

**安吉县递铺镇（中心城区）
土地利用总体规划
（ 2006-2020 年 ）**

文本
（报批稿）

递铺镇人民政府

二〇一〇年十月

目 录

第一章 规划总则	3
第一条 指导思想	3
第二条 规划原则	3
第三条 规划依据	4
第四条 规划期限与范围	6
第二章 规划目标与控制指标	8
第五条 规划目标	8
第五条 战略目标	9
第七条 控制指标	10
第三章 土地利用结构调整与布局优化	12
第八条 优化与调整原则	12
第九条 优化与调整方法	12
第十条 农用地结构调整	13
第十一条 建设用地结构调整	15
第十二条 未利用地结构调整	16
第十三条 农用地布局优化	17
第十四条 建设用地布局优化	17
第十五条 国土生态用地保护	18
第四章 耕地与基本农田保护规划	20
第十六条 耕地保护	20
第十七条 基本农田保护	21
第十八条 标准农田保护	22
第五章 建设用地规划与布局	23
第十九条 建设用地功能分区	23
第二十条 建设用地核心区片	24
第二十一条 城乡建设用地	25
第二十二条 交通水利用地	26
第二十三条 风景旅游用地	27
第六章 农村土地综合整治规划	28
第二十四条 基本原则	28
第二十五条 规划目标	28
第二十六条 规划内容	29
第二十七条 重点工程方案	30
第七章 土地开发整理复垦规划	32
第二十八条 基本原则	32

第二十九条 目标与内容	32
第八章 土地用途分区及管制规则	34
第三十条 分区原则	34
第三十一条 用途分区	34
第三十二条 管制规则	36
第九章 建设用地管制分区及管制规则	41
第三十三条 建设用地管制分区	41
第三十四条 管制规则	42
第十章 规划实施与管理	44
第三十五条 建立保护基本农田的长效机制	44
第四十一条 建立土地复垦、开发、整治制度	44
第四十二条 实施最严格的节约集约用地制度	46
第十一章 附 则	47
附表	
表 F1 递铺镇规划主要控制指标表	
表 F2 递铺镇土地利用结构调整表	
表 F3 递铺镇耕地保有量规划平衡表	
表 F4 递铺镇规划主要控制指标分解落实表	
表 F5 递铺镇村庄用地规划表	
表 F6 递铺镇建设用地控制指标表	
表 F7 递铺镇土地整理、复垦、开发主要项目规划表	
表 F8 递铺镇重点建设项目规划表	
表 F9 递铺镇生态建设和环境保护重点区域规划表	
表 F10 递铺镇土地用途分区面积统计表	
表 F11 递铺镇基本农田保护区地块面积汇总表	
表 F12 递铺镇基本农田保护区地块登记表	
表 F13 递铺镇新增建设用地地块登记表	
表 F14 递铺镇村庄整治不定位数据流向表	
附图	
递铺镇土地利用现状图	
递铺镇土地利用总体规划图	
递铺镇基本农田保护图	
递铺镇建设用地空间管制图	
递铺镇土地整治规划图	
递铺镇重点项目图	

第一章 规划总则

第一条 指导思想

全面落实科学发展观和节约资源、保护环境的基本国策，按“保护、保障、挖潜、集约利用”的总体要求，以严格保护耕地、坚持可持续利用土地资源为根本出发点，实施经济社会可持续发展战略，构建资源节约型、环境友好型社会，实现社会、经济、生态效益的协调发展。注重中心城区土地生态环境的保护和人居环境的改善，合理配置土地资源，优化土地利用结构，转变土地利用方式，节约集约利用土地，为中心城区的城镇化建设和经济社会可持续发展提供有效的土地保障。

第二条 规划原则

- 1、在供给引导和制约需求的前提下，坚持统筹兼顾，合理安排，注重各项专业规划和土地利用总体规划的协调衔接；
- 2、兼顾社会效益、经济效益和生态效益，坚持局部利益服从整体利益，眼前利益服从长远利益；
- 3、坚持政府决策与公众参与相结合；
- 4、坚持宏观与微观相结合；
- 5、坚持规划连续性和动态性；

6、坚持因地制宜，切实可行。

第三条 规划依据

1、法律法规

- (1)《中华人民共和国土地管理法》；
- (2)《中华人民共和国城乡规划法》；
- (3)《中华人民共和国农业法》；
- (4)《中华人民共和国环境保护法》；
- (5)《中华人民共和国森林法》；
- (6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (7)《基本农田保护条例》；
- (8)《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- (9)《浙江省基本农田保护条例》，等。

2、政策文件

- (9)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕 28 号)；
- (10)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕 31 号)；
- (11)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕 3 号)；
- (12) 国土资源部《关于开展土地利用总体规划实施评价

和修编前期调研工作的通知》(国土资发[2004]133 号);

(13)《国务院办公厅转发国土资源部关于做好土地利用总体规划修编前期工作意见的通知》(国办发[2005]32 号);

(14) 国土资源部《关于做好土地利用总体规划修编前期工作中“四查清、四对照”工作有关问题的通知》(国土资发[2005]182 号);

(15)《关于印发<报国务院审批的土地利用总体规划的规划大纲评审办法>的通知》(国土资发[2006]54 号);

(16)《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》(国土资厅发[2009]51 号);

(17)《关于下达全省各市、县(市、区)新一轮土地利用总体规划主要控制指标的通知》(浙政土审[2009]12 号);

(18)《乡(镇)土地利用总体规划编制规程》(TD/T 1025-2010);

(19)《关于印发<浙江省县级土地利用总体规划编制导则(试行)>、<浙江省乡级土地利用总体规划编制导则(试行)>、<浙江省县级土地利用总体规划图式(试行)>、<浙江省乡级土地利用总体规划编制导则(试行)>和<浙江省土地利用总体规划基数转换审定办法>的通知》(国土资办[2009]96 号);

(20)《土地利用总体规划编制审查办法》国土资源部第 43 号令 ;

(21)《关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》(中发[2010]1 号);

(22)《浙江省县(市)级土地利用总体规划数据库标准(试行)》，等。

3、相关规划

(23)《湖州市土地利用总体规划 (2006-2020 年)》;

(24)《安吉县土地利用总体规划 (2006-2020 年)》;

(25)《安吉县域总体规划 (2006-2020 年)》;

(26)《安吉县综合交通规划》(2010-2020 年);

(27)《安吉县生态环境功能区规划》(2006-2020 年);

(28)《安吉县中部分区规划》(2010-2020 年);

(29)《安吉县矿产资源规划》(2003-2015 年);

(30)《太湖流域水环境综合治理总体方案》;

(31)《浙江省水功能区水环境功能区划分方案》;

(32)《安吉县林地保护利用规划》(2008-2020 年);

(33)递铺镇有关部门的计划、规划、政府工作报告，等。

第四条 规划期限与范围

1、规划期限

2005 年为基期年，规划目标年为 2020 年，近期为 2006-2010 年，远期为 2011-2020 年。

2、规划范围

递铺镇镇域范围为安吉县规划中心城区范围。全镇土地总面积 394.56 平方公里，辖 38 个行政村，12 个居民社区及蚕种场、安城渔场、安城水泥厂、大王山林场、灵峰寺分场。

第二章 规划目标与控制指标

第五条 规划目标

力争在规划期内把递铺镇建设成全国知名的宜居优选地，休闲度假胜地之一、杭州都市圈文化产业基地之一，全县的经济政治文化中心、旅游服务中心、创意文化产业基地、休闲度假基地、山地人居的示范区。

1、 经济发展目标

（1）**经济强盛**。规划期间不断完善生态型工业城市，国内生产总值年均增长率 15%，财政总收入年均增长率 16%，经济结构进一步优化，产业特色鲜明，地区竞争力明显提升，进入全省综合实力前五十强行列；第三产业比重继续上升，达到 44%。

（2）**人民富裕**。规划期间城镇居民人均可支配收入年均增长率 10%；农村居民人均纯收入年均增长率高于 10%，城乡居民实际消费水平保持在全省平均以上，人民经济收入、消费能力稳步提高。

2、 社会发展目标

人民的科学文化素质、思想道德素质、健康素质普遍提升。全面繁荣文化事业，促进体育事业发展，推进文体事业与产业

协调发展，科技创新不断进步。优化医疗卫生服务网络，增强公共卫生服务能力。促进和谐社会建设，遏制城乡居民收入差距扩大趋势。贫困人口继续减少，保障弱势群体合法权益，进一步完善社会保障体系。建设“中国美丽乡村”，加快推进城乡一体化，至 2020 年城市化水平达到 68%左右。

3、生态环境可持续发展目标

生态建设取得明显进展，资源利用效率显著提高，发展循环经济取得重要突破，实现建设资源节约型和环境友好型社会的阶段性目标，森林覆盖率达 73%以上，水质和空气质量总体达国家二级标准以上；建成一批环境保护和生态建设重点工程，污染物排放强度逐步下降，生态环境继续得到改善，生态环境继续保持全省领先地位。

第五条 战略目标

1、保护耕地

防治农田面源污染、地表水污染与污水灌溉农田，保护土地生态环境。

2、集约用地

保障地方经济建设的合理用地需求，集约和节约利用土地，提高工业园区的投资强度与产出效益。整合现有的工业用地布局，引导各类企业向园区集中，筹集财力、用地指标集中建设城

北、城西工业区块，使其产业升级，提高竞争力。

3、城乡一体化建设

发挥引导城市化与城乡一体化建设的方向，形成合理的城镇体系与产业经济结构，缩小城乡差距。

4、稳步推进村庄整治、城乡建设用地增减双挂钩工作

根据农村土地整治规划，需预先划定城乡建设用地增减双挂钩试点区，其余村庄整治，待各项政策、措施进一步完善后，稳步推进。

第七条 控制指标

1、耕地保护目标

（1）耕地保有量：规划期末，耕地保有量不少于 6318.16 公顷。

（2）基本农田：规划期末，基本农田面积维持在 5376.35 公顷以上且质量逐步有所提高，并划定基本农田保护区，并在土地上进行落实和定界，设立保护标志和界址桩。

（3）标准农田：规划期末，标准农田面积维持在 4301.08 公顷以上。

（4）耕地补充：耕地补充主要途径是通过农村居民点与采矿地复垦和低丘缓坡综合开发整理，至规划期末补充耕地不少于 232.85 公顷，以实现占补平衡。

2、建设用地控制指标

（1）城乡建设用地规模：规划期末，城乡建设用地总规模控制在 3964.38 公顷以内，城乡建设用地结构进一步优化。

（2）新增建设占用土地总规模：在大力挖潜存量建设用地的前提下，规划期内，新增建设用地面积控制在 689.57 公顷以内，并预留了 12.29 公顷新增建设机动指标，主要用于保障性住房、拆迁安置、美丽乡村建设、农村基础设施、以及教育、卫生等民生类等用地。

3、用地效益和集约利用目标

（1）人均城镇工矿用地：规划期末，人均城镇工矿用地控制在 125 平方米以内；

（2）万元二三产增加值用地量：规划期末，万元二三产增加值用地量控制在 35.39 平方米/万元以内。

第三章 土地利用结构调整与布局优化

第八条 优化与调整原则

- 1、优先保护优质耕地和基本农田；
- 2、节约、集约用地；
- 3、优先布设国土生态屏障网络，拓展生态空间；
- 4、强化规划对城乡建设发展方向、规模和布局的整体调控作用，严格控制建设用地规模；
- 5、优先保证交通、水利、能源等重点基础设施建设项目用地，其他建设用地按经济社会发展战略及产业政策安排；
- 6、各类用地扩大以内涵挖潜为主，节约、集约用地，提高土地产出率。

第九条 优化与调整方法

1、明确结构和布局调整的条件

结构和布局调整必须满足上级规划下达的各项约束性指标，以及当地资源环境条件中的硬性约束；必须符合规程规定的布局优化要求，如优先安排生态用地，协调安排农业用地，优化建设用地布局，严控建设用地规模，城乡建设与生态农用地穿插布局，高危险性用地应与人口密集区保持安全距离等。

2、 进行土地供需综合平衡

根据土地利用现状分析、潜力评价和需求预测，进行土地供求综合平衡。当区域内土地供给和需求难以平衡时，应依据规划编制原则和规划目标，提出对各类用地数量、结构与布局进行合理调配，通过统筹平衡来提出解决供需矛盾的措施。

3、 提出结构和布局调整方案

在土地供需综合平衡的基础上，提出土地利用结构和布局调整方案。根据经济社会发展预期、实施途径和规划保障措施的不同，提出多个备选方案。

4、 多方案评价比较

从方案实施的可能性、效益、保障条件、社会敏感性等方面，对备选方案进行综合评价和比较选优。

5、 确定结果和布局调整方案

对备选方案进行论证，征求有关部门和专家意见，根据实际情况可行的布局优化建议，提出布局优化的方案。

第十条 农用地结构调整

切实落实上级下达给递铺镇的耕地保护任务，加强基本农田建设和保护，强化耕地质量建设，统筹安排其他农用地，努力提高农用地综合生产能力和利用效益。规划农用地规模从 2005 年的 32532.41 公顷调整为 2020 年的 33031.78 公顷，占

土地总面积比重由 82.45% 调整为 83.72%。

1、耕地

严格控制非农建设占用耕地，强化对非农建设占用耕地的控制和引导。加强对农用地结构调整的引导，合理引导种植业内部结构调整。稳定基本农田数量和质量，切实落实上级下达的基本农田保护任务，提高基本农田质量。加大耕地管护力度，提高耕地综合生产能力，确保补充耕地质量，维持并提高全镇耕地质量水平。2005 年耕地面积为 8148.27 公顷，占土地总面积的 20.65%；规划至 2020 年耕地面积调整为 6318.16 公顷，占土地总面积的 16.01%。

2、园地

提高园地利用效益。重点发展优质果园，建设优势果产品基地，促进品种结构调整和产品质量提高。加强对中低产业园地的改造和管理，稳步提高园地单产和效益。2005 年园地面积为 3998.62 公顷，占土地总面积的 10.13%，规划到 2020 年园地面积调整为 5452.60 公顷，占土地总面积的 13.82%。

3、林地

根据土地生态环境保护目标，明确林地保护的面积和范围，加强林地征占用管理，禁止非法占用林地，管好、用好现有林地。2005 年林地面积为 19120.23 公顷，占土地总面积的 48.46%，规划到 2020 年林地面积调整为 19652.15 公顷，占

土地总面积的 49.81%。

4、其他农用地

2005 年其他农用地面积为 1265.29 公顷，占土地总面积的 3.21%；规划到 2020 年其他农用地面积调整为 1608.86 公顷，占土地总面积的 4.08%。

第十一条 建设用地结构调整

以严控制建设用地总规模、新增建设用地规模来控制建设用地的低效扩张，促进土地利用模式创新和土地利用效率提高。

2005 年递铺镇建设用地总面积为 5542.35 公顷，占土地总面积的 14.05%。规划至 2020 年建设用地减少至 5055.76 公顷，占土地总面积的 12.81%。

1、城乡建设用地

科学配置城镇工矿用地，整合规范农村建设用地，加强城乡建设用地空间管制，严格划定城乡建设用地扩展边界，控制建设用地无序扩张；积极盘活城乡存量建设用地，充分利用工矿废弃地拓展建设用地空间，改善城乡人居环境。充分运用城镇用地增加与农村建设用地减少相挂钩政策，不断优化城乡建设用地结构。2005 年城乡建设用地为 4532.14 公顷，规划至 2020 年城乡建设用地规模不超过 3964.38 公顷。

2、交通水利用地

按照统筹规划、合理布局、集约高效的要求，优化各类交通用地规模、结构与布局，严格工程项目建设用地标准，结合递铺镇交通发展布局和建设进度，严格控制新增规模，集约利用土地。2005 年交通水利用地面积 876.62 公顷，至 2020 年交通水利用地面积调整为 940.62 公顷。

3、其他建设用地

2005 年其他建设用地 133.60 公顷，其中，特殊用地面积 61.02 公顷，风景名胜设施用地面积 72.57 公顷。规划期末风景名胜设施增加 17.16 公顷，到 2020 年风景名胜设施及特殊用地调整为 150.76 公顷。

第十二条 未利用地结构调整

1、水域

严格保护公益性水域面积。2005 年水域面积 1053.87 公顷，规划期间水域面积基本保持稳定，至规划期末水域面积调整为 1047.48 公顷。

2、滩涂沼泽

严格控制对滩涂沼泽等基础性湿地生态用地的开发利用，对滩涂沼泽等土地的开发，必须在保护和改善生态功能的前提下，严格依据规划统筹安排。2005 年滩涂沼泽面积 118.98 公

顷，规划期末滩涂沼泽面积调整为 117.02 公顷。

3、自然保留地

2005 年自然保留地面积 208.59 公顷，至规划期末调整为 204.17 公顷。

第十三条 农用地布局优化

1、规划基本农田保护区主要布局在西苕溪干流和支流冲积而成的连片河谷平原上，区内耕地有良好的水利与水土保持设施，耕地质量优良，此外低丘缓坡地上正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田，本次规划也划为基本农田保护区。

2、园地、林地主要按“一心、一环、一带”的格局优化布局。“一心”指西灵峰山的灵峰古树群自然保护小区，以此为绿心；“一环”指递铺周边山体构成的城效山体生态绿环；“两带”由中南百草园、浒溪、竹博园构成的东部绿色园林景观带。周边山体向城镇建设区渗透，形成多个伸入城镇的楔形园林生态地块。

第十四条 建设用地布局优化

建设用地布局优化方向为：“南优、北拓、西进、东育、中间提升”

1、南优。递铺镇南部区内有山体秀丽、植被风貌独特的灵峰山和水质状况良好、观赏性强的浒溪与龙王溪。规划以良好

的生态环境为载体，以竹子博览园、灵峰寺千年古刹为依托，以“心灵旅游”为特色，同时提供旅游度假、休闲娱乐、会议会展、科普研究等为主要功能的休闲度假胜地。

2、北拓、西进。递铺镇北、西北部交通便捷、区位优势突出、现状工业基础设施配套完善、工业块状经济发展明显。依托 11 省道、康一大道、规划中的申嘉湖延伸线、城市规划道路环，与现有的城北、阳光、塘浦、康山工业园区等基础设施，通过区域各工业园区整合，发展成工业为主，兼具商业、居住及旅游等多功能的现代化生态工业园区。

3、东育。递铺镇东部生态环境优美、人文气氛浓厚，规划东部发展生态山地人居用地，形成以凤凰山为标志的生态居住区。

4、中间提升。规划完善城区核心区块，形成以商业、办公、现代服务业为主要内容的“中心商务圈”。

第十五条 国土生态用地保护

1、生态林自然保护区

重点保护递铺镇西灵峰山的灵峰古树群自然保护小区，以及镇域内的国家级生态公益林，核心区块纳入禁止建设区。

2、湿地保护区

规划将浒溪生态控制区、西苕溪生态控制区定为湿地保护

区，保护范围包括递铺镇内的浒溪、西苕溪河道水系及其滩地。在保护河道行洪能力的同时，保护河道的自净能力和生态功能，保护区内禁止一切破坏生态环境的活动，禁止工业建设，禁止滥用有毒农药化肥。在环境容量导向下，适度开发生态度假、生态休闲旅游、科技教育等功能。

3、水源保护区

设立凤凰水库饮用水水源保护区，一级保护区为水库水面最高水位线外延 100 米的范围及水库滞洪区范围外延 30 米范围；二级保护区为凤凰水库集雨区内（除一级、二级保护区）的全部河流和陆域。

第四章 耕地与基本农田保护规划

第十六条 耕地保护

1、保护重点

耕地的变化受多种因素影响，如建设占用、农用地内部地类转换、退耕还林、灾毁等原因。农业内部用地结构调整占用耕地可逆转性比较大，随着市场需求变化和生态环境改善、政策调整，非耕农用地可逆转为耕地，但建设占用地耕地则可逆难度大，而且中部连片河谷平原既是全县优质耕地的集中地，又是安吉县递铺镇城镇拓展空间，耕地保护与建设的矛盾突出。

（1）严格控制建设用地占用优质耕地；

（2）通过土地整治，保持耕地良好的生态环境，实现可持续发展；

（3）通过改造中低产田，完善农田基础设施，强化土壤培肥，全方位提高耕地生产能力，弥补建设占用部分优质耕地，以减少对农业生产的影响。

2、保护面积

（1）确保安吉县递铺镇规划期末耕地保有量不少于 6318.16 公顷；

（2）规划期内建设占用地耕地面积，控制在 551.17 公顷

以内；

（3）农用地内部地类转换减少耕地量控制在 1511.78 公顷以内；

（4）规划期间通过农村建设用地整治、土地开发整理补充耕地 232.85 公顷以上。

第十七条 基本农田保护

1、保护重点

（1）已建设成的基本农田示范区，不是国家、省重点基础设施建设特殊需要，不准侵占；

（2）妥善定位基本农田功能，增强基本农田生态服务功能、观光休闲旅游、绿色隔离带功能；

2、保护面积

（1）落实上级下达 5376.35 公顷的基本农田（其中 52.21 公顷基本农田因省级重点项目杭长高速建设占用，由省级核减，则实际落实在递铺镇的基本农田应高于 5324.14 公顷），并在基本农田保护区内多划入 28.00 公顷耕地，作为建设占用基本农田保护内耕地的机动指标；

（2）本次规划共调入基本农田 326.80 公顷，调出基本农田 1410.99 公顷，基本农田调入、调出比例分别为 5.08 %、21.92%。

第十八条 标准农田保护

1、保护重点

- (1) 严格控制建设占用标准农田；
- (2) 标准农田优先布局在基本农田保护区范围内，重点改造区内中低产田；
- (3) 城镇扩展边界之外，以及高速公路、国道、省道两旁的基本农田保护区内的耕地优先列入标准农田建设范围；
- (4) 将标准农田建设布局与农村土地综合整治、现代农业园区建设、小流域治理工程建设等相结合；预留必要的建设发展用地。

2、保护面积

- (1) 保护好 4301.08 公顷标准农田，确保耕地质量稳步提升；
- (2) 本次规划建设占用标准农田 74.82 公顷；
- (3) 有条件建设区内标准农田面积 750.99 公顷；
- (4) 补建标准农田 825.81 公顷，由县级统筹补建。

第五章 建设用地图划与布局

第十九条 建设用地图划分区

全镇建设用地图划为四个功能分区：递铺城镇综合功能区、环灵峰山综合功能区、东部山地功能区、物流功能区。

1、递铺城镇综合功能区

承担县域综合服务、城市居住、现代制造与物流功能。该区域内位于浒溪东侧和南侧的建成区着重进行城市功能调整，通过工业用地“退二进三”和递铺港两侧旧城改造为城市居住和综合服务功能提供发展空间，同时结合龙山、凤凰山等楔入城市的山体建设若干城市公园。城北和阳光工业园作为中部分区工业布局的重点，集中发展生态环保、产品附加值高、地均产出高的产业（如绿色食品、信息、专用设备、新型医药）和已形成的特色产业（如转椅生产）。城西北地区是城镇远景重要的拓展方向，发展面向区域的专业教育和创意研发区块功能，远景形成居住、商业、文化等功能齐备的城市新兴综合中心。

2、环灵峰山综合功能区

承担活力绿心、休闲度假、综合服务功能，是全县高档休闲旅游服务中心。

3、东部山地功能区

承担创意文化产业基地、文化旅游、山地人居功能。

4、物流功能区

依托安吉现代物流中心，重点发展交通、物流、商贸及相关服务功能，形成以现代物流基地为龙头的外向型专业功能区。

第二十条 建设用地核心区片

1、老城片区

范围：浒溪以东、以南，递铺港以西地区；规划：承担综合服务中心的职能。

2、城东片区

范围：递铺港以东，杭长高速以西地区；规划：以文化创意产业为特色，兼顾居住、公共服务等职能的城镇综合发展区；重点发展：发展配套杭州的文化创意产业及相关衍生产业，匹配杭州都市圈的高端居住需求，承载研发、设计、生态宜居及休闲度假等职能。

3、城北片区

范围：浒溪以北地区，包括阳光工业园、城北工业园区；规划：工业用地集中布局在递铺港以东的阳光工业园和西苕溪以北的城北工业园，西苕溪以南地区重点发展居住、公共服务等职能，为工业园提供城市服务配套。

4、灵峰山片区

范围：灵峰山及其东侧地区；规划：依托灵峰山风景旅游资源，发展高档休闲旅游产业。

5、城西北片区

规划：为城市综合功能区，规划期内将建成城市的副中心，集中布局行政次中心、商业设施、文化娱乐设施、体育设施等；远景规划：在片区西侧发展面向区域的专业教育和创意研发区块功能。

6、塘浦片区

规划：严格控制该片区的工业用地规模，引导工业向原 11 省道以北集中，南侧主要配套居住、商业、文化娱乐等城市综合职能。

第二十一条 城乡建设用地

1、城镇工矿用地

递铺主城区重点完善居住用地布局，发展龙山、凤凰山和城东山地人居，增加中心区公共设施用地比例，向北拓展工业用地发展空间。规划期间新增城镇工矿用地面积不超过 485.38 公顷，至规划期末城镇工矿用地规模不超过 3047.57 公顷，规划人均城镇工矿用地控制在 125 平方米以内。

2、村庄用地

在保持农村风貌和当地特色，保留传统农耕文化和民俗文化中的积极元素，保护农村人文景观和生态环境的前提下，稳步推进农村土地综合整治，加快“美丽乡村建设”，促进农村居民向城镇、中心村集中，节约、集约用地，改善农村人居环境。至规划期末，农村居点人均用地控制在 140 平方米以下。

村庄建设重点发展乡村旅游业。乡村旅游度假用地主要分布在递铺镇以东，以及灵峰山上。乡村旅游度假用地建设需要结合地形与旅游资源灵活布局，控制开发强度。

第二十二条 交通水利用地

1、交通用地

交通用地发展的总体目标：建立“快速、高效、多层次”的对外交通系统和“城乡一体、通达便捷、结构合理”的内部交通系统。规划期间重点建设杭长高速公路（安吉段）、申嘉湖高速公路西延线（安吉段）、11 省道马家渡至净土改建工程、梅湖线线航道改造工程、09 省道德清雷甸至安吉高坞岭改建工程（安吉段）、13 省道青临线改建、沪苏湖轨道交通（安吉段）、湖州城市轨道交通（安吉段）、彭泗线横塘至兰田段改建工程、客运场站、安吉大道、云鸿路西延等重大基础设施建设项目，其中省级重点项目并已列入浙江省土地利用总体规划重点项目表的项目使

用省级预留的新增建设机动指标，因具有不确定性不计入平衡表、结构表，具体见重点项目表。

2、水利设施用地

规划期间根据水利发展总体布局，按照水利工作的特点和工作重点，规划期间重点建设苕溪清水入湖河道整治工程（安吉段）、县城防洪工程、安吉港口（递铺等 2 个作业区）等重大建设项目，具体见重点项目表。

第二十三条 风景旅游用地

以灵峰山为中心，以旅游环线为纽带，形成一心一环的城乡旅游休闲产业布局结构。重点建设灵峰山休闲旅游度假区、百草园休闲旅游区、安城文化旅游区、城东创意产业主题旅游区等，形成环绕城市周边的旅游休闲度假区，提供面向游客群体的住宿、餐饮、休闲、度假等中高端服务。

第六章 农村土地综合整治规划

第二十四条 基本原则

1、**因地制宜原则**：注重保持农村风貌和当地特色，保留传统农耕文化和民俗文化中的积极元素，保护农村人文景观和生态环境。

2、**以人为本原则**：充分尊重农民意愿，切实维护农民权益，在整治方式、旧房拆迁、新居建设等方面要为农民提供多种选择。

3、**有序推进原则**：坚持农村土地综合整治试点规划先行，科学制定整治规划的年度计划，遵循村民自愿，先易后难，量力而行。积极稳妥地推进农村土地综合整治。

4、**统筹规划原则**：提倡以城镇为依托，引导农村居民点向集中化和城镇化方向发展。

5、**与相关规划衔接原则**：规划实施时与安吉县“中国美丽乡村”、村庄布点规划、千村示范万村整治规划等相关规划相衔接。

第二十五条 规划目标

通过实施新一轮的土地利用总体规划，重点加强递铺镇村庄

整治、布局优化，将递铺镇的农村建设成“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主、生态优良”的“中国美丽乡村”。

第二十六条 规划内容

1、村改居型

村改居型村庄指坐落在城镇周边、具备城镇功能、在土地利用总体规划中划入城镇规划建设用地范围内的村庄。此外，安吉县村改型农村社区还有一个明显特点：农民生活收入来源主要以非农经济收入为主、收入水平较高且基本稳定。

递铺镇村改居型村庄，在规划基数据转换时，已转换为建制镇用地，面积共 271.32 公顷，村改居型村庄人均用地标准参照城镇工矿面积。

2、中心村型

选择交通条件和现状基础较好、居住集中度较高、产业特色鲜明的村庄规划为中心村。村庄建设突出“美丽乡村”特色，体现竹乡山村生态环境特点，营造山地人居示范区。

规划中心村为的自然村个数、面积见附表 5，原有村庄人均用地控制在 140 平方米以下，新增村庄人均用地控制在 70 平方米以内。规划中心村新增建设用地 119.97 公顷，保障规划期间中心村建设空间。

3、基层村

除中心村和撤并村以外的村庄为基层村，重点进行村庄环境治理，提高农村公共服务设施和市政基础服务设施的水平，人均建设用地控制在 80 平方米以内。

4、撤并村

现状人口规模较小的村庄和水源保护区、生态湿地范围内的村庄在规划期内撤并到附近的中心村或城镇，现有宅基地进行土地整理、复垦，新增耕地指标与城镇建设用地指标相挂钩，实现城乡建设用地增减平衡。

规划期内实施拆村并点的自然村见附表 F5。

第二十七条 重点工程方案

1、农村居民点用地规模确定

安吉县递铺镇兰田村等 11 个村土地综合整治规划涉及 11 个村，433 户，涉及人口 1465 人，搬迁总面积为 47.16 公顷，项目区主要位于递铺镇的老庄村、垅坝村、东山垓村、赤芝村、兰田村(杜母岗)、兰田村(施家墩)、兰田村(庞家上)、安城村、青龙村等 11 个村。根据村镇规划标准，结合递铺镇实际，户均宅基地占地面积按照 100m² 控制较为合理。结合调查资料，得出规划安置区域新建住宅 433 户。

2、土地开发整治工程布局

按照安吉县递铺镇兰田村等 11 个村农村土地综合整治规

划方案,使农地成为连片的现代农业用地。农地整治工程需充分考虑现代农业用地的布局。

整治区主要涉及废弃园地、其他农用地的开发整治,新增耕地潜力主要来源于弃园地及部分坑塘水面。整治面积 224.23 公顷,按照设计方案,整治后新增耕地 224.23 公顷,园地减少 224.23 公顷,整理区共有园地 1955.16 公顷,项目区的有些园地已老化或荒芜。根据目前当地农业结构调整和当地群众的强烈要求,可将这部分园地可整理成为耕地。

3、农村建设用地复垦工程布局

根据农居点现状,结合农地的要求,通过平整土地,拆除地上构建物,使田块连片成方,适应农地耕作的需要,并通过覆土工程达到提高土地质量,为建设高产稳产农田做准备。递铺镇兰田村等 11 个村农村土地综合整治规划区涉及搬迁的 433 户,其中可复垦的农村居民点用地 36.60 公顷,工矿用地 9.62 公顷,水工建筑 0.94 公顷,通过土地复垦可新增耕地 47.16 公顷。

第七章 土地开发整理复垦规划

第二十八条 基本原则

- 1、长远规划、逐步实施；
- 2、经济、社会、生态效益相统一；
- 3、因地制宜；
- 4、与城镇、村镇建设规划相衔接；
- 5、内涵与外延开发相结合，提高土地利用率；
- 6、保护和改善土地生态环境；
- 7、切实保护土地权利人的合法权益。

第二十九条 目标与内容

- （1）为实现农业和农村现代化打下坚实的基础；
- （2）指导土地开发整理、园地整治活动的科学实施，补充有效耕地面积；
- （3）改善农田生态环境与农业生产条件，推进农业、园地规模经营；
- （4）有效缓解规划期间递铺镇建设用地的供求矛盾；
- （5）促进农村精神文明建设；
- （6）规划新增耕地 232.85 公顷，其中农村土地综合整治

新增耕地 181.85 公顷；低丘缓坡综合开发整理新增耕地 51 公顷。各行政村土地开发整理任务见附表。

第八章 土地用途分区及管制规则

第三十条 分区原则

土地利用分区除遵循上级土地利用总体规划外，着重把握以下几项原则：

- 1、体现土地利用方向，土地主导用途和土地保护，限制、管理措施的相对一致性；
- 2、与土地利用结构调整指标相协调；
- 3、注重土地资源特征，符合社会经济发展，便于实施管理。

第三十一条 用途分区

根据中心城区的土地利用现状，从土地利用的发展方向和主导用途出发；以土地适宜性评价为基础，按照土地利用总体规划原则、土地利用调整次序和经济发展需要，将全区域范围内各类土地划分为基本农田保护区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、风景旅游用地区、林业用地区、其他用地区等七个用途区。

1、基本农田保护区

基本农田保护区主要用于农业生产及直接为农业生产服务

使用的用地区域，总面积 6010.28 公顷。

2、一般农地区

一般农地区主要用于农业生产发展需要，总面积 7300.07 公顷。

3、城镇建设用地区

城镇建设用地区主要用于城镇功能各项建设及其配套设施建设的用地区域，总面积 3032.28 公顷。

4、村镇建设用地区

村镇建设用地区主要用于农村居民点及其配套设施建设的用地区域，总面积 1419.20 公顷

5、风景旅游用地区

风景旅游用地区主要用于保护具有特殊价值的文化遗产、旅游、休憩以及文化活动的用地区域，总面积 90.99 公顷。

6、林业用地区

林业用地区面积 19423.99 公顷，包括规划农用地内部地类转换为林地的农用地、在生态环境安全控制区之外的林地、用以风景旅游用地的小面积林业用地。

7、其它用地区

其他用地区面积 2179.39 公顷，是上述 6 个区以外的全部土地，包括独立建设用地、交通水利用地、水域等。

第三十二条 管制规则

1、基本农田保护区

（1）区内的基本农田依照《基本农田保护条例》的有关规定进行管制，严禁占用区内的基本农田进行建设；

（2）不得破坏、污染、荒芜区内土地，鼓励区内进行土地开发整理复垦活动；

（3）鼓励区内其它零星农用地依其适宜性调整为基本农田；

（4）区内零星建设用地除直接用于农业生产外，在规划期内应逐步搬迁至其适宜的用地区或复垦为基本农田，确实不能搬迁、复垦的，不得扩大用地面积；

（5）严禁区内农用地转为未利用地；

（6）根据规划安排，占有基本农田保护区内预留的耕地面积但不突破预留规模的独立建设项目，以及在规划布局范围内的交通、水利等线型工程，不再补划基本农田，简化相应用地报批程序。

2、一般农地区

（1）区内土地主要为耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为农业生产服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施用地；

（2）区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当优先整

理、复垦或调整为耕地、园地，规划期间确实不能整理复垦或调整的，或保留现状用途，但不得扩大面积；

（3）禁止占用区内土地进行非农建设，不得破坏、污染和荒芜区内土地。

3、城镇建设用地区

（1）城镇建设用地区限制在规划建设用地扩展边界范围内，不得超出分区范围。区内土地主要用于城镇建设。

（2）城镇建设用地必须严格按照土地利用总体规划以及城镇规划方案实施。

（3）城镇建设应充分利用现有建设用地和空闲地，确需扩大的，应当首先利用非耕地和劣质耕地。

（4）区内耕地在批准转变为城镇建设用地以前，应加强保护，有效利用，严禁抛荒。

（5）已废弃、撂荒的土地，能耕种的必须及时恢复耕种。

（6）保护和改善城镇生态环境，严禁建设占用规划确定的永久性绿地、菜地和基本农田。

（7）为了促使城镇土地利用方式由外延扩张型向内涵挖潜型转变，更加集约地利用城镇建设用地，盘活存量土地，对城镇的商业、住宅、工业等用途也必须实行严格的用途管制，用地单位和个人必须严格执行城市总体规划和详细规划对土地用途的有关规定。出让土地还必须严格执行出让合同对用途做出

的规定，使用单位和个人不得擅自改变用途，如确需改变用途，则必须向土地管理部门、城市建设规划部门等有关单位提出申请。

4、村镇建设用地区

（1）区内土地主要用于村庄居民住宅、公共设施和公益事业等建设，必须严格执行村庄规划。

（2）区内的各项建设用地规模，应严格控制在国家规定的用地标准 145 平方米/人以下，新增建设控制在 70-80 平方米/人。

（3）除了拆村并点等建设之外，村庄建设原则上不得新增建设用地；村庄建设必须充分利用旧宅基地、空闲地。确需扩大的，应当首先利用非耕地和劣质地。

（4）村庄居民每户只能有一处不超过标准的宅基地，多余的宅基地，要依法收归集体所有。

（5）保护和改善村庄环境，防治水土污染和水土流失，严禁在区内建设污染环境的工厂。

5、风景旅游用地区

（1）区内土地主要用于保护具有特殊价值的文化遗产、旅游、休憩以及文化活动；

（2）区内土地使用地应当符合风景旅游区规划、文化遗产保护规划；

(3) 区内影响景观文物保护和游览的土地，应在规划期间调整为适宜的用地；

(4) 在不破坏景观资源、不占用保护区核心区的土地的前提下，允许区内土地进行农业生产活动和适度的设施建设；

(5) 严禁占用区内土地进行破坏景观、文化遗产、污染环境的生产建设活动。

6、林业用地区

(1) 以林业用地为主，以及直接为林业生产和生态服务的营林设施；

(2) 区内现有非农业建设用地，应当按其适宜性调整为林地或其他类型的营林设施用地，规划期间确实不能调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

(3) 区内零星耕地因生态建设和环境保护需要可转为林地；

(4) 不得占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动；

(5) 禁止占用区内有林地、耕地进行非农建设；

(6) 不得占用保护区核心区的土地进行新的生产建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。

7、其他用地区

(1) 区内土地使用应符合已批准的交通、水利、生态等相

关规划和有关法律法规；

（2）严禁破坏特定用途，保护和改善区内用地的自然生态环境；

（3）规划期间，区内影响特定用途的其它用地，应按规划要求调整至适宜的用地区；

（4）保护区内的零星农用地，要控制其用途转变。

第九章 建设用地管制分区及管制规则

第三十三条 建设用地管制分区

为了强化土地利用总体规划确定的建设用地控制指标的引导，实现各项规划目标，因地制宜地划定城乡建设用地规模边界、城乡建设用地扩展边界和禁止建设用地边界，形成允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区 4 个区域。

本次规划方案划定建设用地空间管制区的基本要求：按规划主导用途区划定不同土地空间管制区域，并提出不同管制规则及建议；按规划主导用途区，以“禁止建设—允许建设—有条件建设—限制建设”的次序，对区域土地进行空间管制分区；空间管制区原则上以村界、路、桥、河流、山体等明显标志物为范围界线。

1、禁止建设区

规划禁止建设区面积 1829 公顷，其中国家级生态公益林保护区面积 1446 公顷；凤凰水库饮用水源保护区公顷 266 公顷；灵峰古树名木自然保护区 117 公顷。该类区域需要加以重点保护，禁止在此区域进行与生态保护无关的建设行为。

2、允许建设区

允许建设区面积共 3964 公顷，包括规划期内将保留的现状

城乡建设用地和规划新增城乡建设用地。

3、有条件建设区

在综合考虑基本农田与耕地保护任务、城镇增长与农村建设用地减少挂钩潜力、与城市总体规划相衔接的基础上，根据城镇、中心村发展方向，划定合理的有条件建设区，有条件建设区 2435 公顷。

4、限制建设区

域内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区之外的区域为限制建设区。递铺镇限制建设区为 31228 公顷。

第三十四条 管制规则

1、禁止建设区

（1）区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的各项建设；

（2）除法律法规另有规定外，规划期内禁止建设用地边界不得调整。

2、允许建设区

（1）区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间；

（2）区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用；

（3）规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，

其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界；

（4）允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

3、有条件建设区

（1）区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续；

（2）规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整。如需调整按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

4、限制建设区

（1）区内土地主导用途为农业生产空间，是发展农业生产，开展土地整治和基本农田建设的主要区域；

（2）区内禁止城、镇、村建设，控制线型基础设施和独立建设项目用地。

第十章 规划实施与管理

第三十五条 建立保护基本农田的长效机制

1、落实基本农田保护责任制

建立领导工作目标责任制，列入政府工作考核目标。

2、建立基本农田补偿机制

积极建立基本农田补偿机制，调动村级组织和农户保护基本农田的积极性。

3、健全基本农田电子数据库

对全镇基本农田的分布、面积、地类、质量状况和管护网络等一系列基础信息进行核实，建立基本农田保护区数据库，对基本农田进行动态监测与信息化管理。

第四十一条 建立土地复垦、开发、整治制度

依据本规划，扎实开展土地复垦开发整治工作。按照因地制宜、分级管理的原则，搞好项目的组织实施。重点抓好撤并村庄和废弃地的复垦整治。通过田、水、路、林、村和城镇进行综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农业生产条件 and 环境，提高土地生产力和利用率。

1、统一思想，切实提高对加强土地开发整理复垦项目质量

管理重要性的认识

坚持以科学发展观为指导，立足于耕地资源保护与经济社会可持续发展大局，牢固树立“要用地先造地、质量决定数量”的工作意识，健全制度，强化措施，抓好落实，努力提高土地开发整理复垦项目质量，不断加强和改进耕地占补平衡工作。

2、积极引导，深入开展农村土地综合整治

按照统筹城乡发展和建设社会主义新农村的要求，以落实城乡建设用地增减挂钩政策为抓手，以“美丽乡村建设”为载体，坚持政府主导、市场推动，加强政策引导，深入开展农村土地综合整治，进一步优化农村土地利用结构和布局，提升农业综合生产能力，推动农村人口和村庄集聚，促进农村和全县经济社会持续健康发展。

3、严格把关，全面提升土地开发整理复垦项目质量

科学制订质量提升工程实施规划和工作方案，细化目标任务、建设标准、落实资金等保障措施，确保规划期末完成土地开发整理复垦造地质量提升项目实施任务。

4、采取措施，不断加强土地开发整理复垦项目后期管护

采取有效措施，加大项目后期管护力度。推行垦造耕地项目耕种补助制度。鼓励在项目预算中安排后期管护补助费用，专门用于项目耕种补助。

5、落实责任，建立健全土地开发整理复垦质量管理奖惩机

制

土地开发整理复垦项目质量事关耕地占补平衡目标的持续实现和能否守住耕地保护红线。需要高度重视，明确落实责任，建立土地开发整理复垦工作奖惩机制。

第四十二条 实施最严格的节约集约用地制度

1、健全集约用地引导机制

通过控制工业用地容积率下限，增大土地征用成本，加强土地利用管理，稳妥推进城中村改造，自然村、空心村撤并，加大城市闲置土地改造力度，充分挖掘各类不同性质用地的利用效率，提高城市建设用地整体集约程度。引导企业提高土地利用效率，对企业利用现有土地增加投资、扩大生产规模，在有关政策上给予优惠，包括鼓励建设多层厂房；通过减免厂房加层配套费等措施，鼓励有条件的地方建造多层标准厂房，提高土地容积率，以解决中小企业的生产经营场所。鼓励和引导企业依法转让或出租闲置厂房，实施厂房加层、改造老厂、内部整理和余缺调剂，引进先进设备，节约生产空间等途径将存量变增量，提高土地利用效率。

2、逐步建立完善的土地产权制度，健全建设用地的市场配置机制

规范征地范围和收益分配，规范集体建设土地流转管理，

规范宅基地使用权流转管理，规范农业用地流转管理。允许通过宅基地置换等方式，鼓励已转产转业农民有序向城镇集聚。

在完善征地补偿费用发放办法的基础上，实行工业用地市场配置机制，整顿健全土地市场，建立土地市场定期分析和预警机制，引导和规范土地市场健康有序发展。规范市场准入条件，有序组建成熟的土地市场经营主体。

3、推行土地集约利用考核制度，制定有利于土地集约利用的政策措施

全面推行土地集约利用考核制度，完善土地集约利用考核机制，通过健全集约用地引导机制，加大闲置土地处置清理力度等措施，运用市场准入标准、经济杠杆和供地政策，调整优化城乡用地结构，引导并逐步实现工业向开发区（园区）集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，最大限度地发挥土地资源的集聚利用效应。

第十一章 附 则

第四十条 本规划由规划文本、规划说明和规划图件组成。规划文本和规划图件具有同等效力。

第四十一条 本规划自批准之日起实施。

第四十二条 本规划由递铺镇人民政府负责实施，由安吉

县国土资源局负责解释。

