

古培镇土地利用总体规划（2006-2020年） 2016年调整完善方案

古培镇人民政府
二〇一七年八月

目 录

一、基本情况.....	1
(一) 镇域概况.....	1
(二) 土地利用现状.....	1
二、规划修改的期限与范围.....	1
三、土地利用规划目标.....	1
(一) 耕地保有量和基本农田保护目标.....	1
(二) 建设用地控制目标.....	2
四、永久基本农田划定情况.....	2
(一) 调出情况.....	2
(二) 补划情况.....	2
五、建设用地调整情况.....	2
(一) 城乡建设用地调整.....	2
(二) 交通水利用地调整.....	3
(三) 其他建设用地调整.....	3
六、土地利用分区调整情况.....	3
(一) 土地用途分区规划.....	3
(二) 建设用地管制分区规划.....	4

附表:

- 1、古培镇土地利用现状表;
- 2、古培镇土地利用结构调整表;
- 3、古培镇土地利用规划目标调整表;
- 4、古培镇落实上一级土地利用规划指标情况表;
- 5、古培镇耕地保有量和基本农田保护面积分解表;
- 6、古培镇调入区域规划调整前后对比表;
- 7、古培镇调出区域规划调整前后对比表;
- 8、古培镇土地用途分区修改情况表;
- 9、古培镇建设用地空间管制分区修改情况表;
- 10、古培镇规划期间重点建设项目用地规划表;
- 11、古培镇土地开发、整理、复垦重点项目表;

附图:

- 1、古培镇土地利用现状图(2014年);
- 2、古培镇土地利用总体规划图;
- 3、古培镇建设用地管制与基本农田保护图;
- 4、古培镇土地整治规划图。

一、基本情况

(一) 镇域概况

古培镇位于汨罗市区南郊，距市区 2 千米。规划期内，2015 年汨罗市行政区划调整，古培镇行政区划保持不变。古培镇东临新市镇，南邻神鼎山镇、白水镇，西抵湘阴县六塘乡，北靠归义镇。地形以丘岗山地为主，属亚热带季风性湿润气候，气温适宜，雨量充足。土壤主要有水稻土、红壤、黄壤、紫色土、潮土；植被为亚热带阔叶林，主要以人工林及天然次生林为主；境内有汨罗、关山、金鸡等中小型水库 20 座，高岭土、陶土等矿产资源丰富。

古培镇地处汨罗市南郊，境内交通便利，京广铁路、S308、城界线、港培线等交通干线纵贯南北。近几年，全镇社会经济取得较大发展，特别是国家和省重点建设项目实施、长株潭城市群“两型”社会滨湖示范区建设、城区东移南拓以及省县道拓改为全镇经济发展带来了新的机遇，也对未来城镇、交通、水利、旅游等建设用地布局提出了新的要求。近年来，古培镇立足本地资源实际，坚持“工业兴镇、农业固镇”的发展思路，工农业取得较大发展。农业方面主要以水稻、蔬菜、瓜果等种植为主，牲猪、山羊、家禽、水产养殖初具规模。乡镇企业较发达，逐步形成了以月星、培塘村为主的小五金生产加工区，以黄塘、杨柳两村为主的再生资源回收加工区，以古培、大众原集镇为主体的商贸区。

(二) 土地利用现状

2014 年，古培镇土地总面积 8362.74 公顷，其中农用地 7101.19 公顷，占 84.91%；建设用地 1064.73 公顷，占 12.73%；其他土地 196.82 公顷，占 2.36%。

农用地中，耕地 2319.57 公顷，占总面积的 27.74%；园地 334.84 公顷，占总面积的 4.00%；林地 3626.95 公顷，占总面积的 43.37%；其他农用地 819.83 公顷，占总面积的 9.80%。

建设用地中，城镇用地 18.58 公顷，占总面积的 0.22%；农村居民点用地 686.45 公顷，占总面积的 8.21%；采矿用地及其他独立建设用地 31.95 公顷，占总面积的 0.38%；交通水利用地 300.32 公顷，占总面积的 3.59%；其他建设用地 27.43 公顷，占总面积的 0.33%。

其他土地中，水域 141.13 公顷，占总面积的 1.69%；自然保留地 55.69 公顷，占总面积的 0.67%。具体情况见附表 1。

二、规划修改的期限与范围

本次规划修改以 2005 年为基期年，2014 年为规划修改年，2020 年为目标年。

规划范围为古培镇区域内的所有土地，土地总面积 8362.74 公顷。

三、土地利用规划目标

(一) 耕地保有量和基本农田保护目标

以保障全镇经济社会可持续发展为基本原则，严格保护耕地，提高农

业综合生产能力，保护农业生态环境。

修改后，到2020年，全镇耕地保有量不低于2295.82公顷，基本农田保护面积不低于1931.19公顷，全镇通过土地开发整理复垦补充耕地76.69公顷。

(二) 建设用地控制目标

在保障经济平稳快速发展的前提下，充分考虑经济社会发展的阶段性和集约用地的发展趋势，严格控制建设用地总规模。

建设用地总规模控制在1077.64公顷以内，城乡建设用地规模控制在736.54公顷以内，城镇工矿用地规模控制在78.37公顷以内；新增建设用地规模控制在129.26公顷以内，建设占用农用地规模控制在118.39公顷以内，建设占用耕地控制在37.98公顷以内。

修改前后各项规划目标及变化情况见附表3。

四、永久基本农田划定情况

(一) 调出情况

调出基本农田98.14公顷，主要分布在三港村、课功村、明月村、黄花仑村、栗桥村、月星村、水口村、东港村、培塘村、新合村。其中因现状非耕地及质量较差（坡度等级、利用等较差）需调出80.41公顷，主要分布在黄花仑村、栗桥村、月星村、水口村、东港村、培塘村、新合村；因建设用地调入需调出基本农田17.73公顷，主要分布在明月村、三港村、课功村、丁临村、徐家村等行政村。

(二) 补划情况

严格按照本规划确定的保护面积指标，依据法律规定的划定标准，划定基本农田，并落实到地块和农户。参照农用地分等定级成果，将大面积、集中连片、高质量等级耕地优先划入基本农田，交通沿线、城镇周边地力等级较高、尚未划为基本农田的耕地以及土地整理新增的优质耕地，实施旱改水的耕地也应划入基本农田。新调整划定的基本农田平均质量等级不得低于原有质量等级。按耕地等级实施差别化管理，重点保护优质耕地，建设基本农田保护区。

本镇为了确保基本农田面积不减少，质量不下降，根据古培镇规划建设用地布局及一般农田分布情况，将部分质量较好，相对集中连片的一般农田补划为基本农田，此次补划基本农田202.92公顷，主要位于明月村、于临村、栗桥村、古培村、黄塘村、杨柳村、黄花仑村、三港村、关山村、水口村。

划定后，永久基本农田面积为1931.22公顷，落实了基本农田保护任务，主要布局在明月村、水口村、栗桥村、关山村、课功村、培塘村、月星村、东港村、石牛村、新合村。

五、建设用地调整情况

(一) 城乡建设用地调整

1、城镇工矿用地调整

本次规划修改，由于古培镇区建设、特种工业制泵厂、民办学校、敬

老养老院、木器加工厂、混泥土建设、自来水厂、污水处理厂、移动基站等项目建设，调入城镇工矿用地 15.12 公顷，分布在三港村、明月村、课功村、栗桥村等行政村。

调出城镇工矿用地 11.65 公顷，位于栗桥村、大兴村、万福村、培塘村、黄花仑村等行政村，此部分调出地块大部分与集镇分隔较远，布局零散，未来开发建设的可能性较小，拟调出相应指标用于本乡镇城镇工矿用地的指标来源。

2、农村居民点用地调整

本次规划修改，由于古培镇村级公共设施建设、农民建房需求、居民联建、易地扶贫搬迁、公租房、安置小区、古培民办学校、敬老养老院等项目建设，调入农村居民点用地 15.71 公顷，主要分布在黄花仑村、培塘村、水口村、月星村、栗桥村、课功村、徐家村、三港村等行政村。

(二) 交通水利用地调整

本次规划修改，由于 2015-2020 年期间古培镇急需落地的重点交通水利项目有伍市至益阳公路、G240 汨罗段改造、G536 汨罗段改线工程、汨罗至杨桥段升级改造、G107 改线提质工程、京广铁路货运站、国道、省道和县乡道改扩建、乡镇客运站、货运站、农村公路通畅工程、农村公路提质工程、农村安全饮水提升巩固工程、山塘河坝加固工程、病险水库(闸)除险加固等，古培镇调入交通水利用地 168.34 公顷，分布在三港村、明月村、栗桥村、丁临村、石牛村、课功村、东港村、万福村、古培村、黄花仑村、新合村、黄塘村、雨潭村、杨柳村、月星村、水口村等行政村。

(三) 其他建设用地调整

本次规划修改，由于 2015-2020 年期间古培镇急需落地的重点项目有乡村休闲旅游等项目建设，古培镇调入其他建设用地 1.05 公顷，分布在大兴村、黄塘村。

六、土地利用分区调整情况

(一) 土地用途分区规划

为指导土地合理利用、控制土地用途转变，依据区域土地资源特点和社会经济发展需要划定的空间，修改后，将全镇土地划分为 6 个用途区，分别为：基本农田保护区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿用地地区、林业用地区。其中：一般农地区变化较大，规划修改后较修改前减少 151.44 公顷。

具体如下：

1、基本农田保护区

基本农田是依据土地利用总体规划确定的不得占用的耕地。基本农田保护区是指对基本农田实行特殊保护而依据土地利用总体规划和法定程序确定的特定保护区域。古培镇划定的基本农田保护区面积为 1977.34 公顷，占全镇土地总面积的 23.64%。

2、一般农地区

一般农地区是指包括除耕地中的基本农田、林地以外为农业发展需要划定的土地用途区。全镇划入一般农地区的土地面积 1144.68 公顷，占全镇

土地总面积的 13.69%。

3、林业用地区

林业用地区是指为了发展林业生产和改善生态环境所需要划定的土地用途区。包括集中连片的林地和规划确定为林地的宜林后备土地资源、退耕还林的林地及其他类型的零星土地。全镇划入林业用地区的土地面积 3690.23 公顷，占全镇土地总面积的 44.13%。

4、城镇建设用地区

城镇建设用地区是城镇已建成区和为城镇发展需要划定的土地用途区，全镇划入城镇建设用地区的土地面积 46.57 公顷，占全镇土地总面积的 0.56%。

5、村镇建设用地区

村镇建设用地区指农村居民点（村庄、集镇和乡政府所在地）已建成区和为农村居民点发展需要划定的土地用途区。全镇划入村镇建设用地区的土地面积 659.85 公顷，占全镇土地总面积的 7.89%。

6、独立工矿用地地区

工矿用地区指独立于乡镇、村庄建设用地以外的土地，已建成独立工矿和为工矿发展需要划定的土地用途区。主要用于工矿、企业生产建设及直接为工矿、企业生产服务的土地，城镇区内现有工矿用地区划入城镇用地区。全镇划入独立工矿用地地区的土地面积 34.20 公顷，占全镇土地总面积的 0.41%。

分区面积及数量变化具体见附表 8。

（二）建设用地管制分区规划

为加强对建设用地的空间管制，规划修改后将全镇行政辖区内土地划分为允许建设区、有条件建设区和限制建设区三个管制区，其中：允许建设区变化较大，规划修改后较修改前增加 13.72 公顷。

1、允许建设区

允许建设区是指城乡建设用地规模边界所包含的范围，是现状和规划期内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域。现行规划到 2020 年，古培镇允许建设区面积 726.89 公顷，占全镇土地总面积的 8.69%。规划修改后，全镇允许建设区面积为 740.61 公顷，占全镇土地总面积的 8.86%，增加了 0.17%。

2、有条件建设区

有条件建设区是指在建设用地规模边界外，在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，可以用于规划建设用地区的布局调整的区域。现行规划到 2020 年，古培镇有条件建设区面积 18.52 公顷，占全镇土地总面积的 0.22%。规划修改后，全镇有条件建设区面积为 12.97 公顷，占全镇土地总面积的 0.15%，减少了 0.07%。

3、限制建设区

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。现行规划到 2020 年，古培镇限制建设区面积 7617.33 公顷，占全镇土地总面积的 91.09%。规划修改后，全镇限制建设区面积 7609.16 公顷，占全镇土地总面积的 90.99%，减少了 0.1%。

分区面积及数量变化具体见附表 9。

表1 古培镇土地利用现状结构表(2014年)

单位:公顷、%

地类		面积	比重
土地总面积		8362.74	100.00
农用地	耕地	2319.57	27.74
	园地	334.84	4.00
	林地	3626.95	43.37
	牧草地	0.00	0.00
	其他农用地	819.83	9.80
	农用地合计	7101.19	84.91
	建设用地	城镇用地	18.58
农村居民点用地		686.45	8.21
采矿及其他独立建设用地		31.95	0.38
小计		736.98	8.81
交通水利用地		300.32	3.59
其他建设用地		27.43	0.33
建设用地合计		1064.73	12.73
其他土地	水域	141.13	1.69
	自然保留地	55.69	0.67
	合计	196.82	2.36

表2 古培镇土地利用结构调整表

单位:公顷、%

地类		2014年		2020年 (修改后)		2020年(修 改后)- 2014年
		面积	比重	面积	比重	
土地总面积		8362.74	100.00	8362.74	100.00	0.00
农用地	耕地	2319.57	27.74	2314.34	27.67	-5.23
	园地	334.84	4.00	377.17	4.51	42.33
	林地	3626.95	43.37	3638.76	43.51	11.81
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	819.83	9.80	799.30	9.56	-20.53
	合计	7101.19	84.91	7129.57	85.25	28.38
	建设用地	城镇用地	18.58	0.22	39.68	0.47
农村居民点		686.45	8.21	658.17	7.87	-28.28
采矿及其他独立 建设用地		31.95	0.38	38.69	0.46	6.74
小计		736.98	8.81	736.54	8.81	-0.44
交通水利用地		300.32	3.59	315.73	3.78	15.41
其他建设用地		27.43	0.33	25.37	0.30	-2.06
合计		1064.73	12.73	1077.64	12.89	12.91
其他土地	水域	141.13	1.69	101.97	1.22	-39.16
	自然保留地	55.69	0.67	53.56	0.64	-2.13
	合计	196.82	2.36	155.53	1.86	-41.29

表3 古培镇土地利用规划目标调整表

单位:公顷

指标名称		修改前 2020年	修改后 2020年	指标 变化情况	指标属性
总量 目标	耕地保有量	1851.30	2295.82	444.52	约束性
	基本农田保护面积	1822.02	1931.19	109.17	约束性
	建设用地总规模	1063.93	1077.64	13.71	预期性
	城乡建设用地规模	722.82	736.54	13.72	约束性
	城镇工矿用地规模	79.79	78.37	-1.42	预期性
增量 目标	新增建设用地规模	110.81	129.26	18.45	预期性
	新增建设占用农用地规模	109.89	118.39	8.50	预期性
	新增建设占用耕地规模	63.19	37.98	-25.21	约束性
	补充耕地任务量	76.69	76.69	0.00	约束性

表4 古培镇落实上一级土地利用规划指标情况表

单位:公顷

指标名称	上级规划下达数 (1)	本乡(镇)规划数 (2)	本乡(镇)落实数 (3)	(3) - (2)
耕地保有量	2295.82	2295.82	2314.34	18.52
基本农田保护面积	1931.19	1931.19	1931.22	0.03
建设用地总规模	1077.64	1077.64	1077.64	0.00
城乡建设用地规模	736.54	736.54	736.54	0.00
城镇工矿用地规模	78.37	78.37	78.37	0.00

表5 古培镇耕地保有量和基本农田保护面积分解表

单位:公顷

序号	单位	规划2020年耕地保有量	规划期间基本农田保护面积
1	大兴村	90.22	77.84
2	东港村	133.82	115.46
3	古培村	76.19	70.83
4	关山村	145.82	135.46
5	黄花仑村	89.62	77.26
6	黄塘村	95.34	78.98
7	课功村	156.71	124.35
8	栗桥村	187.43	136.07
9	明月村	173.19	141.83
10	培塘村	139.34	123.98
11	三港村	119.68	84.32
12	三合村	81.24	47.88
13	石牛村	107.07	94.71
14	水口村	147.69	136.33
15	万福村	79.47	69.06
16	新合村	100.24	93.88
17	徐家村	93.38	76.02
18	杨柳村	65.66	59.30
19	于临村	53.04	40.68
20	雨潭村	30.33	25.97
21	月星村	130.34	120.98
合计	古培镇	2295.82	1931.19

表6 古培镇调入区域规划调整前后对比表

单位:公顷

调整前规划地类												调整后
耕地	园地	林地	其他农用地	城镇用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计	
5.76	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.00	0.00	6.03	城镇用地
8.31	0.14	5.18	0.27	0.01	0.58	0.00	0.00	0.00	0.00	1.22	15.71	农村居民点
1.33	1.79	5.18	0.10	0.00	0.37	0.00	0.01	0.18	0.00	0.15	9.09	采矿及其他独立建设用地
15.40	1.92	10.36	0.43	0.01	0.94	0.00	0.01	0.39	0.00	1.37	30.83	小计

表7 古培镇调出区域规划调整前后对比表

单位:公顷

调整前	调整后规划地类											
	耕地	园地	林地	其他农用地	城镇用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计
城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农村居民点	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
采矿及其他独立建设用地	0.55	0.00	11.04	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.65
小计	0.55	0.00	11.04	0.06	0.00	11.65						

表8 古培镇土地用途分区修改情况表

单位:公顷

用途分区名称	修改前	修改后	修改后-修改前
基本农田保护区	1840.30	1977.34	137.04
一般农地区	1296.12	1144.68	-151.44
林业用地区	3689.55	3690.23	0.68
城镇建设用地区	40.75	46.57	5.82
村镇建设用地区	644.72	659.85	15.13
独立工矿用地	41.42	34.20	-7.22

表9 古培镇建设用地空间管制分区修改情况表

单位:公顷、%

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
允许建设区	726.89	8.69	740.61	8.86	13.72	0.17
有条件建设区	18.52	0.22	12.97	0.15	-5.55	-0.07
限制建设区	7617.33	91.09	7609.16	90.99	-8.17	-0.10
合计	8362.74	100.00	8362.74	100.00	0.00	0.00

表 10 古培镇规划期间重点建设项目用地规划表

编号	项目名称	建设性质(改、扩、新建)	备注
一	交通		
1	伍市至益阳公路	新建	
2	G240 汨罗段改造	改扩建	
3	G536 汨罗段改线工程	改扩建	
4	汨罗至杨桥段升级改造	改扩建	
5	G107 改线提质工程	新建	
6	京广铁路货运站	新建	
7	乡镇客运站、货运站	改扩建	
二	水利		
1	农村安全饮水提升巩固工程	改扩建	
2	病险水库(闸)除险加固	改扩建	
三	电力		
1	汨罗西 110KV 变电站	新建	
四	环保		
1	污水处理厂	新建	
2	垃圾填埋场	新建	
五	其他		
1	长株潭“两型”社会滨湖示范区	新建	
2	汨罗市廉租房建设	新建	
3	易地扶贫搬迁	新建	
4	村级平台建设项目	新建	
5	村级医疗卫生服务所	新建	
6	乡镇自来水厂	新建	
7	汨罗民办学校	新建	
8	镇敬老养老院	新建	
9	移动基站及网络扩容	改扩建	
10	输电线路塔基	新建	

11

村民集中建房

新建

表 11 古培镇土地开发、整理、复垦重点项目表

单位:公顷

序号	类型	区域	建设规模	预计新增耕地
1	土地开发项目	东港村等	28.72	23.63
2	土地综合整治项目	万福、徐家、大众、栗桥、古培、关山、月星、课功、明月、三港等村	632.91	26.25

规划期间各类用地平衡表

单位:公顷

地类	2014年 面积	规划期内调整至其他地类															期内 减少	期内 增加	净 增 减	规划目标年 面积	
		农用地						建设用地						其他用地							
		小计	耕地	园地	林地	牧草地	其他 农用地	小计	城镇 用地	农村 居民点	采矿与 独立建 设用地	交通水 利用地	其他建 设用地	小计	水域	自然 保留地					
土地总面积	8362.74	7129.57	2314.34	377.17	3638.76	0.00	799.30	1077.64	39.68	658.17	38.69	315.73	25.37	155.53	101.97	53.56	316.44	316.44	0.00	8362.74	
农用地	小计	7101.19	63.31	19.86	35.01	8.06	0.00	0.38	103.95	21.80	38.71	22.30	17.69	3.45	0.00	0.00	0.00	167.26	195.64	28.38	7129.57
	耕地	2319.57	33.80	0.00	29.91	3.77	0.00	0.12	28.85	8.65	6.01	12.13	1.85	0.21	0.00	0.00	0.00	62.65	57.42	-5.23	2314.34
	园地	334.84	10.52	5.97	0.00	4.29	0.00	0.26	30.92	8.97	14.25	2.83	3.81	1.06	0.00	0.00	0.00	41.44	83.77	42.33	377.17
	林地	3626.95	2.10	1.33	0.77	0.00	0.00	0.00	35.65	2.94	16.63	7.24	6.66	2.18	0.00	0.00	0.00	37.75	49.56	11.81	3638.76
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	819.83	16.89	12.56	4.33	0.00	0.00	0.00	8.53	1.24	1.82	0.10	5.37	0.00	0.00	0.00	0.00	25.42	4.89	-20.53	799.30
建设用地	小计	1064.73	91.02	21.93	36.62	32.41	0.00	0.06	13.49	0.21	1.91	7.53	3.37	0.47	1.69	0.00	1.69	106.20	119.11	12.91	1077.64
	城镇用地	18.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.20	0.00	0.01	0.00	0.72	0.47	0.00	0.00	0.00	1.20	22.30	21.10	39.68
	农村居民点	686.45	64.53	16.22	29.26	19.05	0.00	0.00	4.46	0.00	0.00	2.34	2.12	0.00	0.00	0.00	0.00	68.99	40.71	-28.28	658.17
	采矿与独立建设 用地	31.95	21.90	3.76	6.90	11.18	0.00	0.06	1.43	0.00	1.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.33	30.07	6.74	38.69
	交通水利用地	300.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.01	0.00	0.00	5.01	0.00	0.00	1.69	0.00	1.69	6.70	22.11	15.41	315.73
	其他建设用地	27.43	4.59	1.95	0.46	2.18	0.00	0.00	1.39	0.21	0.47	0.18	0.53	0.00	0.00	0.00	0.00	5.98	3.92	-2.06	25.37
其他用地	小计	196.82	41.31	15.63	12.14	9.09	0.00	4.45	1.67	0.29	0.09	0.24	1.05	0.00	0.00	0.00	0.00	42.98	1.69	-41.29	155.53
	水域	141.13	37.91	15.63	12.14	6.25	0.00	3.89	1.25	0.29	0.00	0.00	0.96	0.00	0.00	0.00	0.00	39.16	0.00	-39.16	101.97
	自然保留地	55.69	3.40	0.00	0.00	2.84	0.00	0.56	0.42	0.00	0.09	0.24	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	3.82	1.69	-2.13	53.56
期内增加	\	195.64	57.42	83.77	49.56	0.00	4.89	119.11	22.30	40.71	30.07	22.11	3.92	1.69	0.00	1.69	316.44	316.44	0.00	\	