

# 东阳市三单乡国土空间总体规划

(2021-2035年)

征求意见稿

东阳市三单乡人民政府

2024年7月

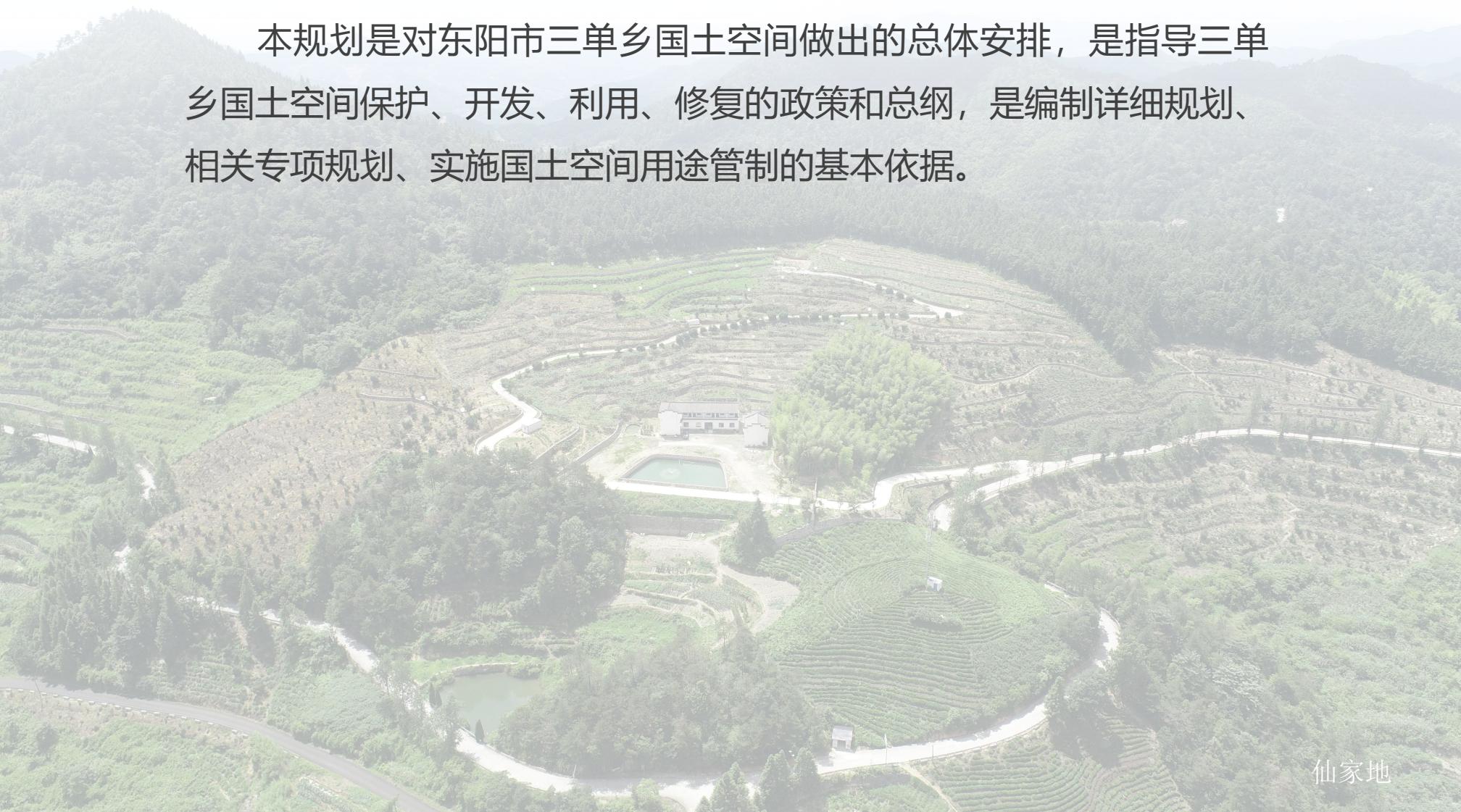
林栖三十六院

# 前言

## PREFACE

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。

本规划是对东阳市三单乡国土空间做出的总体安排，是指导三单乡国土空间保护、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。



# 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 市政基础设施

### 5.4 历史文化保护

### 5.5 综合防灾规划

## 06. 实施保障

IMPLEMENTATION GUARANTEE

### 6.1 规划传导体系

### 6.2 分期建设计划

### 6.3 规划实施监督

**01**

# 规划总则

GENERAL RULES OF PLANNING

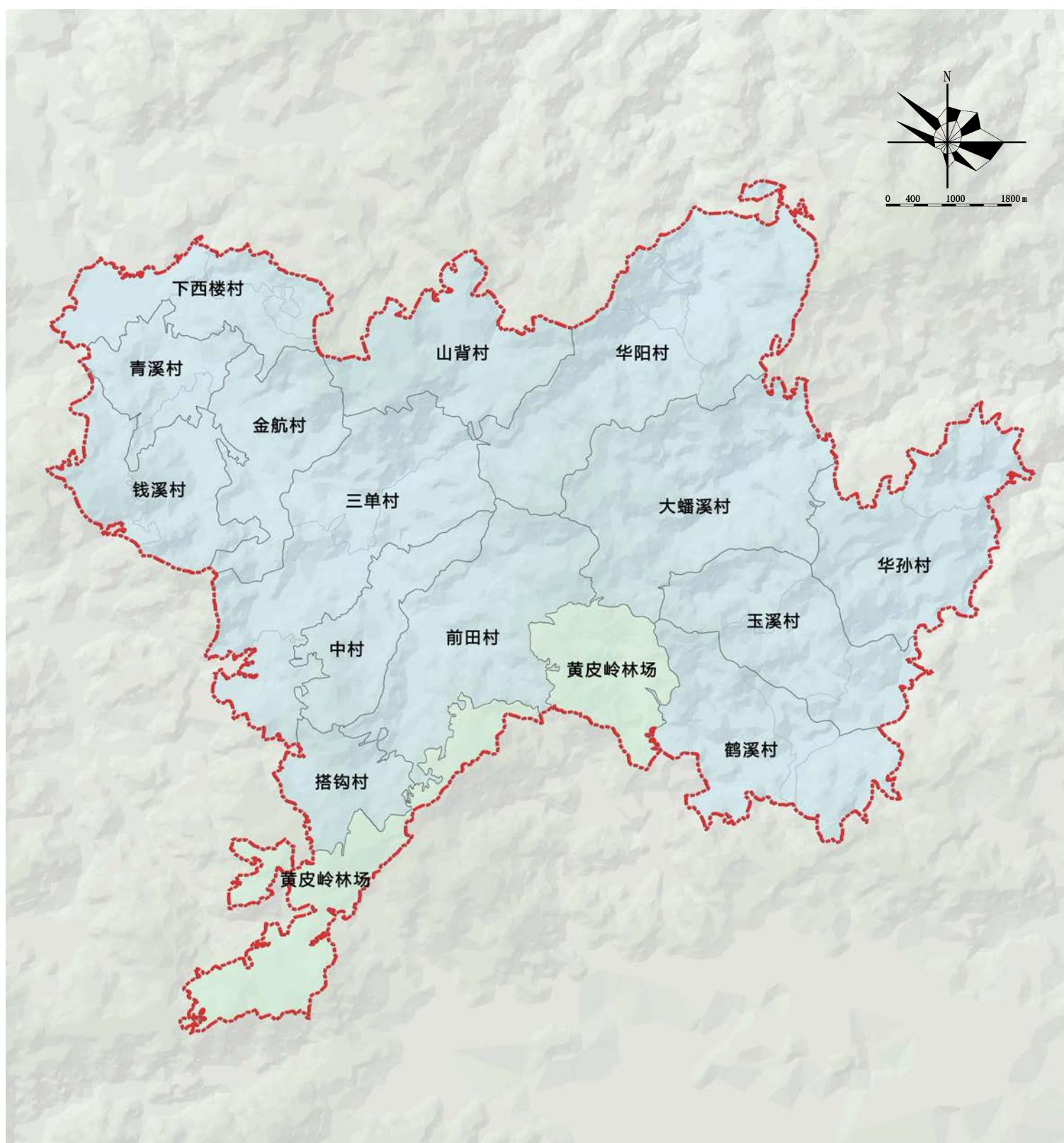
1.1 规划范围与期限

1.2 乡镇概况

# 1.1 规划范围与期限

规划范围为三单乡行政辖区内全部国土空间，包含14个行政村（搭钩村、前田村、中村村、三单村、山背村、华阳村、金航村、钱溪村、青溪村、下西楼村、大蟠溪村、玉溪村、阁溪村、华孙村），1个林场（黄皮岭林场），总面积约85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。



三单乡行政区划图

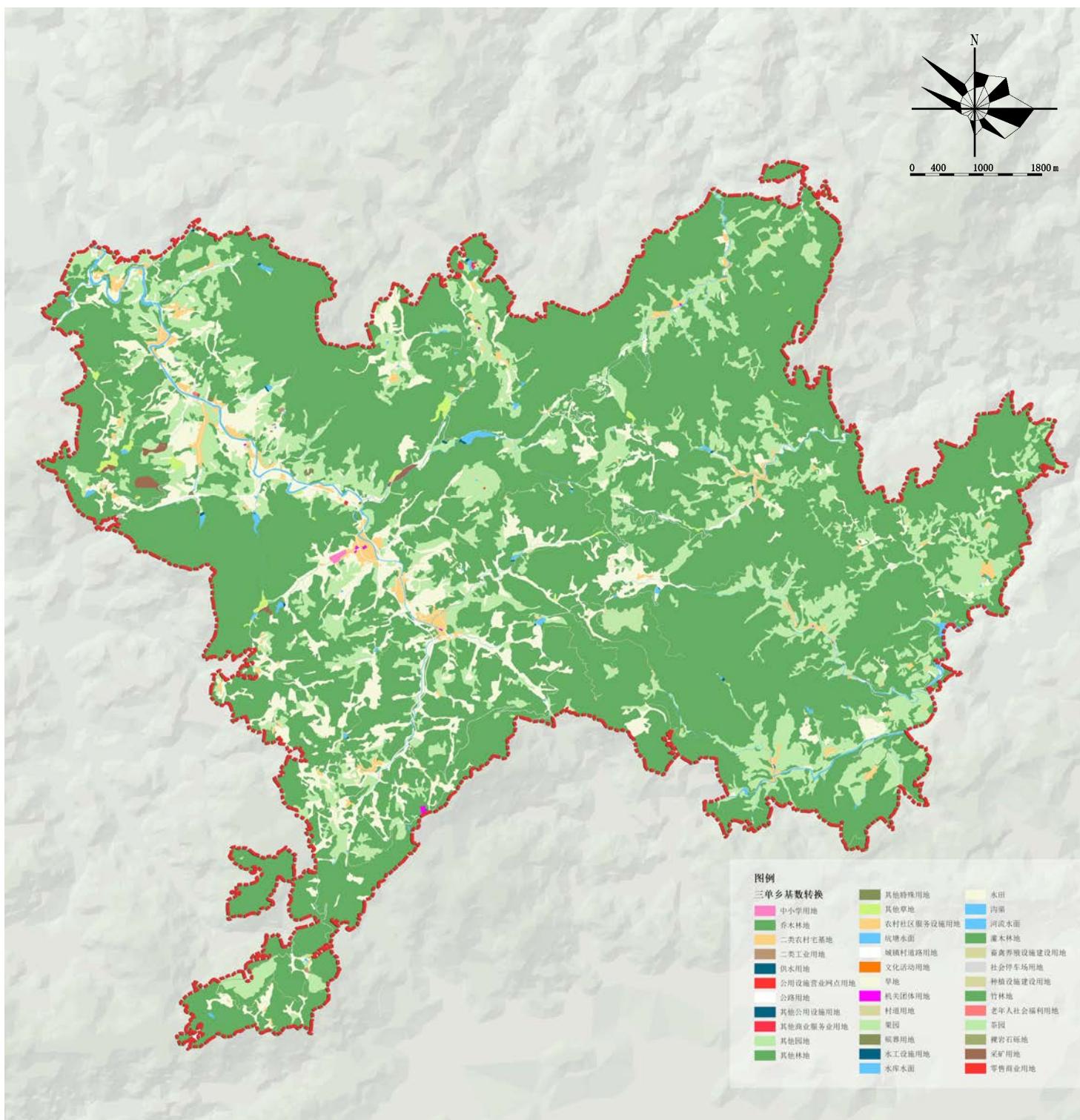
## 1.2 乡镇概况

### 社会经济

根据第七次人口普查结果，三单乡2020年末常住人口6047人。三单乡为纯山区乡，拥有良好的农业资源，山林面积约达9.4 万亩，第一产业以茶叶、香榧、高山果蔬种植为主；零工业乡镇；第三产业主要以生态农旅为主。

### 底图底数

根据三调2020年变更数据加部备案农转用数据，三单乡总用地面积约85.25平方千米，其中，农用地约占96.06%，建设用地约占2.49%，未利用地约占1.45%。



国土空间用地现状图

**02**

# 目标定位

TARGET STRATEGY

2.1 主体功能定位

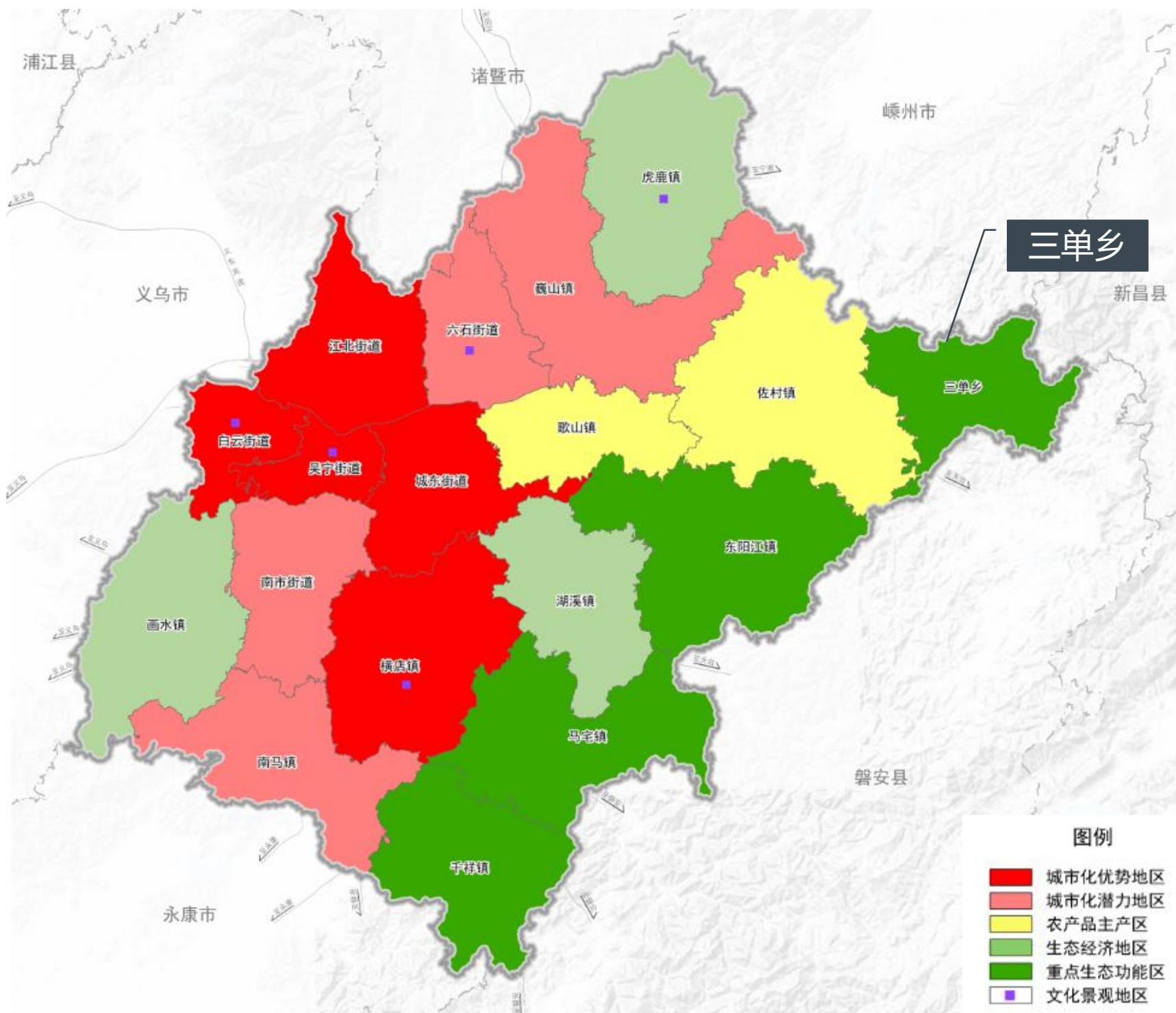
2.2 目标定位

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）》，三单乡位于“重点生态保护区”，包括水源涵养、水土保持和生物多样性维护等生态系统服务功能重要区域，是保障国家安全、推进山水林田湖草系统治理、保持并提高生态产品供给能力的重要区域。



主体功能区分布图

## 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三单乡自身资源禀赋，规划定位三单乡功能定位为：

# 山地休闲之乡 康养乐居小镇

### 精明发展

贯彻“绿水青山就是金山银山”的发展理念，构建特色农产品加工、山地休闲旅游等符合三单乡长远发展的产业布局。

### 精准引导

对建设用地需求严格管控，精准引导建设用地布局，实现精明增长。

### 精致生活

完善基础设施、公共服务设施的建设，持续推进环境综合整治，打造高品质乡村居住环境，打造生态乐居乡镇。



## 2.3 发展规模

### 人口规模

预测至2035年，预测三单乡常住人口为0.6万人，城镇化率达到65%左右。

### 用地规模

三单乡规划城镇开发边界面积0.01平方千米，建设用地规模2.28平方千米。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，合理保障三单乡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

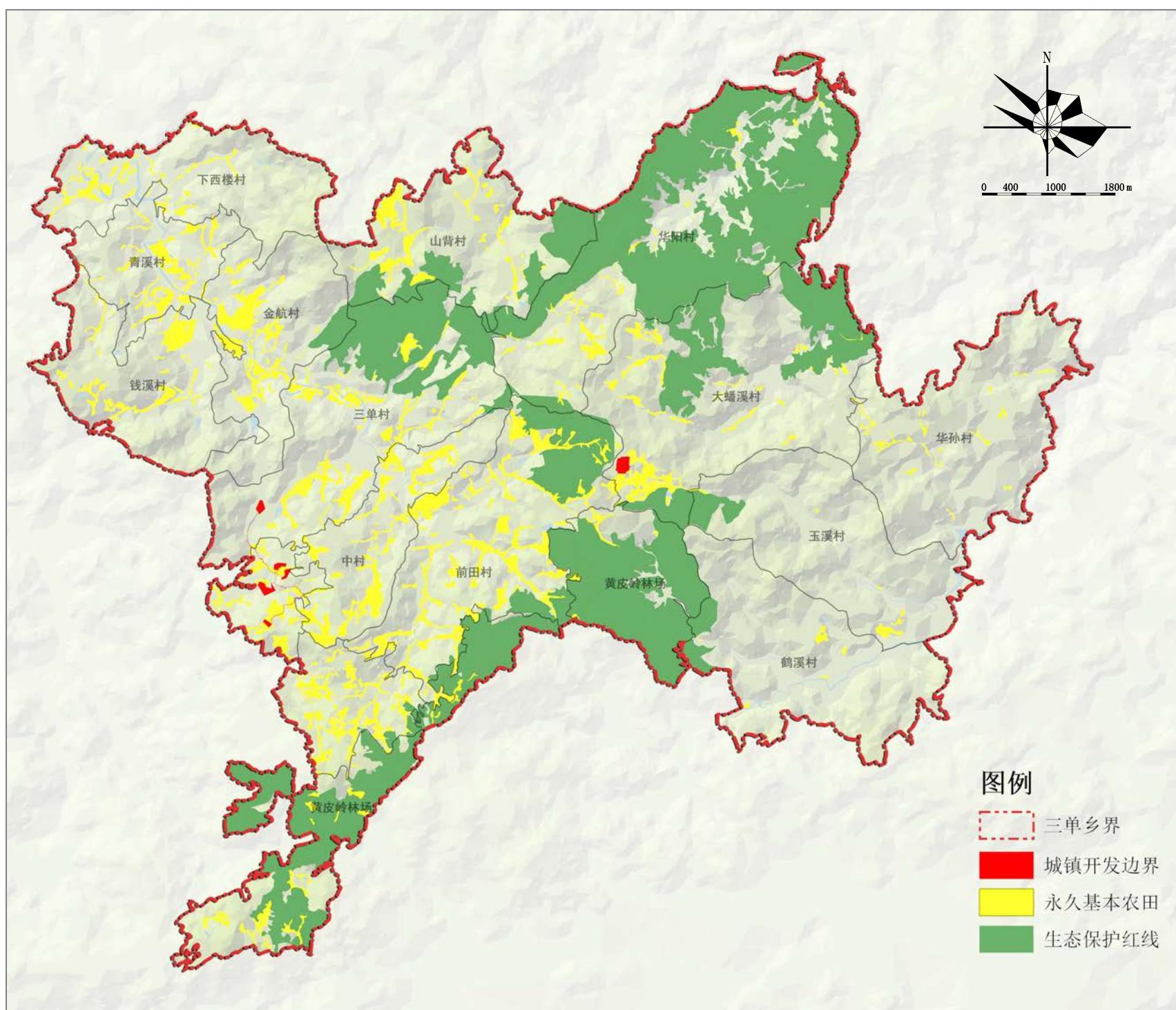
3.3 用途管制分区

## 3.1 三条控制线划定

**永久基本农田：** 划定面积5.66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19.84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11.4公顷，实行“详细规划+规划许可”或“指标约束+分区准入”管制方式。



三条控制线图

## 3.2 空间结构

### 规划形成“一轴三区”的国土空间总体格局

**一轴** —— 打造以“青溪+怀万线”为主要发展轴线，是三单乡经济发展的主动脉。

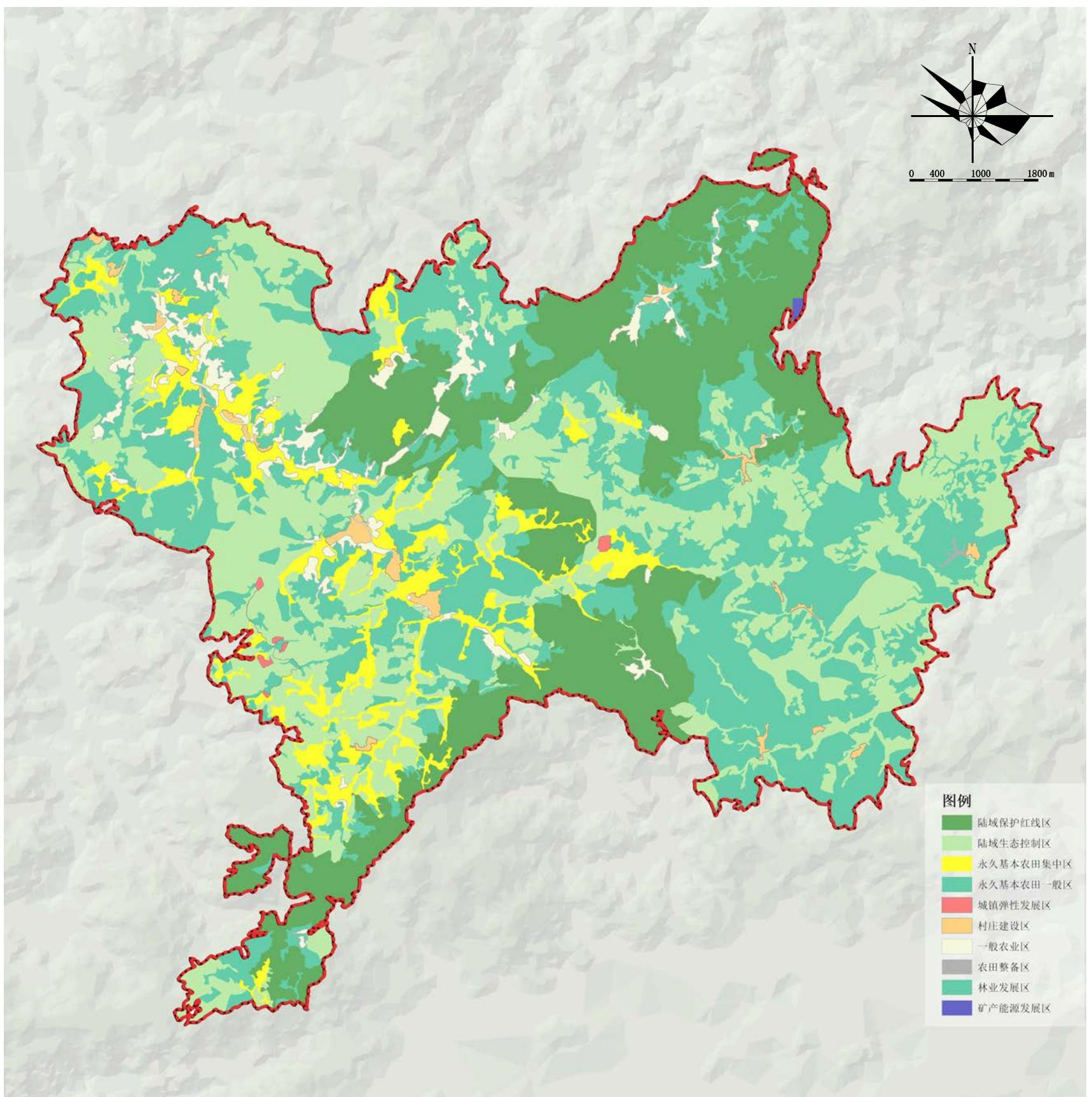
**三片** —— 打造以“趣玩山水”、“观星望月”、“静心修身”为主题的三大发展区片。



## 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

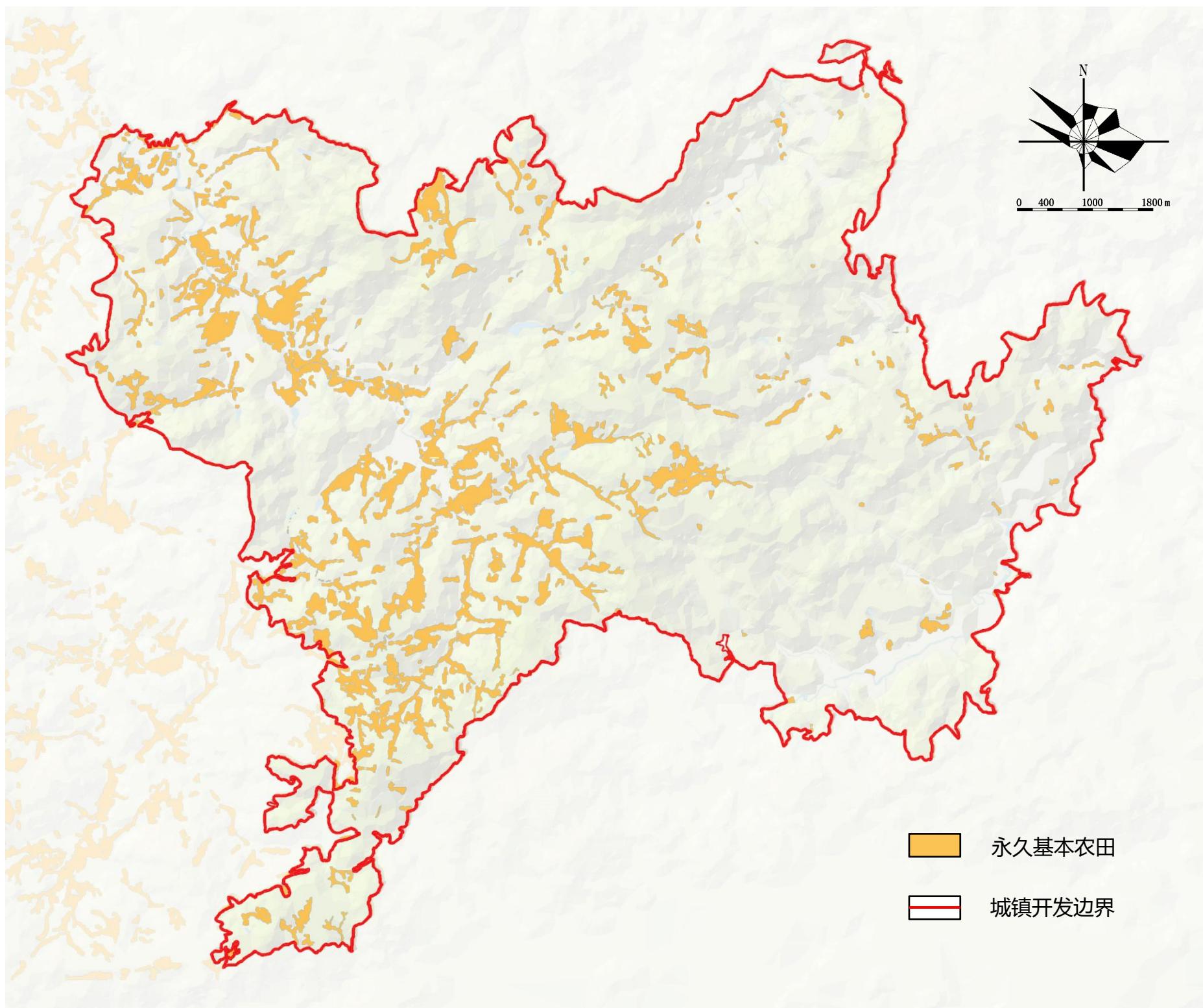
## 4.1 农业空间

### 落实耕地保护

**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）三单乡耕地保有量不低于8.25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。**对三单乡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



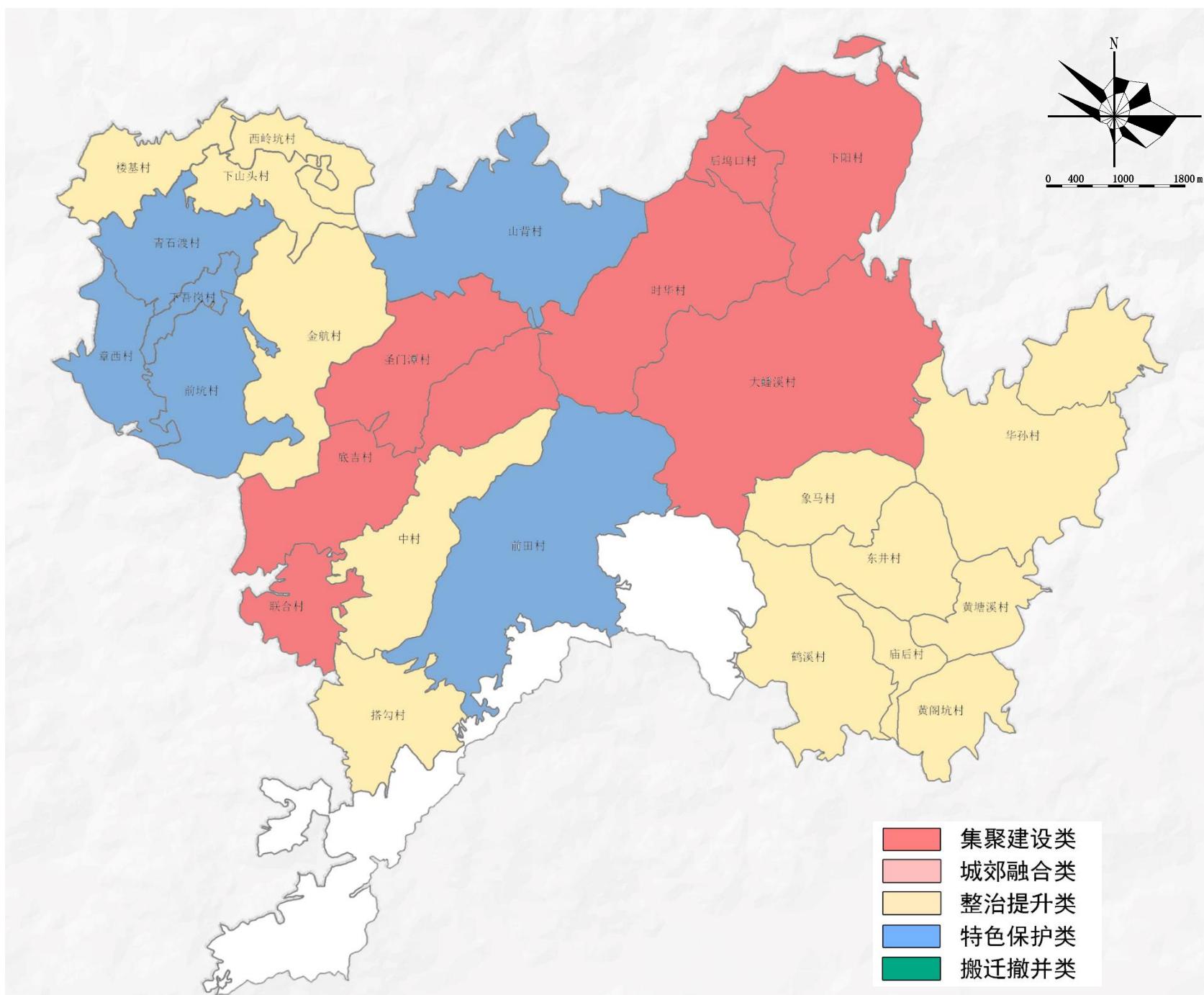
◆ 集聚建设类村庄 **3** 个

◆ 城郊融合类村庄 **0** 个

◆ 特色保护类村庄 **4** 个

◆ 整治提升类村庄 **7** 个

◆ 搬迁撤并类村庄 **0** 个



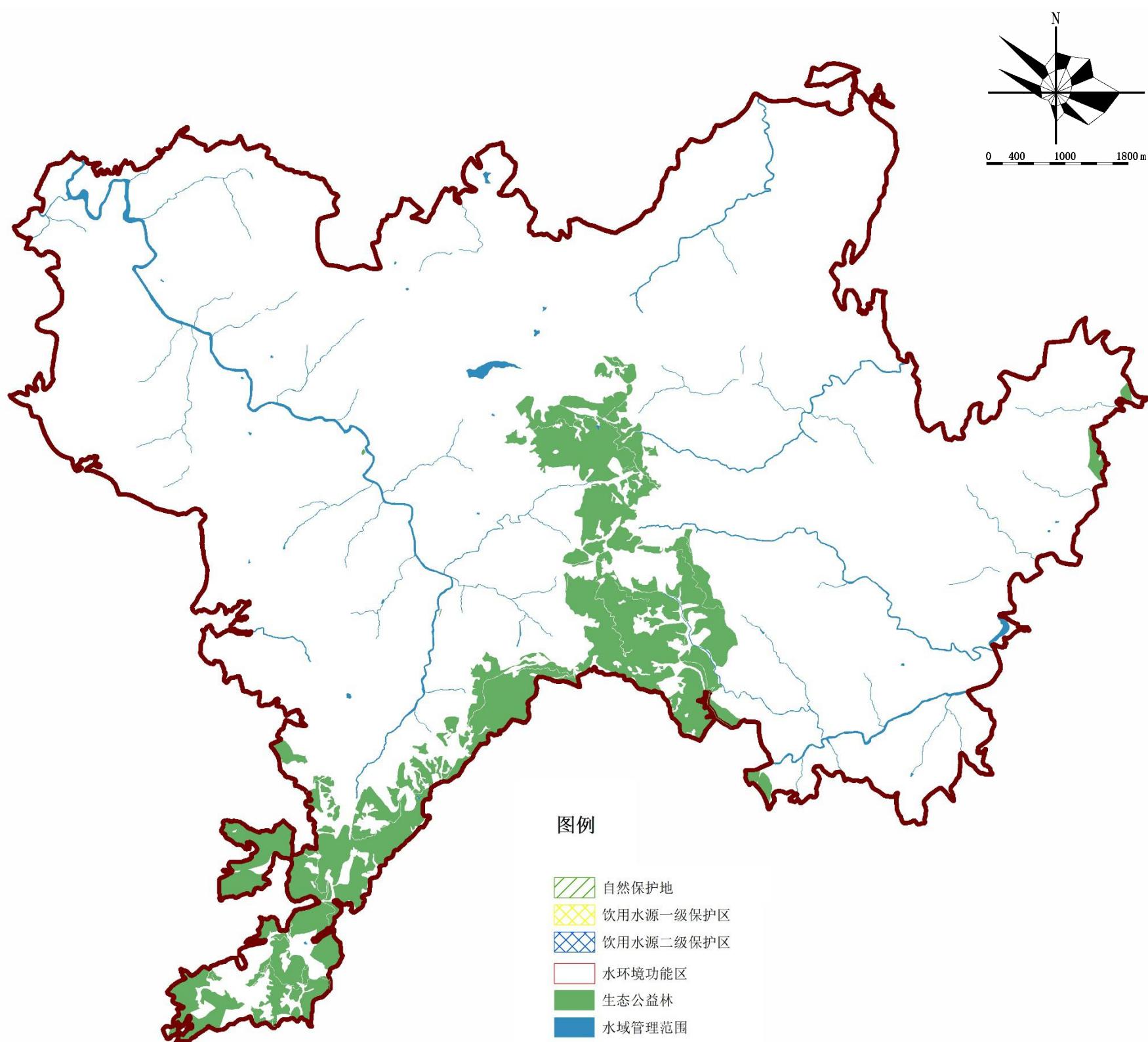
村庄分类图

## 4.2 生态空间

### 生态环境控制线

省级以上生态公益林8.55平方千米，严禁采伐、开垦等破坏公益林的行为

水域控制线1.41平方千米，确保水域面积不减少、功能不减退



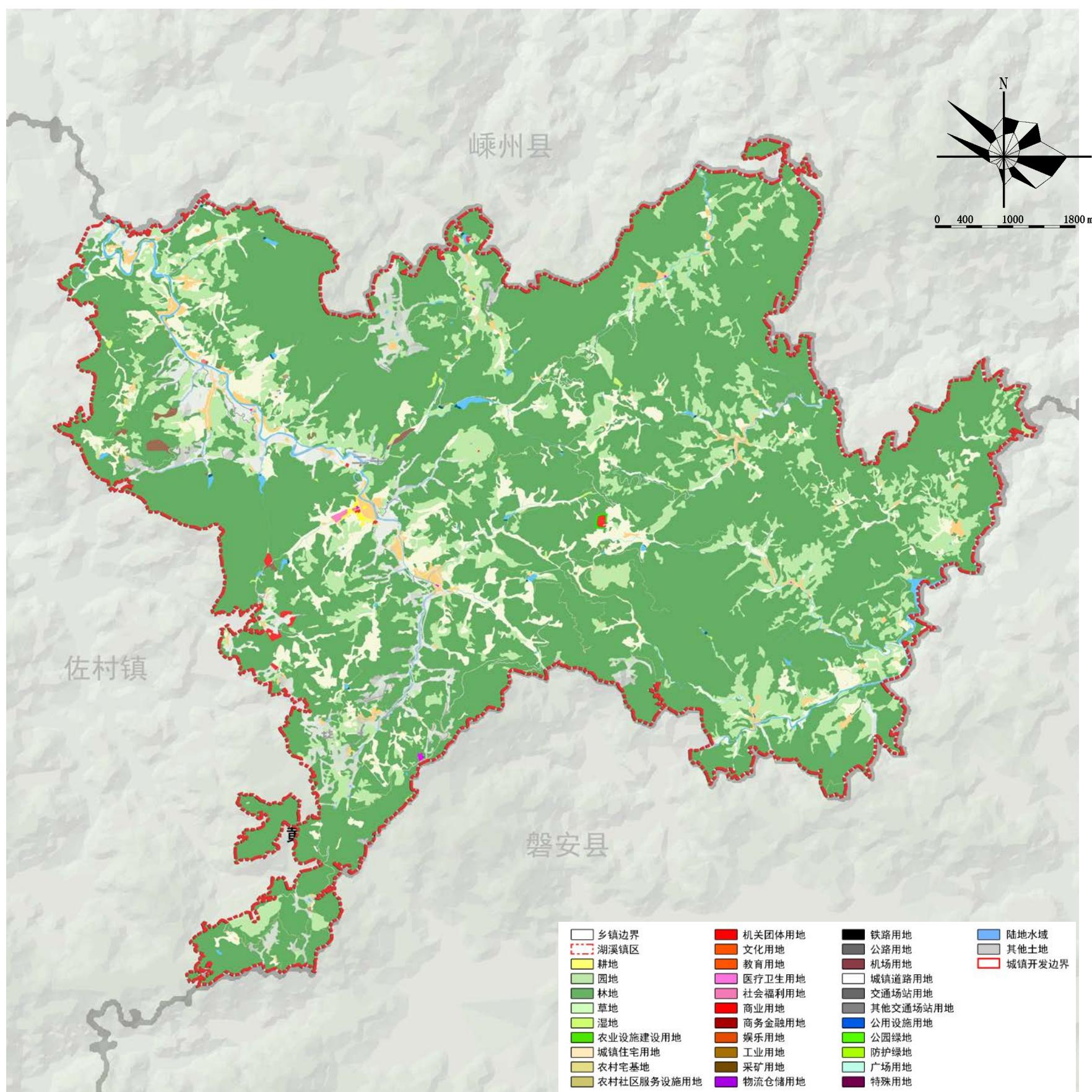
生态环境控制线图

## 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

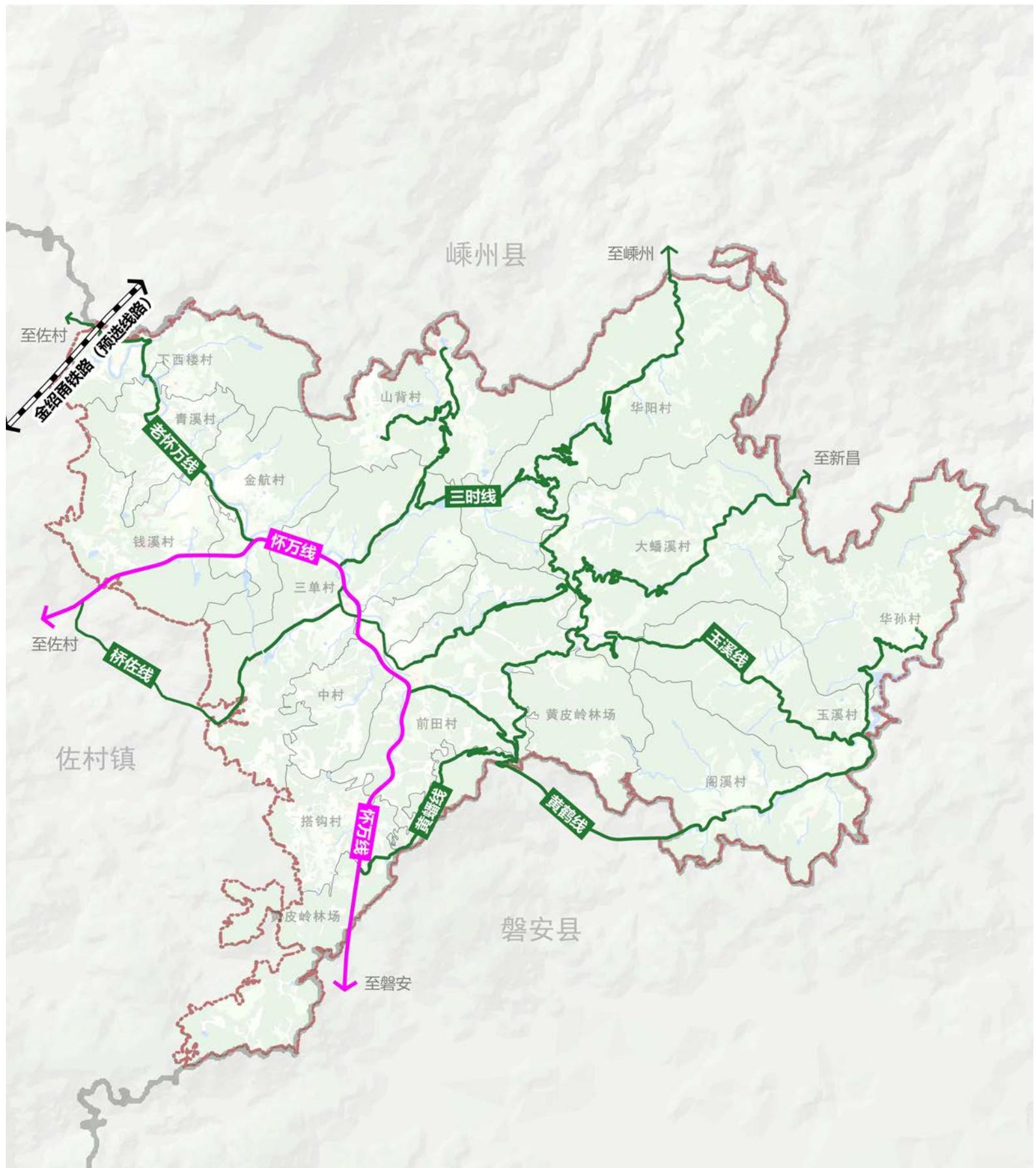
5.3 市政基础设施

5.4 历史文化保护

5.5 综合防灾规划

## 5.1 综合交通规划

对外交通主要依托怀万线，提升怀万线、乡道与村道的交通能力，高质量建设“四好农村路”。



综合交通体系规划图



## 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0.09万m<sup>3</sup>/d
- 规划保留现状三单水厂，供水规模0.2万m<sup>3</sup>/d，水厂供水范围为怀万线沿线村庄及部分零星村庄，其余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0.06万m<sup>3</sup>/d
- 镇域范围内各村庄比较分散，规划各村均自建终端分散处理
- 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
- 改善全乡能源结构，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
- 规划保留三单乡现状垃圾处理站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。

保护中国传统村落前田村，保护三单乡各级重点文物保护单位共计4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	涵清阁	三单乡前田村	清	古建筑	1995.4.3	东政发[95]59号
	前田单氏宗祠	三单乡前田村	民国	近现代重要史迹及代表性建筑	2018.7.8	东政发[2018]113号
历史文物保护点	大蟠溪厅	三单乡大蟠溪行政村大蟠溪自然村	清	古建筑		
	前坑清平桥	三单乡前坑	民国	近现代代表性建筑		



各级重点文物保护单位分布图

## 5.5 综合防灾规划

### 防洪安全体系

三单乡范围内的清溪、玉溪、蟠溪与华阳溪均按**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

新建三单乡二级专职队  
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

地质灾害隐患点**2处**  
地质灾害易发区内进行工程建设应当在可行性研究阶段进行地质灾害危险性评估，严格控制地质灾害风险防范区内及周边影响区域工程活动

### 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 分期建设计划

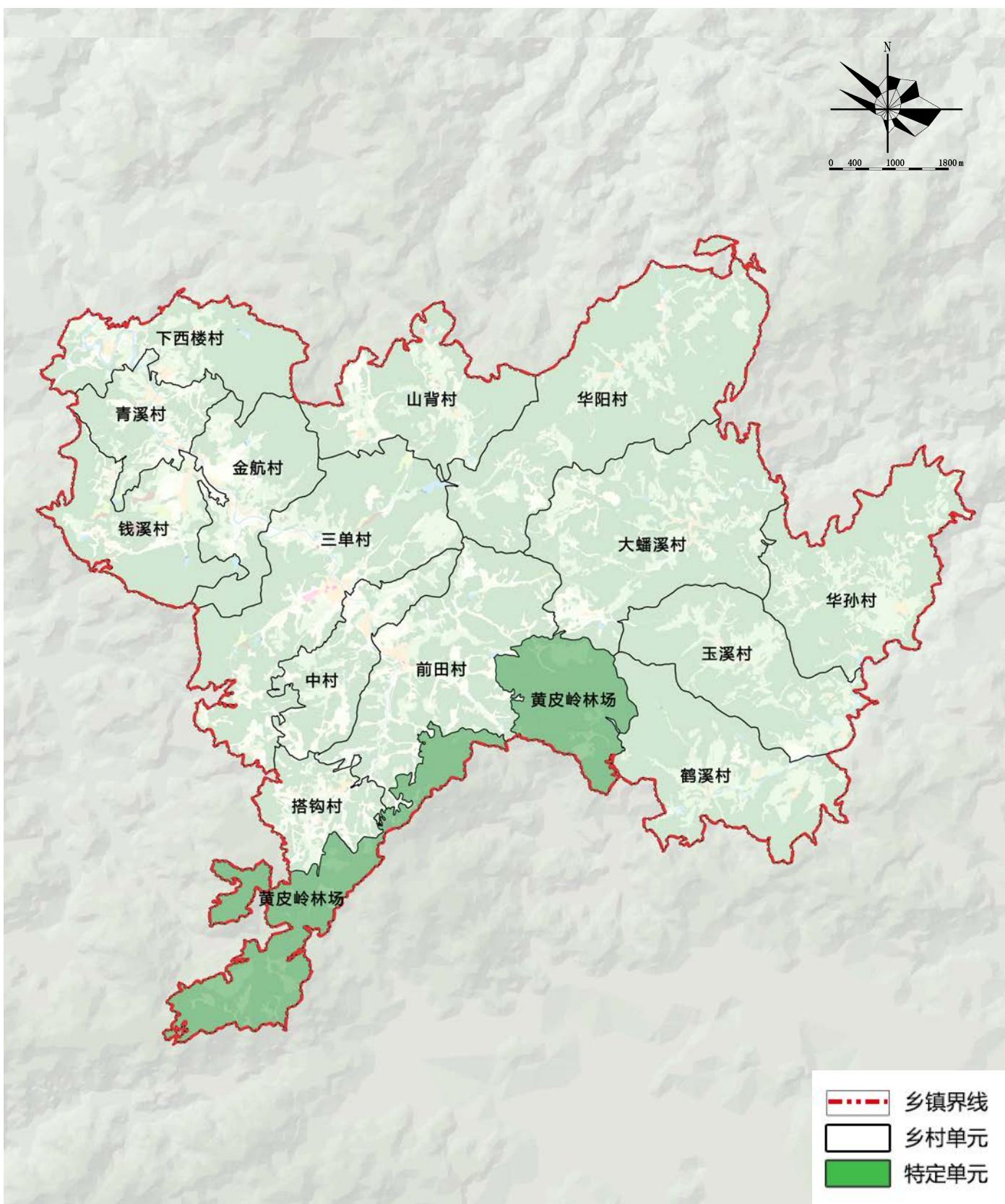
6.3 规划实施监督

## 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15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 分期建设计划

规划分期实施，集镇区近期至2025年；  
远期至2035年。

分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	能源工程	燃气管道等建设项目	县级	全域	2021-2035
2	水利工程	东阳市山塘整治工程	县级	全域	2021-2035
3	水利工程	东阳市小型水库除险加固工程	县级	全域	2021-2035
4	水利工程	东阳市农村供水	县级	全域	2021-2025
5	重大产业项目	飞尔静心园	县级	三单乡	2021-2035
6	文化旅游	灵岩景区旅游开发项目	县级	三单乡	2021-2035
7	文化旅游	鱼井景区旅游开发项目	县级	三单乡	2021-2035
8	重大产业项目	三单乡三十六院项目	镇级	三单乡	2021-2035



## 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。

**欢迎您对三单乡国土空间总体规划  
草案提出宝贵意见**

**(本规划成果以最终批复文件为准)**