

民居建设引导方案一



民居建设引导方案二



人居环境整治



宅基地管控

（一）新增农村宅基地规模

根据陕西省实施《关于进一步加强农村宅基地和农民住宅建设管理的通知》，新增宅基地院落基地地面不超过267平方米。

（二）新增宅基地管理办法

一户一宅。宅基地分配严格贯彻“一户一宅”的规定，新批准的宅基地面积不超过267平方米的面积。

建新拆旧。经批准异地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

认定资格。要完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，消除公安分户前置障碍。

符合规划。村民新建、改建、扩建住宅应符合村庄规划，且不属于搬迁撤并的村庄范围。申请及划定宅基地不得超出村庄建设边界，实施村庄规划进行旧村改造需要调整宅基地的，原宅基地使用人应当服从。

严格程序。村民严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用、骗取报批宅基地等行为。

（三）宅基地管控

新建农宅建筑层数不得超过3层，3层住宅需由专业施工团队进行设计与建设，并对3层进行严格控制，建筑高度不大于11米。

历史文化保护

依据《渭滨区不可移动文物名录》，中岩山村内有两处不可移动文物。

序号	文物保护单位名称	批次或公布日期	类别	年代	详细地点
1	马鞍山遗址	2012.10.9	古遗址	新石器时代	陕西省宝鸡市渭滨区石鼓镇中岩山村马鞍山（自然村）西约100米处、马鞍山河西岸的台地上
2	韩家坪三天门	2012.10.9	古建筑	清康熙九年（1670）	陕西省宝鸡市渭滨区石鼓镇中岩山村韩家坪（自然村）南500米处的尖山顶上

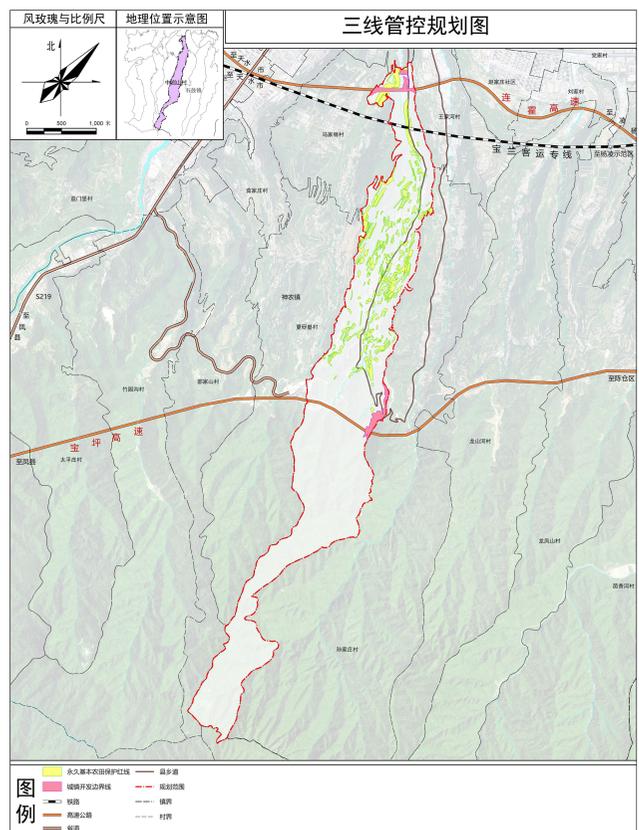
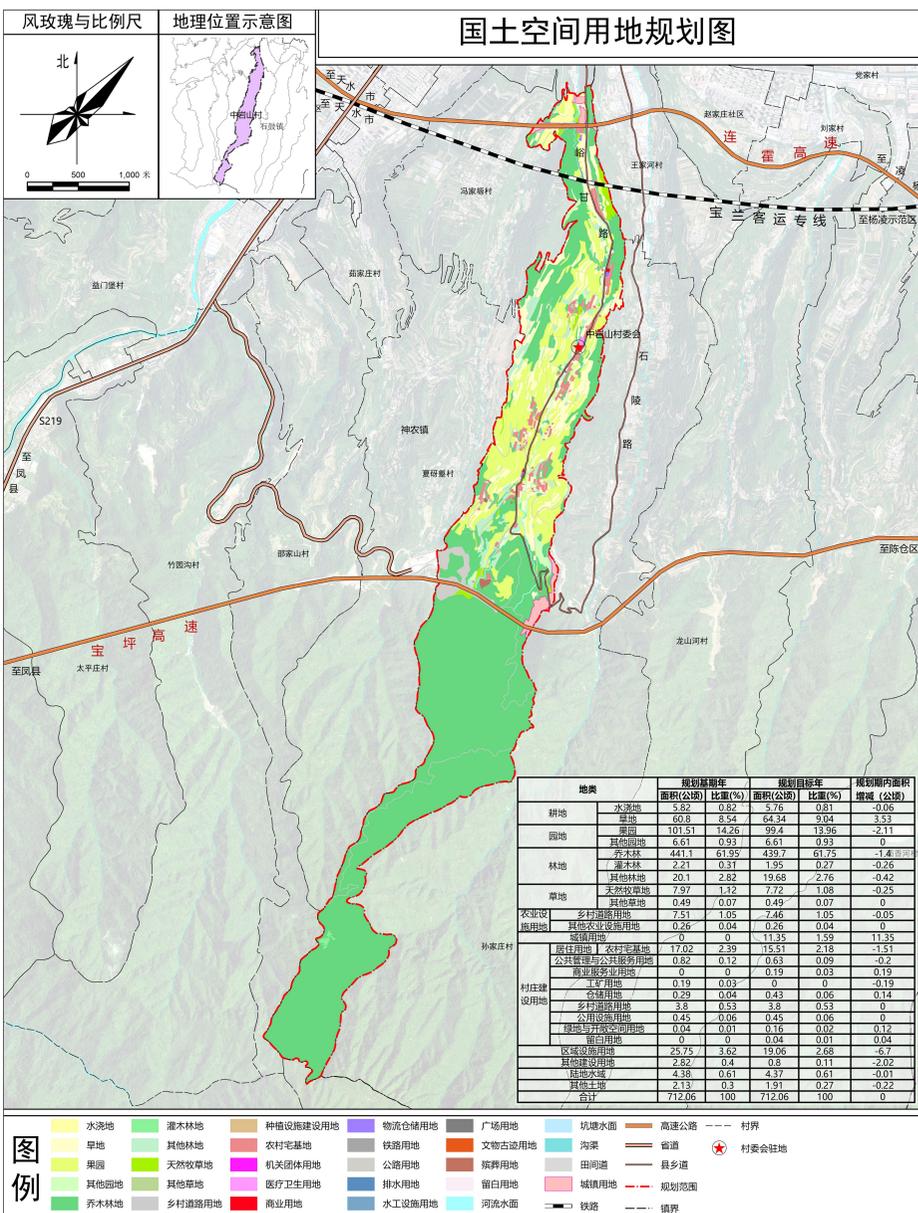
对于中岩山村内不可移动文物的保护，在分析和研究其价值特色的基础上，根据现存遗址分布情况、完整程度，采用“整体保护、分区对待”的原则。本规划中保护范围的划定原则是最大限度地保护的整体传统风貌、格局和环境，规划将保护范围划分了两个层次，即核心保护区和建设控制地带。

应根据文物保护单位的级别，由相应级别的人民政府制定必要的保护范围，作出标志说明，建立纪录档案，并区别情况分别设置专门机构或专人负责管理。文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。

文物保护单位周围的建设控制地带，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并予以公布。在建设控制地带内，不得安排直接或间接从空中或地面对文物构成危害和破坏文物保护单位环境风貌的建设项目。在这一地带内修建新建建筑物或构筑物时，其性质、体量、高度、色彩、形式等，应与文物保护单位的历史风貌和环境氛围相协调。文物保护单位周围的建设控制地带，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并予以公布。

近期建设项目库

项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序
产业发展	冷库建设	在原小学用地，改建一处冷库，延长猕猴桃、大樱桃等保鲜效果。	0.14公顷	2023-2024
	农产品展销中心	利用老村委，改建一处农产品展销中心，设置农产品展销场地、村级电商服务、公共厕所等内容。	0.05公顷	2024-2025
	乡村集市	在二组中部，建设一处乡村集市，包含超市、特色农产品销售区、户外集市等功能。	0.14公顷	2024-2025
	观景平台	借助八组地势高的优势，建造观景平台，俯瞰村庄全貌，设置观景平台、露营地、停车场等。	0.12公顷	2025年
	民居改造	在10组处，对村民住宅进行改造，加强居住环境整治，完善基础设施配置，旅居康养和山地民宿。	20户	2025年
基础设施和公共服务	滨河休闲步道	沿村庄河流建设滨河休闲步道，长度约3.3公里，为游客和村民提供一个休闲、健身空间。	3.3公里	2025年
	生产路硬化	在10组和10组上山生产道路硬化，直采用素土、砂石等等生态材料，禁止破坏耕作层，宽度不超过3米。	2.4公里	2024-2025年
	垃圾收集点建设	将原村内的垃圾收集点改为垃圾分拣站，定点投放垃圾。	3处	2024年
	垃圾桶	按照100米服务半径，补齐垃圾收集桶。	10个	2024年
村容村貌	公共厕所	在农产品展销中心内附设一处公共厕所	1处	2024-2025年
	宅前屋后整治	对村民住宅宅前屋后通过杂物清理、砖砌花墙、补植绿化等手段，创造舒适宜人的居住环境。	50户	2024-2025年
历史保护	文物保护单位	对村上马鞍山遗址和韩家坪三天门两处文物保护单位设立保护标识，建立保护范围，设立保护制度。	2个	2023-2024年
安全防灾	滑坡点治理	对十组滑坡点进行地质灾害危险性评估，按照评估结论采取针对性措施治理。	1处	2023-2024年
	高速公路安全防护工程	针对1组部分村民住宅因高速公路受到落石、高空坠物等安全威胁，采取安装防护网、增加摄像头等措施，消除安全隐患。	12户	2023-2024年



永久基本农田

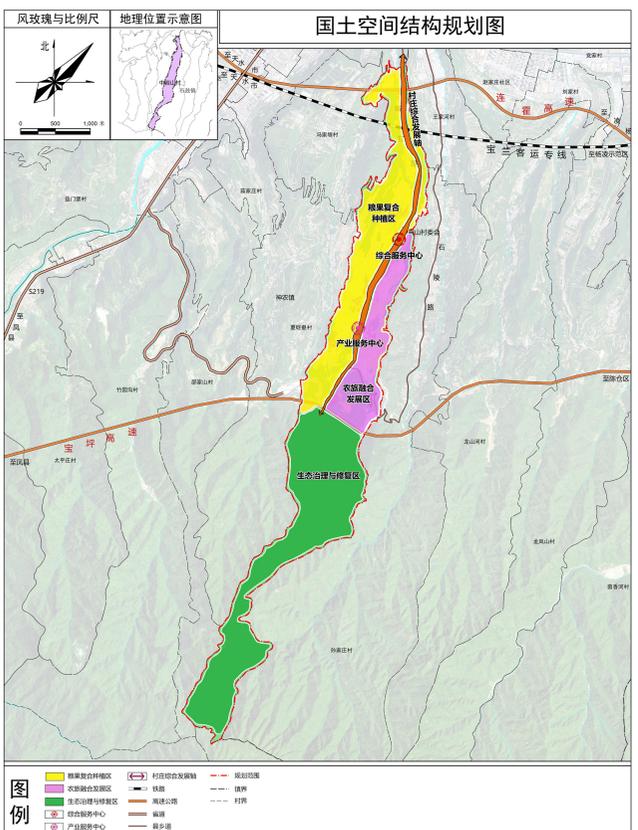
严格落实渭滨区永久基本农田保护红线划定成果与永久基本农田保护制度，确保村域永久基本农田保护面积为57.26公顷。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用，或者擅自改变用途。

城镇开发边界线

落实渭滨区城镇开发边界划定成果，保障城镇建设用地客观需求，落实城镇建设用地11.35公顷。实行“详细规划+规划许可”的管制方式，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线的协同管控。

村庄建设边界

村庄建设用地总规模严格控制在21.21公顷。规划进行集体建设用地整理，鼓励村民集中居住，根据实际情况优先复垦为耕地，同时强化对各类保护与开发活动的空间引导和落地管控，控制建设用地规模，实现建设用地上部结构优化，构建建设规模适度、空间有序、用地节约集约的发展新格局。



两心

综合服务中心，集村委会、卫生室和养老院等公共服务和公共活动于一体的村庄综合服务中心，为居民日常生活提供服务。产业服务中心，充分利用原小学、村委会用地，布局农产品展销、冷库等生产性服务设施，形成村庄产业服务中心。

一轴

村庄综合发展轴，以中岩山村的空间形态为基底，依山就势，沿峪甘路两侧布局居民点、粮食种植、特色林果等产业，形成村庄综合发展轴。

三片区

果粮复合种植区，推进粮食种植，猕猴桃、大樱桃和蟠桃等特色林果产业发展，建设果粮复合种植区。农旅融合发展区，完善配套设施，提升村庄人居环境，积极发展设施农业、观光农业、康养旅游。生态治理与修复区，秉持保护与利用并重的发展理念实现生态赋能，主要以生态治理为核心，加强生态保育，修复生态环境，提高区域生态环境承载力。

基于对中岩山村资源禀赋、产业基础、文化资源的梳理，结合区域发展需求与村民诉求，按照促进“生态空间山水清秀、农业空间集约高效、建设空间宜居适度”的目标要求，统筹推进生态保护与环境保护，综合确定村庄总体定位为：

展现渭滨河流域风光的 产业融合示范乡村 生态宜居示范乡村

产业融合示范区
因地制宜发展“特色农业、生态休闲和乡村旅游”四位一体的现代农业，推进村社一二三产业融合发展，促进农民增收，提升村民收入，以多村协同发展，有效、致富。

生态宜居示范区
以生态保护为前提，重点改善提升村民居住，完善基础设施，提升乡村品质，提高村民获得感。

原生特色山村、回归自然民居

原生特色山村——依托当地传统、大樱桃和猕猴桃等特色农业，发展特色农业、生态休闲和乡村旅游。

回归自然民居——利用当地传统民居建筑形式，采用传统材料、传统工艺，建设具有地域特色的生态民居，为乡村旅游发展提供高品质住宿服务，提升乡村旅游品质。

一产现代化、效益化——加强机械化、信息化发展，延伸相关产业链，探索高效土地利用模式。

在原有产业基础上，推动农业现代化水平，延伸相关产业链，融入现代农业、农旅、特色体验等相关业态，探索智慧、共生种植模式，提升农产品品质。

二产品牌化、精品化——加工猕猴桃、核桃等区域特色种植作物，打造品牌品牌，提升农产品附加值。

通过种植猕猴桃、核桃等特色农产品，加工成猕猴桃干、核桃油、核桃露等农产品，提升农产品附加值，并延伸产业链，提升村民收入。

三产品质化、特色化——以中岩山村产业服务中心为核心，推动农业高质量发展。

以农业为基础，文化特色为主题，以中岩山村产业服务中心为核心，打造乡村休闲度假、集采摘、体验、休闲、娱乐、学习、教育、观光、文化为一体的现代农业产业园。

产地初加工 → **产品精深加工** → **创意加工**

产品模式 农产品进行初加工处理	产品模式 依托中岩山村农业基础，对猕猴桃、核桃和苹果等农产品加工	产品模式 将文化、科技与农业要素相融合，大力发展农产品包装、品牌设计，提高传统农业的附加值，提升、丰富传统农业的价值
生产模式 烘干、贮藏、冷藏、保鲜、包装、分级等商品化处理	生产模式 集中化深加工，引进新技术、新产品、新设备，打造产业集群，提升农产品的加工水平	生产模式 建设农业品牌孵化园、农业人才培养基地、农业创客孵化园、科技创业园等
经营模式 以初加工为导向，设置加工区；村庄范围内可设农产品收购点	经营模式 龙头企业带动，推进农产品加工向一三产两头扩展，通过电商模式对产品营销	经营模式 引入城市资本，推动金融人员下乡，扶持新型农业经营主体，培育新型农业经营主体，形成具有区域影响力的农业品牌

完善产地初加工，加强产地初加工水平；优化发展精深加工，培育绿色高端农业品牌；重点开展创意加工，提升农产品价值。

“农业+旅游” **“农业+研学”** **“农业+康养”** **“农业+文创”**

“农业+旅游” 建设乡村休闲度假“点、线、面、带”相结合，打造集休闲度假、田园体验、教育科普为一体的农业综合体，形成具有区域影响力的农业品牌	“农业+研学” 利用猕猴桃基地、核桃园、苹果园等农业资源，开展农业研学、农事体验、农业科普等活动，提升村民收入	“农业+康养” 依托养老市场，大力发展“农业+康养”相结合，结合秦岭山水乡村建设，融入康养理念，打造健康养生基地，推动全龄康养市场发展	“农业+文创” 开展民俗文化、农耕文化、养生文化等特色文化研学，规划建设研学基地，开展研学设计、研学产品开发、研学基地建设等工作
--	---	---	--