

宣州区孙埠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，推进国家治理体系和治理能力现代化，合理保护与利用孙埠镇国土空间资源，指引各类保护、开发、利用、修复活动有序开展，实现城乡高质量持续发展，根据国家统一部署要求并结合孙埠镇实际情况，特编制本规划。

孙埠镇地处宣州区东南，东与洪林镇接壤，南与水东镇相依，西临水阳江，与向阳街道隔江相望，北与沈村镇毗邻，镇域总面积115.26平方公里。

孙埠镇政府驻地距离中心城区10公里左右，是宣城市中心城区东部卫星镇，属于城郊融合型乡镇。孙埠位于天目山余脉向长江中下游平原的过度地带，地势自西北向东南逐渐抬高，丘陵、平畈各占一半，海拔在6-485米之间。现状第一产业主要作物为水稻、小麦等；第二产业发展基础较好，沿329国道基本形成孙埠工业集中区、木竹园区、宣城长三角一体化绿色家具产业园三个产业集聚区；第三产业处于萌芽状态，但发展潜力巨大。

本次孙埠镇国土空间总体规划在落实国家、省、市战略部署，响应区、镇自身诉求，衔接各级规划成果的前提下，以打造“**古韵商埠，智造小镇**”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 实施规划全生命周期管理

总则

GUIDELINES

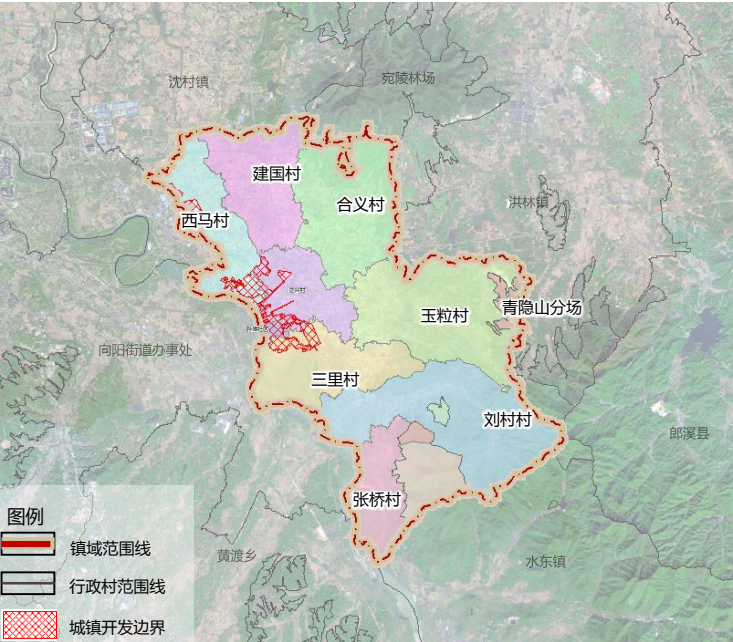
第一节 规划范围和期限

1.规划范围

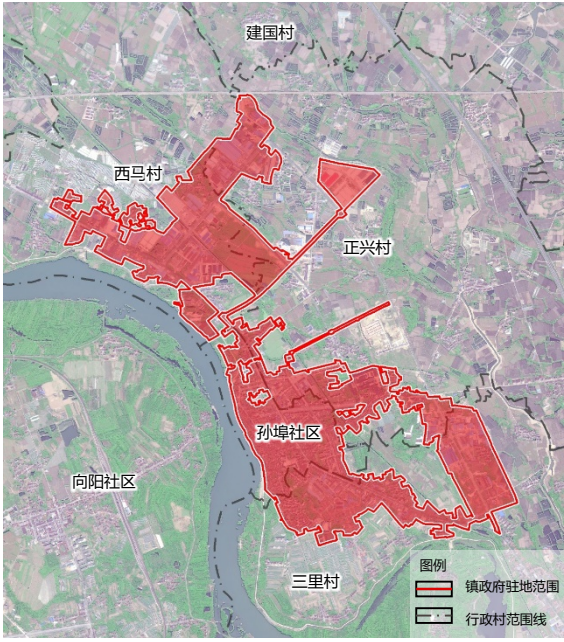
规划范围包含镇域范围和镇政府驻地范围两个层次：

镇域范围：孙埠社区、西马村、建国村、合义村、正兴村、玉粒村、三里村、刘村村、张桥村和宛陵林场青隐山分场，全域面积**115.26**平方公里。

镇政府驻地范围：东至正兴村、南至三里村、西至孙埠社区、北至西马村，总面积约**3.04**平方公里。



镇域范围



镇政府驻地范围

2.规划期限

本规划的规划期限为2021-2035年，其中，

近期：2021-2025年；

远期：2026-2035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）》（报批稿）；
《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)》；

《宣城市孙埠镇总体规划（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）》；

《宣城市宣州区孙埠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.规划效力

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。

2.规划调整

城镇开发边界内，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，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，可以通过村庄规划进行调整。

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、各行政村需求为中心，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

传承孙埠自身发展诉求、落实相关规划要求
凸显孙埠自身资源禀赋和特色



1.安徽省泛家居产业基地

牢牢把握长三角一体化发展机遇，依托宣城市“2+3+4”特色产业链以及宣州区对孙埠镇的产业定位，在继续做强家居制造产业的同时，引入汽车零部件相关产业，谋求镇域产业转型升级。

2.皖东南特色农产品种植区

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，结合镇域优质耕地规模化种植稻、麦、果、蔬，打造一批农业产业基地。

3.宣城市滨江文旅重要节点

立足镇域自然禀赋和历史文化资源，协同向阳街道和水东镇，共建滨江休闲文化旅游度假目的地。以“文旅+”的模式，为游客提供“商、养、学、闲、情、奇”全方位服务。



第二节 镇村体系

1. “1+8+216” 的三级居民点体系

1个镇政府驻地，8个行政村，216个自然村。

2.行政村村庄分类

集聚提升类：3个，分别为建国村、张桥村、刘村；

城郊融合类：3个，分别为正兴村、西马村、三里村；

一般保留类：2个，合义村、玉粒村。

3.自然村分类

提升型：41个；稳定型：139个；收缩型：21个；撤并型：15个。





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“古韵商埠，智造小镇”。

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“古韵商埠，智造小镇”。

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

共治生态环境，筑牢生态屏障策略

2

融入市域产业链，产业转型升级策略

3

挖掘文化底蕴，突出商埠特色策略

4

以人民为中心、城乡一体化策略

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. “三条控制线”



严格落实

耕地和永久基本农田



严格落实

生态保护红线



严格落实

城镇开发边界

严格落实上级国土空间规划相关要求，在孙埠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“一核驱动、轴带引领，两区共生”国土空间总体格局

一核：基于孙埠老街历史文化街区，通过整合资源、植入新功能、打造水阳江东岸古镇综合服务核；

轴、带：综合考量现有产业基础、综合交通等基础及区域发展背景，以古镇综合服务核为引领，打造G329发展轴和水阳江滨江文旅带。

两区：智慧绿色农业发展区，大力推动规模化、现代化种植，农产品以稻、麦、果、蔬等为主；有机观光农业发展区，以林下经济，生态养殖为主导，采用田园综合体的模式，发展有机观光农业；





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，结合孙埠镇地域特征和经济社会发展水平，划定“四大类、十一中类”规划分区用途管制。

01 农田保护区

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。



02 生态保护区

具有特殊重要生态功能或生态敏感脆弱、必须强制性严格保护的陆地自然区域，孙埠镇全部为水土保持功能生态保护区；

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、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

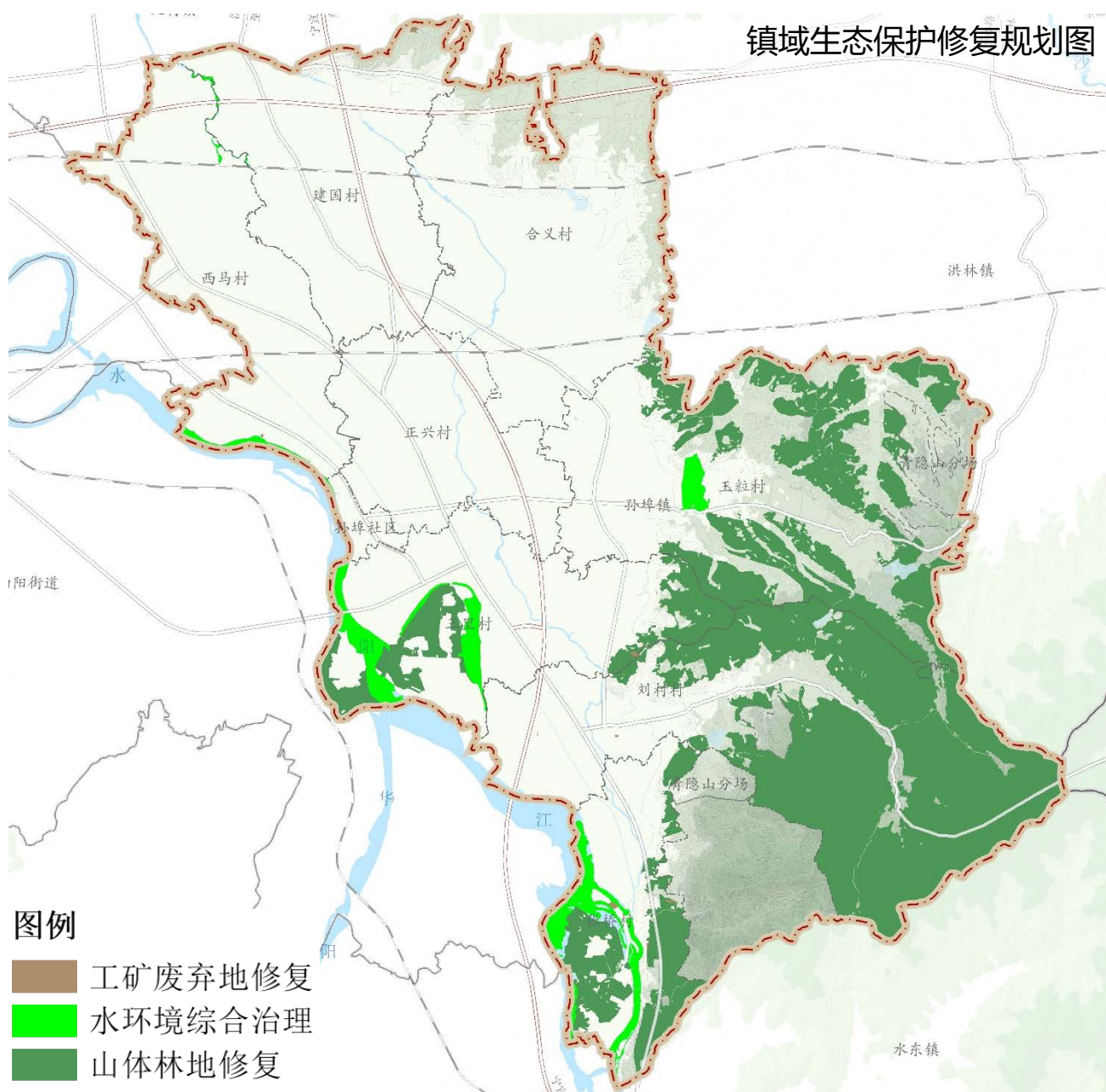
主要为凤凰山和水阳江两岸林地，维护其生态系统结构稳定，保护其生态属性不改变，禁止破坏生态的建设活动，加强损坏林、残次林、迹地恢复等工程。

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，将建国村北侧停产、废弃工矿用地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、水资源保护与利用要求，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，重点保护水阳江及其区域内水库。



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。

镇域建设空间布局规划图

其他用地

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“三横三纵多支”的道路交通体系

三横： G318国道、孙洪路、稽东路；

三纵： G329国道、孙建路、东环路；

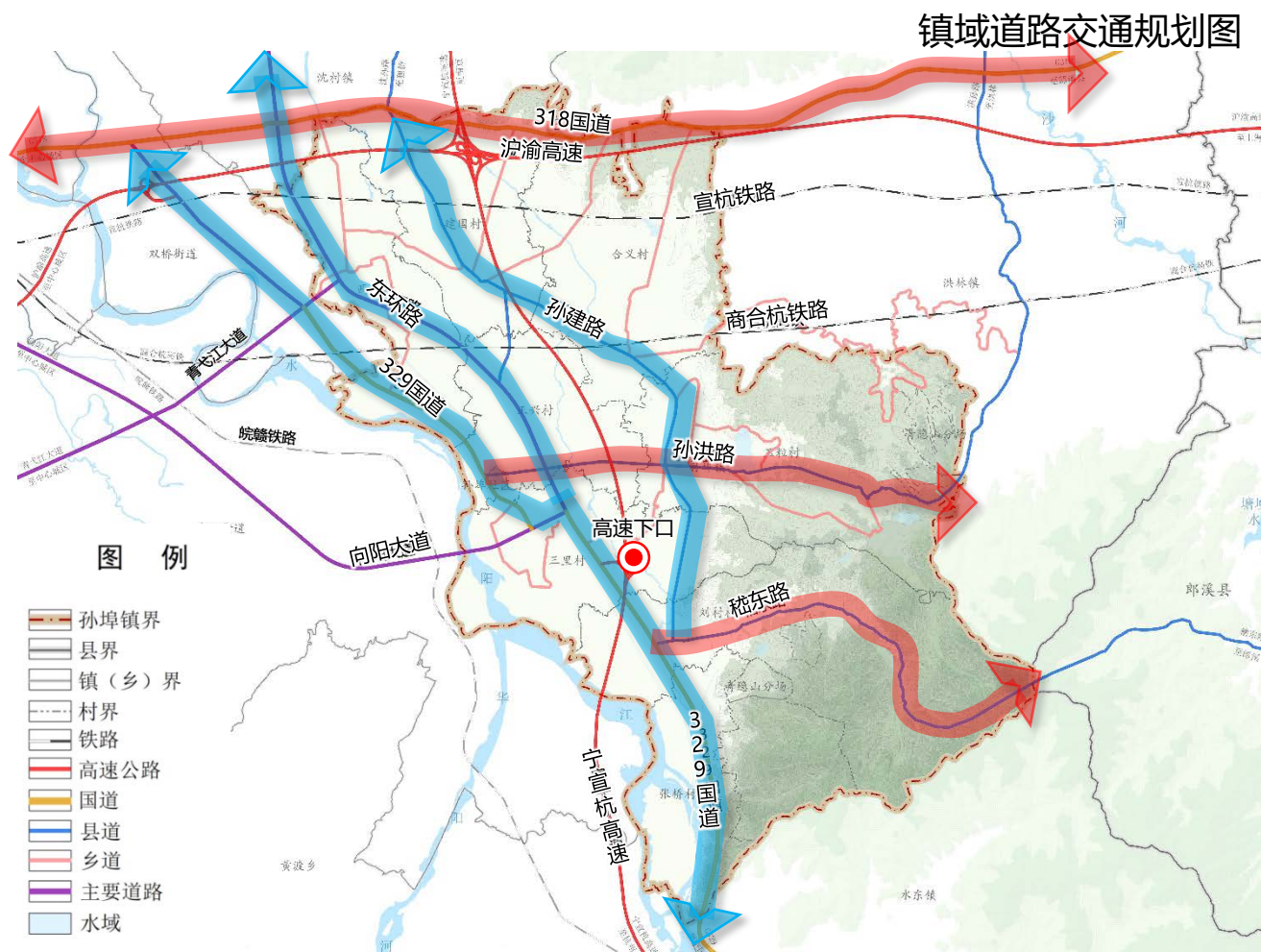
多支： 村庄联网路。

国省道： 改扩建G329城区至孙埠段。

县乡道： 规划建设孙建路道延伸段，连接稽东路，加强镇域南北向交通联系。规划建设孙洪路延伸段，连接329国道，加强镇域东西向交通联系。

农村道路： 深化“四好农村路”示范创建工作，打造美丽农村路。

静态交通： 规划镇政府驻地新建2处社会公共停车场，总用地面积1.31公顷。





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

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：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、养老服务中心、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1处水厂，远期孙埠镇供水系统纳入东部新城供水系统，镇区供水需与城区供水相结合。

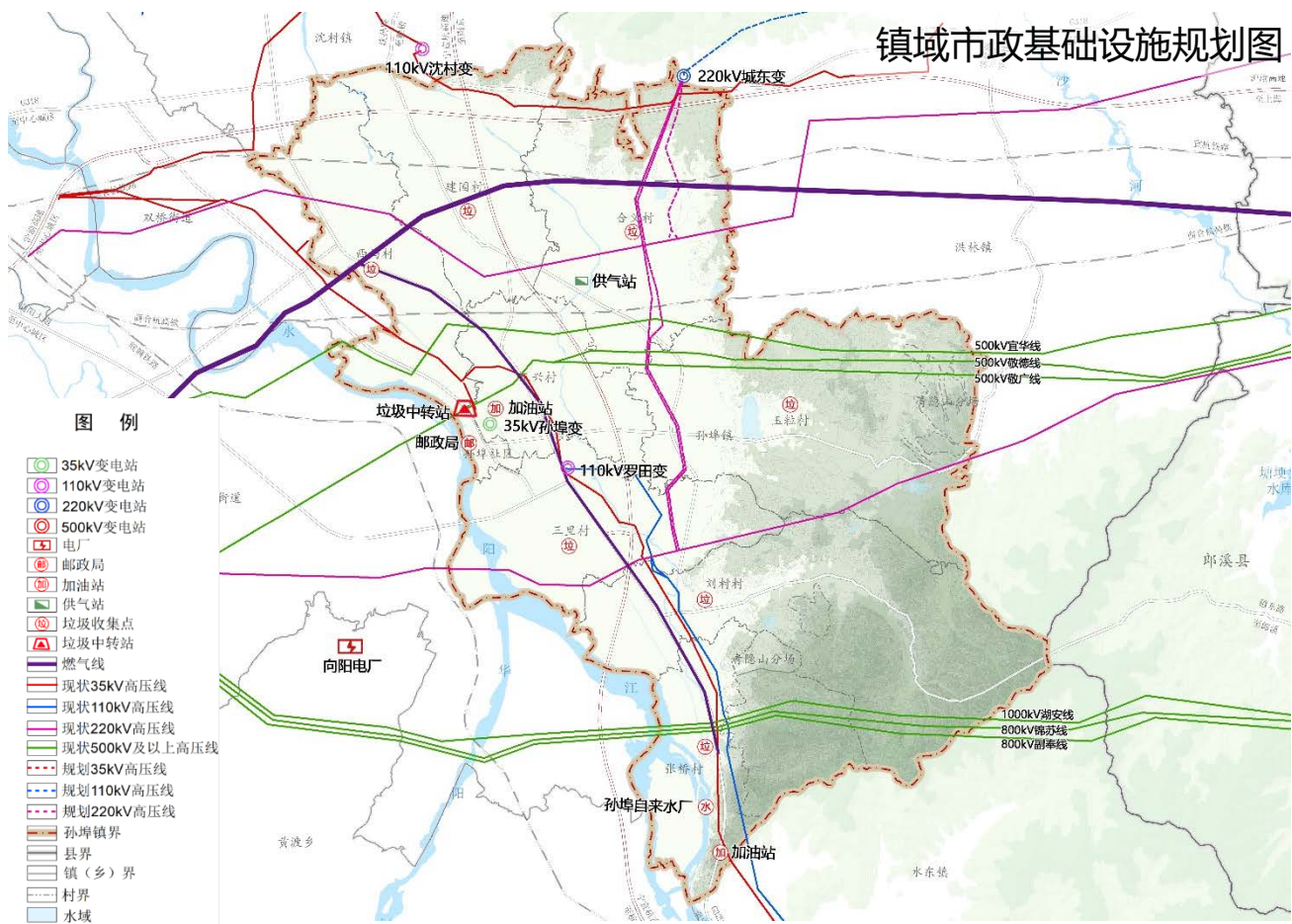
排水工程规划：污水处理考虑城乡一体化统筹的原则，不单独设置污水处理厂，污水统一排入宣城市双桥污水处理厂；偏远村庄采用一体式污水处理+分散型三格式污水处理。

电力工程规划：保留现状35kV孙埠变和110kV罗田变，规划对35千伏玉枣线进行改线工程，农村地区加强杆线整理。

燃气工程规划：规划纳入城市燃气系统，偏远乡村以罐装气作为补充。

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。





第四节 安全韧性与防灾减灾

构建安全韧性与防灾体系

防洪排涝规划

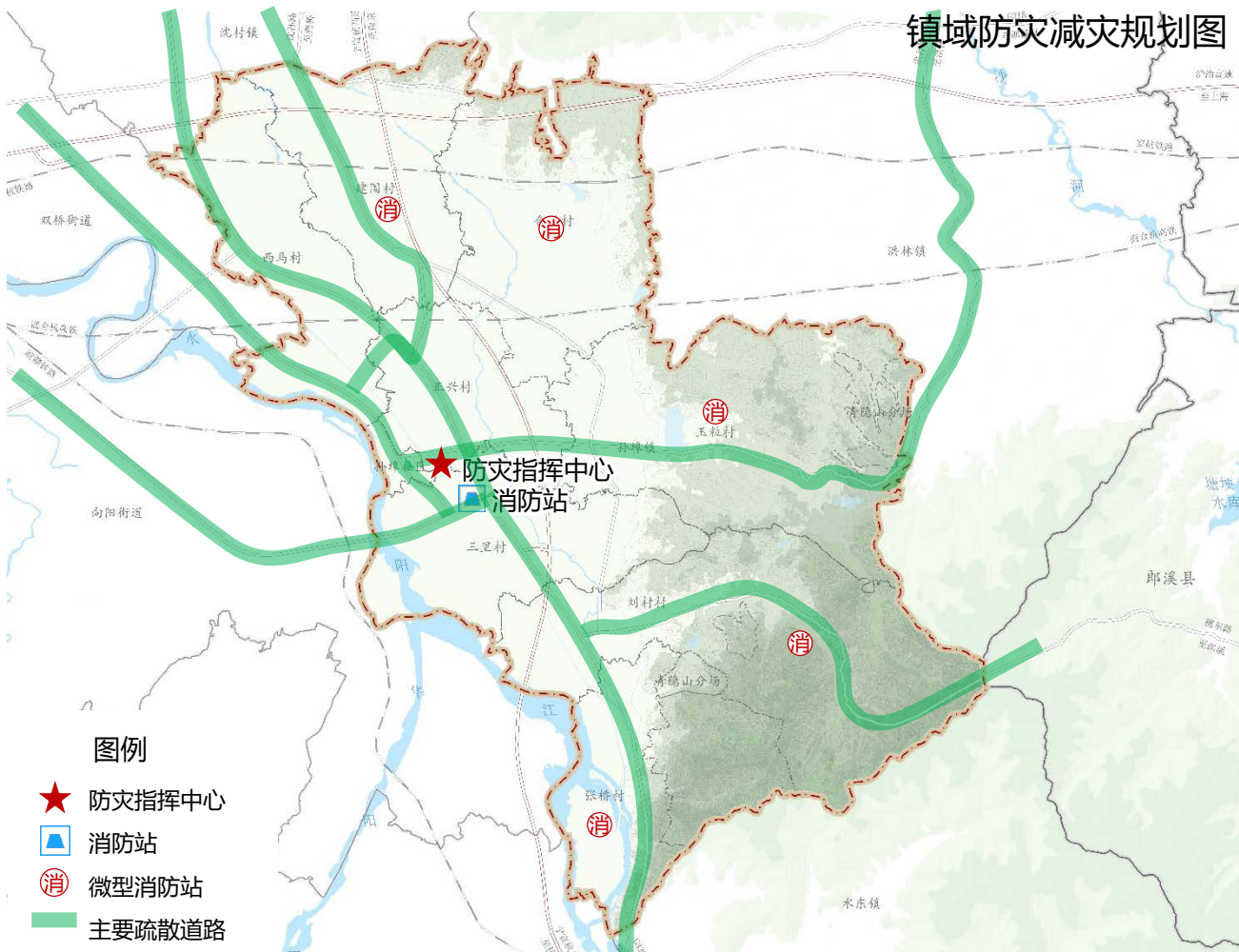
孙埠镇防洪近期达到20年一遇的标准，远期达到50年一遇的标准。水阳江圩堤规划防洪标准达50年一遇。

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。根据已有道路和规划道路设置主要疏散道路。

消防规划

规划1处防灾指挥中心，规划1处消防站服务于镇政府驻地及周边村庄，规划玉粒村、合义村、张桥村等5个距离镇政府驻地较远的村庄各设置1处微型消防站。



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



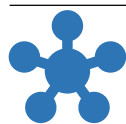
第二节 绿地系统规划

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

构建“一轴两廊四片区”的空间布局结构

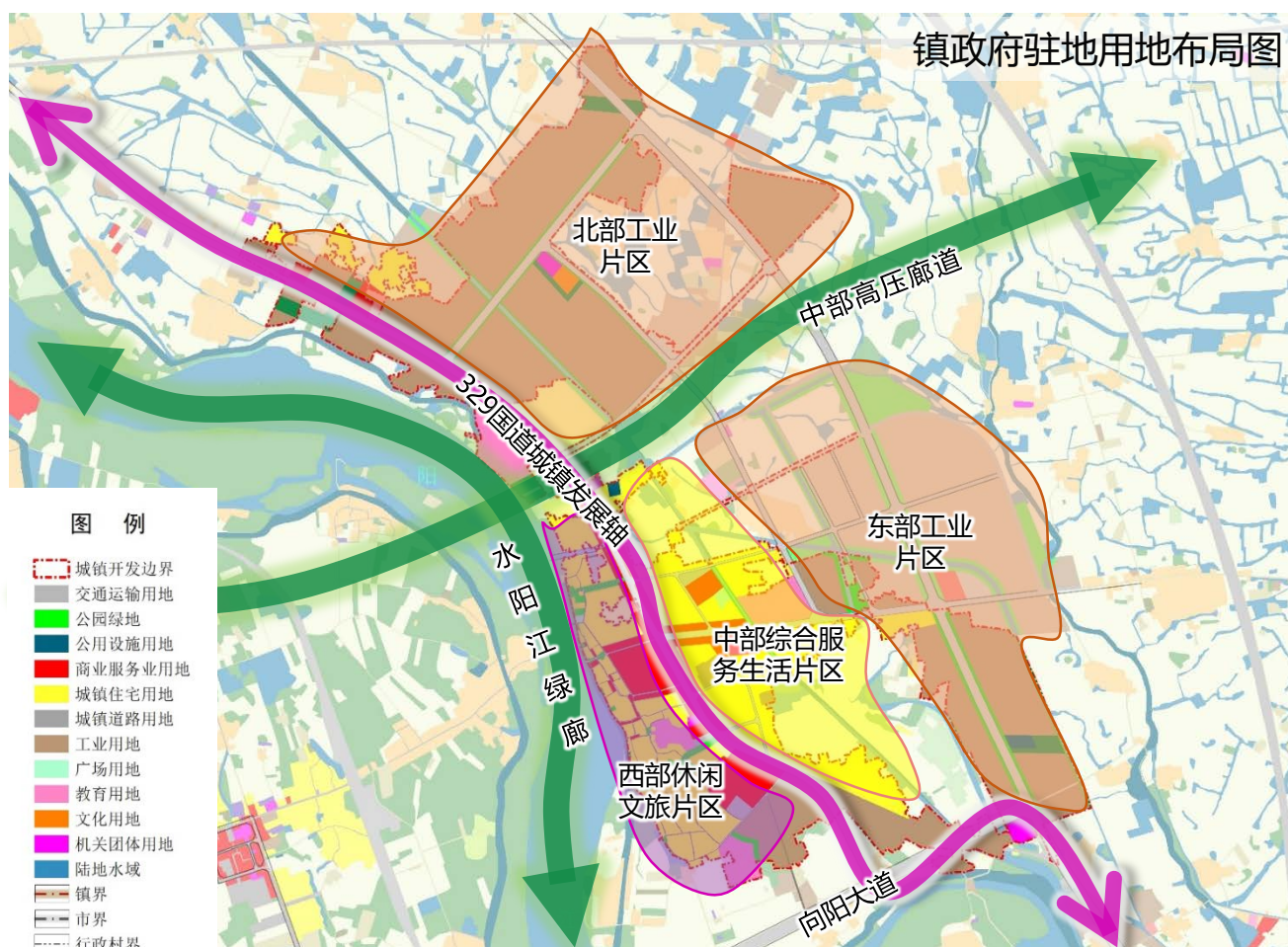
一轴： 329国道城镇发展轴；

两廊： 水阳江绿廊、中部高压廊道；

四片区： 西部休闲文旅片区、中部综合服务生活片区、北部工业片区和东部工业片区。

规划镇政府驻地用地总面积为**304.39**公顷，占镇域总面积的**2.64%**，其中城镇建设用地面积**301.94**公顷，陆地水域面积**2.45**公顷。

重点在于补足镇政府驻地公服配套、保障产业发展、完善道路系统、提升环境品质。





第二节 绿地系统规划

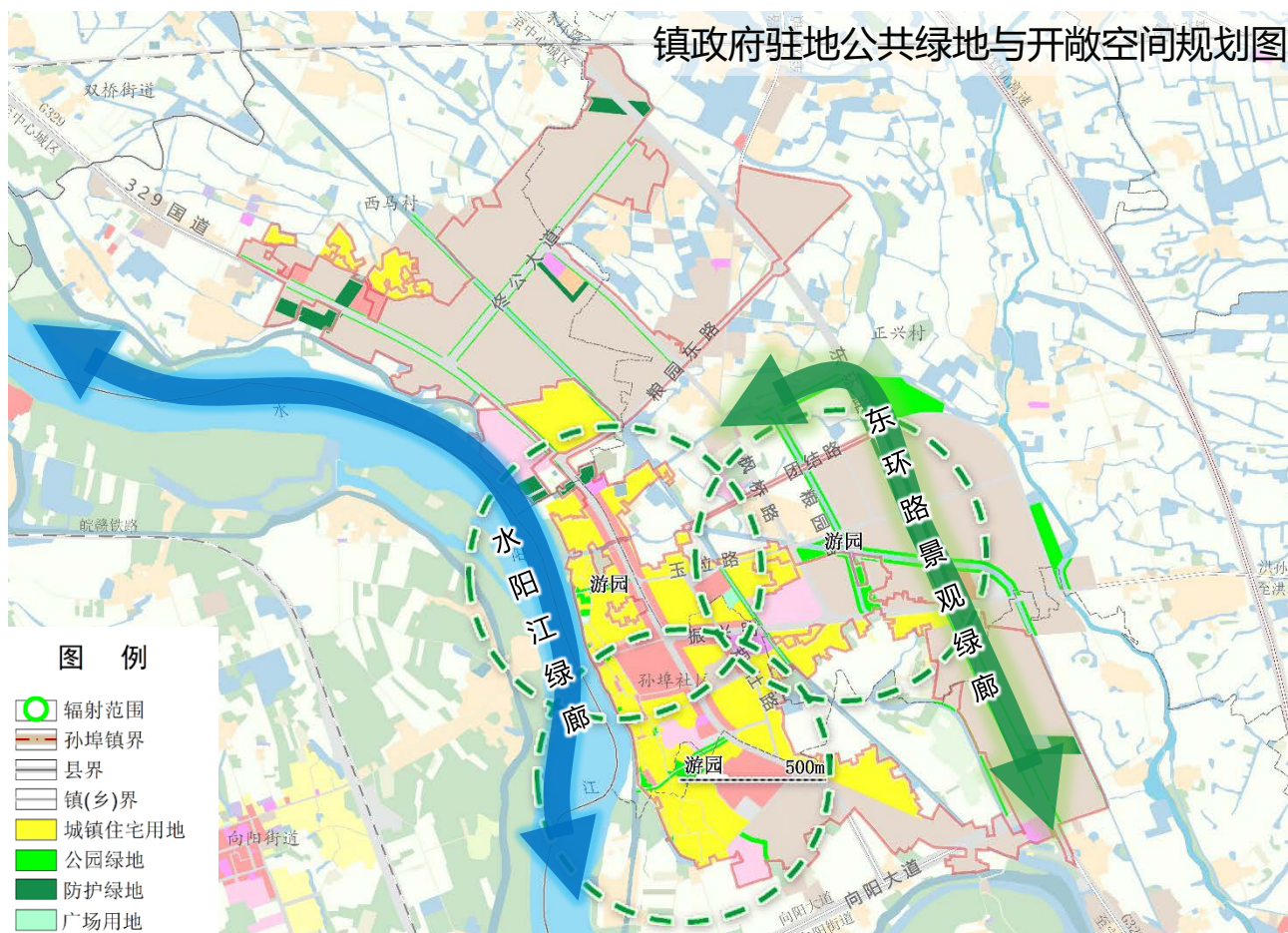
形成“三核两廊”的绿地开敞空间系统

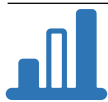
三核：三个公园，分别位于孙埠老街内、329国道与玉粒路交叉口西北角和枫桥路与振兴大街交叉口东北角；

两廊：水阳江生态绿廊、东环路景观绿廊；

绿地开敞空间用地规划

规划绿地开敞空间面积**16.99**公顷，其中公园绿地**10.16**公顷，防护绿地**6.32**公顷，广场用地**0.52**公顷。至2035年，公园覆盖率达到**80.69%**，人均绿地与开敞空间用地**7.68**平方米。





第三节 城镇风貌引导

构建“一轴一带、四区多点”的城镇风貌结构

一轴、一带：329国道城镇风貌轴，水阳江滨河风貌带；

四区：老街传统风貌区、综合城镇风貌区、工业集中区和木竹园区工业风貌区；

多点：孙埠老街入口景观节点、工业集中区入口节点等。

区域	风貌引导	高度管控
329国道城镇风貌轴	衔接东部新城，以 现代城镇风貌 手法对329国道沿线风貌进行管控，重点关注国道沿线建筑立面改造和管控。	——
水阳江滨河风貌带	对 水阳江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 。	——
老街传统风貌区	保护老街街区河街伴行、码头林立、鱼骨状的路网和街坊格局，合院式的院落肌理，街区白墙黛瓦的色彩关系。	新建建筑高度以3—9米（原则上不超过3层）为主，居住建筑高度以3-6米为主，部分公共建筑建筑高度可放宽至9米。
综合城镇风貌区	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、灰 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。
集中区工业风貌区 木竹园区工业风貌区	突出产业特色，采用混凝土、金属材质等材料；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，符合该区域家居产业的发展；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。