

# 茶陵县界首镇国土空间规划

## (2021-2035年) 草案公示



# 前言

为贯彻落实省委、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）》《茶陵县国土空间总体规划（2021-2035年）》为依据，特编制《茶陵县界首镇国土空间规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对界首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7月2日至2024年7月31日，共30日。

联系地址：茶陵县自然资源局501室。

联系电话：0731-25213719

18692992500

意见报送邮箱：clxrzy2023@163.com



# 目录

## 1. 规划概述

### 1.1 指导思想

### 1.2 规划原则

### 1.3 规划范围和期限

## 2. 目标定位

### 2.1 发展定位

### 2.2 发展目标

### 2.3 发展策略

## 3. 国土空间格局

### 3.1 构建总体新格局

### 3.2 落实三条控制线

### 3.3 合理划定规划分区

## 4. 国土空间保护

### 4.1 耕地资源保护

### 4.2 生态资源保护

## 5. 打造集约高效城镇空间

### 5.1 镇村体系

### 5.2 镇域建设用地布局

### 5.3 产业空间结构

### 5.4 镇政府驻地建设用地布局

## 6. 系统支撑

### 6.1 综合交通规划

### 6.2 基础设施配套

### 6.3 公共服务设施配套

### 6.4 公共安全设施配套

### 6.5 国土空间整治修复

## 7. 实施保障机制

### 7.1 风貌设计指引

### 7.2 规划管控与传导

### 7.3 重点项目计划

### 7.4 具体保障措施

# PART

## 1

# 规划概述

- 1.1 指导思想
- 1.2 规划原则
- 1.3 规划范围和期限





## 1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入落实区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。坚持创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持高质量发展。

构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，认真落实湖南省“三高四新”战略部署，坚持人与自然和谐共生，着力提升城市发展质量，优化国土空间布局，围绕茶陵县“一心四区”（即湘赣边界中心县、红色文旅融合区、特色农业示范区、现代物流集聚区、电子信息集成区）建设目标，加快谱写新时代发展的新篇章。

## 1.2 规划原则

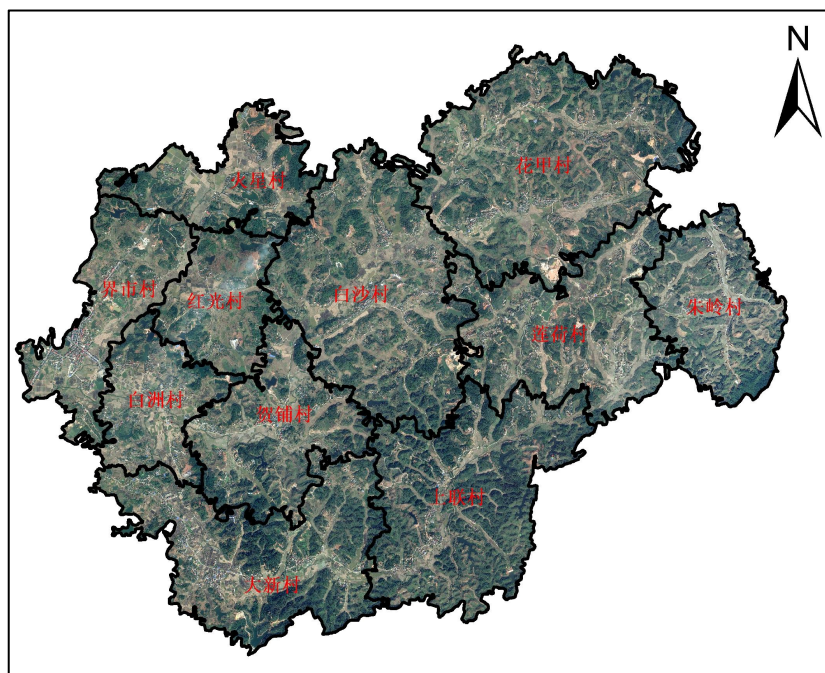
### 八项原则



## 1.3 规划范围和期限

### □ 规划范围：

本次规划范围本次规划拟定界首镇镇域规划区为界首镇行政区划全部国土空间范围，包括镇域和镇政府驻地规划范围两个空间层次。镇域总面积约82.70平方公里，界首镇辖白洲村、火星村、红光村、界市村、大新村、贺铺村、上联村、莲荷村、朱岭村、花甲村、白沙村11个行政村，镇政府驻地范围内为界市村和白洲村部分，面积65.91公顷。



### □ 规划期限：

规划基期年为2020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。



PART

2

## 目标定位

□ 2.1 发展定位

□ 2.2 发展目标

□ 2.3 发展策略



## 2.1 发展定位

针对界首镇的现状资源禀赋、现状问题、乡镇区位交通、历史文化、经济社会等因素等进行综合分析，将界首镇的乡镇特色引导类型定位为**商贸物流型城镇**。

将界首镇的职能定位为：**依托界首镇产业基础与交通运输便利优势提高承接产业转移能力，打造形成茶陵县的优质农产品生产供应基地；发展烤烟、食用菌和油茶等特色农业，培育农副产品加工工业，推动商贸物流及服务业发展。。**

## 2.2 发展目标

### □ 总体目标：

全面贯彻落实党的二十大精神，推进乡村振兴战略发展进程，充分发挥界首镇的区位交通优势和自然资源优势，通过产业升级和转型，对镇域空间进行合理的布局，将界首镇逐步打造为一个“宜耕、宜居、宜游、宜业”的“四宜”乡镇，实现经济社会生态的全面协调可持续发展。





## 2.1 发展策略

### □ 以产业融合发展为凝聚力，提升乡镇城镇化率

在界首镇产业融合发展的基础上，不仅对生产建设需求扩大，也进一步对城镇基础设施与公共服务设施提出新的要求，在产业发展与经济增长的同时，也带动城镇建设与发展水平。

### □ 以保护为主、开发为辅落实资源保护及合理利用

在保护优先的原则下，落实各类资源的保护与开发利用，促进人与自然的和谐发展，打造可持续发展的镇域资源条件。

### □ 以公共服务和基础设施为支撑，提升城镇环境风貌

在产业和经济发展的建设需求推动下，补充和增强界首镇的道路交通、电力管线、环卫设施、公共服务设施等，并对界首镇的道路设施、景观风貌、河流水系、环卫设施等进行要素管控，从城镇发展与基础设施建设方面对界首镇的城镇风貌进行提升。

### □ 以交通联通轴线与农业资源为依托，促进工业农业融合发展

以界首镇特殊的交通区位优势 and 特色农业产业基础为依托，发展特色种养和农产品加工产业，融合二产发展一产，延长一产产业链，扩大交通优势，引导商贸物流产业，促进农业产品与工业产品的市场流通，优质的农业资源结合现有的历史文化资源，促进乡村旅游的发展，同时发达的交通条件加强镇域内各村庄之间的横向联系，促进界首镇的一二三产业融合发展。

PART

3

## 国土空间格局

- 3.1 构建总体新格局
- 3.2 落实三条控制线
- 3.3 合理划定规划分区





# 3.1 构建总体新格局

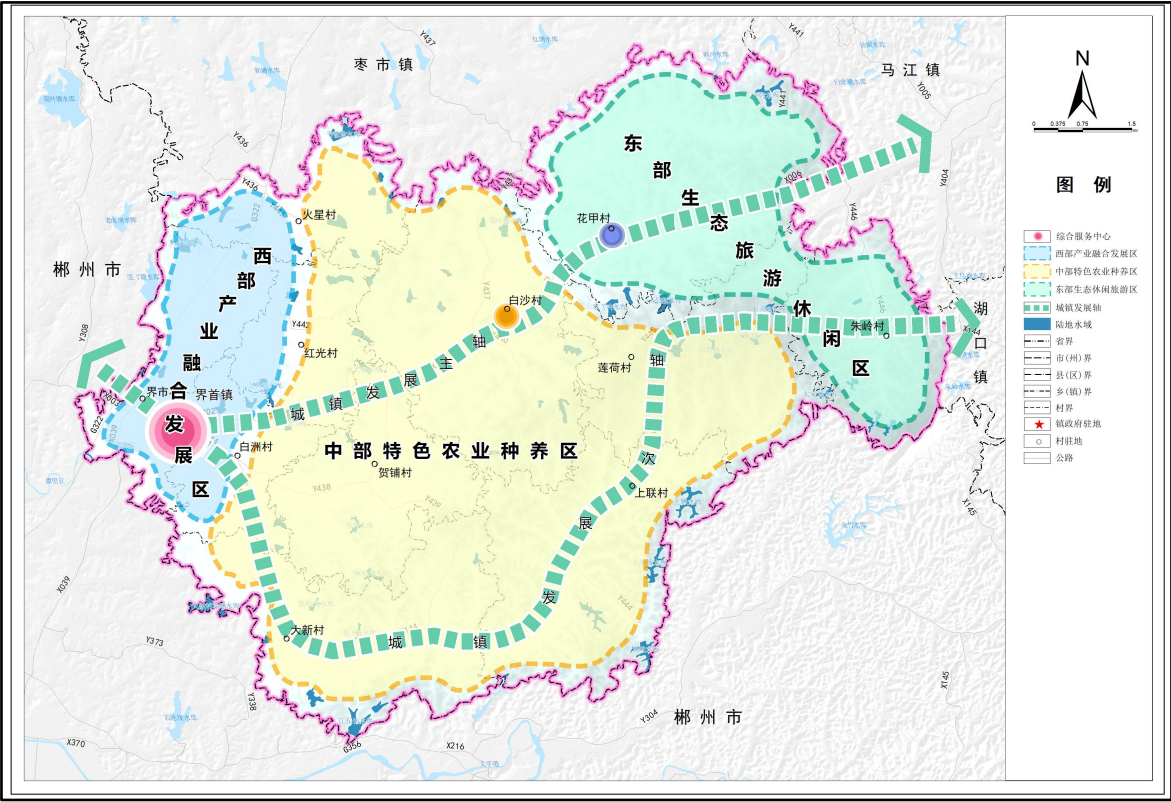
## □ 规划构建 “一主两副，两轴三区” 的总体格局

“一主”：以镇政府驻地所在的界市村和白洲村为中心的镇域政治经济文化中心。

“两副”：以花甲村、白沙村为乡镇副中心。

“两轴”：以省道S558为城镇产业发展主轴，县道X144为城镇发展次轴。依托便捷的交通联系，突出两条交通干线对镇村发展的带动作用，促进镇村的互助合作，推动沿线镇村发展。

“三区”：西部产业融合发展区；中部特色农业种养区；东部生态休闲旅游区。



## 3.2 落实三条控制线

### □ 落实永久基本农田保护红线

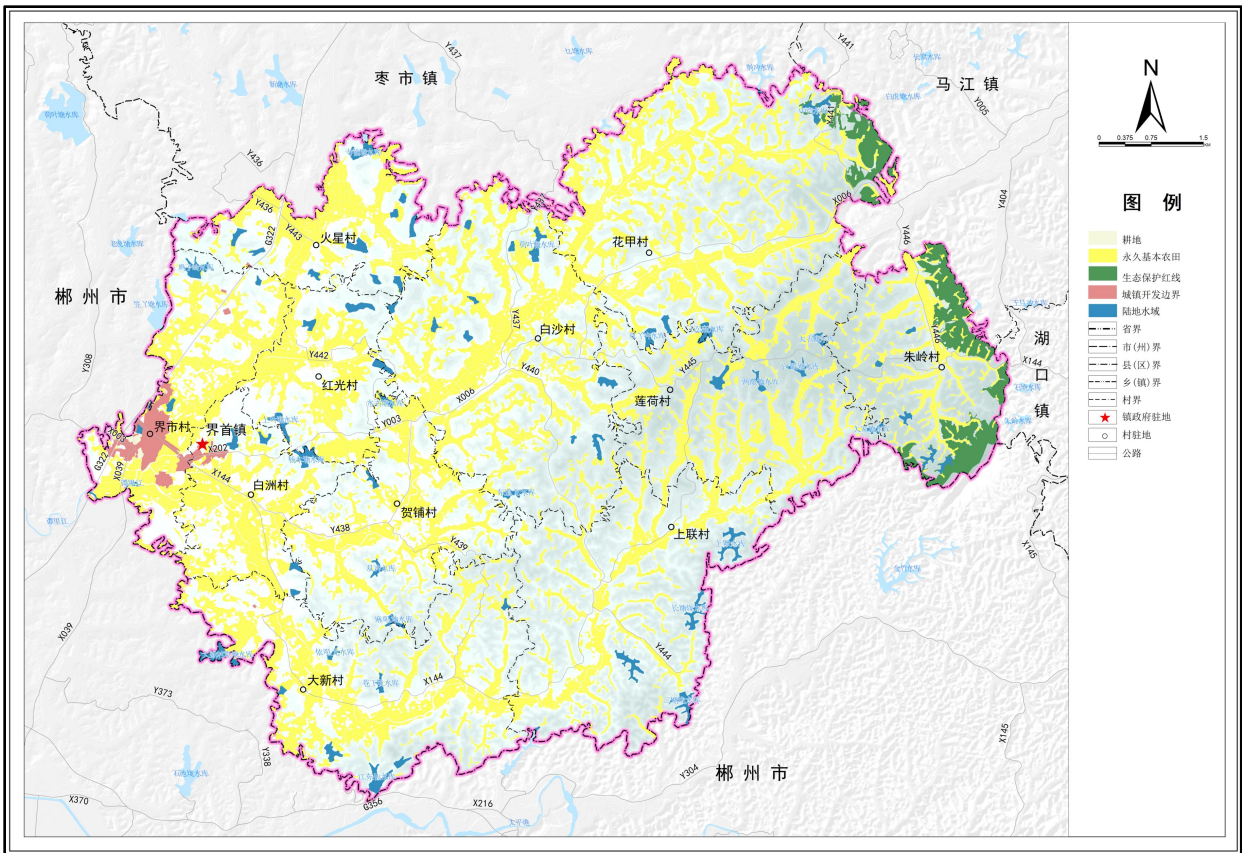
全镇落实永久基本农田面积不低于35595.24亩。

### □ 落实生态保护红线

全镇落实生态保护红线目标不低于173.01公顷。

### □ 落实城镇开发边界线

全镇落实城镇开发边界64.07公顷。

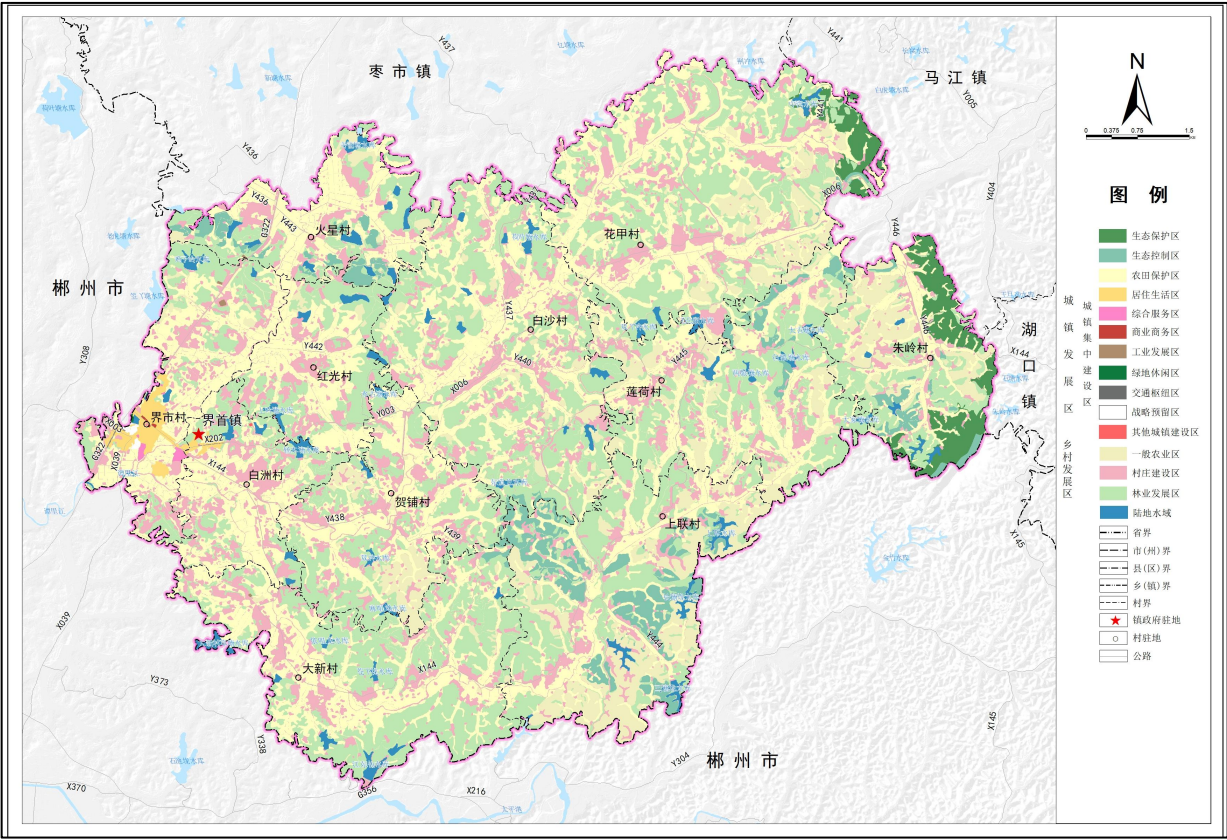




# 3.3 合理划定规划分区

## 构建六大国土空间规划分区

衔接和落实茶陵县国土空间总体规划分区的规划传导，将界首镇域划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区6类规划一级基本分区，并进一步细化至二级规划分区深度。



PART

4

## 国土空间保护

▣ 4.1 耕地资源保护

▣ 4.2 生态资源保护





## 4.1 耕地资源保护

### □ 本次界首镇落实耕地保护目标37011.80亩

严格落实上位规划耕地保护目标不低于37011.80亩，永久基本农田保护面积不低于35595.24亩。

落实耕地后备资源开发时序，有计划开展耕地恢复，实现区域内耕地总量动态平衡。

### □ 推进耕地质量建设

积极推进农用地和耕地的集约化经营，推进中低产田改造，深化农用地保护的经济补偿政策研究，不断改善农业生产条件，提升耕地质量。到2035年逐步将永久基本农田全部建成高标准农田。



## 4.2 生态资源保护

### □ 林地资源保护

统筹林业发展空间，落实上级下达Ⅰ级保护林地及天然林保护重点区域范围、国家和省级公益林范围，带图斑落实规划造林绿化空间和位置。规划至2035年，全镇新增造林绿化空间25685.56亩，预留林地补充空间，实施林地进出（占补）平衡。

### □ 水资源保护

落实界首镇河湖划界管理界线，重点保护谭里江、界首河及其他形成的水网生态系统。





PART

5

## 打造集约高效城镇空间

- 5.1 镇村体系
- 5.2 镇域建设用地布局
- 5.3 产业空间结构
- 5.4 镇政府驻地建设用地布局

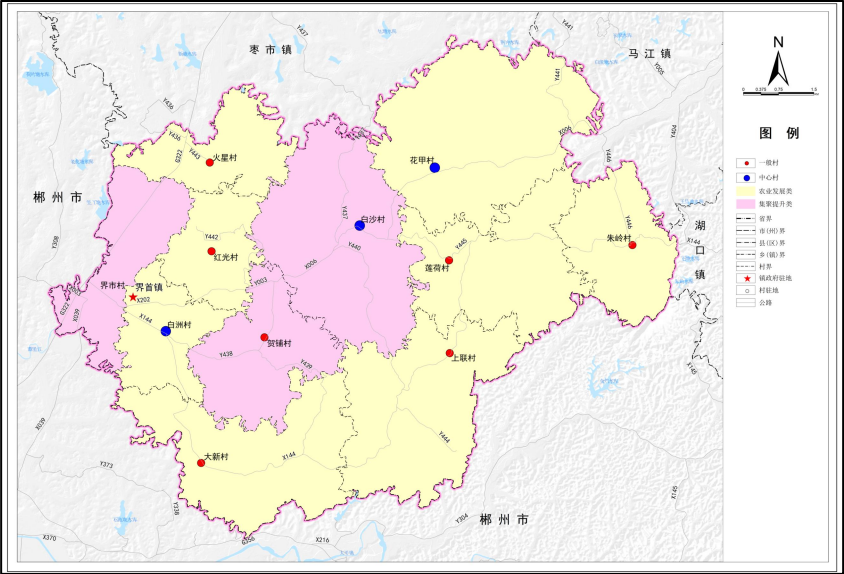


# 5.1 镇村体系

## □ 构建“镇政府驻地—中心村—一般村”三级的镇村体系结构

——中心村：形成白沙村、花甲村2个村为中心村，以S558城镇发展轴线为轴带，联动周边村落，共同形成镇域发展的核心，发挥辐射带动作用。

——一般村：包括火星村、红光村、大新村、贺铺村、上联村、莲荷村、朱岭村等7个村，有序实现提质改造，完善基础设施，助力城乡融合发展。



## □ 构建分工明确的镇村职能体系和村庄特色指引。

集聚提升类4个：为界市村、花甲村、白沙村、贺铺村；

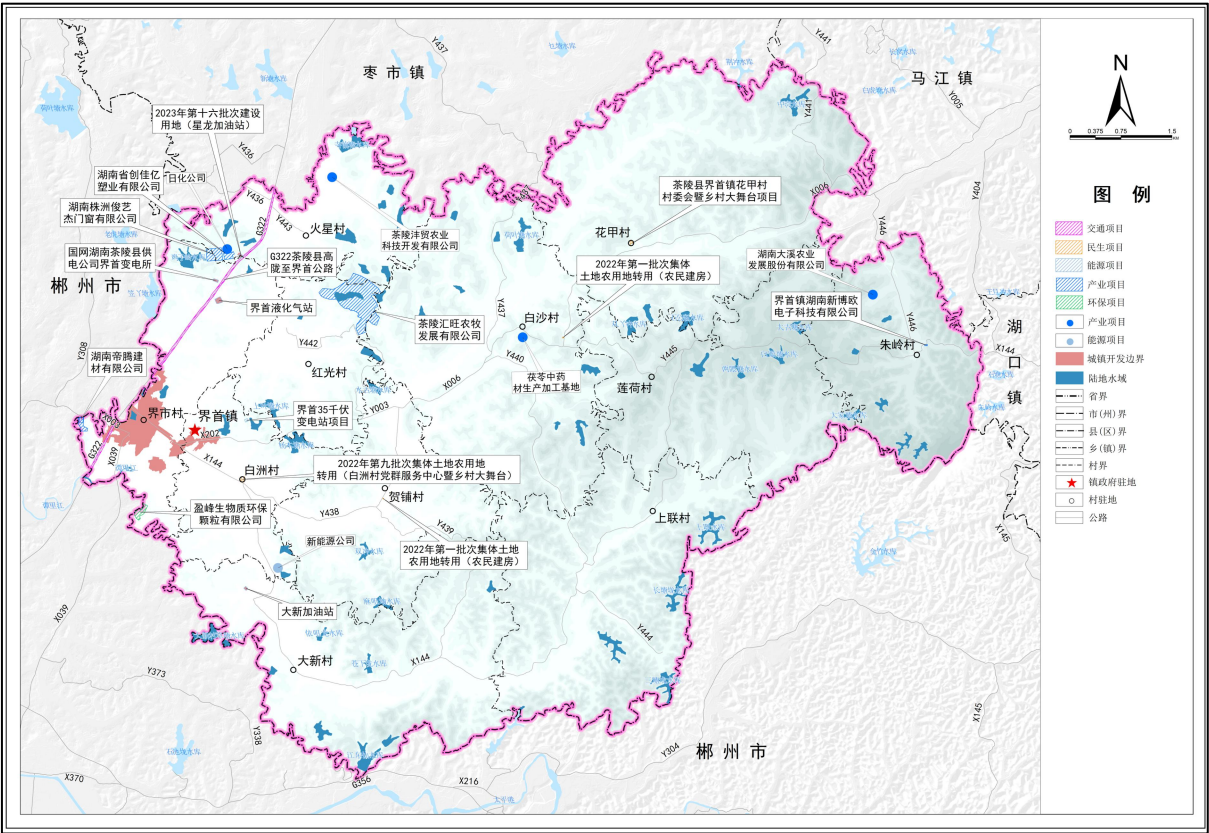
农业发展类7个：为大新村、上联村、莲荷村、火星村、红光村、白洲村、朱岭村。



# 5.2 镇域建设用地布局

## 充分挖掘乡镇存量用地，优化建设用地布局

对各类用地空间布局进行优化，到2035年，林地、其他土地较规划基期年有所减少，城镇建设用地、村庄建设用地较规划基期年有所增加。衔接和落实《茶陵县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中界首镇域内的重点项目，以及界首镇人民政府整理提交有关重点项目，保障重点项目用地需求并纳入规划。



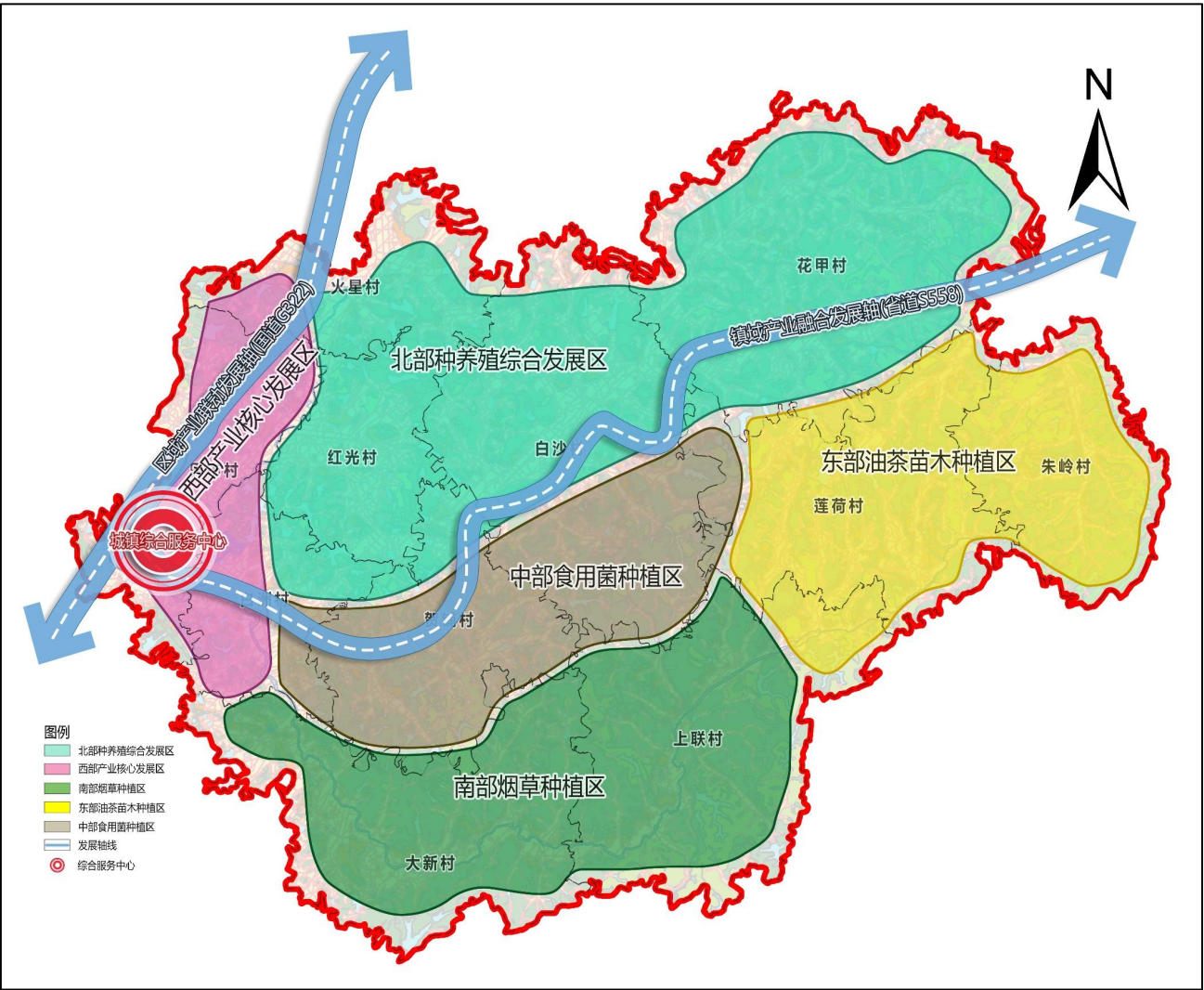
# 5.3 产业空间结构

## □ 规划构建“一核两轴五片区”的产业发展格局

一核：是指以镇政府驻地为核心统筹镇域和区域产业发展，是界首镇商贸物流集中点和产业集聚平台。

两带：是指区域产业联动发展轴（依托国道G322）；镇域产业融合发展轴（依托省道S558）。

五片区：是指①西部产业核心发展区；②北部种养殖综合发展区；③中部食用菌种植区；④东部油茶苗木种植区；⑤南部烟草种植区。

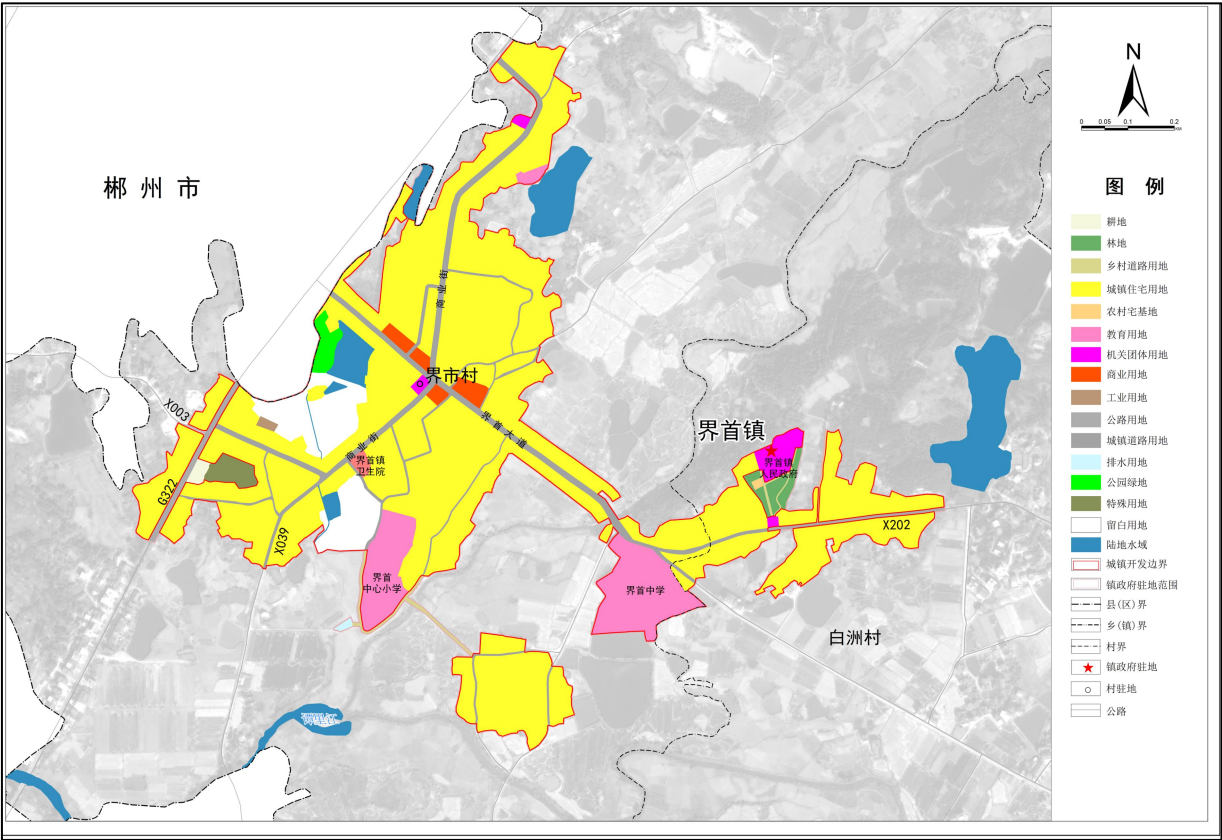




# 5.4 镇政府驻地用地布局

## □ 优化镇政府驻地建设用地结构与布局

用地布局注重战略导向，规划范围总面积为65.91公顷，规划城乡建设用地总面积46.55公顷，其中城镇建设用地54.56顷，占总建设用地面积的82.78%，村庄建设用地0.58公顷，占总建设用地的0.87%。



- ▣ 6.1 综合交通规划
- ▣ 6.2 基础设施配套
- ▣ 6.3 公共服务设施配套
- ▣ 6.4 公共安全设施配套
- ▣ 6.5 国土空间整治修复



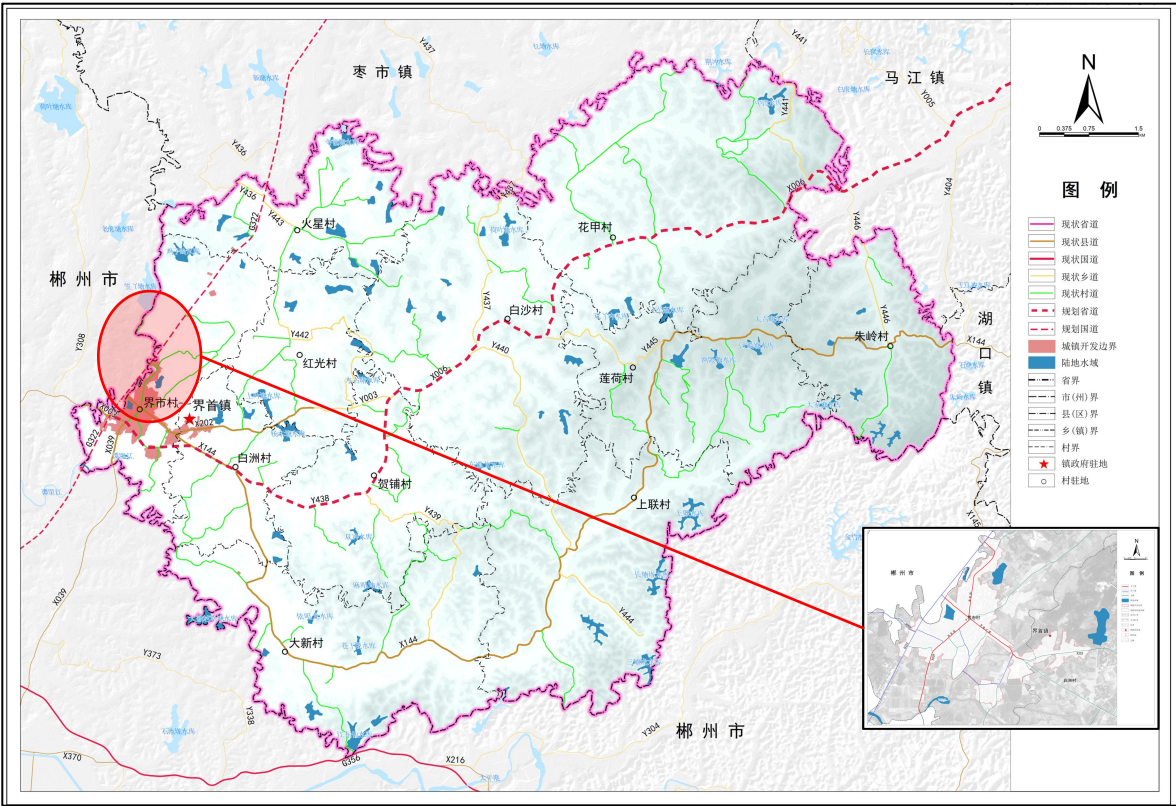


# 6.1 综合交通规划

## □ 规划构建一纵二横的交通网络体系

一纵指国道G322，二横指连接镇域北部乡镇的S558与连接镇域南部的X144。衔接交通专项规划，从区域连通、内部优化、农村道路、设施完善等方面，构建外联内畅的综合交通体系，规划建设省道S558穿过镇区经过界首镇北部，规划对原Y136乡道道路进行提质改造为X144，共同形成国道、省道、县道、乡道、村道五级道路交通体系。

落实上位规划及相关专项规划交通网络布局，构建界首镇未来城乡发展相适应的综合交通网络体系，逐步形成以高速公路、铁路为骨架，普通公路为基础，城乡公交、慢行交通等多种交通方式并存。



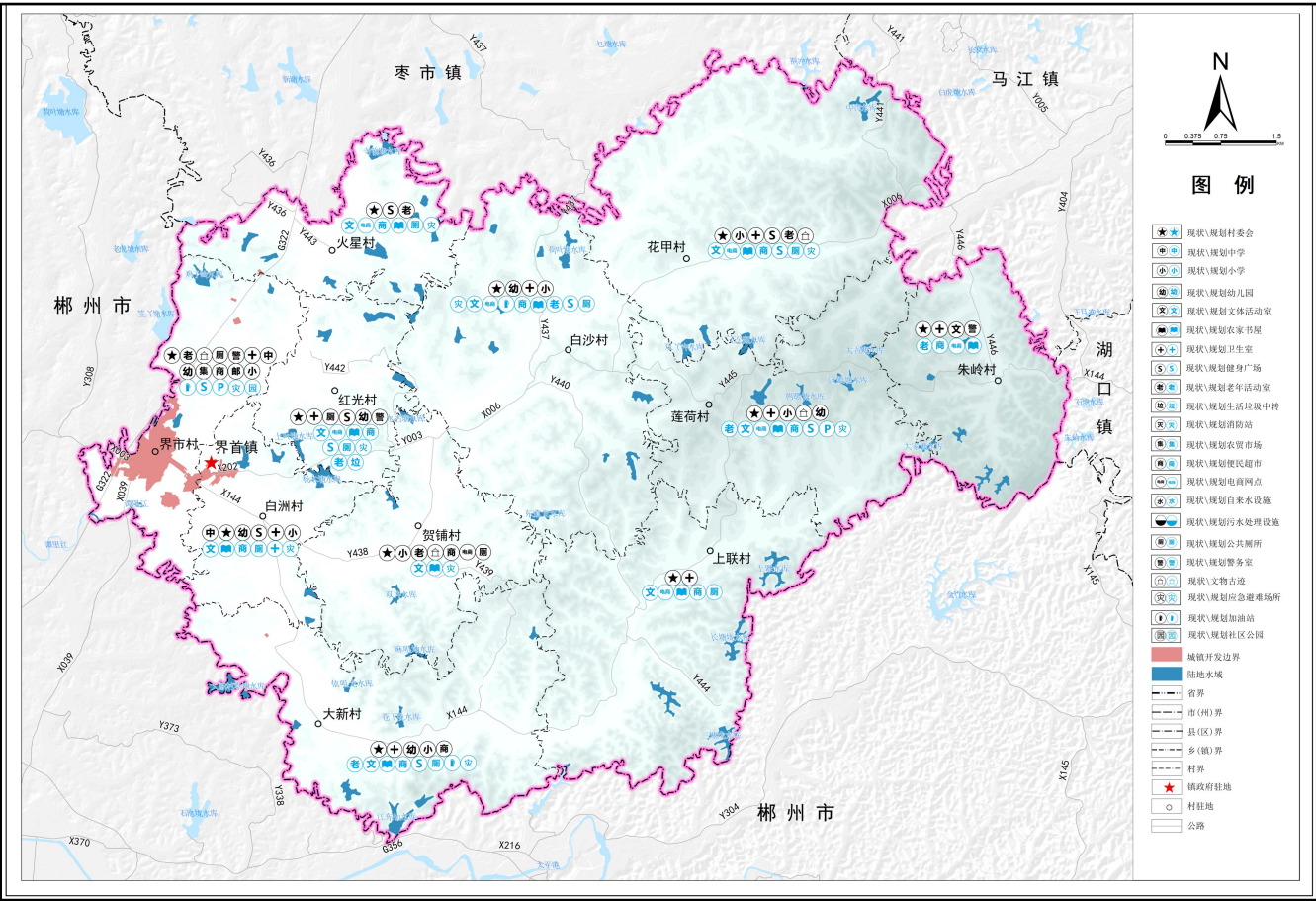
# 6.2 基础设施配套

## □ 完善基础设施布局，推进能源基础设施建设

保留现有基础设施：保留给水、排水、供电、燃气、生活垃圾收集（转运）设施、公厕、邮政代办点、主要道路路灯等基础设施。

落实上位规划及相关专项规划的要求，规划改善界首镇集中供水工程；逐步进行改造与完善污水处理设施，提质界首镇污水处理厂；规划35千伏电力廊道接规划110千伏马江变电站及110千伏创业园变电站，规划220千伏电力廊道接茶陵南220千伏变电站。

根据镇政府驻地及各村实际情况增设基础设施，落实5G基站、充电桩等新型基础设施建设。



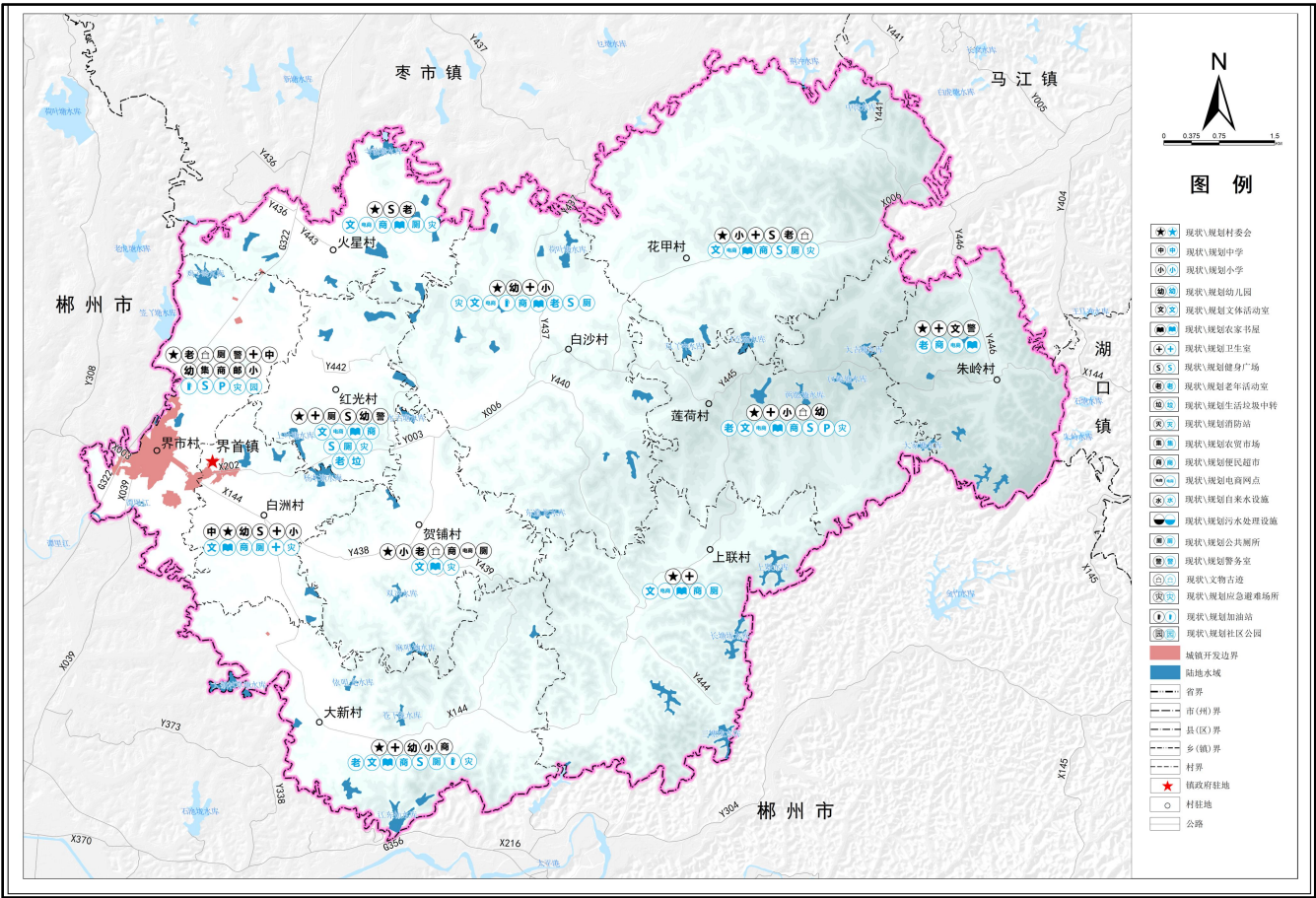


# 6.3 公共服务设施配套

## □ 构建公共服务设施体系

坚持以人民为中心，形成“镇区-行政村”两级公共服务体系，统筹镇村公共服务设施资源配置。构建层次清晰、功能复合、全龄友好、类型齐全的优质城乡公共生活圈。

创建特色乡镇，布局文化活动和健身广场、全民健身中心、敬老院等。



## 6.4 公共安全设施配套

### □ 构建公共安全设施体系

**防洪排涝规划。**规划对镇域内各水库进行综合整治，提高防洪标准；实施山洪沟治理，提高山洪灾害防治能力，重点疏浚山洪沟提升行洪泄洪能力，对镇域范围内山塘进行清淤，对大中型病险水闸进行除险加固。针对地质灾害点规划地质灾害搬迁避让点。

**消防规划。**建设覆盖镇域的消防体系，加强消防水源建设，提高消防水源的可靠性和覆盖性，完善镇域消防体系建设，规划建设以镇政府驻地和中心村为基础的两级消防体系建设。

**防灾规划。**规划镇政府驻地以X202为作为应急避险的主要通道，严格控制疏散通道两侧的建筑高度，确保交通通畅，利用界首镇中学操场、界首镇中心小学操场以及各村村委会用地形成合理的避难场所。





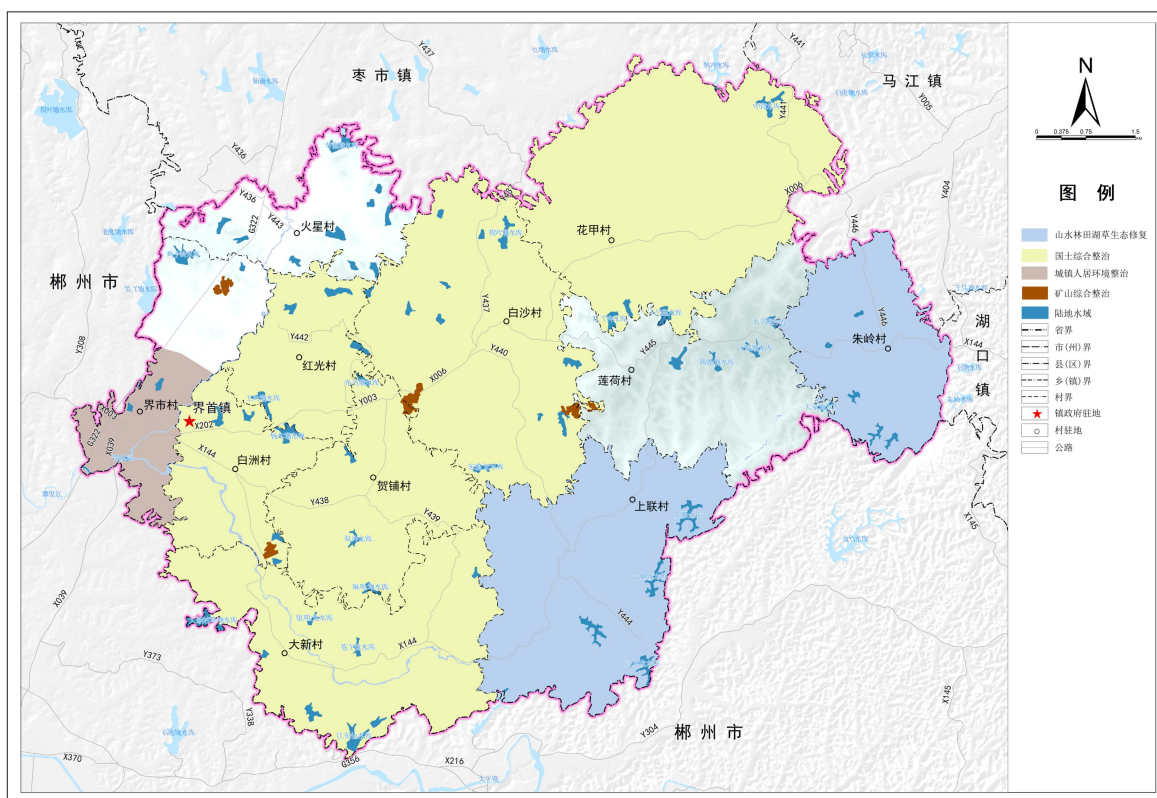
## 6.5 国土空间整治修复

## □ 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，本次界首镇农用地整理主要包括高标准农田项目。

## □ 生态修复

按山水林田湖草系统治理要求，全面贯彻“开发与保护并重”原则，以河流、水库及湿地为核心对象，加强水源地保护、重要流段管控、岸线绿化及流域周边管控等修复，促进水生态系统结构完善和功能提升。



## PART

## 7

# 实施保障机制

- 7.1 风貌设计指引
- 7.2 规划管控与传导
- 7.3 重点项目计划
- 7.4 具体保障措施





# 7.1 风貌设计指引

## □ 总体定位

利用界首河和谭里江的水域环境强化镇域“**山水相依·新旧相宜生态宜居**”的特色风貌空间。

## □ 总体格局

营造“**两轴两区多节点**”的空间格局

规划形成：

“**两轴**”：X202公路沿线绿化景观轴，要加强X202公路沿线建筑、绿化、亮化、美化建设，成为城镇形象大道。

“**两区**”：城西综合服务新区风貌区和城东特色风貌区。

城东特色风貌区要控制建筑密度，降低建筑密度，提高绿地率，保护必要的历史建筑和街区。

城北综合服务风貌区要提高建筑高度，提高绿地率，展示现代气息和发展水平。综合服务风貌区要提高建筑高度，提高绿地率，展示现代气息和发展水平。

“**多节点**”：形成包括门户景观节点、重要交通节点、现代商业景观节点、绿化景观节点在内的多个城镇景观节点。

## 7.2 规划管控与传导

### 镇区

#### 管控要求

**建筑风格：**保留现状当地居民风格。

**建筑朝向：**延续镇区现有建筑肌理。

**建筑高度：**公共建筑控制在24m内，住宅层数一般不超过5层，高度不超过20m，密度不超过35%。

**建筑体量：**以小体量建筑为主。

**建筑色彩：**以青、灰、白冷色调为主。

### 村庄建设区

#### 管控要求

**建筑风格：**以当地居民风格为主。

**建筑朝向：**背向山林，面朝水系。

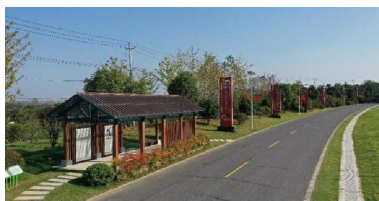
**建筑高度：**住宅层数一般不超过3层，高度不超过12m。

**建筑体量：**以小体量建筑为主。

**建筑色彩：**以青、灰、白冷色调为主。

### □ 美丽乡村风貌提升指引

重点围绕村委会、村民广场等重要节点营造特色景观风貌，因地制宜、量力而行打造游居共享、可感可及的乡村特色风貌区。



村庄入口改造提升



特色街道打造



休闲公园打造



村道风貌改造提升



村部文化舞台打造



广场改造提升



# 7.3 重点项目计划

按照国土空间规划建设目标与任务，与茶陵县国土空间总体规划、国民经济和社会发 展“十四五”规划、相关专项规划、乡村建设行动等提出对界首镇需要实施的交通、水利、能源、电力、通讯、环保、旅游、民生、产业、生态等重点建设项目。

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	建设规模	所在行政区
1	能源	茶陵县乡镇液化气供应储备设施建设	新建	2021-2035		界首镇
2	产业	湖南株洲俊艺杰门窗有限公司	新建	2021-2035		界首镇
3	产业	湖南新博欧电子科技有限公司	新建	2021-2035		界首镇
4	产业	盈峰生物质环保颗粒有限公司	新建	2021-2035		界首镇
5	产业	湖南常腾建材有限公司	新建	2021-2035		界首镇
6	产业	湖南省创佳亿塑业有限公司	新建	2021-2035		界首镇
7	产业	茶陵汇旺农牧发展有限公司	新建	2021-2035		界首镇
8	产业	茶陵沅贸农业科技开发有限公司	新建	2021-2035		界首镇
9	产业	湖南大溪农业发展股份有限公司	新建	2021-2035		界首镇
10	产业	茶陵县兴农食用菌种植农业专业合作社	新建	2021-2035		上联村
11	产业	莲荷村产业路建设	新建	2021-2035	0.12	莲荷村
12	产业	湖南军宁农业发展有限公司	新建	2021-2035	0.5	白洲村
13	产业	泰凯新能源有限公司	新建	2021-2035	1	白洲村
14	产业	花椒种植基地建设项目	新建	2021-2035	2.67	红光村
15	产业	红光砖厂改扩建项目	改扩建	2021-2035	2	红光村
16	产业	农业设施用地建设项目	新建	2021-2035	18.84	界首镇
17	产业	鸿兴搅拌站扩建	新建	2021-2035	0.67	界市村
18	交通	界首镇外环路建设项目	新建	2021-2035		界首镇
		S558茶陵县洸水—界首公路建设项目	改扩建			
20	民生	和美乡村建设	新建	2021-2035	0.1	红光村
21	民生	茶陵县特困人员供养机构改扩建与提质升级建设项目	新建	2021-2035		界首镇
22	民生	朱岭村文化广场建设项目	新建	2021-2035	0.8	朱岭村
23	民生	公办幼儿园建设项目	新建	2021-2035		界首镇
24	民生	界市村文化广场建设项目	新建	2021-2035	0.2	界市村
25	民生	白沙村农贸市场建设项目	新建	2021-2035		界首镇
26	民生	公共停车场建设项目	新建	2021-2035		界首镇
27	民生	集镇文化广场建设项目	新建	2021-2035		界首镇
28	民生	村级服务平台建设	新建	2021-2035		界首镇
29	民生	茶陵县村（社区）日间照料中心建设	新建	2021-2035		界首镇
30	民生	农村公共体育建设项目	新建	2021-2035		界首镇
31	水利	二型水库水利工程建设	新建	2021-2035		界首镇

# 7.4 具体保障措施

坚持先规划、后实施，不得违反国土空间规划进行各类开发建设活动，切实保障本规划对界首镇经济社会发展和城乡建设活动的指导和调控作用。

## 实施与监管

强化规划权威  
改进规划审批  
健全用途管制制度  
监督规划实施

## 政策与技术保障

完善政策体系  
建立健全监督检查制度  
完善乡镇基础信息平台

## 工作要求

加强组织领导  
落实工作责任

## 公众参与

推进公众参与制度化  
加强规划的宣传  
提高规划认识





——感谢您的关注！

