

广水市土地利用总体规划（2006-2020年） 调整完善方案

广水市国土资源局
二〇一七年七月

目 录

前 言.....	1
第一章 调整总则.....	2
第一节 指导思想.....	2
第二节 调整原则.....	2
第三节 调整依据.....	3
第四节 调整任务.....	5
第五节 范围和期限.....	7
第二章 土地利用形式背景.....	8
第一节 广水市概况.....	8
第二节 土地利用现状.....	9
第三节 现行规划实施成效与问题.....	10
第四节 土地利用面临的形势.....	11
第三章 社会经济与土地利用目标.....	14
第一节 社会经济发展目标.....	14
第二节 土地利用规划目标.....	15
第四章 主要控制指标调整.....	18
第一节 县级主要控制指标调整.....	18
第二节 乡镇指标分解方案.....	19
第五章 土地利用结构调整.....	20
第一节 土地利用总体结构调整.....	20
第二节 农用地结构调整.....	21
第三节 建设用地结构调整.....	22
第四节 其他土地结构调整.....	23
第六章 土地利用布局优化调整.....	24
第一节 农业发展布局.....	24
第二节 城乡建设用地布局.....	25
第三节 生态用地空间布局.....	26
第七章 三线划定与“多规合一”.....	27
第一节 永久基本农田保护红线划定.....	27
第二节 城市开发边界划定.....	27
第三节 生态保护红线划定.....	27
第八章 土地利用分区及管制规则.....	29
第一节 土地用途分区及管制规则.....	29
第二节 建设用地空间管制分区及管制规则.....	34
第九章 耕地及基本农田保护.....	37
第一节 加强耕地保护.....	37
第二节 强化基本农田保护.....	39
第十章 统筹安排城乡建设用地.....	42
第一节 优化空间布局，形成市域经济集团化发展.....	42

第二节	严格城乡建设用地空间管制.....	42
第三节	控制城乡建设用地规模.....	45
第四节	优化配置城镇工矿用地.....	46
第五节	优先保障广水主城区建设发展需求.....	46
第六节	积极支持新农村建设.....	47
第七节	推进节约集约用地.....	48
第十一章	协调土地利用和生态保护.....	50
第一节	优先保障生态建设用地.....	50
第二节	加强自然景观与人文景观的保护.....	51
第三节	推行环境友好型土地利用模式.....	52
第十二章	重点工程建设安排.....	52
第一节	交通运输工程.....	52
第二节	水利设施工程.....	53
第三节	能源建设工程.....	53
第四节	环保建设工程.....	54
第五节	旅游项目工程.....	54
第六节	其他项目工程.....	54
第十三章	中心城区规划调整.....	54
第一节	规划范围.....	54
第二节	规划目标.....	55
第三节	中心城区用地布局.....	55
第四节	中心城区用地规模.....	56
第五节	管制措施.....	57
第十四章	规划调整完善方案的可行性分析.....	59
第一节	对规划目标影响分析.....	59
第二节	对土地利用布局变化影响分析.....	59
第三节	环境影响分析.....	60
第四节	对经济发展影响分析.....	60
第十五章	规划实施保障措施.....	62
第一节	行政管理措施.....	62
第二节	经济调控措施.....	63
第三节	执法监察措施.....	64
第四节	技术保障措施.....	64
第五节	公众参与措施.....	65
附表	66
表 1	市级下达广水市主要调控指标表.....	66
表 2	2014 年土地利用现状表.....	67
表 3	土地利用结构调整表.....	68
表 4	指标分解表.....	68
表 5	重点建设项目表.....	70

前 言

为深入贯彻落实科学发展观，贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，统筹土地资源的开发、利用和保护，不断提高土地资源对经济社会全面协调可持续发展的保障能力，根据相关法律法规和国家、湖北省有关土地利用总体规划调整完善的政策文件、广水市“十三五国民经济和社会发展规划”、《随州市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善工作方案》，为“快速、高效、有序”推进土地利用总体规划的调整完善工作，对广水市土地利用总体规划的主要调控指标进行调整完善，坚持以耕地保护为前提、以控制建设用地为重点、以节约集约用地为核心，解决广水市在“十三五”期间新增建设用地指标不足，建设用地总规模已超现行土地利用总体规划到2020年规模问题，引导广水市国土空间的合理利用与优化布局，落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，合理划定“三条红线”，为切实维护土地利用总体规划的严肃性和可操作性，进一步强化规划管控和用途管制，扎实做好广水市土地利用总体规划调整完善工作，编制《广水市土地利用总体规划调整完善方案》（以下简称《方案》）。

《方案》主要阐明调整完善内广水市规划总则、土地利用形式背景、土地利用规划目标、主要调控指标调整、土地利用结构调整、土地利用空间布局调整、三线划定与多规合一、土地分区及管制规则、耕地及基本农田保护、土地利用重大工程、中心城区土地利用、规划实施保障措。

第一章 调整总则

第一节 指导思想

编制广水市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善工作方案的指导思想是：以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，严格落实“十分珍惜、合理利用和切实保护耕地”的基本国策，深入贯彻构建社会主义和谐社会的重要思想，结合县域社会经济发展的客观要求，以严格保护耕地为前提，以有效保障科学发展为重点，以节约集约利用土地为核心，实现土地利用方式和经济增长方式的转变，统筹安排各业各类用地，妥善处理经济社会发展与资源环境保护的矛盾，全面落实土地用途管制，引导土地合理利用，不断提高土地资源对经济社会全面协调可持续发展的保障能力。

第二节 调整原则

一、坚持保护优先

全面划定永久基本农田保护红线，将生态保护红线纳入调整完善，明确保护的“底线”。确保调整完善后耕地数量和基本农田数量稳定，质量不下降。构建结构完整、功能稳定的生态安全格局。

二、强化节约集约

严格控制建设用地总规模，将城镇开发边界纳入调整完善，合理控制城镇规模。合理布局随州市下达我市的新增建设用地规模，科学保障新型城镇化发展需求。统筹建设用地增量与存量，合理安排流量

建设用地规模，有效盘活存量，优化建设用地结构和布局。

三、促进“多规合一”

以二调变更调查成果为“底数”，以土地利用总体规划为“底盘”，以永久基本农田保护红线、生态保护红线和城镇开发边界为“底线”，推进“多规合一”，确保经济社会发展规划、城乡规划、环境保护规划等相关规划在国土空间的保护和开发利用上与土地利用总体规划协调统一。

四、优化实施管理

制定完善土地利用总体规划实施管理政策措施，严格落实永久基本农田保护红线和生态保护红线管制要求，完善耕地保护政策和机制，健全土地节约集约利用机制，积极稳妥推进土地利用创新政策，规范土地利用总体规划评估修改制度，切实发挥规划对土地利用的统筹管控作用。

第三节 调整依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《基本农田保护条例》；
- 5、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）
- 6、《土地利用总体规划编制审查办法》（中华人民共和国国土资源部令第43号）；

7、《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发[2009]51号）；

8、《国土资源部 农业部关于进一步做好永久基本农田划定督导工作的通知》（国土资发[2014]128号）；

9、《国土资源部 农业部关于开展永久基本农田划定督导工作的通知》（国土资发[2015]131号）；

10、《国土资源部 农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知》（国土资规[2016]10号）；

11、《国土资源部关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006-2020年）调整完善方案的通知》（国土资发[2016]67号）；

12、《国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整完善工作的通知》（国土资厅函[2016]1096号）；

13、《湖北省国土资源厅关于印发土地利用总体规划编制技术要点和规划大纲评审办法的通知》（鄂土资发[2007]68号）；

14、湖北省国土资源厅关于印发《湖北省土地利用总体规划审查与报批办法》的通知（鄂土资发[2009]26号）；

15、《省国土资源厅 省农业厅关于做好全省城市周边永久基本农田划定工作的通知》（鄂土资函[2015]1584号）；

16、《省国土资源厅关于印发湖北省土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善工作方案的函》（鄂土资（2016）1196号）；

17、《随州市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善工作方案》；

- 18、《县级土地利用总体规划编制规程》;
- 19、《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》;
- 20、《广水市土地利用总体规划（2006-2020年）》;
- 21、《广水市城市总体规划（2015-2030）纲要》;
- 22、《广水市国民经济和社会发展“十三五”规划》;
- 23、其他相关法律、法规和相关规划。

第四节 调整任务

一、坚守耕地保护红线

合理确定耕地保有量，优化调整基本农田保护面积和布局。按照坚守耕地保护红线，确保实有耕地数量基本稳定，质量部下降的要求，扣除不适宜划定耕地，确定适宜稳定利用的耕地保有量，在落实基本农田保护任务、保持现有基本农田布局总体稳定的前提下，将优质耕地优先保护，落实上级规划下达的耕地保有量和基本农田保护面积；兼顾补充耕地的潜力和要求，在充分考虑生态建设和环境保护的前提下，提出耕地占补平衡、土地开发整理复垦的目标及保障措施。

二、严格控制建设用地规模

合理确定建设用地总规模，实施建设用地总量控制和减量划管理。在科学分析规划实施以来用地状况和“十三五”时期用地需求的基础上，围绕落实区域发展总体战略、新型城镇化规划等相关规划以及稳增长重点项目，与“十三五”规划相衔接，合理确定建设用地总规模。通过适度减少建设用地增量指标，加大城乡建设用地增减挂钩等流量

指标，促进存量、低效用地盘活利用，倒逼节约集约用地，提高土地利用效率。

三、优化土地利用结构和布局

统筹安排生产、生活、生态用地空间，合理调整产业用地结构，优化城乡用地结构。各项建设避让优质耕地、河道滩地、优质林地，切实保障水利、交通、能源、通信、国防等重点基础设施用地，优先安排社会民生、战略性新兴产业，以及国家扶持的产业发展、民间资本投资用地，严禁为产能过剩行业新增产能项目安排用地。合理安排城市、农村宅基地建设的规模，按照统筹区域发展的要求，根据广水市经济社会发展条件、资源环境容量和发展的要求，统筹安排各类，各区域用地，优化各类用地结构和布局。

四、推进“三线”划定和“多规合一”

结合城市周边永久基本农田划定任务、上级下达指标，划足补齐全域永久基本农田，落实永久基本农田保护红线，协同住房城乡建设部门，结合城市总体规划，以现行土地利用总体规划确定的允许建设区和有条件建设区，充分利用线型基础设施、自然地物边界等综合确定城市开发边界。与环境保护部门积极配合，将重要生态功能区、生态敏感区、风景名胜核心区、水源地保护区，划定生态保护红线，严格用途管制。永久基本农田保护红线、生态保护红线和城市开发边界为“底线”，做好经济社会发展规划、城乡规划、环境保护规划、基础设施规划、产业发展规划等相关规划与土地利用总体规划的协调衔接，做好“多规合一”。

第五节 范围和期限

一、规划范围

本次规划范围包括广水市行政辖区内的应山街道办事处、十里街道办事处、广水街道办事处、城郊街道办事处、武胜关镇、杨寨镇、陈巷镇、长岭镇、马坪镇、余店镇、关庙镇、吴店镇、郝店镇、蔡河镇、李店镇、太平镇、骆店镇等 4 个街道办事处、13 个镇，土地总面积 264551.18 公顷。

二、调整完善限

按照《国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整完善工作的通知》（国土资厅函[2016]1096 号）相关要求，本次土地利用总体规划调整完善以第二次全国土地调查数据连续更新到 2014 年的变更调查数据为基础。规划仍以 2006-2020 年为调整完善，以 2014 年为基期年，2020 年为远期目标。

第二章 土地利用形式背景

第一节 广水市概况

广水市位于湖北省北部偏东，地跨东经 113°31'-114°07'，北纬 31°23'-32°05'。北与河南省信阳县毗邻，东邻大悟县，南接孝昌县、安陆市，西连随州市曾都区。东西宽 57.5 公里，南北长 78.7 公里，国土面积 2647 平方公里，占全省总面积 1.4%。地处桐柏山脉南麓、大别山脉西端，属低山丘陵地带。地势北高南低，自北而南，山地、丘陵、岗地、沿河小块平原，依次分布。

属北亚热带大陆性季风气候。冷暖适中，冬干夏雨，雨热同季，四季分明。年平均气温在 13-16℃之间，北部为 13-14℃，中部为 14-15℃，南部为 15-16℃。平均无霜期在 201 至 240 天之间，年平均降水量在 940 至 1040 毫米之间。

境内河流分属长江、淮河流域水系，共有大小河流 337 条，总长 2418.5 公里，均属间歇性河流，总流域面积 2434.2 平方公里，占总面积 92%。境内地表水资源，主要为大气降水产生的地表径流。年平均降水量 990 毫米，平均径流深 351.6 毫米，平均地表径流量 9.3 亿立方米。

2014 年，广水市常住人口 76.37 万人，户籍总人口 94.85 万人，城镇化率 45.5%。生产总值 228.04 亿元，按可比价较上年增长 9.6%。其中：第一产业增加值 46.64 亿元，增长 5.2%；第二产业增加值 104.30 亿元，增长 10.1%；第三产业增加值 61.18 亿元，增长 11.7%。三次

产业结构比为 20.5: 49.2: 30.3。

第二节 土地利用现状

2014 年年末广水市土地总面积 264551.18 公顷，其中：农用地面积 214221.76 公顷，占土地总面积的 80.97%；建设用地面积 31665 公顷，占土地总面积的 11.97%；其他土地面积 18664.42 公顷，占土地总面积的 7.06%。

一、农用地

2014 年，全市耕地面积 78948.62 公顷、园地面积 3883.88 公顷、林地面积 110277.37 公顷、其它农用地面积 21111.89 公顷，分别占土地总面积 29.84%、1.47%、41.69%、7.98%。

二、建设用地

2014 年，全市城镇工矿用地面积 4316.59 公顷、农村居民点面积 16599.02 公顷、交通水利及其他用地 10749.39 公顷，分别占土地总面积的 1.63%、6.28%、4.06%。

三、其他土地

2014 年，全市水域面积 3134.43 公顷、自然保留地 15529.99 公顷，分别占土地总面积的 1.18%、5.87%。

四、土地利用特点

（一）农用地比重大，建设用地比重小

现状地类以农用地为主，2014 年，广水市农用地面积占土地总面积的 80.97%。建设用地面积占土地总面积的 11.97%，其中城镇工

矿用地仅占建设用地的 13.63%，难以满足城镇发展和产业用地的需求。

（二）土地区域分异特征明显

广水市土地资源比较丰富，土地利用类型多样，土地利用程度高，拥有良好的山水优势，北部低丘岗地和西南部平原特征分异明显，气候适宜，土地自然生产力较高，为发展综合性、多样性的农业区域开发和产业化经营提供了优越的条件。

（三）居民点用地存在较大整理潜力

广水市内居民点布局分散，人均居民点面积高达 173.63 平方米，配套不全，环境质量差，土地利用粗放，今后应充分利用现有存量土地潜力，严格控制外延扩张。

第三节 现行规划实施成效与问题

《广水市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（以下简称“现行规划”）于 2006 年开始修编，2009 年 5 月经湖北省政府批准实施。自实施以来为广水市的经济社会发展、耕地和基本农田保护、节约集约用地提供了重要保障。但是现行规划在实施中也存在不足之处。

（1）耕地保有量、基本农田保护目标未突破规划指标，但建设用地总规模、城乡建设用地规模、城镇工矿用地规模已突破规划控制指标，各乡镇需加大建设用地挖潜力度，实施废弃建设用地复垦。

（2）由于规划背景发生重大变化，现行规划无法前瞻性的考虑到广水市国民经济和社会发展第十三个五年规划对用地的需求，使许多乡镇用地不符合现行规划。

(3) 由于受重大经济社会变化影响，经济社会发展现状或趋势与规划目标存在偏离，继续执行规划可能会对地区经济社会正常发展形成束缚。

现行规划对基本农田、耕地和其他农用地指标的分配较为合理，充分说明原规划方案在当时的背景下是科学合理的，对落实国家基本国策具有长期的规划管控作用。基于各乡镇发展需要发生变化，国家政策出现新的用地需求，建设用地的布局和规模与实际发展存在冲突，继续实施现行规划与各乡镇的未来发展趋势不相适应。现行规划实施中存在的一些问题亟需在新一轮规划中予以解决。

第四节 土地利用面临的形势

一、“十三五”对土地利用提出了新的挑战

“十三五”时期，广水市将牢固树立“五大发展理念”，统筹推进“六大建设”，更加突出发展第一要务，广水市坚持以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻落实科学发展观，以科学发展为主题，以加快转变发展方式为主线，以推进新型工业化、新型城镇化和农业现代化为重点，以改革创新为动力，以保障和改善民生为根本，深入实施“三大战略”，推动经济跨越式发展，促进社会全面进步，为全面建成小康社会打下具有决定性意义的基础。致力建设全国重点生态的功能区、致力建设大别山振兴发展的先行区、致力建设对接两圈的样板区、致力建设转型升级的创新区。

二、精准扶贫对土地利用提出了新的要求

习近平总书记在 2013 年首次提出了“精准扶贫”：扶贫要实事求是，因地制宜。随之，中共中央办公厅印发《关于创新机制扎实推进农村扶贫开发工作的意见的通知》，国务院机构出台《关于印发〈建立精准扶贫工作机制实施方案〉的通知》《关于印发〈扶贫开发建档立卡工作方案〉的通知》，推动了习近平精准扶贫思想的全面开展。广水市是湖北省插花贫困县市之一，全市 6 个乡镇被列入省扶贫开发重点贫困乡镇，4 个乡镇被列入省老区建设重点乡镇，为了贯彻中央“四个全面”战略部署和习近平总书记重要讲话精神，落实好省委省政府“精准扶贫、不落一人”的要求，广水市积极开展精准扶贫工作，各乡镇精准扶贫建设需求较大，与现行土地利用总体规划存在矛盾，精准扶贫工作的开展对土地利用提出了新的要求。

三、新农村建设对土地利用提出了新的要求

统筹城乡发展是党中央作出的重大战略决策，是贯彻落实科学发展观的内在要求，是全面建设小康社会、提前基本实现现代化的现实需要，也是解决新时期“三农”问题，实现经济社会发展新跨越的必然选择。我们必须牢固树立和全面落实科学发展观，站在全局的、战略的高度，充分认识统筹城乡发展的重要意义，进一步增强紧迫感、使命感，把统筹城乡发展作为经济社会发展的突破口，摆上重要位置，加大统筹力度，加快推进城乡一体化，推动经济社会全面、协调、可持续发展。新农村建设进程的加快对土地利用提出了新的挑战，建设用地布局中要尤其注意统筹城乡发展。进一步完善农民定居点规划和

村庄整治建设，形成梯次合理的农村居住点布局，形成比较合理的城镇结构体系，实现区域有机联系、人口相对集聚、资源集约利用，使得城乡用地更为合理高效。

四、重点项目建设对土地利用提出了新的要求

随着“十三五”时期及武汉城市圈发展工作的推进，一系列重点项目，重大工程建设需在“十三五”时期建设，如 316 国道改道、武汉城市圈环线高速公路大随至汉十段（广水市）、徐家河环库公路、余泉公路、107 改扩建、346 国道、中华山公路、十李公路等等一批交通项目，应山 110KV 城北输变电工程、武胜关 110KV 东篁庙输变电工程、武胜关 35KV 输变电工程、杨寨 220KV 输变电工程等等能源项目，金鸡河水库、黑虎庙水库、城市防洪工程等等水利项目，徐家河风景区、三潭风景区、中华山风景区、黑龙潭等旅游项目，应山城区垃圾处理发电厂等环保项目及生态新城海绵城市建设项目、农村新产业新业态发展项目等等对土地利用提出了新的要求。

第三章 社会经济与土地利用目标

第一节 社会经济发展目标

一、社会经济发展方向

广水市鄂北重要的门户城市，以特色制造业、商贸物流和山水文化旅游为主导的随州市域的副中心城市，是武汉城市圈与中原城市群对接流通的重要节点城市，是山水休闲旅游和生态宜居城市。

广水市充分发挥交通门户优势，落实宏观区域发展战略，坚持统筹城乡，增强城市活力，转变经济增长方式，加强文化和智慧城市建设，优化城乡环境，促进社会、经济和环境协调发展，把广水建设成为湖北省北部的中等发达的小康城市。

广水市未来发展需着眼于自身的优势和特色，重点打造广水中部区域的马都司生态新城以及城市南部的十里工业园区，城市发展总体上形成“南拓中融”的战略构想。

二、经济社会发展目标

根据全面建设小康社会的总体要求和“十三五”社会经济发展目标，到 2020 年，全市生产总值达到 360 亿元以上，年均增长 10%，三次产业结构基本实现 16.7: 49.4:33.9，经济、社会、环境更加协调发展，形成以人为本、和谐发展的社会生态环境。总人口控制在 89 万人以内，城镇化率达到 54.00%，城镇人口 48.1 万人。

第二节 土地利用规划目标

一、土地利用战略

以资源节约和环境友好为切入点，围绕国家“中部崛起”战略和湖北省“一带两圈”经济发展战略，推进土地利用方式的根本转变，实现“全面保障、统筹协调、永续利用、和谐安全”的土地利用战略目标。

（一）严格保护耕地战略

突出基本农田保护，加强高产农田建设，提高土地综合生产能力，发挥地方农业产业优势，履行国家粮食安全义务。

（二）节约集约用地战略

按照建设资源节约型社会的要求，立足保障和促进科学发展，合理控制建设用地规模，努力转变用地方式，调整新增建设用地投入标准，提高土地资源利用门槛，充分挖掘存量土地潜力，加快土地利用由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变。

（三）统筹城乡发展战略

按照区域发展总体战略的要求，立足形成国土开发新格局，优化配置各业各类用地，引导人口、产业和生产要素合理流动，促进城乡统筹和区域协调发展。协调建设发展与耕地保护，大力推进农村居民点整理，实行城镇用地增加与农村居民点用地减少相挂钩。

（四）土地可持续利用战略

按照建设环境友好型社会的要求，统筹安排生态、生产和生活用地空间，加强对自然保护区、风景名胜区、水源涵养区的土地用途管

制，完善农田林网建设，构建生态文明的新广水，促进土地资源可持续利用。

围绕土地利用面临的突出矛盾和问题，以促进经济转型和建设和谐广水为方向，以建设资源节约型和环境友好型社会为中心，以转变经济增长方式、提高土地利用效率、改善土地生态环境、实现可持续发展为目标，优化城镇空间发展形态；突出产业聚集整合，推进园区建设；推进社会主义新农村建设，改善农村生产生活条件；全面统筹城乡发展，控制建设用地总量增长；积极推进土地整理、基本农田建设和土地生态环境建设，营造良好田园风光。把广水市建设成为经济发达、人与自然和谐、城乡一体、环境优美、可持续发展的中等城市。

二、土地利用规划目标

（一）耕地和基本农田保护目标

严格耕地保护，从严控制耕地占用，确保耕地保有量不低于上级规划下达的控制指标。调整后 2020 年，全市耕地面积不低于 76778.00 公顷，非农建设占用耕地控制在 1266 公顷以内。

调整完善内，积极推进基本农田建设，确保全市 60826.00 公顷基本农田不减少、用途不改变、质量有提高。调整完善间，建设高标准基本农田 60826.00 公顷。

（二）建设用地控制目标

调整后 2020 年，全市建设用地总量控制在 31865.00 公顷以内，其中，城乡建设用地总量控制在 20836.79 公顷以内，城镇工矿用地总量控制在 5531.54 公顷以内。规划安排新增建设用地规模控制在

1266.00 公顷以内。其中，城乡建设安排新增用地 1217.00 公顷，包括城镇工矿新增用地 1000 公顷和新农村建设新增用地 217 公顷；交通、水利、能源、环保、旅游等基础设施建设安排新增用地 43 公顷。

（三）节约集约用地目标

从土地资源可持续利用的总体目标出发，根据建立资源节约型社会的要求，落实最严格的节约用地制度，彻底转变土地利用方式，充分挖掘土地潜力，形成集约、高效的土地利用形态。调整后 2020 年，全市人均城镇工矿用地不高于 60 平方米。

（四）土地开发整理目标

加大土地开发整理力度，加强基本农田整理，改善农业生产条件，严格实行项目建设占一补一和先补后占，实现市域内耕地占补平衡。通过大力实施高产农田建设和低丘岗地改造等补充耕地。调整后 2020 年，全市范围内土地开发、整理和复垦补充耕地量不少于 2279.90 公顷。

（五）土地生态环境建设目标

加强土地生态建设，增加林地面积，提高城市绿地生态功能，建立环境友好型土地利用模式，使生态环境质量处于全省中上等水平。

调整后 2020 年，全市森林覆盖率达到 41.17%；实现工业废水达标排放率达到 100%，工业废气处理率达到 100%；工业固体废物综合利用率提高到 95%；全市矿山生态环境状况得到有效改善，矿山地质灾害治理率达 80%，重点矿山生态环境恢复治理率达到 60% 以上，矿山土地复垦率达到 50% 以上。

第四章 主要控制指标调整

第一节 县级主要控制指标调整

一、省厅与随州市指标对接

根据《国土资源部关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006-2020年）调整完善方案的通知》（国土资发[2016]67号）、《国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整完善工作的通知》（国土资厅函[2016]1096号）等相关要求，本次土地利用总体规划调整完善以第二次全国土地调查数据连续更新到2014年的变更调查数据为基础，调整耕地保有量、基本农田保护任务和建设用地规模指标。省国土资源厅以2014年变更调查数据为基础，重新进行了市级耕地保有量、基本农田保护任务、新增建设用地规模和建设用地总规模指标的重新分配。

二、随州市与广水市指标对接

在充分考虑广水市2009到2020年建设用地变化情况，结合广水市2014年变更调查数据及广水市未来发展形势，随州市对广水市耕地保有量、基本农田保护任务、新增建设用地规模和建设用地总规模指标的重新分配。

广水市2015-2020年间新增建设用地规模为1266公顷（净增建设用地200公顷，流量指标1066公顷），到2020年建设用地总规模31865.00公顷，耕地保有量76778.00公顷，基本农田保护面积60826.00公顷。

第二节 乡镇指标分解方案

（1）耕地保有量指标分解

严格落实上级下达广水市耕地保护任务，以 2014 年土地利用变更调查数据为基础，扣除生态退耕面积、25 度以上坡耕地及其他因素，统筹考虑各镇、办事处土地利用总体规划执行情况和十三五经济社会发展用地需求情况分解各各镇、办事处耕地保有量指标。

（2）基本农田保护面积指标分解

在“总体稳定、局部调整”的前提下，按照应保尽保、数量质量并重、优质耕地优先保护的原则，充分结合城市周边永久基本农田划定成果，确定广水街道办事处、应山街道办事处、十里街道办事处、城郊街道办事处、武胜关镇、蔡河镇、骆店镇基本农田保护面积；根据“四化同步”成果，合理确定杨寨镇基本农田保护面积；在结合现行土地利用总体规划中已划基本农田布局、剩余各镇耕地保有量指标基础上，分解剩余各镇基本农田保护面积。确保分解的基本农田保护任务全部都能落实，确定调整后的基本农田保护面积。

（3）建设用地规模指标分解

以 2014 年全市建设用地总规模为基础，测算 2015、2016 年征地面积，2009 年以来年均建设用地增加量、各镇、办事处城市规划、广水市城市总体规划、十三五规划发展潜力、2010 到 2014 年年均征地、现行土地利用总体规划剩余指标等因素，再结合现行规划中各镇、街道办事处建设用地规模占广水市市建设用地总规模的比例来分解新增建设用地，根据各乡镇农村建设用地整治潜力，确定各镇、办事处流量指标，从而确定各镇、办事处建设用地总规模。

第五章 土地利用结构调整

结合广水市发展战略、城镇体系规划和各类产业发展规划，合理调整土地利用结构，优化土地利用空间布局，实现土地资源的集约高效利用，促进经济结构的优化和经济发展方式的转变。

第一节 土地利用总体结构调整

根据各阶段土地利用目标和土地利用基本方针，结合各类用地供需趋势分析，通过全面协调、平衡，对全市 2020 年土地利用结构进行优化调整。

调整完善内，根据上级下达指标，严格控制建设用地规模，保证耕地和基本农田保护面积数量。在不影响生态环境前提下，适度开发其他土地，鼓励利用低丘缓坡地和闲置低效用地，集约节约利用建设用地，合理利用农用地，调整农用地、建设用地、其他土地的结构比例。

规划到 2020 年末，全市农用地面积增加 2783.69 公顷，全市农用地面积为 217005.45 公顷，占土地总面积的 82.03%。

规划到 2020 年末，全市建设用地面积增加 168.42 公顷，建设用地规模控制在 31833.42 公顷以内，占土地总面积的 12.03%。

规划到 2020 年，全市其他土地面积为 15712.31 公顷，占土地总面积的 5.94%。其他土地的增加主要来自耕地灾毁，而其减少去向主要是开发为耕地、林地及建设用地的占用。

第二节 农用地结构调整

结合现代农业发展要求，统筹安排各类农用地，适当调整农用地内部结构。其中，耕地保有量和基本农田保护面积不低于随州市下达的控制指标，林地面积略微减少，其它农用地数量有所增加。

严格保护耕地，坚持最严格的耕地保护制度。规划到 2020 年末，全市耕地面积 84610.58 公顷，占总面积 31.98%，较 2014 年增加 5661.96 公顷。耕地增加主要来源于农村居民点的整理、废弃工矿的复垦和荒草地及滩涂的开发，同时因新增建设用地占用、农业结构调整及灾毁减少部分耕地。

因地制宜利用园地，提高园地利用效益。加强对现有中低产业园地的改造和管理，引导新建园地向土地条件适宜的低丘岗地和荒坡地集中发展，强化集约经营，不断提高园地单产和效益。规划到 2020 年末，全市园地面积 1926.24 公顷，占总面积 0.73%，较 2014 年减少 1957.64 公顷。园地减少主要是由于农业结构调整和未利用地的开发，园地减少主要是由于部分园地调整为耕地和建设占用所致。

重视林地保护，提高森林质量。加强生态公益林、沿江（河）防护林、农田防护林、湿地、自然保护区的保护，提高森林总体质量和整体效益。规划到 2020 年末，全市林地面积 108927.76 公顷，占总面积 41.17%，较 2014 年减少 1349.61 公顷。林地减少主要是由于农业结构调整和未利用地的林业利用，同时因建设占用和农业结构调整占用部分林地。

规划到 2020 年末，全市其他农用地面积 21540.86 公顷，占总面积

积 8.14%，较 2014 年增加 428.97 公顷。其他农用地增加主要是通过未利用地的开发补充了部分其他农用地。

第三节 建设用地结构调整

围绕提高建设用地保障科学发展的能力，加强建设用地节约集约利用，合理调整建设用地内部结构。调整完善间，交通、水利等基础设施用地相应增加，城镇工矿用地适度扩大，农村居民点用地适度减少，城乡建设用地结构进一步优化。规划到 2020 年，全市建设用地面积控制在 31833.42 公顷以内，占土地总面积的 12.03%。

规划到 2020 年，全市城乡建设用地规模减少 78.82 公顷，总规模控制在 20836.79 公顷以内，占总面积的 7.87%；城镇工矿用地规模增加 1214.95 公顷，城镇工矿用地规模控制在 5531.45 公顷；农村居民点用地减少 1293.76 公顷，农村居民点用地规模为 15305.26 公顷。

城镇工矿用地的增加主要来源于农用地特别是耕地，减少去向则主要是废弃工矿复垦为耕地。农村居民点的增加主要来源于耕地和其他农用地，而农村居民点整理为耕地和转换为城镇工矿用地导致农村居民点用地总规模减少，用地更趋集约。

调整完善间，重点保障交通、水利、能源、环保等基础设施建设用地。到 2020 年末，全市交通、水利、能源、环保等基础设施建设用地增加 247.24 公顷，用地面积达到 1.996.63 公顷，占总面积的比例增至 4.16%。交通用地增加主要来自耕地、其他农用地和部分未利用地，减少去向主要是复垦为耕地和林地。

第四节 其他土地结构调整

土地开发必须因地制宜，统筹安排，适度开发。不得加剧环境恶化，要结合改土治水工程，植树种草，以有利于改善生态环境，充分发挥未利用地维护生物多样性及区域生态平衡的作用。广水市土地开发的重点地区是北部山区和中部丘岗地区。到 2020 年，全市其他土地面积由 2014 年 18664.42 公顷，降至 15712.31 公顷，占土地总面积的比重由 2014 年 7.06%，降至 5.94%。

第六章 土地利用布局优化调整

第一节 农业发展布局

一、优化耕地和基本农田布局

根据市级规划下达广水市耕地保护目标，充分发挥广水市农业生产的有利条件和产业特色，最大程度保留现状耕地，推进低丘岗地改造、高产农田示范工程和基本农田土地整理工程，进一步提高耕地质量。

按照确保数量、提升质量、稳定布局原则，优化调整基本农田布局。调整现行规划耕地和基本农田布局不合理的地方，减少耕地保护和未来建设发展的冲突，使耕地和基本农田保护真正得以落实，同时为建设发展留有空间。调整完善间，根据城市周边永久基本农田划定成果中心城区所在广水街道办事处、应山街道办事处、十里街道办事处、武胜关镇基本农田保护面积有所增加，同时，因随州市下达基本农田指标较现行规划基本农田指标有所增加，其他乡镇除杨寨镇外基本农田保护目标均有所提高。

土地利用总体规划调整完善中，结合城市周边永久基本农田划定要求、全域永久基本农田划定要求，在保障完成上级下达指标基础上，对基本农田布局进行局部微调。

二、调整农业产业布局

现代农业利用田园景观、自然生态及环境资源，将农业的生产、生活、生态等功能结合于一体，加速推进农业现代化和城乡一体化进

程，提高农民收入，促进社会主义新农村建设，对建设生态城市和丰富城市文化具有重要意义。

大力发展绿色农业、生态农业、“三高”农业，以满足城市对高品质农产品的需求为市场导向，结合农业基地建设，重点发展优质粮食、特色林果、高品质食用菌、特色蔬菜、优质禽畜、优质水产品等高品质农产品以及观光休闲农业等产业。

依托“陈巷镇——骆店镇”区域内良好的农业发展基础和发展条件，打造以特色农业为基础的现代农业集中发展区。

第二节 城乡建设用地布局

规划市域城乡空间结构为“一核两翼三带多点”。

“一核”：指由广水街道办事处、应山街道办事处、十里街道办事处、城郊街道办事处、以及武胜关镇省级经济开发区构成的中心城区。

“两翼”：指由杨寨镇、和长岭镇，由市域副中心向小城市转型发展，成为“两化”建设的带动者和重要节点。

“三带”：指由重点镇辐射带动特色乡镇形成的三条新型城镇化带。

生态旅游发展带：联通马坪镇、余店镇、关庙镇，是滨水生态休闲旅游的集聚区和区域物流基地。

人文旅游及工业发展带：联通郝店镇、蔡河镇、吴店镇，是广水市人文旅游和农副产品加工业的聚集区，广水市新能源产业发展高地。

工业及贸易发展带：联通陈巷镇、太平镇、李店镇、骆店镇，以装备制造业、农副产品加工业、节能环保业为主的产业集聚区和现代商贸物流基地。

“多点”：指桃源村、白龙村、红桥村、老虎岗村等若干个“美丽乡村”及“宜居村庄”。

第三节 生态用地空间布局

广水市生态用地布局划定为“一廊两脉一片一屏障”。

一廊：即依托交通干道和山体谷地形成的生态廊道，作为市域主要的风道和生态廊道。

两脉：即依托应山河和广水河，形成有机联系的生态水廊，并通过支渠、汇水沟联系起主要的水库和塘堰，贯穿整个市域腹地，形成市域最重要生态廊道和生物通道。

一片：即徐家河生态涵养片区。为协调徐家河景区旅游开发与水源涵养保护之间的关系，限制城市及景区开发对生态环境的影响，将徐家河景区划入生态涵养片区，确保水体周边地区的生态环境协调，构建区域生态保护片区。

一屏障：即依托广水市北部大别山、桐柏山、鸡公山、二妹山构成的市域北部自然生态绿色屏障对市域的生态维育、水土保持和自然环境起到了重要的支撑。

第七章 三线划定与“多规合一”

第一节 永久基本农田保护红线划定

在基本农田布局调整的基础上，按照集中连片的原则，充分运用永久基本农田边界、建设用地扩展边界以及线形基础设施、自然地物边界，综合划定广水市永久基本农田红线。永久基本农田红线内的区域尽量保持完整性，基本农田之间零星分布、面积较小的农用地、未利用地以及建设用地一并划入永久基本农田红线内。红线内零星建设用地和其他农用地应当逐步整理为基本农田，推进基本农田集中连片，调整完善内不能实施整理的，可保留现状用途，但不得擅自扩大面积占用基本农田。

初步测算，经划定后，广水市永久基本农田保护红线面积为60838.55公顷。

第二节 城市开发边界划定

结合《广水市城市总体规划（2015-2030年）》、广水市开发区相关规划、广水市各镇、办事处城市规划等相关规划，合理确定广水市城市建设用地规模，以城市总体规划2020年用地布局和城市周边永久基本农田划定成果为依据，调整土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区布局，对城市建设用地布局进行优化，并充分利用线型基础设施和自然地物边界，确定2020年广水市城市开发边界。

第三节 生态保护红线划定

本次规划调整完善，严格划定生态红线，加强对基本生态网络的规划控制和保护力度，加强重点生态功能区保护和管理，增强区域整

体生态功能，保障区域生态安全。广水市生态红线划定思路为：以确保生态安全为底线，在现行土地利用总体规划确定的禁止建设区基础上，结合环境保护部门生态红线划定成果，将全市生态保护重点区域优化划入生态红线范围内，将生态保护重点区域划入生态保护红线，严格用途管控。

在生态红线范围内，严格限制工业化城镇化开发，将人为活动占用生态空间控制在目前水平，适度发展生态林业、生态农业、生态旅游等绿色型产业；加快山区宜林荒山、荒地植被建设，提高山区植被覆盖率，控制水土流失、保育生物多样性、提高生态系统水源涵养能力，稳定森林生态系统服务功能。

第八章 土地利用分区及管制规则

第一节 土地用途分区及管制规则

根据土地利用的主导用途、限制条件,结合土地用途管制的要求,在充分分析广水市的自然和社会经济条件的基础上,按照地域组合优势原则及土地主导用途与土地限制条件相应一致的原则,以用途分区为主、功能分区为辅,将全市土地划分为七个土地用途区。分别是基本农田保护区、一般农地区、林业用地区、城镇(村)建设用地区、独立工矿用地区、风景旅游用地区、其他用地。

一、基本农田保护区

(一) 规划范围

基本农田保护区是指对耕地进行特殊保护和管理划定的土地用途区。划定基本农田保护区面积为 65919.12 公顷,占土地总面积的 24.92%,基本农田保护指标 60826 公顷,其中基本农田面积 60838.55 公顷。

(二) 管制规则

① 区内土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农田道路、水利、农田防护林及其他农业设施。

② 区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田,调整完善间确实不能整理、复垦或调整的,可保留现状用途,但不得扩大面积。

③ 禁止占用区内土地进行非农建设,禁止在基本农田保护区内

建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

④ 对于国家能源、交通、水利、军事设施等重点项目及其它单独选址项目确实无法避开基本农田保护区，需占用基本农田保护区内耕地的，可占用纳入基本农田保护区保护的一般农田，不另行对基本农田进行补划。

二、一般农地区

（一）规划范围

一般农地区是指除基本农田保护区以外的耕地、园地、设施农用地、坑塘、农村道路等，主要分布在城镇、村镇建设用地周边。调整后 2020 年一般农地区面积为 41186.44 公顷，占土地总面积的 15.56%。

（二）管制规则

① 该区虽未列入基本农田保护区范围，但仍属农业用地区的重要组成部分，不得随意改变用途。

② 凡确需占用本区耕地进行非农业建设者，必须严格依法申报审批，除按规定缴纳各种税费外，还必须缴纳相应的耕地开垦费，以确保耕地总量保持相对稳定。

③ 鼓励区内的其它用地转为农业生产及直接为农业生产服务的用地；按规定可保留现状用途的，不得擅自扩大用地面积。

④ 控制区内的农田转变用途。区内农田可以进行农业内部结构调整，但不得破坏耕作层，且仍将按照耕地用途进行管理。

三、林业用地区

(一) 规划范围

林业用地区是指为林业发展需要划定的土地用途区。调整后 2020 年林业用地区面积为 109800.83 公顷，占土地总面积的 41.50%。

(二) 管制规则

① 该区优先划定林地、生态建设用地等用途，区内土地主要用于林业生产，以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施。

② 该区内严格控制林地的转用，禁止各类建设非法占用水土保持林、水源涵养林，其他各类防护林地、人工造景林及园地，不得占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。加强对有林地的管理，制定相应的管理制度，严禁乱砍乱伐、狩猎、采药，并防止人为引起的森林火灾。

③ 未经批准，禁止占用区内土地进行非农业建设（油气井、高压线塔基、地下管线、通讯基站以及不宜在居民点、工矿区内配置的国家与省级基础设施建设项目除外），该区内经论证确需建设的基础设施、特殊选址建设项目，不符合土地利用总体规划的，原则上不得占用预留的建设用地指标，应按照国家 and 省市关于规划局部修改的有关要求，编制规划局部修改方案。

④ 区内现有非农建设用地应当按其适宜性调整为林地或其他农用地，调整出的农用地指标，除用于本区域景区配套设施、景点开发、村民还建项目建设外，可参照城乡建设用地增减相挂钩的规定，作为建新地块的周转指标。调整完善间确实不能调整的，可保留现状用途，

但不得扩大面积。

四、城镇（村）建设用地区

（一）规划范围

城镇（村）建设用地区是指城镇建设需要划定的规模边界范围内的土地区域，包括城镇建成区及城镇建设规划区、农村居民点建成区及规划区。调整后 2020 年，广水市城镇建设用地区面积为 30005.89 公顷，占土地总面积的 11.34%

（二）管制规则

① 该区是城镇密集带和人口、产业聚集地区，规划土地用途以城镇工矿用地为主，原则上不再划定基本农田。

② 优化城镇用地格局，增强建设用地空间布局的弹性。该区内应明确划定城镇建设用地扩展边界，并按照规划建设用地指标要求分为规划新增建设用地预留区和限制建设区。预留区为安排建设用地指标的区域，限制建设区域内用地实行弹性管理，其管制规则单独制定。

③ 区内建设用地应充分利用现有建设用地和空闲地，确需扩大的，应当首先利用非耕地或劣质耕地。该区城镇建设规模不应突破土地利用总体规划确定的用地规模，内部土地功能布局严格执行城市总体规划。严格保护城镇空间体系控制的生态走廊，禁止建设占用规划确定的永久性绿地、林地、特色蔬菜基地、山体、湖泊等。

④ 该区内各类用地应坚持节约集约用地的原则，严格执行国家、地方相关用地控制标准，合理确定各类建设用地的用地规模和建设强度，鼓励建设项目优先利用存量建设用地，提高区内土地集约利用强

度；现状农业居民点的改造和迁并，应纳入城镇建设统筹考虑，同步实施，引导农村居民点向城镇集中。

⑤ 该区原则上不安排拆旧复垦项目和土地开发整理项目，城乡建设用地增减挂钩的建新地优先安排于区内。

五、独立工矿用地

（一）规划范围

独立工矿用地是指为独立于城镇村之外的用于采矿业建设用地发展需要划定的土地用途区。调整后 2020 年独立工矿用地面积为 1694.22 公顷，占土地总面积的 0.64%。

（二）管制规则

① 区内土地主要用于采矿业以及不宜在居民点内配置的其它工业用地。

② 区内土地使用应符合经批准的工矿建设规划。

③ 区内因生产建设挖损、塌陷、压占的土地应及时复垦。

④ 区内建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地。

⑤ 区内农用地未经批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

六、其他用地

（一）区域分布

其他用地主要包括河流、湖泊和不能进行开发的滩涂、荒草地等自然保留地，该区土地总面积 15944.68 公顷，占全镇土地面积的 6.03%。

（二）管制措施

① 该区水域是具有重要生态环境功能，禁止占用区内土地进行非农业建设。

② 在人与自然和谐、人水协调的前提下，处理好经济社会发展和水资源保护的关系，初步建立以水功能区为基础的水资源保护制度。根据水功能区的水资源条件，确定水体纳污能力和允许纳污量的指标。

③ 禁止直接向水体排放不达标的工业、生活废水，倾倒、堆置建筑垃圾和固体废弃物，从事养殖活动的养殖水面应按照河流保护的有关要求保护水体不受污染。

④ 加大对滩涂的绿化，鼓励对河堤进行植树造林，防止水土流失。

第二节 建设用地空间管制分区及管制规则

一、允许建设区

（一）范围

允许建设区是城乡建设用地规模边界所包含的范围，是调整完善内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。规划到 2020 年，允许建设区用地规模为 31700.14 公顷。

（二）管制规则

① 区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间。

② 区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用。

③ 规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

④ 允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

二、有条件建设区

（一）范围

有条件建设区指城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的范围，在不突破规划建设用地规模控制指标前提下，区内土地可以按规划建设用地区内的规划指标进行布局调整。规划到 2020 年，有条件建设区用地规模为 8837.98 公顷，主要分布在城镇周边。

（二）管制规则

① 区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。

② 调整完善内建设用地扩展边界原则上不得调整。如需调整按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

三、限制建设区

（一）范围

限制建设区指辖区范围内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域，是城、镇、村、工矿的合理隔离带。规划到 2020 年，限制建设区用地规模为 224013.06 公顷。

（二）管制规则

① 区内土地主导用途为农业生产空间，是发展农业生产，开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。

② 区内禁止城、镇、村建设，控制线型基础设施和独立建设项目用地。

四、禁止建设区

（一）范围

禁止建设区是指区域内具有重要资源、生态、环境和历史文化价值，必须禁止各类建设开发的区域。

（二）管制规则

区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的各项建设。

第九章 耕地及基本农田保护

第一节 加强耕地保护

围绕粮食安全、经济安全、生态安全和社会稳定的目标，按照发展现代农业、巩固和加强农业基础地位的要求，严格控制耕地减少，强化耕地质量建设，努力提高耕地综合生产能力和利用效益，促进现代化农业建设和农业增效、农民增收、农村稳定。

一、确保实现耕地保有量目标

从严格控制耕地减少和加大耕地补充力度两方面强化耕地保护，确保规划确定的耕地保有量不低于上级下达的控制指标，确保耕地保有量目标实现。调整后 2020 年，全市因建设占用、农业结构调整、灾毁等原因减少耕地 1173.27 公顷，同期通过开发复垦整理补充耕地 6835.24 公顷，到 2020 年末，全市耕地保有量达到 84610.58 公顷。

二、严格控制耕地减少

1、强化对各项非农建设占用耕地的控制。将减少耕地占用作为建设项目选址和方案评选的重要因素，引导非农建设尽量少占或不占耕地，鼓励利用废弃地、劣地和未利用地。到 2020 年，非农建设占用耕地控制在 831.76 公顷以内。

2、强化耕地用途管制和农业结构调整管理。引导在种植业内部进行农业结构调整，鼓励通过耕地种植结构调整以适应满足市场和保护耕地的双重需要，确保农业结构调整不破坏土地耕作层，不因农业

结构调整降低耕地保有量。通过经济补偿机制、市场手段，提高耕地利用的比较效益，引导农业结构调整向不减少耕地甚至增加耕地的方向发展。调整完善内，全市因农业结构调整减少耕地控制在 1173.27 公顷以内。

3、加大灾毁耕地防治力度。加强耕地防灾减灾能力建设，降低自然灾害对耕地的危害程度，实施耕地灾毁情况动态监测，及时复垦灾毁耕地。调整完善间力争将自然灾害损毁耕地数量控制在 128.38 公顷以内。

三、加大耕地补充力度

1、严格执行耕地占补平衡制度。按照建设占用耕地占补平衡的要求，建立补充耕地常规化储备制度，实行耕地先补后占。逐步加大土地开发整理力度，实现建设占用耕地的占补平衡。加强对占用和补充耕地的评价，从数量和质量两方面严格考核耕地占补平衡，对补充耕地质量未达到占用耕地质量的，按照质量折算增加补充耕地面积。调整完善间，全市通过土地开发、复垦、整理补充耕地 6835.23 公顷。

2、结合高产农田建设进行土地整理。加大公共财政对农田基础设施建设的支持力度，整合资金进行高标准农田建设，实施高产农田建设工程，全面推进土地整理，在改善农村生产生活条件和生态环境的同时，增加有效耕地面积，提高耕地质量。到 2020 年，通过土地整理补充耕地不低于 2813.12 公顷。

3、适度开发宜耕后备土地资源。在保护生态环境的前提下，有计划有步骤地推进宜耕荒草地开发。到 2020 年，通过荒草地开发等

补充耕地 2546.37 公顷。

4、积极推进农村居民点整理和工矿废弃地复垦。加大废弃工矿地的复垦力度，关、停、闭、转一系列规模小、污染重、经营粗放、污染治理不利的矿山企业，结合新农村建设，引导农村居民点相对集中，推进农村土地整理。调整完善间，通过农村居民点整理和废弃工矿地的复垦，补充耕地 1475.75 公顷。

5、确保补充耕地质量不降低。通过科学规范设计、提高工程质量标准、土壤改良等措施，确保土地开发整理复垦项目新增耕地质量不低于占用耕地质量。鼓励剥离建设占用耕地的耕作层，并在符合水土保持要求前提下，用于新开垦耕地和基本农田建设。

第二节 强化基本农田保护

一、严格落实基本农田保护目标

根据调整完善间人口和社会经济发展对农产品的需求，结合全市现状耕地分布情况，落实市级规划下达的基本农田保护目标，对基本农田进行特殊保护。调整后 2020 年，全市划定基本农田面积 60838.55 公顷，不低于市级下达的基本农田保护目标。

二、科学调整和划定基本农田

1、严格按照基本农田划定的有关规定和标准对基本农田进行调整和划定。保持现有基本农田总体布局基本稳定，依据土地利用总体规划和相关规定对现有基本农田进行局部调整和划定。保护优质高产良田和集中连片耕地，调整规划城镇发展区域以及产业集中建设发展

范围内的现有基本农田，为城镇发展和产业建设预留空间。参照湖北省广水市农用地（耕地）分等成果，优先将下列高产稳产优质耕地和成片耕地划入基本农田保护区：经国务院有关主管部门或者是省级以上地方人民政府批准认定的粮、棉、油生产基地以内的耕地；有良好的水利与水土保持设施的耕地；蔬菜生产基地；农业科研、教学试验田；已验收合格的土地整理复垦开发新增的优质耕地；城镇村建设用地规模边界内作为“绿心”、“绿带”保留的耕地，以及城乡建设用地扩展边界内作为绿色开敞空间保留的耕地等。调整后的基本农田平均质量等别应高于调整前的平均质量等别，或调整部分的质量等别有所提高。确保基本农田数量不减少，质量不降低。

2、提高基本农田质量。加强基本农田保护示范区和高产农田建设，不断提高基本农田质量。调整完善内，全市近 50%的耕地整理为高产农田。

3、合理布局基本农田。在基本农田总体布局基本稳定的前提下，适当调整基本农田布局，保证基本农田的稳定性。调出规划城镇发展区域内以及城镇周边未来建设发展范围内的现有基本农田，为城镇发展预留空间；将生产条件较好、集中连片的现有一般农田划为基本农田，保证基本农田的保护面积不减少。基本农田在广水市中心城区分布比例相对较少，重点在其他乡镇分布。

三、制定严格的基本农田保护措施

1、严格执行《土地管理法》和《基本农田保护条例》的有关规定。加强非农建设用地审查，严禁违法占用基本农田，依照法律规定，

能源、交通、水利等基础设施项目因选址特殊、无法避让基本农田的，必须按有关规定报批。

2、禁止占用基本农田进行绿色通道、绿化隔离带和防护林建设；禁止占用基本农田进行挖塘养鱼、畜禽养殖以及其他破坏耕作层的生产经营活动；禁止临时工程占地等各种土地利用活动对基本农田耕作层造成永久性破坏。

3、加强基本农田保护基础性工作。完善基本农田保护档案，对基本农田保护图件实行备案管理，加强基本农田保护的动态监测和巡查，建立基本农田保护定期通报制度。

第十章 统筹安排城乡建设用地

第一节 优化空间布局，形成市域经济集团化发展

将全市域划分为四大功能区：核心功能区、东北部功能区、西南部功能区、东南部功能区。

1、核心经济区：以广水城区为中心，包括蔡河镇、关庙镇、武胜关镇、城郊乡。城镇主导功能：以风机制造、纺织服装、食品加工、造纸包装、机械制造为主，旅游服务和农产品加工为辅。

2、东北部经济区：以吴店镇为中心，包括吴店镇、郝店镇、余店镇。城镇主导功能：以生态观光旅游、农副产品加工与地方农产品为主。

3、西南经济区：以长岭镇为中心，包括长岭镇、马坪镇、驻店乡。城镇主导功能：以旅游服务业为主。

4、东南经济区：以杨寨镇为中心，包含杨寨镇、陈巷镇、太平乡。城镇主导功能：以建材化工、农副产品加工、物流为主。

充分发挥各乡镇区域优势，形成区域集团化发展。

第二节 严格城乡建设用地空间管制

加强对城乡建设用地的空间管制，规划划定以下建设用地边界：允许建设区边界、限制建设区边界、管制建设区边界、禁止建设区边界。

一、允许建设区

城乡建设建设规模边界内为城乡建设规模边界所包含的范围，是调整完善内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。

该区土地利用的主要目标，是保障全市工业和城镇建设发展的用地需求，推动广水市经济快速发展，提高广水整体竞争实力。土地利用调控的主要措施包括：区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的相关规划相衔接；区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量保障与存量挖潜，确保土地节约集约利用；规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可调整，但不得突破建设用地扩展边界；区内土地主要用于城镇村建设，其他用地通过开发整合，转变为城镇村建设用地；加强工矿用地整合，引导工业用地向园区集中；加强城中村整治，农村居民点向社区型发展；严格执行国家、地方行业用地标准，提高区内土地集约利用水平；允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

二、限制建设区

城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的范围。

该区土地利用的主要目标，是协调规划指标控制和城乡建设空间布局的矛盾，在控制建设用地规模增长的同时，增强建设用地空间布局的弹性。土地利用调控的主要措施为：在不突破规划建设用地规模

控制指标前提下，区内土地可以用于规划建设用地区的布局调整；在特定条件下，区内土地可作为本级行政辖区范围内城乡建设用地增减挂钩的新建用地；区内城镇工矿和农村居民点用地按允许建设区的要求进行管理，区内线性基础设施用地和其他独立建设用地按照管制建设区的要求进行管理；区内新增城镇工矿（或农村居民点）用地受年度计划指标约束，并与拆并建设用地规模挂钩，实行“先拆后建”。

三、有条件建设区

辖区范围内除允许建设区、限制建设区、禁止建设区外的其他区域。该区土地利用的主要目标是落实耕地保护责任和促进农业现代化建设。

土地利用的主要调控措施为：区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域；区内新增建设用地受规划指标和年度计划指标双重约束，禁止城、镇、村新增建设，严格控制线性基础设施和独立建设新增用地；规划中已列明、且已安排用地布局的线性建设项目，符合规划；加大土地开发整理力度，改善土地生产条件，提高耕地质量；在不破坏耕作层的前提下，根据市场调节要求，适当进行农业结构调整；禁止占用区内土地进行非农建设（高压线塔基、地下管线、通讯基站、单独选址项目等除外）。

四、禁止建设区

禁止建设用地边界所包含的空间范围，是具有重要资源、生态、环境和历史文化价值，必须禁止各类建设开发的区域。该区土地利用

的目标，是改善广水市土地生态环境，促进土地资源可持续利用。

土地利用调控的主要措施为：区内土地的主导用途为生态与环境
保护空间，严格禁止与主导功能不相符的建设与开发活动；除法律法
规另有规定外，调整完善内禁止建设用地边界不得调整；区内土地整
理复垦开发与建设项目用地，须报规划审批机关同级国土资源管理部
门组织项目选址和用地的论证，从严把关；严格禁止一切污染企业的
建设，现有污染企业应关停或搬迁；除生态保护、景点建设外，禁止
其它非农建设活动；控制区内土地开发活动，保持湿地面积的稳定性。

第三节 控制城乡建设用地规模

按照工业化、城镇化和社会主义新农村建设的要
求，优化配置城镇工矿用地，整合规范农村建设用地，加强城乡用地空间管制，推行
城乡用地增减挂钩，调整城乡用地布局，优化城乡建设用地结构，促
进城乡协调发展。坚持“严控总量、优化结构、区别对待、有保有压”
的原则，严格依照土地利用总体规划和土地利用计划使用土地。合理
确定土地使用的数量和时序，有效保障省市级以上重点建设项目和符
合产业政策的工业项目的合理用地，统筹安排其它社会事业用地，通
过有保有压，科学安排发展用地。

调整后 2020 年，全市城乡建设用地总规模控制在 20836.79 公顷
以内。

第四节 优化配置城镇工矿用地

以空间整合为重点，一体化建设为支撑，以武汉城市圈发展为背景，参与区域竞合，完善市域城镇体系，形成“一主两翼”的城镇空间格局，创建持续发展的区域城镇体系。促进城镇间的分工协作和优势互补，提高城镇用地节约集约利用水平，发挥城镇用地总体效益。鼓励人口和生产要素向中心城区和重点城镇集聚。鼓励符合条件的工矿企业逐步向“一区三园”集中，集群发展，优化用地布局 and 结构，节约集约用地。

加强城镇工矿用地规模控制，优化配置城镇工矿用地。围绕“一主、三副、三纵、两横”区域发展战略，优化城镇发展空间结构与布局，控制城镇用地规模。至 2020 年末，全市城镇化率将达到 54.00%，城镇人口将达到 48.1 万人。

优化城镇用地结构。加强城镇建设用地供地调控，合理调整城市土地供给结构，优先保障城镇基础设施、公共服务设施、廉租住房、经济适用住房及普通住宅建设用地，提高城镇用地效率。以基础设施和公共服务体系建设为重点，加快城镇交通、能源等设施建设，完善城镇功能，重点改造“城中村”，促进城镇建成区低密度、低效利用土地的二次开发利用。

第五节 优先保障广水主城区建设发展需求

广水主城区要强化与武汉城市圈的联系与协作，充分发挥中心城区的对外辐射和带动作用。调整后 2020 年，中心城区人口规模达到

30 万人，城市建设用地规模 31.5 平方公里，人均建设用地 105 平方米。

根据广水市城市规划，调整完善间广水中心城区发展以广水—应山城区为主轴线，应山片区东拓，使城市行政、商贸、文教中心向东迁移，以疏导旧城入口；广水片区适当西展，使两大片区融为一体，发挥双城集聚效应。规划对城市建设的各项用地功能进行合理安排。两城区相对平衡，配套完善各项公共服务设施，以有利生产，方便生活。

为适应城市建设发展的不确定性，按照保护资源与环境优先、有利于节约集约用地的要求，设定城市建设用地扩展边界。

第六节 积极支持新农村建设

依据土地利用总体规划和村镇规划，做好新农村建设规划，积极推进新农村示范村建设。合理确定农村居民点、乡（镇）村企业、公共设施和公共事业等建设用地的空间范围，重视优化村庄的交通、供电、供水、邮电、商业等基础生活和生产服务设施的空间布局。重点保障农业生产、农民生活必需的建设用地，支持农村道路、水利等基础设施建设和教育、卫生、人口计生等社会事业发展。调整后 2020 年，新农村建设安排新增用地 177.31 公顷。

强化农村住宅建设用地管理。加强宅基地规划管理，坚持“一户一宅”制度，禁止超标准占地建房，逐步解决已有的超标准用地问题。采取有效措施，鼓励村庄土地整理和旧村改造，鼓励农村村民向中心村或集镇集聚，鼓励统一规划建设住宅小区，引导农村闲置宅基地合

理流转，提高村镇建设用地利用率，促进集约合理用地。

推进农村居民点整理。以优化城乡居民点布局，提高用地效率和集约化程度为目标，按照依法依规、规划先行、尊重民意、因地制宜、循序渐进的原则，积极推进农村建设用地整理，从宏观上对农村居民点的数量、布局以及从微观上对农村居民点用地规模和内部结构进行综合调整，提高农村居民点土地利用强度，促进农村土地利用有序化、合理化、科学化，有效改善农民生产、生活条件和农村生态环境。

第七节 推进节约集约用地

一、严格控制建设用地标准，节约集约用地

调整完善间，按照建设节约集约性社会的要求，彻底转换土地利用方式。各类新增建设项目用地严格执行国家行业用标准，以控制建设用地的低效扩张，全面提高全市节约集约用地水平。到 2020 年人均城镇工矿用地不超过 60 平方米/人；人均农村居民点用地降到 167 平方米/人以内。

二、合理控制建设用地规模

整合城乡建设用地，挖掘存量用地潜力，合理控制建设用地规模。到 2020 年，全市建设用地总规模控制在 31833.42 公顷，其中城乡用地规模为 20836.79 公顷，城镇工矿用地规模为 5531.45 公顷。

三、建立建设用地综合评价制度

建立建设用地集约利用评价体系，对建设用地集约利用情况进行

动态监管。通过与土地利用总体规划确定的建设用地数量、效益等目标的对比，建设用地经济效益、社会效益、投资强度等指标的分析以及存量建设用地内涵挖潜的实施力度等情况分析，对上一时段（季度、半年度、年度等）的建设用地使用情况进行综合评价，作为下一阶段调整、确定建设用地供给数量和投放时序的主要依据。实行评价结果与年度用地计划指标分解相挂钩的办法，确保在经济发展的同时，建设用地集约利用水平能够得到更大程度的提高。

四、完善节约集约用地考核和激励机制

对土地利用效率低、盘活存量建设用地不力的乡镇，要控制其新增建设用地规模。因地制宜地调整农用地征用补偿安置费用，提高使用增量土地的成本。鼓励存量建设用地挖潜，加大闲置土地的清理和处置力度。制定人口、单位 GDP 和固定资产投资规模增长的新增建设用地消耗考核办法，建立用地指标与经济指标挂钩约束机制。制定节约集约用地的鼓励政策，充分调动用地单位节约集约用地的积极性。

第十一章 协调土地利用和生态保护

按照建设环境友好型社会和生态建设的要求，协调土地利用和生态环境建设的关系，促进人居环境优美、生态良性循环的城乡绿色空间的形成和经济社会可持续发展。

第一节 优先保障生态建设用地

构建完善的城乡生态系统。以农田林网、绿色廊道、自然河道、湖泊、森林、基本农田等构成核心生态网络体系，保持自然山水整体形态，维持自然地貌的连续性。按最佳生态效益，优化布局，完善城乡生态空间，形成以森林生态系统、农田生态系统和水域生态系统为主体，由耕地、园地、林地、水面、绿色通道等共同组建的国土生态安全保障体系。

主城区部分：以城郊生态农田、自然山体组成城市绿化环境背景；以两片区之间桐柏山等山体作为绿色核心；以滨水带状绿地为绿色通道；以各类公共绿地以及城区内保留的自然生态山体为城市的绿色网点；形成“一核六带多点”的整体绿化结构。

乡镇部分：在保护耕地的前提下，充分发挥耕地的生态、景观和间隔功能，使生态建设与耕地保护有机统一。鼓励城镇组团式发展，在城市保留连片、大面积的农地、水面、山体等绿色空间，实行组团间农田与绿色隔离带有机结合，构建具有田园风光特色的城乡宜居环境。

维系河道、湖泊及滨水地带的自然形态。

建设绿色廊道。京广、汉丹铁路两侧，107、316 国道两侧以及省道两侧，统一规划，因地制宜，建成高标准的绿化带。

营建农田林网。以沟、路、渠、堤为骨架，高标准、高质量营建和完善农田林网。农田林网工程建设要与农业综合开发紧密结合，农业综合开发区要做到林网建设先行。充分发挥林业的生态建设功能，推进生态公益林、长江防护林及商品经济林建设。到 2020 年，全市林地面积达到 108927.76 公顷，森林覆盖率达到 41.19% 以上，山区、岗地、丘陵、平原全面实现绿化；江、河、流域区水土流失全部得到治理；路、渠、湾子林、农田林网体系基本建成，林种结构和森林质量进一步加快发展。

第二节 加强自然景观与人文景观的保护

对“五个景区”（徐家河省级旅游度假区、高贵三潭省级风景名胜区、中华山生态休闲旅游区、东沟瀑布观光区和吴店十里画廊旅游区）实行特殊保护。划定禁止建设用地边界，自然保护区和风景名胜区内严格禁止与主导功能不相符的建设与开发活动。在旅游开发过程中注重对自然原貌的保持，尽量避免人工景观对自然景色的破坏，减少因旅游开发对区域生物物种的破坏；在自然保护小区和森林公园内禁止狩猎和采伐活动、禁止进行农业耕种活动。

第三节 推行环境友好型土地利用模式

建立土地利用与生态环境良性互动的关系，推进土地资源节约化、土地利用集约化、土地景观生态化、土地经济绿色化，实现土地利用与生态环境自然和谐。根据广水市不同的地域类型特征，采取适合各自特点的环境友好型土地利用模式。

在吴店、长岭等低山丘陵山区地带，采用“围山转”生态农业模式。依据山体不同高度因地制宜布置等高环形种植带，把退耕还林还草、水土流失治理与坡地利用有机地结合起来，既有利于恢复和建设山区生态环境，又有利于促进当地农村经济发展。

在部分水土流失较突出的区域，采用生态经济林模式。按照生态农业原理，实行流域整体综合规划，从水土治理工程措施入手，突出植被恢复建设，依据沟、坡的不同特性，发展多元化复合型农业生态经济。

在资源丰富地区，可充分发挥资源优势，采用资源型产业土地利用模式，发展无污染的劳动密集型和资源密集型的生态产业，以“资”补农，以“绿”建城，大力开展土地开发复垦整理工作，充分利用资源型地区的土地资源。

第十二章 重点工程建设安排

第一节 交通运输工程

广水市重点 316 国道改道、武汉城市圈环线高速公路大随至汉十

段（广水市）、徐家河环库公路、十蔡公路、余泉公路、107改扩建、3320省道大新至107国道、328省道郝店绕镇公路、211省道广水李店至安陆赵棚公路、G346十里至G316一级路改造、中华山公路、十李公路、随麻安铁路、八里岔军民两用机场、广水市旅游快速通道工程、泉水寨---观音湖区域合作旅游公路、八里岔军用机场至信阳明港机场快速通道广水境内段、工业园区路网建设工程、客货运停车场、火车站站前广场、余店-随州万店S426、城区北环线（师部-八里岔）等。

第二节 水利设施工程

广水市水利发展将继续加强水利基础设施建设，围绕治理南部、西北部“旱包子”，改善农田灌溉体系，提高耕地有效灌溉率和旱涝保收能力。进一步加快金鸡河水库、黑虎庙水库、城市防洪工程等小型灌区的建设和改造，不断提高水资源的合理开发、高效利用水平。调整完善期间，安排利设施项目有金鸡河水库、黑虎庙等21座小型水库、城市防洪工程、徐家河水库生态环境综合治理项目等。

第三节 能源建设工程

应山110KV城北输变电工程、武胜关110KV东篁庙输变电工程、武胜关35KV输变电工程、杨寨220KV输变电工程、湖北广水400MW地面集中式光伏发电项目、航天机电光伏发电、昌盛日电光伏农业科技大棚项目、丰华广水胡家桥101MW地面集中式光伏发电项目。

第四节 环保建设工程

安排环保及市政建设工程主要为应山城区垃圾处理发电厂、广水市中心集镇污水处理工程、广水市中心集镇污水处理工程。

第五节 旅游项目工程

安排旅游建设及特殊用地涉及的项目重点有徐家河风景区、三潭风景区、中华山风景区、黑龙潭、武胜关生态文化旅游试验区建设、吴店红色旅游开发项目、兴河生态旅游项目、印台文化生态园建设工程等旅游项目

第六节 其他项目工程

安排其他重点项目有生态新城海绵城市建设项目、广水市中心集镇供水工程、农村新产业新业态发展项目、桃园生态旅游项目、异地扶贫搬迁、丁湾美丽乡村建设项目、黑虎冲田园小镇建设项目、城区绿化景观建设工程、城区道路通畅工程、城区功能配套建设工程等

第十三章 中心城区规划调整

第一节 规划范围

广水市中心城区包括应山街道办事处、十里街道办事处、城郊街道办事处、广水街道办事处和武胜关镇五个乡镇。

第二节 规划目标

一、保障城市建设用地

中心城区用地应以保障城市用地需求、支撑广水社会经济发展为核心，协调耕地保护与城市发展的关系，切实保障城市发展空间。到2020年末，主城区建设用地规模达到5121.73公顷。

二、落实耕地保护责任

在充分考虑城市发展空间的基础上，根据市级规划确定的耕地保有量，合理布局耕地和基本农田，落实耕地保护责任。到2020年，中心城区耕地保有量不低于3110.5644公顷。调整完善内，中心城区基本农田保护面积不低于632.36公顷。

三、履行补充耕地义务

按照集约节约用地原则，推进农村居民点整理，加强废弃地复垦，进行未利用地开发，开展农用地整理，增加有效耕地面积，履行补充耕地义务。调整完善内，通过土地开发复垦整理补充耕地179.45公顷。

第三节 中心城区用地布局

根据广水市自身的双城特性，结合现状开发态势，采用“轴向拓展，极点启动，非均衡发展”空间拓展理念。结合规划建设区内山体、河流、绿地等客观要素，确定城市空间的基本格局为：“由山、城、水、田等各肌质相互交织的，双中心多组团”城市空间格局。

1、“双城聚合、组团控制”的城市空间拓展战略

延续原有城市发展脉络，应山片区向东发展为主，适度向南扩展，限制向西、向北发展；广水片区沿京广线向南、东北方向发展，适当西展。

应山片区逐步东拓，使城市行政、商贸、文教中心向东迁移，以疏导旧城入口；广水片区适当西展，使两大片区融为一体，发挥双城集聚效应。

2、“一城双区八组团，两河四岸群山环”的规划布局结构

一城即中心城区；双区即应山片区和广水片区；八组团：应山片区包括应山综合组团、南关综合组团、十里居住组团、十里工业组团、政务新区组团，广水片区包括广水综合组团、城西综合组团、广水经济技术开发区组团；两河即应山河和广水河；四岸即霞家河、长冲河两岸；群山即桐柏山、印台山以及应广大道两侧的若干山体。

第四节 中心城区用地规模

一、中心城区人口规模

根据《广水市城市总体规划（2015-2030年）》所划定的城区范围，主城区范围突破原应山办事处和广水办事处的范围，增加为五个乡镇，包括应山办事处、十里办事处、城郊办事处、广水办事处和武胜关镇。

根据预测，到2020年广水市中心城区总人口为30万，其中户籍人口为26万人，暂住人口4万人。

二、规划指标安排

本次规划与城市规划规模相衔接，主城区由原来的广水办事处和应山办事处增加为应山办事处、十里办事处、城郊办事处、广水办事处和武胜关镇等五个乡镇，到 2020 年中心城区规模达到 10372.6131 公顷，人均城市用地 127.32 平方米。

三、中心城区扩展边界

为适应中心城区建设发展的不确定性，在中心城区建设用地规模边界之外，划定中心城区建设调整完善内可选择布局的扩展边界。根据广水市未来城市发展方向和自然条件分析比较，划定扩展边界范围，具体是应山城区北至环城路，南至麻竹高速连接线，西以城郊转盘外扩 200 米，东至十里办事处政务新区新址外扩 200 米；广水片沿京广铁路南北外扩 200 米，西向少量发展，外扩 500 米，东向与大悟相连。应山片扩展边界总面积为 3518.7807 公顷，广水片扩展边界面积为 1098.4831 公顷。

第五节 管制措施

一、主城区规模边界内建设用地管制措施

1、主城区规模边界以内的土地用途为城镇工矿建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的城市规划等相关规划相衔接。

2、新增建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量保障与存量挖潜，提高土地利用效率，确保土地节约集约利用。

3、限制外围独立工矿用地的新建和扩张，引导现状独立工矿用地向开发区集中，鼓励开展废弃独立工矿用地开发复垦和生态整治。

4、位于规划控制范围内的村庄应规划为新建或改建的城镇型村庄，按社区形式组织新建或改建，加强公共服务配套设施建设，改善人居环境，创造良好的生活、居住空间。

5、规划实施过程中，在主城区规模不改变的前提下，其空间布局形态可以调整，但不得突破建设用地扩展边界。规模边界的调整，须报规划审批机关同级的国土资源管理部门审查批准。

二、主城区扩展边界内用地管制措施

1、在扩展边界以内、规模边界以外的城镇工矿和农村居民点按主城区建设用地的管理要求进行管理；该区域内的其他农业生产用地在用于城乡建设用地增减挂钩项目之前，原则上保持现状土地利用主导用途不变。

2、在城镇工矿用地规模控制指标用完、所有约束性指标没有被突破的前提下，经报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准，区内土地可安排用于实施城乡建设用地增减挂钩的新增建设用地。

3、扩展边界内新增城镇工矿（或农村居民点）用地受年度计划指标约束，并与拆并建设用地规模挂钩，实行“先拆后建”。

4、扩展边界内建设占用的耕地，必须严格按照有关规定，由辖区范围内的旧村庄拆并复垦补充。

5、调整完善内主城区建设用地扩展边界原则上不得调整，如需调整则按规划修改处理，经严格论证后，报规划审批机关批准。

第十四章 规划调整完善方案的可行性分析

第一节 对规划目标影响分析

规划修改完善后全市耕地保有量为 84610.58 公顷、基本农田保护面积 60838.55 公顷、建设用地总规模 31833.42 公顷、城乡建设用地规模 20836.79 公顷，城镇工矿用地 5531.45 公顷，新增建设用地总量 1211.13 公顷，新增建设占用耕地规模公顷，与 2014 年土地利用现状相比，99.95%的现状耕地需进行严格保护才能完成耕地保有量，现状耕地中 77.05%的耕地需作为基本农田进行保护方能完成基本农田保护任务。

规划调整完善后建设用地指标比 2014 年建设用地总规模多了 168.42 公顷，城乡建设用地规模比 2014 年少了 78.82 公顷，城镇工矿用地比 2014 年多了 1214.95 公顷。结合 2014 年土地利用现状情况与 2009-2014 年间的规划实施情况来看，调整完善后的各项指标均能实现，其中耕地保有量和基本农田保护面积指标能满足广水市农业生产发展的需要，通过耕地和基本农田布局的调整有利于农业现代化的实现；调整完善后的各项建设用地指标能较好地保障广水市十三五期间各项建设项目的需求。

第二节 对土地利用布局变化影响分析

本规划调整完善方案主要是在完成上级下达的各项指标的前提下，对耕地、基本农田和建设用地作了布局上的局部调整，对广水市

土地利用总体规划确定的土地利用总体布局不造成影响。各项用地规划布局调整是在分析土地利用现状的基础上，充分考虑当地经济社会发展需求的实际情况以后做的适当调整，局部改变了原规划的土地利用结构，但是加强了土地利用总体规划与城市总体规划、国民经济和社会发展规划以及环境保护规划等其他规划的协调和衔接，把建设用地布局在最需要、最合适建设的地区，可以使土地利用布局向集约化、规范化、有序化方向发展，提高了土地资源利用的效应，并优化了土地利用布局。

第三节 环境影响分析

本次规划调整完善把集中分布、优质连片的耕地划为基本农田保护区进行集中保护，且调整完善内对基本农田保护区内的零星建设用地、其他土地进行整理，优化“田、水、路、林、渠”的布局，改善土地生态环境，提高耕地质量等级，对在建和已建的土地整治和高标准基本农田建设项目具有相辅相成的作用，能提高在建和已建的高标准基本农田和土地整治项目的灌溉条件。

通过与广水市矿产资源总体规划进行叠加分析，调整完善后的各项建设用地布局不压覆重要矿产资源、也不在地质灾害易发区和防洪隐患区内，区内地质环境对各项建设项目不产生负面影响。

第四节 对经济发展影响分析

本次调整完善以第二次全国土地调查及 2014 年度变更调查成果

为“底数”，以资源控制性土地利用总体规划的自上而下逐级控制的建设用地规模、耕地保有量和基本农田保护面积等约束性指标为“底盘”，以资源环境承载力、建设用地总量强度“双控”和耕地保护红线、生态保护红线、城镇开发边界“三线”为基本约束，强化对空间资源开发利用和保护的整体管控。在规划编制过程中，一方面依据广水市交通、水利和林业等相关行业规划充分衔接，确定全市的交通布局和水利设施用地布局，另一方面根据交通、水利和林业主管部门确定交通水利项目重要程度和近、远期安排，逐步保障其用地。重点项目用地面积依据行业用地定额核准，根据预测和上级规划下达的基础设施用地指标合理安排其用地规模和布局。

此外，《广水市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》是本次规划调整完善的重要依据。广水市各项土地利用指标的安排与“十三五”规划确定的人口、经济发展速度、用地面积相对应，将“十三五”规划中的重大项目纳入了本次调整完善，本次调整完善工作作为“十三五”期间各项重点建设项目提供了科学合理的用地保障。

第十五章 规划实施保障措施

第一节 行政管理措施

严格落实耕地保护和节约集约用地责任制。建立和完善耕地保护和节约集约用地责任的考核体系，严格对耕地保护和节约集约责任进行定期考核，落实政府相关部门保护耕地的共同责任，加快建立政府主导、多部门联动的土地执法监管长效机制。

落实基本农田保护措施。制定保护区管理细则，明确责任人，建立岗位责任制。严格禁止占用基本农田，任何单位和个人不得闲置、荒芜基本农田保护区内耕地。确因重大工程项目建设需要占用基本农田的，须报国务院批准，并按“占一补一”原则，补划相当数量和质量的基本农田。

改进土地利用年度计划管理。国土资源管理部门要会同有关部门，根据本区域土地规划、国民经济和社会发展规划及土地利用的实际情况，科学编制土地利用年度计划，完善计划管理，逐步形成差别化的计划管理机制，提高调控能力。

强化建设项目用地预审管理。加强建设项目用地前期论证，对用地的重要性、合理性进行评估，强化土地规划前置管理和土地用途管制。引导建设项目科学选址、统筹规划，对不符合供地目录、土地利用总体规划和国家产业政策的建设项目，一律不得通过建设项目用地预审。

严格执行土地用途空间管制制度。严格按规划确定的区域、用途

和管制规则使用土地。严禁将划定为农用地的土地转为建设用地。建立基本农田和城乡扩展边界内用地台帐，对基本农田和城乡扩展边界内用地进行动态跟踪监管。

完善严格的规划修改和调整管理。土地利用总体规划修改和调整需经原规划批准单位同意，并必须进行专业咨询和专家论证。

第二节 经济调控措施

创新节约集约用地经济激励与约束机制。进一步扩大土地有偿使用范围，收紧划拨用地范围。适度新增建设用地有偿使用费标准，抑制多占、滥占和浪费土地。落实闲置土地收费和收回制度，增加土地保有成本。

加大耕地保护的资金支持力度。建立和完善对耕地特别是基本农田保护的投入机制，新增建设用地土地有偿使用费专项用于基本农田建设和保护、土地整理及耕地开发。建立耕地开垦专项基金和基本农田保护与建设专项基金，加大土地复垦整理力度，提高耕地生产效益。

拓宽土地开发整理资金来源。抢抓机遇，用足用活政策，积极争取国家土地整理资金主渠道投入；建立地方土地开发整理专项资金，专门用于耕地保护、土地整理及土地开发和复垦；同时制定相关政策鼓励民营资本投入土地开发整理，允许增加耕地流转，促进土地开发整理产业化、市场化。

建立工业用地出让最低价标准统一公布制度。工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。

第三节 执法监察措施

严格执行土地利用总体规划，制定土地利用总体规划实施办法，建立和完善规划管理制度，把规划的实施纳入法制的轨道。建立完善县（市）、乡（镇）、村三级土地执法监察网络，积极创建模范执法乡镇。全面开展土地动态巡查，建立执法快速反应机制。建立土地违法案件月报告制度，加强执法监察工作考核。强化对土地执法行为的监督。

第四节 技术保障措施

建立土地规划管理信息系统，建立完善土地利用档案管理制度，完善土地调查和土地统计制度，利用“3S”技术及时掌握土地利用现状变化情况，为规划实施和监督提供有力依据和保障。

完善国土资源电子政务平台。开发数据接口、服务接口，逐步实现县（市）、乡（镇）国土资源的不同数据库、不同应用系统间的集成与整合，为上—级国土资源部门和同级人民政府决策提供高效、快速、实时的国土资源综合统计分析数据。

提高规划实施管理队伍技术水平。各级政府要结合机构改革，稳定并加强规划管理队伍，加大各级规划管理队伍学习的培训制度，不断提高干部的政治素质和业务素质，有计划地开展规划管理岗位培训的持证上岗制度。

第五节 公众参与措施

建立规划专家咨询评议制度。建立土地利用总体规划专家库，利用专家资源对土地利用状况进行分析评价，请专家参与编制修改规划并对规划实施情况进行评估，并就土地利用规划和土地资源合理利用的理论和实践问题进行专题研究，增强规划工作的科学性和客观性。

建立规划实施公众参与制度。完善规划编制与调整的听证制度，广泛听取社会阶层群众的心声，对大规模土地开发项目和影响公民、法人或其他组织权益的项目实行听证，对规划调整与修改实施相关利益者听证。

加强规划实施和修改的公示制度。公开规划内容、实施规划的政策和有关要求，公开土地管理工作制度和办事程序，公开按规划审批和审查用地的结果。对规划修改和调整的结果进行公示。

附表

表 1 市级下达广水市主要调控指标表

单位：公顷

指 标	2020 年	指标属性
总量指标（单位：公顷）		
一、耕地指标	76778	约束性
二、基本农田指标	60826	约束性
三、园地面积	4668.35	预期性
四、林地面积	102828.16	预期性
五、建设用地规模	31865	预期性
（一）城乡建设用地规模	31865	约束性
增量规模（单位：公顷）		
六、新增建设用地总量	1266	预期性
七、新增建设占用农用地规模	1266	预期性
其中：新增建设占用耕地规模	1266	约束性
八、整理复垦开发补充耕地规模	2279.90	约束性
效率指标(单位：平方米)		
九、人均城镇工矿用地	66.00	约束性

表 2 2014 年土地利用现状表

单位：公顷

地 类		面积	比例	
农用地	耕地	耕地	78948.62	29.84%
	园地	园地	3883.88	1.47%
	林地	林地	110277.37	41.69%
	其他农用地	其他农用地	21111.89	7.98%
	合计		214221.76	80.98%
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	3989.88	1.51%
		农村居民点用地	16599.02	6.28%
		采矿用地	326.71	0.12%
		其它独立建设用地		
		小计	20915.61	7.91%
	交通水利用地	铁路用地	333.99	0.13%
		公路用地	1189.50	0.45%
		管道运输用地	0.30	0.00%
		水库水面	7739.50	2.93%
		水工建筑用地	107.56	0.04%
		小计	9370.85	3.54%
	其他建设用地	风景名胜设施用地	1378.54	0.52%
		小计	1378.54	0.52%
	合计		31665.00	11.97%
其他土地	水域	水域	3134.43	1.18%
	自然保留地	自然保留地	15529.99	5.87%
	合计		18664.42	7.06%
土地总面积合计		264551.18	100.00%	

表 3 土地利用结构调整表

单位：公顷

地 类			规划基期年		目标年		规划期间
			面积	比例	面积	比例	规划期增减面积
农用地	耕地	耕地	78948.62	29.84%	84610.58	31.98%	5661.96
	园地	园地	3883.88	1.47%	1926.24	0.73%	-1957.64
	林地	林地	110277.37	41.69%	108927.76	41.17%	-1349.61
	其他农用地	其他农用地	21111.89	7.98%	21540.86	8.14%	428.97
	合计		214221.76	80.98%	217005.45	82.03%	2783.69
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	3989.88	1.51%	5243.50	1.98%	1253.62
		农村居民点用地	16599.02	6.28%	15305.26	5.78%	-1293.76
		采矿用地	326.71	0.12%	288.04	0.11%	-38.67
		小计	20915.61	7.91%	20836.79	7.87%	-78.82
	交通水利用地	铁路用地	333.99	0.13%	333.99	0.13%	0.00
		公路用地	1189.50	0.45%	1434.25	0.54%	244.75
		管道运输用地	0.30	0.00%	0.30	0.00%	0.00
		水库水面	7739.50	2.93%	7739.28	2.93%	-0.22
		水工建筑用地	107.56	0.04%	111.36	0.04%	3.80
		小计	9370.85	3.54%	9619.19	3.64%	248.34
	其他建设用地	风景名胜设施用地	1378.54	0.52%	1377.44	0.52%	-1.10
		小计	1378.54	0.52%	1377.44	0.52%	-1.10
	合计		31665.00	11.97%	31833.42	12.03%	168.42
其他土地	水域	水域	3134.43	1.18%	3102.83	1.17%	-31.60
	自然保留地	自然保留地	15529.99	5.87%	12609.49	4.77%	-2920.50
	合计		18664.42	7.06%	15712.31	5.94%	-2952.11
土地总面积合计			264551.18	100.00%	264551.18	100.00%	0.00

表 4 广水市指标分解表

单位：公顷

行政单位	耕地保有量 指标	基本农田保护面 积指标	建设用地总 规模	新增建设用地 规模
广水市	76778	60826	31865	1266
应山街道办事处	204.5	205	1477	153.14
十里街道办事处	5928.3	4295	2037	220.74
广水街道办事处	1582.1	967	1582	148.58
武胜关镇	2606.2	1816	2439	143.44
杨寨镇	6118.3	4611	1349	101.32
陈巷镇	5549.6	4808	1419	26.42
长岭镇	7335.2	5429	5893	41.79
马坪镇	2263.3	1843	2205	29.41
关庙镇	5822.8	4713	1741	16.76
余店镇	6250.7	4705	2343	26.25
吴店镇	2585.2	2424	847	21.11
郝店镇	3738.3	3181	1778	49.16
蔡河镇	5828.7	4985	1776	22.7
城郊街道办事处	5667	4305	2222	147.76
李店镇	5137.2	4405	932	19.5
太平镇	3977	3383	680	18.05
骆店镇	6183.6	4751	1145	25
预留新增建设用地机动指标 54.87 公顷				

表 5 重点建设项目表

单位：公顷

类型	项目名称	建设性质	新增用地	涉及乡镇
交通项目	316 国道改道	改建	90.00	长岭、马坪
	徐家河环库公路	新建	53.33	长岭、马坪
	武汉城市圈环线高速公路大随至汉十段（广水市）	新建	58.73	杨寨、太平
	十蔡公路	新建	27.84	十里、蔡河
	余泉公路	新建	22.33	余店、吴店
	107 改扩建	改扩建	64.93	武胜关、广办、杨寨
	320 省道大新至 107 国道	改扩建	16	武胜关
	328 省道郝店绕镇公路	改扩建	10	郝店镇
	211 省道广水李店至安陆赵棚公路	改扩建	24	李店镇、太平很
	G346 十里至 G316 一级路改造	改建	41.34	应山、十里、广办、武胜关
	中华山公路	新建	4.67	广办
	十李公路	新建	30.57	十里、李店
	随麻安铁路	新建	210	广水市
	八里岔军民两用机场	新建	10.83	城郊街道办事处
	广水市旅游快速通道工程	新建	58.5	武胜关、广办、十里街办
	泉水寨---观音湖区域合作旅游公路	新建	50	杨寨镇
	八里岔军用机场至信阳市明港机场快速通道广水境内段	改建	10	城郊街道办事处、蔡河镇
	工业园区路网建设工程	新建	12	十里街道办事处
	客货运停车场	新建	10	广办
	火车站站前广场	新建	35	武胜关镇
余店-随州万店 S426	新建	—	余店镇	
城区北环线（师部-八里岔）	新建	—	应山、十里、蔡河、城郊	
水利设施项目	金鸡河水库	新建	20	武胜关
	黑虎庙等 21 座小型水库	新建	500	广水十里、长岭等
	城市防洪工程	改建	30	应办、十里、广办、武胜关
	徐家河水库生态环境综合治理项目	新建	50	长岭镇
能源项目	应山 110KV 城北输变电工程	新建	1	应山
	武胜关 110KV 东篁庙输变电工程	新建	1	武胜关

类型	项目名称	建设性质	新增用地	涉及乡镇
	武胜关 35KV 输变电工程	新建	0.43	武胜关
	余店 35KV 兴隆输变电工程	新建	0.43	余店
	杨寨 220KV 输变电工程	新建	2.33	杨寨
	湖北广水 400MW 地面集中式光伏发电项目	新建	2	关庙镇、马坪镇、陈巷镇
	航天机电光伏发电	新建	2	郝店镇
	昌盛日电光伏农业科技大棚项目	新建	2	城郊办事处
	丰华广水胡家桥 101MW 地面集中式光伏发电项目	新建	2	城郊办事处
环保建设项目	应山城区垃圾处理发电厂	新建	5	十里
	广水市中心集镇污水处理工程	新建	16	广水市各镇办
	杨寨工业固体危废处理	新建	5	杨寨镇
文化旅游项目	徐家河风景区	扩建	10	长岭镇
	三潭风景区	扩建	10	蔡河镇
	中华山风景区	扩建	5	广办
	黑龙潭	扩建	5	武胜关
	武胜关生态文化旅游试验区建设	改扩建	50	武胜关镇、里办事处、蔡河镇
	吴店红色旅游开发项目	新建	10	吴店镇
	兴河生态旅游项目	新建	—	陈巷镇
	印台文化生态园建设工程	新建	2	广水市
其他项目	海绵城市建设项目	新建	—	广水市
	生态新城海绵城市建设项目	新建	—	广水市十里办事处
	广水市中心集镇供水工程	新建	6	广水市各镇办
	农村新产业新业态发展项目	新建	—	广水市各镇办
	桃园生态旅游项目	扩建	—	武胜关镇
	异地扶贫搬迁	新建	75	广水市各镇办
	丁湾美丽乡村建设项目	扩建	—	杨寨镇
	黑虎冲田园小镇建设项目	新建	80	应山办事处
	城区绿化景观建设工程	新建	10	广水市各办事处
	城区道路通畅工程	改扩建	20	广水市各办事处
	城区功能配套建设工程	改扩建	10	广水市各办事处