

# 双定镇中心幼儿园项目涉及双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整方案

# 目 录

一、项目来由及调整对象.....	2
(一) 项目来由.....	2
(二) 调整对象.....	4
二、规划调整的依据、原则和条件.....	4
(一) 规划调整的依据.....	4
(二) 规划调整的原则.....	5
三、申请规划调整的条件和理由.....	6
四、项目建设必要性.....	7
五、项目位置及概况.....	9
(一) 项目位置.....	9
(二) 项目概况.....	9
六、规划调整方案.....	10
(一) 建设用地指标调入.....	10
(二) 建设用地指标调出.....	10
(三) 调整前后对比分析.....	10
七、规划调整方案实施保障措施.....	12
(一) 及时变更有关规划图件和档案资料，做好基础管理工作.....	12
(二) 加强对工程项目实施过程的用地监督，确保规划目标实现.....	12
(三) 加强调出地块用途管制.....	13
(四) 加强补充耕地质量建设.....	13
(五) 依法保护被征地群众的合法权益.....	13
(六) 加强规划实施的监督和检查.....	13
八、结论.....	13

## 一、项目来由及调整对象

### （一）项目来由

《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》第七章：强化农村公共服务中要求做到扩大公共财政覆盖农村范围，全面提高财政保障农村公共服务水平。提高农村义务教育质量和均衡发展水平，积极发展农村学前教育。完善农村教育体系，逐步提高保障标准。加强农村公共文化和体育设施建设，丰富人民精神文化生活。第二十八章：加快教育改革发展要求做到：全面贯彻党的教育方针，保障公民依法享有受教育的权利，办好人民满意的教育。按照优先发展、育人为本、改革创新、促进公平、提高质量的要求，推动教育事业科学发展，提高教育现代化水平。积极发展学前教育，学前一年毛入园率提高到 85%。巩固九年义务教育普及成果，全面提高质量和水平。《南宁市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》第二十四章中明确规定：实施科教兴市战略，按照优先发展、育人为本、改革创新、促进公平、提高质量的要求，深化教育教学改革，大力推进素质教育，合理配置教育资源，优化教育结构，加大教育投入，加快教育基础设施规划、建设，推动教育事业科学发展，办好人民满意的教育。推进学前教育，明确政府职责，提高学前教育普及程度。科学规划学前教育发展，加大政府投入力度，建立学前教育资助制度，大力发展公办幼儿园，扶持民办幼儿园，把发展农村学前教育作为新农村建设的重要内容，扩大农村学前教育资源。严格执行幼儿园准入制度，完善和落实幼儿园年检制度，分类治理、妥善解决无证办园问题，规范学前教育收费管理。到 2015 年，争取每县（区）建成 1~2 所自治区示范幼儿园，每个乡镇建成 1 所公办中心幼儿园；学前三年毛入园率达到 75%，学前一年毛入园率达到 95%。

《西乡塘区国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》第二章中明确规定：加快推进学前教育，将学前教育纳入教育整体发展目标，完善城区、镇、村三级学前教育管理网络，重点建设镇（街道办）公办中心幼儿园，推进托幼一体化工程，进一步提高学前三年幼儿入园（班）率，加强对民办幼儿园的管理。力争期末学前三年毛入园率达 85%，学前一年毛入园率达 95%，新增 2 所自治区级示范幼儿园，每个镇（街道办）有 1 所以上公办中心幼儿园。注重民办幼儿园管理，依法规范办学行为，逐年提高幼教质量。西乡塘区教育重点项目为：石埠中心幼儿园新建项目、金陵中心幼儿园新建项目、双定中心幼儿园新建项目、坛洛中心幼儿园新建项目、秀灵小学扩建项目、位子渌小学迁建项目、北湖北路学校续建项目、安吉中学扩建项目等。

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目投资估算为 1918 万元，拟占地面积为 0.6813 公顷，投资强度为 2816.45 万元/公顷。项目建设周期为一年。项目的主要建设内容为：

1、项目建设规模：建设一所 15 个班的公办幼儿园，总建筑面积为 4941 平方米（其中活动及辅助用房 3806 平方米，办公及辅助用房 793 平方米。生活用房 342 平方米）。

2、项目建设的主要内容：各建筑单体的土建工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、室外游戏场（1430 平方米）、道路、室外地坪、绿化及景观、大门、围墙等相关配套设施。

项目拟用地总面积 0.6813 公顷。其中占用耕地（旱地）0.6516 公顷，园地 0.0004 公顷，城镇建设用地 0.0293 公顷，项目不涉及占用基本农田。由于在编制《南宁市土地利用总体规划（2006-2020 年）》和《双定镇土地利用总体规划（2010-2020 年）》时未充分考虑到该项目建设，项目用地未

完全纳入建设用地范围，但是项目用地全部落在城乡建设用地扩展边界范围内，面积为 0.6813 公顷。有必要对《双定镇土地利用总体规划(2010-2020 年)》进行调整，以满足建设用地预审和审批的需要。

为了确保该项目依法用地，按期建设，受业主单位的委托，编制单位及时组织相关人员对现场进行了初步踏勘，收集了该项目相关资料以及土地利用总体规划、城镇规划、自然与社会经济状况等资料，认真研究了建设项目的基本情况、综合影响，依据国土资源部和自治区国土资源厅相关文件的要求，本着建设用地总规模不增加、耕地保有量和基本农田面积不减少、质量不降低的原则，编制《双定镇中心幼儿园项目涉及南宁市西乡塘区双定镇土地利用总体规划局部调整实施方案》。

## **(二) 调整对象**

本次规划调整对象为西乡塘区双定镇中心幼儿园项目涉及双定镇土地利用总体规划局部调整。项目用地位于南宁市西乡塘区双定镇，总用地面积 0.6813 公顷。为确保项目的顺利建设，维护土地利用总体规划的严肃性，需要进行规划调整，将其纳入规划范围内，同时在双定镇规划范围内调出同等面积的规划预留建设用地指标。因此，本次规划调整需对《双定镇土地利用总体规划 2010-2020 年》进行调整，主要是对其所确定的建设用地指标与布局做相应的调整。

## **二、规划调整的依据、原则和条件**

### **(一) 规划调整的依据**

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28);
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999 年 1 月 1);
- 3、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- 4、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);

- 5、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；
- 6、《建设用地预审管理办法》；
- 7、国土资源部《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》（国土资电发[2006]17号文）；
- 8、《广西壮族自治区国土资源厅关于印发广西壮族自治区设市以下土地利用总体规划修改调整方案编制审查报批暂行规定的通知》（桂国土资发[2008]15号）；
- 9、国土资源部《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发[2012]2号）；
- 10、《广西壮族自治区国土资源厅关于进一步规范土地利用总体规划调整修改有关问题的通知》（桂国土资发[2012]83号）；
- 11、《南宁市土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 12、《双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）》。

## （二）规划调整的原则

### 1、严格保护耕地

坚持“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，切实保护耕地，特别是加强基本农田的保护。

### 2、集约节约用地

项目用地要符合项目用地控制指标，在确保重点项目建设用地需求的前提下，坚持从严控制项目用地规模、集约节约用地的原则。

### 3、与相关规划协调衔接

规划调整方案要取得相关部门的同意，并做好与国民经济规划，土地利用总体规划，行业规划，城市城镇规划，生态环境等相关规划的协调衔接。

### 三、申请规划调整的条件和理由

1、根据《广西壮族自治区国土资源厅关于进一步规范土地利用总体规划调整修改有关问题的通知》（桂国土资发[2012]83号），符合可以调整土地利用总体规划第（五）条的规定：因特殊原因，城市（镇）、集镇村庄批次建设用地项目占用有条件建设区或城乡建设用地扩展规模边界内的零星分散一般农用地的，依法批准可以调整土地利用总体规划。

本项目在城乡建设用地扩展规模边界范围内，符合上述规定，可以局部调整土地利用总体规划。

2、项目符合《国土资源部关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发[2012]2号）文件的规定。

该文件规定在有条件建设区或城乡建设用地扩展规模边界内进行选址建设的项目，在确保允许建设区或城乡建设用地扩展规模边界规模不增加的前提下，编制规划布局调整方案，经规划原批准机关的同级国土资源主管部门批准后可以审批用地。

《双定镇土地利用总体规划（2010-2020）》中确定的有条件建设区面积为29.50公顷，规划中明确规定：“区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。”；允许建设区面积397.07公顷，规划中明确规定：“规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。”限制建设区面积17919.52公顷，规划中明确规定：“规划实施过程中，在建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。”

本项目选址在《双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）》中为限制建设区，在城乡建设用地扩展规模边界规模范围内，符合上述规定，可以

局部调整土地利用总体规划。

#### 四、项目建设必要性

双定镇中心幼儿园选址是人口聚集的中心区，民众对学前教育资源的需求不断的增加，学前教育资源短缺与日益增长的幼儿之间的矛盾日益突出。目前双定镇幼儿教育存在以下问题：

一是双定镇无公办幼儿园。学前教育未列入财政扶持的发展规划；

二是经费投入不足。学前教育经费投入占教育经费总投资逐年提高，但占财政教育经费的总投资比率依然较小；

三是民办幼儿园良莠不齐。双定镇民办幼儿园在办园条件、教师队伍、园务管理及保教水平等方面存在较大差别，民办幼儿园办园质量较差；

四是教育小学化严重。双定镇民办幼儿园因教师专业化程度低、使用教材不规范而出现较严重的教育小学化倾向。

幼儿教育的好坏对孩子的一生有着深远的影响。幼儿教育并不只是对幼儿认知方面进行教育来求得智力的发展，而是对幼儿进行全方位的教育，它包括思想品质、身体素质、幼儿早期教育的培养等。在幼儿教育这方面要慎重考虑，细心的去教导，理解幼儿教育的内容和如何去实施它，最终达到发展幼儿的目的。幼儿是国家的未来，要相当重视幼儿教育才行。

为了使幼儿受到全方面的教育，培养成有用人才，加强幼儿园基础设施建设是十分必要的，双定镇中心幼儿园的建设将缓解区域内幼儿园整体规模不足，幼儿园布局不合理的现状，保障适龄儿童能就近接受高品质的学前教育，此建设项目是十分必要的。+

##### 1、项目建设的区位优势

双定镇中心幼儿园的选址位于双定镇中心小学的北面，紧邻双定中心小学，这样的选址和布局有利于共享基础设施和师资力量。东面为双定镇

镇政府所在地。四周多为事业单位、居民居住区等，对幼儿园的需求量大。该选址位于双定镇建设用地扩展边界范围内，并且周围都是建设用地。

## 2、地方政府高度重视

我国《教育法》明确规定学前教育是基础教育的第一环，是国家教育的重要组成部分。特别在当前国际激烈竞争、我国实施“科教兴国”战略的时代背景下，作为国家教育基础的学前教育理应受到格外重视，而很好的建设学前教育法律制度将有力地保证和促进学前教育更好地发展。学前教育被列入《面向 21 世纪教育振兴行动计划》；中共中央国务院《关于深化教育改革，全面推进素质教育的决定》充分肯定了学前教育在素质教育中第一环的基础地位。

双定镇中心幼儿园建设得到了西乡塘区人民政府和双定镇人民政府的高度重视，并为项目落实提供了资金保障。西乡塘区双定镇中心幼儿园项目是《西乡塘区学前教育三年行动计划（2011-2013 年）》的重点项目，各级政府都十分关注。

为了双定镇中心幼儿园项目的尽快实施，业主已做了大量和充分的前期准备工作，项目区已经完成了征地和补偿工作，周围居民十分支持和拥护项目的实施，期望尽早落实。

## 3、项目建设带来的社会效益

根据调查，双定镇常住人口 3.01 万余人，流动人口 0.03 万人，按年出生人口千分之十三计算，学前三年适龄儿童人口 0.12 万人。双定镇目前没有任何一家公办幼儿园，现有的幼儿园都是民办幼儿园，办园质量没有保证。学龄前儿童入托奇缺，目前已经超过了可接受量，再加上入托路程远，给居民生活、工作造成很多不便。在双定镇建设一所高质量、优质幼儿园是必要的，它可解决该地区儿童入托难的问题，减少社会压力，既经济又

方便。

## 五、项目位置及概况

### (一) 项目位置

双定镇中心幼儿园项目位于南宁市市域西北部，隶属西乡塘区双定镇。双定镇位于自治区首府南宁市西北部，东接武鸣县，西面、南面与金陵镇、国营高峰林场接壤，北接隆安县。距南宁市区 42 公里，214 省道贯穿双定镇辖区。项目区位置见下图 3-1。



图 3-1 项目区位置示意图

### (二) 项目概况

#### 1、项目拟用地现状

根据南宁市国土资源局和南宁市规划管理局提供的项目勘测定界数据，项目区用地状况如下：

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目拟占地总面积为 0.6813 公顷，

其中农用地 0.6520 公顷（包括旱地 0.6516 公顷，园地 0.0004 公顷），建设用地 0.0293 公顷。0.0293 公顷建设用地已符合规划，0.6520 公顷农用地需要进行调整，该项目用地中不涉及占用基本农田。

## 2、项目拟用地涉及的土地利用总体规划用途

项目共用地 0.6813 公顷，其中 0.0293 公顷土地为土地利用总体规划确定的城镇建设用地区，符合规划用地，0.6520 公顷土地为农用地，不符合规划用地。

## 六、规划调整方案

### （一）建设用地指标调入

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目建设拟用地 0.6813 公顷，其中 0.6520 公顷的农用地不符合规划，0.0293 公顷的城镇用地符合规划，该调入地块四周为建设用地，毗邻双定镇中心小学，位于镇中心区域，其现状地类为旱地 0.6516 公顷，园地 0.0004 公顷。

### （二）建设用地指标调出

为保证建设用地总量不突破双定镇规划的控制指标，经过双定镇镇政府相关领导的研讨，决定拟将占用双定镇和强村的生态种养综合开发示范基地的建设用地指标的 0.6520 公顷，用于该项目建设。调出地块规划为建设用地，规划至今，尚未进行开发建设，且在未来的一段时间里暂不进行开发建设。

### （三）调整前后对比分析

本次调整在双定镇兴平村共调入建设用地指标 0.6520 公顷，双定镇和强村共调出建设用地指标 0.6520 公顷，建设用地调入调出情况对比统计见下表

建设用地调入调出情况对比统计表

单位：公顷

统计项目			建设用地调入	建设用地调出
权属			双定镇兴平村	双定镇和强村
现状用途	农用地	旱地	0.6516	0.6516
		园地	0.0004	0
	建设用地	农村道路	0	0.0004
实际调整面积			0.6520	0.6520

### 1、规划指标调整前后对比分析

规划调整后，对《双定镇土地利用总体规划（2010-2020）》确定的建设用地总规模、新增建设用地指标和耕地保有量指标等进行相应的调整。

#### （1）建设用地总量指标

双定镇土地利用总体规划确定的建设用地总规模为 907.30 公顷。经调整，双定镇兴平村建设用地增加 0.6520 公顷；双定镇和强村建设用地减少 0.6520 公顷；调整后，双定镇规划目标年建设用地总规模仍然为 907.30 公顷。

#### （2）新增建设用地指标

双定镇土地利用总体规划确定的新增建设用地总量为 206.41 公顷，经调整，双定镇新增建设用地总量为 206.41 公顷；双定镇规划期间新增建设用地总量没有发生变化，为 206.41 公顷。

#### （3）耕地保有量指标

南宁市西乡塘区双定镇中心幼儿园项目中不符合规划部分需要占用双定镇兴平村规划确定的一般农用地 0.6520 公顷，拟将双定镇和强村调出地块调整为一般农用地，面积为 0.6520 公顷，调整后，双定镇耕地保有量不变，调整后仍为 8440.76 公顷，较好完成了耕地保护任务。

## 2、规划用途调整前后对比分析

根据自治区人民政府批复同意的《双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）》，调入地块调整前规划用途为一般农地区和城镇建设用地区，其面积为0.6813公顷（其中不符合规划用途的0.6520公顷为一般农地区，符合规划用途的0.0293公顷为城镇建设用地区）；调整后规划用途为城镇建设用地区，其面积为0.6520公顷。调出地块调整前规划用途为新增建设用地区，其面积为0.6520公顷；调整后规划用途为一般农地区，其面积为0.6520公顷。

## 3、建设用地空间管制分区调整前后对比分析

根据自治区人民政府批复同意的《双定镇土地利用总体规划（2010-2020年）》，调入地块调整前为限制建设区，位于双定镇建设用地扩展边界范围内，面积为0.6520公顷（0.0293公顷为已城镇建设用地，无需调整），调整后空间管制分区为允许建设区。调出地块调整前空间管制分区为允许建设区，面积为0.6520公顷，调整后空间管制分区为限制建设区。

## 七、规划调整方案实施保障措施

### （一）及时变更有关规划图件和档案资料，做好基础管理工作

规划调整方案依法批复实施后，要严格按照有关规定和技术规范及时进行土地现状变更、规划图件变更、规划数据库变更及相关档案资料变更，对规划调整方案确定的规划期内建设用地指标、耕地保有量指标变动情况进行登记、备案。

### （二）加强对工程项目实施过程的用地监督，确保规划目标实现

建设项目用地必须严格按照经批准的规划调整方案实施，不得擅自突破用地规模，改变土地用途或更改建设项目，坚决杜绝违反规划的现象发生。认真落实规划调整方案，建设单位应及时足额缴纳耕地开垦费，国土

资源管理部门应及时组织开展补充耕地工作，保障耕地占补平衡。

### **（三）加强调出地块用途管制**

调出建设用地范围的地块今后不得擅自安排建设项目，土地利用必须按照调整后的土地规划用途进行管制。

### **（四）加强补充耕地质量建设**

落实承包制使补充耕地得到充分的利用，补充耕地经验收确认后，要抓紧落实承包给农户种植农作物，通过耕作、增施有机肥，可增加土壤基础肥力、改良土壤质地、增加土壤有机质、促进新增土壤熟化，提高补充耕地质量，确保补充耕地质量与占用的耕地质量相当。

### **（五）依法保护被征地群众的合法权益**

在规划实施过程中，要严格按照国家批复的征地范围进行征地，严格按照国家和自治区有关规定和标准，及时并足额的支付土地征用补偿款项，切实保护好被征地群众的合法权益，保障项目顺利实施。

### **（六）加强规划实施的监督和检查**

国土资源主管部门对规划实施情况要进行定期的监督和检查，及时发现、纠正并严格查处违反规划的各类土地利用行为，维护土地利用总体规划的严肃性。

## **八、结论**

项目符合《广西壮族自治区国土资源厅关于进一步规范土地利用总体规划调整修改有关问题的通知》（桂国土资发[2012]83号）确定的土地利用总体规划调整条件。规划调整后，双定镇建设用地总规模不增加，耕地保有量不减少，调整方案可行。