

# 东阳市城东街道国土空间总体规划

(2021-2035)

TERRITORIAL SPATIAL MASTER PLANNING  
OF CHENGDONG IN DONGYANG

征求意见稿

东阳市人民政府  
2024年7月

东阳市市民中心

# 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，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。

本规划是对东阳市城东街道国土空间做出的总体安排，是指导城东街道国土空间保护、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 街道概况

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 市政与综合防灾规划
- 5.4 历史文化保护

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

# 第一部分

## 规划总则

1.1 规划范围与期限

1.2 街道概况



# 1.1 规划范围与期限

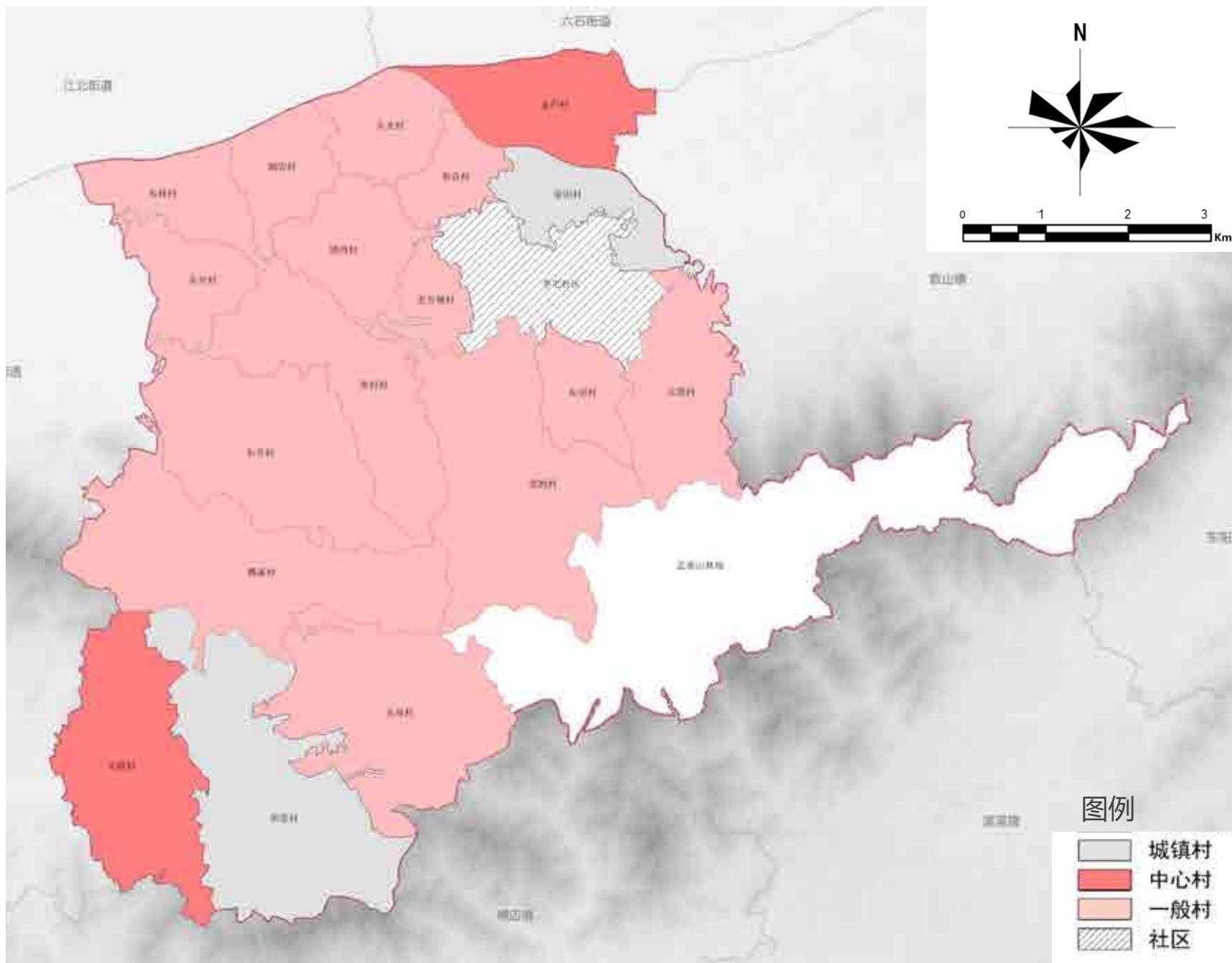
规划范围

规划范围为城东街道行政辖区内全部国土空间，包含1个社区（李宅社区）、18个行政村（棠卢村、东锋村、东联村、东屏村、东兴村、和堂村、徐田村、东光村、东升村、湖店村、奎吾塘村、单良村、东安村、斯村村、塘西村、雅溪村、五四村、堂鹤村）、1个林场（孟婆山林场），总面积75.92平方千米。

规划期限

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。

级别	社区	中心村	一般村	城镇村
数量	1	2	14	2
名称	李宅社区	棠卢村、东联村	东锋村、东光村、东屏村、东升村、东兴村、湖店村、奎吾塘村、单良村、东安村、斯村村、塘西村、堂鹤村、雅溪村、五四村	和堂村、徐田村



镇村体系现状图

## 1.2 街道概况



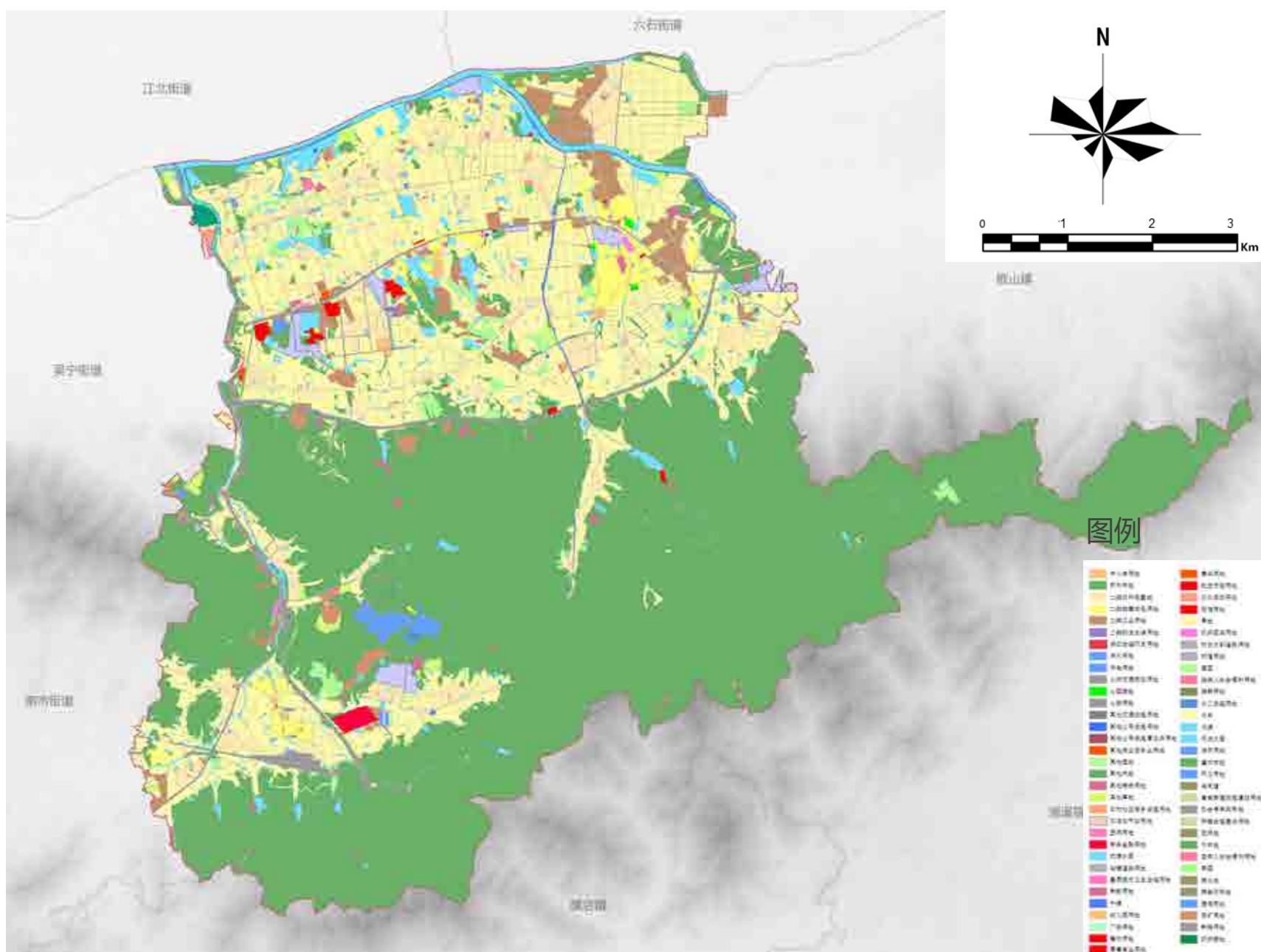
### 社会经济

根据第七次人口普查结果，城东街道2020年末常住人口41585人。第一产业初步形成了以棠卢村为代表的现代农业基地，第二产业初步形成了以磁钢、钢带、纺织、服装等产业为主的工业体系。城东街道的李宅村是浙江省历史文化名村，以气度恢弘的明清古建筑出名，李宅荷花灯是金华市非物质文化遗产。



### 底图底数

根据三调2020年变更数据加部备案农转用数据，城东街道总用地面积75.92平方千米，其中，农用地63.19平方千米，建设用地11.98平方千米，其他用地0.75平方千米。



国土空间用地现状图

## 第二部分

# 目标定位

2.1 主体功能定位

2.2 目标定位

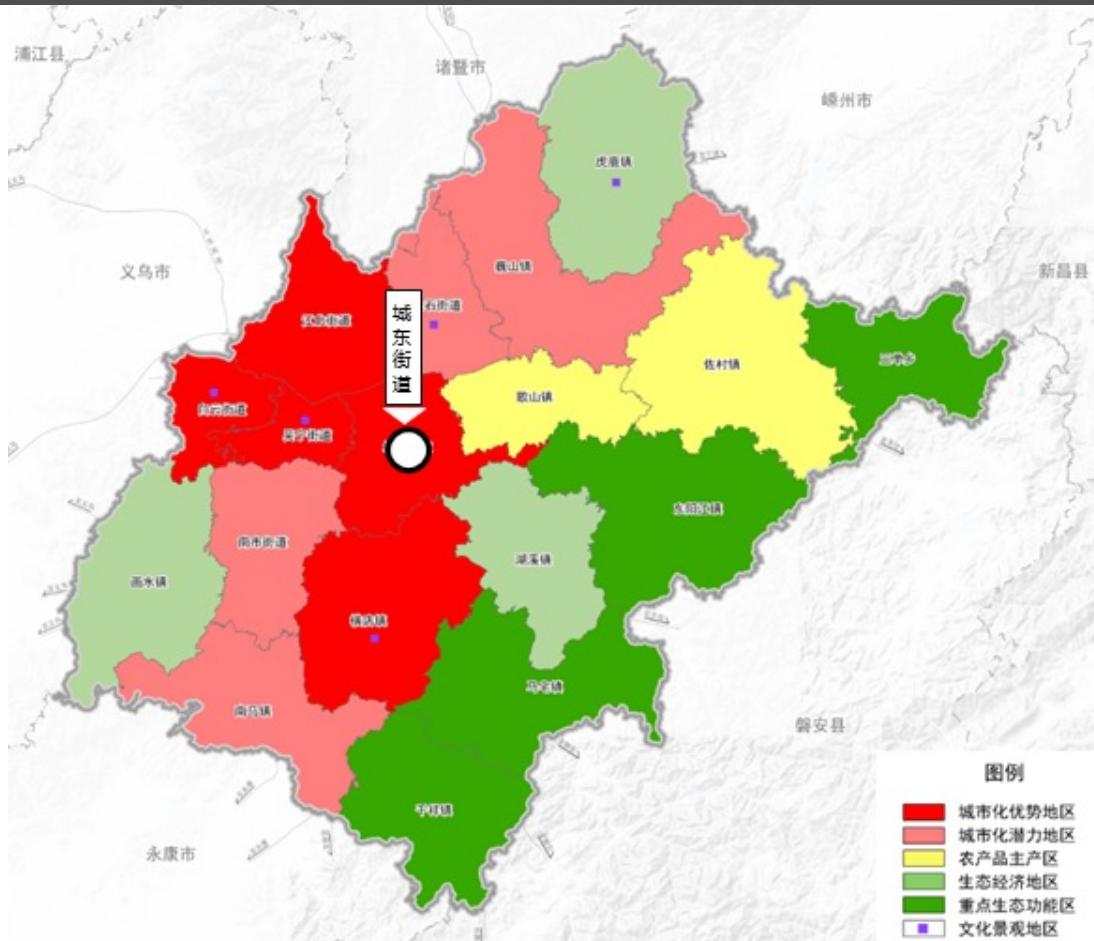
2.3 发展规模



## 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）》，城东街道为城市化优势地区，该区是城镇发展的核心区域，重要的人口和经济密集区，具有高铁新城等重大产业平台，城镇人口集聚，对外来人口的吸引力高，同时生态和农业限制因素较少，应辐射带动其他地区发展。



市域主体功能分区

### 总体发展格局

城东街道位于中心城区东部门户区域，是浦义东磐城市发展轴上的重要节点，拥有高铁新城等重大产业平台，是东横一体化发展的重要支点，倡导高品质集聚式发展的地区。



市域国土空间总体格局

## 2.2 目标定位

发展目标

城市东部门户、绿色发展高地

功能定位

精致活力宜居东郊  
魅力多元文化小镇



## 2.3 发展规模

### 人口规模

规划至2035年，城东街道常住人口规模达到**5.0**万人，常住人口城镇化率达到**79%**。

### 用地规模

城东街道规划城镇开发边界面积**4.998**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，合理保障城东街道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。

## 第三部分

# 总体格局

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

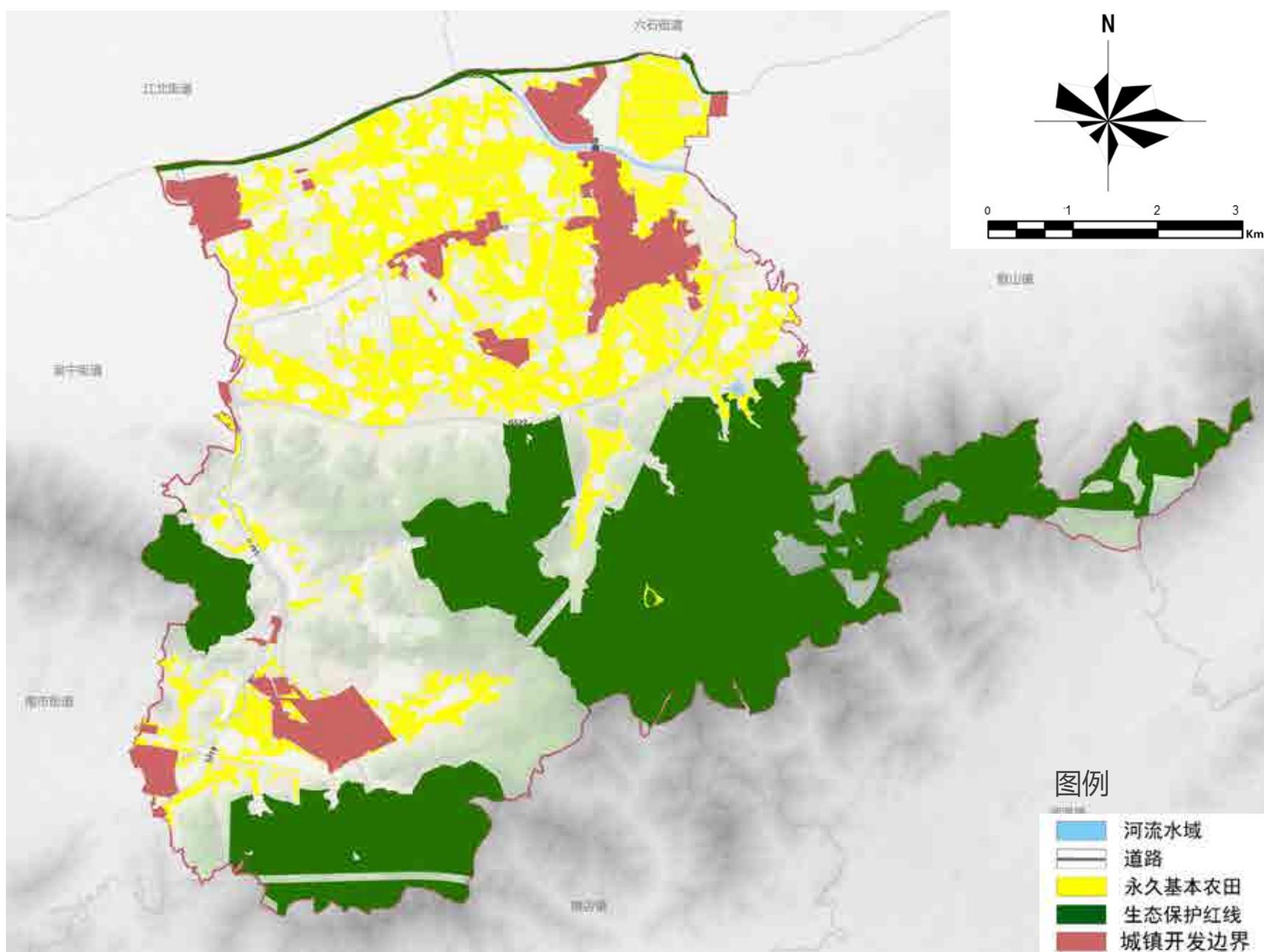
划定面积13.732平方千米，落实最严格的耕地保护制度。

### 生态保护红线

划定面积23.951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4.998平方千米，实行“详细规划+规划许可”管制方式。



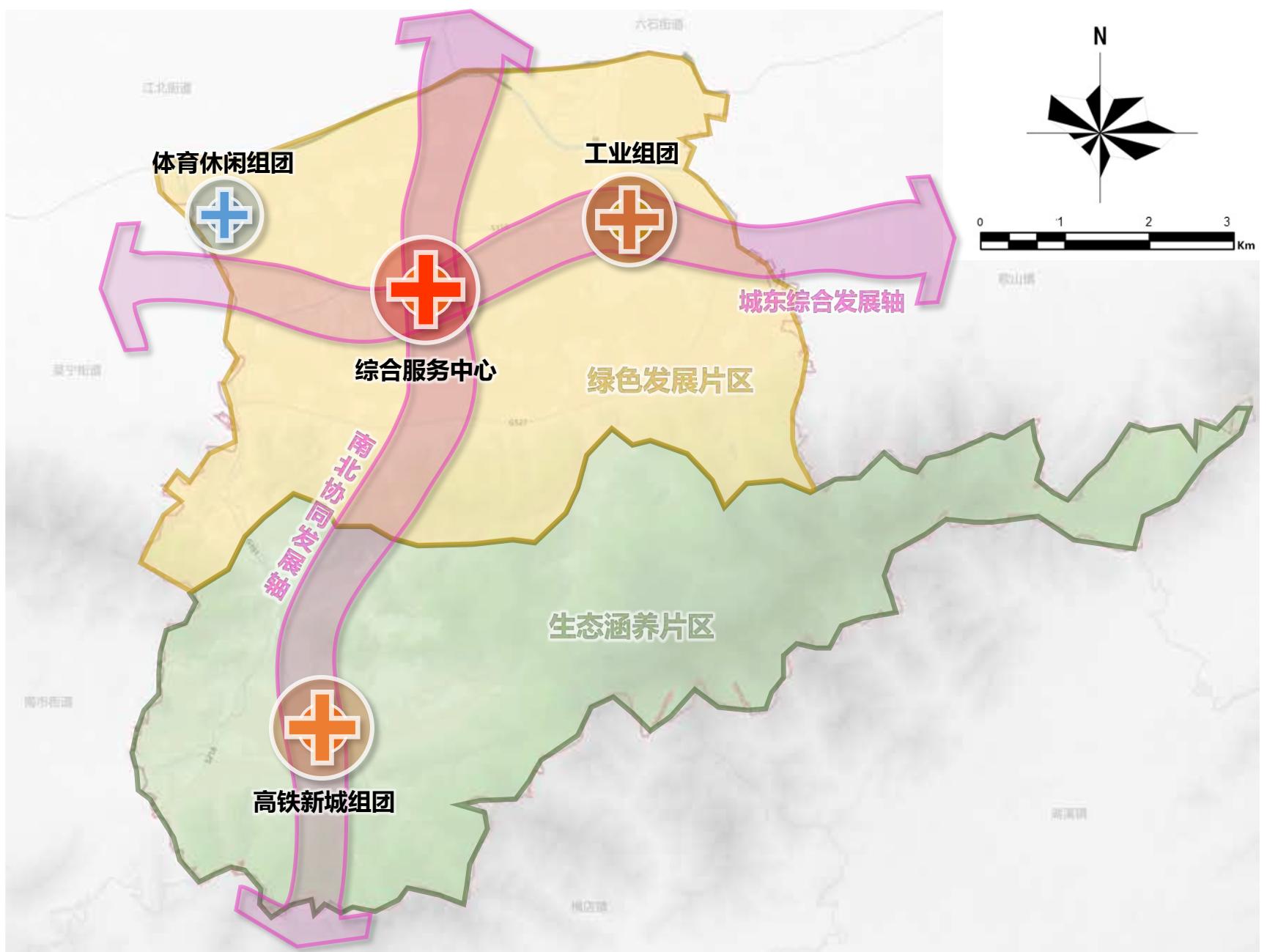
三条控制线图

## 3.2 空间结构

### 总体格局：**一心两轴、两片三组团**

**一心两轴**——围绕斯村区域打造城东综合服务中心，推进与中心城区的连片发展；以城东综合发展轴、南北协同发展轴串联城东街道城镇发展空间。

**两片三组团**——总体形成北部绿色发展片区、南部生态涵养片区两大主导功能区；统筹推进体育休闲组团、工业组团和高铁新城组团等的有序发展。



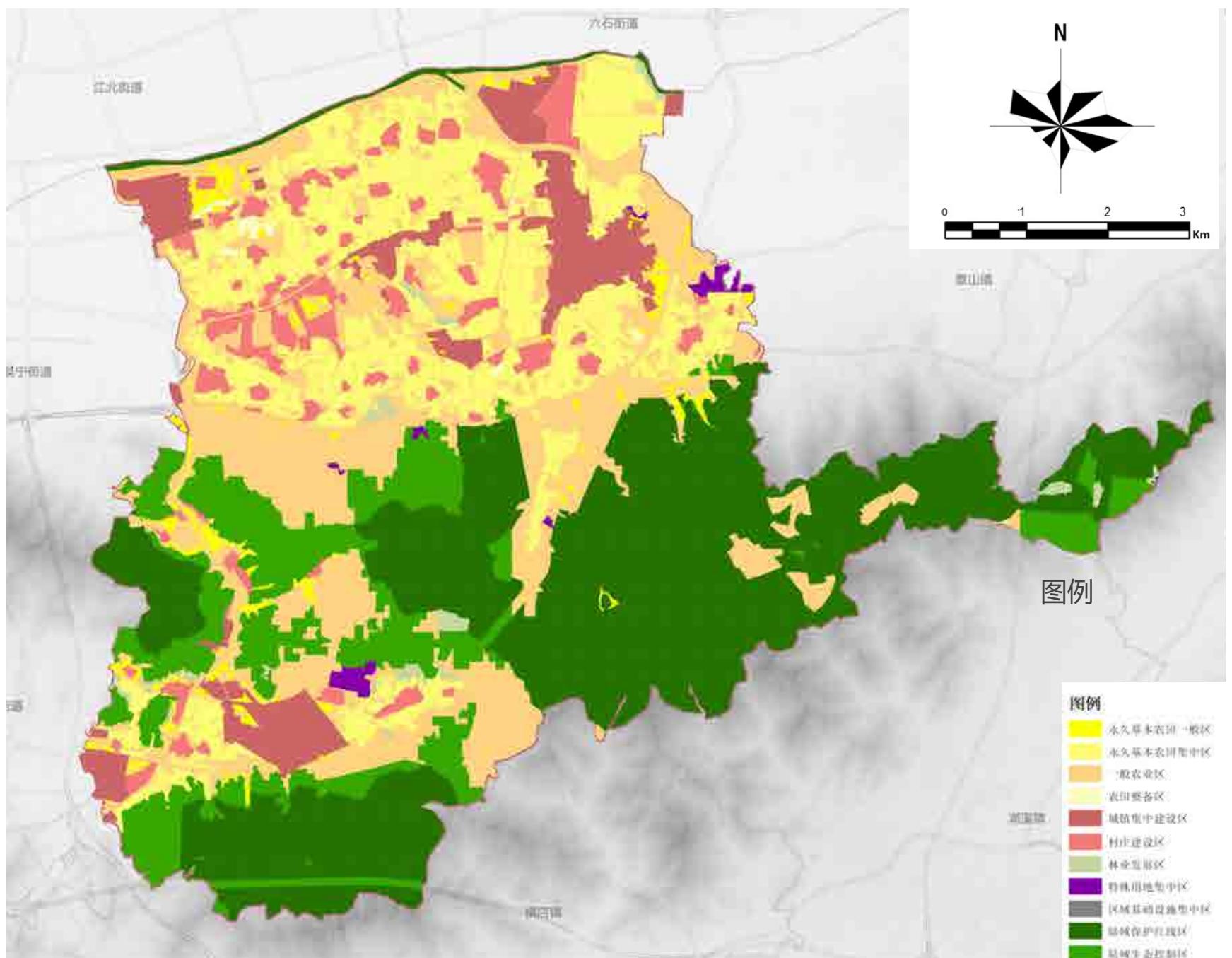
总体开发保护格局图

## 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。

乡镇规划用途分区是在一级用途管制分区基础上根据主导功能、分布区域、管制要求等进行细分，形成永久基本农田一般区、永久基本农田集中区、一般农业区农田整备区、城镇集中建设区、村庄建设区、林业发展区、特殊用地集中区、陆域保护红线区、陆域生态控制区等11个二级分区。



## 第四部分

# 用地布局

4.1 农业空间

4.2 生态空间

4.3 城镇空间



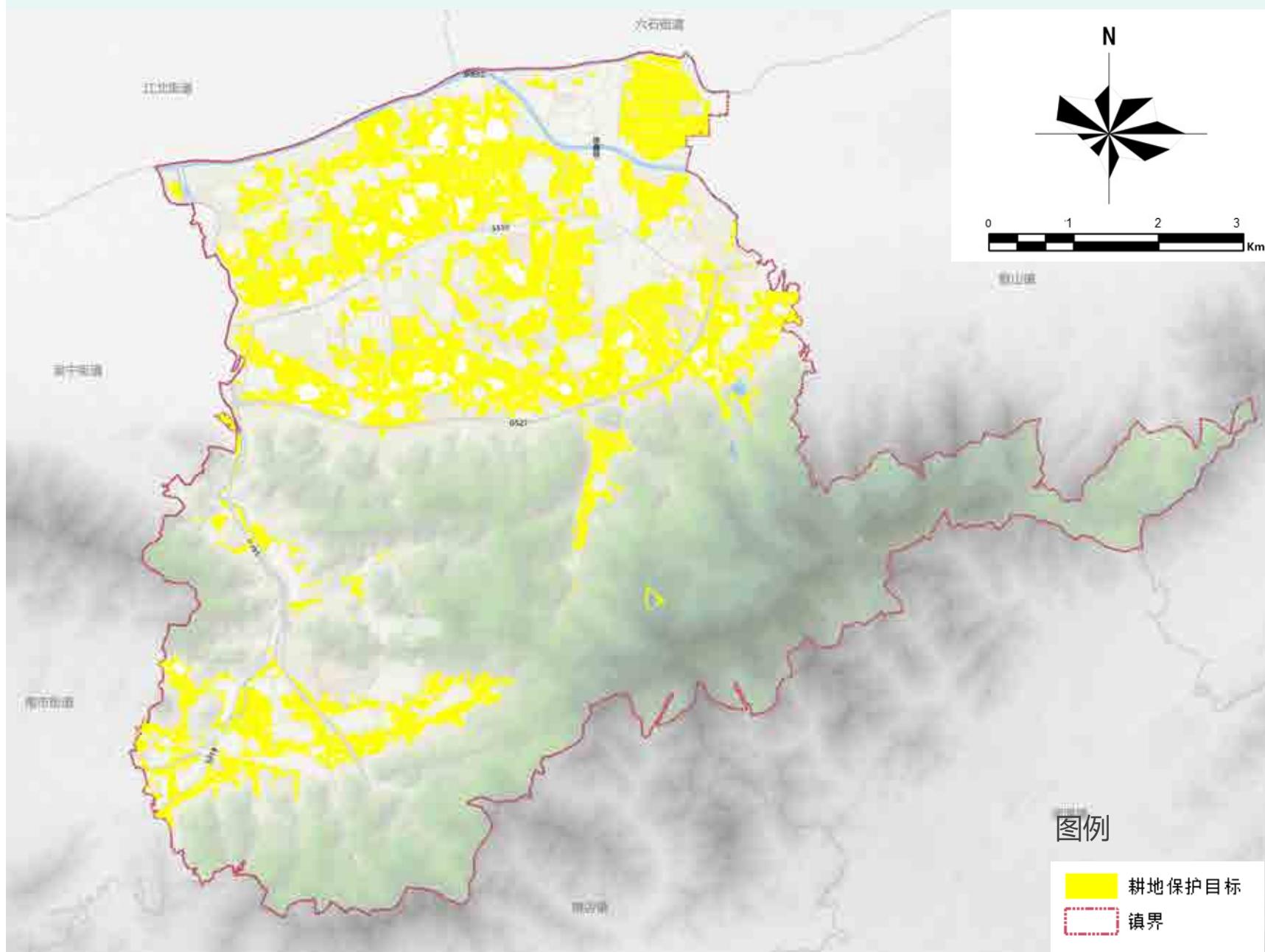
## 4.1 农业空间

### 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(2021-2035年)》，规划期末(2035年)城东街道耕地保有量不低于**14.650**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。**对城东街道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。



耕地保护规划图



## 4.2 生态空间

### 自然保护地

城东街道范围内自然保护地有浙江金华东阳东阳江省级湿地公园，总面积39.89公顷。保护自然生态系统原真性、整体性、系统性，原则上一般控制区内限制人为活动。



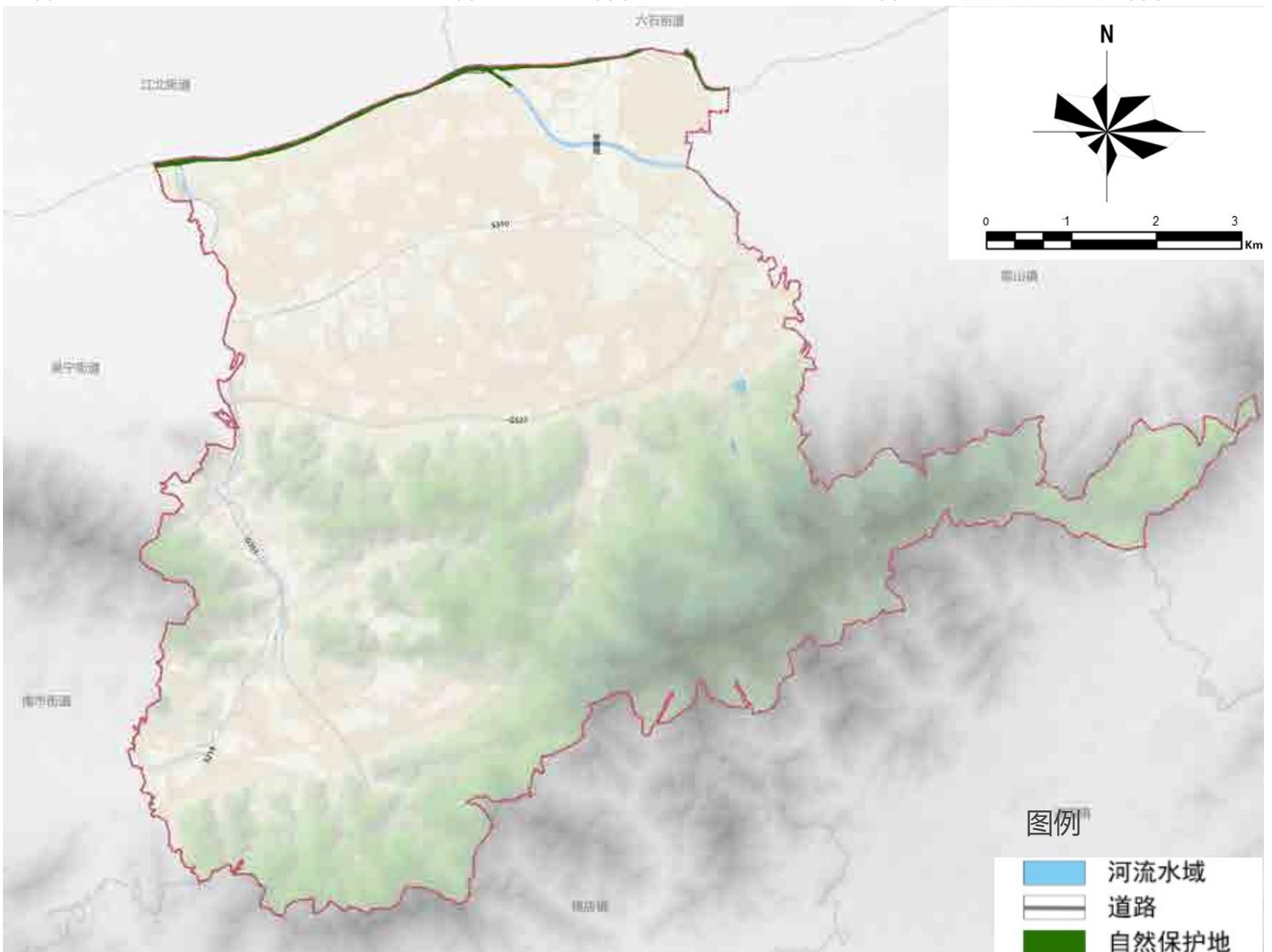
保育自然资源



保护生物多样性



保护地质地貌景观多样性



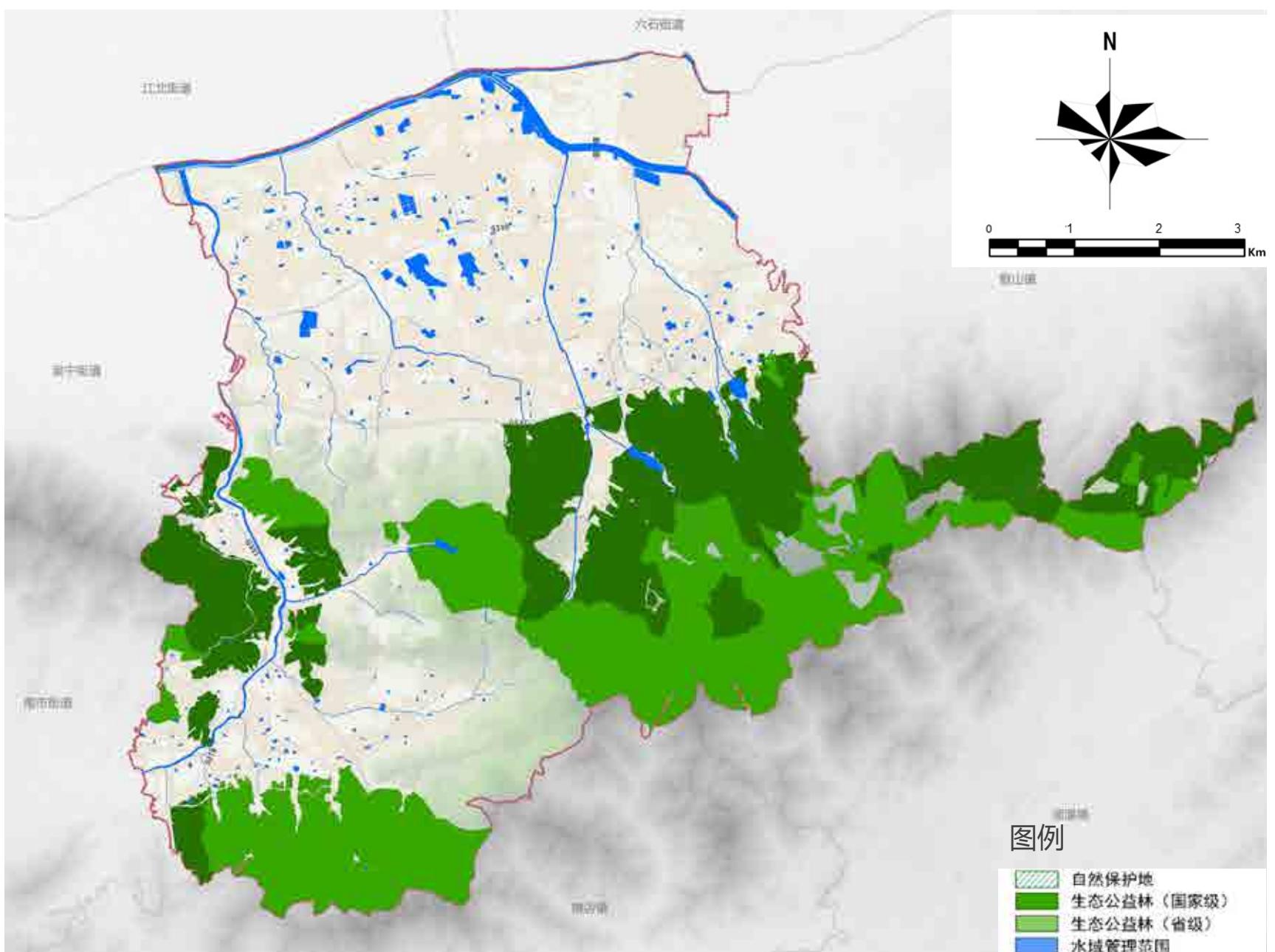
自然保护地规划图

## 4.2 生态空间

### 生态环境控制线

**省级以上生态公益林：**积极鼓励与生态公益林主导功能密切的利用方式，有条件地允许利用林下多种资源进行非木质资源开发，严格控制对公益林的采伐更新，严格禁止以生产木材为主要目的的采伐、抚育和改造活动，城东街道省级以上公益林28.78平方千米。

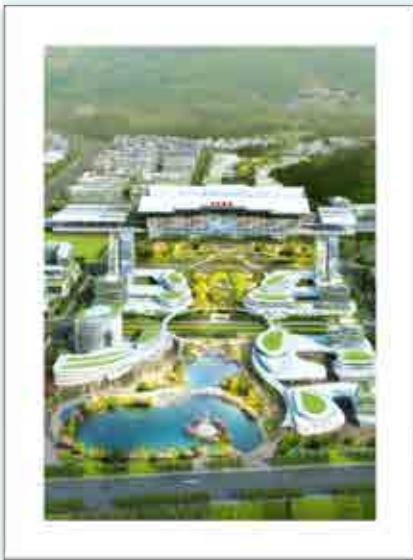
**水域控制线：**是水务部门指导河道建设和管理的重要依据，也是工程建设用地定界依据之一，确保防汛安全。规划应确保水域面积不减少、功能不减退，城东街道水域控制线3.13平方千米。



生态环境控制线图

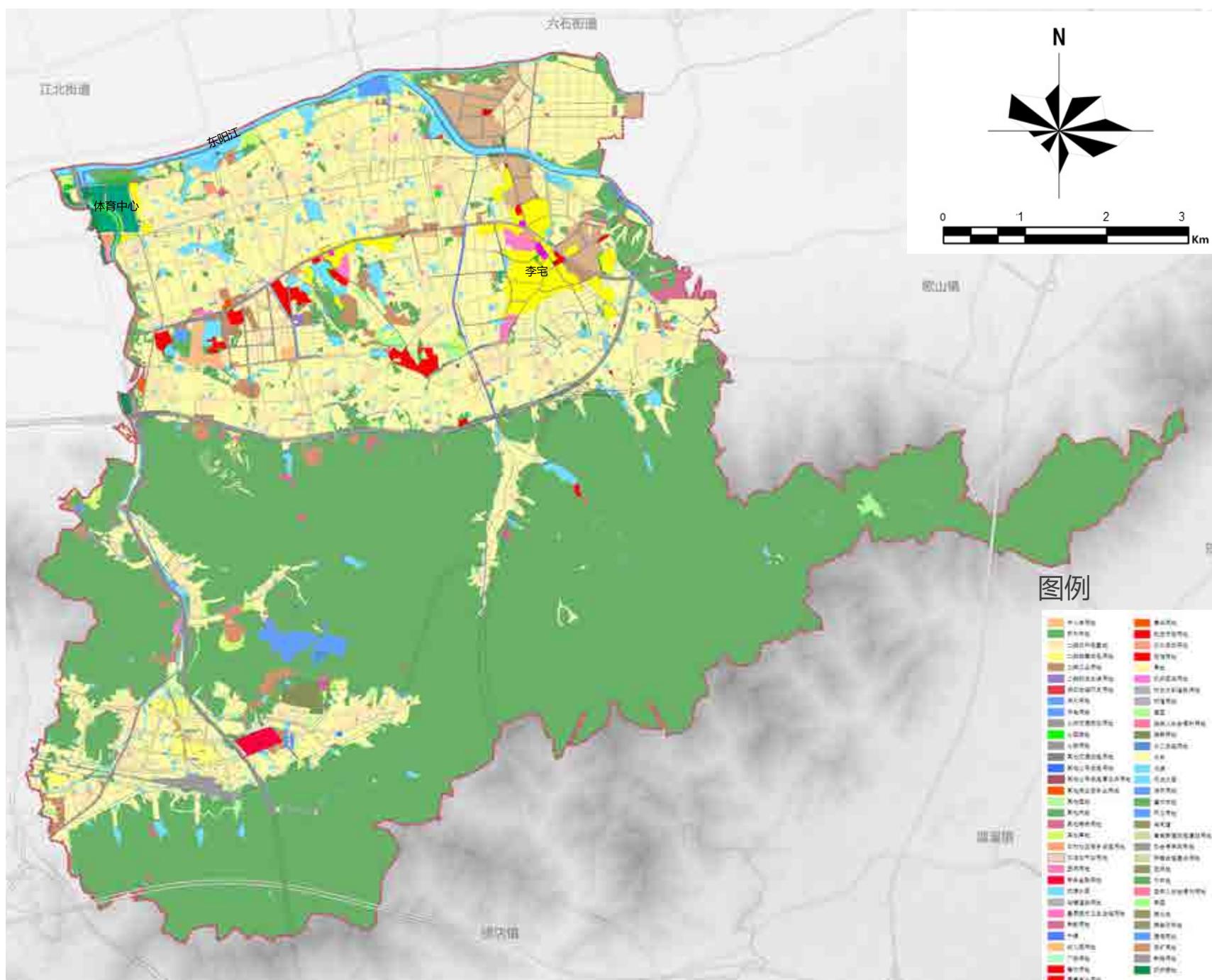
## 4.3 城镇空间

### 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），重点保障高铁新城等重大产业平台以及体育中心等重大配套项目落地。

——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，重点保障乡村振兴等产业项目精准落地。



国土空间用地规划图

## 第五部分

# 支撑体系

5.1 综合交通规划

5.2 公共服务体系

5.3 市政与综合防灾规划

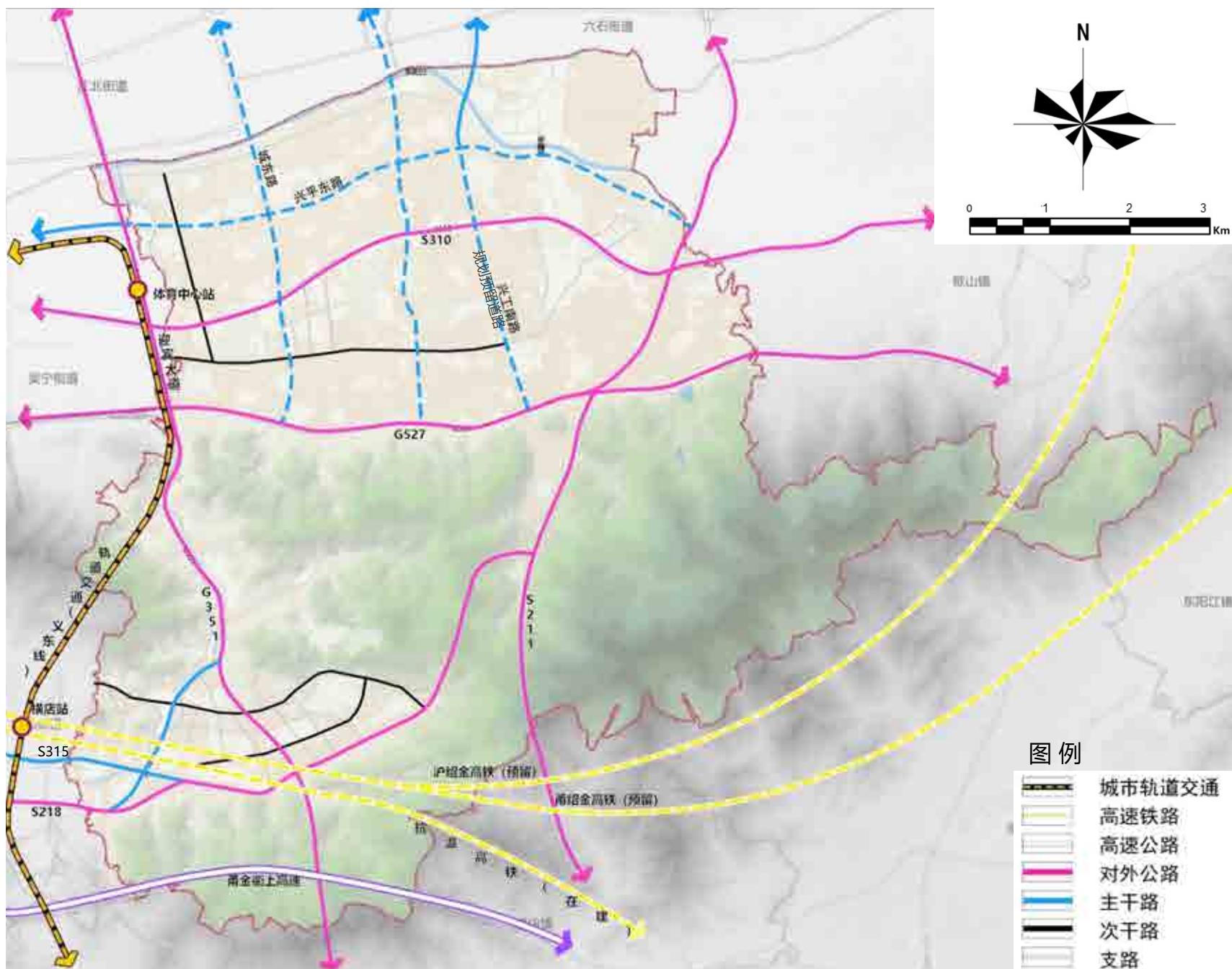
5.4 历史文化保护



# 5.1 综合交通规划

## 规划形成“1119”的多元立体综合交通体系

“一轨”	金义东城际轨道
“一高”	甬金衢上高速
“一铁”	杭温高铁、沪绍金城际（预留）和金绍甬铁路（预留）
“四横”	S310、G527、站前南路、1条规划预留道路
“五纵”	迎宾大道、S211、3条规划预留道路



综合交通体系规划图

## 5.2 公共服务体系

### 构建“街道-村/组”两级生活圈

强化街道与乡村层面对农村基本公共服务供给的统筹。实现居民从家步行5-10分钟可达各种便民生活服务设施，15分钟可达各类城镇社区公共服务设施，乡村生活圈按照15分钟可达的空间尺度配置满足就近使用需求的服务要素。



#### 15分钟生活圈

人口规模：3-5万人  
半径：1000米，**1500m**  
面积：**200-500**公顷，工业板块可拓展至**500-800**公顷  
设施：街道公共活动中心、中学、小学、养老院、多功能运动场；

#### 5分钟生活圈

人口规模：0.5-1.5万人  
半径：300米、**500m**、**800m**  
面积：**20-150**公顷，个别独立的工业产业社区视实际情况划定  
设施：社区文化站、幼儿园、卫生服务站、托管点、社区食堂；



## 5.3 市政与综合防灾规划

### 供水工程

- 实现城乡供水一体化、城乡供水全覆盖
- 确保从水源、水厂、供水管网三个方面，实现持续不间断供水。

### 排水工程

- 实现污水处理城乡一体化，污水处理全覆盖
- 合理布局给排水设施，更好的发挥给排水设施的环境效益、社会效益和经济效益，达到国家的节能减排要求

### 电力工程

- 规划根据《东阳市电力专项规划》布局高压变电站和输电廊道
- 规划新增110KV幸福变

### 燃气工程

- 规划根据《东阳市燃气专项规划》布局中高压燃气管道

### 环卫工程

- 加快建立与生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输相匹配的分类处理系统，全面提高城乡生活垃圾分类减量化、资源化和无害化水平

## 构建安全韧性防灾减灾体系



### 1.防洪排涝工程规划

城东街道按照20年一遇标准

### 2.消防工程规划

加强火灾预防、火灾扑救和抢险救援建设

### 3.人防工程规划

持长期准备，重点建设，平战结合的方针

### 4.地震防治规划

建设安全、可靠、高效的疏散救援通道系统。

### 5.防疫规划

保城市能在面对疫情的时候，承受住冲击，快速响应并控制疫情的发展

## 5.4 历史文化保护



保护中国传统村落**李宅村**;



保护城东街道各级重点文物保护单位**10**处;



历史文物保护点**8**处;



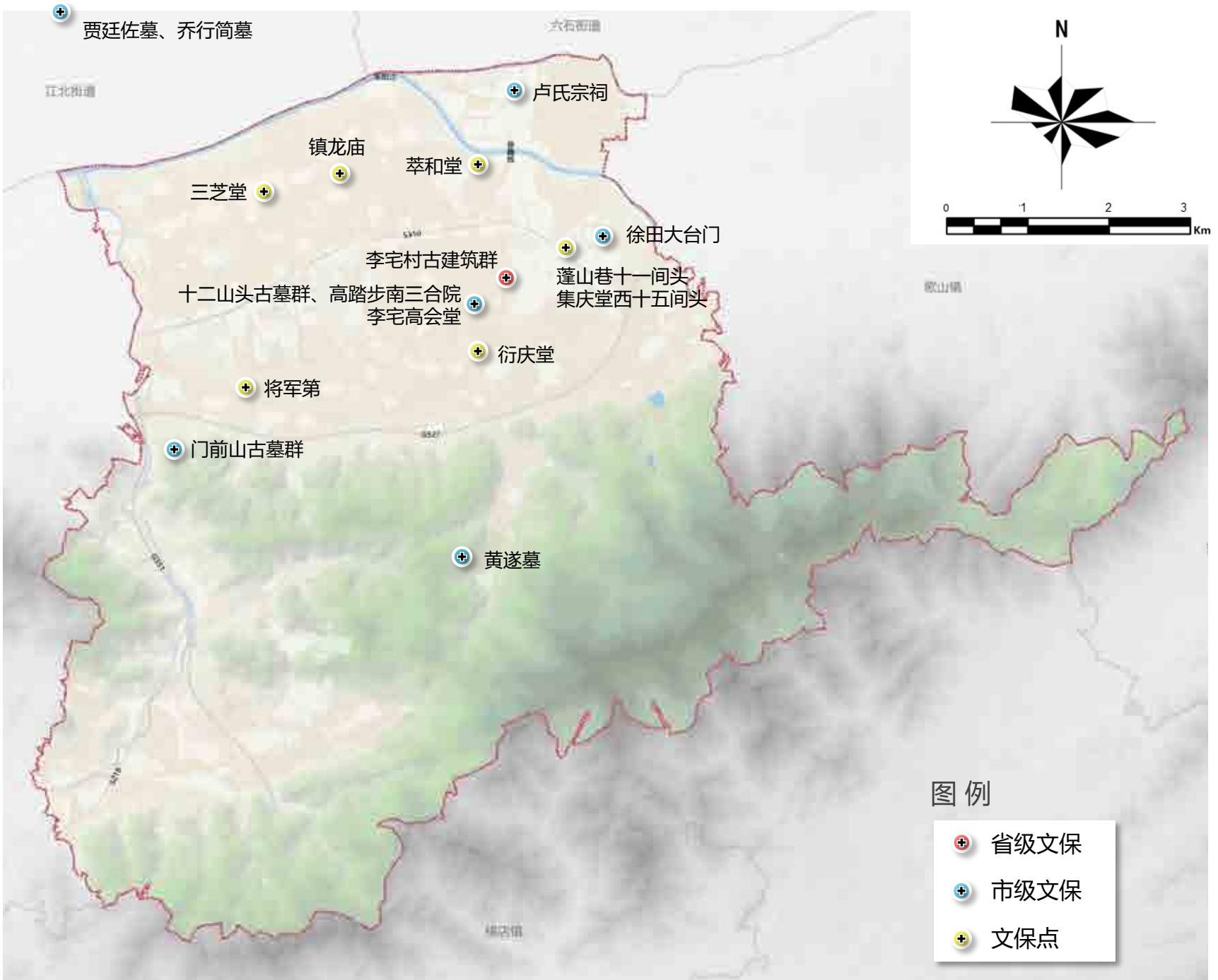
历史建筑**25**处。

各级重点文物保护单位一览表

级别	序号	名称	地址	时代	类别	公布时间	公布文号
省级 重点文物 保护单位	1	李宅村 古建筑群	城东街道李宅村	明清	古建筑	2005.3.16	浙政发 [2005]18号
市级 重点文物 保护单位	1	卢氏宗祠	城东街道棠卢村	清	古建筑	1997.7.23	东政发 [97]127号
	2	门前山 古墓群	城东街道五仓塘村	汉至南朝	古墓葬	1995.4.3	东政发 [95]59号
	3	十二山头 古墓群	城东街道李宅村	春秋至南朝	古墓葬	1995.4.3	东政发 [95]59号
	4	高踏步 南三合院	城东街道李宅社区	清	古建筑	2018.7.8	东政发 [2018]113号
	5	李宅高会堂	城东街道李宅社区	清	古建筑	2018.7.8	东政发 [2018]113号
	6	徐田大台门	城东街道徐田村	清	古建筑	2018.7.8	东政发 [2018]113号
	7	黄遂墓	城东街道任岭脚村	五代	古墓葬	1995.4.3	东政发 [95]59号
	8	贾廷佐墓	城东街道更娄下寺 塘坞	南宋	古墓葬	1995.4.3	东政发 [95]59号
	9	乔行简墓	城东街道更娄下寺 塘坞	宋淳祐七年	古墓葬	1995.4.3	东政发 [95]59号
历史文物 保护点	1	萃和堂	城东街道单良村	清	古建筑		
	2	将军第	城东街道东升村桐院	民国	近现代		
	3	三芝堂	城东街道湖店村	清	古建筑		
	4	衍庆堂	城东街道堂鹤村	清	古建筑		
	5	镇龙庙	城东街道新旺村	清	古建筑		
	6	大台门	城东街道徐田村	清	古建筑		
	7	蓬山巷 十一间头	城东街道李宅社区 李一小区	清	古建筑		
	8	集庆堂 西十五间头	城东街道李宅社区 李三小区	清	古建筑		

## 5.4 历史文化保护

### 气度恢弘的明清古建筑——李宅



各级重点文物保护单位及历史文物保护点点位图

## 第六部分

# 实施保障

6.1 规划传导体系

6.2 近期建设计划

6.3 规划实施监督

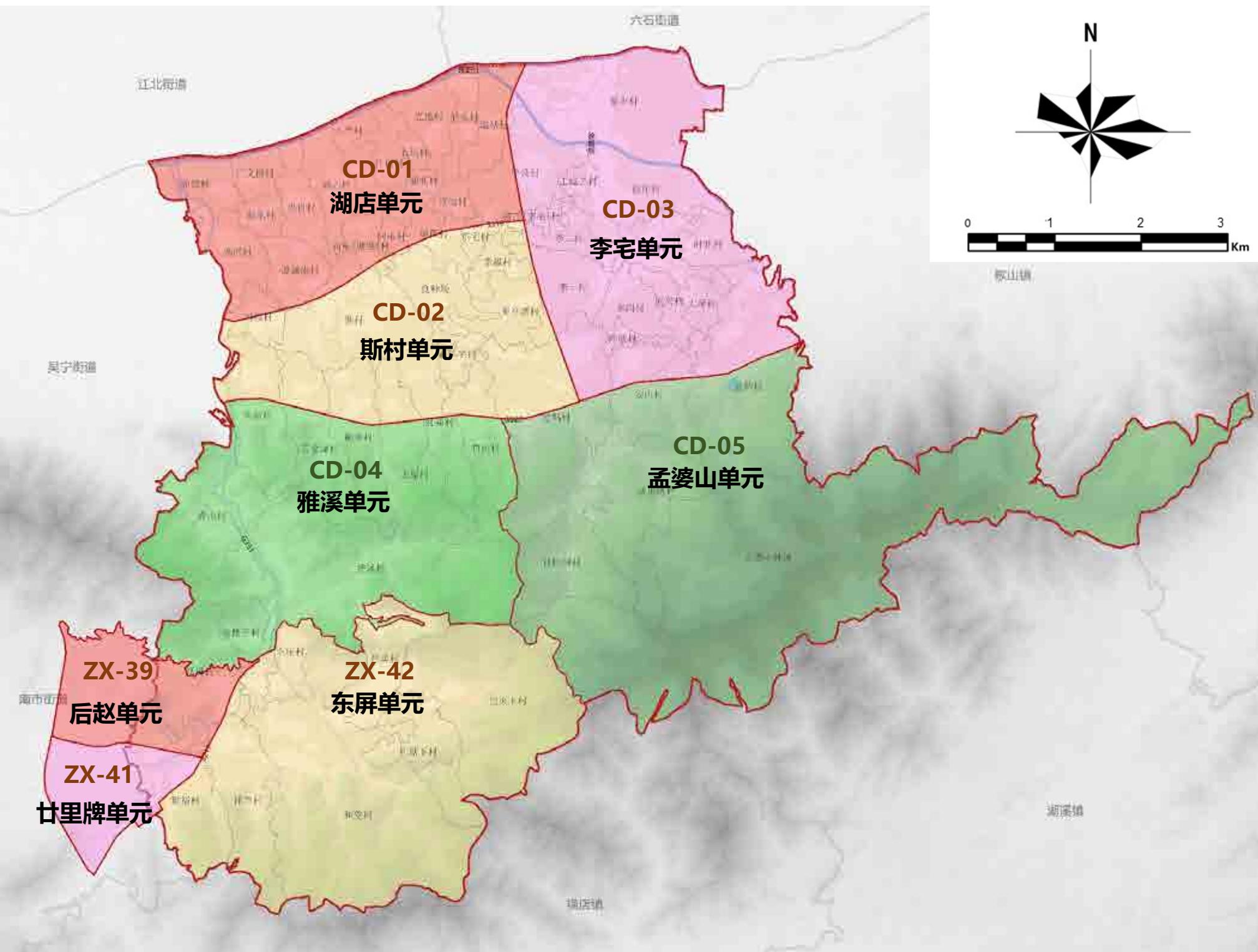


## 6.1 规划传导体系

### 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8个详细规划单元：其中：城镇单元6个，分别为湖店单元、斯村单元、李宅单元、后赵单元、甘里牌单元、东屏单元。

乡村单元2个，分别为雅溪单元、孟婆山单元。



详细规划单元划分图

## 6.2 近期建设计划

规划分期实施，涉及交通设施、水利设施、能源设施、重大产业项目和文化旅游等5大方面。其中近期（2021-2025年）实施项目共6个，远期项目6个。

城东街道重点保障项目一览表

序号	类别	名称	性质	级别	近远期
1	交通设施	杭温高铁	新建	国家级	近期
2	交通设施	527 国道东阳白峰岭至李宅段改建工程	改建	国家级	近期
3	交通设施	527 国道东阳迎宾大道至南午岭段	新建	国家级	近期
4	交通设施	S211 李宅至南马段工程（扣南上湖至里坞段）	新建	省级	近期
5	交通设施	S211 桐乡至洞头公路东阳李宅至南马改建工程	改建	省级	近期
6	交通设施	勤裕至李宅公路项目	新建	县级	远期
7	水利设施	东阳市水润东城工程	新建	省级	远期
8	水利设施	东阳市堂鹤水库工程	新建	县级	远期
9	能源设施	燃气管道等建设项目	新建	县级	远期
10	重大产业项目	李三工业园区	新建	县级	远期
11	重大产业项目	现代化屠宰场建设	新建	县级	近期
12	文化旅游	爱奇艺文化中心项目	新建	县级	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。



欢迎您对东阳市城东街道国土空间  
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)

东阳市市民中心