

东阳市佐村镇国土空间总体规划

(2021-2035年)

征求意见稿

佐村镇人民政府

2024年7月

前言 | PREFACE

规划定位

本规划是对佐村镇国土空间做出的总体安排，是指导佐村镇国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，是编制详细规划、相关专项规划、实施国土空间用途管制的基本依据。

指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。全面融入浙江高质量发展建设共同富裕示范区和金华打造高水平内陆开放枢纽中心城市战略，坚持高质量发展主线，以统筹安全与发展为基础，优化国土空间开发格局、合理配置资源要素、改善生态环境，落实空间用途管制，实现国土空间治理体系和治理能力现代化，为高水平推进乡镇现代化发展打下坚实基础。

目录 | CONTENTS

01. 规划总则

GENERAL RULES OF PLANNING

1.1 规划范围与期限

1.2 乡镇概况

02. 目标定位

TARGET STRATEGY

2.1 主体功能定位

2.2 目标定位

2.3 发展规模

03. 总体格局

OVERALL PATTERN

3.1 三条控制线划定

3.2 空间结构

3.3 用途管制分区

04. 用地布局

LAND LAYOUT

4.1 农业空间

4.2 生态空间

4.3 城镇空间

05. 支撑体系

SUPPORTING SYSTEM

5.1 综合交通规划

5.2 公共服务体系

5.3 市政公用设施

5.4 历史文化保护

5.5 综合防灾减灾

06. 实施保障

IMPLEMENTATION GUARANTEE

6.1 规划传导体系

6.2 近期建设计划

6.3 规划实施监督





01

规划总则

GENERAL RULES OF PLANNING

1.1 规划范围与期限

1.2 乡镇概况

1.1 规划范围与期限

规划范围为佐村镇行政辖区内全部国土空间，包含25个行政村（佐村村、谷岱村、罗峰村、桑梓村、上村村、西营村、宅口村、白牛畈村、大塘光村、流贵塘村、平坑村、前塘村、厦城村、山合村、珊门村、上林口村、石井坑村、石桥村、斯光村、五丰村、五联村、香溪村、友谊村、俞家村、赵楼村），4个林场（上村乡林场、九峰山林场、大坞林场、芭蕉尖林场），总面积149平方公里。

规划期限与县级国土空间总体规划保持一致，为2021-2035年，规划基期年为2020年，近期年为2025年，远景展望到2050年。



村镇体系现状图

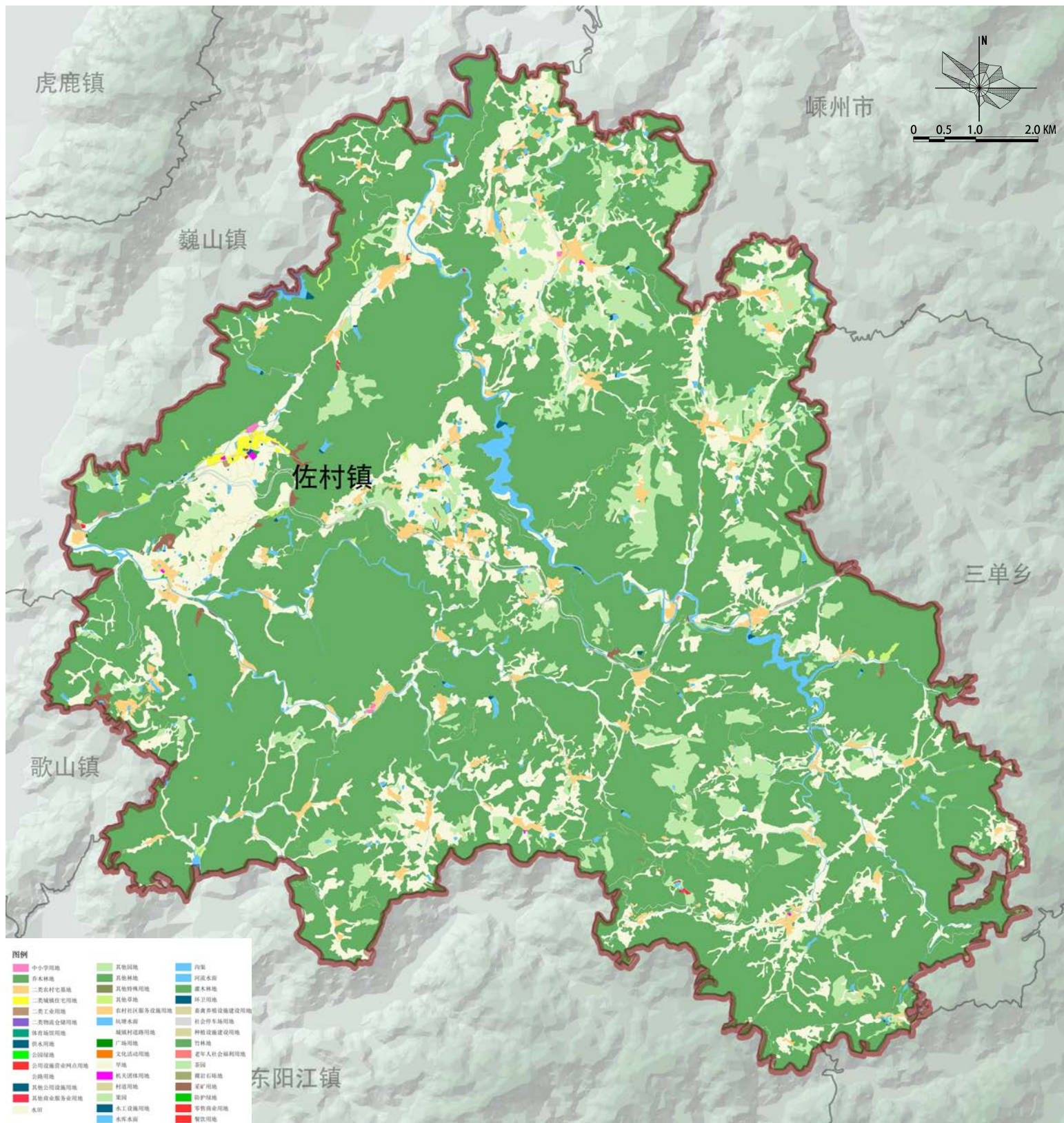
1.2 乡镇概况

社会经济

根据第七次人口普查结果，佐村镇2020年末常住人口1.22万人。佐村第一产业围绕“茶叶、毛竹、香榧、油茶、高山蔬菜、银杏、金银花”等七大产业为核心；第三产业形成佐村“农业+旅游”的产业发展。

底图底数

根据三调2020年变更数据加部备案农转用数据，佐村镇总用地面积149平方千米，其中，农用地占比95.66%，建设用地占比3.74%，未利用地占比0.60%。



国土空间用地现状图



02 目标定位

TARGET STRATEGY

2.1 主体功能定位

2.2 目标定位

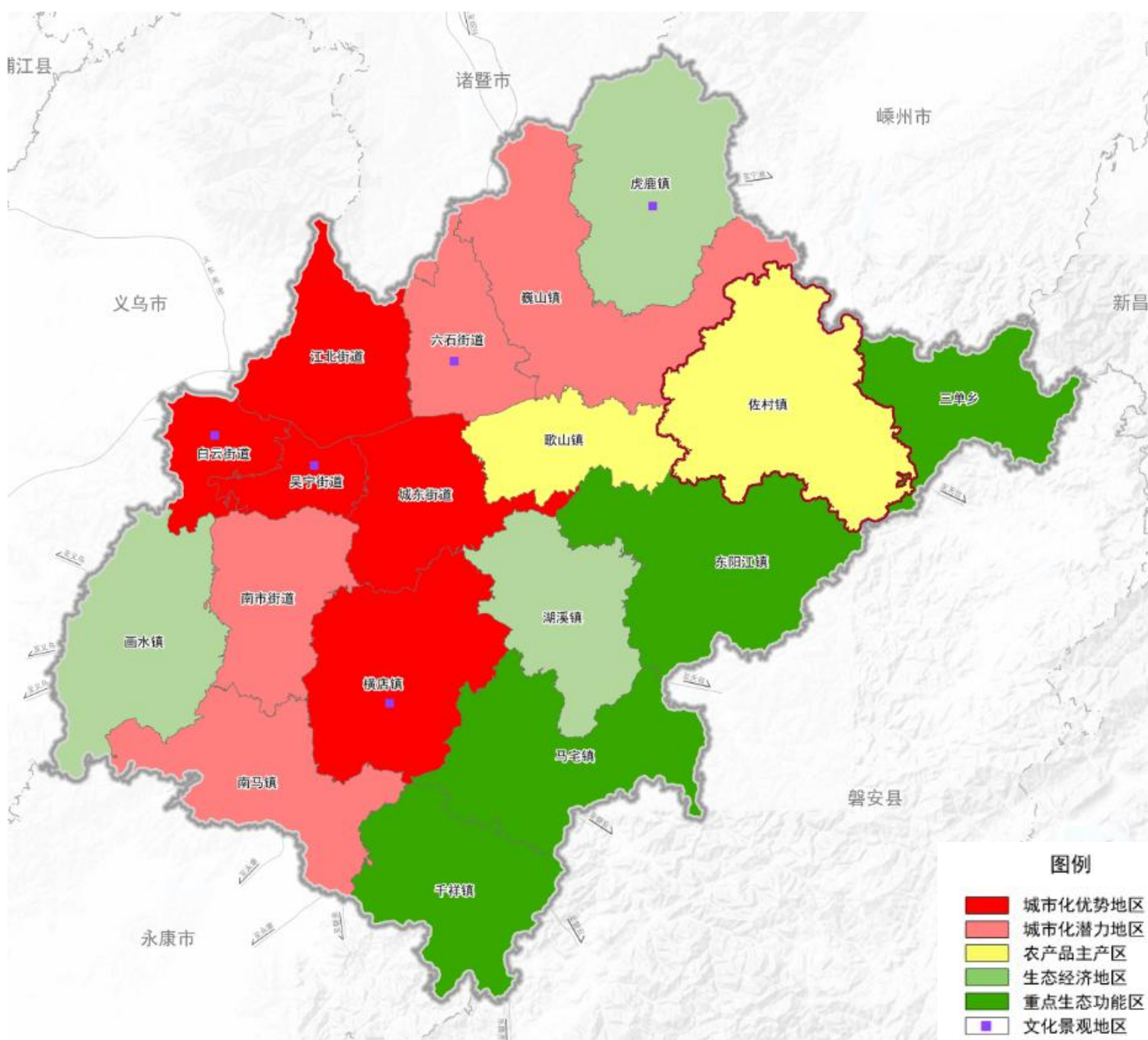
2.3 发展规模

2.1 主体功能定位

主体功能引导

根据《东阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》，佐村镇为农产品主产区，即生态红线的非覆盖区，农业条件较好，可进行大范围规模化的农业生产的主要区域，重点开展全域土地综合整治，抓好粮食生产功能区和现代农业园区建设。

佐村镇位于东阳市总体开发保护格局中的“田园小城镇魅力环”上，是东阳市域平原和丘陵山地过渡的区域，通过文化要素、创新产业、服务功能注入，强化小城镇集聚提升。



主体功能区分布图

2.2目标定位

锚定全域美丽、产业引领示范区创建的总目标，聚焦高质量发展和共同富裕建设，落实并深化上位总体规划对佐村镇的总体规划定位

东部山区服务中心 农业型旅游休闲小镇



东部山区服务

中心：佐村镇位于东阳市域东部，是东部山区的服务中心。



农产品主厂

区：重点引导粮食生产功能区及现代农业园区建设，重点开展全域土地综合整治。

特色农业核

心区：香榧产业带，打造浙江省5个香榧主厂区之一的标杆；

茶叶产业主产核心区，东北部主产茶区已列入浙江省龙井茶原产地或保护区。



乡村休闲旅

游：串联镇域内的特色景观和休闲活动，打造“自然+运动+文化”的休闲养生度假区。

生态康养旅

游：联动三单乡，打造以生态康养为主打品牌的旅游路线，进一步助推大盘山水生态休闲带的建设。

2.3 发展规模

人口规模

预测至2035年，预测佐村镇镇常住人口为1.3万人，城镇化率达到65%左右。

用地规模

佐村镇规划城镇开发边界面积0.49平方公里。以严格保护耕地和永久基本农田、生态保护红线及其他生态空间为前提，合理保障佐村镇城镇和乡村空间发展需求。按照“控总量、减增量、盘存量、放流量、提质量”的要求，保障适度增量、大力挖潜存量，全面提升用地效率，至规划期末，建设用地规模符合东阳市级分解指标要求。





03

总体格局

Overall pattern

3.1 三条控制线划定

3.2 空间结构

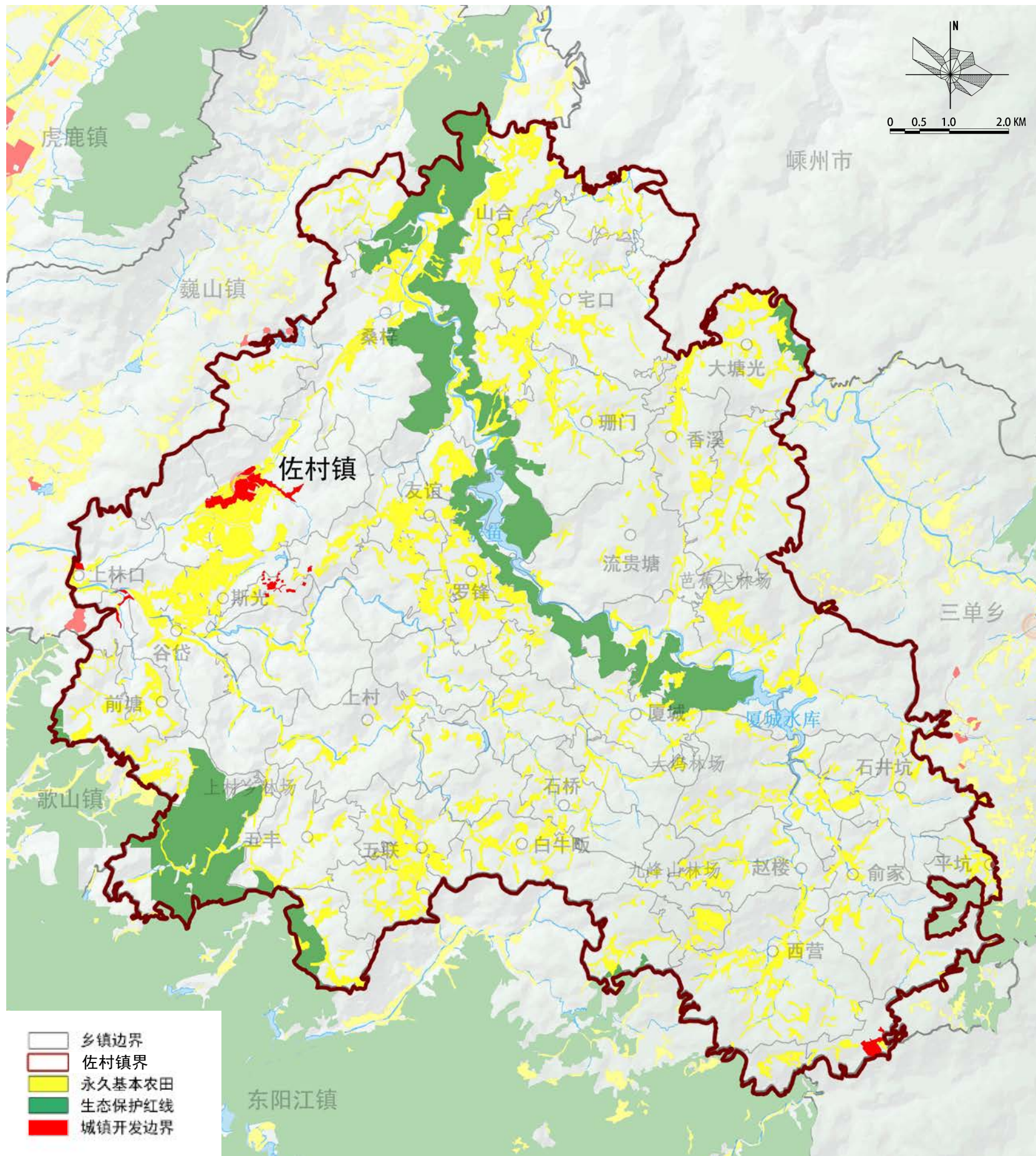
3.3 用途管制分区

3.1 三条控制线划定

永久基本农田： 划定面积18.27平方公里，落实最严格的耕地保护制度

生态保护红线： 划定面积12.167平方公里，以自然保护为主，实行最严格的准入机制

城镇开发边界： 划定面积0.49平方公里，实行“详细规划+规划许可”管制方式



三条控制线图

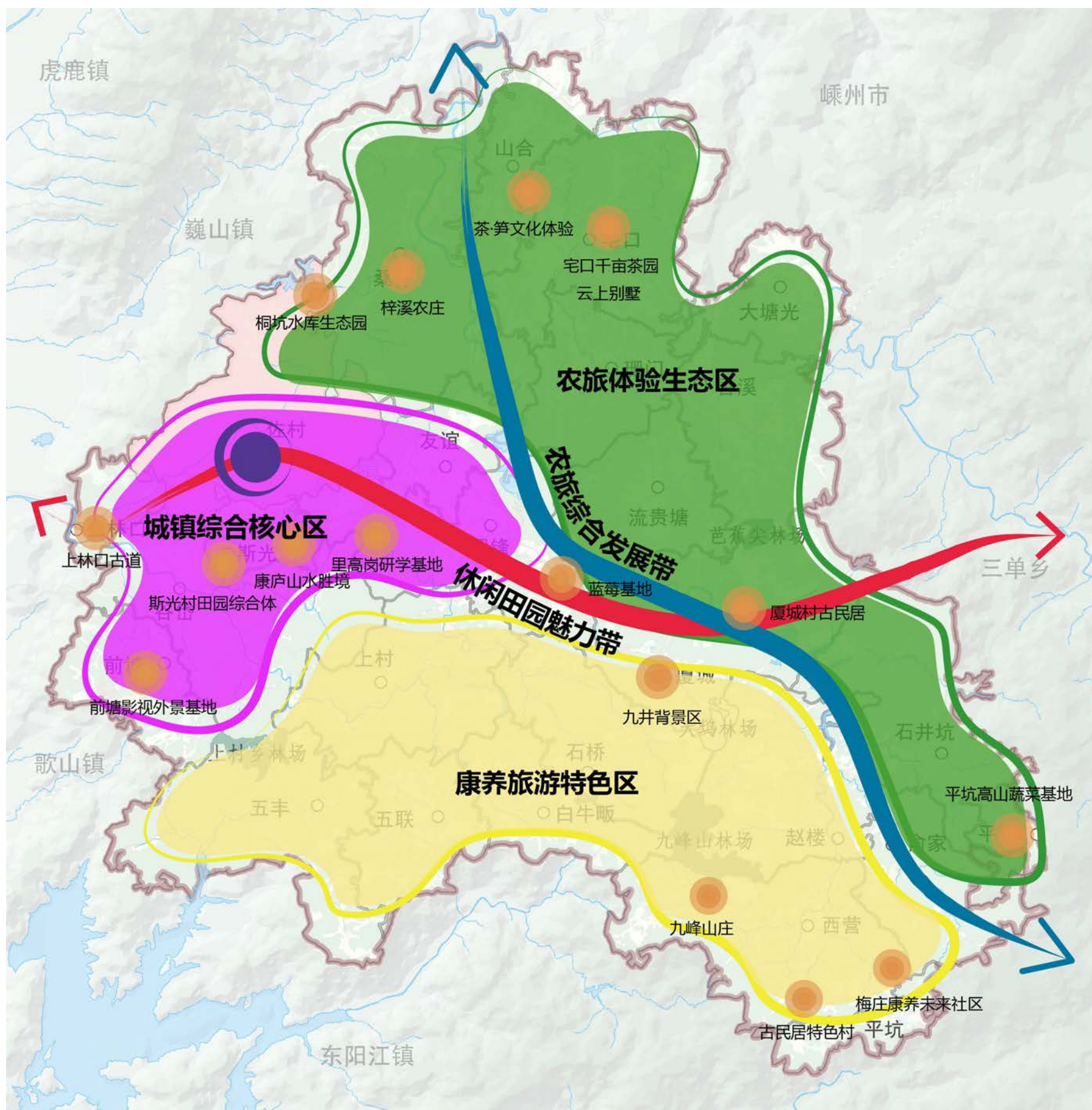
3.2空间结构

规划形成“一心两带三片”总体结构

一心——依托佐村镇镇区和周边斯光村、前塘村等重点发展村，打造佐村城镇中心。

两带——休闲田园魅力带；农旅综合发展带

三片——分别为城镇综合核心区、农旅体验生态区、康养特色旅游区

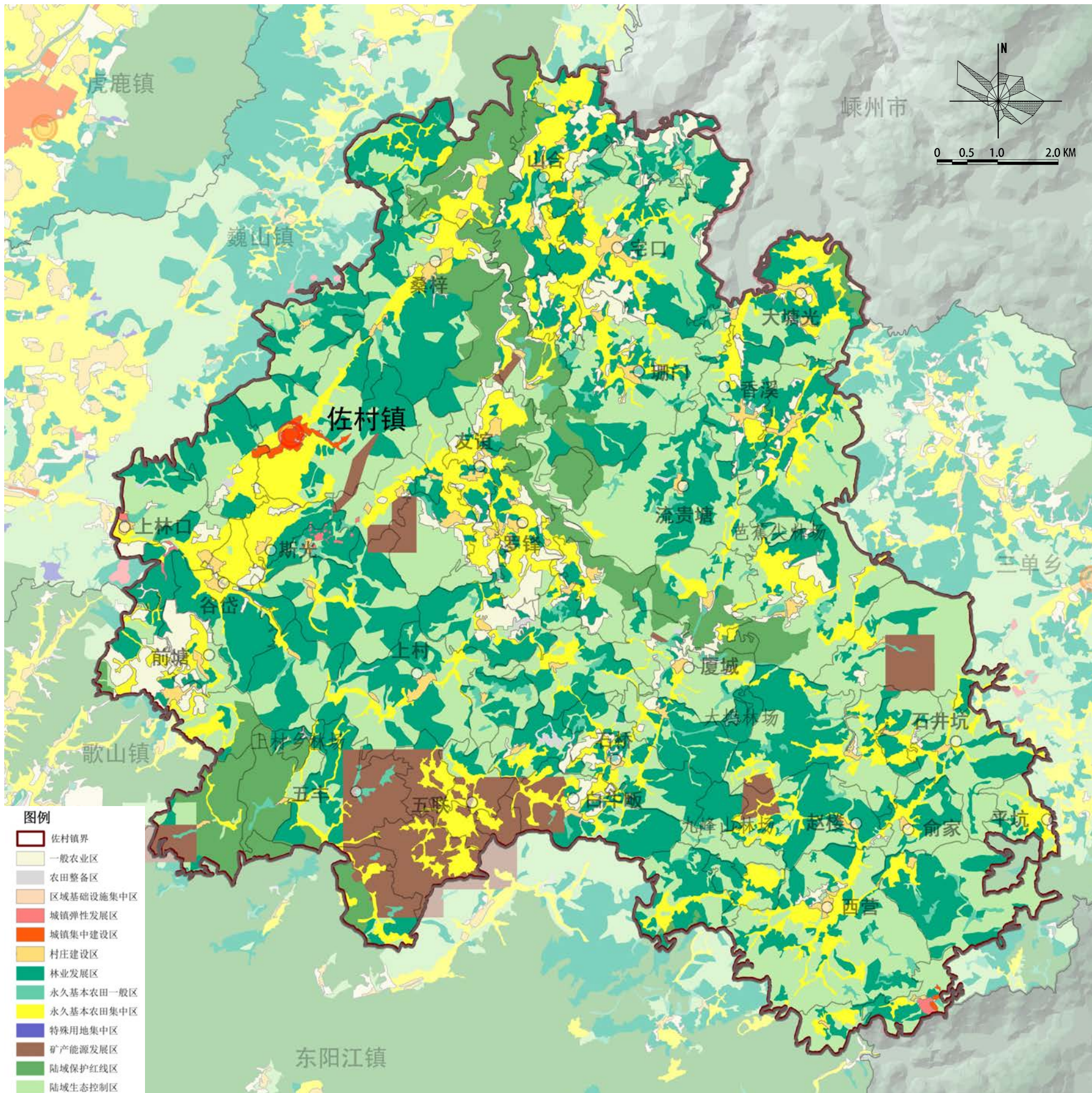


城镇空间结构图

3.3 用途管制分区

用途分区

基于县级规划用途分区，重点对城镇发展区与乡村发展区进行深化细化，形成全域规划用途分区。用途管制规则参照《浙江省国土空间用途管制规则（试行）》执行，并根据省市管制规则更新同步调整。



国土空间用途管制分区



04 用地布局

Land layout

4.1 农业空间

4.2 生态空间

4.3 城镇空间

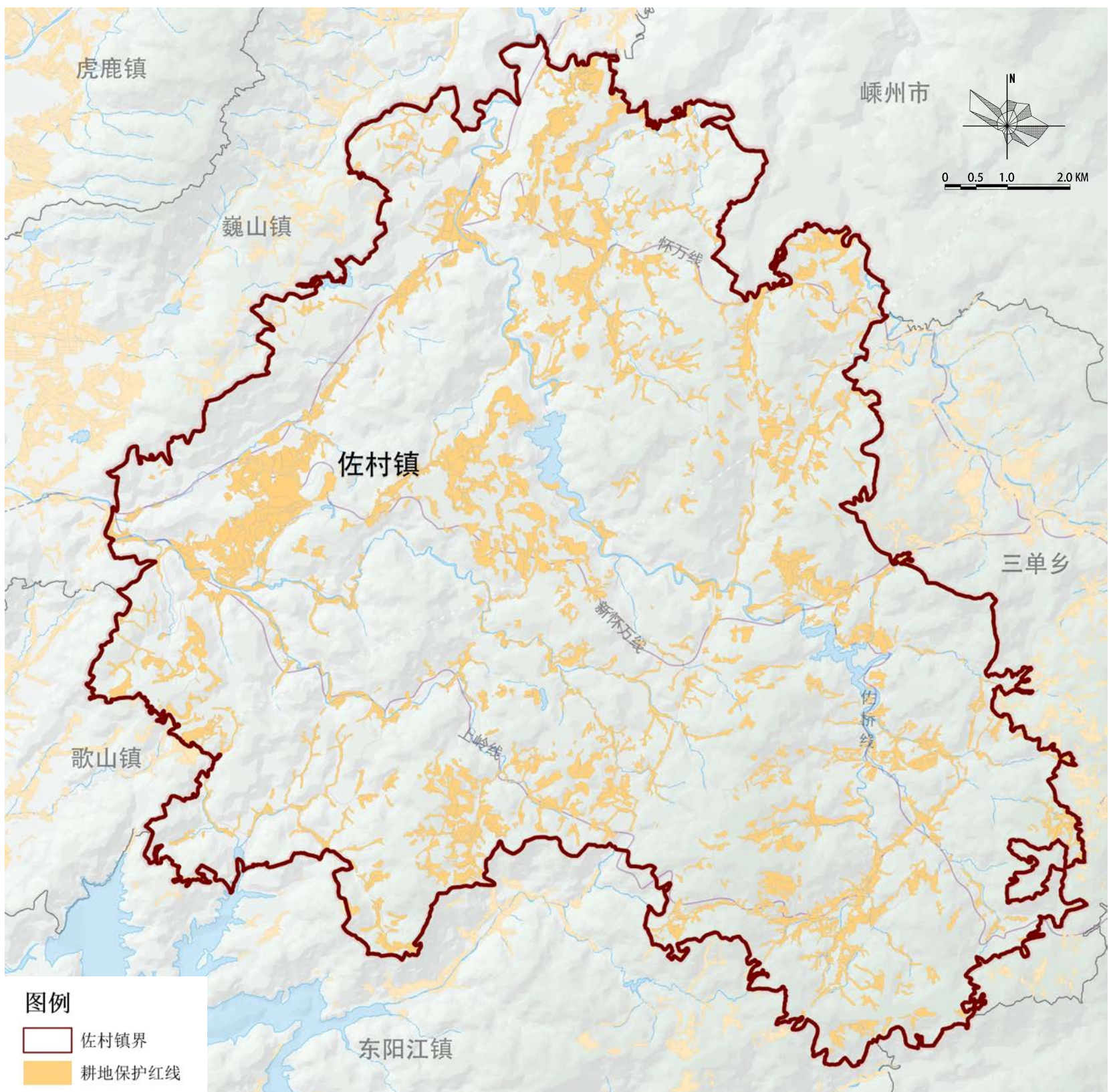
4.1 农业空间

落实耕地保护

稳定耕地总量。推进耕地质量提升及集中连片整治，根据“东阳市国土空间总体规划”，规划末期（2035年）佐村镇耕地保有量不低于21.261公顷。

提升耕地质量。以提升粮食产能为首要目标，以永久基本农田保护区为重点区域，推动高标准农田建设，规划期内逐步把永久基本农田全部建成高标准农田。

强化耕地进出平衡。对佐村镇项目建设占用耕地进行补充，耕地补充来源主要为村庄建设用地复垦及即可恢复耕地恢复。



4.1 农业空间

优化村庄分类



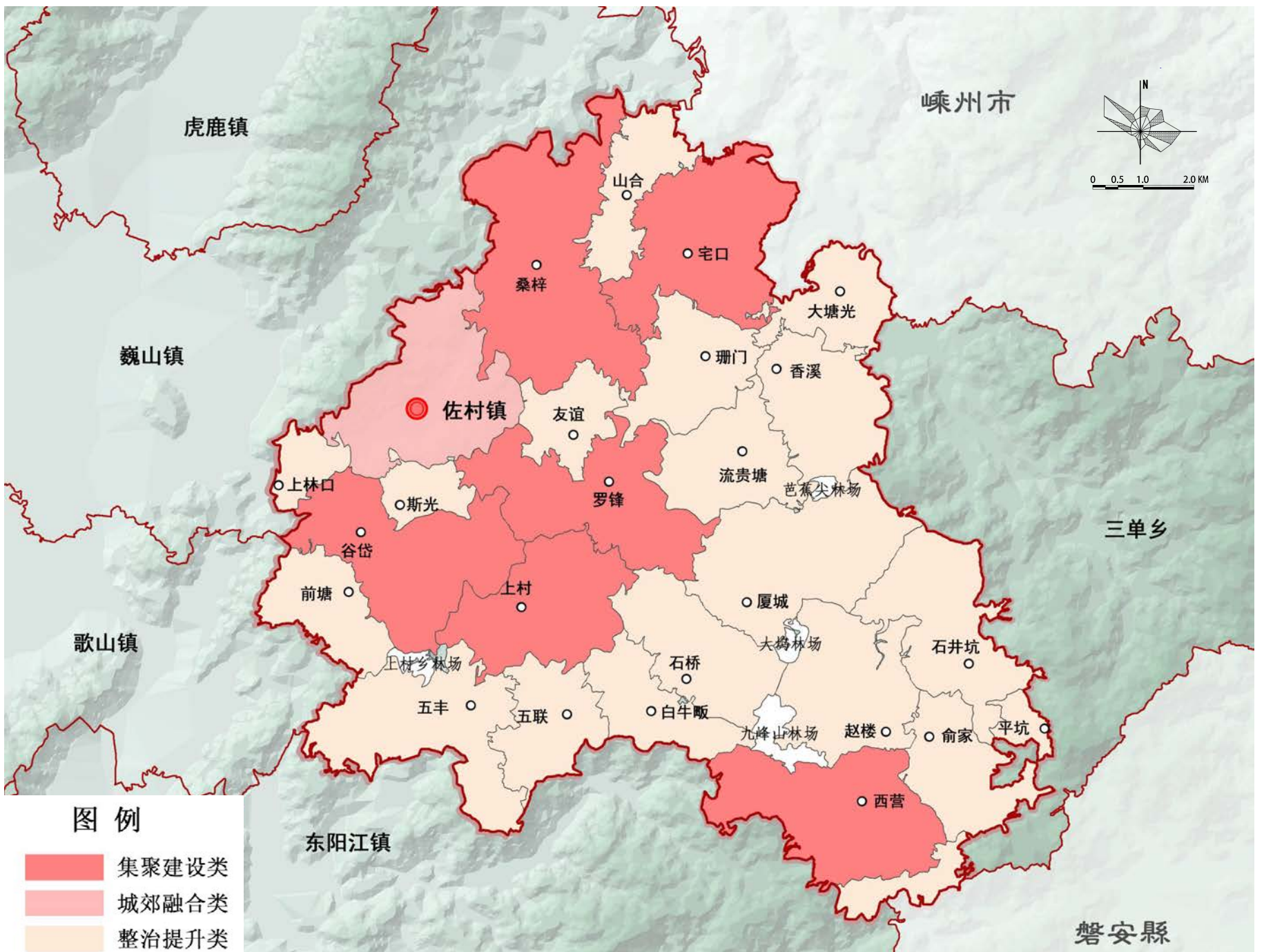
◆ 集聚建设类村庄 **6** 个

◆ 城郊融合类村庄 **1** 个

◆ 特色保护类村庄 **0** 个

◆ 整治提升类村庄 **18** 个

◆ 搬迁撤并类村庄 **0** 个



村庄分类图

4.2 生态空间

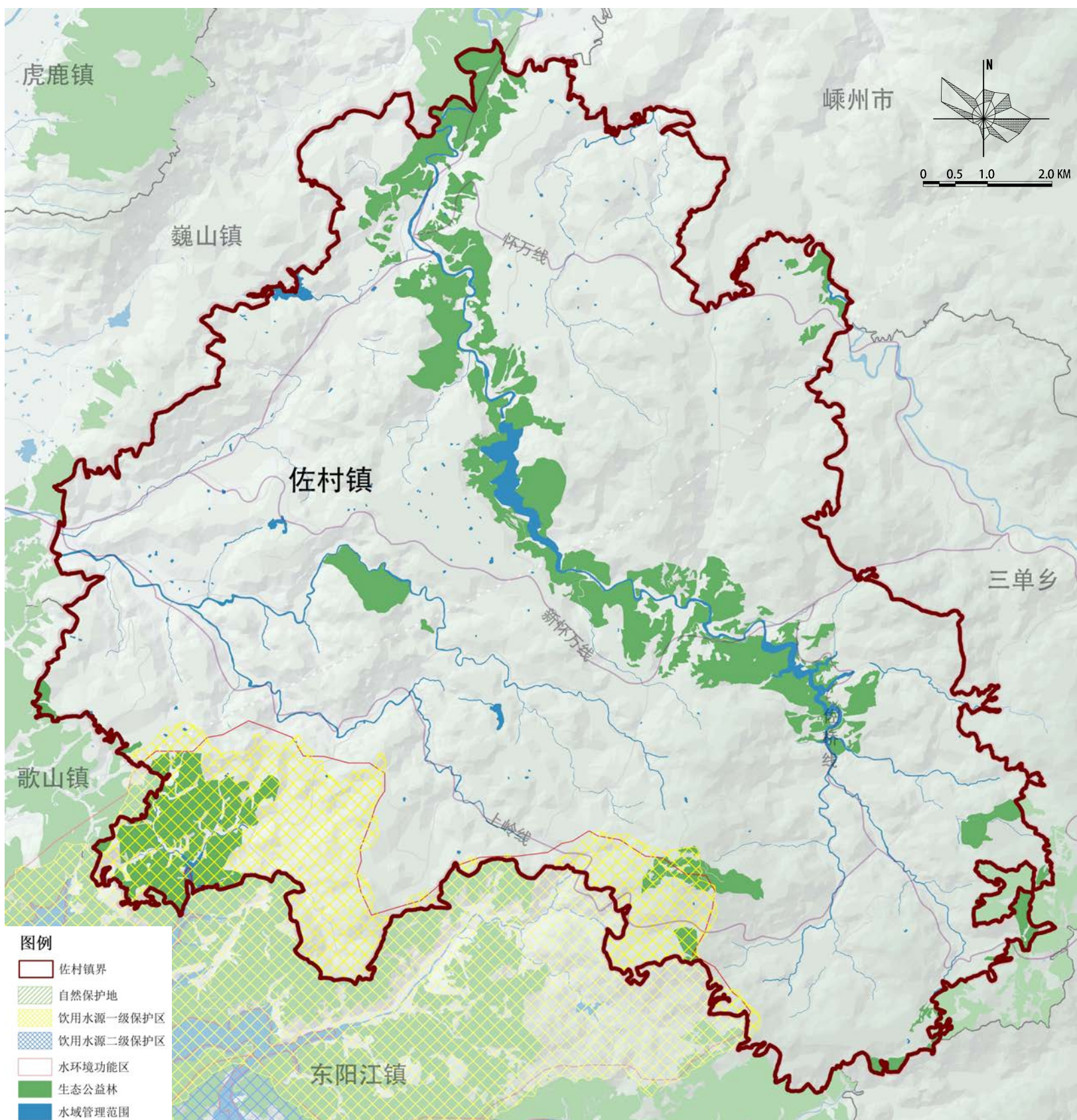
生态环境控制线

饮用水源保护区13.88平方千米，都为一级保护区，禁止新建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目

水环境功能区3.85平方千米，禁止进行不利于水域功能保护的活动

省级以上生态公益林15.73平方千米，严禁采伐、开垦等破坏公益林的行为

水域控制线3.80平方千米，确保水域面积不减少、功能不减退



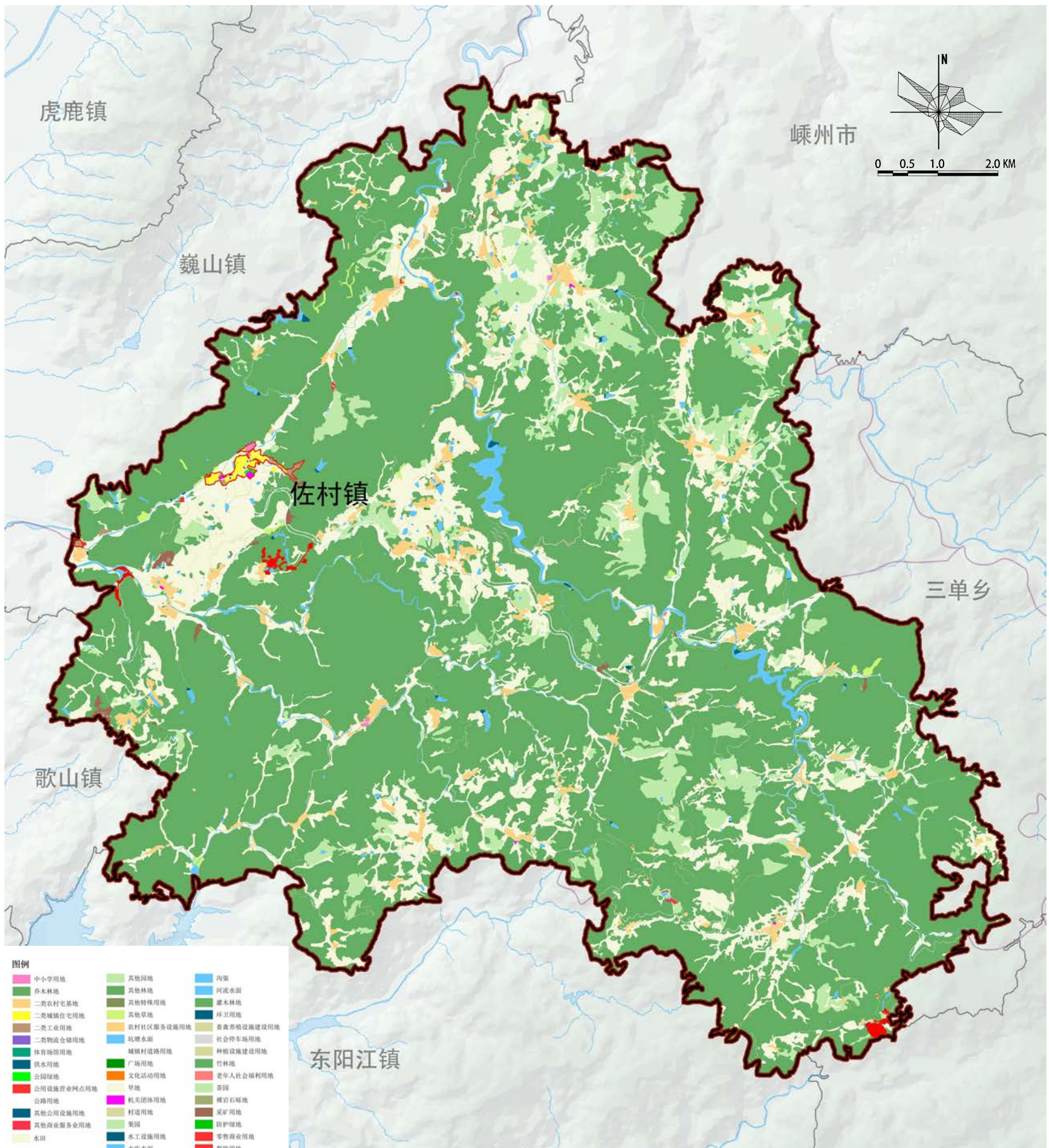
生态环境控制线图

4.3 城镇空间

建设用地布局

规划新增建设用地主要包括城镇开发边界内新增城镇建设用地，区域基础设施建设新增用地（包括区域交通设施与特殊用地）。

开发边界外按照零增长原则进行用地布局，村庄用地总体上实施减量发展。



国土空间用地规划图



05

支撑体系

SUPPORTING SYSTEM

5.1 综合交通规划

5.2 公共服务体系

5.3 市政基础设施

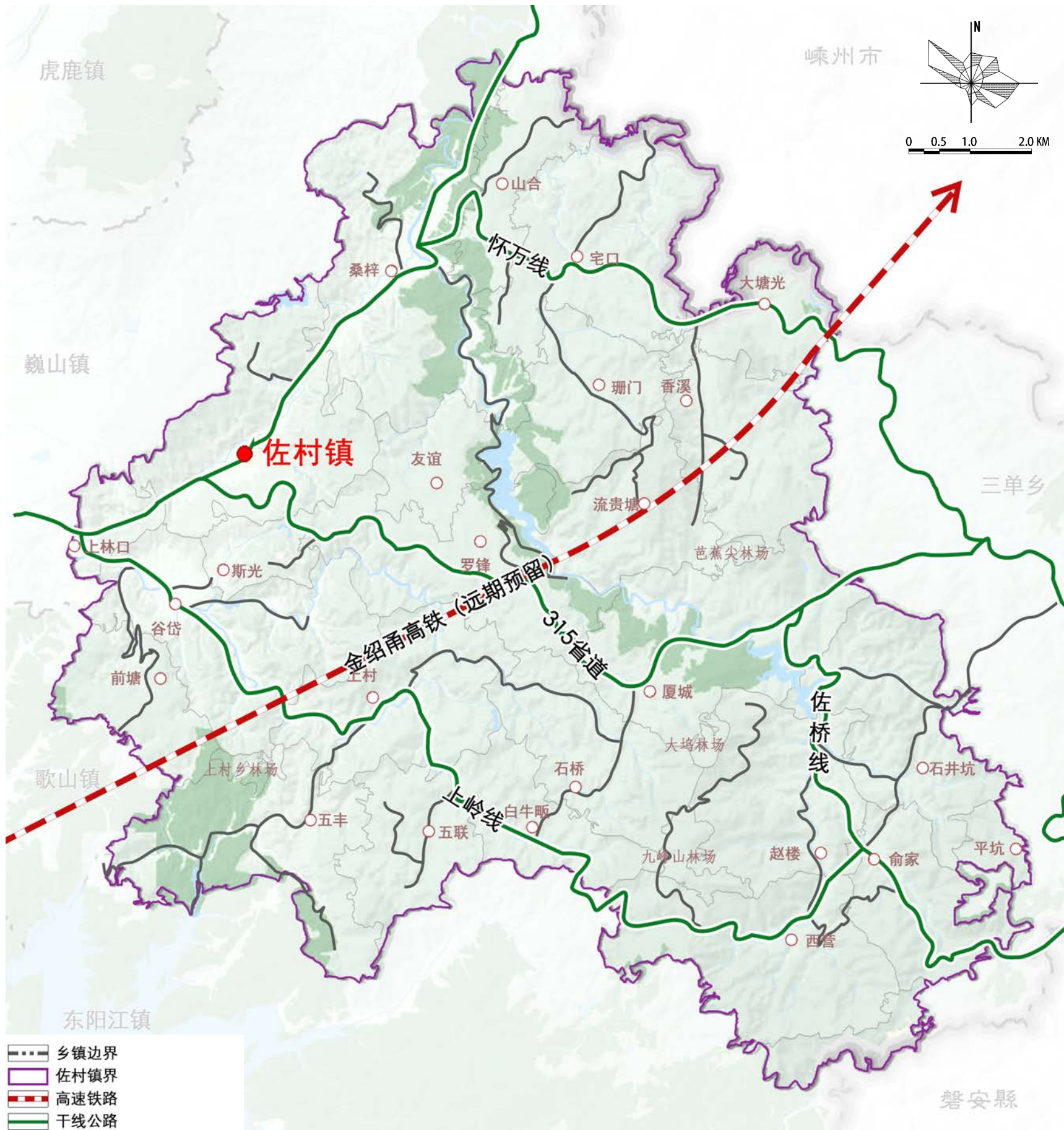
5.4 历史文化保护

5.5 综合防灾规划

5.1 综合交通规划

对外交通依托315省道、上岭线、佐桥线等干线公路，强化佐村镇域的主要通道交通能力；

远期预留金绍甬高铁线位，具体选址以主管部门为准。



综合交通体系规划图

5.2 公共服务体系

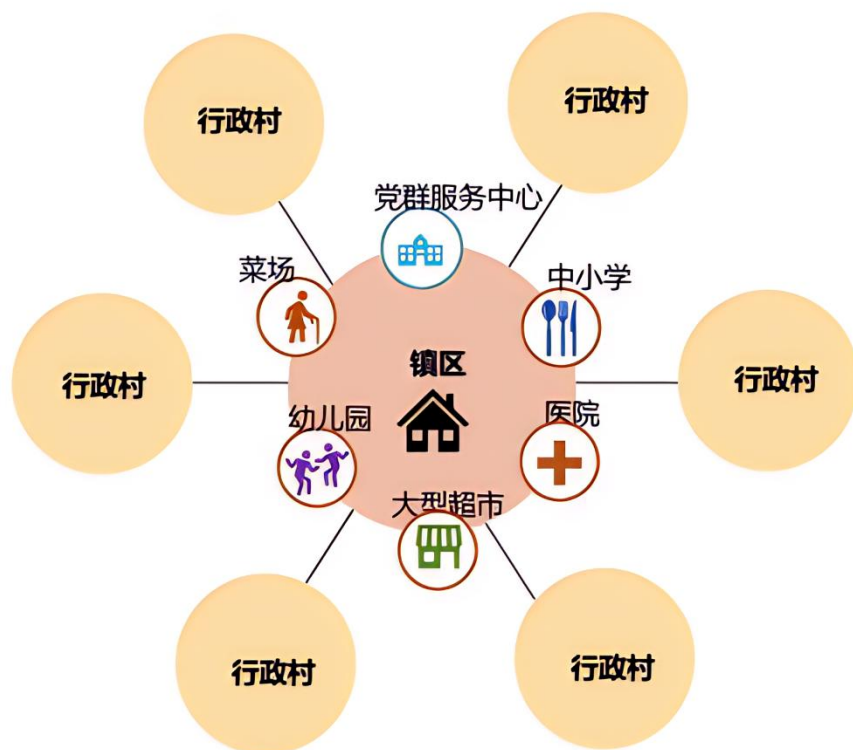
规划形成“镇区-行政村-自然村”三级镇村生活服务圈。

以镇区作为镇域中心，为周边行政村提供大型超市、中小学、医疗卫生中心等综合服务功能。

以行政村统筹乡村聚落格局，合理配置公共服务和生产服务设施，满足村民文化交流、科普培训、卫生服务、养老福利等需求。

以自然村为辅助单元配置日常保障性公共服务设施和公共活动空间。

镇区层级设施布局示意



行政村和自然村层级设施布局示意



5.3 市政基础设施

供水 网络高效

- 预测远期2035年用水总量约0.36万m³/d
- 现状厦城水厂，供水规模0.6万m³/d，为佐村镇供水，部分村庄采用单村集中供水工程解决
- 优化用水结构，提高水资源利用效率，全面建设节水型社会

排水 网络安全

- 预测远期2035年污水总量约0.25万m³/d
- 规划保留佐村污水厂，佐村、映珠塘村接入污水处理厂处理
上林口村和谷岱派片区接入巍山镇污水处理厂，其余各村自建终端分散处理
- 实现出水水质达到国家、省市最新标准

能源 体系稳定

- 以“高承载、高自愈、高效能、高互动”多元融合高弹性电网建设为抓手，不断优化电网结构，着力构建以新能源为主体的新型电力系统
- 改善全镇能源结构，提高供气气源安全水平，增强天然气储运能力，扩大天然气应用、提升乡村用气普及率

环卫 体系协同

- 建设高效化、智能化、机械化的环境卫生治理体系，全面提高乡镇环卫领域治理水平
- 规划保留佐村镇现状垃圾处理站1座

5.4 历史文化保护

加强历史文化保护，维护和延续历史文化风貌特色，继承和弘扬乡镇传统文化，正确处理保护与发展的关系，统筹安排各项保护与建设工作。

保护各级重点文物保护单位共计2处，历史文物保护单位总计5处。

各级重点文物保护单位一览表

级别	名称	地址	时代	类别	公布时间	公布文号
市级重点文物保护单位	佐村古井	佐村镇佐村	宋	古建筑	1997.7.23	东政发[97]127号
	施济桥	佐村镇赵楼村下里坑村	民国	近现代重要史迹	2010.6.12	东政发[2010]37号
历史文物保护单位	佐村丰艾堂	佐村镇佐村村	清	古建筑	2016.6.8	
	恒坑金氏宗祠	佐村镇恒坑	清	古建筑	2017.6.8	
	宅口金氏宗祠	佐村镇宅口	清	古建筑	2017.6.8	
	白鹤桥	佐村镇赵楼	民国	近现代代表性建筑	2017.6.8	
	岱溪老洞桥	佐村镇岱溪	民国	近现代代表性建筑	2017.6.8	

5.5 综合防灾规划

抗震安全体系

坚持统筹安排、突出重点、合理布局、全面预防的原则。

具备综合抗御地震基本烈度 **6度**。

人防安全体系

规划人防工程面积人均 **1.5平方米**以上，人均掩蔽面积 **1.2平方米**以上。

危化品安全体系：统筹推进“五大工程”。

防疫安全体系

预留临时性防疫设施用地选址，预留交通、城市基础设施接入条件，保留医疗设施的预留（备用诊区）、功能置换（平急结合、病房改科研用房）空间。

防洪安全体系

佐村镇范围内的梓溪段按 **5-20年**一遇标准。

优化排水防涝策略，构建排水、防涝、防洪三位一体的城市综合排水防涝体系。

消防安全体系

改造提升现状消防专职站。消防水源以各城镇供水管网为主，并结合主干溪流、天然水塘和观赏水池建设消防码头和消防补充水源。

地灾防治体系

地质灾害高易发区 **1处**

地质灾害隐患点 **5处**。

佐村镇南侧大部分区域划入灾害防治控制线范围。

重点加强地质灾害防治区内空间治理。



06

实施保障

IMPLEMENTATION GUARANTEE

6.1 规划传导体系

6.2 近期建设计划

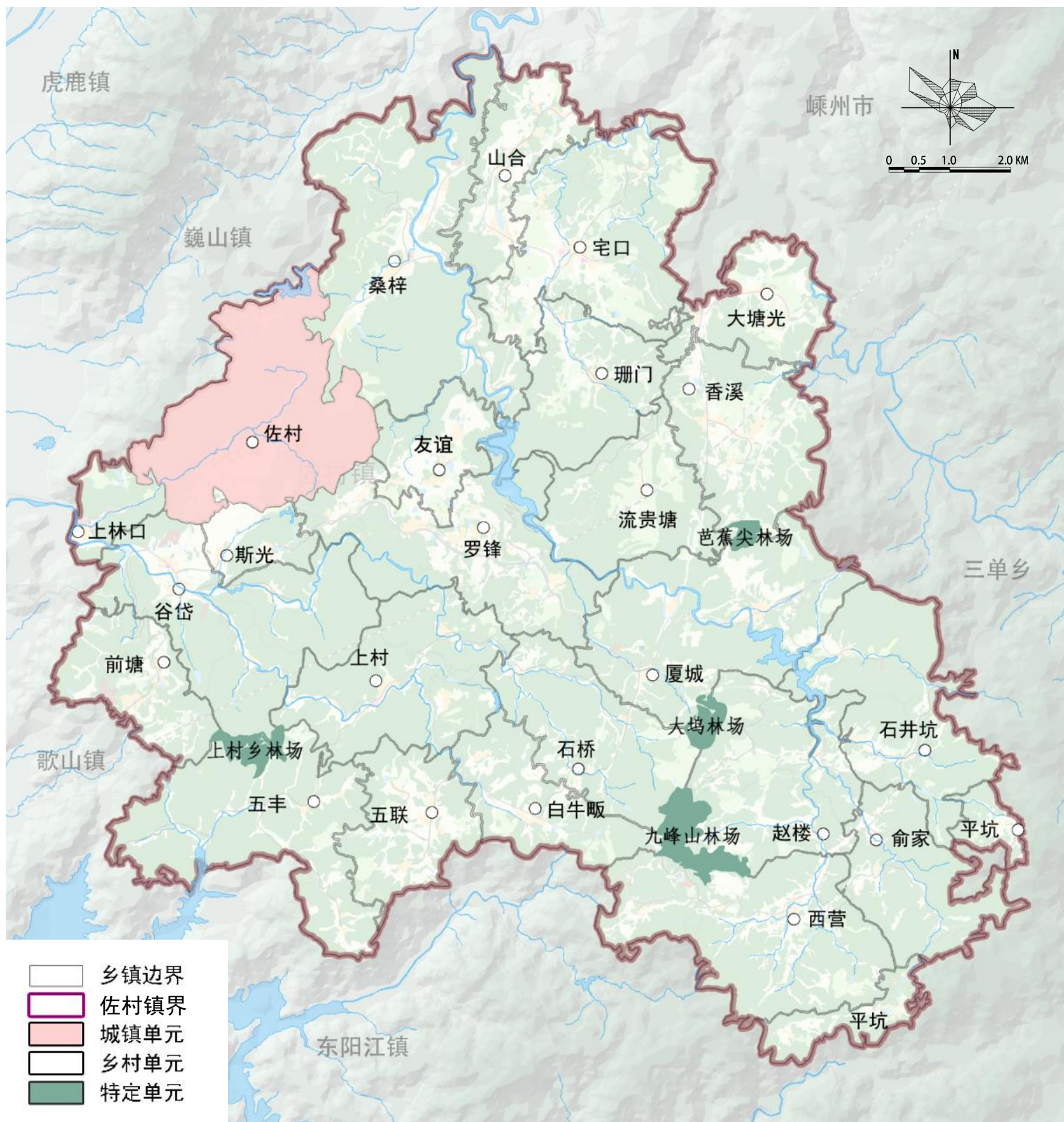
6.3 规划实施监督

6.1 规划传导体系

详细规划引导

综合考虑单元功能、地理界限和上位传导等因素，全域划分为29个详细规划单元。

全面落实东阳市国土空间规划和相关专项规划的约束性指标、刚性管控要求和指导性要求，主要包括主体功能区定位，永久基本农田线、生态保护红线、耕地保有量、城乡建设用地、乡镇建设用地等指标。



详细规划单元划分图

6.2 近期建设计划

规划分期实施，集镇区近期至2025年；
远期至2035年。

近远期实施工程和项目一览表

序号	类型	名称	级别	区域	实施时序
1	文旅康养	佐村镇康庐山水胜境文旅项目	县级	佐村镇康庐村	近期
2	文旅康养	佐村镇梅庄康养项目二期	县级	佐村镇塘丘村	近期
3	工业地块提升	佐村工业	县级	佐村镇上林口村	近期
4	文旅康养	溪北康养	县级	佐村镇溪北村	远期
5	地质灾害整治	秀石坑地质灾害搬迁安置点	县级	佐村镇秀石坑村	远期
6	地质灾害整治	石井坑村地质灾害搬迁安置	县级	佐村镇石井坑村	远期
7	地质灾害整治	赵楼村地质灾害搬迁安置点	县级	佐村镇赵楼村	远期
8	城镇配套	佐村镇LN气化站	县级	佐村镇映珠塘村	远期
9	文旅康养	里高岗村庄振兴与改造建设项目	县级	佐村镇里高岗村	远期
10	文旅康养	佐村镇桐坑水库生态旅游度假区项目	县级	佐村镇桐坑水库	远期

6.3 规划实施监督

■ 加强公众参与

加强国土空间规划知识宣传普及，完善国土空间规划信息、公开、宣传和发布等制度。加强国土空间规划编制的全过程公众参与，健全驻镇规划师制度，鼓励村民、企业等多方利益主体主动参与规划制定和决策，搭建多方参与规划实施的平台和保障制度，引导社会组织成为代表公众参与规划实施的主体，加强社会各界对规划实施的过程监督。

■ 动态调整完善

在满足国家、省、市建设要求基础上，明确重点监督内容和特色监控指标，评估结果作为规划调整修改的重要依据。依据国家、省、市法律法规的修改条件和程序，结合实际，不断优化空间布局，科学落实各类新增建设用地，对不可预见的建设项目提出弹性预留空间与原则。

■ 建立耕地生态保护修复制度

鼓励采取工程、生物、物理等措施，防治耕地退化，加强生物多样性保护，恢复和提升耕地生态质量和功能，维持生态系统整体稳定，促进农业绿色发展。建立基于规划实施评估的奖惩机制，根据规划实施评估结果，对超额完成耕地保有量和林地保有量等自然资源保护的区探索予以产权流转、建设用地指标倾斜等奖励；对实施不力的区予以违法突破行为制止，探索多元惩治限制措施。

■ 健全存量更新政策

开展城镇存量更新用地定期核查管理，鼓励采取存量补地价的方式对城市更新用地进行自主或联合开发。建立以提供公共要素为前提的更新奖励机制，明确容量奖励等政策优化方向。优化老旧房屋改造提升改建类和综合整治类城镇更新项目建设管理，针对性完善细化日照、消防、防灾等管理要求。

欢迎您对佐村镇国土空间总体规划 草案提出宝贵意见

