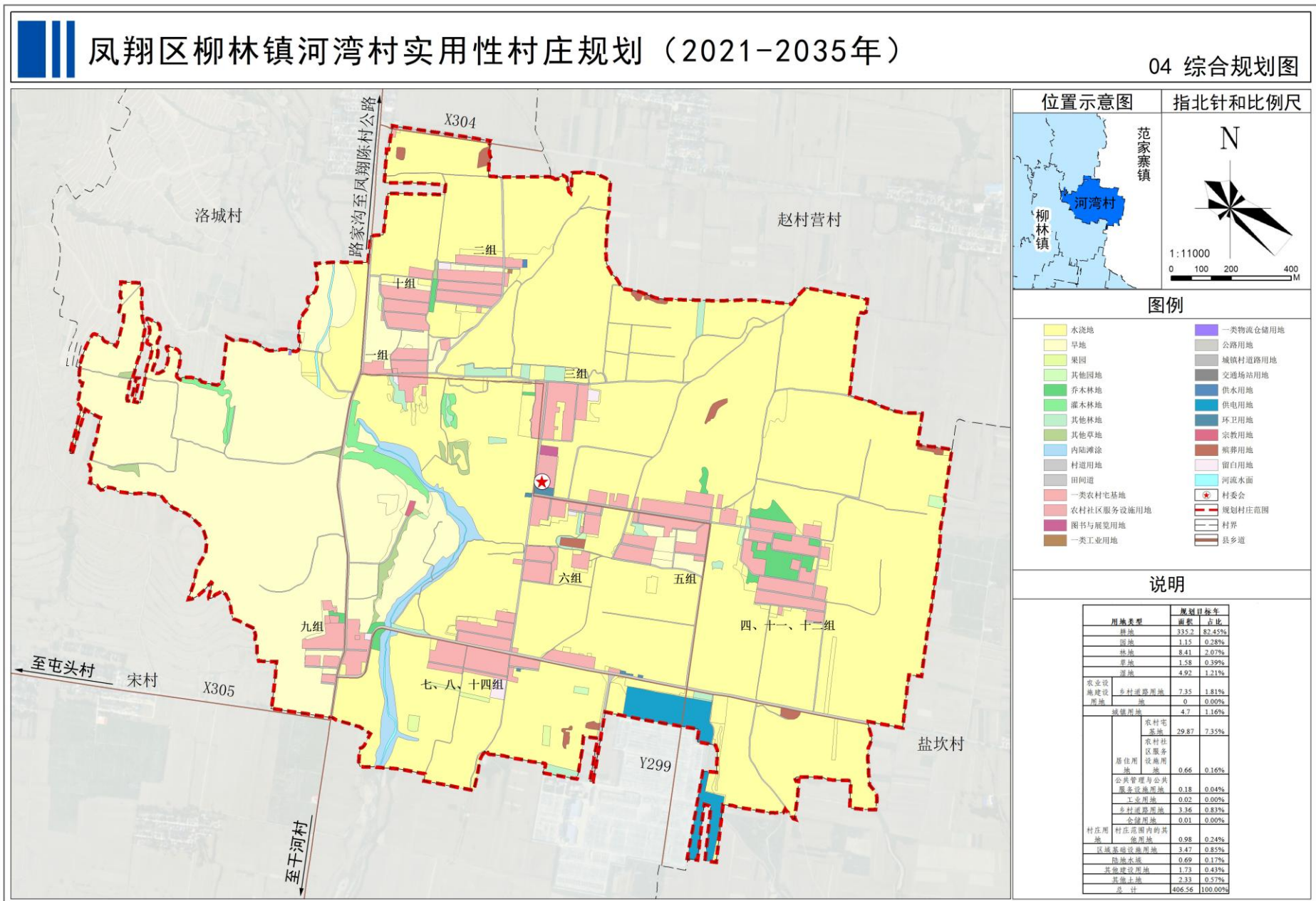


凤翔区柳林镇河湾村实用性村庄规划（2021-2035年） （公开版）

凤翔区柳林镇人民政府

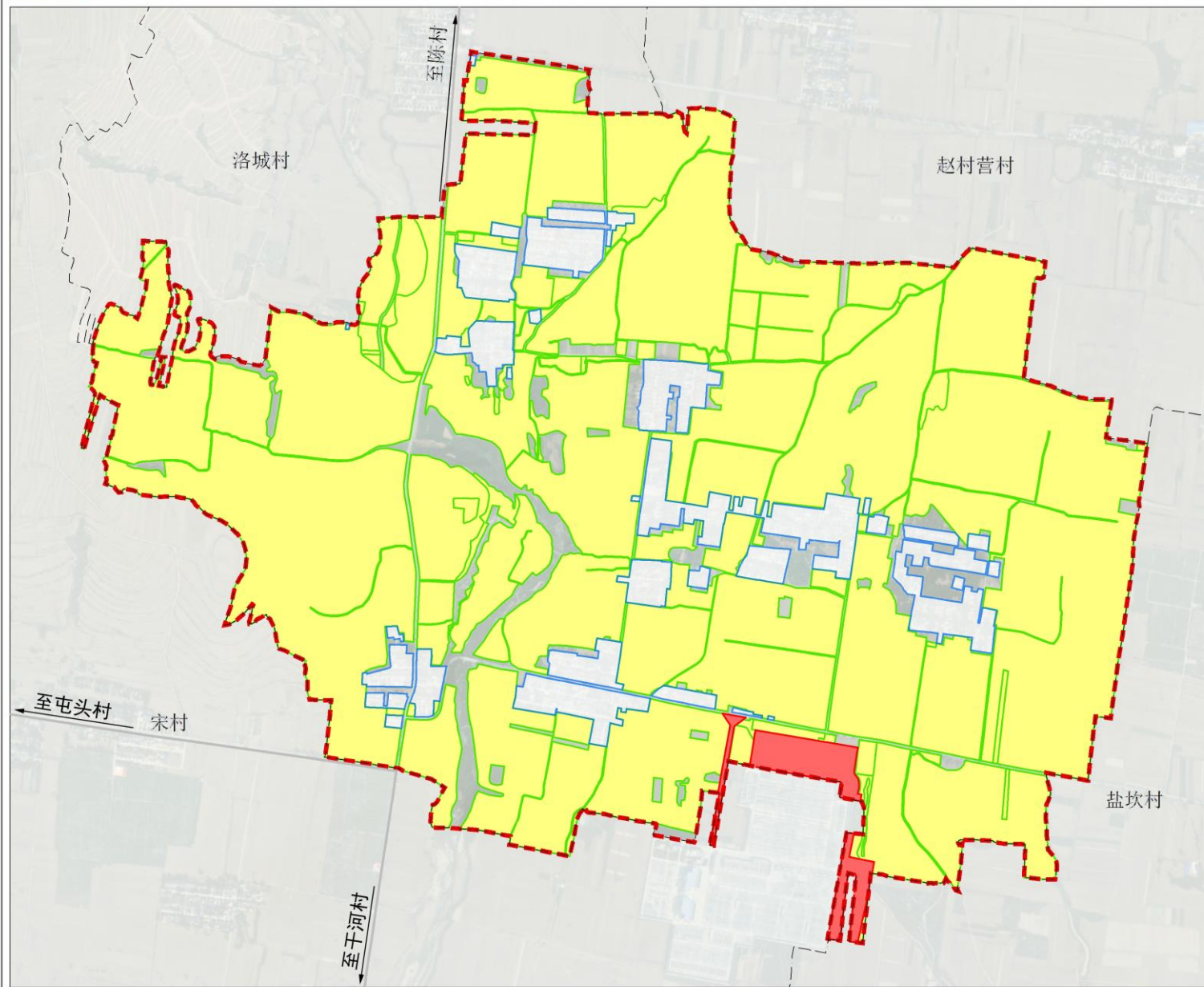
2026年3月

一、图件

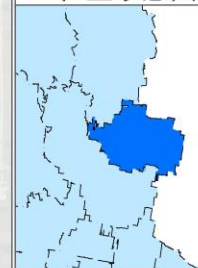


凤翔区柳林镇河湾村实用性村庄规划（2021-2035年）

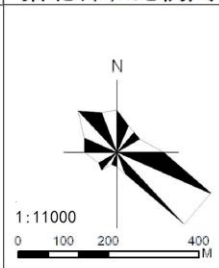
重要控制线规划图



位置示意图



指北针和比例尺



图例

- 村庄建设边界
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 规划村庄范围
- 村界
- 县乡道

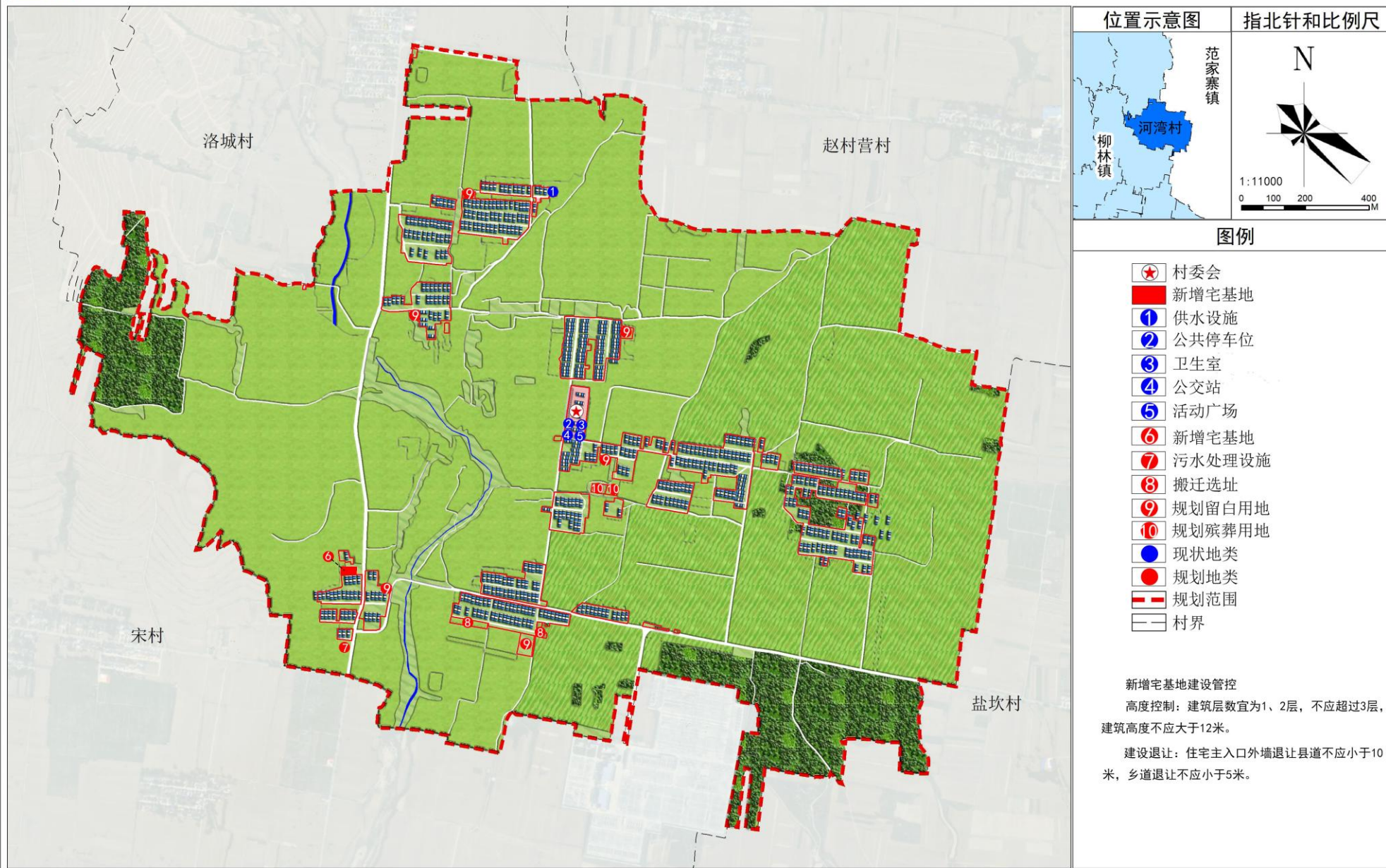
规划至2035年，河湾村落落实永久基本农田保护面积不低于328.07公顷。
 永久基本农田管控措施。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准，优先从永久基本农田储备区补划同等数量的永久基本农田。非农建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当将所占耕地耕作层的土壤用于新开垦的耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。
 规划至2035年，河湾村落落实永久基本农田保护面积不低于328.07公顷。

规划至2035年，河湾村城镇开发边界面积为5.35公顷。
 管控要求。实行“详细规划+规划许可”的管理方式，区内实现详细规划全覆盖，按照详细规划进行精细化管理，限制农业生产、土地整治和村庄建设。

规划至2035年，河湾村内村庄建设边界不超过35.33公顷。
 管控措施。村庄建设边界是村庄建设的刚性管控线，除上位规划明确的产业用地、基础设施及公共服务设施用地以及零星机动指标之外，不得在村庄建设边界外新增建设用地。位于村庄建设边界外的现状零星建设用地，通过土地整理、宅基地置换等方式逐渐向村庄建设边界内集中。

凤翔区柳林镇河湾村实用性村庄规划（2021-2035年）

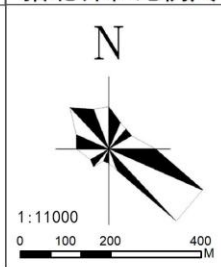
村庄建设总平面图



位置示意图



指北针和比例尺



图例

- 村委会
- 新增宅基地
- 供水设施
- 公共停车位
- 卫生室
- 公交站
- 活动广场
- 新增宅基地
- 污水处理设施
- 搬迁选址
- 规划留白用地
- 规划殡葬用地
- 现状地类
- 规划地类
- 规划范围
- 村界

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，乡道退让不应小于5米。

二、 近期建设目标

项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序	备注
基础设施和公共服务设施	村域道路系统改造与景观提升工程	对村庄 5 组西部两条道路进行硬化	927.37 米	2025-2030	
	生活污水集中处理设施建设工程	规划在 9 组建设一处污水处理设施	1 个	2025-2030	
用地整治	建设用地整治工程	在 1、2、3、6、9 组新增留白用地	0.67 公顷	2025-2030	
		在 6 组新增一处殡葬用地	0.24 公顷	2025-2030	
		对 7 组受信号塔影响宅基地进行搬迁	0.30 公顷	2025-2030	

三、 管控规则

1. 农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田 330.31 公顷，主要分布在村庄建设边界以外绝大部分区域，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 至规划末期本村共有耕地 335.20 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. 建设空间管控

(1) 农村住宅。本村内划定宅基地 29.87 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、村委会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

- 1、公共事业要配合，共同受益划得着。打牌赌博是陋习，共同抵制要远离。
- 2、邻里吵架像堵墙，让他三尺又何妨。封建迷信不要理，崇尚科学讲正气。
- 3、说是弄非要不得，群众评议要吃亏。孝敬父母是本分，称粮给钱要孝顺。
- 4、损人利己不能干，互帮互助是模范。教育子女走正道，邻里乡亲树榜样。
- 5、红白喜事勤俭办，铺张浪费不划算。环境卫生勤打扫，一月一评坚持好。
- 6、人情往来讲情义，送礼交往不铺张。家具杂物整齐摆，垃圾分类不乱甩。