岳阳县新开镇国土空间规划
(2021—2035年)

【批后公告】

岳阳县人民政府
新开镇人民政府
2025年3月

前言 | PREFACE

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神和《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》等文件要求，落实《岳阳县国土空间总体规划（2021—2035年）》，结合新开镇国土空间资源现状、发展形势，编制《岳阳县新开镇国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对**岳阳县新开镇**未来国土空间开发保护作出的总体安排和综合部署，是国土空间保护、开发、利用、修复的行动纲领，是编制村庄规划、相关专项规划和开展各类开发保护建设活动，实施国土空间用途管制的基本依据。

目 录

1. 总则
1.1 指导思想
1.2 规划范围、期限

2. 目标战略
2.1 目标愿景
2.2 性质定位
2.3 发展战略

3. 国土空间格局优化
3.1 保护开发总体格局
3.2 落实“三条控制线”
3.3 村镇体系规划
3.4 国土空间规划分区
3.5乡镇风貌设计引导

4. 国土空间支撑体系
4.1 综合交通体系
4.2 市政基础设施体系
4.3 公共服务设施体系
4.4 综合防灾体系
4.5 产业发展体系

5. 镇区规划
5.1 空间结构与用地布局
5.2 道路系统布局

6. 实施保障机制
6.1 明确规划传导落实
6.2 健全规划实施监督机制

01 总则

1.1 指导思想

1.2 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，全面贯彻党的二十大精神和习近平总书记对湖南重要讲话指示批示精神，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，坚持新发展理念，坚持底线思维，服务新发展格局，统筹发展和安全。全面落实省委“三高四新”战略定位和使命任务、市委“七个岳阳”建设安排部署、县委“洞庭湖生态经济区重要节点城市，岳阳都市区南拓核心区，依山临湖的魅力宜居之城”发展战略定位，紧抓长江经济带、岳阳市省域副中心城市建设、岳阳都市区建设、岳阳县向北融城等重大发展机遇，整体谋划国土空间保护、开发、利用和修复，全面提高国土治理体系和治理能力现代化水平，促进镇域国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展，为加快新开镇实现“全力创建税收亿元小镇，争当省域副中心城市融合区排头兵”目标、谱写新时代中国特色社会主义新篇章提供有力支撑和空间保障。

1.2 规划范围、期限

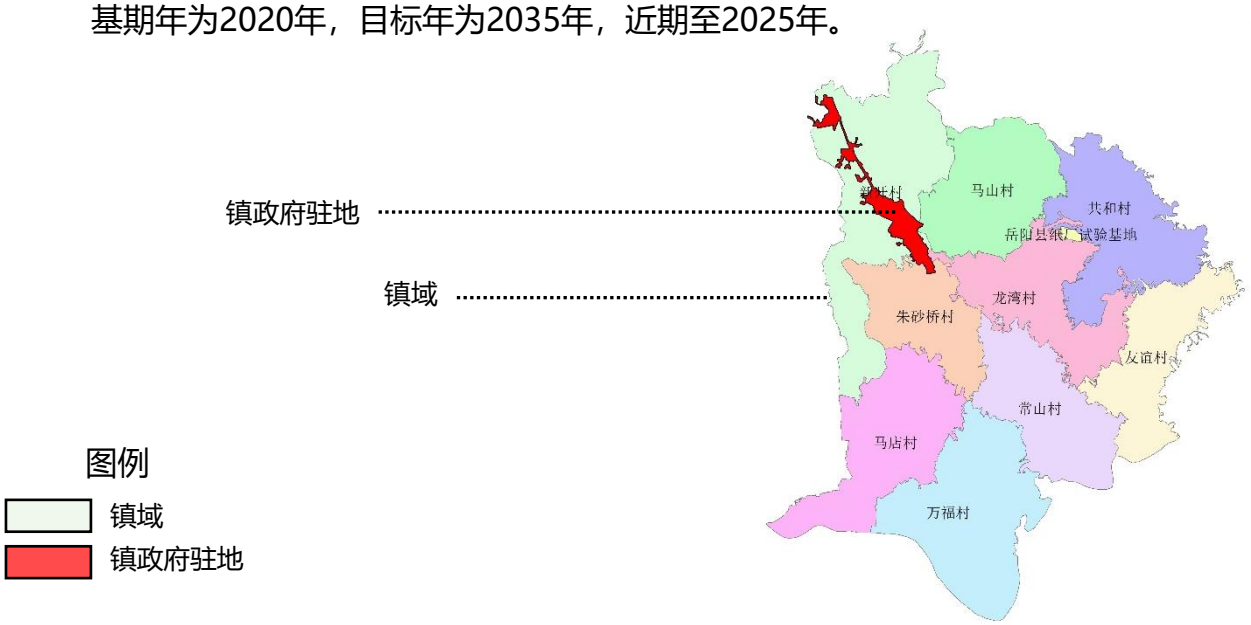
◆ 规划范围

规划范围分为镇域和镇政府驻地两个层次。其中镇域国土总面积**13276.65公顷**，具体包括新开塘社区1个社区，新开村、龙湾村、友谊村、朱砂桥村、万福村、共和村、常山村、马山村、马店村9个村。镇政府驻地范围为新开镇区，主要包括新开塘社区及新开村、朱砂桥村内的集中连片城镇开发边界范围，以及周边需严格管控的区域，总面积256.63公顷。

◆ 规划期限

规划期限为2021—2035年。

基期年为2020年，目标年为2035年，近期至2025年。



02 目标战略

2.1 目标愿景
2.2 性质定位
2.3 发展战略

2.1 目标愿景

立足新开镇发展实际，落实传导上位规划要求承接区域与市县级使命，规划新开镇为城郊服务型乡镇，充分发挥区位交通优势，以规划引领融城发展、以产业支撑融城发展、以品质助推融城发展，锚定商贸物流、现代工业、职业教育、现代农业重点发展方向，将新开镇建设成为“产业融合示范镇，魅力宜居样板镇，商贸物流中心镇”。规划确定新开镇形象定位为“都市后花园，魅力新开镇”。

2025

——2025年目标。国土空间格局不断优化，各类生态要素得到系统保护，三产业融合体系初具规模，城乡风貌显著改善，人居环境品质提升，公共服务和基础设施体系更加完善，各项社会事业全面加强。

2035

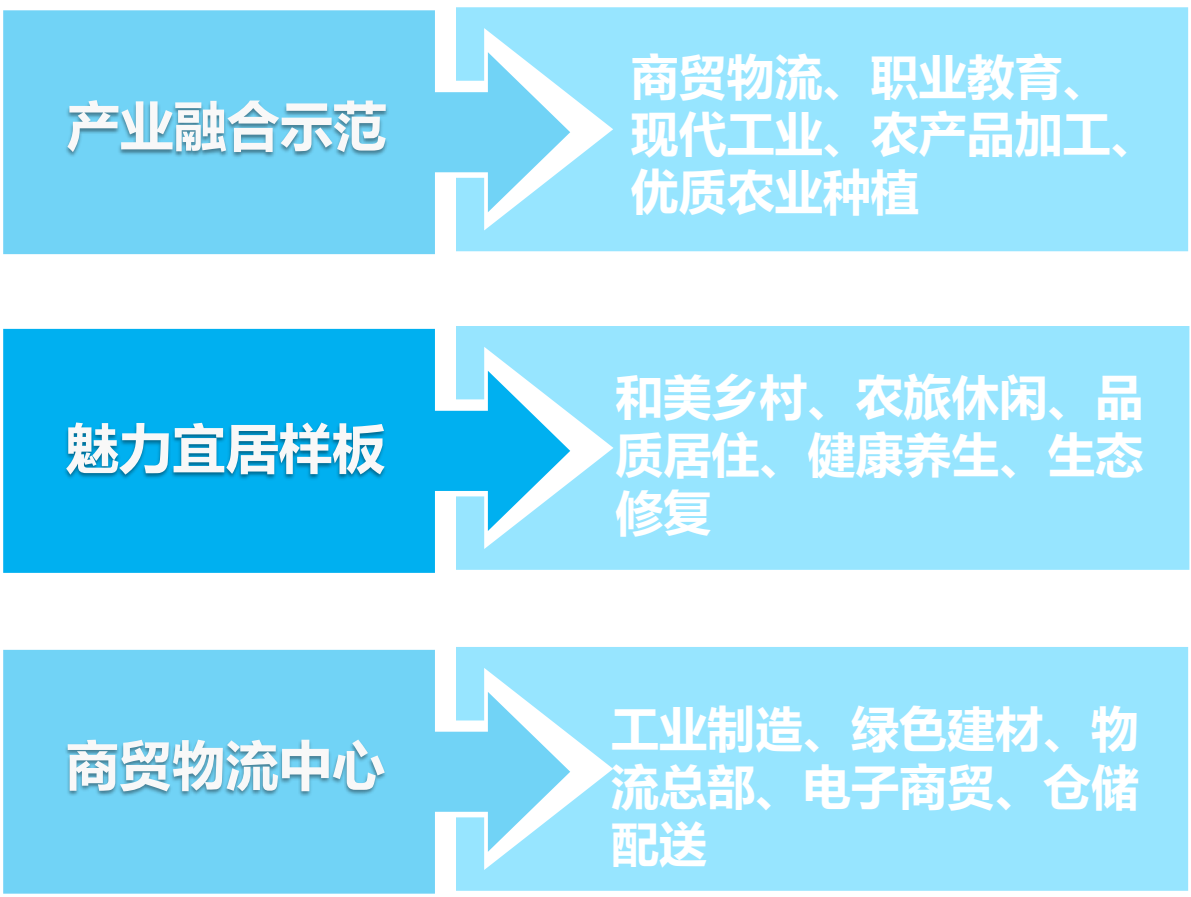
——2035年目标。品质国土空间开发与保护格局全面形成，城镇职能、区域地位、城乡魅力持续彰显，产业融合示范、生态宜居样板、商贸物流中心的发展目标全面实现。

2.2 性质定位

岳阳县新开镇功能定位确定为：

立足新开镇自身资源禀赋和发展优势，坚持落实县级总体规划确定的城镇功能定位，将新开镇建成

产业融合示范，魅力宜居样板，商贸物流中心“三位一体”的特色镇。



2.3 发展战略

提能级：区域联动协同，融入发展格局

新开镇作为岳阳市卫星城镇、岳阳县融城发展主阵地、岳阳都市区“后花园”，位于岳阳县经济发展主轴和岳阳市城镇发展主轴的辐射区，**巩固优势、发掘特色、融入区域、示范引领。**

塑格局：稳固蓝绿本底，维护安全韧性

落实三条控制线，严格国土空间用途管制。**保护自然环境**，营造山水环抱多样生境。**严格山体水体保护**、河湖划界管理，推进生态修复与环境治理。**加强自然灾害防治**，健全预警处置体系。**提高全域防洪排涝能力**，完善避难场所。

谋发展：优化发展路径，提升发展质效

实施全域土地综合整治，提升土地利用效率。立足城郊服务型职能，**重点发展商贸物流、现代工业、职业教育、现代农业。强化集约节约**，构建协调发展城镇空间。**推进乡村振兴**，发展高质量现代化农业。

显特质：改善城镇品质，提升宜居水平

提升城镇整体风貌，彰显特色风韵。**有序引导镇区产业合理布局**，实施环保改造升级。**全面夯实配套设施支撑**，提高基础设施保障水平。**完善布局合理、优质高效的城乡生活圈。构建清新秀美、舒朗有致的和美乡村。**

03 国土空间格局优化

3.1 保护开发总体格局

3.2 落实“三条控制线”

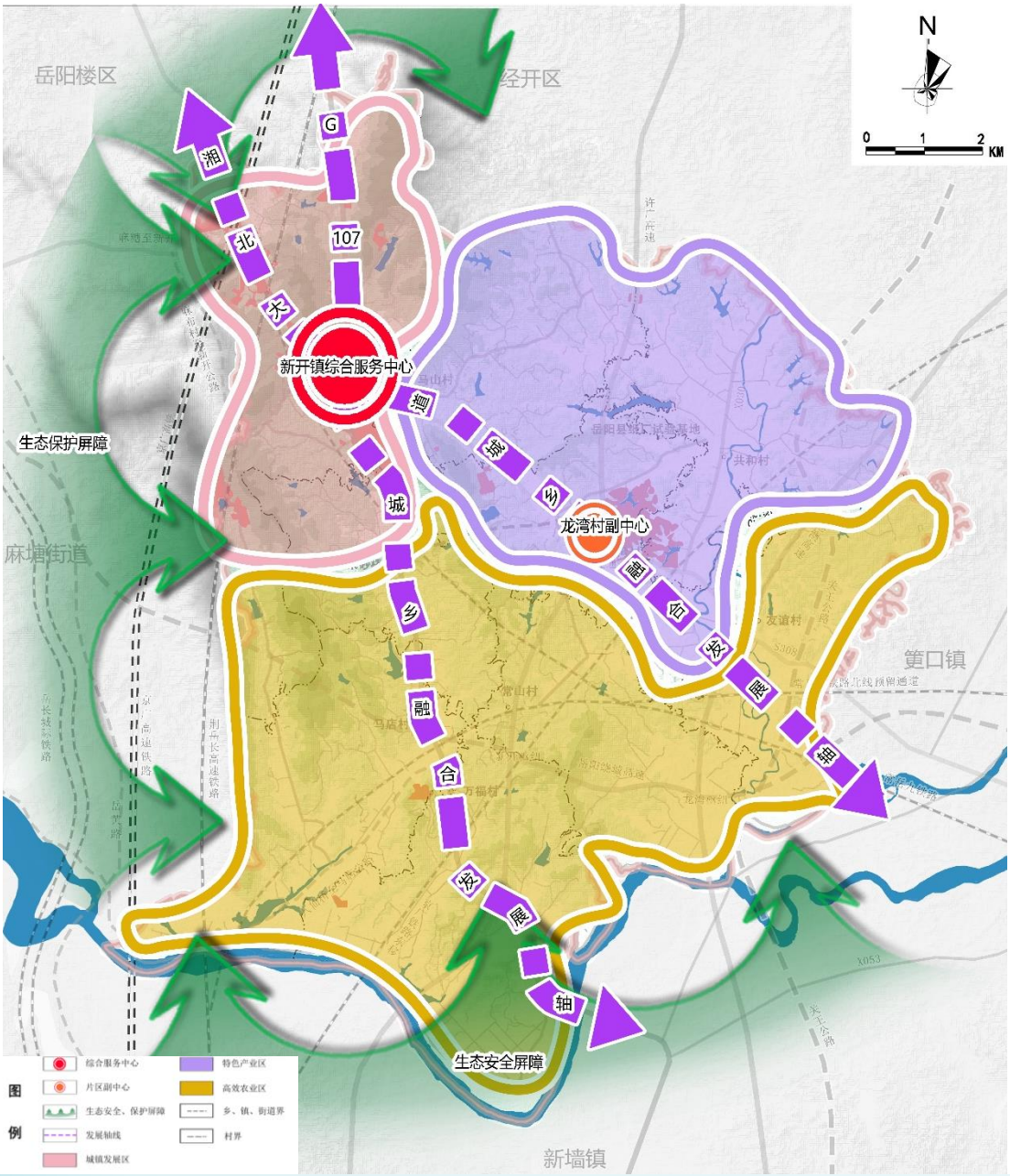
3.3 村镇体系规划

3.4 国土空间规划分区

3.5 乡镇风貌设计引导

3.1 保护开发总体格局

构建“一核一心两屏，两轴三区”国土空间总体格局



一核：围绕新开集镇的城镇开发边界集中建设区，形成以新开镇综合服务中心。

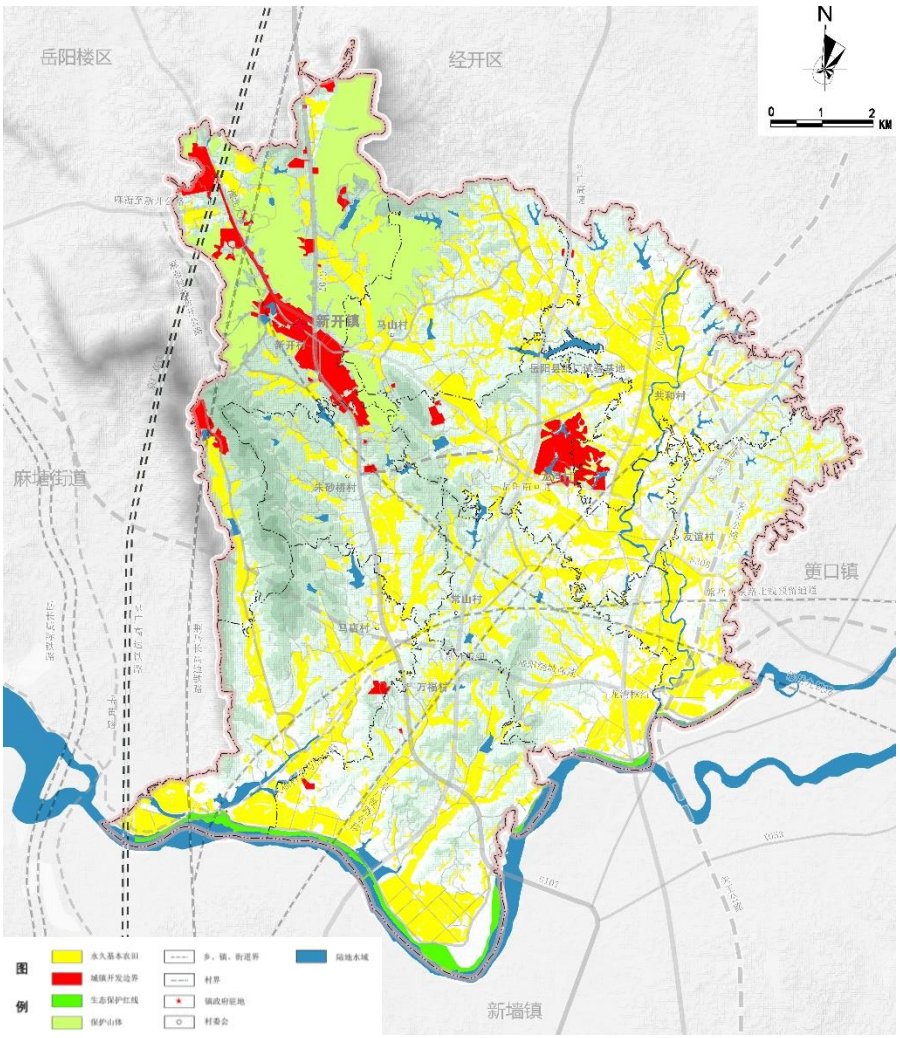
一心：即龙湾片区副中心，引入文化旅游、高端居住等产业，打造特色文旅小镇。

两屏：北部黄茆山-麻布山山脉构建自然山体生态保护屏障，南部沿新墙河流域构筑生态安全屏障。

两轴：沿湘北大道、G107城乡融合发展轴，强化镇域内南北和东西向交通联系，构建全域发展格局。

三区：中部城镇发展区、西部特色产业区、南部高效农业区。

3.2 落实“三条控制线”



◆ 严格保护永久基本农田——不低于42898.01亩

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”。

◆ 严格落实生态保护红线

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，落实生态保护红线，维护生态安全格局。

◆ 落实城镇开发边界——不超过409.37公顷

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，落实城镇开发边界，促进空间结构和功能布局优化，推动高质量发展。

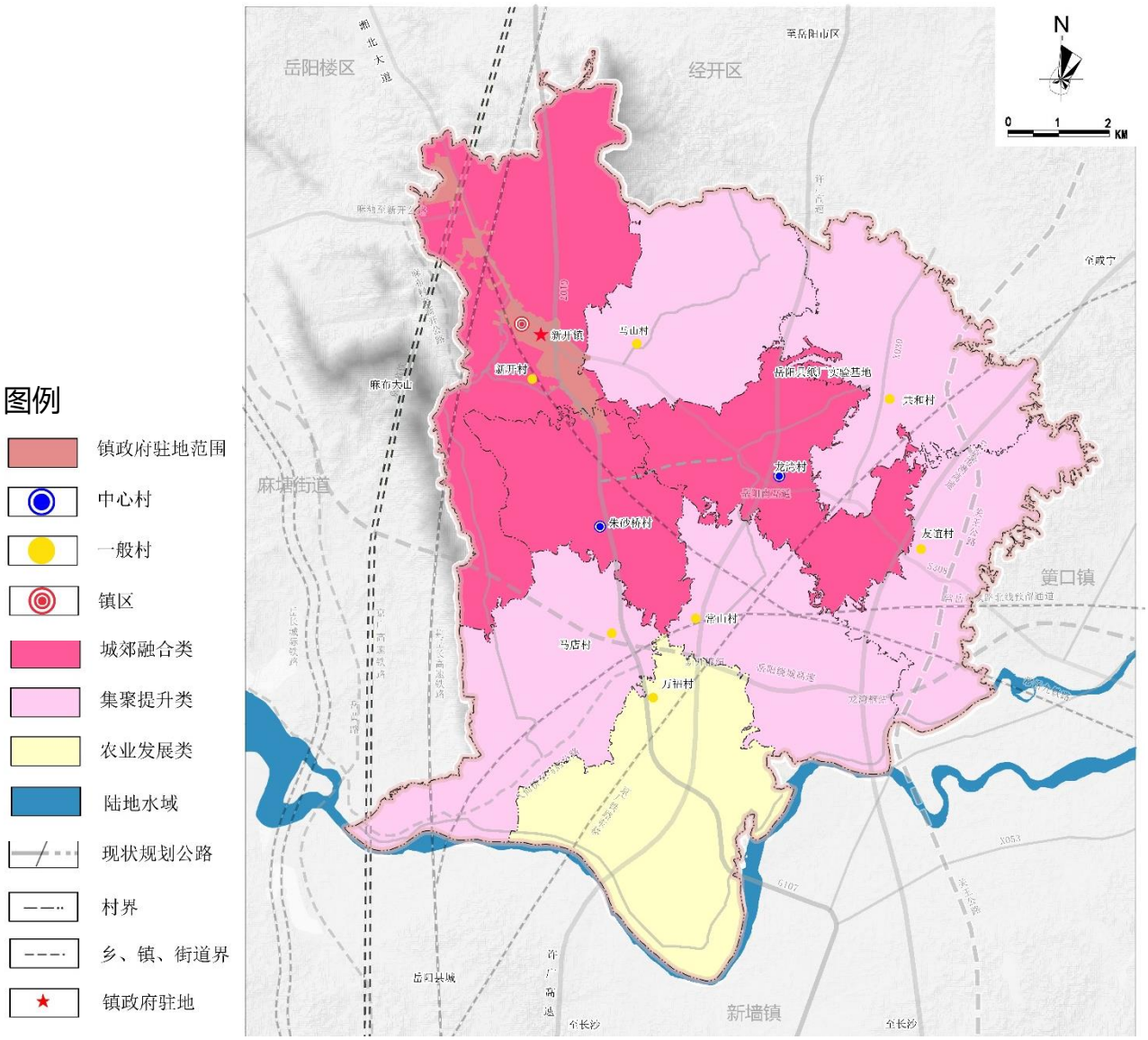
3.3 镇村体系规划

按照优化资源配置、增强服务能力、引导人口集聚、利于城乡治理原则，综合产业发展、地理环境、公服设施分布等因素，构建**三级体系结构：镇区 — 中心村 — 基层村。**

镇 区：镇域综合中心，承担全镇经济、文化、公共服务等主体职能。主要包括新开塘社区、新开村、朱砂桥村、龙湾村位于纳入城镇开发边界内的区域。

中心村：龙湾村、朱砂桥村，主要发展现代物流、加工制造业等，完善各项公共服务设施，辐射服务镇域东部及南部片区基层村。

基层村（一般村）：包括马山村、马店村、共和村、常山村、友谊村、万福村，基础条件相对较弱，以发展第一产业及乡村旅游业为主。



3.4 国土空间规划分区

生态保护区

具有特殊生态功能或生态环境敏感脆弱、必须严格保护的自然区域，主要为生态保护红线划定的区域。

生态控制区

生态保护红线外，需要予以保留原貌、强化生态保护和生态建设，限制开发建设的自然区域。

农田保护区

永久基本农田相对集中且需要严格保护的区域。

城镇发展区

城镇开发边界围合的范围，是城镇集中开发建设并可满足城镇生产、生活需要的区域。

乡村发展区

农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套的区域。

矿产能源发展区

为适应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。

3.5 乡镇风貌设计指引

构建特色鲜明、风格协调的整体镇村风貌。

尊重新开传统城镇格局和风貌本底，彰显**“山水田园，门户小镇”**特色形象。构建“一心两带四区”城乡风貌整体格局。控制建筑体量，保持乡镇适宜尺度。注重品质提升，坚持可持续发展。

——城镇建设风貌区

主要位于新开镇区和沿G107、湘北大道放射延伸区域，高速出入口龙湾片区城镇开发边界的区域，以镇区建设和土地成片开发为契机，完善城镇服务功能，实施风貌整治提升，强化城镇地标和门户形象展示区。

——临山景观风貌区

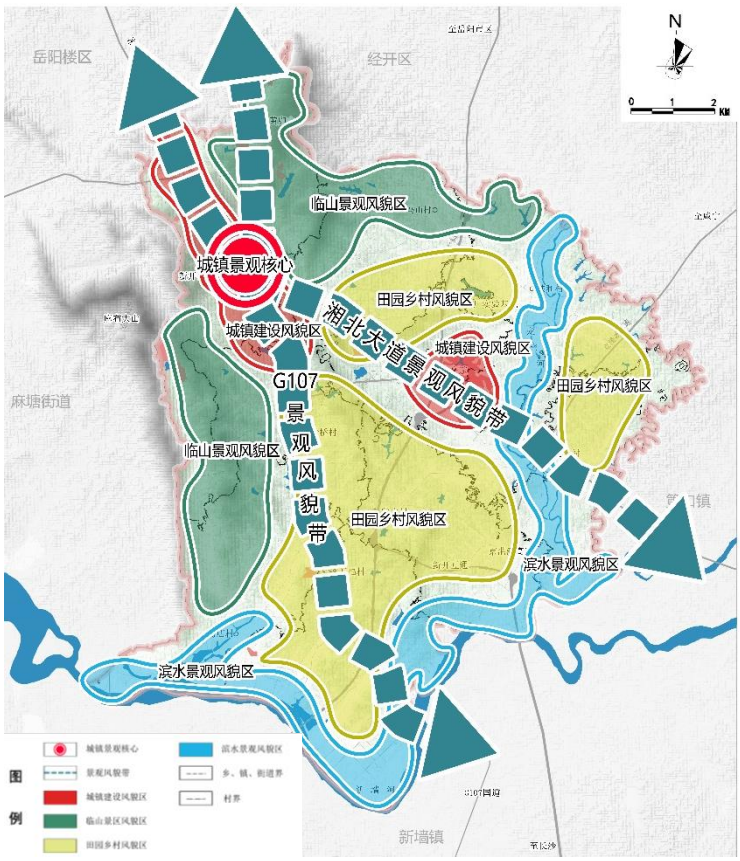
主要位于镇域西部和北部，包括麻布山、黄茆山两大主体山脉，另外还有东山、西山、马体大山等自然山体，既是全域生态保护的重要区域，也是实施旅游开发的重点区域。控制临山区域城乡建筑高度，建筑隐入林中，营造和谐自然的山地景观。打造新开镇乃至周边区域眺望视线通廊，禁止大规模建设居住、商业等易破坏景观环境的建筑，加快推进旅游服务配套设施建设，塑造宜人的休闲度假环境。

——田园乡村风貌区

分布于镇域各村庄区域，以村民小组为单元，加快和美乡村建设，以配套设施和交通为依托，逐步实现村庄建设的集聚化、中心化，注重延续田园风貌。以林、水、宅、田为主要要素，建筑空间布局应与自然环境相协调，依山伴水、毗田环树，顺应地形地势、灵活多变。

——滨水景观风貌区

主要位于南部临新墙河、东部临龙湾河等区域，对河流水系进行疏导，对临水生态环境和地形地貌加以保护与整治，同时规定原则上在新墙河、龙湾河、游港河等重要水体两侧50米的滨水区域不得进行城乡建设。



04 国土空间支撑体系

4.1 综合交通体系

4.2 市政基础设施体系

4.3 公共服务设施体系

4.4 综合防灾体系

4.5 产业发展体系

4.1 综合交通体系

构建“外联内通、快速通畅、绿色智慧、安全便捷”的综合交通体系

实现与长株潭都市圈及湖北武汉等**周边中心城市90分钟可达**，**岳阳县域及周边县市60分钟可达，岳阳县城和岳阳市区30分钟可达。**

对外交通联系

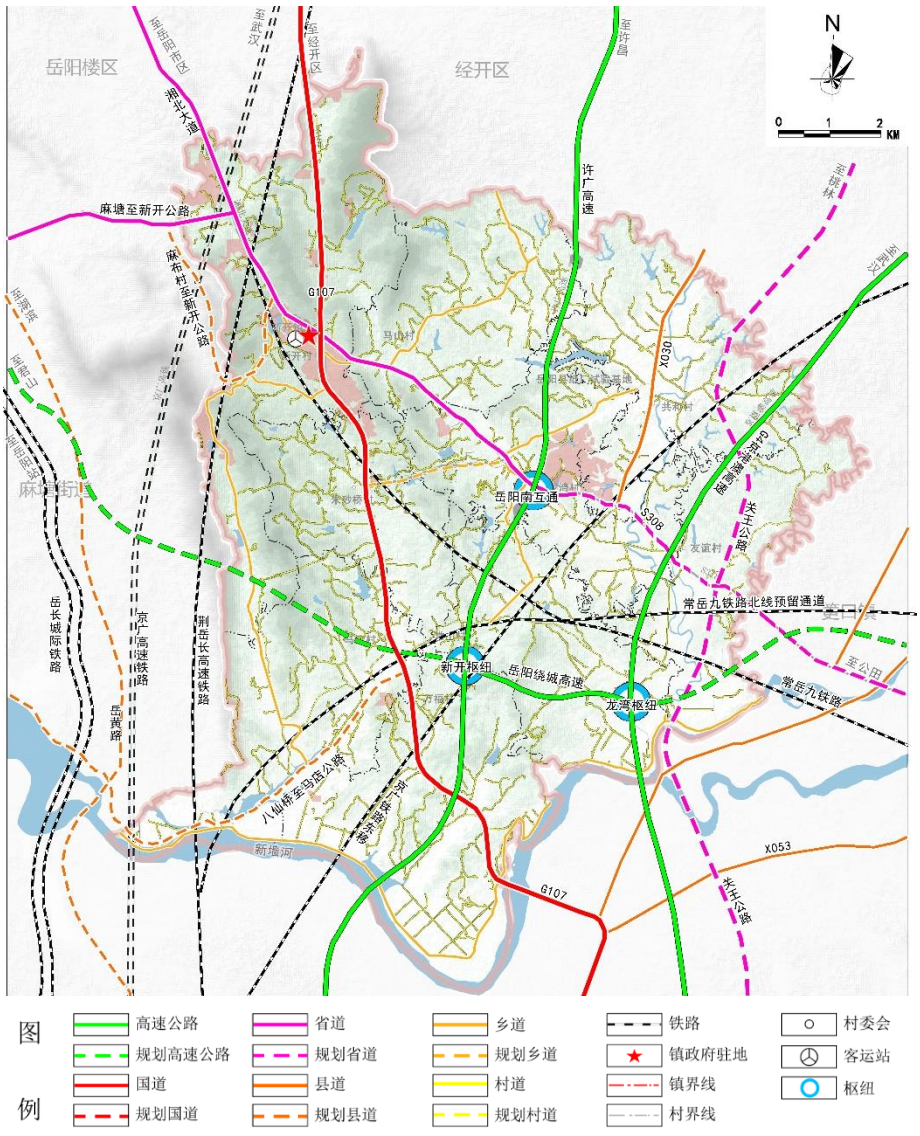
- **铁路：**保留京广高铁，新增荆岳长高铁，预留常岳九高铁、京广铁路东移通道。
- **国道：**保留许广高速公路、京港澳高速公路及连接线，新增岳阳绕城高速公路，实施京港澳高速公路提质扩容工程。
- **省道：**改造省道S308，新建麻新公路S503。
- **县道：**扩容提质县道X030。

内部交通联系

镇域内部交通主要由省道、县道、乡道和村级公路解决，内部道路布局规划遵循“功能明确、等级分明、联系合理、方便快捷”原则。

强化镇政府驻地与村庄、村庄间的道路连通。

保留现状乡道，新增部分乡道。以村为单位，完善村组道路，自然村（组）之间的道路形成循环回路。



4.2 市政基础设施体系

科学预测供水、排水、供电、通信、垃圾处理等需求总量，确定各类设施位置、用地规模和防护要求，规划保留110KV学院变电站，新开污水处理厂、农村客运站、加油站、垃圾中转站和邮政通信设施，新建镇政府专职消防队（合建）。加强重要的市政生命线建设，保障人民生活品质。

给水工程

结合现状建成条件，全镇分两个层次进行供水，镇区范围由岳阳市自来水公司进行供水，经郭镇泵站二次加压输送至镇区。其他九个村实行城乡供水一体化，水厂设在箕口镇，近期将全面完成管网铺设工程，实现各村庄自来水供应。

排水工程

贯彻海绵城市建设理念，构建源头削减、中途控制、末端治理的多级控制体系，保护水生态环境。提高雨、污水管网建设标准，提升排水管网覆盖率，加强管网改造和疏浚，到2035年，实现镇区污水全截污、全收集、全处理，实现规划重现期内降雨雨水管网无溢流。

电信工程

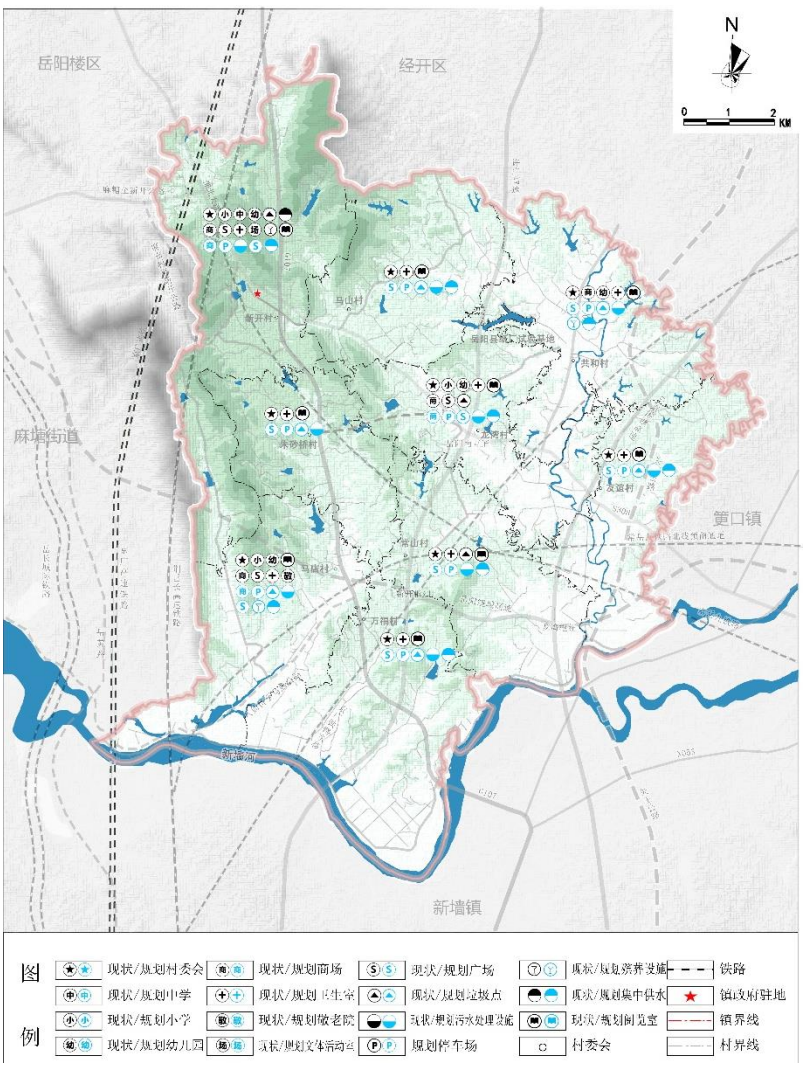
至2035年，移动电话5G信号覆盖率达到100%，广播电视人口覆盖率达到95%，基本实现广播电视户户通。

电力工程

保留110KV学院进出线高压走廊，主要沿城市外围的山体、绿地、公路等布置，尽量不穿过镇区。保留现状35kv朱砂变电站。

环卫工程

至2035年，农村生活垃圾分类覆盖率达到85%，城镇生活垃圾回收利用率达到50%，城镇生活垃圾资源化利用率达到80%，建筑垃圾综合利用率不低于95%，垃圾清运机械化程度达到100%。



4.3 公共服务设施体系

强化设施共享，构建乡村生活圈

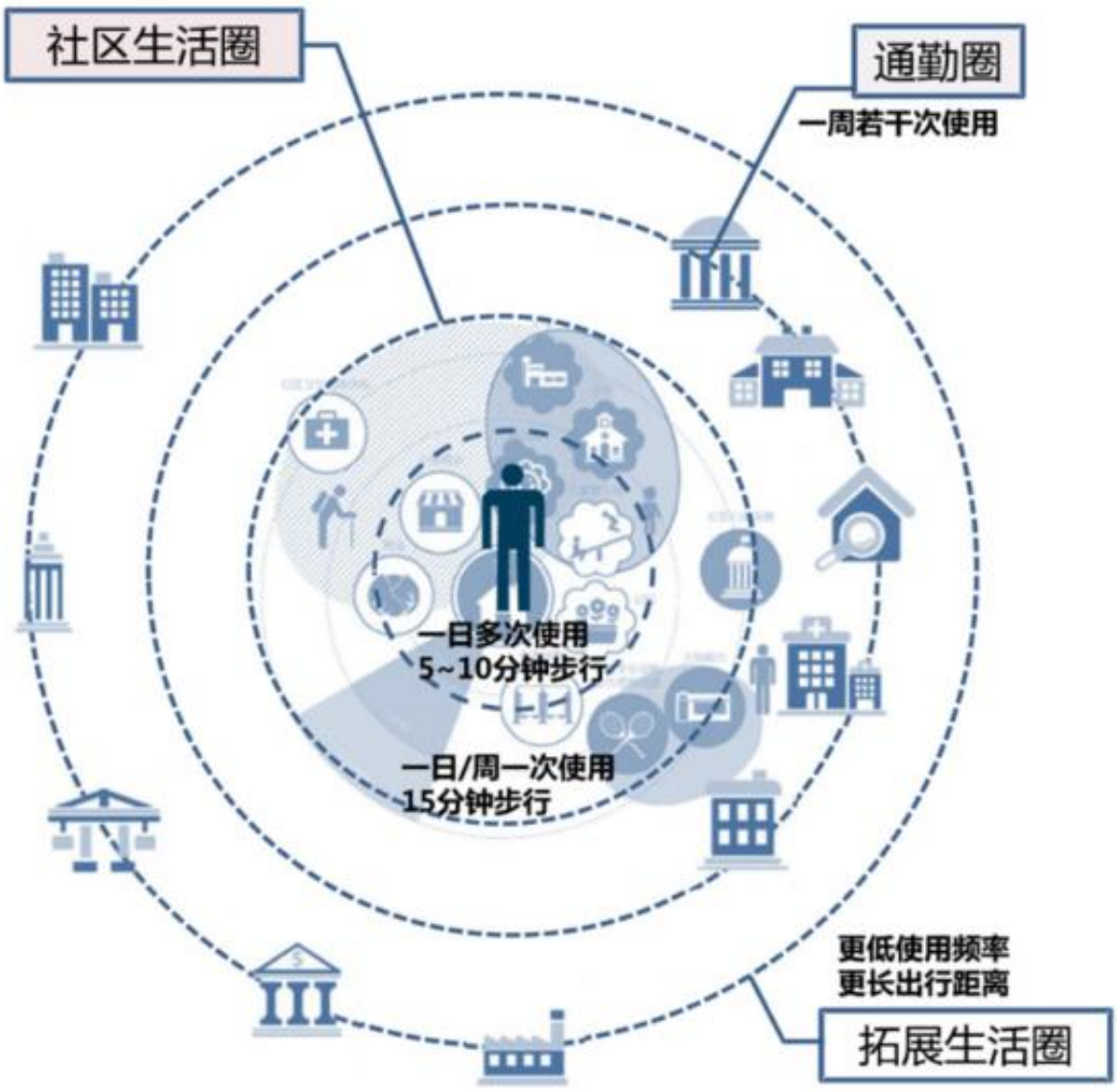
落实“生活圈”理念，构建“镇区服务中心—中心村服务站—基层村服务点”，完善公共服务设施体系，提升生活宜居水平。

城镇社区生活圈

完善社区基本配套设施，包括公共管理和公共服务、商业服务、市政公用、交通场站、社区服务等；至2035年，城镇社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率达到100%。

乡村基本生活圈

结合村庄发展类型，综合考虑村民需求和城镇生活圈叠加辐射影响；以村为基本单元配置各类公共设施；公共服务设施可根据实际需要配建。



4.4 综合防灾设施

防洪排涝规划

镇区的防洪标准按10年一遇标准设防。镇区排涝采用自排方式，按雨水流向划分排水分区，并选择合适地点修建涵闸，将雨水通过沟渠或市政管网引至涵闸集中排放。镇政府应有常设的抵御灾害、统一调度的机构。健全城镇排水体系，所有闸门、排水站设专人负责、专线通讯。

抗震防灾规划

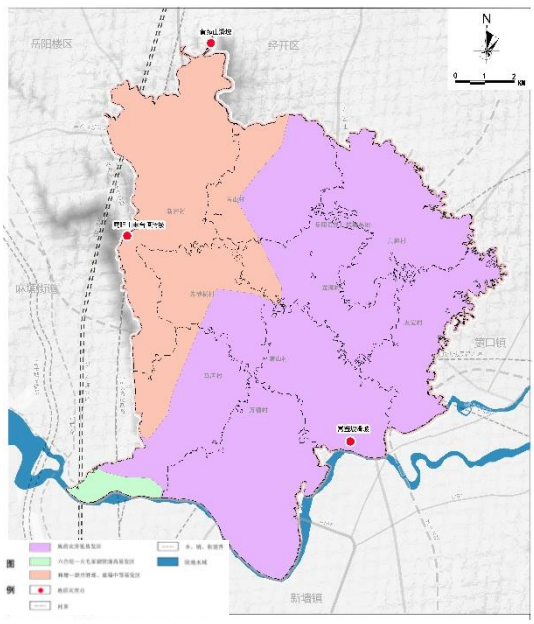
镇区按地震基本烈度Ⅶ度设防，所有建设工程必须按此标准进行抗震设防。重要的生命线工程、重要设施、可能发生严重次生灾害的工程和学校、医院等人员密集场地应按要求提高抗震标准。

消防规划

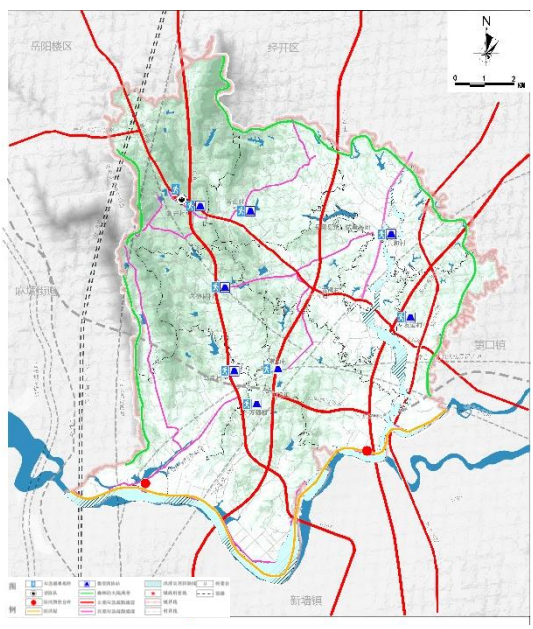
建设新开镇政府专职消防队，按标准配备消防设备。镇区内主次干路为消防车的主要通道，要求道路建设结合消防要求考虑，公安消防设施应随市政设施的建设同步进行。镇区内各类建筑应考虑防火要求，新建设区域应按《建筑设计防火规范》控制的防火间距，配备必要的消防设施，同时利用河流、绿地、道路作为防火隔离带。新开镇区设镇政府消防队。

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。按照国家规定结合民用建筑修建防空地下室，并结合行政办公用地设置防空专业工程一个。



自然灾害风险分布图



综合防灾减灾规划图

4.5 产业发展规划

产业发展定位

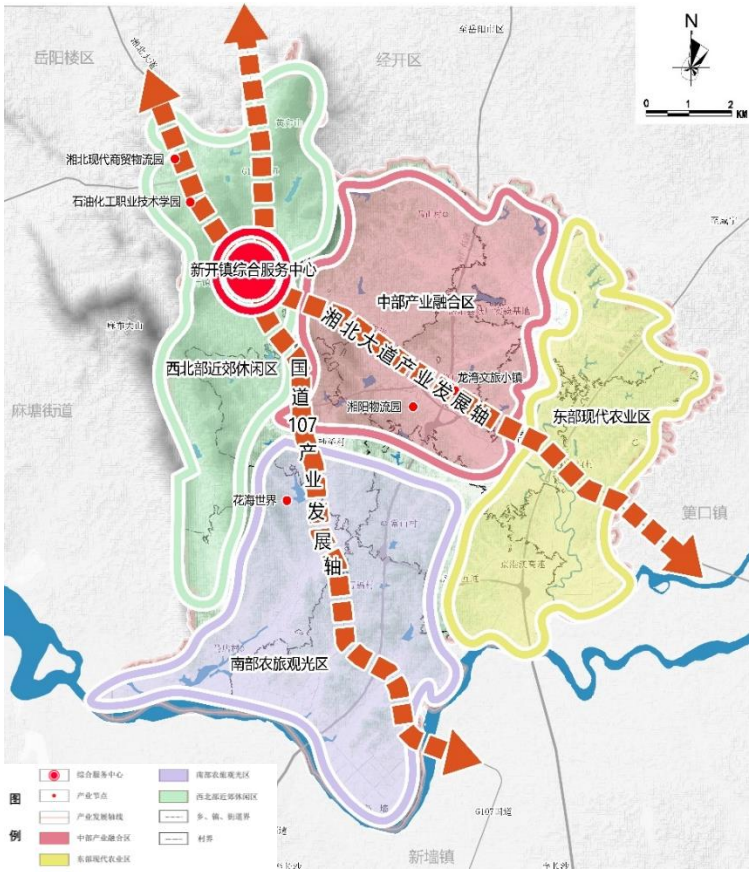
基于新开镇产业现状基础，结合新开镇发展需要，确定新开镇发展商贸物流、现代工业、职业教育、现代农业、文旅休闲等产业类型，大力推动新型产业发展转型，加快镇区和产业园区融合发展，将新开镇建设成为县域新型产业发展主基地，产业融合发展示范区。**规划镇域形成“一心两轴四区多点”产业空间结构**。

■ **一心：**即新开镇综合服务中心，以集镇为依托，完善公共服务功能，发展商贸物流、现代工业、职业教育等主导产业，打造产业发展核心引擎；

■ **两轴：**即沿湘北大道形成工业制造、职业教育产业发展轴，沿国道107形成旅游休闲、现代物流发展轴；

■ **四区：**分别为中部产业融合区、西北部近郊休闲区、南部农旅观光区、东部现代农业区；

■ **多点：**培育形成以乡村文旅、特色种养、粮油加工、花卉苗木等为主导的多个特色产业基地。



05 镇区规划

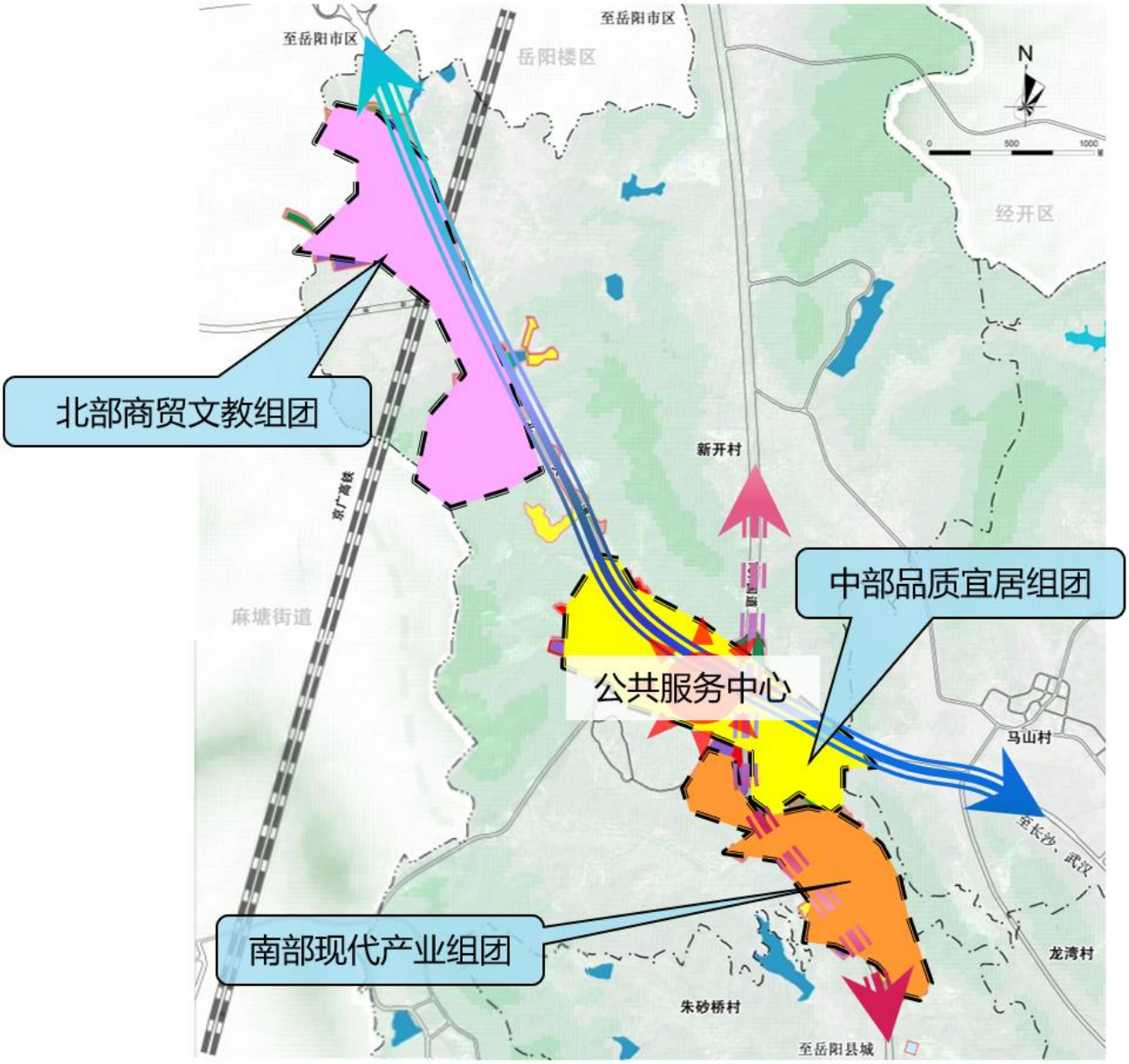
5.1 空间结构与用地布局

5.2 道路系统布局

5.1 空间结构与用地布局

规划范围：镇政府驻地主要包括新开塘社区及新开村、朱砂桥村等范围，总面积256.63公顷。

空间结构：规划形成“一心两轴三组团”的空间布局结构。



一心：综合服务中心。

两轴：以湘北大道、G107作为集镇空间发展轴，通过轴线有机联系起城镇区各功能片区。

三区：北部商贸文教组团、中部品质宜居组团、南部现代产业组团。

5.2 道路系统布局

1 城市交通规划

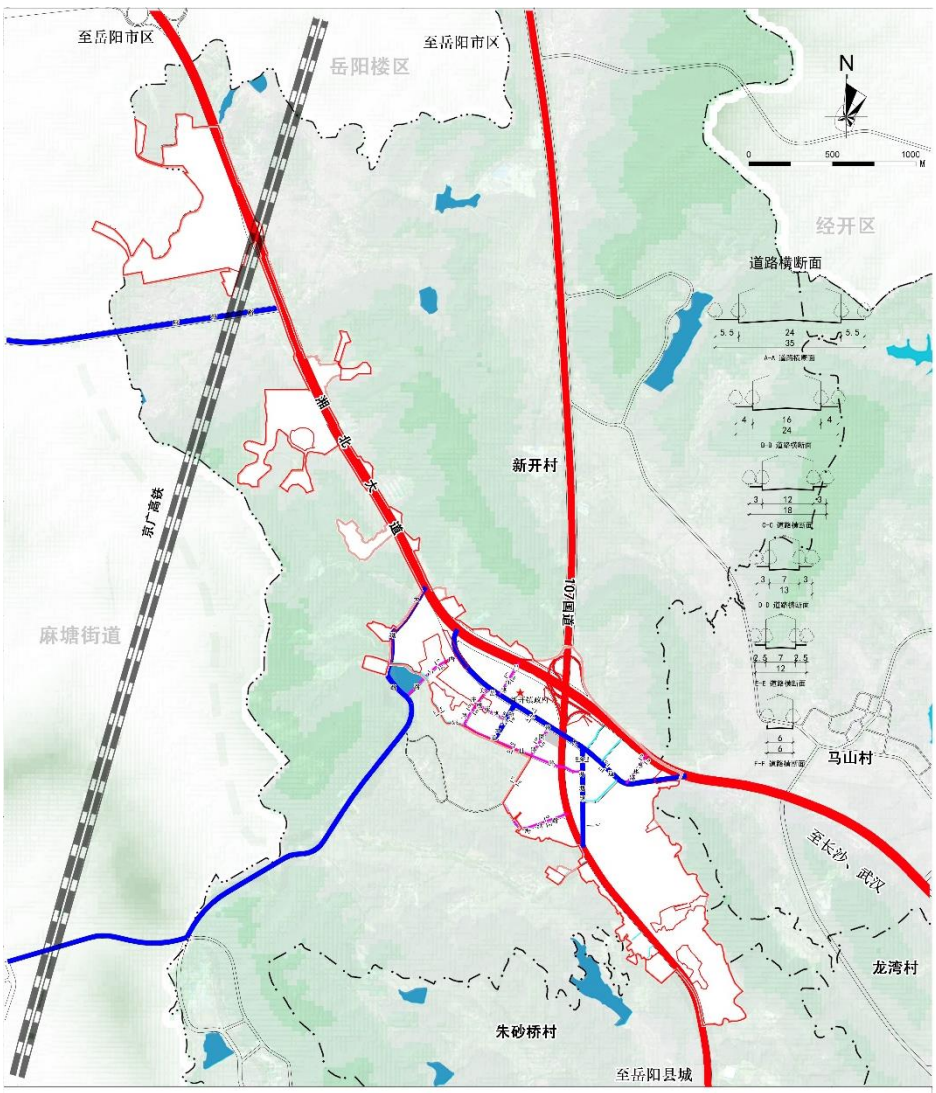
分为主干路、次干路、支路3个等级，构建“两横四纵”交通体系。保留原有的路网结构并提质改造，打造以湘北大道和107国道为骨架，新开大道、新开塘路、岳兴大道为补充的道路网结构。规划对107国道进行拓宽，并预留与湘北大道的互通立交。

2 交通设施规划

公共汽车场站规划。规划保留现状公交首末站。

社会停车场规划。规划新建一处社会公共停车场，以配建停车为主，路边停车为辅，社会停车为补充。停车场内设置新能源电车充电桩。

加油站规划。规划保留现状加油站。



图例

- 道路横断面类型
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 巷道
- 交通场站用地
- 村界
- 城镇开发边界
- 镇政府驻地范围线

06 实施保障机制

6.1 明确规划传导落实

6.2 健全规划实施监督机制

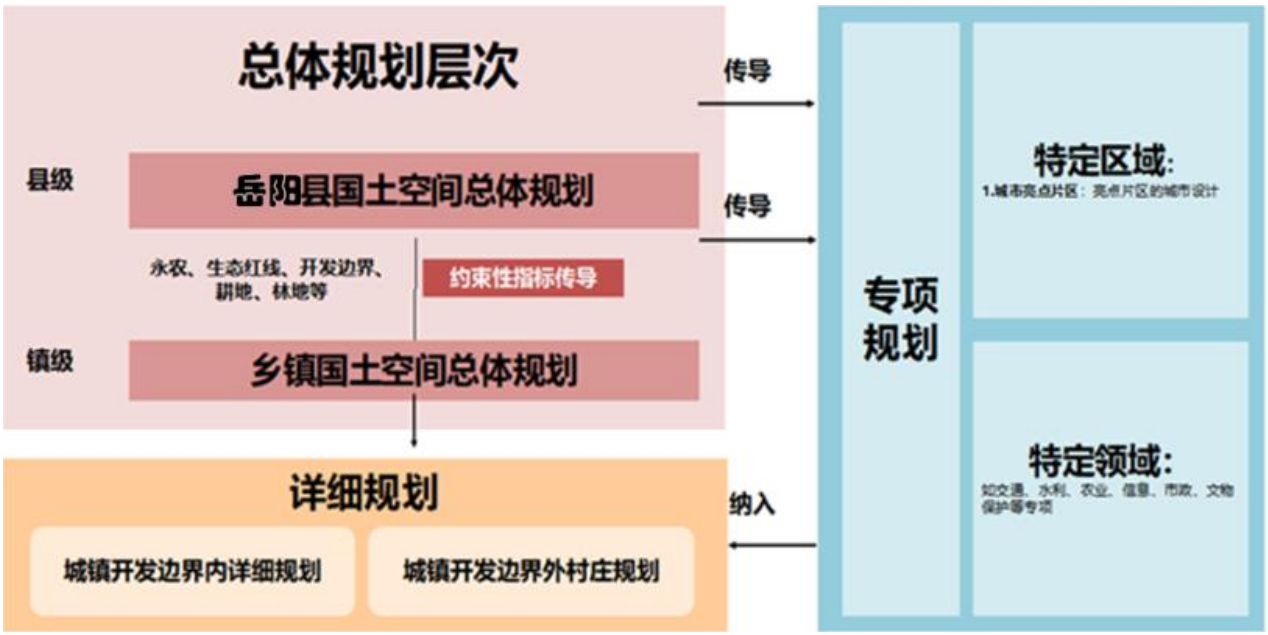
6.1 明确规划传导落实

构建符合乡镇国土空间保护开发的规划传导体系

分为详细规划和村庄规划，村庄规划传导分为约束性、强制性和引导性，详细规划分为城镇开发边界内和城镇开发边界外。

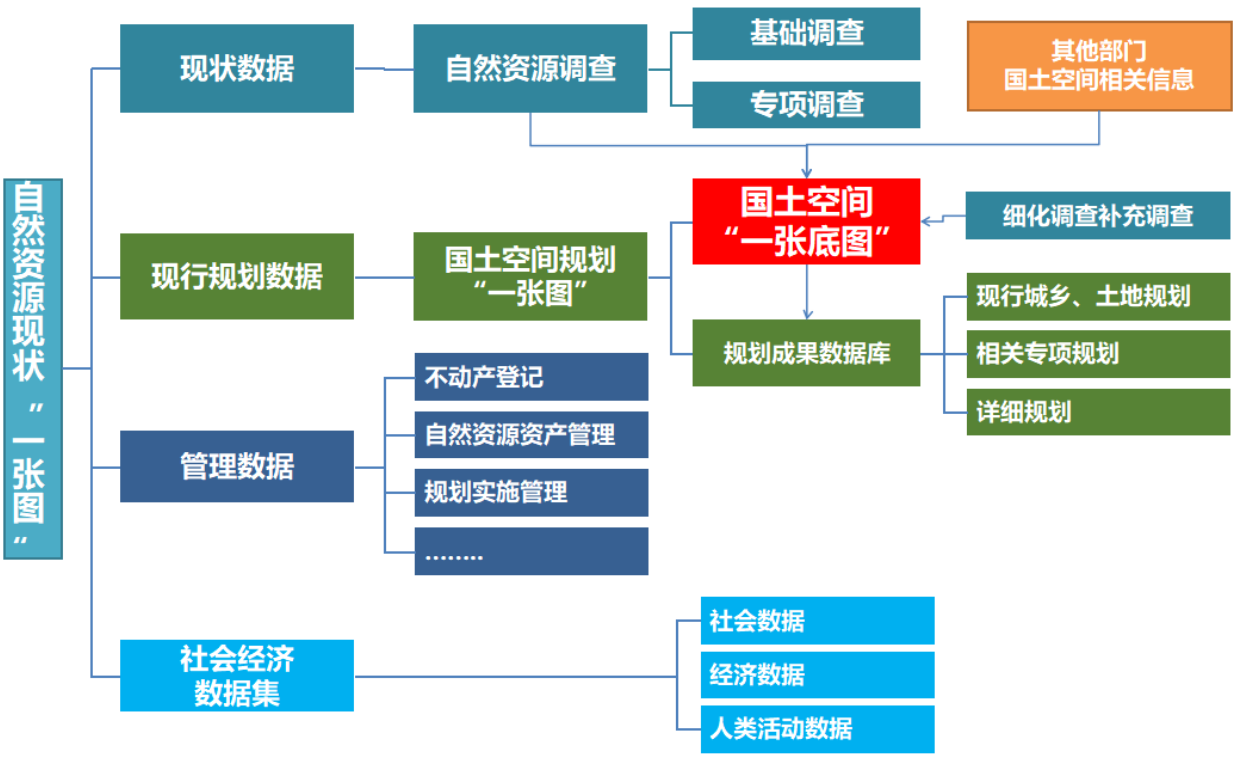
□ 详细规划传导：对具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排。在城镇开发边界内的详细规划，对不同的详细规划编制单元主导功能提出差异化引导要求，明确需要向各编制单元传导的功能定位、核心指标、管控边界和要求。城镇开发边界以外用于特色产业、特殊用途的空间区域，需划定主导产业分布的范围边界，确定合理的开发强度，作为特殊单元编制详细规划，按照开发强度等约束指标与准入条件实施管控。

□ 村庄规划传导：通过控制线管控、用途管制、指标管控的方式，强化对资源总量和利用效率、空间管控底线的管控。按照《岳阳县国土空间总体规划（2021—2035年）》指标的逐级分解，深化形成新开镇指标体系，严格落实约束性指标的要求，确保各项约束性指标完成。引导各村庄规划落实新开镇国土空间规划确定的规划目标、规划分区、重要控制线、城镇发展定位、要素配置等规划内容，将耕地保有量等底线管控指标，永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等重要控制线以约束性进行传导。



6.2 健全规划实施监督机制

□ 强化组织领导，建设专业队伍： 加强规划决策及组织协调。由镇政府牵头，建立部门协同联动管理机制，细化梳理规划实施问题，建立依法合规、科学高效的管理协作机制。完善专业人才队伍建设。加强管理队伍建设，配备专业管理人员，提高人员素质。完善“一师两员”制度。完善规划公开制度，提升人民群众参与规划实施的积极性和参与能力。

□ 加强实施监测，建立监督体系： 强化规划实施建设监督，构建“预警监测—实施评估—督察问责”的规划实施监督体系，建立“一年一体检、五年一评估”常态化机制。应用国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，对国土空间保护开发行为进行动态监测，动态化开展镇域体检评估，及时反馈预警，完善年度实施计划。

□ 加强规划宣传，提高公众参与度： 组织广大干部和群众开展国土空间规划学习讨论活动。组织编写相关学习材料，抓紧制定学习讨论活动实施方案，使之纳入争当实践科学发展观的排头兵的一项重要内容。通过电视广播、互联网、报纸等多种媒体向社会公布和宣传规划，使全社会认识国土空间规划，完善社会监督机制，鼓励公众积极参与规划的实施和监督。