

永修县三角乡总体规划(2017-2030)

(文本、图集、说明书、基础资料汇编)

三角乡人民政府
深圳市广泰建筑设计有限公司
二〇一七年八月

城乡规划编制资质证书

证书编号 [粤]城规编 (142044) 号 证书等级 乙级

单位名称 深圳市广泰建筑设计有限公司

承担业务范围

在全国范围内承接：(一) 镇、20万居民以上以下城市总体规划的编制；(二) 镇、镇区注册所在地镇区和100万居民以上以下城市镇区总体规划的编制；(三) 详细规划编制；(四) 乡村住区规划设计；(五) 建设工程规划许可可行性研究。

发证机关



(有效期限：自 2014年 1月 06日至2019年12月30日)

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

项目名称：永修县三角乡总体规划 (2017-2030)

委托单位：永修县三角乡人民政府

设计单位：深圳市广泰建筑设计有限公司

设计证书号：[粤]城规编第 (142044) 号 证书等级：乙级

院长：徐历唐

总规划师：陈卫伟 一级建筑师 高级工程师

项目主持人：张俊 国家注册规划师 高级工程师

项目负责人：戴西龙 国家注册规划师 工程师

设计人员：戴西龙 国家注册规划师

金峰 国家注册规划师

刘军平 规划师

田后运 工程师

陈聪明 规划师

陆燕勇 助理规划师

张丽 助理景观师

参编人员：

永修县三角乡人民政府 钱华 书记

朱志强 乡长

袁和好 分管

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称：深圳市广泰建筑设计有限公司
业务范围：城乡规划编制 乙级
资质证书编号：[粤]城规编第(142044)
有效期至：2019年12月30日

《永修县三角乡总体规划（2017-2030）》

专家评审意见答复及修改情况说明

2017年12月26日，《永修县三角乡总体规划（2017-2030）》的专家评审会中，专家们认真听取了我方编制单位代表的汇报，经充分讨论，提出以下意见（以下黑色字体为评审意见原文），我方编制组经认真研究，对每一条评审意见进行了全面落实，以下为专家评审意见答复及修改情况说明（详情请见规划成果）：

1、规划应认真贯彻落实好十八大、十九大精神，加强生态文明建设，构建山水林田湖草生命共同体；科学确定城镇发展目标、发展定位和指标体系，实现可持续发展。

答复：党的十八大中提出：要按照人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的原则，控制开发强度，调整空间结构，促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，给自然留下更多修复空间，给农业留下更多良田，给了孙后代留下天蓝、地绿、水净的美丽家园。坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。加快改革户籍制度，有序推进农业转移人口市民化，努力实现城镇基本公共服务常住人口全覆盖。改革征地制度，提高农民在土地增值收益中的分配比例。加快完善城乡发展一体化体制机制，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。

党的十九大对新型城镇化建设和城乡融合发展做出了重大决策部署。小城镇建设是深入推进新型城镇化的重要抓手，是推动城乡融合发展和乡村振兴的强大动力。

经过修改之后，在本次规划中已充分落实以上精神，并科学确定了三角乡的发展目标、发展定位和指标体系，为实现三角乡的可持续发展提供了依据。

2、认真按照《城乡规划法》和《镇规划标准》等要求，按照规划新理念、新方法编制规划；规范完善规划成果的内容和表述。

答复：《城乡规划法》和《镇规划标准》等是规划编制工作中的重要依据，本次规划已按《城乡规划法》和《镇规划标准》等中的新理念、新方法完善了三角乡总体规划成果的内容和表述。

3、按照全域规划、空间规划的要求，科学预测镇域、镇区人口规模和城镇化水平，合理划定镇规划区范围和镇区开发边界，合理确定村庄和镇区建设用地规模。

答复：本次规划已按照全域规划、空间规划等的要求，并结合近10年三角乡的人口数据的变化及国家全面放开二胎的政策，合理地确定了三角乡的自然增长率，同时也查阅了永修县统计年鉴中的数据，合理地预测了三角乡的城镇化水平。

在本次规划的制定工作中，综合考虑了三角乡的城乡经济社会发展实际水平与发展需要，既为今后的发展提供空间做准备，保障可持续发展目标的实现，又注重了经济发展与人口、资源、环境的协调，促进集约、优化利用土地与自然资源。将具有与集镇区密切联系的村庄纳入统一的规划，加强镇基础设施向农村地区延伸和社会服务事业向农村覆盖，保证一定空间距离范围内的村庄在资源调配、生活供应、设施共享等方面能够实现相互依存、紧密联系。并根据三角乡发展的需要与可能，深入研究了三角乡城镇化和城市空间拓展的历史规律，科学预测了三角乡未来空间拓展的方向和目标，充分考虑了集镇与周边统筹发展的要求，充分考虑了对水源地、生态廊道、区域重大基础设施廊道等城乡发展的保障条件的保护要求。

根据三角乡规划末的人口预测及集镇区的发展需要，规划成果中合理地确定了村庄和集镇区建设用地规模，集镇区内的人均建设用地指标控制在每人120m²以内。

4、认真落实永修县城市总体规划、土地利用总体规划、生态保护红线区划等上位规划，加强与电力、交通、燃气等专项规划的衔接，做到“多规合一”。

回复：已落实与永修县城市总体规划、土地利用总体规划、生态保护红线区划等上位规划对本次规划的深化要求，并加强了与电力、交通、燃气等专项规划的衔接。

5、落实十九大乡村振兴战略，提出镇村体系布局和村庄整治的策略，推进美丽乡村建设。

回复：十九大报告提出，实施乡村振兴战略。要坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。

本次规划以产业发展为先导，以公共设施建设引导村镇建设，促进村镇体系的形成。规划三角乡村镇体系分为四个层次：中心镇区——副中心区——中心村——基层村。同时也补充提出了三角乡村庄整治的策略。

6、加强对上版总体规划实施绩效的评估，分析研究实施过程中存在的各类问题、偏差及其原因。

答复：经与甲方确定，本次三角乡总体规划的编制属首次编制。

7、加强特色产业发展前景的分析研究，合理确定产业发展目标、规模和布局。

答复：根据三角乡的地理位置和资源环境特征，在整体环境资源可持续发展的基础上进行产业空间布局，发挥自身农业发展优势，积极进行劳动地域分工的专业化协作。以多域现有经济基础及其生产力布局、资源分布、居民点体系及经济社会发展需要为依据，将多域产业布局结构分为：一心、一副、两带、两区。

一心：即为集镇区中心，是三角乡的政治、经济和文化中心，重点发展房地产业、商业服务业、旅游配套服务业等现代服务业。

一副：即为环鄱阳湖旅游集散中心，是成为集散旅游、组团旅游、旅游车站、旅游客运、旅游广告为一体的新型旅游企业，以旅游汽车客运为主，全面环绕鄱阳湖，实现客源互通。

两带：即为沿昌九快速通道产业经济带和沿水吴公路产业经济带。

1) 、沿昌九快速通道产业经济带：即沿昌九快速通道形成的南北向多域产业重点发展带，积极发展第三产业。也是三角乡主要的对外交通联系带。

2) 、沿水吴公路产业经济带：即沿水吴公路形成的东西向多域以第一产业为重点的发展带。

生态农业观光区：依托昌九快速通道，应依托快速通道大力发展农业生态观光园，充分发挥本地乡村特色农业，着力发展果蔬生产，努力打造农业观光园的发展模式。

特色农业经济区：不断壮大水产养殖、莲子种植及农副产品生产流通等产业发展，扩大产业基地规模，大力推进产业基地的良种化、标准化、规模化、品牌化。

8、加强集镇用地适宜性评价和市政现状分析，补充村庄布点规划四线控制规划内容。

答复：加强了集镇用地适宜性评价和市政现状分析，并补充了村庄布点规划、四线控制规划内容。

9、加强与县城用地布局、功能定位、道路交通和生态体系的衔接，适当提高集镇区建设标准。

答复：已对永修县总体规划进行了分析和解读，三角乡集镇区属于永修县城关键镇规划区之外。另加强了与县城用地布局、功能定位、道路交通和生态体系的衔接。

10、优化道路系统规划。优化道路等级、道路宽度、道路断面。

答复：已落实优化了道路系统规划。优化了道路等级、道路宽度、道路断面。对于旧集镇区的道路系统规划，充分考虑了现状实际情况，并同时与新区进行了良好的衔接。

11、加强综合防灾减灾规划。认真识别现状安全隐患，提出防患措施。认真研究三角乡集镇地理位置低、河道环绕、部分区域易被水淹等问题，科学合理划定河道蓝线和蓄滞洪区，合理确定竖向和排涝设施，确保行洪安全。

答复：三角乡属滨湖圩区乡镇，全乡在沿修河及马融河已经修建了水圩，在低涝地区修建了排涝站。长期以来，威胁三角的旱涝灾害已基本得到控制。

在本次规划编制中，补充划定了河道蓝线和蓄滞洪区，并合理确定了竖向和排涝设施。

12、按照全面建成小康社会的要求，完善近期建设规划内容，建立项目库。

答复：已按照要求，完善了近期建设规划内容，建立了项目库。

13、加强现状基础资料调查，补充完善集镇区的地形图，补充水文、防洪、地质灾害分布、自然和历史文化资源的调查与分析。

与会人員提出的其他合理化建议，请规划编制单位一并采纳。

答复：已加强了现状基础资料的调查，补充完善了集镇区的地形图，对能够收集到的水文、防洪、地质灾害分布、自然和历史文化资源的资料进行了调查与分析。

与会人員提出的其他合理化建议，我方编制单位一并进行了采纳。

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 乡域总体规划.....	2
第三章 镇区建设规划.....	8
第四章 规划实施措施.....	13
第五章 城乡规划实施策略.....	13
第六章 附则.....	15
附录一：镇区建设用地平衡表.....	16

永修县三角乡总体规划(2017—2030)

文本

第一章 总则

第一条 为推进三角乡城镇化进程,合理配置城镇生产要素和资源,将三角乡建设成为布局合理、功能齐全、设施完善、环境优美、经济发达,具有地方特色风貌及较强辐射和带动能力的城镇,特编制《永修县三角乡总体规划(2017-2030)》(以下简称“本规划”)。全乡范围内的各类城镇建设、基础设施建设和其他非农业开发项目均服从本规划。

第二条 本次规划期限为:

近期:2017~2020年,中期:2021~2025年,远期:2026~2030年。

第三条 规划区范围:

乡域规划范围:即三角乡整个行政辖区,总面积为68平方公里。

镇区规划区范围:集镇区:现集镇区建成区、永丰村、五星村部分管辖范围及永丰村部分村庄建成区(邓家村、闵家村等两个自然村),总面积248.08公顷。

第四条 规划的主要依据为:《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国环境保护法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《村镇规划标准》、《村镇规划编制办法》(试行)、《江西省城乡规划条例》、《中共江西省委、江西省人民政府关于推进社会主义新农村建设的实施意见》、《永修县土地利用总体规划(2006-2020)》、《永修县总

体规划(2013-2030)》。

第五条 本次规划的原则:

1、宏观着眼,区域协调。

与区域协调发展,在超越乡域的区域范围进行资源配置、产业布局 and 重要

基础设施建设的协调和规划。

2、要素集聚,集约发展

正确引导、合理布局,促进镇区生产要素的集聚。积极引导“工业进(工业园)”、“住宅进(社区)”、“商业进(市)场”。

3、节约用地。合理布局

确保城镇空间布局紧凑,合理利用土地资源。推进旧镇区更新改造,提高现状建成区城镇化质量。积极开迁村并点和土地整理,开发利用荒地和废弃地。

4、突出服务,完善功能

基础设施和公共服务设施应像镇区适当集中,满足镇区居民及周边农村居民日益增长的物质和精神生活的需求。

5、保护生态,改善环境

规划与建设要注意生态环境的保护和居住环境的改善,为居民创造舒适、健康、优美的生活环境,实现城镇环境的可持续发展。

第六条 本规划强制性内容指文本中带下划线的条文:采用“禁止、必须、严格控制、严格控制、严格按照、严格执行、严禁、不得”用词。强制性内容是对总体规划实施进行监督检查的基本依据,违反规划强制性内容进行建设的,属严重影响总体规划的行为,应依法进行查处。

第二章 乡域总体规划

第七条 依据《水修县土地利用总体规划（2006-2020）2017年修编稿》，按照近年来发展需求和实际情况和新的规划期要求，进一步规划制订土地集约利用和环境资源优化利用的空间管制区划。将三角乡地域用地分为三大类，即禁止建设区、限制建设区和适宜建设区。

第八条 适宜建设区分为集镇建设区和乡村居民点建设区。

集镇建设区即本次镇区规划的建设范围：现状20.62公顷，规划面积53.01公顷，规划人均建设用地控制在120平方米以内。规划期内要有意识地引导第二、三产业在镇区内集聚发展，扩大就业容量，精心设计城镇空间布局和景观环境，优化城镇生态环境，注重保护和优化历史文化环境。要贯彻“统一规划、优化结构、合理布局、配套设施、综合整治”的方针，加快城镇基础设施建设，推行环境综合整治。

乡村居民点建设区是指对村庄建设进行控制的区域。规划人均建设用地控制在120平方米以内。要按照构建和谐社会主义要求，弘扬建设节约型社会和环境友好型社会的文化教育，加强土地集约利用，合理利用水资源，发展利用可再生资源。

第九条 禁止建设区是指需要严格限制城乡居民建设活动的地区，主要包括自然保护区及其安全保护缓冲区、水源涵养区、饮用水源保护区、河流湿地、泄洪滞洪区、基本农田保护区等。三角乡的禁止建设区包括省级高山岭自然保护区、水库周边的水源涵养林、沿海防护林带以及国土利用规划确定的基本农田。

在水源涵养区和饮用水源保护区应提高绿化覆盖率和森林覆盖率，作好水土保持，严禁各类污染源进入水源地及其保护区，建立完善的水土保持生态监测和保护体系。

第十条 限制建设区是指除了适宜建设区、禁止建设区以外的其它限制建设地区，限制非农业建设，严格控制建设用地的供应。主要为乡村农业(农、林、牧、渔)发展区，用于农业生产作业，同时注意生态环境保护；其中荒山荒地作为发展备用地。

将现代科学技术和传统有机农业技术相结合，全面规划、合理组织农业生产，推行精准农业，重点推广以节水为主的精准灌溉、以配方施肥为主的精准平衡施肥和培育优良品种和播种，发展热带高效农业和生态农业。

对公路、河渠、堤坝沿线进行绿化美化，形成带、网、片、点相结合，功能完备的绿色长廊，使绿色通道与生态环境、城乡绿化美化融为一体。河渠、堤坝、水库沿线绿化以保持水土、护坡护岸、涵养水源为主要功能。根据护岸(坝)和绿化美化要求选择生态、经济、观赏价值高的树种和草种。绿色通道建设要全面规划、合理布局、确保质量、保护环境。

第十一条 乡域产业空间布局

根据三角乡的地理位置和资源环境特征，在整体环境资源可持续利用的基础上进行产业空间布局，发挥自身农业发展优势，积极进行劳动地域分工的专业化协作。以乡域现有经济基础及其生产力布局、资源分布、居民点体系及经济社会发展需要为依据，将乡域产业布局结构分为：一心、一副、两带、两组团。

一心：即为集镇区中心，是三角乡的政治、经济和文化中心，重点发展房地产业、商业服务业、旅游配套设施服务业等现代服务业。

一副：即为环鄱阳湖旅游集散中心，是成为集散客旅游、组团旅游、旅游车站、旅游客运、旅游广告为一体的新型旅游企业，以旅游汽车客运为主，全面环绕鄱阳湖，实现客源互通。

两带：即为沿昌九快速通道产业经济带和沿水吴公路产业经济带。

沿昌九快速通道产业经济带：即沿昌九快速通道形成的南北向乡域产业重点发展带，积极发展第三产业。也是三角乡主要的对外交通联系带。

沿水吴公路产业经济带：即沿水吴公路形成的东西向乡域以第一产业为重点的发展带化。

第十二条 村镇体系规划：三角乡现状村镇体系分为四级，即“中心镇区——副中心区——中心村——基层村”，乡域下辖1个居委会、13个村委会、109个自然村。为促进城乡经济、社会和环境协调发展，应以建设和和谐社会和服务农业、农村和农民为基本目标，落实县城城镇体系规划提出的要求，在环境空间优化利用和产业发展合理布局的基础上，制订分工协作、有组合的村镇体系规划。

第十三条 村镇规模等级结构规划

规划以产业发展为先导，以公共设施建设引导村镇建设，促进村镇体系的形成。规划三角乡村镇体系分为四个层次：中心镇区——副中心区——中心村——基层村。

● 中心镇区

三角乡区是政府驻地，集镇规模0.85万人左右，集镇规模53.01公顷。

● 副中心区
环鄱阳湖旅游集散中心区作为三角乡的副中心，规模0.02万人左右，用地15公顷。

● 中心村

是村委会驻地的自然村，也是人口规模相对较大的农村居民点，规划配置拥有为本村庄和附近村庄服务的科技文化卫生等基本服务设施。规划至2030年形成三个中心行政村，即渣坊村、白沙村和红旗村。人口规模为0.2~0.4万人，行政村中包括若干自然村。

● 基层村

是中心村之外的其他村委会所在地：一般管辖3~8个自然村，人口规模为0.1~0.3万人。

第十四条 村镇职能结构规划

村镇体系职能结构规划宗旨是发挥各自优势与分工协作。规划引导中心镇区和其他各村镇的分工与协作，形成和乡域周边集镇及乡域内各个村镇之间的良性互动，多方面实现三角乡的协调发展。要特别加强与周边集镇特别是县城的经济交流。

● 中心镇区

三角乡域的政治、经济、文化中心，是规划第二、三产业的主要聚集地，重点建设镇区公共服务设施和区域性农副产品交易集散中心，强化镇区作为乡域商品流通集散中心的职能。不断扩大第二、三产业就业容量，吸收周边乡村从农业中分离出来的富余劳动力人口来镇区定居。

● 副中心区

三角乡副中心即为环鄯阳湖旅游集散中心。

环鄯阳湖旅游集散中心做为游客进入环鄯阳湖的吴城部分的必经之路，主要为整合散客旅游资源和规范散客旅游市场以及满足市民个性化旅游需求和促进自助消费市场培育的重要综合性平台。。

● 中心村

是周边一般行政村和自然村的中心。公共服务设施和市政设施配套要明显比基层村高一个档次，使其成为周边村庄的服务中心。

● 一般行政村

作为村委会所在地，以居住和服务于农业生产为主要职能。要按照社会主义新农村建设要求改善居住条件并提高服务设施水平。要根据所处片区发展方向、自身基础、生产优势及特点，创造条件发展相应产业，力求多方位发展。

表 2-1 三角乡村镇等级规模和职能分工一览表

等级	村镇等级	名称	规划期末人口规模	职能
一级	中心镇区	三角中心镇区	8500 人	乡镇中心、旅游配套
二级	副中心区	环鄯阳湖旅游集散中心	200 人	旅游集散
三级	中心村	渣坊村	1500~2000 人	生态农业、水产养殖
		白沙村	2200~2500 人	生态农业
		红旗村	3500~4000 人	生态农业
		水丰村	3000~3500 人	生态农业
		爱甜村	2200~2500 人	生态农业
		爱甜村	2500~2800 人	生态农业
四级	基层村	爱土村	2500~2800 人	水产养殖
		彭湖村	1500~1800 人	水产养殖
		树下村	2800~3200 人	生态农业
		周坊村	2000~2200 人	农业观光
		五星村	3000~3500 人	生态农业

等级	村镇等级	名称	规划期末人口规模	职能
		建华村	2500~2800 人	生态农业
		里建村	2000~2200 人	生态农业

第十五条 美丽乡村建设指引

1、以科学发展观为指导，以构建社会主义和谐社会为基本目标，符合“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的方针要求，与创建文明生态村工作紧密结合。

2、规划期内逐步完善村庄各项基础设施与主要公共建筑的配置，包括：(1)配置并综合协调交通、供水、排水、供电、电讯等基础设施，确定工程管走向和技术选型；(2)安排卫生站、文化站、小商店、农业生产服务中心等主要公共建筑；(3)综合安排环保和防灾等方面内容。对中心村和其他重要地段的风貌、体型、色彩以及环境要求等提出原则性规定。

3、村庄用地布局应以节约和集约发展为指导思想，村庄建设用地应尽量利用现状建设用地、弃置地、坑洼地等，规划村庄人均综合建设用地控制在 120 平方米以内。非农业用地集中到镇区发展。

4、要发展利用可再生资源，合理保护和利用当地资源，大力推广太阳能、沼气等能源利用新技术。

5、积极举办多种务实的农业技术职业培训，健全农产品预警、市场监管和科技服务等信息服务，相应举办相关的农业技术交流、职业教育，农忙期间进行远程教育 and 现场教育培训。

6、采取系列措施拓展农村劳动力转移就业规模，按照“政府引导、市场配置、专业化培训、企业化运作、规范化经营、一体化服务”的思路，坚持“公

平对待、合理引导、完善管理、搞好服务”的原则,采取有效措施,加快农村劳动方向非农业和城镇转移步伐。

第十六条 近期村庄整治计划

按照建设部《新农村建设村庄整治技术导则》进行社会主义新农村环境整治,重点整治人们日常生活所必需的公用设施、环境质量保障和安全保障设施,以及村庄风貌的维护等,环境整治提倡自力更生、就地取材、优质高效,少投入、多办事,充分体现节地、节能、节水和节材的“四节”方针。

第十七条 乡域公共设施规划

1、商贸设施

集镇中心区:设置农副产品批发加工市场或集贸市场、日杂店、银行、信用社、保险机构、餐饮店、旅馆、招待所等。

13个行政村:安排为农业生产和村民日常生活服务的日杂店。支持流通企业直接到乡镇、中心村创办连锁化的“农家店”。

2、文化体育设施

镇区和美夏墟:设置科技文化站(馆)、书店、影剧院、灯光球场、文体中心等文化体育设施。积极扶持农村业余文化队伍,鼓励农民兴办文化产业,在各自然村开展和谐家庭、和谐村组创建活动,鼓励农民开展体育健身活动。

3、医疗卫生设施

重点保证农村社会公共卫生产品和基本医疗服务供给,改革农村基层卫生医疗管理体制,乡镇卫生院以公共卫生服务为主,综合提供预防、保健和基本医疗等服务。

集镇中心区:在现有的基础上,将现状医疗水平不断提高。

乡村卫生室配置按表2-2《村庄公共设施项目分级配置》进行建设。

4、教育设施

设置一所中学分别位于三角乡集镇中心区内,初中服务规模不小于0.1万人;完善九年义务教育。在中心行政村重点加强小学的建设,为周边一般行政村和自然村服务。村庄平均每所小学服务规模不宜少于0.05万人。

5、农村五保户供养设施

因现已有敬老院,位于县城建设用地范围内,故在镇区没有设置敬老院。

第十八条 村庄公共设施项目分级配置

表2-2 村庄公共设施项目分级配置

类别	项目	中心村	基层村
管理	村民委员会、农业合作社管理、农民协会、党建	●	—
	董等	○	—
教育	小学	○	—
	幼儿园、儿童学前教育室等	●	○
体育	篮球场、排球场、羽毛球场、兵乓球台等	●	○
	文化科技站、图书室、文教室、戏台等	●	○
科技文化娱乐	卫生所(站、室)	●	●
	计划生育指导站、防疫保健站等	●	—
医疗	小集市、饮食店	○	—
	农家店	○	—
便民服务	邮件收发箱	○	—
	综合修理、加工、收购店	○	—
其他	农家晒场等	○	○

注:①表中●—应设的项目;○—可设的项目。

根据人口密度和规模,小集市、饮食店、文化科技站布置在集镇中心区。

小学布置要根据生源、服务半径,与周边村庄统筹规划,其用地应设在阳光充足、环境安静的地段,主要入口不应开向公路。

公共建筑宜集中布置在位置适中、内外联系方便的地段。

农家晒场按规划选址相对集中建设,可结合戏台、各类运动场地建设;要与住宅、公共建筑有25米以上防火距离。

在文化室、戏台、体育运动场地等公共活动场所应规划建设公共厕所。公共厕所须带有冲洗装置和密封三格化粪池。

第十九条 乡域交通规划

根据交通规划的目标、要求及村镇体系的空间结构要求，三角乡在2020年将形成较完善的公路网络体系。由于现状路网结构基本完整，所以规划将现有道路提升等级并硬化。在村村通公路的基础上，增加一些村与村这间的联系道路。使集镇与村庄之间、各个村庄之间的联系更加顺畅，保证乡域内部交通和对外交通顺畅。

第二十条 乡域水资源利用规划

1、水源供给

根据三角乡远期的发展规模以及产业规模预测，到2030年全生活用水量约为200万立方米/年，农业灌溉用水约3820万立方米/年。分散的水塘结合干渠下游渠道以及其它一些水域渠道等一起灌溉着三角乡的大部分土地。

2、给水工程规划

规划在给水管网自建自来水厂，为三角乡区和集镇区周边的村庄供水。

3、水源保护

三角乡的现状水源主要是修河。未来还要利用修河河流的地表水。规划未来要将河流取水口及周边涵养区统一纳入为城市水源地，分别设立水源一级保护区、二级保护区，并逐步关停各级地下水自备水源和现状集中供水水源井。

第二十一条 乡域污水工程规划

预测规划期末全乡的生活污水排放量约为5600立方米/日。规划在镇区以西的低洼湿地区域建设污水处理设施，利用土地处理法建设生态湿地系统或者

修建氧化塘的方式对镇区及附近村庄的污水进行处理，处理规模4760立方米/日。

各村庄分散式与合流制中的生活污水，宜采用净化沼气池、双层沉淀池或化粪池等进行处理；集中式生活污水，宜采用活性污泥法、生物膜法等技术处理。

生产污水的处理设施，应与生产设施建设同步进行。

乡域污水来源主要为生活污水，经处理后可用于灌溉。

第二十二条 乡域电力工程规划

集镇区电力线路以埋地电缆为主，居民点以外的电力10KV线路以架空裸线为主，其他村庄居民点内部电力线路为架空绝缘导线。

原有乡域供电线路除局部调整改线外，基本维持原线路布局不变。

电力线路敷设考虑安全实用，美化环境，节约用地。高压线走廊主要沿山体，农田及绿带敷设。进入城区的高压线，配电线路电力线敷设方式为架空与直埋相结合，近期在经济力量较差的情况下，主要以架空敷设为主，将来经济力量增强，将架空线逐步改成直埋或电缆沟埋设。

第二十三条 乡域电信工程规划

1、采用市话普及率法预测电话用户量。根据规划人口规模，从发展趋势考虑，在不同规划期内采用不同的普及率，规划近期农话普及率取20%，镇区电话普及率取35%，远期电话装机量为1800门，电话交换机容量为3100门；远期农话普及率取35%，镇区电话普及率取50%，电话装机量为3100门，电话交换机容量为3800门。

2、规划在三角乡区设电信所一座，与邮政所一体建设。

3、规划长话线路、局向中继线路全部光纤化，近、中期形成以光缆为主体，光缆与电缆相结合的通讯线路网络。电信管孔建设须兼顾各类公共信息业要求，统一规划、设计、建设。

4、发展完善有线电视网，近期主要建设镇区有线电视网，有线电视线路和电话线路统一考虑，埋地敷设；远期普及城乡居民点有线电视系统，通过电信综合业务数据网，发展网络传输有线电视，村村实现数字电视系统。

第二十四条 环境保护规划

1、区域环境保护

(1) 水环境保护

以地面水作为供水水源的地区，要避免污水对水源的污染。在水源取水口附近划定一定的水域和陆域作为水源保护区，并严格执行《水污染防治法》中的有关卫生防护规定。水体的其它功能应从饮用水水源的功能要求，以地下水作为供水水源的地区要确定地下水水源的保护范围，对于饮用水源要明确规定水源保护区，防止病原菌和其它污染物对水源的污染，保证水源地的补给水量和水质。

(2) 生态功能分区保护

按照空间管制区划，各生态功能分区要有利于保持各功能区生态平衡，促进生态良性循环，维护物种多样性，使区域的环境容量得以充分利用，又不超过环境的承载能力。

镇区及其周边农村地区应统筹考虑，促进城乡空间融合；将社会、经济、自然三个系统有机结合，实现三者的可持续发展。严禁在城镇的上风向和饮用水源地等敏感区内建设有污染的项目(包括规模化畜禽养殖场)。

天然水体、林地、草地、湿地等应尽量保留，河网地区要加强对滩涂和湿地的保护，土地开发和垦田要适度，严格禁止在基本农田保护区、自然保护区、水源保护区和泄洪区进行不符合保护目的的开发建设活动。

2、城镇环境保护

(1) 优化镇区产业结构和布局

因地制宜地发展综合效益好、技术密集程度高、能耗低、用水少、无污染或低污染的工业产品和农副产品深加工工业。对污染严重效益差的企业，采取强制整治和关停并转等限制性政策。工业发展要围绕农业增效和农民增收，着力培育农副产品加工型龙头企业，加快农业产业化进程。规划期内新建项目，要严格控制建筑施工噪声，减轻噪声扰民现象；对有生产经营活动噪声的项目应避免与居住用地混杂，在居住区内不得建设有噪声污染的工业企业。

(2) 强化环境质量管理

不断提高小城镇环境质量，强化环境管理。严格控制影响城镇环境的大气污染源和水污染源，实行排污总量控制，杜绝随意排放现象。坚持“谁污染谁付费”和“谁开发谁保护，谁破坏谁恢复，谁利用谁补偿”的原则。实行环境保护目标责任制，基本建设项目环境影响评价报告制度、基本建设项目“三同时”制度、排污收费制度、限期治理制度等。

镇区中的公共活动地区和住宅区应设置公共厕所和废物箱。公共厕所、废物箱等环卫设施的规划建设可参照《城市环境卫生设置标准》进行。垃圾收集方式主要以定点收集方式为主，加强废弃物资源化综合利用，高度重视防止和减少垃圾的产生。应逐步建立完善的垃圾收集、清运和处理体系，避免不同环节对环境造成二次污染。

3、乡村环境保护

在农田和水体之间应尽量设立湿地、植物等生态防护隔离带，科学使用农药和化肥，大力发展绿色食品，减少农业面源污染。有条件的地区应建设污水收集和集中处理设施，提倡污水处理后回用。

应发展乡村低层生态型住宅小区，逐步使居民每户拥有一处适用、卫生、美观的庭院。结合农村居民点改造，加大改水、改厕力度，提倡家畜和家禽圈养，推行生活垃圾资源化处理，生活污水定点排放，改善农村居住卫生环境。乡村生态型住区要结合农村电网建设与改造，因地制宜使用小水电、微水电、液化气、沼气、太阳能等清洁能源，减少薪柴的使用，保护农村生态环境。

第三章 镇区建设规划

第二十五条 城镇性质：多域政治、经济、文化中心，美丽乡镇、水修后花园。

第二十六条 城镇规模

城镇人口：近期：2017~2020年，中期：2021~2025年，远期：2026~2030年。

根据乡域总体规划研究，规划期末三角乡镇区可容纳人口8500人，镇区建设用地53.01公顷，人均建设用地62.40平方米。

第二十七条 居住用地规划

规划要求居住用地以二类为主，即多层住宅，保留淳湖王家村的一类居住用地，即低层住宅。

表 3-1 居住用地分类标准表

序号	类别	人口密度 (人/ha ²)	层数
1	多层住宅	250-280	4-6
2	低层住宅	90-100	2-3

居住用地的布置原则是尽量完整成片，居住新区建设用地要注意成规模向外扩展，严格控制零散批地，零散建设。在建设方式上宜以政府提供住宅住宅型，居民自行建设的模式，政府在前期要对市政基础设施先行建设。新建住宅区配置完善的配套服务和绿化建设。

对镇区现有的居住用地要严格控制在建筑密度和房屋间距，注意改善居住环境，完善市政基础设施和消防设施，对于拥挤破败的危房要逐步进行改造，并向新住宅区置换。对沿街具有商业价值地段的房屋要进行置换和改造，逐步形成商住一体。

对于现有农民自建的零散住宅实行分期逐步改造的方式，对现有质量较好的住宅予以保留，对质量中等的住宅实行整治修善，对质量较差、建造年代较早的危房建筑予以拆除更新。

要按照控制性详细规划控制居住用地内的建筑密度和容积率，配套公共设施，提高绿化覆盖率。

第二十八条 公共设施规划

三角乡区公共建筑设立镇级和组团级两个级别。镇级：镇级行政办公、文化娱乐、医疗卫生、商贸金融和教育设施规划在永吴公路两侧；组团级：指为1000~3000人居住规模服务的公共服务设施。

1、行政管理设施

三角乡现状行政办公用地位于永吴公路东部，主要由镇政府领导机关和直

属单位组成。由于现有行政办公用地以能满足三角乡发展的需求，因此在规划中对现有用地不再增加，但要求对用地进行整合，使行政管理设施相对集中，提高土地的使用率。

规划共布置行政办公用地 1.15 公顷。

2、教育设施

镇区现有小学、中学、幼儿园各一所，占地 6.45 公顷，能满足规划期内教育设施用地的需求。为了更好地配合三角乡文化教育事业快速发展，规划要求依托现状，在现有教育用地的基础上进行整合，提高土地的使用效率。

规划保留教育设施用地 6.45 公顷。

3、文体科技设施

三角乡区内目前缺少文体科技设施。规划中将文体科技用地设置在新区南侧，主要布置各类运动场地和娱乐设施。

规划共布置文体科技设施用地 0.74 公顷。

4、医疗保健设施

三角乡卫生院现状位于三角街，现有单位职工人数 28 人，床位数量 26 个。

规划要求废除现状，在集镇的新区南部新建，将现状医疗水平不断提高。

规划共布置医疗保健设施用地 1.23 公顷。

5、商业金融设施

镇区内商业金融设施不发达，仅有少量沿街店面，但基本能满足镇区居民的日常需求。规划沿镇区主要新区十字街布置商业金融用地，成为镇区主要的两条商业发展轴。

规划共布置商业金融设施用地 1.74 公顷。

6、集贸市场

镇区三角街有菜市场，本规划新建一处集贸市场，废除老菜市场。

规划共布置集贸市场用地 0.53 公顷。

第二十九条 镇区功能结构规划

规划三角集镇区的总体空间结构可以概括为：“一心、两轴、三组团”。

一心：即为三角乡的行政中心。

两轴：即为横向的集镇发展主轴和纵向的集镇发展次轴。

三组团：即为东部老城区组团、西部新区组团及北部的教育组团。

第三十条 绿地系统规划

镇区绿地由公共绿地、防护绿地组成。

1、公共绿地

主要分布于集镇西南侧、镇区入口处，以丰富镇区空间环境、消灭绿化盲

区为目的，尽可能采用多种方式，如闲置地复绿、旧房改造和违章拆建等，方便市民使用，面积在 3.45 公顷。

2、防护绿地

在镇区西侧即修河边缘分别设置 10 米宽的绿化隔离带、沿河绿化隔离带。

第三十一条 道路交通规划

1、对外交通

规划在镇区集镇南部以南建设长途客运站，以方便居民和周边镇区的联系。

规划在镇区集镇南部以南建设长途客运站，以方便居民和周边镇区的联系。

2、镇区道路

根据用地布局结构，提出镇区主要道路网络骨架分为干道、支路和巷路三

级。道路设计尽可能考虑现状道路基础，以干路联系集镇各功能区和对外出入

口,以支路形成二级分流的放射状道路系统。

集镇区规划道路红线宽度原则上干路为16米,支路12米,巷路3.5米;道路两侧的建筑后退红线要求为:干路5米,支路和巷路3米。

3、社会停车场:机动车公共停车场,主要布置在集镇区中部西侧,以方便大量机动车进出、停放的需要。

大型公共建筑、宾馆酒店、综合办公楼、各居住小区等区域应按国家和江西省交通、城建有关部门的规定配置停车位。

第三十二条 给水工程规划

1、城镇及周边农村远期生产生活平均日用水量 Q 均日为5600立方米/日,集镇区远期最高日生产生活用水量为4581.5m³/d。

2、规划修河河水做为主要水源。

3、供水干管沿主要街道尽量呈环状布置,以环网为主,辅之以枝状,使供水管网覆盖城镇的各个角落,提高供水的普及率。

4、降低供水管网内的供水压力,按最不利点的地面供水压力保持在0.2MPa。

第三十三条 排水工程规划

1、排水体制采用雨、污分流制,原合流制的排水系统应逐步改建为分流制。

2、规划在镇区以北的低洼湿地区域建设污水处理设施,利用土地处理法建设生态湿地系统对镇区及附近村庄的污水进行处理,远期处理规模为3540.25立方米/日,采用生化二级处理达标后排放。

3、带有传染病毒、病菌的医院污水,必须先经医院自行消毒处理,才允许

排入城镇下水道。排入城镇下水道中的污水水质应符合《污水排入城市下水道水质标准(CJ3082—1999)》的要求。

4、污水管道沿道路敷设,布置在道路东侧或北侧机动车道下,管材采用钢筋混凝土管。

5、雨水工程是雨水就近排入天然水体,缩短输水距离,减小雨水管渠断面及埋深。雨水管渠沿规划道路铺设,为减少管道埋深,可采用盖板边沟。

第三十四条 电力工程规划

1、电网规划

规划将架空线逐步改成直埋或电缆沟埋设,沿道路敷设电力电缆,电力通道宽1.0米,两侧各留0.75米的平行保护区。

第三十五条 电信工程规划

1、新建电信所

新建电信所邮政所一体建设,电信交换机远期将容量扩至20000门以上。

2、电信线路规划

电信传输线路近期以电缆为主,远期发展光纤网络,以光纤为主,实现光缆进入小区或光纤入户。原有架空线路要逐步埋地,新敷设的通信线路,基本要落地敷设。在设计电缆沟时,一并考虑有线电视电缆通道。电信管道中主干管不少于12孔,一般支线管道不少于6孔,沿道路西、北侧方向敷设。

3、有线电视网络

普及和完善有线电视网,使城镇有线电视达到100%的入户率。

第三十六条 环境卫生规划

1、垃圾收集

居住区设置垃圾收集站,沿着街道西边人行道设置分类垃圾箱,其设置间隔为:交通干线间隔50—80米,一般道路间隔80—100米。

医疗垃圾和其它有毒、危险废物,应建立独立的收集、运输和处理系统进行处理,或运至专门的县城处理中心,严格禁止其进入生活垃圾。

2、垃圾减量化、资源化、无害化

从源头控制垃圾的产生量,垃圾分类收集、分类处理,充分进行资源化回收利用。分类收集分为三类:一类为可以回收利用(玻璃、金属、塑料、废纸等),二类为有机垃圾(厨余垃圾、果皮等),三类为无机垃圾(渣土等)。按此分类设计并配置垃圾箱。

收集后集中的有机垃圾可以集中堆肥或制作复合肥,无机垃圾可以通过科技手段成型利用,剩余少量筛上物进行无害化填埋。规划新建1座垃圾转运站,位于镇区西北角的空地上。

农产品加工业垃圾和建筑渣土优先选择资源化处理方式,也可采用无害化处理或其它处理方式,防止工业垃圾和建筑渣土进入生活垃圾。

3、公共厕所建设

镇区的公共厕所配置要达到布局合理、美观、卫生的标准。一般街道公厕间距为800~1000米,公厕按二类公厕建设,可结合市场、商场等公共设施布置。

4、环卫产业化管理

根据2002年6月国家四部委联合下发的《关于实行城市生活垃圾处理收费制度促进垃圾处理产业化的通知》(计价格(2002)872号),实行生活垃圾处理收费制度,尽快走上环卫产业化道路。

第三十七条 消防规划

1、消防站建设

由于镇区离县城比较近,县城消防站可以达到接警后5分钟到达火灾现场的要求。故本次规划没有在镇区设置消防站。

2、消防供水

不单设消防管道系统,消防与生活供水管网合一,在供水管道上每隔不大于120米(旧城区间距为80米)设一套地上式消火栓,保证从管网内取到足够的消防用水。消火栓的建设应统一型号,沿道路两旁设置,靠近交叉路口,其保护半径不大于150米。消防供水压力要保证最不利的消火栓压力达到0.1MP,今后镇区内供水管的管径不应小于150mm。

消防用水按同一时间内的火灾次数1次考虑,火灾用水量为10升/秒,时间为2小时。

3、消防通信

建立119、120、110联动报警系统,达到多功能,多渠道报警、救护要求。消防指挥中心与城镇供电、供水、供气、医疗、交通、以及消防重点单位设置消防专线通讯,以保证报警、灭火、救援工作的顺利进行。

消防队消防通讯装备的配置,必须为独立完整系统,完成配备项目。

4、消防通道和避难疏散

规划路网和道路设计应满足消防要求,城镇建设时应保证消防通道间距不小于150米,消防通道净高、净宽均不小于4米。

在小区开发建设中,应合理规划小区内部道路系统,使道路系统满足消防通道要求。

大型公共建筑等设施应设置环形消防通道。

加强城镇道路交通管理,坚持取缔各种违章占道行为,以有利于消防施救

和安全疏散。

利用公园、公共停车场、广场、绿地等空地作为城镇防火的避难、疏散用地。

5、消除隐患

城镇中原有耐火等级低、相互毗连的建筑密集区应纳入城镇改造规划，积极采取防火分隔等措施，改善消防安全条件。

加强集贸市场、商业铺面和摊位的管理，不得影响交通和堵塞消防通道。

第三十八条 防洪灾

三角大圩先后修建堤涵闸53座，并提现有抗洪能力可达10年一遇的洪水标准，现规划修河抗洪能力达50年一遇的标准，马融河抗洪能力达20年一遇的标准。

第三十九条 抗震

三角乡属于地震烈度七度区，在江西省抗震防灾区划中，属于工程抗震不利区。规划区所有建设工程，必须达到七度抗震设防要求。重大建设工程必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价的结果确定抗震设防要求。

第四十条 近期建设主要项目和布局

1、道路交通设施

新建集镇区新区纵横道路，改造现水吴公路。

2、居住社区

以综合开发居住小区形式，集中成片建设新增居住社区。同时重点改造现状水吴公路两侧的居住用地，使其成为商住一体的综合住宅，同时完善居住配套设施。

居住社区详细规划要合理组织住宅区内部交通，车行道和人行道分开设置。

区内应避免过境车辆穿行，住宅区道路应满足地震、火灾和其它灾害的救灾要求。住宅区内的公共活动中心，应设置无障碍通道。住宅区内要考虑汽车、自行车、摩托车的停车场。

3、公共设施

(1)行政中心：对现有行政中心区进行改造，提高土地的利用率。应注意保留原有公共服务设施的传统风貌和地方特色，尽可能保留和利用原有公共服务设施。

(2)农贸市场：新址新建。

4、绿地及景观

加强镇区周边环境保育林地绿化工程建设，对过境省道进行防护林带建设；初步建设镇区商业中心对面的公共绿地；建立小区绿地系统和城镇公共绿地，完善现有城镇干道两旁绿化带。

5、市政设施建设

配建镇区给水、排水、电力、电信、邮政、垃圾收集站等市政基础设施建设。

6、旧区改建

加强现有商业街区建设，形成更具规模的组团级商贸中心。对现有环境较差的地区进行改造，不搞整体开发、大拆大建。要结合居民实际需求再次更新危旧房、整饰居住环境。部分社区的改造结合道路改造进行，利用零散空地和置换后的用地建设。

第四章 规划实施措施

第四十一条 强化和发挥规划管理的作用

本规划经批准后,全乡的各类建设项目均应遵循本规划,纳入统一规划管理,保证各项建设活动能够按照批准后的总体规划协调、健康、有序地进行。村镇规划建设管理,应当坚持节约用地、因地制宜、量力而行、逐步建设的原则,实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

坚持党政一把手负责规划建设实施工作。抓工作部署,抓督促检查,建立和完善规划建设实施工作目标责任制和激励机制,创新领导干部政绩考核和奖惩制度。

第四十二条 加强规划宣传和公众参与及监督

切实发挥规划对于镇区土地和空间资源利用的指导和调控作用,通过传播媒介和各类展示等形式,大规模、多层次地广泛宣传总体规划,组织开展规划实施的宣传教育工作,使居民了解规划建设对于改善人居环境、提高镇区品位、吸引外来投资、促进经济发展的积极意义与价值,做到家喻户晓。要增加实施规划的透明度和公众参与程度,使投资者通过规划更加深入地了解三角乡的投资环境和发展前景,也方便了公众对政府执行规划的监督。

要保障公众监督权,揭露和批评污染环境、破坏绿地等各种违反规划建设的行为。要鼓励广大群众检举揭发,行政执法部门对之要依法及时惩处。

政府要发挥法律监督、行政监督、舆论监督和群众监督的作用,对规划实施情况进行监督检查。规划主管部门加强社会服务功能,使规划咨询、资料查询和意见收集更为方便迅速,进一步完善公众意见的反馈机制。要认真查处和纠正各种违反规划的行为,加大对违法建设行为的整治。

第四十三条 健全规划实施投资体系

建立稳定的、多元化的建设融资渠道,加强政府公共财政的统一调配公共设施建设资金功能,合法运用土地储备和土地有偿出让与转让手段筹集建设资金;市政建设管理向企业化转变,公共产品投入鼓励民营经济以市场化形式运作。

第四十四条 加强建设管理人才建设

根据规划实施的需要,建立有关人才引进计划,配备相应的专业技术人员。要建立高效的管理机制,加强自身队伍建设,提高工作人员的政治素质和业务素质,充分利用现代技术和手段,提高工作效率和水平。

第五章 城乡规划实施策略

第四十六条 法律机制:

1、强调城市规划的严肃性,严格管理建设项目,明确规划的审批、修改的

办法、程序:

2、对违反规划的有关单位、当事人必须按明确的法律程序,分清责任,予以处罚:

3、制定城市重要交通干线两侧的管理细则,把基本农田保护区、农副业生产基地、林地、绿地等绿色开敞空间作为交通走廊的主要用地,严格控制交通沿线村庄、居民点的建设。

第四十七条 行政协调机制:

1、成立三角乡建设规划委员会,对中心城区周边进行重点控制。
2、城乡规划必须形成一体化管理,统一规划,分级管理,对规划区内的建

设进行有效控制,将乡域中心村的规划纳入规划管理范围,其管理部门为城市规划管理部门的派出机构。

3、完善城乡规划的审批和管理,建立公众参与规划编制和监督规划实施的体制,维护广大市民的长远利益;

4、建立城市规划实施的监测系统,通过计算机管理,动态监测城市规划的实施情况和绿色开放空间的保护情况。

5、对城市规划用地内行政管理机制进行相应调整,打破条块分隔,保障规划的实施,减少中间环节。

第四十八条 投资机制:

从国内外城市建设经验看,城市建设必须走市场经济引导与城市政府引导相结合的办法。政府获得大面积土地后,成立城市建设公司,通过土地一级市场和银行贷款获得城市公共设施和基础设施建设资金。随着城市建设逐步成形,土地的不断增值,获取更大的土地利润,用来还贷并建立城市土地基金作为城市政府的财政基础。同时在城市建设中应采取灵活的财政政策和人口政策,促进城市人口聚集和城市经济的发展。

1、通过财政、税收手段,建立多元化的投资体制,避免盲目重复建设,广泛开辟资金来源,提高资金使用效率。

2、建立稳定的城市建设资金的投入机制,其主要来源是依靠每年的财政收入、城市维护费、国有土地使用权转让收入、政策配套费、道路设施费及公共设施有偿使用等等,保障资金到位,并严格控制其使用范围。

3、通过债券等渠道,从社会汲取城市建设资金,实行风险共担、利益共享的原则,以弥补建设资金的不足。

4、积极引进外来资金,拓宽利用外来资金的渠道。

5、把城市基础设施建设纳入商品经济轨道,提倡公共设施的有偿使用和区域共享。

6、全面推行住宅商品化,鼓励住宅消费。

第四十九条 土地供应机制:

1、通过对土地用途的规划控制和对土地总量、类别的控制,促进城市持续有序的发展,深化土地有偿使用制度的改革。

2、根据城市总体规划和土地利用规划,合理安排土地的使用,提高土地的总体使用效率;

3、城市规划和土地管理部门应根据城市总体规划和经济发展的需求,编制近期和年度的土地出让计划,包括地块的分布和各种用途土地出让的总量,每年根据市场的需求,适当调整土地出让计划。

4、规范土地流通的行为,各单位不得自行转让现有土地;

5、充分利用土地的级差地租,政府紧紧掌握一级市场,放开二级市场,房地产开发用地出让逐步过渡到实行公开拍卖或招标,彻底改变协议出让的方式,防止社会的不公平,同时也大大增加了政府的土地出让收入。

6、对长期闲置不用的土地,应限期收回土地使用权。

7、增加城市安居工程用地的供应,形成环境优美、设施完善、具有一定规模的居住小区,减少零星住宅的建设。

第六章 附则

3) 表示指导性推荐意见的用语: “建议……”、“最好……”或“……为宜”。

第五十条 本规划由文本、图册、附件三部分组成, 文本与图册具有同等法律效力。

第五十一条 本规划自永修县人民政府批准之日起施行。

第五十二条 对违反本规划的任何单位和个人, 将依照《中华人民共和国城市规划法》追究其法律责任。

第五十三条 本规划经批准实施后, 任何单位和个人不得擅自改变, 确需修改时, 由三角乡人民政府根据本地经济和社会发展需要进行调整, 并按程序报批准机关审批。

附录一 用词说明

1、表示严格程度的用词

1) 表示很严格, 非这样做不可的用词: 正面词用“必须”; 反面词用“严禁”、“禁止”。

2) 表示严格, 在正常情况下均应该这样做的: 正面词采用“应该”或“应”; 反面词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许稍有选择, 在条件许可时首先应这样做: 正面词采用“宜”或“可”; 反面词用“不宜”。

2、表示相关规定的用语

1) 条文指明应按其它有关标准或规范执行时, 写法为“应按照(或遵照)……执行”或“应符合……的规定(或要求)”

2) 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为: “参照……执行”。

附录一：镇区建设用地计算表

类别代号	用地名称	现状 2016 年末 3880 人			规划 2030 年 8800 人		
		面积 (ha)	比例 (%)	人均 (m ² /人)	面积 (ha)	比例 (%)	人均 (m ² /人)
R	居住用地	8.22	39.9	21.3	7.25	32.5	20.3
R1	一类居住用地	7.62	37.0	19.7	6.52	12.3	7.7
R2	二类居住用地	0.6	2.9	1.6	10.73	20.2	12.6
C	公共设施用地	8.49	41.2	22.0	11.84	22.3	13.9
C1	行政管理用地	1.37	6.6	3.5	1.15	2.2	1.4
C2	教育机构用地	6.45	31.3	16.7	6.45	12.2	7.6
C3	文体科技用地	-	-	-	0.74	1.4	0.9
C4	医疗保健用地	0.14	0.7	0.4	1.23	2.3	1.4
C5	商业金融用地	0.30	1.5	0.8	1.74	3.3	2.0
C6	集贸市场用地	0.23	1.1	0.6	0.53	1.0	0.6
T	对外交通用地	0	0.0	0.0	0.88	1.7	1.0
T1	公路交通用地	-	-	-	0.88	1.7	1.0
S	道路广场用地	3.25	15.8	8.4	8.73	16.5	10.3
S1	道路用地	3.25	15.8	8.4	8.36	15.8	9.8
S2	广场用地	-	-	-	0.37	0.7	0.4
U	工程设施用地	0.66	3.2	1.7	0.37	0.7	0.4
U1	公用工程用地	0.66	3.2	1.7	0.37	0.7	0.4
G	绿地	0	0.0	0.0	13.94	26.3	16.4
G1	公共绿地	-	-	-	3.45	6.5	4.1
G2	防护绿地	-	-	-	10.49	19.8	12.3
城镇建设用地		20.62	100	53.4	53.01	100	62.4

用地名称	现状 (ha)	规划 (ha)	比例 (%)	人均 (m ² /人)
水域和其它用地	227.46	195.07	-	-
E1 水域	25.62	23.84	-	-
E2 农林用地	135.79	105.18	-	-
E6 未利用地	66.05	66.05	-	-
规划区范围面积 (ha)	248.08			

附录二：镇区近期建设用地计算表

类别代号	用地名称	规划 2020 年 4900 人		
		面积 (ha)	比例 (%)	人均 (m ² /人)
R	居住用地	10.17	25.0	20.8
R1	一类居住用地	6.52	16.0	13.3
R2	二类居住用地	3.65	9.0	7.4
C	公共设施用地	9.65	23.7	19.7
C1	行政管理用地	1.15	2.8	2.3
C2	教育机构用地	6.45	15.8	13.2
C3	文体科技用地	0.74	1.8	1.5
C4	医疗保健用地	-	-	-
C5	商业金融用地	0.78	1.9	1.6
C6	集贸市场用地	0.53	1.3	1.1
T	对外交通用地	0.88	2.2	1.8
T1	公路交通用地	0.88	2.2	1.8
S	道路广场用地	5.73	14.1	11.7
S1	道路用地	5.36	13.2	10.9
S2	广场用地	0.37	0.9	0.8
U	工程设施用地	0.37	0.9	0.8
U1	公用工程用地	0.37	0.9	0.8
G	绿地	13.94	34.2	28.4
G1	公共绿地	3.45	8.5	7.0
G2	防护绿地	10.49	25.7	21.4
城镇建设用地		40.74	100	83.1