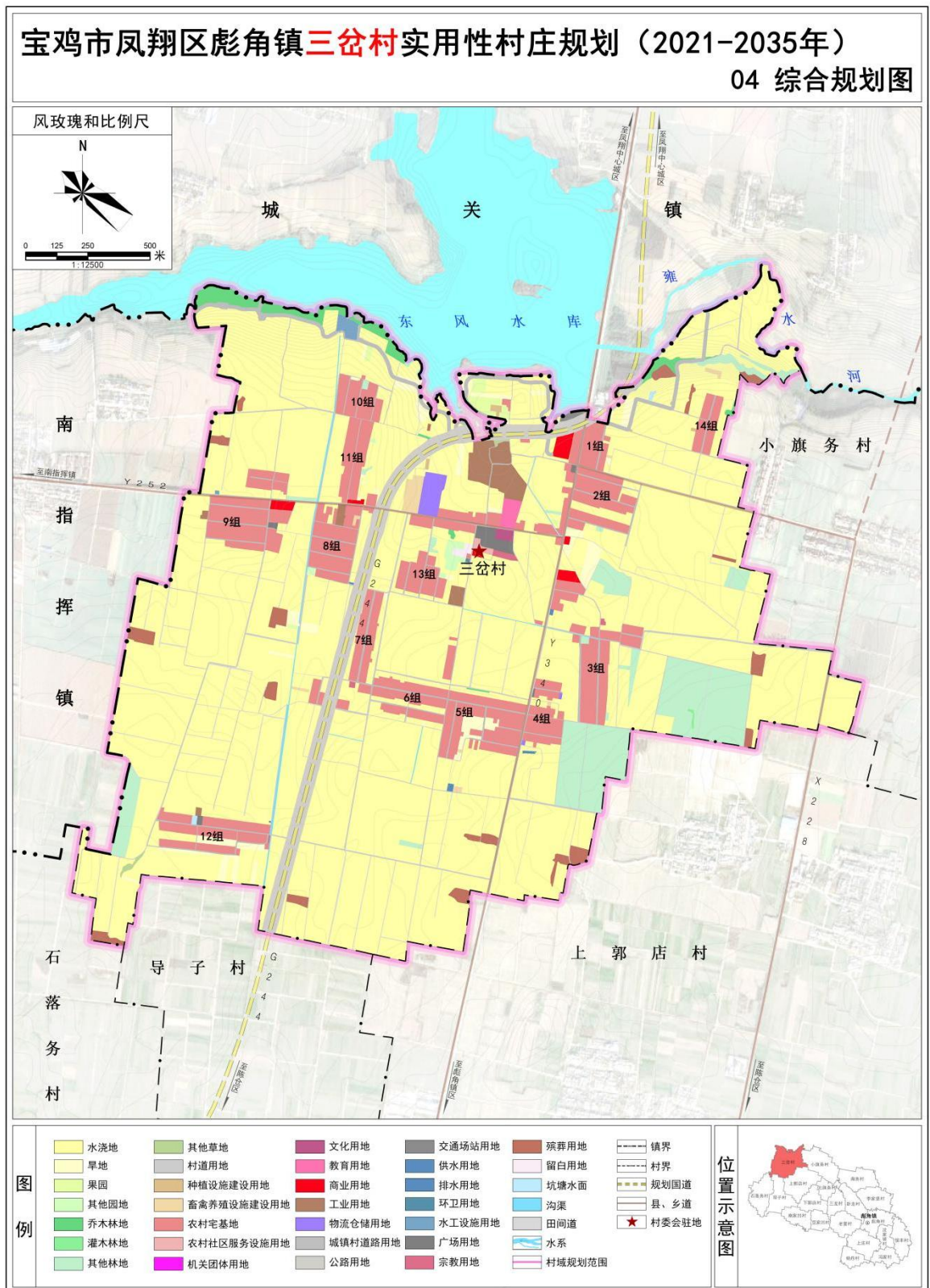


**宝鸡市凤翔区彪角镇  
三岔村实用性村庄规划  
(2021-2035年)**

**(公开版)**

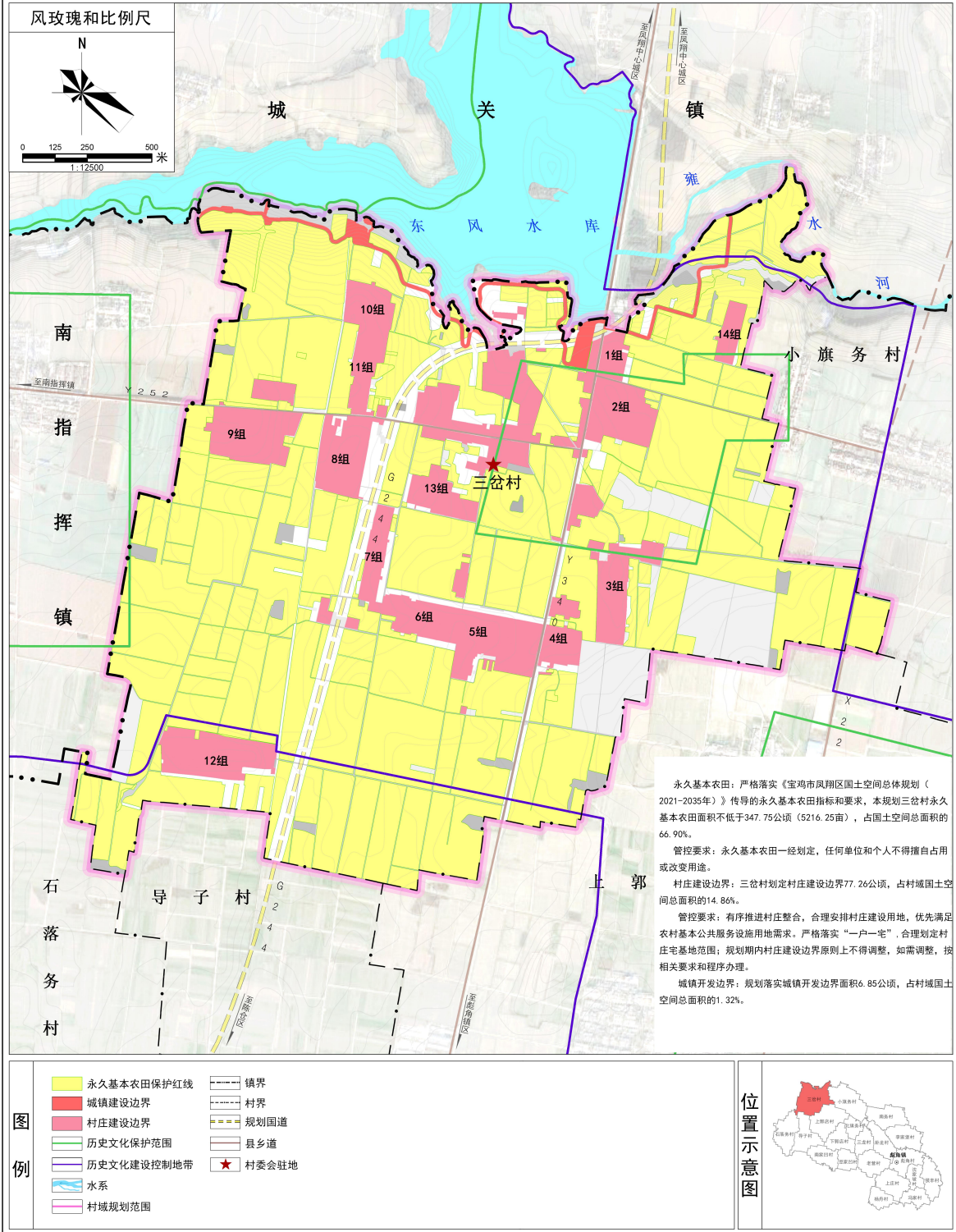
**宝鸡市凤翔区彪角镇人民政府  
二〇二六年四月**

# 一、图件



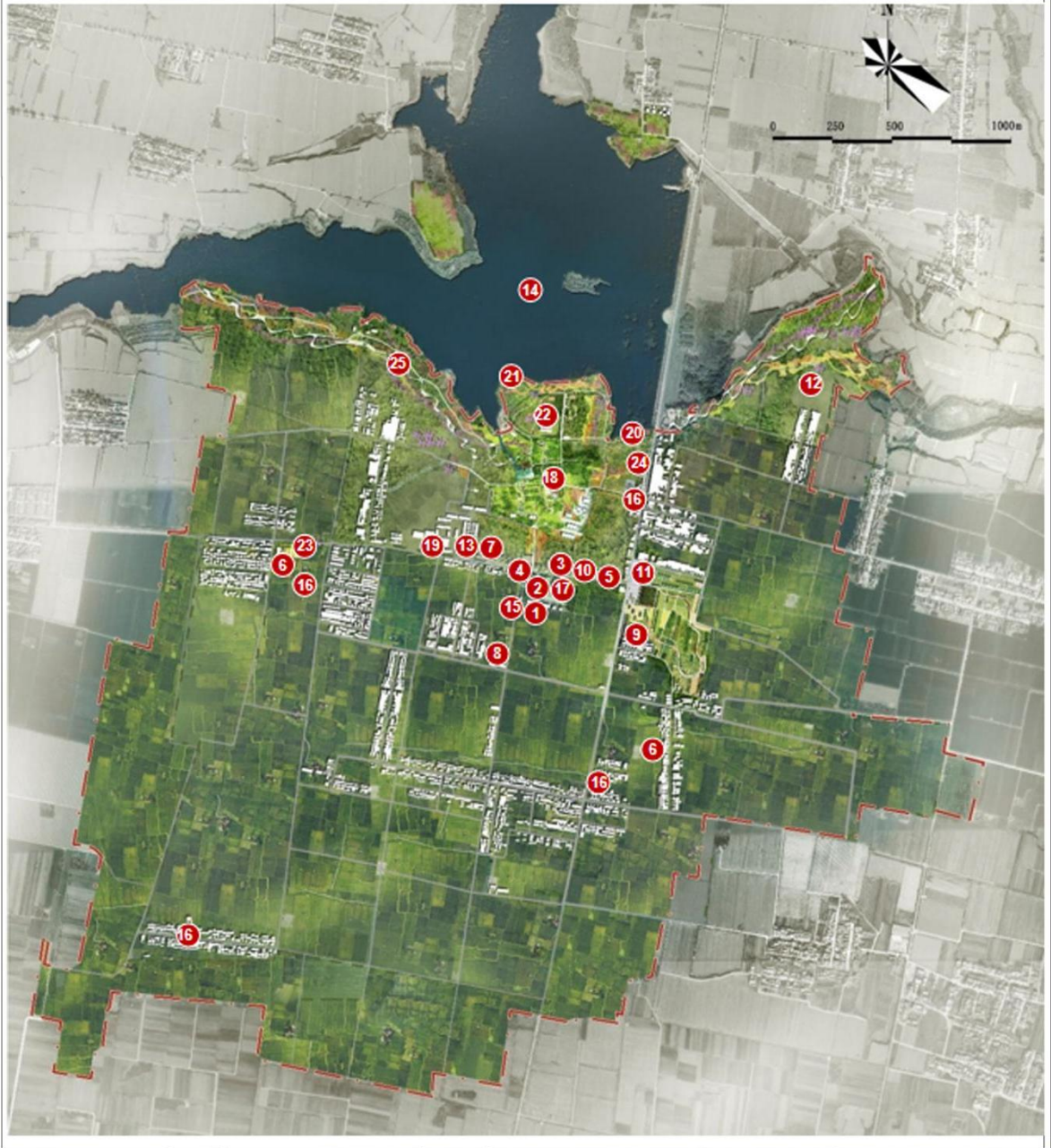
# 宝鸡市凤翔区彪角镇三岔村实用性村庄规划（2021-2035年）

## 06 国土空间控制线规划图



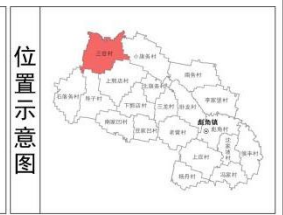
# 宝鸡市凤翔区彪角镇三岔村实用性村庄规划（2021-2035年）

## 11 村庄建设总平面图



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>① 村委会</li> <li>② 文化活动广场</li> <li>③ 三岔小学</li> <li>④ 村卫生室</li> <li>⑤ 秦穆公陵园遗址</li> <li>⑥ 规划集中居民点</li> <li>⑦ 农产品集散基地</li> <li>⑧ 果蔬分拣集散中心</li> <li>⑨ 粮食贸易加工厂</li> <li>⑩ 东风大院</li> <li>⑪ 便民服务网点</li> <li>⑫ 肉鸡养殖基地</li> <li>⑬ 奶牛养殖基地</li> <li>⑭ 东风水库</li> <li>⑮ 垃圾中转站</li> <li>⑯ 规划村民活动广场</li> <li>⑰ 老年人日间照料中心</li> <li>⑱ 农产品加工基地</li> <li>⑲ 三凤农业专业合作社</li> <li>⑳ 游客服务中心</li> <li>㉑ 大坝观景平台</li> <li>㉒ 金银花海</li> <li>㉓ 果品特色产业基地</li> <li>㉔ 乡间民宿</li> <li>㉕ 休闲观光步道</li> </ul> | <p>新增宅基地建设管控：<br/>面积及高度控制：村庄新建宅基地每户面积不超过200平方米（三分地）。层数建议不超过3层，总层数建议不超过15米。</p> |
|---|--|

图例



## 二、 近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设规模	建设时序	建设性质
1	产业发展	养殖基地建设项目	对现有奶牛养殖基地进行提质改造，完善基础设施，对畜牧品种进行改良，增加创收。同时延伸产业链，增设加工、销售等渠道，扩大养殖规模，提升设施设备，打造智能化、生态化养殖基地。	23822平方米	2026-2030年	改建
2	基础设施和公共服务设施	244国道改线项目	244国道改线工程，涉及三岔村村内部分。	2.6公里	2026-2035年	新建
3		小学建设提升项目	利用现有小学增加幼儿教育（大、中、小班），提升现有教学设施，打造智能化、现代化教学点。	1处	2026-2030年	改建
4		村卫生室提升项目	对现状村卫生室进行提质改造，建设成为标准化卫生室，配备专业器材，组织专人专班进行指导。	127平方米	2026-2030年	改建
5		老年人日间照料中心改造项目	对现状幸福院进行改造提升，同时设置餐饮区、休闲娱乐区、文化学习区、休憩区等。	290平方米	2026-2030年	改建
6		快递网点建设项目	结合三岔路、秦文北路路口超市，改造为便民服务站，增设快递网点服务。	1处	2026-2030年	改建
7		垃圾收集点建设项目	对12个村组集中建设垃圾收集点，对垃圾做到日产日清，改善人居环境。	11处	2026-2030年	新建
8		村容村貌提升	三王路沿线宅前屋后风貌提升项目	对其宅前屋后景观绿化进行改造，并对建筑墙体进行农耕文化、乡村振兴类型的彩绘图案改造，塑造“家乡味”的传统民居风格。	/	2026-2030年
9	秦文北路沿线宅前屋后风貌提升项目		对其宅前屋后景观绿化进行改造，并对建筑墙体进行农耕文化、乡村振兴类型的彩绘图案改造，塑造“家乡味”的传统民居风格。	/	2026-2030年	改建
10	历史保护	古遗址保护项目	对秦官陵园十四号陵园进行保护，健全机制落实遗址保护主体。	/	2026-2035年	修复
11	国土综合整治	农用地整治项目	将村庄内的低效其他林地、设施农用地和其他园地等，全部整理为耕地。	6.08公顷	2026-2030年	新建

1 2		农村建设用地整理项目	将村庄内部分闲置工业用地、采矿用地和废弃宅基地等，整理为工业用地和绿地与开敞空间用地。	4.11 公顷	2026- 2030 年	新建
1 3		土地复垦项目	将村域中部1处公用设施用地进行土地复垦，全部复垦为耕地。	0.23 公顷	2026- 2030 年	新建
1 4	安全 防灾	应急避难场所建设项目	预防地震等灾害发生时应急避难，于绿地、广场等结合设置。		2026- 2030 年	改建

### 三、 管制规则

#### 1.农用地管控

(1) 本村内已划定永久基本农田 370.62 公顷，主要分布在村庄集中居民点周边连片耕地，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本村共有耕地 365.23 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。

#### 2.生态用地管控

本村不涉及生态保护红线。保护村内水域、湿地等生态用地，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。

#### 3.建设空间管控

(1) 农村住宅。本村内划定宅基地 54.42 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，且使先利用村内闲置宅基地和空闲地，层数不应超过 3 层，建筑高度不应大于 15 米。村民建房应体现关中民居特色，建筑色彩以土黄和青灰为主，符合村庄整体景观风貌控制要求。

(2) 新增建设用地。新增公共服务设施用地容积率不大于 1.2，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%，建筑高度不超过 12 米；新增工业、仓储用地容积率不小于 1.0，建筑密度不小于 40%，绿地率不大于 20%，建筑高度不超过 15 米；新增公用设施用地容积率不大于 1.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不大于 20%；新增广场用地绿地率不小于 35%。

(3) 配套设施。村内供水、供电、污水收集等设施用地，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。

#### 4.村庄防灾减灾设施管控

(1) 农房建设及其他房屋建设须避开自然灾害易发地区。

(2) 广场、老年人日间照料中心空地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。

#### 5.历史文化遗迹保护管控

(1) 三岔村有 1 处文物保护单位，秦雍城遗址（三岔陵园）。有未定级不可移动文物 16 处，分别为三岔堡（隋唐）、蛟龙寺、聚宝山娘娘庙、古关帝庙（宋代）、西门台菩萨庙、五圣庙（1796 年）、无量殿、马王庙、城楼关帝庙、青石牌坊、古碑、古墓、古墩台、古冢丘、古三岔蛟龙桥、古槐树。

(2) 保护范围及建设控制地带。

##### 1) 三岔陵园保护范围及建设控制地带

坐落于三岔村的十四号陵园北距雍城东南角仅 1 公里，东西最大长 520 米，南北宽 490 米，面积约 254800 平方米。

建设控制地带：保护范围四边外延 200 米。

##### (3) 管控要求

落实历史文化资源保护控制线，明确区域整体保护和活化利用的空间管控要求。保护范围内原则上不进行建设活动，因特殊情况不能避开的，按照有关要求，尽可能实施原址保护。控制地带新建、改建扩建建筑物或构筑物，不得破坏文物保护单位的安

全环境、历史风貌和视觉景观。规划鼓励在保持文物原真性的前提下，积极改造周边环境，通过绿化整治、环境提升等措施，提升视觉效果。置入文化展览、旅游参观等功能，加强展示利用，展现文化符号。

#### 四、 村规民约

为了推进三岔村村民法治建设，维护社会稳定，促进经济发展，建设文明美丽新农村，制定本村规民约。

认真学习、宣传、执行遵守党的方针、政策和国家的法律，自觉履行公民的义务，响应政府号召，团结起来，共同奋斗，坚决打赢三岔村脱贫攻坚战。

积极参加生产劳动，大力发展种植、养殖、劳务输出产业，严格履行经济合同，实现经济发展目标任务。

讲文明、讲礼貌、讲道德、讲秩序，赡养老人，教育子女，邻里和谐，互帮互助，扶智扶志，照顾帮助孤寡老人、五保户、困难户和残疾人，树立社会主义道德风尚。

绿化、美化环境，搞好家庭和个人卫生，防止疾病流行，开展有益的文娱活动。

学科学、学文化，提倡优生优育，提高人口素质。

禁止偷盗、赌博、打架斗殴和封建迷信，提倡移风易俗，破除陈规陋习，婚丧嫁娶简办。

保证村民合法权益，搞好社会治安综合治理，维护农村正常的生产和生活秩序。