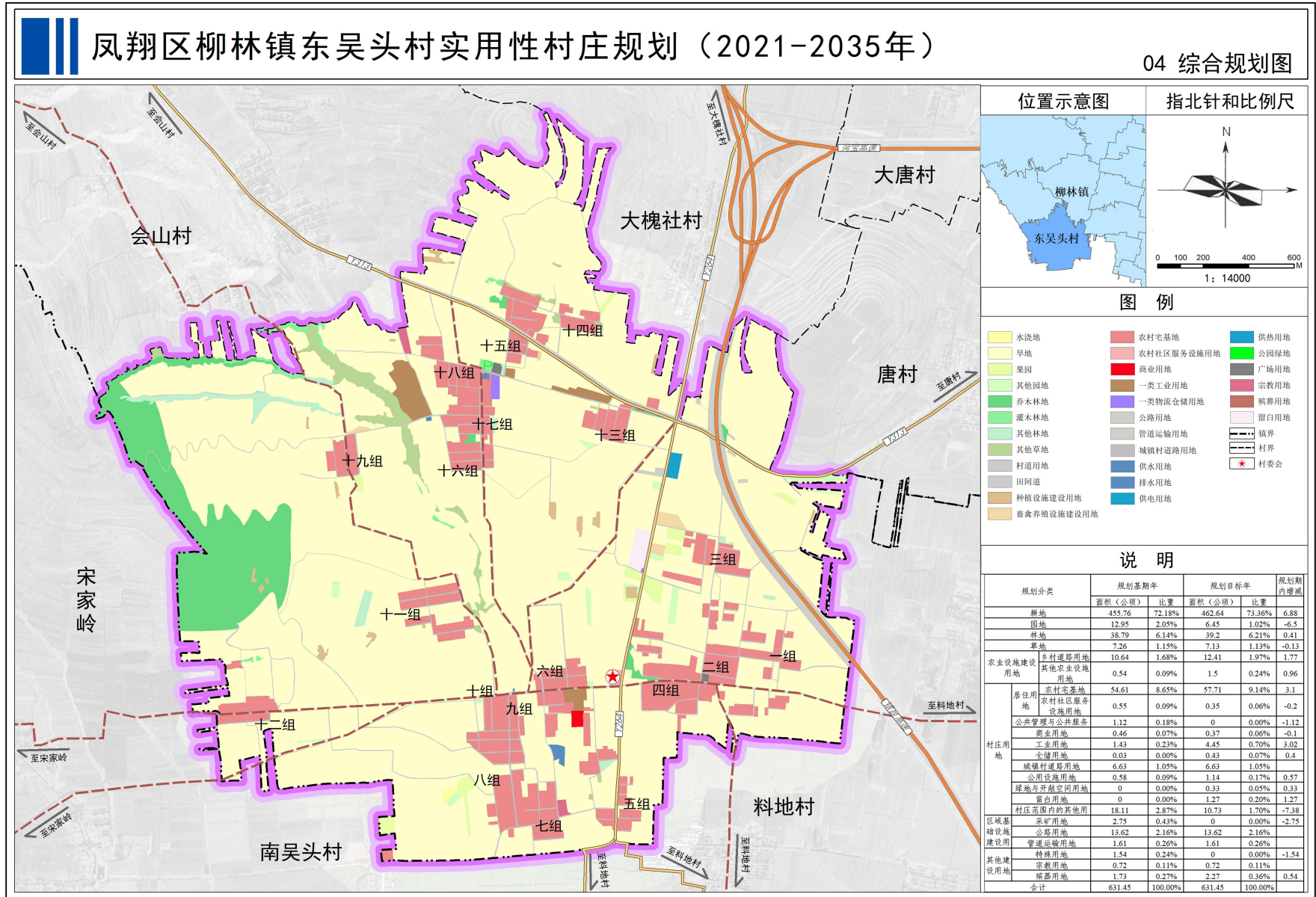


凤翔区柳林镇东吴头村实用性村庄规划（2021-2035年）
（公开版）

凤翔区柳林镇人民政府

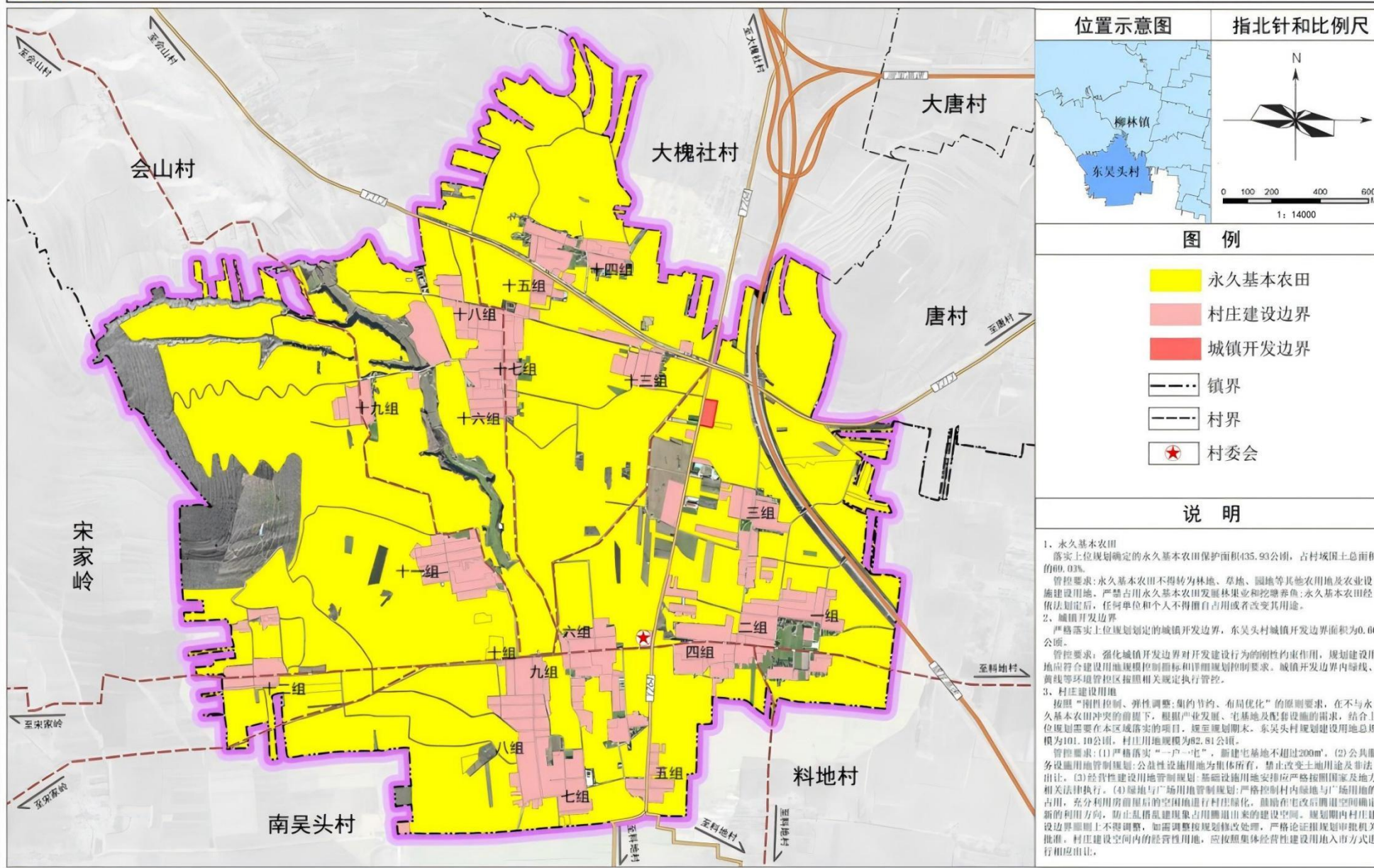
2026年3月

一、图件



凤翔区柳林镇东吴头村实用性村庄规划（2021-2035年）

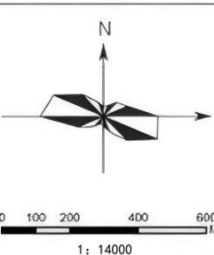
国土空间控制线规划图



位置示意图



指北针和比例尺



图例

- 永久基本农田
- 村庄建设边界
- 城镇开发边界
- 镇界
- 村界
- ★ 村委会

说明

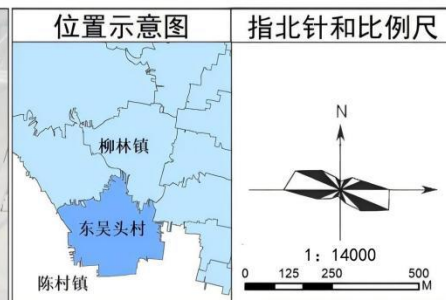
1. 永久基本农田
 落实上位规划确定的永久基本农田保护面积(35.93公顷, 占村域国土总面积的60.03%。
 管控要求: 永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地, 严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼; 永久基本农田经依法划定后, 任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。

2. 城镇开发边界
 严格落实上位规划划定的城镇开发边界, 东吴头村城镇开发边界面积为0.60公顷。
 管控要求: 强化城镇开发边界对开发建设行为的刚性约束作用, 规划建设用地应符合建设用地规模控制指标和详细规划控制要求。城镇开发边界内绿线、黄线等环境管控区按照相关规定执行管控。

3. 村庄建设用地
 按照“刚性控制、弹性调整、集约节约、布局优化”的原则要求, 在不与永久基本农田冲突的前提下, 根据产业发展、宅基地及配套设施的需求, 结合上位规划需要在本区域落实的项目, 经审批后实施。东吴头村规划建设用地总规模为101.10公顷, 村庄用地规模为68.81公顷。
 管控要求: (1) 严格落实“一户一宅”, 新建宅基地不超过200㎡; (2) 公共服务设施用地管制规划: 公益性设施用地为集体所有, 禁止改变土地用途及非法出让; (3) 经营性建设用地管制规划: 基础设施用地安排应严格按照国家及地方相关法律法规执行; (4) 绿地与广场用地管制规划: 严格控制村内绿地与广场用地的占用, 充分利用房前屋后的空地推进村庄绿化, 鼓励在宅基地腾退空间确定新的利用方向, 防止乱搭乱建现象占用腾退出来的建设空间。规划期内村庄建设边界原则上不得调整, 如需调整按规划修改处理, 严格论证报批机关批准。村庄建设空间内的经营性用地, 应按照集体经营性建设用地入市方式进行相应出让。

凤翔区柳林镇东吴头村实用性村庄规划（2021-2035年）

09 村庄建设总平图



图例

- 新增宅基地
- ① 待建工厂
- ② 秦粮农业发展有限公司办公室与仓库
- ③ 粮食烘干精选加工包装中心
- ④ 垃圾中转站
- ⑤ 凤翔热力站
- ⑥ 仓库
- ⑦ 林下种植基地
- ⑧ 养殖场
- ⑨ 苹果种植区
- ⑩ 小学
- ⑪ 幸福院
- ⑫ 红白理事大厅

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。

二、近期建设项目表

项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	投资估算	资金来源	建设时序
产业发展	林下种植区	打造林下种植基地	24.56公顷	100万	专项资金与私人投资	2025-2030年
	苹果种植区	打造精品苹果种植基地	1.60公顷	100万	专项资金	2025-2030年
	环卫工程项目	规划在十八组游园及七组东侧各增公厕一处，规划在村庄部分组团内增加七处垃圾收集点	--	100万	专项资金	2025-2030年
	道路亮化	对未亮化的部分通组路进行亮化工程改造，安装太阳能路灯	--	--	--	2025-2030年

三、管制规则

1.农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田435.93公顷，主要分布在村庄中部，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462.64公顷，未经许可不得随意占用耕地；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。

3.建设空间管控

(1) 农村住宅。本村内划定宅基地57.71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1.2，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) 广场、幸福院空地等为地震等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

为了推进东吴头村民法治建设，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。

村建设 按规划 未批准 莫动工

改旧貌 集智慧 村貌洁 精神振

讲卫生 人有责 有垃圾 分类放

生态线 农田线 村建线 需严控

保生态 展风貌 传文化 显淳美

修老宅 重传承 建新居 一宅地

村环境 要保护 争创建 最美村

村发展 靠产业 农与旅 添活力

崇文化 明书理 承家训 保家风

讲道德 守法律 邻里间 贵和睦

村设施 要珍惜 常维修 益处多

管理权 让于民 知情权 要保证

村道路 要通畅 不违建 不乱堆

用权利 讲政策 大家伙 绘蓝图