
《四平市铁东区山门镇大洼村村庄规划（2021-2035）》

规划说明

一、现状概况

大洼村域总面积4.4391平方公里。全村共辖3个自然屯，分别为大洼子屯、申家沟、四恩堂。总人口1102人，总户数372户；

大洼村位于山门镇北部，现有沥山公路（049县道）经过村域，毗邻山门镇镇区，距山门镇1.5km，距离四平市约10km，距长春市约104.32km，区域位置较为优越。

现状村域土地资源呈现“七分田、一分林、两分谷”的基本特征。

二、发展定位

依托区位、土窑特色等优势资源，以“土窑餐饮”、“果蔬”为村庄特色，将大洼村打造成具有现代生态农业特征和特色饮食、休闲游目的地的新时代美丽村庄。推动乡村产业集聚化、规模化、标准化、品牌化，建设新型农村社区，实现乡村景观全域优化、旅游服务全域配套、旅游产业全域联动，推动大洼村乡村振兴。

三、村庄类型划分

大洼村现有规模较大，全线有沥山公路贯通全村，交通较为便利，全村土地集中管理、养殖业集中分布，有较好的产业集聚基础，综合服务能力较强，产业集聚作用较大。根据《吉林省村庄分类布局工作指引》，结合分析和研判，建议划分为集聚提升类村庄。

四、主要规划指标

规划农用地主要分布于村屯南北两侧，总用地面积313.72公顷，占村域国土总面积的70.6%。规划生态用地主要集中分布于村域东部，总用地面积为46.54公顷，占村域国土总面积的10.48%。规划建设用地主要分布于049县道（沥山公路）沿线和东部，总用地面积为76.32公顷，占村域国土面积的17.20%，其中包含城镇建设用地9.57公顷。

五、产业布局规划

规划形成“一核、一轴、五区”的空间布局。

一核：依托大洼子屯作为综合服务核，集聚形成村域产业综合服务核心。

一轴：沿049县道发展作为村庄发展轴，重点以美丽乡村建设、特色商业街、高效农业为集聚产业，带动乡村经济发展。

五片区：以申家沟屯、大洼子屯作为生态宜居区，打造美丽村居新篇章；以大洼屯西侧为特色商业风貌区，发展土窑餐饮，打造土窑特色商业街；以四恩堂屯为核心发展畜牧养殖区，打造规模化养殖生产基地；以北村域南及其北部作为高效农业种植区，发展机械化作业，提升耕作效率，促进增产增收；以村域东部生态林地，此区域为生态保护红线内，作为生态保育区，以生态保育为主。

六、规划分区管控

生态保护区：本村内已划入生态保护红线 24.79公顷，主要集中分布在村东部林区。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁擅自改变用途，禁止占用和改变用地性质，鼓励开展维护、修复和提升生态功能的活动。

生态控制区：本村生态保护红线外各类公益林和水域划入生态控制区，占地面积为 18.47公顷，主要集中分布在中部和东部。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线281.41公顷，主要集中分布在村庄和乡道Y005两侧。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28.64公顷，零散分布村屯周边。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4.81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。

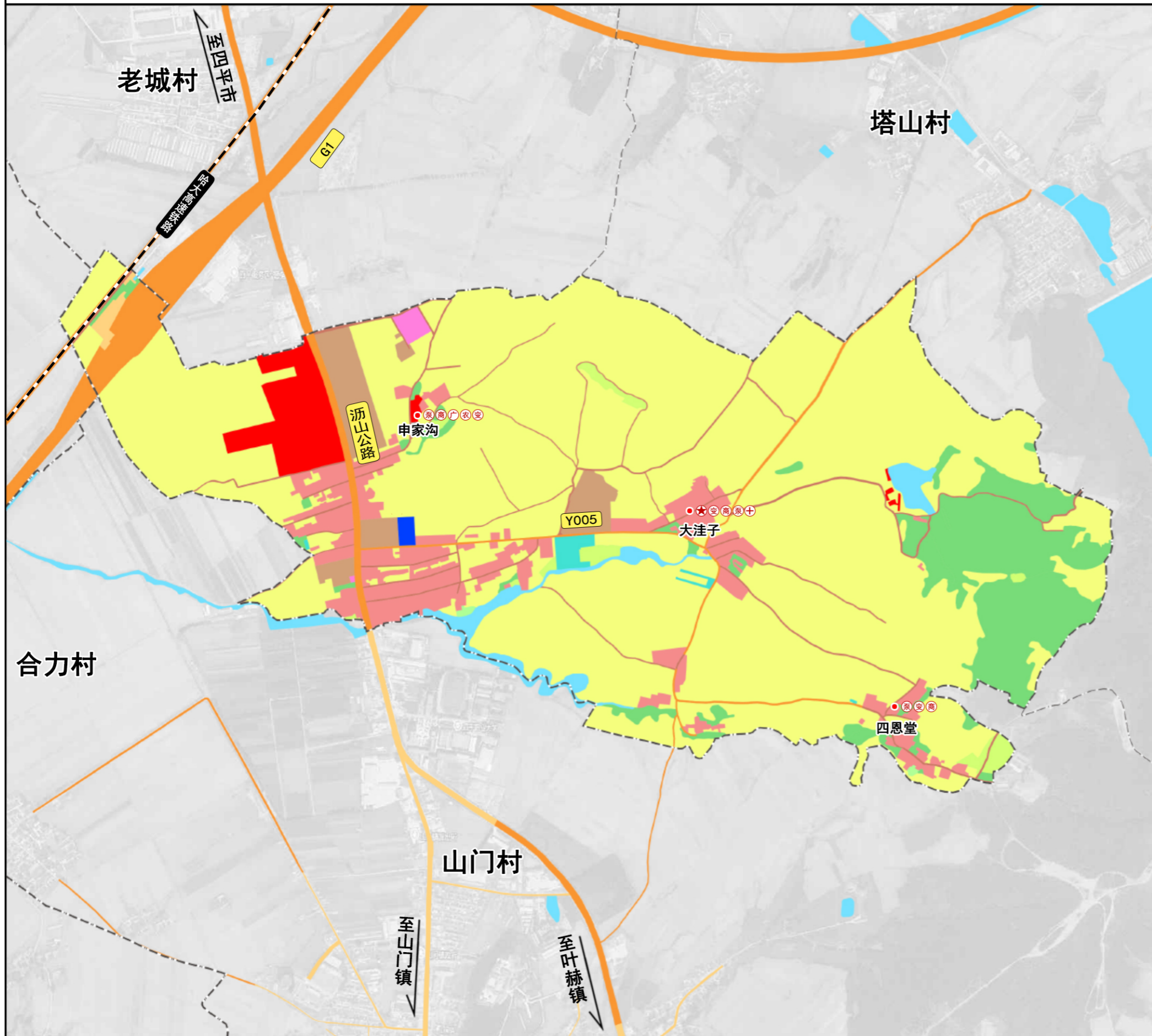
村庄建设区：结合三调数据及宅基地、集体土地确权数据，本村内规划建设用地规模为 60.89 公顷，根据具体建设地块设计管制规则。村庄建设边界原则上不得调整，确需调整的按照规划修改程序进行。鼓励进城农民有偿退出宅基地，村民住宅建筑高度、密度、容积率、风貌等依据建设地块管控图则。

规划混合功能区：确定一二三产业融合的混合功能区 15.41 公顷，主要位于村域中部、东部。优先用于设施农业、林果种植、旅游游憩等。

城镇建设区：确定城镇建设区9.49公顷，主要位于村域西北部。区域内按照四平市城镇建设管控要求进行管控。

四平市铁东区山门镇大洼村村庄规划（2021-2035年）

村域综合现状图



风玫瑰与比例尺

区位图

图例

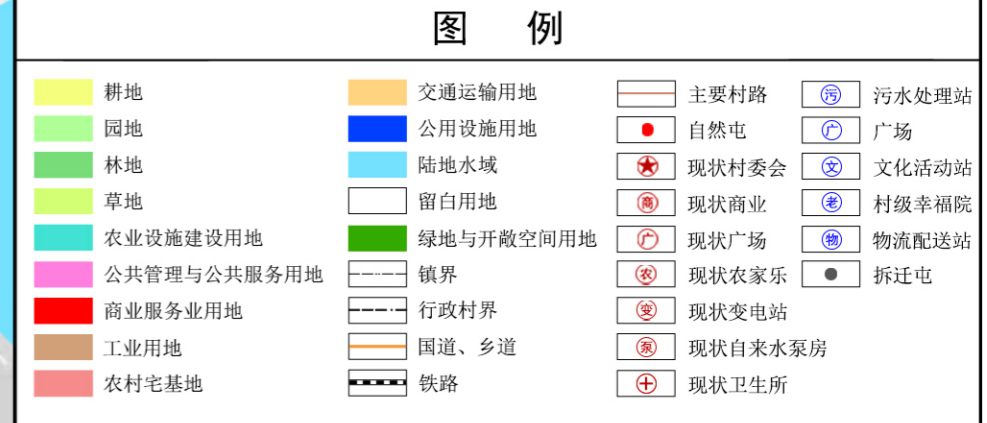
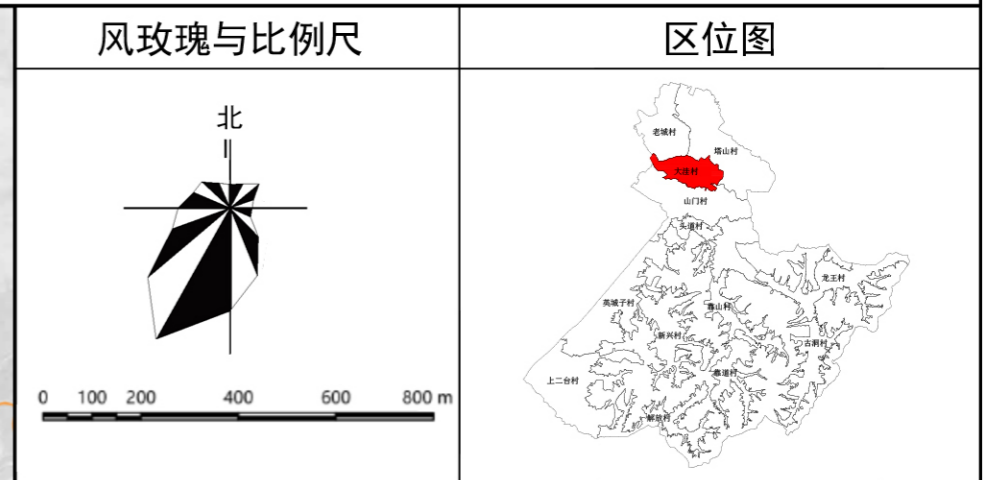
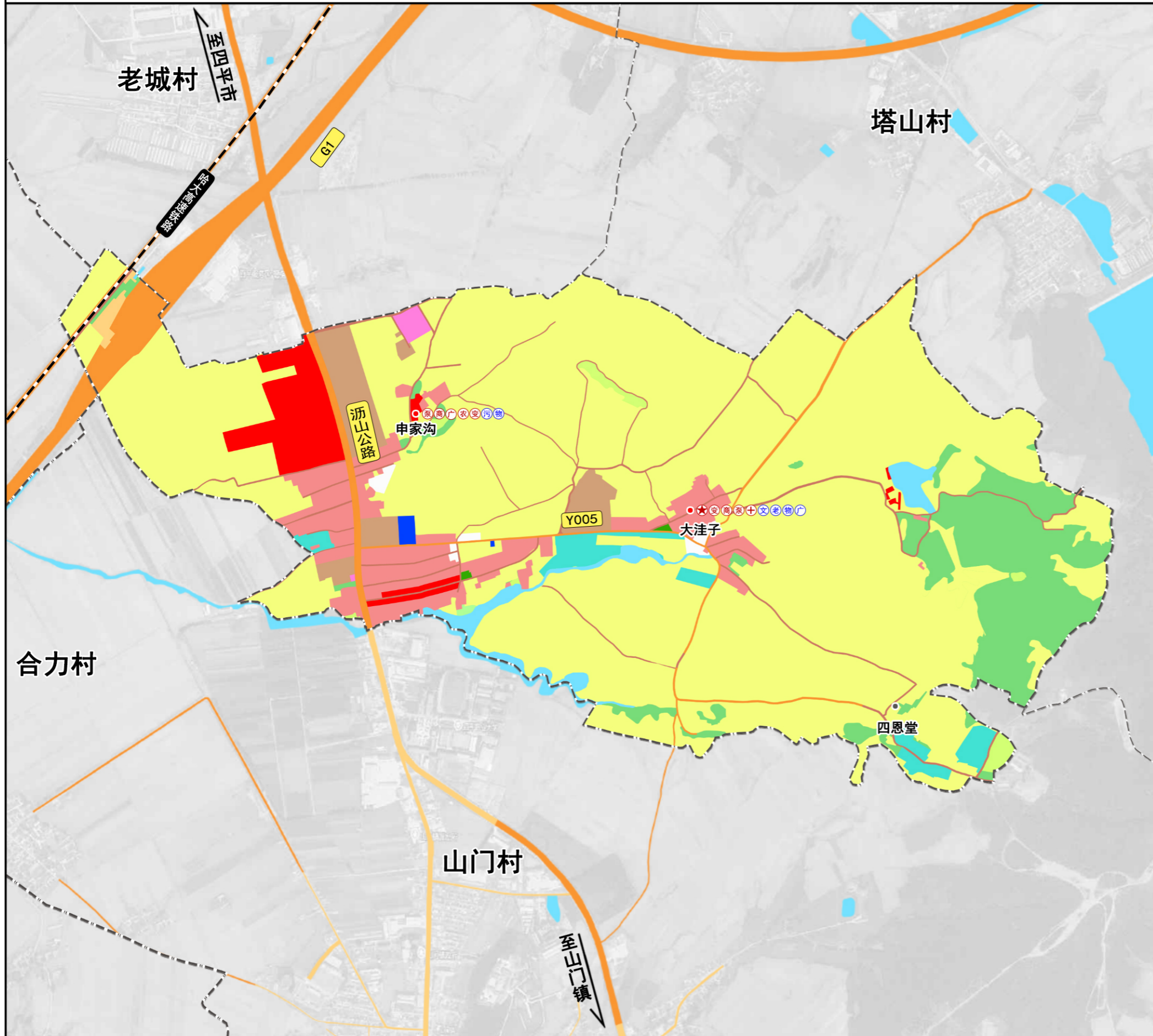
<ul style="list-style-type: none"> 耕地 园地 林地 草地 农业设施建设用地 公共管理与公共服务用地 商业服务业用地 工矿用地 农村宅基地 	<ul style="list-style-type: none"> 交通运输用地 公用设施用地 陆地水域 其他土地 镇界 行政村界 国道、乡道 铁路 主要村路 	<ul style="list-style-type: none"> 自然屯 ★ 村委会 Ⓜ 商业 Ⓜ 广场 Ⓜ 农家乐 Ⓜ 变电站 Ⓜ 自来水泵房 Ⓜ 卫生所
--	---	---

土地利用结构现状表

用地类型		面积（公顷）	比例
耕地	旱地	311.81	70.24%
	水浇地	0.24	0.05%
林地	乔木林地	26.37	5.94%
	其他林地	14.16	3.19%
园地	果园	0.30	0.07%
草地	其他草地	4.01	0.90%
农业设施建设用地		10.84	2.44%
村庄用地	居住用地	30.39	6.85%
	农村宅基地		
	公共管理与公共服务用地	1.11	0.25%
	商业服务业用地	11.75	2.65%
	工矿用地	12.39	2.79%
公用设施用地		0.64	0.14%
城镇建设用地		9.57	2.16%
区域基础设施用地	铁路用地	0.52	0.12%
	公路用地	3.03	0.68%
陆地水域	河流水面	4.14	0.93%
	坑塘水面	2.52	0.57%
	沟渠	0.02	0.00%
其他土地	裸土地	0.11	0.03%
合计		443.91	100.00%

四平市铁东区山门镇大洼村村庄规划（2021-2035年）

村域综合规划图

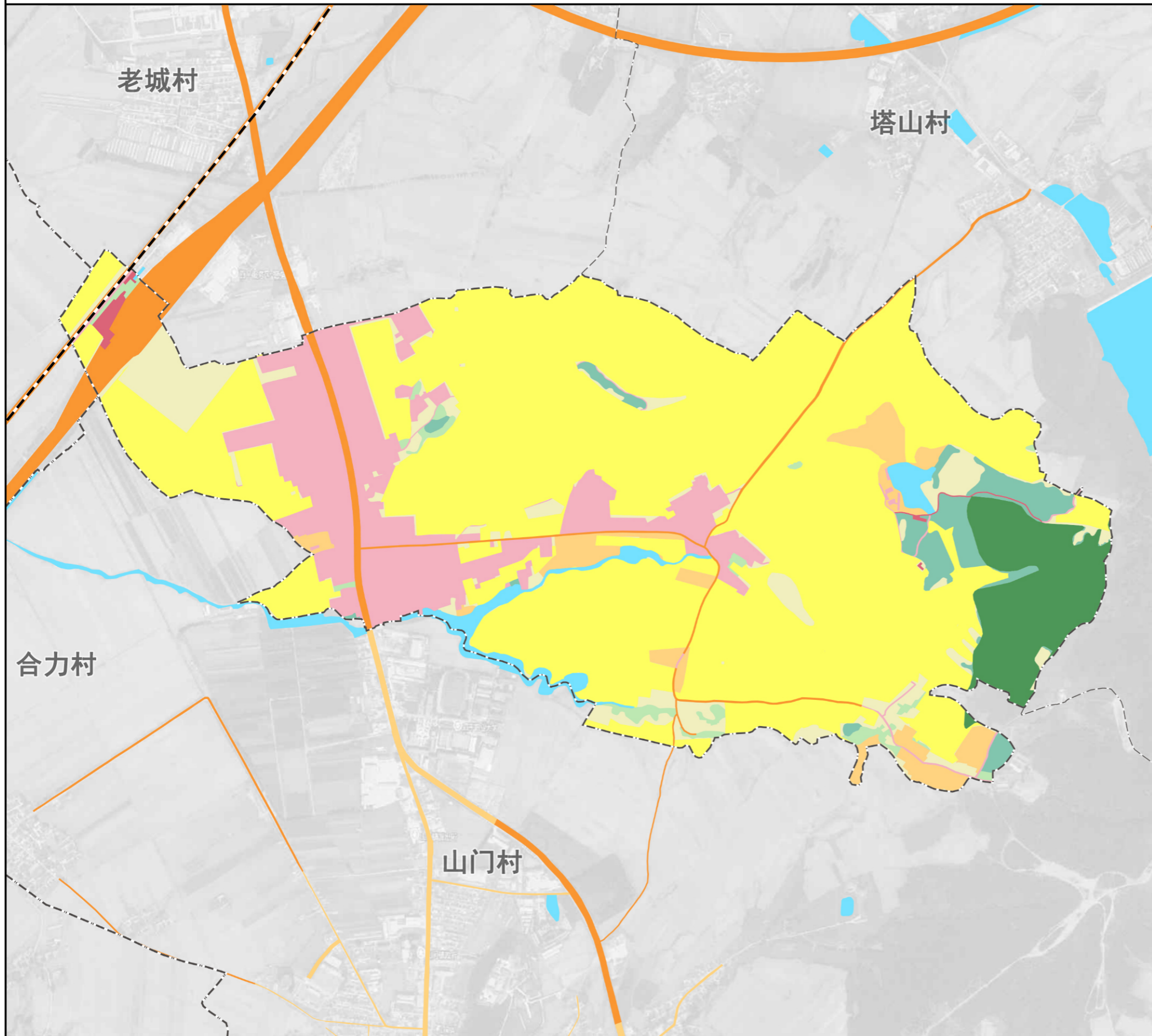


土地利用结构调整表

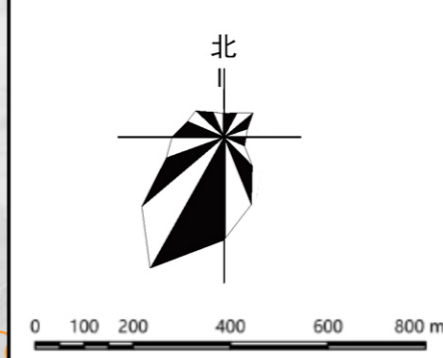
用地类型	基期年		规划年		规划期内面积增减					
	面积 (公顷)	比例	面积 (公顷)	比例						
耕地	旱地	311.81	70.24%	313.25	70.57%	1.44				
	水浇地	0.24	0.05%	0.24	0.05%	0.00				
林地	乔木林地	26.37	5.94%	24.60	5.54%	-1.77				
	其他林地	14.16	3.19%	12.61	2.84%	-1.54				
园地	果园	0.30	0.07%	0.19	0.04%	-0.11				
草地	其他草地	4.01	0.90%	2.45	0.55%	-1.56				
农业设施建设用地						10.84	2.44%	16.28	3.67%	5.44
村庄用地	居住用地	农村宅基地	30.39	6.85%	25.71	5.79%	-4.68			
	公共管理与公共服务用地		1.11	0.25%	1.11	0.25%	0.00			
	商业服务业用地		11.75	2.65%	13.01	2.93%	1.26			
	工矿用地	工业用地	12.39	2.79%	12.25	2.76%	-0.13			
	公用设施用地		0.64	0.14%	0.67	0.15%	0.03			
	绿地与开敞空间用地	广场用地	0.00	0.00%	0.20	0.04%	0.20			
	留白用地		0.00	0.00%	1.54	0.35%	1.54			
城镇建设用地						9.57	2.16%	9.57	2.16%	0.00
区域基础设施用地	铁路用地	0.52	0.12%	0.52	0.12%	0.00				
	公路用地	3.03	0.68%	3.03	0.68%	0.00				
陆地水域	河流水面	4.14	0.93%	4.14	0.93%	0.00				
	坑塘水面	2.52	0.57%	2.52	0.57%	0.00				
	沟渠	0.02	0.00%	0.02	0.00%	0.00				
其他土地	裸土地	0.11	0.03%	0.00	0.00%	-0.11				
合计		443.91	100.00%	443.91	100.00%	0.00				

四平市铁东区山门镇大洼村村庄规划（2021-2035年）

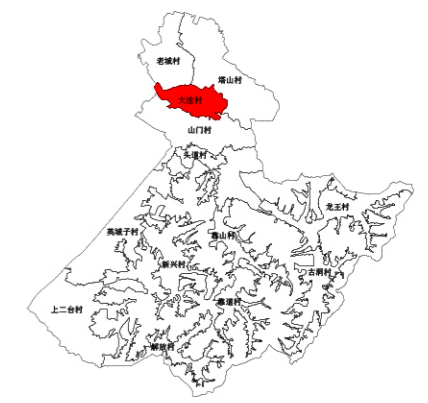
规划分区管控图



风玫瑰与比例尺



区位图



图例

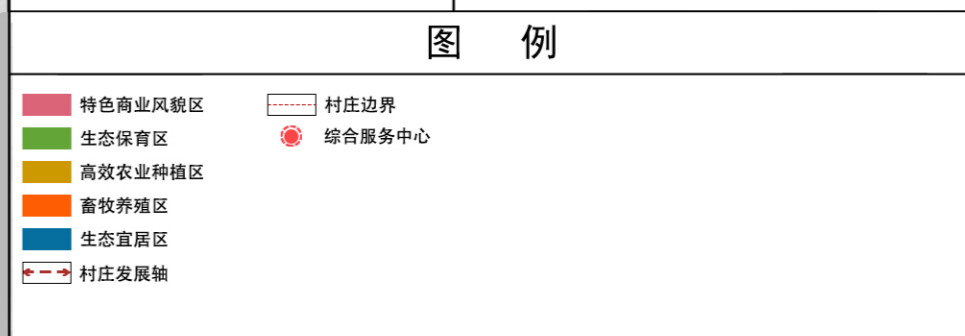
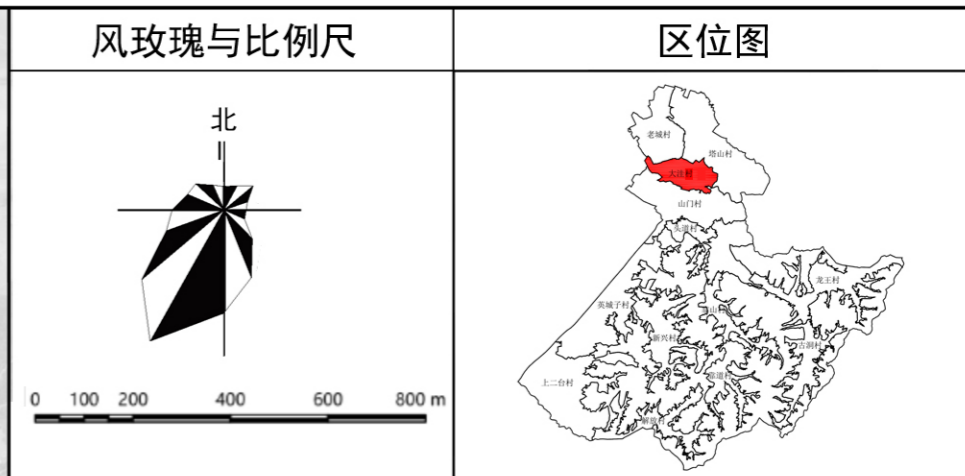
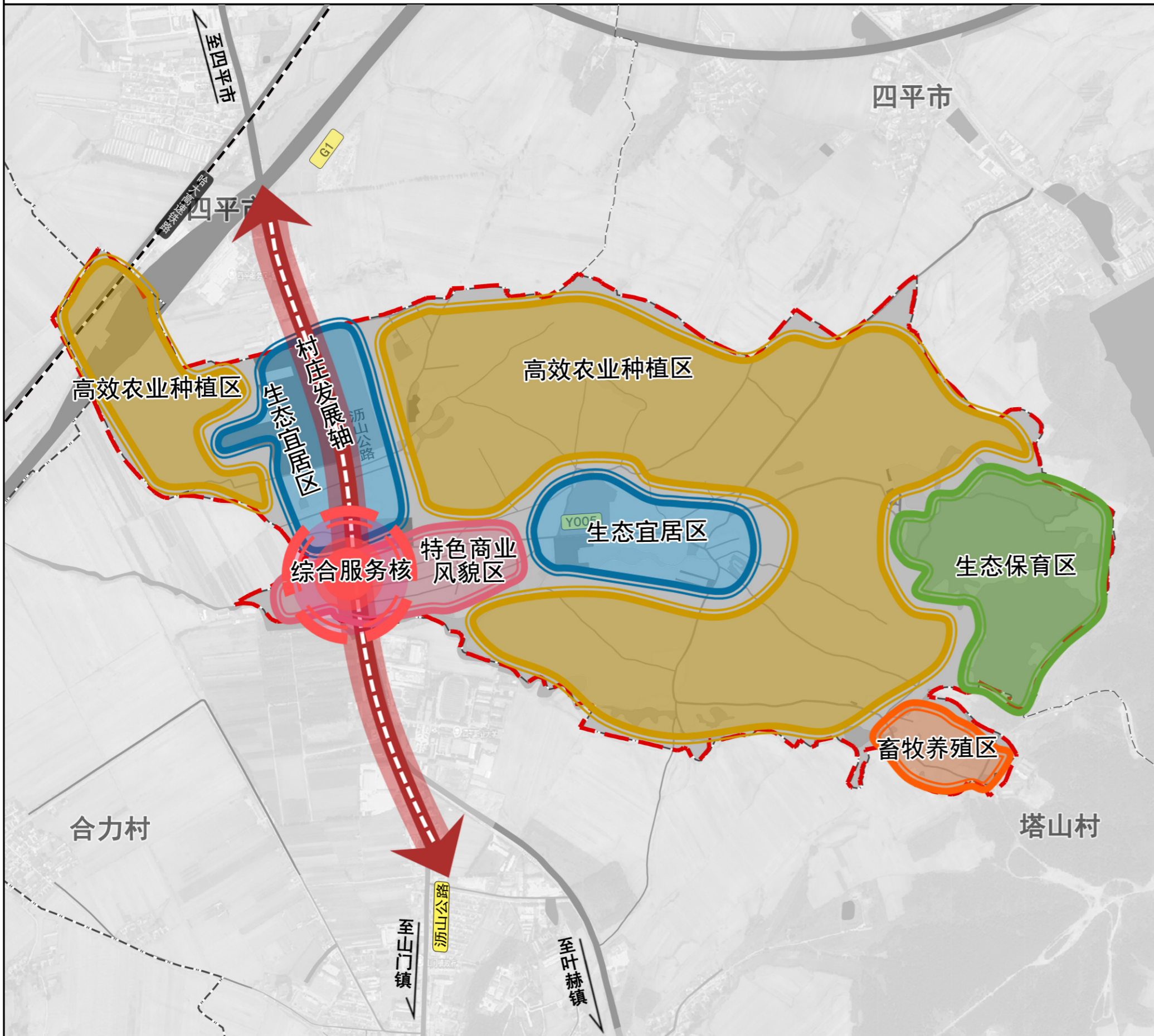
生态保护区	一般农业区	规划混合功能区	行政村界
生态控制区	林业发展区	城镇建设区	国道、乡道
农田保护区	村庄建设区	镇界	主要村路

规划分区管控规则

- 1、生态保护区**
本村内已划入生态保护红线 24.79 公顷，主要集中分布在村东部林区。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁擅自改变用途，禁止占用和改变用地性质，鼓励开展维护、修复和提升生态功能的活动。
- 2、生态控制区**
本村生态林、水域等分别为 18.47 公顷，主要集中分布在中部和东部。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。
- 3、农田保护区**
本村内已划入基本农田保护区 281.41 公顷，主要集中分布在村庄和乡道 Y005 两侧。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。
- 4、一般农业区**
本村一般农业区面积为 28.64 公顷，零散分布村屯周边。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。
- 5、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 4.81 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。
- 6、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 60.89 公顷，根据具体建设地块设计管制规则，宅基地严格执行“一户一宅”政策，优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，宅基地面积按市、县相关标准确定。村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市各项建设标准、规模，节约集约用地。
- 7、规划混合功能区**
确定一二三产业融合的混合功能区 15.41 公顷。优先用于设施农业、林果种植、旅游游憩等。
- 8、城镇建设区**
确定城镇建设区 9.49 公顷，主要位于村城西北部。区域内按照四平市城镇建设管控要求进行管控。

四平市铁东区山门镇大洼子村村庄规划（2021-2035年）

村庄产业空间布局图



总体形成“一核、一轴、五区”的空间布局

一核：依托大洼子屯作为综合服务核，集聚形成村域产业综合服务核心；

一轴：沿049县道发展作为村庄发展轴，重点以美丽乡村建设、特色商业街、高效农业为集聚产业，带动乡村经济发展。

五片区：以申家沟屯、大洼子屯作为生态宜居区，打造美丽村居新篇章；以大洼屯西侧为特色商业风貌区，发展土窑餐饮，打造土窑特色商业街；以四恩堂屯为核心发展畜牧养殖区，打造规模化养殖生产基地；以北村域南及其北部作为为高效农业种植区，发展机械化作业，提升耕作效率，促进增产增收；以村域东部生态林地，此区域为生态保护红线内，作为生态保育区，以生态保育为主；