

**榆林市绥德县崔家湾镇
通则式规划技术管理规定
(2021—2035 年)**

崔家湾镇人民政府

二零二五年五月

崔家湾镇共直辖 26 个行政村，其中林家寨村、铁茄坪村、雷家砭村、王梁川村、苏家岩村、邱家砭村、西川村、雷家沟村、合德村、王家沟村、新庄村、张党山村、西兴村、王赵家圪村、店房里村、张家坪村、焦石堡村、西马湾村、东新村、马文李村、寨则山村等 21 村纳入“通则式”规划管理。

第一节 村庄定位和目标

一、功能定位

镇域为绥德县南部门户，农旅型重点镇，以发展特色农业、生态旅游为主。以乡村振兴战略为契机，依托有利的区位交通、资源与产业、文化及自然景观优势，打造特色农业和生态农业、生态旅游等农文旅深度融合的“现代农业种植村、美丽宜居生态村”。

二、发展目标

到 2035 年，农村生活环境根本好转，基础设施和公共服务设施配套齐全，耕地和永久基本农田保护落实到位，历史文化的传承和经济发展相得益彰；农业现代化水平显著提高，文化和生态资源优势充分发挥，乡村旅游产业有序发展；村庄风貌得到有效提升，生态宜居的美丽乡村建设目标基本实现，乡村成为区域优质生态的核心载体和具有魅力的宜人空间。

第二节 重要控制线落实

一、耕地和永久基本农田保护红线和管控要求

1.耕地保护

严格落实耕地保护制度，严格控制耕地转为其他农用地。严格落实耕地占补平衡，因建设确需占用的，必须依法补充可以长期稳定利用的耕地，确保耕地数量不减少，质量不降低。

2.永久基本农田保护

任何单位和个人不得擅自占用或改变永久基本农田用途，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。禁止占用永久基本农田进行植树造林、发展林果业和林粮间作以及超标准建设农田林网。禁止以农业结构调整为名，在永久基本农田内建设用于畜禽养殖的建筑物等严重破坏耕作层的经营活动。禁止违法占用永久基本农田进行绿色通道和城市绿化隔离带建设。禁止以退耕还林为名，违反国土空间总体规划将永久基本农田纳入退耕范围。禁止非农建设项目占用永久基本农田（除法律规定的国家重点建设项目以外）。鼓励在永久基本农田保护范围内开展土地整治和高标准农田建设。

二、生态保护红线和管控要求

生态保护红线内实施强制性严格保护。生态保护红线内自然保护区核心保护区原则上禁止人为活动；自然保护区核心保护区外，严格禁止开发性、生产性建设活动，严格执行国家和省生态保护

红线管控政策要求。建立生态保护红线评价机制，定期组织开展评价，及时掌握生态保护红线生态功能状况及动态变化。

三、村庄建设边界线和管控要求

村庄建设开发活动应严格控制在村庄建设边界内，优先满足农村基本公共服务设施用地需求，已建设的房屋、工矿企业、公共设施等应符合有关规定，不得违法扩建、改建。村庄建设边界内的各类建设项目符合土地使用规定的，可依程序办理建设用地审批手续。禁止在村庄建设边界内进行房地产开发等商业活动。确实需要在村庄建设边界范围外使用土地的，可使用预留指标，预留机动指标的使用应在不占用永久基本农田和河道管理界限的前提下，明确建设项目位置、范围、用地性质等，并经依法审批后，更新村庄建设边界。

四、历史文化保护线和管控要求

严格落实文物主管部门划定的各级文物保护单位保护范围和建设控制地带，在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。保护范围内原则上不得进行建设活动，因特殊情况不能避开的，应按照有关要求，尽可能实施原址保护。建设控制地带新建、改建、扩建建筑物或构筑物，不得破坏文保单位的安全环境、历史风貌和视廊景观。

在历史建筑的周边新建、扩建、改建的建筑，应当在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史建筑相协调，不得改变历史建筑周围原有的空间景观特征，不得影响历史建筑的正常使用。

五、灾害风险防控线和管控要求

建设完善应急供水系统、应急供电系统、应急广播通信系统、应急交通系统、抢险救援系统和应急医疗、物资等工程，全面提升城乡防灾减灾应急保障能力。

地质灾害防治方面：重点选择施工技术成熟、工艺简便、造价低的排水工程、护坡工程，特别是稳定性差、近中远期治理比较困难的地质灾害点，采用工程措施、生物措施、群测群防措施消除隐患，确保被保护建筑物、设施及人员的安全。

防洪方面：依法管理河道，确保河道行洪畅通，编制防洪预案，建设防洪预警系统；强化水库管理和洪水调度，完善城镇防洪保障体系。

消防方面：在相对集中地、在规划建成区外围设置易燃易爆化学危险品的生产、储存和转运设施、场所，合理规划输送油类和可燃气体管道的位置，严禁在管道保护范围内修建任何建筑或堆放物资。建成报警、调度、指挥和信息处理自动化管理系统、火灾报警监控管理网络系统。各村庄村委会处配置微型消防室，同时在各聚居点结合城乡供水一体化管网系统配置室外消火栓，保障消防用水安全同时结合村庄水库河流、坑塘作为第二消防水

源，无天然水源和供水系统的行政村应合理布点消防蓄水池补充消防用水。

地震防治方面：所有工程建筑均需严格按照该地区抗震烈度设防，并做好地震安全性评价工作。同时以镇政府、村委会为基本单位，组织救灾和确定疏散地点、疏散通道，确保人民在最短时间内有计划、有秩序通过疏散通道到达避难场所。

第三节 规划管控指引

一、农村建房指引

根据《关于进一步加强农村宅基地和农民住宅建设管理的通知（陕农发〔2023〕38号）》中确定，严格落实“一户一宅”，绥德县处于山地区域，新增宅基地面积不超过267平方米，新申请的宅基地，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。村庄建设边界外原则上不安排乡村建设用地，涉及农转用的应先办理农转用手续。

规划农村宅基地控制指标，容积率不超过1.5，层数不应超过3层，建筑高度不应大于15米，村民新建房每户宅基地面积控制在267平方米以内。鼓励新建住宅参考已完成编印的《陕西省农村特色民居设计图集》选取适当的宅基地住宅设计方案，引导村庄住宅设计。农村宅基地在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以核发规划许可。

建房退距要求：新建建筑宜后退国道不小于20米，省道不小

于 15 米，县道不小于 10 米，乡道不小于 5 米。村内主要道路两侧建房应在道路红线基础上退后 3 米，后退通组路红线 1.5 米以上。

住宅建筑前后间距与前建筑高度比一般不低于 1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于 4 米，建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。

二、农村公益设施布局

（1）公益设施布局指引

应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局。同时村内公共服务设施，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。

（2）农村社区服务设施管控

规划保留现状党群服务中心，重点提升设施服务水平，补充文化活动室、图书室、老年活动室等设施，至少建设 1 处不小于 1000 平方米的室外活动场地，确需独立建设的公共服务设施应优先利用村庄存量建设用地。农村社区服务设施在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以核发规划许可；使用存量建设用地上改扩建的，可以核发规划许可。

（3）基础设施管控

村庄内部形成干路-支路-巷道三级道路交通体系，根据村庄实际情况硬化生产道路，结合活动广场设置停车场地，补充完善村内路灯、交通警示牌等设施。规划村庄内部道路应符合《陕西省

村庄内部道路建设技术导则》等相关文件和技术规范，村内道路宽度不超过 8.0 米（含路基、边沟、绿化），道路净宽及净空不得小于 4.0 米。在村内道路较窄处，结合地形条件合理设置会车道。综合考虑农业现代化和高标准农田建设需求，结合大型农机停放需求，合理设置田间道路，保障农业生产活动。规划各村庄建设农村道路、村用停车场，可以核发规划许可。

规划村内给水工程由现状供水设施统一集中供水，完善村庄供水管网，自来水入户率达 100%。

规划村内排水采用雨污分流制，雨水就近排入沟渠或田地，污水收集与处理遵循就近集中的原则，加强农村污水集中收集处理一体化设施建设，配套污水管网建设，排入规划村级、镇级污水处理设施。

规划村内生活垃圾采用“村收集、镇管理、县转运”的原则集中收运和处理，保留村庄现状垃圾收集点，规划在道路两侧、路口以及公共设施出入口附近新增垃圾收集点，镇级无法处理的转运至县级垃圾处理厂。

规划农村给水设施、污水处理设施、配电房、通信基站、垃圾收集点、公厕、水电机房等设施建设，可以核发规划许可。

三、农村产业用地布局

优化产业布局，加快融入镇区产业发展，承接城镇功能外溢，重点完善农副产品加工产业建设。规划村庄内产业用地主要为农产品初加工的工业用地、销售农副产品的商业服务业用地，规划

保留现状产业用地，确需新增的产业用地优先利用存量用地。村庄建设边界内农产品初加工项目，农贸市场等，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以核发规划许可。

四、国土综合整治和生态修复

坚持问题导向、目标导向、结果导向，按照“缺什么补什么，破什么修什么”的思路，开展国土综合整治与生态修复摸底工作，对村域范围内山水林田湖草等要素进行综合整治与生态修复。

至规划期末，落实县级确定高标准农田建设以及生态修复实施整治等重大项目，开展水土流失治理，污染整治和生物多样性保护，全面改善流域水生态。开展河流流域生态修复项目，加强水源涵养和水污染防治，提升水体环境质量。

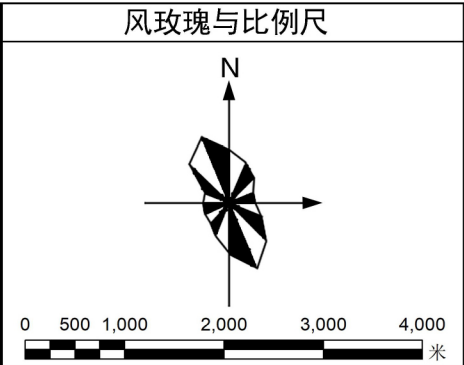
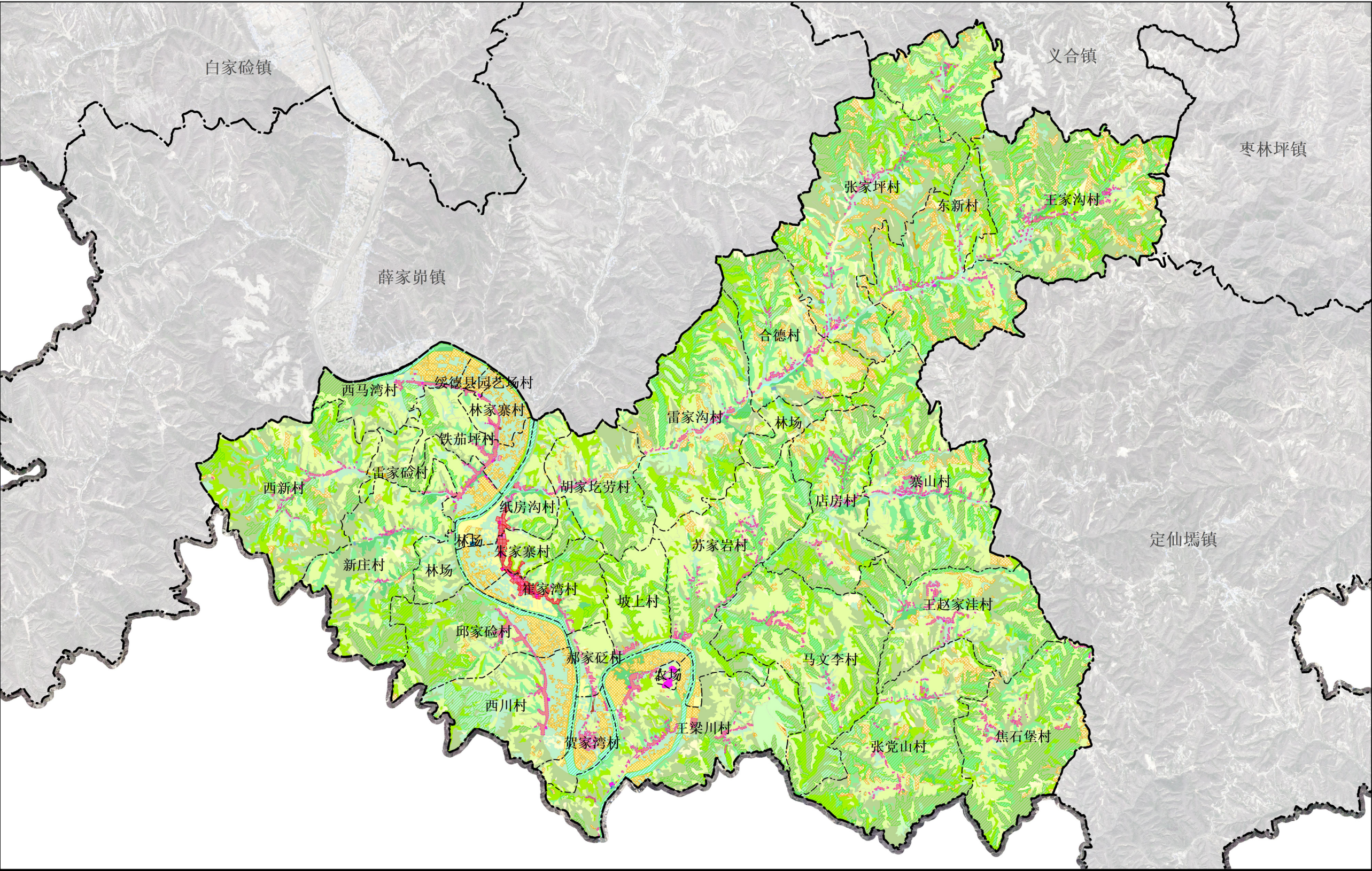
五、和美乡村特色风貌

人居环境整治指引：改善村庄公共环境。全面清理私搭乱建、乱堆乱放，整治残垣断壁，通过集约利用村庄内部闲置土地等方式扩大村庄公共空间。持续开展村庄清洁行动（清理农村生活垃圾、清理村内塘沟、清理畜禽养殖粪污等农业生产废弃物，改变影响农村人居环境的不良习惯）。突出清理死角盲区，由“清脏”向“治乱”拓展，由村庄面上清洁向屋内庭院、村庄周边拓展，引导农民逐步养成良好卫生习惯。

村内已改造建筑采用陕北特色民居，充分尊重陕北地区自然环境，合理利用其自然地形。通过自身的合理存在把人与自然和

谐的联系在一起，适应陕北地区的自然、地理和气候文化特征，
打造出一个因地制宜、节能节地、可再生循环的生态民居建筑。

绥德县崔家湾镇通则式村庄规划公示稿



村名	东新村	合德村	焦石堡村	雷家沟村	雷家砭村	林家寨村	马文李村	邱家砭村	苏家岩村	铁茄坪村	王家沟村	王梁川村	西川村	西马湾村	新庄村	张党山村	张家坪村	西兴村	店房里村	寨则山村	王赵家坵村
村庄建设边界(公顷)	11.5920	8.7847	8.0236	7.5544	7.5648	6.0396	8.4526	9.6622	11.3091	7.9247	10.6667	22.9440	11.4898	4.4563	4.7909	8.1690	10.1643	6.1200	7.2300	24.6600	10.3000
永久基本农田(公顷)	80.7580	44.6948	12.4220	25.5453	16.7023	18.1192	11.4197	38.9671	15.6246	25.3169	80.7657	75.7924	29.2842	30.8214	4.0551	36.3452	92.0730	19.9900	12.7300	67.4200	17.9400
生态保护红线(公顷)	264.3627	73.4498	262.1295	143.9506	27.1215	3.7069	263.9830	144.6023	189.8564	25.6808	266.0132	140.2996	64.5838	68.1516	85.3427	247.8816	199.3888	113.7900	145.2500	212.0300	113.2400