

项目名称：岳阳楼洞庭湖风景名胜区·岳阳楼景区（陆地区域）详细规划  
（规划文本、图纸、图则）

项目阶段：送审稿  
合同编号：2017077  
编制单位：浙江大学城乡规划设计研究院有限公司  
证书编号：城乡规划编制[建]城规编（141115）号 甲级  
风景园林工程设计专项 A133019115 号 甲级  
编制日期：2020年1月  
院长：厉华笑（教授级高级工程师、国家注册城乡规划师）  
总规划师：许建伟（教授级高级工程师、国家注册城乡规划师）  
审定：厉华笑（教授级高级工程师、国家注册城乡规划师）  
审核：汤明惠 高级工程师、国家注册城市规划师  
项目负责人：吴卫群 高级工程师、国家注册城市规划师  
校对：沈益 工程师、国家注册城市规划师  
编制人员：徐国良 高级工程师  
刘名伟 高级工程师、国家注册城市规划师  
闫明喜 工程师  
李正 工程师  
王永春 工程师  
吴彩霞 助理工程师  
张中伟 助理工程师  
陈峰 助理工程师  
陈焯 助理工程师  
  
参编单位：岳阳市规划勘测设计院[建]城规编（141183）号 甲级  
参编人员：田野 工程师  
刘放 工程师  
杨谦 工程师  
涂佳俊 工程师

证书编号 [建]城规编 证书等级 甲级

单位名称 浙江大学城乡规划设计研究院有限公司

法定代表人 杨建军

详细地址 浙江省杭州市西湖区双龙街199号金

色西溪商务中心3号楼1301室

电话 0571-88832222 传真 0571-88273029

承担业务范围 业务范围不受限制

变更事项

# 资质证书

城乡规划编制

(副本)

加盖单位公章有效

发证机关

发证日期



(有效期限:自2014年6月10日至2019年6月30日)

NO.0001340

## 文本目录

第一章 规划总则 .....	1
第二章 总体规划要求分析 .....	3
第三章 功能布局规划 .....	7
第四章 土地利用与用地控制规划.....	10
第五章 风景资源评价与分级.....	11
第六章 景观保护与利用规划.....	12
第七章 保护培育规划 .....	15
第八章 旅游服务设施规划 .....	17
第九章 旅游交通规划 .....	18
第十章 基础工程设施规划 .....	20
第十一章 居民点建设规划 .....	22
第十一章 建筑布局规划 .....	23
第十二章 建设分期与投资估算.....	24
第十三章 实施规划的措施建议.....	26
第十四章 附则 .....	26

## 第一章 规划总则

**第一条** 岳阳楼景区是国家级风景名胜区岳阳楼洞庭湖风景名胜区的重要景区之一，为有效保护和合理利用景区资源，加强景区有序建设和科学管理，特编制完成《岳阳楼洞庭湖风景名胜区·岳阳楼景区（陆地区域）详细规划（2020-2025年）》（以下简称“本规划”）。

### 第二条 编制依据

本规划依据《中华人民共和国城乡规划法》、《风景名胜区条例》、《湖南省风景名胜区条例》、《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（修编）（2012-2025年）》和其他相关法规、规范编制完成。本规划经批复后，景区范围内的任何人为活动不得违背本规划的相关规定，各项建设均应符合本规划的相关要求，并根据本规划进行下层次的详细规划设计。

### 第三条 规划原则

（一）保护优先原则。规划坚持保护景区的整体景观格局、独有品质、自然资源和人文资源的可持续性和稳定性，在保护为主的前提下进行相关规划工作。

（二）城景协调原则。岳阳楼景区城景矛盾突出。应在景区与城市协调发展的基础上，确定城景过渡地带的风貌保护方式与土地利用方式。

（三）地域性原则。挖掘景区地域特征和地方特色，以湖湘文化、地域生态和自然肌理为基础，凸显名楼文化的深刻内涵和品牌特色。

（四）容量控制原则。研究景区环境容量，科学确定景区游人规模和居民社会安置模式。

（五）可操作性原则。在深入调查研究基础上，从景区实际情况出发，科学布局、合理设置相关设施，兼顾近期与长远，注重可实施性。

### 第四条 规划范围与面积

规划范围北起北门渡口、九华山，南至南津古渡，东以洞庭路为界，西至洞庭湖岸线，总用地面积为 1.67 平方公里。

### 第五条 景区性质

岳阳楼景区以岳阳楼为核心，集名楼、名人、名文、名湖于一身，是岳阳市历史文化名城的重要组成部分，以观光游览、历史探源、爱国主义教育等为主要活动内容，兼具城市文化休闲功能的史迹型景区。

## **第六条** 规划目标

以促进文化、旅游、生态、景观提升为发展战略，妥善处理城景关系，致力于将岳阳楼列入世界文化遗产名录，将岳阳楼景区建设成为国内外知名的旅游胜地。

## **第七条** 规划期限

本规划期限为 2020～2025 年。

## 第二章 总体规划要求分析

### 第八条 上位规划要求与落实

《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（修编）（2012-2025年）》（以下简称：总体规划）于2013年3月国务院批准实施。

表 2-1 总体规划要求与落实一览表

序号		总体规划	详细规划
1	分级保护要求	风景名胜区保护培育规划实行分级保护，景区分为特级保护点、一级保护区、二级保护区、三级保护区，对景区内的水域、古树、文物进行专门保护。针对风景区的分区布局与管理的特点和针对不同类型风景资源的保护培育的重点，分别提出相关的规定。在对待具体的保护培育对象时，应同时执行相关规定。（总规文本第六章 风景区保护培育规划）	本规划严格遵循总体规划的保护分区划定，对水体保护及其界限控制、核心景区保护及其界限控制、建设控制区容量及其界限控制、景区边界线的保护控制、外围保护地带保护及其界限控制和资源分类保护提出了明确的规定。同时在综合考虑景区拆迁安置压力、促进景城空间和谐及丰富滨水天际线等因素，适当调整对建设控制区南侧区块的限高要求。（本文本第六章 保护培育规划）
2	完善设施要求	应完善旅游服务点、道路交通、基础设施和公共配套等配套设施。（总规文本第八章 旅游服务基地与设施规划、第十一章 综合交通规划、第十五章 基础工程规划）	本规划严格落实风景名胜区配套设施，明确旅游服务设施、道路交通设施、基础设施等配套布局和管控要求。（本文本第八章 风景游赏规划、第九章 旅游交通规划、第十二章 市政工程规划）
3	控制利用强度要求	严格控制洞庭湖沿岸的建筑高度、风格与形式，岳阳楼景区范围内的沿湖建筑高度不能高于岳阳楼顶高度。III类建设控制地带为允许建高度 9 米以下建筑的地带，这类地带新建建筑的性质、形式、体量、色调都必须与文物保护单位相协调。IV类建设控制地带为允许建高度 18 米以下建筑的地带。这类地带内，在靠近文物保护单位一侧的新建筑，从性质、形式、体量、色调等方面，仍需与文物单位相协调。（总规文本第六章 风景区保护培育规划）	本规划严格控制洞庭湖沿岸的建筑高度、风格与形式，要求建筑性质、形式、体量、色调与文物保护单位相协调。建设控制区包括洞庭南路历史街区和小港粮库两个地块，洞庭南路历史街区地块严格落实总规要求；小港粮库地块在综合考虑景区拆迁安置压力、促进景城空间和谐及丰富滨水天际线等因素，适当调整限高要求，要求地块内建筑高度不能高于岳阳楼顶高度，距离核心景区界限 100 米范围内建筑高度不高于 18 米，其余地块建筑高度建议小于 39 米。（本文本第六章 保护培育规划）
4	居民点调控要求	在风景区范围内应严格控制人口总规模，搬迁岳阳楼景区核心景区的工厂、单位，减少工作人口，并搬迁部分居住人口，纳入城市居民统一安排；规划目标是使常住人口规模减少 50%。总体规划确定岳阳楼景区范围内有洞庭南路历史街区和小港粮库地块两片建设控制区，总面积 47 公顷，可作为居民社会用地和旅游设施用地。（总规文本第十二章 居民点调控与经济发展引导规划）	至规划期末，景区人口总规模达到总规控制规模要求。居民点调控方面，划定巴陵广场以北九华山社区、剪刀池社区、郭亮社区为疏散型社区，慈氏塔社区、鄢家冲社区、三角线社区、吕仙亭社区为缩小型社区（本文本第十章 居民社会调控规划）

5	土地利用协调规划要求	根据风景区总体规划的具体要求，对各类用地提出调控目标。岳阳楼景区景区规划面积 7.48 平方公里，风景游赏用地 1.18 平方公里，游览设施用地 0.18 平方公里，居民社会用地 0.2 平方公里，交通与工程用地 0.11 平方公里，水域 5.81 平方公里。（总规文本第十三章 土地利用协调规划）	本规划各类用地面积与总规接近，调整后风景游赏用地 1.02 平方公里，游览设施用地 0.18 平方公里，居民社会用地 0.22 平方公里，交通与工程用地 0.25 平方公里。（本文本第十一章 土地利用与用地控制规划）
6	城景协调规划要求	与城市规划的有机衔接，整合城市用地布局，保护湖城格局；停止蚕食景区土地的行为，净化景区内已有建设；控制岳阳楼景区的建设风貌，控制外围保护地带的景观风貌。（总规文本第十章 城景协调规划）	本规划严格落实风景名胜区总体规划、城市总体规划、土地利用总体规划，并与《岳阳市历史文化名城保护规划（2013-2030）》、《洞庭南路历史文化街区保护规划》、《岳阳市岳阳楼保护规划》、《岳阳市慈氏塔文物保护规划》、《海绵城市专项规划》等各项专项规划做了协调落实。（本文本第一章规划总则，规划说明书第三章规划总则，基础资料汇编第四章上位规划及相关规划简介）

表 2-2 总体规划分区设施控制管理一览表

设施类型		区、点名称						
		特级保护点	一级保护区	二级保护区	三级保护区	四级保护区	外围保护地带	
1. 道路交通	栈道	○	○	○	○	○	○	
	土路	×	○	○	○	○	○	
	石砌步道	●	○	○	○	○	○	
	其它铺装	●	○	○	○	○	○	
	机动车道、停车场	×	△	△	○	●	○	
	索道等	×	×	×	×	×	×	
2. 餐饮	饮食点	×	○	○	○	○	○	
	野餐点	×	○	○	○	—	○	
	一般餐厅	×	×	○	○	○	○	
	中级餐厅	×	×	×	○	○	○	
	高级餐厅	×	×	×	○	○	○	
3. 住宿	野营点	×	○	○	○	—	○	
	家庭客栈	×	○	○	○	○	○	
	一般旅馆	×	○	○	○	○	○	
	中档宾馆	×	△	○	○	○	○	
	高级宾馆	×	△	△	○	○	×	
	度假别墅	×	×	×	×	○	○	
4. 购物	商摊	×	×	○	○	○	○	
	小卖部	○	○	○	○	○	○	
	商店	△	△	○	○	○	○	
	大型综合商场	×	×	×	○	○	○	

	银行	×	×	×	○	○	○
5.娱乐	文博展览	○	○	○	○	○	○
	艺术表演场所	×	○	○	○	○	○
	游戏、娱乐场	×	×	○	○	○	○
	体育运动	×	×	×	○	○	○
	其它游娱文体	×	×	×	○	○	○
6.宣讲咨询	解说设施	●	●	○	○	○	○
	咨询中心	○	○	○	○	○	○
	游客中心	—	○	○	○	○	—
7.卫生保健	卫生救护站	—	○	○	○	●	○
	医院	×	×	×	○	●	○
	疗养院	×	×	×	×	×	×
8.管理设施	景点保护设施	●	●	●	●	●	—
	游客监控设施	●	●	●	○	—	—
	环境监控设施	●	●	●	●	●	●
	行政管理设施	○	○	○	○	○	—
9.游览设施	风雨亭	—	○	○	○	○	○
	休息椅凳	○	○	○	○	○	○
	景观小品	○	○	○	○	●	○
10.基础设施	邮政设施	×	△	○	●	●	○
	电力设施	●	●	●	●	●	○
	电讯设施	○	○	○	●	●	○
	给水设施	●	●	●	●	●	●
	排水设施	●	●	●	●	●	●
	环卫设施	●	●	●	●	●	●
	防火通道	●	●	●	●	●	●
消防设施	●	●	●	●	●	●	
11.其它	科教、纪念类设施	○	○	○	○	○	○
	节庆、乡土类设施	○	○	○	○	○	○
	宗教设施	—	○	○	○	○	○
	水库	—	△	△	△	△	△

注：●应该设置；○可以设置；△可保留不宜设置；×禁止设置；—不适用

## 第九条 景区用地变化评估

### （一）现状用地结构问题

1、景区建成区面积大。现状建设用地 161.89 公顷，占片区总面积的 96.93%，包括游览设施用地、居民社会用地、交通与工程用地和滞留用地（扣除未利用地）。非建设用地 5.13 公顷，占片区总面积的 3.07%，包括风景游赏用地、林地、菜地、水域和未利用地。用地构成以滞留用地为主，占片区总用地的 43.32%，其次为居民社会用地、风景游赏用地、交通与工程用地，分别占片区总用地的 15.02%、14.49%、13.81%。

2、景区旅游配套设施滞后。本景区为景城融合的史迹型景区，2017 年年游客量已经达



到 101.9 万人次，但景区内旅游配套滞后，尤其缺乏游客服务中心和旅游配套停车设施。

3、景区公共配套设施不足。本景区属岳阳楼街道办事处和吕仙亭街道办事处，下辖七个社区：九华山社区、剪刀池社区、郭亮社区、慈氏塔社区、鄢家冲社区、三角线社区、吕仙亭社区。总体规划确定到 2025 年人口规模控制在 23500 人，据统计规划范围现有总人口为 14353 人，居民点进一步疏解安置难度大，为居民和游客服务的公共服务设施和基础设施严重不足。

4、景区功能完善较为困难。本景区大量为建成区，存量可建设的后备用地少，大规模改造已经基本不可实施，景区居民社会安置、完善旅游配套设施、补足公共配套设施短板具有较大的挑战。

## （二）规划设计思路

基于本景区发展实际，落实总体规划等相关规划要求、突出景区特色、完善旅游配套设施和居民公共配套，确定规划思路为：

1、严格规划管控。严控本景区的资源保护和建设控制要求，保护景区风景资源，控制景区建设规模，严控新增建设用地的建筑高度、容积率和建筑密度等指标。

2、优化用地布局。突出风景旅游区功能，兼顾景区服务配套需要，基于现状路网格局和空间布局，落实上位规划，协调相关专项规划，减少滞留用地，用好未利用地，增加风景用地和城市绿地，优化用地布局。

3、完善配套设施。落实旅游服务中心、旅游停车设施等旅游服务设施，完善公共配套设施、各级道路交通网络和停车场设施以及市政公用设施。

4、调整实施路径。调整大拆大建开发建设的规划思路，尊重居民意愿，保留部分居民点，作为服务风景区居住和商业的配套，采用有机更新的原则不断完善配套设施建设。

## （三）土地优化目标

**表 2-3 现状用地与规划用地对比一览表**

用地代码	用地名称	用地面积（公顷）		
		现状（陆地区域）	总规	详规（陆地区域）
甲	风景游赏用地	24.18	118	102.35
乙	游览设施用地	8.16	18	17.52
丙	居民社会用地	25.08	20	22.40
丁	交通与工程用地	23.07	11	24.73
戊	林地	5.14	-	-
庚	菜地	3.51	-	-
辛	草地	0.39	-	-
壬	水域	-	581	-
癸	滞留用地	72.34	-	-

## 第三章 功能布局规划

### 第十条 规划结构

根据景观特征、主题策划以及自然空间的用地条件，规划提炼出“一轴一核、两区五片、四景多点”的总体结构。

一轴：即滨水文化休闲轴。

一核：即岳阳楼名楼文化核心。

两区：即岳阳楼文化游览区、民俗风情游览区。

五片：九华山片区、岳阳楼片区、岳阳文庙-鲁肃墓片区、慈氏塔片区、专家楼片区。

四景：名楼仰哲、巴陵夜话、湘北宸迹、渡口衔江。

多点：巴陵广场、洞庭生态公园等大型开敞空间节点。

### 第十一条 分区规划

#### （一）岳阳楼文化游览区

本区包含九华山片区、岳阳楼片区、岳阳文庙-鲁肃墓片区三个片区，是展示岳阳楼历史文化的游览区，通过展示名人名楼文化，突出岳阳楼历史内涵与地位。

#### 1、岳阳楼文化游览区·九华山片区

##### （1）规划范围

北起北门渡口，东至九华山公园，南临水上救援中心，西至洞庭湖岸线，规划面积 **17.3** 公顷。

##### （2）规划定位

九华山片区为岳阳楼景区北形象门户，是以“文化体验、休闲生活、生态教育”为主要活动内容，集旅游集散、文化溯源、滨湖观光、科普教育多重功能于一体的洞庭传统渔耕文化体验基地。

##### （3）规划布局

结合九华山田园肌理特色，以洞庭传统农耕文化为核心，布置自然课堂、农夫乐园、望湖茶室等项目。北段洞庭北路滨湖风光带建设以现状造船厂为载体展示洞庭渔文化，布置画廊、洞庭人家休闲驿站等项目，通过滨湖景观整体规划建设，提升景区环境品质。

#### 2、岳阳楼文化游览区·岳阳楼片区

##### （1）规划范围

北起水上救援中心，东至洞庭南路，南抵巴陵广场，西靠洞庭湖岸线，规划面积 **19.2** 公

顷。

### (2) 规划定位

岳阳楼片区以岳阳楼为核心，明末清初历史建筑群为特色，是岳阳城市旅游精华所在，是集文化体验、滨湖观光、形象展示多重功能为一体的精品游览区。

### (3) 规划布局

规划以岳阳楼为核心划定特级保护点，严格保护控制。特级保护点外对岳阳楼西侧沿江地带进行适度规划建设，提升现状滨水景观品质，保护残存的古城墙，建设滨湖风光带。

## 3、岳阳楼文化游览区·岳阳文庙-鲁肃墓片区

### (1) 规划范围

规划面积 **16.7** 公顷，北至三五一七路，南至巴陵西路，东至景区范围线，西至鲁肃巷。

### (2) 规划定位

以三国文化为核心，以弘扬传统文化为主旨，打造以“文化体验、国学教育”为主要活动内容的三国文化体验地、岳阳传统文化交流基地。

### (3) 规划布局

布置鲁公馆、群英会等三国文化交流场所。结合岳阳文庙布置国学讲堂、私塾等文化体验项目。并于湘春门遗址复建岳州古城东门湘春门。

## (二) 民俗风情游览区

本区包含慈氏塔片区和专家楼片区两个片区，为具有湘北民俗文化特色的游览区。

### 1、民俗风情游览区·慈氏塔片区

#### (1) 规划范围

北起巴陵广场、东至洞庭南路与京广铁路、南至金鹗西路、西靠洞庭湖岸线，规划面积 **46.2** 公顷。

#### (2) 规划定位

以展现岳阳历史风貌为主题，以传统居住、特色餐饮、特色商业、文化体验、休闲旅游为主要功能，是多元文化复合的湘北民俗文化休闲基地。

#### (3) 规划布局

结合慈氏塔、吕仙亭、洞庭南路历史文化街区规划建设具有湘北民俗文化特色的片区，体现湘北市井文化。保护历史建筑，对现状与历史建筑风貌不协调的民居进行改造，控制建筑密度和建筑高度，层数在三层以下，形成具有湘北风情的历史街区。现状工业码头功能转变为旅游休闲码头，建设华菱港工业遗址公园，实现滨湖风光带南北联通。

### 2、民俗风情游览区·专家楼片区

### (1) 规划范围

北起金鹗西路、东至洞庭南路与京广铁路、南至沿湖南路南侧绿带、西靠洞庭湖岸线，规划面积 **67.6 公顷**。

### (2) 规划定位

专家楼片区为岳阳楼景区南形象门户，是集滨湖休闲、文化体验、主题购物、生态居住多重功能为一体的复合型片区。

### (3) 规划布局

防洪堤西侧通过放坡处理拓展滨水休闲空间，建设沿湖路滨湖风光带；保留小港粮库部分建筑群，通过业态功能置换、环境综合改造打造洞庭粮仓创意街区；修缮粤汉铁路英国专家楼，以铁路文化为核心建设主题文化公园；保留利用现状水塘，规划洞庭生态公园等景点，打造开敞休闲空间。

## 第四章 土地利用与用地控制规划

### 第十二条 用地规划

岳阳楼景区（陆地区域）用地划分为风景游赏用地（甲）、游览设施用地（乙）、居民社会用地（丙）、交通与工程用地（丁）等四类。

表 4-1 景区用地汇总表

序号	类别代号	用地名称	现状面积（陆地区域）（单位：公顷）	比重	规划面积（陆地区域）（单位：公顷）	比重
1	甲	风景游赏用地	24.18	14.49%	102.35	61.29%
2	乙	游览设施用地	8.16	4.89%	17.52	10.49%
3	丙	居民社会用地	25.08	15.02%	22.40	13.41%
4	丁	交通与工程用地	23.07	13.81%	24.73	14.81%
5	戊	林地	5.14	3.08%	0	0
6	庚	菜地	3.51	2.10%	0	0
7	辛	草地	0.39	0.23%	0	0
8	壬	水域	5.13	3.07%	0	0
9	癸	滞留用地	72.34	43.32%	0	0
合计		景区总用地面积	167.00	100.00%	167.00	100.00%

### 第十三条 用地控制

（一）结合岳阳楼景区规划用地特点，分别从土地使用、配套设施、资源保护、景观风貌等 4 个方面进行规划内容和指标体系控制。

（二）规划区内各地块的控制指标分为规定性和指导性两类。各地块的用地性质、容积率、建筑限高、绿地率等规定性指标必须符合相关指标规定，指导性指标可参照执行。

（三）容积率、建筑高度和建筑密度为上限指标，地块开发建设时不得超过本规划确定的指标。

（四）绿地率为下限指标，原则上任何建设的绿地率不得小于地块控制指标。

（五）本规划确定的规定性指标内容原则上不得调整。确需调整的，应由市规划主管部门就调整的必要性组织论证，并依法重新组织编制和审批。

（六）图则中有独立要求的地块原则上按图则指标进行控制。重要的风景点建设用地宜结合风景游览需求，参照《城市绿地设计规范》GB\_50420-2007（2016 年版）相关要求控制。

## 第五章 风景资源评价与分级

### 第十四条 风景资源特性

岳阳楼景区集自然景观和人文景观为一体，集名楼、名文、名人、名湖、名城等多类型风景资源于一身，其风景特征可概述为：誉满天下的岳阳楼，辽阔与深远并存的湖体景观，丰富的历史遗迹和文化，与城市景观有机融合与互动。

### 第十五条 景点评价与分级

规划所选9个景点，分为人文景源和自然景源，其中人文景点8个，自然景点1个。

景点分级依据《风景名胜区规划规范》所规定的风景资源评价指标层次，将岳阳楼景区风景资源分为特级、一级、二级、三级等四级。其中特级景点1个，一级景点3个，二级景点3个，三级景点2个。景点分级统计（见表5-1）：

表5-1 景观单元等级表

景观资源等级	数量（个）	自然风景资源	人文风景资源
特级	1		岳阳楼
一级	3		慈氏塔、岳阳文庙、古城墙
二级	3	九华山	鲁肃墓、南岳坡
三级	2		吕仙亭、民俗风情街（洞庭南路历史街区）
合计	9		

## 第六章 景观保护与利用规划

### 第十六条 分类保护规划

分类保护应符合《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划编制（2012-2025）》对于自然水体、文物古迹、非物质文化遗产的保护规定，并符合以下类别的保护规定。

#### （一）野生动物保护规划

岳阳楼景区所在的洞庭湖水域，严禁滥捕盗猎；积极营造野生动物生存的环境；防止噪音污染破坏野生动植物生存环境；加强水上游乐设施的管理控制。

#### （二）自然水体保护规划

禁止未经许可在水域内进行挖沙、采石、捕捞、倾倒废弃物等行为；禁止新建、扩建对水体污染严重的建设项目；改建建设项目，不得增加排污量；严格控制水上活动规模；禁止高吨位货运船只靠近湖东岸行驶；加强血吸虫防治工作。

#### （三）文物古迹保护规划

严格遵循《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划编制（2012-2025）》及《岳阳洞庭南路历史文化街区保护规定》对岳阳楼景区文物古迹的保护要求。

#### （四）非物质文化遗产保护规划

加强宣传教育；针对传统表演艺术类非物质文化遗产提供场所及相关辅助用房等；针对传统手工技艺类非物质文化遗产提供生产传习用房、技艺展示厅和相关辅助用房等；针对民俗活动类非物质文化遗产提供室外展演活动场地、小型室内展示空间、库房等。

### 第十七条 景观环境整治与提升

#### （一）植物景观规划

以洞庭秋月景观意境为引导，岳阳楼景区以秋景为主题特色，适量增加季相变化丰富的乔木及黄色系开花植物。针对风景区内不同的立地条件和景观特征，以乡土树种为主，适地适树，创造丰富多彩的植物景观。

#### （二）景观控制规划

##### 1、视线与视廊控制

外部景观视线为景区周边与岳阳楼景区相互观景视线，包括从圣安寺、金鹗山、君山岛以及从洞庭湖水域看岳阳楼景区，展示多个方向的自然人文景观，以九华山、岳阳楼、慈氏塔、吕仙亭等为主要控制点。

内部景观视线是景区内各景点之间的观景视线通廊，以城市主干道及重要的文化走廊为

依据,形成景区生态环境与城市空间相互渗透的通道,形成九华山、岳阳楼、巴陵西路、金鹗西路、求索西路五条重要视线通廊,沿洞庭湖东岸形成一条南北向滨水视线通廊。

## 2、天际线控制

沿洞庭湖岸整体形成北低南高、西低东高三段不同形态的天际轮廓线:

自然形态为主的天际轮廓线:北门渡口至岳阳楼地段,以九华山为主体控制点。

历史风貌建筑特征为主的天际轮廓线:岳阳楼至吕仙亭地段,以岳阳楼、慈氏塔、吕仙亭为主体控制点。

现代建筑风貌特征为主的天际轮廓线:吕仙亭至南津古渡地段,以粤汉铁路专家楼为主体控制点。

## 3、岸线与水域景观规划

岳阳楼片区、慈氏塔片区以硬质驳岸为主,岸线以突出古城墙及工业码头的文化内涵为主,合理利用滩涂景观,营造湿生植物带、鸟类栖息地。

九华山片区、专家楼片区为自然驳岸为主,采用水生植物驳岸、草坪驳岸、自然石驳岸、挑台驳岸等多种组合形式,突出生态景观效果。

## 第十八条 风景游赏规划

### (一) 景观展示构思

岳阳楼景区景象按分区展示,岳阳楼文化游览区展示岳阳传统历史文化;民俗风情游览区展示洞庭水岸民俗风情;洞庭湖水上游览区展示广阔的洞庭湖风光。

### (二) 客源市场

核心客源市场:距离岳阳楼景区车程3小时以内的区域,包括岳阳市、长沙市、武汉市等大中城市形成的环形区域,以及长江三角洲地区和珠江三角洲地区周末客源市场。

重点客源市场:主要包括周边省份,重庆、贵阳等大中城市,以及居民消费能力较强的京津冀地区。

机会客源市场:主要包括国内中远程大中城市,以及国内外远程休闲旅游市场。

### (三) 游赏项目规划

本次规划通过现场调研和文献考证,在景区形象、旅游吸引物、分区定位等基础上,以文化内涵、景源特色及分区定位为依据将各游览区景点进行整合,形成岳阳楼景区四大精品景点,即名楼仰哲、渡口衔江、巴陵夜话、湘北宸迹,形成具有不同主题文化内涵的景群。

表 6-1 岳阳楼景区四大精品景点一览表

游览分区	精品景点	文化主题	主要风景资源
------	------	------	--------



岳阳楼 文化 游览区	名楼仰哲	名人名楼	岳阳楼、岳阳文庙、古城墙遗址、古城门遗址、南岳坡、鲁肃墓、岳阳楼段滨湖风光带等
	渡口衔江	渔耕文化	九华山、北门渡口、洞庭北路滨湖风光带等
	巴陵夜话	名城文化	巴陵广场、华菱港工业遗址公园、汴河街等
民俗风情 游览区	湘北宸迹	市井生活	慈氏塔、洞庭南路历史文化街区、吕仙亭、鱼巷子、粤汉铁路专家楼等

#### (四) 景点规划

##### 1、名楼仰哲

名楼仰哲为岳阳十景之一，以名人、名楼为文化核心，包含岳阳楼、岳阳文庙、古城墙遗址、古城门遗址、南岳坡、鲁肃墓等。

##### 2、巴陵夜话

规划通过策划巴陵广场夜间主题文化演艺、开辟华菱港码头夜游洞庭旅游观光等项目，景城融合发展，打造夜市街区，为岳阳月光经济注入新的活力。

##### 3、湘北宸迹

规划通过洞庭南路历史文化街区、慈氏塔、吕仙亭、鱼巷子、粤汉铁路专家楼等景点的建设，再现“城南旧市、洞庭渔都、巴陵商埠、中西杂糅”多元文化融合的盛景。

##### 4、渡口衔江

以洞庭传统渔耕文化为底蕴文化溯源，构建岳阳楼景区由北至南渔耕文化、三国文化、明清文化、近现代文明这样一条文化脉络，于 5.6 公里的岸线上追忆岳阳 2500 年历史。

##### 5、游线组织规划

按交通组织方式分为综合、电瓶车、自行车、步行和水上五类游览方式，形成综合游览、专项游览，发展一日游程和二日游程，以丰富游赏内容。

##### 6、游览设施规划

旅游服务设施包含旅行、游览、饮食、住宿、购物、娱乐、管理监护等七大类。

##### 7、游人容量与规模

规划期内景区日承载量为 2.09 万人次，日游人容量为 1.36 万人次，年游人规模约 230 万人次。

## 第七章 保护培育规划

**第十九条** 遵循《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（修编）》（2012-2025）保护分区划定，并落实其保护规定。综合考虑景区拆迁安置压力、促进景城空间和谐及丰富滨水天际线等因素，适当调整对建设控制区南侧区块的限高要求。

### **第二十条** 水体保护及其界限控制

本次规划水体保护范围为西侧的洞庭水域沿湖岸线，长度约 5600 米。

严格保护洞庭湖水域的水体岸线；禁止向洞庭湖排放污水，拦截所有排向洞庭湖的污水；景区内的水上游乐设施需采用清洁能源，严禁使用燃油；不得进行影响水系安全的爆破、采石、取土等活动；禁止在景区范围内及外围保护地带内建设对水体和环境可能产生污染的项目；景区范围内的建筑类景点、风景游赏主游路地面标高应高于警戒水位 30.5 米，防洪堤地面标高应高于 50 年一遇洪水位 35.22 米；严格控制水域内游船数量，在水域内进行船只航行必须在管委会指定的水域和线路内进行；禁止高吨位货运船只在景区范围内航行。

### **第二十一条** 核心景区保护及其界限控制

核心景区为特级保护点、一级保护区范围，包括以岳阳楼为中心的岳阳楼景点，及沿湖 80~250m 的带状区域，九华山，岳阳文庙和鲁肃墓周围一定范围。总用地面积 1.03 平方公里。

核心景区内除必需的风景保护和旅游相关设施建设外，严格限制建设各类其他建筑物、构筑物，严格禁止破坏风景环境的各种工程建设与生产活动；对不符合规划、未经批准以及破坏景观环境的各项建筑物、构筑物，都应当结合详细规划提出逐步搬迁、拆除的处理方案；严格控制核心景区内村庄人口规模和建设规模；重大工程项目建设按规定程序报审。

### **第二十二条** 建设控制区容量及其界限控制

建设控制区包括洞庭南路历史街区和小港粮库两个地块，总用地面积 0.47 平方公里。

洞庭南路历史街区地块以恢复历史街区风貌为主，保护具有代表性的传统街道格局，建筑形式以明清时代地方传统形式为主，允许建高度 12 米以下的建筑（建筑檐口高度不超过 9 米），新建建筑的性质、形式、体量、色调等必须与文物保护单位相协调。

小港粮库地块建筑高度不能高于岳阳楼顶高度，其中距离核心景区界限 100 米范围内建筑高度不高于 18 米，其余地块建筑高度建议小于 39 米。建筑风貌需体现湘北建筑特色，保证临湖界面的通透度，整体形成由湖岸至城区梯度提高的景城关系，建筑风格宜为湘北民居

风格，色彩淡雅。加强基础设施建设，改善生活环境，提升景区环境品质。

### **第二十三条** 景区边界线的保护控制

**岳阳楼景区（陆地区域）面积 1.67 平方公里。**

明确景区界线，对景区边界进行经纬度定桩，严格保护景区的边界不受城市建设的侵蚀，严禁外围的建设侵占景区用地，景区边界外围应留有一定宽度的分割带。

### **第二十四条** 外围保护地带保护及其界限控制

规划以景区边界外约 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。景区西侧与君山景区、南湖景区一起将洞庭湖一千余平方公里的水域作为风景区的外围保护地带。

在外围保护地带内建设大型桥梁、跨湖道路、高压走廊等大型构筑物与建筑物应进行专家论证。

金鹗西路以北的外围保护地带距离景区界线 150 米以内的建筑以 6 层以下为主，限高 21 米，建筑风格宜为湘北民居风格，色彩淡雅，容积率不大于 1.5，绿地率不低于 35%。

金鹗西路以南的外围保护地带距离核心景区界限 150 米范围内的地带限高 60 米；距离核心景区界限 200 米以外范围内的地带限高 100 米；地块内建筑容积率不大于 2.0，绿地率在 35% 以上。

外围保护地带的山地不得开山采石破坏山体，对已破坏的山体宜采取措施进行恢复；不得进行破坏景观、污染环境的工程建设与生产活动。

## 第八章 旅游服务设施规划

**第二十五条** 旅游服务设施以节约土地、严格保护岳阳楼景区整体环境、合理利用风景资源为原则，对景区内以下五项服务设施进行系统规划。

**表 8-1 旅游服务设施一览表**

设施类型	设施项目	岳阳楼文化游览区	民俗风情游览区
游览设施	游客中心	2	2
	问讯处	3	3
	公共厕所	9	7
	垃圾点	10	9
饮食设施	餐饮点	1	8
住宿设施	住宿	1	4
购物设施	购物点	1	9
娱乐设施	娱乐点	0	4
	展览	2	3
管理监护设施	售票点	3	3
	医疗救护	2	2
	电话亭	2	3

**表 8-2 主要旅游服务设施建设内容一览表**

设施类型	项目名称	主要建设内容	项目规模(万m <sup>2</sup> )	总建筑面积(m <sup>2</sup> )
游览设施	九华山游客集散中心	游客中心、集散广场、地面地下停车场、住宿、配套商业等	2.13	13360(新建)
	岳阳楼游客中心	现状利用	-	-
	吕仙亭游客集散中心	游客中心、集散广场、地面地下停车场、配套商业等	2.55	4600(新建)
	专家楼游客集散中心	游客中心、集散广场	4.86	6970(新建)

## 第九章 旅游交通规划

### 第二十六条 交通规划

#### （一）对外交通规划

岳阳楼景区对外交通依托长沙黄花机场、武汉天河机场、高铁、京广铁路、杭瑞高速、京珠高速、107国道、长江航道等，加强景区对外联系。

#### （二）外围交通规划

景区外围道路系统主要由沿湖南路、求索西路、金鹗西路、巴陵西路、东风路、建设南路等组成。巴陵西路、金鹗西路、求索西路、沿湖南路等道路是进入岳阳楼景区的主要城市交通道路。

#### （三）内部交通规划

景区内部道路系统主要由洞庭北路、洞庭南路、沿湖北路、生态修复路、沿湖南路、贮木场路、建设南路以及鱼巷子、南岳巷、街河口等传统街巷组成。

### 第二十七条 景区出入口规划

规划两主两次四个出入口，两个景区主入口为中部巴陵西路入口，南侧求索西路入口。两个景区次入口为九华山入口、金鹗西路入口。

### 第二十八条 内部游览交通规划

景区内部游赏交通包括电瓶车游览系统、自行车游览系统和步行游览系统。

### 第二十九条 交通设施规划

#### （一）公交站点

规划两处公交首末站，分别位于九华山游客集散中心和专家楼附近，公交站点服务半径为500米。

#### （二）码头

规划综合码头和快艇码头两种类型码头。

#### （三）自行车驿站

规划景区自行车驿站12处，景区自行车驿站结合电瓶车停靠站、码头、公交站设置，方便游客就近选择多种换乘方式。

#### （四）社会停车场

规划社会停车场11处，小汽车停车位总计2125个，旅游大巴停车位64个。

### （五）交通标志

在景区外围各级道路及主要出入口设置限速标志和导向标志，景区内部设置清晰导向标志，满足游人自行游览需求。

## **第三十条** 游览道路宽度规划

### （一）景区快速游路

景区南北向由贮木场路、洞庭南路、洞庭北路和生态修复路形成一条快速游路，生态修复路宽 20-40 米，洞庭北路、贮木场路道路红线宽 25 米，洞庭南路道路红线宽 7 米。

### （二）滨湖风景道

沿湖北路、沿湖中路、生态修复路共同构成滨湖风景道，同时作为抗洪抢险通道，通过交通管制限制机动车通行，道路红线宽 11-24 米。

### （三）景区主游路

景区主游路路幅宽度 6 米，包括电瓶车、自行车与步行游览功能，以石材、砾石、部分木栈道等材质为主。

### （四）景区游步道

人行游览道路分布于景区的各个游览区内，覆盖景区内部的各个景点，并与景区外围城市人行道路相联结，路幅宽度 0.6 米—3 米。

## 第十章 基础设施规划

### 第三十一条 给水工程规划

景区规划旅游高峰日用水量为 1 万吨/每日,供水均由城市给水管网统一供水,水源取自市一水厂,给水管管径为 200-800mm。供水干管沿主干路延伸至各地块,采用环网与支状管网相结合的形式向区内供水。

### 第三十二条 排水工程规划

吕仙亭以北地块采用截流式合流制,以南地块采取雨污分流制。雨水就近排入城市雨水管网或洞庭湖。规划在巴陵广场以南沿湖新增三处雨水排渍泵站。

景区污水量按给水量的 80% 计,污水量为 8000 吨/每日。沿洞庭湖设置截污干管,控制景区内污水排入洞庭湖。

污水排水分为四个区,一水厂以北段的污水经洞庭北路污水管收集后,沿东风湖路排入西瓜山泵站,提升后截流排入马壕污水处理厂;巴陵广场以北至一水厂段的污水经洞庭北路污水管收集后,汇入青年提主涵,排入马壕污水处理厂;巴陵广场至游击巷地段通过规划的街河口泵站提升后沿竹荫街排入梅溪桥泵站,经梅溪桥泵站提升后进入 2.4m×2.0m 箱涵至南津港污水处理厂;游击巷以南地段的污水经规划的贮木场泵站提升后沿求索路排入南津港污水处理厂。

### 第三十三条 电力工程规划

景区内预测供电量最大负荷为 0.7 万 Kw,景区供电线路均自城市电网接入,电源为九华山 110KV 变电站及南津港 110KV 变电站,经变压后向各地块供电。

### 第三十四条 通信工程规划

巴陵广场以北依靠洞庭北路西侧暗敷的信息管线连接城市通信管网;巴陵广场以南通过求索西路南侧暗敷的信息管线。

### 第三十五条 燃气工程规划

景区内以天然气为主要气源,日用气量为 323 万立方米/天,管网从南湖大道旁的燃气调压站接出,后分别沿枫桥湖路、巴陵西路、求索西路进入景区中压供气管网。

### 第三十六条 环卫设施规划

规划主要对影响景区环境卫生的垃圾作出妥善处理,并考虑安排相应的公共卫生设施,

以保证景区清洁的自然环境。

废物箱：沿景区内游路，按间距不大于 80 米设置。

公共厕所：按 300-500 米的间距规划布置公共厕所，共 22 座，景区内的公厕应达到公厕一类标准，并在外观上与景点相协调。

垃圾转运站：景区东部与城市联系密切，规划岳阳楼文化游览区、民俗风情游览区可与市区垃圾中转站结合使用，岳阳楼文化游览区与民俗风情游览区分别设一垃圾转运站，用地面积按 200-300 平方米控制，并采用先进环保处理设施，彻底消除垃圾储运、装卸及运输过程中产生的二次污染。

### **第三十七条** 综合防灾规划

防洪工程规划：景区内防洪标准为 100 年一遇，排涝标准为 24 小时暴雨 24 小时内排干。确定沿湖北路为防洪紧急疏散通道。

消防工程规划：景区属甲类责任区，巴陵路以北属枫桥湖消防站责任区范围；巴陵路以南属吕仙亭消防站（规划新建）责任区范围。



## 第十一章 居民点建设规划

### 第三十八条 居民点建设规划

本次规划按照总规要求进行落实，同时根据现状情况进行调整。规划到 2025 年，岳阳楼景区常住总人口控制在 8400 人以内。

（一）巴陵广场以北九华山社区、剪刀池社区、郭亮社区为疏解型社区，疏解后该区域作为景区风景点建设、游览设施与配套服务设施用地。

（二）慈氏塔社区、鄢家冲社区为缩小社区，规划保留并利用与历史街区风貌相协调的建筑发展民俗旅游；拆除风貌不协调以及与景区总规高度控制要求不符的建筑。

（三）三角线社区、吕仙亭社区为缩小型社区，迁出居民宜集中在建设控制区进行生产、生活安置或货币安置，居民疏解后用于建设旅游景点及为景区和城市服务的设施。

## 第十一章 建筑布局规划

### 第三十九条 建筑物（构筑物）景观规划

严格遵循《岳阳市历史文化名城保护规划（2013-2030）》、《岳阳洞庭南路历史文化街区保护规定》、《岳阳市岳阳楼保护规划》、《岳阳市慈氏塔文物保护规划》等规划的保护要求；对历史建筑参照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的要求进行保护修缮。

整体形成北古南新、东高西低呈梯度降低的沿湖建筑风貌，与周边风貌相融合。吕仙亭以北区域整体风貌为历史建筑、传统建筑和仿古建筑为主，风貌控制应维护一切有价值的建筑及其环境，恢复景区内民居的传统建筑风貌特色，建材尽量使用当地天然材料，布局上借景自然。吕仙亭以南区域建筑风貌应与历史街区建筑风貌相协调，建筑风格宜为湘北民居风格，色彩淡雅，以节能、环保、生态为基本要求，鼓励采用新材料、新技术。

## 第十二章 建设分期与投资估算

### 第四十条 分期建设时序安排

开发建设必须以整个风景名胜区的可持续发展为目标，有序安排，分步实施，符合风景名胜区长远发展要求。在项目建设时序安排上，注重旅游发展的趋势及市场需求，优先选择投资少、见效快、易回收的建设项目；同时考虑到环境建设需要时间长的特点，规划的环境培育工程应从近期入手，始终贯穿整个规划期。近期重点完善岳阳楼景区景点建设以及基础设施建设。

表 12-1 岳阳楼景区分期建设一览表

序号	近期建设项目	远期建设项目
1	景区界线标牌定桩维护	景区主干路建设
2	文物古迹景点保护与恢复	景区对外联系道路建设
3	九华山、洞庭生态公园、 专家楼公园等景点建设	其他旅游服务设施建设
4	停车场建设	洞庭北路滨湖风光带建设
5	违章建筑治理	岳阳楼滨湖风光带建设
6	沿湖路滨湖风光带建设	
7	景区标志入口建设	
8	给水、排水工程	
9	电力电信基础工程	
10	生态环境保护培育	
11	居民点搬迁与环境整治	
12	污染治理	
13	血防工作	
14	码头建设	

### 第四十一条 近期主要景点建设投资估算

表 12-2 近期主要景点建设投资估算表

游览区	景点名称	建设内容	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目规模 (万m <sup>2</sup> )	投资估算 (万)
岳阳楼 文化游 览区	慈氏塔	慈氏塔保护与修复，协调保护区内建筑风貌，提升环境品质	10550（改造）	1.98	8000
	岳阳文庙	岳阳文庙保护与修缮，协调保护区内建筑风貌，提升环境品质	1230（修缮）	3.06	1500
	鲁肃墓	鲁肃墓保护与修缮，协调保护区内建筑风貌，提升环境品质	120（修缮） 1500（新建）	2.22	650

	岳阳楼	保护与修缮	8200(修缮)	7.95	1800
	九华山	绿化景观、农夫乐园、自然课堂、公园入口广场、公园大门、配套商业设施、公园管理用房、茶室、园路公共厕所等	2400(新建)	4.8	3800
	岳阳楼滨湖风光带	岳阳楼绿道、小西门码头、南岳坡、公共厕所、休闲驿站	1500(新建)	19.76	7500
	洞庭北路滨湖风光带	绿道建设、北门城台广场、北门渡口、绿化景观、取水口水塔环境改造、公园管理用房、公共厕所等	4700(新建) 1700(改造)	6.64	8000
民俗风情游览区	洞庭南路历史街区	渔文化主题餐饮、市井生活体验、手工艺商业、素食主题餐饮、乾明寺历史展览、铁路文创公园、岳州茶产业文化艺术交流中心等特色节点修复及开敞空间提质改造	124400(改造)	22.4	80000
	吕仙亭	吕仙亭扩建、乾明寺复建、公园景观建设、管理用房、公共厕所等	3050(改造)	3.42	3600
	专家楼公园	专家楼修缮、广场建设、公园建设、配套商业、管理用房、公共厕所、绿化等	1320(改造)	5.2	3500
	洞庭生态公园	工业遗址绿景公园、滨水婚礼亲子公园、滨水剧场、景观构筑物、管理用房、公共厕所等	—	10.13	20000
	华菱港工业遗址公园	游艇码头、湖鲜码头、快艇码头、集装箱湖鲜市集、华菱码头乐园、管理用房、公共厕所、绿化景观等	—	12.55	12000
	沿湖路滨湖风光带	滨水绿地建设、游步道、公厕、管理用房等	—	15.83	12500
合计					165850

## 第十三章 实施规划的措施建议

### 第四十二条 遵循总体规划，制止违法、违章建设行为

#### （一）尽快制止风景区的违法、违章建设行为

对景区内的各项建设与破坏环境的生产项目进行检查，以市政府通告形式制止风景区内存在的各种违法、违章建设。

#### （二）强化景区建设的规划管理

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，核发一书两证。重要建设项目应报国家、省风景区主管部门审批。

### 第四十三条 统筹景区范围内各项规划，加快下层次规划的编制

以总体规划为基本依据，统筹协调相关行业部门（城乡建设、旅游、文物、林业、农业、土地、环保、交通、水利等）的专项规划。依据总体规划、详细规划要求编制景区的分区规划或详细规划与设计，将景区的资源保护、环境恢复、设施建设、居民控制落到实处，便于景区管理。

## 第十四章 附则

### 第四十四条 成果构成

本规划由文本、规划图集、说明书、基础资料汇编 4 部分组成，文本和图则具有法律效力。

### 第四十五条 强制性内容

文本中加粗部分标示强制性条文。

岳阳楼—洞庭湖风景名胜区岳阳楼景区详细规划  
技术经济指标表

项目		计量单位	数值	所占比例(%)
一、规划总用地		hm <sup>2</sup>	167	100%
1.建筑用地	功能建筑用地	hm <sup>2</sup>	40.0	24.0%
	景观建筑用地	hm <sup>2</sup>	46.1	27.6%
	工程设施用地	hm <sup>2</sup>	1.4	0.8%
2.风景用地		hm <sup>2</sup>	56.4	33.8%
3.其他用地		hm <sup>2</sup>	23.1	13.8%
二、总建筑 面积	现状建筑面积	m <sup>2</sup>	16.8	—
	新增建筑面积	m <sup>2</sup>	48.8	—
三、容积率		—	0.24	—
四、建筑限高		m	39m	—