
《四平市铁东区城东乡下三台村村庄规划（2021-2035）》

规划说明

一、现状概况

下三台村村域土地面积 1900.65 公顷，全村共辖 6 个自然屯，总人口 2436 人，总户数 714 户；

区位条件优越。下三台村位于铁东区城东乡东南，村庄紧邻京哈高速，依托长发路与四平市紧密相连，距离市中心 8 公里，距京哈高速公路 2 公里。

现状村域土地资源呈现“半分田、四分林、一分水”的基本特征。

二、发展定位

下三台村以发展现代农业为前提，充分依托下三台水库资源，规划定位为以特色鱼馆饮食文化旅游、休闲农业观光游为主导的“生态宜居村庄美、兴业致富生活美、文明乡风和谐美”的特色渔村和一二三产业融合示范村。

三、村庄类型划定

下三台村距离城区较近，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，建议将下三台村划分为城郊融合类村庄。

四、主要规划指标

农用地主要分布于村域西部、下三台水库南部和与东部，总用地面积 733.92 公顷，占村域国土总面积的 38.61%；生态用地主要集中分布于下三台水库及水库西侧和东南，总用地面积为 1062.18 公顷，占村域国土总面积的 55.89%。规划建设用地主要分布在村西部，总用地面积为 103.61 公顷，占村域国土面积的 5.45%。

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。下三台村产业规划形成“一轴、一核、五区”的空间布局。

一轴：沿 007 乡道、008 乡道，依托历史文化资源形成文化旅游发展轴，

完善沿线交通和旅游配套设施，做好旅游综合服务。

一核：打造以一屯为核心的综合服务和旅游服务核，规划配置集行政、商业、公共服务设施于一体的村域中心。建设旅游接待中心，主要功能包括旅游信息咨询、旅游商品销售、导游服务、餐饮住宿等。

五区：包括鲜食玉米产业发展区、生态采摘区、生态发展保育区、休闲旅游区、林下经济发展区。重点以四屯孙家屯和五屯老虎沟为主，其他村屯为辅发展鲜食玉米产业；以一屯为主，打造生态采摘区；以一屯现有的旅游资源基础，打造休闲旅游区，旅游区内打造特色鱼馆一条街；以水源保护地为核心，形成生态发展保育区；以五屯老虎沟丰富自然资源，打造林下经济发展区。

六、规划分区管控

生态保护区：本村内已划入生态保护红线的占地面积为 298.21 公顷，主要集中在分布在下三台水库及周边区域。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。除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

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 486.83 公顷，主要集中在分布在村西部和东南。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 512.86 公顷，主要集中在分布在村西部和中间南部区域。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 189.02 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274.71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79.60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44.78公顷，主要集中分布于下三台屯西南。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14.63公顷，主要分布在下三台屯西南和东北，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民代表会议，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

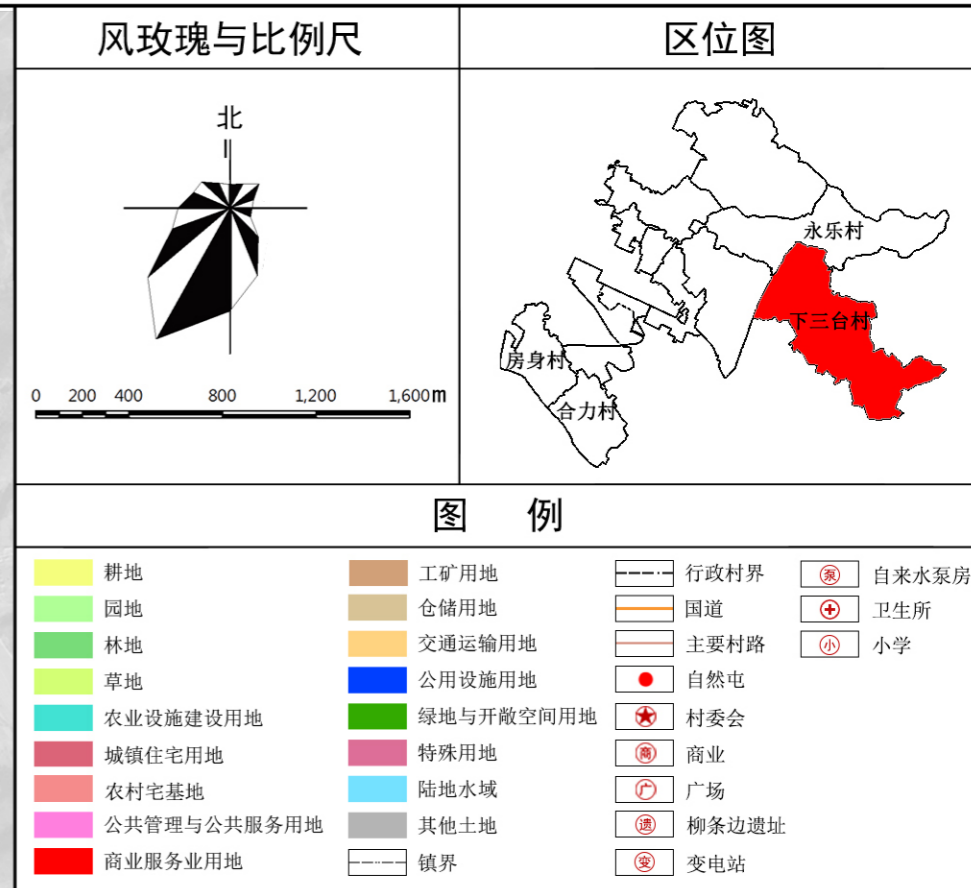
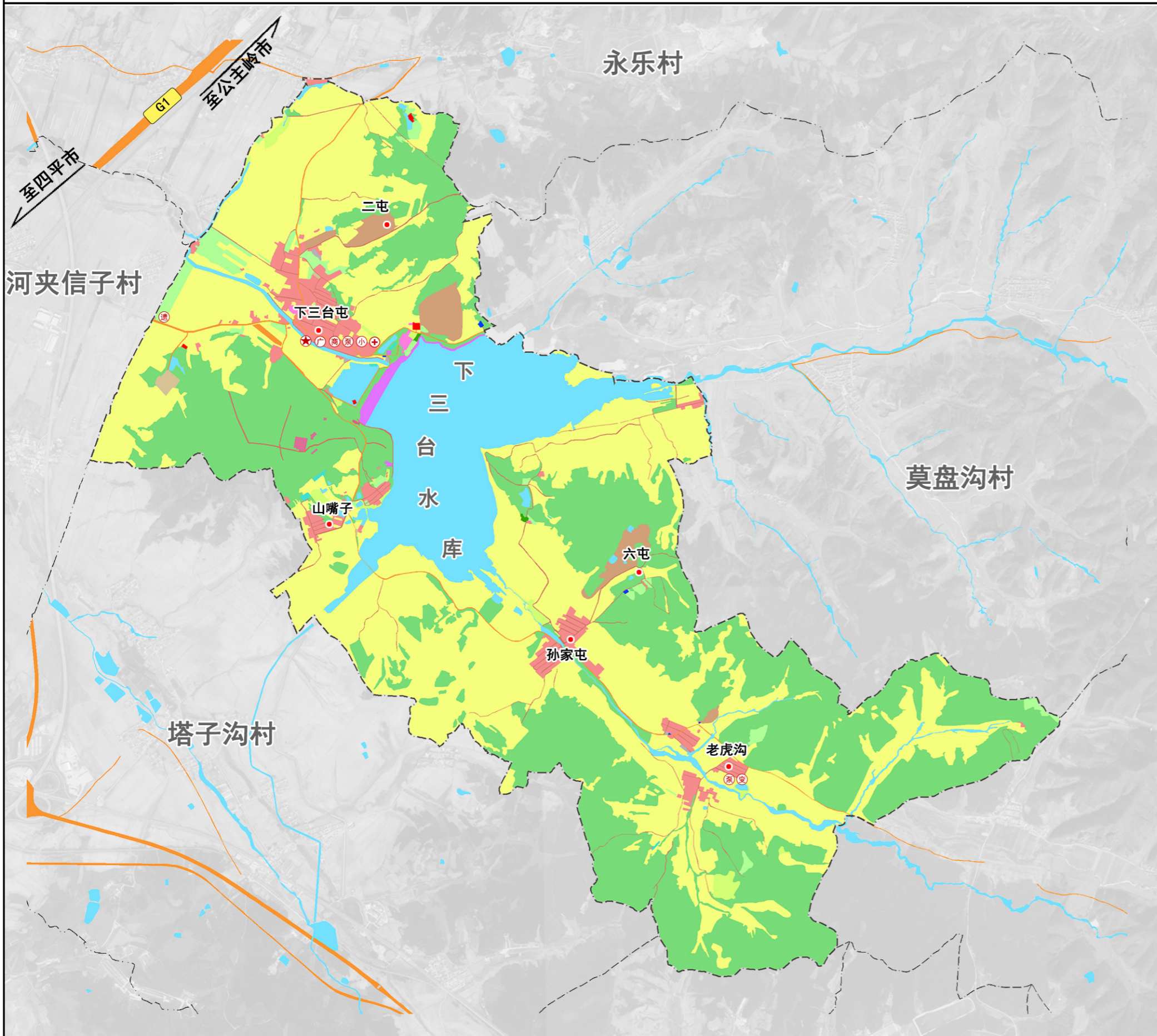
管理，动态更新、实时监测评估预警。

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下三台村村庄规划（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	762.33	40.11%
	水田	1.34	0.07%
	水浇地	38.39	2.02%
林地	乔木林地	682.50	35.91%
	其他林地	16.78	0.88%
园地	果园	25.02	1.32%
草地	其他草地	11.72	0.62%
湿地	内陆滩涂	1.58	0.08%
农业设施建设用地		19.15	1.01%
村庄用地	居住用地	56.18	2.96%
	农村宅基地	1.40	0.07%
	公共管理与公共服务用地	0.40	0.02%
	商业服务业用地	1.66	0.09%
	工矿用地	6.41	0.34%
	工业用地	2.86	0.12%
	采矿用地	6.13	0.32%
	仓储用地	0.42	0.02%
城镇建设用地		19.73	1.04%
区域基础设施用地	公路用地	9.01	0.47%
	管道运输用地	0.99	0.05%
其他建设用地	特殊用地	1.19	0.06%
	其他土地		
陆地水域	河流水面	15.96	0.84%
	水库水面	195.49	10.29%
	坑塘水面	18.25	0.96%
	沟渠	5.00	0.26%
其他土地	空闲地	0.06	0.00%
	裸土地	1.20	0.06%
合计		1900.65	100.00%

四平市铁东区城东乡下三台村村庄规划（2021-2035年）

村域综合规划图

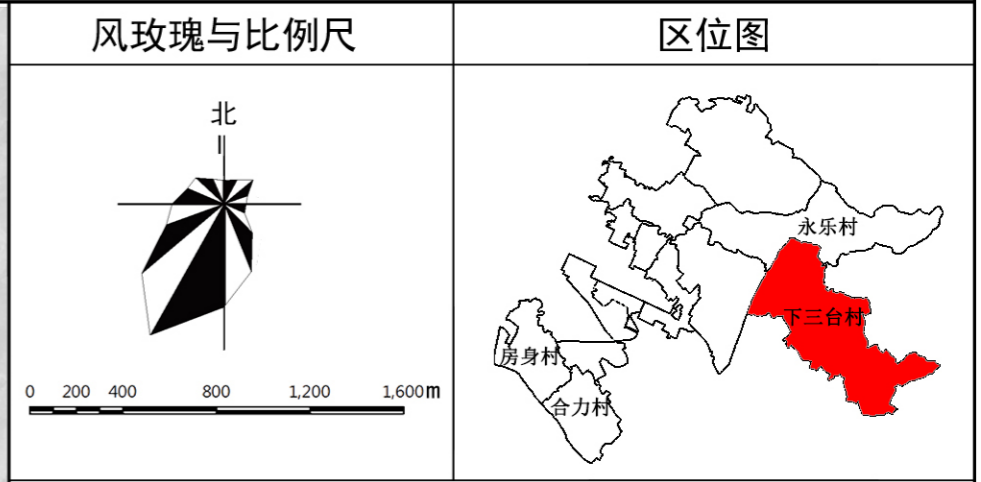
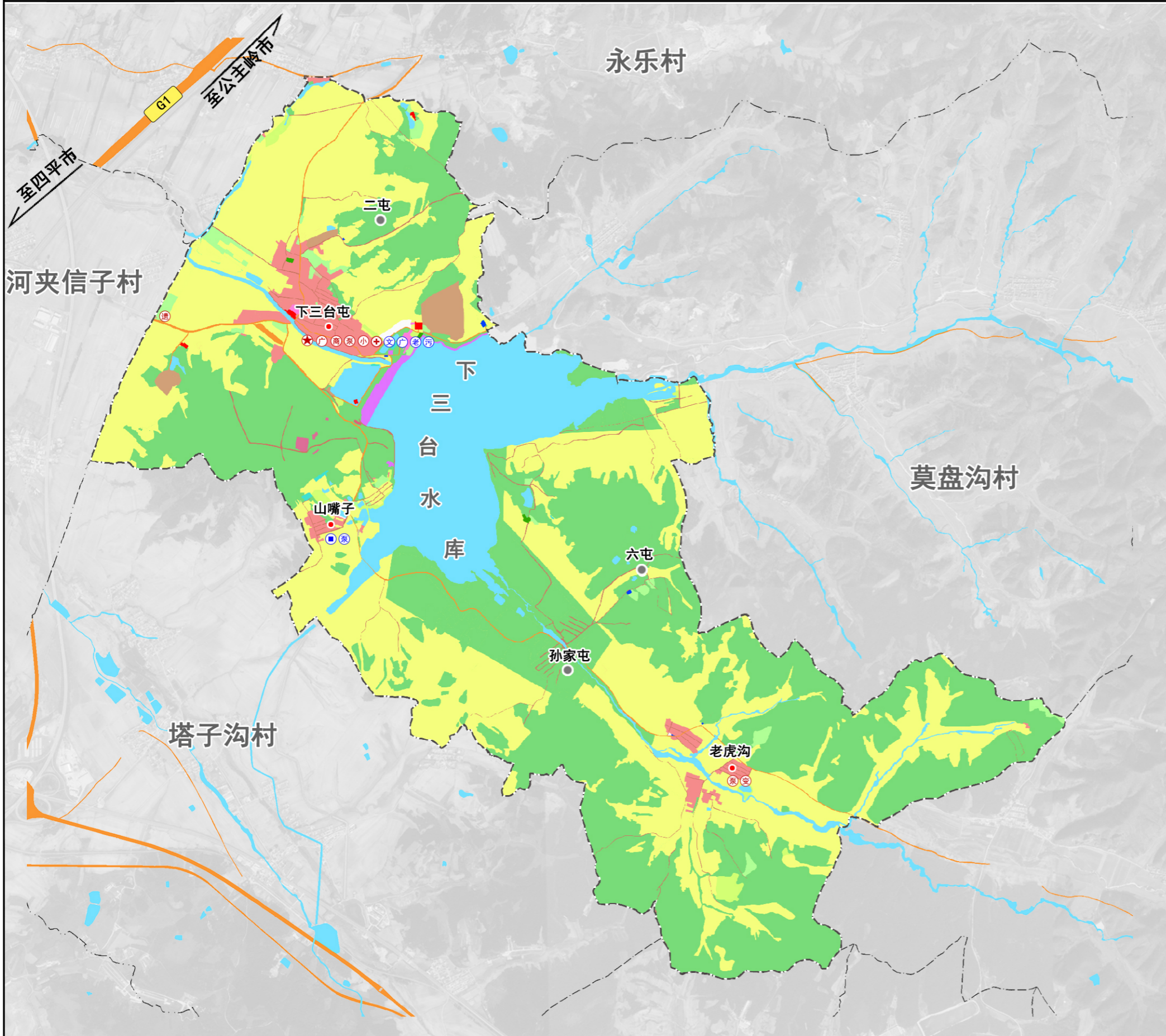


图 例

耕地	工矿用地	国道	现状卫生所
园地	仓储用地	主要村路	现状小学
林地	管道运输用地	自然屯	文化活动室
草地	公用设施用地	拆迁屯	广场
湿地	绿地与开敞空间用地	现状村委会	村级幸福院
农业设施建设用地	特殊用地	现状商业	民宿
城镇住宅用地	留白用地	现状广场	自来水泵房
农村宅基地	陆地水域	现状柳条边遗址	污水处理站
公共管理与公共服务用地	镇界	现状变电站	
商业服务业用地	行政村界	现状自来水泵房	

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	762.33	40.11%	676.14	35.57%	-86.20				
	水田	1.34	0.07%	1.34	0.07%	0.00				
	水浇地	38.39	2.02%	38.39	2.02%	0.00				
林地	乔木林地	682.50	35.91%	673.20	35.42%	-9.30				
	其他林地	16.78	0.88%	143.11	7.53%	126.33				
园地	果园	25.02	1.32%	18.05	0.95%	-6.96				
草地	其他草地	11.72	0.62%	10.10	0.53%	-1.62				
湿地	内陆滩涂	1.58	0.08%	1.58	0.08%	0.00				
农业设施建设用地						19.15	1.01%	19.01	1.00%	-0.14
村庄用地	居住用地	农村宅基地	56.18	2.96%	47.08	2.48%	-9.11			
	公共管理与公共服务用地		1.40	0.07%	1.42	0.07%	0.02			
	商业服务业用地		0.40	0.02%	0.52	0.03%	0.13			
	工矿用地	工业用地	1.66	0.09%	1.66	0.09%	0.00			
		采矿用地	6.41	0.34%	0.00	0.00%	-6.41			
	仓储用地		2.36	0.12%	0.29	0.02%	-2.07			
	公用设施用地		6.13	0.32%	6.15	0.32%	0.03			
绿地与开敞空间用地	广场用地	0.42	0.02%	0.60	0.03%	0.18				
	留白用地	0.00	0.00%	1.99	0.10%	1.99				
城镇建设用地						19.73	1.04%	14.63	0.77%	-5.10
区域基础设施用地						9.01	0.47%	9.01	0.47%	0.00
其他建设用地						0.99	0.05%	0.99	0.05%	0.00
其他建设用地						1.19	0.06%	1.19	0.06%	0.00
陆地水域	河流水面	15.96	0.84%	15.96	0.84%	0.00				
	水库水面	195.49	10.29%	195.49	10.29%	0.00				
	坑塘水面	18.25	0.96%	17.74	0.93%	-0.51				
	沟渠	5.00	0.26%	5.00	0.26%	0.00				
其他土地	空闲地	0.06	0.00%	0.00	0.00%	-0.06				
	裸土地	1.20	0.06%	0.00	0.00%	-1.20				
合计						1900.65	100.00%	1900.65	100.00%	0.00

四平市铁东区城东乡下三台村村庄规划（2021-2035年）

规划分区管控图

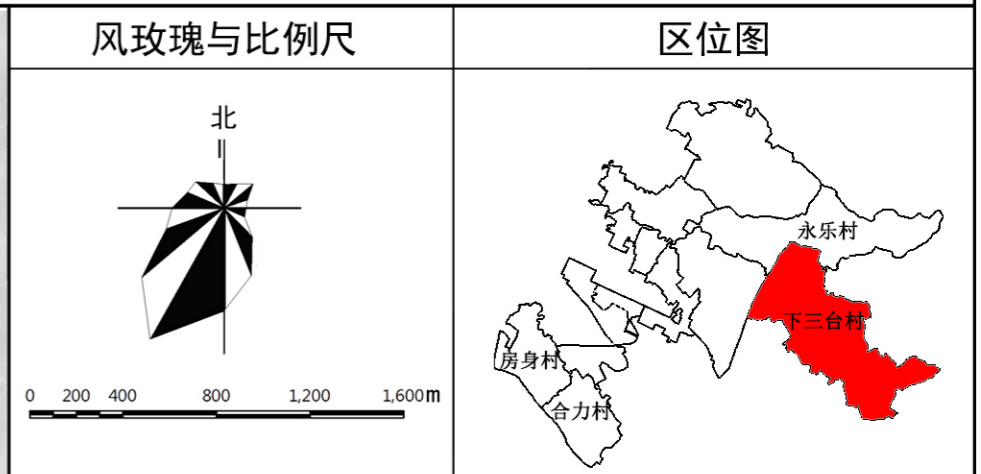
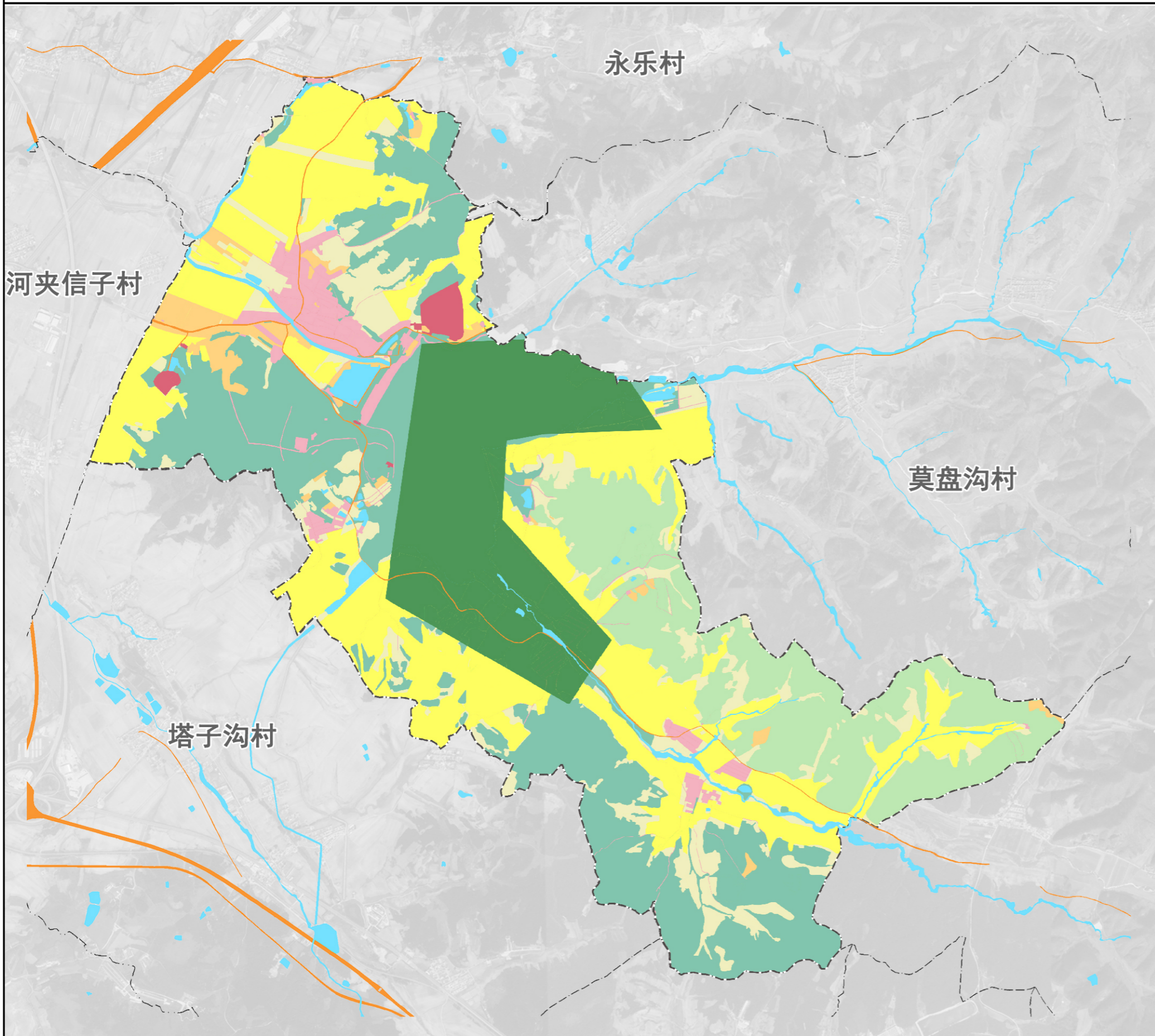


图 例

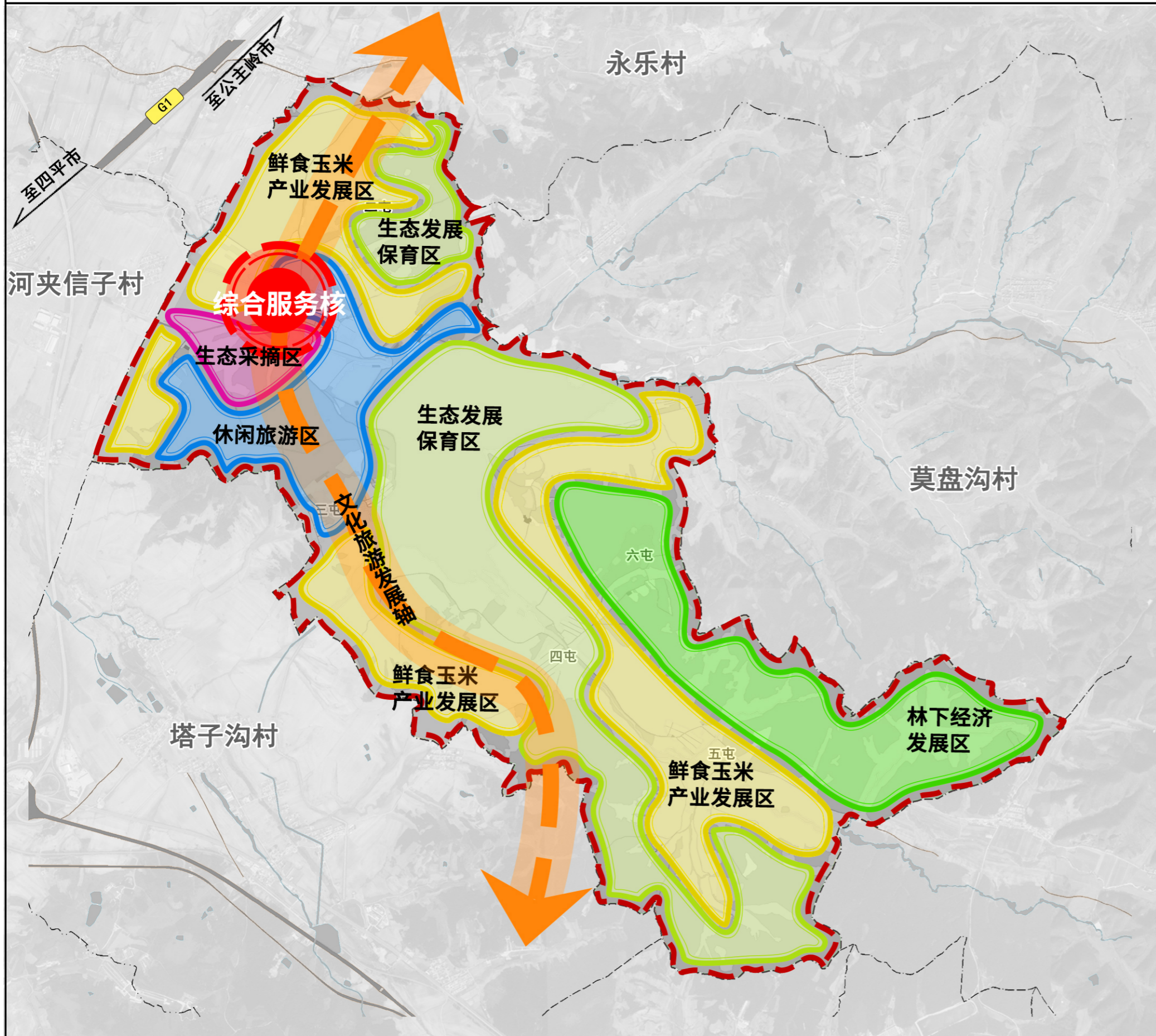
生态保护区	林业发展区	陆地水域	主要村路
生态控制区	村庄建设区	镇界	
农田保护区	城镇建设区	行政村界	
一般农业区	规划混合功能区	县道	

规划分区管控规则

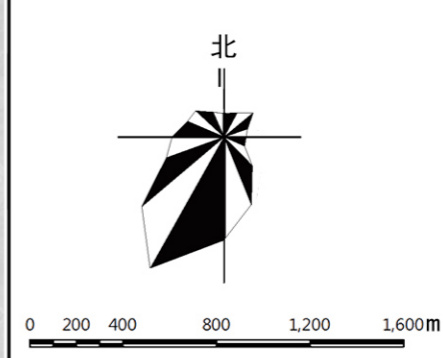
- 生态保护区**
本村内已划入生态保护红线的占地面积为 298.21 公顷，主要集中分布在下三台水库。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁擅自改变用途，禁止占用和改变用地性质，鼓励开展维护、修复和提升生态功能的活动。除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。
- 生态控制区**
本村生态保护红线外各类公益林和水域划入生态控制区，占地面积为 486.83 公顷，主要集中分布在村西部和东南。严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。在生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研、教育等活动。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 512.86 公顷，主要集中分布在村西部和中间南部区域。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 189.02 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 274.71 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 79.60 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。鼓励进城农民有价退出宅基地，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。
- 城镇建设区**
确定城镇建设区 14.63 公顷，主要分布在下三台屯西南和东北，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 44.78 公顷，主要集中分布于下三台屯西南。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下三台村村庄规划（2021-2035年）

村庄产业空间布局图



风玫瑰与比例尺



区位图



图例

- 生态发展保育区
- 生态采摘园
- 鲜食玉米产业发展区
- 林下经济发展区
- 休闲旅游区
- 文化旅游发展轴
- 村庄边界
- 综合服务核

总体形成“一轴、一核、五区”的空间布局

一轴：沿007乡道、008乡道，依托历史文化资源形成文化旅游发展轴，完善沿线交通和旅游配套设施，做好旅游综合服务。

一核：打造以一屯为核心的综合服务和旅游服务核，规划配置集行政、商业、公共服务设施于一体的村域中心。建设旅游接待中心，主要功能包括旅游信息咨询、旅游商品销售、导游服务、餐饮住宿等。

五区：包括鲜食玉米产业发展区、生态采摘区、生态发展保育区、休闲旅游区、林下经济发展区。重点以四屯和五屯为主，其他村屯为辅发展鲜食玉米产业；以一屯为主，打造生态采摘区；以一屯现有的旅游资源基础，打造休闲旅游区，旅游区内打造特色鱼馆一条街；以水源保护地为核心，形成生态发展保育区；以五屯丰富自然资源，打造林下经济发展区。