

澧县城头山镇万兴村村庄规划

(2019-2025)

(集聚提升类) (送审稿)

澧县城头山镇人民政府

湘潭市建筑设计院

二〇一九年十二月

项目名称：澧县城头山镇万兴村村庄规划（2019-2025）

委 托 方：城头山镇人民政府

承 担 方：湘潭市建筑设计院

院 长：欧阳凤鸣

技术负责：黄围

设 计：谭亮 张恒

张涛 单向导

刘奇 何杏嫦

徐良古 曾定煌

曹冬 白晓宁

潘若碧

校 对：戴火树

审 核：段周德

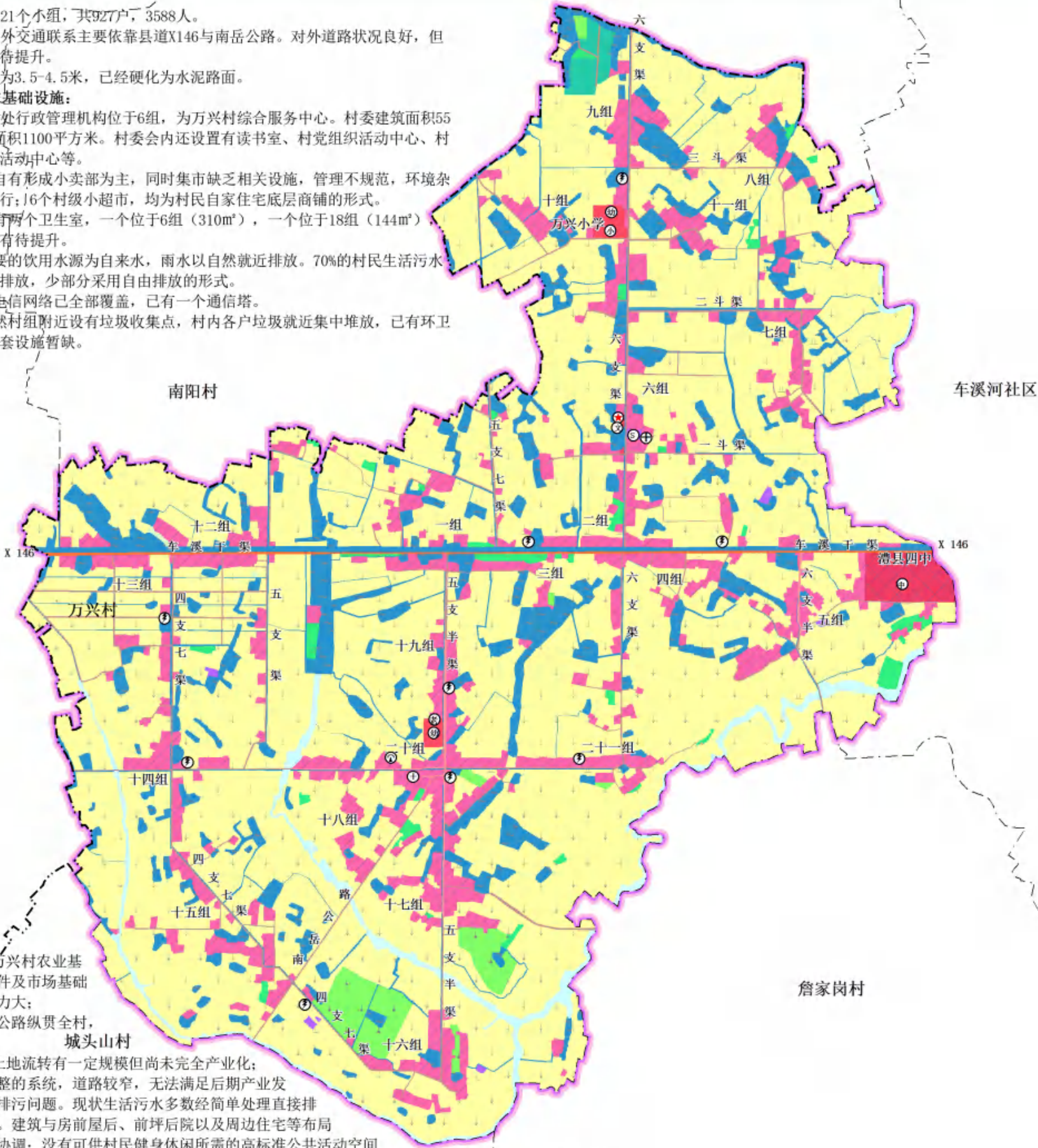


澧县城头山镇万兴村村庄规划（2019-2025）—集聚提升类

综合现状图

现状图说明：
概况：村域现辖21个小组，共927户，3588人。
交通：万兴村对外交通联系主要依靠县道X146与南岳公路。对外道路状况良好，但道路两旁绿化有待提升。
村庄内部路宽度为3.5-4.5米，已经硬化为水泥路面。
公共服务设施与基础设施：
1、目前村内有1处行政管理机构位于6组，为万兴村综合服务中心。村委建筑面积550平方米，占地面积1100平方米。村委会内还设置有读书室、村党组织活动中心、村民会议室、村民活动中心等。
2、目前村内以自有形成小卖部为主，同时集市缺乏相关设施，管理不规范，环境杂乱，影响交通通行；16个村级小超市，均为村民自家住宅底层商铺的形式。
3、村域范围内有两个卫生室，一个位于6组（310m²），一个位于18组（144m²）卫生室医疗条件有待提升。
4、村内目前主要的饮用水源为自来水，雨水以自然就近排放。70%的村民生活污水通过明沟或暗沟排放，少部分采用自由排放的形式。
5、有线电视和电信网络已全部覆盖，已有一个通信塔。
6、在村庄各自然村组附近设有垃圾收集点，村内各户垃圾就近集中堆放，已有环卫车一台，其他配套设施暂缺。

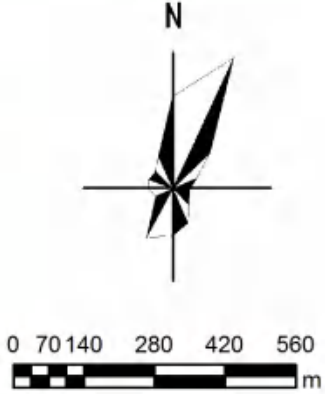
现状总结：
1、村庄优势：万兴村农业基础较好，生产条件及市场基础好，产业发展潜力大；县道X146及南岳公路纵贯全村，对外交通便利。
城头山村
2、村庄问题：土地流转有一定规模但尚未完全产业化；道路没有形成完整的系统，道路较窄，无法满足后期产业发展、出行需要；排污问题。现状生活污水多数经简单处理直接排放；景观景致差。建筑与房前屋后、前坪后院以及周边住宅等布局不合理，整体不协调；没有可供村民健身休闲所需的高标准公共活动空间与文化广场；公墓区建设问题。随着殡葬制度的改革和人们节约用地意识的增强，普遍期望统一建设公墓区。



区位图



风玫瑰与比例尺



国土空间利用现状表

地类		现状基期年		
		面积（公顷）	比例（%）	
国土面积		547.37	100	
生态用地	水域	10.61	1.94	
	其他土地	0.16	0	
	林地（生态林）	0	0	
	合计	10.77	1.97	
农用地	耕地	377.33	68.94	
	园地	7.73	1.41	
	林地（商品林）	4.71	0.86	
	牧草地	0	0	
	其他农用地	78.68	14.37	
	合计	468.45	85.58	
建设用地	城镇建设用地		3.90	0.71
	村庄建设用地		61.73	11.28
	其中	农村住宅用地	59.04	10.79
		村庄公共管理与服务设施用地	1.78	0.33
		村庄公园与绿地	0	0
		村庄工业物流用地	0	0
		村庄基础设施用地	0.91	0.17
		村庄其它建设用地	0	0
	区域交通设施用地		1.92	0.35
	区域公共设施用地		0.6	0.11
	特殊用地		0	0
	采矿用地		0	0
	其他建设用地		0	0
	合计		68.15	12.45
未规划地		0	0	

图例



综合现状图说明

一、村庄概况

万兴村位于澧县城头山镇北部，北接大堰垱镇，东与车溪河社区毗邻，南与城头山村紧靠。2019 年全村共 927 户，3588 人，辖 21 个村民小组。距澧县县城中心 16 公里，交通区位条件良好。

表 1-1 现状村庄人口情况一览表

序号	村组名称	现状户数（户）	现状人口（人）	备注
1	1 组	34	118	
2	2 组	41	115	
3	3 组	30	114	
4	4 组	60	209	
5	5 组	51	214	
6	6 组	44	170	
7	7 组	42	159	
8	8 组	23	99	
9	9 组	28	112	
10	10 组	30	123	
11	11 组	32	127	
12	12 组	58	219	
13	13 组	40	155	
14	14 组	57	211	
15	15 组	54	205	
16	16 组	59	225	
17	17 组	45	187	
18	18 组	48	196	
19	19 组	37	167	
20	20 组	61	246	
21	21 组	53	217	
	合计	927	3588	

二、经济与产业发展

据资料统计，万兴村人均收入 18000 元。村民收入主要来源包括水稻种植、葡萄种植、小龙虾养殖、外出务工、土地流转等。

万兴村现状产业单一，主要以一产为主，二、三产业较少。

一产以水稻种植为主，葡萄等种植为辅，尚无规模化种植基地，散户种植为主；养殖业主要为养虾和鱼，散户养殖为主，未形成规模。目前村内有已流转约 5110 亩耕地，主要用于种植业。

二产方面，村内无工厂。

三产方面，以乡村休闲旅游为主。

三、特色资源分析

1、历史文化分析

（1）历史文化资源概况

村庄现状遗存花园桥一座。

（2）非物质文化遗产概况

村庄如今还保持着传统的地方民俗习惯，包括市级澧州花鼓戏、说鼓技艺；县级澧州糖人、打糍粑。这些文化遗产是村庄文化精神的内核，亟待保护和传承。

2、景观风貌分析

村庄的建筑肌理和格局保存相对完整。但是建筑形态各异，村庄风貌有较大的冲突。现状建筑组团院落围合感较差，各建筑间的公共空间组织无序，整体性不足。

村域内 21 个自然村组，6 个片区，分布较为集中。多数村组的形成及选址，十分注重风水，村组内的建筑布局依山面水、或临近道路、或风水上佳之处。组群前多有水塘，塘前留有开场空间。

村落的空间格局呈现出：水、田、屋依次抬升的特征。村落整体风貌特色突出，山水、农田、道路、建筑和谐共融，但局部风貌新旧差异较大。

四、村庄土地利用现状

万兴村土地总面积约 547.37 公顷。村内现状用地主要包括生态用地、农用地和建设用地。

其中：

1、生态用地

村内现状生态用地面积为 10.77 公顷，占比为 1.97%。

2、农用地

村内现状农用地面积为 468.45 公顷， 占土地总面积的 85.58%， 主要分布在村庄中部及南部。

3、建设用地

村内现状建设用地面积为 68.15 公顷， 占土地总面积的 12.45%。

表 2-1 国土空间利用现状表

地类			现状基期年	
			面积（公顷）	比例（%）
国土面积			547.37	100
生态用地	水域		10.61	1.94
	其他土地		0.16	0.03
	林地（生态林）		0	0
	合计		10.77	1.97
农用地	耕地		377.33	68.94
	园地		7.73	1.41
	林地（商品林）		4.71	0.86
	牧草地		0	0
	其他农用地		78.68	14.37
	合计		468.45	85.58
建设用地	城镇建设用地		3.9	0.71
	村庄建设用地		61.73	11.28
	其中	农村住宅用地	59.04	10.07
		村庄公共管理与服务设施用地	1.78	1.04
		村庄公园与绿地	0	0
		村庄工业物流用地	0	0
		村庄基础设施用地	0.91	0.17
		村庄其它建设用地	0	0
		区域交通设施用地	1.92	0.35
	区域公共设施用地	0.6	0.11	
	特殊用地	0	0	
	采矿用地	0	0	
	其他建设用地	0	0	
	合计		68.15	12.45
未规划地			0	0

五、村庄建筑现状

村庄内居民点分布较为分散，单个居民点的建筑布局相对集中，主要沿道路分布。村内存有破旧或闲置房屋约 10 处，大多为土木结构；目前仍在使用的居民自用住宅建筑质量较好，建筑层数大多为 2-3 层，大多为砖混结构。

六、村庄公共服务设施分析

1、公共管理设施现状

目前村内有 1 处行政管理机构位于 6 组， 为万兴村综合服务中心。村委建筑面积 550 平方米，占地面积 1100 平方米。村委会内还设置有读书室、村党组织活动中心、村民会议室、村民活动中心等。

2、商业金融设施现状

目前村内以自有形成小卖部为主，同时集市缺乏相关设施，管理不规范，环境杂乱，影响交通通行；6 个村级小超市，均为村民自家住宅底层商铺的形式。

3、医疗卫生设施现状

村域范围内有两个卫生室，一个位于 6 组（310 m²），一个位于 18 组（144 m²），卫生室医疗条件有待提升。

七、村庄基础设施分析

1、给水设施现状

村内目前主要的饮用水源为自来水。

2、排水设施现状

雨水以自然就近排放。70%的村民生活污水通过明沟或暗沟排放，少部分采用自由排放的形式。

3、电力设施现状

万兴村完成电力农网改造，电源现状通过 10KV 线路由城头山镇供电所接入， 村民已全部实现通电，现有变压器 9 台，电力设施基本能满足生活与农业生产需求。

4、电信设施现状

有线电视和电信网络已全部覆盖， 已有一个通信塔。

5、能源设施现状

以柴草、电、瓶装液化石油气为主，2 户村民家中都设有沼气池，但使用率不高。

6、环卫设施现状

在村庄各自然村组附近设有垃圾收集点，村内各户垃圾就近集中堆放，已有环卫车一台，其他配套设施暂缺。公共厕所村民自家简易厕所为主，卫生条件较差。村庄的环卫设施缺乏，人畜空间缺少隔离，卫生环境有待改善。

八、村庄道路交通分析

1、村庄对外道路现状

万兴村对外交通联系主要依靠县道 X146 与南岳公路。对外道路状况良好，但道路两旁绿化有待提升。

2、村庄主要道路现状

村庄主要道路贯穿村庄，道路宽度为 3.5—4.5 米，已经硬化为水泥路面。

3、村庄次要道路现状

为各村组以及村庄内部联系道路，路宽 2.5—3.5 米不等，部分道路未硬化，雨天泥泞不堪，不利于村民出行。

4、村庄入户道路现状

为各个村民之间的联系小路，基本以步行为主。

九、现状问题分析总结

1 、 优势总结

- （1）万兴村农业基底较好，生产条件及市场基础好，产业发展潜力大；
- （2）县道 X146 及南岳公路纵贯全村，对外交通便利；
- （3）村支两委为民谋福利，村民关系融洽。

2 、 现状问题总结

- （1）土地流转有一定规模但尚未完全产业化。
- （2）道路没有形成完整的系统，道路较窄，无法满足后期产业发展、出行需要。
- （3）排污问题。现状生活污水多数经简单处理直接排放。
- （4）景观景致差。建筑与房前屋后、前坪后院以及周边住宅等布局不合理，整体不协调。没有可供村民健身休闲所需的高标准公共活动空间与文化广场。
- （5）公墓区建设问题。随着殡葬制度的改革和人们节约用地意识的增强，普遍期望统一建设公墓区。

（6）居民建房要统一规划，局部居民建设杂乱无章。

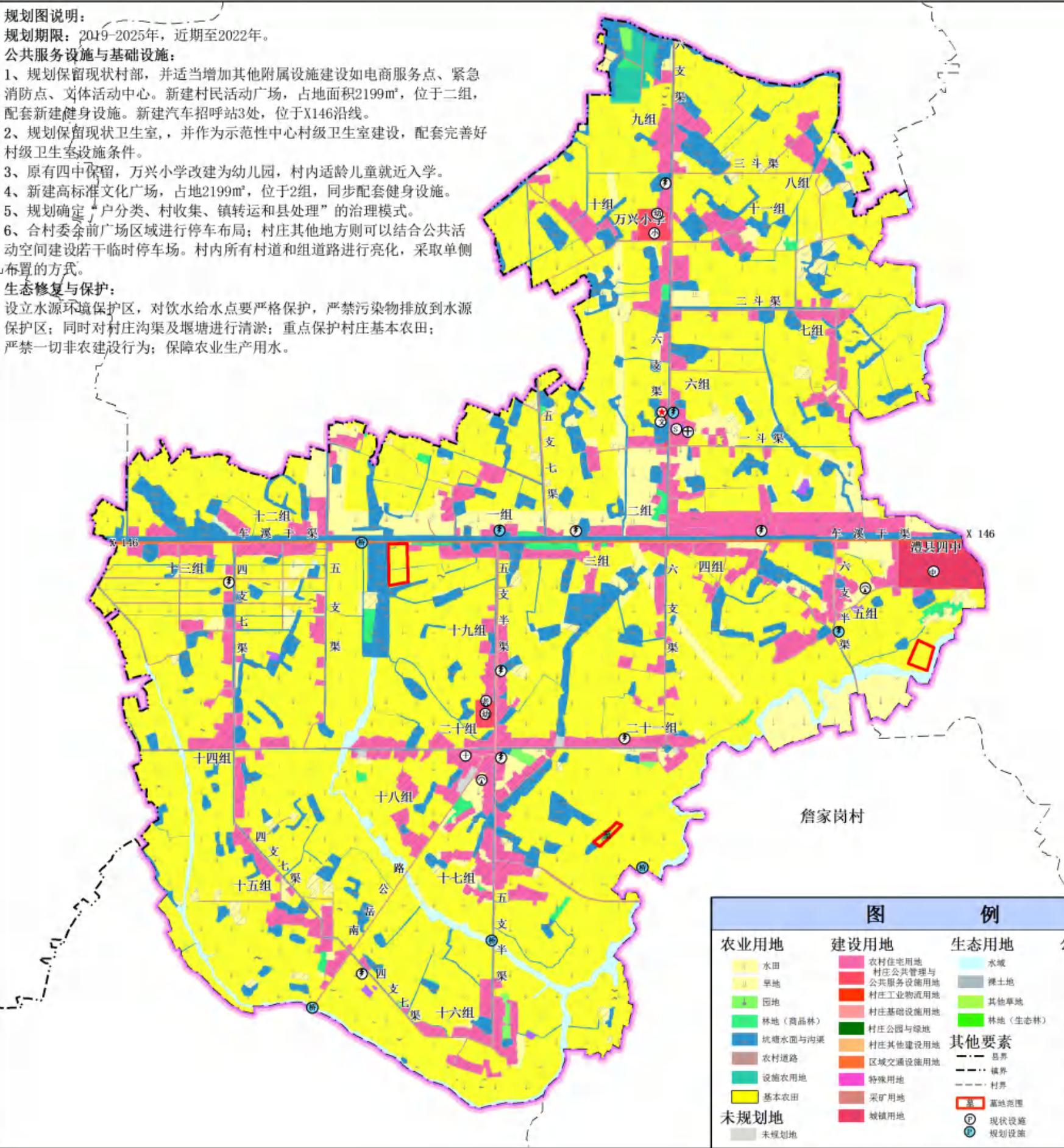
（7）危桥急需改造，同时也需新建多座桥梁。

规划图说明：
规划期限：2019-2025年，近期至2022年。
公共服务设施与基础设施：

- 1、规划保留现状村部，并适当增加其他附属设施建设如电商服务点、紧急消防点、文体活动中心。新建村民活动广场，占地面积2199m²，位于二组，配套新建健身设施。新建汽车招呼站3处，位于X146沿线。
- 2、规划保留现状卫生室，并作为示范性中心村级卫生室建设，配套完善好村级卫生室设施条件。
- 3、原有四中保留，万兴小学改建为幼儿园，村内适龄儿童就近入学。
- 4、新建高标准文化广场，占地2199m²，位于2组，同步配套健身设施。
- 5、规划确定“户分类、村收集、镇转运和县处理”的治理模式。
- 6、合村村委会前广场区域进行停车布局；村庄其他地方则可以结合公共活动空间建设若干临时停车场。村内所有村道和组道路进行亮化，采取单侧布置的方式。

生态修复与保护：

设立水源环境保护区，对饮水给水点要严格保护，严禁污染物排放到水源保护区；同时对村庄沟渠及堰塘进行清淤；重点保护村庄基本农田；严禁一切非农建设行为；保障农业生产用水。

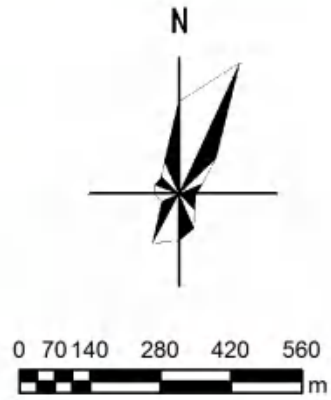


区位图



万兴村在城头山镇的区位

风玫瑰与比例尺



规划目标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量	377.33	377.8	0.47	约束性
永久基本农田保护面积	352.13	352.13	0	约束性
建设用地总规模	68.15	67.69	-0.46	预期性
村庄建设用地规模	61.73	61.27	-0.46	约束性
其中				
其中				
村庄公共管理与公共服务设施用地规模	1.78	1.78	0	预期性
村庄基础设施用地规模	0.91	0.91	0	预期性
人均村庄建设用地面积	172.05	171.00	-1.04	预期性

国土空间利用结构调整表

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积	比例 (%)	面积	比例 (%)		
土地总面积		547.37	100	547.37	100	0	
生态 用地	水域	10.61	1.94	10.61	1.94	0	
	其他土地	0.16	0.03	0.16	0.03	0	
	林地（生态林）	0	0	0	0	0	
	合计	10.77	1.97	10.77	1.97	0	
农业 用地	耕地	377.33	68.94	377.80	69.02	0.47	
	园地	7.73	1.41	7.73	1.41	0.00	
	林地（商品林）	4.71	0.86	4.57	0.83	0	
	草地	0	0	0	0	0	
	其它农用地	78.68	14.37	78.4	14.32	-0.28	
	合计	468.45	85.58	468.50	85.59	0.05	
建设 用地	城镇建设用地		3.9	0.71	3.9	1	0
	村庄建设用地		61.73	11.28	61.27	11.19	-0.46
	其中	农村住宅用地	59.04	10.07	58.58	10.70	-0.46
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.78	1.04	1.78	0.33	0
		村庄公园与绿地	0	0	0.00	0	0
		村庄工业物流用地	0	0	0.00	0	0
		村庄基础设施用地	0.91	0.17	0.91	0.17	0
		村庄其他建设用地	0	0	0.00	0	0
		区域交通设施用地	1.92	0.35	1.92	0.35	0
	区域公共设施用地	0.6	0.11	0.60	0.11	0	
	特殊用地	0	0	0	0	0	
	采矿用地	0	0	0	0	0	
	其他建设用地	0	0	0	0	0	
	合计	68.15	12.45	67.69	12.37	-0.46	
未规划地		0	0	0.41	0.07	0.41	

综合规划图说明

一、村庄定位与目标

- 1、村庄类型

集聚提升类村庄
- 2、形象定位

田园乡野休闲、宜居幸福新村
- 3、发展定位

全面落实科学发展观，积极响应乡村振兴战略，坚持农业农村优先发展，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求，充分发挥万兴村的自然资源优势，合理开发耕地资源，依托村庄现有“水稻、葡萄”等农业产业内涵，落实乡村振兴战略，开展农业产业支撑乡村旅游、打造田园农家休闲游的产业形态，丰富一、二、三产业内涵。将万兴村打造成为生态宜居、产业兴旺、人文底蕴深厚为一体的城头山镇田园休闲旅游特色名片。
- 4、规划目标

（1） 经济发展目标

到规划期末，全村农民年人均纯收入达到 25000 元；发展高效规模农业、生态农业和农产品加工；利用现有的交通优势和现状的自然与历史人文资源条件，发展旅游服务业，帮助农民增产增收。

（2）社会发展目标

到规划期末，电网改造，电话、广播电视入户率达到 100%。加强教育基础设施建设，使适龄儿童入学率达到 100%。完善村内主要地段公共厕所、垃圾收集点、停车场等公共设施。建立村民健康档案，使得农村合作医疗参合率达到 100%。科技推广、科普宣传体系进一步完善。

（3）生态环境保护目标

提升应对重大环境突发事件能力；建立饮用水安全预警系统；强化噪声管理；综合治理固体废弃物。到规划期末，集中式饮用水水源水质达标率达到 100%，生活污水集中处理率达到 98%以上。大气环境质量稳定达到国家Ⅰ类以上环境质量标准。生活垃圾无害化处理率达到 100%，危险废弃物安全处路率达到 100%。

（4）村庄国土空间开发保护目标

严格保护耕地资源，确保规划期内耕地数量和质量稳步提升。节约集约利用乡村建设用地，对传统自然村落进行改造提升，引导村内农户适度集中。优化乡村建设用地结构，完善村内公共服务和基础设施配套。

表 2-1 规划目标表

		单位：公顷、平方米/人			
指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		377.33	377.8	0.47	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		352.13	352.13	0	约束性
建设用地总规模（公顷）		68.15	67.69	-0.46	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）	61.73	61.27	-0.46	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地（公顷）	1.78	1.78	0	预期性
	村庄基础设施用地（公顷）	-0.91	0.91	1.82	预期性
人均村庄建设用地（平方米/人）		172.05	171.00	-1.04	预期性

5、村庄发展规模

（1）人口规模

本次规划村庄人口预测主要采用综合预测法。

$$Q=Q_0\times(1+K)^n+P$$

其中：Q——总人口预测数（人）；Q0——总人口现状数（人）；K——规划期内人口的自然增长率；P——规划期内人口的机械增长数（人）；n——规划期限（年）。

人口自然增长数

村庄人口预测是村庄规划的基础，村庄人口的发展受自然增长率和机械增长数两大因素影响。根据城头山镇总体规划（2016-2030）人口数据统计，本次规划确定自然增长率为3%。根据近5年村庄人口流动情况来看，大部分青壮年都到城市工作或者打工，村庄的机械人口基本处于负增长，本村的机械增长为-15 人/年。

近期总人数为：

$$Q1=Q0(1+k)^5=3587\times(1+3\%)^3-15\times3=3590\text{ 人}$$

远期到 2025 年末总人口数为：

$$Q2=Q1(1+k)^2=3590\times(1+3\%)^3-15\times3=3578\text{ 人}$$

综上所述，兼顾万兴村现状与未来弹性发展，至 2025 年预测万兴村范围内规划期末总人口为 3578 人，总户数约 924 户。

（2）建设用地规模

为节约集约利用土地，少占或不占耕地指标，根据万兴现状用地情况和未来村庄用地发展趋势，规划期末村庄建设用地规模控制在 61.27 公顷内。

二、国土空间布局及用途管制

1. 上位规划管控

（1）生态保护红线管控

依据《澧县生态保护红线规划》确定万兴村村域内无生态保护红线。

（2）永久基本农田管控

依据《澧县城头山镇土地利用总体规划（2006-2020）》确定万兴村村域内永久基本农田控制线，永久基本农田保护面积为 352.13 公顷。

（3）生态公益林管控

依据澧县林业部门划定的生态公益林确定万兴村村域内无生态公益林。

2. 国土空间布局

（1）村庄建设用地布局

村庄建设用地包括农村住宅用地、村庄公共管理和公共服务设施用地村庄工业物流用地和村庄基础设施用地等用地。

农村住宅用地主要集中在 21 个村组的集中村民点，新增居民点主要位于村委会南侧；

村庄公共管理和公共服务设施用地保留现状村委会；

村庄工业物流用地无；

村庄基础设施用地主要包括村庄道路用地、村庄交通设施用地、村庄公用设施用地。

（2）生态用地布局

生态用地主要为水域。

（3）农用地布局

农用地主要包括耕地、林地（商品林）和其他农用地，分布于村庄建设用地周边。

表 2-2 国土空间结构调整表

单位：公顷、%

地类		现状基期年		规划目标年		规划期 内增减	
		面积（公 顷）	比例 （%）	面积 （公 顷）	比例（%）	面积 （公 顷）	
土地总面积		547.37	100	547.37	100	0	
生态 用地	水域	10.61	1.94	10.61	1.94	0	
	其他土地	0.16	0.03	0.16	0.03	0	
	林地（生态林）	0	0	0	0	0	
	合计	10.77	1.97	10.77	1.97	0	
农业 用地	耕地	377.33	68.94	377.80	69.02	0.47	
	园地	7.73	1.41	7.73	1.41	0.00	
	林地（商品林）	4.71	0.86	4.57	0.83	0	
	草地	0	0	0	0	0	
	其它农用地	78.68	14.37	78.4	14.32	-0.28	
	合计	468.45	85.58	468.50	85.59	0.05	
建设 用地	城镇建设用地		3.9	0.71	3.9	1	0
	村庄建设用地		61.73	11.28	61.27	11.19	-0.46
	其中	农村住宅用地	59.04	10.07	58.58	10.70	-0.46
		村庄公共管理与公共服务设施 用地	1.78	1.04	1.78	0.33	0
		村庄公园与绿地	0	0	0.00	0	0
		村庄工业物流用地	0	0	0.00	0	0
		村庄基础设施用地	0.91	0.17	0.91	0.17	0
		村庄其他建设用地	0	0	0.00	0	0
	区域交通设施用地		1.92	0.35	1.92	0.35	0
	区域公共设施用地		0.6	0.11	0.60	0.11	0
	特殊用地		0	0	0	0	0
	采矿用地		0	0	0	0	0
	其他建设用地		0	0	0	0	0
	合计		68.15	12.45	67.69	12.37	-0.46
	未规划地		0	0	0.41	0.07	0.41

3. 国土空间用途管制

规划期末，万兴村建设用地 67.69 公顷，其中村庄建设用地面积 61.27 公顷，区域交通设施用地 1.92 公顷，区域公共设施用地 0.60 公顷，特殊用地 0 公顷。村庄建设用地面积包括农村住宅用地 58.58 公顷，村庄公共管理与公共服务设施用地 1.78 公顷，村庄工业物流用地 0.00 公顷，村庄基础设施用地 0.91 公顷。

（1）农村住宅用地管控规则：

- 主要用于户口在本村且享有本村集体经济组织土地承包经营权和集体经济组织其他权益，履行本集体经济组织成员义务成员建造供本人家庭居住和使用的房屋用地。

- 村民住房用地必须服从统一管理，严格执行“先审批、后建设，一户一宅、建新拆旧”的农村村民住房建设管理原则。新建、扩建、拆建大小房屋，须向村民委员会申请，经村民委员会集体讨论同意，上报审批并领取建房用地批准通知书。

- 村民新申请的宅基地，必须在规划住宅用地内选址。鼓励优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

- 村民新申请宅基地的面积，应符合《湖南省关于规范和改进农村宅基地管理的若干意见》规定的用地规模标准。

- 村民建房用地、临时建筑用地，必须服从统一管理，履行 审批制度，做到先批后建，严格按《土地管理法》办事。

- 宅基地建设标准应严格按照常德市、澧县关于农村宅基地管理办法规定的用地规模标准确定。

- 凡发现未经批准擅自建房和不按批准的地点、面积建房的，村民有权向村民委员会或上级自然资源部门汇报，村民委员会应立即予以制止施工，并报上级自然资源部门处理。

- 鼓励旧村村民有偿退出宅基地，或将老房宅基地进行村内调剂使用，向村部附近的规划区集聚。

（2）工业物流用地管控规则：

- 主要用于兴办企业或者其他单位、个人使用入股、联营等形式共同举办企业所使用的农村集体建设用地作为商服用地、工业用地或仓储用地等；

- 工业物流用地建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标；其建设用地布局有调整的，须报原审批机关审查批准；

（3）公共管理与公共服务设施用地管制规则

- 项目建设优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

- 公共管理与公共服务设施用地突出公益性，公共服务设施应当坚持统一规划、合理配建、专项使用、便民利民的原则，根据各设施项目的使用性质需要、居住区规划组织结构类型，采取相对集中与适当分散相结合的方式合理布局；

- 任何单位和个人不得擅自拆除、移动或占用公共服务设施用地，确需拆除的，须经村民委员会审议通过，并报乡政府同意批准，且所拆除公共服务设施，应按方便使用和不低于原有标准、规模的原则先建后拆；

- 严格落实国家、省、市各项目建设标准、规模，集约节约用地。

（4）基础设施用地管制规则：

- 基础设施用地安排应符合土地利用规划的用地安排，符合村庄整体的建设空间布局；

- 基础设施建设应遵循统筹规划、合理布局、优化配套、适度超前的原则；

- 项目建设应合理确定规模，优先利用低效建设用地、闲置地和废弃地，集约节约用地。

三、道路交通规划

1、道路系统规划

1）对外交通道路：主要 X146 与南岳公路。村庄通过这些道路与镇区及其他镇相连，为片区内的交通带来很大的便利。

2）内部交通道路：按等级划分为主干道、次干道两个等级。

主干道（4.5 米）：村内主要交通性道路，通过主干道将各个区域紧密的联系起来。

次干道（3.5 米）：组与组之间的联系通道，新增二十一组道路，完善道路结构和网络。

2、交通设施规划

主要结合村委会前广场区域进行停车布局；村庄其他地方则可以结合公共活动空间建设若干临时停车场。

村内所有村道和组道路进行亮化，采取单侧布置的方式。

四、村域公共服务设施规划

公共服务设施的服务对象是村民，具体内容上应体现村民的需求度，在整体布局上体现公平与均衡，因地制宜，与村民点紧密结合，让公共设施效益最大化。

1、公共管理设施

规划保留现状村部，并适当增加其他附属设施建设如电商服务点、紧急消防点、文体活动中心。新建村民活动广场，占地面积 2199 m²，位于二组，配套新建健身设施。新建汽车招呼站 3 处，位于 X146 沿线。

2、医疗卫生设施

规划保留现状卫生室，，并作为示范性中心村级卫生室建设，配套完善好村级卫生室设施条件。

3、教育机构设施

原有四中保留，万兴小学改建为幼儿园，村内适龄儿童就近入学。

4、文化体育设施

新建高标准文化广场，占地 2199 m²，位于 2 组，同步配套健身设施。

表 2-3 村庄公共服务设施配置表

设施类型	具体设施	数量	占地面积
公共管理	农村综合服务平台	1 处	1100 m²
教育机构	幼儿园	1 处	540 m²
医疗卫生	卫生室	2 处	454 m²
文体设施	文化活动广场	1 处	2199 m²
	文化活动室	2 处	与农村综合服务平台合建
	图书室	1 处	与农村综合服务平台合建
	健身设施	1 处	100 m²

五、村域基础设施规划

1、村域给水工程规划

村庄采用集中式供水的方式。

（2）水源规划

规划选择乡镇供水系统作为饮用水水源。确定村庄取 250 升/人·日。 因此，规划区最高日用水量为 3578*0. 25=894. 5 吨/天。

村域采用生活统一供水系统，供水管网树枝状分布重力式引供水，由蓄水池、供水管网、配水入户设施构成。给水管管径为 DN100–DN200，给水管道与建（构）筑物以及其他工程管道的最小水平净距、最小垂直净距，应按相关规定确定。

2、村域排水工程规划

村庄排水体制采用雨、污分流制排水系统。预测远期 2025 年最高日污水量为：894. 5×0. 85=760. 3 吨/日。

村庄采用分散处理的方式，难以纳入集中污水处理系统的村组，优先采取生态处理方式，循环利用，共 3 处污水收集点。

雨水利用村庄道路边沟就近排入池塘、渠道等水体，雨水排水系统要充分利用地形，采用分区分片排水，尽可能使管线短、埋深浅，以降低工程造价，就近排入农田、自然水体或人工沟渠。

3、村域电力工程规划

规划区域的生活用电主要来自于城头山镇110KV变电站引出的经过规划区域的10kV电力线，低压出线采用放射式和树干式接线，配电到户。

村庄通过接入 10KV 电力线，在每个小组或者片区设置一处 10KV 变压器，到规划近期形成村域电力网系统。低压电力远期可以沿路进行地面敷设。

4、村域通讯工程规划

完善固定电话、移动电话、互联网三大通信系统建设，提高村庄通信可靠性。根据通信发展规划预测，村庄电话安装普及率按 100%，移动电话普及率提升至 80%，村庄宽带用户安装普及率达到 80%。

在村委会南侧设置邮政服务网点，完善构建村域邮政服务网络。

5、村域环卫工程规划

规划确定“户分类、村收集、镇转运和县处理”的治理模式。

鼓励农民利用生产的有机垃圾作为有机肥料，实行有机垃圾资源化；村内配备不少于 10 处垃圾收集点，实行垃圾定点存放，垃圾收集点服务半径一般不超过 70 米，一般按 10～15 户设置一个，指定专人定期清扫、收集垃圾，由乡（镇）清运人员组织运至乡（镇）以上的垃圾处理场集中处置。布置在道路两侧或路口以及公共设施、社会停车场等的出入口附近。

农厕：卫生改厕率达到 100%。已完成三格化粪池的农厕，建议增加小型湿地处理。未改造完成的农厕采用带生态湿地的四格化粪池。

公厕：村庄内卫生公厕不应低于 1 座/600 户。规划公共厕所 2 座，村委会设置 1 处，新建居民点设置 1 处。规划采用男女分区，蹲位至少 4 个，水冲式设计，建设面积占地 30-50 平方米。公共厕所的建筑面积应根据人口流动量因地制宜，近期没有污水管道的地区应建化粪池及排放系统。粪便进行无害化处理后农用。

六、村域殡葬设施规划

争取到 2025 年，城头山镇区火化率达到 100%；骨灰存放、农村公益性墓地集中安葬等节地型、生态型安葬比例达到 45%以上；基本杜绝散埋乱葬和骨灰装棺再葬的现象。

宜选用荒山瘠地，不得占用耕地、林地，不得在风景名胜区、文物保护区、水库及湖泊、河流堤坝附近、水源保护区以及铁路、公路主干线两侧建设墓地。墓地不得对辖区以外的其它人员提供墓穴用地。

规划集中4处公墓区， 占地面积为2. 45公顷。

七、防灾减灾规划

按照《防洪标准》（GB50201-2014）和《城头山镇总体规划（2016-2030）》的要求，根据万兴村的村庄等级，规划确定村庄防洪工程按 20 年一遇标准进行设防，排涝标准为 20 年一遇。

整修现有河道，加固河堤，确保在村庄内部将洪灾发生的危险降到最低。结合地形在适当位置建设防洪堤、截洪沟、泄洪沟、蓄水池、山体和坡地的护坡及挡土墙等。河堤管理范围内禁止进行爆破、打井挖塘、采石取土、挖坑开沟、倾倒垃圾、废土等。从经济性角度出发，防洪排涝采用自排为主，蓄排为辅的方式。成立防洪指挥中心，配置相应通信网络和预警预报系统；组建系统的管理机构，建立高效的管理体制，形成一级抓一级，层层把关落实的局面。运用各种手段加强宣传工作，增强全民的防灾意识。

2、消防规划

消防水源为供水水源，每家每户设自备水储水设施，可作为消防水源；空旷用地、公共绿地作为消防疏散场地；村内主要道路系统作为消防疏散通道；全民自觉遵守消防条例，村里实行义务消防执勤。同时做好森林防火，加强宣传教育、提高村民的消防意识，强化野外火源管理及强化监督检查，避免森林火情的发生。

规划村内配备消防洒水车 1 台，村民集中点配置消防栓，另配备手抬机动泵及相应的水带、水 枪等器材装备。村庄消防栓间距严格按照小于或等于 120 米的要求设置需求。消防给水由供水

管网统一供给，并保证环状双向供水。此外，要搞好消防供电建设，确保消防供电的安全可靠。组织培训村内护林防火人员兼任村庄防火安全员，实行村内防火管理责任制。村庄规划道路能满足消防疏散及消防通道间距设置要求。

3、抗震防震规划

本次规划将村中心区域（二组、三组、六组等）和新建房区等用地划为重点防灾区，这些用地内或人流集中，或可实行救援功能，是地震防护的重点区域。要求在此区域内的建筑物为强烈的地震波而不受较大影响。其它用地划为一般防震区，在整个规划范围内的所有建筑设施都应符合当地防震设计等级，地震基本烈度 6 度，重要建筑物与基础设施按 7 度设防。

规划升级后南岳公路及 X146 为主要疏散通道，且道路两侧建筑应通过高度控制或退后红线等措施，以确保发生破坏性地震时道路不被中断。

八、历史文化及特色风貌保护规划

1、保护原则

（1）真实性原则

保护村庄肌理、空间格局、巷道尺度、环境绿化和文物与传统建筑的真实历史信息，真实保护村庄所承载的丰富历史文化内涵。

（2）完整性原则

保护村庄整体历史风貌、淳朴的民俗风情，整体延续村庄的历史发展脉络。严格保护村庄周边的自然山水环境，充分认识到历史遗产的保护是一个整体，任何建构物或其他物体的保护都不可能脱离它存在的环境。

（3）可持续性原则

在科学有效保护的同时，促进村庄的协调发展和合理利用，增强村庄的发展活力，坚持节约用地、保护耕地，坚持近期建设与远期建设相结合，提升村庄可持续发展的能力。

（4）延续性原则

村庄的保护应以人为本，切实改善村民生活水平和质量，保持一定比例的原住民，禁止大拆大建带来的人口迁移，以居住职能为主，维护村庄生活的延续性。

2、保护措施

（1）在遗产保护范围内，不得进行新建、扩建活动，但是，新建、扩建必要的基础设施和

公共服务设施除外；

（2）在遗产保护范围内，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，县城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见；

（3）在遗产保护范围内，拆除传统建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经县城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准；

（4）建设活动审批前，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利；

（5）遗产保护范围内对传统格局肌理进行严格保护，对区内的格局风貌、街巷、水系、建构筑物、院落、古树名木等保护措施应符合相关规范的要求。

3、保护名录

（1）村庄历史环境要素保护名录

花园桥。

（2）村庄非物质文化遗产保护名录

市级：澧州花鼓戏、说鼓；

县级：澧州糖人

4、村庄文化建设

（1）挖掘传统文化、传统手工艺，将其传承下来，并可尝试将其产业化；

（2）注重对老人和小孩的关心，多提供促进大家交流的场所，营造“大家庭”的气氛和安定和谐的“后方家园”；

（3）村内可在挖掘传统文化后，组织相关学习，大家集思广益，定期举办一些宗族和民俗气氛浓重的活动，吸引在外的乡亲回家，为村庄带来致富信息乃至带回投资；

（4）注重村民身体素质的提高，多提供运动和健身场地，多举办一些健身活动，鼓励大家更多的走出户外活动，远离赌博等不健康的生活，营造锻炼身体的氛围，增进大家的健康交流；

（5）每年定期举办如球类运动、书法美术、音乐舞蹈、象棋、钓鱼、美食等文体活动比赛。制定相关奖励制度，以提高村民积极性。

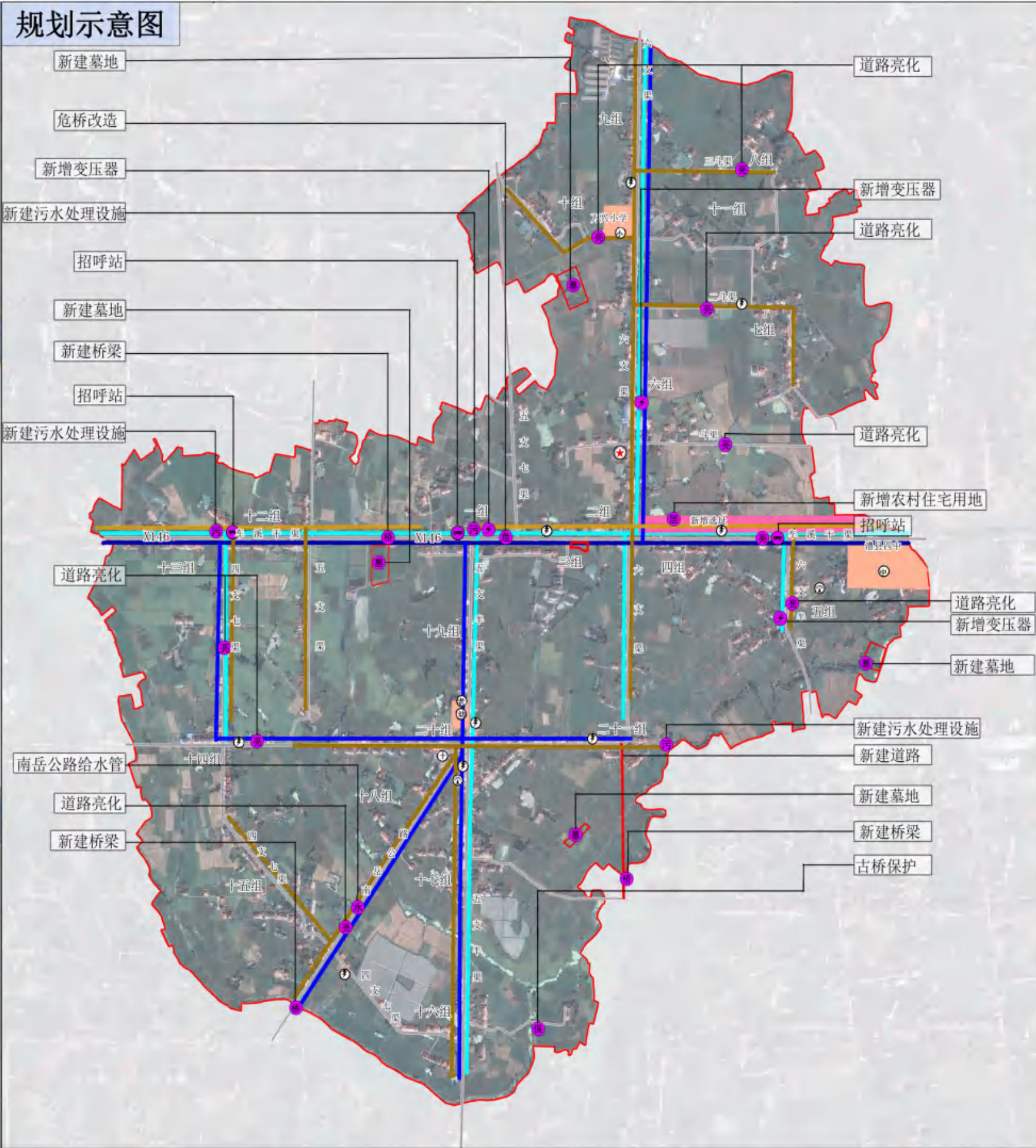
澧县城头山镇万兴村村庄规划（2019-2025）—集聚提升类

规划示意图（一）

规划目标表				
指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	377.33	377.8	0.47	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	352.13	352.13	0	约束性
建设用地总规模（公顷）	68.15	67.69	-0.46	预期性
其中 村庄建设用地规模（公顷）	61.73	61.27	-0.46	约束性
其中 村庄公共管理与公共服务设施用地（公顷）	1.78	1.78	0	预期性
其中 村庄基础设施用地（公顷）	-0.91	0.91	1.82	预期性
人均村庄建设用地（平方米/人）	172.05	171.00	-1.04	预期性

国土空间结构调整表				
地类	现状基期年	规划目标年	规划期内	
	面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）
土地总面积	547.37	100	547.37	100
生态用地				
水域	10.61	1.94	10.61	1.94
其他土地	0.16	0.03	0.16	0.03
林地（生态林）	0	0	0	0
合计	10.77	1.97	10.77	1.97
农业用地				
耕地	377.33	68.94	377.80	69.02
园地	7.73	1.41	7.73	1.41
林地（商品林）	4.71	0.86	4.57	0.83
草地	0	0	0	0
其它农用地	78.68	14.37	78.4	14.32
合计	468.45	85.58	468.50	85.59
建设用地				
城镇建设用地	3.9	0.71	3.9	0.71
村庄建设用地	61.73	11.28	61.27	11.19
农村宅基地	59.04	10.07	58.58	10.70
村庄公共管理与公共服务设施用地	1.78	0.33	1.78	0.33
村庄公园与绿地	0	0	0	0
村庄工业物流用地	0	0	0	0
村庄基础设施用地	0.91	0.17	0.91	0.17
村庄其他建设用地	0	0	0	0
区域交通设施用地	1.92	0.35	1.92	0.35
区域公共设施用地	0.6	0.11	0.60	0.11
特殊用地	0	0	0	0
采矿用地	0	0	0	0
其他建设用地	0	0	0	0
合计	68.15	12.45	67.69	12.37
未规划地	0	0	0.41	0.07

图例				
① 现状小学	① 现状村委会	① 道路亮化	① 公共服务和基础设施地块	
② 现状加油站	② 规划停车场	② 墓地建设	② 村界	
③ 现状信号塔	③ 规划公厕	③ 居民点建设	③ 镇界	
④ 现状车站	④ 规划广场	④ 保留道路		
⑤ 现状卫生室	⑤ 给水工程	⑤ 新建道路		
⑥ 现状幼儿园	⑥ 污水工程	⑥ 灌溉渠道		
⑦ 现状变压器	⑦ 规划变压器	⑦ 给水主管		
⑧ 现状警务室	⑧ 新建桥梁	⑧ 给水支管		
⑨ 现状养老院	⑨ 桥梁保护	⑨ 污水主管		
⑩ 现状垃圾站	⑩ 危桥改造	⑩ 污水支管		
⑪ 规划公交站	⑪ 新增农村住宅用地			



规划说明

一、发展目标和定位

发展目标：至2025年，规划总人口为3578人。村庄建设用地不超过61.27公顷。

发展定位：全面落实科学发展观，积极响应乡村振兴战略，坚持农业农村优先发展，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求，充分发挥万兴村的自然资源优势，合理开发耕地资源，依托村庄现有“水稻、葡萄”等农业产业内涵，落实乡村振兴战略，开展农业产业支撑乡村旅游、打造田园农家休闲游的产业形态，丰富一、二、三产业内涵。将万兴村打造成为生态宜居、产业兴旺、人文底蕴深厚为一体的城头山镇田园休闲旅游特色名片。

二、国土空间布局

生态用地布局——规划生态用地总面积为10.77公顷。

农业用地布局——规划农业用地布局总面积为468.50公顷。较现状468.45公顷，增加了0.05公顷。

建设用地布局——规划建设用地总量为67.69公顷，占比12.37%，其中村庄建设用地为61.27公顷，占比11.19%，区域交通设施用地为1.92公顷，占比0.35%，特殊用地为0公顷，占比0。

三、住房布局规划

规划保留村内各组的原有规模较大，交通条件较好的村民点新增农村住宅用地，用于异地搬迁户、零散户和新增分支户就近集中建房。规划农村住宅用地58.58公顷，占村庄建设用地面积的95.61%，相比现状减少0.46公顷。另外还预留0.41公顷发展备用地，为村庄发展预留一定的机动指标及空间。

新增区域：主要位于二组，在村部与车溪干渠之间，共2块，用地面积约4.58公顷，预计68户。

拆除区域：主要位于二组、七组、五组、十五组以及其他位于永久基本农田中零星分散的居民点，共58块，用地面积约5.04公顷。

保留区域：其余村庄建设用地以现状保留及原址拆旧建新。

住房建设引导——规划注重保护自然环境和基本农田，集约节约土地，结合现状地形地貌、基础设施、服务设施及产业布局等相关因素进行布局。

四、产业发展规划

结合村庄的现状情况和产业定位，规划万兴村的产业形成“一心、三区”的空间布局。

一心：现有村部及周边村庄进行产业服务与综合服务。

一轴：产业发展轴。

三区：

1) 葡萄种植产业区

依托万兴村现有的初显规模化葡萄种植产业基础，实行规模化生产，条件优良且集中的规模农田大面积种植葡萄，对葡萄进行包装升级和文化注入，提升产品的附加值。同时结合其他农业品牌（水稻、玉米等），完善万兴村农业种植业态。

2) 水稻种植产业区

依托现有种植基础，规模化、产业化、标准化建设水稻种植区，同时依托乡村生态旅游形成的品牌效应，促进当地水稻等特色农产品的销售，实现第一产业与第三产业的联动。

3) 乡村生态旅游产业区

结合优美的田园风光与自然水系特色，依托南岳公路交通优势，适度发展发展美食农耕、农家乐、田园住宿等旅游接待服务业。同时结合农产品的加工和销售，完善三产业融合内容，实现村庄品牌的输出。

五、道路交通规划

道路交通体系——网状发展，村庄地形平整，可以形成良好的方格网络路网。新建道路：六支至二干处450m道路，宽3.5m。

停车设施规划：结合村文化活动广场设置。

六、公共和基础设施规划

公共服务设施——完善文化广场建设。

基础设施——完善灌溉渠，保障农业安全。

七、生态保护修复和综合整治规划

生态保护修复——水系景观修复。

综合整治规划——重点通过“治水、治厕、治垃圾、治房屋”等对村庄人居环境进行全面提升。

八、历史文化及风貌保护规划

对花园桥（县级文物保护单位）进行原址保护，同时在适度范围内进行微改造、微开发。

九、近期行动计划

近期建设重点改造道路，提升基础设施和公共服务设施。新建道路450m，完善污水处理设施配套3处，新建桥梁3座，实现全村1处的桥梁维护，新增路灯亮化。新增变压器等行动计划。



区位图

规划点在万兴村的位置

风玫瑰与比例尺

0 5 15 30m

规划说明

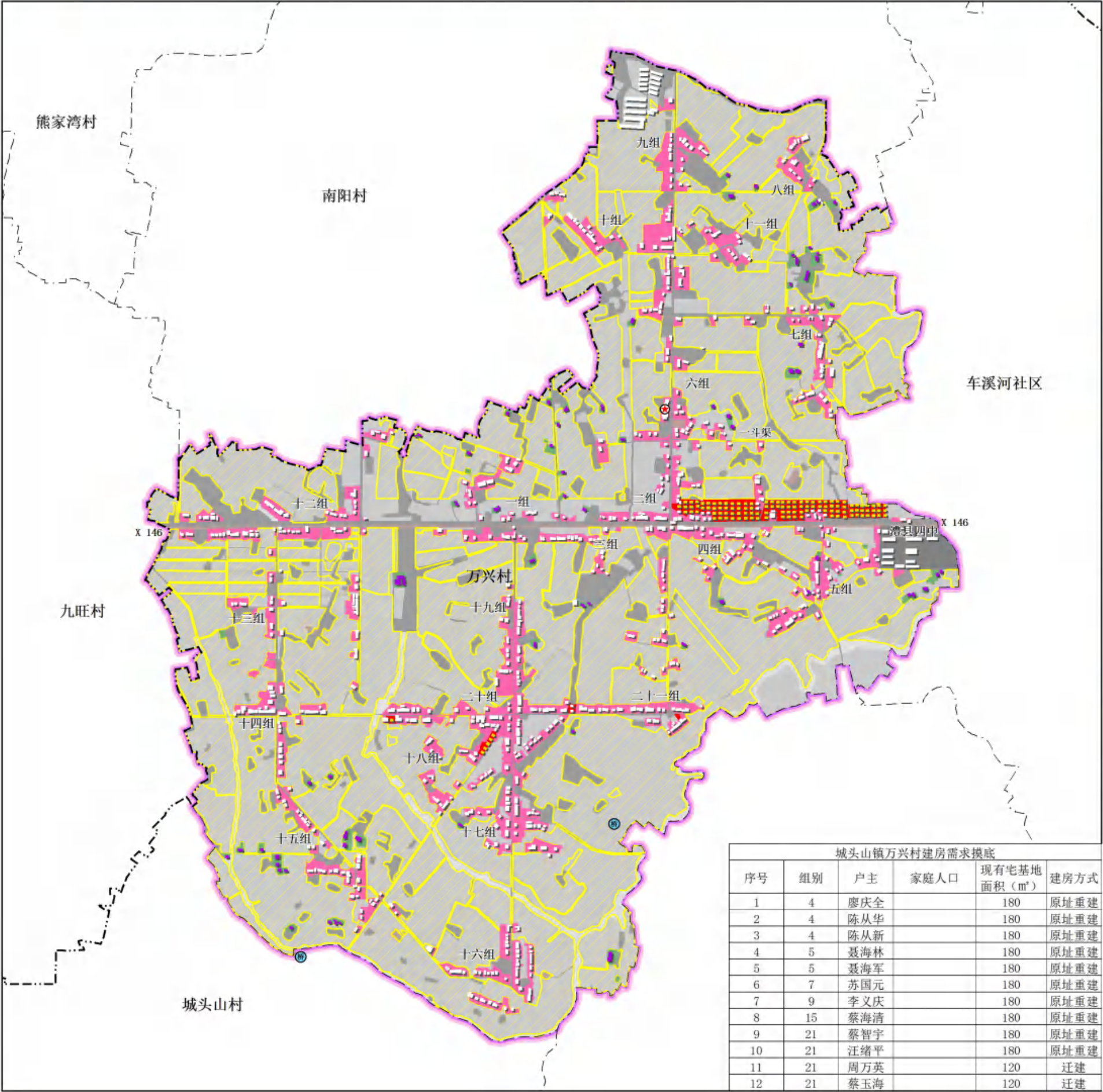
本次重点区域规划,重点针对村域范围村民拆迁安置问题,引导村民集中建房。节约土地资源,另外规划对区域内道路、建筑布局以及公共空间进行统一梳理。

总平面布局:

村民建房主要以原址改建为主,本次安置地块选址在二组,主要满足一组和二组居民建房需求。居民点共规划30栋建筑,其中住宅有22栋每栋占地面积120m²,1栋作为文化活动中心、图书室等功能占地面积120m²。另外1栋3层作为教育用房占地面积180m²。每栋住宅建筑占地面积为120m²。规划区域沿路设计有46个停车位,并配有两个活动广场总占地面积为1390m²。

图例

原有住宅	文化活动室	路灯
新建住宅	消防室	生态停车场
公共建筑	医疗室	文化活动现场
道路	图书室	污水管道
规划范围	垃圾箱	学校
	公共厕所	



区位图

万兴村在城头山镇的区位

风玫瑰与比例尺

0 70 140 280 420 560 m

图例

现状保留住宅用地	拆迁腾空空闲用地	规划新增住宅用地	村界线
保留现状住宅	规划拆除住宅	规划新增住宅	永久基本农田

农村住宅用地规划说明

尊重自然、环境、地形地貌，结合现状做出调整，切实做到“以人为本”创造独具特色的村庄规划。建筑布局与周边环境要协调，要因地制宜，道路要流畅，充分考虑开发建设的现实操作性，考虑建设的近远期结合。力求保护和发展原有村庄形态的和谐美，灵活布置，与自然环境和谐共融。

规划保留村内各组的原有规模较大，交通条件较好的村民点新增农村住宅用地，用于异地搬迁户、零散户和新增分支户就近集中建房。规划农村住宅用地 58.58 公顷，占村庄建设用地面积的 95.61%，相比现状减少 0.46 公顷。另外还预留 0.41 公顷发展备用地，为村庄发展预留一定的机动指标及空间。

新增区域：主要位于二组，在村部与车溪干渠之间，共 2 块，用地面积约 4.58 公顷，预计 68 户。

拆除区域：主要位于二组、七组、五组、十五组以及其他位于永久基本农田中零星分散的居民点，共 58 块，用地面积约 5.04 公顷。

保留区域：其余村庄建设用地以现状保留及原址拆旧建新为主。

设计导则

1、选址要求
此区域内应规范、引导村民建设住宅，坚持从农村实际出发，体现地方特色，科学规划，合理布局，节约用地。
禁止建设区内不允许建房；坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

2、面积要求
新建建筑应严格控制宅基地占地标准。宅基地每户面积不宜超过 130 平方米，每户不得超过 180 平方米。

3、建筑风貌引导
新建建筑风格提倡江南水乡特色的城头山风貌建筑，白墙灰瓦，设马头墙，建筑高度不宜超过三层，整体风貌上与城头山镇要协调，一般建筑物都不应超过其周围白杨树的树木高度。

4、建筑退后及间距控制要求
新建房屋的庭院边缘距离距离村道 4 米。与周边邻里房屋的间距必须考虑防火、日照以及公共空间的分配（具体事宜相关当事人自行协商确定）。
公共建筑之间间距，不得小于 1:0.8H。建筑山墙之间间距：低层建筑不小于 3 米，多层建筑不小于 6 米。建筑南北方向间距不得小于 1:1H。

5、建筑高度控制
公共建筑高度不高于 12 米，层数不高于 4 层；村民住宅不宜超过 3 层，超过三层的建筑在建设前应做地质踏勘，探明地基承载力，村内建筑总体上以低层为主，在局部地段可以建设高层建筑作为景观标志物，村内建筑应与周边环境相协调。

序号	组别	户主	家庭人口	现有宅基地面积 (m²)	建房方式
1	4	廖庆全		180	原址重建
2	4	陈从华		180	原址重建
3	4	陈从新		180	原址重建
4	5	聂海林		180	原址重建
5	5	聂海军		180	原址重建
6	7	苏国元		180	原址重建
7	9	李义庆		180	原址重建
8	15	蔡海清		180	原址重建
9	21	蔡智宇		180	原址重建
10	21	汪绪平		180	原址重建
11	21	周万英		120	迁建
12	21	蔡玉海		120	迁建

住房布局图说明

一、总体布局

尊重自然、环境、地形地貌，结合现状做出调整，切实做到“以人为本”创造独具特色的村庄规划。建筑布局与周边环境要协调，要因地制宜，道路要流畅，充分考虑开发的现实操作性，考虑建设的近远期结合。力求保护和发展原有村庄形态的和谐美，与自然环境和谐共融。

规划保留村内各组的原有规模较大，交通条件较好的村民点新增农村住宅用地，用于异地搬迁户、零散户和新增分支户就近集中建房。规划农村住宅用地 58.58 公顷，占村庄建设用地面积的 95.61%，相比现状减少 0.46 公顷。另外还预留 0.41 公顷发展备用地，为村庄发展预留一定的机动指标及空间。

新增区域：主要位于二组，在村部与车溪干渠之间，共 2 块，用地面积约 4.58 公顷，预计 68 户。

拆除区域：主要位于二组、七组、五组、十五组以及其他位于永久基本农田中零星分散的居民点，共 58 块，用地面积约 5.04 公顷。

保留区域：其余村庄建设用地以现状保留及原址拆旧建新为主。

二、村庄建设管控

1、禁止建设区

为保证村庄的科学可持续的发展，根据相关规定，划定禁止建设区、限制建设区、适宜建设区的空间管制的分区。

在万兴村范围内，以下区域为禁止建设区：

- 村庄基本农田，属于禁止建设区；
- 村庄生态红线范围内，属于禁止建设区；
- 村庄 146 县道两侧控 10m，主要道路两厢 5 米、村庄次要道路两厢 4.5 米、村庄入户道路两厢 3 米区域，属于禁止建设区；
- 村庄内有严重的地质灾害隐患，属于禁止建设区；

- 村庄内 500KV 线路高压走廊两厢 65 米，220KV 线路高压走廊两厢 40 米，110KV 线路高压走廊两厢 25 米，75KV 线路高压走廊两厢 15 米，10KV 线路高压走廊两厢 10 米，属于禁止建设区；
- 村庄河道两厢 10 米，水库四周 30 米，池塘四周 10 米，饮用水源井周围设 50 米的一级防护带和 300 米的二级防护带，属于禁止建设区。

2、限制建设区

规划村庄禁止建设区、适宜建设区之外的区域，其中有一般农田、河流等划入限制建设地区。限制建设地区多数是自然条件较好的区域，村庄进行非农建设项目开发，须经国土资源管理部门报批同意后，报规划部门批准，并提出具体建设限制要求，相应建设开发强度，进行生态影响评价和明确生态补偿措施。

3、适宜建设区

规划村庄建设用地、独立工矿区分划为适宜建设区。适宜建设区是建设活动优先选择的地区，但建设行为不应超出本地环境容量和资源承载力，科学合理确定开发建设模式、规模和强度。

三、建房要求

1、选址要求

此区域内应规范、引导村民建设住宅，坚持从农村实际出发，体现地方特色，科学规划，合理布局，节约用地。

禁止建设区内不允许建房；坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

2、面积要求

新建建筑应严格控制宅基地占地标准。宅基地每户面积不宜超过 130 平方米，每户不得超过 180 平方米。

3、建筑风貌引导

新建建筑风格提倡简约现代风貌建筑，白墙红瓦青瓦，建筑高度不宜超过三层，整体风貌上与乡村要协调，一般建筑物都不应超过屋后的树木高度。

4、建筑退后及间距控制要求

新建房屋的庭院边缘距离距离村道 4 米。与周边邻里房屋的间距必须考虑防火、日照以及公共空间的分配（具体事宜相关当事人自行协商确定）。

公共建筑之间间距，不得小于 1：0.8H。

建筑山墙之间间距：低层建筑不小于 3 米，多层建筑不小于 6 米。

建筑南北方向间距不得小于 1：1H。

村组道路：村民住宅建筑后退道路不少于 4 米。

村级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 5 米。

乡级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 8 米。

县级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 10 米。

四、住宅建筑整治指导

1、现状住宅建筑整治措施

（1）建筑风貌整治

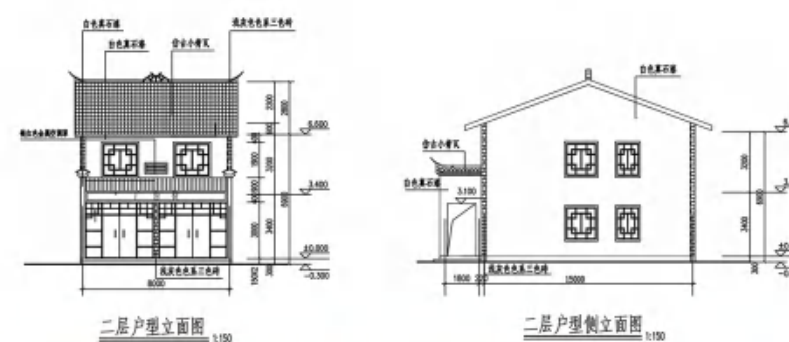
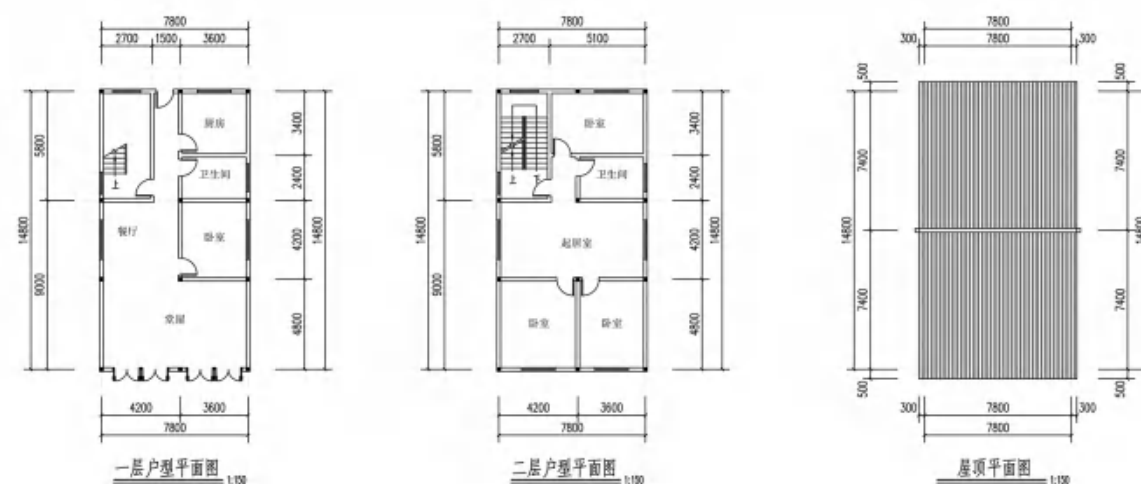
根据现状建筑风貌状况，未来新建民居将与现有传统风貌保持整体一致，增加乡土气息。

（2）建筑外观整治

对现状建筑进行分类，便于改造，选取典型，使村内建筑改造都可以找到对应的参考。统一采用白墙红瓦的建筑风貌。

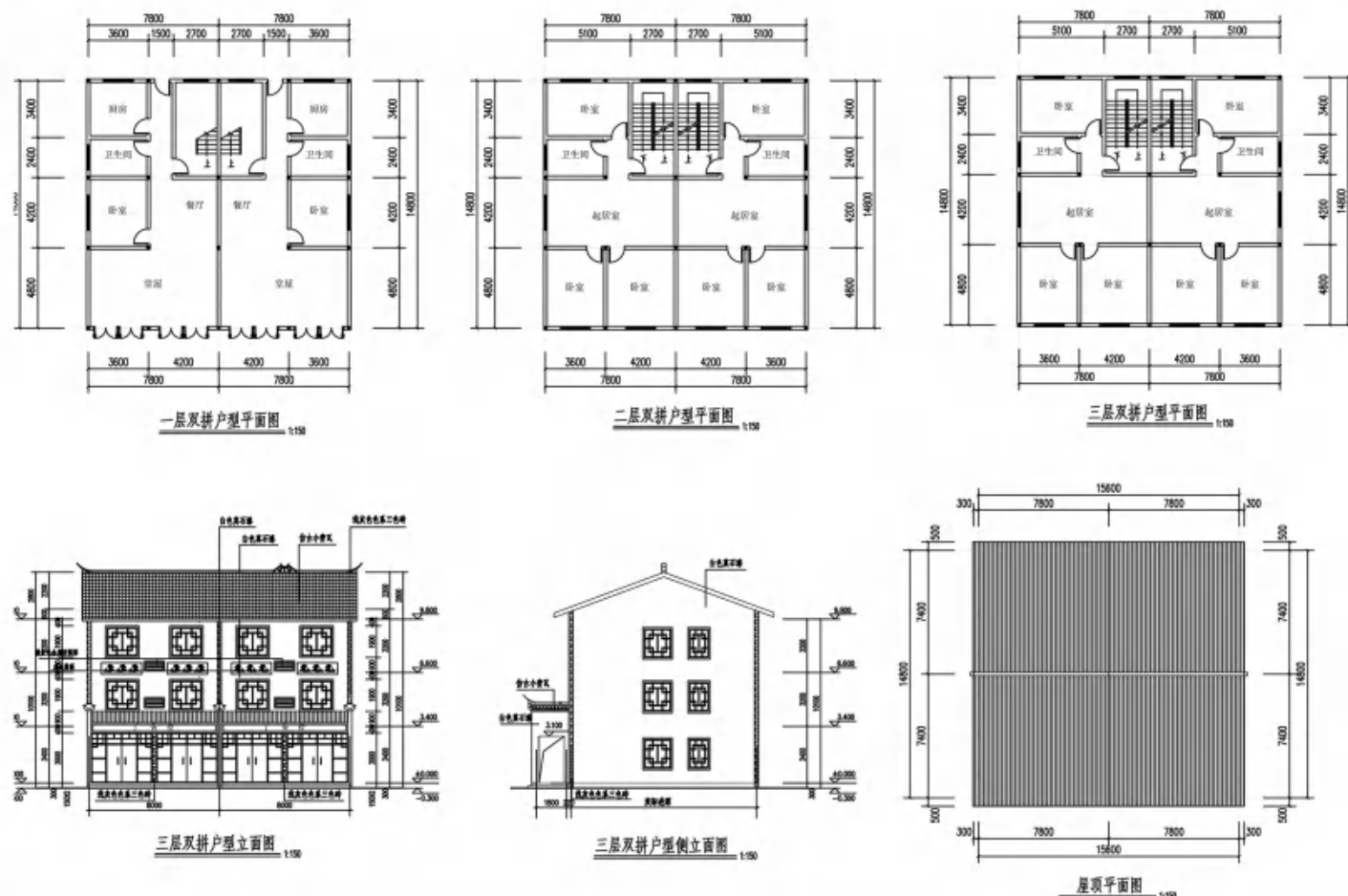
2、整治措施

对建筑墙面进行粉刷、清洗和修整，并对门窗、阳台、栏杆等细部进行修整改造。



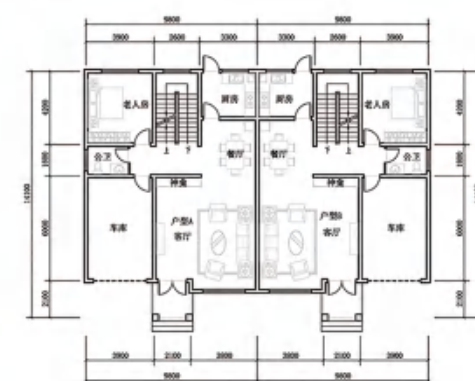
此户型：

占地面积：115.44 m²
 总建筑面积：230.88 m²
 四室两卫一厨一堂屋
 造价约35万元

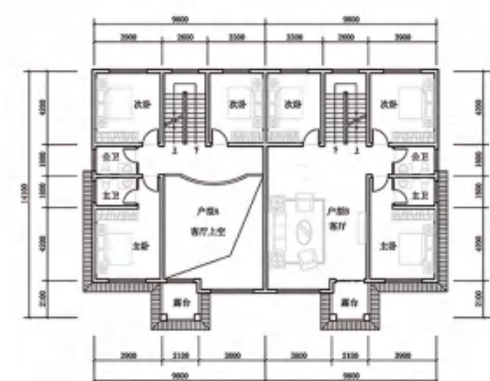


此户型：

占地面积：115.44 m²
 总建筑面积：346.32 m²
 七室三卫两起居室一厨一堂屋
 造价约50万元



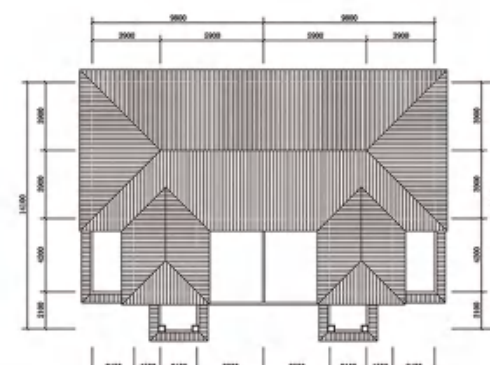
一层平面图 1:120



二层平面图 1:120



三层平面图 1:120

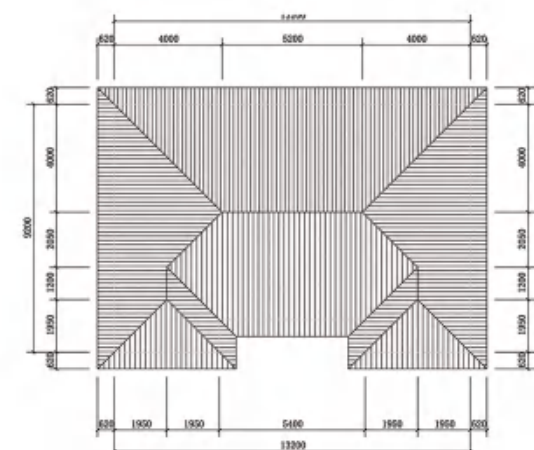


屋顶平面图 1:120

此户型：
占地面积：138.18 m²
建筑面积：414.54 m²
七室一厅一厨五卫一车库
造价约60万



一层平面图 1:100



屋顶平面图 1:100

此户型：
占地面积：121.44 m²
建筑面积：121.44 m²
四室一厅一厨一卫一堂屋
造价约20万

户型建议图说明

规划推荐四套参考建筑户型供村民选择。

为满足不同居民的需求，设计占地面积 115.44 平方米、115.44 平方米、138.18 平方米和 121.44 平方米供选择。

1、居民户型一

建筑楼层为 2 层，建筑面积 230.88 m²，占地面积 115.44 m²。户型结构为 4 室 1 厅 2 卫 1 堂屋。

主要功能特点是：此户型形式简洁、节省土地、符合当地建房需求。

2、居民户型二

建筑楼层为 3 层，建筑面积 346.32 m²，占地面积 115.44 m²，户型结构为 7 室 2 厅 3 卫 1 堂屋。

主要功能特点是：房间大小适当，整体布局布置清晰。内外空间流通，良好采光，通风，散热。屋顶采用双坡形式，适应湖南多雨水气候。

3、居民户型三

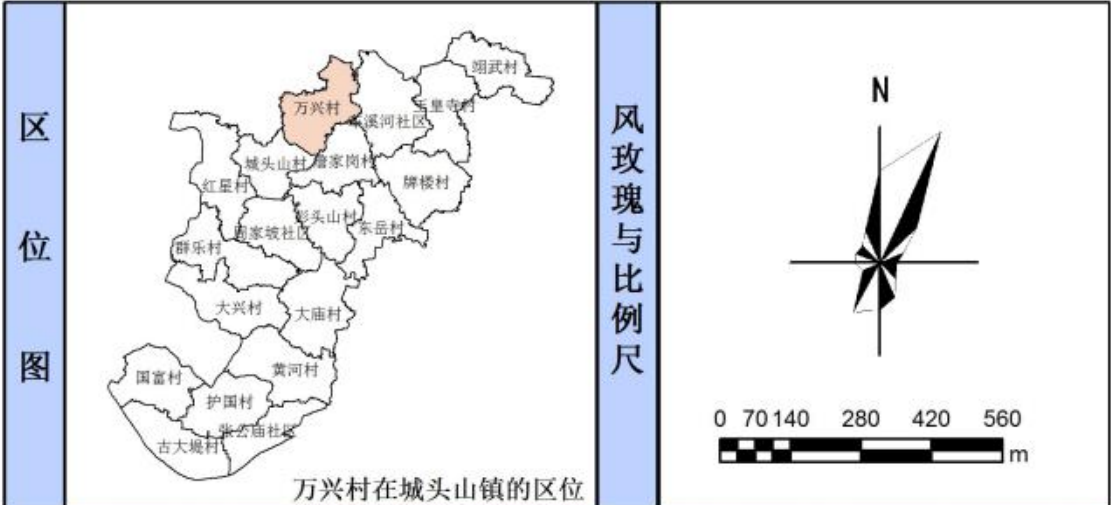
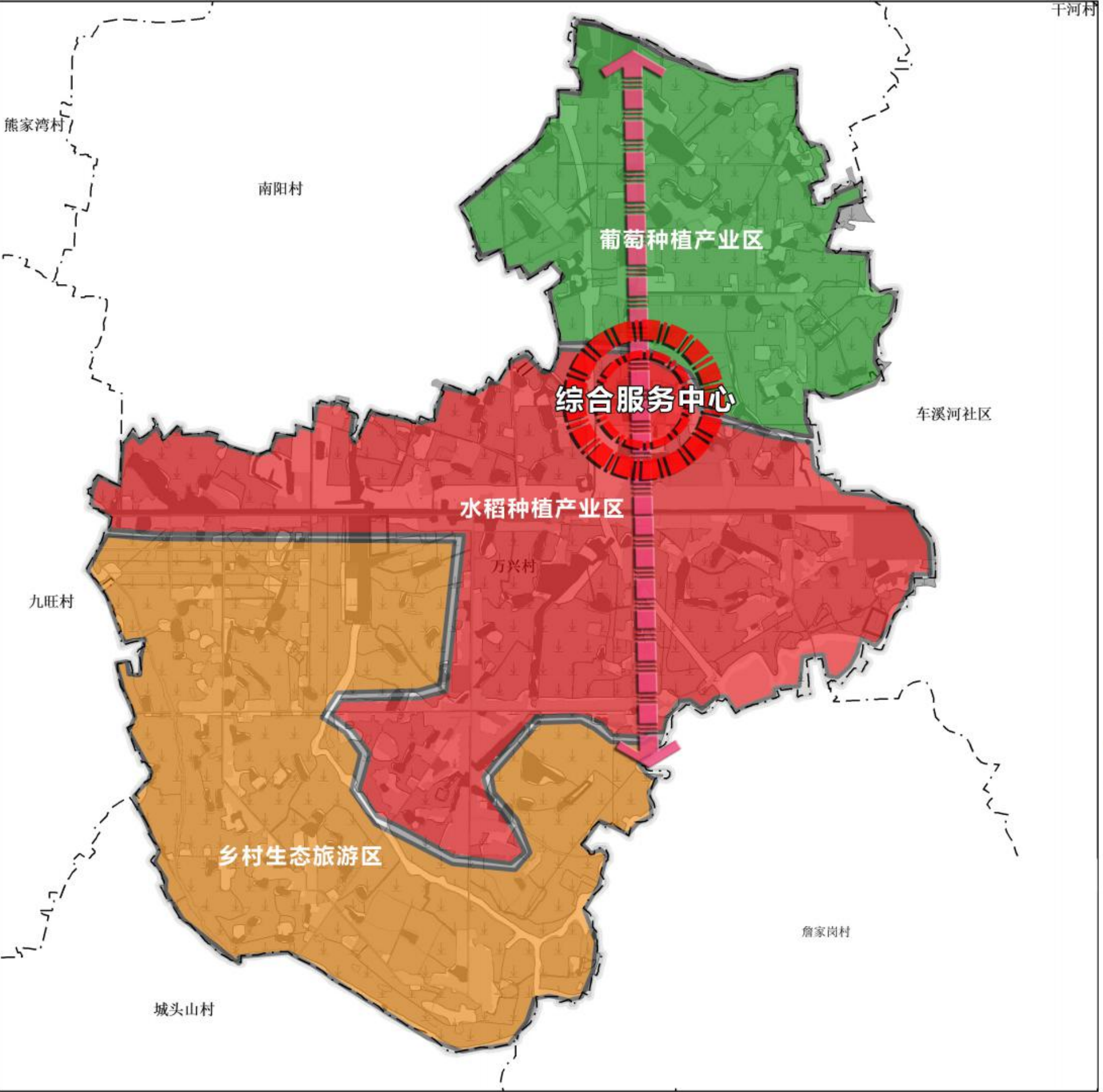
建筑楼层为 3 层，建筑面积 414.54 m²，占地面积 138.18 m²，户型结构为 7 室 1 厅 5 卫 1 厨 1 露台。

该户型的主要功能特点是：小面宽，大进深的户型方案，采用三开间民居联排布置，适合人口较多的村民家庭。二层挑高设计，尽显奢华；带车库带露台，基本满足农村的品质生活需求。

4、居民户型四

建筑楼层为 1 层，建筑面积 121.44 m²，占地面积 121.44 m²，户型结构为 4 室 1 厅 1 卫一厨 1 堂屋。

该户型的主要功能特点是：大面宽，小进深的户型方案，采用四开间民居布置，适合新建居民点地区。建筑采用江南水乡特色的风格，外墙采用青灰色小面砖与白色涂料，屋顶采用小青瓦，白墙灰瓦马头墙，使得建筑外观典雅朴素。



规划说明

结合村庄的现状情况和产业定位，规划万兴村的产业形成“一心、三区”的空间布局。

一心：现有村部及周边村庄进行产业服务与综合服务。

一轴：产业发展轴。

三区：

1) 葡萄种植产业区

依托万兴村现有的初显规模化葡萄种植产业基础，实行规模化生产，条件优良且集中的规模农田大面积种植葡萄，对葡萄进行包装升级和文化注入，提升产品的附加值。同时结合其他农业品牌（水稻、玉米等），完善万兴村农业种植业态。

2) 水稻种植产业区

依托现有种植基础，规模化、产业化、标准化建设水稻种植区，同时依托乡村生态旅游形成的品牌效应，促进当地水稻等特色农产品的销售，实现第一产业与第三产业的联动。

3) 乡村生态旅游区

结合优美的田园风光与自然水系特色，依托南岳公路交通优势，适地适景发展美食农耕、农家乐、田园住宿等旅游接待服务业。同时结合农产品的加工和销售，完善三产业融合内容，实现村庄品牌的输出。

图例

- 综合服务中心
- 葡萄种植产业区
- 水稻种植产业区
- 乡村生态旅游区
- 产业发展轴

产业规划图说明

一、产业发展定位

万兴村产业发展应以经济效益为中心，以主导产业、产品为重点，优化组合各种生产要素，实行区域化布局、专业化生产、规模化建设。

通过“一产增效、二产提升、三产拓展”的发展思路，形成立体农业、高效农业、人文农业、旅游农业为一体的产业模式。

二、产业发展空间布局规划

结合村庄的现状情况和产业定位，规划万兴村的产业形成“一心、三区”的空间布局。

一心：现有村部及周边村庄进行产业服务与综合服务。

一轴：产业发展轴。

三区：

1) 葡萄种植产业区

依托万兴村现有的初显规模化葡萄种植产业基础，实行规模化生产，条件优良且集中的规模农田大面积种植葡萄，对葡萄进行包装升级和文化注入，提升产品的附加值。同时结合其他农业品牌（水稻、玉米等），完善万兴村农业种植业态。

2) 水稻种植产业区

依托现有种植基础，规模化、产业化、标准化建设水稻种植区，同时依托乡村生态旅游形成的品牌效应，促进当地水稻等特色农产品的销售，实现第一产业与第三产业的联动。

3) 乡村生态旅游区

结合优美的田园风光与自然水系特色，依托南岳公路交通优势，适地适景发展美食农耕、农家乐、田园住宿等旅游接待服务业。同时结合农产品的加工和销售，完善三产业融合内容，实现村庄品牌的输出。

三、第一产业规划

1、葡萄种植区

（1）区域位置

在村庄主干道两边的 1、2、5、6、11 等组，规划面积 1000 亩，连片种植葡萄。

（2）种植制度

一季五年换种。

（3）品种选择

目前选择经济价值较高的阳光玫瑰为主，红地球为辅，远期更新品种品质。

（4）主推技术

推行绿色化、机械化生产技术模式。示范推广绿肥种植、测土配方施肥、生物防控等绿色种植技术。

2、水稻种植区

（1）区域位置

在村庄南北主干道两边的 1、2、5、6、11、12 等组，规划面积 800 亩，连片种植水稻和油菜。

（2）种植制度

采用“高档优质水稻+油菜”种植模式，推广稻田小密度养鸭。

（3）品种选择

优质中晚稻选用一、二等优质米两个等级品种，油菜选用黄花、白花两种花色类型（同时用于观赏）的优质双低油菜品种。

（4）主推技术

推行水稻和油菜全程绿色化、机械化生产技术模式。示范推广绿肥种植、测土配方施肥、生物防控等绿色种植技术。

四、第二产业规划

在现有产业用地基础上，引进优质农业加工企业，拓展农业生产产业链，提升村民收入水平。

五、第三产业规划

（1）商业服务产业

村庄在现有商业基础上建设 3 处便民商店，用于村民的商业购物需求，便民商店结合村民住宅设置，商店占地总面积为 220 平方米，建筑为 2 层，建筑面积一般为 350 平方米。

（2）农资服务产业

村庄在结合村委会建设 1 处农资服务店，用于对村民的农资服务，农资服务店结合村民住宅设置，农资服务店占地总面积为 150 平方米，建筑为 2 层，建筑面积一般为 300 平方米。

（3）人文旅游服务

规划依托现有田园风光，打造社区形象展示区，发展观光农业、民宿业，吸引来城头山旅游的游客在此住宿、休闲、体验农活。

六、限制与禁止发展的产业

1 、第一产业

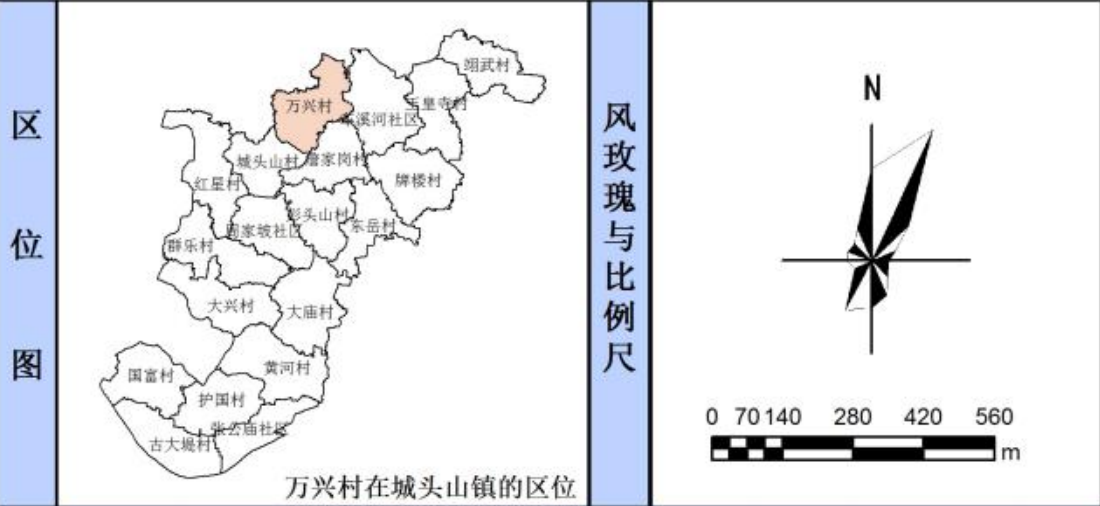
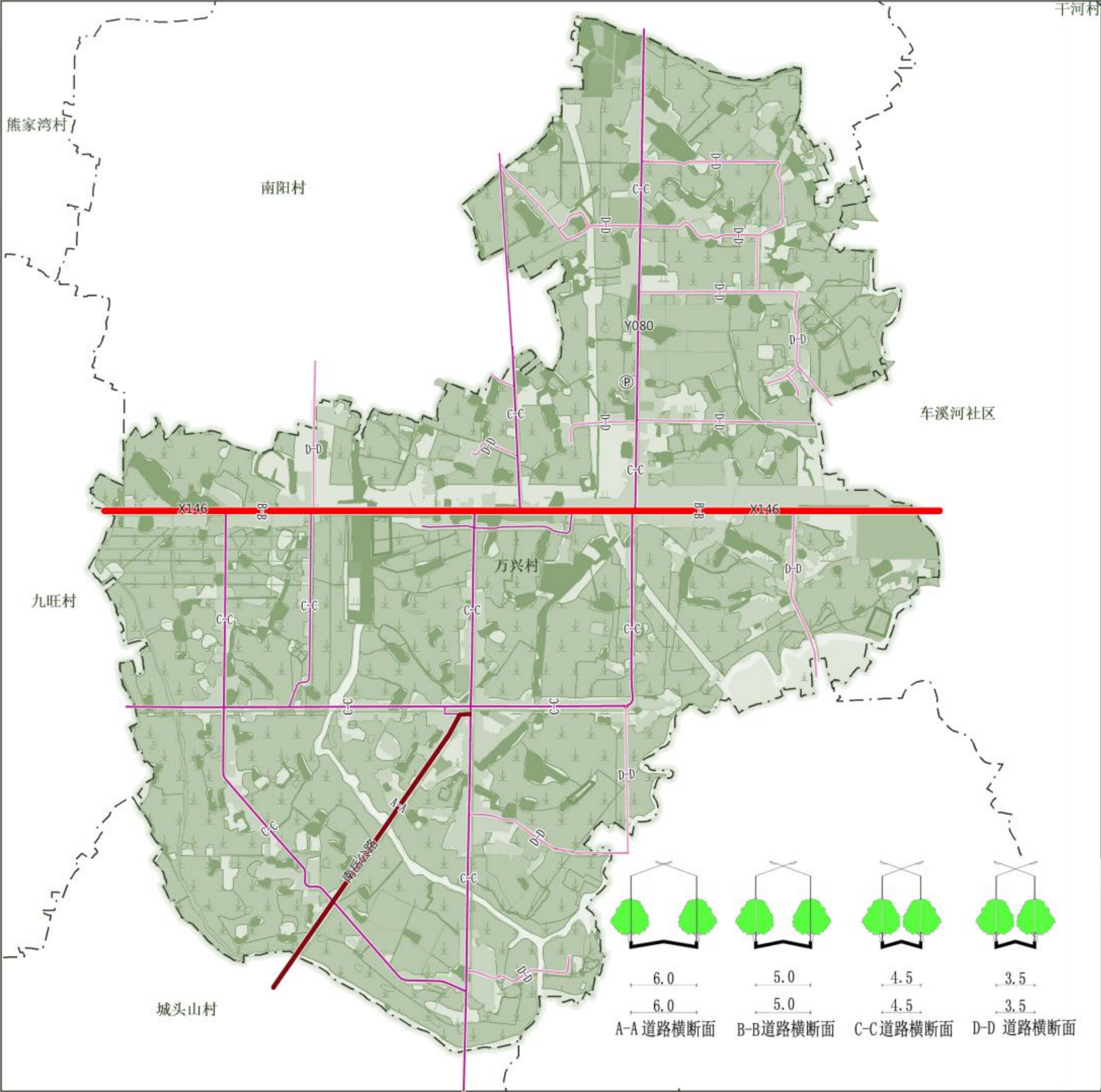
- （1）水源保护地，禁止发展渔业；
- （2）禁止在基本农田区域发展植树造林、进行禽畜养殖；
- （3）禁止在山林区域出现伐木产业；
- （4）限制村庄内出现大规模的生猪养殖业。

2 、第二产业

- （1）禁止在村庄新增工业用地，农产品加工工业除外，引导工业向县、镇等产业园区集聚；
- （2）禁止在村庄的山区，进行采矿、采石活动；

3 、第三产业

- （1）限制在村庄周边的水域发展水上休闲与娱乐；
- （2）限制村庄大规模发展农家乐、餐饮；
- （3）限制村庄搞大规模旅游开发建设。



规划说明

规划充分依据用地地势的高低起伏变化，采用自由式的路网结构。

1) 对外交通道路：主要X146与南岳公路。村庄通过这些道路与镇区及其他镇相连，为片区内的交通带来很大的便利。

2) 内部交通道路：按等级划分为主干道、次干道两个等级。

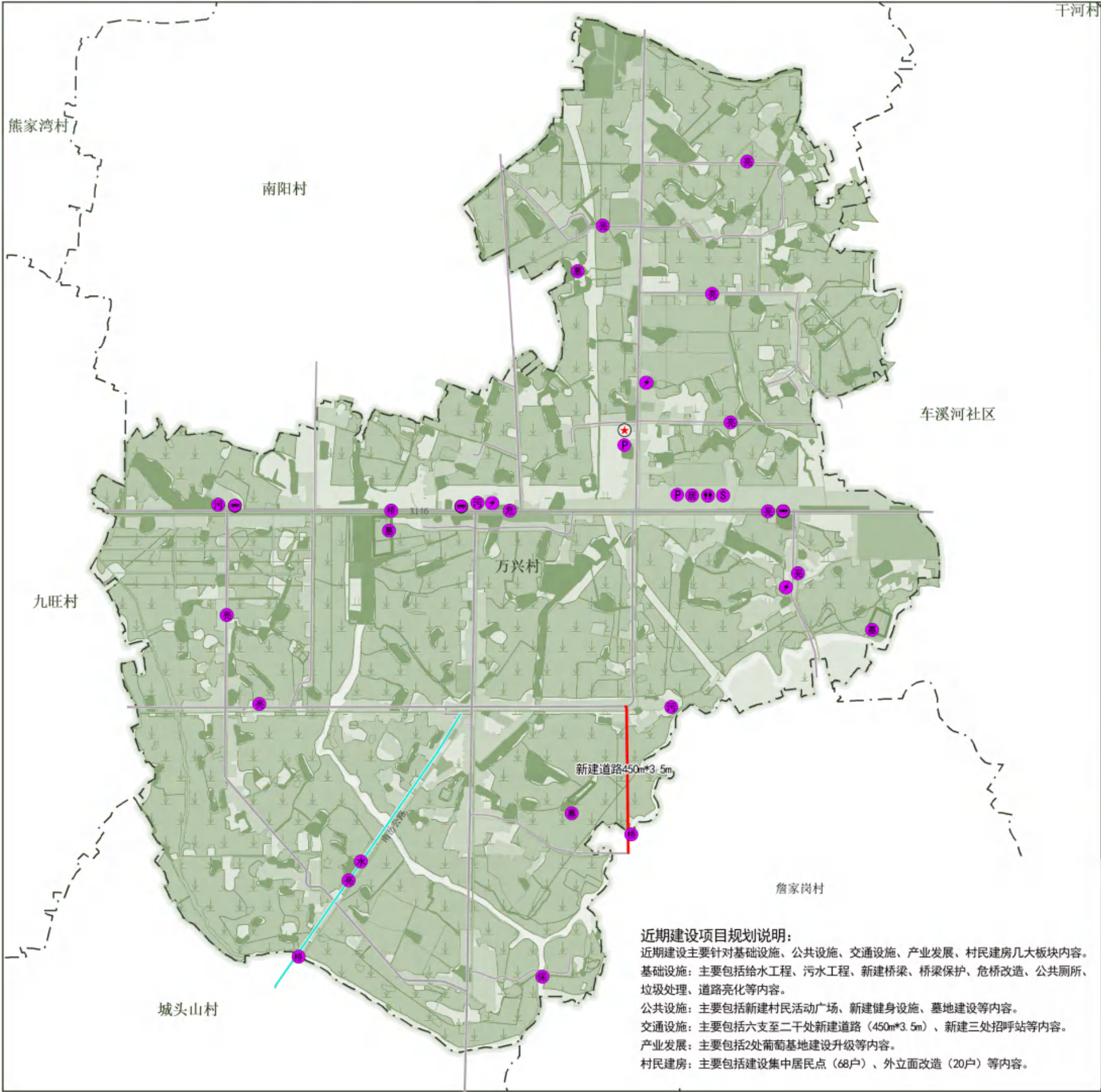
主干道（4.5米）：村内主要交通性道路，通过主干道将各个区域紧密的联系起来。

次干道（3.5米）：组与组之间的联系通道，新增二十一组道路，完善道路结构和网络。

3) 主要结合村委会前广场区域进行停车布局；村庄其他地方则可以结合公共活动空间建设若干临时停车场。

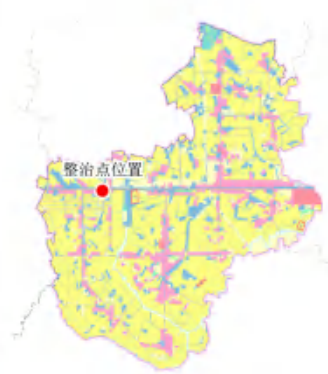
图 例

- 对外交通道路
- 乡道
- 主干道
- 次干道

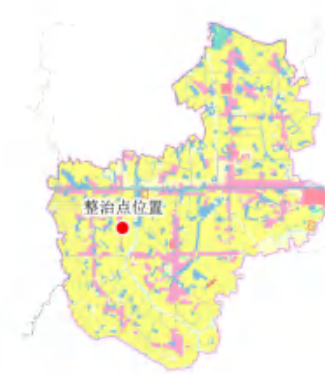




整治说明：现状建筑立面颜色不统一，风格杂乱，且由于建筑年限原因，局部地方存在安全隐患。规划统一建筑外立面风格与颜色，完善景观树种搭配。



整治说明：现状道路为水泥路，周边植物绿化杂乱，增设白色标识线，配套草地、大冠幅树种设计，丰富景观、通行与休憩功能。



表格

表 1：规划目标表

单位：公顷、平方米/人

指标			规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）			377.33	377.8	0.47	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）			352.13	352.13	0	约束性
建设用地总规模（公顷）			68.15	67.69	-0.46	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）		61.73	61.27	-0.46	约束性
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地（公顷）	1.78	1.78	0	预期性
		村庄基础设施用地（公顷）	-0.91	0.91	1.82	预期性
		人均村庄建设用地（平方米/人）	172.05	171.00	-1.04	预期性

表 2：国土空间结构调整表

单位：公顷、%

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积（公 顷）	比例（%）	面积（公 顷）	比例（%）	面积（公顷）	
土地总面积		547.37	100	547.37	100	0	
生态 用地	水域	10.61	1.94	10.61	1.94	0	
	其他土地	0.16	0.03	0.16	0.03	0	
	林地（生态林）	0	0	0	0	0	
	合计	10.77	1.97	10.77	1.97	0	
农业 用地	耕地	377.33	68.94	377.80	69.02	0.47	
	园地	7.73	1.41	7.73	1.41	0.00	
	林地（商品林）	4.71	0.86	4.57	0.83	0	
	草地	0	0	0	0	0	
	其它农用地	78.68	14.37	78.4	14.32	-0.28	
	合计	468.45	85.58	468.50	85.59	0.05	
建设 用地	城镇建设用地		3.9	0.71	3.9	1	0
	村庄建设用地		61.73	11.28	61.27	11.19	-0.46
	其中	农村住宅用地	59.04	10.07	58.58	10.70	-0.46
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.78	1.04	1.78	0.33	0
		村庄公园与绿地	0	0	0.00	0	0
		村庄工业物流用地	0	0	0.00	0	0
		村庄基础设施用地	0.91	0.17	0.91	0.17	0
		村庄其他建设用地	0	0	0.00	0	0
		区域交通设施用地	1.92	0.35	1.92	0.35	0
	区域公共设施用地		0.6	0.11	0.60	0.11	0
	特殊用地		0	0	0	0	0
	采矿用地		0	0	0	0	0
	其他建设用地		0	0	0	0	0
	合计		68.15	12.45	67.69	12.37	-0.46
	未规划地		0	0	0.41	0.07	0.41

万兴村村规民约

城头山遗址风光，七千年史底蕴长。基本农田严保护，生态红线不开荒。

新建住宅要报批，一户一宅心里装。节约土地重生产，老人西去集中葬。

生活污水共收集，清理垃圾分类放。房前屋后环境治，干净绿水在家旁。

文化旅游冲前面，配套设施紧跟上。产业联动齐发展，村民致富互相帮。

国土空间同努力，村庄规划落地强。乡村振兴紧跟党，幸福生活在路上。

附 件

一、澧县村庄规划编制“全覆盖”工作培训会暨业务培训会

1.会议时间

2019 年 9 月 18 日

2.会议地点

澧县政务中心 6 栋

3.参会人员

澧县县委县政府、澧县自然资源局主要领导；

各乡镇国土所所长；

涉及本次村庄规划各村书记、村主任；

涉及本次村庄规划的 6 家技术单位；

4.会议内容

（1）明确工作要求，全面推动全县村庄规划“全覆盖”；要全面实施“乡村振兴战略”，正确认识乡村振兴的真正内涵，坚持规划引领，进一步提高对村庄规划编制“全覆盖”工作重要性和紧迫性的认识，明确目标、加强统筹、确保质量、落实保障、加强培训，切实推进村庄规划全覆盖，助力建设富饶美丽幸福新澧县；

（2）会议就《湖南省村庄规划编制技术大纲《试行》》进行了详细讲解。



二、村庄基础调查

1.调查时间

2019 年 9 月 26 日

2.调查内容

- (1) 基本信息：村庄地理位置、分组情况、经济情况、产业调查、资源调查；
- (2) 建设信息：村庄道路交通、公建配套、基础设施、村庄房屋建设调查；
- (3) 村庄历史文化及特色信息：村庄由来、名称由来、古老传说、传统节日或习俗、历史名人、历史建筑、古树名木、名人故居、历史事件；
- (4) 村庄建房需求、空闲宅基地整治、空心房整治。

村庄分组人口统计					
组别	户数(户)	人口(人)	组别	户数(户)	人口(人)
1	34	118			
2	41	115			
3	35	114			
4	60	209			
5	31	214			
6	44	170			
7	42	199			
8	23	99			
9	28	112			
10	30	123			
11	32	127			
12	26	219			
13	40	105			
14	37	211			
15	34	205			
16	59	225			
17	65	187			
18	41	196			
19	37	187			
20	61	245			
21	53	217			
合计	927	3588			

空闲地/空心房摸底表				
组别	户主	位置	占地面积	整出意向
1	王洋	石村1组	80m²	外出打工
2	王光峰	石村1组	80m²	外出打工
4	王光峰	石村1组	40m²	
6	陈本元	石村1组	40m²	
7	李成江	石村1组	40m²	

建新摸底表					
组别	户主	人口	宅基地	建筑面积	建设现状(户/面积/建设)
21	周万英	1	120	120	新建
21	王光海	1	120	120	新建
4	陈从华	180	180	180	改建建新
4	陈从新	180	180	180	改建建新
5	王海林	180	180	180	改建建新
5	王海军	180	180	180	改建建新
13	王海军	2	180	180	改建建新
7	王国元	2	180	180	改建建新
9	王义庆	180	180	180	改建建新
21	王光宇	180	180	180	改建建新
21	王光平	180	180	180	改建建新
4	王光平	2	180	180	改建建新

村庄基本情况调查表					
姓名:	王光海	职务:	王光海	电话:	1391056119
一、全村统计					
人口(人)	3588	户数(户)	927	耕地(亩)	5110
人口(人)	3588	户数(户)	927	耕地(亩)	5110
二、各村民小组统计					
组别	户数(户)	人口(人)	组别	户数(户)	人口(人)
三、产业发展					
类别	户数	收入来源(主要来源)	具体名称及主要产品	企业、农民专业合作社等	
第一产业		农业	种植业	20000000	
第二产业					
第三产业					
四、基础设施					
1. 公用设施					
名称	位置	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	备注	照片
村委会	村部	1100	550	新建	
小学	村部	100	105	2010年合办村部小学	
中学	村部	4000	400	2010年合办村部中学	
卫生院/卫生室	村部	140	140	2010年合办村部卫生室	
农贸市场	村部	1000	1000	可建村部市场	
2. 基础设施					
名称	位置	备注			照片
村部	村部	新建			
村部	村部	新建			

村庄基础设施调查表					
名称	位置	备注			照片
村部	村部	新建			
小学	村部	新建			
中学	村部	新建			
卫生院/卫生室	村部	新建			
农贸市场	村部	新建			
3. 基础设施					
名称	位置	备注			照片
村部	村部	新建			
小学	村部	新建			
中学	村部	新建			
卫生院/卫生室	村部	新建			
农贸市场	村部	新建			
4. 基础设施					
名称	位置	备注			照片
村部	村部	新建			
小学	村部	新建			
中学	村部	新建			
卫生院/卫生室	村部	新建			
农贸市场	村部	新建			



（一）村民调查访谈报告书

1.访谈时间

2019 年 9 月 26 日—10 月 02 日

2.访谈地点

万兴村村委会会议室、主任办公室、部分村民家中

3.访谈人员

湘潭院设计团队

4.访谈对象

（1）万兴村党支部书记、部分党员、村委会主任、村委会委员；

（2）各片区负责人、各小组组长、部分村民。

5.访谈方式

（1）村委会委员座谈会、党支部座谈会；

（2）村民聚集区现场座谈、讲解、介绍；

（3）入户调查。

6.访谈内容

（1）家庭基本情况：村民信息与人口、村民收入状况；

（2）土地利用情况：村民耕地、宅基地、林地、草地的数量；

（3）居住意愿：村民新建住房的需求、居住条件；

（4）设施建设：村庄交通条件、村庄公用设施、村庄环境；

（5）政策认知与响应：一户一宅、空心房、基本农田保护、土地整治、高标准农田建设、乡村振兴战略等政策；

（6）人口流动与城镇化：村民外出务工人员、村民工作地点、村民月平均收入；

（7）交通与出行需求：村民出行方式、村庄公共交通；

（8）村庄发展建议：村庄公共服务设施、村庄基础设施、村庄农业设施；

（9）其他的意见和建议：村民对村庄未来建设的设想。

7.村民调查问卷分析

2019 年 9 月 26 日—10 月 02 日，共 8 天，在万兴村相关村领导的带领下，实地了解万兴村的基本情况，通过与村领导及村民的交流后，并对村民进行入户调查，回收有效调查问卷为 70%，确定村民的需求及万兴村发展需求。

（1）土地利用情况调查

耕地：村庄每户都有基本农田，少部分农户耕地采用土地出租的形式进行扭转给本村村民或者种养大户进行水稻等经济作物种植。其余农户耕地都是由自家种植。

宅基地：新建宅基地面积大多在 110 平方米左右，建筑层数平均为 2-3 层，属于独门独院。

房屋的主要用途为自住，极少部分家中有私家车，出行主要以摩托车为主，没有专用的停车库；

（2）居住意愿调查

在未来几年中，极少部分居民有新建住房的需求，新建住房用户大部分需求是原址重建，都希望家人居住在本村，要是提供新的宅基地的话大部分居民愿意从村中搬出，归还现有宅基。

（3）设施建设调查

公用设施：孩子打算就读于本乡镇幼儿园、小学、中学；少部分打算就读于市区的幼儿园、小学、中学。平时就医在本乡镇中心卫生院。平时在家养老主要需要的是陪伴，主要参加的活动就是在家看电视和邻居打牌等。主要购物选择在镇上商铺和网购。

基础设施：大部分村民反映污水处理的问题需要急需解决；垃圾的处理也是村民希望能够政府统一建设处理；部分村民对给水设施建设还希望能够更好。

环境：本村环境整治中最需要解决的是理顺杂乱无序的道路结构、增建道路、拓宽道路宽度、垃圾处理问题、污水集中处理。本村环境状况很好，污染源主要是生活垃圾污染。

（4） 政策认知与响应调查

大部分村民对于宅基地实行“一户一宅”制度、宅基地申请、审批程序、“基本农田保护”、“土地整治”、“高标准农田建设”、“乡村振兴战略”等政策有一个初步的了解；但极少部分村民对于“一户多宅”、“空心房”的整治拆除都有抵触心理。

（5） 人口流动与城镇化调查

村庄大部分青壮年都在外务工、工作，村内只有老年人和少部分青年在家务农；外出务工人员选择留在打工地继续发展，主要原因是子女能得到更好教育、工作机会多，工资高；村庄大部分村民愿意由农村户籍转为城镇户籍，但转为城镇户籍少部分不愿意放弃宅基地。

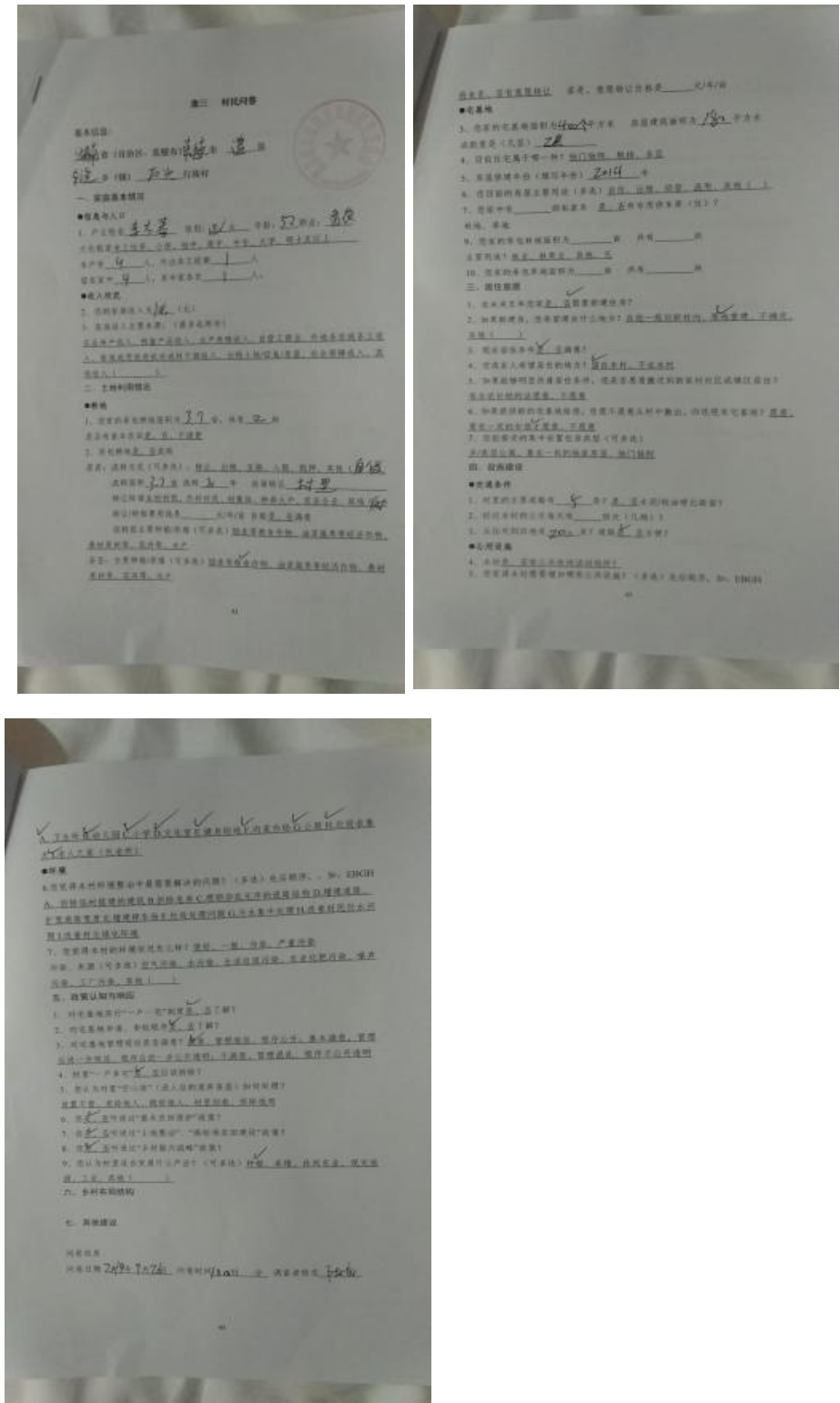
（6） 交通与出行需求调查

大部分居民出行方式采用的是摩托车和公共交通工具；平均 1-3 天去一趟集镇。

（7） 村庄发展建议调查

大部分居民认为近年村庄发展较好的领域为经济发展、村庄风貌和环境、文化体育设施；村中目前亟待完善的三项公共服务设施为：卫生所、公共厕所、商店；本村建设最重要三件事是提升公共服务设施、基础设施建设、发展特色经济。

（二） 村民调查问卷



（三）入户调查照片



四、村庄规划第一次村民代表大会

1.会议时间

2019 年 9 月 26 日

2.会议地点

城头山镇万兴村村委会

3.参会人员

城头山镇万兴村村书记及部分支部党员

村民代表、各小组长

湘潭市建筑设计院规划设计团队

4.会议内容

（1）村民建房

1）增加村民建房宅基地、拆除空心房、整治空闲宅基地；

2）部分村民住宅立面改造；

（2）村庄产业

发展高标准基本农田；建设水稻种植基地、葡萄种植基地；

（3）村庄基础设施

规划公墓区，成立农业合作社，带动村民科学种田，引进中型企业进村助力村庄发展；

（4）村庄公共服务设施

规划新建老年人活动中心、健身设施等建设；

（5）村庄道路建设

道路扩宽、道路新建、道路亮化工程、停车场、桥梁建设、危桥改造建设等。

（6）村庄人居环境

建筑立面改造、水体整治、庭院整治、道路整治、垃圾设施建设、公共厕所建设。

5.会议纪要

城头山镇 万兴村 村庄规划第一次村民代表大会	
时间	2019 年 9 月 26 日
地点	
意见/建议	基地规划：①万兴5组高地（20亩） ②万兴11组（15亩） ③万兴17组和12组高地 变压器：需增加3台（1组、5组、村部） 新增桥：南岳公路接城头山处、 云溪新增路接二冲处。 污水处理：没有，需解决。 古桥：①花园桥。 ②万兴村村部（1977年建）。 集邮居住，田园化，发展农家乐。
签字/盖章	周永华 胡永林 周永华 廖志清 王光南 王林初 廖志清 廖志清 王林初 廖志清 周永华 周永华 周永华

6.意见回复

序号	意见	意见回复
1	基础设施方面：已在规划中反应基地规划、变压器设置、桥梁保护与新增、污水处理等内容。	已采纳。已在规划中体现。
2	在村委会南部组选取合适地点进行居民点建设。	已采纳。详见规划示意图二。

五、村庄规划第二次村民代表大会

1. 会议时间

2019 年 11 月 1 日

2. 会议地点

城头山镇万兴村村委会

3. 参与人员

城头山镇万兴村村书记及部分支部党员

村民代表、各小组长

湘潭市建筑设计院规划设计团队

4. 会议内容

- （1）确定村庄的定位与目标是否明确；村庄国土空间的布局是否符合村民的意愿，是否对用地实行管制，是否占用基本农田；确定村庄村民住房布局是否符合村民意愿，是否合理；
- （2）村庄的产业布局和发展是否符合村庄未来的发展需求，是否符合村民的发展意愿，是否符合当地的实际情况；



5. 会议纪要

城头山镇 万兴村 村庄规划第 2 次村民代表大会	
时间	2019 年 11 月 1 日
地点	万兴村会议室
意见/建议	① 路名有些错误 ② 墓地没有规划 ③ 新建区不理想，下图为规划区。
签字/盖章	王浩平 陈秋明 周碧松 李佑新

6.意见回复

序号	意见	意见回复
1	路名错误：	已采纳。已在规划图与相关图件中完善。
2	墓地没有规划：	已采纳。已结合村庄实际情况，规划 4 处集中墓地。
3	新建区不理想，拟在南岳公路沿线建房：	考虑到南岳公路沿线几乎都为基本农田，同时结合村庄近远期建设规模需求，故还是在村委会周边设置新建区，不考虑在南岳公路沿线设置建设区。

六、村庄规划初步成果评议会

- 1.会议时间
2019 年 11 月 22 日
- 2.会议地点
城头山镇万兴村村委会
- 3.参会人员
城头山镇万兴村村书记及部分支部党员
村民代表、各小组长
湘潭市建筑设计院规划设计团队

- 4.会议内容
 - (1) 确定确定村庄村民住房布局是否符合村民意愿，是否合理；
 - (2) 村庄的近期建设项目是否落实了村庄建设要求，是否符合村庄未来的发展需求，是否符合村民的发展意愿；
 - (3) 村级是否还有其他历次未对接到的需求；

5.会议纪要

城头山镇 万兴村 村庄规划第 3 次村民代表大会

时间	2019 年 11 月 22 日
地点	万兴村会议室
意见/建议	① 路名错误未更改过来。 ② 墓地规划有些许偏差。 ③ 新增选址改到五、六组车溪干渠边。 ④ 六支渠南为新增选址。 ⑤ 南岳公路沿线改为新增选址。
签字/盖章	王瑞祥 周碧松 



6.意见回复

序号	意见	意见回复
1	路名问题未更改过来。	已采纳。已在全部图纸更改。
2	墓地规划有些许偏差。	已采纳。原 067 乡道南侧规划墓地左移。
3	新增选址改到五、六组车溪干渠边。	已在规划图件中更改。
4	六支渠南为新增选址。	未采纳，六支渠南附近基本农田较多，不利于规模化形成农村住宅用地。
5	南岳公路沿线改为新增选址。	未采纳，南岳公路沿线附近基本农田较多，不利于规模化形成农村住宅用地。

七、村庄规划成果专家评审会

（一）评审时间

2019 年 11 月 30 日

（二）会议内容

1.总体评价：成果内容简洁清晰，其深度基本满足《湖南省村庄规划编制技术大纲》要求。

2.建议

（1）现状综合

①现状图中已有了《国土空间利用现状表》，不必再在图中说明，现状图中的说明只需将村庄综合情况包括人口、用地和公共公用设施、基础设施情况简明扼要的说明即可。

②图例表达不完整，建议将用地性质、代码均在图例中表达出来。

（2）综合规划

①图例表达不完整，建议将用地性质、代码均表达出来。

②综合规划图补充对外交通内容；完善道路交通规划内容，包括公交站台、停车场；完善基础设施用地和布局内容；图例将用地代码标注上去；建议补充《规划目标表》和《国土规划用地结构调整表》。

（3）住房布局图中建议增加指标体系。

（4）综合整治规划图针对性不强，建议不同整治类型应有代表性，每个整治点均应有区域、现状、措施和整治效果。

（5）规划示意图（二）建议在平面规划的基础上增加效果图。

（6）所有图中补充设计单位名称。

（三）回复

序号	意见	意见回复
1	现状图中的说明只需将村庄综合情况包括人口、用地和公共公用设施、基础设施情况简明扼要的说明即可。	已采纳，已增加简要说明。
2	图例表达不完整，建议将用地性质、代码均在图例中表达出来。	未采纳，和湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）及湖南省村庄优秀案例不相符。
3	图例将用地代码标注上去；建议补充《规划目标表》和《国土规划用地结构调表》。	未采纳，和湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）及湖南省村庄优秀案例不相符，规划示意图中有体现两表。
4	综合规划图补充对外交通内容，完善道路交通规划内容，包括公交站台、停车场。	已采纳，详见综合规划图。
5	住房布局图中建议增加指标体系。	已采纳。
6	综合整治规划图针对性不强，建议不同整治类型应有代表性，每个整治点均应有区域、现状、措施和整治效果。	已采纳，详见综合整治图。
7	规划示意图（二）建议在平面规划的基础上增加效果图。	未采纳。
8	所有图中补充设计单位名称。	已采纳，已补充单位名称。

八、村庄规划成果公示

1.公示时间

2019 年 11 月 22 日——2019 年 12 月 20 日

2.公示地点

城头山镇万兴村村委会

3.公示内容

综合现状图、综合规划图、住房布局图、户型选择图、产业规划图、道路交通规划图、近期建设项目规划图、规划示意图。

4.公示照片



城头山镇(街道)万兴村(社区)村庄规划成果公示
意见收集表

公示时间	2019 年 11 月 22 日至 12 月 20 日 共 30 天
公示地点	万兴村村口
现场公示 照片	
是否同意 该规划	☒ 同意 ☐ 不同意
公示意见 或建议	无
村民代表 签字/盖章	 盖章: _____