



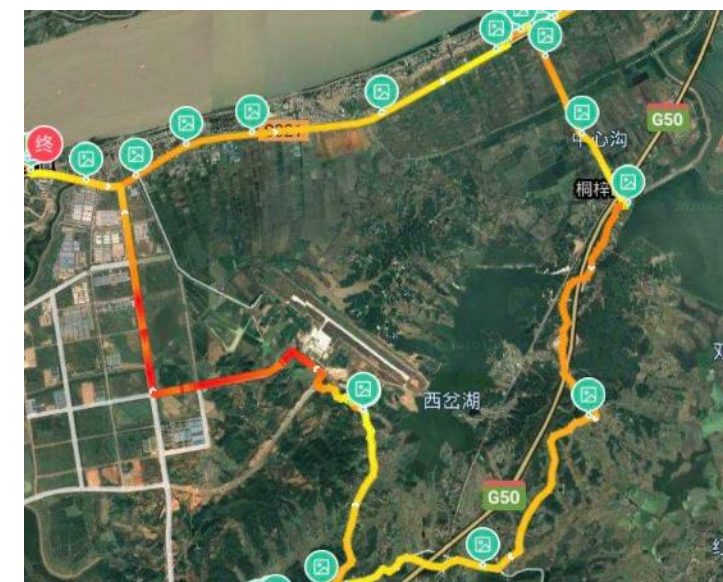
池州市**梅龙街道**国土空间总体规划 (2019-2035年)

初步方案汇报

池州市贵池区自然资源和规划局
贵池区梅龙街道办事处
华设计集团股份有限公司
安徽永祥房地产土地评估测绘有限公司
2021.05

工作开展

- 2019.11 ● 镇街空间规划编制动员及技术培训大会
- 2020.01 ● 基础资料初步对接
- 村庄分类专题开展
- 2020.03 ● 区自然资源局项目推进会
- 街道座谈及实地踏勘
- 2020.04 ● 区自然资源局汇报专题推进进度
- 镇街补充调研及对接
- 2020.05 ● 专题初步成果汇报
- 2020.06 ● 空间规划初步成果汇报
- 2020.11 ● 重点项目对接、三线落实优化
- 2021.01 ● 空间规划初步成果完善提交



规划编制背景

■ 全面高水平推进国土空间规划编制工作

中共中央 国务院—《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》

2019.05

2019.12

2019.07

市自然资源和规划局—积极谋划全面开展市国土空间规划编制工作

安徽省自然资源厅—《2019年全省国土空间规划编制工作方案》

新闻办就《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》有关情况举行发布会

2019-05-27 12:51 来源：中国网

【字体：大 中 小】 打印 分享

国务院新闻办公室于2019年5月27日（星期一）上午10时举行新闻发布会，请自然资源部副部长赵彪介绍《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》有关情况，并答记者问。



索引号: 00298627-2/201912-00034 信息分类: 省政府办公厅文件
主题分类: 国土资源、能源 成文日期: 2019年12月17日
发文机关: 安徽省人民政府办公厅 发布日期: 2019年12月25日
标 题: 安徽省人民政府办公厅关于印发 全省国土空间规划编制工作方案的通知
发文字号: 皖政办〔2019〕32号 关 键 词:

安徽省人民政府办公厅关于印发全省国土空间规划编制工作方案的通知

信息来源: 安徽省人民政府办公厅

【字体：大 中 小】 打印 分享

各市、县人民政府，省政府各部门、各直属机构：

经省委、省政府同意，现将《全省国土空间规划编制工作方案》印发给你们，请认真组织实施。

安徽省人民政府办公厅

2019年12月17日

市自然资源和规划局积极谋划全面开展市国土空间规划编制工作

阅读次数: 269

作者: 程庆

信息来源: 市国土空间规划科

发布时间: 2019-07-09 11:34

【字体：大 中 小】

一是开展基础性摸排工作。新一轮国土空间规划是今后我市规划审批、用途管制、规划实施、规划管理的重要法定依据，对全市各专项规划有着指导约束性作用。根据《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）及《安徽省自然资源厅转发自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（皖自然资〔2019〕128号）要求，市、县级国土空间规划须在2020年底前编制完成，为了确保市、县、乡镇级空间规划侧重实施性要求，印发了《关于提前谋划开展国土空间规划编制基础工作的通知》，要求各县区提前做好资源环境承载力与国土空间适宜性评价、永久基本农田划定整改补划和储备区划定、梳理国土空间开发利用的冲突区域、科学研判未来经济社会发展的各类重大项目等基础性工作。二是制定规划编制工作方案。依据自然资源部和省自然资源厅的统一要求，结合我市实际，草拟了《池州市国土空间规划编制工作方案》，从总体要求、重点任务、时间安排、规划范围和期限、规划成果、保障措施等方面，明确了编制工作计划。三是实行规划监管常态化。为了保障过渡期内规划的有效实施，根据《安徽省自然资源厅关于进一步加强土地利用总体规划实施管理的通知》要求，我局强化日常监管，在建设项目选址时，严格对照执行现行的土地利用总体规划，对不符合规划的项目一律不通过用地预审，杜绝规划跟着项目走；严控规划调整修改频次，严守生态保护红线，严格审查规划调整、落图及修改方案，确保建设用地总规模不超过规划确定的目标值，优先保障民生工程、公共服务和基础设施等重大项目用地，合理安排项目用地，充分发挥规划引领和刚性约束作用。

规划编制背景

■ 乡镇国土空间规划的重要性及特殊性

● 角色定位：

- 五级体系中**最重要的落实层**
- 健全**城乡一体空间规划制度**的重要环节

● 现实矛盾与冲突：

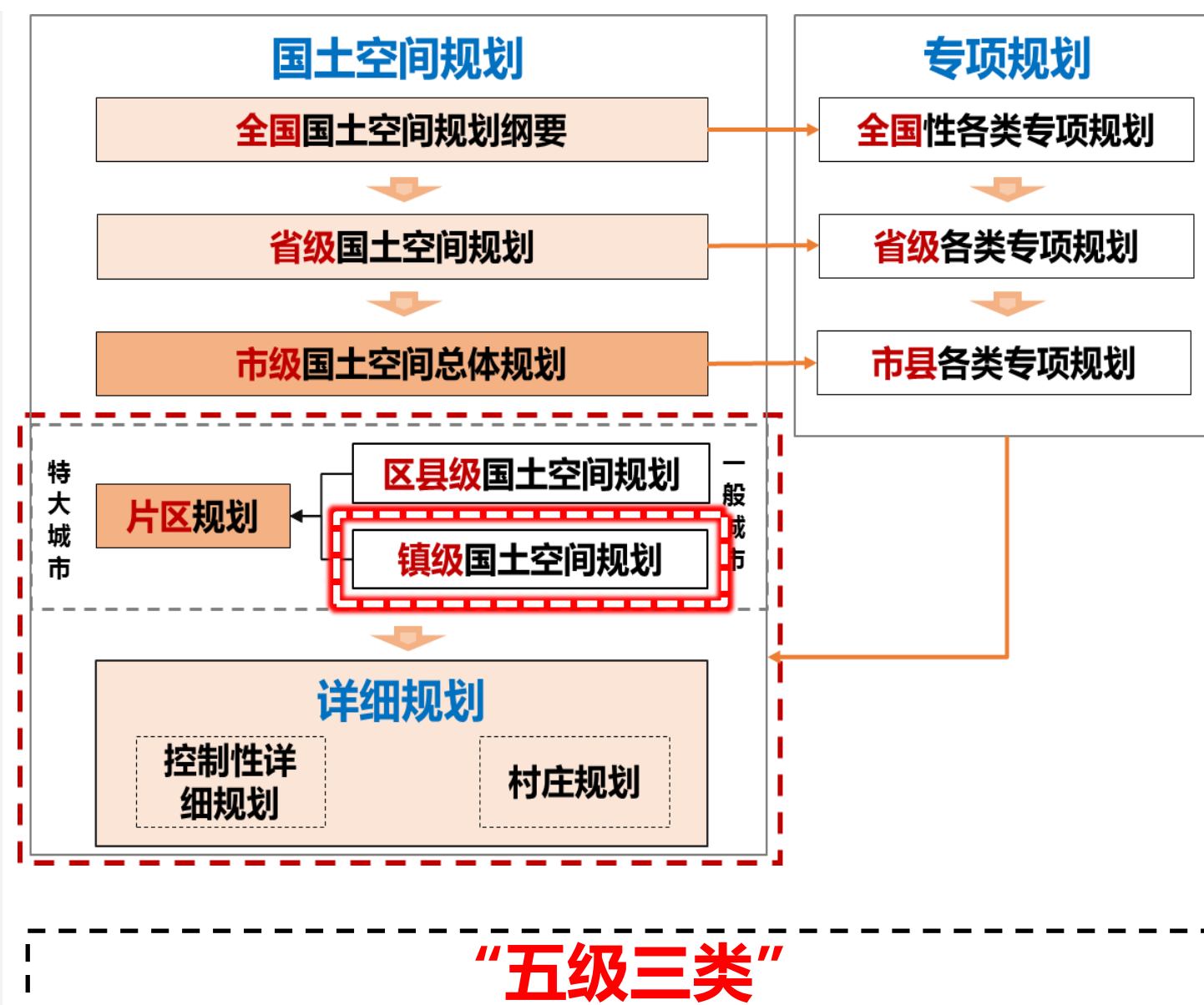
- **城规-土规矛盾**冲突突出
- **重镇区、轻乡村**
- 建设管理复杂

● 重点内容：

- 落实发展指标和控制边界
- 生态保护与城乡发展并重
- 统筹管控全域各类建设空间
- 制定乡镇全域“一张蓝图”



实施性规划



规划编制重点

发展理念

保护：守住底线 + 发展：高质量

发展导向

目标导向

问题导向

需求导向

生态文明
高质量发展

城乡二元
空间低效
保护治理不足

全域特色
减量提质
谋发展

发展要求

全域覆盖

全要素管控

全过程统筹

全维度复合



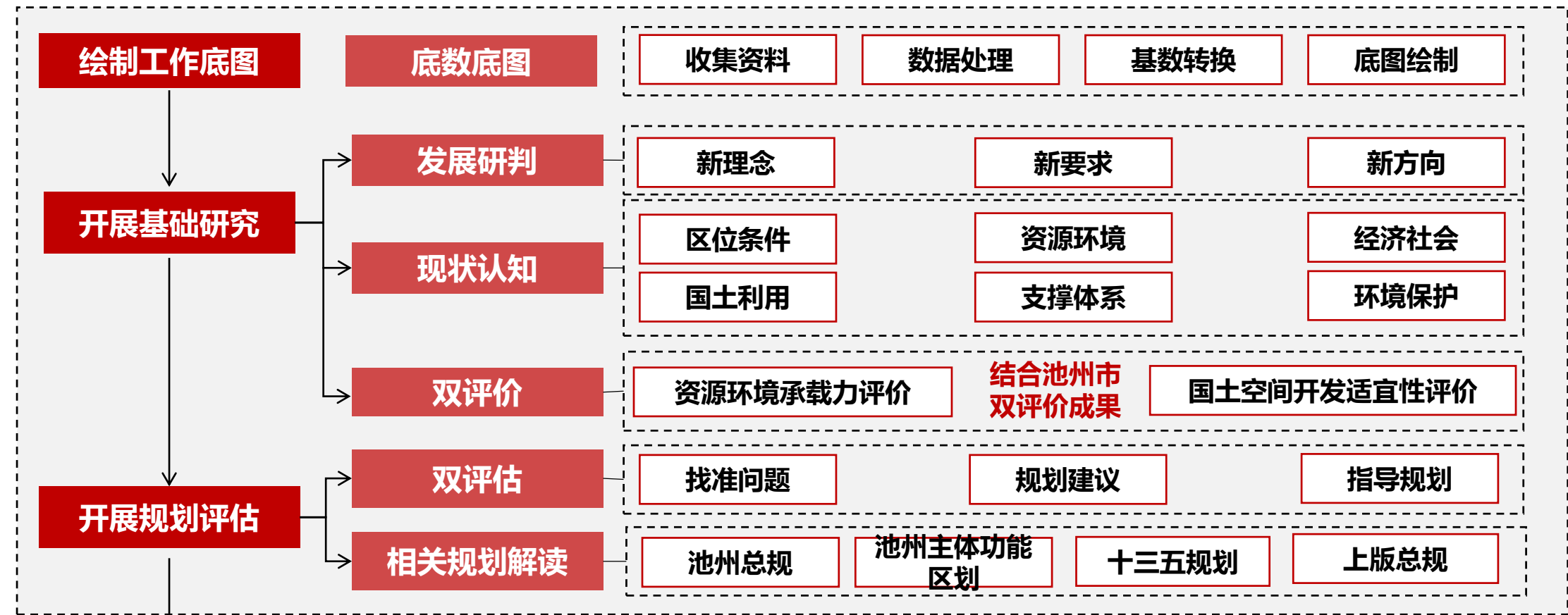
突出保护发展并重的全域全要素布局

制定乡镇全域“一张蓝图”

重构国土空间规划下的规划体系

项目技术路线

摸现状



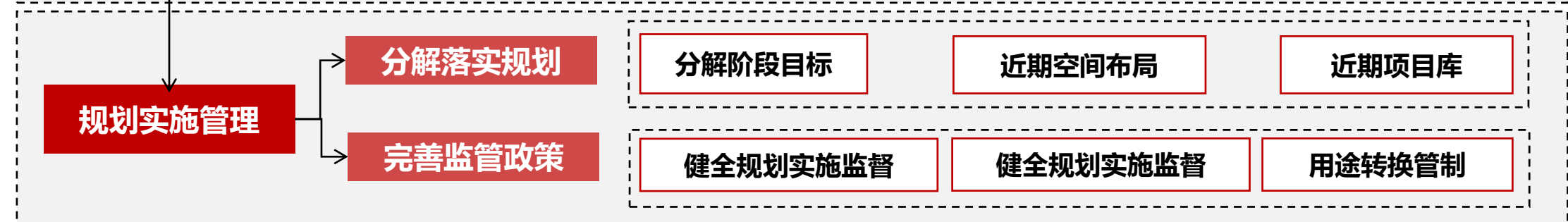
找定位



控全局



强保障



汇报框架

一、发展研判

- 新理念
- 新要求
- 新方向

二、现状认知

- 区位条件
- 资源环境基底
- 经济社会概况
- 国土空间利用现状
- 基础支撑体系配置
- 特征与风险判别

三、规划指引

- 上位规划解读
- 相关规划指引
- 规划实施评估
- 规划总结

四、目标定位

- 对标案例
- 发展定位
- 规划目标
- 发展路径

五、统筹控制线落实优化

- 三线优化落实
- 其他控制线划定

六、全域国土空间优化布局

- 开发保护策略
- 全域总体格局
- 产业优化提升
- 镇村体系优化
- 综合交通规划
- 市政工程规划

七、国土综合整治与生态修复

- 整治修复思路
- 生态修复
- 农用地整治
- 建设用地整理

八、城镇集中建设区优化布局

- 镇区建设现状
- 优化布局策略
- 空间结构规划
- 镇区用地规划
- 道路交通组织
- 绿地系统规划

01

发展研判

- 新环境
- 新机遇
- 新需求

1.1 发展研判

1、新环境

承担新角色

□ 加速推进新型城镇化

2016年，《池州市新型城镇化试点实施方案》，全面突出统筹创新

- **目标**：2020年，常住人口城镇化率达到54.5%，户籍人口城镇化率达到22.5%。
- **现状**：城镇化率快速提升，完成新型城镇化水平。2019年池州市常住人口达148.9万人，城镇化率达到54.92%，年均提升1.7个百分点。

□ 积极融入长三角一体化发展

2019年7月通过了《池州市融入长三角一体化发展行动方案》

• 强化中心城市枢纽功能

构筑安池铜城市群“15分钟”便捷通行圈，打造长三角西向门户节点城市
提高与皖江城市带、皖南国际文化旅游示范区一体化建设水平

• 推动中心城市高质量发展

推进江南产业集中区、池州经开区、池州高新区、平天湖风景区协同发展，推进交通、环保、电力、信息等基础设施一体化规划建设，增强产业承接、要素集聚、高端服务和科技创新能力。

未来镇街主动融入区域一体化发展格局，充分推进区域协同高质量发展红利

长江三角洲区域一体化
发展规划纲要

长三角地区高品质世界
著名旅游目的地
战略合作协议

安徽省实施长江三角洲
区域一体化发展规划纲要
行动计划

池州市融入长三角一体
化发展行动方案



1.1 发展研判

2、新机遇

乡村振兴推进城乡区域融合发展

“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求

- 加快推进乡村治理体系和治理能力现代化
- 加快推进农业农村现代化
- 成为美丽中国先行区

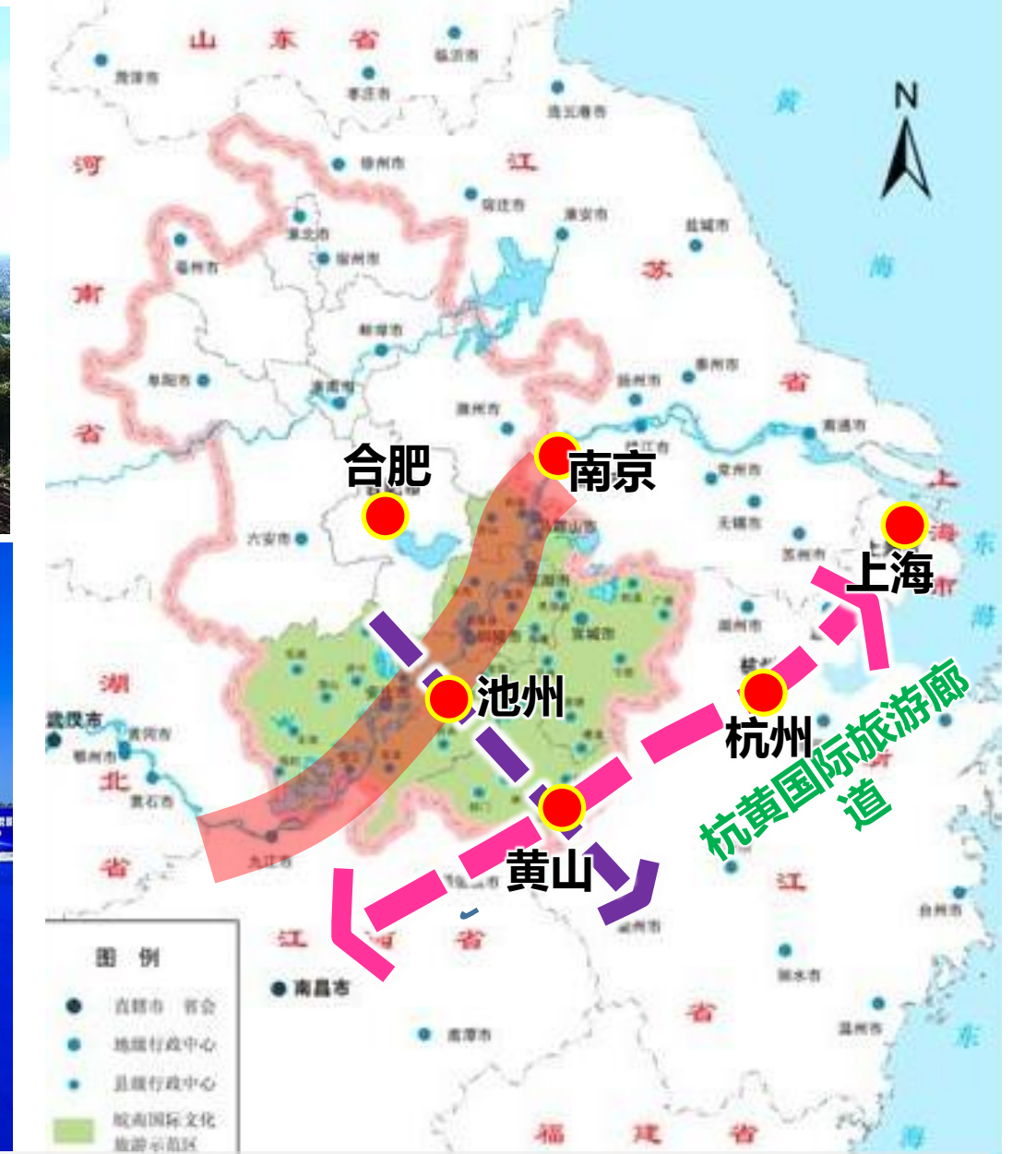
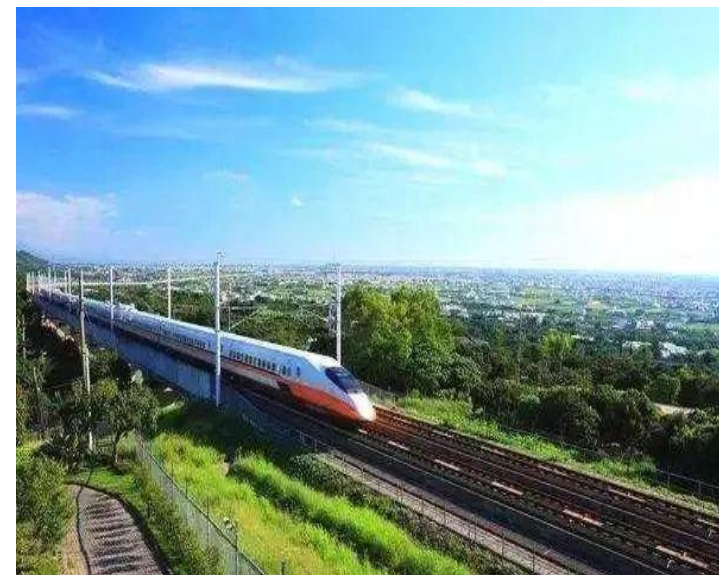
安徽“一圈、两带、三区”联动发展

美丽长江(安徽)经济带、皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际旅游文化示范区

- 地处“一带两区”核心，承接区域战略利好；
- 融入杭黄国际黄金旅游廊道；

九华山机场扩建工程

- “十三五”期间交通重大项目，2019年年底开工建设
- 提升机场基础设施承载力，进一步发挥池州独特的旅游资源优势，打造国际旅游目的地，促进池州经济及周边的联动发展



乡村振兴战略、省内“一圈、两带、三区”联动发展、九华山扩建工程等为贵池镇街发展带来新发展机会

1.1 发展研判

3、新需求

统筹新空间

生态+全域旅游

皖南国际旅游文化示范区

释放生态优势，聚合创新资源，构建绿色发展动能体系

建设长三角特色绿色有机农产品基地

- 培育“生态茶、中药材、富硒食品、高山蔬菜”等特色产业

行政主体多元，建设引导各自为政、缺乏系统谋划

- 相近的地理区位、缺乏差异化的产业定位
- 布局不合理、重复建设、存在无序竞争
- 道路基础设施矛盾冲突，需要统一规划

综合功能片区

电子信息

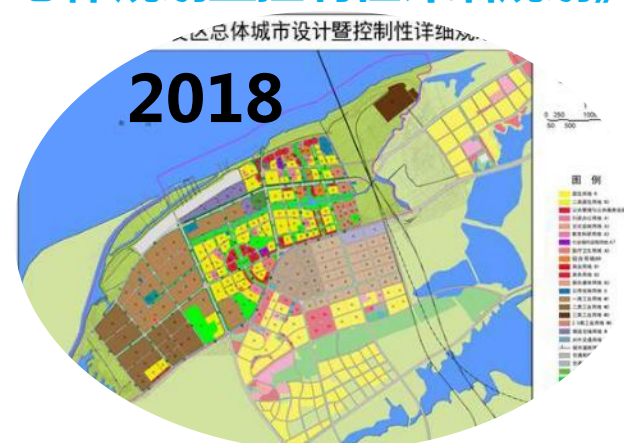
装备制造

新材料

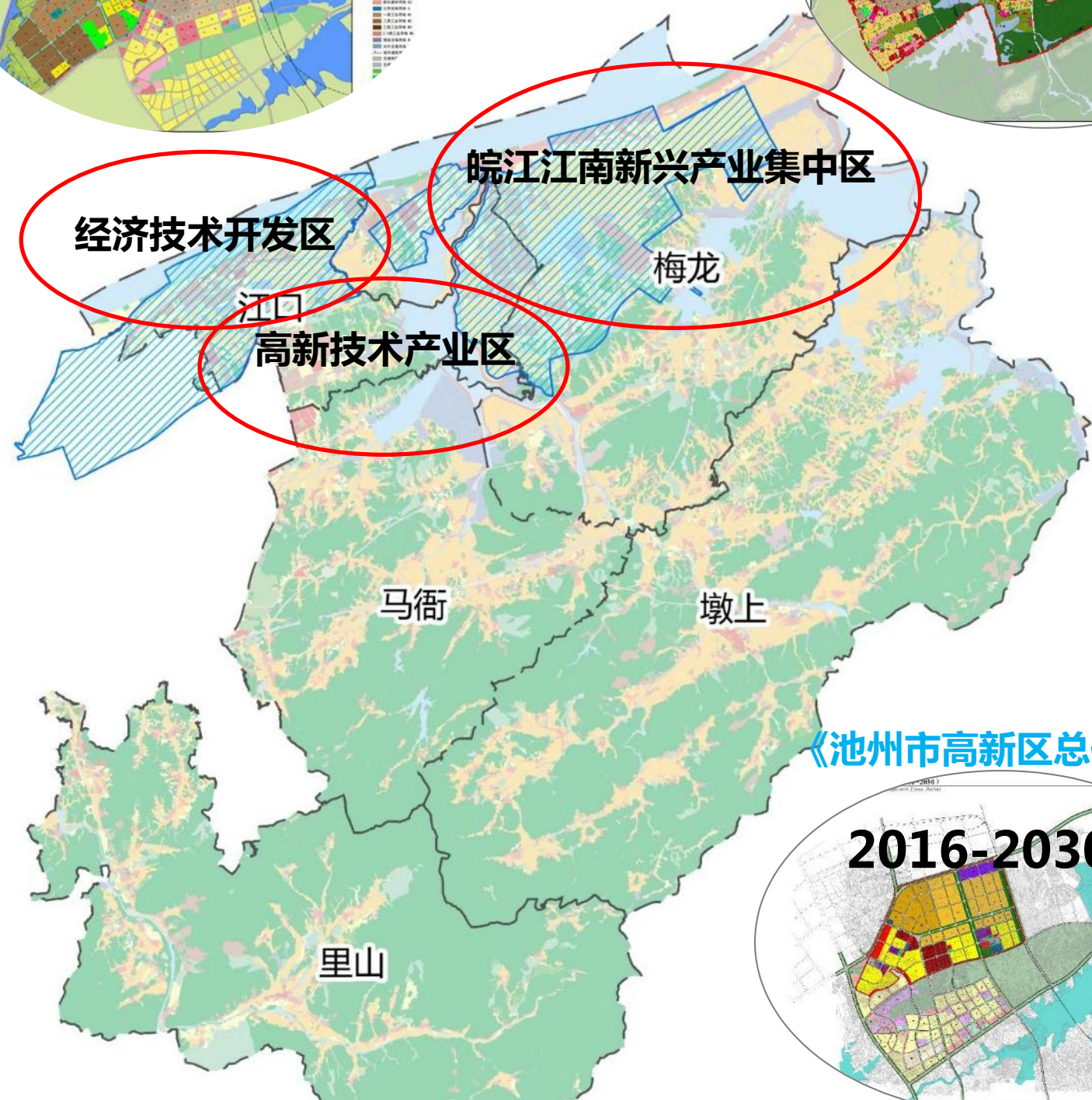
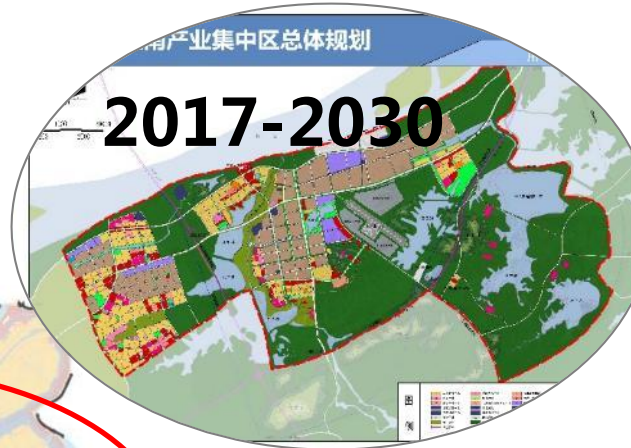
推进“东部三区”协同发展

- 江南产业集聚区、池州市经济技术开发区、池州高新区“三区”协同对区域空间结构调整、用地布局优化的迫切需求
- 坚持空间规划、基础设施、公共服务、主导产业、要素配置“五个协同”

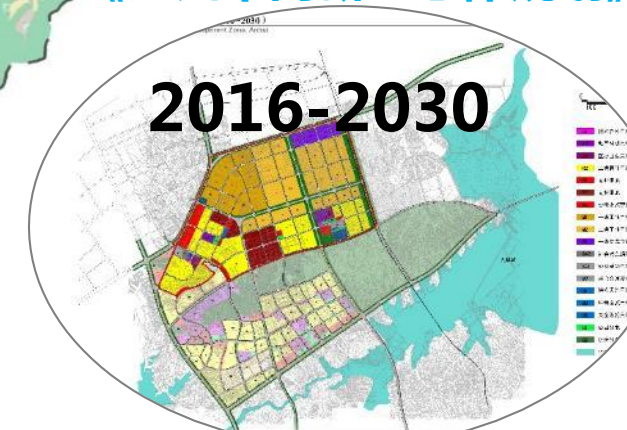
《池州市经济技术开发区总体规划暨控制性详细规划》



《江南产业集聚区总体规划》



《池州市高新区总体规划》



生态+全域旅游为贵池发展指明方向，面对行政主体多元的镇街，需要系统谋划，以此推进东部三区协同发展

02

现状认知

- 区位条件
- 资源环境基底
- 经济社会概况
- 国土空间利用现状
- 基础支撑体系配置
- 特征与风险判别

2.1 区位条件

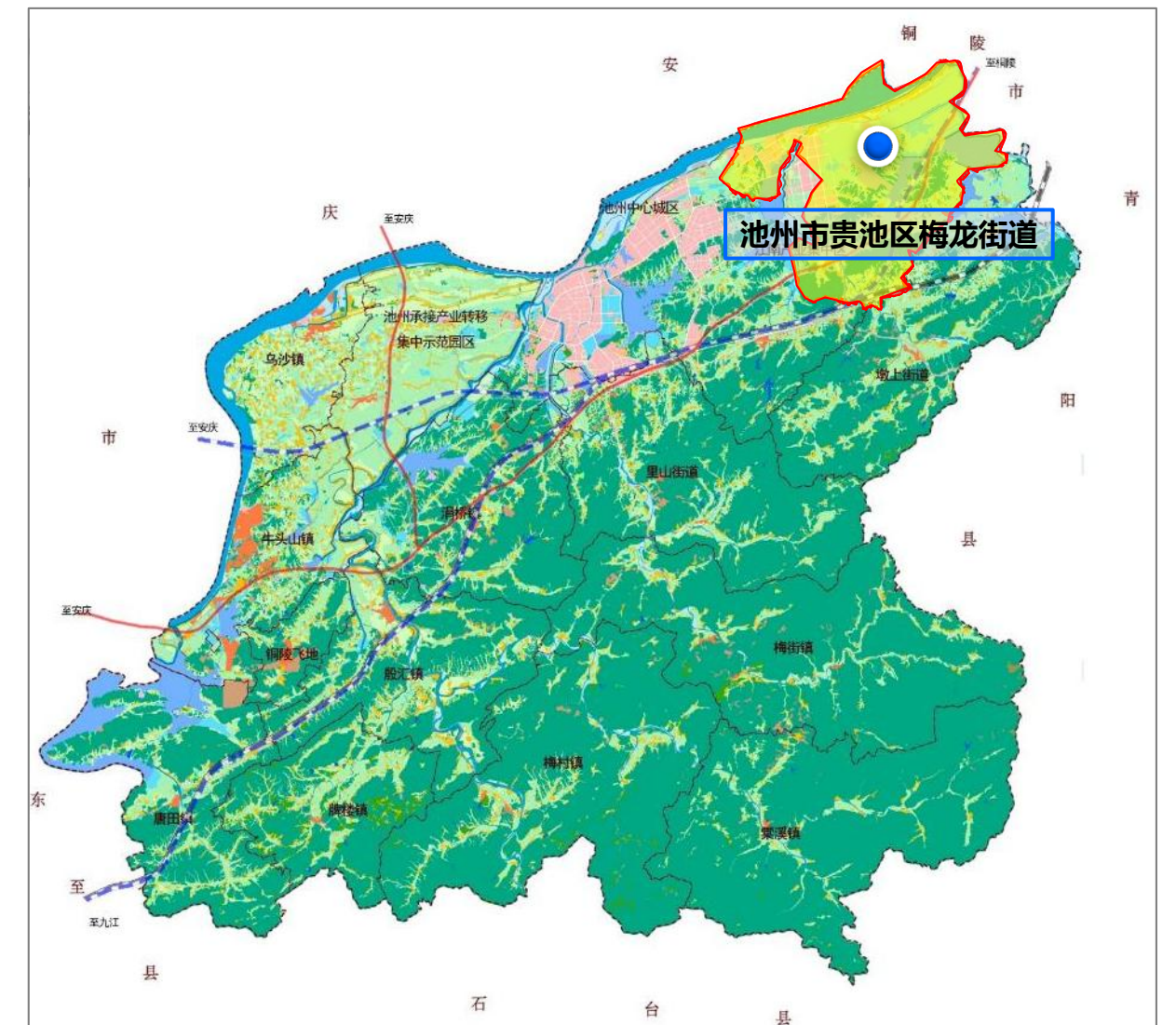
梅龙街道位于池州主城区东北方向20公里处，**位于美丽长江（安徽）经济带上，地处皖南国际旅游文化示范区核心地带，是池州的东大门，是承接产业转移示范区之一的皖江江南新兴产业集中区所在地。**东邻墩上，南依马衙，西接江口，西北滨长江，东北临青通河与铜陵郊区大通镇接壤。



梅龙街道在安徽省的位置



梅龙街道在池州市的位置



梅龙街道在贵池区的位置

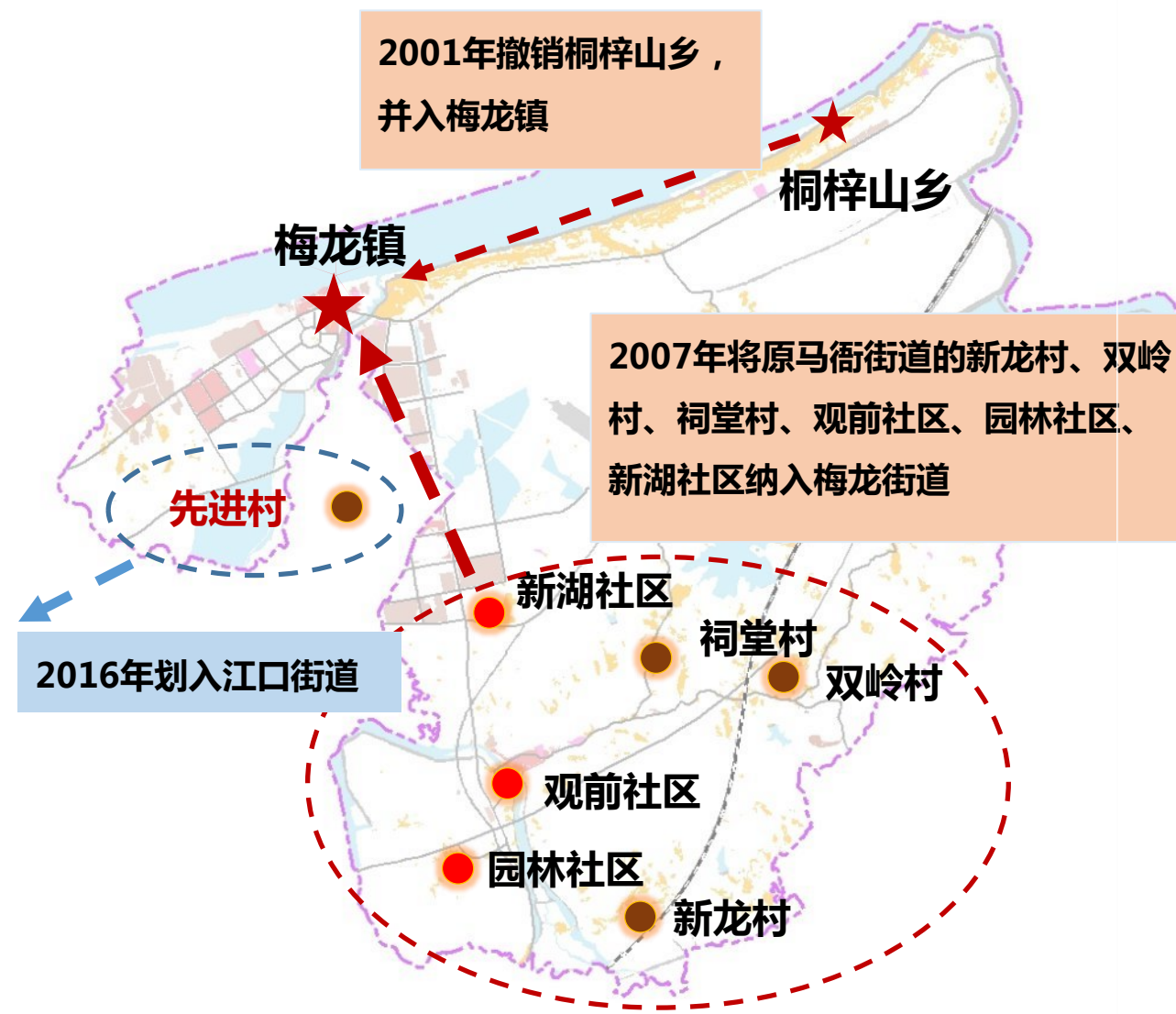
2.2 项目概况

1. 规划范围

- 梅龙街道由原来的梅龙镇、桐梓山乡、观前镇合并而成，国土面积为167.8平方公里。
- 镇域内涉及行政主体较多，包含梅龙街道管辖的10个行政村、5个社区；皖江江南新兴产业集中区；先进村、进步村（16年已并入江口街道），此次规划范围应扣除后2个行政主体范围，约117平方公里。

2. 历史沿革

- 1949年设梅龙乡
- 1958年改公社
- 1984年撤社建乡
- 1992年设镇
- 2001年撤销桐梓山乡并入梅龙镇
- 2007年撤销梅龙镇，新组建梅龙街道；将原马衙街道的新龙村、双岭村、祠堂村、观前社区、园林社区、新湖社区纳入梅龙街道；
- 2016年进步村、先进村划入江口。



历史沿革图



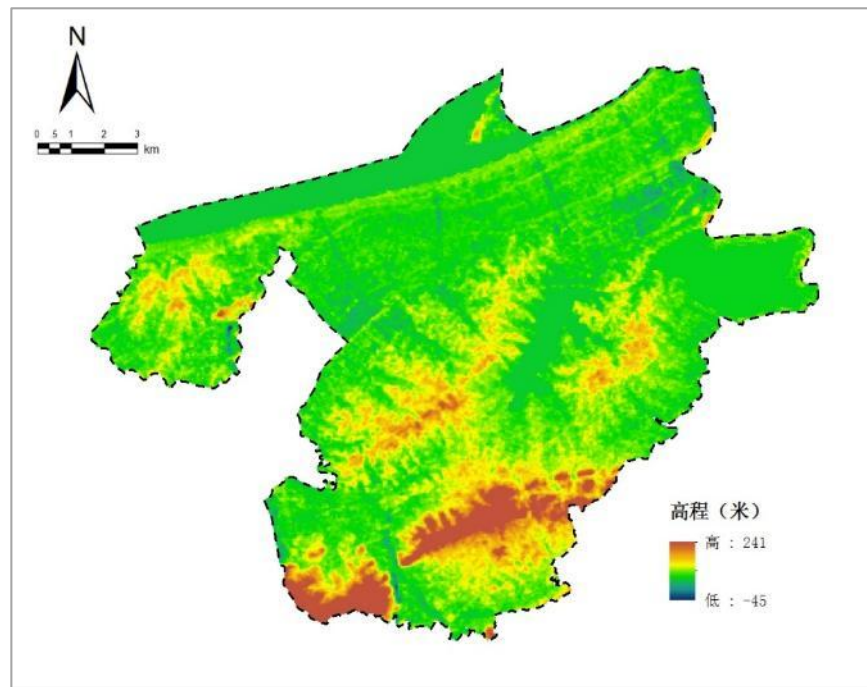
规划范围图

2.3 资源环境基底

1. 自然条件

■ 地形条件

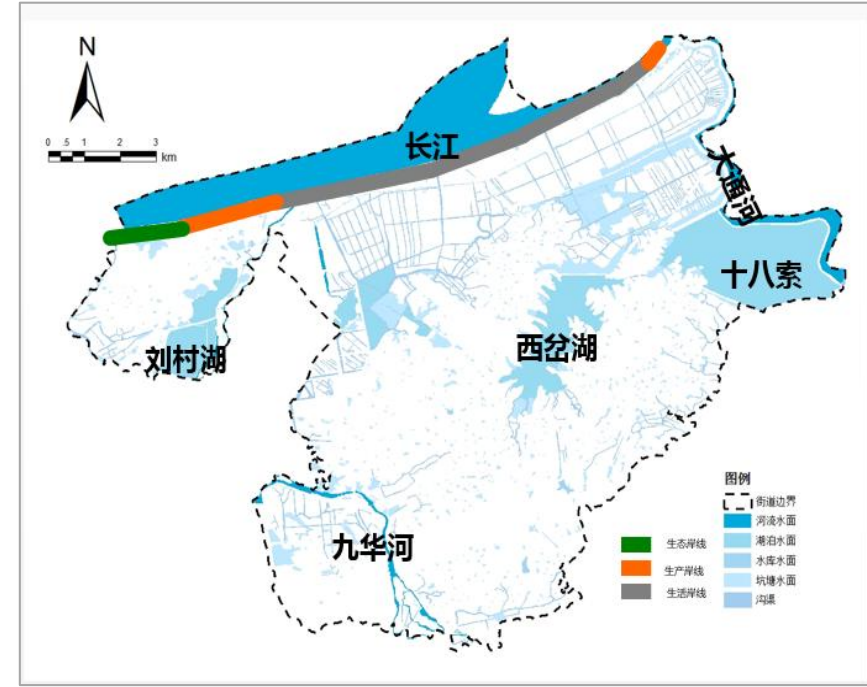
地势南高北低，分山区、丘陵、圩区，河流、呈阶梯型分布



高程分布图

■ 水系及岸线资源

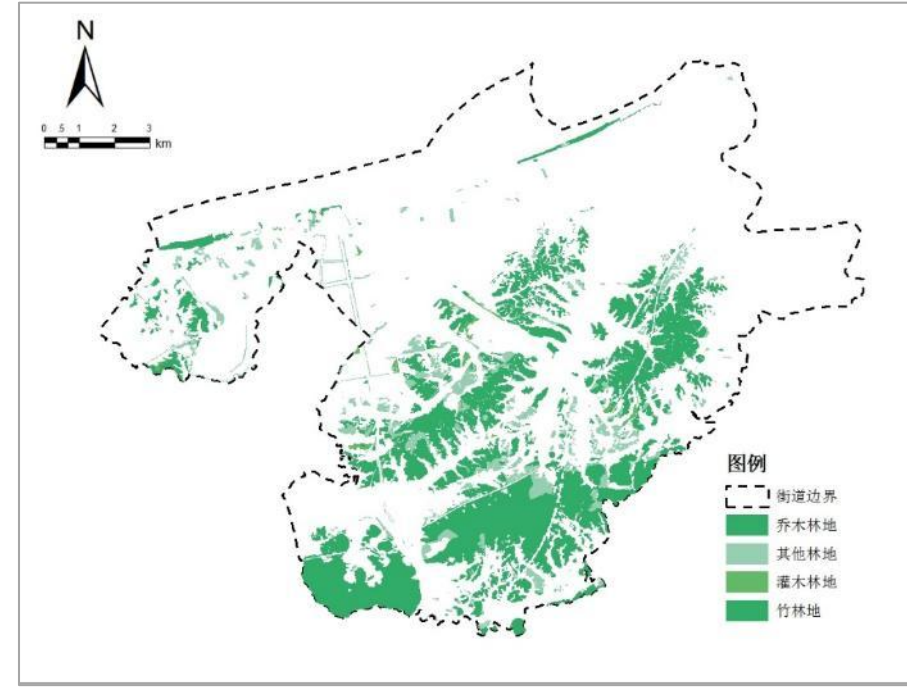
境内水系包括长江(岸线)、十八索、西岔湖，刘村湖以及水库等，水资源较丰富



水系分布图

■ 自然资源

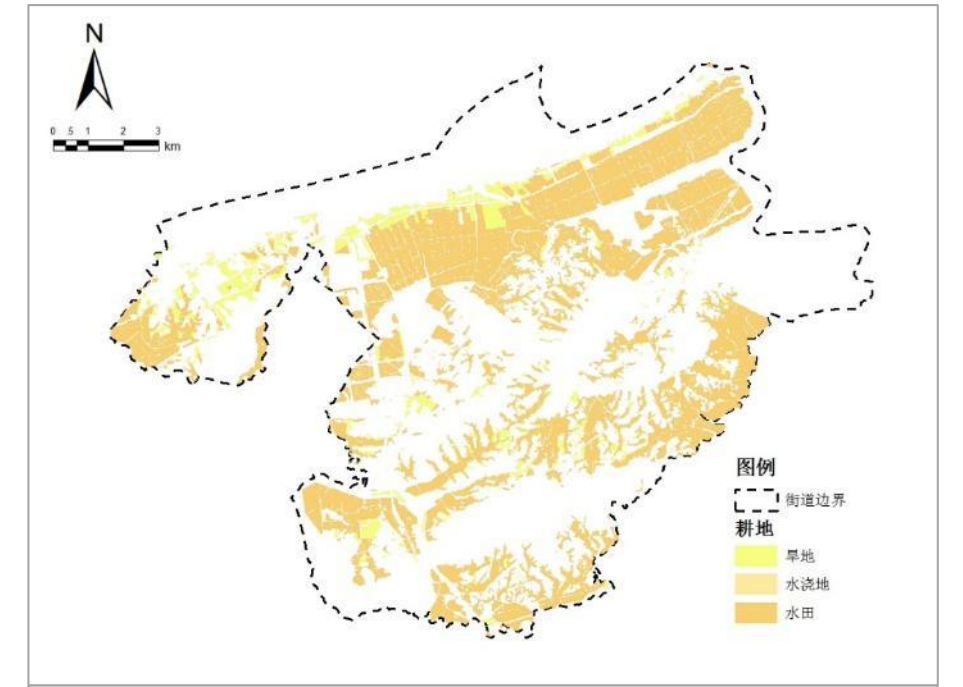
林地以乔木林地为主，主要分布在南部区域
耕地以水田为主，耕地质量等别在6-10等之间，以8等和9等为主



林地分布图

■ 气候条件

属亚热带季风气候，雨量充沛，光照充足，四季分明，季风明显



耕地分布图

地势南高北低，属半丘陵半圩区地带，山峦重叠河道纵横，形成山-河-湖-江自然山水格局，长江岸线丰富，气候温和，生态要素多样，自然条件较好

2.3 资源环境基底

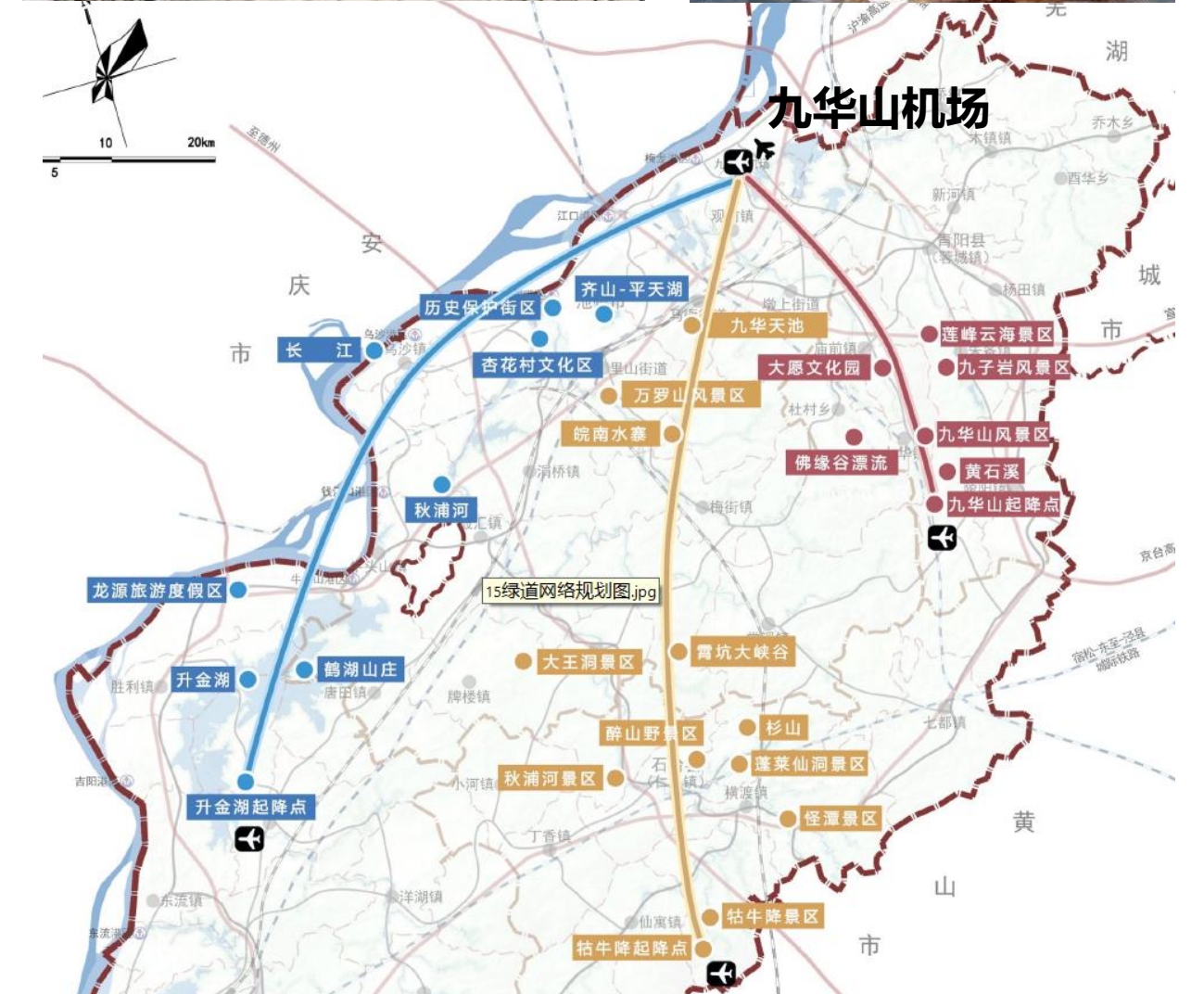
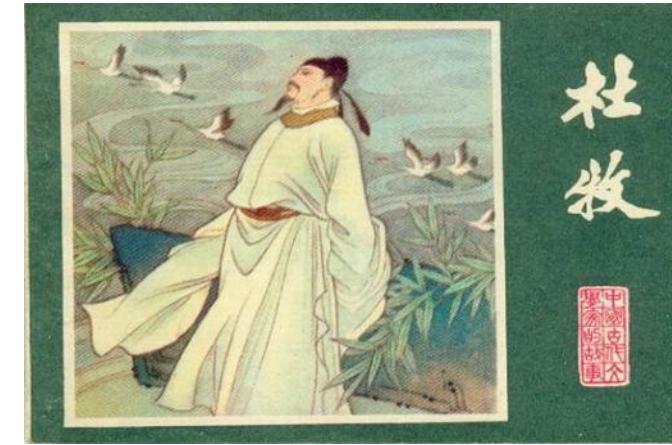
2. 旅游资源

■ 文化兴盛，底蕴深厚，周边旅游资源集聚

- 梅龙历史悠久，文化底蕴丰厚，是长江中下游新石器时期古文化发祥地之一；
- 梅龙拥有**县级文物保护单位2个**，**一般文物点2处**，历史人物有**罗隐、包公**等
- 近年来移民建镇、江河大堤整修，拥有“九龙戏水”、“游龙戏凤”、“青通渔歌”、“梅港帆影”、“银燕腾飞”等美丽景观；

■ 旅游交通便捷，增强旅游资源点可达性

- 梅龙作为安徽打造的“两山一湖”的北大门，具有较强的门户效应；
- 周边旅游资源丰富，具有代表性的有九华山风景区、杏花村等；
- 拥有**对外交通便捷**的优势，拥有公路、航空、水运等交通方式，增强去周边旅游资源点的可达性



九华山



杏花村



平天湖

2.4 社会经济概况

1. 行政区划

■ 镇村体系

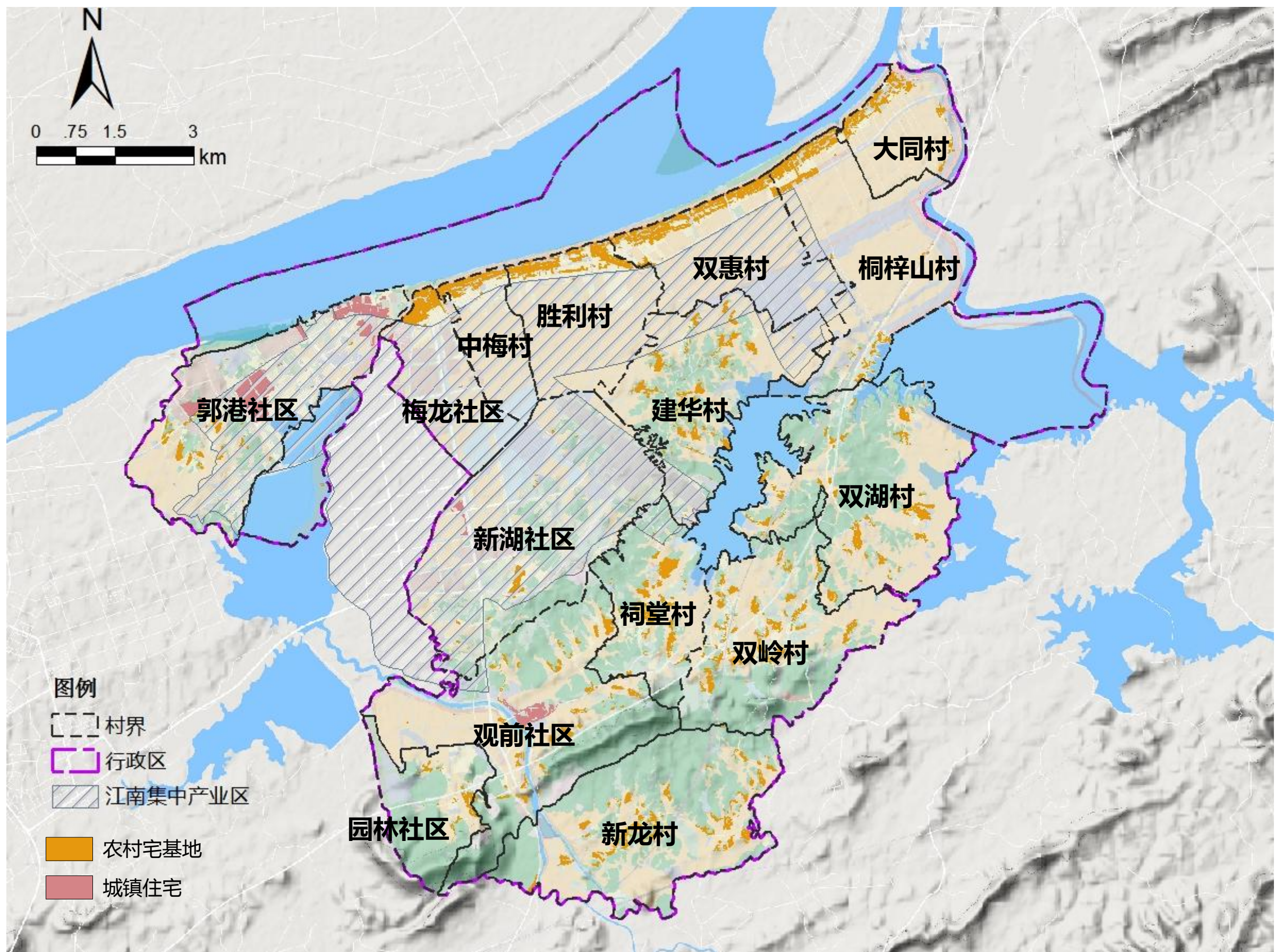
- 2018年，梅龙街道总人口42885人，**下辖5个社区，10个村**

2018年梅龙街道分行政村/社区人口情况表

		人口(人)	占比(%)
10个村	祠堂村	2057	4.41%
	大同村	2169	4.65%
	建华村	2895	6.20%
	胜利村	3842	8.23%
	双湖村	2850	6.11%
	双惠村	3704	7.93%
	双岭村	3074	6.59%
	桐梓山村	2505	5.37%
	新龙村	3021	6.47%
	中梅村	2093	4.48%
5个社区	观前社区	5400	11.57%
	郭港社区	5600	12.00%
	梅龙社区	3089	6.62%
	新湖社区	3692	7.91%
	园林社区	689	1.48%

■ 村庄分布特征

- 北部地势平坦，沿长江岸线居民点呈**条带状**分布
- 中部及南部地形起伏较大，居民点呈**块状及组团**分布



2.4 社会经济概况

3、经济概况

■ 位于经济情况中段位

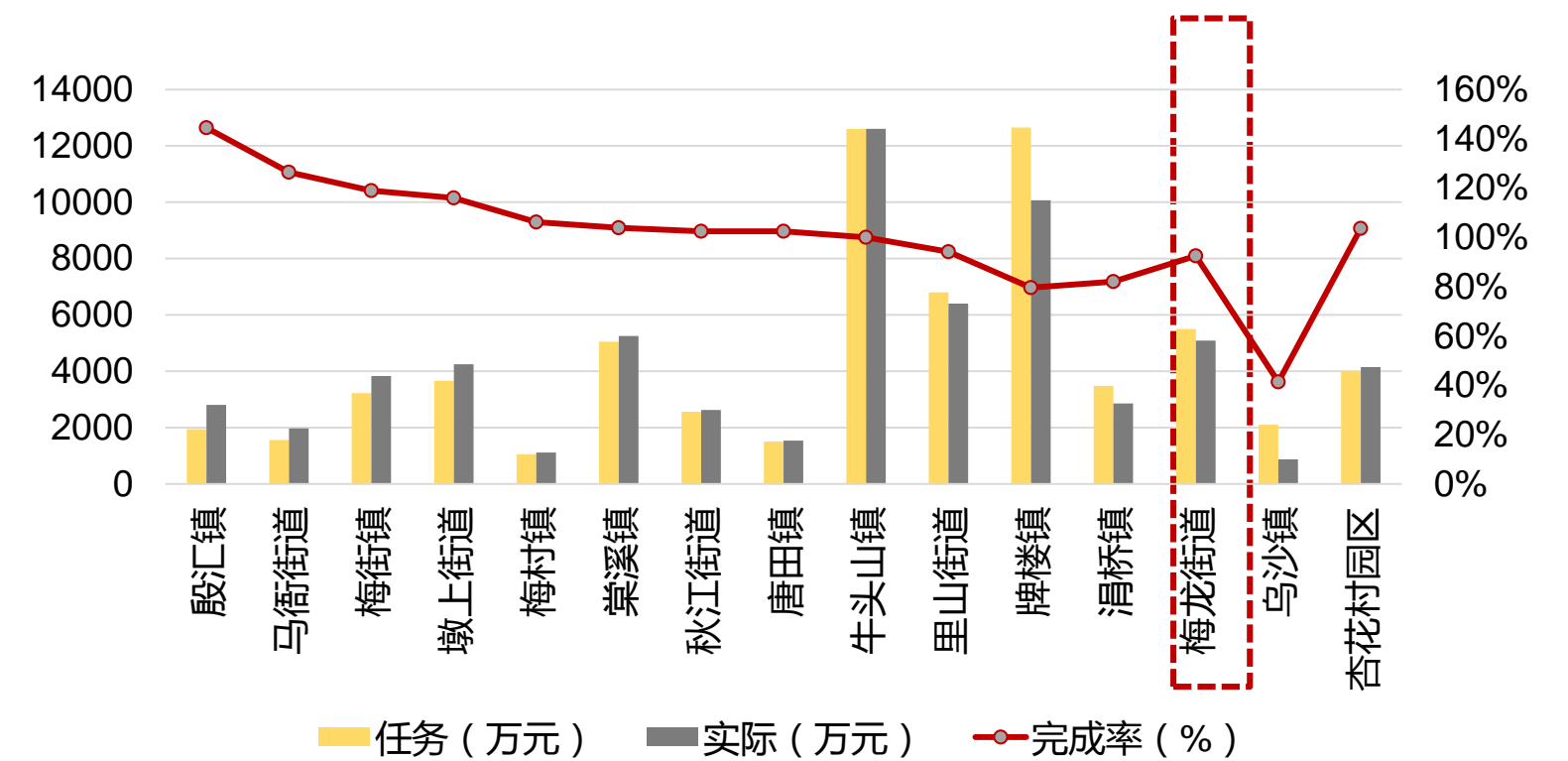
- 除池州高新区和前江工业园，**梅龙街道2018年财政收入名列全区第5**
- 2018年梅龙街道财政收入5086.3万元，完成既定目标的**92%**，除2015、2016、2018年，梅龙街道财政收入完成情况均**达到既定目标**；

■ 人均收入持续提升，各村（社）差距较小

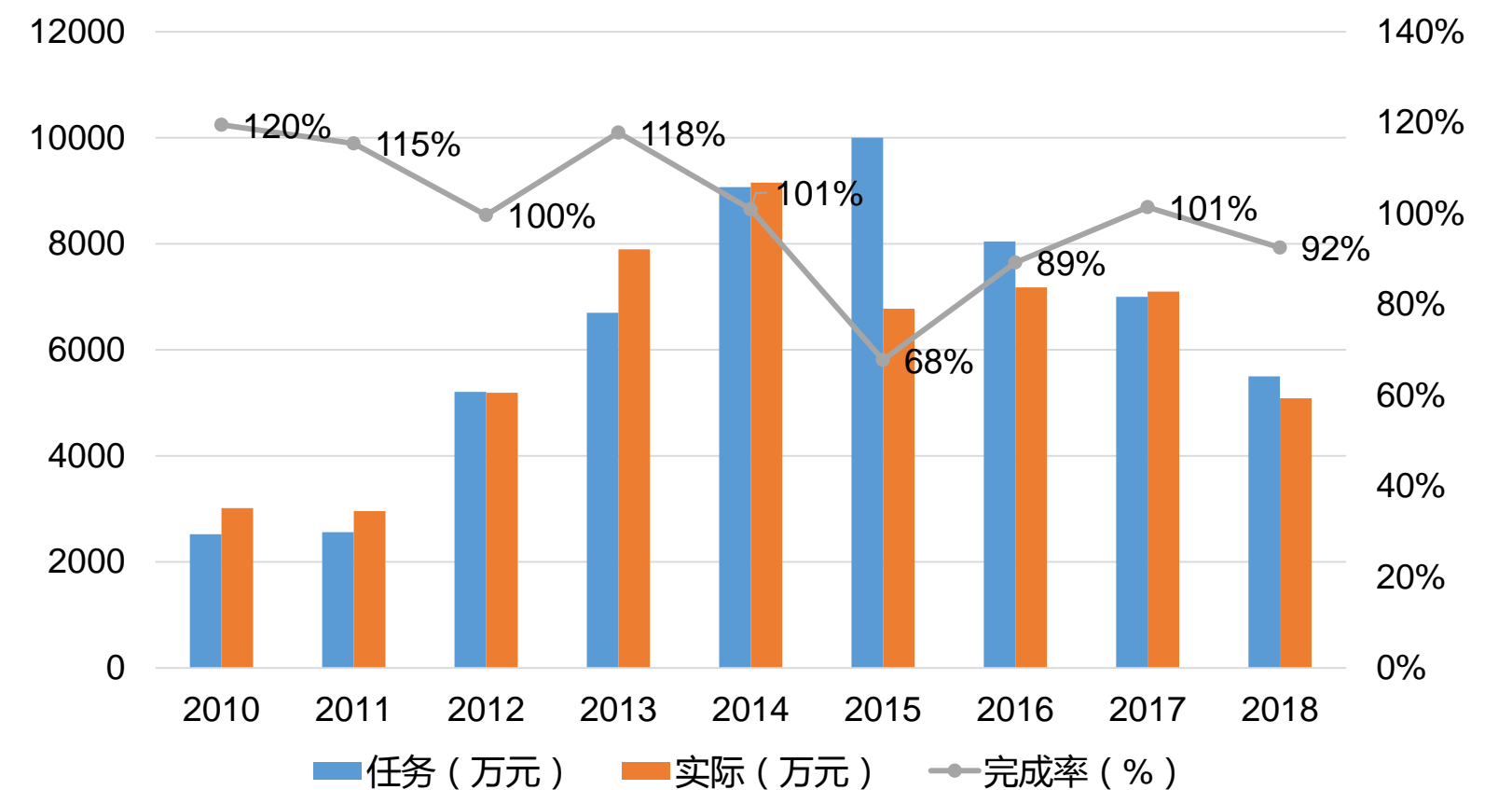
- 2018年梅龙街道常住居民人均可支配收入达到16000元**，较上一年增长7%；但低于区平均水平（24579元）
- 根据各村（社）提交的数据，2018年祠堂村人均收入最高（19000元），建华村和桐梓山村较低（12000元）

2018年各梅龙街道各村（社）人均收入情况

行政村	人均收入（元）	行政村	人均收入（元）
祠堂村	19000	新龙村	16000
大同村	--	中梅村	14000
建华村	12000	观前社区	--
胜利村	--	郭港社区	18000
双湖村	--	梅龙社区	15000
双惠村	15000	新湖社区	16000
双岭村	15000	园林社区	--
桐梓山村	12000		



2018年各镇街财政收入完成情况



2010-2018年梅龙街道财政收入完成情况

2.4 社会经济概况

4、产业发展

■ 第一产业——产业基础优良，特色显著

- 2018年，梅龙街道农业总产值5.7亿元；
- **种植业、畜牧业和渔业产值占全街道农业总产值的80%，三者比例为7:2:1；**
- 种植业主要以种植**水稻**、棉花、油菜为主；
- 养殖业主要以生猪、鸭及**鱼虾**类为主；
- 代表企业：九华山蓝莓果业有限公司、观前生态农业发展有限公司等

2018年梅龙街道农业产业发展规模

一	种植业	种植面积 (万亩)	总产量 (吨)	亩产量 (公斤)
1	水稻	5.4	29700	550
2	棉花	0.4	640	160
3	油菜	2.1	3570	170
4	蔬菜	0.4	10000	--
5	水果	0.17	1700	--
二	畜禽业	出栏量 (万头)	存栏量 (万头)	--
1	生猪	0.35	0.55	--
三	水产养殖	面积 (万亩)	总产量 (吨)	总产值(万元)
1	鱼虾类	1.1	1.65	11550



2.4 社会经济概况

4、产业发展

■ 第二产业——工业产值稳定增长

- 梅龙街道规模以上企业5个；
- 2018年实现规模以上工业总产值9.48亿元，较上一年增长45.6%；
- 除贵池工业园、前江工业园、区直工业园外，梅龙街道**规模以上工业总产值位居全区第四位**；
- **两大工业区**：非金属矿加工集中园区（郭港社区）；桐梓山工业小区（桐梓山村）；
- 代表企业：东盾木业、升化钙业、博瑞德钙业、广远电器、皇后纺织、金剑铸造等



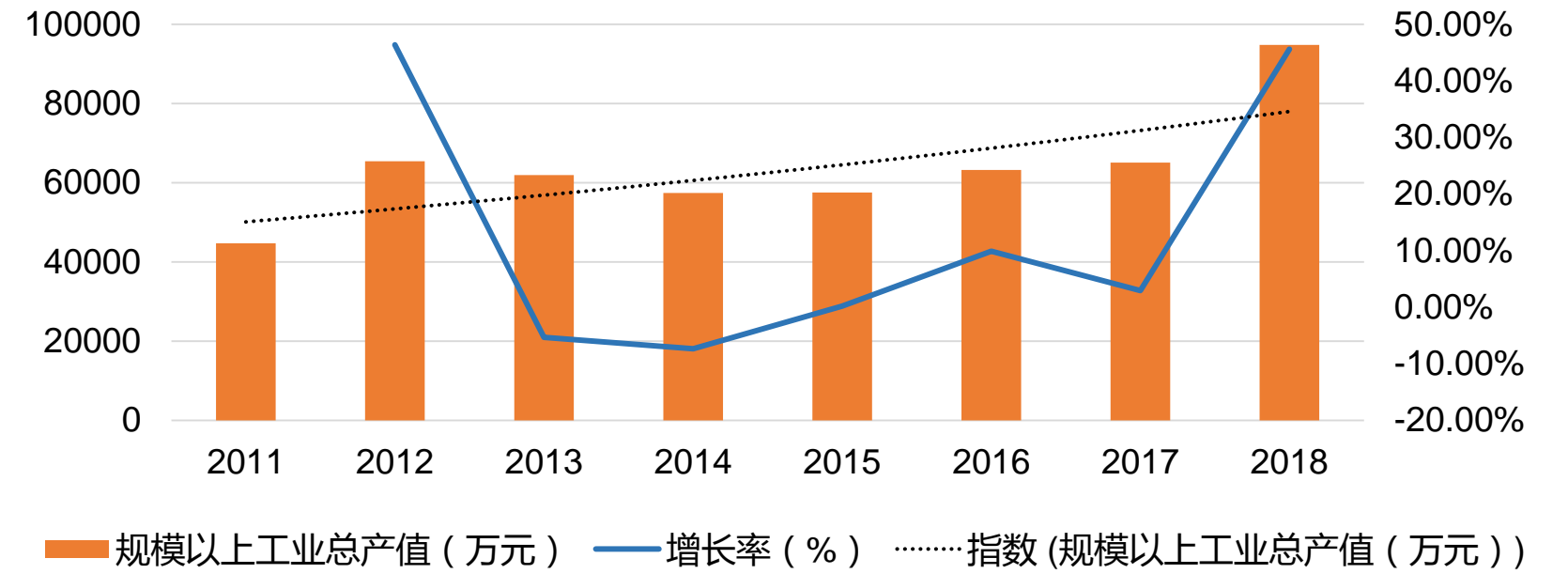
桐梓山工业小区



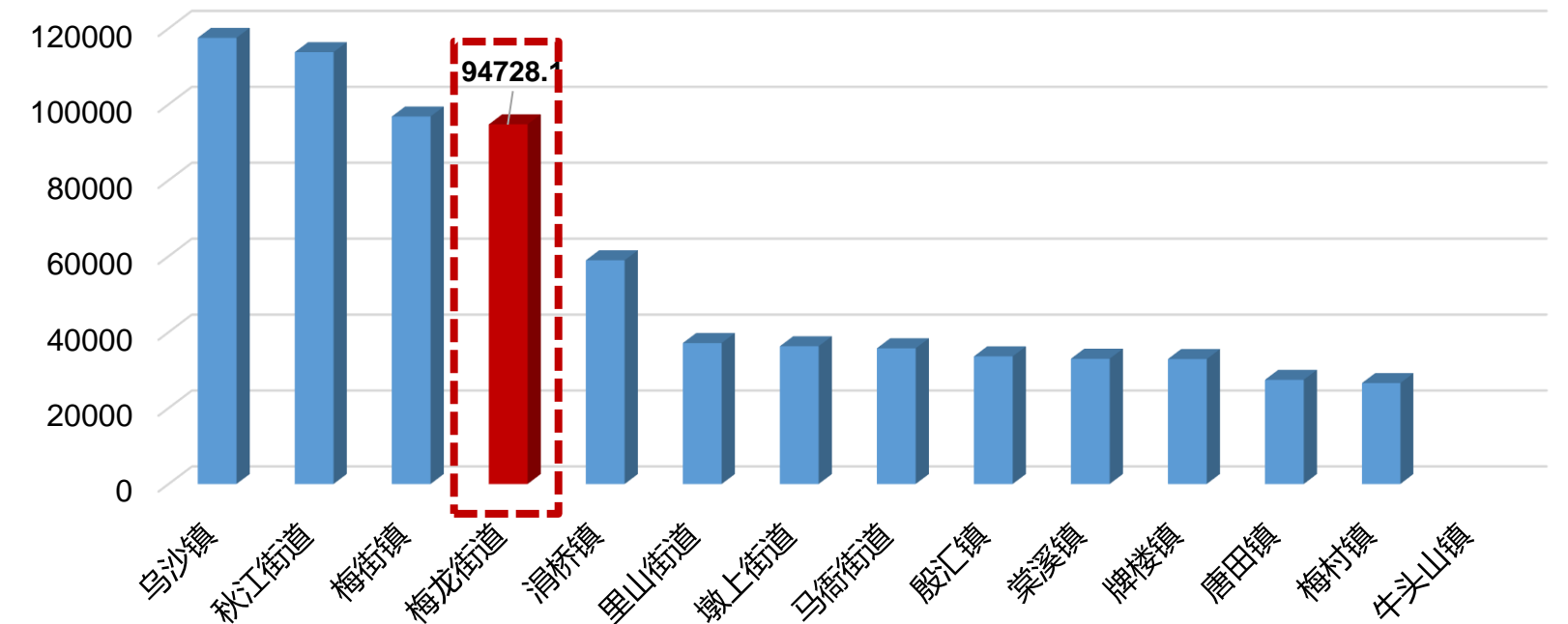
非金属矿加工



丰林木业、富华粉体



梅龙街道2011-2018年规模以上工业产值情况



2018年贵池区各街道规模以上工业产值情况 (万元)

除去贵池工业园、前江工业园、区直工业

2.4 社会经济概况

4、产业发展

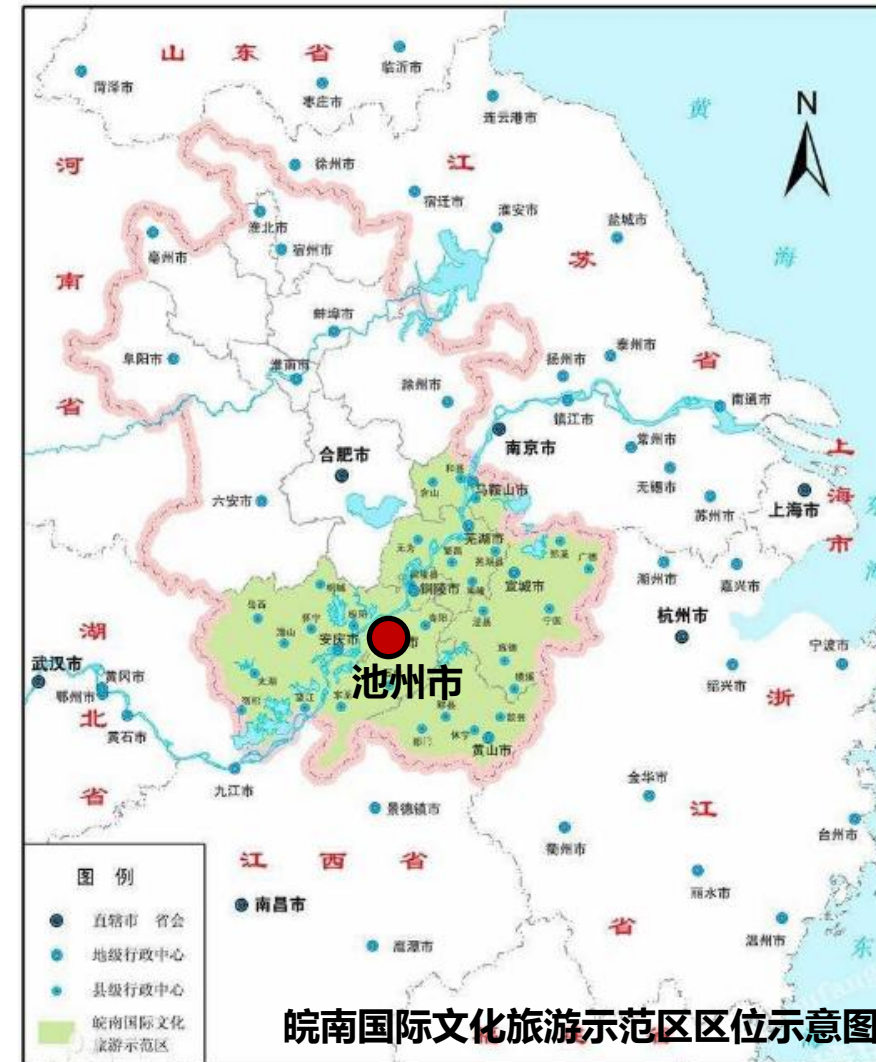
■ 第三产业——旅游产业具有后发优势

区位优势明显

- 位于皖南国际文化旅游示范区核心，推动“**一圈两带三区**”协同发展
- 梅龙是安徽省重点打造的世界级旅游度假区“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）的**北大门**

旅游资源优势

- **西岔湖畔休闲度假区**具有较大的发展优势
- **休闲农业**和**乡村旅游**作为实施乡村振兴战略实施的重要抓手，“农业+”旅游、康养等新业态促进第三产业发展



2.5 国土空间利用现状

1、全域用地现状

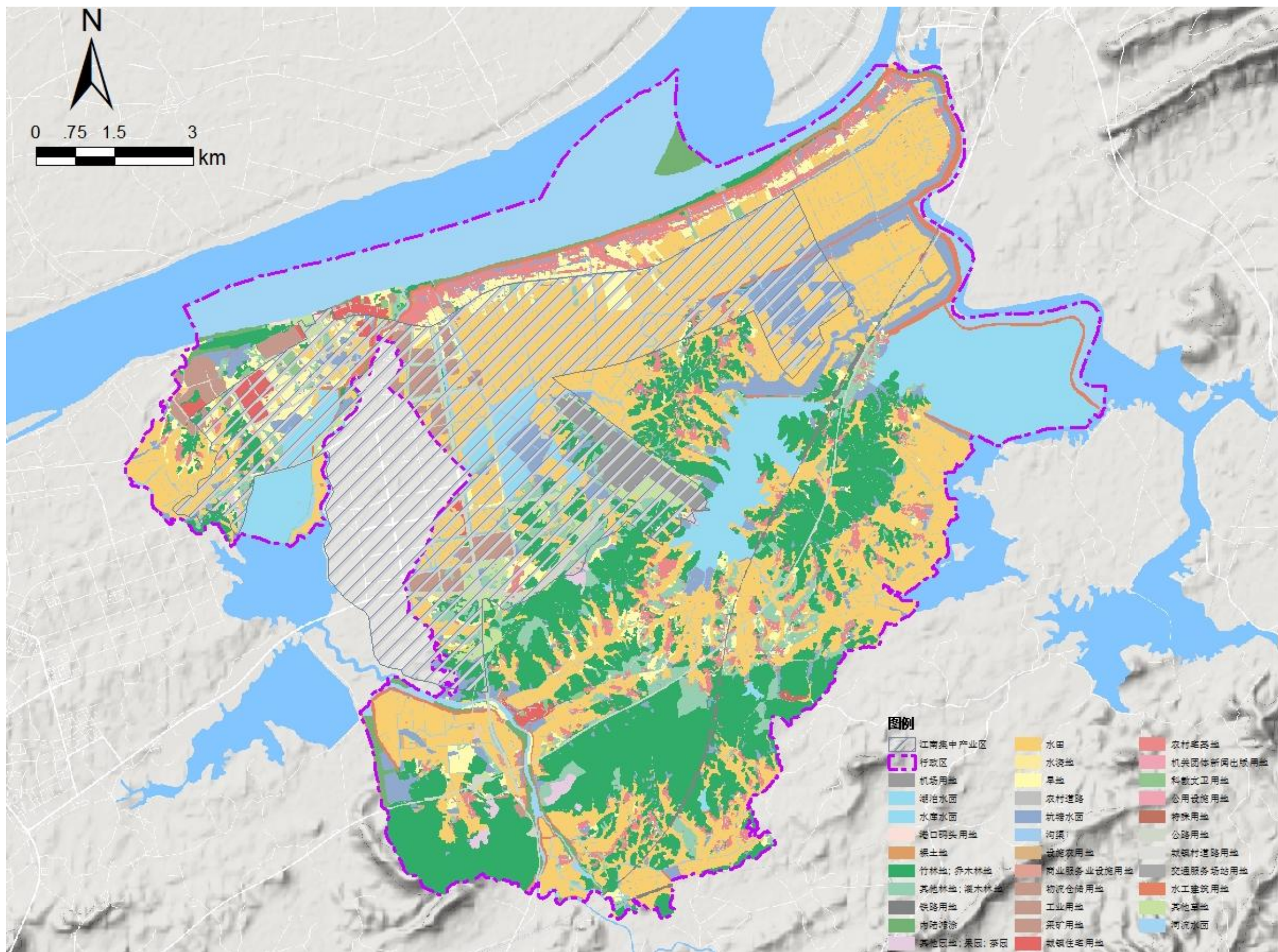
■ 土地利用现状

耕地、林地占比较高：耕地面积为3430.11公顷，占比为29.27%；林地面积为3156.26公顷，占比为26.94%；

水资源丰富：水域及水利设施用地面积为3920.12公顷，占比为33.46%

土地利用类型	面积 (公顷)	占比 (%)
耕地	3430.11	29.27
园地	42.61	0.36
林地	3156.26	26.94
草地	33.52	0.29
商业服务业设施用地	2.96	0.03
工矿仓储用地	118.83	1.01
住宅用地	635.63	5.42
公共管理和公共服务用地	23.76	0.20
特殊用地	7.00	0.06
交通运输用地	316.60	2.70
水域及水利设施用地	3920.12	33.46
其他土地	29.75	0.25
合计	11717.15	100.00

全域用地耕地、林地占比较高，水资源丰富



2.5 国土空间利用现状

1、全域用地现状

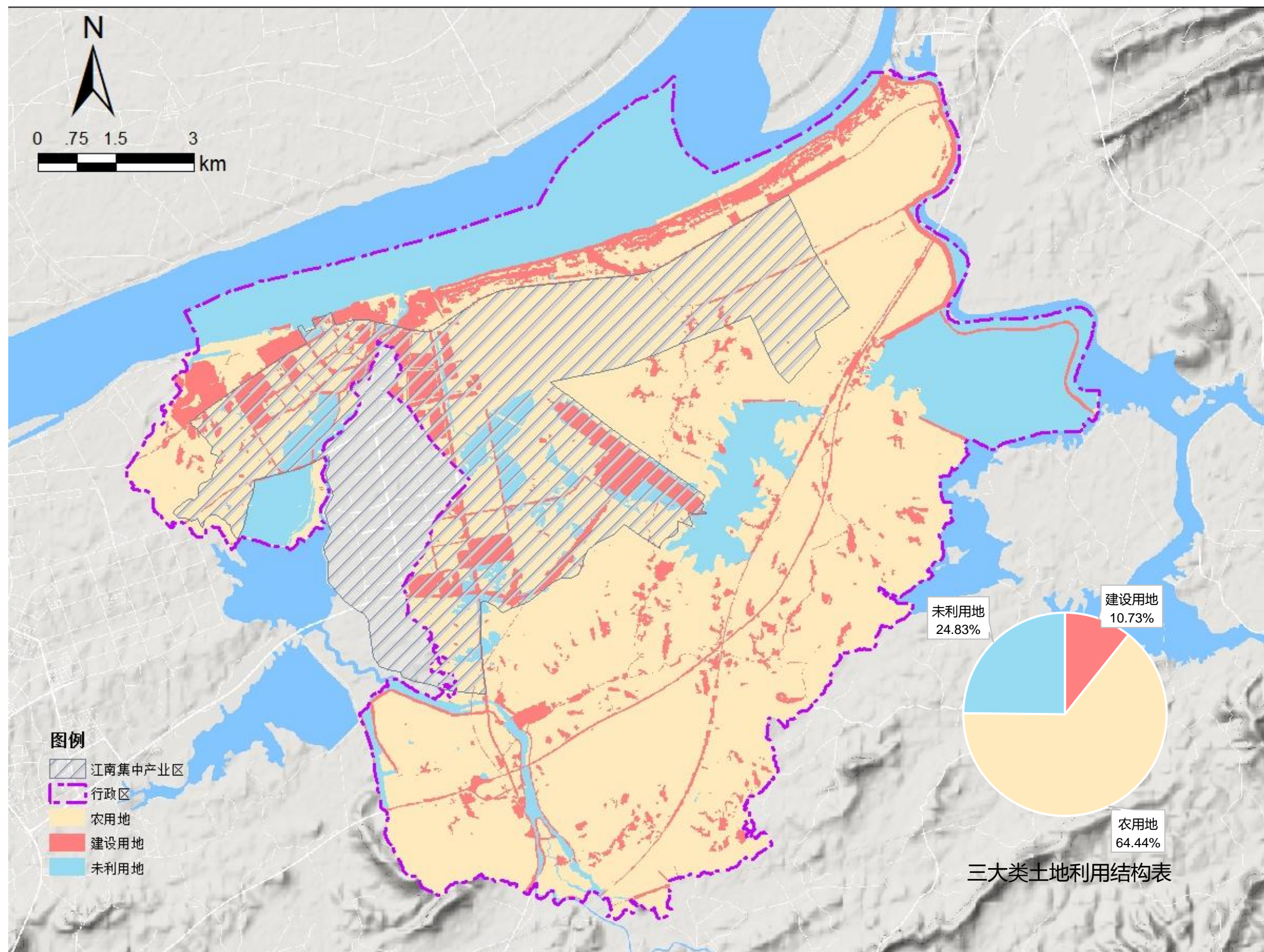
■ 用地结构

农用地为主：梅龙街道所辖范围为11717.15公顷，其中农用地面积最大为7550.73公顷，占比64.44%

土地开发强度适中：根据统计，梅龙街道所辖范围，建设用地面积为1256.92公顷，土地开发强度为**10.73**，符合《池州市主体功能区规划》要求。

用地结构以农用地为主，土地利用强度适中

三大类	土地利用现状类型	面积（公顷）	占比（%）
农用地	耕地	3430.11	29.27
	园地	42.61	0.36
	林地	3156.26	26.94
	其他农用地	921.76	7.87
	合计	7550.73	64.44
建设用地	城乡建设用地	781.18	6.67
	交通水利用地	468.60	4.00
	其他用地	7.14	0.06
	合计	1256.92	10.73
未利用土地	自然保留地	33.52	0.29
	水域	2875.98	24.55
	合计	2909.50	24.83
总计		11717.15	100.00



2.5 国土空间利用现状

2、农用地

■ 耕地

耕地以水田为主：据最新三调数据统计，梅龙街道范围内耕地面积为3430.11公顷。其中水田面积为3080.65公顷，占比89.81%。

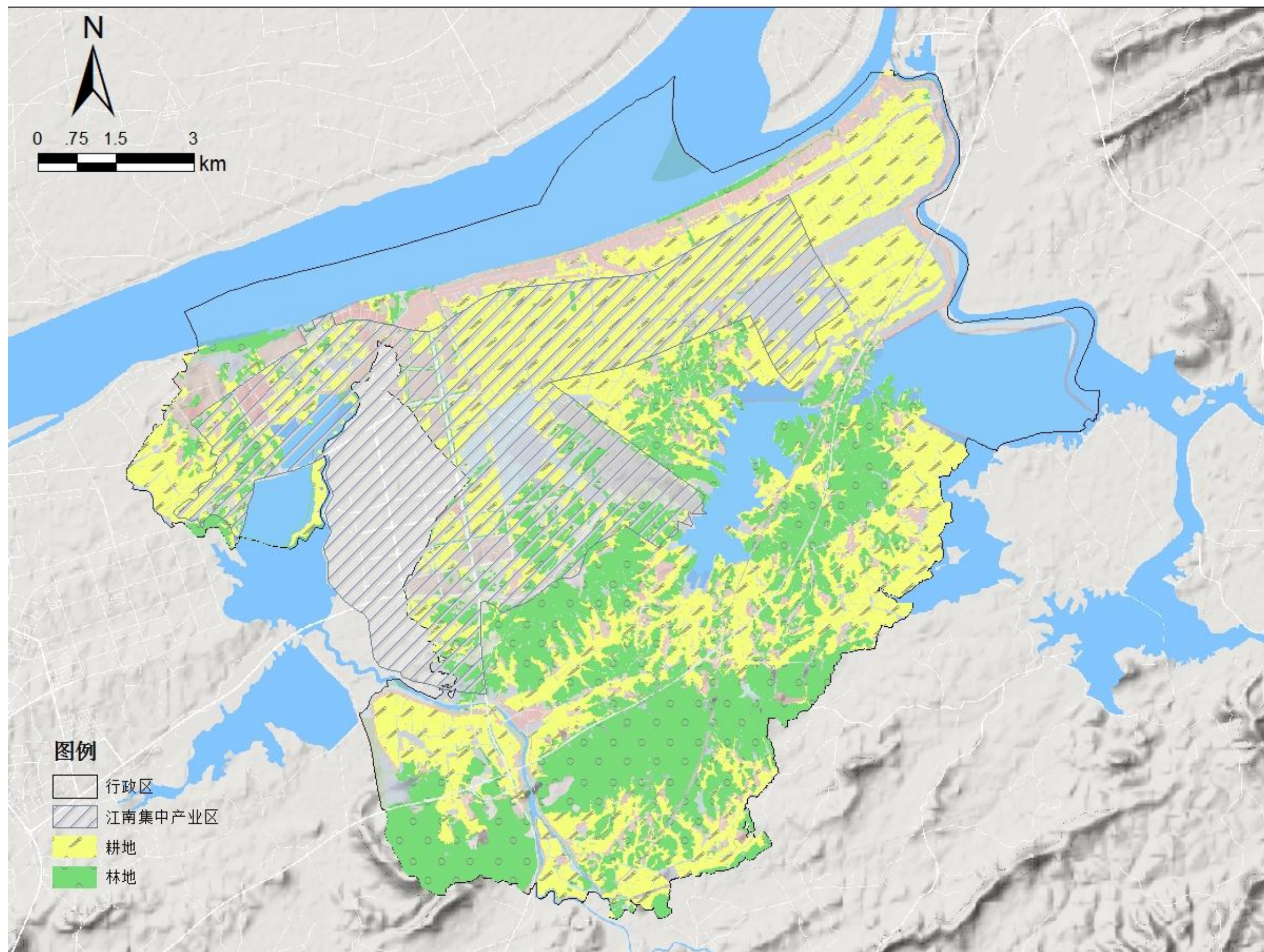
耕地质量中等：耕地质量等别在6-10等之间，以8等和9等为主，主要分布在双湖村、新龙村和桐梓山村等地

	六等地	七等地	八等地	九等地	十等地	合计
旱地	23.94	49.83	197.33	75.87	1.52	348.50
水浇地		0.11	0.85			0.96
水田	28.18	354.72	1556.51	1128.37	12.86	3080.65
	52.13	404.67	1754.69	1204.24	14.38	3430.11

■ 林地

从类型上分，林地主要包括乔木林地为主，占林地总面积的82.55%。此外，还包括部分竹林地、灌木林地和其他林地。从用途上分，**以生态公益林为主**。生态公益林占林地总面积的99.62%，商品林占比较低。

耕地以水田为主，质量中等



2.5 国土空间利用现状

3、建设用地

■ 国土开发强度逐步减小

近五年土地变更调查数据显示，梅龙街道内建设用地总面积逐步下降，国土开发强度逐步减小。

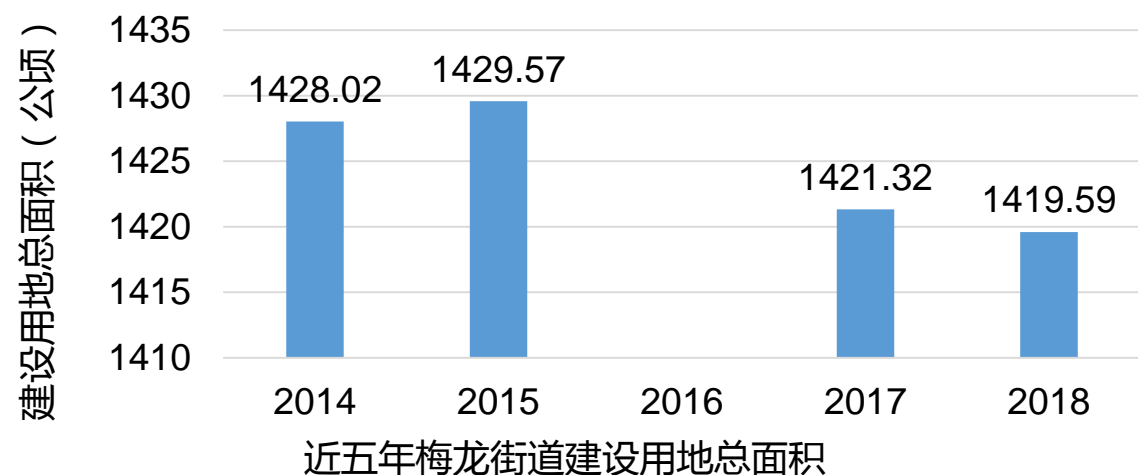
■ 工业用地集中分布于郭港和桐梓山

梅龙街道工业用地总面积为113.79公顷，规模以上工业总产值为94782.1万元

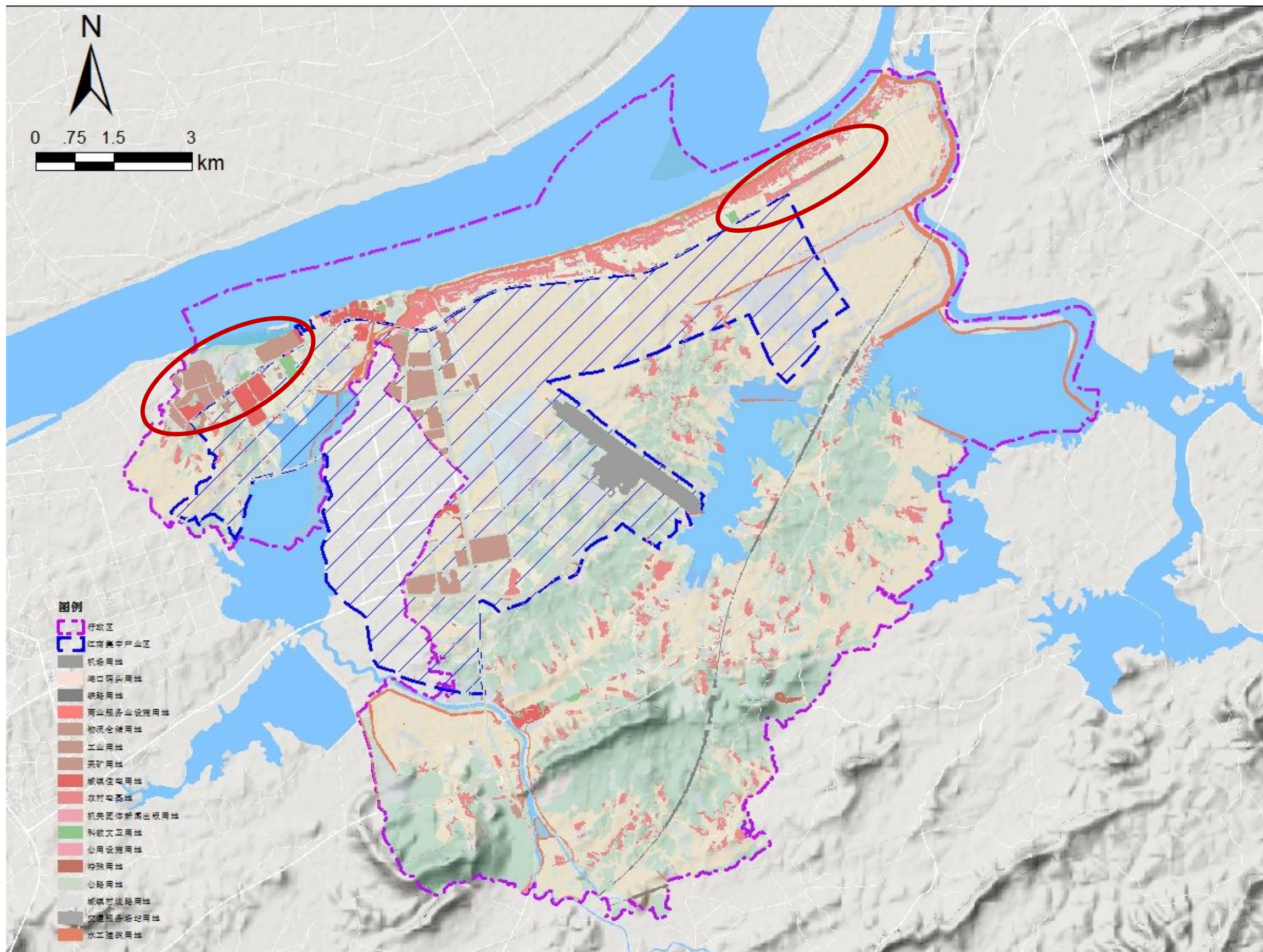
■ 农村宅基地沿江分布，其他区域分布零散

宅基地沿江分布，集中分布在梅龙集镇区、桐梓山村和观前社区

分布较为零散，用地集约性有待提高



建设用地沿江分布，国土开发强度逐渐减小



2.5 国土空间利用现状

4、未利用地

■ 以陆地水域为主

未利用地中陆地水域（河流水面和湖泊水面）的面积为2713.43公顷，占未利用地总面积的93.26%

主要包括长江、十八索、五岔湖、刘村湖

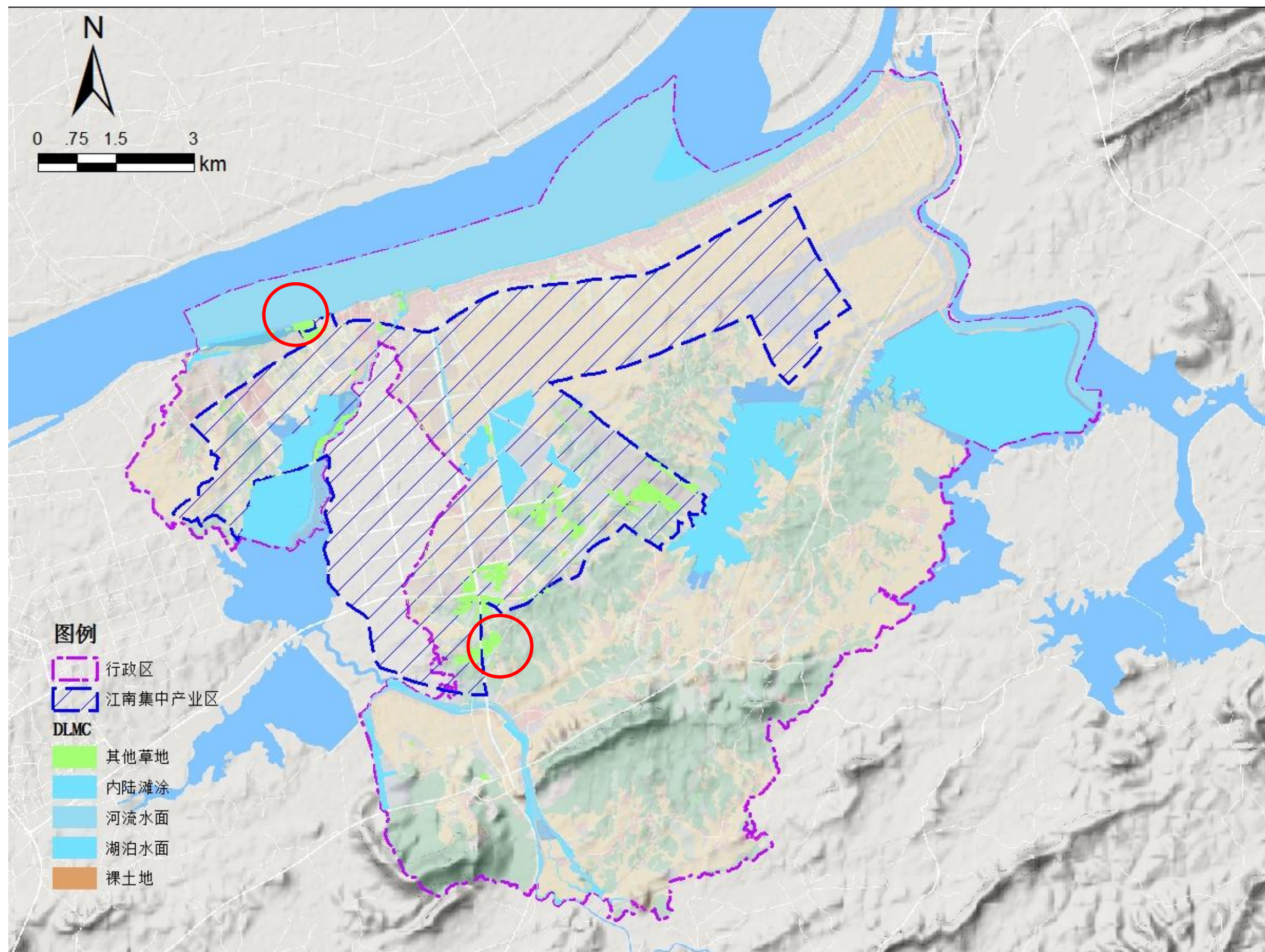
■ 待开发用地面积较小

可供开发利用的土地包括裸土地和其他草地，其中裸土地面积为0.13公顷，其他草地面积为33.52公顷。

主要分布在梅龙集镇区和观前社区附近

水域	河流水面	1523.24	52.35
	湖泊水面	1190.19	40.91
	小计	2713.43	93.26
自然保留地	内陆滩涂	162.55	5.59
	裸土地	0.13	0.00
	其他草地	33.52	1.15
	小计	33.65	1.16
合计		2909.63	100.00

水域占未利用地比重较大，可供开发空间较小



2.6 空间矛盾冲突

1、永久基本农田保护线

■ 永久基本农田

根据《贵池区永久基本农田划定方案》，梅龙街道管辖范围内永久基本农田面积共计**3308.18公顷**

土地类型以水田为主

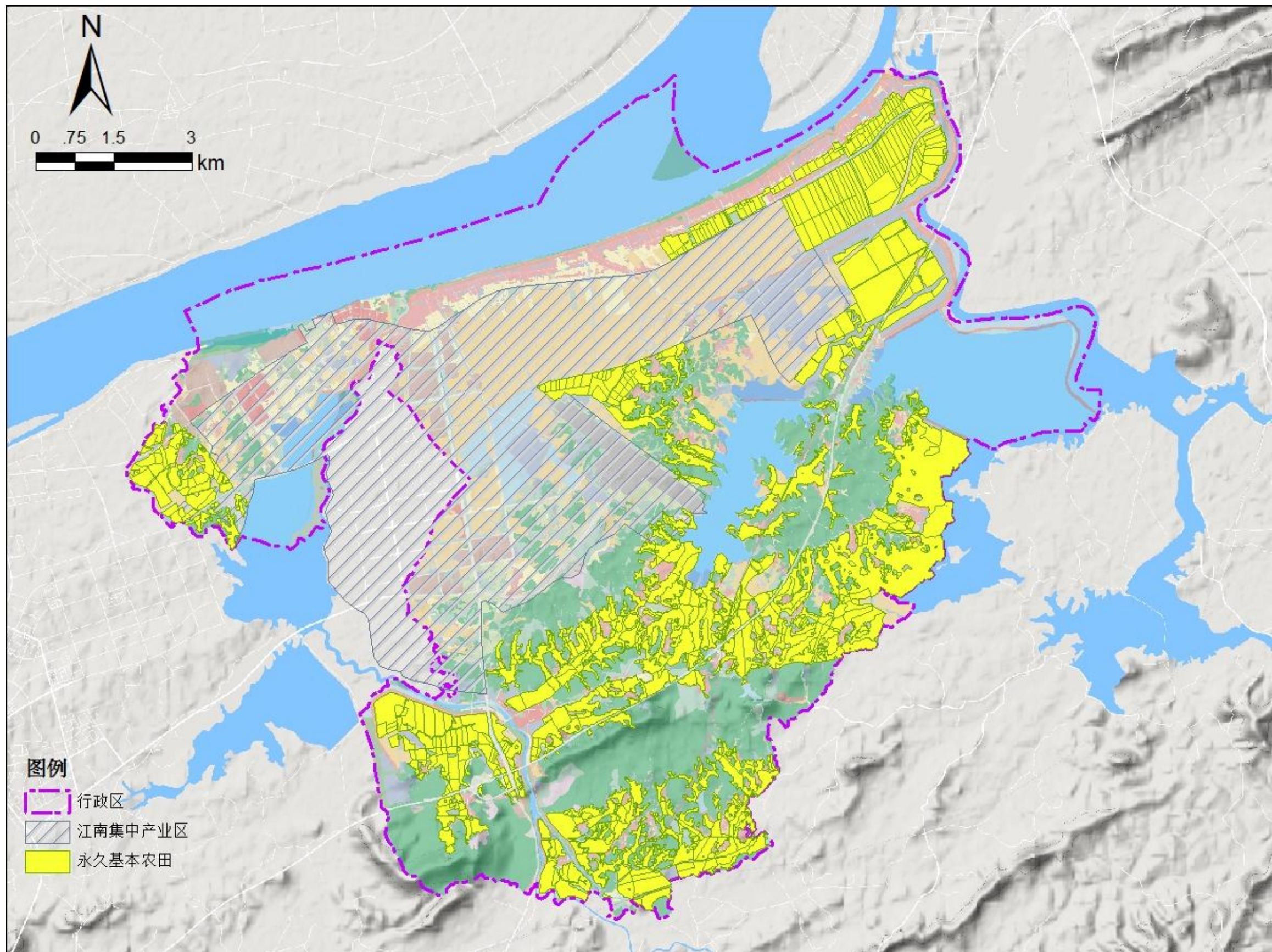
土地平均质量等级为8.23，以八等地和九等地为主

行标签	六等地	七等地	八等地	九等地	十等地	总计
旱地	9.75	89.87	180.30	144.47	3.13	427.51
水浇地			2.24			2.24
水田	10.42	329.79	1469.04	1054.91	14.26	2878.43
总计	20.17	419.66	1651.59	1199.38	17.39	3308.18

■ 永久基本农田保护压力大

基本农田保护压力较大：结合《贵池区永久基本农田划定方案》和三调数据，梅龙街道内永久基本农田总面积为3308.18公顷，占耕地总面积3430.11公顷的**96.45%**。耕地保护压力较大

永久基本农田保护压力大



2.6 空间矛盾冲突

2、生态保护红线

■ 生态保护红线

梅龙街道内生态红线内面积为2035.72公顷，占全域总面积的17.37%。主要分布在十八索风景区和长江沿线

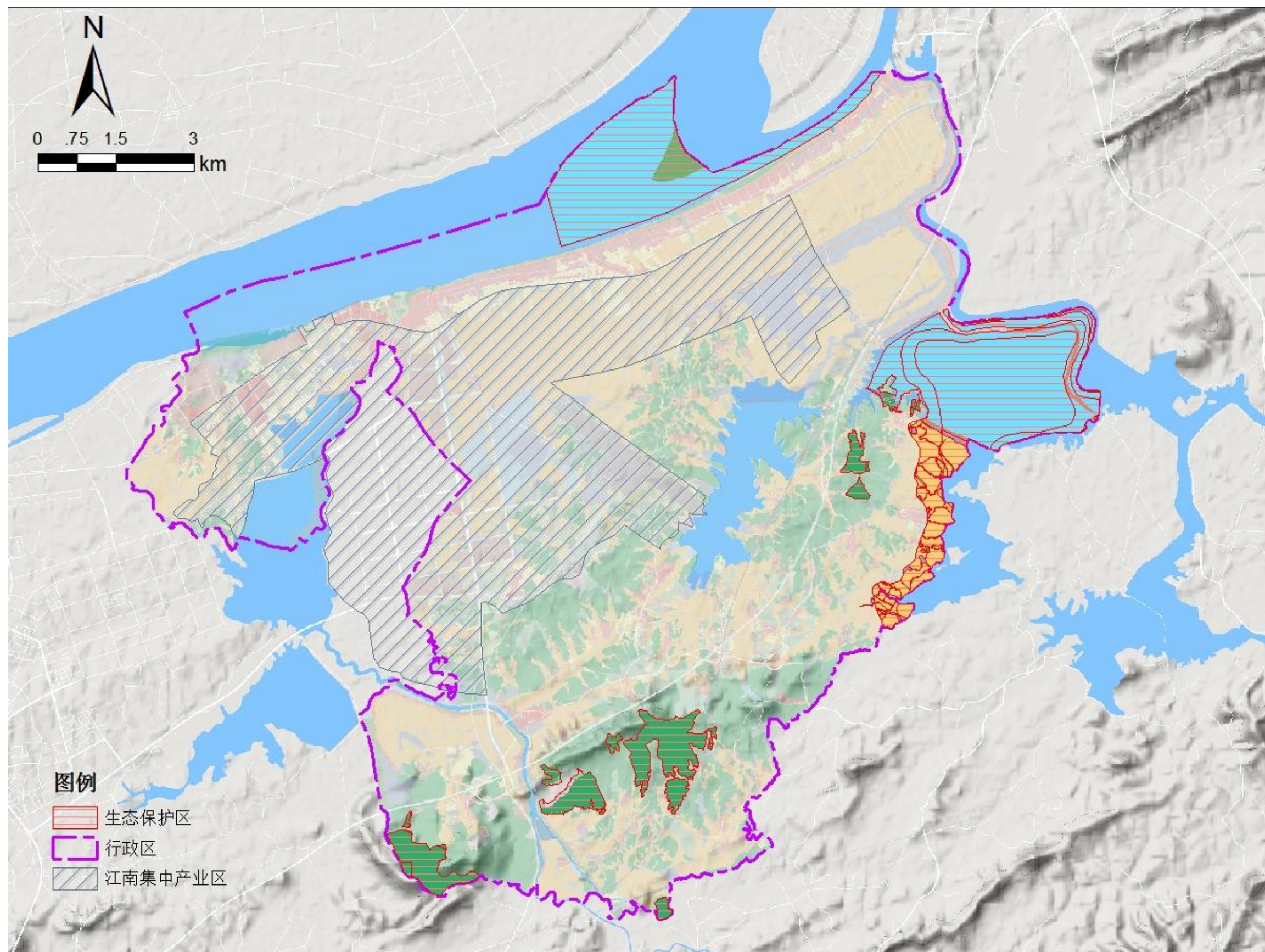
■ 生态保护区内用地现状

- 生态红线保护区主要用地类型为水域及水利设施用地、林地和耕地。
- 目前，保护区内存在1.31公顷的农村宅基地，有待后续逐步退出

生态红线用地现状表

用地类型	面积 (公顷)	占比 (%)
耕地	205.15	10.09
林地	359.69	17.69
园地	5.89	0.29
草地	0.04	0.00
住宅用地	1.31	0.06
特殊用地	0.02	0.00
交通运输用地	2.91	0.14
水域及水利设施用地	1460.17	71.83
设施农用地	0.52	0.03
合计	2032.80	100.00

生态红线范围内有零星建设用地，有待逐步退出



2.6 空间矛盾冲突

3、三线矛盾

■ 城镇开发边界暂未划定

目前，永久基本农田控制线是2017年贵池区永久基本农田划定方案中确定的，最新基本农田控制线**暂未更新**

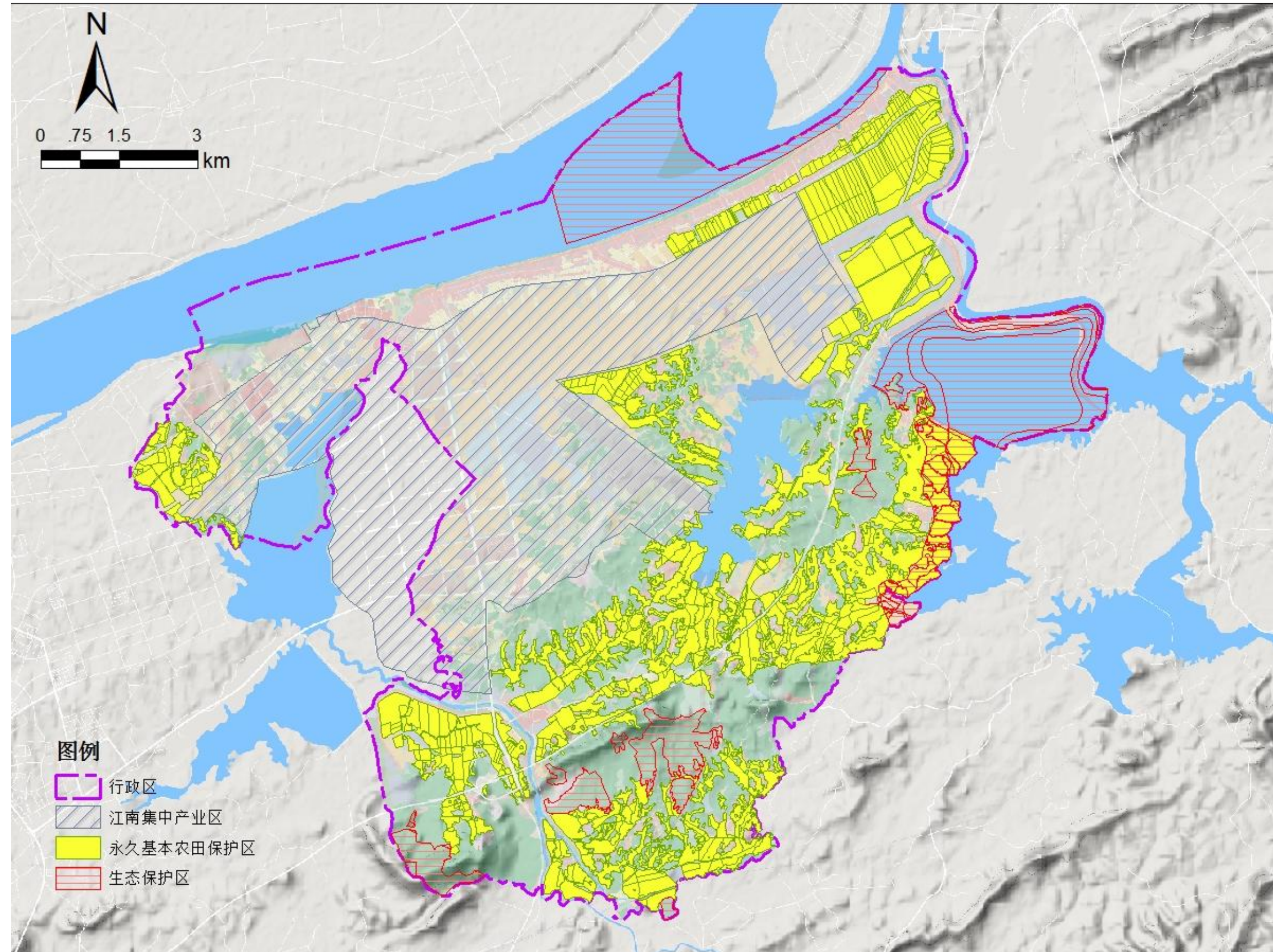
生态红线是最近划定的

城镇开发边界暂未划定

■ 基本农田线和生态红线有重叠

永久基本农田与生态保护红线重叠面积为194.75公顷，集中分布于双湖村

城镇开发边界有待划定，三线矛盾有待协调



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

搜索 | 注册 | 登录

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据 国情 国家政务服务平台

首页 > 政策 > 中央有关文件

收藏 留言

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》

2019-11-01 19:27 来源：新华社

【字体：大 中 小】 打印 分享

新华社北京11月1日电 近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》全文如下。

为统筹划定落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线（以下简称三条控制线），现提出如下意见。

2.6 基础支撑体系配置

1、镇域交通现状

- 对外交通便捷，涵盖水陆空三位一体的现代交通网络，使梅龙街道成为重要的交通节点

■ 对外交通

• 公路

高速公路：沪渝高速G50贯穿梅龙街道，是镇域东西向对外联系的主要通道，镇域南侧有G318，镇域东北侧有一处高速出入口

省道：S321，东西横贯全街17公里，西至池州市中心城区，东至高速公路

县道：X008、X009，联系贵池区其他街道

• 铁路：宁宣城际铁路、铜九铁路

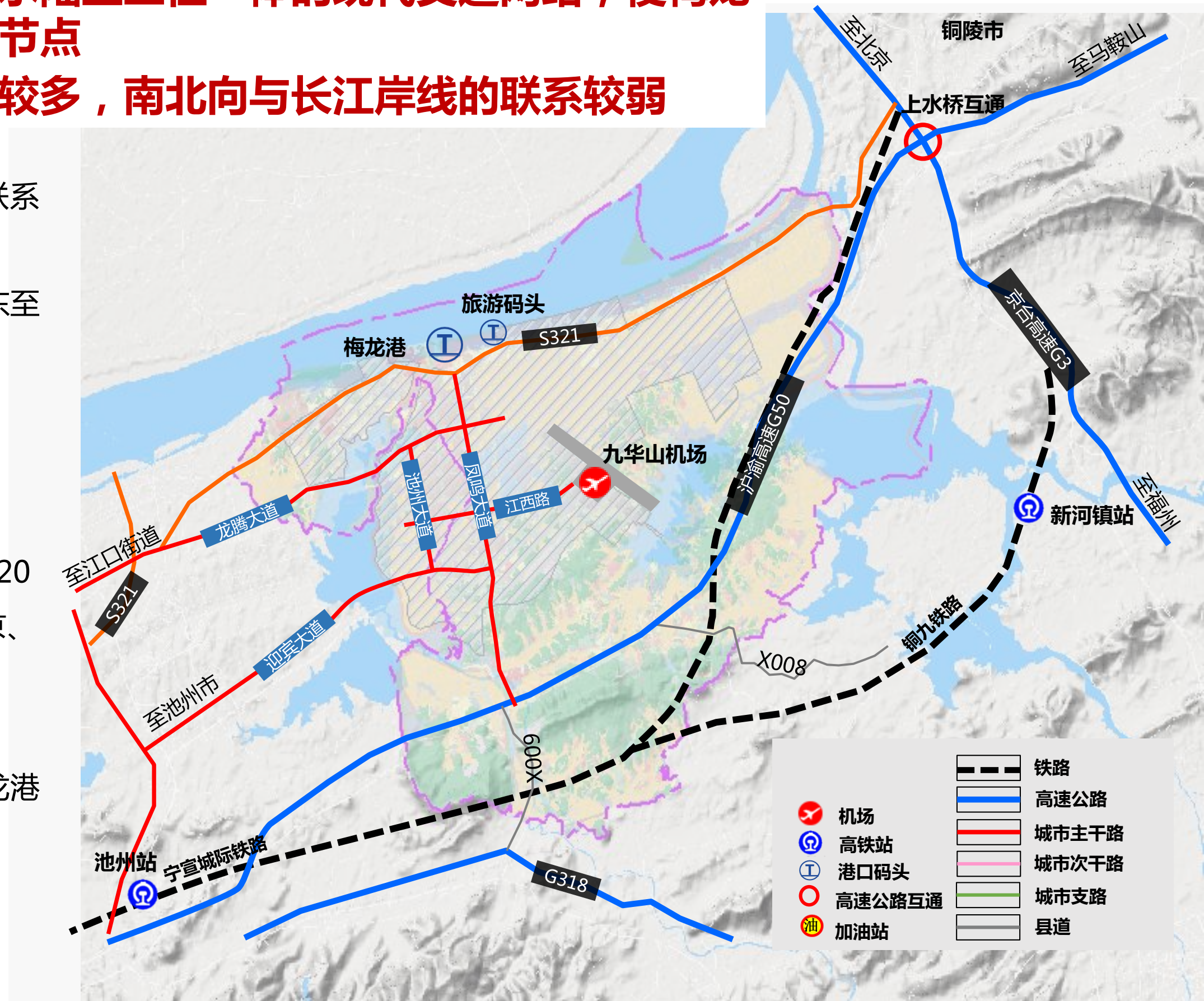
• 民用航空：九华山机场

位于梅龙街道核心区域，距池州市区、铜陵市区和九华山均为20公里，距长江约3公里，距集镇中心东南方向5公里，已开通至北京、上海、广州、成都、厦门、深圳、济南、昆明等城市航线。

• 水运：长江、梅龙港、旅游码头

国家一级航道，主航道常年通行5000吨级轮船，镇域内有梅龙港区。

□ 东西向与主城区通道较多，南北向与长江岸线的联系较弱



2.6 基础支撑体系配置

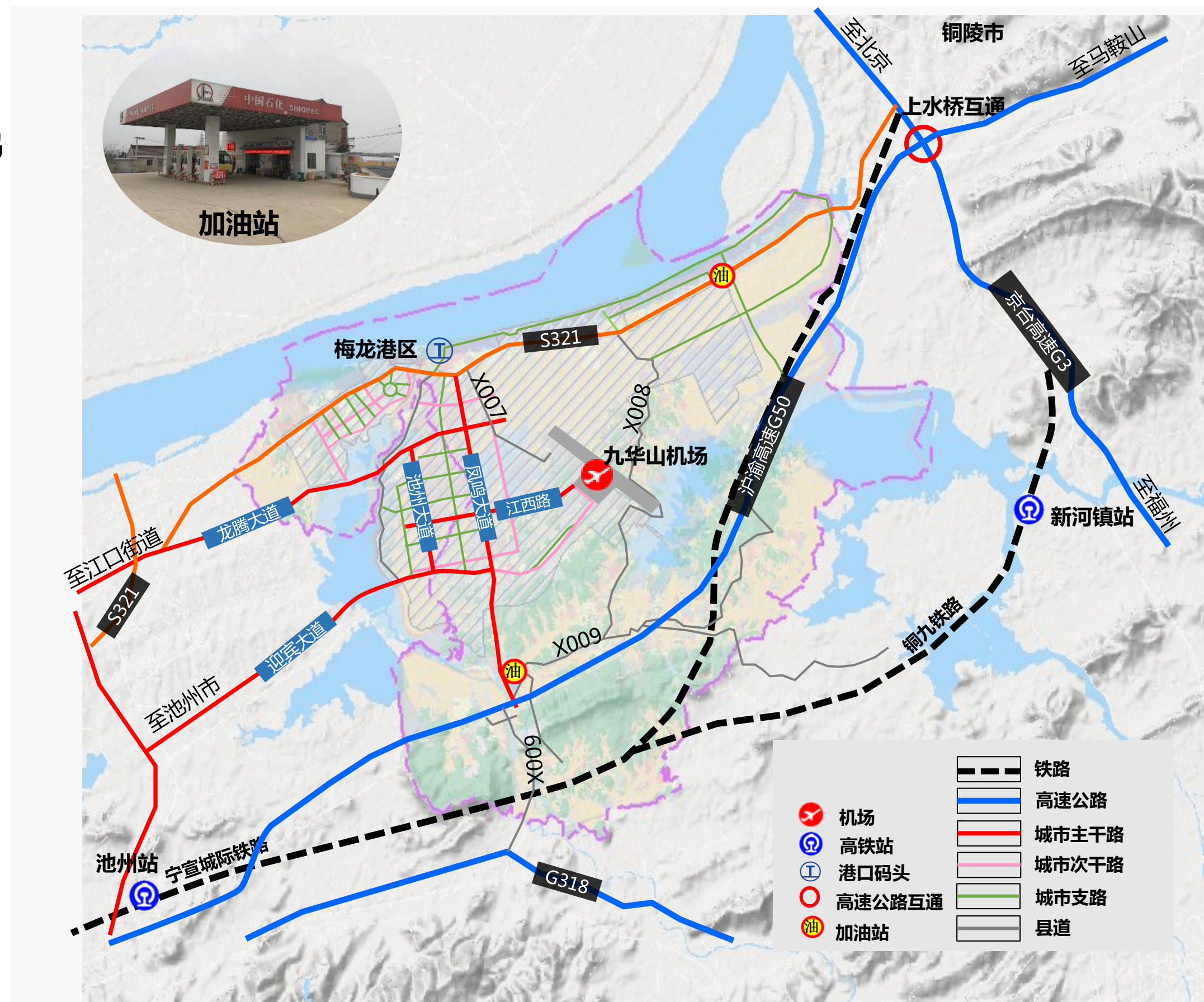
1、镇域交通现状

■ 对内交通

- 城市主道路：三横两纵，龙腾大道、迎宾大道、江西路、凤鸣大道和池州大道
- 城市次干路：仙寓山北路、松花江路等
- 城市支路：存在断头路
- 县道：X007、X008、X009
- 乡道：002、003
- 交通设施：加油站2处



- 城市骨架路网清晰，缺乏慢行交通环境
- 道路建设滞后
- 加油站、公交场站及城市停车场缺乏



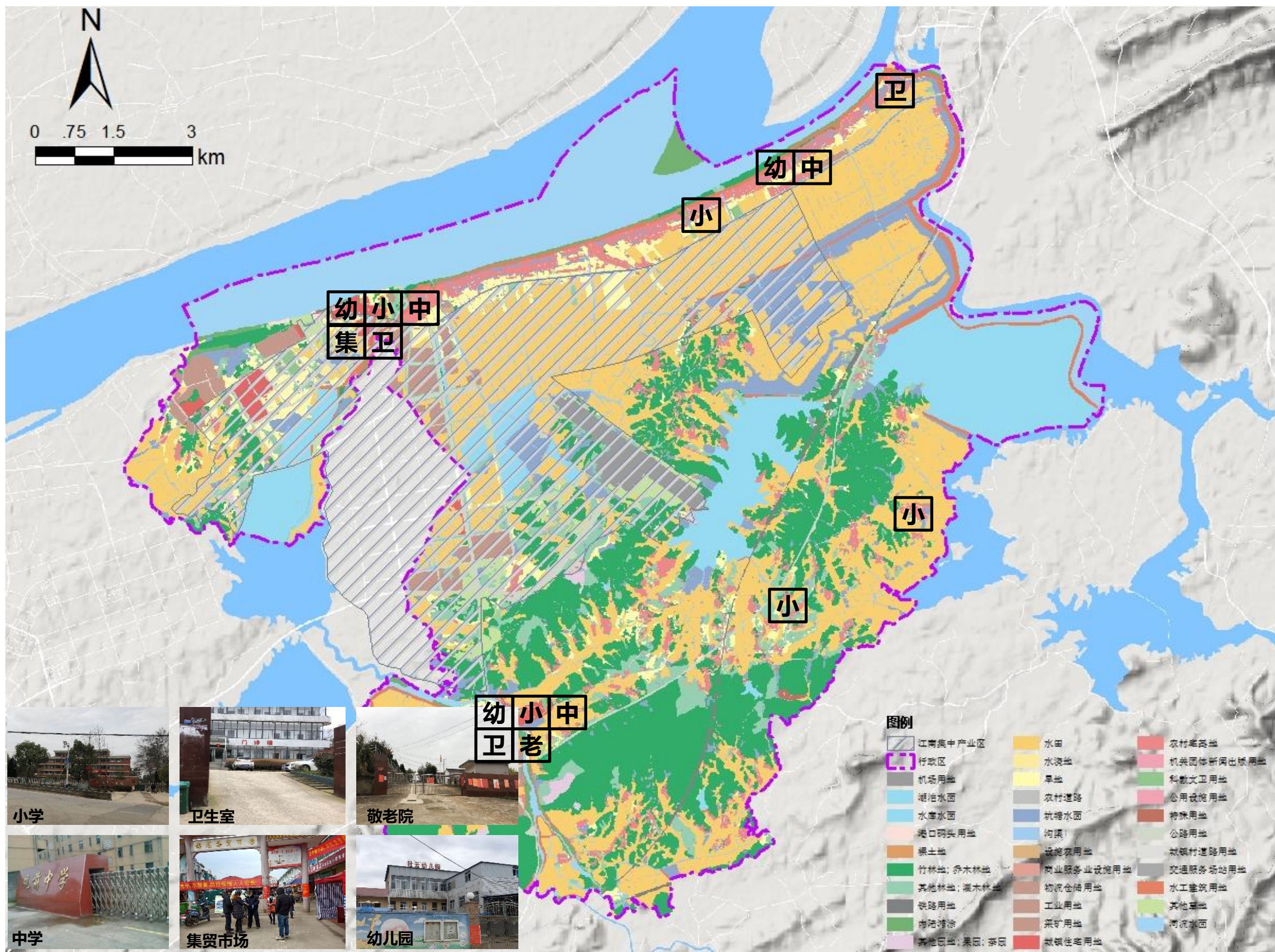
2.6 基础支撑体系配置

2、镇域公共服务设施

■ 镇域公共服务设施用地23.73公顷，占比0.2%；

- 主要分布在梅龙集镇、桐梓山村和观前集镇
- 教育设施：幼儿园4所，小学12所，中学3所
- 医疗卫生设施：设有梅龙街道卫生室、观前卫生室等13个卫生室
- 商业设施：设有梅龙集贸市场
- 福利设施：设有梅龙敬老院、观前敬老院，占地面积11000平方米，床位120个
- 宗教设施：设有观前娘娘庙

类型	教育设施名称	占地面积	在校人数
幼儿园	梅龙中心幼儿园	3500	221
	双惠社云幼儿园	1511	101
	观前中心幼儿园	1768	90
小学	观前小学	8510	160
	梅龙中学	43500	595
中学	桐梓山中学	33345	169
	观前中学	8510	160



2.6 基础支撑体系配置

3、镇域市政基础设施

■ 供水工程

规划区内现状没有完善的供水系统，仅有乡镇区由小水厂（同心水厂、开发区水厂）供水；大部分居民采用井台取水方式用水。

■ 排水工程

规划区内现状无污水收集与处理设施，镇区雨污水以合流形式排入自然水体。规划区西侧东部污水处理厂现状规模为2.0万立方米/日，出水水质达到一级B标准。

■ 供电工程

现状九华发电厂位于规划区西北面，装机容量为2×300MW，通过220kV线路上网。现状110kV龙江变位于黄河路南侧，110kV江南三变和220kV牯牛降变位于皖江江南产业集中区内，35kV观前变位于观前社区。

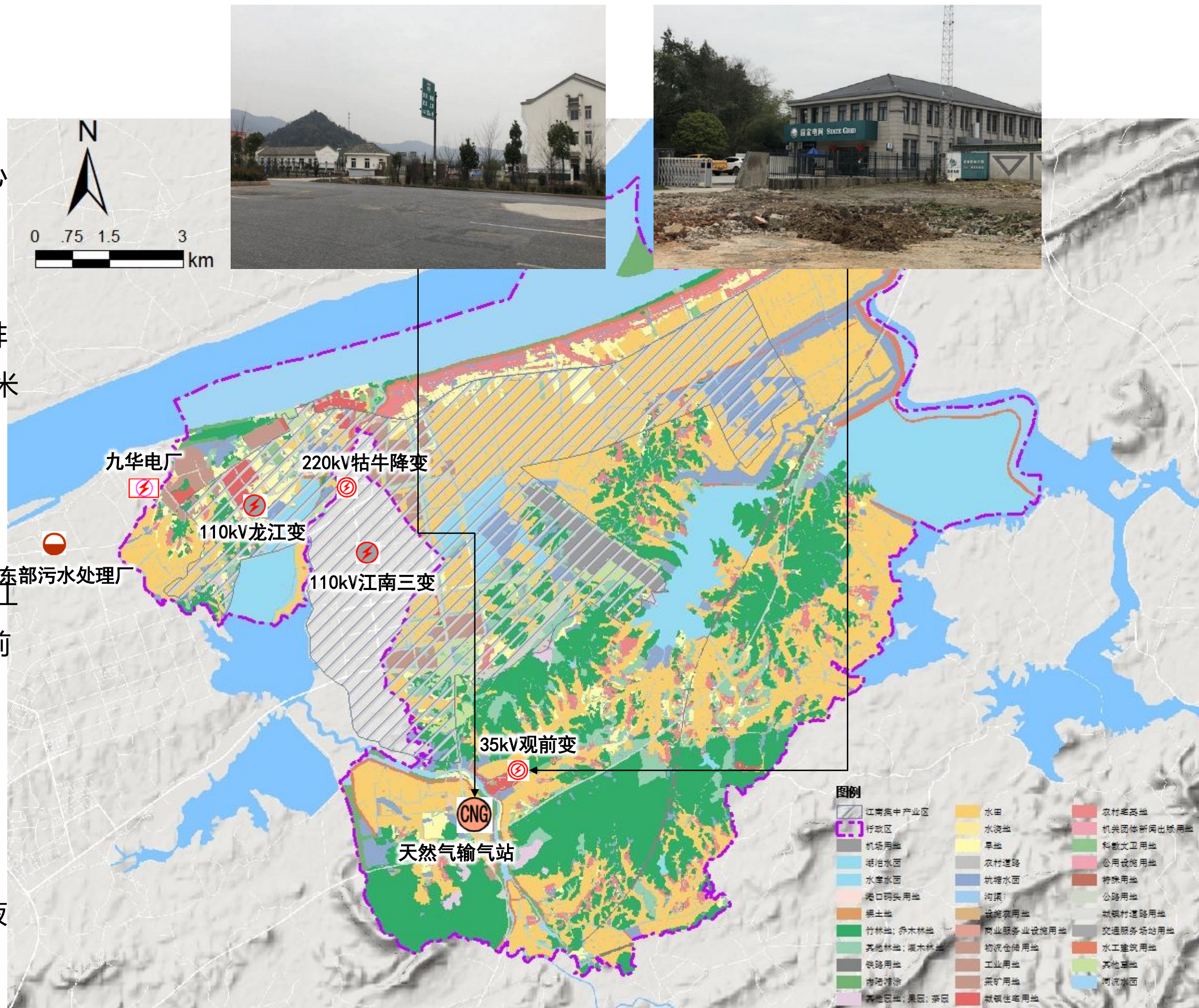
■ 通信工程

规划区现有7处电信接入站点，现状交换容量约为11300门。

■ 燃气工程

规划区内无管道天然气用户，区内居民及公共餐饮等用气均为液化石油气，供应方式基本上为瓶装供应。

现状天然气输气站位于沪渝高速南侧。



2.7 特征与风险判别



村委会



集镇



村庄



厂



水系



稻田

□ 区位优势

美丽长江（安徽）经济带，皖南国际文化旅游示范区核心区，池州东大门

□ 资源环境

山-河-湖-江自然山水格局，生态要素多样；
文化兴盛，底蕴深厚；
十八索旅游观光，周边旅游资源集聚

□ 人口经济

人口总量趋于稳定，城镇化率逐步提高至34.71%，低于贵池区总体水平

□ 产业基础

农业结构多元，工业稳步增长，服务业后发优势

□ 全域用地

农用地占比较高，土地开发强度适中，三线矛盾冲突不明显

□ 支撑体系

对外交通便捷，水陆空三位一体交通条件，区位优势明显

**未发挥区位优势，经济发展动力不足
资源环境利用有限，旅游有待挖掘开发
产业发展缺乏规划引导，产业特色未形成
建设用地分布零散，集约性不足
基础设施及公共服务设施配套相对滞后**

03

规划指引

- 上位规划解读
- 相关规划指引
- 规划实施评估
- 规划总结

3.1 上位规划解读

1、池州市城市总体规划（2013-2030）

- **城市发展目标**：国际一流的生态宜居城市、特色鲜明的山水园林城市、世界旅游目的地城市、现代化产业新城、国家级历史文化名城
- **市域城镇体系**：“一带一区四片”空间结构。
- **城镇结构**：“市域中心城市、县域中心城镇、重点镇和一般镇”四等级
- **城镇规模**：涉及综合型、集贸型，市域常住人口2030年达到174万人，城镇化率达到70%，中心城区总人口约为40万人。

梅龙街道位于市域核心发展区，重点培育城市服务功能，加快旅游业和现代服务业的发展

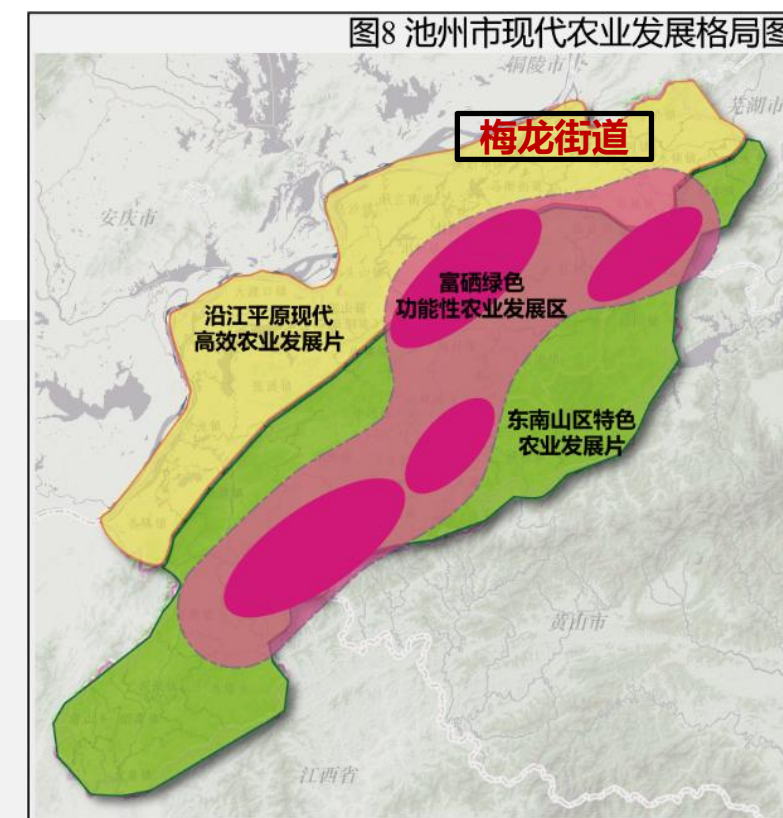


2、池州市主体功能区规划

- **生态发展格局**：双核两带四翼
- **新型城镇化工业发展格局**：一主一带四副多点
- **现代农业发展格局**：一区两片

梅龙街道

- 发展**度假休闲、文化体验、健康养老**和**山水观光**等生态产业
- 推进**电子信息、先进装备制造**等战略性新兴产业和**旅游健康**等现代服务业
- 重点发展**优质粮棉油、规模化水产养殖**和**水生菜种植、农产品深加工**等产业
- 针对城市个性化需求，发展**采摘体验、蔬果配送、观光农业**等



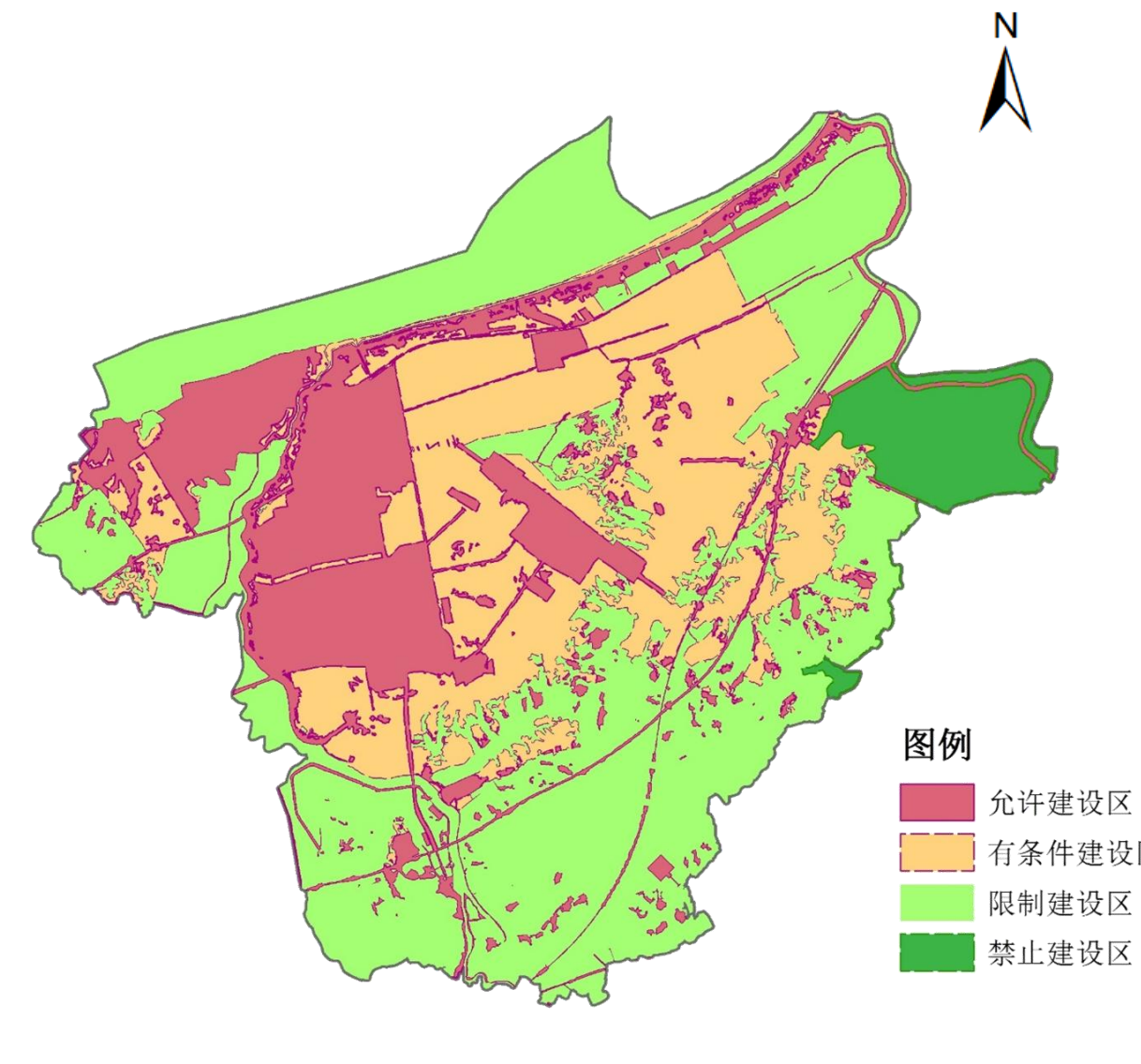
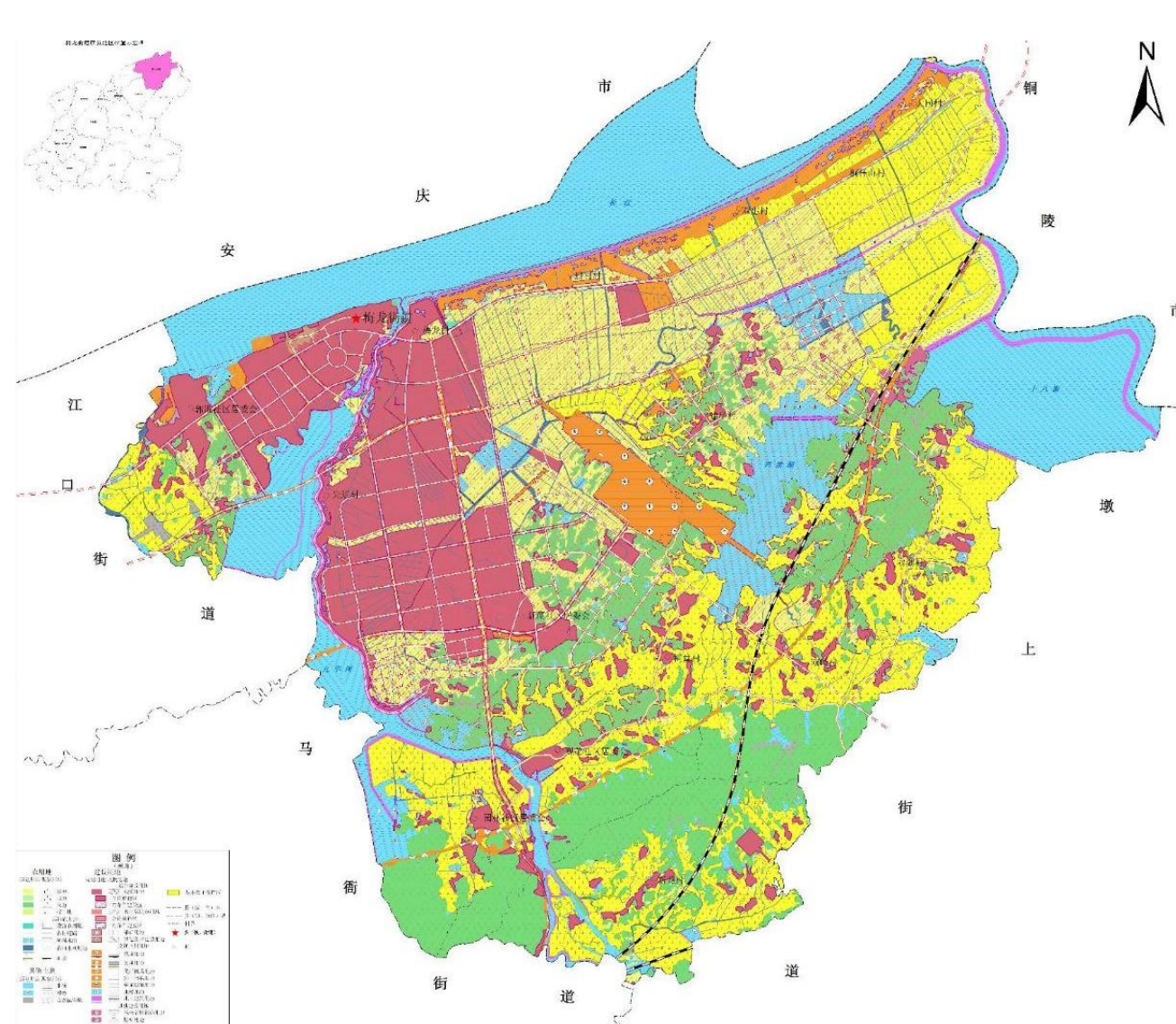
3.1 上位规划解读

3、梅龙街道土地利用总体规划（2006-2030）

- 指标控制：耕地保有量为5201.9公顷，**基本农田面积为3325.74公顷**
- 管制分区：允许建设区14.08%，有条件建设区28.07%，限制建设区53.20%，禁止建设区4.66%，**允许建设区主要分布在江南产业集中区**

建设用地管制分区	土地利用总体规划管制分区	
	调整后面积 (公顷)	比例(%)
允许建设区	2376.95	14.08
有条件建设区	4738.97	28.07
限制建设区	8982.07	53.20
禁止建设区	786.76	4.66
合计	16884.75	100.00

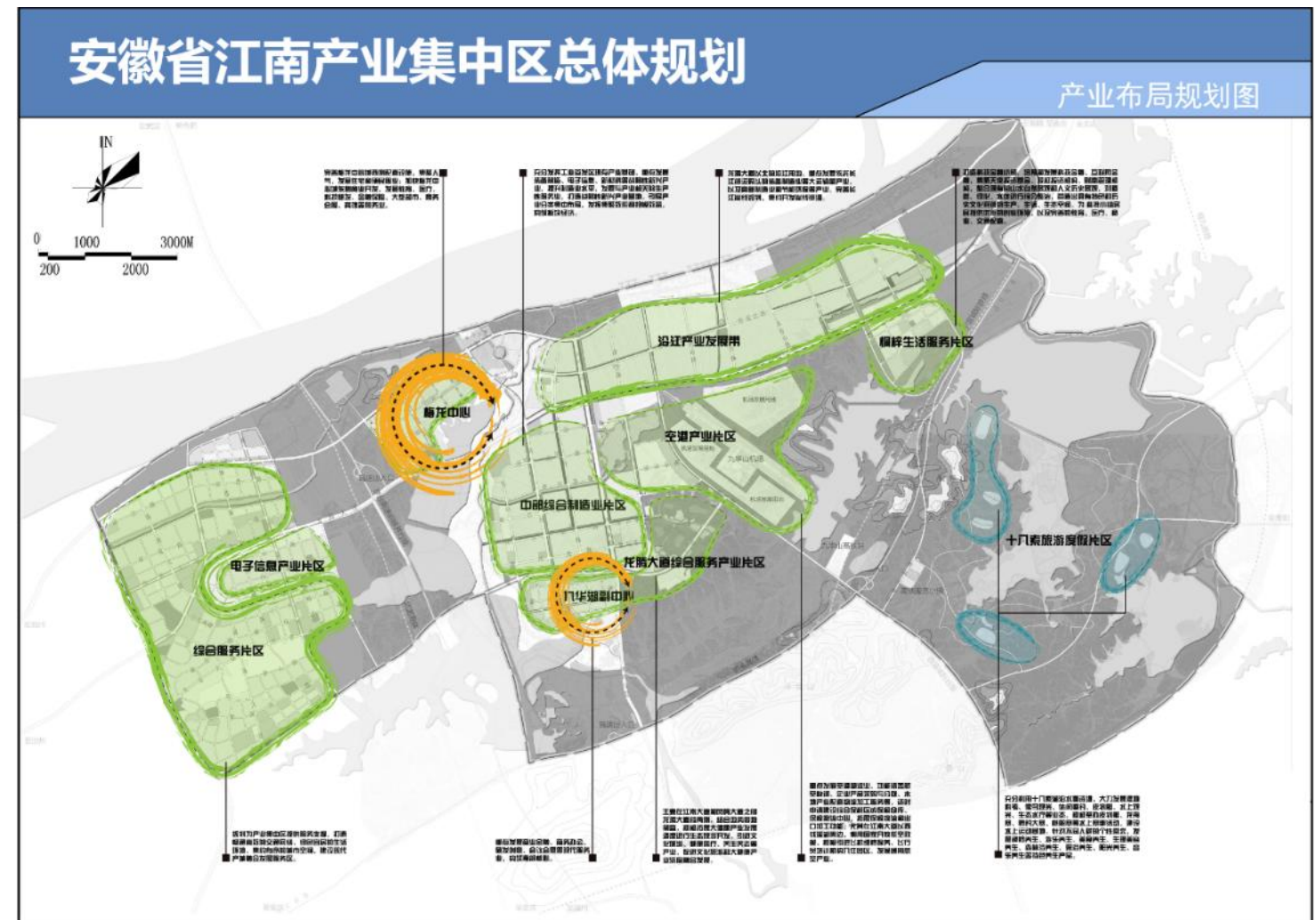
指标	2020年目标 (公顷)
耕地保有量	5201.9
基本农田面积	3325.74
园地面积	9.28
林地面积	2948.35
牧草地面积	0.00
建设用地总规模	3853.62
城乡建设用地规模	2376.95
城镇工矿用地规模	1767.99
交通、水利及其他用地规模	1476.67
新增建设用地总量	1330.84
新增建设占用农用地规模	1148.66
新增建设占用耕地规模	758.92
整理复垦开发补充耕地义务量	214.08
人均城镇工矿用地面积(m ²)	245.9



3.2 相关规划指引

1、安徽省江南产业集中区总体规划（2017-2030）

- **总体目标**：国际化、现代化的生态产业新城，长江经济带重要的先进制造业和现代服务业基地
- **功能定位**：“产业高地、皖江新城”
- **发展规模**：用地规模56.5平方公里；人口规模：2020年35万人，2030年55万
- **产业选择**：培育三大战略性新兴产业：电子信息产业、高端装备制造业和新材料产业；加快发展现代服务业：现代物流、研发创意、商务服务、信息服务、通用航空、大健康服务等。
- **空间结构**：“一城两区、有机渗透；中心引领、一主两副”。两区指西部城市协调区和东部集中产业发展区；一主指近期启动的梅龙中心。两副指远期九华湖副中心、桐梓生活副中心。
- **用地布局**：“6居住片区+多个工业邻里”总体结构，即梅龙中心、九华湖中心、东部组团、高铁站、十八索生态居住片区和城市协调片区居住区。



梅龙街道相关区域	范围	发展方向
	梅龙中心城	西侧：完善 配套设施 ，发展 住宅 和 便民服务 东侧：发展 教育、医疗、科技研发、金融保险、大型超市、商务会展、宾馆 等服务业
	九华湖副中心	商业金融、商务办公、研发创意、会议会展 等现代服务业
	沿江产业发展带	依托长江货运码头的装备制造业等 大运输量产业 ，以及 高新制造业和节能环保等产业
	十八索旅游度假片区	湿地科考、候鸟观光、休闲垂钓、皮划艇、水上观光、生态水疗 等业态
	桐梓生活服务片区	打造 科技金融小镇 ，培育和发展科技金融、互联网金融，集聚天使投资基金、股权投资机构、财富管理机构

3.2 相关规划指引

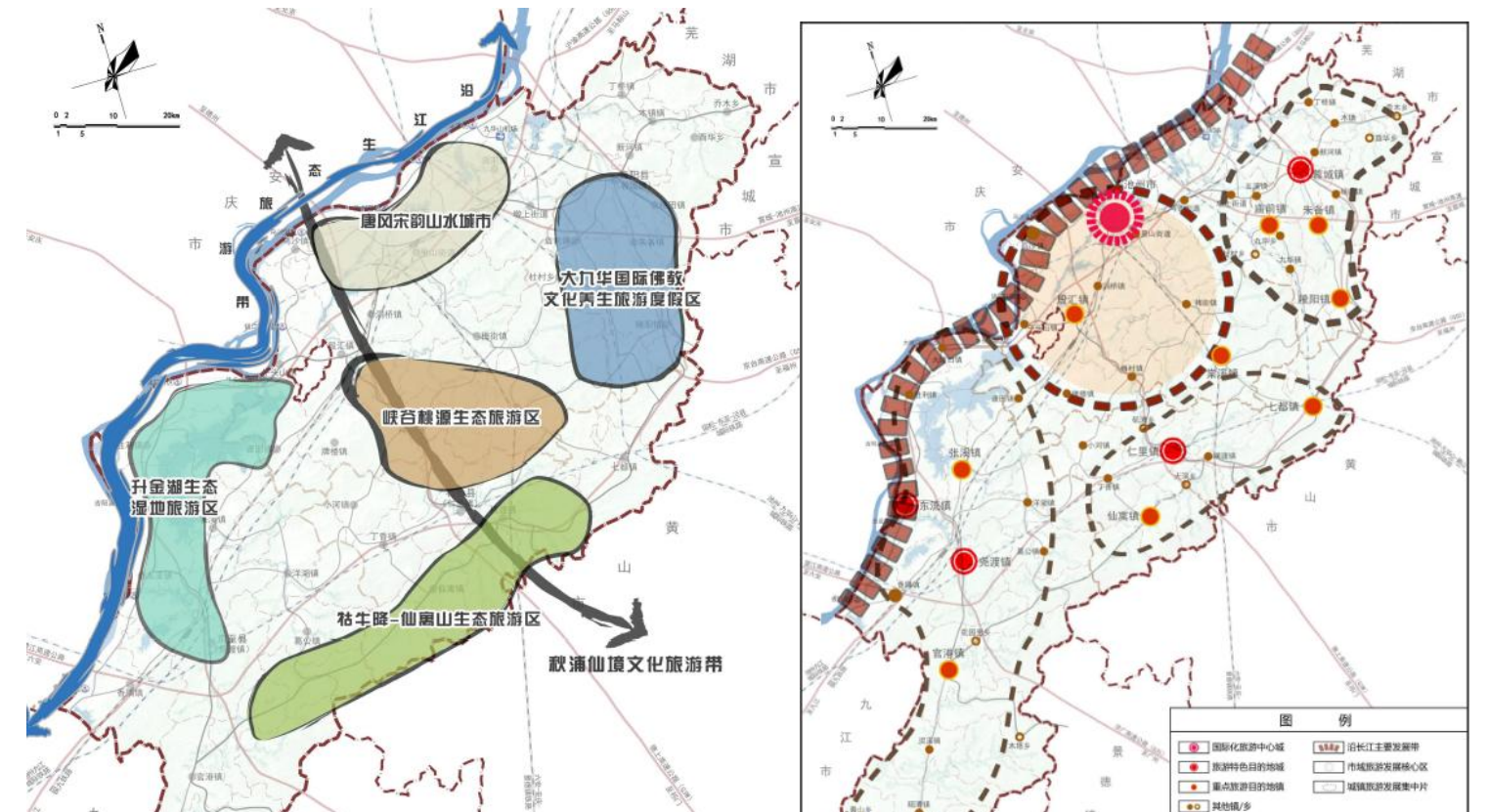
2、池州市全域旅游发展规划(2016-2025年)

■ 旅游城镇体系空间格局——一带一区三片

- 梅龙街道位于**沿江旅游城镇发展带**，主要依托交通优势和资源优势，培育**城市服务**功能，加快**旅游业**和**现代服务业**的发展，形成全域旅游城镇发展的核心地带

■ 空间发展格局

- 梅龙街道位于“唐风宋韵山水城市”，以市区为中心，打造“**大旅游、大文化、大健康**”产业边缘地带



3、池州市贵池区梅龙街道南部片区生态农业发展规划 (2019-2025年)

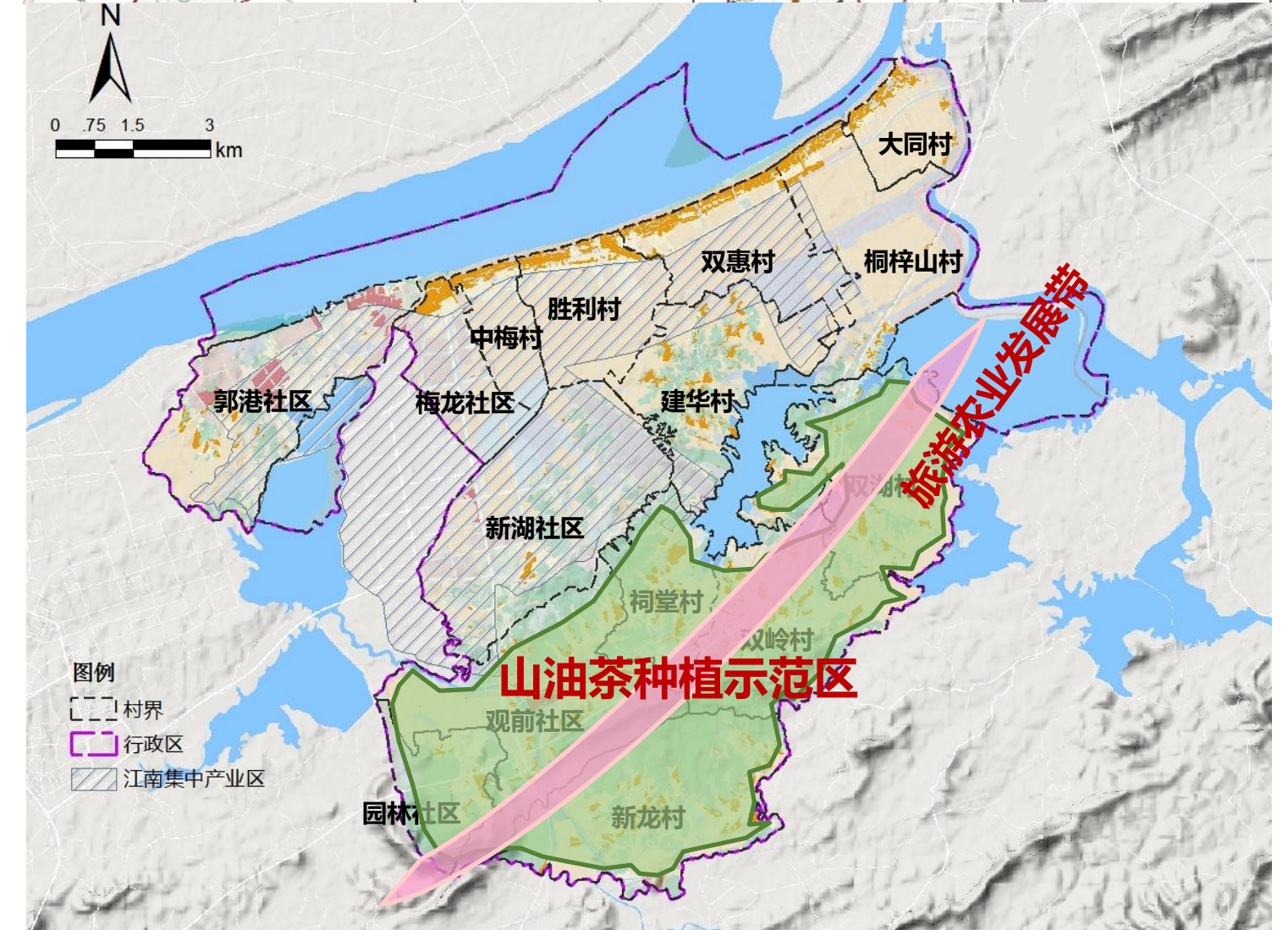
■ 规划布局

- **两区一带**：山油茶种植示范区、农产品加工物流区和旅游农业发展带

■ 产业规划

- 主要发展以**山油茶产业**为主导，**高效种植业**、**可持续养殖业**和**旅游农业**共同发展

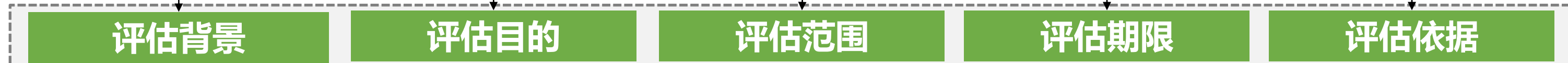
指导城市建设、完善城市功能、产业发展、推动社会经济全面发展中起到了积极的作用



3.3 两规评估

评估体系

评估背景



评估重点内容

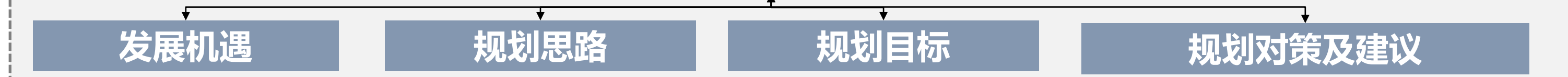


规划实施成效及存在问题

两规差异分析

规划思路及建议

评估结论



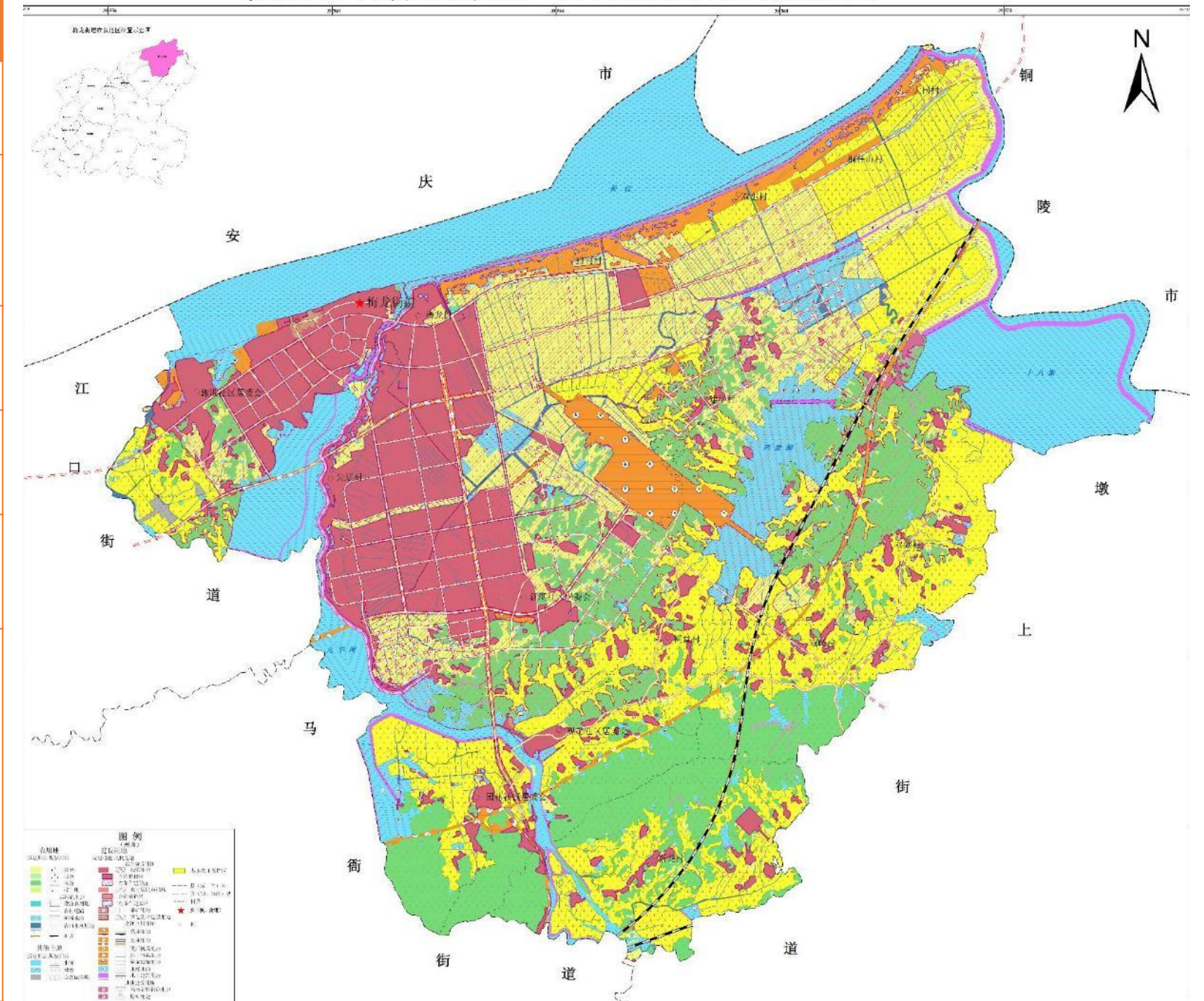
3.3 两规评估

1、《梅龙街道土地利用总体规划》(2006-2020年) 评估

评估重点内容	规划目标	完成情况	实施评估
耕地保有量	5201.9	5629.17	完成耕地保有量目标任务
基本农田保护	3325.74	3550.79	基本农田保护目标任务实施情况良好，(如扣除三调非耕地部分，基本农田保护目标任务将处于警示状态)
建设用地规模	3853.62	2428.90	建设用地总规模指标执行情况良好
新增建设用地规模	1330.84	1244.75	新增建设用地规模指标执行情况良好
规划布局和管制分区	四个空间管制分区	--	结合规划布局满足用地需求，管制分区执行情况较好
土地利用重点建设项目	宁安城际、S321、九华山机场等重点交通项目和泵站更新改造工程、水利血防工程、灌溉区改造工程、水库除险加固工程	<ul style="list-style-type: none"> 用地予以安排，能源项目用地落实了35KV解放变电站项目、110千伏人民路输变电工程等。 	优先确保了重大项目、重点工程的用地需求；同时重点保障公共服务、公共设施和公共安全用地。

贵池区梅龙街道土地利用总体规划(2006—2020年)

贵池区梅龙街道土地利用总体规划图



严格执行了规划制定的发展目标 and 方向，落实永久基本农田保护目标任务，规划总体实施效果良好

3.3 两规评估

2、《池州市总体规划》评估 (2013-2030)

评估重点内容	完成情况	现状总结
镇街城镇性质、发展定位评估	<ul style="list-style-type: none"> • 皖江江南新兴产业集中区规划范围不包括梅龙街道驻地，因此其发展有一定独立性。 • 目前配套相对完整的主要是梅龙集镇和观前社区；桐梓山村主要以工业产业为主，规模不大；商贸服务未形成规模。 	空间形态线形发展，街道功能逐步完善
城乡体系规划	<ul style="list-style-type: none"> • 社区：梅龙社区、观前社区、郭港社区、新湖社区、园林社区（5个） • 行政村：祠堂村、大同村、建华村、胜利村、双湖村、双惠村、双岭村、桐梓山村、新龙村、中梅村（10个） • 现状人口：14884 	城乡统筹发展持续优化提升
产业发展规划	<ul style="list-style-type: none"> • 一产：种植业（水稻、棉花、油菜）；畜牧业和渔业（生猪、鸭子及鱼虾类） • 二产：非金属矿加工集中园区（郭港社区）；桐梓山工业小区（桐梓山村） • 三产：商贸物流业；旅游业（十八索旅游观光区、西岔湖畔休闲度假区） 	一二三产联动不足
空间底线管控	<ul style="list-style-type: none"> • 基本农田冲突：镇区周边大多为基本农田，镇区拓展空间十分有限 • 生态红线冲突：生态红线与基本农田有冲突，重叠面积为194.75公顷；生态保护区内存在1.31公顷农村宅基地，有待后续逐步退出 	三线矛盾冲突不明显
综合交通规划	<ul style="list-style-type: none"> • 宁安城际铁路已建成 • 九华山机场二期扩建工程 	交通体系逐步完善，乡道建设有待提升
基础设施规划	<ul style="list-style-type: none"> • 供水：小水厂（同心水厂、开发区水厂）供水，多数居民采用井台取水 • 排水：梅龙现状无污水收集与处理设施 • 供电：梅龙内有九华电厂、110kV龙江、110kV江南三变和220kV牯牛降、35kV观前变；马衙内有35kV变电站，为镇区主要电源 • 通信：梅龙现有7处电信接入站点 • 燃气：街道内用气主要以液化石油气瓶装供应，部分地区以煤炭、材火为辅 	基础设施基本满足现状，缺乏统一规划，布局分散
生态和环境保护规划	<ul style="list-style-type: none"> • 规划建设用地与生态保护红线冲突，位于十八索 	规划禁建区内存在有建设用地，空间管制政策有待加强
镇区发展及用地	<ul style="list-style-type: none"> • 线形发展，拓展空间不足，商贸服务集聚度不足，安置社区正在建设 	城镇路网框架基本形成，拓展空间十分有限

3.3 两规评估

3、两规差异

土规：建设用地管制分区



土规：土地用途区



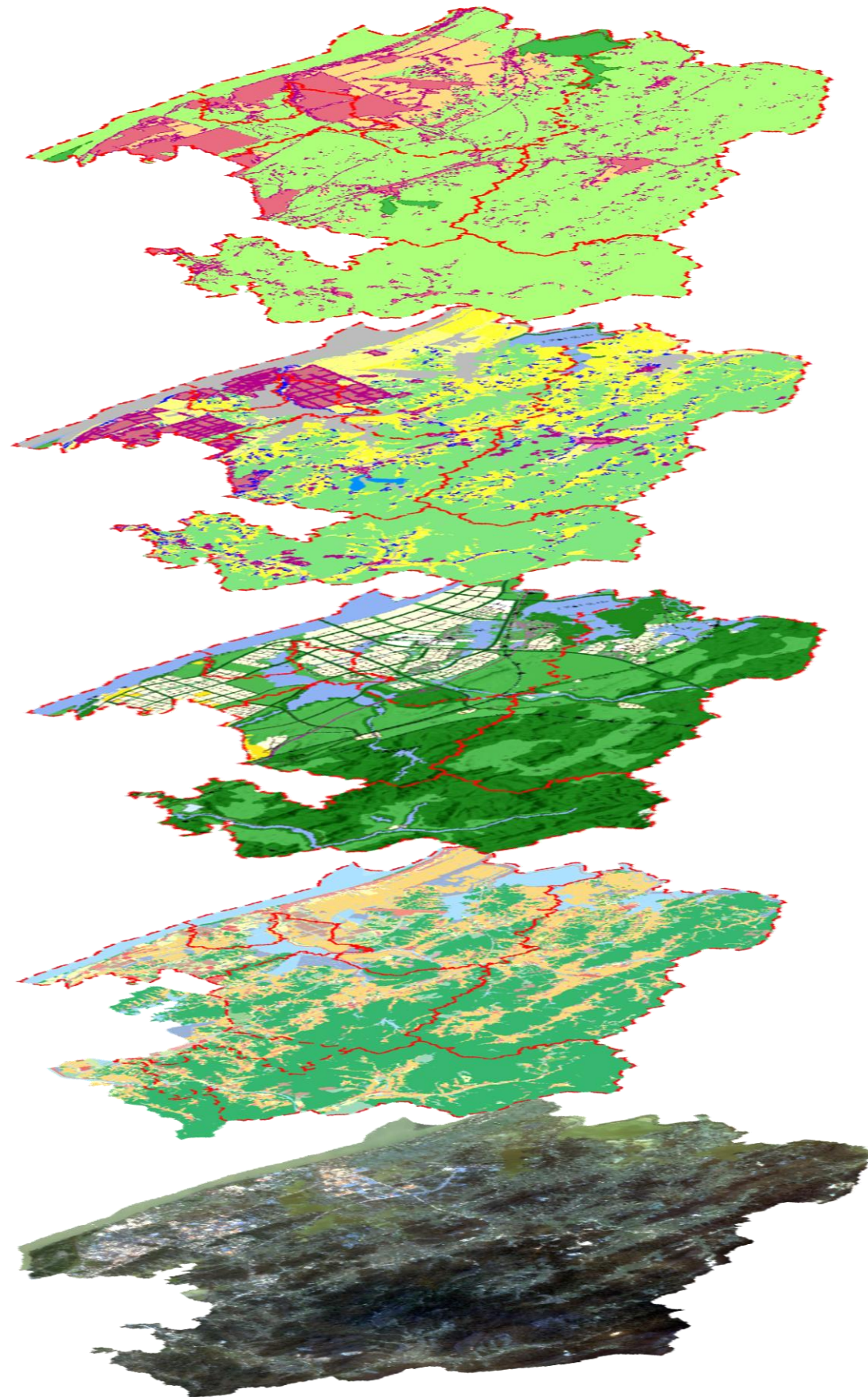
城规：空间布局



现状：三调地类图斑



现状：卫星影像



两种差异类型

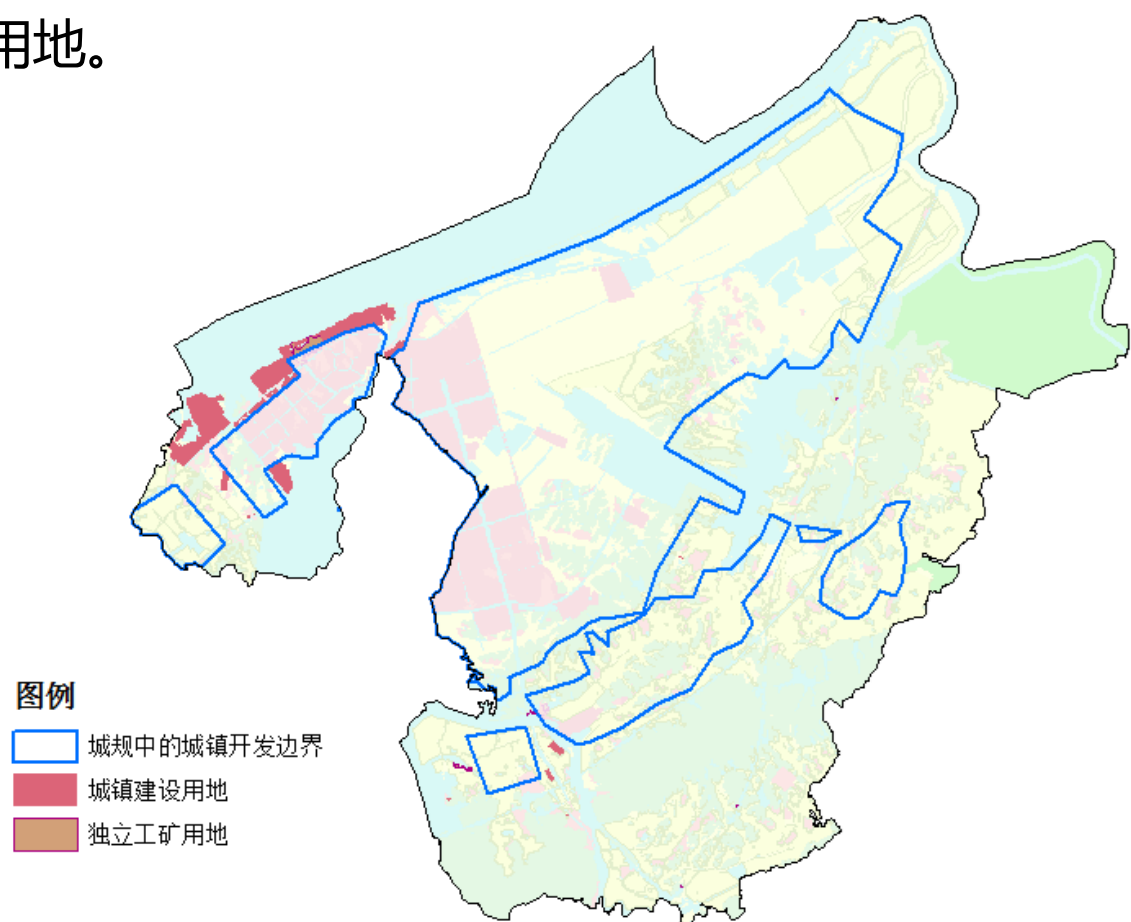
- 城规中城镇开发边界范围外：土地利用总体规划为建设用地，城市总体规划为非建设用地
- 城规中城镇开发边界范围内：土地利用总体规划为非建设用地，城市总体规划为建设用地

3.3 两规评估

3、两规差异

■ 城市规划的城镇开发边界范围外主要差异

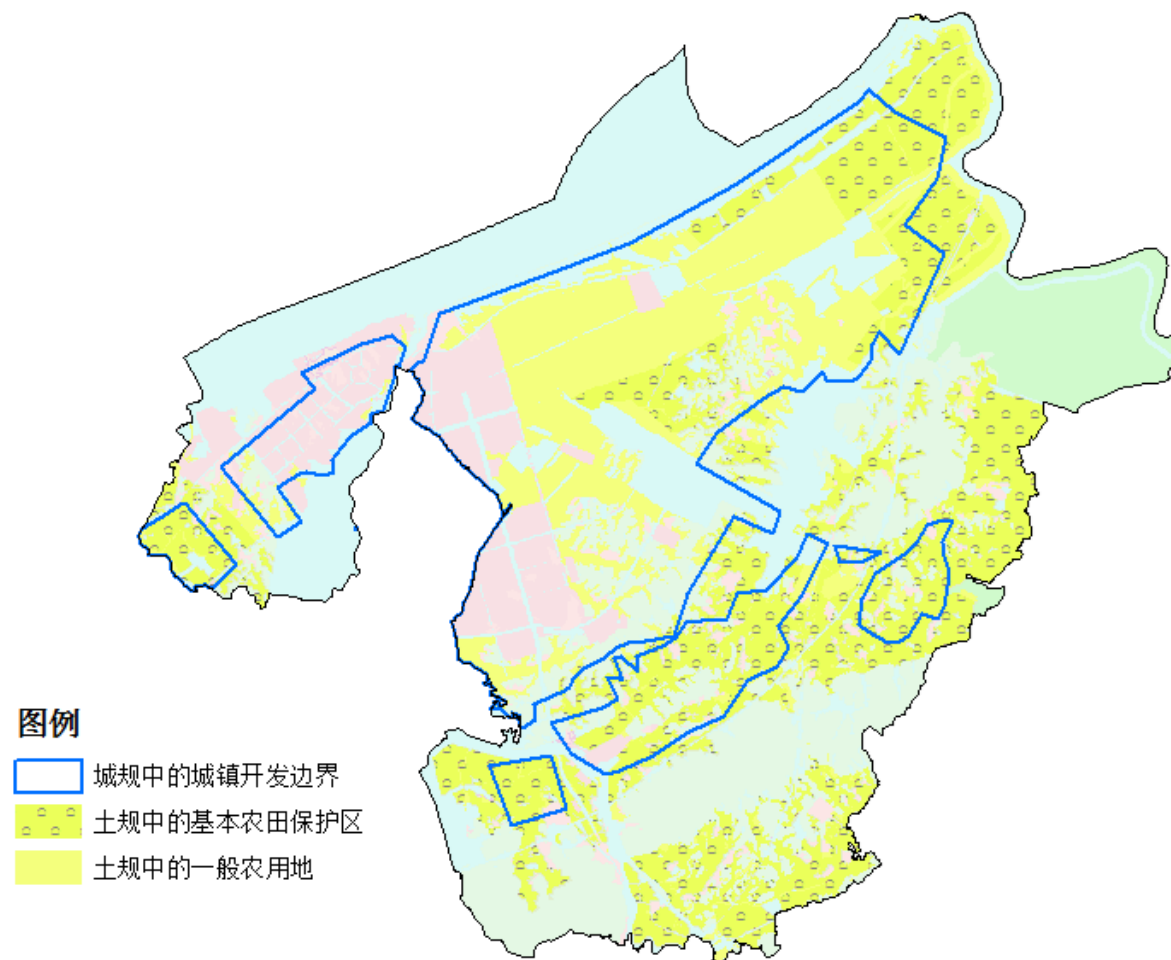
- 土规中将村庄和建制镇纳入建设用地中管理，而城规只规划中心城区、开发区和建制镇的范围，未考虑城镇开发边界外的城镇建设用地、独立工矿用地。



城规	土规 (土地用途区)	差异面积 (公顷)
中心城区和镇区规划范围外	城镇建设用地区	193.19
	独立工矿用地地区	11.38
合计		204.57

■ 城市规划的城镇开发边界范围内主要差异

- 土规中有部分基本农田保护区位于城市规划中规划建设区范围内



城规	土规 (土地用途区)	差异面积 (公顷)
中心城区和镇区规划范围内	基本农田保护区	1352.71
	一般农地区	2031.01
合计		3383.72

3.4 两规评估

4、评估结论

引导镇域城乡空间有序建设

城乡建设有序展开，梅龙街道利用自己独特的区位优势，为街道综合发展助力，安置点建设和美好乡村建设逐步推进，一系列重要设施建设和企业落户建成，如迎宾花园商业综合体项目以及铝基加工项目等，推动城乡统筹发展。

01

城区空间结构和用地布局逐步优化

02

现行总规构建了“一主两翼”的空间结构，镇区的居住组团逐渐明朗，依托上位规划道路体系，完善骨架路网，逐步优化调整用地布局，为未来持续健康发展打下了良好的基础；未来强化各个集镇、集中区城市中心以及沿长江岸线集镇，重点发展现代商贸物流。

城乡基础设施建设逐渐完善

交通便捷，区位优势较为明显。宁安城际铁路已建成，池黄城际铁路待开工建设。梅龙境内有九华山机场，是五街道中重要的交通枢纽；启动了部分老集镇污水处理设施建设工程，同时，督促做好垃圾收集清运工作等，随着集中区产城一体化的发展，基础设施条件将更加完善，新型城镇化发展加速推进。

03

人居环境不断改善

04

推进长江经济带生态环境整改；推进梅龙集镇、观前集镇和桐梓山集镇沿线环境专项整治提升工作；推进辖区工业企业尤其是非金属矿产品加工企业开展技改升级和绿色创建工作，开工建设迎宾花园、观港花园、银海花园等9批安置区等工作。

■ 存在问题

城市建设进程亟待提升

土地集约程度有待提高

城乡发展模式仍显粗放

空间管控冲突有待协调

04

目标定位

- 对标案例
- 发展定位
- 规划目标
- 发展路径

4.1 对标案例

1、浙江凤鸣街道

概况：位于浙江省嘉兴桐乡市，紧临中心城区和开发区之间，国道320斜穿镇区，具有市区南部新区建设发展潜质

案例借鉴：

依托开发区大平台，打造灵安集镇品质生活区

- 主动对接开发区企业的生活需求
- 结合320国道改造工程，加快推进灵安集镇建设，建设好市区南部新区
- 加快服务现有企业步伐，做好退低进高工作

融入中心城区、打造精致凤鸣

- 重点做好工业经济、农业经济、旅游经济、商务区建设四篇文章

着眼乡村振兴战略，做好高品质农业

- 提升农业科技增加值，提高亩均产值
- 从街道、村、村民小组三方入手，促成企业‘农商结合’模式



4.1 对标案例

2、六安独山镇

概况：位于安徽省六安市裕安区境内，全镇以旅游业和茶业为发展方向，“安徽省最佳旅游乡镇”、“安徽省环境优美乡镇”、“安徽省历史文化名镇”。

案例借鉴：

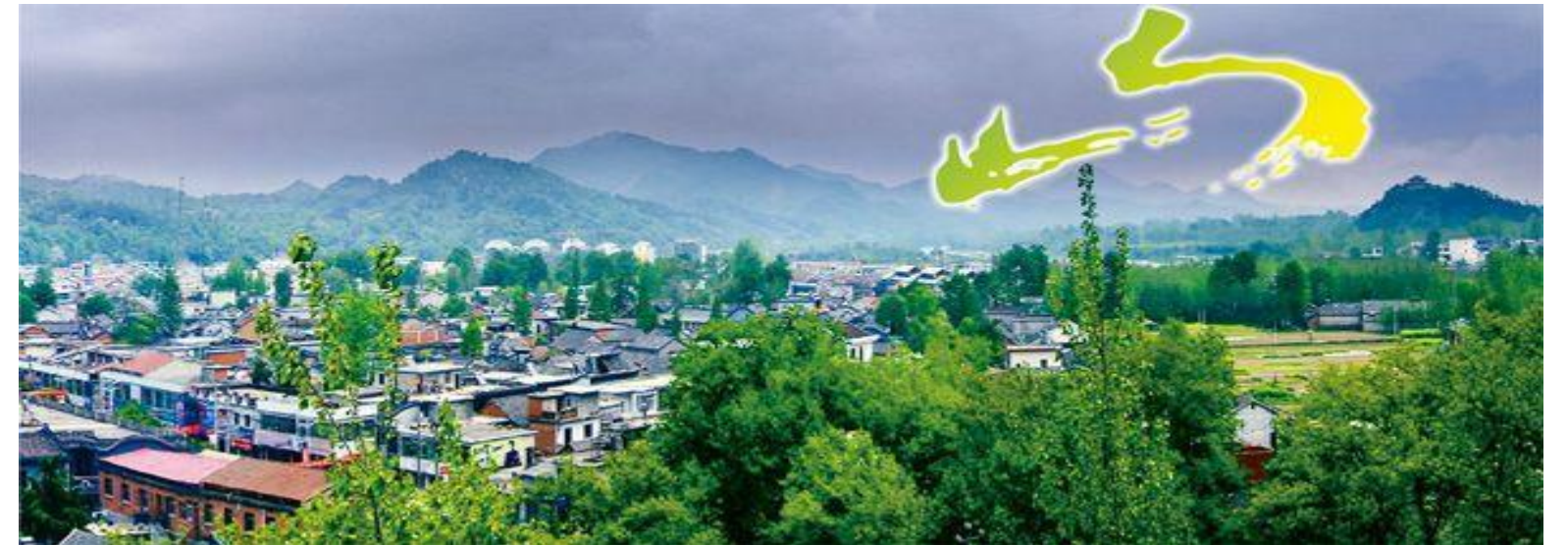
注重规划引领，注重项目引进和多产融合

- 紧抓“一谷一带”建设重大机遇，引进一系列绿色生态项目
- 推动多产发展，增添苗木产业、生态农业、蔬菜种植业等多个产业

整合乡村景区资源、农业产业资源和乡土文化资源，打造特色美丽乡村，

加快乡村旅游集群

- 注重开发山水休闲和度假养生旅游新去处
- 推介宣传，打造长生桥中擎新村、南焦湾茶谷小站等富有特色的美丽乡村，形成乡村旅游集群



4.2 总体定位

以交通为依托，紧抓主城区组成部分机遇，聚焦产业区服务打造，强化城镇功能与商贸服务功能的有机结合，塑造“**商贸前沿地，渔歌新梅龙**”形象的

商贸物流型特色城镇

皖南片区 生态休闲旅游集散地

池州市 绿色农产品加工基地

贵池区 商贸物流品质宜居镇

4.3 发展路径

发展路径

底线管控

三线落实优化
协调空间冲突
管控空间分区
规划空间格局

- 要素清单
- 拓展边界
- 弹性规划
- 约束新增
- . . .

产业提升

龙头企业
产业融合
商贸物流
乡村振兴

- 产业选择
- 产业发展引导
- 产业空间布局
- . . .

空间活化

明确定位
优化布局
集约用地
生态社区

- 美丽乡村
- 镇村布局
- 提升人居品质
- 旅游服务设施
- . . .

特色彰显

强化基层
集约共享
城乡统筹
公服配套

- 山水城市特色
- 历史文化
- 精品小镇
- 生态宜居
- . . .

05

三线落实优化及 底线约束

- 三线优化落实

- 其他底线约束

5.1 三线落实优化

不交叉 不重叠 不冲突

校核落实永久基本农田保护红线与生态保护红线，优化落实城镇开发边界

校核落实上级规划：边界、规模

永久基本农田保护红线

生态保护红线

城镇开发边界

正向优化
细化落实

城镇开发边界由一条或多连续闭合线组成，单一闭合线围合面积原则上不小于 30 公顷。

定方向

研判城镇空间发展方向

明原则

底线思维，生态优先

避让生态红线，不占或少占永农

顺应地形，避让地灾

结合地形特征，顺应地势，避让地灾

依据评价，边界明晰

建设适宜性评价为基础，结合适建区范围进行划定

顺应发展，预留空间

适应城镇未来发展需求，合理预测规模，预留重大项目空间

划边界

城镇开发边界=集中建设区+弹性发展区+特殊用途区

≤集建区面积x1.5

≥规划城镇建设用地总规模x90%

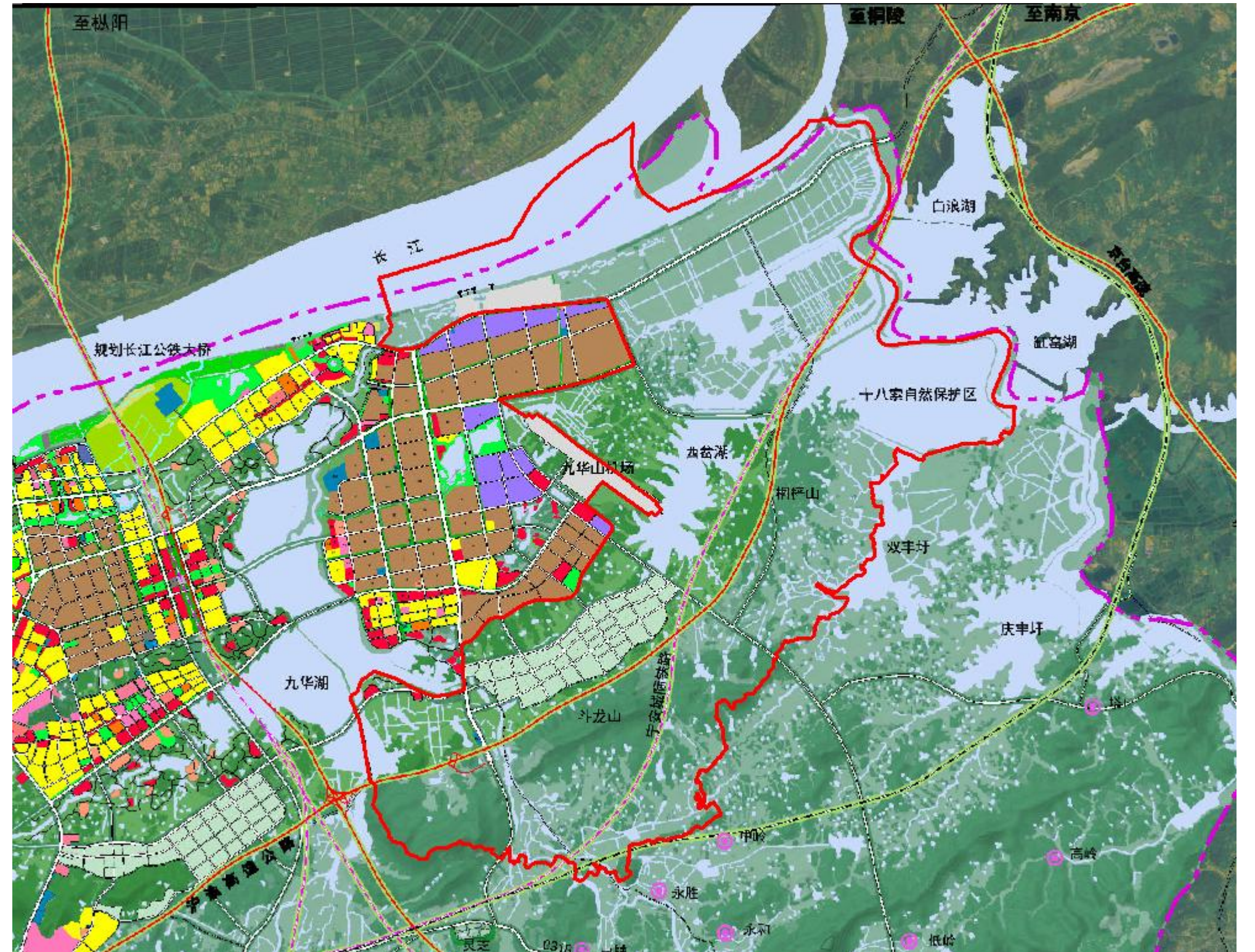
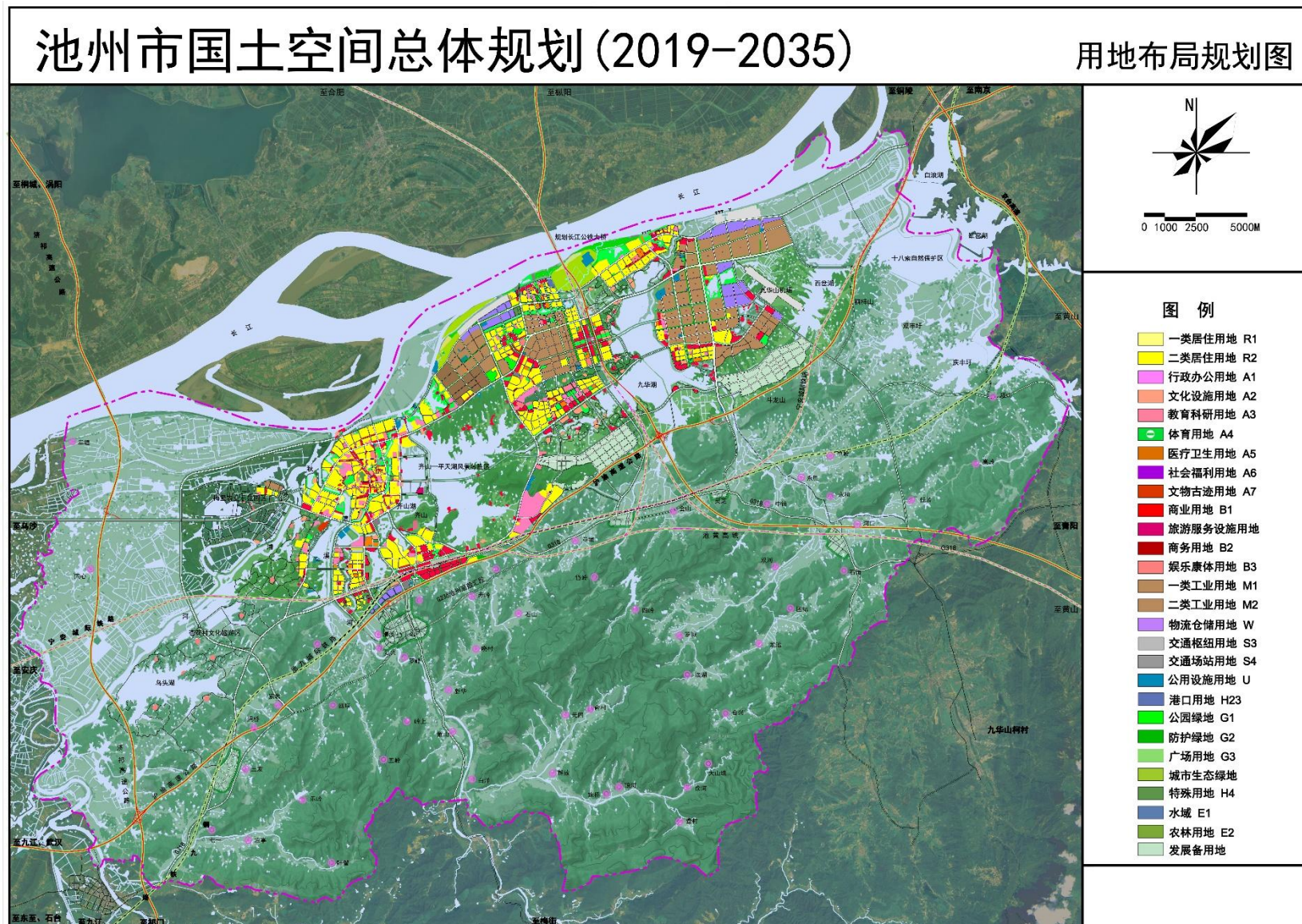
≤集建区面积x15%

5.1 三线落实优化

1. 研究范围

■ 梅龙街道以内，中心城区以外

- 池州市国土空间总体规划正在编制过程中，根据初步方案划定中心城区边界
- 根据池州市国土空间总体规划初步方案，江南产业集中区范围有所减少



5.1 三线落实优化

2. 落实生态保护红线划定成果

■ 技术方法

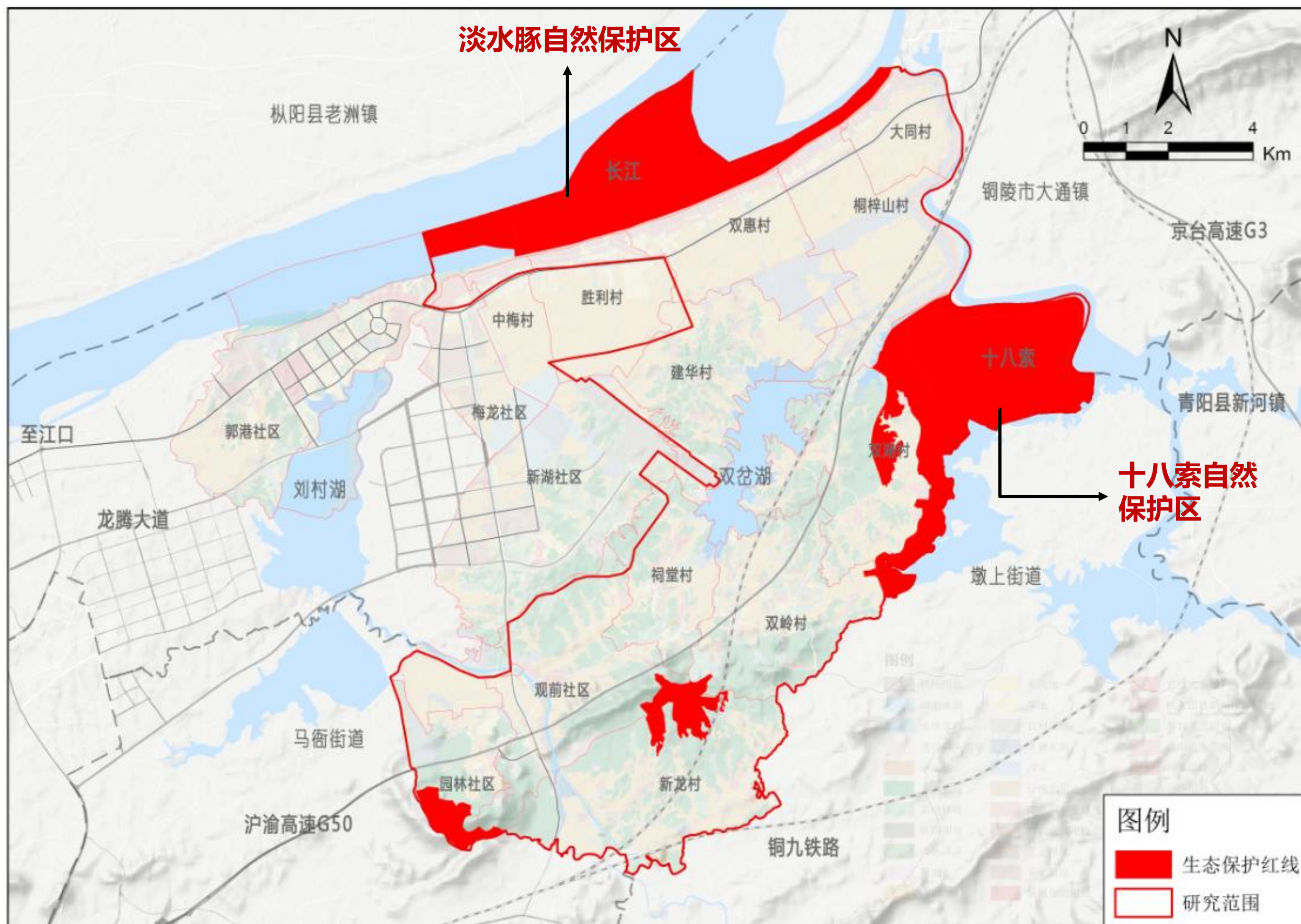
校核、落实、协调

■ 红线内容

类型	级别	面积 (km ²)
淡水豚自然保护区	国家级	11.88
十八索自然保护区	省级	16.07
其他	-	4.47
合计		32.42

■ 管控规则

- 多规合一、协调落实：调出生态保护红线内永久基本农田，确保三条控制线不交叉、不重叠、不冲突
- 禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家规定活动
- 对生态保护红线的面积、性质、功能和管理情况开展日常监管、年度和五年成效评估工作。日常监管重点管控人为干扰活动，成生态破坏问题清单和修复计划清单，强化监督执法



5.1 三线落实优化

3. 落实永久基本农田划定成果

■ 技术方法

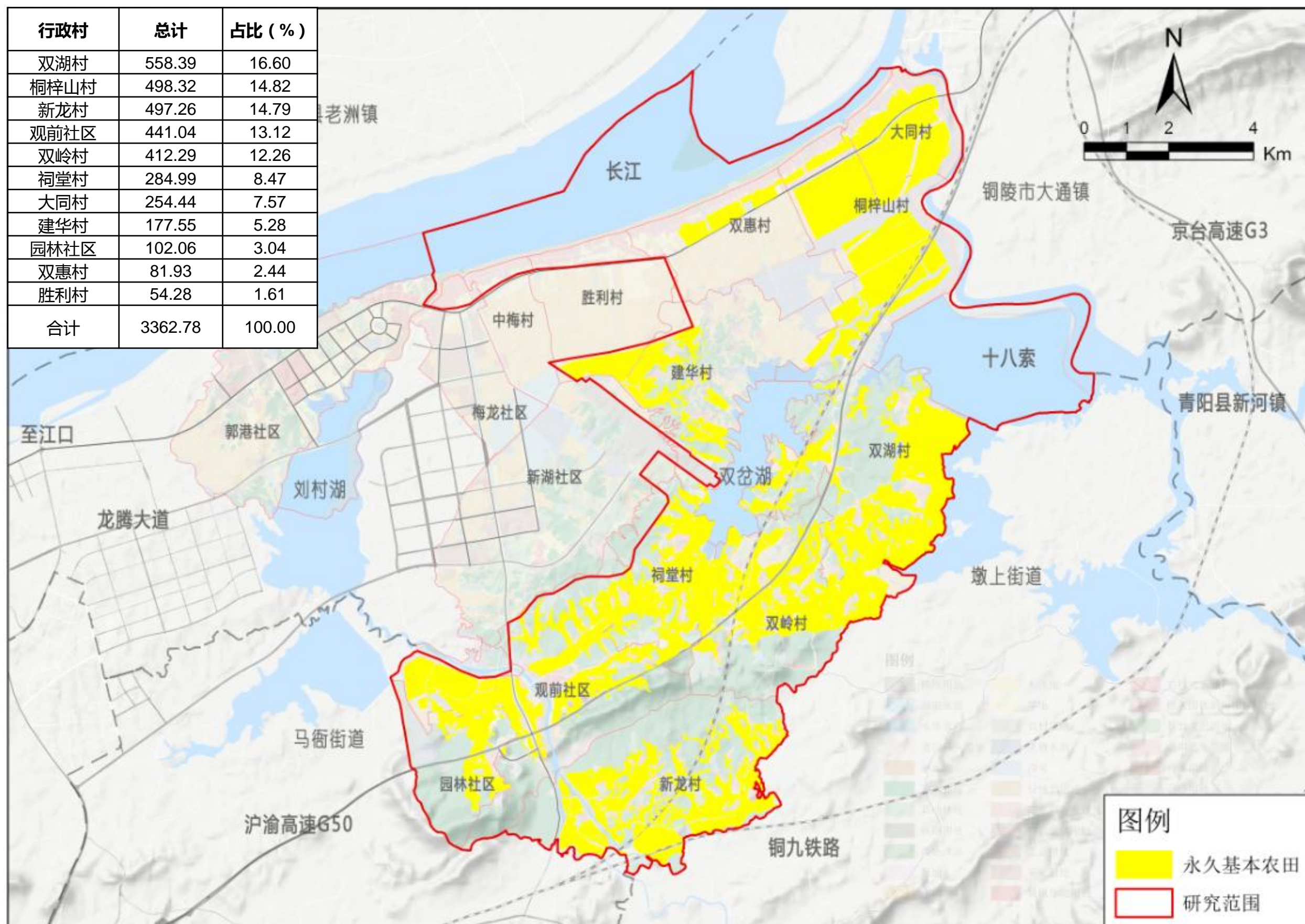
校核、落实、协调

■ 基本农田内容

类型	面积 (公顷)	占比 (%)
旱地	446.70	13.28
水浇地	2.35	0.07
水田	2913.73	86.65
总计	3362.78	100.00

■ 管控规则

- 永久基本农田保护**红线内**，严控非农建设占用永久基本农田，坚决防止“非农化”，对重大建设项目、生态建设、灾毁等占用减少永久基本农田的，按照“数量不减、质量不降、布局稳定”的要求开展补划
- 永久基本农田保护**红线外**，严格控制耕地转为非耕地，落实耕地占补平衡，推进耕地质量提升和保护



5.1 三线落实优化

4.正向优化城镇开发边界

■ 技术方法

正向优化，协调落实上位规模、边界，协调统筹镇街城镇发展需求

定方法

资源本底约束

用地适宜性分析

永久基本农田/生态保护红线避让

现有规划指引

上位规划发展指引

相关规划建设用地指标控制

开发边界划定

规模预测

以人定地/以产定地

布局分析

城镇发展方向/集中连片布局

重点项目落实

重大项目用地保障

城镇开发边界划定

统筹协调
整合优化

划定方案协调

廊道等控制线校核

边界调整与勘误

5.1 三线落实优化

4.正向优化城镇开发边界

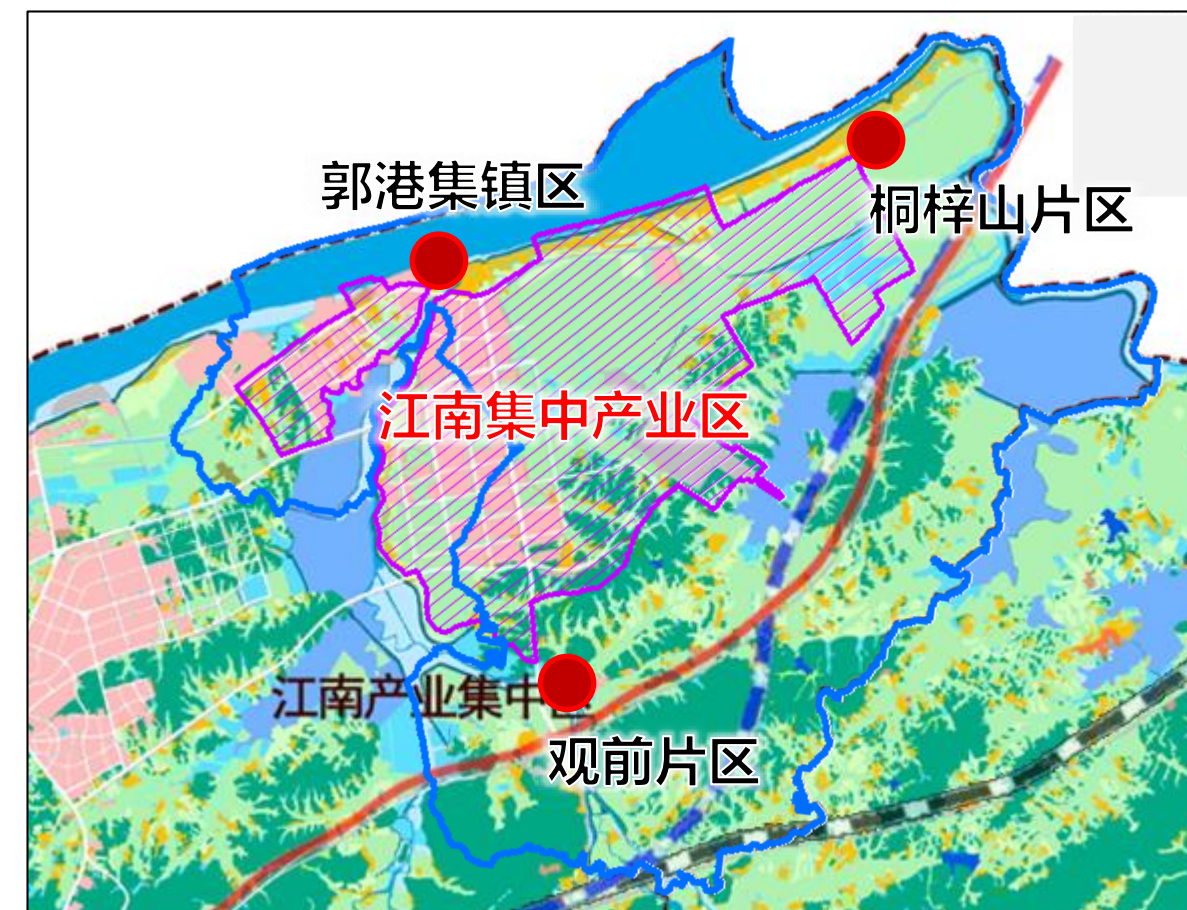
- **区位**：池州市中心城区东南方向，未来承接长江经济带产业转移的主阵地
- **现状城镇建设用地**：3个片区（**郭港集镇区、观前片区、桐梓山片区**）

片区	郭港集镇区	观前片区	桐梓山片区	合计
现状城镇建设用地（平方千米）	0.93	0.34	0.01	1.28

■ 建设用地规模预测

- **相关规划指引**：**郭港集镇区**的城镇开发边界在池州市国土空间总体规划中进行明确，本次不划入梅龙街道；**桐梓山片区**根据《全面打造水清岸绿产业优美丽长江经济带（池州段）实施方案》，**位于长江岸线一公里范围内**，本次不划入开发边界内
- **人口规模预测**：**观前片区**未来总人口为0.8万人，城镇化率达80%（目前已达到50%），预测未来城镇人口达0.48万人，规划城镇建设用地规模为**0.55km²**

明方向



观前片区指标	现状	规划
人口（万人）	0.10	0.48
人均建设用地（m ² ）	---	115m ² /人
用地规模（km ² ）	0.34	0.55

5.1 三线落实优化

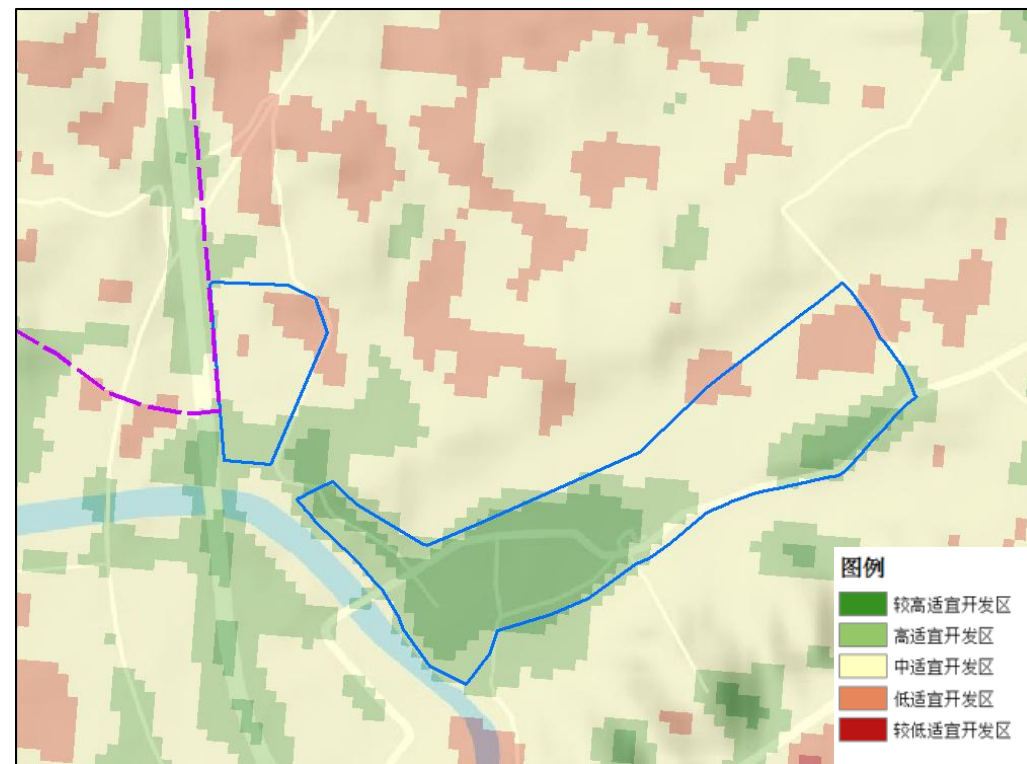
4.正向优化城镇开发边界

划边界

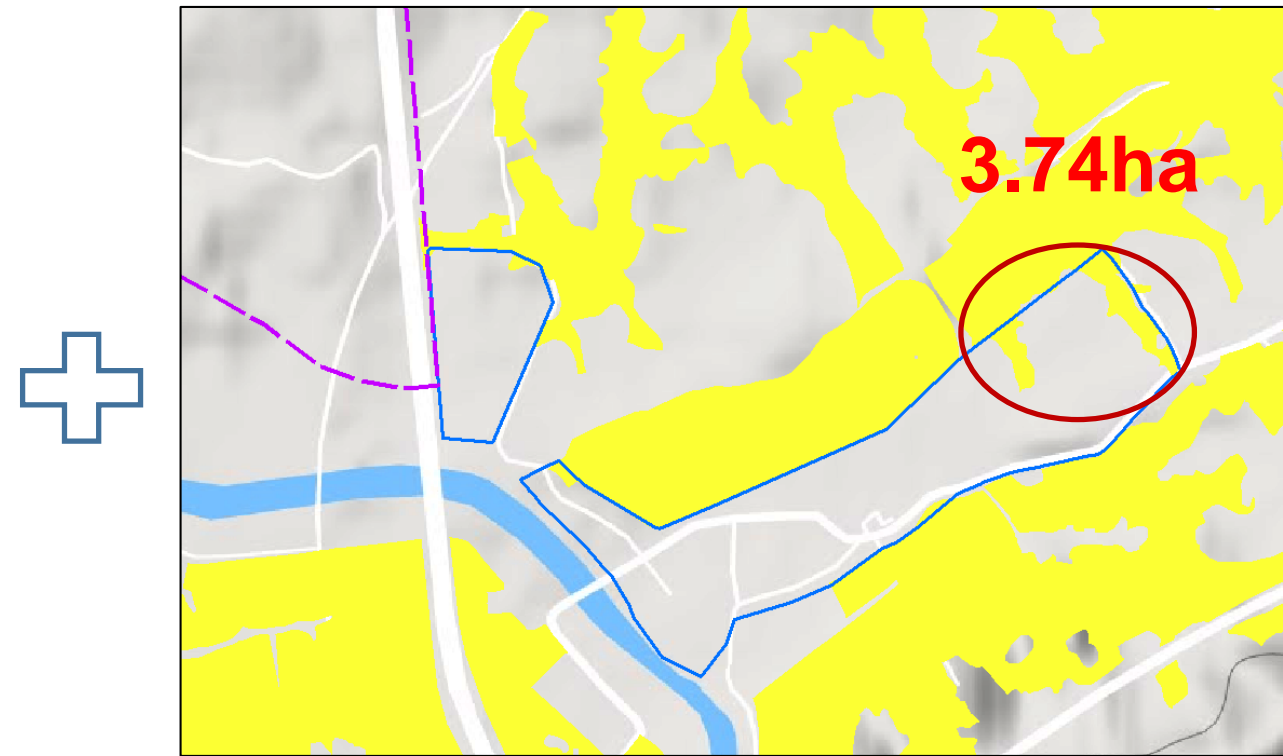
□ 用地布局预测：

- **限制性因素分析**：北部和南部分布大量永久基本农田，西邻九华河，宜向东发展
- **用地适宜性引导**：适宜开发的区域主要分布在凤鸣大道沿线和现状观前集镇区周边
- **整体布局优化调整**：初步划定两个组团，现状观前社区提供居住、商贸等服务，沿凤鸣大道规划生产配套设施及服务组团

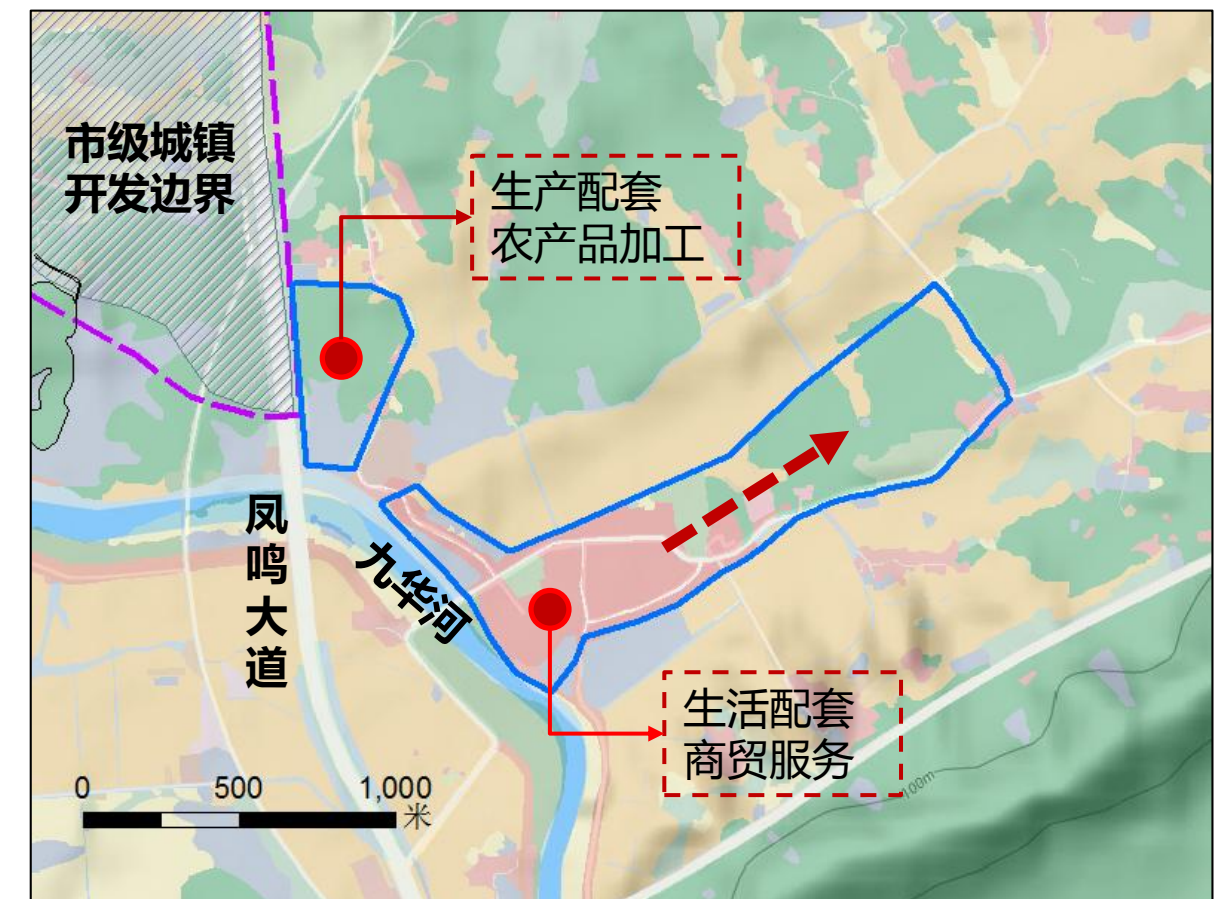
城镇开发边界规模划定为0.62km²



观前片区用地适宜性评价



观前片区基本农田分布



观前片区城镇开发边界

5.1 三线落实优化

5. 统筹三条控制线

◆ 三线冲突协调建议

• 永久基本农田&生态红线冲突

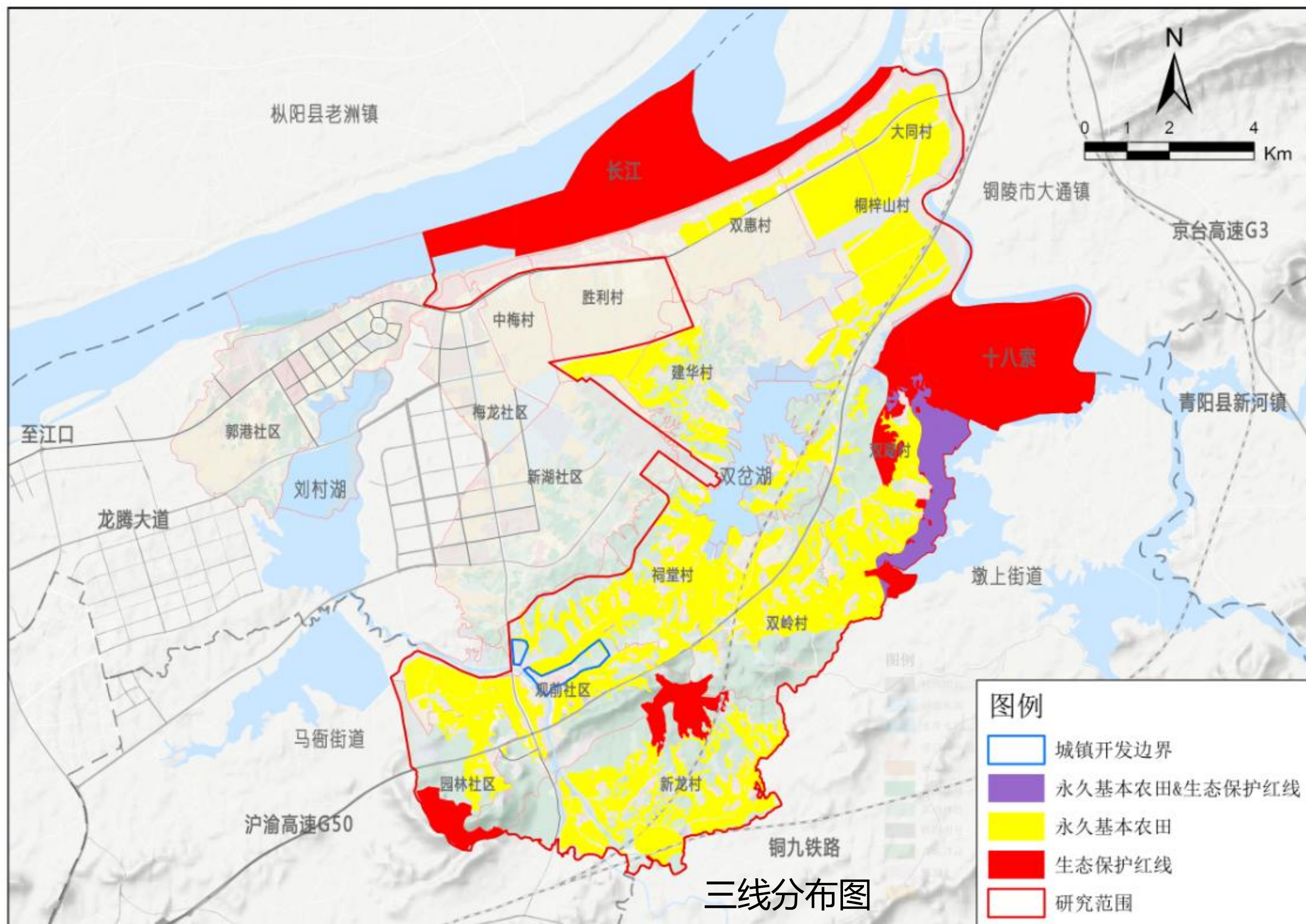
建议将生态红线内的永久基本农田调出。由于梅龙街道范围内存在江南集中产业区，基本农田整改补划的规模有限，建议在全区范围内进行基本农田的整改补划。

• 永久基本农田&城镇开发边界

为了实现城镇的集中连片发展，建议将城镇开发边界内的永久基本农田（**3.74ha**）逐步调出，在基本农田储备区内进行整改补划。

◆ 控制线划定成果

类型	规模（公顷）
永久基本农田控制线	3362.78
生态保护红线	3241.14
城镇开发边界	62.00



5.2 其他约束条件

1.水资源利用

■ 严控水资源三条红线

- 明确水资源开发利用控制、用水效率控制和水功能区限制纳污“三条红线”
- 严格落实水资源利用上限：用水总量 < XXX
- 全面提升用水效率：万元工业增加值水耗XXX；农田灌溉水有效利用系数0.64
- 强化水资源质量保护：水功能区水质达标率100%

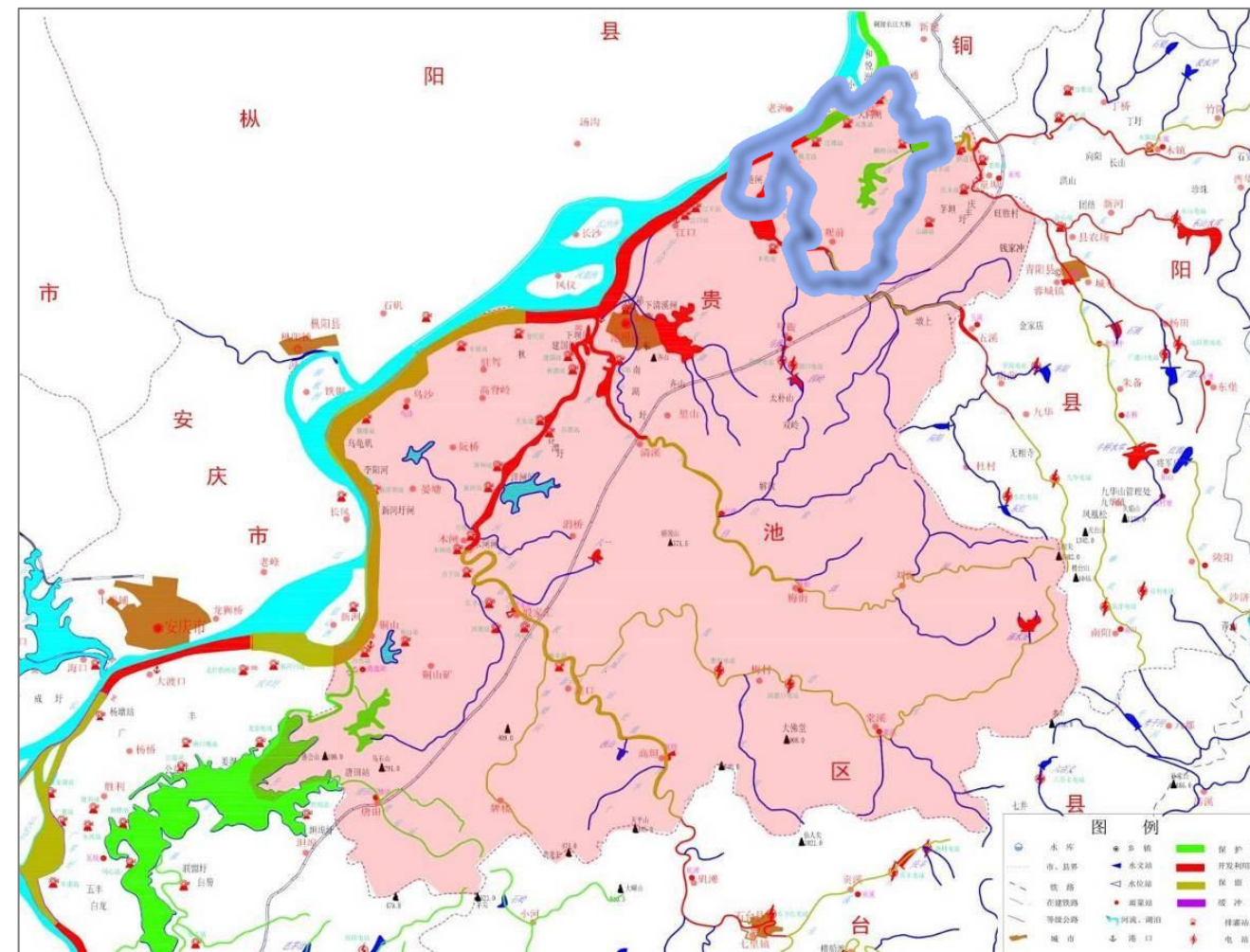
■ 强化涉水生态空间保护

- 重点水功能区：十八索、西岔湖
- 集中式饮用水源保护区：

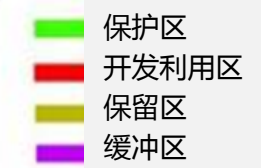
■ 保障水利基础设施建设，支撑水资源安全格局

- 九华河水系联通及治理工程、长江、九华河新建加固堤防工程
- 长江、九华河生态廊道建设、沿江入河排污口综合整治工程

水资源利用指标	目标值	性质
用水总量	-	约束性
自然岸线保有率	-	约束性
水功能区水质达标率	-	预期性
万元工业增加值水耗	-	预期性
农田灌溉水有效利用系数	0.64	预期性



贵池区水功能区一级区划图



梅龙街道现状水系图

5.2 其他约束条件

2. 耕地保护

■ 协调落实耕地保护目标（耕地保有量）

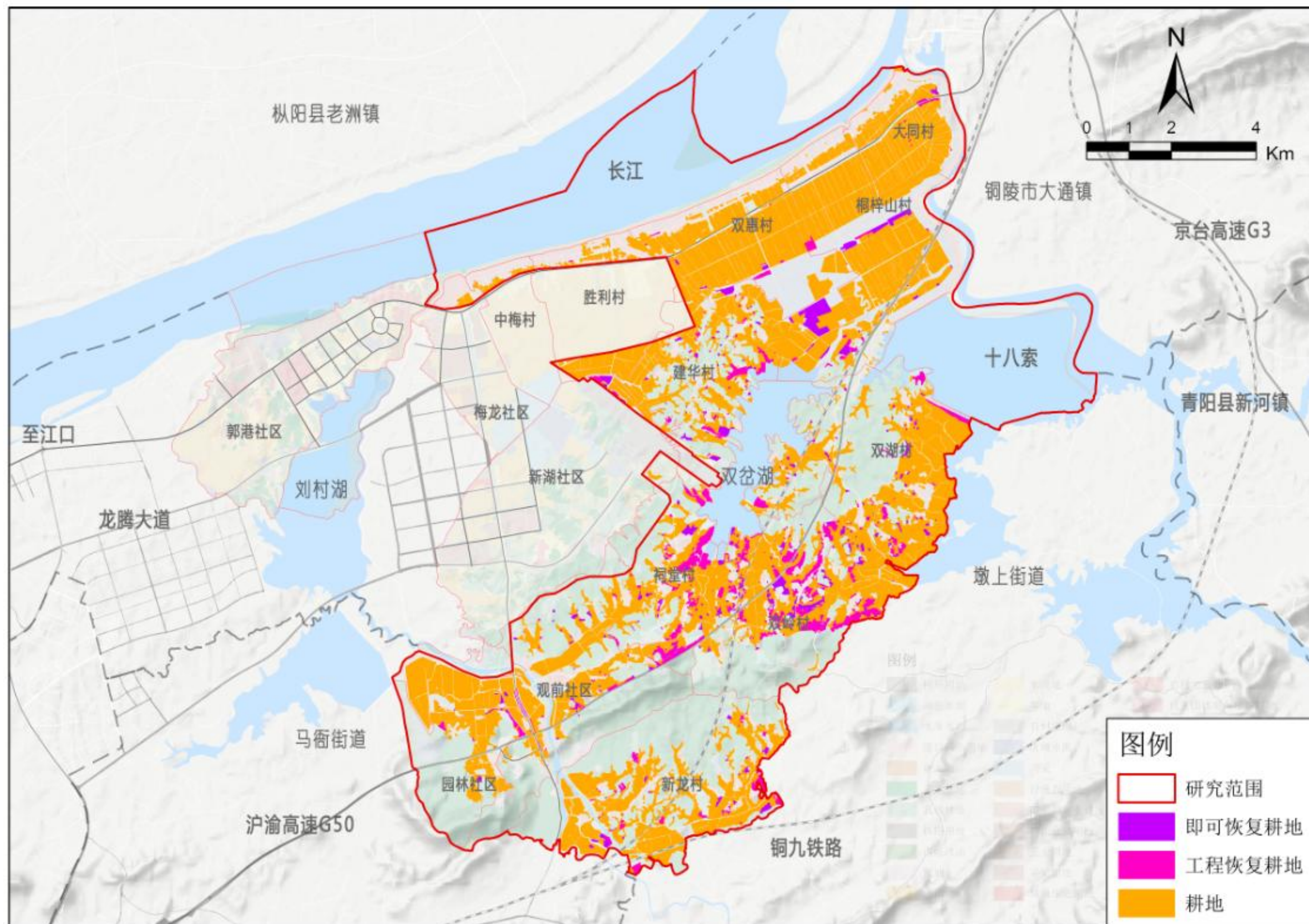
- 土规的耕地保护目标面积
- 市级开发边界及行政区划调整涉及耕地调出
- **耕地保有量4097.00公顷**（耕地+即可恢复耕地+工程恢复耕地）

■ 严格耕地用途管制

- 划定耕地保护范围
- 严格耕地用途管制、确保耕地资源保护动态平衡

■ 推进高标准农田建设，提升耕地质量

- 严格建设标准，推行规模建设
- 保护生态环境，实行填平补齐
- 实行节水措施，明确建设内容
- 落实新增耕地，拓展实施主体
- 提升耕地质量，落实建设图斑



5.2 其他约束条件

3. 林地保护

■ 协调落实下达林业保护目标（林地保有量+公益林）

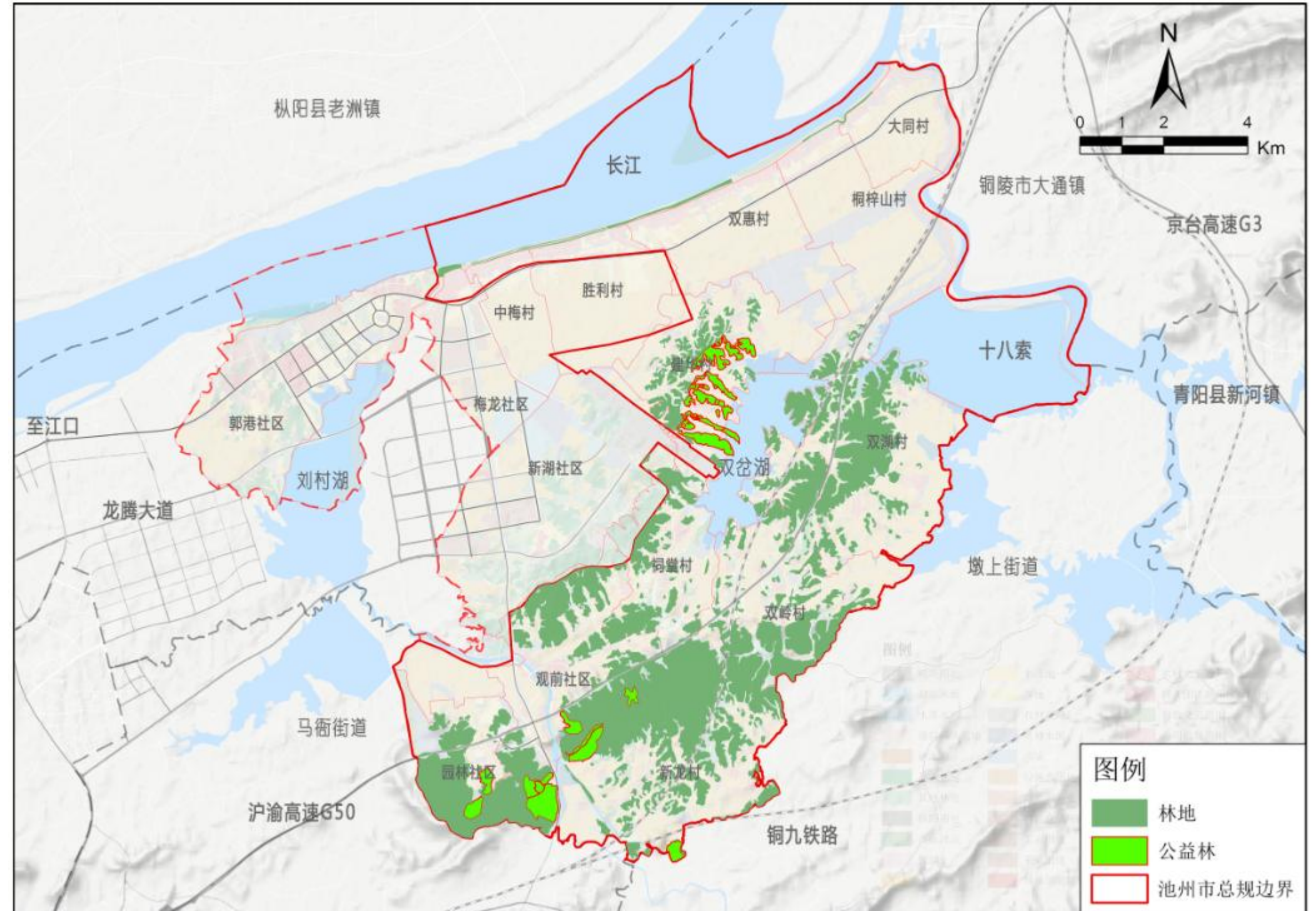
- 协调林业一张图与现行土规林地保护范围
- 市级开发边界及行政区划调整涉及林地调出
- **林地保护目标面积：2406.35公顷**
- **公益林保护目标面积：228.52公顷**

■ 严格林地用途管制

- 划定公益林保护范围
- 严格林地用途管制、确保林地资源保护动态平衡

■ 优化补充林地资源

- 耕地、建设又占用林地进行调出补充
- 推动坡地退耕、生态脆弱区、生态重要性区域内用地向林地地类补充
- 进行林业结构优化，推动公益林、天然林保护工程建设



06

国土空间总体格局

- 开发保护策略
- 产业发展规划
- 全域空间格局
- 镇村体系规划
- 综合交通规划
- 市政工程项目规划

6.1 开发保护策略



底线约束

- 探索生态优先，绿色发展为导向的高质量发展新路子，锚固生态安全本底，发展绿色经济
- 抓好粮食生产，保障粮食安全

产业振兴

- 集约发展，构筑城镇精明增长
- 产业得以振兴，实现经济发展与农民收入双示范



区域协同

- 池州市有条件打造成为长三角联通中西部的战略节点，融入池州市域发展格局，找准自身角色站位，推进东部三区开放协同发展

要素支撑

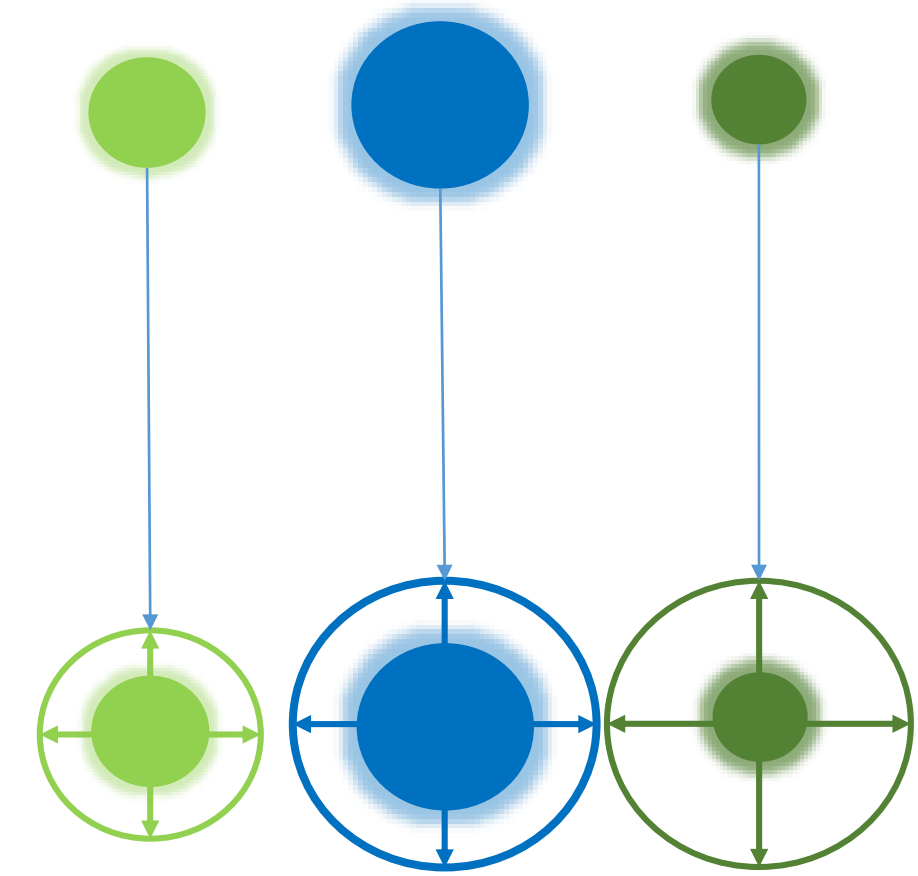
- 落实十四五发展规划、围绕区域交通、城乡交通、，综合交通“三个一体化”，促进池州市打造打造长三角联通中西部的区域性交通枢纽



6.2 产业发展规划

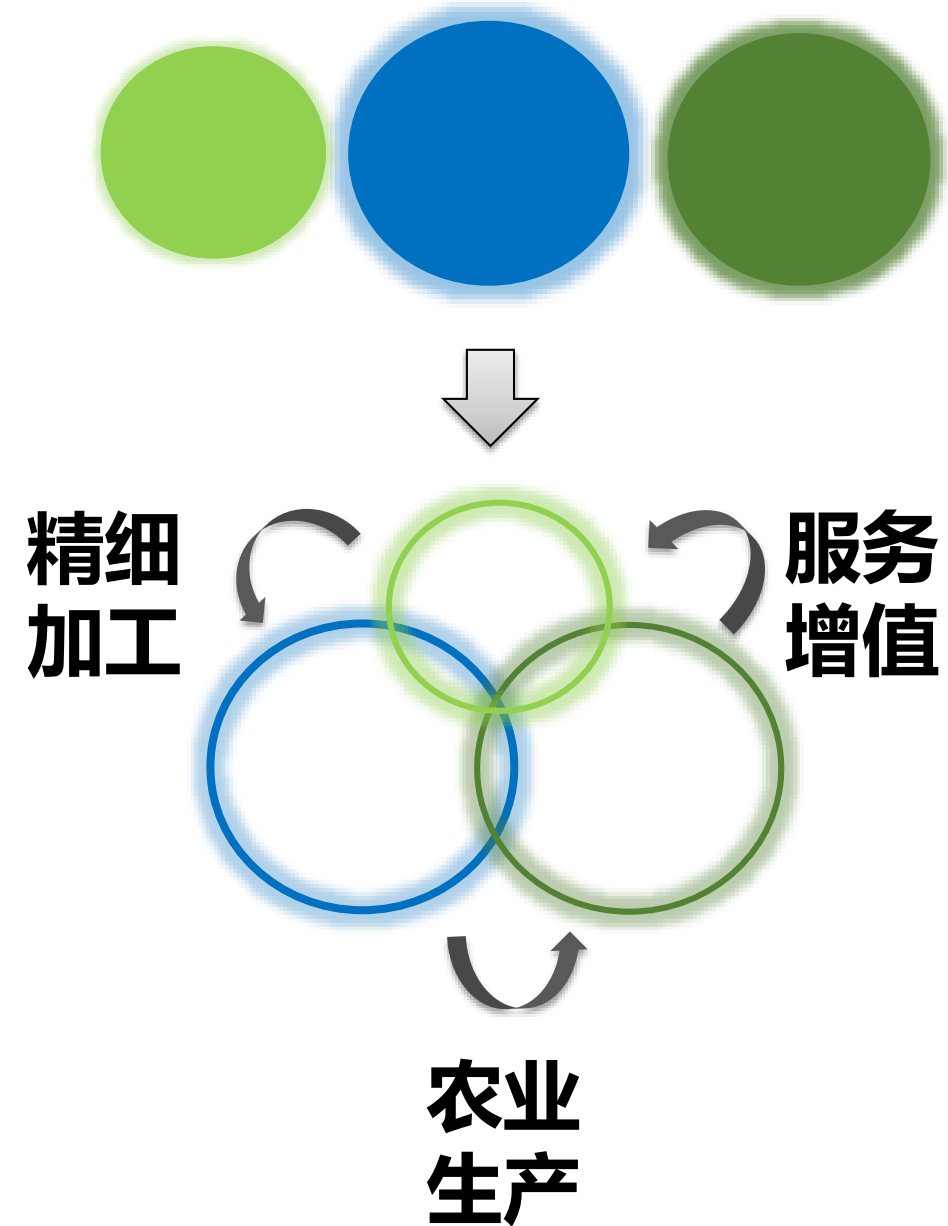
1、产业发展思路

田园生态 集约整合

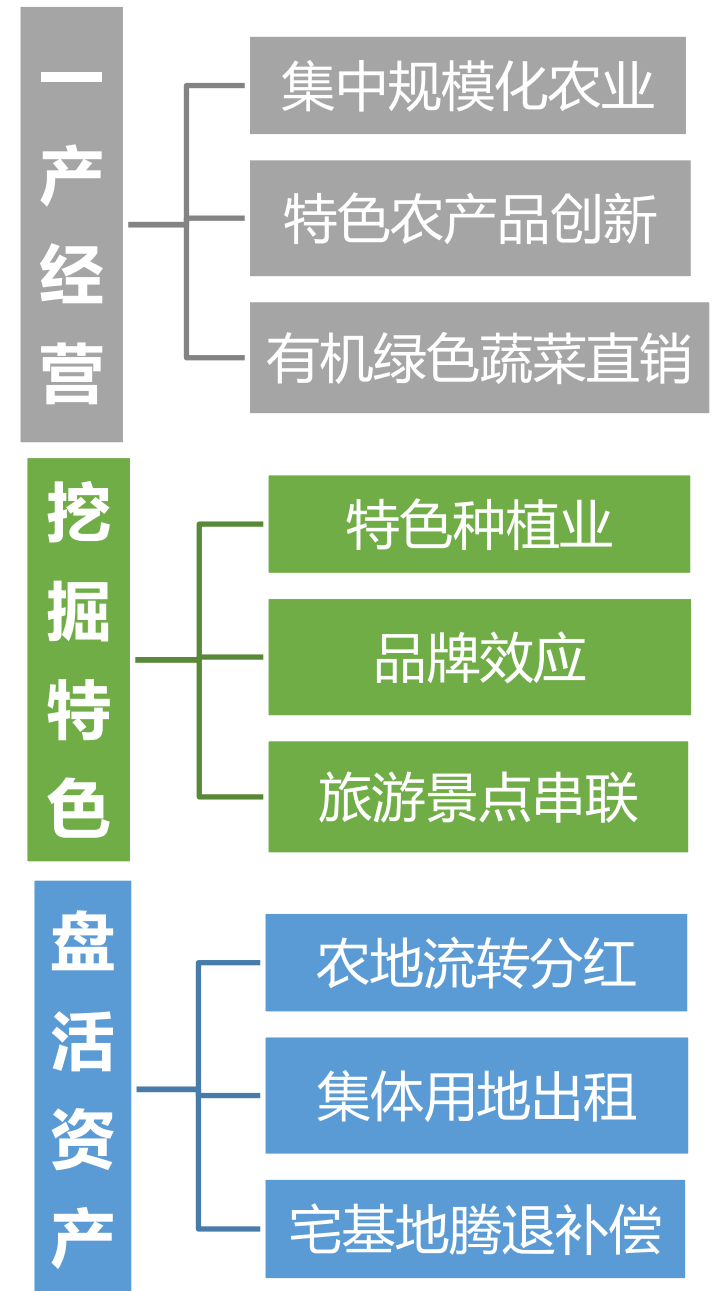


集约高效 低碳环保 生态旅游

产业联动 镇村一体



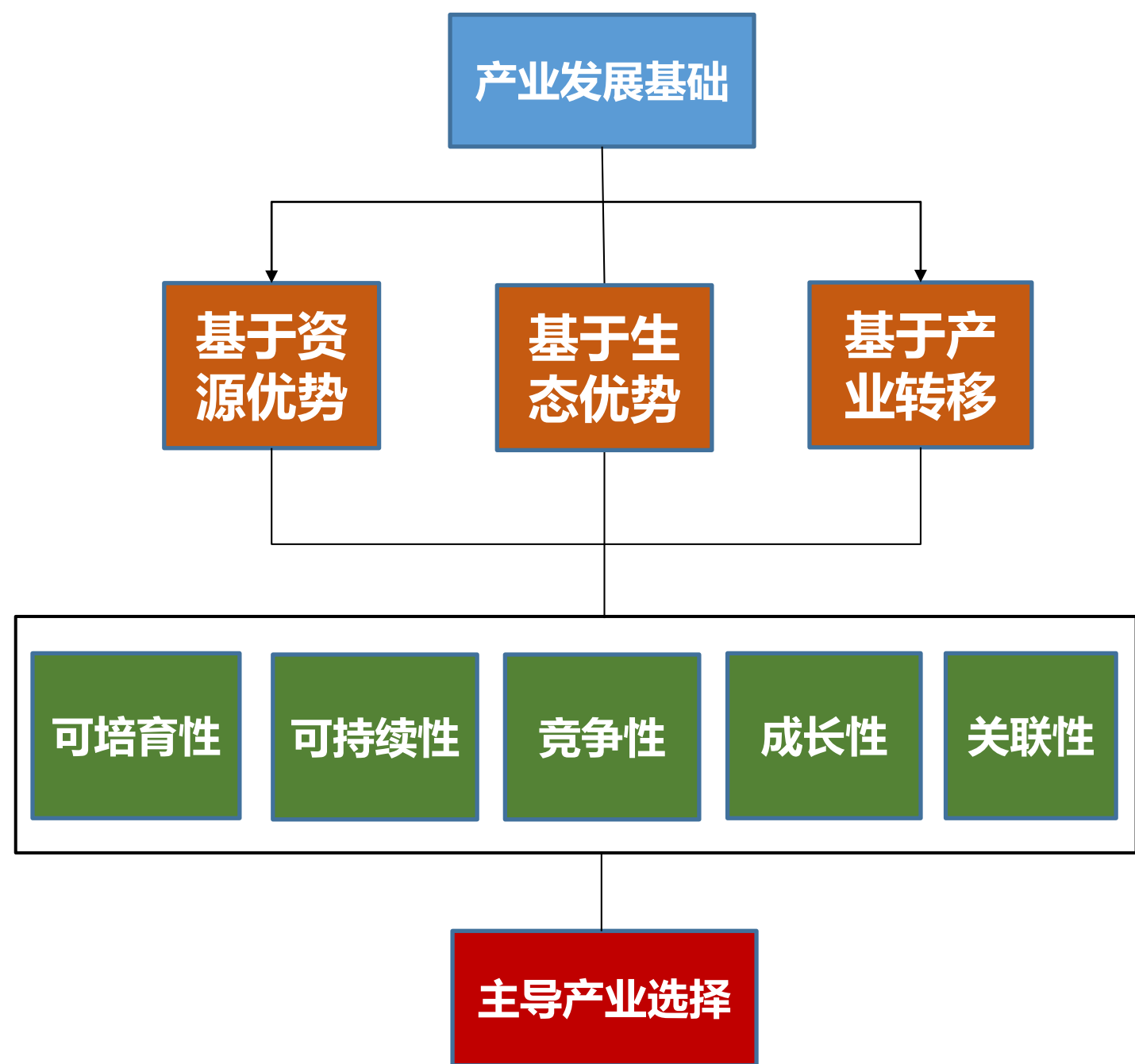
活化资产 挖掘特色



6.2 产业发展规划

2、产业选择

■ 产业选择路径



(1) 基于资源优势的产业选择

依托区域资源优势，选择特色发展产业。

(2) 基于生态优势的产业选择

依托生态环境优美、旅游景点丰富的优势，选择符合梅龙街道未来发展需求的产业。

(3) 基于产业转移的产业承接

目前池州市产业园区发展态势良好，传统行业不断向外转移和扩张，梅龙街道可有选择地承接相关产业。

在确定“基于资源优势”、“基于生态优势”和“基于产业转移”的前提下，主导产业必须满足以下三个条件：

第一，具有**可培育性**。这种产业在当地具有可以植入、可以成长的自然和人文条件。

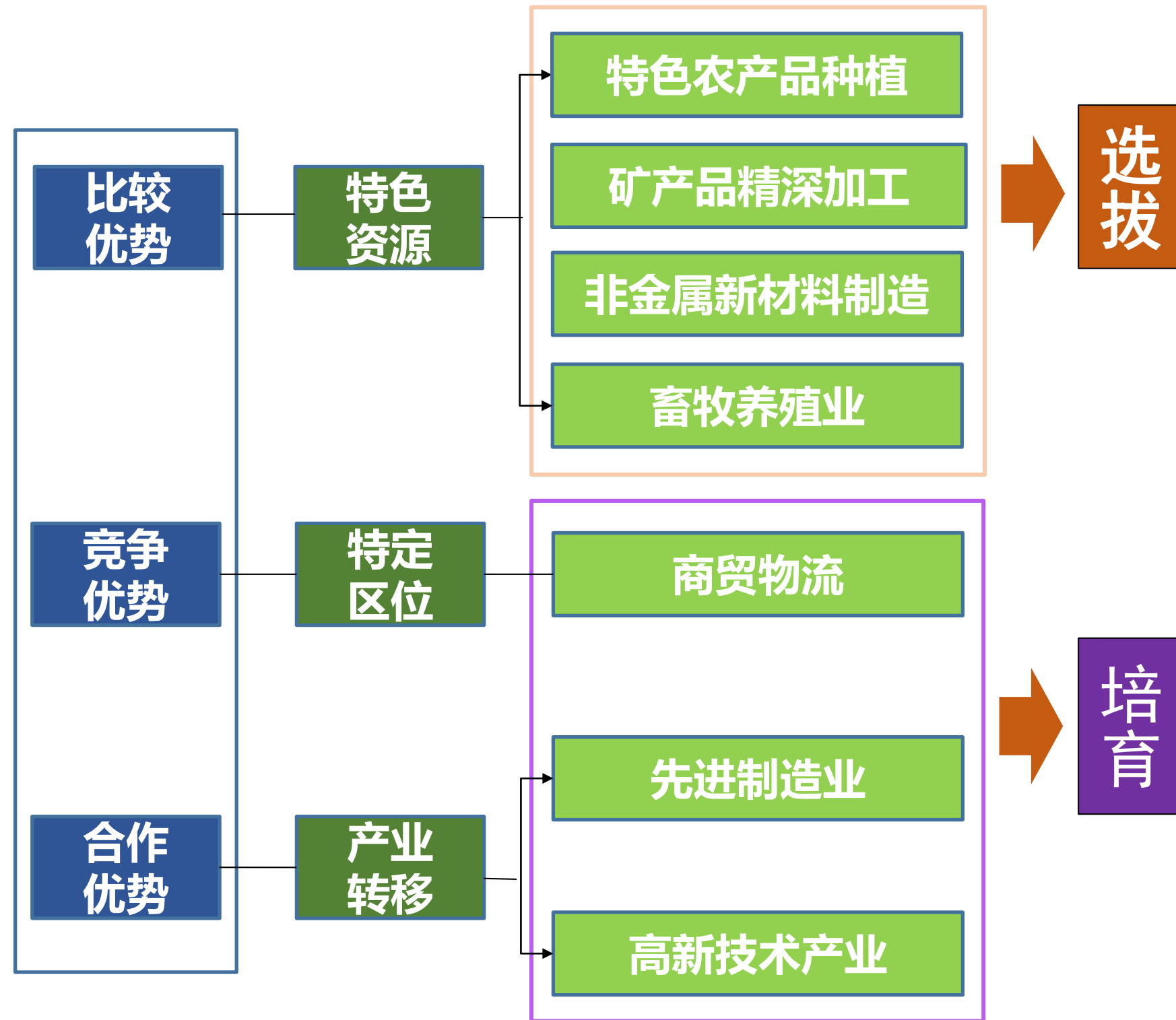
第二，具有**可持续性**。能源消耗低，环境压力小。

第三，**竞争性、成长性和关联性**是主导产业的基本条件。对于有基础的产业，要求其区位商高，竞争力强。

6.2 产业发展规划

2、产业选择

■ 主导产业选择



传统产业选拔：选拔出特色农产品种植、矿产品精深加工、非金属新材料制造、畜牧养殖业，提高产业层次和产品档次

新兴产业培育：以市场需求和区域合作为导向，着力培育乡村休闲旅游业、健康旅游业，以及承接区域产业外溢的新型产业

街道主导产业：立足街道现有产业基础，同时考虑与区域其他乡镇错位发展的要求，以**特色生态农业、加工制造业**和**现代商贸物流**为主导产业

依托皖江江南新型产业集中区，发展先进制造业及高新技术产业

6.2 产业发展规划

3、产业发展引导

■ 做大特色生态农业

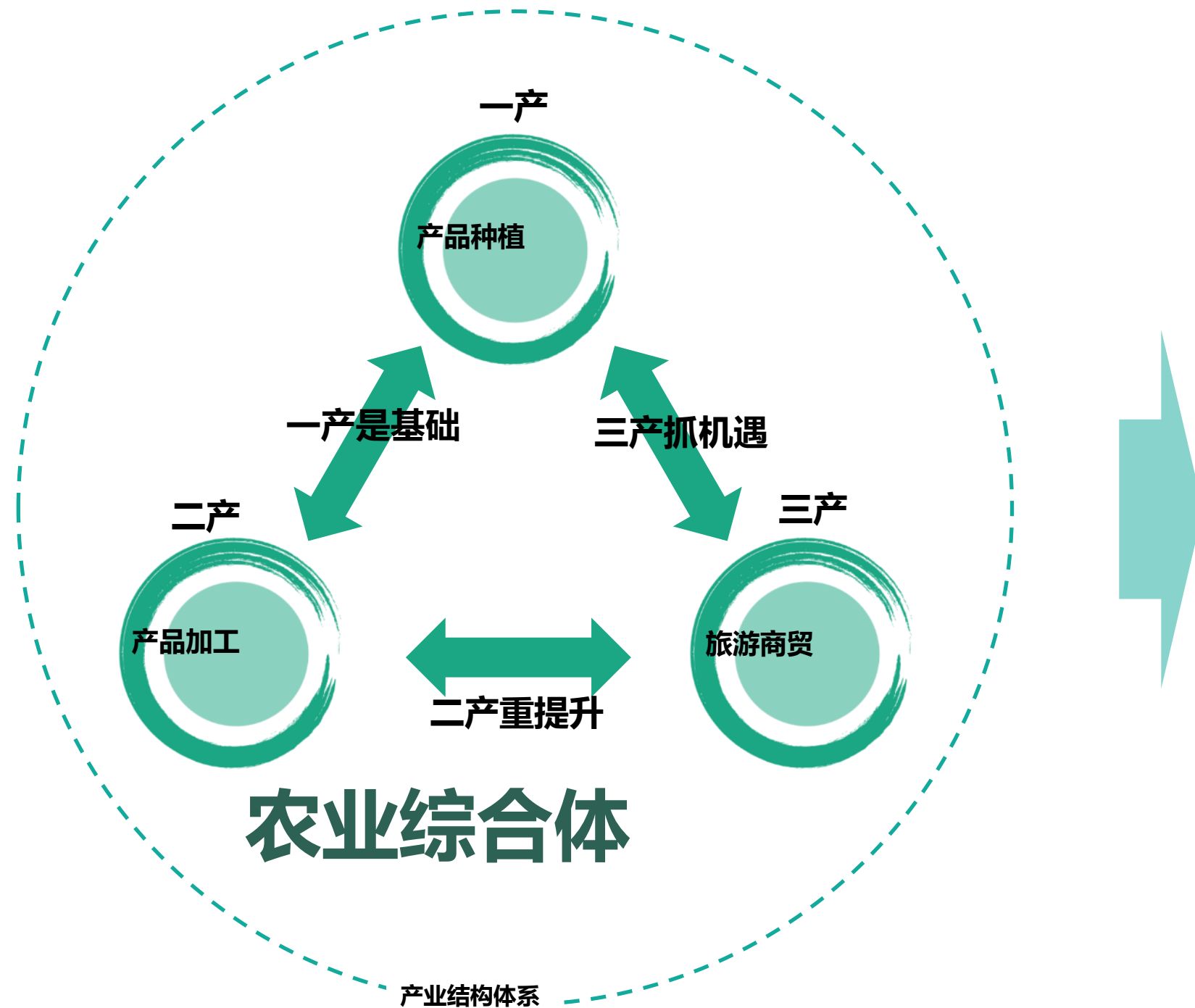


6.2 产业发展规划

3、产业发展引导

■ 做大特色生态农业

建设 **三产联动** 产业架构体系，推动农业产业向全产业链扩展提升,建设**农业综合体**



现状资源要素：旅游业、非

金属矿物加工、商贸物流基础

承载功能：油菜种植、集贸

市场 设施蔬菜

主导方向：农业产业型

产品种植

- 扩大规模，机械化种植
- 设施农业种植方式应用
- 信息技术+农业种植

产品加工

- 茶油类、水果、花卉产品二次加工
- 打造特色产品品牌

旅游商贸

- 镇区商贸中心建设
- 乡村农业旅游业发展

6.2 产业发展规划

3、产业发展引导

■ 做强加工制造产业



农副产品加工



非金属材料深加工



机械加工制造

6.2 产业发展规划

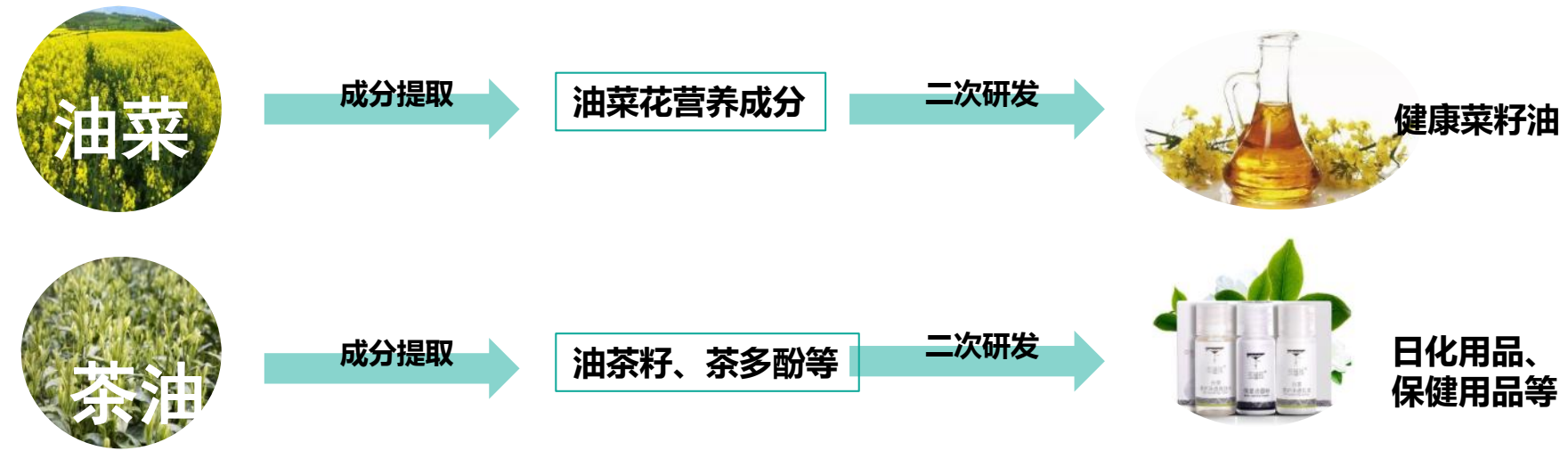
3、产业发展引导

■ 做强加工制造产业

农副产品加工---推进农作物二次加工包装，提升产品价值，打造梅龙品牌

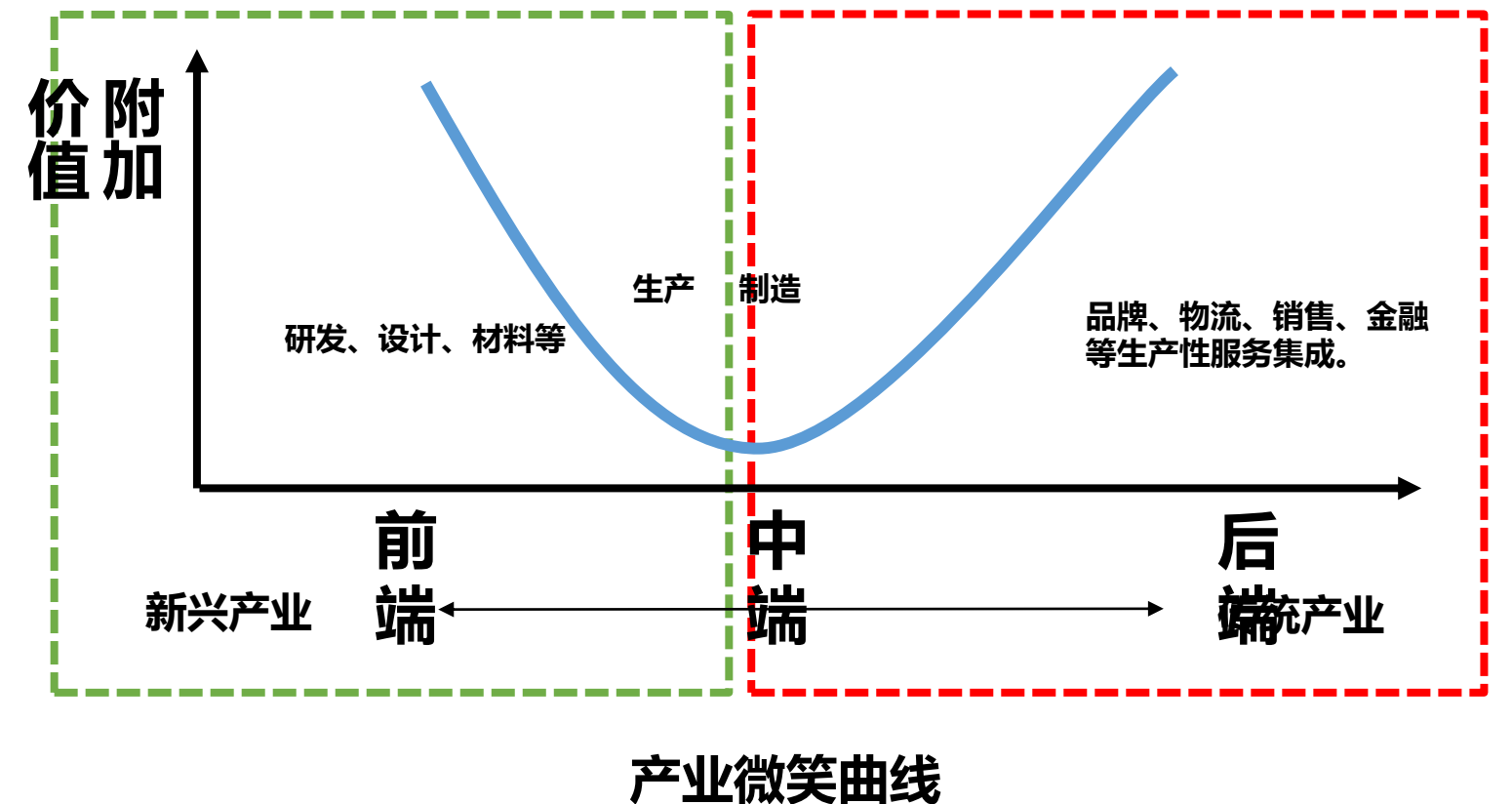
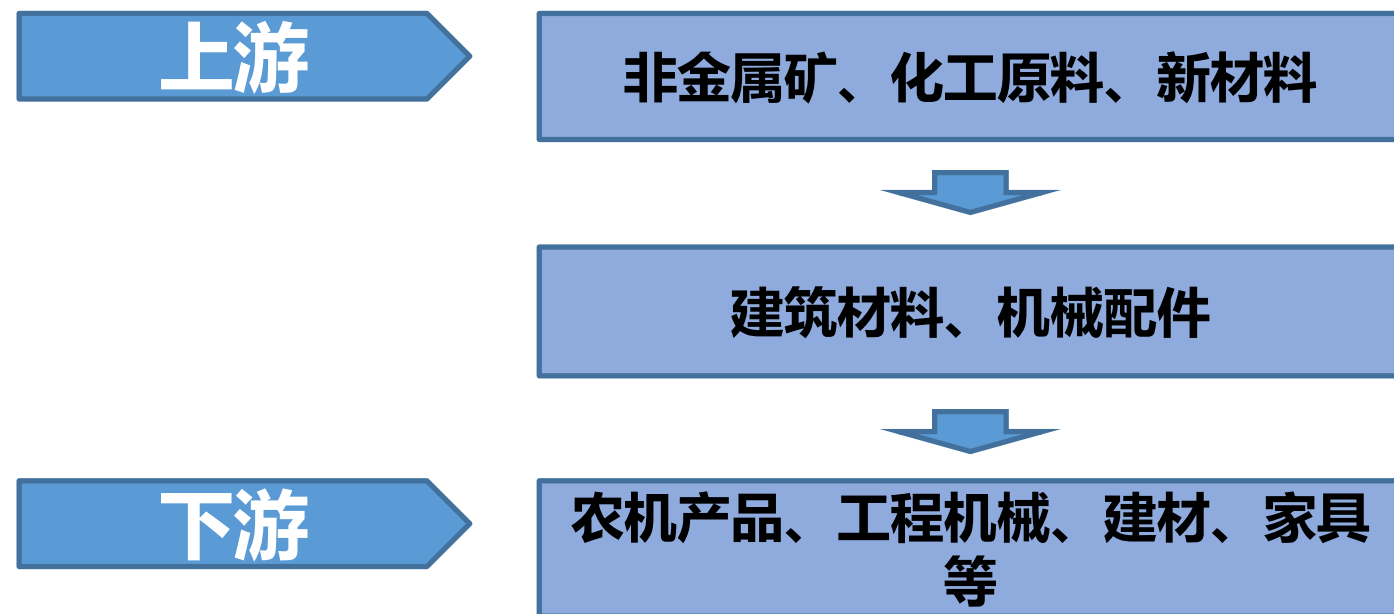
发展农产品加工业，与街道农作物尤其是特色农产品（油菜、茶油）联动发展，扩展具有梅龙特色的食品加工产品

通过对二次加工产品的研发生产，依托产品特色优势，提高地区知名度



■ 制造业

梅龙街道发展机械加工业；**拓宽产业链，打造区域全产业链合作**

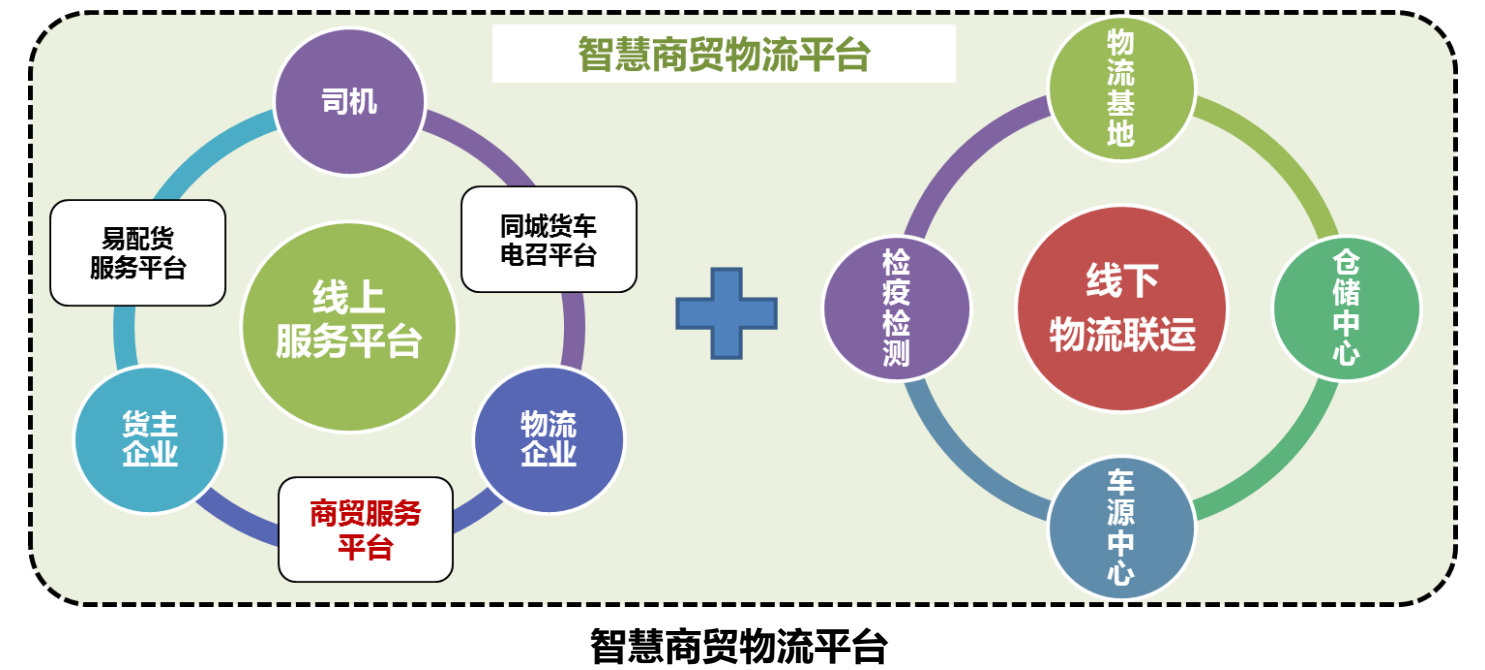


6.2 产业发展规划

3、产业发展引导

■ 做通现代商贸物流服务业

- 引进运输、仓储和转运、加工配送型第三方物流知名企业，有效衔接好**梅龙港、九华山机场**、S321等交通节点，打通物流网络，构建现代运输体系
- 支持畅通、宏远、利达等现有物流企业发展，加强线上货运代理、物流信息服务等信息化服务，提升电子商务水平
- 强化物流管理，采取少耗材、可再用、高环保的绿色包装，合理设置运输路线，积极发展绿色物流
- 积极建设镇区核心商圈，完善现代服务功能，为皖江江南新型产业集中区做好服务配套工作
- 推进电子商务进农村示范和“快递村村通”

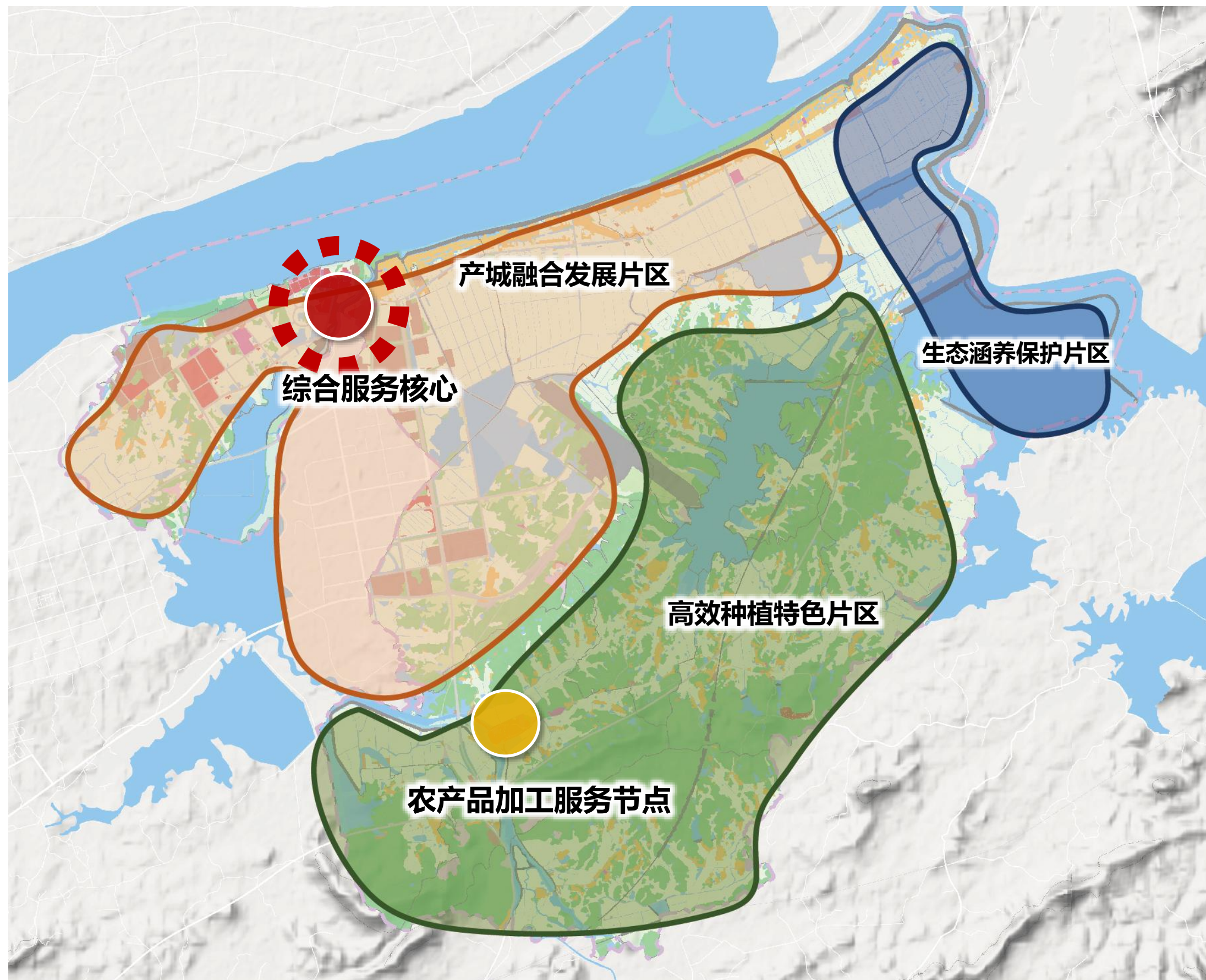


6.2 产业发展规划

4、产业空间发展格局

“一心一点三片”

- **综合服务核心**：依托商贸居住、现代商贸物流为主的综合服务核心
- **农产品加工服务节点**：观前镇农副产品加工为主的服务节点
- **高效种植特色片区**：以油茶、棉花、水稻种植为主，提高生产规模和效率
- **生态涵养保护片区**：稻虾混养、鸭养殖等；十八索主要以保护为主
- **产城融合片区**：依托皖江江南新型产业集中区发展先进制造业、高新技术产业；同时发展商贸物流，为产业集中区做好服务配套工作



6.3 全域空间格局

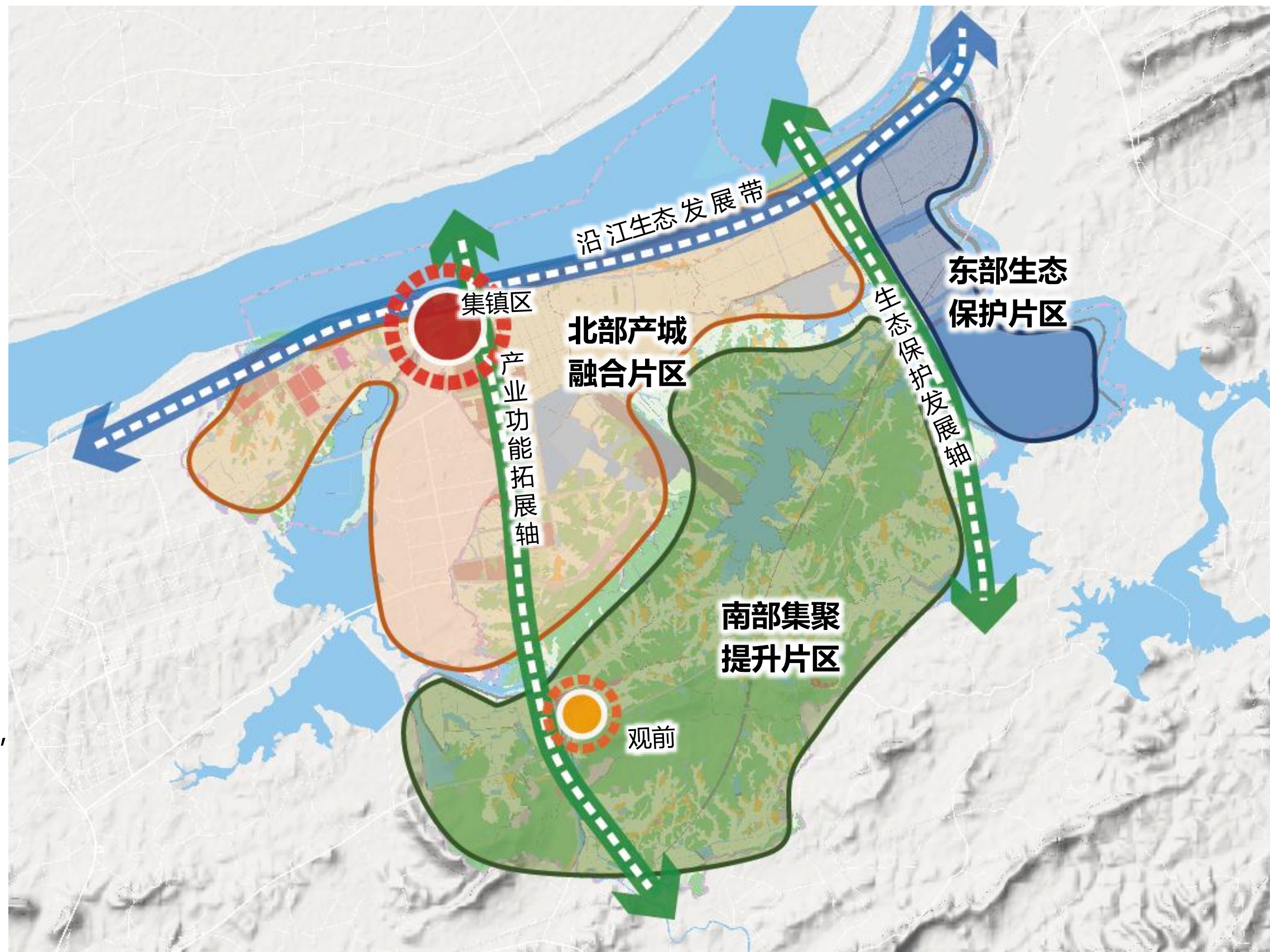
一带两轴·两心三片

- **一带**：沿长江岸线的沿江生态发展带
- **两轴**：依托凤鸣大道布局的产业功能拓展轴和围绕十八索的生态保护发展轴
- **三心**：以商贸居住、综合服务为主的梅龙集镇区和农副产品加工的观前片区
- **三片**：北部产城融合片区、南部集聚提升片区和东部生态保护片区

北部产城融合片区：依托皖江江南新型产业集中区发展先进制造业、高新技术产业。

南部集聚提升片区：以油茶、棉花、水稻种植为主的集聚提升类村庄组成的片区。

东部生态保护片区：以十八索湿地保护区为主推进区域生态保护，推进部分生态种养。



6.4 镇村体系规划

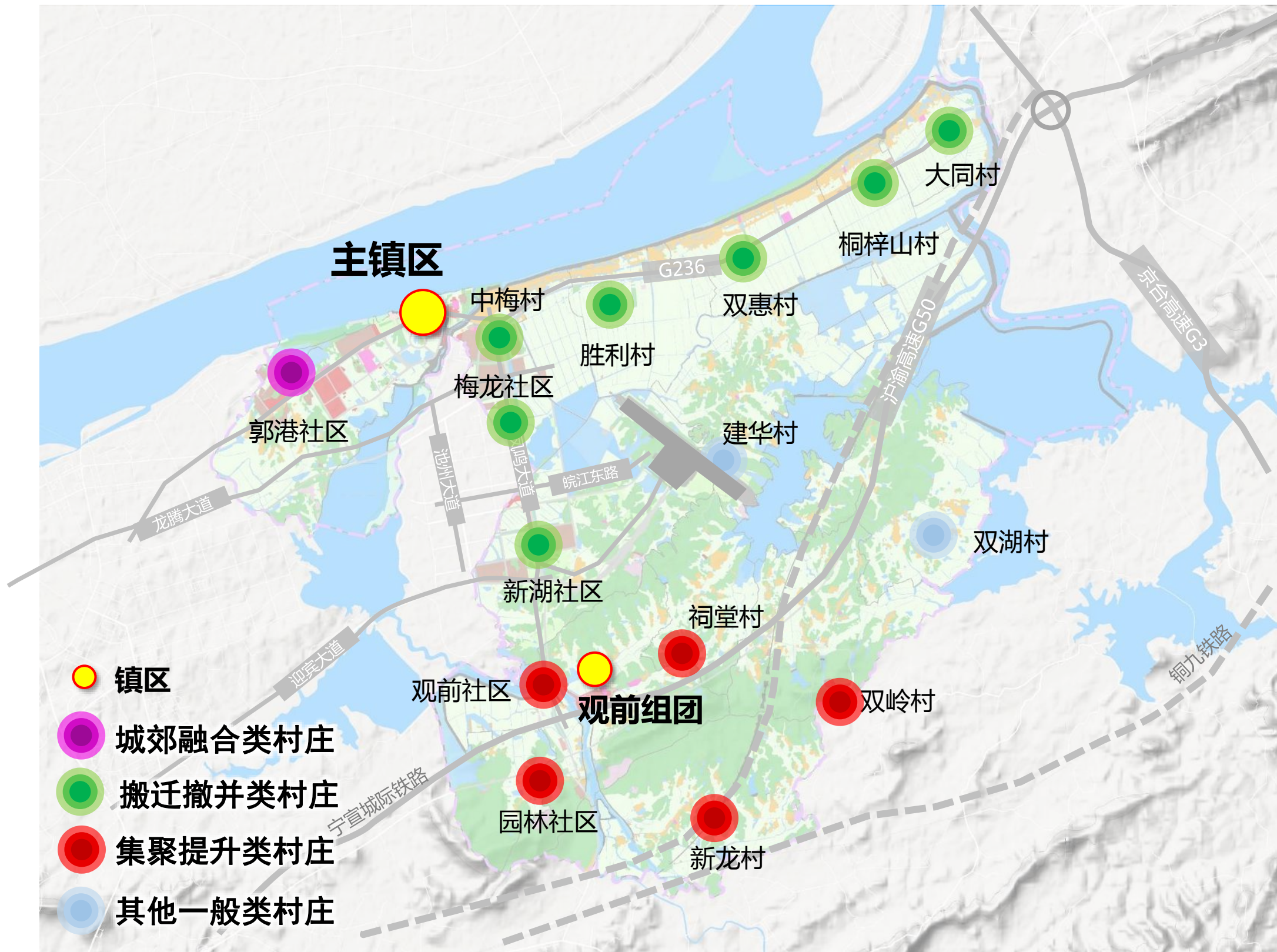
镇村体系

考虑梅龙街道自然村落的实际建设需求、空间肌理、功能要求、资源条件及限制条件，因地制宜、分类指引。

村庄分类

规划至2035年各类发展村庄15个，包括集聚提升类村庄5个，城郊融合类村庄1个，搬迁撤并类7个，其他一般类5个。

类型	总数	名称	分类标准
集聚提升类村庄	5	观前社区、园林社区、祠堂村、双岭村、新龙村	是指现有规模较大、发展条件较好的中心村、重点村和其它仍将存续的规划发展村庄，新建的新型农村社区，是乡村振兴的重点。
城郊融合类村庄	1	郭港社区	是指城市近郊区，位于城镇开发边界范围外，具备成为城市后花园的优势，也具有向城市转型的条件。
搬迁撤并类村庄	7	梅龙社区、新湖社区、中梅村、胜利村、双惠村、桐梓山村、大同村	是指因生态建设、重大项目和城镇规划建设等需要搬迁撤并的村庄，以及人口流失特别严重的村庄。
其他一般类村庄	2	建华村、双湖村	是指目前看不准、暂时无法分类的村庄。



6.5 综合交通规划

落实十四五发展规划、综合交通规划和近期重大基础设施建设项目，提档升级镇街内部交通网络

1、提升对外通达能力

航空：九华山机场扩建工程，创建4D级机场，推进申建国家一类对外开放航空口岸，争取开通国际航线，建设国际旅游机场

铁路：协调落实交通“一号工程”合池铁路建设（穿越郭港社区、新湖社区）

高速：长江公铁大桥、沪渝高速G50

2、优化内部路网布局

城市主干路：强化三横两纵骨架路网，龙腾大道、迎宾大道、江西路、凤鸣大道和池州大道

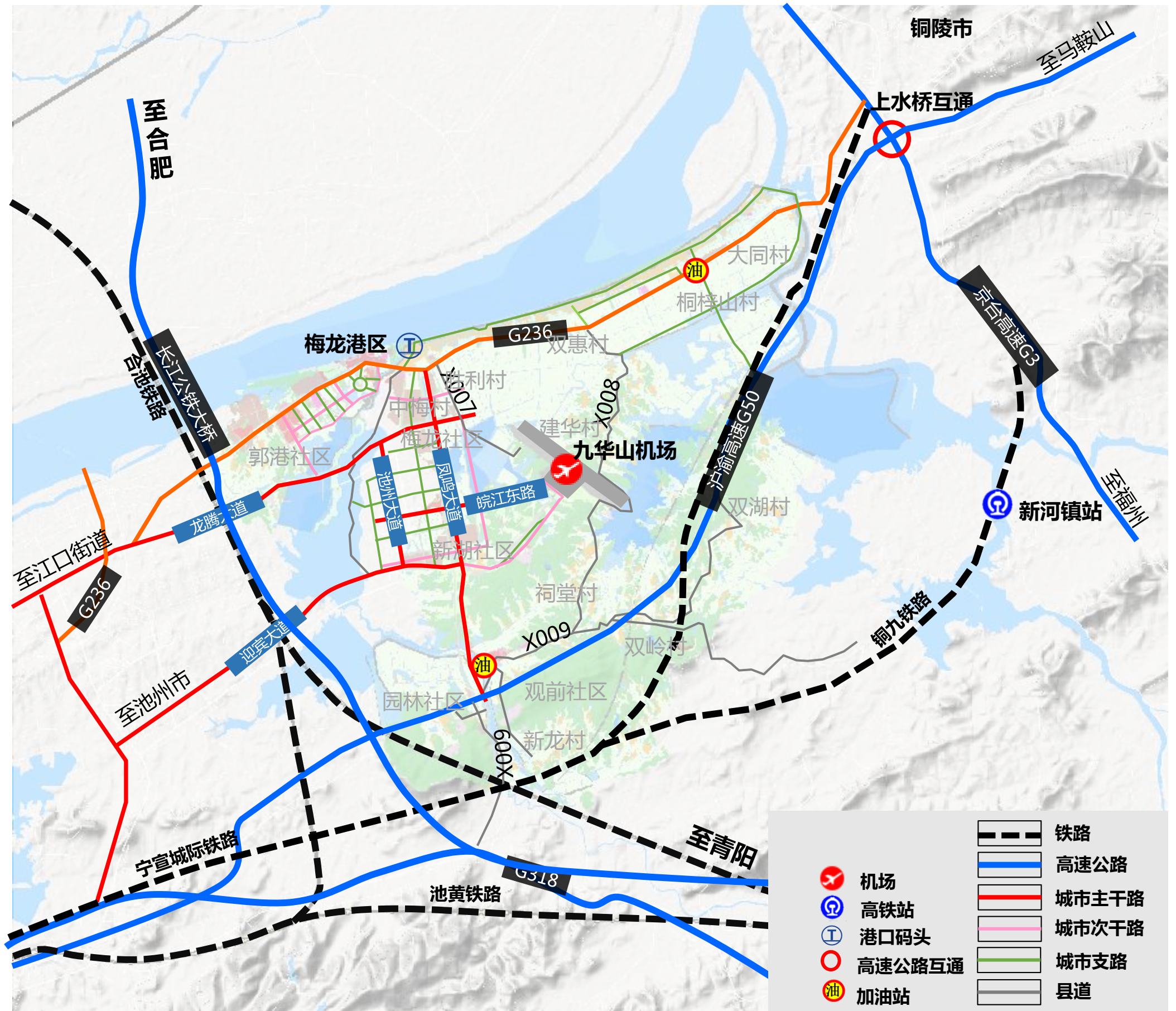
城市次干路与支路：修建现存断头路

县道：提升X007、X008、X009的道路等级

农村路：农村公路升级改造，开展智慧公路试点

3、增设交通设施

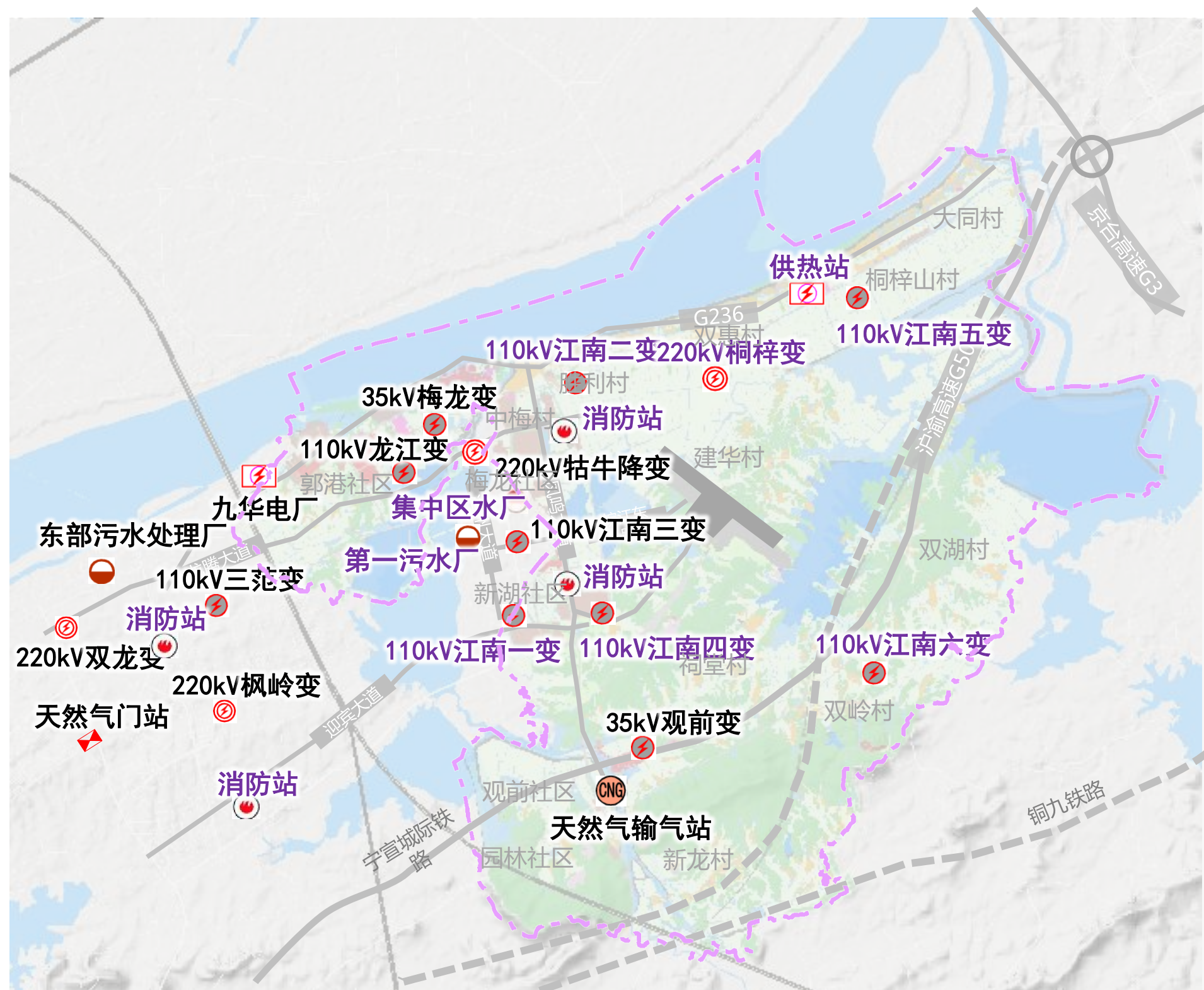
建议在各集镇片区设置公交停靠点和停车场。



6.6 市政工程规划

落实“十四五”发展规划，皖江江南新兴产业集中区总体规划、三区协同实施方案的公用基础设施布局，完善镇街内部公用设施配置，提升设施服务水平

市政设施	新增	位置	规模	保留
供水设施	1处集中区水厂，西岔湖备用水源预留第二水厂建设用	龙腾大道与池州大道交叉口东南角	150亩 远期规模30万吨/日	—
排水设施	第一污水厂	龙腾大道南侧九华河东岸	200亩 远期规模为20~25万吨/日	—
通信工程	5处接入站点	—	—	7处电信接入站点
燃气工程	门站1座 加气站4座	—	—	1处天然气输气站
供电工程	九华发电二期、220kV桐梓变 110kV江南一变江南二变、江南四变及江南六变 改造2座35kV变电所建议升压为110kV	—	—	1处九华电厂 220kV枫岭变，牯牛降变；110kV龙江变，江南三变；14座光伏扶贫电站
供热工程	近期热源：改造九华发电有限公司机组作为近期热源 远期热源：1座热电厂作为第二热源	远期热源东部沿江	—	—
综合防灾	4处消防站	—	—	—
环卫设施	—	—	—



07

国土综合整治与生态修复

- 整治修复思路
- 生态修复
- 农用地整治
- 建设用地整治

7.1 整治修复思路

现状梳理

国土空间利用粗放
空间品质一般

乡村耕地碎片化
土地资源利用低效
农村人居环境品质较低
生态质量退化
.....

整治目标

提高国土空间利用效率
和质量

强化耕地保护
土地集约节约利用
改善农村人居环境
合理配置农村土地资源
.....

整治方案

生态修复
乡村国土绿化美化、山水林田湖草修复、农村环境综合治理.....

农用地整理
耕地后备资源开发、耕地质量提升、农田基础设施建设.....

建设用地整治
宅基地复垦、低效闲置建设用地复垦、工矿废弃地复垦.....

整治清单

整治修复项目清单
生态修复项目清单
综合整治项目清单

项目准入负面清单
禁止破坏生态环境
禁止占用耕地建设人造景观
禁止违背农民意愿大拆大建
禁止破坏乡村风貌和历史文脉
严格控制未利用地开垦
严格保护历史文化建筑

7.2 生态修复

田地生态修复

- 保护耕地和永久基本农田**数量、质量**，确保粮食安全
- 防控农田面源污染，开展**农田防护工程**，建设防护林、护路林网等，推动农业绿色发展



农水生态修复

- **完善沟渠体系**，对未硬化的沟渠进行硬质化，加固沟渠安全性能
- 对坑塘进行用途管制，并进行相应的整治修复，充分发挥农业灌溉、水产养殖、生态景观等功能



滩涂湿地生态修复

- 科学编制湿地保护规划
- 加大财政支持力度
- 建立湿地保护多元化投入机制
- 加强湿地保护宣传工作



山林修复

- 加强**林地生态环境改善**，恢复生态系统多样性，严禁砍伐、破坏、野外用火等行为，保持林地生态平衡
- 丰富栽种树种，在重要道路沿线种植特色林种，补足景观廊道，**打造沿路特色景观带**



7.3 农用地整理

1.保障宜耕后备资源开发

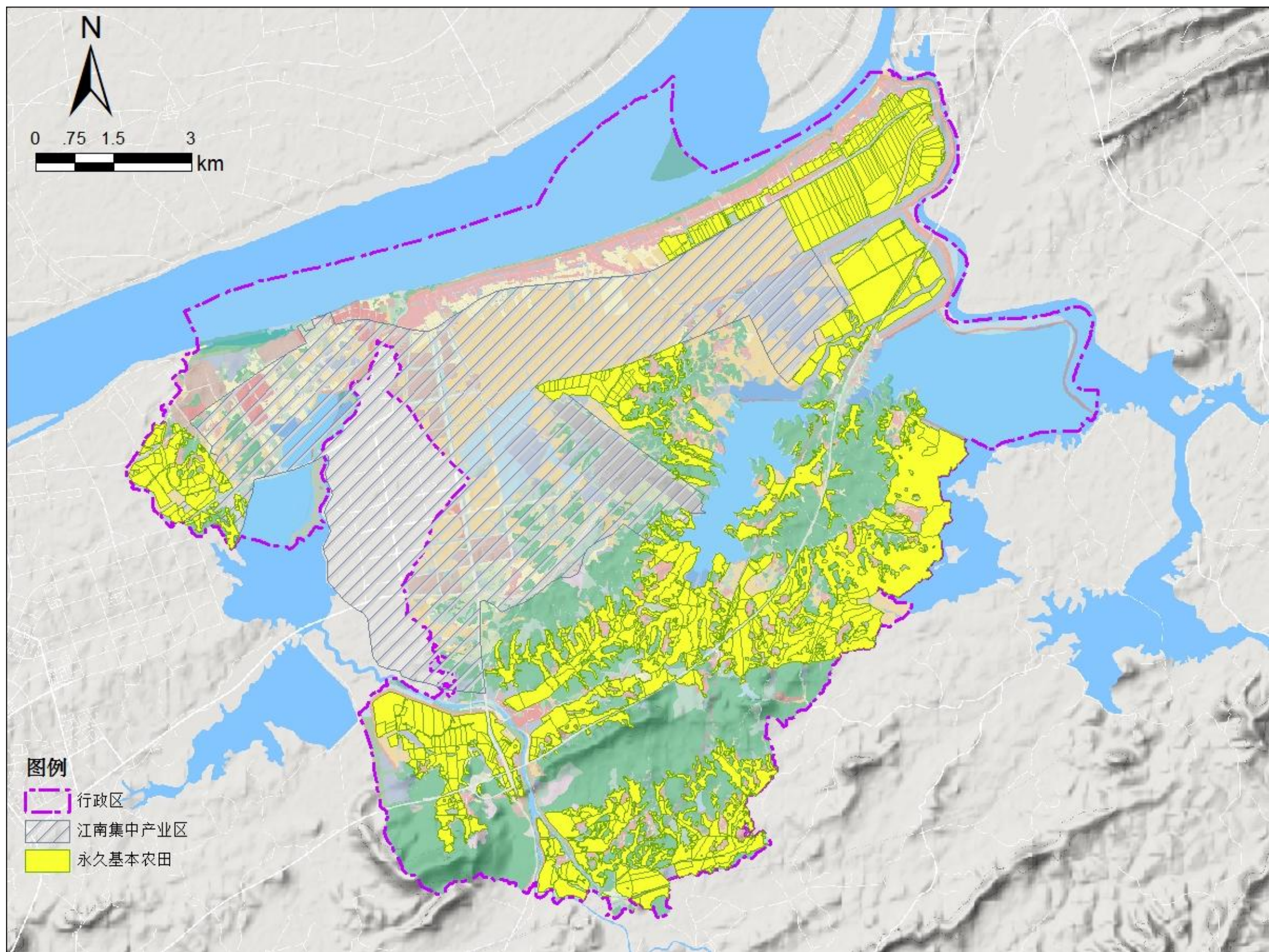
- 制定**科学合理的指标**，**适时、适度开发**
- **完善基础设施建设**，提高土地利用效率
- 大力**发展现代农业**，积极推动油菜、茶油等相关链条产业，加强产品精深加工，提高经济水平
- 积极引进土地管理相关专业人才



7.3 农用地整理

2. 推进高标准农田建设

- 以**永久基本农田**为主，按照**数量、质量、生态、空间**四位一体的保护原则，加强耕地碎片化整治，提高耕地连片度及质量，通过土地流转有效促进耕地连片化，为农业适度规模经营奠定空间基础
- 积极开展耕地质量提升、旱地改水田、垦造耕地、粮食生产功能区**提标改造**等整治工程



7.4 建设用地整治

1. 推进工矿废弃地复垦

- 坚持以**生态建设**为导向，科学评价复垦土地的适宜性
- 强化对复垦耕地**土壤环境质量的监管**
- 明确生态保护红线范围内工矿废弃地复垦利用的方向和要求



7.4 建设用地整理

2. 促进低效用地整治与再开发

旧厂房再利用

提升生产功能

退二优二

工改工

工改2.5

补偿与奖励主动腾退土地

- 自愿腾退土地
- 依法履行国有建设用地使用权收回手续
- 结合区域基准地价在不超过重新出让成本范围内给予适当补偿

鼓励与支持企业原址改造

- 鼓励企业利用厂房、土地开展技术改造
- 通过拆迁新建、改扩建、加层改造、利用地下空间等方式提高土地投资强度

鼓励与协助成片开发

- 联合开发的工业用地，经产权人联合申请后，可打破用地界限，遵循产权联合人的意愿，进行统一改造与成片开发

引导科创研发功能植入

- 鼓励社会资金投入参与改造低效利用的工业厂房项目
- 鼓励工业用地功能复合化发展，依托企业拓展研发中试等2.5功能

引入服务功能

退二进三

工改办

工改商

工改服

商办服务配套完善

- 鼓励用地集中收储开发，采取货币补偿和置换补偿方式，回收土地一律进入土地市场公开出让，统一准入门槛与规划建设
- 回购流转的工业用地，按照标准，给予退地单位一定的奖励，回购的土地按新规划功能重新开发利用

综合服务职能植入

- 鼓励优势企业兼并重组，依法简化环评、能评、安评等审批手续
- 企业可以依法自主选择企业类型，自主约定注册资本、实收资本和出资份额
- 制定出台创业创新基地扶持政策，鼓励引入专业公司进行统一租用、规划、开发、经营

7.4 建设用地整理

2. 促进低效用地整治与再开发

低效商业用地再利用

商业综合体：业态升级、供需多元、容积率控制

生产性服务业：物流服务业、科技服务业、商务服务业、信息服务业、现代金融业

生活型服务业：网点布局、规范管理标准、人员素质

注入活力、创新业态

- 积极引入市场改造力量，通过收购或企业转租等形式，将商业用地转移给更高效的用地主体。
- 不同体量的商业，进行不同的业态规划，小型项目业态以餐饮、跨界集合店；中型项目业态以餐饮、文体娱为主；大型项目业态以餐饮、儿童亲子、文体娱、生活服务为主。

创新功能，产业升级

- 引入社会资本，打造特色商业广场和金融科技产业园，实现向高品质商业楼宇的功能转型
- 以完善城市功能配套为主导，与周边行政办公、科技研发、商贸酒店等功能的都市科创中心融为一体，实现功能创新

优化升级，改善环境

- 沿街商业主体自主改造，搭建全新零售物流体系，重塑传统线下零售分销渠，实现实体店与网店信息完全打通的模式，构建全新商业模式
- 优化门店环境，增加基础设施，提高人员素质

7.4 建设用地整理

2. 促进低效用地整治与再开发

旧城镇再利用

旧城改造，有机更新

以低效楼宇、棚户区改造为重点，将低效地块周边的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地等进行统一规划、整体改造开发，涉及新增用地计划指标的，给予专项保障。

改善人居，完善配套

对于一时难以拆迁的旧城镇，以优化城市配套功能、改善城市环境为目标，注重道路、绿地、公园、广场、停车场以及其他配套公共服务设施的建设，严控高度、密度和容积率，按照改造的程度确定改造策略，改善人居，完善配套。

综合整治，合理动迁

对旧对零散分布的危破房或部分结构相对较好但建筑和环境设施标准较低的旧城镇，可结合街区综合整治，采取修缮排危、成套改造、高层房屋加装电梯、立面整饰等多种方式予以改造，消除居住安全隐患，完善各种生活设施，改善居民的生活条件。

08

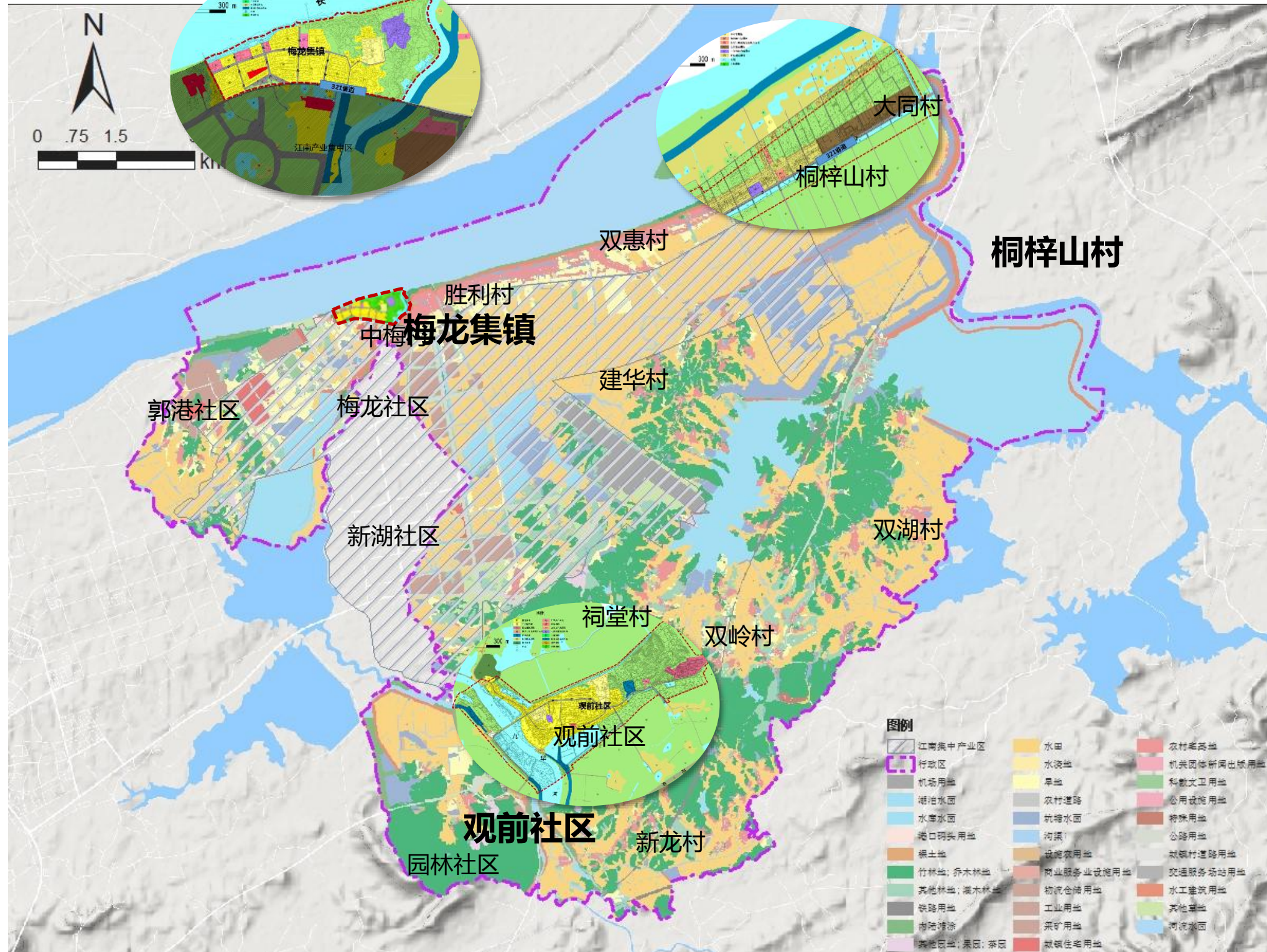
集中建设区初步规划

- 镇区建设现状
- 空间组织策略
- 空间结构规划
- 镇区用地规划
- 道路交通组织
- 绿地系统规划
- 景观风貌规划

8.1 镇区建设现状

1、镇区用地布局

根据现状统计，梅陇街道镇区建设用地总面积为80.64公顷

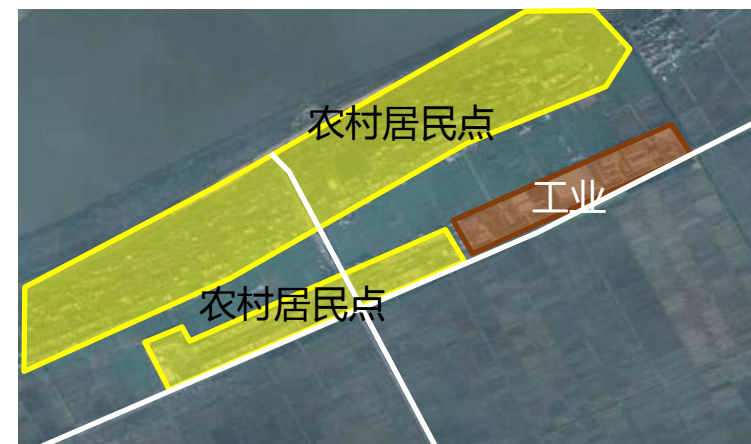
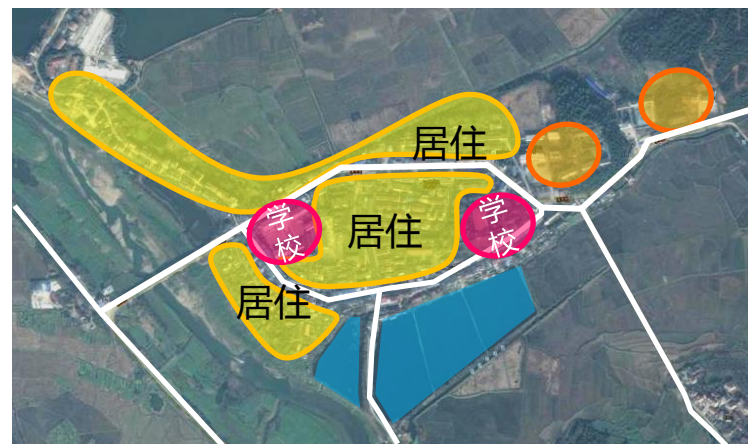
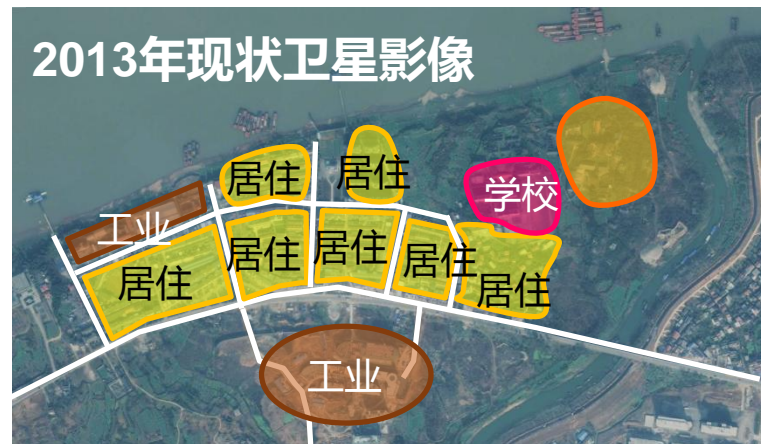


大类	类别代码		类别名称	面积 (公顷)	占比 (%)
	中类	小类			
R	R2		居住用地	41.07	50.93
			二类居住用地	41.07	50.93
		R21	住宅用地	41.07	50.93
A			公共管理与公共服务用地	10.48	13.00
	A1		行政办公用地	1.42	1.76
	A3		教育科研用地	6.26	7.76
		A33	中小学用地	5.76	7.14
		A35	科研用地	0.5	0.62
	A5		医疗卫生用地	0.14	0.17
		A51	医院用地	0.14	0.17
A6		社会福利设施用地	2.66	3.30	
B			商业服务业设施用地	1.23	1.53
	B1		商业设施用地	0.4	0.50
	B4		公用设施营业网点用地	0.83	1.03
		B41	加油加气站用地	0.54	0.67
	B49	其他公用设施营业网点用地	0.29	0.36	
M			工业用地	8.33	10.33
	M2		二类工业用地	8.33	10.33
W			物流仓储用地	3.61	4.48
S			道路与交通设施用地	15.21	18.86
	S1		城市道路用地	14.76	18.30
		S4		交通场站用地	0.45
	S41		公共交通场站用地	0.45	0.56
U			公用设施用地	0.71	0.88
	U1		供应设施用地	0.71	0.88
		U12		供电用地	0.71
H11			城市建设用地	80.64	100.00

8.1 镇区建设现状

2、镇区发展方向及空间结构

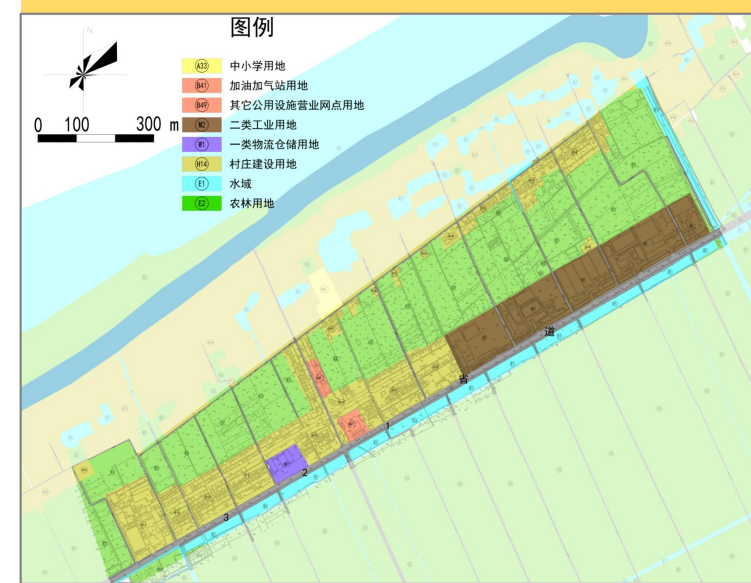
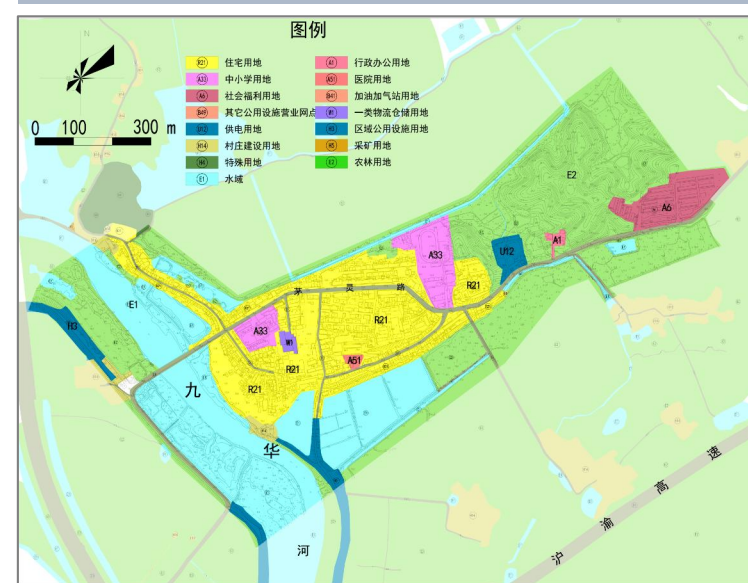
各城镇路网框架基本形成，空间形态沿主要道路线形发展，梅龙和桐梓山村城镇建设基本完善，拓展空间十分有限，街道驻地及相关配套主要集中在梅龙集镇，镇区区服务能稍显不足



梅龙集镇

观前社区

桐梓山村



梅龙集镇

- 路网骨架基本形成，居住组团清晰
- 用地布局主要沿长江以南，G236以北分布，西和南邻近江南产业集中区，东临九华河，拓展空间受限

桐梓山村

- 规模较小，结构单一
- 桐梓山村工业企业实现增资扩产，线形发展，拓展空间不足

观前社区

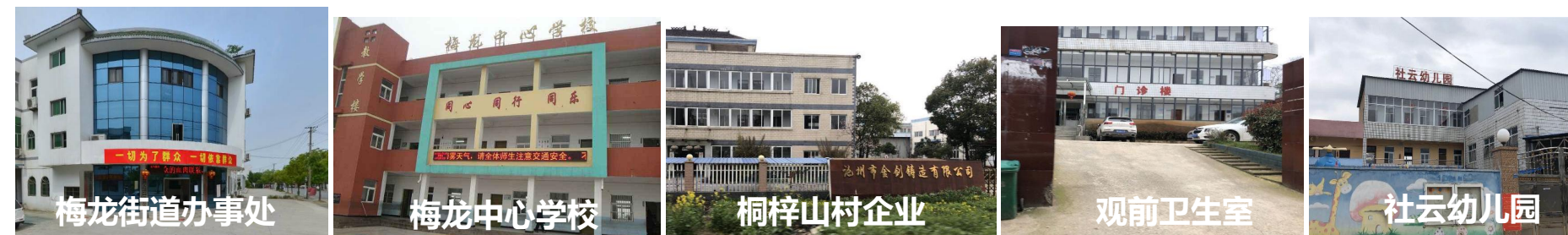
- 路网骨架基本形成，居住组团清晰
- 城镇空间向东稍作拓展，沿街布局商业设施
- 缺乏集中商贸核心

8.1 镇区建设现状

3、镇区用地构成及规模

用地布局清晰，以工业或居住用地为主，商业集聚有待加强

类别代码			类别名称	梅龙集镇		桐梓山村		观前社区	
大类	中类	小类		面积 (公顷)	占比 (%)	面积 (公顷)	占比 (%)	面积 (公顷)	占比 (%)
R	R2		居住用地	22.70	67.8	—	—	18.37	54.0
		R21	二类居住用地	22.70	67.8	—	—	18.37	54.0
		R21	住宅用地	22.70	67.8	—	—	18.37	54.0
A			公共管理与公共服务用地	3.82	11.4	0.63	4.8	6.03	17.71
	A1		行政办公用地	1.23	3.7	—	—	0.19	0.6
	A3		教育科研用地	2.59	7.7	0.63	4.8	3.04	8.9
		A33	中小学用地	2.09	6.2	0.63	4.8	3.04	8.9
		A35	科研用地	0.50	1.5	—	—	—	—
	A5		医疗卫生用地	—	—	—	—	0.14	0.4
		A51	医院用地	—	—	—	—	0.14	0.4
A6		社会福利设施用地	—	—	—	—	2.66	7.8	
B			商业服务业设施用地	0.40	1.2	0.70	5.3	0.13	0.4
	B1		商业设施用地	0.40	1.2	—	—	—	—
	B4		公用设施营业网点用地	—	—	0.70	5.3	0.13	0.4
		B41	加油加气站用地	—	—	0.41	3.1	0.13	0.4
B49		其他公用设施营业网点用地	—	—	0.29	2.2	—	—	
M			工业用地	—	—	8.33	63.5	—	—
	M2		二类工业用地	—	—	8.33	63.5	—	—
W			物流仓储用地	—	—	0.71	5.4	0.2	0.6
S			道路与交通设施用地	3.86	11.5	2.74	20.9	8.61	25.3
	S1		城市道路用地	3.41	10.2	2.74	20.9	8.61	25.3
	S4		交通场站用地	0.45	1.3	—	—	—	—
S41		公共交通场站用地	0.45	1.3	—	—	—	—	
U			公用设施用地	—	—	—	—	0.71	2.1
	U1		供应设施用地	—	—	—	—	0.71	2.1
		U12	供电用地	—	—	—	—	0.71	2.1
H11			城市建设用地	33.48	100	13.11	100	34.05	100



■ 梅龙集镇----33.48ha

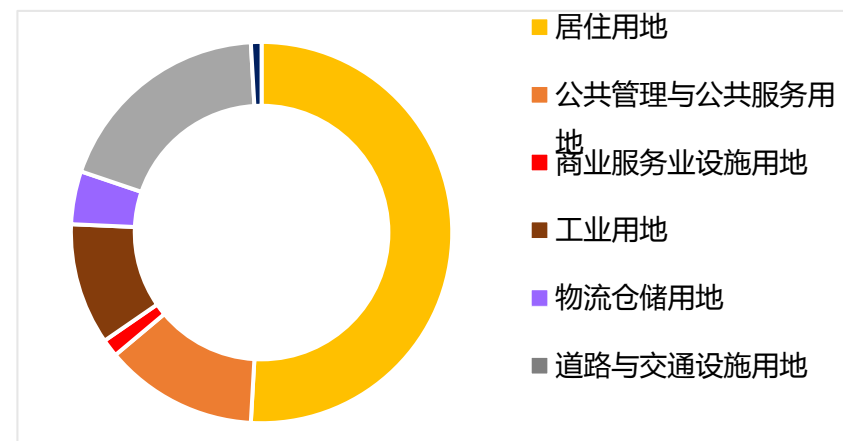
- 城乡公共服务设施逐步完善，商贸服务集聚度不足
- 内部用地布局规整，居住组团清晰，无大型商业用地，商铺基本沿住宅裙房
- 公共服务设施基本满足现状人口
- 缺少公共绿地

■ 观前社区----34.05ha

- 公共服务设施逐步完善，规划实施了小学，安置点建设工作
- 茅灵路横穿观前社区，其余道路沿茅灵路向两侧散开；
- 有部分断头路，道路连通性有待加强；

■ 桐梓山村---13.11ha

- 规模较小，以工业用地和农村居民点用地为主
- 公用设施配套不足
- 工业沿321省道分布，用地比较集中



8.1 镇区建设现状

1、梅龙集镇

■ 用地布局

- 根据现状统计，梅龙集镇镇区建设用地总面积为33.48公顷；
- 镇区以居住用地为主，占比约为67.8%



类别代码			类别名称	面积 (公顷)	占比 (%)
大类	中类	小类			
R	R2		居住用地	22.70	67.8
			二类居住用地	22.70	67.8
		R21	住宅用地	22.70	67.8
A			公共管理与公共服务用地	3.82	11.41
	A1		行政办公用地	1.23	3.67
	A3		教育科研用地	2.59	7.74
		A33	中小学用地	2.09	6.24
		A35	科研用地	0.50	1.49
B			商业服务业设施用地	0.40	1.20
	B1		商业设施用地	0.40	1.20
W			物流仓储用地	2.70	8.06
S			道路与交通设施用地	3.86	11.53
	S1		城市道路用地	3.41	10.19
	S4		交通场站用地	0.45	1.34
		S41	公共交通场站用地	0.45	1.34
H11			城市建设用地	33.48	100

8.1 镇区建设现状

1、梅龙集镇

■ 镇区道路现状

- 镇区位于321省道北部，区域内路网连通性较好
- 长江路横穿梅龙集镇；
- 先进路、进步路、梅龙路、花园路链接321省道；
- 梅陇集镇镇区道路建设总体情况较好；
- 部分农村道路质量有待提升



8.1 镇区建设现状

1、梅龙集镇

■ 镇区公共服务设施

- 梅陇集镇镇区公服设施用地占地3.82公顷，占比11.41%；
- 梅陇集镇现有公共服务设施较为齐全，包括：街道办事处、中学、水文站、派出所、集贸市场等

序号	名称	占地面积 (平方米)	班级数 (个)	学生数 (人)	教师数 (人)
1	梅龙中心幼儿园	3500	6	221	3
2	梅龙中学	43500	13	595	46

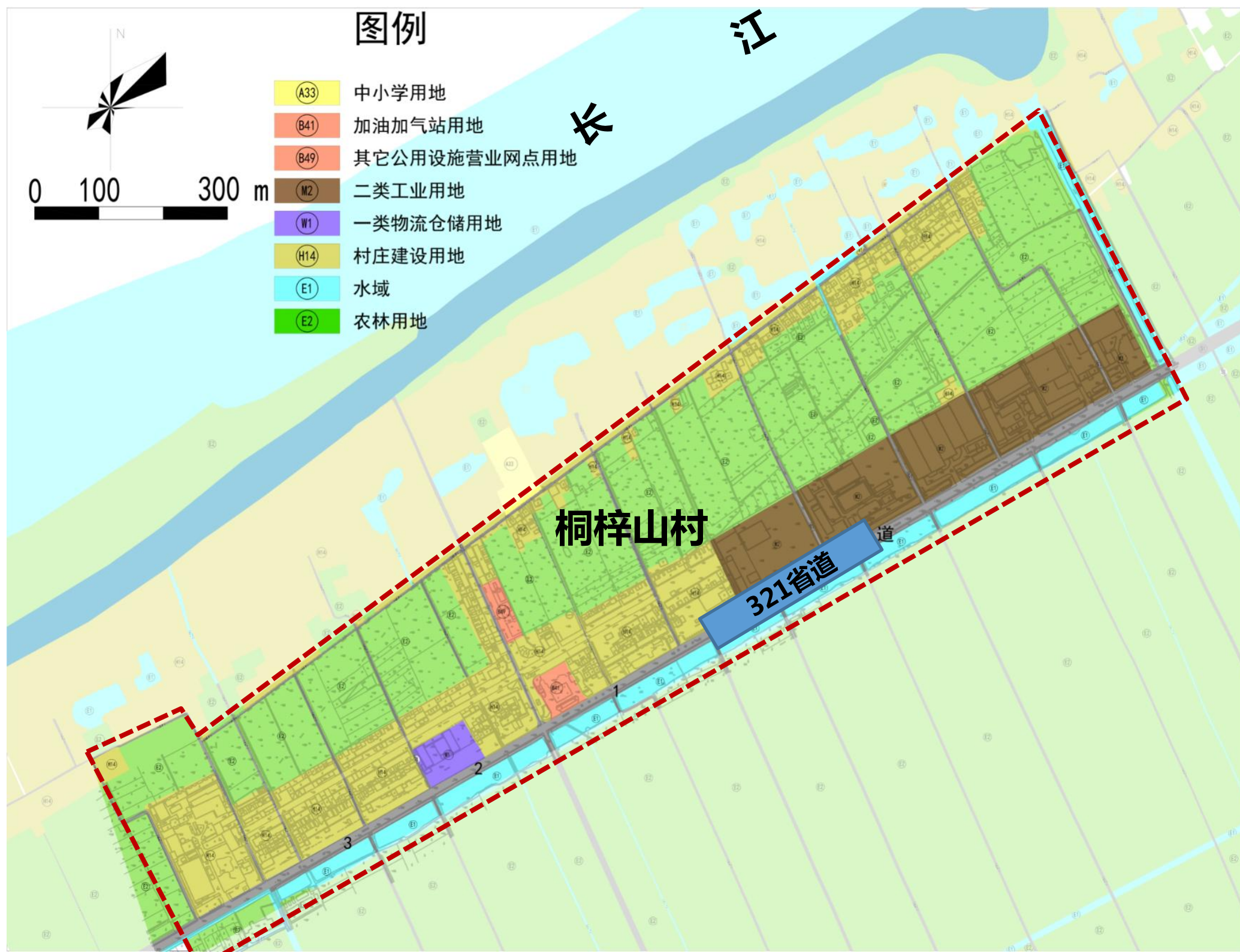


8.1 镇区建设现状

2、桐梓山村

■ 用地布局

- 根据现状统计，老桐梓山集镇建设用地总面积为13.11公顷；
- 老桐梓山集镇以工业为主，占比约为63.54%



类别代码			类别名称	面积 (公顷)	占比 (%)
大类	中类	小类			
A			公共管理与公共服务用地	0.63	4.81
	A3		教育科研用地	0.63	4.81
		A33	中小学用地	0.63	4.84
B			商业服务业设施用地	0.70	5.34
	B4		商业设施用地	0.70	5.34
		B41	加油加气站用地	0.41	3.13
		B49	其他公用设施营业网点用地	0.29	2.21
M			工业用地	8.33	63.54
	M2		二类工业用地	8.33	63.54
W			物流仓储用地	0.71	5.42
S			道路与交通设施用地	2.74	20.90
	S1		城市道路用地	2.74	20.90
H11			城市建设用地	13.11	100

8.1 镇区建设现状

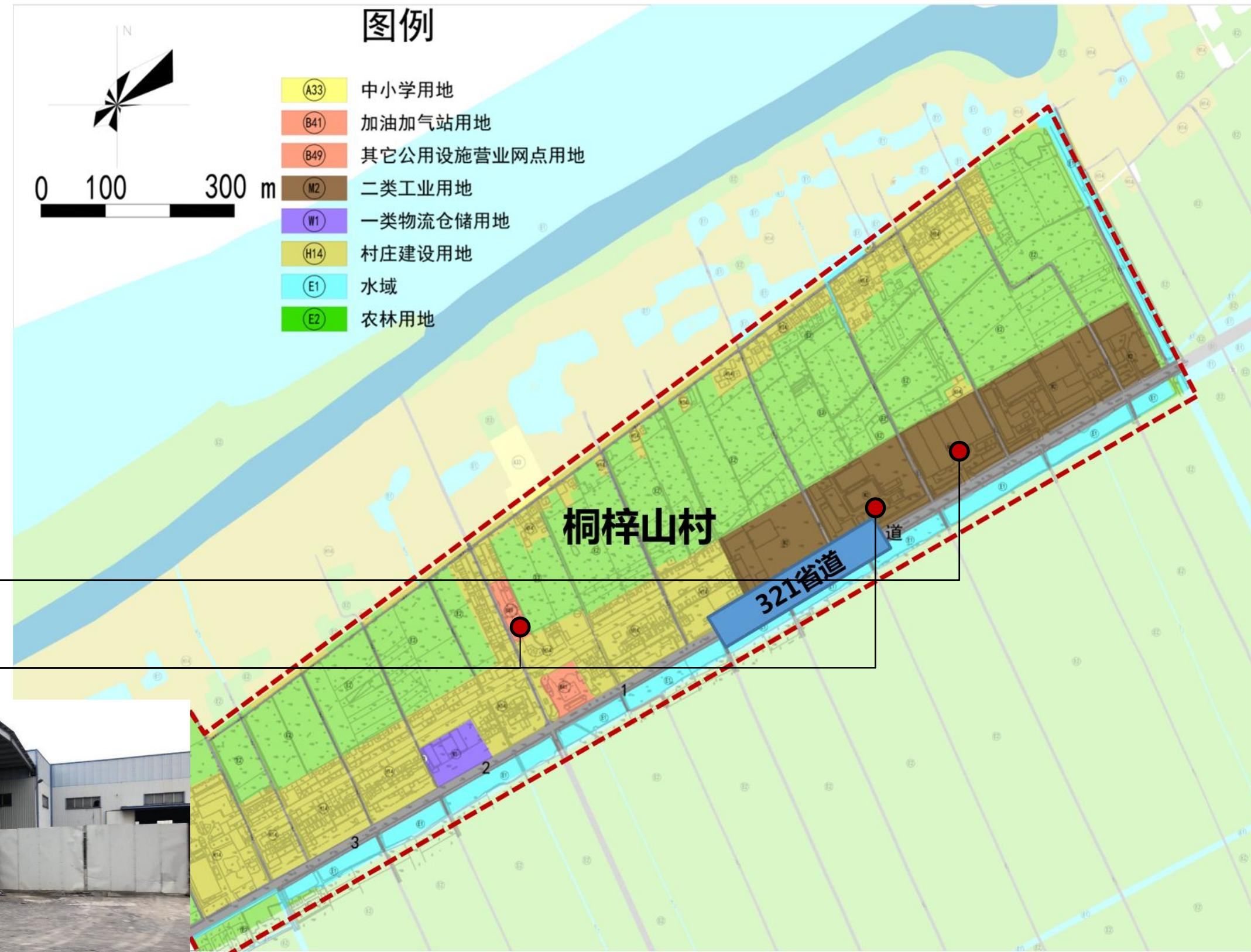
2、桐梓山村

■ 桐梓山村公服设施用地现状

- 老桐梓山集镇公服设施用地占地0.63公顷，占比4.81%；
- 区域内仅有一所幼儿园和一所小学，公共服务设施较为缺乏

■ 桐梓山村工业用地现状

- 工业用地面积为8.33公顷，占比63.54%；
- 工业沿321省道分布，位于桐梓山村东部，用地比较集中

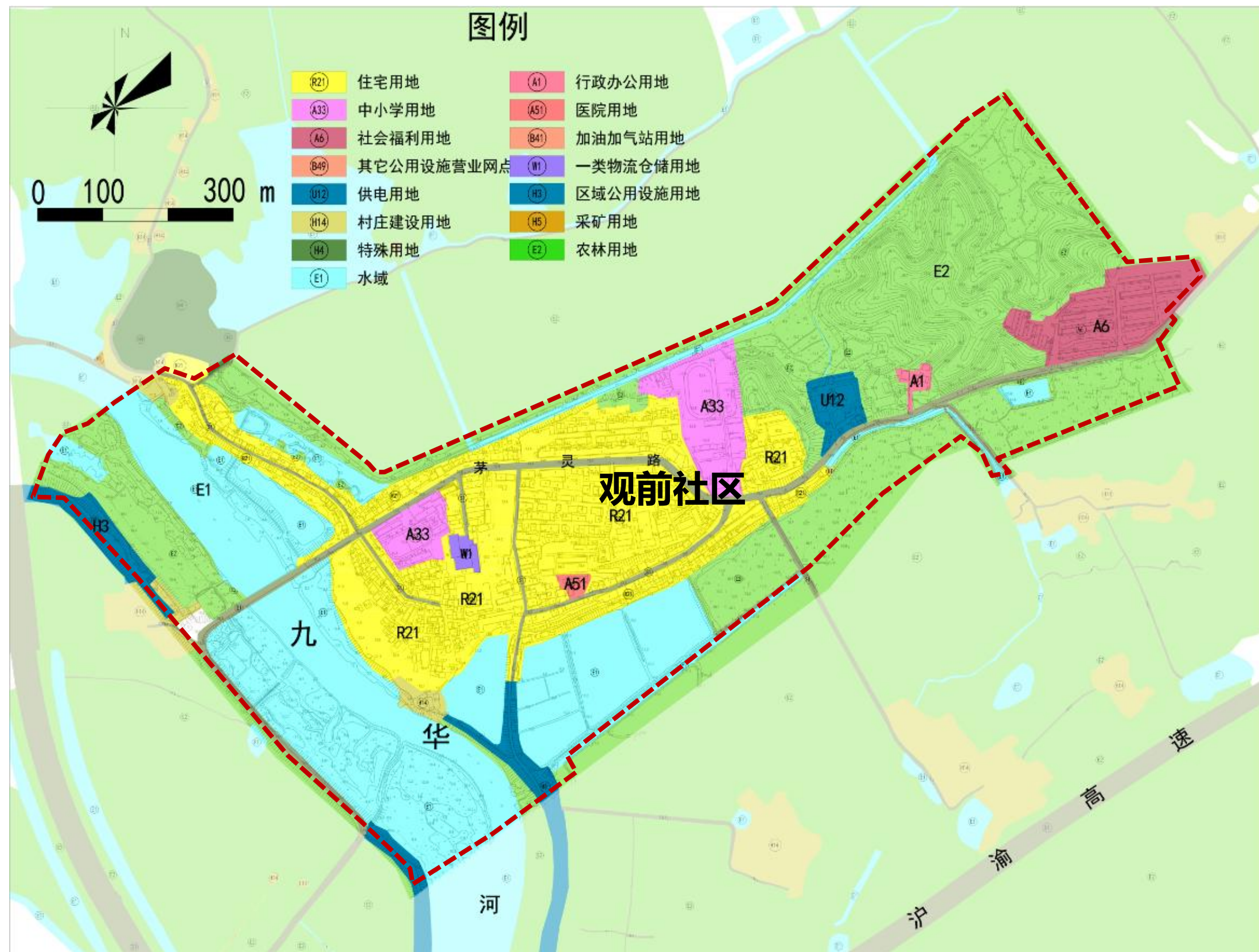


8.1 镇区建设现状

3、观前社区

■ 用地布局

- 根据现状统计，观前社区建设涉用地总面积为34.05公顷；
- 社区以居住用地为主，占比约为53.95%



类别代码			类别名称	面积 (公顷)	占比 (%)
大类	中类	小类			
R	R2		居住用地	18.37	53.95
			二类居住用地	18.37	53.95
		R21	住宅用地	18.37	53.95
A			公共管理与公共服务用地	6.03	17.71
	A1		行政办公用地	0.19	0.56
	A3		教育科研用地	3.04	8.93
		A33	中小学用地	3.04	8.93
	A5		医疗卫生用地	0.14	0.41
		A51	医院用地	0.14	0.41
A6		社会福利设施用地	2.66	7.81	
B			商业服务业设施用地	0.13	0.38
	B4		公用设施营业网点用地	0.13	0.38
		B41	加油加气站用地	0.13	0.38
W			物流仓储用地	0.2	0.59
S			道路与交通设施用地	8.61	25.29
	S1		城市道路用地	8.61	25.29
U			公用设施用地	0.71	2.09
	U1		供应设施用地	0.71	2.09
		U12		供电用地	0.71
H11			城市建设用地	34.05	100

8.1 镇区建设现状

3、观前社区

镇区道路现状

- 观前社区道路网稀疏，茅灵路横穿观前社区，其余道路沿茅灵路向两侧散开；
- 有部分断头路，道路连通性有待加强；
- 茅灵路建设较好，其余道路质量有待提升。



8.1 镇区建设现状

3、观前社区

镇区公服设施用地现状

- 观前社区公服设施用地占地6.03公顷，占比17.71%；
- 观前社区现有公共服务设施包括：学校、敬老院、卫生室、居委会等

序号	名称	占地面积 (平方米)	班级数 (个)	学生数 (人)	教师数(人)
1	观前小学	21790	9	231	27
2	观前中学	8510	5	160	34

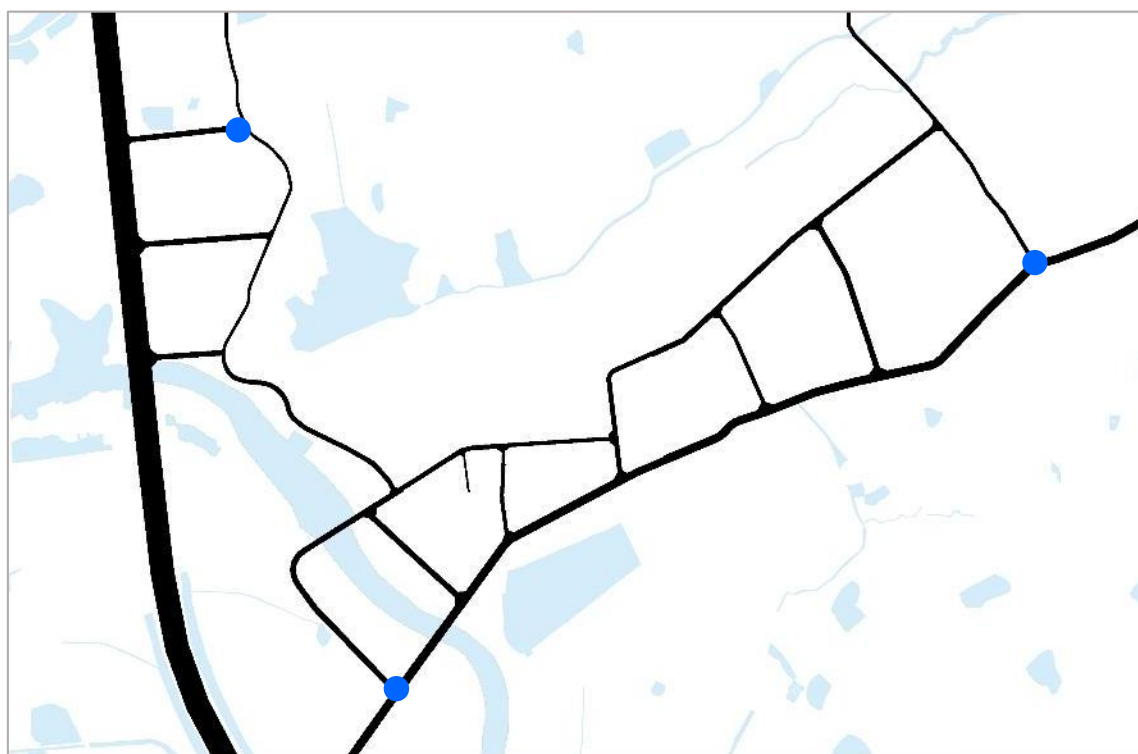
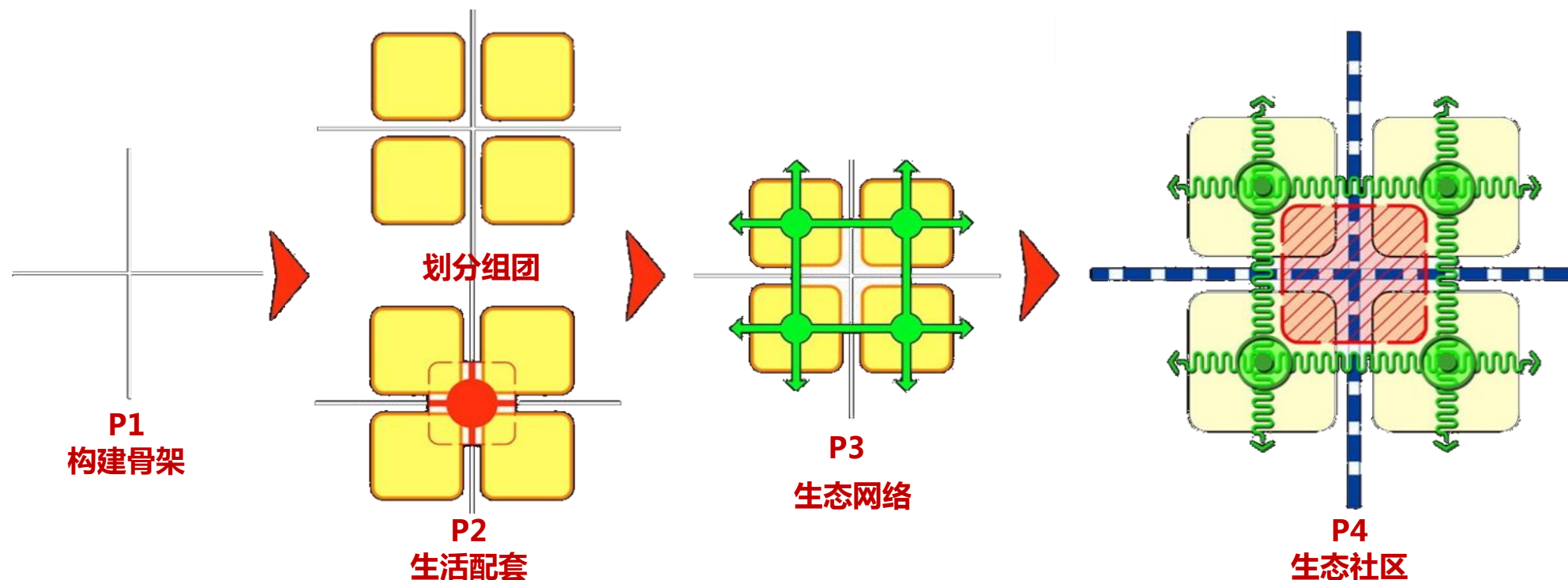
名称	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)	床位数 (床)
梅龙敬老院	2000	5000	60
观前敬老院	2000	6000	60



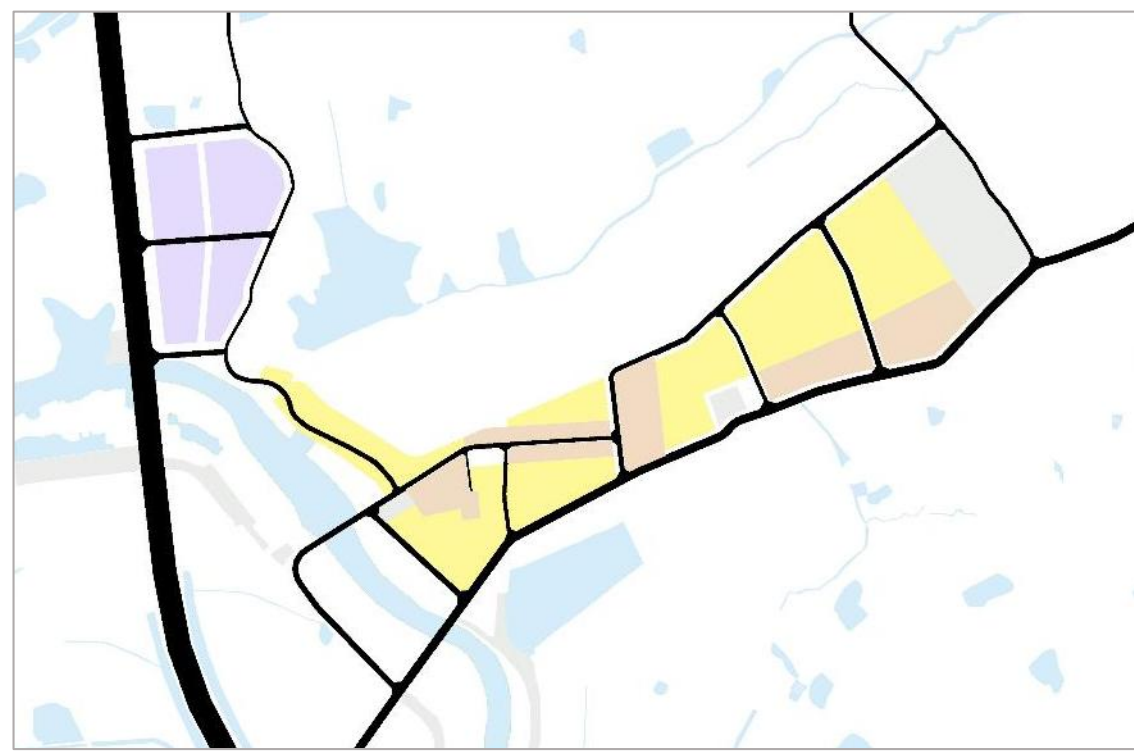
8.2 空间组织策略

产城融合，打造品质宜居镇区

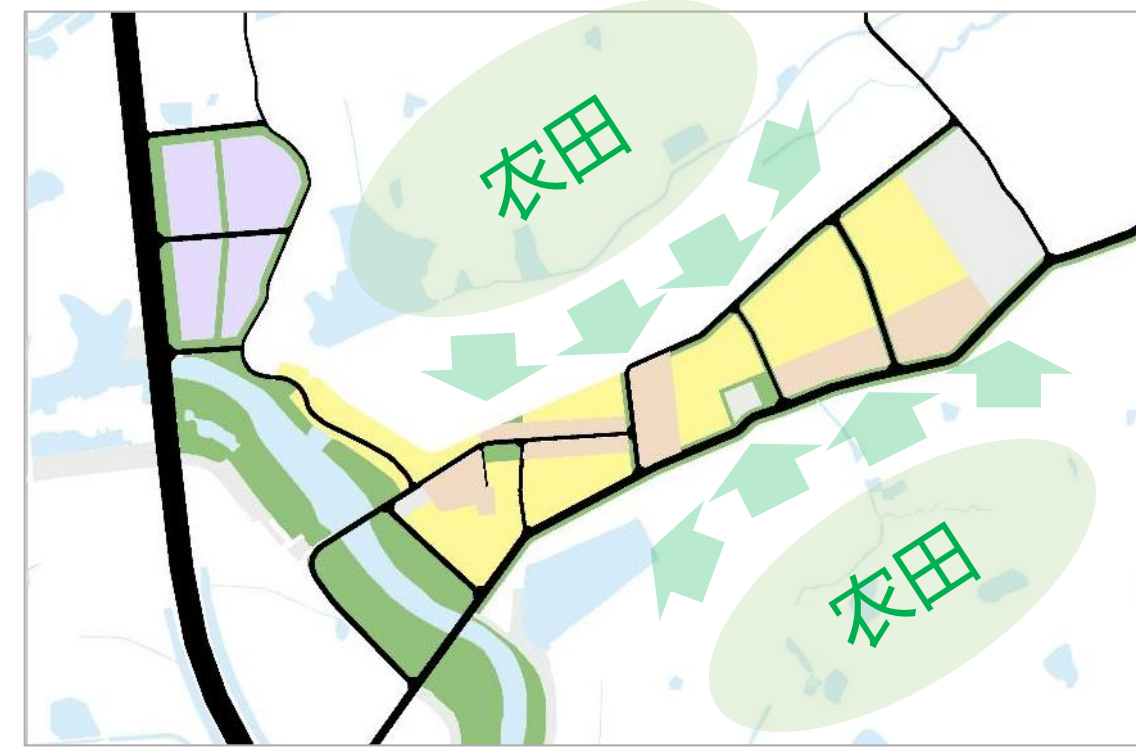
- 以交通系统为骨架
- 以公共服务节点为中心
- 完善社区生态网络



疏通镇区主要道路，明确镇区出入口和道路等级，加密路网



围绕居住和工业组团，完善镇区公共服务设施，设置综合服务中心和文化中心



依托水系，生态网络渗透，镇区契形发展

8.3 镇区结构规划

观前社区方案

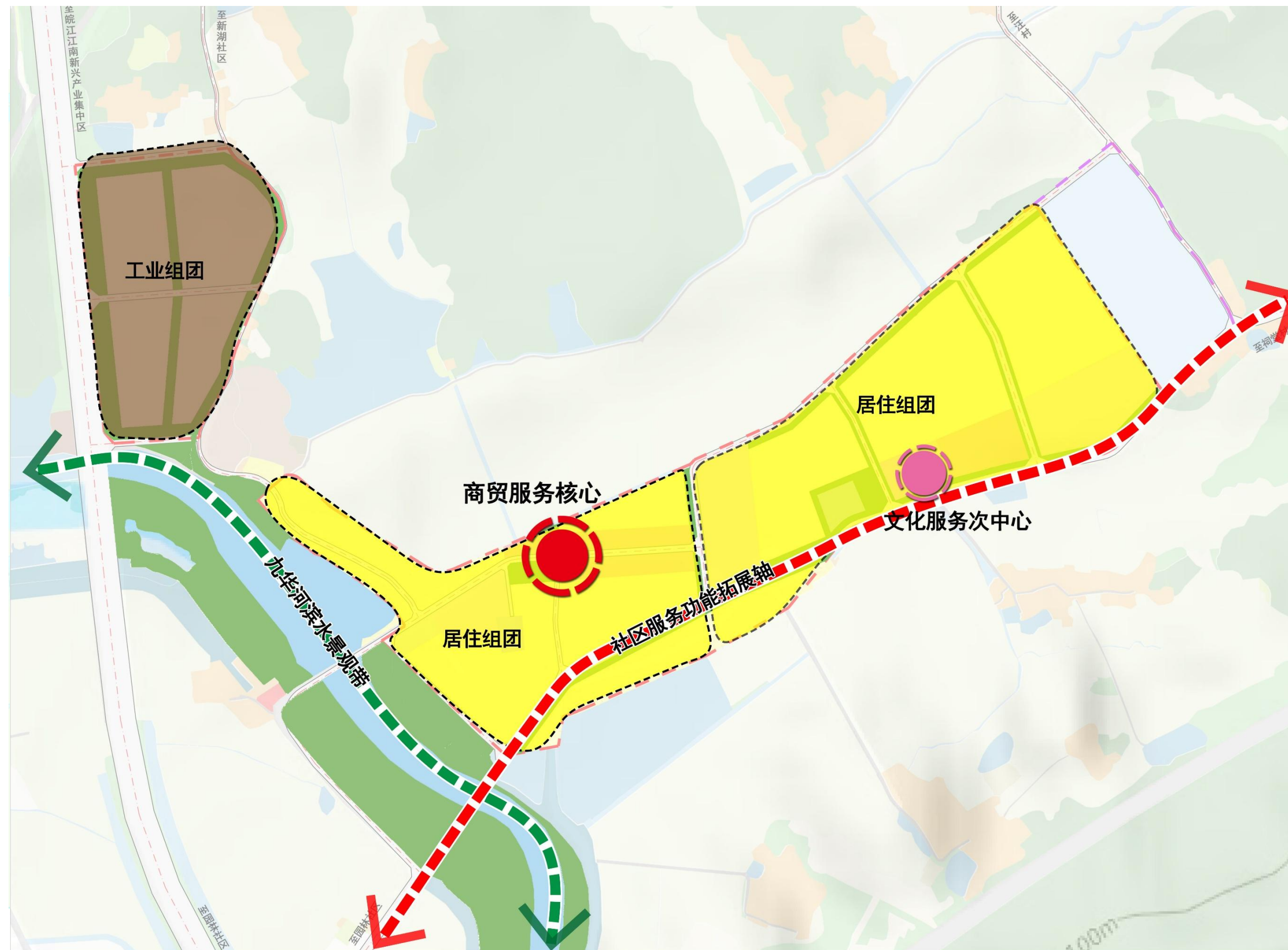
规划形成“**一轴一带·两心·三组团**”的功能结构体系

一轴：沿茅灵路镇区服务功能拓展轴

一带：沿九华河形成的滨水景观带

两心：镇区综合服务中心，主要承担教育、商贸物流等综合服务功能；
镇区文化服务次中心，主要承担行政、养老、商业、医疗等服务功能

三组团：镇西北形成工业组团，镇中形成三个居住组团

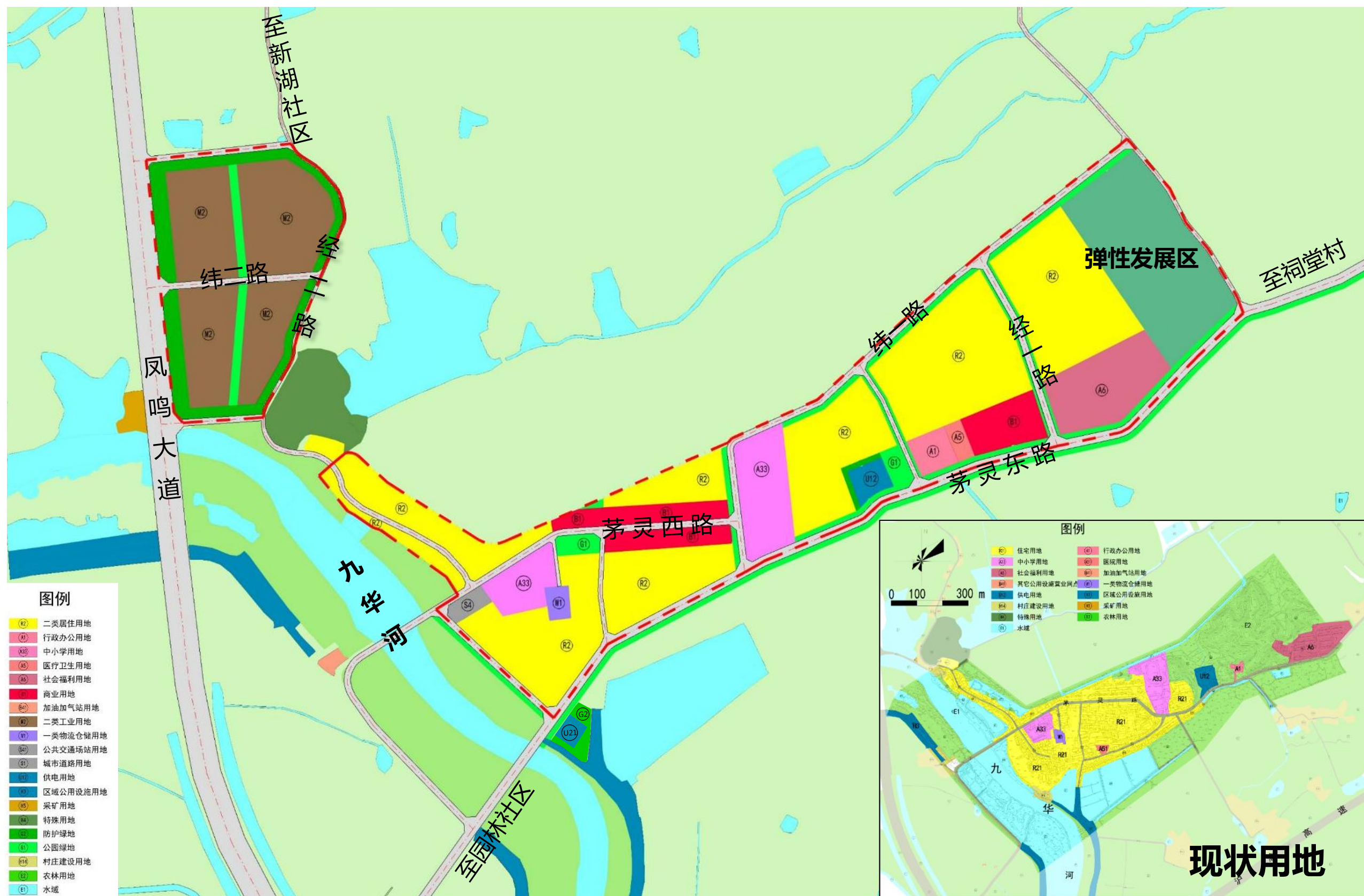


8.4 镇区用地规划

规划规模：城镇人口**0.8**万人，城镇建设用地总量**55.02**公顷。人均建设用地：**107m²/人**

规划思路：镇区以居住用地为主，完善公共服务和基础设施；西北侧以加工为主，注重生态环境的改善。

类别代码			类别名称	面积 (公顷)	占比 (%)
大类	中类	小类			
R			居住用地	23.6	42.89
	R2		二类居住用地	23.6	42.89
A			公共管理与公共服务用地	6.5	11.81
	A1		行政办公用地	0.53	0.96
	A3		教育科研用地	3.17	5.76
		A33		中小学用地	3.17
	A5		医疗卫生用地	0.24	0.44
	A6		社会福利设施用地	2.6	4.73
B			商业服务业设施用地	3.07	5.58
	B1		商业用地	3.07	5.58
M			工业用地	9.20	16.72
	M2		二类工业用地	9.20	16.72
W			物流仓储用地	0.27	0.49
	W1		一类物流仓储用地	0.27	9.61
S			道路与交通设施用地	11.99	9.07
	S1		城市道路用地	11.69	0.55
	S4		交通场站用地	0.3	1.45
U			公用设施用地	0.8	1.45
	U1		供应设施用地	0.8	1.45
		U12		供电用地	0.8
G			绿地与广场用地	6.59	6.78
	G1		公园绿地	3.73	5.20
	G2		防护绿地	2.86	11.05
H11			城市建设用地	55.02	100



8.5 道路交通组织

1、规划路网结构

一横四纵

构建“一横四纵”的道路交通结构

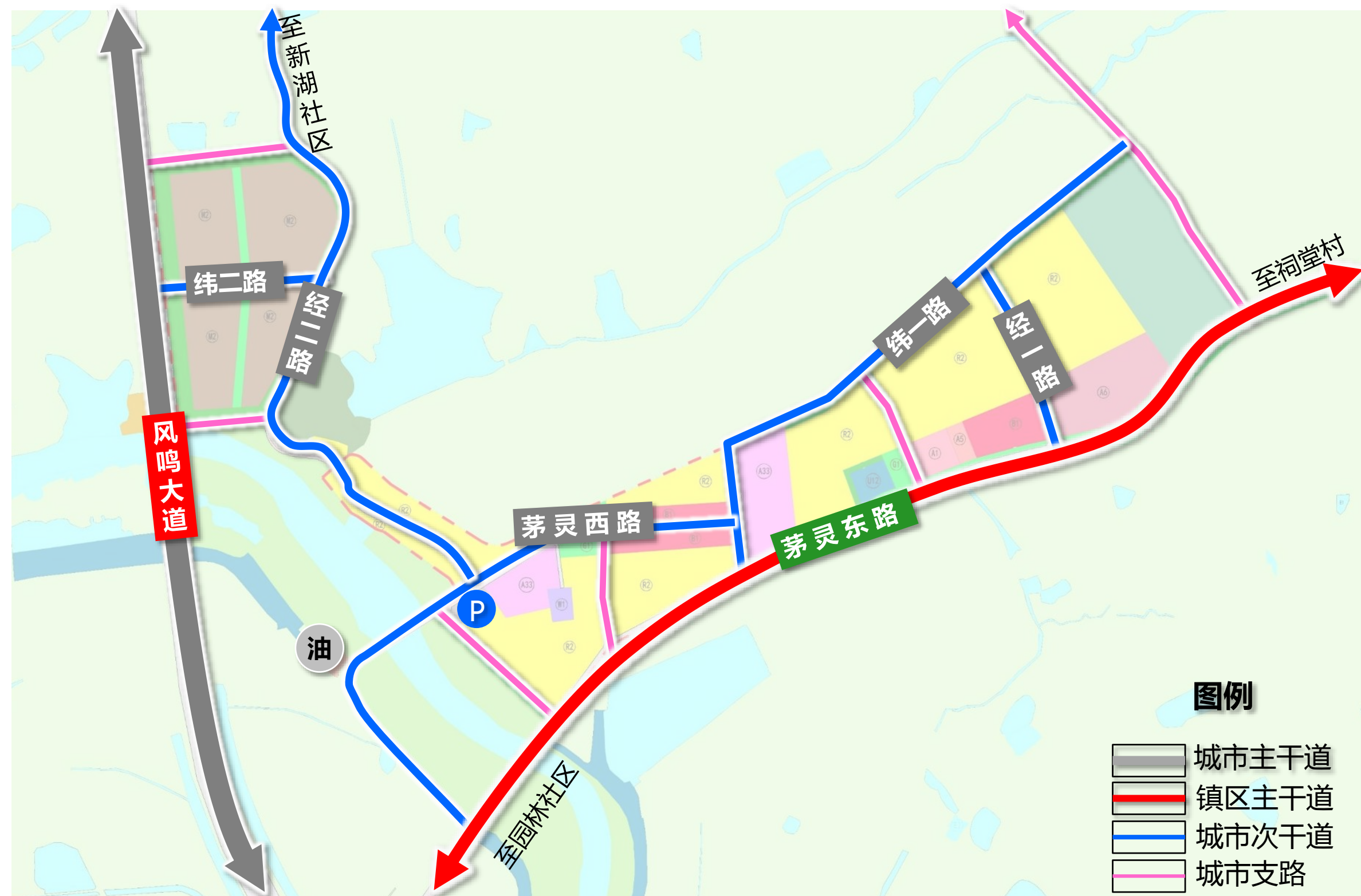
“一横”：指茅灵东路

“四纵”：即茅灵西路、纬一路、经二路和经一路

2、规划交通设施

1、规划保留镇区内加油站一处

2、公共停车场：1处，服务镇区商贸、工业和行政办公等公共设施



8.6 绿地系统规划

1、绿地布局

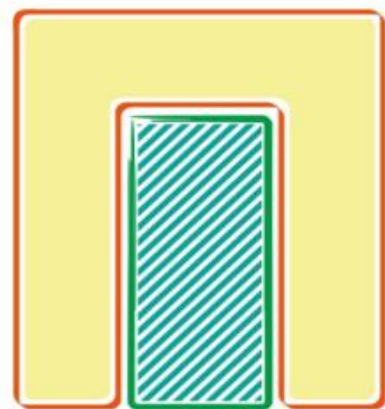
绿地结构：“一轴一带一心多节点”结构

分类绿地：以公园绿地、防护绿地、广场绿地类型为主。

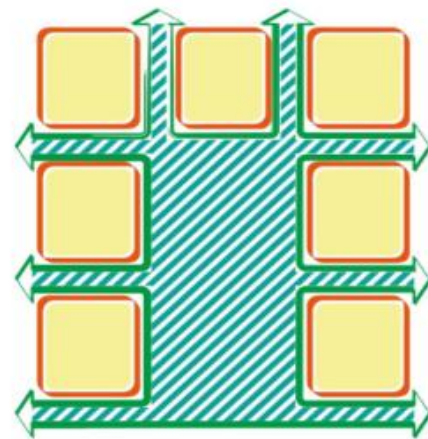
公园绿地：3处，以块状公园、街旁绿地、滨水带状绿地为主。

防护绿地：凤鸣大道以及镇区工业组团两侧布置。

广场用地：2处。结合生态停车场和公共服务设施建设。



城市包围公园
案例：纽约中央公园



城市与公园相互渗透
案例：杭州西溪湿地公园



下一步工作重点

落实市级指标

落实重大项目红线，完善国土整治与生态修复内容

优化城镇开发边界，确定城镇空间布局结构，完善用地布局