

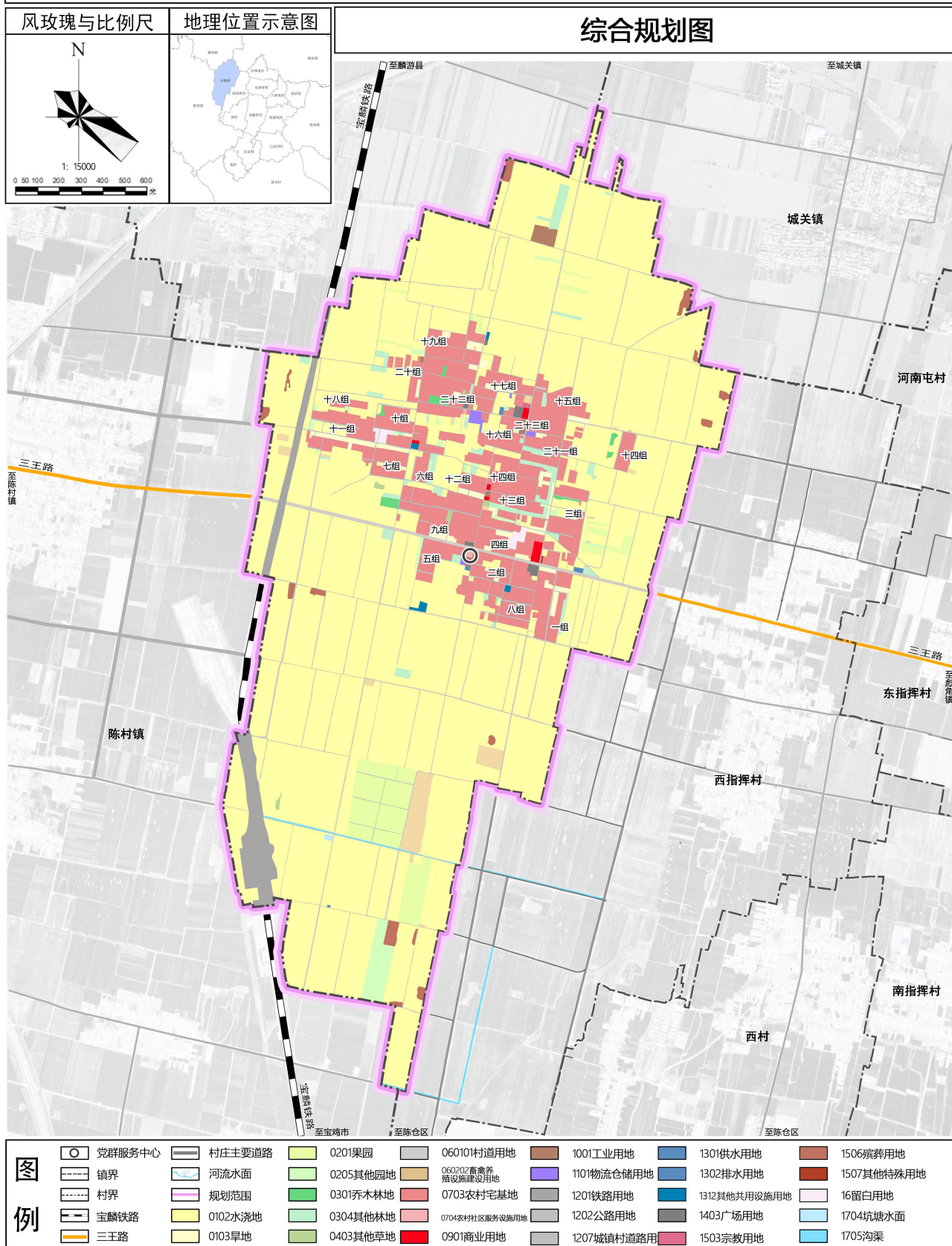
凤翔区南指挥镇太尉村实用性村庄规划  
(2021-2035 年)  
(公开版)

凤翔区南指挥镇人民政府

2026 年 4 月

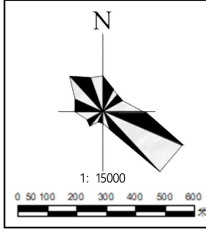
# 一、图件

## 凤翔区南指挥镇太尉村实用性村庄规划（2021-2035年）

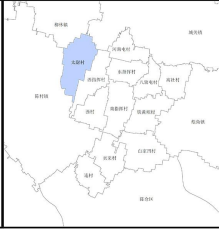


# 凤翔区南指挥镇太尉村实用性村庄规划(2021-2035年)

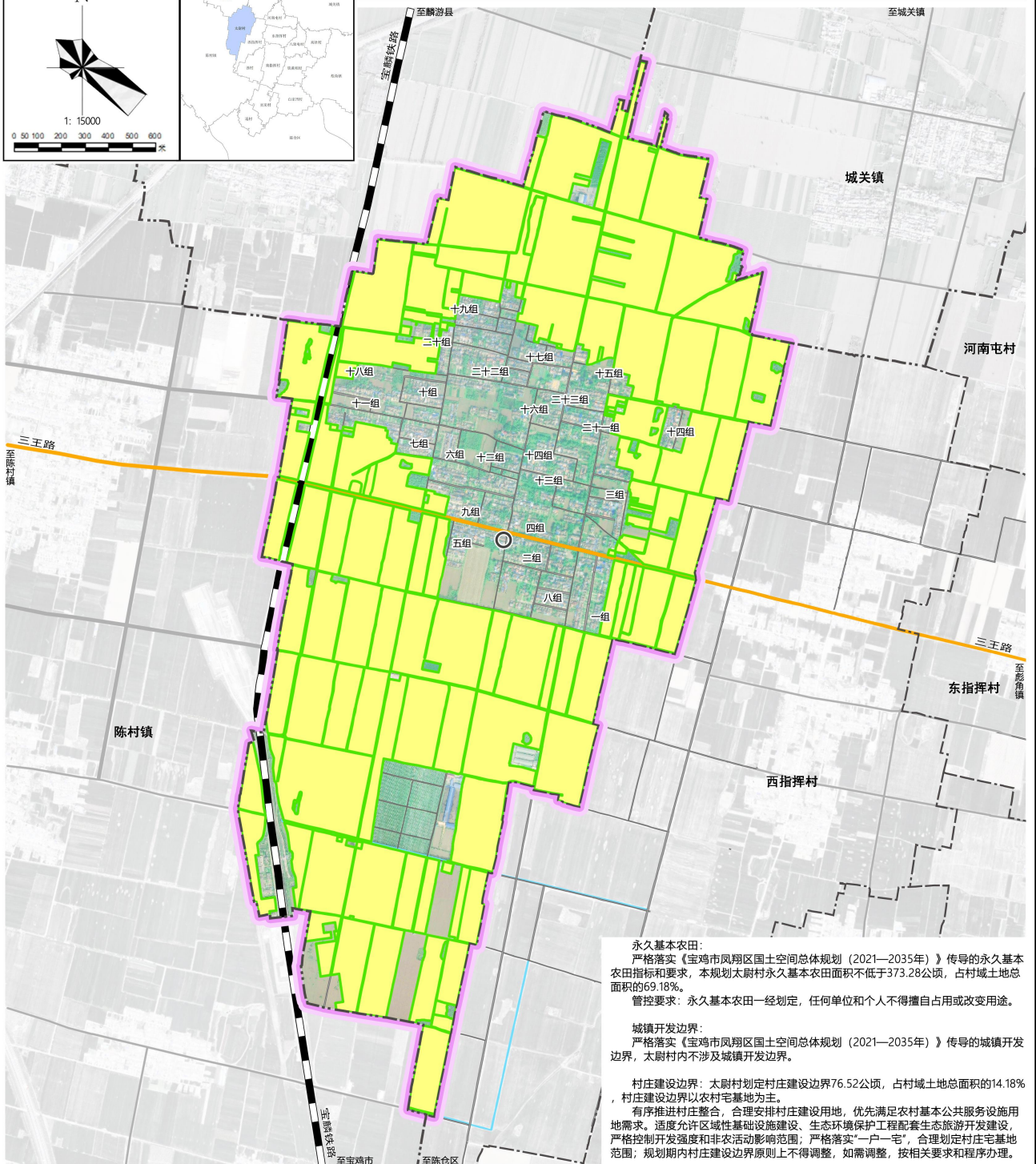
风玫瑰与比例尺



地理位置示意图



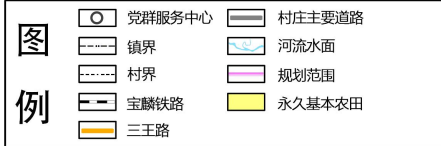
## 重要控制线规划图



**永久基本农田:**  
 严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划(2021—2035年)》传导的永久基本农田指标和要求, 本规划太尉村永久基本农田面积不低于373.28公顷, 占村域土地总面积的69.18%。  
 管控要求: 永久基本农田一经划定, 任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

**城镇开发边界:**  
 严格落实《宝鸡市凤翔区国土空间总体规划(2021—2035年)》传导的城镇开发边界, 太尉村内不涉及城镇开发边界。

**村庄建设边界:** 太尉村划定村庄建设边界76.52公顷, 占村域土地总面积的14.18%, 村庄建设边界以农村宅基地为主。  
 有序推进村庄整合, 合理安排村庄建设用地, 优先满足农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套生态旅游开发建设, 严格控制开发强度和非农活动影响范围; 严格落实“一户一宅”, 合理划定村庄宅基地范围; 规划期内村庄建设边界原则上不得调整, 如需调整, 按相关要求和程序办理。

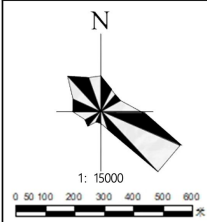


凤翔区南指挥镇人民政府  
 二〇二六年三月 编制

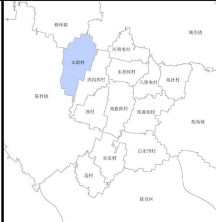
陕西中天华宸建筑设计研究院有限公司 制图

# 凤翔区南指挥镇太尉村实用性村庄规划（2021-2035年）

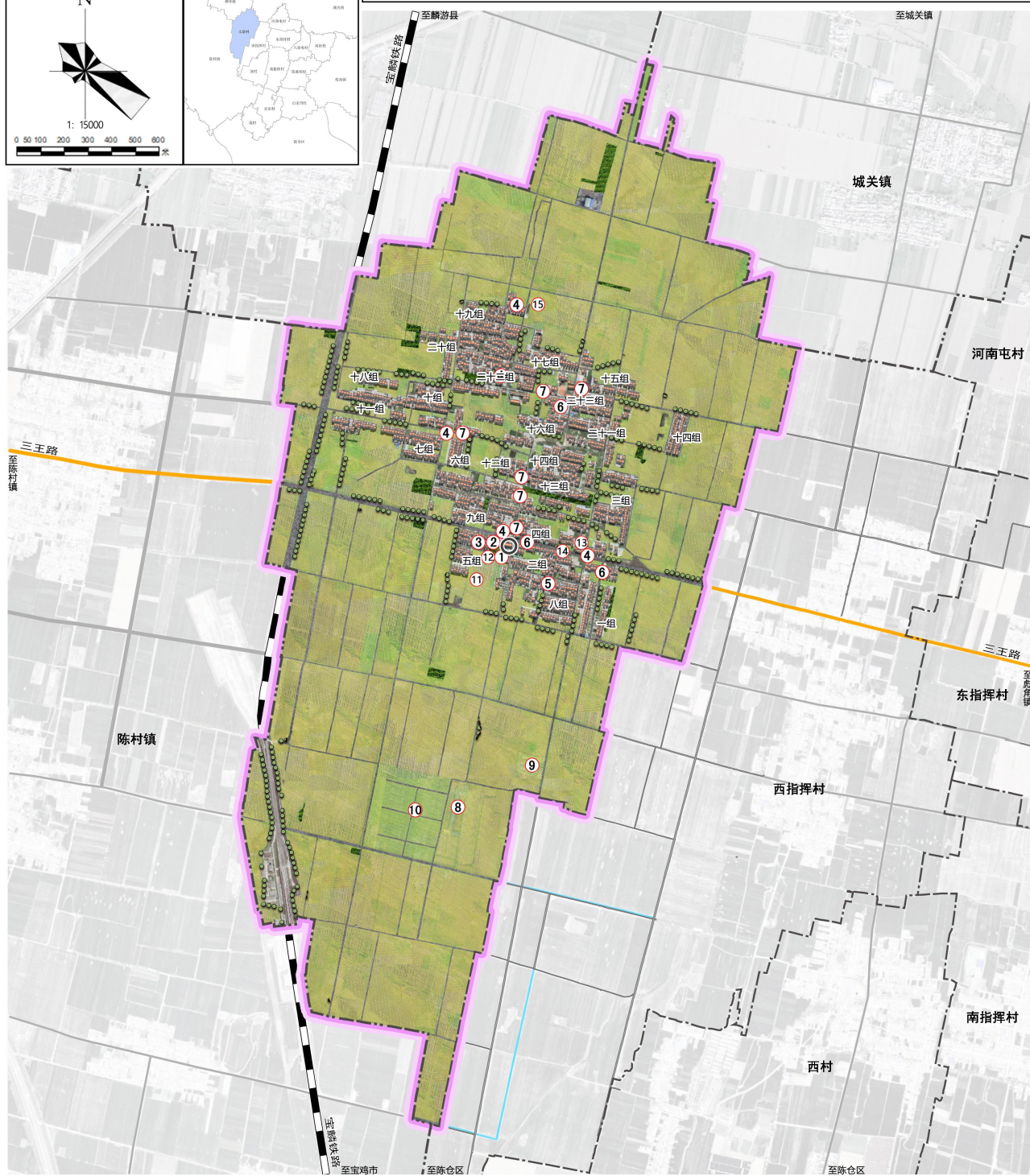
风玫瑰与比例尺



地理位置示意图



## 村庄建设总平面图



图例

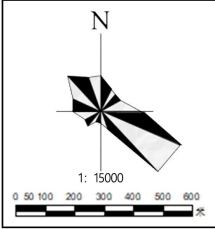
例

- |          |          |        |            |              |
|----------|----------|--------|------------|--------------|
| ○ 党群服务中心 | ▬ 村庄主要道路 | ① 村委会  | ⑥ 公交站点     | ⑪ 蔬菜育苗基地     |
| ▬ 镇界     | ▬ 河流水面   | ② 卫生室  | ⑦ 商店       | ⑫ 农产品转运集散基地  |
| ▬ 村界     | ▬ 规划范围   | ③ 幸福院  | ⑧ 生态肉牛养殖基地 | ⑬ 农产品加工基地    |
| ▬ 宝麟铁路   | ▬ 三王路    | ④ 广场   | ⑨ 现代化生猪养殖场 | ⑭ 三王路排水渠提升项目 |
|          |          | ⑤ 涝池公园 | ⑩ 苹果种植基地   | ⑮ 涝池         |

新增宅基地建设管控  
 高度控制：建筑层数宜为1、2层，不应超过3层，建筑高度不应大于12米。  
 建设退让：住宅主入口外墙退让县道不应小于10米，乡道不应小于5米。

# 凤翔区南指挥镇太尉村实用性村庄规划（2021-2035年）

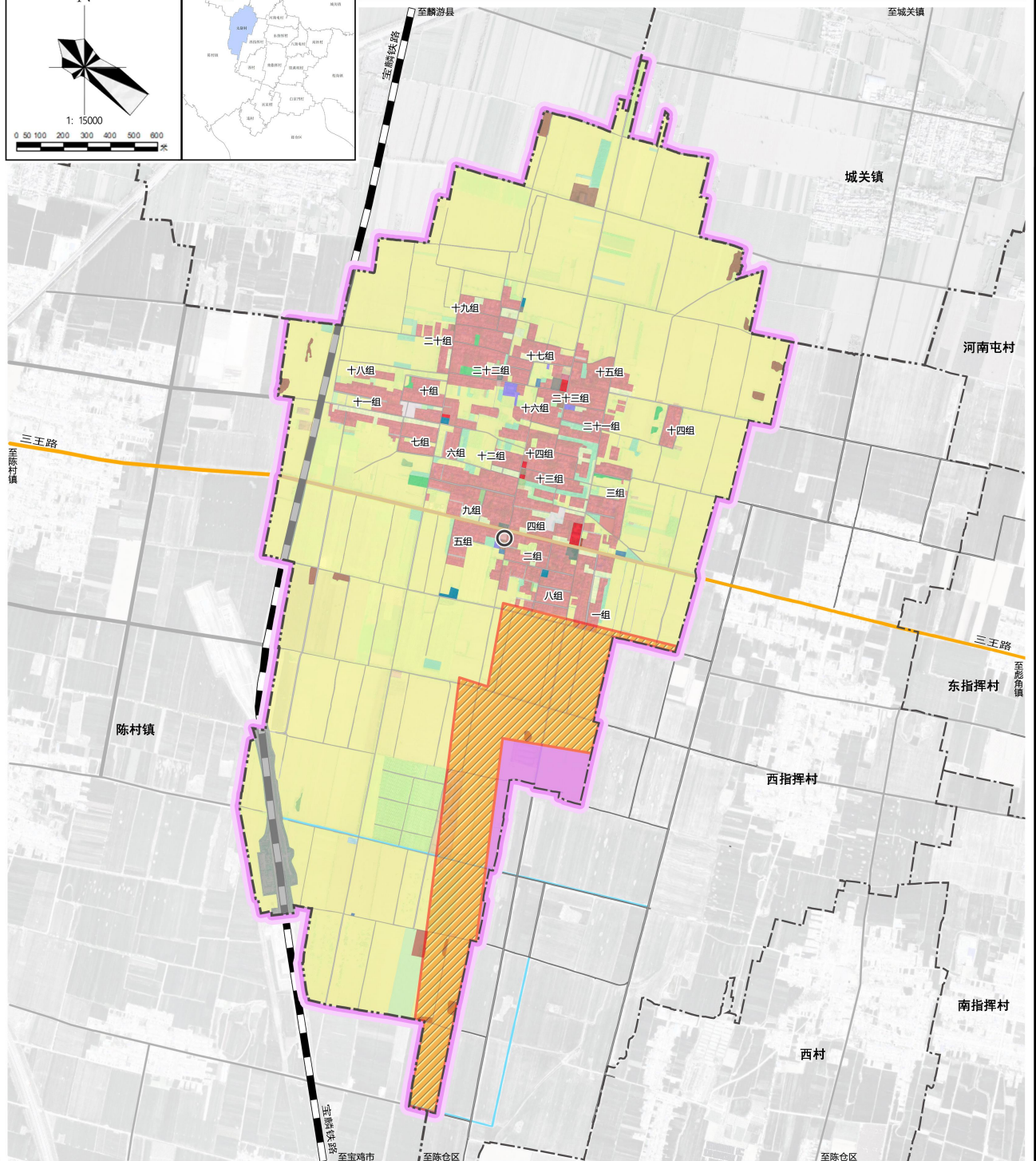
风玫瑰与比例尺



地理位置示意图



## 历史文化及特色风貌保护规划图



图例

- 党群服务中心
- ▬ 村庄主要道路
- ▬ 镇界
- ▬ 河流水面
- ▬ 村界
- ▬ 规划范围
- ▬ 宝麟铁路
- ▬ 秦雍城遗址保护范围
- ▬ 三王路
- ▬ 建筑控制地带

太尉村位于秦雍城遗址保护范围内，面积8.94公顷，占村域面积的1.66%，建设控制面积59.05公顷，占村域面积的10.94%，根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》等有关法律法规，结合秦雍城遗址保护实际情况，结合秦雍城遗址保护实际情况，依照《秦雍城遗址保护管理办法》《秦雍城遗址保护管理条例》进行管理保护。

## 二、近期建设项目表

项目类型	项目名称	项目内容	建设规模	建筑时序	投资匡算 (万元)
基础设施及公共服务设施	三王路排水渠加装盖板项目	三王路两侧排水渠加装盖板	1.7公里*2	2024 - 2035	40
基础设施及公共服务设施	电力改造项目	更换老旧输电线路、变压器等设备，优化电网布局与配电容量，增设智能监控装置以实现电力数据实时监测与故障预警	一项	2024 - 2035	20
基础设施及公共服务设施	田间道硬化工程	采用水泥铺设路面，合理设置路肩、边沟以保障排水顺畅，同时配套建设涵管、错车道等设施	8公里	2024 - 2035	100
基础设施及公共服务设施	老广场整治项目	对现有老旧广场进行全面修缮与功能升级，包括修复破损的地面铺装、翻新老化的景观设施与照明设备，重新规划布局休闲活动区域、健身器材安置区、儿童游乐区等功能分区，优化绿化植被配置，增设文化展示元素与便民服务设施	0.2公顷	2024 - 2035	20
人居环境整治	村内主道路绿化、亮化项目	沿着村内主道路两侧，依据道路走向与周边环境，合理种植各类观赏性树木、花卉及绿植，构建层次丰富的绿化景观带，同时安装路灯、景观灯等照明设施，设置智能照明控制系统	23个小组	2024 - 2035	80
人居环境整治	村容村貌整治项目	清理村内道路街巷及公共区域垃圾杂物、拆除乱搭乱建违章建筑、修缮破旧房屋建筑外立面、规整各类架空线缆，打造特色文化景观节点及公共休闲空间等	一项	2024 - 2035	40
人居环境整治	公益性墓地建设	建设墓穴区、道路、绿化景观、祭奠场所等基础设施，并配套管理用房、消防设施及标识系统	0.47公顷	2024 - 2035	20
产业发展	苹果种植基地建设项目	进行土地平整、改良与灌溉排水系统建设，采购优质苹果种苗并按科学间距和布局进行定植，搭建防护栏与防护网，配备智能农业监测设备以精准把控温湿度、光照等生长环境参数，建设仓储保鲜设施与果农培训中心，引入先进种植管理技术与病虫害防治体系	8.99公顷	2024 - 2035	80
安全防灾	防灾指挥系统建设项目	构建集灾害监测预警、信息收集与分析、应急指挥调度、资源调配管理于一体的综合性平台，通过整合气象、地质、水文等多源监测数据，运用先进的信息技术与通信网络，搭建智能化指挥中心，配备专业的决策支持软件与应急通信设备	一项	2024 - 2035	10
安全防灾	消防设施配套项目	安装火灾自动报警系统、消防水系统（如消火栓、喷淋装置）、灭火器、防排烟设备等各类消防器材与设施，建设消防水池、泵房等配套基础设施，完善消防通道标识与畅通保障措施	4套	2024 - 2035	4

### 三、管制规则

#### 1. 农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田 373.28 公顷，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本村共有耕地 401.44 公顷，未经许可不得随意占用耕地；确需占用的，应按程序办理相关报批手续。

#### 2. 生态用地管控

本村不涉及生态保护红线。保护村内水域，湿地等生态用地，不得进行破坏和污染生态环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

#### 3. 历史文化保护管控

本村高位于秦雍城遗址保护范围内，面积 8.94 公顷，建设控制面积 59.05 公顷，根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》等有关法律法规，结合秦雍城遗址保护实际情况，依照《秦雍城遗址保护总体规划》进行管理保护。

#### 4. 建设空间管控

(1) 农村住宅。本村内划定宅基地 63.61 公顷，每户建筑基底面积控制在 200 平方米以内。应在划定的宅基地建设范围内建设住宅，且使先利用村内闲置宅基地和空闲地，层数不应超过3层，建筑高度不应大于12米。村民建房应体现关中民居特色，建筑色彩以土黄和青灰为主，符合村庄整体景观风貌控制要求。

(2) 新增建设用地。新增公共服务设施用地容积率不大于 1.2，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%，建筑高度不超过 12 米；新增商业用地容积率不大于 1.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于

15%，建筑高度不超过 15 米；新增工业、仓储用地容积率不小于 1.0，建筑密度不小于 40%，绿地率不大于 20%，建筑高度不超过 15 米；新增公用设施用地容积率不大于 1.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不大于 20%；新增广场用地绿地率不小于 35%。

(3)配套设施。村内供水、供电、污水收集等设施用地，不得擅自占用或改变用途。房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。

#### 4. 村庄防灾减灾设施管控

(1)农房建设及其他房屋建设须避开自然灾害易发地区。

(2)活动广场等为紧急情况下的防灾避险场所，建设和使用应利于紧急避灾时的使用要求。

## 四、村规民约

为了推进太尉村村民民主法治建设，维护社会稳定，促进经济发展，建设文明美丽新农村，制定本村规民约。

1、每个村民都要学法、知法、守法，自觉维护法律尊严，积极同一切违法犯罪行为做斗争。

2、村民积极参与村庄环境整治，不乱扔垃圾，保护村庄的自然风光和生态环境，共同维护天蓝水清的宜居环境。

3、倡导村民崇德尚贤，尊老爱幼，家庭和睦，邻里友好，争当文明家庭，共建和谐村庄。

4、提倡社会主义精神文明，移风易俗，反对封建迷信及其他不文明行为，树立良好的民风、村风。

5、红白喜事由红白理事会管理，喜事新办，丧事从简，破除陈规旧俗，反对铺张浪费，反对大操大办。

6、村民应爱护公共环境，不乱扔垃圾，不随意排放污水，保持村庄整洁。

7、村民应合理使用化肥和农药，保护土壤和水源，鼓励采用节水灌溉和生态农业技术，提高农业可持续发展能力，保护农田基础设施，禁止侵占农田。

8、在生产、生活、社会交往过程中应遵循平等、自强、互惠互利的原则，发扬社会主义新风尚。

9、爱护公共设施，禁止破坏或非法占用，村民应积极参与公共设施的建设和维护，合理使用公共资源。

10、村民应遵守国家法律法规，维护社会公德，尊重社会公序良俗，禁止赌博、斗殴、盗窃等违法行为。