长沙县路口镇国土空间规划（2021-2035 年）

（送审稿）征求意见简本



长沙县路口镇人民政府

二0二三年十二月

前　言

为贯彻中共中央《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》要求，深化落实《长沙县国土空间总体规划（2021-2035）》，加强路口镇自然资源和生态保护，优化配置路口镇域空间资源，规范引导路口镇规划建设，促进土地合理利用，我镇组织开展了《长沙县路口镇国土空间规划》（2021-2035 年）（以下简称《规划》）编制工作。

《规划》是未来路口镇开展各类开发保护建设活动、实施国土空间资源保护利用与修复、制定空间发展政策和实施国土空间规划管理的空间蓝图，是编制相关专项规划和详细规划的依据，发挥战略引领、用途管制、刚性约束、空间保障等基础作用。目前，《规划》已经过咨询论证、专家审查、听证、公示征询意见，为了规范引导路口镇未来建设，现就《规划》成果提请人大审议。



目　录

01 规划总则

指导思想

规划原则

规划范围和期限

02 发展定位与目标

发展定位

发展目标

03 国土空间格局与管控

总体格局

落实三条控制线

规划分区

04 国土空间规划

城乡建设用地布局

产业发展

综合交通

设施配套

镇村体系与村庄规划引导

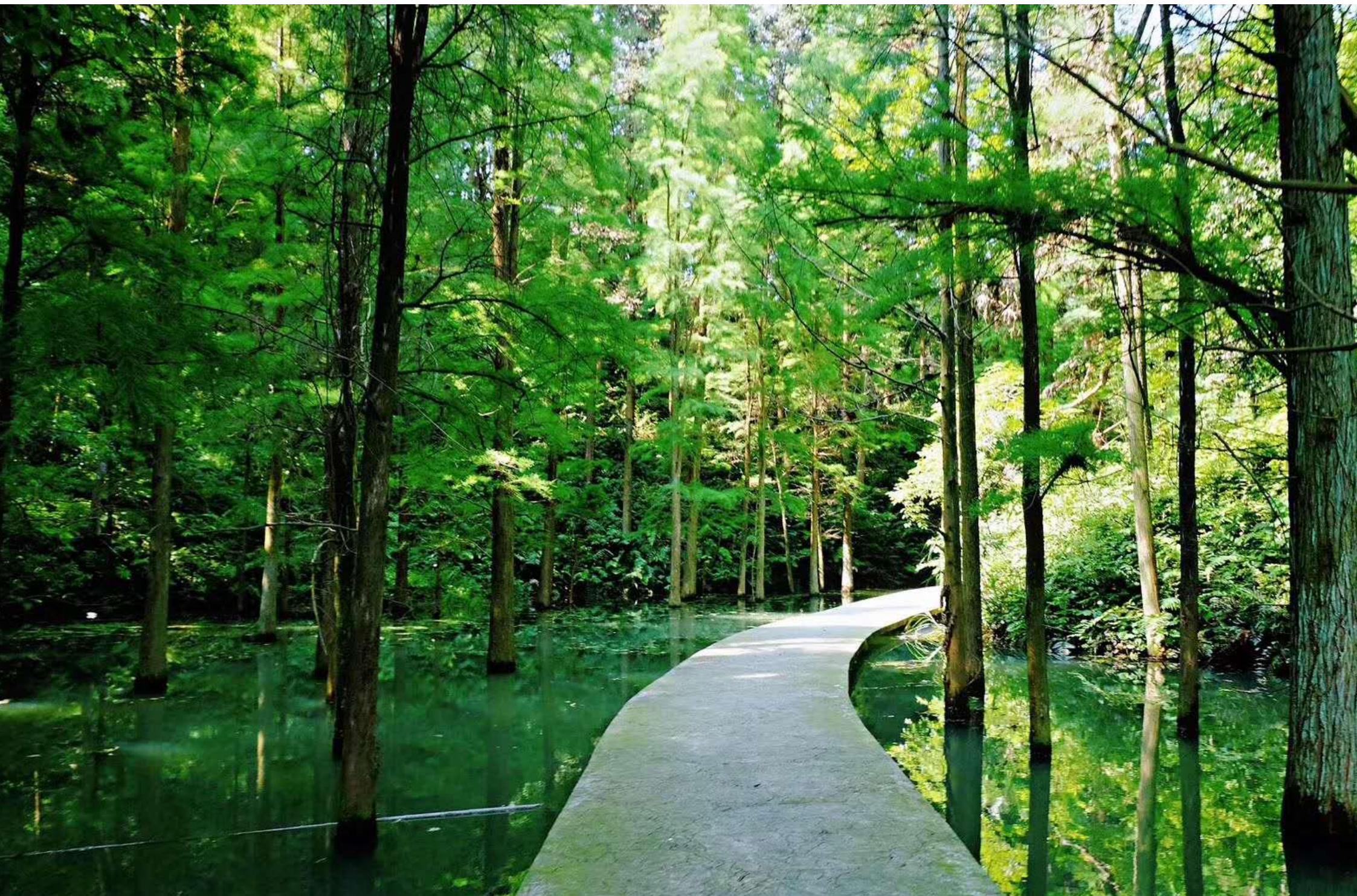
镇区规划

05 规划传导与实施

规划传导

近期建设

规划实施



第一章 规划总则

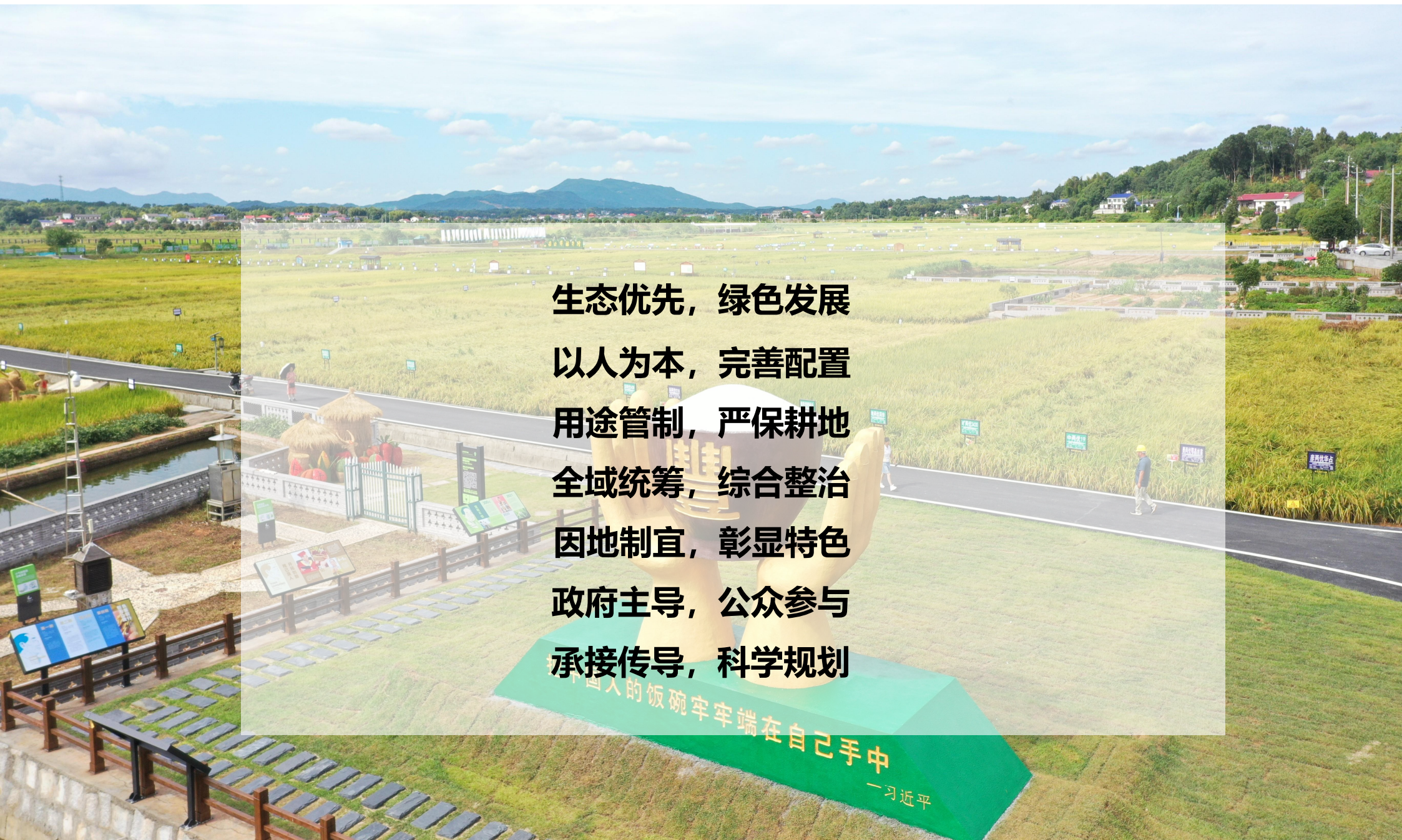
1.1 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持全面贯彻落实生态文明思想和新发展理念， 紧紧围绕湖南省“三高四新”发展新部署，实施强省会战略，牢牢把握“一带一路”、“长株潭城市群一体化”等重大战略机遇，以绿色发展和高质量发展为主线，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持底线思维，切实发挥国土空间规划的战略引领和刚性管控作用，提升国土空间品质和利用效率，全面提高国土空间治理能力，打造乡村振兴标杆区、文旅融合样板区。





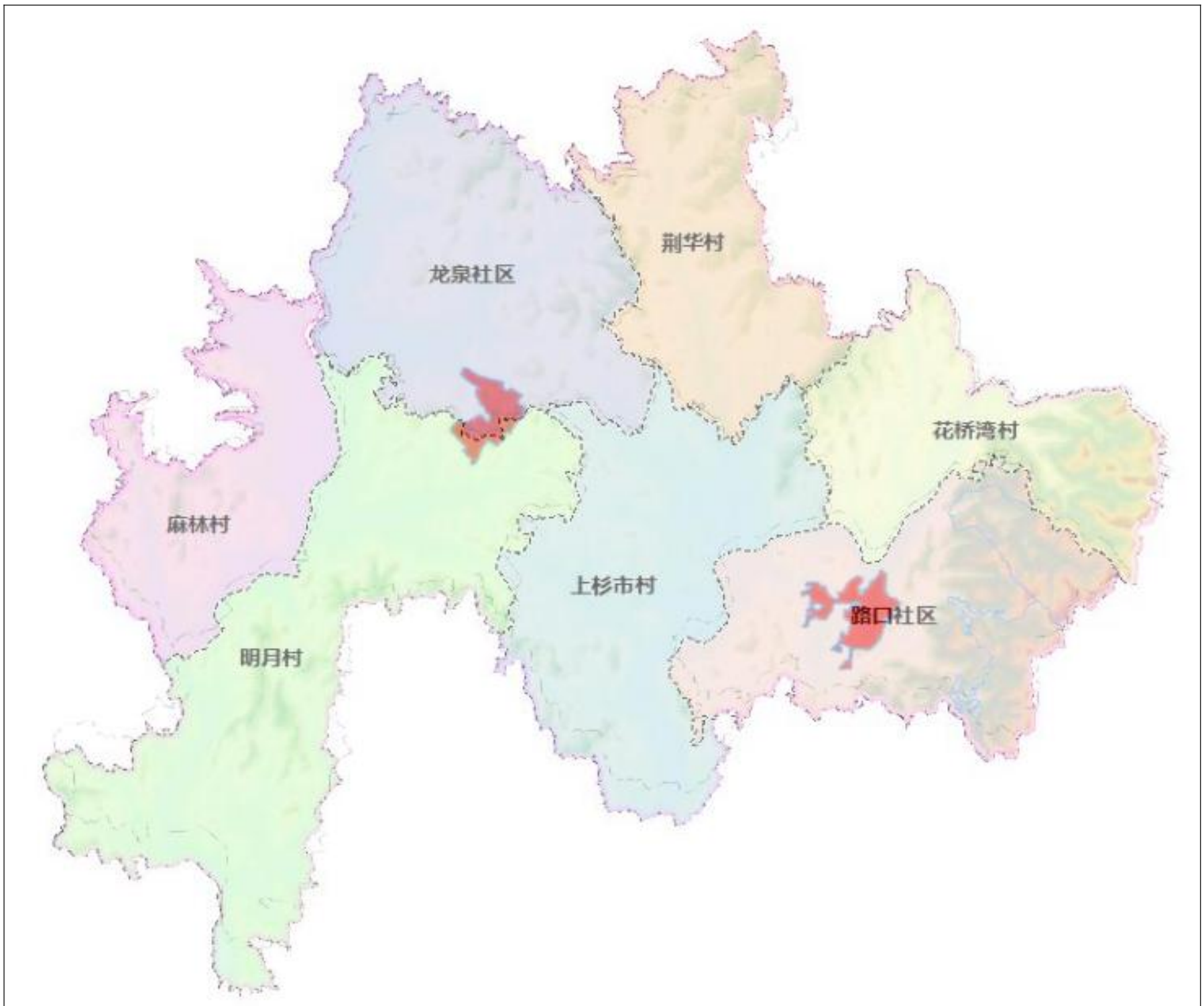
1.2 规划原则



1.3 规划范围和期限

镇域规划范围：路口镇行政辖区范围，总面积8806.84公顷，包括明月村、麻林村、荆华村、上杉市村、花桥湾村、龙泉社区、路口社区7个村（社区）。

中心镇区范围：路口集镇和新型农业产品精深加工产业园区两部分。



2020 年 → 规划基期年

2021-2035 年 → 规划期（规划近期到 2025 年）

2050 年 → 远景展望

第二章 发展定位与目标

2.1 发展定位

以**农业产业强镇**为基础，**挖掘**温泉、大山冲森林公园**资源优势**，**聚**合县域北部文旅**精品线**路，建设成为区域经济集散中心，规划形成**以温泉+森林为主题**的**功能配套国际社区**，将路口镇打造成为**省会大都市周边功能型特色城镇。**

2.2 发展目标

创建国家农业产业强镇，争当乡村全面振兴标杆。



第三章 国土空间格局与管控

3.1 总体格局

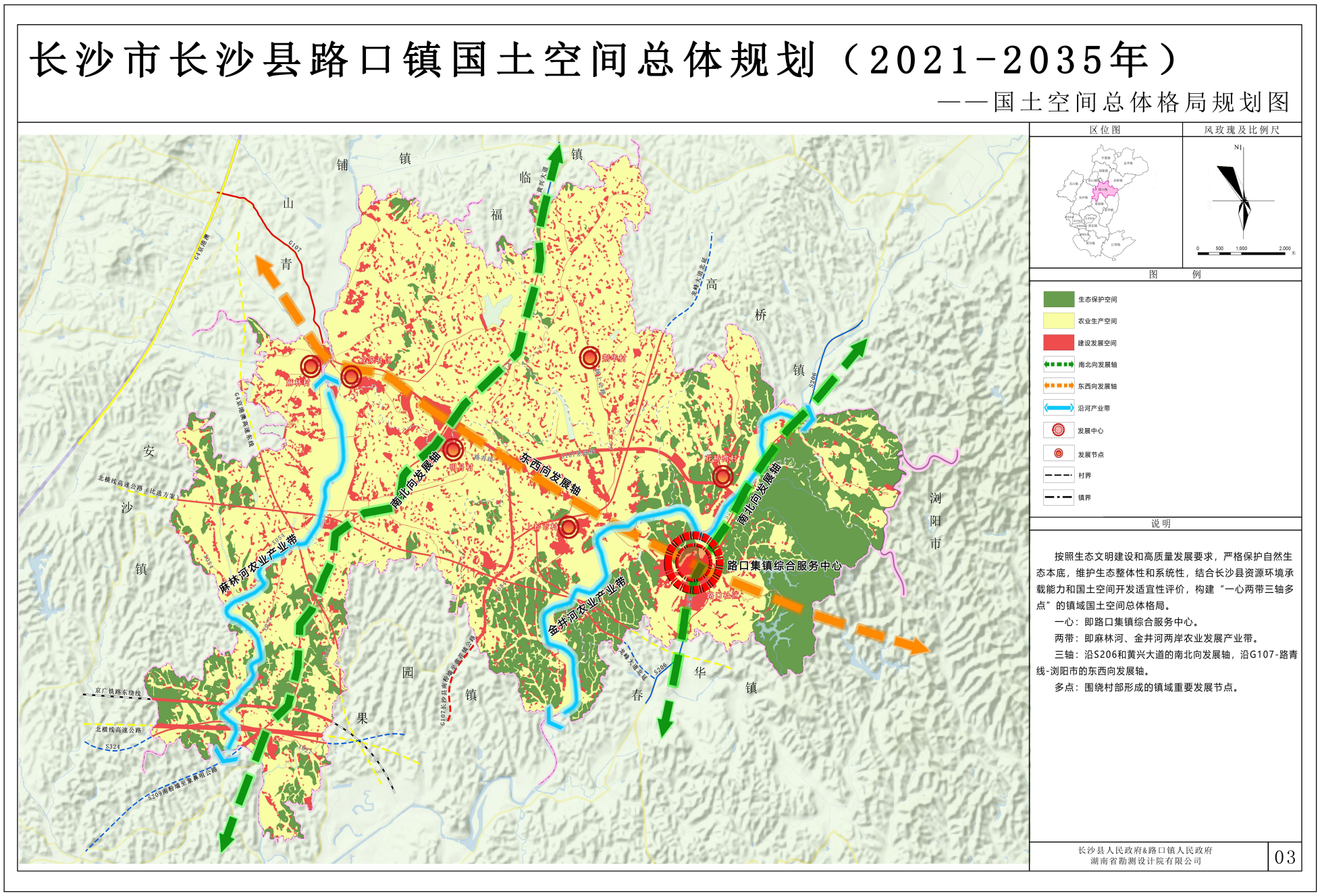
国土空间开发保护格局：　**“一心、两带、三轴、多点”**

“一心”——路口集镇服务中心（路口镇区）；

“两带”——指麻林河产业发展带、金井河产业发展带；

“三轴”——指S206和黄兴大道的两条南北发展轴、沿G107-路青线的东西发展轴；

“多点”——指稻作公园、农业产品精深加工产业园、花田厝、大山冲省级森林公园等重要发展节点。



3.2 落实三条控制线

根据县三区三线划定成果：

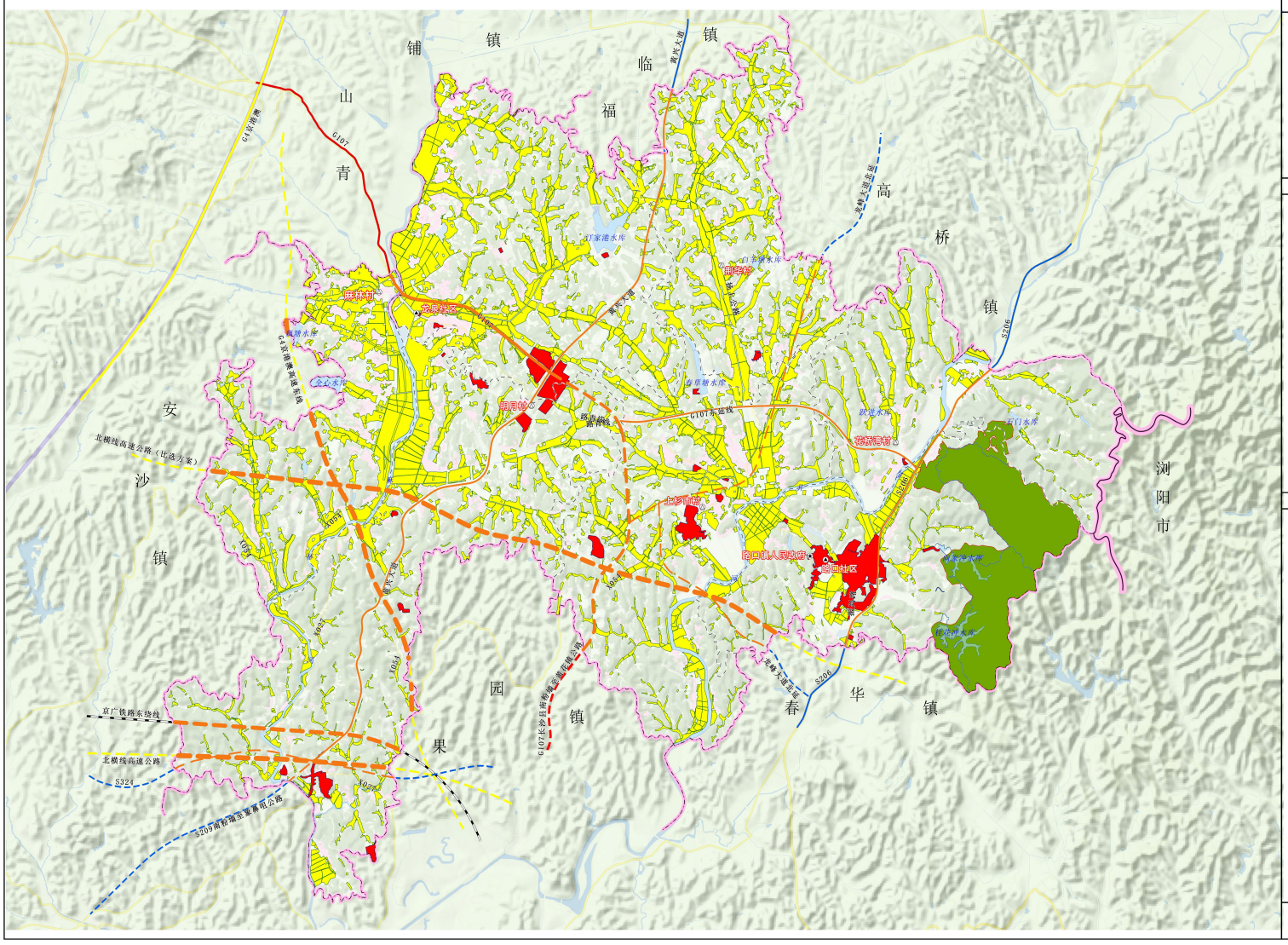
永久基本农田保护面积：1765.78公顷；

生态保护红线面积：419.42公顷；

城镇开发边界面积：136.23 公顷，其中新增规模19公顷（285亩）。

长沙市长沙县路口镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——国土空间控制线规划图



区位图



风玫瑰及比例尺

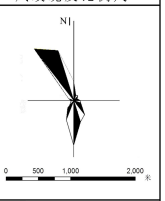


图　例

- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 城镇开发边界
- 镇政府
- 社区综合服务中心
- 村委会所在地
- 现状道路
- 规划道路
- 村界
- 镇界

说明

严格落实长沙县下达的规划约束性指标，依据“三区三线”划定成果严格落实三条控制线。以三条控制线分别围合的空间作为重点管控区域，坚持底线思维，落实最严格的生态环境保护制度、耕地保护制度和节约用地制度，将三条控制线作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线和底线。

单位：公顷

类型	面积
永久基本农田	1765.78
城镇开发边界	136.23
生态保护红线	419.42

长沙县人民政府&路口镇人民政府
湖南省勘测设计院有限公司

04

3.3 规划分区

生态保护区：镇域生态红线保护区及自然保护地区域（大山冲森林公园）；

生态控制区：镇域内湿地、河流水库；

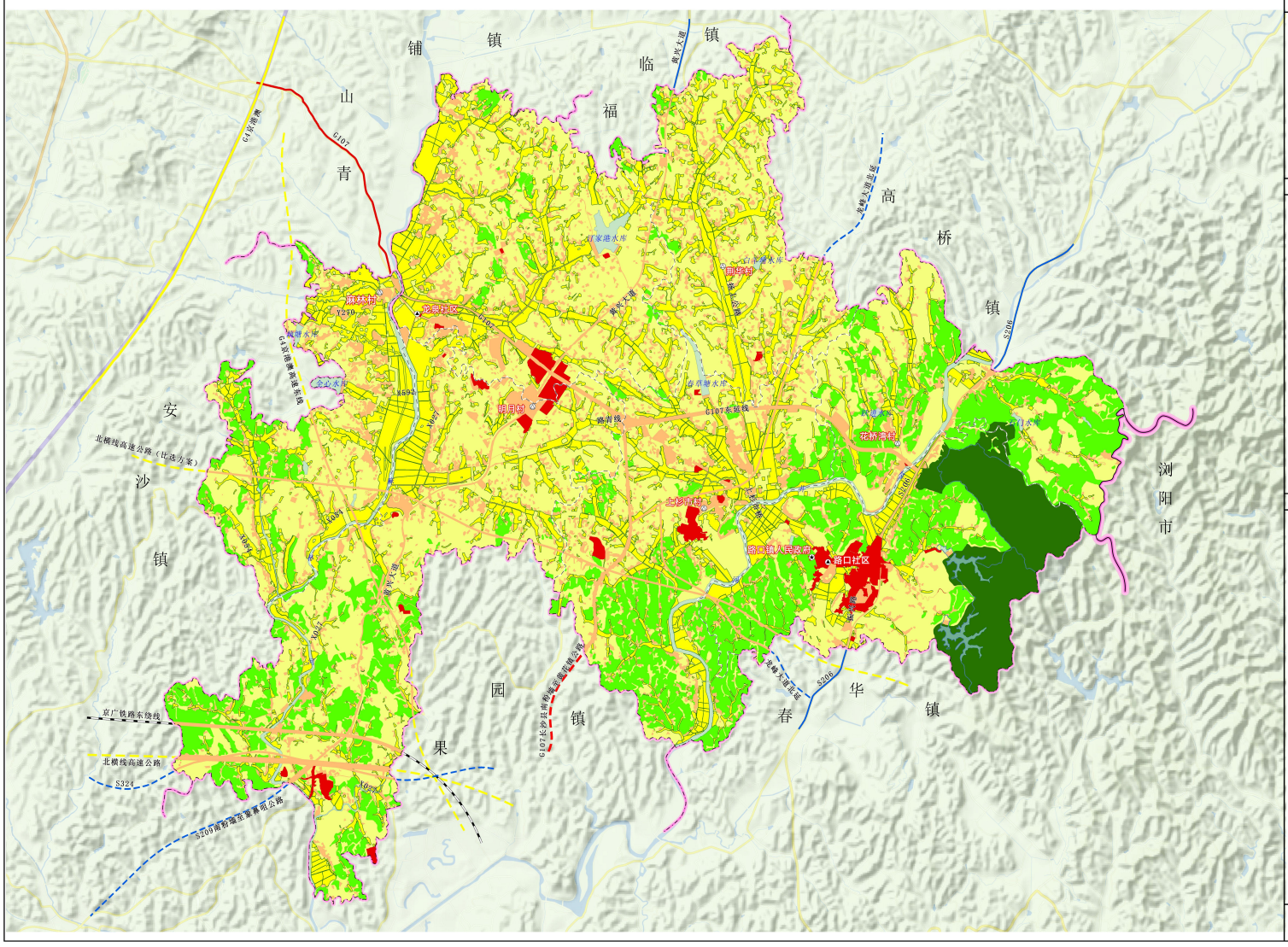
农田保护区：镇域内永久基本农田保护区域；

城镇发展区：镇区内城镇开发边界区域；

乡村发展区：包括村庄建设区、一般农业区、林业发展区。

长沙市长沙县路口镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——国土空间规划分区图



区位图

风玫瑰及比例尺

图　例

- 生态保护区
- 生态控制区
- 林业发展区
- 城镇集中建设区
- 村庄建设区
- 农田保护区
- 一般农业区
- 镇政府
- 社区综合服务中心
- 村委会所在地
- 村界
- 镇界

国土空间规划分区表

一级规划分区	二级规划分区	面积（公顷）	区域
生态保护区	核心保护区	—	国家公园和自然保护区的核心保护区
	一般控制区	419.42	核心保护区以外的生态保护红线范围
生态控制区		154.65	湿地、河流水库
农田保护区		1765.78	永久基本农田
城镇发展区	城镇集中建设区	136.23	城镇开发边界
乡村发展区	村庄建设区	930.19	村庄建设用地
	一般农业区	3342.09	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	2058.48	生态保护区以外的公益林、天然林范围
矿产能源发展区		—	为适应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。

长沙县人民政府&路口镇人民政府
湖南省勘测设计院有限公司

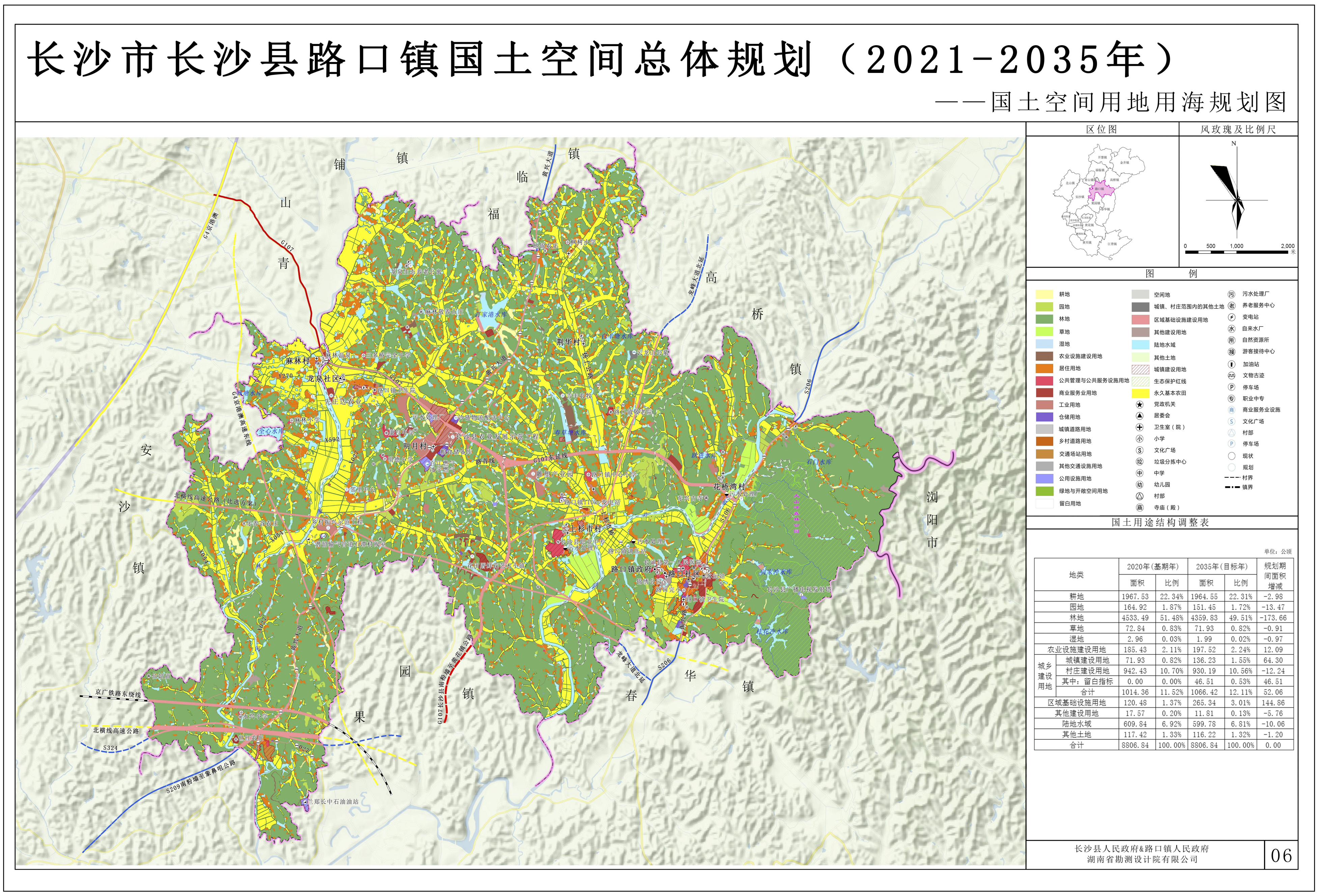
第四章 国土空间规划

4.1 城乡建设用地布局

严控城乡建设用地总量，加强城乡建设用地空间管制，统筹存量与增量建设用地，优化城乡建设用地结构和布局， 创新土地利用模式， 不断提高节约集约用地水平。至 2035 年，城乡建设用地总规模控制在 **1066.42 公顷**之内。根据三区三线及村庄分类布局规划：

城镇建设用地规模：控制在 **136.23** 公顷之内；

村庄建设用地规模：控制在 **930.19** 公顷之内。



国土用途结构调整表

单位：公顷

地类		2020年（基期年）面积	2020年（基期年）比例	2035年（目标年）面积	2035年（目标年）比例	规划期间面积增减
耕地		1967.53	22.34%	1964.55	22.31%	-2.98
园地		164.92	1.87%	151.45	1.72%	-13.47
林地		4533.49	51.48%	4359.83	49.51%	-173.66
草地		72.84	0.83%	71.93	0.82%	-0.91
湿地		2.96	0.03%	1.99	0.02%	-0.97
农业设施建设用地		185.43	2.11%	197.52	2.24%	12.09
城乡建设用地	城镇建设用地	71.93	0.82%	136.23	1.55%	64.30
	村庄建设用地	942.43	10.70%	930.19	10.56%	-12.24
	其中：留白指标	0.00	0.00%	46.51	0.53%	46.51
	合计	1014.36	11.52%	1066.42	12.11%	52.06
区域基础设施用地		120.48	1.37%	265.34	3.01%	144.86
其他建设用地		17.57	0.20%	11.81	0.13%	-5.76
陆地水域		609.84	6.92%	599.78	6.81%	-10.06
其他土地		117.42	1.33%	116.22	1.32%	-1.20
合计		8806.84	100.00%	8806.84	100.00%	0.00

4.2 产业发展

产业布局：　**“一心、两带、三轴、五区”**

“一心”——路口集镇服务中心。将路口集镇建成经济、公共服务、商贸集散中心，以“温泉+大山冲”文旅融合为主题打造路口特色名片。

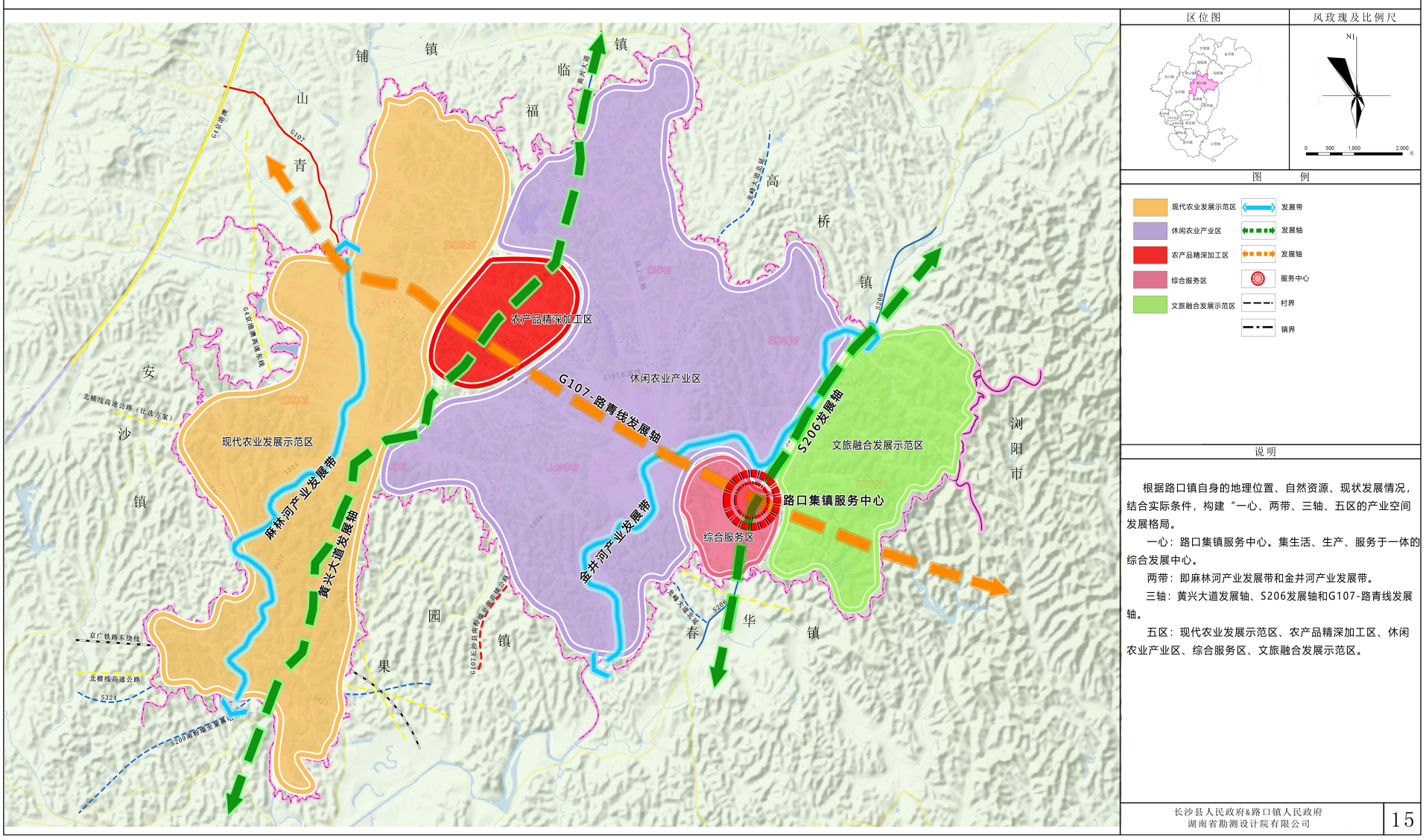
“两带”——麻林河产业发展带、金井河产业发展带。以麻林河、金井河沿岸农田为基础，打造农业产业发展带。

“三轴”——沿 S206和黄兴大道的两条南北发展轴、沿G107-路青线的东西发展轴；

“五区”——现代农业发展示范区、农产品精深加工区、休闲农业产业区、文旅融合发展示范区、综合服务区。

长沙市长沙县路口镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——产业发展布局规划图



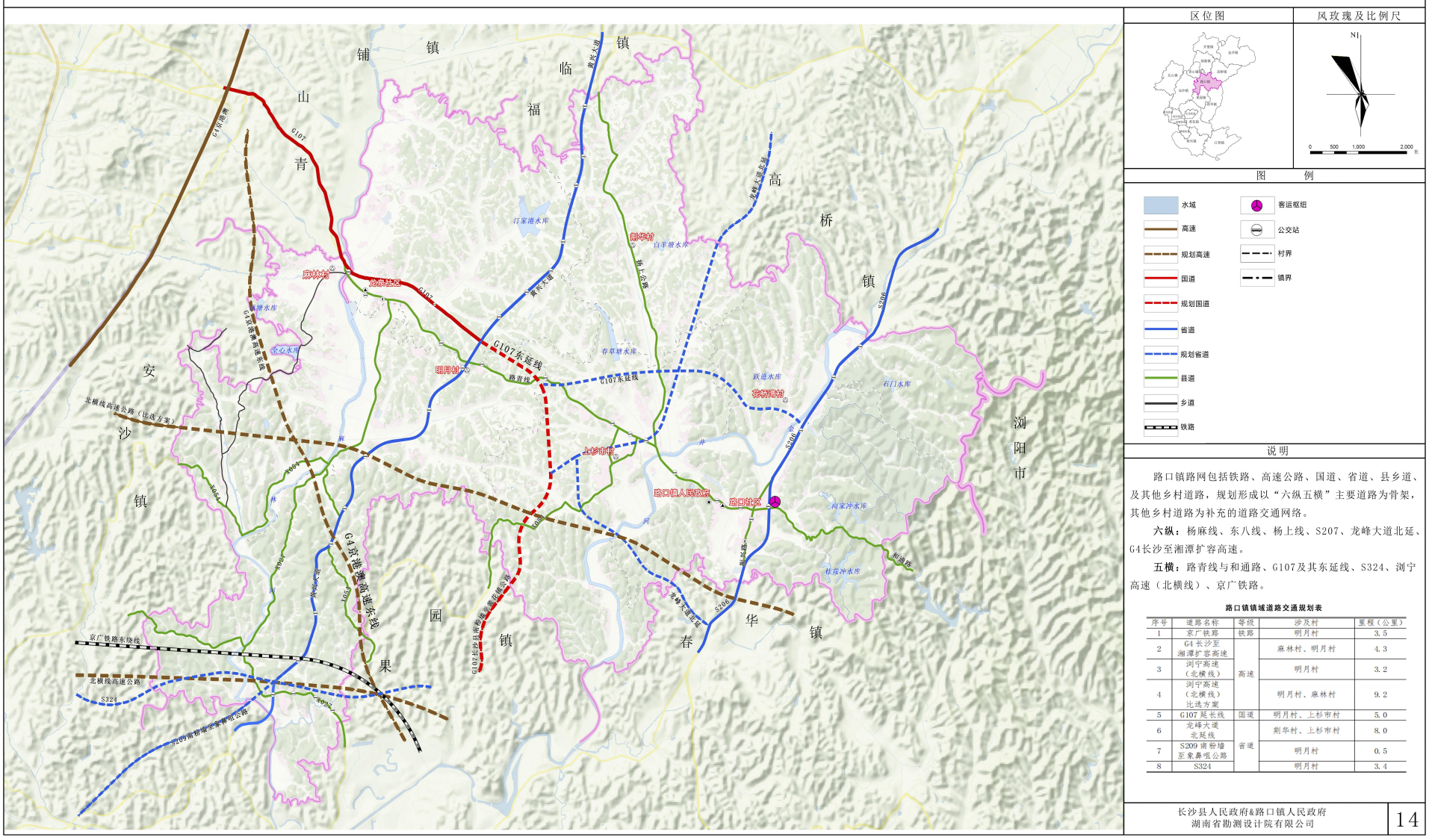
4.3 综合交通

道路交通体系：**“六纵五横”**

“六纵”——杨麻线、黄兴大道、杨上线、S206、龙峰大道北延、**G4长沙至湘潭扩容高速**；

“五横”——路青线与和通路、**G107及其东延线**、S324、浏宁高速（北横线）、京广铁路。

落实上位规划G4长沙至湘潭扩容高速、浏宁高速（北横线）、G107延长线、龙峰大道北延线等七条区域交通设施。



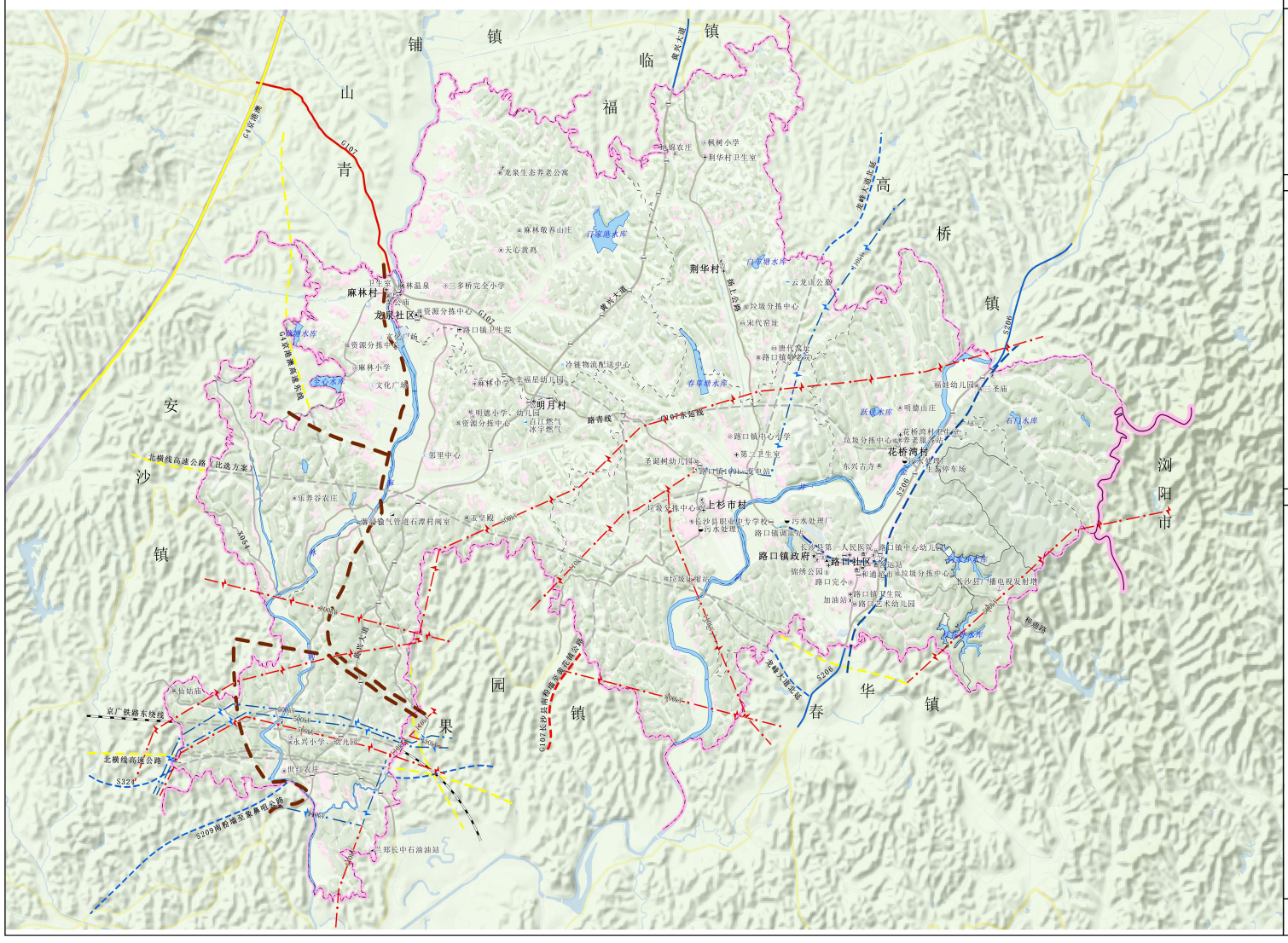
4.4 设施配套

公共服务设施：完善公共服务体系，实现“学有优教、病有良医、老有颐养、健有佳所”，规划扩建长沙县第一人民医院、路口镇卫生院、云龙山公墓、康白中学。

基础服务设施：重点落实市、县等上位专项规划，构建绿色安全的市政基础设施网络，包括路口镇污水处理厂、路口燃气调压站、高压线路等区域性基础服务设施。

长沙市长沙县路口镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——设施布局规划图



区位图



风玫瑰及比例尺

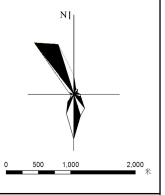


图　例

水域
天然气次高压管道
天然气长输管道
规划电力架空线路
现状电力架空路线
村界
镇界
党政机关
居委会
卫生室（院）
小学
文化广场
垃圾分拣中心
中学
幼儿园
村部
寺庙（殿）
污水处理厂
养老服务中心
变电站
自来水厂
自然资源所
游客接待中心
加油站
文物古迹
停车场
职业中专
供应调压站
客运站
大型超市
银行
避难场所
信号塔
公交站台
文化广场
村部
停车场
供应调压站
公墓
邻里中心
现状
规划

说明

路口镇规划形成镇-村两级公共服务设施和基础设施体系。以路口集镇便民服务中心为中心，辐射各村综合服务平台。镇区的公共服务和基础设施主要有路口镇人民政府、自然资源所、长沙县第一人民医院、和通超市、污水处理厂、公交首末站等等。每个村都设有村庄公共服务中心、卫生室、图书室、停车场等一体的村级服务中心，规划对村内的公共服务设施和基础设施配套进行完善，保障各村民小组的日常所需。

长沙县人民政府&路口镇人民政府
湖南省勘测设计院有限公司

4.5 镇村体系与村庄规划引导

（一）镇村体系

构筑“集镇—中心村—一般村”的三级镇村体系结构

“集镇”：龙泉社区、路口社区；

“中心村”：明月村；

“一般村”：荆华村、上杉市村、麻林村、花桥湾村。

（二）村庄规划引导

村庄规划引导——①村庄发展定位引导

行政村	村庄类型	人口规模（人）	发展方向
路口社区	城郊融合类	5624	商贸、农旅型
龙泉社区	城郊融合类	6334	康养、农业型
荆华村	集聚提升类	3963	农业型
花桥湾村	生态保护类	2838	农业型
上杉市村	集聚提升类	4961	农文旅型
麻林村	集聚提升类	4221	农业型
明月村	城郊融合类	5931	加工、农业型

村庄规划引导——②村庄发展规模引导

单位：公顷

行政村	耕地保有量	永久基本农田保护面积	生态保护红线	村庄建设用地规模
路口社区	154.45	141.44	411.44	69.89
龙泉社区	435.26	393.59	—	185.67
荆华村	284.91	262.89	—	128.72
花桥湾村	103.45	89.96	7.98	71.74
上杉市村	325.09	290.29	—	164.45
麻林村	303.69	280.65	—	120.18
明月村	351.15	306.96	—	189.54

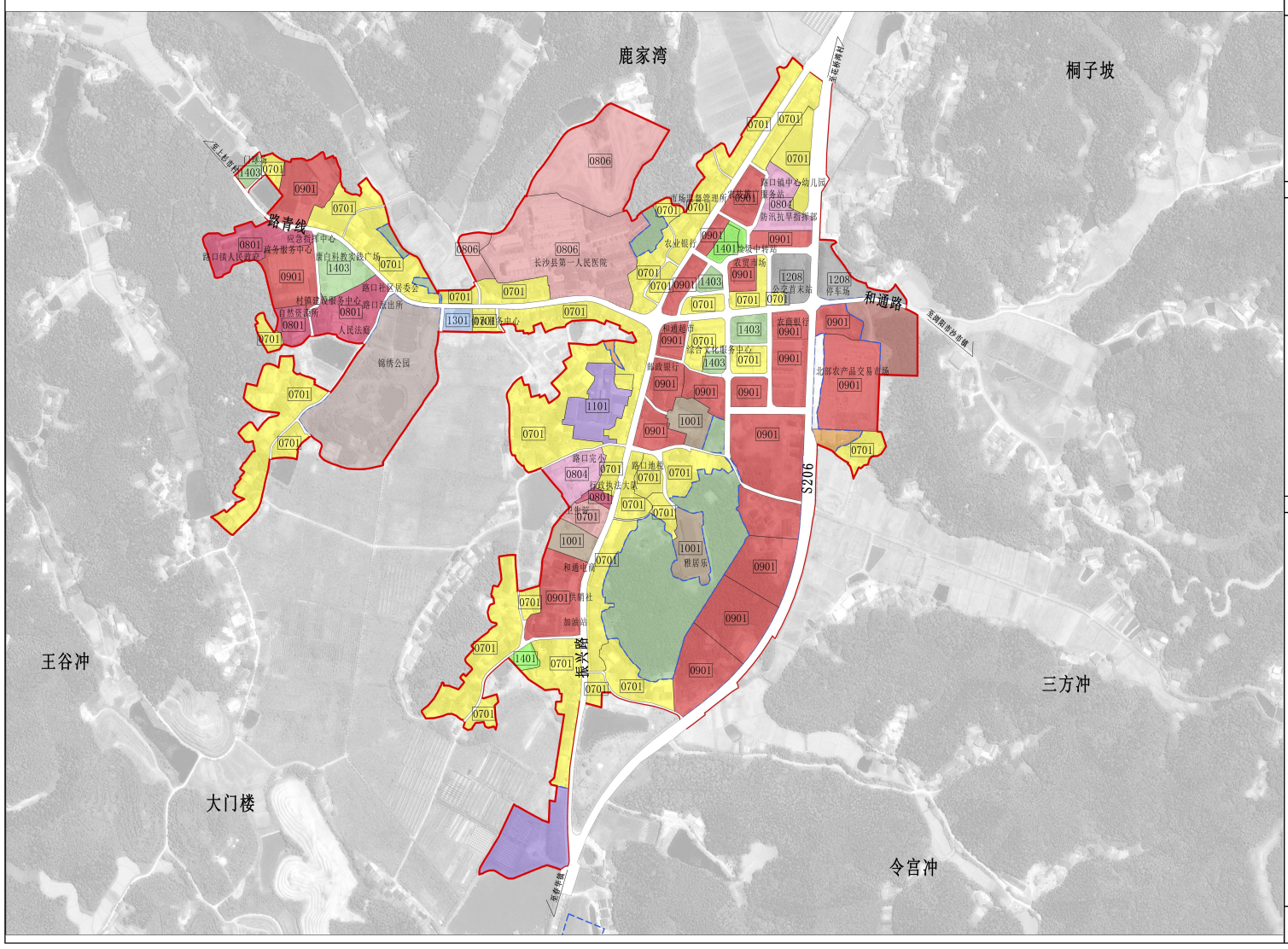
4.6 镇区规划

划定镇区范围： 路口集镇和农业产品精深加工产业园。

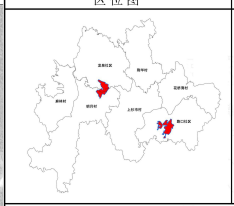
划定镇区控制面积： **134.49公顷**，其中镇区范围内城镇开发边界面积**92.36 公顷**。

长沙市长沙县路口镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇区土地使用规划图(路口集镇片)



区位图



风玫瑰及比例尺

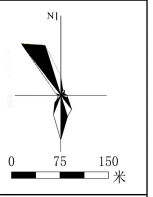


图 例

0701 城镇住宅用地	城镇道路用地
1001 工业用地	居住用地
1101 物流仓储用地	工业用地
1104 储备库用地	仓储用地
0901 商业用地	商业服务业用地
0902 其他商业服务业用地	公共管理与公共服务设施用地
0907 机关团体用地	交通场站用地
0804 教育用地	城镇、村庄范围内的其他土地
0806 医疗卫生用地	其他建设用地
1301 供水用地	区域基础设施用地
1302 排水用地	耕地
1304 供燃气用地	林地
1309 环卫用地	草地
0803 体育用地	农业设施建设用地
140L 公园绿地	陆地水域
1403 广场用地	镇区范围
1208 交通场站用地	城镇开发边界

镇区国土用途结构调整表

单位：公顷

地类	一级地类	二级地类	2020年（基期年）		2035年（目标年）		规划期间面积增减
			面积	占比	面积	占比	
城镇用地	居住用地	城镇住宅用地	22.99	17.09	22.27	16.56	-0.72
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	3.14	2.33	3.23	2.40	0.09
		教育用地	1.34	1.00	1.34	1.00	0.00
		体育用地	0.40	0.30	0.31	0.23	-0.09
		医疗卫生用地	4.11	3.05	7.15	5.32	3.04
	商业服务业用地	商业用地	3.69	2.74	12.45	9.26	8.76
		其他商业服务业用地	0.00	0.00	0.75	0.56	0.75
	工矿用地	工业用地	4.35	3.24	27.92	20.76	23.56
	仓储用地	物流仓储用地	0.53	0.39	1.80	1.34	1.27
		储备库用地	0.00	0.00	2.87	2.13	2.87
	交通运输用地	城镇道路用地	4.96	3.69	4.96	3.69	0.00
		交通场站用地	2.09	1.55	1.76	1.31	-0.32
	公用设施用地	供水用地	0.22	0.16	0.22	0.16	0.00
		供燃气用地	0.00	0.00	3.77	2.81	3.77
		环卫用地	0.06	0.04	0.06	0.04	0.00
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.23	0.17	0.39	0.29	0.16
		广场用地	1.10	0.82	1.10	0.82	0.00
		空闲地	0.75	0.56	0.00	0.00	-0.75
	小计		49.96	37.15	92.36	68.67	42.40
村庄用地	居住用地		2.22	1.65	0.46	0.34	-1.76
	公共管理与公共服务设施用地		0.40	0.30	0.40	0.30	0.00
	工业用地		1.34	0.99	14.90	11.08	13.56
	仓储用地		2.01	1.49	1.31	0.98	-0.70
	商业服务业用地		0.29	0.21	5.99	4.45	5.70
	交通场站用地		0.44	0.32	0.04	0.03	-0.40
	空闲地		0.68	0.51	0.00	0.00	-0.68
	小计		7.37	5.48	23.10	17.17	15.72
区域基础设施用地			8.28	6.15	8.04	5.98	-0.24
其他建设用地			3.59	2.67	3.59	2.67	0.00
耕地			6.44	4.79	0.70	0.52	-5.74
园地			0.97	0.72	0.00	0.00	-0.97
林地			52.98	39.39	5.73	4.26	-47.25
草地			0.54	0.40	0.03	0.02	-0.50
农业设施建设用地			1.02	0.76	0.17	0.13	-0.85
陆地水域			2.80	2.09	0.72	0.54	-2.08
其他土地			0.53	0.39	0.05	0.03	-0.48
合计			134.49	100.00	134.49	100.00	0.00

长沙县人民政府&路口镇人民政府
湖南省勘测设计院有限公司

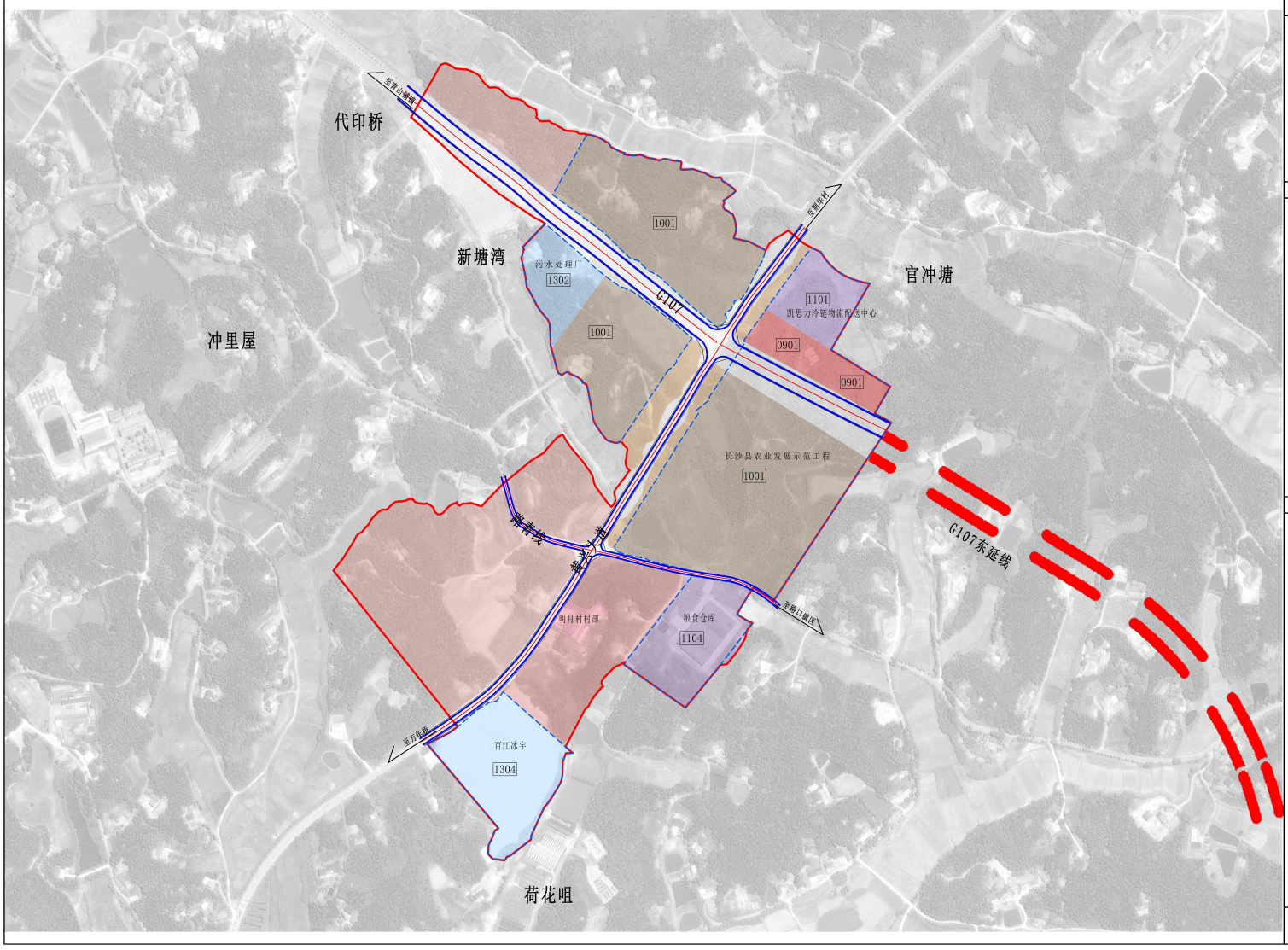
4.6 镇区规划

划定镇区范围： 路口集镇和农业产品精深加工产业园。

划定镇区控制面积： **134.49公顷**，其中镇区范围内城镇开发边界面积**92.36 公顷**。

长沙市长沙县路口镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇区要素管控图(农产品精深加工产业园片)



区位图



风玫瑰及比例尺

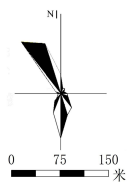


图 例

0701 城镇住宅用地	居住用地	城镇绿线
1001 工业用地	工业用地	道路红线
1101 物流仓储用地	仓储用地	
1104 储备库用地	商业服务业用地	
0901 商业用地	公共管理与公共服务设施用地	
0902 其他商业服务业用地	交通场站用地	
0801 机关团体用地	城镇、村庄范围内的其他土地	
0804 教育用地	其他建设用地	
0806 医疗卫生用地	区域基础设施用地	
1301 供水用地	耕地	
1304 供燃气用地	林地	
1309 环卫用地	草地	
0803 体育用地	农业设施建设用地	
1401 公园绿地	陆地水域	
1403 广场用地	镇区范围	
1208 交通场站用地	城镇开发边界	
城镇道路用地	城镇黄线	

镇区开发强度控制表

地类		容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）
城镇住宅用地		1.5	25	30
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.8	30	25
	教育用地	1.5	30	25
	医疗卫生用地	1.8	35	20
商业服务业用地		1.8	50	10
工业用地		2	50	10
仓储用地		2	50	10

长沙县人民政府&路口镇人民政府
湖南省勘测设计院有限公司

第五章 规划传导实施

5.1 规划传导

（一）落实上位规划

对上位规划的落实明确了刚性管控手段和要求，通过分级传导，确保刚性管控内容层层落实，不突破上级国土空间规划确定的约束性指标。

明确强制性内容，强制性内容作为规划审批的重点。

（二）强化专项规划指导约束

镇专项规划及村庄规划应以长沙县路口镇国土空间规划的“一张底图”为依据，在总体目标和重点管控内容上与国土空间规划保持衔接一致，不得突破约束要求。

（三）村庄规划专项指标分解

路口镇村庄指标分解表

单位：公顷

行政村	耕地 保有量	永久基本 农田保护面积	生态 保护红线	村庄建设 用地规模
路口社区	154.45	141.44	411.44	69.89
龙泉社区	435.26	393.59	—	185.67
荆华村	284.91	262.89	—	128.72
花桥湾村	103.45	89.96	7.98	71.74
上杉市村	325.09	290.29	—	164.45
麻林村	303.69	280.65	—	120.18
明月村	351.15	306.96	—	189.54
合计	1958.00	1765.78	419.42	930.19





5.2 近期建设

序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设用地规模(公顷)	涉及村组	资金来源	备注
1	公共服务设施	麻林村新村部	改扩建	0.0737	麻林村	政府投资	
2		长沙县第一人民医院	扩建	6.532	路口社区	政府投资	
3		路口镇卫生院	改扩建	0.6635	龙泉社区	政府投资	
4		云龙山公墓	扩建	2.0662	荆华村	政府投资	
5		文化广场	新建	0.1563	麻林村	政府投资	
6		文化广场二	新建	0.0439	麻林村	政府投资	
7		温泉公园	改扩建	0.1959	麻林村	政府投资	
8	基础设施	县粮食储备仓库二期	扩建	0.9599	明月村	政府投资	
9		路口镇污水处理厂	新建	1.5257	龙泉社区	政府投资	
10		大山冲森林公园停车场	新建	0.3743	路口社区	政府投资	
11		垃圾分拣中心	新建	0.2156	明月村	政府投资	
12	道路交通	龙峰大道北延线	新建	—	荆华村、上杉市村	政府投资	
13		京广铁路东绕线	新建	—	明月村	政府投资	
14		S324	新建	—	明月村	政府投资	
15		G107东延线	新建	—	荆华村、上杉市村、路口社区	政府投资	
16		G4京港澳高速东线	新建	—	明月村、麻林村	政府投资	
17		北横线高速公路	新建	—	明月村	政府投资	
18	国土整治修复	孟雄采石场生态修复	矿山生态修复	2.4843	明月村	社会资本	
19		麻林河及其支流治理工程	河道整治	72.09	麻林河	政府投资	
20		万亩示范片建设	改造耕地	446.64	麻林村、龙泉社区、明月村	政府投资	