

**杨陵区五泉镇
土地利用总体规划
(2006—2020年)**

五泉镇人民政府

杨陵区五泉镇
土地利用总体规划
(2006—2020年)

五泉镇人民政府
二〇一〇年五月

前 言

为深入贯彻科学发展观，切实落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持以严格保护耕地为前提，以严格控制建设用地为重点，以节约和集约利用土地为核心，更好的合理利用有限的土地资源，努力实现土地利用方式的根本转变，促进全镇经济又好又快发展，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律和国家有关土地利用的方针、政策以及《杨凌土地利用总体规划（2006—2020年）》，在五泉镇经济社会发展规划基础上，编制《杨陵区五泉镇土地利用总体规划（2006—2020年）》。

规划阐明全镇土地利用的现状，明确规划期内土地利用管理的主要目标和任务，引导全社会保护和合理利用土地资源，是实行严格土地管理制度的纲领性文件，是落实土地宏观调控和土地用途管制、规划城乡建设和各项建设的重要依据。

规划范围为杨陵区五泉镇行政辖区全部土地，总面积 27.77 平方公里，辖五泉、斜上、汤家、高家、郭管、毕公、绛中、绛南、王上、桶张、崔家、帅家、上湾、茂陵、椒生、夹道、曹沟、曹家堡和朱家村等 19 个行政村、28 个自然村、61 个村民小组。

规划基期年为 2005 年，规划期限为 2006—2020 年，近期目标年 2010 年，远期目标年 2020 年。

目 录

第一章 土地利用现状	1
第一节 镇域概况.....	1
第二节 土地利用概况.....	1
第二章 土地规划目标	5
第三章 土地利用结构和布局调整	6
第一节 农用地结构调整和布局.....	6
第二节 建设用地结构调整和布局.....	7
第三节 其他用地结构调整和布局.....	10
第四章 建设用地空间管制	11
第一节 允许建设区.....	11
第二节 有条件建设区.....	12
第三节 限制建设区.....	12
第四节 禁止建设区.....	13
第五章 土地整治	14
第一节 土地整治安排.....	14
第二节 土地整治重点项目.....	14
第三节 土地整治措施.....	16
第六章 土地用途分区管制	17
第一节 基本农田保护区.....	17
第二节 一般农地区.....	18
第三节 城镇建设用地区.....	19

第四节 村镇建设用地区.....	19
第五节 生态环境安全控制区.....	20
第六节 自然与文化遗产保护区.....	21
第七章 规划实施保障措施	22
第八章 附 则	24

附表

- 1、五泉镇土地利用结构调整表
- 2、五泉镇耕地保护控制指标表
- 3、五泉镇新增建设用地控制指标表
- 4、五泉镇土地整理、复垦、开发规划表
- 5、五泉镇重点建设项目用地规划表
- 6、五泉镇土地用途分区面积统计表

附图

- 1、五泉镇土地利用现状图（2005年）
- 2、五泉镇土地利用总体规划图
- 3、五泉镇建设用地管制和基本农田保护图
- 4、五泉镇土地整治规划图

第一章 土地利用现状

第一节 镇域概况

五泉镇位于杨凌示范区西北 12 公里处，东临杨陵区大寨乡，西与扶风县段家镇接壤，南与杨陵区揉谷乡及扶风县绛帐镇为邻，北与扶风县杏林镇相连。全镇土地面积 27.77 平方公里，占杨陵区土地总面积的 20.57%。镇政府驻地为五泉村，绛中村、曹家堡村为中心村。该镇区位优势，交通便捷，杨扶公路，天绛公路、汤茂公路、北环路在区内形成交通网络，是陕西省 107 个重点建设镇之一。

2005 年全镇总人口 22282 人，占全镇人口的 11.15%。其中农业人口 19382 人。2008 年，第一产业 1.45 亿元，第二产业 0.45 亿元，第三产业 0.6 亿元。城镇居民人均生产总值 15000 元，年均增长 10%。

第二节 土地利用概况

一、土地利用结构

2005 年全镇农用地 2298.6 公顷，占土地总面积的 82.78%；建设用地 439.7 公顷，占 15.84%；其他用地 38.4 公顷，占 1.38%（详见附表 1）。

1、农用地

农用地中耕地 1822.5 公顷，占农用地总面积的 79.29%；园地 196.4 公顷，占 8.54%；林地 65.2 公顷，占 2.84%；其它农用地面积

214.5 公顷，占 9.33%。

2、建设用地

建设用地中城乡建设用地为 359.7 公顷，占建设用地总面积的 81.80%，其中城镇用地 57.7 公顷，农村居民点用地 262.6 公顷，采矿用地为 8.8 公顷，其他独立建设用地 30.6 公顷。交通水利用地为 56.6 公顷，占建设用地总面积的 12.87%，其中交通运输用地 44.4 公顷，水利设施用地 12.2 公顷。其他建设用地为 23.4 公顷，占建设用地总面积的 5.33%。

3、其他用地

在其他用地中，水域面积 1.9 公顷，占其他用地的 4.95%；自然保留地面积 36.5 公顷，占 95.05%。

二、土地利用特点

1、农业生产条件优越，土地利用程度高

五泉镇地处杨陵区西北部，全镇地势平坦，境内有 渭河，宝鸡峡二支渠经过，灌溉便利，具有优越的农业生产条件。全镇除 38.4 公顷的其他用地保持现状，其它土地都得到很好的利用，利用率高达 98.62%。

2、发挥资源优势，土地利用结构多样化

全镇农用地占土地总面积的 82.78%。农业以种植为主，主产水果、蔬菜以及苗木。全镇分为四大片区，西北方向主要发展果树良种繁育，西边培育花卉苗木，东北作为果树标准化生产基地，南部种植无公害蔬菜。在土地利用上，实现了因地制宜，发挥了资源

优势。

3、建设用地比重不大，需求量增长较快

全镇建设用地占土地总面积的 15.84%。随着“关中一天水经济区”发展规划的实施，五泉镇将建设成为杨陵示范区的服务中心，国家农业高新技术产业示范镇，建设用地需求进一步增加。到 2020 年，五泉镇城镇化率将达到 50%。

4、现代农业示范规模扩大，辐射引导作用增强

在镇区内，积极推进传统农业向现代农业转变，发展以土地规模经营为基础，初步建立起以高新技术为先导，以现代农业为基点，以现代服务业为支撑，以生物、农副产品深加工、良种繁育、绿色农资制造业、节水装备制造业为支柱的涉农产业体系。区域内现代农业生产规模不断扩大，对外辐射作用增强。

三、土地利用存在的问题

1、耕地面积逐年减少，人地矛盾日益突出

随着五泉镇人口的增加、耕地的减少和城镇发展对建设用地需求的增加，人地矛盾日益尖锐。规划期内，随着城镇化的发展，建设占用耕地的数量还将增加，人地矛盾更加突出。

2、土地利用布局不尽合理，节约集约利用程度有待提高

境内工农业用地缺乏合理规划，土地利用布局不尽合理。村镇建设比较散乱、多数自然村不同程度存在“五乱”现象，多年形成的农村宅基地严重超标，一户多宅、空闲地等情况存在，土地资源浪费严重。

3、土地生态环境问题依然存在

土地开发和利用不尽合理，导致局部地区土地资源和生态环境遭到破坏，耕地用养失调，土壤肥力下降，化肥农药使用方法落后，利用率低下，部分农化物质残留在大气、水体、土壤和农作物中，对农业生态环境造成一定的污染。

第二章 土地规划目标

一、耕地和基本农田保护目标

到 2020 年，全镇耕地保有量不低于 1385.0 公顷（2.08 万亩）；基本农田保护面积不低于 1333.9 公顷（2.00 万亩）。

二、建设用地控制指标

规划至 2020 年，建设用地总规模控制在 574.8 公顷，城乡建设用地规模控制在 300.0 公顷，城镇工矿用地规模控制在 110.9 公顷，新增建设用地控制在 216.5 公顷，其中占用耕地控制在 186.8 公顷，人均城镇工矿用地控制在 117 平方米内。

三、土地整治补充耕地目标

规划期内，适度开发其他用地，通过土地整治，完成补充耕地任务量不低于 198.6 公顷。

第三章 土地利用结构和布局调整

第一节 农用地结构调整和布局

2005年全镇农用地面积2298.6公顷，占土地总面积的82.78%。规划到2010年、2020年农用地分别调整为2250.8公顷、2185.1公顷，占总面积的比重分别为81.07%、78.69%。2006-2010年间农用地减少47.8公顷，比重下降1.71个百分点；2006-2020年间减少113.5公顷，比重下降4.09个百分点。

1、耕地

到2010年、2020年耕地面积分别不低于1561.5公顷、1385.0公顷，占农用地的比例分别调整为69.38%和63.38%，比规划基期年减少261.0公顷、437.5公顷。耕地主要分布在水利灌溉条件优越、土壤肥沃的毕公、夹道、汤家、高家、斜上、郭管等村。

2、园地

到2010年、2020年园地面积分别调整到230.1公顷、258.4公顷，占农用地的比重调整为10.22%、11.83%，分别比规划基期年增加33.7公顷、62.0公顷。本镇园地分布较零散，主要安排在适宜果树良种繁育的镇域西部毕公村宝鸡峡二千二支渠附近和渭河以南椒生村周围。

3、林地

到2010年和2020年林地面积分别调整为91.2公顷和96.3公顷，占农用地的比重调整为4.05%和4.41%，分别比规划基期年减

少 26.0 公顷、31.1 公顷。规划期间林地建设主要是改造提高现有林地质量和经济效益，加速农田林网建设和“四旁”绿化。

4、其他农用地

到 2010 年、2020 年其他农用地分别调整到 357.6 公顷和 433.3 公顷，占农用地的比重分别调整为 15.89%和 19.83%，分别比基期年增加 143.1 公顷和 218.8 公顷。

第二节 建设用地结构调整和布局

到 2010 年、2020 年建设用地总规模分别控制在 488.0 公顷、574.8 公顷，占总面积的比重调整为 17.57%、20.70%，分别比基期年增加 48.3 公顷、135.1 公顷。

1、城乡建设用地

到 2010 年、2020 年城乡建设用地分别控制在 326.4 公顷、300.0 公顷，占建设用地的比重调整为 66.67%、52.19%，比基期年减少 33.3 公顷、59.7 公顷。

（1）城镇建设用地

到 2010 年、2020 年城镇用地分别调整为 77.3 公顷、110.9 公顷，占建设用地的比重调整为 15.79%、19.29%，分别比基期年增加 19.6 公顷、53.2 公顷。规划期间镇区用地布局将形成“两带、三区、十一组团”的形式。“两带”指杨扶路商业带和清心路商业带，担负交通、景观、和商业职能，加强道路两侧的建筑改造和环境整治；“三区”指中心区、产业区、和发展备用区，中心区是镇区综合性中心，

产业区由镇区公共绿地和产业区组团构成，发展备用区由发展备用地和改建居住用地构成，为城镇未来发展提供空间；“十一组团”由行政管理组团、文教组团、公共服务组团、统建居住组团、自建居住组团、改建居住组团、发展备用组团、公共绿地组团和产业组团组成。

（2）农村居民点用地

到2010年、2020年农村居民点用地分别减少到214.8公顷、189.1公顷，占建设用地的比重调整为43.87%、32.90%，比基期年减少47.8公顷、73.5公顷。规划期间农村居民点布局结合中心村建设要求，以绛中村、曹家堡村为中心村。以示范村为突破，以控制村为重点，以相对集中的农村居民点为纽带，以农民自愿为原则，引导农民向中心村和相对集中的农村居民点集中。通过村镇土地整理，合理调整农村居民点用地规模，形成层次鲜明、有利生产、方便生活的农村居民点布局体系。结合基本农田和村庄整理，实施田、水、路、林、电综合整治，将分散式农村居民点，通过迁并，完善基础设施，改善居住环境和生产条件，逐步建设成现代化新农村。村镇建设用地以内涵挖潜为主，运用村镇拆并、建新的建设占用耕地周转指标的办法，将建新拆旧后整理的土地用于补充建设占用耕地指标。规划期间将夹道村3.8公顷和毕公村3.3公顷的农村宅基地拆并到镇区。

（3）采矿用地

规划期间对采矿用地进行复垦，到2010年采矿用地调整为6.7

公顷，占建设用地的比重调整为 1.37%；2020 年全镇采矿用地全部复垦为耕地。

（4）其他独立建设用地

到 2010 年其他独立建设用地调整为 27.6 公顷，占建设用地的比重为 5.64%；2020 年全镇其他独立建设用地除大部分复垦为耕地外，其余纳入城市范围。

2、交通水利用地

到 2010 年、2020 年交通水利用地分别调整为 138.2 公顷、257.2 公顷，占建设用地总面积的比重调整为 28.23%、44.75%。分别比基期年增加 81.6 公顷、200.6 公顷。规划期内进一步完善中心集镇与外界以及全镇内部的交通联系，对现有道路进行改扩建建设，在具体实施时鼓励利用现有建设用地，尽量少占或不占耕地。规划期内主要是改建杨扶路、孟杨路，新建西环路、杨清路、发展路、泰陵东路、泰陵西路。完善提高现有水利设施防洪能力，保障中小型灌区续建配套水利设施用地，解决农村安全饮用水安全问题，改善农村生产和生活条件。

3、其他建设用地

到 2010 年其他建设用地保持在 23.4 公顷，占建设用地总面积的比重调整为 4.80%，2020 年调整到 17.6 公顷，占建设用地总面积的比重调整为 3.06%，比基期年减少 5.8 公顷。其他建设用地主要用于加强绛南村遗址、椒生村、上湾村遗址、泰陵、马援祠等文物遗址保护。

第三节 其他用地结构调整和布局

到 2010 年、2020 年其他用地分别调整到 37.9 公顷、16.8 公顷，占总面积的比重调整为 1.36%、0.61%，分别比基期年减少 0.5 公顷、21.6 公顷。

1、水域

到 2010 年水域用地调整为 2.3 公顷，占其他用地的 6.07%，比基期年增加 0.4 公顷；2020 年水域调整为 1.9 公顷，占其他用地的 11.31%。

2、自然保留地

到 2010 年、2020 年自然保留地分别调整到 35.6 公顷、14.9 公顷，占其他用地的比重调整为 93.93%、88.69%，比基期年减少 0.9 公顷、21.6 公顷。

全镇土地利用结构调整详见附表 1。

第四章 建设用地空间管制

为加强建设用地的空间管制，按照保护资源与环境优先，有利节约集约用地的要求，结合建设用地空间布局安排，划定建设用地管制边界和建设用地管制区。包括允许建设区、有条件建设区、限制建设区、禁止建设区。

第一节 允许建设区

依照土地利用总体规划，可以直接依法开展城乡建设用地利用和建设行为的空间区域。允许建设区主要分布于杨扶公路两侧的桶张村、五泉村、绛中村，规划期间重点建设的曹家堡村、高家村、汤家村、帅家村等。2020年允许建设区面积控制在386.3公顷，其中镇区范围控制在158.5公顷。

管制规则：

- 1、区内土地主导用途为城镇、村庄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。

第二节 有条件建设区

依照土地利用总体规划，需要在特定情形下依法开展城乡建设用地利用和建设行为的空间区域。根据城乡建设未来发展方向，有条件建设区主要分布于杨扶公路两侧五泉村、桶张村、绛中村、绛南村允许建设区周围以及天绛公路夹角区域，五泉镇东南部泰陵西侧王上村与斜上村周围，帅家村东部临近大寨乡也有少量分布。有条件建设区控制在 496.1 公顷。

管制规则：

- 1、在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，区内土地可以用于规划建设用地的布局调整，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、规划期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。

第三节 限制建设区

包括区域内优先划定的基本农田保护区；基本农田保护区外以农业、果业、林业、养殖业为主的部分一般农地区；规划期通过土地开发整理，提高农用地质量，增加耕地面积的区域。限制建设区在全镇范围都有分布，范围面积 1785.9 公顷，其中基本农田区面积 1471.6 公顷。

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

土地整治和基本农田建设的主要区域。

2、基本农田保护区内可进行直接为基本农田服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施的建设。

3、基本农田保护区内建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦为耕地。规划期间确实不能复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

4、区内禁止城、镇、村新增建设用地，控制线型基础设施和独立建设项目用地。

第四节 禁止建设区

以生态与环境保护空间为主导用途、严格禁止开展与主导功能不相符的各项建设的空间区域。禁止建设区主要分布于 渭河两岸生态防护林带及泰陵自然文化遗产保护区、绛南村遗址、椒生村遗址、上湾村遗址、马超岭遗址、马援祠等，范围面积 108.4 公顷。

管制规则：

1、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。

2、区内影响自然和人文景观保护的其它用地，应按要求调整到适宜的用地区。

3、该区内具有风景旅游功能的景区、景点开发建设应与自然、人文环境相协调；遗址的开发，应符合文物部门的规划。

4、对河流划定保护线，严禁侵占规划控制水面和绿地进行建设。

5、除法律法规另有规定外，规划期内禁止建设用地边界不得调整。

第五章 土地整治

坚持在保护中开发，在开发中保护的原则，大力复垦，适度开发，积极整理，充分挖掘土地开发整理潜力，努力增加耕地面积，提高耕地质量，全面改善土地生态环境和农业生产条件。

第一节 土地整治安排

按照自然、社会、经济条件相对一致性，且潜力较好、分布相对集中，有利于生态环境保护的原则，规划期重点实施田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积。

规划期为确保耕地保有量，要采取有力措施，加大资金投入力度，积极开展土地整治，安排一定的土地整治工程项目，实现增加耕地198.6公顷的目标任务，其中土地开发35.3公顷，土地整理113.4公顷，土地复垦49.9公顷。（详见附表4）

第二节 土地整治重点项目

根据自然社会经济条件、土地资源开发利用途径和潜力等因素，按照工程措施基本一致和集中连片的原则，五泉镇共落实土地整治重点项目14个，主要是对废弃砖瓦窑场、闲置宅基地进行整理，增加有效耕地面积，整治范围面积78.1公顷，净增耕地61.3公顷。

1、曹家堡村土地整治项目。整治范围面积6.3公顷，净增耕地5.0公顷。

- 2、曹家沟村土地整治项目。整治范围面积5.1公顷，净增耕地4.1公顷。
- 3、朱家村土地整治项目。整治范围面积3.4公顷，净增耕地2.7公顷。
- 4、毕公村土地整治项目。整治范围面积10.1公顷，净增耕地8.0公顷。
- 5、郭管村土地整治项目。整治范围面积6.3公顷，净增耕地4.9公顷。
- 6、高家村土地整治项目。整治范围面积2.6公顷，净增耕地2.1公顷。
- 8、夹道村土地整治项目。整治范围面积6.7公顷，净增耕地5.3公顷。
- 9、椒生村土地整治项目。整治范围面积4.1公顷，净增耕地3.3公顷。
- 10、上湾村土地整治项目。整治范围面积7.7公顷，净增耕地6.2公顷。
- 11、茂陵村土地整治项目。整治范围面积1.4公顷，净增耕地1.1公顷。
- 12、帅家村土地整治项目。整治范围面积8.1公顷，净增耕地6.5公顷。
- 13、斜上村土地整治项目。整治范围面积5.7公顷，净增耕地4.4公顷。

14、王上村土地整治项目。整治范围面积10.6公顷，净增耕地7.7公顷。

第三节 土地整治措施

一、加强对土地整治项目的管理

实行土地开发整理年度计划管理，落实建设占用耕地计划、土地开发整理补充耕地计划和土地开发整理项目计划挂钩制度。加强土地开发整理权属管理，按照依法、自愿、公平的原则调整土地权属，防止发生新的土地权属争议。

二、加强土地整治资金投入力度

严格项目资金管理，建立项目建设资金专用帐户，专款专用。同时加强审计纪检监督，确保建设资金落到实处，提高资金使用效率。按照“谁投入、谁受益”的原则，建立多种投资渠道，吸引社会资金投入土地开发整理。

三、加强土地整治技术研究，提高土地整治技术保障

充分运用现代科技手段，加强土地整治的资源调查、评价和监测；开展土地整治领域的基础研究，完善土地整治标准体系。在土地整治规划信息系统建设等工作中，严格执行专业技术标准，制订相应完善的技术细则，加强土地整治实用技术的应用和推广。

第六章 土地用途分区管制

根据全镇自然条件、社会经济条件、土地利用特征的相似性、差异性、土地利用的任务和目标，将全镇划分为六个土地用途分区，即基本农田保护区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、生态环境安全控制区、自然与文化遗产保护区（详见附表6）。

第一节 基本农田保护区

基本农田保护区在全镇范围都有分布，范围面积 1471.6 公顷，占全镇土地总面积的 53.00%，区域内基本农田面积 1333.9 公顷。

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村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施建设；区内的一般耕地，应参照基本农田管制政策进行管护。
- 2、鼓励区内现有建设用地和其他零星农用地整理、复垦为耕地，规划期间确实不能复垦的，可保留现状用途，但不能扩大面积。
- 3、区内耕地在不破坏耕作层的前提下，可调整为其他类型的农用地，并依照本区管制规则进行保护和管理。
- 4、不得破坏、污染和荒芜区内的土地，不得在区内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、取土、采矿、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。
- 5、禁止占用基本农田进行城镇和农村居民点建设。

第二节 一般农地区

一般农地区是指基本农田保护区以外，为农业生产发展需要划定的土地用途区。包括现状保留的农业用地，规划期间可通过土地开发整理复垦增加的农业用地，以及城镇建设区和村镇建设区周边有条件建设用地区。该区主要分布于镇域宝鸡峡二支渠以北、北环路两侧的夹道村、椒生村、上湾村和帅家村，杨扶路两侧崔家村、五泉村、绛中村、绛南村、毕公村城镇建设区、村镇建设区、村镇控制区周围，以及泰陵周围、杨泉路两侧部分区域。范围面积 810.4 公顷，占全镇土地总面积的 29.19%，其中有条件建设用地面积 496.1 公顷。

管制规则：

- 1、区内土地主要用作耕地、园地、畜禽及水产养殖和直接为农业生产服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施。
- 2、区内现有建设用地和其他零星农用地应当优先调整、复垦为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。
- 3、严禁占用区内土地进行建设，不得破坏、污染和荒芜区内土地。
- 4、一般农地区中有条件建设区内符合规定的土地，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。

第三节 城镇建设用地区

城镇建设用地区，是指为城镇发展需要划定的土地用途区，是全镇人口和建设用地最集中，杨陵城区空间集中拓展的区域。该区主包括杨扶路两侧的桶张村、五泉村。范围面积 158.5 公顷，占全镇土地总面积的 5.71%。

管制规则：

- 1、区内土地按照功能区集中布局，防止和避免重复建设；严格依据国土资源部《工业项目建设用地控制指标》和《陕西省建设项目用地指标》的规定，明确相应的产业入驻条件，节约集约用地；
- 2、区内建设应优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地；
- 3、本区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜；
- 4、按本规划确定的工业用地规模，严格控制土地供应量，有效防止土地闲置和土地超前开发。

第四节 村镇建设用地区

村镇建设用地区指为农村居民点（村庄和集镇）建设发展需要以及规划期间只能保留现状，不能扩大建设用地规模，需逐步拆并但拆并时间难于确定的村庄和集镇建设用地划定的土地用途区，该区包括规划期间需要发展建设的绛中村、曹家堡村、高家村、汤家村、帅家村，规划期间需要严格控制的崔家村、绛南村、夹道村、椒生村、毕公村、斜上村等部分农村居民点。范围面积 227.8 公顷，

占全镇土地总面积的 8.20%，其中村镇控制区面积 130.1 公顷。

管制规则：

1、区内土地主要用于农村居民点建设，须符合经批准的村庄和集镇建设规划；

2、区内村镇建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

3、区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

4、区内部分低效利用建设用地应当整理复垦为耕地或其他农用地，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

第五节 生态环境安全控制区

生态环境安全控制区是指基于生态环境安全目的需要进行土地利用特殊控制的区域。主要有重要水源保护区，其他为维护生态环境安全需要控制的区域。主要分布在 沔河及沿岸的曹沟、椒生、茂陵等村，范围面积 83.6 公顷，占全镇土地面积的 3.01%。

管制规则：

1、区内土地以生态环境保护为主导用途，不得进行房地产开发等影响生态和景观的建设活动。

2、区内土地利用应服从生态保护需要，符合保护区规划。

3、加强 沔河的绿化工程，构建河流水系防护林和生态经济林。

4、区内影响生态环境安全的土地，应在规划期间调整为适宜的用途。

5、区内土地严禁进行与生态环境保护无关的开发建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。

第六节 自然与文化遗产保护区

自然与文化遗产保护区是指依法认定的各种自然保护区的核心区、森林公园、地质公园，以及其他具有重要自然与文化价值的区域。该区主要是指坐落在王上村的泰陵、绛南村遗址、椒生村遗址、马超岭遗址、上湾村遗址、马援祠。范围面积 24.8 公顷，占全镇土地面积的 0.89%。

管制规则：

- 1、区内土地主要用于保护具有特殊价值的自然和文化遗产。
- 2、区内土地使用应符合经批准的保护区规划。
- 3、区内影响景观保护的土壤，应在规划期间调整为适宜的用途。
- 4、不得占用保护区核心区的土地进行新的生产建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。
- 5、严禁占用区内土地进行破坏景观、污染环境的开发建设活动。

第七章 规划实施保障措施

1、本规划是本镇国民经济和社会发展规划的重要组成部分，一经省级人民政府批准，必须保证实施。

2、建立领导责任制

镇人民政府要把规划实施作为主要内容之一列入岗位目标责任制。自觉接受人大监督，强化新闻监督和社会监督机制。国土管理所要切实履行职责，加强对土地利用总体规划执行情况的监督和检查，确保规划付诸实施。

3、继续实行建设用地规划预审制度。各项建设用地必须按用地分区审核其占地规模、位置和用途，加强各项用地规划跟踪管理。

4、认真落实基本农田保护区的保护措施，严格控制占用基本农田，任何单位和个人不得闲置、荒芜基本农田保护区内耕地。

5、建立土地复垦、开发、整理制度

鼓励按规划实施农村土地整理开发复垦工作。鼓励农村人口向城镇迁移，按规划逐步撤、并和压缩村庄用地规模。农民建房必须按村镇规划实施，规划撤、并的村庄及新农村村庄规划范围外，严格控制新建、拆建改建、修建等一切非农建设。

6、加强土地利用“计划”、“规划”实施的动态监测。凡用地现状变化一宗，及时记载变更一宗，每年年底要绘好一张土地利用总体规划实施动态图，一套实施动态登记表，一份实施动态说明书，为政府决策提供依据。

7、占用耕地必须与补充耕地义务量挂钩，做到占补平衡。

8、加大土地执法力度，严肃查处各类违法用地行为。认真清理土地非法交易，防止国有土地资产流失。继续加强土地管理法律、法规和土地基本国策的宣传教育，使依法按“规划”用地成为公众的自觉行动。

9、在规划实施中，依据本规划对建设用地区、城乡增减挂钩区、一般农地区、村镇建设用地区布局需要进行局部修正的，由当地土地行政主管部门按规划编制规定对文本及图件内容实施修正，并报上级土地行政主管部门审批备案。

第八章 附 则

1、本规划由规划文本、规划图件组成，规划文本和规划图件同等效力。

2、本规划自批准之日起生效，《杨陵区五泉镇土地利用总体规划（1997-2010年）》同时废止。

五泉镇土地利用结构调整表

附表 1

单位：公顷、%

地类		基期年 2005		近期目标年 2010		规划目标年 2020		规划期间面积增减	
		面积	占总面积比重	面积	占总面积比重	面积	占总面积比重		
土地总面积		2776.7	100.00	2776.7	100.00	2776.7	100.00		
农用地	耕地	1822.5	65.64	1561.5	56.25	1385.0	49.87	-437.5	
	园地	196.4	7.07	230.1	8.29	258.4	9.31	62.0	
	林地	65.2	2.35	91.2	3.28	96.3	3.47	31.1	
	牧草地	0	0	10.4	0.37	12.1	0.44	12.1	
	其他农用地	214.5	7.72	357.6	12.88	433.3	15.60	218.8	
	合计	2298.6	82.78	2250.8	81.07	2185.1	78.69	-113.5	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	57.7	2.08	77.3	2.78	110.9	3.99	53.2
		农村居民地	262.6	9.46	214.8	7.74	189.1	6.81	-73.5
		采矿用地	8.8	0.32	6.7	0.24	0	0	-8.8
		其他独立建设用地	30.6	1.1	27.6	0.99	0	0	-30.6
		小计	359.7	12.96	326.4	11.75	300.0	10.80	-59.7
	其他建设用 地 交通水利及	交通运输用地	44.4	1.6	123.8	4.46	209.0	7.53	164.6
		水利设施用地	12.2	0.44	14.4	0.52	48.2	1.74	36.0
		其他建设用地	23.4	0.84	23.4	0.90	17.6	0.63	-5.8
		小计	80.0	2.88	161.6	5.88	274.8	9.90	194.8
	合计		439.7	15.84	488.0	17.57	574.8	20.70	135.1
其他用地	水域	1.9	0.07	2.3	0.08	1.9	0.07	0.0	
	自然保留地	36.5	1.31	35.6	1.28	14.9	0.54	-21.6	
	合计	38.4	1.38	37.9	1.36	16.8	0.61	-21.6	

五泉镇耕地保护控制指标表

附表 2

单位：公顷

	基期耕地面积	规划期间补充耕地面积					规划期间减少耕地面积				规划期间净增 (+) 减 (-)	规划期末 耕地 保有量
		增加合计	土地整理	土地复垦	土地开发	其他	减少合计	建设占用	灾毁	其他		
规划近期	1822.5	20.6	12.5	6.7	1.4	0	281.6	59.7	0	221.9	-261.0	1561.5
规划远期	1561.5	178.0	100.9	43.2	33.9	0	354.5	127.1	0	227.4	-176.5	1385.0
规划期合计	1822.5	198.6	113.4	49.9	35.3	0	636.1	186.8	0	449.3	-437.5	1385.0
年均增减		13.3	7.6	3.3	2.4	0	42.5	12.5	0	30.0	-29.2	

五泉镇新增建设用地控制指标表

附表 3

单位：公顷

项目	规划近期			规划远期			规划期合计		
	新增建设用地	占用农用地	占用耕地	新增建设用地	占用农用地	占用耕地	新增建设用地	占用农用地	占用耕地
一、城乡建设用地	19.6	19.6	18.3	31.4	31.4	22.1	51.0	51.0	40.4
1、城镇	19.6	19.6	18.3	31.4	31.4	22.1	51.0	51.0	40.4
2、农村居民点	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、采矿用地和其他独立建设用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、交通用地	40.2	40.2	37.7	81.8	81.8	71.5	122.0	122.0	109.2
三、水利设施	2.2	2.2	2.2	33.8	33.8	31.6	36.0	36.0	33.8
四、其他建设用地	1.6	1.6	1.5	5.9	5.9	1.9	7.5	7.5	3.4
总计	63.6	63.6	59.7	152.9	152.9	127.1	216.5	216.5	186.8
年均占地	12.7	12.7	11.9	15.3	15.3	12.7	14.4	14.4	12.5

五泉镇土地整理、复垦、开发规划表

附表 4

单位：公顷

类型	调整至地类	耕地	园地	林地	牧草地	其他农用地	合计
1、土地整理（如农田、农村居民点、工矿等用地整理）		113.4	0	0	0	0	113.4
2、土地复垦（如工矿、道路、废弃地等用地复垦）		49.9	0	0	0	0	49.9
3、土地开发（如荒地、滩涂苇地等其他未利用地开发）		35.3	0	0	0	0	35.3
合计		198.6	0	0	0	0	198.6

五泉镇重点建设项目规划表

附表 5

单位：公顷

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	用地规模	乡（镇）	备注
交通项目	杨扶路	改扩建	2009-2012	35.9	五泉、大寨、杨村	
	西环路	新建	2013-2020	21.0	揉谷、五泉	
	杨青路	新建	2009-2013	52.5	揉谷、五泉、大寨	
	孟杨路	改扩建	2009-2013	41.0	五泉、大寨、杨村	
	发展路	新建	2014-2020	5.0	五泉、大寨、揉谷	
	上沿路	新建	2014-2020	5.0	五泉、大寨乡	
	泰陵东路	新建	2014-2020	5.0	五泉、大寨、揉谷	
	泰陵西路	新建	2014-2020	5.0	五泉、大寨、揉谷	
环保项目	五泉镇污水处理厂	新建	2010-2020	3.0	五泉镇	
旅游项目	隋泰陵大遗址公园	新建	2010-2020	30.0	五泉、大寨、揉谷	
	椒生村遗址	保护	2010-2020	2.0	五泉镇	
	上湾村遗址	保护	2010-2020	2.0	五泉镇	
	绛南村遗址	保护	2010-2020	2.0	五泉镇	
	背阳观遗址	保护	2010-2020	2.0	五泉镇	
	马援祠遗址	保护	2010-2020	2.0	五泉镇	
	马超岭遗址	保护	2010-2020	2.0	五泉镇	
工业、涉农项目	标准化生猪养殖创业实训基地项目	新建	2010-2020	36.0	五泉镇	
	雨润集团万头原种猪繁育基地	新建	2010-2020	1.2	五泉镇	
	万亩秦川肉牛育肥基地建设	新建	2010-2020	66.7	五泉镇	
社会事业与民生项目	五泉镇基础设施建设	新建	2010-2020	15	五泉镇	
	中小学校灾后重建工程	新建	2010-2020	20	五泉、大寨、揉谷、杨村	
	杨陵殡葬改革项目	新建	2010-2020	15	五泉镇	

五泉镇土地用途分区面积统计表

附表 6

单位：公顷

乡镇名称	行政辖区 面积	基本农田区		一般农地区		城镇建设用地区		村镇建设用地区		生态环境安全 控制区		自然与文化遗产 保护区	
		面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%
五泉村	204.4	48.5	23.73	76.1	37.23	79.8	39.04	0	0	0	0	0	0
斜上村	132.4	97.2	73.41	26.4	19.94	0	0	8.8	6.65	0	0	0	0
汤家村	164.4	57.9	35.22	87.1	52.98	0	0	19.4	11.8	0	0	0	0
高家村	135.8	104.3	76.8	17.3	12.74	0	0	14.2	10.46	0	0	0	0
郭管村	124.2	87.5	70.45	28.9	23.27	0	0	7.8	6.28	0	0	0	0
毕公村	283.5	195.9	69.1	69.8	24.62	0	0	16.8	5.93	0	0	1	0.35
绛中村	221.9	52.6	23.7	135.8	61.2	0	0	33.1	14.92	0	0	0.4	0.18
绛南村	77.5	45.4	58.58	16.9	21.81	1.6	2.06	11.8	15.23	0	0	1.8	2.32
王上村	133.8	48.3	36.10	45.8	34.23	0	0	24.2	18.09	0	0	15.5	11.58
桶张村	156.4	48	30.69	43.6	27.88	61.7	39.45	3.1	1.98	0	0	0	0
崔家村	117.4	43.3	36.88	49.7	42.33	7.5	6.39	16.9	14.4	0	0	0	0
帅家村	138.1	72.2	52.29	39.4	28.53	7.9	5.72	8.5	6.15	10.1	7.31	0	0
上湾村	90.3	45.9	50.83	42.3	46.84	0	0	0	0	0	0	2.1	2.33
茂陵村	127.7	69.6	54.51	14.5	11.35	0	0	13.6	10.65	27.6	21.61	2.4	1.88
椒生村	151.9	93.8	61.75	31.9	21	0	0	9.4	6.19	15.2	10.01	1.6	1.05
夹道村	223.2	146.7	65.73	47.9	21.46	0	0	17.7	7.93	10.9	4.88	0	0
曹沟村	89.7	58.1	64.76	14	15.61	0	0	2.4	2.68	15.2	16.95	0	0
曹家堡村	140.7	103.6	73.63	14.5	10.31	0	0	18	12.79	4.6	3.27	0	0
朱家村	63.4	52.8	83.28	8.5	13.41	0	0	2.1	3.31	0	0	0	0
乡(镇)合计	2776.7	1471.6	53.00	810.4	29.19	158.5	5.71	227.8	8.20	83.6	3.01	24.8	0.89

