

# 灰汤镇国土空间规划

NATIONAL TERRITORY SPATIAL PLANNING OF HUITANG

## (2021-2035年)

### 草案公示

2023年10月

# 前言

灰汤镇位于宁乡市西南部，南与湘乡市接壤，位于长沙—花明楼—韶山这一红色旅游线上。近年来，灰汤镇依托得天独厚的温泉资源，以产业项目为基础，以特色小镇建设为抓手，将特色旅游与乡村振兴有机结合，展现出乡村振兴的蓬勃生机。

为深入贯彻落实中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、自然资源部办公厅《关于全面开展国土空间规划工作的通知》、湖南省自然资源厅《关于推进乡镇国土空间规划编制工作的通知》等相关文件要求，深化落实市县国土空间规划，加强自然资源 and 生态保护，科学指导乡镇国土空间规划编制，规范乡镇各项国土空间利用活动，我镇组织开展了《灰汤镇国土空间规划》（以下简称《规划》）编制工作，规划期限为2021-2035年。

目前，《规划》已形成草案，为了让公众充分了解规划内容，凝聚社会共识，现进行草案公示，征询公众意见。

# 目录

CONTENTS

- 01 规划总则
- 02 发展定位目标
- 03 国土空间格局与管控
- 04 国土空间开发与利用
- 05 其他重点内容
- 06 保障规划实施

# 01 规划总则

- 规划目的
- 规划原则
- 规划范围
- 规划期限





## ➤ 规划目的

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《宁乡市国土空间总体规划（2021-2035年）》，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，立足灰汤镇本土资源禀赋，优化配置灰汤镇域国土空间资源，规范引导灰汤镇规划建设，促进土地合理利用，实现镇域统筹发展，特制定本规划。

## ➤ 规划原则

生态优先，绿色发展

以人为本，完善配置

用途管制，严保耕地

全域统筹，综合整治

因地制宜，彰显特色

多规合一，一张蓝图

## ➤ 规划范围

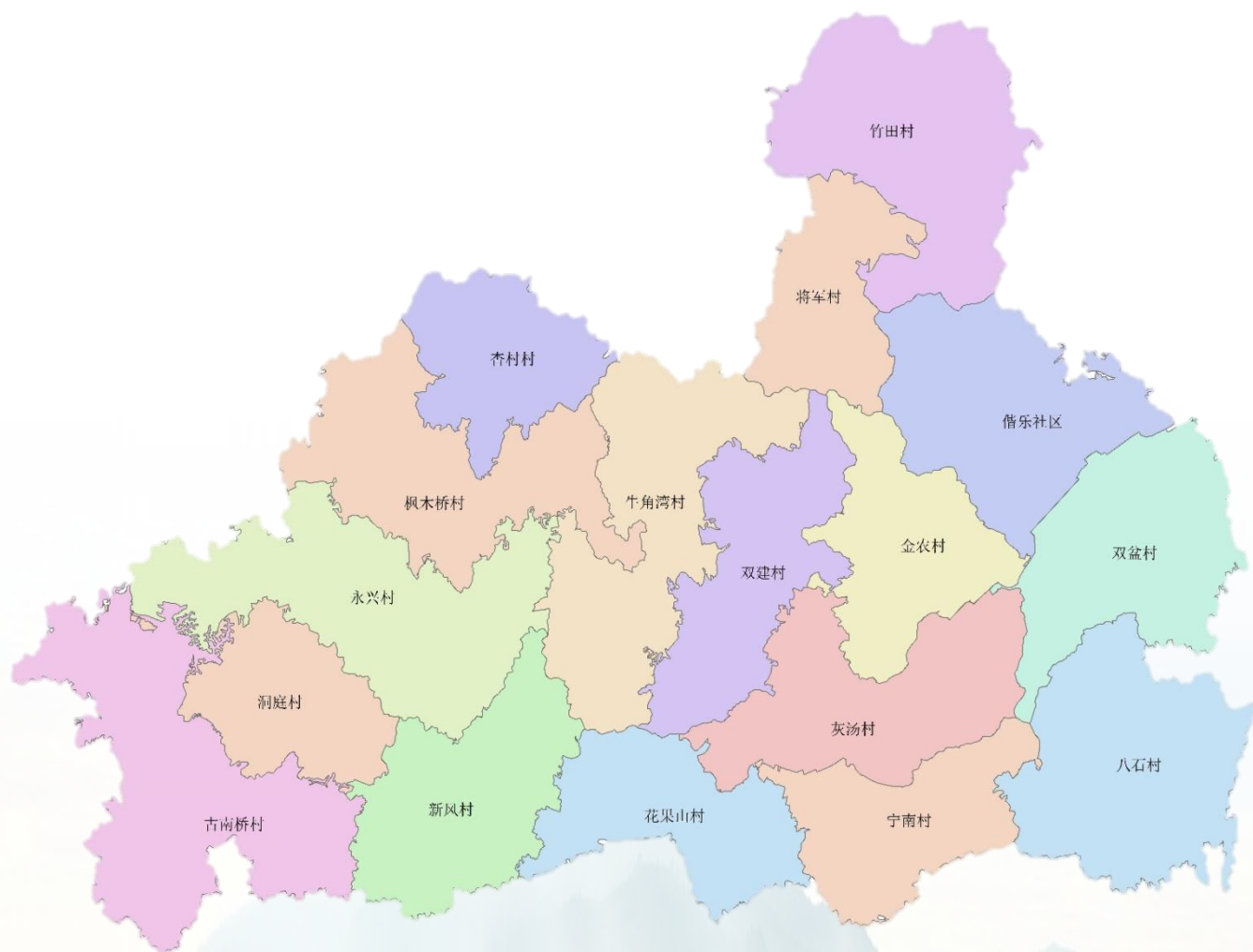
本次规划范围为灰汤镇的行政管辖范围，规划分为镇域、镇区两个层次。

镇域范围面积：21080.96公顷。

镇区范围面积：城镇开发边界总规模561.37公顷

## ➤ 规划期限

本轮规划期限为2021-2035年，以2020年为规划基期年，以2035年为目标年，近期年为2025年。



# 02 发展定位目标

➤ 发展策略

➤ 发展定位



## ➤ 发展策略

以区域优质自然生态条件为基底，以山水历史文化为灵魂，以国家级温泉旅游度假区为平台，以“温泉·康养”产业为核心，结合生态种养、运动赛事、会议会务等多种业态，打造多功能、复合化的产业项目和产业产品。

## ➤ 发展定位

**“湖南省农旅融合示范镇、  
中部温泉康养首选目的地、  
国家级旅游度假区发展示范区”**



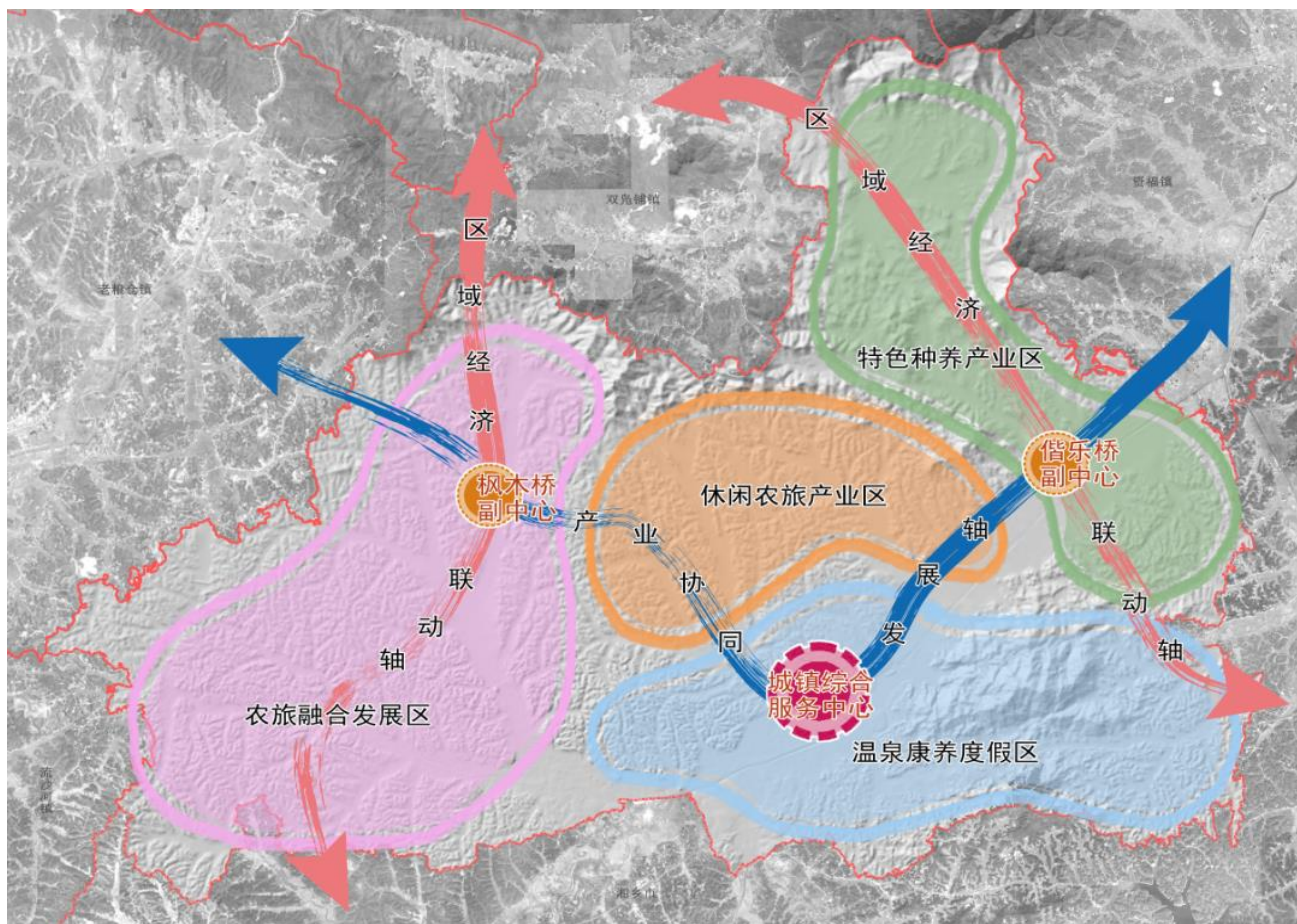


# 03 国土空间格局

- 总体格局
- 控制线管控
- 规划分区
- 用途管制



## 总体格局



### “一体两翼三轴四片区”的国土空间总体格局

“一体”：指位于灰汤镇镇区核心主体。

“两翼”：指偕乐桥集镇、枫木桥集镇副中心。

“三轴”：指产业协同发展轴、旅游度假发展轴和城镇生活发展轴。

“四片区”：指农旅融合发展区、温泉康养度假区、休闲农旅产业区、特色种养产业区。



## ► 控制线管控

### 1、优先划定生态保护红线

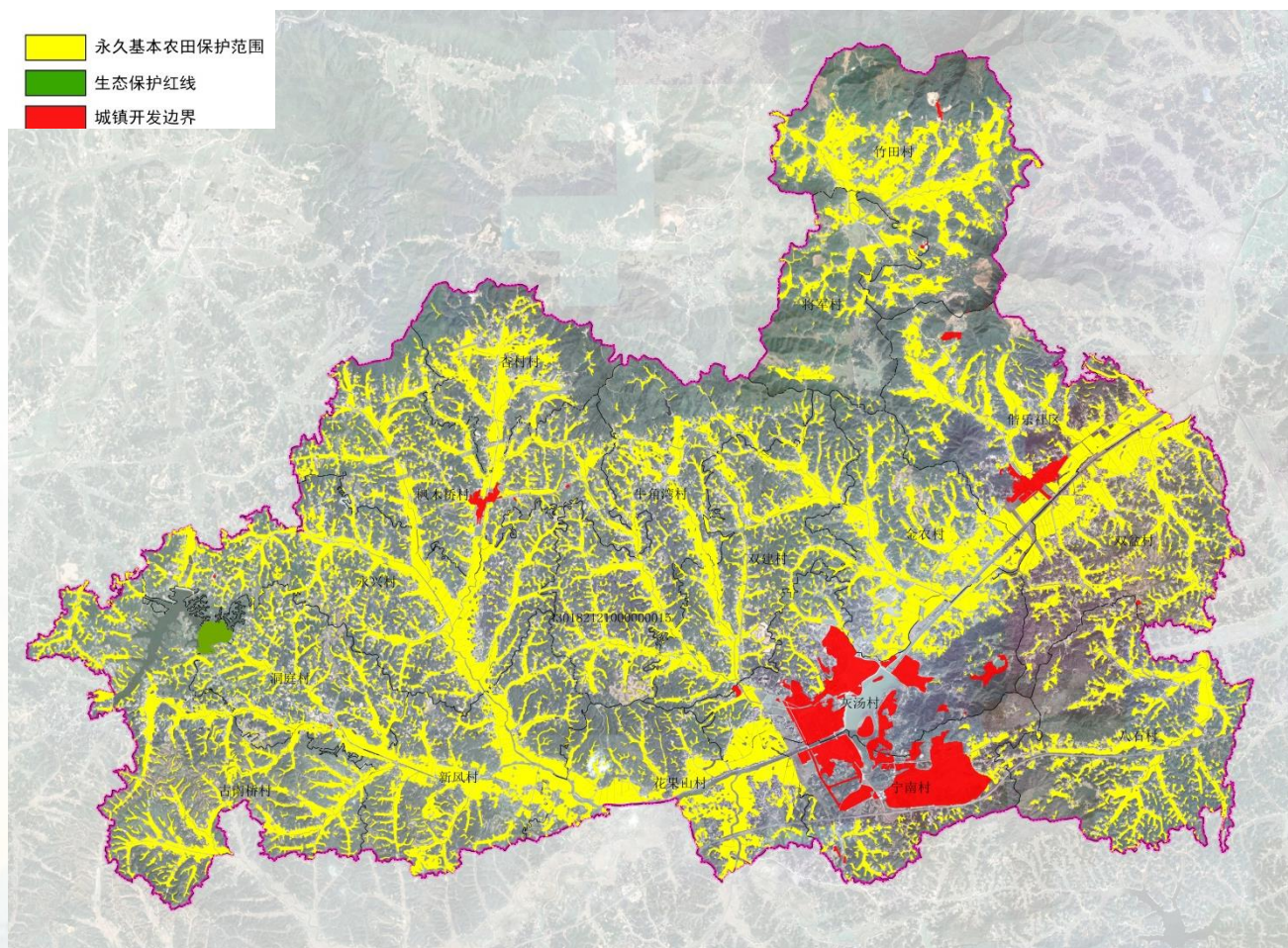
灰汤镇镇域范围内古南桥村、永兴、洞庭村有一处面积为28.48公顷的生态保护红线范围，其具体为一级水源保护地

### 2、严守永久基本农田控制线

灰汤镇永久基本农田保护面积为5096.39公顷，对永久基本农田中存在划定不实、违法占用、严重污染等问题的要全面梳理整改，确保永久基本农田面积不减、质量提升、布局稳定。

### 3、合理划定城镇开发边界

按照“集约适度、绿色发展”的要求，划定灰汤镇城镇开发边界规模为561.37公顷。城镇开发边界内的城镇集中建设用地区应编制详细规划，实施“详细规划+规划许可”的管制方式。



## ➤ 规划分区

依据国土空间开发保护总体格局，结合自身功能定位，依照全域全覆盖、不交叉、不重叠的原则协调生态、农业、城镇三大空间结构，优化功能布局，将灰汤镇镇域划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区6类国土空间规划分区。

一级规划分区	二级规划分区	面积（公顷）	区域
生态保护区		28.48	
生态控制区		3249.24	
农田保护区		5096.39	永久基本农田
城镇发展区	城镇集中建设区、其他城镇建设区	589.92	城镇开发边界和其他城镇建设区
乡村发展区	村庄建设区、林业发展区等	12024.99	
矿产能源发展区		91.95	
总计		21080.96	

## 衔接宁乡市国土空间规划分区，细化乡镇域规划分区

**生态保护区：**位于古南桥村、永兴、洞庭村，其具体为一级水源保护地。

**生态控制区：**包括生态公益林、河流、湖泊、水库、灌渠水域面积等。

**农田保护区：**村域内适合耕作和发展农业的区域，以农业生产为主导功能。

**城镇发展区：**包括城镇开发边界和其他城镇建设区，总面积589.92公顷。

**乡村发展区：**农田保护区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域。

**矿产能源发展区：**为适应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。



## ➤ 用途管制

### 生态保护区

加强国家级生态公益林保护。根据《国家级公益林管理办法》（国家林业局财政部林资发[2017]34号引发）进行勘界定位保护和管理。

对水库水面、河流水面和湖泊水面等进行勘界保护，保持现有水体规模，不得随意缩小，主要包括乌江、洞庭水库等水体资源。

### 农田保护区

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。严格控制耕地转为林地、园地等其他类型农用地。严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户，并签定正式的流转协议，其租期和租金自行商定。严禁违规占用耕地绿化造林。

禁止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。严禁违规占用耕地挖湖造景。禁止以河流、湿地、湖泊治理为名，擅自占用耕地及永久基本农田挖田造湖、挖湖造景。禁止占用永久基本农田从事林果业以及挖塘养鱼、非法取土等破坏耕作层的行为，禁止闲置、荒芜永久基本农田。

严格农田保护区补划任务落实。

### 城镇发展区

节约集约用地，优化产业用地、住宅用地和设施用地，全面提高建设用地的使用效率和质量。严格用地审批，规范建设项目用地管理，从严控制农用地转为建设用地，坚持用地计划指标跟着项目走。严格批后监管，提升建设用地使用效率。

### 乡村发展区

村民建房应在划定的范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地，鼓励新建住房选址在集中居民点。村内综合服务中心、卫生室、教育等公共服务设施用地村民不得随意占为私用，不得占用交通用地建房。严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标。

### 矿产能源发展区

陆域采矿区、战略性矿产储量区开发，按照相关规定执行。

# 04 国土空间开发与利用

➤ 产业发展布局

➤ 旅游线路规划



## ► 产业发展布局

### 产业发展定位

根据上位要求，明确灰汤镇在各层级的区域产业功能定位，

**以灰汤温泉旅游度假区为核心**，拓展灰汤温泉旅游产业链条，打造“**全资源温泉+**”产业体系，注重一产与三产融合，温泉康养与乡村休闲相结合。

### “全国知名温泉体育康养旅游目的地”

以区域优质生态条件为基底，以温泉水文化为灵魂，围绕山水镇三大核心要素，以灰汤温泉旅游度假区为核心，拓展灰汤温泉旅游产业链条，打造“全资源温泉+”产业体系，注重一产与三产融合，温泉康养与乡村休闲相结合，充分利用镇域丰富的文化、山水条件等资源，打造乡村休闲旅游升级版。

### “全国乡村民宿产业集群示范基地”

引进紫龙湾大酒店、中部华天城、灰汤相里湖南印象民俗文化体验村等重大项目的基础上，引进桐庐·善德堂民宿、润依轩民宿和五旨山旅游山庄。近年来新建的足迹岛星空民宿以野奢浪漫旅行与低碳环保的理念，让每个苑子带天然温泉泡池，让旅者在灰汤感受自然秘境和内心的回归。

### “湖南省乡村振兴示范标杆”

以优化农业产业结构为重点，以促进农民增收为目标，以服务旅游为主线，借力乡村振兴战略，全力推进产业融合高质量发展。在住宿、餐饮的基础上，融合温泉旅游、农业种养殖、休闲、文化等元素，致力打造乡村旅游新模式，深化产镇融合，打造湖南省乃至全国的乡村振兴示范乡镇。



## 产业发展布局

### 全域产业布局

依据镇域产业发展策略及自身资源优势，确定灰汤镇产业空间结构：

### “一心四片多点”



### “一心”

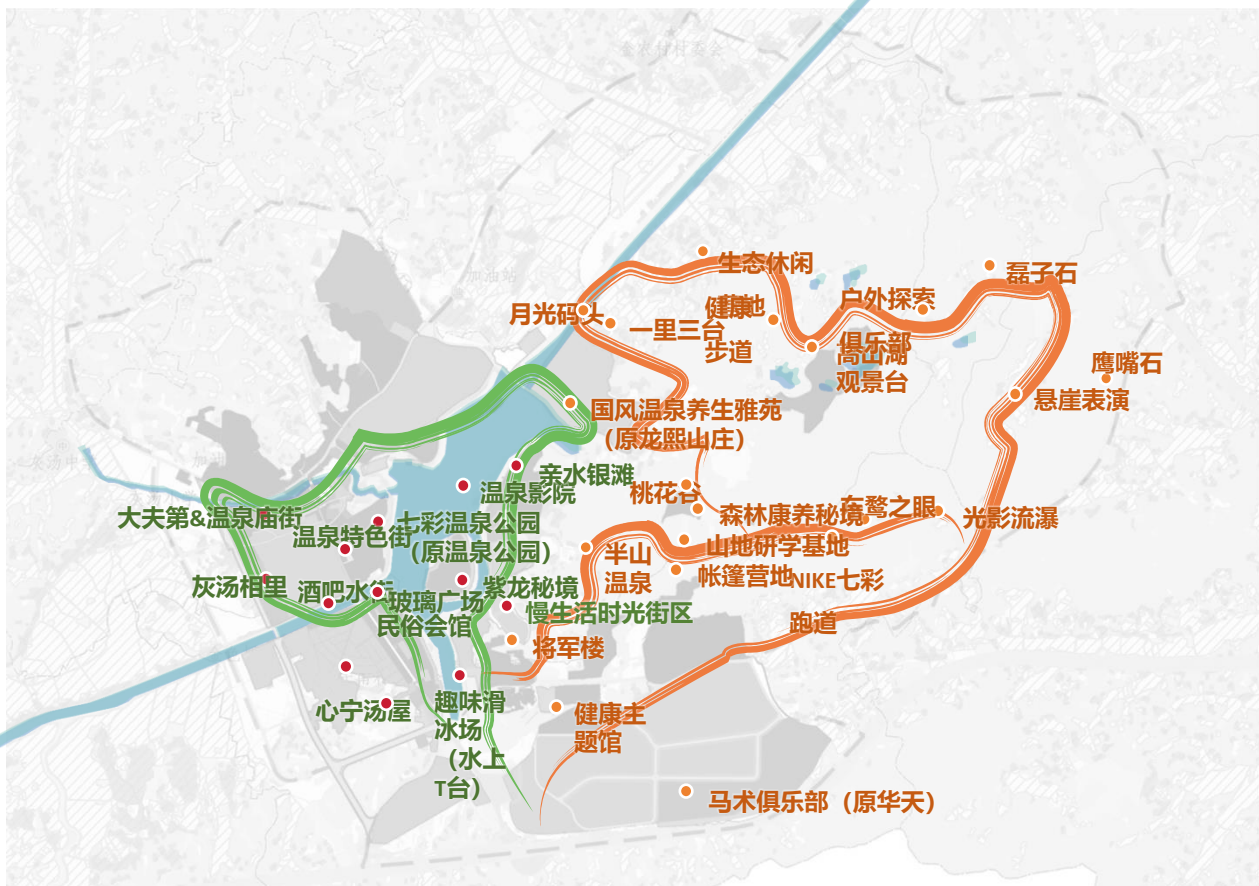
城镇综合服务中心、旅游产业中心

### “四片”

温泉康养组团、休闲农旅产业组团、  
特色种植产业组团、生态种养产业组团



## ► 旅游路线规划



### 路线一：休闲农旅游

第一日：趣味滑冰场——慢生活时光街区——紫龙秘境——温泉影院——亲水银滩——大夫第&温泉庙街

第二日：灰汤相里——酒吧水街——汤泉沸玉——七彩温泉公园——玻璃广场——温泉特色街——心宁汤

### 路线二：运动康养游

第一日：将军楼——健康主题馆——马术俱乐部——光影流瀑

第二日：悬崖表演——鹰嘴石——磊子石——户外探索俱乐部——高山观景台——生态休闲营地——健康步道——一里三台——月光码头——国风养生苑

第三日：桃花谷——森林康养秘境——山地研学基地——半山温泉——将军楼

# 05 其他重点内容

- 国土综合整治与修复
- 镇村体系与村庄引导
- 镇区规划
- 乡镇风貌设计
- 全域支撑设施





## 农用地整理

耕地保护区包含永久基本农田保护区、一般耕地区，其中一般耕地区细分为永久基本农田储备区和其他耕地区。

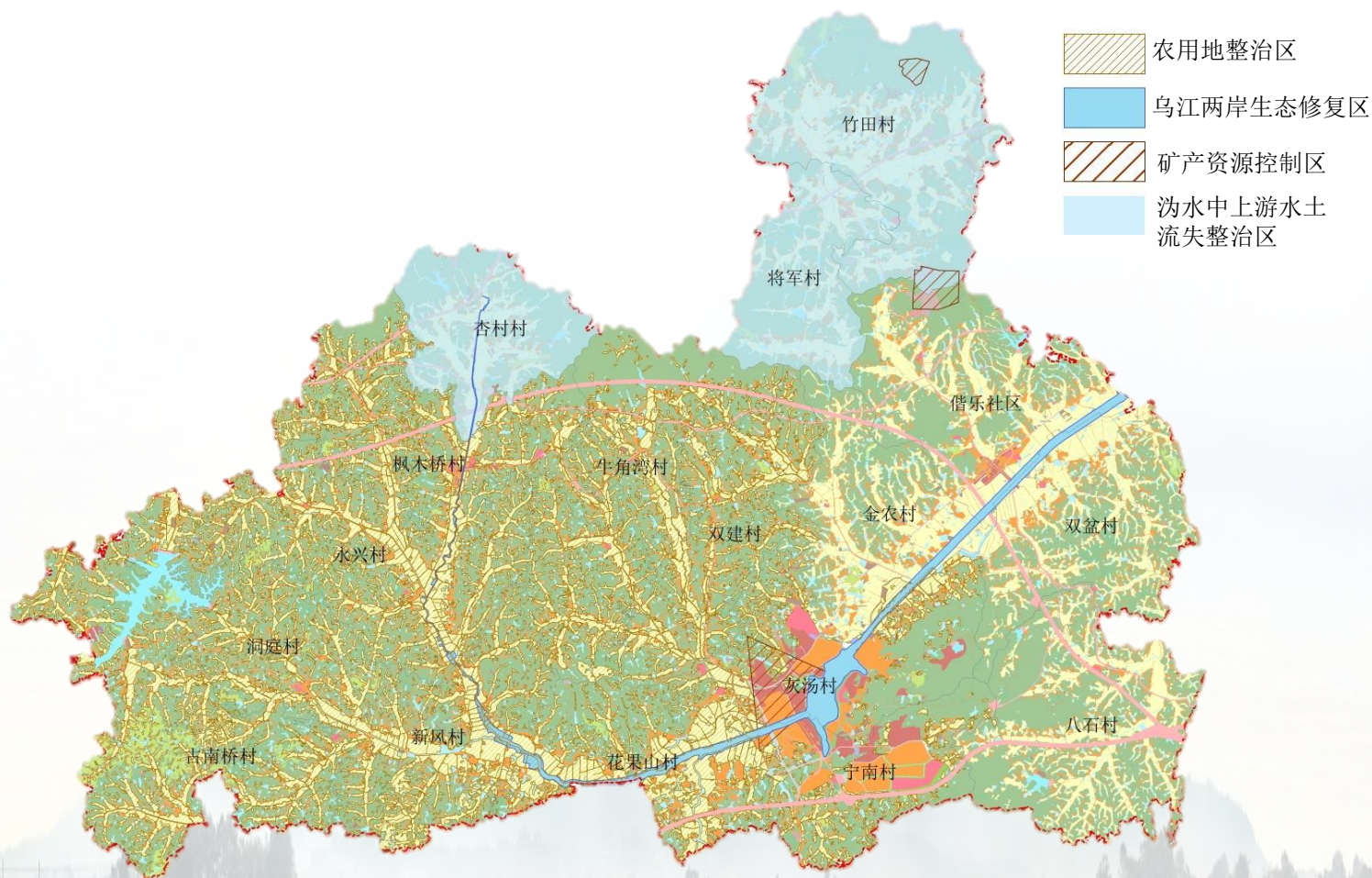
划定永久基本农田储备区面积6.87公顷。

规划期补充耕地任务0.4893万亩，规划期恢复耕地任务2.9644万亩，修缮沟渠、坑塘等水利设施5.67公顷。

### ➤ 生态保护修复

生态修复要坚持节约优先、保护优先、以自然修复为主，与人工修复相结合的基本方针。对乌江两岸、紫龙湖区域进行清淤，提升河道排洪防涝能力，改善水环境。

沱水中上游水土流失综合治理，以小流域为单元，修建蓄拦工程，进行沟渠整治、河道清淤；稳定林木覆盖率，有序实施造林绿化，提高植被覆盖率，减少地表径流量和水土流失，降低河泥沙量。



## ➤ 镇村体系

### 等级结构：“中心镇区—中心村—基层村”

1) 中心镇区：以现状灰汤镇区及旅游景区为依托，向周边发展，是全镇政治、经济、文化、文化旅游活动中心。偕乐社区承担部分政治、商业功能。

2) 中心村：共计5个，与中心镇区及各基层村交通方便，公共服务设施相对完善，有一定集贸基础的村庄，主要服务周边村庄。

3) 基层村：8个，是辖区生活聚集和生活服务中心。



村镇等级	名称
镇区	灰汤村、宁南村、偕乐社区、枫木桥村
中心村	将军村、八石村、牛角湾村、洞庭村、永兴村
基层村	花果山村、杏村、古南桥村、新风村、金农村、双盆村、双建村、竹田村



## ► 村庄规划引导

### 村庄建设引导

灰汤镇需要编制村庄规划的村庄合计17个,规划根据镇域空间结构和国土空间格局,明确各村庄类型、常住人口规模和村庄发展方向。同时,还应依据人口分布情况及各村人口增长情况,引导各村布置满足村民日常生活所需的配套公共服务设施和基础设施。

行政村名称	村庄类型	常住人口规模	村庄发展方向
八石村	特色保护类	4061	主导产业稻油轮作,辅以苗木种植;特色:鹰嘴石生态旅游、生猪养殖;
将军村	农业发展类	2279	一产:水稻种植、油菜种植
金农村	城郊融合类	3881	主要以水稻为主,辅以水产养殖;特色:草莓、无花果等水果种植
双建村	农业发展类	3478	主要以水稻为主,部分油茶种植
永兴村	农业发展类	5672	一产:水稻种植,永兴长岳农牧有限公司
双盆村	农业发展类	4260	一产:种植水稻、药材和油菜 二产:湘一灰汤鸭、宁乡机械制造有限公司、楚兴机械等
竹田村	农业发展类	4369	主要以水稻、油茶、茶叶种植和生猪养殖;二产:烟花爆竹厂、采石场;
洞庭村	集聚提升类	2387	主要以水稻种植及养殖业为主
枫木桥村	集聚提升类	4689	一产:水稻种植,特色农产品黄桃;二产:雪皇粮油,惠元农业;三产集中于枫木桥集镇,
古南桥村	生态保护类	3746	主要以水稻种植为主,林业资源丰富
花果山村	农业发展类	3816	一产:水稻种植,家禽家畜养殖;二产:干张加工;
新风村	农业发展类	3658	主要以水稻,蔬菜种植为主,村内观光休闲农业有一定发展基础
杏村	农业发展类	2554	以农业为主导,主要种植水稻,油菜,蔬果等
灰汤村	城郊融合类	6264	一产:水稻,油料种植;三产:温泉酒店、地产、商业街 特色:灰汤温泉国家级旅游度假区
宁南村	城郊融合类	5132	一产:水稻、油料种植;三产:餐饮民宿 特色:国家级旅游管理区
牛角湾村	农业发展类	4147	主要种植水稻,部分种植油茶,苗木
偕乐社区	集聚提升类	4716	一产:水稻、油菜、西瓜种植;二产:三和采石场;三产集中于偕乐桥集镇,商业服务

## ➤ 规划范围与规模

### 规划范围与规模

灰汤城镇开发边界范围主体由灰汤镇区、偕乐桥集镇和枫木桥集镇三部分组成，城镇开发边界总规模561.37公顷。

#### 1、灰汤镇区

规划范围北至宁灰线，南至长芷高速，东至东婺山，西至灰汤大道，总用地面积493.43公顷。

#### 2、偕乐桥集镇

规划范围北至高塘村，南至小康路，东至乌江，西至细塘嘴，总用地面积41.22公顷。

#### 3、枫木桥集镇

规划范围北至洞庭桥灌区干渠，南至沈家组，东至新枫加油站，西至敬老院，总用地面积15.27公顷。



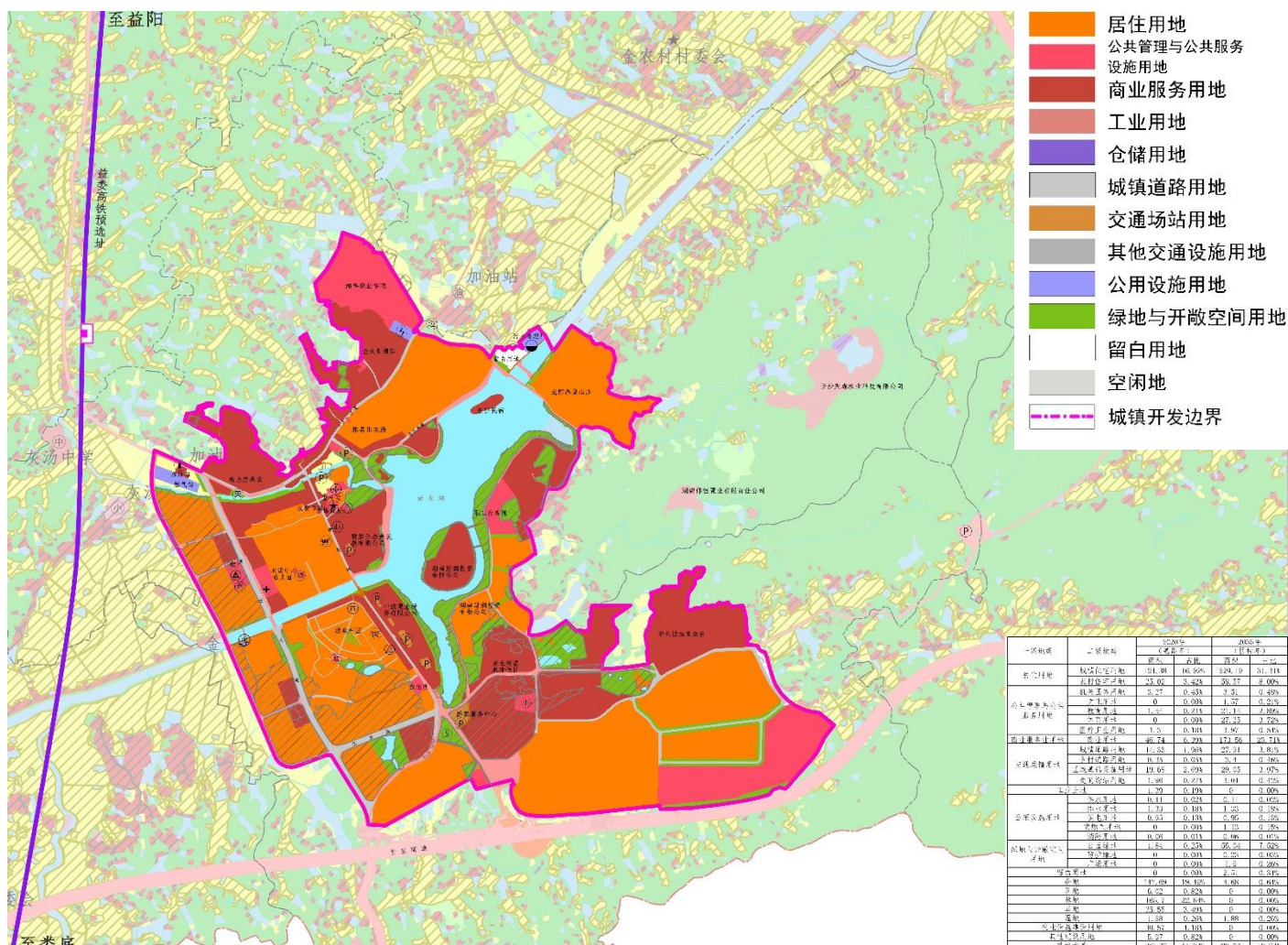


## ➤ 灰汤镇区

### 用地布局

灰汤集镇现状城镇建设用地规模208.66公顷，部下发管理类数据232.80公顷，新增城镇开发边界51.96公顷，共计城镇建设用地为493.42公顷。

用地结构中，以居住和商业用地为主。其中商业主要沿宁灰公路、蒋琬路、华天路两侧布置，服务于国家级温泉度假区，新增居住用地、体育用地、商业用地、绿地等满足镇区旅游发展的需求。



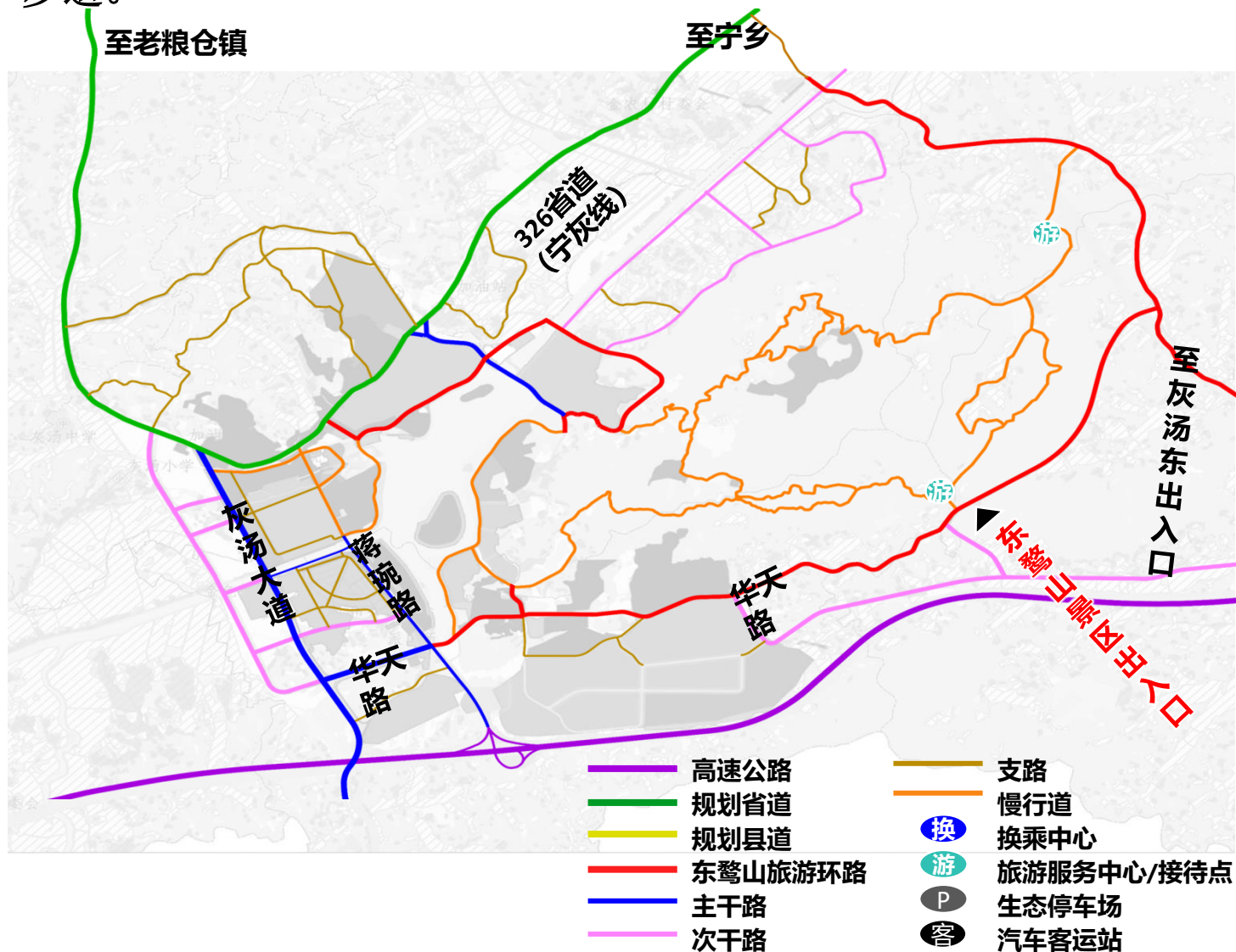
## ➤ 灰汤镇区

### 道路规划

**镇区：**构建“两横两纵”的干路交通体系；两横为：华天路、滨江路；两纵为：蒋琬路、灰汤大道。

**景区：**构建“大环套小环”的度假区交通体系；大环为沿东鹜山角的旅游公路环线；小环分别为环紫龙湖的滨水慢行道和环东鹜山内部的山地慢行道。

**慢行系统建设：**环湖步行道：沿紫龙湖打造连续的慢行系统，构建生态低碳的慢行游线。环山步行道：环东鹜山打造健身慢行步道。

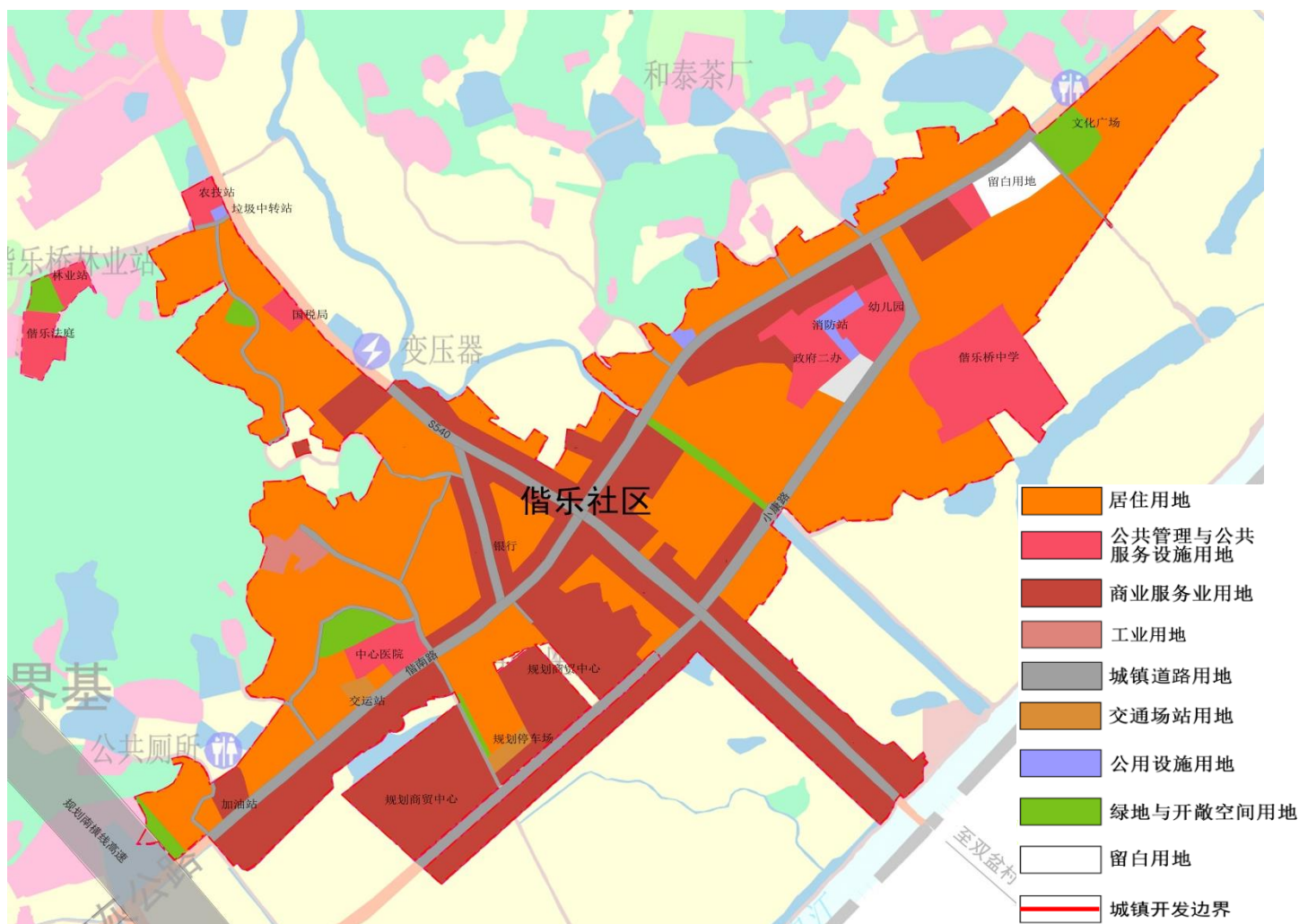




## ➤ 偕乐集镇

### 用地结构

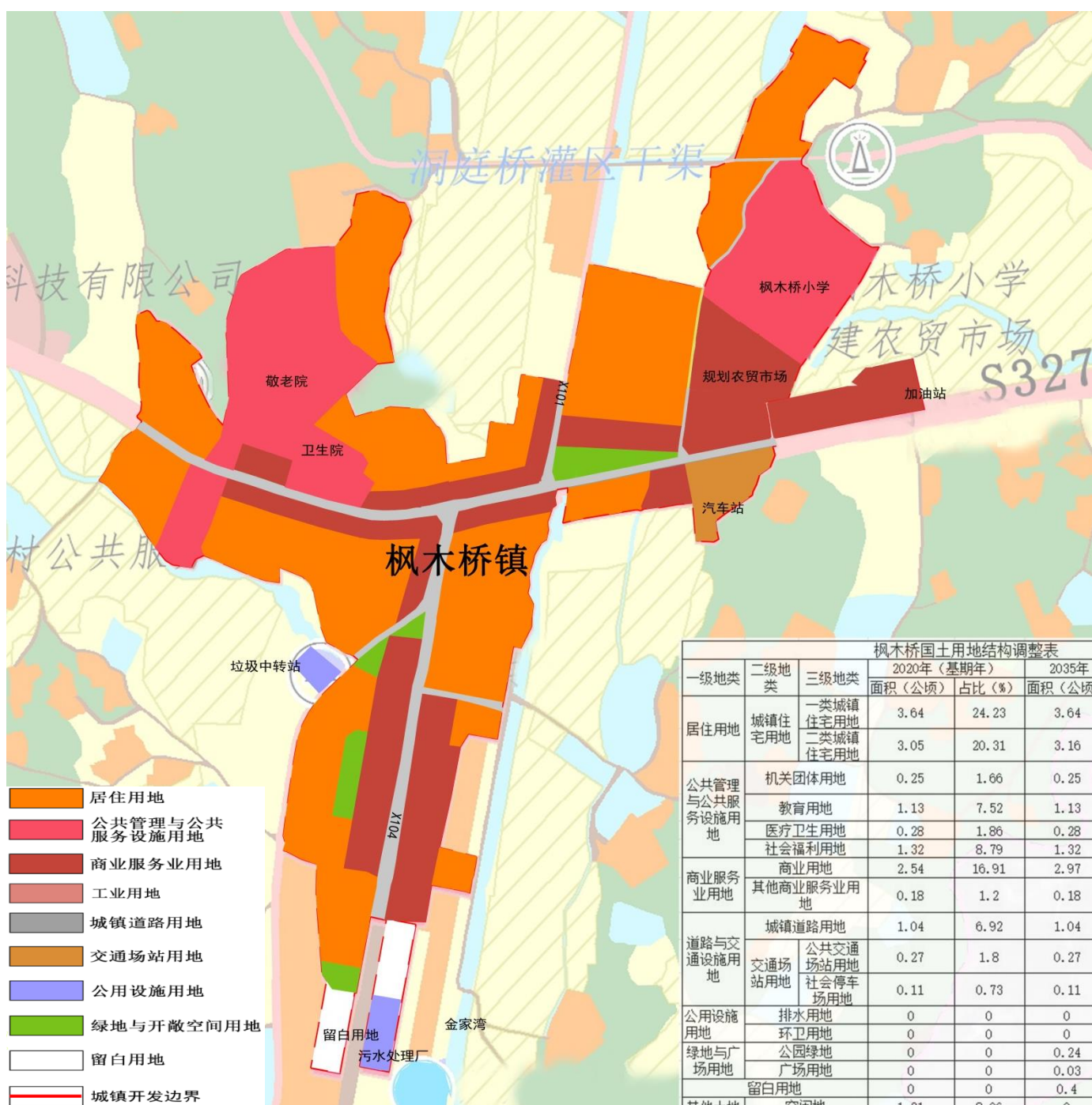
用地结构中，以居住和商业用地为主。其中商业主要沿宁灰公路两侧布置，主要满足周边村民日常购物的需求，新增商业用地用于偕乐桥镇商贸中心一期项目建设。



## ➤ 枫木桥集镇

### 用地结构

用地结构中，以居住和商业用地为主。其中商业主要沿S327道路两侧布置，规划新增商业用地用于农贸市场项目建设，满足邻近村民日常购物的需求。



## ➤ 总体要求

### 总体格局

托灰汤镇的山水资源本底，以体现乡村风貌、彰显城镇特色为原则，根据片区主要功能制定建筑风貌控制，形成重点控制的不同建筑风格组成的空间风貌，全镇主要分为四类风貌控制片区：田园休闲风貌区、现代城镇风貌区、温泉养生风貌区、山地运动风貌区

### 总体定位

规划注重对灰汤镇田园景观、乡土特色的挖掘，结合镇区土地综合整治，构建以生态修复为先，休闲农业为基，工商繁荣的镇村风貌环境，提出“构建山、水、镇的主题形象”的总体定位。

### 建筑风格

**办公建筑:**应沉稳大气，营造高品质感。宜采用平屋顶，外立面材料应选择反光率低、有质感的建筑材料，如石材、磨砂饰面砖、真石漆等；应采用视觉通透感好、反光率低的建筑玻璃及玻璃幕墙，面积严格控制在70%以下。

**工业厂房:**提倡公建化设计，立面应简洁明快，采用现代主义设计手法，外立面鼓励使用横向长窗，体现建筑的结构美；材料运用玻璃、金属等材料体现工业化与科技感，应采用视觉通透感好、玻璃幕墙，面积严格控制在70%以下。

### 景观生态廊道

**滨河绿色廊道:**应以生态保护功能、观光游览功能为主。建议景观性较强的岸段宽度控制在30-50米、一般性岸段控制在20米以上。保持连续性，在建设管控上，分岸段进行建设管控。

**道路景观廊道:**提倡公建化设计，以观光游览为主。建议宽度结合道路等级进行确定，原则上增加骑行道（步行道）单侧 $\geq 3$ 米，建议保持连续性个别路段允许断开。在建设管控上，沿路限制污染性建设。



## 乡村设计指引

### 建筑风貌

建议采用乡土建筑形式，富有传统乡土文化气息。以3层以下建筑为主，采用白墙青瓦的传统形式，并辅以传统元素的建筑构建，以传统建筑形式和新式的材料的运用，体现传统与现代的结合。通过建筑的空间围合以及院落式的建筑格局，营造乡村原有的聚落感。

### 建筑管控

严格控制建筑高度，新建住宅一般不超过3层。沿路型建筑，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道不少于5米；在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。沿山体周边建房时，建房距山体护坡不少于6米。沿河流周边建房的，规划建房不得占用河道滩地，不得在临河界限以内建设。

### 入口、村标、小广场

每个村应有具有自身特色的入口及村标，考虑选取具有乡土特色的材料，借助标识物、高低植物、地形来形成视觉引导和有层次的空间效果。广场应和周边环境交融；应设置座椅、健身器材等设施。为提供村民日常交往的场所。

### 建筑风格

采用细节有特色的现代中式民居风格。统一外墙、统一砖白色外墙，深灰色坡屋顶。统一门窗、栏杆、前庭院；统一深灰褐门窗框，木艺栏杆，配置休闲景观庭院。规整前坪，增加庭院树和墙体藤本植物。传统民居建筑改造工程实施简易建筑造价成本低，改造后建筑风貌有特色，简洁美观，具有乡村自然气息。



## ► 综合交通网络规划

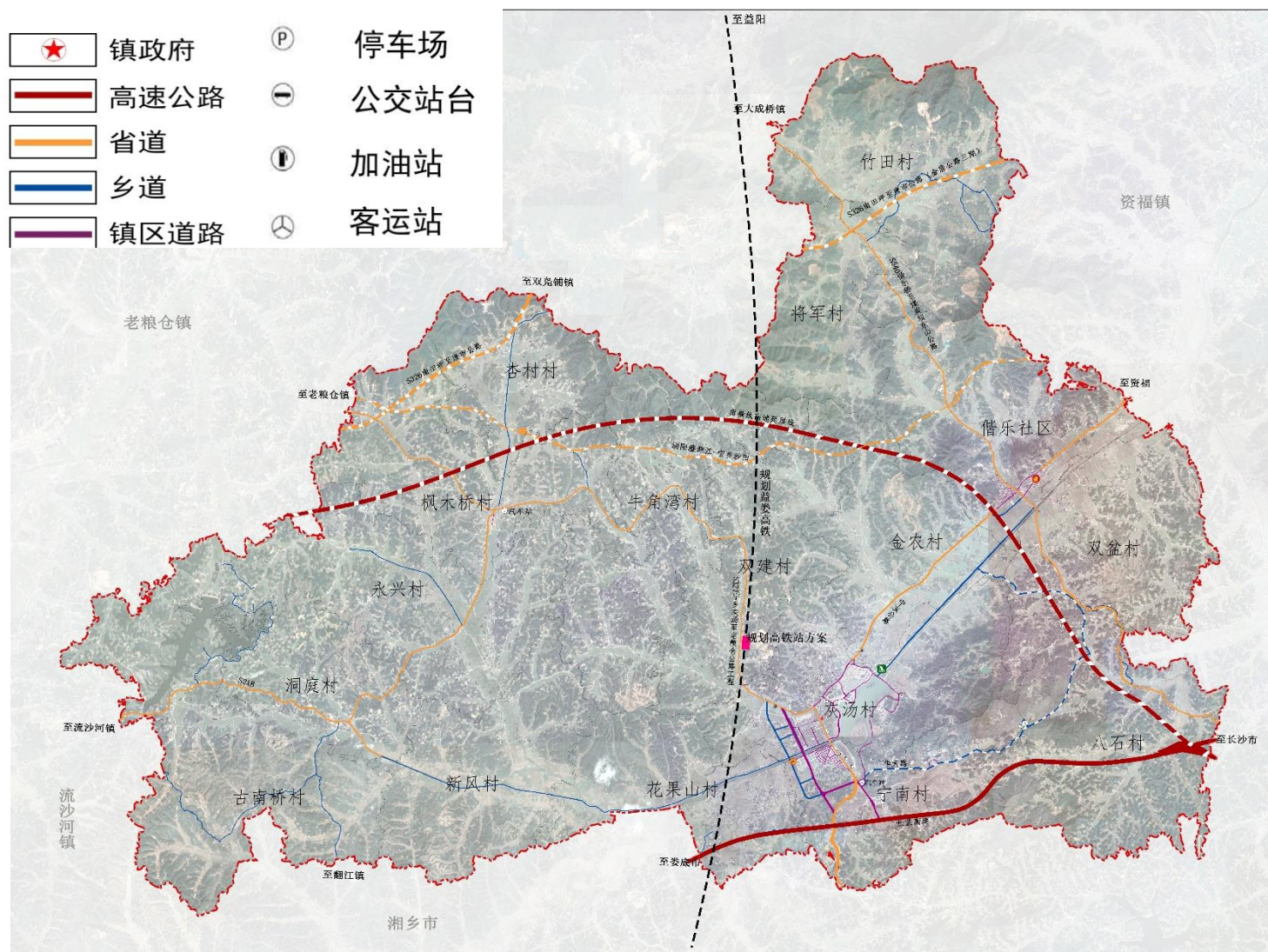
### 构建“五横两纵”的道路网络体系

#### “五横”

长芷高速公路、南横线高速、S327灰老公路-宁灰公路、S326金唐公路三期、浏阳澄潭江—沙田

#### “两纵”

省道S540，省道S218









# 06 保障规划实施

- 加强组织引导
- 完善监督机制





## ➤ 加强组织引导

### 建立规划实施保障机制

#### 组织机制

由长沙市、宁乡市人民政府与灰汤镇人民政府共同负责规划实施，建立政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定推进乡镇规划的实施措施，按照近期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。

#### 政策支持

由长沙市、宁乡市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。

#### 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。

## ➤ 完善监督机制

### 国土空间规划“一张图”实施监督系统

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，实现对乡镇规划的精准治理体系，构建区域协调、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。

**诚邀社会各界**

**为灰汤镇的未来发展提出宝贵意见！**

