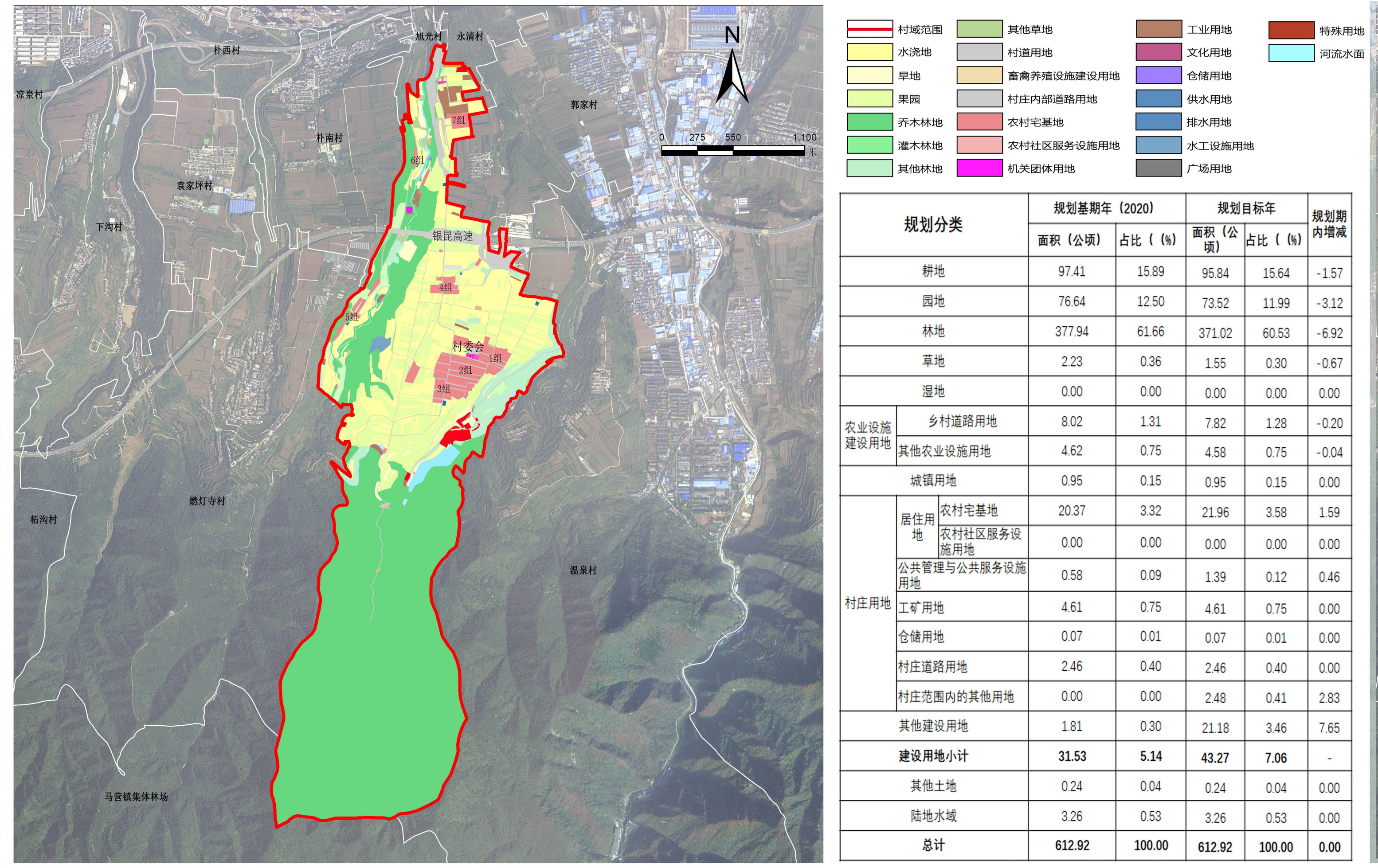
渭滨区马营镇黄家山村实用性村庄规划

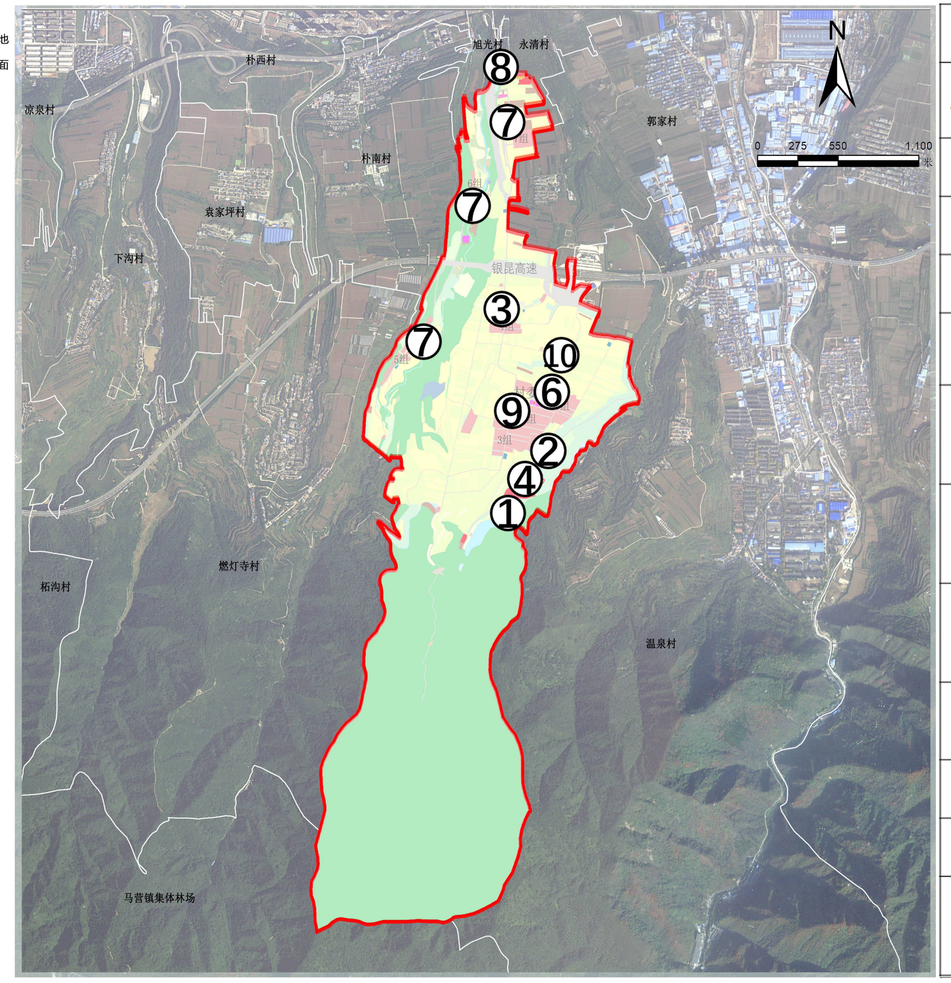
黄家山村位于宝鸡市马营镇，距离马营镇人民政府约4公里。整体呈现台塬地貌、属于沟峪乡村。整体地势南高北低，地形复杂，从南至北形成山-沟-塬-川的独特地势。2021年村集体收入112.2万元，村民年均税收入1.7万元。一二三产均有发展，第三产业具有较大潜力。村域面积612.92公顷，其中建设用地31.53公顷，占比5.14%，辖7个村民小组。至2021年，户籍人口1770人，397户，常住人口1150人。村庄整体对外通达性、硬化建设现状较好。村内公共服务设施配备能满足村民基本生活需求。台塬风貌显著、沟峪、温泉等自然资源特点突出。主动落实渭滨区的村庄发展策略，作为集聚提升类村落，深入挖掘 温泉、窑洞、台塬、沟峪等特色资源，延伸杂果种植农业产业链条以近郊休闲、温泉度假为亮点，明确 “生态宜居、产业兴旺”的发展目标，最终将村庄打造为诗意黄家山、近郊休闲第一站。

村域用地规划



规划分类			规划基期年（2020）面积（公顷）	占比（%）	规划目标年 面积（公顷）	占比（%）	规划期内增减
耕地			97.41	15.89	95.84	15.64	-1.57
园地			76.64	12.50	73.52	11.99	-3.12
林地			377.94	61.66	371.02	60.53	-6.92
草地			2.23	0.36	1.55	0.30	-0.67
湿地			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	乡村道路用地		8.02	1.31	7.82	1.28	-0.20
	其他农业设施用地		4.62	0.75	4.58	0.75	-0.04
城镇用地			0.95	0.15	0.95	0.15	0.00
村庄用地	居住用地	农村宅基地	20.37	3.32	21.96	3.58	1.59
		农村社区服务设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	公共管理与公共服务设施用地		0.58	0.09	1.39	0.12	0.46
	工矿用地		4.61	0.75	4.61	0.75	0.00
	仓储用地		0.07	0.01	0.07	0.01	0.00
	村庄道路用地		2.46	0.40	2.46	0.40	0.00
	村庄范围内的其他用地		0.00	0.00	2.48	0.41	2.83
其他建设用地			1.81	0.30	21.18	3.46	7.65
建设用地小计			31.53	5.14	43.27	7.06	-
其他土地			0.24	0.04	0.24	0.04	0.00
陆地水域			3.26	0.53	3.26	0.53	0.00
总计			612.92	100.00	612.92	100.00	0.00

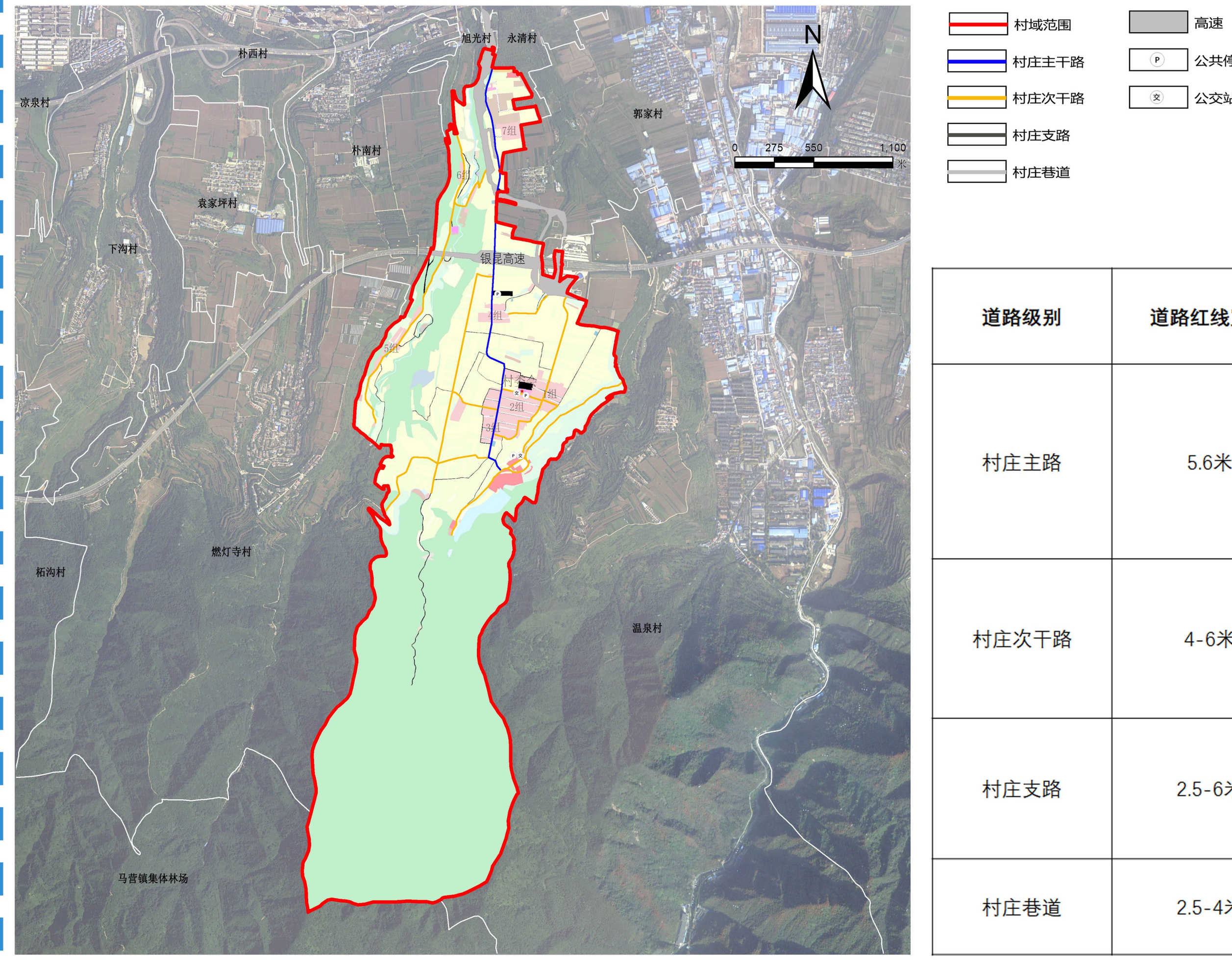
近期实施项目布局



黄家山村村庄规划近期建设项目表

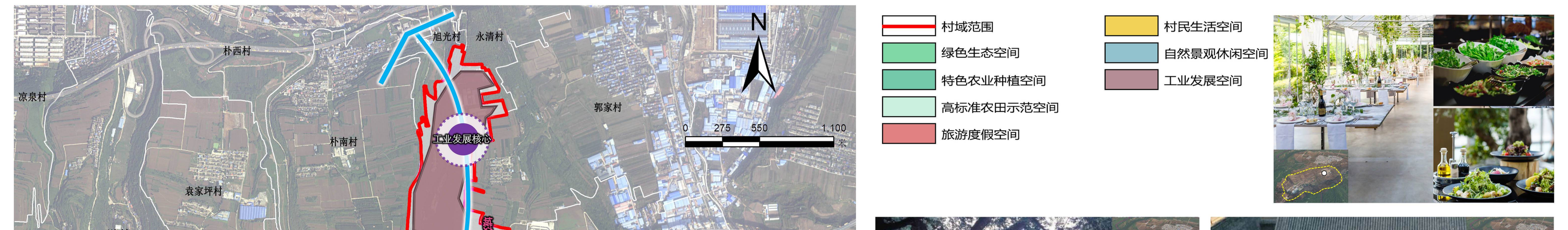
序号	项目类型	项目名称	项目主要任务	建设规模	建设时序
1	产业发展	鱼池改造提升	鱼池、道路	20亩	2024
2		高品质绿色农庄	设施升级改造	4581㎡	2024
3		南山田园农业园	完善设施配套	3700㎡	2024
4		温泉度假休闲项目	新建酒店、餐厅	10000㎡	2024-2025
5		村级果蔬交易场地	旺季果品交易集聚地	3000㎡	2024
6	基础设施和公共服务设施	云岭柿业园区配套基础设施	道路、围挡	-	2024
7		污水处理设施	村组污水处理设施	-	2025
8		南山旅游观光路	部分拓宽		2025
9	村容村貌提升	村庄入口改造	入口标识、景观	100㎡	2024
10		主要街巷景观提升	绿化、沿街立面	1.5公里	2024
11	农田整治	高标准农田建设	田间路、农用设施	100亩	2025

道路系统规划



道路级别	道路红线宽度	功能
村庄主路	5.6米	村庄与城区、镇区主要联系道路
村庄次干路	4-6米	村庄内部各村民小组的主要联系道路
村庄支路	2.5-6米	村庄内部各村民小组的次要联系道路
村庄巷道	2.5-4米	各村小组内部道路

村域产业发展规划



村庄风貌引导

1. 住宅户型引导

主要经济技术指标	
住宅建筑面积	172.39㎡
住宅建筑基底面积	99.47㎡
院落占地面积	200.81㎡
总造价	约17.65万元

2. 村容村貌提升

村庄入口：突出村庄标识，放置具有指引性、展示村庄特色的标识，如景观石等。

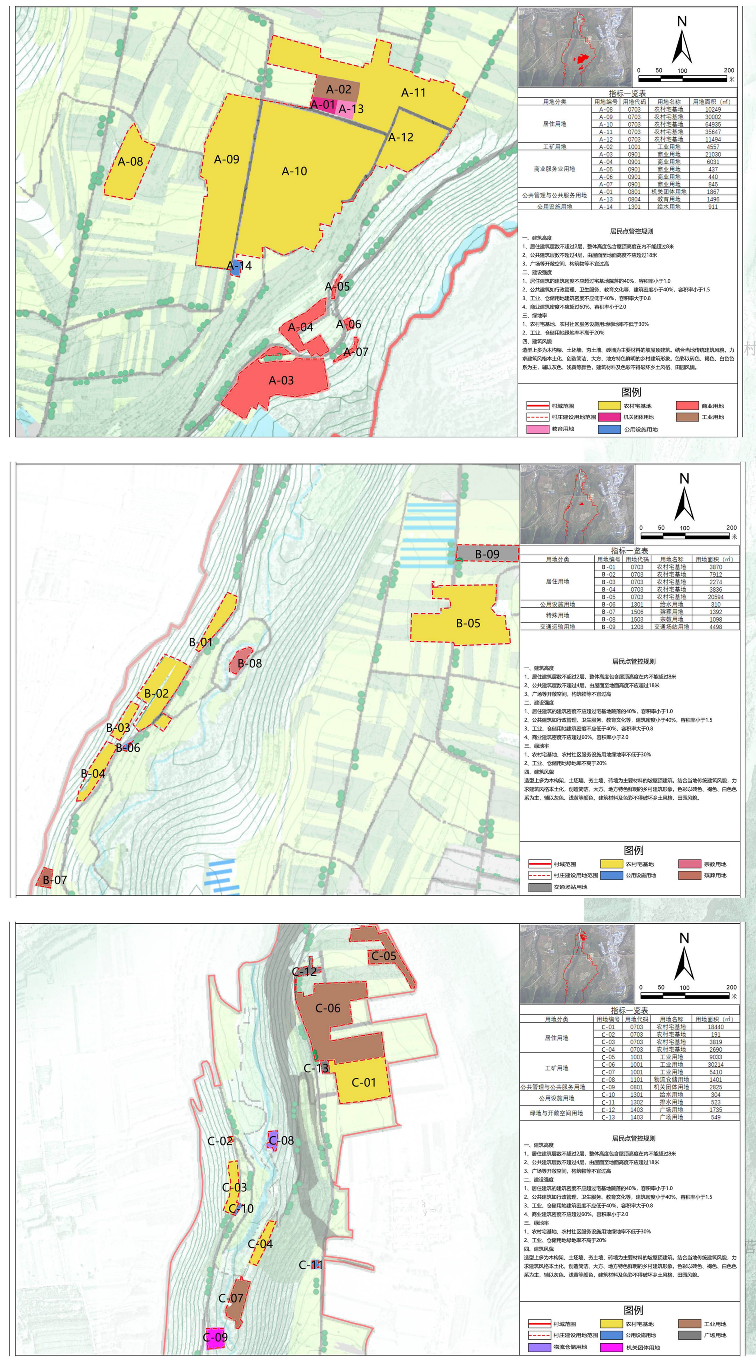
主要街巷：进行道路硬化与修缮，选取乡土树种进行道路绿化，沿路布置路灯，完善景观小品等。

房前屋后：充分利用闲置地和不宜建设用地、边角地加以绿化，宜多用蔬菜、果木等营造有生活气息。

农村宅基地审批流程

农户提出书面申请
↓
村民小组讨论公示
↓
村级组织审查
↓
城镇受理审核
↓
城镇政府审批
↓
县级政府备案
↓
宅基地申请审查到场
↓
批准后丈量批放到场
↓
住宅竣工后验收到场
↓
申请办理不动产登记

村庄建设总平面图



（1）公共服务设施

主要位于七组村委会及其周边，包括文化活动室、图书室、文化舞台、卫生室、养老服务设施、生活超市、小卖部等。规划新增活动广场2处，分别位于一二组、五六组；规划新增公益性公墓1处，位于村域中部中部红军过境遗址周边；规划新增电商物流代办点1处，与村委会结合设置。

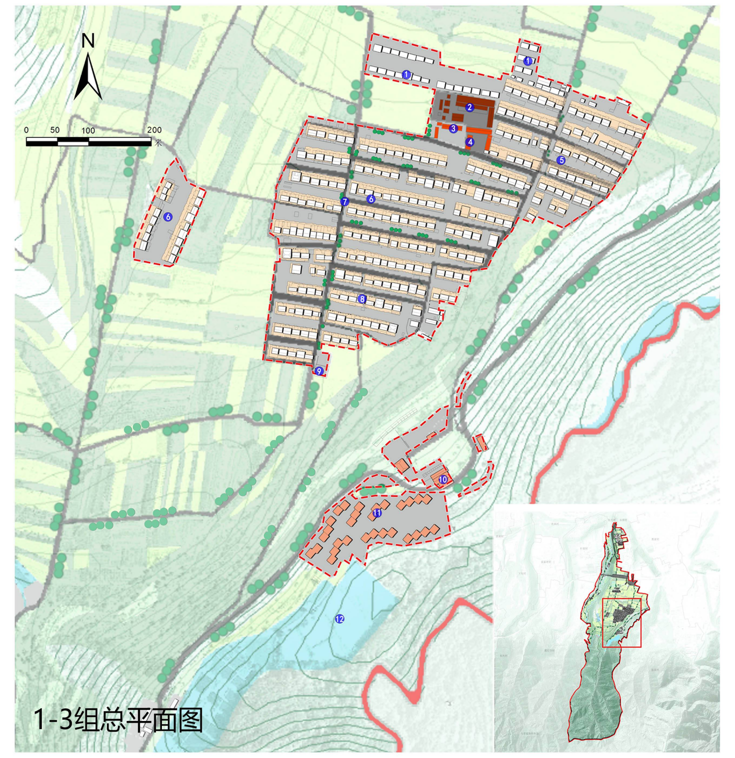
（2）农村宅基地

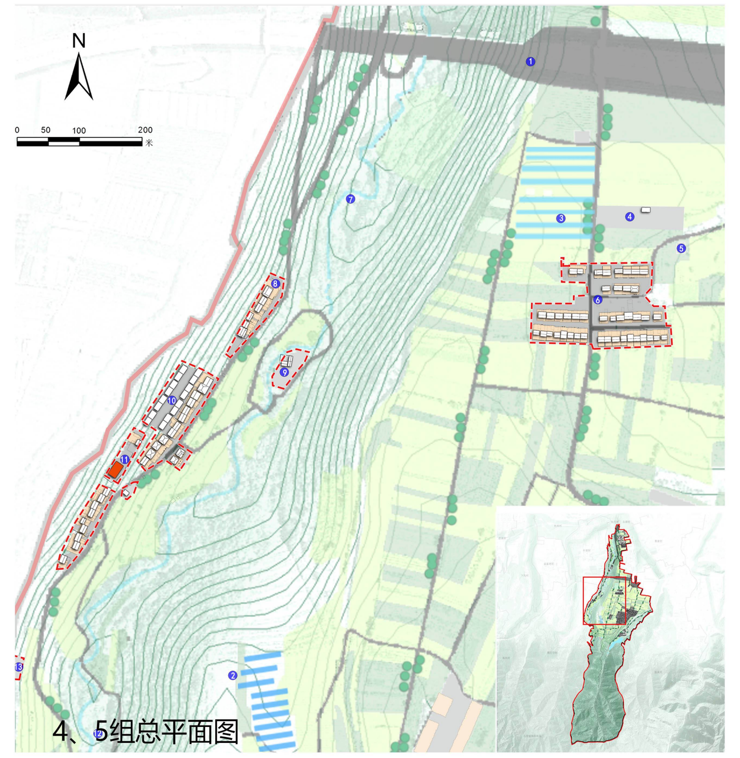
规划新增农村宅基地位于八组东侧。

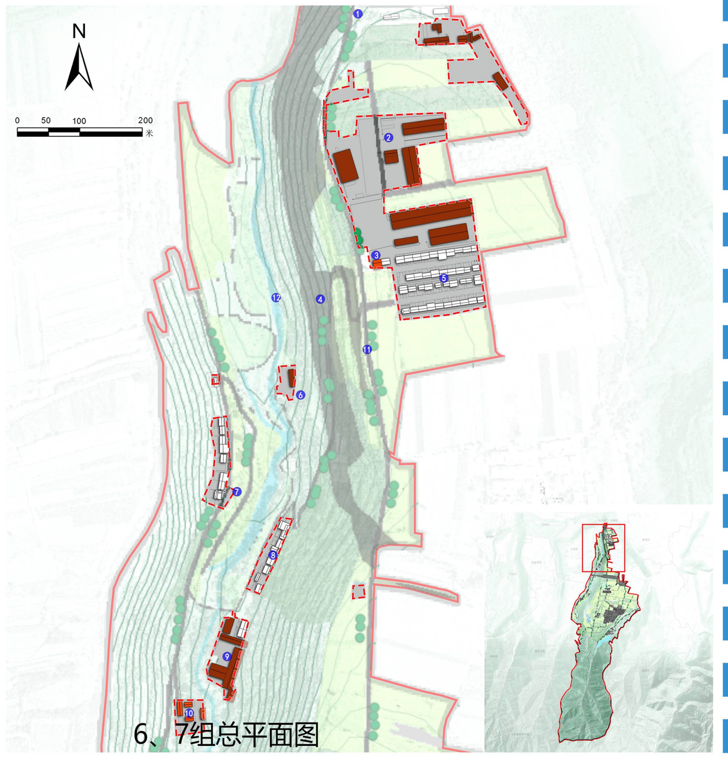
（3）公用设施

规划完善污水设施，新增4座小型污水处理设施，结合村内道路，由南向北敷设污水排水干管，最终排入污水处理设施进行集中处理。三组采用单户或联户式化粪池，定期进行清掏。规划整治现状垃圾堆放点，改建为生活垃圾集中收集点，同时在各村组结合绿地或村口空地设置生活垃圾集中收集点，收集点放置封闭式垃圾箱。

（4）产业项目：依托南山旅游观光公路布局产业项目，包括特色农家乐、精品采摘、仓储物流、农产交易展销、窑洞酒店、水库游憩服务等。


1-3组总平面图


4、5组总平面图


6、7组总平面图

村规民约

一、要遵纪守法，履行义务；
　　不要违法乱纪，滋事造事。
二、要相信科学，反对迷信；
　　不要听巫信教，崇邪拜教。
三、要弘扬美德，尊老爱幼；
　　不要虐待老人，歧视妇女。
四、要彼此谦让，互相尊重；
　　不要恶语伤人，以强欺弱。
五、要艰苦创业，科技兴农；
　　不要奢侈浪费，愚昧落后。
六、要礼貌待人，热情好客；
　　不要污言秽语，懒散涣弱。
七、要男女平等，优生优育；
　　不要性别歧视，违反国策。
八、要美化环境，爱护公物；
　　不要蚊蝇漫飞，陋习滥行。

村庄管控内容

本村内已划定永久基本农田81.37公顷，主要分布在1、2、3组北侧西侧区域，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

本村内有耕地保护目标91.96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。

未经批准，不得在园地、林地等其它农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

本村内划定农业设施建设用地4.58公顷，应按规定要求利用土地，不得擅自或变相用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

本村内划定宅基地公顷，规划新增宅基地21.96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，且优先利用村内闲置宅基地和空闲地。村民建房建筑层数不应超过3层，建筑高度不应大于8米，应体现地域特色，采用关中民居风格，建筑色彩以灰、白、暗红为主，符合村庄整体景观风貌控制要求。

涉及经营性的建设用地建筑密度需控制在40%以下，建筑高度不超过18米，容积率不超过3 (根据具体情况也可设置下限)，绿地率大于35%。

村内供水、供电、污水处理等设施用地，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。

农房建设及其它房屋建设须避开自然灾害易发地区。

委托单位：马营镇政府　　编制单位：中国城市发展规划设计咨询有限公司
编制时间：2024年X月