**湛江经济技术开发区东山镇土地利用总体规划（2010-2020年）修改方案**

**（东海岛“渔光一体100MW光伏电站生态产业园”110kV升压站）**

根据《关于调整湛江市麻章区部分镇行政区划的批复》（粤民区〔2011〕30号），2011年12月经广东省人民政府同意，撤销东山镇，设立东山街道办事处，东山街道办事处管辖原东山镇的行政区域范围。本修改方案为了与《湛江经济技术开发区东山镇土地利用总体规划（2010-2020年）》相衔接，将沿用撤销前的镇名——东山镇。

## 一、规划修改的必要性和对象

### （一）项目概况

东海岛“渔光一体100MW光伏电站生态产业园”项目位于湛江经济技术开发区东海岛东山镇文参村，场址中心地理坐标约位于北纬21°04′00″、东经110°20′00″，占地面积约159.7093公顷（2395.64亩），场址区域内主要为鱼塘。多年平均气温24.84℃，6~9月份平均气温在27℃以上，1~3月气温较低，月平均气温在13℃~20℃。日照时数充足，2005~2009年平均日照时数为1873.7小时，占全年可照时数的42%。

### （二）规划修改的必要性

东海岛“渔光一体100MW光伏电站生态产业园”项目符合国家产业政策，属于鼓励类发展项目，并符合国家支持可再生清洁能源等新兴战略产业和“三农”转型升级政策，对于发展农村经济增加农民收入有积极意义。2016年12月，经广东省发展和改革委员会备案（详见《广东省企业投资项目备案证》，备案证号：2016-440800-44-03-013562）；2018年4月，湛江经济技术开发区管理委员会以《关于建设湛江市鼎瑞太阳能发电有限公司东海岛“渔光一体100MW光伏电站生态产业园”项目意见的函》（湛开管函〔2018〕54号）同意该项目在东海岛建设。但对于升压站及集控中心和生产生活服务设施用地需办理建设用地手续。

由于东海岛“渔光一体100MW光伏电站生态产业园”项目是在现行规划批准实施之后提出建设的，故未能将其纳入现行规划，导致有0.8367公顷用地不符合规划，不能满足项目建设的需求，因此需要对现行规划进行修改。

### （三）规划修改的对象

本次规划修改的对象为东海岛“渔光一体100MW光伏电站生态产业园”110kV升压站，选址位于湛江经济技术开发区东山镇文参村，用地总规模0.9825公顷，其中有0.8367公顷不符合现行规划。为满足项目用地需求，统筹安排建设用地布局，本次规划修改拟在东山镇文参村调入城乡建设用地0.8367公顷，同时拟在东山镇调文村调出规划城乡建设用地0.8367公顷。由于本次规划修改涉及东山镇的城乡建设用地布局调整，因此，需要对现行规划进行相应修改。

## 二、规划修改具体情况

### （一）调整地块土地利用现状及规划情况

**1、调入地块的土地利用现状及规划情况**

**（1）调入地块的土地利用现状**

本次规划调入地块位于东山镇文参村，涉及调入城乡建设用地面积为0.8367公顷。根据湛江经济技术开发区（东海岛）2016年土地利用变更调查成果，本次规划修改调入地块不涉及现状耕地及可调整地类。调入地块土地利用现状为农用地0.7907公顷，均为坑塘水面；建设用地0.0460公顷，均为水工建筑用地。经调查，现状为建设用地部分在现行规划基期已是水工建筑用地，实地未进行建设，符合调入要求。具体情况如下表所示。

**表2-1 调入地块土地利用现状情况表**

单位：公顷

| **地理位置** | | **地块编号** | **地类名称** | | **地类编码** | **面积** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级地类** | **二级地类** |
| 东山镇 | 文参村 | TR01 | 农用地 | 坑塘水面 | 114 | 0.7907 |
| 建设用地 | 水工建筑用地 | 118 | 0.0460 |
| 合计 | | | 0.8367 |

注：数据来源于湛江经济技术开发区（东海岛）2016年土地利用变更调查成果，下同。

**（2）调入地块的土地利用规划情况**

根据现行规划，调入地块范围涉及的土地利用规划用途为农用地及建设土地，本项目不涉及对规划耕地和永久基本农田的占用。调入地块规划地类为农用地0.7907公顷，均为其他农用地；建设用地0.0460公顷，均为交通水利用地。在用途分区中，调入地块涉及一般农地区0.7907公顷，其他用地区0.0460公顷。调入地块0.8367公顷在建设用地空间管制分区中全部位于限制建设区。调入地块土地利用规划具体情况见下表。

**表2-2 调入地块土地利用规划情况表**

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地理位置** | | **地块**  **编号** | **期末规划分类** | | | **土地用途区** | **建设用地管制区** | **面积** |
| **地类名称** | | **期末规划分类编码** |
| 东山镇 | 文参村 | TR01 | 农用地 | 其他农用地 | 1530 | 一般农地区 | 限制建设区 | 0.7907 |
| 建设用地 | 交通水利用地 | 2270 | 其他用地区 | 限制建设区 | 0.0460 |
| 合计 | | | | | 0.8367 |

注：数据来源于湛江经济技术开发区（东海岛）土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善数据库成果。

**2、调出地块的土地利用现状及规划情况**

**（1）调出地块的土地利用现状情况**

本次规划调出地块位于东山镇调文村，涉及调出城乡建设用地面积为0.8367公顷。根据湛江经济技术开发区（东海岛）2016年土地利用变更调查成果，本次规划修改调出地块土地利用现状为农用地0.8355公顷，其中林地0.6396公顷，设施农用地0.1959公顷；未利用地0.0012公顷，均为沿海滩涂。具体情况如下表所示。

**表2-3 调出地块土地利用现状情况表**

单位：公顷

| **地理位置** | | **地块编号** | **地类名称** | | **地类编码** | **面积** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级地类** | **二级地类** |
| 东山镇 | 调文村 | TC01 | 农用地 | 林地 | 031 | 0.2847 |
| 小计 | | | 0.2847 |
| TC02 | 农用地 | 林地 | 031 | 0.3549 |
| 设施农用地 | 122 | 0.1959 |
| 未利用地 | 沿海滩涂 | 115 | 0.0012 |
| 小计 | | | 0.5520 |
| 合计 | | | | 0.8367 |

**（2）调出地块的土地利用规划情况**

根据现行规划，调出地块范围涉及的土地利用规划用途为建设用地。调出地块规划地类为城乡建设用地0.8367公顷，均为城镇用地。在用途分区中，调出地块涉及城镇建设用地区0.8367公顷。在建设用地空间管制分区中涉及允许建设区0.8367公顷。调出地块土地利用规划具体情况见下表。

**表2-4 调出地块土地利用规划情况表**

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地理位置** | | **地块**  **编号** | **期末规划分类** | | | **土地用途区** | **建设用地管制区** | **面积** |
| **地类名称** | | **期末规划分类编码** |
| 东山镇 | 调文村 | TC01 | 建设用地 | 城乡建设用地 | 2110 | 城镇建设用地区 | 允许建设区 | 0.8367 |
| 合计 | | | | | 0.8367 |

### （二）土地利用结构与布局的修改

规划修改前，调入地块规划用途为其他农用地和交通水利用地，调出地块均为城乡建设用地。规划修改后，调入地块的土地利用规划用途调整为城乡建设用地，调出地块的土地利用规划用途恢复为现状的林地、其他农用地以及小部分其他建设用地。规划修改后，东山镇林地面积增加0.6396公顷，其他农用地面积减少0.6396公顷，农用地总面积不变；交通水利用地面积减少0.0460公顷，其他建设用地面积增加0.0460公顷，建设用地总面积不变。规划修改后，对周边土地利用影响较小，具体情况详见下表。

**表2-5 规划修改后土地利用结构变化情况表**

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块**  **属性** | **农用地** | | | **建设用地** | | | |
| **小计** | **林地** | **其他农用地** | **小计** | **城乡建设用地** | **交通水利用地** | **其他建设用地** |
| 调入  地块 | -0.7907 | 0 | -0.7907 | +0.7907 | +0.8367 | -0.0460 | 0 |
| 调出  地块 | +0.7907 | +0.6396 | +0.1511 | -0.7907 | -0.8367 | 0 | +0.0460 |
| 面积变化情况 | 0 | +0.6396 | -0.6396 | 0 | 0 | -0.0460 | +0.0460 |

注： “-”表示减少，“+”表示增加。下同。

### （三）主要约束性指标的修改

**1、耕地保有量**

根据《广东省国土资源厅关于印发<广东省土地利用总体规划修改管理规定>的通知》（粤国土资规划发〔2013〕23号）等规定，规划修改需重点保证“不得减少本行政区域内耕地保有量”。

本次规划修改调入地块不涉及对现状耕地的占用，规划修改后，东山镇耕地保有量不变。

**2、永久基本农田保护面积**

本次规划修改的项目用地范围内不涉及永久基本农田，规划修改后，永久基本农田保护面积保持不变。

**3、城乡建设用地规模**

本次规划修改拟在东山镇文参村调入城乡建设用地面积0.8367公顷，同时拟在东山镇调文村调出城乡建设用地0.8367公顷。规划修改后，东山镇城乡建设用地规模不变。

### （四）土地用途分区及建设用地管制分区的修改

**1、土地用途分区**

调入地块规划修改前为一般农地区和其他用地区，调出地块为城镇建设用地区；规划修改后，调入地块修改为城镇建设用地区，调出地块修改为林业用地区、一般农地区和其他用地区。

本次规划修改后，东山镇一般农地区面积减少0.6396公顷，林业用地区面积增加0.6396公顷。具体情况见下表。

**表5-6 规划修改后土地用途分区变化情况表**

单位：公顷

| **用途分区**  **地块性质** | **一般农地区** | **林业用地区** | **城镇建设用地区** | **村镇建设用地区** | **其他用地区** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 调入地块 | -0.7907 | 0 | +0.8367 | 0 | -0.0460 |
| 调出地块 | +0.1511 | +0.6396 | -0.8367 | 0 | +0.0460 |
| 变化情况 | -0.6396 | +0.6396 | 0 | 0 | 0 |

**2、建设用地管制分区**

本次规划修改前，调入地块为限制建设区，调出地块为允许建设区。规划修改后，调入地块调整为允许建设区，调出地块修改为限制建设区，东山镇各建设用地管制分区面积不变。

### （五）耕地占补平衡评价

**1、调整地块涉及耕地情况**

本次规划修改调入、调出地块均不涉及现状及规划耕地。

**2、调整地块涉及耕地连片程度变化情况**

本项目调入地块不涉及对耕地的占用，不会分割成片耕地。因此，调入地块对耕地连片程度没有影响。

### （六）对土地整治项目实施的影响

根据《湛江经济技术开发区（东海岛）土地整治规划（2016-2020年）》，调整地块不涉及已建、在建及拟建的高标准农田建设项目和垦造水田项目，项目建设不影响土地整治项目的实施。

## 三、结论

**1、项目区用地符合规划修改条件**

本项目符合《广东省国土资源厅关于进一步规范土地利用总体规划修改的通知》（粤国土资规划发〔2014〕337号）中，关于修改土地利用总体规划情形的第二条：“能源、交通、水利、矿山、军事设施等对选址有特殊要求的单独选址建设项目用地”。因此，项目建设符合规划修改的条件。

**2、项目建设符合国家产业政策**

根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正）及《广东省主体功能区产业发展指导目录（2014年本）》相关规定可知，项目属于产业结构调整指导目录中的鼓励类行业（太阳能热发电集热系统、太阳能光伏发电系统集成技术开发应用、逆变控制系统开发制造），且建设单位已按规定组织开展了项目可行性研究和环境影响评价工作。因此，本项目的建设符合国家产业政策。

**3、项目用地符合供地政策**

根据《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，项目区的建设项目不属于限制和禁止的供地项目，符合国家供地政策。

**4、项目用地规模合理**

本项目在设计过程中以“节约集约用地”为指导思想，始终坚持“因地制宜，合理用地”的原则。按照《光伏发电站工程项目用地控制指标》要求，各个功能分区均以尽可能小的用地规模进行设计，严格控制项目的用地总规模，用地规模科学合理。

**5、规划修改方案可行** 本次规划修改所需建设用地规模在东山镇内平衡解决。本次规划修改调入地块不涉及占用耕地，且不会对周边连片耕地进行分割，规划修改符合东山镇社会经济发展的要求。规划修改后，可以确保东山镇规划建设用地总规模不增加，耕地保有量和永久基本农田保护面积不减少，规划修改方案的依据充分，可操作性强，合理可行。