

湖南省国土
规划处
2017071③
2017年11月23日

岳阳县新开镇等 13 个乡镇土地利用总体规划（2006-2020 年）
（2016 年调整完善方案）
（合订本）

岳阳县国土资源局
二〇一七年十一月

岳阳县 新市镇
土地利用总体规划（2006-2020 年）
2016 年调整完善方案

新市镇人民政府
二〇一七年五月

目 录

一、基本情况	1
(一) 镇域概况	1
(二) 土地利用现状	1
二、规划修改的期限与范围	1
三、土地利用规划目标调整情况	1
四、永久基本农田划定情况	1
(一) 调出情况	1
(二) 补划情况	1
五、建设用地布局调整	2
(一) 城镇工矿用地布局调整	2
(二) 农村居民点用地布局调整	2
(三) 交通水利用地布局调整	2
(四) 其他建设用地布局调整	2
六、土地利用分区调整情况	2
(一) 土地用途分区规划	2
(二) 建设用地管制分区规划	2

附表:

- 1、新城镇土地利用现状表;
- 2、新城镇土地利用结构调整表;
- 3、新城镇土地利用规划目标调整表;
- 4、新城镇调入区域规划调整前后对比表;
- 5、新城镇调出区域规划调整前后对比表;
- 6、新城镇土地用途分区修改情况表;
- 7、新城镇建设用地空间管制分区修改情况表;
- 8、新城镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表;
- 9、新城镇土地开发、整理、复垦重点项目表;

附图:

- 1、新城镇土地利用现状图(2014年);
- 2、新城镇土地利用总体规划图;
- 3、新城镇建设用地管制与基本农田保护图;
- 4、新城镇土地整治规划图;
- 5、新城镇土地利用规划建设用地布局调整示意图;
- 6、新城镇建设用地管制与基本农田调整示意图。

一、基本情况

（一）镇域概况

新开镇位于岳阳县北部，地跨东经 113° 08' 02" -113° 17' ，北纬 29° 08' 13" -29° 17' 52" 。东靠筲口镇，西连荣家湾镇，南接新墙镇，北邻岳阳市经济开发区。属于亚热带季风气候区，四季分明，光照充足，雨量充沛，无霜期 288 天，平均降水 1295 毫米，年均日照时数 1813 小时。新开镇是岳阳县的工业重镇。区位优势明显，京港澳高速、107 国道纵贯全境，省道 306 连接东西。境内土地肥沃，物产富饶。

（二）土地利用现状

2014 年，新开镇土地总面积 13279.95 公顷，其中农用地 11361.16 公顷，占土地总面积的 85.55%；建设用地 1157.74 公顷，占土地总面积的 8.72%；其他土地 761.05 公顷，占土地总面积的 5.73%。

二、规划修改的期限与范围

本次规划修改以 2005 年为基期年，2014 年为规划修改年，2020 年为目标年。

规划范围为本镇域内的所有土地，土地总面积 13279.95 公顷。

三、土地利用规划目标调整情况

修改后，到 2020 年，全镇耕地保有量不低于 3686.45 公顷，基本农田保护面积不低于 3072.86 公顷，全镇通过土地开发整理复垦补充耕地 120.27 公顷；

建设用地总规模控制在 1314.39 公顷以内，城乡建设用地规模控制在 863.81 公顷以内，城镇工矿用地规模控制在 220.86 公顷以内；新增建设用地规模控制在 400.77 公顷以内，建设占用农用地规模控制在 387.36 公顷以内，建设占用耕地控制在 158.08 公顷以内。

修改前后各项规划目标及变化情况见附表 3。

四、永久基本农田划定情况

（一）调出情况

调出基本农田 225.59 公顷。均因现状非耕地及质量较差（坡度等级、利用等较差）需调出，主要分布在胜天村、永安村、共和村、马山村、大源村、高垅村、大塘村、方园村等。

（二）补划情况

此次补划基本农田 236.68 公顷，主要分布在优质一般耕地较多的毛力村、新开村、双雁村、枫树村、马店村、杨华村等。划定后，永久基本农田面积为 3072.86 公顷，落实了基本农田保护任务。

五、建设用地布局调整

（一）城镇工矿用地布局调整

本次规划修改，由于新开电商物流园、杰瑞医疗项目、新开驾考中心等建设需求，调入城镇工矿用地 44.01 公顷，主要分布在胜天村、毛力村、印山村、新开村、云天村和团山村。

调出城镇工矿用地 4.27 公顷，主要分布在毛力村、印山村，主要是近期无重点项目安排且不急于用于建设范围内的地块（具体见附表 4）

（二）农村居民点用地布局调整

本次规划修改，由于新开设镇村级公共设施建设、学校、幼儿园等建设的需求，调入农村居民点用地 2.20 公顷，主要分布在胜天村。

由于全县基本农田划定任务的落实，需调出农村居民点用地 6.63 公顷，主要分布在大马村、枫树村、共和村、画眉村等。

（三）交通水利用地布局调整

本次规划修改，安排交通项目 3 个，分别为省道 308 新开-平江县南江桥（新开段）、求索路路口-新开、箕口-新开。（具体见附表 8）

（四）其他建设用地布局调整

本次规划修改，由于新开公墓山项目的建设需求，调入特殊用地 12.26 公顷，主要分布在毛力村。

六、土地利用分区调整情况

（一）土地用途分区规划

修改后，将全镇土地划分为八个用途区，其中：基本农田保护区、一般农地区、林业用地区、独立工矿区变化较大。基本农田保护区较修改前增加 248.29 公顷，一般农地区较修改前增加 608.84 公顷，林业用地区较修改前减少 53.25 公顷，独立工矿区较修改前增加 24.88 公顷。分区面积及数量变化具体见附表 6。

（二）建设用地管制分区规划

为加强对建设用地的空间管制，规划修改后将全镇行政辖区内土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四个管制区，其中：允许建设区较修改前增加 29.67 公顷；有条件建设区较修改前增加 12.93 公顷；限制建设区较修改前减少 42.60 公顷，禁止建设区保持不变。分区面积及数量变化具体见附表 7。

附表：

表1 新城镇土地利用现状结构表（2014年）

单位：公顷、%

地 类		面积	比重
土地总面积		13279.95	100.00
农用地	耕地	3709.67	27.93
	园地	168.62	1.27
	林地	6364.17	47.92
	牧草地	0.00	0.00
	其他农用地	1118.70	8.42
	农用地合计	11361.16	85.55
	建设用地	城镇用地	11.09
农村居民点用地		708.39	5.33
采矿及其他独立建设用地		81.21	0.61
小计		800.69	6.03
交通水利用地		311.44	2.35
其他建设用地	45.61	0.34	
建设用地合计	1157.74	8.72	
其他土地	水域	550.54	4.15
	自然保留地	210.51	1.59
	合计	761.05	5.73

表2 新城镇土地利用结构调整表

单位：公顷

地 类	基期年		2014年		规划目标年 (修改前)		规划目标年 (修改后)		修改后 -修改 前		
	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重			
土地总面积	13279.95	100.00	13279.95	100.00	13279.95	100.00	13279.95	100.00	0.00		
农用地	耕地	3683.03	27.73	3709.67	27.93	4145.06	31.21	4169.83	31.40	24.77	
	园地	184.48	1.39	168.62	1.27	177.49	1.34	174.91	1.32	-2.58	
	林地	6445.15	48.53	6364.17	47.92	6370.76	47.97	6285.46	47.33	-85.30	
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	其他农用地	1131.38	8.52	1118.70	8.42	660.79	4.98	650.98	4.90	-9.81	
	合计	11444.04	86.18	11361.16	85.55	11354.10	85.50	11281.18	84.95	-72.92	
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	1.03	0.01	11.09	0.08	39.21	0.30	54.07	0.41
农村居民点			704.87	5.31	708.39	5.33	647.38	4.87	642.95	4.84	-4.43
采矿及其他独立建设用地			80.84	0.61	81.21	0.61	141.91	1.07	166.79	1.26	24.88
小计			786.74	5.92	800.69	6.03	828.50	6.24	863.81	6.50	35.31
交通水利用地			216.46	1.63	311.44	2.35	320.77	2.42	393.43	2.96	72.66
其他建设用地		46.05	0.35	45.61	0.34	44.89	0.34	57.15	0.43	12.26	
合计		1049.25	7.90	1157.74	8.72	1194.16	8.99	1314.39	9.90	120.23	
其他土地		水域	571.15	4.30	550.54	4.15	571.64	4.30	571.64	4.30	0.00
		自然保留地	215.51	1.62	210.51	1.59	160.04	1.21	112.74	0.85	-47.30
		合计	786.66	5.92	761.05	5.73	731.68	5.51	684.38	5.15	-47.30

表3 新市镇土地利用规划目标调整表

单位：公顷

指标名称	修改前 2020年	修改后 2020年	指标 变化情况	指标属性	
总量 目标	耕地保有量	3086.33	3686.45	600.12	约束性
	基本农田保护面积	2824.57	3072.86	248.29	约束性
	建设用地总规模	1194.16	1314.39	120.23	预期性
	城乡建设用地规模	828.50	863.81	35.31	约束性
	城镇工矿用地规模	181.12	220.86	39.74	预期性
	增量 目标	新增建设用地总规模	297.01	400.77	103.76
新增建设占用农用地规模		268.89	387.36	118.47	预期性
新增建设占用耕地规模		105.26	158.08	52.82	约束性
补充耕地任务量		120.27	120.27	0.00	约束性

表4 新市镇落实上一级土地利用规划指标情况表

单位：公顷

指标名称	上级规划下达数(1)	本乡镇规划数(2)	本乡镇落实数(3)	(3)-(2)
耕地保有量	3686.45	3686.45	4169.83	483.38
基本农田保护面积	3072.86	3072.86	3072.86	0.00
建设用地总规模	1314.39	1314.39	1314.39	0.00
城乡建设用地规模	863.81	863.81	863.81	0.00
城镇工矿用地规模	220.86	220.86	220.86	0.00

表5 新市镇耕地保有量和基本农田保护面积分解表

单位：公顷

序号	单位	规划2020年耕地保有量	规划期间基本农田保护面积
1	常山村	102.16	60.76
2	车塘村	72.12	49.91
3	船山村	120.99	85.81
4	大马村	141.26	121.71
5	大塘村	143.90	106.79
6	大源村	92.17	56.80
7	方园村	86.99	69.26
8	枫树村	141.83	105.14
9	高垅村	143.60	110.04
10	共和村	164.97	140.13
11	古港村	88.48	83.14
12	画眉村	109.97	80.22

13	九龙村	131.73	95.68
14	李伏村	116.09	91.49
15	龙湾村	154.39	112.17
16	马店村	40.79	26.68
17	马山村	199.53	135.97
18	毛力村	89.30	59.47
19	七星村	179.76	124.30
20	青岗村	146.76	110.29
21	上文村	105.02	76.17
22	胜天村	132.25	92.62
23	双雁村	86.17	66.26
24	团山村	103.69	73.10
25	万福村	173.74	151.65
26	卫星村	136.10	90.18
27	香严村	67.56	58.83
28	小源村	106.52	82.91
29	新开村	72.33	37.99
30	兴安村	67.19	53.42
31	兴隆村	51.64	34.61
32	杨华村	84.43	72.29
33	杨柳村	131.14	118.81
34	印山村	4.70	1.96

35	永安村	135.10	75.52
36	岳阳县纸厂试验基地	0.88	0.00
37	云天村	86.05	56.01
38	湛港村	90.17	66.49
39	硃砂村	68.36	38.27
合计		4169.83	3072.86

表 6 新城镇调入区域规划调整前后对比表

单位：公顷

调整前											调整后
耕地	园地	林地	其他农用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计	
0.11	0.00	10.61	0.70	2.11	0.00	0.00	0.00	0.00	1.33	14.86	城镇用地
0.00	0.58	1.23	0.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.20	农村居民点
8.72	0.00	12.18	0.15	6.27	0.00	0.00	0.00	0.07	1.76	29.15	采矿及其他独立建设用地
28.12	0.29	19.21	2.40	4.46	1.30	0.00	0.02	0.00	1.62	57.42	交通水利用地
0.00	0.00	12.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.26	其他建设用地
36.95	0.87	55.49	3.64	12.84	1.30	0.00	0.02	0.07	4.71	115.89	小计

表 7 新城镇调出区域规划调整前后对比表

单位：公顷

调整前	调整后										
	耕地	园地	林地	其他农用地	农村居民点用地	采矿及其他独立建设用地	交通水利用地	其他建设用地	水域	自然保留地	小计
城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农村居民点	6.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.63
采矿及其他独立建设用地	1.55	0.00	2.06	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.49	4.27
其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	6.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.90

表 8 新市镇土地用途分区修改情况表

单位：公顷、%

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
基本农田保护区	3141.30	23.65	3389.59	25.52	248.29	1.87
一般农地区	997.11	7.51	1605.95	12.09	608.84	4.58
城镇建设用地区	44.85	0.34	54.07	0.41	9.22	0.07
村镇建设用地区	647.38	4.87	642.95	4.84	-4.43	-0.03
独立工矿区	141.91	1.07	166.79	1.26	24.88	0.19
风景旅游用地区	43.83	0.33	43.83	0.33	0.00	0.00
生态环境安全控制区	302.44	2.28	302.44	2.28	0.00	0.00
林业用地区	6355.63	47.86	6302.38	47.46	-53.25	-0.40

表 9 新市镇建设用地空间管制分区修改情况表

单位：公顷、%

用途分区名称	修改前		修改后		修改后-修改前	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
允许建设区	1220.46	9.19	1250.13	9.41	29.67	0.22
有条件建设区	0.00	0.00	12.93	0.10	12.93	0.10
限制建设区	11757.29	88.53	11714.69	88.21	-42.60	-0.32
禁止建设区	302.20	2.28	302.20	2.28	0.00	0.00
合计	13279.95	100.00	13279.95	100.00	0.00	0.00

表 10 新市镇 2006-2020 年重点建设项目用地规划表

编号	项目名称	建设性质	建设年限	备注
一	交通			
1	省道 308 新开-平江县南江桥 (新市镇段)	改扩建	2016-2020 年	
2	求索路路口-新开	改扩建	2016-2020 年	
3	箕口-新开	改扩建	2016-2020 年	
二	基础民生			
1	杰瑞医疗项目	新建	2016-2020 年	
2	新开电商物流园	新建	2016-2020 年	
3	新开驾考中心	新建	2016-2020 年	
4	新开生物油加工厂	新建	2016-2020 年	
5	春之燕艺术学校	新建	2016-2020 年	
6	岳阳强制隔离戒毒所	新建	2016-2020 年	
7	新村部建设	新建	2016-2020 年	
8	污水处理厂	新建	2016-2020 年	
9	垃圾中转站	新建	2016-2020 年	
三	能源			
1	新市镇光伏发电、风能发电项目	新建	2017-2020 年	

表 11 新开镇土地用途分区面积统计表

单位：公顷

行政名称	基本农田保护区	一般农地区	城镇建设用地区	村镇建设用地区	独立工矿区	风景旅游用地区	生态环境安全控制区	林业用地区
兴隆村	38.30	28.64	0.00	8.97	4.84	0.72	0.00	192.58
永安村	87.76	71.42	0.00	12.50	0.00	0.82	4.30	108.41
方园村	75.08	22.48	0.00	11.74	0.00	0.00	0.00	122.34
新开村	43.54	54.01	42.64	44.19	51.04	0.69	0.00	321.79
上文村	84.68	51.80	0.00	36.62	0.00	0.66	0.00	246.41
毛力村	64.92	34.34	0.00	31.29	23.46	5.41	0.00	148.21
硃砂村	44.83	38.30	0.00	14.74	5.77	0.14	0.00	158.84
马山村	156.10	77.77	0.00	17.43	0.00	0.27	5.55	257.60
团山村	78.37	36.39	0.00	12.58	1.93	0.50	0.00	147.53
胜天村	107.38	44.30	0.00	53.38	18.77	0.86	7.07	502.95
印山村	2.40	4.05	0.00	7.50	8.46	0.06	0.00	89.27
高垅村	117.47	51.81	0.00	23.58	13.78	3.41	0.00	255.61
画眉村	87.67	47.43	0.00	12.58	2.67	0.21	2.07	105.92
龙湾村	120.37	58.74	0.00	11.09	0.00	0.41	8.45	85.51
杨华村	76.73	16.04	0.00	10.24	0.00	0.10	4.82	59.73
大马村	126.75	29.93	0.00	18.58	0.00	1.90	17.50	67.32
枫树村	117.57	38.08	0.00	12.19	0.84	0.04	8.03	174.79
车塘村	59.07	30.27	0.00	3.06	0.00	0.14	0.00	232.77
双雁村	75.77	38.24	0.00	9.28	0.00	0.21	1.78	270.34

共和村	146.09	66.04	0.00	32.68	0.00	0.47	10.57	192.30
船山村	92.24	44.17	0.00	16.08	0.00	1.04	0.00	165.72
大源村	65.29	41.97	0.00	8.28	0.00	0.37	17.40	105.20
大塘村	113.09	53.61	0.00	8.65	0.00	0.00	7.18	85.85
七星村	134.54	73.51	0.00	18.28	0.00	1.88	24.74	116.15
湛港村	77.94	27.23	0.00	6.86	0.00	0.98	0.00	185.12
云天村	65.39	37.48	0.00	8.56	0.00	0.42	0.00	103.55
常山村	70.20	49.08	0.00	19.51	2.31	0.83	0.00	211.66
李伏村	103.40	33.73	0.00	17.27	0.00	2.95	0.00	95.20
兴安村	57.86	24.47	11.43	9.17	5.30	1.17	0.00	99.34
马店村	29.93	23.25	0.00	11.01	17.62	0.75	10.24	71.79
青岗村	127.39	51.87	0.00	24.75	8.57	2.77	0.00	204.04
小源村	90.68	34.23	0.00	9.49	0.24	1.93	0.00	251.18
香严村	62.71	51.49	0.00	16.58	0.00	0.90	24.85	84.78
古港村	85.53	31.13	0.00	8.85	0.00	1.73	53.24	44.76
杨柳村	125.21	34.42	0.00	20.88	0.00	2.37	20.31	103.61
卫星村	104.45	49.69	0.00	15.23	1.20	2.42	0.00	221.87
九龙村	113.58	52.45	0.00	14.74	0.00	2.32	19.57	240.48
万福村	159.34	50.52	0.00	24.20	0.00	1.98	54.75	151.03
岳阳县纸厂试验基地	0.00	0.00	1.56	0.34	0.00	0.00	0.00	20.80