

赫山区会龙山街道国土空间规划 (2021-2035 年)

说明书

赫山区人民政府
益阳市自然资源规划勘测设计研究院有限公司
二〇二四年六月

目 录

第一章 规划编制背景	1
一、乡镇国土空间规划的定位	1
二、乡镇国土空间规划编制的必要性	2
第二章 总则	3
一、指导思想	3
二、规划原则	3
三、规划期限	4
四、规划范围	5
五、规划依据	5
六、技术路线	7
七、成果构成	7
八、成果提交	8
第三章 基础评估分析	9
一、现状评估	9
二、风险评估	20
三、上位规划及相关规划分析	21
第四章 发展定位目标	30
第一节 发展定位	30
第二节 发展目标与规划指标	30
第三节 特色引导	31
第五章 国土空间格局	32

第一节 国土空间总体格局	32
第二节 落实三条控制线	32
第三节 划定三大空间	38
第四节 规划分区	41
第六章 国土空间保护	46
第一节 耕地资源保护	46
第二节 生态环境保护	49
第三节 历史文化遗产保护	55
第七章 国土空间开发	69
第一节 镇村体系	69
第二节 建设用地布局	69
第三节 产业发展布局	72
第四节 矿产资源利用	74
第五节 综合交通规划	74
第六节 镇村基础设施配套	76
第七节 公共服务设施配套	79
第八节 公共安全设施配套	82
第九节 村庄规划指引	85
第十节 全域详细规划编制单元的划定	103
第八章 国土综合整治修复	105
第一节 国土综合整治	105
第二节 生态保护修复	108

第九章 乡村风貌设计指引	111
第一节 总体要求	111
第二节 乡村设计指引	111
第十章 近期建设计划与规划实施保障.....	116
第一节 近期建设计划	116
第二节 规划实施保障	118

第一章 规划编制背景

一、乡镇国土空间规划的定位

中共中央国务院印发的《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）提出建立“五级三类四体系”国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大部署。在空间规划改革背景下，乡镇作为我国行政区划的重要基础单元，该层次的空间规划是乡镇人民政府对本行政区域国土空间保护开发、利用修复做出的具体安排，是实施国土空间用途管制的法定依据，上承市县国土空间总体规划，落实市县国土空间总体规划的管控要求，下引详细规划，是开展乡镇详细规划、相关专项规划和村庄规划的编制依据。因此，乡镇国土空间规划是构建分级分类分层分区域国土空间规划体系的重要内容，是建立健全城乡一体的空间规划制度的重要环节。

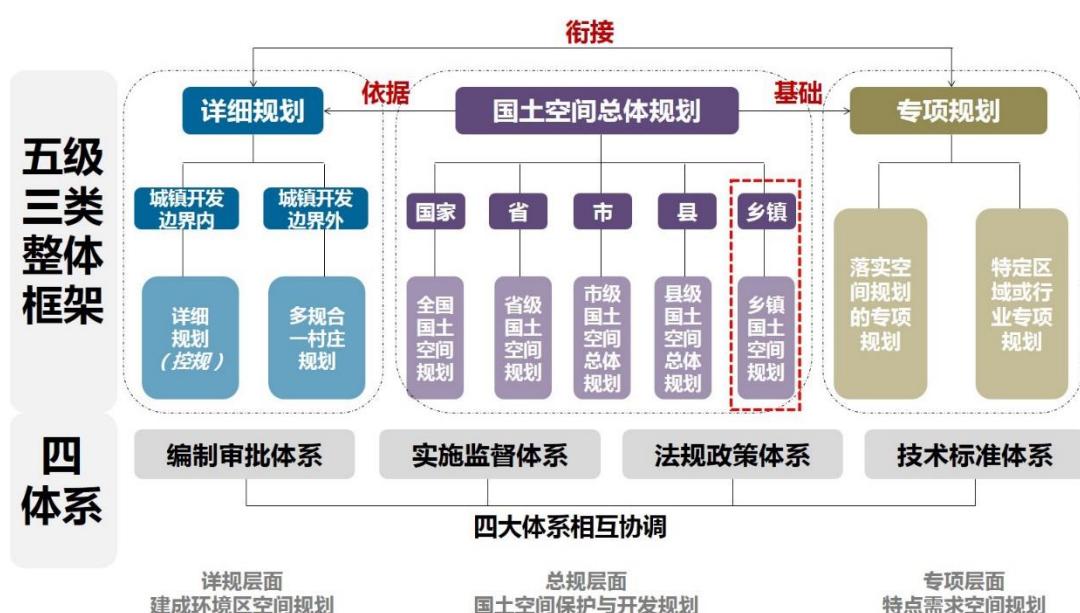


图 1-1 国土空间规划体系示意图

二、乡镇国土空间规划编制的必要性

传统的乡镇城镇总体规划和土地利用总体规划存在诸多的冲突和尴尬，其内容与现实管控需要相背离，且向下传导和落实差，尤其镇区的二元土地特征明显，且乡镇规模差异大，职能不完备。国土空间规划体系下的乡镇国土空间规划承接市县国土空间规划的实施内容，深化落实各级国土空间规划的战略定位、空间管控及建设用地等目标要求，细化落实各项指标要求，在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”，优化乡镇域空间资源配置，加强自然资源和生态保护，规范引导乡镇规划建设。同时，乡镇国土空间规划指导详细规划的编制，能有效推进乡村振兴战略实施，实现城乡统筹发展。

编制乡镇国土空间规划，是国家治理体系和治理能力现代化改革的需要，是推动特色新型城镇化与全面提高城镇化质量的重要抓手，符合生态文明建设的要求。

第二章 总则

一、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，全面落实党的十九大和中央城镇工作会议、中央城市工作会议精神，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，坚持人与自然和谐共生，深度协调、绿色、开放、共享的发展新理念，依托交通区位改善的优势，着力提升城镇发展质量，优化国土空间格局，改善人居环境质量和城乡风貌品质，为建设富强美丽幸福文明的新桥河镇奠定坚实基础。

二、规划原则

生态优先，绿色发展。坚持绿色发展，检查人与自然和谐共生，立足自然地理、地形地貌和资源环境禀赋，牢固树立尊重自然、顺应自然、保护山体、水体的生态文明理念，落实上位规划“三区三线”要求，推动形成绿色发展方式和生活方式。

以人为本，完善配置。持以人为核心的规划理念和思想。统筹优化空间和资源配置，完善基础设施和公共服务设施，实行均等化布局，科学合理规划乡村道路、河道堤防、排水管网、溪沟整治等内容，提升人居环境品质。

节约用地，优化布局。加大低效建设用地盘活利用，探索内涵式、集约型的高质量发展新路径，严控增量，盘活存量，优化城乡建设用地布局结构，提高土地节约集约利用水平，全面提高国土利用效率与

发展质量。

用途管制，严保耕地。落实国土空间保护开发要求，严格土地用途管制。落实最严格的耕地保护制度，保护耕地和永久基本农田，坚决遏制耕地“非农化”、永久基本农田“非粮化”，实现耕地占补平衡和进出平衡。

全域统筹，综合整治。坚持全域规划统筹，合理安排农业生产、生态保护和建设发展空间，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展，协调推进国土综合整治，改善乡村风貌，助力乡村振兴。

因地制宜，彰显特色。体现乡村产业特色、地理区位特点，结合自然禀赋、历史文化等优势，突出地域风貌、民族特色，打造乡村振兴湖湘范例特色小镇。

政府主导，公众参与。由县（市、区）人民政府组织编制，推动县（市、区）、乡镇、村三级联动，扎实做好基础准备、入户调查、咨询论证、集体审议等工作，组织相关部门、专家、村民参与到规划编制的各个程序和阶段，保障公众规划知情权、参与权、表达权和监督权。

承接传导，科学规划。乡镇国土空间规划要承接和传导上位规划约束性指标和控制性要求，确保约束指标等内容精准传导落位。充分衔接上位规划、相关专项规划和已编制的村庄规划，科学合理规划。

三、规划期限

规划期限为 2021-2035 年。以 2020 年为规划基期年，规划目标

年为 2035 年，近期年为 2025 年。

四、规划范围

本次规划范围为会龙山街道行政管辖区全域国土空间，总面积 37.25 平方公里。包括 7 个社区（李家洲社区、志溪河社区、龙山港社区、南站社区、会龙山社区、红星社区、新安社区），6 个行政村（黄泥湖村、永乐村、仑塘村、大河坪村、仙蜂岭村、申家滩村），两个国营单位（区林科所、县农林牧实验示范场）。

会龙山街道因其特殊性，志溪河以东区域（即会龙山街道的“镇区”）已划入益阳市中心城区，由市级国土空间总体规划管控，传导至控制性详细规划的编制；志溪河以西区域（即会龙山街道的“镇域”）为本规划编制重点区域，对上落实市级国土空间总体规划对乡镇的指导约束，对下衔接村庄规划编制成果，反映街道发展意图，明确控制性详细规划、村庄规划等详细规划未覆盖区域的管控要求。因此，本规划不含街道政府驻地层次。

五、规划依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
3. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年）；
4. 《中华人民共和国长江保护法》（2020 年）
5. 《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021 年）；
6. 《中华人民共和国湿地保护法》（2021 年）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；

- 8.《自然资源听证规定》(2020 年);
- 9.《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2022 年);
- 10.《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》(中发〔2019〕18 号);
- 11.《中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》(厅字〔2019〕48 号);
- 12.《湖南省委省政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》(湘发〔2020〕9 号);
- 13.《湖南省农村住房建设管理办法》(湖南省人民政府令第 299 号);
- 14.《湖南省居民自建房安全管理若干规定》;
- 15.《湖南省自然资源厅关于全面开展国土空间规划编制工作的通知》(湘自然资发〔2020〕44 号);
- 16.《镇规划标准》(GB50188-2007);
- 17.《社区生活圈规划技术指南》(TD/T1062-2021);
- 18.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 19.《乡镇级国土空间规划数据库规范》(试行);
- 20.《工业项目建设用地控制指标》(2023 年版);
- 21.《湖南省建设用地指标》(2021 版);
- 22.《湖南省市级国土空间总体规划编制指南》(修订稿);
- 23.《湖南省县级国土空间总体规划编制指南》(修订稿);
- 24.《益阳市国土空间总体规划(2021-2035 年)》
- 25.其他相关标准规范及规划。

六、技术路线

会龙山街道国土空间规划以下发底图底数为研究基础，以国土空间开发保护目标和战略为发展路径，对会龙山街道的国土空间格局、国土空间保护及国土空间开发作出具体安排。



图 2-1 技术路线示意图

七、成果构成

规划成果包括规划文本、规划图件、规划数据库和规划附件等。规划附件包括规划说明、各级咨询论证意见、审查意见、意见采纳说明、会议及公示影像记录、会议纪要等，对于采用“镇村一体”方式编制规划的村庄，附件还包括方案公示村民意见梳理及落实情况、方案表决会证明材料等。

采用“镇村一体”方式编制规划的村庄，其规划成果为乡镇国土空间规划成果的组成部分，具体成果为村庄规划综合管控图。

八、成果提交

国土空间数据库提交以第三次国土调查的行政界线为准，因此会龙山街道实际管理范围涉及谢林港镇的区域（5.1 平方公里），由会龙山街道提供用地布局和指标安排，数据库成果纳入谢林港镇国土空间规划提交。

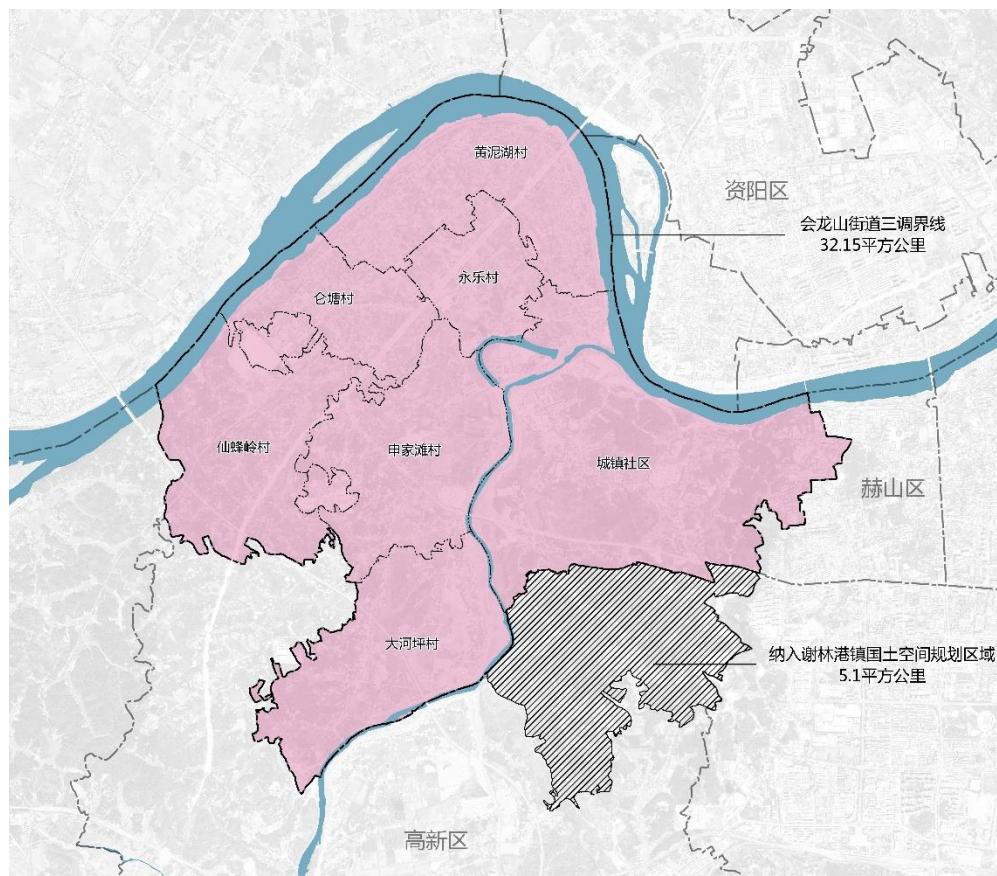


图 2-2 规划成果提交示意图

第三章 基础评估分析

一、现状评估

1. 区位条件

会龙山街道位于中心城区西部，东与中心城区金银山街道、朝阳街道相连，南与高新区谢林港镇相邻，西与桃江县接壤，北临资水，与资阳区隔水相望，志溪河自南向北从会龙山街道中部横贯而过，志溪河以东纳入中心城区范围，志溪河以西为乡村发展地区。

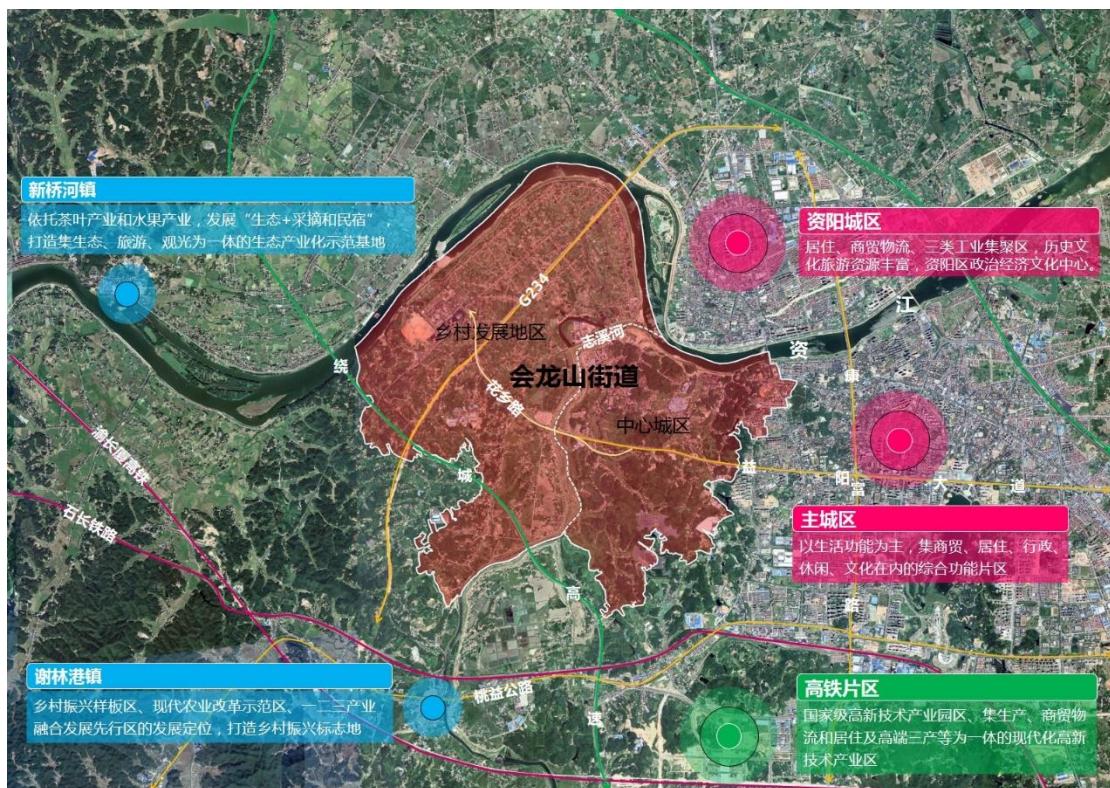


图 3-1 会龙山街道区位图

2. 自然条件

(1) 地形地貌

会龙山街道地处丘陵区。地势东边高，西边低，辖域最高点会龙山海拔 109.4 米，最低点永申垸海拔 25 米。

(2) 气候条件

会龙山街道属于中亚热带向北亚热带过渡的季风湿润性气候，夏季多偏南风，其他季节偏北为主导风向，形成四季分明，光热丰富，雨量充沛，盛夏较热，冬季较冷，春暖迟，秋季短，气温年较差大，日较差小的气候特征。

（3）水文条件

志溪河有 0.891 千米在会龙山街道境内穿过，横贯南北，从谢林港镇谢林港村流经大河坪、申家滩、永乐、李家洲向资江流去；资江从旁而过，经横山河到李家洲横跨河口至桥南。境内山塘 109 口，有效灌溉面积 133.3 公顷。

3.人口与社会经济

根据第七次全国人口普查数据，会龙山街道常住人口 31033 人。街道经济发展回暖向好，2023 年全年完成规模工业总产值 16.24 亿元，同比增长 3.89%；立项增资 197 万元，引进市域外资金 1.09 亿元；实现固定自然投资 6.7 亿元，完成税收 7363 万元。

4.现状土地利用

会龙山街道全域国土总面积 3725.16 公顷，土地类型丰富，以林地、耕地和陆地水域为主。

农用地面积 1954.02 公顷，占镇域总面积的 52.45%，其中耕地面积 687.09 公顷（10306.35 亩），占镇域面积的 18.44%，园地面积 33.09 公顷，占镇域面积的 0.89%，林地面积 1212.50 公顷，占镇域面积的 32.55%，草地面积 21.34 公顷，占镇域面积的 0.57%；建设用地总面积 1140.69 公顷，占镇域总面积的 30.62%，其中城镇建设用地面积 535.82 公顷，占镇域面积的 14.38%，村庄建设用地 435.56 公顷，占

镇域面积的 11.69%，区域基础设施用地 147.65 公顷，占镇域面积的 3.96%，其他建设用地 21.65 公顷，占镇域面积的 0.58%；农业设施建设用地 56.41 公顷，占镇域总面积的 1.51%；自然保护用地面积 570.03 公顷，占镇域总面积的 15.30%，其中湿地 93.31 公顷，占镇域面积的 2.50%，陆地水域 476.72 公顷，占镇域面积的 12.80%；其他土地面积 4.01 公顷，占镇域总面积的 0.11%。

表 3-1 土地利用现状表

地类			2020 年（基期年）		
			面积（公顷）	占比	
国土总面积	农用地	农用地合计	1954.02	52.45%	
		耕地	687.09	18.44%	
		园地	33.09	0.89%	
		林地	1212.50	32.55%	
		草地	21.34	0.57%	
	建设用 地	建设用地合计	1140.69	30.62%	
		城乡建设用 地	城镇	535.82	14.38%
			村庄	435.56	11.69%
		合计	971.38	26.08%	
		区域基础设施用地	147.65	3.96%	
	自然保护用 地	其他建设用地	21.65	0.58%	
		农业设施建设用地	56.41	1.51%	
		合计	570.03	15.30%	
		湿地	93.31	2.50%	
	其他	陆地水域	476.72	12.80%	
		其他土地	4.01	0.11%	
合计			3725.16	100.00%	

5. 资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价

（1）生态保护重要性评价

会龙山街道生态保护重要性区域面积 14.68 平方公里，占街道总面积 39.41%，主要分布在资江、益阳大道以南、仙蜂岭村与大河坪村，区域内生态公益林分布较广，其中生态保护极重要区面积 4.53

平方公里，生态保护重要区面积 10.15 平方公里。

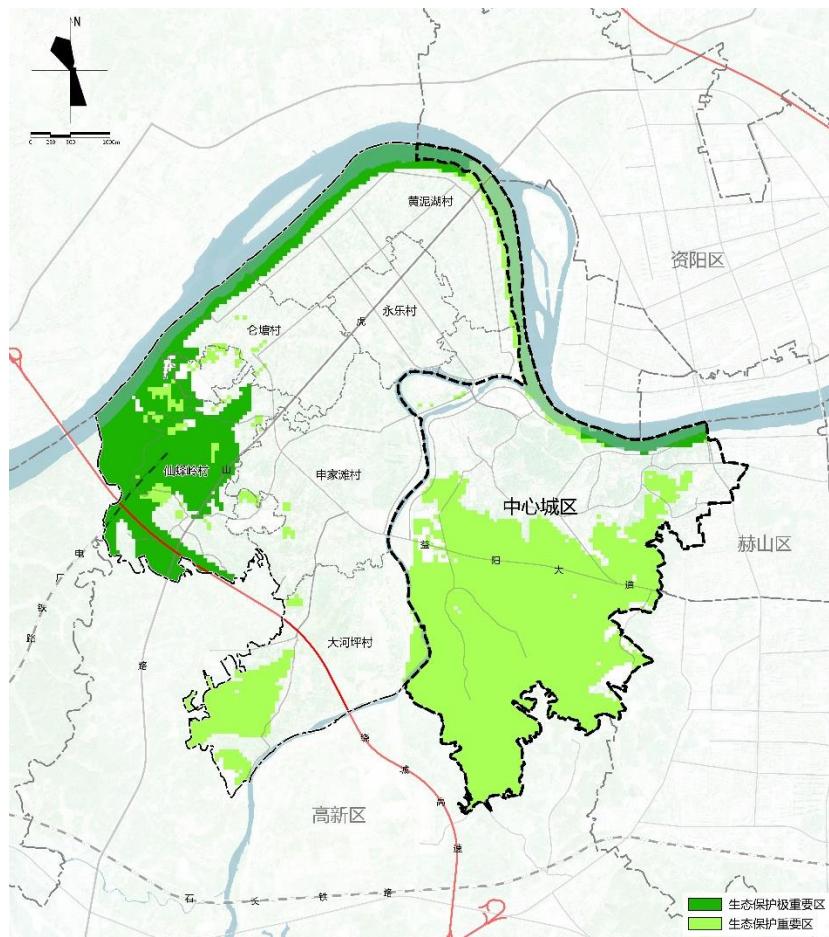


图 3-2 会龙山街道生态保护重要性评价示意图

(2) 农业生产适宜性评价

会龙山街道不适宜进行农业开发的面积 10.5 平方公里，占街道总面积 28.18%。根据农业生产适宜性评价结果，低适宜区域面积 0.36 平方公里，中适宜区域面积 7.23 平方公里，高适宜区域面积 19.17 平方公里，分别占适宜进行农业开发的土地面积的 1.33%、27.01%、71.66%。适宜进行农业开发的土地主要分布在志溪河以西及益阳大道以南。

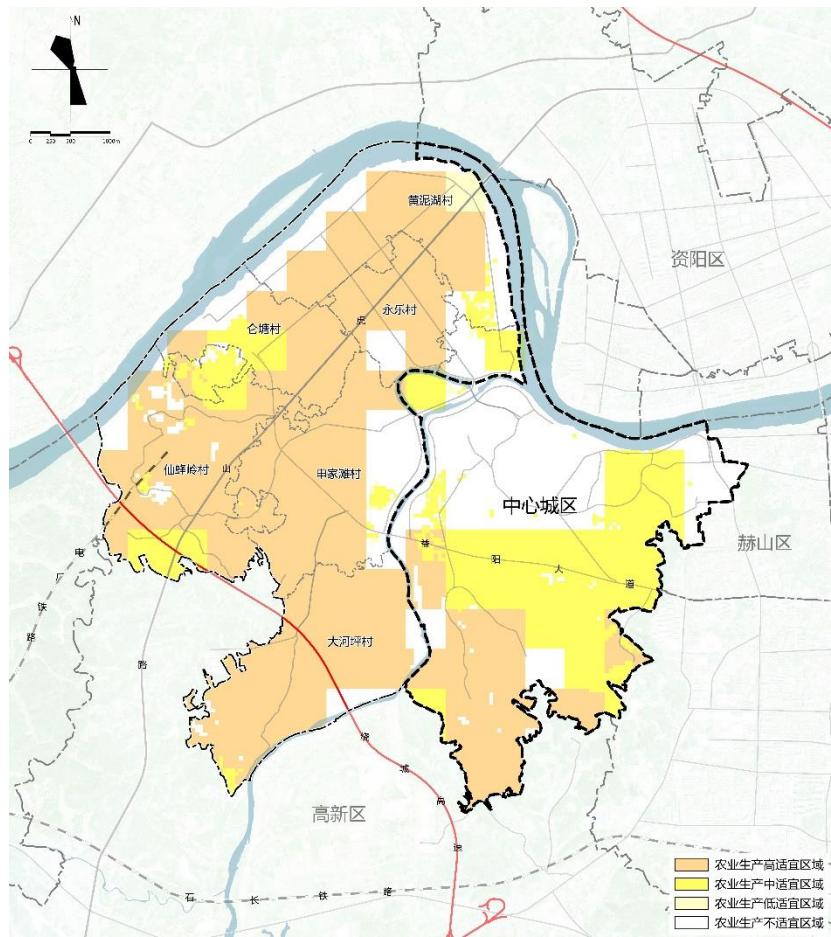


图 3-3 会龙山街道农业生产适宜性示意图

(3) 城镇建设适宜性评价

会龙山街道不适宜城镇建设的区域面积 6.5 平方公里，占街道总面积 17.44%。根据城镇建设适宜性评价结果，低适宜区域面积 1.2 平方公里，中适宜区域面积 6.75 平方公里，高适宜区域面积 22.8 平方公里，分别占适宜进行城镇建设的土地面积的 3.91%、21.96%、74.13%。适宜进行城镇建设的区域分布于资江、志溪河以外的大部分区域。

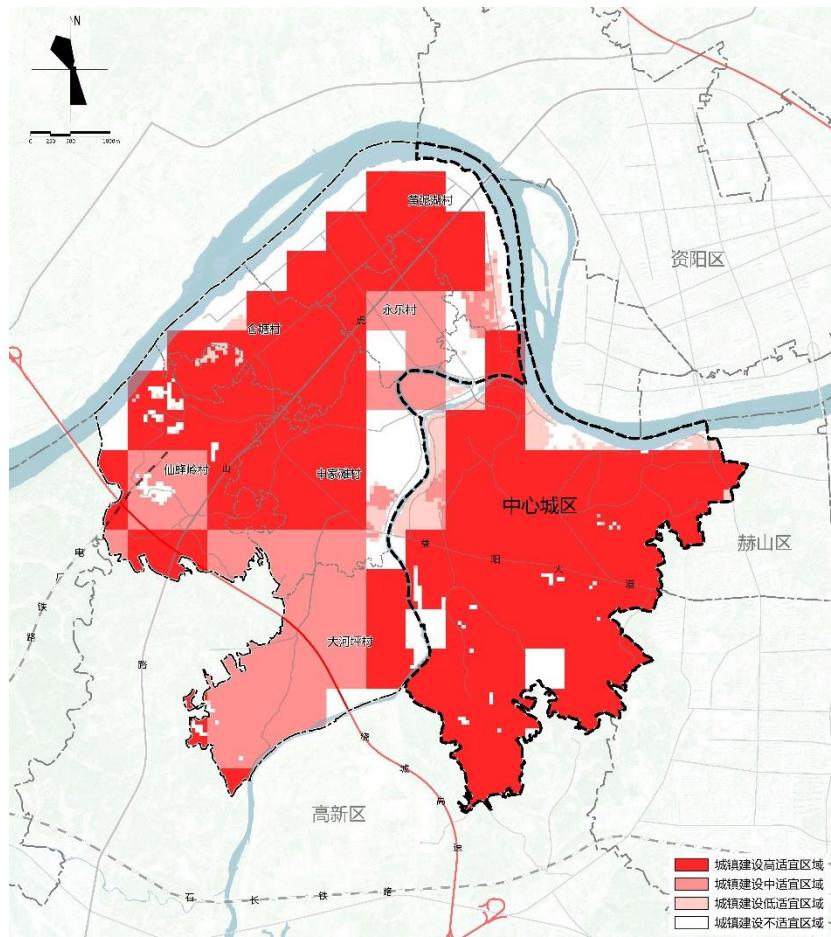


图 3-4 会龙山街道城镇建设适宜性评价示意图

6.产业发展

会龙山街道乡村地区产业呈现出“一产为主、二产为辅、三产点缀”的局势。第一产业以水稻种植、花卉苗木种植、蔬菜种植为主；第二产业主要围绕益阳电厂开展，包括允通物流及其他电厂配套设施，大河坪村现有部分手工凉席编织产业；第三产业以零星的农家乐建设及垂钓周边产业为主。产业之间缺乏良好的衔接与升级引导。

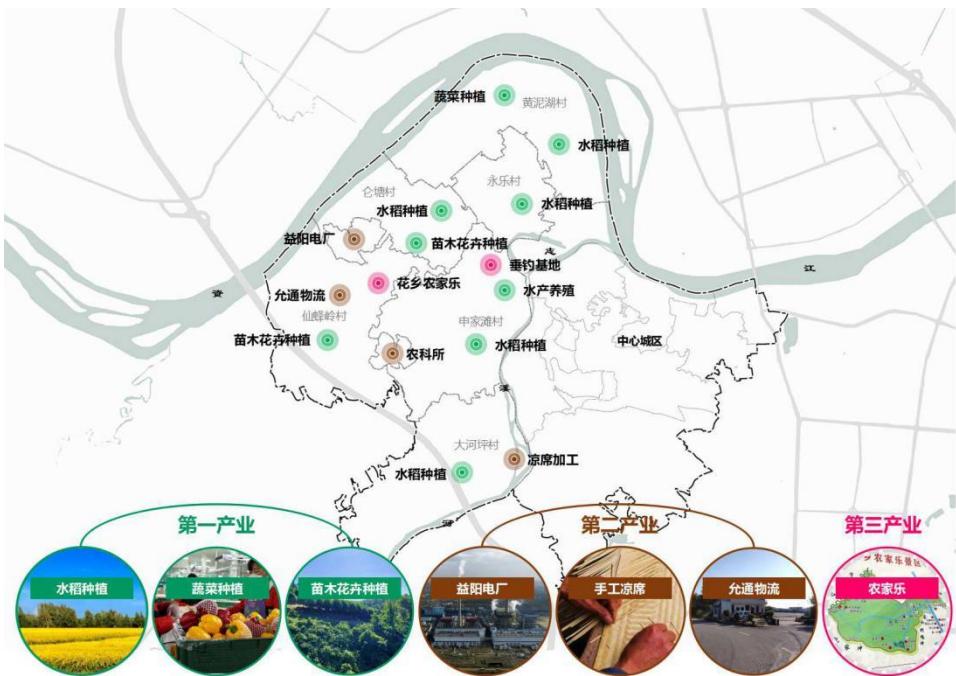


图 3-5 会龙山街道现状产业分布示意图

7.道路交通

会龙山街道依托电厂等支柱产业，现状对外交通系统便利。绕城高速由片区西南穿过，但由于村内无互通；现状监华益铁路（电厂联络线）主要为益阳电厂服务；在建 G234 南北向贯穿街道乡村发展地区；益阳大道为联系中心城区的主要通道。

乡村发展地区的村-村联通、村庄内部联通分别依靠农村公路（含县道、乡道、村道、专用公路）以及村庄内部道路进行，交通便利。但存在部分道路路面较窄、断头路较多等情况，且区域与高速公路、G234 的联通性不强，道路系统仍需完善。

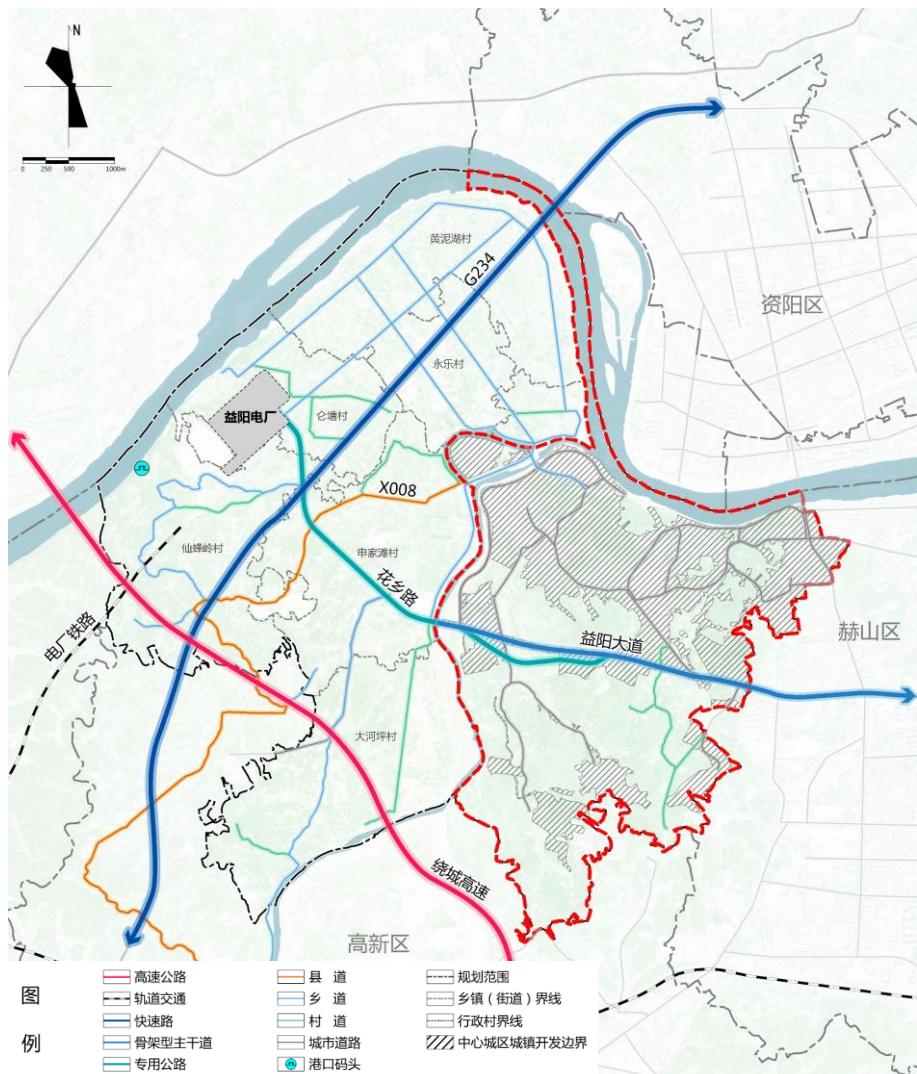


图 3-6 会龙山街道综合交通现状图

8. 设施布局

(1) 公共服务设施

1) 教育设施

由于规划范围靠近益阳市中心城区，导致近年来乡村发展区内学生资源向城区流失严重，原有的几所小学相继停止办学，目前规划范围内教育设施仅包括 1 所九年一贯制学校和 3 所幼儿园，整体教育资源难以满足覆盖需求。

2) 医疗卫生设施

规划范围内有 5 所村级卫生室，基本与村委合设，规模较小，能

够基本满足村民的医疗需求。

3) 文化体育设施

规划范围内文化体育设施较为匮乏，文化设施包括 3 处村民文化活动中心，体育设施包括两处休闲广场，规模和辐射范围均有限，无法满足村民日益增长的文化活动需求。

4) 社会福利设施

社会福利设施包括 1 所村庄养老院，1 所养老服务站，覆盖范围有限，随着老龄化问题日益严重，规划范围内现有的养老设施无法满足未来长期的养老需求。

5) 商业服务业设施

规划范围内无大型超市和农贸市场，村民日常生活用品基本由村内便民超市提供，基本能够满足村民的日常生活需求。

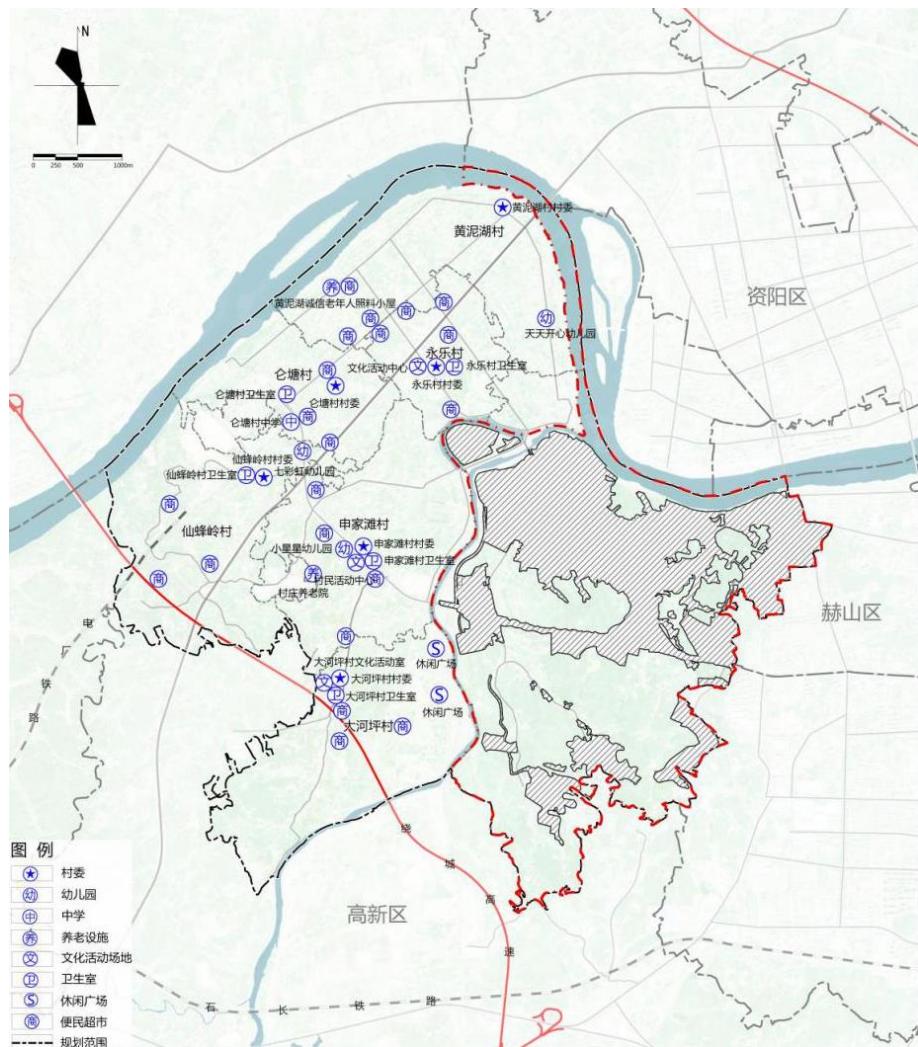


图 3-7 公共服务设施现状图

(2) 市政基础设施

1) 供电设施

供电主要来源于益阳电厂引出的两条 220KV 供电线（穿过仑塘村、申家滩村后延伸至中心城区）和一条过境的 110KV 供电线（穿过仙蜂岭村），并有多台变电器，基本满足用电需求。

2) 供水设施

供水设施为街道的会龙山水厂和永乐水厂，承担规划范围内大部分区域的生活用水，还有部分村庄未接入自来水管，靠打井获取水资源，水厂没有实现自来水全覆盖。

3) 排水设施

街道雨水和污水分开排出，雨水顺应地形就近排入附近的水系，污水经收集后统一由申家滩村的污水泵站加压后运输到污水处理厂处理后排出。

4) 通信设施

规划范围内有 18 个通信基站，通信网络质量良好，基本实现 4G 信号全覆盖。

5) 环卫设施

规划范围内有公共厕所 4 处，分别位于大河坪村、申家滩村、黄泥湖村和永乐村，各村有多个垃圾收集点，申家滩村有 1 处垃圾转运站，日常产生的垃圾经垃圾转运站统一收集处理。

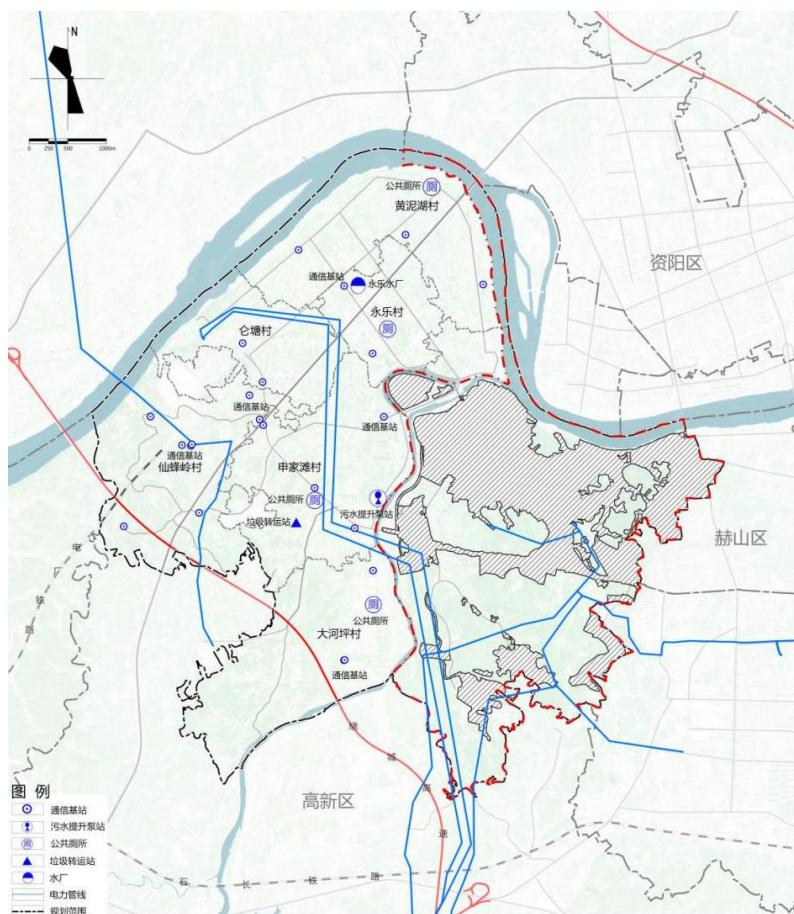


图 3-8 市政基础设施现状图

二、风险评估

结合赫山区下发现地质灾害风险相关数据及会龙山街道历年灾害类型统计，片区灾害类型分为洪涝灾害和地质灾害两大类。地质灾害以切坡建房风险和斜坡（沟谷）风险为主。其中，会龙山街道切坡建房风险点共计 6 处，集中布局在志溪河以东区域；斜坡（沟谷）风险片区共计 132 处，包括斜坡（沟谷）中风险区域 2 处，斜坡（沟谷）低风险区域 130 处，主要分布在中心城区范围内及仙峰岭村、大河坪村等村庄范围内。



图 3-9 会龙山街道地质灾害风险点分布图

三、上位规划及相关规划分析

1.《益阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》

根据市级总规对乡镇的指导约束内容，应重点落实市级总体规划中对城镇体系结构、开发保护格局、产业发展格局、城乡风貌、主体功能区、规划分区、重大设施布局。市辖区乡镇还需落实乡镇产业引导、村庄分类布局、乡镇公共服务与基础设施。

（1）乡镇重点落实内容

1) 城镇体系结构

围绕新型城镇化、乡村振兴、产城融合，结合人口规模和城镇化水平，以全域统筹、城乡一体、协同发展为原则，形成“中心城市—副中心城市—县级中心城市—重点镇—一般（乡）镇”五级城镇等级结构。中心城市为益阳市中心城区，包括主城区及东部片区。

会龙山街道属中心城市范畴。

2) 开发保护格局。

严格落实国家下达的规划约束性指标，按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的优先序统筹划定落实三条控制线，确保三条控制线不交叉不重叠不冲突。

科学谋划农业、生态、城镇三大空间，构建主体功能约束有效、优势互补、高质量发展的国土空间新格局。即巩固“两带三区、八大集群”的农业格局、筑牢“一心一屏、一链十八廊”的生态保护格局、构建“一核一群、两翼三带”的城乡空间格局。

3) 产业发展格局

优先保障粮食生产空间，多措并举稳定粮食种植面积，全力保障

粮食生产空间。切实保障“菜篮子”生产空间，深入落实“菜篮子”市长负责制，保障市场供应和价格总体平稳。大力拓展农产品多样化生产空间，创新落实农产品可持续发展要求，发展设施农业，构建多元化食物供给体系，丰富农产品生产结构。

4) 城乡风貌

全市划分三个风貌分区，包括西部自然山地风貌区、中部浅丘林地风貌区与东部田园湿地风貌区。会龙山街道属中部浅丘林地风貌区，统筹城市建设与生态本底资源的保护，形成浅丘林地、阡陌农田的景观风貌特征。利用城镇周边的山地、农田及水系湿地等生态资源，构建城市绿楔，将自然风景引入城市，形成城景相融的景观格局。

5) 主体功能区

市辖区层面乡镇主体功能区划分为 9 个农产品主产区、18 个城市化地区。农产品主产区为保障国家粮食安全和重要农产品供给，推进乡村振兴战略、现代化农业建设的重点区域。城市化地区为开发强度相对较高，工业化、城镇化较发达的地区，作为全市发展主引擎。

会龙山街道属于城市化地区。原则上优先布局重大产业项目，重点考核地区生产总值、吸纳人口、财政收入、要素聚集程度、城镇土地投入产出效率、常住人口基本公共服务均等化、科技进度贡献率和资源环境超载程度缓解率等指标。

6) 规划分区

市域划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区和矿产能源发展区六个一级分区，实行差异管控，中心城区内划分至二级分区。

7) 重大设施布局

结合益阳市重点项目建设安排表，会龙山街道内涉及益阳电厂、益阳港铁公水多式联运物流园两处重大设施。

(2) 市辖区乡镇落实内容

1) 乡镇产业引导

优先保护城市郊区、周边农村地区的农用地资源，结合实际建设蔬菜基地、规模化畜禽养殖场、标准化水产健康养殖场等，稳定城市近郊及周边蔬菜生产，保证城区蔬菜常年供应平衡，提高生鲜农产品等就近供给能力。

2) 村庄分类布局

统筹城乡发展和乡村振兴，落实主体功能区战略，按照城郊融合类、集聚提升类、农业发展类、生态保护类、特色保护类的思路，因地制宜、差异化引导市辖区各行政村分类有序发展。市辖区城郊融合类村庄 51 个，集聚提升类村庄 56 个，农业发展类村庄 123 个，生态保护类村庄 1 个，特色保护类村庄 7 个。

会龙山街道城郊融合类村庄 1 个（申家滩村），集聚提升类村庄 4 个（黄泥湖村、仑塘村、永乐村、仙峰岭村），农业发展类村庄 1 个（大河坪村），无生态保护类及特色保护类村庄。

3) 乡镇公共服务与基础设施

落实总规对乡镇公共服务及基础设施的配置要求，强化基础设施空间统筹，优化公共服务设施配置。

2. 《益阳市综合交通体系规划（2021-2035 年）》

(1) 区域交通组织

轨道交通规划：规划“一纵二横”高速铁路网络、“三纵一横”普速铁路网络与3条铁路专用线，预留“二纵一横”三条轨道交通网络。

高速公路规划：构建“一环八射”“四纵三横”为主骨架的高速公路网，实现各县市区15分钟上高速、各乡镇30分钟上高速目标。

公路规划：以G234（虎山路）、G536（关山路）及G319为基础，对接外围国省干道控制规划，在原有国省干道基础上综合规划道路，衔接区域交通。重点考虑内外交通衔接、对外交通与内部交通组织，减少交通交织。

（2）城市道路系统

快速路规划：构建“一环四通道，环形+放射式”的快速路路网格局。

主干路规划：构建主城区“五纵五横”、东部片区“三纵三横”的骨架性主干路路网格局，引领城市扩容提质，提高交通承载能力。在快速路和城市骨架性主干路基础上布局一般性主干路，提升城市交通集散效率。

（3）规划衔接

会龙山街道境内落实以下交通要素：

1) 区域交通组织

轨道交通：落实监华益铁路、电厂铁路联络线两条规划普铁。

高速公路：规划建设绕城高速与G234的联络互通。

公路：在建G234持续建设。

2) 城市道路系统

主干路：规划建设骨架性主干路益阳大道西沿线、一般性主干路

会宾路及康雅路。

3.《益阳港总体规划（2021-2035 年）》

结合益阳市流域分布、国土空间布局、腹地经济、产业布局和综合交通发展趋势等，考虑港口发展基础、港口岸线资源条件，以境内主要航道资水、沅水、澧水、洞庭湖区航道为纽带布置益阳港的港区，形成引领沿江产业布局的“三水一湖七港区”总体发展格局。

赫山港区属于资水港区，范围为益阳赫山区资水干流右岸，共规划货运港口岸线 3705 米，其中已利用岸线 1230 米，规划新增货运岸线 2475 米。规划龙塘作业区、青龙洲、小河口、泥湾 4 个作业区和中石化、湘中石油、老港子 3 处货运港点。

会龙山街道境内规划赫山港区龙塘作业区及青龙洲作业区。其中龙塘作业区位于会龙山街道仙蜂岭村，通用泊位区规划长度 225 米（已利用），为允通物流码头；散货泊位区规划长度 330 米，已利用 105 米，为电厂煤码头。青龙洲作业区位于会龙山街道黄泥湖村，为铁水联运码头，通用码头规划长度 1020 米，多用途码头规划长度 450 米。

4.《益阳资江风貌带旅游产业策划及规划》

根据规划理念，以会龙山、永申垸环境为核心，建设山林田园休闲区。依托区域内的宗教文化、近代工业文化，良好的山地生态环境和田园乡村环境，以健康生活、休闲养心为主题，打造山林田园休闲区。由两大项目构成：会龙山康养休闲度假区、永申垸生态田园综合体。

会龙山康养休闲度假区划定山林保育区，打造会龙山禅修静心谷、

会龙山文创体育公园、龙山养生社区三大核心项目。永申垸生态田园综合体借助益阳市城市西环线建设机遇，按照“优化一产、清退二产、融入三产”的理念，推进现代生态农业与现代田园生活的融合发展，打造益阳现代生态田园休闲旅游区。

5.《谢林港镇国土空间规划（2021-2035年）》

（1）总体发展目标

坚持生态优先、绿色发展战略，建立谢林港镇人与自然和谐关系，推动文化旅游、农业观光发展，逐步把谢林港镇建设成为经济发达、社会文明、生态宜居的城郊服务型乡镇。

（2）综合交通规划

1) 交通网络组织

规划建成以“两纵四横”为骨架的方格网式交通系统。

“两纵”：指由 G234 国道、绕城高速两条公路共同构成的谢林港镇南北向交通走廊。

“四横”：指由石长铁路与桃益公路、长益常高铁与凤栖路、益马高速、关山路构成的联系谢林港镇域东西向交通走廊。

2) 内部交通联系

强化乡镇政府驻地与村庄道路连通，完善通村与村组道路，居民点之间道路形成循环回路。

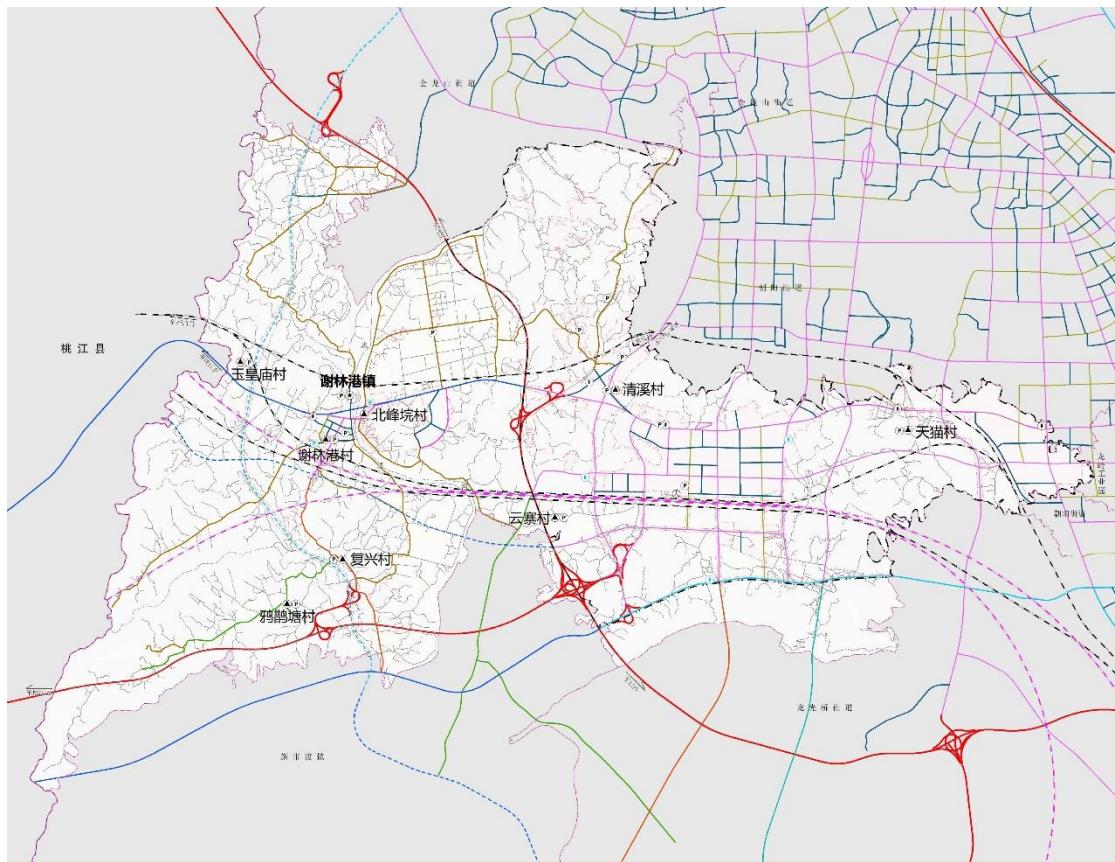


图 3-10 谢林港镇综合交通规划图

(3) 设施配套

1) 镇村基础设施配套

给水设施规划：集中供水以覆盖镇域全部范围，满足现状居民用水需求。

排水设施规划：规划镇区远期采用雨污分流制，镇域雨水由明沟暗渠自由排放；城镇污水采取“污水集中收集、集中处理”的模式解决；根据地形、道路坡向划分汇水区域，沿道路规划设置雨水管道，分片收集雨水，就近排入镇区附近的河流和沟渠。

电力设施规划：供电电源：新建变电站三处，分别为益阳南 220KV 变电站、楠株 110KV 变电站、邓石桥 110KV 变电站。

通讯设施规划：镇区大力发展移动通讯并规划镇区建立全覆盖的

移动 5G 通信设备基站，减小通信盲区；镇域改善农村信息条件，加快光纤到村，促进农村地区信息化。

燃气工程规划：规划远期镇区敷设燃气管线，村域以瓶装液化气为主要能源。

环卫设施规划：规划各村配套建设垃圾分类回收点及无害化处理站点 1-2 处；规划镇域结合农村综合服务平台、文体活动场地、文体活动室等设置附建式公共厕所。

2) 公共服务设施配套

公共管理设施规划：规划新建谢林港镇政府，占地 1.88 公顷，对各村农村综合服务平台功能进行完善提升，实现规范化管理。

公共教育设施规划：结合现状规划教育设施布局，规划期内谢林港镇共建设九年义务制中学 1 所，小学 2 所，幼儿园 8 所，规划新增职业技校 1 所。

文化体育设施规划：中心镇区完善文化娱乐设施用地，设置图书馆、青少年活动中心、老年活动中心等；中心村建文化活动中心、主题公园，包括老年活动中心、儿童活动中心、农民培训中心等内容，规划新建寨子仑生态休闲公园、周立波文化主题公园，改建清溪研学基地；基层村设小型文化活动室，满足居民文化需求，同时结合公共活动场地配备健身器材。

医疗卫生设施规划：中心镇区完善卫生院的医疗设备，改善医疗条件，提高服务质量；中心村结合城区已有医疗卫生设施，按照服务半径设施卫生室；基层村结合现状“一村一室”条件，进行提升或改造，

确保各村卫生室建筑面积不小于 60 平方米。

社会保障设施规划：规划提质改造谢林港镇邓石桥敬老院，扩建镇区敬老院；规划新增益阳高新区谢林港镇公益性公墓 1 处，扩建公墓 1 处。

商业服务设施规划：规划镇区新增农贸市场一处，镇区内保留原有电商网点、银行、便民超市，各行政村结合农村综合服务平台、居民点聚集处设置便民超市与电商网点，满足日常生活消费需求。

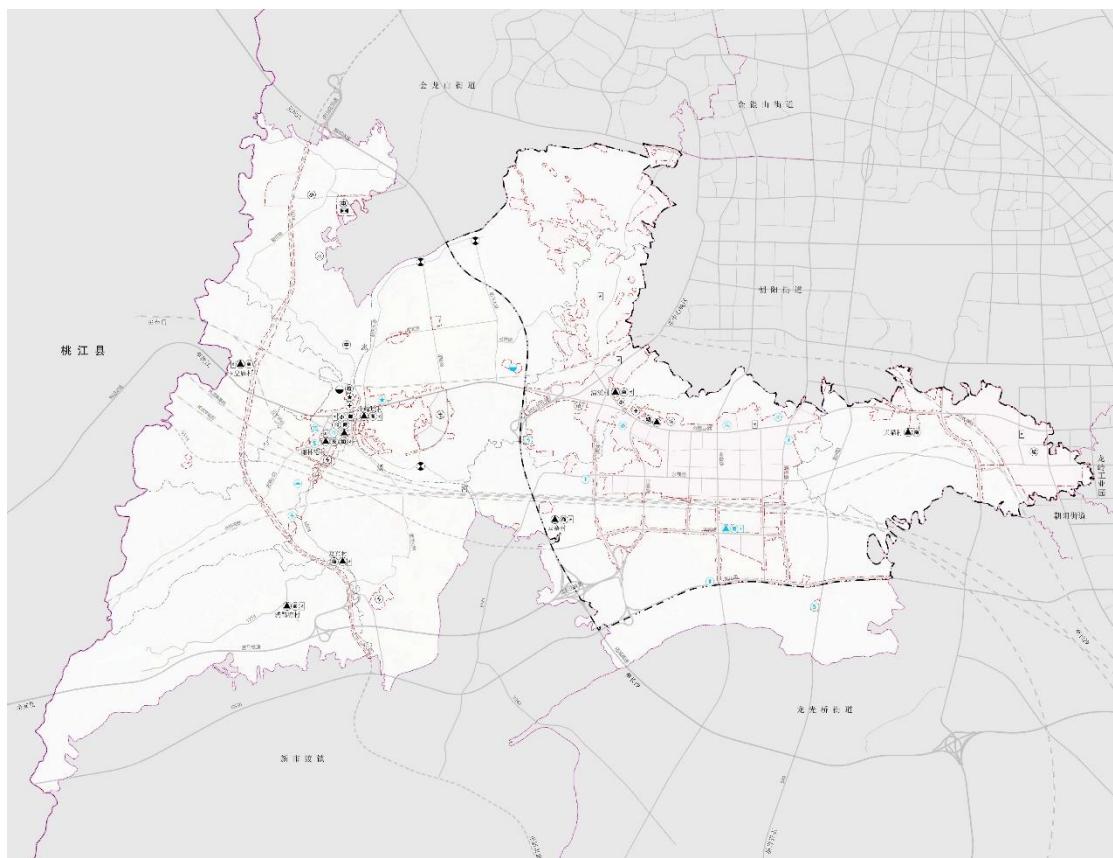


图 3-11 谢林港镇设施布局规划图

第四章 发展定位目标

第一节 发展定位

根据《益阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，重点推进会龙山片区城市更新，依托片区山水资源，促进存量土地高效利用，完善设施配套，改善人居环境品质，打造城市“退二进三”发展示范区。根据《益阳市资江风貌带旅游产业整体策划及规划》，依托区域内的宗教文化、近代工业文化，良好的山地生态环境和田园乡村环境，以健康生活、休闲养心为主题，打造山林田园休闲区。根据《会龙山棚改片区控制性详细规划修订及城市设计》，会龙山片区旨在打造湘北地区城市转型升级发展嬗变区、以康养度假与运动休闲为核心的旅游目的地及益阳高品质、绿色生态发展的核心示范区。

衔接市级国土空间总体规划成果，落实主体功能区划定，依托现状资源禀赋，明确会龙山街道作为“强中心城区”战略的重要支撑，打造“资江河畔的璀璨明珠”。其中中心城区会龙山片区以工业文创、康养医疗、高端房地产、物流园、餐饮娱乐为主体功能，乡村发展地区以现代田园生态休闲、农业产业标杆、乡村民俗文化传承为主体功能。

第二节 发展目标与规划指标

落实生态文明建设和高质量发展的要求，统筹国土空间开发和保护，实现发展和管控的统一。加强全域全要素用途管制与自然资源统一管理，科学配置国土空间资源，强化底线管控，优化空间格局，提升资源利用效率，推动生态整治修复，提出新理念下的国土空间保护与开发目标指标。

表 4-1 会龙山街道国土空间规划指标一览表

层级	指标	2020年 (基期年)	2025年 (近期目标年)	2035年 (目标年)	指标属性
镇域	耕地保护目标(亩)	10044.62	10044.62	10044.62	约束性
	永久基本农田保护面积(亩)	7597.50	7597.50	7597.50	约束性
	生态保护红线面积(公顷)	39.16	39.16	39.16	约束性
	城镇开发边界规模(公顷)	737.27	737.27	737.27	约束性
	永久基本农田储备区规模(公顷)	20.82	20.82	20.82	预期性
	村庄建设用地(公顷)	435.56	385.01	385.01	预期性
	其中 村庄建设用地留白指标 (公顷)	0	9.78	9.78	预期性
	人均城镇建设用地面积 (平方米)	111.64	185.46	185.46	预期性

第三节 特色引导

根据区位条件、资源禀赋、产业基础等现状特征，结合发展定位和发展目标，因地制宜、遵循规律，精准定位会龙山街道的发展方向为城郊服务型。城郊服务型乡镇主要是指位于市县城区周边、与城区联系紧密、涉及市县城镇开发边界的乡镇。

编制指引：1.重点考虑城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，积极融入城市经济圈、生活圈、交通圈；2.产业发展以服务周边市县城区为主，主动承接城市外溢功能；3.因地制宜发展农业观光、近郊休闲旅游等绿色产业，满足城市休闲、消费需求；4.建筑风格、高度应与毗邻城区相协调，强化门户节点和重点区域的建筑群落和景观环境设计，体现视觉品质。

第五章 国土空间格局

第一节 国土空间总体格局

以会龙山街道地形地貌的基本特征为基础，结合“双评价”成果，明晰开发保护区域及轴带，确定“一江一河携九山，两轴纵横带三区”的国土空间开发保护总体格局。

“一江”为资江；“一河”为志溪河；“九山”为会龙山片区的九座一级保护山体；“两轴”为益阳大道发展轴及 G234 发展轴；“三区”包括志溪河以东、益阳大道以北的城镇集中发展区、志溪河以东、益阳大道以南以会龙山为核心的生态保育区及志溪河以西的农业发展片区。

第二节 落实三条控制线

严格落实市级国土空间总体规划下达的规划约束性指标，落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，确保三条控制线不交叉不重叠不冲突。以三条控制线分别围合的空间作为重点管控区域，统筹优化农业、生态、城镇空间和基础设施、公共资源等各类布局。

1. 耕地和永久基本农田

规划至 2035 年，会龙山街道耕地保有量不低于 10044.62 亩，永久基本农田保护面积不低于 7597.50 亩。严格落实永久基本农田特殊保护制度，永久基本农田一经划定，未经批准任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。非农业建设不得未批先建，强化永久基本农田对各类建设布局的约束和引导。健全和完善永久基本农田储备区制度，充分利用年度国土变更调查成果等，全面摸清已划定永久基本农田内

“非农化”“非粮化”及质量不优问题并依据国家规定积极推进核实整改，确保永久基本农田数量不减、质量更优、布局更加合理。

耕地保护红线管理规则：

(1) 对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度。(2) 非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量相等、质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。(3) 对耕地转为其他农用地及农业设施建设用地实行年度进出平衡，即除国家安排退耕还林还草、自然灾害损毁难以复耕、河湖水面自然扩大造成耕地永久淹没外，耕地转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的，应当通过统筹林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地整治为耕地等方式，补足同等数量、质量的可以长期稳定利用的耕地。(4) 非农建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。(5) 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权：该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。(6) 禁止任何单位

和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

永久基本农田保护红线管理规则：

- (1) 永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。(2) 严格永久基本农田占用与补划。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。
- (3) 非农建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当按照省、自治区、直辖市的规定，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦的耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

2.生态保护红线

会龙山街道生态保护红线总面积不低于 39.16 公顷，为饮用水水源涵养生态保护红线。生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整。生态保护红线内，自然保护地核心区外禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，确需占用生态保护红线的国家重大项目，加强新增建设用地审批监管，严格落实生态环境分区管控要求。生态保护红线内自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区、水产种质资源保护区等区域依照法律法规执行。

生态保护红线管控措施：

(1) 严格有限人为活动管控。规范管控对生态功能不造成破坏的有限人为活动：管护巡护、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾、军事国防、疫情防控等活动及相关必要的设施修筑；原住民及其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖等活动，修筑生产生活设施；经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动；按规定对人工商品林进行抚育采伐，或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的的树种更新，依法开展的竹林采伐经营；不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设；必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、交通运输等设施运行维护改造；地质调查与矿产资源勘查开采，包括：基础地质调查和战略性矿产资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续、变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表范围依照国家相关规定调出生态保护红线，已依法设立的油气采矿权不扩大用地范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、

注销；已依法设立和新立铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求；依据县级以上国土空间规划和生态保护修复专项规划开展的生态修复；法律法规允许的其他人为活动。上述生态保护红线管控范围内有限人为活动，涉及新增建设用地审批的，在报批农用地转用、土地征收时，附省级人民政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的意见。

（2）严格占用生态保护红线用地审批。党中央、国务院发布文件或批准规划中明确具体名称的项目和国务院批准的项目；中央军委及其有关部门批准的军事国防项目；国家级规划（指国务院及其有关部门正式颁布）明确的交通、水利项目；国家级规划明确的电网项目，国家级规划明确的且符合国家产业政策的能源矿产勘查开采、油气管线、水电、核电项目；为贯彻落实党中央、国务院重大决策部署，国务院投资主管部门或国务院投资主管部门会同有关部门确认的交通、能源、水利等基础设施项目；按照国家重大项目用地保障工作机制要求，国家发展改革委会同有关部门确定的需中央加大建设用地保障力度，确实难以避让的国家重大项目。上述项目按照规定由自然资源部进行用地预审后，报国务院批准。报批农用地转用、土地征收时，附省级人民政府基于国土空间规划“一张图”和用途管制要求出具的不可避让论证意见，说明占用生态保护红线的必要性、节约集约和减缓生态环境影响措施。

(3) 严格生态保护红线监管。按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，逐级汇交纳入全国国土空间规划“一张图”，强化部门数据和成果共享；强化对生态保护红线实施情况的监督检查；严格调整程序，生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整。

3.城镇开发边界

会龙山街道城镇开发边界总面积 737.27 公顷，占会龙山街道国土面积的 20.12%。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。

城镇开发边界管制规则：

城镇开发边界内，各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等协同管控。严格城镇开发边界外的空间准入，原则上除特殊用地外，只能用于农业生产、乡村振兴、生态环保和交通等基础设施建设，不得进行城镇集中建设，不得设立各类开发区。（1）集中建设区用于布局城市、建制镇和新区、开发区等各类城镇集中建设。（2）弹性发展区在满足特定条件下方可进行城镇开发和集中建设。在不突破规划城镇建设用地规模的前提下，城镇建设用地布局可在弹性发展范围内进行调整。（3）特别用途区原则上禁止任何城镇集中建设行为，实施建设用地总量控制，原则上不得新增除市政基础设施、交通物流基础设施、生态修复工程、必要的配套及游憩设施外的其他城镇建设用地。城镇开发边界一经划定，原则上不得调整。

第三节 划定三大空间

1.农业生产空间

巩固“一带三区、五大集群”的农业格局。“一带”为益阳大道产业发展带；“三区”为优质现代农业区、绿色生态农业区、休闲观光农业区；“五大集群”为米产业、蔬菜产业、水产业、苗木花卉产业及养殖产业集群。

优质现代农业区以保障粮食生产空间为主导功能，稳定粮食种植面积，全力保障粮食生产空间。着力提升规模化、机械化水平，提高单位面积耕地的产出率；绿色生态农业区以保障“菜篮子”生产空间为主导功能，构建都市圈农业保障生产空间，拓展现代设施农业生产空间，优化渔业水产品生产空间；休闲观光农业区优化乡村产业空间布局，重点发展具有“养生休闲、体验、观光”功能的高效果蔬、生态种养、花卉苗木等生产。



图 5-1 会龙山街道农业格局规划图

2. 生态保护空间

筑牢“一江一河、九山三廊”的生态保护格局。“一江”为资江生态蓝链；“一河”为志溪河生态蓝链；“九山”为会龙山街道范围内的保护山体，包括会龙山、新安山、邵义山等。“三廊”为沿主要山水资源、以公路为主要骨架形成的三条生态廊道，包括会龙山生态廊道、邵义山生态廊道和绕城高速生态廊道。

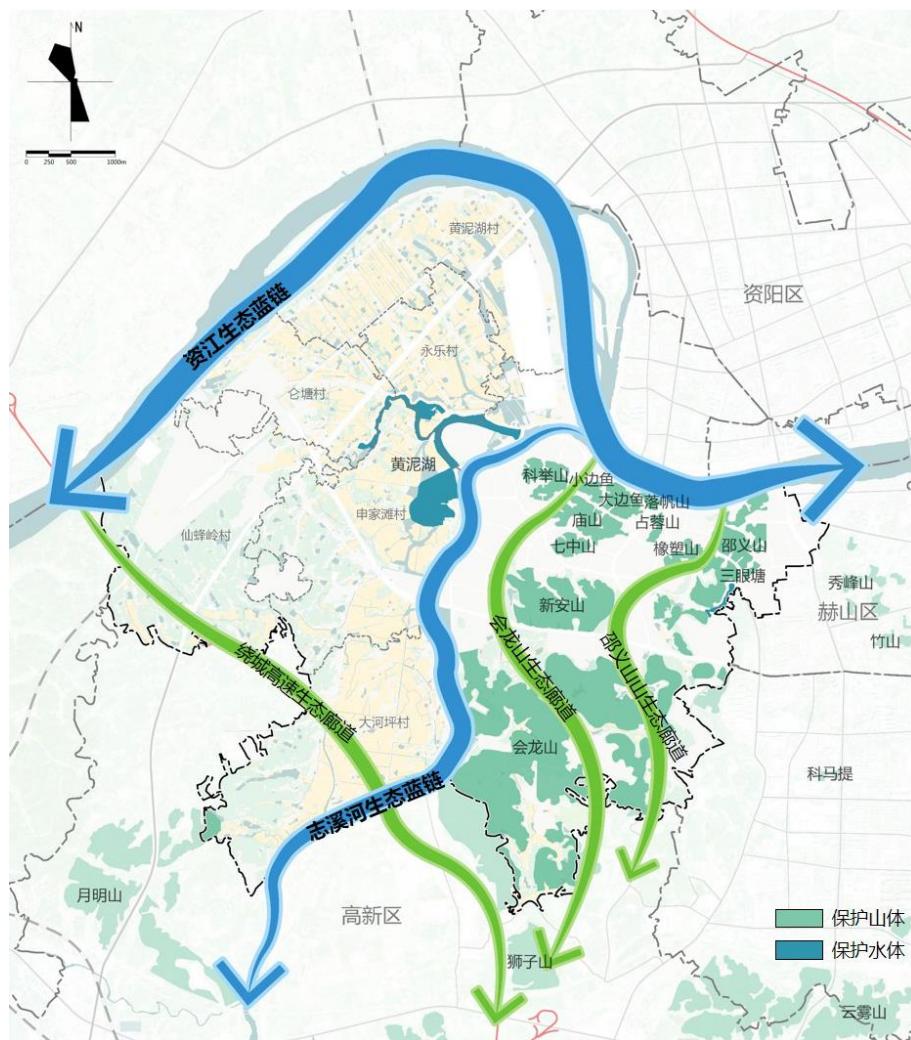


图 5-2 会龙山街道生态保护格局规划图

3.建设发展空间

构建“一核两带、统筹发展”的城乡空间格局。“一核”为益阳市中心城区会龙山片区；“两带”为益阳大道城乡发展带、G234 城乡发展带；“统筹发展”指城镇空间、乡村空间统筹布局、融合发展。

城镇发展空间衔接赫山区用途管制一张图，落实益阳市国土空间总体规划传导的城镇发展区，含城镇开发边界及其他城镇建设区的划定成果。乡村发展空间落实区级集体用地建设项目及区域基础设施项目，为街道发展预留发展空间，同时衔接村庄规划，合理布局村庄建设边界。

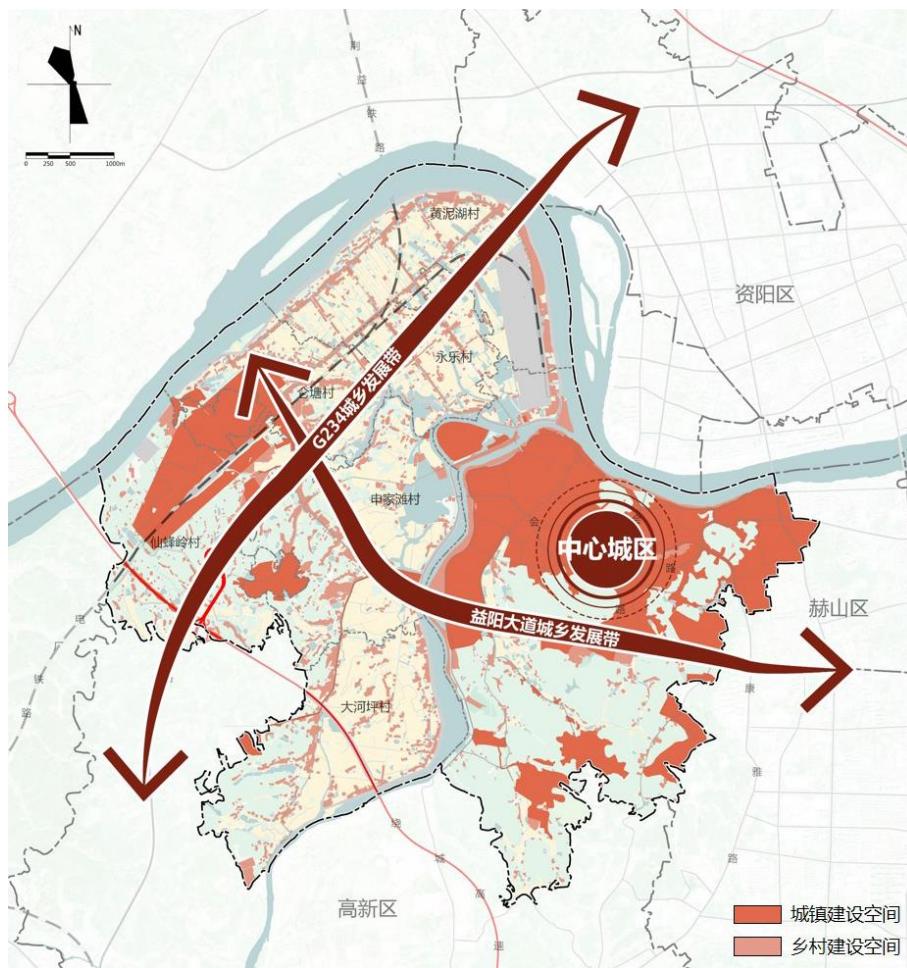


图 5-3 会龙山街道城乡空间格局规划图

第四节 规划分区

以全域覆盖、不交叉、不重叠为基本原则，以国土空间保护与保留、开发与利用为基本依据，衔接落实市县国土空间总体规划分区，将会龙山街道全域国土空间划分为生态保护区、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。

1. 生态保护区

指具有特殊重要生态功能或生态敏感脆弱、必须强制性严格保护的陆地自然区域，主要指陆域生态保护红线集中划定的区域。会龙山

街道划定生态保护区 39.18 公顷，占街道国土总面积 1.05%。

2. 生态控制区

指生态保护红线外，需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的陆地和自然区域，主要是国家公益林、风景名胜区、重要水域以及未划入生态保护红线的其他生态重要和敏感地区。会龙山街道划定生态控制区 924.13 公顷，占街道国土总面积 24.81%。生态控制区内以生态保护为重点，允许在不降低生态功能、不破坏自然生态系统、符合准入条件的前提下适度开发利用。

3. 农田保护区

为永久基本农田相对集中需严格保护的区域。会龙山街道划定农田保护区 506.31 公顷，占街道国土总面积 13.59%。农田保护区内按照永久基本农田保护的相关法律法规进行管理，从严管控非农建设占用永久基本农田，鼓励开展高标准农田建设和土地整治，提高永久基本农田质量。

4. 城镇发展区

为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，包括城镇集中建设区、城镇弹性发展区、特别用途区及其他城镇建设区。

（1）城镇集中建设区

会龙山街道划定城镇集中建设区面积 718.52 公顷，细分为 8 个二级规划分区，包括居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、物流仓储区、绿地休闲区、交通枢纽区和战略预留区。

居住生活区 193.6 公顷，为以住宅建筑和居住配套设施为主要功

能导向的区域。

综合服务区 188.37 公顷，为以提供行政办公、文化、教育、医疗以及综合商业等服务为主要功能导向的区域。

商业商务区 26.72 公顷，以提供商业、商务办公等就业岗位为主要功能导向的区域。综合服务区、商业商务区中居住用地比重应 $\leq 50\%$ ，原则上不得新增三类工业用地、三类物流仓储。

工业发展区 100.15 公顷，为以工业及其配套产业为主要功能导向的区域。物流仓储区 3.8 公顷，为以物流仓储及其配套产业为主要功能导向的区域。工业发展区、物流仓储区在满足安全防护的前提下，可适当布局为企业服务的商服用地、居住用地，鼓励产城融合发展。原则上不得新增高能耗、高污染、高排放产业和传统低端制造业。

绿地休闲区 122.16 公顷，为以公园绿地、广场用地、滨水开敞空间、防护绿地等为主要功能导向的区域。

交通枢纽区 47.32 公顷，为以机场、港口、铁路客货运站等大型交通设施为主要功能导向的区域。

战略预留区 36.4 公顷，为在城镇集中建设区中，为城镇重大战略性功能控制的留白区域。

（2）城镇弹性发展区

指为应对城镇发展的不确定性，在满足特定条件下方可进行城镇开发和集中建设的区域。会龙山街道划定城镇弹性发展区面积 18.75 公顷。

（3）特别用途区

指为完善城镇功能，提升人居环境品质，保持城镇开发边界的完

整性，根据规划管理需划入开发边界内的重点地区，主要包括与城镇关联密切的生态涵养、休闲游憩、防护隔离、自然和历史文化保护等区域。会龙山街道不含特别用途区。

（4）其他城镇建设区

指城镇开发边界外零星布置的基础设施、公共设施等，如城镇道路、公园绿地、自来水厂、污水处理厂、垃圾处理设施（填埋场、焚烧厂）、传染病医院、气象站、地震观测站（台、点）、非营利性社会福利设施（养老服务、残疾人及儿童福利机构）、电信网线、通讯基站、灯塔、雷达站、导航站、固定无线电台站、公用设施营业网点（加油、加气、充换电站）等；因安全、环境保护等对选址有特殊要求的工矿仓储项目，如国家粮食储备库、炸药库、依托矿山的选矿厂、水泥厂等；在省级建设用地备案系统备案的已批未建项目。会龙山街道划定其他城镇建设区面积 123.74 公顷。

5. 乡村发展区

为农田保护区外，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为主的区域。会龙山街道划定乡村发展区 1346.42 公顷，占街道国土总面积 36.14%。乡村发展区内应以促进农业和乡村特色产业发展、改善农民生产生活条件为导向，统筹协调村庄建设、农田和生态保护。鼓励开展农业特色产业配套设施建设和村庄建设整治。

乡村发展区细分为 3 个二级规划分区，包括村庄建设区、一般农业区和林业发展区。村庄建设区 452.53 公顷，为城镇开发边界外，规划重点发展的村庄用地区域。一般农业区 522.51 公顷，为以农业生产发展为主要利用功能导向划定的区域。林业发展区 371.38 公顷，

为以规模化林业生产为主要利用功能导向划定的区域。

6. 矿产能源发展区

指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。会龙山街道划定矿产能源发展区 48.11 公顷，占街道国土总面积 1.29%。在符合相关规划的前提下，矿产能源发展区内允许矿产资源的勘探、开采、初加工以及相关的配套设施建设，禁止大规模的城镇建设；允许开展农用地整理和其他土地整治工程的实施，鼓励生态修复和生态建设工程。

第六章 国土空间保护

第一节 耕地资源保护

1.耕地保护

（1）严格落实耕地保护目标

严格落实上位规划确定的耕地保有量，坚决守住耕地保护红线，加强耕地数量和质量的保护建设，提高镇域粮食生产能力。规划至 2035 年，全域耕地保护目标面积不低于 10044.62 亩

（2）合理划定耕地后备资源

耕地后备资源是实施土地整治的重要基础，是耕地占补平衡的重要保障。禁止任何单位或个人擅自在规划确定的耕地后备资源上建设建（构）筑物，或者借退耕还林、产业结构调整的名义随意占用或蚕食耕地后备资源区域，划定的耕地后备资源范围不得再划入生态保护红线、城镇开发边界、自然保护地、林地及其他法律法规禁止开垦为耕地的范围。规划至 2035 年，全域共划定耕地后备资源面积 42.82 公顷。

（3）严格管控耕地占补平衡

严格控制建设用地占用耕地，加强土地规划管制和用途管制，强化非农建设占用耕地的管控，对需占用耕地的建设项目，需严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求，由占用耕地的单位负责补充与所占耕地数量和质量相当的耕地，无法自行补充或补充耕地不符合要求的，应按规定足额缴纳耕地开垦费。至 2035 年，本轮规划建设用地占用耕地 66.60 公顷，通过高标准农田建设、土地开发、

土地复垦等工作，落实补充耕地任务 73.79 公顷。

（4）切实保证耕地进出平衡

严格控制耕地转为其他农用地及农业设施建设用地。因农业结构调整、农业设施建设等，确需将永久基本农田以外的耕地转为其他农用地的，应当按照“出多少，进多少”的原则，通过将其他农用地整治为耕地等方式，补充同等数量质量的耕地，保障农用地内部地类结构的动态平衡。通过严格管控进出平衡的耕地质量，将难以或不宜长期稳定利用耕地逐步置换为可以长期稳定利用耕地，优化农用地结构布局，提高耕地质量及农业综合生产能力。

（5）耕地保护措施

1) 严格执行耕地转为非耕地，保证耕地总量不减少。2) 实行耕地占用补偿制度，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少、补多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦和所占耕地的数量与质量相当的耕地。如果没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求，应按照规定缴纳耕地开垦费。3) 非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地，可以利用劣地的，不得占用好地。4) 禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自耕地上建房、挖沙、采石、取土等。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。5) 禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地，对已闲置、荒芜的耕地采取严厉的措施；鼓励合理开发未开发利用的土地，鼓励土地整理，改造中、低产田，整治闲散地和废弃地；对因挖损、塌陷、占压等使土地遭到破坏的，应当进行复垦优先用于农业。6) 鼓励公民珍惜、合理利用土地和切实保护耕地，规定在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究

等方面成绩显著的单位和个人，由人民政府给予奖励。7) 对违法占用破坏耕地者追究其刑事责任或相应的行政责任。

2.永久基本农田保护

(1) 优先划定永久基本农田

在纳入耕地保护目标的可长期稳定利用耕地上优先划定永久基本农田，严格控制永久基本农田的数量和质量。永久基本农田一经划定，未经批准任何单位和个人不得擅自占用或改变用途，非农建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当按照省、自治区、直辖市的规定，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦的耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。规划至 2035 年，全域永久基本农田不低于 7597.50 亩。

(2) 合理划定永久基本农田储备区

在落实永久基本农田保护任务合理划定永久基本农田的基础上，将具有良好农田基础设施，具备调整补充为永久基本农田条件的耕地划为永久基本农田储备区。根据未来一定时期内重大建设项目占用、生态建设等补划永久基本农田需要，到 2035 年，全域划定永久基本农田储备区 20.28 公顷。

表 6-1 耕地资源保护指标分解表

行政村名称	耕地保有量 (亩)	永久基本农田 (亩)	永久基本农田 储备区(公顷)	耕地后备资源 (公顷)
大河坪村	2478.46	2299.39	0.00	1.30
黄泥湖村	2132.50	1395.32	0.83	17.33
李家洲社区	198.08	103.63	0.17	0.20
仑塘村	880.00	677.11	1.90	1.01
申家滩村	1795.96	1443.04	6.60	7.10
仙蜂岭村	432.42	359.16	1.01	13.87
县农林牧试验	2.15	2.15	0.00	0.00

示范场				
永乐村	1328.69	1139.28	3.33	2.02
中心城区	796.37	178.43	6.98	0.00

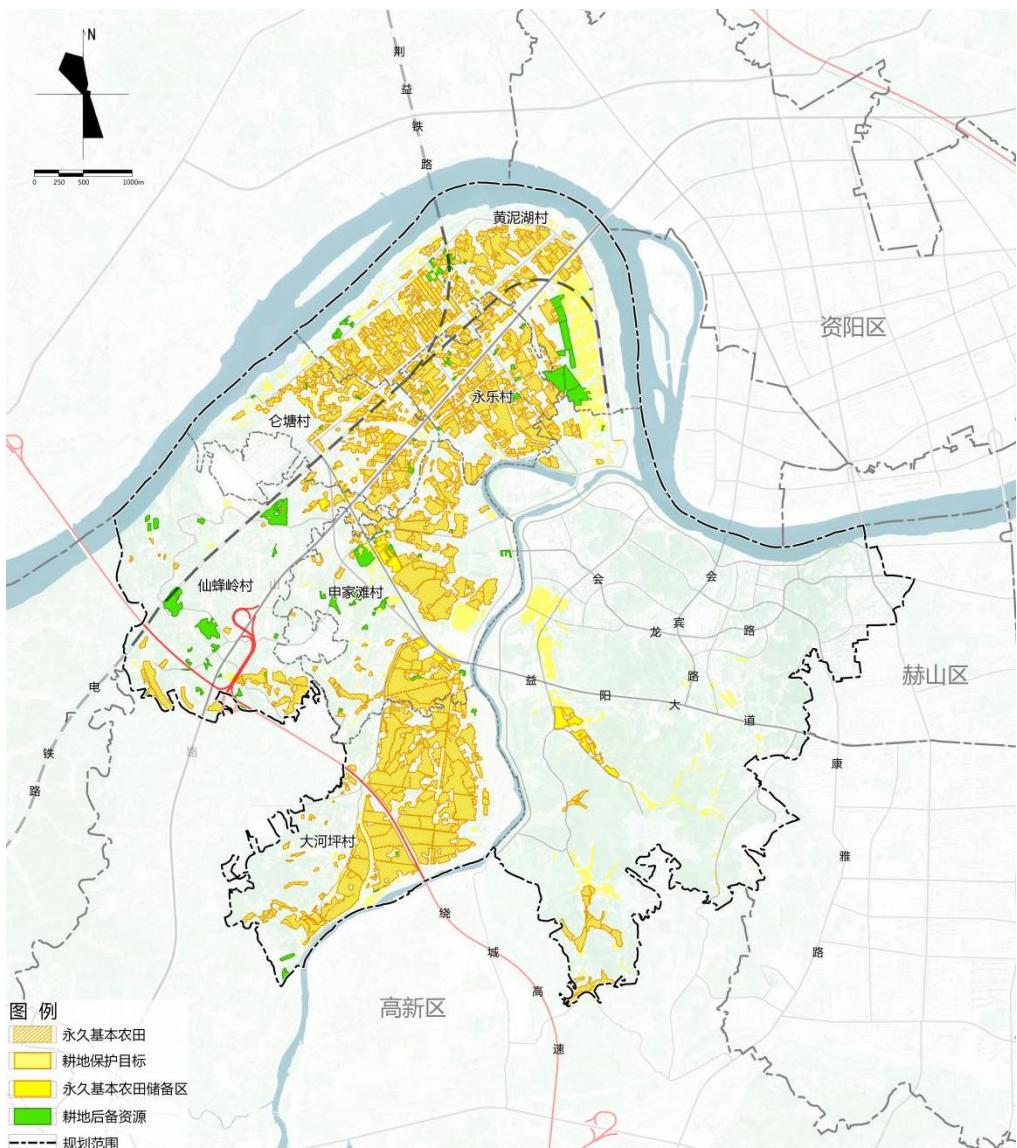


图 6-1 耕地资源保护示意图

第二节 生态环境保护

1. 山林资源保护

片区山林资源丰富，集中分布在片区的东侧、东南侧和西南侧。

规划范围内共有生态公益林面积 752.96 公顷，其中国家级公益林面积 709.26 公顷，占生态公益林总面积的 94.2%，主要分布在中心城区及仙蜂岭村、申家滩村和大河坪村等乡村区域。

规划范围内天然林总面积 505.06 公顷，主要集中分布在志溪河以东区域。

规划范围内保护类山体总面积 498.92 公顷，以一级保护山体为主，集中分布在志溪河以东区域，一级保护山体面积 493.80 公顷，占保护类山体总面积的 98.97%。

2. 山林资源管控要求

(1) 对于国家级公益林地中的宜林地、疏林地，经营者应当结合实际，严格保护并积极采取封山育林、人工促进天然更新或者人工造林等措施增加森林植被，提升生态功能。严禁采用炼山、全面整地等作业方式。一级国家级公益林原则上不得开展生产经营活动，严禁林木采伐行为。因教学科研等确需采伐林木，或者发生较为严重森林火灾和病虫害等特殊情况确需对受害林木进行清理，以及人工林、母树林、种子园经营等，县级以上人民政府林业主管部门依法审批前，应当组织森林经理学、生态学等领域林业专家进行评审。

(2) 在不破坏森林生态系统功能的前提下，可以合理利用二级国家级公益林的林地资源，适度开展林下种植养殖和森林游憩等非木质资源开发与利用，科学发展林下经济。二级国家级公益林可以进行抚育和更新性质的采伐。抚育间伐的，伐前林分郁闭度不得低于 0.8，一次采伐蓄积强度不得大于 15%，伐后郁闭度不得低于 0.6。更新采伐的，只允许采用择伐方式，采伐间隔期不得小于一个龄级期。坡度 25 度以上的，采伐强度不得超过伐前林木蓄积的 15%，伐后郁闭度不得低于 0.6；坡度 25 度以下的，采伐强度不得超过伐前林木蓄积的 25%，伐后郁闭度不得低于 0.5。

(3) 一级保护山体范围内不得进行影响山体地质地貌、自然景观和人文景观等的开发与利用。山体保护范围内的建筑物、构筑物和设施，在建筑风格、建筑密度、建筑高度、色调、容积率等方面实行严格的规划管制。在保护范围周边修建建筑物、构筑物和设施时，应当保持山体的景观通透。山体的主导用途为城市公园、郊野公园、生态公益林、生态保育区等，应严格禁止进行任何与山体自然功能无关的开发与利用。禁止非法采伐、移植、毁坏林木，采挖重点保护野生植物，非法狩猎。因保护、管理、教学、科研及其他特殊情况，需要进行相关开发活动的，应当由省级林业主管部门批准后实施。封山育林，促进生态系统的自我修复；对适宜树木生长的灌草地和未利用地，应因地制宜，采取人工造林或封山育林等措施增加山体植被，提升生态功能。严禁在保护山体内擅自挖山、采石、采砂、取土、开垦林地等行为；严禁擅自在森林防火区内野外用火。对山体林地进行抚育和更新性质采伐，应当严格执行《森林采伐作用规程》(LY/T1646-2005)和《生态公益林建设技术规程》(GB/T18337.3-2001)的相关标准，采取有利于生物多样性保护，有利于形成异龄、复层、混交森林群落的作业方式。严禁其他破坏山体生态、景观的行为。该级山体需要进行整治、造林、培育等项目时，需要从严论证、从严把关，减少人类活动对自然环境的干扰。

(4) 二级保护山体保护范围内不得进行破坏山体整体功能的开发与利用。可适度发展经济林、果园、作物种植等，是益阳市开展生态整治与调整利用结构的重点区域。应严格限制建设用地占用山体，根据山体土地的适宜性合理选择配置利用类型，调整现有的农业利用

结构，如发展生态果园、绿色农业等；以控制环境为主导原则，鼓励退耕还林，原则上不新开耕地。积极开展封山育林和植树造林，改善山体生态环境。确因需要占用山体的，应按相关规定进行。低效林改造的，以综合改造和补植改造方式为主，一次改造的蓄积强度不得大于20%。严禁对原生型低效林进行改造；禁止将国家级公益林改造为商品林。竹林可以进行择伐和疏伐，采伐量不得超过当年新竹量。

因森林火灾、有害生物危害和其他自然灾害受损严重的国家级公益林，经县级以上林业主管部门依法批准，受补偿主体可以清理死亡、受损林木，并于当年或者次年完成补植、补造。

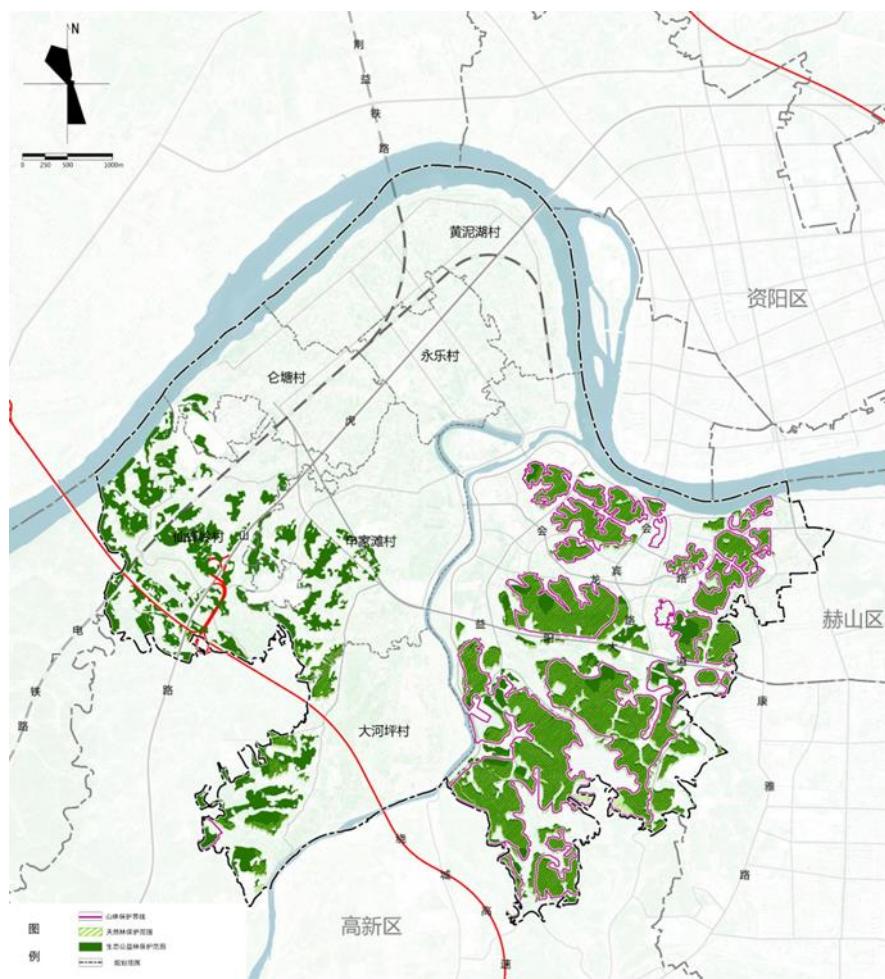


图 6-2 会龙山街道山林资源保护规划图

3.水体资源保护

规划范围内整体水质条件良好，区域内覆盖饮用水源保护区面积共计 172.48 公顷，其中 39.16 公顷以水源涵养类保护红线类别划入生态保护红线范围进行严格保护。

规划范围内河湖管理范围总面积 460.93 公顷，包含规划范围内资江与志溪河流域。

规划范围内保护水体面积共计 346.77 公顷，为资江一级保护水体及志溪河一级保护水体。

4.水体类资源管控要求：

(1) 禁止在饮用水水源保护区内设置排污口；饮用水源保护区内禁止一切破坏水环境生态平衡的活动以及破坏水源林、护岸林、与水源保护相关植被的活动。禁止向水域倾倒工业废渣、城市垃圾、粪便及其他废弃物。运输有毒有害物质、油类、粪便的船舶和车辆一般不准进入保护区，必须进入者应事先申请并经有关部门批准、登记并设置防渗、防溢、防漏设施。 禁止使用剧毒和高残留农药，不得滥用化肥，不得使用炸药、毒品捕杀鱼类。

(2) 一级保护水体保护范围内禁止进行任何破坏水体生态功能、影响水质的开发与利用活动，应维持江河的合理流量和湖泊、水库以及地下水的合理水位，维护水体的自然净化能力；禁止在江河、湖泊、水库、渠道内弃置、堆放阻碍行洪的物体和种植阻碍行洪的林木及高秆作物；禁止在河道、渠道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动；在水工程保护范围内，禁止从事影响水工程运行和危害水工程

安全的爆破、打井、采石、取土等活动。

(3) 在河道管理范围内建设桥梁、码头和其他拦河、跨河、临河建筑物、构筑物，铺设跨河管道、电缆，应当符合国家规定的防洪标准和其他有关的技术要求，工程建设方案应当依照防洪法的有关规定报经有关水行政主管部门审查同意。因建设前款工程设施，需要扩建、改建、拆除或者损坏原有水工程设施的，建设单位应当负担扩建、改建的费用和损失补偿。但是，原有工程设施属于违法工程的除外。

(4) 河湖划界管控范围内应严格按照岸线分区分类管控。依法依规审批涉河建设项目。严格管控各类水域岸线利用行为。依法规范河湖管理范围内耕地利用。

(5) 水体保护范围内需提出水体核心区和水体生态控制区及建筑景观控制区，分别设置不同的保护控制要求。核心区不得进行任何破坏水体动植物的行为；不得进行任何形式的开发与建设；不得随意砍伐水体周边的植被；不得倾倒垃圾、渣土和有毒有害物质；不得进行其他侵占水体、破坏水体的行为。

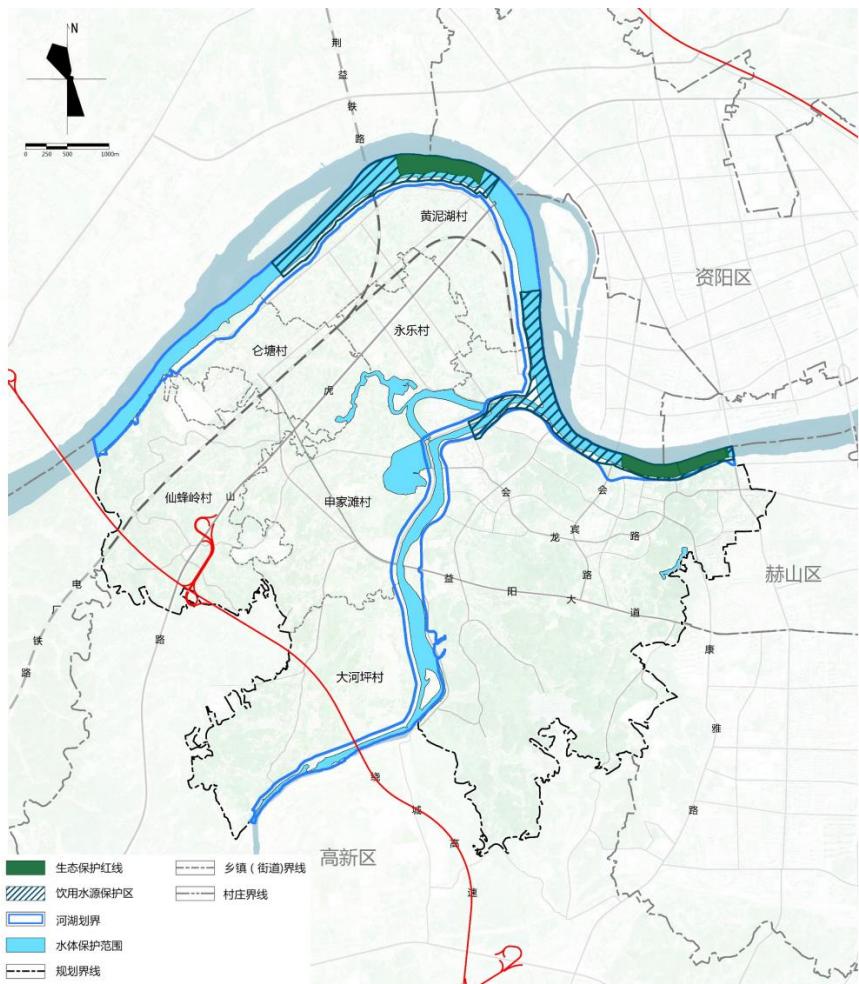


图 6-3 会龙山街道水体资源保护规划图

第三节 历史文化遗产保护

1.历史城区

会龙山街道划入历史城区区域的面积为 147.26 公顷，占历史城区总面积（599.66 公顷）的 24.56%，是资江历史文化发展带的重要组成部分，应按历史城区整体保护的要求进行保护控制。整体保护历史城区的城垣轮廓、空间布局、历史轴线、街巷肌理、重要空间节点、历史风貌、重要视线通廊等，延续地方传统风貌；重点保护历史文化街区和其他历史地段，逐步进行街道风貌控制，调整用地性质、疏解交通、调控人口、改善基础设施。严格保护文物保护单位与历史建筑，

积极改善传统风貌建筑，合理整治与传统风貌不协调的其他建筑，新建建筑在高度、体量、色彩等方面应与传统风貌相协调。

2.历史地段

会龙山历史地段位于会龙山街道，保护范围总面积 76.60 公顷。核心保护范围面积 6.02 公顷，包括栖霞寺、白鹿寺等重要历史建筑群和会龙山工业遗址；建设控制地带面积 70.58 公顷，北至滨江路，东至金山路、广法路，南至树云路，西至龙山巷路。以“庙宇古刹、形胜山水”为保护主题，重点保护栖霞寺及白鹿寺寺院建筑及格局、会龙山现有自然地貌。维修历史地段内现有寺庙、塔、亭，对有碍视线和风貌的建筑给予整治和改造。

3.文物保护单位

会龙山街道现已公布的各级文物保护单位共 8 处，其中省级 1 处（何凤山墓）、市级 5 处（白鹿寺、裴公亭、周立波纪念铜像、曾士峨纪念碑、栖霞寺）、县（区）级 2 处（会龙山防空洞、黄泥湖墓群）。文物保护单位的保护应当严格遵守《中华人民共和国文物保护法》相关规定。文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业，因特殊情况需要进行的，必须保证文物保护单位的安全，并符合相关行政程序。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准，并结合文物保护专项规划落实清楚文物的边界范围。在文物保护修缮过程中，在不破坏建筑基本特征、基本属性与文化特征的前提下，适当改善通风、采光、防潮条件，使其满足现代人居环

境。

尚未核定为文物保护单位的重要历史建筑、古遗址及古墓葬 28
处，应按相关法律法规进行严格保护。

表 6-2 会龙山街道文物保护单位一览表

序号	名称	类别	级别	时代	保护范围	建设控制地带	简介
1	何凤山墓	古墓葬	省级	现代	以墓口为起点，四向各至保护范围外 100 米处	四向各至保护范围外 50 米	何凤山（1901—1997）湖南益阳人，在 1938 年至 1940 年担任中国驻奥地利维也纳总领事时，向遭受德国纳粹迫害的犹太人伸出了援助之手，打开了签证的大门，拯救了数千犹太人，其壮举被人们称为“生命签证”，世人尊称为“中国的辛德勒”，2002 年，以色列政府追授其为“国际正义人士”。2007 年，益阳市人民政府将其骨灰从美国运回家乡，安葬在会龙山公园山顶南麓。墓由墓丘、墓围、文化墙组成，总面积 500 余平方米，坐南朝北，大理石修筑，汉白玉质地墓围，块石文化墙通高 3 米，上有余秋雨、何凤山的题词等。墓地四周绿树成荫，风景秀丽。
2	白鹿寺	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	现代（重建）	以“大雄宝殿”为中心、东、西外延各 150 米、南至公路、向北外延 250 米。	四向各至保护范围外 30 米	白鹿寺，在资江南岸的白鹿山上，距离资江一桥 200 余米。始建于唐宪宗元和年间。寺有四进，第一进为弥勒佛殿，左右为四大天王；第二进为观音殿，左右为佛学堂；第三进为大雄宝殿，左右为十八罗汉，左厢房为神堂，右厢房为斋房；第四进为药师殿、藏经楼。是益阳最大的一座寺庙，鼎盛时住寺和尚 300 多人。白鹿寺在清代，名气大，和尚多，香火盛，尤其叫人称奇叫绝的是寺内的那一只千公斤重的古铜钟，声极洪远。夜晚，和尚上香的钟声，响彻古城十里麻石街。悠扬

							的钟声，列为益阳十景之一。古白鹿寺，几经沧桑，荡然无存。如今的白鹿寺，是1987年，落实宗教政策，经政府批准同意，群众集资，白鹿寺老和尚佛源法师大力捐资，重新在白鹿后山修建而成的。寺庙傍山而建。临街山门，雄伟壮观，红墙拱门，气派恢宏，大大超过了古寺山门。登石阶而上，第一进为市佛教协会和佛教堂，右厢为迎客厅和一栋三层楼的禅房，是全市30多位尼姑的宿舍。登上白鹿山顶，是一座新修的大雄宝殿，殿内佛像金光闪闪，佛幡条幅五光十色，木鱼声声，香火飘绕。宝殿的左右，各建了一座钟鼓楼，大鼓巨钟，使“白鹿晚钟”重现古城。
3	裴公亭	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	现代（重建）	东至公园围墙，西、南从公园围墙外延至10米处，北至资江南岸。		裴公亭位于益阳市赫山区会龙山街道办事处资江一大桥南端西侧的白鹿山上，为纪念唐代名相裴休贬任荆南节度时数次栖住益阳而建，该亭始建于唐宪宗年间，1982年重建，为砖混结构三层二檐盔顶盖绿琉璃瓦，翼角高挑凌空欲飞，通高约6米，腰檐设平座，便于凭栏赏景。亭上有行书“裴公亭”门匾，亭内供奉有裴公画像和出生在益阳的明末江西巡抚郭都资、清代翰林院学士胡太源的神位牌。1990年益阳市人民政府公布其为市级重点文物保护单位，总体保存一般。
4	周立波纪念铜像	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	现代	以铜像底座基线为准，东外延至福林塔，西北至20米处	四向各至保护范围外20米处	立波纪念铜像位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山公园福林塔西侧，该铜像坐北朝南，建于1986年，由台座和周立波坐式铜像组成，其中台座高约2米，材料系米黄色砂岩，坐式铜像高2米，外部镏铜，围栏采用花岗岩浮雕装饰，饰有花草，该铜像设计完美，工艺流畅，具有较高的文化价值和观赏美价值。

					南至 30 米 范围 内		
5	曾士峨纪念碑	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	现代	以纪念碑为中心四向各延伸50米		曾士娥纪念碑位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山公园南麓,该纪念碑坐南朝北,建于1987年,占地面积130余平方米,碑高8.6米,呈四面体形状,碑身碑座全部用花岗岩大理石砌成,碑身正面及碑座四周镶嵌的汉白玉石上,分别刻有中央领导杨得志、朱良才、郭化若、曾三等题词,碑前两旁种植松柏数株,2004年11月益阳市人民政府公布其为市级重点文物保护单位。该纪念碑整体保存较好。
6	栖霞寺	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	现代(重建)	东南西北以栖霞寺围墙为界,外延60米处	四向各至保护范围外30米处	栖霞寺原名宝泉填充,位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山公园山麓上,始建于东晋孝武帝太元年间(373-396年),系由印度僧人不如密多尊都所建,后因明朝文帝在此为僧,改名为栖霞寺,该寺1981年至2001年历经几次重修,现有南狱殿、三层佛殿、寺门、观景台、僧舍等建筑,均系砖混结构盖黄筒瓦,总体保存较好。
7	会龙山防空洞	近现代重要史迹及代表性建筑	县级	现代	以防空洞口为准,四向各延伸10米	保护范围四向外沿50米	会龙山防空洞位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山社区会龙路35号,该防空洞建于1967年,砖混结构,北面洞口高4.07米,宽4.2米,呈装潢圆形,南北向进深28.6米处,东西两向各开有一洞,洞高2.20米,宽1.57米,东面洞内墙面有楷书深挖洞,广积粮和不称霸等几个大字,因涉及军事机密,该防空洞分布情况以及结构不详,总体保存较好。
8	黄泥湖墓群	古墓葬	县级	战国至汉	以墓群外沿为基线,四向	保护范围四向外沿50米	黄泥湖墓群位于益阳市赫山区会龙山街道办事处仑塘村和仙峰岭村一带。该墓群大多无封土堆,为土坑竖穴和砖石墓两种。2004年市文物部门在韶峰鑫源有限公

					各延伸 50 米		司分布区内抢救性挖掘墓葬达 40 座，采集了大量的鼎、敦、壶等隐器以及青铜剑、戈、矛、铜镜数件，其中最深墓葬达 8 米，墓宽达 4 米，从出土器物特征分析，为战国至两汉时期墓葬，该地墓葬分布较为密集，此次普查经市文物部门初步勘探，发现暴露于地表的墓葬数十座，整体保存较好。目前是益阳市墓葬分布较集中的地区。
--	--	--	--	--	----------	--	---

表 6-3 会龙山街道尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物一览表

序号	名称	类别	简介
1	益阳车站旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳车站旧址位于益阳市赫山区会龙山办事处红星社区，由斗笠铺编组站、龙山港货运站（亦称资江站）和娘娘庙货场 3 部分组成。1960 年通车时建有旅客候车室，站台和行车值班室为列车编组站兼旅客列车始发站，龙山港货运站始建于 1960 年，当时为卸煤货场，1962 年 7 月将客运站迁往北处，1964 年征用龙山港临时候车室一侧空地 1600 平方米，建成砖结构二层楼房一栋，作为车站主体建筑，娘娘庙货场始建于 1960 年，有 4 股道均为卸车线，全长 2402 米，1969 年以后扩建煤坪，总面积达到 1.9 万平方米，可储煤 4 万余吨。益阳车站是益阳铁路主要货场集散地。现存候车室、值班室、车辆车间、机修车间、加工车间、临修车间等建筑。
2	栗山园遗址	古遗址	栗山园遗址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处大河坪村栗山园组，遗址分布在志溪河北岸，东西长 200 米，南北宽 70 米的台地上，分布面积约 14000 平方米。台地上时而可见文化堆积分布，文化堆积厚约 0.3-1 米，地表采集有东周时期的夹砂灰陶、夹砂红陶、夹砂黑陶、泥质褐陶、泥质灰陶等残片，器形有罐、壶、釜鬲等，纹饰多绳纹，该遗址总体保存一般。
3	李家坟山遗址	古遗址	李家坟山遗址，位于益阳市赫山区会龙山街道办事处大河坪村盛家湾组，遗址分布在村民杨翠英住房帝国南面南北长 300 米，东西宽 80 米的稻田台地上，分布面积 24000 平方米，台地上时而可见文化堆积分布，文化堆积厚约 0.2-0.6 米，地表采集有龙山至商代时期的泥质红陶、夹砂陶、泥质磨光红陶等残块，器形不明，纹饰有刻划、压印方格纹、绳纹等，该遗址总体保存较差。
4	和尚桥墓群	古墓葬	和尚桥墓群位于益阳市赫山区会龙山街道办事处大河坪村竹荆寺组庵子山，该墓群封土堆无存，为土坑竖穴墓。第二次全国文物普查时，市文物部门曾在该地采集有青

			瓷壶、碗、杯和花卉纹铜镜 1 件、从出土器物特征分析，系唐代时期墓葬，此次普查仅发现墓坑，坑内无陪葬器物，总体已遭严重破坏。
5	坟山坡遗址	古遗址	坟山坡遗址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处大河坪村一组，遗址分布在志溪河西侧，东西长 180 米，南北宽 100 米的山坡上，分布面积 18000 平方米，山坡上时而可见文化堆积分布，文化堆积厚约 0.2-0.4 米，采集有泥质红陶、泥质褐陶、夹砂灰陶、夹砂黑陶等，纹饰有绳纹、方格纹，器型有罐、壶、钵、釜等，该遗址的年代大致在新石器中晚期至商代。
6	石港子墓群	古墓葬	石港子墓群位于益阳市赫山区会龙山街道办事处申家滩村七组石港子山上，该墓群分布在何志民住房南面山丘上，封土堆大多无存，为土坑竖穴墓。第二次全国文物普查时，市文物部门曾采集有陶罐、陶钵等残陶片，从出土器物特征分析，为战国时期墓葬，此次普查发现有些墓壁暴露于地表，墓土为洗砂土，总体保存一般。
7	竹荆寺遗址	古遗址	竹荆寺遗址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处大河坪村竹荆寺组，遗址分布在盛小兵住房西面，东西长 50 米，南北宽 40 米的稻田台地上，分布面积 2000 平方米，台地上时而可见文化堆积分布，文化堆积厚约 0.2-0.8 米，地表采集有新石器时期的泥质磨光黑陶，夹砂红、黑陶等残片，器形有豆、钵、壶、罐等，纹饰大多为素面，有少量细绳纹，断面发现有深约 60 厘米的灰坑，该遗址以往未见著录或公布，系本次调查新发现，总体保存一般。
8	竹荆寺水闸	近现代重要史迹及代表性建筑	竹荆寺水闸位于益阳市赫山区会龙山街道办事处大河坪村竹荆寺组，该水闸建于 1958 年，系钢筋混凝土结构，由闸室、闸门、闸墩、交通桥、进水闸、排水闸等组成，其中有闸门 13 个，闸墩 12 个，闸门净宽 2.9 米，引水闸总净宽 1736 米。占地面积 2292 平方米，2009 年 8 月该水闸部分构件在原有基础上加固重修，主要兼有防洪、引水、通航等作用，现总体保存较好。
9	李家洲渡口	近现代重要史迹及代表性建筑	李家洲渡口位于益阳市会龙山街道办事处李家洲社区志源贮运有限公司资江西岸边，该渡口始建于民国，为当时主要的行人和货运码头。渡口由花岗岩条石砌成，由西往东而下至河床，呈一字形，全长 28 米，宽 7 米，其中一块条石上面刻“过河四文”字样，总体保存一般。
10	娘娘庙渡口	近现代重要史迹及代表性建筑	娘娘庙渡口位于益阳市赫山区会龙山街道办事处志溪河社区龙溪巷资江南岸边，该渡口始建于民国，为当时主要的行人渡船码头，渡口由花岗岩条石砌成，由南往北而下至河床，呈一字状，全长 30 米，宽 6.8 米，现渡口部分已改修成水泥铺面，总体保存一般。
11	龙山港渡口	近现代重要史	龙山港渡口位于益阳市赫山区会龙山街道办事处龙山港社区龙山路资江南岸边，该渡口建于民国，为当时的行

		迹及代表性建筑	人船码头，渡口由花岗岩条石砌成，由南往东而下至河床，呈L字形，全长约30米，宽约5米，现该渡口大部分铺设水泥路面，原貌已有所改变，总体保存较差。
12	沙河小学旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	沙河小学旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处沙河村四组。该小学建于1968年，系砖混结构二层楼房，双坡面盖小青瓦，教学楼整个建筑两侧及中间略突出，中间立有呈圆形的大理石柱3根，上镶嵌有“为人民服务”字样，内有石梯可登至二层，现存有教学楼、礼堂、食堂各1栋，建筑占地面积453.4平方米，该小学原是该地的重点小学，2000年因情况变化，正式停止办学，现已闲置未用，总体建筑保存一般。
13	包家村渡口	古建筑	包家村渡口位于益阳市赫山区会龙山街道办事处仑塘村一组资江东岸边，该渡口始建于清代末期，为当时的私人船码头，渡口由花岗岩条石砌成，由东往西而下至河床，呈一字形，长18米，宽3米，现渡口一部分水泥铺面，原貌已有所改变，该渡口总体保存较差。
14	黄泥湖村部旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	黄泥湖村部旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处黄泥湖村四组，该旧址建于七十年代初，系红砖结构二层楼房，悬山顶双坡面盖小青瓦，整个建筑平面呈凹形，两侧略突出部分墙上各镶嵌有五角星，内有石梯登至第二层，该旧址占地面积136平方米，现总体保存一般。
15	益阳市船舶修造厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳市船舶修造厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处志溪河社区会龙路128号，该厂建于1953年，具有50多年的造船历史，曾于1958年被国家机械委确定为全国机械行业的重点企业，原属国家六机部生产全液太绞吸式挖泥船的定点厂家，后系国家交通部生产工程船舶的重点地方厂家。2005年12月16日成立益阳中海船舶有限责任公司，2006年10月由益阳像胶塑料机械集团有限公司重组，多年来设计、生产了起重、采金、挖砾、水文、消防、清污等各类船舶400余艘，产品遍面全国二十多个省市自治区，在国内享有良好的信誉，船舶产品多次获得了国家级及省级大奖。现有砖混结构的办公楼等建筑18座，总体保存较好。
16	益阳市大众瓷厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳市大众瓷厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处志溪河社区会龙路354号，建于1966年，属国有中型企业，占地面积53000平方米，主要生产经营“大众”牌日用瓷碗类产品，有金桔系列碗、英碗系列、青花玲珑罗汤、明月碟等20多个品种，年生产能力4500万件，产品远销泰国、缅甸、越南等国家，该厂曾荣获湖南省经济活力百强企业、湖南省双百强企业等荣誉称号。
17	湖南省工具厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	湖南省工具厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处志溪河社区会龙路25号，建于1966年，原设计方案为军用工装定点厂和中南工模具设计与制造中心，隶属湖南省国防科技工业办公室。工厂拥有职工总人数1752

		筑	人，其中高中级职称人员 120 名，占地面积 220000 平方米，建筑面积 95000 平方米，有固定资产 4877 万元。主要生产设备 477 台套，其中主要全切设备 250 台，拥有冷冲压、金切、热锻、电镀、装配等生产线。目前全厂组建九个分厂，15 个处室。工厂系省属中型军工企业。本厂自建厂以来，先后为省内各兵工厂生产各类军品制造了成千上万的工艺装备，被誉为“军工的军工，样板的样板”。同时还为兄弟省的地方军工厂生产了各种工装产品。1976 年开始生产民品，主要有民品工模夹具、自行车涨闸、轴皮、山地自行车 5-20 速变速器、高空钢筋对焊机、Z28-33 型滚丝机。
18	益阳市毛巾厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳市毛巾厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙路 181 号，建于 1977 年，原有员工 149 人，年生产总值约为 100-300 万元，1997 年改为益阳久久毛巾有限公司，2001 年 6 月由企业家张云贵买断组建，该厂占地面积 23976 平方米，建筑面积 11980 平方米，现有固定资产 2638 万元，公司现有员工 382 人，其中安置下岗工人 195 人，系湖南省毛巾行业自营出口重点民营企业，产品远销欧美、东欧、中东等国际市场，公司曾被省评为百家诚信企业，省消费者信得过单位和品牌。
19	益阳市仪表厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳市仪表厂旧址位于益阳市赫山区金银山街道办事处秀峰社区秀峰路 16 号（资水会龙东面）该厂建于 1969 年，原有员工 700 多人，占地面积 8000 平方米，主要经营行业以通用仪器仪表元件、器件制造业为主，1994 年该厂全面停止生产，现租赁给冠恒食品有限公司，天翔电气有限公司等几家私人企业，现存厂房 4 栋，均系红砖结构，总体保存一般。
20	益阳市链条厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳市链条厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处金山北路 657 号，原是国家机械工业部定点生产链条专业厂，建于 1954 年，1969 年被定点生产农机链条，1970 年命名为益阳市链条厂，1977 年加入中国链条行业组，1983 年加入中国链条联营公司，占地面积 20 万平方米，厂房建筑面积 6 万平方米，以生产高精度、高强度、大规格特种输送链条为主，后由益阳市链条厂的有效生产重组，现由益阳市大隆链条厂生产经营。
21	益阳灯泡总厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳灯泡总厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处志溪河社区会龙路 489 号，建于 1966 年 5 月，占地面积 10 万平方米，主要是生产全系列汽车、摩托车、拖拉机灯泡及有关半成品，是我国汽车电光源行业中规模最大品种最全的“国家大型企业”。一九九七年全面停产至今，成为益阳市最大的特困企业。
22	曹宗植墓	近现代重要史迹及代	曹宗植墓位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山公园栖霞寺西侧山坡上，该墓冢坐西朝东，为夫妻合葬墓，建于 2001 年，占地面积约 4 平方米，呈不规则六边形状，

		表性建筑	墓前碑面刻有“曹宗植生平事迹”，碑高约 1.4 米，宽 1.9 米，墓围、墓碑、墓座均用花岗岩大理石砌成，墓座前刻有“曹公宗植大母刘氏孺人之墓”以及“孝男后荣、女建民等”和“公元二 00 一年冬”字样，曹宗植（1905-1940 年）湖南大学毕业后随父迁居沅江草尾，曾任湖南学生联合会主席，城步县政府秘书，1940 年在城步县一次救火中，身先士卒，不幸牺牲，2001 年从城步县迁葬于会龙山，现总体保存较好。
23	周则范墓	近现代重要史迹及代表性建筑	周则范墓位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山公园栖霞寺西面山坡上，该墓从东南朝西北，建于 1988 年，占地面积约 60 平方米，墓碑高约 5 米，呈正方形状，墓碑身、碑座全部用花岗岩石砌成，碑身上刻有周谷城题词“陆军中将周公则范之墓”，墓前竖立花岗岩石碑 5 块，碑面上刻有生平事迹，墓修复记以及后人的悼词等。周则范（1882—1919 年），字蔗僧，益阳县大泉乡翠波港人，曾当任湘西司令官，湘粤桂联军总司令，1919 年被内奸廖湘云刺杀，牺牲后被国民政府追赠为陆军中奖，1920 年葬于会龙山，现总体保存较好。
24	益阳市化肥厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳市化肥厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处龙山港社区龙山路 11 号，该厂建于 1965 年，原有职工 1 千多人，主要生产磷肥、复合肥、硫酸、硫酸锰、氟硅酸钠等，占地面积约 8000 平方米，有机修、磷肥、硫酸等车间，2004 年全面停厂后，该厂厂房现均已闲置未用，总体保存一般。
25	白鹿峰防空洞	近现代重要史迹及代表性建筑	白鹿峰防空洞位于益阳市赫山区会龙山街道办事处会龙山社区原益阳市酒厂内，该防空洞建于 1952 年，砖混结构，南面洞口宽约 4 米，高 3.7 米，呈半圆形，全长 50.3 米，洞内共有 7 个洞口，均为酿酒储藏之用，现洞内洞口均已封堵总体保存一般。
26	会宾巷防空洞	近现代重要史迹及代表性建筑	会宾巷防空洞位于益阳市赫山区会龙山街道办事处龙山港社区会宾巷 20 号，该防空洞建于 1970 年，洞高 2.3 米，宽 0.55 米，砖混结构，呈半圆形状，因洞口已封堵，分布面积以及内部结构不详，从洞口外总体来看，保存较差。
27	益阳水竹凉席厂旧址	近现代重要史迹及代表性建筑	益阳县水竹凉席厂旧址位于益阳市赫山区会龙山街道办事处李家州社区茅竹塘组，始建于 1958 年，占地面积 35000 平方米。1980 年该厂生产的青头水竹席被评为轻工业优质产品，1981 年又获全国工艺美术品白花奖的银杯奖，产品曾销往美国、日本、新加坡、马来西亚等十多个国家和地区。现该厂已停产，存硬山顶盖小青瓦红砖结构的办公楼和厂房共五栋，其中一栋厂房墙上镶嵌有“益阳县凉席厂”和“毛泽东语录”字样。总体保存较差。
28	仙峰岭墓群	古墓葬	仙峰岭墓群位于益阳市赫山区会龙山街道办事处仙峰村三组，封土堆大多无存，为土坑竖穴墓。此次普查调查

		发现暴露在外的墓葬二座。该墓群分布面积约 30000 平方米，总体保存较好。
--	--	--

4.历史建筑

会龙山街道范围内涉及历史建筑 4 处，包括裴鹿寺、会龙山水厂、叶紫纪念亭及益阳橡胶机械厂旧址。应严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的规定对历史建筑进行保护和管理。保护历史建筑外观，加固结构，恢复历史格局和历史原貌。维修改善过程中最大限度地保留有价值的历史信息。改造历史建筑内部设施，增加上下水、电、气等必要的基础设施，改善居民生活条件。

(1) 进一步推动历史建筑的公布。除已公布的历史城区内的历史建筑外，建议对益阳市域范围进行全面摸底，特别是古镇、古村的历史建筑普查和登记，择优公布并挂牌保护。

(2) 完善历史建筑的保护标志设置和档案。完善历史建筑的保护标志设置及建档工作，尤其要注重完善历史建筑档案中的以下内容：建筑艺术特征、历史特征、建设年代及稀有程度；建筑的有关技术资料；建筑的使用现状和权属变化情况；建筑的修缮、装饰装修过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料；建筑的测绘信息记录和相关资料。

(3) 加强对历史建筑的修缮和维护。对历史建筑应保护外观、改善内部，加固建筑结构，改善室内环境和设施。任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。

(4) 依据现状保存的不同情况，对历史建筑采取不同的再利用方式。

(5) 加强对历史建筑保护范围内的环境整治。历史建筑保护范

围内的建筑应在高度、立面形式、屋顶轮廓、体量、色彩等方面与历史建筑协调，不得影响历史建筑景观和使用。

表 6-4 会龙山街道历史建筑一览表

序号	名称	年代	简介
1	裴鹿寺	1998 年	裴鹿寺，原名裴鹿庵。传当年唐朝宰相裴休讲学传佛时，一只白鹿朝南飞奔而去，逐追至斋公坳地界，却不见白鹿，裴休意指此处为一仙境佛地，遂发大愿选址建廟，历时两载，庵堂落成。1958 年裴鹿庵被毁，只存断垣残壁。2001 年，由新加坡华裔张宝珠居士出资，本地信徒朱若英女士筹建，原址完成寺庙重建并改名裴鹿寺。
2	会龙山水厂	1971 年	会龙山水厂位于会龙山街道办事处南站社区，占地面积 23494.18 平方米，始建于 1971 年，后经过 1982 年和 1997 年的两次扩建，形成了一个日供水能力 12 万吨的中型水厂，保存了较为完整地传统净水工艺。
3	叶紫纪念亭	1973 年	叶紫纪念亭位于会龙山街道办事处南站社区资江南岸白鹿山西侧峰顶。叶紫，本名余鹤林，中国小说家，湖南益阳人，籍隶今益阳市赫山区龙光桥镇新茶坊村，1933 年加入“左翼作家联盟”，其主要作品有《丰收》《星》《山村一夜》等。叶紫逝世后葬于老家田中，1952 年市人民政府将其墓迁于此地并建小型墓园，1973 年会龙山水厂建设时墓园被平，1998 年建纪念亭，亭内立纪念碑，以供后人对革命先烈凭吊缅怀。
4	益阳橡胶机械厂旧址	20 世纪 70 年代	益阳橡胶机械厂旧址位于会龙路 180 号，20 世纪 60 年代末，原国家燃料化学工业部正式批准益阳橡胶机械厂建厂设计方案，总定员 3050 人。1970 年 1 月动工兴建，1975 年正式投产，曾长期为益阳市的龙头企业。根据益阳市中心城区“退二进三”的战略部署，为进一步提升核心竞争力，2020 年，益阳橡机实现整体搬迁技改，迁至益阳高新区东部产业园，旧厂区由益阳市城投集团收购。

5.历史环境要素

对接赫山区古树名木纠偏与完善工作，会龙山街道辖区内共留存古树名木 39 棵，以樟树及南酸枣为主，分布于会龙山公园、裴公亭及橡胶机家属区。古树名木的保护依照《城市古树名木保护管理办法》等法规执行。

(1) 建立古树名木的分级保护制度，确定古树名木的生长保护

范围。对在册的古树名木建立档案，建立管养责任制，落实管养单位。加强古树名木的普查、登记和挂牌等工作，并定期检查，更新档案资料，实行动态管理。

（2）严禁砍伐或者迁移古树名木。因特殊需要迁移古树名木，必须经市人民政府林业主管部门审查同意，并报同级或者上级人民政府批准。

（3）禁止在距树冠垂直投影及其外侧 5 米的范围内堆放物料、挖坑取土、兴建临时设施和建筑、倾倒污水和污物垃圾、动用明火或者排放烟气。

6.非物质文化遗产

会龙山街道范围内有 2008 年列入湖南省第二批非物质文化遗产保护名录的“虾子起拱”，以及被列为市级非物质文化遗产的“水竹凉席”和“手工绣花鞋”等。应按照非物质文化遗产的相关规定予以保护。

（1）加强政策性法规建设

市、区两级政府要结合实际，依据国家和省内制定的相关法规、办法，研究制定非物质文化遗产保护的相关政策。

（2）加强非物质文化遗产保护资金的投入

通过资金投入，建立与完善项目资助、传承奖励和专项补助机制，调动传承人积极性，保障非物质文化遗产的传承与发展。

（3）健全名录、建立资料库

参照《国家级非物质文化遗产代表作申报评定暂行办法》，建立健全益阳非物质文化遗产代表作名录体系，报市政府文化部门备案。

（4）实行区域整体性保护

对非物质文化遗产代表性项目集中、特色鲜明、形式和内涵保持相对完整、自然生态环境和人文生态环境较好的传统片（街）区、传统村落等特定区域，设立以保护非物质文化遗产为核心的文化生态保护区，实施区域性整体保护。

（5）为非物质文化遗产提供空间载体

政府应当鼓励、支持和引导公民、法人或组织建立、设立用于非物质文化遗产代表性项目的收藏、传承、研究和展示的各类博物馆及研究机构，为非物质文化遗产的传承与保护提供空间载体。

（6）构建产业运作体系，实行生产性保护

合理开发利用非物质文化遗产，以传承为核心，以产业为纽带，加强与外贸、会展等结合，鼓励具有市场潜力的非物质文化遗产积极开展生产性保护，培育建设一批非物质文化遗产产业基地。

（7）与旅游产业相结合，保护和发展传统商业和传统工艺

针对具有浓重地方特色的非物质文化遗产，加强与旅游产业的结合，培育非物质文化遗产经典旅游景区。

（8）建立非物质文化遗产传承机制

对列入非物质文化遗产名录的代表性传人，采取命名、授予称号、表彰奖励、资助扶持等方式，鼓励和支持其开展带徒授艺等传习活动，确保优秀非物质文化遗产的传承。

（9）加强非物质文化遗产理论保护研究

积极利用益阳高等院校和社会科研机构人才密集优势，共建教学研究基地，落实同高校的项目合作，有计划地开展非物质文化遗产保护工作理论研究。

第七章 国土空间开发

第一节 镇村体系

1.人口规模预测

根据 2020 年第七次全国人口普查数据，会龙山街道常住人口 31033 人。规划至 2035 年，会龙山街道常住人口 33000 人。

2.镇村体系规划

围绕乡村振兴的战略要求，结合人口规模和城镇化水平，以全域统筹，城乡一体协同发展为原则，规划形成“中心城区—中心村—一般村”三级镇村等级结构。

中心城区：是街道政治、经济、文化中心，对整个城镇体系功能有非常大的辐射作用。

中心村：在人口、交通、经济、设施、产业等方面具有一定优势，能对周边村庄发展起到辐射带动作用。

一般村：保留作为一般行政村的职能，村内有集聚服务中心，能够基本满足村民的基本生活需求。

表 7-1 镇村体系一览表

镇村体系	区域
中心城区	会龙山片区，包括会龙山社区、志溪河社区、红星社区、龙山港社区、南站社区、新安社区全域及李家洲社区部分区域
中心村	仙蜂岭村
一般村	大河坪村、申家滩村、仑塘村、黄泥湖村、永乐村

第二节 建设用地布局

明确城镇建设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地和其他建设用地等各类建设用地布局。结合城镇城镇发展方向和产业发展需求

等因素，促进集体经营性建设用地向城镇、集镇等建设集聚区，或具有较大发展潜力的村庄布局。规划重点保障乡村产业发展用地，并预留一定规模的留白指标与留白用地。

1. 城镇建设用地

城镇建设用地的布局主要为城镇开发边界成果及规划分区划定的结合与落实。规划至2035年，会龙山街道城镇建设用地规模为890.2公顷，占街道国土总面积的23.9%，较现状城镇建设用地新增354.29公顷。

（1）城镇建设用地的存量及增量布局

会龙山街道范围内城镇开发边界总面积为737.27公顷，包括中心城区会龙山片区的城镇集中开发建设片与中心城区以外的益阳电厂、仙蜂岭及黄泥湖安置基地、绕城高速、G234、益阳大道西沿线、光大环保等重点建设项目；会龙山街道划定其他城镇建设区105.54公顷，其中中心城区划定22.80公顷，中心城区以外划定82.74公顷，包括平台公司用地、益阳电厂三期、四期及配套区、大河坪村仓库等重点项目；会龙山街道范围内矿产能源发展区（即益阳电厂承诺不纳入城镇开发边界的现状城镇建设用地）面积为66.14公顷。

（2）城镇建设用地的腾退

会龙山街道划定城镇弹性发展区18.75公顷，包括绕城高速、静脉产业园纬一大道等区域基础设施建设项目。

2. 村庄建设用地

村庄建设用地的布局主要包括村集体建设项目的落地实施与街道留白用地的预留，为村民住房、产业项目、设施配置、美丽屋场建

设预留发展空间。规划至 2035 年，会龙山街道村庄建设用地 385.01 公顷（其中留白指标规模 9.78 公顷）。

各类村庄建设用地指标参照下表执行。

表 7-2 村庄建设用地控制指标要求建议表

用地性质	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度	道路退距
一类农村宅基地	——	≤12	——	退让控制要求 参考《湖南省城乡规划管理技术规定》
二类农村宅基地	≤1.5	≤18	≤40%	
公共管理与公共服务用地	≤1	≤18	≤35%	
商业服务业用地	≤1.5	≤12	≤50%	
工业用地	1-1.5	≤12	50%~70%	
仓储用地	0.5-1	≤12	50%~70%	

3.区域基础设施用地

落实规划交通运输用地，含规划公路及港口码头等。规划至 2035 年，会龙山街道区域基础设施用地 180.46 公顷，占街道国土总面积的 4.84%，较现状区域基础设施用地减少 32.81 公顷。

4.其他建设用地

规划至 2035 年，会龙山街道其他建设用地 3.24 公顷，占街道国土总面积的 0.09%，较现状其他建设用地减少 18.34 公顷。

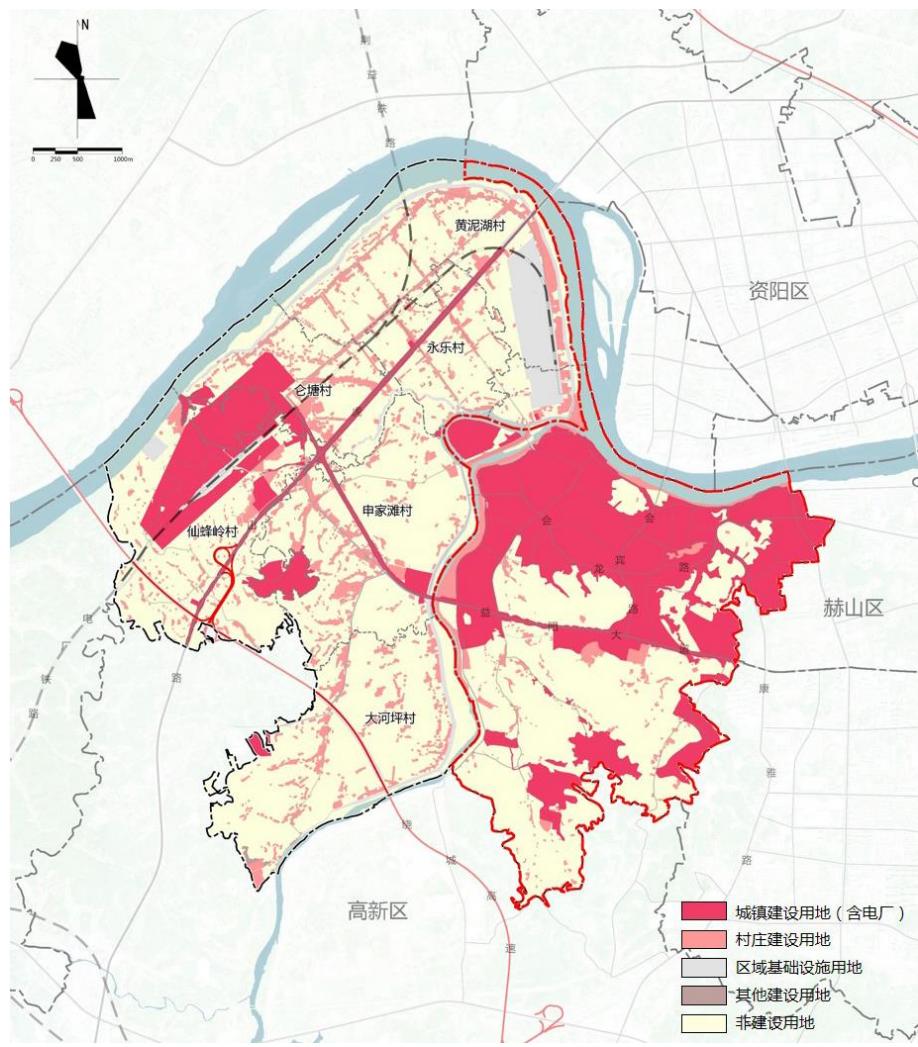


图 7-1 会龙山街道建设用地布局规划图

第三节 产业发展布局

1.产业发展目标

充分利用现有村庄产业，致力于产业的提升转型，会龙山区域农业种植历史丰富，规划延伸农业产业链，加快现代化产业体系建设。充分利用益阳电厂、益阳港等市级重点项目的辐射带动作用，发挥自身资源禀赋优势，大力发展战略性新兴产业，推进村庄地区经济高质量发展。

2.产业体系构建

规划打造“两轴三区、多点联动、全域振兴”的产业发展新格局，

以点-线-面相结合的方式全面促进乡村地区产业振兴。

“两轴”：依托虎山路产业驱动轴和益阳大道经济发展轴的双轴引领，实现乡村片区与中心城区及资阳区的有机联系，促进乡村片区产业振兴。

“三区”：依据片区内部不同片区的资源禀赋差异，因地制宜规划各片区的产业定位，乡村地区共划分为生态农业种养区、产业振兴区及花卉苗木培育区三大片区。

生态农业种养区：依托区域北部的黄泥湖村、仑塘村、申家滩村及大河坪村（局部）的平原及丘陵地貌优先发展生态农业，扩大现状水稻种植及蔬菜种植的规模及影响力；

产业振兴区：依托西部益阳电厂等区域基础设施提供大量就业岗位，围绕电厂的生产及原材料等联运展开产业拓展；

花卉苗木培育区：依托仙蜂岭村、仑塘村及申家滩村的现状产业基础打造花卉苗木培育基地。

“多点”：规划多处村庄产业节点，规划物流基地、电厂码头、服装加工园区、农贸交易市场等二产节点和大河坪村研学基地、渔乡情农庄、花卉苗木展销中心、盆景花卉展示园等三产节点，积极发展经济，支撑一二三产融合发展。

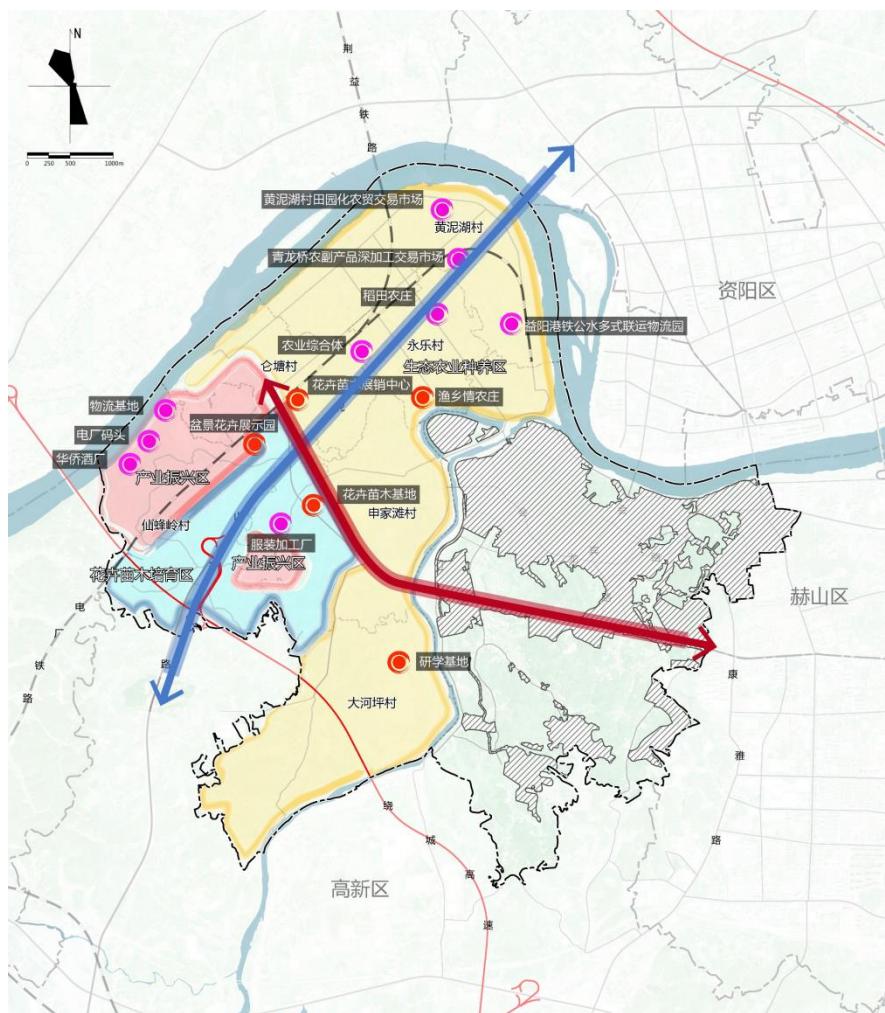


图 7-2 会龙山街道产业发展布局规划图

第四节 矿产资源利用

衔接上位矿产资源规划，明确能源矿产资源安全底线管控要求，科学确定矿产资源合理利用方向和具体措施，会龙山街道不涉及勘查开采区块。

第五节 综合交通规划

落实上位规划的重要交通廊道与设施布局要求，结合内部交通连通需求，双管齐下，打造高效片区路网，优化道路系统结构。

1. 交通网络组织

(1) 轨道交通

规划普速铁路监华益铁路自南向北延伸至资阳区。规划延伸益阳电厂铁路专用线至益阳港铁公水联运码头。

(2) 高速公路

合理审视既有区域交通资源，高速公路于会龙山街道仅是过境交通，规划基于 G234 与绕城高速增设互通口，增加区域对外联系通道。

(3) 水运设施

依托“三水一湖七港区”的益阳港总体发展格局，于规划范围内落实赫山港区的龙塘作业区与青龙洲作业区，分别涵盖允通物流码头、电厂码头及铁公水联运码头，丰富区域货运节点。

(4) 城市道路交通

持续推进在建 G234（青龙洲大桥至关山路）的建设，加强区域内部道路系统与 G234 的交通衔接，满足居民对外交通需求。规划骨架性城市主干路益阳大道西沿线自志溪河延伸至益阳电厂，丰富会龙山街道乡村发展地区与益阳市中心城区的联系通道。

(5) 城市公共交通

会龙山街道规划范围内共 21 条规划公交线路过境，现状保留优化 12 条，新增 9 条。其中服务中心城区即会龙山片区的公交线路 19 条，服务乡村发展地区的公交线路 2 条。

(6) 内部道路交通

构建高效便捷的区域道路交通网，实现村庄之间的互联互通。同时为便于益阳电厂、铁公水联运基地等重大项目的落地实施，更新路网体系。村庄内部道路主要通过打通现状断头路、拓宽、硬化等方式

为道路系统提效提质。

2.交通基础设施

(1) 加油站

中心城区以外乡村发展地区规划加油站两处，为仑塘站加油站及虎山站加油站，面积分别为 0.34 公顷、0.41 公顷。

(2) 停车场

中心城区以外乡村发展地区规划停车场 10 处，黄泥湖村 2 处、仑塘村 2 处、申家滩村 2 处、大河坪村 3 处、仙蜂岭村 1 处。

第六节 镇村基础设施配套

1.供电设施

(1) 供电设施

优化镇域电网结构，提高电能质量和供电水平，建成网架坚实、布局合理、装备先进、科学管理、供电能力强、自动化程度较高的供电网络。至 2035 年，会龙山街道规划新增一条 220KV 电力线（穿过黄泥湖村、永乐村、申家滩村、大河坪村后延伸至中心城区）和一条 110KV 电力线（穿过李家洲社区、黄泥湖村、申家滩村后延伸至中心城区）过境，新增三条 550KV 电力线，由规划范围内的益阳电厂引出，穿过仑塘村与仙蜂岭村，延伸至其他街道，高压电线采用架空的方式敷设。另外可根据未来实际需要对现状部分变压器扩容。应规划专用保护通道，高压线走廊宽度控制按下表执行。

表 7-3 高压走廊宽度控制表

线路电压等级 (kV)	高压线走廊宽度 (m)
500	60~75
330	35~45
220	30~40

66、110	12~25
35	12~20

(2) 供水设施

对未通自来水的区域规划构建供水工程，管线沿现有道路、河流、农田等进行敷设，引水入户。全域管道布置采用“环状+枝状”形式布置，应采用管径在 DN50-DN300mm 的管道，确保供水系统的正常运行和供水质量的稳定。针对现状部分老化和漏损严重的管道进行改造，提高供水管网运行安全。

(3) 排水设施

1) 雨水排放

采用益阳市暴雨强度公式，一般重现期 2 年。将现有的排水沟渠进行疏通清淤，对原来排水不畅的区域，将沟渠适当拓宽和加深，作为雨水的排放渠道，雨水就近排入附近水系。雨水管道系统采用分流制+初期雨水截污相结合的方式布置。雨水管道尽量采用重力流，节约投资，原则上沿规划道路铺设，结合地形和道路坡度，就近排入水体。

2) 污水排放

采用集中处理的处理方式，完善污水收集设施，污水经统一收集、由污水处理厂处理达标后才可排放。

(4) 通信设施

1) 电信规划

落实规划 5G 站址，提升村庄综合通信能力，完善村内网络结构，积极与城镇网络并网，实现信息及时互通共享。

2) 广播电视规划

提高规划布局的经济性，布线尽量“短、平、直”，避免占用农村耕地，同时要注重线路的安全性以及设备未来更新维护的便利性。根据单位建筑面积法确定广播电视容量，对私人住宅采取每 $100\text{-}150\text{ m}^2$ 设置一个端口，对公共建筑采取 $200\text{-}250\text{ m}^2$ 设置一个端口。

（5）环卫设施

1) 公厕

规划至 2035 年，规划范围内共有 17 处公共厕所，其中规划新建 13 处公共厕所，基本位于村庄人流密度较大区域，建设等级应达到三类公厕标准。基本完成对现有老旧公厕的无害化改造，厕所粪污基本得到无害化处理与资源利用，厕所污水得到有效处理，力争卫生厕所覆盖率达到 90% 以上。

2) 垃圾收集点

规划范围内设置多处生活垃圾收集点，为满足居民使用和便于垃圾分类投放与清运的要求，主要设置在道路两侧以及公共建筑、休闲广场、停车场等公共服务设施附近。

3) 生活垃圾处理

由居民分类投放至生活垃圾收集点，由环卫部门进行清除并分类运输至附近的生活垃圾转运站，再运至二次转运站进行压缩处理，最后运至垃圾处理厂分别进行合理利用与无害化处理。

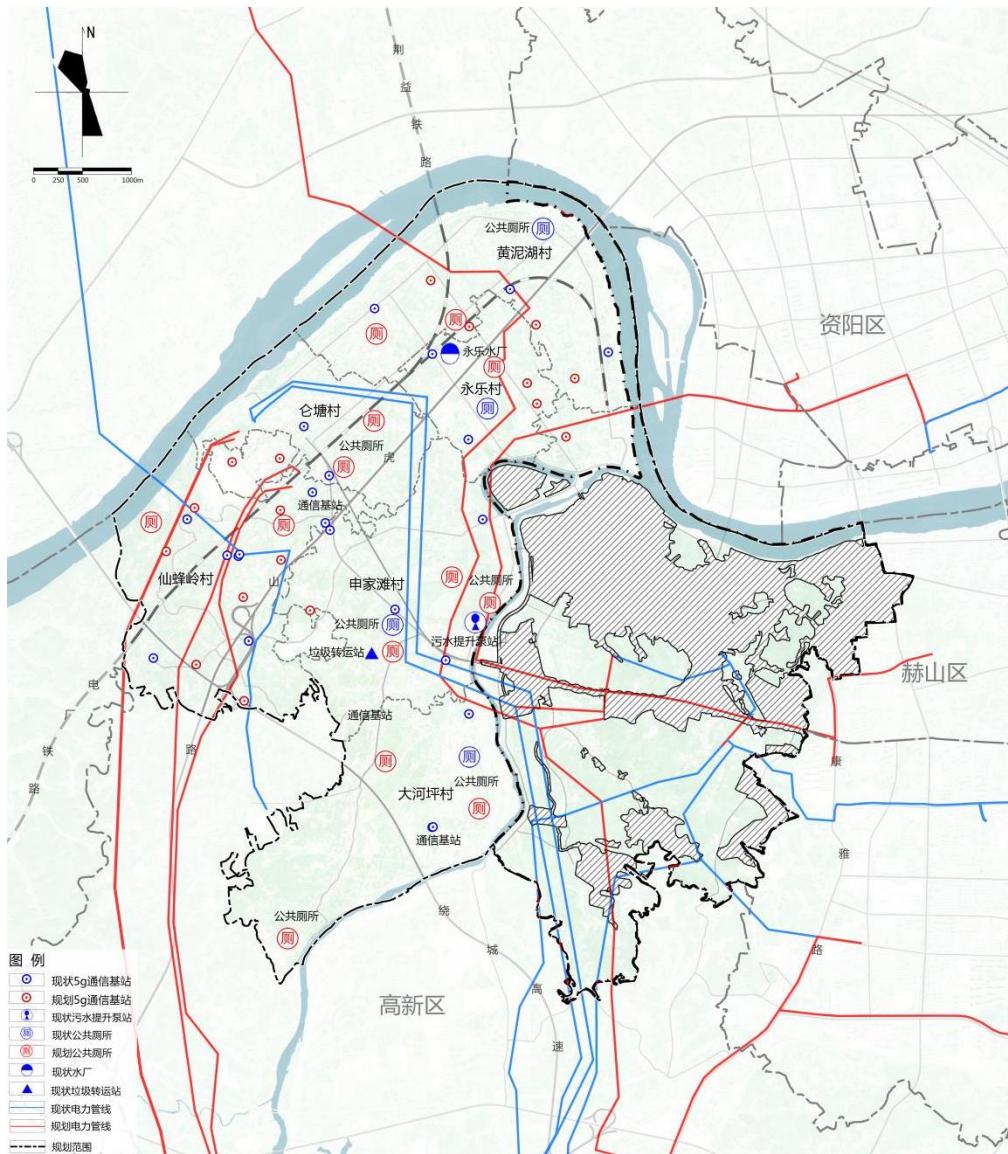


图 7-3 乡村发展区村镇基础设施规划示意图

第七节 公共服务设施配套

1. 教育设施

规划范围内现有 3 所幼儿园、1 所九年一贯制学校，根据村民未来长期的上学需求，规划 1 所幼儿园，1 所小学，保障街道教育设施全覆盖。

(1) 规划幼儿园

根据村民实际需求，在仙蜂岭村集中安置点规划 1 所幼儿园。规

划建设标准应符合《湖南省幼儿园建设标准》，建设规模宜采用 3 班或 6 班办学规模，容积率宜在 0.5-0.6，绿地率不宜低于 35%，人均用地面积不得低于 $28.6 \text{ m}^2/\text{人}$ ，人均建设面积不得低于 $13.6 \text{ m}^2/\text{人}$ ，人均室外活动场地面积不得低于 $4.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，并且按照标准配备教室、活动室、寝室等功能用房。

（2）规划小学

根据规划范围内未来长期的办学需求，在申家滩村规划一所小学，占地面积 3.10 公顷，办学规模宜采用 12 班，每班人数不超过 45 人，生均占地面积不低于 22.00 m^2 ，规划有教学楼和 200m 环型田径跑道，并配备办公用房、生活用房、实验室、图书馆等多种功能用房。

（3）加强办学条件

加大对原有的九年一贯制学校的财政投入，强化师资队伍力量，提高学校教师教学水平和专业素养，加强学校硬件设施建设，提升教学条件，建设现代化的教学设备和实验室，丰富教育资源。

2.医疗卫生设施

优化医疗卫生设施布局，提高医疗卫生服务能力，加强全域医疗卫生体系建设。强化中心城区医院的核心作用，拓展村级卫生室的服务辐射能力，形成全面覆盖的医疗服务网络。坚持“一村一室”的布局原则，对现状村级卫生室进行提质改造，更新设施设备，加强医务人员综合能力培训，扩大建设规模，确保卫生室规模不小于 60 m^2 。

3.文化体育设施

（1）文化设施

结合现状的村民文化活动中心，打造文化活动室“一室多用”，组

建图书阅读、广播影视、宣传教育、文艺演出、科技推广、科普培训等功能为一体的综合性文化站。

（2）体育设施

保留现状两处休闲广场，规划新建 18 个休闲广场，置办体育器材，建设乒乓球场、篮球场等运动场地，供村民休闲娱乐使用，满足村民多元化的体育需求，实现不同年龄段群体全覆盖。

4.社会福利设施

考虑人口老龄化趋势，加强街道养老服务体系建设，完善养老服务设施规划布局，至 2035 年，规划范围内共有 5 处养老设施，在仙蜂岭村、仑塘村、大河坪村规划新建 3 所养老服务站，并配备起居室、多功能活动室、棋牌室、健身室等活动场所，满足老年人群体多层次需求。

5.商业服务业设施

规划新建 3 个农贸集市，分别位于黄泥湖村、永乐村、仑塘村。改善便民超市经营环境，提升超市质量建设。鼓励发展便利店、杂货店和邮电通讯、文化娱乐等中介网点，以满足本地居民基本生活消费需求。

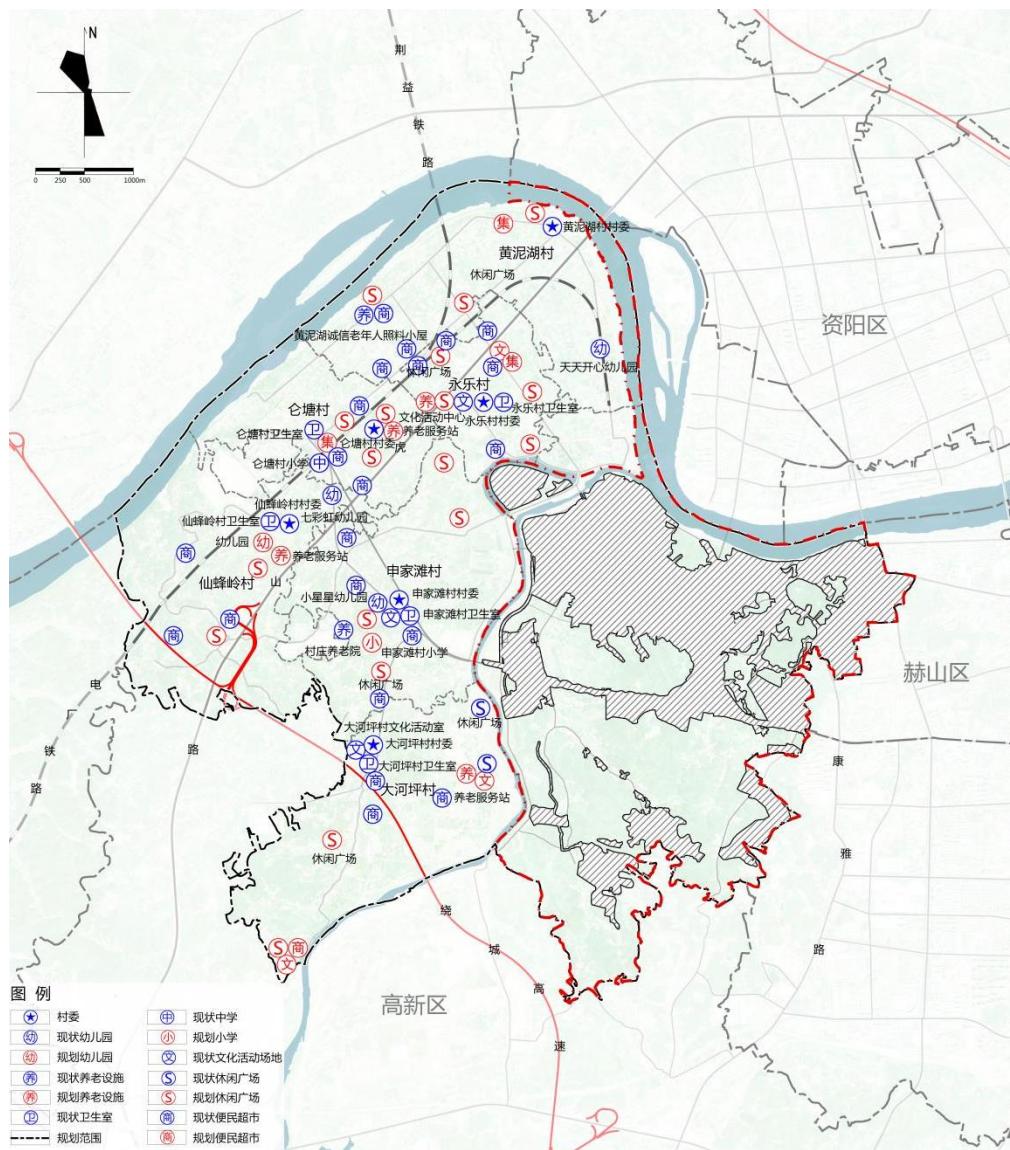


图 7-4 公共服务设施规划示意图

第八节 公共安全设施配套

按照“预防为主，防、抗、避、救相结合”方针，坚持以人为本、尊重生命、保障安全、因地制宜、平灾结合的理念，提升区域韧性。

1. 健全应急保障体系

应急指挥中心布局采用集中与分散相结合的方式，会龙山街道办事处为区域应急指挥中心，村委会为村庄应急指挥点，医疗救护工程为街道范围内的医疗设施。确定益阳大道和虎山路作为快速应急疏散

通道，绿地与开敞空间、教育用地的操场、部分行政办公用地的休闲运动场地等作为应急避难场所。

2.防洪规划

资江中心城区段的防洪标准按 100 年一遇标准设防，其他区域防洪标准为 20 年一遇。结合“海绵城市”建设，建立完善的超标雨水排涝体系，增强排涝能力。城市治涝标准为设计暴雨重现期不低于 10 年一遇、24 小时降雨 24 小时排除。落实洞庭湖区重点垸堤防加固工程三期项目等重点水利设施项目。

3.抗震规划

防震减灾工作，坚持预防为主、防御与救助相结合的原则。益阳市抗震设防按 VI 度为基本烈度设防。应急救援指挥中心、政府、医院、传染病疾控中心、消防站、避难建筑、物资储备建筑、交通及通讯枢纽、电力调度中心、核心市政设施、通信公司网络中心大楼、水库及其附属建筑等生命线系统、重要基础设施和大型公建、大型商贸及会展中心、幼儿园及中小学、重要历史文化保护地区等应按规范要求提高设防等级。

4.消防规划

结合乡村振兴和美丽乡村建设加强乡镇、农村消防力量、消防通道、消防水源、消防器材配置点等消防基础设施建设。结合城镇给水管网沿路敷设消防栓，消火栓间距不宜超过 120 米，距建筑物外墙不宜大于 5 米。消防通道利用城镇道路、小区、单位内部道路应满足消防规范要求。

5.地质灾害防控

灾害类型以切坡建房风险和斜坡（沟谷）风险为主。其中，切坡建房风险点共计 6 处，斜坡（沟谷）风险片区共计 132 处，包括斜坡（沟谷）中风险区域 2 处，斜坡（沟谷）低风险区域 130 处。优化城乡空间形态布局，新建项目选址合理避让地质灾害区。在城市建设重大工程、重要基础设施、重大危险性仓储及生产时应进行地质灾害危险性评估，采取工程措施预防工程地质灾害发生。位于地质灾害重点防治区的现状建筑物严格按国家及行业相关规范要求加强整改。

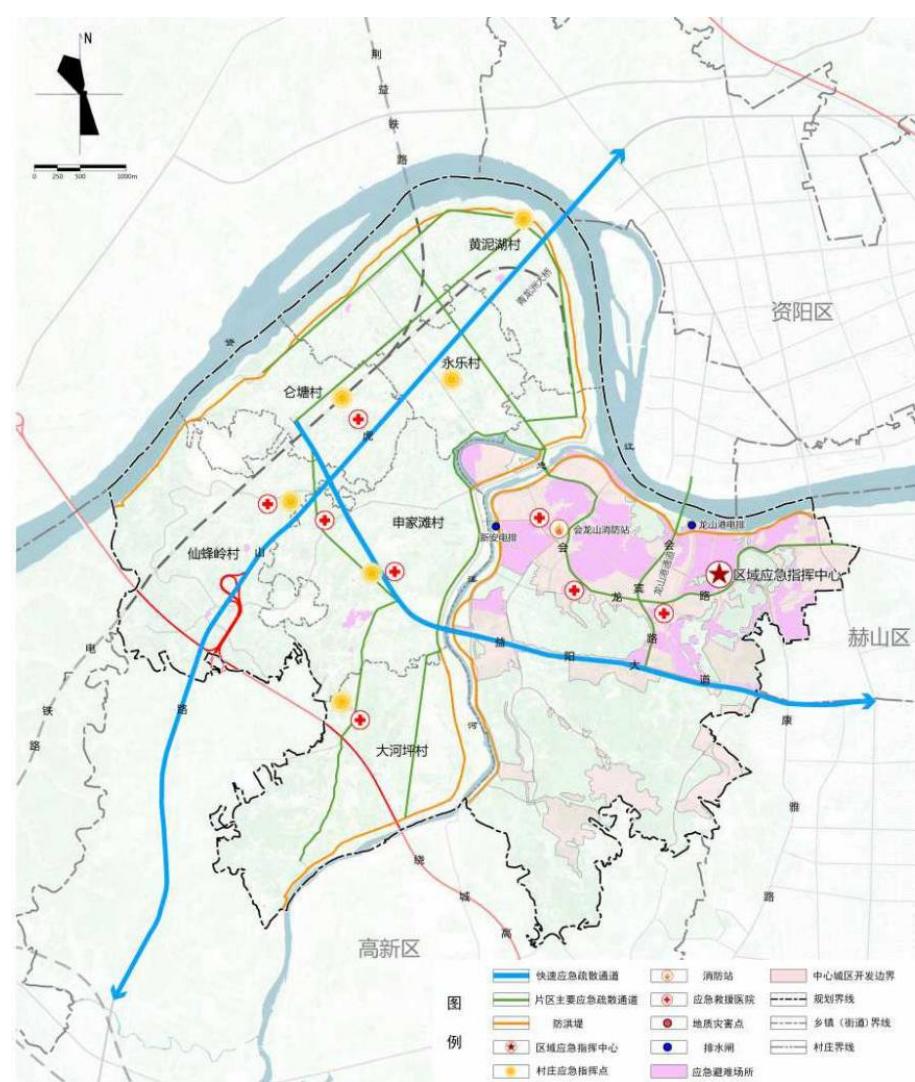


图 7-5 会龙山街道公共安全设施分布图

第九节 村庄规划指引

1. 传导明确相关约束

依据上位规划，传导向下各村耕地保护目标、永久基本农田保护面积、生态保护红线控制面积等指标。根据湖南省自然资源厅下发《关于加快国土空间规划编制审批强化规划实施管理工作的通知》（湘自资发〔2023〕2号），要求高质量编制市县国土空间总体规划，严格落实节约集约用地制度，明确规划期内村庄建设用地零增长，不得突破现状村庄建设用地规模（即2020年度变更调查确定的203范围），允许以县级为单位，结合村庄分类和布局，统筹确定各村庄建设用地规模。统筹考虑自然资源禀赋特征、村庄类型、发展需求等情况，合理下达各村村庄建设用地面积等约束性指标。

表 7-4 会龙山街道国土空间规划指标分解表

行政区域	耕地保护目标（亩）	永久基本农田保护面积（亩）	城镇开发边界规模（公顷）	生态保护红线面积（公顷）	村庄建设用地（公顷）
中心城区	796.37	178.43	610.86	18.88	74.69
大河坪村	2478.46	2299.39	14.97	0	53
黄泥湖村	2132.50	1395.32	4.63	20.28	65.14
李家洲社区 (中心城区外)	198.08	103.63	0.27	0	11.03
仑塘村	880.00	677.11	13.04	0	37.74
区林科所	0	0	0	0	0
申家滩村	1795.96	1443.04	20.66	0	61.63
仙蜂岭村	432.42	359.16	40.5	0	38.58
县农林牧试验 示范场	2.15	2.15	23.05	0	0
永乐村	1328.69	1139.28	9.29	0	27.81

2. 引导村庄建设发展

依据《湖南省村庄规划编制技术大纲（修订版）》，统筹考虑公共服务设施及基础设施布局。根据村庄发展实际需求，合理布局公共管

理与公共服务设施、商业服务业设施、基础设施等，鼓励有条件的连线连片村庄实现公共服务设施共建共享，优先解决生活垃圾和污水处 理、卫生改厕等重点问题。设施配置标准参考设施项目配置标准表。

表 7-5 村庄公共服务设施项目配置标准表

设施类别	设施项目名称	设置级别			服务内容	配置要求
		>3000人	1001~3000人	≤1000人		
公共管理	农村综合服务平台	●	●	●	村党组办公室、村委会办公室、综合会议室、档案室、信访接待等	用地面积：300-500平方米
公共教育	幼儿园	●	○	○	学龄前儿童	照班级数确定生均面积，具体指标详见相关标准
	小学	○	○	○	九年义务教育	配置人数应在区域范围内统筹协调。
文化体育	技术培训站	○	○	○		
	文体活动场地	●	●	●	室外文体活动场地，可以包括简易戏台和健身设施等	可独立设置也可与综合服务平台联合设置。文化活动室建筑面积≥90 平方米。
	文体活动室	●	●	●	用于培训或小型演出等	
	阅览室	●	●	●	用于图书阅览、图书借阅	
医疗卫生	卫生院	○	○	○	医疗、保健、计生服务可与综合服务平台联合设置	可独立设置也可与综合服务平台联合设置。建筑面积60-100 平方米
	卫生室	●	●	●		
社会福利	敬老院	○	○	○	为五保老人、留守老人服务的设施，可多村联合设置	可独立设置也可与综合服务平台联合设置。
	养老服务站	●	●	●		
商业	农贸市场	●	○	○		

服务	场					
	便民超市	●	●	●		
	电商网点	●	●	●		
公共安全	警务室	●	○	○		
	防灾避灾场所	●	●	●		
	消火栓	○	○	○		根据人口聚居情况以及文物保护单位、传统建筑的分布来设置。
注：规划应确定各类独立占地的基础设施和公共服务设施，对非独立占地设施应提出配建要求与规模。●为必要性内容，○为可选内容。 原则上以户籍人口为依据核算指标，有旅游发展、工业企业等基础或外来人口较多的，应结合实际考虑常住人口的需求。						

表 7-6 村庄基础项目配置标准表

设施类别	设施项目名称	设置级别			服务内容	配置要求
		>3000人	1001~3000人	≤1000人		
基础设施	集中供水	●	●	○		与县级农村安全饮水规划衔接，水源水质应符合现行饮用水标准。
	生活污水集中处理	○	○	○		靠近城区、镇区的村庄生活污水宜优先纳入集中处理系统，难以纳入集中污水处理系统的村庄优先采取生态处理方式。
	垃圾收集点	●	●	●		布局公共厕所、垃圾站等环卫设施，确定生活垃圾分类减量具体措施、垃圾收集方式。
	再生资源回收点	●	○	○		
	公共厕所	●	●	●		
	邮政代办点（快递服务站）	●	●	●		
	移动通	●	●	●		考虑通信需求，布局通信

	信基站 和光纤 交接点				及有线电视线路和设施。
	主要道 路路灯	●	●	●	

明确村庄类型、基础设施和公共服务设施项目配置要求，编制村庄建设引导一览表。鼓励构建乡村社区生活圈，统筹布局满足乡村居民日常生活、生产需求的各类服务要素，形成乡村社区生活圈的服务核心。

表 7-7 村庄建设引导一览表

行政村	村庄类型	人口规模	发展方向	公共服务设 施配置	基础设施配 置
黄泥湖村	集聚提升类	5192	益阳城区 “菜篮子基 地”、会龙山 街道三产融 合发展示范 村	村务室 1 处、幼儿园 1 所、养老 服务站 1 处、休闲广 场 3 处、便 民超市 3 处、农贸集 市一处	公共厕所 3 处
永乐村	集聚提升类	2500	会龙山街道 花木供销中 心村、赫山 区人居环境 整治标杆 村、益阳镇 村融合发展 示范村	村务室 1 处、村卫生 室 1 处、小 学 1 所、养 老服务站 1 处、休闲广 场 3 处、便 民超市 3 处、农贸集 市 1 处	公共厕所 2 处
仑塘村	集聚提升类	2027	“宜居、宜 业、宜游、 宜旅”的乡 村振兴示范 村	村务室 1 处、村卫生 室 1 处、养 老服务站 1 处、文化活 动室 2 处、 休闲广场 4 处、便民超	公共厕所 2 处

				市 5 处、农 贸集市 1 处	
仙蜂岭村	集聚提升类	2408	全域苗木基 地、人居环 境标杆村、 三产融合发 展示范村、 村容村貌形 象展示村	村务室 1 处、村卫生 室 1 处、幼 儿园 2 所、 养老服务站 1 处、休闲 广场 2 处、 便民超市 3 处	公共厕所 2 处
申家滩村	城郊融合类	2420	益阳城区乡 村旅游目的 地、会龙山 街道镇村融 合发展村	村务室 1 处、村卫生 室 1 处、幼 儿园 1 所、 九年一贯制 学校 1 所、 文化活动室 1 处、养老 院 1 所、休 闲广场 4 处、便民超 市 4 处	垃圾转运站 1 处、公共 厕所 4 处
大河坪村	农业发展类	2979	现代农业发 展示范村、 湿地康乐休 闲特色村、 湿地秀美宜 居现代样板 村	村务室 1 处、村卫生 室 1 处、文 化活动室 3 处、养服务 站 1 处、休 闲广场 4 处、便民超 市 4 处	公共厕所 4 处

表 7-8 村/组层级生活圈构建一览表

村庄名称	黄泥湖村	永乐村	仑塘村	仙蜂岭村	申家滩村	大河坪村
村庄类型	集聚提升类	集聚提升类	集聚提升类	集聚提升类	城郊融合类	农业发展类

要素大项	要素分项	要素名称	配置要求	效率性指标	--	--	--	--	--	--
社区服务	健康服务	村卫生室	各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	--	1	1	1	1	1
	为老服务	村级幸福院		应独立占地	--	--	--	--	1	--
	终生教育	老年人日间照料中心		宜综合设置	1	1	1	1	--	1
		村幼儿园	邻近村庄可集中设置一处	应独立占地	1	--	--	2	1	--
		乡村小规模学校			--	--	1	--	1	--
	文化活动	文化活动室	各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	--	2	--	--	1	3
	体育健身	健身广场			3	4	3	2	4	4
	商业服务	便民商店	各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置		3	5	3	3	4	4
	行政管理	村务室			1	1	1	1	1	1
	其他	垃圾转运站		宜独立占地	--	--	--	--	1	--
		公共厕所		宜综合设置	3	2	2	2	4	4

就业 引导		物流配 送点			--	1	--	1	--	1
----------	--	-----------	--	--	----	---	----	---	----	---

3.采用“镇村一体”方式编制规划的村庄

仑塘村位于会龙山街道西部，东邻永乐村、西接区林科所，北临会龙山街道黄泥湖村，南靠仙蜂岭村，村域总面积 2.34km² (3508.65 亩)。村庄现状可通过虎山路、花乡路、益阳大道实现与资阳区、赫山区主城区的便捷联系，规划华长高速虎山路出口距村庄约 2.5 公里，村庄对外交通通达便捷。

根据赫山区村庄分类与布局发展规划，以及益阳市村庄规划分类编制管理清单，仑塘村属于集聚提升类类村庄。规划应以引导村庄内部集聚与服务周边村庄为重点，充分发挥村庄的辐射带动作用。

(1) 村庄现状

1) 耕地资源相对丰富、湿地规模较大

根据下发村庄规划底图底数，仑塘村村域国土总面积 234.12 公顷，其中耕地 62.63 公顷，占总用地面积的 26.75%；园地 1.71 公顷，占总用地面积的 0.73%；林地 41.63 公顷，占总用地面积的 17.78%；草地 0.25 公顷，占总用地面积的 0.11%；湿地 7.35 公顷，占总用地面积的 3.14%；农业设施建设用地 2.48 公顷，占总用地面积的 1.06%；城乡建设用地 69.23 公顷，占总用地面积的 29.57%，其中城镇建设用地 27.34 公顷，占总用地面积的 11.68%；村庄建设用地 41.89 公顷，占总用地面积的 17.89%，人均建设用地面积 161.74m²/人。

区域基础设施用地 10.11 公顷，占总用地面积的 4.32%；其他建设用地 1.75 公顷，占总用地面积的 0.75%；陆地水域 36.04 公顷，占

总用地面积的 15.39%。

表 7-9 仓塘村村庄土地利用现状统计表

用地类型		面积(公顷)	比重 (%)	人均用地面积 (m ² /人)
	耕地	62.63	26.75%	241.81
	园地	1.71	0.73%	6.60
	林地	41.63	17.78%	160.73
	草地	0.25	0.11%	0.97
	农业设施建设用地	2.48	1.06%	9.58
城乡 建设 用地	城镇建设用地	27.34	11.68%	105.56
	村庄建设用地	41.89	17.89%	161.74
	居住用地	33.16	14.16%	128.03
	公共管理与公共服务用地	0.15	0.06%	0.58
	工业用地	0.59	0.25%	2.28
	公用设施用地	0.1	0.04%	0.39
	村庄范围内的其他土地	7.89	3.37%	30.46
合计		69.23	29.57%	267.30
	区域基础设施用地	10.11	4.32%	39.03
	其他建设用地	1.75	0.75%	6.76
	陆地水域	36.04	15.39%	139.15
	湿地	7.35	3.14%	28.38
	国土总面积	234.12	100.00%	903.94

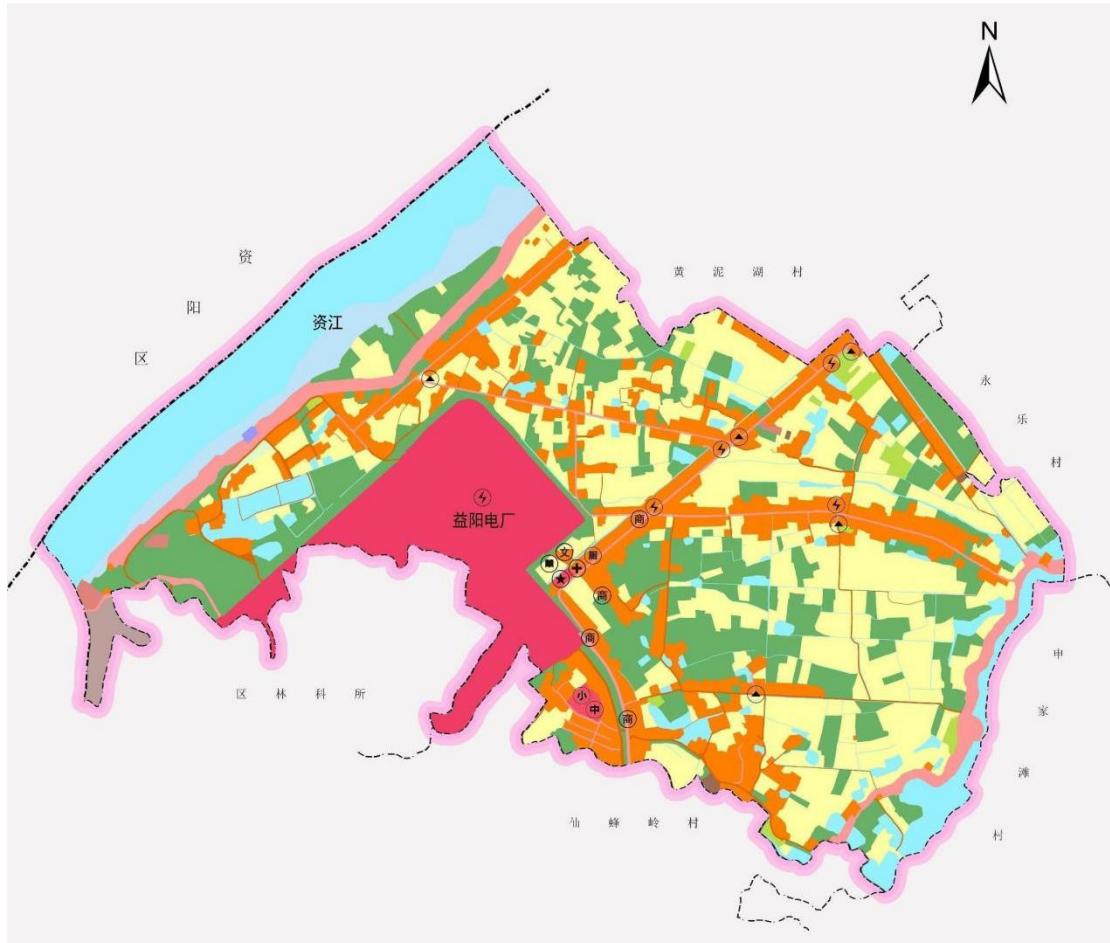


图 7-6 仑塘村村庄土地利用现状图

2) 道路交通现状：整体较好，东西交通联系不畅

对外交通：主要通过虎山路、花乡路实现对外联系。随着未来益阳大道延伸建设至益阳电厂，村庄对外交通联系将更加便捷。

内部交通：内部道路系统主要以乡道和村道组成，总体以花乡路为主干呈树枝状分布，断头路较多，连通性不强，各居民点联系不便。村道总体较窄，会车不便，部分道路宽度约 2.5-3m；居民点村庄道路大部分已经硬化，存在部分路面破损情况，部分衔接滨河路、虎山路的村道入口未硬化，以及黄泥湖沿线河堤路未硬化。



图 7-7 仓塘村村庄现状道路

3) 公共服务设施现状：设施相对较齐全，教育服务设施缺乏
行政办公设施：现状仓塘村村委位于村庄中部，内设村委办公、
党员活动、文化活动、村卫生室等功能用房，占地面积约 1000 m²。
文化设施：村内有村民文化活动广场一处，面积较小，位于村委
前坪。

教育设施：仓塘村内有一处幼儿园、一处小学、一处中学，位于
花乡路以南，可满足村庄儿童上学需求。

商业服务业设施：村内商业服务设施主要分布在花乡路村入口往
内部延伸约 800m，主要为结合住宅设置的便民超市、烟酒副食、药
店、住宿等。服务对象主要为益阳电厂职工及村民，总体商业氛围不
强，部分商店违规搭建铁棚，商业环境较差。且未能与乡村特色产业
形成联动发展。

4) 基础设施：设施相对较齐全
电力设施：村庄电源由会龙山变电站 10kv 供电线路引入，基本
满足用电需求，村庄靠近益阳电厂，村内变压器较多。
环卫设施：村庄现有垃圾收集点，实行“村收集，街道转运”的
垃圾处理模式。

村庄已实现上门收集垃圾，并一天一清运，卫生环境优良。

排水设施：雨水就近排入附近水系，；村庄现状无集中污水处理设施，采用化粪池处理为主。

通信设施：目前村内数字电视、4G 网络等已经覆盖。

5) 村庄建筑现状

现状建筑布局：村庄现状民居沿村庄主要道路集聚，整体呈大集聚、小分散的形态部分住宅位置偏僻，交通条件不便。。

建筑质量：经现场调研，住宅现状质量大部分维持较好，因部分外出务工造成的民房空置，存在一些经久未修房屋。

建筑风貌：住宅建筑以 2-3 层小楼，以简洁住宅为主，新建建筑以欧式为主，风格较为混杂。

(2) 用地布局

1) 落实管控要素

结合赫山区用途管制“一张图”及下发底图底数落实村庄各类禁止及限制类管控要素。

仑塘村城镇开发边界位于村域南部，为益阳大道西延线和虎山路控制用丝，城镇开发边界总面积 13.04 公顷，占村域总面积 5.57%。

村域范围内永久基本农田总面积 45.14 公顷；耕地保护目标面积 58.67 公顷；河湖管理范围面积 46.06 公顷，分布在资江沿线；增减挂钩项目 0.07 公顷，位于村庄北侧；生态公益林面积 2.05 公顷，均为省级公益林，集中分布在村域西南侧。

村庄恢复耕地面积 3.75 公顷；村庄自主开发项目恢复耕地总面积 1.27 公顷，位于村庄北部。

2) 规划用地布局

严格落实“三线”划定成果，对村庄各类用地进行优化布局。规划耕地面积 60.08 公顷,占村域的 25.66%,减少 2.55 公顷;园地面积 1.53 公顷, 占村域的 0.65%, 林地面积 27.58 公顷, 占村域的 11.78%; 草地面积 0.28 公顷, 占村域的 0.12%; 农业设施建设用地 3.25 公顷,占村域的 1.39%; 城镇建设用地 43.73 公顷,占村域的 18.68%; 村庄建设用地 37.74 公顷, 占村域的 16.15%, 人均 150.96 m^2 , 减少 4.15 公顷; 区域基础设施及其他建设用地 9.48 公顷, 占村域的 4.05%; 陆地水域 34.99 公顷,占村域的 14.95%;湿地 7.36 公顷,占村域的 3.14%; 其他建设用地 0.19 公顷, 占村域的 0.08%。

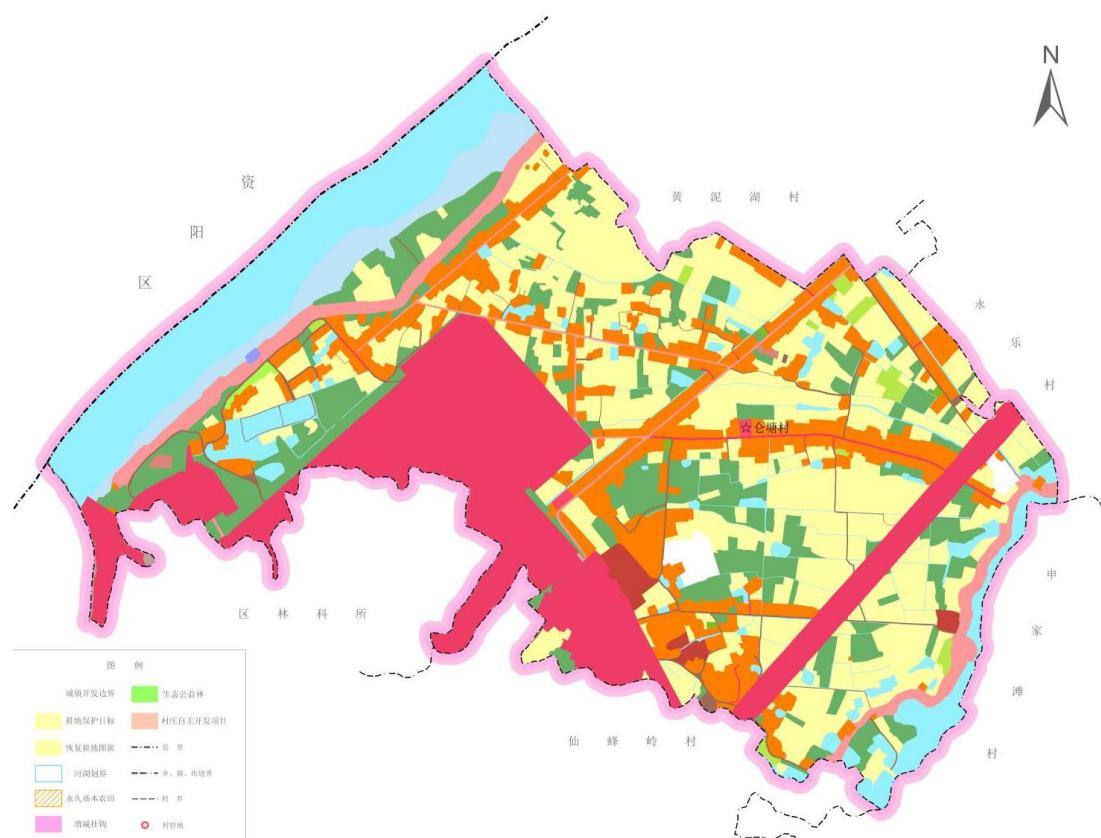


图 7-8 仑塘村村庄土地利用规划图

村庄建设用地中, 规划居住用地面积 32.99 公顷, 占村庄建设用

地的 87.41%；公共管理与公共服务用地 0.28 公顷，占村庄建设用地的 0.74%；商业服务业用地 2.23 公顷，占村庄建设用地的 5.91%；工业用地 0.27 公顷，占村庄建设用地的 0.72%；公用设施用地 0.10 公顷，占村庄建设用地的 0.26%；绿地与开敞空间用地 0.18 公顷，占村庄建设用地的 0.48%；留白用地 1.69 公顷，占村庄建设用地的 4.48%。

表 7-10 仓塘村村庄国土空间结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
国土总面积	234.12	100.00 %	234.12	100.00 %	0
耕地	62.63	26.75%	60.08	25.66 %	-2.55
园地	1.71	0.73%	1.53	0.65%	-0.18
林地	41.63	17.78%	27.58	11.78 %	-14.05
草地	0.25	0.11%	0.28	0.12%	0.03
湿地	7.35	3.14%	7.36	3.14%	0.01
农业设施建设用地	2.48	1.06%	3.25	1.39%	0.77
城乡建设用地 其中	城镇建设用地	27.34	11.68%	43.73	18.68 % 16.39
	村庄建设用地	41.89	17.89%	37.74	16.12 % -4.15
	居住用地	33.16	14.16%	32.99	14.09 % -0.17
	公共管理与公共服务用地	0.15	0.06%	0.28	0.12% 0.13
	商业设施用地	0	0	2.23	0.95% 2.23
	工业用地	0.59	0.25%	0.27	0.12% -0.32
	交通场站用地	0	0.00%	0	0.00% 0
	公用设施用地	0.1	0.04%	0.1	0.04% 0
	绿地与开敞空间用地	0	0.00%	0.18	0.08% 0.18
	留白用地	0	0.00%	1.69	0.72% 1.69
村庄范围内的其他土地		7.89	3.37%	0	0.00% -7.89
区域基础设施用地		10.11	4.32%	9.48	4.05% -0.63
其他建设用地		1.75	0.75%	0.19	0.08% -1.56
陆地水域		36.04	15.39%	34.99	14.95 % -1.05

(3) 设施布局

1) 交通设施

交通设施规划分为对外交通联系与内部交通网络打造。

对外交通层面加强与虎山路、益阳大道的交通衔接，对道路衔接处进行找平，并拓宽衔接的各村道，同时优化断头路，将村庄内部交通从树枝状向叶脉状升级，加强村庄内部联系交流。景观化打造田道、碧道，促进乡村旅游产业发展，同时也为村民饭后休闲散步提供好去处。

内部交通：针对滨江路，滨资江道路黑底化，滨黄泥湖道路硬化（5m）和黑底化，道路两侧增加白色路沿线，增加绿化植被，但应注意减少对滨水景观的视线遮挡。针对主干路，修复破损路面，对城市道路衔接处进行找平和硬底化，路面拓宽（5m），对路面进行黑底化，道路两侧增加绿化。村庄次干路，修复破损路面，对未硬化路段采取水泥硬化措施。村庄内田间路，主要为生产性道路，用于农业生产，对田间机耕道进行水泥硬化，农业景观丰富。

2) 市政设施

村庄现状已实现集中供水，规划以现状管网提质为主；村庄垃圾收集采用村收集、街道转运的垃圾收集形式，对于现状的垃圾收集点需提升垃圾分类能力，并配套再生资源回收点；在村委、综合市场及蔬果采摘园等人流量较多的公共场所增设3处公共厕所；规划3处公共停车场分别位于综合市场、花卉展销市场及蔬果采摘园。

3) 公共服务设施

行政办公设施在现状基础上，保留村委的医疗、党员活动、应急等功能，增设养老服务站等功能，丰富村委服务功能；于村庄北侧规划一处美丽屋场，并分散布局两处村民活动广场，供村民日常集会、娱乐休闲使用。

（4）产业布局

村庄产业规划在现状的产业基础上，充分利用区位优势及资源禀赋条件，实现村庄的升级，并围绕益阳电厂配套各类周边产业。

1) 延伸产业链条，推进花木+产业体系构建

以优越的区位条件为依托，以现有花卉苗木种植产业为基础，推进建设集群化的特色花卉苗木加工展销基地，构建从生产、加工到销售一二三产联动发展的产业体系，发展电商直播，为周边乡镇提供标准化的加工、交易、展示基地，培育区域花卉苗木园艺品牌。

2) 发扬农本思想，发展生态农业

基于仑塘村耕地与林地交杂的生产用地特色肌理，及优良的水生态环境，充分发挥耕地+林地的肌理优势，以生态优先为前提，发展花木+农业的农林一体化发展模式，推动农业特色化、规模化发展。

重点发展稻虾轮作、生态蔬果、油菜花海等一批独具特色的绿色、无公害、有机农产品，积极为长三角提供绿色食品。

3) 升级本土商肆，打造特色商街

结合益阳大道建设的拆迁安置，将安置区设置于益阳大道一侧，构建商住一体的安置住宅，打造沿街特色商铺界面。

结合花卉产销基地，打造花卉艺术商街，引导沿街民宅建筑风貌提升，采用本土花卉、盆栽进行店铺装饰。扶持农家乐、特色民宿产

业发展。

4) 依托电厂建设，提升市场空间

结合益阳电厂的建设所提供的大量就业岗位，依托村庄独特的区位优势，在益阳大道西延线以北建设综合市场，以服务电厂职工，拉动村庄经济增长。

(5) 村民建房落实

仑塘村村域城镇开发边界范围总面积 13.04 公顷，涉仑塘村居住用地面积为 4.43 公顷，主要为益阳大道西延线拉通至益阳电厂所需拆迁，预计需拆迁户数约 64 户。

拟规划三处集中居民点，选址位置地形平坦，不涉及永久基本农田、不位于河湖划界管控线内，无高压线路穿越，交通便利。

表 7-11 仑塘村集中村民建房点一览表

序号	项目名称	面积(公顷)	安置户数(户)	位置
1	集中居民点 1	0.73	24	虎山路以西，现状中小学以北
2	集中居民点 2	0.34	12	虎山路以西
3	集中居民点 3	0.55	18	虎山路以西，主村道以北
总计		1.62	64	

(6) 村庄风貌引导

1) 村容村貌打造

重点打造南侧沿河休闲风貌带，拉通滨河路，构筑休闲观光慢行系统，对河堤坡面进行绿化改造，提高防洪堤景观风貌，重点打造沿河景观体验及蔬果采摘节点。

花卉展销市场+花卉艺术商街体系：在村庄南部规划 1 处花卉展销市场，结合村庄现有产业基础，打造村域重要景观节点。

特色商街：沿益阳大道西延线构建商住一体的安置住宅，打造沿街特色商铺界面。

综合市场：围绕益阳电厂规划一处综合市场，促进村庄产业发展，提升村庄总体收入。

美丽屋场建设：充分利用村委会北侧用地，打造村庄公共活动空间，建设全龄友好型村庄，丰富村民日常娱乐设施和活动种类。

2) 村容村貌提升

以拆旧建新、卫生整治、点缀美化为主，重点加强建筑、公共空间、道路、庭院等风貌整治提升。

现状建筑加强立面整治，立面整治主要包括墙面贴面砖、局部加披檐、封阳台、悬挂立面花池、涂料粉刷栏杆和线脚等方法，同时更换或粉刷窗框、门框。对于建筑装饰元素，应尽量加入原生态元素，保持村庄自然生态的一面。

新建建筑从建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑技术等方面对农房进行风貌管控，充分体现湖湘地域文化特色，应该充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，对村庄提出建筑层数、高度、风貌等引导要求，住宅层数原则上不得超过3层。

针对居民点内邻里空间、游憩空间、活动广场等公共休闲空间，改造和优化场地布局和空间形态，拓展开放空间的服务功能并增加各类运动、娱乐、休憩设施，同时，注重将文化艺术如墙绘、创意小品等融入景观空间，完善公共空间标识系统，塑造特色风貌的公共空间。

对道路品质进行提升，村庄主路进行拓宽、亮化，完善村庄的夜

间风貌的营造。对于破损、坑洼的道路，进行补充平整，保证道路的通行功能；对于新建的步行道，鼓励采用村庄当地的本土材料进行营建。道路两侧增加植物绿化，丰富景观层次。

庭院景观以种植景观性植被，菜园规整美化为主，充分利用屋旁宅间的空间以小尺度绿化景观为主，见缝插绿，不留裸土，改善村民的生活环境品质，绿化种植结合空地形状自由布置，保持四季常绿、居所优美。

(7) 村庄近期建设项目

主要提出近期急需推进的农房建设、生态保护修复和综合整治、道路交通建设、公共和基础设施配套等项目，明确近期建设项目的位
置、建设规模、资金来源等。

表 7-12 仑塘村近期建设项目一览表

类别	序号	项目名称		建设性质	建设数量	单位	完成时间	主要建设工程
产业项目建设	1	市场建设	综合服务市场	新建	1	处	2025年	农贸市场建设及其配套设施完善
			花卉苗木市场	新建	1	处	2025年	花卉苗木交易市场及其配套设施
基础设施	3	虎山路交叉口改造		新建	2	处	2023年	加强村庄道路与虎山路的联系
	4	公共厕所		新建	4	处	2025年	
	5	停车场		新建	3	处	2025年	
公共服务设施	6	村民文化广场		新建、改造	3	处	2025年	修建三处广场，满足村民日常集会与休闲娱乐生活（含美丽屋场1处）

村民建房	7	集中居民点建设	新建	3	处	2025年	提升居住品质
------	---	---------	----	---	---	-------	--------

第十节 全域详细规划编制单元的划定

会龙山街道以全域覆盖、边界闭合的原则划定详细规划编制单元共 14 个，包含中心城区详细规划编制单元、村庄规划编制单元及特殊管控单元等三种类型。其中，中心城区详细规划编制单元的划定按照市级国土空间总体规划传导内容落实，共涉及资阳 01 片区、资阳 04 片区、赫山 01 片区、赫山 02 片区及高新 01 片区 5 个单元；村庄规划编制单元依照行政村界线划定，共划定 6 个村庄规划编制单元，分别为黄泥湖村、永乐村、仑塘村、仙蜂岭村、申家滩村及大河坪村；特殊管控单元包括区林科所、县农林牧实验示范场两处工矿项目及李家洲社区未划入中心城区的区域，共计 3 个特殊管控单元。明确各个详细规划编制单元的类型、编号、名称、面积及主导功能。

表 7-13 详细规划编制单元一览表

序号	类型	名称	编号	编制单元面积(公顷)	主导功能	备注
1	详细规划	资阳 01 片区	ZY01	48.85	居住生活	
2	详细规划	资阳 04 片区	ZY04	15.91	居住生活	
3	详细规划	赫山 01 片区	HS01	638.53	综合服务	
4	详细规划	赫山 02 片区	HS02	112.74	居住生活	
5	详细规划	高新 01 片区	GX01	615.65	绿地休闲	

6	村庄规划	黄泥湖村	CG-1	428.31	农业发展	
7	村庄规划	永乐村	CG-2	182.63	农业发展	
8	村庄规划	仑塘村	CG-3	234.12	农业发展	
9	村庄规划	仙蜂岭村	CG-4	446.48	农业发展	
10	村庄规划	申家滩村	CG-5	420.31	农业发展	
11	村庄规划	大河坪村	CG-6	448.01	农业发展	
12	特殊管控单元	区林科所	TS-1	42.99	工矿项目	
13	特殊管控单元	县农林牧实验示范场	TS-2	26.96	工矿项目	
14	特殊管控单元	李家洲社区 (中心城区外)	TS-3	63.67	农业发展	

第八章 国土综合整治修复

第一节 国土综合整治

1.农用地整理

(1) 土地开发整理

实施土地开发整理，对田、水、路、林、村实施综合治理，提高土壤肥力，治理土壤退化，改造中低产田，促进生态系统稳定与土地生产力的提高，建成“田成方、林成网、沟相通、路相连、渠系配套、设施齐全、旱能浇、涝能排”的农田生态系统，优化农业生态环境，同时能够有效增加耕地面积，实现耕地总量动态平衡，促进土地集约节约利用。本轮规划确定土地自主开发项目面积共 10.24 公顷。

表 8-1 土地自主开发项目统计表

项目	行政村名称	面积(公顷)
土地自主开发项目	大河坪村	2.74
	黄泥湖村	1.75
	申家滩村	2.51
	仓塘村	1.27
	永乐村	1.96
	总计	10.24

(2) 恢复耕地

规划衔接《赫山区耕地保护国土空间专项规划(2021-2035 年)》，科学确定恢复耕地范围，明确恢复耕地潜力和耕地恢复措施。根据自然地理条件、群众意愿、种植作物市场状况等，合理确定耕地恢复计划安排，稳妥有序恢复耕地。至 2035 年，落实恢复耕地图斑 45.48 公顷。

表 8-2 恢复耕地统计表

项目	行政村名称	面积(公顷)
恢复耕地	大河坪村	6.93
	黄泥湖村	7.2
	申家滩村	7.05
	仙蜂岭村	3.95
	仓塘村	4.14
	永乐村	16.21
	总计	45.48

(3) 高标准农田建设

高标准农田建设是提高农业综合生产能力、保障粮食安全的现实需求。通过高标准农田建设可以有效改善农业生产条件，提高现有农业的装备水平，从而提高现有耕地资源利用效率和土地产出效率，促进农业生态环境良性发展和可持续发展。本轮规划确定全域高标准农田建设面积 40.78 公顷。

表 8-3 高标准农田建设统计表

项目	行政村名称	面积(公顷)
高标准农田建设	黄泥湖村	12.23
	申家滩村	9.45
	仓塘村	8.89
	永乐村	10.22
	合计	40.78



图 8-1 农用地整理示意图

2. 建设用地整理

建设用地整理主要分为增减挂钩腾退建设用地及因建设腾退村庄居住用地两大类。

(1) 增减挂钩

依据下发底图底数，规划范围内共涉及增减挂钩拆旧区面积 8.3 公顷，涉及黄泥湖村、申家滩村、仑塘村、永乐村 4 个村庄。

表 8-4 会龙山街道增减挂钩拆旧区统计表

行政区域	增减挂钩拆旧区面积（公顷）	占比
黄泥湖村	4.64	55.90%
永乐村	0.38	4.58%

仑塘村	0.20	2.41%
申家滩村	3.08	37.11%
总计	8.30	100%

(2) 建设腾退居住用地

规划共计腾退居住用地 8.82 公顷，集中分布在虎山路和益阳大道西延线两侧，以申家滩村、仑塘村和仙蜂岭村为主。建设用地整理主要分为村庄建设腾退及重大基础设施建设腾退两大类。

村庄建设腾退主要为村庄建设需要，对现状农村宅基地进行整治，共计腾退宅基地面积 1.12 公顷，占居住用地整理总面积的 12.70%，地块较为零散，主要为各村广场建设及集体经营性建设用地占用，如黄泥湖村美丽屋场建及广场建设、永乐村商业综合体建设、申家滩村小微型工业园区建设、大河坪村广场及研学基地建设等。

重大基础设施建设腾退居住用地主要涉及虎山路及益阳大道西延线两项重大基础设施，腾退居住用地总面积 7.7 公顷，占居住用地整理总面积的 8.70%。

除此以外片区规划范围内未纳入开发边界的重大基础设施主要有益阳电厂及益阳港两项，其中益阳电厂范围内涉及腾退居住用地面积 8.17 公顷，益阳港范围内涉及腾退居住用地面积 22.89 公顷，二者均不在本轮规划中进行拆迁安置。

第二节 生态保护修复

1. 重点修复区域

位于志溪河畔的大河坪村砂石厂，由于环境问题，于 2017 年 5 月关停整顿，逐步开始复绿处理，目前部分平整场地已复绿，但较多

坡地仍为沙土裸露地，需要进一步生态修复。

规划结合“矿山修复规划”对砂石厂还林复绿。砂石厂北部和东北部区域生态环境破坏较小，结合周边的地形地貌特点，对其进行还林复绿和生态环境恢复，打造生态园。南部矿区开发程度高、地形地貌和地表植被均有较为严重的破坏，针对其状况进行果树种植，打造示范果园。积极推进大河坪村砂石厂修复工作，助力大河坪村的生态环境建设和经济发展，将砂石厂打造成矿山修复示范基地。

2. 主要修复任务

（1）强化矿山生态环境保护

全面禁止在矿山生态重点保护区内进行固体矿产开发活动，加强矿产开发区的矿山生态环境保护，严控矿山数量，防止过度开采，优化布局，集约高效开发利用矿山资源。加强在采矿山生态环境保护，开展废水、粉尘、固体废弃物等污染物综合防治，减轻矿产开发对生态环境的影响和破坏

（2）深入推进绿色矿山建设

通过政府引导，结合实际情况，建立政府引导、部门协作、企业主建、第三方评估、社会监督的绿色矿山建设工作体系，健全绿色矿山建设标准体系，完善配套激励政策体系，构建绿色矿山发展长效机制。通过对采矿环境、堆场办公环境、各环节污染进行综合整治，美化矿容矿貌。优化绿色矿山建设内容，探索不同类型矿山绿色开发新模式，提升绿色矿山建设水平。鼓励有条件的地区探索开展绿色矿业发展示范区建设，集中连片地推动绿色矿业发展。

（3）加大废弃矿山治理力度

根据废弃矿山类型、规模、影响破坏程度、周边环境条件及治理难易程度等制定整治计划，因矿施策、分类治理；推进废弃矿地综合利用及土地复垦，按照“宜林则林、宜耕则耕、宜建则建、宜景则景”原则，因矿制宜，优化治理，实现新增土地、景观再造、地质灾害防治等综合成效，全面改善矿山生态环境。

（4）开展地质灾害防治工程

对治理技术可行、经济合理、风险可控的地质灾害隐患点，采取削坡锚固、挡墙、护坡、排水、加固、绿化等一系列工程措施消除隐患和危害，恢复地质环境。

第九章 乡村风貌设计指引

第一节 总体要求

衔接《益阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，注重对田园景观、乡土特色、民族特色和地域特色的挖掘，结合各乡镇山水林田湖草沙整体形态格局，确定乡镇整体风貌特色定位与总体要求。

第二节 乡村设计指引

1. 乡村空间格局

延续传统空间格局、保护当地传统特色风貌，扎实推进乡村风貌提升，传承历史文化，塑造地域特色，深入挖掘乡村历史文化旅游资源和自然景观资源，提升农村景观风貌，打造集“四个景观片区、两条滨水风貌带、九个滨水休闲节点、七个美丽屋场节点”的乡村风貌整体格局。

“四个景观片区”：永申垸生态田园景观片加快对接益阳城市生态休闲功能，营造乡村生态景观、传承乡村民俗文化；电厂能源物流产业景观片展现工业化面貌，景观化处理后的烟囱可作为片区标志性景观；仙蜂岭申家滩乡村园林景观片结合区域本底林地资源与花卉苗木产业，打造曲径通幽、水木清华的乡村园林之景；大河坪村现代农业景观片依托现状耕地规模基础，发挥规模种植优势，发展休闲观光、农业科普等功能。

“两条滨水风貌带”及“九个滨水休闲节点”：资江风貌带、志溪河休闲带与结合乡村旅游或村集体建设项目设置的九处滨水重要景观节点。

“七个美丽屋场节点”：七处区级美丽屋场建设项目，旨在塑造宜居宜业的生活空间。



图 9-1 会龙山街道乡村风貌空间格局规划图

2. 建筑风貌指引

(1) 农房建筑层数原则上不超过 3 层，底层层高不宜超过 3.6 米，其余层高不宜超过 3.3 米，净高不宜低于 2.6 米，充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，从建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑技术等方面对农房进行风貌管控，充分体现湖湘地域传统特色。

(2) 村委会（公共服务中心）、幼儿园、小学、卫生室等公共建筑必须在村庄集中建设区集中布置，禁止不切实际建设造型夸张、体

量巨大的公共建筑和广场。对能反映乡村文化底蕴的公共建筑，提出加强原址保护的具体要求；保持乡村特色的完整性、真实性和延续性。

（3）组织开展田容田貌整治，推进田间生产管理用房按照乡村风貌管控要求进行建设与改造。产生秸秆、废弃农用薄膜、废弃农药包装、养殖畜禽粪污等农业固体废物的单位和其他生产经营者，应当对农业固体废物及时清理、回收利用，或者采取其他防止污染环境的措施。

3. 景观风貌指引

（1）大地景观

协调果树、蔬菜、稻田、麦田、油菜等不同农作物的色彩变化和尺度搭配。以农田的整齐韵律、果树的春华秋实、苗圃的郁郁葱葱、花卉的绚丽多姿构建景观的氛围，以天空和大地作为背景，创造心旷神怡的旷达美；以茂密的树林和农田构成的空间展现荫浓景深之美。

（2）道路景观

道路景观营造主要包括道路空间整理、铺装统一，新增人行道、注重人车分流，种植行道树、突出景观层次，改造道路两侧景观小品，增设路灯、垃圾桶、指示牌等。

（3）庭院景观

庭院景观注重植物的季节性与植物品种搭配，在院落内种植生产性或有观赏性的瓜果蔬菜，突出四季特色，保留藤蔓类草木如爬山虎等原生态不影响建筑功能的植被。

3. 标识系统指引

（1）入村标识

乡村标识牌是乡村地区的一种独特文化符号，它记录着乡土风情，展现着乡村的独特魅力。乡村标识牌不仅仅是一个标示的功能，更是一种乡村文化的象征，它承载着人们对家乡的热爱和对传统文化的传承。村标的形式主要有牌坊、精神堡垒、大型标示牌、立柱等。村标必须与当地的特色和文化相结合，注意村标的整体体量和建设材料的选择、色彩的搭配，采用本土植物进行点缀。

（2）宣传栏

乡村宣传栏是弘扬乡土文化的重要载体，它不仅传达着当地的特色和传统，还扮演着推广乡村形象、传承历史文脉的角色。通过宣传栏，人们可以了解乡村的文化、历史、民俗等，从而更好地认识和感受乡土文化的魅力。在外观设计上，乡村宣传栏具有独特的造型和风格，通常采用与当地环境相融合的材质和色彩，如木质、石材等天然材料以及朴素、自然的色彩搭配。这种设计方式不仅使宣传栏融入了自然环境之中，还体现了乡村的朴素和本真。

（3）指示标志

指示标志的设计与制作既要体现当地的风土人情，又要具备美观和实用性，通常采用木质或者石材制作，在设计上融入地域特色和乡土文化元素。

4.村民建房管控

充分考虑丘陵区建筑文化特色和居民生活习惯，从建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑技术等方面对农房进行风貌管控，充分体现湖湘地域传统特色。

宅基地管控遵循“一户一宅，面积法定”的原则。农村村民一户只

能拥有一处宅基地，每一户住房建设占地面积使用耕地的不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用原宅基地等其他土地不超过 180 平方米。农村住房建筑层数原则上不超过 3 层。沿公路的建筑，后退村组主要道路不少于 5 米，后退村组次要道路不少于 3 米，其余道路退让参照相关管理规定。

第十章 近期建设计划与规划实施保障

第一节 近期建设计划

按照国土空间规划建设目标与任务，与国民经济和社会发展“十四五”规划、相关专项规划、乡村建设行动等做好衔接，明确近期需要实施的交通、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。近期规划的规划期限为 2021-2035 年，为保障规划稳步有效实施，服务街道发展的迫切需求，制定至 2025 年的近期建设项目表。

表 10-1 近期建设项目一览表

序号	项目类型	项目名称	建设性质	用地面积	所在行政区	备注
1	产业	盆景花卉展示园	新建	3.09 公顷	仙蜂岭村	
2		杨梅生态园	改建	1.45 公顷	仙蜂岭村	
3		花乡农家乐	改建	--	仙蜂岭村	
4		大河坪马场	扩建	0.24 公顷	大河坪村	
5		四季果园	新建	0.7 公顷	大河坪村	
6		艾草特色种植	新建	1 公顷	大河坪村	
7		田园综合体（一期）	新建	农用地 50 亩，建设用地 4 亩	永乐村	
8		稻田农庄（一期）	新建	农用地 30 亩，建设用地 4.3 亩	永乐村	
9		龙头农业合作社	新建	农业设施建设用地 3.5 亩	永乐村	
10		花卉苗木展销馆	新建	3.24 亩	申家滩村	
11		村庄度假综合体	新建	1.85 公顷	申家滩村	
12		垂钓中心	扩建	5.97 亩	申家滩村	
13		黄泥湖田园化农贸市场	新建	0.17 公顷	黄泥湖村	

14		青龙桥农副产品深加工交易市场	新建	0.59 公顷	黄泥湖村	
15		农产品加工坊	新建	--	黄泥湖村	
16		综合服务市场	新建	1.15 公顷	仑塘村	
17		花卉苗木市场	新建	0.47 公顷	仑塘村	
20		蔬果采摘体验园	新建	0.29 公顷	仑塘村	
21	民生	村民文化广场	新建	--	会龙山街道全域	20 处
22		幼儿园	新建	--	仙蜂岭村	
23		养老服务站	新建	--	仙蜂岭村	
24		村委文化设施提质	改建	--	大河坪村	
25		村民服务中心提质	改建	--	永乐村	
26		申家滩学校	新建	--	申家滩村	
27		垃圾收集点建设与提质	新建	--	会龙山街道全域	
28		公共厕所	新建	--	会龙山街道全域	17 处
29		村容村貌提升改造项目	新建	--	会龙山街道全域	含美丽屋场 7 处
31		集中居民点建设	新建	--	申家滩村、仑塘村	
32		仙蜂岭安置基地	新建	--	仙蜂岭村	城镇建设用地
33	交通	G234 菱形交叉口改造	新建	--	会龙山街道全域	
34		道路硬化、拓宽、提质工程	新建	--	会龙山街道全域	
35		道路设施	新建	--	会龙山街道全域	
36		停车场建设	新建	--	会龙山街道全域	
37		X011 改道、光大环保公路、台家湾至光大环保建设	新建	--	仙蜂岭村、大河坪村	
43		公交线路及公交站建设	新建	--	会龙山街道全域	新开线路及 15 路

第二节 规划实施保障

1.组织机制

由赫山区人民政府负责组织实施，会龙山街道办事处应积极发挥实施主体地位，建立政府主导、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定推进乡镇国土空间规划的实施措施，按照重点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.政策支持

由赫山区人民政府牵头制定相关激励、资金筹措、帮扶政策，保障民生工程及重点项目的推进。建立国土空间用途管制、监测评估及实施管理机制，确保规划的落实与保障。

3.宣传引导

充分利用各种媒介向社会公布和宣传会龙山街道国土空间规划，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。

4.规划实施

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，实现对乡镇国土空间规划的精准实施、实时监测、及时预警、定期评估。

赫山区会龙山街道国土空间规划 (2021-2035 年)

工作过程材料

赫山区人民政府
益阳市自然资源规划勘测设计研究院有限公司
二〇二四年六月

一、咨询论证会议

2023年11月22日，赫山区自然资源局会同会龙山街道办事处召开《赫山区会龙山街道国土空间规划（2021-2035年）》初步成果咨询论证会议，参会人员包括街道相关站所负责人、村支委负责人、村民代表等。



赫山区会龙山街道国土空间规划初步成果 咨询论证会议纪要

2023年11月22日，会龙山街道办事处召开《赫山区会龙山街道国土空间规划》初步成果咨询会议，参会人员包括区自然资源局空间规划股、街道办分管领导及相关站所负责人、村支委负责人、村民代表等。

会议原则通过该规划。为进一步完善规划编制成果，增强规划方案的科学性，提出以下意见建议：

- 1、提高认识，明确国土空间规划编制实施对会龙山街道未来建设发展的重要性；
- 2、保护粮食安全，尽量不占或争取少占耕地，且规划范围内要统筹好耕地占补平衡工作；
- 3、保护生态环境，确保规划建设项目与饮用水源保护区、河道管理范围线、生态公益林等重要生态要素不重叠；
- 4、耕地资源保护及生态环境保护的内容章节中，要将管控措施落实到位；
- 5、道路交通方面，强化村与村之间的道路联通，规划城乡公交；
- 6、充分挖掘街道自身资源优势，精准定位，发展特色产业，重点保障乡村产业发展用地。



咨询论证会议意见采纳情况如下：

序号	咨询论证会意见	意见回复
1	保护粮食安全，尽量不占或争取少占耕地，且规划范围内要统筹好耕地占补平衡工作。	采纳。 于国土空间整治修复篇章的农用地整理章节补充相关内容。
2	保护生态环境，确保规划建设项目与饮用水源保护区、河道管理范围线、生态公益林等重要生态要素不重叠。	采纳。 已核实比对相关数据。
3	耕地资源保护及生态环境保护的内容章节中，要将管控措施落实到位。	采纳。 已补充耕地保护、生态保护红线、河湖划界、生态公益林等要素的相关管控措施。
4	道路交通方面，强化村与村之间的道路联通，规划城乡公交。	采纳。 衔接公交专项规划，落实乡村发展地区的规划公交线路。
5	充分挖掘街道自身资源优势，精准定位，发展特色产业，重点保障乡村产业发展用地。	采纳。 充分保障产业发展用地，于乡村发展空间与建设用地布局中予以落实
6	所有矢量文件应与国土空间规划保持统一底图底数，成果符合专项规划入库要求。	采纳。已进行衔接。

二、审查审议

2024年4月28日，局党组成员、副局长蔡浩群主持召开《赫山区会龙山街道国土空间规划（2021-2035年）成果审查会，街道党工委副书记、办事处主任胡家兴、人大主席肖辉和规划例会成员参加了会议，征求同级发展改革、教育、工业和信息化、民政、生态环境、农业农村、乡村振兴、住房城乡建设、交通运输、水利、文化和旅游、文物、应急、林业、卫生健康等相关部门的意见，充分对接各部门、各行业的政策要求、发展战略和用地空间需求，对规划方案进行充分论证，进一步增强规划方案的协调性，并做好修改完善。



益阳市赫山区自然资源局

赫山区会龙山街道国土空间规划局级 审查会会议纪要

2024年4月28日，区自然资源局副局长蔡浩群在一楼会议室主持召开了赫山区会龙山街道国土空间规划局级审查会。会议就会龙山街道国土空间规划的方案进行了审查，区自然资源局规划例会人员，会龙山街道党工委副书记、办事处主任胡家兴，人大主席肖辉及乡村规划师参加会议。现将会议形成的意见纪要如下：

项目名称：赫山区会龙山街道国土空间规划（2021—2035年）

申报要点：乡镇国土空间规划

单 位：会龙山街道人民政府

概 况：会龙山街道位于中心城区西部，东与中心城区金银山街道、朝阳街道相连，南与高新区谢林港镇相邻，西与桃江县接壤，北临资水，与资阳区隔水相望，志溪河自南向北从会龙山街道中部横贯而过，志溪河以东纳入中心城区范围，志溪河以

审查审议会议意见采纳情况如下：

序号	咨询论证会意见	意见回复
1	科学处理与中心城区的关系，统筹会龙山街道各项设施建设、产业发展与中心城区共建共享，承接中心城区外溢功能，适当考虑仓储、养老设施与教育设施布局。	采纳。 于建设用地布局和设施配套章节落实相关内容。
2	加强与谢林港镇、桃花江镇国土空间规划衔接，强化设施配套、交通对接。会龙山街道涉及三调行政界线不实区域在该区域内做好指标平衡，数据库纳入谢林港镇国土空间规划。	采纳。 已加强与谢林港镇国土空间规划衔接，规划成果按要求提交。
3	志溪河以西区域加强村集体建设用地布局，做好集体建设项目建设用地保障、指标用活用足。	采纳。 为保证规划弹性，设置一定规模的留白指标。
4	中心城区外城镇开发边界内的城镇建设用地应提出通则式管控要求，对集体建设用地控制指标提出底线要求，作为国土空间用途管制参考依据。	采纳。 于建设用地布局里补充相关内容。
5	道路交通应考虑城市公交一体化，并设相应停靠站点。	采纳。 于综合交通规划中补充公交相关内容。
6	地灾防治按地矿股提供的最新相关资料进行修改，标注切坡建房地灾隐患点。	采纳。 已衔接下发现地质灾害相关数据，确保规划建设用地避让灾害隐患点。
7	线性基础设施廊道应做到规划全周期统筹考虑，明确廊道控制范围和征	采纳。 根据要求落实高压走廊控制范围，

	拆规模，做好安置衔接；考虑未来集中供热，G234 预留地下管廊。	同步衔接赫山区乡镇燃气发展规划 (2018-2035 年)。
8	充分落实项目建设及村民建房需求，现状已供地地块须核准。	采纳。 再次核实各类项目落实情况。

三、仑塘村（镇村一体类）村庄规划工作作证材料

1、咨询论证

2023年11月22日，规划方案通过了会龙山街道咨询论证会。



赫山区会龙山街道仑塘村村庄规划（2021-2035 年） 规划方案咨询论证会议纪要

按照《湖南省村庄规划编制工作指南》以及赫山区村庄规划工作部署，仑塘村于 2023 年 11 月 22 日在会龙山街道办事处召开了《赫山区会龙山街道仑塘村村庄规划（2021-2035 年）》方案咨询论证会。参会人员由市自然资源和规划局空间规划科郭子俊、区自然资源局空间规划股胡润希、会龙山街道分管领导及相关站所负责人、村民代表组成。

会议首先由技术单位就规划相关情况进行详细汇报，市、区、街道三级认为该方案契合仑塘村实际，满足村庄发展要求，充分保障了村民住房需求，并为进一步完善规划方案、符合村庄规划质量提升工作要求，就村庄规划实用性提出相关意见，要求尽快形成成果报上级审批。



咨询论证会议意见采纳情况如下：

序号	会议意见	意见回复
1	新增几处集中居民点选址以供参考	采纳，已落实
2	落实“百日攻坚”村民建房图斑	采纳，已落实

2.方案公示

2023年11月30日，规划方案在村部进行现场公示。



方案公示意见采纳情况如下：

序号	会议意见	意见回复
1	尽可能就近落实村民建房需求	采纳，已落实
2	落实恢复耕地图斑，避免与村庄建设产生冲突	采纳，已落实
3	落实新建村委在底图底数上的新图斑	采纳，已落实

3.方案表决

2023年1月15日，在仑塘村村部进行了村庄规划表决会，通过村庄规划编制方案。



赫山区会龙山街道仑塘村村庄规划（2021-2035 年） 规划方案表决会会议纪要

按照《湖南省村庄规划编制工作指南》以及赫山区村庄规划工作部署，我村在村委召开了《赫山区会龙山街道仑塘村村庄规划（2021-2035 年）》规划方案表决会。

参会人员主要包括会龙山街道同志、益阳市自然资源规划设计研究院有限公司设计人员以及在村村民代表。会议首先由会龙山街道同志就会议程序进行详细介绍，然后由村委就规划公示情况说明，之后由规划设计人员对规划方案进行详细讲解，最后由村民代表进行表决。

村民代表在听取规划方案讲解后，就集中居民点建设、恢复耕地图斑等提出咨询，规划设计团队、村委、会龙山街道同志对相关问题作出现场解答。咨询结束后，村民代表进行现场举手表决，经现场统计超过 2/3 的代表举手同意。按照工作指南程序要求，《赫山区会龙山街道仑塘村村庄规划（2021-2035 年）》规划方案获得表决通过。建议村庄规划尽可能围绕益阳电厂建设，扩大村庄集体经营性建设用地规模，预留拆迁安置用地。



方案表决意见采纳情况如下：

序号	会议意见	意见回复
1	围绕益阳电厂建设规划新增综合市场	采纳，已落实
2	扩大集体经营性建设用地规模	采纳，已落实
3	沿益阳大道西延线规划布局居民点，采取商住结合的模式拉动村庄经济发展。	采纳，已落实
4	在可行范围内多规划留白用地，应对村庄发展的不确定性	采纳，已落实