

# 株洲市荷塘区仙庾镇国土空间规划 ( 2021-2035年 ) 草案公示



# 前言

贯彻落实省委、省政府关于建立国土空间规划体系部署要求，加快推进乡镇高质量发展、高品质生活和高水平治理，以《湖南省乡镇国土空间规划编制指南（修订版）》《株洲市国土空间总体规划（2021-2035年）》为依据，特编制《株洲市荷塘区仙庾镇国土空间规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对仙庾镇域范围内国土空间保护开发做出的总体安排和综合部署，是指导镇域城乡各类开发建设活动、开展国土空间资源保护利用与修复、制定空间发展政策和实施国土空间规划管理的空间蓝图，是城镇开发边界外村庄规划的依据。

为广泛听取各方意见，凝聚公众智慧，现公开征求社会各界意见和建议。

公示时间为：2024年2月2日至2024年3月2日，共30日

联系地址：荷塘区自然资源局空间规划股

联系电话：0731-28685149

意见报送邮箱：757712665@qq.com



# 目录

## 一、规划概述

- 1、指导思想
- 2、规划原则
- 3、规划范围和期限

## 二、目标定位

- 1、发展定位
- 2、发展目标
- 3、规划策略

## 三、国土空间总体格局

- 1、总体格局
- 2、三区三线
- 3、规划分区划定

## 四、全域统筹

- 1、国土空间格局优化
- 2、耕地保护
- 3、自然保护
- 4、历史文化保护
- 5、产业发展空间
- 6、镇村体系
- 7、建设用地规划与布局

## 五、系统支撑

- 1、旅游规划
- 2、综合交通规划
- 3、基础设施
- 4、公共服务设施
- 5、公共安全设施
- 6、国土空间整治修复

## 六、实施保障

- 1、风貌设计指引
- 2、规划管控与传导
- 3、近期建设计划
- 4、规划组织实施





# 一、规划概述

1、指导思想

2、规划原则

3、规划范围和期限



# 1

## 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平生态文明思想和治理能力现代化的重要论述，全面贯彻党的十九大、二十大系列全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，大力践行创新、协调、绿色、开放、共享的发展新理念。为落实习近平总书记考察湖南提出的“三个高地”战略定位、“四新”使命任务、“五项”重点任务提供有力的国土空间保障，统一思想行动，强化责任担当。坚持以人民为中心，坚持人与自然和谐共生。规划以融入“长株潭都市圈”为契机，按高质量发展要求，着力提升城市发展质量，优化国土空间格局，改善人居环境质量和城乡风貌品质。

坚定不移建设现代化产业体系

坚定不移促进经济高质量增长

坚定不移实施好乡村振兴战略

坚定不移持续保障和改善民生



# 2

## 规划原则

坚持山水林田湖草生命共同体理念和城乡融合发展理念，尊重自然规律和城乡经济社会发展规律，优化国土空间结构和总体布局，统领县域空间保护、开发、利用、修复、治理等活动，提升国土空间开发保护质量和效率。

### 全域统筹 严守底线

### 以人为本 绿色发展

坚持生态为民、生态利民，科学布局生产、生活、生态空间，加快形成绿色生产方式和生活方式，促进绿色发展。将广大人民对美好生活的向往作为规划的出发点和着力点，解决不平衡不充分的问题，保障基本民生需求，提升人居环境质量，改善人民生活品质，实现人与自然和谐共生、社会经济发展与生态环境保护互促并进。

坚持“多规合一”，统筹各类空间性规划，形成一本规划、一张蓝图，强化国土空间规划对各类规划的指导约束作用。严格执行规划，抓好落实，久久为功，确保一张蓝图干到底。坚持一切从实际出发，逐步完善国土空间规划政策和管控体系，建立协同治理的规划实施机制，实现共建、共治、共享。

### 多规合一 协同实施



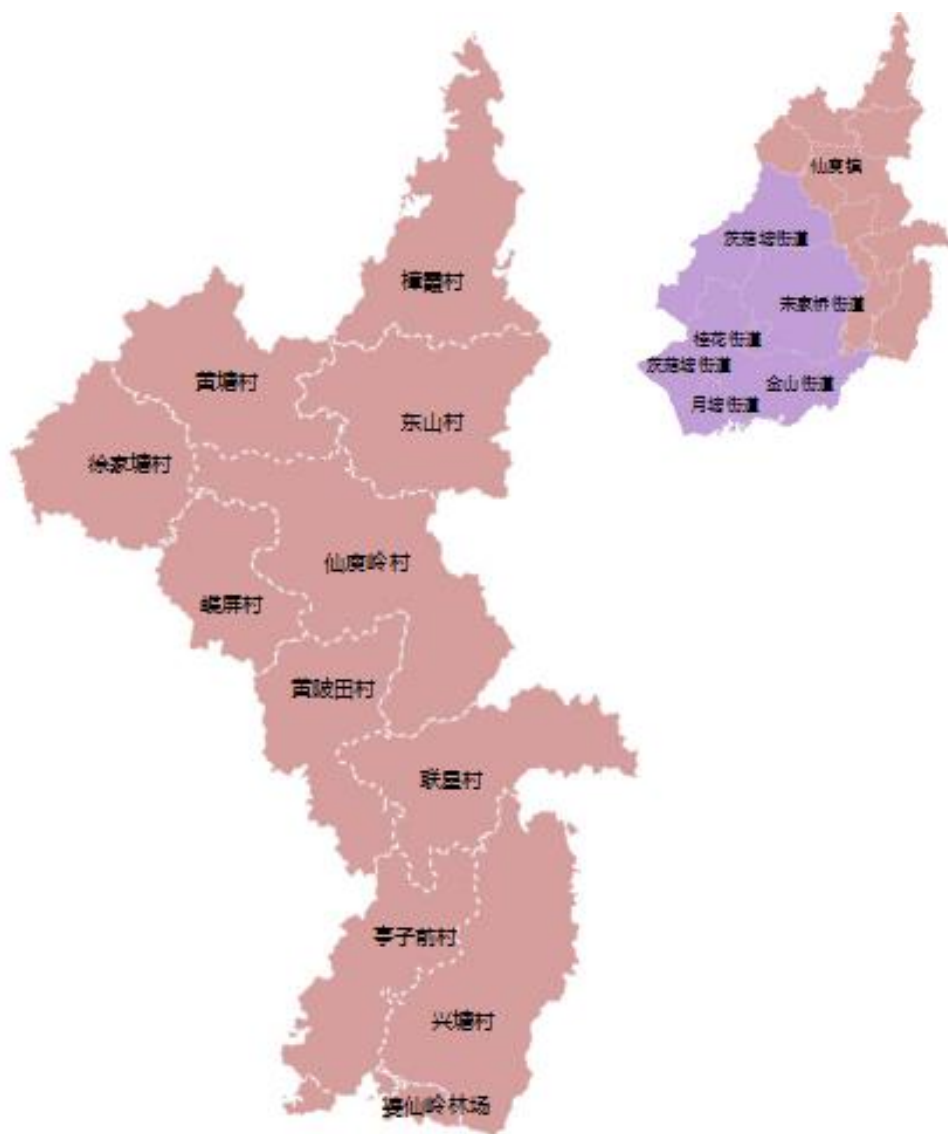
## 规划范围和期限

### □ 规划范围

本次规划范围为仙庾镇行政区域范围，辖10个行政村和1个林场，分别为樟霞村、黄塘村、东山村、徐家塘村、仙庾岭村、蝶屏村、黄陂田村、联星村、亭子前村、兴塘村和婆仙岭林场，全镇域面积63.61平方公里。

### □ 规划期限

本轮规划以2020年为规划基期年，规划期限为2021年—2035年；其中近期规划为2021年—2025年，远期规划至2035年。



## 二、目标定位

1、发展定位

2、发展目标

3、规划策略





结合株洲市国土空间总体规划、株洲市“十四五”规划以及自身的特色和基础，提出仙庾镇的总体定位为：

## 以生态休闲服务和农耕文化体验为主的 旅游发展型乡镇





# 2

## 发展目标

### 现代农业

打造长株潭区域和株洲市郊现代农业产业园示范区、农村综合性改革试点先行区。



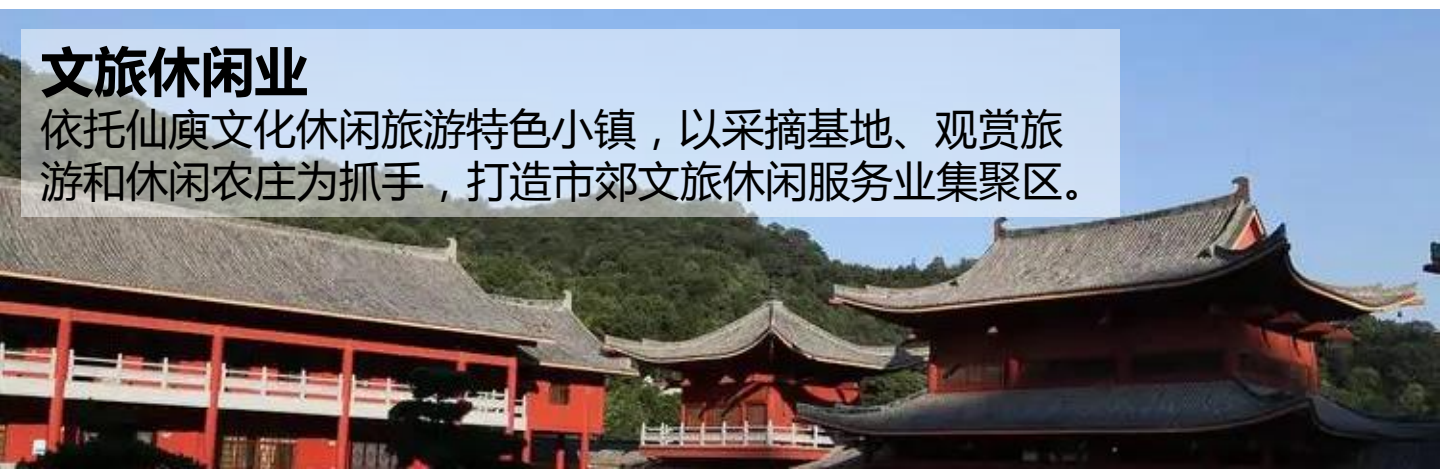
### 建材业

建设以中材株洲水泥公司为核心的建材业产业聚集区。



### 文旅休闲业

依托仙庾文化休闲旅游特色小镇，以采摘基地、观赏旅游和休闲农庄为抓手，打造市郊文旅休闲服务业集聚区。





## （1）进一步明确规划战略定位

以落实省市发展要求，积极对接株洲市国土空间总体规划（2021-2035年），进一步明确仙庾镇区域资源优势和株洲市域重点镇优势。

## （2）以“三区三线”为平台，构建全域国土空间多元结构

以生态空间、农业空间及城镇空间三大空间划分为基础，重点研究镇域功能划分、镇村体系、产业结构、产业平台布局等内容。

## （3）积极对接指标分配，深度推进全域土地综合整治与生态修复工程

一方面争取产业发展需要的增量空间，另一方面对接市级永久基本农田储备区划定方案，夯实国土空间规划耕地优化工作基础。

## （4）发挥资源禀赋优势，打造农文旅产业融合发展

充分利用现有产业基础，发挥休闲旅游产业优势，以自然资源为基底，以乡村振兴为抓手，积极推动现代生态农业和乡村休闲旅游的深度融合，串联各类特色资源，形成仙庾镇独特的农文旅产业融合发展之路。



## 三、国土空间总体格局

1、总体格局

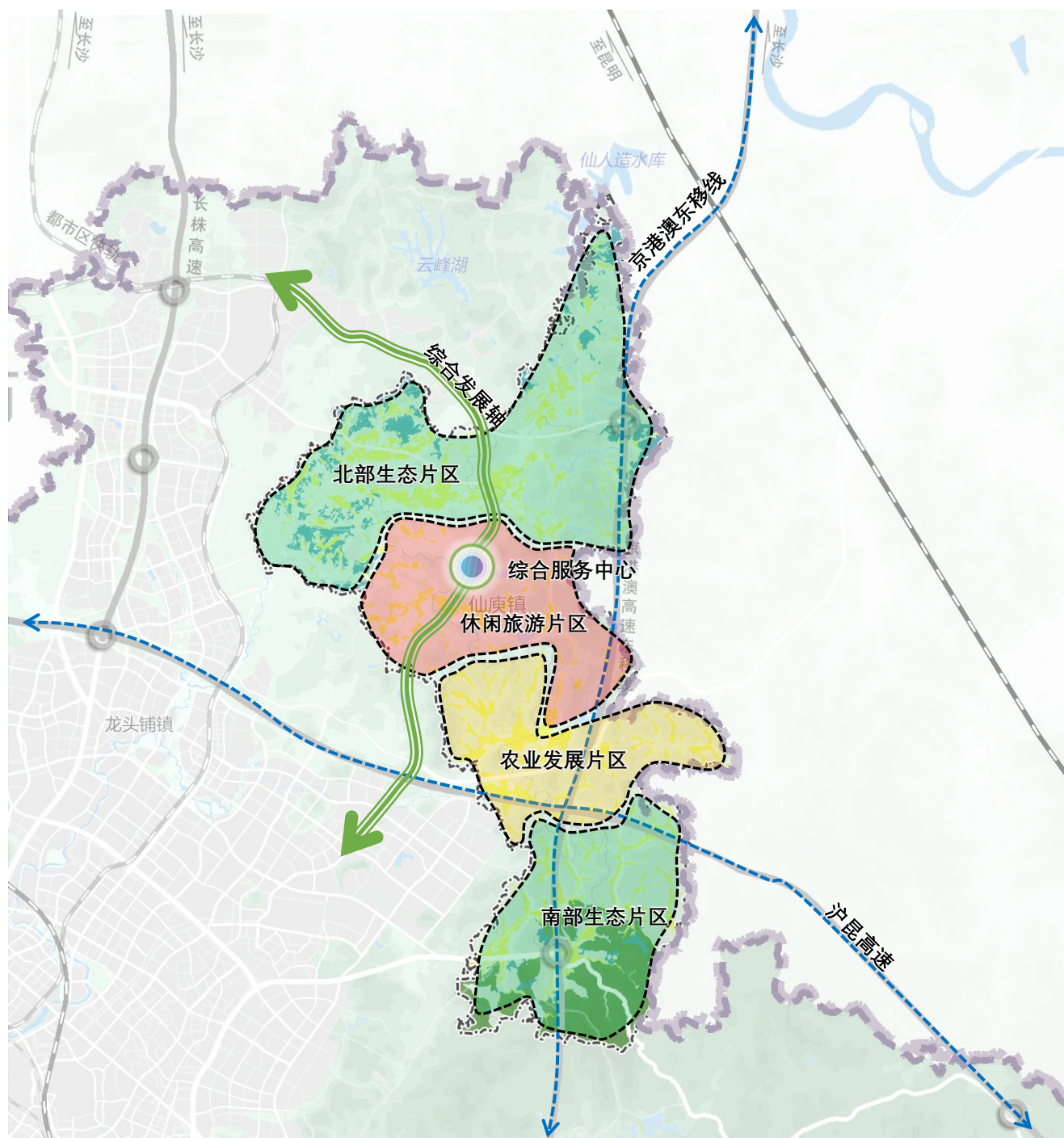
2、三区三线

3、规划分区



# 总体格局

依据现状资源分布和上位规划约束性条件，规划构建**“一心一轴、两廊四区”**的总体格局。





### □ 严格保护永久基本农田

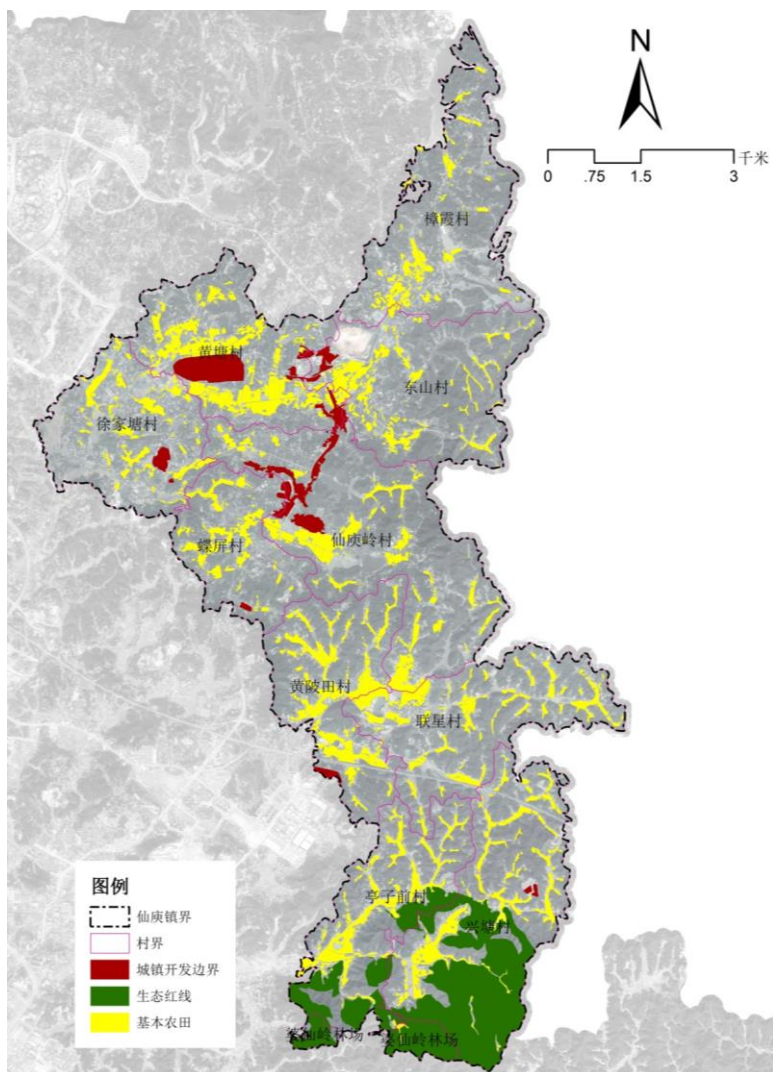
贯彻国家粮食安全战略，落实永久基本农田保护任务，将永久基本农田控制线划定在长期稳定利用耕地上，对永久基本农田实施特殊保护，坚决遏制耕地“非农化”，防止“非粮化”。优先划定耕地与永久基本农田保护红线。规划划定仙庾镇永久基本农田面积**797.26公顷**。

### □ 优化调整生态保护红线

结合生态功能重要区域及生态敏感脆弱区域分布，整合优化自然保护地，划定生态保护红线，维护生态安全格局。科学划定生态保护红线。规划划定仙庾镇生态保护红线面积**485.17公顷**。

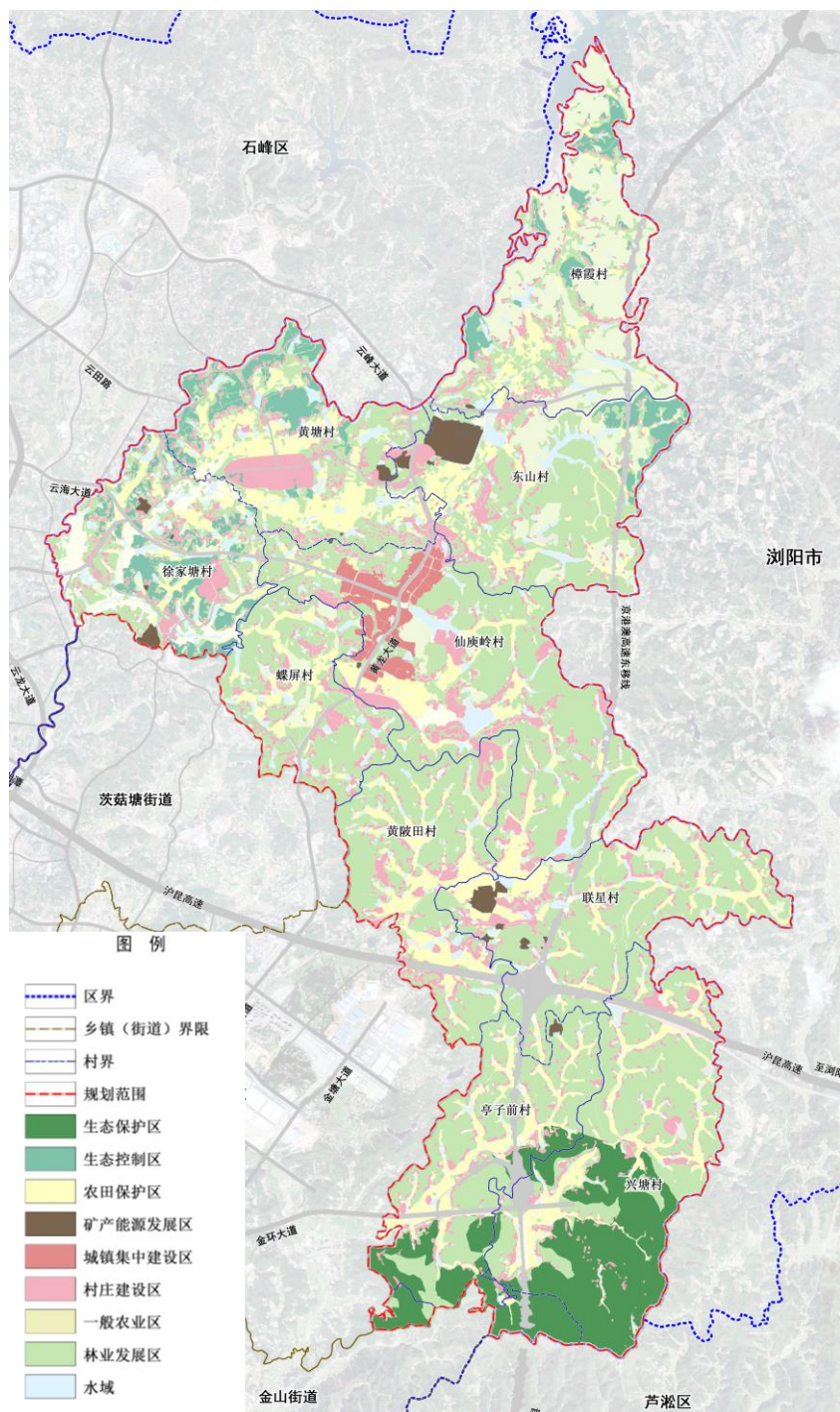
### □ 合理划定城镇开发边界

坚持底线思维、节约集约，遵循严控增量、盘活存量，优化结构、提升质量的要求，合理划定城镇开发边界，促进空间结构和功能布局优化，推动高质量发展。合理划定城镇开发边界。落实城镇开发边界**130.44公顷**。





对6类二级规划分区分类实施用途管制，制定鼓励、允许、限制、禁止准入以及依法依规退出功能。对于农田保护、生态保护、历史文化保护、公益性设施等用地用海的功能进行强制性管制,分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、村庄建设区、一般农业区、林业发展区、矿产能源发展区。



## 四、全域统筹

1、国土空间格局优化

2、耕地保护

3、自然资源保护与利用

4、历史文化保护

5、产业发展空间

6、镇村体系

7、建设用地规划与布局





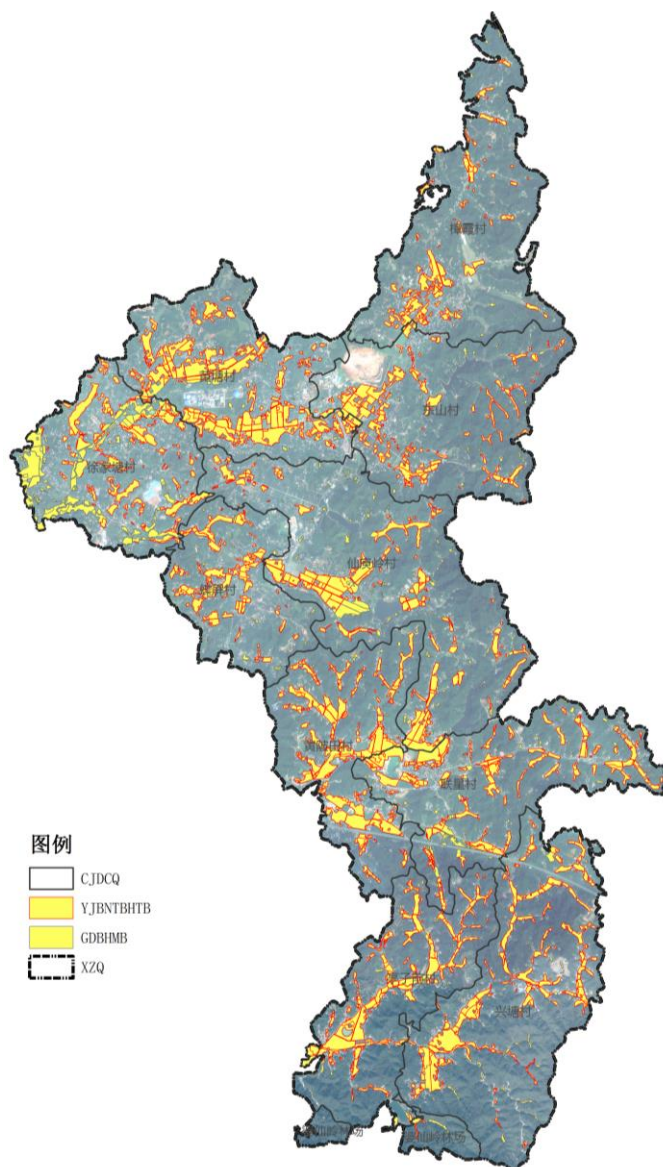
[illegible]



## ■ 本次规划保留耕地面积958.35公顷

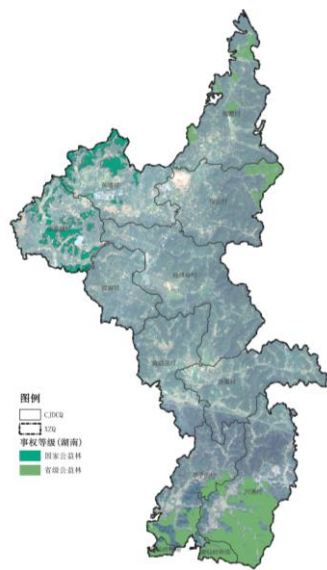
严格落实上位规划耕地保护目标不低于920.07公顷，永久基本农田保护面积不低于797.26公顷的耕地保护目标。

落实耕地后备资源开发时序，有计划开展耕地恢复，坚持“以补定占”，实现区域内耕地总量动态平衡。



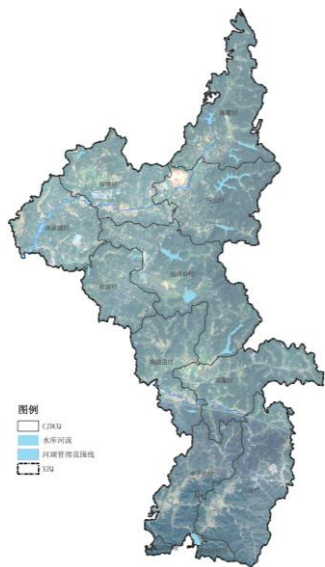
## ■ 林地资源保护

全镇划定生态保护红线485.17公顷，占镇域面积的7.63%，主要分布在镇域南部，涉及亭子前村、兴塘村和婆仙岭林场等重要生态区域。



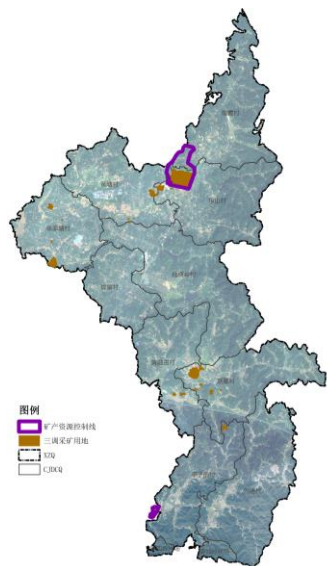
## ■ 水资源保护

严格水域岸线等生态空间管控，以原生态保护为主。保持河流的自然状态，禁止一切与河道保护无关的建设活动。



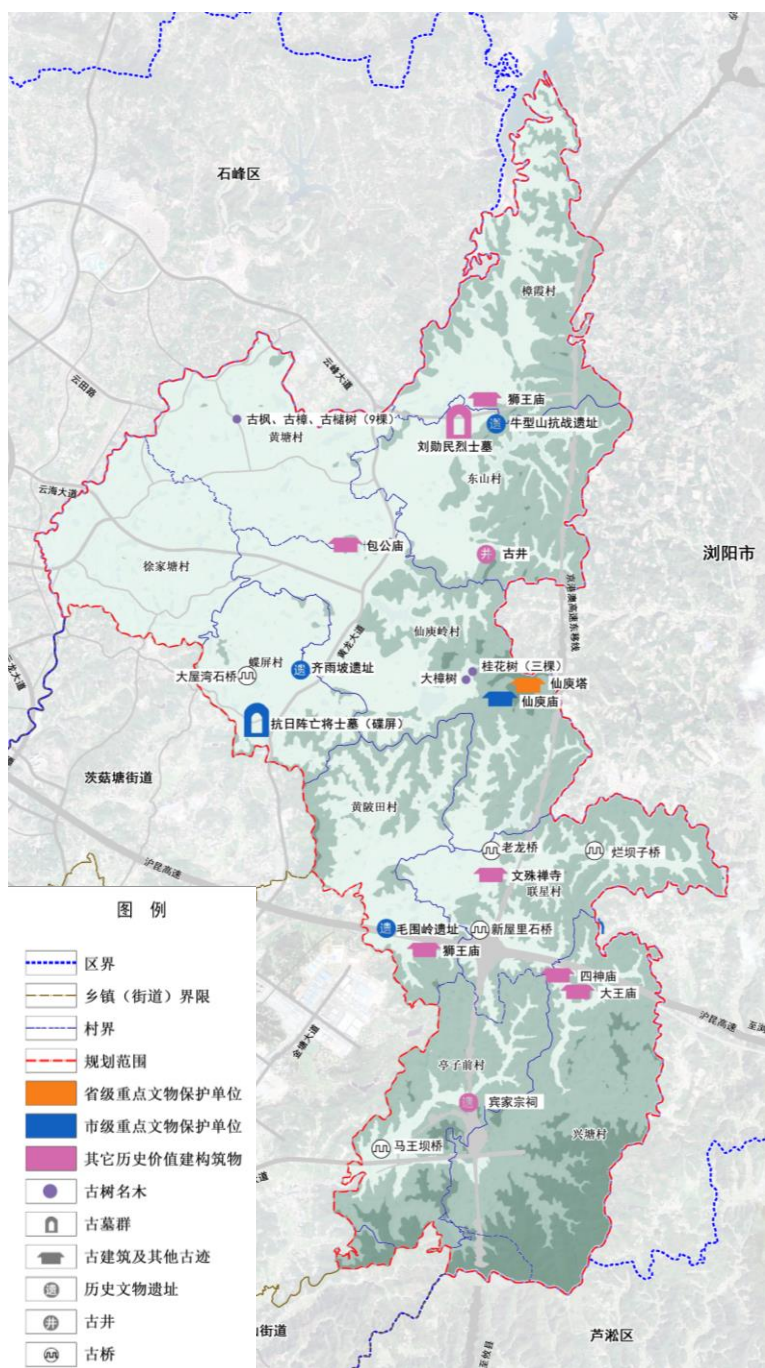
## ■ 矿产资源保护

坚持生态保护优先，统筹协调矿产资源开发利用与生态保护，促进矿产资源的综合利用水平提升。2035年，仙庾镇采矿用地75.74公顷，提高矿山“三率”水平。



# 4 历史文化保护

- 仙庾镇历史文化资源丰富，有省级文物点1处，市级文物点5处、区级文物点1处以及一般文物点12处，一级古树13棵。合理保护历史文化资源，是仙庾镇可持续发展的精神灵魂。
- 加强对这些历史文化资源的保护力度，禁止新的建设破坏这些历史文化资源。仙庾镇有众多的文物古迹及古树名木，均具有保护价值，同时可作为旅游资源开发利用。





# 产业发展空间

基于现状产业特征，规划构建“一心一轴六区”的产业发展格局。

- **一心：集镇综合服务中心**

主要发展综合服务业和商业，是整个仙庾镇的政治、经济、文化中心，也是仙庾镇的形象展示中心。

- **一轴：产业发展轴**

沿黄龙大道形成产业发展轴，加强仙庾与株洲市区、云龙、浏阳的联系，并纵向联系各个发展区。

- **六区：**

老镇综合服务区、滨湖生活服务区、特色农业种植及旅游发展区、高效农业区、立体林业区、生态度假区。

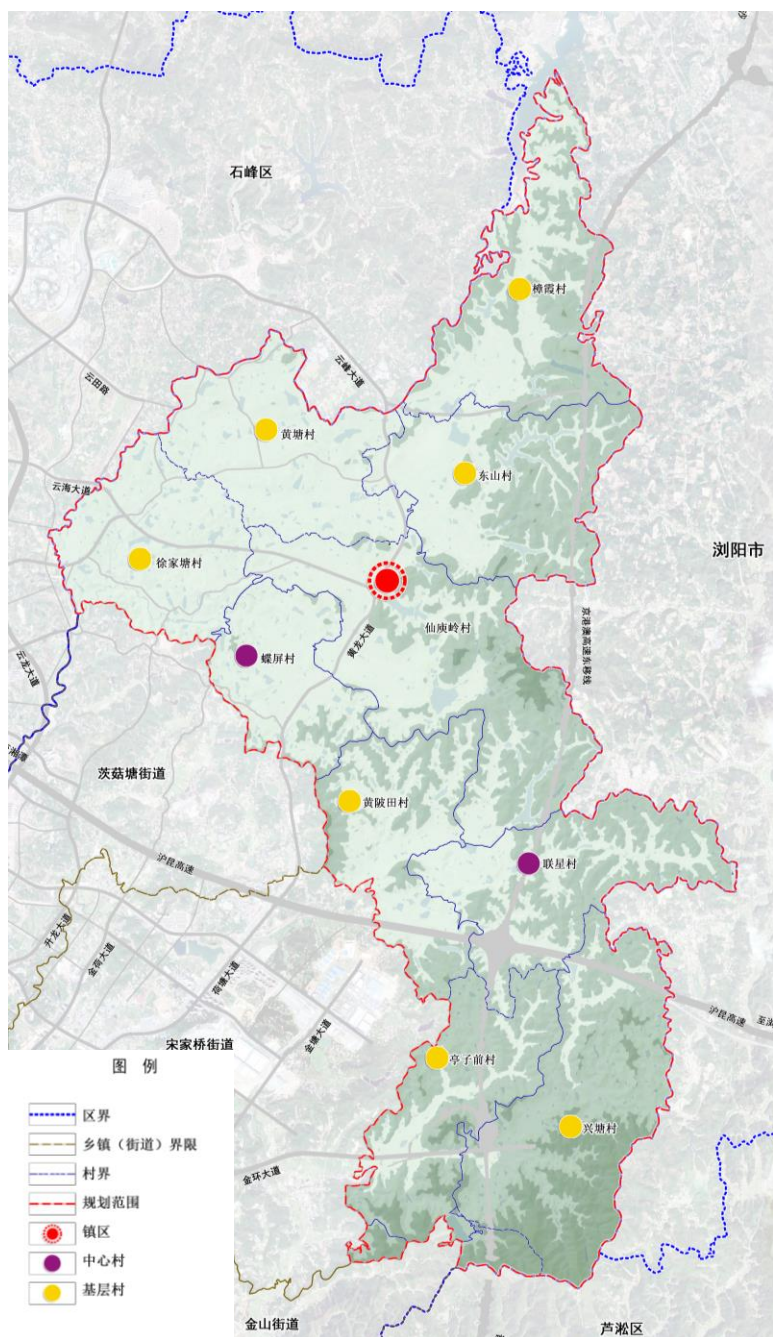


## 构建 “1+2+N” 的镇村等级结构

**1个镇区：**以现状集镇为依托，向周边发展，是全镇政治、经济、文化、信息交流活动中心，主要包括仙庾岭村；

**2个中心村：**与镇区及各基层村交通方便，公共服务设施相对完善，主要服务周边村庄，为蝶屏村、联星村2个村；

**N个基层村：**其余行政村,包括东山村、黄塘村、徐家塘村、黄陂田村、亭子前村、兴塘村和樟霞村7个村。

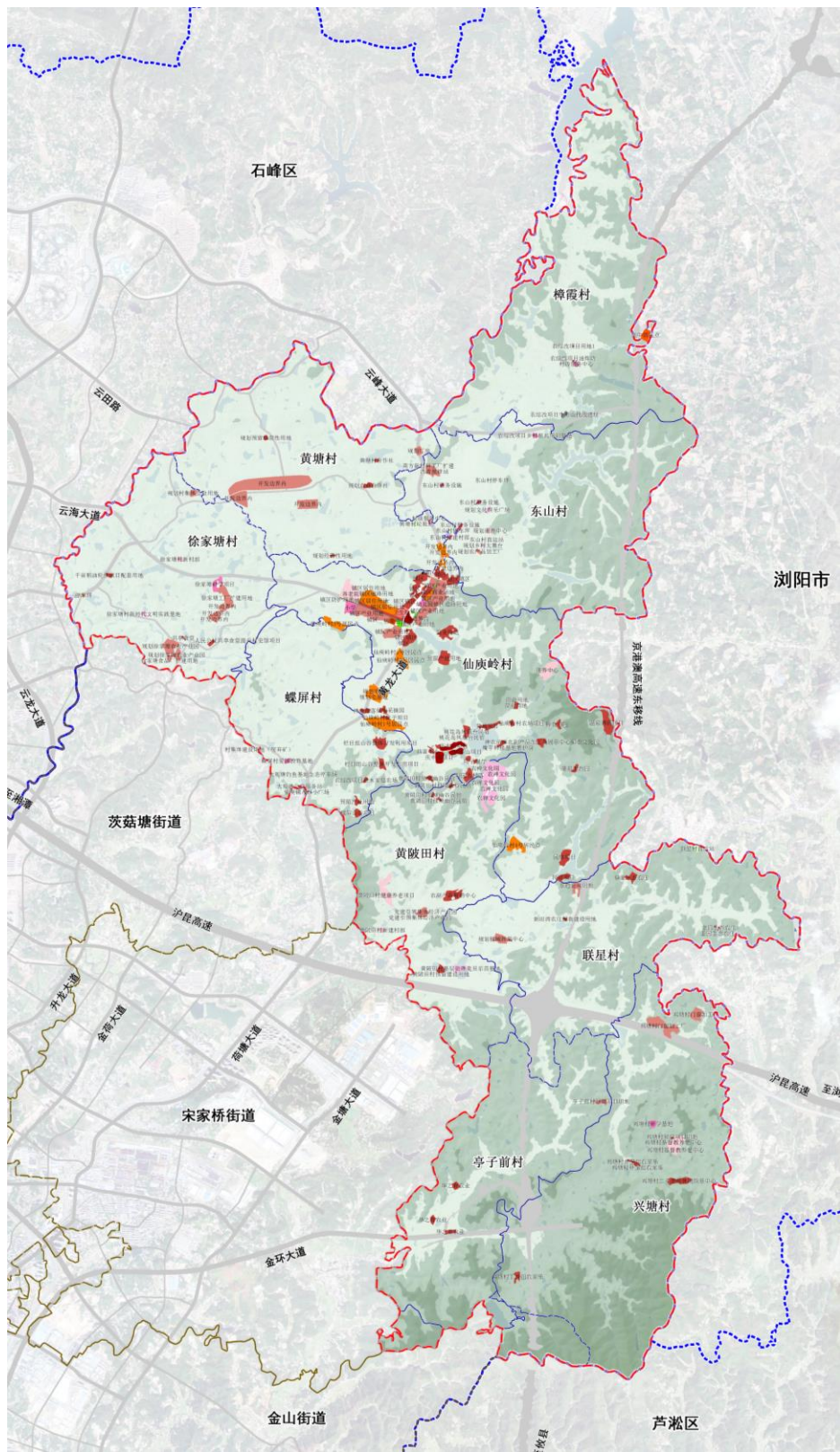




# 建设用地规划与布局

## 产业用地布局规划图

充分挖掘乡镇存量用地，对各类用地空间布局进行优化。





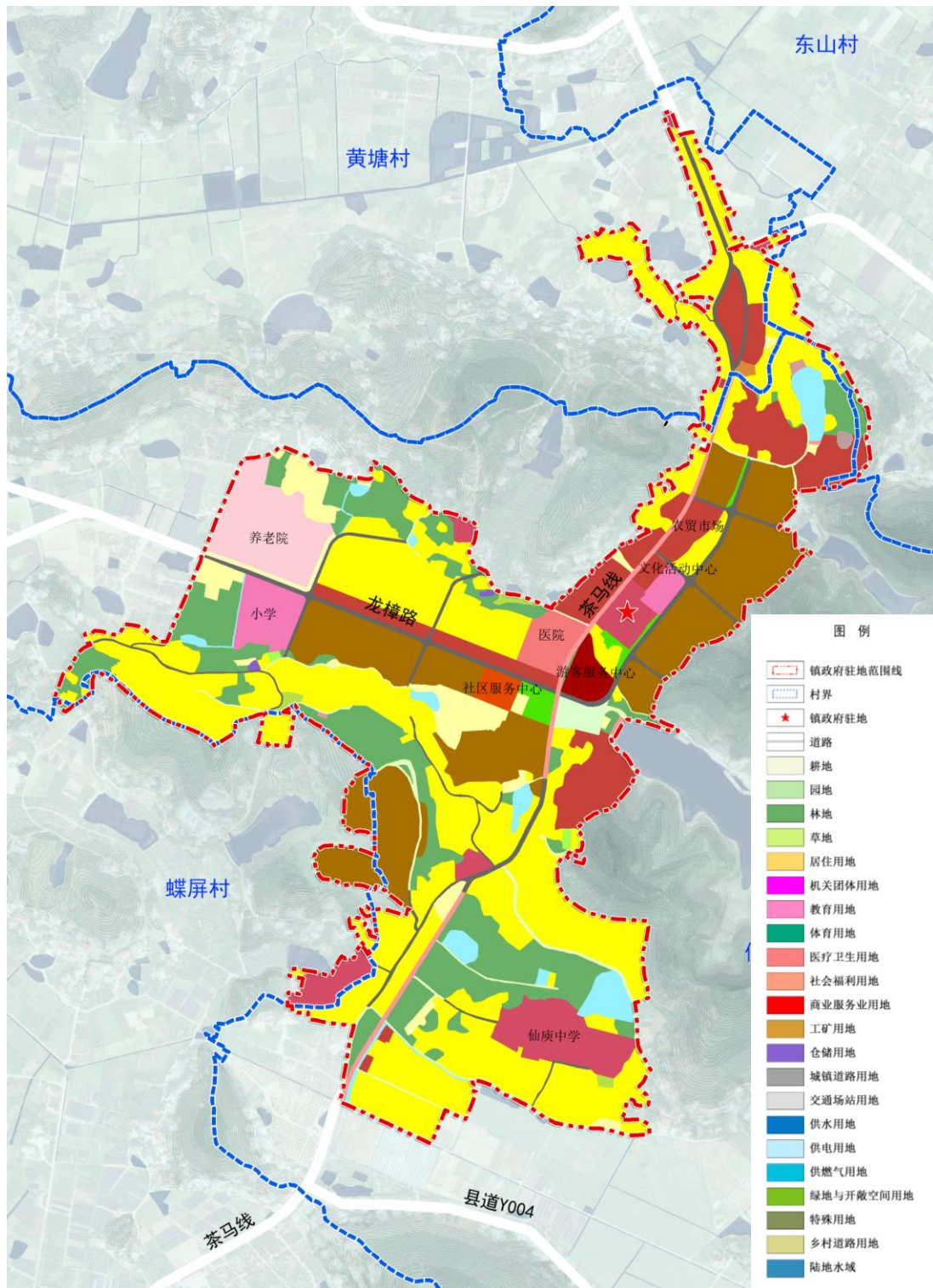
## 村民建房点布局规划图



# 建设用地规划与布局

## 镇政府驻地国土空间用地规划图

仙庾镇镇政府驻地范围包括黄塘村、东山村、蝶屏村和仙庾岭村部分区域，总面积1.47平方千米。其中城镇开发边界面积0.55平方千米。



## 五、系统支撑

- 1、旅游规划
- 2、综合交通规划
- 3、基础设施
- 4、公共服务设施
- 5、公共安全设施
- 6、国土空间整治修复





# 旅游规划

以婆仙岭省级森林公园、仙庾岭风景名胜区、文昌塔、仙庾古庙、仙女湖、千亩荷花为核心吸引，以乡村旅居为中心理念，将仙庾打造为集乡村康养旅居、林地生态休闲、湖湘文化体验、现代农业观光为一体的湖南最具魅力的文化休闲旅游特色小镇。



## 对外交通

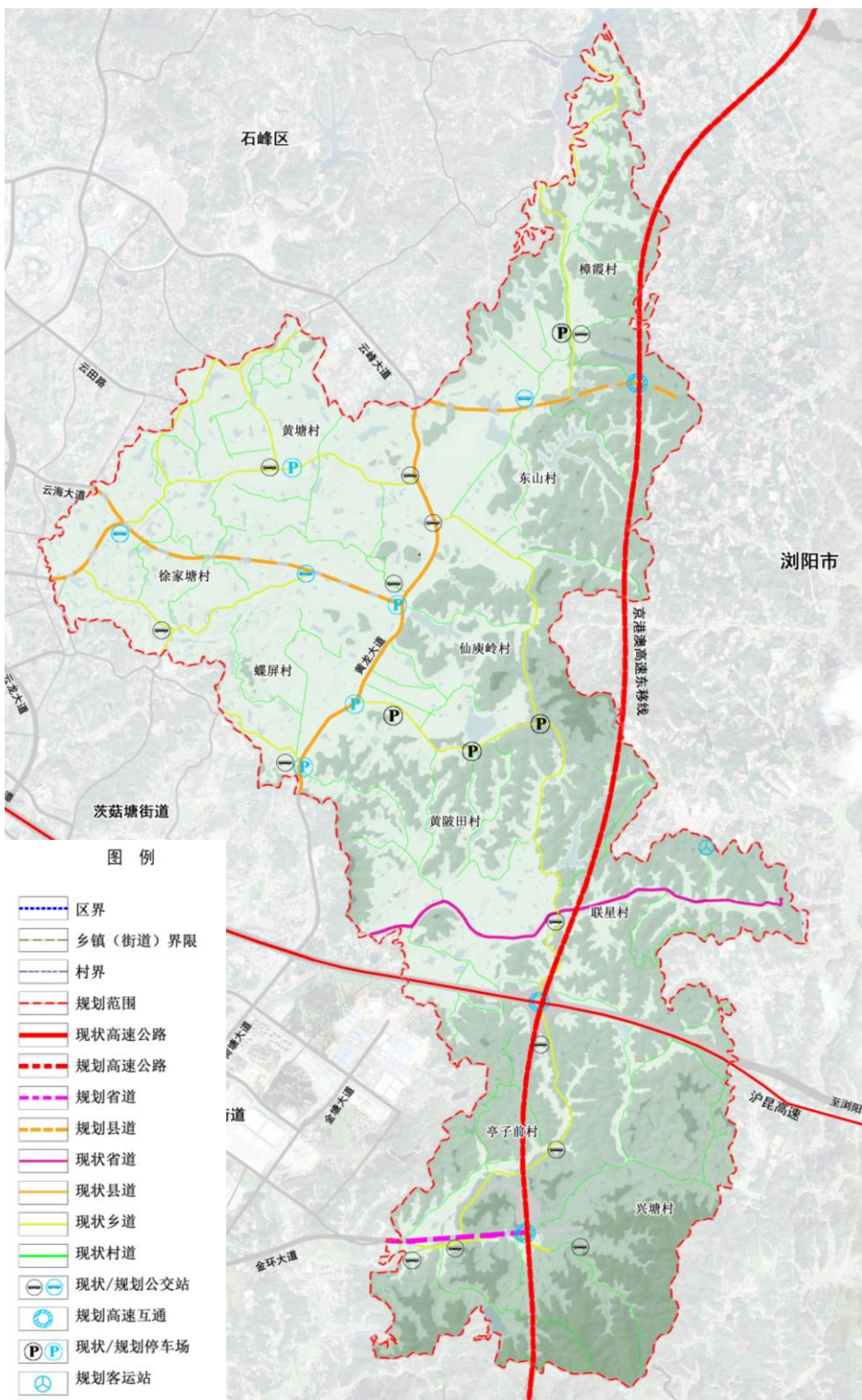
规划形成高速公路“一横一纵”的高速路网结构，保留现状沪昆高速、武深高速，规划新建京港澳东移线高速。加强高速公路和乡镇的互通衔接，设置东山、联星和兴塘三个互通口，强化镇村与相邻地区交通联系，进一步完善农村公路路网。规划形成主干道“一纵三横”主要包括横向云峰大道、省道S207、金环大道以及纵向黄龙大道。

## 内部交通

内部形成以003县道、017县道、东亭线、宋芷路形成的穿南北的主通道。以中材路、夏徐路、大观塘路为东西向次通道。

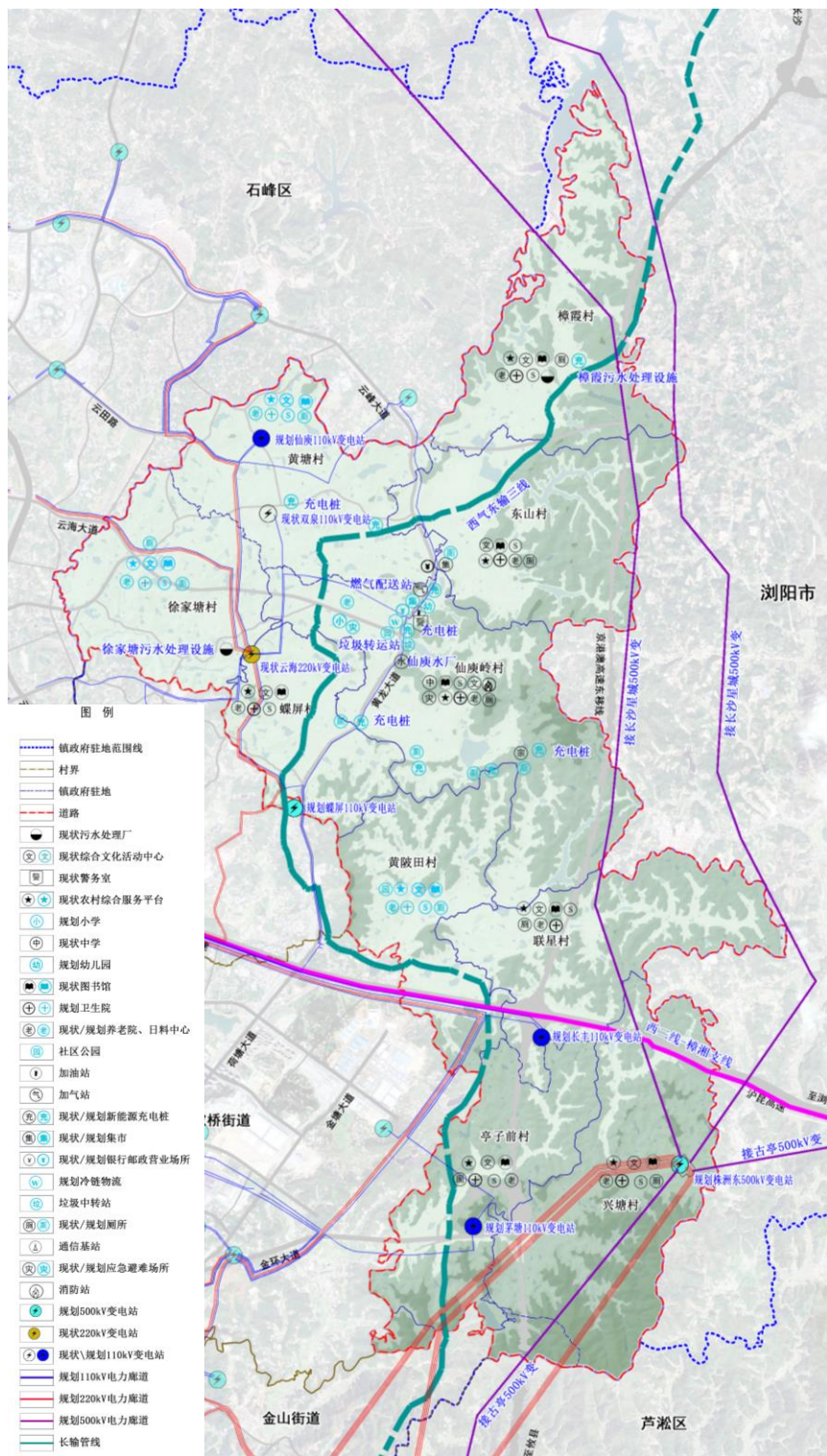
## 交通设施

为方便居民交通，规划范围内未设置公交首末站，保留现有道路公交站点12个，在规划道路增加4个公交站点。规划保留4个停车场，并增加充电桩设施，规划新建4个含充电桩设施的停车场。规划新建联星客运站。





- ◆ **给水设施**：自来水普及率达到**95%**，水源主要由黄龙大道主水管提供，接至现状仙庾镇给水厂。
- ◆ **排水设施**：生活污水处理率达**90%**以上；工矿企业污水处理率**100%**；保留徐家塘污水处理厂和樟霞污水处理设施，完善污水管网建设。
- ◆ **电力设施**：规划新建株洲东500kV变电站**1座**，新建云海220KV变电站**1座**和**1新建4座**110KV变电站，保留双泉110kV变电站。在中材水泥、耕食记、镇政府停车场等设置充电桩。
- ◆ **燃气设施**：天然气居民气化率达到**90%**，保留镇区燃气配送站。
- ◆ **环卫设施**：生活垃圾无害化处理率**100%**，生活垃圾回收利用率**40%**以上。保留仙庾垃圾转运站。保留现状建宁驿站，并在活动广场或游客集散场地规划新建公厕。
- ◆ **综合防灾**：**S207省道、东亭线、X003县道、017县道、中材路**作为主要应急救援通道；乡镇、集镇及农田防洪标准为**10年一遇**。

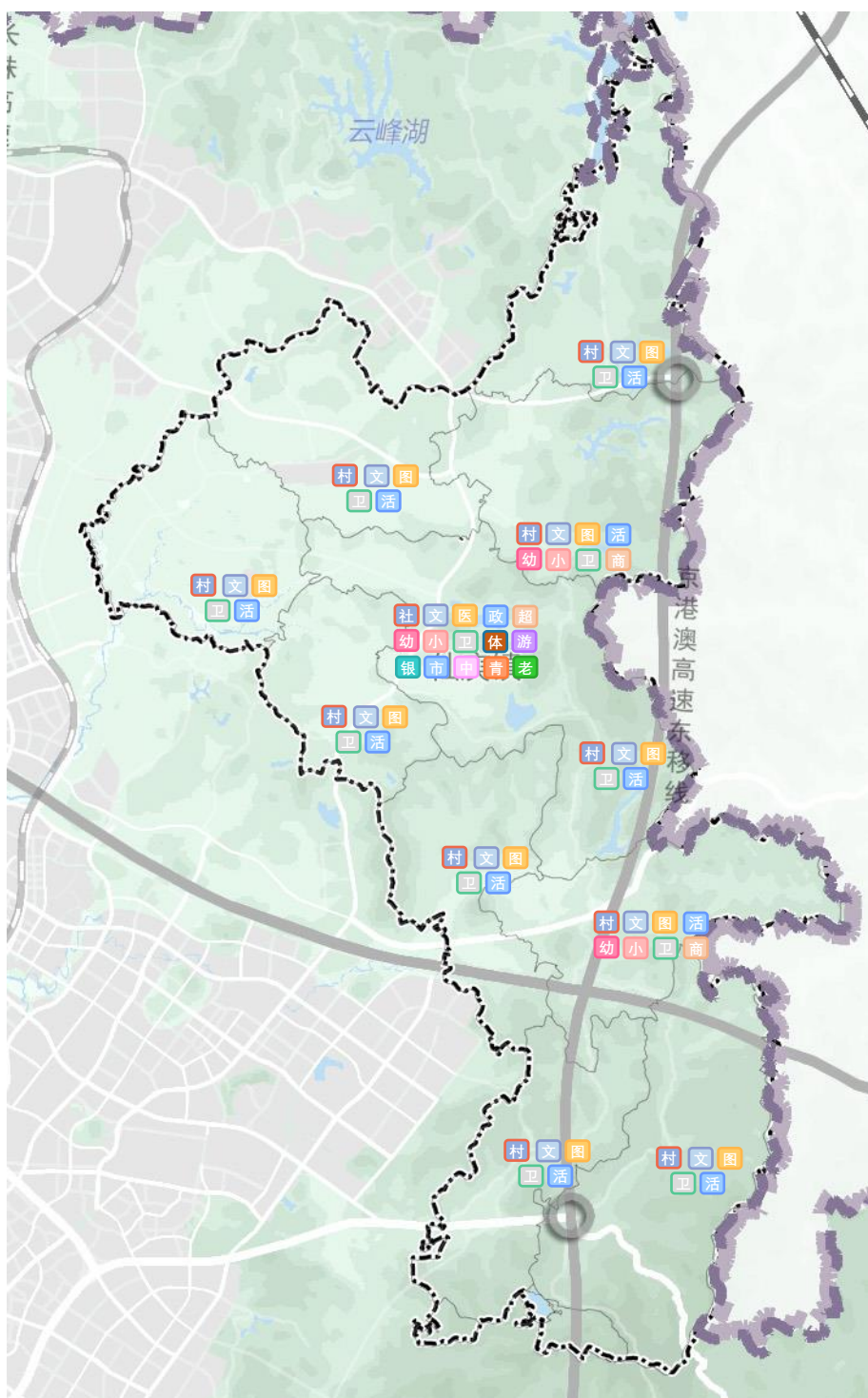


# 4 公共服务设施

规划至2035年，仙庾镇共布局规划九年一贯制学校4所，其中1所为现状仙庾中学（位于仙庾岭风景名胜区内），3所为新建；规划小学1所，为现状黄塘小学，规划幼儿园5处；

规划至2035年，规划保留仙庾镇镇政府与派出所，位于仙庾岭村黄龙大道东侧，规划5处社区服务中心；

规划保留现状卫生院，扩建敬老院，成为服务镇域的综合养老、休疗养于一体的疗养院。实现一村一卫生室建设，并逐步改善医疗条件、升级医疗设备。





## □ 防洪工程规划

防洪标准为 10 年一遇，内涝防治标准为 10 年一遇。规划采用工程性设施、河道疏浚及生物保护等综合性治理措施。

## □ 抗震工程规划

一般建筑物按地震基本烈度Ⅵ度设防，生命线工程和重要的建、构筑物按地震基本烈度Ⅶ度设防。

## □ 消防工程规划

消防车能在5分钟内到达责任区边缘，消防站服务面积以4-7km<sup>2</sup>，规划依托云峰湖消防站和荷塘区消防站实现镇区消防服务。

## □ 综合防灾规划

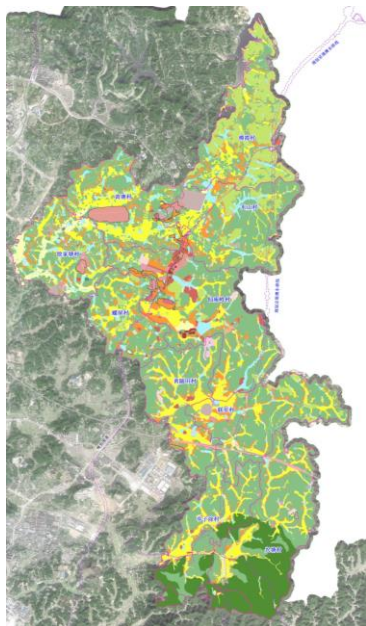
X002、X017、S221与规划国道作为一级疏散通道，乡道作为二级疏散通道；依托镇政府作为防灾指挥中心。



# 国土空间整治修复

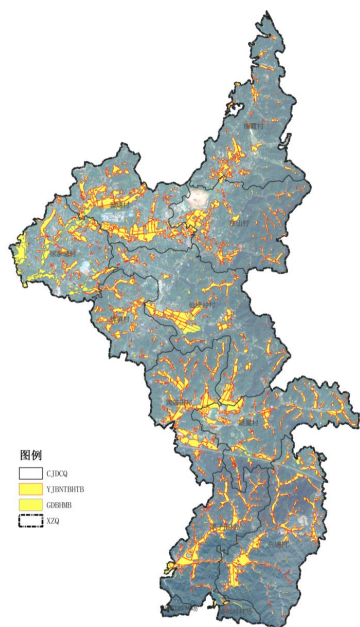
## 农用地整理

对现有农田进行整治，确保耕地保有量不减少、提高耕地质量、改善农田生态环境条件。



## 生态修复

重点针对镇域内的河流水系、山体、山林、矿山和地质灾害点等进行生态保护修复。



## 建设用地整理

通过整理腾退的建设用地，在保障农民安置、农村基础设施建设、公益事业等用地前提下，重点用于农村一二三产业融合发展，或用作农村集体经营性建设用地安排。





## 六、实施保障

- 1、风貌设计指引
- 2、规划管控与传导
- 3、近期建设计划
- 4、规划组织实施



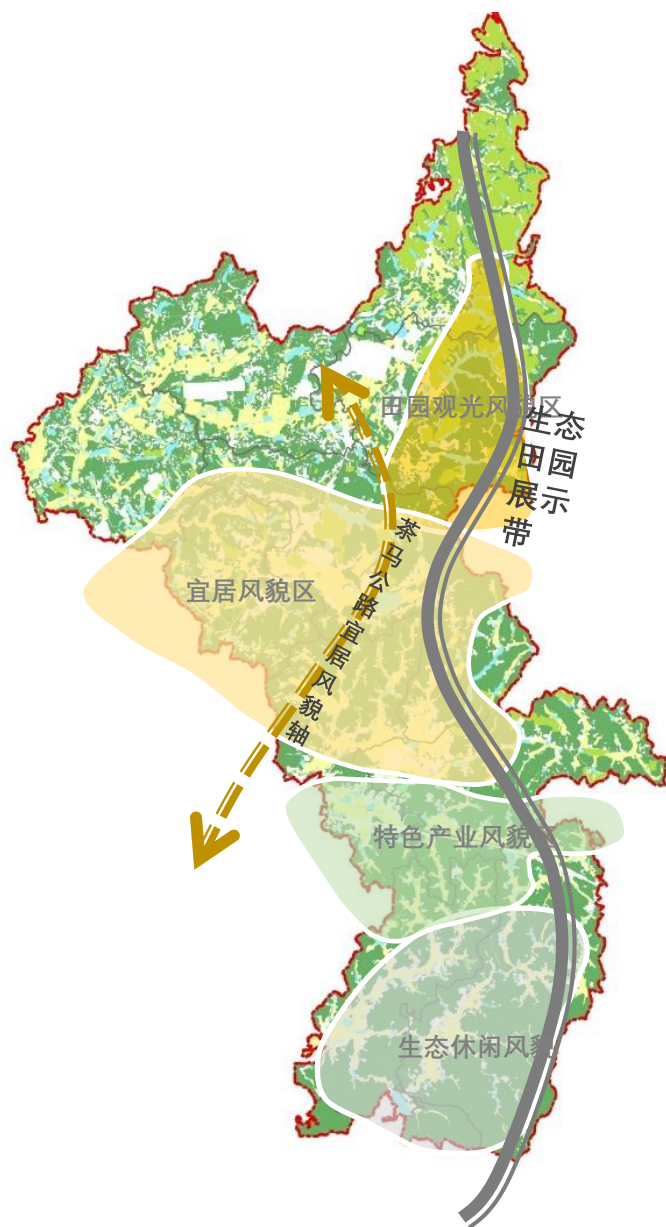
# 风貌设计指引

突出“湖湘风情”和“和美宜居”风貌特色，打造“一轴、一带、多区”的风貌结构。

一轴：茶马公路宜居风貌轴。

一带：生态田园展示带。

多区：划分宜居风貌区、生态休闲风貌区、田园观光风貌区、特色产业风貌区四个风貌区。





## 政府驻地设计引导

- **镇区**延续现有空间肌理格局，形成高低错落，疏密有致的空间效果。
- **居住建筑**应以低层、多层为主，体现现代简洁大方；**商业建筑**可以群体组合为主，色彩可丰富、多样，力求形成热闹、繁荣气氛；**文教建筑造型**应简洁明快、庄重大方又不失活泼。营造宜人街巷空间，打造生态宜居、展示湖湘特色的现代宜居城镇风貌。
- **公园绿地**：位于镇区，**严格控制公园及周边开发建设**，确保公园内外的生态连续性和景观丰富性，**打造舒适的慢行系统**，提供座椅、垃圾桶、公共厕所等设施及雕塑、小品等景观设施，以适应各类活动需求，绿地融入海绵城市理念，减少对环境的开发。



## 村庄建设管控

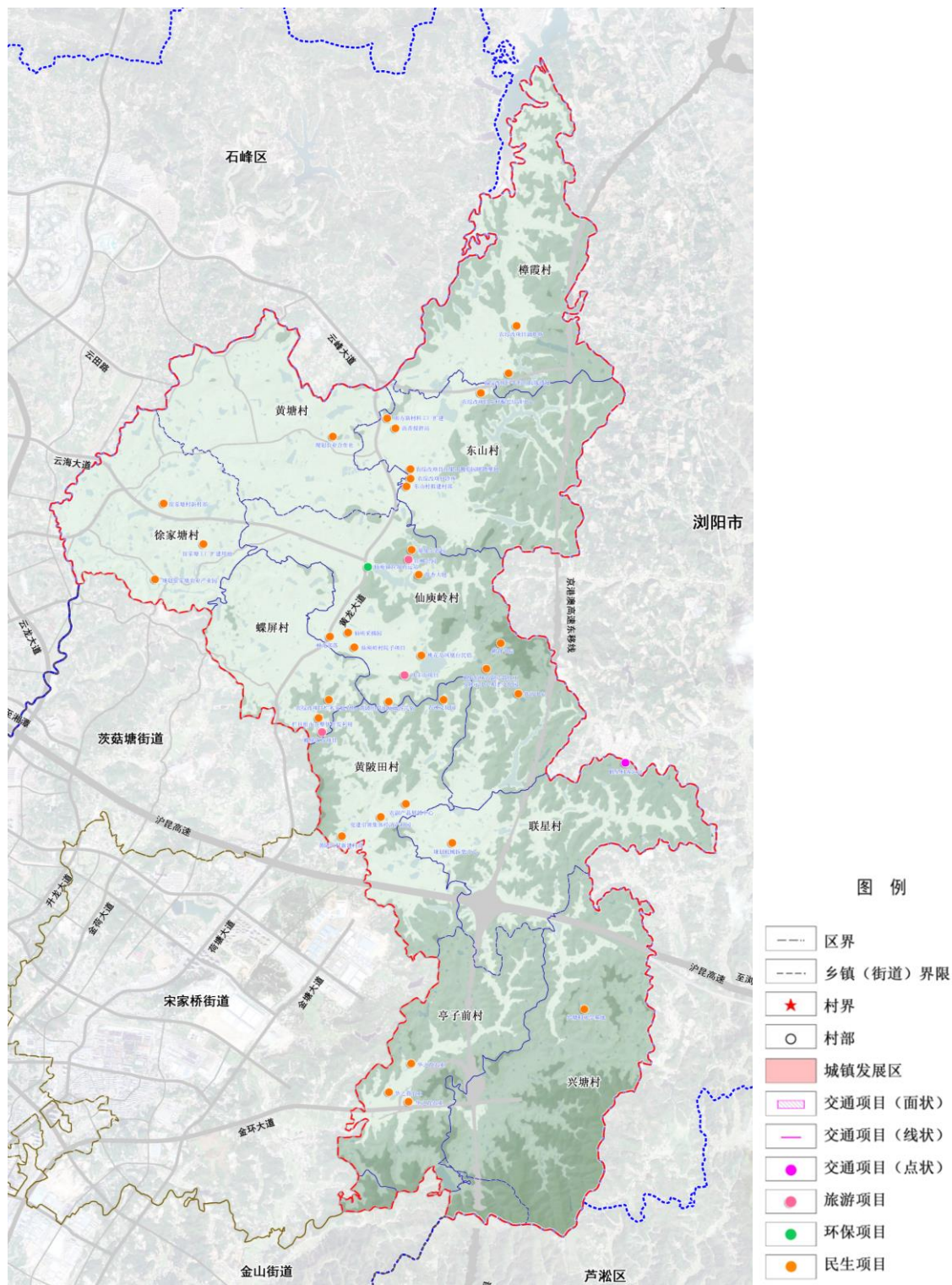
- **乡村空间格局指引：**充分尊重自然，加强村庄与自然山水的融合与协调，不得随意破坏现有的地形地貌、河湖水系以及农田景观。尊重村庄传统的营造思想，充分考虑当地的历史环境和风俗习惯，注重传承乡土文化，体现富有湖湘特色的乡村格局。
- **建筑风貌指引：**分为农房建筑、公共建筑、生产建筑、农业设施四类，遵循“顺应肌理，协调自然，景村一体，和谐共融”方式建设。
- **景观风貌指引：**分为大地景观、道路景观、公共景观、庭院景观四类，以“生态、美观、节约”为原则，种植当地特色植物，改善村民居住环境，体现时代特色与村庄地方特色。。
- **标识系统指引：**以“整洁有序，原生乡土”的方式进行建设，与当地建筑风貌协调，尽可能的使用当地材料。
- **村民建房管控：**村民建房应当遵循规划先行、一户一宅、因地制宜、生态环保的原则，体现当地文化特色和静谧悠然的乡村风貌。建房选址应尽量避免地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，严格控制切坡建房。严格控制建筑高度、新建住宅一般不超过3层。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装备式建筑。房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道不少于5米。规划建房距山体护坡沿不少于6米，严格控制切坡建房。规划建房应不得占用河道滩地，不得在临河界限以内建设。新建建筑应退让足够的亲水空间，避免出现高大建筑和过长单调布置。





# 近期建设计划

落实上级规划安排的重大工程及重点项目，衔接落实株洲市国民经济和社会发展的“十四五”规划，对接各类国土空间专项规划，对规划的近期项目实施作出统筹安排，明确项目建设规模、时序及建设内容。规划近期，全镇域实施重点项目37个，包括交通项目、环保项目、旅游项目和民生项目。



# 4 规划组织实施

## （1）组织机制

由乡镇人民政府共同负责规划实施，建立政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定推进乡镇规划的实施措施，按照近期项目计划制定乡镇年度工作安排及重点项目的部署；监督检查各年度工作的推进、执行情况。

## （2）宣传引导

充分利用各种媒介向社会公布和宣传乡镇国土空间规划，建立规划宣传和交流互动机制，将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。

## （3）监督实施

完善社会监督机制，鼓励公众积极参与规划的实施和监督。利用国土空间规划“一张图”实施监督系统、湖南省农村住房规划建设管理信息平台等，实现对乡镇规划的精准实施、实时监测、及时预警、定期评估。





**感谢您的关注**  
**THANKS**

