重庆市潼南区及桂林街道等

22个镇街土地利用总体规划（2006-2020年）

调整方案

#

# 一、总则

## （一）规划调整的必要性

**1、国土管理新形势对现行规划提出新的要求**

现行规划实施以来，在耕地保护、建设用地布局引导和规模管控、重点项目用地保障等方面发挥了显著的成效。同时，为深入贯彻“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，国家对土地利用管理工作提出新的要求。十九大报告明确指出，要坚定不移实施乡村振兴、区域协调发展、可持续发展等战略，构建国土空间开发保护制度。目前，潼南区积极融入长江经济带战略发展，区委区政府提出四个“做大做强”[[1]](#footnote-0)发展目标，全区需进一步落实更严格的耕地保护制度，落实永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界，优化全区土地利用空间布局以适应新形势下的新要求。

**2、现行规划实施过程存在的问题**

（1）城镇用地空间布局亟需优化

土地利用总体规划与城乡规划衔接不够，亟需协调两规。按照“多规合一”的规划思路，“中评深化”中将潼南区城市规划相关成果和现行土地利用总体规划（以下简称“两规”）叠加分析后发现，“两规”在城镇建设用地布局、城市扩展边界形态上存在差异。

（2）农村居民点规划不能满足农村产业发展和基础设施建设的需要

新形势下农村产业、乡村旅游及配套基础设施的建设发展需求超出规划预期，目前，全区共127个村编制了村规划，对村土地利用规划做了细化和安排，全区村土地利用格局、特别是村建设用地发生了一定变化，现行规划布局的农村居民点用地需要适应需求进行细化和调整。

（3）建设用地管制区布局需要优化

一是现行规划有条件建设区布局与城市建设方向及土地管理新要求存在矛盾。因城市拓展方向发生改变、永久性基本农田的划定等因素，现行规划布局的有条件建设区已不能满足规划后期城市发展需求。

二是禁止建设区的布局须与生态保护红线等衔接。目前，潼南区环保部门正在开展生态保护红线划定工作。因此，土地利用总体规划布局的禁止建设区应与环保部门划定的生态保护红线相衔接，避免出现规划不协调的情况。

综上，为提高发展质量、优化空间布局，实现资源的合理配置和有效利用，亟需开展潼南区及桂林街道等22个镇街土地利用总体规划（2006-2020年）调整工作。

## （二）规划调整的原则

**1、坚持实事求是，因地制宜。**

以土地资源的现实条件为基础，根据全区的现实情况和实际需求，因地制宜地调整土地利用总体规划，优化土地利用结构和空间布局。

**2、坚持保护优先，节约集约。**

坚持耕地和基本农田数量、质量保护并重，确保实有耕地面积基本稳定、质量逐步提高。严格贯彻“严控总量、盘活存量、用好增量、集约高效”的要求，充分利用闲置土地，挖掘低效用地，高效盘活存量土地，实现土地的集约高效利用，促进土地利用方式和经济增长方式的转变。

**3、坚持统筹兼顾，突出重点。**

按照全区发展定位及城乡统筹发展的要求，突出发展重点，明确主要矛盾，实行差别化的土地利用格局，科学合理安排各业、各类和各区域用地，优化土地利用结构和布局。

**4、坚持部门联动、多规衔接。**

加强与相关部门的联系与沟通，做好土地规划与潼南区国民经济和社会发展规划、城乡规划、环境保护规划的协调衔接，确保“十三五”规划发展用地需求，深入推进规划调整完善工作。

**5、坚持公众参与，尊重民意。**

尊重群众诉求，突出公众在调整完善土地利用总体规划中的主体地位，最大限度发挥公众积极性，保障公众的知情权和参与权。广泛征求公众意见，严格执行听证制度，充分体现公众对规划调整完善的需求与监督，促进依法规划、民主规划、科学规划。

## （四）规划调整的范围和期限

**1、规划调整范围**

规划调整范围为潼南区行政区范围内全部土地，总规模158433.33公顷，包括中心城区2个街道（梓潼街道、桂林街道）、4个重点镇（田家镇、太安镇、双江镇、崇龛镇）和其他乡镇16个（花岩镇、柏梓镇、塘坝镇、小渡镇、新胜镇、卧佛镇、五桂镇、上和镇、龙形镇、群力镇、古溪镇、宝龙镇、玉溪镇、米心镇、别口镇、寿桥镇）

**2、规划期限**

规划期限为2006-2020年，其中规划基期年为2005年，规划调整完善基期年为2014年，规划目标年为2020年。

# 二、规划目标调整

本次规划调整严格落实上级规划下达各项目标，调整后，各类规划目标及落实情况如下：

## （一）总量指标

**1、耕地保有量**

耕地保有量从原规划目标78900公顷调减至72733公顷，调减6167公顷。落实各项调整后，数据库落实规模为94758.69公顷，多保耕地22025.69公顷，未突破耕地保有量目标。

**2、基本农田面积**

基本农田从原规划目标67333.33公顷调减至62000公顷，调减5333.33公顷。落实后，数据库汇总基本农田规模为62002.77公顷，未突破基本农田目标。

**3、园地面积**

园地面积从原规划目标5730公顷调减至2800公顷，调减2930公顷。落实后，数据库汇总园地面积2912.73公顷，未突破园地面积目标。

**4、林地面积**

林地面积从原规划目标12430公顷调增至15000公顷，调增2570公顷。落实后，数据库汇总林地面积17996.75公顷，未突破林地面积目标。

**5、牧草地面积**

牧草地面积从原规划70公顷调减至0公顷，调减70公顷。落实后，数据库汇总牧草地面积0公顷。

**6、建设用地总量**

建设用地总量从原规划目标17666.56调增至17825公顷，调增158.44公顷。落实各项调整后，数据库汇总规模为17676.67公顷，预留机动指标148.33公顷。

**7、城乡建设用地规模**

城乡建设用地规模从原规划目标14735.94调增至15036公顷，调增300.06公顷。落实各项调整后，数据库汇总规模为14915.45公顷，预留机动指标120.55公顷，未突破城乡建设用地目标。

**8、城镇工矿用地规模**

城镇工矿用地规模从原规划目标3165.94调增至3466公顷，调增300.06公顷。落实各项调整后，数据库汇总规模为3386.89公顷，预留机动指标79.11公顷，未突破城镇工矿用地目标。

**9、交通水利及其他建设用地规模**

交通水利及其他建设用地规模从原规划目标2930.62调减至2789公顷，调减141.62公顷。落实各项调整后，数据库汇总规模为2761.22公顷，预留交通水利及其他建设用地机动指标27.78公顷。

## （二）增量指标

**1、新增建设用地总量**

新增建设用地总量从原规划目标4285.15公顷调增至3750.00公顷，调减535.15公顷。

**2、建设占用农用地规模**

建设用地占用农用地规模从原规划目标4142.39公顷调增至3150公顷，调减992.39公顷。

**3、建设占用耕地规模**

建设占用耕地规模从原规划目标2991.95公顷调增至2750公顷，调增241.95公顷。

**4、整理复垦开发补充耕地规模**

土地整治复垦开发补充耕地规模从原规划的4529.52公顷调减至4025公顷，调减504.52公顷。

# 三、新增重点建设项目用地保障

根据潼南区国民经济和社会发展“十三五”规划及相关专项规划，本次规划调整为规划实施中后期拟新增重点建设项目78项，其中能源类6项、交通类35项、水利类13项、环保类3项、民生类7项、旅游类13项、现代农业建设项目1项。

# 四、实施保障措施

## （一）严格落实耕地保护措施，确保耕地占补平衡

规划调整方案经批准实施后，新增非农建设用地占用耕地的，须以委托补充等措施，补充数量和质量相当的耕地，确保潼南区土地利用总体规划确定的耕地面积不减少、质量不降低。

## （二）严格实施土地用途管制制度，合理引导用地方向

严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护，确保当地的农业生产力不下降。

## （三）全面落实乡村振兴战略行动计划

全面落实乡村振兴战略行动计划，鼓励农村地区编制村土地利用规划，统一安排各类各业用地。

## （五）完善节约集约举措，提升节约集约水平

规划实施后期，严格执行依法收回闲置土地或征收土地闲置费的规定，加快闲置土地的认定、公示和处置；建立低效用地再开发激励约束机制，推进城乡存量建设用地挖潜利用和高效配置；完善土地收购储备制度，制定工业用地等各类存量用地回购和转让政策，建立存量建设用地盘活利用激励机制。

**附表1 潼南区规划调整前后主要规划指标情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标 | 现行规划目标 | 调整后的目标 | 规划目标增减情况 | 指标属性 | 调整原因 |
|
| 总量指标（公顷） | 耕地保有量 | 78900.00  | 72733.00  | -6167.00  | 约束性 | 上位规划下达新目标 |
| 基本农田面积 | 67333.33  | 62000.00  | -5333.33  | 约束性 | 上位规划下达新目标 |
| 园地面积 | 5730.00  | 2800.00  | -2930.00  | 预期性 | 　 |
| 林地面积 | 12430.00  | 15000.00  | 2570.00  | 预期性 | 退耕还林 |
| 牧草地面积 | 70.00  | 0.00  | -70.00  | 预期性 | 　 |
| 建设用地总规模 | 17666.56  | 17825.00  | 158.44  | 预期性 | 落实规划实施后期新布局建设用地项目 |
| 城乡建设用地规模 | 14735.94  | 15036.00  | 300.06  | 约束性 | 上位规划下达新目标 |
| 城镇工矿用地规模 | 3165.94  | 3466.00  | 300.06  | 预期性 | 新增城镇工矿用地 |
| 交通、水利及其他用地规模 | 2930.62  | 2789.00  | -141.62  | 预期性 | 落实规划实施后期新布局交通水利及其他建设用地项目 |
| 增量指标（公顷） | 新增建设用地总量 | 4285.15  | 3750.00  | -535.15  | 预期性 | 　 |
| 建设占用农用地规模 | 4142.39  | 3150.00  | -992.39  | 预期性 |
| 建设占用耕地规模 | 2991.95  | 2750.00  | -241.95  | 约束性 |
| 整理复垦开发补充耕地规模 | 4529.52  | 4025.00  | -504.52  | 约束性 | 因耕地保有量目标减少，相应适当减少该目标。 |
| 效率指标（平方米/人） | 人均城镇工矿用地 | 90.00  | 90.00  | 0.00  | 约束性  | 无变化 |

1. 潼南区第十三届二次党代会精神，为做大做强做优以工业为主体的实体经济，做大做强做绿现代农业，做大做强做美宜居城市，做大做强做活旅游产业 [↑](#footnote-ref-0)