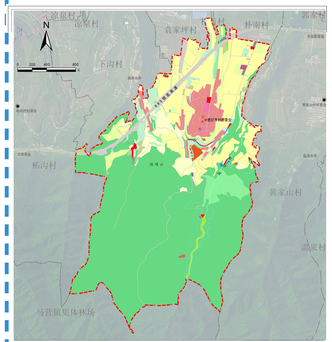
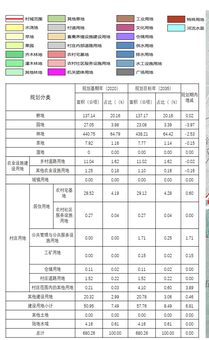
渭滨区马营镇燃灯寺村实用性村庄规划

燃灯寺村位于宝鸡市马营镇，紧邻城区，距离马营镇人民政府约7公里。同时燃灯寺位于南山旅游观光带和云台山景区，旅游区位优势明显。燃灯寺村整体呈现台塬地貌、属于沟峪乡村。呈现南山北域、东西冲沟的地貌形态，整体形成“三沟四梁七面坡”自然地理特征。村域面积680. 26公顷，其中建设用地50. 95公顷，占比7. 49%。辖7个村民小组。至2021年，户籍人口1980人，458户，常住人口1100人。村内与主侧城区和东西侧村庄联系通畅，通达性强；内部道路全部硬化，通行能力较高，村内公共服务设施基本满足村民基本生活需求，水暖电燃等市政设施相对完善。农业种植有特点（瓜果、油菜花），文旅资源有内涵（农耕体验及观光，千年古寺，红军文化广场、冰潭等）。燃灯寺作为特色保护类村庄，应以古寺为品牌，以油菜花节为亮点，以特色农耕和精品景点为抓手，打造成为集“吃、游、憩、购、赏”为一体的乡村旅游示范村。

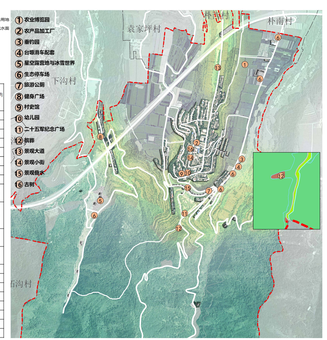
村域用地规划





规划分类		现状基期年（2020）		规划目标年（2035）		现状增减
		面积（公顷）	占比（%）	面积（公顷）	占比（%）	
农业设施用地	耕地	127.14	20.16	127.17	20.16	-0.02
	园地	27.05	3.99	23.08	3.39	-3.97
	林地	440.75	64.79	438.21	64.42	-2.53
	草地	7.42	1.18	7.77	1.14	-0.23
	湿地	0	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施用地	农村道路用地	11.04	1.82	11.52	1.82	-0.52
	其他农业设施用地	1.25	0.18	1.43	0.18	-0.18
	城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
村庄用地	居住用地	农村宅基地	28.92	4.19	29.12	4.28	0.60
		农村住宅基本设施用地	0.27	0.04	0.27	0.04	0.00
	公共管理与公共服务设施用地		0.00	0.00	1.71	0.25	1.71
	工矿用地		0.00	0.00	0.18	0.02	0.18
	仓储用地		0.11	0.02	0.11	0.02	0.00
	村庄道路用地		1.92	0.22	1.92	0.22	0.00
	村庄范围内其他用地		0.21	0.03	4.23	0.60	3.89
其他建设用地			20.52	2.99	20.78	3.08	0.48
建设用地小计			50.95	7.49	57.76	8.49	6.81
其他土地			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
陆地水域			4.28	0.61	4.28	0.61	0.00
合计			680.26	100.00	680.26	100.00	0.00

近期实施项目布局



项目类型	项目名称	项目内容	建设规模	建设时序	备注
产业项目	农业博览园	提升500亩燃灯寺村南山园田环境，安装防护网1.2公里，绿化面积两侧7.2公里，提升农业展示馆2.2亩，园林观赏苗圃，农耕体验场地，治理农业废弃，打造形成农耕体验、农业文化研学农业博览园	21.50	近期	
	农产品加工厂	建设原材加工厂，即制品加工+简单的储藏等于一体的乡村工业园	0.15	在建	现状扩建
	御药园	利用现状闲置，打造休闲御药园	——	近期	现状改造
依据海东发展		南山旅游观光项目	0.14	近期	南山旅游观光项目
爱国宣誓地与遗址营房		利用本课标山水资源，打造爱国宣誓基地红色遗址营地	——	近期	新增建设用地1.35
冰潭		维护提升，加固加固设置	——	——	现状
生态停车场		新增5处停车场	0.89	近期	新增建设用地，停车位约20个
景观公园		五组西侧新建景观配套公园	0.02	近期	新增建设用地
健身广场		提升现状闲置广场，新增1处0.34公顷健身广场	——	近期	
村史馆		利用现有村史馆，改造村史馆和幼儿园	0.18	近期	老校区改造
幼儿园			0.24	近期	老校区改造
二十五军军纪会广场			0.07	在建	
厕所		公厕性公厕	0.33	近期	新增建设用地
村容村貌	景观大道	提升改造马营中线道路4公里，整治南侧道路环境，规划增整出两侧道路	——	近期	景观提升4000米
	景观小街	整治南侧道路环境	——	近期	景观提升296米
	景观重点	游灯寺入口两侧打造景观重点	——	近期	
历史保护	古树	周边增加围栏	——	——	现状增加保护设施

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	172.26㎡
住宅建筑基底面积	99.47㎡
院落占地面积	200.84㎡
造价	约17.65万元

2. 村容村貌提升

村庄入口：提取鸡峰山、小麦、油菜花等元素，采用景观建筑风格，打造标志性大门。

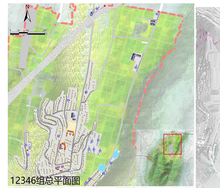
主要街巷：道路采用青砖路面，增强乡土特色。

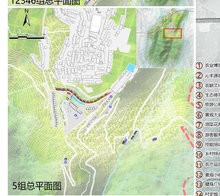
公园广场：充分利用建筑夹角和空间空间，补充绿化景观和休闲功能，提升公共空间的功能和品质。

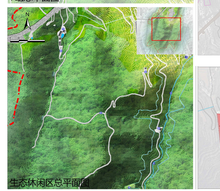
景观小品：围绕红色文化、古寺文化、农耕文化等主题提炼元素，规划组合路旁、公园、广场等空间点缀特色景观小品，提升村庄景观品质。

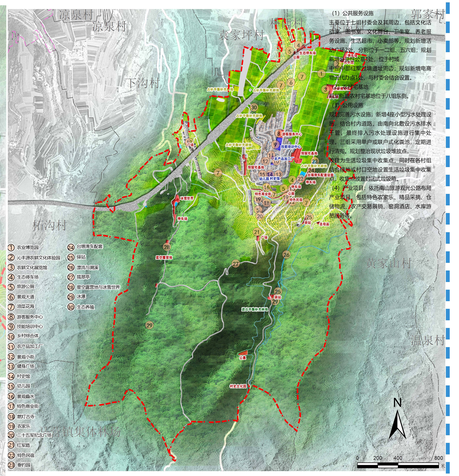
四类绿化：宅院以绿化为主，注重美观和舒适，内外绿化相结合，路旁采用乔灌结合的方式绿化美化村庄道路，村旁突出地区在主题，通过油菜花+彩色乔木，水塘结合垂钓功能，坚持绿树成荫。

村庄建设总平面图

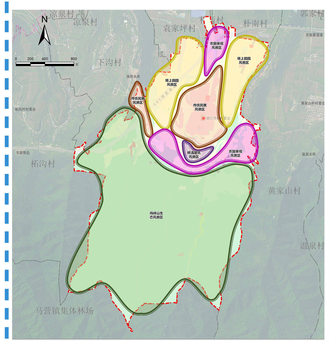






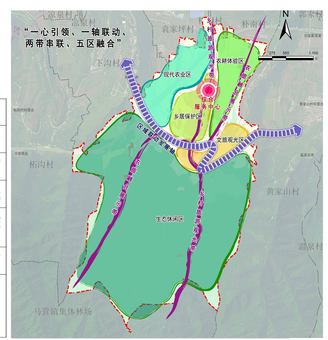


历史文化及特色风貌保护规划



特色风貌保护	管控原则
塬上田园风貌区	坚守粮食安全底线，保护耕地及永久基本农田区域
农田景观风貌区	突出特色种植，强化油菜花种植，营造田园风光
传统民居风貌区	延续村庄传统空间格局，整治农村人居环境，积建建筑符合规划建筑引导
明清建筑风貌区	在修复时使用传统材料，新建建筑按明清建设风格建设，加强照灯寺建护管理
鸡峰山生态风貌区	尊重原始自然景观，突出山水景观价值
古树	依据陕西省古树名木保护条例，规划对村庄内树龄二级保护。上报做案登挂保护牌； 成立责任小组，定期对古树名木进行施肥和防治病虫害等专业养护

村域产业发展规划



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114.37公顷，主要分布在村庄周边，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；本村内共有耕地137.17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0.7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；

保护村内水域、湿地等生态用地，主要包括村内东沙河、沟渠和坑塘水面，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；

不允许随意改变文物保护单位原有面貌及环境。如需进行修缮，应严格按相关程序进行；

本村内划定宅基地19.16公顷，调整用途1.36公顷，规划新增宅基地2.01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10米，应体现地域特色，采用关中风格建筑，色彩以砖色、褐色、白色色系为主，符合村庄整体景观风貌控制要求；

工业、仓储用地建筑密度不应低于40%，容积率大于0.8，绿地率不大于20%。商业服务业用地建筑密度不应超过60%，容积率小于2.0，绿地率大于30%。建筑高度均不得大于18m；

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；

村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求通道净宽不得少于4米，主要道路为消防通道，不准长时间放置阻碍交通的杂物；

广场、学校操场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。

村内主要道路两侧建房应在2米基础上退后1米，保持建筑界面整齐。建筑风格及色彩等应协调统一。

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

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