

# 石台县七都镇土地利用总体规划 (**2006-2020** 年) 调整方案

石台县七都镇人民政府  
二〇一七年十二月

# 目 录

前 言.....	1
(一) 调整背景.....	1
(二) 指导思想.....	1
(三) 调整原则.....	2
(四) 调整范围与期限.....	3
(五) 调整依据.....	3
一、自然与经济社会状况.....	4
(一) 区域概况.....	4
(二) 土地利用状况.....	4
二、规划实施情况.....	5
(一) 总量目标.....	5
(二) 增量目标.....	5
(三) 效率目标.....	6
三、土地利用结构与布局调整情况.....	6
(一) 规划主要控制指标调整情况.....	6
(二) 土地利用结构调整.....	8
(三) 土地利用布局调整.....	9
四、主要用地安排.....	10
(一) 严格耕地和基本农田保护.....	10
(二) 重点保障各类建设项目.....	11
(三) 大力发展旅游业.....	12

(四) 落实土地生态环境重点保护区域.....	13
<b>五、土地用途分区.....</b>	<b>13</b>
(一) 基本农田保护区.....	13
(二) 一般农地区.....	14
(三) 城镇村建设用地区.....	15
(四) 林业用地区.....	16
(五) 建设用地分区管制.....	16
<b>六、规划调整方案的可行性分析.....</b>	<b>19</b>
(一) 规划调整对规划目标影响分析.....	19
(二) 规划调整对土地利用布局变化影响分析.....	19
(三) 规划调整环境影响分析.....	20
(四) “三线”划定情况.....	20
<b>七、加强规划实施管理的保障措施.....</b>	<b>22</b>
(一) 尽快落实规划调整工作.....	22
(二) 协同推进“多规合一”与永久基本农田划定工作.....	22
(三) 完善土地节约集约利用机制.....	22
(四) 同步更新规划数据库.....	22
<b>附表.....</b>	<b>24</b>

# 前 言

为更好地保障“十三五”时期经济社会发展，确保七都镇实有耕地数量稳定、质量不下降，提高土地利用节约集约水平，维护土地利用总体规划的严肃性、权威性和可操作性，根据第二次全国土地调查成果和土地利用总体规划中期评估成果，按照国土资源部和省市统一部署要求，对《石台县七都镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》（以下简称：《规划》）进行调整。

## （一）调整背景

《规划》自实施以来，在耕地保护与基本农田、保障重点基础设施和城镇发展的用地需求发挥了重要作用。但随着“十三五”规划编制并全面实施以来，特别是城乡改革发展的深入推进，土地利用和管理新情况、新问题的凸现，如第二次土地调查成果中的耕地、建设用地现状与《规划》编制时制定的土地利用目标发生较大变化，《规划》制定的土地利用布局、目标与客观实际、发展需求不协调、不适应，影响规划的权威性与严肃性，《规划》制定的土地利用战略、布局的变化，迫切需要调整《规划》。

## （二）指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届五中全会精神，按照“五位一体”的总体布局和“四个全面”的战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持和完善最严格的耕地保护制度和最严格节约用地制度，通过土地利用总体规划调整，强化规划管理和用途管制，加快生态文明建设，促进七都镇经济社会全面协调发展。

### **（三）调整原则**

#### **1、总体稳定、局部微调**

根据规划中期评估成果，在“大稳定、小调整”的前提下，稳步推进规划调整完善工作，局部优化调整耕地、基本农田及建设用地布局，切实提高规划的科学性和可操作性，维护规划的权威性和严肃性。

#### **2、应保尽保、量质并重**

严格落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”这一基本国策。按照应保尽保、数量质量并重原则，切实保护耕地和基本农田，除因国家、省级大型重点建设项目占用外，其余耕地均予以保护，并将其中优质耕地划入基本农田实行永久保护。

#### **3、节约集约、优化结构**

按照坚定不移地推进节约用地的总要求，遏制建设用地过度外延扩张，有效控制建设用地总量，适当增加新增建设用地规模，保障新型城镇化用地需求；统筹增量与存量建设用地，合理调整优化建设用地结构和布局，提升人居环境水平，优化国土空间开发格局。

#### **4、统筹兼顾、突出重点**

正确处理开发与保护、当前与长远、局部与全局的关系，增强规划调整完善工作的针对性和实效性，重点做好耕地和基本农田调整、建设用地结构与布局优化，制定完善保障措施，切实解决影响耕地保护、节约集约用地和科学发展的突出问题。

#### **5、加强协调、充分衔接**

坚持科学论证、标准统一、民主决策，强化与城市总体规划、

控制性详细规划以及道路、绿地、水等相关专项规划的充分衔接，推进“多规合一”。

#### **（四）调整范围与期限**

调整范围为七都镇行政辖区范围内全部土地，总面积**34516.39**公顷。

规划基期年为**2009**年，调整基期年为**2014**年，调整目标年为**2020**年。

#### **（五）调整依据**

国土资源部办公厅关于印发《土地利用总体规划调整完善工作方案》的通知（国土资厅〔**2014**〕**1237**号）

国土资源部关于印发全国土地利用总体规划纲要（**2006-2020**年）调整方案的通知（国土资发〔**2016**〕**67**号）

国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整完善工作的通知（国土资厅函〔**2016**〕**1096**号）

安徽省国土资源厅关于做好土地利用总体规划调整完善前期工作的通知（皖国土资函〔**2015**〕**312**号）

安徽省国土资源厅关于抓紧做好土地利用总体规划调整完善工作的通知（皖国土资函〔**2016**〕**125**号）

《池州市土地利用总体规划（**2006-2020**年）调整方案》

《石台县土地利用总体规划（**2006-2020**年）调整方案》

《石台县全域永久基本农田划定方案》

# 一、自然与经济社会状况

## （一）区域概况

七都镇是石台东部的重镇，距县城 48 公里，东部与黄山市黄山区交界；北接九华山、太平湖旅游胜地；西连本县七井乡；南通达黟县西递、宏村。七都镇地理位置优越，距举世闻名的黄山仅 40 公里，是连接黄山、九华山、鱼龙洞的通道，也是石台、祁门、黟县至南京、芜湖的必经之地。S325 省道横贯全镇，石黟公路(石台至黟县)以此为起点，距池州市长江货运港口 100 公里，距祁门皖赣铁路也只有 112 公里，交通十分方便。

## （二）土地利用状况

2014 年末，全镇土地总面积 34516.39 公顷，其中农用地 33620.53 公顷，建设用地 576.96 公顷，未利用地 318.9 公顷。

### 1、农用地

耕地 975.36 公顷，占土地总面积 2.83%；园地 1314.23 公顷，占土地总面积 3.81%；林地 30789.92 公顷，占土地总面积 89.20%；其他农用地 541.02 公顷，占土地总面积 1.57%。

### 2、建设用地

建设用地 576.96 公顷，其中城乡建设用地 417.59 公顷，占土地总面积 1.21%，其中城镇工矿用地 72.15 公顷，占土地总面积 0.21%；交通、水利设施及其他建设用地 159.37 公顷，占土地总面积 0.46%。

### 3、未利用地

水域 92.17 公顷；自然保留地 226.73 公顷。

## 二、规划实施情况

### （一）总量目标

#### 1、耕地保有量

截止 2014 年底，七都镇耕地保有量 975.36 公顷，规划目标年耕地保有量 851.32 公顷，较规划目标多 124.04 公顷。

#### 2、基本农田保护目标

截止 2014 年底，七都镇基本农田面积 756.92 公顷，规划目标年基本农田保护面积 765.65 公顷，比规划目标少 8.73 公顷，全镇基本农田保护未能达到规划要求。

#### 3、建设用地总规模

截止 2014 年底，七都镇建设用地总规模 576.96 公顷，规划目标年为 617.58 公顷，低于规划目标 40.62 公顷。

#### 4、城乡建设用地总规模

截止 2014 年底，七都镇城乡建设用地总规模 417.59 公顷，规划目标年为 374.44 公顷，高于规划目标 43.15 公顷。

#### 5、林业等生态用地变化情况

截止 2014 年底，七都镇林业用地总面积 30789.92 公顷，规划目标年为 28387.95 公顷，超出规划目标 2401.97 公顷。

### （二）增量目标

截止到 2014 年，七都镇新增建设用地总规模 13.31 公顷，其



中占用农用地 **10.89** 公顷、占用耕地 **7.59** 公顷。

截止到 **2014** 年，全镇通过土地开发、整理复垦补充耕地 **6.21** 公顷，已达到规划下达补充耕地任务。

### **（三）效率目标**

**2014** 年，全镇总人口 **17036** 人，其中城镇人口 **2800** 人，城镇工矿用地总规模 **72.15** 公顷，人均城镇工矿用地面积 **257.68** 平方米，超过规划下达人均城镇工矿用地 **157.95** 平方米/人。

## **三、土地利用结构与布局调整情况**

### **（一）规划主要控制指标调整情况**

#### **1、耕地保有量**

《规划》下达耕地保有量 **851.32** 公顷，调整后至 **2020** 年，全镇耕地保有量为 **1000.47** 公顷，较调整前增加 **149.15** 公顷。

#### **2、基本农田保护面积**

《规划》下达基本农田保护目标 **765.65** 公顷，调整后至 **2020** 年，全镇基本农田保护面积 **768.53** 公顷，较调整前增加 **2.88** 公顷。

#### **3、园地**

《规划》至 **2020** 年，全镇园地总面积 **1799.75** 公顷，调整后至 **2020** 年，全镇园地面积 **1294.1** 公顷，较调整前减少 **505.65** 公顷。

#### **4、林地**

《规划》至 **2020** 年，全镇林地总面积 **28387.95** 公顷，调整

后至 2020 年，全镇林地面积 30956.72 公顷，较调整前增加 2568.77 公顷。

## **5、建设用地**

《规划》至 2020 年，全镇建设用地总规模 617.58 公顷，调整后至 2020 年，全镇建设用地总规模 598.7 公顷，较调整前减少 18.88 公顷。其中，《规划》至 2020 年城乡建设用地总规模 374.44 公顷，调整后至 2020 年，全镇城乡建设用地总规模 465.36 公顷，较调整前增加 90.92 公顷；《规划》至 2020 年城镇工矿用地总规模 101.2 公顷，调整后至 2020 年，全镇城镇工矿用地总规模 132.92 公顷，较调整前增加 31.72 公顷；《规划》至 2020 年交通水利及其他建设用地 243.14 公顷，调整后至 2020 年，全镇交通水利及其他建设用地 175.78 公顷，较调整前减少 67.36 公顷；

## **6、新增建设用地**

《规划》至 2020 年，全镇新增建设用地 31.35 公顷，其中占用农用地 13.4 公顷，占用耕地 5.32 公顷，调整后至 2020 年全镇新增建设用地 130.72 公顷，其中占用农用地 101.68 公顷，占用耕地 58.7 公顷，较调整前分别增加 99.37 公顷、88.28 公顷、53.38 公顷。

《规划》至 2020 年，全镇整理复垦开发补充耕地义务量 2.46 公顷，调整后至 2020 年全镇整理复垦开发补充耕地义务量 123.81 公顷，较调整前增加 121.35 公顷。

## **7、人均城镇工矿用地**

《规划》至 2020 年，全镇人均城镇工矿用地面积 99.73 平方米，调整后至 2020 年，全镇人均城镇工矿用地面积 255.31 平方米。

## **（二）土地利用结构调整**

### **1、农用地结构调整**

2014 年末，全镇农用地面积 33620.53 公顷，规划到 2020 年农用地面积 33688.41 公顷，较 2014 年增加 67.88 公顷。

耕地——规划 2014-2020 年耕地净增加 54.04 公顷。

园地——规划 2014-2020 年园地净减少 28.97 公顷。

林地——规划 2014-2020 年林地净增加 58.41 公顷。

牧草地——规划期内全镇没有牧草地分布。

其他农用地——规划 2014-2020 年其他农用地净减少 15.66 公顷。

### **2、建设用地结构调整**

2014 年末，全镇建设用地面积 576.96 公顷，规划到 2020 年建设用地面积 599.69 公顷，调整后至 2020 年，建设用地增加 22.73 公顷。

### **3、未利用地结构调整**

2014 年末，未利用地面积 318.9 公顷，规划到 2020 年未利用地面积 228.37 公顷，调整后至 2020 年，未利用地减少 90.53 公顷。水域减少情况，一方面，《调整方案》严格落实生态文明建设要求，对于功能性河湖水域严格保护，并优先将重要水系，重要湿地划定为生态保护红线，予以特殊保护。另一方面，石台县规划至 2020

年需实施重要河道、护坡防洪治理及新建水库水面等重大水利工程，从而使一部分土地从水域变成建设用地，故水域面积在数据上直观反映是减少，但功能上并未减弱；同时，农村地区也存在大量现状为水域却已失去功能的废弃坑塘，通过对废弃坑塘的优化整合，既可以充分利用闲置土地，又可以保障农业灌溉用水、蓄水防洪等功能的正常实现。

### **（三）土地利用布局调整**

#### **1、镇区土地利用布局**

规划将与镇区规划道路相结合，配套集娱乐、休闲、文化、商贸为一体的镇区中心。保留中心街的行政中心特色，道路网的布局为方格网式。

#### **2、基础设施布局**

以集镇建设为核心，整合城乡建设用地，增强城镇发展用地弹性，完善各项服务功能，调整和优化工业布局，加速推进工业化进程，重点保障旅游用地需求，优先满足基础设施用地需求，优化结构，完善网络；加大水资源保护和水土保持生态建设，强化水务管理工作，组织实施河道整治、疏浚清淤工程。

完善镇区道路系统，逐步形成镇区方格网道路系统；改善农村公路路面状况，逐步向网络化方向发展。

#### **3、耕地及基本农田布局**

严格落实石台县下达七都镇耕地保有量和基本农田保护面积指标，结合基本农田建设和土地整理，调整全镇耕地和基本农田布局，

尽量避免和减少建设占用耕地。

#### **4、农村居民点用地布局**

对全镇农村居民点采用集中布局和就地安置等方式撤并,将人口规模低于 200 户的村庄和存在严重环境问题的村庄和位于水源地、自然生态保护区等生态敏感区的村庄及重点建设项目占地、位于城镇内部和近郊逐步与城镇相融合的村庄、地域空间上接近且逐渐融为一体的村庄等逐步集中规整。配套完善道路交通、供电通讯、水利、能源、给排水、环保环卫和综合防灾设施等基础设施。

### **四、主要用地安排**

#### **(一) 严格耕地和基本农田保护**

##### **1、耕地保护**

严格控制非农建设占用耕地,利用各种渠道补充耕地。根据国家的有关规定建立严格的耕地保护制度,依法保护好基本农田保护区。规划期内,将实施严格的非农建设占用耕地政策,各重大项目选址尽量少占耕地甚至不占耕地,保证规划期末七都镇的耕地保有量不少于 1000.47 公顷。规划期内,积极开展耕地补充工作,将通过土地开发复垦整理增加耕地 123.81 公顷,整个规划期内,全镇耕地数量保持动态平衡、质量不降低。

改善耕地生产条件,提高粮食生产能力。规划期内从根本上改善耕地的生产条件,确保全镇耕地稳产。缓解农田的洪涝灾害的威胁;综合治理,改造中低产田;扩建提水工程;种地养地,科学施肥,培

肥地力；营造良好生态环境。

**2、基本农田保护**

规划期内，七都镇基本农田保护面积为 **769.53** 公顷。

改善农田的基本建设条件，改造中低产田，优化基本农田的生态环境，增强基本农田抗御自然灾害的能力，提高农业机械化程度，实现基本农田持续高产稳产。

——镇政府要与村民委员会签订基本农田保护责任书，实行基本农田保护目标责任书制度；

——禁止建设占用、采挖、弃耕、向基本农田排放污染物等破坏基本农田行为；

——依法确定占用基本农田的必须报经国务院批准，并按照“占一补一”的原则组织再造数量与质量相当的基本农田；

——基本农田保护范围及其规划方案确需进行调整的，必须依法报经批准。

**（二）重点保障各类建设项目**

**1、交通用地项目**

项目类别	序号	项目名称	用地面积	建设地点
公路项目	1	壅溪河桥建设工程	1.10	六都村
	2	七井至棠溪公路	20.00	伍村、七井村
	3	宣东高速	15.00	各村
	4	X024 伍石路	4.30	七井村、伍村

	5	X026 七黟路	3.50	七都村、毛坦村、黄河村
	6	X027 高汤路	2.60	银堤村、高路亭村
	7	X031 南六路	4.30	六都村
	8	G530 启黄段改建工程	6	启田村

## 2、水利设施项目

序号	项目名称	用地面积	建设地点
1	黄河一级水电站	1.00	新棚村、黄河村
2	小型水库除险加固	4.00	涉及各村
3	水利血防工程	3.30	涉及各村
4	灌区改造工程	1.30	涉及各村
5	水土保持及小流域治理	24.00	涉及各村
6	小型农田水利基本建设工程	8.00	涉及各村
7	中小河流整治工程	8.00	涉及各村

## 3、其他项目

序号	项目名称	用地面积	建设地点
1	名人国际美术村	2	七都镇
2	铁塔公司移动通信基站建设项目	2	各乡镇
3	石台县十三五加油站建设项目	1.5	各乡镇

## (三) 大力发展旅游业

为响应国家支持旅游业发展、提升农村收入水平，规划期间共安排如下旅游业项目：

序号	项目名称	用地面积	建设地点
----	------	------	------

		(公顷)	
1	鱼龙洞景区生态旅游开发	2.40	六都村
2	黄河生态游开发项目	3	黄河村
3	七井山旅游开发项目	2.4	七井村、七都村
4	太平湖风景区	10.00	启田村
5	石台县红色之旅	4.60	毛坦村、黄河村

#### (四) 落实土地生态环境重点保护区域

**水源地、湿地保护区。**加大辖区重要水源以及周围一定范围为水源涵养区保护。大力完善水源地及上游地区植被，防止水土流失，禁止各类污染源进入水源地及湿地保护区。

**基本农田保护区。**基本农田保护区内应按照《基本农田保护条例》予以长期严格保护，不得随意征用或改作它用。禁止在保护区内进行挖沙、取土采石、建房、堆放固体废弃物、开发，确实无法避开基本农田保护区的应经法定程序报批调整。

## 五、土地用途分区

按照土地利用结构相似性、土地主导用途或功能一致性的原则，将全镇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、独立工矿区、生态环境安全控制区、林业用地区共七大功能区，并提出不同分区管制要求。

#### (一) 基本农田保护区

基本农田保护区是对基本农田实行特殊保护和管理而划定的土



地用途区，区内土地主要是基本农田和直接为基本农田服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施用地。规划期内，基本农田保护区面积 **769.53** 公顷，其中受保护的基本农田 **769.53** 公顷，各个村都有涉及。

管制规则：

区内土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农村道路、水利、农田防护林及其他农业设施，区内的一般耕地，应参照基本农田管制政策进行管护；

区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

禁止占用区内基本农田进行非农建设，禁止在基本农田中建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物，或其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

## （二）一般农地区

一般农地区是指除基本农田以外的一般耕地、为发展果树和其它多年生作物需要的园地以及为农业生产服务的其他农用地而划分的用地区，一般分布在耕地质量较差和城镇工矿建设发展区域周边，规划至 **2020** 年为 **1552.36** 公顷。

管制规则：

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；

区内现有非农业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，规划期内确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

禁止占用区内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜区内土地。

### **（三）城镇村建设用地区**

城镇建设用地区是指为城镇（城市和建制镇，含工业园区）建设需划定的土地用途区。规划至 2020 年，该区面积控制在 153.13 公顷。

#### **城镇建设用地区管制规则：**

区域内土地利用方向是严格按照土地利用总体规划划定的控制范围供地，优化配置城镇土地资源，加速建设用地的内涵挖潜和结构优化，控制新增建设用地规模，严防城镇建设用地无序蔓延，科学配置行业用地，合理布局功能用地，统筹安排区域性基础设施用地，杜绝重复建设，铺张浪费；

城镇发展规划应与土地利用总体规划相衔接，不应突破土地利用总体规划确定的用地规模，内部土地功能布局严格执行城镇发展规划；

区内的土地，在批准改变用途以前，应当按原用途使用，废弃撂荒土地，能耕种的必须及时恢复耕种。城镇绿化隔离带的建设与基本农田的保护统筹考虑，建设资源节约型和环境友好型城镇。

#### **村镇建设用地区管制规则：**

区内土地主要用于村庄建设；

区内土地使用应符合村庄规划；

区内建设应优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地；

区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

#### **（四）林业用地区**

林业用地区是指为发展林业和改善并保护生态环境需要划定的土地区域。该区为现有成片的有林地、灌木林、疏林地、未成林造林地、迹地和苗圃，总规模为 **30832.8** 公顷。

管制规则：

区内土地主要用于林业生产，以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施；

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；

区内零星耕地因生态建设和环境保护需要可转为林地；

未经批准，禁止占用区内土地进行非农业建设，禁止占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。

#### **（五）建设用地分区管制**

##### **1、允许建设区**

允许建设区是在总体规划中划定的可以安排城乡建设项目的区域，是指城乡建设用地规模边界所包含的范围，包括现状城乡建设用地和规划新增的城乡建设用地。其中规划期内新增城镇、工矿、村庄

建设用地规划选址的区域，是上级下达的城乡建设用地增量指标落实到空间上的预期用地区。全镇允许建设区面积 **510.64** 公顷，占全镇土地总面积的 **1.82%**。

管制规则：

区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间，应以节约和集约用地为原则，依照规划指标合理安排建设用地的规模和时序；

在建设用地安排中，严格控制农村居民点用地增量，有序控制城镇用地扩张方向，合理安排工矿用地和其他建设用地；

在允许建设区面积不改变的前提下，允许适当调整城镇用地空间布局，但其调整不得突破建设用地扩展边界；

城镇允许建设区边界（规模边界）的调整，须报与城镇规划审批机关同级的国土资源管理部门审查批准。

## **2、有条件建设区**

有条件建设区是指城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的区域，规划该区的目的是增加建设用地空间布局的弹性。全镇有条件建设区土地总面积为 **86.75** 公顷，占全镇土地总面积的 **0.25%**。

管制规则：

主要用于生态隔离带及农业保护区等非城市建设用途，以及部分道路交通、市政公用设施、特殊用地等建设用途，严格限制其他用途；

现存的零星建设用地不得扩大建设规模，在条件成熟时，可以对其进行逐步调整；

在不突破规划建设用地规模控制指标前提下，区内土地可用于规

划建设用地区的布局调整；

在新增用地规模控制指标已经用完，且所有约束性指标没有被突破的前提下，区内新增建设用地可按照城乡建设用地增减挂钩实施；

区内新增建设用地受年度计划指标约束，拆迁改造项目应实行“先拆后建”。

规划期间内建设用地扩展边界原则上不得调整，如需调整，应按修改规划处理，并严格论证与审批；

### **3、限制建设区**

该区是指辖区范围内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域。规划该区的主要目的是限制建设用地无序扩张，保证农业用地空间。土地用途分区中的基本农田保护区、林业用地区、生态环境安全控制区和除有条件建设区外的一般农地区都属于该区。全镇限制建设区土地总面积为 **31859.23** 公顷，占全镇土地总面积的 **91.86%**。

管制规则：

该区的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；

区内新增建设用地受规划指标和年度计划指标双重约束，禁止城、镇、村建设，控制线型基础设施和独立建设项目用地；

规划期间需要新增的线型建设项目，必须进行严格的论证与审批。

## **六、规划调整方案的可行性分析**

### **（一）规划调整对规划目标影响分析**

通过规划调整，有效落实上级下达耕地保有量及基本农田保护目标，同时，将建设用地总规模、新增建设用地总规模控制在上级下达控制指标之内。

通过调整有效的满足“十三五”期间各类基础设施项目建设用地需求，通过基本农田保护红线的划定，既能够保证粮食生产安全、提高农业产出水平，也能够促进各类实施农业发展，增加农民收入。

### **（二）规划调整对土地利用布局变化影响分析**

#### **1、耕地、基本农田布局变化情况分析**

按照总体稳定、局部微调、应保尽保、量质并重的要求，石台县优先确定了永久基本农田布局，把城镇周边“围住”、把公路沿线“包住”，优先保留了规划基本农田中的高等级耕地、集中连片耕地。落实国务院土壤污染防治行动计划，将重点地区、重点部位优先保护类和安全利用类耕地调入基本农田，将受重度污染的严格控制类耕地及其他质量低下耕地按照质量由低到高的顺序依次调出，提升耕地质量，保证农业生产环境安全。划定后基本农田平均质量等级略高于划定前的平均质量等级，基本农田中水田比重有所提升，坡耕地比重有所下降，基本农田集中连片程度有所提高，划定后的基本农田的数量充足、土壤肥沃、设施配套完善、生态环境良好。既保证了全镇耕地保护的目标，又提高了全镇耕地及基本农田的土地利用效益。

#### **2、建设用地布局变化分析**

本次调整建设用地布局以“十三五”规划确定的城镇总体建设用地布局为依据，对各部门规划进行及时的修改、调整和修编。根据怀远“十三五”规划项目库，对全镇建设用地进行合理布局，有效的结合了发改委、交通、水利、规划、环保、安监部门及相关其他部门的规划成果，更加切合七都镇“十三五”期间建设发展的规划，提高了全镇建设用地布局衔接度。

### **（三）规划调整环境影响分析**

#### **1、规划调整对土地生态环境影响**

通过全镇规划调整和环保部门综合划定的生态保护区相结合，本次调整全镇加强了重点生态功能区保护和管理，提升保护了层级，加大了自然保护区、森林公园的资源保育，增强了水源涵养、水土保持等生态功能。

#### **2、规划调整对其他环境影响**

本次调整未对原土地整治规划期间以建设及在建土地整治项目和高标准基本农田建设项目进行调整，并将已建和在建高标准基本农田统一划入基本农田保护区，保障了全域农田的生产条件不受影响。另外，本次调整未涉及压覆矿产资源、不存在地质灾害、防洪隐患等其他因素。

### **（四）“三线”划定情况**

#### **1、永久基本农田保护红线划定情况**

在基本农田布局调整的基础上，按照集中连片的原则，充分运用永久基本农田边界、建设用地扩展边界以及线形基础设施、自然地物

边界，综合划定七都镇永久基本农田红线。永久基本农田红线内的区域尽量保持完整性，基本农田之间零星分布、面积较小的农用地、未利用地以及建设用地一并划入基本农田保护区。城镇周边范围外的永久基本农田红线内零星建设用地和其他农用地应当逐步整理为基本农田，推进基本农田集中连片，规划期内不能实施整理的可保留现状用途，但不得擅自扩大面积占用基本农田。

## 2、生态保护红线划定情况

本次规划调整完善，严格划定生态红线，加强对七都镇基本生态网络的规划控制和保护力度，加强重点生态功能区保护和管理，增强区域整体生态功能，保障区域生态安全，维护我镇生态安全格局。

七都镇生态红线划定思路为：以确保生态安全为底线，在现行土地利用总体规划确定的禁止建设区基础上，将生态保护重点区域优先化划入生态红线范围，严格土地用途管控。

在生态红线范围内，要严格限制工业化城镇化开发，将人为活动占用生态空间控制在目前水平，适度发展生态林业、生态农业、生态旅游等绿色型产业；加快宜林荒山、荒地植被建设，提高区域植被覆盖率，控制水土流失、保育生物多样性、提高生态系统水源涵养能力，稳定森林生态系统服务功能。



## **七、加强规划实施管理的保障措施**

### **（一）尽快落实规划调整工作**

按照国土资源部和省国土资源厅统一部署，根据上级下达规划控制指标，以二次调查和规划中期评估成果为基础，尽快完成县级编制土地利用总体规划调整成果编制，报省政府审批。

同时，加快乡级土地利用总体规划调整编制工作，成果编制完成后，报原规划审批机关批准实施。

### **（二）协同推进“多规合一”与永久基本农田划定工作**

土地利用总体规划调整中，要充分与全镇“多规合一”和城市规划相衔接，并结合永久基本农田划定成果，做好中心城区和各乡镇用地布局，重点安排好中心城区、各开发园区建设用和基本农田布局，同时落实好重点建设项目和城市扩展边界，为经济社会发展预留空间。

### **（三）完善土地节约集约利用机制**

完善土地节约集约利用机制，从建立节约集约利用土地的共同责任机制；加强土地利用年度计划和土地利用规划管理，合理布局产业结构；加大对建设用地总量调控力度，重点优化城镇用地内部结构；充分挖掘存量土地潜力，推行旧城改造制度创新；加大对闲置土地清理处置力度；结合新农村建设，集中规范农民建房，推进城乡统筹发展等方面入手，全面提高我市建设用地节约集约利用水平。

### **（四）同步更新规划数据库**

结合全镇土地利用总体规划调整工作,统筹安排和同步更新规划数据库,重点更新规划(调整)图层,严格落实国家和省下达我市规划控制指标,确保耕地保有量、基本农田保护面积和建设用地总规模等指标符合要求,做到图、数和实地一致,保持规划数据库的现势性。

## 附表

表 1 规划主要控制指标调整表

单位：公顷

指标名称	2014 年现状	调整前 2020 年目 标	调整后 2020 年目 标	调整后-调整前
耕地保有量	975.36	851.32	1000.47	149.15
基本农田保 护面积	756.92	765.65	769.53	3.88
园地面积	1314.23	1799.75	1294.1	-505.65
林地面积	30789.92	28387.95	30956.72	2568.77
牧草地面积	0		0	0
建设用地总 规模	576.96	617.58	598.7	-18.88
城乡建设用 地规模	417.59	374.44	465.36	90.92
城镇工矿用 地规模	72.15	101.2	132.92	31.72
交通水利及 其他建设用	159.37	243.14	175.78	-67.36

地				
新增建设用 地规模	-----	31.35	130.72	99.37
新增建设占 用农用地规 模	-----	13.4	101.68	88.28
新增建设占 用耕地规模	-----	5.32	58.7	53.38
整理复垦开 发补充耕地 已义务量	-----	2.46	123.81	121.35

表 2 土地利用结构调整表

单位：公顷

地类		2014 现状		调整前 2020 年		调整后 2020 年		调整后-调整前	较 2014 年
		面积	占总面积 (%)	面积	占总面积 (%)	面积	占总面积 (%)		
农用地	合计	33620.53	97.40%	31537.6	91.91%	33688.41	97.60%	2150.81	67.88
	耕地	975.36	2.83%	851.32	2.48%	1029.42	2.98%	178.1	54.06
	园地	1314.23	3.81%	1799.75	5.24%	1285.26	3.72%	-514.49	-28.97
	林地	30789.92	89.20%	28387.95	82.73%	30848.35	89.37%	2460.4	58.43
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00
	其他农用地	541.02	1.57%	498.58	91.91%	525.38	1.52%	26.8	-15.64
建设用地	合计	576.96	1.67%	617.58	2.05%	598.7	1.74%	-17.89	22.73
	城乡建设用地	417.59	1.21%	374.44	1.34%	463.74	1.34%	89.3	46.15
	城镇工矿用地	72.15	0.21%	101.2	0.42%	161.02	0.47%	59.82	88.87
	农村居民点用地	345.44	1.00%	273.24	0.80%	301.72	0.88%	29.47	-42.73
	交通水利及其他建设用地	159.37	0.46%	243.14	0.71%	135.95	0.39%	-107.19	-23.42
未利用地	合计	318.9	0.92%	2073.17	6.04%	228.37	0.66%	-1844.8	-90.53
	水域	92.17	0.27%	1798.66	5.24%	157.75	0.46%	-1640.91	65.58
	自然保留地	226.73	0.66%	274.51	0.80%	70.62	0.20%	-203.89	-156.11
总面积		34516.39	100.00%	34314.65	100.00%	34516.39	100.00%	201.74	0

表 3 重点建设项目用地规划表

单位：公顷

项目类别	序号	项目名称	用地面积	建设地点
公路项目	1	壅溪河桥建设工程	1.10	六都村
	2	七井至棠溪公路	20.00	伍村、七井村
	3	宣东高速	15.00	各村
	4	X024 伍石路	4.30	七井村、伍村
	5	X026 七黟路	3.50	七都村、毛坦村、黄河村
	6	X027 高汤路	2.60	银堤村、高路亭村
	7	X031 南六路	4.30	六都村
	8	G530 启黄段改建工程	6	启田村
水利设施项	1	黄河一级水电站	1.00	新棚村、黄河村

目	2	小型水库除险加固	4.00	涉及各村
	3	水利血防工程	3.30	涉及各村
	4	灌区改造工程	1.30	涉及各村
	5	水土保持及小流域治理	24.00	涉及各村
	6	小型农田水利基本建设工程	8.00	涉及各村
	7	中小河流整治工程	8.00	涉及各村
旅游项目	1	鱼龙洞景区生态旅游开发	2.40	六都村
	2	黄河生态游开发项目	7.00	黄河村
	3	七井山旅游开发项目	5.00	七井村、七都村
	4	太平湖风景区	10.00	启田村
	5	石台县红色之旅	4.60	毛坦村、黄河村
其他	1	名人国际美术村	2	七都镇
	2	铁塔公司移动通信基站建设项目	2	各乡镇

	3	石台县十三五加油站建设项目	1.5	各乡镇
--	---	---------------	-----	-----



表 4 建设用地管制分区变化情况表

单位：公顷

建设用地管制分区	土地利用管制分区			
	调整前面积	调整后面积	调整后-调整 前	比例
允许建设区	565.69	510.64	-55.05	1.48%
有条件建设区	94.05	86.75	-7.3	0.25%
限制建设区	31558.95	31859.27	300.32	92.3%
禁止建设区	2095.96	2059.73	-36.23	5.97%
合计	34314.65	34516.39	201.74	100.00%