

---

# 《四平市铁东区山门镇老城村村庄规划（2021-2035）》

## 规划说明

### 一、现状概况

老城村村域总面积6.8714平方公里。全村共辖5个自然屯，分别为老城四社屯、东夏家屯、大树林屯、山崴子屯、杜大城屯。总人口2551人，总户数510户；

老城村位于山门镇北部，沥山公路和国道303穿过村庄；毗邻四平市铁东区，距山门镇4.5km，距四平市约5.3km，区域位置较为优越。

现状村域土地资源呈现“五分农田半分林、四分村庄半分水”的基本特征。

### 二、发展定位

按照乡村振兴提出的“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总体要求，主动融入城镇发展，实现空间功能的融合和用地功能的衔接，突出节约集约用地理念，促进城乡统筹、功能互补、协调发展，将老城村定位为“果蔬田园，活力山门”的生态宜居的近郊美丽乡村。

### 三、村庄类型划分

老城村临近城区和国道303及沥山公路（049县道），部分屯已在城镇开发边界以内，产业以及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，根据《吉林省村庄分类布局工作指引》，结合分析和研判，确定为城郊融合类村庄。

### 四、主要规划指标

规划农用地主要分布于村域中、南部两侧，总用地面积385.97公顷，占村域国土总面积的56.17%。规划生态用地主要集中分布于村域南侧及其东侧，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）及国道303沿线，总用地面积为264.72公顷，占村域国土面积的38.52%，其中包含城镇建设用地149.19公顷。

---

## 五、产业布局规划

划形成“一核、一轴、一廊、五片区”的规划结构。

### 1、一核：

综合服务核：依托杜大城屯作为综合服务中心，集聚形成村域产业综合服务核心。

### 2、一轴：

村庄发展轴：沥山公路作为村庄发展轴，重点以高效农业、美丽乡村建设、棚膜经济为核心产业，带动乡村经济发展。

### 3、一廊：

村庄景观风貌廊：沿303国道发展村庄景观风貌廊，展示特色果蔬、葡萄、农业经济作物打造村庄特色景观风貌。

### 4、五片区：

以村域北部为城镇建设发展区，为铁东区未来发展，预留发展空间；以老城四社屯和杜大城屯作为生态宜居区，打造美丽村居新篇章；以山崴子屯、和大树林屯作为绿色果树种植园区，打造重点发展特色蔬菜和棚膜蔬菜及山门葡萄等产业，打造老城休闲采摘基地；以山崴子屯南侧为核心发展循环农业示范区，打造规模化养殖生产基地；以村域南部及东北部高效农业种植区，发展机械化作业，提升耕作效率，促进增产增收；以村域南部作为生态农业种植区，发展有机作物，打造绿色生态谷物，提升谷物价值。

## 六、规划分区管控

生态保护区：村域内无生态保护区。

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16.05公顷，主要集中分布在东夏家屯东侧。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线125.15公顷，主要集中分布在

---

村域南部。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148.39公顷，主要集中在村域南部、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13.22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。

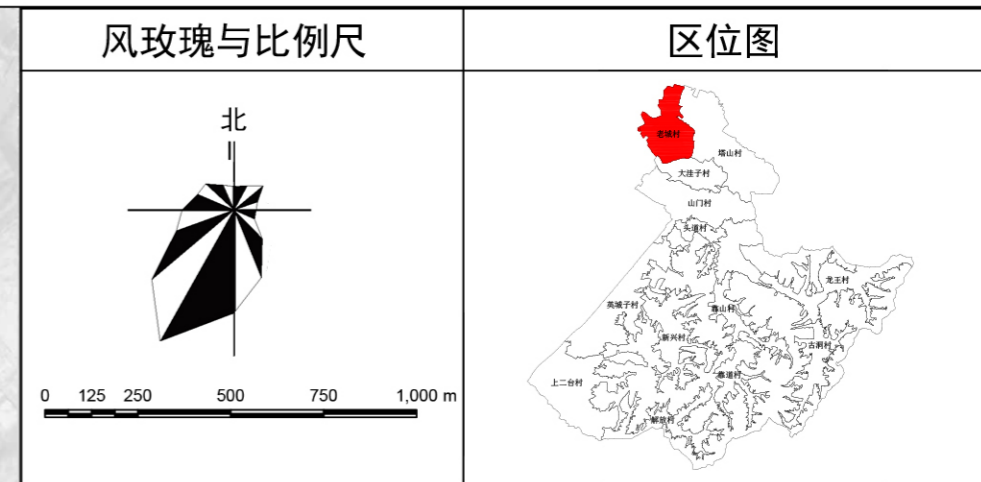
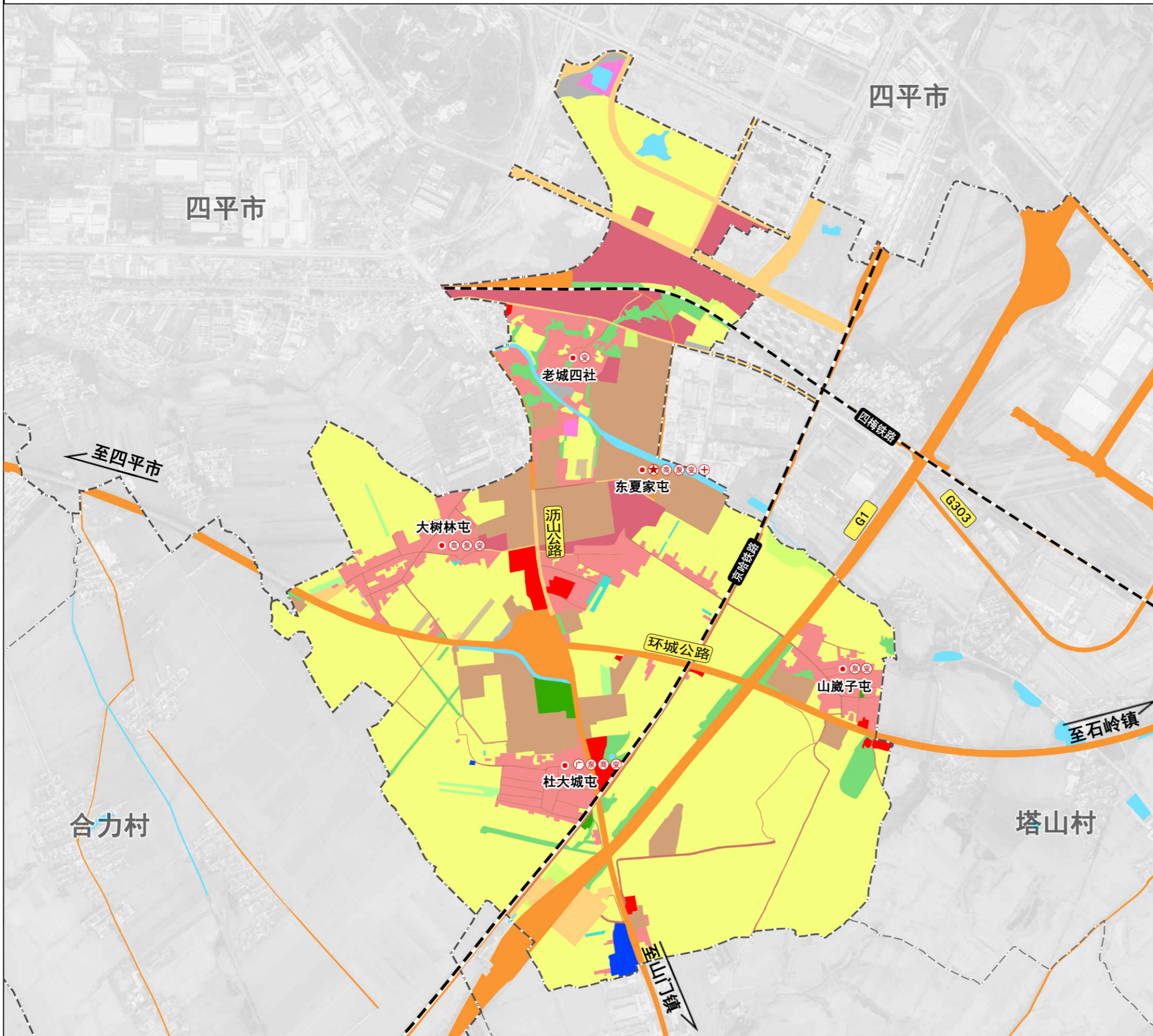
村庄建设区：结合三调数据及宅基地、集体土地确权数据，本村内规划建设用地规模为114.17公顷，根据具体建设地块设计管制规则。村庄建设边界原则上不得调整，确需调整的按照规划修改程序进行。鼓励进城农民有偿退出宅基地，村民住宅建筑高度、密度、容积率、风貌等依据建设地块管控图则。

规划混合功能区：确定一二三产业融合的混合功能区118.78公顷，主要位于村域中部、北部。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151.39公顷，主要位于村域北部。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老城村村庄规划（2021-2035年）

## 村域综合现状图



### 图例

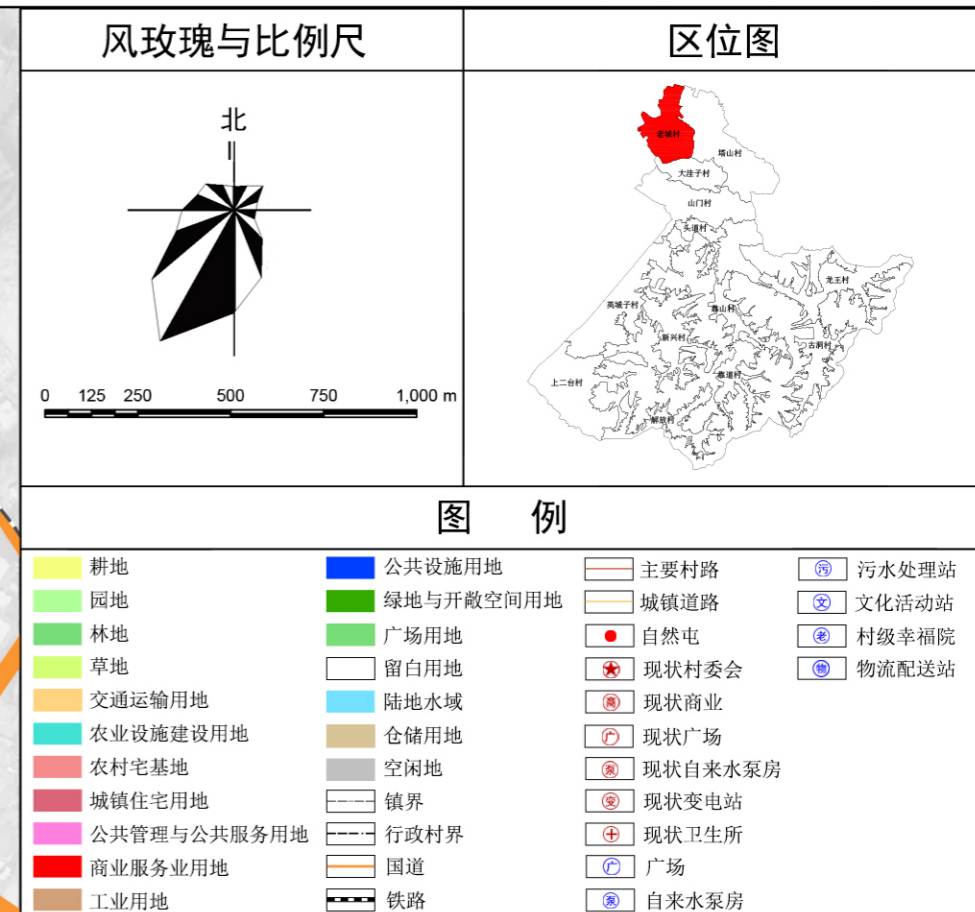
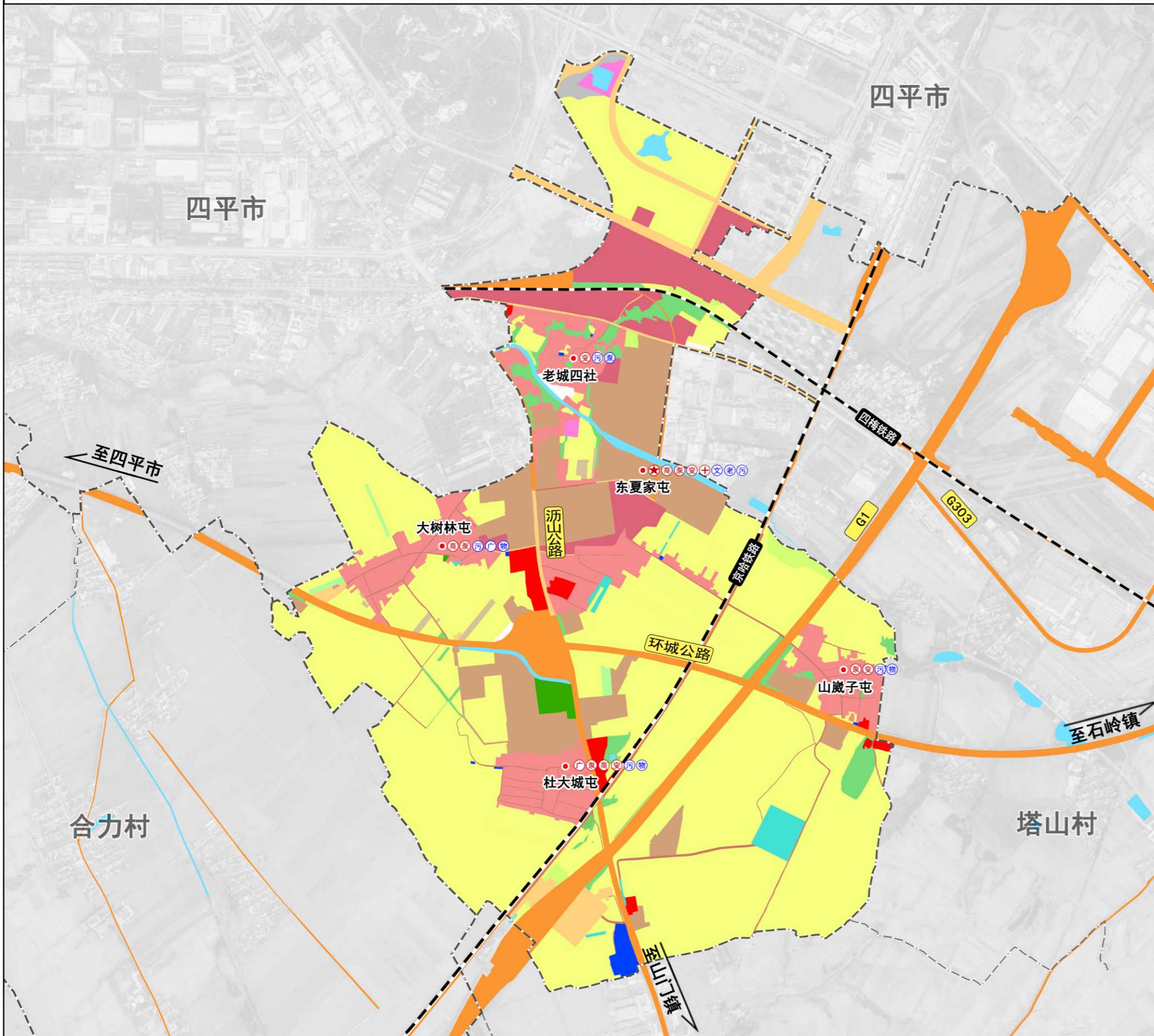
耕地	商业服务业用地	镇界	自来水泵房
园地	工矿用地	行政村界	商业
林地	仓储用地	国道	变电站
草地	交通运输用地	铁路	卫生室
农业设施建设用地	公用设施用地	主要村路	
仓储用地用地	绿地与开敞空间用地	城镇道路	
城镇住宅用地	广场用地	自然屯	
农村宅基地	陆地水域	村委会	
公共管理与公共服务用地	其他土地	广场	

### 土地利用结构现状表

用地类型		面积 (公顷)	比例	
耕地	旱地	363.18	52.85%	
	水浇地	16.05	2.34%	
林地	乔木林地	17.01	2.48%	
	其他林地	3.96	0.58%	
园地	果园	2.43	0.35%	
草地	其他草地	5.07	0.74%	
农业设施建设用地		10.60	1.54%	
城镇住宅用地		39.13	5.69%	
村庄用地	居住用地	64.57	9.40%	
	农村宅基地	1.86	0.27%	
	公共管理与公共服务用地	7.39	1.08%	
	商业服务业用地	73.27	10.66%	
	工矿用地	工业用地	1.75	0.26%
	仓储用地	公用设施用地	2.50	0.36%
	绿地与开敞空间用地	绿地与开敞空间用地	2.80	0.41%
	广场用地	绿地与开敞空间用地	0.30	0.04%
区域基础设施用地	交通运输用地	6.24	0.91%	
	其他交通运输用地	城镇道路用地	14.45	2.10%
		铁路用地	8.82	1.28%
陆地水域	公路用地	35.66	5.19%	
	河流水面	3.48	0.51%	
	坑塘水面	2.27	0.33%	
其他土地	沟渠	1.04	0.15%	
	空闲地	2.02	0.29%	
	裸土地	1.29	0.19%	
合计		687.14	100.00%	
其中	非村庄权属土地	195.06	28.39%	

# 四平市铁东区山门镇老城村村庄规划（2021-2035年）

## 村域综合规划图

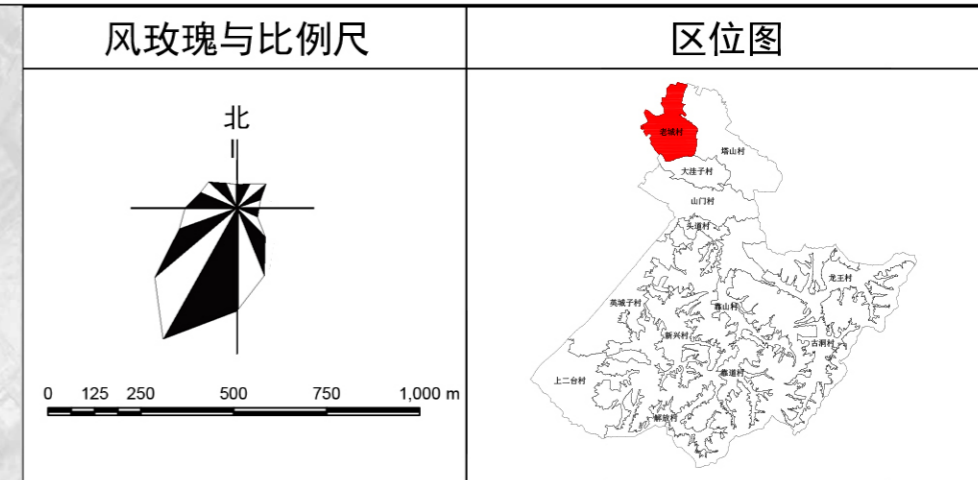
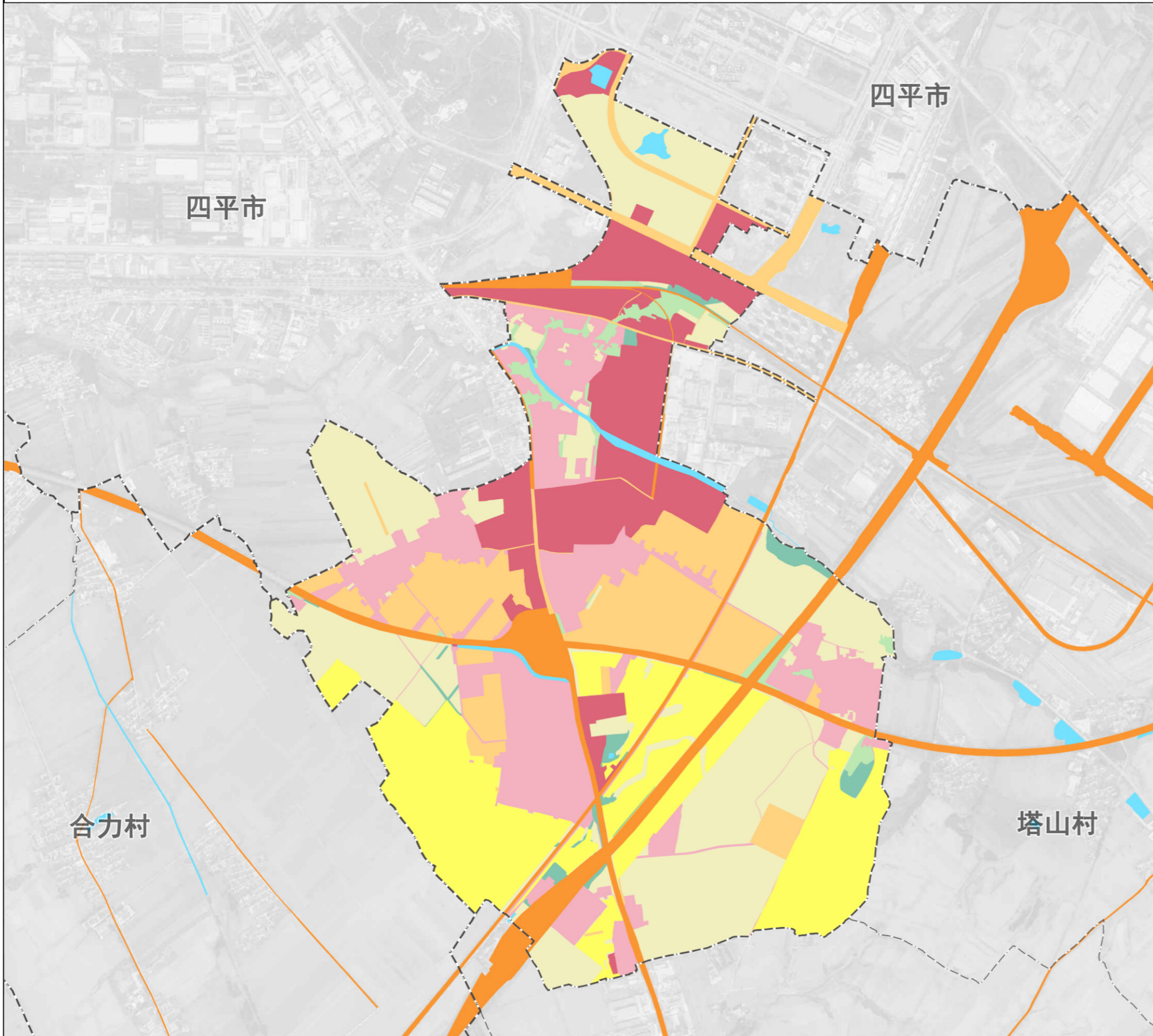


### 土地利用结构调整表

用地类型	基期年		规划年		规划期内面积增减 面积(公顷)	
	面积(公顷)	比例	面积(公顷)	比例		
耕地	旱地	363.18	52.85%	368.43	53.62%	5.25
	水浇地	16.05	2.34%	16.05	2.34%	0.00
林地	乔木林地	17.01	2.48%	13.46	1.96%	-3.56
	其他林地	3.96	0.58%	3.96	0.58%	0.00
园地	果园	2.43	0.35%	1.49	0.22%	-0.94
草地	其他草地	5.07	0.74%	5.05	0.74%	-0.02
农业设施建设用地		10.60	1.54%	14.27	2.08%	3.67
村庄用地	居住用地	64.53	9.39%	61.29	8.92%	-3.24
	农村宅基地					
	公共管理与公共服务用地	0.52	0.08%	0.52	0.08%	0.00
	商业服务业用地	2.49	0.36%	2.30	0.33%	-0.19
	工矿用地	26.38	3.84%	25.85	3.76%	-0.53
	工业用地					
	仓储用地	1.75	0.26%	1.75	0.26%	0.00
城镇建设用地	公用设施用地	2.15	0.31%	2.25	0.33%	0.09
	绿地与开敞空间用地	3.11	0.45%	3.17	0.46%	0.06
	留白用地	0.00	0.00%	1.03	0.15%	1.03
	其他城镇建设用地	149.54	21.76%	149.19	21.71%	-0.35
区域基础设施用地	其他交通运输用地	6.24	0.91%	6.24	0.91%	0.00
	铁路用地	1.13	0.16%	1.13	0.16%	0.00
	公路用地	0.89	0.13%	0.89	0.13%	0.00
陆地水域	河流水面	3.48	0.51%	3.48	0.51%	0.00
	坑塘水面	2.27	0.33%	2.27	0.33%	0.00
	沟渠	1.04	0.15%	1.04	0.15%	0.00
其他土地	空闲地	2.02	0.29%	2.02	0.29%	0.00
	裸土地	1.29	0.19%	0.00	0.00%	-1.29
合计		687.14	100.00%	687.14	100.00%	0.00

# 四平市铁东区山门镇老城村村庄规划（2021-2035年）

## 规划分区管控图



**图 例**

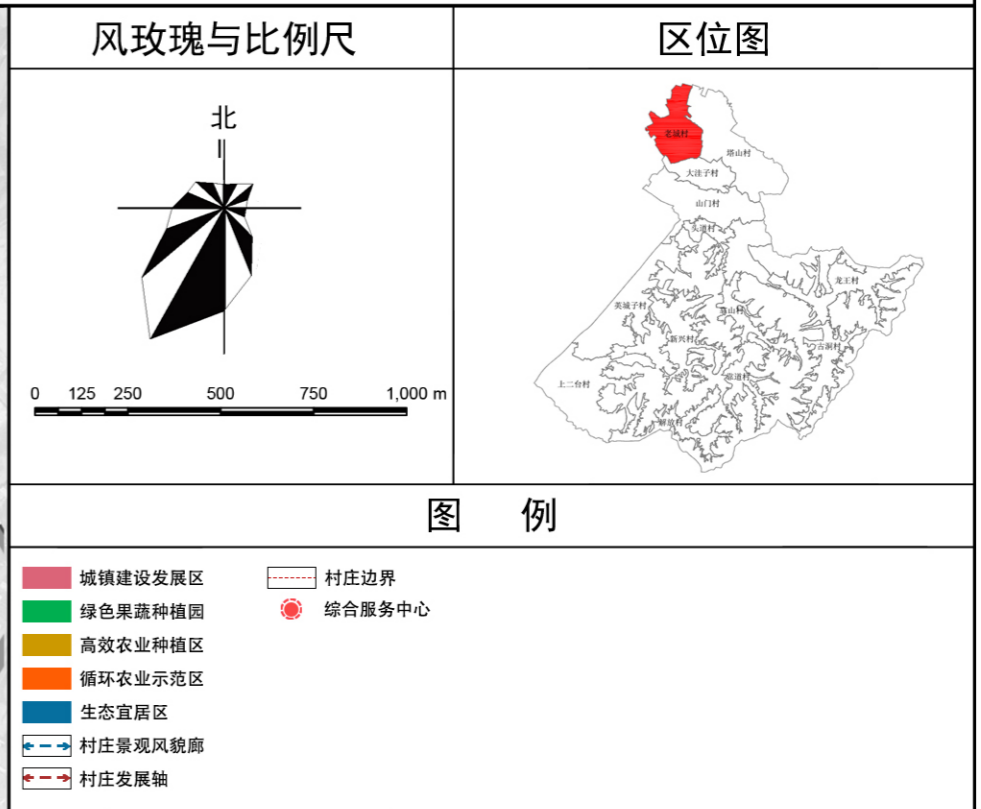
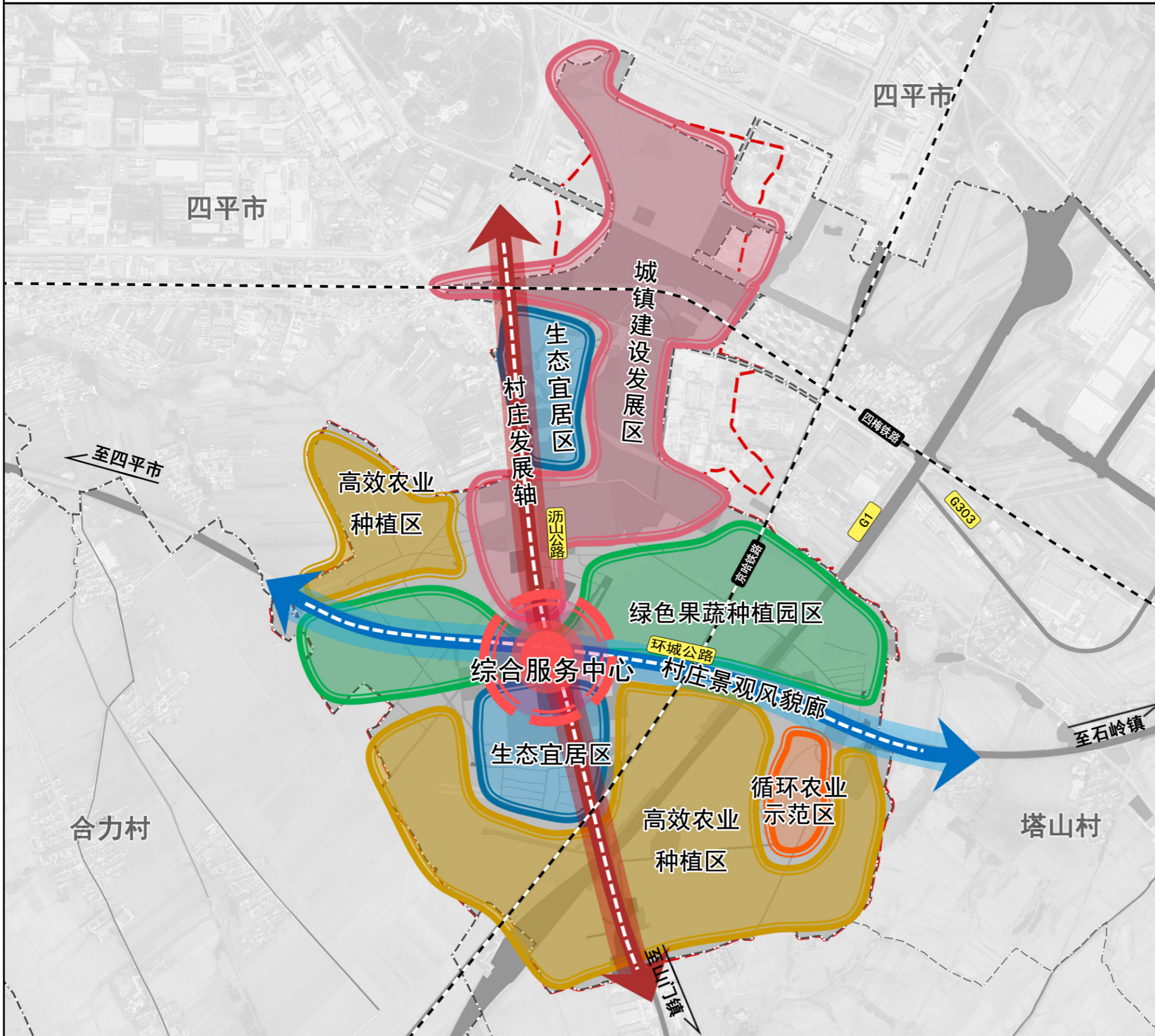
城镇建设区	一般农业区	规划混合功能区	国道
生态控制区	林下经济区	镇界	城镇道路
农田保护区	村庄建设区	行政村界	主要村路

**规划分区管控规则**

- 生态保护区**  
村域内无生态保护区。
- 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 16.05 公顷，主要集中在东夏家屯东侧。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 125.15 公顷，主要集中在村域南部。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 148.39 公顷，主要集中在村域南部、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 13.22 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**  
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 114.17 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。
- 规划混合功能区**  
确定一二三产业融合的混合功能区 118.78 公顷，主要位于村域中部、北部。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 151.39 公顷，主要位于村域北部。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老城村村庄规划（2021-2035年）

## 村庄产业空间布局图



**总体形成“一核、一轴、一廊、五片区”的空间布局**

一核：依托杜大城屯作为综合服务中心，集聚形成村域产业综合服务中核心；

一轴：沿沥山公路作为村庄发展轴，重点以高效农业、美丽乡村建设、棚膜经济为核心产业，带动乡村经济发展。

一廊：沿303国道发展村庄景观风貌廊，展示特色果蔬、葡萄、农业经济作物打造村庄特色景观风貌；

五片区：以村域北部为城镇建设发展区，为铁东区未来发展，预留发展空间；以老城四社屯和杜大城屯作为生态宜居区，打造美丽村居新篇章；以山崴子屯、和大树林屯作为绿色果树种植园区，打造重点发展特色蔬菜和棚膜蔬菜及山门葡萄等产业，打造老城休闲采摘基地；以山崴子屯南侧为核心发展循环农业示范区，打造规模化养殖生产基地；以村域南部及东北部高效农业种植区，发展机械化作业，提升耕作效率，促进增产增收。以村域南部作为生态农业种植区，发展有机作物，打造绿色生态谷物，提升谷物价值。