

定海区岑港街道土地利用总体规划

(2006-2020 年)

文 本

(2013 年修改)

定海区人民政府

二〇一五年十月

目 录

第一章 总则	1
第一条 规划目的	1
第二条 规划范围	1
第三条 规划依据	1
第四条 规划原则	2
第五条 规划期限	2
第六条 规划基数	2
第二章 规划目标和控制指标	3
第七条 土地利用战略	3
第八条 规划控制指标	3
第三章 土地利用结构调整	5
第九条 土地结构调整引导	5
第十条 土地利用结构调整	5
第四章 主要用地布局与规划	7
第十一条 生态用地规划与布局	7
第十二条 耕地和基本农田保护规划	8
第十三条 建设用地规划	10
第十四条 建设用海规划	12
第五章 主要专项规划	14
第十五条 土地节约集约用地规划	14
第十六条 土地整治规划	15
第十七条 滩涂围垦规划	16
第六章 土地利用空间优化	17
第十八条 布局优化原则	17
第十九条 土地空间布局优化	17
第二十条 土地用途分区划定原则	18
第二十一条 土地用途分区及管制规则	18
第二十二条 建设用地空间管制区划定原则	22
第二十三条 建设用地空间管制分区及管制规则	22

第七章 规划实施与管理	25
第二十四条 行政措施.....	25
第二十五条 经济措施.....	25
第二十六条 技术措施.....	26
第二十七条 法律措施.....	26
第八章 附则	27
第二十八条 规划成果及其效力.....	27
第二十九条 规划实施起始日期.....	27
第三十条 规划实施与解释责任.....	27

附表:

- 1、表 F1 岑港街道土地利用总体规划主要指标表
- 2、表 F2 岑港街道土地利用结构调整表
- 3、表 F3 岑港街道规划指标分村落实表
- 4、表 F4 岑港街道生态红线保护区规划表
- 5、表 F5 岑港街道建设用地扩展边界规划表
- 6、表 F6 岑港街道建设用地控制指标表
- 7、表 F7 岑港街道分类型农居点人口、用地规划表
- 8、表 F8 岑港街道重点基础设施项目用地规划表
- 9、表 F9 岑港街道城镇低效用地再开发规划表
- 10、表 F10 岑港街道土地整治重点项目一览表
- 11、表 F11-1 岑港街道土地用途区调整前后对比表
- 12、表 F11-2 岑港街道生态环境安全控制区分村汇总表
- 13、表 F11-3 岑港街道自然与文化遗产保护区分村汇总表
- 14、表 F12-1 岑港街道建设用地空间管制区面积统计表
- 15、表 F12-2 岑港街道建设用地空间管制区调整前后对比表
- 16、表 F13 岑港街道基本农田分村汇总表
- 17、表 14 岑港街道规划调整前后重点数据变化情况汇总表

第一章 总则

第一条 规划目的

为推进浙江舟山群岛新区建设，为落实科学发展观、切实保护耕地、合理保障发展，全面建设和谐社会，保证岑港街道国民经济持续、稳定、协调发展，合理配置和有效利用岑港街道范围内的土地资源，统筹安排各业用地，提高土地利用率和集约利用水平，完成耕地保有量任务，根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，制定本规划。

第二条 规划范围

本规划的范围为岑港街道行政辖区内的全部土地，土地总面积为 7564.21 公顷，其中至规划期末通过海域围垦新增土地面积 210 公顷。

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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (3) 《基本农田保护条例》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》等；

2、技术标准和指导性文件

- (1) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；
- (2) 《浙江省乡（镇）土地利用总体规划修改技术指南》（试行）；
- (3) 《浙江省土地利用总体规划修编基数转换及审定办法（修订稿）》等。

3、相关规划

- (1) 《浙江省土地利用总体规划（2006-2020 年）》；
- (2) 《浙江舟山群岛新区发展规划》；
- (3) 《舟山市定海区土地利用总体规划（2006-2020 年）》；

- (4)《浙江定海工业园区控制性详细规划（2006-2020年）》；
- (5)《定海区岑港镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- (6)《定海区册子乡土地利用总体规划（2006-2020年）》等。

第四条 规划原则

编制本规划应贯彻“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”的基本国策，并遵循下列原则：

- 1、严格保护耕地。
- 2、保护和改善生态环境，促进土地可持续利用。
- 3、坚持节约集约用地原则。
- 4、陆海统筹，保障重点区域发展。
- 5、强化土地利用总体规划与相关规划相互协调。

第五条 规划期限

规划期限为2006—2020年。

规划调整基期年为2012年，规划调整期限为2013—2020年。

第六条 规划基数

本次规划修改采用2012年变更调查数据经过转换后的基数。

第二章 规划目标和控制指标

第七条 土地利用战略

一、海陆联动，积极建设海洋经济。

坚持陆海统筹，推进陆海资源联动利用，大力发展海洋经济，引导发展流通加工、分拨配送、国际采购、转口贸易等增值服务，形成综合性大宗商品交易中心。

二、保护和改善生态环境，促进土地可持续利用

划定基础生态用地红线，设定核心生态网络体系，形成最基本的国土生态屏障；按照“保护优先、兼顾治理”的要求，合理安排生态建设和环境保护用地，实现土地资源的可持续利用。

三、切实保护耕地，多途径实现耕地占补平衡。

严格保护耕地，将耕地保护方式向数量、质量保护并重的方式转变。非农建设经批准占用耕地的，应当按照“占多少，补多少”的原则，多途径实现耕地占补平衡。

四、推进城乡建设用地有机更新，促进土地节约集约利用。

坚持土地利用节约优先、集约高效战略，注重外延扩张与内涵挖潜相结合，盘活低效建设用地，实现城乡建设用地有机更新和土地的节约集约利用。

第八条 规划控制指标¹

一、约束性指标

1、基本农田保护面积：至规划期末，岑港街道的基本农田保护面积不少于 1362.29 公顷。

2、耕地保有量：至规划期末，岑港街道的耕地保有量不少于 1678.06 公顷，其中包括标准养殖塘面积不少于 144.36 公顷。

3、城乡建设用地规模：至规划期末，岑港街道城乡建设用地规模不超过

¹ 注：规划调整期内，上级下达岑港街道新增建设用地指标 293.44 公顷，基本农田保护任务 1375.38 公顷；因实施舟山富翅门大桥项目舟山市追加岑港街道新增建设用地指标 20.13 公顷，核减基本农田保护任务 13.09 公顷；岑港街道新增建设用地指标调整为 313.57 公顷，基本农田保护任务调整为 1362.29 公顷。

879.69 公顷。

二、预期性指标

1、首期永久基本农田保护示范区面积：至规划期末，岑港街道划定的首期永久基本农田保护示范区面积不少于 390.03 公顷。

2、标准农田保护面积；至规划期末，岑港街道标准农田保护面积不少于 442.74 公顷。

3、耕地减少面积：2006-2020 年，新增建设占用耕地面积不超过 250.54 公顷；2013-2020 年新增建设占用耕地面积不高于 145.45 公顷，新增建设占用耕地系数控制在 50%左右。

4、补充耕地面积：2006-2020 年，补充耕地面积不低于 349.51 公顷；2013-2020 年补充耕地任务不低于 301.76 公顷，其中土地复垦补充耕地不低于 96.95 公顷，土地开发补充耕地不低于 10.45 公顷，标准养殖塘建设补充耕地不低于 144.36 公顷，滩涂开发补充耕地不低于 50 公顷。

5、新增建设用地规模：2006-2020 年，新增建设用地控制在 628.82 公顷；2013-2020 年新增建设用地控制在 313.57 公顷以内。

6、建设用地总规模：至规划期末，岑港街道的建设用地总规模不超过 1788.14 公顷。

7、人均用地面积：至规划期末，岑港街道的人均城镇工矿面积控制在 117 平方米以内，人均农居点面积控制在 117 平方米以内。

8、万元二三产业增加值用地量：至规划期末，岑港街道万元二三产业增加值用地量控制在 25 平方米以内。

9、城市分批次土地供应率：2013-2020 年岑港街道城市分批次土地供应率不低于 83%。

10、存量土地利用占比：2013-2020 年岑港街道存量土地利用占比不低于 14%。

第三章 土地利用结构调整

第九条 土地结构调整引导

- 1、落实上级下达规划控制指标。
- 2、保护优质耕地，适度开发耕地后备资源，保持耕地总量动态平衡。
- 3、维持林地、湿地等生态用地规模，确保区域生态安全。
- 4、以供给引导需求，优先落实省级以上重点基础设施，保障本地区交通、水利、能源等基础设施用地和高新产业、特色产业用地。
- 5、城镇建设用地与农村建设用地增减挂钩，积极盘活城乡存量土地，严格控制城乡建设用地规模。
- 6、合理配置城镇用地，优化城乡建设用地结构。
- 7、内涵挖潜各类土地利用，强化节约集约用地。

第十条 土地利用结构调整

一、2006-2012 年土地利用结构调整情况

2006-2012 年通过海域围垦岑港街道新增土地面积 266.29 公顷。

2005 年农用地面积为 5256.64 公顷，至 2012 年调整为 5039.21 公顷，占全街道土地总面积的比重从 74.16% 调整为 68.52%。

通过供给引导需求，充分挖掘存量建设用地，严格控制建设用地规模，提高建设用地集约利用水平。规划期间全街道建设用地规模由 2005 年 985.81 公顷调整为 2012 年 1591.4 公顷，占全街道土地总面积的比重从 13.91% 调整为 21.64%。

规划期间街道其他土地规模由 2005 年的 845.48 公顷调整为 2012 年 723.53 公顷，占全街道土地总面积的比重从 11.93% 调整为 10.87%。

二、2013-2020 年土地利用结构调整情况

2012 年农用地、建设用地、未利用地比例分别为 68.52%，21.64%，9.84%；规划期间通过开发建设适当提高建设用地的比例、降低未利用土地、并维持生态用地面积稳定；到规划期末农用地、建设用地、未利用地比例将调整为 64.85%，23.61%，11.54%。

（一）农用地结构调整

规划期间，农用地面积由 5039.28 公顷调整为 4905.54 公顷，共减少 133.74 公顷，其中耕地增加 48.16 公顷，园地减少 1.83 公顷，林地减少 35.07 公顷，其他农用地减少 144.99 公顷。农用地减少主要是由于规划期间的各类建设占用。

规划期间要鼓励多占其他地类，保护区域内珍贵的耕地资源，逐年降低建设占用耕地系数，规划建设占用耕地系数由原规划的 50%下降为 48%左右。

规划期间合理调整耕地补充结构，通过多途径实现耕地质量与数量的占补平衡。

（二）建设用地结构调整

规划期间，建设用地面积由 1591.4 公顷调整为 1786.13 公顷，其中城乡建设用地由 772.19 公顷调整为 852.31 公顷，交通水利用地从 743.14 公顷调整为 851.69 公顷，其他建设用地由 76.07 公顷调整为 82.14 公顷。

岑港街道 2012 年的土地开发强度为 21.63%，结合海岛的资源承载能力，规划期末的土地开发强度控制在 30%以内。

受地形地貌条件限制和环境条件的制约，海岛基础设施的共享性差，规划期间要适当提高区域的基础设施用地的比例；规划期末交通水利用地从 2012 年的 10.1%提高为 10.9%左右。

（三）其他土地结构调整

规划期间，其他土地面积由 723.53 公顷调整为 872.54 公顷，增加 149.01 公顷，主要为通过海域围垦新增土地。

第四章 主要用地布局与规划

主要用地规划包括生态用地保护规划、耕地和基本农田保护规划、建设用地规划和建设用海规划。

第十一条 生态用地规划与布局

一、目标任务

以资源的可持续利用和经济社会的可持续发展为目标，形成以循环经济为特色的生态经济体系；保护林地和水源涵养地等具有重要生态功能的土地资源。开展生态公益林建设、改善水源涵养功能、构筑海岛生态保护屏障。

二、落实并严格划定生态保护红线

岑港街道作为舟山本岛的“城市大门”，其生态景观风貌对舟山本岛整体形象有较大影响。街道东面临海，水资源、海洋资源、土地资源都非常丰富。街道内部河道纵横，沿岸有丰富的湿地资源和良好的生态景观。规划期间应加强对景观环境的重视，重视坡耕地还林与荒草地造林工程，减缓经济发展建设用地增加对环境造成的影响。

册子岛规划期间应加强集镇周边大环境的绿化建设，尤其是集镇周边基本农田以及滨河林带，公路沿线绿化建设，形成以集镇北部山体绿化为绿色界面，两大生态农田为基面，楔入镇区三大组团间的城镇绿色背景。以镇区山地公园、街头游园和山体绿化为面的“点、线、面”相结合的镇区绿地系统架构。

规划期间，将五峙山鸟类自然保护生态环境功能区、定海中部饮用水源保护生态环境功能区、以及册子饮用水源保护生态环境功能区划入生态红线范围内，面积共计 271.3 公顷。区域内主导用途为生态与环境保护，并划入禁止建设区。规划期内要严格禁止与主导功能不相符的各项建设；除法律法规另有规定外，规划期内范围不得调整。

三、土地生态环境保护实施计划

严格控制在生态用地区进行工业建设，加强对主要生态保护区环境的常规监测。加强水源地周围的生态农业建设和排污管理工作，在饮用水源区周围营造防护林带，严格滥垦乱伐，控制水土流失。

生态与环境保护区内要严格禁止与主导功能不相符的各项建设；除法律法规另有规定外，规划期内范围不得调整。

要明确生态环境保护的权、责、利，充分运用法律、经济、行政和技术手段保护生态环境。

第十二条 耕地和基本农田保护规划

一、耕地保护规划

（一）目标任务

至规划期末确保耕地保有量不低于 1678.06 公顷。

（二）落实耕地占补平衡任务

根据上级下达的任务，规划期间，岑港街道耕地减少不超过 145.45 公顷，耕地补充面积不低于 301.76 公顷。

岑港街道 2012 年的耕地面积为 1521.75 公顷。规划调整期内，岑港街道规划因各类建设占用耕地 145.45 公顷。通过土地整治补充耕地 337.97 公顷，其中通过土地开发补充耕地 10.24 公顷，土地复垦补充耕地 133.36 公顷，通过标准养殖塘建设补充耕地不低于 144.36 公顷，通过滩涂开发补充耕地 50 公顷。至规划期末，岑港街道耕地面积不低于 1569.91 公顷，耕地保有量不少于 1678.06 公顷（含标准养殖塘）。

（三）提升标准养殖塘质量

落实上级下达养殖塘建设任务。岑港街道范围内有标准养殖塘 144.36 公顷，规划期间将这部分标准养殖塘作为耕地补充资源，并通过质量提升工程提升标准养殖塘的质量。

（四）耕地保护措施

- 1、严格保护耕地、实施用途管制。
- 2、坚持保质保量补充耕地，积极稳妥推进土地复垦整理工作。
- 3、加大中低产田改造力度，积极开展田水路林综合整治。
- 4、落实占补平衡、强化执法监察、落实责任考核。

二、基本农田保护规划

（一）目标任务

确保岑港街道至规划期末基本农田保护任务不低于 1362.29 公顷

（二）划定基本农田保护区

结合粮食功能区建设，按照多方协调、因地制宜、统筹兼顾、合理布局的原则，划定基本农田保护区 1419.03 公顷。同时在基本农田保护区内预留 6.89 公顷基本农田，用于区域内的基础设施、旅游、民生、新农村建设等项目建设占用。

（三）基本农田调整情况

规划期间调出基本农田面积 283.3 公顷，调入基本农田面积 155.73 公顷。通过基本农田布局优化，确保基本农田保护任务，确保基本农田质量不降低。

（四）划定首期永久基本农田保护示范区

上级规划下达，岑港街道划定的首期永久基本农田保护示范区面积应不少于 390.03 公顷。按照上级规划的要求，岑港街道划定了永久基本农田保护示范区面积 390.53 公顷，并将这部分耕地划并纳入禁止建设区进行保护，落实永久基本农田保护示范区保护任务。

岑港街道将现行规划基本农田中的优质耕地、已建成标准农田、农业科研试验田集中连片且有良好水利与水土保持设施的耕地，还有部分生产条件好、排灌水设施完善、不易受到海水侵蚀的优质稳产耕地划入永久基本农田保护示范区，岑港街道的永久基本农田保护示范区主要分布在东海农场、马目社区、烟墩社区、桥头社区等区域。

（五）基本农田保护措施

1、为确保基本农田保护区内基本农田得到切实保护，应在区、乡规划批准后积极推进基本农田划区定界工作，落实基本农田保护责任。

2、加强基本农田污染防治，大力推广商品有机肥，提升基本农田质量。

3、配合实施“标准农田质量提升工程”，提高基本农田与标准农田的农业生产能力，并建立相应的监测网络体系，实施动态监测。

4、探索建立约束和激励并行的基本农田保护机制。

5、严格遵守基本农田保护、管理制度，强化基本农田保护监管机制，严厉查处违法占用基本农田。

三、严格保护标准农田

至规划期末，岑港街道标准农田保护任务不低于 442.74 公顷。规划期间新增建设占用标准农田 26.82 公顷，为加强标准农田保护，应积极落实标准农田“先

补后占”制度，及时开展扩展边界内范围内标准农田的移位建设，做到面积不减少，质量有所提高。

规范和完善标准农田占补制度，严格落实“先补后占、占补平衡”制度；维护标准农田基础设施建设，推进标准农田地力建设。鼓励将标准农田内的零星建设用地逐渐推出，复垦成耕地，加强标准农田内沟、渠、路等农业基础设施建设，提高标准农田的抗灾能力。

第十三条 建设用地规划

一、城镇建设用地规划

（一）发展方向

岑港街道现状建成区主要沿兴港路、镇府路分布，兴港路贯穿全域。目前商业网点、公共服务设施和居住用地主要分布于镇府路、兴港路和新街范围内。规划城镇用地向南、西南、东北方向发展，形成1个中心，4个居住组团，1个工业小区的空间用地结构。至规划期末，形成以临港产业为主导兼有优美自然环境和休闲城郊文化特色的现代化舟山本岛西部门户城镇、工业港口重镇。

（二）建设用地布局与规模

依托岑港港口工业区、海洋化工集聚区依托老塘山港区、岑港港区等港口优势，以浙海油污、天禄能源为龙头，加快船舶加工、海洋化工、机械加工等产业的集聚，加快物流基地建设，依托大型临港项目，完善化工、船舶产品等及原材料物流配送体系。积极引导临港企业和海运企业组建海运船队，加快发展中转、仓储、配送加工等现代物流业。规划期间新增用地主要位于港口工业区西部、西北部和海洋化工集聚区南部。直壁坎商住区位于涨次村现状城镇用地西侧，沿西岑线两侧布局，形成岑港街道新的商业集聚区。

规划期内，岑港街道布局新增城镇用地 125.77 公顷，城镇新增建设使用存量用地 22.64 公顷。至规划期末，城镇建设用地总面积控制在 474.41 公顷以内，人均城镇工矿用地控制在 117 平方米以内，万元二三产业增加值用地量控制在 25 平方米以内，城市分批次供应率不低于 83%。

（三）划定城乡建设用地扩展边界

严格控制城乡建设用地空间布局，引导新增建设用地的集聚，提高建设用地的集约利用程度，划定城乡建设用地扩展边界，其总面积为 1475.58 公顷，其中

允许建设区面积 1339.06 公顷，有条件建设区域面积 136.52 公顷。

城乡建设用地扩展边界主要以岑港港口工业区、海洋化工集聚区，以及本街道重点产业平台、镇域发展中心、重点发展区块进行划定，同时以行政界线、路、河流、山体和绿化等具有明显隔离作用的标志物为范围界线划定，并避让生态安全保护区、永久基本农田保护示范区和地质灾害易发区。

二、农村居民点用地规划

（一）村庄建设规划目标

2012 年，岑港街道农村居民点用地面积为 296 公顷。规划期间新增加的村庄建设用地为 59.92 公顷，其中预留 6.25 公顷新增建设用地指标，主要用于规划农居集聚区的开发建设，重点解决农村无房户、危房户与困难户的住房问题。

规划期间积极推进和实施农村土地整治，缩并、复垦村庄面积不低于 96.95 公顷，到规划期末，岑港街道的村庄面积调整为 285.55 公顷。规划期末，岑港街道的人均农居点面积不超过 117 平方米。

（二）村庄建设体系

规划期间引导农村建设向农居集聚区集中，促进村庄适度集聚和土地等资源节约利用，促进农村基础设施和公共设施集约配置，促进整合农业生产和生态空间，加快推进城市化；严格保护海岛特色村，控制农居保留区和农居控制区的新增农村用地；逐步推进农居禁建区的撤并、迁移。规划期间大力推进城乡一体化进程，实行渔农村宅基地自愿有偿退出机制。规划布局十三个农居集聚区，分别位于桥头村、司前村、烟墩村、马目村、册北村、南岙村。

（三）村镇建设用地扩展边界划定

1、严格控制农村居民点布局，引导新增农村居民点集聚发展，提高土地的集约利用程度，划定村镇建设用地扩展边界，其总面积为 283.68 公顷，其中允许建设区面积 281.87 公顷，有条件建设区域面积 1.81 公顷。

2、村镇建设用地扩展边界主要以本街道重点村庄集聚区、中心区、村庄布点规划中的重点区块进行划定，同时以行政界线、路、河流、山体和绿化等具有明显隔离作用的标志物为范围界线划定，并避让生态安全保护区、永久基本农田保护示范区和地质灾害易发区。

三、基础设施用地规划

加快街道内的基础设施建设，改善区域发展环境，增强区位优势，保障重点建设项目用地需求，统筹安排公路、港口、水利项目用地等。规划调整期内，共安排新增交通水利等基础设施用地 104.72 公顷。

1、公路用地

规划期内安排省及省级以上公路用地重点项目 3 项，分别为：舟山大陆连岛工程，定海岑港至小沙镇公路、舟山疏港公路岑港大桥至螺门段。

规划期内安排其他重点交通建设项目有：72 省道定海至岑港段、定海烟墩至富翅大桥、岑港大桥 B 匝道公路、定海区通村联网公路。

2、港口码头用地

规划期间适当增加港口码头用地，主要用于海洋化工集聚区和港口化工区的港区建设。

规划期内安排省及省级以上重点项目 3 项，分别为：岑港钓山原油码头、岑港外钓燃料油码头，册子原油中转码头。

规划期内安排其他港口码头项目有：定海区中心渔港建设等项目。

3、水利工程用地

规划期间应加强区域内河网建设和水利工程设施建设，既扩大农业的灌溉面积，改善农业生产条件，又可以增加防洪、防旱和排涝能力，促进农业的持续稳定发展。

规划期内安排省及省级以上重点项目 1 项，即大陆引水二期工程。

4、能源用地

满足岑港街道用电需求，规划期间将新建岑港风电场，同时实施 110KV 烟墩输变电和 110KV 沥港输变电工程。规划期间实施 35KV 册子变升压改造工程。

规划期内安排重点项目 1 项，即岑港风电场。

5、其他建设项目

规划期内安排定海区级重点项目 4 项，舟山大陆引水二期工程拆迁安置用地。

第十四条 建设用海规划

加强建设用海，拓展岑港街道用地空间。规划期内，重点加强位于岑港街道东北部，和册子岛北部的海域开发，开发总面积约为 475 公顷。

建设用海开发主要以建设现代物流、临港产业和江海联运港口，并形成特色人居、生态和旅游休闲等功能为主。规划实施后将对完善宁波—舟山港海港建设、进一步推进定海临港产业发展、促进临港产业整体提升以及完善区域配套保障等方面发挥重要作用。

第五章 主要专项规划

第十五条 土地节约集约用地规划

一、规划目标

1、通过划定城镇扩展边界、挖掘存量建设用地、盘活低效用地等措施，至规划期末，岑港街道人均城镇工矿面积控制在 117 平方米以内。

2、规划期间通过划定村庄扩展边界、农村土地综合整治等措施，缩减农村居民点规模，引导村庄集聚发展，至规划期末，岑港街道的人均农居点面积控制在 117 平方米以内。

3、通过优化产业用地布局、引导产业升级等措施，降低经济增长对土地资源的过度消耗，万元二三产业用地量控制在 25 平方米左右。

4、规划期间，使用存量建设用地面积与新增建设用地面积比例不低于 14%。

二、节约集约用地规划

（一、城乡建设用地增减挂钩

适度控制城镇用地规模，盘活存量建设用地，强化城镇集聚功能；控制村庄用地规模，严格限制基层村扩张，鼓励宅基地复垦，引导农民建房向中心村集中。通过城乡建设用地增减挂钩，优化城乡建设用地。规划调整期内，落实上级下达土地复垦任务不低于 96.95 公顷。

（二）盘活存量建设用地

转变用地观念，立足存量、争取增量、优化配置、创新办法。建立存量建设用地内部挖潜和退出机制，盘活低效建设用地，批而未用土地，重点加强对旧城镇、旧工矿、旧村庄等城镇低效用地的开发。规划调整期内重点开发位于司前社区的旧村庄开发项目，总面积为 20.7 公顷。

三、节约集约用地规划实施措施

1、制订经济补偿政策，对腾笼换鸟、退低进高、提高容积率、增加投资强度等项目实施奖励。强化信贷支持，对低效利用建设用地“二次开发”提供信贷、融资、债务处置等方面的支持；

2、严格项目准入条件，引导产业向产业园区集中。根据区域产业发展要求，

从产业结构、产业层次、土地利用强度、土地投入产出水平等方面制定项目准入条件。同时严格规划实施空间的引导，引导产业向定海工业园区、岑港港口工业区、岑港海洋化工集聚区集聚，在更高层次上实现土地的集约利用。

第十六条 土地整治规划

一、规划目标

规划调整期内，上级下达岑港街道通过土地整治补充耕地不低于 301.76 公顷，其中，土地开发补充耕地不低于 10.25 公顷，土地复垦补充耕地不低于 96.95 公顷，标准养殖塘建设补充耕地不低于 144.36 公顷，滩涂围垦补充耕地不低于 50 公顷。

二、土地整治布局优化方案

1、提高耕地质量，增强耕地生产能力。完善农田基础设施，改善生产条件，降低生产成本，稳步提高了耕地质量和生产能力。

2、优化利用结构，促进土地集约利用。大力推广以“农田向规模经营集中、农村居民点向中心村和小城镇集中、工业向开发区和园区集中”为重点的土地整治。

3、改善生态环境，取得社会效益。通过开展农用地整理和工矿废弃地复垦，促进了生态环境建设和重点矿区生态环境恢复治理，生态环境逐步改善。

三、土地整治重点区域

1、土地开发重点区域

积极实施开展土地开发措施，实现耕地总量动态平衡，保障岑港街道经济稳定发展。根据岑港街道后备资源及调查结果，土地开发宜耕低丘缓坡资源开发为主，规划期内，土地开发规模不少于 10.25 公顷。主要位于马目社区。

同时规划调整期内，岑港街道实施滩涂围垦补充耕地不低于 50 公顷。主要位于册子岛西部。通过对围垦区域的开发，将极大地缓解土地需求矛盾，保持耕地动态平衡，促进岑港经济社会的持续发展。

2、土地复垦重点区域

土地复垦重点区域主要集中在南岙社区、烟墩社区和司前社区等区域，共安排土地复垦补充耕地面积 133.36 公顷。规划期间，应积极建立土地整理复垦的长效机制，保障土地复垦工作有序推进。

3、标准养殖塘建设重点区域

规划调整期内，标准养殖塘建设不低于 144.36 公顷。主要位于册北社区、和马目社区。应按照“生态、健康、循环、集约”的要求，改良养殖塘水环境，增加养殖容量，提升养殖经济效益。

第十七条 滩涂围垦规划

一、滩涂围垦目标任务

岑港街道沿海滩涂资源丰富，滩涂围垦是缓解土地资源紧缺的重要手段。规划期内围垦项目共计 2 处，围垦总面积 447.83 公顷，预计总投资约 65300 万元。

二、滩涂围垦增加耕地

为完成上级下达的耕地保有量和耕地占补平衡任务，规划期内岑港街道将通过围垦新增耕地面积不低于 50 公顷。

三、2013—2020 年滩涂围垦重点项目

1、长冲涂围垦工程。该项目位于岑港街道，总投资约 3800 万元。围垦总面积 71.53 公顷。

2、册子岛北部外涂围垦工程。该项目位于岑港街道册子岛北部，围垦总面积 376.3 公顷，总投资约 61500 万元。

四、海涂围垦工程实施与保障

1、要依法用海、科学用海，通过指标化管理，细化审批制度，强化海域使用权证，重视围垦工程的质量与安全问题。

2、实施环境影响评价，切实保障生态环境安全，确保围垦区内水面率达到要求。

3、力求突破、先行先试，探索海域使用管理和滩涂围垦的新办法，加强对科学用海的研究，因地制宜、科学合理地开发利用滩涂资源，为发展拓空间。

第六章 土地利用空间优化

第十八条 布局优化原则

- 1、优先安排生态屏障用地，划定生态保护红线。
- 2、落实耕地特别是基本农田保护任务，划定永久基本农田保护示范区。
- 3、坚持海陆联动，统筹综合交通、水利、能源、防灾减灾等重大基础设施网络布局。
- 4、综合协调，划定城乡建设用地开发边界；保障重点区块发展，优化城乡建设用地布局。
- 5、构建土地利用景观风貌。

第十九条 土地空间布局优化

一、生态用地布局优化

- 1、以“水清岸绿、人地和谐、景美宜居”为原则维护和改善生态环境。
- 2、按照生物多样性、生物资源丰富程度的不同，实行不同的保护措施和用地模式。
- 3、构建纵横交错的河道网络，开辟服务于大众的绿色开放空间体系，营造生态宜居的优美环境。

二、农业用地布局优化

- 1、依据农用地分等定级成果，调出质量等级较低的地块，调入质量等级较高的地块，优化基本农田布局。
- 2、农用地与建设用地穿插布局，形成城镇“绿心、绿带”等绿色空间，构建人与自然和谐相处的环境。
- 3、加大对耕地和基本农田的保护。

三、建设用地布局优化

- 1、优化街道建设用地布局，保障重点地区、重点项目用地，推进人口向城镇和中心村集中，提高基础设施运行能力和效益。
- 2、按照上级规划下达的建设用地控制指标，统筹存量与增量建设用地，加

强与相关规划相协调，合理安排建设用地布局。

3、为形成城镇与农村居民点集聚发展的土地利用格局，优先保证城镇用地，加大新农村建设和农村土地综合整治的力度，保证城乡建设用地总规模的控制指标。

4、严格限制高污染、高耗能、低附加值产业发展，并有相关产业发展部门负责制定具体限制标准。

5、合理划定扩展边界，通过扩展边界的管控，推动建设用地集聚发展。

第二十条 土地用途分区划定原则

1、用地分区必须体现土地利用方向，土地主导用途和土地保护，限制、管理措施的相对一致性。

2、用地分区必须与土地利用结构调整指标相协调。

3、用地分区应注重土地资源特征，符合社会经济发展，便于实施管理。

第二十一条 土地用途分区及管制规则

依据岑港街道土地资源特点和社会经济发展需要，按照土地用途的不同和“土地利用方向相对一致，主导用途明确，相对连片集中”等原则，岑港街道可划分为基本农田保护区、一般农地区、林业用地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、生态环境安全控制区及其他用地区等七大类土地用途区。

一、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 1419.03 公顷。主要分布在在东海农场、烟墩、桥头等社区等。

规划调整期内，岑港街道预留新增建设用地指标 27.02 公顷，同时在基本农田保护区内预留 6.89 公顷的耕地。

用途管制规则：

1、基本农田保护区主要用于粮食、蔬菜等作物的生产，以及为提高农业科学技术水平而进行的良好繁育等，任何单位与个人不得擅自将本用地区内的耕地转为非农用地；

2、城镇、村庄、交通及开发区等建设不得占用基本农田保护区内的耕地，国家能源、交通、水利等重点建设应尽量避免基本农田保护区，确实无法避让的，

要按照《中华人民共和国土地管理法》和《浙江省土地利用总体规划条例》规定的权限与审批程序依法审批；列入规划的不定位的基础设施和单独选址项目，如需占用基本农田保护区内的耕地，在不突破保护区内预留耕地数量的前提下，视为符合规划；

3、基本农田保护制度严格按照国土资发[2003]388 号文件精神，即“五个不准”；

4、区内的耕地不得闲置、抛荒，不得在本用地区内取土、挖砂、堆放固体废弃物及任何破坏耕作层的农业结构调整；

5、区内其他类型的土地可保留现状，但不得扩大；有条件的应逐步改造为基本农田或为农业生产服务的设施农用地。

二、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 837.86 公顷。在桥头、司前、涨次等社区。

用途管制规则：

1、区内土地主要用于发展果园生产，不得擅自改变其用途，必须改变用途的，要经国土资源、农业等有关部门批准；

2、禁止各类建设占用区内名、特、优、新果品基地的土地；

3、区内的果园应形成产业化、规模化的生产格局，提高产出率；

4、鼓励单位和个人对区内其他零星农用地和建设用地进行整理和复垦，增加有效耕地面积，提高区内土地的产出水平；

5、为改善区内农民生活质量和生产条件，提高农民收入，允许适度进行农村道路、农田水利设施等基础设施项目建设。

三、林业用地区

林业用地区主要用于林业发展需要，总面积 3061.74 公顷，主要分布在桥头社区、司前社区、马目社区、册北社区等社区。

用途管制规则：

1、保护现有林地资源，禁止毁林开荒和毁林采石、采土以及其它毁林行为；

2、鼓励依法开垦荒山、荒坡、植树造林、封山育林，扩大森林覆盖率；

3、鼓励区内进行依法有序的生态建设活动；

4、严禁各类建设占用水土保护林、水源涵养林等各种生态保护林；

5、勘查、开采矿藏和各项建设工程，应当不占或少占林地，确需占用的应当依照有关法律规定严格审批；

6、区内其它零星农用地在规划期内应逐步搬迁至其适宜的用地区或复垦为林地，保留现状的不得扩大用地面积；

7、严格控制区内的常住人口和农居建设。对于林业保护区核心位置的人口，可进行生态移民。因建设确需占用林地的，应按相关要求办理林地征占用手续。

四、城镇建设用地区

城镇建设用地区指在土地利用上以城镇功能为主导用途的区域，也是非农产业和人口集聚的区域，总面积 1480.2 公顷，主要分布在司前社区、坞坵社区、南岙社区以及定海工业园等区域。

用途管制规则：

1、城镇建设用地区限制在规划确定的城镇建设用地范围内，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岑港街道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岑港街道总体规划和控制性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。

五、村镇建设用地区

村镇建设用地区是指农村居民住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业建设的用地区域,总面积 283.68 公顷，主要分布在烟墩社区、坞坵社区、册北社区等。

用途管制规则：

1、村镇建设用地区的土地主要用于村民住宅及公共设施和公益事业等建设，必须严格执行村镇建设规划；

2、鼓励通过土地整理，将其他用地区内零散分布的住宅和企业分别向村镇建设用地区或城镇建设用地区集中，严禁在村镇建设用地区以外新增建设用地用于村镇建设；

3、控制村镇建设用地区内各项建设用地规模，严格按照国家规定的用地标准，安排各项建设用地；

4、村镇建设应当充分利用原有建设用地和空闲地，确需扩大的，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划，并尽量优先利用村镇建设用地区内的非耕地或劣质耕地；

5、村民建房用地应符合土地利用总体规划和相衔接的村镇规划，按计划逐步实行旧村改造；鼓励区内农户按规划易地翻建住宅，除农村居民点撤并建设外，原则上不新增建设用地；农村居民每户只能拥有一处不超过标准的宅基地；严禁擅自乱搭、乱建种植和养殖业临时用房；

7、严格限制分散建房的宅基地审批，鼓励农民进城镇购房或按规划集中建房。按规定建房后，原住房拆除复耕或转让给符合条件的建房户，防止闲置浪费。复耕的宅基地可置换用于城镇、工业小区建设；进城镇落户的农民可根据本人意愿，保留其承包土地的经营权，也允许依法有偿转让；

六、生态环境安全控制区

本区主要是位于岑港街道内的水源保护区，面积 271.31 公顷。区内土地主要用途为维护生态环境安全需要进行控制的区域。

用途管制规则：

1、区内土地以生态环境保护为主导用途；

2、区内土地使用应符合经批准的相关规划；

- 3、区内影响生态环境安全的土地，应在规划期间调整为适宜的用途；
- 4、区内土地严禁进行与生态环境保护无关的开发建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。

第二十二条 建设用地空间管制区划定原则

- 1、按规划主导用途划定不同空间管制区域，提出不同的管制规则及建议。
- 2、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。。
- 3、空间管制区要落实定海区级及以上规划建设用地空间管制区边界。
- 4、各区相加的面积总和为岑港街道总面积。

第二十三条 建设用地空间管制分区及管制规则

一、禁止建设区

禁止建设区是具有重要资源、生态、环境和历史文化价值，必须禁止各类建设开发的区域。包括生态红线范围、永久基本农田范围和其他具有重要生态功能和价值的区域。本街道禁止建设区面积为 1376.16 公顷，占全街道土地总面积的 17.58%。其中生态安全控制区面积 271.3 公顷、永久基本农田范围区面积 442.99 公顷，其它保护区 661.86 公顷。区内严格禁止各类非农建设。

管制规则：

- 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。

二、允许建设区

允许建设区指建设用地规模边界范围内的土地，是现状建设用地和规划期内新增城镇、工矿、村庄、交通水利等建设用地规划选址区域，也是规划确定的建设用地指标落实到空间上的预期用地区。岑港街道允许建设区面积为 1620.93 公顷，区内建设发展方向为城镇、村、工矿和基础设施等建设。

管制规则：

- 1、区内土地主导用途为城镇、村、工矿和基础设施建设；
- 2、区内新增建设用地受规划指标和年度计划指标约束；

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。

三、有条件建设区

有条件建设区指为适应建设用地发展的不确定性，在建设用地规边界之外、扩展边界以内的区域，也是建设用地适应调整的允许区域。岑港街道有条件建设区面积为 613.33 公顷，占岑港街道土地总面积的 7.83%，其中建设用海纳入有条件建设区面积为 475 公顷。区内建设引导方向为镇、村或工矿等建设。

管制规则：

1、在所有约束性指标没有突破的前提下，经报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；

2、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”；

3、区内建设占用的耕地，必须严格依靠辖区内的旧村庄拆并复垦补充；

4、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。

四、限制建设区

限制建设区是岑港街道内除适宜建设区、禁止建设区以外的区域，岑港街道限制建设区面积为 4218.8 公顷，占土地总面积的 53.89%。区内严格限制各类非农建设。

管制规则：

1、区内建土地的主导用地为农业生产空间，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双重约束，禁止城、镇、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公路、变电所等基础设施建设项目，视为符合规划；规划中未列明、或虽已列明但未安排用地布局的建设项目，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；

4、规划期内已安排预留建设占用耕地规模的重点基础设施项目，占用耕地面积在不突破基本农田保护区预留耕地规模且符合规划的前提下，按一般耕地报批，按基本农田补偿；

5、区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得抛荒。

第七章 规划实施与管理

第二十四条 行政措施

1、建立领导责任制。街道办事处要把规划实施作为主要内容之一列入岗位目标责任制。自觉接受人大监督，强化新闻监督和社会监督机制。街道土地管理所要切实履行职责，加强对土地利用总体规划执行情况的监督和检查，确保“规划”付诸实施。

2、建设用地审核。继续实行非农建设用地规划审核许可制度。各项建设用地必须按用地分区审核其占地规模、位置和用途，加强各项用地规划跟踪管理。

3、引入社会监督机制。建立规划的公示制度，将土地利用总体规划的内容，特别是土地用途管制的内容以多种方式向社会公布，让公众了解土地的规划用途，自觉地按照规划用途来合理利用土地；建立定期检查和监督制度，让全社会共同监督规划的实施。

4、加强土地利用的计划管理。根据全街道的经济和社会发展规划、产业政策、土地利用总体规划以及土地利用的实际状况编制土地利用的年度计划，并严格按照计划审批用地。

5、严格建设“阳光规划”工程。完善规划公示制度，不应仅仅停留在规划批准之后。可以依托国土资源局网站，建立“阳光规划”专栏。涉及重大规划管理工作的，应同时通过电视、报刊等媒体进行公示。

第二十五条 经济措施

1、耕地和基本农田有偿占用制度。认真落实耕地和基本农田保护区的保护任务，严格控制非农建设占用耕地特别是基本农田，任何单位和个人不得闲置、荒芜基本农田保护区内耕地。符合单独选址条件的项目占用基本农田须按法定程序报上级政府批准。占用耕地和基本农田的，要按照浙江省人民政府的规定缴纳土地开垦费（农民依法利用农村集体土地新建、翻建自用住房的除外）。

2、建立土地复垦、整理、开发基金制度。按照“取之于土，用之于土”的原则，制定土地复垦、整理、开发专项基金，用于耕地和基本农田的保护以及土

地复垦整理开发。

3、鼓励和引导存量土地流动，提高土地利用效率。鼓励和引导存量土地公开、合理和有序的流动，探究农村宅基地的有偿使用及低效利用宅基地的推出办法，逐步实现农村土地宅基地市场化，促使土地需求者尽可能利用存量土地，避免形成存量土地の利用效率低下，增量土地的不断増加，城镇用地无序扩张的局面，实现土地利用方式由粗放向集约的转变。

第二十六条 技术措施

1、建立土地利用动态监测系统。利用“3S”技术，加强土地利用“计划”、“规划”实施的动态监测，初步形成土地利用监测的“五个一”制度。凡用地现状变化一宗，及时记载变更一宗，每年年底编制一张土地利用总体规划实施动态图，一套实施动态登记表，一份实施动态说明书，为政府决策提供依据。

2、积极推动建立部门之间的地理信息共享、交换制度，实现信息共享。

第二十七条 法律措施

1、加强监察与执法。加大土地执法力度，严肃查处各类违法用地行为。认真进行土地非法交易行为的清理整顿，进一步规范房地产市场，防止国有土地资产流失。继续加强土地管理法律、法规和土地基本国策的宣传教育，使依法、按“规划”用地成为公众的自觉行动。

2、规划调整审批权限。在规划实施中，依据本规划原则，对建设用地区、村镇建设用地区布局需要进行局部调整的，由当地土地行政主管部门按规划编制规定对文本及图件内容实施修正，并报上级土地行政主管部门审批备案。

第八章 附则

第二十八条 规划成果及其效力

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。

本行政区域内有关土地利用的专项规划和行业用地规划均应符合本规划。

第二十九条 规划实施起始日期

本规划自批准之日起实施。

第三十条 规划实施与解释责任

本规划由岑港街道办事处负责实施，由舟山市国土资源局定海分局负责解释。