
《四平市铁东区城东乡永乐村村庄规划（2021-2035）》

规划说明

一、现状概况

永乐村村域土地面积 1516.15 公顷，全村共辖 5 个自然屯，总人口 2128 人，总户数 710 户；

区位条件优越。坐落于城东乡东侧边缘，距离市中心 11 公里，距京哈高速公路外环 1 公里，环城公路（G232）、哈大高铁、京哈高速穿过村域。

现状村域土地资源呈现“三分田、六分林、一分水”的基本特征。

二、发展定位

通过对本村资源挖潜和充分利用，永乐村规划定位为一是发挥棚膜产业、物流产业服务和配套城区的功能作用。二是做好现代农业、休闲农业和乡村旅游。建设布局合理、产业突出、设施完善、环境优美、生活便利、文明和谐、安居乐业的美丽乡村。

三、村庄类型划定

永乐村距离城区较近，在空间上与城镇开发边界外缘相连，且产业互补性强，公共服务与基础设施具备互联互通的条件。规划以《吉林省村庄分类布局工作指引》为主要依据，结合村庄现状实际情况与研判，建议将永乐村划分为城郊融合类村庄。

四、主要规划指标

农用地主要分布于 303 国道两侧与西部，总用地面积 723.44 公顷，占村域国土总面积的 47.72%；生态用地主要集中分布于东部和南部，总用地面积为 645.48 公顷，占村域国土总面积的 42.57%。规划建设用地主要分布在西部，总用地面积为 131.63 公顷，占村域国土面积的 8.68%。

五、产业布局规划

按照资源优化，差异互补的原则，优化村域产业空间布局。永乐村产业规划形成“一带、一核、四区”的空间布局。

一带：由放牛沟至秦家屯主要道路及历史文化资源形成经济发展带，完善

沿线交通和旅游配套设施。

一核：以秦家屯为核心，形成永乐村的综合服务核，规划配置集行政、商业、物流、公共服务设施于一体的村域中心，集聚形成新型农村社区。

四区：包括休闲农业观光体验区、现代高效农业区、生态发展保育区、林下经济试验区。重点规划以秦家屯发展乡村旅游观光和采摘，形成休闲农业观光体验区；在放牛沟屯发展精品种植和养殖，形成现代高效农业区；对村庄东部的废弃矿坑进行生态修复，形成生态发展保育区；在村庄东部发展林下经济，打造林下经济试验区。

六、规划分区管控

生态控制区：本村无生态保护红线，各类公益林和水域划入生态控制区，占地面积为 415.34 公顷，主要集中分布在村东部。严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。在生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研、教育等活动。除国家、省级批准项目外，原则上禁止非生态功能建设。

农田保护区：本村内已划入基本农田保护范围的占地面积为 442.98 公顷，主要集中分布在村西部。禁止在农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、挖塘养鱼、采石、采矿、取土、发展林果业、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动，禁止闲置、荒芜基本农田，提倡和鼓励农业生产者对其经营的基本农田施用有机肥料，合理施用化肥和农药。

一般农业区：本村永久基本农田范围外的耕地划入一般农业区，占地面积为 270.91 公顷，主要集中分布在村西部。不得随意占用耕地，确实占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，报四平市自然资源部门按程序办理相关用地报批手续。坚决制止耕地“非农化”行为，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土、挖田造景造湖、超标准建设绿色通道等。

林业发展区：本村除公益林以外其他林地空间划入林业发展区，占地面积为 233.19 公顷，区内未经批准，不得进行非农建设活动，禁止毁林开垦和毁林采石、采矿、取沙、取土、修坟墓、建房屋等非法破坏林地行为，不得侵占、

买卖、或者以其他形式非法转让林地。推行集约经营、农林复合经营，在法律允许的范围内合理安排各类生产活动，最大限度地挖掘林地生产力，鼓励发展林业经济。

村庄建设区：结合三调数据及宅基地、集体土地确权数据，本村内规划建设用地规模为 123.62 公顷，根据具体建设地块设计管制规则。村庄建设边界原则上不得调整，确需调整的按照规划修改程序进行。鼓励进城农民有偿退出宅基地，村民住宅建筑高度、密度、容积率、风貌等依据建设地块管控图则。

规划混合功能区：确定一二三产业融合的新业态功能用地 28.90 公顷，主要集中在分布在秦家屯南侧。优先用于设施农业、林果种植、旅游游憩等方面的设施。

城镇建设区：确定城镇建设区 1.22 公顷，零散分布在村北部与东部，区域内按照四平市城镇建设管控要求进行管控。

七、规划实施保障

实施监督：村庄规划一经批准，必须严格执行，乡村建设等各类开发建设活动，按照规划分区、农村居民点建设等管控内容进行管理。四平市自然资源主管部门应及时研究规划实施中的新情况，做好规划的动态评估、规划调整，经评估确需调整的应履行报批程序。

公众参与：采取设置专用公示设施、宣传栏等方便、适用的方式向村民公布规划、建设审批，保障农民对村庄建设工作的知情权，参与权和监督权，建立规划宣传和交流互动机制。将规划核心内容纳入村规民约，增强村民对国土空间保护、村庄发展和人居环境整治的认识，引导村民积极参与村庄规划监测和监管。在落实村规划过程中，组织召开村民会议或者村名代表会议，征集村民意见，做到让农民参与规划编制的全过程，保障村民的合法权益。

“一张图”管理：按照国土空间规划“一张图”建设要求，同步完成规划数据库建设，纳入吉林省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统进行数字化管理，动态更新、实时监测评估预警。

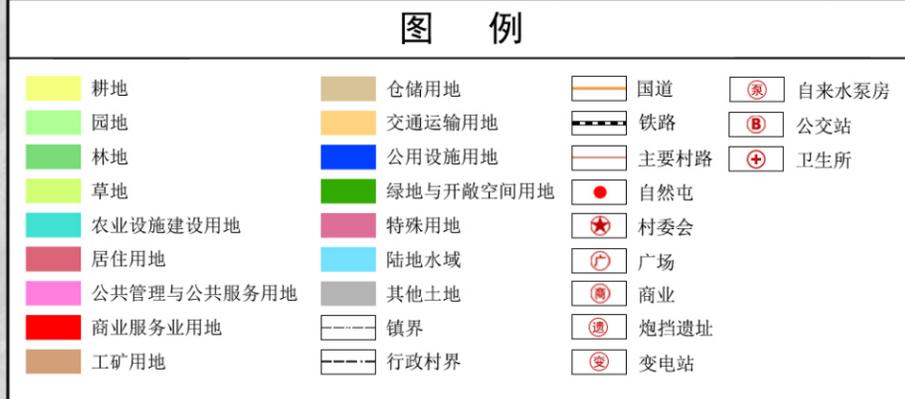
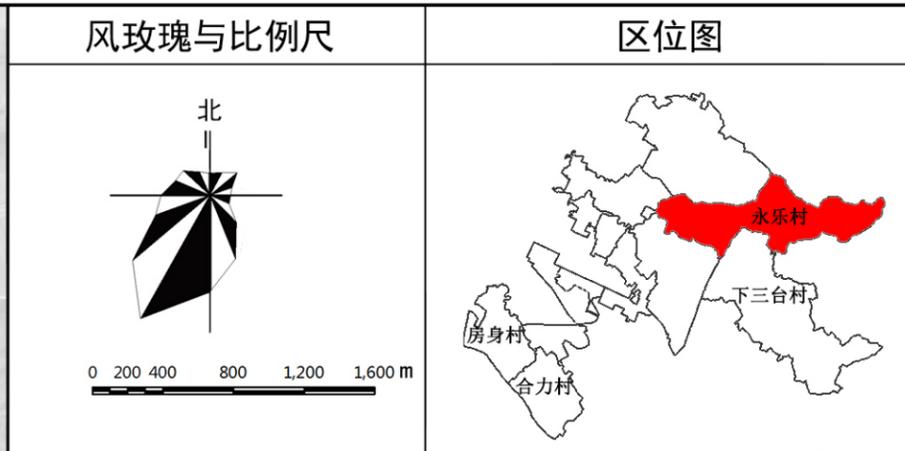
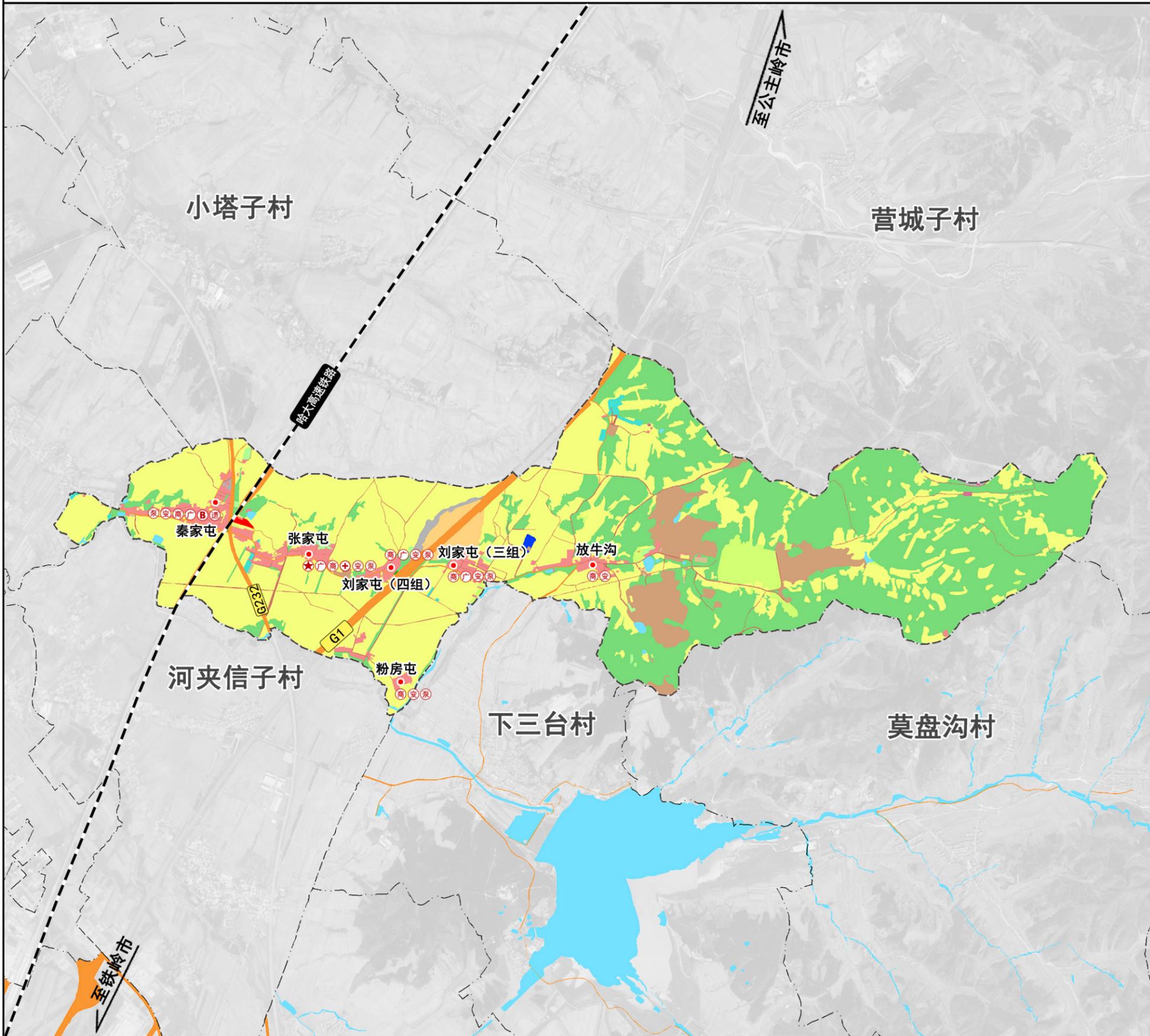
图则管控编码：本规划控制编码系统分 2 个层次标注，即“管控单元（字母编码）—地类图斑（数字编码）”，如“A-01”。

资本和运营措施：探索乡村建设运营一体化，通过银行贷款、社会投资、国

家政府补贴、农民自有等融资方式，以村集体领导为核心，合作社、农业“+”、村集体经济等平台为载体，构建产业共融、产权共有、村民共治、发展共享的村庄集体经济发展模式。

四平市铁东区城东乡永乐村村庄规划（2021-2035年）

村域综合现状图

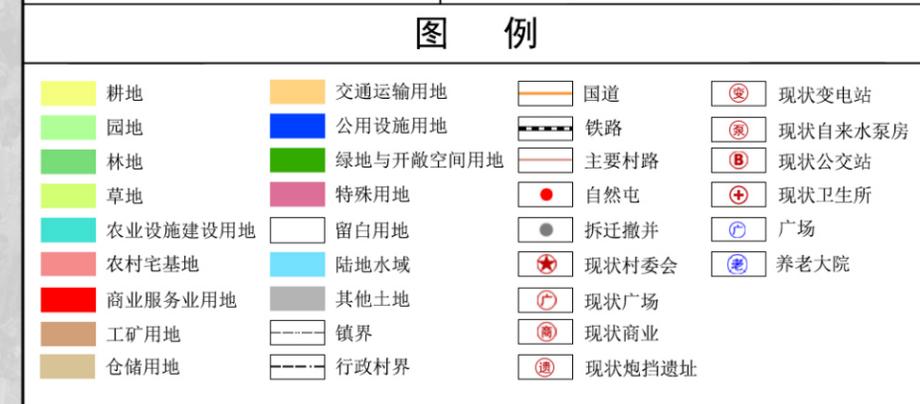
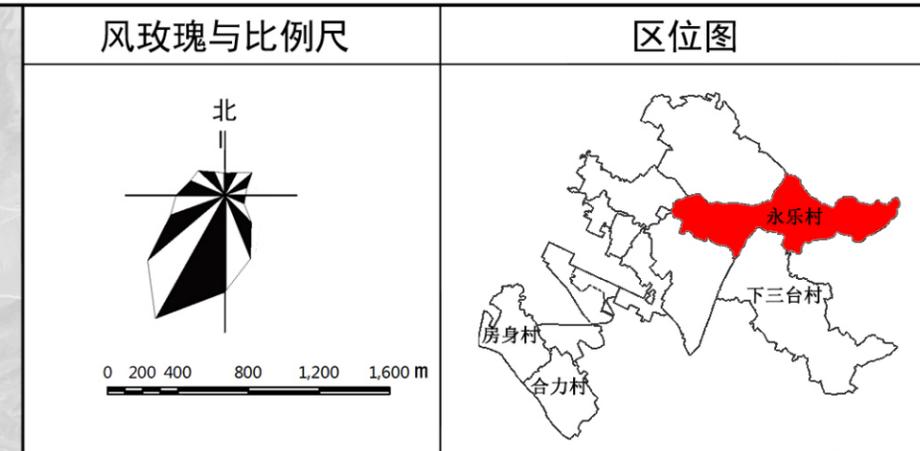
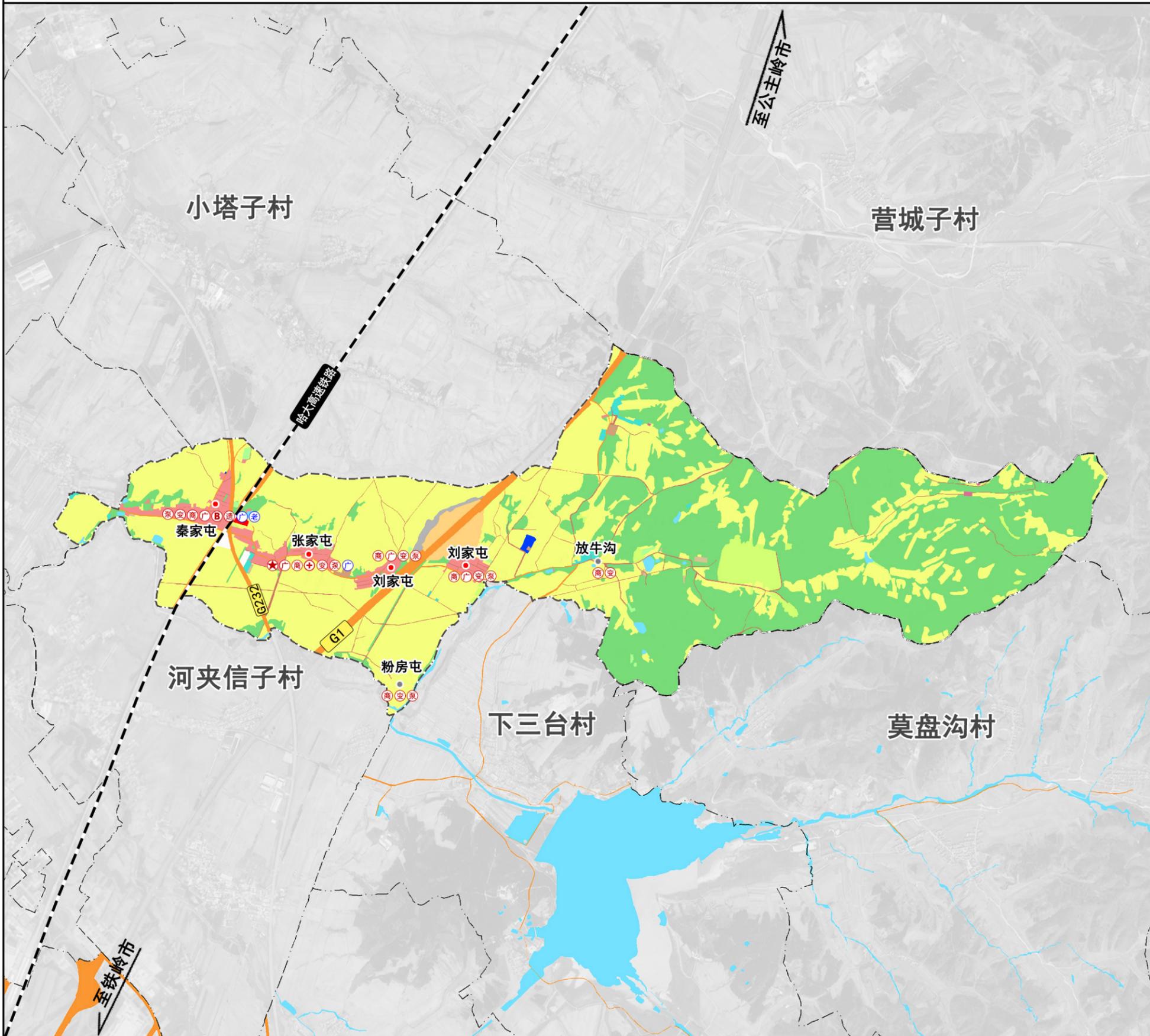


土地利用结构现状表

用地类型		面积 (公顷)	比例
耕地	旱地	704.77	46.48%
	水田	0.52	0.03%
	水浇地	2.46	0.16%
林地	乔木林地	520.28	34.32%
	灌木林地	1.26	0.08%
	其他林地	14.18	0.94%
园地	果园	4.02	0.27%
草地	其他草地	29.44	1.94%
农业设施建设用地		30.71	2.03%
村庄用地	居住用地	51.34	3.39%
	农村宅基地	1.02	0.07%
	商业服务业用地	1.22	0.08%
	工业用地	77.86	5.14%
	采矿用地	1.23	0.08%
	仓储用地	1.39	0.09%
	公用设施用地	0.16	0.01%
绿地与开敞空间用地		2.43	0.16%
广场用地			
城镇建设用地		2.43	0.16%
区域基础设施用地	铁路用地	5.41	0.36%
	公路用地	37.30	2.46%
	交通场站用地	16.30	1.08%
其他建设用地	特殊用地	0.07	0.00%
陆地水域	河流水面	0.75	0.05%
	坑塘水面	5.65	0.37%
	沟渠	0.32	0.02%
其他土地	裸土地	6.06	0.40%
合计		1516.15	100.00%

四平市铁东区城东乡永乐村村庄规划（2021-2035年）

村域综合规划图



土地利用结构调整表

用地类型	基期年		规划年		规划期内面积增减		
	面积 (公顷)	比例	面积 (公顷)	比例			
耕地	旱地	704.77	46.48%	719.10	47.43%	14.33	
	水田	0.52	0.03%	0.52	0.03%	0.00	
	水浇地	2.46	0.16%	2.40	0.16%	-0.06	
林地	乔木林地	520.28	34.32%	512.67	33.81%	-7.61	
	灌木林地	1.26	0.08%	1.20	0.08%	-0.06	
	其他林地	14.18	0.94%	95.45	6.30%	81.27	
园地	果园	4.02	0.27%	3.82	0.25%	-0.20	
草地	其他草地	29.44	1.94%	29.44	1.94%	0.00	
农业设施建设用地							
村庄用地	居住用地	51.34	3.33%	41.26	2.72%	-10.08	
	商业服务业用地	1.02	0.07%	0.84	0.06%	-0.18	
	工矿用地	工业用地	1.22	0.08%	1.21	0.08%	-0.01
		采矿用地	77.86	5.14%	0.00	0.00%	-77.86
	仓储用地	1.23	0.08%	1.22	0.08%	-0.01	
	公用设施用地	1.39	0.09%	1.39	0.09%	0.00	
城镇建设用地							
区域基础设施用地	铁路用地	5.41	0.36%	5.41	0.36%	0.00	
	公路用地	37.30	2.46%	37.30	2.46%	0.00	
	交通场站用地	16.30	1.08%	16.20	1.07%	-0.10	
其他建设用地	特殊用地	0.07	0.00%	0.06	0.00%	-0.01	
留白用地							
陆地水域	河流水面	0.75	0.05%	0.75	0.05%	0.00	
	坑塘水面	5.85	0.37%	5.85	0.37%	0.00	
	沟渠	0.32	0.02%	0.32	0.02%	0.00	
其他土地	裸土地	6.06	0.40%	4.79	0.32%	-1.27	
合计		1516.15	100.00%	1516.15	100.00%	0.00	

四平市铁东区城东乡永乐村村庄规划（2021-2035年）

规划分区管控图

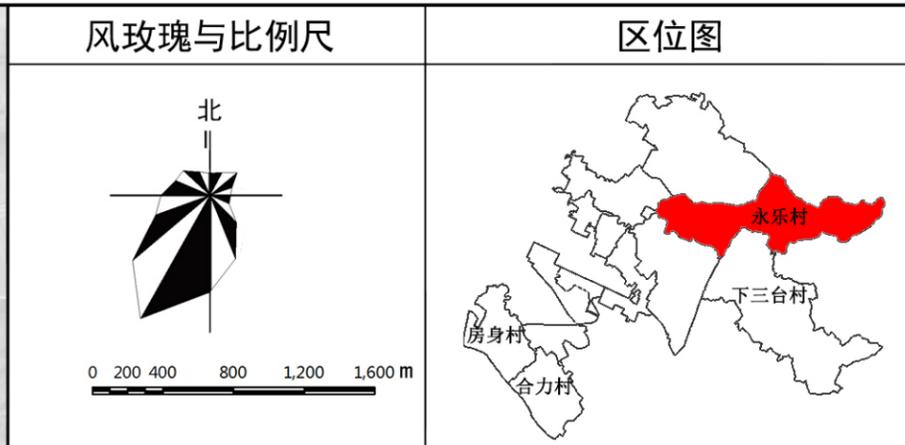
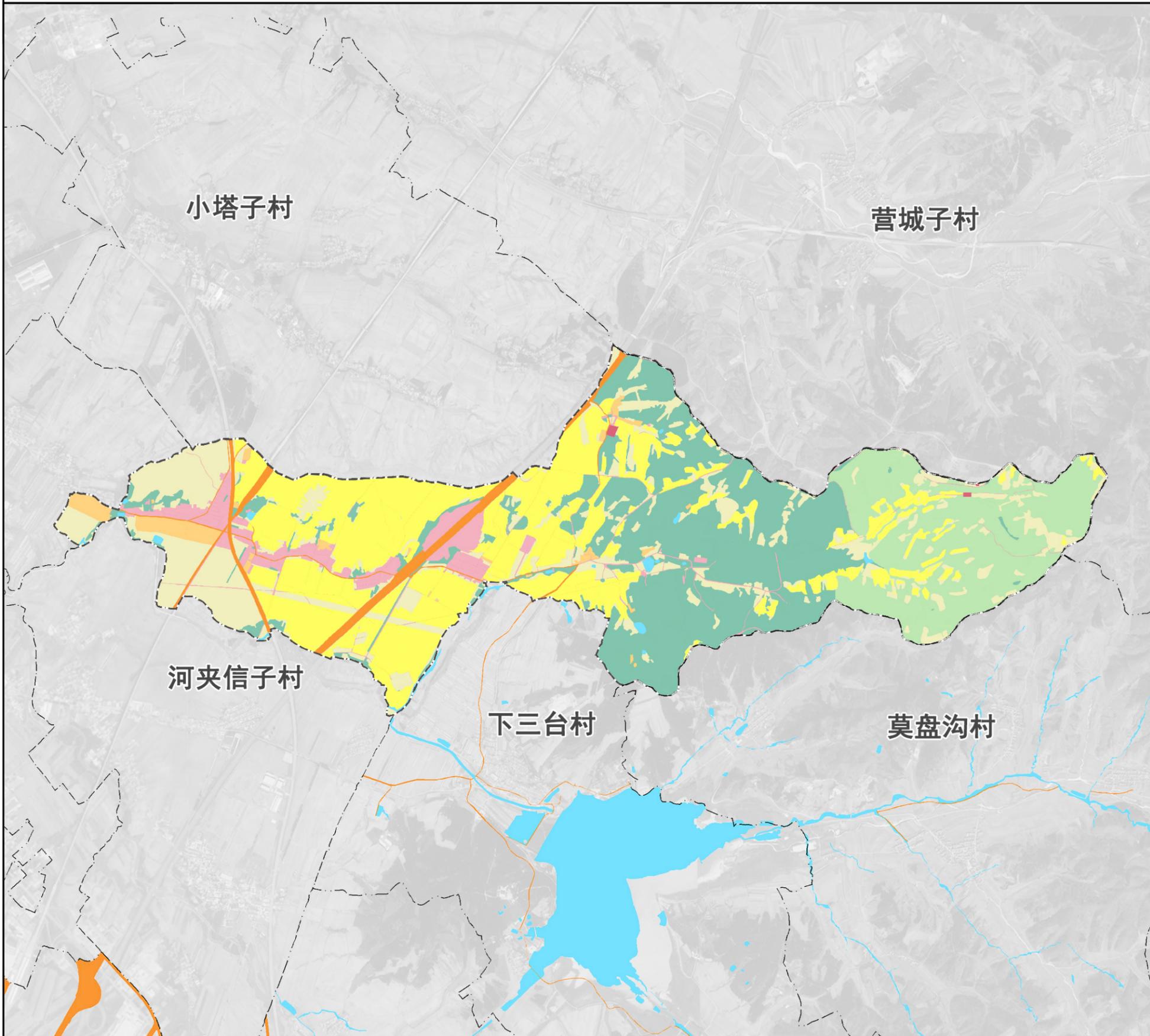


图 例

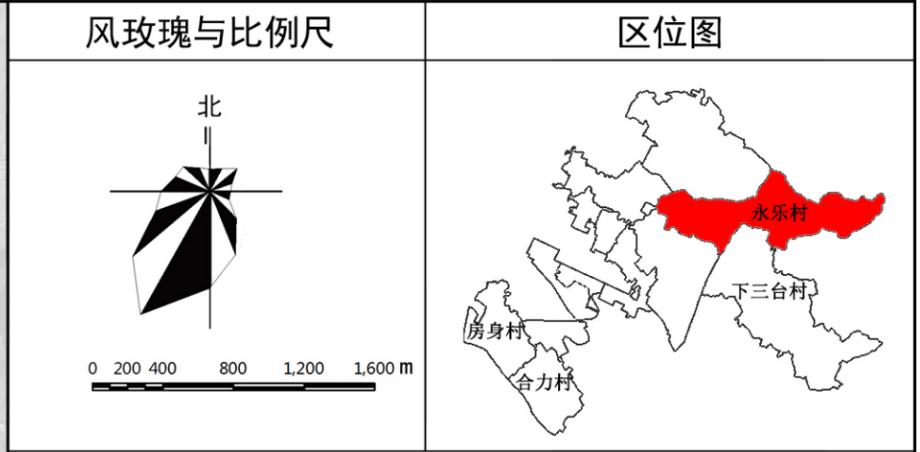
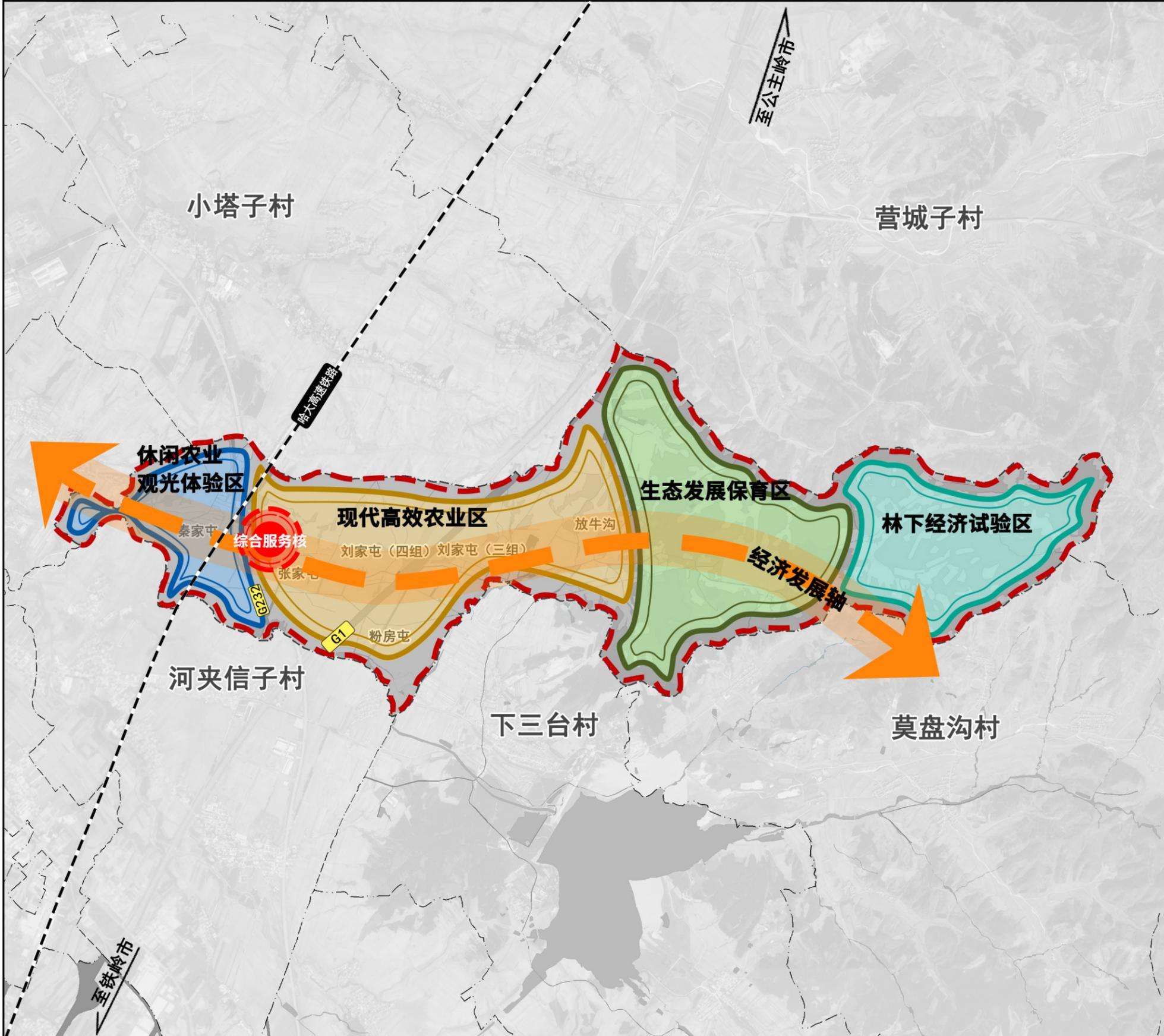
生态控制区	林业发展区	规划混合功能区	行政村界
农田保护区	村庄建设区	陆地水域	国道
一般农业区	城镇建设区	镇界	主要村路

规划分区管控规则

- 生态控制区**
本村无生态保护红线，各类公益林和水域划入生态控制区，占地面积为415.34公顷，主要集中在村东部。严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。在生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研、教育等活动。除国家、省级批准项目外，原则上禁止非生态功能建设。
- 农田保护区**
本村内已划入基本农田保护范围的占地面积为442.98公顷，主要集中在村西部。禁止在农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、挖塘养鱼、采石、采矿、取土、发展林果业、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动，禁止闲置、荒芜基本农田，提倡和鼓励农业生产者对其经营的基本农田施用有机肥料，合理施用化肥和农药。
- 一般农业区**
本村永久基本农田范围外的耕地划入一般农业区，占地面积为270.91公顷，主要集中在村西部。不得随意占用耕地，确实占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，报四平市自然资源部门按程序办理相关用地报批手续。坚决制止耕地“非农化”行为，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土、挖田造景造湖、超标准建设绿色通道等。
- 林业发展区**
本村除公益林以外其他林地空间划入林业发展区，占地面积为233.19公顷，区内未经批准，不得进行非农建设活动，禁止毁林开垦和毁林采石、采矿、取沙、取土、修坟墓、建房屋等非法破坏林地行为，不得侵占、买卖、或者以其他形式非法转让林地。推行集约经营、农林复合经营，在法律允许的范围内合理安排各类生产活动，最大限度地挖掘林地生产力，鼓励发展林业经济。
- 村庄建设区**
结合三调数据及宅基地、集体土地确权数据，本村内规划建设用地规模为123.62公顷，根据具体建设地块设计管制规则。村庄建设边界原则上不得调整，确需调整的按照规划修改程序进行。鼓励进城农民有偿退出宅基地，村民住宅建筑高度、密度、容积率、风貌等依据建设地块管控图例。
- 城镇建设区**
确定城镇建设区1.22公顷，零散分布在村北部与东部，区域内按照四平市城镇建设管控要求进行管控。
- 规划混合功能区**
确定一二三产业融合的新业态功能用地28.90公顷，主要集中在秦家屯南侧。优先用于设施农业、林果种植、旅游游憩等方面的设施。

四平市铁东区城东乡永乐村村庄规划（2021-2035年）

村庄产业空间布局图



图例

	休闲农业观光体验区		综合服务核
	现代高效农业区		
	生态发展保育区		
	林下经济试验区		
	经济发展轴		
	村庄边界		

总体形成“一轴、一核、四区”的空间布局

一轴：由放牛沟至秦家屯主要道路及历史文化资源形成经济发展轴，完善沿线交通和旅游配套设施。

一核：以刘家屯、张家屯、秦家屯为核心，形成永乐村的综合服务核，规划配置集行政、商业、物流、公共服务设施于一体的村域中心，集聚形成新型农村社区。

四区：包括休闲农业观光体验区、现代高效农业区、生态发展保育区、林下经济试验区。重点规划以秦家屯和张家屯发展乡村旅游观光和采摘，形成休闲农业观光体验区；在张家屯、刘家屯、放牛沟屯发展精品种植和养殖，形成现代高效农业区；对村庄东部的废弃矿坑进行生态修复，形成生态发展保育区；在村庄东部发展林下经济，打造林下经济试验区。