

An aerial photograph showing a town with a grid-like street pattern, surrounded by agricultural fields and some water bodies. A semi-transparent rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the title text.

六安市叶集区三元镇国土空间总体规划 (2021-2035年)

六安市叶集区三元镇人民政府
2024年12月



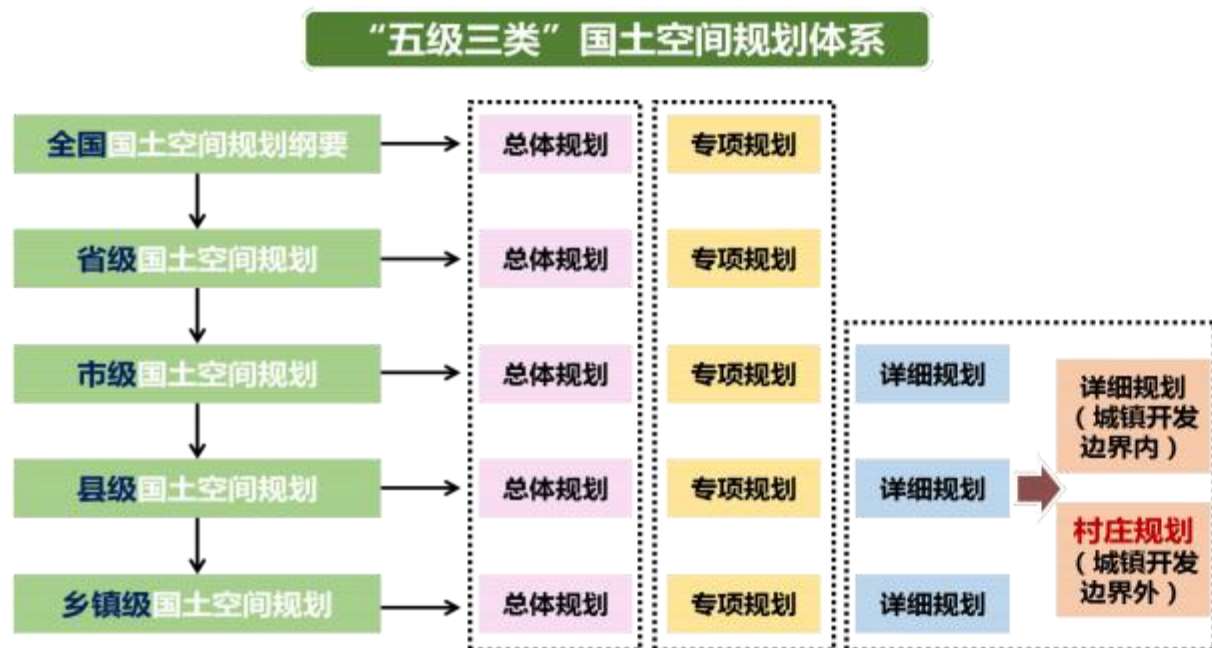
第一章 规划总则

1.1 规划背景

《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）

国土空间规划体系中为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排

2019年5月，《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》明确指出：相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。



五级：全国、省、市、县、乡镇

三类：总体规划、专项规划、详细规划（城镇开发边界外编制村庄规划）

中共中央文件

中发〔2019〕18号

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

（2019年5月9日）

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。为建立国土空间规划体系并监督实施，现提出如下意见。

1.1 规划背景

自然资源部印发《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发【2019】87号）

结合乡镇国土空间规划编制，通盘考虑农村土地利用、产业发展等内容，落实乡村振兴战略

□ 全面启动国土空间规划编制审批和实施管理工作

1. 全面启动国土空间规划编制，实现“多规合一”

各级自然资源主管部门要将思想和行动统一到党中央的决策部署上来，按照《若干意见》要求，主动履职尽责，建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施。按照**自上而下、上下联动**、压茬推进的原则，**抓紧启动编制全国、省级、市县和乡镇国土空间规划（规划期至2035年，展望至2050年）**，尽快形成规划成果。部将印发国土空间规划编制规程、相关技术标准，明确规划编制的工作要求、主要内容和完成时限

2. 做好过渡期内现有空间规划的衔接协同

对现行土地利用总体规划、城市（镇）总体规划实施中存在矛盾的图斑，要结合国土空间基础信息平台的建设，按照国土空间规划“一张图”要求，作一致性处理，作为国土空间用途管制的基础。一致性处理不得突破土地利用总体规划确定的2020年建设用地和耕地保有量等约束性指标，不得突破生态保护红线和永久基本农田保护红线，不得突破土地利用总体规划和城市（镇）总体规划确定的禁止建设区和强制性内容，不得与新的国土空间规划管理要求矛盾冲突。

3. 明确国土空间规划报批审查的要点

按照“管什么就批什么”的原则，对省级和市县国土空间规划，侧重控制性审查，重点审查目标定位、底线约束、控制性指标、相邻关系等，并对规划程序和报批成果形式做合规性审查。其他市、县、乡镇级国土空间规划的审查要点，由各省（自治区、直辖市）根据本地实际，参照上述审查要点制定。

4. 改进规划报批审查方式

简化报批流程，取消规划大纲报批环节。压缩审查时间，省级国土空间规划和国务院审批的市级国土空间总体规划，自审批机关交办之日起，一般应在90天内完成审查工作，上报国务院审批。各省（自治区、直辖市）也要简化审批流程和时限。

5. 做好近期相关工作

做好规划编制基础工作。本次规划编制统一采用第三次全国国土调查数据作为规划现状底数和底图基础，统一采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础，各地要按此要求尽快形成现状底数和底图基础。



1.1规划背景

2022年11月，安徽省自然资源厅印发《安徽省乡镇国土空间总体规划编制规程（试行）》

乡镇国土空间总体规划是市、县国土空间总体规划的细化落实，是对乡镇行政区内国土空间开发、保护、利用、修复作出的综合部署和具体安排，是编制乡镇国土空间详细规划（村庄规划）和开展各类开发保护活动、实施国土空间用途管制的基本依据。

规划范围与层次

乡镇国土空间总体规划范围应为乡镇全部行政辖区，可根据需要确定以一个或几个乡镇为一个片区编制乡镇国土空间总体规划。

乡镇国土空间总体规划**一般包括乡镇域和乡镇政府驻地两个层次**。乡镇域层面重点完善全域国土空间格局、空间用途管制、村庄布局优化及各类设施的统筹安排等规划内容。镇政府驻地以同级城镇开发边界为规划范围，**镇政府驻地以空间上集中连片的建设用地为规划范围，重点完善用地布局、住房建设、设施安排和特色风貌引导等规划内容。**

其中，镇人民政府驻地规划范围为同级城镇开发边界范围，乡人民政府驻地规划范围为镇政府所在地的一个或几个村庄建设边界围合范围。

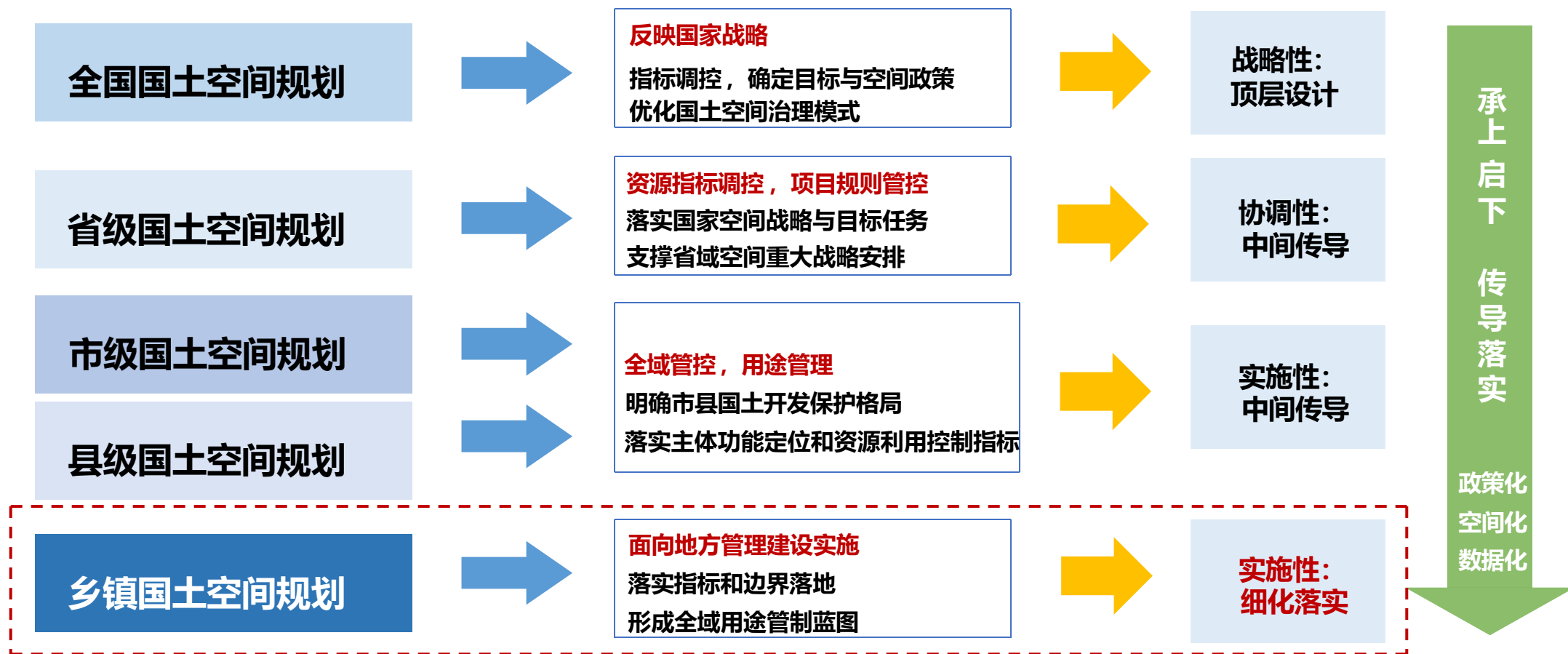
期限与范围

一般与上一层级国土空间总体规划期限一致，并对更长远的发展作出预期性安排。近期与国民经济和社会发展五年规划期限相衔接



1.1 规划背景

乡镇级国土空间规划是对市县级国土空间规划要求的细化落实，是对行政辖区内国土空间开发保护活动作出的具体安排，**侧重于实施性，对三元镇内国土空间的保护、开发、利用、修复作出的总体部署与统筹安排，并为三元镇内编制详细规划以及实施国土空间规划用途管制提供重要依据。**



1.2 规划范围和期限

本次规划包括镇域和镇区两个层次， 其中：

【镇域】：全域面积**87.76平方公里**， 辖**10个行政村**， 包括街道居委会、祖师庙村、三元社区、桥元村、双塘村、龙元村、沔桥村、四林村、姚店村、新塘村、王店村。

【镇政府驻地】： 为同级城镇开发边界范围， **面积为1.58平方公里**。

规划期限

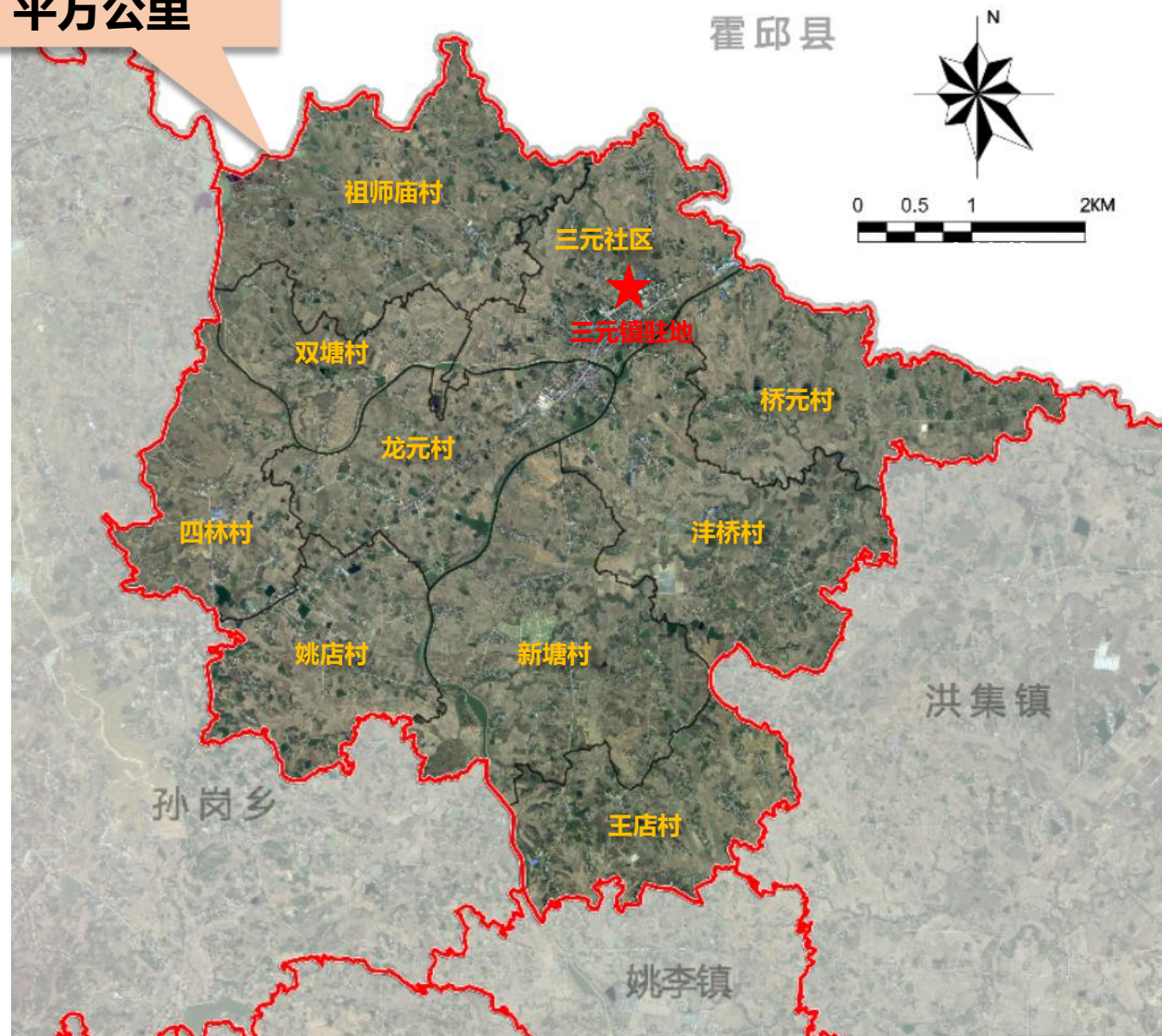
结合市级国土空间总体规划与国民经济发展规划，

本次规划规划基期年： 2020年；

近期： 2021-2025年。

远期： 2025-2035年；

镇域面积 **87.76**
平方公里



1.3规划依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- (4) 《中华人民共和国乡村振兴促进法》；
- (5) 《基本农田保护条例》。

2、行政文件、技术规范

- (1) 《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）；
- (2) 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见>的通知》；
- (3) 《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）；
- (4) 《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）；
- (5) 《自然资源部办公厅关于开展国土空间规划“一张图”建设和现状评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕 38 号）；
- (6) 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办〔2020〕 27 号）；
- (7) 《安徽省人民政府办公厅关于印发全省国土空间规划编制工作方案的通知》（皖政发〔2019〕 32 号）；
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年 11 月）；
- (9) 《安徽省乡镇国土空间规划编制规程（试行）》。

4.相关规划

- (1) 《安徽省乡村振兴战规划（2018-2020 年）》；
- (2) 《六安市乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》；
- (3) 《六安市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (4) 《六安市叶集区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》；
- (5) 《六安市交通基础设施国土空间规划（2021-2035年）》；
- (6) 《六安市旅游发展布局国土空间专项规划（2021-2035 年）》；
- (7) 《六安市殡葬设施布局国土空间专项规划（2021-2035 年）》；
- (8) 《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划（2022-2035 年）》；
- (9) 《六安市文物保护利用专项规划（2022-2035 年）》；
- (10) 《六安市国土空间生态修复规划（2022-2035年）》；
- (11) 《六安市城市安全和综合防灾减灾体系建设国土空间专项规划（2021-2035年）》

(12) 其它相关政策文件、标准规范及规划等。

1.4编制原则

01

坚持底线思维，绿色发展

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的产业结构、生产方式、生活方式、空间格局。

02

坚持以人为本，提升品质

以乡镇政府驻地、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。

03

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，严格落实市区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。

04

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。

05

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。



第二章 现状概况

2.1 区位交通概况

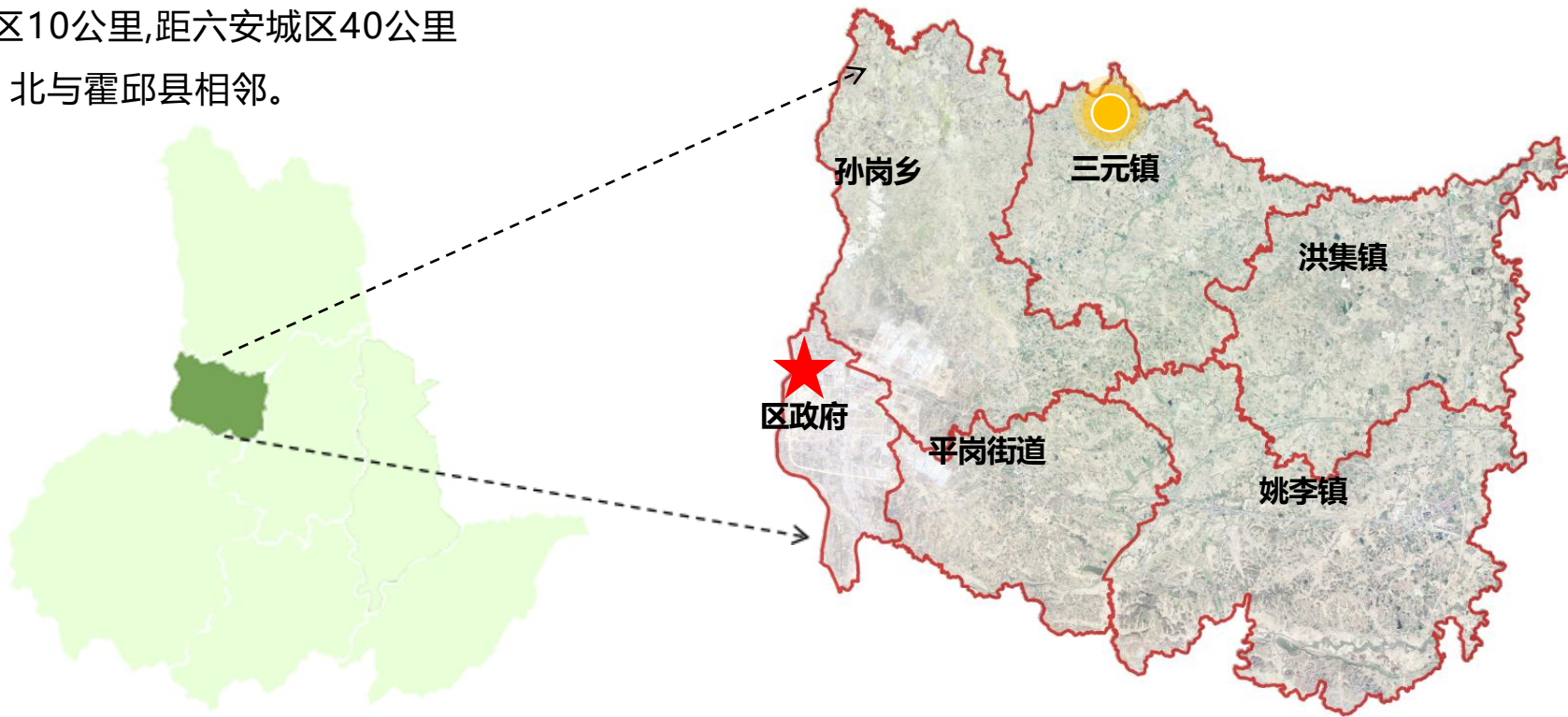
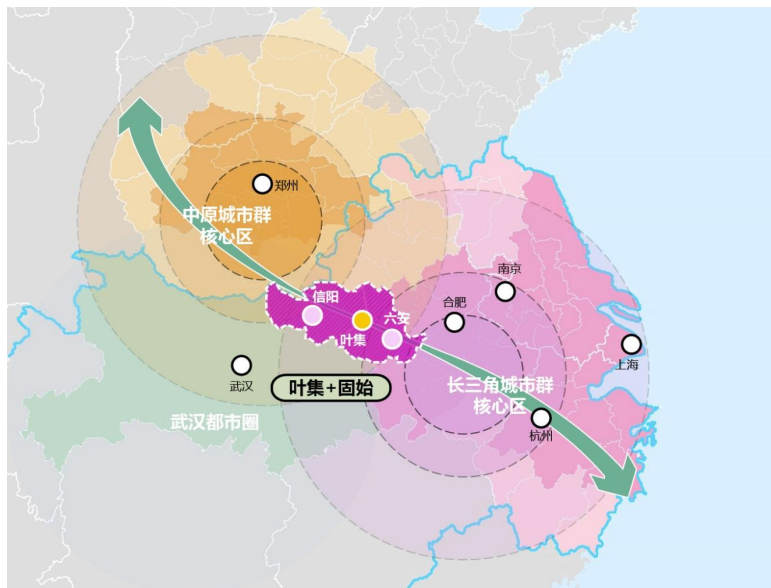
叶集区是省际合作的重点区域，是河南省东向承接长三角辐射的桥头堡，三元镇地处叶集区北部，距叶集区城区10公里，距六安城区40公里

叶集区

叶集区为跨区域协调的“战略要冲”：三大城市群衔接点，皖豫鄂跨省协作要地。是长三角城镇群和中原城镇群的重要衔接点，也是河南省东向承接长三角辐射的桥头堡。

三元镇

三元镇地处叶集区北部，距叶集区城区10公里，距六安城区40公里
东接洪集镇，南连姚李镇，西邻孙岗乡，北与霍邱县相邻。



2.1 区位交通概况

【外部交通路网较为完善，国省联动，交通便利】

三元镇周边外部交通路网较为完善，可达性较高。

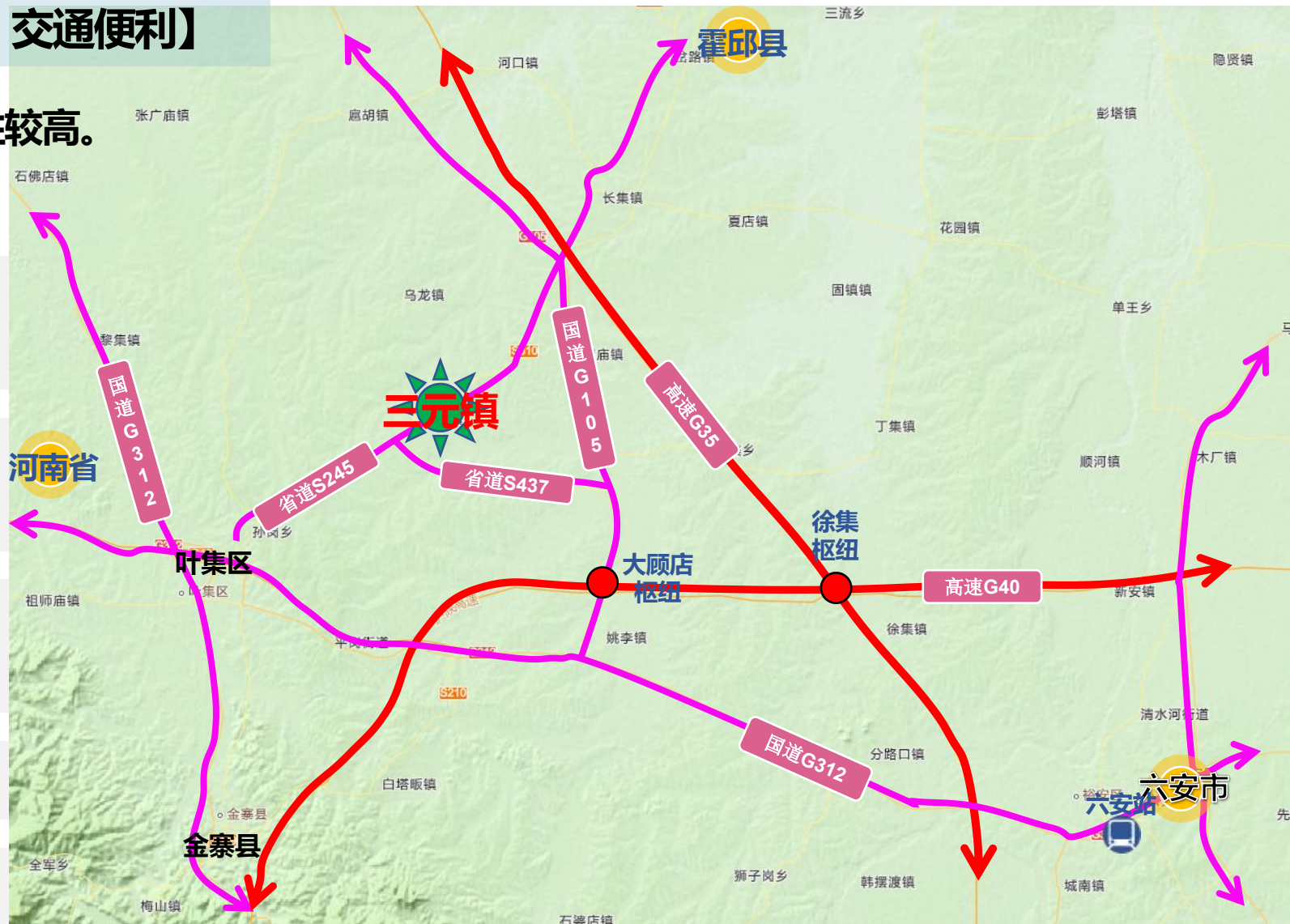
高速公路： 周边共2条对接周边省市的高速公路，分别是G40沪陕高速、G35济广高速。

国道： 周边共有2条国道快速联通，分别是G312国道、G105国道。

省道： 2条省道与三元镇区直接连通，分别是S245省道和S437省道。

县道： X042县道从镇域穿过。

火车站： 六安站距离三元镇区约40公里。



2.2人口情况

【镇域常住人口逐年减少、人口分布较分散，城镇化水平较低，镇区人口吸引力明显不足】

□ 总人口持续下降

依据六安市第六次、第七次人口普查数据，周边各乡镇人口除孙岗乡外增长率均为负数，人口呈现持续下降。三元镇2020年常住人口20017人，对比2010年底常住人口25404人，减少5387人，近十年常住人口年均增长率为-2.36%。三元镇2023年户籍人口32616人对比2018年人口32850人，近5年人口年均增长率为-0.14%。

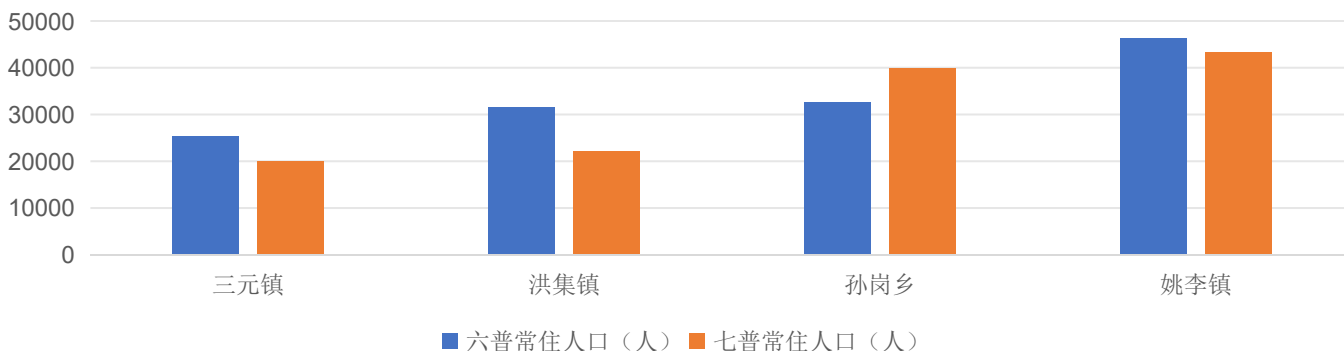
□ 人口密度低，分布分散

从人口密度来看，三元镇人口密度约为228.09人/km²，与周边乡镇横向对比，在城区外属于平均偏低水平，人口密度与中心城区差距较大。

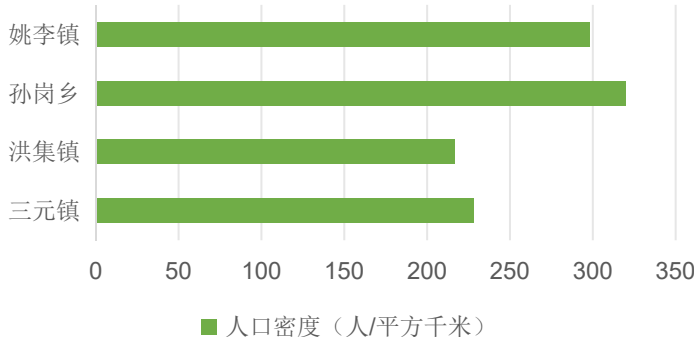
□ 镇区人口吸引力不足，城镇化率偏低

从城镇化率来看，三元镇城镇化率为32.83%，略高于洪集镇，但相比孙岗乡城镇化率38.32%、姚李镇城镇化率36.87%仍有差距，城镇化水平偏低，镇区人口吸引力明显不足。

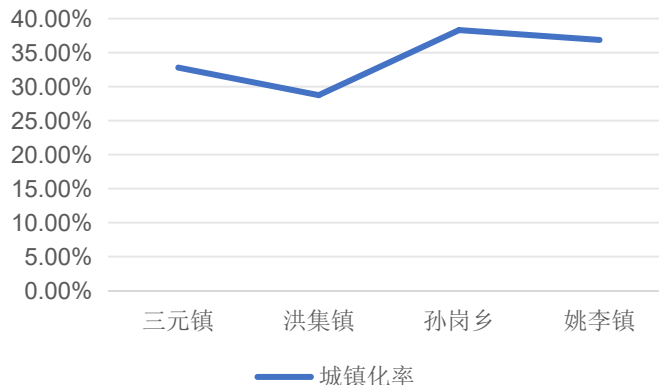
三元镇与周边乡镇六普七普常住人口变化情况对比



人口密度 (人/平方千米)



城镇化率

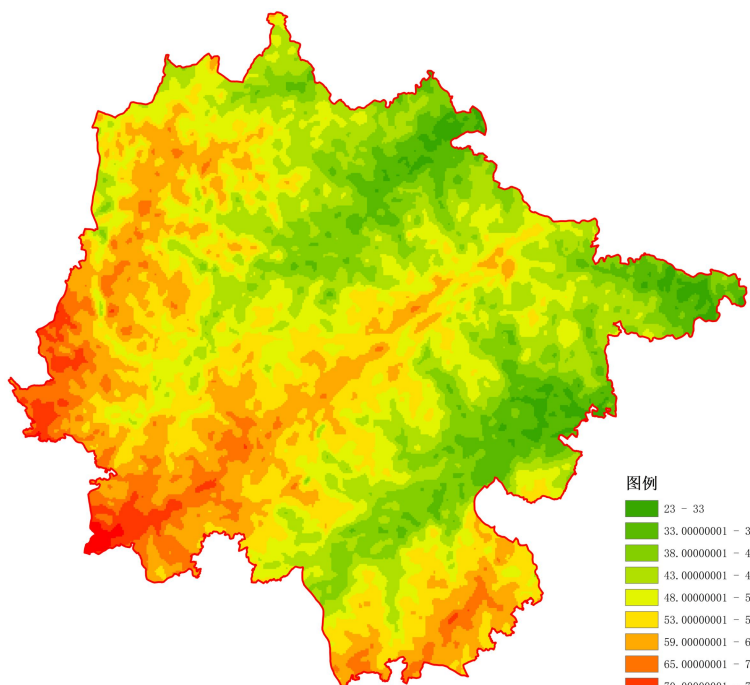


2.3地形地貌

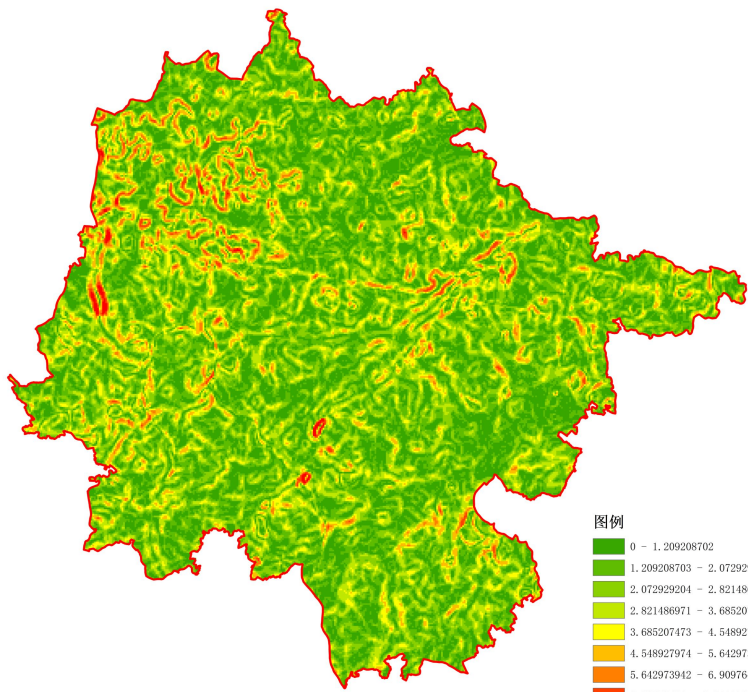
【三元镇属过渡区丘陵地貌，地势西南高、东北低】

气候条件： 三元镇处于亚热带北部，居江淮之间，属亚热带季风性气候，季风明显，四季分明，气候温和，雨量适中，春暖多变，秋高气爽，梅雨显著，夏雨集中。全年平均气温为15.43℃，无霜期年平均222天，年平均降水1170毫米。

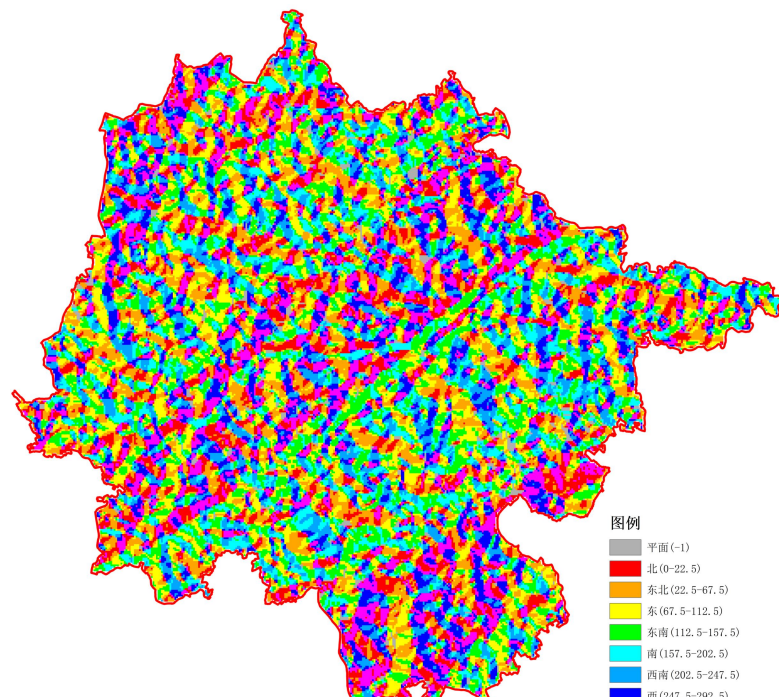
地形条件： 三元镇属丘陵地貌。高程绝大部分在20—70米之间，局部在70-87米之间，245省道以北部分区域在55—60米之间。高程整体有沿245省道自西向东递减的趋势，也有从两侧向南北方向递减的趋势。坡度绝大部分在0—5.6%之间，局部用地在5%—14%之间，坡度平缓适宜建设。



✓ 高程分析



✓ 坡度分析



✓ 坡向分析

2.4经济与产业发展

三元镇第一产业以粮食种植、**果蔬产业**为主。



2.4经济与产业发展

三元镇第二产业以农副产品、服装加工、木材加工、皮具加工、建材为主。农副产品加工多为简单的粗加工，工艺简单，产品附加值不高。

镇域主要第二产业基本情况

序号	企业名称	位置	产业类别
1	六安市叶集区建安新型建材有限公司	三元镇四林村	建材加工
2	六安市叶集区智泽木材加工厂	三元镇龙元村	木材加工
3	叶集区大方木业有限公司	街道	服饰制造
4	俊林皮具制品厂	街道	皮具制造
5	福龙制衣厂	街道	服饰制造
6	三元娟发服装厂	街道	服装制造
7	金悦皮具厂	街道	皮具加工
8	六安市叶集区金股木业加工厂	三元镇姚店村	木材加工
9	六安市叶集区晟山农业发展公司	沔桥村	农副产品加工
10	六安市叶集区祖沔农业发展有限公司	龙元村	农副产品加工



2.4经济与产业发展

三元镇第三产业以农旅休闲，农产品商贸为主，**三元镇街道商贸基础较好。**



2.5国土空间利用现状

【两分林水七分田，一分城乡和果园】

依据现状统计分析，三元镇域国土面积共8776.31公顷，其中农用地5906.84公顷，生态用地1484.46 公顷，建设用地1384.45公顷（村庄用地1102.31 公顷，城镇用地84.76公顷）。

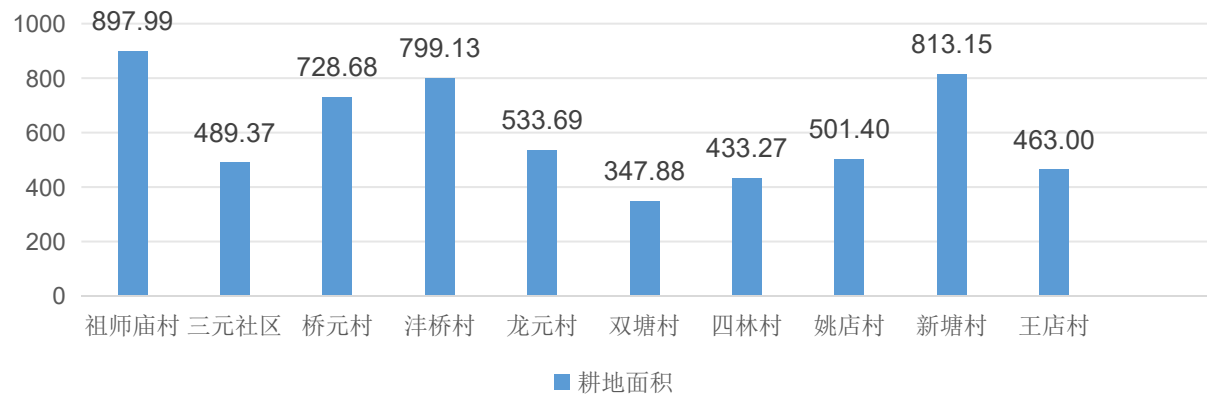
用地类型	规划基期年（2020 年）	
	面积	比重
耕地	5698.57	64.93%
园地	76.56	0.87%
草地	7.55	0.09%
农业设施建设用地	124.16	1.41%
农用地合计	5906.84	67.30%
林地	626.08	7.13%
陆地水域	858.37	9.78%
生态用地合计	1484.46	16.91%
城镇	84.76	0.97%
村庄	1102.31	12.56%
城乡建设用地合计	1187.06	13.53%
区域交通运输用地	42.94	0.49%
区域公用设施用地	67.54	0.77%
采矿用地	3.74	0.04%
其他建设用地	83.16	0.95%
建设用地合计	1384.45	15.77%
其他土地	0.43	0.00%
国土面积合计	8776.31	100.00%



■ 国土空间利用现状

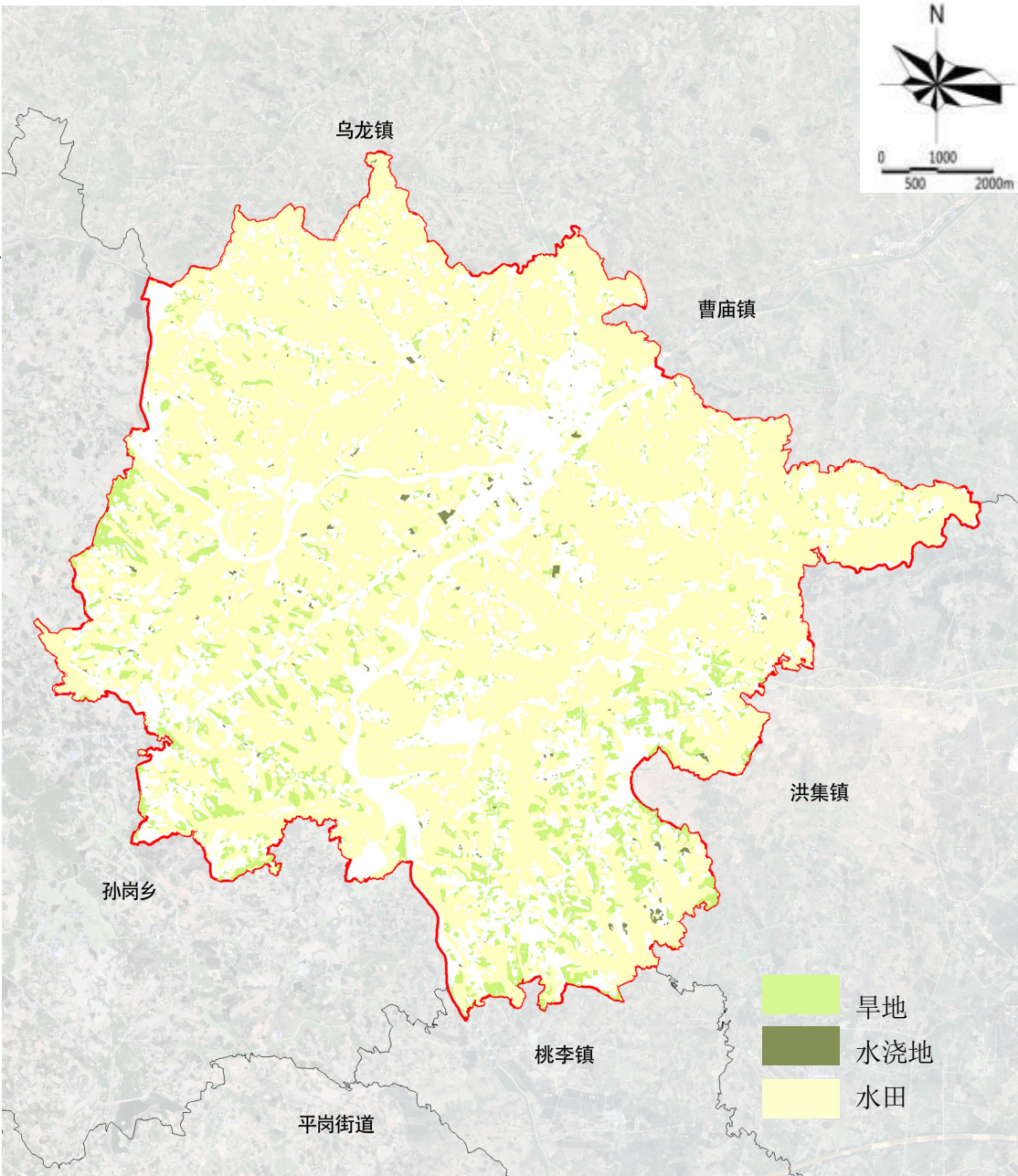
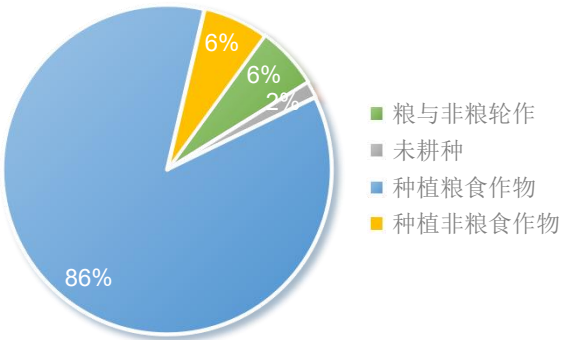
□ 农业空间——耕地

三元镇共有耕地6007.56公顷，其中旱地582.87公顷，水田5396.77公顷，水浇地27.92公顷；从种植属性来看，全镇粮与非粮轮作372.52公顷，未耕种面积95.17公顷，种植粮食作物5158.36公顷，种植非粮作物381.51公顷。从空间分布上来看，主要位于祖师庙村、新塘村、沔桥村和桥元村。



耕地现状情况一览表

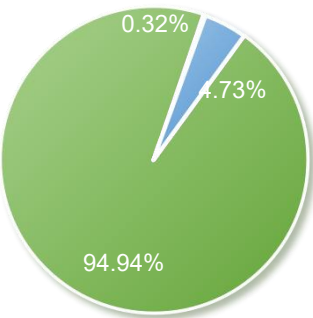
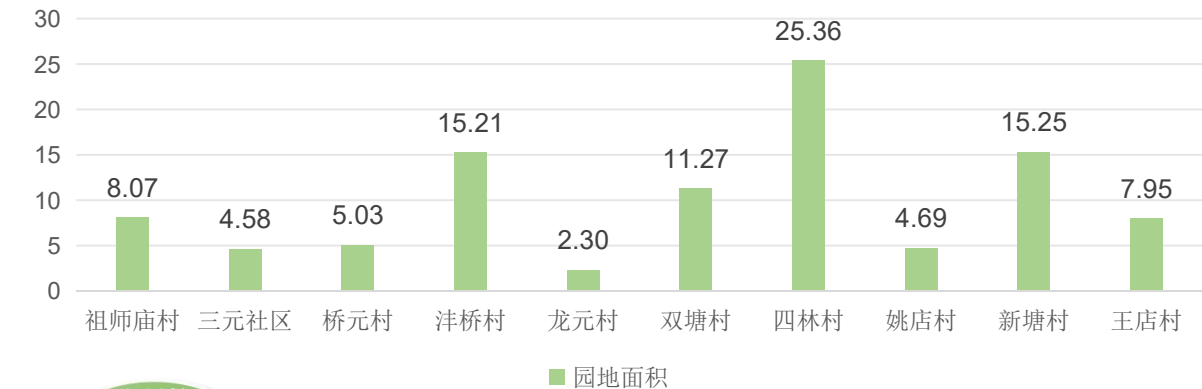
耕地类型	面积 (公顷)	占比 (%)
旱地	582.87	9.70%
水浇地	27.92	89.83%
水田	5396.77	0.47%
合计	6007.56	100.00%



■ 国土空间利用现状

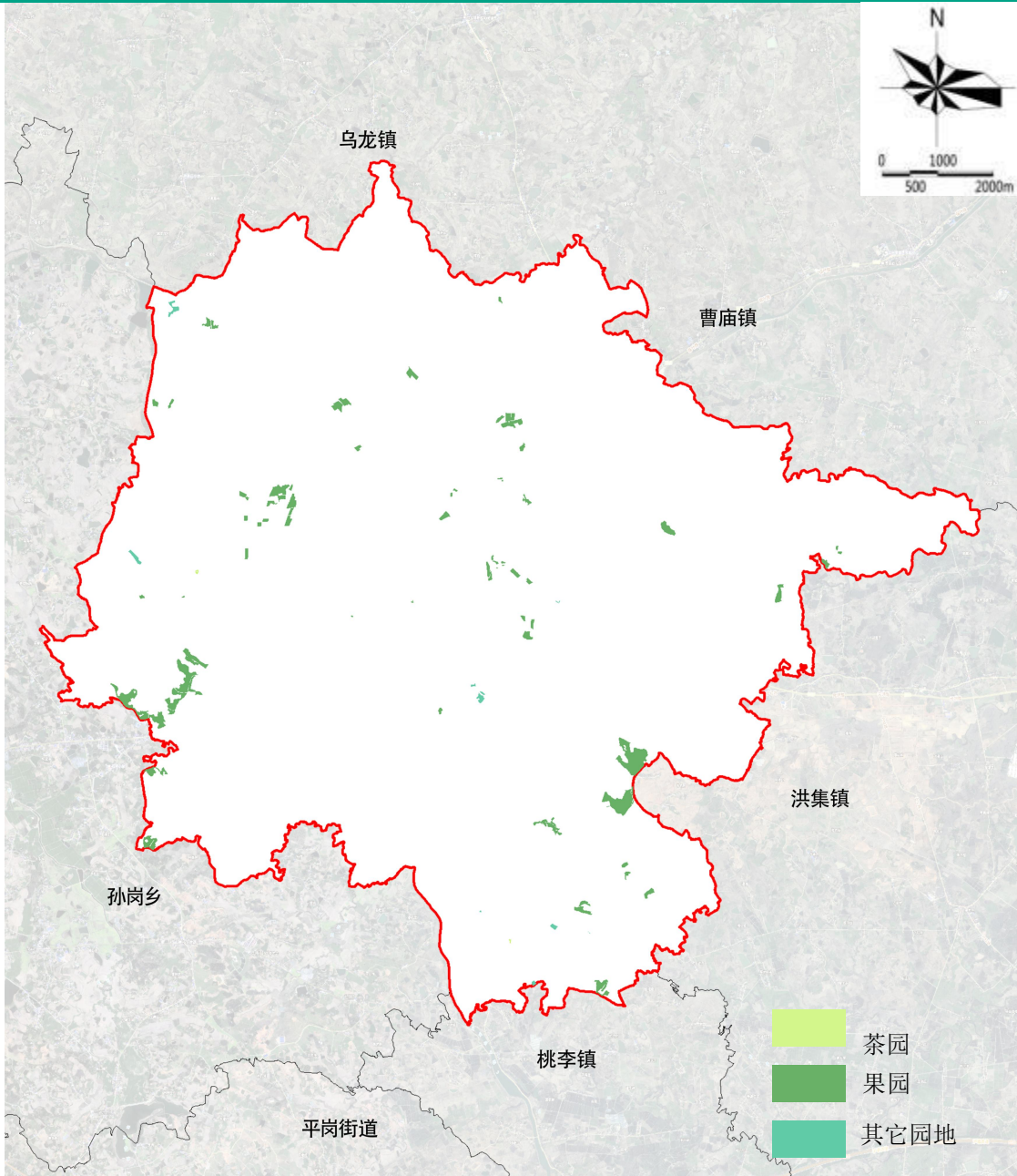
□ 农业空间——园地

三元镇园地面积99.71公顷，其中茶园0.32公顷，果园94.66公顷，其他园地4.73公顷。从空间分布上来看，主要位于四林村、新塘村和沔桥村。



园地现状统计一览表

园地类型	面积 (公顷)	占比
茶园	0.32	0.32%
果园	94.66	94.94%
其他园地	4.73	4.74%
合计	99.71	100.00%



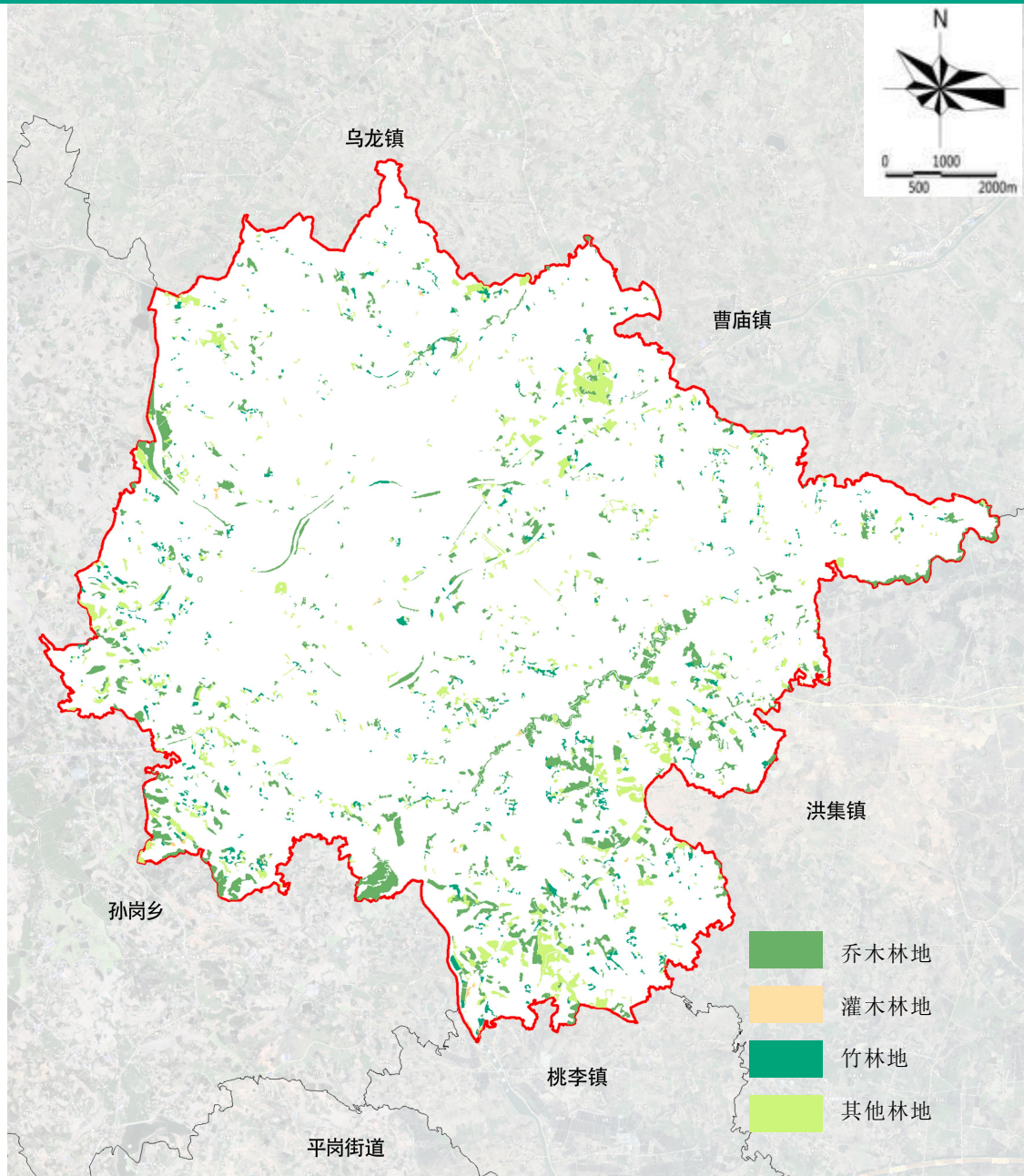
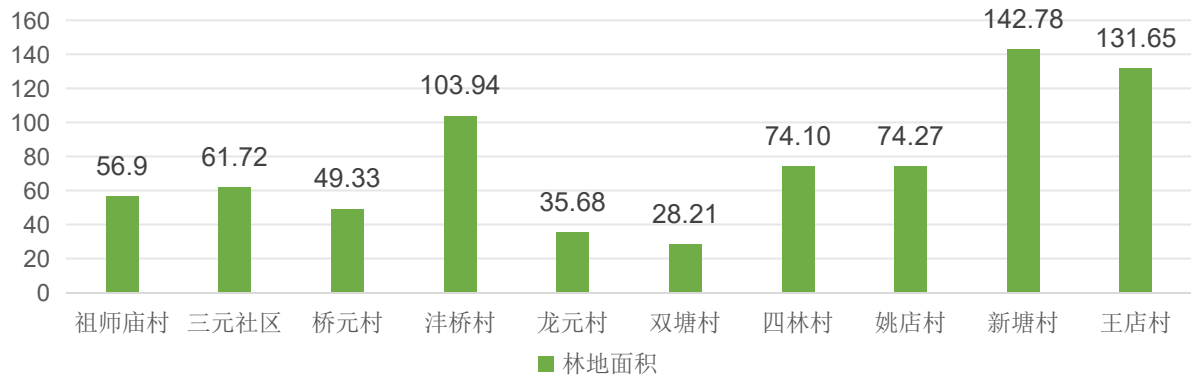
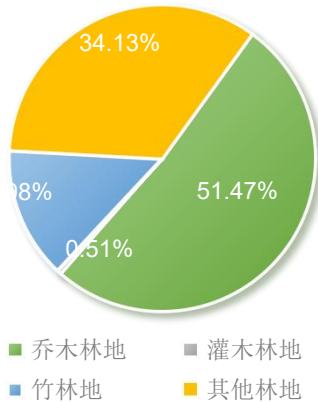
■ 国土空间利用现状

□ 生态空间——林地

三元镇不涉及生态保护红线。不涉及生态公益林。三元镇林地面积758.58公顷，其中乔木林地390.45公顷，灌木林地3.83公顷，竹林地105.33公顷，其他林地258.97公顷。从空间分布上来看，林地零散分布在镇域，主要位于新塘村、王店村和沔桥村。

林地现状统计一览表

林地类型	面积 (公顷)	占比 (%)
乔木林地	390.45	51.47%
灌木林地	3.83	0.51%
竹林地	105.33	13.89%
其他林地	258.97	34.13%
合计	758.58	100.00%



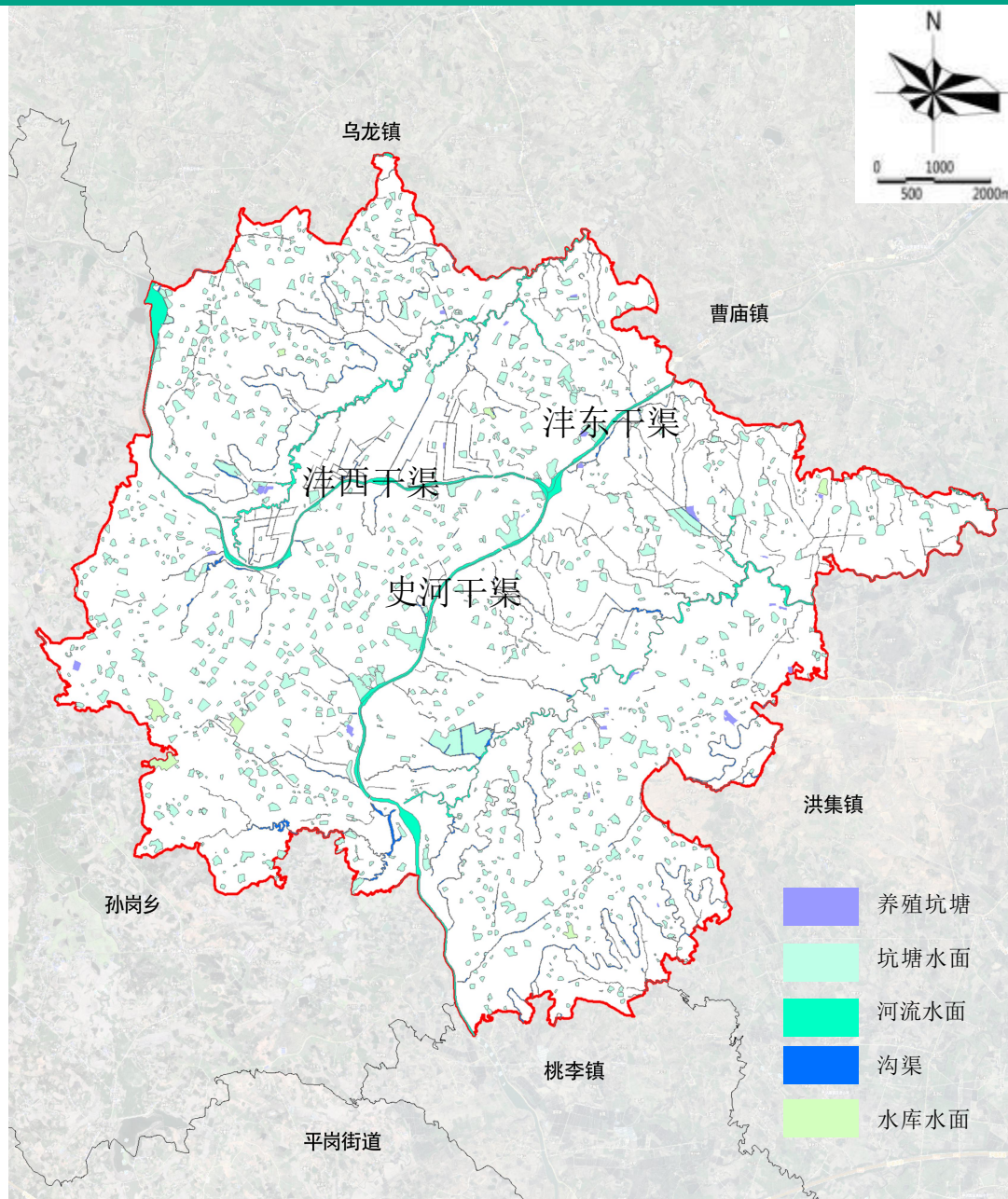
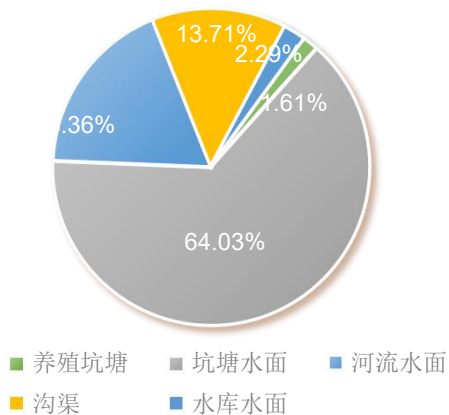
■ 国土空间利用现状

□ 生态空间——陆地水域

三元镇陆地水域面积889.57公顷，其中养殖坑塘14.32公顷；坑塘水面569.62公顷，主要呈零星分布于镇域；河流水面163.33公顷，包括沔东干渠、沔西干渠、史河干渠；沟渠121.99公顷，主要呈线状分布；水库水面20.31公顷。

陆地水域现状统计一览表

地类名称	面积（公顷）	占比
养殖坑塘	14.32	1.61%
坑塘水面	569.62	64.03%
河流水面	163.33	18.36%
沟渠	121.99	13.71%
水库水面	20.31	2.29%
合计	889.57	100.00%

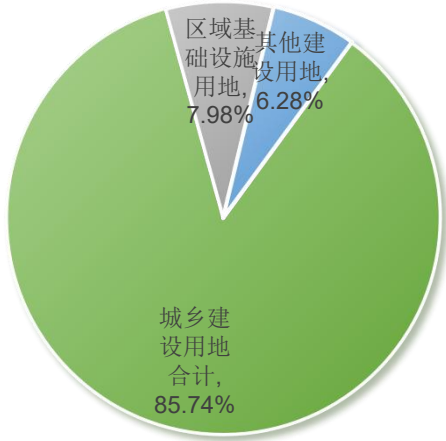


■ 国土空间利用现状

□ 建设空间

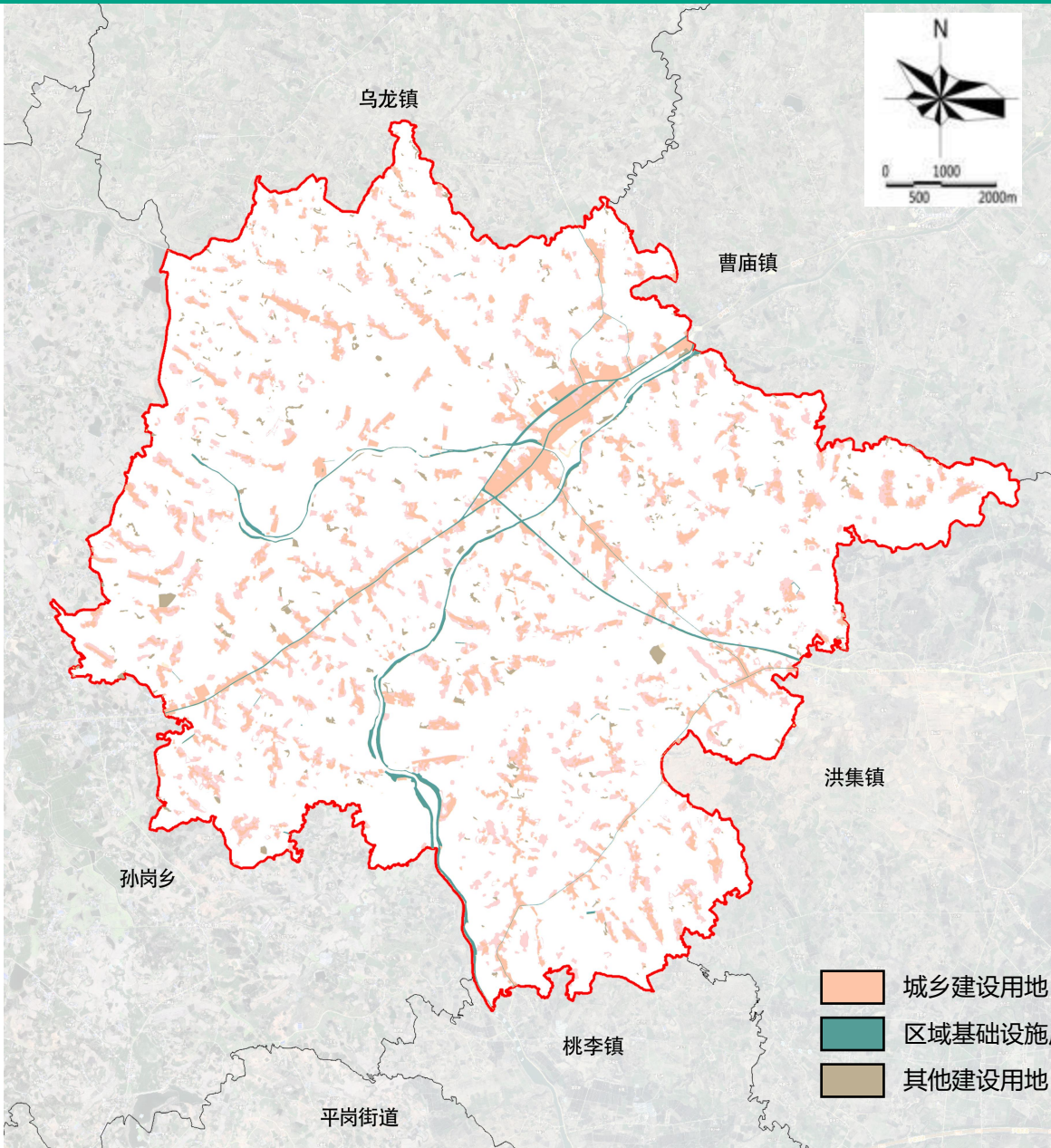
镇域范围内建设用地面积共1384.45公顷，其中：

城乡建设用地1187.06公顷；
区域基础设施用地110.49公顷；
其他建设用地86.90公顷。



镇域现状建设用地统计一览表

地类名称	面积	占比
城乡建设用地合计	1187.06	85.74%
区域基础设施用地	110.49	7.98%
其他建设用地	86.90	6.28%
建设用地合计	1384.45	100.00%



2.6综合交通体系现状

1. 对外交通—整体较为完善，南北向联系较为单一

三元镇对外交通主要依托S245省道和S437省道，S245省道东西向横穿镇域，向西通往叶集城区，向北通往霍邱县县城，S437省道向东向东连接105国道直达六安城区。042县道从镇中心向北通往霍邱县乌龙镇，向南通往叶集区洪集镇、平岗街道等地。

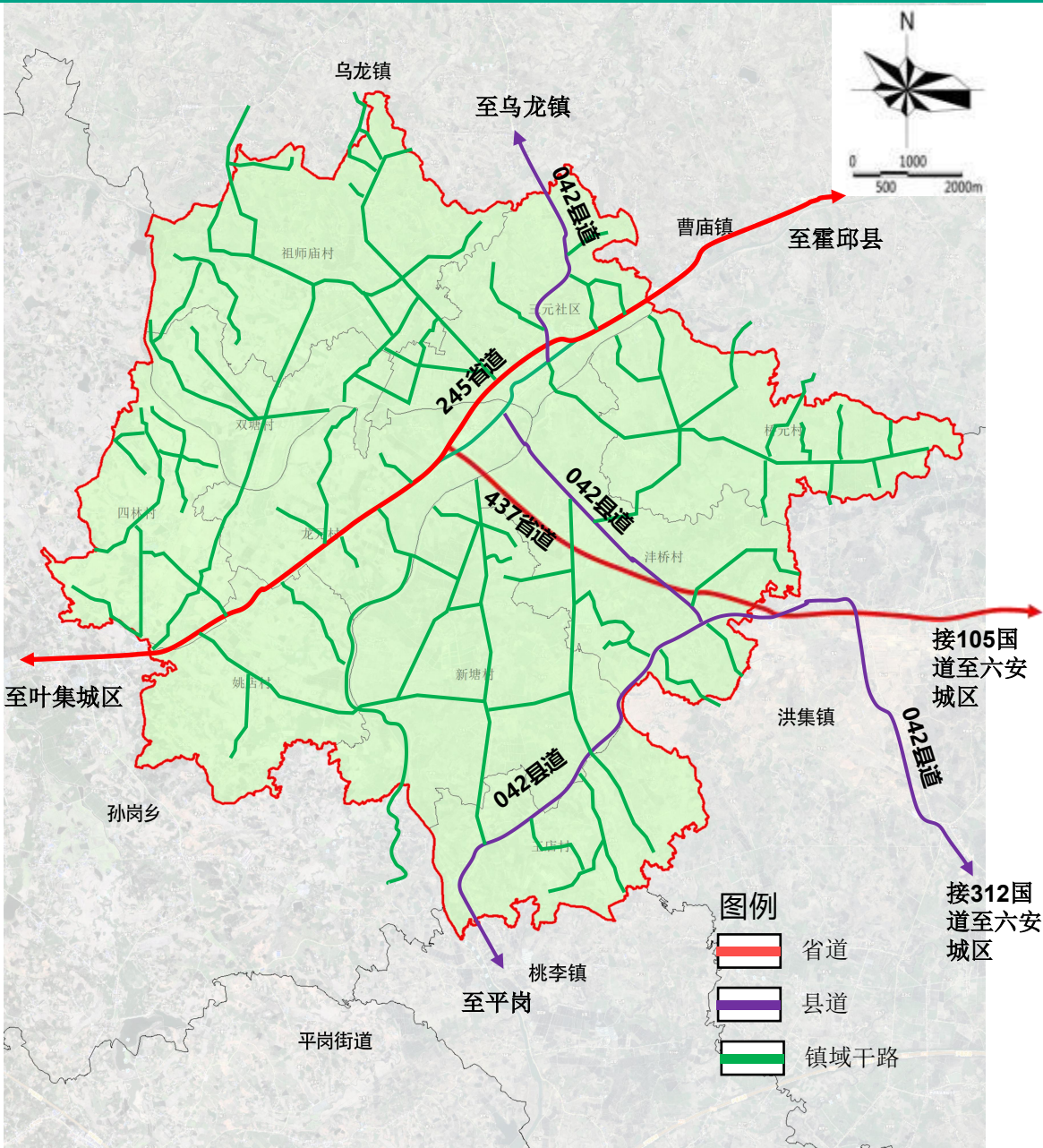
2. 内部交通—以枝状为主，未串联成网

三元镇内部主要道路为串联各农村居民点的村道，并最终连接至镇域主要道路X042县道及S245省道、S437省道，现状道路以枝状及鱼骨状布局为主，路面基本已完成水泥硬化，道路宽度在 3-5米，局部道路存在老化破损，路面较窄，会车困难等问题。

3.交通设施—已完成城乡公交配套

叶集区三元顺通汽车站位于叶集区三元镇上海联都超市南50米正北方向40米。

道路名称	境内长度	道路状况	道路性质
S437省道	11135m	沥青	省道
S245省道	5190m	沥青	省道
X042县道		水泥路面	县道
镇域干道	--	水泥路面	--

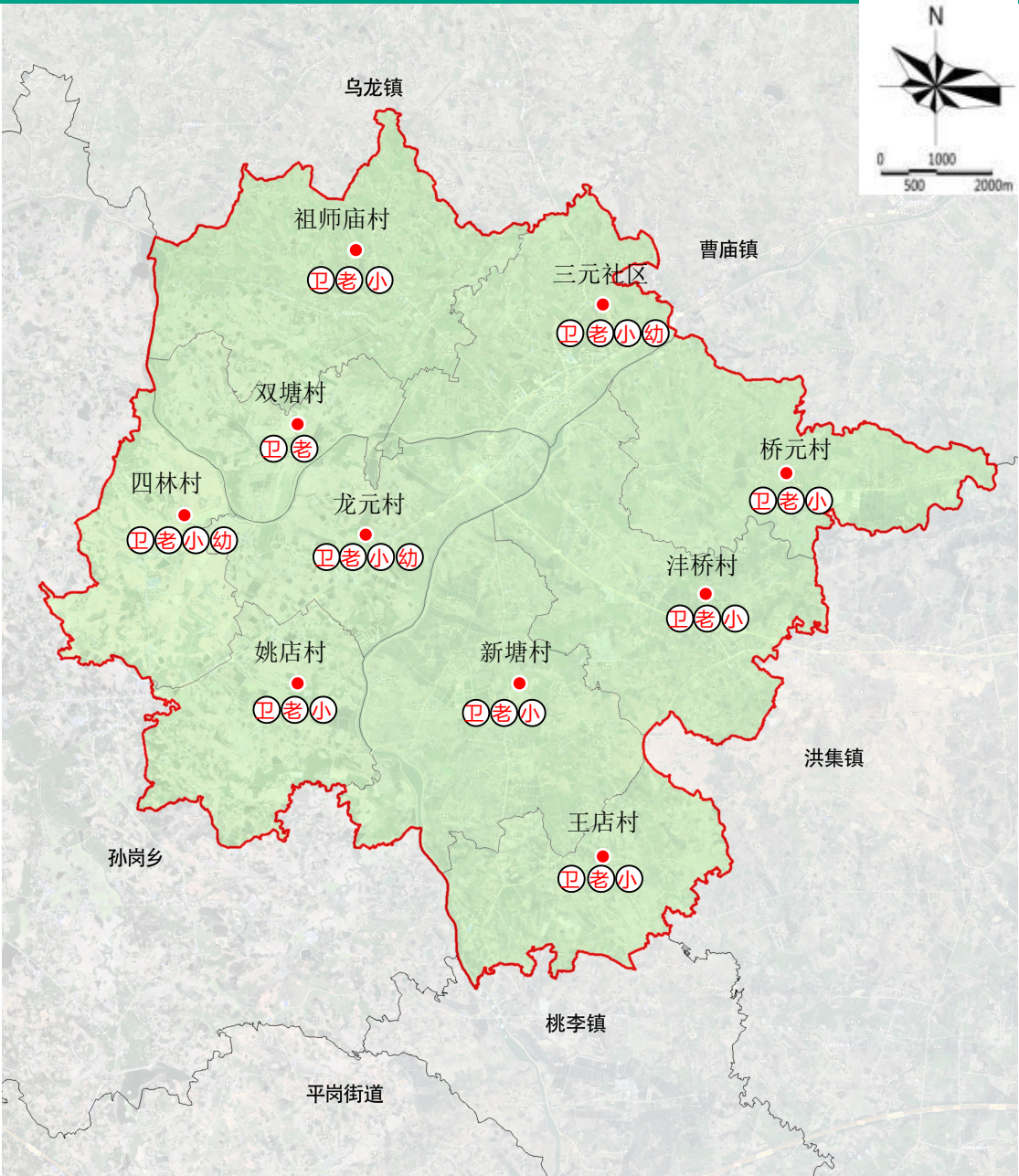


2.7设施配套现状

公共设施分布不均、等级较低、部分闲置

三元镇公共服务设施主要集中在街道居委会及各中心村附近， 其他自然居民点仅有垃圾收集设施等基本生活设施， 镇域内小学多数处于闲置状态， 考虑未来区域旅游产业发展、服务配套设施需按配置要求提升与加强。

序号	设施类别	设施名称
1	健康管理	卫生室
2		卫生院
3	为老服务	老年活动室
4		养老院
5	终生教育	幼儿园
6		小学
7		中学
8		九年一贯制学校
9	文化活动	文化活动室
10		农家书屋
11		乡镇文化活动中心
12	体育健身	健身广场
13	商业服务	便民农家店
14		金融电信服务点
15	行政管理	公共服务中心
16	其他	垃圾收集点
17		公共厕所
18		排污设施
19	就业引导	物流配送点
20	日常出行	城乡公交站点



■ 镇村建设现状问题总结

宅基地使用低效

用地粗放， 土地利用不集约

部分房屋空置， 宅基地利用效率不高， 用地粗放， 部分基地面积过大。

人口流失严重

村庄老龄化趋势加重

镇里 提供的就业机会有限， 外出务工人员较多， 老龄化趋势严重， 村庄活力不足。

产业不平衡

产业发展用地不足

一产以种养殖为主， 二产为农副产品、服装加工、木材加工、皮具加工、建材为主， 农副产品加工多为简单的粗加工， 产品附加值不高， 产业发展用地不足。

设施配套不完善

人居环境亟待改善

公共服务设施分布不均， 小学多处于闲置状态， 基层医疗等设施短缺， 部分自然村人居环境一般。



第三章发展定位与目标

■ 规划实施评估

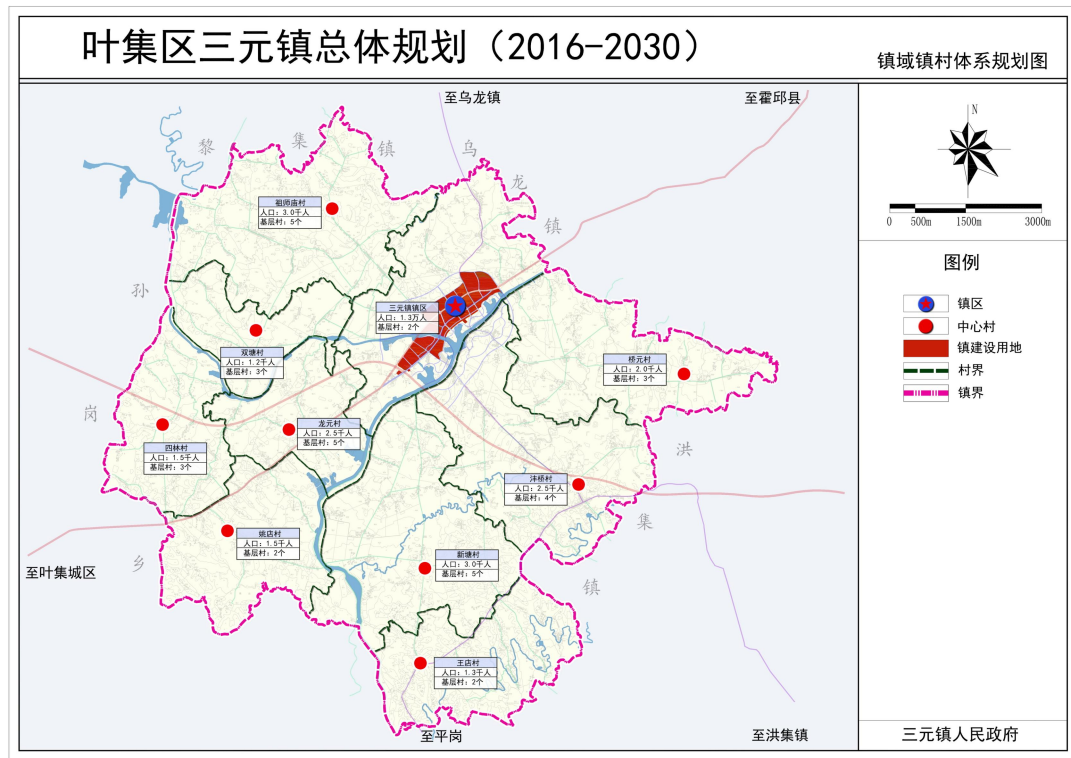
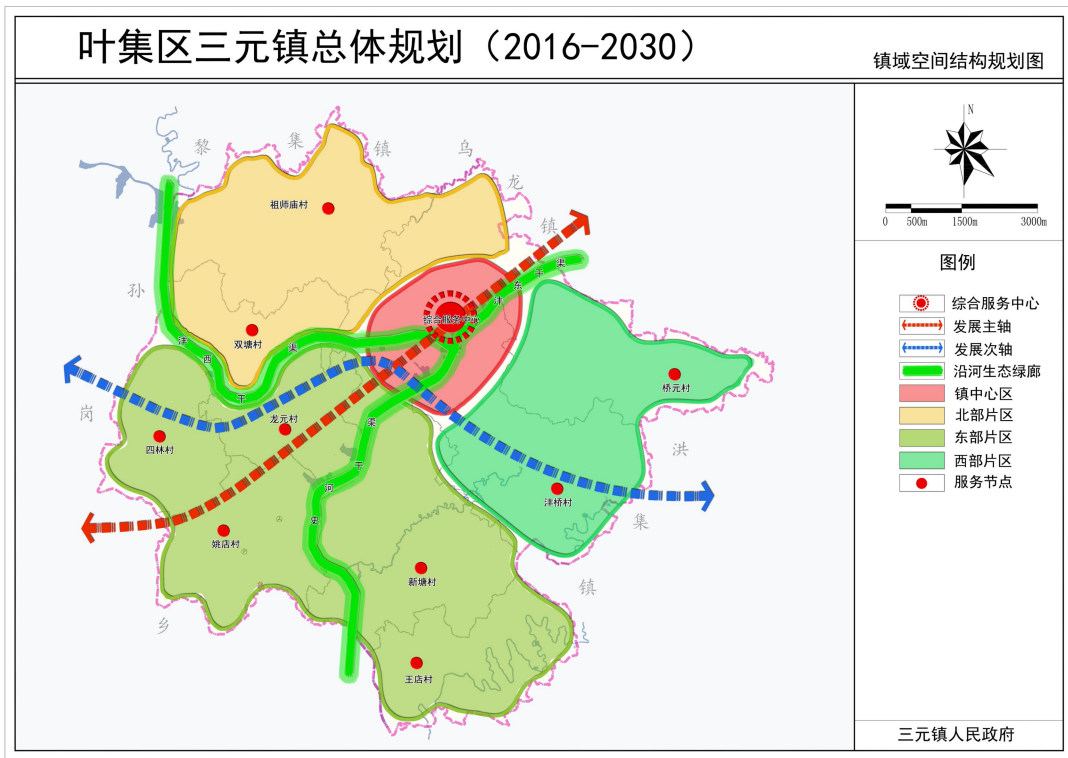
□ 六安市叶集区三元镇总体规划（2016-2030年）

空间结构：规划形成“一心、两轴、两带、三组团、多点”的结构。“一心”：三元镇镇区作为综合服务中心。“两轴”：以“310省道”和开元路为依托的镇域经济发展轴线。“两带”：沔干渠和史河干渠组成的两条滨水生态景观带。“四区”：为镇中心区、北部片区、东部片区、西部片区。“多点”：为镇域内9个的中心村。

评估：“一心、两轴、两带、三组团、多点”的空间结构初步形成，规划内容基本实现。

职能结构：规划形成“中心镇区—中心村—基层村”的三级镇村等级结构。“中心镇区”：三元镇镇区——镇域政治、经济、文化、科技、信息中心。“中心村”：祖师庙村、双塘村、四林村、龙元村、姚店村、桥元村、洋桥村、新塘村、王店村——要满足为周边基层村提供基层公共服务的合理半径需要。“基层村”：镇域范围内的其余基层村——基层村作为农户的就近居住地，是农民居住和从事各种生产、生活的聚居点，远期可以在种植大户的基础上创办一些家庭农庄，实现耕地的规模经营和集约经营。

评估：镇村职能分工和发展方向日益明确，各村以一村一品为导向，已初步形成各具特色，类别丰富的格局。目前已打造优质稻、畜禽养殖、特种水产养殖、花卉苗木等特色农产品。



■ 规划实施评估

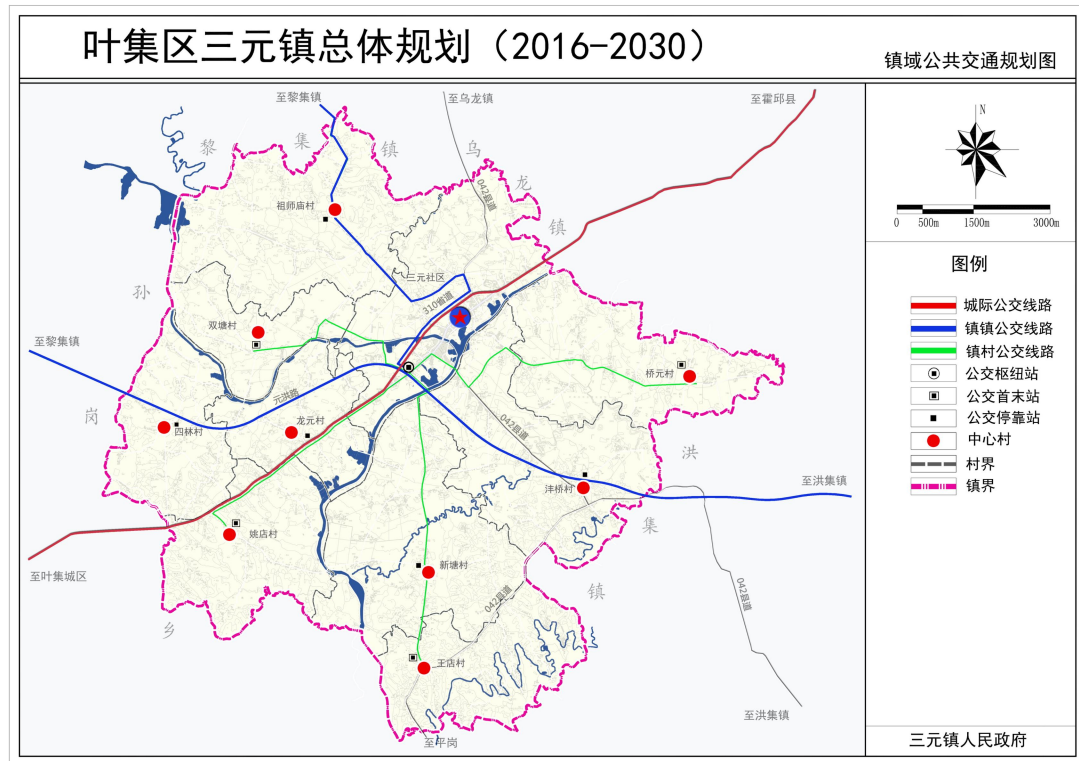
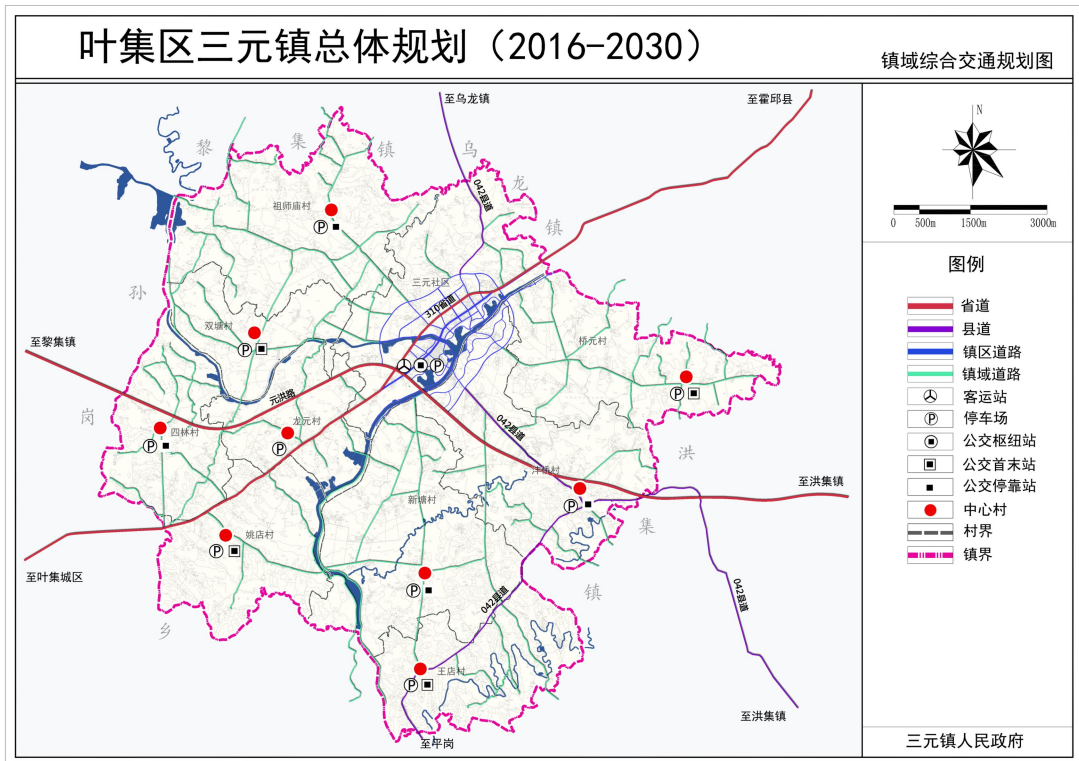
□ 六安市叶集区三元镇总体规划（2016-2030年）

综合交通：道路分为三个等级：开元路和S310省道按一级公路红线预留；改造县道三乌路，使其达到二级公路标准；乡村道路均达三级公路的要求，道路宽4.5-6.5米。**停车：**镇区设四级客运站一个、公交车枢纽站一个、两个社会停车场；中心村设社会停车场和公交车首末站、公交车站点。

评估：以“三个等级道路”为主导的对外交通体系已基本实现，但规划中对道路宽度、部分村村通道路建设项目尚未实现。

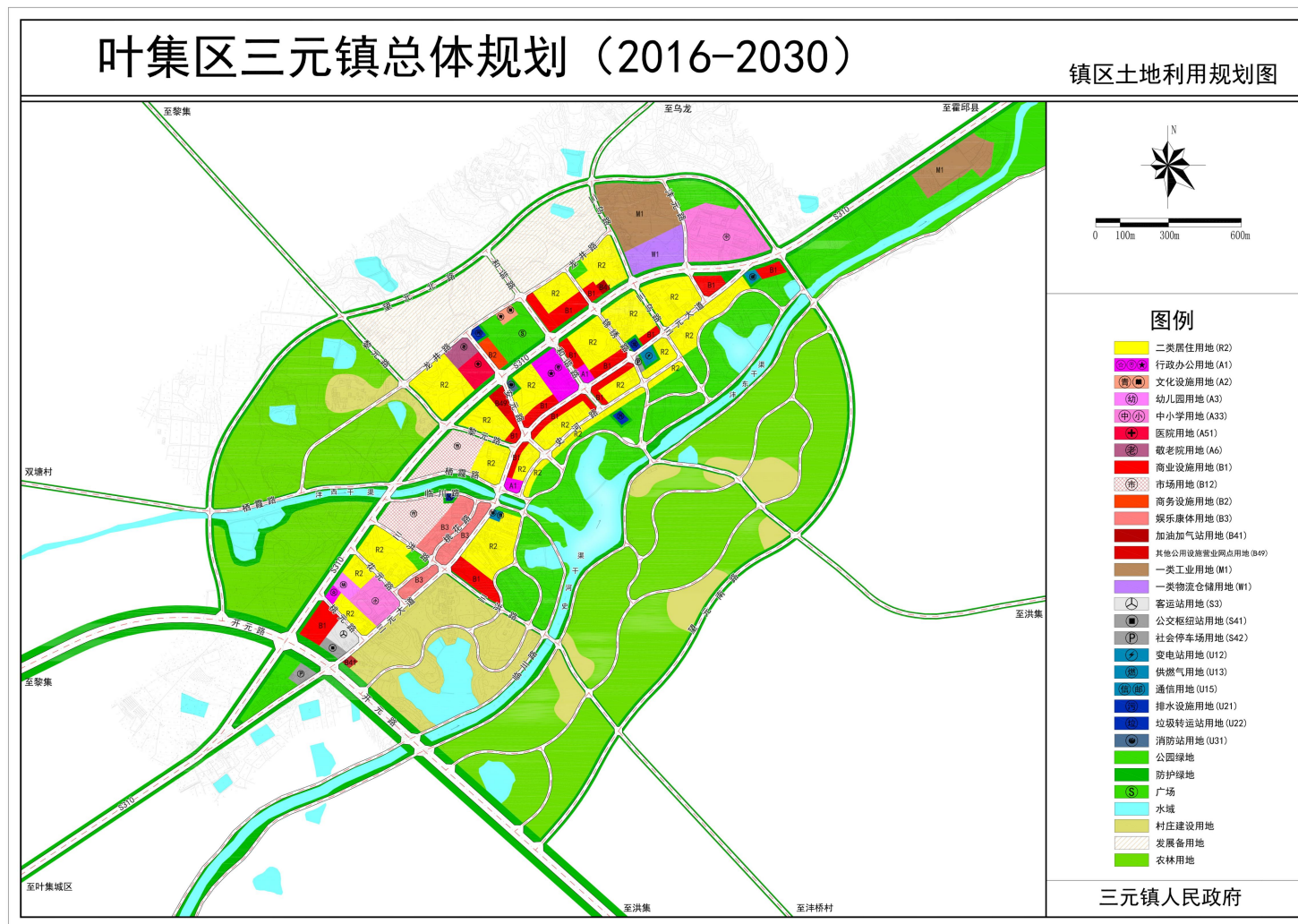
衔接叶集城区和霍邱县、六安城乡公交网络，进一步建设三元镇镇村公交体系。在镇区布置一个公交车枢纽站，中心村规划小型公交首末站或公交车停靠站，以镇区为辐射点，实施镇村公交战略，并形成与周边乡镇公交系统对接。设一条城际公交线路，两条镇镇公交线路，两条镇村公交线路，实现“村村通公交”的目标。

评估：“结合叶集区城乡一体的公交系统，进一步建设三元镇镇村公交体系。”已基本实现，但规划中对村村通公交目标尚未实现。



■ 规划实施评估

□ 六安市叶集区三元镇总体规划（2016-2030年）



原总规规划：

镇域总人口为：2020年3.2万人,2030年3.1万人。

镇区总人口为：2020年0.9万人,2030年1.2万人。

人口增长达预期
用地增长未达预期

■ 规划实施中存在问题及国土空间规划优化调整方向

存在问题

建设用地利用效率低、闲置率高

居民点多且分布较散，户均宅基地、人均建设用地面积等指标偏高，部分村庄建设用地未得到有效利用，存在一定闲置情况

土地碎片化利用，城乡空间格局有待优化

居民点分布密度较低，耕地呈现分散、碎片化趋势，城乡空间格局有待优化

资源承载压力凸显，要素保障面临困难

丘陵的典型过渡区，地形较为复杂，基本农田保障压力较大，保护与建设矛盾凸显。

规划管控方式有待提升

原有乡镇建设粗放，规划管控缺位，乡村建设规划许可及宅基地审批管理有待提升。

优化和改进方向

盘活存量资源、提高土地复合利用效率

以做好土地确权工作，利用好集体经营性用地入市这一政策，盘活村庄内部存量用地，加强用地管控，严格限制新增宅基地面积

落实三区三线成果，构建国土空多元结构

以三生空间划分为基础，重点研究镇村功能划分、结构体系、产业布局，合理规划建设空间

积极对接，谋划增量空间用地指标

推进土地整治与生态修复工程，在满足基本农田指标的基础上争取更多的增量用地指标

坚持落实规划实施管控

坚持分层、分级、分类的管控思路，构建全域要素分级传导的用途制度。

基础研究

六安市叶集区三元镇国土空间总体规划（2021-2035年）

■ 上位规划及相关规划解读

□ 六安市国土空间总体规划

城镇区域：位于皖西都市农业区

积极落实市级国土空间规划提出的国土空间总体格局，按照生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的基本原则，构建“一屏三带三区”的市域国土空间总体格局。

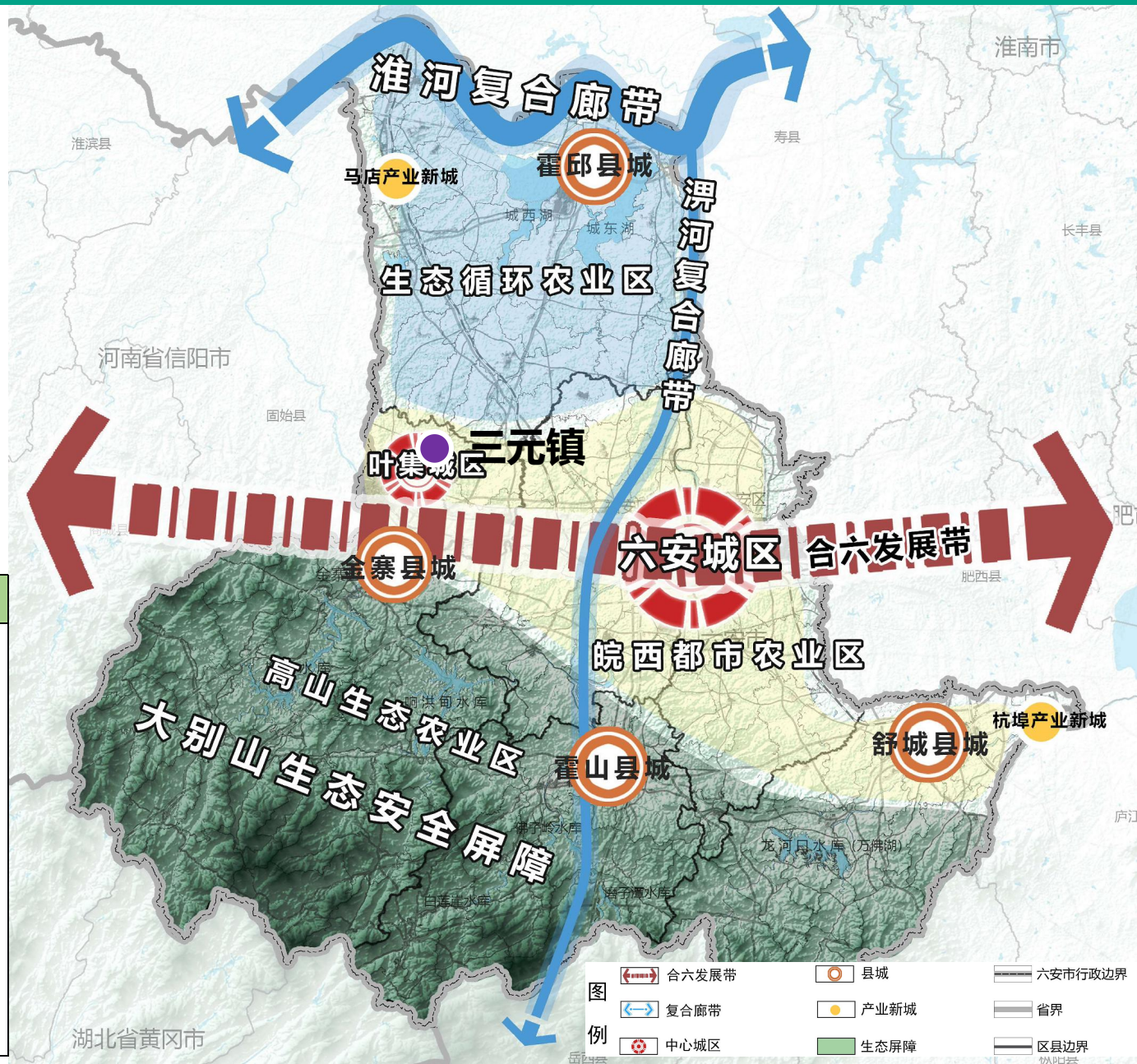
三元镇镇域位于皖西都市农业区，位于叶集城区周边的丘陵平原地区。重点支持**智慧农业发展，保障现代种业、农产品精深加工业、农业总部经济、创意农业、休闲观光农业等用地需求。**

专栏7 市域国土空间总体格局

一屏：为大别山生态安全屏障，属于皖西生态安全屏障，是六安市保障生态安全，实施生态管控的重要屏障。

三带：为合六发展带、淮河复合廊带、淠河复合廊带。合六发展带以六安中心城区为主体，连接合肥及周边重点乡镇，推动合六同城化发展及产业协同创新。淮河复合廊带、淠河复合廊带以绿色发展为指引，兼具农业生产、生态保护修复和城镇发展。

三区：为**皖西都市农业区**、生态循环农业区和高山生态农业区，属于安徽省皖西山地农业区和江淮丘陵农业区，是六安市开展农业生产、推动耕地质量提升建设、实施耕地整备的核心区域。



■ 上位规划及相关规划解读

□ 六安市国土空间总体规划

保护史河、沔河干渠生态岸线

积极落实市级国土空间规划提出的生态保护格局，坚守生态安全底线，提高生态网络连通性，提升生物多样性和生态系统碳汇能力，构建“一山一河一岭，众水分流入江淮”生态保护格局。

坚守生态安全底线，提高生态网络连通性，提升生物多样性和生态系统碳汇能力。

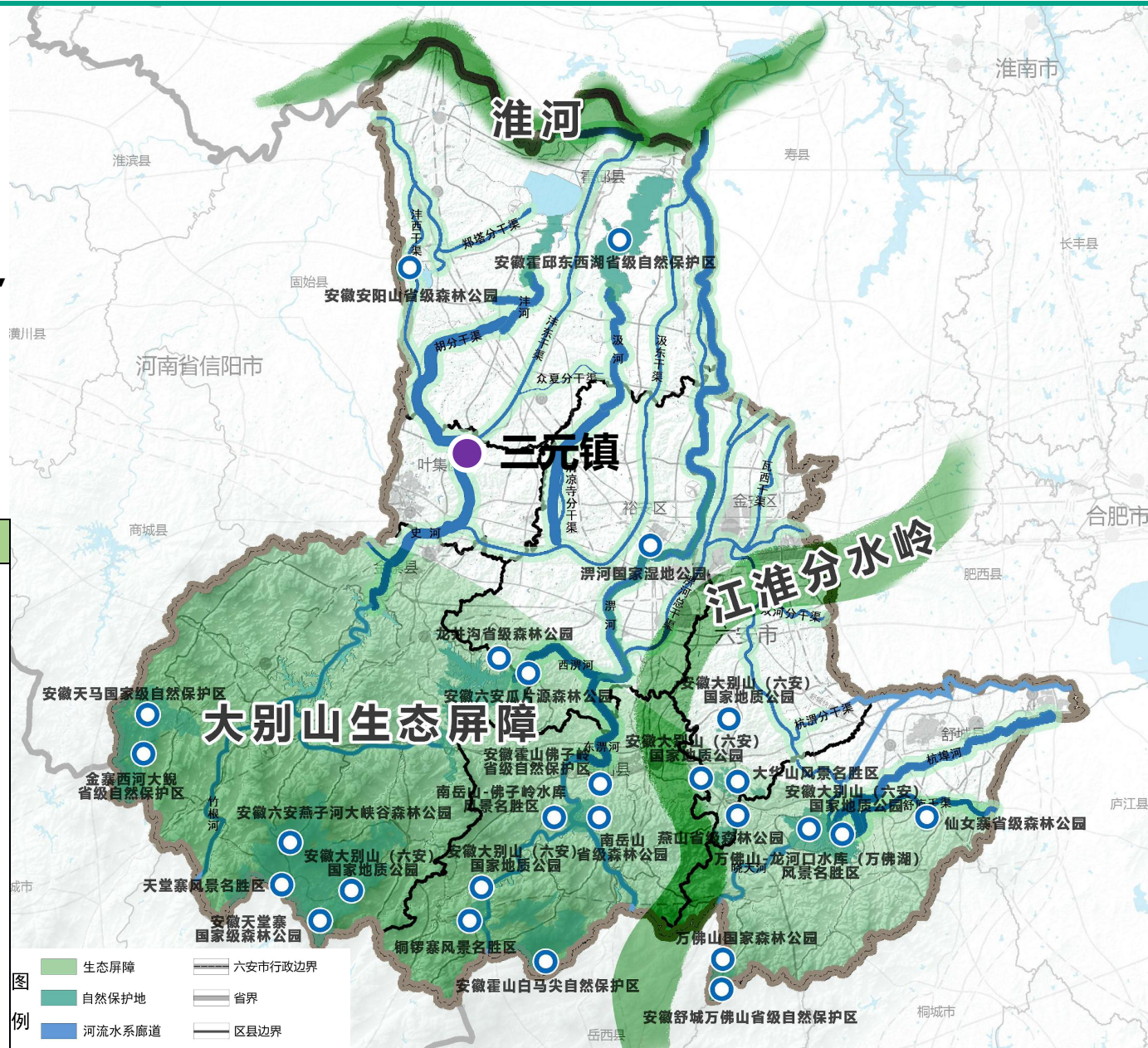
专栏14 市域生态空间格局

一山：为大别山。加强天然林、公益林和国家储备林建设，提升大别山森林生态系统效益，构筑大别山生态屏障。

一河：为淮河。落实淮河（安徽）生态经济带建设要求，严格保护霍邱县城东湖、城西湖等沿淮水域调蓄空间，维护淮河与沿线湖泊水体的联系，加强淮河干流和沿线地区水域湿地保护与修复。

一岭：为江淮分水岭。严格保护江淮分水岭生态脆弱区的林地、湿地以及水域调蓄空间，建设江淮分水岭绿色长廊。

众水分流入江淮：以江淮分水岭为界，淮河水系的淠河、汲河、**沔河**、**史河**以及长江水系的丰乐河、杭埠河等天然河流分别连接大别山区和淮河干流、巢湖水系。**严格保护水系生态岸线，加强水系生态修复。**



■ 上位规划及相关规划解读

□ 六安市国土空间总体规划

城镇等级：四级城镇

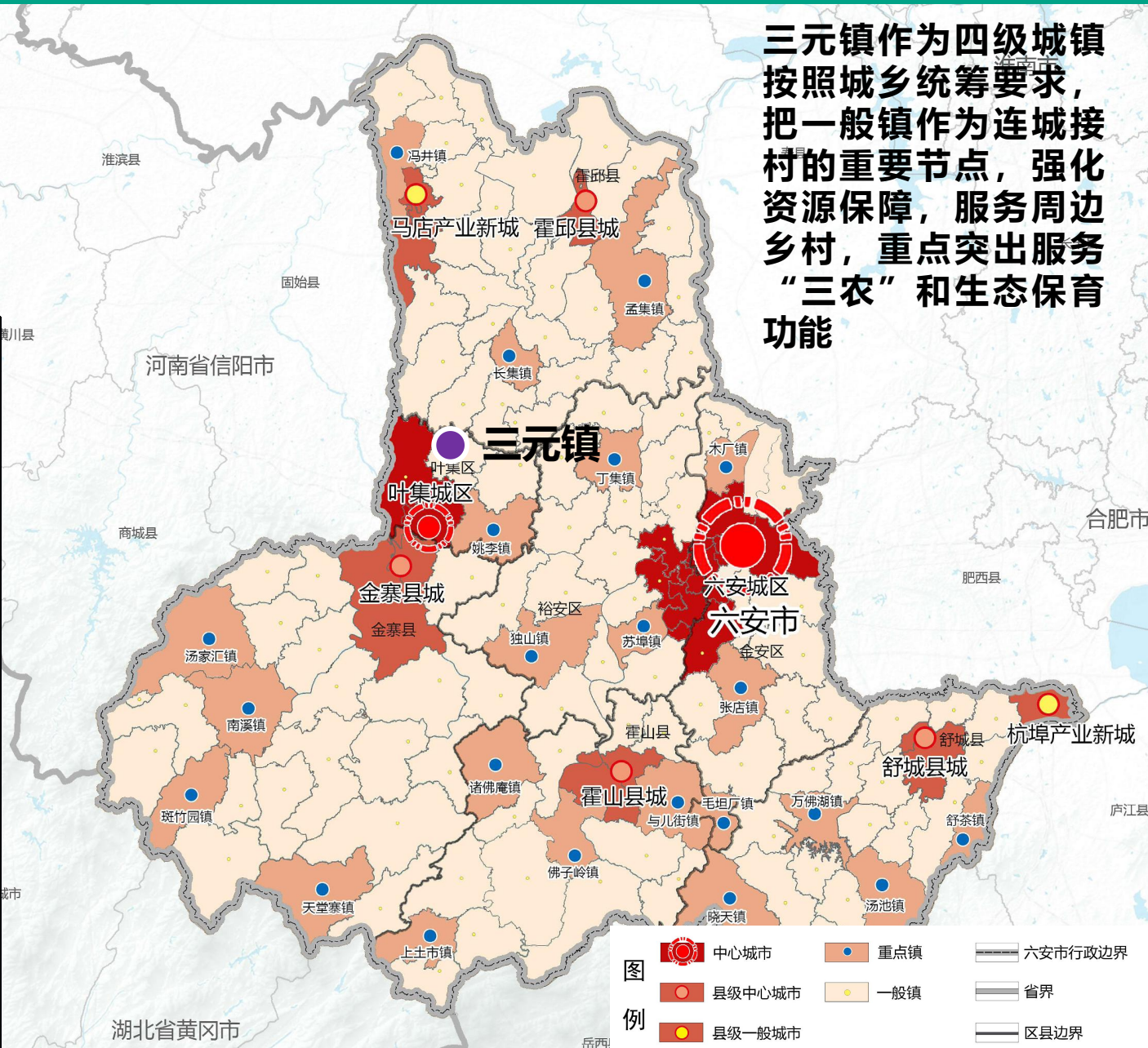
六安市国土空间总体规划提出“以做强中心城区、做优县城为导向，构建市域四级城镇体系。三元镇为四级城镇。

市域城镇体系：1+6+22+X

专栏18 城镇等级结构

城镇等级	城镇名称
中心城市 (1)	六安中心城区（包含六安城区和叶集城区）
县级中心城市 (4)	霍邱县城、舒城县城、金寨县城、霍山县城
县级一般城市 (2)	杭埠产业新城、马店产业新城
重点镇 (22)	木厂镇、张店镇、毛坦厂镇、丁集镇、独山镇、苏埠镇、姚李镇、长集镇、冯井镇、孟集镇、舒茶镇、万佛湖镇、晓天镇、汤池镇、天堂寨镇、汤家汇镇、斑竹园镇、南溪镇、诸佛庵镇、佛子岭镇、与儿街镇、上土市镇
一般镇 (67)	马头镇、孙岗镇、双河镇、固镇镇、顺河镇、江家店镇、分路口镇、韩摆渡镇、石婆店镇、徐集镇、三元镇、洪集镇、花园镇、范桥镇、曹庙镇、潘集镇、彭塔镇、乌龙镇、石店镇、众兴集镇、冯瓴镇、夏店镇、龙潭镇、岔路镇、高塘镇、河口镇、临水镇、扈胡镇、宋店镇、周集镇、桃溪镇、百神庙镇、张母桥镇、五显镇、白塔畈镇、古碑镇；下符桥镇、施桥镇、东河口镇、临淮岗镇、山七镇、河棚镇、吴家店镇、麻埠镇、流波碇镇、双河镇、燕子河镇、落儿岭镇、单龙寺镇、磨子潭镇、大化坪镇、漫水河镇、城北镇、东桥镇、三十铺镇、先生店镇、椿树镇、中店镇、新安镇、城南镇；新店镇、千人桥镇、南港镇、干汊河镇、青山镇、但家庙镇、黑石渡镇

三元镇作为四级城镇按照城乡统筹要求，把一般镇作为连城接村的重要节点，强化资源保障，服务周边乡村，重点突出服务“三农”和生态保育功能



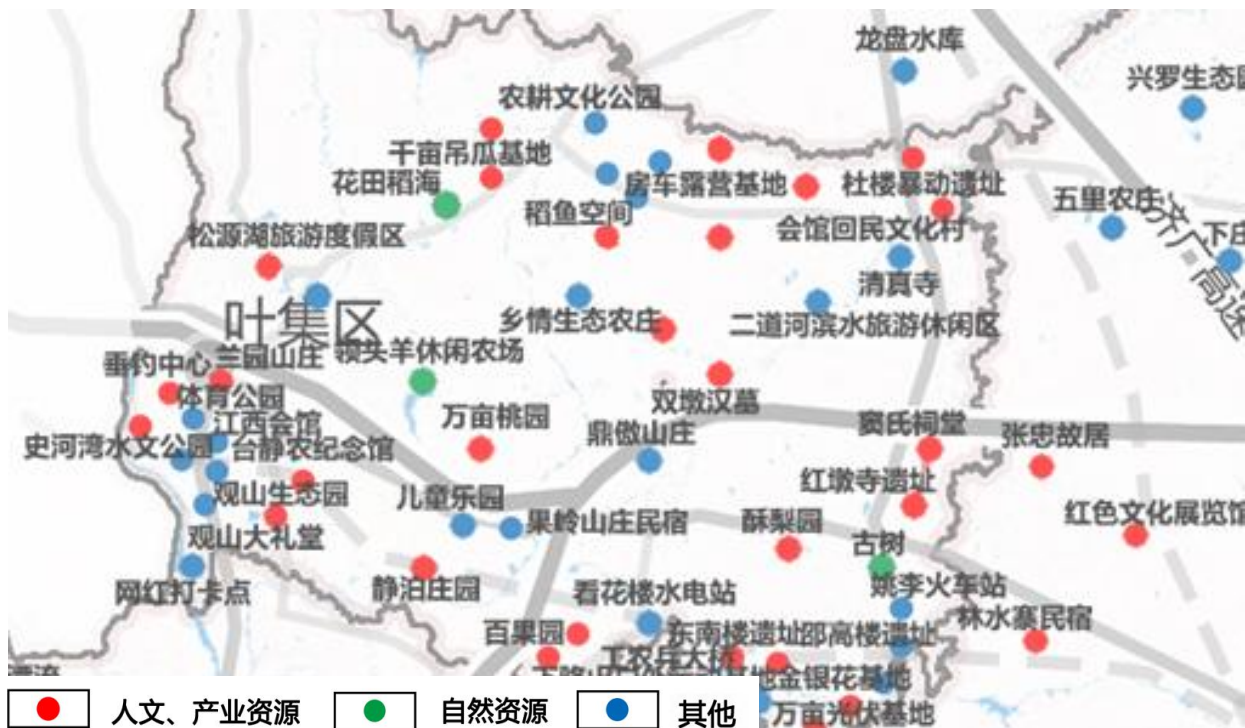
基础研究

■ 上位规划及相关规划解读

□ 六安市旅游发展布局国土空间专项规划（2021-2035 年）

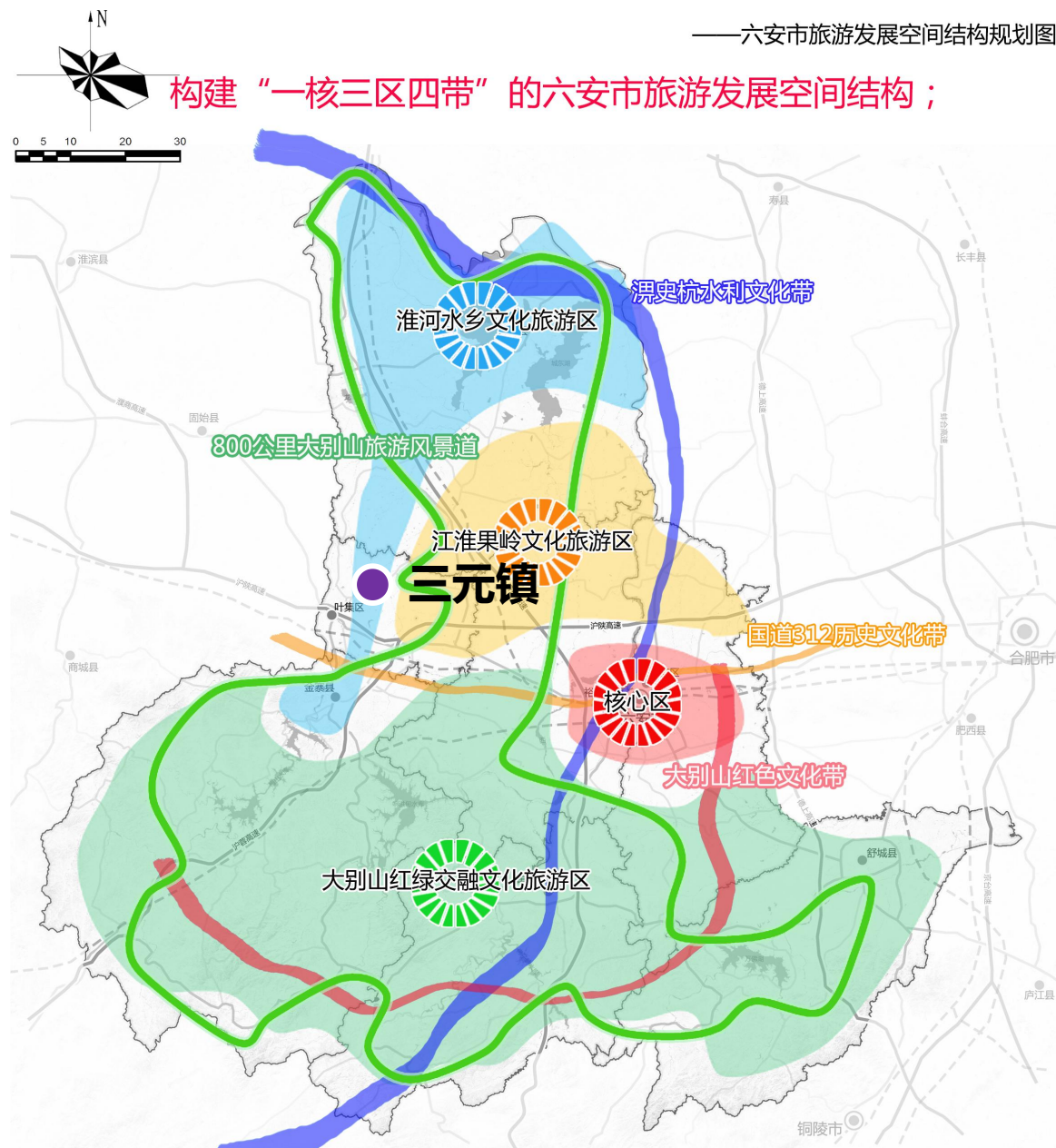
三元镇位于江淮果岭文化旅游区，境内谋划项目7个。

建设项目	建设内容
花田稻海	现状宅基地改建
四季耕耘谷	拟建项目配套节点 2个，每个占地 150平方木
共创小镇	已建，位于桥元村
现代智慧谷产业园	拟建项目配套节点 2个，每个占地 150平方木
乡愁文化园	已建，位于沔桥村
果蔬基地	拟建项目配套节点 3个，每个占地 150平方木
稻鱼空间	新建



六安市叶集区三元镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——六安市旅游发展空间结构规划图



■ 上位规划及相关规划解读

三元镇重点打造农创小镇。围绕一二三产业融合发展农业，实现“一村一品”，全力推进六安市叶集现代农业产业示范区和“**农旅小镇**”建设，积极争创省级现代农业产业示范区，发展乡村旅游，做好滨水文章，建设田园综合体，争创农村融合发展样板镇。



六安市叶集区人民政府文件

叶政〔2021〕1号

六安市叶集区人民政府关于印发 《六安市叶集区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》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，各直属机构：

《六安市叶集区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》已经六安市叶集区第一届人民代表大会第五次会议审查批准，现予以印发，请认真组织实施。



■ 人口规模预测

➤ 总体呈净流出态势，乡村人口减少，城镇人口增加

户籍人口预测

对近5年的户籍人口进行分析，总体上看，人口出生率呈现稳中有降的趋势，自然增长率基本稳定在-1.4‰之间。结合未来人口老龄化发展，参考整体情况，预测户籍人口增长率-1.4‰。

以2023年户籍人口32616人为基数按-2.36‰的增长率预测2035年镇域人口32072人。

城镇人口预测

2020年常住人口20017人，对比2010年底常住人口25404人，减少5387人，近十年常住人口年均增长率为-2.36‰。结合未来乡镇发展吸引人口商贸常住，参考整体情况，预测常住人口增长率7‰。

以2020年常住人口20017人为基数按7‰的增长率预测2025年镇域常住人口20727人，预测2035年镇域常住人口22225人，预测城镇化率从32.83%提升至45%，城镇人口10001人口。

■ 目标定位

三元镇按照城乡统筹要求，作为连城接村的重要节点，强化资源保障，服务周边乡村，着力推进项目建设、发展特色农业、繁荣商贸物流三产服务、改善人居环境，根据自身禀赋和发展需求目标定位为：

国家级农旅融合示范区，省级特色辣椒小镇。

形象定位为：

**产业兴旺农旅小镇
绿色果蔬农旅之乡**

发展定位：以新兴服务业、绿色农业、农产品商贸为基础，以文旅融合为手段，以农业景观为特色的生态绿色小镇和特色农旅名镇。

■ 指标控制体系
➤ 指标制定原则

指标落实要求

落实衔接上位
国土空间规划
指标

国土空间资
源保护优先

提质增效
效率优先

保障国土安全
加强整治修复

序号	指标项（单位）	现状值	目标值	指标属性	指标层级
一、空间底线与安全					
1	生态保护红线面积（公顷）	—	—	约束性	全域
2	耕地保有量（公顷）	5648.43	5648.43	约束性	全域
3	永久基本农田保护面积（公顷）	5415.99	5415.99	约束性	全域
4	建设用地总面积（公顷）	1384.45	892.31	约束性	全域
5	城乡建设用地面积（公顷）	1187.06	672.50	约束性	全域
6	城镇开发边界面积（公顷）	158.41	158.41	约束性	全域
7	林地保有量（公顷）	626.08	—	预期性	全域
8	自然保护地面积（公顷）	—	—	建议性	全域
9	防洪堤坝达标率（%）	—	80	建议性	全域
二、空间结构与效率					
10	镇域常住人口数量（万人）	2.00	2.22	预期性	全域
11	城镇常住人口数量（万人）	0.47	1.00	预期性	镇政府驻地
12	常住人口城镇化率（%）	32.83	45	预期性	镇政府驻地
13	人均城镇建设用地面积（平方米）	180.34	158.41	约束性	镇政府驻地
14	道路网密度（千米/平方千米）	—	8.00	约束性	镇政府驻地
15	人均村庄建设用地面积（平方米）	337.97	160.29	预期性	全域

■ 指标控制体系

➤ 指标制定原则

按照《安徽省乡镇国土空间总体规划编制规程（试行）》，根据安徽省地图（自然地理版），全省划分为**指标落实要求**皖北平原、江淮丘陵、皖西山区、沿江平原和皖南山区五大自然地理分区。本镇位于“江淮丘陵”。江淮丘陵地区是安徽省区域经济一体化发展的先行区、长三角区域增长新引擎和引领全省发展的核心区。应侧重以下发展策略：

1、促进产业集聚发展

深化区域协同，根据区域产业发展要求，促进各类资源要素向镇区、园区集中，科学谋划乡镇产业发展和空间布局，从严控制不切实际的大规模产业用地集聚。

2、推进设施互联互通

统筹谋划区域之间、城乡之间的公共服务设施、基础设施和安全设施布局，提高城乡设施网络互联互通水平；提升公共服务保障水平与保障能力，实现各类设施的共建共享。

3、促进城郊旅游发展

依托区位交通、农业产业及客群优势，探索现代农业、生态农业与地域文化融合模式，积极推进城市近郊型农业和旅游发展，实现农产品生产安全化、供给及多元化和服务增值化，带动农村经济增长。

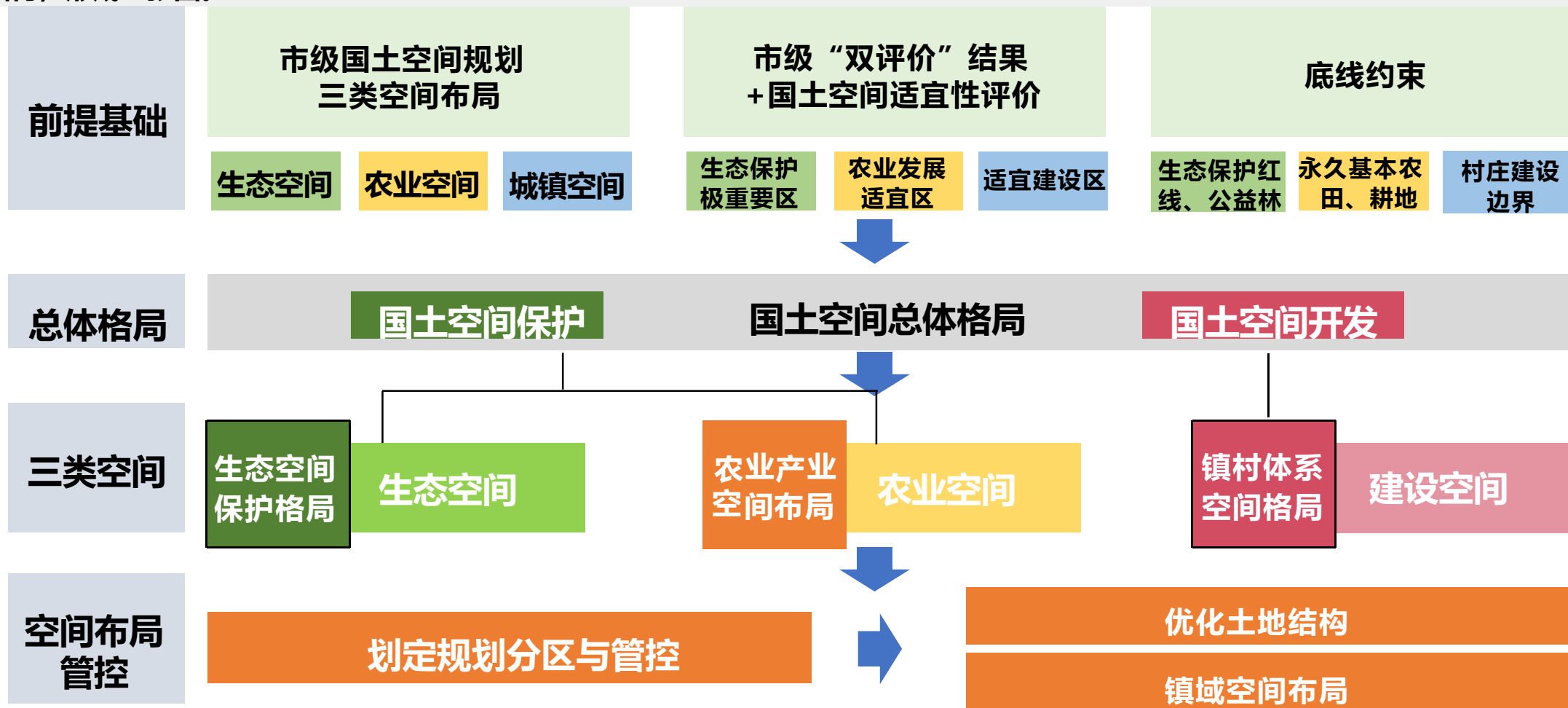
4、塑造特色风貌



第三章 国土空间总体布局与优化

■技术路径

遵循核验落实、微调反馈的原则，在市级国土空间总体规划划定的三类空间格局基础上，结合适宜性分析结果，以底线约束为前提，划定三元镇国土空间总体格局，并以此为底板，保障合理的产业、镇村、设施建设需求，优化调整生态、农业、建设空间，明确规划分区及管控要求，通过优化土地利用结构，形成一张图。



■ 统筹落实落实三区三线全面落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界“三条控制线”，统筹生态、农业、城镇三类空间，并将其作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。

1. 优先划定永久基本农田保护线

划定三元镇永久基本农田面积5415.99公顷。

2. 科学划定城镇开发边界

划定三元镇城镇开发边界面积158.41公顷。

3. 落实生态保护红线

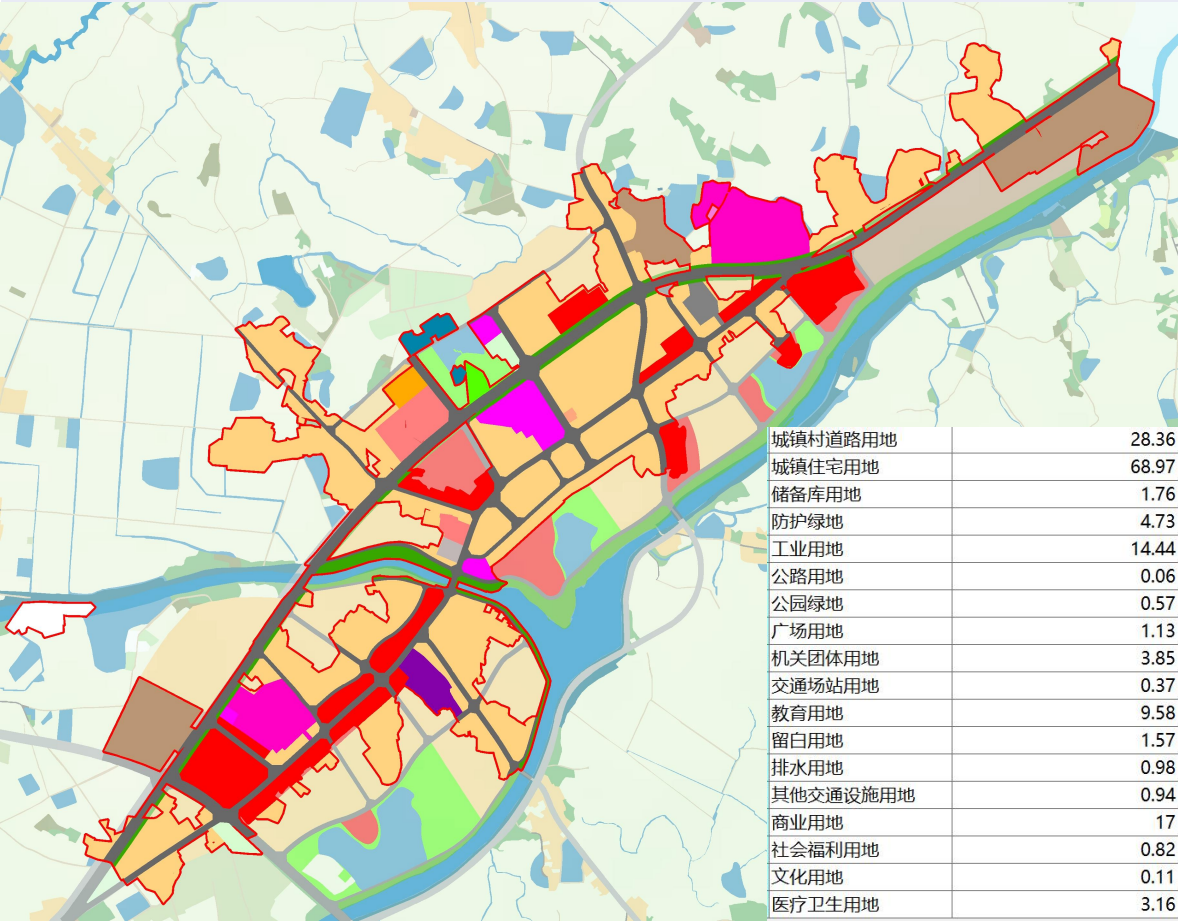
三元镇不涉及生态保护红线。



■ 城镇开发边界

三元镇城镇开发边界为1.58平方公里

村庄名	城镇开发边界（公顷）
龙元村	52.40
三元社区	106.01



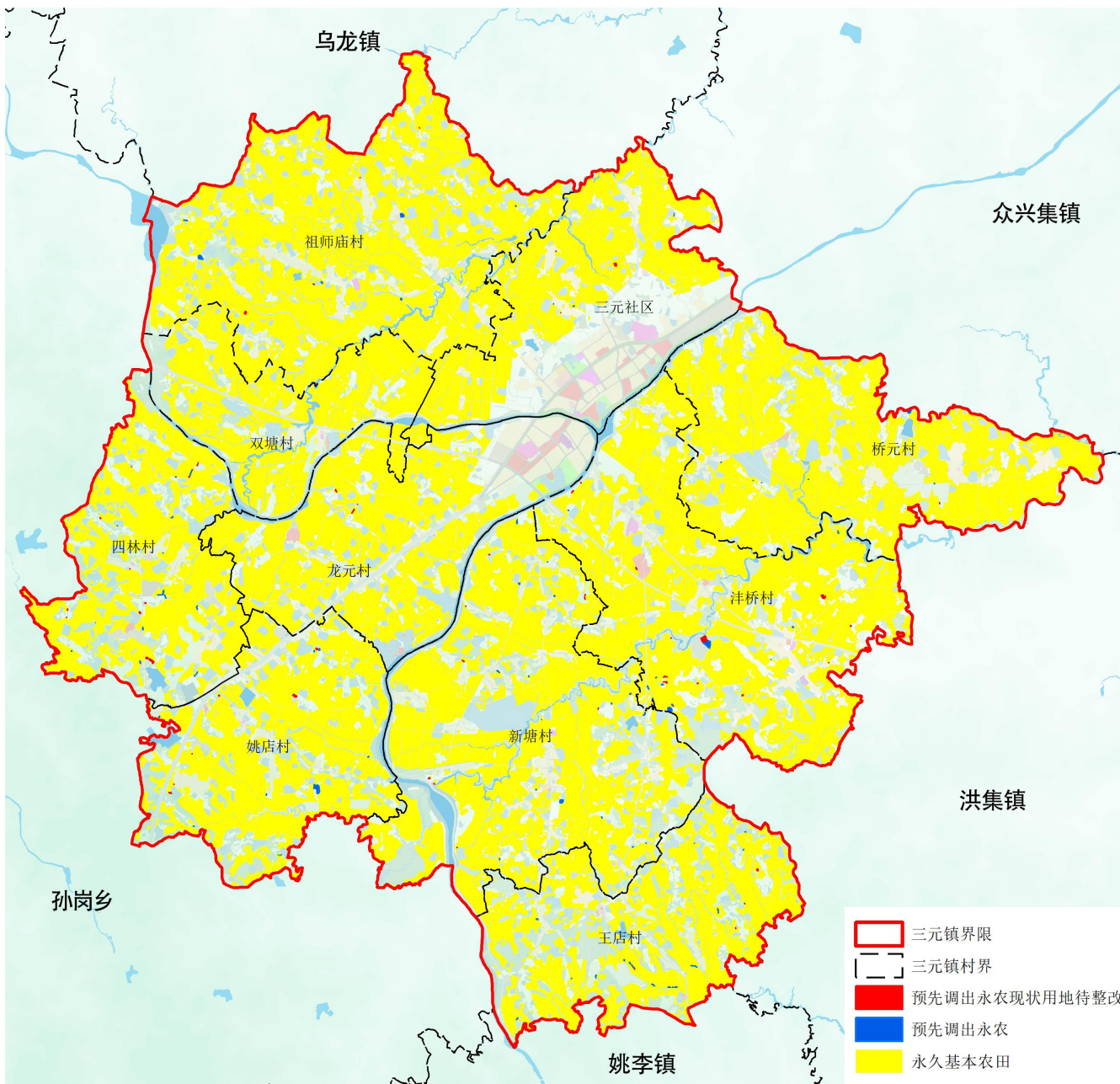
■ 耕地和永久基本农田

三元镇耕地保护目标为56.48平方公里

三元镇永久基本农田为54.16平方公里

- 核实处置后基本农田：5415.99公顷
- 预调出：3.18公顷
- 该类图斑5年内参照永久基本农田管理，耕种条件良好的优先恢复为耕地。
- 预调出待整改：0.94公顷
- 该类图斑需有序恢复整改。

村庄名	耕保目标（公顷）	永农（公顷）
沔桥村	760.30	736.90
龙元村	493.85	446.98
桥元村	679.66	674.52
三元社区	496.32	370.01
双塘村	325.53	317.46
四林村	399.03	398.37
王店村	420.51	424.86
新塘村	759.84	754.83
姚店村	462.81	448.78
祖师庙村	850.58	843.29



■ 村庄建设边界

三元镇村庄建设边界为5.10平方公里

- 综合考虑村庄发展需求，合理划定村庄建设边界，引导形成集约紧凑的村庄空间格局。
- 村庄建设边界内严格控制村庄建设用地规模，引导村民有序建房，加强村庄建筑风貌管控。

村庄名	村庄建设边界（公顷）
沔桥村	69.61
龙元村	70.60
桥元村	43.76
三元社区	76.93
双塘村	15.35
四林村	42.64
王店村	23.55
新塘村	72.06
姚店村	44.61
祖师庙村	50.55



■ 国土空间总体格局

以自然地理格局为基础，结合适宜性分析，合理构建生态屏障和廊道，明确开发保护区域、轴带及重要节点，确定国土空间总体格局

规划形成“**一核两轴三组团**”的国土空间格局

一核引领

综合服务发展主核

两轴联动

城乡联动发展主轴
城乡联动发展次轴

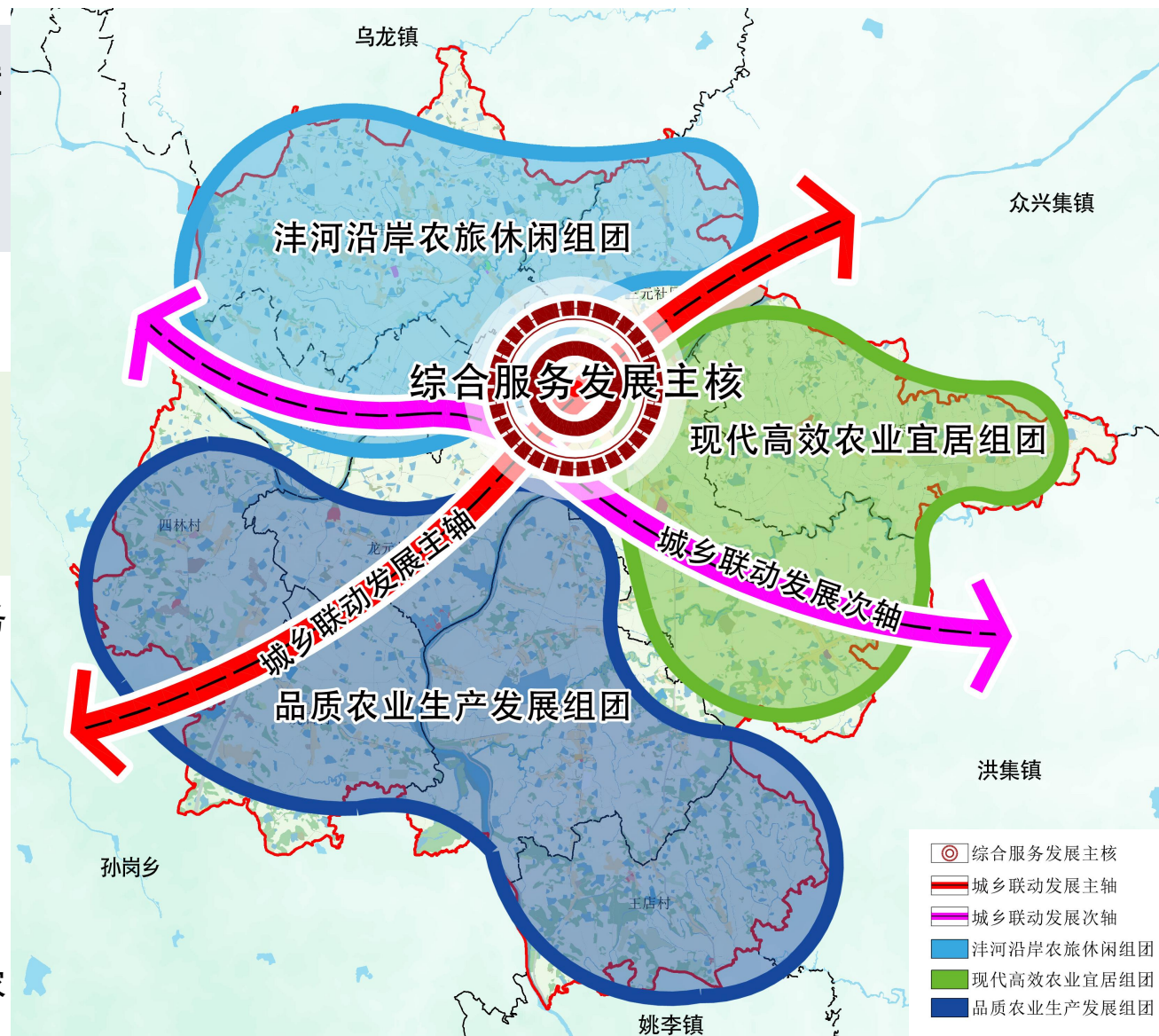
三组团协同

沔河沿岸农旅休闲组团
现代高效农业宜居组团
品质农业生产发展组团

“一核”：发挥镇政府驻地辐射带动作用，打造镇域综合服务发展主核，发展农产品商贸，带动周边乡村发展；

“两轴”：依托发展主轴（S245省道）、发展次轴（S437省道）构成的城乡联动发展轴；

“三组团”：结合沔河干渠沿岸等自然地理格局，空间组团发展划定沔河沿岸农旅休闲组团、现代高效农业宜居发展组团、品质农业生产发展组团。



■ 国土空间布局优化思路

优供给

农用地保量提质

生态用地价值实现

城镇建设用地有机更新 乡村建设用地动力激活

	增量提质	减量		增量提质	减量		增量提质	减量
耕地	- 新增耕地 - 耕地整理 - 坡改梯 - 宅基地复垦 - 低效闲置建设用地复垦 	- 城镇建设占用 - 新增及扩建居民点占用 - 区域基础设施建设占用 - 旅游康养用地占用 	林地	- 低效建设用地复绿 - 封山育林等措施提升质量	- 新增耕地占用 - 城镇建设占用 - 新增及扩建居民点占用 - 区域基础设施建设占用	城镇建设用地	- 城镇用地结构调整 - 镇区功能完善 - 布局优化 - 低效闲置用地转用	
园地	- 居民点撤并 - 园地整理 203属性	- 城镇建设占用 - 新增及扩建居民点占用 - 区域基础设施建设占用	湿地	生态修复项目建设	- 城镇建设占用 - 区域基础设施建设占用	村庄建设用地	- 新增及扩建居民点 - 乡村产业用地 - 村公共服务设施 - 低效闲置集体用地转用 - 可更新宅基地转用	- 城镇建设占用 - 区域基础设施建设占用 - 闲置建设用地腾退
草地		- 城镇建设占用 - 区域基础设施建设占用	陆地水域	- 沟渠清淤 - 水土保持项目建设	- 城镇建设占用 - 新增耕地占用	区域基础设施用地	- 区域交通设施（省道、县道） - 区域水利设施（水工建筑用地）	
农业设施建设用地	- 设施农用地增加 - 乡村道路用地增加 203属性	- 城镇建设占用 - 新增及扩建居民点占用 - 区域基础设施建设占用				其他建设用地	留白用地	- 废弃采矿用地复绿 - 低效闲置采矿用地盘活为城乡建设用地

保需求

守底线

促产业

塑人居

优治理

■ 农用地保量提质

三元镇规划耕地面积6114.68公顷
较现状增加416.11公顷

用地类型	现状	规划	变化值
耕地	5698.57	6114.68	416.11

□ 调入：规划共调入耕地548.87公顷

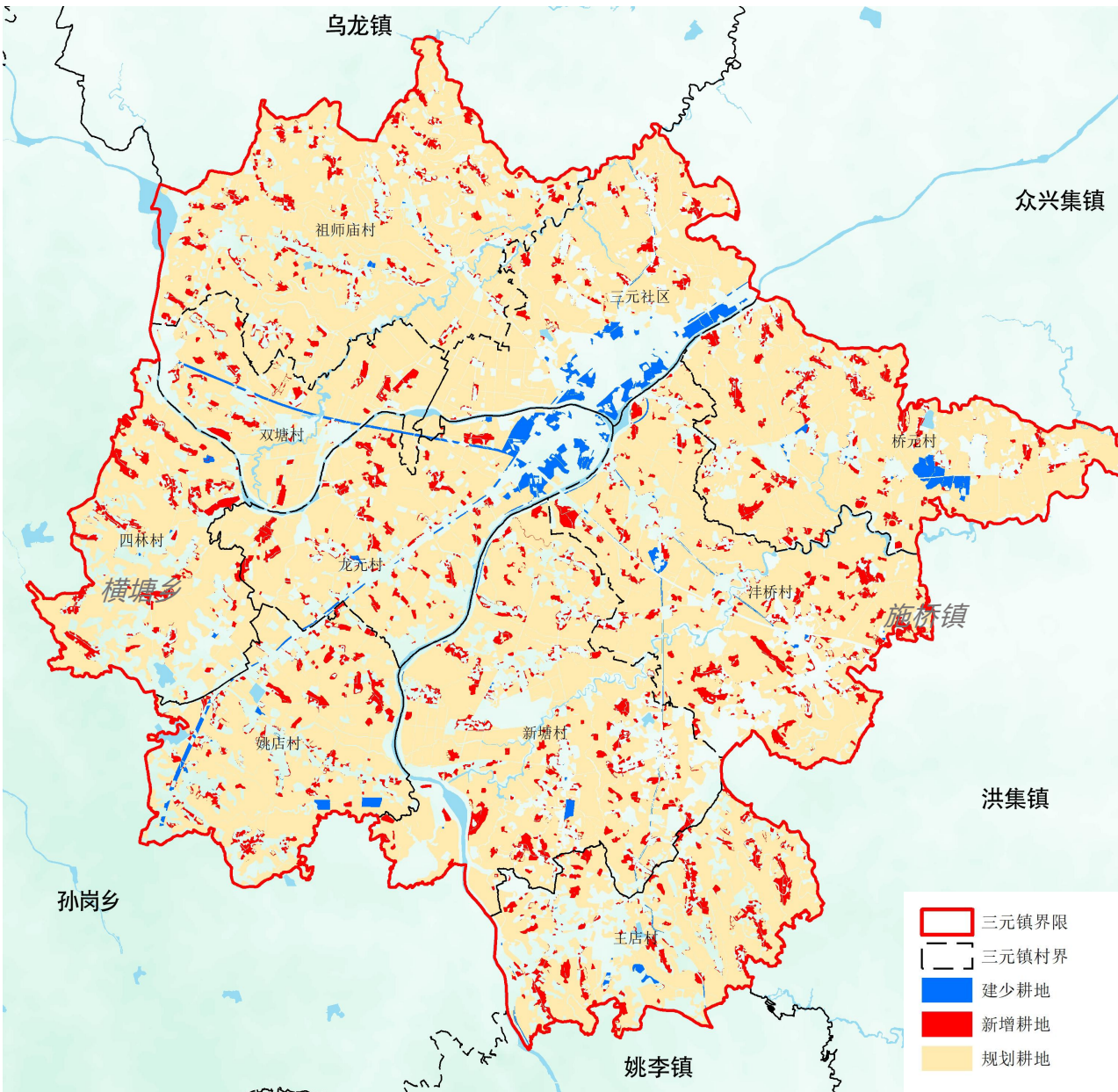
调入的耕地主要为村庄内其他土地还原以及镇政府驻地发展占用。

□ 调出：规划共调出耕地127.34公顷

调出的耕地主要为重要项目占用以及农业结构调整，包括省道S437、245公路，以及桥元蔬菜大棚农业产业项目等。

□ 保护措施

落实耕地占补平衡制度、进出平衡制度，保证耕地数量不减少；因地制宜，多途径改善耕地生态。



■ 国土空间布局

上位规划需落实的重大项目

村庄分类与规划引导

镇政府驻地用地布局

落实了市级国土空间规划中的重大项目

包括S437叶集段公路建设工程和S245、042县道等项目。

规划镇政府驻地用地布局方案

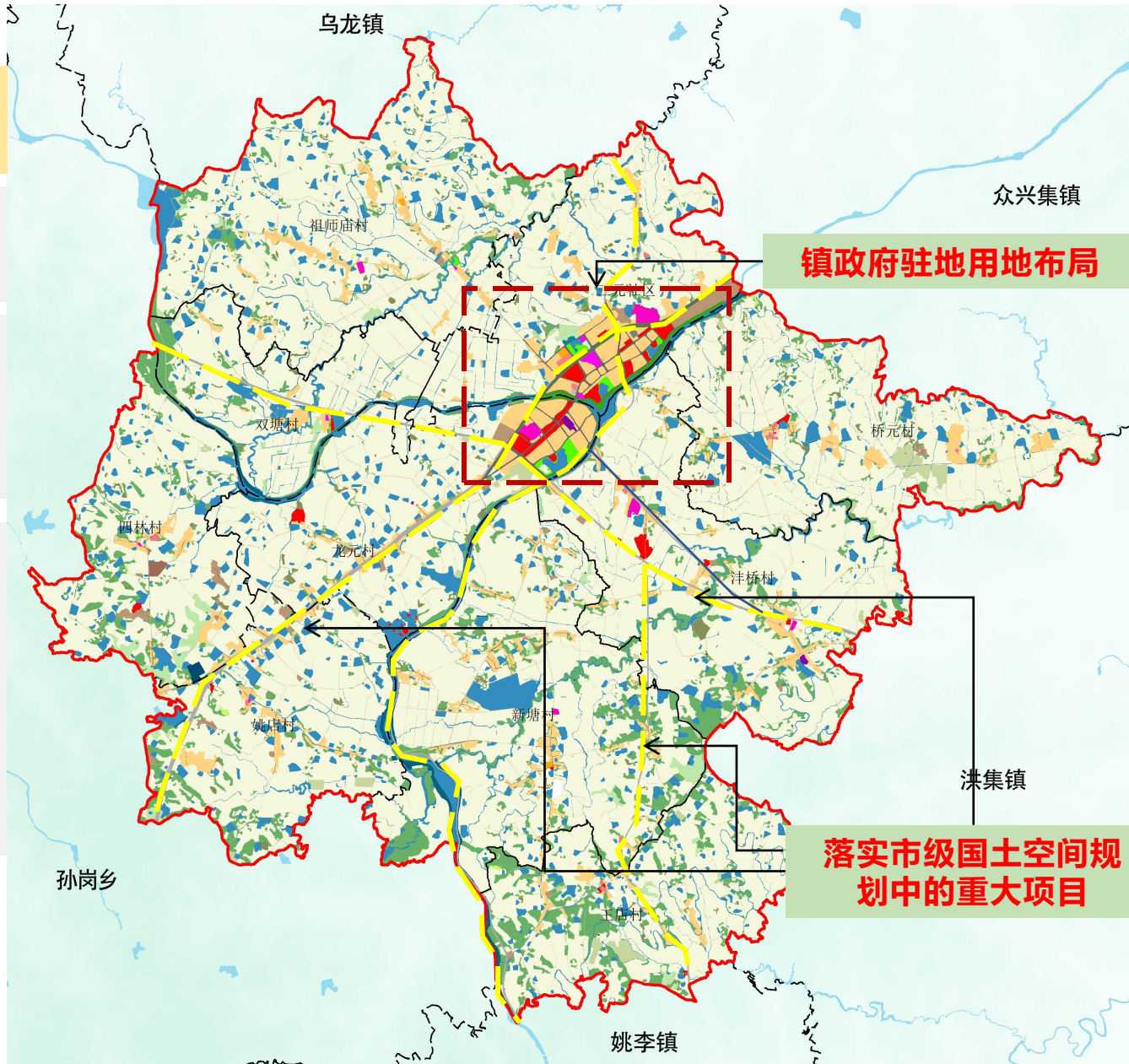
综合考虑现状和发展趋势，合理确定政府驻地各类用地比例和空间布局，规划建设用地布局方案。

对村庄进行分类及规划指引

一是按导则要求，对居民点进行分类，将居民点分为提升型、稳定型、收缩型、撤并型四类；

二是为村庄规划宅基地新建区域，各村主要在村委会周边适当增加宅基地新建区域

三是在各行政村居民聚集区预留一定的留白空间，为村庄发展预留空间。



■ 支撑体系

□ 产业发展规划

一二三产联动：构筑“农业+”产业体系

依托乡镇所处河南-叶集-霍邱-六安市区交通交汇点优势区位，围绕合肥都市圈旅游，产业跨界联动，发展农业加工、科技品质农业、农业田园旅游、农产品贸易中转等相关产业，推动皖西“和美乡村”建设，打造国家级农旅休闲农业示范基地，实现产业链式增值。

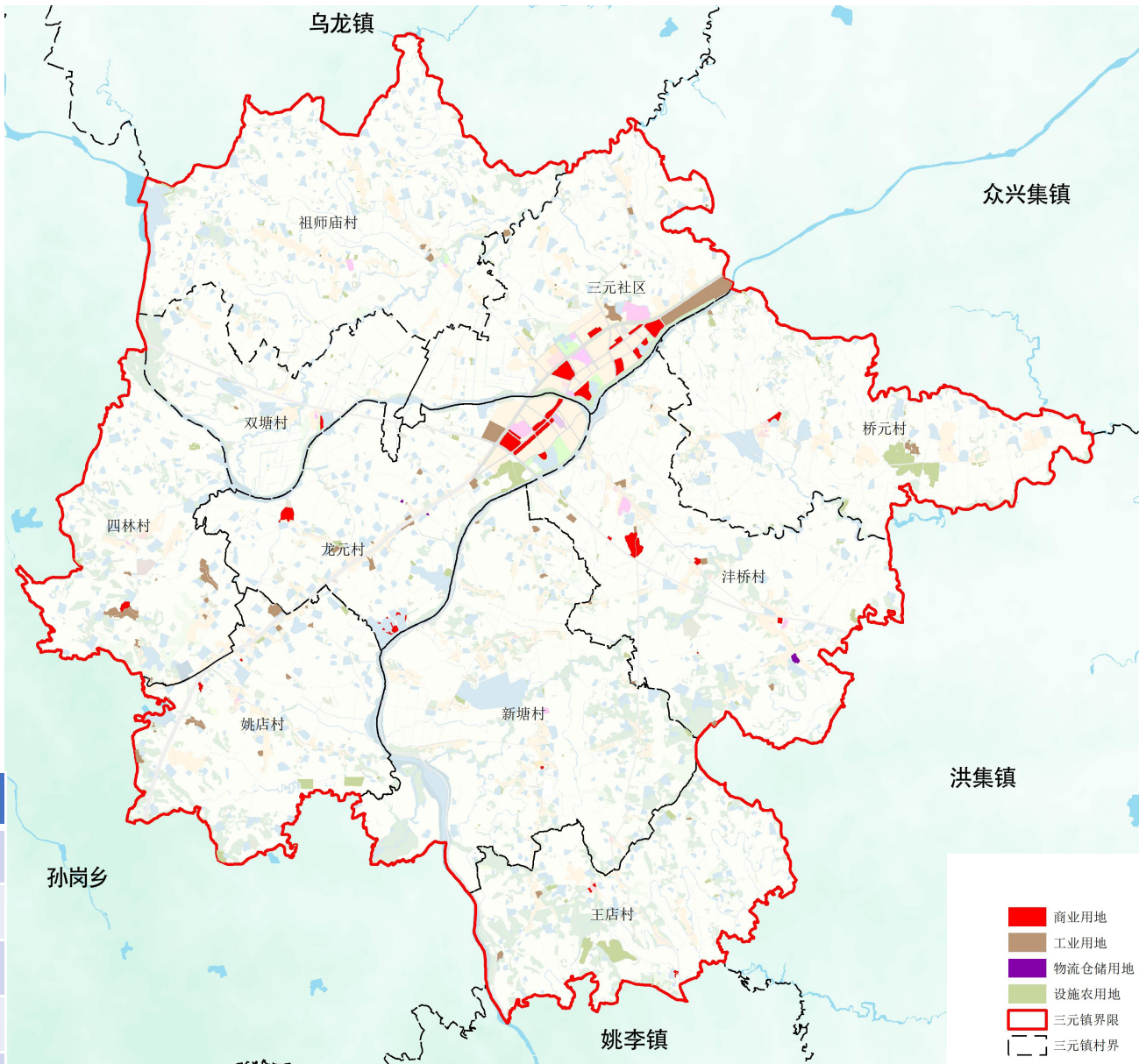
规划产业用地162.24公顷，其中：

设施农用地67.4419公顷，包括**皖西白鹅养殖基地、辣椒蔬菜大棚、土鸡养殖、稻虾种养等**；

工业用地39.50公顷，发展**乡村粮食、土鸡白鹅深加工提升附加值**；

商业用地21.88公顷，主要为**文旅用地、乡村振兴技能培训基地、农产品贸易中转基地**；

地类编码	地类名称	面积（公顷）
06	设施农用地	67.4419
10	工业用地	54.2331
09	商业用地	39.5004
11	物流仓储用地	1.0651
合计		162.2405

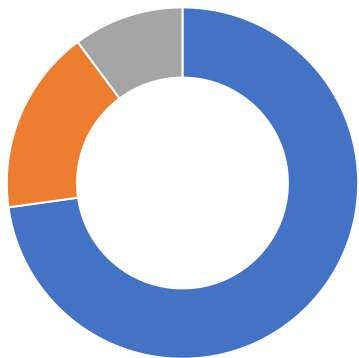


国土空间总体布局

六安市叶集区三元镇国土空间总体规划（2021-2035年）

■ 国土空间布局

- 农用地
- 生态用地
- 建设用地



农用地 **↑ 5.49%**

生态用地 **↑ 0.12%**

建设用地 **↓ -5.61%**

农用地

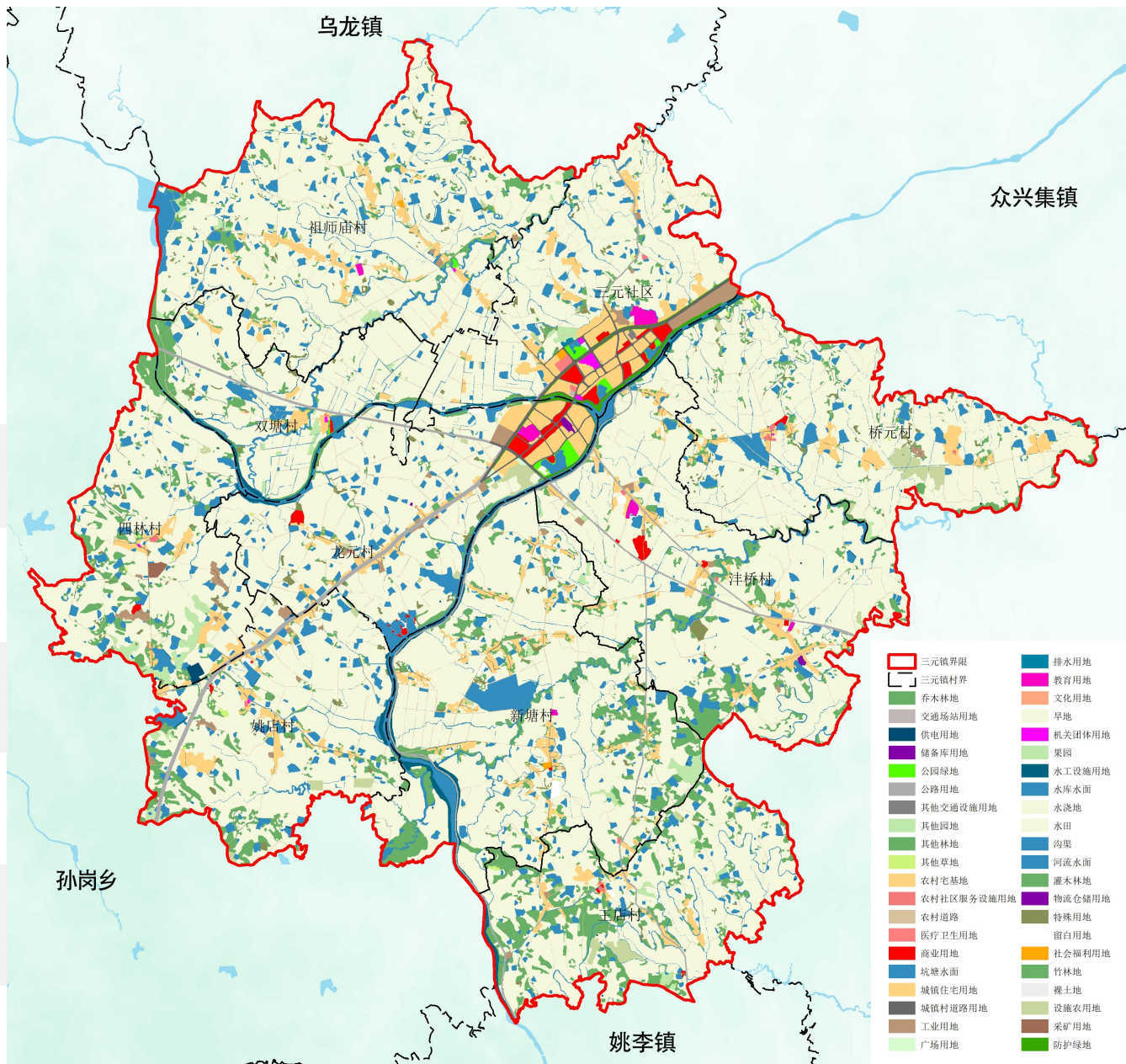
63.88平方千米

生态用地

14.95平方千米

建设用地

8.92平方千米



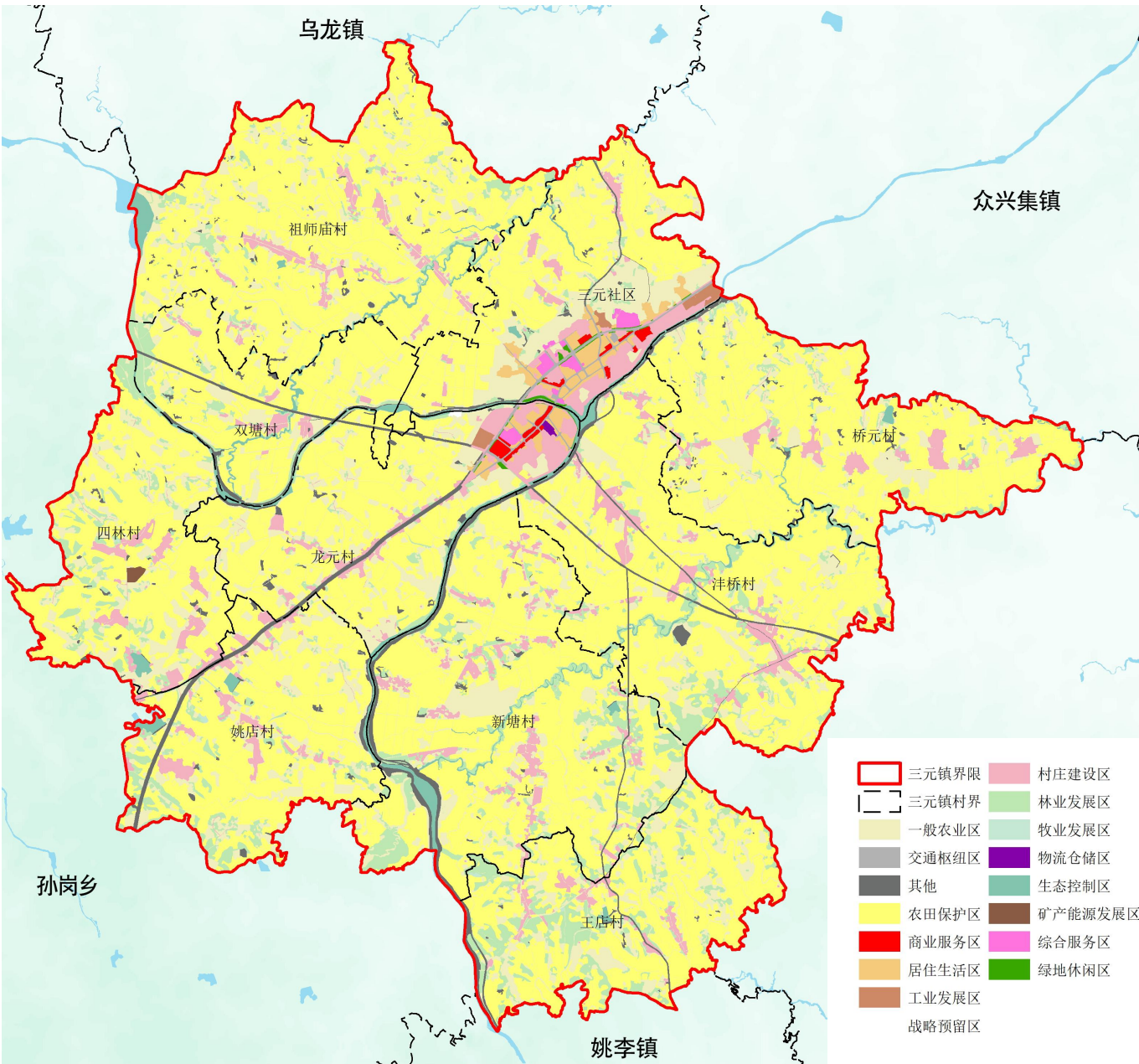
■ 国土空间布局

用地类型	规划基期年（2020 年）		规划目标年（2035 年）		规划期间面积增减
	面积	比重	面积	比重	
耕地	5698.57	64.93%	6114.68	69.67%	416.11
园地	76.56	0.87%	69.06	0.79%	-7.51
草地	7.55	0.09%	7.15	0.08%	-0.40
农业设施建设用地	124.16	1.41%	197.80	2.25%	73.64
农用地合计	5906.84	67.30%	6388.68	72.79%	481.84
林地	626.08	7.13%	660.95	7.53%	34.87
陆地水域	858.37	9.78%	834.11	9.50%	-24.26
生态用地合计	1484.46	16.91%	1495.07	17.04%	10.61
城镇	84.76	0.97%	158.41	1.80%	73.65
村庄	1102.31	12.56%	514.09	5.86%	-588.22
城乡建设用地合计	1187.06	13.53%	672.50	7.66%	-514.57
区域交通运输用地	42.94	0.49%	102.48	1.17%	59.53
区域公用设施用地	67.54	0.77%	50.25	0.57%	-17.29
采矿用地	3.74	0.04%	3.67	0.04%	-0.06
其他建设用地	83.16	0.95%	63.41	0.72%	-19.76
建设用地合计	1384.45	15.77%	892.31	10.17%	-492.14
其他土地	0.43	0.00%	0.26	0.00%	-0.17
国土面积合计	8776.31	100.00%	8776.31	100.00%	

■ 规划分区

制定国土空间用途管制规则和分区准入清单。将规划范围用途分区分为**农田保护区、生态保护区、生态控制区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区**等规划分区。

一级分区		二级分区	面积(公顷)	占比
		农田保护区	5415.99	61.71%
		生态保护区	0.00	0.00%
		生态控制区	180.28	2.05%
	城镇集中建设区	居住生活区	68.97	0.79%
		综合服务区	18.51	0.21%
		商业商务区	17.00	0.19%
		工业发展区	14.44	0.16%
		绿地休闲区	6.42	0.07%
		交通枢纽区	29.74	0.34%
		物流仓储区	1.76	0.02%
		战略预留区	1.57	0.02%
		合计	158.41	1.80%
	特别用途区		0.00	0.00%
	村庄建设区		514.15	5.86%
	一般农业区		1619.37	18.45%
	林业发展区		660.95	7.53%
	牧业发展区		7.15	0.08%
	合计		2801.62	31.92%
矿产能源发展区			3.67	0.04%
其他			216.33	2.46%
合计			8776.31	100.00%



■ 用途分区管制规则

分区	内涵	管控要求
生态控制区	生态保护红线外，需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开放建设区域	原则上限制各类新增加的开发建设行为以及种植、养殖活动，不得擅自改变地形地貌及其他自然生态环境原有状态；区内经评价在对生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研、教育活动。
农田保护区	永久基本农田相对集中需要保护的区域	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，提高永农质量。为实施国家重大交通、能源、水利及军事用地，经批准占用永农集中保护区的，原则上分区不做调整。
城镇发展区	为满足城镇居民生产、生活需要，允许集中连片建设的区域	采用“详细规划+规划许可”的方式进行管理，对城镇建设用地的总体和单项指标严格管控。
村庄建设区	农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域	采用“用途准入+指标控制”的方式进行管理，村庄建设用地需限制在村庄建设区内，村庄建设区外的村庄除农民宅基地和必要农业（农林牧渔）生产设施外不安排其他产业用地。
一般农业区	以农业生产发展为主要利用功能导向划定的区域	采用“用途准入+指标控制”的方式进行管理，采用全域村庄建设用地指标对一般农业区村庄建设活动进行规划控制。

■ 指标控制体系
➤ 指标制定原则

指标落实要求

落实衔接上位
国土空间规划
指标

国土空间资
源保护优先

提质增效
效率优先

保障国土安全
加强整治修复

序号	指标项（单位）	现状值	目标值	指标属性	指标层级
一、空间底线与安全					
1	生态保护红线面积（公顷）	—	—	约束性	全域
2	耕地保有量（公顷）	5648.43	5648.43	约束性	全域
3	永久基本农田保护面积（公顷）	5415.99	5415.99	约束性	全域
4	建设用地总面积（公顷）	1384.45	892.31	约束性	全域
5	城乡建设用地面积（公顷）	1187.06	672.50	约束性	全域
6	城镇开发边界面积（公顷）	158.41	158.41	约束性	全域
7	林地保有量（公顷）	626.08	—	预期性	全域
8	自然保护地面积（公顷）	—	—	建议性	全域
9	防洪堤坝达标率（%）	—	80	建议性	全域
二、空间结构与效率					
10	镇域常住人口数量（万人）	2.00	2.22	预期性	全域
11	城镇常住人口数量（万人）	0.47	1.00	预期性	镇政府驻地
12	常住人口城镇化率（%）	32.83	45	预期性	镇政府驻地
13	人均城镇建设用地面积（平方米）	180.34	158.41	约束性	镇政府驻地
14	道路网密度（千米/平方千米）	—	8.00	约束性	镇政府驻地
15	人均村庄建设用地面积（平方米）	337.97	160.29	预期性	全域



第三章 自然资源保护与利用

■ 国土综合整治

打造“生态文明”三元镇路径：在梳理现状国土空间问题的基础上，提出整治目标，识别整治区域，确定整治内容，列出综合治理重点清单

梳理现状问题

确定整治目标

制定规划和政策

陈列治理项目

国土空间利用粗放

建设用地集约节约程
度较低

生态环境脆弱、低容
量动态特征

提高国土空间利用效
率和质量

加强耕地建设

改善土地质量

促进城乡一体化

保护生态环境，促进绿色发展

1.农用地整理

建设高标准农田

耕地复垦

提高耕地质量

2.建设用地整理

整理建设用地复垦

3.生态修复

水环境生态修复

林地生态修复

整治修复项目清单

- 林地生态修复
- 水环境整治
- 低效建设用地整治
- 乡村建设用地复垦
- ...

■ 国土综合整治

□ 高标准农田建设

✓ 建设目标

根据2023年中央一号文件，制定逐步把永久基本农田全部建成高标准农田的实施方案。**规划建设高标准农田面积5415.99公顷。**

✓ 建设范围

涉及三元镇全域范围。

✓ 工程措施

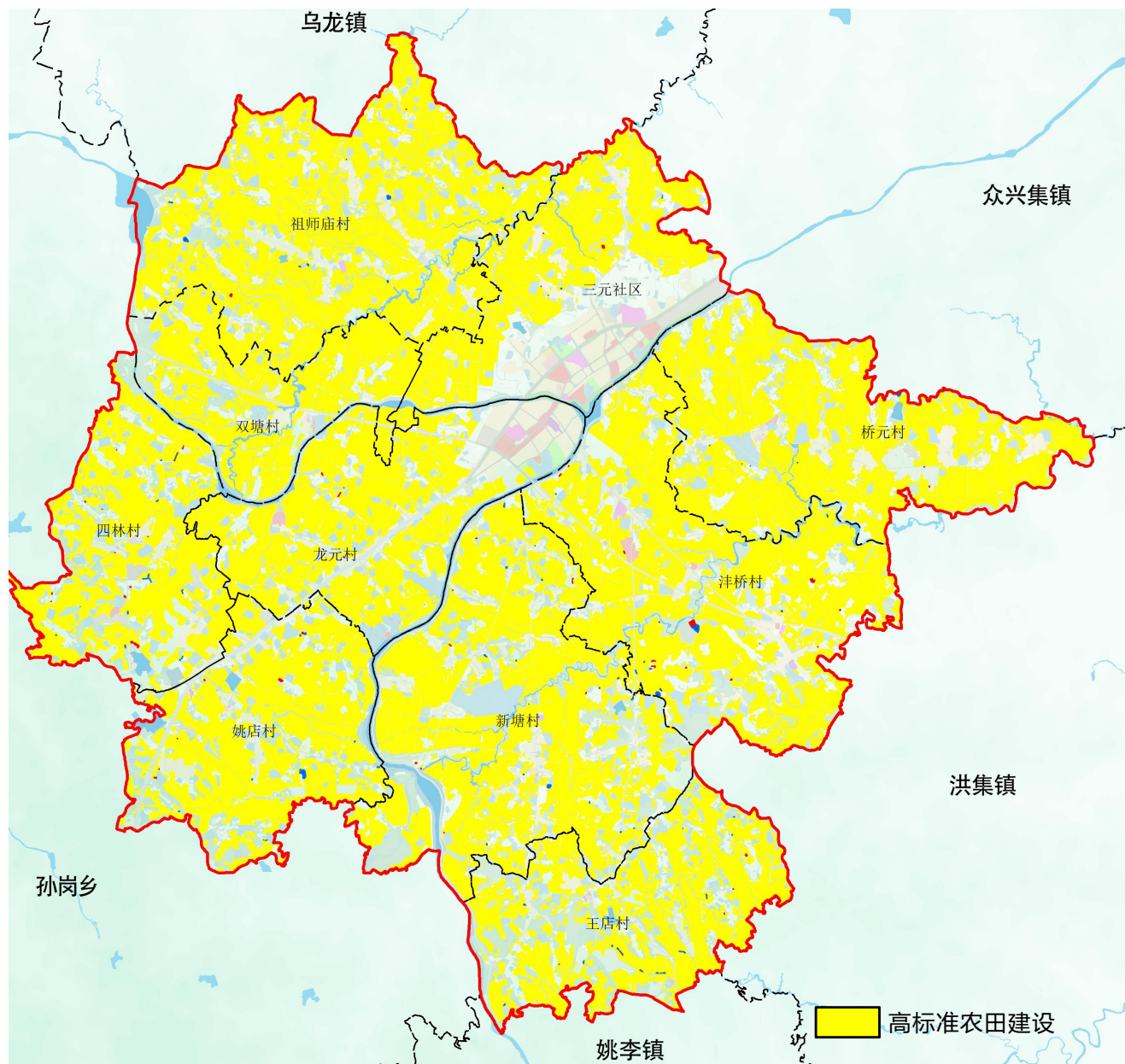
主要包括**土地平整、灌溉与排水、田间道路、农田防护小田并大田与生态环境保护及其他**等六项工程。

➤ 通过全域土地综合整治，优化耕地布局

通过高标准农田与全域土地综合整治，实施旱改水，小田变大田等土地整治项目，使得耕地质量提高，集中连片。

➤ 推动耕地改田适机，提升农业现代化水平

对河湖缓坡地带碎片地进行“短并长，小并大，坡改平”改造，大幅削减田坎面积，在镇域北部推行耕地流转，鼓励种粮大户与村民合作社规模化承包土地，推进机械化耕作。



■ 国土综合整治

□ 林地生态修复

规划形成“生态保护”+“生态控制”两级生态管控体系，强化对林地的保护与修复。

□ 生态修复措施

合理利用天然林区

利用林地资源，要做到合理采伐，严格控制商品林采伐量，伐后及时更新，使木材生长量和采伐量基本平衡。

健全森林法制，设立负责人保护制

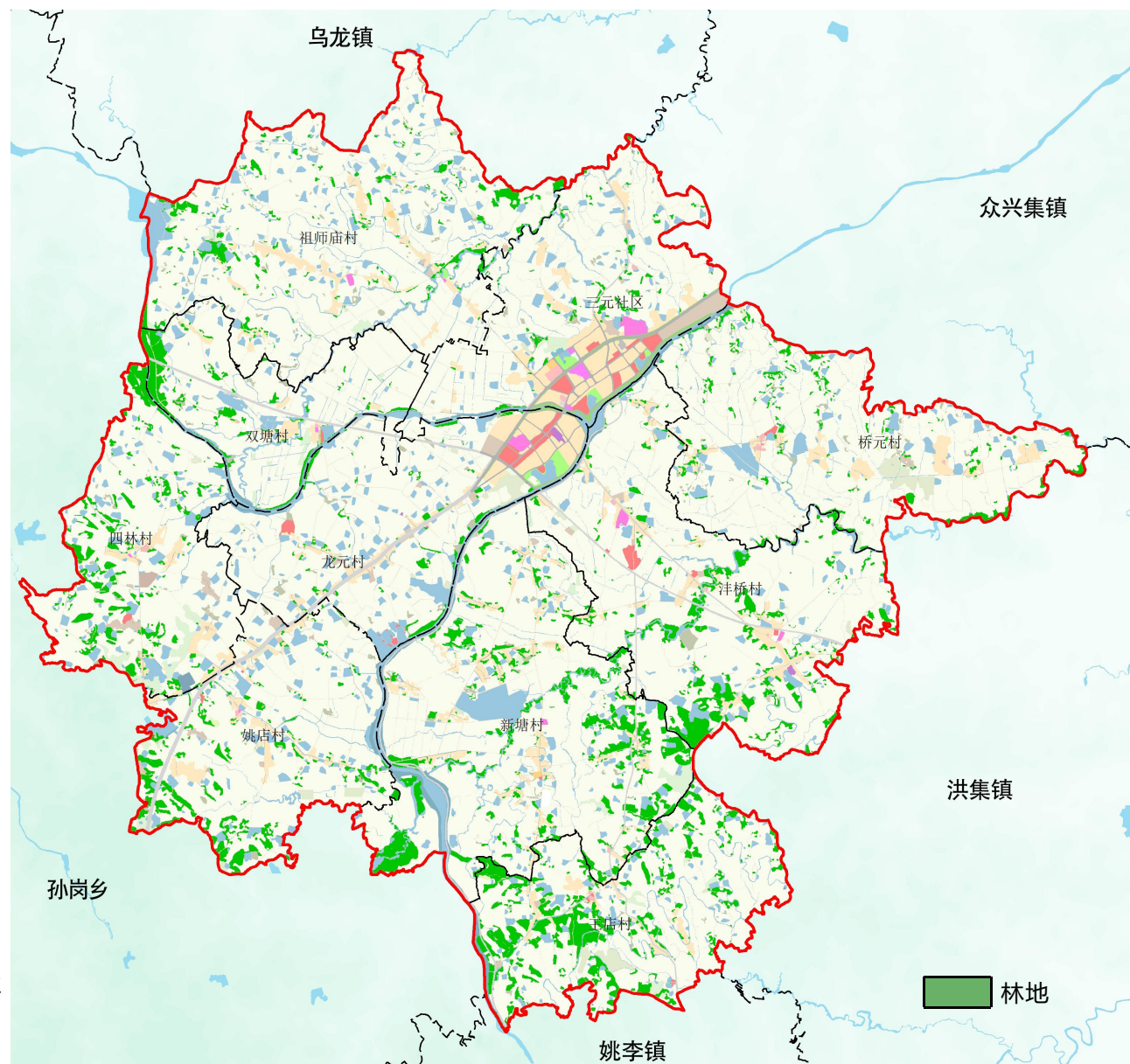
加强林业保护的法制宣传力度，对于生态保护区中的林地，要设立负责人保护制，加强巡逻监管。

林地补种和病虫害防治

对于林相不好、枯萎、损害严重的树木要及时补种，调整林地结构、层次、密度，增升树木的存活率；同时，要做到病虫害应治尽治、应治快治，并营造农田防护林，提高田、林生态系统的稳定型。

加强林地保护与管控

加强林地资源保护管理，实行分级管控。规范林地保护，除必须的工程建设外，严格控制占用林地，不得以其他任何方式改变林地用途。推行集约经营，农林复合经营，严禁毁林开垦、农业综合开发、生地整理时不得挤占林地。



■ 国土综合整治

□ 水环境综合治理

系统修复生态环境，维育青山绿水碧水田园的大美形态

✓ 水体净化

构建“整合加固-水质净化-物种优化-引入水生物”系统，通过**截留泥沙、土壤吸附、植物吸收、生物降解**等一系列作用，降低进入地表水中氮、磷的含量。

✓ 景观生态水渠

在粮食功能区块通过“田渠+村渠+池塘”的生态衔接的方式，打造**景观生态水系网络**，将各水渠与坑塘连接点连通，向坑塘内引入清水，形成循环水系，加强自然生态驳岸及沿岸绿化建设。

✓ 污水处理

配套生态式污水处理设施，对生活污水进行集中处理，**完善污水排放系统，限制污水排放**，严格控制未经处理的废水排入河沟。





第三章 国土空间支撑体系

■ 支撑体系

□ 道路交通体系建设

外部交通

——多种交通方式到达，对外交通便捷。

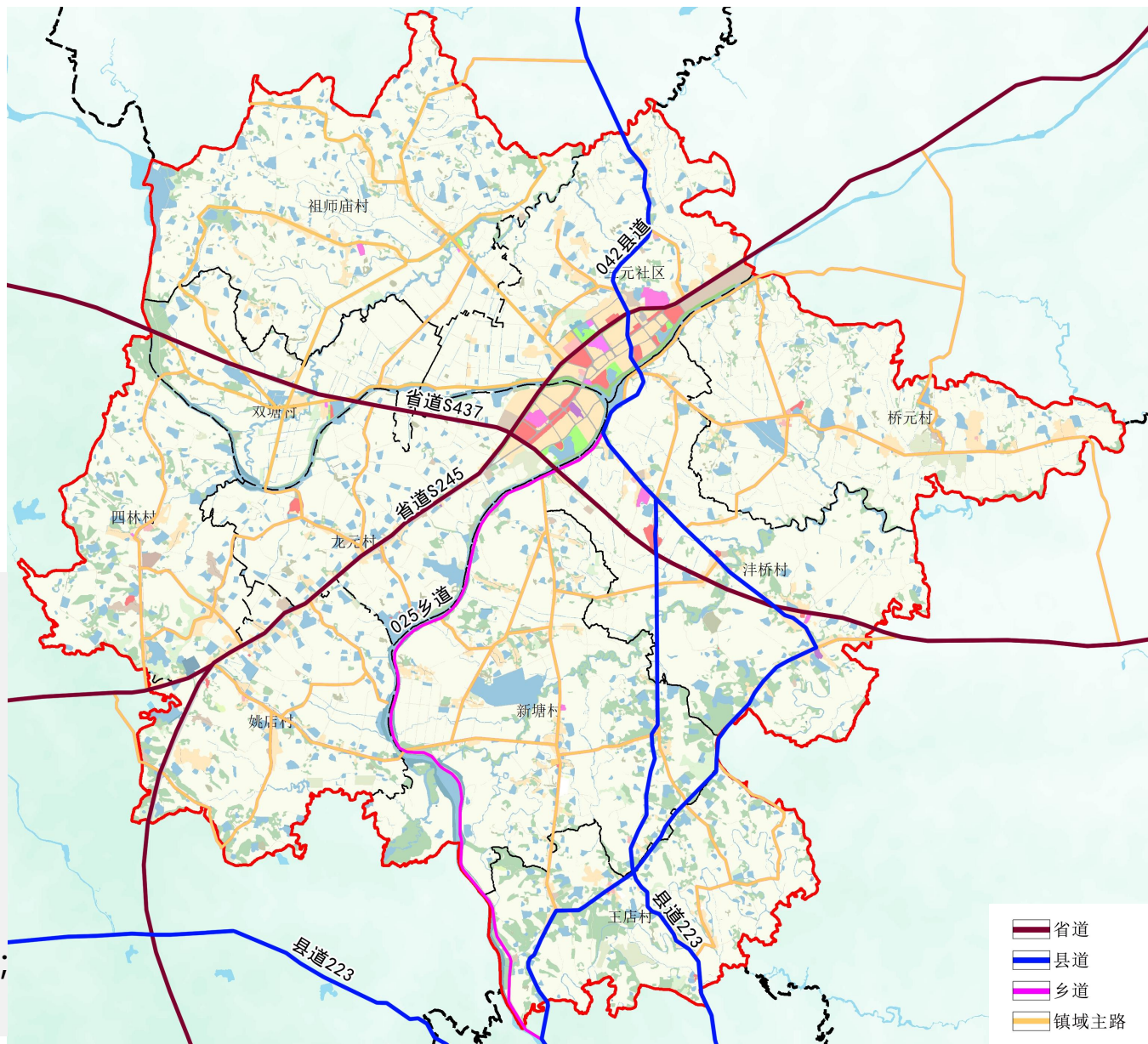
对外交通

对外交通主要有S245省道、S437省道、042县道、223县道、025乡道。

内部交通

提标镇域主路，增强居民点间及镇政府驻地之间交通联系。

- 1.S245省道沿着史河干渠方向横穿镇域，南至叶集城区与河南省信阳市，北至霍邱县，带动三元镇与叶集城区、霍邱县城的经济联系。S437省道沿着沔西干渠方向横穿镇域，南至河南省信阳市，西接入105国道直达六安城区，带动三元镇与河南的贸易发展。；
2. 镇域主路联系各主要居民点，形成网状布局，加强镇域内部联系；



■ 支撑体系

□ 公共服务设施规划

规划构建“镇政府驻地乡镇级综合服务区-村级15分钟生活圈-自然村”三级公共服务设施网络。

镇政府驻地-乡镇级综合服务区1个：乡镇级公共服务设施包括政务服务中心、教育、乡镇卫生院、养老院、文化站、乡镇公园、农贸市场、商业中心等。

村级15分钟生活圈14个：生活圈应包括为民服务大厅、党群活动室、养老服务站、文化活动室、文体活动广场、卫生室、金融电信服务点、农资站、邮政网点、图书室、公共厕所、宣传报刊栏等。

项目名称	设施要求与建议
养老服务站	建筑面积一般不低于200平方米
公共厕所	建筑面积：30-60m²
党群服务中心	建筑面积：≥300m²
文化活动室	建筑面积：70-200m²
宣传报刊栏	综合布置，多处配置
图书室	建筑面积：30-60m²
文体活动广场	用地面积1000m²
特色民俗场地	用地面积600m²
卫生室	业务用房不低于150m²、占地面积不少于300m²
金融电信服务点	建筑面积：30-40m²
农资站	建筑面积：40-60m²
邮政网点	建筑面积：30-40m²



国土空间总体布局

六安市叶集区三元镇国土空间总体规划（2021-2035年）

■ 支撑体系

□ 给排水设施规划

供水：区域供水+农村集中饮水 污水：补充农村污水处理终端

给水工程

- 全面提高供水水质，建成统筹城乡，服务均等的供水系统。三元镇用水水源为金寨水厂，实施严格水源保护。现状水厂三元镇新林（侯堰头水厂），现状水源为史河总干渠，设计生产规模：5000m³/d，目前日供水能力为4000 m³/d，因近期金寨至叶集段新铺DN1200主管网具备通水条件，待满足乡镇水压水量后，此处水厂调整作为备用水源使用。

• 污水、排水工程：

- 污水：镇政府驻地现有一处污水厂
- 规划对其它村庄按需配置污水处理设施，收纳处置农村生活污水基本满足污水处理需求。
- 雨水：沿街修建雨水u型盖板沟，充分利用现状沟渠与道路边沟，使雨水顺地势排入周边水体。



■ 支撑体系

□ 电力电信燃气设施规划

供电工程

- 规划保留现状 35kV 姚店变电所和区域供电设施220kV叶桥变。35kV姚店变电站位于叶集区三元镇姚店村黄星组（245省道路边），规模为35千伏变电站。村10kV电力线建议采用架空方式敷设。根据道路网及负荷情况布局架设网络且合理配置变压器。

通信工程

- 为满足市民收、寄邮件的需求，在现状邮政支局的布局基础上，按照每座邮政支局服务半径约 1500 米的标准，现状满足要求；计划对三元数字乡村，智慧农业，雪亮工程监控，魅力三元，各种云业务等各个数字化平台服务集约化到叶集城市大脑数字化一个平台上，打造数字化三元。全面实现互联网、物联网全覆盖。

供气工程

- 镇政府驻地近期由现状液化气储罐站供气，远期采用管道燃气接入叶集城区燃气管道。其余乡村可采用瓶装液化气，或使用沼气、秸秆、农作物废弃物等燃料。



■ 支撑体系

□ 防灾减灾设施规划

消防安全

中心消防站结合中心城区使用，规划乡镇消防专职队1处，预留独立用地;各村室依托单位志愿消防队伍和社区群防群治队伍配置微型消防站。

防洪排涝:

规划确定整体排涝标准为20年一遇，加强淠东干渠和陡涧河河治理。

抗震设防标准:

抗震设防标准:基本抗震设防烈度为7度

应急疏散场所:规划村庄主要道路为主要疏散通道，较为开阔的广场、停车场、绿地等空旷场地作为疏散地。

中心应急救灾体系:

应急指挥中心:依托镇政府布局应急指挥中心，应急中心医院:依托现有医疗设施，规划设置灾时医疗救助中心。



■ 支撑体系

□ 乡村风貌保护规划

规划原则：根据镇域内不同的风貌景观特征和产业发展方向，依托既有风貌格局，以“优化乡村生活品质、改善乡村生态环境、强化本土特色民俗文化”为目标，将三元镇规划为3个景观风貌引导片区，分别：

城郊融合景观风貌区：在保证镇政府驻地原有的空间尺度及建筑风貌的基础上，在不丢失生态历史本土风貌的基础上优化提升城郊景观风貌，融合一体化发展。

田园乡居景观风貌区：引入多样化的田园生态景观，塑造地方人文风貌特色，提升整体村宅风貌，塑造乡野美感，从而营造舒适的乡村休闲氛围。

水乡农旅景观风貌区：以自然风光为特色，林水田村架构为基底，在全面保护这一区域的地形地貌和沔西干渠及史河干渠水系的基础上塑造特色水乡农旅风貌。





第四章 镇政府驻地规划

■ 现状概况

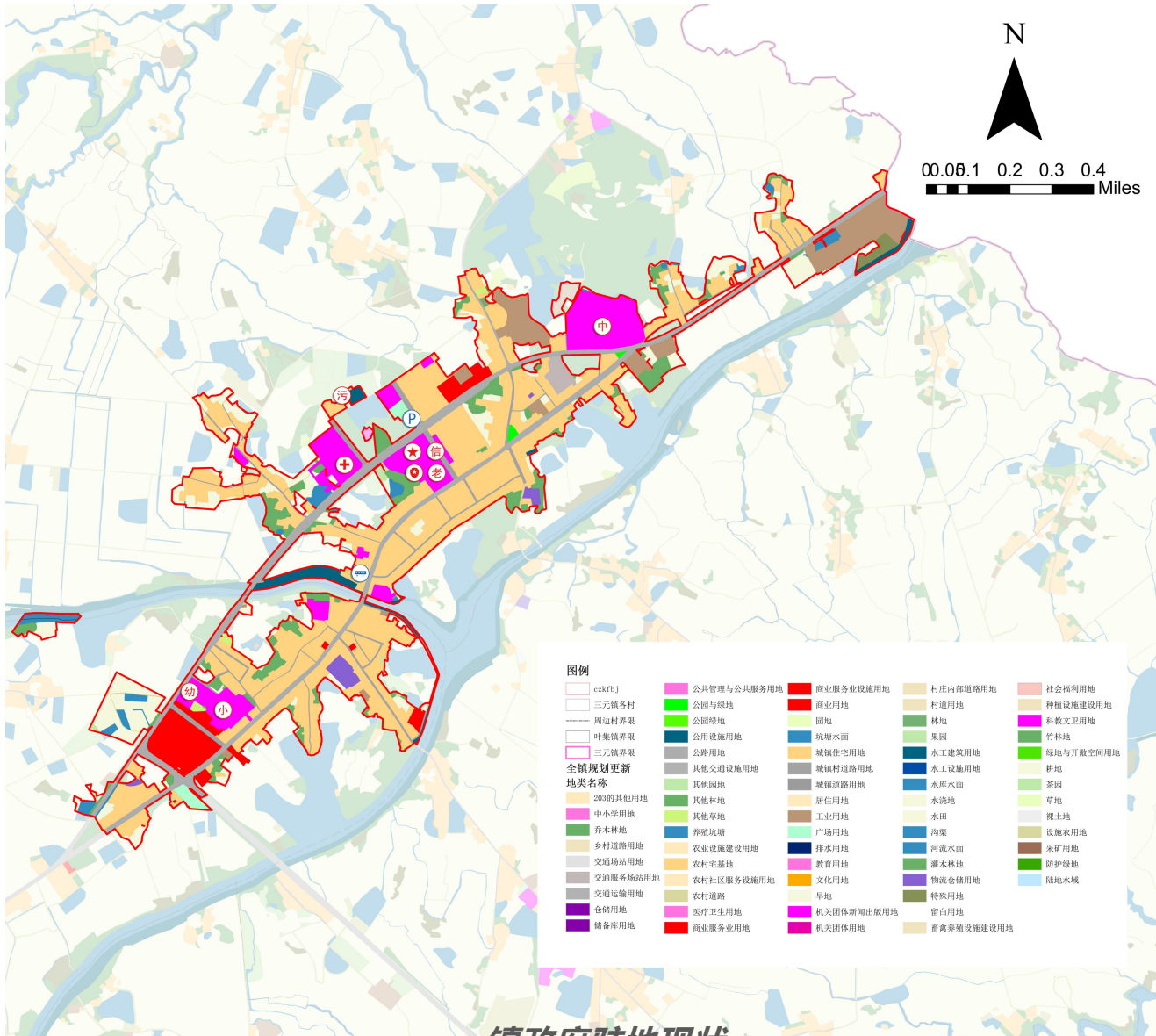
□ 镇政府驻地范围

规划范围为同级城镇开发边界范围，面积为1.58平方公里。

□ 土地利用现状

现状建设用地127.1230公顷，其中居住用地6.1203公顷，公共管理与公共服务用地16.7352公顷；非建设用地31.2779公顷，以耕地与林地为主。

用地编号	用地类型		规划基期年（2020年）	
			面积（公顷）	比重（%）
07	居住用地		64.1203	40.48
	其中	城镇住宅用地	48.4873	30.61
		农村宅基地	15.6331	7.66
08	公共管理与公共服务		16.7352	10.56
09	商业服务业用地		6.8231	0.21
10	工矿用地		10.0852	1.68
11	仓储用地		1.3741	0.87
12	交通运输用地		22.7577	14.37
13	公用设施用地		3.0844	1.95
14	绿地与开敞空间用地		1.1725	0.74
15	特殊用地		0.9795	0.62
16	留白用地		0	0.00
-	非建设用地		31.2779	19.74
合计			158.4098	100.00%



镇政府驻地现状

镇政府驻地规划

六安市叶集区三元镇国土空间总体规划 (2021-2035年)

■ 现状公共设施

教育设施：镇政府驻地现状已建成初中、小学、幼儿园等教育设施，已基本满足现状需求。

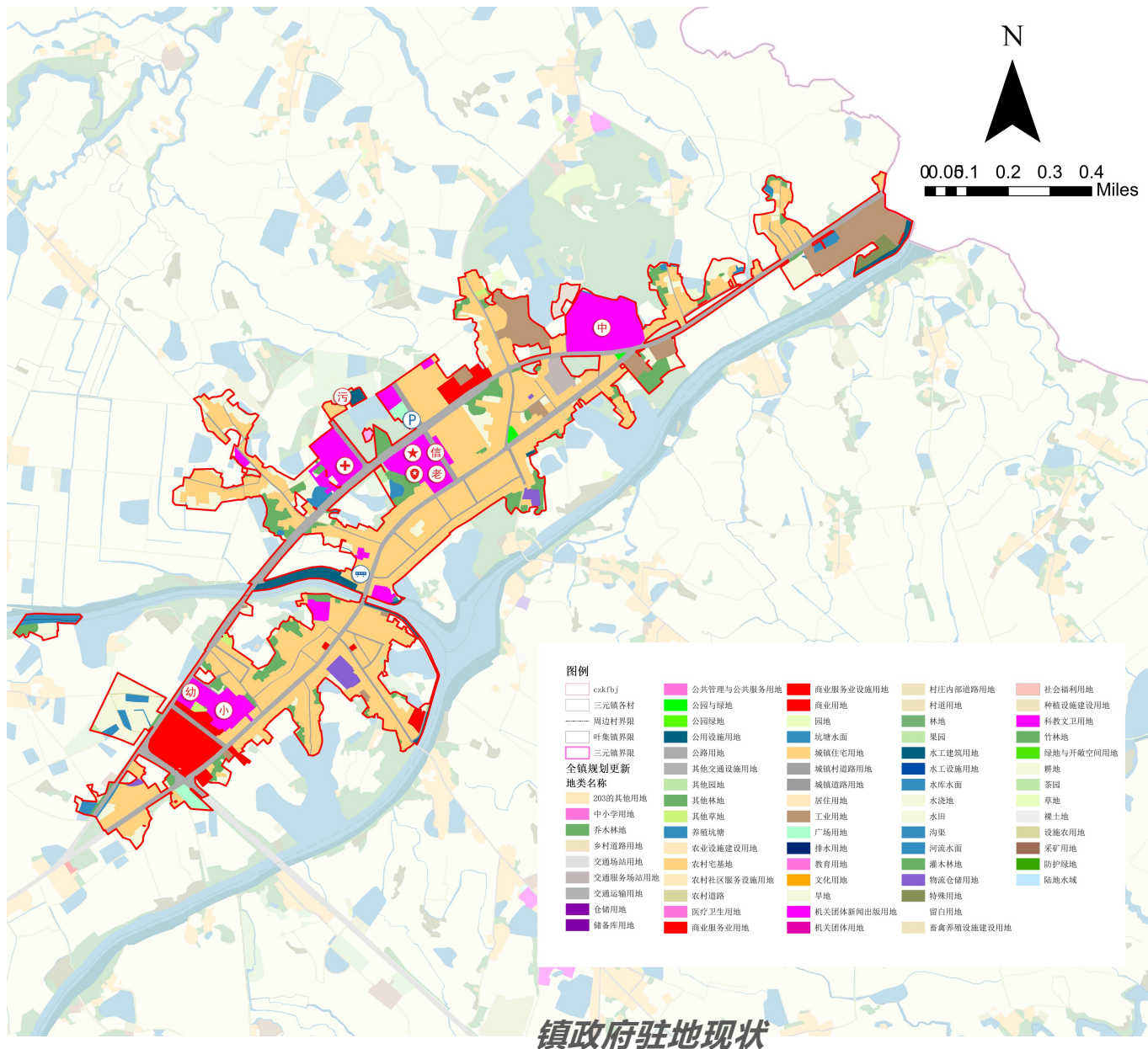
行政办公设施：三元镇服务中心包括镇政府、文化站、派出所等设施基本已建设完成。

医疗卫生设施：三元镇今年新建了镇中心卫生院，已能满足镇域服务要求。

社会福利设施：现状三元镇养老设施配建**亟待完善。**

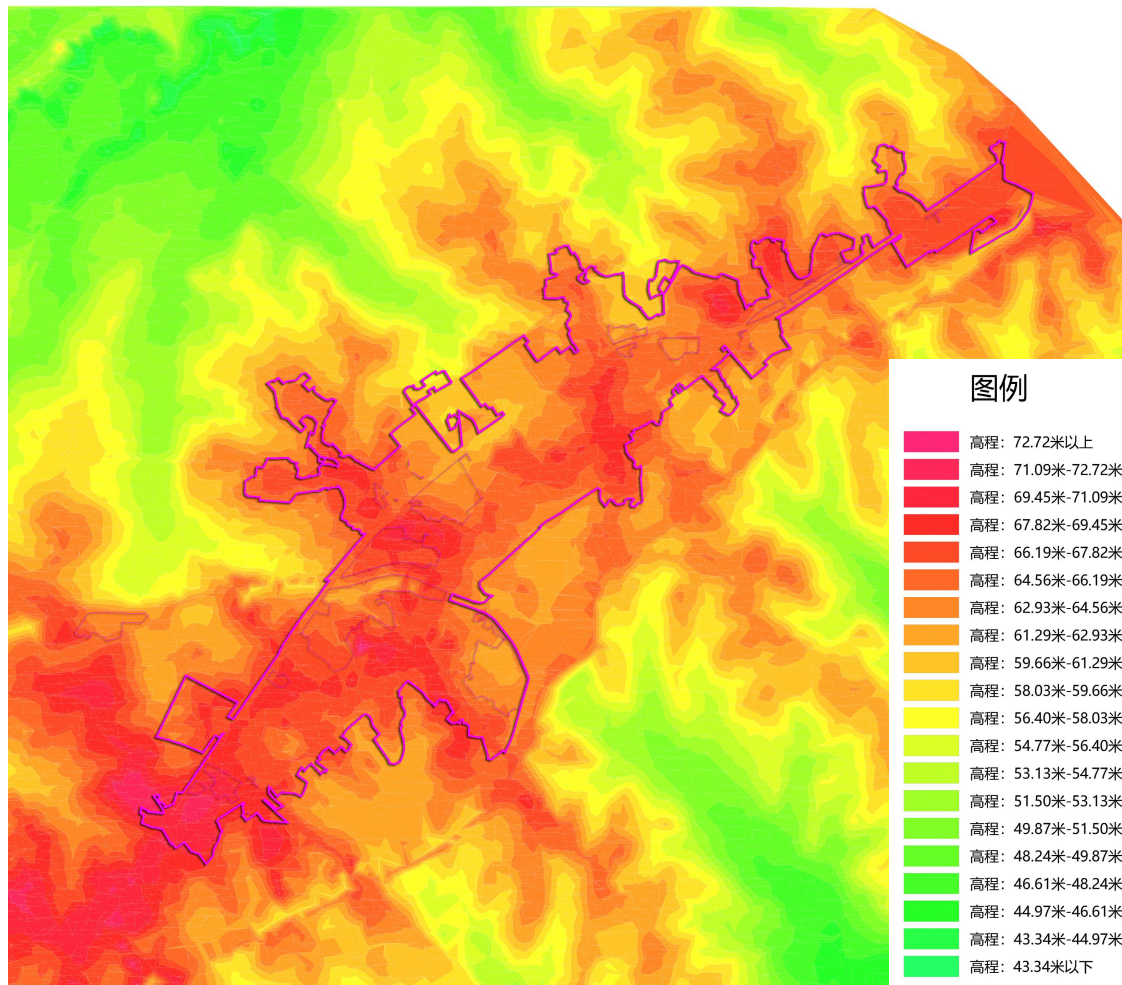
市政设施：现状镇区污水处理厂已建设完成，远期通过扩容满足镇区需求。

道路交通：现状S245、S437、三元大道、锦绣路等城镇主干道已建设完成，现状镇区缺少社会停车场。



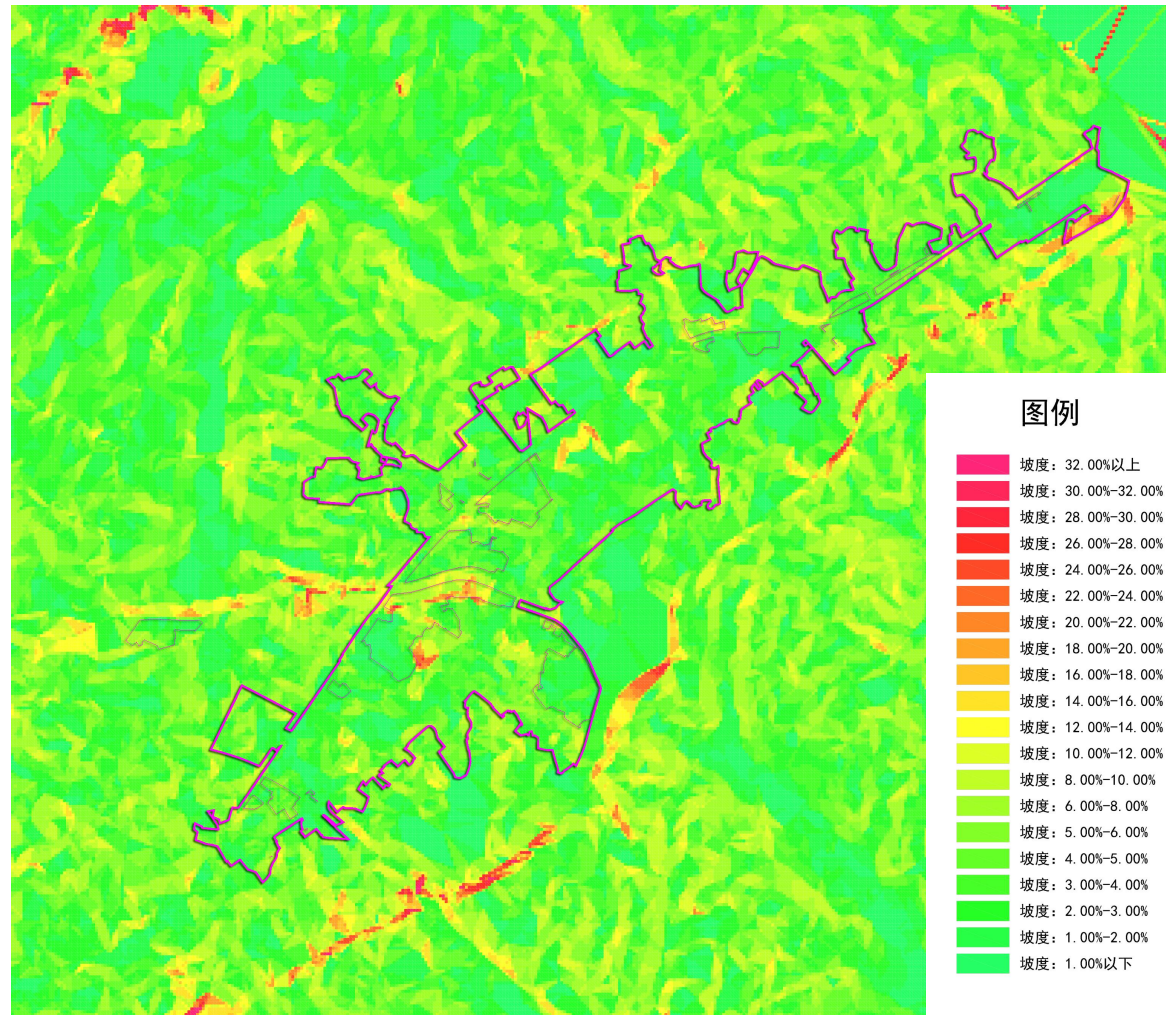
■ 高程分析

三元镇区整体高程较高，整体呈中间高，两边低。最高处约七十米。



■ 坡度分析

镇区整体坡度较为平缓，均在5%左右。



■ 现状问题

现状问题

1. 道路及市政基础设施相对落后

- ✎ 过境交通S245、S437省道对内部生产生活干扰大，依赖过境交通而发展起来的支路路网混乱无序，缺乏停车场地。

2. 镇区功能相对单一，用地布局亟待优化

- ✎ 镇区内商业以小尺度沿街商业为主，集镇洪山商贸市场商业氛围较浓，但品质不高，主要针对镇区生活服务，产业功能相对单一；
- ✎ 部分低效用地亟待盘活升级，老卫生院、老粮站等用地闲置，尚待开发。

3. 城镇风貌缺乏特色，开敞空间活力不足

- ✎ 部分建筑质量老旧，商铺店招混乱，建筑质量、建筑风格、环境品质亟待提升；
- ✎ 现状两处广场均位于S437镇区入口处，东部缺乏集中的绿地和广场，沿沔东干渠、沔西干渠、史河总干两岸开放空间利用不充分，生态绿地未形成规模。

优化策略

1. 优化路网布局，构建完善网络体系

- ✎ 落实S437省道建设工程，构建网络化交通系统，对重点交叉口进行梳理，缓解镇区内部交通压力，增加停车场地，完善静态交通设施。

2. 盘活闲置用地，提升商贸服务功能，强化产镇村融合

- ✎ 增强土地复合利用，同时挖掘存量及潜力空间（例如老卫生院改为社会福利院），完善镇区基础配套，引导乡村人口集聚，进一步强化产镇村融合发展。

3. 优化开敞空间布局，提升活力

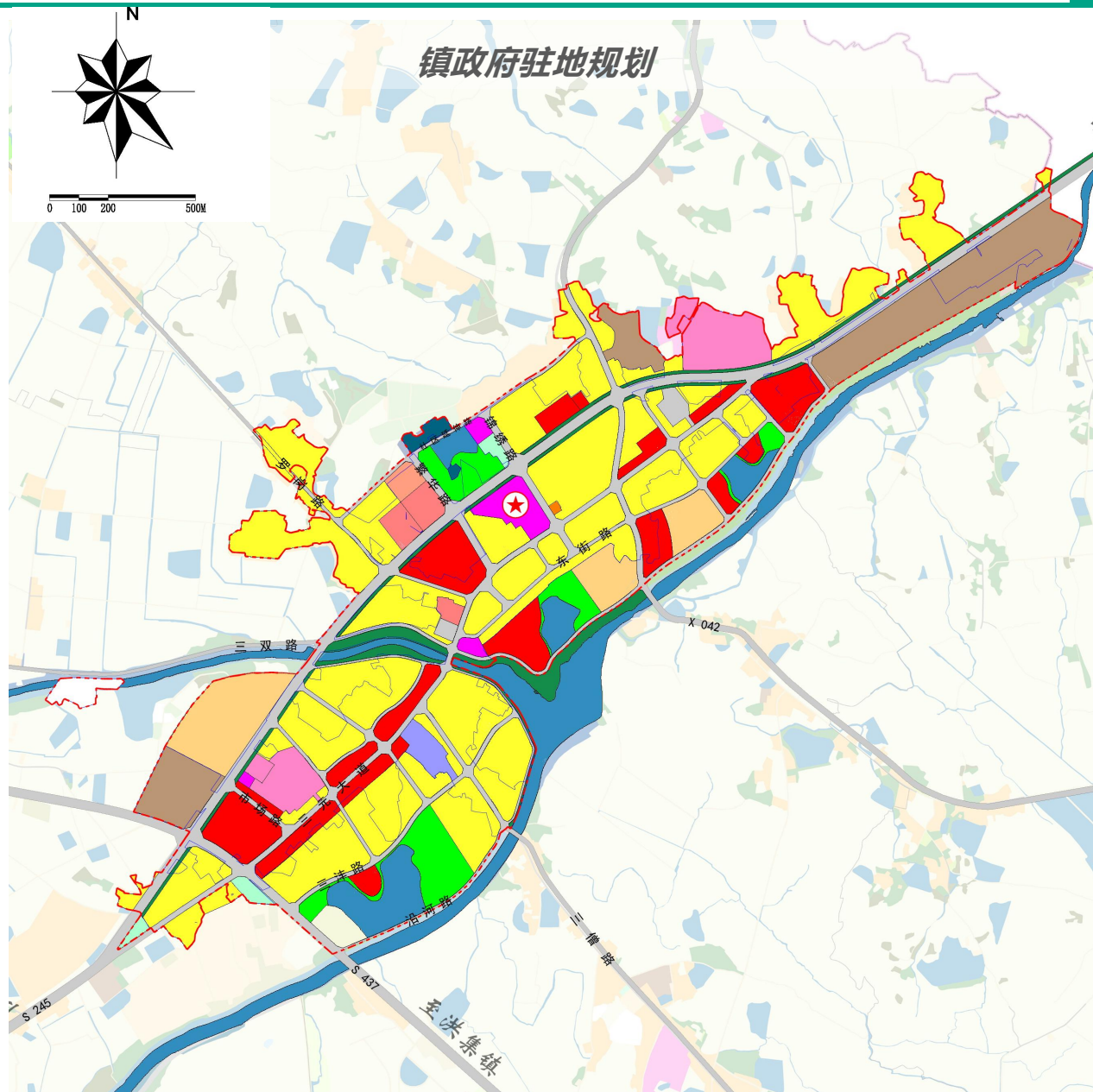
- ✎ 加强风貌建设指引，提升镇区整体特色；
- ✎ 对现状街道及沔东干渠、沔西干渠、史河总干沿线进行空间治理，提升开敞空间的内生活力。规划在东部沿河增加公园绿地，满足片区居民日常生活需求。

■ 用地布局规划

镇区城镇建设用地规模不得超过上级划定城镇开发边界1.58平方公里。

规划末期镇政府驻地用地规模158.41公顷，其中居住用地68.9653公顷，占比43.54%，公共管理与公共服务用地面积17.5332公顷，占比11.07%，商业服务业用地16.9969公顷，占比10.73%，工矿用地14.4431公顷，占比4.06%，绿地与开敞空间用地6.4249公顷，占比4.06%。

用地编号	用地类型	规划基期年（2020年）		规划目标年（2035年）		变化量	
		面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）
07	居住用地	64.1203	40.48%	68.9653	43.54%	4.8450	3.06%
	其中 城镇住宅用地	48.4873	30.61%	68.9653	43.54%	20.478	12.93%
	农村宅基地	15.6331	7.66%	0	0.00%	-15.6331	-9.87%
08	公共管理与公共服务	16.7352	10.56%	17.5332	11.07%	0.798	0.50%
09	商业服务业用地	6.8231	0.21%	16.9969	10.73%	10.1738	6.42%
10	工矿用地	10.0852	1.68%	14.4431	9.12%	4.08	2.58%
11	仓储用地	1.3741	0.87%	1.7573	1.11%	0.3832	0.24%
12	交通运输用地	22.7577	14.37%	29.7369	18.77%	6.9792	4.41%
13	公用设施用地	3.0844	1.95%	0.979	0.62%	-2.1054	-1.33%
14	绿地与开敞空间用地	1.1725	0.74%	6.4249	4.06%	5.2524	3.32%
15	特殊用地	0.9795	0.62%	0	0.00%	-0.9795	-0.62%
16	留白用地	0	0.00%	1.5732	0.99%	1.5732	0.99%
-	非建设用地	31.2779	19.74%	0	0.00%	-31.2779	-19.74%
合计		158.4098	100.00%	158.4098	100.00%		



■ 功能布局结构

顺应地形 退让生态空间

以自然河流及地形地貌为基础，明确城镇建设退让的生态空间

依据需求 明确发展方向

依据城乡发展的需求，综合三元建设现状经济发展、对外交通，明确集镇发展方向

确定结构 明确功能分区

明确空间结构，确定“一心、一轴、一带、三组团”的空间结构

空间结构

一心：公共服务中心

位于镇区中心地带，规划依托镇区政务中心、社区公园、社会停车场等配套设施打造综合服务核心。

一轴：城镇发展轴

为贯穿镇区南北的纵向联动轴，规划依托现状省道打造综合服务功能。

一带：滨河景观带

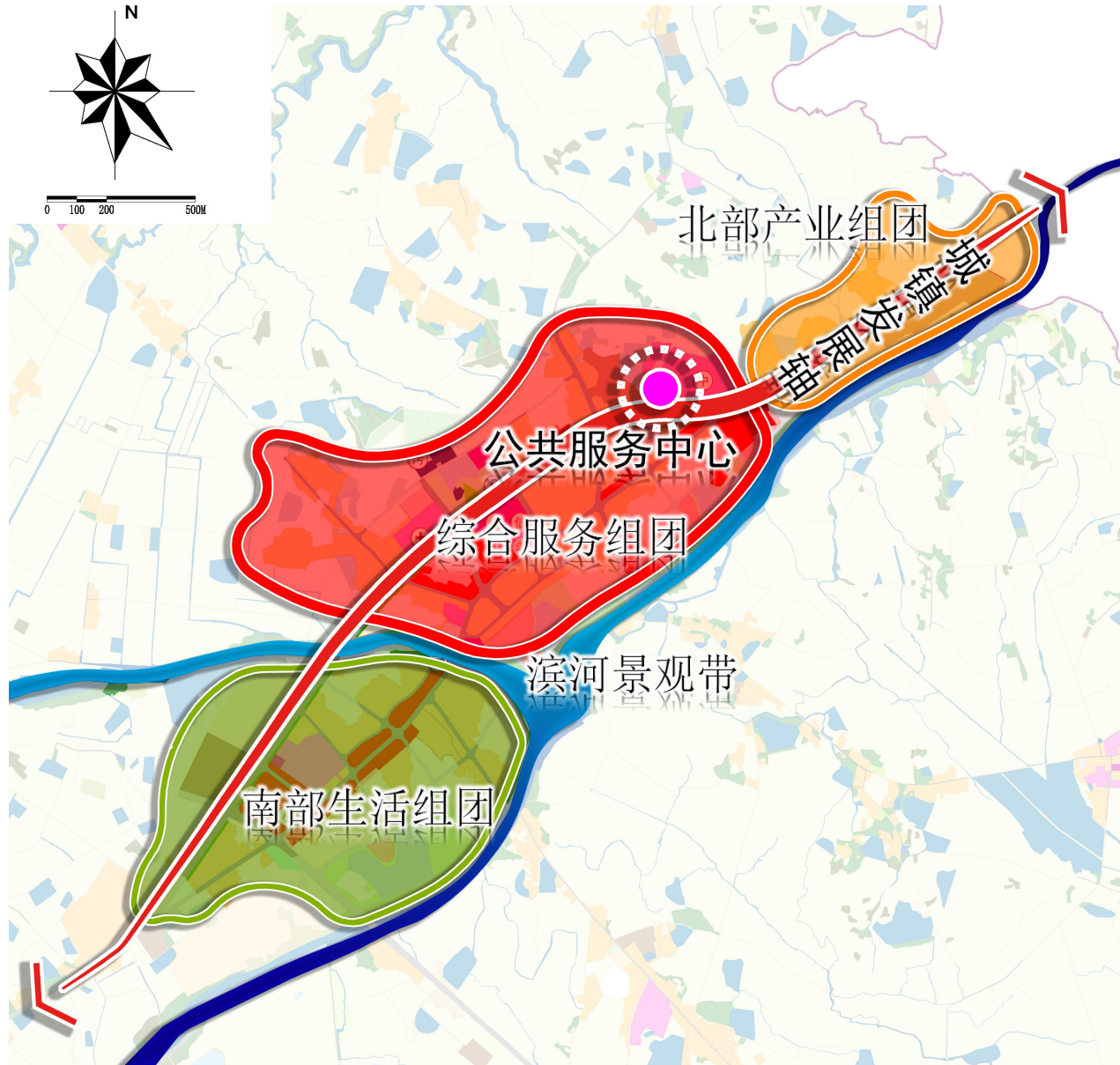
围绕史河干渠、沔东、沔西干渠建设以生态滨水为主题的景观带，利用岸线景观塑造，进一步彰显城镇山水风貌特色。

三组团：

北部产业组团：依托镇政府驻地现状北部产业，完善道路网络格局，打造北部产业组团。

南部生活组团：位于镇区南侧，借助良好的生态景观，注重人居环境提升，打造南部宜居生活组团。

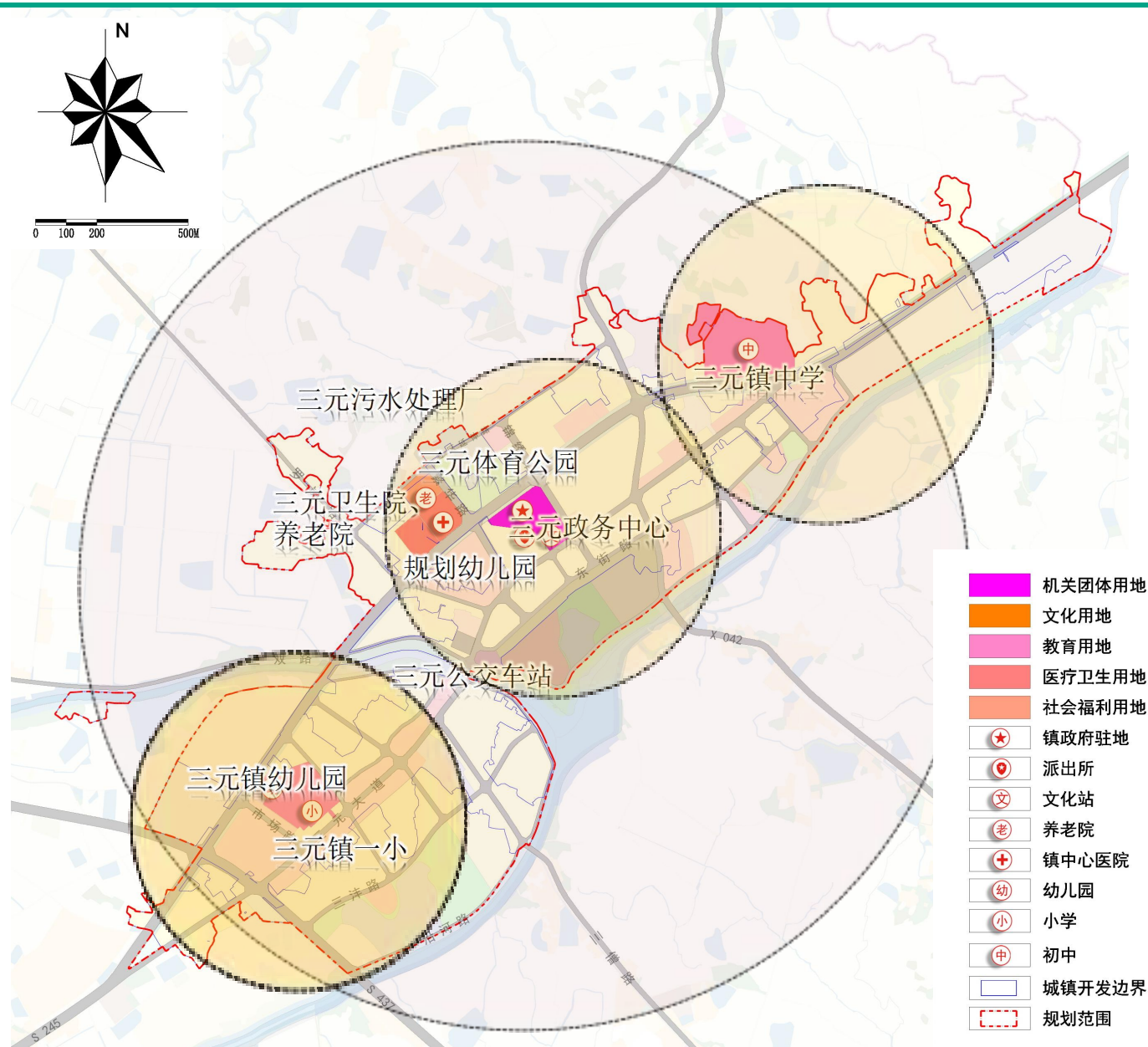
综合服务组团：延续现有的小镇特色的文脉肌理，补足基础设施和公共服务设施短板，强化城镇服务职能，构建镇区综合服务中心。



■ 公共服务布局规划

根据镇区规模和乡镇公共服务设施配建要求，构建“1+3”的城镇生活圈体系，镇区共划分15分钟生活圈1个，5-10分钟生活圈3个。

设施类型	设施名称	15分钟生活圈	5-10分钟生活圈
公共管理	镇政府	■	—
	各项管理机构	■	—
	公安局、多镇便民服务中心、农村综合服务平台)	●	—
公共教育	小学	■	—
	幼儿园、托儿所	●	●
文化体育	综合文化中心(文化馆、图书馆)	■	—
	室外体育设施	—	●
医疗卫生	卫生院	●	—
社会保障	养老院、敬老院	●	—
商业服务	综合商场	■	—
	特色市场、农贸市场	■	—
	宾馆、旅店银行	■	—
	电信局、邮政局等商业网点游乐设施、康体设施	■	■
	社区商店	—	■



■ 公共空间与绿地系统

规划形成“**一心一轴两带多点**”的公共空间与绿地系统。

构建“城镇公园+口袋公园+绿道网络”的公园绿地体系。在现状围绕镇区现状水系打造综合公园的基础上，充分利用边角空地、零碎地、闲置地等见缝插针式的形成口袋公园，构建镇区公共空间与绿地系统。

一心：镇区中心体育公园

位于镇区中心地带，规划依托镇区政务中心、社区公园等配套设施打造综合服务核心。

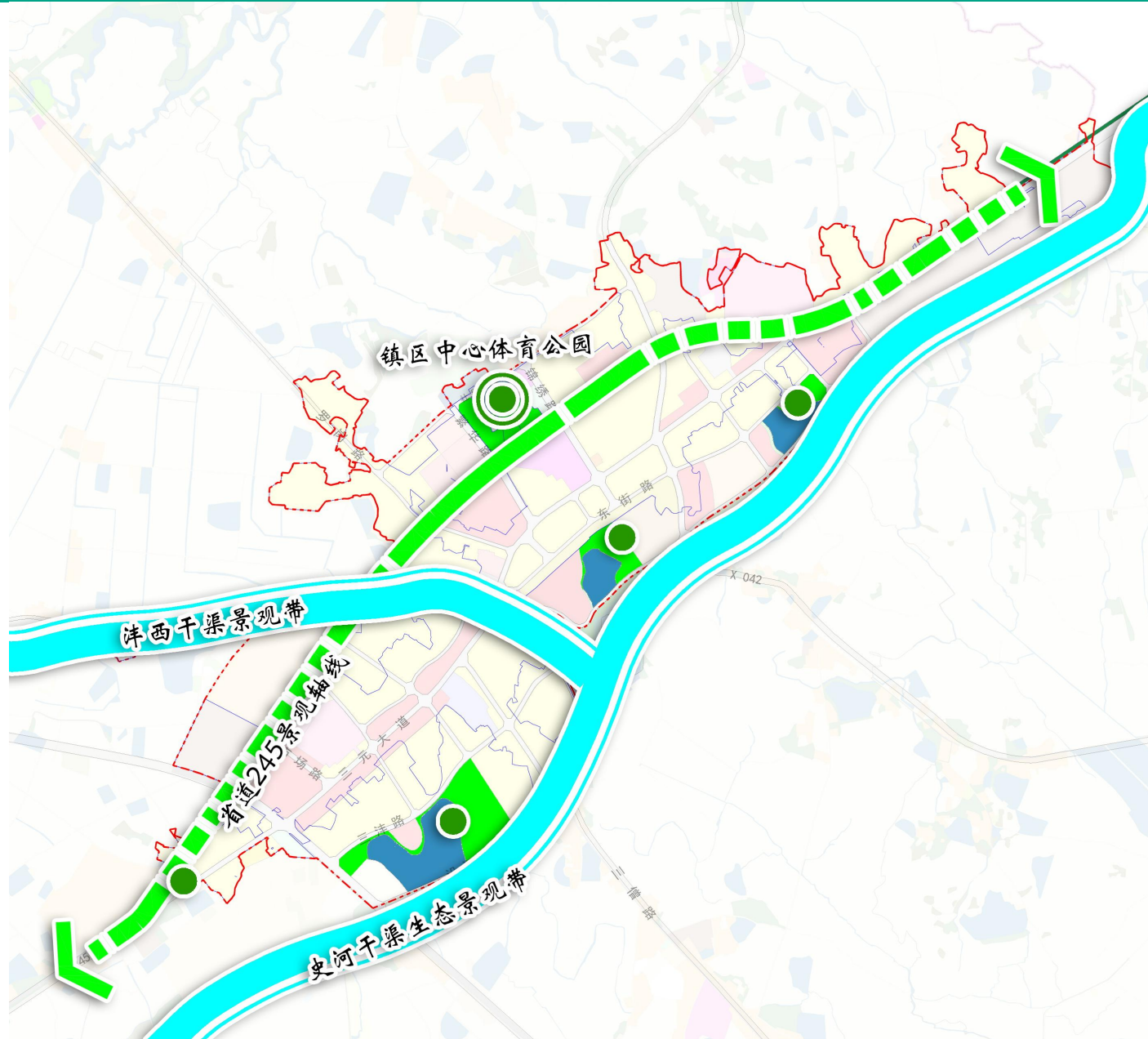
一轴：省道245景观轴线

省道245景观轴线，贯穿政府驻地多处节点。

二带：史河干渠滨水景观带、沔西干渠滨水景观带

围绕史河总干渠、沔东、沔西干渠河建设以生态滨水为主题的景观带，利用现状滨水景观打造滨水景观带。

多点：多个公园广场节点。



■ 道路交通规划

④ 优化提升镇村联系，完善对外交通网络

融入区域交通体系格局，规划落实S437省道北段，加强三元镇与周边城镇联系。

④ 优化集镇内部道路格局，疏散外部车流，完善慢行系统

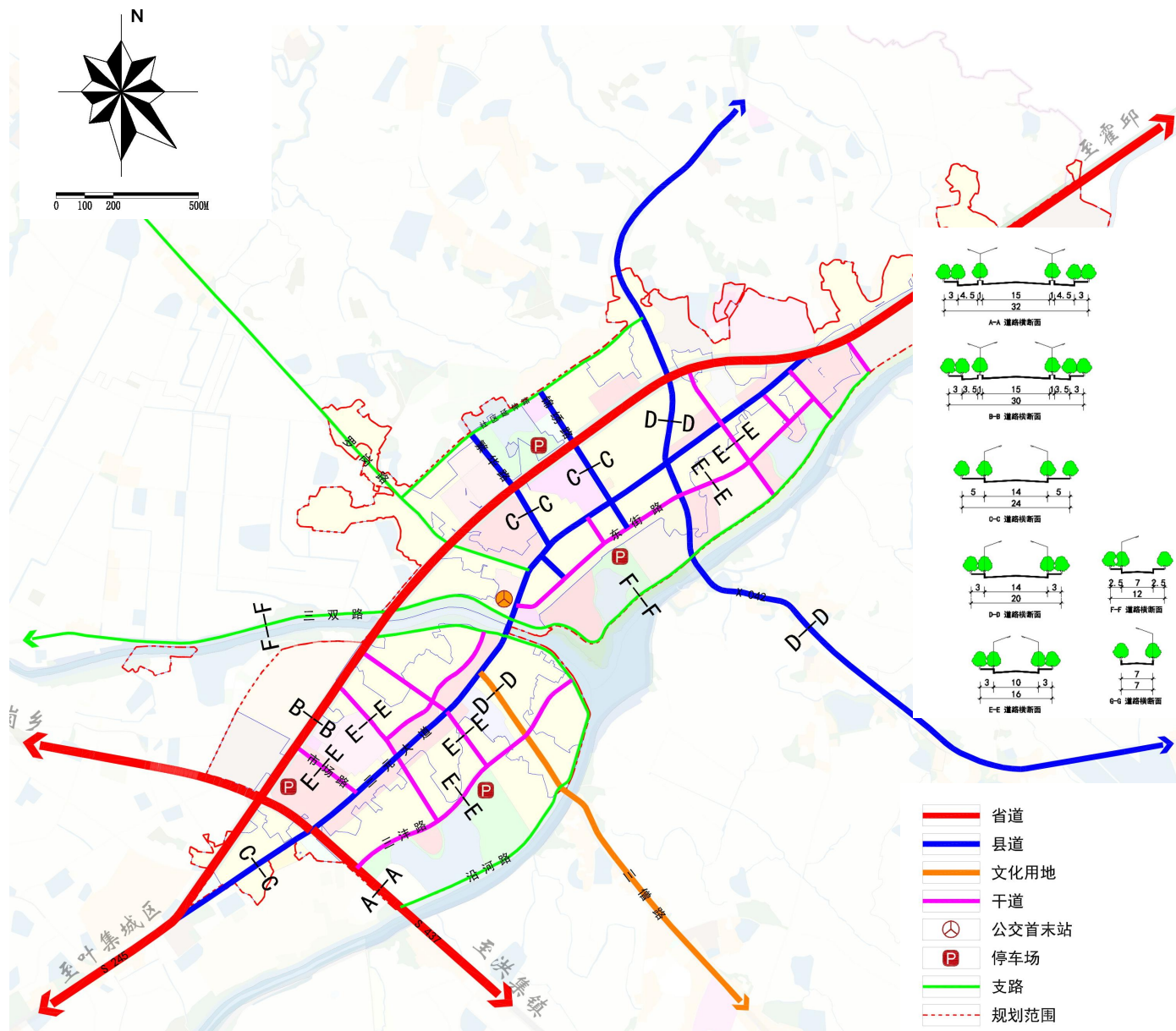
通过S245省道、S437省道实现车行道外绕互通，疏解镇区内部交通压力，提高现状道路等级，增加次干路和支路网密度，打通断头路，完善镇区内部步行系统。

④ 明确镇区内部客货运场站、停车场等交通设施规模与布局

交通场站：规划保留现状客运站，承担镇区交通集散功能；

公交首末站：规划保留镇区公交首末站；

停车设施：镇区停车设施以配建为主，公共为辅，规划在镇政府北侧集合体育公园新建1处公共停车场，停车场配建充电基础设施。



■ 给水工程规划

⊕ 用水量预测

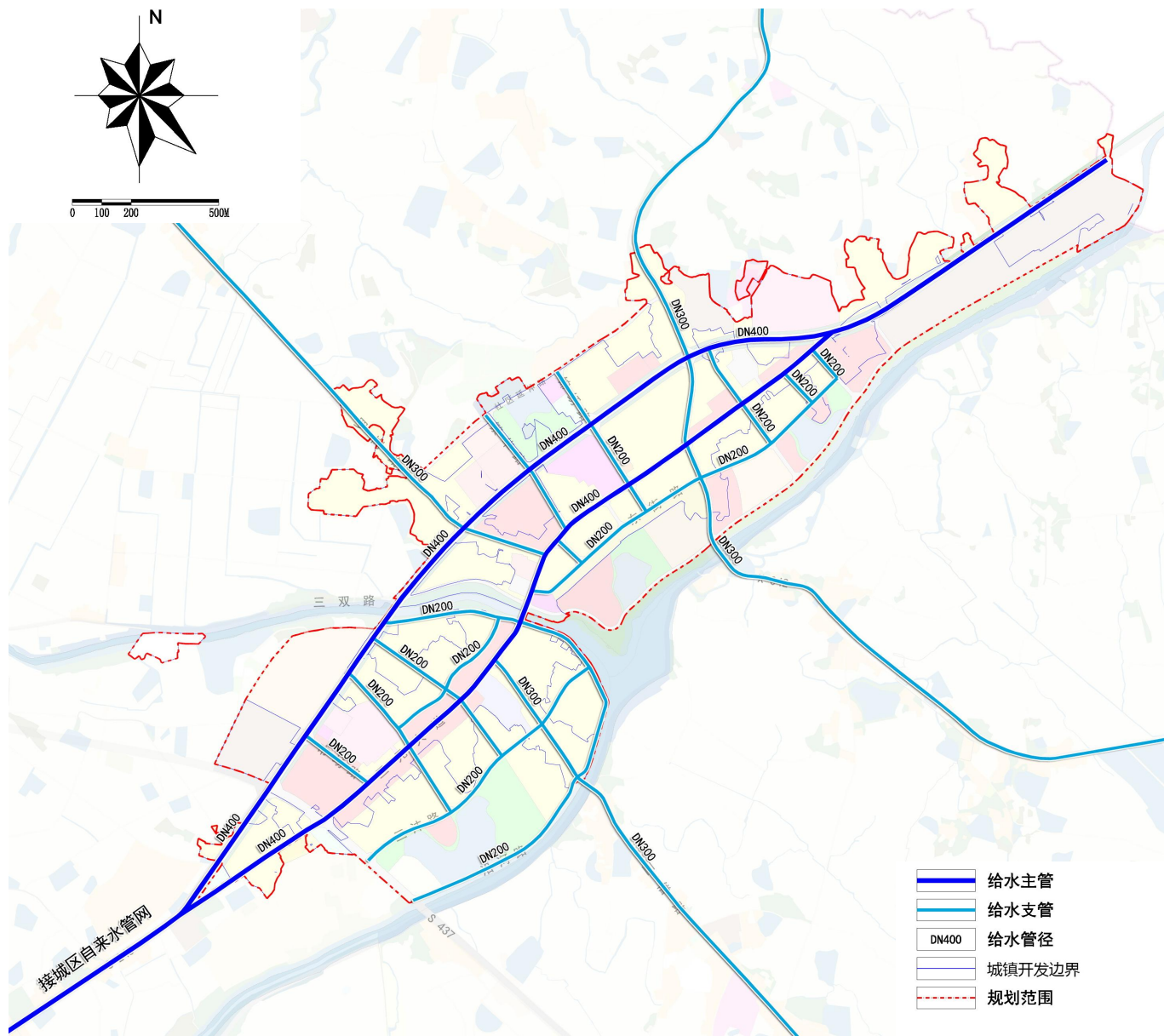
三元镇用水主要包括居民生活用水、产业用水、公共设施用水等。规划三元镇政府驻地人口规模10001人。规划确定三元镇人均综合用水指标为100（升/人·日），三元镇政府驻地最高日总用水需求约为1000.1吨/日。

⊕ 供水水源

三元镇政府驻地现状饮用水源来自叶集区三元镇新林水厂，规划三元自来水接叶集城区供水官网，水源来自金寨自来水厂，三元镇新林水厂调整作为备用水源使用。

⊕ 给水管网规划

结合地形，规划采用环状+枝状结合的给水系统，主干管沿着S245、三元大道布局，管径400mm，次干管沿次要道路与巷道布局，管径为200-300mm。



■ 污水工程规划

③ 污水量预测

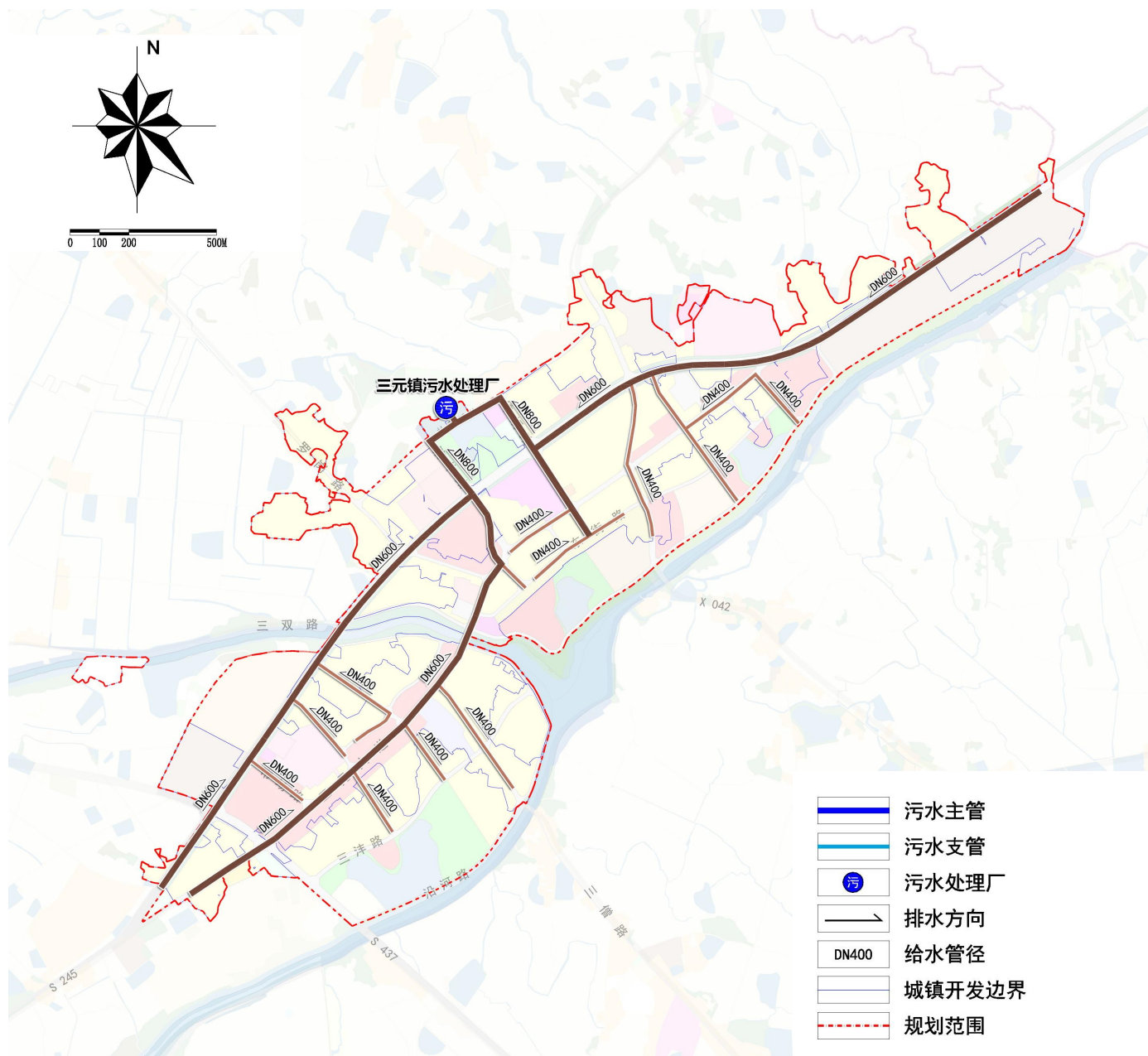
三元镇用水主要包括居民生活用水、生产污水、污水量按照用水量85%计算，预测三元镇政府驻地污水量规模850.01m³/d。

③ 污水设施

规划对镇区东部污水处理厂予以保留，占地面积0.85公顷。

③ 污水管网规划

规划结合现状路网敷设污水处理管网，经过污水厂处理后达标后排放，出水水质要求达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级B类水排放标准。主干管管径400-800mm，管网材质可采用HDPE管或双壁波纹管。



■ 雨水工程规划

⊕ 设计标准

(1) 本次规划采用六安市暴雨强度公式进行计算：

$$q = \frac{3600(1 + 0.76 \lg P)}{(t + 14)^{0.84}}$$

其中：q——降雨强度 (L/(s*hm²))

p——重现期 (年)

t——降雨历时 (分钟)

P：雨水管道重现期一般地区取3年，重要干道、重要地区或短期积水能引起严重后果的地区一般取5-10年。

(2) 暴雨计算公式

$$Q = \psi \times q \times F$$

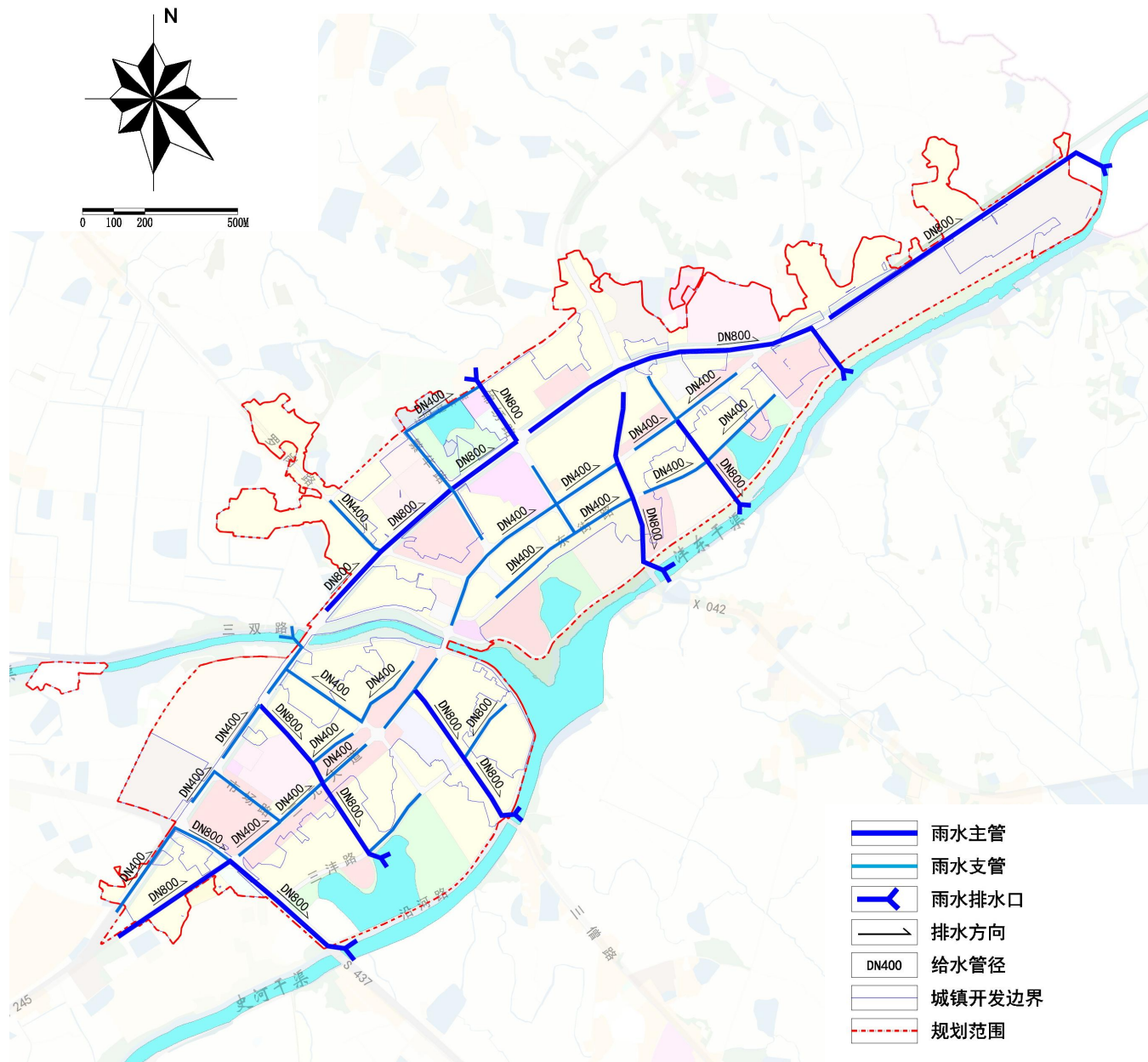
其中：Q——雨水量 (升/秒)

ψ——径流系数

F——汇水面积 (公顷)

⊕ 设计方案

采取雨污水分流制，雨水排入道路边雨水明渠或暗渠，经重力自流就近排入现状水库、沔西干渠、史河干渠等水系。



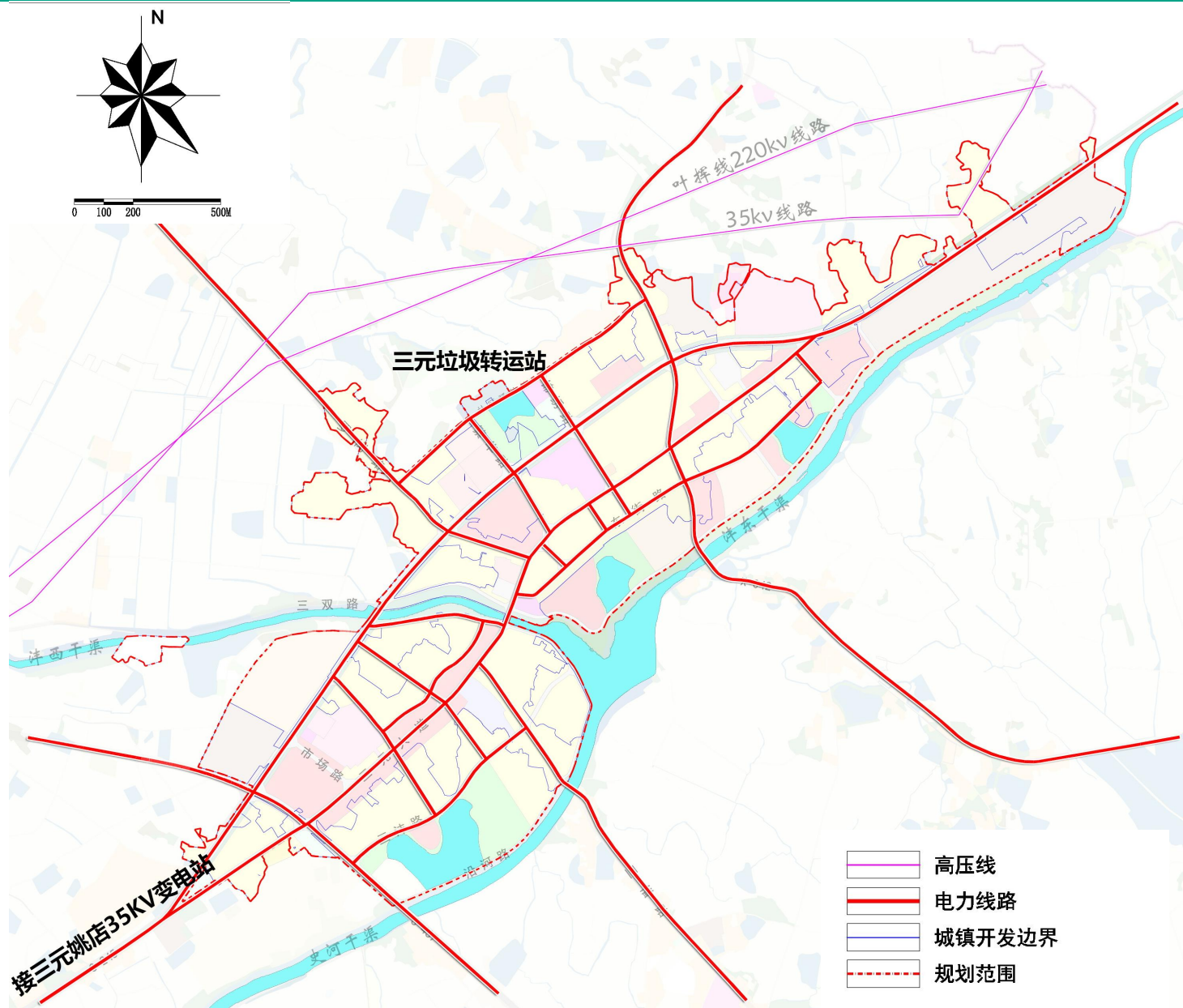
■ 电力工程规划

⊙ 规划原则

供电工程规划应做到新建与改造相结合，远期与近期相结合，供电工程的供电能力能适应远期负荷增长的需要，结构合理，且便于实施和过渡；供电工程设施规划必须符合环保要求，减少对环境的污染和其它公害。

⊙ 电源规划

现状供电电源由三元镇姚店35KV变电站所接入，S245西侧，三元镇姚店村内，沿S245、三元大道以及镇区主要干道设置供电线路，现已实现供电全覆盖，规划保留现状供电所，整理镇区供电网络，电力线沿路架设，老化线路进行改造，提高景观及安全性。



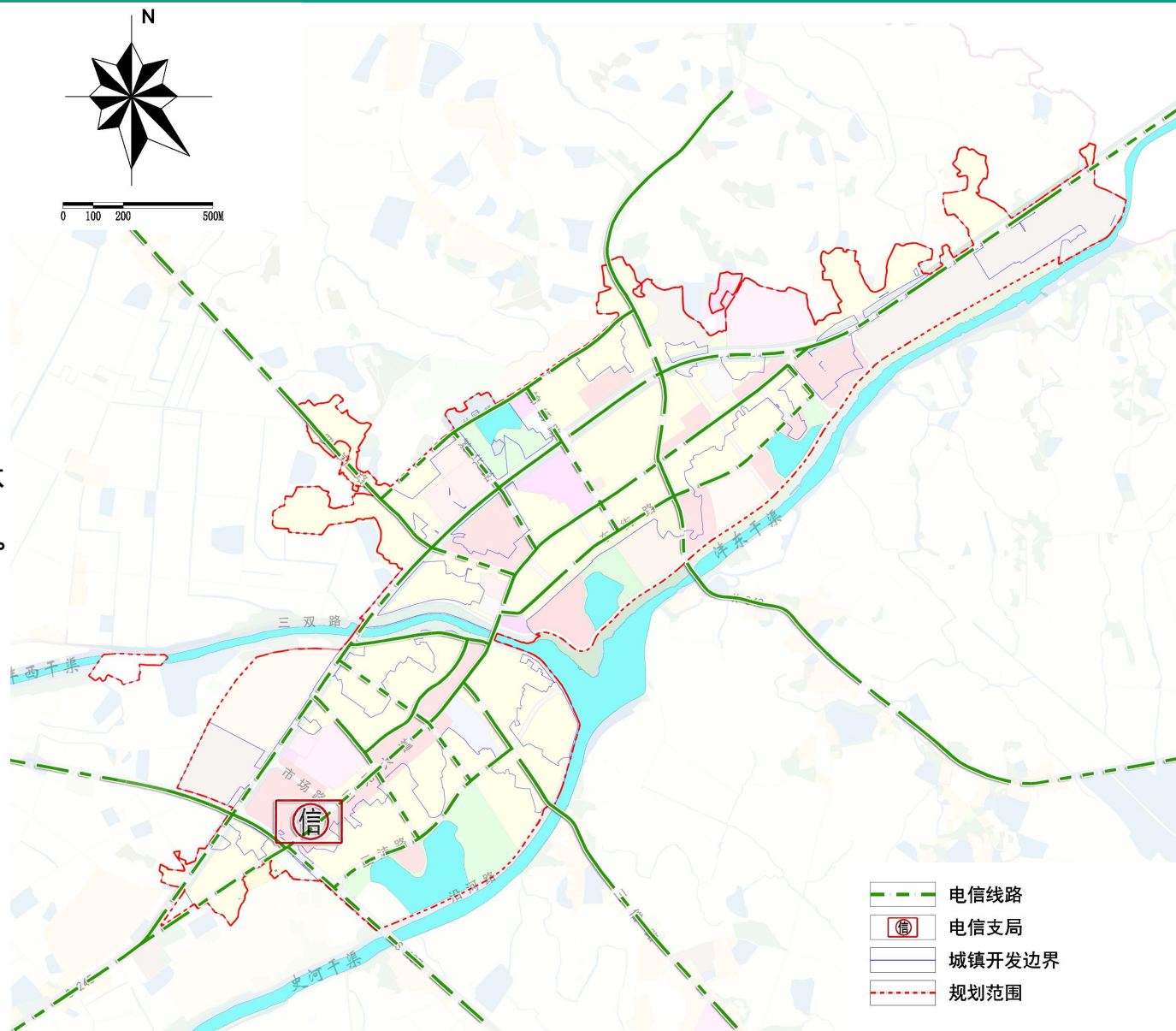
■ 电信工程规划

⊙ 规划原则

通讯工程规划应做到新建与改造相结合，与供电线路避免互相干扰。

⊙ 电信设施规划

镇区现状通信和网络已实现了全覆盖。规划保留现状电信局，整理改造原电信线路。在新建单体建筑设计时，每栋单体建筑入口处应考虑设置电话分线箱，以便电话及宽带线路入户。



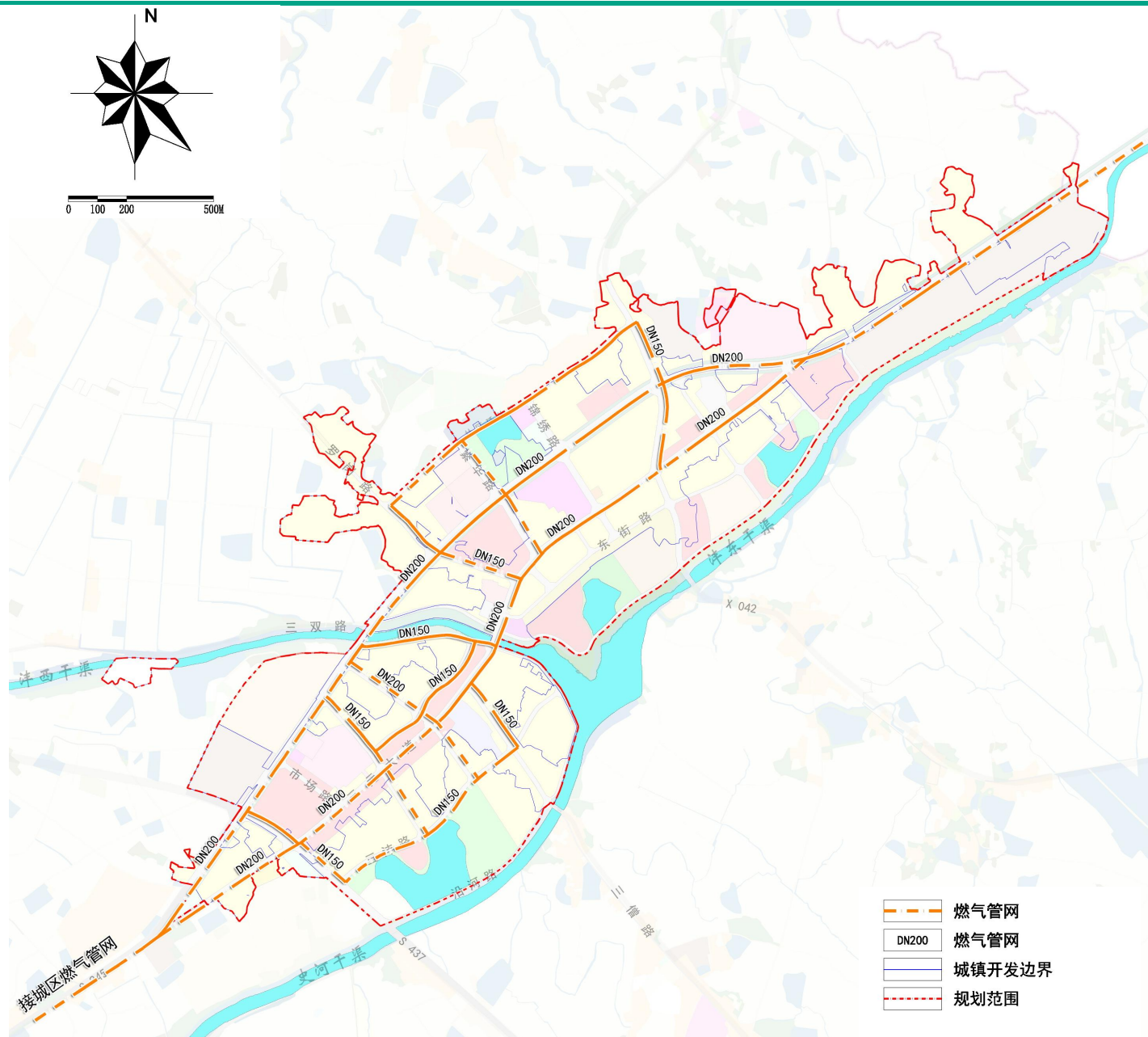
■ 燃气工程规划

⊕ 用气量预测

按照节能降耗要求，参考《城镇燃气规划规范》(GB/T51098-2015)，城镇人均综合用气指标按 5250 兆焦/人·年，天然气热值为 35.3 兆焦/立方米，不可预见用气及其他用气量可按总用气量的 5%估算，预测到 2035 年，镇政府驻地燃气需求量约 18.5万标立方米/年。

⊕ 气源规划

气源为叶集城区燃气管网，从城区引入管道燃气进入镇政府驻地供气，镇政府驻地采用中压一级配气系统。



■ 环卫工程规划

③ 垃圾量预测

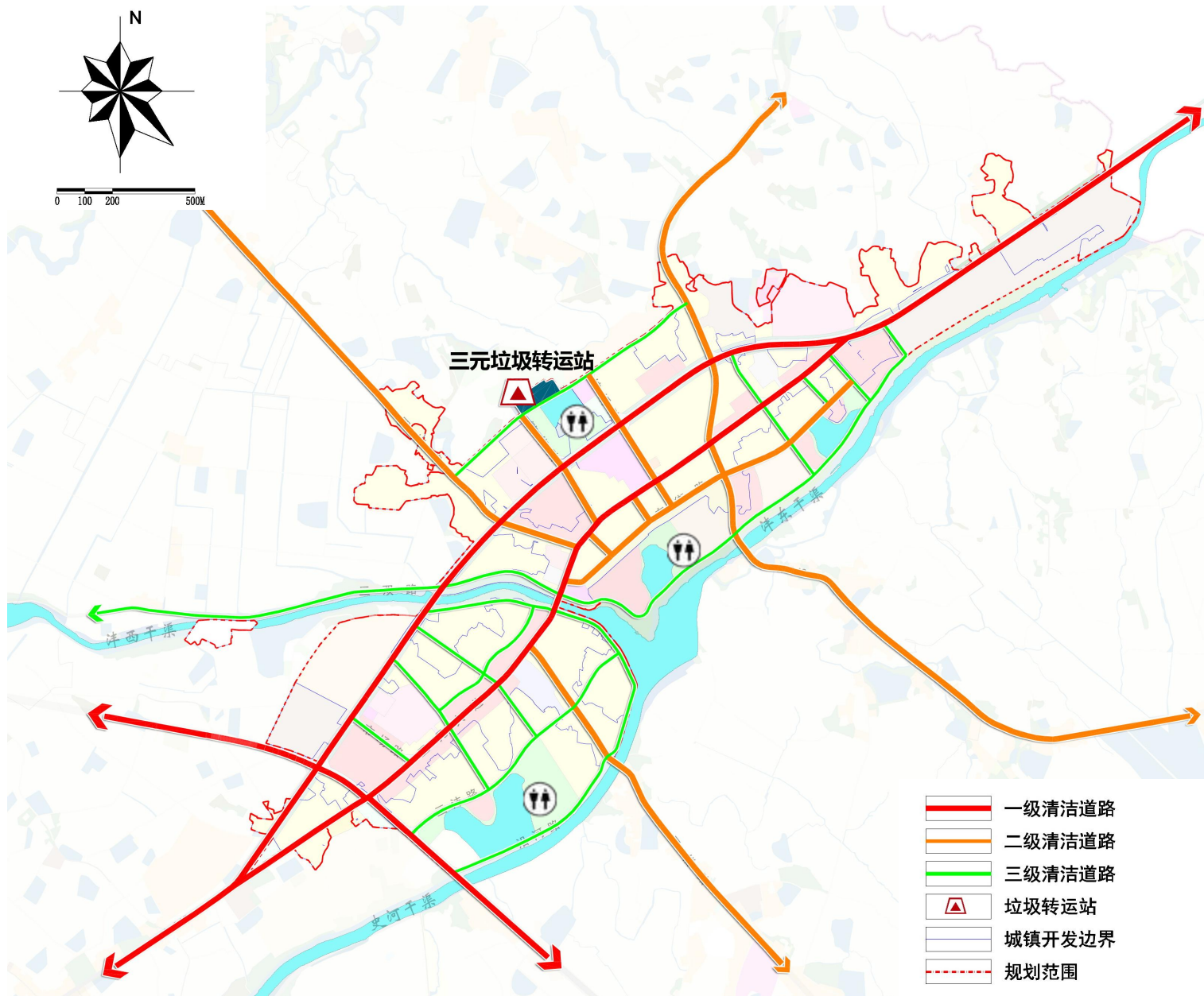
三元镇政府驻地垃圾主要为居民的生活垃圾，按照人均1kg/日的标准，每日产生垃圾量为10001kg。

③ 环卫设施规划

保留现状镇区内垃圾转运站，垃圾由垃圾转运站收集后送至叶集城区统一处理。

③ 公厕与垃圾箱

规划保留现状1处公厕,规划2处公厕。沿主要道路按照70米间距布置垃圾收集桶。



■ 综合防灾规划

③ 防洪规划

依据《城市防洪规划规范》（GB/51079-2016）《六安市城市防洪规划》（2019年修编）要求，三元镇按20年一遇防洪标准设防。

③ 消防规划

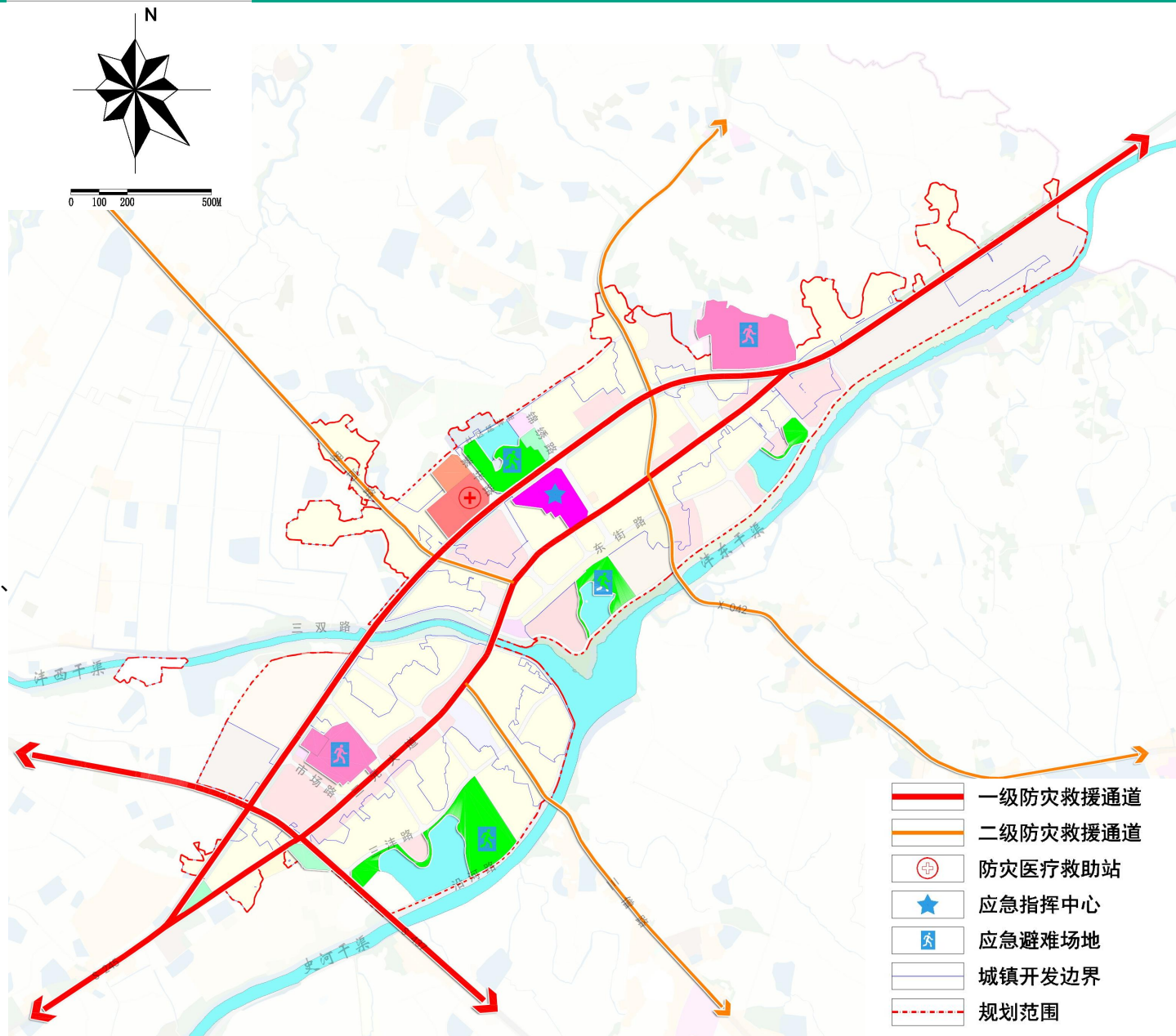
新建建筑物满足消防间距，配备必要的防火设施。建筑物按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）的要求设计，利用现状公共建筑配建微型消防站。

> 抗震规划

规划所有新建建筑和构筑物严格按照国家《房屋建筑工程抗震设防管理规定》要求设计建设，地震烈度按照7度标准设防，规划沿镇区主要干道为综合防灾的一级疏散通道，镇区次干道为二级疏散通道，学校、健身活动场地、社区公园为疏散场地。

③ 防疫规划

依据《城乡公共卫生应急空间规划规范》，划定三元镇中心卫生院作为基层医疗卫生机构，兼具疾病预防控制和医疗救治职能应发挥哨点功能，规划配置应急空间。基层医疗卫生机构应急空间由预检分诊点、发热门诊、发热诊室、（临时）隔离点（室）、采样点、转运场所构成。



■ 四线管控

明确“四线”划定区域，强化集中建设区空间管控

③ 绿线管控

规划确定结构性绿地等重要绿地的控制范围，划定绿线总面积为3.24公顷；严格按照《城市绿线管理办法》相关要求管控。

③ 黄线管控

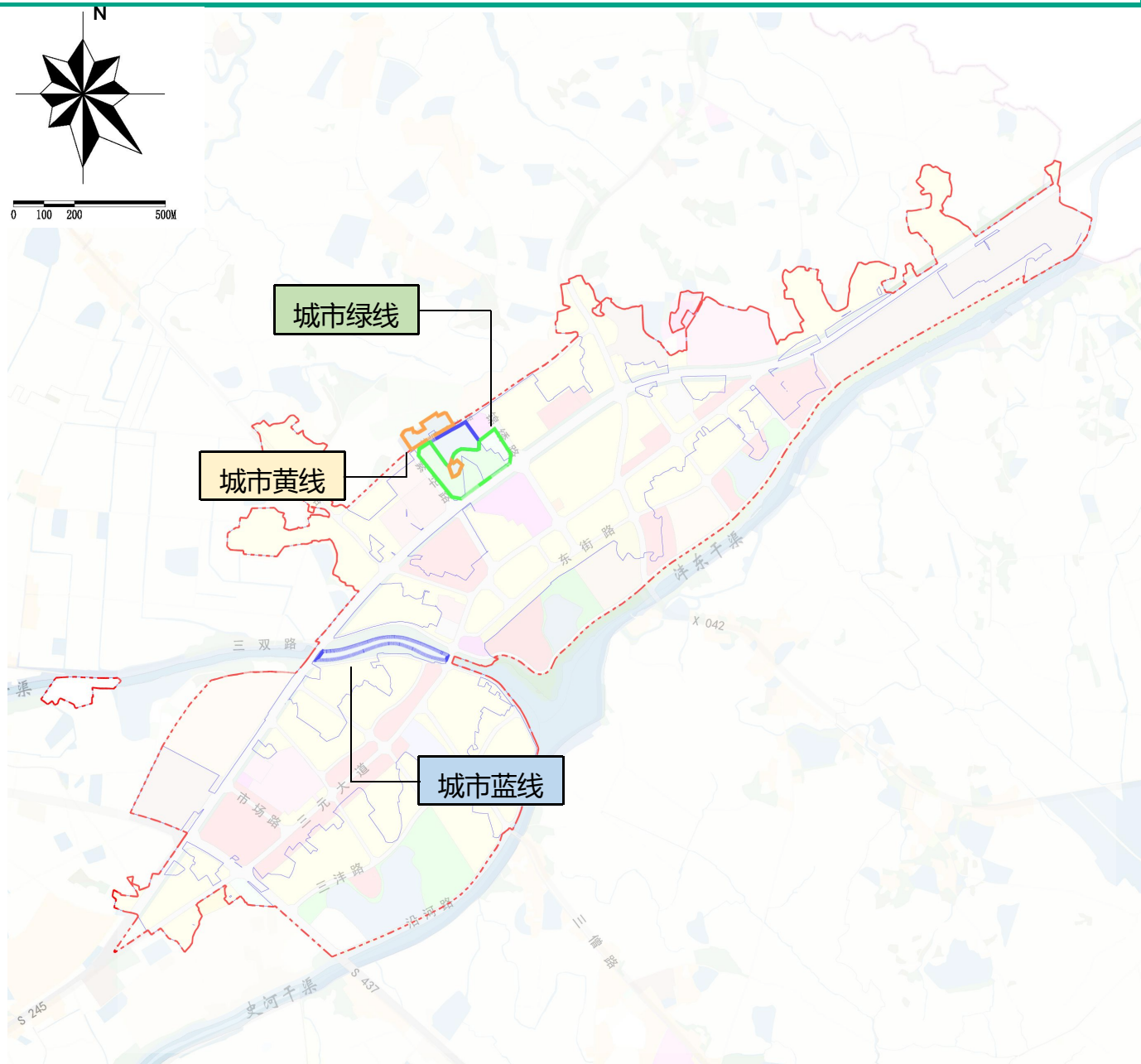
确定对城镇发展全局有影响的必须控制的基础设施用地的控制界线，划定黄线面积为1.01公顷；严格按照《城市黄线管理办法》相关要求 进行管控。

③ 蓝线管控

确定重要水体的控制范围，划定蓝线范围为镇政府驻地范围内水域，面积为2.23公顷。

③ 紫线管控

依据三元镇实际情况，镇政府驻地范围内未划定紫线控制区。



■ 空间形态引导

深入挖掘三元镇水、田、园、文等特色资源，将镇政府驻地打造成为商业繁荣、绿色宜居、活力多元的魅力城镇。

【一心两轴两带五区的城镇风貌格局】

两轴： 城镇综合发展风貌轴、城镇商业风貌轴；

两带： 由史河干渠与沔东、沔西干渠构成的线性滨水廊道风貌构成的线性滨水廊道风貌；

五区： 综合居住风貌区、北部商贸风貌区、南部商贸风貌区、北部产业风貌区、生态住宅风貌区；

一心： 城镇风貌核心。



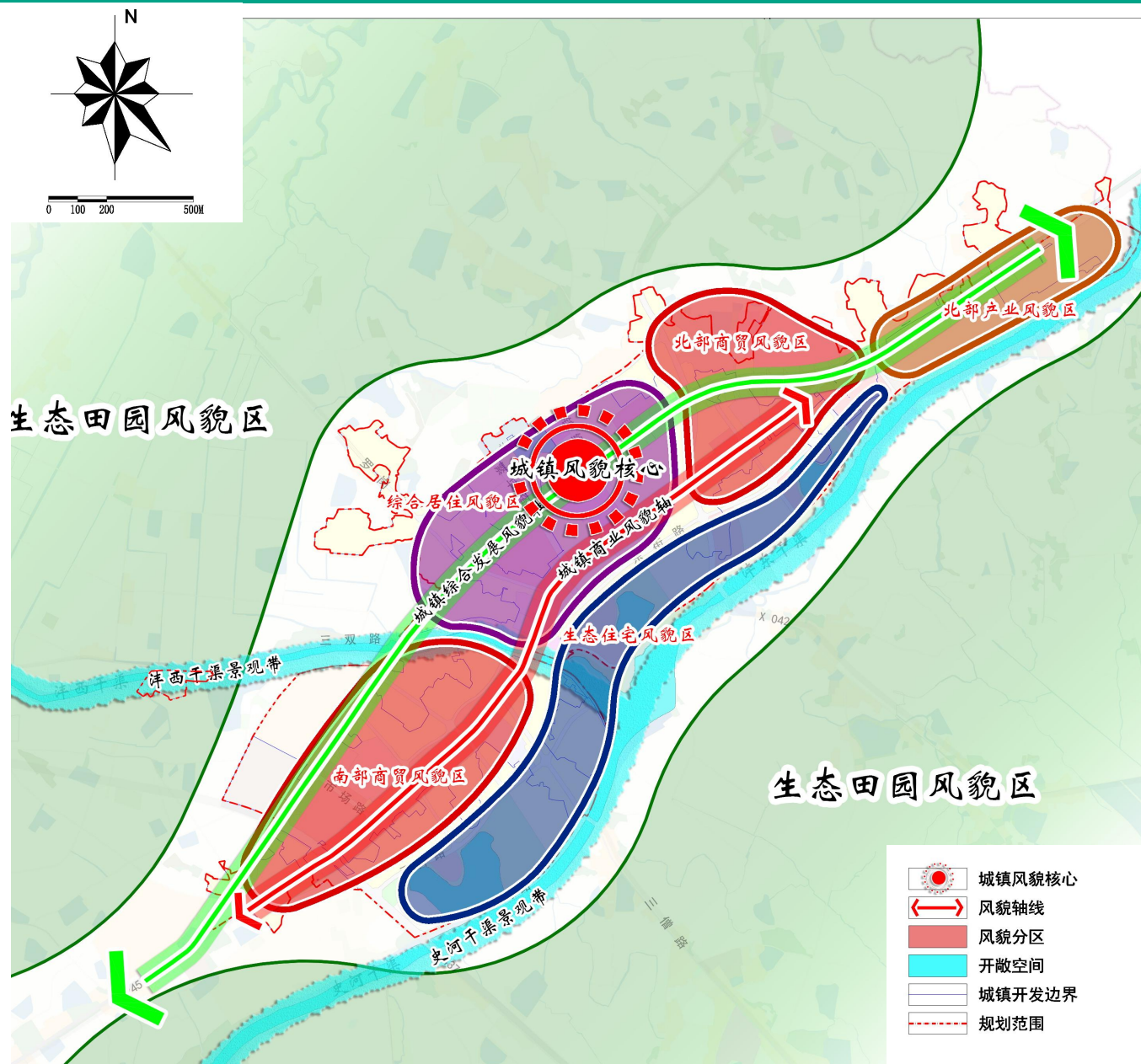
乡村田园风貌区



综合居住风貌区



生态住宅风貌区



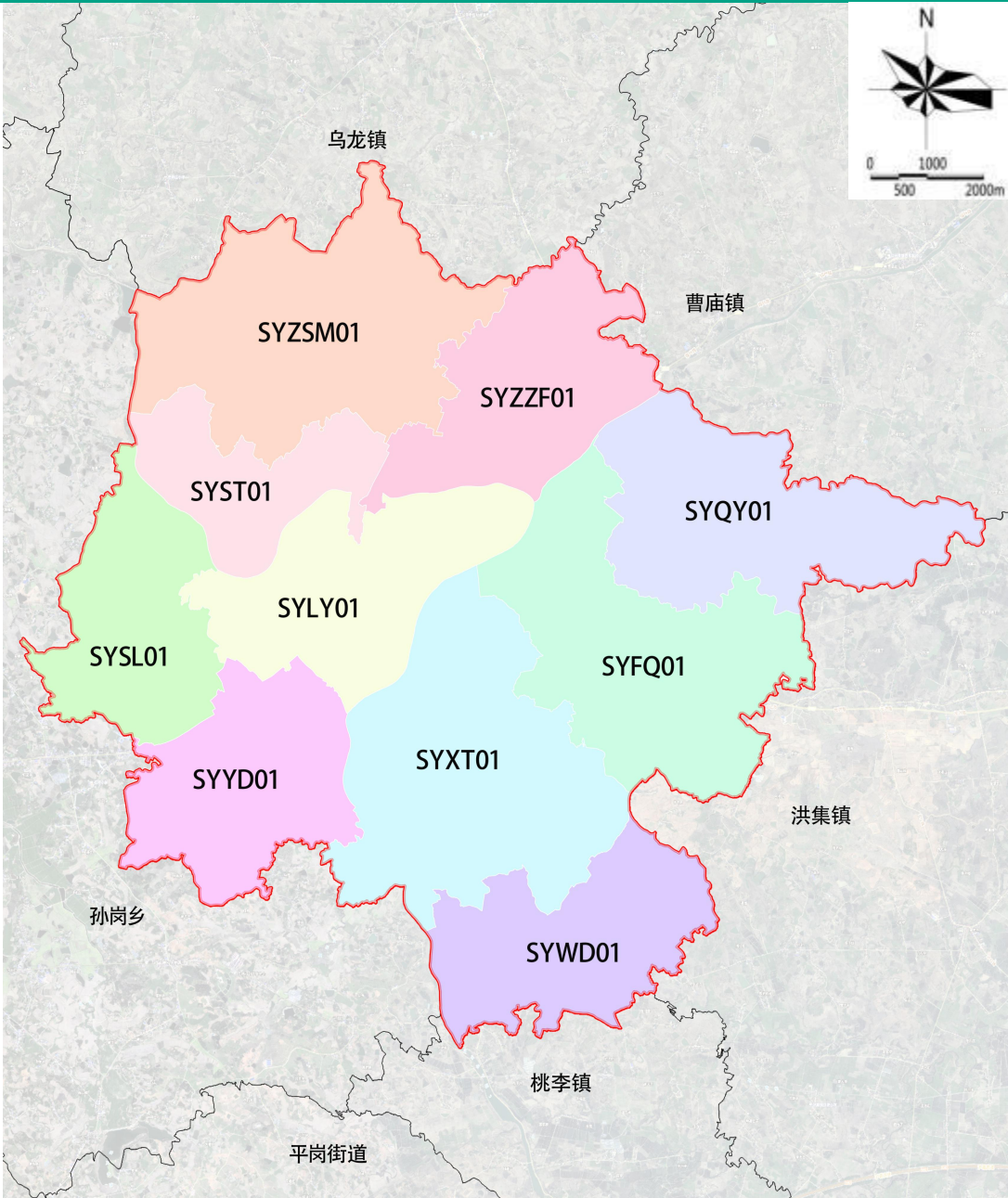


第六章 规划实施与传导

村庄单元管控

以开发边界、行政界线、自然地理界线为基础，将三元镇全域划分1个城镇单元，9个村庄管理单元，引导下一步详细规划编制

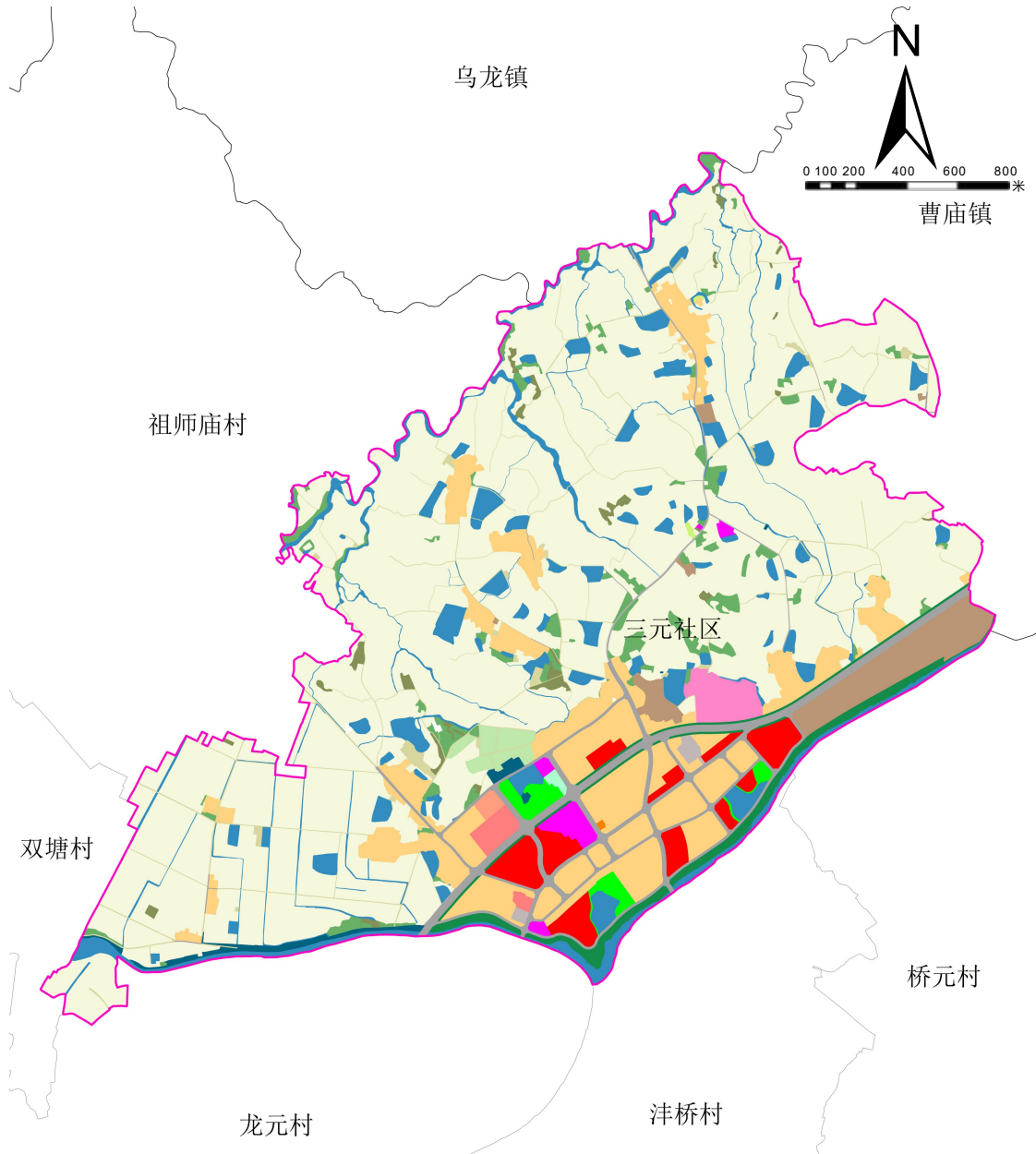
	单元名称	单元编号	单元面积(公顷)	功能定位
城镇单元	三元城镇单元	SYZZF01	781.93	集行政、商贸、居住、旅游等功能为一体，镇域综合服务配套中心
乡村单元	祖师庙乡村单元	SYLT01	1199.42	水稻种植、吊瓜种植、畜禽养殖
	双塘乡村单元	SYST01	489.57	水稻种植、吊瓜种植、畜禽养殖
	四林乡村单元	SYSL01	673.48	水稻种植、稻虾养殖
	姚店乡村单元	SYXD01	739.67	水稻种植、稻虾养殖
	龙元乡村单元	SYLY01	803.67	水稻种植、白鹅养殖
	新塘乡村单元	SYXT01	1260.87	水稻种植、山鹰椒种植、特色养殖
	王店乡村单元	SYWD01	736.21	水稻种植、苗圃种植
	沔桥乡村单元	SYFQ01	1135.66	水稻种植、稻虾养殖、特色养殖
	桥元乡村单元	SYQY01	955.70	水稻种植、蔬菜种植



村庄单元管控

以三元社区行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYZZF01”（三元社区） 开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业 导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

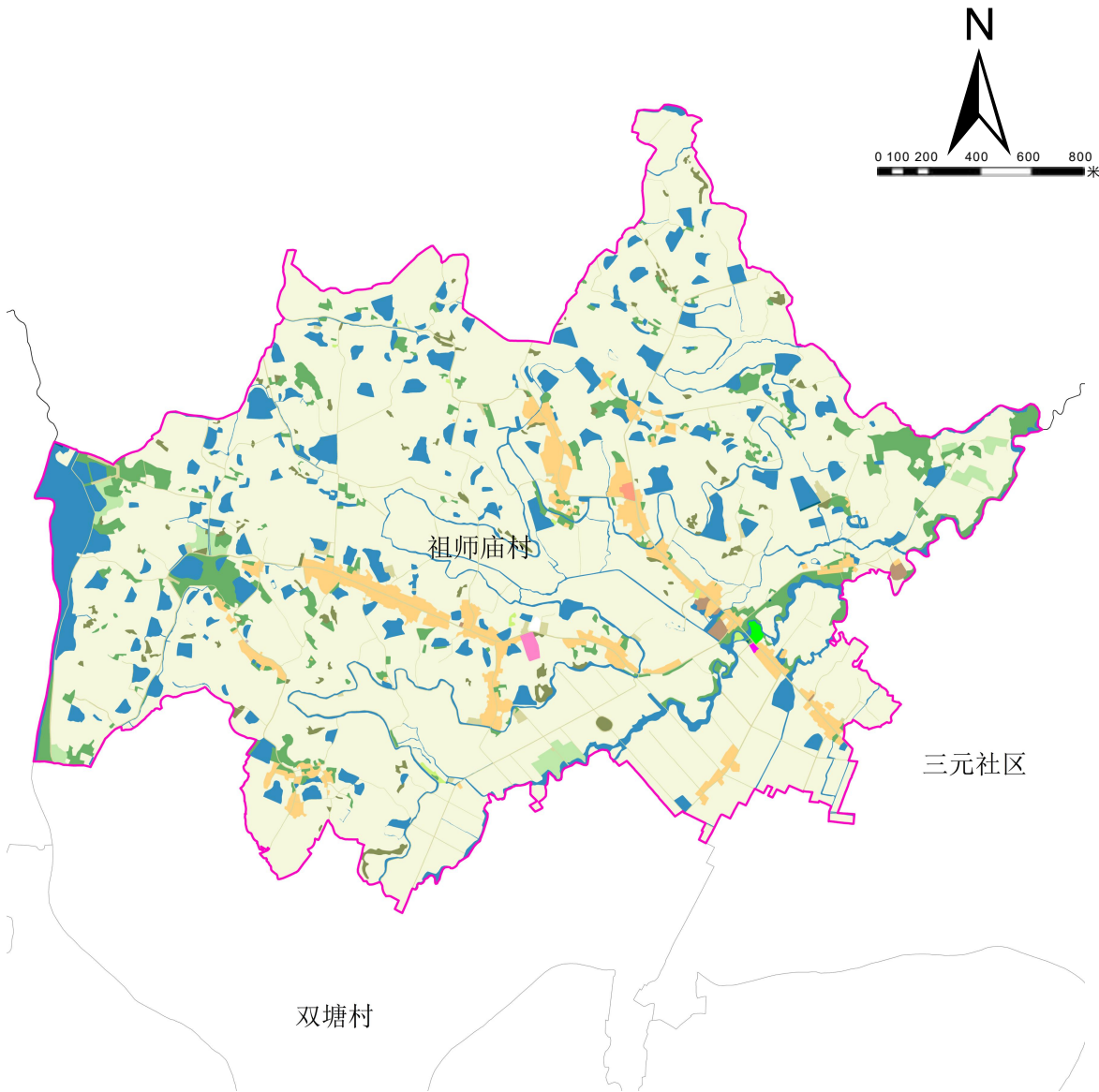
单元编号	SYZZF01
四至边界	三元社区行政界线范围内区域
功能定位	集行政、商贸、居住、旅游等功能为一体，镇域综合服务配套中心
村庄人口（人）	5273
用地面积（公顷）	781.93
建设用地面积（公顷）	193.42
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	370.01
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以祖师庙行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYZSM01”（三元祖师庙）开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

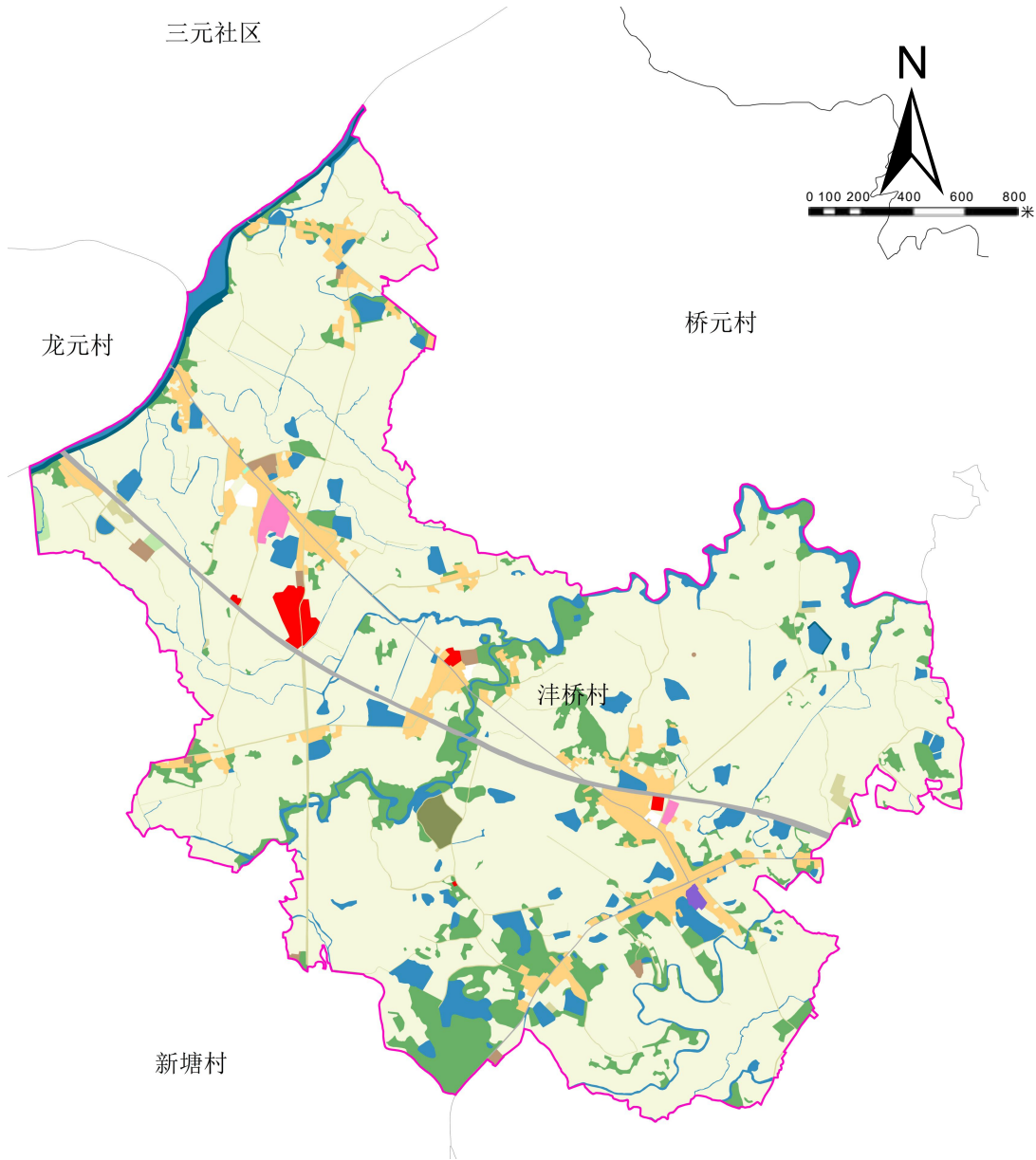
单元编号	SYZSM01
四至边界	祖师庙村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、吊瓜种植、畜禽养殖
村庄人口（人）	3682
用地面积（公顷）	1199.42
建设用地面积（公顷）	62.85
重要设施配建	村务室、卫生室、停车场、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	843.29
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以沔桥村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYFQ01”（三元沔桥） 开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

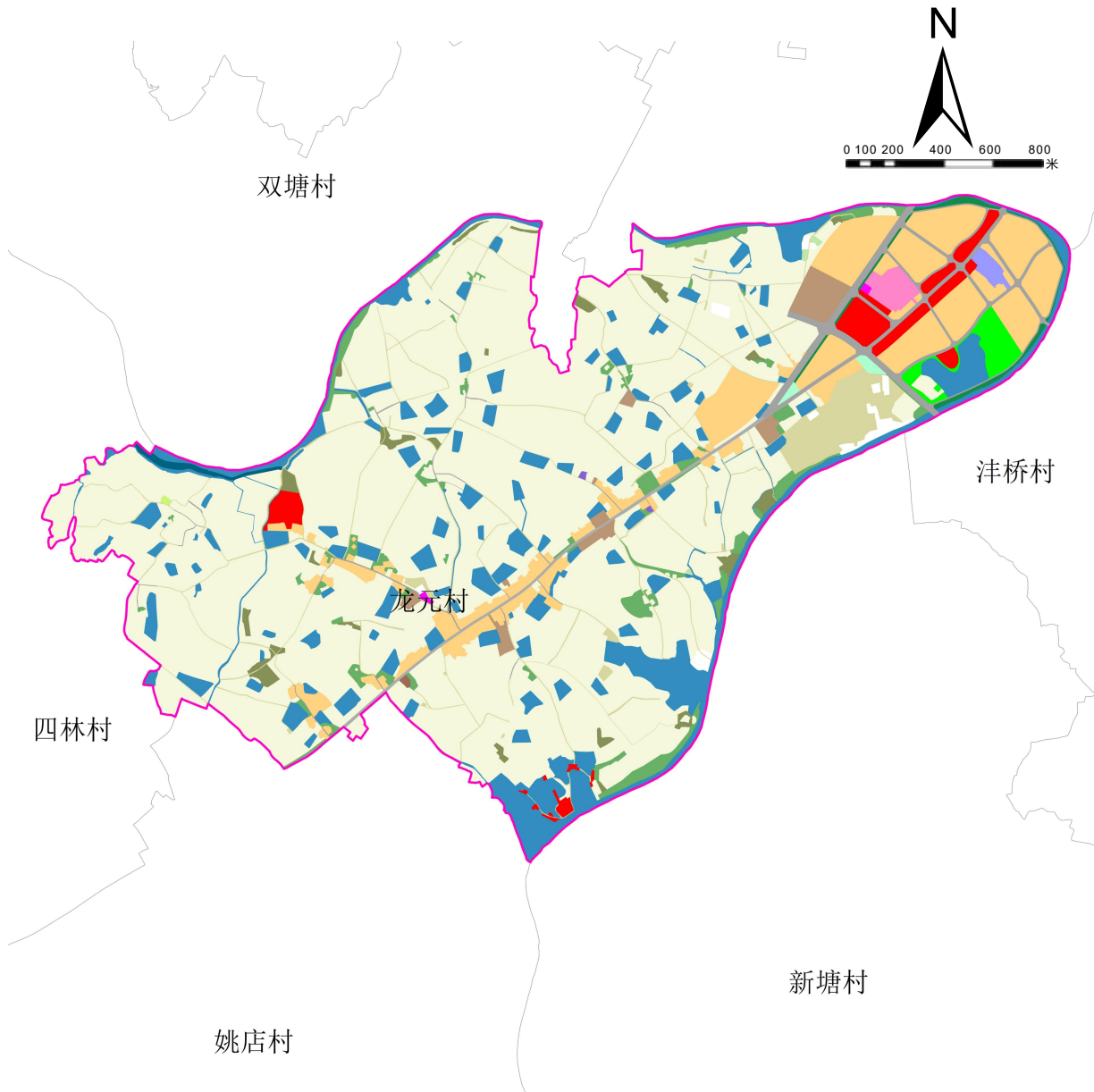
单元编号	SYFQ01
四至边界	沔桥村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、稻虾养殖、特色养殖
村庄人口（人）	3984
用地面积（公顷）	1135.66
建设用地面积（公顷）	93.15
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	736.90
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以龙元村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYLY01”（三元龙元）开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

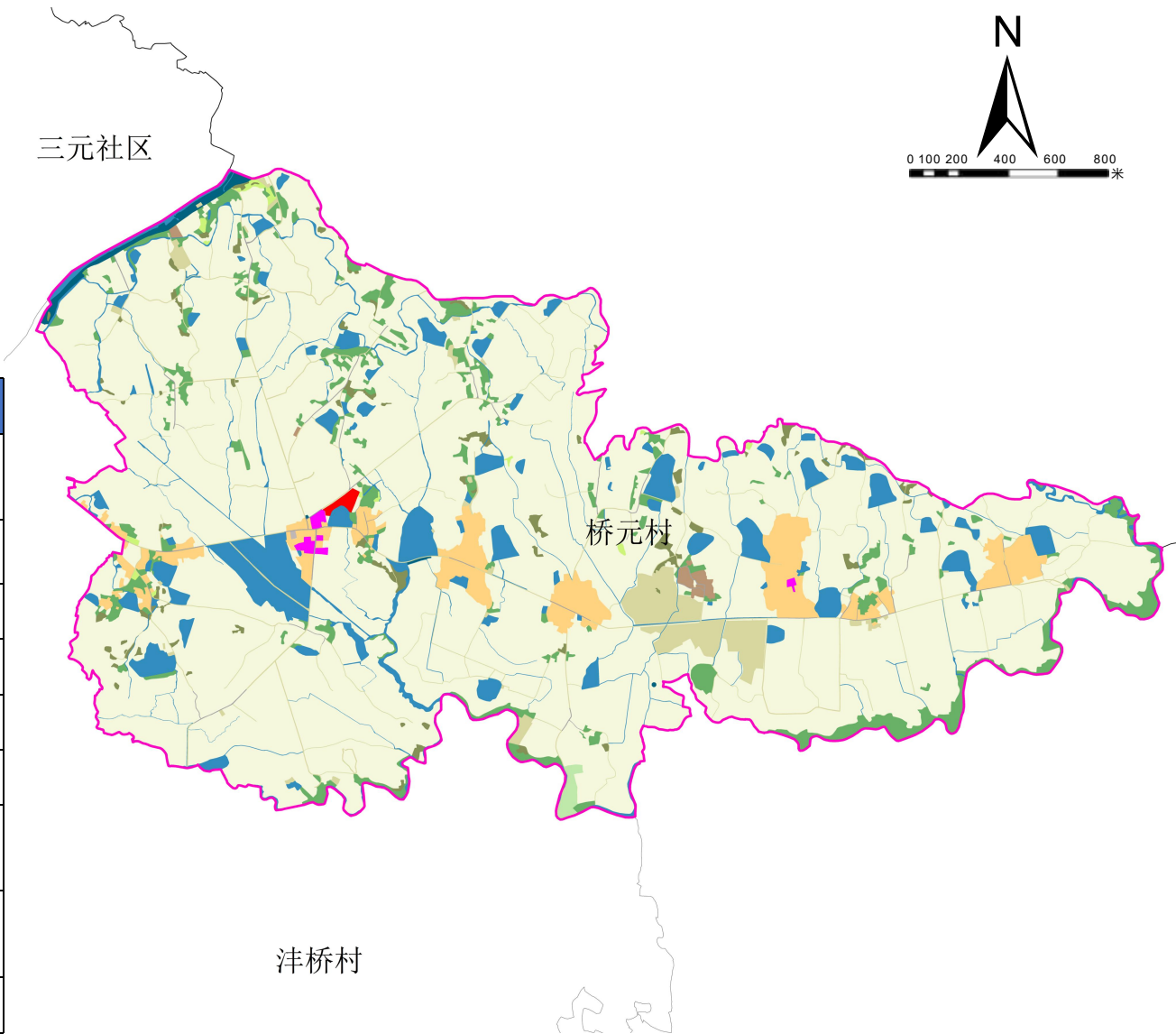
单元编号	SYLY01
四至边界	龙元村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、白鹅养殖
村庄人口（人）	3210
用地面积（公顷）	803.67
建设用地面积（公顷）	149.69
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	446.98
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以桥元村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYQY01”（三元桥元）开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

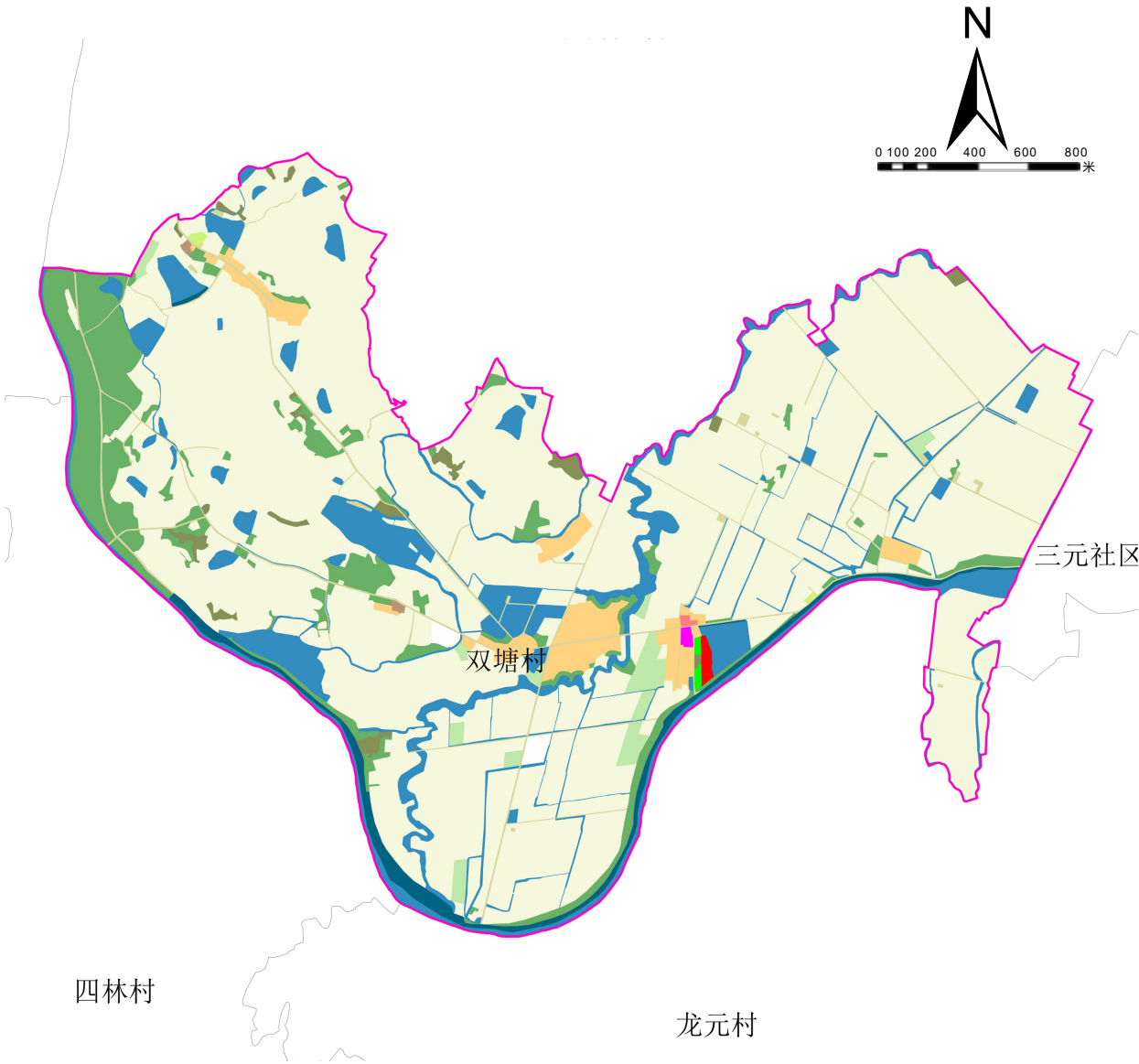
单元编号	SYQY01
四至边界	桥元村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、蔬菜种植
村庄人口（人）	4001
用地面积（公顷）	955.70
建设用地面积（公顷）	60.00
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	674.52
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以双塘村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYST01”（三元桥元） 开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

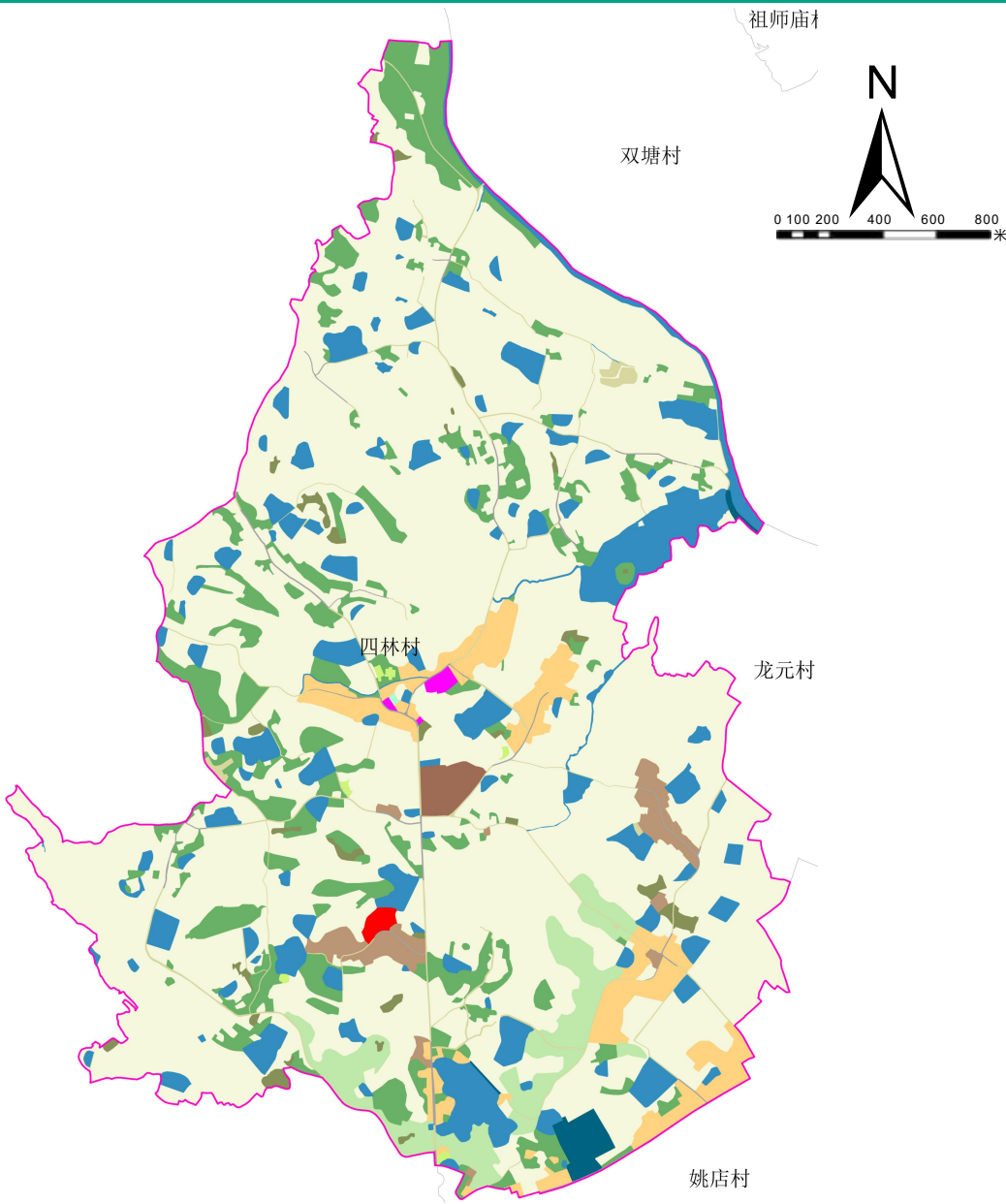
单元编号	SYST01
四至边界	双塘村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、吊瓜种植、畜禽养殖
村庄人口（人）	1749
用地面积（公顷）	489.57
建设用地面积（公顷）	28.51
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	317.46
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以四林村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYSL01”（三元四林） 开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

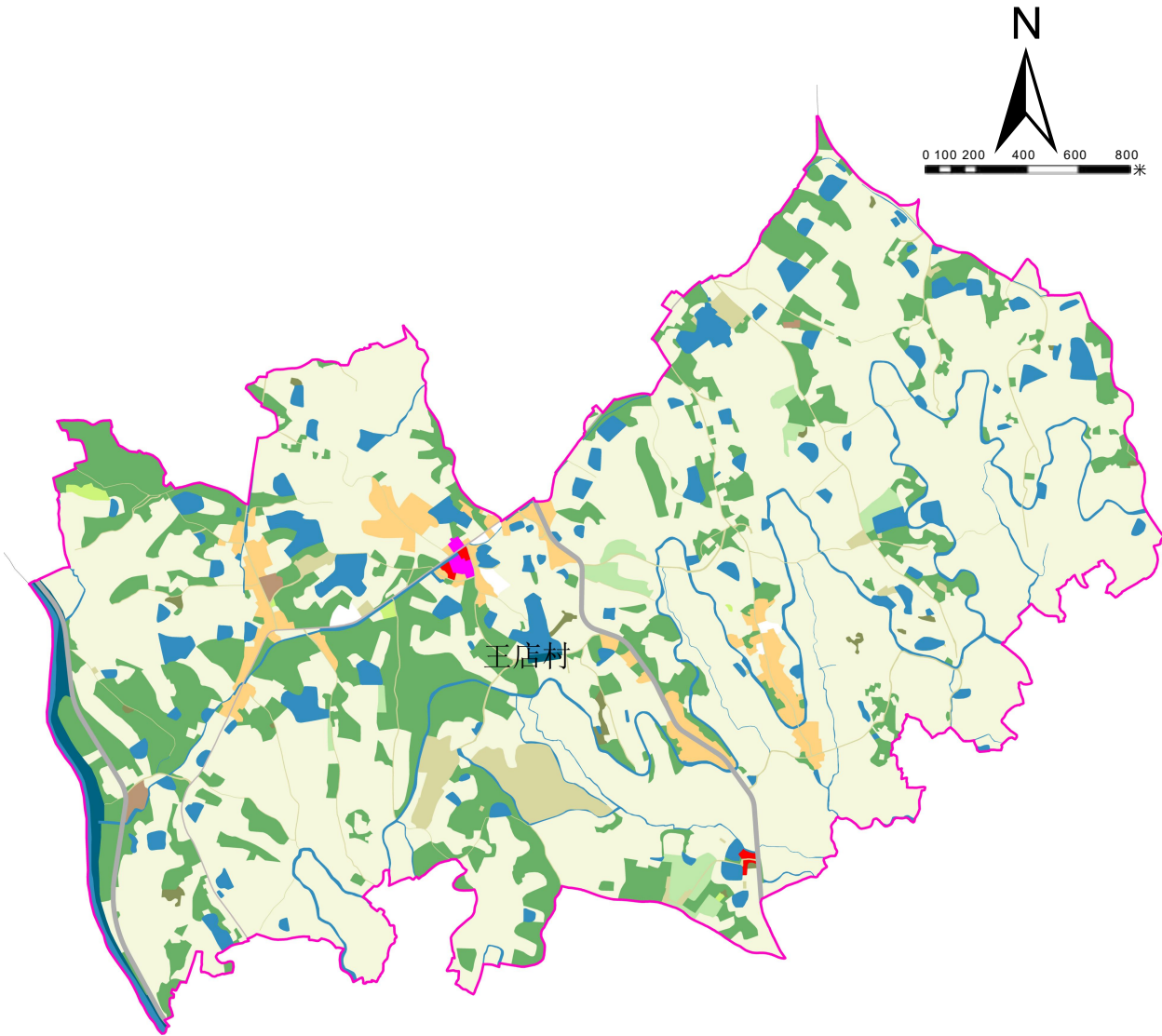
单元编号	SYSL01
四至边界	四林村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、稻虾养殖
村庄人口（人）	2160
用地面积（公顷）	673.48
建设用地面积（公顷）	55.38
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	398.37
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以王店村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYWD01”（三元王店）开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

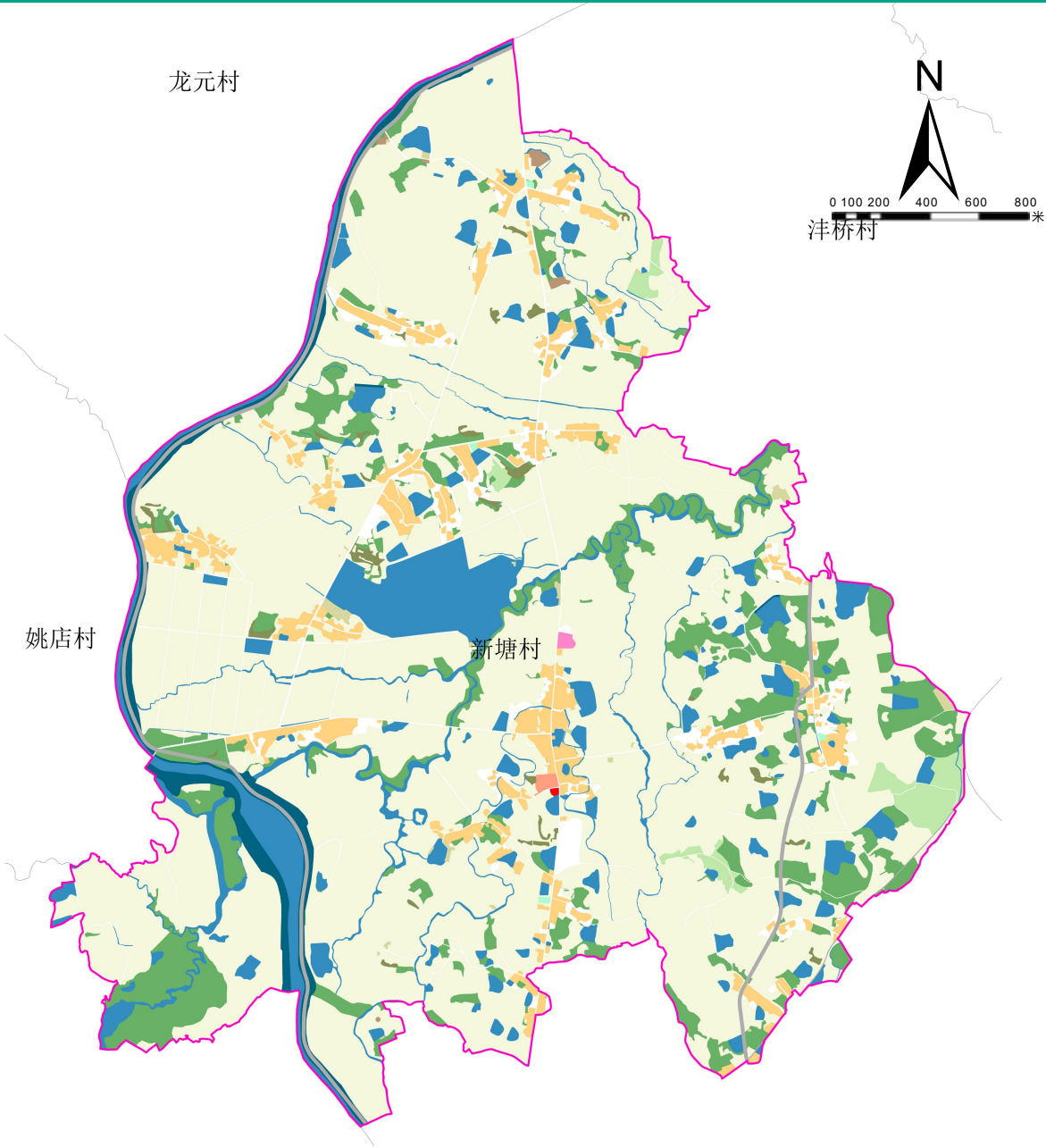
单元编号	SYWD01
四至边界	王店村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、苗圃种植
村庄人口（人）	2900
用地面积（公顷）	736.21
建设用地面积（公顷）	37.05
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	424.86
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以新塘村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYXT01”（三元新塘） 开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

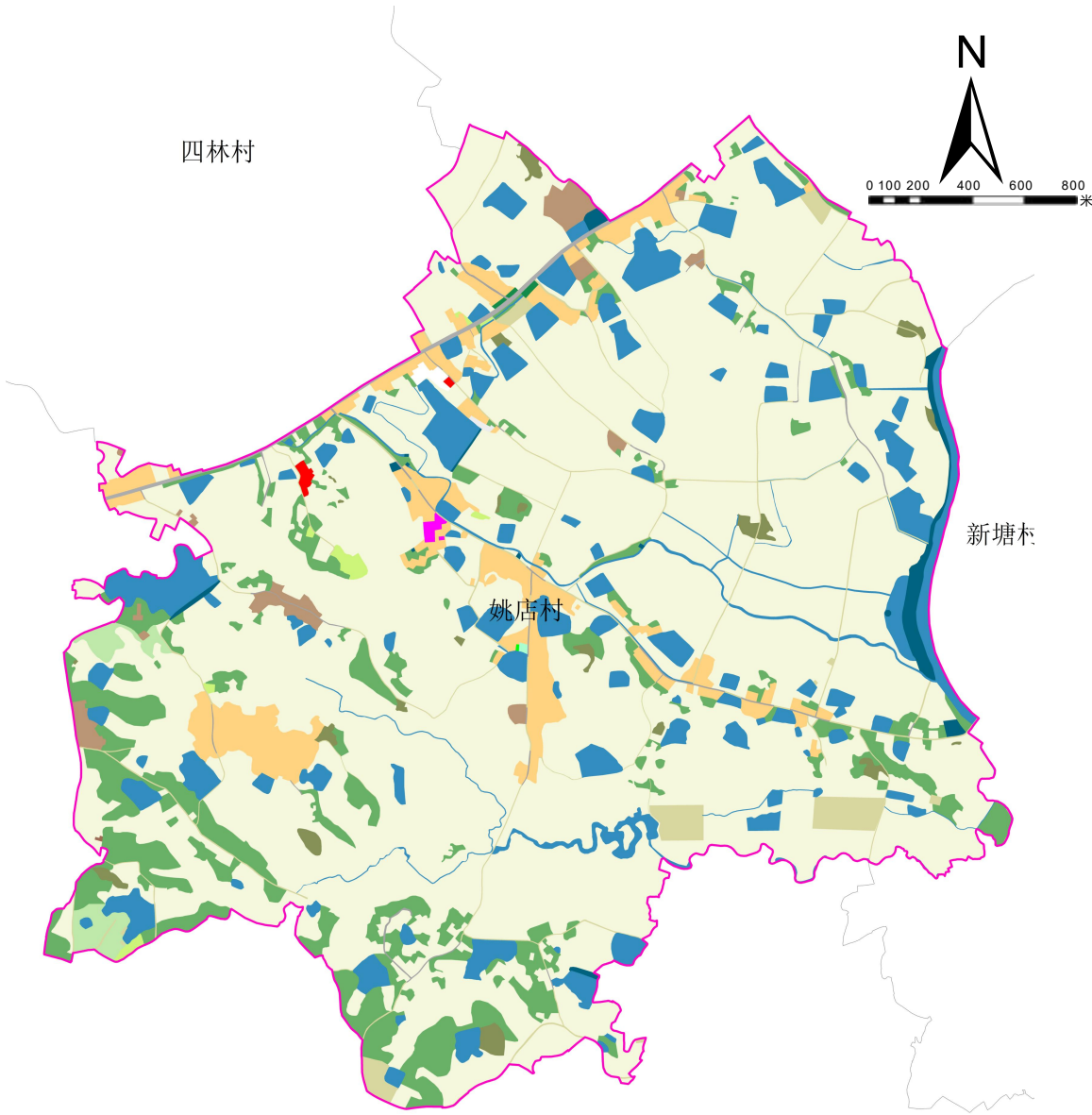
单元编号	SYXT01
四至边界	新塘村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、山鹰椒种植、特色养殖
村庄人口（人）	4076
用地面积（公顷）	1260.87
建设用地面积（公顷）	115.37
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	754.83
村庄建设用地拓展边界	/



村庄单元管控

以姚店村行政边界为依据，划分乡村单元，单元编号以“SYVD01”（三元姚店） 开头，细分控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业 导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

单元编号	SYVD01
四至边界	姚店村行政界线范围内区域
功能定位	水稻种植、稻虾养殖
村庄人口（人）	2172
用地面积（公顷）	739.67
建设用地面积（公顷）	60.08
重要设施配建	村务室、卫生室、公厕、健身广场等
生态保护红线控制面积（公顷）	0.00
耕地/永久基本农田面积（公顷）	448.78
村庄建设用地拓展边界	/



■ 规划实施传导

③ 落实市县规划

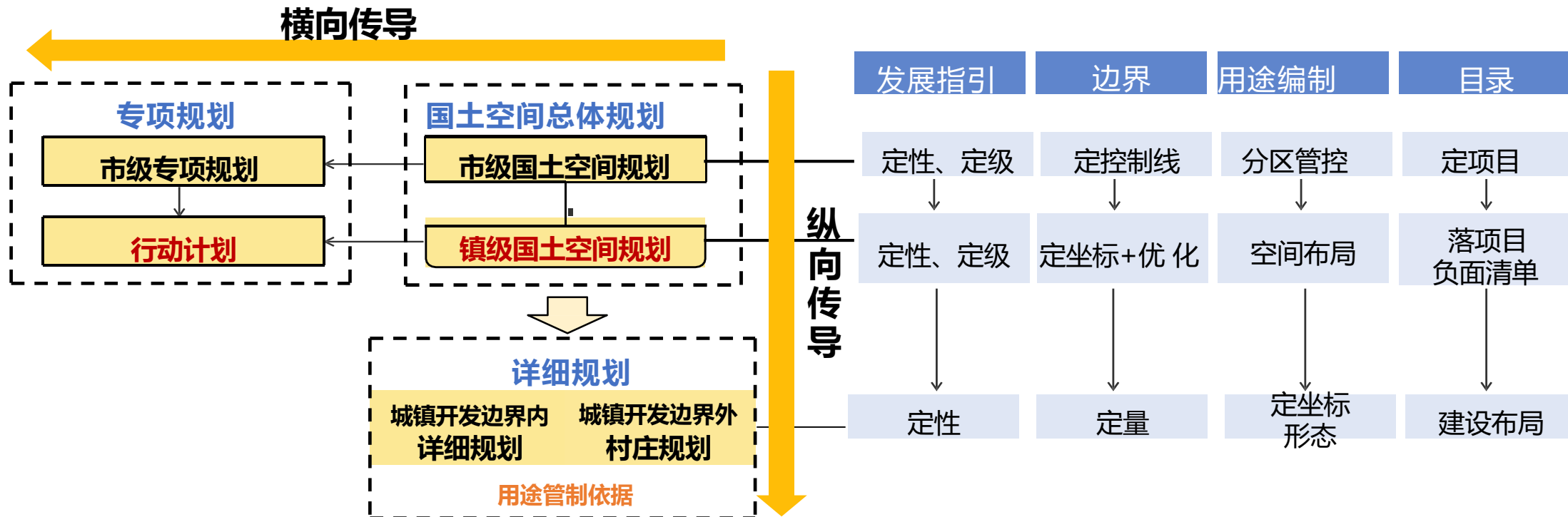
落实市级规划确定的职能定位、约束性指标、三区三线和重大基础设施、生态廊道等空间布局。

③ 详细规划(村庄规划)传导——划定详细(村庄)规划管控单元，通过“一图两表”进行管控指引

重点将发展指引、指标、边界、用途、名录等传导至乡镇详规单元和村庄管控单元。

③ 专项规划衔接——衔接落实专项规划编制内容

尽快编制全域土地综合整治实施方案、集体经营性建设用地实施方案，及交通、产业等其他专项规划。



序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	建设规模（公顷）	所在地区
1	交通类	025乡道提升改造	改扩建	2021-2025	-	镇域
2		437省道建设	改扩建	2021-2025	-	镇域
3		245省道升级改造	改扩建	2021-2025	-	镇域
4		042县道升级改造	改扩建	2021-2024	-	镇域
5		223县道升级改造	改扩建	2021-2024	-	镇域
6	产业类	新塘梨园项目	新建	2021-2023	0.53	新塘村
7		新塘辣椒种植项目	新建	2021-2025	0.46	新塘村
8		王店生态鸡养殖基地项目	扩建	2021-2025	6.96	王店村
9		乡情生态农庄项目	提升	2021-2025	0.27	王店村
10		祖师庙水库垂钓基地项目	新建	2021-2023		祖师庙村
11		祖师庙核桃种植基地建设	新建	2021-2024		祖师庙村
12		双塘村吊瓜特色种植基地	新建	2021-2024		双塘村
13		双塘村滨水观光乡土农旅民宿	新建	2021-2024	1.00	双塘村
14		四林田园综合体文旅基地	新建	2021-2024	5.09	四林村
15		龙元滨水农家乐项目	新建	2021-2024	1.31	龙元村
16		姚店姚鑫土鸡养殖项目	新建	2021-2025	4.93	姚店村
17		四季耕耘谷农耕文化乐园提升项目	提升	2021-2025	2.70	三元社区
18		桥元果蔬基地建设项目	新建	2021-2023	14.34	桥元村
19		龙元蔬菜基地建设项目	新建	2021-2025	7.14	龙元村
20		乡村振兴实训基地建设项目（配建房车露营基地）	新建	2021-2025	4.39	沔桥村
21		沔桥手工空心挂面场建设项目	新建	2021-2024	2.19	沔桥村
22		龙元白鹅养殖基地建设项目	新建	2021-2024	0.76	龙元村
23	其他类	拉夏尔风电项目	新建	2021-2025		
24	民生类	村民建房项目	新建	2021-2024		各村新增宅基地范围内
25		人居环境综合整治（新建建设广场、宅前屋后环境优化、污水配套项目）	新建	2021-2024		各村居民点范围内

■ 近期建设规划



■ 规划实施保障

1

探索完善宅基地退出机制和集中居住激励政策

制定村民建房管理细则，严格落实“一户一宅”的政策要求，采用集中居住后腾退的宅基地面积以作价入股等方式，保障集体经济组织成员对原有宅基地的财产权。探索开展集体经营性建设用地入市。

2

建立更加完善的耕地与永久基本农田保护制度

依托跨区域的规划编制模式，探索建立片区统筹的耕地保护平衡机制，建立耕地保护利益平衡机制，推动实现以片区(经济区)为单元的耕地保护责任共担、利益共享机制。增强永久基本农田保护韧性，**在规划实施中严格建立永久基本农田保护制度**，需在规划永久基本农田范围内改造、复垦、改良完成并更新数据库后，方可占用规划非耕地的现状永久基本农田。

3

制定集体经营性建设用地入市配套政策

落实农村土地“三权分置”要求，明确集体经营性建设用地入市相关配套制度，落实具体操作细则，明确相关利益分配机制，保障农村产融合发展。探索下放新增集体建设用地农转用审批权限，由县级人民政府审批，集体建设用地报转时只报总量，不固定图斑，年底统一结算并定图斑、定数量，完善相关资料上报备案。符合国土空间规划的前提下，探索实施土地零星征地，以便吸引更多社会资金流入，推动产业发展。

4

完善土地综合整治政策

建议将三元纳入全域土地综合整治试点工作。**通过全域土地综合整治为发展提供用地保障，探索“经济区和行政区适度分离”的土地综合整治模式。**设立土地流转基金，建立土地整理政府融资平台，由政府统筹推进土地流转和土地整理。

保障
措施

■ 规划实施保障

■ 自上而下，县（区）级层面成立一体化管理领导小组

- ④ 由叶集区人民政府与三元镇人民政府共同负责规划实施。
- ④ 按村建立政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定规划的实施措施、年度工作安排和监督检查办法。
- ④ 完善规划决策体制和制度，建立重大问题的政策研究机制和专家论证制度，完善重大建设项目的公示制度，提高决策的科学性。
- ④ 健全乡村建设规划许可管理制度，按照先规划、后许可、再建设的原则，优化审批流程、简化管理措施、强化规划权威，确保建设符合规划。

■ 自下而上，以村级片区为单位，探索新型乡村综合社区

- ④ 推广乡贤、能人引领模式、跨村帮帮队等模式，鼓励做强村集体经济。
- ④ 协调村民委员会、集体经济组织、社会组织等共同参与社区治理。

■ 建立健全人才流向乡村的机制

- 建立乡村规划师、乡村设计师等专业人才统筹制度
- 培育新型职业农民、挖掘培养乡村本土人才、支持返乡下乡创新创业人才等
- 设立奖励基金、创业基金，服务“绿色通道”等

■ 继续深化农村集体产权制度改革

- 健全农村土地产权流转市场体系；积极探索集体经营性建设用地和农村宅基地资产化的多种实现形式。
- 严格按照六安市国土空间总体规划，有序安排各类项目用地，优先保障各村重大项目和产业发展建设需要。



■ 建立健全乡村发展投融资机制

- 广辟资金来源,建立多元化融资渠道明确各级政府财政投入和增长的比例，建立财政支农资金稳步增长的机制

■ 建立规划的村民参与制度和规划的监控机制

- 完善阳光规划相关管理制度，严格建设项目证前公示和证后公示制度，加强社会监督。
- 建立规划实施的奖惩机制、建立规划调整机制、合理制定土地利用村规民约