



# 祁阳市大村甸镇国土空间规划(2021-2035年)

【草案公示】

湖南省建筑科学研究院有限责任公司  
2024年05月

# 前言

## 1 工作开展情况

## 2 编制成果展示

2023.3月  
规划准备  
阶段

组建工作小组；  
拟定工作方案  
以及详细技术计划

2023.3月  
中旬  
基础调研  
阶段

现场调研及资料收集；  
召开编制动员会；  
与主要工作人员  
及村庄代表座谈交流

2023.4-9月  
初步方案  
编制阶段

编制初步成果，召开  
咨询会议，收集修改  
意见进行补充调研

2023.9  
-2024年1月  
成果形成  
阶段

依据指南变更多次修改  
成果，依据2023年11月  
最新指南形成包括文本、  
图集、说明附件等  
内容的成果

主要工作阶段

重点工作现场照片



规划文本

规划图件

规划附件

|                               |                 |                |    |                                |    |
|-------------------------------|-----------------|----------------|----|--------------------------------|----|
| 柘州市大村甸镇国土空间规划<br>(2021—2035年) | 目录              | 第一章 产业发展规划     | 29 | 第八章 乡镇风貌设计指引                   | 64 |
| 文本<br>(评审稿)                   | 前言              | 第二章 矿产资源利用     | 31 | 第一节 总体要求                       | 66 |
| 柘州市人民政府<br>二零二四年一月            | 第一章 现状基础和风险问题挑战 | 第三章 国土空间开发管制   | 33 | 第二节 居住用地设计指引                   | 67 |
|                               | 第二章 国土空间现状      | 第四章 国土空间管制分区   | 35 | 第三节 乡村设计指引                     | 74 |
|                               | 第三章 国土空间开发管制    | 第五章 国土空间管制分区   | 38 | 第九章 重点项目建设与实施                  | 79 |
|                               | 第四章 国土空间管制分区    | 第六章 国土空间管制分区   | 41 | 第一节 重点项目建设                     | 79 |
|                               | 第五章 国土空间管制分区    | 第七章 国土空间管制分区   | 44 | 第二节 规划实施保障                     | 76 |
|                               | 第六章 国土空间管制分区    | 第八章 国土空间管制分区   | 46 | 附表 1 乡镇国土空间管制分区                | 77 |
|                               | 第七章 国土空间管制分区    | 第九章 国土空间管制分区   | 49 | 附表 2 乡镇国土空间管制分区                | 77 |
|                               | 第八章 国土空间管制分区    | 第十章 国土空间管制分区   | 51 | 附表 3 乡镇国土空间管制分区                | 78 |
|                               | 第九章 国土空间管制分区    | 第十一章 国土空间管制分区  | 54 | 附表 4 规划分区统计表                   | 79 |
|                               | 第十章 国土空间管制分区    | 第十二章 国土空间管制分区  | 57 | 附表 5 2035年乡镇国土空间管制分区           | 80 |
|                               | 第十一章 国土空间管制分区   | 第十三章 国土空间管制分区  | 60 | 附表 6 自然保护地一览表                  | 86 |
|                               | 第十二章 国土空间管制分区   | 第十四章 国土空间管制分区  | 63 | 附表 7 历史文化街区一览表                 | 82 |
|                               | 第十三章 国土空间管制分区   | 第十五章 国土空间管制分区  | 66 | 附表 8 村庄建设指引一览表                 | 83 |
|                               | 第十四章 国土空间管制分区   | 第十六章 国土空间管制分区  | 69 | 附表 9 详细规划编制单元一览表               | 87 |
|                               | 第十五章 国土空间管制分区   | 第十七章 国土空间管制分区  | 72 | 附表 10 2035年乡镇国土空间管制分区与生态保护修复规划 | 87 |
|                               | 第十六章 国土空间管制分区   | 第十八章 国土空间管制分区  | 75 | 附表 11 镇级国土空间管制分区               | 88 |
|                               | 第十七章 国土空间管制分区   | 第十九章 国土空间管制分区  | 78 | 附表 12 镇级国土空间管制分区与生态保护修复规划      | 89 |
|                               | 第十八章 国土空间管制分区   | 第二十章 国土空间管制分区  | 81 | 附表 13 自然保护地管理规划一览表             | 90 |
|                               | 第十九章 国土空间管制分区   | 第二十一章 国土空间管制分区 | 84 | 附表 14 镇级国土空间管制分区               | 91 |
|                               | 第二十章 国土空间管制分区   |                |    |                                |    |

规划文本成果及目录

|                               |    |             |             |               |               |               |               |               |               |            |             |
|-------------------------------|----|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|-------------|
| 柘州市大村甸镇国土空间规划<br>(2021—2035年) | 图则 | 01国土空间现状图   | 02国土空间总体规划图 | 03国土空间管制分区图   | 04镇村体系规划图     | 05历史文化保护规划图   | 06综合交通规划图     | 07镇区规划图       | 08国土空间管制分区图   | 09生态敏感区综合图 | 10详细规划编制单元图 |
| 柘州市人民政府<br>二零二四年一月            |    | 11自然灾害风险分布图 | 12重大项目用地布局图 | 13镇级国土空间管制分区图 | 14镇级国土空间管制分区图 | 15镇级国土空间管制分区图 | 16镇级国土空间管制分区图 | 17镇级国土空间管制分区图 | 18镇级国土空间管制分区图 |            |             |

规划图件成果及目录

|                               |                 |  |   |
|-------------------------------|-----------------|--|---|
| 柘州市大村甸镇国土空间规划<br>(2021—2035年) | 目录              | 《柘州市大村甸镇国土空间规划(2021—2035年)》<br>咨询论证会议纪要  | 《柘州市大村甸镇国土空间规划(2021—2035年)》<br>咨询论证意见采纳情况表        |
| 规划说明<br>(评审稿)                 | 第一章 概述          | 会议日期: 2023年11月10日  | 序号  |
| 柘州市人民政府<br>二零二四年一月            | 第二章 现状基础和风险问题挑战 | 会议地点: 柘州市人民政府会议室   | 意见要求  |
|                               | 第三章 国土空间开发管制    | 参会人员: 市政府副市长、市政府副秘书长、市政府研究室主任、市政府法制办副主任、市政府督查室主任、市政府办公室副主任、市政府各部门负责人   | 采纳情况  |
|                               | 第四章 国土空间管制分区    | 会议内容: 会议听取了《柘州市大村甸镇国土空间规划(2021—2035年)》编制单位的汇报，并就规划编制过程中的有关情况进行了询问和说明。会议认为，该规划编制过程公开透明，程序规范，符合相关法律法规要求。会议决定，原则同意该规划编制成果，并要求编制单位根据会议意见进一步修改完善规划成果。 | 规划落实情况  |
|                               | 第五章 国土空间管制分区    | 会议结论: 会议一致同意《柘州市大村甸镇国土空间规划(2021—2035年)》编制成果，并要求编制单位根据会议意见进一步修改完善规划成果。  | 1 立足大村甸镇实际情况，提升规划的可操作性，切实从村民角度思考规划编制，为后续规划编制提供支撑。 |
|                               | 第六章 国土空间管制分区    |  | 2 充分落实国土空间管制分区编制内容，重点针对大村甸镇的建设项目进一步落实生态保护修复措施。    |
|                               | 第七章 国土空间管制分区    |  | 3 镇级规划编制要以镇区实际情况为基础，重点落实镇区、社区中心、广场用地建设，改善人居环境质量。  |
|                               | 第八章 国土空间管制分区    |  | 4 突出大村甸镇农业产业特色，打造乡村振兴示范。                          |

说明附件成果及目录

主要会议纪要及意见回复汇总

# 汇报大纲

01

规划解决的核心问题

02

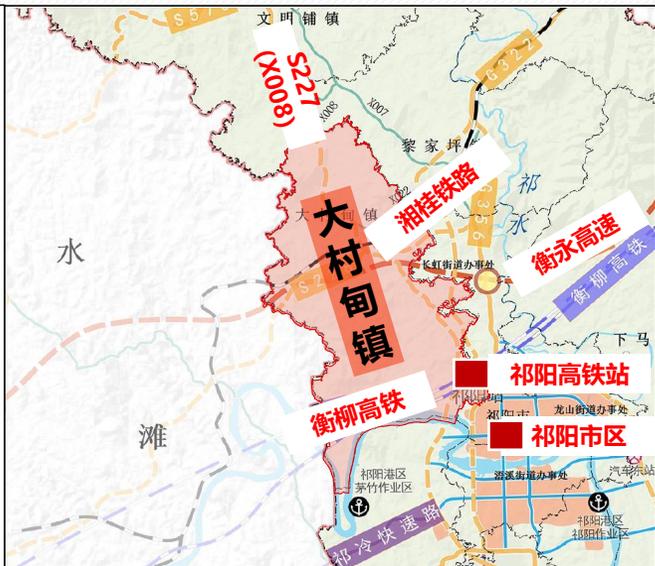
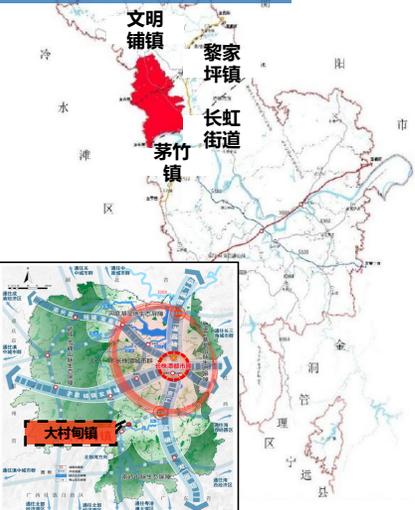
规划成果的重点内容



# 01 规划解决的核心问题 >>>

## 大村甸镇现状概况

### 大村甸镇区位格局

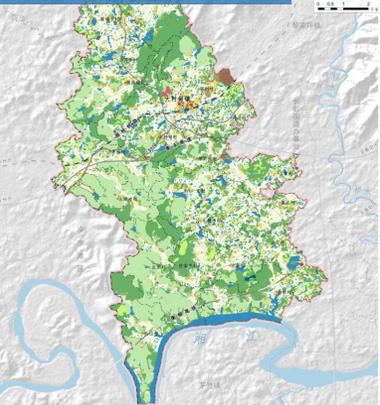


**区位格局：**西高东低、丘陵地带；祁阳西门户、湘江流入口

**土地利用：**建设用地12%，非建设88%，农林为底建设点缀

**人口区划：**1个社区，20个行政村，常住总人口25564人

### 大村甸镇用地现状



### 大村甸镇主要产业及设施



**产业发展：**农业生产加工、教育装备制造、铁路配套

**设施配套：**机关团体、文教卫福、给排电信、环卫防灾



### 发展定位：现代农业型乡镇

#### 乡镇编制指引要点

- ① 产业融合发展
- ② 农业用地保障
- ③ 用地整理与生态修复
- ④ 人居环境提升



#### 大村甸镇自身发展问题

- ① 产业发展桎梏，缺乏助力；
- ② 农业生产受阻，设施待完善；
- ③ 人居环境不佳，服务设施有待完善；
- ④ 镇政府驻地用地亟需更新利用。

1 农业空间整理

2 产业发展融合

3 用地优化完善

4 人居环境提质

#### 规划成果的重点内容

- 一 底线管控与指标落实
- 二 镇村体系与要素支撑
- 三 产业发展布局及策略
- 四 驻地规划及风貌指引
- 五 重点建设项目落实
- 六 详规编制需求引导
- 七 规划实施保障

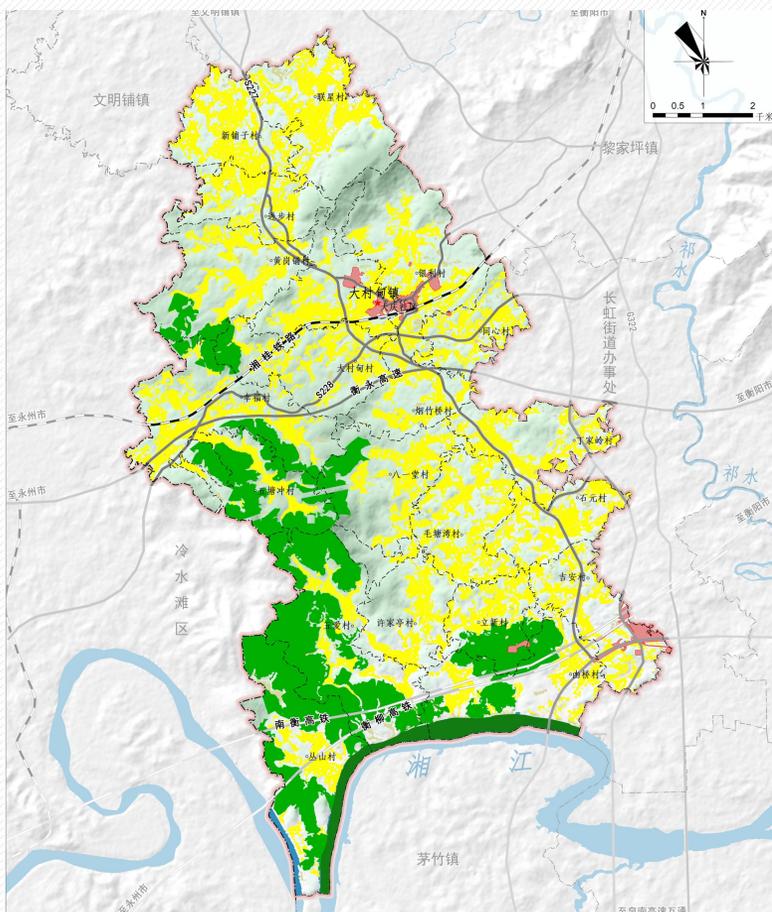
实现大村甸成为现代粮油生产示范镇、教育装备制造小镇、祁阳市西门户的美好愿景

# 02 规划成果的重点内容

## 七个重点内容的编制落实

### 一、底线管控与指标落实——严守底线、落实指标，夯实全域农业、产业、空间发展生态基底

#### “3区3线” “4项约束性指标，8项预期性指标”



国土空间控制线规划图

| 层级 | 指标名称                 | 2020年<br>(基期年)     | 2025年<br>(近期年) | 2035年<br>(目标年) | 指标<br>属性 |
|----|----------------------|--------------------|----------------|----------------|----------|
| 镇域 | 耕地保有量(亩)             | -                  | ≥40003.95      | ≥40003.95      | 约束性      |
|    | 永久基本农田保护面积(亩)        | -                  | ≥38078.40      | ≥38078.40      | 约束性      |
|    | 生态保护红线面积(公顷)         | -                  | ≥1611.62       | ≥1611.62       | 约束性      |
|    | 城镇开发边界面积(公顷)         | -                  | ≤88.08         | ≤88.08         | 约束性      |
|    | 永久基本农田储备区规模(亩)       | -                  | ≥440.00        | ≥440.00        | 预期性      |
|    | 村庄建设用地(公顷)           | 920.12             | ≤920.12        | ≤920.12        | 预期性      |
|    | 人均城镇建设用地面积(平方米)      | 40.07              | ≤55.00         | ≤67.75         | 预期性      |
|    | 常住人口规模(万人)           | 2.56               | ≤2.68          | ≤2.84          | 预期性      |
|    | 常住人口城镇化率(%)          | 15.07              | ≤14.90         | ≤14.80         | 预期性      |
|    | 镇政府驻地                | 公园绿地、广场步行5分钟覆盖率(%) | -              | ≥85            | ≥90      |
|    | 道路网密度(千米/平方千米)       | 5.20               | ≥5.50          | ≥5.80          | 预期性      |
|    | 人均公园绿地(含郊野公园)面积(平方米) | -                  | ≥1             | ≥1.50          | 预期性      |

乡镇国土空间规划指标一览表

单位:亩、公顷

| 行政区域   | 耕地保有量    | 永久基本农田保护面积 | 生态保护红线控制面积 | 村庄建设用地面积 |
|--------|----------|------------|------------|----------|
| 大庆社区   | 2044.95  | 1964.55    | -          | 27.94    |
| 烟竹桥村   | 1501.80  | 1410.75    | -          | 35.85    |
| 银利村    | 2298.45  | 2168.7     | -          | 64.32    |
| 丛山村    | 1199.55  | 1082.7     | 374.32     | 37.62    |
| 由桥村    | 1626.75  | 1512.45    | 226.85     | 58.44    |
| 丁家岭村   | 2100.15  | 1924.95    | -          | 42.85    |
| 吉安村    | 1903.35  | 1714.2     | 11.03      | 46.04    |
| 石元村    | 2031.00  | 1862.1     | -          | 39.65    |
| 五爱村    | 1277.85  | 1146       | 466.01     | 42.57    |
| 五塘冲村   | 942.15   | 902.4      | 181.56     | 26.52    |
| 新铺子村   | 2853.30  | 2789.4     | -          | 47.86    |
| 许家亭村   | 1342.80  | 1318.35    | 0.01       | 34.57    |
| 八一堂村   | 1857.30  | 1826.1     | 62.14      | 34.47    |
| 大村甸村   | 1993.35  | 1864.35    | 30.94      | 45.08    |
| 黄岗铺村   | 2157.75  | 2083.65    | 50.84      | 39.25    |
| 进步村    | 1693.95  | 1634.85    | -          | 28.97    |
| 联星村    | 3102.30  | 3008.55    | -          | 53.35    |
| 毛塘湾村   | 2830.80  | 2758.35    | 0.17       | 53.34    |
| 同心村    | 1458.45  | 1404.15    | -          | 29.14    |
| 幸福村    | 2548.50  | 2502       | 121.31     | 54.14    |
| 立新村    | 1239.45  | 1221.45    | 86.44      | 31.63    |
| 大村甸镇林场 | -        | -          | -          | 0.51     |
| 合计     | 40003.95 | 38100.00   | 1611.62    | 920.12   |

注:耕地保有量、永久基本农田保护面积单位为亩,生态保护红线面积、村庄建设用地单位为公顷。村庄建设用地单位为公顷。

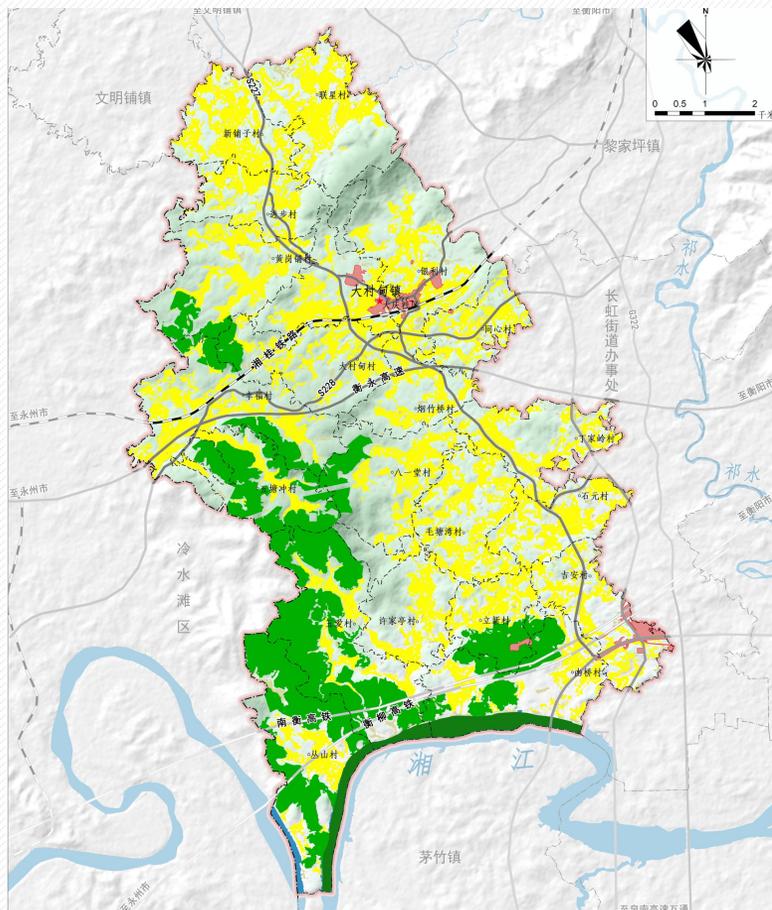
2035年乡镇国土空间规划指标分解表

## 02 规划成果的重点内容

## 七个重点内容的编制落实

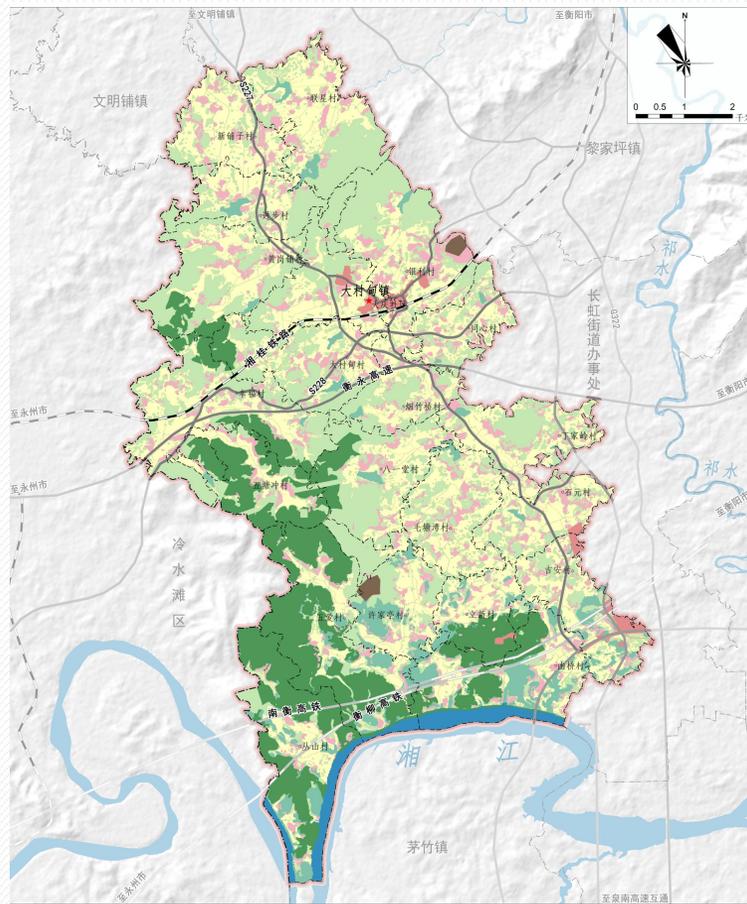
### 一、底线管控与指标落实——严守底线、落实指标，夯实全域农业、产业、空间发展生态基底

#### “3区3线” “4项约束性指标，8项预期性指标”



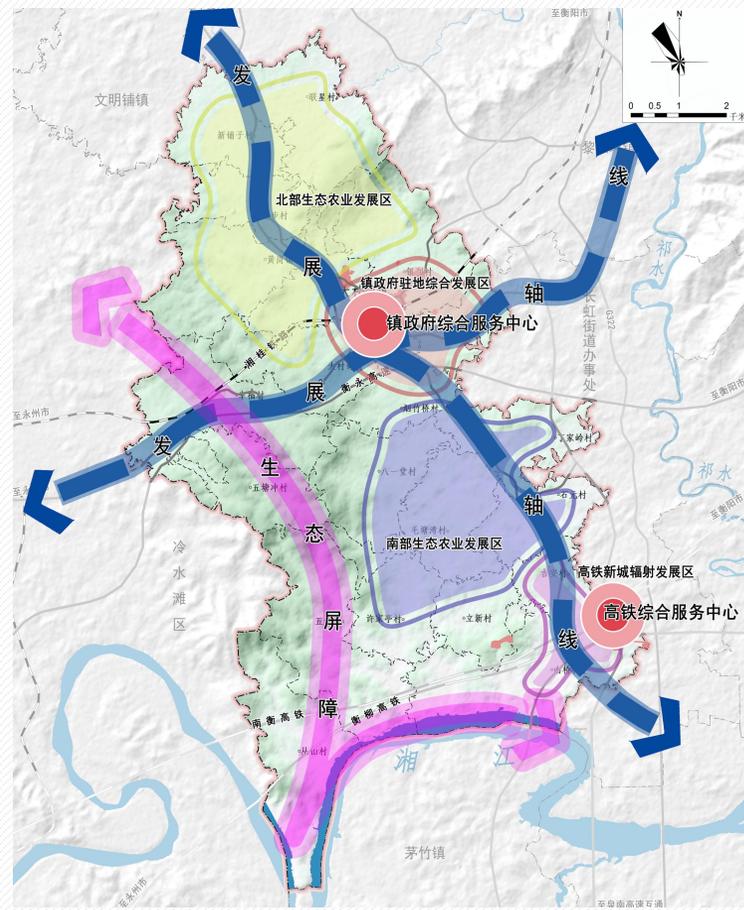
国土空间控制线规划图

#### “6大规划分区”



国土空间规划分区图

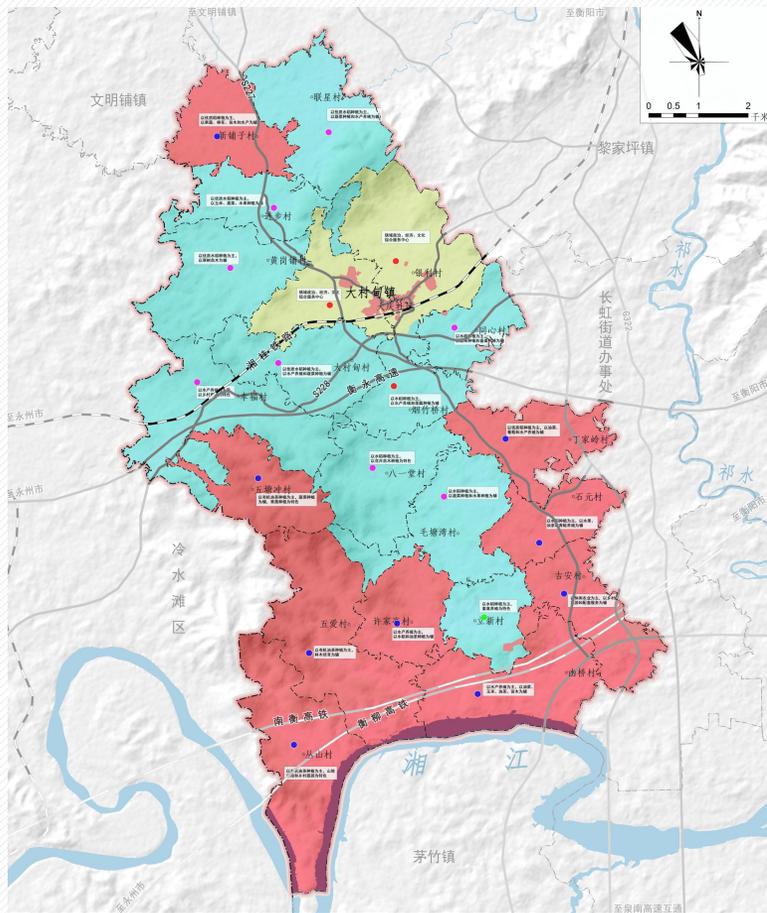
#### “2心2轴，1屏4区”



国土空间总体格局规划图

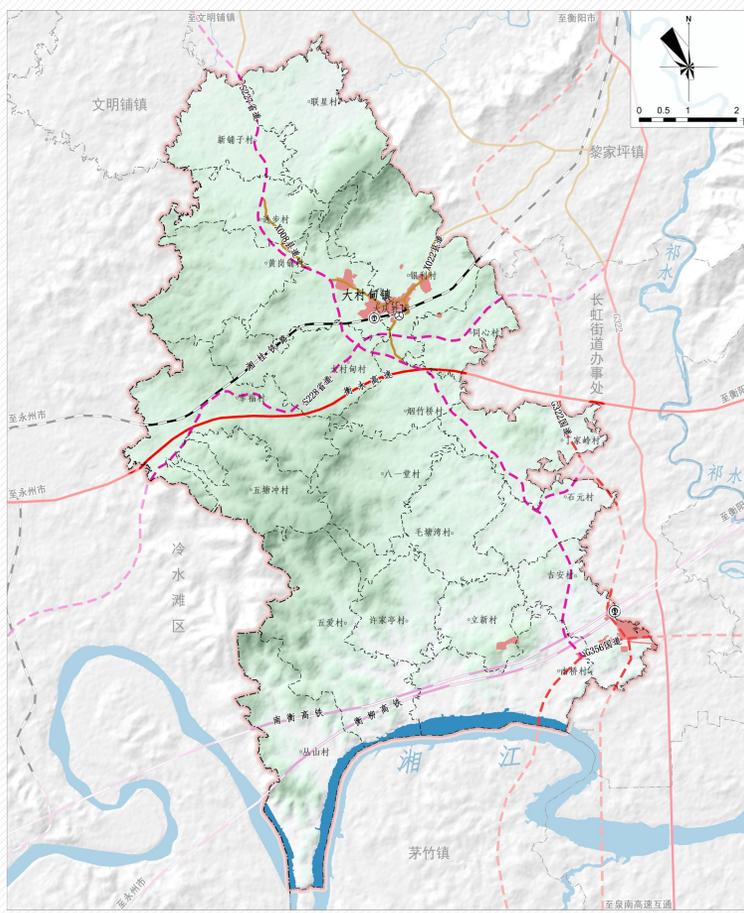
### 二、镇村体系与要素支撑——明晰镇村结构职能，强化交通设施要素，保障大村甸高效发展韧性

“3大层次，4项功能分明”



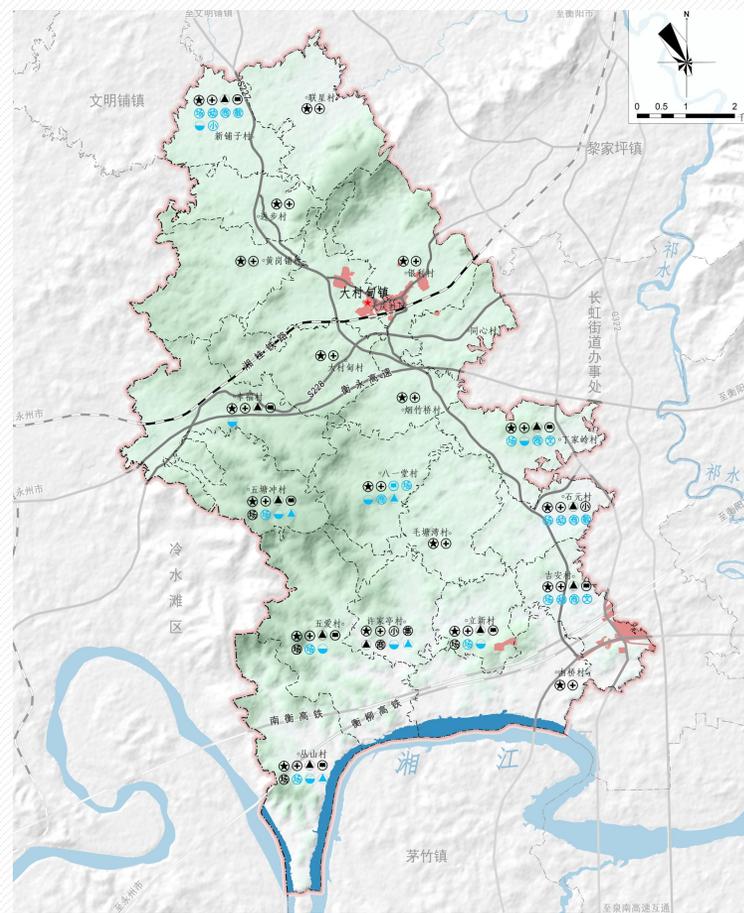
镇村体系规划图

“铁路+高速公路  
+省道+县道+乡道体系互联”



综合交通规划图

“基础、公服、安全等配套设施支撑”



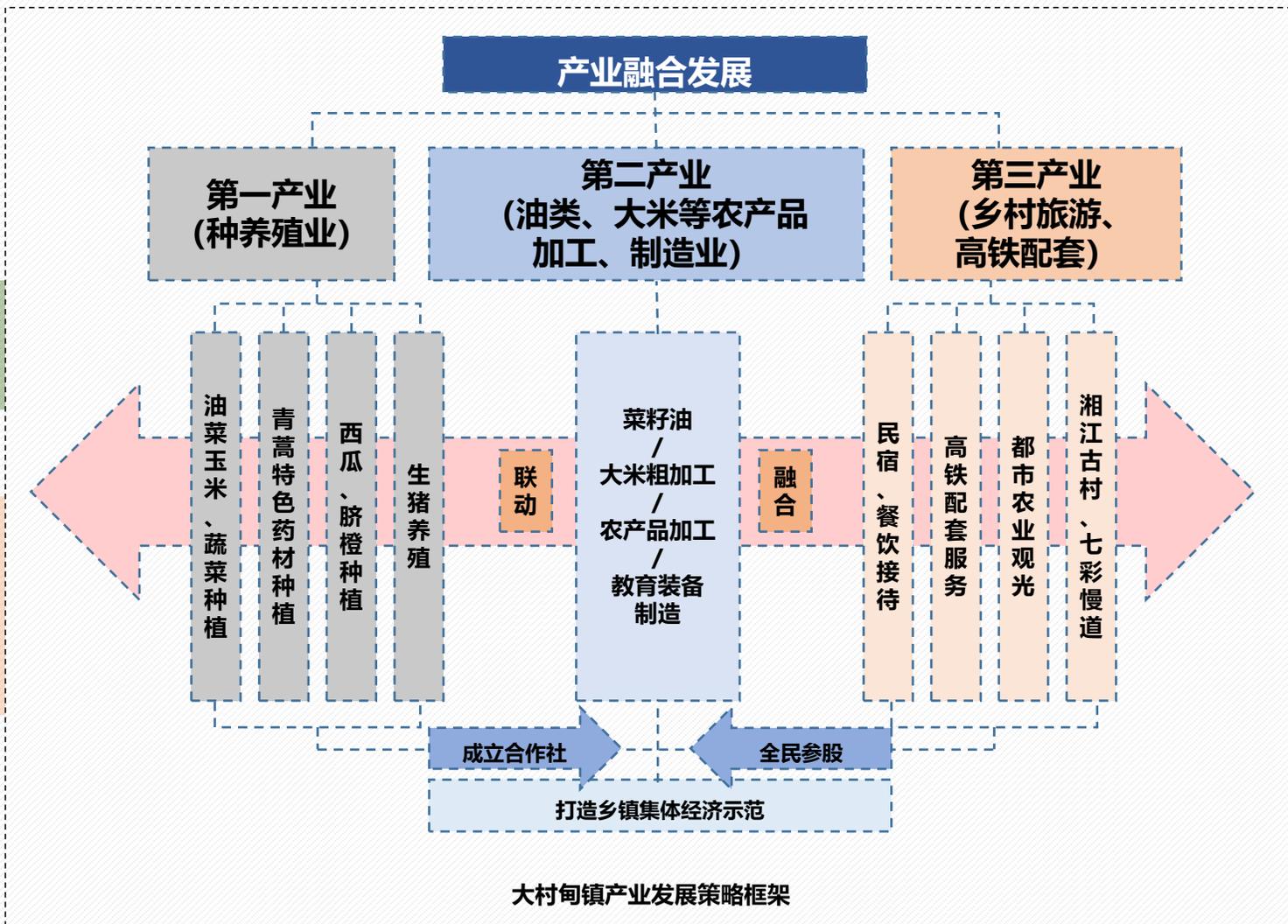
设施规划图

### 三、产业发展布局及策略——明确“三产融合，农旅一体”的产业发展策略

## 产业发展布局要点

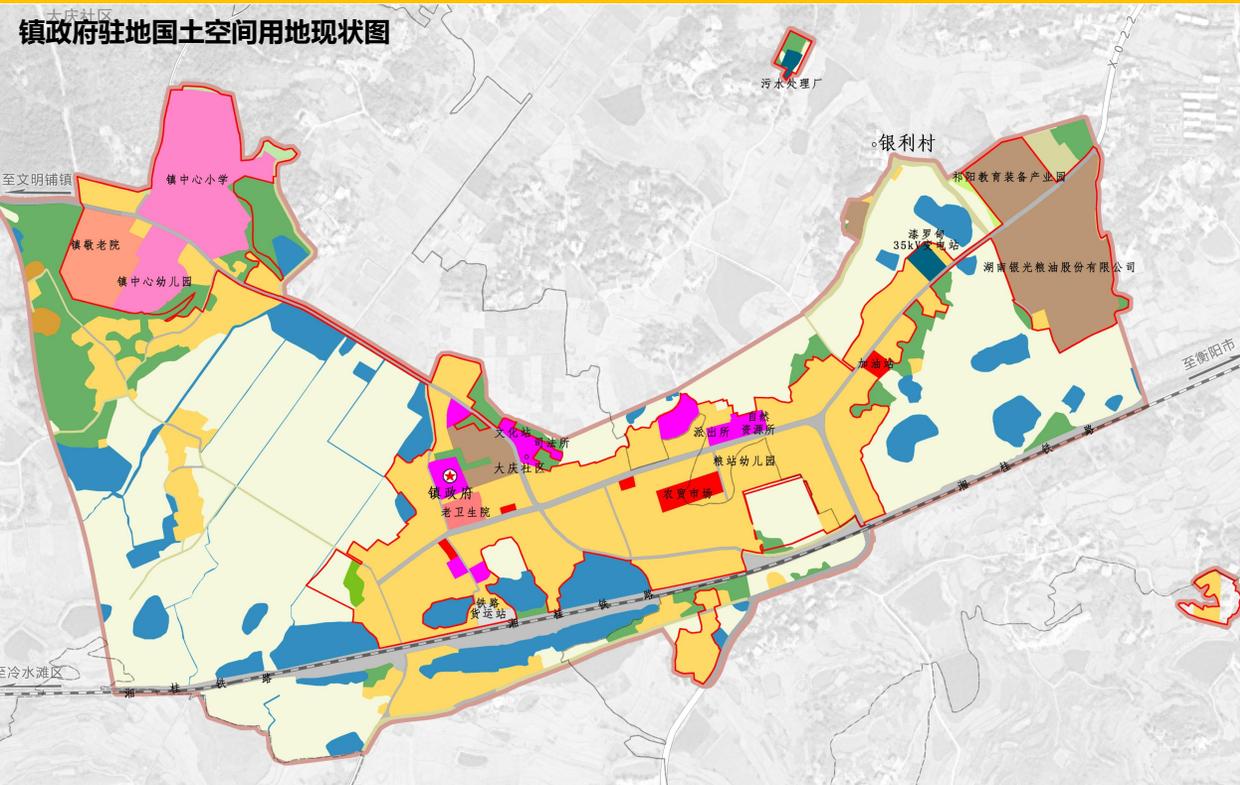
**空间结构**  
“两心两轴五区多点”

**发展策略**  
三产融合，农旅一体，联动发展，  
打造乡镇集体经济示范

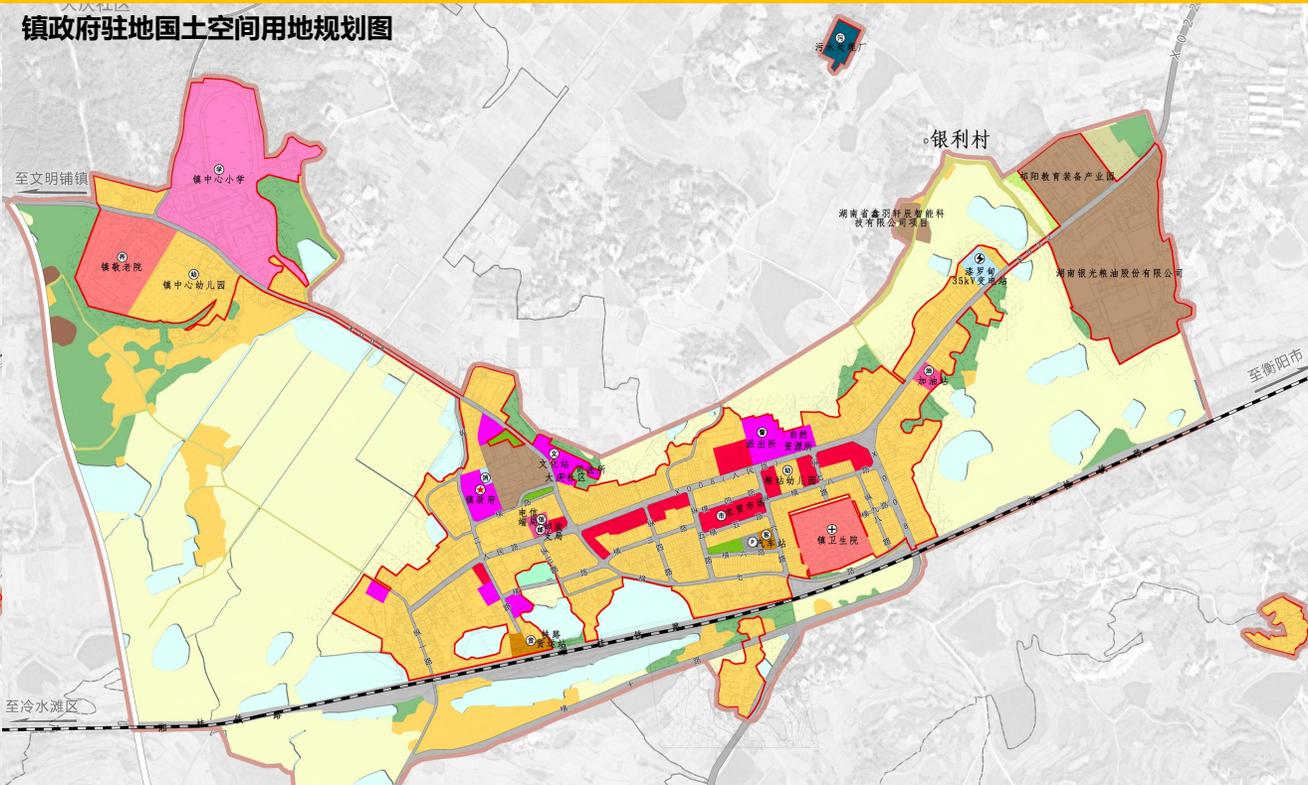


### 四、镇政府驻地规划布局——整用地、疏交通、植配套、落项目

镇政府驻地国土空间用地现状图



镇政府驻地国土空间用地规划图



**主导功能：**以生活居住、行政办公、教育服务、工业发展为主的全域综合服务中心。

**用地类型：**规划城镇建设用地面积为48.57公顷，包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地7大类。

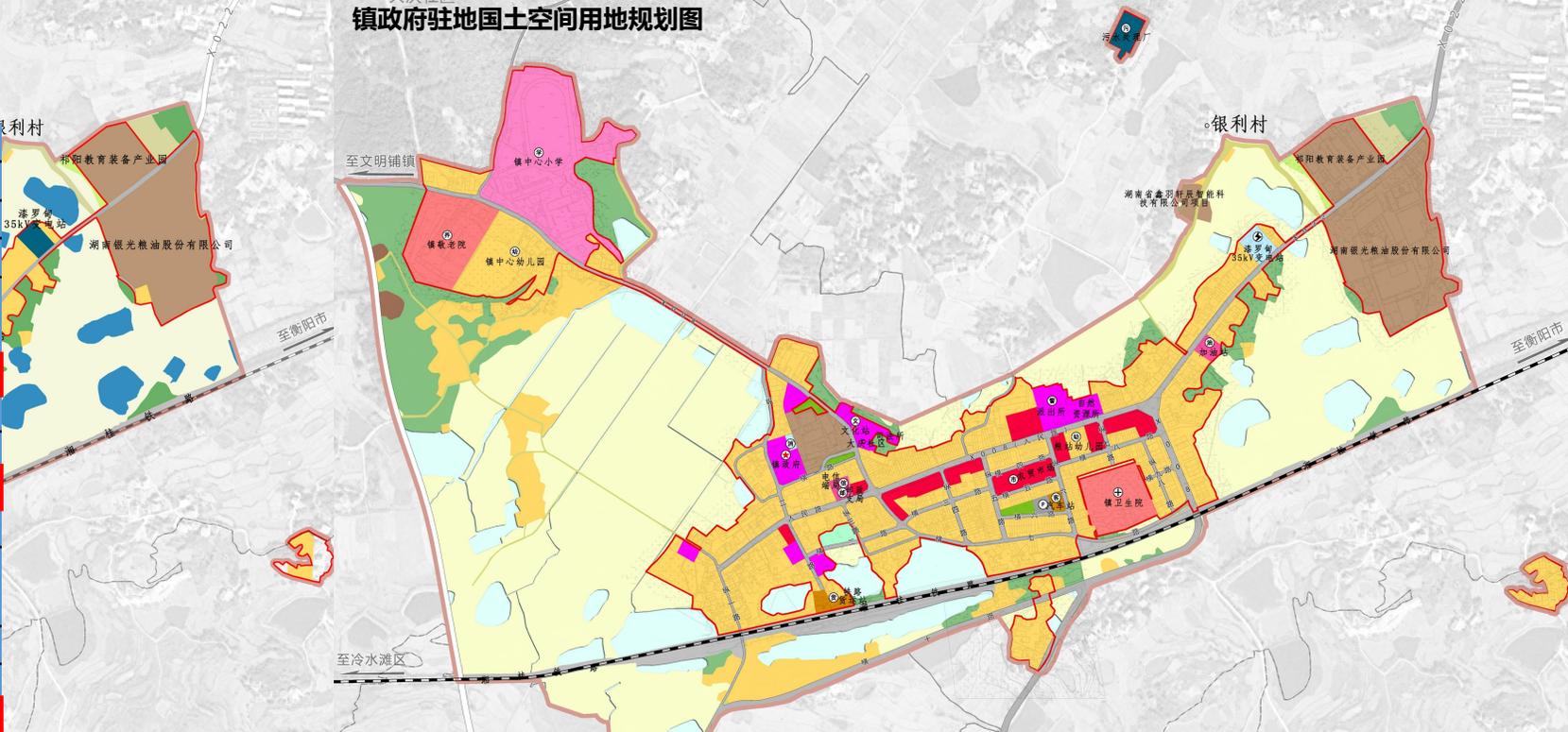
### 四、镇政府驻地规划布局——整用地、疏交通、植配套、落项目

镇政府驻地国土空间用地现状图

镇政府驻地国土空间用地规划图

大村甸镇镇政府驻地建设用地结构调整表

| 一级地类        | 二级地类       | 2020年（基期年） |       | 2035年（目标年） |       |
|-------------|------------|------------|-------|------------|-------|
|             |            | 面积         | 占比    | 面积         | 占比    |
| 居住用地        | 城镇住宅用地     | 20.63      | 35.33 | 20.38      | 33.21 |
|             | 城镇社区服务设施用地 | -          | -     | 2.14       | 3.49  |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地     | 1.86       | 3.18  | 1.92       | 3.13  |
|             | 文化用地       | -          | 0.00  | 0.03       | 0.05  |
|             | 教育用地       | 4.52       | 7.74  | 5.19       | 8.46  |
|             | 医疗卫生用地     | 0.37       | 0.63  | 1.28       | 2.09  |
| 商业服务业用地     | 社会福利用地     | 3.26       | 5.58  | 2.03       | 3.31  |
|             | 商业用地       | 0.79       | 1.35  | 2.28       | 3.71  |
| 工矿用地        | -          | 7.05       | 12.07 | 7.36       | 11.99 |
| 交通运输用地      | 城镇道路用地     | 2.59       | 4.43  | 4.58       | 7.46  |
|             | 交通场站用地     | 0.22       | 0.38  | 0.38       | 0.62  |
| 公用设施用地      | 排水用地       | 0.12       | 0.21  | 0.31       | 0.51  |
|             | 供电用地       | 0.26       | 0.45  | 0.27       | 0.44  |
|             | 消防用地       | -          | -     | 0.04       | 0.07  |
| 绿地与开敞空间用地   | 公园绿地       | 0.2        | 0.34  | 0.18       | 0.29  |
|             | 广场用地       | 0          | 0.00  | 0.20       | 0.33  |
| 村庄建设用地      | -          | 11.24      | 19.25 | 8.56       | 13.95 |
| 区域基础设施用地    | -          | 5.29       | 9.06  | 4.24       | 6.91  |



**主导功能：**以生活居住、行政办公、教育服务、工业发展为主的全域综合服务中心。

**用地类型：**规划城镇建设用地面积为48.57公顷，包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地7大类。



### 四、风貌指引重点——全域风貌特色定位为“集农业生产、种养示范、休闲体验为主的现代宜居田园小镇”

#### ■ 镇域风貌布局

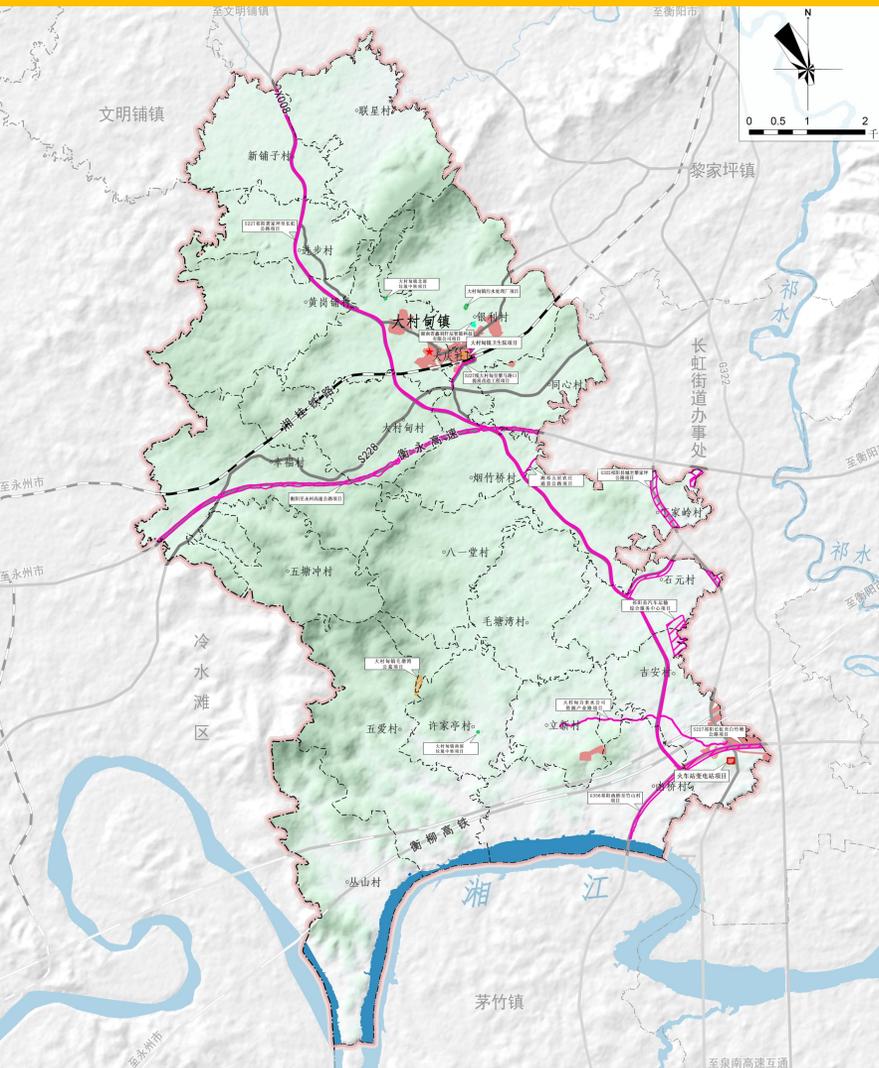
- **景观风貌重点管控区：**镇政府驻地及9个中心村
- **村庄风貌类型：**山林田园生态型和产业兴旺型
- **重要生态景观廊道：**大村甸镇域南侧湘江等生态水域

#### ■ 驻地风貌打造

- **特色风貌重点区域：**镇政府及其周边机关团体用地、中部农贸市场及周边规划公共绿地、西侧学校与敬老院用地、东侧粮油及教育装备工业用地。
- **风貌营造要点。**建筑风格、体量协调统一，具有湖湘文化和祁阳特色；建筑材料应就地取材，选用具有祁阳特色的材质；建筑色彩应限制使用高彩度纯色作为主体色，充分彰显祁阳地域特色。



### 五、重点建设项目落实——全方位与上位规划项目库对接，落实13个项目实施。



重大项目用地布局图

#### 大村甸镇近期重点建设项目

**交通：衡永高速、G322、S227、G356等建设提质**

**水利：泵站提质改造**

**电力：火车站变电站新建**

**环保：污水处理厂、垃圾中转站新建**

**民生：公墓新建**

**其他：镇卫生院新建**

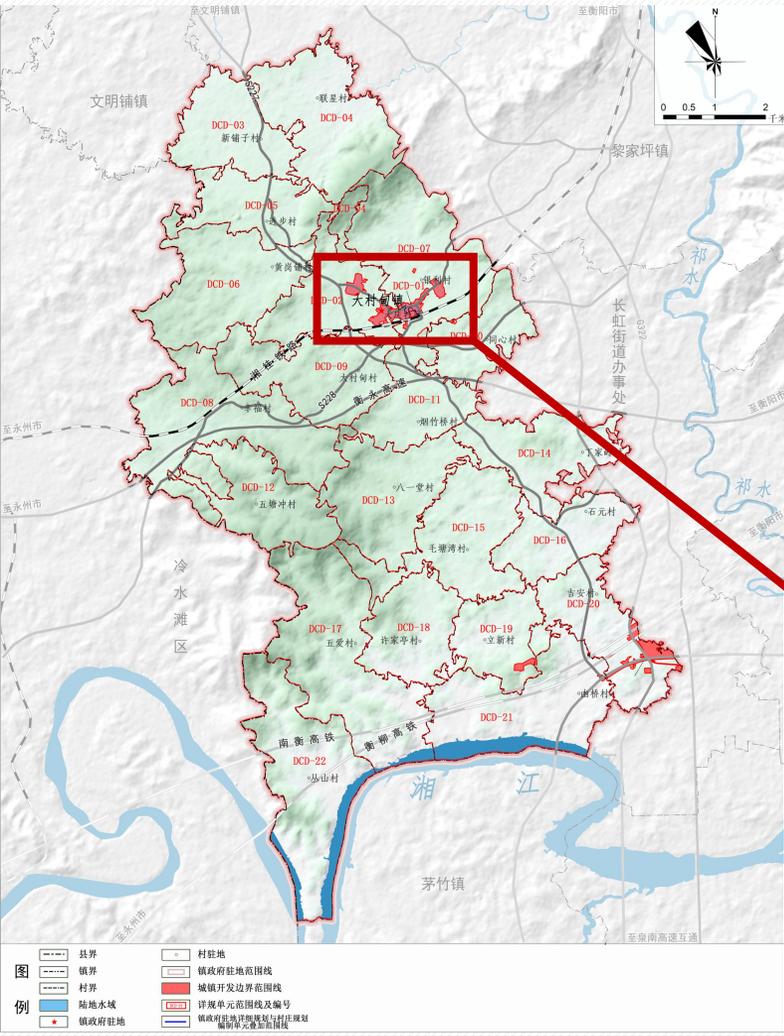
大村甸镇近期重点建设项目安排表

| 序号 | 项目类型 | 项目名称                  | 建设性质 |
|----|------|-----------------------|------|
| 1  | 交通类  | S227长虹至白竹塘公路          | 新建   |
| 2  | 交通类  | G322祁阳市城区至黎家坪公路项目     | 改扩建  |
| 3  | 交通类  | G356祁阳函桥至竹山村项目        | 新建   |
| 4  | 交通类  | S227龚家坪至长虹公路          | 新建   |
| 5  | 交通类  | S227线大村甸至黎马路口提质改造工程项目 | 扩建   |
| 6  | 交通类  | 老屋冲河坝灌区建设与节水配套改造工程    | 新建   |
| 7  | 交通类  | 祁阳市新塘五星农庄通景路          | 新建   |
| 8  | 水利类  | 老屋冲泵站提质改造工程           | 改建   |
| 9  | 电力类  | 祁阳市双塘农林互补光伏项目         | 新建   |
| 10 | 环保类  | 祁阳市大华山景区开发项目          | 新建   |
| 11 | 环保类  | 三冲生态休闲旅游度假区建设项目       | 新建   |
| 12 | 民生类  | 黎家坪敬老院扩建项目            | 新建   |
| 13 | 其他类  | 祁阳海螺厂区建设项目            | 扩建   |

# 02 规划成果的重点内容

## 七个重点内容的编制落实

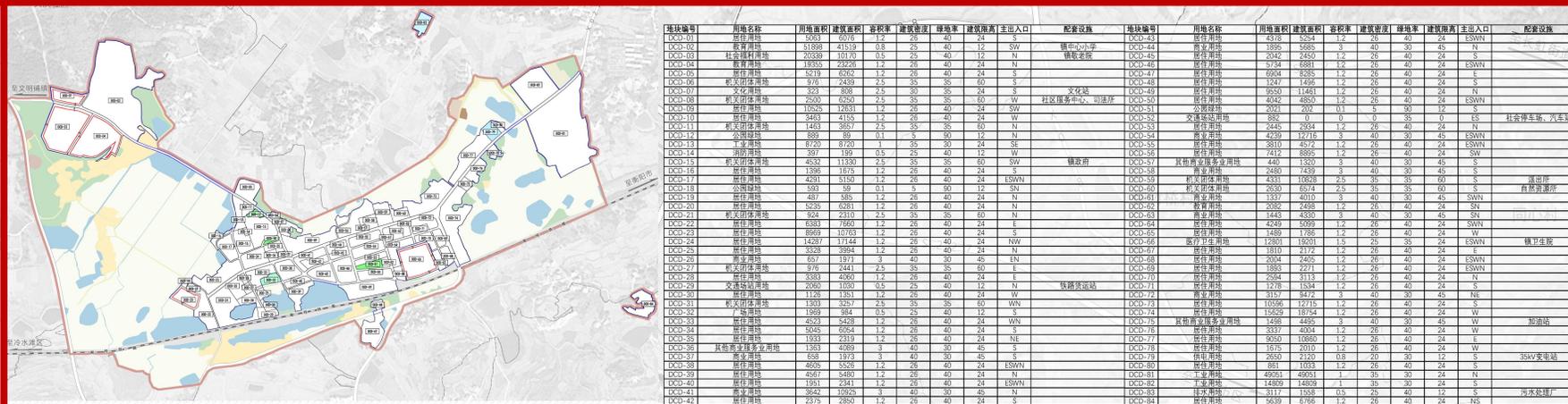
### 六、详规编制需求引导——镇域划定详规单元，镇政府驻地逐个地块指标控制、引导性要求及土地兼容性控制规定。



详细规划编制单元划分图

**镇域：**划分1个镇政府驻地单元，21个村庄规划单元。

**镇政府驻地：**对范围内84个地块逐一明确控制指标(包括用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑限高等)，以及其他引导性要求及土地兼容性控制规定。



镇政府驻地地块控制图

镇政府驻地地块控制要求一览表

### 七、规划实施保障——组织领导机制为纲，多重支持政策为本，实施监管机制、公众参与及多媒介宣传为辅

#### 强化组织领导机制

##### 政府负责、部门协同、公众参与、上下联动

政府成立规划建设领导小组，建立工作制度和细则，统筹研究全局性、方向性的重大事项，并指导、协调和监督规划实施工作全过程；主管部门成立规划实施工作专班，负责规划具体编制和项目建设的技术指导工作，协调各村及村民关系，共同支持规划建设发展。

#### 推进监管机制实施

各部门应从各自职能出发，加强对国土空间规划建设的服务与监管，推动部门、区域联合执法，构建多层次协同联动的实施监管机制。结合线上“一张图”系统及规划建设管理信息平台，进行国土空间用途管制**定期监测评估与考核**，确保规划、建设、管理、经营实现法治并**保障落实落地**。

#### 完善多重支持政策

严格落实耕地保护和设施农业用地管理政策要求，切实规范设施农业用地管理，全力做好设施农业用地服务保障，**稳妥有序推进设施农用地备案和上图入库工作；大力支持农业生产经营、农产品加工、生产性、生活性等新业态项目建设**，深入开展乡村发展用地保障工作。

#### 鼓励多媒介宣传引导

采取**线下集中公示、编制宣传手册**，**线上编发微信公众号、短信、上传互联网等形式相结合**的方式，通过各种媒介向社会公布和宣传本规划，引导全民关注交流，建立规划宣传互动机制。同时将本规划核心内容纳入**村规民约**，增强公众对生态环境保护、国土空间合理开发、自然资源节约集约利用重要性的认识，鼓励引导公众积极参与规划的实施和监督。



# 祁阳市大村甸镇国土空间规划(2021-2035年)

【草案公示】

湖南省建筑科学研究院有限责任公司  
2024年05月