

岳阳市岳阳楼、吕仙亭 单元控制性详细规划

文 本

前 言

岳阳楼、吕仙亭单元位于岳阳市中心城区西部，紧邻洞庭湖，坐拥国家风景名胜区、历史城区及历史文化街区，自然和历史文化资源富集，尽享自然形胜与璀璨文化，具备以文化带动旅游的优越资源禀赋和先天条件。

按照党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并实施监督的战略部署，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实市委、市政府关于打造千亿文旅产业集群的重大战略部署，突出岳阳市文旅产业发展的核心竞争力，推进文旅深度融合及高质量发展，加快打造岳阳楼历史文化保护与利用片区，推进片区城市更新项目顺利实施，在《岳阳市国土空间总体规划》《岳阳楼历史文化片区文旅专项规划及城市设计》等指引下，编制《岳阳市岳阳楼、吕仙亭单元控制性详细规划》（下称“本规划”）。本规划对单元内具体地块开发用途和开发建设强度等做出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动，实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动安排的法定依据。

目 录

第一章 总 则	1
第二章 功能定位与规划目标	3
第三章 空间结构与用地布局规划	5
第四章 公共服务设施与居住空间规划	11
第五章 绿地与开敞空间规划	15
第六章 综合交通规划	17
第七章 市政公用设施规划	20
第八章 公共安全和综合防灾规划	25
第九章 城市设计引导	28
第十章 历史文化保护与旅游规划	31
第十一章 环境保护规划	35
第十二章 竖向及地下空间规划	37
第十三章 城市更新规划	39
第十四章 空间管制与控制线规划	41
第十五章 管控体系与街区划分	43
第十六章 附则	46

第一章 总 则

第一条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述以及考察湖南重要讲话和指示精神，贯彻落实中央城市工作会议精神，认真践行人民城市理念。创新探索详细规划在国土空间开发保护、国土空间用途管制的规划、建设、管理经验，为加快打造世界级文化旅游目的地和世界级历史文化街区提供有力支撑和保障。

第二条 规划范围

将岳阳楼、吕仙亭两个控规单元合并编制，范围为洞庭湖岸以东、北门渡口以南、云梦路-建设北路以西、沿湖南路以北区域，规划范围总用地面积约为 538.29ha。

第三条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；
3. 《中华人民共和国旅游法》（2018 年）；
4. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年）；
5. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年）；
6. 《中华人民共和国自然保护区条例》（2017 年）；
7. 《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》（中发〔2019〕18 号）；
8. 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）；

9. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资源部, 2023 年 11 月);
10. 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018);
11. 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018);
12. 《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021);
13. 《城市综合防灾规划标准》(GB/T 51329-2018);
14. 《城镇开发边界内详细规划编制技术指南》(DB43/T 3069-2024);
15. 《岳阳市国土空间总体规划(2021-2035 年)》;
16. 《岳阳市综合交通体系规划》(2017-2035 年);
17. 《岳阳楼-洞庭湖风景名胜区总体规划(2012-2025 年)》;
18. 《岳阳历史文化名城保护规划(2024-2035 年)》;
19. 《岳阳市中心城区城市更新专项规划(2026-2030 年)》;
20. 《岳阳市城市规划区山体水体保护规划(2017-2030 年)》;
21. 《岳阳市中心城区排水与污水处理专项规划(2025-2035 年)》;
22. 《岳阳市“一湖两岸”城市设计》;
23. 《岳阳市主城区城市防洪规划(2015-2030 年)》;
24. 《岳阳楼-洞庭湖风景名胜区岳阳楼景区(陆地区域)详细规划》;
25. 《岳阳楼历史文化片区文旅专项规划及城市设计》;
26. 岳阳市人民政府批准的其他相关专项规划;
27. 国家、湖南省以及岳阳市有关法律法规、规范、技术标准。

第四条 规划原则

1. 坚持以人为本, 完善功能品质;
2. 坚持绿色生态, 促进集约高效;

3. 坚持保护优先，延续历史格局；
4. 坚持特色塑造，助推文旅发展；
5. 坚持刚弹并济，强化协同治理。

第五条 编制层次及规划成果

根据本区开发建设条件和管理需要等因素，将单元和街区两个层次合并编制，整合相关规划内容，整体上达到街区层次详细规划深度，两者配合使用。单元层次规划成果包括规划文本、规划图则、规划图件、附件和数据库，街区层次规划成果包括规划图则和数据库。

第六条 规划效力

本文本是岳阳市城市规划管理的法定性文件，凡在规划范围内编制各项规划及进行建设活动，应遵照本规划。规划图件包括的图纸和图则，是具体管理操作的依据。规划文本和图件具有同等法律效力。

本规划未包括的内容应符合国家、湖南省及岳阳市的有关法律、法规、标准、规范等相关条款的规定。

第七条 强制性内容要求

本文条文中的下划线部分为规划确定的强制性内容，其余为指导性内容。

第二章 功能定位与规划目标

第八条 功能定位

通过文化挖掘、功能焕活、旅游体验、科技赋能等，丰富旅游产品体系、提升旅游服务体验，展现忧乐、红色、民俗等多元文化，拓展“楼岛湖”空间格局，打造发展成为岳阳市文化旅游融合发展核心引擎，建设地域文化特色鲜明的世界级文化旅游目的地，世界级历史

文化街区。

第九条 发展目标

结合岳阳楼历史文化示范片区建设和城市更新行动，将本区打造成为历史文化保护与活化利用示范区、文旅融合发展示范区、城市有机更新示范区、规划编制技术创新示范样本“四个示范”。

第十条 产业体系

主导产业：文旅产业，形成“4+6+9”文旅融合产业体系，“4”即构建包含“山水气韵”、“忧乐古韵”、“市井烟火”和“街区风尚”四大旅游主题；“6”即文化博览产业、休闲度假产业、文化体验产业、文化演出产业、文化创意产业、康养旅居产业等六类文旅产业；“9”即岳州揽胜、岳州印象街区、巴陵胜景、文化客厅、多彩洞庭、3517创意工坊、洞庭渔歌、鱼米之乡、小港风尚九种旗舰项目。

辅助产业：以商贸、居住等产业为补充。

第十一条 人口规模

预测本区居住人口规模约为 8.93 万人。

第十二条 用地规模

规划建设用地规模 507.28 公顷，城镇建设用地 493.04 公顷，其中：公益性用地规模 253.01 公顷；经营性用地规模 240.03 公顷。

第十三条 建设规模

规划总建筑面积（地上）约 641.28 万平方米。

第三章 空间结构与用地布局规划

第十四条 空间结构

规划形成“一廊五带五区多点”空间结构。其中：

一廊：延续原古城格局，依托洞庭北路、洞庭南路，构建“岳阳历史文化廊”，串联古今，再现古时忧乐情怀，彰显当下市井生活，融合未来创意风尚。

五带：提升洞庭湖岸线生态环境，进一步开放滨湖岸线，形成“洞庭自然观光带”；通过公园建设、景观提升、慢行道串联，形成“古城景观带”、“巴陵西路景观带”、“岳阳大道景观带”、“沿湖南路景观带”。

五区：根据在地文化资源与功能定位，规划形成忧乐情怀、洞庭烟火、创意风尚、都市生活、生态居住五个主题片区。

多点：依托片区内国家级文物保护单位岳阳楼、岳阳文庙、慈氏塔；省级文物保护单位粤汉铁路专家楼、鲁肃墓；巴陵广场、岳阳港工业遗址公园、吕仙亭、乾明寺、贮木场、东风广场及工人文化宫等特色资源，规划形成岳州印象、小港文创园、3517 创意工坊等多个特色节点。

第十五条 居住用地

居住用地布局落实国土空间总体规划要求，结合本单元住宅总量控制要求与用地潜力评价进行细化和落实。本区居住用地布局以现状保留和提质改造为主，已出让的居住地块按照相关指标进行控制，同时结合发展定位和主导功能，对蘑菇亭北侧地块等部分已出让的居住用地进行性质调整。规划居住用地面积为 176.86 公顷，占建设用地的 35.87%。

第十六条 公共管理与公共服务用地

1. 用地规模

落实上位规划确定的教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、公共管理以及社区生活圈综合公共服务设施等配置要求和标准，统筹相关专项规划，优化公共管理与公共服务用地布局。规划公共管理与公共服务用地面积为 51.30 公顷，占建设用地的 10.11%。

2. 规划布局

1) 机关团体用地: 用地面积为 4.22 公顷，占建设用地的 0.83%，主要有街道办事处、派出所等。

2) 文化用地: 用地面积为 5.39 公顷，占建设用地的 1.06%；主要为工人文化宫、红色文化传承教育实践基地等。

3) 教育用地: 用地面积为 33.64 公顷，占建设用地的 6.63%；其中中等职业专业学校用地 0.33 公顷，占城市建设用地的 0.07%，中小学用地 32.44 公顷，占城市建设用地的 6.39%，主要为市第一中学、市第二中学、市第三中学、岳阳楼小学、青年路小学、环球融创实验学校等。该类用地中的中、小学、幼儿园、托儿所等教育设施的服务人口按规划的常住人口计算。根据最新千人指标测算常住人口分布及合理服务半径进行布置。

4) 体育用地: 用地面积为 3.06 公顷，占建设用地的 0.60%，主要为东方广场、九华山全民健身中心等。

5) 医疗卫生用地: 用地面积为 4.60 公顷，占建设用地的 0.91%；规划医院 5 所及社区卫生服务中心 7 所。

6) 社会福利用地: 用地面积为 0.39 公顷，占建设用地的 0.08%。

第十七条 商业服务业用地

1. 用地规模

落实本区发展目标，衔接重大文旅项目建设需求，适当增补商业服务业用地。规划商业服务业用地面积为 65.72 公顷，占建设用地的 13.33%。

2. 规划布局

1) 商业用地：用地面积为 63.16 公顷，占建设用地的 12.44%。其中零售商业用地 42.28 公顷，占建设用地的 8.34%；批发市场用地 12.45 公顷，占建设用地的 2.45%；旅馆用地 3.87 公顷，占建设用地的 0.76%；公用设施营业网点用地：专指加油加气站用地，用地面积 0.38 公顷，占建设用地的 0.07%。

2) 商务金融用地：用地面积为 0.20 公顷，占建设用地的 0.04%。

3) 娱乐康体用地：用地面积为 1.05 公顷，占建设用地的 0.21%。

4) 其他商业服务业用地：用地面积 1.30 公顷，占建设用地的 0.26%。

第十八条 交通运输用地

1. 用地规模：规划交通运输用地面积为 109.35 公顷，占建设用地的 21.37%。

2. 规划布局

1) 城镇道路用地：用地面积为 88.77 公顷，占建设用地的 17.50%。

2) 交通场站用地：用地面积为 5.34 公顷，占建设用地的 1.06%。

其中：公共交通场站用地 0.33 公顷，占建设用地的 0.07%；社会停车场用地 5.01 公顷，占建设用地的 0.99%，根据本区停车规模需求，分布在各组团内。

第十九条 公用设施用地

1. 用地规模：规划公用设施用地面积为 13.16 公顷，占建设用地的

的 2.59%。

2. 规划布局

1) 供水用地: 用地面积为 3.35 公顷, 占建设用地的 0.66%, 为规划保留的市一水厂用地。

2) 排水用地: 用地面积为 6.62 公顷, 占建设用地的 1.33%, 为南津港污水处理厂和 4 座雨污水泵站设施等用地。

3) 供电用地: 用地面积为 2.06 公顷, 占建设用地的 0.41%, 主要为 3 座 110kV 变电站及 1 座 220kV 变电站。

4) 通信用地: 用地面积为 0.35 公顷, 占建设用地的 0.07%, 主要为规划一处电信分局 (与邮政支局合建)。

5) 环卫用地: 用地面积为 0.26 公顷, 占建设总用地的 0.05%, 主要为规划的垃圾中转站和公共厕所用地。

6) 消防用地: 用地面积为 0.52 公顷, 占建设总用地的 0.10%, 本区内规划设置 2 处消防救援站。

第二十条 绿地与开敞空间用地

1. 用地规模: 规划绿地与开敞空间用地面积 72.99 公顷, 占建设用地的 14.39%, 其中: 公园绿地用地面积为 65.40 公顷, 占建设用地的 12.89%; 防护绿地用地面积为 4.67 公顷, 占建设用地的 0.92%; 广场用地面积为 2.92 公顷, 占建设用地的 0.58%。

2. 规划布局: 公园绿地主要为九华山、火庙山、白鹤山、岳阳港工业遗址公园、贮木场湿地公园、粤汉铁路文化公园、蘑菇亭等公园绿地。防护绿地主要为沿京广铁路、岳阳大道、南津港污水处理厂等防护绿带。城市公园广场规划设置于多个主要绿化节点处。

第二十一条 特殊用地

规划特殊用地面积为 13.43 公顷，占建设用地的 2.65%，主要为岳阳楼、文庙、鲁肃墓等文物古迹用地，吕仙观、乾名寺新址等宗教用地，以及军事用地。

第二十二条 留白用地

规划留白用地面积为 5.47 公顷，占建设用地的 1.08%，指国土空间规划确定的城镇开发边界范围内暂时无法明确规划用途、需在特定条件下开发的建设用地，主要为分布在 3517 创意工坊等区域用地。

第二十三条 主导功能分区管控

单元层次建设用地采用主导功能分区进行管控，划分为居住功能主导区、商业功能主导区、绿地休闲功能主导区、综合服务功能主导区、交通枢纽功能主导区五类主导功能分区。

居住功能主导区：城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地占建设用地总量 50%以上。

商业功能主导区：商业服务业用地占建设用地总量 50%以上。

绿地休闲功能主导区：绿地与开敞空间用地占建设用地总量 60%以上。

综合服务功能主导区：公共管理与公共服务设施用地占建设用地总量 50%以上。

交通枢纽功能主导区：交通运输用地占建设用地总量 70%以上。

第二十四条 土地使用管制

1. 地块界限管制

土地使用和开发建设宜成片进行。在进行整体成片开发时，城市干道所限定的地块不得进行变更，城市次干道及以下道路所限定地块

的变更，允许进行一定的调整。在具体的规划设计和开发建设中，经自然资源主管部门批准，可根据实际情况将地块进行合并或细分，但必须符合法定图则提出的控制指标要求。

2. 土地使用性质管制

本规划土地使用性质分类及代码执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。规划农用地至一级地类，建设用地至二级地类、部分三级类（单元层次）和三级地类（街区层次）。规划范围内的地块性质不得随意更改，但在符合街区功能定位、不改变用地结构和不突破开发管控要求的前提下，容许在街区层次进行动态调整。

3. 建设用地混合利用管理

为适应本区发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，在满足安全、环保等要求和相关标准、规范前提下，规划鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地混合设置。宜在公共活动中心、城市更新等区域加强用地混合利用，建设用地混合利用实行“正面清单+比例管控”管理。主要分布在本区北部九华山公园附近和岳州印象街区等附近，主要为居住用地与商业服务用地类型混合。地块用地性质的确定应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。

混合用地的复合比例具体可依据省、市相关指导意见执行。混合用地中计容建筑面积最大的用地类型为该宗地的主导用途，原则上主导用途的计容建筑面积不低于宗地总计容建筑面积的 50%，其余用途按建筑规模对应的用地性质从多到少排列。为集约节约用地，公共管理与公共服务用地内部复合的，交通运输用地内部复合的，公用设施用地内部复合的，符合用地比例可以不做要求。

4. 建设用地兼容利用管理

建设用地兼容利用实行“正面清单+比例管控”的管理方式。用地兼容实行正面清单管理，兼容用途应互不相斥，符合安全、环境、消防等相关要求，且始终服务于主导用途。兼容用途的计容建筑面积不高于宗地总计容建筑面积的15%。兼容用地供应前，主管部门依据详细规划，可结合项目需求进一步确定兼容用途及比例、配套设施要求，出具规划条件。

5. 土地开发强度管制

土地开发强度应符合本规划提出的建设用地控制指标要求，以及国家、省、岳阳市相关规定。在不突破技术规定的前提下，在街区层次，容许相同用地性质不同地块的容积率相互转移。

6. 景区内建设用地管控

本区有部分区域位于岳阳楼—洞庭湖风景名胜区中的岳阳楼景区范围内，其土地使用、配套设施、资源保护、景观风貌等须符合景区规划内容和指标体系控制，本控规后续将依据最终批复版本的景区总体规划及详细规划成果进行动态维护。

第四章 公共服务设施与居住空间规划

第二十五条 规划原则

遵循“方便居民、利于慢行、相对集中、适度均衡”原则，优先布局在人口密集、公共交通方便的区域，增强可达性。加强社区生活圈与各级公共活动中心交通枢纽节点的功能融合和便捷联系，倡导TOD导向，形成功能多元、集约紧凑、有机链接、层次明晰的空间布局模式。

第二十六条 设施分类

按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021)》相关要求,构建“15 分钟、5-10 分钟”三个社区生活圈层级,合理布局包括基础教育、医疗卫生、社会福利、文化体育、行政管理、商业服务等设施。

第二十七条 社区生活圈构建

规划布局“15 分钟生活圈”2 个,分别位于巴陵西路以北区域,巴陵西路以南、岳阳大道以北区域,服务半径约为 1 公里,服务人口约为 2.5 万人和 5 万人,规划对该层级内配置面向全体城市居民、内容丰富、规模适宜的各类服务要素。

规划布局“5-10 分钟生活圈”6 个,服务半径约为 0.5 公里,分别服务人口约为 1.5 万人,该层级内配置城镇居民日常使用的设施,特别是面向老人、儿童的基本服务要素。

单元内规划卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施步行 15 分钟覆盖率达到 90%。

第二十八条 行政办公设施

规划便捷高效的行政管理设施,规划用地面积约为 53.56 公顷;保留街道办事处 2 处,分别为岳阳楼街道办事处、吕仙亭街道办事处;保留社区服务中心等。

第二十九条 教育设施布局

规划布局均衡的基础教育设,保留高中 1 所,为市第一中学和市第三中学;初中 3 所;小学 5 所(11.26 公顷)。

第三十条 文化体育设施

规划丰富多彩的文化体育设施，保留文化设施 2 处，为岳阳市工人文化宫（2.43 公顷）和红色文化传承教育实践基地（0.16 公顷）；结合社区设施文化活动站 16 处；体育场馆用地 2 处，为东风广场（2.25 公顷）、九华山全民健身中心（0.82 公顷），健身广场 1 处，体育公园 3 处，多功能运动场地及室外综合健身场地 16 处。

第三十一条 医疗卫生设施

规划层级完备的医疗卫生设施，布局医院 5 处，均为现状保留；社区卫生服务中心 7 处，社区卫生服务站 16 处。

第三十二条 社会福利设施

规划便利完善的为老及社会福利设施，保留社会福利院 1 处，为市第二福利院；设置老年日间照料中心及托儿所各 16 处。

第三十三条 商业网点设施

规划复合共享的商业网点设施，规划农贸市场 7 处，零售市场 4 处，社区食堂 16 处，商场（综合超市）2 处。补齐社区网点短板，优先配齐基本保障类业态，发展“一店一早”，补齐“一菜一修”，服务“一老一小”，布局“一收一洗”（再生资源回收点、洗车店）等，推动标准化改造升级，引进智能终端设备。

第三十四条 居住空间布局

结合本区人口分布和住房需求，规划形成七个居住组团。

1. 吕仙亭居住区：京广铁路以西，巴陵路以南、岳阳大道以北区域，为历史城区和历史文化街区所在地，保留现状居住用地，为以历史街区保护和文旅示范区建设为契机，引导人口逐步纾解，改善人

居环境，打造城市有机更新示范区。规划居住人口约 1.25 万人。

2. 小港风尚居住区：京广铁路以西，岳阳大道以南区域，新增两处居住用地，结合城市更新改造和景区建设带动本区开发建设，建设宜居小区，规划居住人口约 0.27 万人。

3. 东风广场居住区：京广铁路以东，青年路以北、巴陵路以南区域，主要为存量居住用地，在老旧小区改造基础上完善各类配套服务设施，为以商业步行街和东风广场周边整体改造带动本区开发建设，提高居住水平和环境质量，规划居住人口约为 0.92 万人。

4. 磨子山居住区：京广铁路以东，青年路以南、岳阳大道以北区域，主要为存量居住用地，完善各类公共服务设施，以岳阳大道拉通建设及城市更新改造带动本区的开发建设，提高居住水平和环境质量，规划居住人口约为 1.60 万人。

5. 南津港居住区：京广铁路以东，岳阳大道以南、沿湖南路以北区域，主要为恒大南湖半岛、环球中心等新建住宅小区，保留部分老旧小区，规划居住人口约 2.40 万人。

6. 汴河园居住区：汴河园路以东区域，主要分布在古城风貌协调区以外；保留现状居住小区，新增居住用地以二类为主，规划居住人口约 1.0 万人。

7. 岳州印象居住区：位于巴陵以北、汴河园路以西区域，保留洞庭东岸、郭亮社区、新世苑、洞庭书香苑、3517 家属区等现状居住用地，加强居住配套设施建设，规划居住人口约 1.5 万人。

第三十五条 住房保障与供应体系

加快建立“人房地钱”要素联动新机制，构建“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房供应体系。以现状住房改造为主，留住本区原住民；发挥本区资源环境优势，适当新增少量商品住宅，位于

九华山和专家楼公园附近，进一步满足居民刚性需求和多样化改善性住房需求；完善保障性住房供给，满足困难群众、青年群体、新市民的住房需求。

第三十六条 环境提升与场所营造

本区内历史人文厚重，深入挖掘社区自然环境、历史风貌资源，注重文脉保护与传承，动态植入人文、美学、艺术等元素，丰富街区体验感与识别度。提升街道、广场空间的舒适度与场所感，推进无障碍和老人、儿童友好型设计，配置充足的休憩、观赏、健身、照明等设施。

第五章 绿地与开敞空间规划

第三十七条 绿地系统结构

规划本区形成“五带九园多点”绿地景观与开敞空间结构。

五带：即洞庭自然观光带、古城景观带、巴陵西路景观带、岳阳大道景观带、沿湖南路景观带；

九园：即岳阳楼景区、九华山公园、火庙山公园、白鹤山公园、岳阳港工业遗址公园、贮木场湿地公园、粤汉铁路文化园、巴陵广场、东风广场九公园及开敞空间；

多节点：即除了主要公园外的公园及其他景观节点，打造完整连续的景观结构，改善片区环境品质。

第三十八条 公园绿地

规划对一级保护山体九华山、文庙山、火庙山、白鹤山整体保留。
规划在粤汉铁路文化园、贮木场湿地公园、汴河园路西侧、鲁肃墓西侧、九龙堤路北侧、新泰路北侧、沿湖路北侧、蘑菇亭等区域布置

5-10 分钟生活圈公园绿地和口袋公园。

第三十九条 防护绿地

沿京广铁路、岳阳大道、沿湖南路设置防护绿带。按照景区规划，对景区内公园绿地予以保留。

第四十条 景观廊道系统

保护规划区内重要标志物，包括岳阳楼、岳阳文庙、慈氏塔、吕仙亭等建筑标志物，以及洞庭湖、火庙山等景观标志物。严格控制重要视廊沿线建筑的高度，保障“楼庙塔亭”互望视廊、岳阳楼-岳州印象街区互望视廊、主要节点观湖视廊等多条视廊通畅。

规划沿岳阳大道、巴陵西路、沿湖南路预控东西向通风廊道，廊道宽度为 40—70 米。规划沿京广铁路一建设南路预控南北向通风廊道，廊道宽度不低于 80 米。

第四十一条 管控要求

规划绿地与开敞空间用地总面积为 72.99 公顷。规划落实山体水体保护、河湖管理界线等要求，规划确定的各项公园、广场、绿带和步行景观廊道等公共开放空间，其数量和面积原则上只能增加，不得减少。

新建居住地块绿地率指标不应低于 35%，旧区改建不宜低于 30%，本规划确定的地块绿地率除工业、物流仓储用地外为下限指标。

第四十二条 绿化景观引导

结合社区生活圈构建，各地块在满足绿地率指标外，鼓励尽量增加绿化面积，并充分利用各种有利条件增加立体绿化和屋顶绿化。

发挥居民自主性和积极性，整合前庭后院和闲置地块打造小微庭院，丰富多样化植物景观，提升街区风貌和活力。

第六章 综合交通规划

第四十三条 交通策略

发挥区域交通优势，强化“水—铁—陆”联运交通组织，强化区域水上交通衔接、充分展现水—城—景特色，完善以水域交通为出行方式的游线。

优化旅游交通组织，实现景区“快达+慢游”。对外交通上，打通场地与对外交通枢纽联系，通过“公交+水运+汽运”多种交通方式实现游客服务中心与对外交通设施快速联动。

完善内部交通，按照对外快达、内部疏通、局部梳理原则，优化各级各类型道路，完善慢行、公交、停车等设施。

打造低空精品游线，发展岳阳低空经济，推进“空中瞰岳州”等空中旅游线路，提供直升机观光体验、动力滑翔伞飞行等多种空中旅游体验。

第四十四条 区域交通设施规划

铁路：规划保留京广铁路及其沿线设施，对现有铁路沿线设施及周边地段实施环境整治与改造。

第四十五条 道路交通规划

1. 路网结构

规划形成“四横、两纵”骨架路网结构。四横：枫桥湖路、巴陵西路、岳阳大道、沿湖南路；两纵：建设北路—建设南路，云梦路—南津港路。

规划城市快速路 1 条，为建设南路，道路红线宽度为 40 米，路网密度 0.58 千米/平方千米。

规划城市主干路 5 条，为沿湖大道、岳阳大道、南津港路、枫桥湖路、巴陵西路，道路红线宽度为 35—50 米，路网密度 1.87 千米/平方千米。

规划城市次干路 5 条，为求索西路、青年西路、汴河园路、洞庭北路、云梦路，道路红线宽度为 25—40 米，路网密度 1.53 千米/平方千米。

2. 道路等级

城市快速路 40 米以上，城市主干路为 35 米以上，次干路为 20-35 米，支路为 14-20 米及以下，14 米以下为现状保留街巷道。

道路红线内用地为道路和道路绿化专用，任何与道路交通无关的建、构筑物的改建、扩建和新建均不得占用道路用地。

3. 道路交叉形式控制

交叉口相交道路通行的优先次序是快速路、主干路、次干路、支路。在交叉口处的道路红线和缘石转弯半径应满足行车视距三角形的要求。主要道路交叉口遵循总体规划要求，青年西路、求索西路与京广铁路相交采用下穿方式，巴陵西路、岳阳大道、沿湖南路与京广铁路相交采用上跨方式；建设北路、建设南路与枫桥湖路、巴陵西路相交采用下穿方式，其他道路之间均采用平面交叉形式。片区主次干路平面交叉口采用信号灯管理和渠化交通管理两种方式。

4. 出入口设置

新建、改建交叉口附近地块或建筑物出入口应满足：主干路上，距平面交叉口停止线不应小于 100m，且应右进右出；次干路上，距平面交叉口停止线不应小于 80m，且应右进右出；支路上，距离与干路相交的平面交叉口停止线不应小于 50m，距离同支路相交的平面交叉口不应小于 30m。城市立体交叉口和跨河桥梁的坡路两端，以及隧

道进出口 50 米的范围内，禁止设置机动车出入口。

第四十六条 公共交通运输规划

公交首末站：规划设置 3 处交通站场，其中观光火车换乘站 1 处，公共交通首末站 2 处。

公交停靠站：规划沿主要道路、结合大型公共服务设施、居住小区出入口、以 500—800m 距离为半径，合理设置公交停靠站点。

公交专用道：规划在岳阳大道、建设南路、巴陵西路等城市主干路两侧各设置一条 4 米宽的公交专用车道。

景区旅游公交：规划落实“快达慢游”策略，整合区内现有公交系统，形成“三横一纵一环”的旅游公交体系。三条横向线路与纵线和环线接驳换乘，实现外部快达。

第四十七条 慢行交通规划

完善慢行交通，重点丰富景区内旅游体验，提升游客和居民满意度。规划岳阳楼历史文化示范片区内打造“观光电动自行车+骑行+步行”慢行系统，实现多形式互补、多节点串联。

1. 电动自行车与骑行线路

中部观光电动自行车串联多数文旅项目，外部骑行环线作为补充，提供多元化游览体验。观光电动自行车线路为：火庙山路—报马巷—驛马巷—学前街—巴陵西路—洞庭南路—吕仙亭路—贮木场路。

在规划区西侧规划骑行主环线，在重要道路增设东西向骑行次要线路，线路如下：主环线：汴河园路—建设南路—粤汉路—贮木场路—沿湖路—洞庭北路；东西向连线：提署街—报马巷、巴陵西路、竹荫街、韩家湾路、吕仙亭路。

2. 步行线路

规划形成“一轴两线”的步行体系，结合文旅项目布局和洞庭湖沿线绿带，规划岳州印象街区东西向步行轴线、南北向的中线与西线共三条步行主要线路，同时结合传统街巷、绿地景观与开放空间规划多条步行次要线路，二者互相联通成环。

步行街区：确定洞庭南路为主要步行街，逐步实现街内禁止机动车通行（特殊车辆除外），主要供步行和景区电动自行车通行；步行街区还包括鱼巷子、街河口路、下南岳巷、油榨岭巷等。

3. 无障碍设计

在公共场所、建筑物出入口及有高差的地方均应设计方便步行或轮椅通行的坡路。结合步行空间设计带座椅的休息场所，以给老年人、残疾人和步行困难者提供方便。

第四十八条 停车设施规划

规划布局社会公共停车场 23 处，停车泊位总量约 0.71 万个。其中：控制性停车场 16 处，兼容性停车场 3 处，弹性停车场 4 处。

第四十九条 加油加气站、充(换)电站规划

规划布局加油加气站 1 处。按照相关要求，结合公交首末站、社会停车场、行政企事业单位等设置新能源充电桩。新建项目应按要求配建充电设施或预留建设安装条件。

第七章 市政公用设施规划

第五十条 给水工程规划

1. 用水量预测：预测本区最高日用水量为 3.21 万 m³/d。
2. 水源：本区由市一水厂供水。
3. 供水管网：供水管网采用环状管网形式供水，管径 DN200 ~

DN1200。

4. 保留本区北部的金凤桥水库至岳阳市第一自来水管的铁山输水管，管径为 1600mm，加强对输水管保护措施。

第五十一条 排水工程规划

排水体制：本区采用雨污分流体制。对于梅溪桥、吕仙亭等老城区近期可维持截留式合流制系统，在满足现有排水设施的前提下尽可能加大截流倍数；同时对溢流合流水设置调蓄构筑物或生态处理设施，以减轻对河道、湖泊的污染，远期实现分流制。

2. 污水量预测：预测本区污水量为 2.73 万 m³/d。

3. 污水设施：规划位于马壕和南津港两大污水处理系统，规划保留本区内南津港污水处理设施。

排水泵站：规划 4 处排水泵站，分别为梅溪桥泵站、街河口泵站、韩家湾泵站、贮木场泵站。

4. 污水分区：根据上位规划、自然地形及污水主管及污水泵站位置，规划分为 8 个污水排放分区。

5. 污水管径类型及管径：管材采用混凝土或钢筋混凝土管，管径为 D1200mm、D1000mm、D800mm、D600mm、D500mm 和 D400mm。

6. 雨水分区：雨水经管网收集后就近排入附近洞庭湖、南湖等水域内。

7. 雨水管网规划：雨水按地形分散排放，排水管路按地形坡度铺设。管径为 DN600 ~ DN1200。

8. 路幅宽度小于 40 米时，一般单侧布管，根据需要也可双侧布管，路幅宽度大于等于 40 米时，双侧布管。单侧布管时，雨水管宜布于道路的东、北侧，污水管布置道路西、南侧。

第五十二条 供电工程规划

1. 用电负荷预测：预测本区用电负荷为 10.96 万千瓦。
2. 电源：本区电源为 110kV 九华山变电站、110kV 南津港变电站、110kV 乾明寺变电站和 220kV 九华山变电站（新建），其中长铁变作为铁路专用供电。
3. 220KV 线网规划：本区 220kV 九华山变电站的 220kV 输电线路沿相邻绿地出线后分别沿九华山路、枫桥湖路敷设接至华能电厂和洛王变电站。
4. 110KV 线网规划：保留本区 110kV 线路，沿绿地和道路入地敷设。
5. 10KV 配电网规划：10kV 配电线路均采用电力电缆沿电缆沟（或电力排管）敷设，电缆沟布置在道路的东、北面人行路下，距道路侧石线 3.0-5.0 米。
6. 路灯供电：规划片区路灯采用独立的供电系统，10kV 路灯变电站尽可能结合道路东侧及北侧的建筑物布置在室内，低压线路采用电缆直埋的方式敷设。
7. 电力设施：规划保留 110kV 九华山变电站、南津港 110kV 变电站、长铁 110kV 变电站；220kV 九华山变电站（新建）、110kV 乾明寺变电站（新建）。
8. 高压走廊规划：规划对现状高压线进行改造，并按各电压等级架空电力线路的保护区范围（110KV 为 20 米、220KV 为 30 米）和实行单杆多回、合杆架设的原则预留高压线路走廊用地，合理布置近、远期高压线走廊。

第五十三条 通信工程规划

1. 通信容量预测：预测规划本区市话容量约为 10.46 万线。

2. 电信工程规划: 规划设置 1 处电信分局 (与邮政支局合建), 位于 YL-07-44 地块内, 用地面积为 0.35 公顷。

3. 管路设置: 在城市主次干路均设置信息管路, 信息管路沿道路西、南侧暗敷, 信息管线均采用弱电共沟。

第五十四条 燃气规划

1. 预测本区总用气量为 $3.61 \text{ 万 m}^3/\text{d}$ 。

2. 气源: 本区以天然气为气源, 规划支路燃气管接现有城市道路求索路、建设南路和枫桥湖路等道路中压管道, 采取环状和树枝状沿道路布置。

3. 输配系统

1) 采用中低压二级供气系统, 中压管路采用环状和树枝状相混合布置。

2) 天然气出站压力为 0.4 MPa , 最后经楼栋箱式调压器调压至 3000 Pa 送入户内管线。

3) 本区燃气管路均采用下地暗敷, 燃气管路沿道路的西、南侧敷设, 管路按输送天然气的标准设置。

第五十五条 环卫工程规划

1. 公共厕所: 规划在人流密集的景区和商业区道路设置公厕, 间距为 300-500 米; 一般街路设置公厕间距不大于 800 米; 居住区中按不小于 3 座/K m^2 的标准, 每座公厕建筑面积一般为 $30-50 \text{ m}^2$ 。

2. 垃圾转运站: 按 $2-3 \text{ k m}^2$ 设一处的标准在本区设置垃圾转运站 4 处, 其与周围建筑物的间距不小于 5 米。 本区规划布局 7 座垃圾转运站, 分别位于建设南路、东风广场、磨子山路、农工商路、桃花井、汴河园路。

第五十六条 综合管廊规划

按照《岳阳市城市地下综合管廊专项规划（2015-2030年）》，结合本区实际情况，规划在建设路、枫桥湖路、青年路、求索路预留建设支线综合管廊条件。

第五十七条 海绵城市规划

1. 年径流总量控制率

巴陵路以北区域：年径流总量控制率能实现65%，其中：已建保留区年径流总量控制率低于55%；已建改造区年径流总量控制率的目标能实现55%以上；新建地块的年径流总量控制率基本能实现70%以上。

巴陵路以南、京广铁路以西区域：年径流总量控制率能实现71%，其中：已建保留区年径流总量控制率低于40%；已建改造区年径流总量控制率的目标能实现55%以上；新建地块的年径流总量控制率基本能实现75%以上。

巴陵路以南、京广铁路以东区域：年径流总量控制率能达到56%以上。

2. 年径流污染削减率

年径流污染削减率（以年SS总量去除率计）不低于45%。

3. 地表水环境质量控制标准

不得出现黑臭现象。海绵城市建设区域内的河湖水质不低于《地表水环境质量标准》Ⅲ类标准，且优于海绵城市建设前的水质。

4. 雨水利用水质标准

雨水利用水质标准根据实际用途确定，CODCr和SS指标应满足《建筑与小区雨水利用工程技术规范》（GB50400）要求，其余指标应符合国家现行的相关标准规定。雨水同时用于多种用途时，其水质应

按照最高水质标准执行。

5. 管网排水标准

规划范围内一般地区雨水管渠设计重现期取 3 年(支路及城市次干路),重要地区及低洼易渍水地区(规划低排区)重现期取 5 年,对下立交、地道和下沉广场等应至少满足 20 年重现期。

6. 海绵湿地公园

加快西环线片区海绵建设,将贮木场湿地公园打造为岳阳市海绵城市示范区,以生态种植为基础,融入海绵城市理念,布置生态旱沟、植草沟、生态水塘等海绵设施,实现对雨水的蓄滞、净化、收集,消减雨水径流污染。同时完善景观步道、游乐设施等,为市民提供休闲娱乐场所。

第五十八条 管控方式

给水厂、污水处理厂、110 千伏及以上变电站、垃圾转运站等重大公用设施在单元层级采用线位和条文的管控方式,划定用地范围或明确复合利用位置。如因实际情况确需改建、迁建的,需做出调整说明,并明确新设施选址,同步对相关联的街区控规进行动态维护。

小型公用设施可采用点位和指标管控方式,在符合处理规模和服务范围及选址要求前提下,在街区层级可适当优化调整。

第八章 公共安全和综合防灾规划

第五十九条 抗震工程规划

1. 本区内所有建筑物和构筑物均须按 VII 度进行抗震设防。学校、医院等人员密集场所的建设工程,应提高 1 度设防;城市生命线和重要设施及可能发生严重次生灾害的建设工程设防目标应当进行

地震安全性评价，并按照地震安全评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防。

2. 应建立疏散场地和疏散通路。片区内道路和建筑后退道路红线应充分考虑地震发生时能满足疏散的需要。结合城市主干路设置疏散主通道。城市防灾避难场地可结合道路、广场、运动场、绿地、公园、居住区公共场地等开敞空间进行设置，紧急应急避难场所人均有效避难面积不低于 1 平方米。

3. 本区内给排水、通讯、燃气、电力、学校和医院等生命线工程系统，应提高一度设防（即为 VIII 度），并应制定应急方案，以保证地震时能正常运行或很快修复，并应防止次生灾害的发生。

第六十条 防洪排涝工程规划

1. 确定南津港大堤、韩家湾大堤为本区的防洪大堤，规划达到防御 1954 年洪水的标准。

2. 规划对洞庭湖、南湖水位按照主城区防洪规划等相关规划要求进行控制。

3. 道路、场地竖向设计均以此为参考依据。排涝标准按三十年一遇，24 小时暴雨 24 小时排干的标准。

第六十一条 消防救援规划

1. 消防分区：根据上位规划及相关规范要求，规划属于岳阳楼消防救援站（一级）、铁西消防救援站（一级）、吕仙亭消防救援站（小型）三个消防救援站责任范围。

2. 消防设施：消火栓沿道路布置，间距不超过 120 米，道路路幅超过 40 米时，应在道路两侧设置，其它道路上单侧布置；本区规划设置两处消防救援站，分别为 YL-08-24 地块的铁西消防救援站（一

级普通), 用地面积为 0.50 公顷; YL-07-33 地块的吕仙亭消防救援站(小型站), 用地面积为 0.03 公顷。

3. 消防通路: 相邻通路的中心线距离不大于 160 米; 当建筑物沿街部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时, 应设置穿越建筑物的消防车路, 车路宽度不小于 4.0 米; 道路上空如有管架、栈桥等障碍物时, 净高不小于 4.0 米; 消防通路下的管路及暗沟, 应能承受大型消防车的荷载。

第六十二条 人防工程规划

1. 规划原则: 坚持“长期准备、重点建设、平战结合”方针, 完善人防工程配套设施和防空防灾一体化指挥、管理系统, 推动人防工程建设和地下空间的合理有序开发。

2. 人防设施: 人防工程建设应符合《湖南省人民防空工程建设与维护管理规定》等相关规定, 按不低于地面总建筑面积 5%同步修建防空地下室; 独立开发地下空间项目, 修建不低于总建筑面积 40%的人防工程; 结合地面建筑开发地下空间项目, 修建不低于地下建筑面积 10%的防空地下室。

3. 片区内所有道路、公共绿地、广场和停车场是疏散和救援的重要保障。

4. 疏散通道: 确定本区内岳阳大道、建设路、沿湖南路、求索路、青年路等为主要疏散及救援通道。

第六十三条 卫生防疫规划

健全平疫结合、平急结合的医疗卫生设施体系, 依托区级医院、社区医院建立医疗救护中心、疾病控制中心, 完善 10 分钟医疗救治急救圈。

第六十四条 地质灾害防治规划

本区大部分区域位于地质灾害低风险区，应完善地质灾害监测，强化地质灾害源治理。以适度工程措施及群测群防为主，并进行定期监测和巡查，制定地质灾害应急预案，提高地质灾害应急救援能力。

第六十五条 综合应急救援体系

1. 应急指挥与救护

规划新建的消防救援站设置街道级应急指挥中心，以社区医院为基础设置医疗卫生指挥中心。

2. 生命线应急保障

结合战时人防区域供水、供电、人防疏散干（支）道和人防通信警报功能需求，建设应急供水系统、应急供电设施、广播通信系统、应急交通系统、应急垃圾及污水处理设施，保障生命线设施在紧急状态下良好运行。

第九章 城市设计引导

第六十六条 整体风貌与景观格局

规划形成“囊山环湖，一轴四区四带”的整体风貌格局。

囊山环湖即：囊括多个山丘，环洞庭湖发展。

一轴即：滨水文化观光带。四区即：洞岳州印象传统风貌区、洞庭南路传统风貌区、新旧融合过度风貌区、品质住区现代风貌区四个特色风貌区依带延展。四带即：岳州名城景观带轴、巴陵西路景观轴、岳阳大道景观轴、铁路公园景观带。

第六十七条 重要景观视廊

保护重要视廊通畅，保护规划区内重要标志物，包括岳阳楼、岳阳文庙、慈氏塔、吕仙亭等建筑标志物，以及洞庭湖、火庙山等景观标志物。严格控制重要视廊沿线建筑的高度，保障“楼庙塔亭”互望视廊、岳阳楼-岳州印象街区互望视廊、主要节点观湖视廊等多条视廊通畅。

第六十八条 开发强度控制

落实相关保护规划，明确开发强度控制要求。严格落实《岳阳历史文化名城保护规划（2021-2035年）》管控要求，综合现状及文旅发展需求，合理控制容积率，划分五级开发强度控制区： $FAR \leq 0.5$ ， $0.5 < FAR \leq 1.0$ ， $1.0 < FAR \leq 2.0$ ， $2.0 < FAR \leq 3.0$ ， $FAR > 3.0$ 。

第六十九条 建筑高度控制

落实相关保护规划，明确新建建筑高度控制要求。严格落实《岳阳历史文化名城保护规划（2021-2035年）》等管控要求，综合现状及发展需求，合理控制新建建筑高度，划分六级建筑高度控制区： $H \leq 12$ 米， $12 \text{ 米} < H \leq 20$ 米， $20 \text{ 米} < H \leq 40$ 米， $40 \text{ 米} < H \leq 60$ 米， $60 \text{ 米} < H \leq 80$ 米， $H > 80$ 米。

第七十条 天际线控制

塑造舒朗延展的滨水天际线格局。沿洞庭湖界面控制前低后高的舒朗延展的天际线格局，形成良好舒适的滨水空间感受，同时以局部特色标志性建筑展示空间形象，凸显空间辨识度。加强对城区建筑高度、风格、色彩等风貌管控，探索开展滨水岸线建筑“平改坡”“人字形”屋顶改造。

横向打造富有层次变化的城市立面。横向依托主要道路或景观视

廊，由洞庭湖滨水空间由内向外整体形成由低到高的城市空间立面，结合新建建筑构建多元丰富的城市天际线。

第七十一条 街景界面指引

1. 城市形象界面

优化“两纵三横”城市界面，分区段提出风貌引导措施。

“两纵”即岳阳文化廊城市界面、洞庭观光带城市界面。其中洞庭观光带城市界面主要保护与塑造山水形胜、千年古城、千古名楼、洞庭渔火、湖湘风情的展示场。岳阳文化廊城市界面主要将核心文化基因融入到古城、街区、街道、建筑、开放空间之中，赋予空间场所精神文化内涵。

“三横”即岳州印象城市界面、巴陵西路城市界面、岳阳大道城市界面。其中岳州印象城市界面主要烘托岳阳楼视觉重心，彰显“湖-楼-城”景观视廊，重塑古城格局界面。巴陵西路城市界面主要协调新旧城市空间，赋予景观元素文化特性，创造“古今交融”的城市门户形象。岳阳大道城市界面主要营造丰富、多元的公共空间，形成舒朗大气的城市空间界面。

2. 街景界面

洞庭北路主要突出“协调性”，保持沿街建筑立面、屋面、色彩等风貌与岳阳楼和岳州印象街区协调。其中，巴陵广场段突出“活力开放”，围绕城市原点巴陵广场，塑造富有活力的公共景观地段，延续巴陵西路开阔大气的景观带，强化洞庭北路特色风貌连续性，增强居民文化认同，锚固巴陵印象。岳阳楼景区至岳州印象街区段突出“大气庄重”，展现“湖-楼-城”轴线秩序，通过地标建筑、连续的开放空间、特色的建筑风貌与肌理等，塑造具有识别性、标志性的街区。洞庭北路北段突出“自然舒适”、“显山露水”的自然格局，以低环境

影响为原则，贯通滨水绿道，营造自然生态的滨水游憩空间。

庙前街至洞庭南路主要丰富沿线“体验感”，保护传承片区风貌，加强重点建筑与文化景观节点打造，强化游览体验，展现特色文化界面。其中文庙段“彰显底蕴”以文庙为核心打造城市文化空间，整合周边特色文化空间，打造大文庙景区；赋予沿线景观元素文化特性，彰显片区特质。洞庭南路段突出“市井烟火”，尊重老城原有城市肌理，保护历史文脉，协调街巷空间尺度与建筑风貌，形成小尺度、烟火气的城市商业界面。

沿湖路主要彰显“生态美”，有机组织慢行步道与植被景观，保证滨水空间连续性，创造自然生态的滨湖界面。其中，粤汉铁路历史文化博览园段突出“民国风情”，强化场所营造，修缮活化粤汉铁路专家楼等历史建筑，彰显民国风情，塑造高品质网红打卡地。小港风尚文创园区段积极探索老工业区更新措施，复兴活化工业历史遗存，重现港城风貌，提升空间品质提升。岳阳港遗址公园段突出“绿色生态”，塑造容纳多样化城市公共活动的滨湖空间，创造良好的观湖视野，打造沉浸式绿色生态休闲场所。

第十章 历史文化保护与旅游规划

第七十二条 历史文化名城保护

1. 保护范围

以清代岳州府城、巴陵县城为核心，保护岳阳古城从古代到近代的集中连片区域：东北至汴河园路，东南至建设南路东侧铁路线，南至岳阳大道西（延伸段），西至洞庭湖蓝线。

历史城区外划定两片环境协调区。北片区东北至九华山路，西至洞庭湖蓝线，东至建设北路，西南至汴河园路；南片区东至建设南路

东侧铁路线，南至沿湖南路，西至洞庭湖蓝线，北至岳阳大道西（延伸段）。

2. 保护要求

（1）保护“一水五山、府县双城、楼庙塔亭”的传统城市建设格局和历史地形。

（2）保护岳阳古代、近代集中建设形成的街巷格局和历史文化资源。

（3）协调古城历史保护区、近现代城市保护区与当代建设区的关系，保护古城多个时期形成的格局和风貌。

（4）从“老城提质”出发，调整用地结构，改善市政基础设施，合理提升古城功能。

（5）历史城区内城市更新禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真。采用“绣花”“织补”等微改造方式，延续古城风貌、提升人居品质。

（6）针对历史城区现有肌理格局受损的区域，经充分研究、科学评估后，可有机织补肌理格局，完善公共服务功能，避免拆真建假。

3. 保护内容

保护历史地形、山体、城垣轮廓、历史轴线、街巷肌理、景观视廊、历史环境要素、历史文化街区和历史地段、不可移动文物和历史建筑。保护历史城区及周边环境的高度和风貌。

第七十三条 历史文化街区

1. 保护范围

洞庭南路历史文化街区保护范围沿洞庭南路呈“L”型展开，西至岳阳港工业遗址公园，东至洞庭南路东，北至鱼巷子北侧，南至韩家湾路。其中：

（1）两处核心保护范围：北片东至竹荫街与洞庭南路交口，西

至街河口码头，南至市药材公司铺面南侧，北至鱼巷子南侧，面积为2.04公顷；南片东至洞庭南路东侧，西至旧铁路线，南至上慈氏巷，北至河巷子南侧。

(2) 建设控制地带范围：北至鱼巷子北侧，南至韩家湾路，沿洞庭南路呈“L”型展开。

2. 保护内容

传统城市空间结构：洞庭南路-街河口巴陵县城传统十字轴线、洞庭南路-先锋路近现代城市发展十字轴线、街区-洞庭湖楼湖大观的整体格局。

整体格局：肋骨状、顺应地势的整体特色格局。

历史街巷：街河口、洞庭南路、先锋路、下慈氏巷、游击巷、上慈氏巷、河巷子、油榨岭巷、南岳巷、长郡巷、鱼巷子、红船厂巷、洞庭庙巷、上达巷等。

城看水视廊：鱼巷子、街河口、长郡巷、下慈氏巷看洞庭湖，共计4条视廊。

水看城视廊：洞庭湖看历史文化街区天际线。

街巷看塔视廊：下慈氏巷、洞庭南路望向慈氏塔构成的视线通廊全国重点文物保护单位。

片区内历史建筑和建议历史建筑、传统风貌建筑。

历史环境与特色构筑物：景观大树、建筑台基、街巷台阶、民俗场所土地庙。

非物质文化遗产：巴陵戏（国家级）、洞庭渔歌（省级）。

第七十四条 文物保护单位保护

保护本区内岳阳楼、岳阳文庙、慈氏塔国家级文物保护单位，鲁肃墓、粤汉铁路英国专家楼省级文物保护单位，桃花井市级文物保护

单位。完善文物保护单位“四有”档案，划定保护范围，挂牌保护标志，记录档案管理，明确保管机构。

第七十五条 历史建筑保护

严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《历史文化名城保护规划标准（GBT50357-2018）》《岳阳历史文化名城保护条例》《岳阳历史文化名城保护规划》等相关要求保护本区内历史建筑和多处建议历史建筑、传统风貌建筑等。

第七十六条 历史文化遗产展示利用

保护第一，合理、可持续利用的原则，促进文化资源活化利用。

规划历史城区形成“一核、一轴、八片、多点”的展示结构和“一线两环，连点成网”的展示利用线路。

探索多样化的历史文化街区和历史地段利用功能、多样化的实施模式。加强历史文化街区和历史地段与城市更新及功能提升的统筹协调。统筹协调历史街区及周边区域的功能业态、道路交通、基础设施、人居环境改善、风貌特色彰显等工作，使历史街区与其周边区域联动发展。

积极推动对历史建筑、建议历史建筑、传统风貌建筑作为公共服务职能的活化利用；盘活历史文化街区和历史地段，结合工业遗产改造，提供既服务于游客、又服务于居民的公共服务设施。

第七十七条 旅游服务设施体系

规划布局“2+2+6+14”的旅游服务设施体系。

“2”即：在东部岳州印象街区和南部小港风尚区规划两处旅游服务中心，其主要功能有咨询、售票、换乘、导游、管理、医疗、购物、休闲、旅游纪念等。

“2”即：结合现状码头设施设置两处游船码头集散点，游船码头的设施与水上游览动线共同组成水上公交，打造岳阳独具代表性的旅行系统。

“6”即：在岳州印象街区主要入口和重要旅游节点附近共规划6处旅游咨询服务点。分别位于规划区北部入口、岳阳楼景区入口、巴陵广场北侧、文庙景区集市、原棉麻厂处、专家楼东侧，其主要功能有咨询、换乘、导游、管理、医疗、零售等。

“14”即：在核心景区节点周边设置公共厕所，为游客提供舒适的旅游体验。

第七十八条 旅游标识系统

建设面向游客的旅游信息服务平台，将岳阳景区景点的各种旅游信息传达给潜在游客，完善游客与岳阳旅游网络信息的实时互动。

同时建设信息化基础设施，制作旅游电子地图，旅游集成二维码，旅游信息服务终端，智慧停车系统等提升信息化硬件水平。

完善涵盖五大类型的旅游景区标识系统，优先完善导游全景图，重点完善景物（点）介绍牌、道路指示牌、警示关怀牌、服务设施标识牌。

第十一章 环境保护规划

第七十九条 水环境

规划本区内的水域及其在绿地内规划的水域连通廊道水体质量达到Ⅲ类水质标准，按《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）规定执行。

第八十条 空气环境

环境空气质量目标二级,按《环境空气质量标准》(GB3095-2012)执行。

第八十一条 声环境

规划本区内噪声值应达到《声环境质量标准》(GB3096-2008)2级标准,交通干线两侧35m范围满足4a类标准。

第八十二条 固体废弃物防治

进一步完善生活垃圾、建筑垃圾等分类收集、处理、循环利用与监管体系,合理布局消纳和处置设施,实现垃圾减量化、无害化、资源化。

第八十三条 生态修复

结合土壤污染风险情况,合理确定土地用途。对于本区内“退二进三”老旧厂区用地,在开发利用前应结合规划土地性质完成污染调查及土壤治理。实施系统生态修复治理,针对土壤、空气、水环境,构建生态修复系统框架。

第八十四条 生态碳汇空间

以区内现有园林、湿地等作为自然碳库,定期开展森林、湿地等碳汇本底调查、碳汇储量评估和碳汇潜力分析。夯实林地碳汇基础,九华山、火庙山、白鹤山等山体生境保护和生态景观功能提质。提升湿地固碳功能,提升洞庭湖流域、海绵公园等小微湿地的固碳能力。积极开展国土绿化行动,推进“零碳景区”建设,提高老旧小区、风景名胜等绿化覆盖率,拓展园林碳汇功能。

第十二章 竖向及地下空间规划

第八十五条 竖向规划重点

规划主要对该区快速路、主次干路及支路进行竖向设计，确定其交叉点坐标和高程。规划新建支路形式采用平坡式，综合考虑与城市现状快速路、主次干路衔接，确保对外交通顺畅，道路的竖向设计应尽量做到技术、经济，道路平缓、安全、舒适。地块的竖向设计应满足地块高于道路、建筑高于地块、建筑室内高于室外的一般要求。

第八十六条 竖向控制引导

1. 本规划片区内的道路的最高标高为 48.58 米，最低标高为 28.0 米，道路最小纵坡 0.30%，最大纵坡 7.80%，道路车行道和人行道的横坡应为 1.0%~2.0%。地面排水坡度不宜小于 0.2%，坡度小于 0.2% 时采用多坡向或特殊措施排水；
2. 广场及停车场的坡度应控制在 0.2%~0.5% 以内；
3. 结合地形，减少土石方工程量。

第八十七条 地下空间开发利用分区

依据本区地下空间资源综合评估与发展需求分析，对各类地区提出开发利用管控区划，分为重点建设区、一般建设区、限制建设区和禁止建设区四种类型。

重点建设区：是指重点更新改造区、城市新建设区、城市重要公共活动聚集区、已建区城市道路广场与公共绿地，主要分布在汴河园路以西岳州印象街区，岳阳大道延伸线以及木业路两侧存量待开发地块。

一般建设区：是指除禁止、限制、重点建设区以外的城市建设区

域，在满足配套要求的基础上，鼓励地下空间的开发利用。

限制建设区：是指在限制条件下进行地下空间开发利用的区域，原则上禁止大规模地下空间开发利用，包括生态空间管控区，生态功能缓冲区，历史文化街区、历史风貌区等区域。

禁止建设区：是指除地下轨道交通、地下道路等大型线型基础设施，以及特殊工程可以建设外，原则上禁止地下空间开发利用，包括生态保护红线区域，河湖防洪堤管理范围及行洪区和洪泛区，实测及推测主要断层带、软土层区，各类历史文物古迹及其保护范围等。

第八十八条 地下空间竖向分层布局

本区地下空间开发利用以浅层为主，一般为 0-10 米区域，主要满足地下市政工程管线、地下商业、地下停车和人防工程等功能用途。远期根据城市发展需求择机开发次浅层，以适度开发为主；次深层和深层地下空间在没有特殊发展需求情况下，宜作为限制开发资源加以保护控制。

第八十九条 地下空间管制指引

规划重大地下道路、综合管廊地下空间资源应予以严控。城市公共绿地、广场、学校操场、体育场等地下空间资源应严控开发的功能、规模及形式，尤其须注重公益性地下空间功能设施的开发。重要片区地下空间资源应统筹规划、一体化开发。重要城市改造区及新建设区、重要的城市公共中心区和交通中心区应高度重视地下空间资源的统筹规划、一体化开发，严控地下空间开发的分期衔接。地下空间建设项目应尽可能避让不可移动文物及其保护范围，应执行《人民防空工程建设管理规定》等相关要求。

第九十条 地下空间复合化利用

探索城市地上、地下空间复合利用。紧密结合“平急两用”公共基础设施建设、低效用地再开发、存量土地资源盘活利用，统筹考虑重大基础设施建设工程布局，促进城市功能布局优化和地上地下空间协同。鼓励在符合安全标准和综合交通规划要求的城市绿地、广场、公交场站等区域建设地下公共停车设施。

第十三章 城市更新规划

第九十一条 更新目标

通过城市更新，进一步优化城市空间结构，完善城市功能，改善人居环境，建设“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”社区生活圈，提升城市品质，保护与传承历史文化，增进社会福祉，增强城市综合承载力、可持续发展能力、文化影响力，实现城市高质量发展。

第九十二条 更新要求

统筹城市更新评估和国土空间规划指引，本区大部分区域位于历史城区，鼓励渐进性小规模、低影响的城市更新模式，注重采用“绣花”和“织补”等微改造更新方式。合理确定“留、改、拆”比例，严格控制大规模拆建，最大限度利用既有存量资源，加大对闲置资产复合化、生态化改造利用。

第九十三条 更新措施

分区分类推动更新行动，按照综合整治、功能完善、历史文化保护三大更新模式推进以历史街区、老旧居住区、旧工业区等更新类型为主的城市更新改造，打造宜居宜业生活空间。

1. 历史城区（街区）

以保护历史风貌为基础，推动历史城区的更新与复兴，留住“岳阳记忆”，高水准打造岳阳楼历史文化保护与利用示范片区。加强对洞庭南路历史文化街区保护，通过打造滨水休闲场景、历史街区活化提升、恢复街巷生活场景，再现老城烟火气，重点包括岳阳楼、洞庭南路、文庙、吕仙亭等区域，围绕公共设施提升、历史建筑修缮、风貌整治、环境提升等方面开展更新保护工作。

2. 旧工业区

重点对 3517、小港粮库等旧工业区地段进行保护性更新利用，通过植入新的功能业态，激活片区，延续城市记忆。将 3517 旧厂区与鲁肃墓、郭亮-桃花井街区、岳阳文庙等整体打造，使“岳州印象街区-岳阳楼-洞庭湖”相连，恢复古城轴线，并植入文化演艺、人文体验及配套商业功能，重塑文脉，梦回巴陵古城盛景。围绕小港粮库旧建筑群打造集创意文创、艺术聚落、新兴文化等功能在内的聚集地，使区域成为多元先锋创意区。

3. 老旧居住区

本区内老旧小区已完成基础类改造，结合景区、历史街区建设进一步提质，在保留主体居住功能的基础上，通过美化绿化环境、公共空间微更新、推进为老适幼化设施建设和建筑立面出新等工作，提升居住品质。

第九十四条 自然资源资产高效配置

建立详细规划与城市更新资产配置协同机制，促进详细规划与城市更新项目策划、自然资源资产配置、资源资产组合供应等深度融合。城市更新应结合详细规划有关土地和空间使用性质、开发强度等要求，发挥本区风景名胜区、滨水岸线、工业遗存、历史人文等资源禀赋优

势，鼓励探索多门类资源资产组合供应，提升运营效能与资产价值。

第十四章 空间管制与控制线规划

第九十五条 城镇开发边界线

落实国土空间总体规划要求，本区内共划定城镇开发边界面积493.04公顷，占总用地总面积的91.59%，严格执行国家、湖南省对城镇开发边界相关管控要求。

第九十六条 历史文化名城保护线

本区位于国家历史文化名城范围内，界线为北至造船厂北侧边界九华山以南，西至洞庭湖蓝线，南至岳阳大道西（延伸段），东至三五一七工厂内铁路专用线西侧。历史文化名城范围内的保护、利用和管理活动应符合《岳阳历史文化名城保护条例》《岳阳历史文化名城保护规划》等要求。

第九十七条 风景名胜区保护线

本区位于岳阳楼-洞庭湖风景名胜区岳阳楼景区（陆地区域）范围内，景区界线为北起北门渡口、九华山，南至沿湖南路，东以洞庭北路、汴河园路、建设路为界，西至洞庭湖岸线。以景区边界外约400m范围作为岳阳楼景区的外围保护地带，面积约2.2平方公里。景区内各项建设活动必须首先由风景区管理机构审核同意，并依据风景区总体规划和岳阳楼景区详细规划进行详细规划与设计，由相应的建设行政管理部门按规定进行审批，重要建设项目应报国家、省风景区主管部门审批。

第九十八条 山体水体保护线

落实《岳阳市城市规划区山体水体保护规划（2017-2030年）》关于本区内一级保护山体九华山、火庙山、白鹤山的保护范围线和相关保护要求。一级保护山体文庙山与现状二中校园场地存在冲突影响，建议结合专项规划修编对保护山体线进行优化调整。

第九十九条 城市绿线

绿线范围主要包括九华山公园、火庙山公园等城市公园、保护山体及主要结构性绿地。

城市绿线按照《城市绿线管理办法》管控，在符合相关要求前提下允许下层次规划在不改变布局结构和规模基础上，对城市绿线的具体位置进行精细划定。

第一〇〇条 城市黄线

黄线是指加油加气站、公交枢纽站、公交首末站、社会停车场、高压电线走廊、变电站、燃气调压站、邮政电信支局、电视台、排水泵站、垃圾中转站、公共厕所、消防救援站、微波通道、防洪堤等用地界线。

城市黄线按照《城市黄线管理办法》管控，在符合相关要求前提下允许下层次规划在不改变布局结构和规模基础上，对城市黄线的具体位置进行精细划定。

第一〇一条 城市紫线

将洞庭南路历史文化街区、文物保护单位、已经公布的历史建筑划入城市紫线范围，总面积约 15.72 公顷。

城市黄线按照《城市紫线管理办法》管控，在城市紫线范围内禁止进行下列活动：

违反保护规划的大面积拆除、开发；对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建；损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；修建破坏历史文化街区传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施；占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等；其他对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

第一〇二条 城市蓝线

将西侧临洞庭湖滨湖区域划入城市蓝线，面积约为 0.38 公顷。
城市蓝线按照《城市蓝线管理办法》管控，在符合相关要求前提下允许下层次规划在不改变布局结构和规模基础上，对城市蓝线的具体位置进行精细划定。

第十五章 管控体系与街区划分

第一〇三条 规划管控体系

规划建立“强制性+引导性”要素管控体系、“单元—街区”的两级编管体系，逐层分解、逐级落实、刚弹并济、精准有效传导上位规划要求，指导项目建设实施。鼓励同一单元街区统一规划、统一建设、统一运营管理。

第一〇四条 单元管控

单元管控重点落实细化国土空间总体规划底线要求、传导对街区

的管控要求，分为强制性内容和引导性内容进行传导。

1. 强制性内容

总体规划传导的强制性内容：“三条控制线”（永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界）的边界、规模，历史文化保护线、洪涝风险控制线及其他重要控制线的边界、规模，“城市四线”（绿线、蓝线、紫线、黄线）的边界、规模，区域交通廊道和主要城市道路（快速路、主次干路）的线位，城市安全与综合防灾工程等。

单元统筹控制的强制性内容：单元主导功能，城镇建设用地规模，公益性用地规模，快速路、主次干路的路网密度和红线宽度，绿地与开敞空间、公共管理与公共服务设施、交通设施、市政公用设施、公共安全与综合防灾设施的等级、数量和规模等控制要求。

2. 引导性内容

总体规划传导内容：人口规模，空间布局和预期性指标。

单元统筹规划内容：单元目标定位，城镇建设用地结构，用地布局，建筑总面积（地上），住宅建筑总面积（地上），支路网密度，城市设计，文旅业态策划等引导性内容等。

第一〇五条 街区管控

1. 强制性内容

街区强制性内容：各类控制线，街区用地规模，城镇建设用地规模，公益性用地规模，经营性用地规模，总建筑面积，住宅建筑面积，道路红线宽度及横断面形式，绿地与开敞空间，独立与非独立占地的配套设施的等级、数量、规模等控制要求。

地块强制性内容：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高和配建指标要求。

2. 引导性内容

引导性内容：主导功能、人口规模、城市设计引导性内容、机动车出入口方向、业态策划等。

第一〇六条 管控方式

根据管理实际和规划内容需求，运用定界、定位、指标和条文四种管控方式，体现刚弹结合。

1. 定界控制

对各类城市重要控制线、地块等控制要素的空间边界进行规定，即定界控制。可通过实线和虚线两种形式进行管控，实线控制是指控制要素的位置、边界、形状、建设规模、建设内容不得更改；虚线控制是指控制要素的建设规模和建设内容不得更改，位置、边界、形状、数量可以根据具体情况进行调整。

2. 定位控制

对非独立占地的“点状”设施，按照社区生活圈建设要求，以点位控制形式明确其布局位置和配置要求。

3. 指标控制

对用地的容积率、建筑密度（建筑系数）、绿地率等指标采取量化规定。对位于历史文化名城、风景名胜区等建设管控要求区域的建设用地，容积率、建筑密度、绿地率、配套设施等指标均还应遵循其特定要求。

4. 条文控制

指以规则条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。

第一〇七条 街区划分与编码

衔接各级行政边界，结合人口、用地规模和自然边界，统筹考虑内在功能的关联性、土地使用的可兼容性和各类空间要素，结合“5

分钟便民生活圈”划分街区，共划分为 12 个街区，编码分别为 YL—01 ~ YL—12。

地块编码由单元、街区、地块三部分组成，如“YL-02-01”，“YL”为单元编号，“02”为街区编号，“01”表示地块编号，实施土地成片开发时，街区内规划地块的用地界线结合权属等实际情况适当调整，但其规模和配套设施项目必须符合街区图则所规定的控制要求。

第十六章 附则

第一〇八条 用语说明

表示严格程度的用词

（1）表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”；反面词采用“不应”“禁止”。

（2）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

表示相关规定的用语

（1）条文指明应严格按其它有关标准或规范执行的用语为：“按……执行”或“符合……的规定（或要求）”。

（2）非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

（3）表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”，或“……为宜”。

第一〇九条 规划生效

本规划经岳阳市人民政府批准后生效，并自公布之日起实施。

第一一〇条 解释权

本规划经岳阳市人民政府批准后生效，自批准之日起实施，并由岳阳市自然资源和规划局组织实施，其解释权属岳阳市自然资源和规划局。