

玉华镇土地利用总体规划（2016-2020年）

玉华镇人民政府

二〇一七年七月

一、基本情况

(一) 镇域概况

玉华镇位于湘阴县东南部，2015年由玉华乡更名为玉华镇，集镇距县城16公里，东临汨罗市，西、北面均与文星镇毗邻，南与金龙镇接壤。境内交通通畅，土壤肥沃，盛产木材、楠竹、粉葛、药材、茶叶、水果、优质稻米等。玉华镇发展定位为农贸旅游型特色小镇，积极支持农副产品生产、加工和旅游业发展。

(二) 土地利用现状

2014年，玉华镇土地总面积4591.61公顷，其中农用地4025.84公顷，占87.68%；建设用地433.35公顷，占9.44%；其他土地132.42公顷，占2.88%。

二、规划修改的期限与范围

本次规划修改以2005年为基期年，2014年为规划修改年，2020年为目标年。

规划范围为玉华镇区域内的所有土地，土地总面积4591.61公顷。

三、土地利用规划目标调整情况

(一) 耕地与基本农田保护目标

修改后，到2020年，全镇耕地保有量不低于1220.00公顷，规划修改后耕地保有量比修改前减少258.79公顷；基本农田保护面积不低于1162.00公顷，规划修改后基本农田保护目标比修改前增加325.36公顷；全镇通过土地

开发整理复垦补充耕地124.24公顷，规划修改后补充耕地任务量比修改前增加5.38公顷。

(二) 建设用地规模控制目标

1、建设用地总规模

修改后，至2020年，全镇建设用地总规模控制在452.53公顷以内，规划修改后建设用地总规模比修改前多86.87公顷。

2、城乡建设用地规模

修改后，至2020年，全镇城乡建设用地规模控制在317.32公顷以内，规划修改后城乡建设用地规模比修改前多26.66公顷。

3、城镇工矿用地规模

修改后，至2020年，全镇城镇工矿用地规模控制在12.69公顷以内，规划修改后城镇工矿用地规模比修改前少8.97公顷。

4、新增建设用地规模

修改后，至2020年，全镇新增建设用地规模控制在173.95公顷以内，规划修改后新增建设用地规模比修改前多86.87公顷。

5、新增建设占用农用地规模

修改后，至2020年，全镇新增建设占用农用地规模控制在134.90公顷以内，规划修改后新增建设占用农用地规模比修改前多86.37公顷。

6、新增建设占用耕地规模

修改后,至2020年,全镇新增建设占用耕地规模控制在32.77公顷以内,规划修改后新增建设用地占用耕地规模比修改前少4.45公顷。

7、有条件建设区

修改后,玉华镇未划定有条件建设区,较修改前减少1.20公顷。

8、人均城镇工矿用地规模

修改后,至2020年,全镇人均城镇工矿用地规模控制在61.08平方米以内,规划修改后较修改前减少43.17平方米。

四、永久基本农田划定情况

1、调出情况

调出基本农田30.58公顷,主要分布在长湖村、东坪村、凤形村、华光村、华中村、开福村、来龙村、团山村和玉石村等村。调出原因为建设用地调入、现状为非耕地、耕地质量较差等原因。

2、补划情况

本镇可补划为基本农田的优质一般耕地主要布局在长湖村、东坪村、凤形村、华光村、华中村、槐溪村、开福村、来龙村、前进村、团山村、文桥村和玉石村等村,此次补划基本农田349.55公顷。

划定后,永久基本农田面积为1162.67公顷,落实了基本农田保护任务,基本农田各村均有布局,以长湖村、东坪村、来龙村、华光村和开福村等村居多。

五、建设用地布局调整

(一) 城镇工矿用地布局调整

本次规划修改,由于集镇建设等调入城镇工矿用地3.35公顷,分布于槐溪村和文桥村。

调出城镇工矿用地0.75公顷,位于来龙村和文桥村,该区域近期不在发展方向范围,现状地类全部为耕地,本次划为基本农田。

(二) 农村居民点用地布局调整

本次规划修改,由于玉华镇村级公共设施建设、农民建房需求、教育和卫生等基础设施建设,调入农村居民点用地55.95公顷,主要分布在长湖村、凤形村、华光村、前进村、团山村、文桥村和玉石村等村。

调出农村居民点用地16.52公顷,位于长湖村、凤形村、华光村、开福村、来龙村、团山村、文桥村和玉石村等村,调出区域近期不在发展方向范围,且现状地类主要为耕地,本次划定为基本农田保护区。

(三) 交通水利用地布局调整

本次规划修改,玉华镇调入交通水利用地18.74公顷,分布在华光村、来龙村和槐溪村等村。

调出交通水利用地7.36公顷,位于槐溪村、来龙村和文桥村,是今后未安排项目的地块。

(四) 其他建设用地布局调整

本次规划修改，由于 2015-2020 年期间玉华镇急需落地的重点项目有湘阴烈士陵园建设项目等，玉华镇调入其他建设用地 48.93 公顷，分布在开福村。

六、生态保护用地调整情况

玉华镇境内鹅形山森林公园于 2008 年经湖南省人民政府批准晋级为省级森林公园，总面积为 2040.81 公顷，本次修改将其大部分面积划为林业用地地区。

七、土地利用分区调整情况

(一) 土地用途分区规划

修改后，将全镇土地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、独立工矿区和风景旅游用地区七个用途区，其中：一般农地区变化较大，规划修改后较修改前减少 784.79 公顷；基本农田保护区规划修改后较修改前增加 384.35 公顷。

土地用途分区面积及数量变化具体见附表。

(二) 建设用地管制分区规划

为加强对建设用地的空间管制，规划修改后将全镇行政辖区内土地划分为允许建设区和限制建设区两个管制区，其中：允许建设区较修改前增加 220.93 公顷，限制建设区较修改前减少 217.13 公顷；按《基本农田保护条例》要求，本次修改未划定有条件建设区；本次修改未划定禁止建设区。

管制分区面积及数量变化具体见附表。

附表：

- 1、玉华镇土地利用现状表；
- 2、玉华镇土地利用结构调整表；
- 3、玉华镇土地利用规划目标调整表；
- 4、玉华镇落实上一级土地利用规划指标情况表；
- 5、玉华镇耕地保有量和基本农田保护面积分解表；
- 6、玉华镇调入区域规划调整前后对比表；
- 7、玉华镇调出区域规划调整前后对比表；
- 8、玉华镇土地用途分区修改情况表；
- 9、玉华镇建设用地空间管制分区修改情况表；
- 10、玉华镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表；
- 11、玉华镇土地开发、整理、复垦重点项目表。

表 1 玉华镇土地利用现状结构表 (2014 年)

单位 : 公顷、%

地类		面积	比重	
土地面积		4591.61	100.00	
农用地	小计	4025.84	87.68	
	耕地	1328.76	28.94	
	园地	116.38	2.53	
	林地	2122.86	46.23	
	其他农用地	457.84	9.97	
建设用地	小计	433.35	9.44	
	城乡建设用地	小计	340.99	7.43
		建制镇	10.74	0.23
		农村居民点用地	327.21	7.13
	采矿及其他独立建设用地		3.04	0.07
	交通水利用地		91.95	2.00
	其他建设用地		0.41	0.01
其他土地	小计	132.42	2.88	
	水域	9.60	0.21	
	自然保留地	122.82	2.67	

表 2 玉华镇土地利用结构调整表

单位 : 公顷 %

地类	2005 年		2014 年		规划目标年 (修改前)		规划目标年 (修改后)		修改后- 修改前	
	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重		
土地面积	4591.61	100.00	4591.61	100.00	4591.61	100.00	4591.61	100.00	0.00	
农用地	小计	4068.28	88.60	4025.84	87.68	4099.67	89.29	4013.30	87.41	-86.37
	耕地	1332.19	29.01	1328.76	28.94	1478.79	32.21	1483.24	32.30	4.45
	园地	121.63	2.65	116.38	2.53	103.26	2.25	103.29	2.25	0.03
	林地	2152.07	46.87	2122.86	46.23	2089.49	45.51	2042.28	44.48	-47.21
	其他农用地	462.39	10.07	457.84	9.97	428.13	9.32	384.49	8.37	-43.64
建设用地	小计	392.65	8.55	433.35	9.44	365.66	7.96	452.53	9.86	86.87
	小计	327.12	7.12	340.99	7.43	290.66	6.33	317.32	6.91	26.66
	建制镇	7.98	0.17	10.74	0.23	12.88	0.28	8.97	0.20	-3.91
	农村居民点用地	316.10	6.88	327.21	7.13	269.00	5.86	304.63	6.63	35.63
	采矿及其他独立建设用地	3.04	0.07	3.04	0.07	8.78	0.19	3.72	0.08	-5.06
	交通水利用地	65.12	1.42	91.95	2.00	72.17	1.57	83.45	1.82	11.28

	其他建设用地	0.41	0.01	0.41	0.01	2.83	0.06	51.76	1.13	48.93
其他土地	小计	130.68	2.85	132.42	2.88	126.28	2.75	125.78	2.74	-0.50
	水域	9.66	0.21	9.60	0.21	9.64	0.21	9.64	0.21	0.00
	自然保留地	121.02	2.64	122.82	2.67	116.64	2.54	116.14	2.53	-0.50

表 3 玉华镇土地利用规划目标调整表

单位：公顷

指标名称	修改前	修改后	指标 变化情况	指标属性
	2020 年	2020 年		
耕地保有量	1478.79	1220.00	-258.79	约束性
基本农田保护面积	836.64	1162.00	325.36	约束性
建设用地总规模	365.66	452.53	86.87	预期性
城乡建设用地规模	290.66	317.32	26.66	约束性
城镇工矿用地规模	21.66	12.69	-8.97	预期性
新增建设用地总规模	87.08	173.95	86.87	预期性
新增建设占用农用地规模	48.53	134.90	86.37	预期性
新增建设占用耕地规模	37.22	32.77	-4.45	约束性
补充耕地任务量	118.86	124.24	5.38	约束性

表 4 玉华镇落实上一级土地利用规划指标情况表

指标名称	上级规划下达数(1)	本镇规划数(2)	本镇落实数(3)	单位：公顷
				(3)-(2)
耕地保有量	1220.00	1220.00	1483.24	263.24
基本农田保护面积	1162.00	1162.00	1162.67	0.67
建设用地总规模	452.53	452.53	452.53	0.00
城乡建设用地规模	317.32	317.32	317.32	0.00
城镇管控用地规模	12.69	12.69	12.69	0.00

表 5 玉华镇耕地保有量和基本农田保护面积分解表

序号	单位	规划 2020 年耕地保有量	规划期间基本农田保护面积
1	槐溪村	61.00	56.05
2	来龙村	120.00	115.69
3	长湖村	145.00	140.20
4	华光村	108.00	103.79
5	玉石村	76.00	71.88
6	文桥村	79.00	74.88
7	东坪村	131.00	126.32
8	华中村	98.00	93.27
9	前进村	94.00	89.30
10	开福村	102.00	97.48
11	同心村	36.00	31.36
12	团山村	77.00	72.76
13	凤形村	93.00	89.02
合计	玉华镇	1220.00	1162.00

表 6 玉华镇调入区域规划调整前后对比表

单位：公顷

调整前												调整后
耕地	园地	林地	其他农用地	城镇用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计	
0.00	0.00	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	城镇用地	
6.64	0.00	26.75	18.74	0.00	2.35	0.00	0.85	0.00	0.00	0.62	55.95	农村居民点用地
0.36	0.00	0.00	0.28	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.65	其他独立建设用地
0.21	0.00	8.57	9.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.74	交通水利用地
6.88	0.00	12.59	14.84	6.58	1.97	6.00	0.00	0.00	0.00	0.07	48.93	其他建设用地
14.09	0.00	50.61	43.82	6.58	4.33	6.00	0.85	0.00	0.00	0.69	126.97	小计

表 7 玉华镇调出区域规划调整前后对比表

单位：公顷

调整前	调整后											
	耕地	园地	林地	其他农用地	城镇用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计
城镇用地	0.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.75

农村居民点用地	14.98	0.00	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00	16.52
交通水利用地	2.81	0.03	1.91	0.18	0.72	0.53	0.29	0.70	0.00	0.00	0.19	7.36
小计	18.54	0.03	3.40	0.18	0.72	0.53	0.29	0.75	0.00	0.00	0.19	24.63

表 8 玉华镇土地用途分区修改情况表

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
基本农田保护区	934.97	20.36	1319.32	28.73	384.35	8.37
一般农地区	1075.21	23.42	290.42	6.33	-784.79	-17.09
林业用地区	2087.01	45.45	2047.04	44.58	-39.97	-0.87
城镇建设用地区	12.88	0.28	14.52	0.32	1.64	0.04
村镇建设用地区	271.48	5.91	447.32	9.74	175.84	3.83
独立工矿区	8.78	0.19	51.82	1.13	43.04	0.94
风景旅游用地区	0.00	0.00	0.41	0.01	0.41	0.01
生态环境安全控制区	2.60	0.06	0.00	0.00	-2.60	-0.06
合计	4392.93	95.67	4170.86	90.84	-222.07	-4.84

表 9 玉华镇建设用地空间管制分区修改情况表

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
允许建设区	293.15	6.38	514.08	11.20	220.93	4.81
有条件建设区	1.20	0.03	0.00	0.00	-1.20	-0.03
限制建设区	4294.66	93.53	4077.53	88.80	-217.13	-4.73
禁止建设区区	2.60	0.06	0.00	0.00	-2.60	-0.06
合计	4591.61	100.00	4591.61	100.00	0.00	0.00

表 10 玉华镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表

单位 : 公顷			
编号	项目名称	建设性质 (改、扩、新建)	备注
一	交通		
1	玉华镇公交汽车站建设项目	新建	
二	水利		
1	玉华镇排水工程建设项目	新建	
三	环保		
1	玉华镇污水处理厂	新建	
四	民生工程		
1	残疾人就业培训基地	新建	
2	玉华养老用地		
3	玉华镇规范村民建房集中安置点(一)	新建	天鹅社区七方冲组
4	玉华镇规范村民建房集中安置点(二)	新建	胜利村时元组
5	玉华镇村级服务平台	新建	各村均有
6	美丽乡村建设项目	新建	
五	其他		
1	湘阴烈士陵园	新建	

表 11 玉华镇 2015-2020 年土地开发、整理、复垦重点项目表

单位：公顷

序号	项目名称	所在地	项目类型	建设规模	预计新增耕地
1	玉华镇玉石村土地开发项目	玉华镇玉石村	土地开发	6.14	5.38

附图：

- 1、玉华镇土地利用现状图（2014年）；
- 2、玉华镇土地利用总体规划图；
- 3、玉华镇建设用地管制与基本农田保护图；
- 4、玉华镇土地整治规划图；
- 5、玉华镇土地利用规划建设用地布局调整示意图；
- 6、玉华镇建设用地管制与基本农田调整示意图。