

第二部分 技术要求

1 项目名称

灵台县城镇开发边界评估及局部优化方案编制项目

2 项目背景

城镇开发边界是“三区三线”划定成果的重要组成部分，是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，是国土空间规划中以城镇功能为主的区域边界，也是引导城镇集中开发建设、防止城镇无序扩张、优化城镇空间布局形态的重要管控边界。自城镇开发边界批复启用以来，灵台县依据“三区三线”划定成果作为建设项目用地报批的依据，保障了灵台县各类建设项目的实施。

随着灵台县社会经济的快速发展以及重大项目建设时序和范围发生了变化，城镇开发边界与城镇快速发展存在一些不适应性。为持续发挥城镇开发边界对优化城镇空间布局形态的管控作用，支撑城市功能的实现，使区域战略定位更加突出，有效保障重大项目的顺利落地，进一步完善规划深化实施过程中存在的问题，亟需对灵台县城镇开发边界进行局部优化。

依据自然资源部《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）（以下简称《通知》）要求，灵台县需编制《灵台县城镇开发边界评估及局部优化方案》（以下简称《方案》）。

3 规划范围

规划范围为：依据灵台县“三区三线”划定成果划定城镇开发边界，面积1283.5170公顷，均为城镇集中建设区，城镇开发边界扩展系数1.6576。

4 编制原则

（一）坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性。

切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。各类城镇建设均需纳入规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算，不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数，严禁违反法律和规划开展用地审批。严格城镇开发边界范围内耕地和永久基本农田保护，确需对永久基本农田进行集中连片整治的，原则上仍应以“开天窗”方式保留在城镇开发边界范围内，且总面积不减少；确需调出城镇开发边界范围的，应确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不

扩大。在规划实施期内，城镇开发边界可基于五年一次的规划实施评估，按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。

（二）推动城镇开发边界划定成果精准落地实施。

结合国土空间规划编制审批实施，进一步深化城镇开发边界内规划用地安排，细化功能分区和用地布局，统筹存量用地和增量用地，合理安排城镇建设用地规模、结构、布局和时序，使城镇开发边界划定成果精准落地实施。国土空间规划实施中，要避免“寅吃卯粮”，在城镇开发边界内的增量土地使用上，为“十五五”“十六五”期间至少留下 35%、25%的增量用地。在年度增量土地使用规模上，至少为每年保留五年平均规模的 80%，其余可以用地年度间调剂，但不得突破分阶段总量控制，以便为未来发展预留合理空间。在严格落实耕地保护优先序，确保城镇用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，依据《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193 号）的六种情形对城镇开发边界进行局部优化。

（三）统筹做好规划城镇建设用地安排。

引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中，促进城镇集约集聚建设，提高土地节约集约利用水平。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地，并依据国土空间规划，按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地，确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。

5 规划内容

（一）城镇开发边界实施评估

城镇开发边界划定情况。论述城镇开发边界划定方案，分析现状基数，明确规划期内划定增量。

城镇开发边界内剩余指标分析。与最新国土变更调查数据（2023 年）、已批用地套合分析，评价城镇开发边界执行情况。

（二）城镇开发边界局部优化方案

按照《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）、甘肃省城镇开发边界管理实施细则(试行)要求，明确调入、调出和优化结果。

（三）局部优化的可行性

从国土空间规划全生命周期管理要求、城镇开发边界管理的政策规定和本轮国土空间规划的底线管控三个方面，分析局部优化的可行性。

（四）局部优化影响评价

从耕地和永久基本农田保护、生态保护红线、城镇开发边界系数及规模、社会经济和环境影响五个方面，分析局部优化影响评价。

6 规划设计成果要求

成果主要包括《灵台县城镇开发边界评估及局部优化方案》和成果数据。

成果内容和深度应符合《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）和《自然资源部办公厅关于做好城镇开发边界管理成果数据汇交更新的函》（自然资办函〔2023〕2319号）的要求。