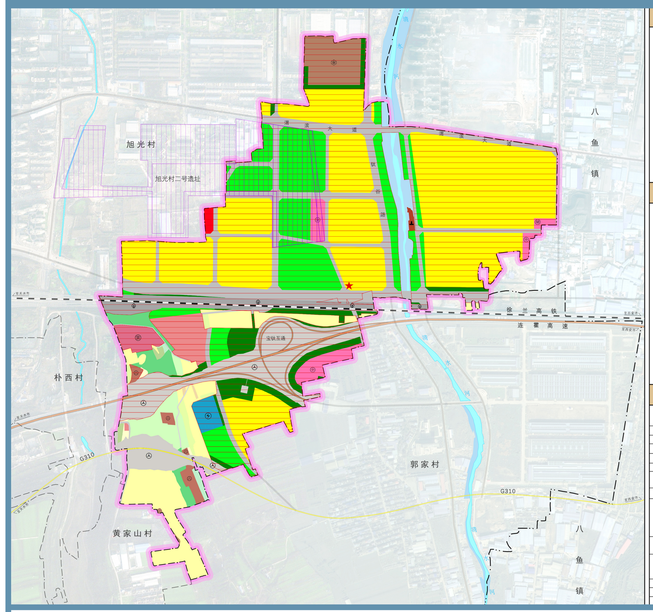
宝鸡市渭滨区马营镇永清村实用性村庄规划（2021-2035年）

综合规划



位置示意图

指北针比例尺

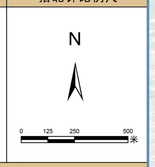


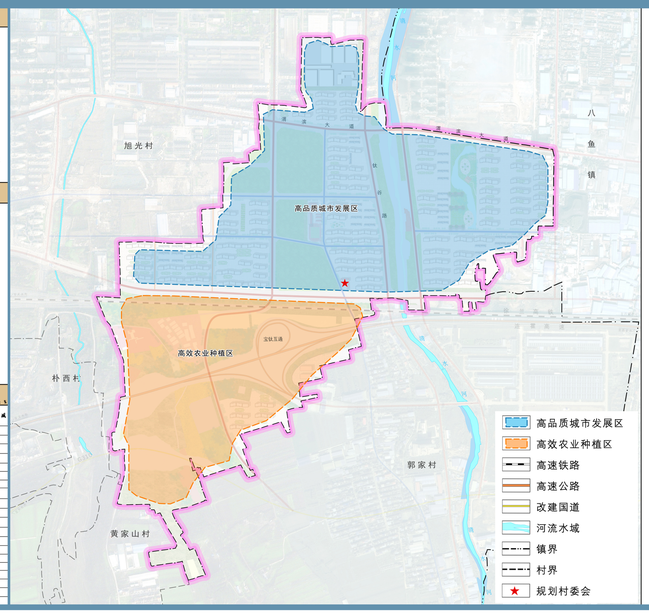
图 例

村域国土空间结构调整表

单位：公顷 %

用地分类		规划现状年		规划目标年		规划期内增减
		面积	占比	面积	占比	
耕地		25.86	11.64	14.33	6.45	-11.53
园地		28.34	11.86	6.81	2.09	-21.69
林地		5.08	2.29	3.87	1.74	-1.21
草地		1.14	0.31	0.4	0.18	-0.74
湿地		4.31	2.03	4.38	1.97	-0.13
农业设施建设用地	农村道路	2.31	1.04	0.8	0.36	-1.51
	设施农用地	0.13	0.06	0.13	0.06	0
村庄用地	城镇用地	123.49	55.58	160.81	72.42	36.52
	农村宅基地	4.84	2.18	0.67	0.03	-4.77
	城镇村道路用地	0.09	0.04	0	0	-0.09
	工业用地	0.08	0.04	0.08	0.04	0
	村庄范围内的其他用地	0.31	0.14	0	0	-0.31
区域基础设施用地	公路用地	17.67	7.95	21.31	9.59	3.64
	铁路用地	1.14	2.31	7.07	3.18	1.93
	管道用地	2.07	0.93	2.07	0.93	0
其他建设用地	商服用地	1.46	0.66	1.59	0.72	0.13
	其他特殊用地	0.25	0.11	0.25	0.11	0
陆地水域	河流水面	1.09	0.49	1.05	0.47	-0.04
其他土地	坍地	0.32	0.14	0.12	0.06	-0.2
总计		222.18	100	222.18	100	0

产业布局规划



一、产业发展方向与策略

推进“公园+”经济发展模式，打造城市发展新形态。在村域中部规划城市公园，建成周边市民休闲运动后花园。因地制宜布局适宜公园空间运营的产品，大力发展“公园+体育”、“公园+研学”、“公园+演艺”、“公园+营地”、“公园+市集”等公园消费新场景，引导绿色高品质的居住生活环境。

推进高新企业带动作用，提高企业科技创新水平。依托永清村现有的大中型民办企业，以宝鸡高新经济技术开发区不断发展为契机，积极融入制造业转型升级，引进工业网络、工业云、工业大数据等技术手段，促进制造业与互联网全面融合，同时联合村内企业进行校企合作，发挥高校人才资源，带动企业提质增效。

保障农民核心利益，推动就地就业增收。产业发展中充分尊重永清村农民意愿，助推农民共同富裕。通过“土地流转+社会保障”的形式，引导农户、村集体以土地和生态资源要素入股。村办企业和产业园区广泛吸收周边村民，实现现代农业、农业服务业、电商直播业、社区服务等多工种，多层次就业。

二、产业布局

依托永清村现状产业发展情况，整合发展诉求及发展方向形成南部高效农业种植区和北部高品质城市发展区的产业空间发展布局。

高效农业种植区：位于西宝客运专线以南，以果蔬种植为主，通过优化果蔬品种结构，提升耕地质量，利用现代科技，提高农业质量和产量。

高品质城市发展区：位于西宝客运专线以北，通过对城中村整体开发，重点布局高品质智慧住宅、温泉酒店和会议中心等项目。

规划简介

规划范围：永清村行政区范围内的全部国土空间，村域总面积222.18公顷。

规划期限：2021-2035年。规划基期2020年，规划目标年2035年，近期目标年2025年。

村庄类型：城郊融合类

发展定位：上位规划确定永清村的村庄类型为城郊融合类村庄。依托永清村区位交通优势和产业发展基础，通过整村开发建设，以绿色、高品质和智慧城市发展为方向，将永清村打造成为城乡一体融合示范村。

规划目标：以“环境、生态、宜居、和谐”为主题，落实耕地和永久基本农田保护任务，借助城镇优势，增强发展动力，将永清村建设为用地集约、产业兴旺、设施完善的宜居宜业城乡融合示范村。

公示说明和联系方式

规划名称：宝鸡市渭滨区马营镇永清村实用性村庄规划（2021-2035年）

规划范围：本次村庄规划的编制范围为渭滨区马营镇永清村全部国土空间，222.18公顷。

本项目利害关系人对公示内容有异议的，可在公示期间提出陈述申辩、请求协调或听证申请等意见，预期未提出的视为放弃上述权力；公示结束后，我镇将综合各方意见依法报批。

公示期限：2025年03月21日至2025年04月21日

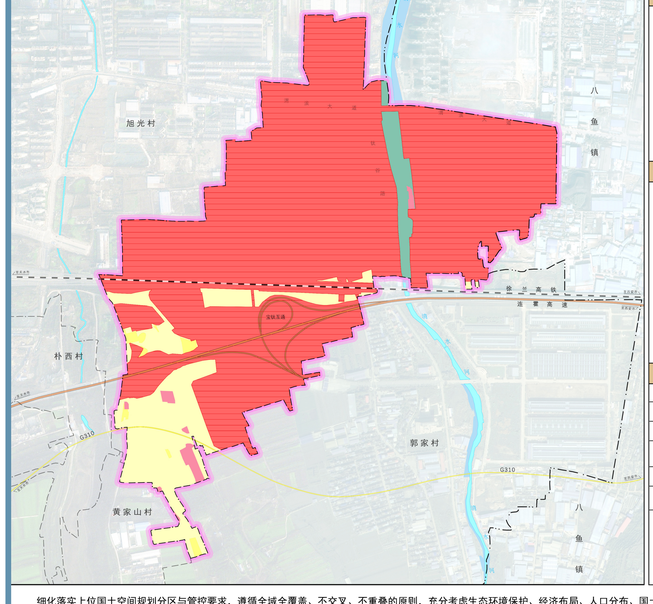
联系机构：宝鸡市自然资源局渭滨分局、马营镇人民政府、永清村村委会

公示地点：永清村村委会公示栏公众参与意见收集途径：

（1）现场意见：永清村村委会便民大厅

（2）联系电话：189 9276 2656

规划分区



位置示意图

指北针比例尺

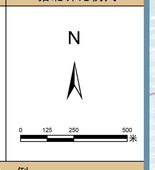
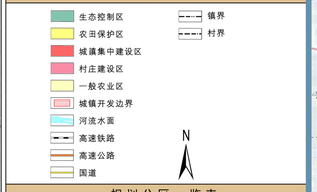


图 例



规划分区一览表

单位：公顷 %

分区名称	面积	比例
生态控制区	5.6	2.52
农田保护区	1.45	0.65
城镇集中建设区	185.32	83.41
村庄建设区	1.68	0.76
一般农业区	28.13	12.66

细化落实上位国土空间规划分区与管控要求，遵循全域全覆盖、不交叉、不重叠的原则，充分考虑生态环境保护、经济布局、人口分布、国土利用等因素。将村域国土空间划分为生态控制区、农田保护区、城镇发展区和乡村发展区四类一级管制分区，在乡村发展区下划分一般农业区和村庄建设区两类二级管制分区。

（一）生态控制区

永清村生态控制区面积5.60公顷，占村域国土空间总面积的2.53%，位于清水河。该区以生态保护与修复为主导用途，原则上按限制开发区域的要求进行管理；生态控制区采取“名录管理+约束指标+分区准入”相结合的方式细化管理规定，严格控制对生态功能产生影响的开发建设活动；在不降低生态功能、不破坏生态系统前提下允许适度的开发利用、结构布局调整和发展生态农业。

（二）农田保护区

永清村农田保护区面积1.45公顷，占村域国土空间总面积的0.65%，位于村域南部。该区为永久基本农田相对集中，需严格保护的区域。

农田保护区需严格落实农田保护政策及相关规定，禁止占用永久基本农田从事下列行为：发展林果业和挖塘养鱼或者进行其他水产养殖设施建设；扩大自然保护地范围；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；挖湖造景、建设绿化带；建设畜禽养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；法律、法规规定的其他行为。保障国家粮食安全和重要农产品供给，确保永久基本农田面积不减少、质量不降低。

（三）城镇发展区

永清村城镇发展区面积185.32公顷，占占村域国土空间总面积的83.41%。为村内城镇开发边界的围合范围，到二级分类全部为城镇集中建设区。区内采用“详细规划+规划许可”的方式进行管理，优先使用存量建设用地，对城镇建设用地总规模和单项用地指标实行严格控制。

（四）乡村发展区

永清村乡村发展区面积为29.81公顷，占村域国土总面积的13.42%，该区是农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域，包含一般农业区、村庄建设区两个二级分区。

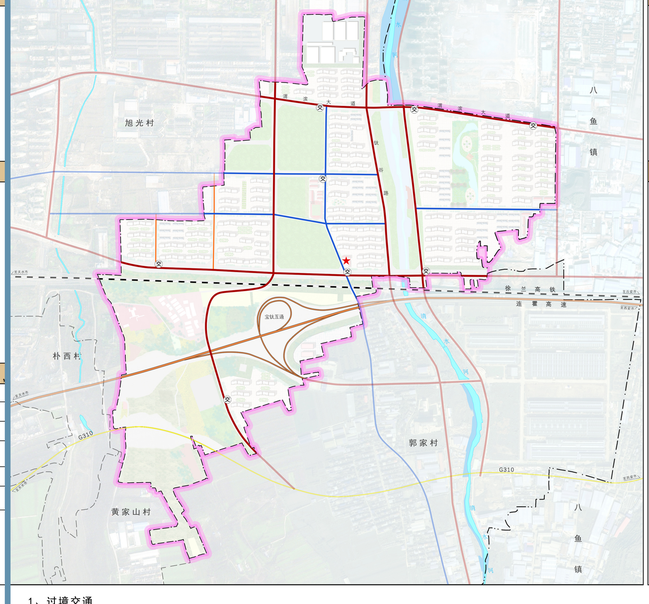
1、一般农业区

永清村一般农业区面积28.13公顷，占村域国土空间总面积的12.66%。区内主要土地用于农业生产及农业服务配套设施建设。允许保留农业建筑用地、水利设施用地、交通用地、水源地、特定生态用地。严格控制区内的农用地转为建设用地，不得随意占用或荒芜农用地。区内现有非农业建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间明确不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

2、村庄建设区

永清村村庄建设区面积1.68公顷，占村域国土空间总面积的0.76%。区内按照“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的方式，根据具体土地用途类型进行管理。村庄建设区内允许农业和乡村特色产业发展及其配套设施建设，以及为改善农村人居环境而进行的村庄建设与整治；严禁集中连片的城镇开发建设。

道路交通规划



位置示意图

指北针比例尺

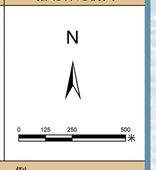


图 例

1、过境交通

落实徐兰高铁（西宝段）、连霍高速（西宝段）相关管控要求；落实国道G310改建相关要求，充分衔接与合理布局村域道路交通布局。

2、村庄内道路

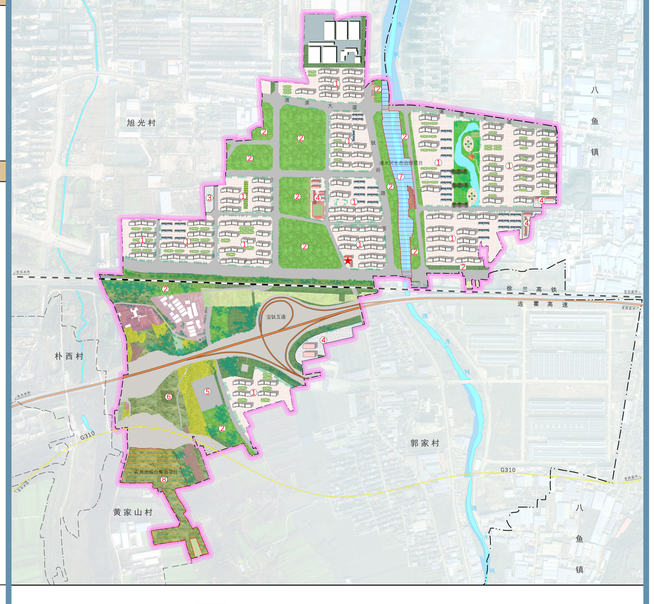
落实上位规划路网，形成“六横五纵”的路网格局。

3、村庄停车设施与公交站

规划不单独设立占地停车场，停车可结合主次干路、广场、空地等停车。公园绿地建设时应配建停车场地，教育设施建设时应考虑校车停靠点等设施。

结合居住用地布局、使用便利性、交通情况等因素，规划共设8座公交站点。

村庄建设总平面图



① 规划居住用地
② 规划公园绿地
③ 规划商业用地
④ 规划学校
⑤ 规划宝钛路110千伏变电站
⑥ 规划殡葬用地
⑦ 生态治理项目
⑧ 农用地整治项目
河流水面
高速铁路
高速公路
改建国道
镇界
村界
规划村委会

宝鸡市自然资源局渭滨分区　　马营镇人民政府