横溪镇土地利用总体规划

第一章　总则

1.1 规划目的

合理利用有限的土地资源，为国民经济与社会发展提供土地保障；对土地利用实行规划管理，以强化土地利用宏观调控和微观管理机制；合理开发未利用土地，实现耕地总量动态平衡；协调部门和产业间的用地矛盾；明确社会经济发展需要的各类用地数量与空间布局，实现土地利用方式的根本转变，促进土地资源的优化配置和集约利用，为仙居县城关镇社会经济的可持续发展和城市化建设提供用地保障，为土地利用用途管制提供科学依据。

1.2 规划任务

1.2.1 基本任务

优化土地利用结构和布局，协调各业用地供需矛盾及各业用地之间的矛盾。

1.2.2 具体任务

1.2.2.1 对部门用地的需求量进行综合平衡，通过调整各类用地结构和布局，统筹安排各业用地的需求；

1.2.2.2 确定和配置基本农田保护区、重点建设项目用地和各类开发区（包括城镇区、工业区）规模和范围，实施定位、定量、定性、定序的土地用途管制措施;

1.2.2.3　按照土地主要用途对1.2.2.2以外的其他用地进行土地利用分区规划，确定各区的范围，土地利用的结构、布局和要求和开发、利用、保护、整治措施；

1.2.2.4　结合基本农田保护区、建设用地及其他土地利用分区的划分，将各类用地的面积分解并配置到各村；

1.2.2.5　制定实施规划措施，保证规划的实施。

1.3 规划依据

1.3.1 有关法律、法规和文件

1.3.1.1 《中华人民共和国土地管理法》及《实施条例》；

1.3.1.2 《中华人民共和国城市规划法》；

1.3.1.3 《中华人民共和国农业法》；

1.3.1.4 《中华人民共和国森林法》；

1.3.1.5 《中华人民共和国水法》；

1.3.1.6 《中华人民共和国水土保持法》；

1.3.1.7 国务院《基本农田保护条例》；

1.3.1.8 国务院《土地复垦规定》；

1.3.1.9 中共中央、国务院“关于进一步加强土地管理、切实保护耕地的通知”(中发[1997]11号)；

1.3.1.10 国家土地管理局“关于认真做好土地利用总体规划编制、修订和实施工作的通知”(国土[规]字第100号[1997])；

1.3.1.11 国家土地管理局1997年颁布的《县级土地利用总体规划编制规程（试行)》；

1.3.1.12 浙江省国土资源厅“关于土地利用总体规划实施管理的若干意见”(浙土资发[2001]114号)；

1.3.1.13 浙江省国土资源厅“关于同意重新修编仙居县城关镇和横溪镇土地利用总体规划的批复”(浙土资函[2001]184号)

1.3.2 仙居县有关职能部门的规划和计划等

1.3.2.1 仙居县土地管理局“关于下发1997-2010年仙居县土地利用总体规划主要控制指标的通知”；

1.3.2.2 《仙居县土地利用总体规划》(1997-2010年)；

1.3.2.3 《仙居县域城镇体系规划》(1998-2020年)；

1.3.2.4 《仙居县域城市总体规划》(2000-2020年)；

1.3.2.5 《仙居县国民经济与社会发展十五规划纲要》

1.4 规划期限

1.4.1 规划基期：2000年

1.4.2 近　　期：2001-2005年

1.4.3 远　　期：2006-2010年

1.4.4 展 望 期：2011-2020年

1.5 规划范围

仙居县城关镇辖区内的土地,辖区内土地总面积10901.32公顷，10个居委会,共42个行政村。

1.6 规划效力

本规划是城关镇编制土地利用专项规划，部门用地规划和各项工程建设用地规划的依据，一经批准具有法律效力，规划区范围内的单位和个人在进行各项土地利用活动时均应执行本规划。

第二章　土地利用现状分析

2.1　自然条件

城关镇位于仙居县东北训，永安溪与盂溪汇合处西北岸。东连杨府乡，南与大战乡、步路乡接壤，西邻官路镇，北与广度乡交界，西北还与磐安县相接。

城关镇中部地势平坦，北高南低、两溪交汇口的小平原位于其中。属典型的亚热带季风气候，温暖湿润，四季分明，历史最高气温 41.2℃，历史最低气温-9.9℃，年平均气温 17.2℃，常年降雨量 1644.4 毫米,无霜期 240 天,年日照时数 1932.6 小时。

2.2　社会经济条件

全镇 10 个居委会,42 个行政村。2000 年总户数 24137 户,总人口 81256 人，其中非农业人口 34677 人，农业人口 46579 人。全镇企业总数为 528 家,企业从业人员为 28961 人,企业总产值 205811 万元,出口创汇 77100 万元,企业年净利润 8923 万元,实现上缴税金 12398 万元;农作物播种面积 4680.4 公顷,其中粮食作物播种面积 3621.73 公顷,粮食总产量 17011 吨。

2.3　土地利用现状结构、布局及历史变化趋势

根据 2000 年土地利用详查变更数据统计资料显示,全镇土地总面积为 10901.32 公顷,其中耕地 1825.28 公顷,占全镇总面积的 16.74%；园地 556.71 公顷，占 5.11%；林地 5635.08 公顷，占 51.69%，居民点与工矿用地 1184.46 公顷,占 10.86%,交通用地 132.92 公顷,占 1.13%，水域 598.19 公顷，占 5.49%，未利用地 968.68 公顷，占 8.89%。

耕地主要分布在整个规划区居民点四周。园地中，面积最大的是柑桔园，主要由粮田发展而来，因而多分布于耕地之中。其它园地大多分布在滩地、山脚地、低山缓坡。

非农建设用地中居民点用地和独立工矿用地面积扩大较多，2000 年已达 1184.46 公顷，主要分布在城镇区，特殊用地主要分布在居民点四周的林地里。

与 1996 年相比，耕地减少了 100.84 公顷，随着城镇建设的发展，耕地面积呈递减趋势，园地、水域和未利用地分别减少 7.12、3.69、225.4 公顷，林地、居民点和工矿、交通用地分别增加 107.85、220.54、8.66 公顷（表 1）。

表 1　　1996-2000 年各类用地变化统计表

单位：公顷

年份	耕地	园地	林地	居民点及工矿	交通用地	水域	未利用地
1996	1926.12	563.83	5527.23	963.92	124.26	601.88	1194.08
2000	1825.28	556.71	5635.08	1184.46	132.92	598.19	968.68
期间增减	-100.84	-7.12	107.85	220.54	8.66	-3.69	-225.4

2.4　土地利用特点

2.4.1 农业用地方式多样化

农作物品种繁多,但以粮食作物为主,通过近几年调整种植结构,经济作物面积不断扩大,土地生产效益得到了提高,从而在土地利用上逐步改变了过去单一粮食生产经营的传统模式,形成农、林、牧、渔多种经营全面发展的格局。

2.4.2　建设用地增长速度快

随着仙居县城关镇经济发展速度的不断加快,建设用地需求量有比较大的增加,城区规模从 1999 年的 963.92 公顷扩大到 2000 年的 1184.46 公顷。

2.5　　土地利用潜力分析

2.5.1 居民点及工矿用地利用潜力分析

城关镇随着城镇化进程的不断加快和仙居县经济的快速发展，大量农村人口将不断涌向城镇，城镇规模将不断扩大，相应的农村居民点规模将不断减少，农村建房将向中心村的方向发展，这样，在规划年内将有 16.19 公顷农村宅基地将被整理为耕地。

2.5.2 耕地利用潜力分析

城关镇大部分耕地分布在地理位置好的平原上，交通便利，耕作条件好，规划年内耕地利用将向集约化方向发展，农业示范园区的成功经验将不断得到推广，农业效益将不断得到提高。

2.5.3 耕地后备资源潜力分析

根据耕地后备资源调查结果显示，全镇耕地后备资源 56.5 公顷，其中溪滩地 8.9 公顷，废弃园地 24.9 公顷，未利用地 2.6 公顷，林地 2.7 公顷，废弃建设用地 17.4 公顷。土地开发潜力为 50.74 公顷，均可开发为耕地，但开发难度大，投资成本高，因此，后备资源相对不足。

2.5.4 其它土地利用潜力分析

新的仙居县城镇建设规划中，将采取扩西、改中、拓东的方针，城区东部河流截弯取直，有大量的非耕地用于县城建设，总面积为 57.89 公顷。

2.6 存在问题

2.6.1 土地利用布局不够合理

土地利用类型分布均较零散，形状不规则，不利于生产和生活；特别是耕地和园地布局分散，形状也不规则，而且相当多的园地穿插于耕地之中。

2.6.2 工矿用地布局过于分散

工矿用地布局过于分散，没有形成集聚的园区，不利于发挥规模效益；而且一些二类、三类工业区与居民区混杂，造成环境污染。农居点建设缺乏统一规划，布局混乱。

2.6.3 土地利用结构不够合理

表现在耕地中，经济作物和蔬菜比例偏小；园地种植品种不够丰富，结构不够合理。

2.6.4 土地利用率较低

耕地中存在着一定数量的中低产田，单位产量不高；建成区建筑容积率较低,还存在部分土地闲置现象,单位土地资金集约度和单位土地产值不高，土地利用率有待提高。

2.6.5 用地和保护耕地矛盾尖锐

改革开放以来，由于社会经济的高速发展,城市化进程的加快,城镇建设用地和交通用地不断增加,加上人民生活水平的提高，农村居民建房用地大量增加,造成建设用地急剧增加,耕地急剧减少,“ 建设 ”和“ 吃饭 ”矛盾尖锐。

第三章　1997-2000 年土地利用总体规划执行情况

根据仙居县土地利用总体规划(1997 年—2010 年)，基本农田保护面积为 1457.80 公顷,耕地保有量为 1890.26 公顷,城关镇到 2010 年的建设占用耕地指标为 102.55 公顷,退耕还林指标为 21.39 公顷,灾毁及其它占用耕地指标为 4.50 公顷,1997-2000 年的四年期间,土地利用总体规划的执行情况如下：

3.1 基本农田保护区执行情况

土地利用总体规划（1997-2010 年）中，明确划定了基本农田保护区，图纸和实地的一一对应极大的增强了基本农田保护的可操作性，有效的控制了建设用地盲目侵占耕地的趋势，用 1997-2010 年土地利用总体规划图和 2000 年的土地祥查变更后的图纸对照检查显示，已划定的基本农田保护区得到了有效的保护，达到了规划所要求的保护指标 1457.80 公顷；土地开发和土地整理项目的开展，使农田的耕作条件得到了很大的改善。

3.2 建设用地指标执行情况

城关镇在规划年内的建设用地指标为 102.55 公顷，在 1997-2000 年的四年时间里，由于城区道路网的修建，工艺品城、民房建设及重点工矿企业建设，占用耕地指标较多，总共用去指标 68.05 公顷，其中用于道路网建设占用耕地指标为 10.23 公顷，工艺品城占用耕地指标为 24.56 公顷，民房建设占用耕地指标为 14.75 公顷，重点工矿企业建设占用耕地指标为 18.51 公顷。

3.3 退耕还林执行情况

由于城关镇地处山区，特别是北部海拔很高，一些旱地的坡度较大，不利于耕作和水土保持，需要退耕还林，城关镇政府在这几年中加大了这方面的工作力度，通过个人和政府的共同努力，高山移民的力度很大，分布较为分散、坡度较大的旱地进行还林或还草，据统计，在 1997-2000 年的四年期间，总共退耕还林面积达 12.57 公顷。

3.4 耕地占补执行情况

城关镇在 1997-2000 年内加大了土地开发和土地整理的力度，耕地面积得到了有效的增加，根据 2000 年土地变更祥查资料显示，达到了耕地保有量指标 1890.26 公顷的要求。

因此，1999-2000 年的四年期间，城关镇严格按照土地利用总体规划中的各项指标进行的。

第四章　土地利用规划目标、原则和基本方针

4.1　土地利用规划总目标

实现土地资源从粗放型利用向管理集约型利用的根本转变，保持耕地总量在全县范围内的动态平衡，优化土地利用结构和布局，充分挖掘土地资源潜力，在确保重点建设项目用地的前提下最大限度地控制非农建设占用耕地，进一步提高土地生产力，为经济、社会的可持续发展创造良好的土地条件。

4.2　土地利用规划具体目标

4.2.1 规划目标年人口规模：2000 年城关镇总人口为 8.13 万人，其中城镇人口为 72000 人（含暂住人口 13252 人），城镇化水平为 88.60% ，若不含暂住人口则城镇化水平为 72.30%。综合多种模型预测得 2005 年、2010 年和 2020 年总人口分别为 10.46 万人、13.46 万人和 16.69 万人，城镇人口分别为 8.66 万人、11.73 万人和 15.05 万人，农村人口分别为 1.80 万人、1.73 万人和 1.64 万人。

4.2.2 基本农田保护目标：确定本规划目标年基本农田保护面积 1257.67 公顷，耕地保护率为 68.90%，并使现有耕地质量不断提高。

4.2.3 控制非农建设占用耕地：2000 年城关镇城镇人口为 7.20 万人，城镇居民点用地为 674.01 公顷，人均建设用地面积为 93.61㎡，到规划年城镇人均用地指标为 95 平方米，则到规划目标年用地规模为 1114.35 公顷，占用耕地 302.32 公顷；2000 年全镇农村居民点用地为 239.13 公顷，2000 年城关镇农村人口为 0.93 万人，则 2000 年农村居民点人均用地 222.39 ㎡（包括宅旁晒谷场），如扣除宅旁等用地（其面积约占整个农居点的 30%），则人均用地为 155.67 ㎡，到规划年农村人均用地指标调整到 80 平方米，到目标规划年用地规模为 138.40 公顷，占用耕地为 0.5 公顷，合计城乡居民点建设用地总规模为 1252.75 公顷，其中占用耕地 302.82 公顷；2000 年城关镇的独立工矿用地为 271.32 公顷，独立工矿用地到目标规划年用地规模为 789.03 公顷，占用耕地 187.62 公顷；交通用地 272.30 公顷，占用耕地 50.87 公顷，规划目标年，全镇建设用地总规模为 2314.08 公顷，其中占用耕地 541.31 公顷。

4.2.4　推进土地整理和复垦，适度开发宜农土地：城镇、村庄、农田和其他零星土地的整理由点到面全面展开，其中农居点整理可补充耕地 16.19 公顷，农地整理可补充耕地 19.75 公顷；治理因各种人为因素造成破坏的土地，对于利用耕地建造砖瓦窑、挖塘养鱼和因自然灾害毁灭的耕地，应及时治理复耕，可复耕土地的潜力为 4.21 公顷；开发水域中的滩地和未利用地中的荒草地，使其投入经营和利用，在规划期内土地开发潜力为 14.80 公顷。

4.2.5 提高土地利用率和产出率：提高耕地的生产力水平，提高复种指数，增加产出量，其中粮食产量由现在的 567 公斤/亩提高到 700 公斤/

亩；调整园地和林地结构，提高品质，增加产出量；提高建筑密度和建筑容积率，提高单位土地资金集约度，增加单位土地产值。

4.2.6 耕地占补平衡控制指标:根据仙居县人民政府下达的土地利用总体规划指标，结合本镇的实际情况，确定规划期内减少耕地面积控制在567.20公顷,其中建设留用地62.50公顷,置换用地478.81公顷,灾毁4.50公顷,生态退耕 21.39 公顷。通过土地整理、土地开发补充耕地面积 50.74公顷，期末耕地保有面积1690.13公顷。

4.3　土地规划原则

4.3.1 在供给引导和制约需求的前提下，坚持统筹兼顾，合理安排。

4.3.2 坚持占用耕地与开发复垦挂钩。

4.3.3 坚持社会、经济和生态效益的三统一。

4.3.4 坚持局部利益服从整体利益，眼前利益服从长远利益。

4.3.5 坚持政府决策和公众参与相结合。

4.3.6 坚持宏观与微观相结合。

4.3.7 坚持科学性与实用性相统一。

4.3.8 坚持因地制宜，切实可行。

4.4　土地利用的基本方针

4.4.1 进一步落实‘ 十分珍惜和合理利用每寸土地,切实保护耕地 ”　的基本国策，充分体现社会经济协调发展和土地利用可持续发展的战　略。

4.4.2 按照对农地和非农地实行严格用途管制的要求，把保护耕地，严格控制非农建设用地作为重点，统筹安排各业用地。

4.4.3 努力实现土地利用方式的根本转变，促进土地资源合理利用和优化配置。

第五章 土地利用分区及用途管制规则

5.1 基本农田保护区

5.1.1 划定范围

5.1.1.1 平原地区未划入建设留用地和置换用地的水田、旱地。

5.1.1.2 山区半山区生产条件较好，且坡度<15^0的成片坡耕地。

5.1.1.3 蔬菜生产基地与农业实验基地。

5.1.1.4 已实施土地整理与标准农田建设和其它非耕地转为的耕地。

5.1.1.5 原耕地，现经农业结构调整转为其它农业用地，且耕作层未破坏的土地。

5.1.1.6 基本农田保护区内其它零星的非耕地，包括保留的沟渠路和田地坎。

5.1.2 用地区面积:本用地区总面积为 1625.62 公顷,其中基本农田保护面积 1257.67 公顷，园地 29.11 公顷，林地 22.59 公顷，农村居民点 26.25 公顷，农村道路 5.8 公顷，田坎等未利用地 284.20 公顷；用地区主要分布在平原和山坡地带。

5.1.3 用途管制规则

5.1.3.1 基本农田保护区内的土地主要用于农业生产及直接为农业生产服务使用，鼓励农业用地区内的其他用地(主要为园地等)转化为农业生产及直接为农业生产服务的用地，按规划可保留现状用途的，不得擅自扩大用地面积。

5.1.3.2 严格控制基本农田保护区内的农田转变用途。国家能源、交通、水利、国防等重点建设项目，无法避开基本农田保护区内农田的，应经法定程序修改规划，并按《基本农田保护条例》的规定严格审批用地；禁止占用基本农田保护区内的基本农田进行城镇和工业小区建设；禁止占用区内的基本农田建窑、建房、建坟或擅自挖沙、采石、取土、堆放固体废弃物。

5.1.3.3 深入贯彻中共中央、国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知，严格执行国务院颁布的《基本农田保护条例》，实行依法保护，把基本农田保护工作列入各级政府职责，并实行行政首长负责制，层层签订责任书；建立保护耕地定期汇报和督促检查制度。

5.1.3.4 加强规划、计划管理。基本农田保护规划和计划应与土地利用总体规划、年度用地计划相协调，合理调控建设占用耕地的规模和速度；建立由土地供应量来确定投资规模和建设项目的制约机制；建立建设用地台帐制，将耕地减少量控制在最低限度，保持规划期内基本农田面积的相对稳定。

5.1.3.5 加强非农建设占用基本农田的审批制度，土地管理部门必须履行职责，严格审批建设项目选址书，确因建设需要必须占用基本农田的，要按法定程序报批，并缴纳基本农田经济补偿费，该费用主要用于基本农田管理、建设和增补新的农田。

5.1.3.6 提高耕地质量，提高耕地产出率。建立农田地力补偿制度，增

加耕地投劳投肥，防止耕地污染，改善生活生态环境，加大农田水利力度，增加旱涝保收面积。

5.1.3.7 制定基本农田保护区耕地置换办法。对建设留用地和土地整理出来的净增地与农保区耕地互换时必须有严格管理制度，防止优质耕地漏失和大片耕地的分割与削减。

5.2 一般农田区

5.2.1 划定范围

5.2.1.1 未划入生态退耕,且>15^0的坡耕地。

5.2.1.2 耕地内其它零星的非耕地和田地坎。

5.2.1.3 具有耕作条件的宜农后备资源。

5.2.2 用地区面积

本区面积 0.24 公顷,其中净耕地 0.21 公顷。

5.2.3 土地用途管制规则

5.2.3.1 本区内的耕地主要用于粮食和一年生经济作物生产,控制种植多年生植物,一般不得擅自改变用途。

5.2.3.2 不得擅自挖沙、采石或取土卖泥及搞非农建设。

5.2.3.3 区内的其它类型土地,可保持原状,或开发为耕地。

5.2.3.4 禁止闲置、荒芜和破坏地力的行为。

5.2.3.5 加强一般农田建设,增加投入,提高肥力。

5.3 园地区

5.3.1 划定范围

5.3.1.1 未列入其它用地区的现状果园和其它园地。

5.3.1.2 园地区内其它类型的零星土地。

5.3.1.3 宜发展种植的园地后备资源。

5.3.2 用地区面积

本区总面积为 314.11 公顷，其中现状园地面积 279.40 公顷，农居点 5.40 公顷，其它未利用地 29.31 公顷。主要分布在山坡地和山脚周围。

5.3.3 用途管制规则

5.3.3.1 园地区内的土地主要用于种植园业及其服务设施使用，不得擅自转变用途。

5.3.3.2 鼓励园地区内影响种植园业生产的其它用地，调整到适宜的用地区。

5.3.3.3 控制园地区内耕地改变用途。确需改变的，必须按照有关规定严格审批。

5.3.3.4 严禁各类建设占用名、特、优、新种植园用地。

5.4 林业用地区

5.4.1 划定范围

5.4.1.1 现有的林地、灌木林、疏林地、未成材造林地和苗圃。

5.4.1.2 ≥25^0坡耕地和规划确定退耕还林的其它零星坡耕地。

5.4.1.3 宜发展林业生产的林地后备土地资源

5.4.2 用地区面积

本区林地面积 5575.87 公顷，其中现状林地面积 5554.48 公顷,列入生态退耕的为 21.39 公顷，全部分布在城区周边的山体上。

5.4.3 用途管制规则

5.4.3.1 林业用地区内的土地主要供林业生产和生态环境保护及其服务设施使用，不得擅自转变用途。

5.4.3.2 鼓励林业用地区内影响林业生产的其他用地,调整到适宜的林业用地区。

5.4.3.3 控制林业用地区内耕地改变用途，除改善生态环境、法律规定确需退耕还林外，其他耕地不得擅自改变用途。

5.4.3.4 严禁各类建设占用水土保持林、水源涵养林、防风固沙林及其他各种防护林的用地。

5.5 城镇建设用地区

5.5.1 划定范围

5.5.1.1 已批准的城镇总体规划的近期建设用地

5.5.1.2 高新技术园区近期规划用地。

5.5.1.3 为城镇建设服务的道路框架用地。

5.5.1.4 城镇道路框架内原农村居民点用地和城镇用地。

5.5.1.5 划入建设留用地和置换用地的耕地。

5.5.1.6 城镇周边可用于建设的其它地类土地。

5.5.2 用地区面积

本区建设用地总规模为 1114.92 公顷,其中现状建设用地 674.01 公顷，本次规划将划定 440.34 公顷的建设用地,将占用耕地 302.89 公顷（其中占用建设留用地指标 51.05 公顷,待置换用地指标 251.84 公顷）,园地 110.66

公顷,林地 10.15 公顷,沟、渠、坑塘等水域 5.27 公顷,田地坎、荒杂地等未利用地11.94公顷,新划定的区域主要分布在城镇建设规划区的大道内和环城北路以北的高新技术园区。

5.5.3 土地用途管制规则

5.5.3.1 城镇建设用地区限制在规划已划定的界线内，不得超出分区范围，区内土地主要用于城镇建设、工业园区建设和相配套的公益事业建设。

5.5.3.2 城镇建设用地必须严格按照土地利用总体规划和城镇总体规划方案实施。

5.5.3.3 城镇建设应先内涵挖掘，后外延扩张，充分利用现有建设用地和空闲地，确需扩大的首先利用非耕地，逐步向外扩展。

5.5.3.4 严禁征而不用，多征少用或闲置土地。

5.5.3.5 区内耕地在未办理农转用征地前，应加强保护，严禁抛荒或滥占耕地。

5.5.3.6 占用置换用地范围的耕地必须实行先补后占，取得土地整理折抵指标后才能调剂使用。

5.5.3.7 各项建设用地规模、人均用地，应严格控制在国家规定的用地标准内，要加强旧城改造，挖掘存量土地。

5.5.3.8 非农建设使用土地应实行有偿出让，严格控制划拨使用。

5.5.3.9 规划区内的土地利用必须按照城市总体规划用途组织实施，留足绿化用地和水利工程建设用地，非农建设占用河道等水域面积的，在办理具体项目时须经水利部门批准。

5.6 村庄建设用地区

5.6.1 划定范围

5.6.1.1 近期城市建设规划道路框架外保留的农村居民点。

5.6.1.2 中心村和单列村规划点内划为建设留用地和置换用地的耕地。

5.6.1.3 规划区内可用于建设的其它非耕地。

5.6.2 用地区面积

本区规划用地 138.40 公顷，其中现状建设用地 137.90 公顷，本次划定 0.5 公顷,占用耕地 0.5 公顷,其中待置换用地指标 0.5 公顷。

5.6.3 土地用途管制规则

5.6.3.1 区内土地主要用于农村居民住宅,村办企业和公益事业等建

设,必须严格执行村庄规划。

5.6.3.2 区内的各项建设用地规模,人均用地规模,应严格控制在国家规定的用地标准内。

5.6.3.3 农村个人建房,通过旧村改造,宅基地整理,运用置换政策把分散的居民点集中到中心村内,进行统一规划、统一实施，充分利用旧宅基地和空闲地，尽可能地少占耕地，而利用非耕地。

5.6.3.4 严格控制农村居民独家独户建房，实行统建联建，按照中心村有关规定组织实施，严格执行村民每户只能有一处不超过标准的宅基地。

5.6.3.5 本区内的耕地，未经批准实施前应加强保护，不得抛荒或滥占乱占。

5.7 独立工矿用地区

5.7.1 划定范围

5.7.1.1 在城市建设规划道路框架外，未改变现状用途的独立工矿。

5.7.1.2 已列为基本建设投资计划,且已划为建设用地和置换用地的耕地。

5.7.1.3 规划区内可用于建设的其它非耕地。

5.7.2 用地区面积

本区规划用地 789.03 公顷，其中现状建设用地 340.90 公顷，本次划定 517.71 公顷,占用耕地 187.62 公顷(其中建设留用地指标 0.4 公顷,待置换用地指标 187.22 公顷)，园地 137.54 公顷，林地 47.86 公顷，其它未利用地 75.11 公顷，主要分布在环城北路以北的工业园区内。

5.7.3 土地用途管制规则

5.7.3.1 本区土地主要用于工业生产及直接为工业生产服务使用，禁止农村个人建房和带有污染的工业项目入内。

5.7.3.2 鼓励其它零散分布的工矿企业向独立工矿用地区内集中。

5.7.3.3 新增工业用地规模应当按照国家规定的行业用地标准定额严格控制，严禁滥占乱用。

5.7.3.4 严禁未批准擅自占用独立工矿用地区的农田,未经用途转用的农田要依法进行保护,严禁抛荒。

5.8 其它用地区

5.8.1 划定范围

指未划入上述用地区的河流、交通和裸岩石砾地等未利用地。

5.8.2 用地区面积

本用地区总面积1343.13公顷,其中河流水库水面592.92公顷;交通用地127.12公顷,其中台金高速公路用地38.56公顷,占用耕地11.43公顷,40省道用地11.56公顷,占用耕地7.70公顷,环城北路和环城南路用地45.88公顷,占用耕地31.74公顷;裸岩等其它未利用地568.09公顷。

5.8.3 土地用途管制规则

5.8.3.1 加强水政管理,严禁影响通航、溪溉、池洪等其它用地项目进入。

5.8.3.2 保护水域环境,加强防洪排涝等水利工程建设,搞好河道拓浚、河岸砌石和绿化工程。

5.8.3.3 确保道路畅通安全,严格控制公路两侧留用地的非农建设。

5.8.3.4 加强裸岩石砾地矿产资源管理,严禁无规则无证采矿取石。

第六章 土地利用规划结构调整

6.1 耕地

全镇 2000 年末耕地面积为 1825.28 公顷，占全镇土地总面积的16.74%,调整到规划年末 1257.88 公顷，其中用于各项非农建设用地541.31公顷，生态退耕农业结构调整21.39公顷，灾毁4.5公顷，同时通过土地整理补充耕地50.74公顷，规划期内增减相抵，净减少耕地516.46公顷。

6.2 园地

2000 年全镇园地面积 556.71 公顷，占 5.11%,至 2010 年调整到279.40公顷，占土地总面积的2.56%，其中各项非农建设占用245.65公顷，划入基本农田保护区退园还耕面积24.90公顷，河流改道取直占用园地8.05公顷。

6.3 林地

2000 年全镇林地面积 5635.08 公顷，占土地总面积 51.69%，2010年调整到5554.48公顷，占土地总面积的50.95%，其中各项非农建设占用87.75公顷，划入基本农田保护区的林地面积为2.70公顷。

6.4 城镇居民点及工矿用地

2000 年末全镇居民点及工矿用地面积 1184.46 公顷，占土地总面积的 10.86%，其中城镇用地 674.01 公顷，农村居民点用地 239.13 公顷，独立工矿用地 271.32 公顷。规划至 2010 年城镇村工矿用地扩大到 2041.78 公顷，占土地总面积的 18.73%，其中城镇用地 1114.35 公顷，农村居民点用地 138.40 公顷，独立工矿用地 789.03 公顷。期内新增建设用地 857.32 公顷，其中占用耕地 489.94 公顷。通过农居点整理成耕地的为 16.19 公顷。

6.5 交通用地

2000 年末全镇交通用地面积 132.92 公顷，规划期内交通用地增加到 272.30 公顷，增加用地 139.38 公顷，其中占用耕地为 50.87 公顷，主要为重点建设项目台金高速公路用地和城区新建道路网用地.

6.6 水域

2000 年末全镇水利用地面积 598.19 公顷，占 5.49%，规划至 2010 年水利用地为 601.53 公顷，净增水利用地面积为 3.34 公顷。

6.7 未利用地

2000 年末全镇水利用地面积 968.68 公顷，占 8.89%，规划至 2010 年未利用地为 843.01 公顷，占土地总面积的 7.73%，期内净减少未利用地 125.67 公顷，其中用于城镇村工矿用地 30.68 公顷，农业结构调整占 7.61 公顷。

各类土地利用结构调整见附表 1 和附表 2。

第七章 耕地占补平衡方案

7.1 土地开发整理类型

7.1.1 土地开发

在土地利用总体规划的控制和指导下，应当充分考虑生态环境和水土保持的要求，水域中的滩地、荒草地等未利用土地上开垦，以滩地为主。禁止在大于 25 度以上坡地开垦耕地。

7.1.2 农用地整理

结合中低产田改造、现代化园区建设、小流域治理、兴修水利、农业综合开发、村镇建设规划等工作，对农用地进行整理。

7.1.3 农村居民点整理

结合建小康村进行村庄改造，大力整治空心村；

从规划起步，划定村界，改造村庄，内部挖潜；

鼓励村庄缩并，鼓励农村居民向城镇和中心村迁移。

7.2 土地开发整理规划区范围

土地开发规划区域范围：主要分布在城关镇以东永安溪流域经河流改道取直之后的大量滩地和河床。

农用地规划整理区域范围：主要确定在管山土地整理区、桥头土地整理区。

农村居民点整理规划区域范围：主要对较为分散的农村居民点宅基地进行整理，要逐步形成中心村，这样，大量的空心村要被整理复垦为农田。

7.3 耕地占补平衡方案

7.3.1 耕地占用量

根据仙居县人民政府下达的土地利用总体规划指标，结合本镇的实际情况，确定规划期内减少耕地面积控制在 567.20 公顷,其中建设留用地 62.50 公顷,置换用地 478.81 公顷,灾毁 4.50 公顷,生态退耕 21.39 公顷。

7.3.2 耕地补充量

土地整理新增耕地 35.94 公顷、土地开发 14.8 公顷,补充耕地合计面积 50.74 公顷，期末耕地保有面积 1690.13 公顷。

7.3.2.1 自行补充

城关镇开发在城关镇范围内可开发补充耕地 14.8 公顷，农居整理补充耕地 16.19 公顷，农地整理补充耕地 19.75 公顷,自给折抵指标 30.47 公顷。

7.3.2.2 异地补充

除自行补充耕地外需易地开发补充耕地 47.70 公顷,易地土地整理补充耕地 623.08 公顷,易地提供折抵指标 448.61 公顷。具体方案为：横溪镇开发补充耕地 14.00 公顷,折抵指标 98.88 公顷,土地整理增补耕地 137.33 公顷；白塔镇开发增补耕地 14.00 公顷，提供折抵指标 124.35 公顷,土地整理增补耕地 172.71 公顷；下各镇开发增补耕地 14.00 公顷，提供折抵指标 148.81 公顷,土地整理增补耕地 206.68 公顷 ;双庙乡开发增补耕地 5.70 公顷，提供折抵指标 45.41 公顷，土地整理增补耕地 63.07 公顷;田市镇提供折抵指标 31.16 公顷，土地整理增补耕地 43.28 公顷。

第八章　重点建设项目用地规划

8.1　重点建设项目用地规划

2001-2010 年期间，城关镇将重点建设城市道路网，以改善城市交通状况，修建高新科技园区，为招商引资创造条件。具体的重点建设项目有：台金高速公路建设项目，占地 36.37 公顷，其中耕地 6.45 公顷，园地 3.09 公顷，林地 10.13 公顷，水域 6.62 公顷，未利用地 8.51 公顷；40 省道线的建设，占地 11.80 公顷，其中耕地 7.67 公顷，园地 0.11 公顷，林地 2.72 公顷，水域 0.29 公顷，未利用地 0.77 公顷；高新科技园区的建设，占地 141.82 公顷，其中耕地 87.61 公顷，园地 18.47 公顷，林地 5.46 公顷，居民点 26.17 公顷，水域 2.28 公顷，未利用地 1.83 公顷；环城北路和南路的建设，占地 53.45 公顷，其中耕地 35.19 公顷，园地 5.01 公顷，林地 1.26 公顷，居民点 8.75 公顷，水域 0.82 公顷，未利用地 1.18 公顷；其各项用地情况见表 2。

表 2　　重点项目占地分解表

单位：公顷

项目名称	总计	耕地	园地	林地	居民点及工矿	交通	水域	未利用地
高速公路	36.37	6.45	3.09	10.13	0.80	0.77	6.62	8.51
环城北路	35.76	23.07	2.91	0.68	8.75	0.03	0.26	0.05
高新科技园区	141.82	87.61	18.47	5.46	26.17	0.00	2.28	1.83
40 省道临石线	11.80	7.67	0.11	2.72	0.24	0.00	0.29	0.77
环城南路	17.69	12.12	2.1	0.58	0.00	1.20	0.56	1.13

第九章　　实施规划措施

9.1 行政措施

9.1.1 按照土地利用总体规划分解的主要控制指标，各街道办事处与管辖范围内的村委会签订协议，并建立各村领导任期目标责任制，列入年度考核内容。

9.1.2 以规划为依据，制定中期和年度用地计划。

9.1.3 编制村级土地利用总体规划，将规划指标落实到地块，通过镇级和村级规划共同落实规划。

9.1.4 建立对土地利用实行规划管理的制度，凡土地出让、划拨、开发、改变土地用途、建设项目选址、用地审批以及结构和布局的高速等，都必须符合规划，对违反规划者依法查处。

9.1.5 加大土地国情、国策的宣传力度，提高民众的认识水平。

9.2 编制土地利用专项详细规划

按照土地利用总体规划确定的用途，对基本农田保护区进行划区定界，把指标落实到村和地块，使其在数量上明确，空间上落实，图纸上定位，并埋设保护桩，设立保护牌，对基本农田实行特殊保护（见城关镇基本农田划区定界成果）。

9.3 建立土地利用总体规划公示制度

将批准的土地利用总体规划的内容和图件及时向社会进行公告，并张贴到村，使群众真正了解土地规划的用途，自觉地按规划用途来合理利用土地，同时，接受广大群众的监督。

9.4 执行耕地占补平衡政策

凡涉及到非农建设占用土地的，必须执行“ 占补平衡 ” 政策，实行“ 先补后占 ”，未实施“ 占补平衡 ”的，不予办理农用地转用。本区耕地后备资源严重不足，用地单位可按有关规定程序，进行跨乡镇易地代垦或缴纳土地开垦费，由县政府统一组织落实。

9.5 加大土地开发整理力度

根据本区耕地后备资源分布状况，结合旧村改造，中心村建设和农业园区建设，按照“ 取之于土，用之于土 ”的原则，积极筹集各方面的资金，加大造地改田资金投入，努力推进农村土地开发整理。

9.6 推进土地使用制度改革

城区土地资源少，且土地价位高，为节约使用土地，减少土地资产的流失，要进一步规范建设用地的有偿出让制度，除法律法规规定的按行政划拨方式供地外，其它的一律实行有偿出让。同时，要重视土地利用规划和计划对土地市场和价格的调控作用，合理制订供地规划，按照不同的土地用途，制订不同的土地价格，并提取一部分资金专项用于耕地后备资源开发。

9.7 完善土地利用变更调查制度,加强土地动态监测

建立日常土地利用变更台帐制度，制订日常土地调查、农用地转用、土地开发整理、建设用地审批和违法用地查处的统一表格，通过土地变更登记，验证土地利用执行情况和各类土地变化情况，以便发现问题，及时纠正。逐步建立规划管理信息系统，建立土地规划动态监测制度。

9.8 强化土地利用执行监察

应用法律手段，强化土地规划的执法监察查处力度，加强对土地利用规划实施的监督检查，及时发现和纠正土地利用和管理中不符合规划的行为，确保规划的顺利实施。对破坏耕地的或有法不依、执法不严、违法不究的行

为，要坚决查处，对构成犯罪的，要追究刑事责任。

9.9 控制人口,缓和人地矛盾

控制人口增长是控制土地需求的根本途径，应按照规划人口目标，要继续加强计划生育工作，提高人口素质，要有计划地控制人口的自然增长，以减轻人口规模过大对土地资源供给的压力。

第十章　附则

10.1　土地利用总体规划组成、效力

仙居县城关镇土地利用总体规划由规划文本、规划图件、规划说明等几部分组成。规划文本和规划图件具有同等效力，规划说明是对规划文本的具体解释和论证。

10.2 实施时间

仙居县城关镇土地利用总体规划的实施时间为 2001 年—2010 年，有效期为十年，在规划年内，严格按照规划用地，不得擅自改变土地用途性质。

10.3 规划实施单位

本规划由仙居县人民政府授权城关镇人民政府组织实施，具体规划由仙居县土地管理局负责。

10.4 规划解释权

本规划由仙居县城关镇人民政府负责解释。