建德市乾潭镇土地利用总体规划

（2006-2020年）

2014调整完善版

方　案

建德市乾潭镇人民政府

二〇一六年五月

杭州市人民政府文件

杭政函〔2016〕76号

杭州市人民政府关于建德市梅城镇等13个乡镇土地利用总体规划调整完善成果的批复

建德市政府:

你市《关于要求审批梅城镇等十三个乡镇土地利用总体规划（2006—2020年）2014调整完善版成果的请示》（建政发〔2016〕4号）收悉。经研究，原则同意《建德市梅城镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市寿昌镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市大同镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调

整完善版）、《建德市乾潭镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市三都镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市杨村桥镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市下涯镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市大慈岩镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市航头镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市李家镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市大洋镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市莲花镇土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）、《建德市钦堂乡土地利用总体规划（2006—2020年）》（2014调整完善版）（以下简称《规划》）。现将有关事项批复如下：

一、对《规划》中的主要内容予以明确。

（一）耕地和基本农田保护要求。建德市梅城镇、寿昌镇、大同镇、乾潭镇、三都镇、杨村桥镇、下涯镇、大慈岩镇、航头镇、李家镇、大洋镇、莲花镇、钦堂乡（以下简称梅城镇等13个乡镇）必须坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，严格保护耕地资源。到2020年，确保耕地保有量、基本农田保护面积和标准农田保护面积不低于控制指标，城乡建设用地规模控制在控制指标以内。

（二）节约集约利用土地要求。梅城镇等13个乡镇的土地

利用要以调整、改造、挖潜为主，建设用地扩展应优先利用闲置地、空闲地及低丘缓坡未利用地，尽量不占或少占耕地，促进各项建设节约集约用地，积极探索以增量撬动存量新机制。到2020年，确保人均城镇工矿用地控制在控制指标以内。

二、严格实施土地利用总体规划。《规划》是梅城镇等13个乡镇土地利用和管理的依据，具有法定效力。在梅城镇等13个乡镇范围内的城乡建设、农村土地综合整治、土地开发整理等各项土地利用活动都必须符合《规划》的要求。你市要督促梅城镇等13个乡镇认真落实《规划》确定的各项任务和措施，强化土地用途管制，合理优化国土空间，坚持生态和资源保护优先，控制城市建设无序扩张，全力维护“生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的国土利用空间格局，确保目标实现。

三、梅城镇等13个乡镇要将经批准的《规划》在本行政区域内予以公告并开展宣传，增强公众的依法依规用地意识，接受社会对《规划》实施情况的监督。

附件：建德市梅城镇等13个乡镇土地利用总体规划主要控制指标表

杭州市人民政府

2016年5月16日

附件

建德市梅城镇等13个乡镇土地利用总体规划主要控制指标表

单位：公顷、平方米、%

乡镇名称	耕地保有量	基本农田保护面积	示范区基本农田保护面积	标准农田保护面积	建设用地			新增建设占用耕地	土地整治补充耕地	节约集约用地目标			
					城乡建设用地	新增建设用地	新增农村居民点用地			人均城镇工矿用地	万元二三产业增加值用地量	城市分批次土地供应率	存量土地利用率
梅城镇	1730.61	1535.33	410.75	530.05	1056.31	240.00	22.84	85.68	148.86	158.31	43.00	90.00	28.00
寿昌镇	2226.28	1880.87	667.55	894.25	1171.23	276.00	34.59	143.60	231.79	120.48	43.00	90.00	28.00
大同镇	3775.89	3455.27	1570.85	1454.80	794.73	119.13	42.59	59.55	193.48	93.38	43.00	90.00	28.00
乾潭镇	2319.55	2000.13	792.50	924.38	1094.44	154.20	35.70	82.51	170.94	125.86	43.00	90.00	28.00
三都镇	1880.13	1671.73	408.42	385.54	327.03	60.00	25.94	24.81	76.72	121.02	46.00	89.00	26.00
杨村桥镇	970.90	876.13	416.83	616.74	395.28	113.33	23.14	61.25	82.42	99.56	46.00	89.00	26.00
下涯镇	1515.16	1277.27	393.69	636.92	891.68	253.33	21.87	117.50	166.84	175.71	46.00	90.00	26.00
大慈岩镇	1627.96	1573.13	510.07	434.84	380.65	146.67	22.92	69.17	89.96	133.21	46.00	90.00	26.00
航头镇	2849.75	2692.93	1010.19	1265.60	613.66	64.00	23.53	39.56	97.01	141.94	46.00	89.00	26.00
李家镇	1287.77	1173.33	397.30	398.20	376.86	39.20	20.20	20.79	61.55	154.78	46.00	89.00	26.00
大洋镇	2307.24	2151.47	637.65	707.55	548.51	73.33	31.06	35.38	91.56	93.79	46.00	89.00	26.00
莲花镇	524.94	448.67	59.47	144.33	182.07	24.00	10.63	18.49	24.38	93.59	46.00	89.00	26.00

乡镇名称	耕地保有量	基本农田保护面积	示范区基本农田保护面积	标准农田保护面积	建设用地			新增建设占用耕地	土地整治补充耕地	节约集约用地目标			
					城乡建设用地	新增建设用地	新增农村居民点用地			人均城镇工矿用地	万元二三产业增加值用地量	城市分批次土地供应率	存量土地利用率
钦堂乡	599.70	555.33	288.18	335.06	217.96	40.00	10.54	19.64	31.06	164.07	46.00	89:00	26.00

抄送：省国土资源厅，市国土资源局。

杭州市人民政府办公厅　　2016年5月17日印发

目　录

第一章　总　则 1

第二章　土地利用战略与规划目标 4

第三章　土地利用结构调整与布局优化 8

第四章　耕地保护规划 11

第五章　建设用地规划 14

第六章　土地整治规划 20

第七章　土地用途分区与建设用地空间管制 22

第八章　附　则 31

第一章 总 则

第一条 规划效力

本规划是乾潭镇行政辖区范围内各项土地利用活动的纲领性文件，任何单位和个人在本辖区内进行的各项土地保护、开发、利用、整治活动，都必须符合本规划。

第二条 指导思想

以科学发展观为统领，以“多规合一”为理念，全面贯彻落实十八大会议精神和战略要求，认真贯彻最严格的耕地保护制度和土地节约集约利用制度，强调从“保障规划”向“保护规划”、从“增量规划”向“存量规划”、从“指标规划”向“空间规划”的三个转变，促进乾潭镇全面协调可持续发展。

第三条 规划原则

1、保护优先、三线管控：优先保护耕地和生态环境，统筹安排乾潭镇生态、生活、生产用地，科学划定永久基本农田保护红线和生态保护红线，优化永久基本农田空间布局，强化生态环境保护，合理确定城乡建设用地扩展边界，并严格管控，强化规划约束。

2、节约集约、持续发展：坚持最严格的节约集约用地制度，推进城镇低效用地再开发，紧凑布局产业用地，统筹安排基础设施，通过缩减增量来撬动存量和挖潜，促进乾潭镇区域协调均衡发展。

3、因地制宜、统筹兼顾：发挥乾潭镇地域与资源优势，统筹安排各业用地，兼顾重点与一般，突出产业特色，实现资源的可持续利用。

4、多规合一、公众参与：充分衔接相关规划，规划编制时与相关规划相互协调；强化公众参与机制，发挥公众的监督作用。

第四条　规划依据

1、法律、法规、政策

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年）

（2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年）

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（2007年）

（4）《基本农田保护条例》（1998年）

（5）《浙江省基本农田保护条例》（2002年）

（6）《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

（7）《浙江省土地利用总体规划条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第66号）

（8）《浙江省土地利用总体规划基数转换及审定办法（修订版）》；

（9）《浙江省土地整治规划条例》（2014年）

（10）《浙江省乡（镇）土地利用总体规划数据库标准（修订版）》；

（11）《浙江省乡级土地利用总体规划调整完善技术指南（试行）》；

（12）《浙江省乡级土地利用总体规划制图规范（修订版）》；

（13）《国土资源部、农业部关于进一步做好永久基本农田划定工作的通知》（国土资发〔2014〕128号）

（14）《浙江省国土资源厅关于进一步规范县级土地利用总体规划审查工作的通知》（浙土资函〔2015〕12号）

（15）《浙江省国土资源厅关于加快推进县乡级土地利用总体规划调整完善工作的通知》（浙土资发〔2015〕18号）

（16）农业、环境、水利、森林及其它相关法律法规

2、相关规划

（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 年）》

（3）《浙江省主体功能区划》

（4）《浙江省环境功能区划》

（5）《杭州市土地利用总体规划（2006-2020 年）》

（6）《建德市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》

（7）《建德市土地利用总体规划（2006-2020 年）2014 调整完善版》

（8）《建德市乾潭镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》

（9）《建德市乾潭镇总体规划（2010-2030）》

（10）其他相关规划

第五条　规划期限

规划基期：2005 年；

规划期限：2006-2020 年；

规划调整完善基期年：2013 年。

第六条　规划范围

乾潭镇行政管辖范围内的所有土地，包括新程村、万龙村、大畈村、乾潭村、乾一村、陵上新村、幸福村、沛市村、安仁村、下梓村、前陵村、王岩村、梓洲村、牌楼村、下包村、邵家村、罗村村、胥江村、骑龙村、方家村、后山村、施家村、姚村村、仇村村、罗村水库林场、建德茶场、建德林场泷江分场和建德林场江南分场，总面积 36846.30 公顷。

第二章　土地利用战略与规划目标

第七条　发展战略

1、发展定位

建德市东北部的片区中心，省级小城市培育试点，具有现代化产业支撑的生态宜居小城市。

2、发展战略

以“杭州都市圈生态健康城”为总体定位，按照“工业强镇、服务业兴镇、生态立镇”的发展战略，加大小城市培育试点力度，推进乾潭镇沿320国道工业经济发展带和沿胥溪—富春江休闲产业发展带建设，重点发展运动、休闲、养生等健康产业，努力形成“园林城、生态城、健康城”的城市形象，打造生态健康东部门户。

立足镇区、壮大中心：做强乾潭镇区，提升乾潭镇区的中心地位和服务功能。优化和完善中心镇区发展空间，依托交通和区位优势，以发展轻加工工业、高新技术产业、中小企业创业基地以及新型农村社区建设为契机，提升商贸服务功能为重点，提高中心镇区的集聚能力。

发展轴线、完善网络：强化沿胥溪—富春江的休闲观光旅游轴与沿乾潭大道的城镇经济发展轴。休闲观光旅游轴重在打造特色水上休闲旅游、山水观光游以及特色农家休闲游。城镇发展轴连接各片区，重在加强各片区的经济联系，做到分工明确，优势突出，引导产业和人口集聚，改善生态环境，推进镇域城镇化进程。推进新农村建设，完善交通、信息和公共服务设施网络，加强镇域各功能区的交通和经济联系，实现经济发展的互补。

第八条　经济社会发展目标

1、经济发展目标：到2020年，地区生产总值达到58亿元，年平均经济增长率保持在8%左右，地均二、三产业增加值用地量为43平方米/万元。国民经济保持较快发展，经济发展向工业化后期跃进，经济增长质量和效益

明显提高，城乡居民收入持续增长，初步建成城乡一体化发展的镇域村镇体系。

2、社会发展目标：到2020年，镇域人口达到7.7万人，城镇化水平达到 70%。社会发展与城镇性质和区域背景相适应，与经济建设相协调。不断完善教育体系，提高全民教育水平和人口素质；增强科技和文化创新机制活力，促进科技与经济紧密结合；建设文明、开放交流的社会环境，弘扬地方优秀传统文化；积极发展文化、体育、医疗卫生事业，提高人民生活水平和生活质量；建立和完善社会服务体系和社会保障体系，促进充分就业。

第九条　土地利用战略

1、坚持耕地保护，注重质量并举：落实最严格的耕地保护制度，科学划定永久基本农田保护区及示范区，强调永久基本农田布局的长期稳定性，强化质量保护，实现耕地数量与质量保护并举，积极推进土地整治，完成耕地占补平衡任务，同时注重保护其农业风貌。

2、落实集约利用，盘活存量土地：落实最严格的节约集约用地制度，坚持控制总量、用好增量、盘活存量、提升质量的思路，推动土地利用模式创新，以利用方式的转变促进经济发展模式的转变。积极推进“退二进三”的产业升级改造，提高工业用地的节约集约水平、土地产出效率。

3、实施生态优先，巩固生态格局：切实落实生态优先的原则，加大对生态敏感地区的生态保护与水源涵养，通过风景旅游区和生态景观廊道等建设，构建生态保护屏障，最大限度地延续土地的历史价值体系，使保护内容更全面，管护措施更具针对性。同时在优先保护生态的基础上，结合全域旅游化的发展战略，适当布局旅游设施用地，促进旅游产业快速发展。

4、优化国土空间，合理用地布局：实施土地空间引导和布局优化战略，科学合理划定永久基本农田保护红线、生态保护红线及城乡扩展边界，规划形成**“一主、一副、两轴、一区、两片”**的城乡协调发展的空间结构，积极引导工业用地资源配置向工业功能区集聚，引导城镇建设向组团式发展，控制生产用地、保障生活用地、增加生态用地，促使生产、生活、生态用地合理布局。

第十条　主要规划控制指标与规划目标

（1）耕地保有量：到2020年末，全镇耕地保有量不低于2319.55公顷。

（2）基本农田保护面积：2006-2020年，全镇永久基本农田保护面积不低于2000.13公顷，规划永久基本农田2011.42公顷，其中在永久基本农田保护区内预留11.29公顷耕地用于交通、水利、能源、民生、旅游、新农村建设等发展建设需要。

（3）城乡建设用地规模：到2020年，城乡建设用地规模控制在1094.44公顷以内。

（4）标准农田保护面积：2006-2020年，标准农田保护面积不低于924.38公顷。

（5）永久基本农田示范区：2014-2020年，划定示范区基本农田不少于792.50公顷。

（6）新增建设占用耕地：2006-2020年，建设占用耕地量不超过152.51公顷，其中2014-2020年不超过82.51公顷。

（7）新增建设占用耕地系数：2014-2020年，上级规划要求建设占用耕地系数不超过53.51%，规划建设占用耕地系数为47.05%。

（8）补充耕地：2006-2020年，土地开发整理复垦补充耕地量不少于340.68公顷，其中2014-2020年不少于170.94公顷，补充耕地质量不低于建设占用耕地质量，保证耕地占补数量与质量双平衡。

（9）建设用地总规模：到2020年，建设用地总规模控制在1531.17公顷以内，城乡建设用地规模控制在1094.44公顷以内。

（10）新增建设用地规模：2006-2020年，新增建设用地规模控制261.99公顷以内，2014-2020年控制在154.20公顷以内，其中预留5.31公顷新增建设用地用于规划期内需要实施但目前难以定位的交通、水利、能源、防灾减灾、社会公益、新农村、旅游、农业设施、省重大产业项目及其他符合国家和省的相关文件规定的建设项目。

（11）人均用地：到2020年，人均城镇工矿用地控制在125.86平方米以内； 到2020年，人均农村居民点用地控制在164.88平方米以内，新增人均农村居民点用地控制在120平方米以内。

（12）存量建设用地：2014-2020年，全镇利用存量建设用地25.53公顷，存量土地与新增建设用地的比例达到0.17:1.0。

（13）万元二三产业增加值用地量：到2020年，万元二三产业增加值用地量不超过43.00平方米。

第三章　土地利用结构调整与布局优化

第十一条 调整原则

1、节约集约用地原则：在保障经济发展必要的用地需求的基础上，尽量压缩建设用地需求，力争少占农用地，尤其是耕地。各类土地利用以内涵挖潜为主，集约利用，提高土地产出率。

2、综合保护原则：除对耕地进行严格保护外，其他各类土地资源也需要严格保护，尤其是对水域、林地、园地等对生态环境有重大影响的土地。

3、劣地优先占用原则：建设用地确需扩大的，应尽量占用未利用地，特别应控制少占用优质耕地及优质林地、园地等。

4、合理配置城镇用地原则：城镇用地应根据职能定位和产业布局，合理确定各类城镇用地的总规模和人均规模，合理布局工业用地、仓储用地等。

5、科学调整村庄用地原则：根据新农村建设的要求，实施统一规划、因地制宜，发展小城镇、建设中心村、整治空心村、合并自然村，调整村庄用地，保持城乡居民点用地的总体平衡。

第十二条 土地利用结构调整

1、2006-2020 年土地利用结构调整：2006-2020 年，农用地、建设用地和其他土地面积分别由 34199.35 公顷、1333.46 公顷、1313.54 公顷调整为 34174.15 公顷、1470.64 公顷、1201.55 公顷，三类用地占土地总面积的比例由规划基期年的 92.82%、3.62%、3.56%调整为规划目标年的 92.75%、3.99%、3.26%。

2、2014-2020 年土地利用结构调整：2014-2020 年，农用地、建设用地和其他土地面积分别由 34006.30 公顷、1535.58 公顷、1304.41 公顷调整为 34174.15 公顷、1470.64 公顷、1201.55 公顷，三类用地占土地总面积的比例由规划调整完善基期年的 92.29%、4.17%、3.54%调整为规划目标年的 92.75%、3.99%、3.26%。

第十三条 农用地结构调整与优化

农用地结构调整以有利于改善生态环境、切实保护耕地、稳定农业生产、提高农业生产效率、发挥资源禀赋比较优势为原则，将最优质和最适宜农业生产的农用地列入长期保护，维持区域优势农产品的生产能力；建立永久性基本农田保护区，加强基本农田保护和耕地质量建设，加大耕地开垦力度，实现耕地占补平衡；合理保障城乡发展用地，适量安排新增建设用地；积极通过土地整治，补充农用地资源。

2014-2020 年，进一步推进农村土地综合整治，严格保护耕地，提高农用地综合生产能力和利用效益。规划期内，农用地规模从 2013 年的 34006.30 公顷调整为 2020 年的 34174.15 公顷，占土地总面积的比例由 92.29%调整为 92.75%；其中：耕地从 2312.83 公顷增加到 2475.39 公顷，园地从 1673.04 公顷减少到 1656.45 公顷，林地从 29556.43 公顷增加到 29624.33 公顷，其他农用地从 464.00 公顷减少到 417.99 公顷。

第十四条 建设用地结构调整与优化

建设用地结构调整以适度控制新增建设占用耕地比率、优化城乡用地结构、提高土地产出率、优先保障居住及配套用地为原则，实行城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩的政策，使城乡用地结构与城市化进程相适应；促进建设用地节约集约利用，以土地供应的硬约束来促进经济发展方式的根本转变，提高现有建设用地对经济社会发展的支撑能力。严格控制城乡建设用地规模，按照统筹城乡发展和社会主义新农村建设的要求，以落实建设用地增减相挂钩的政策为抓手，结合新农村建设、农村土地综合整治，积极推进村庄撤、扩、并，重点建设中心村。有条件时，推进废弃工矿及搬迁企业用地的改造和复垦工作。

2014-2020 年，建设用地面积由 2013 年的 1535.58 公顷调整为 2020 年的 1470.64 公顷，净减少 64.94 公顷，占土地总面积的比重从 4.17%调整为 3.99%。

1、城乡建设用地：城乡建设用地面积从 2013 年的 1172.13 公顷调整为

2020年的1073.97公顷，占土地总面积的比例由3.18%调整为2.91%；其中：城镇用地从516.32公顷增加到585.13公顷，农村居民点用地从575.02公顷减少到462.32公顷，采矿用地从80.78公顷减少到26.52公顷。

2、交通水利用地：交通水利用地规模由2013年的353.68公顷调整为2020年377.65公顷，净增加23.97公顷，占土地总面积的比重从0.96%调整为1.02%；其中：公路用地从229.44公顷增加到251.87公顷，港口码头用地从0.97公顷增加到2.54公顷，水库水面从113.66公顷减少到113.64公顷。

3、其他建设用地：其他建设用地由2013年的9.78公顷调整为2020年的19.03公顷，占土地总面积的比重从0.03%调整为0.05%；其中：风景名胜设施用地从9.78公顷增加到19.03公顷。

第十五条 其他土地结构调整与优化

其他土地结构调整以保护为主、适度开发为原则，严格保护水源地、公益性水域和重要生态湿地，确保维持稳定的水域面积和湿地面积。严格限制重要水系上游土地开发，避免开发对维持生物多样性有重要意义的自然保留地。适度开发废弃园地、荒坡等土地资源，服从规划统筹安排，优先落实耕地补充项目。

2014-2020年，其他土地规模由2013年的1304.41公顷调整为2020年的1201.55公顷，净减少102.87公顷，占土地总面积的比重从3.54%调整为3.26%；其中：河流水面从714.40公顷减少到614.60公顷，自然保留地从590.02公顷减少到586.95公顷。

第四章　耕地保护规划

第十六条 耕地保护与质量提升

1、耕地总量保护

严格保护耕地，全面落实上级规划下达的耕地保护任务，规划期末全镇耕地保有面积为 2475.39 公顷，不低于上级下达的 2319.55 公顷（34793 亩）的耕地保有量任务。

2、耕地占补平衡

为加强耕地保护，按照“占多少，垦多少”的原则，要求执行“先补后占”、“占优补优”和“占水田，补水田”的耕地占补平衡规定，以落实严格的耕地保护任务。对依法批准占用耕地的非农业建设用地补充耕地方案的落实情况进行检查核实，补充耕地经有关部门验收合格后，方可办理建设用地占用耕地的手续。严格保护耕地，按照不占或少占耕地的原则，引导和鼓励城镇建设向低丘缓坡、劣质农用地、存量建设用地和滩涂等未利用地转移，加强对城镇周边集中连片优质耕地的保护，上级下达的 2014-2020 年建设用地占用耕地面积不超过 82.51 公顷。

2014-2020 年，乾潭镇各类建设需占用耕地 72.55 公顷，其中：城镇用地需占用 30.76 公顷，农村居民点用地需占用 25.65 公顷，公路用地需占用 12.65 公顷，港口码头用地需占用 0.10 公顷，风景名胜设施用地需占用 3.39 公顷。

2014-2020 年，乾潭镇通过土地整治共补充耕地 235.11 公顷。耕地补充主要来源于安仁村、牌楼村、骑龙村、万龙村和梓洲村。

3、耕地质量提升

规划期内重点对质量较差的耕地进行质量提升，并纳入基本农田整备区；新增耕地通过实施表土剥离再利用工程，努力实现耕地整体质量不下降。加大中低产田改造力度，积极开展田水路林综合整治，维护耕地农业基础设施，提高耕地农业生产能力，并建立相应的监测网络体系，实施动态监测。

第十七条　永久基本农田保护规划

1、永久基本农田划定任务与目标

全镇永久基本农田保护任务不低于2000.13公顷，调整后永久基本农田质量有提高。

2、永久基本农田调整优化原则

以“大稳定、小调整”为基本原则，将全镇特别是以城镇周边、交通沿线为重点而尚未划为永久基本农田的优质耕地优先划入。

3、永久基本农田划定结果

规划期内，全镇落实永久基本农田面积2011.42公顷，预留11.29公顷作为基本农田预留指标，用于规划期内需要实施但目前难以定位的交通、水利、能源、防灾救灾、社会公益、新农村、旅游、农业设施用地建设及符合国家、省法律法规文件规定的省级重大产业项目等。全镇划定永久基本农田保护红线2274.83公顷，新程村、万龙村、大畈村、乾一村、陵上新村、幸福村、沛市村、安仁村、下梓村、前陵村、王岩村、梓洲村、牌楼村、下包村、邵家村、罗村村、胥江村、骑龙村、方家村、施家村、姚村村和仇村村等分布较多。

调整后永久基本农田中高等别基本农田比例由 16.12%上升至 16.39%，耕地质量平均等别有所提高。

4、永久基本农田整备区

以整治农村建设用地为中心，结合土地整治积极推进永久基本农田整备区建设。规划期内，将撤并退出的村庄用地复垦为耕地，并纳入永久基本农田整备区；补充耕地集中连片区域完成耕地垦造后纳入永久基本农田储备库。

第十八条　永久基本农田示范区划定

1、永久基本农田示范区划定要求

——地势平坦、坡度较低，农田水利、田间道路设施完善；

——集中连片。建德市地处浙西丘陵山地和金衢盆地毗连处，地表以分割破碎的低山丘陵为特色，耕地连片性较差。因此优先选择连片面积在 200 亩以上且集中连片的耕地区域。

——耕地质量等级与地力等级高，土壤清洁。鉴于建德市耕地质量等级在 10-12 等，永久基本农田示范区划定优先选择质量等级为 10 等的耕地；

——已建成的标准农田、高标准基本农田和粮食功能区内耕地优先划入。

2、永久基本农田示范区划定

2014-2020 年，全镇划定永久基本农田示范区 937.06 公顷，示范区内永久基本农田面积 799.24 公顷，主要分布在乾一村、陵上新村、幸福村、沛市村、前陵村、王岩村、牌楼村、下包村、邵家村、骑龙村和仇村村等。包括已经建成的高标准基本农田 594.99 公顷，标准农田 729.17 公顷，粮食功能区 614.07 公顷。

第五章　建设用地规划

第十九条　建设用地规划与规模控制

1、城乡建设用地规模控制

加强多规融合，统筹城乡发展，从规划源头实现建设用地总量控制，严格划定城乡建设用地扩展边界线，以边界约束与计划数量管控双管齐下，推动新增空间优化配置与存量空间盘活使用同步进行，提升空间利用效率，优化空间利用结构，达到“调结构、优格局、促发展”的目标。到规划期末，建设用地总规模不超过 1531.17 公顷；城乡建设用地总规模控制在 1094.44 公顷以内。2014-2020 年，新增建设用地不超过 154.20 公顷。

2、城镇建设用地布局与规划

（1）城镇建设用地发展方向

乾潭镇未来空间拓展仍以杭新景高速公路与乌龙山间的围合地带为主。

居住生活功能在现状老镇区的基础上沿胥溪向南向西发展延伸，并可越过高速连接线向革命山片区发展。沿胥溪可以形成城镇的公共开放空间，增加其公共、旅游、休憩等功能。

南侧黄立垟工业片区进一步向西发展，增加生产性配套服务功能，作为近期建设重点。

北侧陵上工业片区可以充分集约利用低丘缓坡用地，扩大建设用地范围，形成规模大，配套完善的特色工业园区，可以作为城镇远期发展的重点。

杭新景高速出入口附近对外交通条件极佳，对未来旅游、工业、仓储、商贸物流等各项功能的布局都有着较强的吸引力。

（2）城镇用地布局

依据用地方向，结合乾潭镇当前的发展特点与区域发展要求，规划明确乾潭镇城镇空间布局结构为：**“一心两轴三区三片”**。

“一心”指乾潭镇公共服务中心，位于乾潭大道与高速连接线交叉口北侧的乾潭新城，通过新城行政中心、文化中心、医疗中心的建设，带动商业金融、休

闲娱乐、居住等功能的集聚，同时，依托大畈路、江程路、临溪路和胥溪水上交通等交通条件，发挥公共服务功能的规模效应和全域的辐射带动作用，服务于乾潭镇全域乃至建德市域东北片区。

“两轴”指胥溪公共服务轴和乾潭大道城镇发展轴。

“三区”指五金工业功能区、城中工业功能区和城东工业功能区。

“三片”指东城居住片、西城居住片、革命山居住片。

（3）城镇用地安排

到2020年城镇建设用地总规模控制在585.13公顷以内，2014-2020年，规划安排新增建设用地68.67公顷，利用存量挖潜22.59公顷。主要用于城区建设、工业功能区等重点平台的建设。

（4）城镇建设用地扩展边界线

根据规划用地安排，结合乾潭镇用地实际，在多规融合与衔接基础上以村界、路、桥、河流、山体、绿化带等具有明显隔离作用的标志物为范围界限合理划定，城镇扩展边界内土地面积747.40公顷。

3、村庄布点与农民建房

（1）农居点发展目标

依据村庄自然环境、农村社区的当地实际情况，因地制宜，合理统筹城乡发展，改变建设布局“重城不重乡，城乡分离”的建设理念，统筹安排农村居民点，走村镇一体化战略。以中心村的规划布局为重点，结合远期发展与近期实施的关系进行基层村规划布局，促进乾潭镇城乡一体化的有序发展。

（2）农居点用地规划

规划期内，农村居民点总规模控制在462.32公顷以内。2014-2020年，规划增加农村建设用地量为56.88公顷，其中安排新增建设用地53.95公顷，重点保障城乡新社区和特色村建设，通过存量挖潜和原拆原建方式解决2.94公顷。根据农村居民点集聚发展的土地利用格局，结合新农村建设和村庄布点规划将村庄用地类型分为中心村型、村改居型、基层村型和撤并村型。

中心村规划：规划中心村为安仁村、下包村、新程村。以中心村为城乡统筹的重要节点，将区域位置和经济发展条件较好的居民点确定为中心村，土地利用年度计划指标、建设资金、公共配套设施等有限资源要素向中心村倾斜积聚，推进中心村建设空间的有序集约发展。

基层村规划：规划大畈村、下梓村、前陵村、王岩村、梓洲村、邵家村、罗村村、骑龙村、方家村、施家村、姚村村、仇村村等为基层村，除中心村外，规划保留现状基础条件较好的基层村，基层村在严格保护基本农田的基础上，积极发展生态农业和休闲旅游业、逐步改造置换现状工业的产业发展模式。规划期间，适当安排新增建设用地空间，进一步提高土地的集约利用水平。

撤并村规划：对分布较为零散、规模较小的村庄，在规划期内逐步撤并，实施复垦，并引导向中心村集聚。

（3）农居点建设用地扩展边界线

中心村扩展边界划定：根据规划期内新增农村居民点建设用地量，考虑未来的发展定位与方向，合理确定中心村扩展边界规模；中心村划定扩展边界要在压缩现行规划扩展边界的基础上，边界规模应明显少于现行规划，划定后的中心村扩展边界内土地面积为 248.15 公顷。

保留村扩展边界划定：通过与村庄布点规划进行充分衔接，根据扩展边界划定要求，划定保留村扩展边界内土地面积 117.04 公顷。

4、基础设施用地规划

（1）交通项目建设

沿承乾潭镇现状路网格局，规划形成“四横五纵”的主干路网框架，形成方格网与自由式相结合的道路系统。“四横”自北向南依次为：胥程路、横一路、乾潭大道、子胥路；“五纵”自西向东依次为：乾程路、高速连接线、大罗线--建北南路、迎宾北路、园区大道。

规划到2020年，交通用地规模为254.40公顷。规划建设杭黄高速铁路、临金高速公路、S315省道建德姚村至马目段改建工程、安钦线、乾潭客运站、乾潭物流基地等重点交通项目。

（2）水利设施建设

规划期内充分利用水利发展的既有成果和基础条件，着力推进干流堤防建设，安排小流域综合治理项目，全面推进“五水共治”，推行“河长制”，“清水治污”行动。

（3）能源设施建设

严格用地标准，保障供电、供气、供热等能源用地供给，妥善处理电力能源设施的线、站、点与周边区域的土地利用关系。

5、旅游用地规划

打造以“乡村旅游”和“休闲度假”为特色的山水休闲旅游区，建设乾潭旅游综合体，规划形成**“一体、一园、两带、三区、多点”**的旅游用地发展结构。

“一体”为七里泷旅游综合体;“一园”为子胥生态休闲文化创意园；“两带”为胥溪乡村休闲旅游带和富春江观光休闲旅游带;“三区”为七里泷景区、城镇休闲体验区和梓洲观光休闲区;“多点”为多个旅游景点，包括灵石寺、江南村、子胥野渡、胥溪、葫芦瀑布群、柱状节理群、长淇坞、罗村水库、胥岭古村、骑龙农家乐园、美女峰、大小源农业观光园、梓洲农业观光园、幸福村养生园、溪西畈度假村等。

2014-2020年间，规划新增旅游及特殊用地9.25公顷，主要用于乾潭全域旅游综合体建设以及“坡地村镇”试点项目建设。

第二十条　建设用地节约集约利用

1、建设用地节约集约目标

（1）总体目标

遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总要求，通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度，使建设用地总量得到严格控制，土地利用结构和布局不断优化，土地存量挖潜和综合整治取得明显进展，土地节约集约利用制度更加完善，机制更加健全。

（2）节约集约利用指标

万元二三产业增加值用地量：到 2020 年，万元二三产业增加值用地量控制在43.00平方米以内。逐步降低经济发展对土地的过度消耗和依赖，提倡亩产论英雄和节约促转型。

人均城镇工矿用地：到2020年，人均城镇工矿用地控制在125.86平方米以内，节约土地、减量用地、提升用地强度，使建设用地总量得到严格控制。

农村居民点用地规模：农村居民点规模由2013年的575.02公顷，减少到2020年的462.32公顷。

2、城镇低效用地再开发

乾潭镇全面推进城镇低效用地再开发工程，通过城镇低效用地再开发提高乾潭镇节约集约用地水平，增加建设用地流量，合理保障建设用地需求。规划期间，低效用地再开发规模为10.16公顷。城镇低效用地再开发区主要包括以下几种类型：

（1）旧城镇（村）改造区：该区域主要引导旧城改造，通过加强基础设施与公用设施建设，优化居住环境，使其发展与周边区域的开发建设更为协调。

（2）旧厂矿改造区：将不符合规划用途、需要实施“退二进三”的厂矿用地，不符合安全生产和环保要求的厂矿用地，属于国家和省规定的禁止类、淘汰类厂矿用地利用强度、投入产出水平明显低于建设用地控制标准的厂矿用地，产业落后、企业经营困难需要退出的厂矿用地，以及已经闭坑的采矿用地进行改造。

（3）其他低效用地改造区：其他经认定符合低效用地条件的建设用地，包括空闲场地、废弃道路、废弃殡葬用地、废弃宗教用地等地，完善该区域基础设施配套及服务职能。

3、存量土地盘活与利用

存量土地的盘活需对符合条件的项目按土地使用标准严格审查，不超面积、超规模安排土地，遏制企业盲目“圈地”、“囤地”的势头;加强项目跟踪管理,对农转用报批时项目确定的工业用地，督促企业及时办理供地手续；积极探索推进低效用地“二次开发”；加强对批而未供土地消化利用工作的组织领导，建立由乡镇负责，其他相关部门以分工协作的工作机制；制定加快批而未供土地消化利用的目标和具体政策措施，明确部门和单位职责分工，落实工作责任，确保批而未供土地消化利用工作积极有序推进。加强政策引导、落实干部责任、统筹区域规划，将梳理改造、旧房拆除、耕地复垦等工作协同推进。

第六章　土地整治规划

第二十一条 土地整治规划

（一）土地整治目标

以耕地面积增加、耕地质量提高、建设用地总量减少、农村生产生活条件和生态环境明显改善为目标，全面推进农村土地综合整治，推进土地复垦，促进城乡建设用地置换和结构调整，优化农村用地空间布局，确保新农村建设和推进城镇化进一步发展。推动农业的规模化、产业化、机械化，大力推进田、水、路、林、村综合整治，改善农村生产生活条件，保障农业和生态发展空间，优化用地结构布局。调整优化城乡用地结构和布局，推动城乡一体化发展。

（二）土地整治规划

1、建设用地整理

合理开发利用腾退宅基地、村内废弃地和闲置地，优化农村土地利用结构和布局，加强农村宅基地整理，调整优化农村产业结构，发展农村特色经济，提升农业综合生产能力。积极推进新农村建设，兼顾“空心村”整治和“危旧房”改造，加强闲置和低效利用的农村建设用地整治。至规划期末，通过建设用地整理新增耕地面积 235.11 公顷，主要分布在安仁村、牌楼村、骑龙村、万龙村和梓洲村等。

2、农用地整理

结合农居点整理，在推进农村土地综合整治项目实施过程中，适当进行农用地整理，同时实施剥离耕作层表土再利用工作，鼓励剥离建设占用耕地的耕作层，并在符合水土保持要求的前提下用于新增耕地的建设。

3、土地复垦

土地复垦是对生产建设活动和自然灾害毁坏的土地，采取整治措施，使其达到可供利用状态的活动。

4、宜耕后备资源开发：本着生态优先，注重保护的精神，适度开发废弃园林地、未利用土地，提高土地利用率，确保经济、社会、生态的协调发展。

5、旱地改造为水田：结合建德市土地整治规划，根据资源分布情况，规划期内实施旱地改水田 23.31 公顷。

第七章　土地用途分区与建设用地空间管制

第二十二条　土地用途分区

根据土地用途分区原则，按土地主导用途的相对一致性，把全镇分为永久基本农田保护区、一般农地区、林业用地区、自然与文化遗产保护区、风景旅游用地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区等土地用途分区，调整后不再设其他用地区。

（一）永久基本农田保护区

1、用地区面积及分布：共划定永久基本农田保护区308个，面积2274.83公顷，占土地总面积的6.17%。

2、用地区管制规则

(1) 永久基本农田保护区一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用；永久基本农田以种植粮油、蔬菜和经济作物为主，积极推广高产优质品种，提高复种指数，以提高土地的效益；

(2) 能源、交通、水利等重点建设项目选址确实无法避开永久基本农田保护区，需转变用途的应按法定程序依法报有权批准的部门审核批准，并按照批准用途的永久基本农田面积调整保护区范围；

(3) 任何单位和个人不得闲置、荒芜永久基本农田保护区内的耕地；

(4) 未经批准禁止占用永久基本农田建窑、建房、建厂、建坟或者擅自取土采矿、堆放废弃物；

(5) 永久基本农田保护区内的非农业建筑设施在翻建或新建时，必须按土地利用总体规划逐步迁出，并按永久基本农田标准做好复耕工作；

(6) 加强农田基本建设，结合土地整治，推进标准农田建设，做到沟、渠、路配套，适应机械化作业，具有较强的抗御自然灾害的能力，保证永久基本农田持续高产稳产；

(7) 建立永久基本农田保护基金，健全永久基本农田保护区档案，使永久

基本农田保护逐步走向法制化、规范化轨道；

(8) 严格履行申请、审批制度，建立和健全永久基本农田保护责任制；

(9) 实行永久基本农田占有许可制度，建立永久基本农田保护监督检查制度；

(10) 永久基本农田保护区中预留的耕地，主要用于难于规划的基础设施、民生项目、难以定位的独立选址项目和新农村建设等。

（二）一般农地区

1、用地区面积及分布：共划定一般农地区511个，面积为1936.84公顷，占土地总面积的5.26%。

2、用地区管制规则

(1) 一般农地区一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用；一般农地以发展果园为主，积极推广高产农产品基地建设，以提高土地的效益；

(2) 能源、交通、水利等重点建设项目选址确实无法避开一般农地区，需转变用途的应按法定程序依法报有权批准的部门审核批准；

(3) 任何单位和个人不得闲置、荒芜一般农地区内的农地；

(4) 未经批准禁止建房、建厂、建坟或者擅自取土采矿、堆放废弃物；

(5) 一般农地区内的非农业建筑设施在翻建或新建时，必须按土地用途管制的要求逐步迁出；

(6) 加强一般农地的基础设施配套建设，有条件的做到沟、渠、路配套，具有较强的抗御自然灾害的能力，保证农产品持续高产稳产。

（三）林业用地区

1、用地区面积及分布：划定林业用地区72个，面积为25828.80公顷，占土地总面积的70.10%。

2、用地区管制规则

⑴区内土地主要为用于林业生产和生态环境保护的林地；

⑵应保护区内现有林地资源，禁止毁林采土以及其它毁林行为；

⑶严禁占用区内生态林（绿色通道）进行非农业建设（高压线塔基、通讯塔基、地下管线除外）；

⑷进行各项工程建设，应当不占或少占林地；必须占用的，应依照有关法律规定严格审批；

⑸区内零星农用地在规划期间依其适应性调整为林地；

⑹区内零星建设用地除直接用于林业生产和保护外，在规划期内应逐步搬迁至其适宜的用地区或复垦为林地，保留现状用途的，不得扩大用地面积；

⑺严禁区内用地转为未利用土地。

（四）自然与文化遗产保护区

1、用地区面积及分布：划定自然与文化遗产保护区10个，面积为1467.33公顷，占土地总面积的3.98%。

2、用地区管制规则

⑴区内土地主要用于保护具有特殊价值的自然生态景观及历史文化遗产，允许进行不破坏景观资源的旅游活动；

⑵区内土地使用应当符合经批准的保护区规划；进行观赏、娱乐、文化活动包括基础设施建设的须符合风景旅游规划；

⑶区内影响景观保护的土地用途，应在规划期间调整为适宜的用途；

⑷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；

⑸严禁占用区内土地进行破坏景观、污染环境的开发建设活动。

（五）风景旅游用地区

1、用地区面积及分布：划定风景旅游用地区3个，面积为4225.95公

顷，占土地总面积的11.47%。

2、用地区管制规则

⑴区内土地主要用于旅游、休憩及相关文化活动；

⑵严格按照《中华人民共和国文物保护法》和《中华人民共和国环境保护法》等有关法规对本区进行管理，严禁占用区内土地进行破坏景观资源、污染环境的生产建设活动，区内影响自然和人文景观保护的其他用地，应按照要求调整到适宜的用地区；

⑶区内要保持完整的土地生态系统，旅游资源开发利用不得破坏生态环境，防治水土流失；

⑷区域内具有景观功能的土地利用应符合《旅游法》、《旅游发展规划管理暂行办法》、《风景名胜区条例》以及建设部、林业部等各部委和省、市颁发的有关旅游发展规划、条例、标准及指导性原则，景区、景点开发建设应与自然、人文环境相协调。

（六）城镇建设用地区

1、用地区面积及分布：划定城镇建设用地区32个，面积为747.40公顷，占土地总面积的2.03%。

2、用地区管制规则

⑴区内土地主要用于城镇建设；

⑵区内土地使用应符合已批准的城镇总体规划，严格执行国家规定的用地标准，合理安排区内各项建设；

⑶区内建设应充分利用现有建设用地和空闲地、废弃地，集约利用城镇用地，提高土地利用率和产出效益；

⑷区内原有农地应随城镇建设逐步退出，严禁破坏、污染。

（七）村镇建设用地区

1、用地区面积及分布：划定村镇建设用地区90个，面积为365.19公顷，

占土地总面积的 0.99%。

2、用地区管制规则

⑴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；

⑵鼓励通过土地整治，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；

⑶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；

⑷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；

⑸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，遵循“成熟一个建设一个”的原则按规划建设中心村,；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；

⑹保护和改善村镇环境，防止水土污染；

⑺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。

第二十三条 建设用地空间管制

根据城乡建设用地的空间管制的要求，划定了城乡建设用地规模边界、扩展边界和禁止边界，形成禁止建设区、允许建设区、有条件建设区和限制建设区 4 个区域。

（一）禁止建设区

1、用地区面积及分布：为保护自然资源、生态、环境、景观的特殊需要，将镇内永久基本农田示范区、风景旅游用地核心区、森林公园、重要生态林区划为禁止建设区，面积为8731.30公顷，占土地总面积的23.70%。

2、管制规则

（1）禁止建设区内土地的主导用途为森林公园保护、风景名胜资源保护、生态林区保护及永久基本农田保护，严格禁止与**主导功能**不相符的各项建设；

（2）风景旅游用地核心区严格按照《国家风景名胜区管理条例》进行保护和管控，禁止一切工业项目进入，禁止建设其他不符合保护区法律法规和规划的项目；

（3）森林公园严格按照《国家级森林公园管理办法》进行保护和管控，禁止建设不符合保护区法律法规和规划的项目；

（4）生态林区严格按照《浙江省重点生态公益林管理办法（试行）》进行保护和管控，禁止建设不符合保护区法律法规和规划的项目；

（5） 永久基本农田示范区应经常性维护完善配套的基础设施，确保农业综合生产能力不断提高；

（6） 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

1、用地区面积及分布：允许建设区是城乡建设用地规模边界范围以内的土地，是规划期内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实的预期用地区。乾潭镇共划定允许建设区面积1005.92公顷，占土地总面积的2.73%。

2、管制规则

（1） 区内强化以镇区和中心村为中心，协调各行政村统筹发展，提高

镇区的集聚程度和经济的辐射带动作用，促进工业化和城镇化较快及稳定发展。

（2） 区内土地主导用途为城乡建设用地，具体土地利用安排应与依法批准的城乡规划相关规划相衔接。

（三）有条件建设区

1、用地区面积及分布：有条件建设区是指为适应城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外划定的规划期内用于城乡建设用地布局调整的范围。乾潭镇共划定有条件建设区 106.67 公顷，占土地总面积的0.29%。

2、管制规则

（1） 在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，区内土地可以用于规划建设用地布局落实，依程序办理建设用地方案落实和审批手续；

（2） 新增建设用地落实在有条件建设区内时，需根据下达的规划空间指标和计划指标规模编制建设用地指标落实方案；

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

（四）限制建设区

1、用地区面积及分布：限制建设区是辖区内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域。限制建设区内主要为基本农田、河流和道路等。乾潭镇共划定限制建设区面积27002.46公顷，占土地总面积的73.28%。

2、管制规则

（1） 区内土地主导用途为农业生产空间；

（2） 区内限制城乡建设，允许保留部分不符合分区要求的自然特色村落保留点，控制线型基础设施和独立建设项目用地；

（3） 区内用地可用于规划中已列明且已落实新增建设用地指标、难以

定位的基础设施项目和其他建设用地项目；

（4） 未列明的同类项目须经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实施。

（5）规划期内，纳入规划复垦区域的农村居民点用地，在符合村庄规划的前提下，允许原拆原建；未纳入复垦区域的农村居民点若征得农民的同意，在规划期间可以纳入农村土地综合整治项目的复垦区进行复垦。

第二十四条 三线划定

一、永久基本农田红线

全镇规划划定永久基本农田保护红线内面积 2274.83 公顷，占土地总面积 6.17%。

二、生态保护红线划定

生态保护红线是以保护生物多样性、特有自然景观、饮用水源等为主要目的，予以特殊保护和严格控制生产活动的区域。将镇内富春江森林公园、七里泷-严东关风景名胜资源保护区和国家级生态公益林核心区划入生态保护红线范围。规划划定的生态红线内面积为 7794.25 公顷，占土地总面积 21.15%，全部纳入禁止建设区。生态红线内土地纳入建设用地管制区中的禁止建设区，严格保护区域内的自然资源、生态环境、文化遗产。对生态线内的土地进行严格保护，禁止工业化和城镇化建设；生态红线一经划定，原则上不得随意调整和改变。

生态用地管护措施

（1）生态保护红线范围内土地纳入禁止建设区，一经划定，原则上不得随意调整和改变。

（2）生态保护红线划定后，应满足保护性质不改变、生态功能不降低、空间面积不减少的属性特征与保护要求。

（3）严格保护自然的生态环境、风貌特征和人文景观，适度安排农业

和生态、文化旅游开发，实行有效管理和控制。

（4）强化水污染综合治理，加强水土流失治理，加强固体废弃物控制与管理，加强重金属污染治理，深入开展农村环境综合整治。

（5）严格保护文化遗产用地。依法确定文化遗产用地保护范围，严格限制各类建设侵占文化遗产用地。

三、建设用地扩展边界划定

1、城乡建设用地扩展边界线

城镇扩展边界：根据规划用地安排和新增城镇建设用地量，考虑未来发展定位与方向，确定城镇扩展边界的规模，其中重大产业平台以及重点产业项目优先划入扩展边界。在划定时，结合乾潭镇用地实际，在多规融合与衔接基础上以村界、路、桥、河流、山体、绿化带等具有明显隔离作用的标志物为范围界限合理划定，划定后的城镇扩展边界内面积为747.40公顷。

村镇扩展边界：根据规划期内新增农村居民点用地的建设量，确定中心村和保留村的扩展边界规模。划定村镇扩展边界时要在压缩现行规划扩展边界的基础上，边界规模应明显少于现行规划，乾潭镇划定后的村镇扩展边界内面积为365.19公顷。

2、建设用地扩展边界管控引导

（1）边界范围内应根据产业区块的发展定位，加强产业的集聚引导，倡导规模化经营、集约化经营。

（2）边界范围内需加强用地存量挖潜，实行腾笼换鸟、退二进三、退而优化等举措，挖掘低效用地的再开发潜力，提高用地的效率与效益。

（3）扩展边界内现状村庄需纳入城镇和村镇范围内统一规划，逐步引导村民生产生活模式转变。

第八章 附 则

第二十五条 规划成果组成

本规划由规划方案、规划图件、规划数据库和附件等四部分组成，其中规划方案、规划图件与规划数据库具有同等效力。

第二十六条 规划实施

本规划由建德市乾潭镇人民政府负责组织实施。

第二十七条 规划实施日期与效力

本规划自杭州市人民政府批准之日起生效，乾潭镇范围内的单位和个人进行的各项土地利用活动均应符合本规划，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。