



规划期限及范围

一、规划期限

规划期限为2021年—2035年；

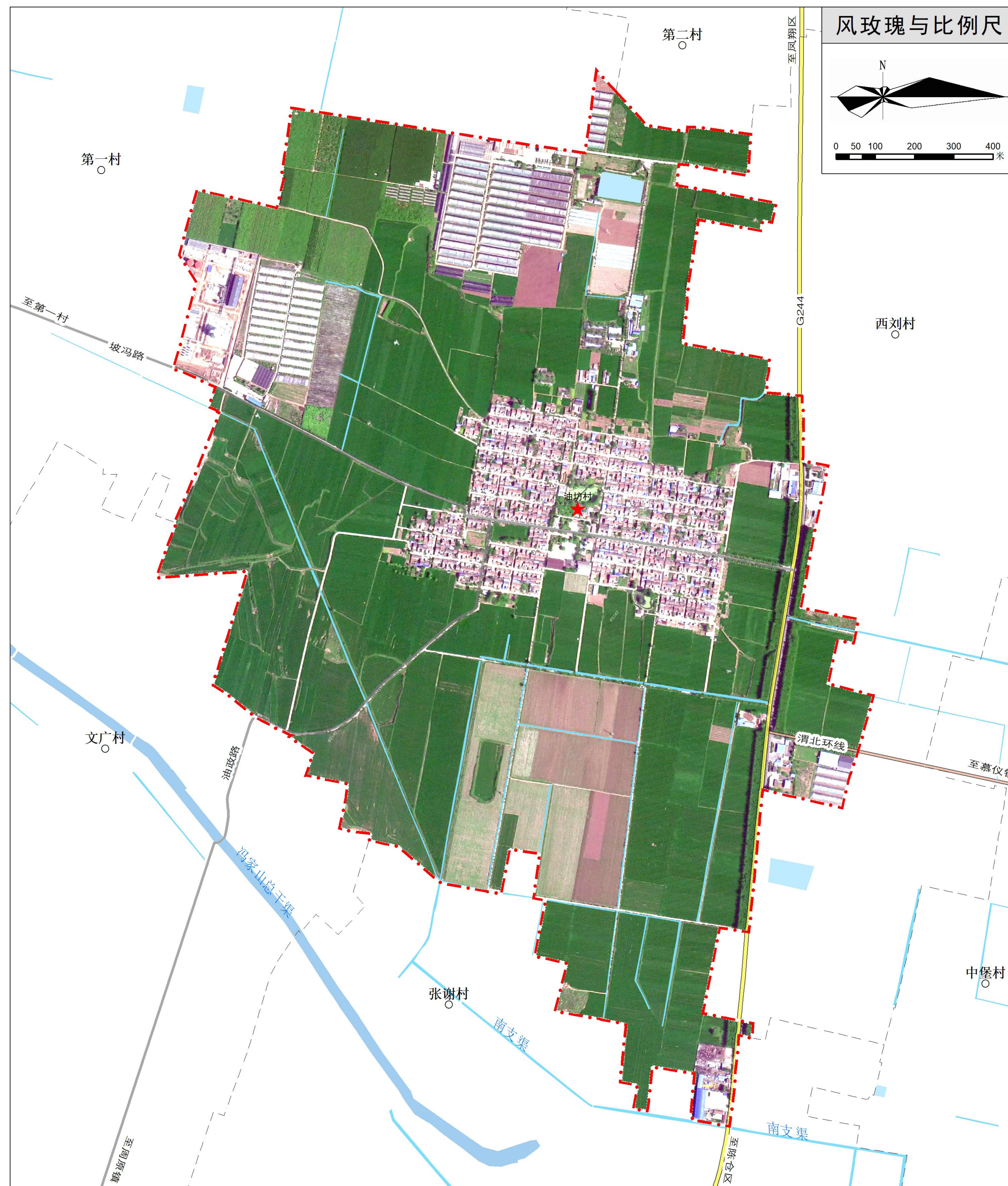
基期年：2020年；

近期：2021年—2025年；

远期：2026年—2035年。

二、规划范围

油坊村村域国土空间总面积为286.8527公顷，其中城镇开发边界内面积5.0804公顷，城镇开发边界外面积281.7723公顷。本次规划范围涵盖油坊村村域全部国土空间。





规划定位与目标

一、规划目标

落实上位规划，油坊村为文旅型村庄，以商贸服务、休闲农业旅游与观光旅游为主导。村庄重点以萃丰园、华臻、绿丰源等农业产业园区为基础，大力发展高效生态果蔬产业，倡导有机生活，建成高品质农业生产基地，建设以果蔬、传统特色农业为主，农事体验、休闲观光娱乐等旅游产业共进的产业聚集性村庄，将油坊村建设成为产业突出、生态优美、特色鲜明、配套完善、管理有序的宜居、宜游和美乡村示范村。

二、规划定位

发展定位：

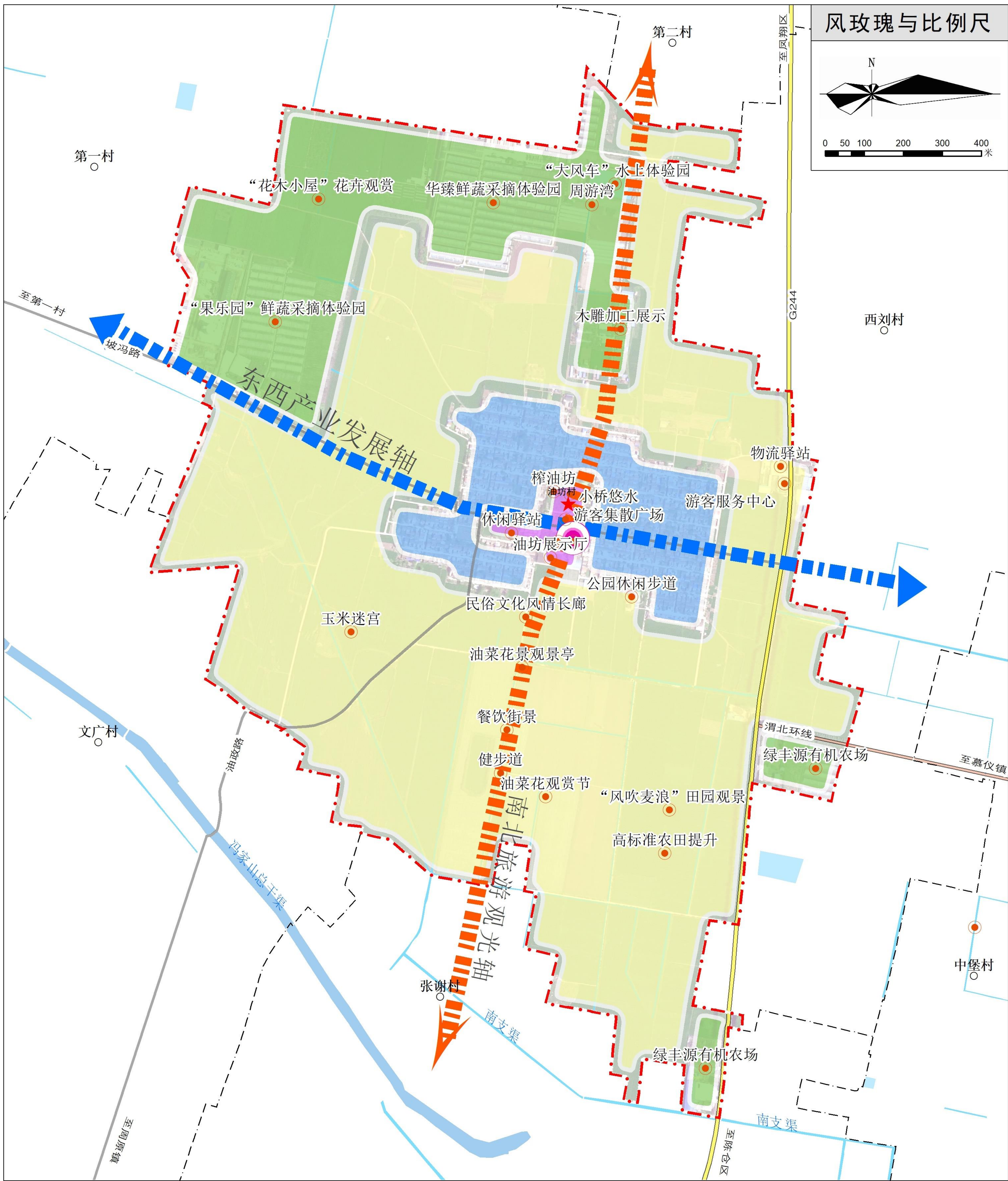
周原镇现代农业科技示范基地

周原镇农文旅融合示范村

形象定位：

塬上田园，纵情油坊

打造集科技示范、观光采摘、休闲度假于一体，经济效益、生态效益和社会效益相结合的乡村综合体。





村庄规划管制规则

油坊村

•村庄规划村民手册•

• 农用地管控

- 1、村内已划定永久基本农田181.4440公顷，分布于村域居民点四周，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 2、未经许可不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，经村委会同意后，按程序办理相关报批手续。
- 3、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。
- 4、本村内划定农业设施建设用地11.0659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。

• 生态用地管控

- 1、油坊村不涉及生态保护红线。
- 2、保护村内林地等生态用地，主要包括乔木林地、灌木林地、其他林地，共计23.7959公顷，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。

空间管制

•哪里可以建 哪里不能建•

- 划定村庄建设区20.8719公顷，占全村土地总面积的7.28%。主要包括城镇开发边界外以村庄建设为主的区域。
- 该区在完成用地审批前，按规划基期地类管理，未经批准不得转变用途。允许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，用地审批严格按照相关法律法规进行。在充分进行可行性、必要性研究的基础上，在不影响安全、不破坏功能的前提下，允许建设区域性基础设施廊道，并应做好相应的补偿措施。对于村庄建设用地和各类配套设施用地，应按照人均村庄建设用地指标进行管控。村庄建设不得超出该区域，且必须按照经批准的村庄规划实施规划许可管理。

村规民约

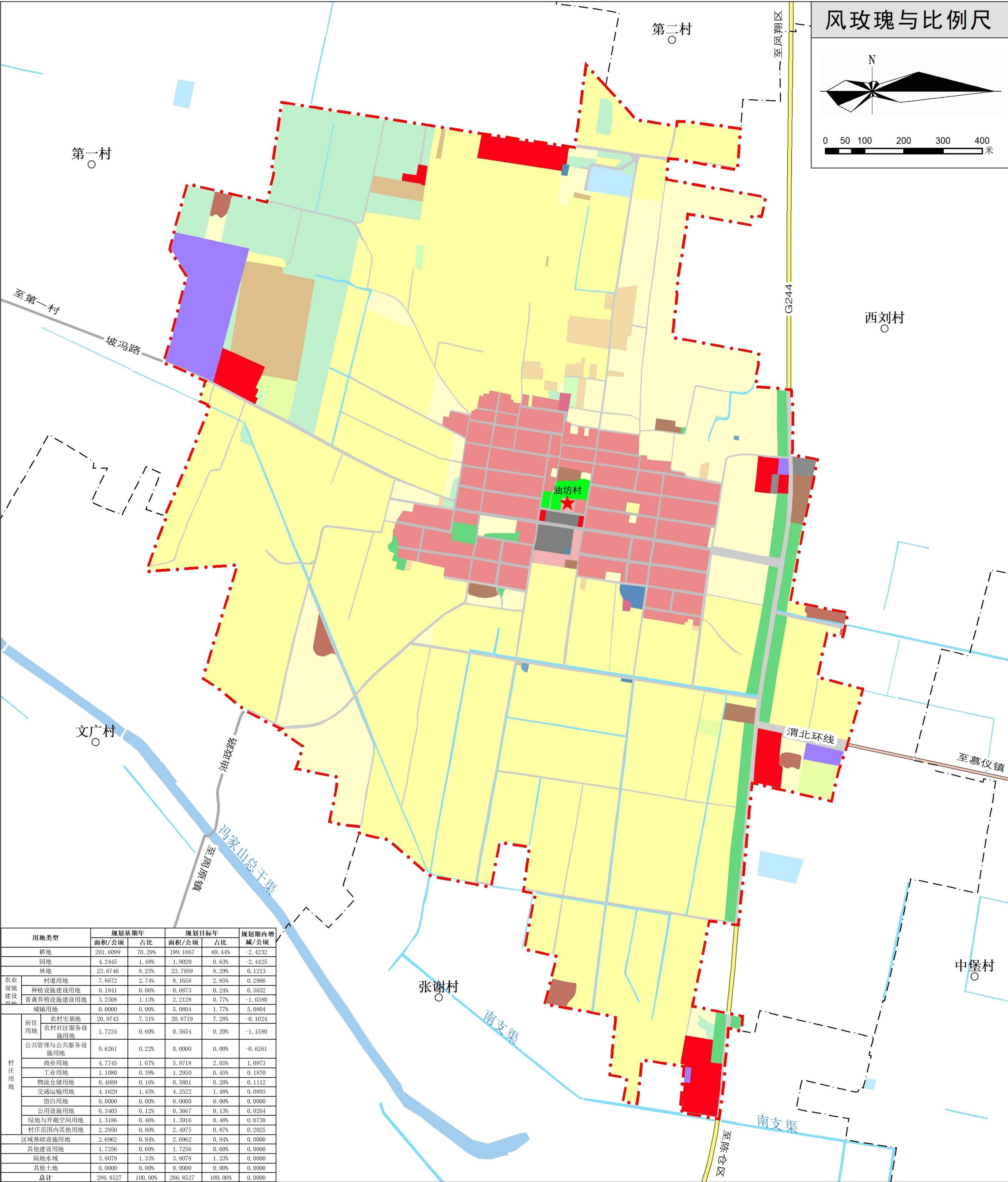
•村民共同遵守•

承乡俗 弃陋习 好家风 代代续
邻里间 互帮扶 遇纠纷 善协商
用火电 多留意 防诈骗 不轻信
公共物 齐心护 坏即修 不推诿
爱祖国 守法规 跟党走 初心牢
村务会 主动到 提建议 共谋划
守村约 同践行 邻里和 福祉增
促振兴 齐出力 油坊村 更繁荣

—乡风文明人人心

美丽乡村迎面来—

村域综合规划图

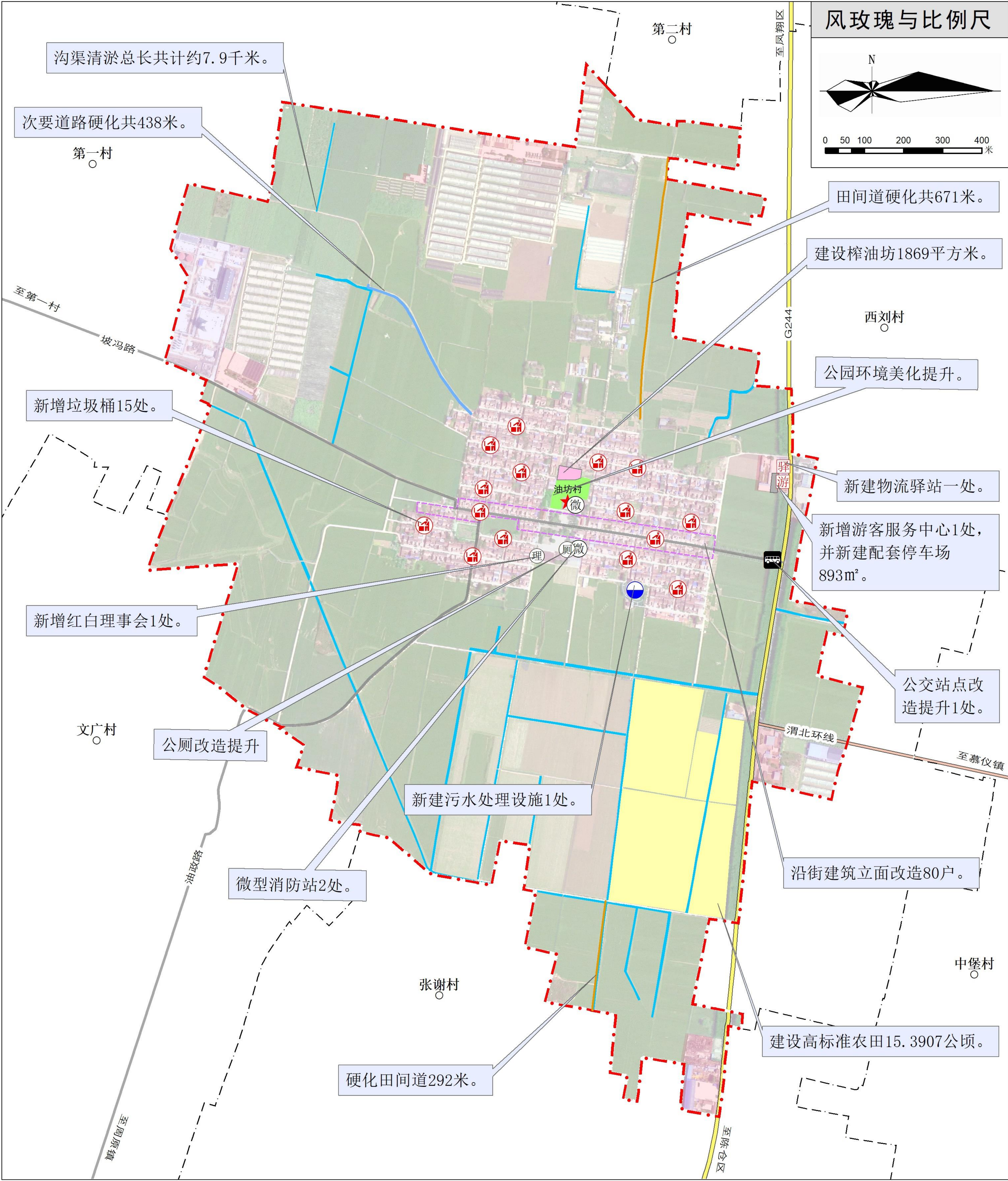


用地类型			规划基期年		规划目标年		规划期内增
			面积/公顷	占比	面积/公顷	占比	减/公顷
耕地			201.6099	70.29%	199.1867	69.44%	-2.4232
园地			4.2445	1.48%	1.8020	0.63%	-2.4425
林地			23.6746	8.25%	23.7959	8.29%	0.1213
农业设施建 设用地	村道用地		7.8672	2.74%	8.1658	2.85%	0.2986
	种植设施建设用地		0.1841	0.06%	0.6873	0.24%	0.5032
	畜禽养殖设施建设用地		3.2508	1.13%	2.2128	0.77%	-1.0380
城镇用地			0.0000	0.00%	5.0804	1.77%	5.0804
村庄用 地	居住用 地	农村宅基地	20.9743	7.31%	20.8719	7.28%	-0.1024
		农村社区服务设施用 地	1.7234	0.60%	0.5654	0.20%	-1.1580
	公共管理与公共服务设施用地		0.6261	0.22%	0.0000	0.00%	-0.6261
	商业用地		4.7745	1.67%	5.8718	2.05%	1.0973
	工业用地		1.1080	0.39%	1.2950	0.44%	0.1870
	物流仓储用地		0.4689	0.16%	0.5801	0.20%	0.1112
	交通运输用地		4.1629	1.45%	4.2522	1.48%	0.0893
	留白用地		0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000
	公用设施用地		0.3403	0.12%	0.3667	0.13%	0.0264
	绿地与开敞空间用地		1.3186	0.46%	1.3916	0.48%	0.0730
	村庄范围内其他用地		2.2950	0.80%	2.4975	0.87%	0.2025
	区域基础设施用地			2.6962	0.94%	2.6962	0.94%
其他建设用地			1.7256	0.60%	1.7256	0.60%	0.0000
陆地水域			3.8078	1.33%	3.8078	1.33%	0.0000
总计			286.8527	100.00%	286.8527	100.00%	0.0000

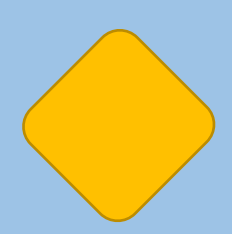


近期建设项目规划图

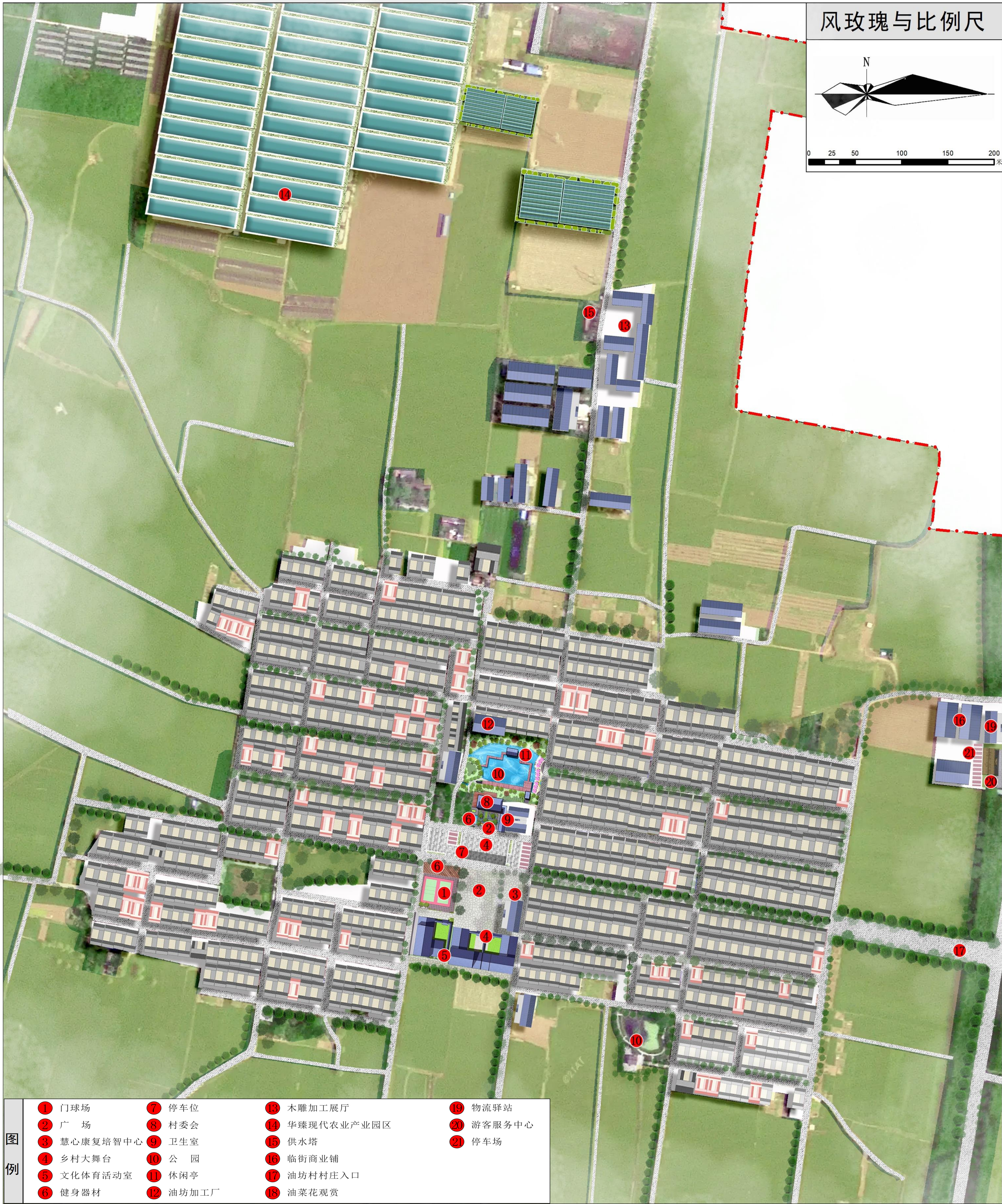
近期建设项目主要围绕：**基础设施、国土综合整治与生态修复、产业发展、安全防灾、村容村貌提升**五大类。



项目类型	项目名称	项目任务	建设规模	建设时序
产业	建设榨油坊	结合村庄现有产业特色，结合乡村旅游，积极发展食用油炸榨产业项目，带动村庄经济发展。	1869平方米	2024-2025
	游客服务中心	新建游客服务中心1处，占地面积1210m²。同时配套1处公共停车场，紧邻游客服务中心，占地约893m²。	1210平方米	2026-2035
	种植园提质增效改造项目	积极推进生态种植园建设、配套设施、设备品种更新，完善种植园基础建设，扩大种植规模，科学化管理提升林果品质。	--	2026-2035
	养殖产业提升项目	通过产业支持，调动农户发展种养殖业，牲畜养殖、生产加工、销售为一体的产业链。	--	2026-2035
	民宿、农家乐建设项目	打造现代田园小庭院，提供餐饮、住宿、小手工制品、特色文化体验观光，打造假日休闲好去处。	5处	2026-2035
	现代农业网红打卡项目	打造民俗风情长廊、玉米迷宫、餐饮街景、休闲驿站、稻田餐厅、风吹麦浪田园观景、油菜花观赏区、花海骑行项目等。	--	2026-2035
	果树采摘体验项目	种植草莓、火龙果、桃子、葡萄、樱桃等多种水果，供游客自行采摘，并可在果园中部的场地上开展水果派对之类的活动。	--	2026-2035
	物流驿站	在村域东北处G244沿线，新建一处物流驿站，为村庄物流仓储、货运提供开敞基地。	1112平方米	2026-2035
生态修复与国土整治	沟渠清淤	清淤工程对沟渠内堆积的淤泥进行彻底清除，确保沟道清洁、畅通。	7.9千米	2026-2035
	高标准农田建设	针对集中连片、地势平缓的农田进行灌溉整治，集中建设高标准农田，提升农田质量、确保农田产量。	15.39公顷	2026-2035
基础设施与公共服务设施	次要道路硬化项目	村庄部分次要道路路面硬化，部分破损道路修缮	438米	2026-2035
	公园环境美化	对村委会北侧公园进行美化，提升生态环境	1处	2026-2035
	田间道硬化1	村庄北部提升改造田间道路质量，确保农用车辆通行	671米	2026-2035
	田间道硬化2	村庄南部提升改造田间道路质量，确保农用车辆通行	292米	2026-2035
	红白理事会	结合文化体育场建设村庄红白理事会，完善村庄红白事场地需求。	1处	2026-2035
	污水工程建设项目	新建一处小型污水处理设施，并铺设污水管道，确保管道全覆盖。	1处	2026-2035
	公交站点提升改造项目	改造提升现有一处村庄入口公交等候亭和公交站牌	1处	2024-2025
	环卫设施提升项目	安排垃圾清运车2辆，同时新增垃圾桶15处。	1项	2024-2025
	公厕改造项目	改造现有公厕，改造周边环境，提升卫生公厕管理水平。	1处	2024-2025
防灾减灾规划	微型消防站	结合村委会、文化体育场与其合建	2处	2024-2025
村容村貌提升	沿街建筑立面改造项目	外墙粉饰、文化上墙、院落提升	80户	2026-2035



近期建设总平面图



建筑风貌引导（一）



鸟瞰图



总平面图



整体鸟瞰图



沿街透视图



沿街透视图