

东阳市马宅镇国土空间总体规划

(2021-2035年)

(征求意见稿)

东阳市马宅镇人民政府

2024年7月

前言 | PREFACE

规划定位

本规划是对马宅镇国土空间做出的总体安排，是指导马宅镇国土空间保护、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

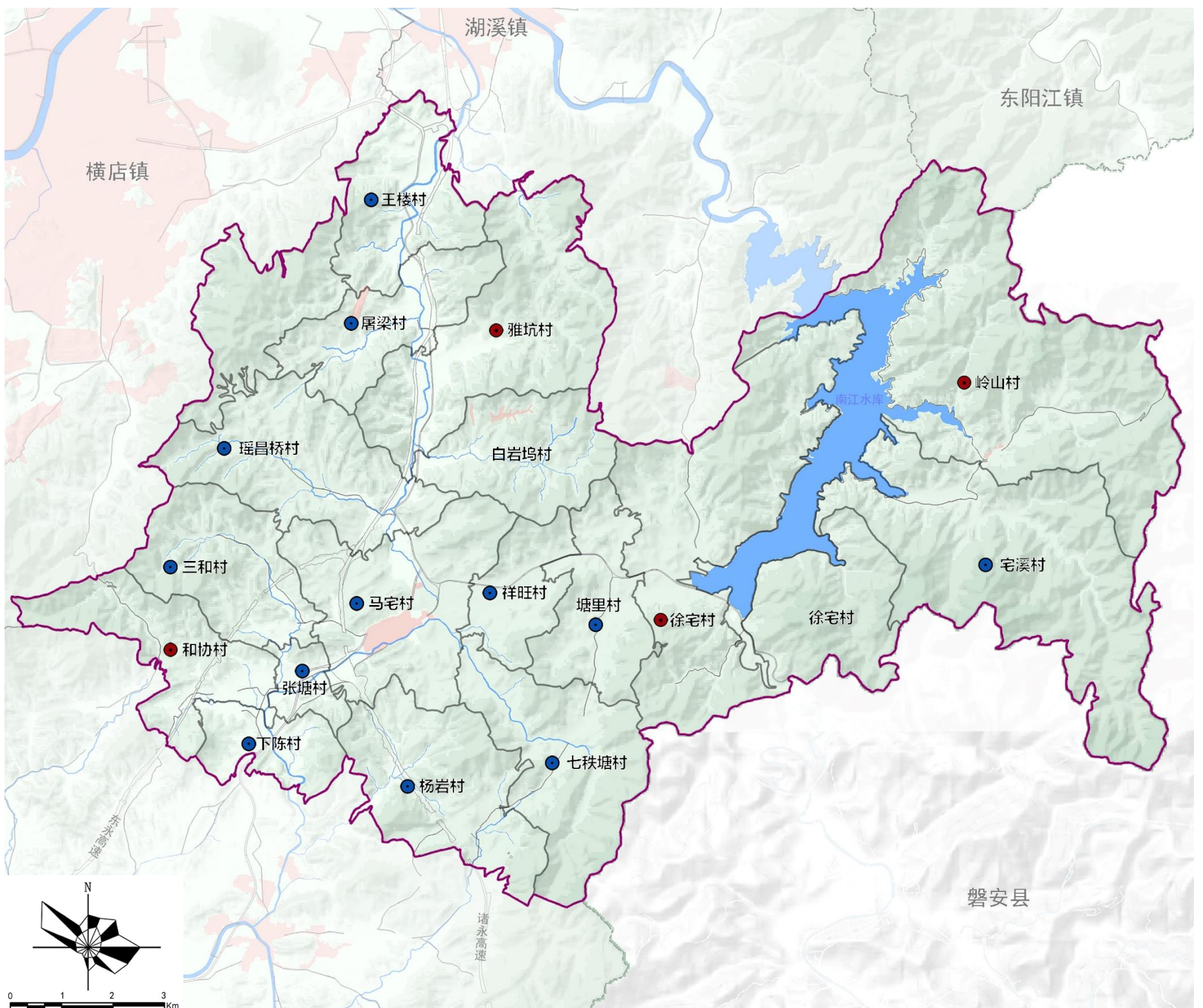
1.1 规划范围与期限

1.2 乡镇概况

1.1 规划范围与期限

规划范围为马宅镇行政辖区内全部国土空间，包含17个行政村（下陈、和协、张塘、三和、马宅、祥旺、七秩塘、杨岩、王楼、屠梁、瑶昌桥、白岩坞、雅坑、塘里、徐宅、岭山、宅溪），1个林场（荆竹坑林场），总面积119.92平方千米。

规划期限与东阳市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

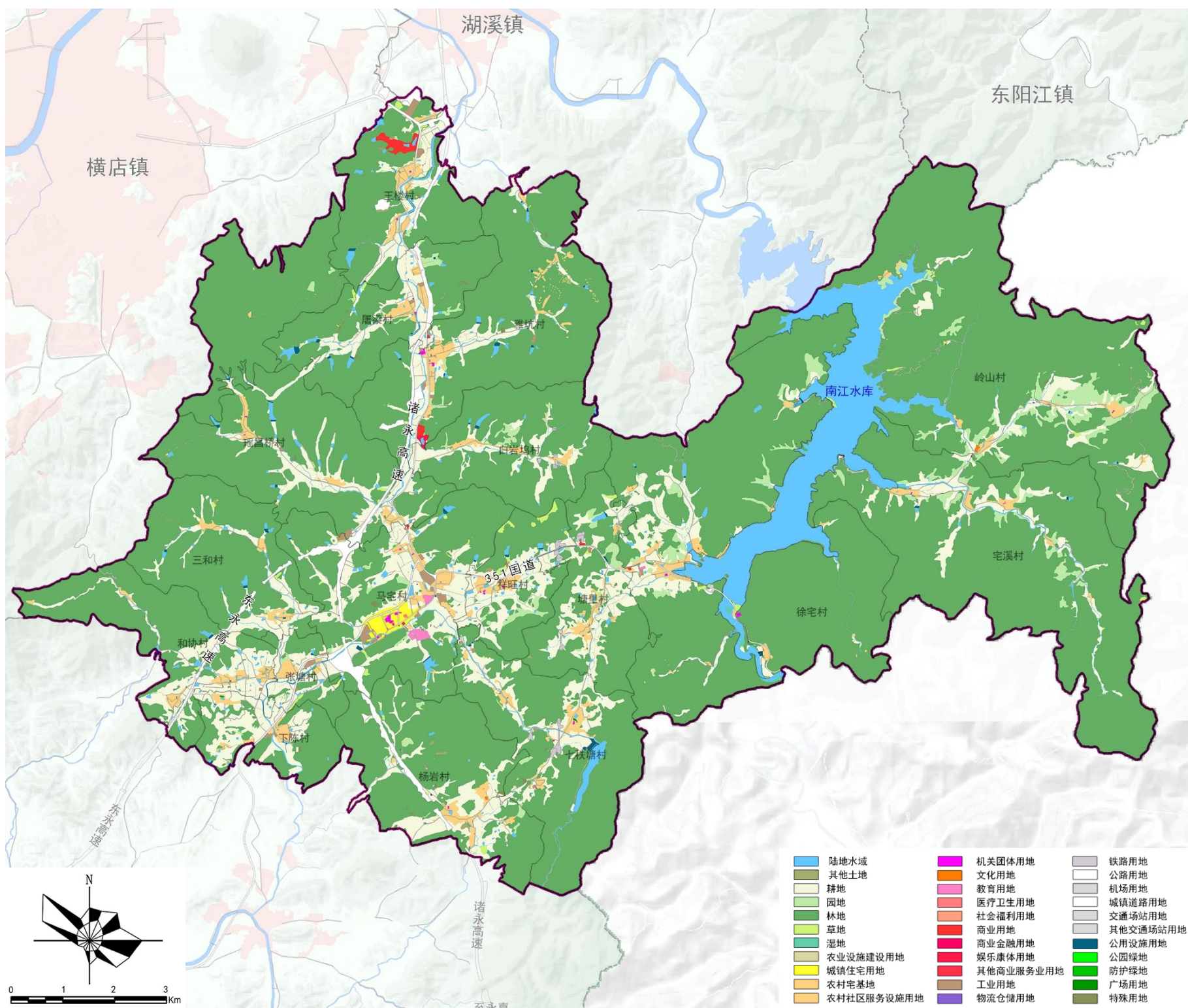
1.2 乡镇概况

社会经济

根据第七次人口普查结果，马宅镇2020年末常住人口15713人。是东阳全域传统的农业大镇，以中药材、精品果蔬、茶叶等农业为特色；第二产业以五金、皮具、服装、石材为主；第三产业主要以运动休闲和生态文旅为主。

底图底数

马宅镇总用地面积119.91平方千米，其中农用地占比94.46%，建设用地占比5.25%，未利用地占比0.29%。



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

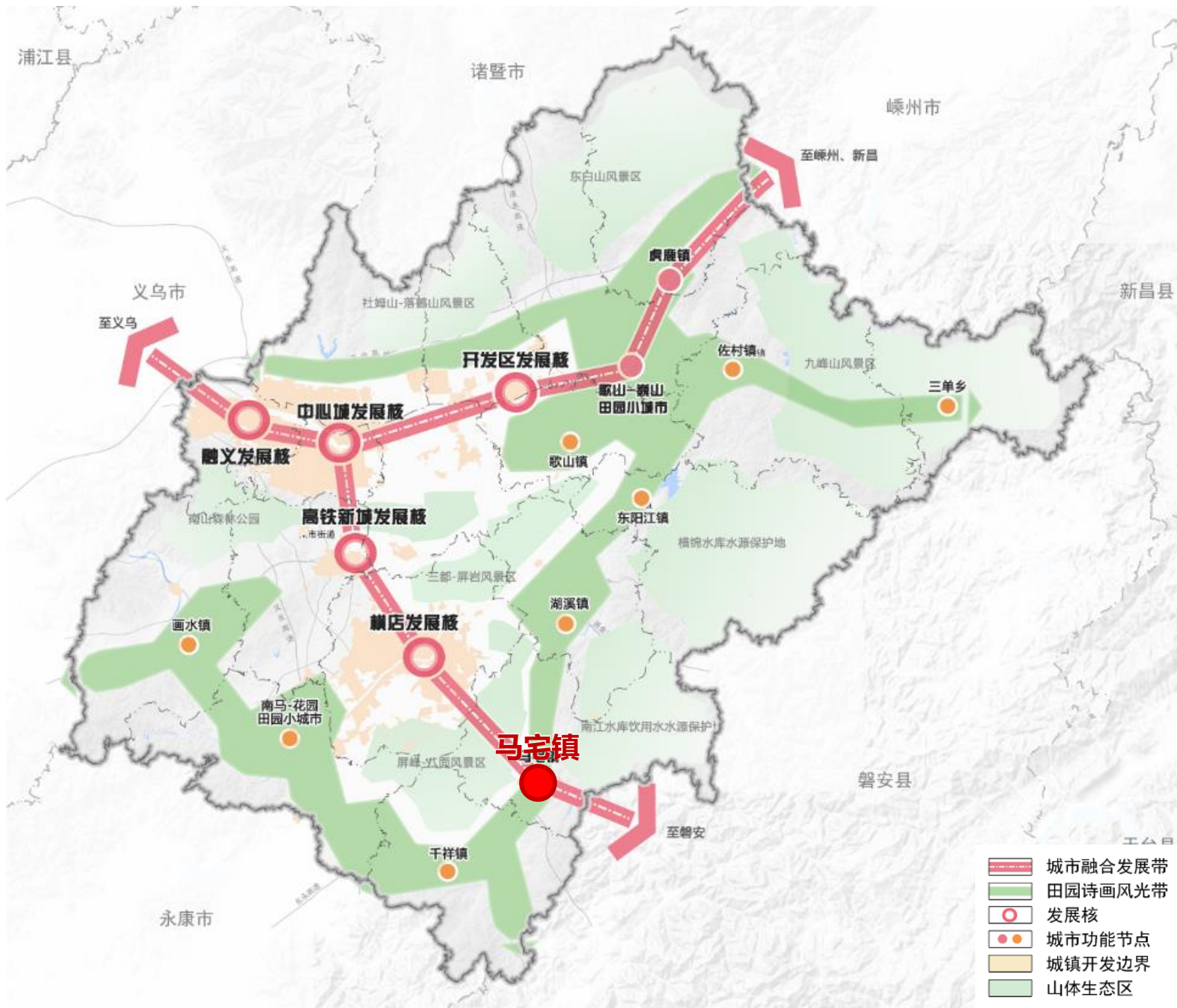
2.3 发展规模

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）》，马宅镇为重点生态地区，该区是“绿水青山就是金山银山”理论重要实践区，应合理保护与利用自然生态资源，控制农业生产与城镇开发规模。

马宅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。



东阳市国土空间总体格局示意图

2.2目标定位

根据东阳市国土空间总体规划的传导要求和马宅镇自身生态资源本底和文旅特色，规划定位马宅镇功能定位为

影视外景集聚地 休闲运动目的地 美丽生态大花园

生态马宅：严格保护生态资源，守住安全底线，加快培育生态经济。着力培育成线成片的观光农业、美丽田园，继续培育壮大精品果蔬、中药材等传统优势产业。

休闲马宅：借助横店影视产业溢出效应，谋划建设马宅镇影视文旅产业园，深挖整合红色资源、山水自然资源和古建人文资源，不断丰富马宅“旅游+”产品。

幸福马宅：扎实推进集镇基础设施建设，以新型生态文旅+“马生”人文内涵为主线，加快基础设施建设，打造交通便捷、服务高质的宜居家园

2.3 发展规模

人口规模

预测至2035年，预测马宅镇常住人口为1.7万人，城镇化率达到65%左右。

用地规模

马宅镇规划城镇开发边界面积52.2公顷。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，合理保障马宅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

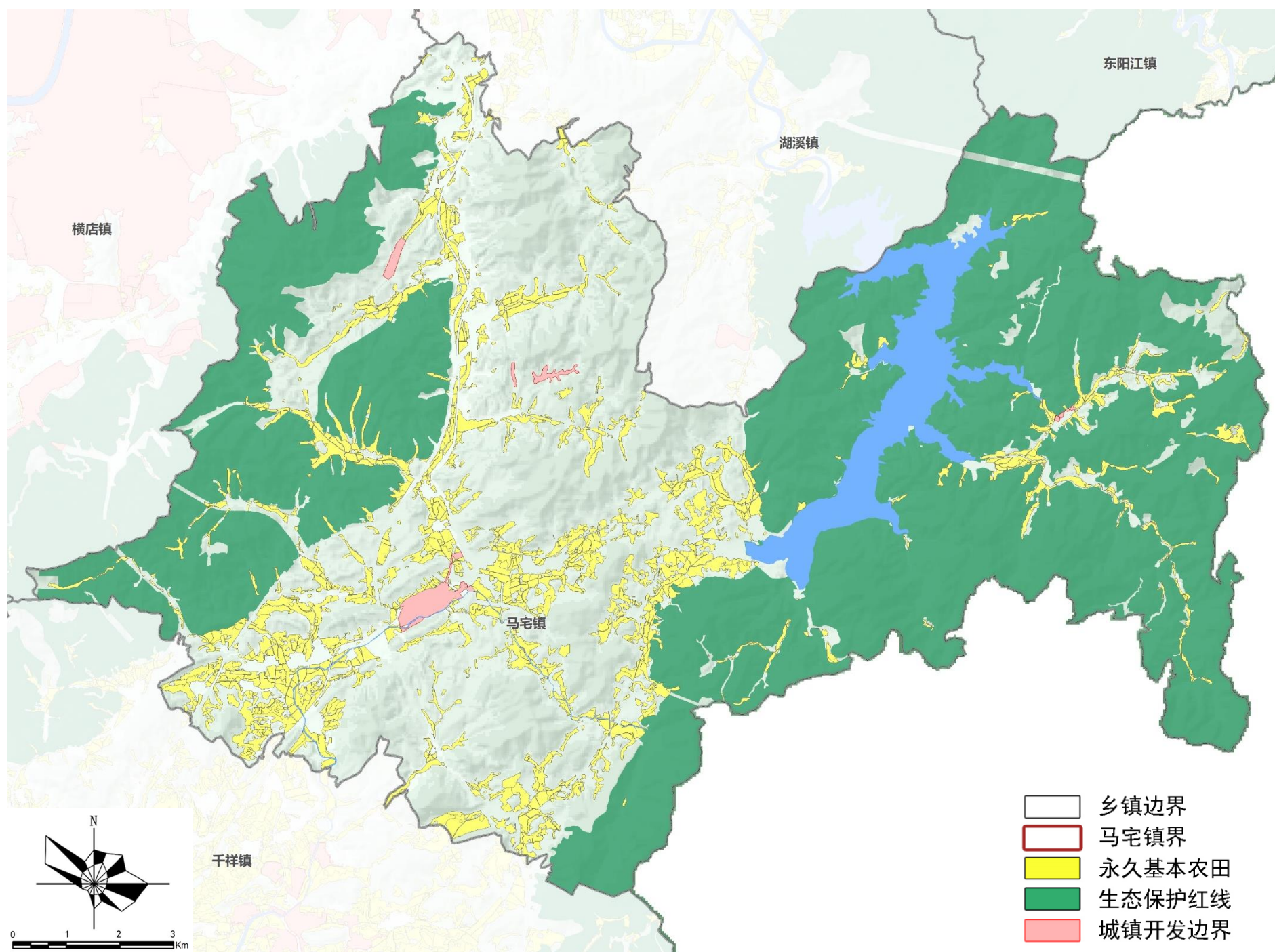
3.3 用途管制分区

3.1 三条控制线划定

永久基本农田： 划定面积11.59平方千米，落实最严格的耕地保护制度

生态保护红线： 划定面积61.50平方千米，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0.52平方千米，实行“详细规划+规划许可”管制方式



三条控制线图

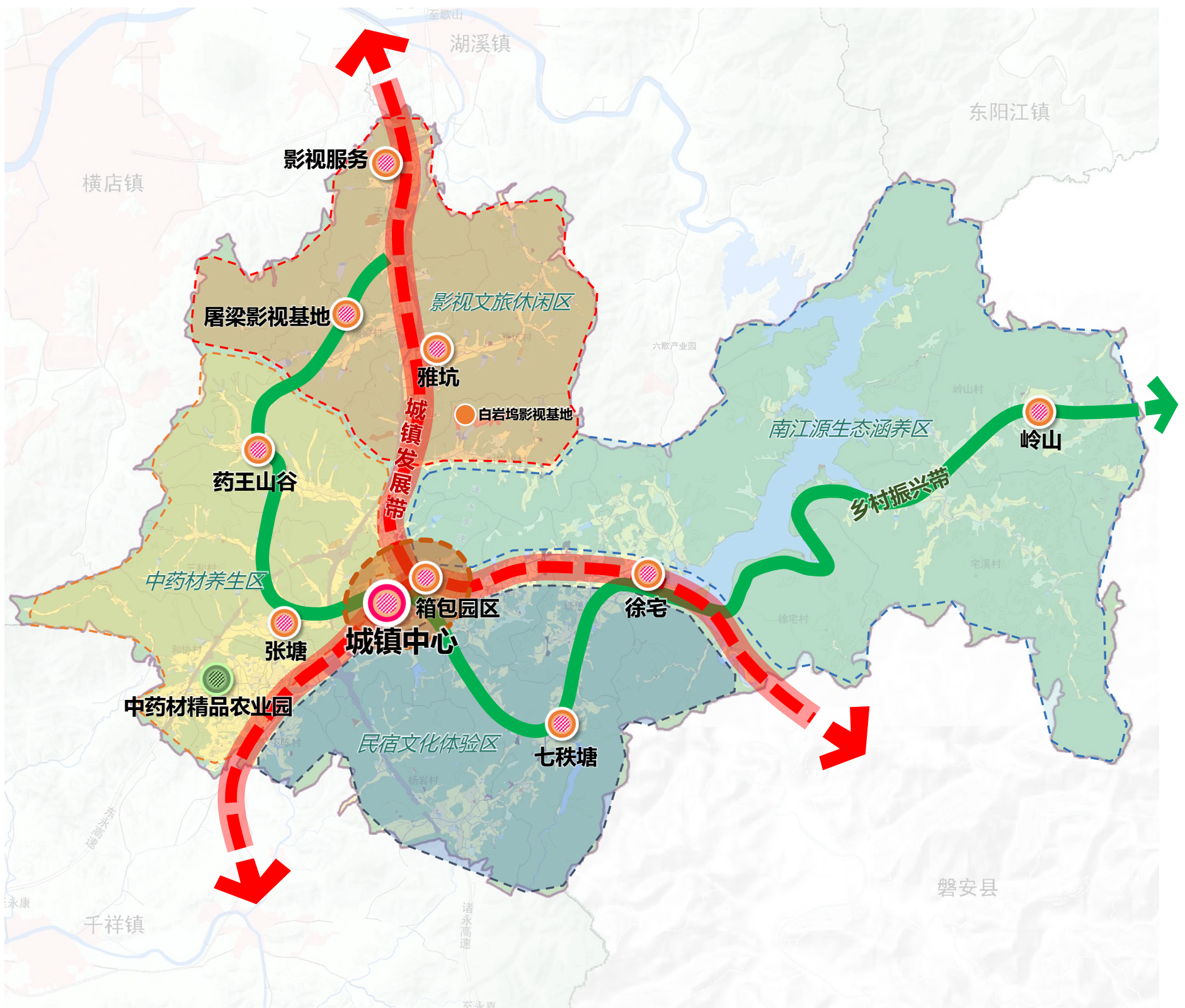
3.2空间结构

规划形成“一带两轴四片”总体结构

一带——乡村振兴带：结合影视文化、中药材、民宿文化和南江源生态资源特色，串联沿线基地和乡村，打造乡村振兴共富带

两轴——分别与横店镇、千祥镇联动的两条城镇发展轴，是全域行政、产业发展和城镇服务主要轴线

四片——分别为影视文旅休闲区、中药材养生区、民宿文化体验区、南江源生态涵养区

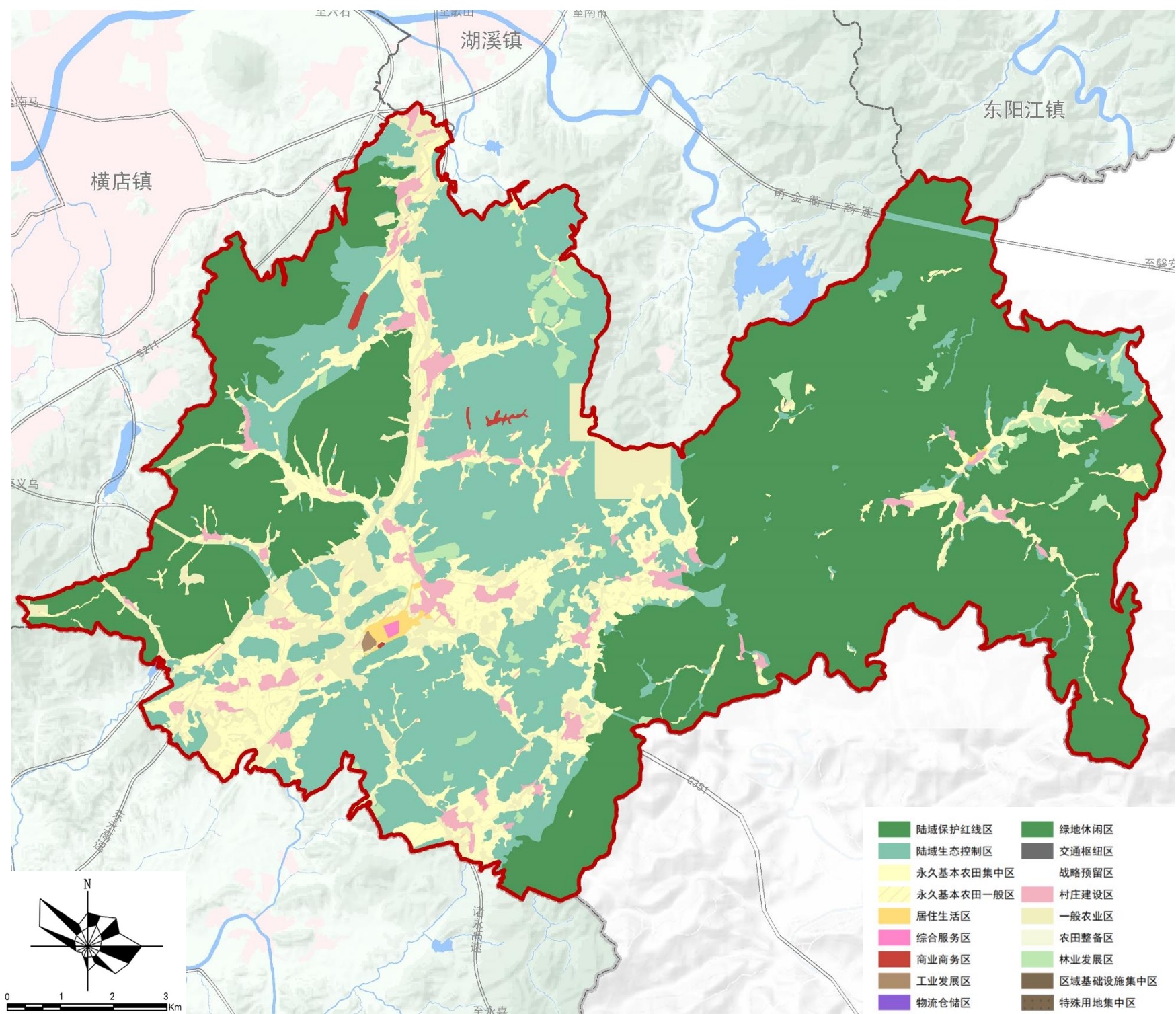


城镇空间结构图

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。



马宅镇国土空间用途分区规划图

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

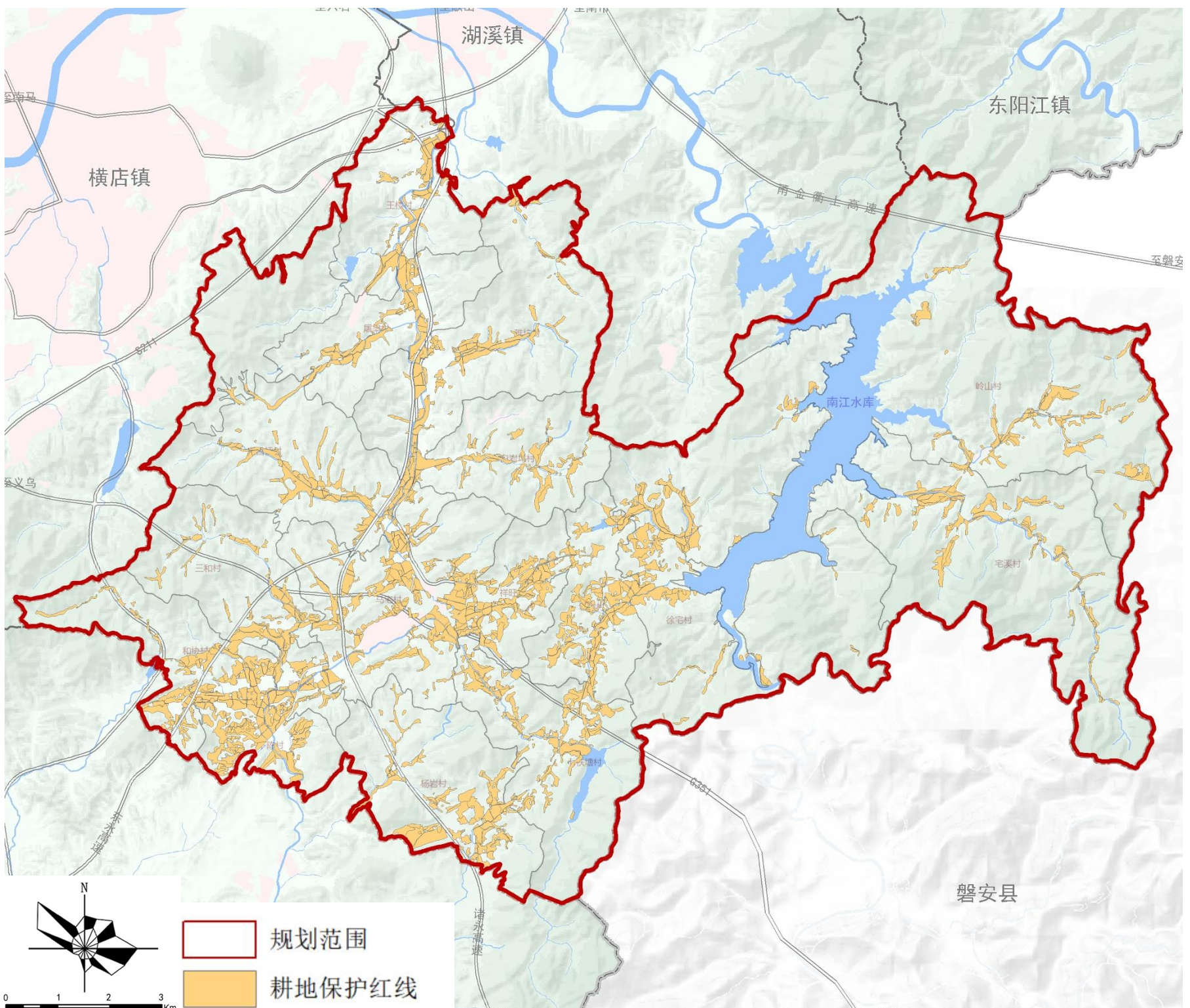
4.1 农业空间

落实耕地保护

耕地保有量。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”，规划期末（2035年）马宅镇耕地保有量不低于13.001平方千米。

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。对马宅镇项目建设占用耕地进行补充，耕地补充来源主要为垦造耕地、耕地恢复和村庄建设用地复垦。



马宅镇耕地保护红线图

4.1 农业空间

优化村庄分类



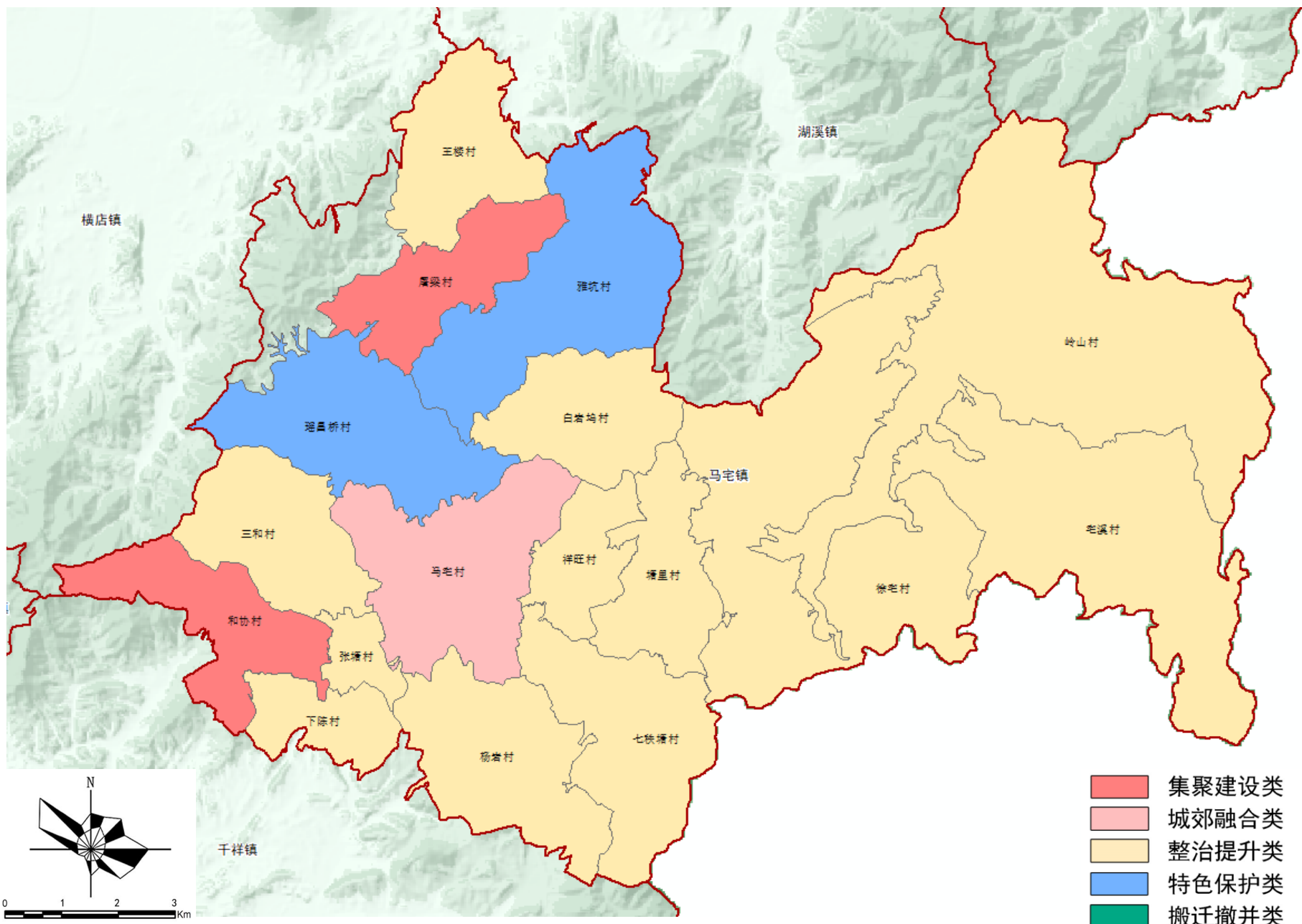
◆ 集聚建设类村庄 **2** 个

◆ 城郊融合类村庄 **1** 个

◆ 特色保护类村庄 **2** 个

◆ 整治提升类村庄 **12** 个

◆ 搬迁撤并类村庄 **0** 个

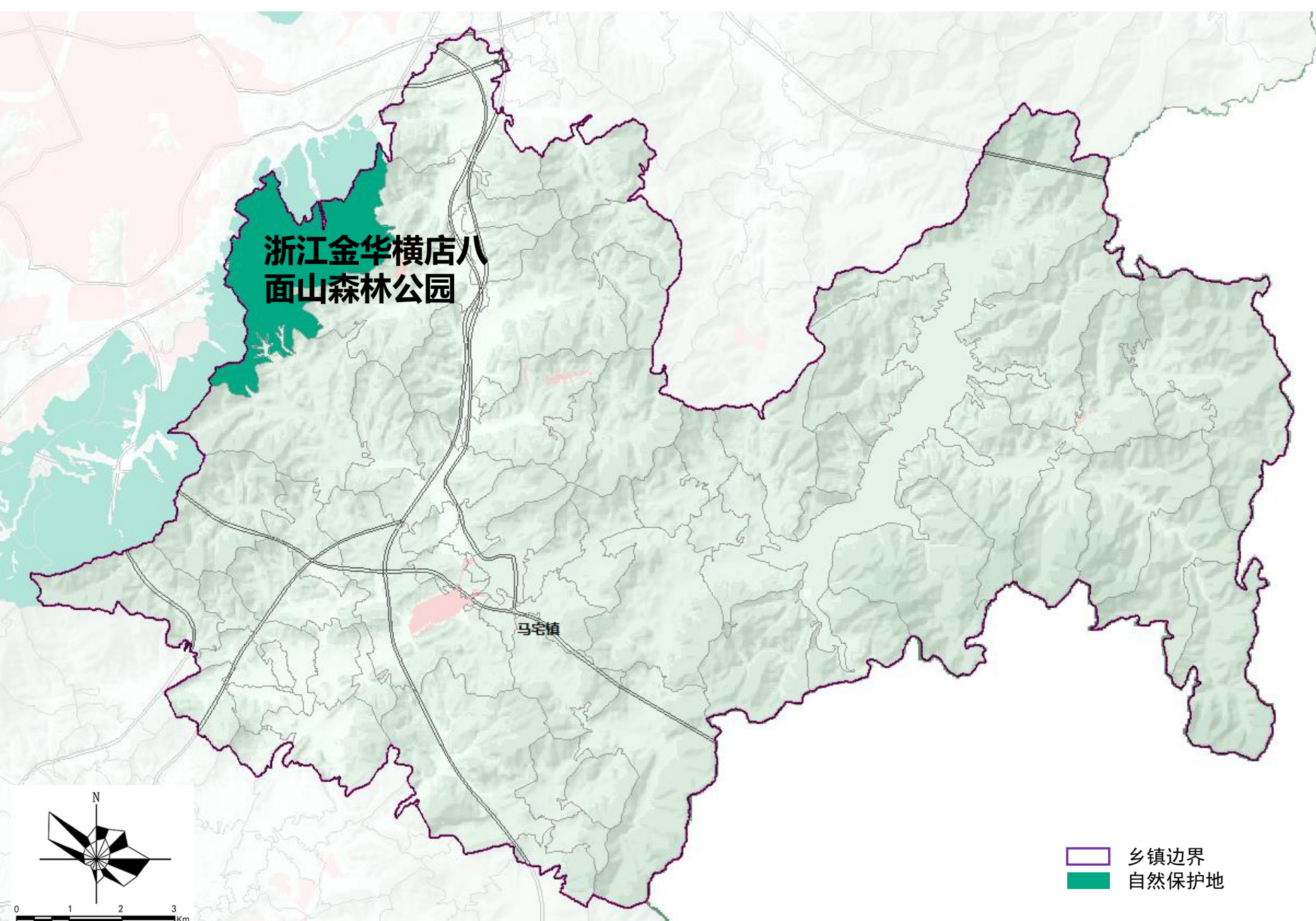


村庄分类图

4.2生态空间

自然保护地

马宅镇范围内有**浙江金华横店八面山森林公园**一处自然保护地，总面积396.61公顷。保护自然生态系统原真性、整体性、系统性，原则上核心保护区内禁止人为活动，一般控制区内限制人为活动。



马宅镇自然保护地分布图

4.2生态空间

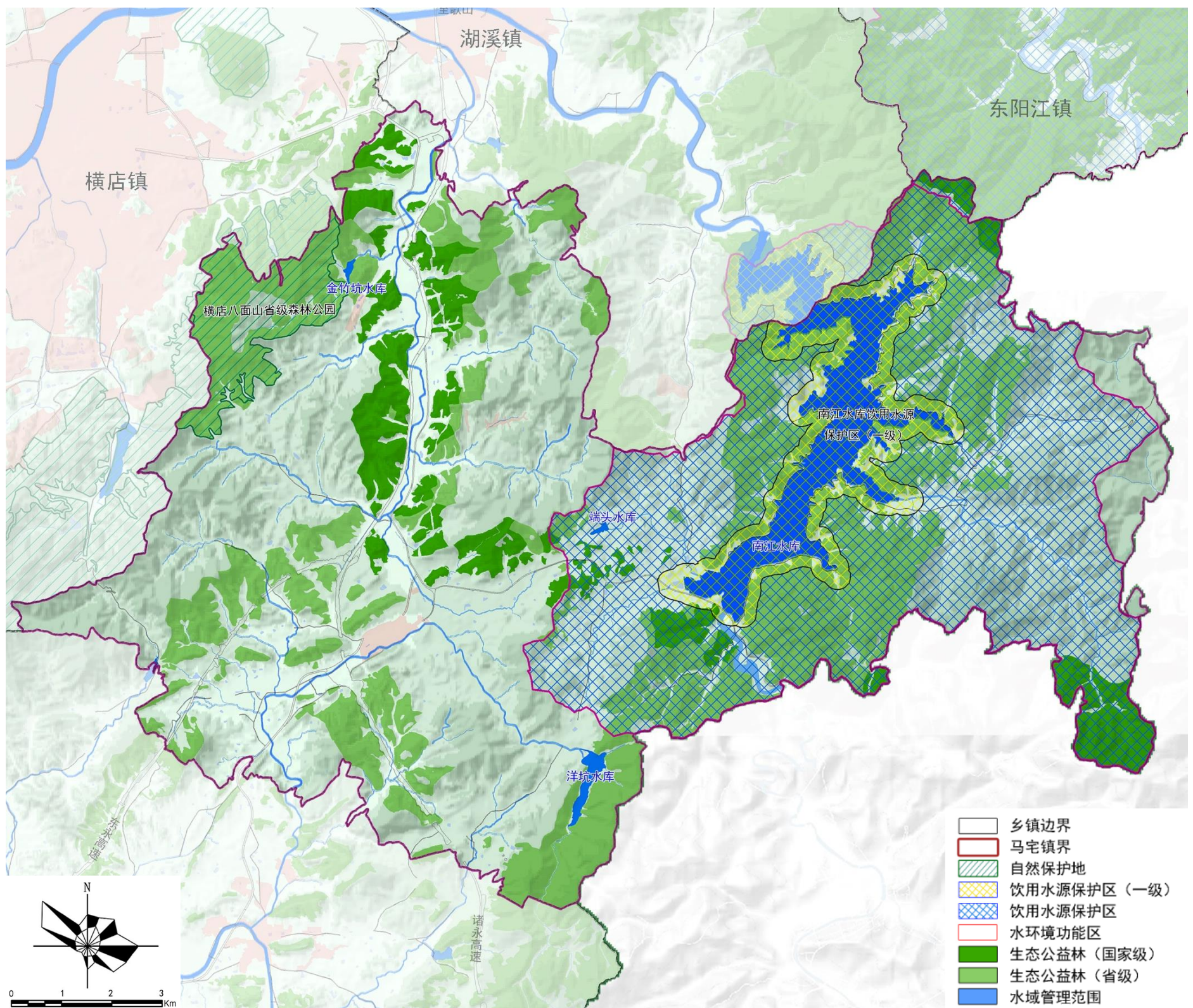
生态环境控制线

饮用水源保护区50.13平方千米，其中一级保护区10.00平方千米，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4.68平方千米，禁止进行不利于水域功能保护的活动的

省级以上生态公益林41.87平方千米，严禁采伐、开垦等破坏公益林的行为

水域控制线7.70平方千米，确保水域面积不减少、功能不减退



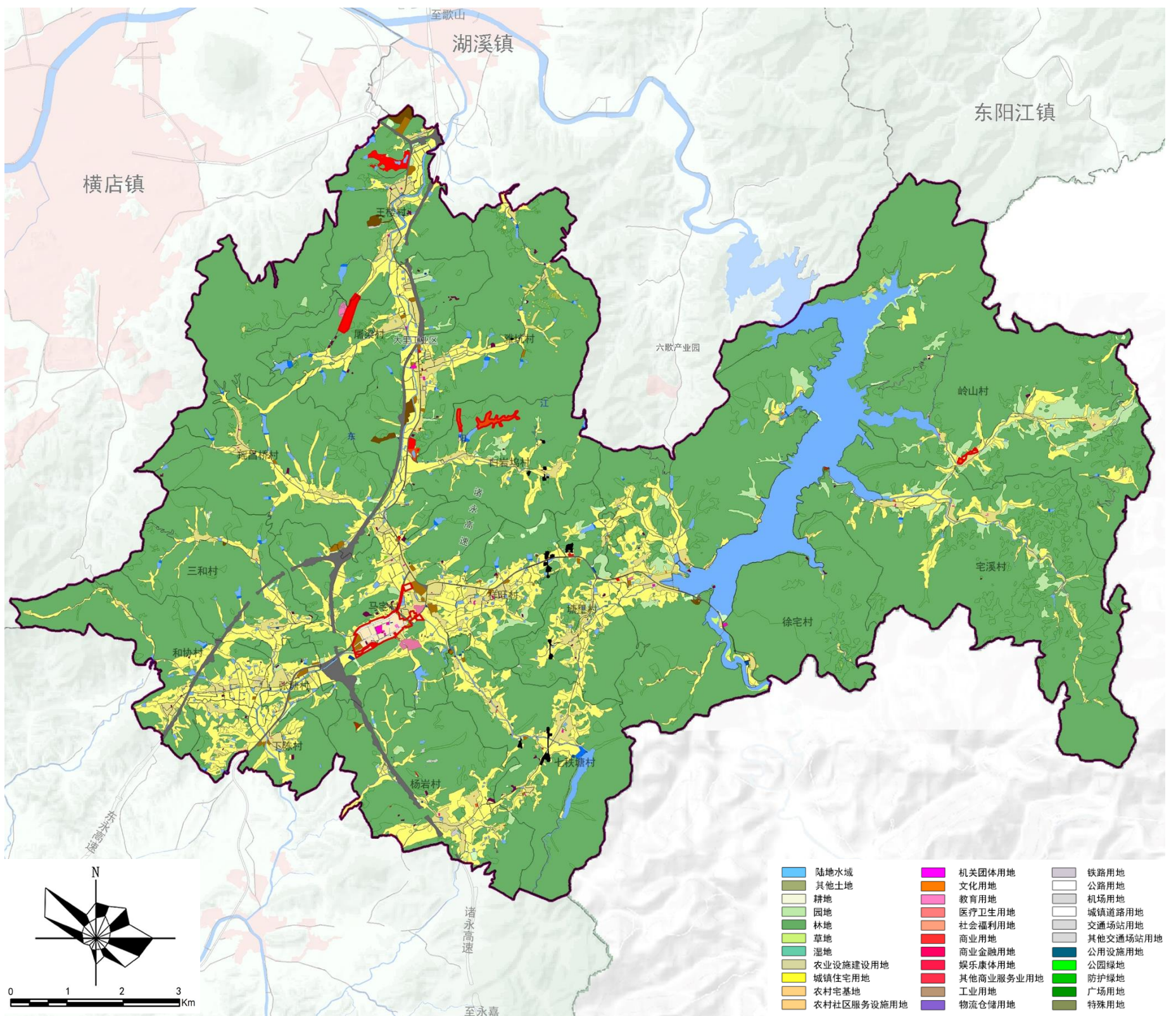
生态环境控制线图

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）。

开发边界外优先保障乡村振兴、一二三产融合发展、乡村文旅、公共服务设施、农村宅基地等建设项目，引导乡村适度集聚，实现乡村用地总量平衡。



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

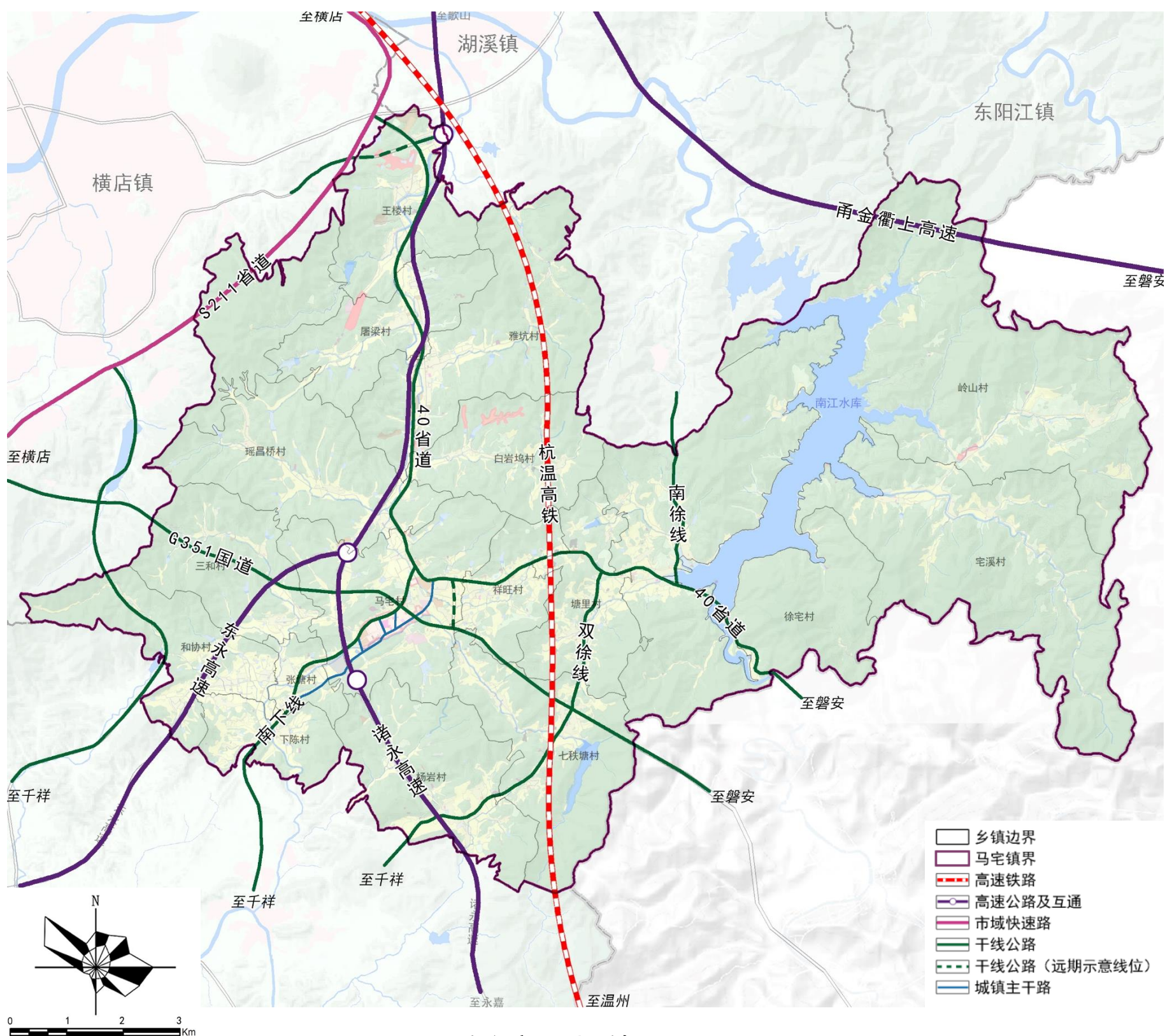
5.3 市政基础设施

5.4 历史文化保护

5.5 综合防灾规划

5.2 综合交通规划

镇域内高速公路包括诸永高速、东永高速、甬金衢上高速，杭温高铁穿镇而过，主要干线公路包括351国道、40省道、211省道、南下线、双徐线、徐南线等。不断完善镇区内主次干路建设，强化马宅镇域主要通道交通能力。



综合交通体系规划图

5.2 公共服务体系

规划形成15-10-5分钟的生活服务圈，实现居民从家步行5分钟可达各种便民生活服务设施，骑行15分钟可达各类城镇社区公共服务设施，以生活圈为单元完善居民生活所需的各类设施，享有高质量生活服务。

15-10-5分钟的生活服务圈

✓ 15分钟生活圈

居民步行15min可满足其物质与文化需求为原则划分的居住区范围，一般由城市干路或自然分界线所围合，居住人口规模为45000-72000人，生活配套设施完善的地区。

✓ 10分钟生活圈

居民步行10min可满足其生活基本物质文化需求为原则划分的居住区范围，一般由城市干路、支路或自然分界线，居住人口规模为15000-24000人，分级配套设施齐全的地区。

✓ 5分钟生活圈

居民步行5min可满足基本生活需求为原则划分的居住区范围，一般由支路及以上的城市道路或自然分界线所围合，居住人口规模为5000-12000人，社区服务齐全的地区。



社区服务中心

- 托幼教育、文化场所、运动场所、便民商业、老人看护、便民服务



邻里中心

- 义务教育标准化学校、文化体育场馆、城镇公园广场、便民超市、乡镇卫生院、居家养老服务中心



家园中心

- 高中及职业技术教育、文体中心、商贸综合体、创新创业服务中心、高质量医疗服务、社会治理中心

5.3 市政基础设施

供水网络高效

- 预测远期2035年用水总量0.50万m³/d
- 规划保留现状马宅水厂，水源为洋坑水库
- 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0.56万m³/d
- 规划保留污水处理终端，远期局部村庄接入干祥镇污水厂
- 实现出水水质达到国家、省市最新标准

能源体系稳定

- 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
- 规划明确马宅镇近远期气源供应方式以管输天然气为主，气源为横店液化天然气气化站，规划一处压缩天然气释放站

环卫体系协同

- 建设设高效化、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
- 规划提升改造马宅镇现状垃圾处理站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。

保护中国传统村落雅坑村，传统村镇的功能格局、空间尺度和历史风貌，同时保护其自然环境和传统生产方式所构成的整体景观。

保护马宅各级重点文物保护单位共计3处，历史文物保护点8处，历史建筑总计3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	张氏别庙	马宅镇雅坑村	清光绪	古建筑	2006.6.8	东政发[2006]42号
	马文车故居	马宅镇马宅村	民国	近现代重要史迹及代表性建筑	2018.7.8	东政发[2018]113号
	马宅马氏宗祠	马宅镇马宅村	民国	近现代重要史迹及代表性建筑	2018.7.8	东政发[2018]113号

市级历史文物保护点一览表

序号	名称	地址	类别	时代
1	马文车故居	马宅镇马宅村	近现代	民国
2	怪水桥	马宅镇马宅村	近现代	民国
3	马宅马氏宗祠	马宅镇马宅行政村马宅自然村	近现代	民国
4	景祥山山寨遗址	马宅镇马宅行政村上金堂自然村	古遗址	清
5	杨岩恐龙化石遗址	马宅镇杨岩行政村杨岩自然村	古遗址	白垩纪
6	王潭王氏宗祠	马宅镇王楼行政村王潭自然村	古建筑	清
7	木衢桥节孝祠	马宅镇瑶昌桥行政村木衢桥自然村	古建筑	清
8	楼塘贵八公祠	马宅镇和协村楼塘自然村	古建筑	清

5.5 综合防灾规划

防洪安全体系

马宅镇范围内的胥溪江镇区段按**20年**一遇标准，其他段按**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

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**

消防安全体系

保留现状消防站
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

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”

地灾防治体系

全域地质灾害风险防范区**15处**，地质灾害隐患点**14处**
规划杨岩村为地质灾害防治重点防治村

防疫安全体系

各类公共设施建设时应充分考虑特殊时期转为方舱医院的情况

06

实施保障

IMPLEMENTATION GUARANTEE

6.1 规划传导体系

6.2 近期建设计划

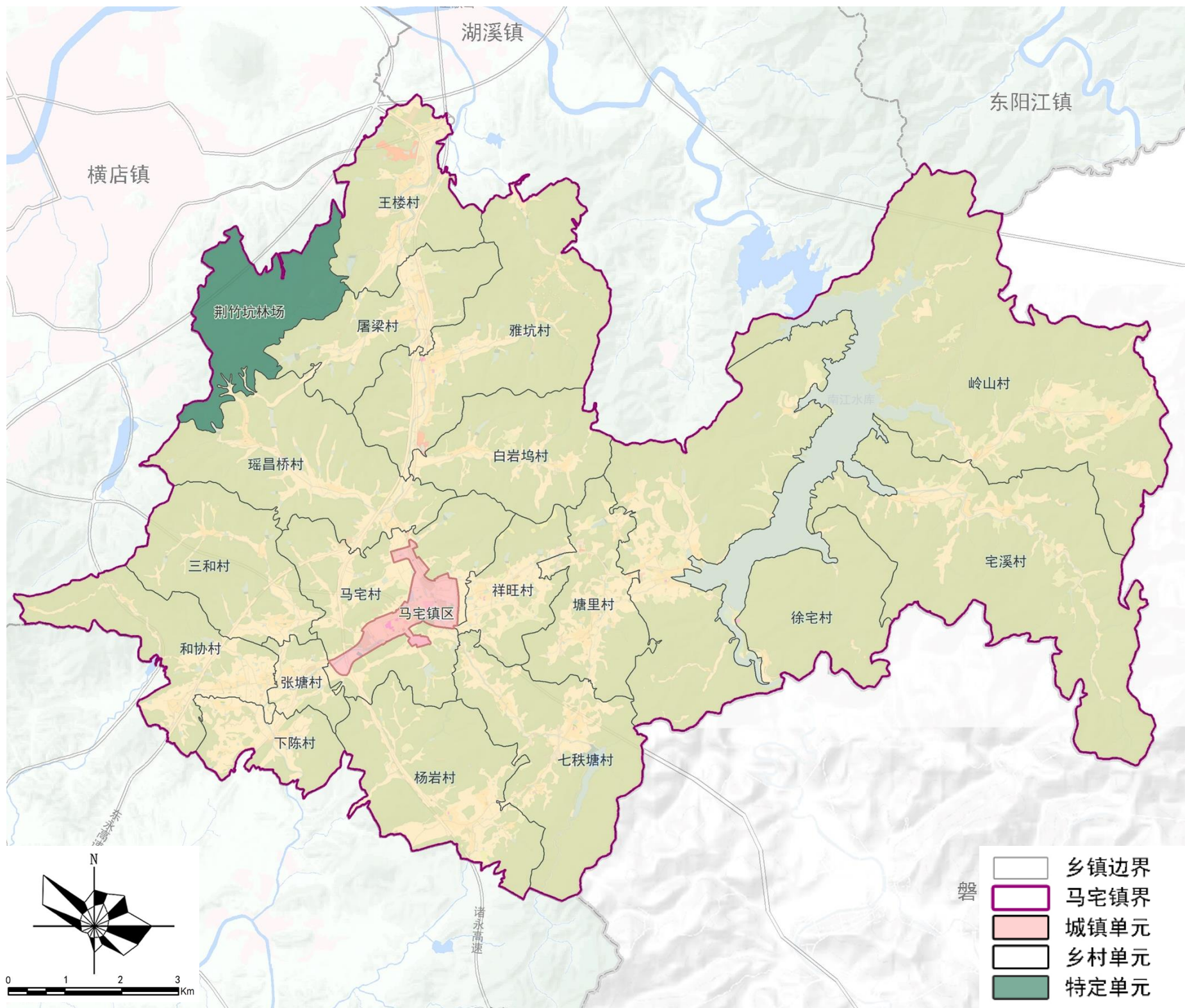
6.3 规划实施监督

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19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各类传导指标和指导性要求，主要包括主体功能区定位，永久基本农田保护面积、生态保护红线面积、耕地保有量、用水总量、城乡建设用地面积、新增建设用地面积等指标。



详细规划单元划分图

6.2 近期建设计划

重大项目

马宅镇现已明确重大项目共25项，其中，基础设施与市政设施提标升级工程10项，绿水青山就是金山银山畅通工程2项，生态修复与土地综合整治工程5项，城镇能级提升工程4项、建设用地节约集约示范工程4项。

马宅镇重大项目清单

序号	类型	名称	级别
1	基础设施与市政设施提标升级工程	川气东送二期天然气管道工程	国家级
2		G351国道东阳马宅至江北段改建工程	国家级
3		G351国道东阳马宅至里坞段改建工程	国家级
4		G351国道磐安安文至东阳马宅段改建工程（东阳段）	国家级
5		G351国道头门至小金公路东阳马宅至江北段公路	市级
6		东阳市X529横店至千祥段改建工程	市级
7		东阳市横店至千祥公路绕溪至山旺段改建工程	市级
8		横店至马宅公路	市级
9		马宅建筑垃圾中转站项目	镇级
10		东阳市农村供水（单村水站改造提升）工程	市级
11	生态修复与土地综合整治工程	南江流域综合治理工程	市级
12		千万亩森林质量精准提升工程	市级
13		东阳市小型水库系统治理工程	市级
14		东阳市美丽山塘建设工程	市级
15		美丽河湖（幸福河）创建工程	市级
16	绿水青山就是金山银山畅通工程	马宅镇雅坑村大伦坞小雅坑坡地村镇项目	市级
17		神龙居旅游区项目	市级
18	中心镇区能级提升工程	下瑶省级财政补贴项目	镇级
19		雅坑村安息堂项目	镇级
20		白岩坞影视基地项目	镇级
21		马宅集中安置项目	镇级
22	建设用地节约集约示范工程	马宅镇岭山村山店卫生院更新项目	镇级
23		徐宅乡乡政府更新项目	镇级
24		镇区工业园低效用地更新项目	镇级
25		交投沥青更新项目	镇级

6.3 规划实施监督



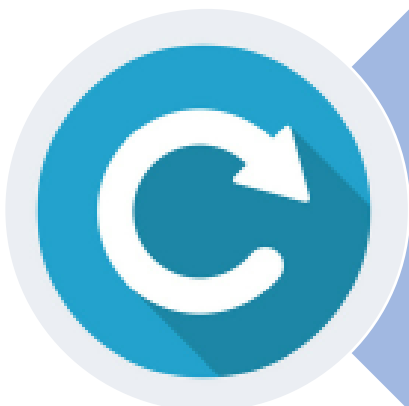
加强公众参与： 加强国土空间规划知识宣传普及，完善国土空间规划信息、公开、宣传和发布等制度。加强国土空间规划编制的全过程公众参与，健全驻镇规划师制度，鼓励村民、企业等多方利益主体主动参与规划制定和决策，搭建多方参与规划实施的平台和保障制度，引导社会组织成为代表公众参与规划实施的主体，加强社会各界对规划实施的过程监督。



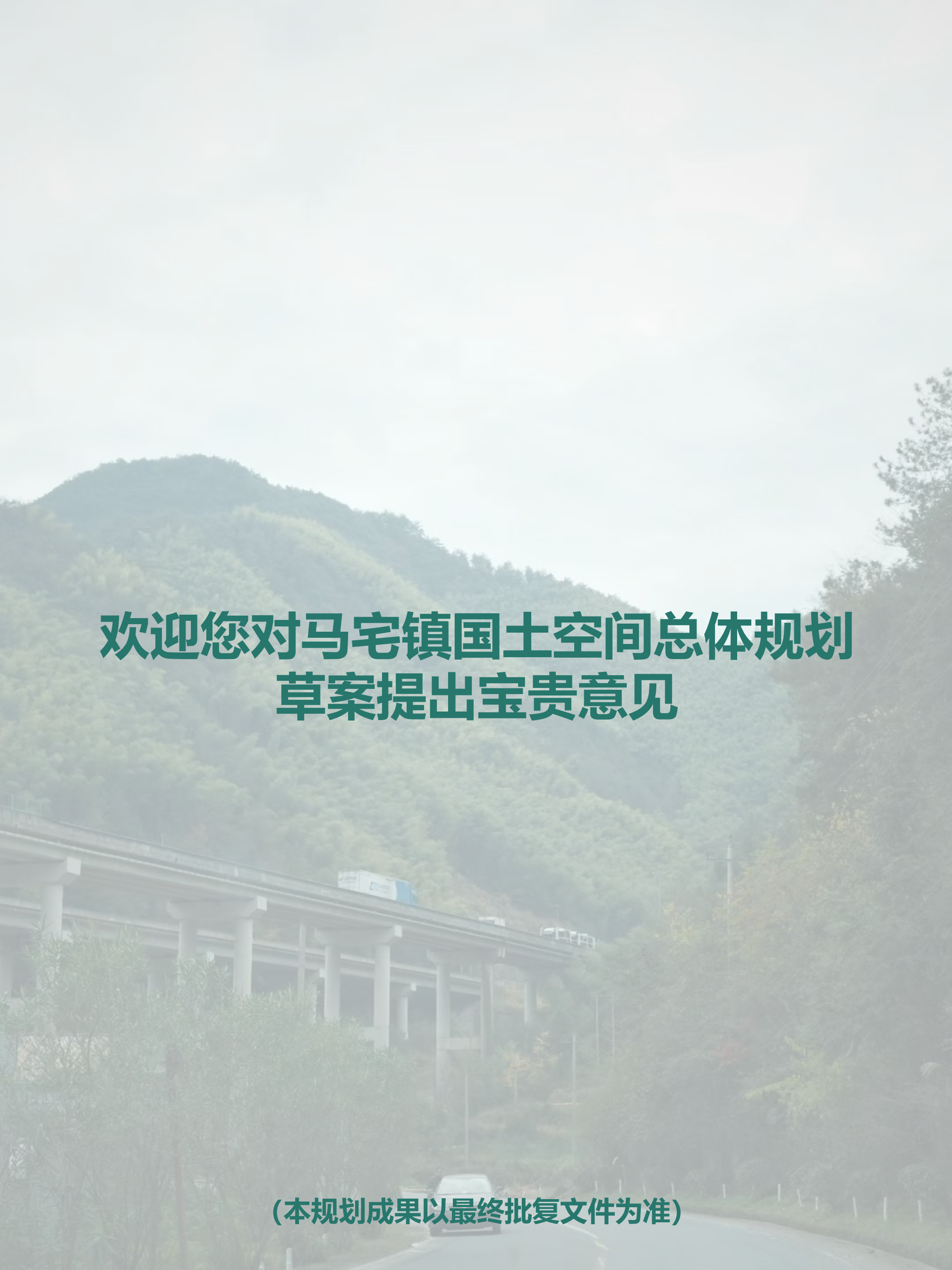
动态调整完善： 在满足国家、省、市建设要求基础上，明确重点监督内容和特色监控指标，评估结果作为规划调整修改的重要依据。依据国家、省、市法律法规的修改条件和程序，结合实际，不断优化空间布局，科学落实各类新增建设用地，对不可预见的建设项目提出弹性预留空间与原则。



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。

The background of the image shows a road leading towards a large, forested hillside. The hillside is covered in dense green trees and is partially shrouded in a light mist or fog. In the foreground, a road with a white car is visible, leading towards the hillside. The overall scene is a natural, scenic landscape.

欢迎您对马宅镇国土空间总体规划 草案提出宝贵意见

(本规划成果以最终批复文件为准)