附件

岳阳市人民政府

关于进一步加强岳阳县荣家湾、麻塘、新开

自然资源和规划管理的规定

 (代拟稿)

 为加快推进岳阳县融城发展，实现市县一体化规划，不断提升城市形象和建筑风貌景观品质，规范项目审批程序，切实加强城乡规划管控，维护城乡规划的科学性、权威性和严肃性，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》等有关法律、法规、规定，结合我市实际，制定本规定。

一、【适用范围】荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇的辖区范围纳入《岳阳市国土空间总体规划（2019-2035）》重点规划区范围，按中心城区规划标准进行管控。

二、【审批程序】岳阳县人民政府批准的集体建设用地、临时用地、设施农用地、矿产资源等项目，报市自然资源和规划局备案。

荣家湾镇、麻塘办事处管辖范围内的控制性详细规划，新开镇国土空间总体规划，经市国土空间规划委员会审查同意，岳阳县人民政府审批后，报市人民政府备案。

荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇规划区范围外的村庄应编制“多规合一”村庄规划，经岳阳县人民政府审批后，报市人民政府备案。

荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇所有建设项目的规划方案，由市人民政府委托岳阳县人民政府审批。其中G240麻塘段、湘北大道两侧，“一湖两岸”滨水城市设计包含的范围，以及其他控制性详细规划确定的重要地块；非重要地块建设规模达到30万平方米以上和单体建筑规模达到3万平方米以上的项目，由岳阳县人民政府初审，经市自然资源和规划局审核，报市国土空间规划委员会专题会议审查同意后，由岳阳县人民政府审批。

三、【要素保障】岳阳县人民政府应对荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇规划区范围内项目，在国土空间规划编制过程中，对过渡时期的永久基本农田补划、土地利用总体规划切块调规等进行重点保障。

四、【城镇风貌】荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇规划区范围内的项目，应符合《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》（岳政办发〔2020〕 号）要求，符合有关建筑布局、形式、色彩、风格、材料、公共空间、夜景亮化设计、后退城市道路距离、停车位配建等规定，并遵循下列规定。

**1.天际轮廓线。**滨水、临山、临城市主要道路及城市公园的高层建筑项目，应形成高低错落、层次丰富、进退有序的天际轮廓线。

**2.建筑高度。**以高层建筑为主且计容建筑面积20万平方米以上的地块应进行高度分区设计，分组团形成建筑高度的梯级变化。同一区域涉及多个项目的，应统筹进行高度分区设计。原则上每个高度层级（不含裙楼、低多层）不少于2栋，层级之间高差不小于20米。

**3.建筑形态。**建筑单体的尺度应与周边相协调，建筑群体应通过有组织的重复与变化形成韵律与节奏。滨水、临山、临城市主要道路及城市公园地块内的低、多层建筑（含裙楼）面宽一般不超过80米，首排高层住宅建筑垂直于景观界面的正投影最大宽度应≤45米。沿街布置的低、多层建筑（含裙楼），应通过分段、增加细节和进退变化等方式，加强城市街道设计。

**4.公共空间**。新建的建设项目应在基地内沿道路交叉口或基地出入口设置广场，并对外开放。住宅项目的广场总面积原则上不小于基地面积的5%，且不宜小于200平方米，广场形状宜规整。新建的建设项目临城市道路、广场不得设置地面机动车停车位，取消在建和已建项目临城市道路和广场的地面机动车停车位。鼓励人行道与相邻建筑退让空间进行一体化设计，统筹利用空间资源，塑造高品质步行环境。加强桥底空间设计，通过绿化、美化、亮化，增加功能设施，提高利用率。

五、【村民建房】荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇规划区范围内禁止村民零散建房。规划区范围外的村庄应加快编制村庄规划，合理布局村民集中居民点、乡村道路、公共公用设施和产业用地等，合理引导村民在集中居民点建房。

六、【禁拆治违】将荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇纳入市城区禁违拆违治违工作考评范围。其中荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇规划区中G240麻塘段、G107、S318、湘北大道两侧500米区域，作为禁违拆违治违严控区，其他区域作为禁违拆违治违控制区。各级人民政府要严格土地和规划执法，严厉打击违法违规用地与建设行为。

七、【编制成果】荣家湾镇、麻塘办事处、新开镇的现状与规划编制、审批、执法等数据成果纳入岳阳市“一张图”管理。

八、【法律责任】违反本规定的，按《违反土地管理规定行为处分办法》《城乡规划违法违纪行为处分办法》等相关规定追究责任单位和责任人的责任。

九、【附则】本规定实施之前的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

 岳阳市人民政府

 2020年 月 日