

伊滨区寇店镇国土空间总体规划 (2021—2035 年)

公示内容

寇店镇人民政府

2025 年 09 月

伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035 年）

主要内容

一、规划范围与期限

规划范围为未被纳入伊滨中心城区城镇开发边界内的寇店镇行政辖区范围，分为镇区和镇域两个空间层次。其中：

寇店镇下辖 21 个行政村，其中大王村被全部纳入中心城区，扣除纳入中心城区城镇开发边界内的范围，总面积 56.4 平方公里；镇区总面积为 507.54 公顷，其中城镇开发边界面积 170.20 公顷，村庄建设边界面积为 207.08 公顷，范围北至李家村，南至沙沟村，东抵千村，西接沙河。

规划期限为 2021 年至 2035 年，规划基期年为 2020 年，近期到 2025 年，规划期末至 2035 年。

二、发展定位与目标

1. 发展定位

将寇店镇定位为近郊文旅康养度假地、伊滨区现代化强镇、洛阳新能源产业发展承载区。

2. 发展目标

规划至 2025 年，三条空间管制控制线全面落地；农业产业格局得到优化，耕地保护指标得到落实；城镇综合服务能力显著提升，国土空间的保护、利用、治理和修复水平提高。

规划至 2035 年，基本实现国土空间治理体系和治理能力现代化，形成安全和谐、开放高效、魅力品质的国土空间格局，高标准建设成近郊文旅康养度假地、伊滨区现代化强

镇、洛阳新能源产业发展承载区。

三、国土空间格局

1. 落实三条控制线

严格落实上位规划下达的耕地和永久基本农田保护任务，规划至 2035 年，寇店镇耕地保有量不低于 1590.72 公顷，核实处置永久基本农田保护面积不低于 1219.18 公顷；寇店镇不涉及生态保护红线；严格落实上位规划下达的城镇开发边界，规划至 2035 年，寇店镇落实城镇开发边界总面积 412.44 公顷。

2. 划定村庄建设边界

按照总量平衡、布局优化的原则，统筹划定村庄建设边界，规划至 2035 年，寇店镇村庄建设边界面积 569.32 公顷，包含机动指标 4.92 公顷，机动指标用于保障暂时无法落位的村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地。

3. 历史文化保护线

规划至 2035 年，寇店镇历史文化保护线面积 1339.89 公顷，建设控制地带面积为 2710.75 公顷。其中洛南东汉陵区保护区面积 1156.65 公顷，重点保护区面积为 453.76 公顷；曹魏陵区保护区面积 183.24 公顷。

4. 矿产资源开采保护线

规划至 2035 年，寇店镇落实矿产资源控制线 252.33 公顷，为偃师下徐马-朱村一带铝土矿开采规划区块。

表 1 规划指标分解表

行政村名称	耕地保有量（公顷）	永久基本农田保护面积（公顷）	生态保护红线面积（公顷）	城镇开发边界面积（公顷）	村庄建设边界面积（公顷）	
寇店村	75.14	6.13	——	91.90	18.19	机动指标 4.92 公顷
李家村	74.33	39.12		77.92	190.04	
孙窑村	20.16	18.23		61.68	4.91	
韩寨村	71.50	64.36		98.43	1.24	
常村	1.62	——		——	0.00	
杜寨村	27.31	26.17		——	2.64	
刘李村	24.69	21.40		——	1.97	
二教塔	36.38	30.57		2.58	9.26	
水泉村	261.03	197.75		43.61	39.25	
五龙村	244.63	173.33		2.15	34.26	
朱窑村	115.32	96.19		1.48	17.00	
马寨村	25.31	23.27		5.63	16.86	
杨裴屯	55.96	36.27		5.81	31.25	
沙沟村	76.59	63.58		4.80	19.22	
干村	138.77	105.62		0.19	25.73	
封沟村	69.77	66.99		1.05	10.27	
李家寨	33.94	25.82		4.72	64.82	
东朱村	96.16	90.56		1.94	22.77	
西朱村	85.81	78.92		7.11	27.74	
舜帝庙村	56.28	54.89		1.42	26.98	

5. 国土空间总体格局

镇域规划构建“一心、两轴、四片区”的总体空间格局。

“一心”：镇区服务中心；

“两轴” 横向城镇发展轴、竖向城镇发展轴；

“四片区”：北部综合服务区、西部高效农业发展区、大谷智能制造产业园区、南部生态旅游发展区。

四、国土空间规划分区

结合上位规划和乡镇国土空间开发保护格局，按照全域

全覆盖、不交叉、不重叠的原则，寇店镇划定生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区，并将乡村发展区、城镇发展区细化至二级规划分区。

1. 生态控制区

规划至 2035 年，划定生态控制区面积 22.57 公顷。生态控制区是指生态保护红线外，需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的区域。

2. 农田保护区

规划至 2035 年，划定农田保护区面积 1294.57 公顷。农田保护区主导用途为农业生产，一经划定，任何单位和个人不得将区内的耕地擅自转为非耕地。需从严管控非农建设占用永久基本农田，特别是城市周边永久基本农田原则上不得随意调整和占用，一般建设项目不得占用永久基本农田，确保永久基本农田数量不减少，鼓励开展高标准农田建设和国土综合整治，提高永久基本农田质量；为实施国家重大能源、交通、水利、军事设施等确实无法避开永久基本农田保护区的，必须对占用的必要性、合理性和补划方案的可行性进行严格论证，通过国土资源部用地预审；农用地转用和土地征收依法报国务院批准。

3. 乡村发展区

规划至 2035 年，划定乡村发展区面积为 3900.26 公顷。其中一般农业区 799.73 公顷，村庄建设区 701.69 公顷，林业发展区 2398.84 公顷。乡村发展区为满足农林牧渔等农业

发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域，主要包括农田保护区外的耕地、园地、林地、草地等农用地，农业和乡村特色产业发展所需的各类配套设施用地，以及现状和规划的村庄建设用地。

4. 城镇发展区

规划至 2035 年，落实城镇发展区面积为 412.44 公顷。其中居住生活区 106.08 公顷，综合服务区 30.05 公顷，商业商务区 44.66 公顷，工业发展区 113.58 公顷，物流仓储区 0.09 公顷，交通枢纽区 94.59 公顷，绿地休闲区 23.39 公顷。

5. 矿产能源发展区

规划至 2035 年，划定矿产能源发展区面积为 9.92 公顷，为适应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。

五、村庄分类布局

依据上位规划，结合不同村庄的发展现状、区位条件、资源禀赋等，将寇店镇规划范围内 20 个行政村划分为：城郊融合类 8 个、集聚提升类 3 个、整治改善类 8 个、特色保护类 1 个。

城郊融合类：寇店村、孙窑村、韩寨村、李家村、杜寨村、刘李村、二教塔村、常村。

集聚提升类：五龙村、杨裴屯村、舜帝庙村。

特色保护类：水泉村。

整治改善类：朱窑村、马寨村、沙沟村、干村、封沟村、李家寨村、东朱村、西朱村。

六、产业布局规划

规划构建“一心、两带、两园、两区、多点”的产业空间布局。

一心：镇区服务中心，即现状镇区所在区域，为全镇的政治、经济、文化中心，承担综合性服务功能。

两带：城镇发展带——南北向产业发展带，万安山休闲旅游带——东西向产业发展带。

两园：传统工业园，即镇域北部以钢制家具生产制造为主，已具有一定规模的产业集中发展区。大谷智能制造产业园，即主要承接伊滨科技城节能与新能源、新材料配套两大领域产业，推动传统制造示范企业产业链延伸，建设集传统与创新的装备制造和服务的产业组团。

两区：高效农业发展区、生态旅游发展区。

高效农业发展区：充分发挥都市近郊区的区位优势，推动小麦、玉米等传统农作物的规模化种植，大力发展优质谷子种植基地，培育蔬果种植、南美对虾养殖等品牌化的特色农业，打造绿色无污染循环农业。

生态旅游发展区：依托区域生态本底资源、历史文化资源优势，借助通用航空机场发展的契机，结合美丽乡村、万安山景区等的建设，大力发展低空文旅、文化体验、乡村旅游、山地运动、康养度假等休闲项目。

多点：以通用机场、美丽乡村、景区、历史文化景点、农业园区等为依托，支撑构建全镇域的产业服务空间结构。

七、景观风貌引导

1. 历史文化保护风貌控制区

范围：历史文化保护风貌控制区为大遗址保护区范围。

建筑高度：洛南东汉陵区其视线通廊保护区按照帝陵封土中心外扩 1500 米的叠合区域划定。一般保护区内的视线通廊保护区的建筑控高按照视线分析，暂以建筑顶高不得超过 9 米进行控制。视线通廊保护区以外的其他区域暂按不得建设高层建筑、建筑顶高不得超过 25 米进行控制；其中帝陵墓家南向应以视线通廊保护区的控高要求为基础高度，由低至高向一般保护区外边界线进行过渡，形成曲线优美、视线通透的城市天际线，最大程度降低对空间历史风貌的影响。因特殊情况的建设工程需要突破限高工程的必须在保证文物安全的前提下，报审批部门研究决定。

建筑色彩：视线通廊保护区内的村庄建筑要求保持中原地区地方传统建筑的外形特征，城镇建设风貌与遗址环境相和谐，建筑色彩宜采用灰、白、浅黄色。视线通廊保护区与重点保护区重合的区域，其建设控制要求按重点保护区的要求执行。

2. 建设控制地带风貌控制区

范围：建设控制地带风貌控制区为大遗址建设控制地带范围。

建筑高度：该区域内的建筑顶高控制指标原则上以一般保护区的建筑控高要求为基础高度，由低至高向建设控制地带外边界线进行过渡，最高不得超过 80 米，形成曲线优美、视线通透的天际线，最大程度降低对历史空间风貌的影响。

建筑色彩：建筑色彩宜采用灰、白、浅黄色。

3. 南部村庄风貌控制区

范围：主要为水泉村、五龙村、朱窑村村域范围。

建筑高度：应以一层、两层为主，不宜超过三层，房屋高度不超 12 米。建筑形态丰富错落。灵活运用院落、敞厅、天井、露台等塑造错落变化，同时不应统一体量重复雷同。建筑宜以坡屋顶为主，平坡结合。

建筑色彩：该区域旅游资源丰富，自然环境良好，建筑色彩应以灰、白、蓝灰色为主色调，辅助色为深灰色、木色，点缀色为褐红色。建筑色彩搭配比例应注重整体村庄的色彩平衡。

八、镇政府驻地规划

1. 规划范围

镇政府驻地的建成区域、集中连片城镇开发边界以及与之相连地块且需统一布局协调的区域。镇区规划范围共计 507.54 公顷，其中城镇开发边界面积为 170.20 公顷，村庄建设边界面积为 207.08 公顷，范围北至李家村，南至沙沟村，东抵干村，西接沙河。

2. 用地布局

规划至 2035 年，居住用地面积为 125.10 公顷，占建设用地的 30.96%；公共管理与公共服务用地面积为 39.37 公顷，占建设用地的 9.74%；商业服务业用地面积为 15.40 公顷，占建设用地的 3.81%；工矿用地面积为 156.28 公顷，占建设用地的 38.67%；仓储用地面积为 5.65 公顷，占建设用地的 1.40%；交通运输用地面积为 51.90 公顷，占建设用地的 12.84%；公用设施用地面积为 2.36 公顷，占建设用地的 0.58%；绿地与开敞空间用地面积为 7.35 公顷，占建设用地的 1.82%；特殊用地面积为 0.69 公顷，占建设用地的 0.17%。

九、规划实施与传导

在城镇开发边界内、村庄建设边界内的建设，以及在城镇开发边界外零星布局且符合国土空间规划管控要求的城镇建设和村庄建设边界外使用村庄用地机动指标的村庄建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式。

1. 详细单元划分

为落实本规划确定的管控和建设要求，建立科学有效的传导机制，特划定 2 个城镇编制单元，16 个村庄规划编制单元（包含“实用性”村庄规划与“通则式”村庄规划）作为详细规划编制的重要依据，分层细化总体规划向详细规划的传导内容。

2. 重点项目计划

编制国土空间行动规划和年度实施计划。衔接“十五五”

规划，加强对国土空间规划目标任务的分解落实和实施推动，统筹各类专项行动，落实重点项目安排推进要求。项目主要囊括生态修复、土地整治、基础设施、产业发展等多个方面，以推动寇店镇建设发展。

表 2 重点建设项目安排表

项目类型	项目名称	建设性质（新建、改扩建）	建设规模（公顷）	分布位置	备注
土地整治类	高标准农田建设	扩建	732.27	寇店镇	
土地整治类	农用地整治	新建	84.97	寇店村、干村	
土地整治类	宅基地整治	新建	10.98	水泉村	
土地整治类	工矿废弃地整治	新建	32.60	朱窑村、五龙村	
土地整治类	宜耕后备资源开发	新建	2.85	水泉村	
生态修复	水生态环境修复	新建	8.80	五龙村、马寨村	
产业发展类	杜寨村整村搬迁安置配地	新建	6.27	李家村	
产业发展类	卫生院扩建以及伊滨区综合养老项目	扩建+新建	4.5	寇店村	
产业发展类	公益性公墓	新建	3.3	李家寨村、水泉村	
产业发展类	寇店村商业设施建设	新建	0.49	寇店村	
产业发展类	特色乡村商业街及精品民宿项目	新建	2	李家村	
产业发展类	仓库建设	扩建	0.77	李家村	
产业发展类	农产品储藏中心建设项目	新建	1.5	李家村	
产业发展类	现代农业科技示范区项目	扩建	9.3	杨裴屯村	
产业发展类	建设电子商务运营中心	新建	1.88	李家村	

产业发展类	乡村民宿	新建	0.17	五龙村	
产业发展类	沐养山庄康旅综合体项目 扩建	扩建	0.9	水泉村	
产业发展类	舜耕智慧农场扩建	扩建	0.6	舜帝庙村	
产业发展类	家具展销中心建设	新建	2.3	李家村	
产业发展类	物流中心建设	新建	3.54	杜寨村、 二教塔村	
产业发展类	南美对虾养殖基地建设	扩建	15	杨裴屯村	
产业发展类	商业设施及停车场建设	新建	0.56	马寨村	
基础设施类	五龙村供水设施建设	新建	0.4	五龙村	
基础设施类	污水处理设施扩建项目	扩建	0.3	李家村	
基础设施类	石化建设加油站项目	新建	0.8	沙沟村	
基础设施类	科技大道-希望路建设项目	新建	——	刘李村、 李家村	
基础设施类	司马光路-东林路建设项目	新建	——	刘李村、 李家村	
基础设施类	智博路-绿景路建设项目	新建	——	李家村	
基础设施类	科创路-云峰路建设项目	新建	——	二教塔 村、寇店 村	
基础设施类	烟岭大道改道项目	新建	——	李家村	
基础设施类	停车场建设	新建	0.55	西朱村	
公共服务设施类	小学建设	新建	3.69	李家村	
公共服务设施类	全民健身中心项目、康养 人才培训基地建设项目	新建	2.48	李家村	
公共服务设施类	艺术高中建设项目	新建	2.4	寇店村	

公共服 务设施 类	文化中心建设项目	新建	1.75	李家村	
公共服 务设施 类	东林路小学建设	新建	3.49	李家村	
公共服 务设施 类	李家村商业设施及停车场 建设	新建	0.46	李家村	

公示稿，最终以政府批复成果为准

附图：

01 区位图

02 镇域国土空间总体格局规划图

03 镇域国土空间控制线规划图

04 镇域村庄布点规划图

05 镇域国土空间规划分区图

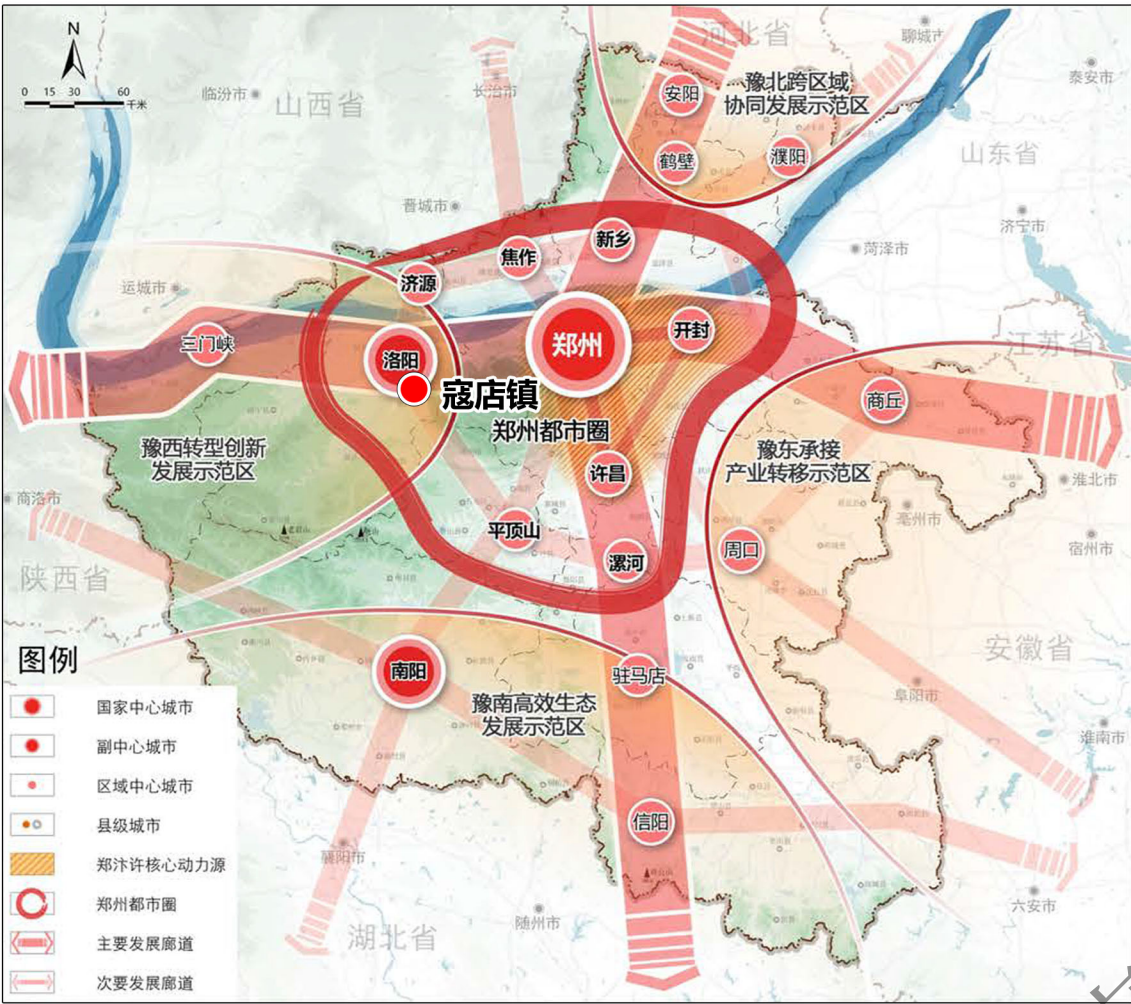
06 镇区国土空间用地规划图

公示稿，最终以政府批复成果为准

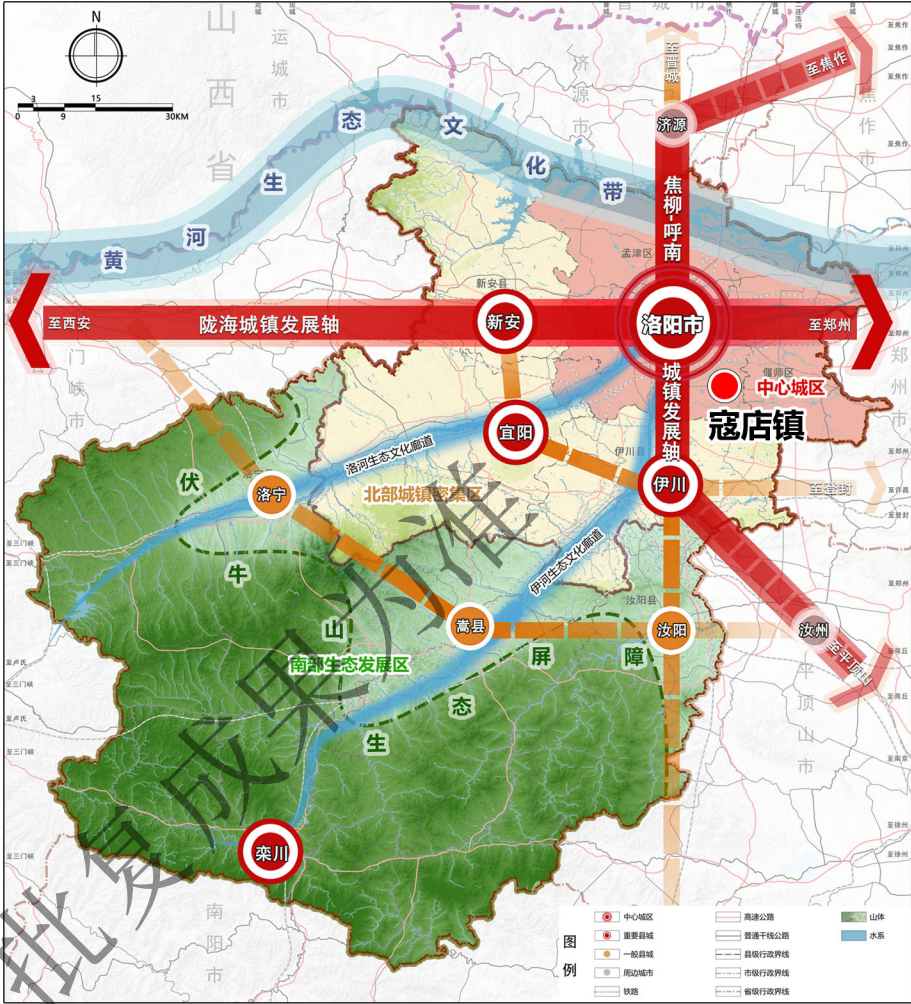
伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

区位图

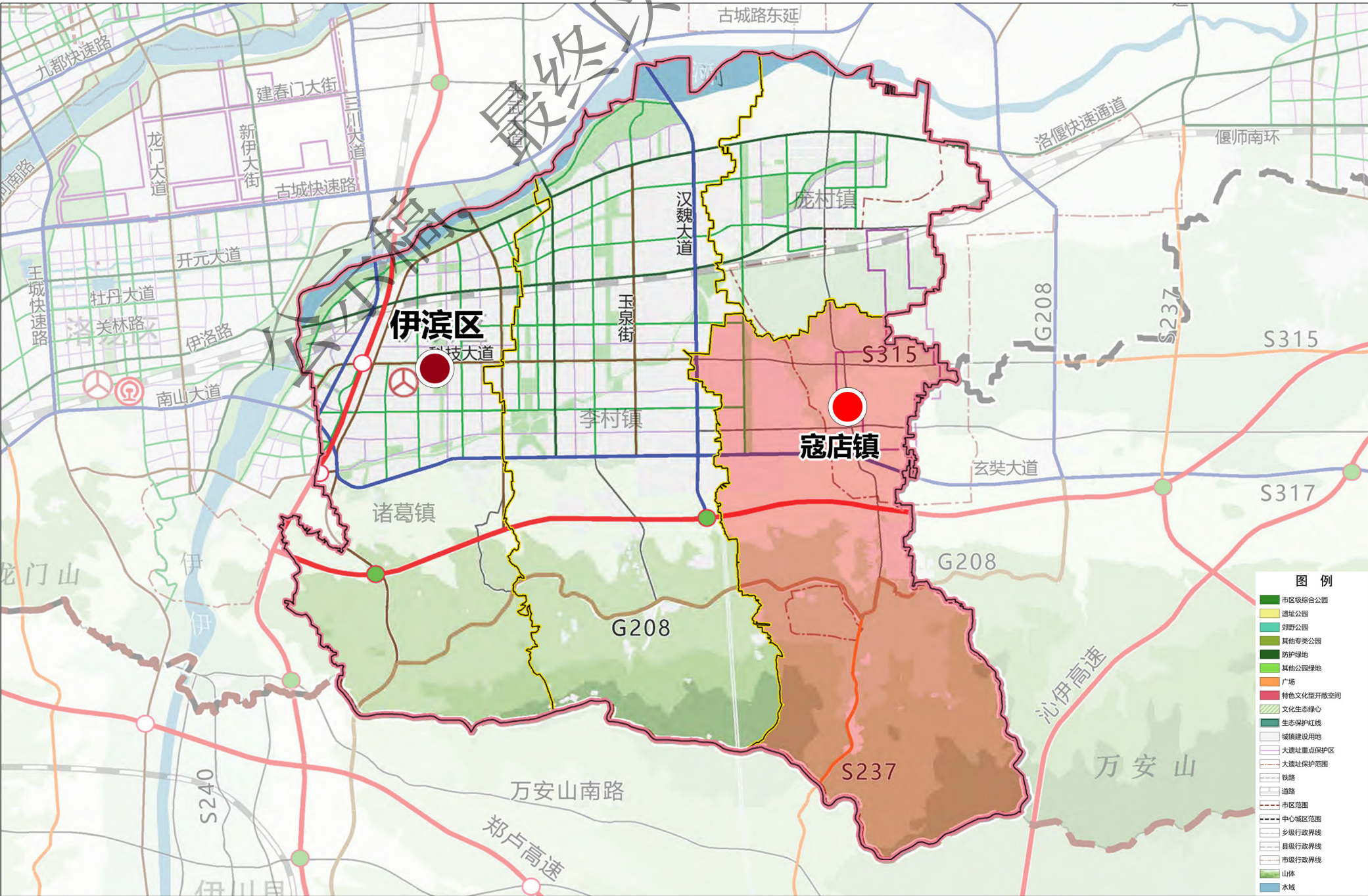
寇店镇在河南省的位置



寇店镇在洛阳市的位置

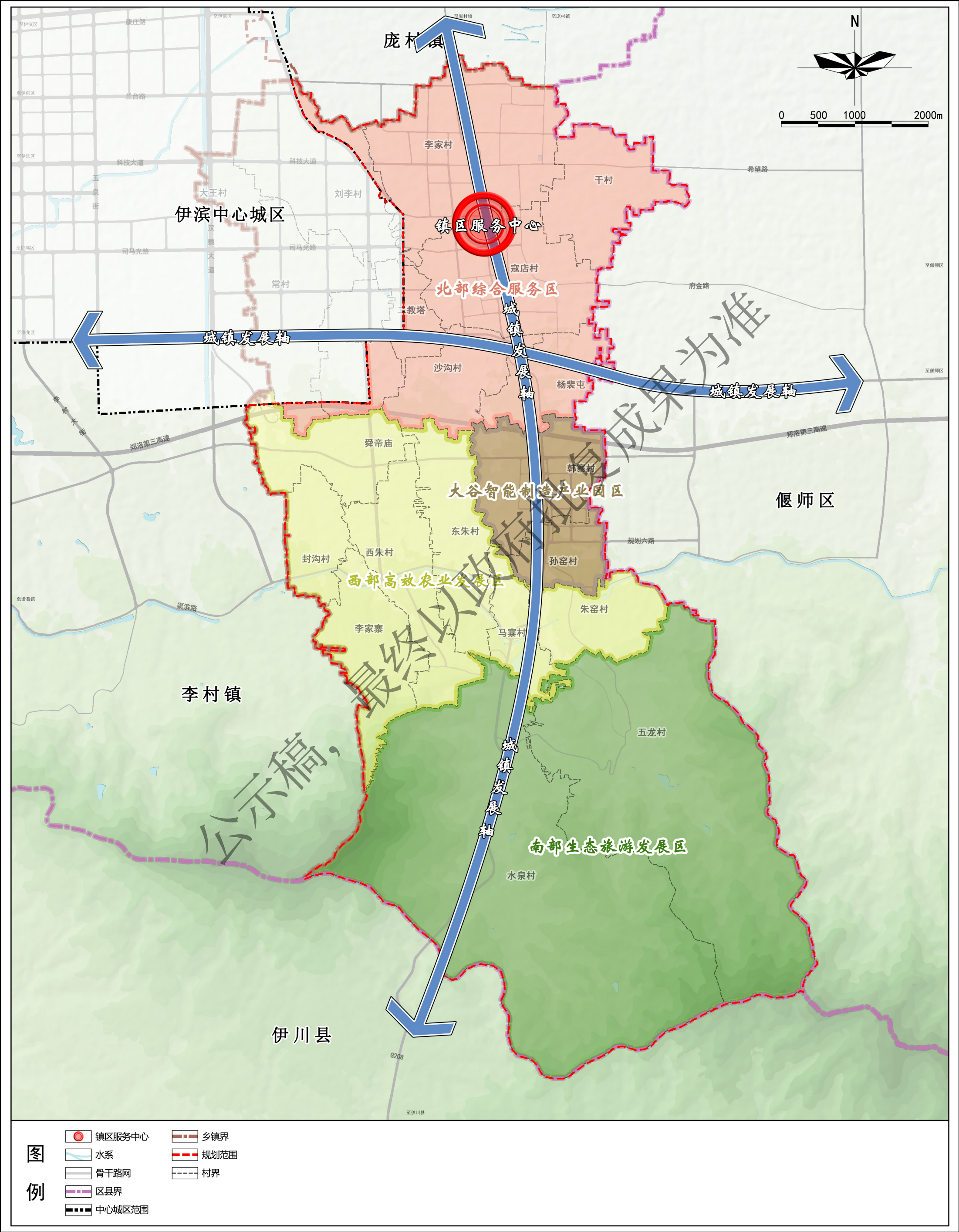


寇店镇在伊滨区的位置



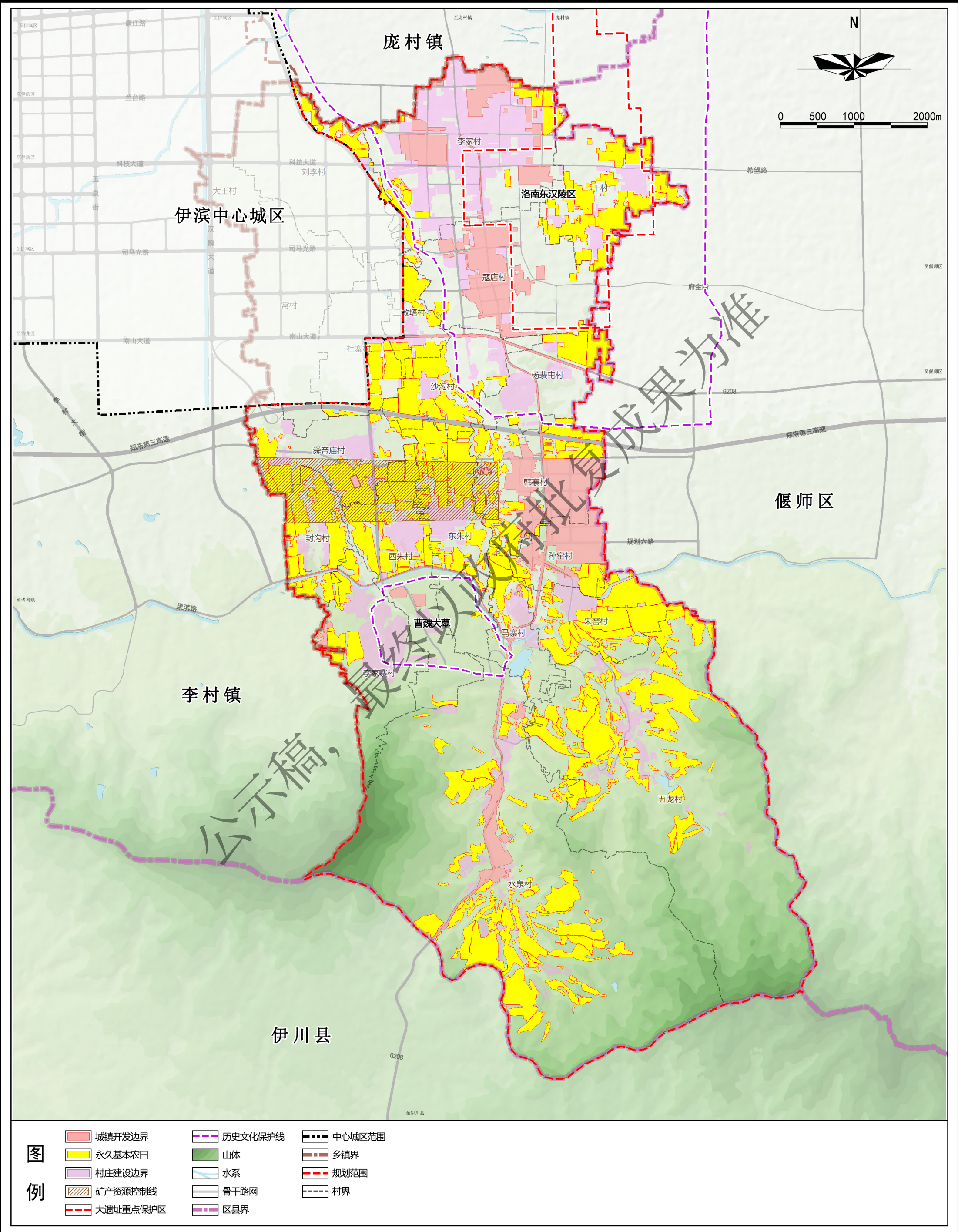
伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇域国土空间总体格局规划图



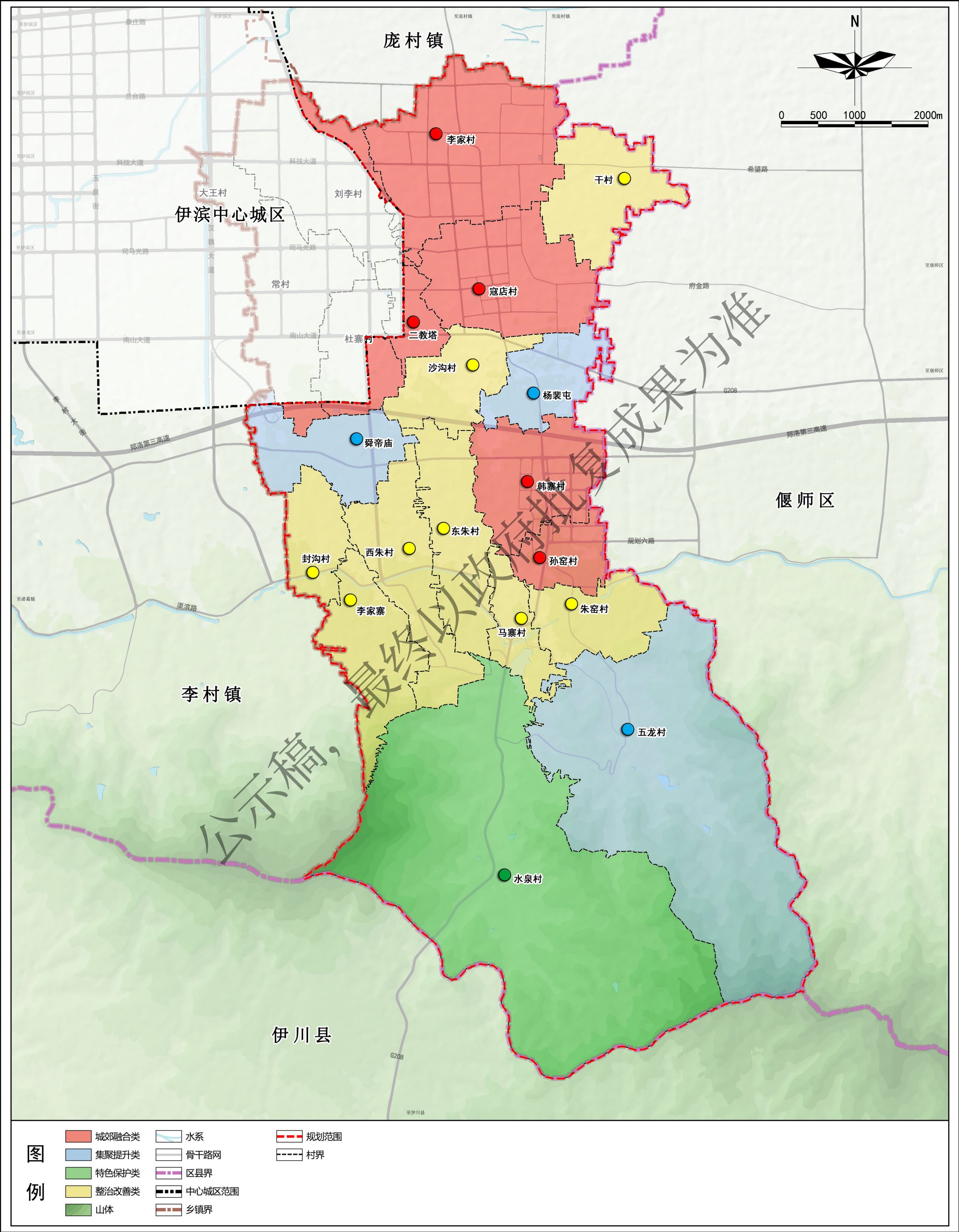
伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇域国土空间控制线规划图



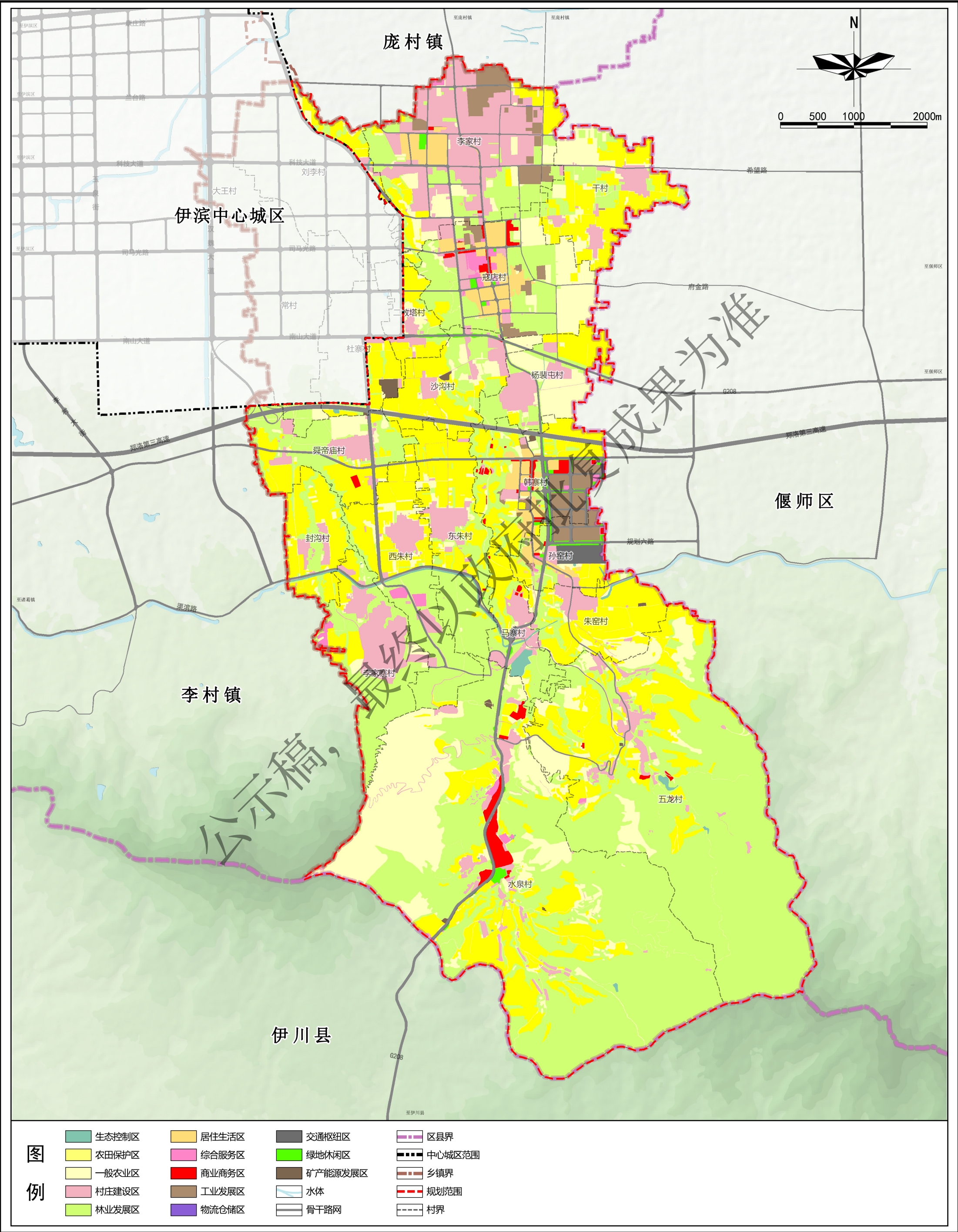
伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇域村庄布点规划图



伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇域国土空间规划分区图



伊滨区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇区国土空间用地规划图

