



当前位置： 首页 > 五公开 > 结果公开 > 规划服务 > 十二五以及以前（已归档）

台州市黄岩区土地利用总体规划 (2006-2020年) 文本

发布日期: 2021-11-29 11:10 来源: 市自然资源和规划局黄岩分局

字体: [大 中 小]

目 录

- [第一章 规划总则 1](#)
 - [第一条 规划目的 1](#)
 - [第二条 指导思想 1](#)
 - [第三条 规划原则 2](#)
 - [第四条 规划依据 3](#)
 - [第五条 规划期限与范围 6](#)
- [第二章 规划目标与控制指标 7](#)
 - [第六条 发展思路和目标 7](#)
 - [第七条 土地利用目标 8](#)
- [第三章 规划背景 11](#)
 - [第八条 土地利用现状 11](#)
 - [第九条 土地利用的特点 13](#)
- [第四章 土地利用结构调整与布局优化 14](#)
 - [第十条 调整与优化的原则 14](#)
 - [第十一条 农用地结构调整 15](#)
 - [第十二条 建设用地结构调整 17](#)
 - [第十三条 未利用土地结构调整 19](#)
- [第五章 土地利用专项规划 20](#)
 - [第十四条 生态环境保护用地 20](#)
 - [第十五条 耕地与基本农田保护规划 22](#)
 - [第十六条 城镇建设用地优化与布局 25](#)
 - [第十七条 农村居民点规划 26](#)
 - [第十八条 农村土地综合整治规划 28](#)

[第十九条 基础设施建设用地](#) 30

[第二十条 风景旅游与文化遗产保护用地](#) 33

[第二十一条 土地开发整理复垦](#) 34

[第六章 土地用途分区及管制细则](#) 36

[第二十二條 土地用途分区](#) 36

[第二十三條 用途分区管制规则](#) 38

[第七章 建设用地区空间管制分区及管制规则](#) 42

[第二十四條 建设用地区管制分区](#) 42

[第二十五條 分区管制规则](#) 43

[第八章 中心城区建设用地区规划](#) 46

[第二十六條 控制范围](#) 46

[第二十七條 功能定位](#) 46

[第二十八條 主要控制指标](#) 46

[第二十九條 土地利用结构调整](#) 47

[第三十條 发展策略](#) 48

[第三十一條 中心城区布局](#) 48

[第三十二條 中心城区用途分区](#) 51

[第三十三條 中心城区管制分区](#) 52

[第九章 乡镇土地利用控制](#) 53

[第三十四條 乡镇主要控制指标分解原则](#) 53

[第三十五條 分解依据](#) 53

[第三十六條 分解方法](#) 53

[第三十七條 乡镇主要规划控制指标分解](#) 54

[第十章 规划实施与管理措施](#) 55

[第三十八條 行政措施](#) 55

[第三十九條 法律措施](#) 56

[第四十條 经济措施](#) 57

[第四十一條 技术措施](#) 57

[第四十二條 社会措施](#) 57

[第十一章 规划附则](#) 58

智能问答

办件统计

办事服务

留言公开

第一章 规划总则

第一条 规划目的

落实《浙江省土地利用总体规划（2006-2020年）》和《台州市土地利用总体规划（2006-2020年）》关于黄岩区的土地利用任务，适应土地管理新形势，统筹土地利用与经济社会发展，保护耕地和基本农田，保障合理发展用地，优化土地利用结构和布局，强化土地利用空间管制，推进节约集约用地，促进经济社会又好又快发展。

第二条 指导思想

以科学发展观为引领，坚持“保护、保障、挖潜、集约利用”的总体要求，以严格保护耕地、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。加快模具、汽摩配等产业集聚区建设，推进黄岩区产业转型升级和模具产业省级示范区建设，注重长潭水库等生态环境的保护和人居环境的改善，合理配置土地资源，优先安排农业用地，优化土地利用结构，转变土地利用方式，集约利用土地。保护全区基本农田面积，合理开发低丘缓坡资源，保护和提高农用地的综合生产能力。

第三条 规划原则

- 1、严格保护耕地的原则。把严格保护耕地作为规划的重点和主线，强化基本农田保护红线，以供给制约和引导需求，统筹安排和引导各业用地。
- 2、节约集约用地的原则。土地集约利用是推进经济增长方式转变，实现经济、社会可持续发展的客观要求，是实现耕地总量动态平衡的重要手段。把推进城乡土地集约利用作为保持耕地动态平衡的战略措施来抓，使土地利用的重点转到严格控制建设用地总量，盘活土地存量，积极探索节地挖潜、集约利用的方向。
- 3、土地利用分区与用途管制的原则。按照有保有压、区别对待的原则，制定不同地域土地利用调控政策，引导人口、产业和生产要素合理配置，促使区域产业发展、人口变化和環境承载能力相协调。
- 4、保护和改善生态环境，保障土地可持续利用的原则。按照保护优先、兼顾治理的要求，保证必要的耕地面积，合理安排生态建设和环境保护用地，推进国土资源综合整治，协调土地利用与环境保护的关系。

系，保障土地资源可持续利用。

5、公众参与和政府决策相结合的原则。按照“政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策”的工作方针，增加规划的公开性、透明度，体现广大人民群众的根本利益。

6、土地利用总体规划与相关规划协调的原则。土地利用总体规划与国民经济与社会发展“十一五”规划、城市总体规划、交通规划、生态环境建设规划等相关规划相协调。

第四条 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) 《中华人民共和国水污染防治法》；
- (7) 《中华人民共和国公路法》；
- (8) 《中华人民共和国水法》；
- (9) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (10) 《基本农田保护条例》；
- (11) 《浙江省地质灾害防治条例》；
- (12) 《浙江省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- (13) 《浙江省基本农田保护条例》等。

2、政策文件

- (1) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
- (2) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；
- (3) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- (4) 《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〔2004〕133号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《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）；
- (7) 《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》（国土资办〔2009〕51号）；
- (8) 《土地利用总体规划编制审查办法》（国土资源部第43号令）；
- (9) 中共中央、国务院《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）；
- (10) 《关于深入开展农村土地综合整治工作，扎实推进社会主义新农村建设的意见》（浙委办〔2010〕1号）；
- (11) 《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）；
- (12) 《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）；
- (13) 《浙江省县（市）级土地利用总体规划数据库标准（试行）》；
- (14) 《浙江省国土资源厅关于黄岩区新一轮土地利用总体规划大纲的审查意见》（浙土资厅函〔2008〕897号）。

3、相关规划、调查成果

- (1) 《浙江省土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- (2) 《浙江省城镇体系规划（2008-2020）》；
- (3) 《台州市土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- (4) 黄岩区2005年土地利用现状变更调查资料；
- (5) 黄岩区第二次土地调查成果；
- (6) 《黄岩区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》；
- (7) 黄岩区土地利用总体规划（1997-2010年）及各乡镇土地利用总体规划、基本农田划定界资料；
- (8) 《黄岩区土地利用总体规划大纲（2006-2020年）》；
- (9) 《台州市市域规划（2007-2020年）》；
- (10) 《台州市城市总体规划（2004-2020年）》；
- (11) 《台州市黄岩分区规划（2004-2020）》；
- (12) 《台州市黄岩区公路水路交通建设规划》；
- (13) 《台州市黄岩区旅游发展规划（2008-2020年）》；
- (14) 《台州市黄岩区村庄布点规划（2004-2020年）》；
- (15) 《台州市区生态功能区规划》；
- (16) 《台州黄岩区“十二五”电网发展规划（2009-2015年）》；
- (17) 《台州市地质灾害防治规划》；
- (18) 《台州市黄岩区林地保护利用规划》；
- (19) 《台州市黄岩区低丘缓坡综合开发利用规划》等相关规划。

第五条 规划期限与范围

智能问答

办件统计

办事服务

留言公开

1、规划期限：本次规划期限为2006~2020年，其中基期年为2005年，近期为2006~2010年，远期为2011~2020年。

2、规划范围：全区988.64平方公里，下辖8个街道（东城街道、南城街道、西城街道、北城街道、澄江街道、江口街道、新前街道和高桥街道），5个镇（院桥镇、北洋镇、宁溪镇、沙埠镇和头陀镇），6个乡（富山乡、上郑乡、屿头乡、上垟乡、平田乡、茅畲乡）。

3、中心城区：黄岩区中心城区下辖8个街道和2个镇，即东城街道、南城街道、西城街道、北城街道、澄江街道、江口街道、新前街道、高桥街道、沙埠镇和院桥镇，控制面积为34676.95公顷。

第二章 规划目标与控制指标

第六条发展思路和目标

1、发展思路

在优化生产力布局、做强模具、汽摩配产业集群、促进区域协调发展、建设社会主义新农村、提升软实力、深化改革开放、构建和谐社会等方面实现突破，努力把黄岩建设成为富有成长力的先进制造业基地、富有活力的民营经济先导区、富有实力的先进文化创新区和富有魅力的现代化生态型主城区，实现经济社会又快又好发展，力争在全面建设小康社会与和谐社会中走在台州市前列。

2、规划目标

以经济发展为中心，发挥规划龙头作用。根据黄岩区发展现状、趋势和现代化建设的要求，因地制宜、远近结合，确定科学、合理的发展目标和建设目标。加快经济发展方式转变，推进经济结构优化升级。深入实施市委提出的四大战略，坚定不移推进“八网八区”（“八网”：供水网、截污管网、污水网、电力网、交通网、商贸网、旅游网、平安网。“八区”：省级经济开发区、乡镇街道工业功能区、工业街区、委羽山新区、江北商务区、铁路中心客站区、台州港黄岩港区、西部现代农业综合开发示范区。）建设，统筹城乡协调发展，东部提升、中部崛起、西部开发，着力创建宜居城区，实现经济社会平稳较快发展。

3、经济社会发展目标

以率先在全省实现基本现代化为中心，以科技进步和自主创新，以城市化为载体，发展大工业，区域交通中心地位，拓展第三产业，使城市经济社会基本实现现代化。经济发展的目标是：到2020年前，全区达到浙江省确定的基本实现现代化的阶段性目标。根据黄岩区发展设想，2020年人均地区生产总值达到69600元。2020年城市化水平达到80%左右。

第七条 土地利用目标

1、保护耕地

耕地资源是农业生产最基本的物质条件，它在数量与质量上的变化必将影响到粮食生产的波动，从而影响到粮食有效供给甚至粮食安全，所以保证一定数量的耕地面积是实现黄岩区粮食安全的关键。规划使耕地保有量保持在20.75万亩以上。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，提高土地的投资强度与产出效益。整合现有的用地布局，引导各类企业向园区集中，筹集财力、用地指标集中建设东城街道、南城街道、西城街道、北城街道、新前街道、江口街道、澄江街道、高桥街道和院桥镇等，促进产业升级，提高竞争力。

3、保障重点建设项目

有层次地发展中心城区八街道（东城、南城、西城、北城、江口、新前、澄江、高桥）、两个中心镇（院桥镇、头陀镇）和生态镇宁溪镇建设，土地利用总体规划成为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结构，缩小城乡差距。

4、土地利用指标

（1）基本农田保护任务

上级下达给黄岩区新一轮土地利用总体规划基本农田保护任务为12546.67公顷（18.82万亩），后经市级核减165.54公顷（2483亩），规划期末基本农田保护面积调整为12381.13公顷（18.57万亩），且质量有所提高。

（2）标准农田建设任务

规划期末标准农田面积保持在9146.20公顷（13.72万亩）以上。

（3）耕地保有量

规划期末耕地保有量不少于13833.33公顷（20.75万亩）。

（4）城乡建设用地总规模

规划期末城乡建设用地总面积控制在7466公顷以内，城乡建设用地结构、布局进一步优化。

（5）新增建设占用土地总规模

规划期内新增建设占用土地规模控制在3091公顷以内。上级下达给黄岩区新增建设占用土地规模为2933公顷，后经市级追加内环快速道35.33公顷，动物园区块122.67公顷，合计追加158公顷，新增建设占用土地规模调整为3091公顷。

（6）新增建设用地规模

规划期内新增建设占用土地规模控制在3048.62公顷以内。

（7）建设占用耕地规模

规划期内建设占用耕地规模控制在1471.65公顷以内。

智能问答

办件统计

办事服务

留言公开

(8) 人均城镇工矿用地

规划期末人均城镇工矿用地控制在93平方米以内。

(9) 用地效益和集约利用指标

通过建设用地的集约利用和合理布局，至2020年万元二三产增加值用地量小于30平方米。

(8) 土地生态环境指标

结合黄岩区的生态规划功能区规划，全区的环境污染得到全面控制，物质和资源得到高效利用，区域环境质量显著提高，全面实现经济、社会和生态复合系统的良性循环。全区森林覆盖率，规模目标2020年大于等于69.5%。

第三章 规划背景

第八条 土地利用现状

黄岩区2005年土地总面积为98863.50公顷，其中农用地面积83914.61公顷、建设用地面积12537.61公顷、未利用地面积2411.28公顷，分别占全区土地总面积的84.88%、12.68%、2.44%。

1、农用地

全区农用地面积83914.61公顷。

(1) 耕地面积16791.00公顷，占土地总面积的16.98%。耕地分布比较广泛，以院桥镇、北洋镇和头陀镇比重最大。

(2) 园地面积11330.01公顷，占土地总面积的11.46%。果园尤其是桔园的比重较高，主要分布在宁河两岸的东城街道、南城街道、西城街道、北城街道、澄江街道、江口街道、新前街道、高桥街道、头陀镇等乡镇，主产优质水果包括蜜桔、杨梅、枇杷、葡萄和猕猴桃等。由于土地适宜性及经济利益等原因，农业产业结构变化较大，近年来平原粮地改果园的情况比较严重，占用了不少优质粮田。

(3) 林地面积53709.40公顷，占土地总面积的54.33%。黄岩区境内多山，林业资源丰富，森林覆盖率较高。除了东部的江口街道、中部的东城街道、南城街道、西城街道、北城街道、高桥街道外，其他乡镇的林地比例均超过30%，其中富山、屿头、山洋、平田、茅畲和上郑等六个乡镇的林地比例都接近或超过60%。林业结构中以用材林为主，防护林和经济林比例相对较低。

(4) 其他农用地面积2084.21公顷，占土地总面积的2.11%。

2、建设用地

全区建设用地面积12537.61公顷，其中城乡建设用地面积8093.78公顷，占土地总面积的8.19%，城市用地2778.93公顷，建制镇用地1223.87公顷，村庄用地3941.73公顷，独立建设用地38.20公顷，采矿用地111.05公顷；交通水利用地4367.25公顷，占土地总面积的4.42%，其中铁路用地42.41公顷，公路用地648.17公顷，水库水面用地3455.27公顷，水工建筑用地220.83公顷；其他建设用地面积76.59公顷，其中风景名胜及特殊用地76.59公顷，占土地总面积的0.08%。

3、未利用地

全区2005年未利用地面积2411.28公顷，占土地总面积的2.44%。其中水域面积（河流水面）1804.22公顷，滩涂沼泽面积37.20公顷，自然保留地面积569.85公顷。

第九条 土地利用的特点

1、林地面积比重大，林地资源的地域差异明显

黄岩区土地利用结构可总体概括为“七山一水二分田”，山地资源多，平地资源少，全区的林地资源集中分布在西部地区，西部的屿头乡、上郑乡、宁溪镇、上垟乡、富山乡六个乡镇的林地面积占了全区林地的54.5%，因此，西部林地资源的保护和培育，是黄岩区林地保护利用的重点所在。

2、耕地质量有待提高

黄岩区成片的优质耕地基本上都分布在院桥镇、北洋镇和头陀镇，耕地因近年城乡建设插花式占用，优质耕地细碎化加剧；山地、丘陵地区由于开垦荒山造成的植被蓄水能力下降，农田基础设施不够完善，水土流失较为严重，抗自然灾害能力较低。为了保证区域内耕地质量不下降，需要通过农田整治等措施，对区内的耕地质量进行整体提升。

3、土地利用率高，后备资源稀缺

黄岩区现状土地利用率高，达97.56%，未利用土地仅占土地总面积的2.44%，可开发的后备土地资源严重不足，同时考虑到要保持土地生态系统的稳定性，未利用地中的水域与滩涂沼泽在规划期间应当尽量予以保留。

4、水资源丰富，开发利用前景广阔。

全区水资源丰富，有大型水库长潭水库，有中型水库佛岭水库和秀岭水库，另外还有小型水库富山水库、英山水库、西溪水库、乌山水库等，水域面积广，对于灌溉、养殖、蓄能发电等利用具有一定的开发利用潜力。

第四章 土地利用结构调整与布局优化

第十条 调整与优化的原则

- 1、优先布设国土生态屏障网络，拓展生态空间；
- 2、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；
- 3、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；

4、各类用地扩大以内涵挖潜为主，节约用地、集约利用，提高土地产出率。

第十一条 农用地结构调整

切实落实上级下达给黄岩区的耕地保护任务，加大补充耕地力度，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83914.61公顷调整为2020年的84070.03公顷，占全区土地总面积的比重由84.88%调整为 85.04%。

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，合理引导农业内部结构调整。按照建设占用耕地占补平衡的要求，严格落实补充耕地义务。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。

2005年全区耕地总面积16791.00公顷，2006-2020年因建设占用减少耕地面积不超过1471.65公顷；农业结构调整减少耕地不超过4187.04公顷，同期通过农村建设用地复垦、土地整理和低丘缓坡开发，补充耕地须达到2701.02公顷，规划期内净减少2957.66公顷，至2020年耕地面积调整为13833.33公顷。

2、园地

根据农业产业结构优化和调整规划，合理确定园地保护目标，明确名、特、优、新果品基地保护面积和范围，禁止不利于园地保护目标的一切土地利用活动。提高园地利用效益。重点发展优质果园，建设优势果品基地，促进品种结构调整和产品质量提高。加强对中低产园地的改造和管理，稳步提高园地单产和效益。2005年全区园地总面积11330.01公顷，2006-2020年园地面积增加3008.52公顷，因建设占用园地面积和农业结构调整园地减少2082.33公顷，规划期内净增926.20公顷，至2020年园地面积调整为122公顷。

3、林地

根据黄岩区林业用地规划、土地生态环境保护目标，明确国家级生态公益林林保护的面积和范围，强化林地征占用管理，禁止毁林开垦和非法占用林地，管好、用好现有林地。

2005年全区林地总面积53709.40公顷，林地面积减少737.32公顷，增加3455.03公顷，净增加2717公顷。规划至2020年林地面积调整为56427.11公顷。

4、其他农用地

通过农村土地综合整治，进一步优化设施用地、农田水利用地布局、治理坑塘水面；合理规划乡村道路、田坎面积，美化村庄生产、生活环境环境。

2005年全区其他农用地总面积2084.21公顷，规划期内新增建设占用其他农用地530.83公顷，其他农用地面积增加0.01公顷，规划至2020年面积调整为1553.39公顷。

智能问答

办件统计

办事服务

留言公开

第十二条 建设用地结构调整

1、建设用地

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年全区建设用地总面积为12537.61公顷，占全区土地总面积的12.68%。规划至2020年建设用地减少至12381.70公顷，占全区土地总面积的12.52%。

2、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年全区城乡建设用地面积8093.78公顷，规划期间全区新增城乡建设用地2587.02公顷，村庄、采矿地和独立建设用地减少面积3214.80公顷，规划期内净减少627.78公顷，规划至2020年城乡建设用地规模不超过7466公顷。

3、交通水利设施用地

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，结合全区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。

规划期间全区新增交通、水利基础设施用地重点项目见附表，其中国家、省级重点项目用地指标由省内统筹安排，市、县级项目因线型工程项目难以定位，预留358.39公顷新增交通、水利、旅游基础设施用地指标，并按历年新增交通、水利基础设施占用耕地比率，规划期内预先安排补充耕地量。

2005年全区交通、水利基础设施用地面积4367.25公顷，规划期间交通、水利基础设施用地增加461.35公顷，减少28.63公顷，规划期间净增加432.72公顷，至2020年全区交通、水利基础设施用地达到4799.97公顷。

4、其他建设用地

2005年全区其他建设用地76.59公顷，全为风景名胜设施用地面积。规划期间风景名胜设施增加42.63公顷，减少3.48公顷，到2020年风景名胜设施为115.73公顷。

第十三条 未利用土地结构调整

2005年全区其他用地面积2411.28公顷，占全区土地总面积的2.44%。规划至2020年未利用地调整为2411.77公顷，占全区土地总面积的2.44%。

1、水域

2005年全区水域面积1804.22公顷，规划期间水域面积增加9.64公顷，减少0.10公顷，规划至2020年水域面积为1813.76公顷。

2、滩涂沼泽

对沼泽、滩涂等土地的开发，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。严格控制对湿地等基础性生态用地的开发利用。2005年全区滩涂沼泽面积37.20公顷，至2020年，滩涂面积调整为38.14公顷。

3、自然保留地

2005年全区自然保留地面积569.85公顷，规划期间因建设占用减少14.02公顷，增加4.03公顷，规划期末调整为559.87公顷。

第五章 土地利用专项规划

第十四条 生态环境保护用地

1、规划目标

根据黄岩区资源环境禀赋、环境承载能力、现有开发强度和发展潜力，将区域合理划分为不同类型的生态环境功能区，设置区域建设开发活动的环保准入门槛，明确各功能区生态环境保护和污染物总量控制目标，以控制和改善社会经济活动的环境行为，为政府开展区域开发建设活动提供环境决策基础，为环保部门实施建设项目环境审批提供基本依据。

2、生态功能分区与生态环境保护

对所有划定的生态环境功能小区，根据其生态环境的特点，分别将其归为四类，即禁止准入区、限制准入区、优化准入区和重点准入区。具体规定如下：

（1）禁止准入区。包括各级自然保护区（含核心区、缓冲区和实验区）、饮用水源保护区（含二级保护区）、风景名胜区和森林公园的绝对（核心）保护区以及其他有特殊保护价值需要特别保护的区域。这些区域严格按照有关法律法规和规划实施强制性保护。

（2）限制准入区。主要包括绝大部分农业、林业用地，以及在城镇体系规划与工业布局规划中进行工业开发和城镇建设的乡镇。这些区域以生态保护、农业生产为主，严格限制工业开发和城镇建设，禁止新上高污染工业项目。

（3）重点准入区。主要为在城镇体系和工业布局规划中需要进行大规模工业开发和城镇建设（集聚），且现状污染物排放量不大、环境质量较好的区域。该区域环境现状达到功能区要求，且有较好的环境承载力（环境容量）。

（4）优化准入区。主要为现状开发密度较高，生态环境承载力正在减弱，污染物排放量较大，质量现状未达到功能区要求的区域。该区是工业开发和城镇建设的重点区域，其与重点准入区的主要区别是需要进行主要污染物排放总量削减。

3、生态环境用地布局

以土地利用现状图和生态功能区规划图为基础，综合黄岩区社会经济现状、结构布局、资源与生态环境现状、生态环境敏感性、生态服务功能重要性等分析与评价，衔接台州市和黄岩区现有的区划和规划，在区域生态环境功能总体定位指导下，依据生态环境功能分区方法和小区归类原则，将黄岩区划分为17个生态功能小区。其中禁止准入区6个，限制准入区3个，重点准入区6个，优化准入区2个。

4、生态环境保护用地管制导则

调整工业结构，优化工业布局，推广清洁生产，启动生态工业建设；实施各类建设的环境影响评价制度和排污许可证制度；结合水乡湿地保护区建设，调整农业生产结构，发展生态农业；结合村庄建设，开展农村生态环境整治，创建生态人居环境。

第十五条 耕地与基本农田保护规划

1、耕地保护的目標和任务

确保全区规划期末耕地保有量不少于13833.33公顷，稳步提高耕地质量，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、基本农田保护的目標和任务

切实落实12606.34公顷的基本农田保护任务，其中上级下达基本农田保护任务12381.13公顷，预留机动指标225.21公顷。预留225.21公顷建设占用基本农田机动指标，只允许市、区级交通、水利、能源、旅游基础设施项目、教育、新农村建设等民生用地项目。

3、基本农田布局及调整

全区集中连片的基本农田主要集中在头陀镇、院桥镇、沙埠镇等。本次规划共调入基本农田945.61公顷，调出基本农田1136.45公顷，基本农田调整比例分别为8%左右。

4、标准农田保护

上级规划下达任务为9146.20公顷（13.72万亩），黄岩区标准农田储备库中有9228.99公顷。规划期间，新增建设用地占用标准农田324.52公顷，需补建质量和数量相当的标准农田。规划期内，符合规划的建设项目占用标准农田的，将由储备库中的标准农田直接补划，在建设占用标准农田面积超过标准农田储备库面积的情况下，通过对优质耕地的整理补划标准农田，并且补划标准农田数量和质量不低于被占用的数量和质量。另外在规划期间通过实施标准农田质量提升工程，提高项目区的标准农田质量。

5、基本农田管制导则

一是严格开展基本农田划区定界。基本农田划区定界的原则是：保护优质耕地；与村镇建设规划相衔接；局部利益服从全局利益，眼前利益服从长远利益，应在规划批准后三个月内完成基本农田划区定界工作。

基本农田划区定界对象是：已建成的商品粮基地；已建成的标准农田；已完成的农业综合开发项目区；圩区内的耕地（水利设施较完善，防抗涝有保障的耕地）；改造后的中低产田；集中连片200亩以上的耕地；其它耕地。

二是严格遵守基本农田保护、管理制度。严格履行申请、审批制度；实行基本农田占用许可证制度；实行“占一补一”制度；征收占用基本农田补偿费用；严格实行占用基本农田听证、论证制度。严禁除法律规定国家重点建设项目之外的非农建设占用基本农田；不准用基本农田进行植树造林，发展林果业；不准以农业结构调整为名，在基本农田内挖塘养鱼和进行畜禽养殖以及其它严重破坏耕作层的生产经营活动；不准占用基本农田进行绿色通道和绿化隔离带建设。

三是在基本农田保护区中多划耕地作为预留指标。多划的耕地主要用于区级以上交通、水利、能源及对全县经济社会发展有重要影响的民生及产业用地项目。项目在文本中以列表形式列出。多划的耕地严格按基本农田保护，在项目实施时扣减预留的耕地指标。

四是严格城镇扩展边界内基本农田的管理。城镇村扩展边界内的可调整基本农田严格按基本农田的要求管理并做好基本农田划区定界工作。当农村复垦区的农居点用地复垦成耕地并经批准补划基本农田后，可等面积置换城镇村扩展边界内的可调整基本农田。

6、推进基本农田示范区建设

规划期间积极推进基本农田保护示范区建设，完善基本农田保护制度，探索基本农田保护长效机制。规划期间，基本农田保护示范区全面实现基本农田标准化、保护制度规范化、保护责任社会化、监督管理信息化。

7、重点基本农田保护示范区建设

在规划期内，重点建设沙埠镇等基本农田保护示范区，沙埠镇基本农田示范区面积为515.46公顷。主要建设内容为：（1）提高和完善农田基础配套设施，改善生产条件；（2）对项目区内的零星分散建构筑废弃物地、闲散地进行平整，使基本农田集中连片。项目所需资金主要由土地出让金、新增建设用地有偿使用费中专项列支解决为主，争取上级部门补助配套。

第十六条 城镇建设用地优化与布局

1、城镇建设用地结构优化

黄岩区2005年城镇工矿用地面积4152.06公顷，人均城镇工矿用地107平方米，规划期末城镇工矿用地为6244.33公顷，人均城镇工矿用地控制在93平方米以内。规划期内对加大闲置土地、批而未用土地；建设用地的整合利用，提高建设用地的使用效率。

2、各乡镇建设用地结构优化

综合考虑各乡镇经济社会发展水平和各乡镇资源状况，从促进全区经济社会全面发展角度，推动城镇化、工业化建设的发展，确定各乡镇城镇工矿用地规模规划，各乡镇城镇用地规模见附表5。

3、城镇建设用地布局

结合甬台温铁路台州客运站的建设和，在站场周边布局配套仓储、物流、工业和居住用地。西部工业新区和南部委羽山新区布局一定数量的新增建设用地。按各街道乡镇的实际需要，布局一定的新增城镇建设用地。

第十七条 农村居民点规划

1、村庄用地现状

黄岩区2005年村庄面积3941.73公顷，人均村庄用地面积107平方米。传统的村庄一般沿河沿路分布，集中度较低，布局形态较不合理，需进一步合理化。

2、规划村庄用地规模

规划期间必须在事前详细调查、充分尊重农民意愿的前提下，用稳妥的方式、谨慎的态度推进村庄撤并和复垦，积极引导农民向城镇和中心村集中。规划期末村庄用地控制在1221.67公顷之内，人均用地控制在109平方米以内。

结合新农村建设和，根据区域空间关系，农村居民点可分为“城中村”、“中心村”、“村改居”和“基层村”四大类（还可以划分为不同的等级），它们又由若干自然村组成。不同的行政村空间区域需要采用不同的整治对策。

3、新增村庄用地规模

黄岩区共安排386.72公顷新增建设用地指标，用以改善农村人居环境，主要用于难以定位的村庄拆迁安置、保障性住房、交通、水利、旅游等基础设施以及其它民生领域建设用地，各乡镇在编制乡级规划方案时，如果仍然难以定位，可以预留为机动指标，但必须注明为新增村庄用地预留机动，在规划实施过程中不得挪用。本次新增的农村建设用地是在与新农村规划和千村示范、万村整治规划衔接的基础上布局的。

4、村镇空间布局规划

根据黄岩区城镇体系和区域交通干线布局的基本框架，本次村庄布点规划依托“一主三副一次”的城镇体系空间结构和东西向两条干线公路为基础形成的村镇发展区位条件分异，提出“一主三副一次二轴三引”的村镇体系空间布局总体结构框架。

- 一主：即黄岩主城区。
- 三副：院桥组团、江口组团以及澄江组团。
- 一次：西部山区中心镇宁溪镇。
- 二轴：指沿黄福公路和长决公路（82省道）形成的两条东西向村镇发展轴。
- 三引：是指以上述地带为依托的村庄布局调整引导区域。

5、农村建设用地整理规划

2005年黄岩区城乡建设用地总面积为8093.78公顷，上级下达给黄岩区的城乡建设用地总面积控制指标为7466公顷，现状城乡建设用地总面积与控制指标相比倒挂627.78公顷；规划期间新增城乡建设用地为2587.02公顷；所以规划期间农村建设用地整理目标为3124.80公顷。

第十八条 农村土地综合整治规划

农村土地综合整治安排，要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；农村土地整治安排，要充分尊重农民意愿，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。规划中提倡以城镇为依托，引导农村居民点向集中化和城镇化方向发展。规划期间将黄岩区农村土地整治。

1、村改居型

村改居型指坐落在城镇周边、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，黄岩区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。

各乡镇级土地利用总体规划需要结合城镇总体规划，对村改居型农村社区进行统一布点；使用村改居型农村社区建设机动专项指标，规划建设几个集中安置点，安置将来需要搬迁的农民；完善基础设施和公共服务配套设施，实现农村社区化管理；对宅基地整理区域内农民建房进行限制，不再审批新宅基地。

2、中心村型

中心村人口规模一般在1000-4000人，人口密度较低的西南部地区，人口规模可定在1000人以下，但不小于500人。主要特点：本村内聚居面积较大，区位优势好。

规划中心村现有工业用地应尽量集中至城镇工业功能区内，以节约用地，提高用地效率；中心村主要承担村民聚居功能，并为村民提供必要的生活服务；中心村参照城市居住组团配套公共服务设施；村多宅、旧房危房、闲置废弃地，需要通过农村建设用地整治，提高黄岩区城乡建设用地增减双挂钩的

智能问答

3、基层村型

人口、规模适宜，大部分建筑为新建或质量良好，基础设施基本完备，生产生活较为便利，或者具有一定的历史文化价值，或者属古村落保护范畴的宜继续保留的村庄。基层村人口规模一般在500—1000人。

办件统计

基层村不鼓励发展工业用地，原则上不安排新增农村居住用地，农民建房建议原拆原建，或安排靠近的中心村；村内没有保护价值的旧房危房、闲置废弃地全部规划为村庄整治区。

办事服务

4、村庄迁建型

该类型主要以政府为主体进行运行，目前主要是针对下山脱贫、地质灾害点防治为目的的整村搬迁。规划具有下特点的村庄，进行村庄迁建：（1）因人口、用地规模小、布局分散，基础设施落后，不利于现代化生产和生活需求，需要搬迁的自然村落；（2）在生态环境较为恶劣的区域内，需要搬迁的村落；（3）在生态敏感区内，需要搬迁的村落；（4）因国家重点工程建设及其他原因，要求有组织迁移的村落。

留言公开

规划实施整体搬迁，进行集中安置安置用房应按新农村住宅区建设，有效提高土地利用率和基础设施共享率；原有村庄用地退还还耕或改作他用；鼓励和引导有条件的农民，通过土地置换方式到镇区或中心村按统一标准建房或购房。

5、规划期内拟重点开展农村综合整治的行政村

规划期内13个镇（街道、乡）拟扩展农村综合整治，重点的农村综合整治的行政村有35个，包括大巍头，娄岙等，具体详见表F14。

第十九条 基础设施建设用地

1、交通规划目标

规划目标是使黄岩区域交通基础设施发生根本性变化，国、省道干线及区域干线路网覆盖全境，连接高速公路、城市道路和农村公路网，以城区为中心形成放射型的网络结构；农村公路提高了技术等级、通达深度和抗灾能力，满足繁荣农村经济，促进城乡一体化的需求；港口和航道建设取得重要成果，泊位和配套设施得到增加，“一江一线（永宁江和外环城河）”得到整治和改造，提高了港口吞吐能力和船舶通过能力，沿海港口完成了前期准备工作，将逐步得到开发。

2、主要交通用地规划

（1）公路规划

规划黄岩区公路网总体布局由三个层次构成：第一层次为高速公路；第二层次为以国道、省道、区域干线公路；第三层次为农村公路。

黄岩区公路以第一、第二层次为主体，构成“五纵五横”的公路网主框架，建立贯通全区、连接全市、全省、全国的交通网络，并做好与农村公路的衔接，构筑“城乡一体化”。

（2）港口布局规划

黄岩区港口总体规划是改造建设黄岩区内河作业区和开发建设黄岩港口，以满足经济社会发展对航运事业的要求。

①台州港黄岩港区

到2020年，台州港黄岩港区建成各类泊位11个，其中公用码头7个、业主码头3个、散装化学品作业区1个，货物吞吐量超过400万吨。

②内河作业区

黄岩区永宁江因治理工程影响，已无内河港区，规划在永宁江沿线北城、新前、头陀、北洋等新建内河港区，建成4个100吨级的货运码头；在外城河黄岩境内的西城、高桥、院桥等新建内河港区，建成3个50吨级的货运码头。

（3）内河航道规划

黄岩区航道规划主要是建设“一江一线”（即永宁江和外环城河），对永宁江进行拓宽浚深、裁弯取直、修筑江堤及扩新建桥等四项整治工程；治理完善外环城河，改善和提高航道的通航能力。

(4) 公路主枢纽和站场建设规划

在规划期内建设黄岩区公路客运枢纽，有客运站场、专业性车站（公交、旅游、高速）、结点站、乡镇站、停靠站等五类站场组成，分布于城市、乡镇（村）、重要风景区、高速公路服务区等旅客集散地和结点运输换乘地，形成总体布局科学、结构合理，规模适度超前，站场电子化联网的客运站场体系；货运实行现代化物流管理，建设由现代化物流中心、货运配载中心、货运站和货运受理点等四类站场组成的一体化货运站场体系，为黄岩社会经济发展服务。

3、水利用地规划

规划安排市级以上重点水利项目为永宁江治理工程、黄岩港区码头工程、黄岩区东排工程、黄岩区城西河工程、岐田水库、和山塘水库除险加固工程。省市级重点项目用地指标由省市级统筹，区级重点项目用地指标由机动指标落实。

4、电力能源规划

规划期内安排市级及市级以上重点电力能源项目：新建屿新变、下曹变等110KV变电所。为确保电力能源供应满足黄岩区社会经济发展的需要，根据《台州黄岩区“十二五”电网发展规划（2009-2015年）》，规划期内预留区级机动指标安排以下重点项目，项目见附表。为减少区域内土地空间被高压走廊、高速公路等线状工程过度分割，建议新建的高压走廊、高速公路等线状工程尽量并线考虑。

第二十条 风景旅游与文化遗产保护用地

1、风景旅游规划

坚持休闲旅游产品开发与休闲旅游市场开拓并重的方针，形成“一心二园三带六景区”的总体空间布局，显现黄岩区“名果、秀水、秀山”乡村休闲、旅游的资源价值，更展示黄岩区“山美、水美、人更美”社会风尚与创业精神，真正体现台州、浙江乃至长三角经济圈“后花园”的经济、社会意义。

一心：即形成以黄岩区为主的浙东休闲旅游集散接待中心。

二园：即中国柑橘博览园以及中国模具工业博览园。

三带：即以黄岩区城区为中心的东部城市休闲带、以中国柑橘博览园为中心的中部度假休闲带、潭水库为中心的西部乡村休闲带。

六景区：即黄岩长潭水库风景区、黄岩富山乡村休闲风景区、黄岩上郑生态景观谷风景区（红色风景区）、黄岩划岩山风景区、黄岩松岩山风景区和黄岩鉴洋湖风景区。

2、历史文化遗产保护

现有文物古迹主要有四类：古遗址、古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑、石刻。其中省级文物保护单位名称有孔庙、五洞桥、瑞隆感应塔、沙埠青瓷窑址，区级文物保护的设施名称有岱石庙、多大有官等，历史街区有桥上街区和司厅巷街区。

第二十一条 土地开发整理复垦

1、开发整理复垦总潜力

全区土地开发整理复垦总潜力2701.02公顷，其中土地开发潜力为1534.17公顷（全为低丘缓坡综合开发潜力）；土地整理潜力为0公顷，土地复垦潜力1166.85公顷，主要来自于农村土地综合整治潜力。各乡镇土地开发整理复垦情况见附表8。

2、低丘缓坡开发整理情况

黄岩区可开垦的低丘缓坡区耕地后备资源约为1883.04公顷，潜力最大的是北洋镇，约有287.39公顷低丘缓坡区土地可以开垦为耕地，其次为屿头乡，其低丘缓坡区开垦潜力为255.23公顷，以高桥街道的低丘缓坡区开垦潜力为最小，为6.29公顷。

3、土地开发整理

(1) 为黄岩区实现农业和农村现代化打下坚实的基础；

(2) 为黄岩区土地开发整理、园地整治活动的科学实施，补充有效耕地面积，促进耕地占补平衡目标的实现；

(3) 改善农田生态环境与农业生产条件，推进规模经营；

(4) 有效缓解规划期间黄岩区建设用地的供求矛盾；

(5) 促进新农村建设；

(6) 规划新增耕地2701.02公顷，其中，村庄用地整治区2516.55公顷，新增耕地1166.85公顷；土地开发新增耕地1534.17公顷，土地整理新增耕地0公顷。

4、补充耕地潜力分析

黄岩区耕地后备资源相对匮乏，补充耕地的潜力主要通过农村居民点复垦和低丘缓坡开发，规划期间通过农村综合整治与土地整理，预期增加耕地不少于1166.85公顷，通过低丘缓坡开发补充耕地1534.17公顷。

第六章 土地用途分区及管制细则

第二十二条 土地用途分区

根据黄岩区土地利用现状，从土地利用的发展方向和实际用途出发，以土地适宜性为基础，将全区土地划分为基本农田保护区、林业用地区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、风景旅游用地区和其他用地区七类土地利用分区。

1、基本农田保护区

基本农田保护区面积共计14341.45公顷，其中基本农田保护面积12381.13公顷，非耕地面积为1960.32公顷。基本农田保护区包括：（1）已建成的基本农田示范区；（2）有良好的水利与水土保持设施的耕

地，正在改造的中、低产田，集中连片程度较高的耕地，相邻城镇、城镇组团中的耕地；（3）为基本农田生产和建设服务的农村道路、农田水利、农田防护林和其他农业设施，以及农田间的零星土地；（4）不包括规划允许建设区、有条件建设区内的土地。

2、林业用地区

林业用地区面积53165.00公顷，各乡镇均有分布，以西部6乡镇（屿头乡、上郑乡、宁溪镇、上垟乡、富山乡）分布的林地面积较大，其中屿头乡面积为最大，西城街道分布的林地面积为最小。

3、一般农地区

一般农地区面积17023.21公顷。在各乡镇均有分布，以院桥镇面积为最大，东城街道面积为最小。

4、城镇建设用地区

城镇村建设用地区面积6659.65公顷，该区内地类包括城市、建制镇、采矿地和独立建设用地。

5、村镇建设用地区

村庄建设用地区面积为1921.19公顷，该区主要是包括新增的村庄用地和保留的中心村、基层村等，在各镇都有分布。

6、风景旅游用地区

风景旅游用地区面积共65.84公顷，主要分布在院桥镇。

7、其他用地区

其他用地区面积5687.16公顷，是上述6个区以外的全部土地，包括交通水利用地、水域等，各乡镇均有分布。

第二十三条 用途分区管制规则

1、基本农田保护区

- 智能问答
- 办件统计
- 办事服务
- 留言公开
- （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基本农田，确实不能搬迁、复垦的，不得扩大用地面积；
 - （5）严禁止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、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。

3、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。

4、城镇建设用地区

- （1）区内土地主要用于城镇工矿建设，须符合经批准的城市、建制镇建设规划；独立选址项目须符合行业用地标准；
- （2）区内城镇工矿建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；
- （3）本用地区内的农用地在批准改变用途前，应当按原有用途使用，不得荒芜；
- （4）区内建设用地应当整理复垦为耕地或其他农用地，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

5、村镇建设用地区

- （1）区内土地主要用村镇建设，须符合经批准的村庄和集镇建设规划；
- （2）区内村镇建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；
- （3）区内农用地在批准改变用途之前，应当按原用途使用，不得荒芜；
- （4）按照农村土地综合整治要求，区内部分建设用地应当整理复垦为耕地或其他农用地，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

6、风景旅游用地管制规则

- （1）区内土地主要用于旅游、休憩及相关文化活动；
- （2）区内土地使用应当符合风景旅游用地区规划；
- （3）区内影响景观保护和游览的土地用途，应在规划期间调整为适宜的用途；
- （4）在不破坏景观资源的前提下，允许区内土地进行农业生产活动和适度的旅游设施建设；
- （5）严禁占用区内土地进行破坏景观、污染环境的生产建设活动；
- （6）不得占用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) 区内土地主要用于运输、防洪排涝等用途；
- (2) 区内土地使用应符合有关水资源管理、交通管理的法律法规。禁止在河流两侧留用地、公路两侧留用地的范围内进行其他非农建设；
- (3) 禁止污染环境的建设行为，应该保护和改善水域生态环境，结合土地整理中的农田水利建设，同时加强防洪排涝等水利工程建设；
- (4) 未利用土地的开发利用要符合土地利用总体规划和生态建设规划，不得盲目利用，破坏生态环境。

第七章 建设用地空间管制分区及管制规则

第二十四条 建设用地管制分区

根据《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号文）和《浙江省县级土地利用总体规划编制导则（试行）》要求，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，县级规划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，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”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界。

1、禁止建设区

全区禁止建设区面积共9099.41公顷，包括6个生态环境功能小区：长潭水库饮用水源保护生态环境功能小区，佛岭水库饮用水源保护生态环境功能小区，秀岭水库饮用水源保护生态环境功能小区，划心景区保护生态环境功能小区，城市绿心保护生态环境功能小区，大基寺自然保护和水源保护涵养生态环境功能小区。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

全区允许建设区面积共8164.25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，各乡镇允许建设区面积见附表12。

3、有条件建设区

在综合考虑基本农田能落地、耕地保有量能达到、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，根据各乡镇和中心村城镇发展方向，划定合理的有条件建设区。有条件建设区3545.31公顷，各乡镇有条件建设区面积见附表12。

4、限制建设区

黄岩区除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区之外的区域为限制建设区。全区限制建设区为78054.54公顷。

第二十五条 分区管制规则

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；
- (3) 区内土地开发整理复垦与单独建设项目用地，须报规划审批机关同级国土资源管理部门组织项目选址和用地的论证，从严把关。

2、允许建设区

- (1) 区内土地主导用途为城乡矿建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的相关规划相衔接；
- (2) 区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标双重控制，应统筹增量与存量挖潜，确保土地节约集约利用；
- (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，但不得突破城乡建设用地扩展边界；
- (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) 区内城镇工矿和农村居民点用地按允许建设区的要求进行管理，区内线性基础设施用地和其他独立建设用地按照管制建设区的要求进行管理。
- (2) 在城镇工矿或农村居民点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，报经规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准，区内土地可安排用于实施城乡建设用地增减挂钩（或农村居民点缩并）的新增建设用地。
- (3) 区内新增城镇工矿（或农村居民点）用地受年度计划指标约束，并与拆并建设用地规模挂钩，实行“先拆后建”。
- (4) 区内建设占用的耕地，必须严格依靠辖区范围内的旧村庄拆除并复垦补充。
- (5) 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，报规划原审批机关批准。

4、限制建设区

- (1) 区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。

（2）区内新增建设用地受规划指标和年度计划指标的双重约束，禁止城镇、工矿、村新增建设，严格控制线性基础设施和独立建设新增用地。

（3）规划中已列明、且已安排用地布局的线性建设项目，符合规划；规划中未列明或虽已列明但未安排用地布局的线性建设项目，须由规划批准机关同级国土资源管理部门组织开展项目选址和用地的专家论证，论证通过后方可审批。

第八章 中心城区建设用地规划

第二十六条 控制范围

台州市中心城区黄岩片主要包括东城街道（1744.41公顷）、南城街道（1927.77公顷）、西城街道（1967.34公顷）、北城街道（3312.64公顷）、澄江街道（3474.26公顷）、江口街道（3122.70公顷）、新前街道（4746.18公顷）、高桥街道（1990.60公顷）、沙埠镇（4408.50公顷）和院桥镇（7982.55公顷），共8街道和2个镇，控制面积为34676.95公顷。黄岩区中心城区扩展边界范围内土地面积为8140公顷，其中允许建设区面积5911公顷，有条件建设区面积1599公顷。

第二十七条 功能定位

台州市区的高速公路、铁路交通枢纽，现代模具、汽摩配产业基地，永宁江畔风景优美的山水城区。

第二十八条 主要控制指标

- 智能问答
办件统计
办事服务
留言公开
- 1、耕地保有量。到2020年，中心城区耕地保有量不低于5700.92公顷。
 - 2、基本农田保护面积。到2020年，中心城区基本农田保护面积不低于4824.52公顷。
 - 3、城乡建设用地。到2020年，中心城区城乡建设用地总规模控制在6939.59公顷以内。
 - 4、新增建设占用土地。到2020年，中心城区新增建设占用土地控制在2392.78公顷以内。
 - 5、人均城镇工矿用地。到2020年，中心城区人均城镇工矿用地控制在93.20平方米以内。
 - 6、万元二三产业增加值用地量。到2020年，中心城区万元二三产业增加值用地控制在29平方米以内。

第二十九条 土地利用结构调整

- 1、农用地
2005年农用地26043.50公顷，规划到2020年调整为25371.48公顷。其中，耕地面积由2005年的78公顷调整为2020年的5700.92公顷；园地面积由2005年的7062.98公顷调整为2020年的8710.82公顷；林地由2005年的10472.06公顷调整为2020年的10621.52公顷；其他农用地面积由2005年的649.06公顷调整为2020年的338.21公顷。
- 2、建设用地
2005年建设用地7303.72公顷，规划到2020年调整为7980.95公顷。其中，城乡建设用地面积由2005年的6315.11公顷调整为2020年的6939.59公顷；交通水利建设用地面积由2005年的921.96公顷调整为2020年的972.34公顷；其他建设用地面积由2005年的66.65公顷调整为2020年的69.02公顷。
- 3、未利用地
2005年未利用地1329.73公顷，规划到2020年调整为1324.52公顷。其中，水域面积保持不变；滩涂沼泽面积由2005年的34.94公顷调整为2020年的35.52公顷；自然保留地面积由2005年的284.27公顷调整为2020年的278.48公顷。

第三十条 发展策略

中心城区的用地发展策略为：“东联、西展、南拓、北优”。

黄岩区中心城区是台州市火车客运站和甬台温高速公路台州市区的入口，兼备火车、高速的交通便捷，是整个台州市区的对外交通枢纽。黄岩区应结合目前的交通优势，促进东部组团江口街道和东城街道的提升，加强与椒江、路桥的联系。

西部组团，主要是新前和澄江街道，是规划期内主要的工业集聚平台，是今后黄岩中心城区工业和居住扩展的主要方向。

南部的委羽山片区的建设将是城镇工业、居住的新组团。规划期内将拓展南城街道、高桥街道和院桥镇的城镇发展空间。

永宁江以北的城乡布局将进一步优化，重点优化北城街道的城乡布局，提升城区风貌。

第三十一条 中心城区布局

- 1、总体布局
按照黄岩城镇体系和产业发展的现状，根据不同的资源禀赋和承载能力，按照生产力布局和生态区建设的需要，进行功能分区，合理规划，以达到城镇体系、生态和产业协调发展的目标。黄岩未来的城镇和产业空间布局可以归结为“一核、两轴、三翼、四脉、五片”。
- 一核即中心组团。环城快速路，南至黄长复线，双浦绿脉以西，甬台温高速公路东区域。是城市发展的核心区，集中布置了行政文化中心，金融商务中心（CBD）、传统商业中心等区级公共设施及生活居住社区，组团发展建设关键要突出服务功能，以强化中心地位。
- 两轴即以永宁江、西江河为载体形成两条“丁字”型的城市功能，景观综合轴，串起城市各个功能区块，集中展现城市主要特色。
- 三翼即城区的主要发展方向为东、西、南三方向，形成三个组团。
- 城东组团，位于中心组团的东部，与椒江交界。包括江口街道和北城街道用地。现黄岩经济开发区东区和台州火车站发展用地。以发展居住、市场商贸、高新工业为主要功能。
- 城西组团，位于中心组团以西，包括西城街道、新前街道和澄江街道的大部分用地，现黄岩经济开发区（西区）正在建设中。以发展工业、居住及教育产业为主要功能。
- 城南组团，位于中心组团以南，包括南城街道、高桥街道和院桥镇的部分用地，是南工业城的发展空间。以发展工业、物流为主导功能。

四脉即分隔城市发展组团之间的城市生态绿廊，分别是双浦绿廊、甬台温高速公路绿廊、十里铺绿廊和鉴阳湖绿廊。

五片即城区内主要形成五各城市功能组团：中心组团、城东组团、城西组团、城南组团和院桥组团。

2、基础设施用地布局

（1）交通运输用地

规划期间，在中心城区重点建设104国道改建、82省道改建、黄岩区北院线、黄岩综合客运枢纽中心等。具体涉及项目见重点项目表。

（2）水利设施用地

规划期间，重点建设永宁江治理工程、黄岩港区码头建设工程、黄岩区东排工程、城西河工程等项目。

（3）能源设施项目

规划期间，在中心城区重点建设4个220KV变电所和15个110变电所。

3、存量建设用地潜力和布局

黄岩区存量建设用地潜力非常少，集约用地程度很高。只能通过城市化将已经集约程度较高的农居点复垦，以扩大城镇建设用地规模。黄岩区规划期内将通过农村综合整治等措施，加大集约节约用地程度。城镇内部挖潜的能力不大。

第三十二条 中心城区用途分区

按照土地基本用途的不同，中心城区可划分为七大类土地利用区。

1、基本农田保护区

基本农田保护区面积5205.10公顷，其中基本农田4824.52公顷。

2、林业用地区

林业用地区面积共10207.31公顷。

3、一般农地区

一般农地区面积共9826.70公顷。

4、城镇建设用地区

城镇建设用地区面积共6277.24公顷。

5、村镇建设用地区

村镇建设用地区面积共1512.28公顷。

6、风景旅游用地区

风景旅游用地区面积64.66公顷。区内主要包括风景旅游用地及相关配套服务设施。

7、其他用地区

其他用地区面积共1583.67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，各镇（街道）均有分布。

- 智能问答
- 办件统计
- 办事服务
- 留言公开

第三十三条中心城区管制分区

1、允许建设区

规划期内布局中心城区允许建设区面积为7369.82公顷。该区域将综合协调建成区内部功能布局，继续完善配套设施，加强已建区的更新改造，合理布置新增工业用地和居住用地。

2、有条件建设区

为满足城镇扩展的不确定性而设置，是新增建设用地的选址调整区域，也是实施城乡建设用地双挂钩的主要区域。该区域面积为2633.36公顷。

3、禁止建设区

该区域主要为生态敏感区，包括台州市绿心控制区、院桥和沙埠的部分生态敏感区。总面积1649.90公顷。

4、限制建设区

包括中心城区允许建设区、有条件建设区和禁止建设区以外的所有区域，面积为22723.88公顷。主要的用途是基本农田保护区、一般农地区、园地区、林地区和风景旅游用地区。

第九章 乡镇土地利用控制

第三十四条 乡镇主要控制指标分解原则

- 1、优化配置土地资源；
- 2、保障社会、粮食和生态安全；
- 3、坚持节约集约利用土地；
- 4、兼顾绩效和公平；
- 5、综合平衡，统筹安排；
- 6、保障重点区块、重点项目用地。

第三十五条 分解依据

全区的指标分解根据上一轮土地利用总体规划实施情况、节约集约用地的程度、乡镇规模、重点工程的面积、环境容量及可持续利用程度等因素综合确定。

第三十六条 分解方法

遵循“保护、保障、挖潜、节约集约利用”的总体要求，鉴于龙湾区城镇和工业建设用地需求量较旺盛的现实情况下，规划布局中优先考虑基本农田和耕地保护，再考虑基础设施建设用地，最后考虑城镇和工业建设用地。

第三十七条 乡镇主要规划控制指标分解

1、新增建设占用土地

城镇用地、基础设施用地依次向中心城区、次中心城镇、一般镇集中。新增建设占用土地指标主要集中在新前街道、院桥镇等中心城区。具体详见表1。

2、城乡建设用地

城镇建设用地增加与村庄建设用地减少相挂钩，大力推进农村土地综合整治工作。优化配置城镇工矿建设用地，控制城镇工矿建设用地无序扩张，引导人口、城乡建设用地向中心城区、建制镇、中心村集中。具体详见表1。

3、耕地保有量、基本农田、标准农田保护任务

耕地保有量。根据各乡镇基期年耕地面积及各乡镇规划期间建设占用耕地、补充耕地情况，确定规划期末的耕地保有量。同时由区统一预留225.21公顷机动指标。

基本农田保护任务。根据二调上图情况、各乡镇允许建设区与有条件建设区的划定情况和补划基本农田情况，落实各乡镇基本农田保护任务。全区须落实12606.34公顷的基本农田保护任务，其中12381.13公顷为上级下达指标，225.21公顷为预留机动指标。

标准农田保护任务。标准农田的保护任务按乡镇现有的保护任务来落实，各镇（街道、乡）的标准农田保护任务见表1。

第十章 规划实施与管理措施

第三十八条 行政措施

1、加强土地利用计划管理。根据国民经济与社会发展计划、国家产业政策和土地利用总体规划要求，合理编制年度土地利用计划，统筹安排各类用地，加强和改进土地利用计划管理，切实发挥土地的调控作用。

2、实施严格的用途管制制度。规划期内的一切土地利用活动，必须严格按照土地利用总体规划的用途进行，严格执行土地用途管制规则，实行土地转用许可制度，农用地转为建设用地的必须符合土地利用总体规划。违反土地利用总体规划的土地利用行为，将依照法律法规追究行为人的法律责任。

3、落实基本农田保护责任制。按照《基本农田保护条例》要求，建立“区-镇-村-组”四级管护体系，将基本农田保护工作实行政府领导任期目标责任制。区、乡镇、村层层签订基本农田保护责任书，明确基本农田保护的面积、地块、保护措施和当事人的权利义务、奖励与惩罚等内容。

4、健全集约用地引导机制。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，进一步提高各业建设项目用地控制指标标准，提高土地投入产出效率，出台鼓励节约集约用地的政策措施。加大闲置土地改造力度，充分挖掘各类不同性质用地的利用效率，提高全区建设用地整体集约程度。

5、建立土地开发、复垦、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，提高土地生产力和利用率。

6、按照《浙江省地质灾害防治条例的要求》，在地质灾害易发区内的建设项目必须进行危险性评估，没有经过评估的不得通过用地预审。

第三十九条 法律措施

结合土地利用总体规划编制成果，坚决依法查处土地违法案件工作，维护《土地管理法》和土地利用总体规划的法定效力。配合有关部门作好《中华人民共和国刑法》有关土地犯罪条款的司法解释工作，与法院、检察院、公安部门沟通，共同制定土地犯罪案件移送的程序，积极配合司法机关做好对土地犯罪追究刑事责任的工作。

加强上级国土资源管理部门对下级国土资源管理部门和土地使用单位的监察，保证规划的严格实施和落实到位。强化土地规划实施执法监察队伍建设，确保执法监察队伍相对独立，保障其有效、高效运行。

第四十条 经济措施

1、保障规划实施经费。要落实土地利用总体规划实施经费，以保障土地利用总体规划的顺利实施。

2、建立基本农田投入机制。设立基本农田专项建设基金，投入基本农田建设，用于中低产田改造和地力监测等，促进基本农田质量提升。

第四十一条 技术措施

1、建立土地利用规划管理信息系统。利用计算机技术建立土地利用规划管理信息系统，加强规划实施管理、改进规划工作方法、实现土地规划管理工作自动化与信息化、提高工作效率，共享信息资源。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。

2、完善规划实施评价指标体系。建立符合黄岩区实际的规划实施评价指标体系，对土地利用规划实施状况进行动态评估，及时调整规划实施管理对策。

3、提高规划实施管理队伍素质。建立稳定的规划实施管理队伍，强化规划管理队伍的培训学习机制，不断提高规划实施管理队伍的政治素质、业务素质和管理能力。

第四十二条 社会措施

1、加大本规划的宣传力度。通过土地宣传普及土地科学知识，增强公众的土地忧患意识，加强社会大众对耕地保护重要性的认识。

2、建立专家咨询评议制度。不定期召开专家会议对规划实施情况进行评议，及时调整规划实施方案和对策措施，以保障规划的顺利实施。

3、完善规划实施公示制度。实行规划公示制度，充分征求公众意见，让公众了解规划内容并监督规划实施。因经济社会发展确实需要修改本规划的，要依法对规划修改方案组织听证，保护公民、法人和其他组织的合法权益。

智能问答

办件统计

办事服务

留言公开

第十一章 规划附则

- 1、黄岩区土地利用总体规划（2006-2020年）由文本、图件、说明和规划附件组成。文本和图件具有同等法律效力。
- 2、本规划自浙江省人民政府批准之日起实施。
- 3、本规划由黄岩区人民政府负责实施，由黄岩区国土资源局负责解释。
- 02文本附表.xls

分享到:

0

【打印本页】【关闭本页】

区级有关单位网站

乡镇街道网站

各县市区政府网站

国家部委网站

推荐网站

[关于本站](#) | [版权声明](#) | [联系我们](#) | [隐私声明](#) | [常见问题](#) | [网站地图](#)

主办单位:黄岩区人民政府办公室 备案序号:浙ICP备09002133号 网站标识码:3310030006
承办单位:黄岩区人民政府办公室 技术支持:0576-84120253 浙公网安备:33100302000019号



智能问答

办件统计

办事服务

留言公开