义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

公示稿

规划范围

河口社区村域范围共计：986.81公顷

规划期限

规划期限为**2021-2035**年。

规划近期为**2021-2025**年;

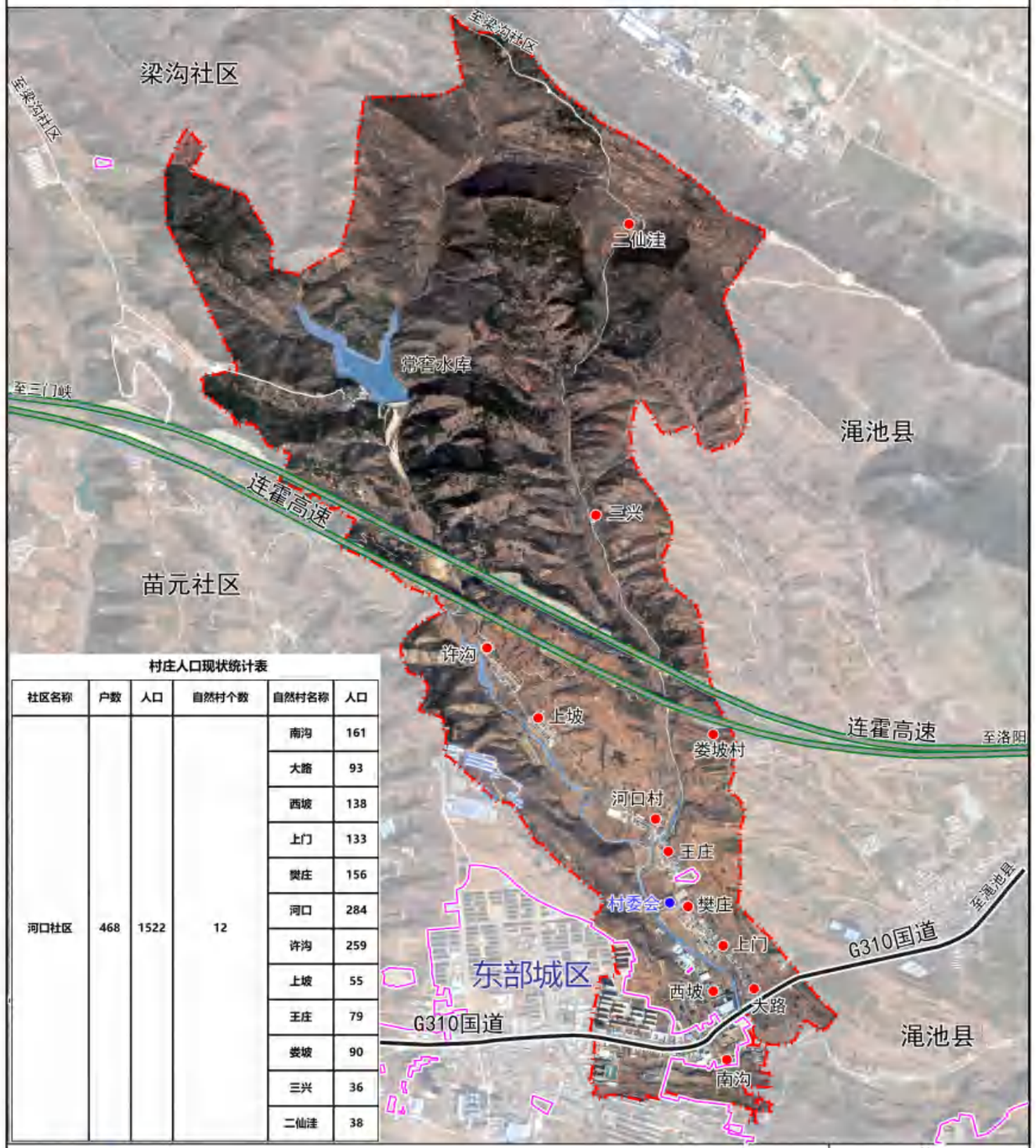
规划远期为**2026-2035**年。

总体定位

河口社区建成**以发展都市近郊旅游为主，村企共建的农旅融合型的特色保护类生态宜居村庄**。

义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

——规划范围图



村庄人口现状统计表

社区名称	户数	人口	自然村个数	自然村名称	人口
河口社区	468	1522	12	南沟	161
				大路	93
				西坡	138
				上门	133
				樊庄	156
				河口	284
				许沟	259
				上坡	55
				王庄	79
				娄坡	90
				三兴	36
				二仙洼	38

图例

村委会

村组

村界

城镇开发边界

N

0 200 400 800 米

委托单位：义马市东区街道办事处

规划设计单位：上海新建设建筑设计有限公司

图号：02

编制日期：2025年12月

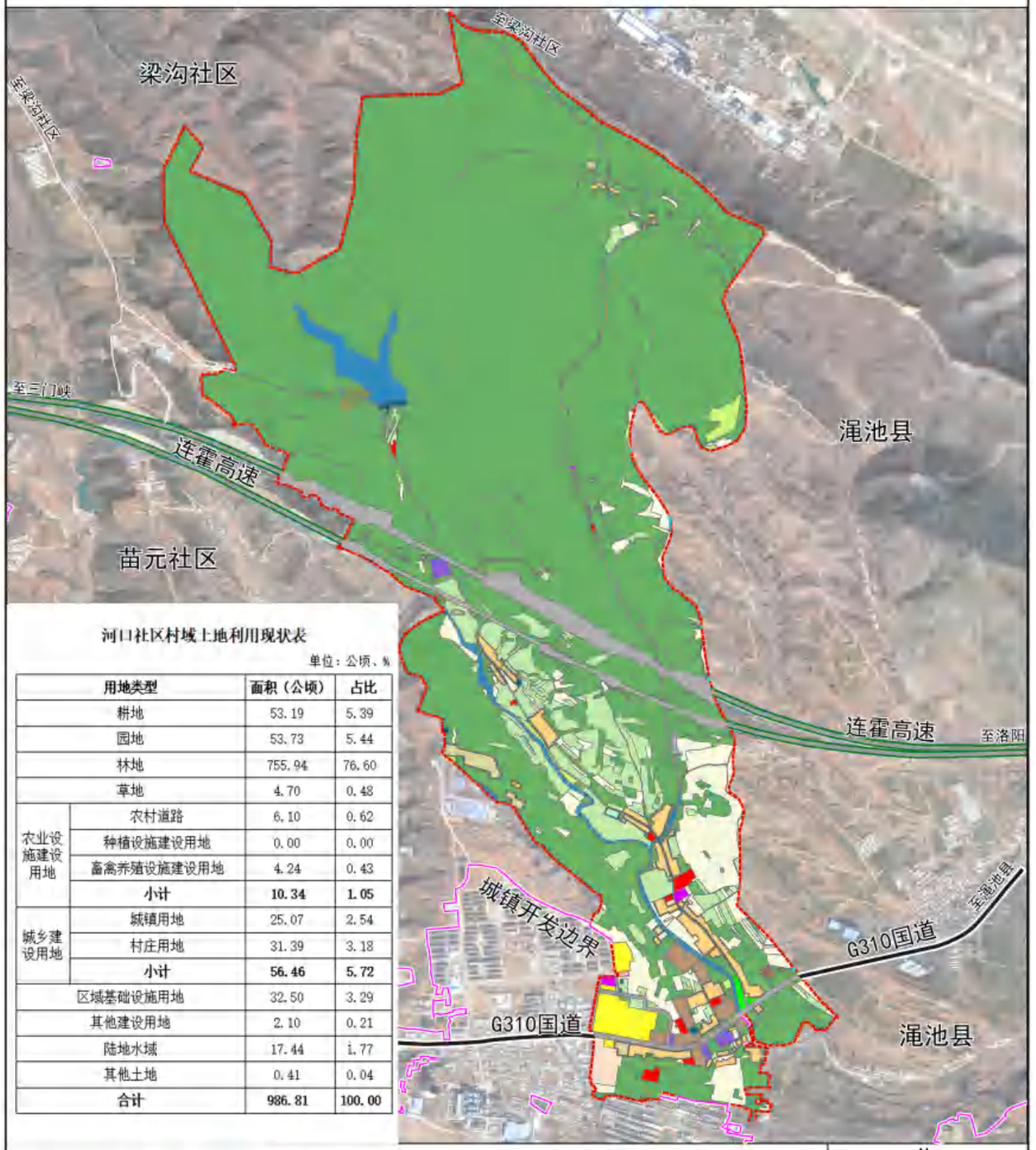
村域现状

社区土地总面积为986.81公顷；其中耕地面积为53.19公顷，占土地总面积的比重为5.39 %；林地面积为755.94公顷，占土地总面积的比重为76.60%；村庄用地为31.39公顷；城镇用地为25.07公顷；各地类详见下表：

用地类型		面积（公顷）	占比
耕地		53.19	5.39
园地		53.73	5.44
林地		755.94	76.60
草地		4.70	0.48
农业设施建设用地	农村道路	6.10	0.62
	种植设施建设用地	0.00	0.00
	畜禽养殖设施建设用地	4.24	0.43
	小计	**10.34**	**1.05**
城乡建设用地	城镇用地	25.07	2.54
	村庄用地	31.39	3.18
	小计	**56.46**	**5.72**
区域基础设施用地		32.50	3.29
其他建设用地		2.10	0.21
陆地水域		17.44	1.77
其他土地		0.41	0.04
合计		**986.81**	**100.00**

义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

——村域现状图



河口社区村域土地利用现状表

单位：公顷、%

用地类型		面积（公顷）	占比
耕地		53.19	5.39
园地		53.73	5.44
林地		755.94	76.60
草地		4.70	0.48
农业设施建设用地	农村道路	6.10	0.62
	种植设施建设用地	0.00	0.00
	畜禽养殖设施建设用地	4.24	0.43
	小计	**10.34**	**1.05**
城乡建设用地	城镇用地	25.07	2.54
	村庄用地	31.39	3.18
	小计	**56.46**	**5.72**
区域基础设施用地		32.50	3.29
其他建设用地		2.10	0.21
陆地水域		17.44	1.77
其他土地		0.41	0.04
合计		**986.81**	**100.00**

图例

用地用海分类名称

乔木林地 | 公共管理与公共服务用地 | 公园绿地 | 公路用地 | 其他公用设施用地 | 其他园地 | 其他林地 | 其他特殊用地 | 其他草地 | 农业设施建设用地 | 农村宅基地 | 农村道路 | 商业用地 | 坑塘水面 | 城镇住宅用地 | 城镇村道路用地 | 工业用地 | 广场用地 | 旱地 | 机关团体用地 | 果园 | 水工设施用地 | 水库水面 | 沟渠 | 灌木林地 | 物流仓储用地 | 裸土地 | 采矿用地

0 200 400 800 米

委托单位：义马市东区街道办事处

规划设计单位：上海新建设建筑设计有限公司

图号：04

编制日期：2025年12月

村规民约

耕地保护

1.本社区耕地46.56公顷，其中永久基本农田3.68公顷，永久基本农田重点用于粮食生产，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途，一般耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产，不得随意占用耕地，确需占用的，按程序办理相关报批手续。

2.未经批准，不得在园地、林地等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。

3.农业设施建设用地主要用于为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施建设。本社区可用于农业设施建设用地面积10.34公顷，应按规定要求新建设施和使用土地，不得擅自或变相将农业设施建设用地用于其他非农建设，要采取措施防止破坏和污染土壤耕作层。

生态保护

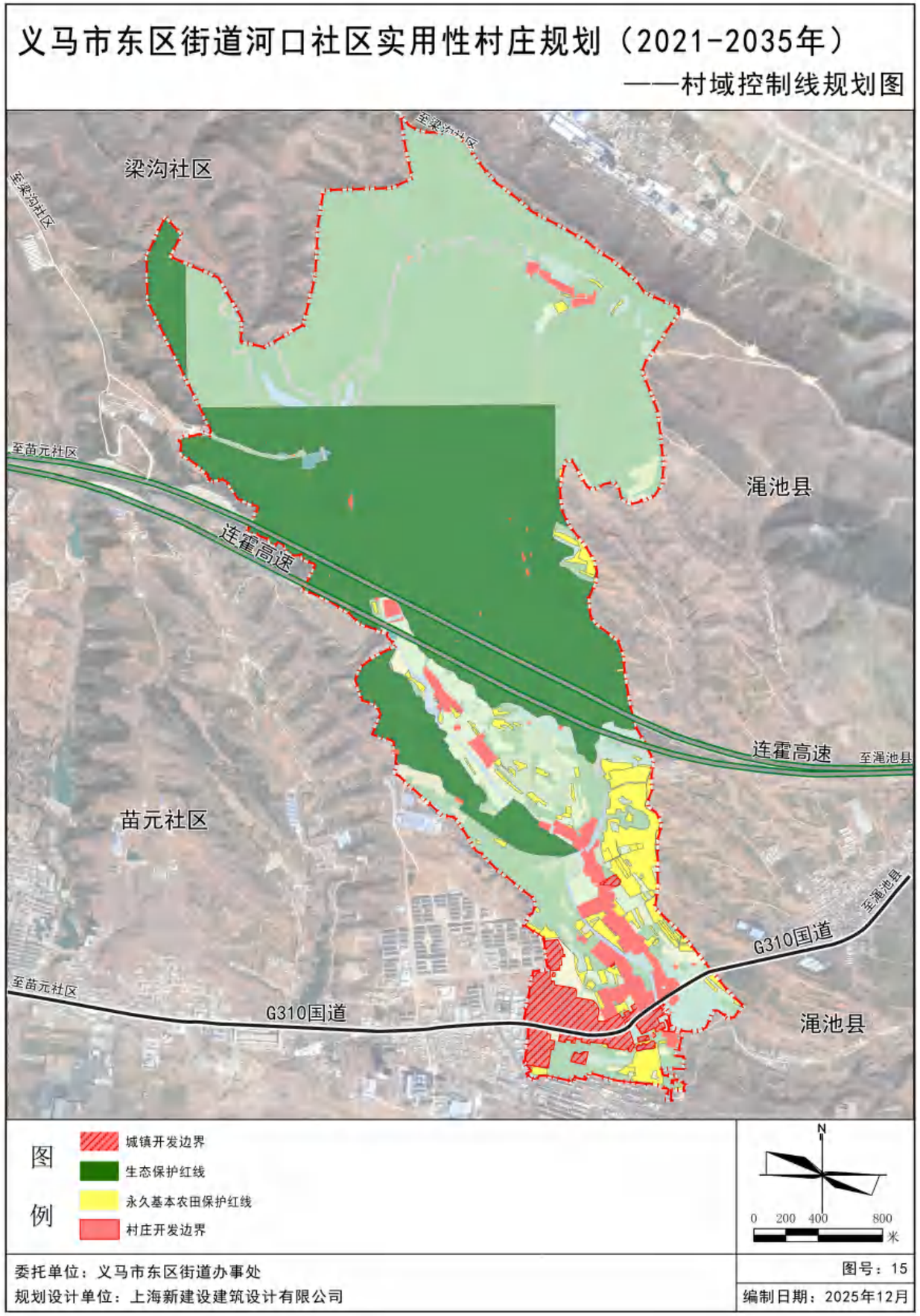
河口社区北部部分区域在生态保护红线区域范围，落实上位规划生态保护红线375.68公顷。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，仅允许对生态功能不造成被坏的有限人为活动。

建设管控

村民自建住房、产业、基础设施等村庄开发建设活动必须在村庄建设边界范围内进行，村庄建设用地的规模为31.46公顷。

涉及占用农用地的，应先办理农转用审批手续。

不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后不小于5米。基础设施和公共服务设施用地包括垃圾收集点、公厕、污水处理设施、文化广场、卫生室等，村民不得随意占用。



村域国土空间布局规划

河口社区建设用地结构：

村域总建设用地106.74公顷

（1）河口社区落实村庄建设边界26.42公顷。

（2）河口社区落实城镇开发边界81.66公顷，位于社区南部；

（3）规划区域基础设施用地46.30公顷；其中：

公路用地45.88公顷；

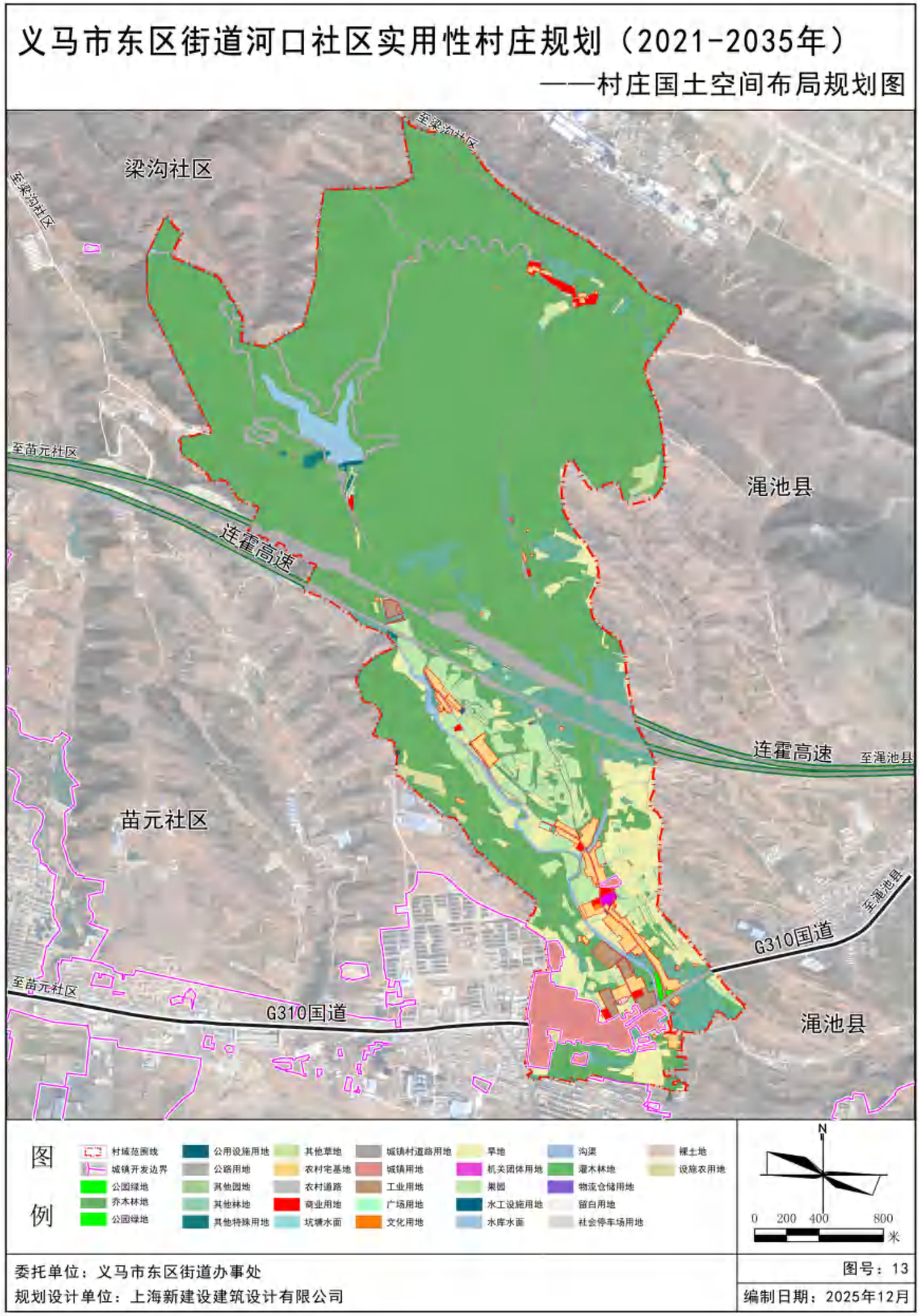
水工设施用地0.42公顷；

（4）规划其他建设用地2.56公顷，其中：

特殊用地1.88公顷；

采矿用地0.27公顷；

裸土地0.41公顷；



住房设计引导1

依据《义马市国土空间总体规划》，河口社区按丘陵风貌开展村庄风貌管控引导。村庄聚落顺应地形条件集中集约布局，采用成组成院的布局模式，塑造层次丰富、与山林环境相融的天际线；延续窑院、合院等本土特色院落格局，建筑以两层为主，最高不超过 3 层，优先选用灰坡屋顶，运用青砖、石材、乡土木料等本地建材，打造和自然景观相协调的丘陵乡村建筑形态。

建筑严格管控尺度、色彩，主色调为生土、灰黄、砖青色，屋面采用青灰色黛瓦，木材保留自然原色；新批宅基地面积不超过 166.67 平方米，建筑面积控制在 300 平方米以内，建筑檐口高度不超过 10 米，坡屋顶总建筑高度不超过 13 米。确需建设三层及以上或建筑面积超标的住房，应当严格按照相关法规办理施工许可、规划核实、竣工验收等审批备案手续，新建民房需保持立面风格统一。

民居整治采取微改造方式，结合建筑年代、房屋质量分类实施提升。对八九十年代普通民宅侧重外立面、大门、屋顶、墙面改造，传统特色民居以修缮复原为主；结构完好房屋重点优化风貌及节能效果，局部破损房屋修补粉饰并留存时代特征；对于危房、长期闲置荒芜院落，可原址重建，也可改造为村民休闲、农事活动公共空间，或作为储备宅基地，用作绿化菜地、临时停车场等，整体实现村庄人居环境与风貌品质同步提升。

义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

——村民住房设计引导图1





委托单位：义马市东区街道办事处

规划设计单位：上海新建设建筑设计有限公司

图号：27

编制日期：2025年12月

住房设计引导2

依据《义马市国土空间总体规划》，河口社区按丘陵风貌开展村庄风貌管控引导。村庄聚落顺应地形条件集中集约布局，采用成组成院的布局模式，塑造层次丰富、与山林环境相融的天际线；延续窑院、合院等本土特色院落格局，建筑以两层为主，最高不超过 3 层，优先选用灰坡屋顶，运用青砖、石材、乡土木料等本地建材，打造和自然景观相协调的丘陵乡村建筑形态。

建筑严格管控尺度、色彩，主色调为生土、灰黄、砖青色，屋面采用青灰色黛瓦，木材保留自然原色；新批宅基地面积不超过 166.67 平方米，建筑面积控制在 300 平方米以内，建筑檐口高度不超过 10 米，坡屋顶总建筑高度不超过 13 米。确需建设三层及以上或建筑面积超标的住房，应当严格按照相关法规办理施工许可、规划核实、竣工验收等审批备案手续，新建民房需保持立面风格统一。

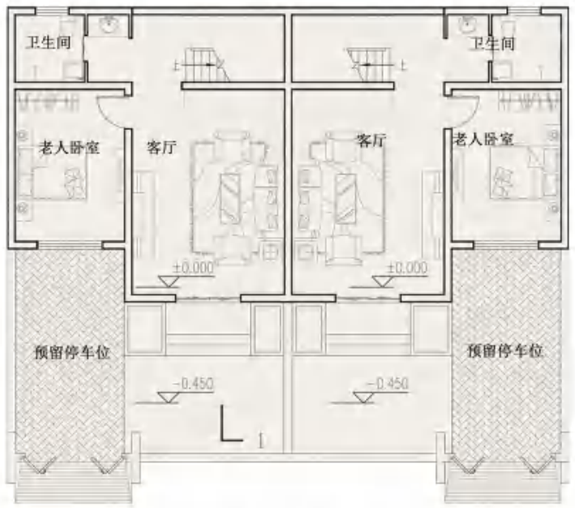
民居整治采取微改造方式，结合建筑年代、房屋质量分类实施提升。对八九十年代普通民宅侧重外立面、大门、屋顶、墙面改造，传统特色民居以修缮复原为主；结构完好房屋重点优化风貌及节能效果，局部破损房屋修补粉饰并留存时代特征；对于危房、长期闲置荒芜院落，可原址重建，也可改造为村民休闲、农事活动公共空间，或作为储备宅基地，用作绿化菜地、临时停车场等，整体实现村庄人居环境与风貌品质同步提升。

义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

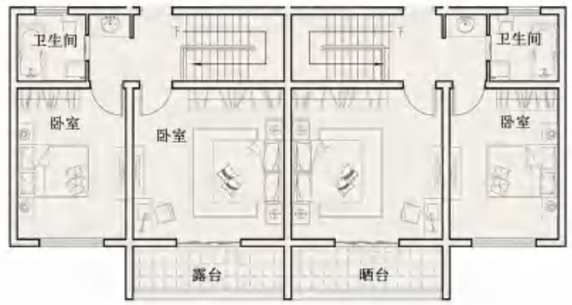
——村民住房设计引导图2



宅基地面积	134㎡
总建筑面积	162.55㎡
一层建筑面积	86.94㎡
二层建筑面积	75.61㎡



一层平面图



二层平面图

委托单位：义马市东区街道办事处

规划设计单位：上海新建设建筑设计有限公司

图号：28

编制日期：2025年12月

住房设计引导3

依据《义马市国土空间总体规划》，河口社区按丘陵风貌开展村庄风貌管控引导。村庄聚落顺应地形条件集中集约布局，采用成组成院的布局模式，塑造层次丰富、与山林环境相融的天际线；延续窑院、合院等本土特色院落格局，建筑以两层为主，最高不超过 3 层，优先选用灰坡屋顶，运用青砖、石材、乡土木料等本地建材，打造和自然景观相协调的丘陵乡村建筑形态。

建筑严格管控尺度、色彩，主色调为生土、灰黄、砖青色，屋面采用青灰色黛瓦，木材保留自然原色；新批宅基地面积不超过 166.67 平方米，建筑面积控制在 300 平方米以内，建筑檐口高度不超过 10 米，坡屋顶总建筑高度不超过 13 米。确需建设三层及以上或建筑面积超标的住房，应当严格按照相关法规办理施工许可、规划核实、竣工验收等审批备案手续，新建民房需保持立面风格统一。

民居整治采取微改造方式，结合建筑年代、房屋质量分类实施提升。对八九十年代普通民宅侧重外立面、大门、屋顶、墙面改造，传统特色民居以修缮复原为主；结构完好房屋重点优化风貌及节能效果，局部破损房屋修补粉饰并留存时代特征；对于危房、长期闲置荒芜院落，可原址重建，也可改造为村民休闲、农事活动公共空间，或作为储备宅基地，用作绿化菜地、临时停车场等，整体实现村庄人居环境与风貌品质同步提升。

义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

——村民住房设计引导图3



宅基地面积	166.67㎡
总建筑面积	215.97㎡
一层建筑面积	137.70㎡
二层建筑面积	78.27㎡



一层平面图



二层平面图

委托单位：义马市东区街道办事处

规划设计单位：上海新建设建筑设计有限公司

图号：29

编制日期：2025年12月

环境整治引导

村庄公共空间涵盖村口、综合服务中心、文化大院、游园广场及配套设施小品，为村民交往集会、通行活动的主要场所。规划盘活闲置空地、清理破旧宅院，优化场地铺装，完善垃圾桶、休闲座椅、路灯、景观小品等配套，加强场地与街巷联通，就地选用乡土材料改造提升原有活动节点，满足村民休憩、健身、集会需求。

村口设置村庄标识与慢行标识，塑造门户形象；综合服务中心集成村务、便民、电商物流服务；集中片区打造游园广场，融入村史、农耕文化展示，对村委东侧广场更新铺装、增设景墙，完善场地功能。

公共节点增设人文标识，座椅、树池、垃圾箱等设施选用素雅乡土样式；公共卫生间采取改造与新建相结合，落实二元垃圾分类，做好源头分类收集清运，改善村庄公共环境。

义马市东区街道河口社区实用性村庄规划（2021-2035年）

——村庄公共空间整治引导图

垃圾桶





道路铺装





休闲设施




路灯




景观小品






委托单位：义马市东区街道办事处

规划设计单位：上海新建设建筑设计有限公司

图号：30

编制日期：2025年12月