

洛阳市城乡一体化示范区寇店镇 国土空间总体规划（2021—2035年）

文 本

寇店镇人民政府

2026年1月

目 录

第一章 总则	3
第二章 发展定位与目标	4
第三章 构建国土开发保护总体格局	5
第一节 严格落实三条控制线	5
第二节 核准落实其他控制线	5
第三节 划定村庄建设边界	6
第四节 国土空间总体格局	6
第四章 产业规划与村庄布局规划	7
第一节 产业空间布局规划	7
第二节 村庄分类与布局规划	7
第五章 历史文化与景观风貌	10
第一节 历史文化保护	10
第二节 景观风貌引导	10
第六章 镇政府驻地规划	13
第一节 镇区规划分区和用地布局	13
第二节 道路交通过规画	14
第三节 空间形态与风貌管控	15
第七章 规划传导和实施保障	17
第一节 规划传导	17
第二节 “通则式”村庄规划管理规定	18
第三节 规划实施	21

第一章 总则

《洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）已于2025年12月31日获洛阳市人民政府批复（批复文号：洛政文〔2025〕133号），现对《规划》成果进行批后公告，将有关情况公布如下：

第1条 规划范围

寇店镇镇域下辖寇店村、孙窑村、韩寨村、李家村、杜寨村、大王村、刘李村、二教塔村、常村、五龙村、杨裴屯村、舜帝庙村、水泉村、朱窑村、马寨村、沙沟村、干村、封沟村、李家寨村、东朱村、西朱村共计21个行政村，镇域总面积64.06平方公里。

其中纳入中心城区城镇开发边界面积764.73公顷，本次规划范围为未被纳入中心城区城镇开发边界内的寇店镇行政辖区范围，面积56.41平方公里，分为镇区和镇域两个空间层次。其中：

镇域规划范围包括20个行政村，总面积56.41平方公里；镇区规划范围总面积为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。

第2条 规划期限

规划期限为2021-2035年。规划基期为2020年，近期至2025年，远期至2035年。

第二章 发展定位与目标

第3条 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。

第4条 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、伊滨现代化强镇、洛阳新能源产业发展承载区。

2050 年远景目标为全面实现旅游强镇、产业富民，建成生产空间集约高效、生活空间宜居舒适、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的城镇。

第三章 构建国土开发保护总体格局

第一节 严格落实三条控制线

第5条 耕地和永久基本农田保护红线

规划至 2035 年，寇店镇落实耕地保有量面积不低于 1851.97 公顷，根据永久基本农田核实处置成果，实际落实永久基本农田面积 1204.44 公顷。

第6条 生态保护红线

寇店镇不涉及生态保护红线。

第7条 城镇开发边界

规划至 2035 年，寇店镇落实城镇开发边界面积 1177.17 公顷，其中 764.73 公顷城镇开发边界位于中心城区内，412.44 公顷城镇开发边界位于中心城区外。

第二节 核准落实其他控制线

第8条 历史文化保护线

规划至 2035 年，寇店镇落实历史文化保护线面积 3488.65 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，洛南东汉陵区建设控制地带面积 2136.95 公顷；曹魏陵区保护区面积 183.24 公顷；水泉石窟保护区面积 3.9 公顷，水泉石窟建设控制地带面积 7.92 公顷。大谷关遗址应加快文物保护规划编制，慎重对遗址进

行原址复建，避免对遗址造成二次破坏。

第9条 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。

第三节 划定村庄建设边界

第10条 村庄建设边界线

规划至 2035 年，寇店镇划定村庄建设边界面积 569.1 公顷，已上图落位的村庄建设边界 563.72 公顷，预留机动指标 5.38 公顷。

第四节 国土空间总体格局

第11条 国土空间总体格局

构建“一心、两轴、四片区”的国土空间总体格局。

“一心”：镇区服务中心。强化镇区公共服务、旅游服务、商贸服务的集中集聚，引领全域高质量发展、高品质生活。

“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。

第四章 产业规划与村庄布局规划

第一节 产业空间布局规划

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、新材料两大领域的产业，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：高效农业示范区、生态旅游发展区。

多点：以通用机场、水泉石窟、万安山景区、五龙峡景区、杨裴屯现代农业示范园区等为依托，支撑构建全镇域的产业服务空间结构。

第二节 村庄分类与布局规划

第12条 村庄分类

依据上位规划，将寇店镇规划范围内 20 个行政村划分为以下四类：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。

第13条 生活圈设施配建标准

结合生活圈理论，根据不同人群的活动距离，寇店镇构建“城镇、乡村”两个社区生活圈层级。以寇店镇区为核心，构建城镇生活圈，以杨裴屯村、舜帝庙村、五龙村三个集聚提升类村庄为中心，构建3个乡村生活圈。

1.城镇层级

依托寇店镇区，统筹布局满足寇店镇居民日常生活、生产需求的各类服务要素，形成城镇社区生活圈的服务核心。宜配置卫生院、文化活动中心、幼儿园、小学、初中、农贸市场、餐饮店、超市等服务要素，配置满足农民生产所需的集贸市场；配置保障日常便捷出行的公交换乘车站；建设具有一定规模、能开展各类休闲活动的公园绿地；构建由避难场所、应急通道和防灾设施组成的救援服务体系。

2.村层级

依托集聚提升类村庄，辐射周边村庄，形成乡村生活圈。综合考虑乡村居民常用交通方式，按照15min可达的空间尺度，配置满足就近使用需求的服务要素，并注重相邻村庄之

间服务要素的错位配置和共享使用。

乡村生活圈 1：以杨裴屯村为中心，辐射沙沟村、韩寨村以及孙窑村，形成 1 个乡村生活圈。

乡村生活圈 2：以舜帝庙村为中心，辐射封沟村、李家寨村、西朱村以及东朱村，形成 1 个乡村生活圈。

乡村生活圈 3：以五龙村为中心，辐射马寨村、朱窑村以及水泉村，1 个乡村生活圈。

第五章 历史文化与景观风貌

第一节 历史文化保护

第14条 历史文化保护线

寇店镇历史文化保护线包括洛南东汉陵区、曹魏大墓、水泉石窟 3 处全国重点文物保护单位，大谷关遗址 1 处市级文物保护单位，目前已公布洛南东汉陵区、曹魏大墓以及水泉石窟的保护范围和建设控制地带。

根据上位规划传导，寇店镇历史文化保护线面积 3488.65 公顷。规划至 2035 年，寇店镇落实历史文化保护线面积 3488.65 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，洛南东汉陵区建设控制地带面积 2136.95 公顷；曹魏陵区保护区面积 183.24 公顷；水泉石窟保护区面积 3.9 公顷，水泉石窟建设控制地带面积 7.92 公顷。大谷关遗址应加快文物保护单位规划编制，慎重对遗址进行原址复建，避免对遗址造成二次破坏。

第二节 景观风貌引导

第15条 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。

第16条 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。

第17条 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。

第六章 镇政府驻地规划

第一节 镇区规划分区和用地布局

第18条 规划功能分区管控

寇店镇镇区规划分区包括城镇发展区、乡村发展区以及农田保护区。其中农田保护区规模 14.62 公顷，占镇区总用地的 2.88%；城镇发展区 170.2 公顷，占镇区总用地的 33.53%；乡村发展区 322.72 公顷，占镇区总用地的 63.58%。

城镇发展区、乡村发展区细化至二级规划分区。城镇发展区内二级分区包括居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、物流仓储区、交通枢纽区、绿地休闲区；乡村发展区内包括村庄建设区、一般农业区、林业发展区。

二级规划分区管控指引：

（1）居住生活区

居住生活区规模 69.70 公顷，占镇区总用地的 13.73%。

（2）综合服务区

综合服务区规模 12.74 公顷，占镇区总用地的 2.51%。

（3）商业商务区

商业商务区规模 7.21 公顷，占镇区总用地的 1.42%。

（4）工业发展区

工业发展区规模 60.49 公顷，占镇区总用地的 11.92%。

（5）物流仓储区

物流仓储区规模 0.09 公顷，占镇区总用地的 0.02%。

(6) 交通枢纽区

交通枢纽区规模 15.72 公顷，占镇区总用地的 3.10%。

(7) 绿地休闲区

绿地休闲区规模 3.76 公顷，占镇区总用地的 0.74%。

(8) 战略预留区

绿地休闲区规模 0.49 公顷，占镇区总用地的 0.10%。

(9) 村庄建设区

村庄建设区规模 230.81 公顷，占镇区总用地的 45.48%。

(10) 一般农业区

一般农业区规模 24.28 公顷，占镇区总用地的 4.78%。

(11) 林业发展区

林业发展区规模 67.63 公顷，占镇区总用地的 13.32%。

第二节 道路交通规划

第19条 路网体系规划

镇区道路分快速路、国道、主干路、次干路、支路五个等级，共同构成道路的骨架网络。

快速路为南山大道，道路红线宽度为 30m。

国道为 G208，道路红线宽度为 30m。

主干路为希望路、东林路、烟岭大道、掘丁路以及腾飞路，道路红线宽度为 12m-30m。

次干路为复兴路、和谐路、绿景路以及云峰路等，道路红线宽度为 16m-20m。

支路道路红线宽度为 12m-16m。

第20条 交通设施规划

规划社会停车场 4 处，总用地面积 2.25 公顷。

规划加油站 1 处，用地面积 0.84 公顷。

第三节 空间形态与风貌管控

第21条 开发强度管控

加强对镇区的空间形态和风貌控制，科学引导镇区建立紧凑集约、疏密有致的城镇空间开发格局。将镇区划定三类开发强度管控分区。

开发强度 I 区：容积率控制在 1.0 以下，以低层建筑形态为主，主要为中小学用地、部分市政设施用地等用地。

开发强度 II 区：容积率控制在 1.0-1.5。新建建筑应与周边的空间建筑相互协调，形成疏密有致、形态得当的城镇空间形态，主要为居住用地、工业、物流用地等。

开发强度 III 区：容积率控制在 1.5-2.0，主要为商业服务业用地等。

第22条 城镇风貌引导

结合功能布局，将镇区划分为现代产业风貌区、传统城镇风貌区以及遗址核心风貌区。

现代产业风貌区：建筑色彩以白灰色系为主，以蓝灰色、浅暖灰为辅，营造高端制造园区形象。

传统城镇风貌区：城镇建设风貌要与遗址环境相和谐，建筑色彩宜采用灰、白、浅黄色。

遗址核心风貌区：严格遵循历史文化保护规划对大遗址的要求，禁止大规模建设开发侵占遗址区域用地。现有村庄应保护历史文化资源，塑造体现文化底蕴的特色村镇景观风貌，建筑色彩宜采用灰、白、浅黄色。

第七章 规划传导和实施保障

第一节 规划传导

第23条 单元划分

寇店镇镇域共划分两类编制单元，其中，城镇编制单元2个，村庄编制单元20个。分别为：寇店村-李家村城镇编制单元，韩寨村-孙窑村城镇编制单元，寇店村、李家村、韩寨村、孙窑村、杨裴屯村、舜帝庙村、马寨村、水泉村、五龙村、干村、沙沟村、二教塔村、封沟村、李家寨村、东朱村、西朱村、朱窑村、常村、杜寨村、刘李村村庄编制单元。

第24条 对村庄规划的传导

村庄规划应当落实本规划确定的耕地保护目标、永久基本农田、城镇开发边界、村庄建设边界等控制指标，有效落位重要公共服务设施和基础设施布局，贯彻实施国土整治和生态修复工程。

第25条 对详细规划的传导

在城镇开发边界内，进一步细化“总体-单元”的空间层级体系，城镇单元编制详细规划由寇店镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

第26条 对专项规划的传导

加快开展公共服务设施、综合交通、市政设施、综合防

灾等专项规划，在总体规划框架下进行深化细化，明确保护与开发要求，落实各项用地规模、边界。专项规划要充分与详细规划和镇总体规划进行衔接，保障各项规划内容精准落地。

第二节 “通则式”村庄规划管理规定

村庄规划批准前，所有村庄均适用于本“通则式”村庄规划管理规定。

第27条 规划控制线

严格落实上位规划确定的耕地和永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线的保护目标、规模、范围、类型等；明确村庄建设边界的规模、范围；落实或细化上位规划确定的历史文化保护线、矿产资源开采保护线等其他控制线，以及重大规划项目建设控制范围等。

耕地和永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线、历史文化保护线、矿产资源开采保护线等管控要求，详见文本第三章。

第28条 建设管控要求

1.村民住房

一类农村宅基地主要指农村用于建造独户住房的土地，其用地规划控制指标宜符合规定，保证相邻房屋的正常采光和通行要求。

城镇郊区和人均耕地少于 1 亩的平原地区，新增宅基地面积不得超过 134 平方米；人均耕地 1 亩以上的平原地

区，新增宅基地面积不得超过 167 平方米；山区、丘陵地区，新增宅基地面积不得超过 200 平方米。

建筑层数原则上以不超过三层的低层住宅为主，且建筑高度不超过 12 米。确需建设三层以上住房的，应当征得村集体经济组织或村民委员会同意。

传统村落、历史文化名村中需要进行保护的宅基地用地面积、建筑高度及建筑层数应按原住房尺寸进行控制。

二类农村宅基地指农村用于建造集中住房的土地。其中建筑层数不超过 3 层的，容积率应不小于 0.8，建筑密度不大于 47%，绿地率不小于 23%，建筑高度不超过 12 米。建筑层数在 4 到 6 层的，容积率应不小于 1.2，建筑密度不大于 38%，绿地率不小于 28%，建筑高度不超过 24 米。

2.基础设施

各类市政基础设施应避让永久基本农田和生态红线等底线，同时结合居民点人口分布因地制宜确定位置，鼓励使用空闲建设用地建设各类市政基础设施。各类市政基础设施原则上建筑高度不超过 12 米，容积率不大于 0.5，建筑密度不大于 30%，绿地率大于等于 20%，退距应满足相关规范要求。

新建建筑宜后退高速公路 30 米以上，国道 20 米以上，省道 15 米以上，县道 10 米以上，乡道 5 米以上，村道 3 米以上，村域主干路 1.5 米以上，若村内有约定的建筑退让道路红线距离，按照约定的退让距离执行。

3.公共服务设施

各类公共服务设施应在城镇开发边界或者村庄建设边界内，鼓励采用空闲建设用地、空闲宅基地改建。各类公共服务设施原则上按照《河南省自然资源厅办公室关于印发河南省乡村建设用地规划控制指引（试行）的通知》进行建设，退距应满足相关规范要求。

4.乡村产业

乡村产业用地应在城镇开发边界或者村庄建设边界内选址建设，鼓励采用空闲建设用地、空闲宅基地、废弃厂房改建。鼓励建设一二三产融合产业，用于农产品加工流通、乡村旅游、电子商务等混合融合产业。各类乡村产业项目原则上按照《河南省自然资源厅办公室关于印发河南省乡村建设用地规划控制指引（试行）的通知》进行建设，退距应满足相关规范要求。

5.风貌管控

按照就地取材、经济适用的原则，充分运用乡土材料和废旧材料。结合村庄特色，合理设计村庄出入口标识，避免采用尺度夸张、比例失调的构筑物形式；结合生产生活需求合理布置或改造活动广场和游园，不应过度铺装，适量设置运动器材和休憩设施，形成具有地域文化气息的公共空间场所。

房前屋后整治应充分利用废旧材料，合理确定形式、尺寸以及色彩，便于村民自行施工，鼓励种植蔬菜、瓜果、花

草，做到见缝插绿。街巷两侧的边角地、闲置地宜改造成绿地景观、活动场所，禁止随意堆放柴草、建筑材料等杂物，严禁对农房外立面过度涂脂抹粉、盲目刷白。

结合当地气候和地域特点，采用合适的绿化植物配置方案，树种选择应以乡土树种为主，搭配果蔬、花草，禁止采用名贵树种；亮化灯具的样式、风格、间距应结合村庄产业特色、历史文化、生产生活需求等，鼓励采用太阳能路灯。充分保留原有的河道水系和坑（水）塘，河道坡岸应尽量保持自然走向，采取自然生态的手法进行坡岸加固和绿化美化，形成丰富的河岸景观。

第三节 规划实施

第29条 完善规划体系

以镇级国土空间总体规划为统领，建立寇店镇国土空间规划体系。城镇规划区范围内的土地利用和各项建设必须符合城镇总体规划，服从规划管理，保证科学、合理利用土地，促进经济、社会和环境的协调发展。

以总体规划为依据，对城镇近期建设范围内用地编制详细规划，制定法律性规定和条例，依法进行统一管理。

第30条 制定实施计划

编制国土空间五年行动规划和年度实施计划。衔接“十四五”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。

1. 生态修复方面

实施生态修复重大工程，加强水环境生态保护与修复工程，推进以国道、高速、等为骨架的生态廊道绿化工程，加快寇店镇生态建设。

2. 土地整治方面

推进耕地提质改造整治、其他农用地拟整治项目和宜耕后备资源拟开发项目，统筹推进农用地整理，结合村庄建设边界划定推进农村建设用地整理和工矿废弃地整治。落实最严格的耕地保护制度，严禁、防止耕地“非粮化”，推进耕地数量、质量、生态耕地“非农化”“三位一体”保护，坚决守住耕地红线。

3. 基础设施建设方面

交通方面加快推进与城乡一体化示范区路网的连接工程，增强公路沿线加油站等节点，构建“安全、便捷、高效、绿色”的现代综合交通体系。

4. 产业发展方面

重点推进杨裴屯南美对虾养殖、商业街及精品民宿、电子商务运营中心、舜耕智慧农场、沐养山庄康旅综合体等项目建设；积极融万安山南部旅游区域，建设成为近郊文旅康养度假小镇。

5. 民生保障方面

推进以新型社区住宅、小学、幼儿园等的提质改造建设

项目。卫生健康事业重点推进卫生院扩建项目；社会保障事业重点推进综合养老建设项目。

第31条 积极引导公众参与

建立健全公众参与机制。完善规划公示制度，推动规划编制、实施过程中的全流程、多渠道公众参与，强化社会监督。建立专家咨询制度，强化不同领域专家的决策支撑作用，提升规划编制科学性。

第32条 健全监督问责机制

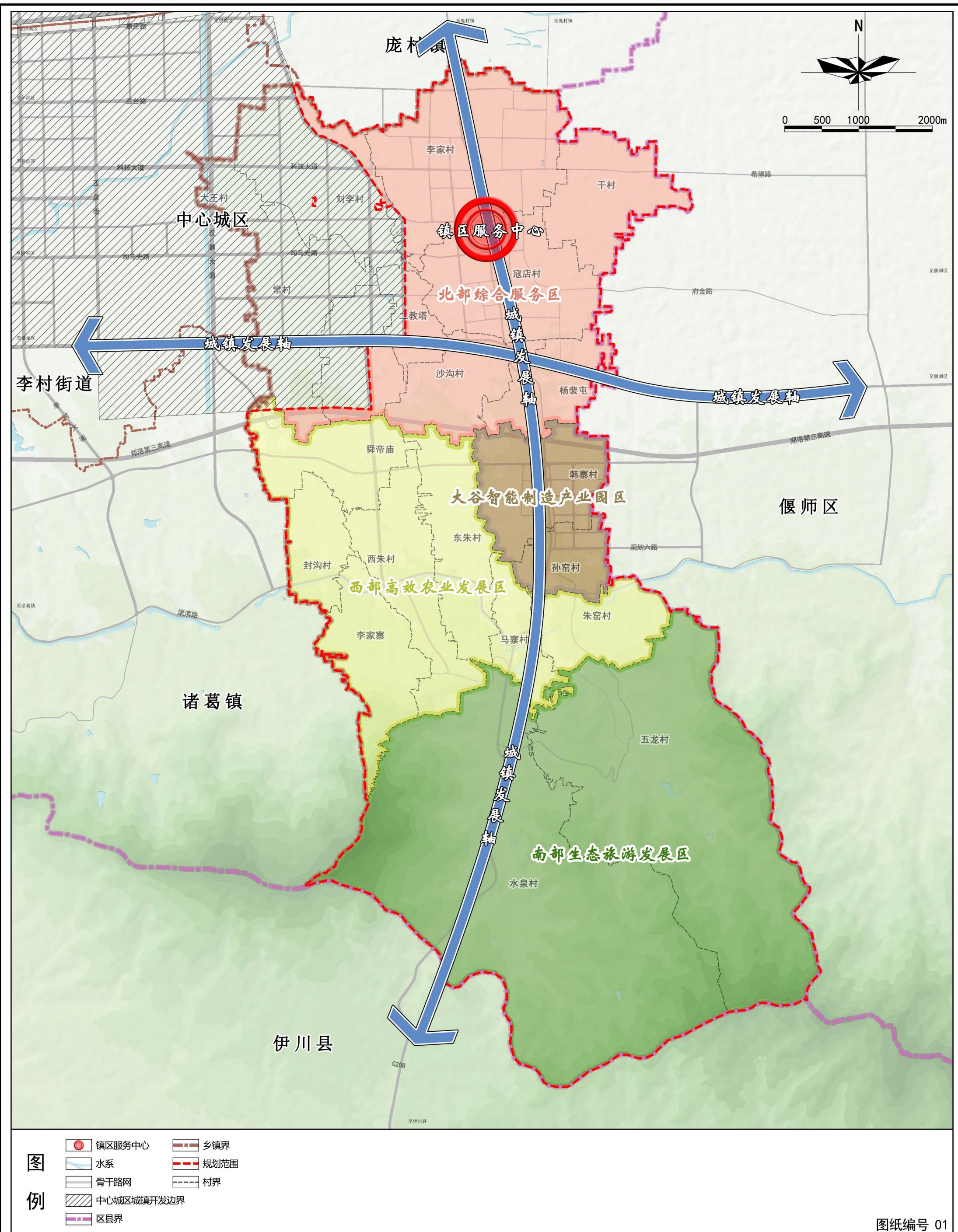
利用国土空间规划“一张图”实施监督系统，实现对规划执行情况实时监测、预警和定期评估。

附图

- 01.镇域国土空间总体格局规划图
- 02.镇域国土空间控制线规划图
- 03.镇域耕地和永久基本农田保护红线图
- 04.镇域城镇开发边界图
- 05.镇域村庄建设边界图
- 06.镇域历史文化保护规划图
- 07.镇域综合交通规划图
- 08.镇域国土空间规划分区图
- 09.镇政府驻地控制线规划图

洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

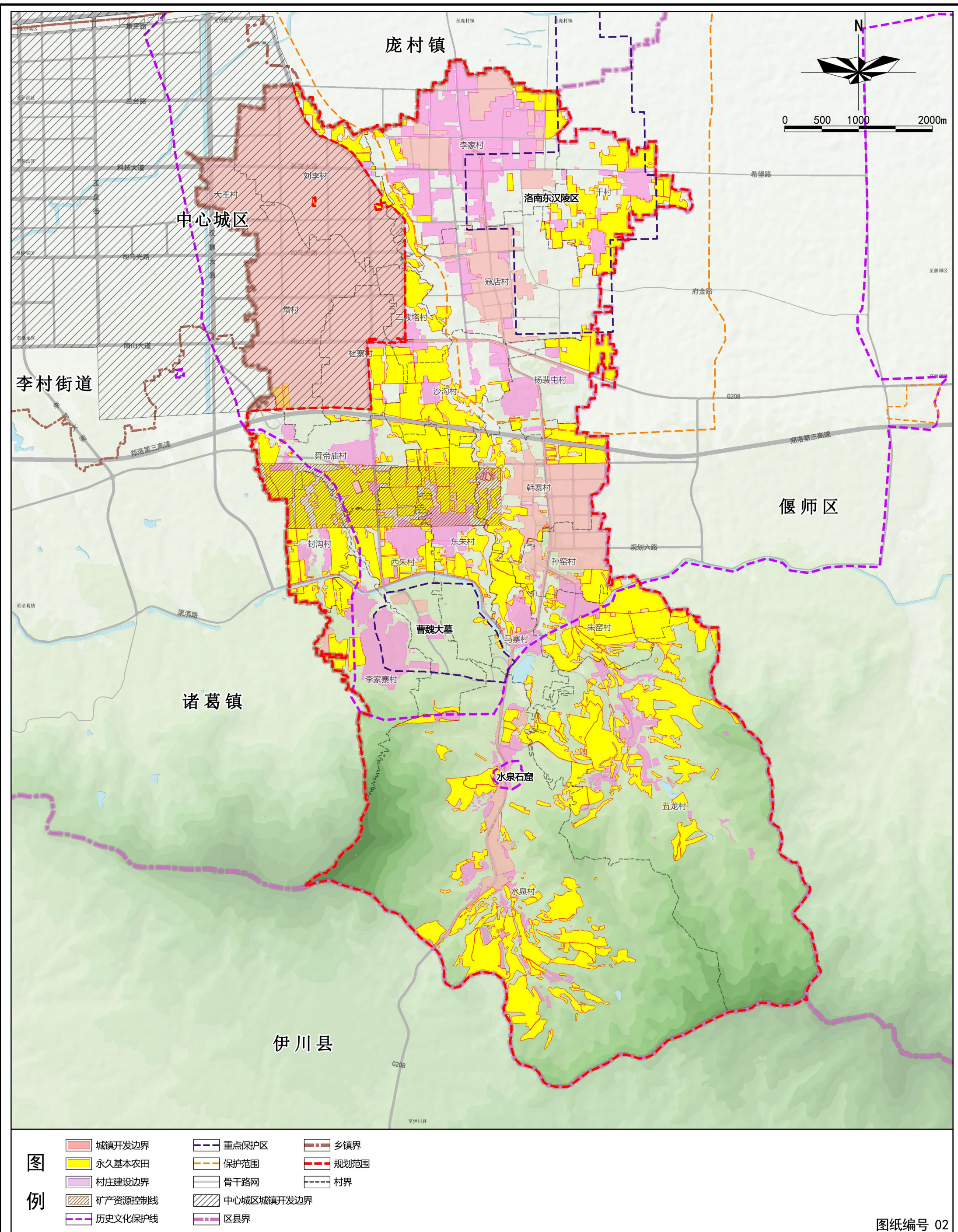
镇域国土空间总体格局规划图



图纸编号 01

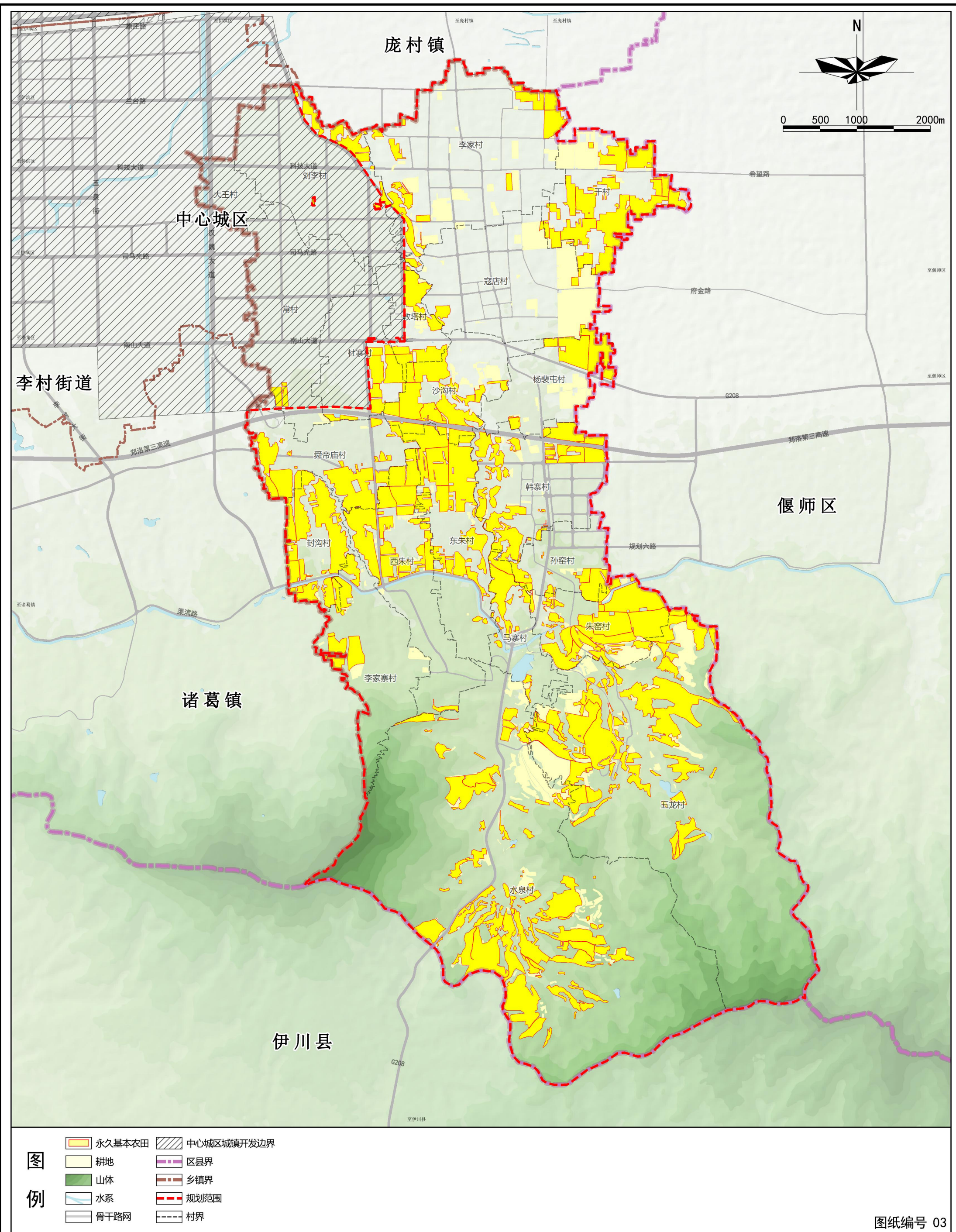
洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇域国土空间控制线规划图



洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

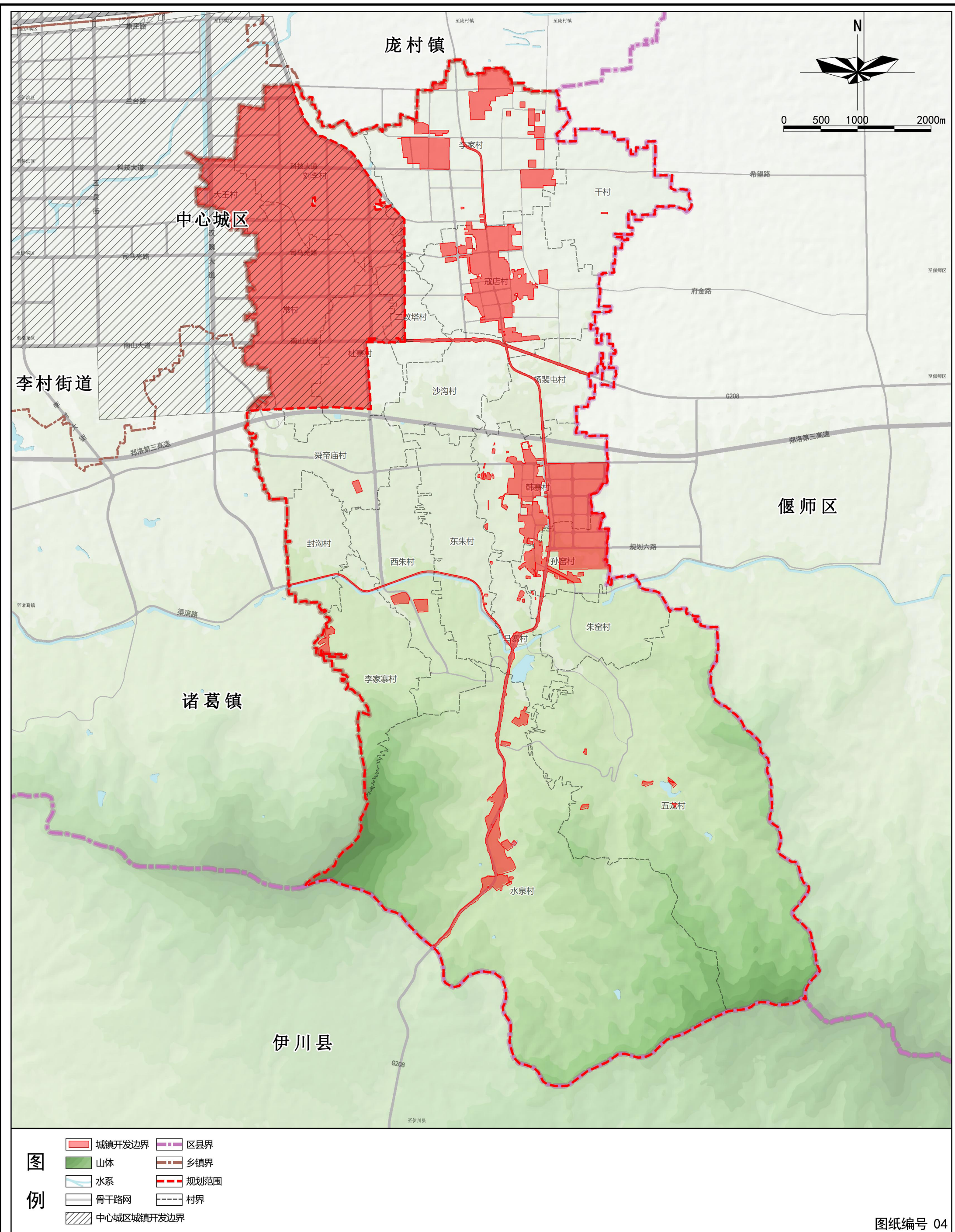
镇域耕地和永久基本农田保护红线图



图纸编号 03

洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

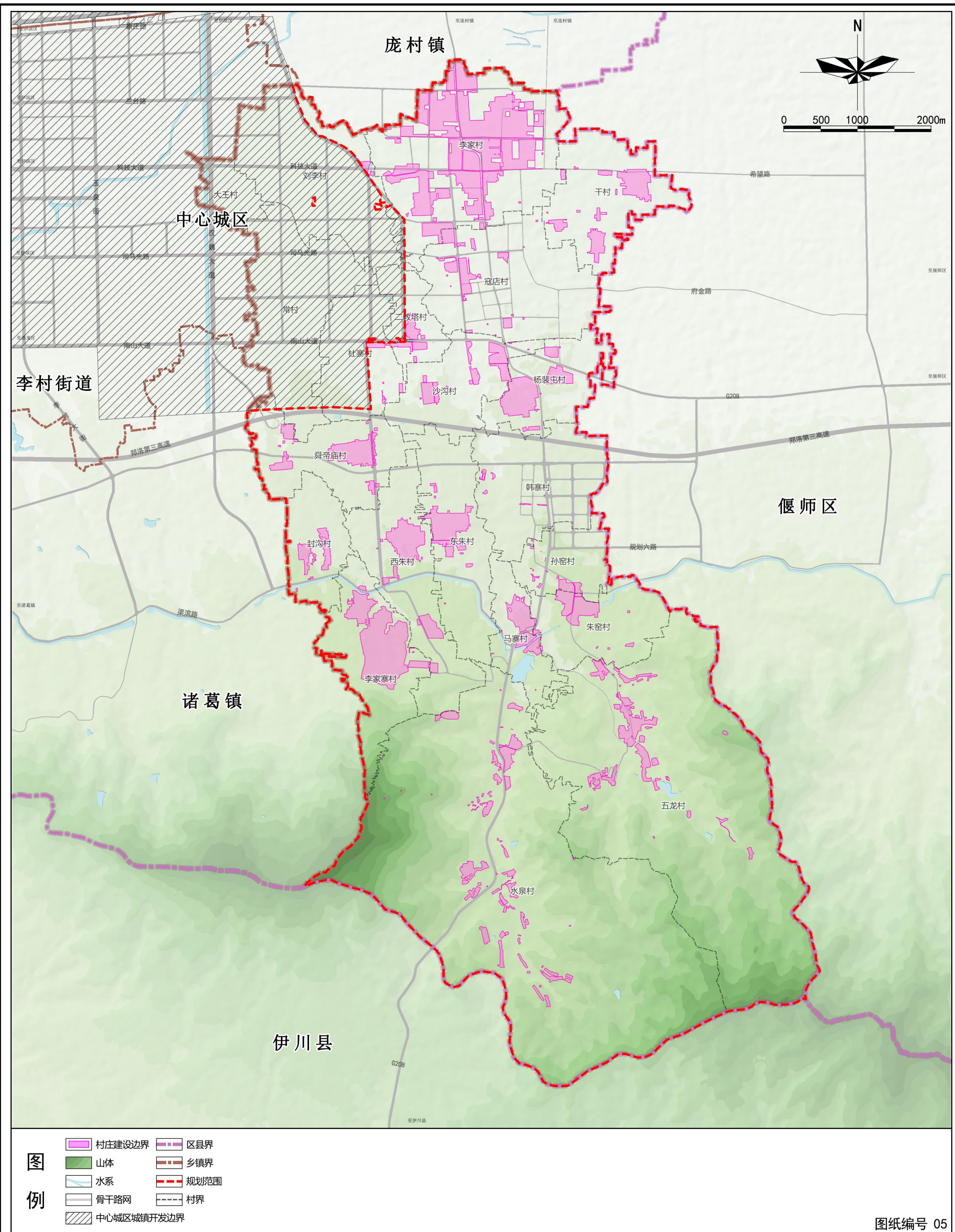
镇域城镇开发边界图



图纸编号 04

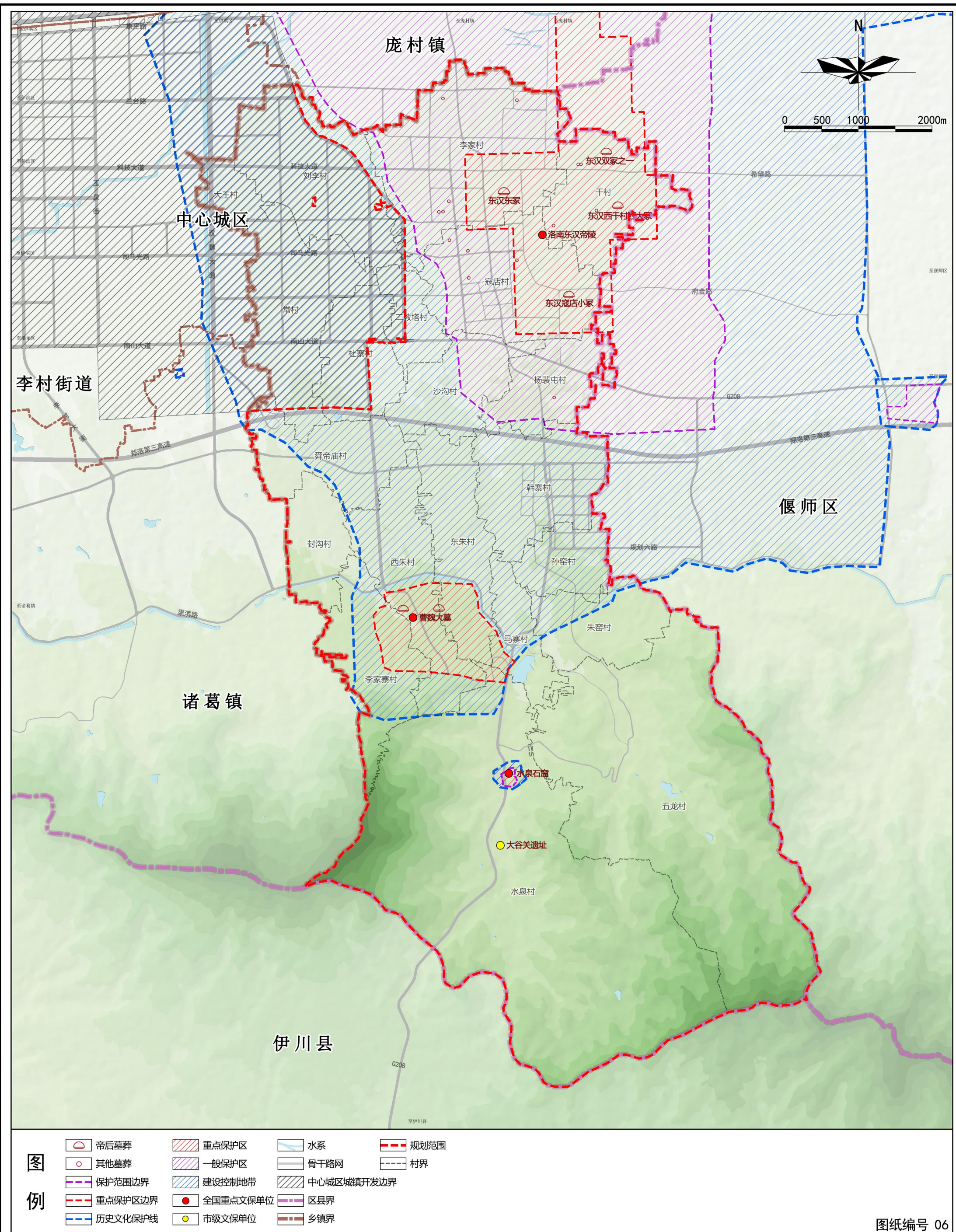
洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇域村庄建设边界图



洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

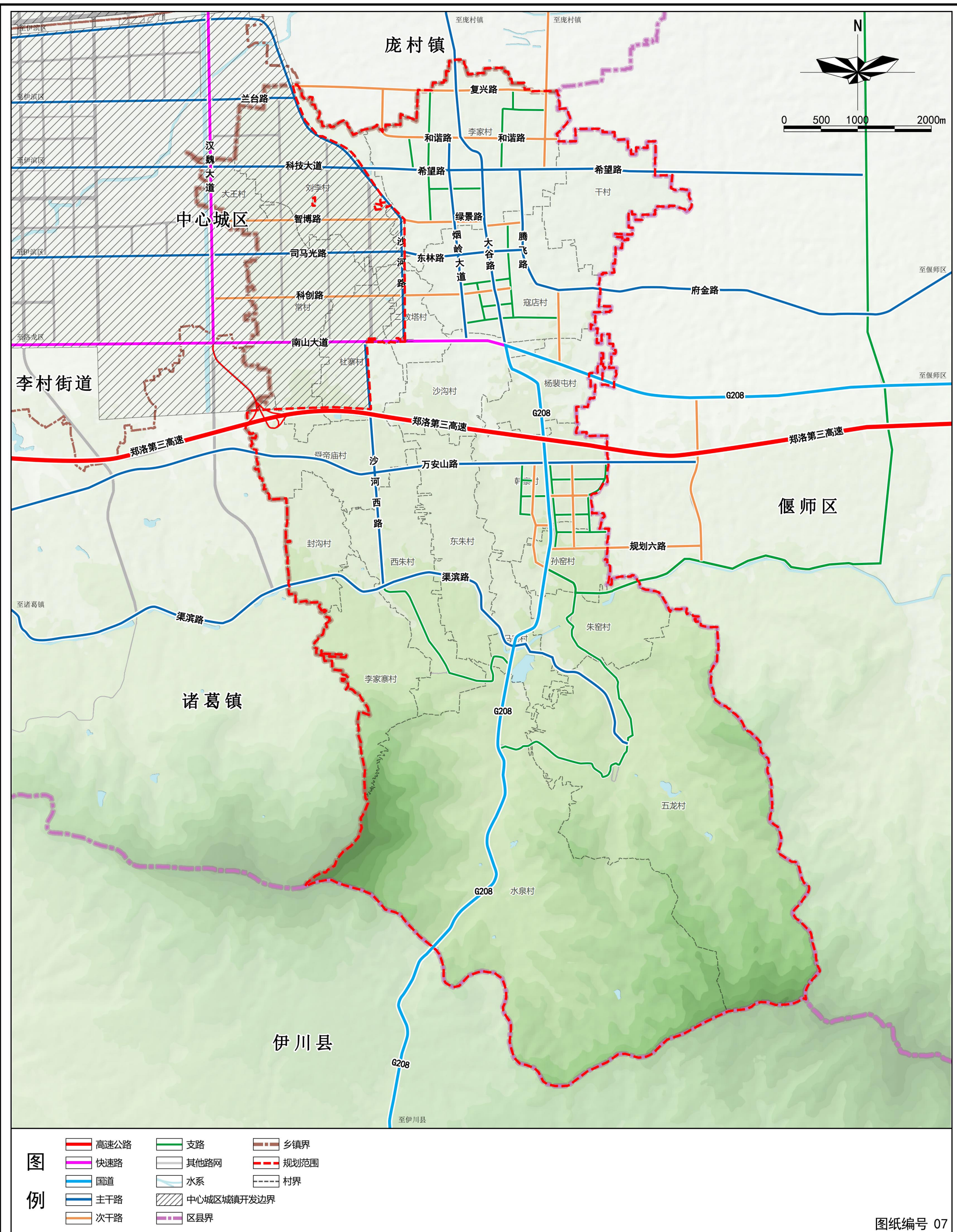
镇域历史文化保护规划图



图纸编号 06

洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

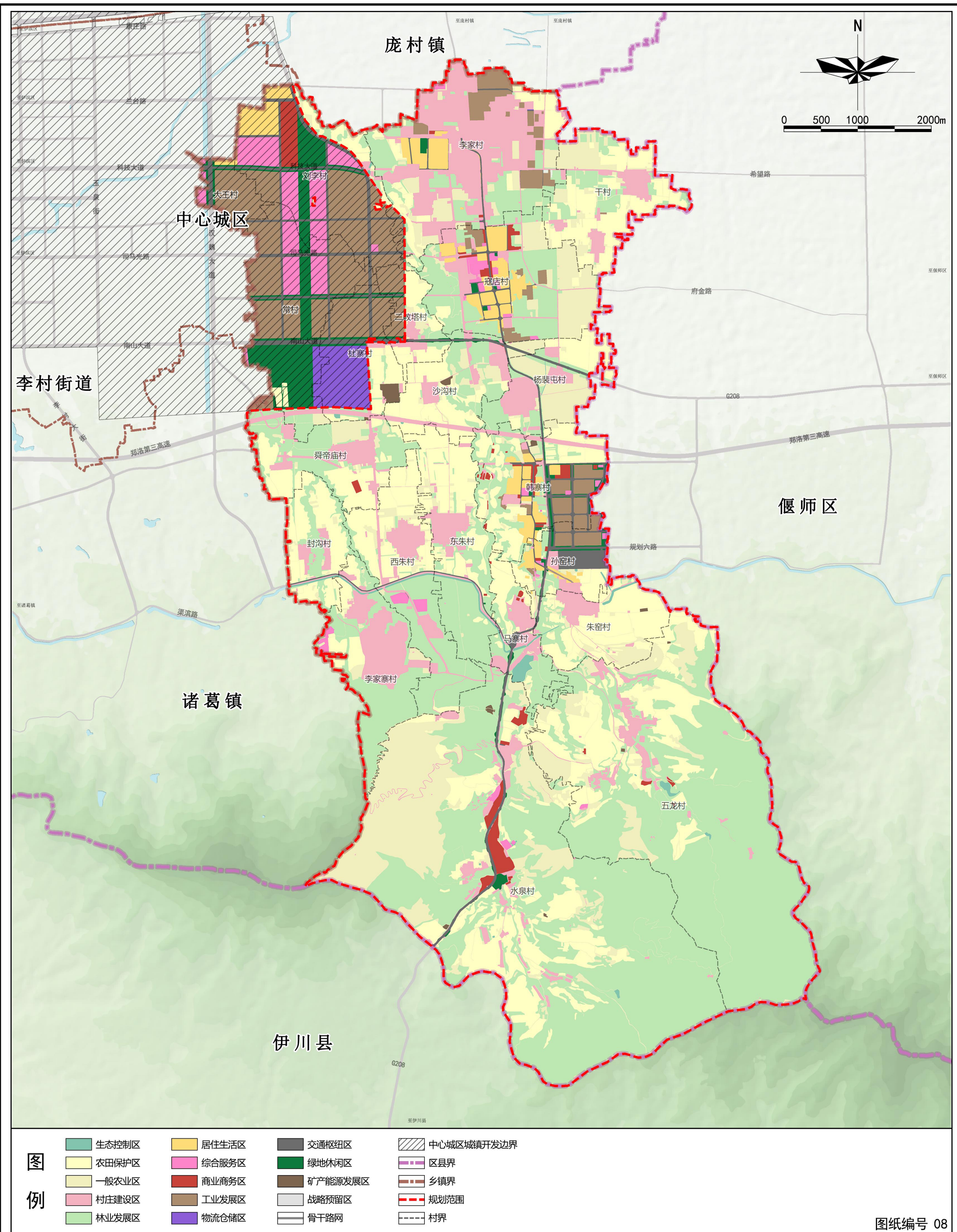
镇域综合交通规划图



图纸编号 07

洛阳市城乡一体化示范区寇店镇国土空间总体规划（2021-2035年）

国土空间规划分区图



图纸编号 08

