



# 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

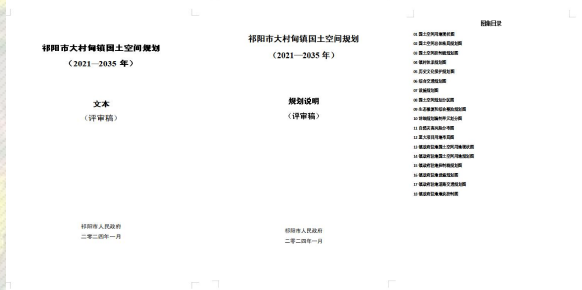
2023.4-9月  
初步方案  
编制阶段

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



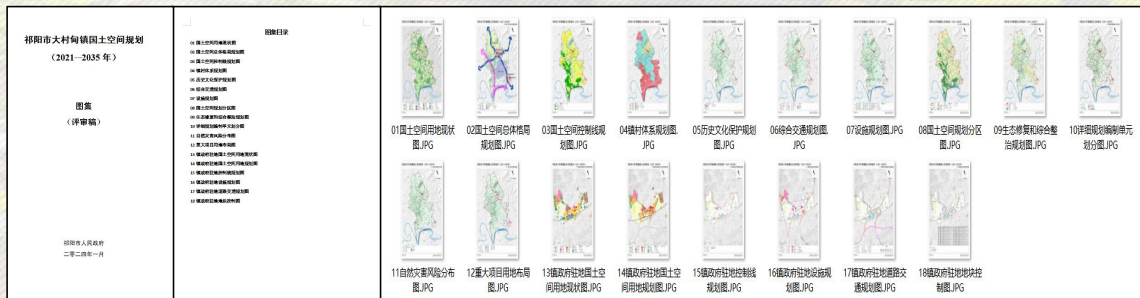
重点工作现场照片

规划文本

柘州市大村甸镇国土空间规划 (2021-2035年) 文本 (评审稿) 目录

前言	1	第八章 乡镇风貌设计指引	64
第一章 现状基础和风险评估	3	第一节 总体要求	66
第一节 现状特征	3	第二节 政府引导设计指引	67
第二节 问题与风险	6	第三节 乡村设计指引	74
第三节 规划与现状	7	第九章 重点项目建设与实施	69
第二章 发展定位目标	10	第一节 重点项目建设	74
第一节 指导思想	10	第二节 规划实施保障	76
第二节 发展定位	10	附表 1 乡镇国土空间规划现状	76
第三节 发展目标	11	附表 2 乡镇国土空间规划目标	77
第三章 规划结构	11	附表 3 乡镇国土空间规划用地现状	78
第一节 镇区空间结构	13	附表 4 规划分区统计	79
第二节 镇区空间结构	13	附表 5 2035年乡镇国土空间规划镇区现状	80
第三节 镇区空间结构	14	附表 6 自然保护地一览表	81
第四节 镇区空间结构	17	附表 7 历史文化资源一览表	82
第五节 镇区空间结构	17	附表 8 村庄建设指引一览表	83
第六节 镇区空间结构	20	附表 9 镇区风貌设计指引一览表	86
第七节 镇区空间结构	22	附表 10 2035年乡镇国土空间规划镇区现状	87
第八节 镇区空间结构	23	附表 11 镇区风貌设计指引一览表	88
第九节 镇区空间结构	26	附表 12 镇区风貌设计指引一览表	89
第十节 镇区空间结构	26	附表 13 镇区风貌设计指引一览表	90
第十一节 镇区空间结构	28	附表 14 镇区风貌设计指引一览表	91

规划图件



规划附件

柘州市大村甸镇国土空间规划 (2021-2035年) 说明附件成果及目录

第一章 总则	1	《柘州市大村甸镇国土空间规划 (2021-2035年)》咨询论证意见采纳情况表			
第一节 编制依据	1	序号	意见要求	采纳情况	规划落实情况
第二节 适用范围	1	1	本次规划编制实际情况，提升规划的可操作性，切实从村民角度思考规划编制，与后镇区及产业发展等方面相衔接。	采纳	以突出乡村风貌“特色风貌”乡镇风貌定位及产业特色，打造乡村风貌特色，结合本地实际，明晰规划在产业、农业、用地及人居环境等方面，并加强规划与产业发展方向相衔接，并针对镇区发展现状进行规划。
第三节 编制原则	1	2	充分落实国土空间规划的编制内容，重点针对大村甸镇镇区建设项目建设进一步规划更新最新数据。	采纳	已根据意见充分对镇区《柘州市国土空间总体规划 (2021-2035年)》(报批稿)最新要求，并在镇区更新完善镇区建设项目建设进一步规划更新最新数据。
第四节 编制要求	1	3	镇区风貌定位以现状风貌为基础，重点突出镇区风貌，镇区中心、广域风貌的建设，改善人居环境质量。	采纳	已根据意见充分对镇区风貌定位，镇区中心、广域风貌定位，重点突出镇区风貌，镇区中心、广域风貌的建设，改善人居环境质量。
第五节 编制程序	1	4	突出大村甸镇镇区特色风貌，打造乡村风貌。	采纳	突出大村甸镇镇区特色风貌，打造乡村风貌。

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

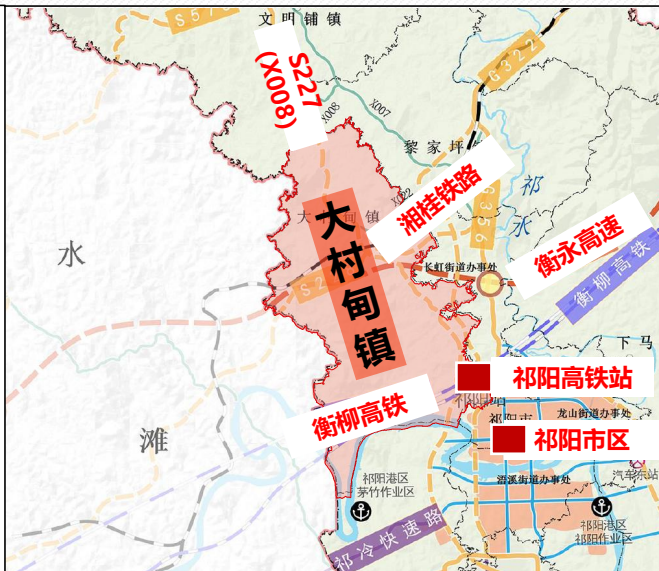
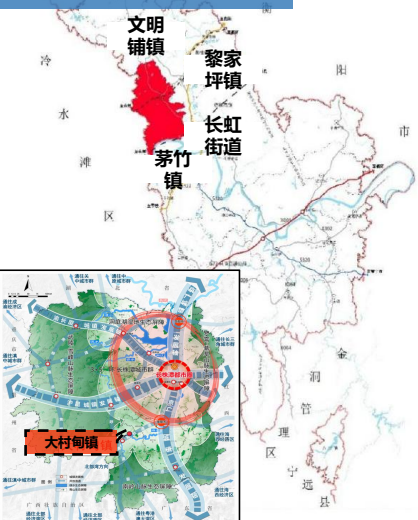




# 01 规划解决的核心问题 >>>

## 大村甸镇现状概况

### 大村甸镇区位格局

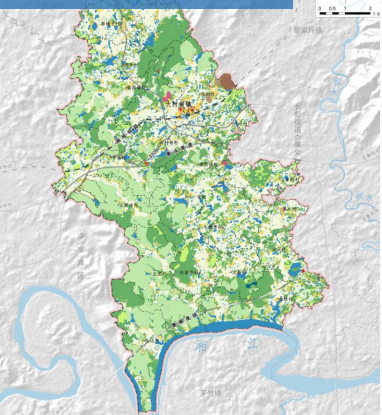


**区位格局：**西高东低、丘陵地带；祁阳西门户、湘江流入口

**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

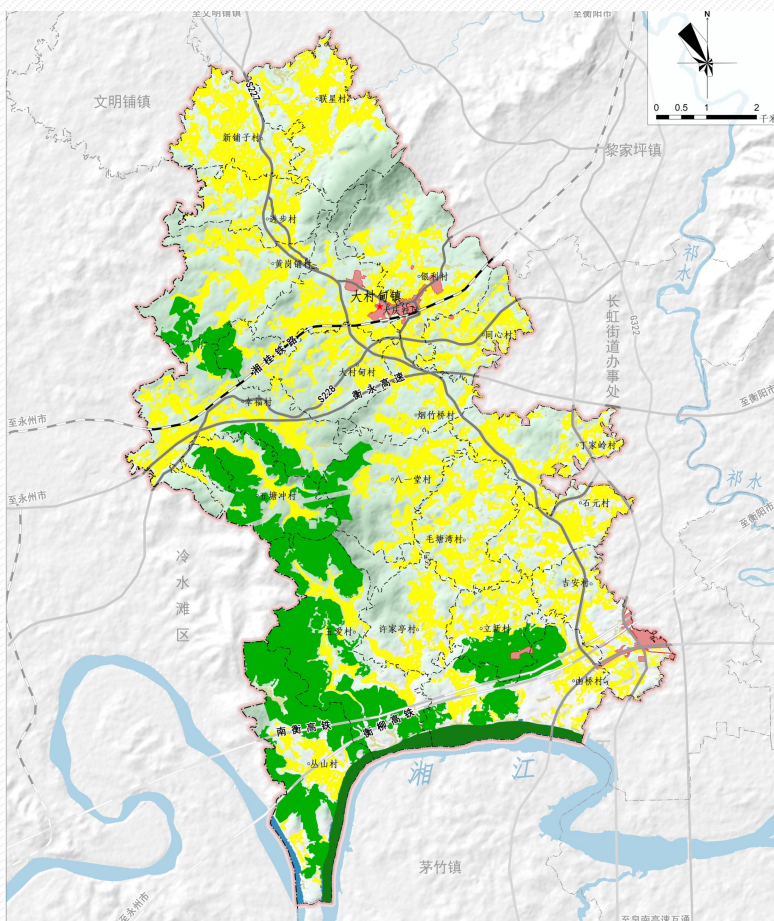


# 02 规划成果的重点内容

## 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 (基期年)	2025年 (近期年)	2035年 (目标年)	指标 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

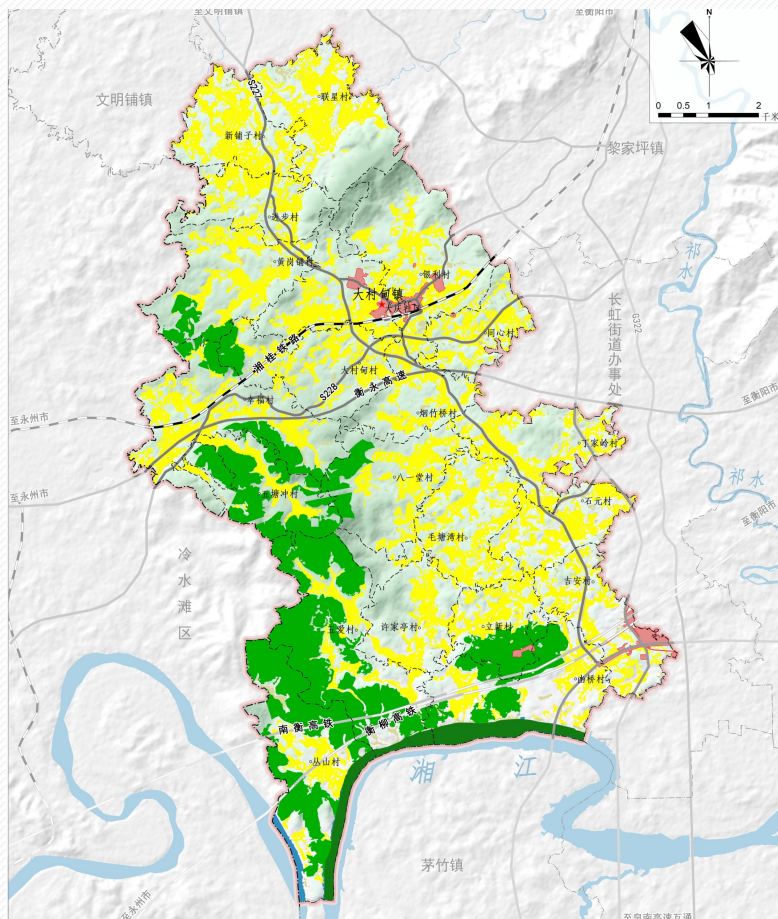


## 02 规划成果的重点内容

## 七个重点内容的编制落实

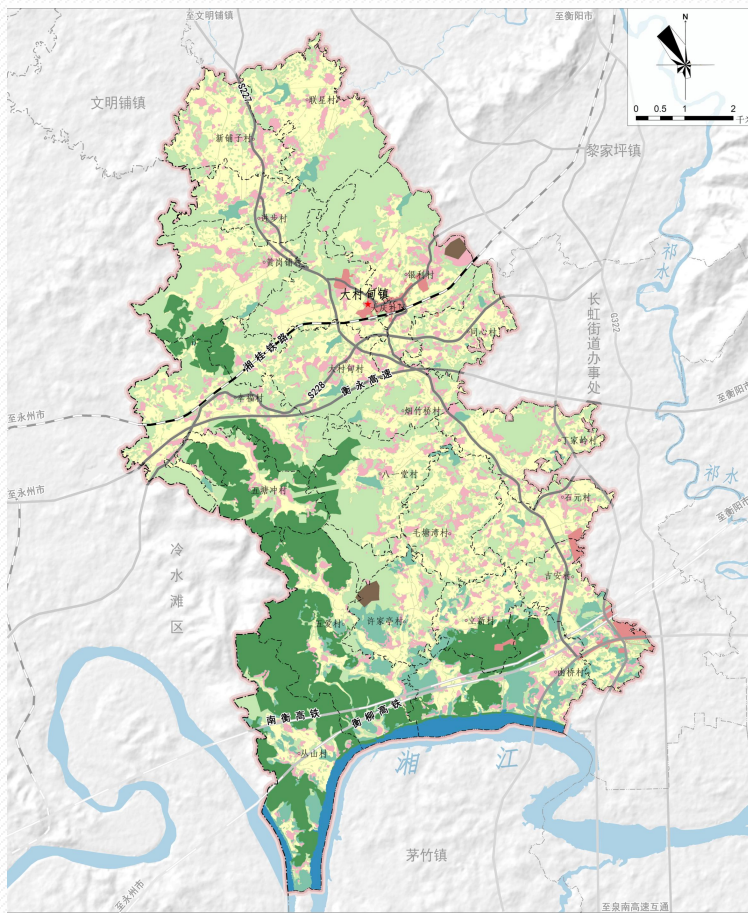
### 一、底线管控与指标落实——严守底线、落实指标，夯实全域农业、产业、空间发展生态基底

#### “3区3线” “4项约束性指标，8项预期性指标”



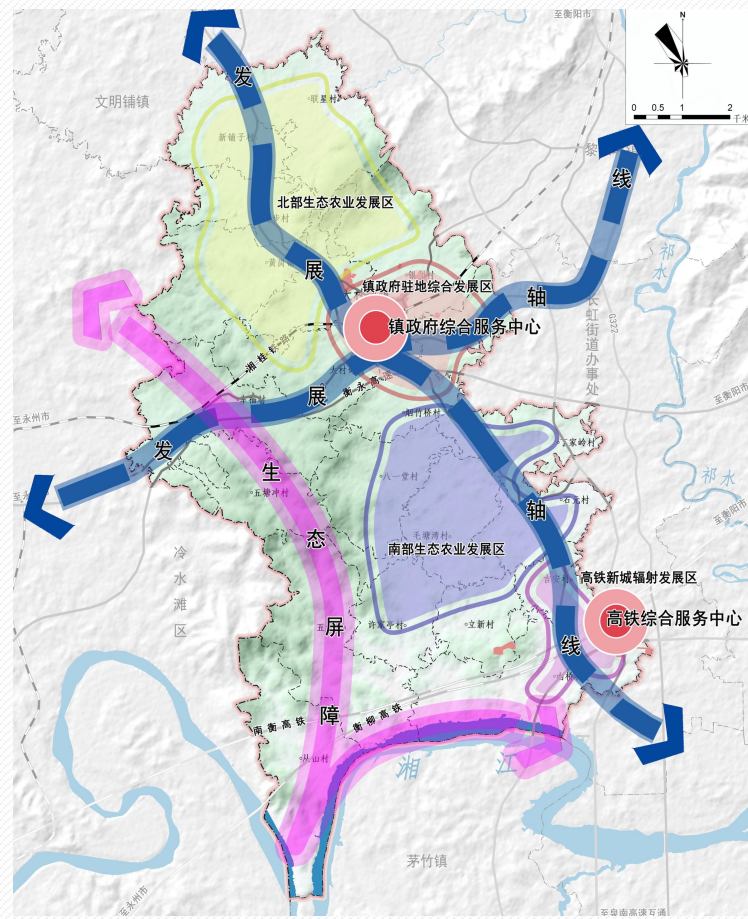
国土空间控制线规划图

#### “6大规划分区”



国土空间规划分区图

#### “2心2轴，1屏4区”

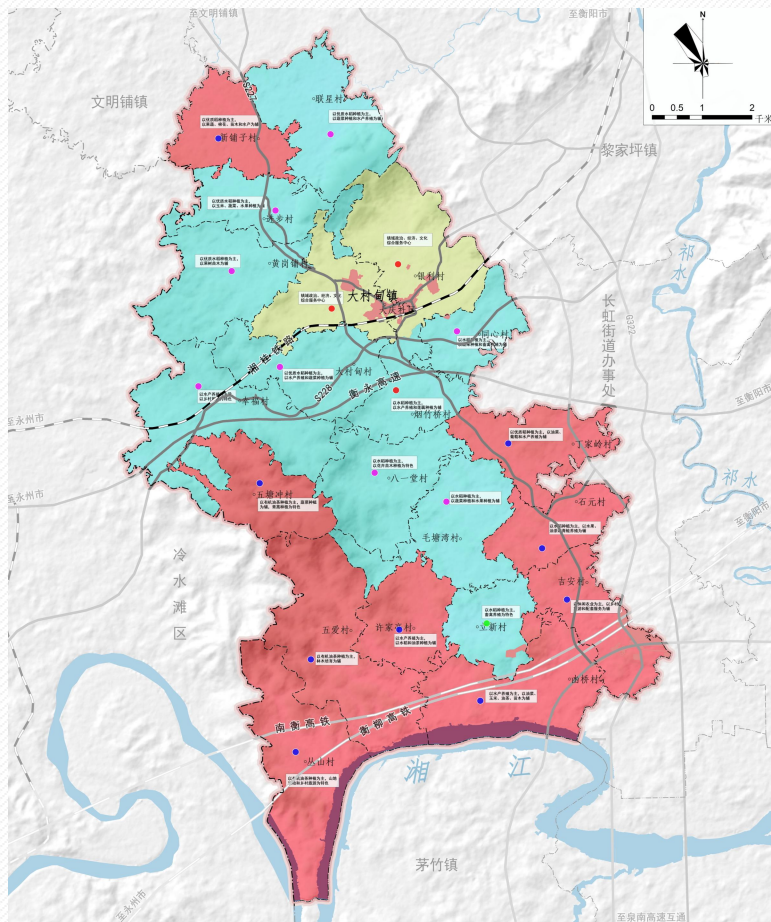


国土空间总体格局规划图



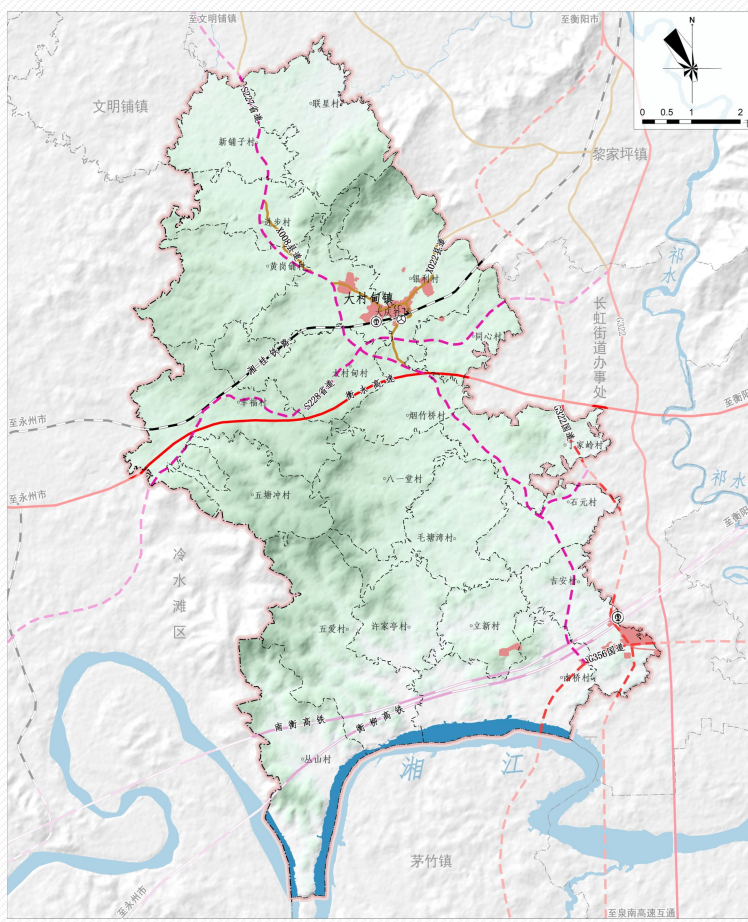
### 二、镇村体系与要素支撑——明晰镇村结构职能，强化交通设施要素，保障大村甸高效发展韧性

“3大层次，4项功能分明”



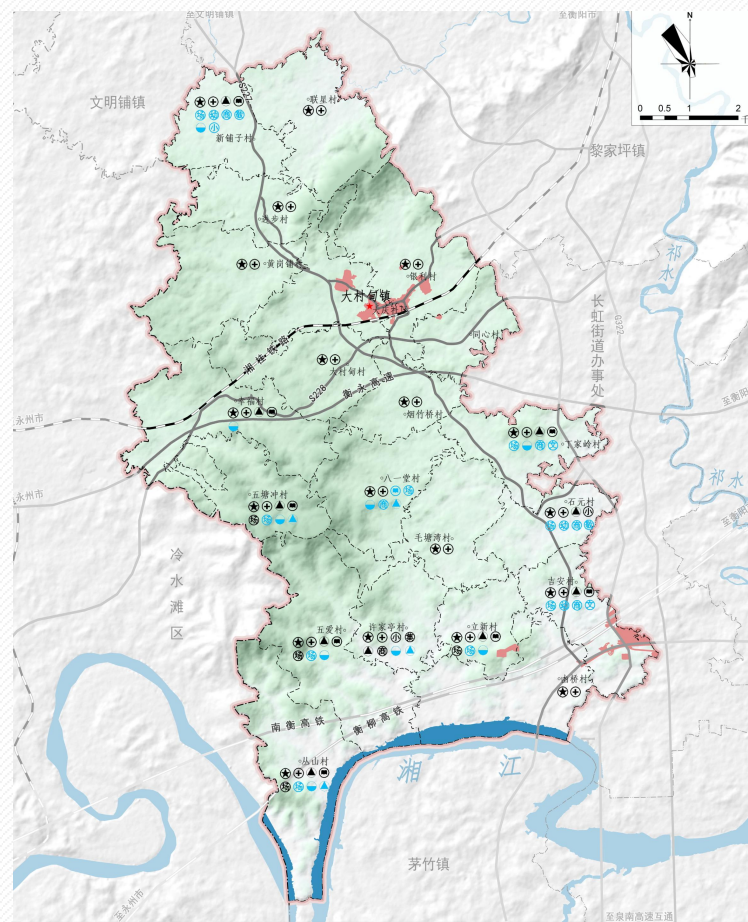
镇村体系规划图

“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

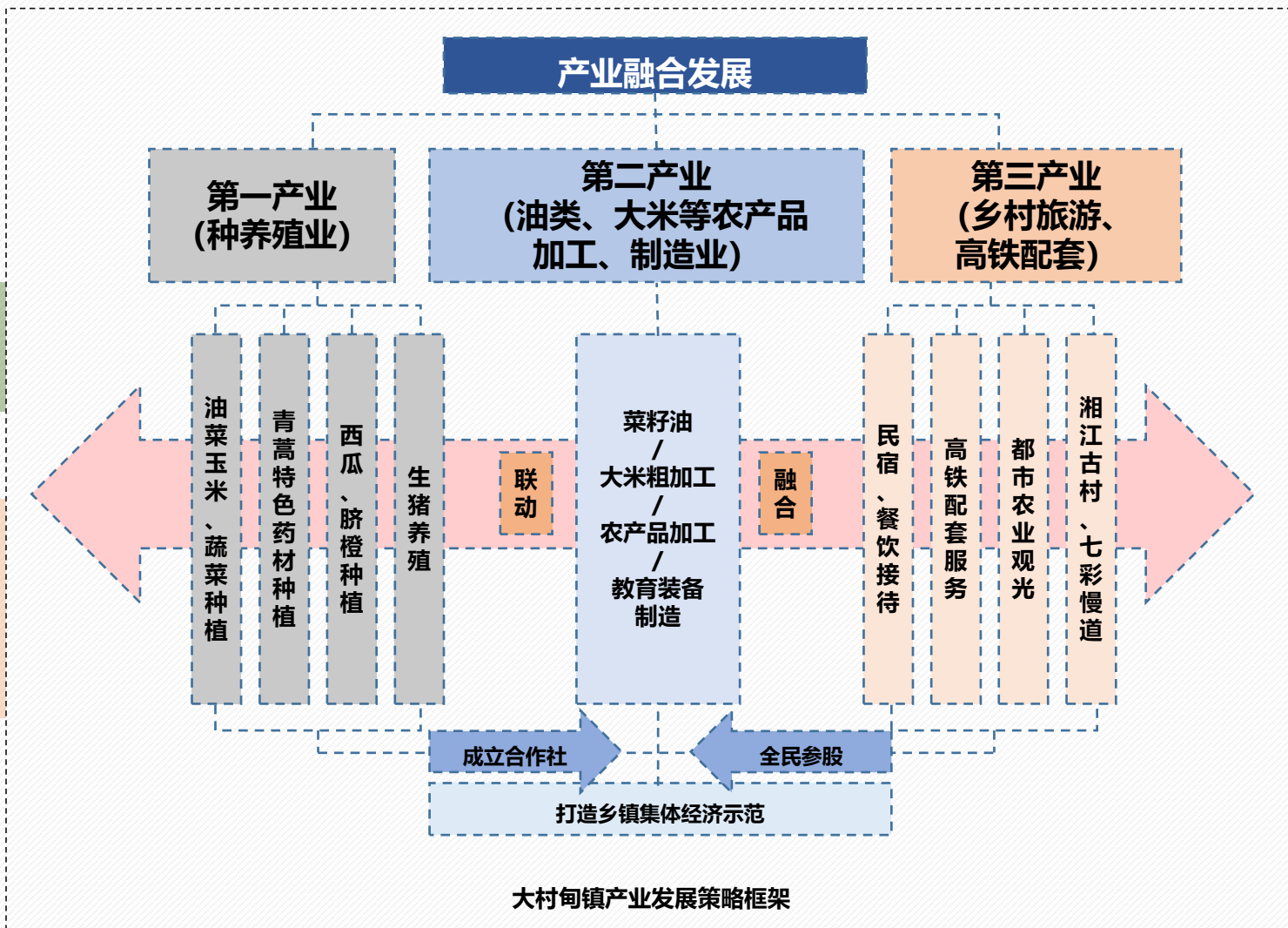
## 产业发展布局要点

### 空间结构

“两心两轴五区多点”

### 发展策略

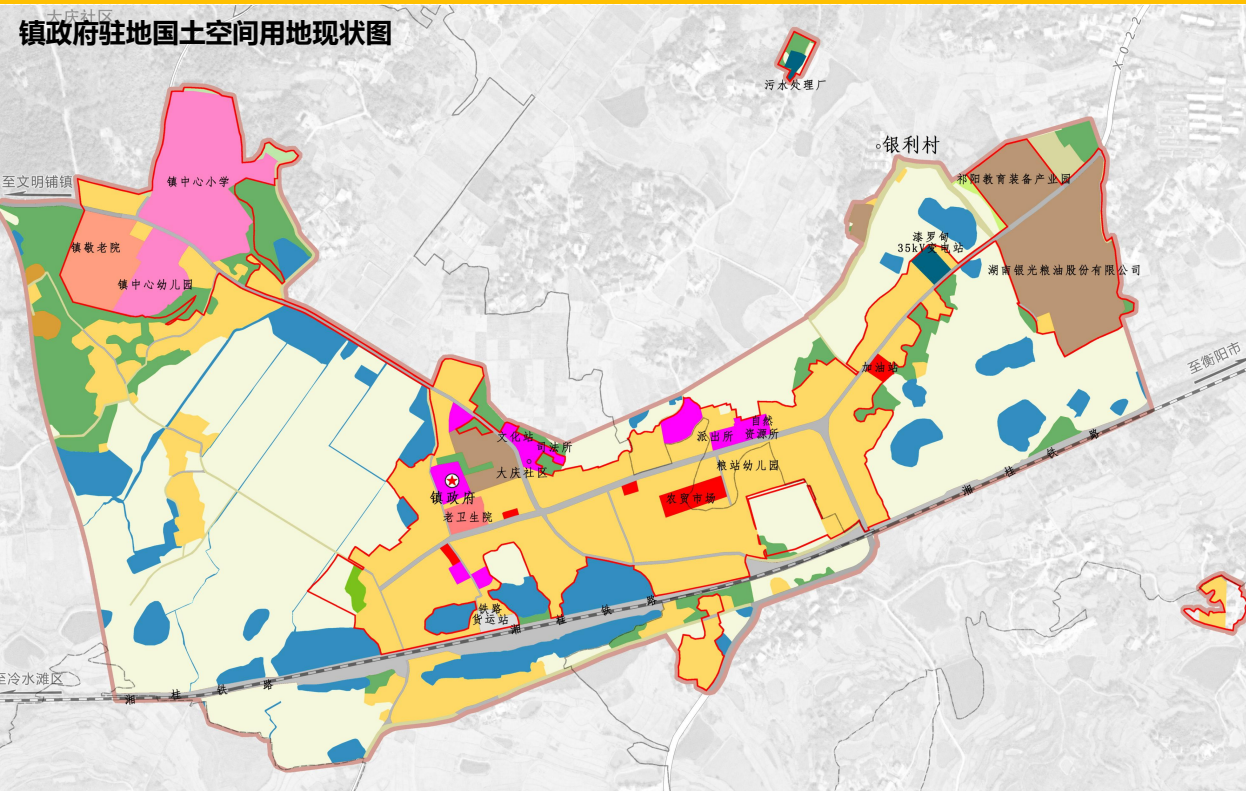
三产融合，农旅一体，联动发展，  
打造乡镇集体经济示范



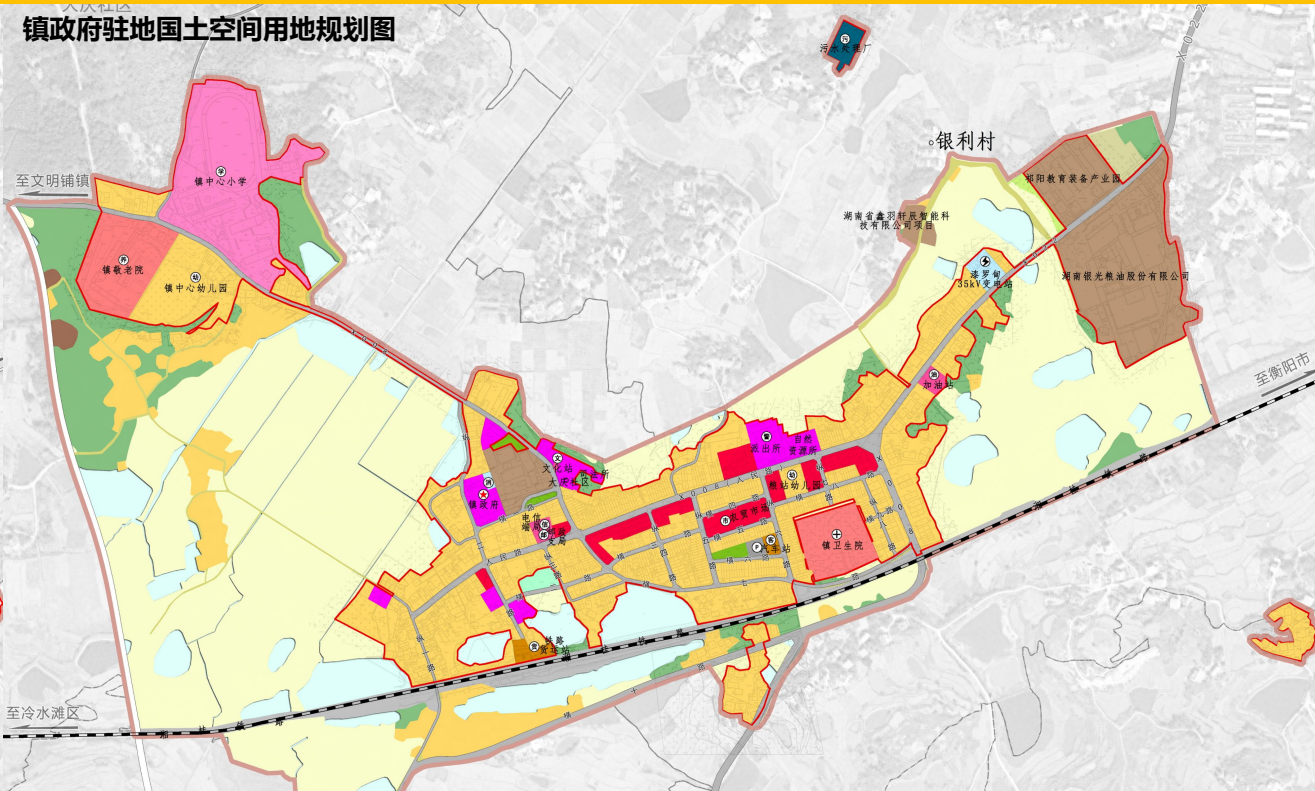


### 四、镇政府驻地规划布局——整用地、疏交通、植配套、落项目

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。



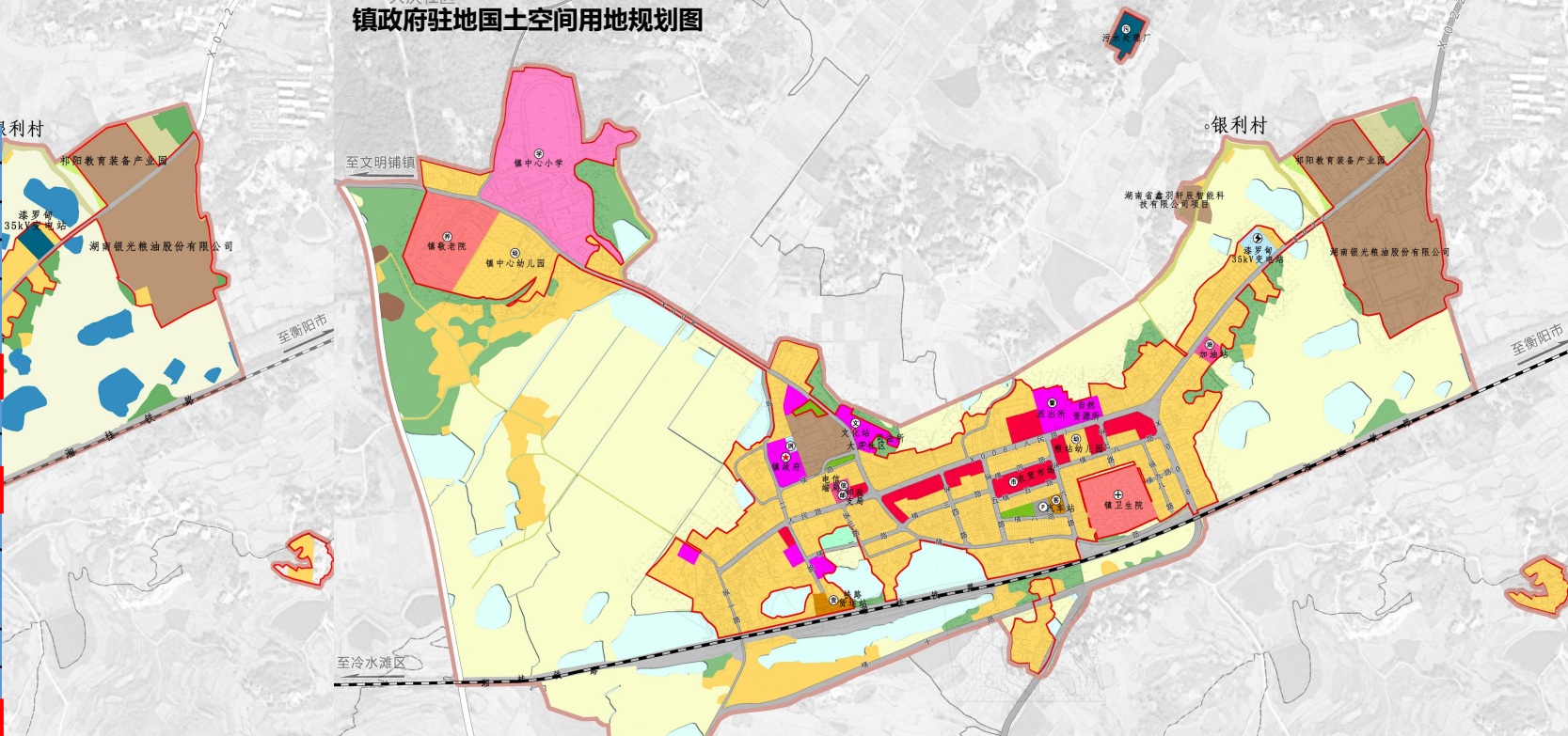
### 四、镇政府驻地规划布局——整用地、疏交通、植配套、落项目

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

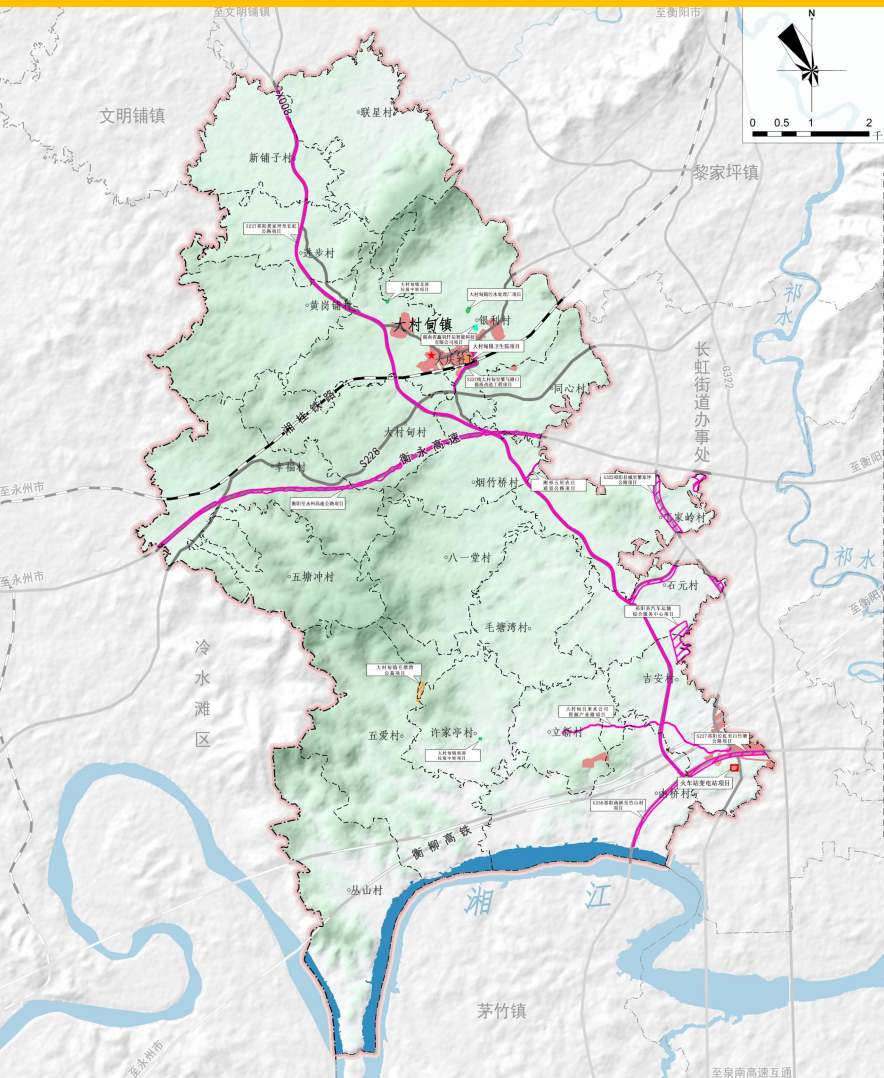
#### ■ 驻地风貌打造

- **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

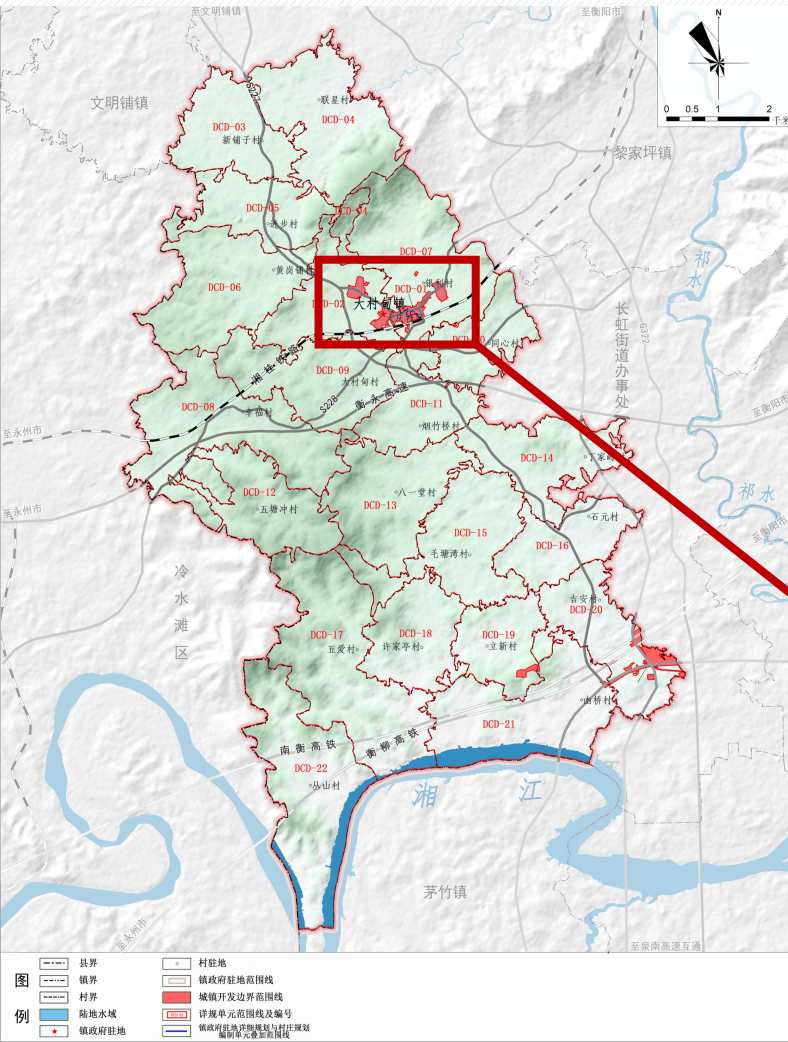
序号	项目类型	项目名称	建设性质
1	交通类	S227长虹至白竹塘公路	新建
2	交通类	G322祁阳市城区至黎家坪公路项目	改扩建
3	交通类	G356祁阳函桥至竹山村项目	新建
4	交通类	S227龚家坪至长虹公路	新建
5	交通类	S227线大村甸至黎马路口提质改造工程项目	扩建
6	交通类	老屋冲河坝灌区建设与节水配套改造工程	新建
7	交通类	祁阳市新塘五星农庄通景路	新建
8	水利类	老屋冲泵站提质改造工程	改建
9	电力类	祁阳市双塘农林互补光伏项目	新建
10	环保类	祁阳市大华山景区开发项目	新建
11	环保类	三冲生态休闲旅游度假区建设项目	新建
12	民生类	黎家坪敬老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

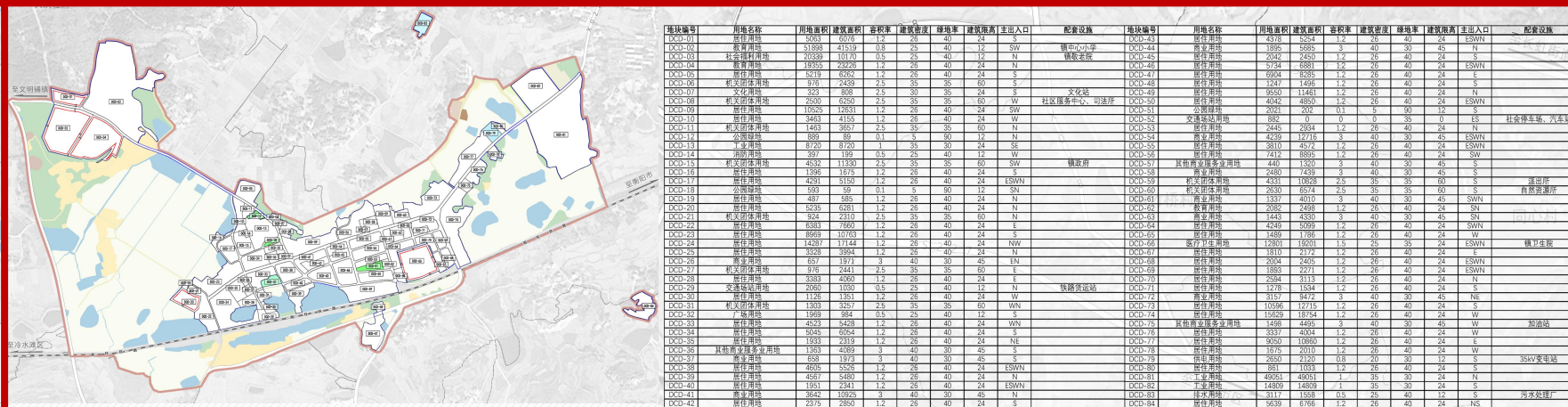
### 六、详规编制需求引导——镇域划定详规单元，镇政府驻地逐个地块指标控制、引导性要求及土地兼容性控制规定。



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