

祁阳市下马渡镇国土空间规划 (2021-2035年)

【公示版】

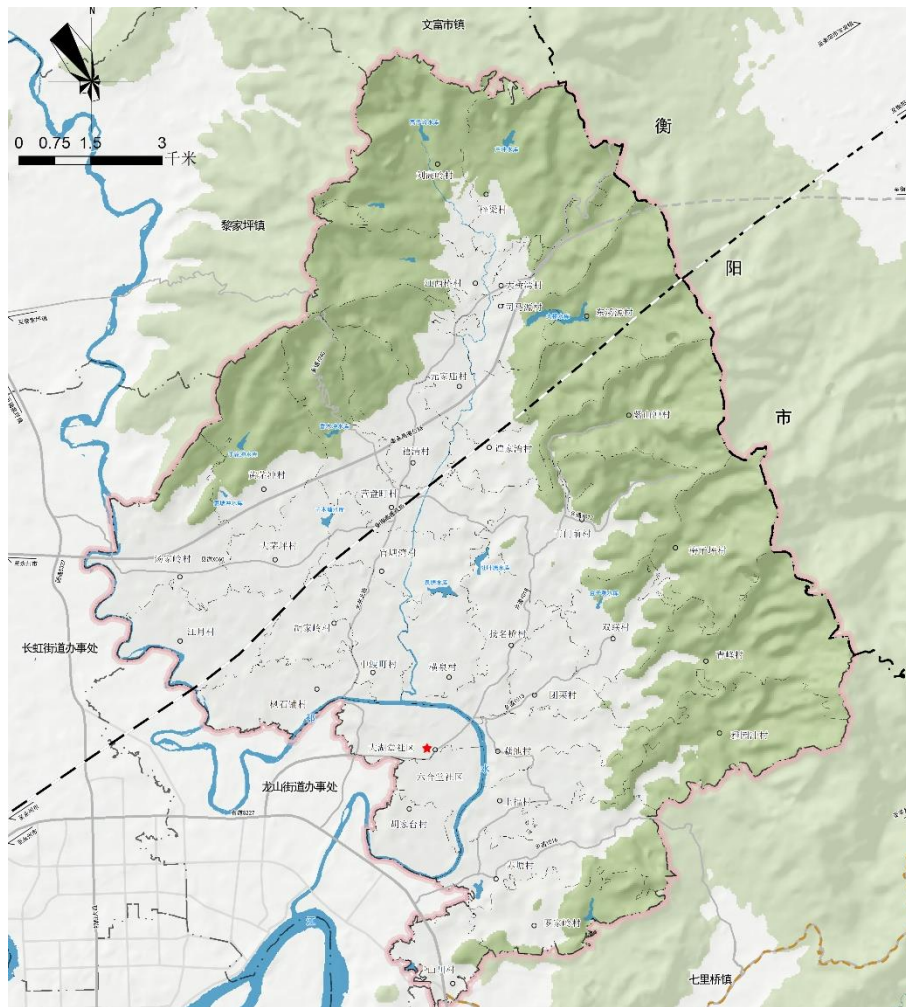
祁阳市人民政府
2024年6月

前言

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立“多规合一”的国土空间规划体系并监督实施是党中央、国务院作出的重大部署。为贯彻落实《中共中央国务院关于建立空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号），按照祁阳市工作部署，组织开展了《祁阳市下马渡镇国土空间规划(2021-2035年)》（以下简称《规划》）编制工作。为进一步提高规划编制的科学性、实施性、公众参与性，现将《规划》草案面向社会公众，公开征询意见。

2021
-
2035

规划范围和期限



全镇 125.31平方公里

下马渡镇位于祁阳市东北部，东与祁东县灵官镇交界，南抵七里桥镇和龙山街道，西与长虹街道接壤，北与黎家坪镇、文富市镇交界。

镇政府驻地0.71平方公里

镇政府驻地主要涉及大湖堂社区、六合堂社区等部分村域，总面积0.71平方公里。

2020年

规划基期年

2021~2025年

近期

2026~2035年

远期

01 发展目标与定位

- 1.1 发展定位
- 1.2 发展目标
- 1.3 人口与用地规模

02 国土空间格局

- 2.1 落实“三条控制线”
- 2.2 构建总体新格局
- 2.3 规划分区

03 国土空间保护

- 3.1 耕地资源保护
- 3.2 生态环境保护
- 3.3 历史文化遗产保护

04 国土空间开发

- 4.1 镇村体系
- 4.2 建设用地布局
- 4.3 产业发展布局
- 4.4 综合交通规划
- 4.5 镇村基础设施配套
- 4.6 公共服务设施配套
- 4.7 公共安全设施配套
- 4.8 村庄规划指引

05 国土空间整治修复

- 5.1 国土综合整治
- 5.2 生态保护修复

06 镇政府驻地规划

- 6.1 底线管控
- 6.2 规划用地结构与布局
- 6.3 道路交通规划
- 6.4 公共服务设施规划
- 6.5 公用设施规划
- 6.6 公共安全设施规划
- 6.7 绿地与开敞空间规划

07 乡村风貌设计

- 7.1 总体风貌定位
- 7.2 乡村设计指引

08 近期建设与实施保障

- 8.1 近期建设计划
- 8.2 设施保障



01

发展战略与目标

1.1 发展定位

1.2 发展目标

1.3 人口与用地规模

1.1 发展定位

下马渡镇乡镇类型

现代农业型乡镇

规划以下马渡镇重点建设西北部现代化优质水稻种植、有机蔬菜种植区等农业产业资源，培育黄茅冲田园综合体，打造现代农业建设示范基地；科学引导传统农业区特色化、规模化，做大做强元家庙千亩荷花基地，横泉村蒜薹基地和双联村油菜基地。

祁阳市城区后花园

发
展
定
位

重要农副产品供应基地

祁阳生态康养



农事体验休闲旅游目的地

1.2 发展目标

充分把握生态文明建设、现代农业产业发展的机遇，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，大力发展绿色经济和生态经济，以绿色生态引领经济社会发展，重点加快**农业现代化、种养规模化**，统筹谋划一二三产业，促进要素配置、产业发展、公共服务、生态保护等方面相互融合和均衡发展；依托衡永高速省道S227，加快提质县道X060、大井路，充分发挥衡永高速、祁阳主城区辐射带动作用，以“**生态立镇、产业强镇、文旅兴镇、开放活镇、依法治镇**”为抓手，建设美丽幸福新下马渡。全力将下马渡打造为**祁阳市城区后花园，重要农副产品供应基地，祁阳生态康养+农事体验休闲旅游目的地。**

规划至
2025年

实施现代农业产业建设，基本完成下马渡镇与祁阳市中心城区联系道路提质改造、改线工程，大力发展“现代农业+”，初步构建农业休闲+生态度假的旅游发展格局，城镇化补短板初见成效，城乡一体化供水管网完成建设，公共服务设施配置契合需求，基本实现公共服务设施全覆盖。

规划至
2035年

下马渡城区近郊区区位优势进一步凸显，农业产业龙头企业形成，完成“县城后花园、休闲的好去处、市民的会客厅”奋斗目标。实现高质量的城镇化，现代服务业、现代农业高质量协同发展，谱写有独特人文生态魅力的下马渡镇新篇章。

1.3人口与用地规模

镇域发展规模

至2035年，镇域常住人口为3.5万人，城镇人口约1.5万人，城镇化率43%；城乡建设用地规模控制在1126.76公顷以内，其中城镇建设用地规模控制在60.37公顷以内。

镇区发展规模

至2035年，镇政府驻地常住人口0.8万人，建设用地控制在58.72公顷以内，其中城镇建设用地控制在40.82公顷以内。



02

国土空间格局

2.1 落实“三条控制线”

2.2 构建总体新格局

2.3 规划分区

2.1 落实“三条控制线”

优化三大空间布局

留足粮食安全的农业空间

保护山清水秀的生态空间

建设集约高效的城镇空间

统筹划定三条控制线

耕地与永久基本农田

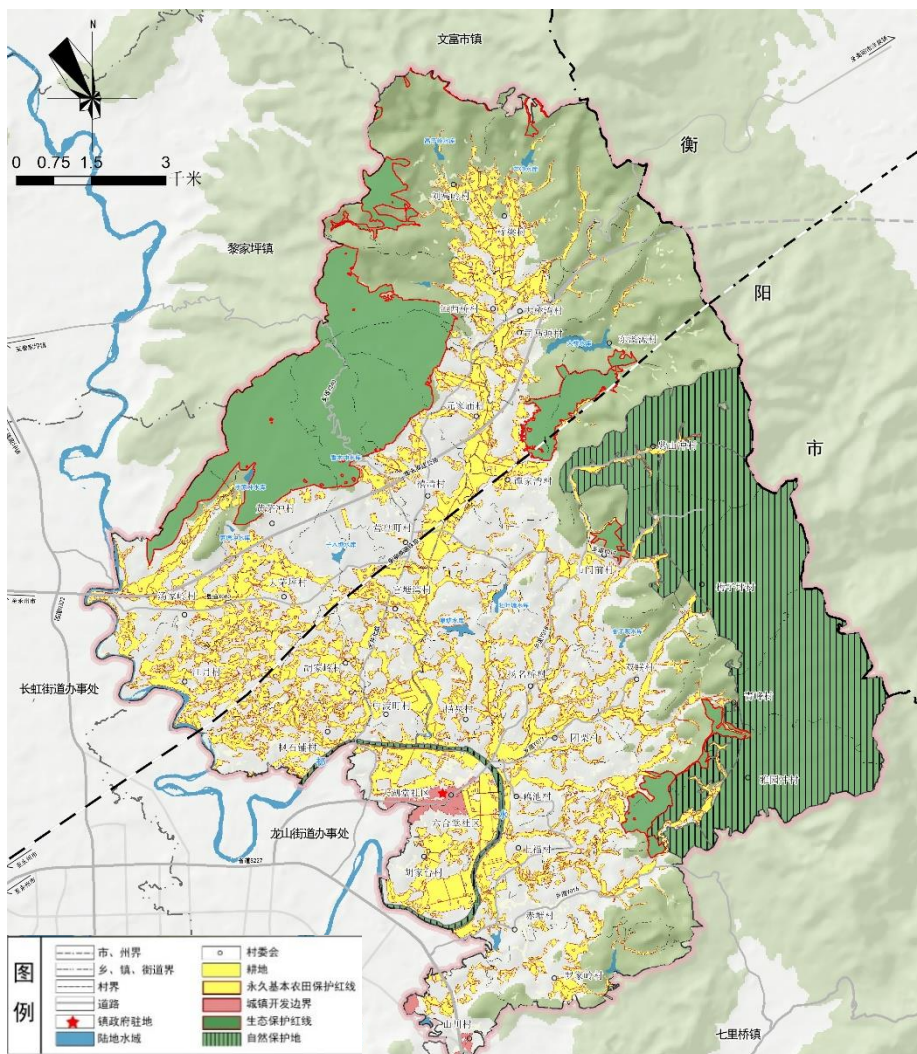
占镇域国土总面积的17.41%，全镇共划定永久基本农田面积3.27万亩，主要分布在江月村、汤家岭村、枫石铺村、上福村、梓梁村、元家庙村、官塘湾村、横泉村。

生态保护红线

全镇共划定生态保护红线3342.28公顷，占镇域国土总面积的26.67%。

城镇开发边界

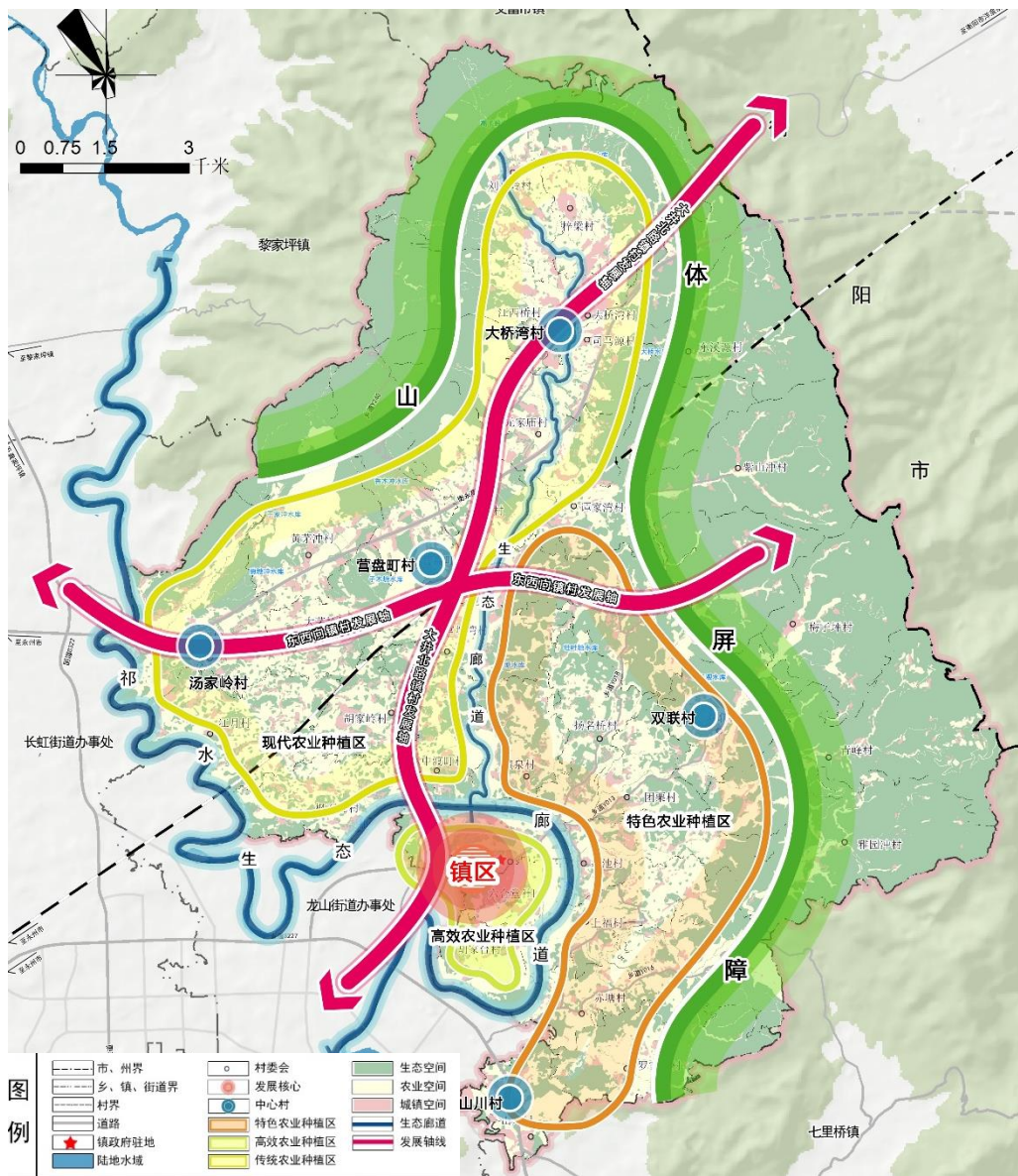
全镇共划定城镇开发边界面积60.37公顷，占镇域国土总面积的0.48%。



2.2 构建总体新格局

构建“一屏两廊两轴三区多点” 的总体空间格局

- 一屏
[
北部大华山-大挂榜山自然山体生态屏障
]
- 两廊
[
祁水生态廊道、中部的溪水生态廊道
]
- 两轴
[
大井北路镇村发展轴、东西向镇村发展轴
]
- 三区
[
中部以特色农业为主的特色农业种植区、西北部以水稻种植、有机蔬菜种植为主的现代农业种植区、祁水南岸高效农业种植区
]
- 多点
[
下马渡镇政府驻地、汤家岭、营盘町、大桥湾、双联村、山川村镇村综合服务点
]



2.3 规划分区

按照**全域全覆盖、不交叉、不重叠**的原则，镇域一级规划分区划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区和矿产能源发展区

生态保护区

面积：3342.28公顷

城镇发展区

面积：60.37公顷

生态控制区

面积：536.42公顷

乡村发展区

面积：6410.88公顷

农田保护区

面积：2181.52公顷

村庄建设区

面积：1240.83公顷

一般农业区

面积：1295.37公顷

林业发展区

面积：3874.68公顷



03

国土空间保护

- 3.1 耕地资源保护
- 3.2 生态环境保护
- 3.3 历史文化遗产保护

3.1 耕地资源保护

规划至2035年，下马渡镇**耕地保护目标为2336.40公顷(35046.07亩)**。全镇划定**永久基本农田储备区49.93公顷(748.95亩)**，永久基本农田储备区按永久基本农田进行管控。

科学优化村庄布局加大耕地后备

将耕地后备资源纳入国土空间规划进行管控，**全镇划定耕地后备资源面积419公顷(6285亩)**，主要分布在赤塘村、营盘町村、禧清村、扬名桥村、中渡町村、胡家岭村等区域。耕地后备资源作为建设占用补充耕地的来源。

全镇即可恢复耕地面积216.31公顷(3244.65亩)，主要分布在黄茅冲村、团栗村、大湖堂社区等区域。按照祁阳市确定的耕地恢复计划，以下马渡镇人民政府为主体，审慎稳妥有序推进耕地恢复

引导农业发展严格落实建设占用

严格控制新增建设用地占用耕地，强化对非农建设占用耕地的控制和引导，以少占或不占耕地作为新建项目的评价因素。确需占用耕地的项目，尽量占用低等级耕地，且补充的耕地数量、质量不低于建设占用耕地，尽量选择耕地以外的其他农用地，用于发展林业、水产、畜牧业等，少占或不占耕地，合理引导农用地内部调整。全面实行用地报批和动态监测两个占补平衡。

落实耕地“进出平衡”

主要分布在黄茅冲村、团栗村、大湖堂社区等区域。按照祁阳市确定的耕地恢复计划，以下马渡镇人民政府为主体，审慎稳妥有序推进耕地恢复

加强高标准农田建设

提高耕地地力，促进耕地提质。结合“田成方、路相通、渠相连、旱能灌、涝能排”的标准，推进高标准农田建设，进一步巩固粮食主产区地位，稳步提高粮食产能。至2035年，全镇32722.80亩永久基本农田全部建成高标准农田。



3.2 生态环境保护

保护林地资源

全镇共有1处自然保护区和1处自然公园，至2035年下马渡镇各类自然保护地**总面积不低于2033公顷**；2020年下马渡镇**林地面积为6812.46公顷**，至2035年，林地保有量达依据上级下达任务确定。强化公益林管理，落实省级以上**公益林保护面积1926.91公顷**。实行“总量控制、区域稳定、动态管理、增减平衡”原则，依据《国家级公益林管理办法》、《湖南省公益林区划界定办法》进行保护。城镇开发边界内集中分布的林地，应因地制宜的布局为绿地。

加强水资源保护

规划期内，严格保护镇域内下马渡镇地下水饮用水水源保护区一个乡镇千人以上饮用水水源保护区。开展地表水和地下水污染防治和水生态治理工作。至2035年，镇域重要河湖水功能区水质达标率不低于95%，地表水环境质量全面达到水环境功能区要求。

落实“三线一单”分区管控要求

加快镇村污水处理设施建设，对现有农村点源、面源污染进行控制，全面推进农村生活污水治理，加强对现有农村污水治理设施的维护和运营；严禁秸秆、生活垃圾露天焚烧，积极推进生活面源防治；禁止向水体直接排放养殖废弃物，规范农户生活污水排放，实现生活污水的有序排放。



3.3 历史文化遗产保护

保护下马渡镇全域**物质文化遗产、非物质文化遗产和优秀传统文化**。

历史文化名镇和传统村保护

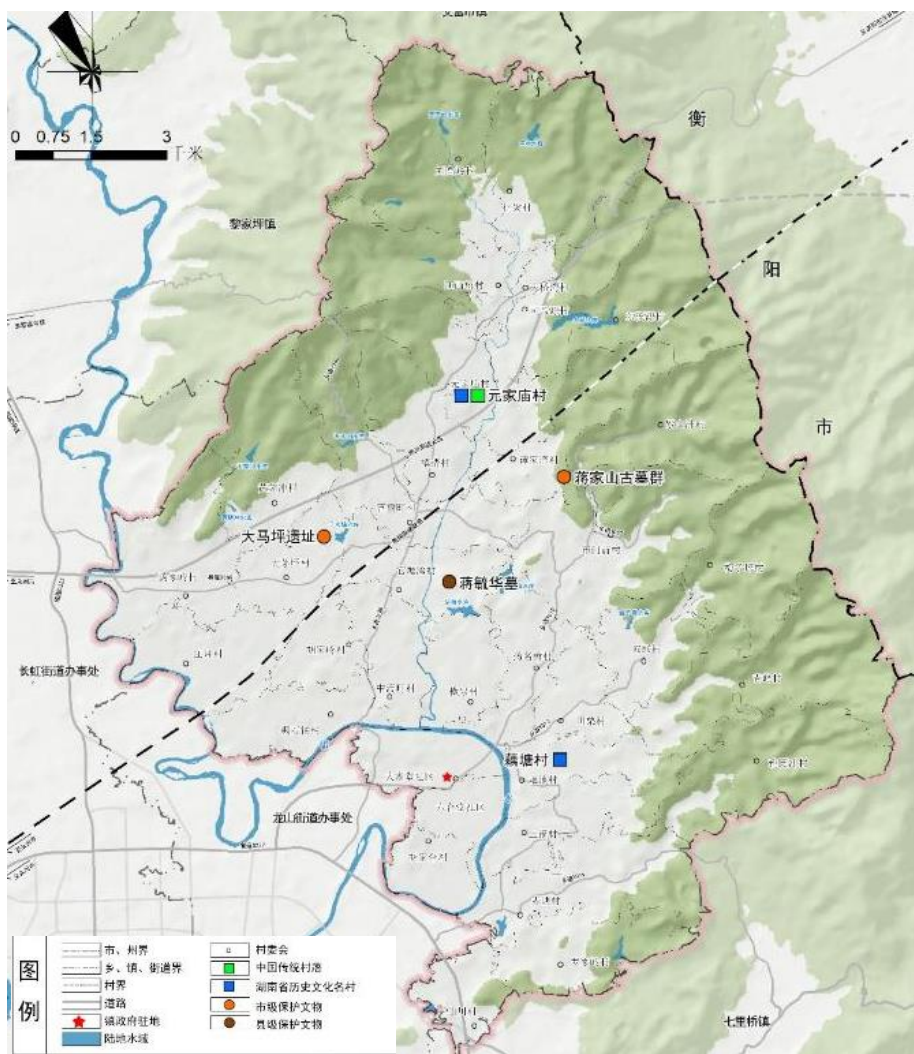
保护2处省级历史文化名村——**元家庙村、藕塘村**，1处中国传统村落——**元家庙村**。

文物保护单位保护

保护下马渡镇文物保护单位3处。其中市级文物保护单位有**蒋家山古墓群、大马坪遗址**2处，县级文物保护单位有**蒋毓华墓**1处。

非物质文化遗产传承保护和传承

下马渡镇包括民间民俗、节庆活动、传统工艺、传统风俗等非物质文化遗产，主要为祁剧、湘南花鼓戏、十个碗和分菜，民间工艺品、布龙以及糖油粑粑等传统食品。





04

国土空间开发

4.1 镇村体系

4.2 建设用地布局

4.3 产业发展布局

4.4 综合交通规划

4.5 镇村基础设施配套

4.6 公共服务设施配套

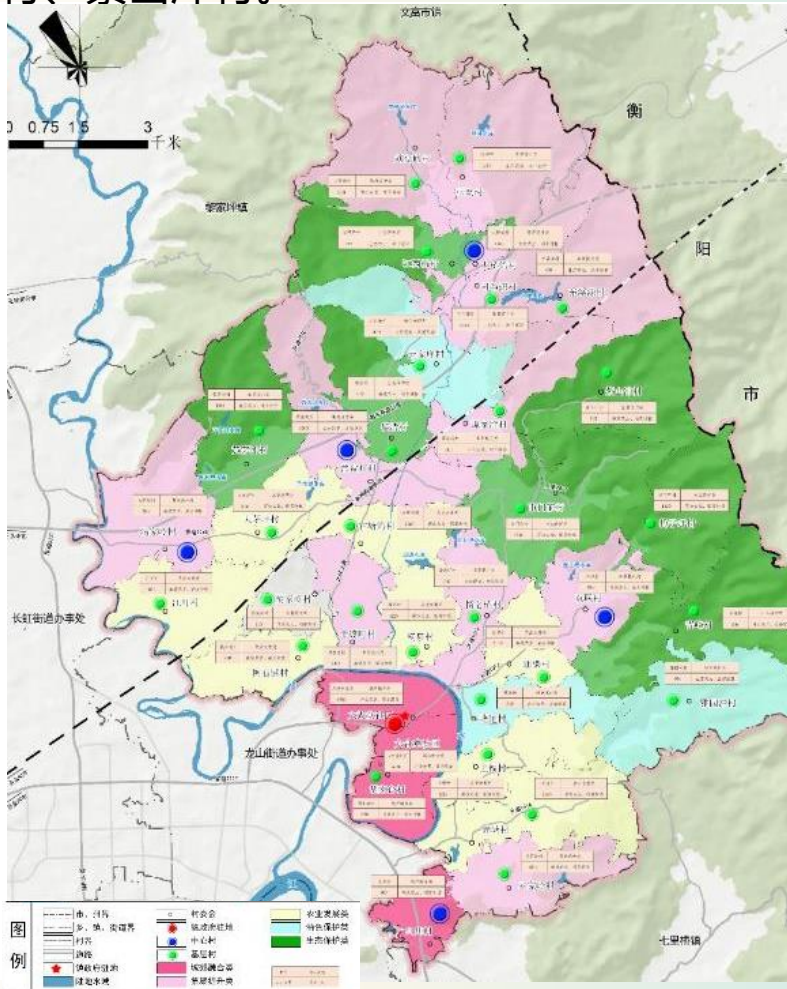
4.7 公共安全设施配套

4.8 村庄规划指引

4.1 镇村体系规划

等级结构：城镇政府驻地+中心村+一般村

村镇体系等级结构划分三级镇村体系：**镇政府驻地1个**，即下马渡镇政府驻地，涉及六合堂社区、大湖堂社区；**中心村5个**，汤家岭村、营盘町村、双联村、山川村、大桥湾村；**一般村28个**，大茅坪村、东溪源村、枫石铺村、官塘湾村、横泉村、胡家岭村、胡家台村、黄茅冲村、江西桥村、江月村、刘高岭村、赤塘村、罗家岭村、梅子坪村、藕池村、青峰村、上福村、市门前村、司马源村、谭家湾村、团栗村、禧清村、雅园冲村、扬名桥村、元家庙村、中渡町村、梓梁村、紫山冲村。

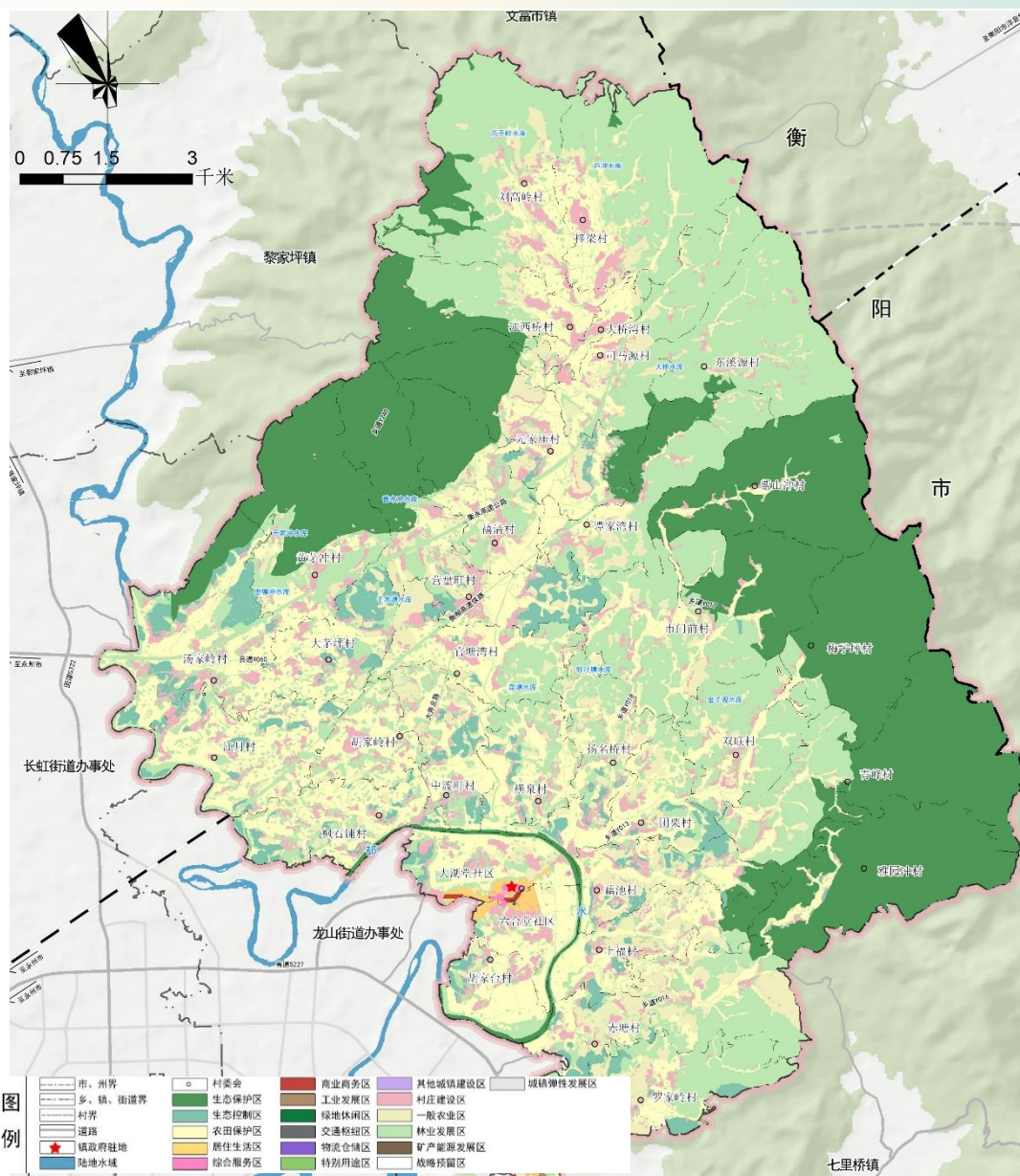


下马渡镇镇域内包含城郊融合类4个、农业发展类9个、集聚提升类12个、生态保护类7个和特色保护类三个5种功能村庄类型

4.2 建设用地布局

规划至2035年，下马渡镇建设用地总面积约1301.20公顷，其中：

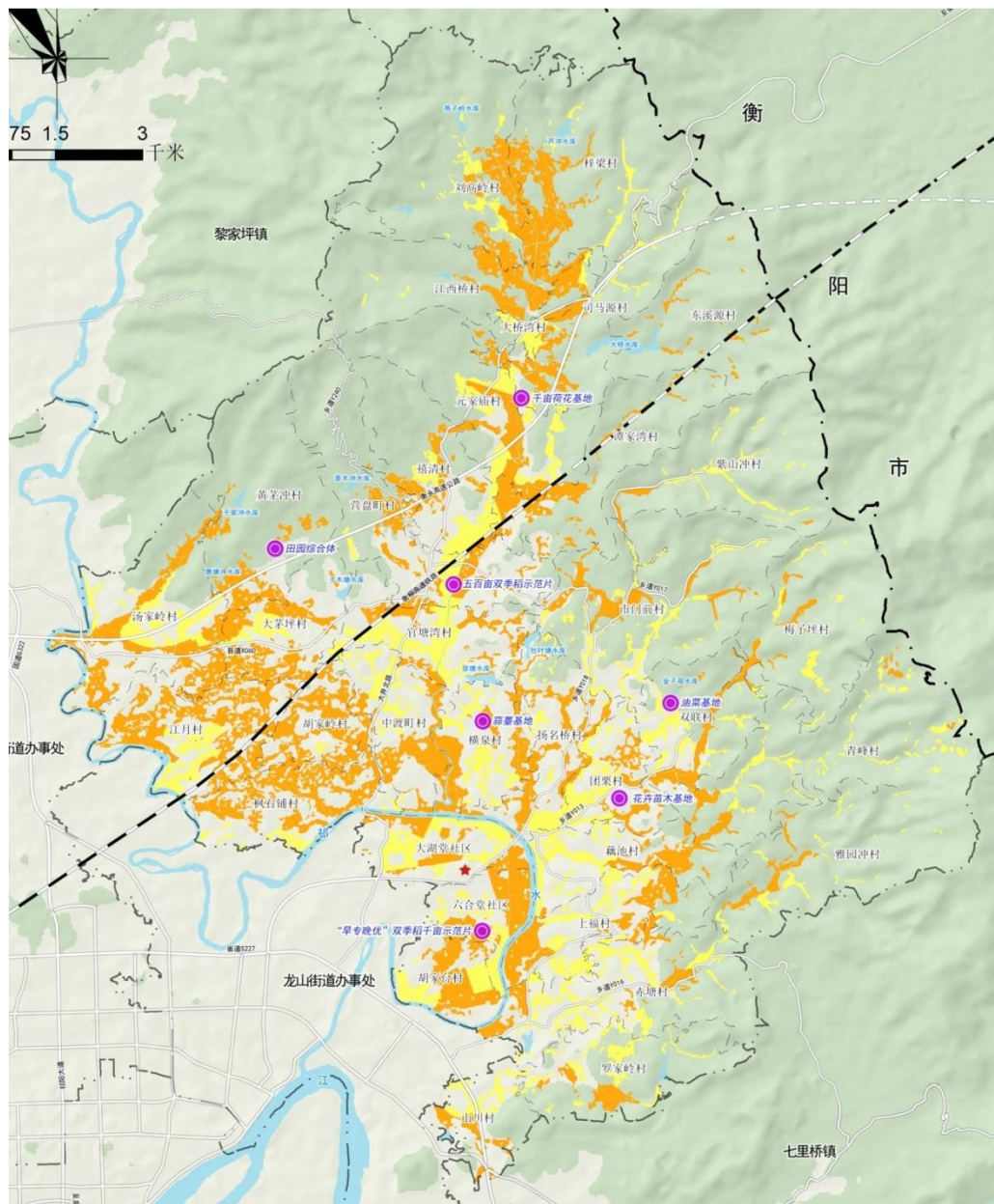
- (1) 城镇建设用地面积60.37公顷，主要集中在大湖堂社区、六合堂社区、山川村；
- (2) 村庄建设用地面积1066.39公顷，分布在各行政村主要交通道路沿线两侧、较为零散分布；
- (3) 区域基础设施用地162.97公顷，主要包括衡永高速公路、衡柳高速铁路等区域基础设施；
- (4) 其他建设用地11.47公顷，包括城镇和村庄范围外的采矿用地和特殊用地。



4.3 产业发展布局

形成“一带三区多基地”的产业空间结构

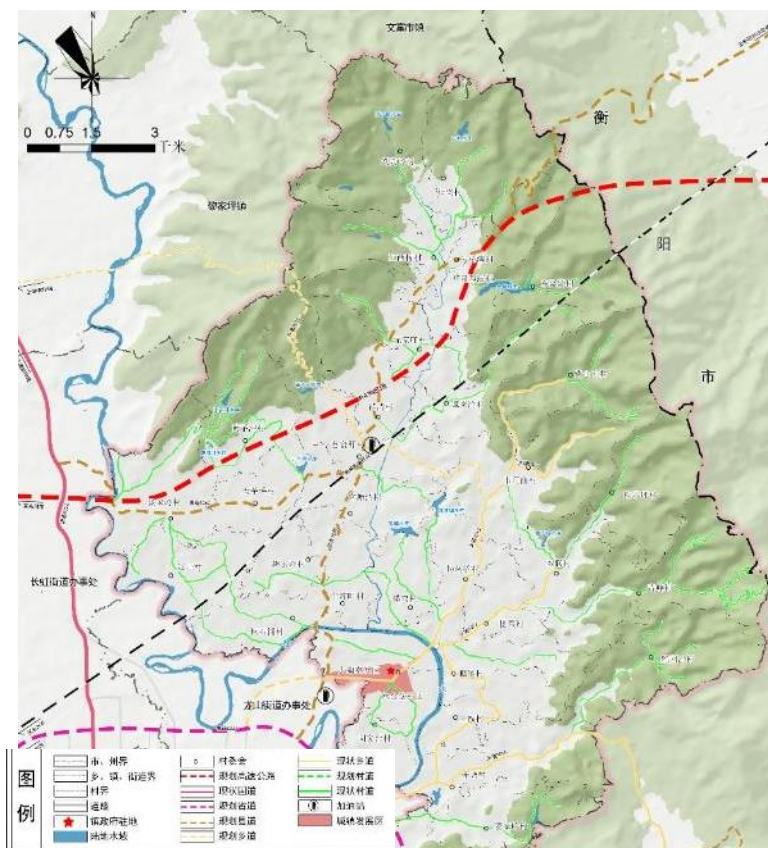
- 一产：**以湘莲等特色农产品种植，以水稻种植示范片区、有机蔬菜种植基地为主体，构建现代农业产业体系。
- 二产：**发展农产品精深加工和包装销售，培育发展农产品加工企业。
- 三产：**形成以山地康养发展区、现代农业+休闲发展区、特色农业片区，开发乡村民宿、体验采摘、田园康养等为主的支撑点。以大华山、太白峰精品旅游线路为基础，提升镇域农旅相关产业建设。



4.4 综合交通规划

下马渡镇规划形成以**铁路、高速公路、省道、县道、乡道**五个层次的综合交通网络。

- 铁路**。保留**衡柳高速铁路**。
- 高速公路**。新建**衡永高速公路**。
- 省道**。新建**省道S227**。
- 县道**。扩容提质**县道X060、大井北路**。
- 乡道**。提质改造**乡道Y240**。



——**加油（气）站**。镇域范围内规划保留**1**处加油站，用地面积**0.04**公顷，位于营盘町村。

——**充电桩**。结合停车场新增不少于**30%**停车位的分散式充电桩。

——**停车场**。在下马渡镇综合市场南侧规划一处社会停车场，面积为**0.29**公顷。其他停车场结合居住区、商业区、产业基地以及旅游用地进行均衡布置。

4.5 镇村基础设施配套

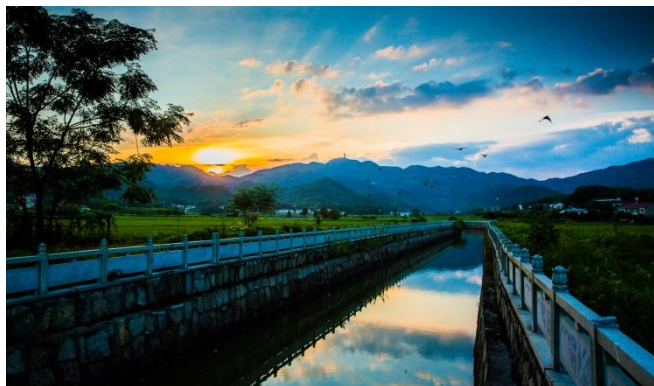
供水设施

至2035年，镇域自来水普及率达到95%以上，镇政府驻地自来水普及率达到100%，预测镇域最高日用水量为4.2万吨/天。元家庙北侧其他各行政村以地下水、山泉水为水源，建设安全饮水工程，设置集中供水设施。**规划新建下马渡镇供水一体化泵站和汤家岭村供水加压泵站。**



排水设施

至2035年，城镇污水处理率达100%，农村生活污水治理设施（包括资源化利用）的行政村覆盖率达到90%以上，预测镇域平均日污水量为3.36万吨/日。**规划新建1处污水处理厂**，用地面积0.20公顷，日污水处理量为0.3万吨。结合污水处理厂考虑建设中水水厂，推行污水处理后实行资源化利用。



环卫设施

到规划期末，规划**新建垃圾中转站3处**，分别位于扬名桥村、团栗村、营盘町村，其余各村分别设置垃圾收集点。规划在镇政府驻地内共设置3处公共厕所。



通信设施

至2025年，镇区实现5G基站覆盖率达100%，至2035年镇域实现5G基站全覆盖。



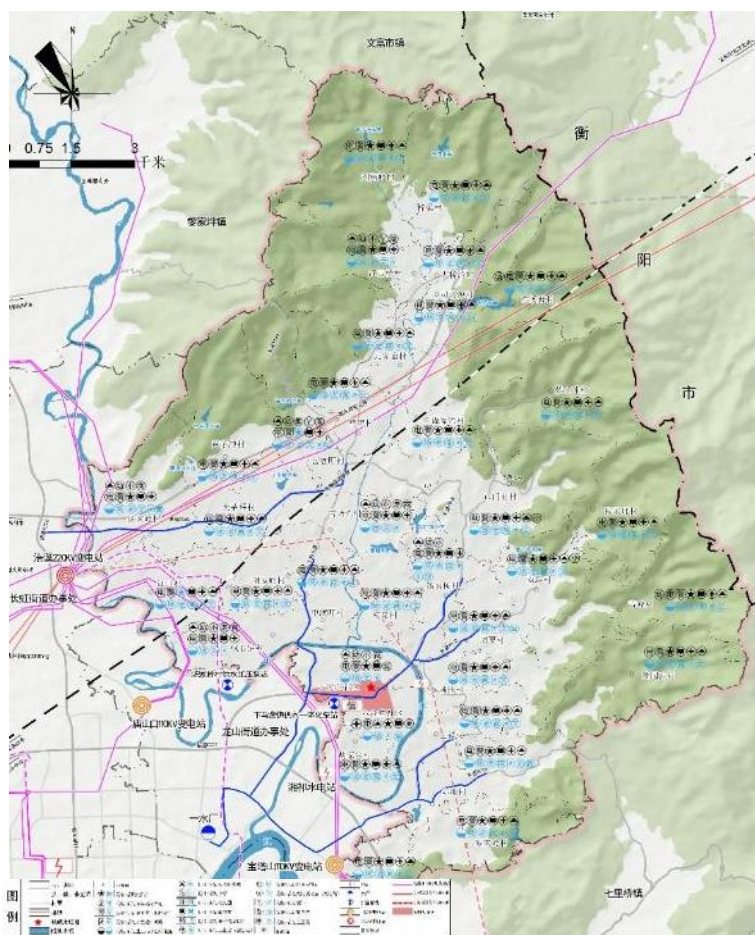
4.5 镇村基础设施配套

电力设施

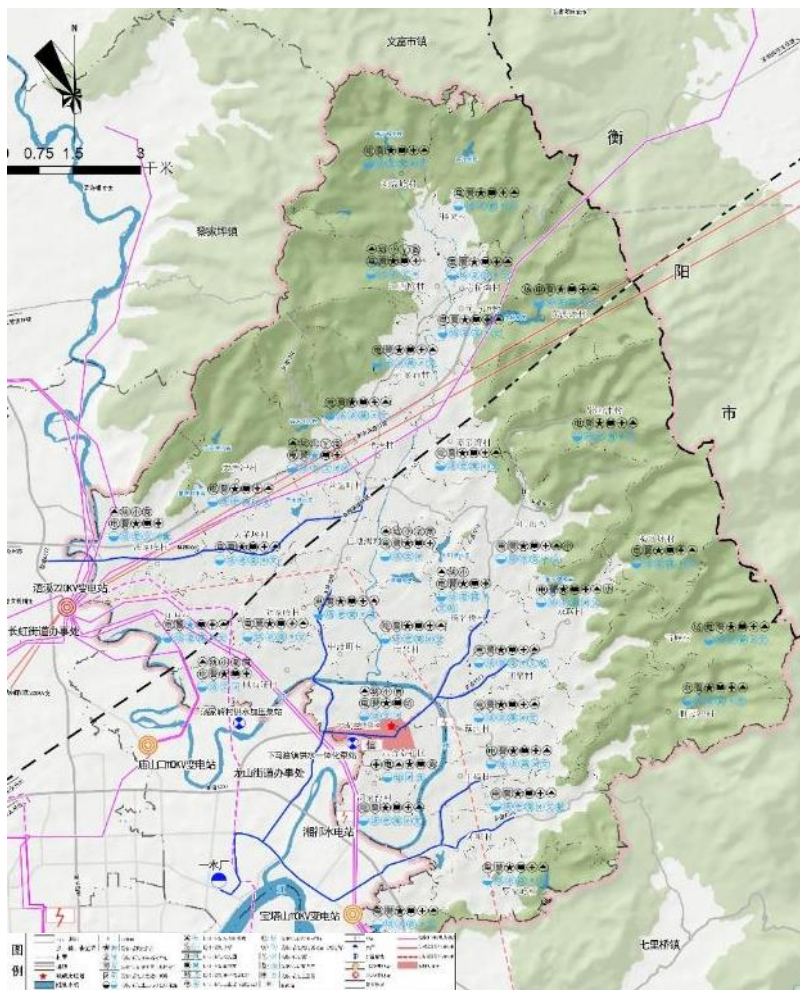
规划下马渡镇由祁阳市中心城区变电站供电；保留镇域西部现状220kv、110kv高压线，新增浯溪至祁阳东220KV高压线，贯穿镇域南部村庄，规划将对220kv高压走廊宽度按30米进行严格防护，110kv高压走廊宽度按15~25米进行严格防护，35kv高压走廊宽度按15米进行严格防护。

燃气设施

至2035年，下马渡镇总用气量为1.4万标立方米/天。近期采用瓶装液化气供气方式，远期以天然气为主，液化石油气为辅，分步发展逐步成网。各村以天然气为主，沼气、液化石油气、煤和柴为辅。规划下马渡镇天然气由祁阳市中心城区燃气门站供应。



4.6 公共服务设施配套



教育设施

初中：规划提质改造下马渡中学，规划班级数24个。

小学：规划扩建下马渡镇中心小学，规划班级数12个；规划保留汤家岭小学、大桥湾小学、枫石铺小学、官塘湾小学、市门前小学、双联小学、扬名桥小学。

幼儿园：规划扩建下马渡镇幼儿园，幼托生均用地指标宜为16-22平方米/生，不低于9平方米/生。

医疗设施

规划提质扩建医院1所（下马渡镇中心卫生院）。

体育设施

规划结合六合堂社区建设多功能运动场地1处。汤家岭村、营盘町、江西桥、双联村等中心村建设文化活动中中心占地面积为200m²，同时设室外综合健身场地1处，占地400m²

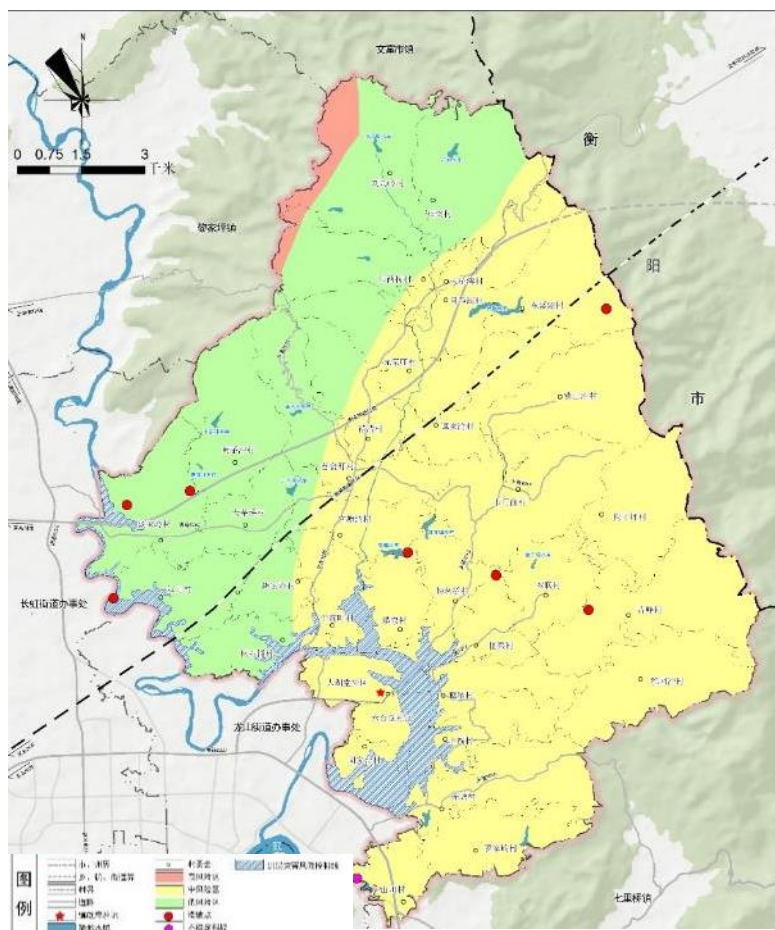
商业设施

规划搬迁镇政府驻地农贸市场，在镇政府驻地设置商场、银行商业网点、电信营业网点、邮政营业场所、快递服务点、集贸市场、生鲜超市等。

福利设施

规划新建下马渡镇敬老院，位于赤塘村。

4.7 公共安全设施配套



4.8 村庄规划指引

按照上位国土空间规划、“三区三线”的管控要求，土地整治、集体经营性建设用地、生态修复、地灾防治等项目，按照《规划》确定的村庄类型，优化调整村庄规划，从实用性、乡村风貌、空间治理等方面，全面提升村庄规划编制质量。严格落实耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线控制面积、村庄建设用地面积等约束性指标

行政区域	耕地保护目标	永久基本农田保护面积	城镇开发边界规模	生态保护红线面积	村庄建设用地
赤塘村	1389.79	1086.42		9.56	35.83
大湖堂社区	1284.73	1161.99	24.35	7.59	40.21
大茅坪村	1223.08	1172.71		-	32.24
大桥湾村	624.02	587.38		2.22	15.39
东溪源村	152.19	53.02		8.75	15.87
枫石铺村	1613.97	1561.69		8.68	40.6
官塘湾村	1280.10	1234.77		-	38.96
横泉村	1272.35	1247.28		1.73	31.23
胡家岭村	1062.23	1034.19		-	24.48
胡家台村	1168.04	1119.73		12.66	26.85
黄茅冲村	598.85	579.13		309.08	30.23
江西桥村	740.49	713.77		154.91	27.33
江月村	2215.43	2202.00		-	41.62
刘高岭村	1060.62	1026.48		69.5	48.24
六合堂社区	1180.23	1114.87	17.14	6.29	25.98
罗家岭村	693.69	606.76		-	22.32
梅子坪村	156.09	144.11		406.54	17.22
藕池村	951.87	763.87		40.55	33.88
青峰村	437.47	420.08		448.58	30.49
山川村	483.16	311.79	18.89	-	19.88
上福村	1412.92	1348.83		23.52	36.05
市门前村	1089.07	997.58		218.66	45.11
双联村	770.05	742.26		0.02	29.83
司马源村	780.72	720.11		3.28	30.07
谭家湾村	698.91	581.95		64.28	23.61
汤家岭村	2084.96	2053.73		57.35	61.84
团栗村	930.92	894.96		-	21.53
禧清村	994.09	951.49		136.29	28.52
雅园冲村	281.44	268.22		480.27	15.3
扬名桥村	1185.84	1131.56		4.91	38.11
营盘町村	1149.70	1071.39		205.33	48.45
元家庙村	1262.84	1215.51		190.9	48.24
中渡町村	1185.42	1082.00		2.27	38.53
梓梁村	1313.36	1264.49		5.03	40.16
紫山冲村	317.40	256.65		463.53	18.19
合计	35046.07	32722.80	60.37	3342.28	1122.39



05

国土空间整治修复

5.1 国土综合整治

5.2 生态保护修复

5.1 国土综合整治

5.1.1 农用地整理

——**建设高标准农田，提高耕地利用率。**严格落实上级下达的高标准基本农田建设任务，近期重点推进枫石铺村、江月村、汤家岭村、上福村、大茅坪村等村庄的高标准农田建设任务。规划至2035年，全镇建成旱涝保收高标准基本农田不低于**2181.52公顷（32722.80亩）**。

——**合理安排旱地改水田工程。**规划重点推进以胡家台村为主的旱改水项目，建设规模**52.97公顷（794.55亩）**。

——**推进耕地提质改造。**积极开展中、低等耕地质量提升、建设占用耕地耕作层表土剥离再利用、旱改水工程，稳妥推进耕地轮作和休耕。

——**增加耕地数量。**全面推进低效林草地和园地整理，明确除生态保护红线、自然保护地、重要水源林、公益林、国有林、新一轮退耕还林地外，坡度在25度以下的园地、疏林地和宜林荒山荒地地块进行土地开发整理，至2035年，落实上位规划下达的**193.76公顷（2906.40亩）**恢复耕地任务。

5.1.2 建设用地整理

——**实施城乡建设用地增减挂钩。**开展城乡建设用地增减挂钩项目，整治验收后腾退的建设用地，参照城乡建设用地增减挂钩政策。坚持以全域土地综合整治为补充耕地主要途径，整治后的补充耕地指标优先在全镇范围内调剂使用。

——**盘活村庄建设用地。**严格落实“一户一宅”的规定，严格执行宅基地用地标准，开展乡村土地综合整治试点，优化农村生产、生活、生态空间布局。

5.2 生态保护修复

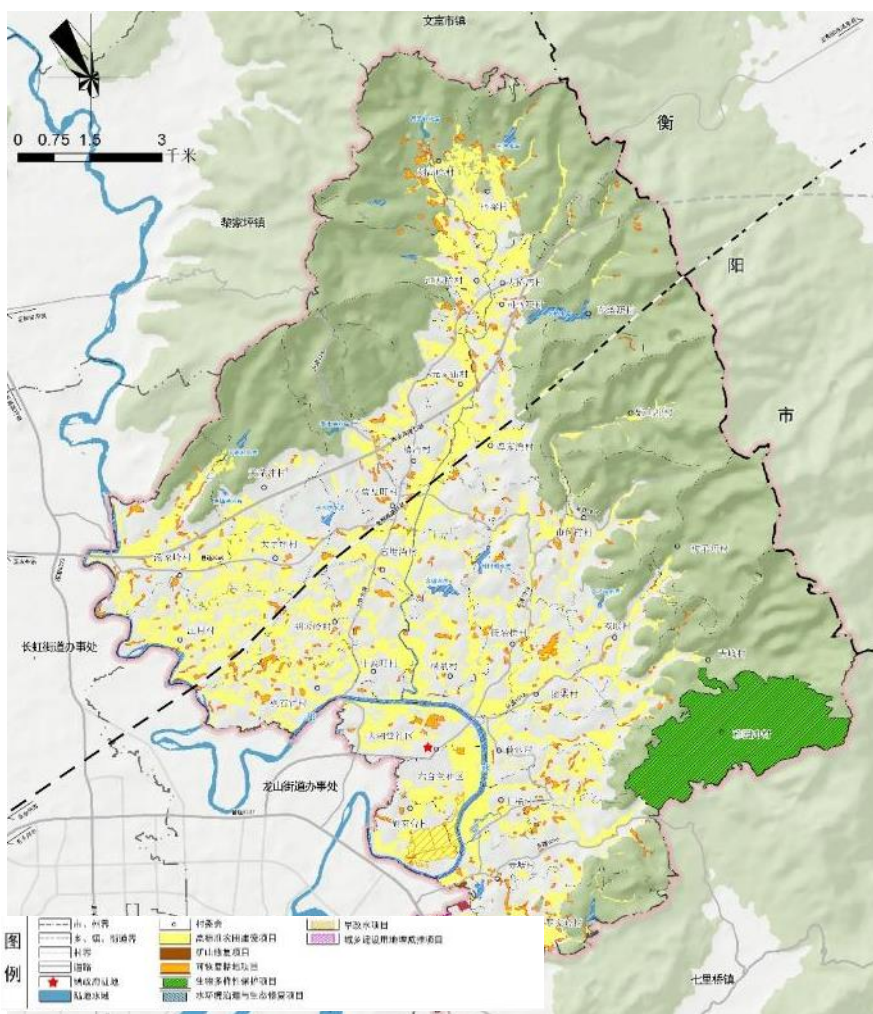
对破碎化严重、功能退化的生态系统进行修复和综合整治，提出**矿山生态环境修复、森林系统与生物多样性修复、水生态修复、土壤污染治理、人居环境整治**等方面的重点工程和明确重点区域和建设时序。

推进湿地生态修复

实施重要生态系统保护修复重大工程及恢复河流生态系统，积极开展水生态修复，加强**祁水、蒋家湾、相关支流、溪流、渠道**等流域水生态环境修复工程以及黑臭水体的治理，增加污水基础设施建设；增强水库检查与观测制度，及时安排做好**高子岭水库、大桥水库、泉塘水库、于家冲水库、香木冲水库**等的蓄、泄计划、除险加固、防汛抢险治理工程以及山塘清淤、加固防护、溪流淤塞萎缩、岸坡整治治理工程

加强林地生态修复

以生态保护红线、自然保护地为主体，保护和恢复重要物种栖息地。科学开展森林经营，进一步巩固森林系统碳汇能力。以森林质量精准提升、绿化惠民效益提升为目标，全面保护原生性森林生态系统，对区域内所有**天然林**实行严格保护，提升生态安全屏障质量。



5.2 生态保护修复

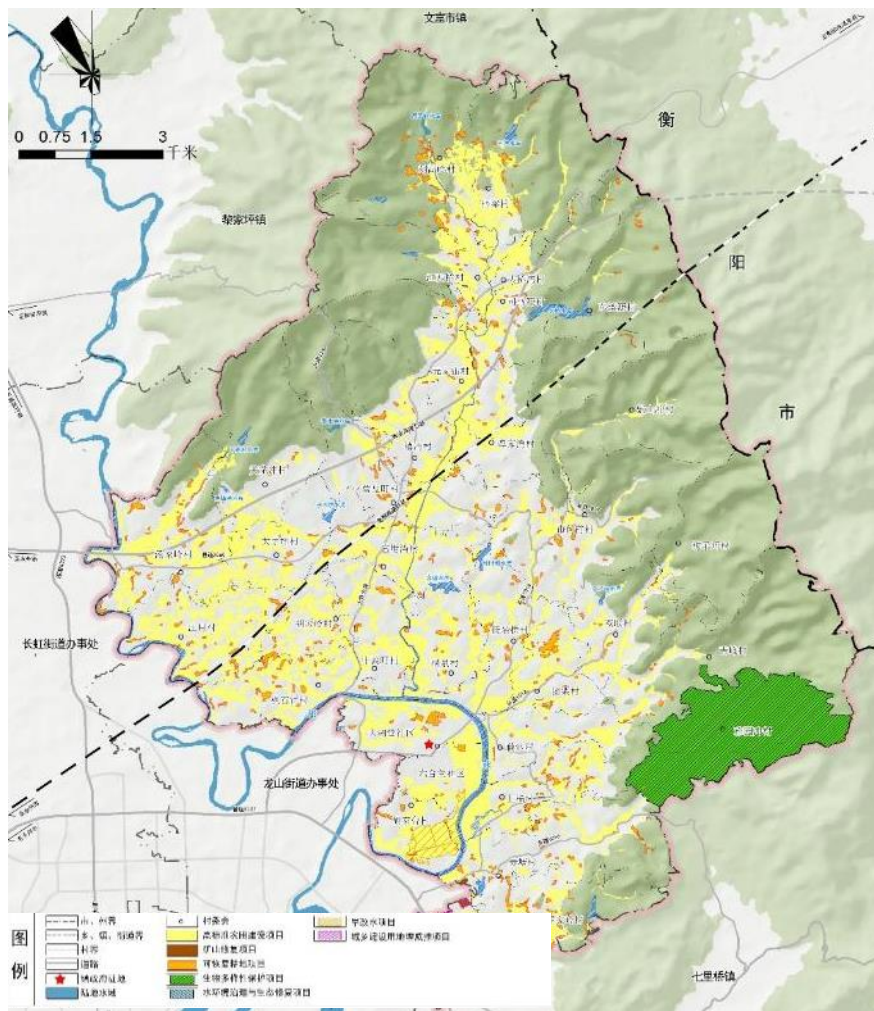
对破碎化严重、功能退化的生态系统进行修复和综合整治，提出**矿山生态环境修复、森林系统与生物多样性修复、水生态修复、土壤污染治理、人居环境整治**等方面的重点工程和明确重点区域和建设时序。

推进矿山生态修复

规划至2035年，针对下马渡镇磊鑫页岩砖厂用地实施自然复绿，面积4.08公顷。对废弃矿山生态环境问题，进行生态重建，实施工程修复治理，消除生态环境问题，有效治理恢复地形地貌景观，使其与周边自然环境、景观相协调。

加强污染土地修复

开展**建设用地土壤污染状况、耕地土壤与农产品重金属污染、重点工业片区土壤污染调查**，摸清底子，精准施策。加强土壤环境质量监测，加强尾矿库排查治理，深入**推进报废尾矿治理**，严控工业“三废”排放。加强**城乡垃圾和危险废物处理**，加强**地下水污染监管能力建设**，建立地下水污染防治管理体系和水环境监测网络体系，加强地下水污染协同防治。



5.2 生态保护修复

对破碎化严重、功能退化的生态系统进行修复和综合整治，提出**矿山生态环境修复、森林系统与生物多样性修复、水生态修复、土壤污染治理、人居环境整治**等方面的重点工程和明确重点区域和建设时序。

加强生物多样性保护

以生态保护红线、自然保护地为主体，保护和恢复重要物种栖息地。科学开展森林经营，因林施策推进低产低效林改造，精准提高森林质量与效益，不断强化森林资源保护，充分发挥森林多种功能，进一步巩固森林系统碳汇能力。以森林质量精准提升、绿化惠民效益提升为目标，全面保护原生性森林生态系统，对区域内所有天然林实行严格保护，提升生态安全屏障质量。加强防护林体系建设和封山育林，实施森林质量精准提升工程，调整树种结构，加强低效林改造、退化林修复，改善林分质量。

加强矿山生态修复

规划至2035年，针对下马渡镇**磊鑫页岩砖厂**用地实施自然复绿，面积**4.08**公顷，生产矿山生态修复及绿色矿山建设重点项目，根据生态最新矿山生态环境修复及绿色矿山建设要求，所有在生产矿山需严格落实矿山生态环境治理要求，做到边生产边治理，消除地质灾害隐患及生态环境问题，有效治理恢复采矿损毁土地，提升土地资源利用价值





06

镇政府驻地规划

6.1 底线管控

6.2 规划用地结构与布局

6.3 道路交通规划

6.4 公共服务设施规划

6.5 公用设施规划

6.6 公共安全设施规划

6.7 绿地与开敞空间规划

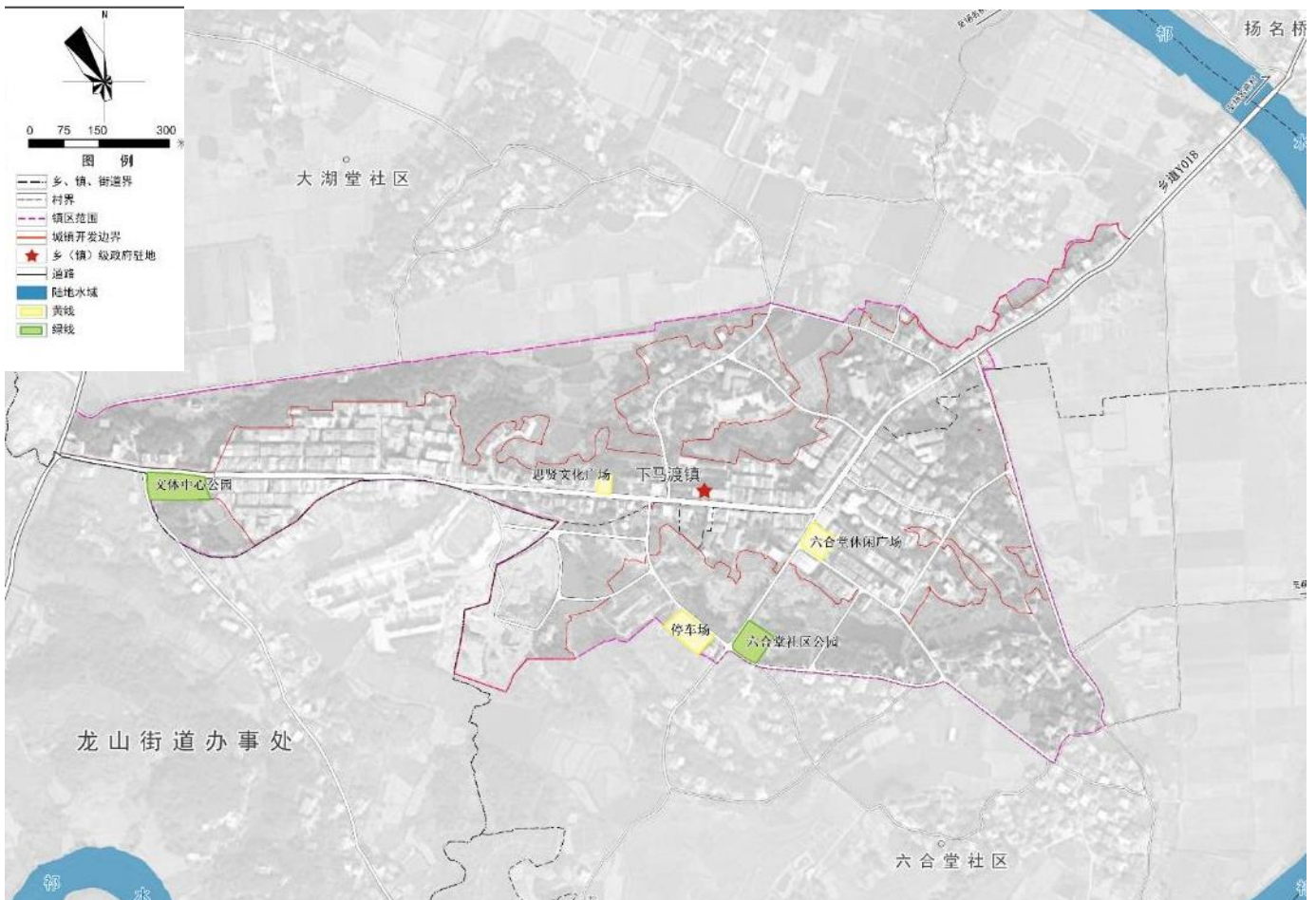
6.1 底线管控

明确镇驻地规划范围的城镇开发边界以及城市绿线、城市黄线等各类底线边界及管控要求。

城镇开发边界。至2035年，驻地范围内划定城镇开发边界**40.82公顷**，占镇政府驻地国土总面积的**57.49%**，主要分布在大湖堂社区、六合堂社区。

城市绿线。将镇政府驻地文体中心公园、六合堂社区公园纳入城市绿线管理范围，划定城市绿线总面积**0.70公顷**。

城市黄线。将镇政府驻地思贤文化广场、六合堂休闲广场、停车场等重大基础设施纳入城市黄线管理范围，划定城市黄线**0.25公顷**。

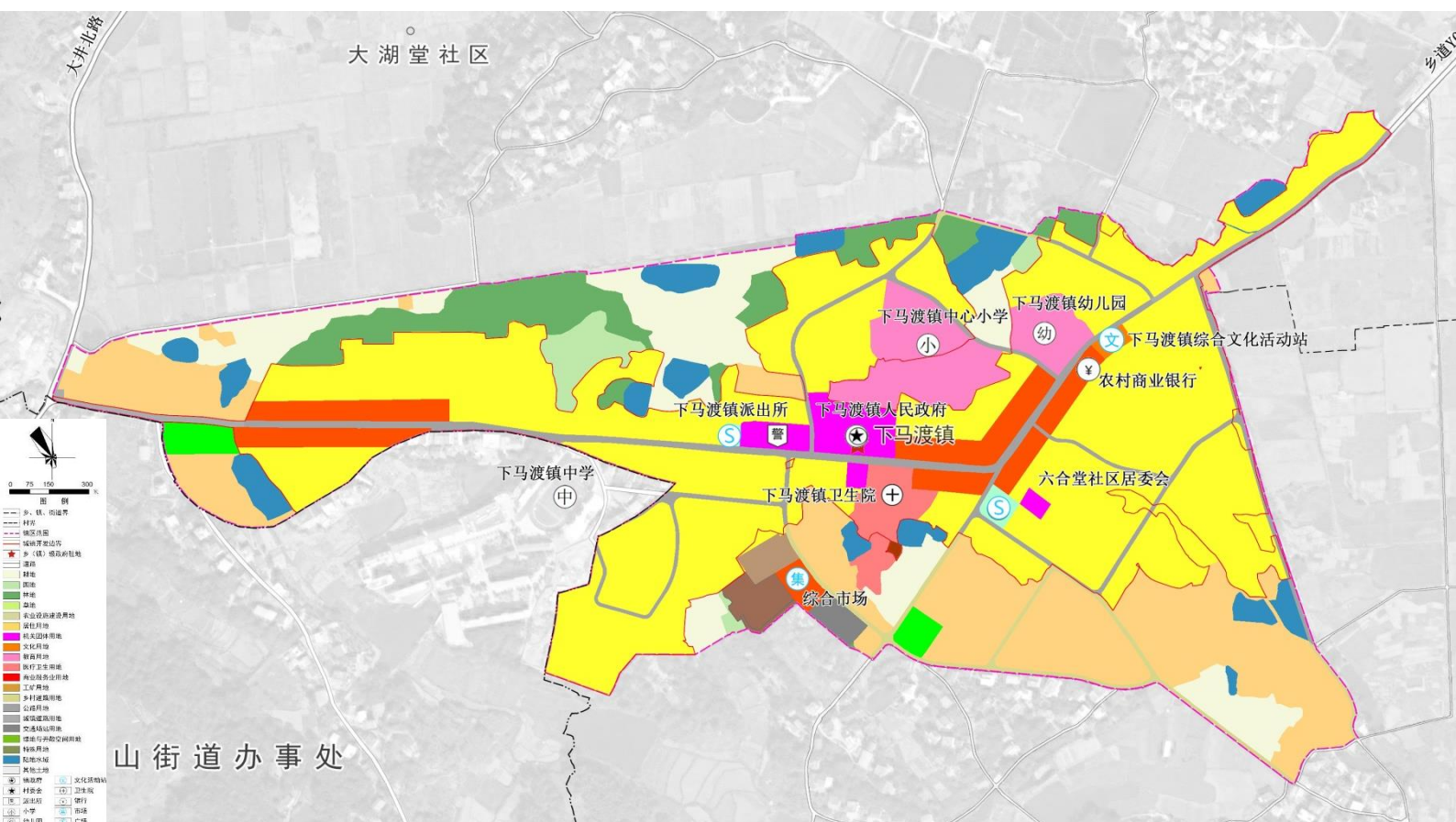


6.2 规划用地结构与布局

城乡统筹原则，衔接开发建设需求，明确驻地规划范围用地发展方向和空间布局，合理确定居住用地、公共管理与公共服务用地、交通设施用地、绿地与开敞空间用地、工矿用地、公用设施用地等各类用地的配置比例和布局优化方向。

规划空间结构。以下马渡镇政府为核心。综合考虑片区现状产业布局，规划形成“一轴两片三组团”的空间结构。

用地结构。规划至2035年，下马渡镇建设用地58.72公顷，其中城镇建设用地40.82公顷，占建设用地的69.52%；村庄建设用地17.34公顷，占建设用地的29.53%；区域基础设施用地0.56公顷，占建设用地的0.95%。



6.4 公共服务设施规划

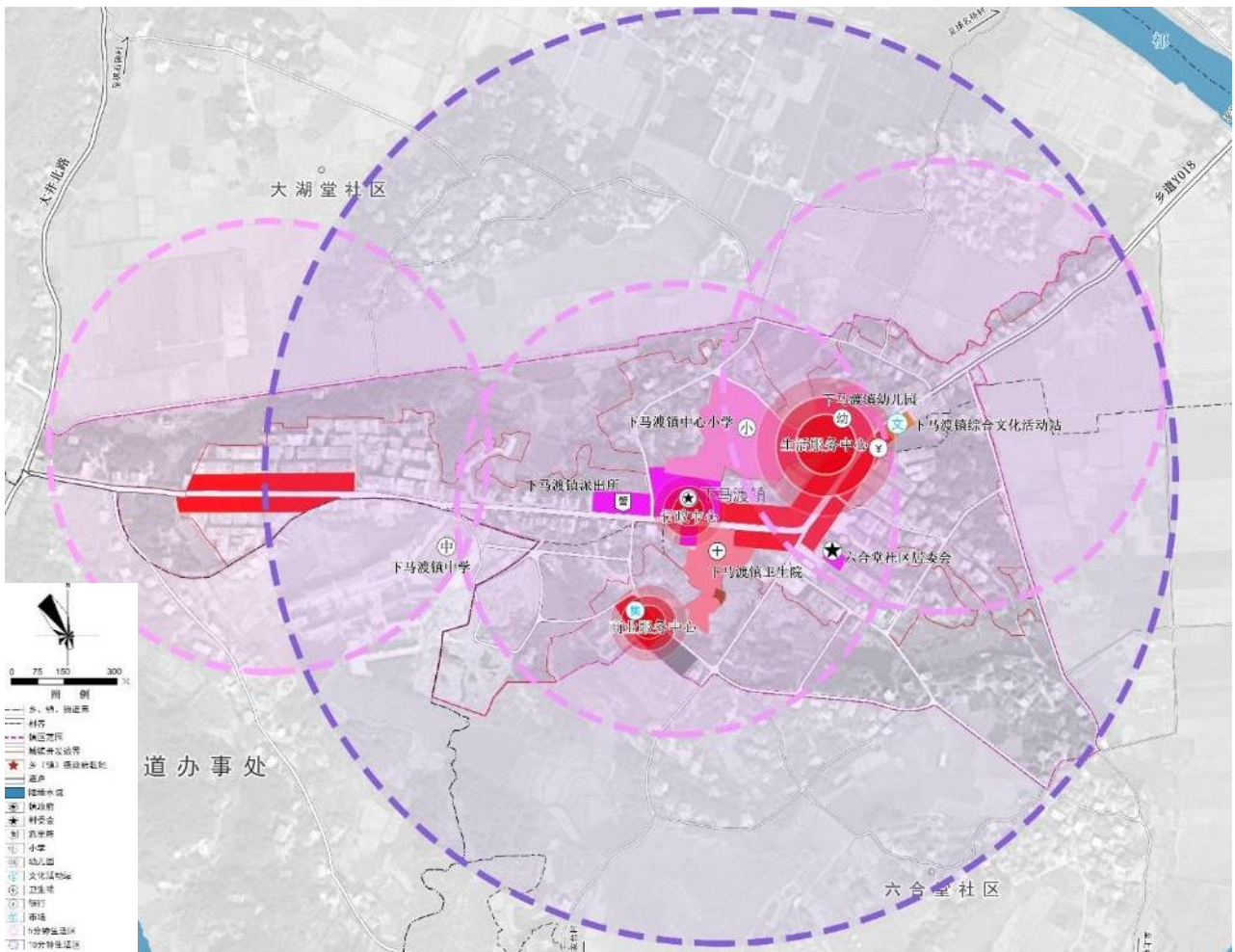
公共服务设施规划以社区级进行配置。社区级设施以5-10分钟社区生活圈为配置单元。

机关团体用地。 规划保留下马渡镇镇政府、下马渡镇派出所、六合堂社区居委会等，用地面积1.39公顷。

文化用地。 规划新建下马渡镇综合文化服务站，用地面积0.13公顷。

教育用地。 规划扩建下马渡镇中心小学、幼儿园，用地面积1.79公顷。

医疗卫生用地。 规划扩建祁阳市下马渡卫生院，用地面积0.77公顷。



6.5 公用设施规划

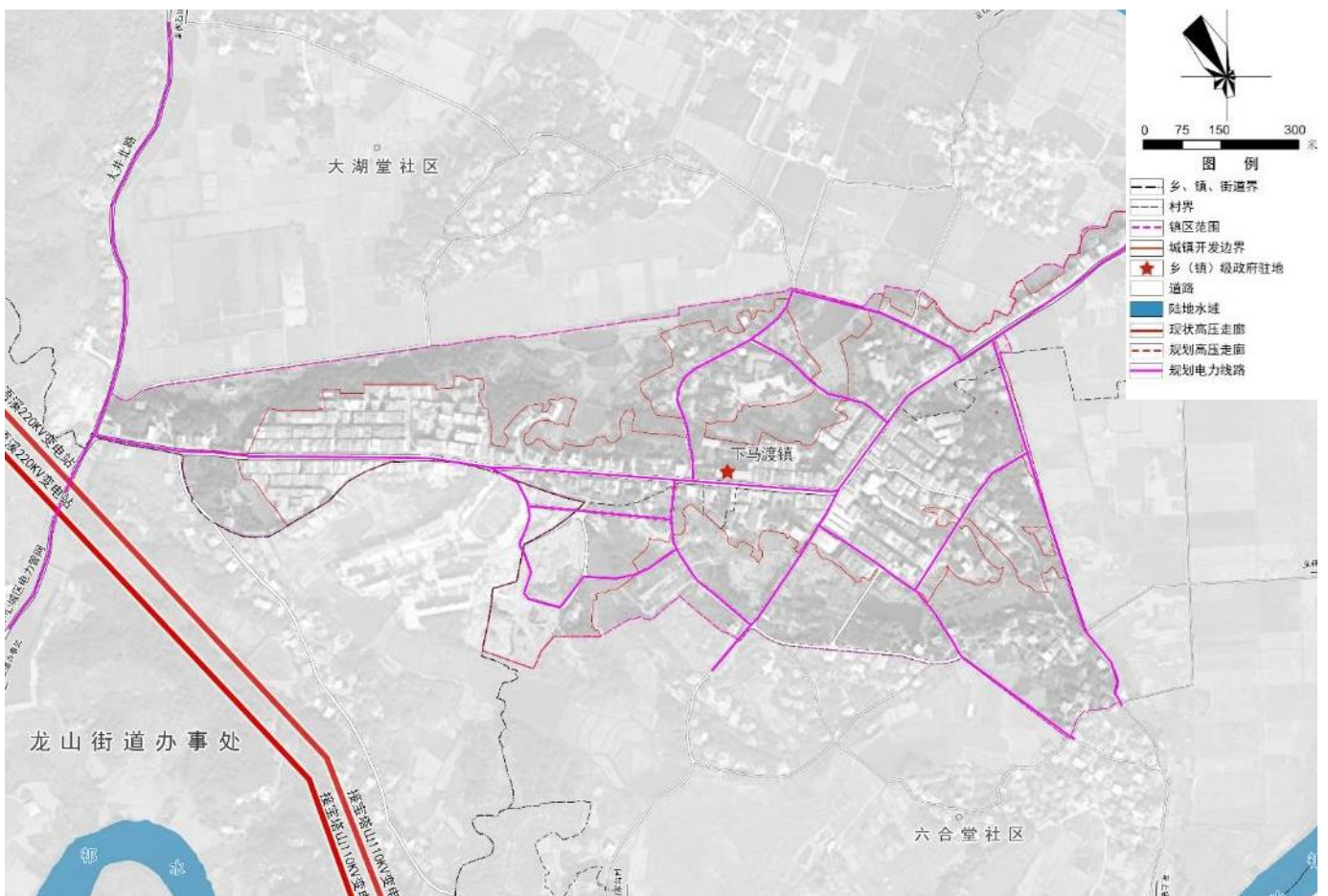
给水工程规划。规划镇政府驻地及周边村庄纳入祁阳中心城区城乡一体化供水。

排水工程规划。采用雨污分流制。规划镇政府驻地污水总量按给水量的80%计，则规划污水量为2800m³/d。规划新建镇政府驻地污水处理厂，占地0.36公顷，处理规模为3000m³/d。

供电工程规划。规划电力负荷约为1.2万kwh/d，由祁阳市中心城区110KV庙山口变电站、湘祁水电站作为供电电源。

燃气工程规划。年总用气量约为116.8万m³。到规划期末，镇政府驻地居民以使用天然气为主，液化石油气为辅。

环境卫生工程规划。下马渡镇政府驻地生活垃圾日转运量11吨。保留大井北路大湖堂社区垃圾转运站，并结合布置垃圾分拣中心，配套环卫车辆停车场及环境卫生清扫、保洁工人休息场所。



6.6 公共安全设施规划

防洪排涝规划。镇政府驻地的防洪标准按10年一遇标准设防，排涝按5年一遇的24H暴雨4—6H排干标准设防。

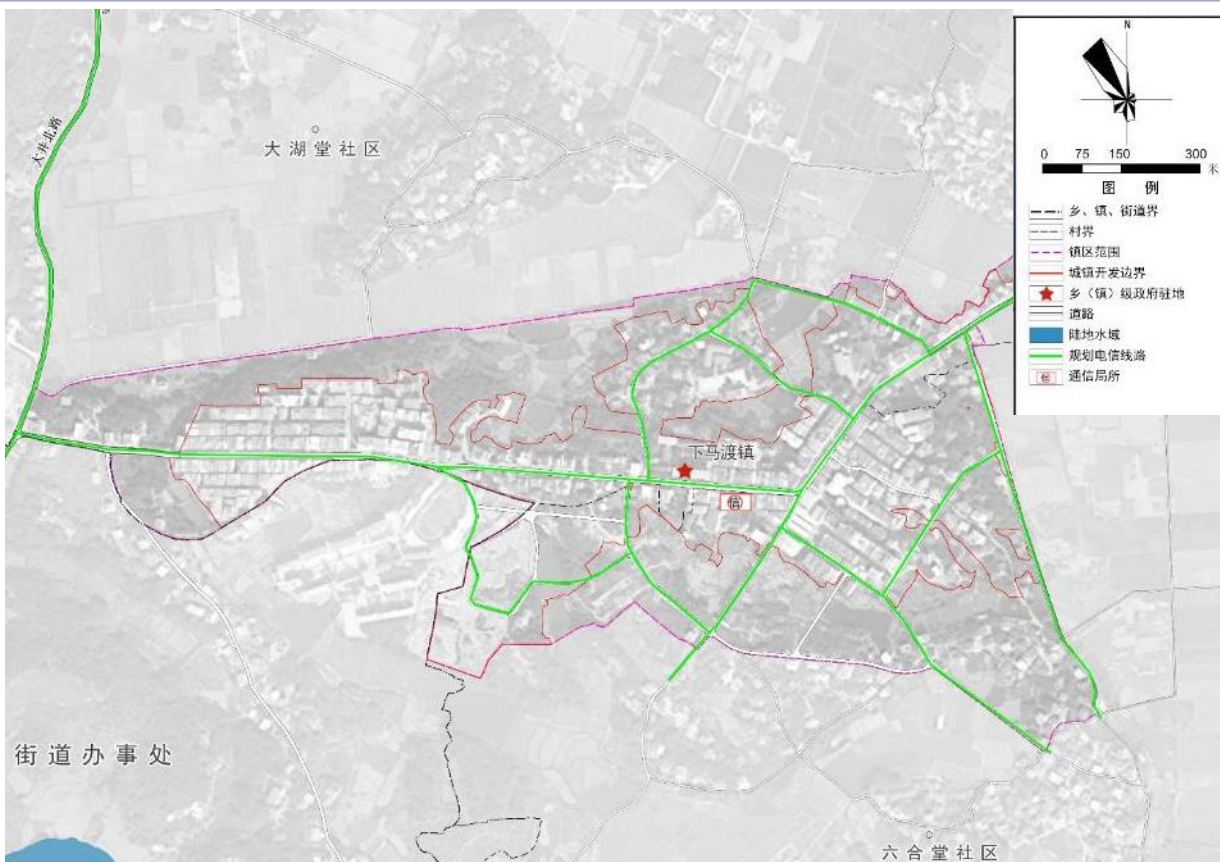
抗震防灾规划。镇政府驻地按地震基本烈度6度设防，所有建设工程必须按此标准进行抗震设防。重要的生命线工程、重要设施、可能发生严重次生灾害的工程和学校、医院等人员密集场地按高于地震基本烈度7度设防。

消防规划。镇政府驻地设置1处微型消防站，可保证在接警5分钟后，消防队达到镇政府驻地的边缘。消火栓间距不超过120m，不低于90m，沿主要道路繁荣路（乡道Y018）给水管网布置。

人防规划。根据总体防护的要求，安排好掩蔽工程、疏散手段和场地的建设。

地质灾害防治规划。项目选址和工程建设应合理避让地质灾害高风险区，无法避让的采取相应防治措施，必须加强滑坡、塌方、地面塌陷、泥石流等地质灾害的预警和防治，严格管控切坡建设工程

防疫规划。完善疾病控制网络，建立“镇级—社区级”两级医疗救护体系，强化基层医疗设施的配套。



6.7 绿地与开敞空间规划

构建多层次、多结构、多功能、网络化的城市绿地系统。

90%以上

镇区公园绿地、广场步行5分钟覆盖率

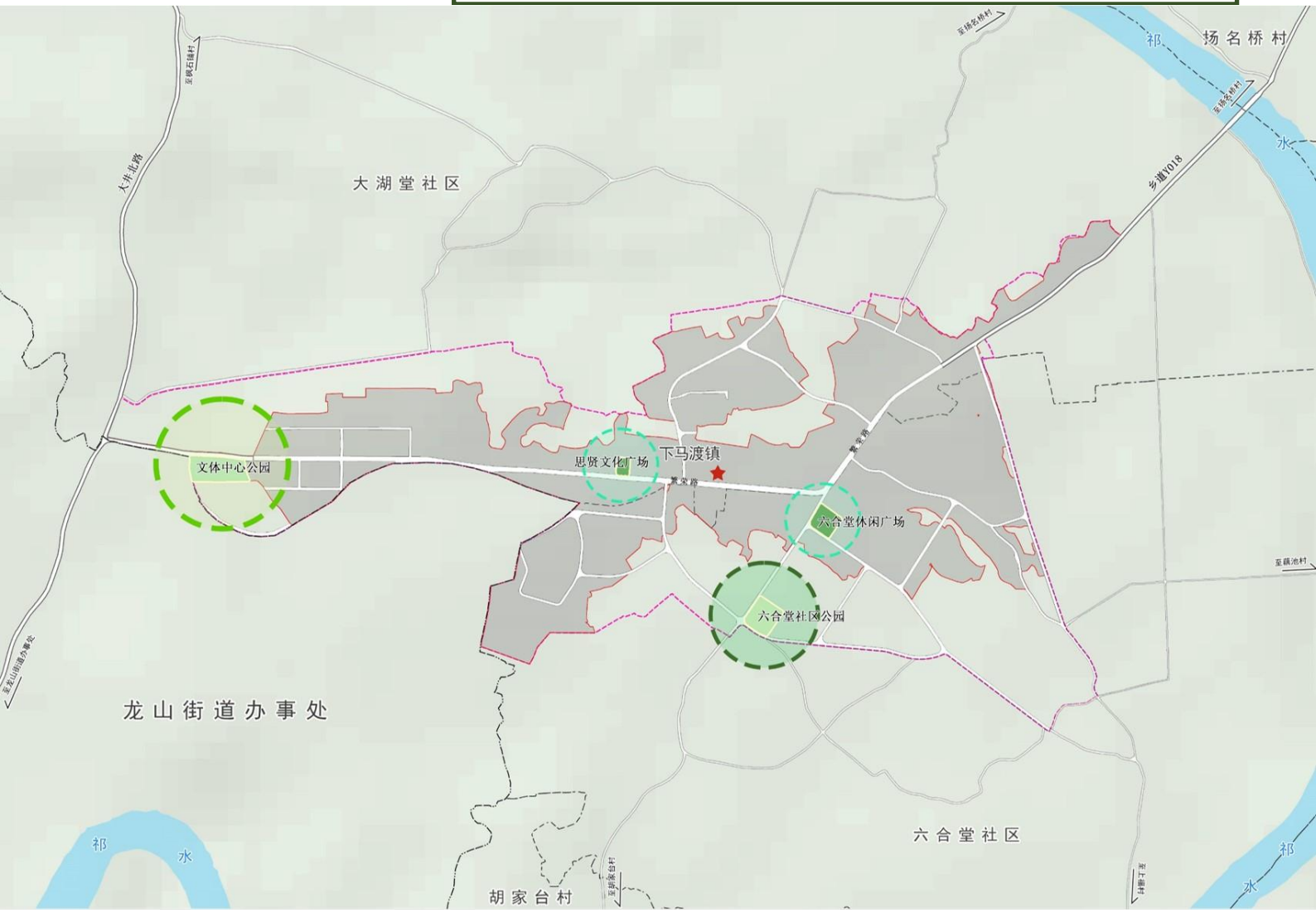
10.5m²

人均公共绿地面积

规划绿地与开敞空间用地面积0.95公顷。

公园绿地。规划2处公园绿地，文体中心公园、六合堂社区公园，总用地面积0.70公顷。

广场用地。规划2处广场用地，分别为思贤文化广场、六合堂休闲广场，总用地面积0.25公顷。





07

乡村风貌设计

7.1 总体风貌定位

7.2 乡村设计指引

7.1 总体风貌定位

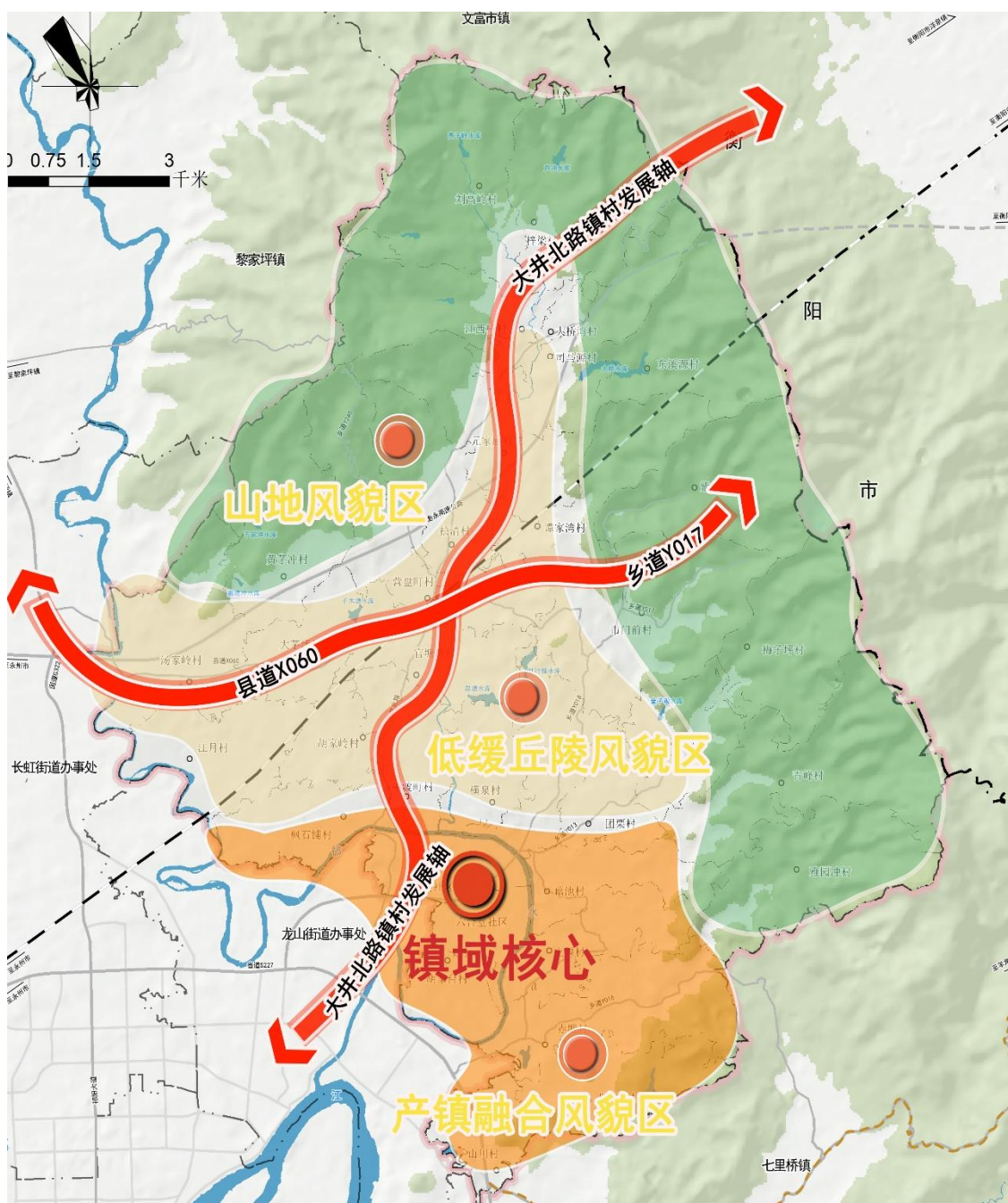
规划依托下马渡镇的自然山水格局，城镇发展格局，规划形成“**祁阳城市后花园、休闲好去处、市民会客厅**”的整体风貌定位。

下马渡镇镇域形成“**一核两带三区**”的景观风貌结构。

一核：指下马渡镇政府驻地，作为镇域核心，集中展示城镇风貌；

两带：沿大井北路和县道X060-乡道Y017两条乡村风貌展示带；

三区：产镇融合风貌区、山地风貌区和低缓丘陵风貌区。



7.2 乡村设计指引

布局形态

重点考虑镇驻地原有的空间肌理格局，使镇政府驻地建设始终具有历史性及传承性，同时又展现一定的时代精神风貌；商业、居住以群体组合为主，结合轴线进行组织建设。



建筑风貌

以现代建筑为主，同时融入地方特色与传统工艺，与现有传统风貌保持整体一致，形成简约、实用，但又富有文化底蕴的建筑风格



建筑朝向

以驻地发展轴线为基础，沿轴线两厢建设，大体形成朝南方向建设。



体量色彩

注重各体块间的协调，建筑形体变化丰富，体量不宜过大。建筑高度控制在36米，以砖、石材、混凝土等材料为主。部分商业建筑可适当采金属为建筑材料，





08

近期建设与实施保障

8.1 近期建设计划

8.2 设施保障

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	所在行政区	备注
1	交通	S227长虹至白竹塘公路	新建	2023-2025年	下马渡镇	
2		衡永高速公路	新建	2023-2024年	下马渡镇	
3		大井北路	扩建	2023-2025年	下马渡镇	
4		大华山景区旅游集散公路Y240	扩建	2023-2025年	下马渡镇	
5		汤家岭休闲山庄通景公路项目X060	扩建	2023-2025年	汤家岭村	
6		衡永高速公路建设致相关村庄道路改线新建项目	新建	2023-2025年	下马渡镇	
7		东溪源村周玉成故里旅游通景公路	新建	2023-2024年	东溪源村	
8	水利	下马渡镇供水一体化泵站建设项目	新建	2023-2025年	——	
9		汤家岭村供水加压泵站建设项目	新建	2023-2025年	——	
10		蒋家湾水流域治理项目	新建	2023-2025年	下马渡镇	
11		祁阳市祁水三期治理工程	改建	2023-2025年	下马渡镇	
12	电力	永州市湘祁水电站	改建	2023-2025年	胡家台村	
13	环保	下马渡镇污水处理厂	新建	2023-2025年	大湖塘社区	
14		下马渡镇垃圾中转站	新建	2023-2025年	营盘町村、团栗村、扬名桥村	
15	旅游	周玉成将军故里廉洁教育陈列馆建设项目	新建	2023-2024年	东溪源村	
16		祁阳市大华山景区开发项目	新建	2023-2025年	下马渡镇	
17		湖南慕云文化旅游开发有限公司慕云野奢营地乡村旅游项目	新建	2023-2035年	团栗村	
18	民生	下马渡镇中心小学扩建项目	改扩建	2023-2025年	大湖塘社区	
19		下马渡镇中心幼儿园扩建项目	改扩建	2023-2025年	大湖塘社区	
20		下马渡镇卫生院扩建项目	改扩建	2023-2025年	六合塘社区	
21		汤家岭村农贸市场项目	新建	2023-2025年	汤家岭村	
22		汤家岭村衡永高速拆迁安置项目	新建	2023-2025年	汤家岭村	
23		禧清村衡永高速拆迁安置项目	新建	2023-2025年	禧清村	
24		营盘町村衡永高速拆迁安置项目	新建	2023-2025年	营盘町村	
25		大桥湾村衡永高速拆迁安置项目	新建	2023-2025年	大桥湾村	
26		枫石铺村老年活动中心建设项目	改扩建	2023-2025年	枫石浦村	
27		祁阳市城区供水延伸工程	新建	2023-2025年	下马渡镇	
28		下马渡镇镇政府驻地农贸市场搬迁项目	搬迁	2023-2025年	六合塘社区	
29		下马渡镇镇政府驻地社会停车场建设项目	新建	2023-2025年	六合塘社区	
30		下马渡镇镇政府驻地游园绿地建设项目	新建	2023-2025年	六合塘社区	
31		下马渡镇敬老院建设项目	新建	2023-2025年	赤塘村	
32	产业	祁阳县宇凡建材有限公司利用矿山尾矿生产建材建设项目	改扩建	2023-2025年	大湖塘社区	
33		黄茅冲村田园综合体建设项目	新建	2023-2025年	黄茅冲村	
34		祁阳市粉之源食品有限公司新建年产量2000	新建	2023-2025年	六合堂社区	

8.2 设施保障

规划实施 保障措施

强化组织领导

健全规划用途管制机制

建设专业队伍

提高公众参与程度