

身心两安，自在磐安

磐安县中心城区 (安文街道、新渥街道) 国土空间总体规划

TERRITORIAL SPATIAL MASTER PLANNING OF CENTRAL CITY

(2021-2035)

(草案公示)

前言

PREFACE

2019年5月9日，中共中央国务院发布《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18号），提出构建“五级三类”的国土空间规划体系——国土空间规划成为空间发展的指南，是行政辖区内国土空间保护、开发、利用、修复的总纲。18号文件是指导国土空间规划的纲领性文件。由于国土空间规划体系是一个全新的规划体系，特别是因为涉及多个专业部门规划的衔接、协调，各省都是在一边探索同步开展省、市、县国土空间规划编制工作，一边研究相关技术标准、指南工作，经过近四年的探索，目前，省、市、县三级国土空间规划已经进入报批程序，乡镇级国土空间规划编制提上日程。

乡镇级国土空间规划是空间规划五级传导体系的基础层级，承担落实上位县市规划发展和管控要求，统筹引导城镇、乡村详细规划编制。突出落实性、操作性、实施性。需要说明，为了与上位规划编制期限一致，本次乡镇级国土空间规划编制基期年为2021年，基础数据统一使用2020年底的数据。

根据自然资源厅的最新要求，原纳入县级国土空间规划的中心城区需要单独编制乡镇级国土空间规划，其编制范围为中心城区所在镇街行政管辖的范围，为此，项目组将安文街道和新渥街道作为一个编制单位开展乡镇级国土空间规划的编制。需要说明的是，本次规划根据乡镇发展需要，城镇开发边界在审批后的开发边界基础上进行了微调，作为争取开发边界方案上报。



01

规划总则

General provision

- 规划总则
- 现状概况



规划总则

GENERAL SITUATION

◆ 区域位置

磐安县中心城区位于磐安县西南部，西接东阳市，与马宅镇接壤，北与双溪、窈川乡毗邻，南侧与冷水、仁川临近，东侧紧靠大盘山。

◆ 规划范围

安文街道、新渥街道行政辖区全域，面积228.06平方公里（三调面积），包含16个社区、37个行政村。

◆ 规划期限

2021年至2035年

规划基期年为2020年，近期至2025年，远景展望至2050年。

现状概况 GENERAL SITUATION

◆自然地理

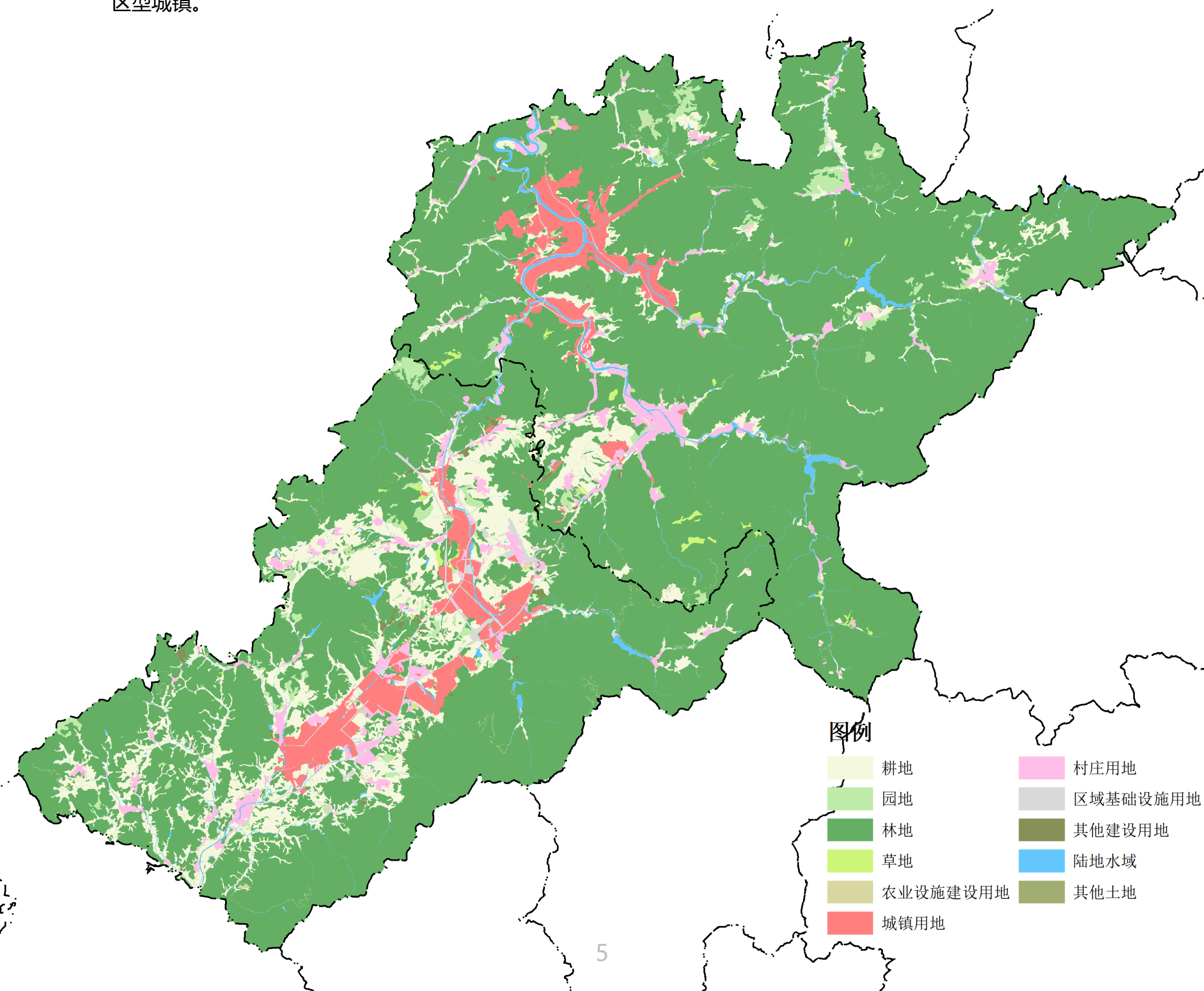
中心城区地形主要受文溪和灵溪两大水系影响，形成两个河谷地带，老城区所在的河谷周边地形坡度都较大，适宜开发建设的少量坡地位于山顶——花台山区域和较远的殊闲-羊山头区块，而新城区所在的河谷地周边适宜建设的坡地相对较多，但也看出这些坡地夹杂着坡度较大的山丘，开发也较为困难。高程分布与河流走向一致，各组团处于不同的高程基础上，新城区整体高程高于老城区。

◆人口

2020 年底中心城区户籍人口约 6.72 万人，常住人口 8.34 万人。其中：安文街道户籍人口 3.62 万人，常住人口约 5.2 万人；新渥街道户籍人口 3.1 万人，常住人口约 3.14 万人。

◆国土空间利用

根据 2020 年三调变更调查数据，中心城区现状总建设用地规模约为 16.94km²，占总面积的 7.43%；中心城区范围内农用地规模约为 208.23km²，占总面积的 91.31%；未利用地规模约为 2.88km²，占总面积的 1.26%。磐安中心城市建设规模不大、林地占主导，耕地资源集中分布于建设用地周边，是典型的山区型城镇。



02

确定目标定位

Strategy & prosperity

■ 发展定位

■ 规划目标

发展定位

ORIENTATION

主体功能定位

安文：城镇化优势地区/文化景观地区

新渥：城镇化潜力地区/文化景观地区

发展定位

县域政治、经济、文化、交通枢纽和旅游服务中心，践行两山理论，实现绿色发展的美丽康养山城、旅居精品城市。

严州府城隍庙

规划目标

PLANNING OBJECTIVE

力争到2035年经济社会发展超过浙江省平均水平，镇域经济布局更加合理，城乡一体化基本形成、镇区综合服务与辐射能力进一步增强。积极发展文化、体育、医疗卫生事业，提高人民生活水平 and 生活质量，建立和健全社会化服务体系和社会保障体系。

- ◆ 人口规模：2035 年城镇服务人口约 14 万人。
- ◆ 用地规模：2035 年城镇开发边界 1688.86 公顷（争取方案），新增建设用地 260.81 公顷，存量（开发边界内村庄建设用地）162.48 公顷。



城乡建设目标

建立合理的城乡一体化空间形态，加快形成新型农村居民点，人均居住建筑面积达到国家相关标准；城镇空间不断优化，建立完善的道路、绿地和市政设施系统，塑造现代化山地城镇风貌景观；城镇化水平达到75%以上。



生态环境目标

加强生态环境保护，珍惜和保护中心城区自然生态环境，提高资源利用效率，以打造健康宜居的人居环境为宗旨，规划期末建成生态环境优良、自然风景优美的现代化生态城镇。实现人与自然和谐发展，增强城镇可持续发展能力。



耕地保护目标

落实耕地保护任务，中心城区耕地保有量2023.65公顷，永久基本农田1517.7公顷。

03

落实空间管控

Space control

- 落实三条控制线
- 用途分区管控

落实三条控制线

THREE LINES OF CONTROL

1) 生态保护红线

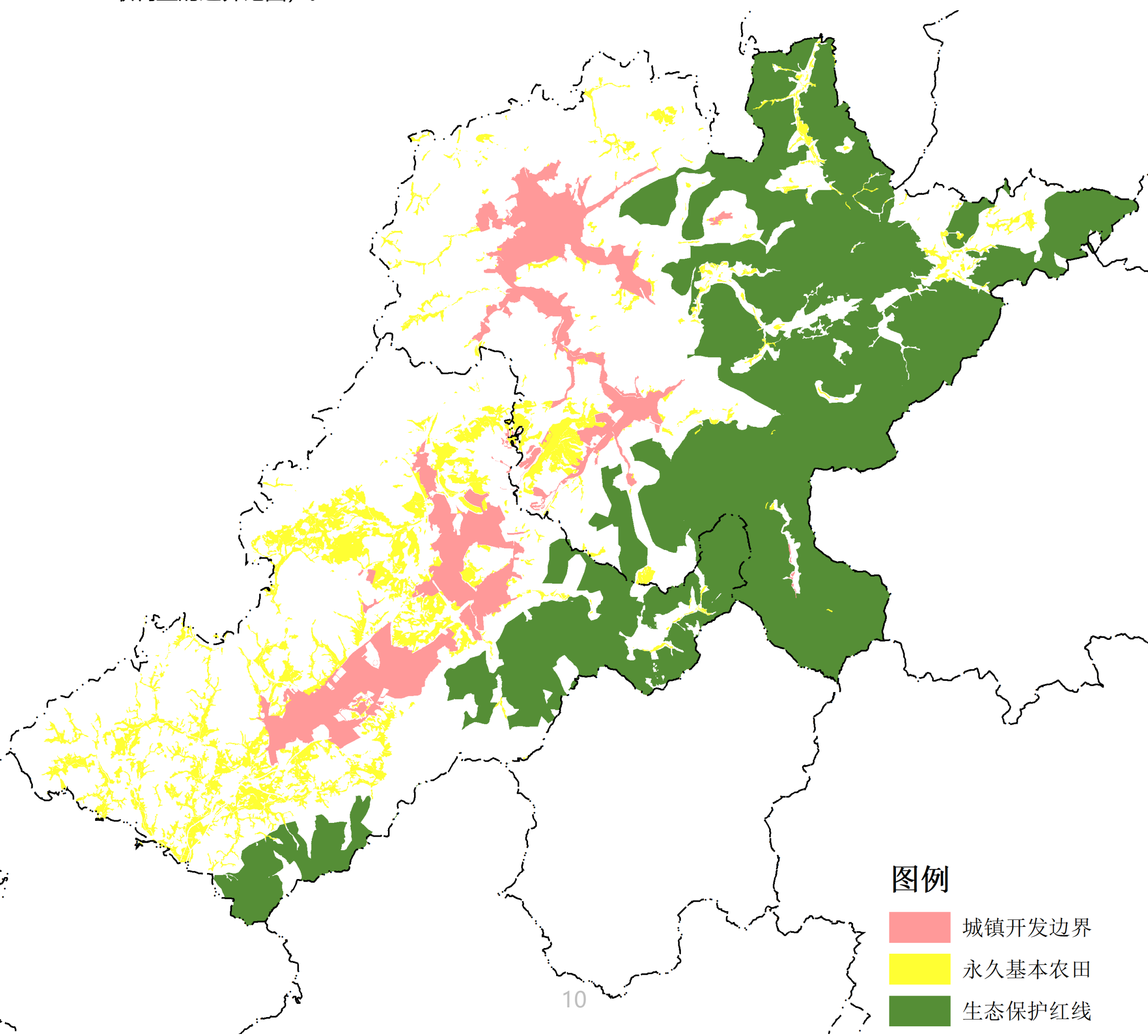
落实县级规划划定的生态保护红线共计7531.77公顷。

2) 永久基本农田

落实县级规划划定的永久基本农田面积为1517.7公顷
(2.28万亩)。

3) 城镇开发边界

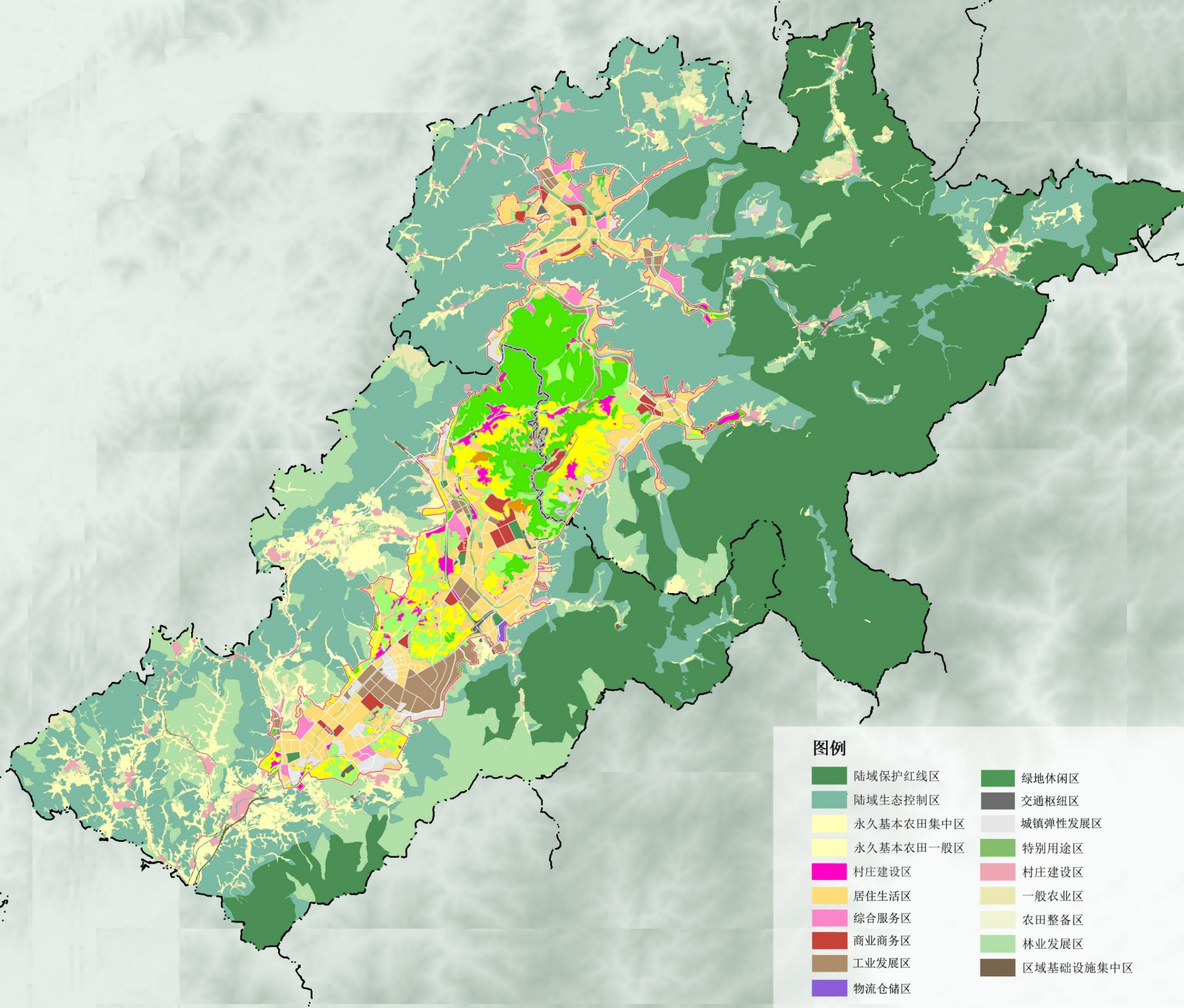
划定中心城区城镇开发边界面积为1695.42公顷（争取调整的边界范围）。



用途分区

USAGE ZONING

中心城区城镇集中建设区划分居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、仓储物流区、绿地休闲区、交通枢纽区和战略预留区共八个用途分区。



04

布局国土空间

Loyout of land

- 空间格局
- 用地布局规划



空间格局

SPATIAL PATTERN

构建“一环、三轴、四组团”的国土空间结构

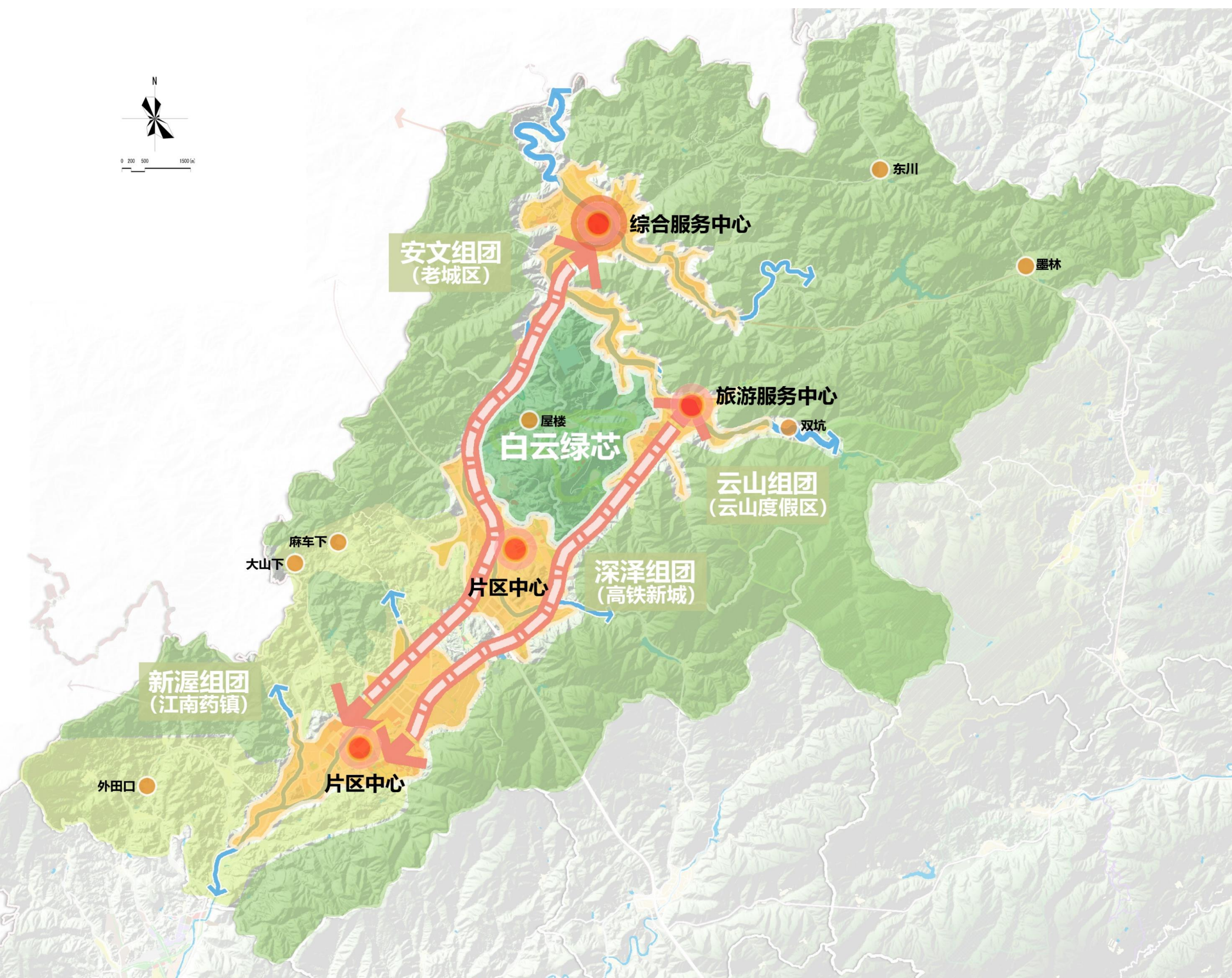
- ◆ 一环：环白云山构建交通环。
- ◆ 三轴：42省道城市功能轴、高速连接线城市旅游交通轴、云谷路（暂名）城市旅游休闲轴。

42 省道——城镇拓展轴，是今后带状组团城市的核心枢纽带

高速连接线——旅游交通轴，联系县域各大景区与高铁站点、高速公路及云山旅游度假区；

云谷路（暂名）城市旅游休闲轴——从白云山中部山谷构建联系新老城区的休闲生活轴，作为四串连新老城区旅游功能的特色休闲轴。

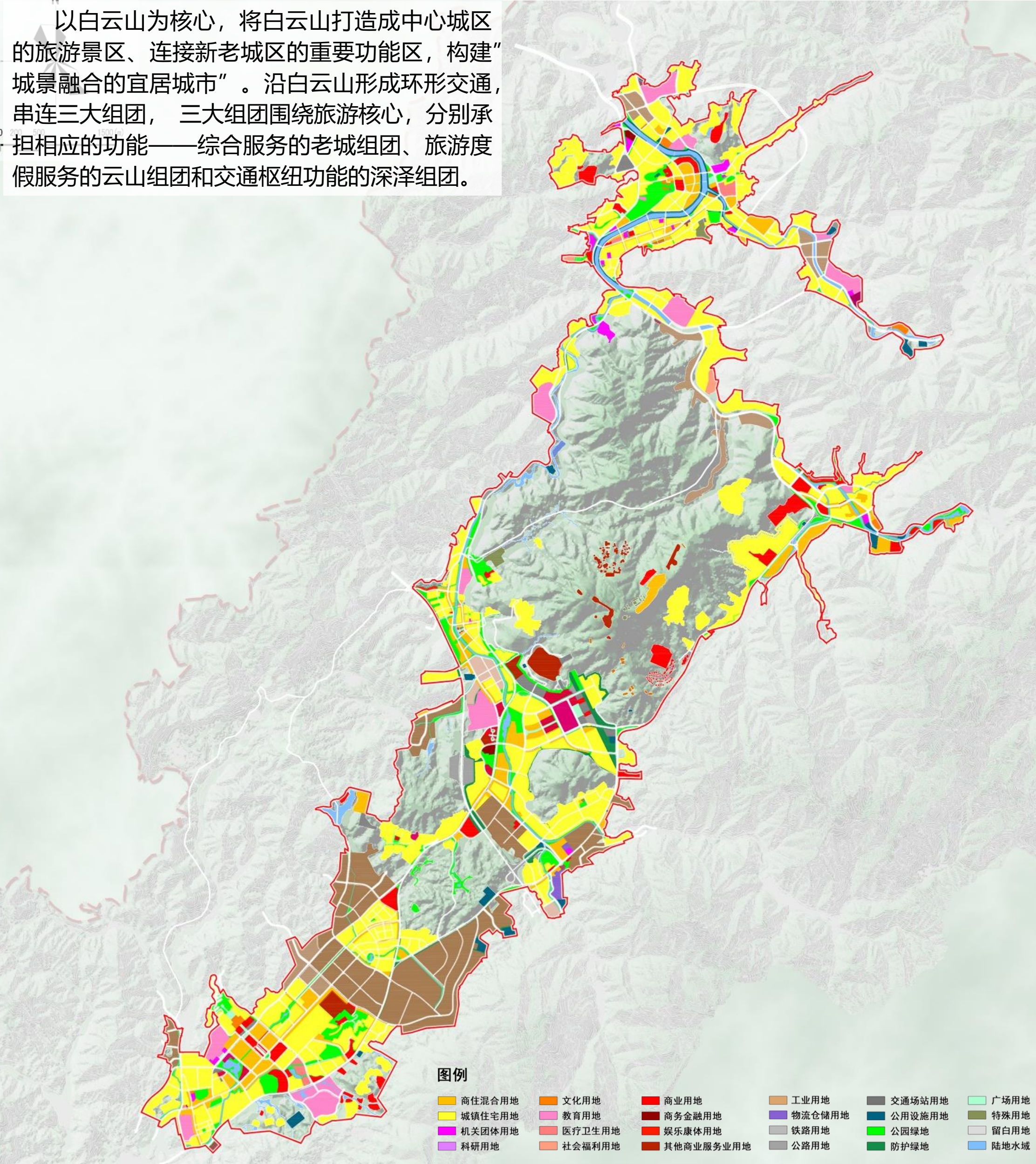
- ◆ 四组团：即“一主、三副”四组团
- ◆ 一主，即安文老城区综合服务组团；
- ◆ 三副，即云山旅游度假区组团、深泽交通枢纽组团、新渥江南药镇组团。



用地布局规划

LAND USE PLANNING

以白云山为核心，将白云山打造成中心城区的旅游景区、连接新老城区的重要功能区，构建“城景融合的宜居城市”。沿白云山形成环形交通，串联三大组团，三大组团围绕旅游核心，分别承担相应的功能——综合服务的老城组团、旅游度假服务的云山组团和交通枢纽功能的深泽组团。



镇村体系

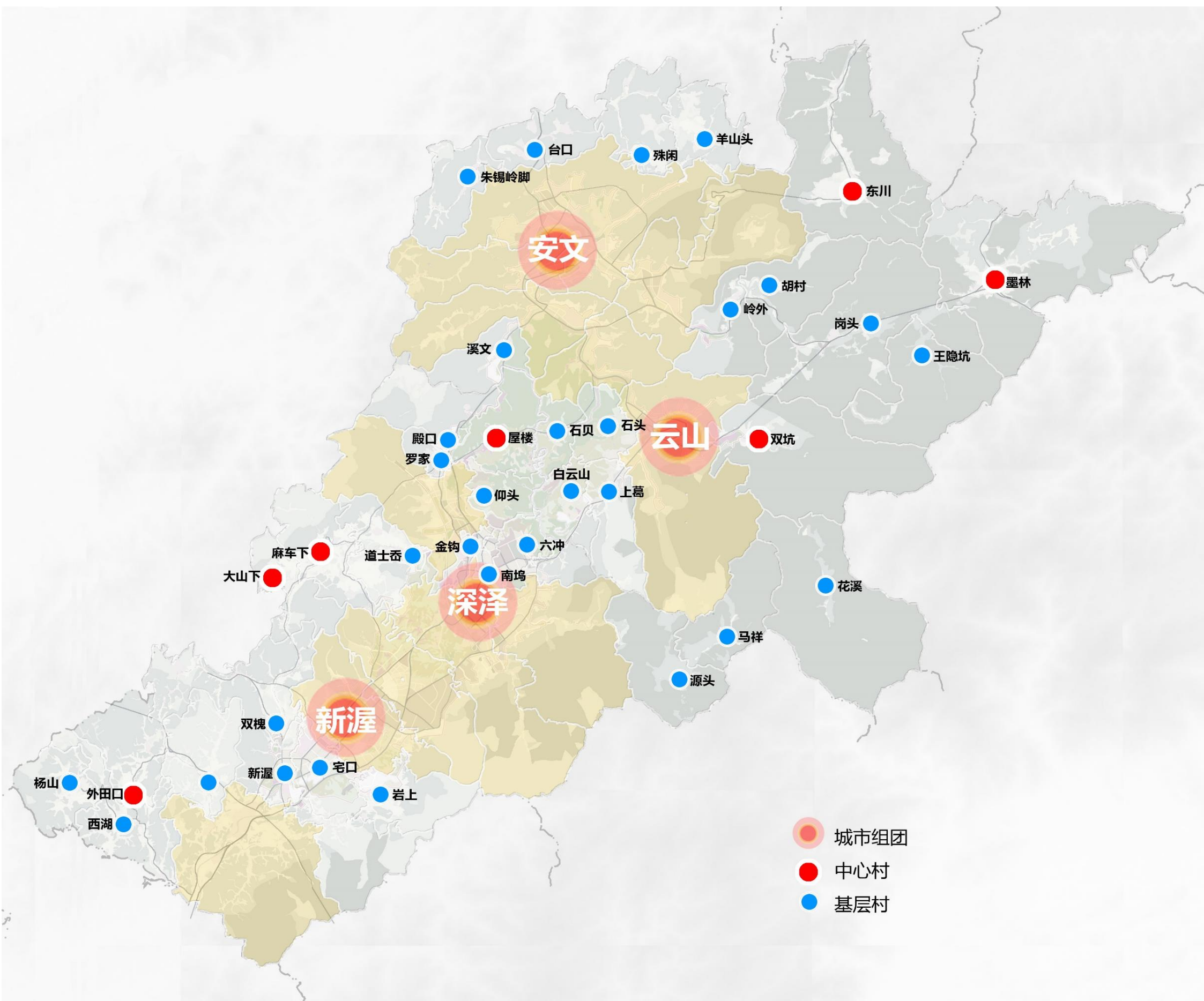
VILLAGE & TOWN SYSTEM

形成“城市组团—中心村—基层村”三级镇村体系

I级——中心城区城市组团：是县域政治、经济、文化中心，承担县级和片区级公共服务职能。

II级——中心村：包括墨林、东川、双坑、屋楼、麻车下、大山下、外田口等七个中心村，规划人口规模800-1200人。中心村需配置必要的公共服务设施，如老年活动中心、文化设施、卫生服务设施以及必要的便利店，方便居民生活。

III级——基层村：包括殊闲、羊山头等三十个基层村，是中心城区外围组织农业生产和生活的基本聚居点，应配置日常生活必须的服务设施。



05

完善支撑体系

Municipal facilities

- 交通体系
- 生活圈构建
- 公共服务设施
- 市政设施规划
- 绿色安全体系

交通体系

ROAD SYSTEM

衔接上位规划要求，依托现有道路，加快过境公路改线，提升集镇道路网系统，构建畅通有序、层次分明、联系便捷的路网格局。



生活圈构建

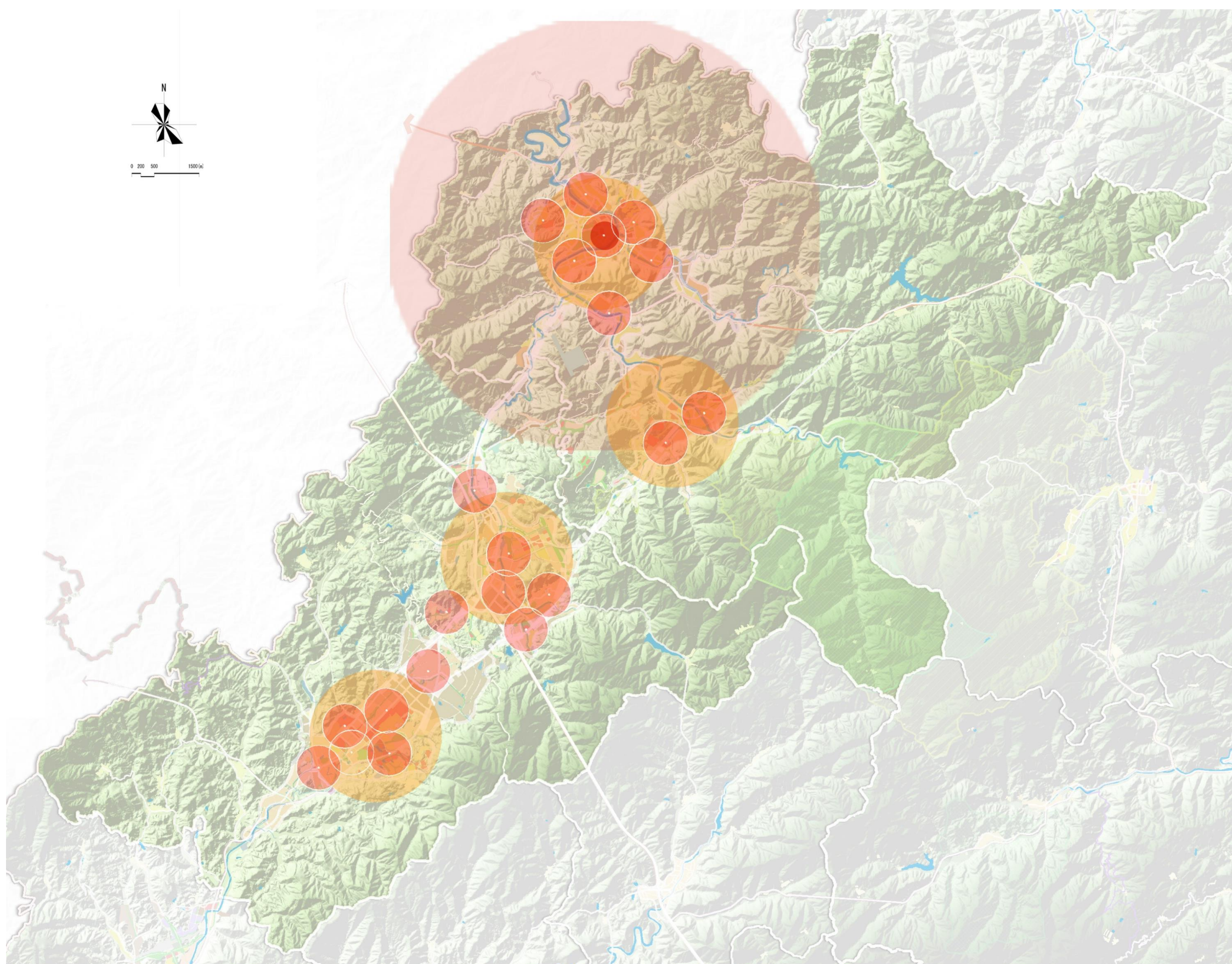
PUBLIC SERVICE FACILITIES

因地制宜建设山区特色的健康宜居生活圈体系

规划形成 30 分钟组团生活圈、10 分钟社区生活圈两级体系，并构建 30 分钟镇村服务圈，推动城乡公共服务一体化，以社区生活圈作为基本公共服务配置的基本单元。

■ **30 分钟组团生活圈：**按照步行 30 分钟可达的空间范围，打造生活圈，进行镇街级公共服务设施统筹配置。圈内通勤出行时间控制在 30 分钟左右，为 3 万左右的镇街常住人口服务，规划围绕 4 个组团公共服务中心，形成 4 个 30 分钟组团生活圈。

■ **10 分钟社区生活圈：**结合社区服务中心集中设置基层社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）等各类公共服务设施。



公共服务设施

PUBLIC SERVICE FACILITIES

构建城乡一体化公共服务设施体系，实现基本公共服务全覆盖，推进公共服务设施均等化。



学有优教
扩大优质教育资源有效供给



全民康体
完善体育健身设施体系



以文惠民
完善文化服务设施体系



老有所依
推进养老服务区域全覆盖



病有所医
完推动各级医疗资源增量提升



病有所扶
完善残疾人服务设施体系



市政设施规划

MUNICIPAL FACILITIES

洪水防范



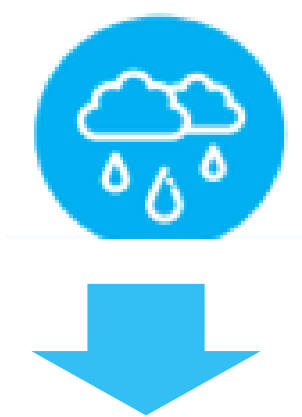
保障区域
防洪安全

给水保障



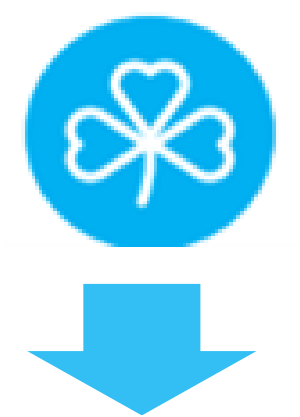
提升供水
保障能力

雨污排放



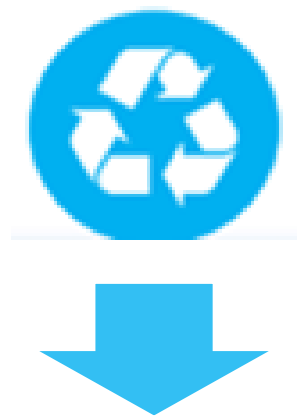
完善雨污
处理能力

低碳能源



建立低碳
能源体系

垃圾处理



打造资源
循环体系



绿色安全体系

GREEN SECURITY SYSTEM



实施节能减排

全面推进资源节约和高效循环利用，倡导绿色低碳生态生活方式和城镇建设运营模式。



提高碳汇能力

严格实施林地占补平衡，有效发挥森林的固碳作用，提升生态系统碳汇增量，为生态发展奠定基础。



提升消防设施

建立县—镇—村三级消防应急救援体系，村级成立义务消防队，乡镇消防队配备必要消防设备。



防治地质灾害

摸排地质灾害易发地，制定合理的应对措施，加强地质灾害防治，保障人民生命财产安全。



有效应对雨洪

应对极端降雨的雨洪灾害，制定有效应急预案，设置避灾安全设施，因地制宜推进海绵城市建设。

06

实施乡村振兴

Rural revitalization

- 乡村振兴
- 村庄分类管控



乡村振兴

RURAL REVITALIZATION

谋划乡村振兴发展策略

生态优先，探索两山转化路径；
产业赋能，积极探索农旅融合；
文化振兴，深度挖掘特色文化；
引进人才，推动乡村人才振兴。

产业赋能	生态优先	文化铸魂	人才引进
产业赋能，以旅游产业为引领，发展一二三产业，构建生态产业体系，推动一二三产联动发展。	保护生态格局，植入乡村文化，丰富景观层次，推进乡村空间人性化。	通过地方文化等内容植入，将文化体现在生活中，注入乡村灵魂。	加大人才引进和人口向中心村集聚，推动培育本地人才，农民创新人才，建立人才创业培育基地。

加强农村土地资源管理

示划村庄建设边界，盘活存量建设空间
落实村民建房需求，合理确定发展规模
完善公共服务设施，提升百姓生活品质
推动乡村产业发展，预留产业发展空间



村庄分类管控

VILLAGE CLASSIFICATION CONTROL

◆明确村庄分类，落实村庄分类引导



◆ 集聚发展类

一般规模较大，发展较好，设施较完善的村庄——通过综合配套设施的建设和产业发展的引导，进一步提升这些村庄的发展水平和人民群众的生活品质。

◆ 特色保护类

将传统村落、特色景观旅游村以及自然历史文化资源丰富的村庄纳入特色保护类——通过文化旅游的发展，可以促进经济的繁荣和社会的发展。



◆ 整治提升类

发展一般、条件一般的村庄纳入整治提升类——通过环境整治、存量空间再开发提升村庄人居环境。



◆ 城郊融合类

位于城镇近郊区和县城周边的村庄纳入城郊融合型——未来，这些村庄的建设和发展重心将逐渐向城市融合发展，并提供更好的生活条件和发展机会。



◆ 搬迁撤并类

人口流失严重或者因自然灾害需要搬迁的村庄纳入搬迁撤并村——这些村庄面临着困难和挑战，需要通过搬迁来解决。



07

规划实施保障

Implement safeguards

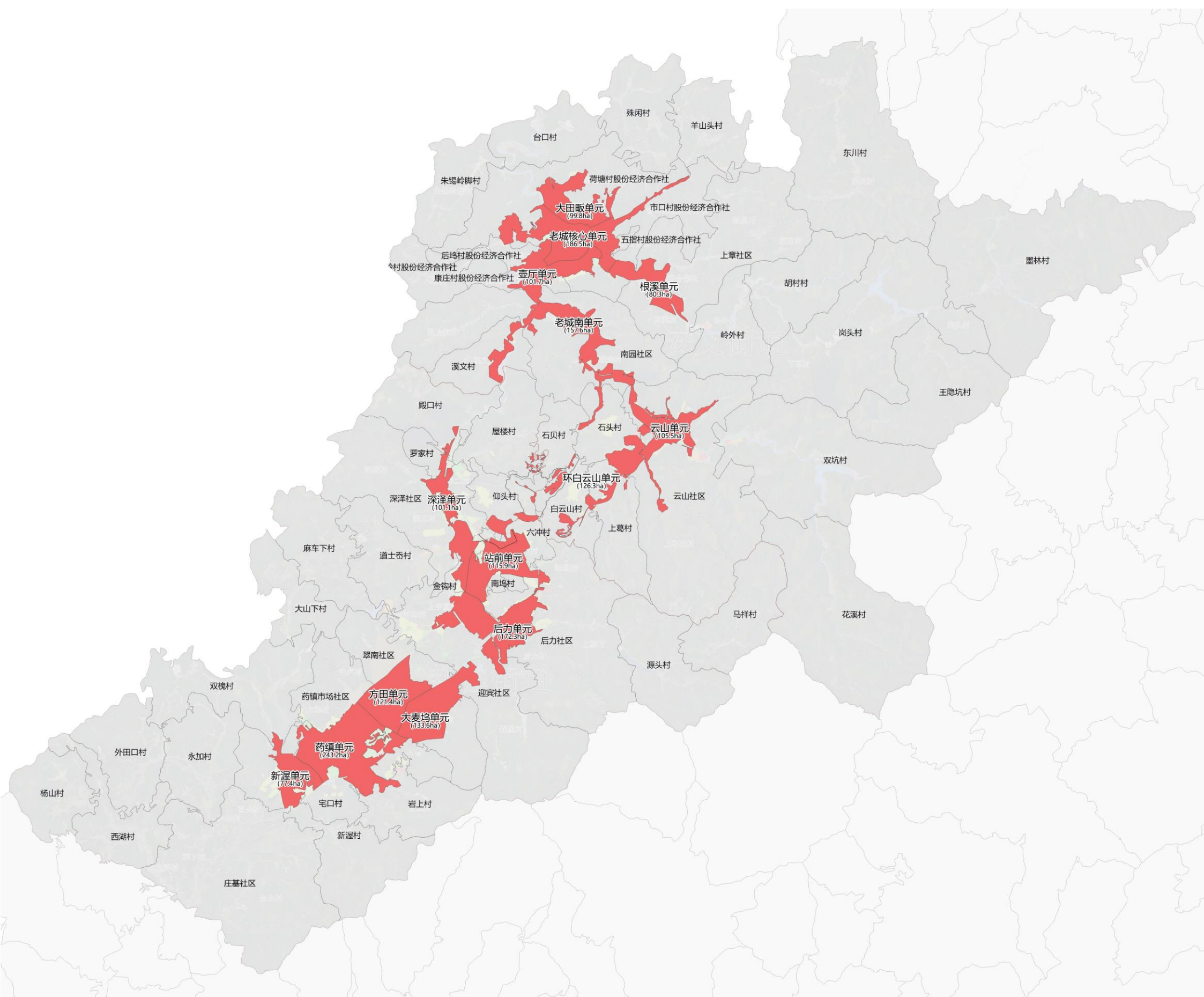
- 详细规划单元
- 规划实施机制



DETAILED PLANNING UNIT

详细规划是规划管理、审批的基本依据，根据中心城区实际确定中心城区的详细规划单元主要有两个类型：

- 城镇单元——开发边界内划分若干城镇单元，每个单元面积在1-2平方公里左右。中心城区安文与新渥各划分七个详细规划城镇单元；
- 乡村单元——以一个行政村或若干行政村为单位作为乡村单元，编制多规合一实用性村庄规划；城镇开发边界外的城乡接合区域，可以根据实际需要编制郊野单元详细规划。



规划实施机制

PLANNING IMPLEMENTATION MECHANISM

◆ 技术保障机制



提高对规划实施管理的技术保障，运用科学、先进管理方法和手段开展国土空间规划的实施管理，积极应用3S（RS、GPS、GIS）技术、数据库技术、网络技术、视频监控技术等一系列信息化技术，建立县、镇（乡）、村联动的监管平台，及时判断、查处和纠正不符合国土空间总体规划的用地行为。

◆ 边界管控机制

强化国土空间规划底线约束和刚性管控，将国土空间规划确定的生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等重要空间控制线以及各类重要蓝绿空间、开敞空间、历史文化保护、交通廊道和枢纽节点等空间管控边界落实到地块。



◆ 用途管制制度



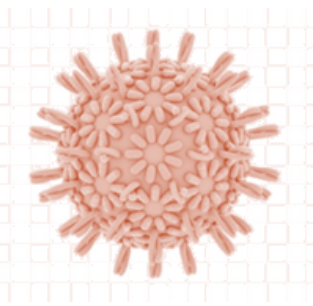
强化指标控制和分区管制，城乡建设、综合整治、开发等各项自然资源利用活动，必须符合国土空间总体规划确定的不同分区和用途管制规则，实现自然资源保护到位、开发有序。

◆ 规划评估监测

建立规划的实时监测、动态检查和五年评估制度，监测评估规划实施状态，及时掌握规划进程，根据规划实施情况及时应对。重点监测上承下达的指标，动态检查三条控制线稳定性、指标实施进展、用途转用合规状况，全面评估规划全要素实施状况。通过监测评估，符合国土空间规划修改条件的，可按照相关程序进行规划修改。



◆ 加强规划宣传力度



建立有利于公众参与的理念，为公众参与搭建平台，实施信息公开与交流回馈制度，建立多渠道的公众参与方式。