

岳阳市华容县三封寺镇 国土空间规划 (2021-2035年)

【批后公示版】



2025年4月

目录

CONTENTS

01 发展定位与目标

02 国土空间格局

03 自然资源保护

04 国土空间开发

05 镇政府驻地规划

06 规划实施传导



前言

FOREWORD

为贯彻党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的战略部署，落实《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》和相关专项规划，岳阳市人民政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实新发展格局和新发展理念，充分发挥乡镇国土空间规划在国土空间规划体系中基础作用，组织编制了《岳阳市华容县三封寺镇国土空间规划（2021—2035 年）》（以下简称《规划》）。《规划》立足三封寺镇发展现状特征，兼顾安全与发展，整合优势资源，联动区域，统筹安排全镇各项建设活动，推动乡村集聚发展和资源节约利用，统筹配置乡村公共服务设施和基础设施，促进三封寺镇社会经济全面、协调和可持续发展。《规划》是对三封寺镇全域国土空间开发保护作出的具体安排，是指导城乡各类开发建设活动、开展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，为编制详细规划、村庄规划和开展各类开发保护建设活动、实施国土空间用途管制提供基本依据。



01

发展定位与目标

LOCATION AND TARGET

1.1 指导思想

1.2 规划范围与期限

1.3 发展定位

1.4 发展目标



1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和习近平总书记关于湖南工作的重要讲话和指示批示精神，深入落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念，锚定“三高四新”美好蓝图，统筹发展和安全，整体谋划国土空间保护、开发、利用和修复，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，促进三封寺镇国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。深化落实上位规划各项目标指标要求，优化完善全镇国土空间格局和空间资源配置，加强生态自然资源保护利用，促进土地合理利用，实现城乡融合发展。



1.2 规划范围和期限

规划范围

三封寺镇全域，总面积83.3平方公里；辖8个行政村及1个社区。

规划期限

以2020年为基期年，
以2025年为近期目标年，
以2035年为规划目标年。



1.3 发展定位

“五美三封”



省级现代农业特色产业园核心区

全市生物医药产业基地

市级和美示范镇

近郊休闲旅游目的地

1.4 发展目标

2025年

**构建体系
搭建雏形
完善配套**

构建现代农业体系，优化产业结构，完善公服和基础设施配套

2035年

**农业主导
农旅融合
绿色工业新镇**

全面建成以现代农业为主导，以“乡村旅游”为抓手，以“绿色工业新镇”为名片的农旅融合绿色工业引领镇

2050年

**品牌IP
多产融合
设施完善**

持续完善农业产业质量提升，完成产业升级，打造特色产业园、示范基地等，实现多产融合发展。

02

国土空间格局

SPATIAL PATTERN

2.1 总体格局

2.2 落实三条控制线

2.3 规划分区



2.1 构建总体新格局

两心三廊，两水三区

两心

三封寺镇区综合服务中心、三封工业园

三廊

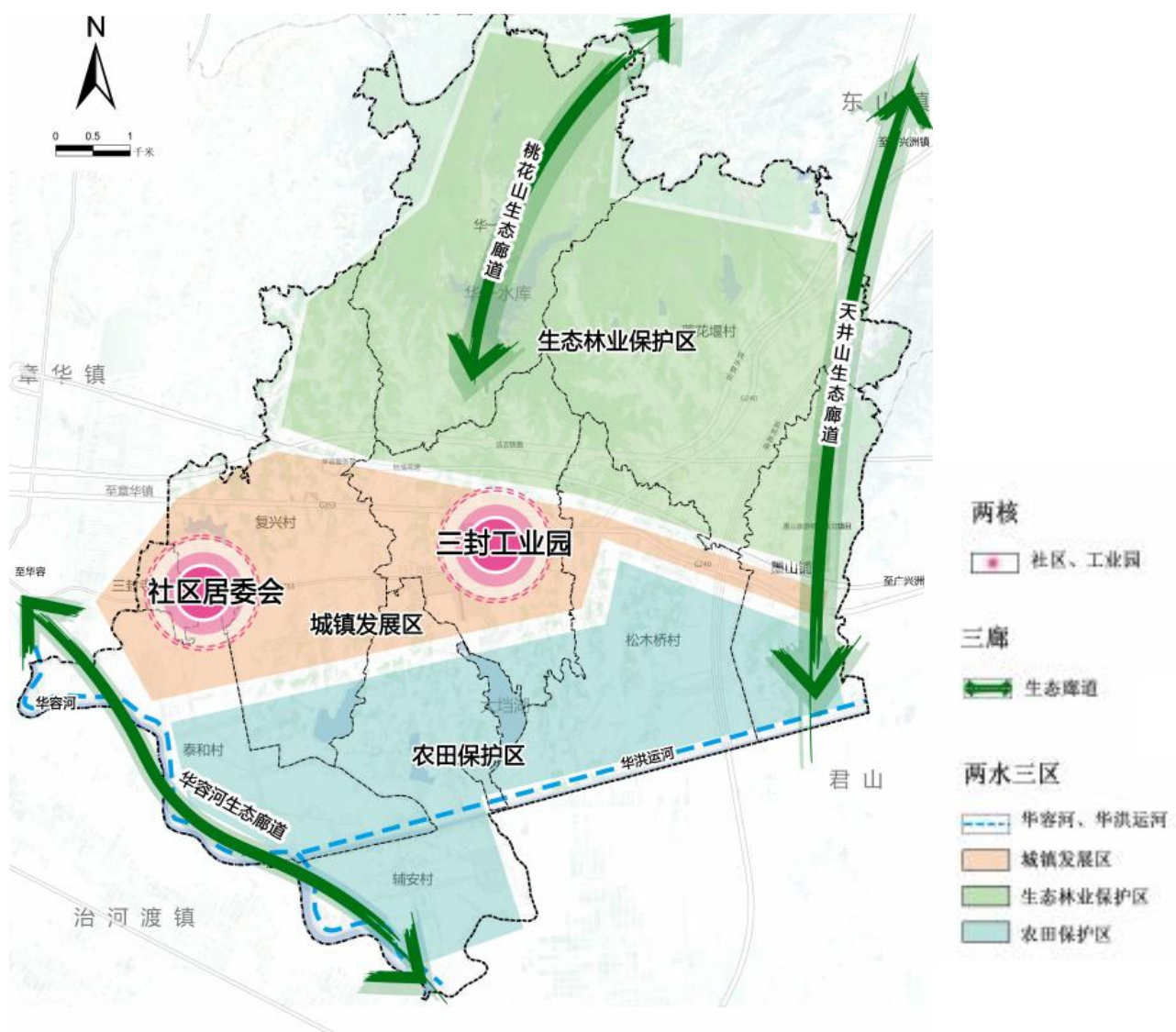
华容河生态廊道、天井山生态廊道、桃花山生态廊道

两水

华容河、华洪运河

三区

高效农业发展区、城镇发展区、生态林业保护区。



2.2落实三条控制线

永久基本农田

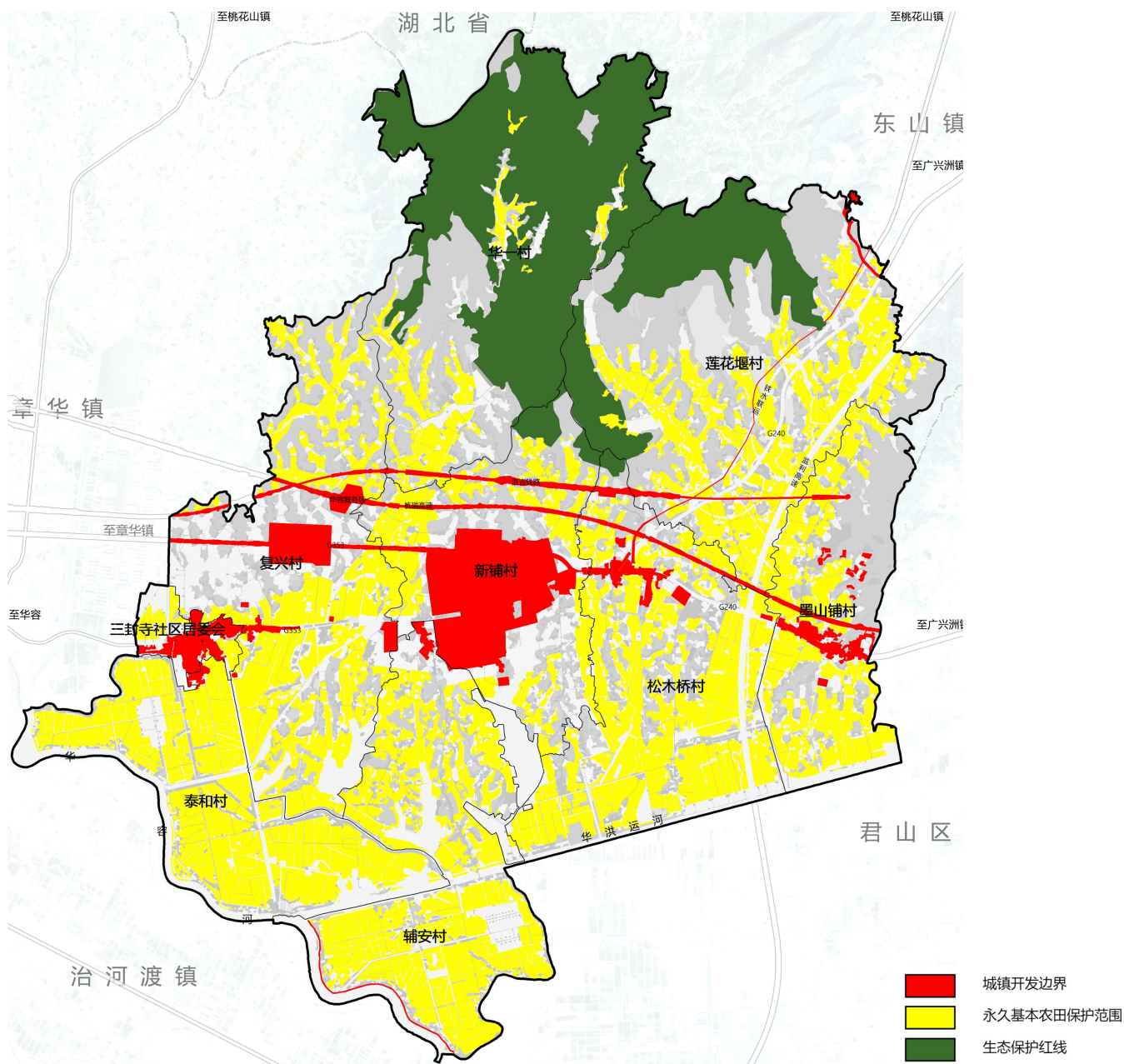
划定永久基本农田保护红线4.12万亩，遵循保护优先、量质并重的原则，着力提高耕地质量

生态保护红线

划定生态保护红线面积1228.00公顷。为镇域北部桃花山省级森林公园,为生态功能极重要和极敏感脆弱区域

城镇开发边界

划定城镇开发边界面积488.15公顷。着力完善城镇功能、提升空间品质，节约集约用地



2.3 规划分区

全域全覆盖、不交叉、不重叠

分区规则

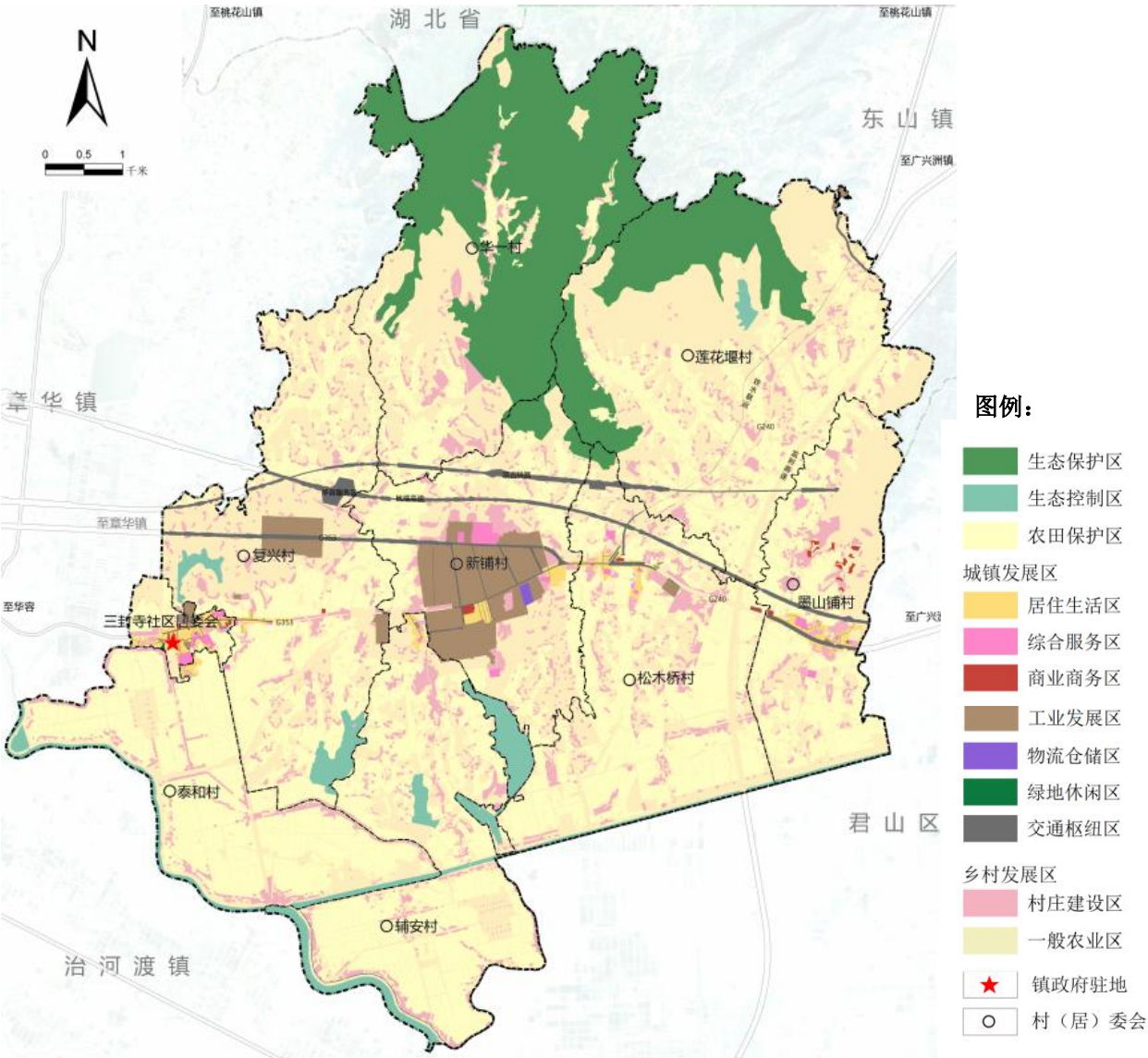
 包括5个一级分区 生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区	 细分5个二级分区 城镇集中建设区、城镇弹性发展区、其他城镇建设区、村庄建设区、一般农业区
--	--

- 划定生态保护区1228.00公顷;

➤ 划定生态控制区230.81公顷;

➤ 划定农田保护区2814.19公顷;
- 划定城镇发展区489.17公顷;

➤ 划定乡村发展区3565.91公顷;



03

自然资源保护

NATURAL RESOURCES

3.1 耕地资源保护

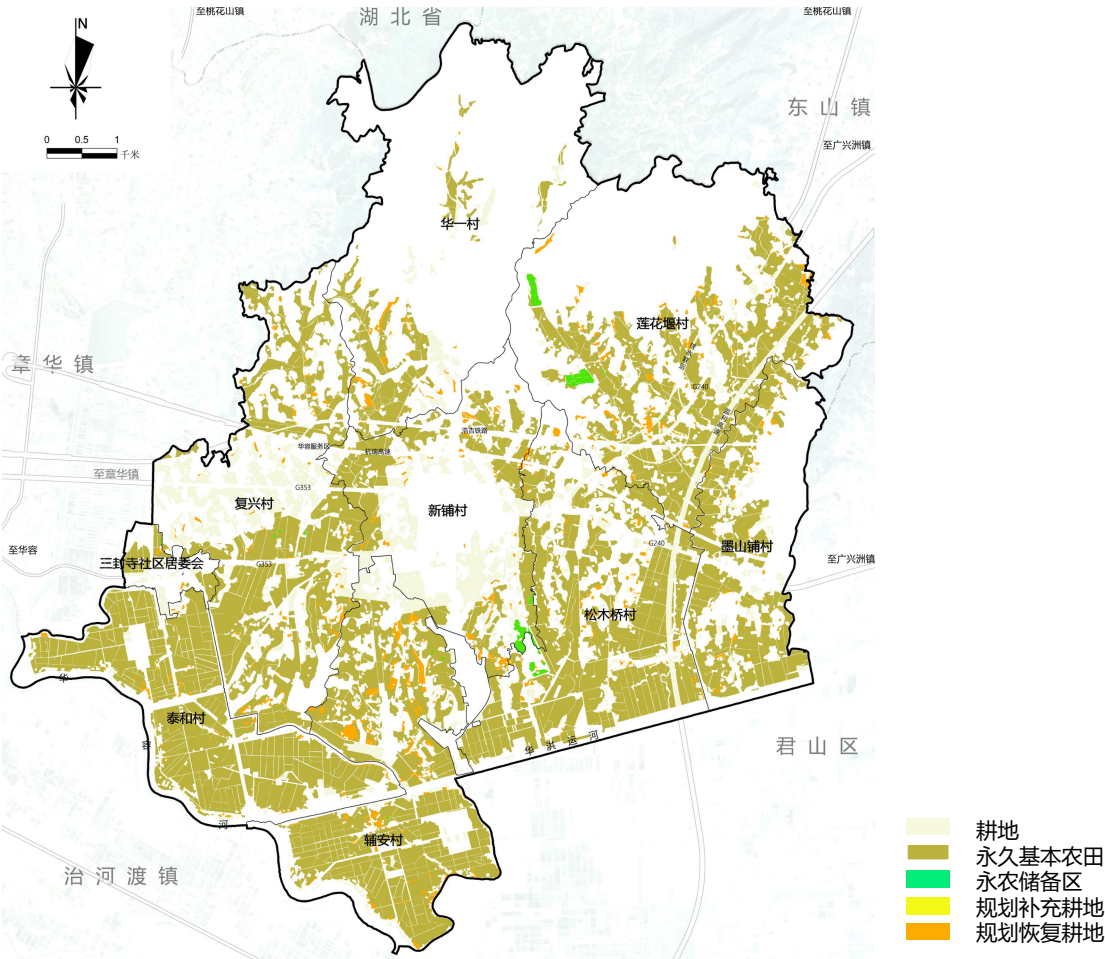
3.2 生态环境保护



3.1 耕地资源保护

现状耕地应划尽划，应保尽保，严格落实上位规划确定的耕地保护目标和永久基本农田保护目标。将3290公顷耕地保有量和2748.9公顷永久基本农田保护目标任务足额带位置逐级分解下达，逐级签订耕地保护和粮食安全责任书，落实党政同责要求，压实各级党委、政府耕地保护和保障粮食安全政治责任。

全域耕地资源基本情况梳理



3.2 生态环境保护

以山、水、林、田、湖、草为要素，构建“两屏、两带、多片”的县域生态格局，形成多层次、多功能、复合型、网络化的生态支撑体系。

两 屏

东北两翼生态屏障

华容桃花山省级森林公园、天井山

两 带

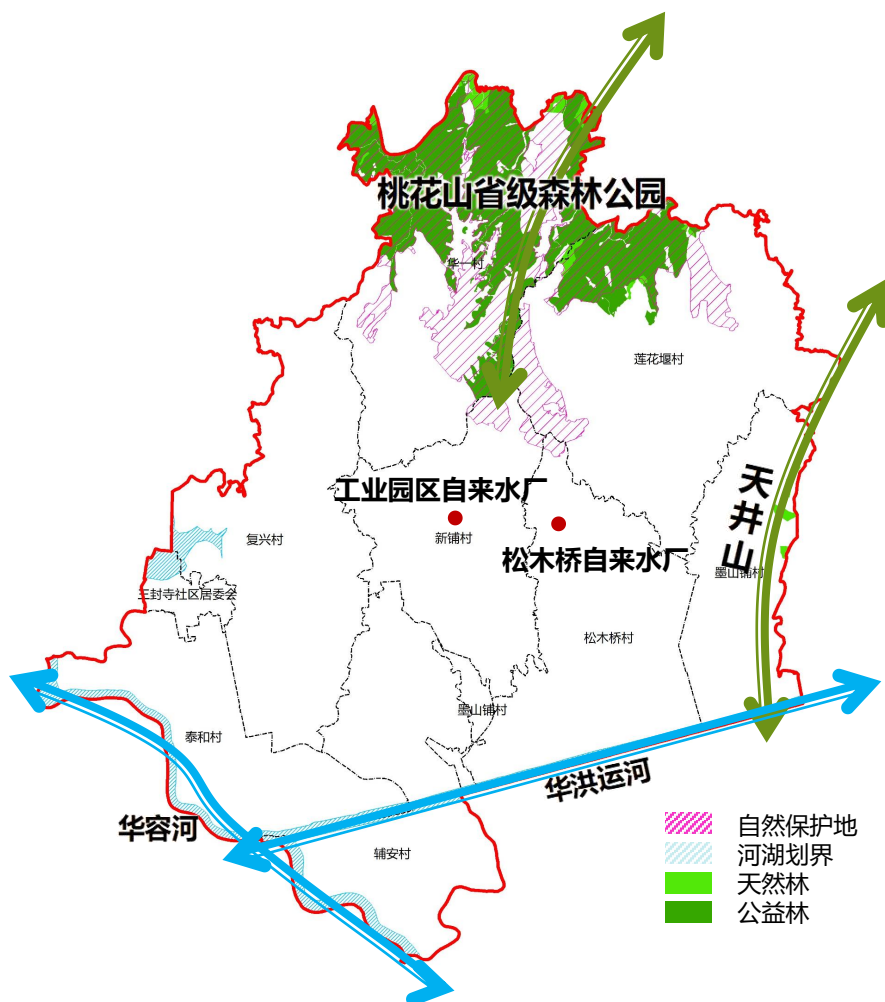
重要生态景观廊道

华容河、华洪运河生态景观廊道

多 片

重要水源保护区

三封工业园区自来水厂、松木桥自来水厂地下水饮用水水源保护区



04

国土空间开发

LAND DEVELOPMENT

4.1 镇村体系布局

4.2 产业用地布局

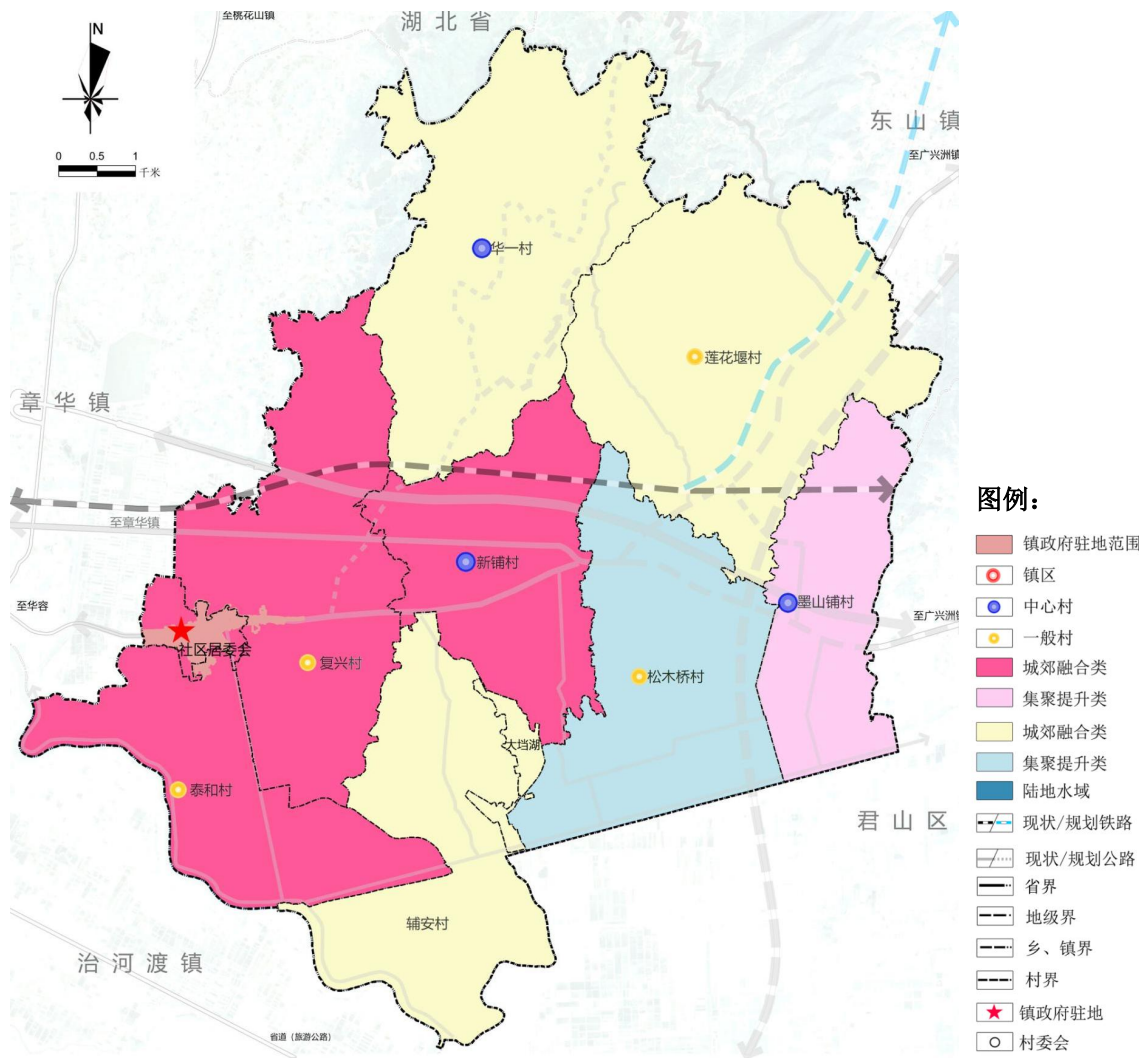
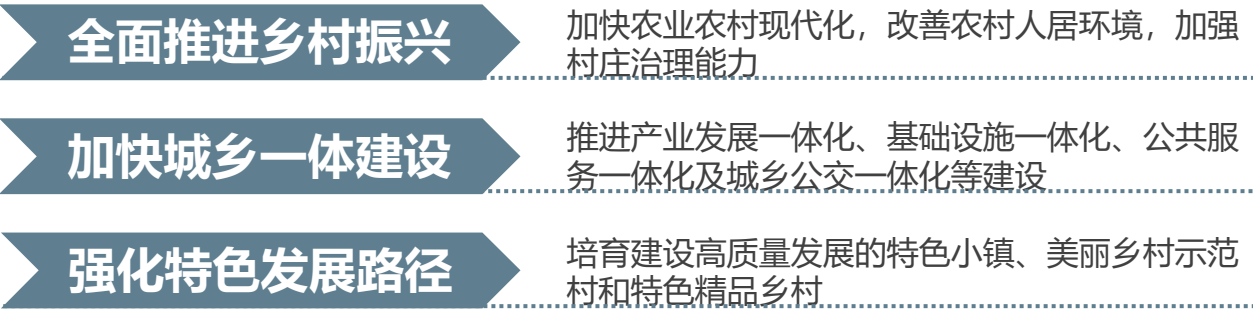
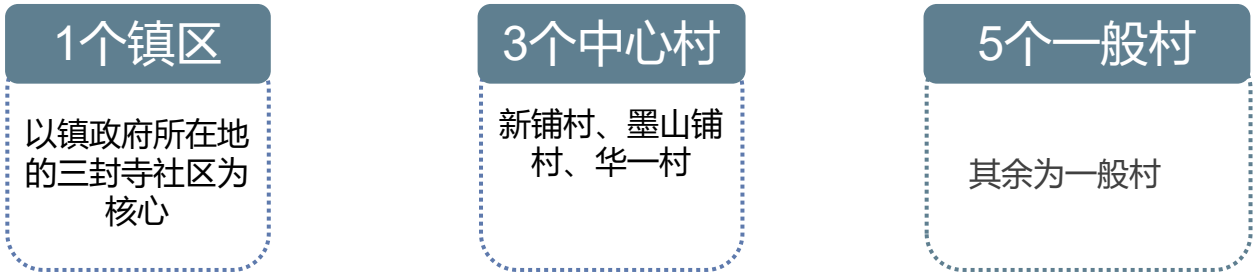
4.3 综合交通规划

4.4 设施配套规划



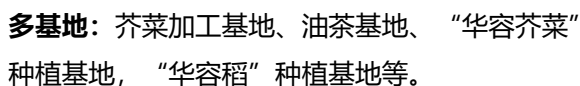
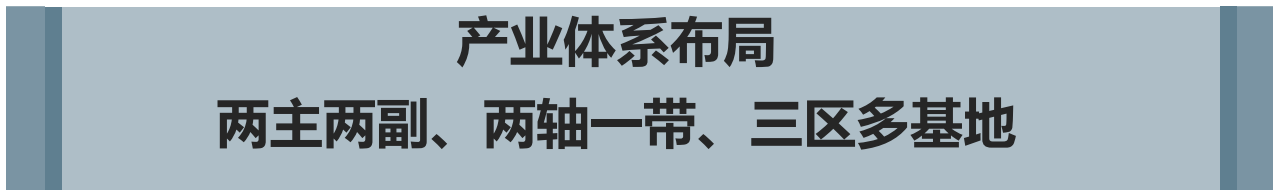
4.1 镇村体系布局

构建“镇区-中心村-一般村”三级镇村等级结构体系



产业体系构建

农业为基础、工业为主导，构建“4+N”产业体系



4.3 综合交通规划

过境交通与内部交通

铁路

现状镇域中部的浩吉铁路，以及落实的上位规划的常岳九铁路、武贵铁路、铁水联运

高速

现状贯穿镇域的东西向杭瑞高速，以及落实的上位规划的镇域东部的监利-华容-汨罗高速

省道

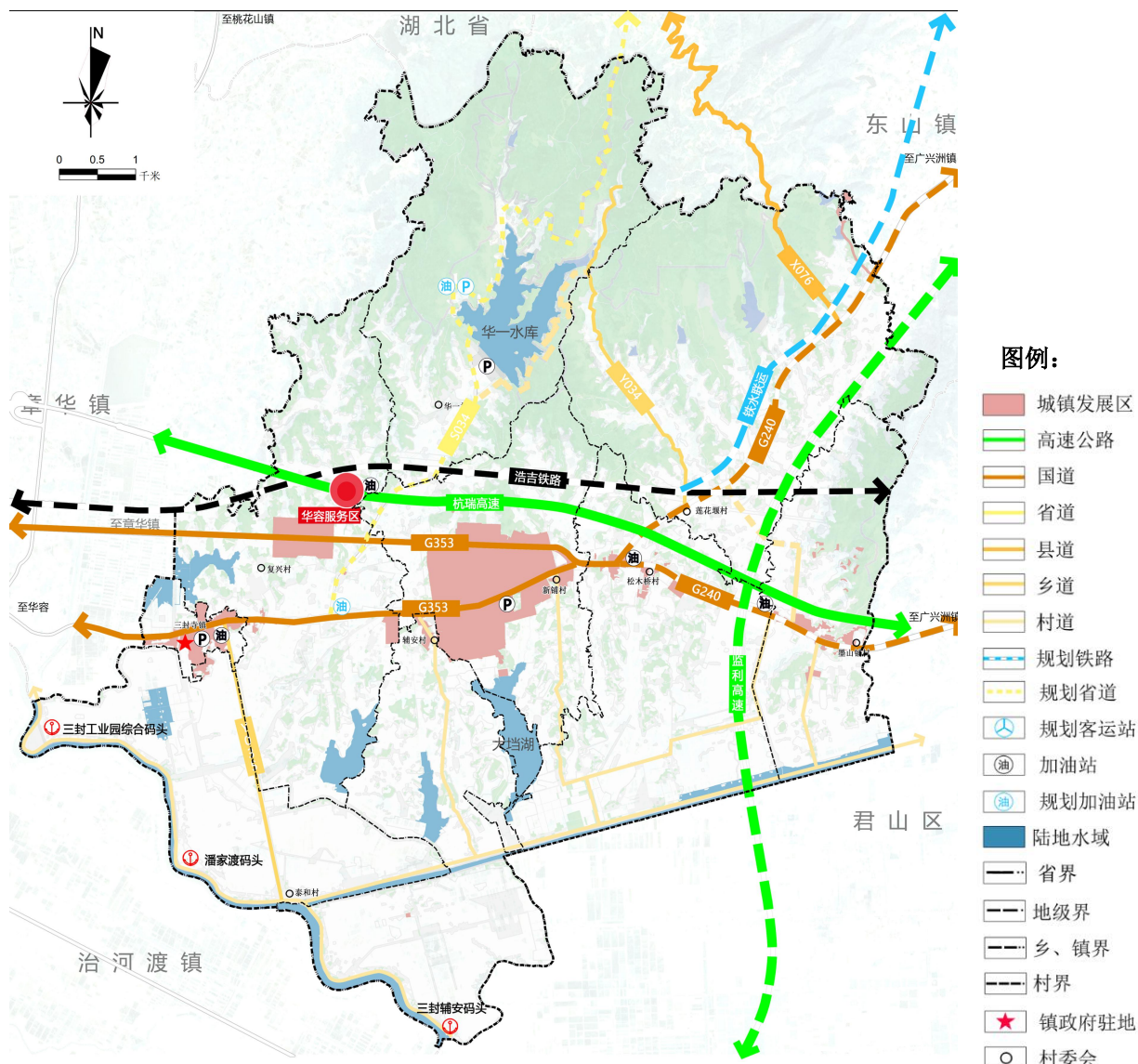
规划S034，作为旅游公路，打通三封寺镇与东山镇旅游线路

国道

现状贯穿镇域的东西向G353、G240，规划对G240进行拓宽

内部道路

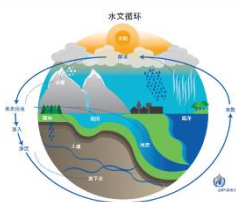
内部道路主要是指镇域内的城市道路、县道及乡道，串联各个行政村，提高镇域的通达性。



4.4 设施配套规划

以“全区统筹、民生优先、安全为主、绿色优质”为建设目标，提高全镇市政基础设施承载力与运行安全性。

给水排水



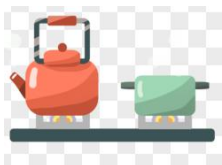
构建完善的城乡统筹的供水体系，实施分质供水，实现高效、安全、经济的自来水供给。构建自然净化、因地制宜的雨水系统，推进海绵城市建设。构建以集中处理为主，分散与集中相结合的污水处理格局。

电力通信



科学确定用电规模，改善供电系统，优化高压廊道，建成布局合理、高效集约、安全可靠的供电输配网络。加快推进5G网络深度覆盖，实现城乡网络连片覆盖。

燃气工程



镇区主气源为管道天然气，液化石油气为补充气源，保证供气安全；镇域村庄近期以瓶装液化石油气，远期采用管道燃气，预留区域高压燃气管道位置，实现燃气管道化。

环卫工程



规划推进三封寺镇垃圾收转运系统建设。垃圾采用“公共垃圾箱-生活垃圾收集点-垃圾转运站”三级收运系统；在城镇和农村配备相应的保洁员，负责生活垃圾清运收集，可回收垃圾清运至新增再生资源回收点，经分拣后回收利用，不可回收垃圾经过收集后运输至生活垃圾焚烧厂进行处理。

05

镇政府驻地规划

TOWN PLANNING

5.1 镇政府驻地规划范围

5.2 底线管控

5.3 用地结构与布局

5.4 道路与交通规划

5.5 设施规划



5.1 镇政府驻地规划范围

规划范围

镇政府驻地范围面积53公顷，范围北至龙腾纺织厂、南至三封中学、东至林业站、西至新市街西侧。

用地管控

镇驻地范围概念的提出是为了解决镇区城镇开发边界形状划定不规整、分散零星、存在锯齿状的情况，被划入这政府驻地范围内的用地审批程序上可能会相对复杂。



5.2 底线管控

黄线

划定城市黄线0.46公顷，包括污水处理厂

在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（自然资源主管部门）申请办理城市规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。

绿线

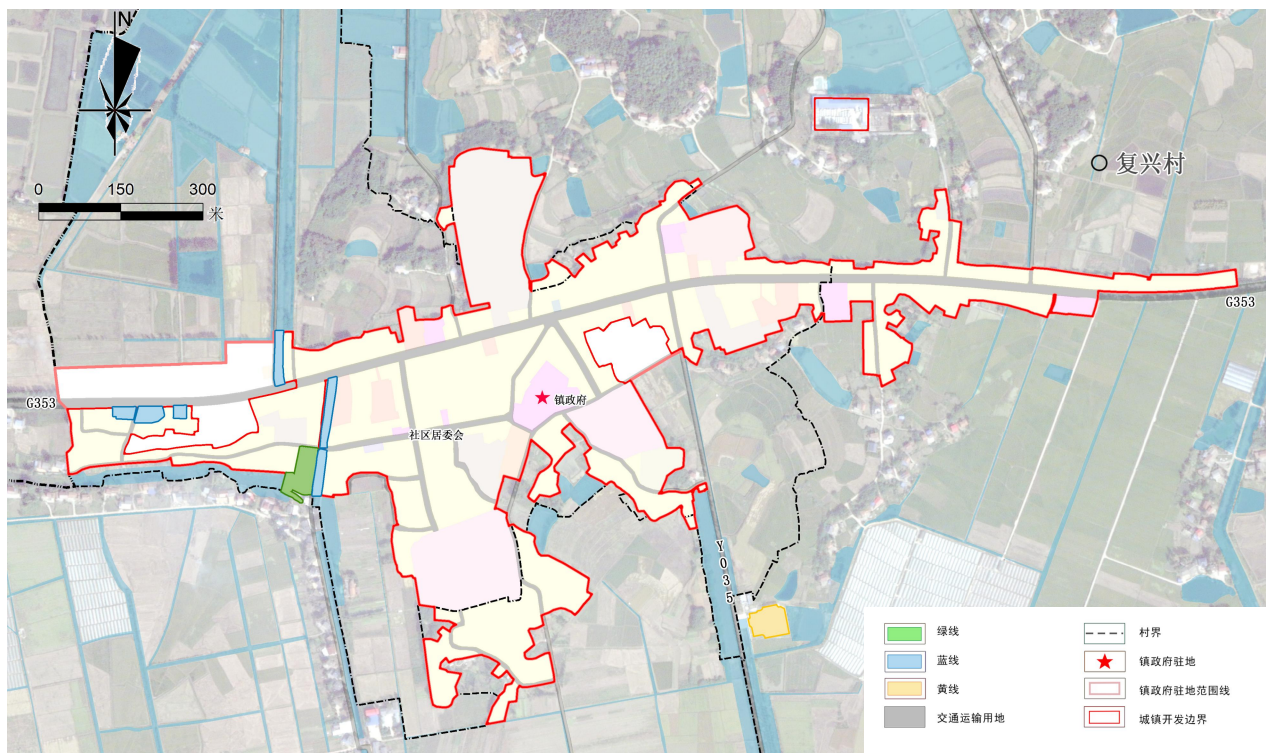
划定城市绿线0.33公顷，主要为广场用地

城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

蓝线

划定城市蓝线0.21公顷，主要为G353沿线沟渠、坑塘

城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（自然资源主管部门）申请办理城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。



5.3 用地结构

构建“一心一轴五区”的用地结构

1个综合服务中心

以镇政府为核心的综合服务中心

1条城镇发展轴

G353的城镇发展轴

5个发展片区

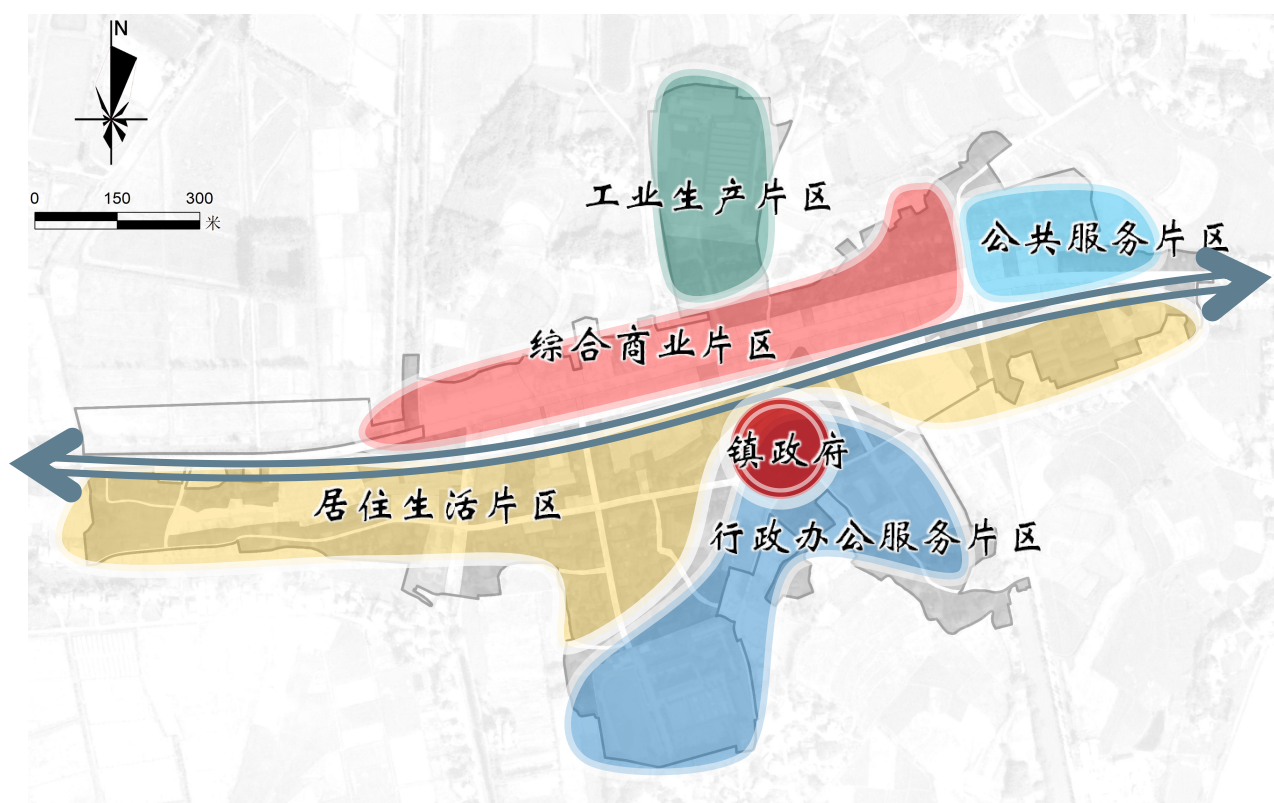
综合商业片区

居住生活片区

公共服务片区

行政办公服务片区

工业生产片区

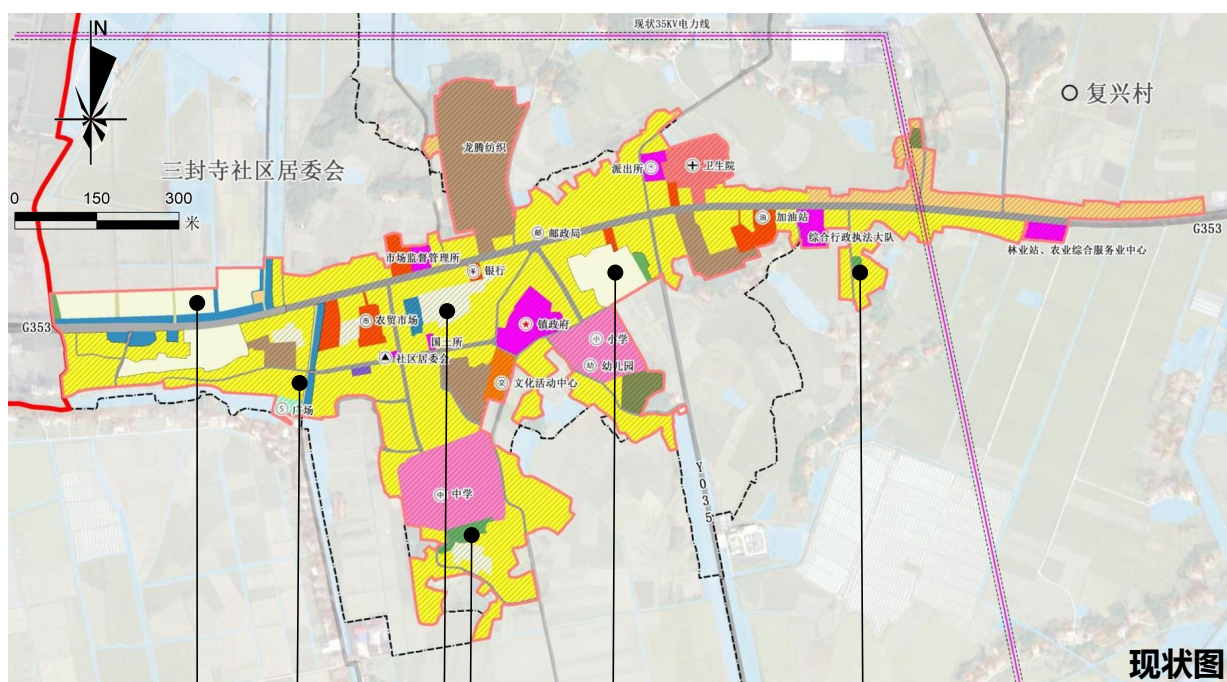


5.3 用地布局

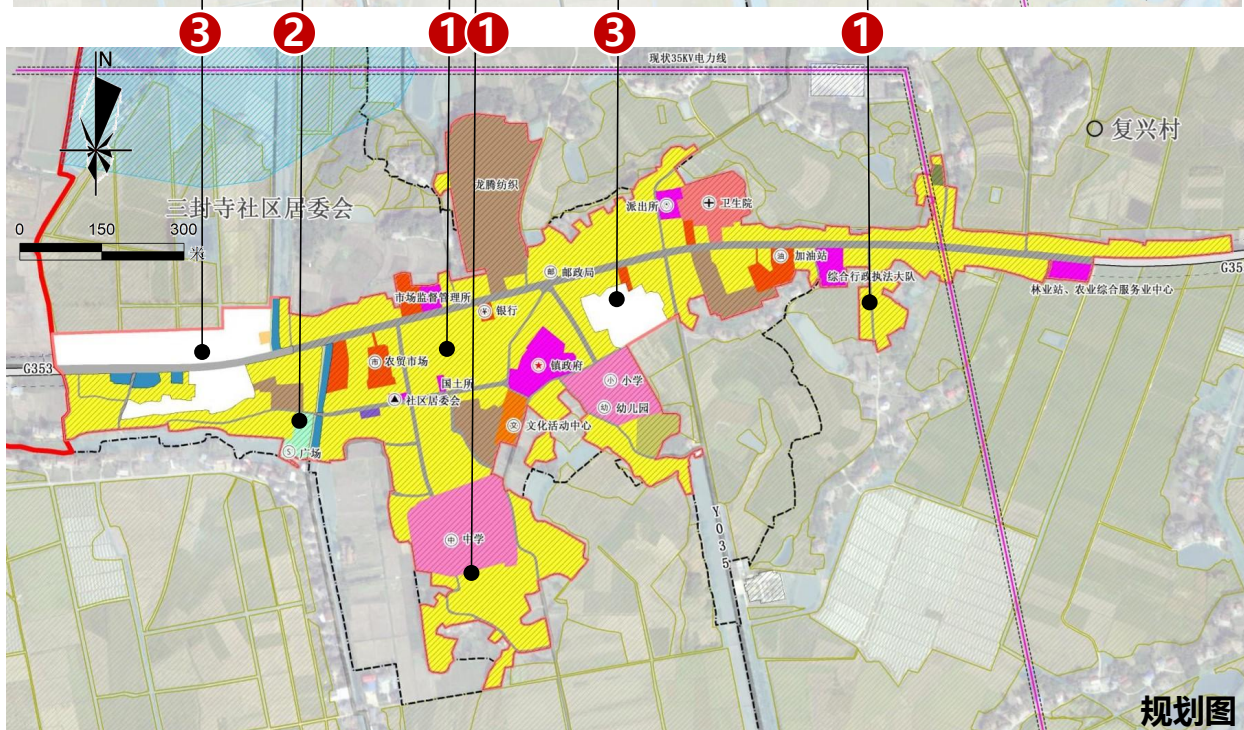
方案说明

用地调整：

- 1、开发边界内，现状为耕地、林地，规划为城镇住宅用地，完善周边道路；
- 2、现状为闲置地，规划为广场用地，完善周边道路；
- 3、开发边界外，现状为耕地，规划为村庄留白用地。



现状图



规划图

5.4 道路与交通规划

规划形成“一主多支”的路网结构：

一主指的是现状主要的对外交通要道G353；

多支指由新市街主要支路衔接G353。

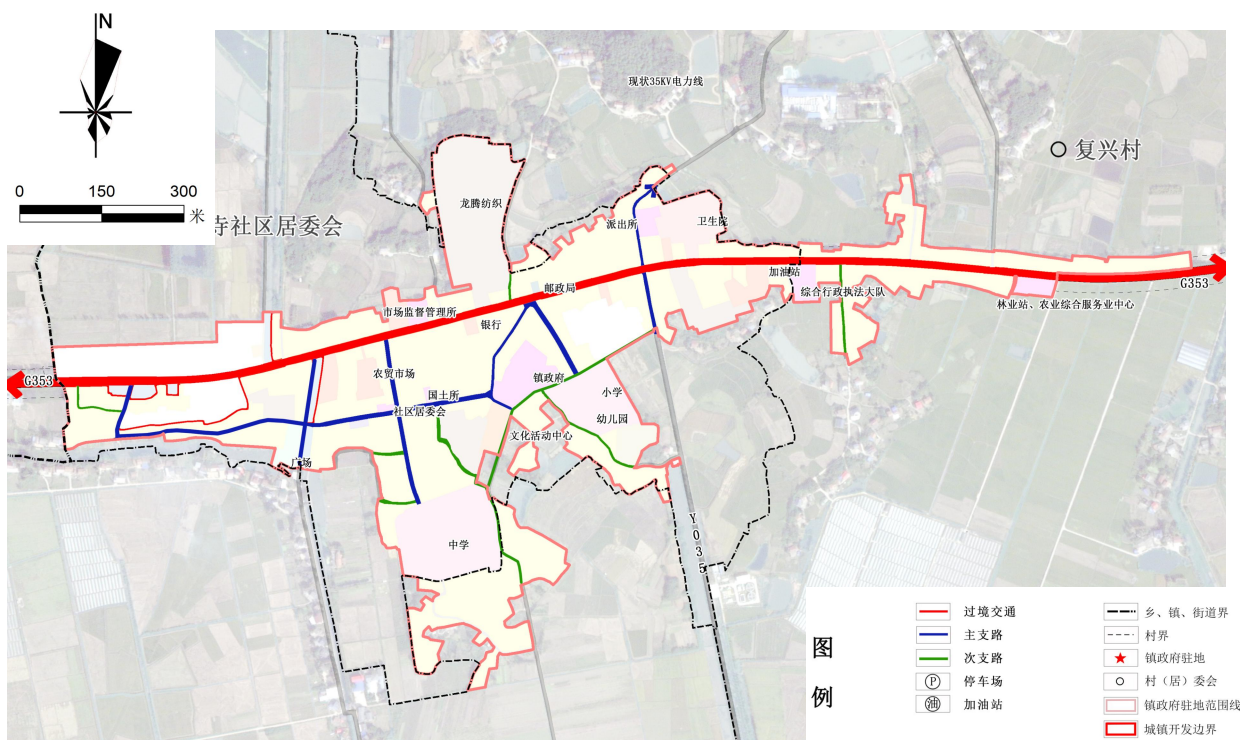
路网体系构成

过境交通

由镇区中部贯穿镇域的东西向的G353

支路网

由新市街等支路组合形成串联镇区的支路网

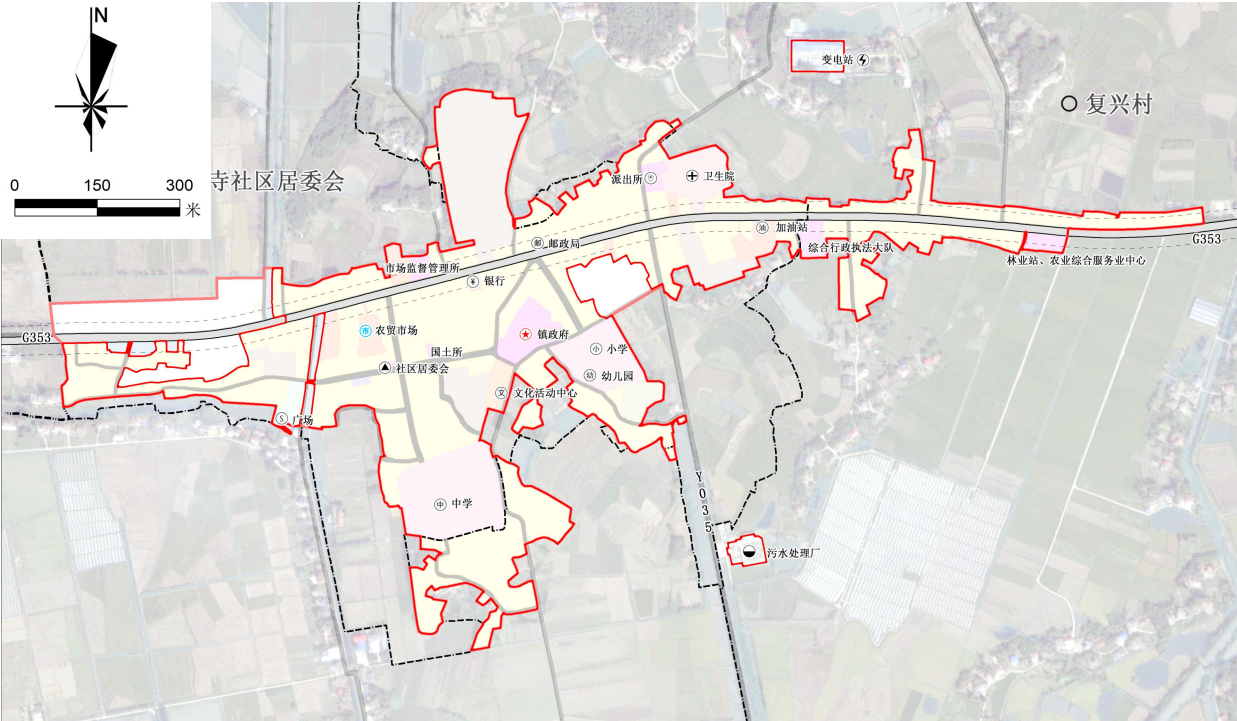


5.6 设施规划

公共服务设施及基础设施多是在现状基础上进行设施改善，重点提质改造农贸市场、污水处理厂以及完善停车场相应充电桩。

设施规划一览表

公服设施类型		公服设施名称	位置	备注
一、公共服务设施规划建设				
公共管理		镇政府	镇区	
教育设施	初 中	三封中学	镇区	
	小 学	三封寺中心小学	镇区	
	幼 儿 园	三封中心小学幼儿园	镇区	
医疗卫生	卫生院	三封寺镇卫生院	镇区	
文娱设施	文化活动中心	三封寺文化活动中心	镇区	
商业金融	农贸市场	三封寺农贸市场	镇区	提质改造
二、基础设施规划建设				
排水	污水处理厂	三封寺镇污水处理厂	镇区	设施改善
停车	充电桩	--	镇政府公共停车场	提质改造



06

规划实施传导

CONDUCTION

6.1 实施保障

6.2 重点项目计划



6.1 实施保障



加快“一张图”建设

衔接市级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统；促进智慧规划和智慧城市建设。



建立城市体检评估机制

衔接全市体检评估工作，建立体检评估机制，对分期规划实施情况进行实施监督、定期检查、常态化评估。



强化组织领导

由华容县人民政府与三封寺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。



提供相关政策支持

由岳阳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；



建设专业队伍

加强专业融合创新，加快大数据、5G 等新技术的研发应用，培养知识结构丰富、能力复合的国土空间规划人才。



宣传与社会监督

充分利用各种媒介向社会公布和宣传乡镇国土空间规划，建立规划宣传和交流互动机制；

6.2 重点建设项目

保障“十四五”重点建设项目落地

根据国土空间规划近期实施要求和“十四五”发展规划明确近期需要建设的重点工程项目，从交通、水利、能源、电力、通讯、环保、旅游、民生、产业、生态等方面列出重大项目清单。对项目布局和时序做出统筹安排，全面落图落表，切实保障项目落地

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	所在行政区
交通	监利-华容-汨罗高速	新建	2035	——
	铁水联运铁路	新建	2035	——
	G353	扩建	2035	——
	G240	扩建	2035	——
	S034	扩建	2025	——
	三封工业园综合码头、潘家渡码头、三封辅安码头	新建	2035	三封寺社区居委会、辅安村、泰和村
	乡村道路完善工程	新建	2025	全镇
水利	水系连通工程	改建	2035	全镇
	新增或整修水利灌溉设施	新建、改建	2025	全镇
能源	燃气中转站	新建	2025	新铺村
	燃气管道建设	新建	2035	全镇
电力	神华国华岳阳电厂	新建	2035	莲花堰村
	高压电力线建设	扩建	2035	全镇
	农村电网改造项目	新建	2035	全镇
通讯	新增网络、通信、监控设施	新建	2035	全镇
环保	生态停车场	新建	2025	华一村、墨山铺村
	公共厕所	新建	2025	全镇
	三封工业园污水处理厂	扩建	2025	新铺村
	污水管网建设	扩建	2035	三封寺社区居委会、新铺村、松木桥村、墨山铺村
	农村污水治理项目	改建	2025	全镇
旅游	墨山铺村乡村旅游项目	新建	2025	墨山铺村
	华一村乡村旅游项目	新建	2025	华一村
	莲花堰村乡村旅游项目	新建	2025	莲花堰村
	七女峰康养休闲旅游综合体	新建	2025	华一村
	泰和芥菜文化广场	新建	2035	泰和村
民生	莲花堰洋鸭岭广场	新建	2035	莲花堰村
	辅安村文化广场	新建	2035	辅安村
	复兴村金复游园、王字港休闲广场	新建	2035	复兴村
	农贸市场	改建	2025	三封寺社区居委会、松木桥村
	公益性墓地	新建	2035	墨山铺村、莲花堰村
	日间照料中心	新建	2025	泰和村、华一村、辅安村
	乡村文化馆	新建	2025	华一村
	华一村康养中心	新建	2024	华一村
	年产10000吨塑料软包装项目	新建	2025	新铺村
	华容芥菜产业园创新创业综合服务平台	新建	2025	新铺村
产业	宏超智慧物流园改扩建项目	新建	2025	新铺村
	锂电池负极材料生产项目	新建	2025	新铺村
	润滑油研发生产及检验检测综合服务平台建设项目	新建	2025	新铺村
	华丰农副产品加工生产线改造升级项目	新建	2025	新铺村
	酱腌菜标准化腌制池建设项目	新建	2025	新铺村
	生猪养殖基地	新建	2035	辅安村
生态	区域生态廊道严控与修复	新建	2035	华一村、墨山铺村、莲花堰村
	华容河环境综合提质改造	改建	2025	——