

伊吾县淖毛湖镇开发区一、 二、三村村庄规划 (2021-2035年)



2025年8月

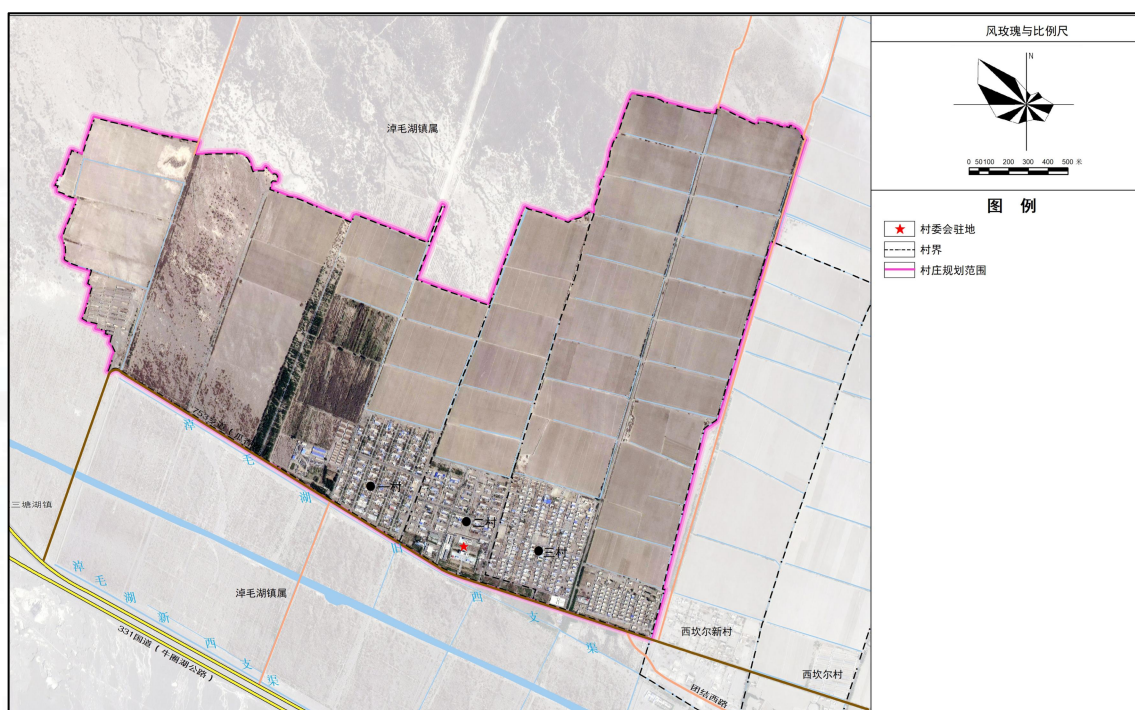
一、项目背景

为落实中央、自然资源部及自治区关于国土空间规划的系列文件要求，传导上层规划管控要求，助力淖毛湖镇开发区乡村振兴，发挥多规合一实用性村庄规划作用，依据《新疆维吾尔自治区村庄规划编制技术规程（试行）》，编制《伊吾县淖毛湖镇开发区一、二、三村村庄规划（2021-2035）》。

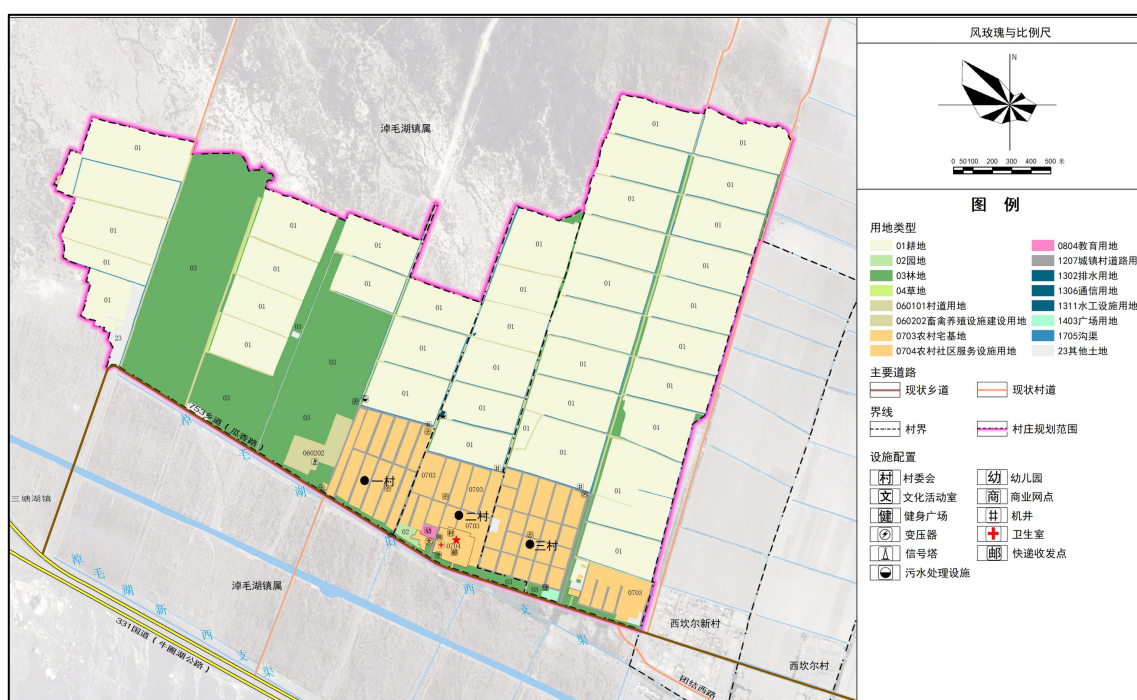
开发区一、二、三村为“集聚提升类村庄”，集聚发展且公共服务与基础设施共享共建，按规程实行联合规划，推动城乡产业融合、设施共建共享，保留乡村风貌，提升治理水平。

二、村庄现状概况

- **区域位置：**淖毛湖镇北部，距镇区约 5 公里，紧邻淖毛湖工业园、胡杨林景区及周边矿区。
- **规划范围：**含一、二、三村，国土面积 567.36 公顷（一村 258.50 公顷，二村 74.82 公顷，三村 234.04 公顷）



- **国土空间现状：**国土空间现状用地结构涵盖耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地、沟渠及其他土地共9类用地，具体面积如下：耕地342.5公顷、园地0.72公顷、林地112.49公顷、草地0.58公顷、农业设施建设用地22.43公顷、村庄建设用地75.38公顷、区域基础设施用地0.02公顷、陆地水域8.64公顷、其他土地4.17公顷。



- **存在问题：**
- **人居环境：**村庄主路景观与建筑改造初见成效，但部分围墙未改造致风格不统一，屋顶黄土覆盖有漏雨安全隐患，绿化缺乏养护、植被杂乱未达美化效果，风貌提升需持续推进以打造优质居住环境。
- **产业提升：**结构单一依赖传统农牧，虽近矿区、工业园有潜力，但养殖布局乱、无规划小区难规模化，厂房小缺规模效应，需科学规划优化布局、整合资源促多元高质量发展。

三、上位规划传导

依据《伊吾县国土空间总体规划（2021—2035年）》《伊吾县淖毛湖镇国土空间总体规划（2023—2035年）》，确定村庄分类、三区三线及产业定位。

- **村庄分类：**集聚提升类村庄，承接镇区外溢功能，服务城镇发展
- **三区三线落实：**永久基本农田保护面积 336.24 公顷（北部集中分布）
- **产业定位：**依托农业基础与区位优势，发展特色种植、养殖及三产服务，对接镇区与园区产业互补

四、发展目标与规模

- **总体定位：**“戈壁绿洲，梦里瓜乡”——以特色风貌、哈密瓜种植、畜牧养殖、三产服务为一体的宜居宜业乡村振兴示范村。
- **发展目标：**
 - **近期（2021-2025）：**提升人居环境，完善基础设施，建成产业特色鲜明的示范村。
 - **远期（2026-2035）：**全面提升生产生活条件，构建“村庄—园区—镇区”发展联合体。
- **规模预测**
 - **人口：**远期户籍 1300 人，常住 1260 人。
 - **建设用地：**至 2035 年 78.05 公顷，预留留白用地 3.83 公顷。

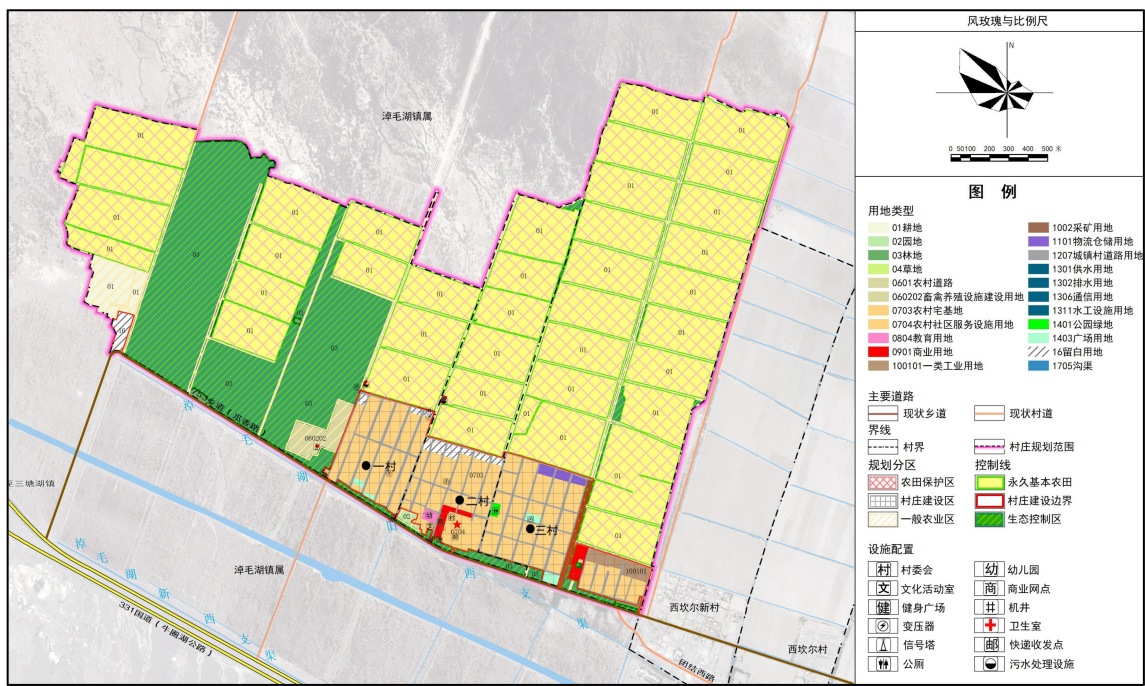


五、用地布局与用途管制

● 国土空间用途结构调整

本次规划主要针对村庄的村庄内人居环境整治、产业发展用地及产业后备空间用地进行调整。

至2035年耕地增加0.7公顷，林地增加0.78公顷，减少村庄宅基地7.66公顷，新增商业、物流仓储、城镇村道路、供水用地、绿地广场用地7.23公顷，预留留白用地3.83公顷，增加采矿用地1.52公顷，其他用地在规划期内保持不变。



● 国土空间布局与管控规则

• 生态空间保护

范围：一般生态空间113.26公顷（西侧林地及防风林带），不涉及生态红线。

管控：限制开发，禁建工业/房地产/矿产项目，禁毁林开荒；严控生态用地转用，增量优先生态服务。

修复：集体土地所有者承担生态恢复义务，鼓励退耕25度以上坡地，发展绿色农业及生态旅游。



•农业空间保护

耕地：保有量344.31公顷，永久基本农田336.24公顷（北侧集中区）。禁止非农活动。

用途：高标准农田限粮食生产，一般耕地可适度种植经济作物，禁止破坏耕作层。

审批：占用耕地须经村民小组确认、村委会审查，并落实“占补平衡”。

•建设空间管制

用地规模：村庄建设用地78.05公顷，含经营性用地4.45公顷（商业2.11、工业2.35、仓储1.07），容积率 ≤ 1.2 。

宅基地：总量48.60公顷，新增每户基底 $\leq 300\text{m}^2$ ，优先利用闲置地；建筑限高12米，风貌需地域特色。

设施：供水由镇水厂提供，污水由村处理站处理；垃圾站、公厕等设施禁止占用。

•历史文化保护

无历史文化保护线及文物单位。

•安全防灾

选址避灾：宅基地避开灾害隐患点，建筑间距 ≥ 4 米，保障消防通道畅通。

应急场所：开发区管委会、活动广场设为避险点。



六、产业发展指引

● 产业发展定位

哈密市晚熟哈密瓜种植示范区，伊吾县三产创新经济示范区。

● 产业空间布局

整体形成“**一心四区**”的产业空间布局。

一心：结合开发区管委会，打造集生产管理、品牌推广、电商销售于一体的产业发展服务中心。

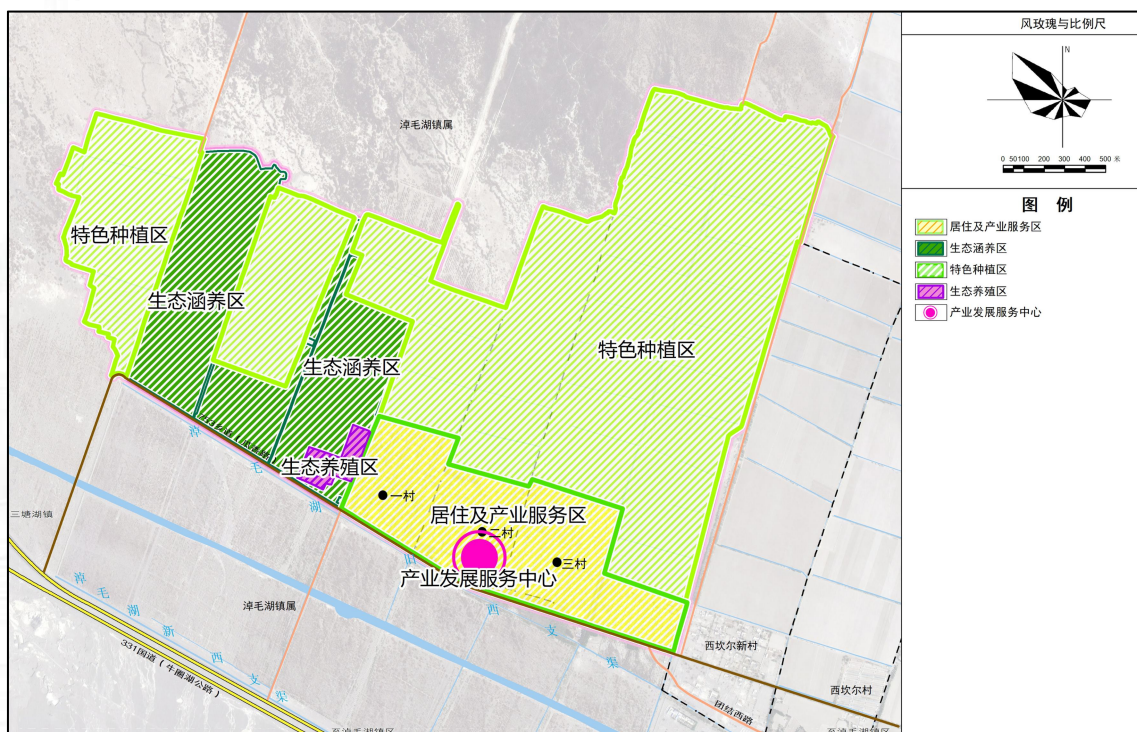
四区：依托村庄现状产业布局，用地优化调整将村庄划分为居住及产业服务、特色种植、生态养殖、生态涵养四个产业分区。

居住及产业服务区——位于村庄南部，紧邻瓜香路，以现状居民点为核心，通过用地整治，预留留白空间，发展居住、厂房租赁、民宿、社区工厂等产业门类。

特色种植区——结合村庄耕地，通过高标准农田建设、特色农产品品牌提升改造等项目，打造村庄特色产业种植区，建设“淖毛湖”哈密瓜种植基地。

生态养殖区——位于规划区西侧，结合现状养殖区，建设标准化生态养殖小区，在改善提升畜牧产品产出的同时实现人畜分离，改善村庄环境。

生态涵养区——以现状林地为主，通过全域生态保护修复治理工程，通过退化林修复、防护林提升等工程手段，防风固沙，改善生态环境。



七、居民点与公共服务设施

● 居民点布局

- 维持集中布局，优化闲置空间，新增小游园、活动广场（总面积 0.3 公顷）。
- 宅基地管控：新建每户 $\leq 300\text{m}^2$ ，建筑高度 ≤ 10 米，鼓励闲置宅基地复绿或发展庭院经济。



● 公共服务设施

- 共享镇区中小学、养老等设施，村内保留村委会、卫生室、文化活动中心等。
- 新增：公厕 2 处、垃圾收集点 13 处、微型消防站 1 处。



八、支撑体系与综合防灾

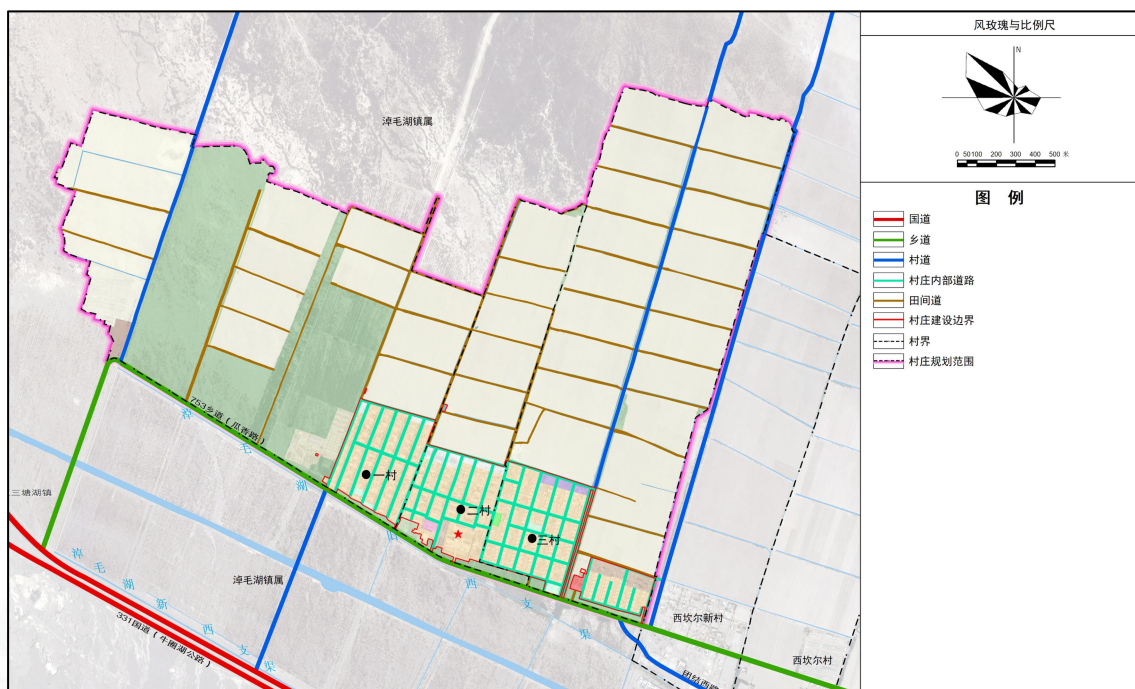
● 基础设施

村庄内部道路分为村庄内部干路、村庄内部支路、村庄内部巷道。

村庄内部干路：村庄主连接村庄范围外道路（对外交通道路）的村庄内部道路，道路材质为沥青路面，主要包括安宁巷、胡杨路、中心五巷、农田路及村庄北侧道路，规划道路宽度为6—8米。

村庄内部支路：主要包括玛瑙一路、平安巷、中心巷及村庄中部东西向道路，连接村庄主干道，道路材质为沥青路面，规划道路宽度为4~6米。

村庄内部巷道：主要包括阿克州里巷、玛瑙二巷中心一、二、三、四巷、惠民巷等连接主次干路的巷道，规划道路宽度为3.5米。



● 公用设施

给水：由淖毛湖镇供水厂供水（70L/人/日），村庄日均用水量为91.0m³/天。

排水：采用雨污合流的排水体制，依靠地形地势，采用重力流排放雨污合流管道，共设置污水处理站两处。其中一村排入一村污水处理站，二、三村排入二村北侧污水处理站，并对二村北侧污水处理站进行提升改造,村庄污水量为72.8m³/日。

● 公用设施

●**电力通讯**：引自淖毛湖镇电力、电信网。电力保持原有10KV电力线路走向，延长线路走向，村庄用电负荷为1598.4kW；通信光缆交接箱进行“三网合一”改造，村庄通信容量为370线对。

●**燃气能源**：气源接自淖毛湖镇天然气门站，村庄日均用气量为325m³/日；村庄供热方式以集中供热为主，热源采用工业园区低压蒸汽转成高温热水，经瓜香路市政管网接镇区换热站，建筑采暖热指标取60W/m²。

●**环卫**：垃圾日处理 1.30 吨，设置垃圾收集点13处，收运至压缩转运站；结合开发区管委会、规划小游园设置公厕两处。



● 综合防灾

●**消防**：规划区消防安全由淖毛湖镇消防站负责，开发区管委会设置微型消防站，消防通道宽≥4 米；

●**防洪排涝**：并依据国家《防洪标准》（GB50201-94）相关要求，规划区按照10年一遇防涝标准设防。

●**气象灾害**：建立风暴、沙尘暴预警机制；

防震：村庄设防标准按7度设防，重要建筑及生命线工程提高一个等级设防。

九、生态修复与国土整治

● 生态修复

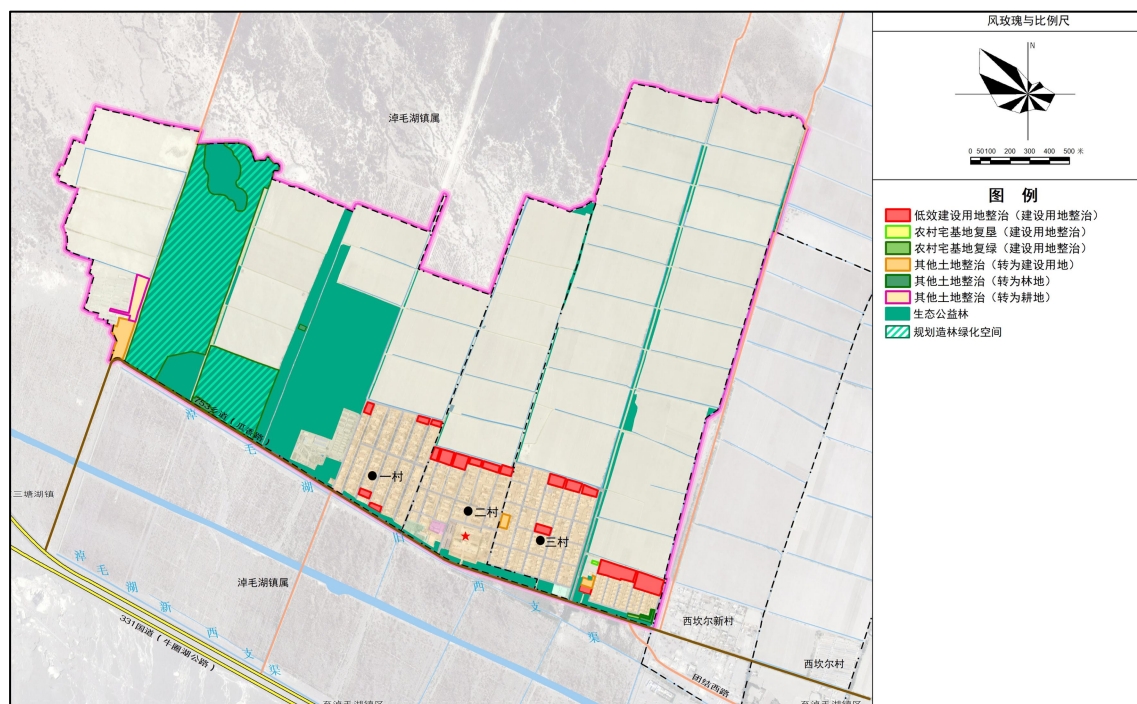
- 修复林地 0.82 公顷，一村西侧规划造林 51.24 公顷。

● 农用地整理

- 新增耕地 1.36 公顷，建设高标准农田 44.61 公顷，整治养殖区 5.14 公顷

● 建设用地整理

- 盘活低效用地 7.73 公顷，复垦宅基地 0.15 公顷，新增工业、物流等用地 4.46 公顷。



十、规划实施保障

● 保障措施

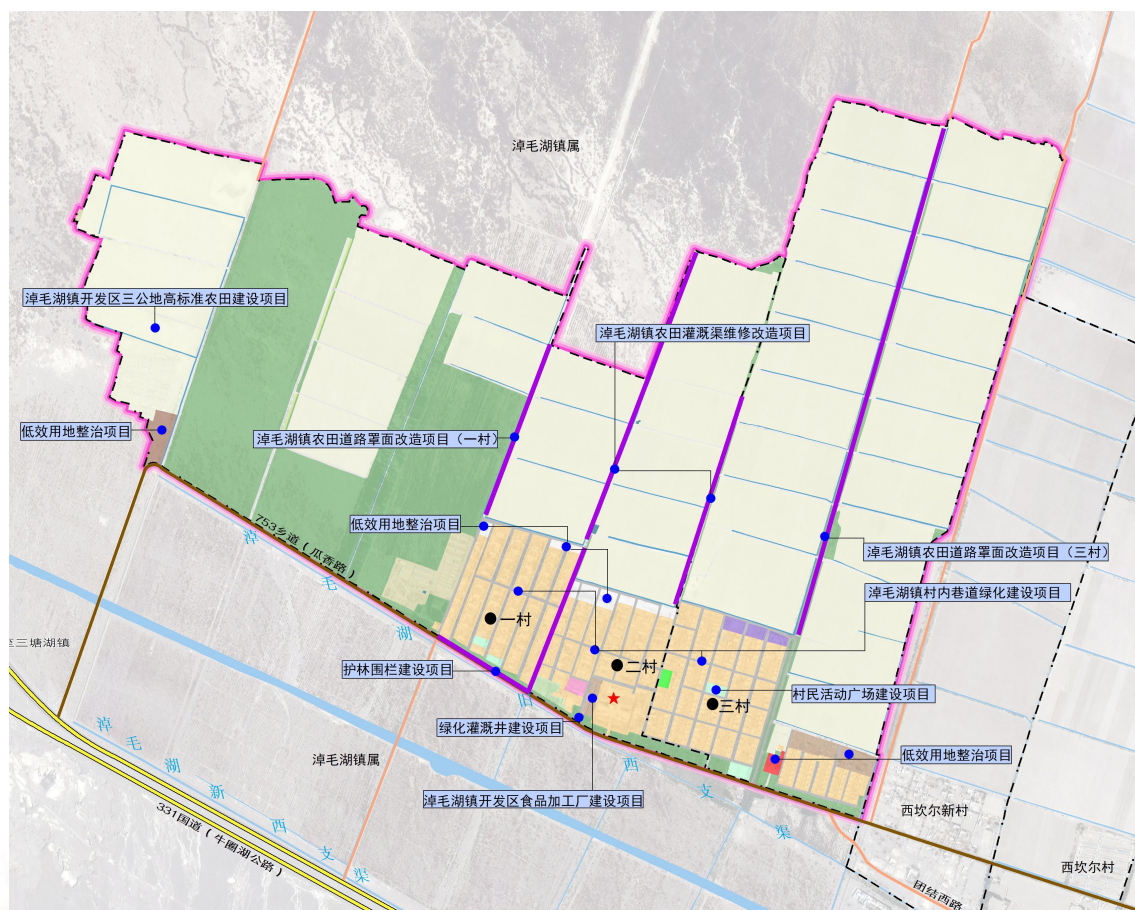
- 管控机制：规划获批后具法定效力，强制内容（红线、耕地等）严格执行；
- 资金保障：整合涉农资金 + 金融支持 + 社会投资；
- 公众参与：村民全程参与规划编制与实施，保障知情权、监督权；



● 近期建设项目

规划本着基础先行、配套建设、统一规划、分期分片逐步进行的原则，优先建设改善生活品质、促进产业发展的民生项目，重点包括基础设施提升、民生项目改造、产业发展振兴等三个方面。

近期急需推进的建设项目共11个，其中基础设施项目7个、产业发展2个，民生项目5个，产业发展项目2个。



本规划公示期为30天，公众可通过以下方式反馈意见

联系单位：伊吾县自然资源局

联系电话：0902-6721377

邮箱：804454041@qq.com