
《四平市铁东区山门镇山门村村庄规划（2021-2035）》

规划说明

一、现状概况

山门村村域总面积10.5101平方公里。下辖7个自然屯、7个村小组，分别为二里半、岳家岗、川连沟，二、四、五、七组已并入镇区，为城镇建设用地。

山门村位于铁东区东南部，是山门镇政府驻地所在，东邻山门镇头道村，南邻英城村，西邻塔山村，北邻大洼村；沥山公路沿线，距四平市中心城区约12公里。

现状村域土地资源呈现“五分农田两分林、半水半谷两分城”的基本特征。

二、发展定位

充分利用山门村临近四平市区的良好区位特征，以及文旅、教育资源和特色种植的基础，基于对村庄区位、现状梳理、融合各方诉求，按照乡村振兴提出的总体要求，明确山门村“魅力田园，活力山门”发展主题和以“产学研+特色种植+文旅休闲”三产融合发展、生态宜居美丽的乡村振兴示范村庄的定位。

三、村庄类型划分

山门村作为山门镇政府驻地，现有经济社会发展规模较大，全线有沥山公路贯通全村，交通十分便利，全村产业发展基础较好，各项设施配套比较完善，综合服务能力较强，资源优势突出，具备集聚发展的潜力，根据《吉林省村庄分类布局工作指引》，结合分析和研判，确定为**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庄西部，总用地面积524.40公顷，占村域国土总面积的49.90%。规划生态用地主要集中分布于东部，总用地面积为287.99公顷，占村域国土总面积的27.40%。建设用地主要分布于049县道两侧，总用地面积为228.58公顷，占村域国土面积的21.75%，其中包含城镇建设用地149.19公顷。

五、产业布局规划

规划形成“一轴、四区、多节点”的规划结构。

一轴：

以沥山公路为轴线，围绕山城镇域服务功能和大学教育附属服务功能，打造特色产业经济轴线，重点发展餐饮、采摘、研学、风情街、商贸服务及配套、夜经济等产业；

四区：

科教商贸区：以四平职业大学为中心，开展产学研合作、农事体验、商贸聚集区。

特色种植区：以山门村委会以西一社位置，集约土地，开展葡萄产业规模化种植，开展采摘、观光等休闲农事体验等项目，同步向葡萄精深加工延伸，通过招商引资，以葡萄酒、葡萄饮料等产品，增加葡萄附加值。

文旅观光区：以二郎山庄为中心，开展旅游观光。打造景区观光步行线路，开发山林户外体验活动。不断完善配套服务，完善餐饮、住宿等服务设施，进一步增加游客体验好感和好评。

康养休闲区：依托现有养老院、鱼塘等基础，依靠四平市老年资源和域内特色资源，鼓励发展垂钓园、特色民宿、农家宴、老年大学等乡村康养休闲项目。建立农业观光园，发展体验性农业，发挥其科技示范、农业观光、野外品尝等功能。

多节点：

种养殖节点：分布在各村，围绕玉米、棚膜蔬菜、猪、牛、羊等农业产业，推动规模化、集约化发展，鼓励发展生态农业、循环农业，大力发展绿色优质农产品。

山林生态节点：对各村屯内具有特殊保护价值，需要保护和恢复的，或生态系统较为完整、生物多样性丰富、生态环境敏感性高的山林区域及其它自然群落栖息地，设置生态保育区，加强生态保护。充分利用林下空间，深入挖掘鸡、牛、猪、兔、蜂等优良地方品种资源潜力，促进林禽、林畜、林蜂等林下养殖业向规模化、标准化方向发展，更好满足人民群众多元化畜禽产品消费需求。

六、规划分区管控

生态保护区：本村内已划入生态保护红线253.70公顷，主要集中分布在村西南部和东部林区。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

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29.89公顷，主要集中分布在村西部和中部。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385.78公顷，主要集中分布在村域西部。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76.36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35.67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32.47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59.04公顷，主要位于村屯周边。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178.09公顷，为山门镇区。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山门村村庄规划（2021-2035年）

村域综合现状图

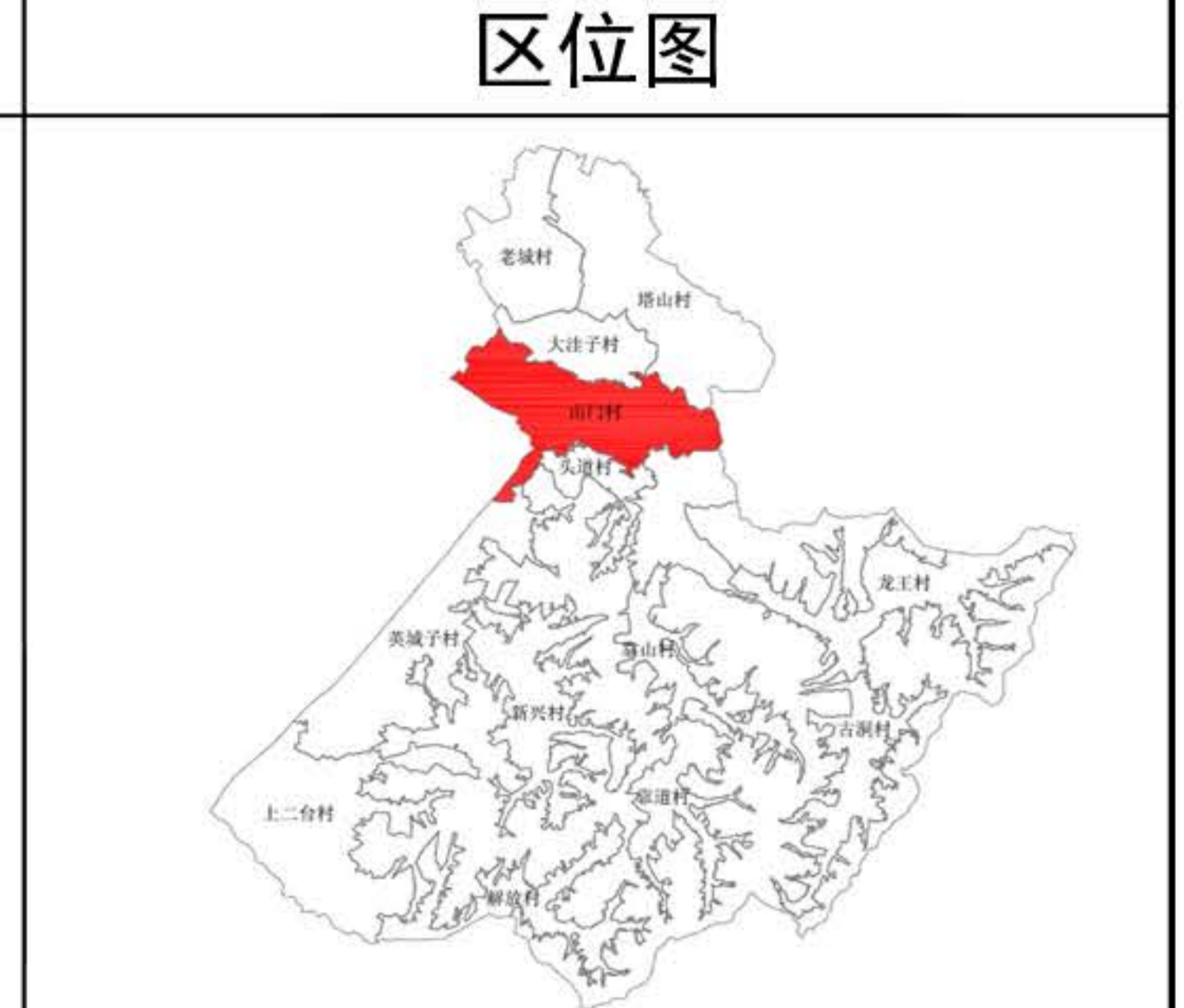
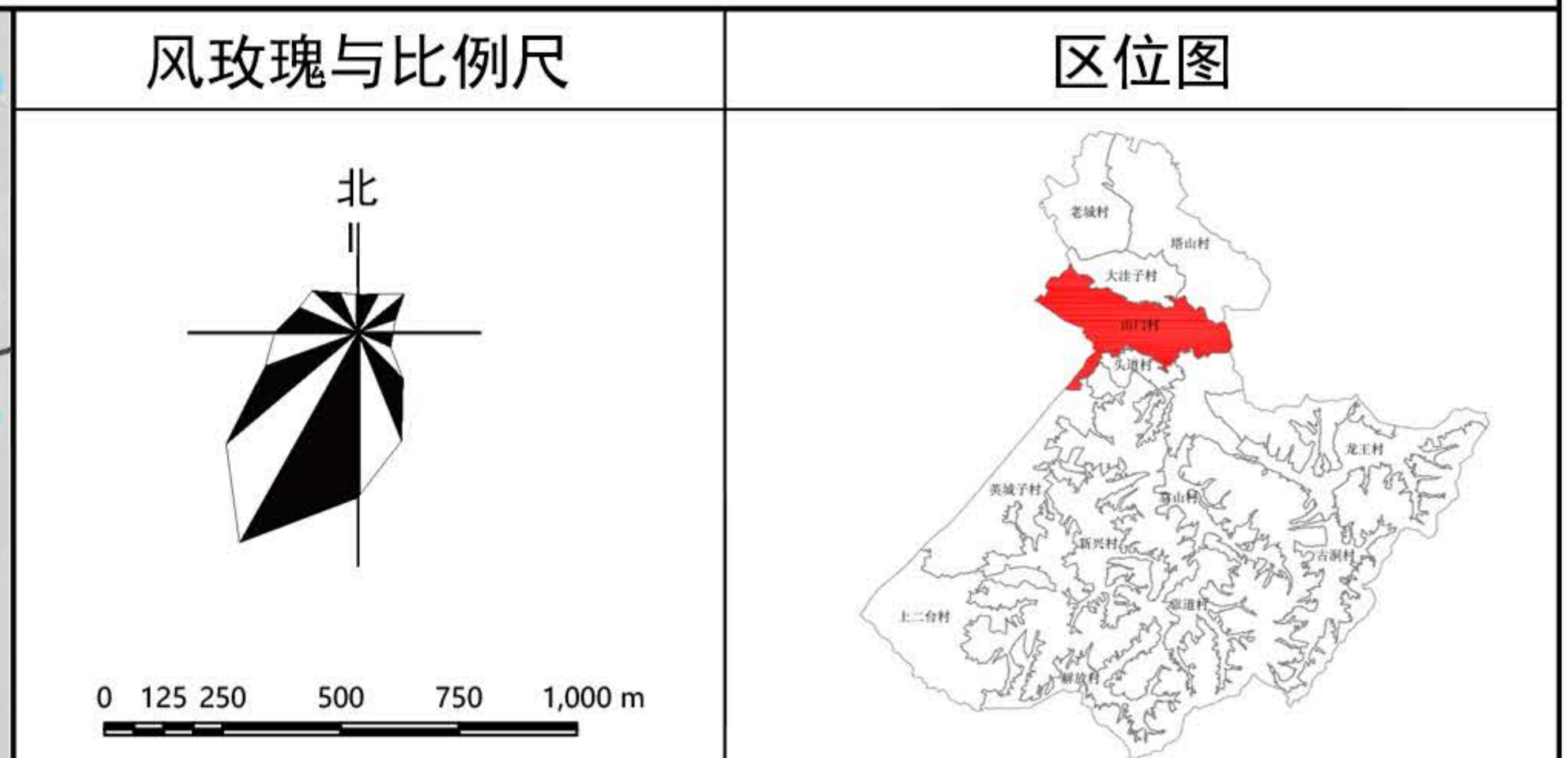
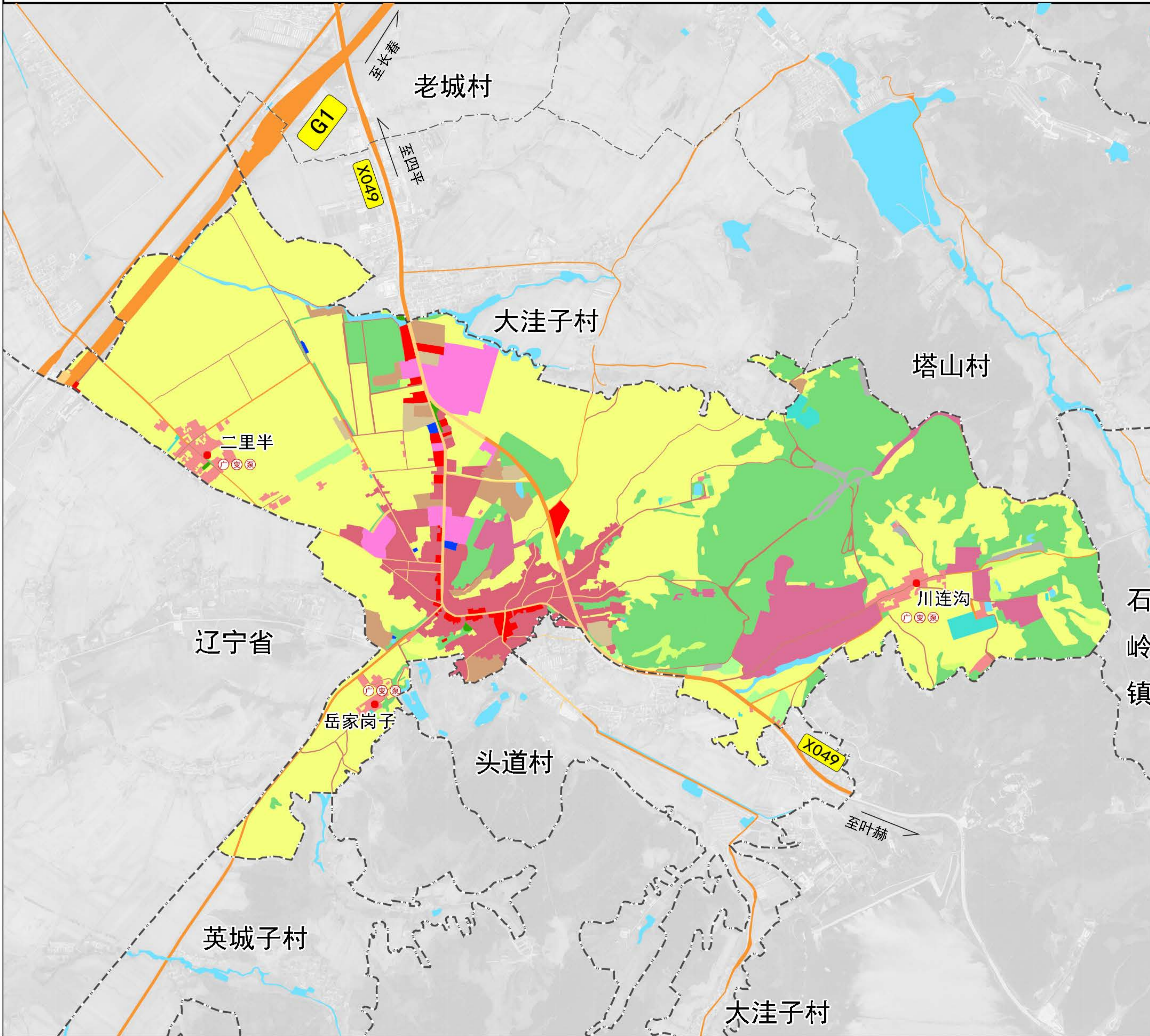


图 例

耕地	仓储用地	国道
园地	交通运输用地	铁路
林地	公用设施用地	主要村路
草地	绿地与开敞空间用地	自然屯
农业设施建设用地	特殊用地	广场
居住用地	其他土地	变电站
公共管理与公共服务用地	镇界	自来水泵房
商业服务业用地	行政村界	
工矿用地		

土地利用结构现状表

用地类型		面积 (公顷)	比例	
耕地	旱地	557.41	53.04%	
	水浇地	0.14	0.01%	
林地	乔木林地	193.57	18.42%	
	灌木林地	0.42	0.04%	
	其他林地	33.56	3.19%	
园地	果园	6.62	0.63%	
草地	其他草地	8.71	0.83%	
农业设施建设用地		15.99	1.52%	
村庄用地	居住用地	15.46	1.47%	
	农村宅基地	1.64	0.16%	
	商业服务业用地	3.15	0.30%	
	工矿用地	工业用地	1.52	0.14%
		采矿用地	0.65	0.06%
	仓储用地	0.04	0.00%	
	公用设施用地	0.26	0.03%	
绿地与开敞空间用地	184.57	17.56%		
城镇建设用地 (含争议区)				
区域基础设施用地	公路用地	7.53	0.72%	
	其他交通运输用地	0.49	0.05%	
其他建设用地	特殊用地	6.08	0.58%	
陆地水域	河流水面	5.99	0.57%	
	坑塘水面	1.60	0.15%	
	沟渠	0.29	0.03%	
其他土地	裸土地	5.33	0.51%	
合计		1051.01	100.00%	

四平市铁东区山门镇山门村村庄规划（2021-2035年）

村域综合规划图

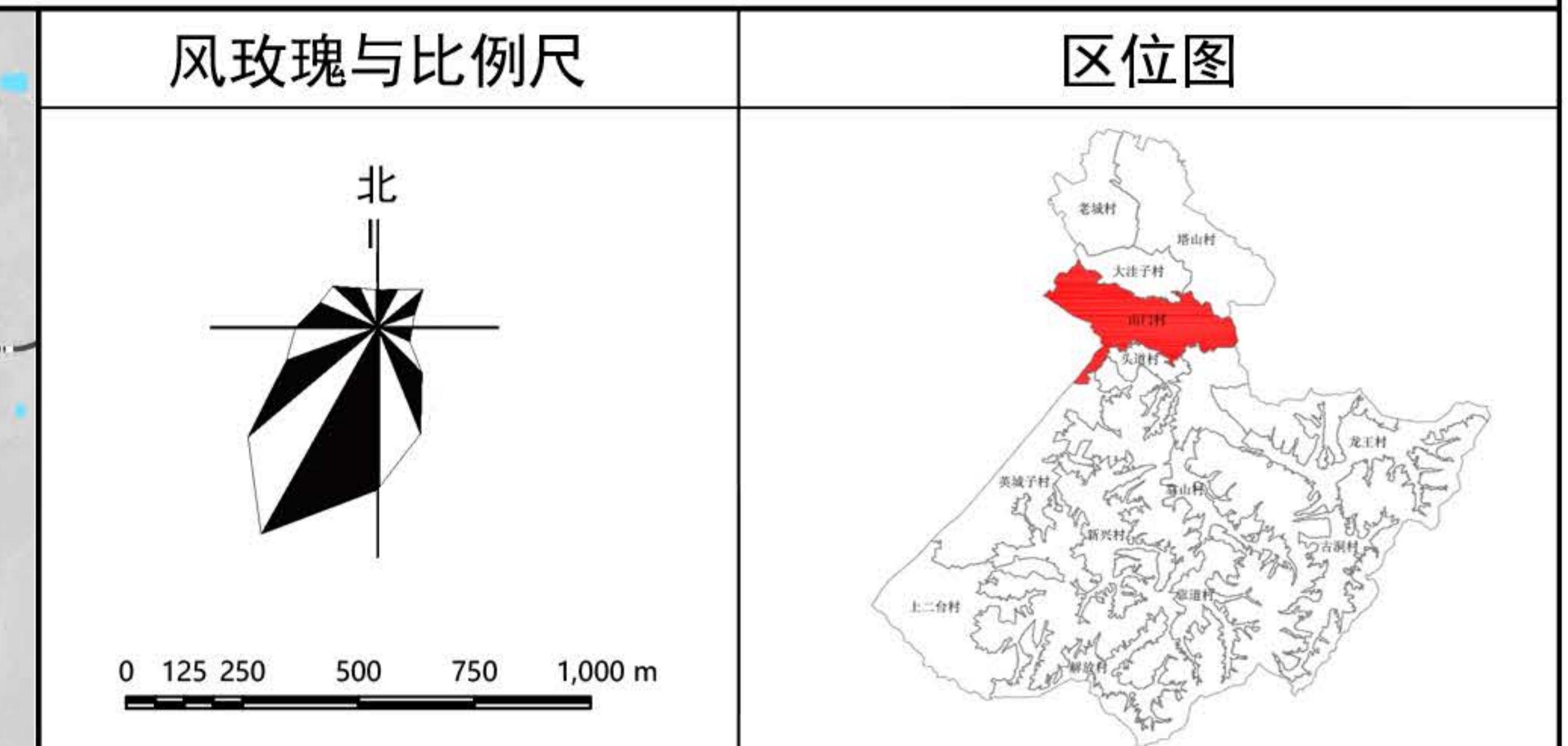
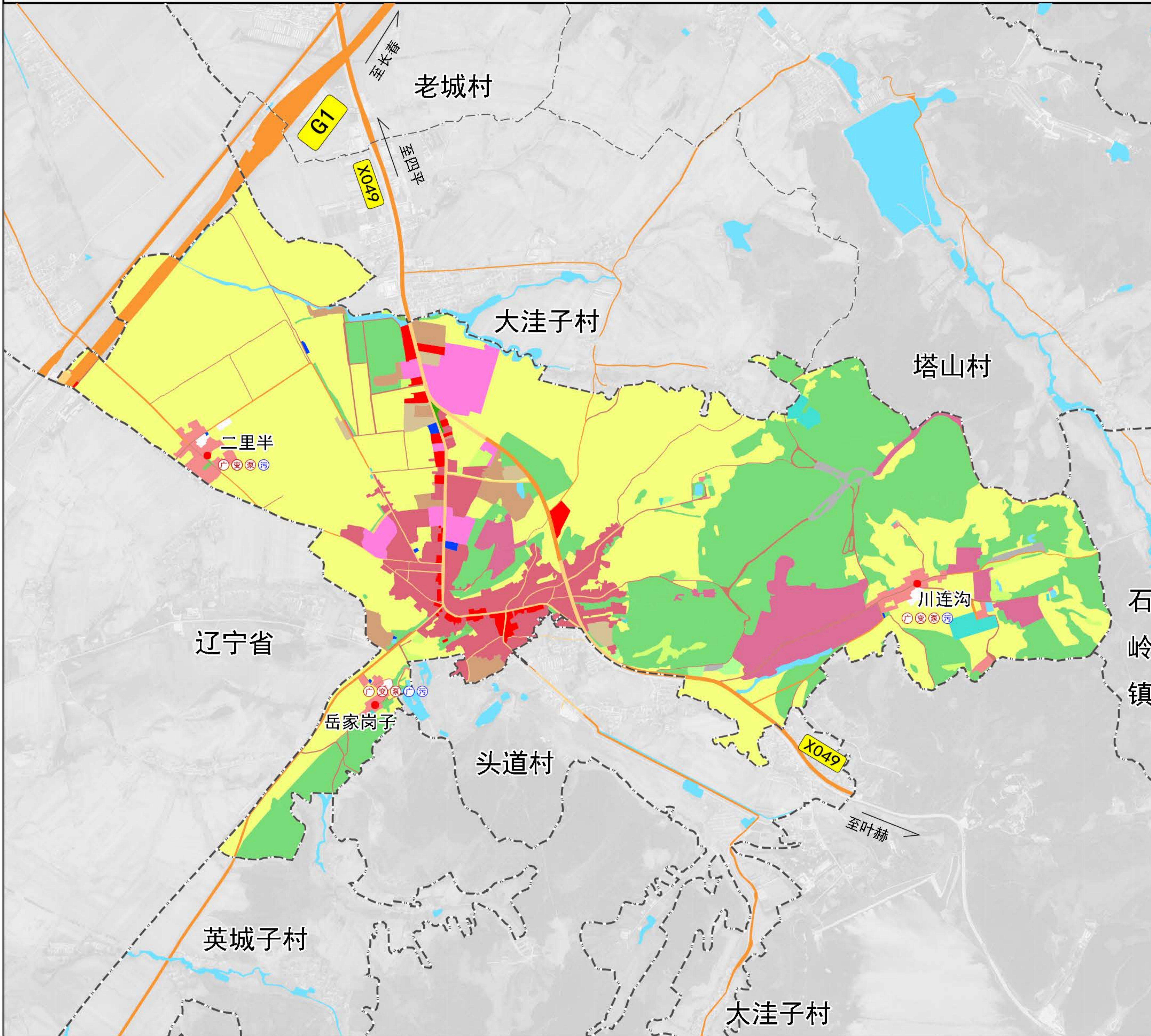


图 例

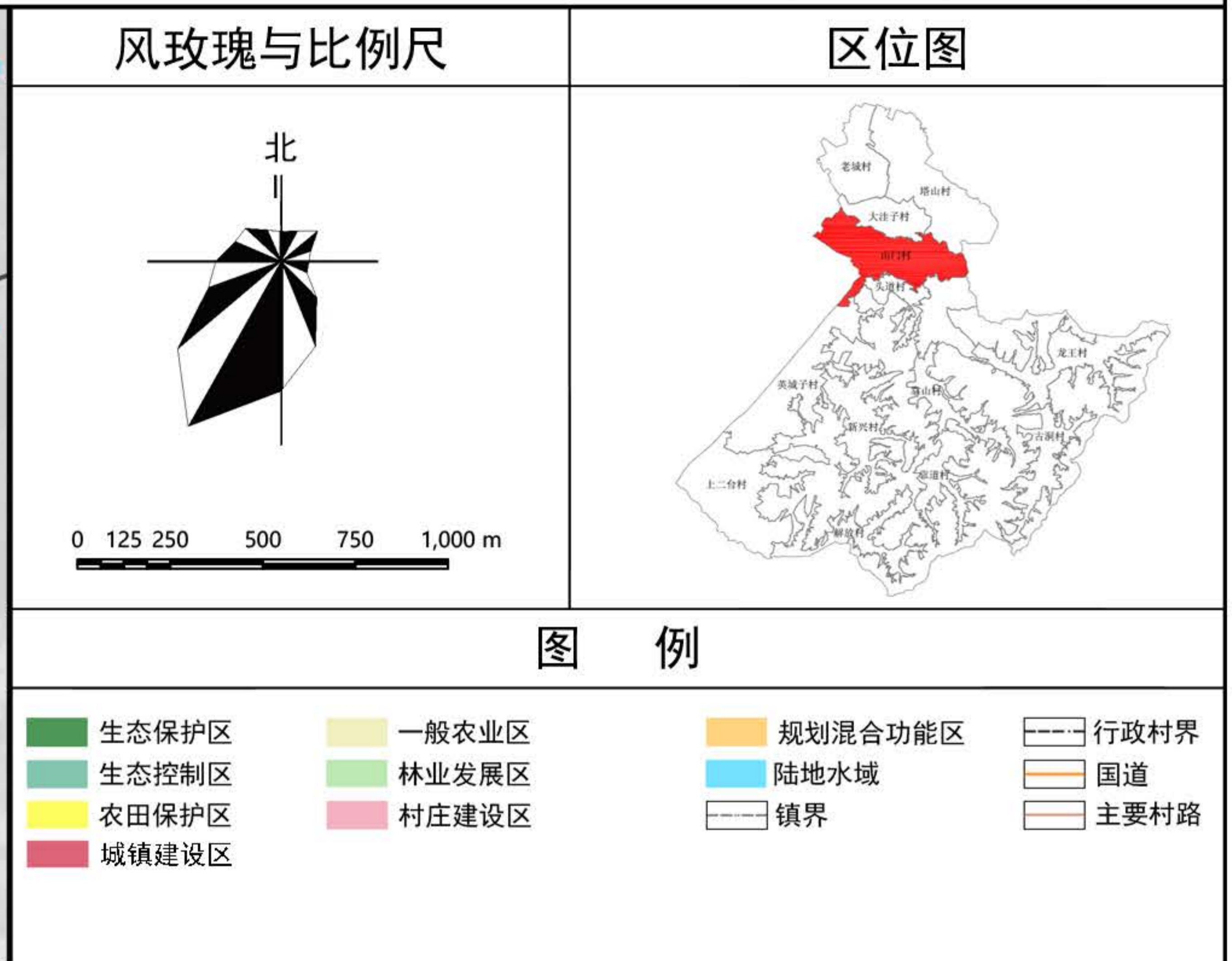
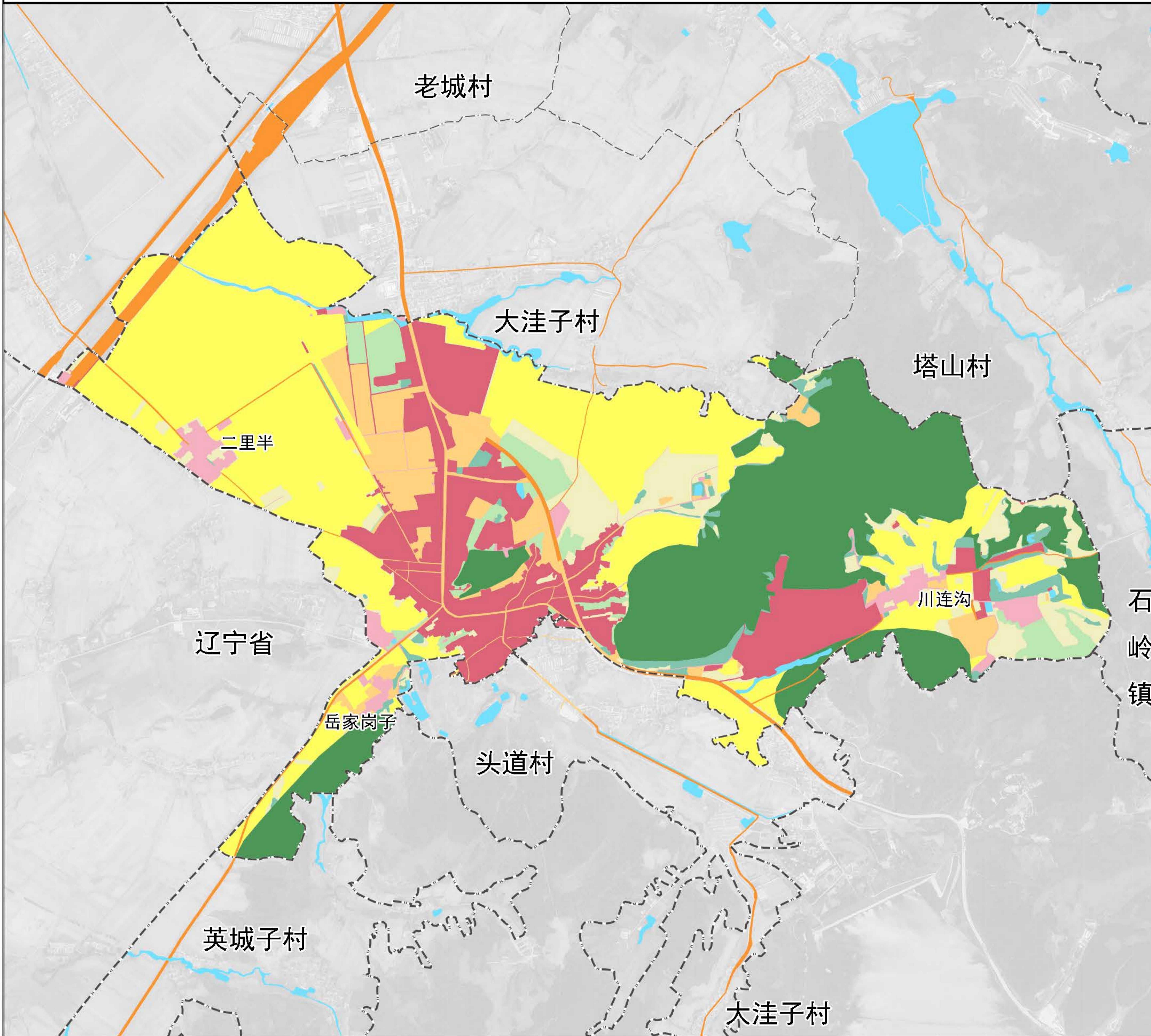
<ul style="list-style-type: none"> 耕地 园地 林地 草地 乡村道路用地 农业设施建设用地 农村宅基地 机关团体用地 公共管理与公共服务用地 商业服务业用地 工业用地 	<ul style="list-style-type: none"> 仓储用地 铁路用地 公路用地 公共设施用地 绿地与开敞空间用地 特殊用地 留白用地 其他土地 镇界 行政村界 	<ul style="list-style-type: none"> 国道 铁路 主要村路 ● 自然屯 现状广场 现状自来水泵房 现状变电站 广场 污水处理站
---	---	---

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)	
	面积(公顷)	比例	面积(公顷)	比例		
耕地	旱地	557.41	53.04%	522.01	49.67%	-35.41
	水浇地	0.14	0.01%	0.14	0.01%	0.00
林地	乔木林地	193.57	18.42%	193.26	18.39%	-0.32
	灌木林地	0.42	0.04%	0.42	0.04%	0.00
	其他林地	33.56	3.19%	77.72	7.40%	44.17
园地	果园	6.62	0.63%	2.26	0.21%	-4.36
草地	其他草地	8.71	0.83%	8.71	0.83%	0.00
农业设施建设用地		15.99	1.52%	15.74	1.50%	-0.25
村庄用地	居住用地	15.46	1.47%	12.57	1.20%	-2.88
	农村宅基地	1.64	0.16%	1.54	0.15%	-0.10
	商业服务业用地	3.15	0.30%	3.02	0.29%	-0.13
	工矿用地	1.52	0.14%	0.00	0.00%	-1.52
	工业用地	0.65	0.06%	0.56	0.05%	-0.09
	采矿用地	0.04	0.00%	0.14	0.01%	0.10
	仓储用地	0.26	0.03%	0.32	0.03%	0.06
	公用设施用地	0.00	0.00%	1.86	0.18%	1.86
城镇建设用地		184.57	17.56%	184.57	17.56%	0.00
区域基础设施用地	公路用地	7.53	0.72%	7.53	0.72%	0.00
	其他交通运输用地	0.49	0.05%	0.49	0.05%	0.00
其他建设用地	特殊用地	6.08	0.58%	6.06	0.58%	-0.03
陆地水域	河流水面	5.99	0.57%	5.99	0.57%	0.00
	坑塘水面	1.60	0.15%	1.60	0.15%	0.00
	沟渠	0.29	0.03%	0.29	0.03%	0.00
其他土地	裸土地	5.33	0.51%	4.24	0.40%	-1.09
合计		1051.01	100.00%	1051.01	100.00%	0.00

四平市铁东区山门镇山门村村庄规划（2021-2035年）

规划分区管控图

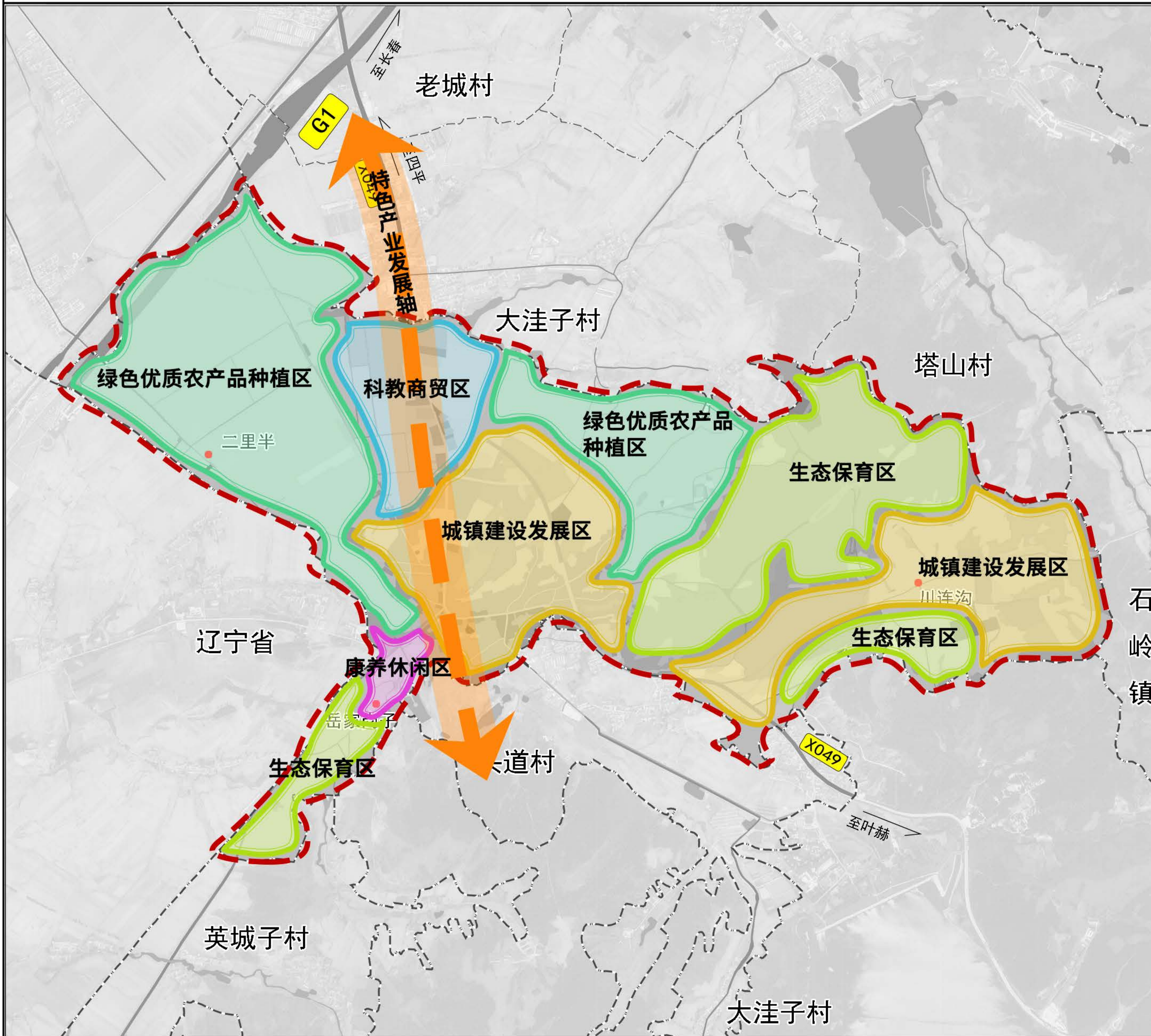


规划分区管控规则

- 1、生态保护区
本村内已划入生态保护红线 253.70 公顷，主要集中在村西南部和东部林区。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 29.89 公顷，主要集中在村西部和中部。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线 385.78 公顷，主要集中在村域西部。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。
- 4、一般农业区
本村内已划入基本农田保护线 76.36 公顷，零散布村屯周边。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。
- 5、林业发展区
村域内生态保护区以外林地为主的地区划定为生态控制区，总面积 35.67 公顷。未经批准，不得在公益林、商品林及其他林地进行非农建设活动，禁止毁林开垦和毁林采石、采矿、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 32.47 公顷，根据具体建设地块设计管制规则。宅基地严格执行“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 59.04 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 178.09 公顷，为山门镇区。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山门村村庄规划（2021-2035年）

村庄产业空间布局图



风玫瑰与比例尺	区位图
图 例	
<ul style="list-style-type: none"> 生态保育区 康养休闲区 城镇建设发展区 绿色优质农产品种植区 科教商贸区 特色产业轴 村庄边界 	
<p>规划形成“一轴、五区、多点”的规划结构</p> <p>一轴：以沥山公路为轴线，围绕山城镇域服务功能和大学教育附属服务功能，打造特色产业发展轴线，重点发展餐饮、采摘、研学、风情街、商贸服务及配套、夜经济等产业；</p> <p>五区：城镇建设发展区：依托山门镇区发展基础，进一步完善城镇功能，强化人居环境、生态环境建设。科教商贸区：以四平职业大学为中心，开展产学研合作、农事体验、商贸聚集区。绿色优质农产品种植区：以二里半屯、大洼子屯、四屯周边农田为基础，加快推动绿色生产方式、生产标准全覆盖，打造绿色优质农产品原料基地；以山门村委会以西一社位置，集约土地，开展葡萄产业规模化种植，开展采摘、观光等休闲农事体验等项目，打造绿色优质葡萄种植基地。康养休闲区：依托现有养老院、鱼塘等基础，依靠四平市老年资源和域内特色资源，鼓励发展垂钓园、特色民宿、农家宴、老年大学等乡村康养休闲项目。生态保育区：对各村屯内具有特殊保护价值，需要保护和恢复的，或生态系统较为完整、生物多样性丰富、生态环境敏感性高的山林区域及其它自然群落栖息地，设置生态保育区，加强生态保护。</p> <p>多点：依托二龙山庄旅游、六和旅游康养文化产业园、特色种养殖等基础，支持全产业链建设，引导发展一批服务山门镇区发展的工、农、商、旅、科、教、文、卫业态。</p>	