

南京市溧水区永阳街道等 8 个街道（镇）土地 利用总体规划（2006-2020 年）修改方案

溧水区人民政府

二〇一九年八月

目 录

一、永阳街道土地利用总体规划修改方案.....	1
二、白马镇土地利用总体规划修改方案.....	5
三、东屏街道土地利用总体规划修改方案.....	9
四、柘塘街道土地利用总体规划修改方案.....	13
五、石湫街道土地利用总体规划修改方案.....	17
六、洪蓝街道土地利用总体规划修改方案.....	21
七、晶桥镇土地利用总体规划修改方案.....	25
八、和凤镇土地利用总体规划修改方案.....	29

一、永阳街道土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 45.3270 公顷有条件建设区、204.8739 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 2.2935 公顷村镇建设控制区调整为允许建设区）；将 76.2394 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 76.2394 公顷允许建设区调整为村镇建设控制区）；将 4.3878 公顷允许建设区调整为有条件建设区。规划修改后，允许建设区面积增加 169.5737 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 45.3270 公顷有条件建设区修改为允许建设区，将 10.6352 公顷有条件建设区修改为限制建设区；将 4.3878 公顷的允许建设区调整为有条件建设区，将 61.6942 公顷的限制建设区调整为有条件建设区。规划修改后，有条件建设区面积增加 10.1198 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 76.2394 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 76.2394 公顷允许建设区调整为村镇建设控制区），将 10.6352 公顷有条件建设区修改为限制建设区；将 204.8739 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 2.2935 公顷村镇建设控制区调整为允许建设区），将 61.6942 公顷的限制建设区调整为有条件建设区。规划修改后，限制建设区面积减少 179.6935 公顷。

表 1 永阳街道建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
允许建设区	3546.7015	3716.2752	169.5737
有条件建设区	301.7144	311.8342	10.1198
限制建设区	10216.5832	10036.8897	-179.6935
禁止建设区	349.0641	349.0641	0.0000
合计	14414.0632	14414.0632	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

(2) 一般农地区

规划修改将 231.2624 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将 2.2935 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 76.2394 公顷村镇建设用地区和 4.3877 公顷城镇建设用地修改为一般农地区。规划修改后，一般农地区面积减少 152.9287 公顷。

(3) 城镇建设用地

规划修改将 231.2624 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将 7.1916 公顷林业用地区修改为城镇建设用地，将 9.4534 公顷其他用地区修改为城镇建设用地；将 4.3877 公顷城镇建设用地修改为一般农地区。规划修改后，城镇建设用地面积增加 243.5196 公顷。

(4) 村镇建设用地区

规划修改将 76.2394 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区，将 2.2935 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区。规划修改后，村镇建设用地区减少 73.9459 公顷。

(5) 林业用地区

规划修改将 7.1916 公顷林业用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，林业用地区面积减少 7.1916 公顷。

(6) 其他用地区

规划修改将 9.4534 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 9.4534 公顷。

表 2 永阳街道土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	2806.5979	2806.5979	0.0000
一般农地区	4314.1756	4161.2469	-152.9287
城镇建设用地	2827.7209	3071.2405	243.5196
村镇建设用地区	718.9814	645.0355	-73.9459
生态环境安全控制区	349.0641	349.0641	0.0000
林业用地区	2157.9998	2150.8082	-7.1916
其他用地区	1239.5234	1230.0700	-9.4534
合计	14414.0632	14414.0632	0.0000

3、村镇建设控制区调整

永阳街道本次修改调入村镇建设控制区 76.2394 公顷，调出村镇建设控制区 2.2935 公顷。规划修改后，永阳街道村镇建设用地控制区增加 73.9459 公顷。

二、白马镇土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 11.2984 公顷有条件建设区、18.6759 公顷限制建设区修改为允许建设区；将 270.1105 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 270.1105 公顷允许建设区调整为村镇建设控制区）。规划修改后，允许建设区面积减少 240.1362 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 11.2984 公顷有条件建设区修改为允许建设区；将

60.0080 公顷限制建设区修改为有条件建设区。规划修改后，有条件建设区面积增加 48.7096 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 270.1105 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 270.1105 公顷允许建设区调整为村镇建设控制区）；将 18.6759 公顷限制建设区修改为允许建设区；将 60.0080 公顷限制建设区修改为有条件建设区。规划修改后，限制建设区面积增加 191.4266 公顷。

表 3 白马镇建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后—修改前
允许建设区	1259.3334	1019.1972	-240.1362
有条件建设区	81.5108	130.2204	48.7096
限制建设区	13247.5488	13438.9754	191.4266
禁止建设区	0.0000	0.0000	0.0000
合计	14588.3930	14588.3930	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

(2) 一般农地区

规划修改将 29.8711 公顷一般农地区修改为城镇建设用地；将 270.1105 公顷村镇建设用地修改为一般农地区。规划修改后，一般农

地区面积增加 240.2394 公顷。

(3) 城镇建设用地

规划修改将 29.8711 公顷一般农地区、0.0782 公顷林业用地区和 0.0251 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，城镇建设用地面积增加 29.9743 公顷。

(4) 村镇建设用地区

规划修改将 270.1105 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区，村镇建设用地区减少 270.1105 公顷。

(5) 林业用地区

规划修改将 0.0782 公顷林业用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，林业用地区面积减少 0.0782 公顷。

(6) 其他用地区

规划修改将 0.0251 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 0.0251 公顷。

表 4 白马镇土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	5548.6784	5548.6784	0.0000
一般农地区	4903.6862	5129.2554	240.2394
城镇建设用地	438.0188	458.1845	29.9743
村镇建设用地区	821.3149	575.6831	-270.1105
生态环境安全控制区	0.0000	0.0000	0.0000
林业用地区	1883.4915	1883.4133	-0.0782
其他用地区	993.2032	993.1783	-0.0251
合计	14588.3930	14588.3930	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 270.1105 公顷，规划修改后，村

镇建设用地控制区增加 270.1105 公顷。

三、东屏街道土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 12.7051 公顷有条件建设区、47.0602 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 5.9244 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区）；将 143.3978 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 143.3978 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，允许建设区面积减少 83.6325 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 12.7051 公顷有条件建设区修改为允许建设区。规划修改后，有条件建设区面积减少 12.7051 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 143.3978 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 143.3978 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）；将 47.0602 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 5.9244 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区）。规划修改后，限制建设区面积增加 96.3376 公顷。

表 5 东屏街道建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后—修改前
允许建设区	1254.8159	1171.1834	-83.6325
有条件建设区	102.2581	89.5530	-12.7051
限制建设区	10282.5592	10378.8968	96.3376
禁止建设区	0.0000	0.0000	0.0000
合计	11639.6332	11639.6332	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

(2) 一般农地区

规划修改将 52.3816 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将

5.9244 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 143.3978 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，一般农地区面积增加 85.0918 公顷。

（3）城镇建设用地

规划修改将 52.3816 公顷一般农地区、0.0005 公顷林业用地区和 1.4589 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，城镇建设用地面积增加 53.8409 公顷。

（4）村镇建设用地区

规划修改将 143.3978 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区，将 5.9244 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区。规划修改后，村镇建设用地区减少 137.4734 公顷。

（5）林业用地区

规划修改将 0.0005 公顷林业用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，林业用地区面积减少 0.0005 公顷。

（6）其他用地区

规划修改将 1.4589 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 1.4589 公顷。

表 6 东屏街道土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	4944.8146	4944.8146	0.0000
一般农地区	3812.1349	3897.2267	85.0918
城镇建设用地	400.4721	454.3130	53.8409
村镇建设用地区	854.3440	716.8706	-137.4734
生态环境安全控制区	0.0000	0.0000	0.0000
林业用地区	354.9898	354.9893	-0.0005
其他用地区	1272.8777	1271.4188	-1.4589
合计	11639.6332	11639.6332	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 143.3978 公顷，调出村镇建设控制区 5.9244 公顷。规划修改后，村镇建设用地控制区增加 137.4734 公顷。

四、柘塘街道土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 181.2080 公顷有条件建设区、284.9660 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 14.3343 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区）；将 2.5623 公顷允许建设区修改为有条件建设区，将 33.0432 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 33.0432 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，允许建设区面积增加 430.5685 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 181.2080 公顷有条件建设区修改为允许建设区；将 2.5623 公顷允许建设区修改为有条件建设区，将 135.2317 公顷限制建设区修改为有条件建设区。规划修改后，有条件建设区面积减少 43.4140 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 284.9660 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 14.3343 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区），将 135.2317 公顷限制建设区修改为有条件建设区；将 33.0432 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 33.0432 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，限制建设区面积减少 387.1545 公顷。

表 7 柘塘街道建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
允许建设区	3761.4356	4192.0041	430.5685
有条件建设区	842.0109	798.5969	-43.414
限制建设区	6110.3122	5723.1577	-387.1545
禁止建设区	0.0000	0.0000	0.0000
合计	10713.7587	10713.7587	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和

面积的修改。

(2) 一般农地区

规划修改将 442.7513 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将 14.3343 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 2.5623 公顷城镇建设用地修改为一般农地区。规划修改后，一般农地区面积减少 421.4801 公顷。

(3) 城镇建设用地

规划修改将 442.7513 公顷一般农地区和 9.0884 公顷其他用地区修改为城镇建设用地；将 2.5623 公顷城镇建设用地修改为一般农地区。规划修改后，城镇建设用地面积增加 449.2774 公顷。

(4) 村镇建设用地区

规划修改将 14.3343 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 33.0432 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，村镇建设用地区减少 18.7089 公顷。

(5) 其他用地区

规划修改将 9.0884 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 9.0884 公顷。

表 8 柘塘街道土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	876.0975	876.0975	0.0000
一般农地区	4988.7474	4567.2674	-421.4800
城镇建设用地	3047.8131	3497.0904	449.2773
村镇建设用地区	713.6224	694.9135	-18.7089
生态环境安全控制区	0.0000	0.0000	0.0000
林业用地区	220.5613	220.5613	0.0000
其他用地区	866.9170	857.8286	-9.0884
合计	10713.7587	10713.7587	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 33.0432 公顷，调出村镇建设控制区 14.3343 公顷。规划修改后，村镇建设用地控制区增加 18.7089 公顷。

五、石湫街道土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 30.0736 公顷有条件建设区、51.1864 公顷限制建设区修改为允许建设区；将 237.1216 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 237.1216 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区），将 1.0747 公顷允许建设区修改为有条件建设区。规划修改后，允许建设区面积减少 156.9363 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 30.0736 公顷有条件建设区修改为允许建设区，将 1.0747 公顷允许建设区调整为有条件建设区；将 31.8811 公顷限制建设区调整为有条件建设区。规划修改后，有条件建设区面积增加 2.8822 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 51.1864 公顷限制建设区修改为允许建设区，将 31.8811 公顷限制建设区调整为有条件建设区；将 237.1216 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 237.1216 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，限制建设区面积增加 154.0541 公顷。

表 9 石湫街道建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
允许建设区	1216.2446	1059.3083	-156.9363
有条件建设区	98.1210	101.0032	2.8822
限制建设区	10337.0406	10491.0947	154.0541
禁止建设区	0.0000	0.0000	0.0000
合计	11651.4062	11651.4062	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

（2）一般农地区

规划修改将 68.6186 公顷一般农地区修改为城镇建设用地；将 1.0158 公顷城镇建设用地和 237.1216 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，一般农地区面积增加 169.5189 公顷。

（3）城镇建设用地

规划修改将 68.6186 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将 4.2026 公顷林业农地区修改为城镇建设用地，将 8.4388 公顷其他用地区修改为城镇建设用地；将 1.0158 公顷城镇建设用地修改为一般农地区，将 0.0589 公顷城镇建设用地修改为其他用地区。规划修改后，城镇建设用地面积增加 80.1853 公顷。

（4）村镇建设用地区

规划修改将 237.1216 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。修改后，村镇建设用地区减少 237.1216 公顷。

（5）林业用地区

规划修改将 4.2026 公顷林业用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，林业用地区面积减少 4.2026 公顷。

（6）其他用地区

规划修改将 8.4388 公顷其他用地区修改为城镇建设用地，将 0.0589 公顷城镇建设用地修改为其他用地区。规划修改后，其他用地区面积减少 8.3799 公顷。

表 10 石湫街道土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	5111.4207	5111.4207	0.0000
一般农地区	3783.8334	3953.3522	169.5188
城镇建设用地区	477.2639	557.4492	80.1853
村镇建设用地区	738.9810	501.8594	-237.1216
生态环境安全控制区	0.0000	0.0000	0.0000
林业用地区	838.1534	833.9508	-4.2026
其他用地区	701.7539	693.3740	-8.3799
合计	11651.4062	11651.4062	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 237.1216 公顷，规划修改后，村镇建设用地区控制区增加 237.1216 公顷。

六、洪蓝街道土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 8.1727 公顷有条件建设区、60.3141 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 1.9023 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区）；将 86.8258 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 86.8258 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，允许建设区面积减少 18.3390 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 8.1727 公顷有条件建设区修改为允许建设区，将 0.6218 公顷有条件建设区修改为限制建设区；将 0.2034 公顷限制建设区修改为有条件建设区。规划修改后，有条件建设区面积减少 8.5911 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 86.8258 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 86.8258 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区），将 0.6218 公顷有条件建设区修改为限制建设区；将 60.3141 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 1.9023 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区），将 0.2034 公顷限制建设区修改为有条件建设区。规划修改后，限制建设区面积增加 26.9301 公顷。

表 11 洪蓝街道建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
允许建设区	1340.9309	1322.5919	-18.3390
有条件建设区	64.0853	55.4942	-8.5911
限制建设区	8725.7968	8752.7269	26.9301
禁止建设区	768.3175	768.3175	0.0000
合计	10899.1306	10899.1306	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

（2）一般农地区

规划修改将 61.9654 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将 1.9023 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 86.8258 公顷村镇建设用地修改为一般农地区。规划修改后，一般农地区面积减少 22.9581 公顷。

（3）城镇建设用地

规划修改将 61.9654 公顷一般农地区、1.7891 公顷林业用地区和 2.8300 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，城镇建设用地面积增加 66.5845 公顷。

（4）村镇建设用地区

规划修改将 1.9023 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区，将 86.8258 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，村镇建设用地区减少 84.9235 公顷。

（5）林业用地区

规划修改将 1.7891 公顷林业用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，林业用地区面积减少 1.7891 公顷。

（6）其他用地区

规划修改将 2.8300 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 2.8300 公顷。

表 12 洪蓝街道土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	3410.7344	3410.7344	0.0000
一般农地区	4263.1356	4286.0937	22.9581
城镇建设用地区	425.9660	492.5505	66.5845
村镇建设用地区	914.9651	830.0416	-84.9235
生态环境安全控制区	768.3150	768.3150	0.0000
林业用地区	252.0642	250.2751	-1.7891
其他用地区	863.9504	861.1204	-2.8300
合计	10899.1306	10899.1306	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 86.8258 公顷，调出村镇建设控制区 1.9023 公顷。规划修改后，村镇建设用地区控制区增加 84.9235 公顷。

七、晶桥镇土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 33.3889 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 6.4113 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区）；将 289.3791 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 289.3791 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区），将 3.3226 公顷允许建设区修改为有条件建设区。规划修改后，允许建设区面积减少 259.3128 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 3.3226 公顷允许建设区修改为有条件建设区。规划修改后，有条件建设区面积增加 3.3226 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 289.3791 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 289.3791 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）；将 33.3889 公顷限制建设区修改为允许建设区（其中将 6.4113 公顷村镇建设控制区修改为允许建设区）。规划修改后，限制建设区面积增加 255.9902 公顷。

表 13 晶桥镇建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后—修改前
允许建设区	1050.3858	791.0730	-259.3128
有条件建设区	45.0508	48.3734	3.3226
限制建设区	12358.8446	12614.8348	255.9902
禁止建设区	0.0000	0.0000	0.0000
合计	13454.2812	13454.2812	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

(2) 一般农地区

规划修改将 25.8544 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将

6.4113 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 3.3226 公顷城镇建设用地区修改为一般农地区，将 289.3791 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，一般农地区面积增加 260.4360 公顷。

(3) 城镇建设用地

规划修改将 25.8544 公顷一般农地区修改为城镇建设用地，将 1.0706 公顷其他用地区修改为城镇建设用地；将 3.3226 公顷城镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，城镇建设用地面积增加 23.6550 公顷。

(4) 村镇建设用地区

规划修改将 6.4113 公顷一般农地区修改为村镇建设用地区；将 289.3791 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区，村镇建设用地区减少-282.9678 公顷。

(5) 其他用地区

规划修改将 1.0706 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 1.0706 公顷。

表 14 晶桥镇土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	5833.1340	5833.1340	0.0000
一般农地区	3758.8626	4019.2986	260.4360
城镇建设用地	242.9428	266.5978	23.6550
村镇建设用地区	807.4432	524.4754	-282.9678
生态环境安全控制区	0.0000	0.0000	0.0000
林业用地区	1930.9839	1930.9313	-0.0526
其他用地区	880.9145	879.8439	-1.0706
合计	13454.2812	13454.2812	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 289.3791 公顷，调出村镇建设控制区 6.4113 公顷。规划修改后，村镇建设用地控制区增加 282.9678 公顷。

八、和凤镇土地利用总体规划修改方案

规划修改主要对上级下达南京市溧水区规划流量指标进行了合理安排，适当调整除禁止建设区以外的其他管制分区的布局。规划修改保证建设用地总规模不突破，耕地保有量不减少。在避让基本农田保护区的前提下对管制分区中允许建设区、有条件建设区及限制建设区进行修改，调出的允许建设区涉及地块均是未批未用。

1、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

(1) 允许建设区

规划修改将 14.1387 公顷限制建设区修改为允许建设区，将 0.3240 公顷有条件建设区修改为允许建设区；将 124.5224 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 124.5224 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，允许建设区面积减少 110.0597 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业布局等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

(2) 有条件建设区

规划修改将 0.3240 公顷有条件建设区修改为允许建设区，规划修改后，有条件建设区面积减少 0.3240 公顷。

(3) 限制建设区

规划修改将 14.1387 公顷限制建设区修改为允许建设区；将 124.5224 公顷允许建设区修改为限制建设区（其中将 124.5224 公顷允许建设区修改为村镇建设控制区）。规划修改后，限制建设区面积增加 110.3837 公顷。

表 15 和凤镇建设用地空间管制分区涉及地块变化情况表

单位：公顷

建设用地空间管制分区	土地利用总体规划空间管制分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
允许建设区	1033.8880	923.8283	-110.0597
有条件建设区	49.2055	48.8815	-0.3240
限制建设区	17945.8897	18056.2734	110.3837
禁止建设区	0.0000	0.0000	0.0000
合计	19028.9832	19028.9832	0.0000

2、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区调整情况如下。

(1) 基本农田保护区

规划修改避让了基本农田保护区，不涉及基本农田保护区布局和面积的修改。

(2) 一般农地区

规划修改将 14.3513 公顷一般农地区修改为城镇建设用地；将 124.5224 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区。规划修改后，一般

农地区面积增加 110.1711 公顷。

(3) 城镇建设用地

规划修改将 14.3513 公顷一般农地区和 0.1114 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，城镇建设用地面积增加 14.4627 公顷。

(4) 村镇建设用地区

规划修改将 124.5224 公顷村镇建设用地区修改为一般农地区，村镇建设用地区减少 124.5224 公顷。

(5) 其他用地区

规划修改将 0.1114 公顷其他用地区修改为城镇建设用地。规划修改后，其他用地区面积减少 0.1114 公顷。

表 16 和凤镇土地用途区变化情况表

单位：公顷

土地用途区分区	土地利用总体规划用途区分区		
	修改前面积	修改后面积	修改后-修改前
基本农田保护区	5190.0926	5190.0926	0.0000
一般农地区	2904.5703	3014.7414	110.1711
城镇建设用地	303.0186	317.4814	14.4628
村镇建设用地区	730.8699	606.3475	-124.5224
生态环境安全控制区	0.0000	0.0000	0.0000
林业用地区	0.0000	0.0000	0.0000
其他用地区	9900.4319	9900.3205	-0.1114
合计	19028.9832	19028.9832	0.0000

3、村镇建设控制区调整

规划修改调入村镇建设控制区 124.5224 公顷，规划修改后，村镇建设用地区控制区增加 124.5224 公顷。