

宣州区寒亭镇国土空间总体规划 (2021-2035年)



公示版

前言

PREFACE

为全面贯彻落实中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》精神，推进国土空间领域国家治理体系和治理能力现代化，合理保护与利用寒亭镇国土空间资源，指引各类开发保护建设活动有序开展，实现城镇高质量的可持续发展，根据国家的统一部署要求并结合宣州区实际情况，特编制本规划。

寒亭镇东与天湖街道接壤，南与杨柳镇毗邻，西与文昌镇相接，北与芜湖市南陵县交界，镇域总面积82.35平方公里。

寒亭镇距离中心城区20公里，宣南铜高速和318国道横跨东西，是典型的城郊融合型乡镇。寒亭镇属于丘陵地带，地势西北高东南低，中部较为平坦，海拔在8.5-304米之间，境内有“三山两河”，即玗琅山、福定山、天门山、周寒河和汤泊河，具有绿林-良田-清河交相呼应的农林空间。现状第一产业以农业种植为主，主要作物为小麦、水稻、烟叶等；第二产业发展基础较好，已形成以卫浴产业为主导的寒亭工业集中区；第三产业近年来发展势头强劲，拥有节庆活动寒亭卫浴桃花节，文保单位天缘桥，上海滩国际大酒店、恒业生态观光园、一间草堂等文旅休闲点。

本次寒亭镇国土空间总体规划在上位规划新要求、区域发展新形势下，全镇属于宣城市国土空间总体规划确定的国家级城市化地区，位于沪宣合绿色智造廊和宁宣黄生态经济廊的双廊叠加区域。以打造“**高档卫浴特色小镇**”为总体目标，优化空间布局，引导绿色、集约、可持续发展。



目录

CONTENTS

总则

- 第一节 规划范围和期限
- 第二节 规划依据
- 第三节 规划效力
- 第四节 规划原则

第一章 发展定位与目标

- 第一节 发展定位
- 第二节 镇村体系
- 第三节 规划目标
- 第四节 空间策略

第二章 国土空间开发保护

- 第一节 落实“三条控制线”
- 第二节 国土空间总体格局
- 第三节 国土空间规划分区
- 第四节 农业空间提质增效
- 第五节 生态空间保护修复
- 第六节 建设空间布局优化

第三章 国土空间支撑体系

- 第一节 综合交通网络
- 第二节 公共服务设施体系
- 第三节 市政基础设施体系
- 第四节 安全韧性与防灾减灾

第四章 镇政府驻地规划

- 第一节 空间结构和用地布局
- 第二节 绿地系统规划
- 第三节 城镇风貌引导

第五章 规划实施保障

- 第一节 加强党的领导
- 第二节 强化规划传导与用途管制
- 第三节 试试规划全生命周期管理

总则

GUIDELINES

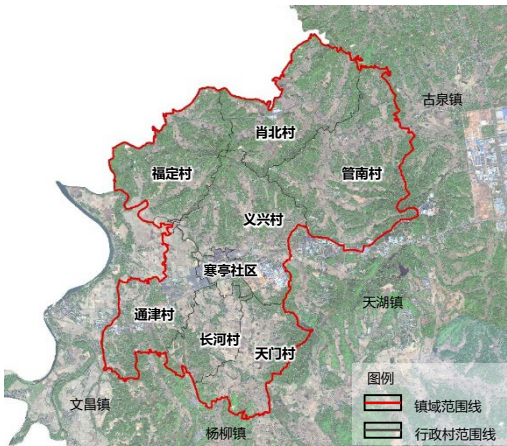
第一节 规划范围和期限

1.规划范围

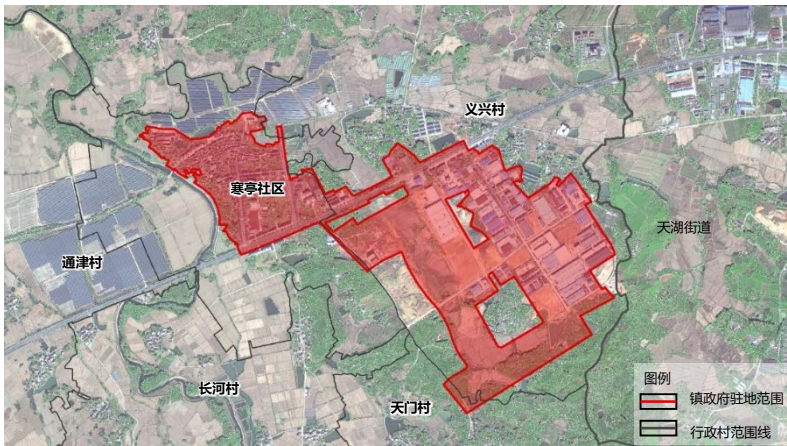
规划范围包含镇域范围和镇政府驻地范围两个层次：

镇域范围：包括寒亭社区、福定村、义兴村、通津村、长河村、肖北村、管南村和天门村，全域面积82.35平方公里。

镇政府驻地范围：东至义兴村、南至天门村、西至寒亭社区、北至义兴村，总面积约1.86平方公里。



镇域范围



镇域范围

2.规划期限

本规划的规划期限为2021年至2035年，其中，

近期：2021-2025年；

远期：2025-2035年。

第二节 规划依据

1. 法律法规

- 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；

《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
《中华人民共和国农业法》（2012年修正）；
《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年修正）；
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
《基本农田保护条例》（1998年）；
《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年）。

2.部门规章及规范性文件

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）；
《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）；
《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）；
其他重要政策及规范性文件。

3.技术规范

《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南（试行）》；
《社区生活圈规划技术指南》；
《市级国土空间规划编制指南》；
《安徽省乡镇国土空间总体规划编制规程（试行）》。

4.其他规划及相关文件

《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
《宣城市城市总体规划（2016-2030年）》；
《宣州区区域乡村建设规划(2017-2030年)》；

《寒亭镇总体规划（2015-2030年）》；

《宣城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

《宣城市农业农村“十四五”规划》；

《宣城市宣州区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《宣州区文化旅游“十四五”发展规划（2021-2025）》；

《宣城市宣州区寒亭镇国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要（2021-2025）》。

第三节 规划效力

1.规划范围

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的镇域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

城镇开发边界内近期重点公共基础设施专项控制性详细规划，是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇需要对项目选址和相关指标进行调整的情况，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城镇开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（仅含专项控制性详细规划）是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过下位详细规划进行调整。

第四节 规划原则

1. 坚持底线，绿色发展

坚持最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度，严格落实上级下达各项约束性指标。强化自然资源统筹利用和用途管控，助力经济社会全面绿色转型发展，严格控制新增建设用地规模，推动城乡存量建设用地盘活利用，促进乡镇发展由外延扩张向内涵提升转变，加快形成节约资源和保护环境产业结构、生产方式、生活方式、空间格局。

2. 坚持以人为本，提升品质

以镇政府驻地、村庄居民需求为中心，坚持城乡融合发展，深入实施乡村振兴战略，统筹优化城乡空间和资源配置，完善各级各类保障与服务设施，实现高质量发展、高品质生活。

3. 坚持上下结合、强化实施

加强对上位国土空间规划管控内容的深化、细化，严格落实上位规划下达的核心指标，并将本级规划约束性、预期性指标进行分解，保障规划管控的上下传导。衔接国土空间专项规划要求，突出规划分期实施，对近期实施项目库做出统筹安排和行动计划。

4. 坚持因地制宜，突出特色

尊重自然地理格局，加强历史文化资源保护，突出地域特色，塑造特色田园风貌。创新开发和保护方式，推进自然资源节约集约高效利用。推动形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的特色城镇。

5. 坚持公众参与，开放共享

坚持开门编规划，广泛征求公众意见，保障公众的知情权、参与权和监督权。加强与相关部门协调沟通和相关规划的衔接，提升规划实操性。

第一章 CHAPTER ONE

发展定位与目标



第一节 发展定位 DEVELOPMENT GOALS



第二节 镇村体系 TOWN TILLIGE SYSTEM



第三节 规划目标 PLANNING OBJECTIVES

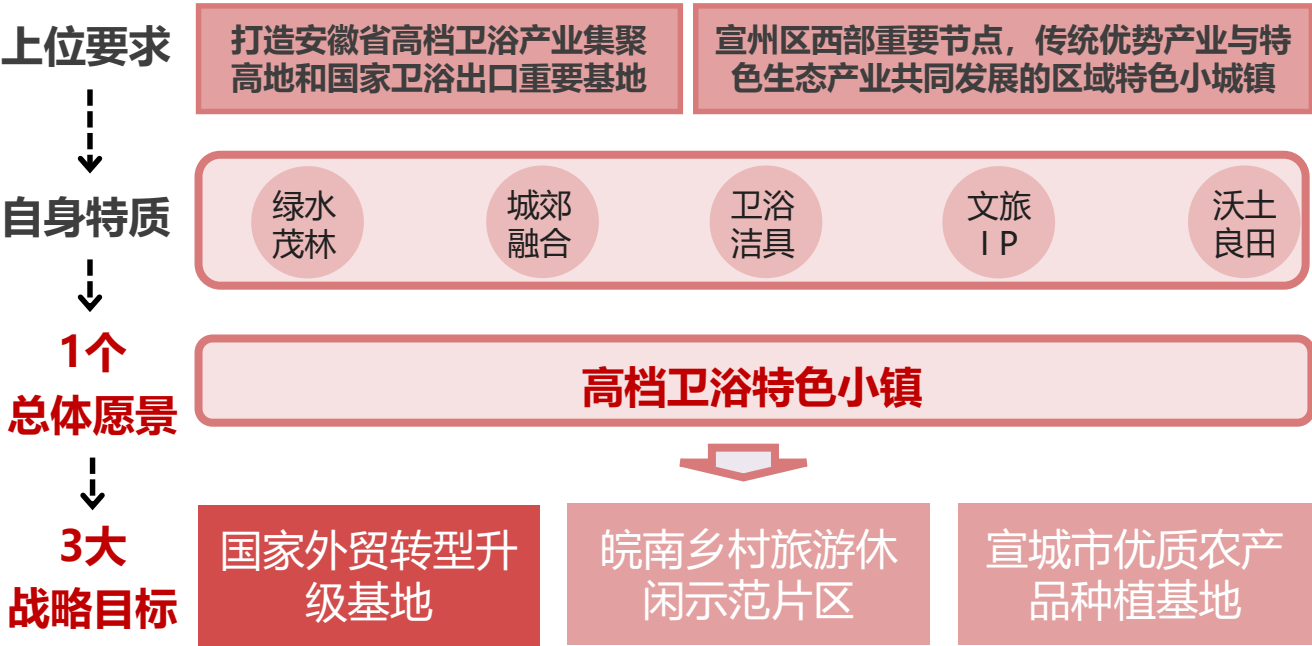


第四节 空间策略 SPATIAL STRATEGY



第一节 发展定位

基于自上而下的发展要求和寒亭镇自身的资源禀赋
系统确立目标定位和战略共识



1.国家外贸转型升级基地

围绕市区一体化发展政策，大力发展卫浴核心产业链，打造宣城西部卫浴洁具产业聚集带，做强寒亭国家外贸转型升级基地。

2. 皖南乡村旅游休闲示范片区

立足镇域自然本底和产业基础，做优乡村旅游产业链，以“工旅+文旅+康养”的一二三产融合模式，为游客提供“商、养、学、闲、情、奇”全方位服务。

3. 宣城市优质农产品种植基地

基于长三角绿色农产品宣城生产加工供应基地“156”行动计划，结合镇域南部优质耕地规模化种植水稻和无公害蔬菜，打造一批农业产业基地。



第二节 镇村体系

➤ “1+7+134” 的三级居民点体系

1个镇政府驻地，7个中心村，134个自然村。

➤ 行政村村庄分类

集聚提升类：4个，分别为寒亭社区、通津村、义兴村、管南村；

一般保留类：4个，分别为福定村、肖北村、长河村、天门村。

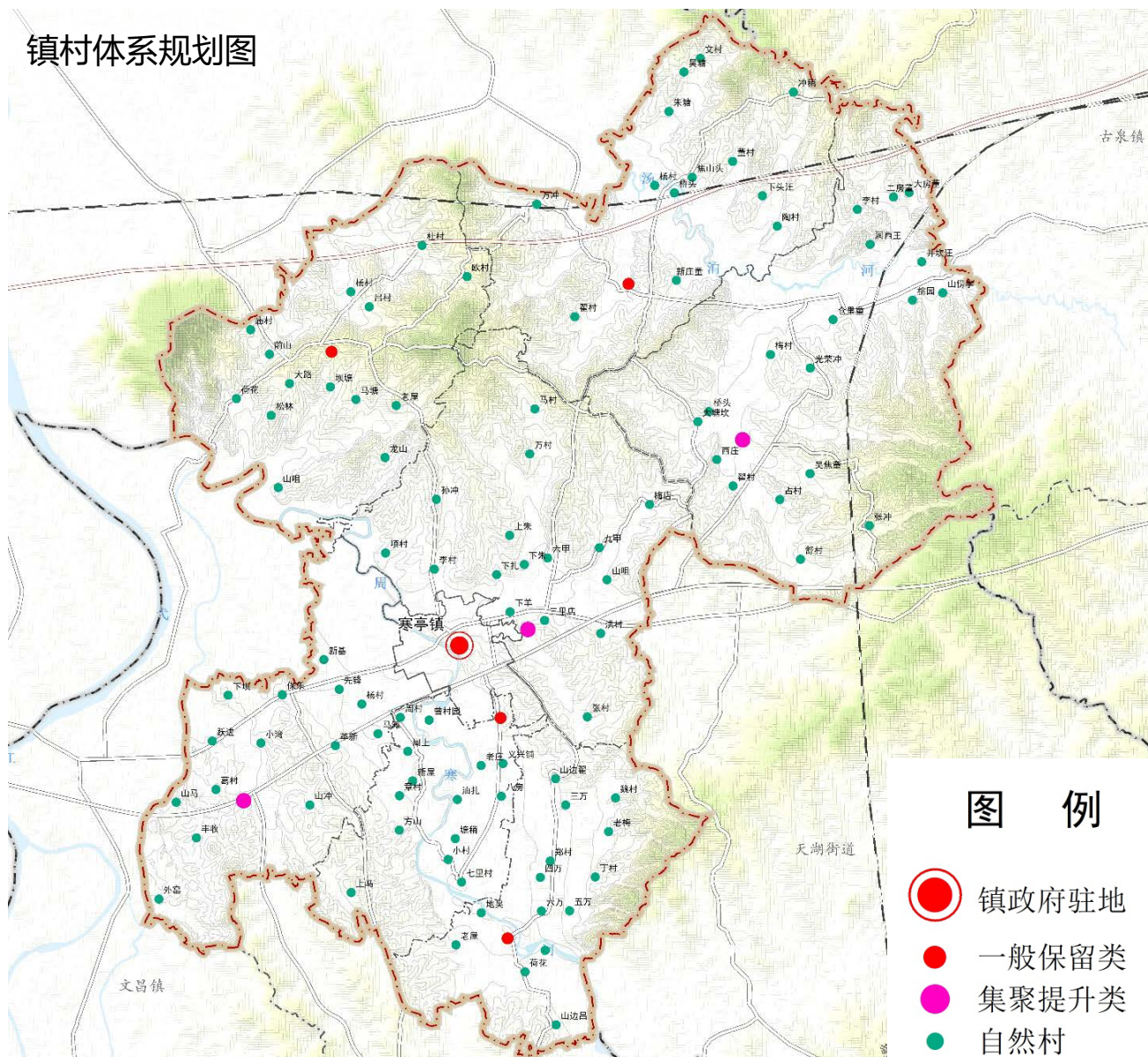
➤ 自然村分类

提升型：73个；

稳定型：37个；

收缩型：31个。

镇村体系规划图





第三节 开发保护目标

1. 至2025年

国土空间格局明显优化，农业空间布局更加合理，生态空间保护成效显著，城镇空间更加集约高效，国土空间治理能力稳步提升，绿色低碳生产生活方式基本形成，初步建成高档卫浴特色小镇。

2. 至2035年

国土空间格局全面优化，国土空间安全底线更加牢固、竞争力持续增强、品质明显提升，国土空间治理体系和治理能力现代化程度达到宣城市乡镇先进水平，经济增长速度、质量和效益更加协调，现代化经济体系更加健全，全镇实现向资源节约型、环境友好型、创新主导型为主要特征的新发展方式积极转变，全面建成高档卫浴特色小镇。

3. 至2050年

形成安全、高效、协调的国土空间格局，国土空间治理体系和治理能力实现现代化，各项国土空间指标达到宣城市先进水平，全面支撑建成经济强、百姓富、生态美新阶段现代化美好城镇。



第四节 空间发展策略

1

区域协同、活力创新战略

2

保障供给、农业发展战略

3

乡村振兴、文旅提升战略

4

以人为本、城乡提质策略

第二章 CHAPTER TWO

国土空间开发保护



第一节 落实“三条控制线”

IMPLEMENT THE “THREE CONTROL LINES”



第二节 国土空间总体格局

OVERALL SPATIAL PATTERN OF NATIONAL TERRITOR



第三节 国土空间规划分区

LAND APATIAL PLANNING ZONING



第四节 农业空间提质增效

IMPROVING THE QUALITY AND EFFICIENCY OF AGRICULTURAL SPACE



第五节 生态空间保护修复

ECOLOGICAL SPACE PROTECTION AND RESTORATION



第六节 建设空间布局布局

OPTIMIZE THE LAYOUT OF CONSTRUCTION SPACE

第一节 落实“三条控制线”

1. 国土空间总体格局



优先划定

耕地和永久基本农田



严格划定

生态保护红线



合理划定

城镇开发边界

严格落实宣城市国土空间规划相关要求，在寒亭镇域范围内统筹落实耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线（寒亭镇镇域无生态保护红线）和城镇开发边界，明确“三线”空间坐标、范围界线和管控措施。永久基本农田保护红线分解统计各行政村所含面积，确保“数、线、图”一致，做到落地准确、边界清晰。



第二节 国土空间总体格局

构建“一核一轴，两廊两区”国土空间总体格局

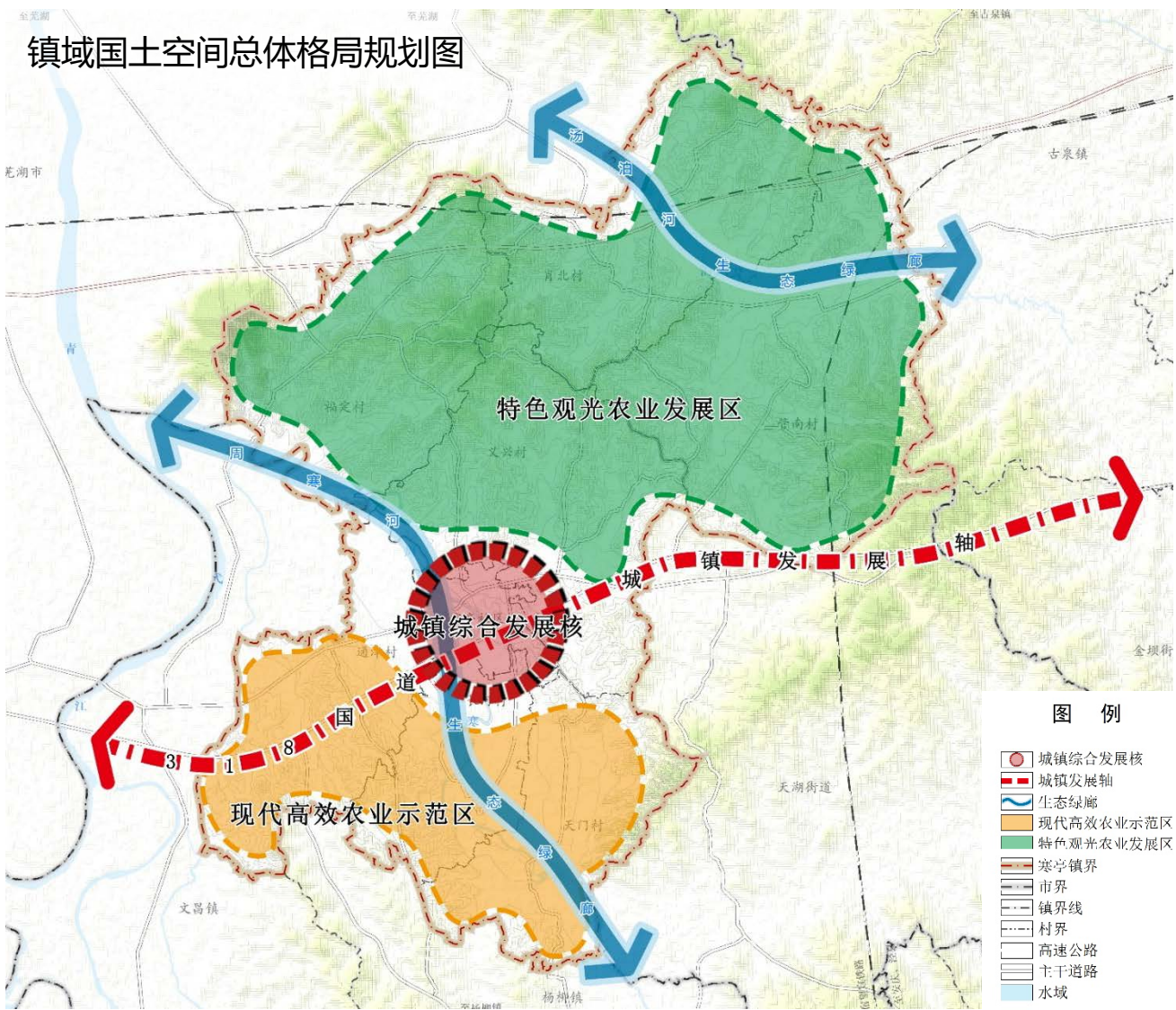
一核：城镇综合发展核，主要位于城镇居住组团和寒亭工业集中区，按照打造卫浴特色小镇的思路，提升镇政府驻地综合承载能力；

一轴：318国道城镇发展轴，串联镇政府驻地（寒亭社区）、通津村、管南村、义兴村。

两廊：周寒河生态绿廊、汤泊河生态绿廊；

两区：现代高效农业示范区、特色观光农业发展区；

镇域国土空间总体格局规划图





第三节 国土空间规划分区

围绕国土空间保护开发总体格局，结合寒亭镇地域特征和经济社会发展水平，划定“四大类、十三中类”规划分区用途管制。

01

农田保护区

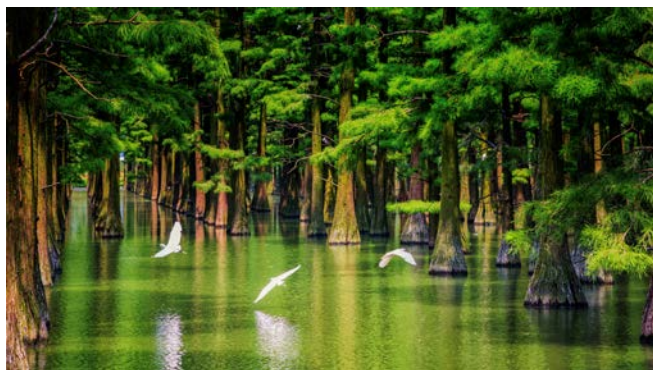
区内原则上严格限制各类开发建设行为及种植、养殖活动，不得擅自改变自然生态环境原有状态。在不破坏生态环境的前提下，可适度开展观光、旅游、科研、教育等活动。



02

生态控制区

按照永久基本农田保护的相关法律法规进行管理，区内从严管控非农建设占用永久基本农田，鼓励开展高标准农田建设和土地整治，提高永久基本农田质量。



03

城镇发展区

区内所有建设行为应按照详细规划进行精细化管理，在不突破国土空间总体规划建设用地规模和不违强制性内容的前提下，可根据经济社会发展需要，对城镇发展区内的规划建设用地布局进行优化与调整。



04

乡村发展区

应以促进农业和乡村特色产业发展、改善农民生产生活条件为导向，统筹协调村庄建设、农田和生态保护。鼓励开展农业特色产业配套设施建设和村庄建设整治；严禁集中连片的城镇开发建设。





第四节 农业空间提质增效

高标农田建设

规划建立高标准农田建设项目区，逐步把永久基本农田全部建成旱涝保收的高标准农田，提升耕地质量个等级。



旱改水

规划旱改水项目区，合理利用水资源，把旱地建设成为“田成方，能灌溉，土壤肥，无污染，产量高”的高产稳产农田。



农用地整理

开展低效园地、残次林地、废弃坑塘、其他草地等农用地整理为耕地。确保耕地保有量、耕地和永久基本农田保护面积不减少、质量不降低。





第五节 生态空间保护修复

加强林地生态修复

主要为福定山和天门山林地，维护其生态系统结构稳定，保护其生态属性不改变，禁止破坏生态的建设活动，加强损坏林、残次林、迹地恢复等工程。

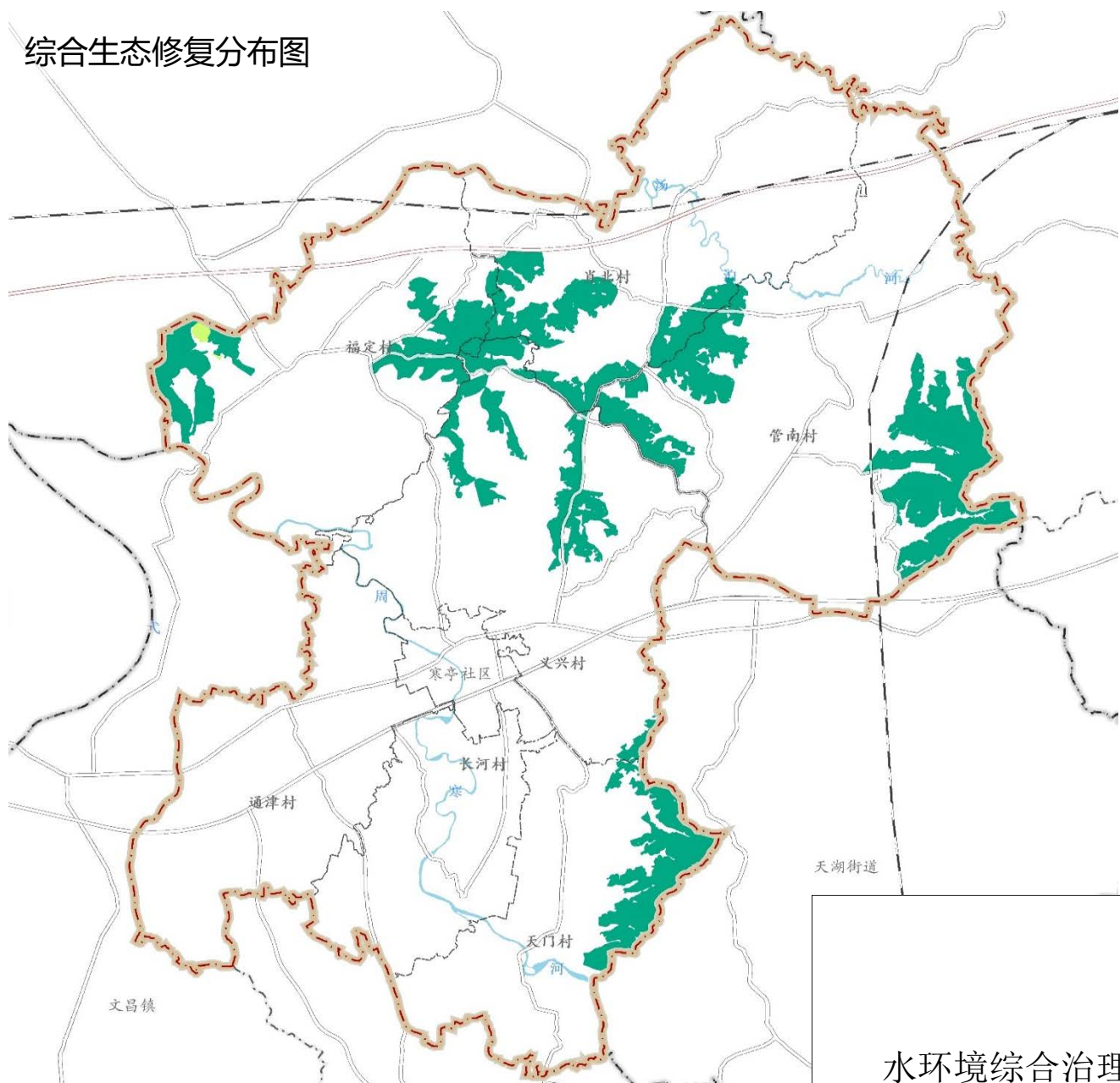
实施矿山修复和治理

根据矿山地质环境和现状情况综合评估，将金福采石场等工矿废弃地进行复绿和复垦。

推进水生态修复

落实水功能区划，根据水环境的现状，修复水体生态系统，利用动植物、微生物恢复水体生物多样性及健康状态，重点保护高桥河、周寒河、汤泊河。

综合生态修复分布图





第六节 建设空间布局优化



按照自然村村庄分类方案，梳理撤并型和收缩型村庄可挖掘存量指标。

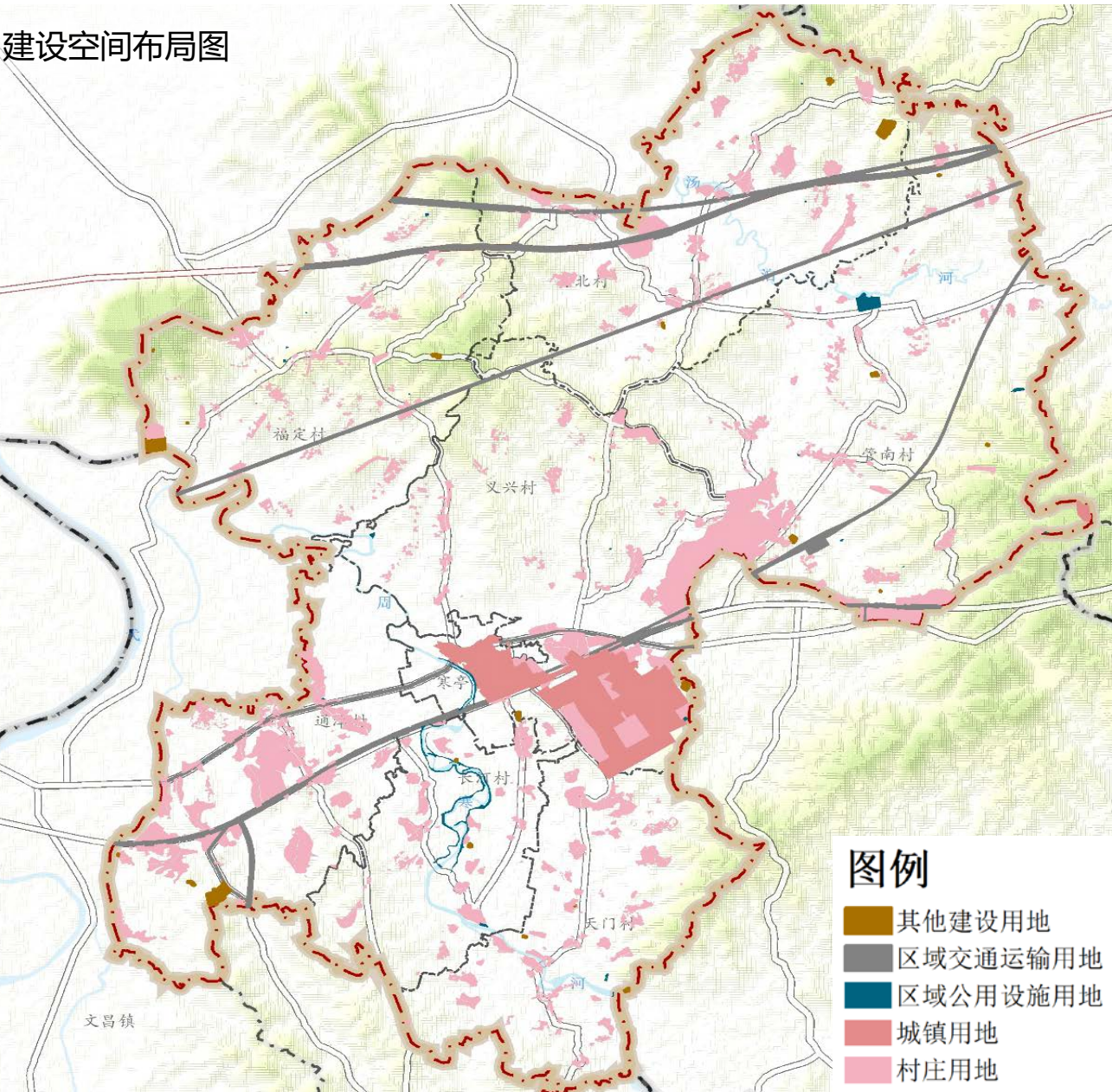
自然村村庄存量挖掘



建设空间增量需求



梳理全镇产业发展、村庄建设、区域基础设施建设等用地增量，挖掘村庄流量指标予以保障。



第三章 CHAPTER THREE

国土空间支撑体系



第一节 综合交通网络

INTEGRATED TRANSPORTATION NETWORK



第二节 公共服务设施体系

PUBLIC SERVICE FACILITY SYSTEM



第三节 市政基础设施体系

MUNICIPAL INFRASTRUCTURE SYSTEM



第四节 安全韧性与防灾减灾

SECURITY RESILIENCE AND DISASTER
PREVENTION AND REDUCTION



第一节 综合交通网络

构建“两横两纵多支”的综合交通体系

两横：宣南铜高速、G318；

两纵：古寒路-寒天路、寒西路-林场路；

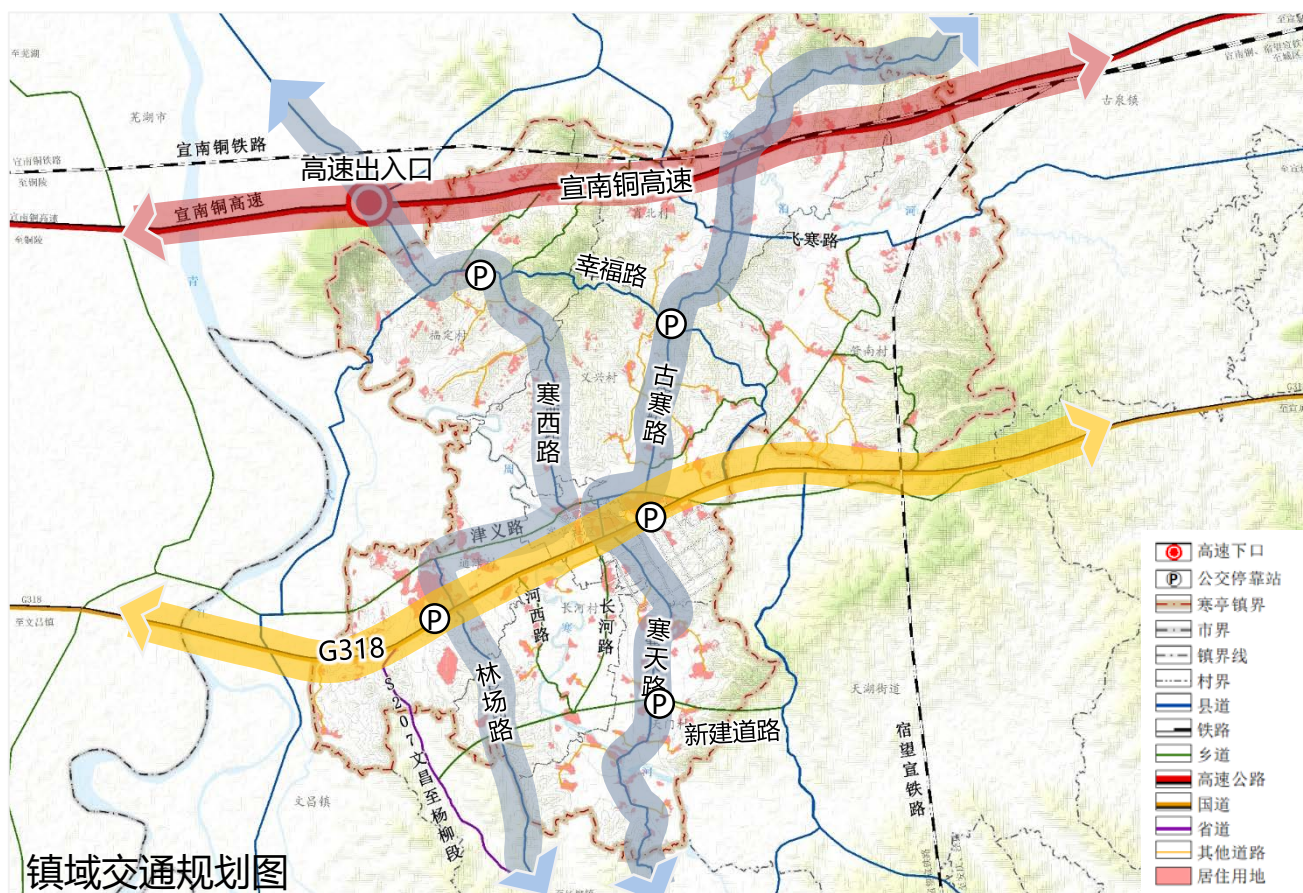
多支：寒石路、河西路、长河路、津义路等。

铁路：根据宣城市国土空间总体规划要求，保障宣南铜高铁（池宣铁路）、宿望宣铁路及铜南宣普铁的交通廊道。

省道：改扩建S207文昌至杨柳段。

县乡道：新建南部横向乡道；推动高速下口-寒西路-林场路、古寒路-寒天路路段乡道道路提升为县道工程，将道路白改黑并适量增加路宽；打造寒天路-幸福路旅游道路。

静态交通：合理布局公交站点，规划设置5处公交停靠站，站址宜设在区域主要道路两侧。





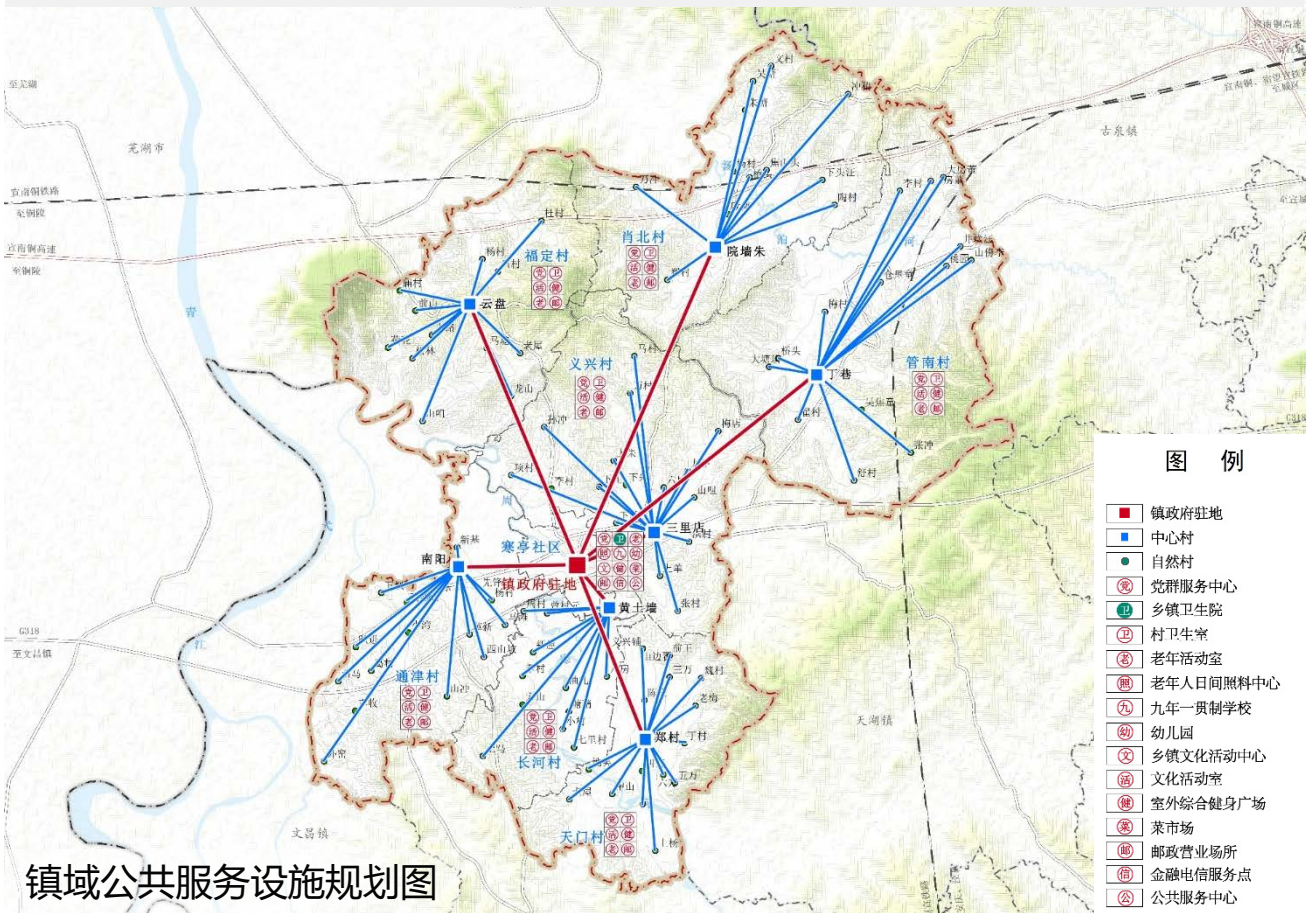
第二节 公共服务设施体系

构建“镇政府驻地-中心村-自然村”三级镇村生活圈体系

一镇政府驻地公共服务设施：为居民提供日常生活服务，构建15分钟生活圈，需配建党群服务中心、文化活动中心、初中、小学、幼儿园、室外综合健身场地、卫生院、老年活动室、老年人日间照料中心、商贸中心、邮政营业场所、公益性公墓等设施。

中心村公共服务设施：为居民日常生活提供便利，推进城乡公共服务均等化，需配建党群服务中心、文化活动室、农家书屋、健身广场、村卫生室、老年人活动室、商业网点、便民农家店等设施，酌情配建幼儿园、公益性公墓等设施。

自然村公共服务设施：为距离镇政府驻地和中心村较远的自然村提供必需的便民服务，按需配建村务室、农家书屋、健身广场、老年人活动室、商业网点、便民农家店等设施。

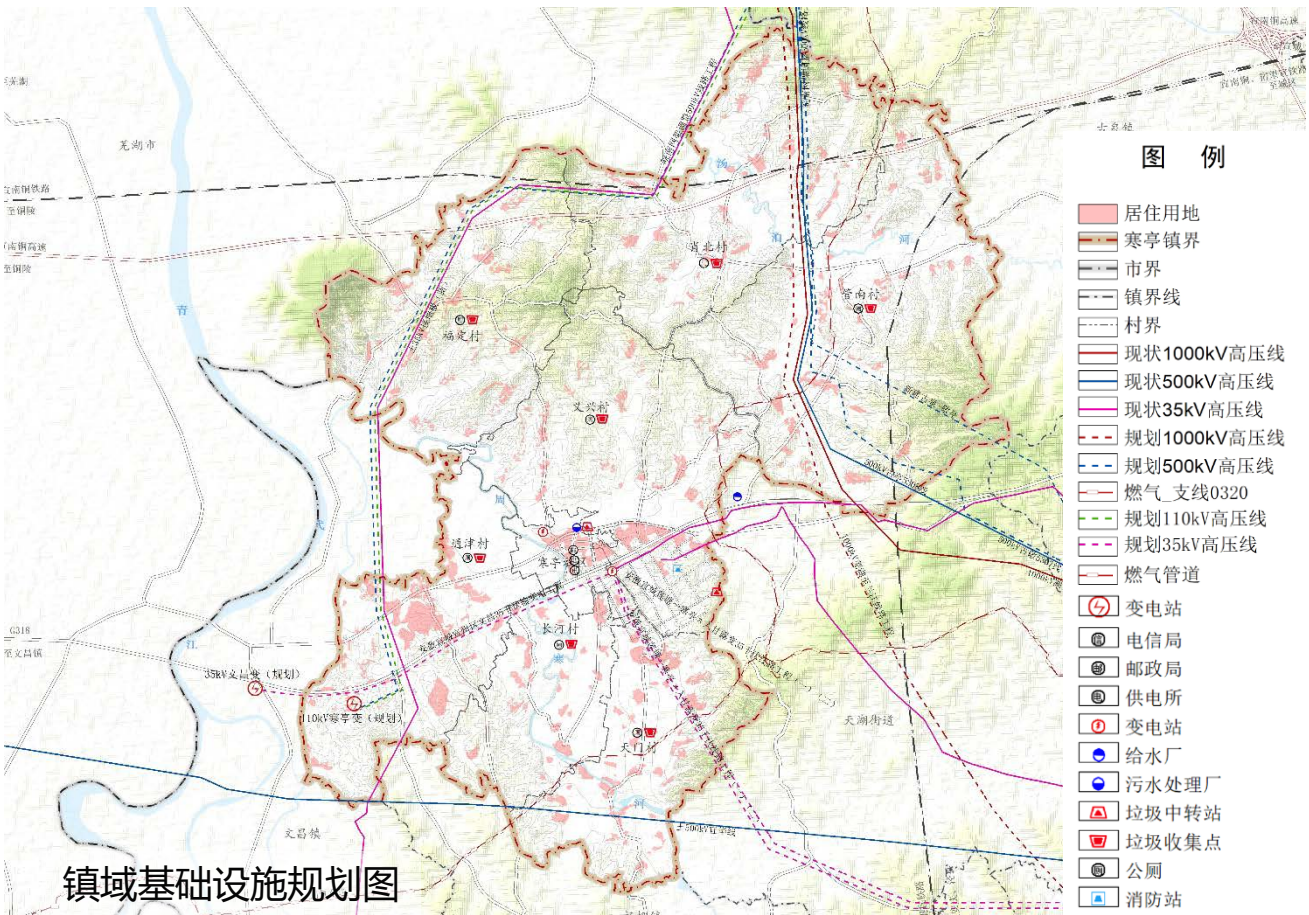




第三节 市政基础设施体系

构建布局合理、功能完备、安全高效的基础设施网络

- 给水工程规划：**近期保留现状寒亭水厂，日供水量为2000吨/日；远期由大豪水厂供水。
- 排水工程规划：**采用雨污分流的排水方式，规划寒亭污水处理厂原址扩建，占地0.70公顷；利用地形条件和河道分布就近排放雨水。
- 电力工程规划：**规划保留现状35kV寒亭变，新建110kV寒亭变。
- 燃气工程规划：**规划新建供气站，便于液化、压缩天然气的生产运行管理。
- 通信工程规划：**适当增设移动通信基站，增加5G 网络覆盖率。
- 环卫工程规划：**采用村收集、镇转运的垃圾处理方式，在各个行政村设置至少1处垃圾收集点，规划保留2处垃圾中转站，1处位于镇政府驻地北侧，1处位于寒亭工业集中区东南侧。





第四节 安全韧性与防灾减灾

1. 国土空间总体格局

防洪排涝规划

寒亭镇防洪标准为20年一遇，排涝标准为10年一遇。

抗震减灾规划

镇域地震基本烈度为6度，重要建筑提高一度设防。

镇域共设置12处应急避难场所，其中7个行政村各至少设置1处应急避难场所，镇政府驻地设置5处避震场所，并设置应急避难场所及导向指示牌。

消防规划

规划1处防灾指挥中心（镇政府），保留现状消防站（兴业路西侧）。



第四章 CHAPTER FOUR

镇政府驻地规划



第一节 空间结构和用地布局

SPATIAL STRUCTURE AND LAND LAYOUT



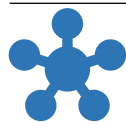
第二节 绿地系统规划

GREEN APACE SYSTEM PLANNING



第三节 城镇风貌引导

URBAN LANDSCAPE GUIDANCE



第一节 空间结构和用地布局

完善北部综合服务功能、保障南部产业发展用地

发展方向：

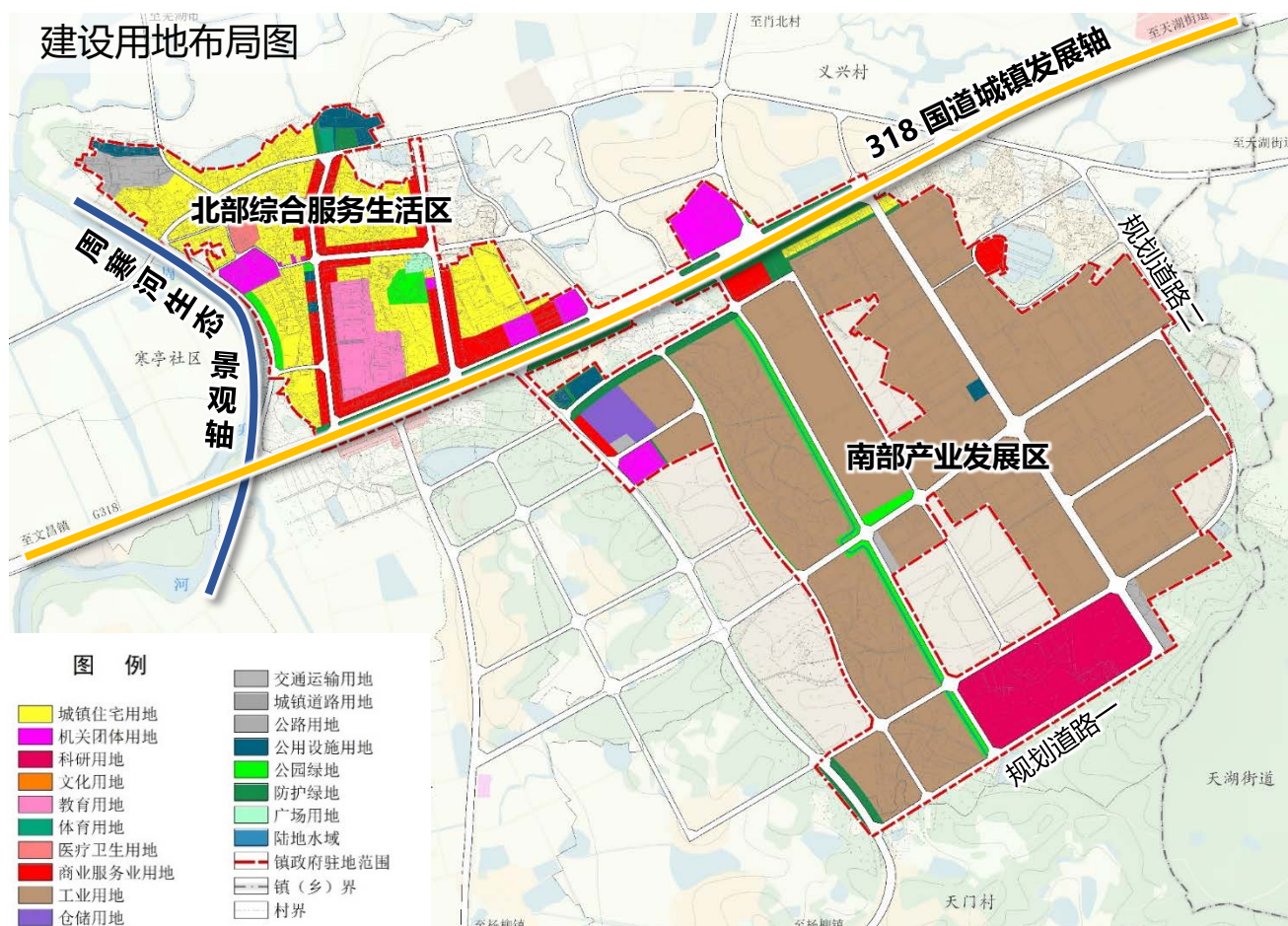
以不占永农、少占耕地为基本原则，沿开发边界向南扩展。

空间结构：

镇政府驻地依托318国道主要西南发展，构建“两轴两区”的网络化集约型城镇空间格局。

两轴分别为寒亭河生态景观轴、318国道城镇发展轴；

两区分别为北部综合服务生活区、南部产业发展区。





第二节 绿地系统规划

构建内涵丰富的游憩绿地，打造舒适怡人的公共空间

绿地开敞空间系统：

形成“三核两廊”的绿地开敞空间系统。

“三核”：三个公园；

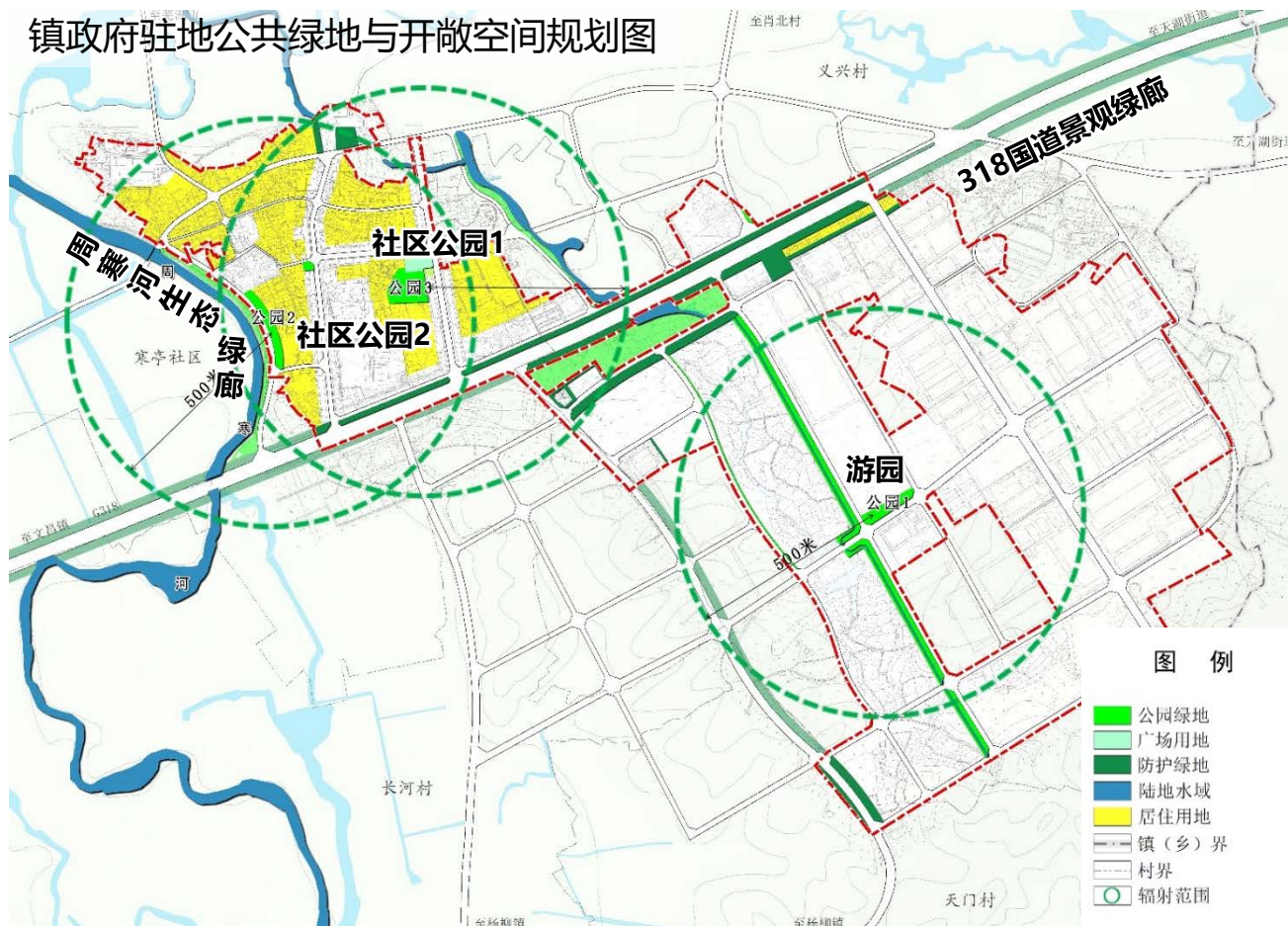
“两廊”：周寒河生态绿廊、318国道景观绿廊。

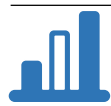
游憩绿地：

规划实现镇政府驻地居民“500米见园、300见绿”目标。

规划社区公园2处，分别位于仁和路以西和沿河路以东；游园1处，位于福强路与文明路交叉口西北角。

镇政府驻地公共绿地与开敞空间规划图





第三节 城镇风貌引导

构建“两带两区、三支多点”的城镇风貌结构

两带：周寒河滨河风貌带，318国道城镇风貌带；

两区：北侧城镇居住风貌区，南侧卫浴产业风貌区；

三支：仁和路、兴业路、富强-友善路；

多点：滨河景观节点、园区入口节点、内部休闲景观节点等。

“两带两区”	风貌引导	高度管控
周寒河滨河风貌带	对 周寒河河道进行风貌整治引导 ，进行水系连通、河道清淤、岸坡整治、水质提升等措施，结合滨河生态廊道系统，构建绿道体系，形成 慢行系统和活力空间 。	——
318国道城镇风貌带	衔接天湖街道与中心城区，以 现代城镇风貌 手法对318国道沿线风貌进行管控，注入当代旅游休闲功能。	——
城镇居住风貌区	外墙材料可选用亚光面砖，涂料，天然石材，木材等，慎用光面瓷砖和琉璃饰面，不使用大面积镜面反射玻璃。 新建的居住及公建建筑，采用 黑、白、红色系 ；第五立面采用 平坡结合 的方式，鼓励坡顶的组合变化。	新建建筑高度以 6—15米 （原则上不超过6层）为主，居住建筑高度以6-12米为主，部分公共建筑建筑高度可放宽至15米。
卫浴产业风貌区	突出产业特色，采用混凝土、金属材料等材料； 新建的现代建筑，采用 灰色系和蓝色系 ，可采用中明度、中艳度的色彩，符合该区域卫浴产业的发展； 第五立面可采用 现代屋顶形式 ，并鼓励融入海绵城市设计理念，植入屋顶绿化，促进可持续发展。	新建建筑高度以 12—24米 为主，局部可达36米。

第五章 CHAPTER FIVE

规划实施保障



第一节 加强党的领导

STRENGTHEN PARTY LEADERSHIP



第二节 规划全生命周期管理

PLANNING FULL LIFECYCLE MANAGEMENT



第一节 加强党的领导

坚持党的全面领导

深入学校贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深刻领会“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，不断提高政治判断力、领悟力、执行力，充分发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用，把党的领导贯彻到国土空间规划编制实施全过程各领域各环节。

夯实各级党委政府责任

落实全区各级党委和政府国土空间规划管理主体责任。强化区镇之间上下联动，明确责任分工，形成推进实施的共同责任机制。坚持“多规合一”，强化规划严肃性，规划一经批准，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。加强领导干部的国土空间规划管理培训，防治换一届领导改一次规划。

加强部门协同

自然资源部门负责规划实施的指导和监督，发展改革、教体、科技、经济和信息化、民政、财政、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、农业农村、水利、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、统计、林业及其他有关部门切实履行职责，强化制度机制，统筹重大政策研究和制定，协调解决国土空间规划开发保护中的重大问题。

实施重大事项报告制度

规划实施中遇到重大战略调整、重要目标变化等重大事项，及时按程序向区镇府请示报告，确保重大决策部署落实到位。



第二节 规划全生命周期管理



构建多规合一信息平台：坚持党中央集中统一领导，按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，从规划编制、审查审批、批后监管等环节统筹配置资源，提升城市整体效能水平和管控水平。

建立多部门协作的实施管理机制：由镇政府牵头负责全镇多规合一工作组织领导及具体实施，将各部门工作统一到多规合一信息平台上。

指标流量动态投放，合理匹配资源：优化管控全域建设规模，建立指标调蓄池，合理调配资源。在结合近远期发展时序及项目建设需求，形成动态弹性调配，加强指标在空间上的有序释放和精准投放。

健全规划公开制度：健全规划民主决策、公众参与和社会监督机制，提高空间规划的科学性、合理性和可操作性。。

加强对规划实施的督导和考核：建立国土空间规划实施监督机制，以多规合一为基础，完善规划监管，加强对规划实施情况的跟踪分析和督促检查。