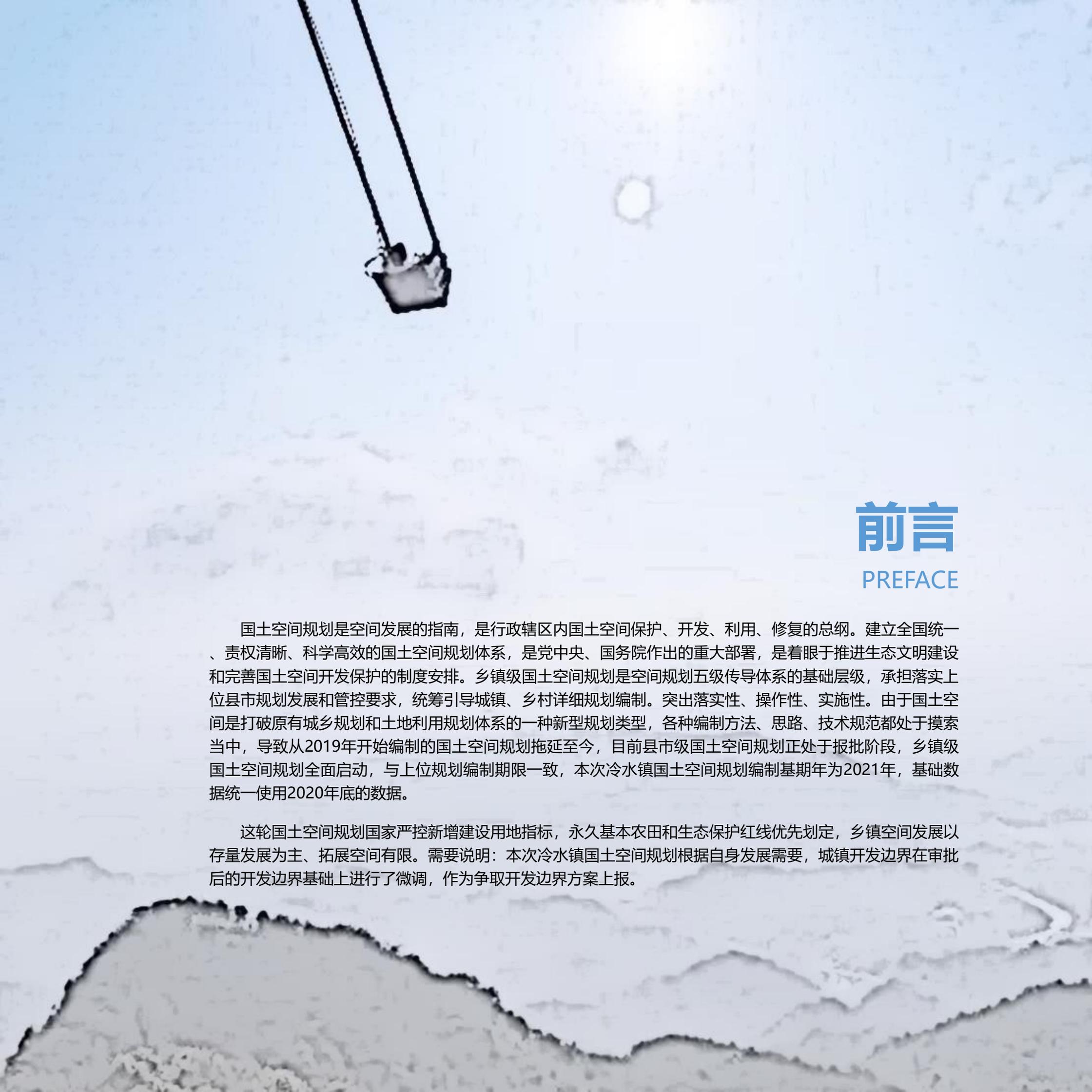


A high-speed train is stopped at a modern station platform. The platform has a white, curved roof structure. A black sign with white text and arrows points towards the '出站口' (Exit). The train is green and white. In the background, there are mountains and power lines for the train.

磐安县冷水镇 国土空间总体规划 (2021-2035)

THE MASTER PLAN OF LENGSHUI TOWN IN
PAN'AN COUNTY

草案公示



前言

PREFACE

国土空间规划是空间发展的指南，是行政辖区内国土空间保护、开发、利用、修复的总纲。建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，是党中央、国务院作出的重大部署，是着眼于推进生态文明建设和完善国土空间开发保护的制度安排。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。由于国土空间是打破原有城乡规划和土地利用规划体系的一种新型规划类型，各种编制方法、思路、技术规范都处于摸索当中，导致从2019年开始编制的国土空间规划拖延至今，目前县市级国土空间规划正处于报批阶段，乡镇级国土空间规划全面启动，与上位规划编制期限一致，本次冷水镇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。

这轮国土空间规划国家严控新增建设用地指标，永久基本农田和生态保护红线优先划定，乡镇空间发展以存量发展为主、拓展空间有限。需要说明：本次冷水镇国土空间规划根据自身发展需要，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

规划概况
General situation

规划总则

GENERAL SITUATION

规划原则

保护优先、绿色发展。
区域统筹、优化布局。
以人为本、提质增效。
因地制宜、营造特色。
多规合一，高效治理。

规划范围

磐安县冷水镇行政辖区全域，面积39.98平方公里（三调面积），包含11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

◆ 自然地理概况

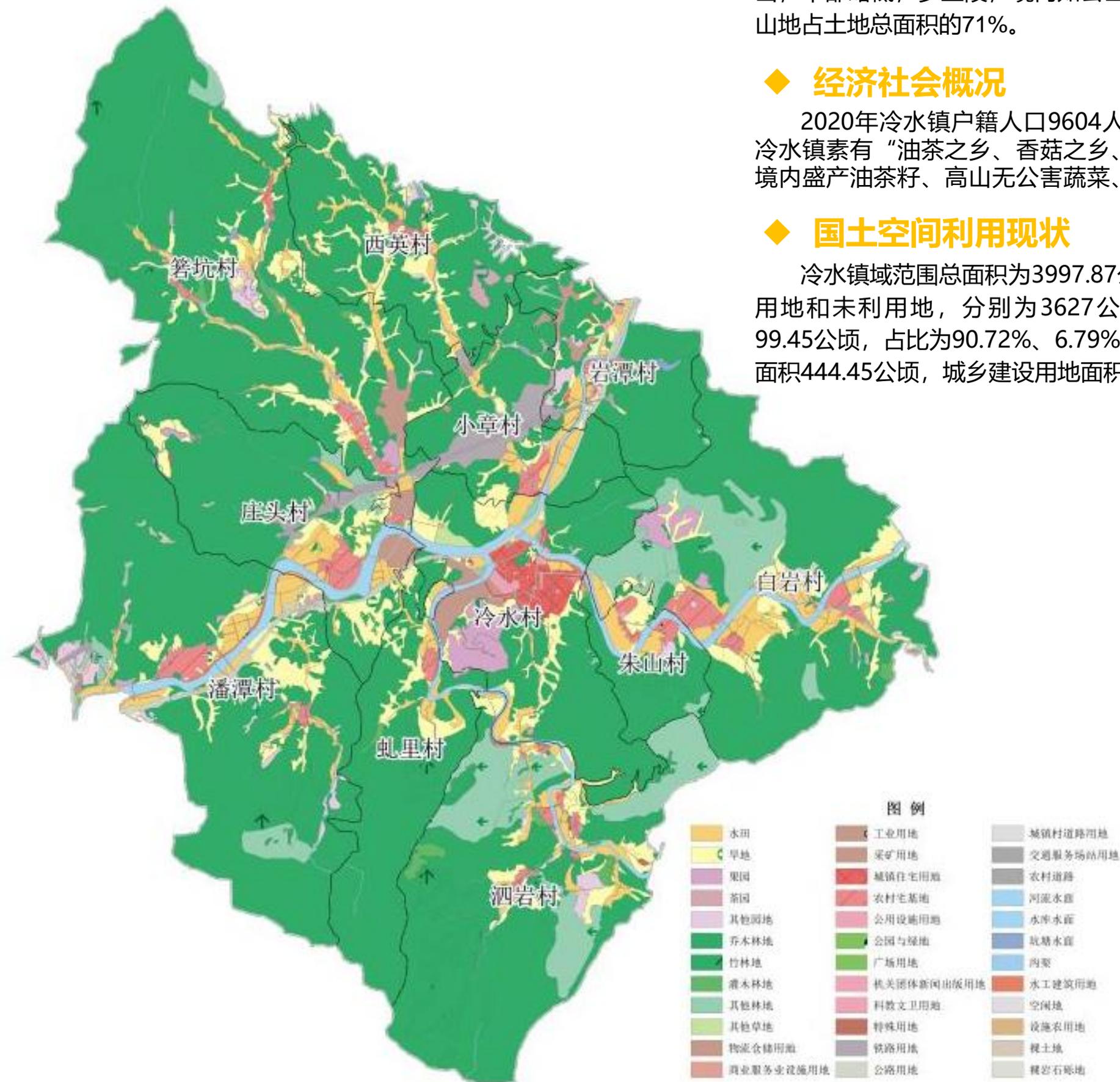
冷水镇地处大盈山脉南缘，属高山地区，四周多高山，中部略低，多丘陵，境内如公山主峰海拔996.6米，山地占土地总面积的71%。

◆ 经济社会概况

2020年冷水镇户籍人口9604人，常住人口7505。冷水镇素有“油茶之乡、香菇之乡、药材之乡”的美誉，境内盛产油茶籽、高山无公害蔬菜、食用菌、中药材等。

◆ 国土空间利用现状

冷水镇域范围总面积为3997.87公顷。农用地、建设用地和未利用地，分别为3627公顷、271.42公顷和99.45公顷，占比为90.72%、6.79%和2.49%。其中耕地面积444.45公顷，城乡建设用地面积为166.12公顷。





02

目标定位

Strategy & prosperity

发展定位

ORIENTATION

◆ 主体功能定位

城镇化潜力地区

◆ 发展定位

磐安南大门，以物流集散、五金制造和农副产品加工为特色的现代工贸城镇。

规划目标

PLANNING OBJECTIVE

力争到2035年经济社会发展达到浙江省平均水平，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，提高人民生活水平和生活质量，建立和健全社会化服务体系和社会保障体系。

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65%。

生态环境目标



加强生态环境保护，保护自然生态环境，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。规划期内林地保有量30.63.3公顷，落实生态保护红线617.73公顷。

耕地保护目标



落实耕地保护任务，全镇耕地保有量430.05公顷，永久基本农田369.47公顷。

An aerial photograph of a village nestled in a valley. The village features traditional buildings with dark, tiled roofs. The surrounding landscape is characterized by terraced fields on the slopes of the hills. In the background, there are large, forested mountains under a clear sky. The foreground shows some green foliage and a concrete structure, possibly a bridge or a road, extending towards the village.

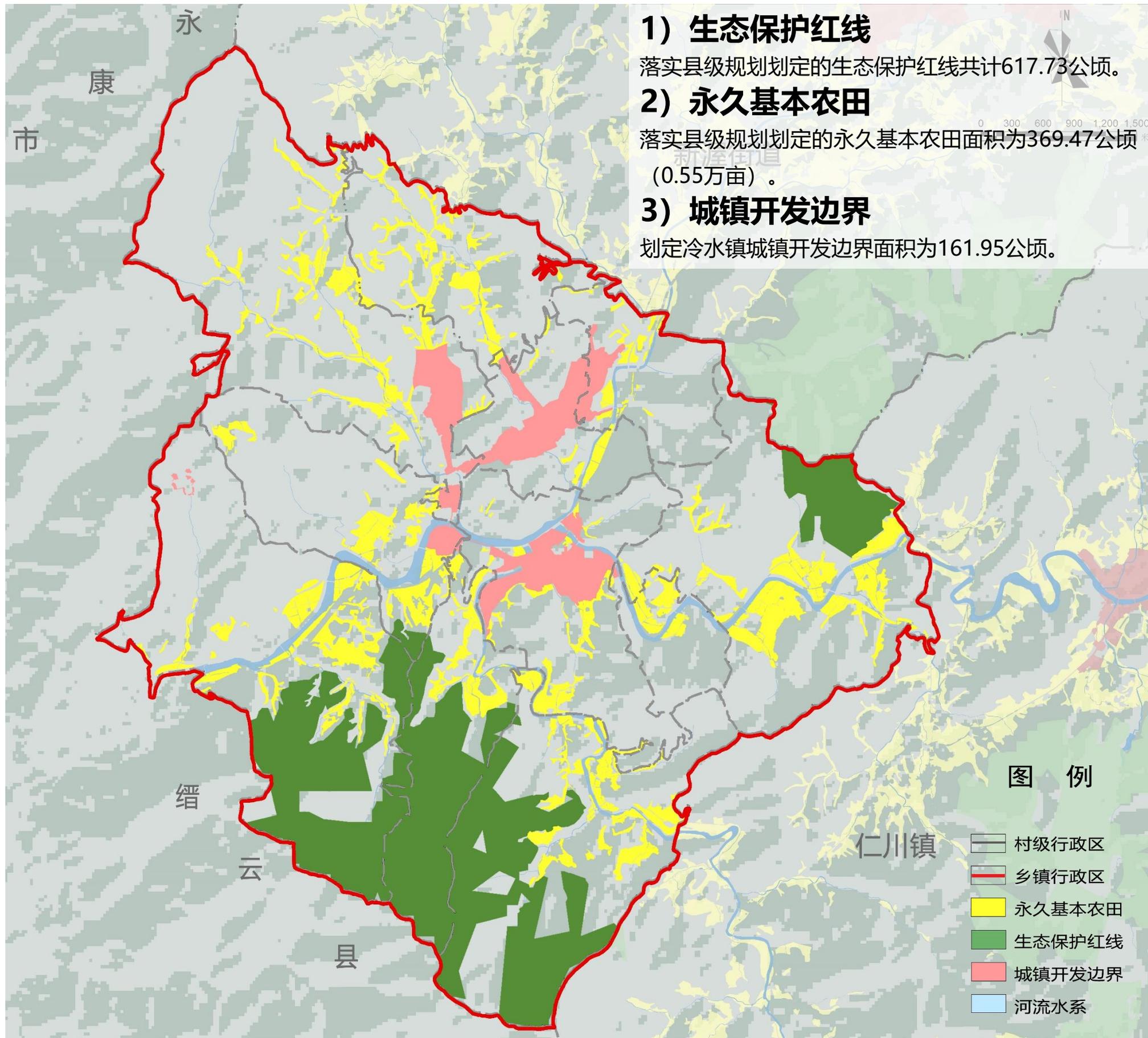
03

空间管制

Space control

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617.73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369.47公顷(0.55万亩)。

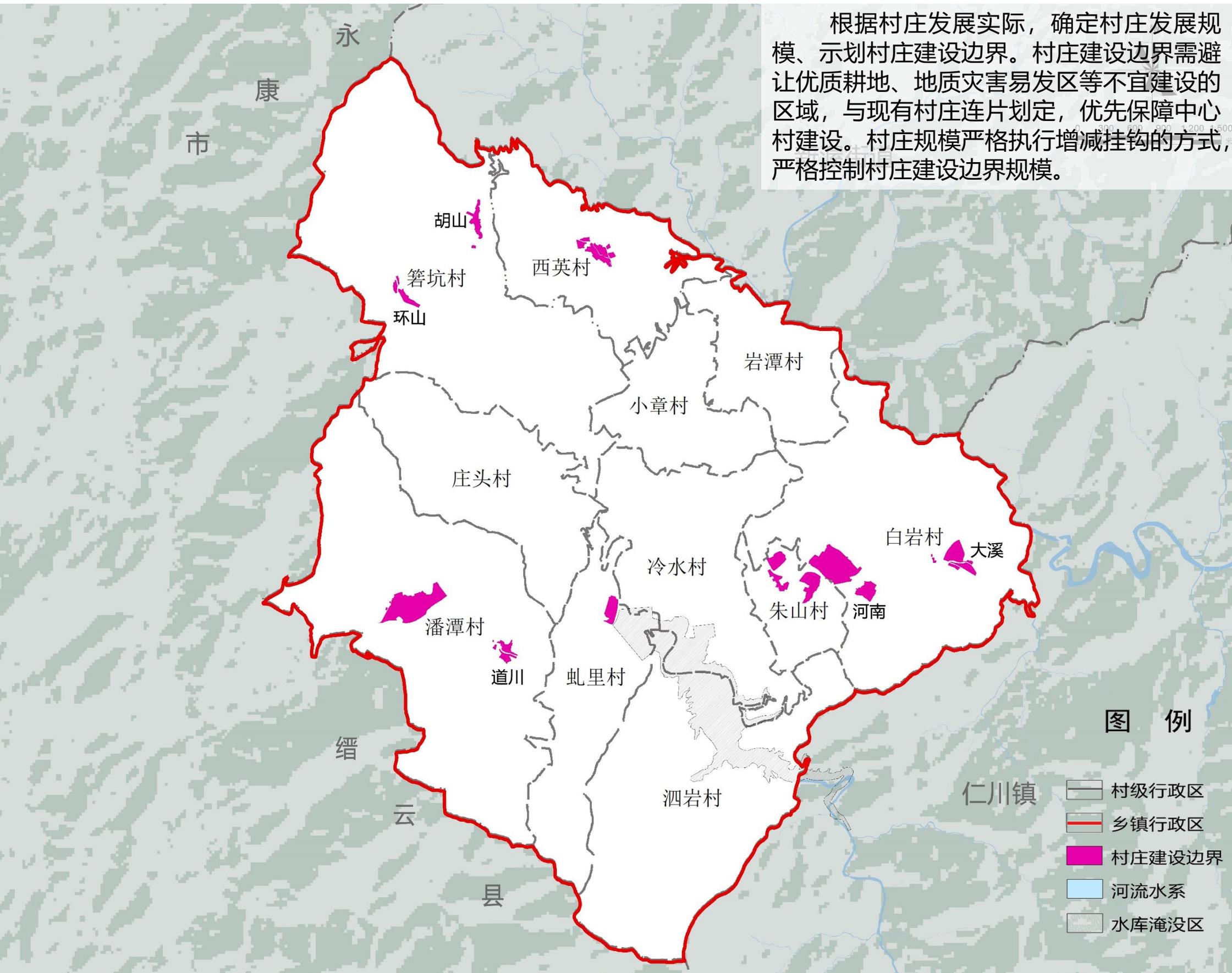
3) 城镇开发边界

划定冷水镇城镇开发边界面积为161.95公顷。

示划村庄建设边界

VILLAGE CONSTRUCTION BOUNDARY

根据村庄发展实际，确定村庄发展规模、示划村庄建设边界。村庄建设边界需避让优质耕地、地质灾害易发区等不宜建设的区域，与现有村庄连片划定，优先保障中心村建设。村庄规模严格执行增减挂钩的方式，严格控制村庄建设边界规模。



图例

- 村级行政区
- 乡镇行政区
- 村庄建设边界
- 河流水系
- 水库淹没区



04

空间布局
Layout of land

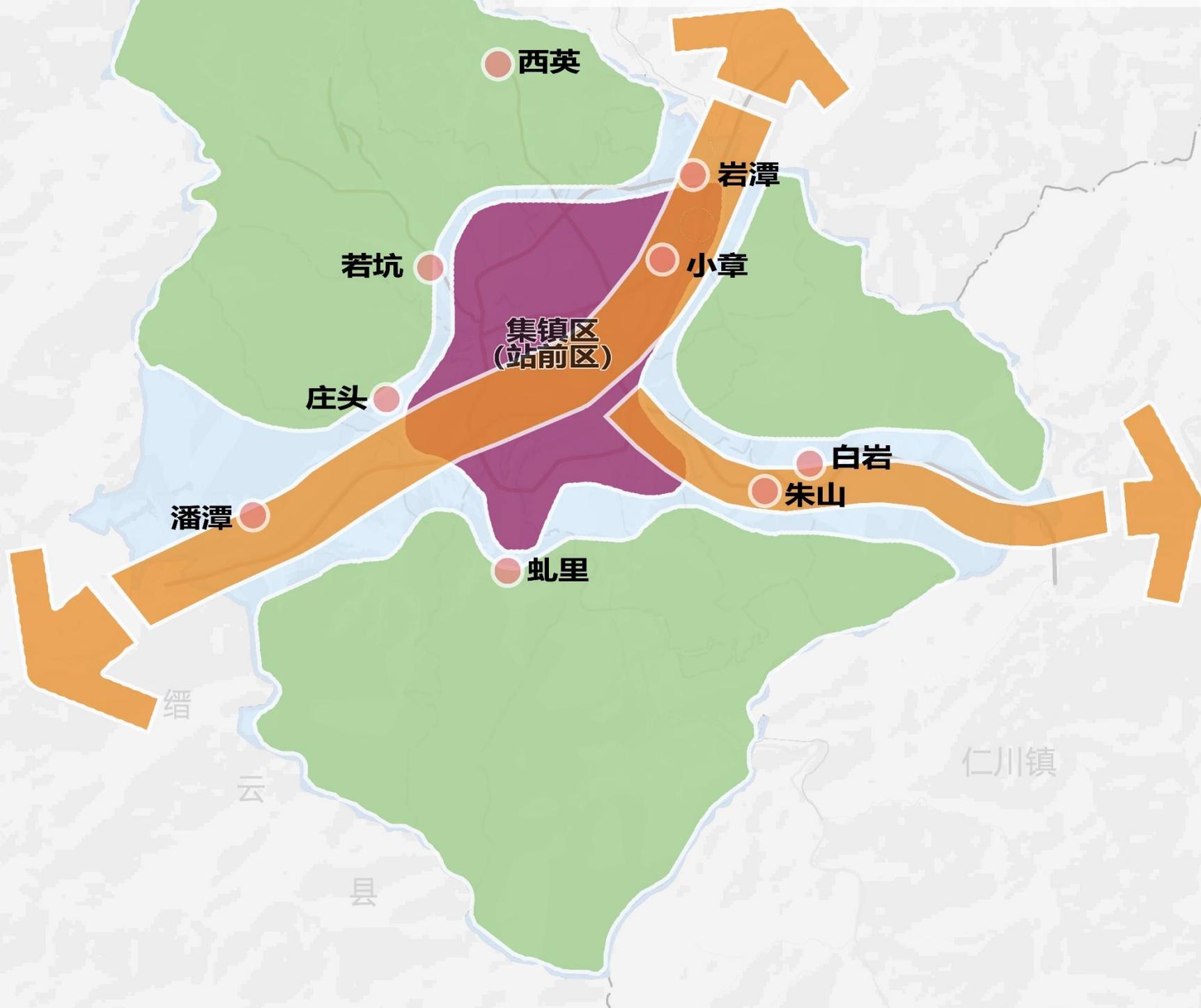
空间格局

SPATIAL PATTERN

一个城镇建设核心——以老集镇及站前区作为城镇建设核心区；

两条人居环境发展轴带——以S219省道和冷沙线为依托的人居环境发展轴，重点布局村庄及农业空间。

三个生态保护空间——以人字形河谷带划分形成三个山林生态保护空间。



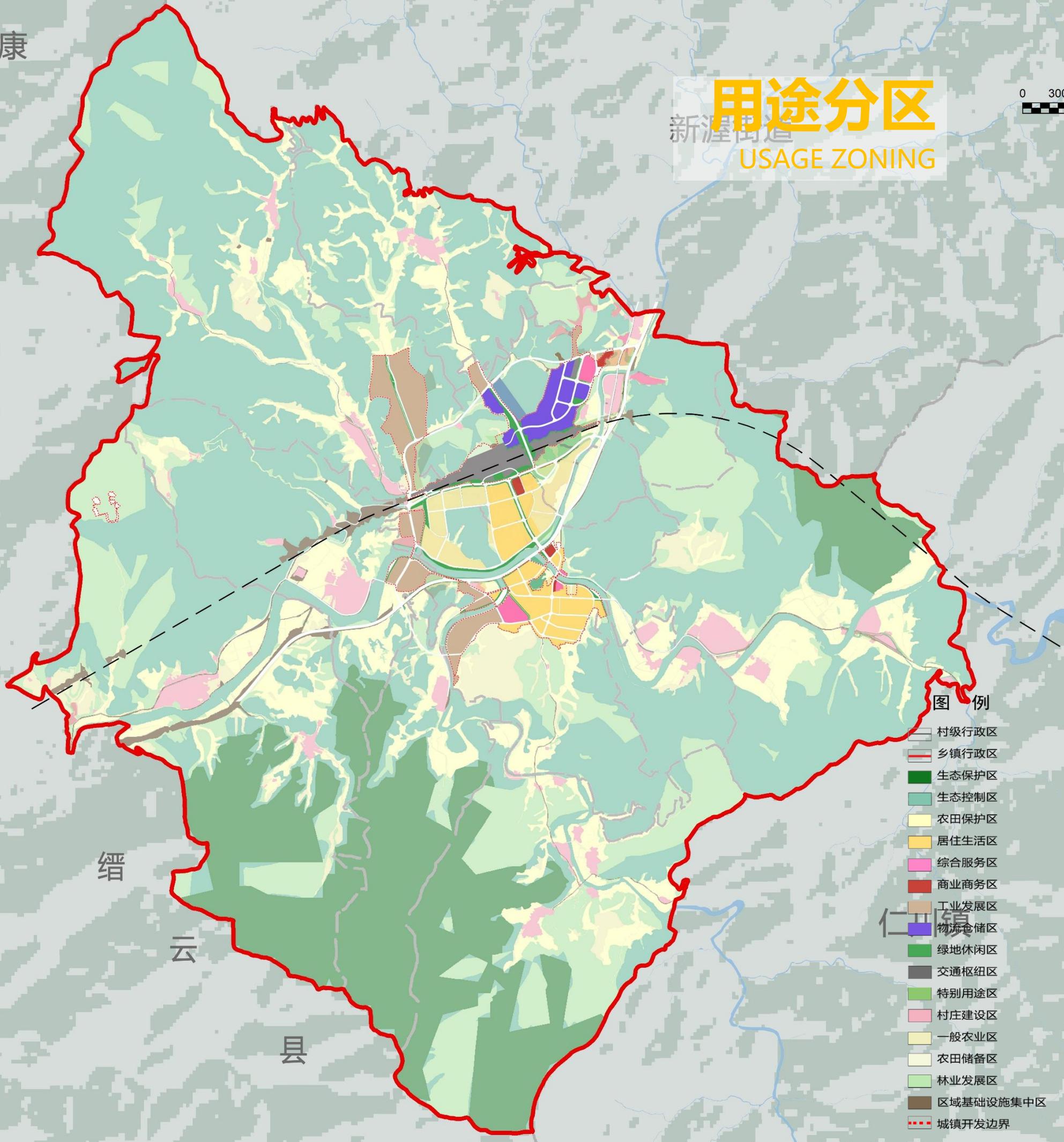
永康市

用途分区

新渥街道

USAGE ZONING

0 300



图例

- 村级行政区
- 乡镇行政区
- 生态保护区
- 生态控制区
- 农田保护区
- 居住生活区
- 综合服务区
- 商业商务区
- 工业发展区
- 物流仓储区
- 绿地休闲区
- 交通枢纽区
- 特别用途区
- 村庄建设区
- 一般农业区
- 农田储备区
- 林业发展区
- 区域基础设施集中区
- 城镇开发边界

缙

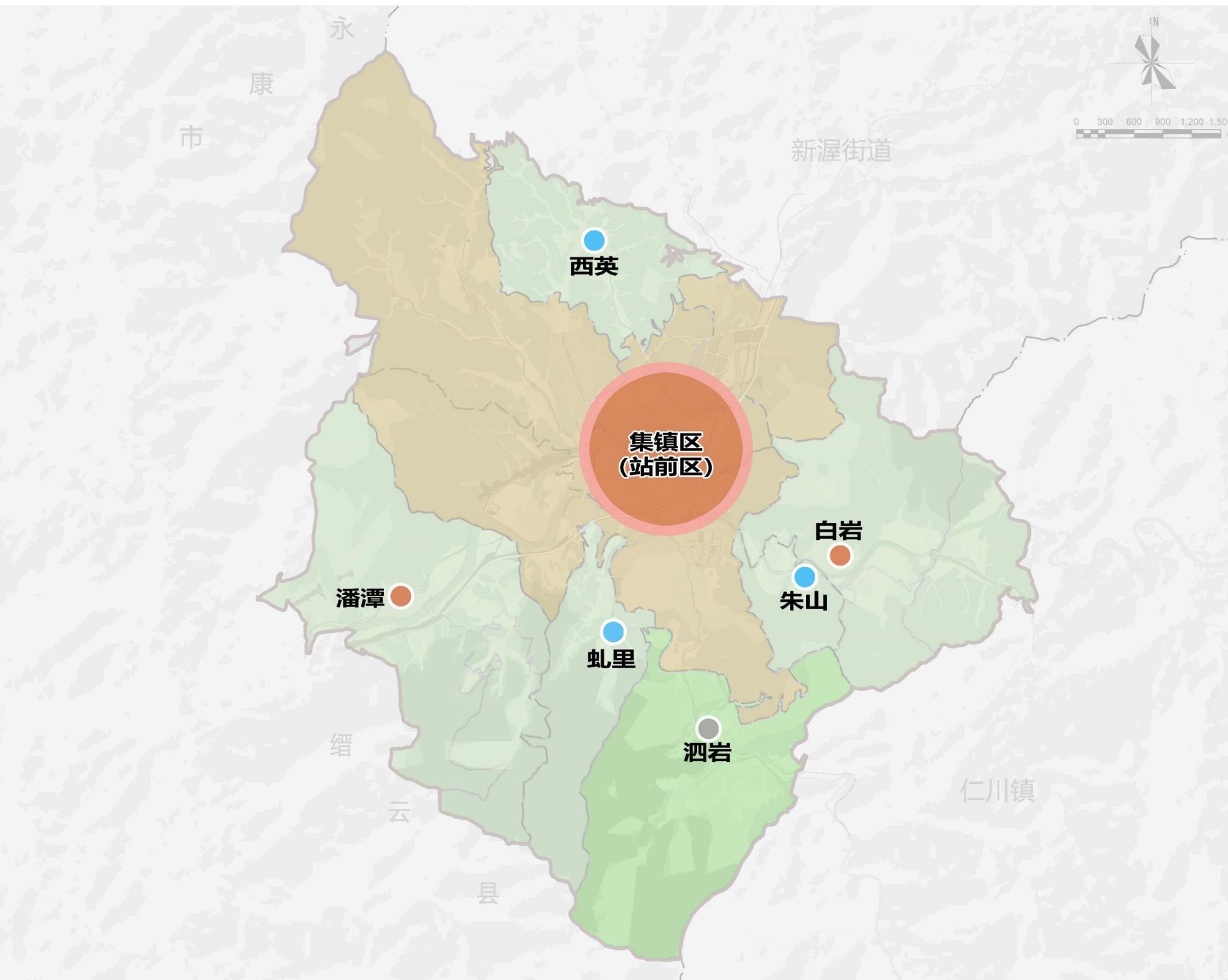
云

县

仁里镇

镇村体系

VILLAGE & TOWN SYSTEM



产业发展

INDUSTRIAL DEVELOPMENT

■一产——特色发展

依托中药材、食用菌等特色农产品种植，加速农业现代化、产业化进程。

培育和扶持一批有竞争优势和带动力强的龙头企业和农村合作经济组织，做大做强特色支柱产业和拳头产品，走精品特色农业之路。



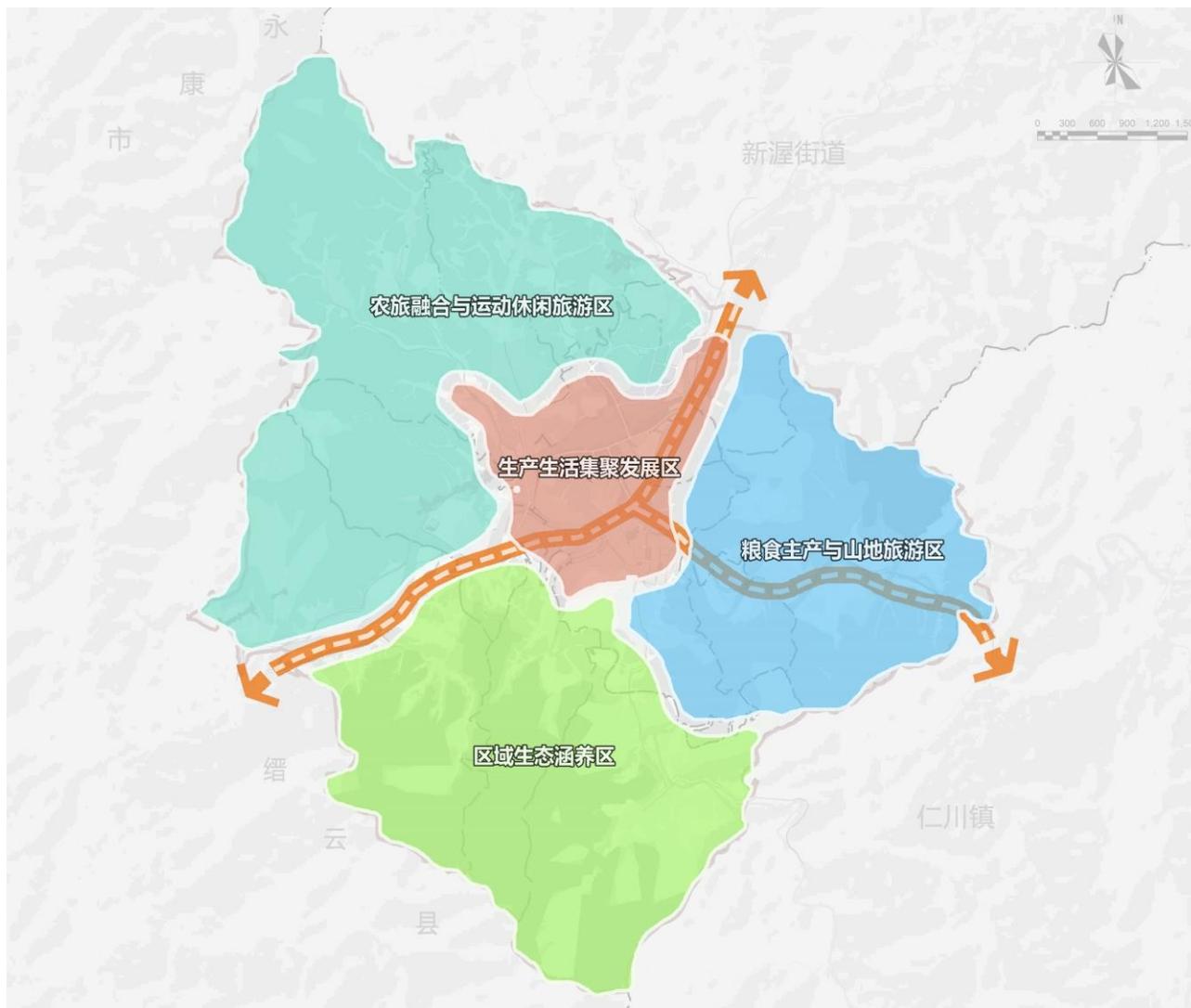
■二产——加快拓展

依托五金产业基础，衔接永康五金产业外溢，借力磐安南站站前区建设，加快产业空间拓展，积极发展电子及新材料、新能源等环保节能产业。

培育特色机械装备制造产业，增加科技和资金投入，合理引导产业转型。

■三产——积极引导

借山水资源优势 and 区域位置优势，加快休闲旅游业相关配套和服务设施建设。加快农旅融合、工旅融合发展，统筹安排项目策划、线路组织以及宣传营销，培育集自然、人文、运动特色于一身的冷水全域旅游发展格局。





05

支撑体系
Municipal facilities

镇域交通体系

ROAD SYSTEM



建设铁路站前区

◆ 加快产业集聚、人口集聚

依托火车磐安南站，加快站前区工业和物流产业集聚，积极对接镇区，加快人口集聚，实现镇、站空间一体化。



优化美化省道

◆ 提升旅游便捷度、交通舒适度

对S219省道、冷沙线沿线景观进行美化、优化道路交叉口，提升道路通行舒适度。



改造提升乡村道

◆ 改善百姓出行品质

有条件的村庄争取提升村道线型、质量，提升百姓出行质量，加快乡村振兴发展。

市政设施

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，倡导绿色低碳得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。

加强城市防灾减灾，提高韧性城市建设水平

健全监督预警体系，提高城市公共安全水平

建设综合应急体系，提高城市应急救援水平

构建智慧服务体系，提高城市智能运行能力



06

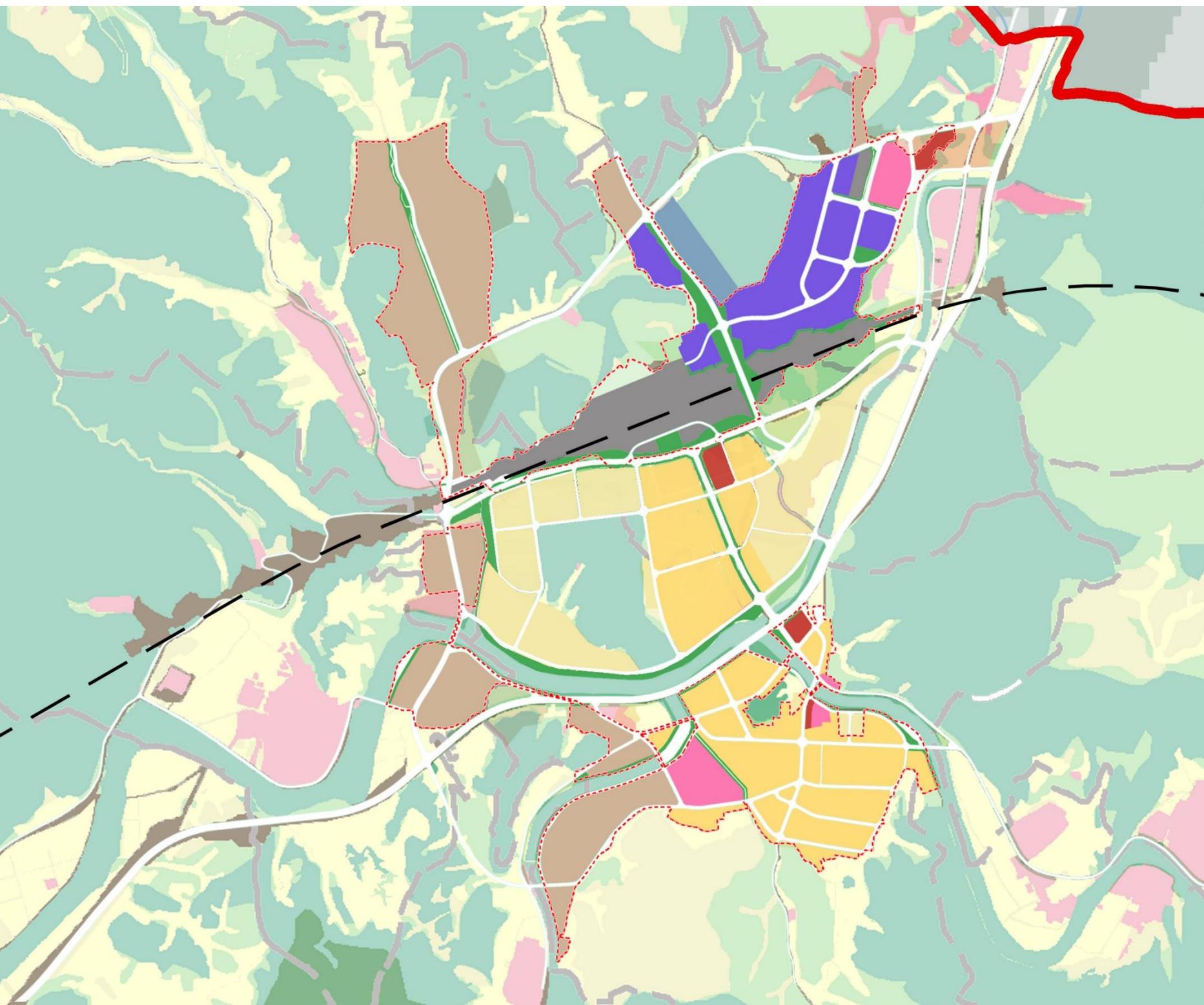
集镇布局

Layout of township

集镇用途分区

USAGE ZONING

落实空间治理要求，
深化细化用途分区。

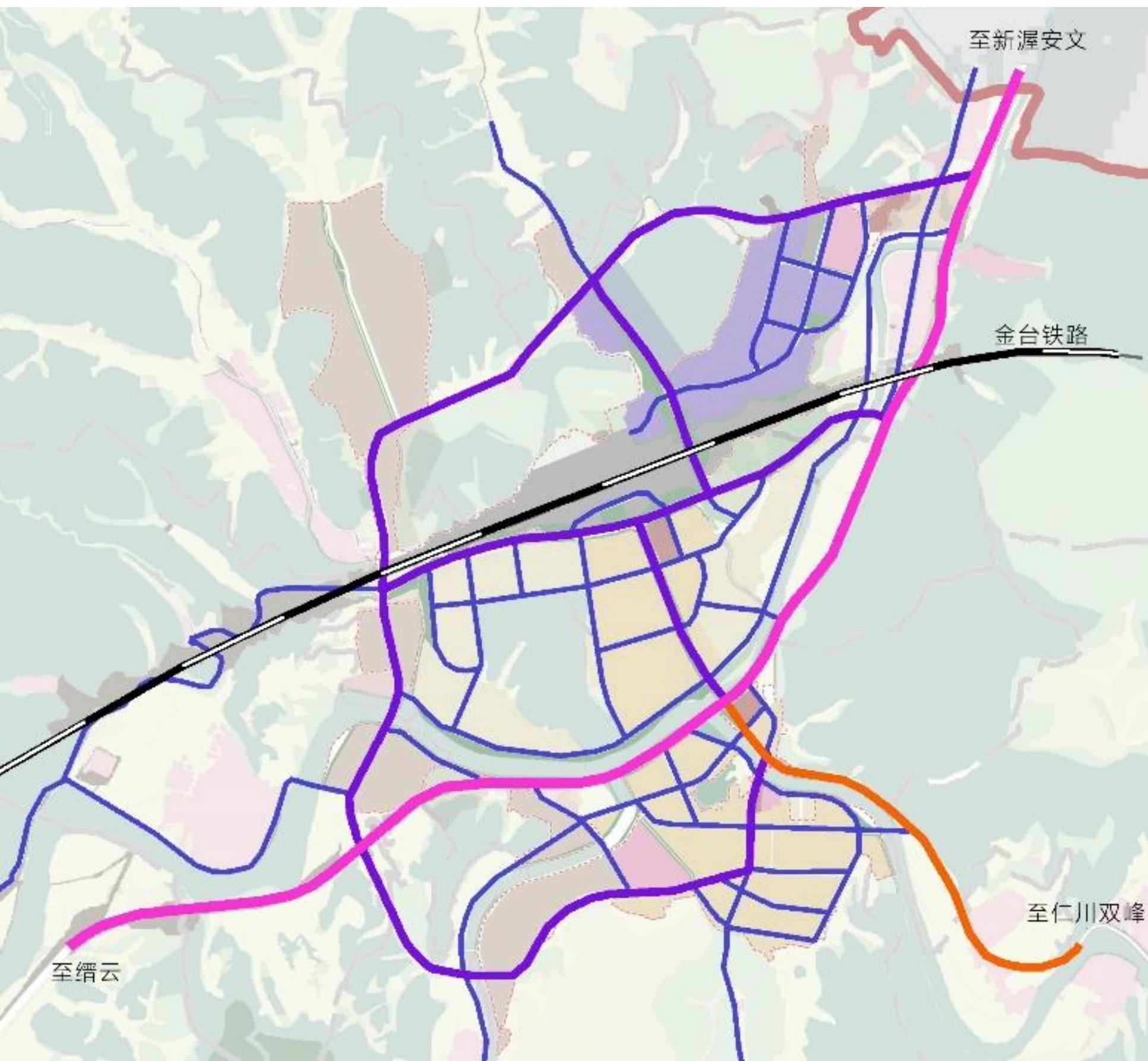


图例

- 生态保护区
- 生态控制区
- 农田保护区
- 居住生活区
- 综合服务区
- 商业商务区
- 工业发展区
- 物流仓储区
- 绿地休闲区
- 交通枢纽区
- 城镇弹性发展区
- 特别用途区
- 村庄建设区
- 一般农业区
- 农田储备区
- 林业发展区
- 区域基础设施集中区
- 城镇开发边界

道路系统规划

ROAD SYSTEM



图例

- 铁路
- 省道
- 县道
- 主要道路
- 次要道路
- 河流水系
- 城镇开发边界

配套服务设施

SERVICE FACILITIES

发挥冷水靠近新城区的优势，积极推进公共服务城乡共享，集镇公共服务重点关注10分钟生活圈配套设施。



社区服务



文化活动



垃圾回收



农贸市场



幼儿教育



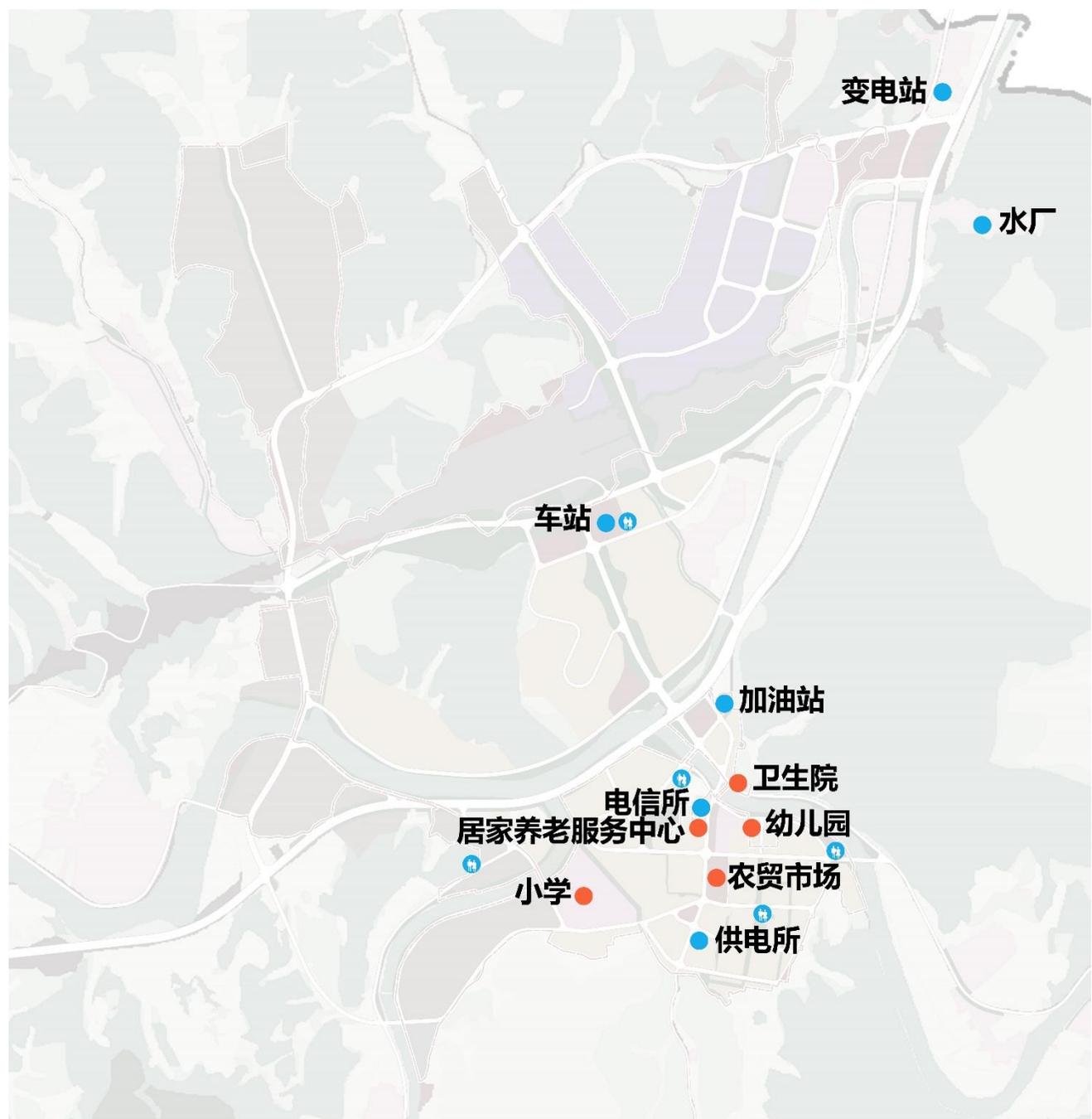
养老服务



医疗卫生



社区餐饮



A close-up, low-angle shot of a vast field of brown mushrooms growing in a greenhouse. The mushrooms are densely packed and appear to be in various stages of growth. The background is slightly blurred, showing the structure of the greenhouse and some light coming through the windows.

07

实施乡村振兴
Rural revitalization

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。

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

产业赋能

产业赋能，以旅游产业为引领，发展一三产业，推动一三产联动发展

生态优先

保护生态格局，置入乡村文化，丰富景观层次，推进乡村空间人性化

文化铸魂

通过地方文化、红色文化等内容植入，将文化体现在生活中，注入乡村灵魂。

人才引进

加大人才引进工作，推动培育本地人才，农民创新人才，建立人才创业培育基地。



推动乡村产业发展



实施复垦复绿工程



盘活存量建设用地



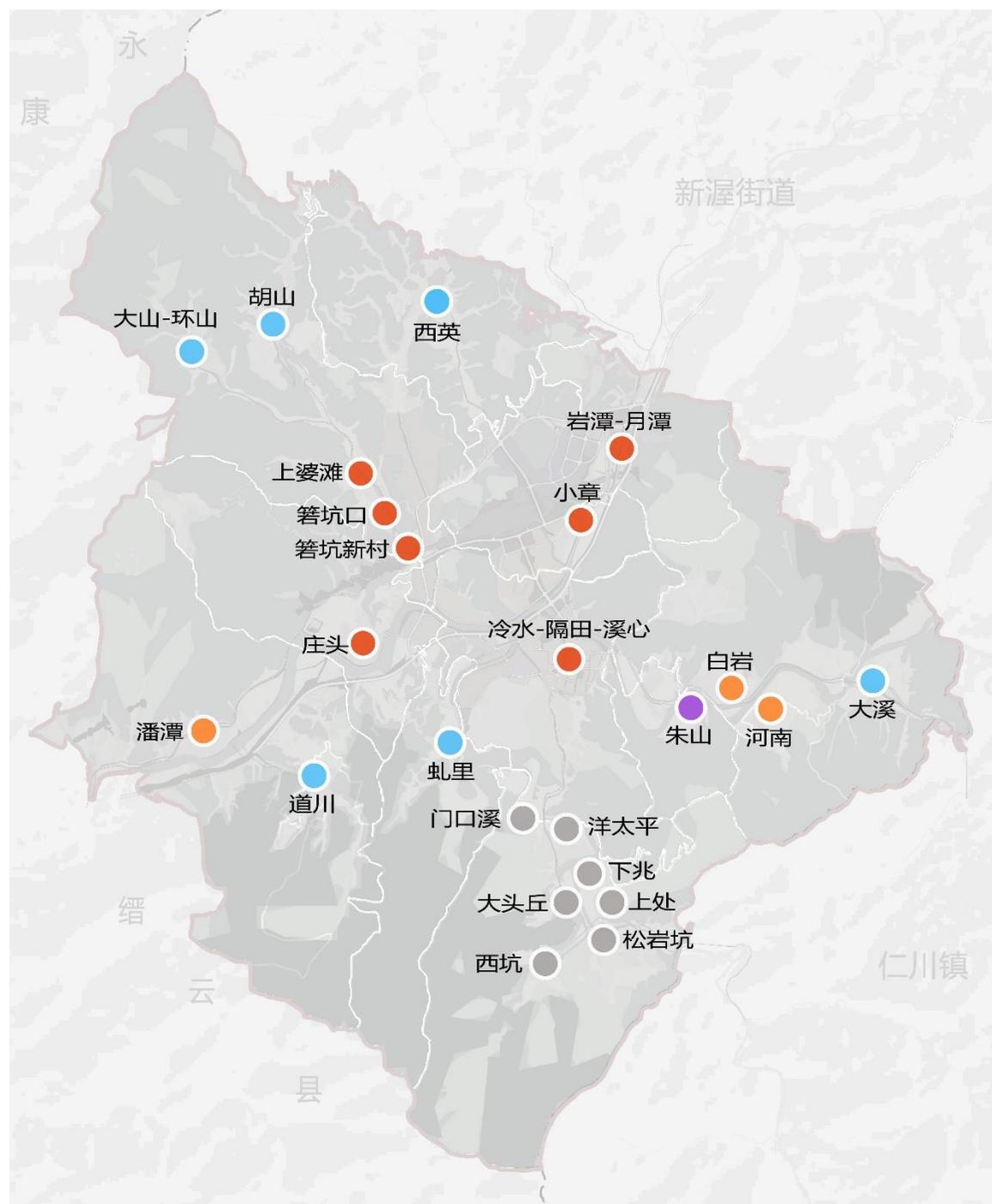
保障村民建房需求

村庄分类管控

VILLAGE CLASSIFICATION CONTROL

◆ 明确村庄分类，落实村庄分类引导

村庄级别	行政村名称	自然村分类				
		集聚建设	整治提升	特色保护	城郊融合	搬迁撤并
集镇村	冷水				冷水-隔山-田心	
	小章				小章	
	若坑		胡山、大山-环山		上婆滩、箬坑口、箬坑新村	大田
	岩潭				岩潭-月潭	
	庄头				庄头	
中心村	白岩	白岩、河南	大溪			
	潘潭	潘潭	道川			
一般村	朱山			朱山		
	西英			西英		
	虬里			虬里		
其他	泗岩				西坑、大头丘、松岩坑、上处、下兆、洋太平、门口溪	





08

规划实施保障
Implement safeguards

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反馈制度，建立多渠道的公众参与方式。

