

武汉经济技术开发区沌口街土地利用总体规划 (2010~2020年)调整完善方案

武汉经济技术开发区沌口街办事处

二〇一七年七月

为更好地保障“十三五”时期经济社会发展，维护土地利用总体规划的严肃性，提高规划的可操作性，根据湖北省国土资源厅、武汉市国土资源和规划局的统一部署，对《武汉经济技术开发区沌口街土地利用总体规划（2010-2020年）》（以下简称《规划》）进行调整。

一、主要目标执行情况

（一）耕地保护压力大

规划期内，沌口街严格保护耕地，落实新增建设占用耕地占补平衡，推进网格化管理，但因新增建设占耕量较大，但街内耕地后备资源有限，到2015年末，全街耕地面积565.60公顷（实有耕地563.66公顷，可调整耕地为1.94公顷），已低于规划确定的目标（721公顷）。

（二）新增建设用地空间已使用完毕

规划实施以来，沌口街大力推进新型城镇化和工业化，强化基础设施和公共服务设施建设。2010-2015年，全街累计获批新增建设用地606公顷，6年时间内使用了98%的新增建设用地指标。

二、调整的必要性

（一）适应武汉经济技术开发区和汉南区融合发展，保障重点项目落地的需要

2014年1月，武汉经济技术开发区整体托管汉南区，根据

市委市政府决策部署，两区将按照“生产、生活、生态”功能相协调的思路，推动两区一体化发展，大力推进产业园区建设，完善交通体系，促进两区在行政管理、城市规划、产业发展、基础设施建设、生态建设、社会事业发展等六个方面实现一体化。但现行规划已经没有剩余空间，亟需调整完善以适应新形势的需要。

（二）适应两规合一、多规融合的需要

2014年以来，武汉市国土资源和规划局组织对都市发展区内的控规导则进行了优化，武汉经济技术开发区管委会也组织编制了《武汉开发区（汉南区）一体化规划》，客观上导致了城乡规划与土地规划的不一致；当前，武汉市正在编制新一轮城市总体规划，对军山街土地利用做出了新安排，各行业各部门也编制了“十三五”规划，迫切需要开展土地规划调整完善，适应新形势、新要求，在规划用地方面做好承前启后，推进两规动态合一。

四、指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，认真落实党中央、国务院决策部署，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，通过规划调整完善，优化土地利用结构和布局，强化规划管理和用途管制，促进经济持续健康发展和社会和谐稳定。

四、调整原则

（一）总体稳定，局部优化

在保持现行规划基本农田和建设用地布局基本稳定的基础上，与相关充分衔接，优化城镇、农业、生态空间，引导形成合理的国土空间开发格局。

（二）近远结合，突出重点

正确处理开发与保护、当前与长远、局部与全局的关系，增强规划调整完善工作的针对性和实效性；着重做好建设用地和基本农田布局调整，优先确保“十三五”重点急需项目落地。

（三）应保尽保、数质并重

坚持耕地保护优先，强化耕地、基本农田数量和质量保护，严格保护林地、河流、湖泊、湿地等生态用地。

（四）上下协调，充分衔接

构建区、街联动协调机制，做好与城乡规划、“十三五”规划、部门规划等相关规划的协调衔接，提高规划的科学性和可操作性。

五、调整的主要内容

（一）规划期限

规划基期调整为 2014 年，规划期限调整为 2015-2020 年。

（二）规划主要目标调整

1、耕地保有量目标。强化耕地保护，从紧控制非农建设占

用耕地，落实耕地保护责任，确保到 2020 年沌口街全街耕地保有量不低于 577 公顷，其中圈外 379 公顷。

2、基本农田保护目标。落实基本农田保护任务，到 2020 年，永久基本农田保护面积保持在 191.5 公顷，其中圈外 98.5 公顷。

3、建设用地控制规模。严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，到 2020 年全街建设用地总规模不超过 6159 公顷，其中圈外 1391 公顷；2015-2020 年新增建设用地不超过 453 公顷，其中圈外 98 公顷。

规划调整完善前后主要控制指标见附表 1。

（三）基本农田布局

结合两部下发的城市周边永久基本农田核实举证，按照“应划尽划”的原则，将城市规划控制的生态区内符合条件的耕地划为基本农田，发挥基本农田控制城镇规模，优化城镇结构的作用。沌口街新增加的基本农田主要位后官湖南岸潮海、水府等行政村。

（四）建设用地布局优化和重点建设项目安排

按照“两规合一、多规融合”的要求，对建设用地布局进行调整，促进特色园区、高效园区建设。一是与 2030 年城市总体规划对接，优化城镇空间，划定城镇开发边界。二是与“十三五”经济社会发展规划对接，落实市委市政府、开发区重大发展战略，保障轨道交通、有轨电车、灾后重建应急水毁修复工程等重点工

程项目用地指标。

沌口街重点建设项目详见附表 2。

六、“三线”划定

（一）城镇开发边界

落实区级土地利用总体规划划定的城镇开发边界。沌口街城镇开发边界包括满足当前发展安排的城镇建设用地区域，以及考虑未来发展需求而预留的弹性区域。城镇开发边界管制规则按照国家、省有关要求执行。

（二）永久基本农田

按照应保尽保、优进劣出、量质并重的要求，依据二次调查和耕地质量等别评定成果，将城镇周边、交通沿线的优质耕地和已建成的高标准基本农田划为永久基本农田。同时，将永久基本农田“落地块、明责任、设标志、建表册、入图库”，将保护责任落实到村。

（三）生态保护红线

按照《湖北省生态保护红线划定方案》（鄂政发〔2016〕34号）要求，将长江、三角湖、大汤湖、西北湖、烂泥湖、万家湖等划入生态红线，严格实施保护。禁止与河流、湖泊保护无关的建设活动。

七、与相关规划衔接

（一）与城市总体规划衔接

一是对接新一轮城市总体规划，合理安排城镇建设用地布局；二是对接综合交通规划，保障近期新开工项目新增建设用地需求。

（二）与相关部门规划衔接

主要是与交通、旅游、环保、水利等规划进行衔接，确保重点建设项目落地。对于已明确建设用地布局的，在土地利用总体规划中予以落实，确保下步用地审批的顺利推进；未明确建设用地布局的，尽可能纳入规划重点建设项目表，为项目实施提供依据。

八、保障措施

（一）严格按照规划实施。规划调整方案经市政府批准后具有法律效力，任何单位和个人不得违反规划批地、用地。

（二）落实基本农田保护责任。按照国家要求，将永久基本农田落实到地块，街道与村集体签订《永久基本农田保护责任书》，确保基本农田数量不减少、质量不降低。

（三）强化土地节约集约利用。加强相关规划与土地利用总体规划的协调衔接，相关规划在土地利用上的安排应符合土地利用总体规划确定的用地规模和总体布局。

（四）加强规划实施公众参与。依托区国土规划局的网络平台，建立规划网上公开查询专栏，提高规划实施的透明度，接受公众监督，增强群众对规划实施的参与程度。

（五）同步更新规划数据库。结合规划调整完善，统筹安排，

同步更新规划数据库。做好质量核查，确保各项规划指标符合管控要求，并做到图、数和实地相一致，保持规划数据库的现势性。

附表 1:

沌口街规划主要指标一览表

单位: 公顷

乡镇	指标	其中	
		圈外	圈内
1、耕地保有量	577	379	198
2、基本农田保护面积	191.5	98.5	93.0
3、建设用地总规模	6159	1391	4768
4、2015-2020 年新增建设用地	453	98	355

附表 2:

规划期内重点建设项目表

类型	项目名称
交通	地铁 6 号线一期、3 号线二期、10 号线、16 号线工程, 有轨电车 T1、T2 线、T8 线一期、沌口港区建设、军山港货运铁路专线、武西客运专线, 318 国道(东风大道)快速化改造, 江城大道快速化改造, 通顺大道、汤湖东路、汉南沿江一级公路(纱帽-沌口)、拦江堤路系统新改扩建工程, 沌口现状道路改扩建工程, 各交通站场(公交场站、轨道站点、停保场、车辆段等)、公共停车场。
环保	沌口污水处理厂扩建及提标升级工程项目、城管环卫设施建设项目、新建污水泵站。
水利	灾后重建应急水毁修复工程, 四水共治建设项目、自来水厂扩建、雨水排涝泵站、湖湖连通工程、长江大堤加固工程、东荆河大堤加固工程。
生态建设	三环线西侧生态隔离带等区内道路景观绿化项目, 生态修复工程项目, “绿肺”工程二期项目, 绿道工程二期项目, 海绵城市建设项目, 体育文化休闲园、大汤湖公园、北太子湖公园、南太子湖沿湖景观游乐公园、后官湖沿湖景观游乐公园、硃山湖沿湖景观游乐公园、万家湖沿湖景观游乐公园、西北湖沿湖景观游乐公园、烂泥湖沿湖景观游乐公园、长江江滩景观建设工程。
其它	街域安保消防军事设施、广播电视邮政通信设施、汽车文化产业带、沌口六村三旧改造, 未列入土地利用总体规划重点建设项目清单, 但列入各级政府、部门或行业“十三五”规划或年度实施计划的重点建设项目。