

新田县中山街道国土空间规划 (2021—2035 年)



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字22350633

证书等级：甲级

单位名称：千亿设计集团有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91350500791791071P

有效期限：自2022年10月24日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

委托单位（甲方）：新田县自然资源局

编制单位（乙方）：千亿设计集团有限公司岳阳分公司

城乡规划编制资质证书等级：甲级

土地规划机构证书等级：自资规甲字 22350633

编制单位法人代表：黄铭清

项目负责人：杨 琴（注册规划师）

设计人员：康震磊（城市规划师）

梁志龙（城市规划师）

邓 港（城市规划师）

杨 赢（助理规划师）

前 言.....	1
第一章 现状基础和风险问题挑战	3
第一节 现状特征	3
第二节 问题与风险	4
第三节 机遇与挑战	4
第二章 发展定位目标	6
第一节 指导思想	6
第二节 发展定位	6
第三节 发展目标	6
第四节 发展规模	7
第五节 规划指标	7
第三章 国土空间格局	8
第一节 构建总体新格局	8
第二节 落实三条控制线	9
第三节 合理划定规划分区	12
第四章 国土空间保护	16
第一节 强化耕地资源保护	16
第二节 生态环境保护	18
第三节 历史文化遗产保护	21
第五章 国土空间开发	25
第一节 优化镇村体系结构	25
第二节 建设用地布局	27
第三节 产业发展布局	27
第四节 综合交通规划	28
第五节 完善基础设施配套	28

第六节	公共服务设施配套	31
第七节	公共安全保障体系	31
第八节	村庄规划指引	35
第九节	全域详细规划编制单元划定	36
第六章	国土整治修复	37
第一节	国土综合整治	37
第二节	统筹推进生态保护修复	37
第七章	街道办事处驻地规划	39
第一节	街道办事处驻地规划范围	39
第二节	底线管控	39
第三节	规划用地结构与布局	40
第四节	道路交通规划	41
第五节	公共服务与基础设施	43
第六节	公用设施规划	44
第七节	公共安全设施规划	46
第八节	历史文化资源保护与利用	48
第九节	公共绿地与开敞空间规划	49
第十节	划分详细规划单元	49
第八章	街道风貌设计	51
第一节	总体要求	51
第二节	加强全域山水田园风貌管控	51
第三节	加强重点地区风貌管控	51
第四节	乡村设计指引	52
第九章	重点项目计划和规划实施保障	54
第一节	重点项目计划	54
第二节	规划实施保障	54

附表：	55
表 1 中山街道国土空间用地现状表	55
表 2 中山街道国土空间规划指标一览表	56
表 3 规划分区统计表	57
表 4 中山街道国土空间规划指标分解表	58
表 5 自然保护地一览表	59
表 6 中山街道历史文化资源一览表	60
表 7 中山街道村庄建设引导一览表	62
表 8 中山街道详细规划编制单元一览表	64
表 9 2035 年街道国土综合整治与生态保护修复规划表	66
表 10 街道办事处驻地建设用地结构调整表	67
表 11 街道办事处驻地地块控制要求一览表	68
表 12 中山街道重点建设项目安排表	69

前 言

为了加快建立以国土空间规划为基础、以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度，深化落实《新田县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的目标、定位、任务等，以生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界为底线，结合中山街道的实际情况，实现街道“高水平保护，高品质生活，高效能治理，高质量发展”的工作目标，特编制此规划。本规划是中山街道国土空间保护、开发、利用、修复等工作的具体安排，是编制详细规划和相关专项规划、实施国土空间用途管制的重要依据。

本次规划原则为：生态优先、底线思维。以资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价为基础，落实“三条控制线”，保障粮食安全、生态安全、国土安全。全域统筹、区域协调。推动全域国土空间规划编制工作，实施乡村振兴战略，提升综合服务能力，促进城乡要素合理流动。集约节约、存量发展。严格控制开发强度，合理确定城市规模，提升国土空间开发保护效率。鼓励低碳发展，形成绿色发展和生活的方式。因地制宜、突出特色。立足本地自然和人文禀赋以及发展特征，明确规划重点内容和目标，突出地方特色，推动特色产业可持续发展。

本次规划期限为 2021 年—2035 年；规划基期年为 2020 年，规划近期年为 2025 年；规划目标年为 2035 年。

本规划包括街道全部和街道办事处政府驻地两个空间层次，其中街道办事处驻地全部范围为中心城区范围。街道范围为中山街道行政辖区内全部国土空间，辖 2 个社区，18 个行政村，1 个林场，总面积 8970.01 公顷。街道办事处驻地范围东起过肥田村、南临五柳塘村、西至梅溪村、北抵洞源村，总面积 1221 公顷。其中五柳塘村、大历县村、上车村、龙脉塘村、社门口村、秀岭水村、挂兰村、鱼池头村、源头村、洞源村、大湾村、过肥田村共计 12 个村采用“通则式”方式编制村庄规划。并按《湖南省“通则式”村庄规划编制技术要点》等文件进行修改完善成果，纳入规划同步报批。

本规划文本中宋体加粗加下划线条文为强制性条文，在规划实施过程中应

严格执行，未经法定程序不得随意修改。

第一章 现状基础和风险问题挑战

第一节 现状特征

1、自然地理格局

(1) 气候条件

中山街道属亚热带湿润季风气候，气候温润、雨水丰沛、日照充足、四季分明。年平均气温 18.1℃，极端最高气温 39.3℃，最低气温-5℃，全年日照时数 1712.3 小时，年日照率达 40%以上。

(2) 地形地貌

中山街道境内地形复杂，山地交错，境内最高海拔 1080 米，最低海拔 200 米。

(3) 历史人文资源

天佑亭位于大历县村村北约 300 米处，建于清代。南、北两面留有拱门，面阔 6 米，通深 10 米。檐面为悬山顶，盖小青瓦。凉亭内有清道光年修亭记和民国初年重修记碑刻。其建筑风貌保存较完好。

黄亨明故居位于鱼池头村，黄亨明出地。故居坐北朝南，系土木结构建筑，整体呈“一堂两间”的格局，其主体建筑由一大堂、两厢房等组成，建筑面积 154 平方米。

玉峰寺位于潭田村朝阳山，始建于宋景定年间，前身为朝隔庵，清更名为“玉峰寺”。寺院依山傍水，山峦层复，林木葱郁，环境清幽，为新田八景之一“朝阳晓日”。

2、国土空间现状

中山街道国土总面积为 8970.01 公顷。

(1) 农用地

合计 7604.50 公顷，占 84.78%。其中耕地 1540.52 公顷，园地 125.10 公顷，林地 5614.93 公顷，草地 323.95 公顷。

(2) 建设用地

合计 773.37 公顷，占比 8.62%。其中城乡建设用地 686.50 公顷（城镇用

地 106.42 公顷，村庄用地 583.08 公顷)，区域基础设施用地 54.17 公顷，其他建设用地 29.70 公顷。

(3) 农业设施建设用地

合计 159.11 公顷，占比 1.77%。

(4) 自然保护地

合计 433.03 公顷，占比 4.83%。其中湿地 0.40 公顷，陆地水域 293.90 公顷。

(5) 其他土地

合计 138.73 公顷，占比 1.55%。

3、人口情况

根据第七次人口普查，到 2020 年为止中山街道户籍总人口为 46258 人，近几年人口规模出现下降趋势。

第二节 问题与风险

1、生态保护重要区情况

中山街道的生态重要区域较多，以往的开发建设可供参考的资料较少，造成生态重要区域与土地利用现状之间存在冲突。生态极重要区中的农村宅基地、采矿、农业开发都将威胁生态环境，导致植被覆盖度较低，干扰生态系统运行。同时，生物多样性减少、水土流失加剧，对山体的破坏还可能引发滑坡、泥石流等地质灾害，威胁当地居民生命财产安全。

2、农业生产不适宜区情况

在中山街道农业生产不适宜区内目前存在一定数量的农用地，这些区域由于地形起伏度大或者属于生态极为重要的区域，不适宜开展农业生产。地形起伏度大的区域，主要存在毁林开荒的情况，在坡度较陡的坡地进行农业生产，破坏了森林生态环境；在生态极为重要的区域主要是占用湿地、河道、林地进行农业生产和养殖，这些对生态环境都会造成严重的不利影响。

第三节 机遇与挑战

1、国家加大乡村振兴力度，给发展带来新动力

近年来，国家提出乡村振兴战略，鼓励支持乡村建设发展，结合国家政策契机，加速自身发展进程，拓展和优化空间结构，合理分配资源，推进村庄发展，改善村民居住环境，提升整体发展水平。

2、交通条件改善、交通设施的增强带来的机遇

随着桂新高速、G234 国道的建设，新田高速、高等级公路等综合立体交通格局基本形成。区位交通后发优势日益凸显，人流、物流、资金流、信息流、技术流将会更加快捷，必将促使中山街道更好把资源优势、政策优势转化为发展优势、发展成效，为街道的发展增强后劲。

3、生态资源、人文资源开发潜力巨大

中山街道森林资源、环境资源等生态资源本底优良，区域生态系统是湘南重要生态屏障，拥有福音山国家森林公园。县域内硒锶矿产资源丰富，文化底蕴深厚，拥有独特的古色文化、红色文化和绿色文化。这些生态和文化资源，是中山街道建设富硒生态康养基地，打造区域性旅游目的地的重要依托，是中山街道高质量跨越发展的潜力所在。

第二章 发展定位目标

第一节 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，切实发挥国土空间规划的战略引领和刚性管控作用，助力全面推进乡村振兴战略。立足湖南省“三高四新”美好蓝图，全面落实新田县“一体两翼、南田北林”国土空间格局和“硒锶之都，康养胜地”的城市性质，坚持底线思维，以人民为中心，以绿色和高质量发展为主线，深化落实上位规划各项目标指标要求，构建可持续发展的国土空间开发保护格局，优化完善空间资源配置，加强生态自然资源保护利用，促进土地合理利用，为中山街道实现综合服务强镇、特色农业示范街道的定位目标提供强力支撑。

第二节 发展定位

落实并深化上位规划，中山街道特色类型为城郊服务型。

以现代农业基础，商贸物流、加工展销、休闲服务产业为主导，以立足于一二三产融合发展的方针，推动冷链物流、高标准农田、配套设施等建设，形成一产立镇，二产强镇，三产兴镇的发展路径，打造成粤港澳大湾区“菜篮子”供给地、生态田园宜居地。

第三节 发展目标

1、近期

至 2025 年，落实三条控制线，确定国土空间开发、保护总体格局。新型现代产业体系基本形成，产业园区化、链条化、集约化。城乡基本公共服务水平明显提高，城乡生活品质进一步优化。

2、远期

至 2035 年，形成高质量、绿色发展的国土空间开发保护新格局。建成生态环境优越、城乡融合发展、配套设施完善的新型化城镇。乡村建设明显成效，乡村面貌显著变化，乡村经济明显提升。

第四节 发展规模

表 2-1 中山街道规模预测一览表

2025 年 近期目 标	常住人口	城镇建设 用地规模	村庄建设 用地规模	1、 落实三条控制线，确定国土空间开发、保护总体格局。 2、 新型现代化产业体系基本形成， 产业园区化、链条化、集约化。 3、 城乡基本公共服务水平明显提高， 城乡生活品质进一步优化。
	47181 人	180.00 公 顷	583.08 公 顷	
2035 年 远期目 标	常住总人口	城镇建设 用地规模	村庄建设 用地规模	1、 形成高质量、绿色发展的国土空间开发保护新格局。 2、 建成生态环境优越、城乡融合发展、配套设施完善的新型化城镇。 3、 乡村建设明显成效，乡村面貌显著变化，乡村经济明显提升。
	47060 人	188.16 公 顷	583.08 公 顷	

第五节 规划指标

严格落实上位规划明确的约束性指标，综合考虑国土空间保护、开发、整治的现状和任务，结合中山街道社会经济发展要求，制定近远期规划指标。其中：耕地保护目标、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积、城镇开发边界规模为约束性指标。详见附表 2。

第三章 国土空间格局

第一节 构建总体新格局

1、主体功能区定位

中山街道为城郊服务型乡镇，应巩固高标准农田建设和中低产田改造成果，重点考虑农业生产与农产品加工、农业观光、电子商务和冷链物流的融合发展。

2、国土空间总体格局

规划构建“一核三节点、一带两轴两屏障”的国土空间总体格局。

一核：以新田县县城为引领的发展核心；

三节点：以潭田村、龙脉塘村和五柳塘村形成的街道发展副中心；

一带：研学康养旅游发展示范带；

两轴：串联县城和乡村的城乡融合发展轴、富硒产业为核心的现代农业发展轴；

两屏障：北部福音山生态屏障、东部鲤鱼山生态屏障。

（1）构筑复合高效的农业生产空间格局。

中山街道重点发展富硒产业，推进富硒水稻和蔬菜产业建设，构建“一轴三区四园多点”的农业发展格局。一轴为富硒农业产业发展轴；三区为富硒蔬菜种植区、高山种桑养蚕区、富硒水稻种植区；四园为东升富硒蔬菜产业园、潭田富硒蔬菜产业园、过肥田种桑养蚕产业园、五柳塘富硒水稻产业园。

（2）筑牢河湖环绕的生态保护空间格局

规划构建“一带两心两屏障”的山水生态保护格局。一带为贯穿整个街道的舂陵河水系生态廊道；两心为金陵水库、木田埂水库；两屏障为街道北部福音山生态渗透带和东南部鲤鱼山生态渗透带。

（3）构建集约舒适的镇村发展空间格局。

构建构建“一心两轴，三中心多点”的集约建设发展空间。一心为县城引领发展核心；两轴为两条城乡融合发展轴；三中心为五柳塘发展副中心、龙脉塘发展副中心、潭田发展副中心。

第二节 落实三条控制线

1、耕地和永久基本农田保护红线

严格落实耕地保护责任，带位置落实上级下达的耕地和永久基本农田保护任务。至 2035 年全街道耕地保有量目标不低于 1532.91 公顷（2.30 万亩），占街道国土总面积 17.09%；划定落实永久基本农田面积不低于 1360.46 公顷（2.04 万亩），占街道国土总面积的 15.17%，均匀分布在整个街道。

专栏 3-1 耕地与永久基本农田保护红线管理规则

一、 耕地保护管控规则

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。

二、 永久基本农田管控规则

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

落实上位规划下达的生态保护红线划定成果，中山街道生态保护红线不低于2357.96公顷，占街道国土总面积的26.29%，主要分布在街道北部和东南部。

专栏 3-2 生态保护红线管理规则

一、 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；原住居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，当发现可供开采

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；已依法设立和新立铬、铜、镍、铍、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；法律法规规定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。

二、 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认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。

三、 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

落实上级下达的规模与管控要求。中山街道落实城镇开发边界面积控制在188.16公顷以内，占街道国土总面积的2.10%，主要位于中心城区。

专栏 3-3 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、历史文化保护线等的协同管控。禁止围湖造地，禁止围垦河道，城市建设不得擅自填堵原有河道沟汊、贮水湖塘洼淀和废除原有防洪围堤，城镇建设和发展不得占用河道滩地。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、生态保护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。

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。弹性发展区在满足特定条件下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区内进行调整。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。因国家重大战略调整、**国家重大**项目建设、行政区划调整等确需调整的，按国土空间规划修改程序进行。

第三节 合理划定规划分区

按照全域全覆盖、不交叉、不重叠的原则，衔接落实县级国土空间总体规划分区，细化为7类二级规划分区，实施分区分类用途管制，保障主导功能的发挥，避免干扰功能的妨害。城镇开发边界内，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，按照规划分区，实行“详细规划+规划许可”或“约束指标+分区准入”的管制方式。

1、生态保护区

规划生态保护区 2357.96 公顷，占国土总面积 26.29%。可进行管护巡护、

科学研究、调查监测、防灾减灾救灾、军事国防等活动及相关必要的设施修筑；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；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；依法开展的生态修复；法律法规规定允许的其他人为活动。

2、生态控制区

规划生态控制区 565.64 公顷，占国土总面积 6.31%。生态控制区是生态保护红线外，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。以生态保护与修复为主导用途，原则上应予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设。在不降低生态功能、不破坏生态系统且符合空间准入、强度控制和风貌管控要求的前提下，可进行适度的开发利用和结构布局调整。

3、农田保护区

规划农田保护区 1360.46 公顷，占国土总面积 15.17%。农田保护区是永久基本农田相对集中需严格保护的区域。严格约束永久基本农田保护线内的人为活动，符合法定条件的重点项目难以避让永久基本农田的，必须进行严格论证并按照有关要求调整补划。

4、城镇发展区

城镇集中建设区：规划城镇集中建设区 179.91 公顷，占国土总面积 0.65%。城镇集中建设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。按照详细规划进行精细化管理，限制农业生产、土地整治和村庄建设。对于已建成区域，鼓励进行原地改造，应不断完善公共服务设施和基础设施，鼓励有助于改善生态环境的开发和改造活动，建设项目须符合规划要求；对于规划建设用地区域，一切建设用地和建设活动必须遵循和服从国土空间规划，各项建设必须依法办理用地审批手续，不得乱占乱建；战略预留区宜维

持现状用途为主,在用途明确前应控制区内新建扩建各项建设,按照原用途使用。对用途分区主导功能产生负面影响的用途应通过国土空间规划的编制和实施逐步退出。

城镇弹性发展区: 规划城镇弹性发展区 8.28 公顷, 占国土总面积 0.09%。弹性发展区主要维持现状用途为主, 限制开发城镇建设, 仅允许符合国土空间规划和其他相关规划的交通能源水利等基础设施建设和村民生活必需的少量的村庄建设。各项建设应当优先在城镇集中建设区进行选址, 确有需要的可在不突破规划城镇建设用地规模、符合国土空间详细规划的前提下在城镇弹性发展区选址, 并在城镇集中建设区核减相应规模的城镇建设用地。

其他城镇建设区: 规划其他城镇建设区 30.69 公顷, 占国土总面积 0.34%。其他城镇建设区主要包括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, 以及在省级建设用地备案系统备案的已批未建项目等。

5、乡村发展区

村庄建设区: 规划村庄建设区 1383.34 公顷, 占国土总面积 15.42%。村庄建设区为城镇开发边界外, 规划重点发展的村庄用地区域。严格控制村庄建设占用耕地规模, 合理保障农民合理建房需求, 禁止非农建设项目无序分布, 有计划地引导乡村产业向区内集中布局, 统筹城乡建设用地增减挂钩。

一般农业区: 规划一般农业区 340.24 公顷, 占国土总面积 3.79%。一般农业区为以农业生产发展为主要利用功能导向划定的区域。严格控制一般农业区内的农用地转为建设用地, 对耕地和耕地后备资源实行严格管理。允许按照市场需要进行农业结构调整, 在园地、设施农用地上发展油茶、林果等其他经济作物及畜禽养殖、水产养殖。

林业发展区: 规划林业发展区 2741.66 公顷, 占国土总面积 30.56%。林业发

展区以规模化林业生产为主要利用功能导向划定的区域。严格控制建设规模与开发强度，确保生态安全和生态服务质量不降低。严格限制农业开发占用林地，严格控制征占用区内优质或重要林地。区内的林地根据林地种类按照《林地保护等级及保护管理措施》Ⅲ级、Ⅳ级林地的要求进行管控。

6、矿产能源发展区

规划矿产能源发展区 1.83 公顷，占国土总面积 0.02%。矿产能源发展区是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。

第四章 国土空间保护

第一节 强化耕地资源保护

1、落实耕地资源保护目标任务

坚持耕地应保尽保。落实最严格的耕地保护制度，以确保粮食安全和生态安全为目标，围绕实现耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，增强粮食可持续生产能力，促进耕地可持续利用，确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。至2035年，街道耕地保有量目标不低于1532.91公顷（2.30万亩），永久基本农田储备区规模不低于2.88公顷（43.2亩），主要分布在东升村、潭田村、大历县村和五柳塘村。

严格耕地占补平衡。严控建设占用耕地，强化用地规模审查，引导各类非农建设选址布局尽量不占或少占耕地，特别是永久基本农田。确需占用的，必须按照“以补定占、先补后占、谁占谁补”的原则，补充数量相等、质量相当的耕地。严格补充耕地检查验收，加强对土地整治和高标准农田建设项目的全程管理，规范项目规划设计，强化项目日常监管和施工监理，做好项目竣工验收。加强对耕地占补平衡的动态监管，充分利用国土资源遥感监测“一张图”和综合监管平台等信息化技术对补充和改造的耕地进行核实，确保备案的补充耕地数量、质量和水田真实可靠。严格落实耕地占补平衡责任，完善耕地占补平衡责任落实机制。至2035年，应建设占用耕地面积285.68公顷（4285.27亩），全街道补充耕地不少于439.2公顷（6588亩）。

强化耕地用途管制。坚决遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”，严格控制优质耕地转为其他农用地，重视耕地“进出平衡”的供需分析与预测，组织编制年度耕地“进出平衡”总体方案，按照“进一出一”“先进后出”的方式，统筹开展林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地整治，做好耕地“进出平衡”指标储备，优先将即可恢复、工程可恢复地类作为耕地“进出平衡”的耕地最大潜力来源，落实好年度耕地进出平衡要求。严格落实耕地利用优先序，永久基本农田要重点用于发展粮食生产，特别是水稻生产，一般耕地应主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产。严禁违规占用耕地从事非农

建设，开展农业设施用地和耕地种植用途动态监测，构建常态化监管机制。

落实耕地后备资源。有序实施耕地整理开发和战略储备。结合规划期内建设占用耕地情况，按照“占一补一”要求，以保护好生态为前提，适度开发耕地后备资源，推进农用地和建设用地复垦。结合已规划建设的引调水、重点水源、灌区等水利工程，适度扩大耕地后备资源空间。加强耕地后备资源用途管制，禁止任何单位或个人擅自建设建（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。中山街道后备资源面积 170.24 公顷（2553.60 亩），主要分布在大历县村、过肥田村、社门口村、黄沙溪村、龙脉塘村、梅溪村、小岗村等。

2、严格永久基本农田绑定

强化永久基本农田保护。将集中连片、用途稳定、具有良好水利设施的优质耕地，以及具有改造潜力的中、低产田划定为永久基本农田。至 2035 年，全域永久基本农田保护面积目标 1360.46 公顷(2.04 万亩)。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改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目以及政策允许调整永久基本农田的其他情形，选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。禁止通过擅自调整县级国土空间总体规划、街道国土空间规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

3、着力提升耕地质量

大力推进高标准农田建设。抓好耕地保护、耕地质量提升和高效节水灌溉，通过高标准农田建设，促进耕地集中连片，提升耕地质量，稳定有效耕地面积，优化耕地利用结构与布局。永久基本农田全部建成集中连片、旱涝保收节水高效、稳产高产、生态友好的高标准农田、不断夯实国家粮食安全保障基础。

加强耕地质量保护与提升。以水定地、以水定产，有序推进旱地改造水田工程。建立健全耕地休耕轮作制度，严格防止耕地抛荒搭荒，推广利用农作物秸秆覆盖地表，减少土壤扰动，降低土壤侵蚀，促进蓄水保墒，提高土壤有机碳含量，稳定耕地质量，提高耕地固碳能力。优化种植区、养殖区布局，扩大生态种养和

耕地用养的覆盖面，推广有机肥料和测土配方施肥，减少化肥、农药等用量，积极发展生态循环固碳农业。加强科技创新，科学合理种植高产低碳品种，采用旱耕湿整、控水栽培等先进农艺措施，施用减排肥料、优化施肥方式、改进肥料种类、提高水肥耦合，在保障水稻丰产稳产的同时，实现增产与减排协同，提升耕地土壤固碳能力。

4、全面实施田长制

全面落实县、乡、村级田长及网格田长体系，强化全覆盖的耕地保护利用网格化监管，实时对违法占用耕地及耕地“非农化”“非粮化”等行为进行全程监测。县级田长对本地耕地保护目标、永久基本农田保护、耕地占补平衡和进出平衡、粮食生产负总责。建立“田长+检察长”协作机制，严肃查处违法乱占耕地行为和失职渎职行为。将耕地保护纳入街道综合执法重要内容。

第二节 生态环境保护

1、水资源保护

河湖蓝线保护。规划对新田河等河湖水域进行保护，原则上不得随意改变河流形态，不得随意渠化、封盖、大填大挖。落实上位规划，中山街道河湖蓝线面积 169.82 公顷。

(1) 加强河流水系保护。重点保护新田河及其主要支流构成的水网生态系统，加强新田河水系及周边环境综合整治，提高水系连通性，维持河道水质，防治富营养化，营造更好的河湖生态环境。严格保护非街道办事处驻地的入江口河岸自然状态，采取退耕还林、植物群落配置等生态措施提高节点空间生态缓冲、水土保持等生态功能。

(2) 分类保护河湖岸线。新田河岸线规划期内原则上暂不开发，因防洪安全、河势稳定、供水安全、航道稳定及经济社会发展需要必须实施的防洪、供水、生态环境治理、航道整治、国家重要基础设施等建设项目，须经科学论证并严格按照法律法规要求履行相关许可程序；岸线控制区为岸线保留区以外的区段，以原生态保护为主，保持河流的自然状态，陆域部分宜林则林、宜农则农，允许河流自然浸漫，提高河流两侧森林覆盖率。

(3) 河湖岸线禁止行为。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；在江河、湖泊、水库、运河、渠道内弃置、堆放阻碍行洪的物体、弃置矿渣、石渣、煤渣、泥土、倾倒垃圾；在行洪河道内种植有碍行洪的高杆农作物、芦苇、杞柳、荻柴和树木（堤防防护林除外）；损毁堤防、护岸、闸坝等水工程建筑物、构筑物及防汛、水文水文监测和测量、河岸地质监测、通讯、照明、滨河道路以及其他附属设备与设施，损毁护堤护岸林木；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建房、放牧、开渠、打井、钻探、爆破、挖塘、葬坟、采石、开采地下资源、进行考古挖掘以及开展贸易等活动；修建围堤、阻水渠道、阻水道路；设置拦河渔具；非管理人员操作河道上的涵闸闸门，干扰河道管理单位的正常工作；行驶履带车辆、超过限载标准的车辆；禁止围湖造地，已经围垦的，应当按照国家规定的防洪标准进行治理，有计划地退地还湖。禁止围垦河道，确需围垦河道的，应当经过科学论证，经省人民政府水行政主管部门或者国务院水行政主管部门同意后，报本级人民政府批准；其他影响河势稳定、危害水工程河岸堤防安全和妨碍河道行洪的行为；法律法规禁止的其他行为。

2、自然保护地管理

实施自然保护地统一设置、分级管理、分区管控。自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，生态保护红线内自然保护地核心区外其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

将生态功能重要、生态环境敏感脆弱以及其他严格保护的生态区域纳入自然保护地。落实上位规划划定成果，中山街道共有 2 个自然公园，分别为湖南福音山国家森林公园和湖南新田县新天河省级湿地公园。

自然公园：中山街道自然公园是湿地公园，分别为湖南福音山国家森林公园和湖南新田县新天河省级湿地公园，面积分别为 1323.63 公顷和 72.20 公顷，自然公园原则上按一般控制区管理，限制人为活动。

3、水源保护地保护

水源地保护范围及要求。

水源保护区：金陵水库饮用水源保护区，面积为 29.48 公顷。

保护要求。有堤防河道保护区宽度为河道堤防之间的区域；无堤防河道保护区宽度为河道设防洪水位所能淹没的陆域，未定设防洪水位的河道可按河流 5 年或 10 年一遇洪水位划定；如水功能区未划及对岸，则保护区水域宽度以水功能区在河流中的边界为准。

保护措施：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；

制定饮用水源地突发性水污染事故应急预案，提高水源地应急保障能力；

加强工业固废和危险废物管理，依法查处向饮用水源地倾倒工业固废、危险废物和生活垃圾的违法行为。

重点湿地工程建设。规划实施新田河流域湿地保护建设工程，持续推进新田河生态湿地建设，逐步恢复湿地生态功能，增强湿地碳汇功能，维持湿地生态系统健康。

4、林地资源保护

林地保护目标。至 2035 年，生态公益林面积 2765.10 公顷，规划林地保有量、森林保有量严格落实上级下达目标。

林地保护措施。严格实行林地用途管制，严厉打击毁林开垦和违法占用林地行为，遏制林地逆转流失，加大天然林和生态公益林保护力度，严格管控天然林和公益林占用，确保生态稳定。通过实施退耕还林、石漠化综合治理、矿区植被保护与恢复、长江防护林体系建设工程等重点工程建设，加速生态修复和退化地生态治理，拓展街道办事处驻地（中心城区）绿化空间，构建稳定的森林生态系统。加快宜林地造林绿化、低产低效林地改造、封山育林，加强生态脆弱区的生态治理，积极推进国土造林绿化行动，实施森林质量精准提升工程，提高林地生产力和林分质量，促进林地生产率提高，营造大面积碳汇林，夯实林地碳汇基础。

5、“三线一单”环境管控单元

规划衔接经“三线一单”生态环境分区管控要求，中山街道为重点管控单元。

重点管控单元管控要求。

空间布局约束：产业准入应符合“新田县产业准入负面清单”的规定。积极发展富硒农产品精深加工产业。

城市规划区内禁止新建烧制建筑砖瓦厂；城市建成区内禁止新建混凝土和沥青搅拌站。

新田工业集中区拓展空间须经调区扩区手续纳入核准范围以后，方可以园区名义引进工业项目（允许在园区外建设的项目除外）；对园区外的现有企业加强环境监管，确保污染物达标排放。

污染物排放管控：（新建项目必须执行《新田县采石场行业操作规范（试行）》《新田县预拌混凝土行业操作规范（试行）》《新田县烧结砖瓦行业操作规范（试行）》《新田县畜禽养殖业操作规范（试行）》，现有项目必须在规定期限内达到相关规定要求，否则自行淘汰退出。

统筹推进生活垃圾和农业生产废弃物利用、处理，推行垃圾就地分类减量和资源化利用，实现“*户分类、村收集、镇转运、县处理”“垃圾处理模式。禁止露天焚烧秸秆，禁止在集镇、居民点及其附近任意焚烧生活垃圾。

环境风险防控：加强饮用水水源地风险管控，严格保护饮用水水质安全。

资源开发效率要求：高污染燃料禁燃区严格执行新田县人民政府办公室关于印发《新田县高污染燃料禁燃区划定方案》的通知（新政办函[2014]51号）。

第三节 历史文化遗产保护

1、保护原则

贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的工作方针，坚持价值导向、应保尽保、统筹谋划、合理利用、传承发展的原则，严格保护各级文物保护单位、未定级不可移动文物和古树名木，强调保护的整体性、多样性和和谐性。

2、保护目标

中山街道具有悠久的历史文化和丰富的古迹与遗产，从文化的高度来研究城市更新与历史文化连续的关系问题显得十分必要。本次规划注重优化社区结构，谋求特色发展，保护好城市中突出的景观特征、历史渊源和文化内涵。

中山街道现有 2 处省级文物保护单位，3 处市级文物保护单位，19 处县级文物保护单位。

省级：新田文庙、红军标语墙

市级：分别为状元楼、新田青云塔、米芾醉菊图。

县级：分别为王公祠（众善堂）、“提高警惕，保卫祖国”宣传标语、“农业学大寨”牌坊、乙香堂、“红军医院”旧址、李氏宗祠、乐氏祠堂、抗日战壕、“共产党十大政纲”、万寿宫、天佑亭、崑麓山石刻、县城西门廻龙井、红军墓、谢氏宗祠、黄亨明墓、新田县烈士设施纪念园、新田县烈士陵园、梅湾惜字塔。

各级文物保护的保护范围和建设控制范围见附表 4。

3、保护措施

（1）文物保护单位严格按照按《中华人民共和国文物保护法》的要求进行保护和控制，根据文物单位的级别划定保护范围和建设控制地带，建立标志，严格保护。

（2）加强文物古迹的调查与研究，建立文物保护记录档案，积极做好文物保护单位价值研究和申报工作。

（3）在文物古迹保护范围内，不得进行任何新建和改建工程，以保持其历史真实性。对危及文物安全和影响文物环境风貌的建（构）物，则应根据具体情况，或拆除作公共活动空间，或作绿化用地，或改变使用性质，或对其与环境不协调的部分采用传统技术进行改造。在建设控制地带内的建设工程，必须严格控制其高度、体量、形式、色彩等，使之与文物古迹的环境风貌相协调。

（4）对文物古迹的任何改动都要报相关管理部门审核同意，并按文物保护的法定程序报请主管部门批准。涉及不可移动文物保护区划或规划确定的管控范围内的建设项目，应按照相应级别及规划管理要求履行相应报审程序。

（5）文物普查中发现的文物古迹、还未确定保护级别者，亦应根据其价值大小，采取相应的保护措施。对无法保护者，可采取建立标志或资料存档等方式

妥善处理。

(6) 对一些有保护价值的民居、历史性建筑和近代建筑业应采取相应措施进行有效保护。

(7) 对地下文物古迹（古遗址、古墓葬）埋藏区，应根据《文物保护法》的有关规定予以保护。在文物埋藏区选址进行建设，事先必须经文物保护部门批准并进行勘探、发掘后，方可施工。

(8) 通过各种渠道大力宣传文物保护规划，提高市民对历史文化价值重要性的认识，制止对各类优秀历史文化遗存的损坏和破坏，为保护开发和利用文物创造条件。

(9) 坚持保护与利用相结合的原则，将文物保护与发展旅游事业有机结合起来，将文物古迹规划在旅游区及旅游线路上，以文物古迹促进旅游业，以旅游业养护文物古迹。

专栏 4-1 中山街道县级以上文物保护单位保护及管控范围

新田文庙。省级文物保护单位，保护范围为从文庙外墙基起，至东、南、北各 15 米及西 20 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 120 米处。

红军标语墙。省级文物保护单位，保护范围为文物边界向外延伸 10 米处；建设控制范围为保护范围边界向外延伸 50 米处。

状元楼。市级文物保护单位，保护范围为以外墙墙基为七点，四向各至 30 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 50 米处。

米芾醉菊图。市级文物保护单位，保护范围为以米芾醉菊图为中心，周围各至 30 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 100 米处。

新田青云塔。市级文物保护单位，保护范围为文物边界向外延伸 50 米处；建设控制范围为保护范围边界向外延伸 300 米。

王公祠（众善堂）。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

“提高警惕，保卫祖国”宣传标语。县级文物保护单位，保护范围为四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

“农业学大寨”牌坊。县级文物保护单位，保护范围为四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

乙香堂。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

“红军医院”旧址。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

李氏宗祠。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

乐氏祠堂。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至 5 米处；建设控制范围

为四向各至保护范围外 20 米处。

抗日战壕。县级文物保护单位，保护范围为四向各至 10 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

“共产党十大政纲”。县级文物保护单位，保护范围为东靠文庙围墙，西临立新街，左右各三米为界；建设控制范围为东靠文庙围墙，西临立新街，左右各三米为界。

万寿宫。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至 5 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

天佑亭。县级文物保护单位，保护范围为四向各至 10 米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

崑麓山石刻。县级文物保护单位，保护范围为文物边界向外延伸 10 米处；建设控制范围为护范围边界向外延伸 50 米。

县城西门廻龙井。县级文物保护单位，保护范围为四向各至五米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

红军墓。县级文物保护单位，保护范围为四向各至三米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

谢氏宗祠。县级文物保护单位，保护范围为四周墙基四向各至五米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

黄亨明墓。县级文物保护单位，保护范围为四向各至五米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

新田县烈士设施纪念园。县级文物保护单位。

新田县烈士陵园。县级文物保护单位。

梅湾惜字塔。县级文物保护单位，保护范围为四向各至五米处；建设控制范围为四向各至保护范围外 20 米处。

历史文化活化利用。开展特色文化研究，举办历史文化相关主题文艺创作等历史文化保护公众活动，促进历史文化保护与传承全员参与，充实历史记忆；利用自媒体等新兴平台，丰富历史文化展示与宣传的方式，加强对历史文化资源的音像、影视、出版产业开发，使历史文化资源以最快速度从学术“象牙塔”走入寻常百姓家，从而吸引更多社会群体共同关注，增强文化自信；保护文庙、宗祠、公墓等文化内涵展示所需氛围及空间，保护独特的非物质文化遗产生存所必要的历史环境及其物质载体，建立非物质文化遗产管理和宣传体系，保护和培养相关传承人，确保非物质文化遗产保留。

第五章 国土空间开发

第一节 优化镇村体系结构

1、镇村体系结构

按照“优化资源配置、增强服务能力、引导人口集聚、便于乡村治理”原则，充分考虑产业发展、地理环境、公服投放等因素，以中心城区、中心村带动周边一般村，构建“构建“1+3+15“的镇村等级结构”的镇村体系。

表 5-1 中山街道镇村体系一览表

镇村体系	村名
中心城区	新田县中心城区
中心村	潭田村、龙脉塘村、五柳塘村
一般村	洞源村、大湾村、东升村、源头村、鱼池头村、挂兰村、双溪岭村、社门口村、过肥田村、小岗村、梅溪村、大历县村、上车村、黄沙溪村、秀岭水村

表 5-2 村庄发展类型一览表

发展类型	村庄名称
城郊融合类	五柳塘村、龙脉塘村、潭田村
农业发展类	大历县村、上车村、梅溪村、小岗村、双溪岭村、挂兰村、源头村、鱼池头村
生态保护类	洞源村、大湾村、社门口村、过肥田村、秀岭水村
特色保护类	
集聚提升类	黄沙溪村、东升村

2、镇村职能分工

中心城区：重点发展商业服务业、工业和旅游服务业，打造中山街道现代乡村服务中心。

潭田村：依托现有的园地、耕地自然资源，重点发展规模富硒蔬菜种植和休闲农业，加快推进一二三产业融合发展，打造成为产业融合示范村。

五柳塘村：依托现有资源和桂新高速的建设，重点发展以红色和气象文化科普教育产业为主，富硒水稻种植为辅的特色产教融合示范村。

龙脉塘村：利用现有产业，大力发展加工产业。依托林地、耕地等自然资源，

重点发展休闲农业特色村。

梅溪村：以富硒水稻、烤烟种植为主，发展以生态保护为重点的特色村。

大历县村：依托现有的园地、耕地自然资源，结合春凌河，重点发展富硒水稻种植和规模蔬菜种植。

黄沙溪村：以富硒水稻、烤烟种植为主，发展以农业发展重点的特色村。

东升村：以东升农场为核心，打造现代富硒农业示范村。

社门口村：依托林地、耕地等自然资源，重点发展种桑养蚕和富硒优质水稻种植，打造成种养殖特色村。

上车村：利用水稻、烤烟、蔬菜种植，重点发展以富硒水稻种植为主，集规模养殖为一体的现代农业产业示范村。

秀岭水村：以富硒蔬菜种植为基础，以油茶种植为特色，重点发展休闲农业。

双溪岭村：以富硒水稻、烤烟种植为主，发展以生态保护为重点的特色村。

鱼池头村：利用菜心、莒头和红皮萝卜种植，重点发展特色富硒蔬菜种植业，积极融入东升富硒蔬菜产业园，打造成为中山街道特色蔬菜种植示范村。

源头村：利用源头村罗汉果、蔬菜种植，重点发展富硒蔬菜种植，结合油茶基地的建设，发展林下经济，打造成为以富硒农业为主，林下经济为特色的现代农业示范村。

挂兰村：结合东升富硒蔬菜产业园，重点发展规模蔬菜种植主，提升现代化技术，打造现代农业示范村。

洞源村：依托福音山国家森林公园，发挥生态资源优势，重点围绕生态康养、乡村绿色休闲等积极发展第三产业建设成为新田县绿色康养示范村，生态保护修复示范村。

大湾村：依托林地等自然资源，将大湾村打造成为以生态保护、瑶族特色康养旅游为重点的环境优美、适宜人居特色村。

过肥田村：依托林地、耕地等自然资源，重点发展种桑养蚕产业，打造休闲农业示范村。

小岗村：依托林地、耕地等自然资源，以种植富硒优质水稻种植为基础，以种桑养蚕为特色。

第二节 建设用地布局

规划至 2035 年，街道建设用地总规模为 863.87 公顷。包含：

城镇建设用地 188.16 公顷，村庄建设用地 583.08 公顷，区域交通设施用地 54.17 公顷，其他建设用地 3.49 公顷。

表 5-3 中山街道建设用地情况一览表

用地分类		2020 年		2035 年	
		面积（公顷）	占比（%）	面积（公顷）	占比（%）
城乡建设用地	城镇建设用地	106.42	13.76	188.16	22.00
	村庄建设用地	583.08	75.01	583.08	68.19
区域基础设施用地		54.17	7.00	54.17	6.33
其他建设用地		29.70	3.84	29.7	3.47
合计		773.37	100.00	855.11	100.00

第三节 产业发展布局

1、产业空间布局

规划构建“一心两轴，一带三区五基地”的产业融合发展新格局。

一心：东升富硒蔬菜产业发展核心

两轴：富硒产业融合发展轴、现代农业发展轴

一带：研学康养旅游带

三区：富硒蔬菜种植区、高山种桑养蚕区、富硒水稻种植区

五基地：福音山休闲康养基地、潭田富硒蔬菜产业园、过肥田种桑养蚕产业园、龙脉塘家具加工产业基地、五柳塘科教产业基地。

2、产业用地保障

按照“总量控制、存量优先、近期落实、远期留白”的思路保障街道产业用地，鼓励在符合政策的前提下复合利用农村宅基地、集体经营性建设用地、农业设施用地等乡村建设用地发展新产业新业态。

总量控制：规划用于保障城镇开发边界以外的乡村新产业、新业态发展。

存量优先：优先利用闲置、低效土地资源发展，共盘活闲置，用于乡村产业发展。

近期落实：明确近期乡村建设、产业发展、新田县十四五规划要求的基础设施和公共服务建设项目。

远期留白：积极探索“定指标不定空间”的留白机制，预留村庄建设用地指标，作为留白用地参与用地结构调整，待有产业发展需求时，编制指标落地方案，实现指标上图。

第四节 综合交通规划

1、交通发展目标

落实上位规划重要交通廊道和设施布局，整合内外交通网络，统筹城乡交通设施建设，形成以高速公路、省县乡公路、城镇村道路为骨架，城乡公交、慢行交通等多种交通方式并存的城乡综合交通体系。

2、交通网络组织

街道综合交通主要包括省道、县道、乡道和村道四级。

规划主要道路构建与乡村生态环境相适宜的“两环多条”综合交通体系。

两环：城市道路换线，结合现有道路和新建乡县道形成的中山街道外环线。

多条：由省道 S323、S227 和多条县道、乡道组成的多条放射道路。

规划新建桂新高速，高速出入口位于五柳塘村。

3、内部交通联系

乡村道路。规划拓宽街道范围内主要乡道，路面宽度控制在 7.5 米。规划对现有村道进行提质改造，按照四好农村路的标准进行建设，村道双车道宽度控制在 4.5-8 米，组道单车道宽度控制在 3-5 米。

2、交通基础设施

县城中心规划有一处城乡客运站，满足使用需求。各村利用村部前坪作为停车场，并按标准配置新能源汽车充电桩。

第五节 完善基础设施配套

1、给水工程规划

供水控制目标：规划至 2025 年，公共供水管网漏损率控制在 9%以内，公共

供水普及率不低于 97%目标；至 2035 年，农村供水普及率达到 95%。

水源：中心城区本次规划以金陵水库为主要水源，肥源水库作为应急备用水源；整个街道由县城统一供水。

管网：完善城区供水管网，供水普及率达到 100%。规划将中心城区给水管道相互连通，连成环状，通过阀门的开关或止回阀分区分压供水；街道内内采用生活、生产、消防共用供水管网。规划将中心城区供水管网延伸至整个街道，到 2035 年，全街道实现统一集中供水。

2、排水工程规划

中心城区附近村落采用市政管网进行统一处理，距离中心城区较远村落采用三个化粪池或者地理式污水处理一体设施，满足生活需求。远期规划需处理污水量 0.45 万吨/日，利用现状地理式污水处理一体设施进行污水的处理。

排水体制：中心城区采用完全分流制，近期内老 97 城区采用截流式合流制，并逐步改造成完全分流制，新建区及新城区采用完全分流制排水体制；中心城区附近的村庄与中心城区排水工程统一规划，采用雨污分流制；其他村庄逐步建立不完全“雨污分流”的排水体制，最后实现完全“雨污分流”。

排水管渠：规划对老城区排水管网进行改造，将合流管改造成完全分流制管。在其余区域采用雨污分流制。一般地区新、改建排水管道重现期不低于 2 年；重要地区排水管道重现期不低于 3 年；地下通道和下沉式广场排水管道重现期不低于 10 年。

污水处理设施：中心城区共规划 1 处污水处理厂，规划考虑将现状污水处理厂由现状位置迁址至规划区南侧，污水处理厂规划规模为 8 万立方米/日。村庄生活污水采用集中污水处理设施等简易设施进行无害化处理用于农作物肥料。规划至 2025 年，黑臭水体消除率达到 100%，主要整治内容包括水沟内垃圾清理、清淤疏浚、沟渠修复、护坡砌筑。

加强雨水收集管理：将街道雨水系统与河道排涝系统作为整体，与水利、防汛等综合协调划分城市雨水排水分区，完善雨水排水系统布局，提高管网建设标准，防控城市内涝和初期雨水污染。

3、电力工程规划

发展风电、光伏发电等清洁能源，合理建设热电联产项目、分布式能源等集中供热设施。推进新能源汽车供能设施建设，规划建设充电、加气设施，至 2035 年，新建各类充电设施规划区服务半径全覆盖。

为提高配电网供电能力，提升城市电网可靠性，统筹考虑人防专项规划布局的人防区域电站建设。规划 110 千伏城东变电站，接其他电源引入（未来清洁能源，风电、太阳能发电等）。

4、通讯设施规划

进一步建设完善电信传输基础网，扩大网络规模。抓好中继光缆和接入网光缆建设，建设中心城区——村组的主干环节点及支环。

促进 5G 网络发展，规划期末，移动互联网用户普及率达到 90%以上，物联网终端用户达到街道户数的 40%以上。现状变电站满足要求远期规划要求。

5、燃气工程规划

近期以瓶装液化石油气为主，远期以管道天然气为主。远期有条件的村庄以天然气为主，部分村庄以液化石油气为主，沼气、煤和柴为辅。

6、环卫工程规划

推行城乡生活垃圾分类收集、分类处置，抓好垃圾的源头分类，遵循“减量化、资源化、无害化”原则，着力构建垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处理体系。加强固体废弃物和垃圾处置，大力推进工业固体废物控制，全力实施危险废物污染控制，强化建筑垃圾安全处置和回收利用，强化渣土和剩余污泥的安全处置，加快城乡垃圾转运站和废旧物资回收网点、垃圾分拣中心建设，实现环卫一体化管理和生活垃圾综合处理设施的区域化共建。生活垃圾无害化处理率 100%，生活垃圾回收利用率 40%以上，资源化利用率 80%以上。

建立健全“村收集、中心城区生活垃圾全过程管理中心处理”的城乡一体化收运系统，实现环卫一体化管理和生活垃圾综合处理设施的区域化共建。

中心城区按服务半径设置废旧物资回收网点和垃圾分拣中心，乡村按每个村设置一处垃圾分拣中心，推进生活垃圾分类及资源化利用积。

落实上位规划，于黄沙溪村新建新田县黄沙溪村建筑垃圾填埋处置场和新田县黄沙溪村建筑垃圾资源化利用中心，面积分别为 81 亩和 30 亩。

第六节 公共服务设施配套

按照中心城区—中心村分级公共服务体系，提出城乡生活圈构建方案，明确城镇、乡村构建社区生活圈的总体目标，提出不同空间层级中小学幼儿园布局、行政管理与服务设施、公共文化设施、体育设施、医疗卫生设施、养老设施、社会福利设施、健康健身服务设施等公共服务设施的差异化配置要求，实现城乡公共服务设施均等化配置。

公共服务体系规划

构建“中心城区—行政村”两级公共服务设施体系，中心城区、村庄层面融入社区生活圈理念，推进公共服务设施供给均等化。

公共管理设施。规划保留街道政府等现有公共管理设施，完善提升 18 个村级服务中心，建设农村综合服务平台，实现规范化管理。

公共教育设施。科学合理布局公共教育设施，重点推进学校标准化建设，提高乡村学校办学水平，促进基础教育均质化、优质化发展。

文化体育设施。完善文化体育设施体系，实现城乡公共文化体育设施服务的均等化。至 2035 年，规划结合各行政村综合服务中心新增室内、外体育活动场地，共计村级文化活动室 18 处，村级文体广场 18 处，实现一村一文体活动广场惠民全覆盖。

医疗卫生设施。加强卫生院标准化建设，实施村卫生室规范化建设，全面优化基层医疗机构服务能力。规划按照“一村一室”的原则，规划完善村卫生室建设，共计医院 1 处（新田县人民医院），村级卫生室 18 处。

社会保障设施。加快发展健康养老服务，实现养老服务从基本生活照料向医疗健康、精神慰藉、紧急救助等方面延伸，规划结合村卫生室配置农村养老服务站。构建现代殡葬设施体系，积极推行节地生态安葬。

商业服务设施。规划保留中山街道现有便民商店及电商网点，结合目标定位和产业布局，完善提升街道办事处驻地商业服务设施，打造现代乡村服务中心。同时完善各行政村便民商店及电商网点，以满足人民日益增长的消费需求。

第七节 公共安全保障体系

1、规划目标

加强公共安全设施建设，完善应急指挥救援系统，完善监测预警机制，构建与经济社会发展相适应的公共安全保障体系，提升中山街道公共安全保障水平。

2、抗震减灾规划

中山街道属地震烈度 6 度地区，一般建设工程按 6 度设防，重大建设工程和可能发生的严重次生灾害建设工程必须进行地震安全性评价，并按审定的地震安全性结果进行抗震设防。幼儿园、学校、医院等人员密集场所的建设工程按照 7 度设防，城市生命线工程提高 1 度设防。

3、防涝防洪体系规划

统筹流域防洪工程和重点水系布局，加快重大水利工程建设，提升防洪排涝减灾能力；整合涉水规划、信息平台建设，完善现代区域防汛保障体系。

规划中心城区城市防洪标准按 50 年一遇标准设防。

中心城区排涝标准为 20 年一遇，最大 24 小时暴雨 24 小时排干。

4、雷击区避雷规划

中山街道部分地区经常发生雷击是，主要原因是北部高山冷气流与山麓平岗暖气流垂直交汇，形成雷雨云，发生闪电，今后随着县城的建设发展，城市热岛范围扩大，发生雷击的机遇相应增加。因此，中心城区四层以上建筑和高耸构筑物（如烟囱、水塔等）以及易燃、易爆仓库区和重要的电力、电讯设施均应按照国家技术规范设置避雷装置。对必须保护的古树名木也应做好避雷保护。

5、消防

构建健全的消防安全保障体系，优化消防站建设和布局。街道办事处驻地按照 5-7 平方千米消防服务范围合理布置消防站，消防站布局达到接到出动指令后到达责任区边缘的时间不超过 5 分钟。

消防站规划：规划在街道办事处驻地布局消防站 1 座，城东消防站，保留现状的消防大队用地。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。消防站建设标准按《城市消防站建设标准》（2017 版）执行。

消防供水设施：主城区消防供水以城市供水系统为主水源，结合市政给水管

网、人工水体、天然水体，按标准建设市政消火栓、消防水池、消防车取水口等消防供水设施；老旧城区加快推进老旧城区、城中村、棚户区分消防通道、市政消火栓等消防基础设施维修改造，提高城市抵御火灾能力；乡村以天然水源如江河、池塘、沟溪等作为备用多种水源供水，并在天然水源的适当位置设置消防车取水平台，确保天然水源保证率不小于 90%。

消防通道：规划城区环城路、龙泉路、新华路、新田大道、新嘉公路作为消防车的主要通道。充分利用城区各类公园、广场、绿地、体育场及学校、单位内的广场、运动场地作为城区防灾的紧急疏散、避难用地。

加强公众消防教育，增强群众的消防意识；在条件成熟的情况下，建设消防中队。

6、森林防火

构建森林火灾预防、扑救、保障三大体系，建立健全森林防火责任、防火队伍建设、经费保障、科学防火和依法治火五大机制，推进森林防火治理体系和治理能力现代化，全面提高森林防火装备水平、改善基础设施条件，增强预警、监测、应急处置和扑救能力。

总体目标：森林火灾 24 小时扑灭率达 95%，森林火灾受害率控制在 0.5%以下，确保不发生重大特大森林火灾，确保不因扑救森林火灾发生人员伤亡。

森林防火主要措施：

建立健全森林火险监测预警体系。利用信息化技术和现代高科技手段，加强火险天气、火险等级等预报，并制定与之对应的预警响应机制，实现科学防火。在森林资源分布的重点地区、重点部位，高发频发火灾区域，加强视频监控系统建设。完善瞭望设施布局，在大面积林区适度新建和改造瞭望塔，增强地面瞭望监测能力，逐步构建完善的林火监测体系，减少直至消除林火监测盲区。加强护林员巡山护林和野外火源管理，提高护林员管理水平。

构建森林防火综合通信系统。利用国家公共资源，加强云计算、物联网、移动互联网、大数据、应急通信等新兴技术应用，构建森林防火综合通信系统，实现各类信息的及时传输，为森林防火信息化提供支撑。按照《全国森林防火通信和信息指挥系统建设技术指南》，重点加强以数字超短波通信为主的火场通信网

络建设；以应用 VSAT 卫星和北斗卫星为主要内容的扑火指挥卫星通信网络建设；以综合通信车为主要内容的机动通信系统建设；推动森林防火有线网、无线网、卫星网的深度融合，实现基于全县统一信息网络的要素整合、信息共享、功能扩展。

加快森林火灾扑救体系建设。扑救体系建设内容包括基础设施建设、防火物资储备、消防专业队伍建设和执法勘察体系建设。

基础设施建设包括森林防火水网、防火应急道路等，森林防火水网建设要充分利用各类水源条件，在各自然保护地等重点防范区域，通过在游道、走道两侧铺设、安装消防栓等设备，实现“就近取水，就地灭火”。防火应急道路是森林防火的重要基础设施，重点考虑国有林场的道路建设。

防火物资储备建设要因地制宜地配备风力（水）灭火器、灭火水枪、水泵、油锯、割灌机、扑火服装、二号工具等中、小型扑火机具与装备。

组建布局均衡合理的专业或半专业队伍，提高基础设施、基本装备和人员装备水平；加强防火运输装备、以水灭火装备的机械化建设，提高队伍快速反应能力和扑救森林大火能力。

林业行政执法大队承担着宣传防火法律法规、打击野外违法用火行为、组织查处森林火灾案件等职能。为无车和使用超期服役车辆的林业行政执法大队机构配备火灾案件刑事勘察车；为林业行政执法大队配备森林火灾等涉林案件现场勘查设备。

加强森林防火宣传教育工作。加强中山街道森林防火宣传教育工作，规划完善森林防火宣教设施，增加森林防火重点区域的防火宣传碑、牌数量，在进山路口、村镇驻地、林区道路两侧、墓地等重点部位布设宣传碑、牌，印制、张贴、刷写有关防火标语、防火通告和宣传条幅。充分发挥中小学校宣传优势，开展全县中小学生的森林防火宣传。各级森林防火部门积极主动协调教育部门，联合组织森林防火宣传教育活动。

7、应急避难场所规划

城市应急避难场所应充分利用规划的公园、绿地和操场等地作为应急避难疏散场地。应急避难场所的服务半径应以避难人员步行 10-15 分钟能到达避难场所

入口为原则确定，人均有效避难场所面积不低于 1.5 平方米，紧急避难疏散场所面积应达 18 公顷，紧急避震疏散场所的服务半径宜为 500 米，步行 10 分钟可达。

疏散道路两侧建筑红线退让距离应符合规划主管部门要求，保证两侧建筑物倒塌堆积后主干道仍有 7 米以上的宽度，次干道有 4 米以上的宽度。城区主要疏散道路有环城路、龙泉路、新华路、新田大道、新嘉公路。

第八节 村庄规划指引

1、约束指标传导分解

严格传导落实上位规划约束性指标，结合国土空间布局进行街道内部平衡。规划合理分解下达各村庄耕地保有量、永久基本农田保护面积及村庄建设用地面积等约束性指标，下层次规划需严格传导落实。在不突破现状村庄建设用地规模的前提下，原则上规划各村庄均预留有 5%的留白指标。

表 5-5 中山街道村庄指标分解表

单位：亩、公顷

村名	耕地保有量 (亩)	永久基本农田 保护面积 (亩)	生态保护红 线控制面积 (公顷)	城镇开发边界 面积(公顷)	村庄建设用 地(公顷)
新华社区	742.05	312.00	2.20	70.93	19.72
朝阳社区	1325.40	949.05	2.29	60.65	44.88
梅溪村	1389.30	1267.95	0.00	0.00	20.33
大历县村	1622.55	1470.60	9.89	8.06	63.6
黄沙溪村	1367.55	1237.80	9.90	0.00	32.17
东升村	1577.40	1546.05	233.98	0.00	33.71
社门口村	1908.75	1829.40	0.42	0.00	35.14
五柳塘村	1180.80	1061.85	0.00	0.00	22.13
龙脉塘村	386.55	296.10	0.00	4.20	33.86
上车村	1106.25	1037.10	10.01	0.00	18.79
秀岭水村	1097.40	1053.15	132.53	0.00	21.2
双溪岭村	1146.15	1074.00	0.00	0.00	32.95

鱼池头村	610.35	591.60	36.73	0.00	18.94
源头村	1060.95	935.25	64.98	0.00	23.47
挂兰村	1335.45	1250.10	0.00	0.00	32.24
洞源村	626.85	571.05	352.12	0.00	20.8
大湾村	120.00	79.80	222.42	0.00	7.15
潭田村	1794.60	1371.90	24.29	44.32	45.88
过肥田村	742.95	711.00	80.46	0.00	17.87
小岗村	1815.30	1762.80	133.36	0.00	35.29
大湾林场	37.05	0.00	1042.39	0.00	2.86
合计	22993.65	20408.55	2357.96	188.16	583.08

2、村庄发展建设引导

根据中山街道的国土空间总体格局、结合各村村庄分类、发展方向与发展定位，在村庄基础设施和公共服务设施项目配置等方面提出建设引导内容，

。详见附表 7。

第九节 全域详细规划编制单元划定

依据行政界线、空间结构、骨架路网、河流岸线等自然界线，街道范围共划定 23 个详规编制单元，覆盖全域。

依据上位规划，中心城区共分为 4 个详细规划单元，共计 1221 公顷。各行政区、管区按照村庄规划进行详细规划管理，共计 19 个村庄规划单元，其中梅溪村、黄沙溪村、东升村、潭田村、双溪岭村、小岗村 6 个行政村为单独编制；五柳塘村、大历县村、上车村、龙脉塘村、社门口村、秀岭水村、挂兰村、鱼池头村、源头村、洞源村、大湾村、过肥田村 12 各行政村为通则式村庄规划编制单元。详见附表 8。

第六章 国土整治修复

第一节 国土综合整治

1、农用地整理

整治目标。坚持最严格的耕地保护制度，大力推进高标准农田建设，加强耕地数量保护和质量建设，统筹推进低效林草地和园地整理，加强农田生态建设，大力改善农用地用地结构。

宜耕后备资源开发。统筹推进低效林草地和园地整理，积极拓展补充耕地空间，引导耕地后备资源适度开发，确保补充耕地稳妥有序开发。

耕地质量提升。坚持“耕地保护优先、补足补优”原则，通过旱改水、高标准农田建设、耕作剥离再利用等工程，加大耕地提质改造工作力度，全面提升中山街道耕地质量与综合生产能力，改善农业生态环境，推动农业的可持续发展。

(1) 高标准农田建设。划对已建成中不达标的高标准农田进行提质改造，对未建设高标准农田的永久基本农田开展高标准农田建设。至 2035 年，建设高标准农田 3643.50 公顷（54652.45 亩）。

2、建设用地整理

整治目标。有序开展农村宅基地、工矿废弃地以及其他闲置低效建设用地整理，优化建设用地布局结构，提高土地利用效益。提高土地利用效率，优化用地结构布局，保障农村新产业新业态融合发展用地，推进社区生活圈的形成。

建设用地增减挂钩。根据下发数据，共整理建设用地 21.58 公顷。建设用地指标优先用于农村新产业新业态融合发展用地或用做农村集体经营性建设用地安排，部分用于基础设施和公共服务设施建设。

第二节 统筹推进生态保护修复

生物多样性保护与建设修复区

生态修复重点工程。湖南福音山国家森林公园林相改造项目，位于公园内东西源漕景点，对森林公园内东西源漕景点 1500 余亩林地进行林相改造。

新田县生物多样性保护与建设工程。加强自然保护区的保护与管理，加强动

物救护站、珍稀野生植物保护园等建设，最大限度协调开发与保护的关系，开展生物生境恢复，逐步扩大生物多样性保存空间。加大对森林质量精准提升的支持力度，实施水源涵养林建设等生态保护修复工程，构建河流生态涵养带，推动河流岸线生态恢复，发挥流域的洪水调蓄、水源涵养、气候调节和生物多样性保护等生态功能。以区域内自然保护地、国有林区保护为基础，加强基础设施建设，实施公益林保护、天然林保护修复、生态廊道建设，完善生态补偿，提升林草灾害防控水平，强化外来入侵生物防范，加强种质资源数据库建设，维护区域生物多样性。补植以常绿乔木为主的乡土树种。

第七章 街道办事处驻地规划

中山街道为中心城区所在地，其街道办事处驻地为中心城区，街道办事处驻地规划内容均为落实上位规划《新田县国土空间总体规划（2021-2035年）》中相关内容。

第一节 街道办事处驻地规划范围

落实《新田县国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区范围划定，确定中山街道政府驻地范围东起过肥田村、南临五柳塘村、西至梅溪村、北抵洞源村，涉及新华社区、朝阳社区2个社区全部行政管理边界，以及梅溪村、五柳塘村、大历县村、龙脉塘村、潭田村等行政村部分行政管理边界，总面积1221公顷。

第二节 底线管控

绿线管控：规划将县级城市公园、结构性绿地、主要防护绿地划定为驻地绿线范围。社区级以下（含社区级）公园绿地、次要防护绿地范围由专项规划和下层次规划依照《城市绿线管理办法》具体划定。街道办事处驻地范围内划定绿线总规模为3.62公顷。

城市绿线严格按照《城市绿线管理办法》管控。绿线范围内的用地，不得改作他用，应以自然生态保护和城镇景观休闲功能为主。在绿线范围内，不符合规划用地性质的建筑物、构筑物及其他设施应限期拆除；所有的树木、绿地、植被、绿化设施等，任何单位、任何个人不得擅自移植、砍伐、侵占和损坏，不得改变其绿化用地性质。特殊需要，确需改变绿地性质的，须事先报经市相关主管部门论证、认定后，方可改变绿地性质。调整后必须依法按程序报市政府批准。

蓝线管控。规划将新田河、日东河、日西河主要主干河流划定为驻地蓝线范围。其他河道及排洪水渠的蓝线由专项规划和下层次规划具体划定。街道办事处驻地范围内划定蓝线总规模为10.90公顷。

城市蓝线严格按照《城市蓝线管理办法》管控。城市建设应该按照划定的蓝线进行管理，对水体资源及两侧滨水地带进行严格保护，任何建设都不能破坏水

体的连续性、公共性和开放性。在蓝线范围内，禁止建设各类排污设施，禁止填埋、占用蓝线内水域，禁止影响水系安全的爆破、采石、取土活动，禁止其他对水系保护构成破坏的活动。

黄线管控。黄线控制的驻地范围内基础设施主要有交通设施、给水设施、消防设施等大型基础设施划定为城市黄线范围。其他黄线范围由专项规划和下层次规划具体划定。城市黄线严格按照《城市黄线管理办法》管控。街道办事处驻地范围内划定黄线总规模为 4.20 公顷。

在城市黄线范围内禁止违反规划要求进行建筑物、构筑物及其他设施的建设，禁止违反国家有关技术标准和规范进行建设，禁止未经批准改装、迁移或拆毁原有城市基础设施以及其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

紫线管控。将经县级以上人民政府公布保护的历史建筑、文物保护单位的保护范围界线划入城市紫线。城市紫线严格按照《城市紫线管理办法》等相关法律法规管控。街道办事处驻地范围内划定紫线总规模为 0.26 公顷。

城市紫线范围内禁止违反保护规划的大面积拆除、开发和对传统格局和风貌构成影响的大面积改建，禁止损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施，禁止修建破坏传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施，禁止占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等以及其他对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

第三节 规划用地结构与布局

1、现状情况

街道办事处驻地现状建设用地面积为 246.57 公顷，包括城镇建设用地 153.77 公顷，村庄建设用地 74.50 公顷，区域基础设施用地 18.21 公顷，其他建设用地 0.09 公顷。

2、用地调整

按照国土空间用途管制要求，合理布置街道办事处驻地居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、仓储用地、公用设施、交通运输用地、公用

设施用地、绿地与开敞空间用地和留白用地等各类用地的布局。

建设用地布局优化。街道办事处驻地内建设用地为城镇建设用地、村庄建设用地和区域基础设施用地，总面积 322.24 公顷。

居住用地。规划居住用地 93.96 公顷，占建设用地总面积的 29.16%。

公共管理与公共服务设施用地。规划公共管理与公共服务设施用地 18.73 公顷，占建设用地总面积的 5.81%。其中，机关团体用地 7.12 公顷；教育用地 11.04 公顷，主要为城东学校、城东中学和三完小；医疗卫生用地 0.58 公顷，主要为人民医院部分用地。

商业服务业用地。规划商业服务用地 14.48 公顷，占建设用地总面积的 4.49%，主要为沿街商业等用地。

工矿用地。规划工矿用地 5.37 公顷，占建设用地总面积的 1.67%，全部为工业用地。

仓储用地。规划仓储用地 23.37 公顷，占建设用地总面积的 7.25%。其中，物流仓储用地 17.94 公顷，储备库用地 5.43 公顷。

交通运输用地。规划交通运输用地 47.91 公顷，占建设用地总面积的 14.87%，其中，城镇道路用地 40.10 公顷；交通场站用地 7.81 公顷，主要为城东客运站。

公用设施用地。规划公用设施用地 8.42 公顷，占建设用地总面积的 2.61%，其中供水用地 3.74 公顷，主要为第三水厂；供电用地 3.80 公顷，主要为城东 110KV 变电站；环卫用地 0.74 公顷，主要为垃圾转运站；消防用地 0.15 公顷，主要为城东消防站。

绿地与开敞空间用地。规划绿地与开敞空间用地 7.27 公顷，占建设用地总面积的 2.26%，全部为公园绿地。

特殊用地。规划特殊用地 17.73 公顷，占建设用地总面积的 5.50%，全部为军事设施用地，主要为新田县民兵训练基地。

具体指标见附表 9。

第四节 道路交通规划

1、对外交通规划

规划形成“两高多向”的对外交通大格局。

两高：两条高速公路，加快建设桂新高速，在工业园南部设置互通口，向东对接许广高速；规划建设常宁经新田至广东连山高速。

多向：多条等级公路，东向 S323 对接许广高速，西向 S229 对接二广高速，北向 S227 对接常宁，南向 S345 对接二广高速，S227 对接厦蓉高速。

2、城市道路系统规划

中心城区路网采用棋盘式布局，构建“快速路、主干路、次干路、支路”四级城市道路系统，规划形成“一环三横四纵”主干路网。至 2035 年中心城区城市道路网密度为 6.49 千米/平方千米。

快速路：在城市外环形成环线，强化各组团的快速连通，环城路连接常连高速和桂新高速以及对外公路，分担城市内部交通压力。红线宽度为 40 米，结合中心城区的实际情况以及城市景观要求，行车速度 40-60 千米/小时，为三块板布置形式，双向 4-6 车道设计，道路网密度为 1.03 千米/平方千米。

主干路：新田大道、龙泉大道、新嘉公路与叠翠街、双碧街、秀峰街、新华北路—新华南路呈三横四纵式贯穿中心城区，加强组团间的联系。红线宽度为 36-60 米，结合中心城区的实际情况以及城市景观要求，行车速度 40-60 千米/小时，为两块板布置形式，双向 4-6 车道设计，道路网密度为 1.12 千米/平方千米。

次干路：在现有次干路的路网系统上进一步完善和增设，加大其路网密度，加强组团内部路网的联系。红线宽度为 24-36 米，行车速度 40 千米/小时，断面布置采用一块板形式，双向 4 车道，道路网密度为 1.38 千米/平方千米。

支路：优化现有各片区城市支路，加大路网密度，缓解城市干道交通压力。红线宽度为 12-24 米，计算行车速度 30 千米/小时，断面布置为一块板，采用双向 2 车道。

3、交通设施规划

规划保留现状长途客运站，城东规划新建 1 处城乡客运站。

4、公共交通系统

规划构建以常规公交为主体的公共交通体系。完善常规公交路网，实现公交

站点 300 米全覆盖。规划新增 1 处公交首末站，城东公交首末站。停车设施近中期应以建筑物配建和路侧停车为主体，远期应以配建停车场和社会停车场为主，结合停车场布局城市机动车充电桩。

第五节 公共服务与基础设施

1、行政办公设施

各社区须按要求配建社区服务中心，处理区域社会事务、劳动和社会保障管理、民事投诉咨询等。

2、文化设施

各居住组团应布置社区活动中心，包括图书阅览室、棋牌室等文化设施。按照 3 万-5 万人设一处文化活动中心，0.7 万-1.5 万人设一处文化活动站进行配置。

按 3 万-6 万人配建居住区级体育活动中心，建设包括居民室外健身场地、篮球场、排球场、羽毛球场、小型足球场、健身房等配套设施。结合居住区中心或公园绿地布置小型体育活动场地，方便居民使用，提高全民身体素质。

4、教育设施

规划在居住用地中配建幼儿园，每个社区新建一所公办幼儿园。教育设施建设标准需按照《湖南省义务教育学校办学标准》（2016）、《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例》（2016）执行。

5、医疗卫生设施

按医院、社区卫生服务中心和社区卫生服务站三级配套。进一步发展卫生防疫站、药品检验所以及医疗卫生研究所等机构，可结合各级医院就地扩建、改建或新建。

规划保留现状新田县人民医院。

县城原则上以街道为单位设置社区卫生服务中心，每处建筑面积 1500-3000 平方米。社区卫生服务站结合社区 5 分钟生活圈规划要求安排。

6、社会福利设施

每个街道办事处或居住片区每 3 万-5 万人设置托老所和老年活动中心，每

0.7万-1.5万人设置老年人服务站和老年人活动场地。

7、商业服务业设施

规划打造老城商业中心，围绕县城原有商业中心，在新华路两侧布局商业服务业用地，形成全县的商业购物中心。

8、公安服务设施

各街道（组团）规划一处公安派出所并按相关标准完善公安基础设施，完善政务服务配套公共停车场地设施，社区警务室与居委会、党群服务中心等合署办公、同步建设。此外按照公安部最新建设标准、指导意见要求，加强公共安全设施、公安便民服务设施建设。按照《湖南警务辅助人员管理条例》，保障警务辅助人员履职所需场地条件。

第六节 公用设施规划

1、构建安全科学的供水系统。

给水量预测：2025年街道办事处驻地范围最高日用水量为6.3万立方米/日，2035年街道办事处驻地范围最高日用水量为9万立方米/日。

保障给水水源：规划期内驻地范围内各水厂以金陵水库、两江口水库作为城市主要取水水源，规划肥源水库为第二水源。

水厂布局：统筹考虑人防专项规划布局的人防区域水厂建设。规划保留第三水厂（曾山水厂），供水能力为10万立方米/日。

完善给水管网：完善城区供水管网，供水普及率达到100%。规划将中心城区给水管道相互连通，连成环状，通过阀门的开关或止回阀分区分压供水；规划区内采用生活、生产、消防共用给水管网。

2、健全雨污分流的排水系统。

污水量预测：2025年街道办事处驻地范围最高日污水量为5.04万立方米/日，2035年街道办事处驻地范围最高日污水量为7.2万立方米/日。

优化排水体制：驻地范围内采用完全分流制，近期内老城区采用截流式合流制，远期逐步改造成完全分流制，新建区采用完全分流制排水体制。

完善污水处理设施：规划近期利用现状污水处理厂，远期现状污水处理厂由

现状位置迁址至规划区南侧，污水处理厂规划规模为 8 万立方米/日。污泥无害化处置率达到 100%；污泥资源化利用率达到 70%以上。

逐步改造排水管网：规划对老城区排水管网进行改造，将合流管改造成完全分流管。在其余新建区域采用雨污分流制。

加强海绵城市建设：通过低影响开发（LID）技术，形成“微排水→小排水→大排水”系统，构建“渗—蓄—滞—净—用—排”的复合排水体系，在雨水排放的同时，达到雨水资源化的目的，削减雨水径流量，减少初期降雨面源污染，充分发挥湖泊调蓄作用，减少城市内涝，将新田县打造成为“海绵城市”。至 2035 年中心城区水功能区水质达标率达到 100%、水源水质达标率达到 100%。

3、供电设施规划。

2025 年街道办事处驻地范围用电量为 21000 万 KWH，2035 年街道办事处驻地范围用电量为 32400 万 KWH。

为提高配电网供电能力，提升城市电网可靠性，统筹考虑人防专项规划布局的人防区域电站建设，落实上位规划，新建城东 110KV 变电站一座。

优化高压线路布局，220 千伏电力线路由宁远引入，110 千伏电力线路由新田变、田家变引入。10 千伏电力线路沿主要道路布置，近期架空敷设，远期全部采用地埋方式。主干线路规划采用地埋电缆沟的敷设方式。

每条高压走廊的控制宽度为：220 千伏高压线走廊控制宽度为 50 米，110 千伏高压线走廊控制宽度为 35 米；35 千伏高压线走廊控制宽度为 30 米。

4、构建安全可靠的燃气输配系统。

2025 年街道办事处驻地范围用气量为 61446 立方米/日，2035 年街道办事处驻地范围用气量为 79002 立方米/日。

规划驻地范围内燃气以管道天然气为主，液化石油气为辅。

管道布置按城市道路交通规划进行，并严格遵循《城镇燃气设计规范》，保证其安全距离，中压干管尽量靠近居民区以节省投资，同时应尽量布置成环状以提高供气的安全性。

5、提升城市环境卫生质量。

2025 年街道办事处驻地范围垃圾日产量为 168 吨，2035 年街道办事处驻地

范围垃圾日产量为 216 吨。

驻地范围内采用“垃圾收集站→垃圾转运站→垃圾处理厂”的三级转运方式，规划近期保留现状生活垃圾填埋场，远期将垃圾运至永州东部生活垃圾焚烧发电厂处理。

公共厕所的规划符合市容环境卫生要求，并符合现行《城市环境卫生设施规划标准》（GB50337-2018）、《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）的规定，按照 4 座/平方千米的标准设置公共厕所。

6、建设信息基础设施。

推进电信网、广播电视网和互联网“三网”融合发展，建成新一代宽带网络基础设施，宽带接入网覆盖率达到 100%。规划 5G 通信基站建设以现状存量 4G 基站站址改建为主，中心城区 5G 网络应确保重点区域连续覆盖，基站按照平均站距 250 米进行布局。

电话电缆布线全部采用管道地埋，并且保留足够地下空间。有线电视线路、宽带网与电话线路同管道敷设。

第七节 公共安全设施规划

1、防洪排涝规划。

街道办事处驻地城市防洪标准近期按 20 年一遇，远期按 50 年一遇标准设防，沿驻地范围段内新田河、日东河、日西河两岸设置堤防。防洪工程应注意环境影响，结合路堤建设，美化沿岸环境。中心城区排涝标准为 20 年一遇，最大 24 小时暴雨一日排干。

2、消防规划。

消防站规划：坚持“预防为主，防消结合”的消防方针，依据“接到报警 5 分钟到达责任区边沿”的站点布局原则，集中建设区按照 5-7 平方千米消防服务范围合理布置消防站。规划新建一座城东消防站，保留现状的消防大队用地，在南部新区规划新增一处消防站，按一级普通消防站标准建设；在老城区规划新增一处消防站，按二级普通消防站标准建设。

消防供水规划：结合市政给水管网、人工水体、天然水体，按标准建设市政

消火栓、消防水池、消防车取水口等消防供水设施。

主城区消防供水以城市供水系统为主水源，以天然水源如江河、池塘、沟溪等作为备用多种水源供水，并在天然水源的适当位置设置消防车取水平台，确保天然水源保证率不小于 90%。

消防通道规划：规划将环城路、新华路、新田大道、新嘉公路作为消防车的主要通道。充分利用城区各类公园、广场、绿地、体育场及学校、单位内的广场、运动场地作为城区防灾的紧急疏散、避难用地。

3、人防建设与军事设施保护规划。

全面建成完善的人防指挥场所和指挥信息化系统，加强城市防空警报建设，确保防空警报覆盖率 100%、鸣响率 100%，新建民用建筑按人防专项规划需要设置防空警报设施的，防空警报设施建设应与防空地下室联审联验。到 2035 年，城镇开发边界内平时人口人均人防工程面积 1.5 平方米。防空区人防工程功能配套率不低于 90%”。在新田行政中心设置人防指挥中心。利用现有和规划建设的公园、绿地、体育场、学校等空旷平坦场地以及地下空间，建立布局合理的避难场所体系。在城镇民用建筑工程中，按要求同步配建地下人防工程。

疏散道路：疏散道路两侧建筑红线退让距离应符合规划主管部门要求，保证两侧建筑物倒塌堆积后主干道仍有 7 米以上的宽度，次干道有 4 米以上的宽度。城区主要疏散道路有环城路、新华路、新田大道、新嘉公路。

4、抗震减灾。

抗震设防标准：城市抗震防灾贯彻“预防为主、防救结合、综合防御”的方针，新田县属地震烈度 6 度地区，一般建设工程按 6 度设防，重大建设工程和可能发生的严重次生灾害建设工程必须进行地震安全性评价，并按审定的地震安全性结果进行抗震设防。同时加强对已有地震监测设施及地震监测环境的保护，合理规划建设用地，避免对地震监测设施及监测环境造成破坏。幼儿园、学校、医院等人员密集场所的建设工程按照 7 度设防，城市生命线工程提高 1 度设防。

抗震工程建设：紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于 1.5 平方米，紧急避震疏散场所面积应达 27 公顷，紧急避震疏散场所的服务半径宜为 500 米，步行大约 10 分钟之内可以到达。充分利用规划的公园、绿地和操场等地作为应

急避难疏散场地。规划将环城路、新华路、新田大道、新嘉公路等，作为城市避震疏散主通道。

5、地质灾害防治。

建立起相对完善的地质灾害防治法律法规体系和适应社会主义市场经济要求的地质灾害防治监督管理体系。地质灾害点治理防护一般采取工程治理、应急排险、搬迁避让、专业监测、群测群防等防护工程，加强与防洪排涝联合防治。

6、公共卫生安全规划。

完善监测系统，加强应急预案演习与人员培训，定期组织应急演练，并对应急预案进行评估。由新田县卫健委指定符合条件的医院为收治传染病患者的定点医院，在出现特大、重大传染病疫情或者某些特殊传染病的病例时进行集中救治。发生传染病疫情时，按预警级别分别启用相应的定点医院，并根据疫情强度启用相应数量的病床。分别收治临床确诊及疑似患者。规划传染病防治机构，加强城市医疗防疫等公共卫生安全设施的合理配置。

第八节 历史文化资源保护与利用

历史文化资源保护目标。街道办事处驻地范围内涉及 1 处市级文物保护单位，为新田青云塔，其青云塔保护范围为文物边界向外延伸 50 米处，建设控制范围为保护范围边界向外延伸 300 米。

历史文化资源保护措施。文物保护单位严格按照《中华人民共和国文物保护法》的要求进行保护和控制，根据文物单位的级别划定保护范围和建设控制地带，建立标志，严格保护。

加强文物古迹的调查与研究，建立文物保护记录档案，积极做好文物保护单位价值研究和申报工作。

在文物古迹保护范围内，不得进行任何新建和改建工程，以保持其历史真实性。对危及文物安全和影响文物环境风貌的建（构）物，则应根据具体情况，或拆除作公共活动空间，或作绿化用地，或改变使用性质，或对其与环境不协调的部分采用传统技术进行改造。在建设控制地带内的建设工程，必须严格控制其高度、体量、形式、色彩等，使之与文物古迹的环境风貌相协调。

对文物古迹的任何改动都要报相关管理部门审核同意，并按文物保护的法定程序报请主管部门批准。涉及不可移动文物保护区划或规划确定的管控范围内的建设项目，应按照相应级别及规划管理要求履行相应报审程序。

通过各种渠道大力宣传文物保护规划，提高人民群众对历史文化遗产价值重要性的认识，制止对各类优秀历史文化遗存的损坏和破坏，为保护开发和利用文物创造条件。

坚持保护与利用相结合的原则，将文物保护与发展旅游事业有机地结合起来，将文物古迹规划在旅游区及旅游线路上，以文物古迹促进旅游业，以旅游业养护文物古迹。

第九节 公共绿地与开敞空间规划

规划目标。规划中心城区绿地开敞空间用地 7.27 公顷，均为公园绿地。考虑与城市联系紧密、实际为城市人口服务的郊野公园、生态公园，规划人均公园绿地面积 8.64 平方米。

水系规划。以新田河、日西河、日东河为城市蓝轴，建设城市水系绿化带，强化水体空间，构建水湿生态绿地系统。强化新田河生态景观带功能，将其作为城市最为重要的公共休闲带以及沟通城市内外的绿色生态廊道，绿化带宽度控制 15-50 米。

第十节 划分详细规划单元

综合考虑功能定位、建设用地和现状地物等因素影响，中山街道办事处政府驻地共划分 4 个详细规划编制单元。

表 7-2 街道办事处驻地地块控制要求一览表

单元编号	单元名称	用地面积(ha)	开发边界内面积(ha)	位置
C	东北部生活居住单元	65.08	1.34	日西河以东，日东河以北
D	东部老城商业单元	351.81	128.17	新华西路以南，新华南路以北

E	工业园区单元	148.78	0.00	双胜河以南、 东溪街以西
G	青云单元	655.33	58.65	新田河以东、 日东河以南

第八章 街道风貌设计

第一节 总体要求

以县域山水格局为基础，结合县域资源分布特色、城镇开发边界等因素，综合确定国土风貌基本分区。国土风貌管控目的在于差异化体现城乡特色风貌，表现城镇的繁荣、乡村的质朴、自然的美丽，新田县域风貌为“一核一片”进行分区管控。

1、一核

即中心城区，着重塑造片区特色突出、整体形态协调的城镇风貌。通过对中心城区进行风貌分区管控，对建筑高度、体量、色彩、风格等内容提出具体管控措施，打造多条景观视线通廊，形成“五水入城、多心点缀”的风貌特色。

2、一片

南部人文风光片是水秀村美的乡村田园，旨在形成自然环境优美、乡村特色发展的乡村田园风貌，主要分为城郊融合类、集聚提升类、特色保护类、生态保护类和农业发展类进行管控。基于田园资源本底，结合新田河中下游地区的优质自然和地理条件，打造多个种植基地为基础的优质农业风貌区，彰显“田园风光”。城乡建设采取组团式、低密度空间模式，控制整体的建设规模及开发强度，营造闲憩素雅的城乡氛围，形成示范性的田园风光形象。

第二节 加强全域山水田园风貌管控

依据自然山水格局及现状风貌特质对街道范围进行风貌控制。

整体风貌围绕“田园风光”主题，加强田园风貌管控。区内以传统村落和名人故居为重要人文景观特色，建设富有文化特色的人文旅游区，区内重视人文特色及田园格局的保护，城镇建设以旅游服务接待为主，整体风貌应考虑与田园风光的协调和与历史人文的结合。

第三节 加强重点地区风貌管控

1、明确核心风貌区，进行重点风貌塑造和管控

加强滨水建筑高度管控，打造优美城市会客厅。避免滨水景观围挡，形成滨水逐级跌落的空间层次；精细化控制滨水建筑形态，注重滨河景观界面建筑设计的艺术性；控制滨湖建筑的面宽，提高水景的可视性和可达性，保证滨湖视觉的通透性。同时加强景观廊道两侧建筑高度控制，打造望绿见水的廊道系统，保障景观廊道视线可达性和通透性；严格控制核心视廊范围内的建筑高度，对突破视廊控高的地块开发予以限制；同时应引导周边建筑高度与视廊控高的过渡变化。

2、推动城市文化节点和地标建设

通过保留、保护、新建各类地标节点，提升空间辨识度。保留现状已有地标节点，对日西河大桥、孝文化公园、双碧广场等节点进行保留，禁止商业性开发，补充文化、体育、旅游等公共服务设施和活动空间，谋划多彩水岸生活。严格管控滨水区开发，优化城市天际线，增强城市夜景的塑造。保护文化地标节点，对青云塔、市民公园等节点周边建筑高度进行严格控制，打造文化视觉节点；新建地标节点，结合新田县工业集中区建设，打造现代商务、商贸地标节点。

第四节 乡村设计指引

农房建筑风貌引导。中山街道农房建筑风貌引导分传统风貌建筑和现代简约风貌建筑引导。

传统风貌建筑引导，在历史文化名村、传统村落、文物保护单位等传统民居风貌区内进行农房建设，必须要符合相关保护规划的管理规定，新建建筑应与周边传统建筑高度、体量、色彩相协调，避免建设高大、造型突兀建筑，影响整体格局和风貌。

现代简约风貌建筑引导，新建农房宜采用简约风格，简约适合现代生活需要；色彩清新淡雅，与地方环境协调，体现乡土气息，提倡白墙红瓦或蓝瓦，配以青或褐色砖色勒脚和浅灰色层线；采用砖混结构，以独栋式、双拼式为主，积极推广节能、绿色环保建筑，灵活选择庭院形式，丰富院墙设计，创造自然、适宜的院落空间；屋顶以坡屋顶为主，并注意平屋顶、坡屋顶结合等方式的运用，提倡优先采用具有当地传统自然的建材，结合辅助用房及院墙形成错落有致的建筑整体；分区明确，实现寝居分离、食寝分离和净污分离；厨房、卫生间应直接采光、

自然通风；招牌和外立面颜色严禁采用亮色系。

公共建筑风貌引导。公共建筑的建设应遵循经济实用、体量适中、功能复合的原则。既有建筑的改造应考虑其功能置换的适用性和经济性，充分利用原有空间。公共建筑的风格应与村庄整体风貌相协调，宜形成相匹配的色彩基调。公共建筑应体现地域及文化特色，宜结合当地的传统交往空间和场景记忆进行组织。公共建筑宜具有一定的可识别性，可结合实际提取当地传统文化元素，适当用于外部装饰，凸显地域特色。

生产建筑风貌引导。生产建筑指直接服务农业的农产品就地消费类初加工、电商、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等建筑用房。农业生产建筑应保持干净、整洁，与周边环境相协调。在满足功能要求的前提下，农业生产建筑高度应与周边山体、树木、农房相协调，建筑色彩宜采用洁净素雅的色调，与农房建筑的主色调搭配。

农业设施风貌引导。农业设施包括看护房、管理用房、农业大棚等。宜根据自身的需求，塑造整洁的农业设施外观。新建的农业设施注意与周边环境相适宜，其体量、材质、色彩等应体现生态环保与乡土气息，不宜采用与周边环境差异较大的材质和色彩。**看护房、管理用房：**应控制在单层，呈行列式、点错式布局，宜使用竹木、砖混等材料，色彩应与周边环境相搭配。**农业大棚：**应注意延续农业景观，合理控制大棚的高度和跨度，在满足功能需求的前提下，尽量与周围山体、林木、田园的肌理和尺度相协调，可采用竹木、钢架等轻便结构。**标识系统：**应充分运用本土化材料，与乡村周边环境相协调，要统一乡村广告、标识标牌样式和装置，避免形成大、空、杂的景观效果，突出乡村文化内涵，体现乡村特色。

第九章 重点项目计划和规划实施保障

第一节 重点项目计划

中山街道重点建设项目主要包括交通、水利、环保、旅游、民生、产业发展和其他七大类。重点突出产业发展和道路交通设施和水利设施的建设。详细附表 11。

第二节 规划实施保障

1、组织机制

由永州市、新田县人民政府与中山街道办事处共同负责规划实施，建立政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定推进街道规划的实施措施，按照近期项目计划制定街道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

由永州市、新田县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

加强规划宣传普及。借助各类媒体渠道，加强城市规划信息的宣传和普及，建立常态化规划宣传和交流互动机制。充分发挥城市规划师、乡村规划师、社区规划师等群体作用，着力普及规划知识，提高社会公众对城市规划的理解和认识。

4、监督实施

完善社会监督机制，鼓励公众积极参与规划的实施和监督。利用国土空间规划“一张图”实施监督系统，实现对街道规划的精准治理体系，构建区域协调、陆海统筹、城乡融合、生态宜居、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

附表：

表 1 中山街道国土空间用地现状表

地类			2020 年 (基期年)		
			面积	占比	
国土 总面 积	农用地	农用地合计		7604.50	84.78
		耕地		1540.52	17.17
		园地		125.10	1.39
		林地		5614.93	62.60
		草地		323.95	3.61
	建设用地	建设用地合计		773.37	8.62
		城乡建设用 地	城镇	106.42	1.19
			村庄	583.08	6.50
			合计	689.50	7.69
		区域基础设施用地		54.17	0.60
	其他建设用地		29.70	0.33	
	农业设施建设用地		159.11	1.77	
	自然保护地	自然保护用地合计		433.03	4.83
		湿地		0.40	0.01
		陆地水域		293.90	3.28
	其他	其他土地		138.73	1.55
	合计			8970.01	100

表 2 中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
街道范 围	耕地保护目标 (亩)		22993.65	22993.65	22993.65	约束性
	永久基本农田保护面积 (亩)		20406.90	20406.90	20406.90	约束性
	生态保护红线面积 (公顷)		2357.96	2357.96	2357.96	约束性
	城镇开发边界规模 (公顷)		188.16	188.16	188.16	约束性
	永久基本农田储备区规模 (公 顷)		2.88	2.88	2.88	预期性
	村庄建设用地面积 (公顷)		583.08	583.08	583.08	预期性
	其中	村庄建设用地留白指标 (公顷)	0.00	29.01	29.01	预期性
	人均城镇建设用地面积 (平方 米)		45.82	50.13	59.14	预期性
街道办 事处驻 地	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖 率 (%)		40.00	60.00	100.00	预期性
	道路网密度 (千米/平方千米)		1.1	1.5	1.74	预期性
	人均公园绿地面积 (平方米)		8.72	10.00	11.03	预期性

表 3 规划分区统计表

单位：公顷

一级规划分区	二级规划分区		面积（公顷）	占比（%）
生态保护区			2357.96	26.29
生态控制区			565.64	6.31
农田保护区			1360.46	15.17
城镇发展区	城镇集中建设区	居住生活区	110.2	1.23
		综合服务区	25.68	0.29
		商业商务区	14.82	0.17
		工业发展区	0	0.00
		物流仓储区	22.54	0.25
		绿地休闲区	5.4	0.06
		交通枢纽区	1.27	0.01
	战略预留区	0	0.00	
	城镇弹性发展区		8.28	0.09
	特别用途区		0	0.00
其他城镇建设区		30.69	0.34	
乡村发展区	村庄建设区		1383.34	15.42
	一般农业区		340.24	3.79
	林业发展区		2741.66	30.56
	牧业发展区		0	0.00
矿产能源发展区			1.83	0.02
			8970.01	100.00

表 4 中山街道国土空间规划指标分解表

单位：亩、公顷

村名	耕地保有量 (亩)	永久基本农 田保护面积 (亩)	生态保护红 线控制面积 (公顷)	城镇开发边界 面积(公顷)	村庄建设用 地(公顷)
新华社区	742.05	312.00	2.20	70.93	19.72
朝阳社区	1325.40	949.05	2.29	60.65	44.88
梅溪村	1389.30	1267.95	0.00	0.00	20.33
大历县村	1622.55	1470.60	9.89	8.06	63.6
黄沙溪村	1367.55	1237.80	9.90	0.00	32.17
东升村	1577.40	1546.05	233.98	0.00	33.71
社门口村	1908.75	1829.40	0.42	0.00	35.14
五柳塘村	1180.80	1061.85	0.00	0.00	22.13
龙脉塘村	386.55	296.10	0.00	4.20	33.86
上车村	1106.25	1037.10	10.01	0.00	18.79
秀岭水村	1097.40	1053.15	132.53	0.00	21.2
双溪岭村	1146.15	1074.00	0.00	0.00	32.95
鱼池头村	610.35	591.60	36.73	0.00	18.94
源头村	1060.95	935.25	64.98	0.00	23.47
挂兰村	1335.45	1250.10	0.00	0.00	32.24
洞源村	626.85	571.05	352.12	0.00	20.8
大湾村	120.00	79.80	222.42	0.00	7.15
潭田村	1794.60	1371.90	24.29	44.32	45.88
过肥田村	742.95	711.00	80.46	0.00	17.87
小岗村	1815.30	1762.80	133.36	0.00	35.29
大湾林场	37.05	0.00	1042.39	0.00	2.96
合计	22993.65	20408.55	2357.96	188.16	583.08

表 5 自然保护地一览表

单位：平方千米

序号	名称	类型	级别	面积	所在行政区
1	湖南福音山国家森林公园	自然公园	国家级	13.24	大湾林场、大湾村、东升村、洞源村、源头村、鱼池头村
2	湖南新田县新天河省级湿地公园	自然公园	省级	0.72	大历县村、上车村、黄沙溪村

表6 中山街道历史文化资源一览表

序号	名称	地址	年代	保护级别	保护范围	建设控制
1	新田文庙	立新街2号	公元1639年	省级	从文庙外墙基起, 至东、南、北各15米及西20米处	四向各至保护范围外120米处
2	红军标语墙	县总工会	近现代	省级	文物边界向外延伸10米处	保护范围边界向外延伸50米处
3	状元楼	中山社区先锋街6巷1号	宋	市级	以外墙墙基为七点, 四向各至30米处	四向各至保护范围外50米处
4	米芾醉菊图	中山街道青云公园	清	市级	以米芾醉菊图为中心, 周围各至30米处	四向各至保护范围外100米处
5	新田青云塔	中山街道青云公园	清	市级	文物边界向外延伸50米处	保护范围边界向外延伸300米
6	王公祠(众善堂)	中山社区	清	县级	四周墙基四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
7	“提高警惕, 保卫祖国”宣传标语	老武装部	近现代	县级	四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
8	“农业学大寨”牌坊	朝阳社区欧家塘自然村	近现代	县级	四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
9	乙香堂	秀水岭村	清	县级	四周墙基四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
10	“红军医院”旧址	潭田村	近现代	县级	四周墙基四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
11	李氏宗祠	源头村	清	县级	四周墙基四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
12	乐氏祠堂	潭田村	清	县级	四周墙基四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
13	抗日战壕	五柳塘村	近现代	县级	四向各至10米处	四向各至保护范围外20米处
14	“共产党十	文庙东	近现代	县级	东靠文庙围墙, 西	东靠文庙围墙, 西临

	大政纲“	南角外墙			临立新街，左右各三米为界	立新街，左右各三米为界
15	万寿宫	先锋街	清	县级	四周墙基四向各至5米处	四向各至保护范围外20米处
16	天佑亭	大历县村	清	县级	四向各至10米处	四向各至保护范围外20米处
17	崑麓山石刻	中山街道	清乾隆54年	县级	文物边界向外延伸10米处	护范围边界向外延伸50米
18	县城西门廻龙井	中山街道	清代	县级	四向各至五米处	四向各至保护范围外20米处
19	红军墓	中山街道	近现代	县级	四向各至三米处	四向各至保护范围外20米处
20	谢氏宗祠	中山街道	明清	县级	四周墙基四向各至五米处	四向各至保护范围外20米处
21	黄亨明墓	中山街道	近现代	县级	四向各至五米处	四向各至保护范围外20米处
22	新田县烈士设施纪念园	中山街道		县级	---	---
23	新田县烈士陵园	中山街道		县级	---	---
24	梅湾惜字塔	梅湾村	清	县级	四向各至五米处	四向各至保护范围外20米处

表 7 中山街道村庄建设引导一览表

行政区域	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
新华社区	-	14018	-	划新建一处小学、养老院、图书馆	垃圾收集点、公共厕所、污水处理池等
朝阳社区	-	4033			
潭田村	城郊融合类	2777	依托现有的园地、耕地自然资源，重点发展规模富硒蔬菜种植和休闲农业，加快推进一二三产业融合发展，打造成为产业融合示范村。	农村综合服务平台、卫生室、老年活动室、健身广场、文化活动室等	垃圾收集点、公共厕所、污水处理池等
五柳塘村	集聚提升类	1145	依托现有资源和桂新高速的建设，重点发展以红色和气象文化科普教育产业为主，富硒水稻种植为辅的特色产教融合示范村。		
龙脉塘村	集聚提升类	1088	利用现有产业，大力发展加工产业。依托林地、耕地等自然资源，重点发展休闲农业特色村。		
梅溪村	农业发展类	758	以富硒水稻、烤烟种植为主，发展以生态保护为重点的特色村	农村综合服务平台、卫生室、老年活动室、健身广场、文化活动室等	垃圾收集点、公共厕所、污水处理池等
大历县村	农业发展类	1521	依托现有的园地、耕地自然资源，结合春凌河，重点发展富硒水稻种植和规模蔬菜种植。		
黄沙溪村	集聚提升类	1143	以富硒水稻、烤烟种植为主，发展以农业发展重点的特色村		
东升村	集聚提升类	1603	以东升农场为核心，打造现代富硒农业示范村		
社门口村	生态保护类	1312	依托林地、耕地等自然资源，重点发展种桑养蚕和富硒优质水稻种植，打造成种养殖特色村。		
上车村	农业发展类	801	利用水稻、烤烟、蔬菜种植，重点发展以富硒水稻种植为主，集规模养殖为一体的现代农业产业示范村。		
秀岭水村	生态保护类	1006	以富硒蔬菜种植为基础，以油茶种植为特色，重点发展休闲农业。		

双溪岭村	农业发展类	1033	以富硒水稻、烤烟种植为主，发展以生态保护为重点的特色村		
鱼池头村	农业发展类	856	利用菜心、莒头和红皮萝卜种植，重点发展特色富硒蔬菜种植业，积极融入东升富硒蔬菜产业园，打造成为中山街道特色蔬菜种植示范村。		
源头村	农业发展类	1154	利用源头村罗汉果、蔬菜种植，重点发展富硒蔬菜种植，结合油茶基地的建设，发展林下经济，打造成为以富硒农业为主，林下经济为特色的现代农业示范村。		
挂兰村	农业发展类	1016	结合东升富硒蔬菜产业园，重点发展规模蔬菜种植主，提升现代化技术，打造现代农业示范村		
洞源村	生态保护类	695	依托福音山国家森林公园，发挥生态资源优势，重点围绕生态康养、乡村绿色休闲等积极发展第三产业建设成为新田县绿色康养示范村，生态保护修复示范村。		
大湾村	生态保护类	478	依托林地等自然资源，将大湾村打造成为以生态保护、瑶族特色康养旅游为重点的环境优美、适宜人居特色村。		
过肥田村	生态保护类	726	依托林地、耕地等自然资源，重点发展种桑养蚕产业，打造休闲农业示范村。		
小岗村	农业发展类	1509	依托林地、耕地等自然资源，以种植富硒优质水稻种植为基础，以种桑养蚕为特色。		

表 8 中山街道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	街道办事处驻地详细规划	街道办事处驻地	XG-1	65.08	生活居住	
2	街道办事处驻地详细规划	街道办事处驻地	XG-2	351.81	商业服务、生活居住	
3	街道办事处驻地详细规划	街道办事处驻地	XG-3	655.33	生态休闲、生活居住	
4	街道办事处驻地详细规划	街道办事处驻地	XG-4	148.78	工业生产	
5	村庄规划	大湾林场	CG-1	1090.77	林业发展，以人工林种植为主	
6	村庄规划	洞源村	CG-2	567.69	农旅融合发展，以乡村旅游为主	
7	村庄规划	大湾村	CG-3	287.27	农旅融合发展，以乡村旅游和生态保护为主	
8	村庄规划	东升村	CG-4	484.07	农业发展，以富硒农产品种植为主	
9	村庄规划	源头村	CG-5	303.66	农业发展，以富硒蔬菜种植为主	
10	村庄规划	鱼池头村	CG-6	144.20	农业发展，以富硒蔬菜种植为主	
11	村庄规划	挂兰村	CG-7	308.20	农业发展，以富硒农产品种植为主	
12	村庄规划	双溪岭村	CG-8	315.90	农业发展，以富硒水稻和烤烟种植为主	
13	村庄规划	潭田村	CG-9	449.86	农业发展，以富硒蔬菜种植和休闲农业为主	
14	村庄规划	社门口村	CG-10	621.26	农业发展，以种桑养蚕和富硒优质水稻种植为主	
15	村庄规划	过肥田村	CG-11	375.28	农业发展，以种桑养蚕为主	
16	村庄规划	小岗村	CG-12	685.23	农业和工业发展，以富硒水稻种植和种桑养蚕为主	

17	村庄规划	龙脉塘村	CG-13	223.29	农业发展，以传统农业和加工产业为主	
18	村庄规划	大历县村	CG-14	189.13	农业发展，以富硒水稻种植和蔬菜种植为主	
19	村庄规划	梅溪村	CG-15	233.02	农业发展，以富硒水稻、烤烟种植为主	
20	村庄规划	五柳塘村	CG-16	336.26	农旅融合发展，以文化旅游为主	
21	村庄规划	上车村	CG-17	313.16	农业发展，以富硒水稻种植为主	
22	村庄规划	秀岭水村	CG-18	459.35	农业发展，以富硒蔬菜种植和油茶种植为主	
23	村庄规划	黄沙溪村	CG-19	361.57	农业发展，以富硒水稻、烤烟种植为主	

表9 2035年街道国土综合整治与生态保护修复规划表

单位：公顷

项目类型		建设规模	建设时序	涉及区域	
国土综合整治	农用地整理	高标准农田建设	3643.50	2021-2035	整个街道
		宜耕后备资源开发	170.24	2021-2035	
	建设用地整理	城乡建设用地增减挂钩	21.58	2021-2035	洞源村、鱼池头村、东升村、挂兰村、过肥田村、小岗村、龙脉塘村、秀岭水村、黄沙溪村、上车村、大历县村、五柳塘村、梅溪村
生态保护修复	小流域及水体治理		33.74	2021-2035	大历县村、上车村、黄沙溪村
	林地生态修复		847.13	2021-2035	大湾林场、大湾村、洞源村

表 10 街道办事处驻地建设用地结构调整表

单位：公顷、%

一级地类		二级地类	2020 年		2035 年	
			面积	占比	面积	占比
城镇建设用 地	居住用地	城镇住宅用地	84.98	34.47	93.96	29.16
	公共管理与公 共服务用地	机关团体用地	1.12	0.45	7.12	2.21
		教育用地	5.73	2.32	11.04	3.42
		医疗卫生用地	0.00	0.00	0.58	0.18
	商业服务业用 地	商业用地	5.46	2.21	14.48	4.49
	工矿用地	工业用地	5.80	2.35	5.37	1.67
		采矿用地	0.77	0.31	0.00	0.00
	仓储用地	物流仓储用地	2.50	1.01	17.94	5.57
		储备库用地	0.00	0.00	5.43	1.68
	交通运输用地	城镇道路用地	8.20	3.33	40.10	12.44
		交通场站用地	7.86	3.19	7.81	2.42
	公用设施用地	供水用地	4.95	2.01	3.74	1.16
		供电用地	0.00	0.00	3.80	1.18
		环卫用地	9.49	3.85	0.74	0.23
消防用地		0.00	0.00	0.15	0.05	
绿地与开敞空 间用地	公园绿地	3.27	1.32	7.27	2.26	
特殊用地		13.65	5.53	17.73	5.50	
村庄建设用 地	居住用地	农村宅基地	74.50	30.21	69.54	21.58
区域基础设施用地			18.21	7.38	15.46	4.80
其他建设用地			0.09	0.04	0.00	0.00
建设用地总面积			246.57	100.00	322.24	100.00

表 11 街道办事处驻地地块控制要求一览表

单元编号	单元名称	用地面积 (ha)	开发边界内面积 (ha)	位置
C	东北部生活居住单元	65.08	1.34	日西河以东，日东河以北
D	东部老城商业单元	351.81	128.17	新华西路以南，新华南路以北
E	工业园区单元	148.78	0.00	双胜河以南、东溪街以西
G	青云单元	655.33	58.65	新田河以东、日东河以南

表 12 中山街道重点建设项目安排表

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	所在行政区	备注
1. 交通	常宁经新田至连州高速	新建	2022-2035	大湾林场、东升村、挂兰村、潭田村、社门口村、过肥田村、小岗村、黄沙溪村	
	桂东至新田高速公路(桂阳至新田段)	新建	2022-2025	梅溪村、五柳塘村、大历县村、上车村、黄沙溪村	
	农村公路提质改造项目	改扩建	2022-2025	全域	
	新田县城区路网建设工程项目	新建	2022-2035	中心城区	
	社会停车场建设项目	新建	2022-2025	全域	
	新田县智慧停车场建设项目	新建	2022-2025	中心城区	
	新田县城市道路交通标识标牌等配套工程	新建	2022-2025	中心城区	
2. 水利	乡镇供水一体化项目	改扩建	2025-2030	全域	
	新田县中型水库灌区续建配套与节水改造	改建	2025-2030	全域	
	新田县骨干山塘水源工程	改建	2025-2030	全域	
	新田县灌区续建配套与节水改造项目	改建	2025-2030	全域	
	新田县水库除险加固项目	改建	2025-2030	全域	
	新田河流域底泥清淤工程	新建	2022-2035	大历县村、上车村、黄沙溪村	
	河道综合治理项目	新建	22025-203	全域	
	新田县地下水开发利用工程	新建	2022-2035	全域	
	第三水厂建设工程	新建	2022-2035	新华社区	
3. 能源	乡镇管道燃气建设项目	新建	2022-2035	全域	
	能源电力(新能源新材料)产业链	新建	2022-2035	全域	
	110kv 城东变电站	新建	2022-2035	潭田村、新华社区	
4. 旅游	福音山景区基础设施建设项目	新建	2022-2035	大湾林场	
	新田县福音山文化旅游开发项目	新建	2022-2035	大湾林场	

	新田县特色旅游开发项目	新建	2022-2025	五柳塘村	
	红色旅游景区整体开发项目	新建	2022-2025	五柳塘村	
	新田县东升农场现代农业生态度假旅游综合体项目	新建	2022-2025	东升村、挂兰村、鱼池头村	
5. 民生	城东学校	新建	2022-2025	潭田村	
	城东中学	新建	2022-2025	新华社区	
	三完小	新建	2022-2025	新华社区	
	村级卫生室提质改造建设项目	新建	2022-2025	全域	
	新田县滨河风光带建设项目	新建	2022-2035	大历县村、上车村、黄沙溪村	
	新田县农村人居环境整治项目	新建	2022-2025	全域	
	新田县乡村排水系统建设项目	新建	2022-2025	全域	
	村级交通服务点建设工程	新建	2022-2025	全域	
	新田县乡村景观绿化建设	新建	2022-2025	全域	
	城东消防站	新建	2022-2035	潭田村	
6. 产业发展	东升农场一二三产业融合发展	扩建	2022-2025	东升村、挂兰村、鱼池头村	
	高标准农田建设项目	新建	2022-2025	全域	
	蔬菜产业链	新建	2022-2025	全域	
	种桑养蚕产业园	新建	2022-2025	全域	
	“一村一品”产业发展项目	新建	2022-2025	全域	
7. 环保	新田县黄沙溪村建筑垃圾填埋处置场	新建	2024-2035	黄沙溪村	
	新田县黄沙溪村建筑垃圾资源化利用中心	新建	2024-2035	黄沙溪村	