

澧县大堰垱镇涔南村村庄规划 (2019-2025)

(集聚提升类 ■ 图件、说明 ■ 表格 ■ 村规民约 ■ 附件)



湖南省建筑设计院有限公司
HUNAN PROVINCE ARCHITECTURAL DESIGN RESEARCH INSTITUTE
HUNAN PROVINCE URBAN PLANNING RESEARCH INSTITUTE
HUNAN PROVINCE URBAN PLANNING RESEARCH INSTITUTE

项 目 名 称：澧县大堰垱镇涔南村村庄规划（2019-2025）

工 程 代 号：2019-GC023

委 托 单 位：澧县自然资源局

编 制 单 位：湖南省建筑设计院有限公司

规划编制资质：甲级

资质证书编号：[建]城规编第 141179

法定代表人, 院长：蒋 涤 非 教授级高级规划师 一级注册建筑师

编 制 部 门：城市规划研究设计院

院 长：肖 勇 高级规划师 注册规划师

主 管 总 工：肖 云 教授级高级工程师 注册规划师 _____

主 管 所 长：许仁宗 高级工程师 注册规划师 _____

主管主任规划师：许仁宗 高级工程师 注册规划师 _____

项 目 设 总：李 俊 规 划 师 _____



NO.0001346



项目组主要成员：

	谢 民	规 划 师	
	缪 欣 言	规 划 师	
	钟 倩 如	规 划 师	
	黄 明 敏	规 划 师	
	梁 姗	规 划 师	
	刘 小 兰	规 划 师	
	刘 瑞 康	规 划 师	
	周 焕	规 划 师	
	尹 叶	规 划 师	
	易 丹	给 排 水 工 程 师	
	周 良	电 气 工 程 师	
校 对：	张 天 眷	规 划 师	
审 核：	许 仁 宗	高 级 工 程 师	注册规划师
审 定：	肖 云	教 授 级 高 级 工 程 师	注册规划师

澧县大堰垱镇涔南村 村庄规划 (2019-2025)

■ 图件、说明



湖南省建筑设计院有限公司
HUNAN ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE LIMITED COMPANY

湖南省城市规划研究设计院
HUNAN PROVINCIAL URBAN PLANNING AND DESIGN INSTITUTE

2020 年 05 月

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)



现状示意图

图例

道路

高速公路

国道

省道

县道

乡道

村道

农村道路（已硬化）

农村道路（未硬化）

灌渠

机耕道

铁路

公共服务及基础设施

村部

中学

小学

幼儿园

卫生室/医院

养老设施

图书室

活动室

室外活动场地

市场/商店

宗教和历史古迹

种植/养殖基地

工厂

田园综合体

农田水利设施

污水处理设施

变压器

通信基站

燃气站

垃圾转运站

公交车站

公共厕所

水工建筑物

殡葬设施

加油站

消防站

村界

基本情况介绍

（一）现状概况
沔南村为常德市澧县大堰垱镇下辖的行政村，位于大堰垱镇西部，东部与玉圃村及白云寺社区相连，西侧紧临王家厂镇。北临沔河，南侧紧邻S302省道，焦柳铁路南北贯穿全村。沔南村耕地和林地资源明显，其中耕地约3741亩，主要种植水稻，棉花，玉米等；园地约520亩，主要种植柑橘，猕猴桃等。沔南村由澧临村、沔南村合并而成。全村行政区划面积约685.32公顷，全村辖25个村民小组，2018年户籍人口3655人，男女比例1：1，劳动力2200人。村内有光伏发电厂、顺源建材沙石厂、宏泰砖厂、春海园林、正峰铝业（闲置）、红星猕猴桃园等企业。

（二）国土空间利用现状
沔南村土地总面积685.32公顷。其中生态用地面积132.19公顷，占比19.29%，农用地面积478.24公顷，占比69.78%；建设用地面积74.89公顷，占比10.93%。
生态用地中，水域面积为79.75公顷，占比11.64%；其他土地为52.44公顷，占比7.65%。
农用地中，耕地面积249.44公顷，占比36.40%；园地面积34.65公顷，占比5.06%；建设用地中，村庄建设用地面积57.90公顷，占比8.45%；村庄建设用地中，农村住宅用地面积50.62公顷，占比7.39%；村庄公共管理与公共服务设施用地面积1.39公顷，占比0.20%；备注：根据现状三调数据耕地面积249.44公顷，规划期永久基本农田195.62公顷。

（三）基础设施现状
1. 饮水水和农用水：饮水水主要有山门水库统一供水，给水主管主要沿村内主干道布置。农用水主要依托南干渠及现有堰塘和灌溉沟渠，基本满足村内农业水利灌溉需求。
2. 污水设施：村内现无污水处理厂，现进行三格式化粪池改造，村民自行处理达标排放。
3. 电力设施：沔南村已经完成电网升级改造，现状共有变压器13台，信号基站1座。
4. 环卫设施：现状试行“户集村清镇转运”的垃圾处理模式。每户配置有垃圾分类回收桶，垃圾车每3天到农户家里收集一次，运送到大堰垱镇垃圾中转站处理。
5. 道路交通：沔南村现状主要依靠省道S302与外部联系，乡道X017通至沔南村，并与S302相接。现状村内主路和通组路基本硬化，宽约3-4米，部分道路磨损严重且宽度不满足村内生产生活需求（部分道路现正拓宽提质）。机耕道大部分未硬化，其他道路现状道路质量一般，可进行提质及亮化工程。村域内现无公共停车场。

公共服务设施现状一览表

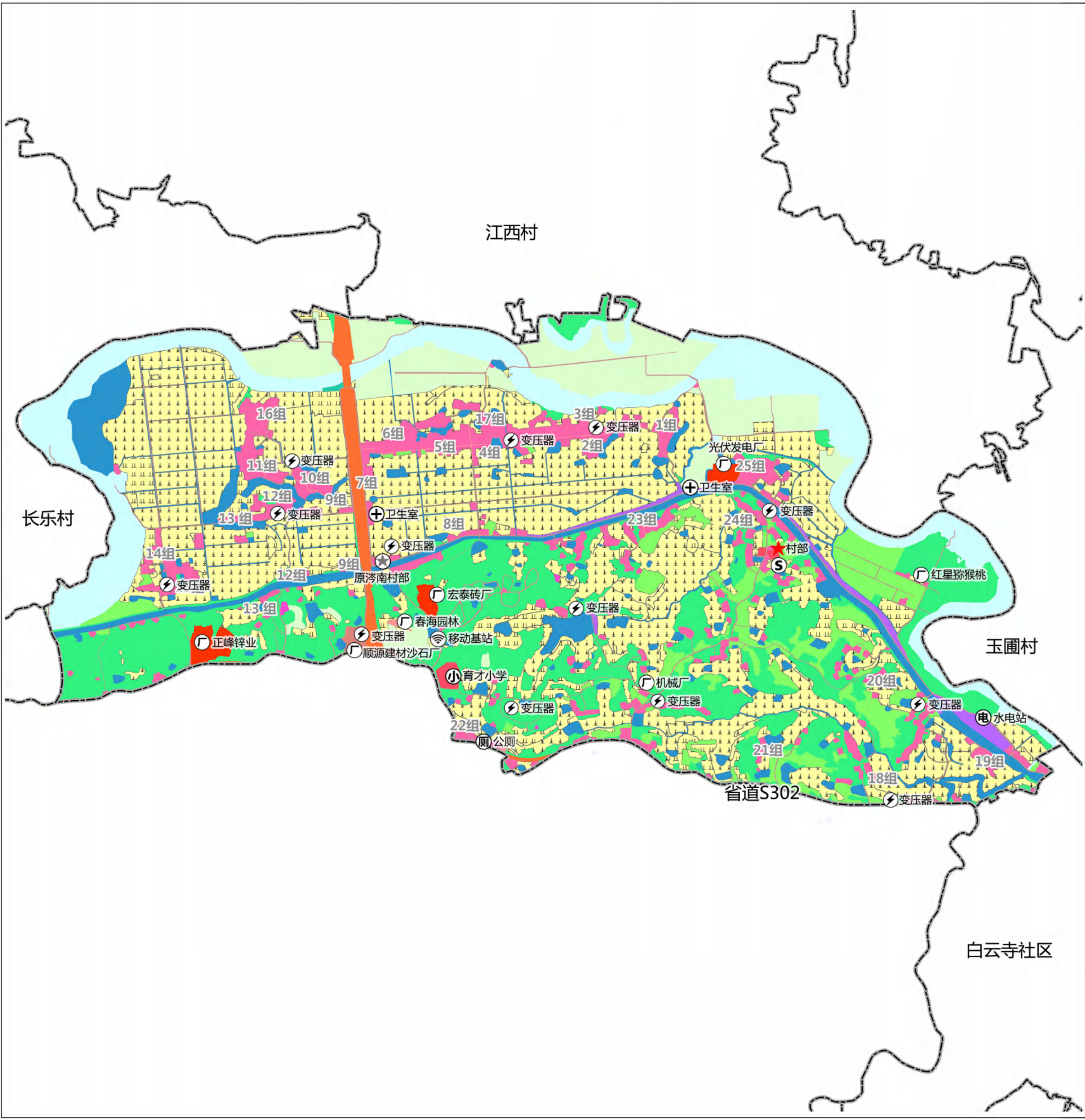
类别	设施名称	位置	概况
公共管理	村部	24组	建筑面积300m ² ，建筑质量较好
教育	小学	22组	占地面积13000m ² ，建筑面积6000m ² ，现有学生约100人
医疗卫生	卫生室	7组/25组	村级卫生室，面积140m ² /100m ²
文体	文化活动室	村部	规模较小
	图书室	村部	——
	文体活动场地	村部	设有健身设施

澧县大堰垱镇人民政府

2020年05月

01

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)



综合现状图

图 例

- 农用地

水田

旱地

园地

林地（商品林）

牧草地

农村道路

设施农用地

沟渠与坑塘水面
- 建设用地

农村住宅用地

村庄公共管理与公共服务设施用地

村庄基础设施用地

村庄工业物流用地

村庄公园与绿地

村庄其他建设用地

城镇建设用地

区域交通设施用地

区域公共设施用地

特 殊 用 地

采 矿 用 地

其他建设用地
- 公共及服务设施

村部

中学

小学

幼儿园

卫生室/医院

养老设施

图书室

活动室

室外活动场地

市场/商店

宗教和历史古迹

种植/养殖基地

工厂

田园综合体
- 生态用地

水域

其他土地

林地（生态林）

未规划地
- 农田水利设施

污水处理设施

变压器

通信基站

燃气站

垃圾转运站

公交车站

公共厕所

水工建筑物

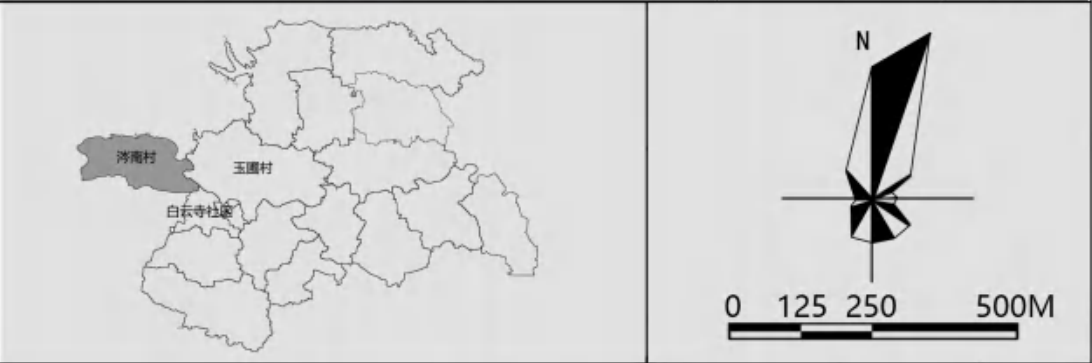
殡葬设施

加油站

消防站
- 村界

国土空间利用现状表

地类		现状基期年	
		面积 (ha)	比例(%)
生态用地	国土总面积	685.32	100.00%
	水域	79.75	11.64%
	其他土地	52.44	7.65%
	林地（生态林）	0	0.00%
	合计	132.19	19.29%
农用地	耕地	249.44	36.40%
	其中		
	一般耕地	-	7.85%
	永久基本农田	-	28.54%
	园地	34.65	5.06%
	林地（商品林）	127.43	18.59%
	牧草地	0	0.00%
	其他农用地	66.73	9.74%
	其中		
	农村道路	12.97	1.89%
建设用地	沟渠与坑塘水面	53.45	7.80%
	设施农用地	0.31	0.05%
	合计	478.25	69.78%
	村庄建设用地	57.90	8.45%
	其中		
	农村住宅用地	50.62	7.39%
	村庄公共管理与公共服务设施用地	1.39	0.20%
	村庄基础设施用地	1.05	0.15%
	村庄工业物流用地	4.84	0.71%
	村庄公园与绿地	0	0.00%
	村庄其他建设用地	0	0.00%
	城镇建设用地	0	0.00%
	区域交通设施用地	11.16	1.63%
	区域公共设施用地	4.49	0.66%
	特殊用地	0.26	0.04%
	采矿用地	1.08	0.16%
	其他建设用地	0	0.00%
	合计	74.89	10.93%
	未规划地	0	0.00%



村域综合现状说明

一、村庄概况

1. 区位交通

涔南村为常德市澧县大堰垱镇下辖的行政村，位于大堰垱镇西部，东部与玉圃村及白云寺社区相连，西侧紧临王家厂镇。北临涔河，南侧紧邻 S302 省道，连接涔南村对外交通，焦柳铁路南北贯穿全村。

2. 自然条件

涔南村耕地和林地资源明显，其中耕地约 3741 亩，主要种植水稻，棉花，玉米等；园地约 520 亩，主要种植柑橘，猕猴桃等；林地（商品林）约 1911 亩；北侧紧邻涔河，水域面积约 1196 亩；沟渠及坑塘水面约 802 亩，主要养殖鱼虾。

3. 社会经济

涔南村由澧临村、涔南村合并而成。全村行政区划面积约 685.32 公顷，全村辖 25 个村民小组，2018 年户籍人口 3655 人，男女比例 1:1，劳动力 2200 人，外出务工人口 1200 人，占劳动力的 54%。村内有光伏发电厂、顺源建材沙石厂、宏泰砖厂、春海园林、机械厂、正峰铝业（闲置）、红星猕猴桃园、养鸡场、养羊场等企业，村域北侧有大面积的光伏发电区域，东南侧红星猕猴桃园已形成一定产业规模。村民人均年收入约 18000 元。

二、国土空间利用

涔南村土地总面积 685.32 公顷。其中生态用地面积 132.19 公顷，占比 19.29%，农用地面积 478.24 公顷，占比 69.78%；建设用地面积 74.89 公顷，占比 10.93%。

1. 生态用地

生态用地中，水域面积为 79.75 公顷，占比 11.64%；其他土地面积 52.44 公顷，占比 7.65%。

2. 农用地

农用地中，耕地面积 249.44 公顷，占比 36.40%；园地面积 34.65 公顷，占比 5.06%，商品林面积 127.43 公顷，占比 18.59%，无牧草地分布，其他农用地面积 66.72 公顷，占比 9.74%。

3. 建设用地

建设用地中，村庄建设用地面积 57.90 公顷，占比 8.45%；村庄建设用地中，农村住宅用地面积 50.62 公顷，占比 7.39%；村庄公共管理与公共服务设施用地面积 1.39 公顷，占比 0.20%；村庄基础设施用地面积 1.05 公顷，占比 0.15%；村庄工业物流用地面积 4.84 公顷，占比 0.71%。区域交通设施用地面积 11.16 公顷，占比 1.63%，区域公共设施用地面积 4.49 公顷，占比 0.66%，特殊用地面积 0.26 公顷，占比 0.04%，采矿用地面积 1.08 公顷，占比 0.16%。

备注：根据现状三调数据耕地面积 249.44 公顷，规划期永久基本农田 195.62 公顷。

表 1：国土空间利用现状表

地类			现状基期年	
			面积（ha）	比例
国土总面积			685.32	100.00%
生态用地	水域		79.75	11.64%
	其他土地		52.44	7.65%
	林地（生态林）		0	0.00%
	合计		132.19	19.29%
农用地	耕地		249.44	36.40%
	其中	一般耕地	—	—
		永久基本农田	—	—
	园地		34.65	5.06%
	林地（商品林）		127.43	18.59%
	牧草地		0	0.00%
	其他农用地		66.72	9.74%
	其中	农村道路	12.97	1.89%
		沟渠与坑塘水面	53.44	7.80%
		设施农用地	0.31	0.05%
	合计		478.24	69.78%
建设用地	村庄建设用地		57.90	8.45%
	其中	农村住宅用地	50.62	7.39%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.39	0.20%
		村庄基础设施用地	1.05	0.15%
		村庄工业物流用地	4.84	0.71%
		村庄公园与绿地	0	0.00%
		村庄其他建设用地	0	0.00%
	城镇建设用地		0	0.00%
	区域交通设施用地		11.16	1.63%
	区域公共设施用地		4.49	0.66%
	特殊用地		0.26	0.04%
	采矿用地		1.08	0.16%
	其他建设用地		0	0.00%
	合计		74.89	10.93%
	未规划地		0	0.00%

三、住房布局

涔南村住房沿村内主要道路分布于平原及山脚地带零星分布，局部地方在山林地及水塘旁，以 2-10 栋聚集形成小组团，布局呈线性或者组团式。

四、公共服务设施

村内主要的公共服务设施为一站式村级综合服务中心，为一层砖混结构建筑，质量较好，设施齐全，包括便民服务大厅，党建、村务、图书、文艺、卫计等功能室等。村内有一处育才小学，位于 22 组范围，占地面积 13000 平方米，建筑面积 6700 平方米，现有 5 个班学生 100 人。此外还有两处卫生室，位于村内 24 组及 7 组，分别占地 140 平方米和 100 平方米。

表 2：公共服务设施现状一览表

类别	设施名称	位置	概况
公共管理	综合服务中心（村部）	24 组	建筑面积 400m ² ，建筑质量较好
教育	育才小学	22 组	占地面积 13000m ² ，建筑面积 6000m ²
医疗卫生	两处卫生室	7/25 组	面积 140m ² /100m ²
文体	图书室	村部	与村部联合设置
	文化活动室		
	文体活动场地		

五、基础设施现状

1. 道路交通

涔南村现状主要依靠省道 S302 与外部联系，乡道 X017 通至涔南村，并与 S302 相接。现状村内道路纵横交错，主路和通组路基本硬化，宽约 3-4 米，但道路质量较差，部分道路磨损严重且宽度不满足村内生产生活需求。局部村组路现为砂石路面需硬化处理，机耕道大部分未硬化，其他村庄道路现状道路质量一般，可进行提质及亮化工程。村域内现无公共停车场及镇区公交（班车）。

2. 水利设施

农用水主要依托南干渠及现有堰塘和灌溉沟渠，基本满足村内农业水利灌溉需求。

3. 给排水设施

饮用水主要有山门水库统一供水，给水主管主要沿村内主干道布置。村内现无污水处理厂，现进行三格式化粪池改造，村民自行处理生活污水达标排放。

4. 电力通信设施

涔南村已经完成电网升级改造，现状共有变压器 13 台，信号基站 1 座，信号能够覆盖全村。

5. 环境卫生设施

现状试行“户集村清镇转运”的垃圾处理模式。每户配置有垃圾分类回收桶，垃圾车每 3 天到农户家里收集一次，运送到大堰垱镇垃圾中转站处理。

六、产业发展

1. 主导产业

涔南村现状以第一产业为主要产业，主要种植水稻、玉米、棉花等，年产值约 300 万，红星猕猴桃园年产值约 40 万。

2. 其他产业

泽德光伏发电厂为村内主要工业项目，面积覆盖村域北部大面积区域，年产值约 1 亿。

七、现状问题与发展优势总结

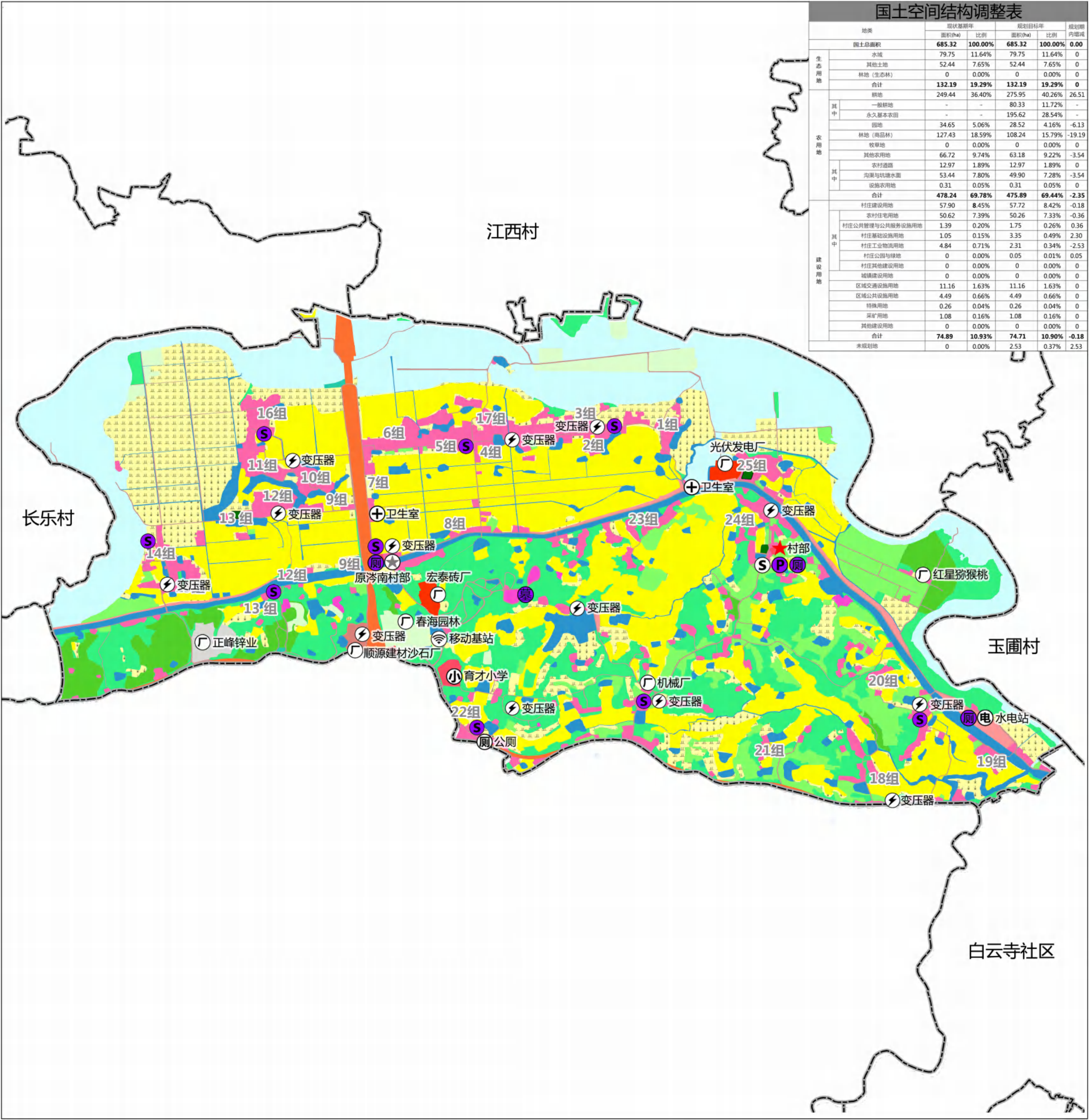
1. 现状问题

现村内工矿企业较多，污染处理不达标对村容村貌及生态环境有一定影响。

2. 发展优势

涔南村南部紧邻省道 302，且现状产业发展已具备一定规模，在生态农业、创新型工业和循环经济的工作上已有一定成绩，如红心猕猴桃、脆皮核桃、柑橘、蜜柚、竹柳苗木基地、泽德光伏发电厂等。

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划（2019-2025）



国土空间结构调整表					
地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减
	面积(ha)	比例	面积(ha)	比例	
国土总面积	685.32	100.00%	685.32	100.00%	0.00
水域	79.75	11.64%	79.75	11.64%	0
其他土地	52.44	7.65%	52.44	7.65%	0
林地（生态林）	0	0.00%	0	0.00%	0
合计	132.19	19.29%	132.19	19.29%	0
耕地	249.44	36.40%	275.95	40.26%	26.51
其中	一般耕地	-	-	80.33	11.72%
	永久基本农田	-	195.62	28.54%	-
园地	34.65	5.06%	28.52	4.16%	-6.13
林地（商品林）	127.43	18.59%	108.24	15.79%	-19.19
牧草地	0	0.00%	0	0.00%	0
其他农用地	66.72	9.74%	63.18	9.22%	-3.54
农村道路	12.97	1.89%	12.97	1.89%	0
沟渠与坑塘水面	53.44	7.80%	49.90	7.28%	-3.54
设施农用地	0.31	0.05%	0.31	0.05%	0
合计	478.24	69.78%	475.89	69.44%	-2.35
村庄建设用地	57.90	8.45%	57.72	8.42%	-0.18
农村宅基地	50.62	7.39%	50.26	7.33%	-0.36
村庄公共管理与公共服务设施用地	1.39	0.20%	1.75	0.26%	0.36
村庄基础设施用地	1.05	0.15%	3.35	0.49%	2.30
村庄工业物流用地	4.84	0.71%	2.31	0.34%	-2.53
村庄公园与绿地	0	0.00%	0.05	0.01%	0.05
村庄其他建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
城镇建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
区域交通设施用地	11.16	1.63%	11.16	1.63%	0
区域公共设施用地	4.49	0.66%	4.49	0.66%	0
特殊用地	0.26	0.04%	0.26	0.04%	0
采矿用地	1.08	0.16%	1.08	0.16%	0
其他建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
合计	74.89	10.93%	74.71	10.90%	-0.18
未规划地	0	0.00%	2.53	0.37%	2.53

综合规划图

图例

农用地

- 水田
- 旱地
- 基本农田
- 园地
- 林地（商品林）
- 牧草地
- 设施农用地
- 沟渠与坑塘水面
- 生态用地
- 水域
- 其他土地
- 林地（生态林）
- 未规划地

建设用地

- 农村宅基地
- 村庄公共管理与公共服务设施用地
- 村庄基础设施用地
- 村庄工业物流用地
- 村庄公园与绿地
- 村庄其他建设用地
- 城镇建设用地
- 区域交通设施用地
- 区域公共设施用地
- 特殊用地
- 采矿用地
- 其他建设用地

公共及服务设施

- 村部
- 中学
- 小学
- 幼儿园
- 卫生室/医院
- 养老设施
- 图书馆
- 活动室
- 文化活动现场
- 市场/商店
- 宗教和历史古迹
- 种植/养殖基地
- 工厂
- 田园综合体

农田水利设施

- 农田水利设施
- 污水处理设施
- 变压器
- 通信基站
- 垃圾转运站
- 停车场
- 公共厕所
- 水工建筑物
- 殡葬设施
- 加油站
- 消防站

管制规划

【生态用地空间管制规则】生态用地使用应符合经批准的保护类规划；严禁占用生态用地进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动；废弃农药瓶应指定点回收处理，不得随意丢弃，更不得在水域内清洗农药瓶；不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土；严禁将生产、生活污水直接排入水域。

【农用地空间管制规则】永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；严格执行基本农田“五不准”。各承包户可根据自身需要种植相应的农作物，但不得擅自改变土地用途；各承包户可申请耕地用于设施农用地，但禁止以设施农用地为名，发展“附属”设施用地或硬化地面等破坏耕地的行为，并且在生产结束后应尽快复垦为耕地；严禁占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土；非农业建设（油气井、高压线塔基、地下管线、通信基站以及不宜在居民点内配置的基础设施项目除外）应尽量不占或少占耕地，确需占用一般农田建设的，需依法办理建设用地审批手续，待手续齐全后方可建设。不得擅自将园地、商品林及其它农用地进行非农建设，禁止进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。严禁弃耕抛荒，鼓励农户将闲置农业生产用地流转给农业企业或承包户。

【建设用地空间管制规则】村民建房用地、临时建筑用地，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”严格按土地管理法办理。村民建房选址不能超出规划范围，鼓励优先利用村内空闲地、闲置宅基地、退出的老宅基地和未利用地建房鼓励新建住房集中选址。村民必须严格遵守“一户一宅”制度，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，由村分管干部按批准面积定桩放样后方可施工。宅基地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，住宅建筑层数一般不超过三层，建筑高度控制在11米以内。仓储物流等产业发展建设用地应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，需严格落实国家、省、市各项目建设标准、规模，节约集约用地。

村规民约

乡村振兴有决策，社会和谐讲公德
基本农田需保护，生态红线要守住
光伏产业要推广，生态农业要跟上
平安建设靠大家，生态沔南人人夸

房屋建设要规划，乱搭乱建是违法
闲置土地需统筹，住房集中邻里优
村民自治争示范，垃圾分类要带头

澧县大堰垱镇人民政府

2020年05月

03

综合规划说明

一、规划范围和规划期限

涔南村属于村庄类型中的集聚提升类。本次规划范围为涔南村村域面积 685.32 公顷。规划期限以 2019 年为基期年，2022 年为近期目标年，2025 年为规划目标年，展望至 2035 年。

二、发展定位与规划目标

1. 发展定位

综合定位为“以现代农业产业为依托，积极发展光伏发电的工贸型生态宜居村庄”。规划以“乡村振兴”为战略要求，结合涔南村现状问题和资源特征，通过土地统筹、道路优化、公共设施建设、环境改善等综合整治，推动村庄的整体发展，以现有农产业规模，光伏发电厂为基础，积极转型现代化新型农业，明显提升村庄经济和改善整体村容村貌。

2. 规划目标

规划至 2025 年，涔南村耕地保有量不低于 275.95 公顷，永久基本农田保护面积不低于 195.62 公顷。涔南村建设用地总规模控制在 74.71 公顷以内，村庄建设用地规划控制在 57.72 公顷以内。

表 3： 规划目标表

指标		现状基期年 (2019)	规划目标年 (2025)	变化 量	属性
耕地保有量（公顷）		249.44	275.95	26.51	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		-	195.62	-	约束性
建设用地总规模（公顷）		74.89	74.71	-0.18	预期性
其中	村庄建设用地总规模（公顷）	57.90	57.72	-0.18	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地 （公顷）	1.39	3.35	2.30	预期性
	村庄基础设施用地规模（公顷）	1.05	3.35	2.30	预期性
	人均村庄建设用地面积（平方米）	158.41	158.70	0.29	预期性

指标	现状基期年 (2019)	规划目标年 (2025)	变化 量	属性
村庄绿化覆盖率（%）	23	23	0	预期性
农村公共厕所普及率（%）	0	100	100	预期性
生活垃圾分类减量化处理率（%）	50	100	50	预期性
道路硬化率（%）	40	80	40	预期性
村卫生室数量	2	2	0	预期性

三、国土空间布局与用途管制

1. 国土空间布局

表 4：国土空间结构调整表

地类			现状基期年		规划目标年		规划期 内增减 (ha)
			面积 (ha)	比例	面积 (ha)	比例	
国土总面积			685.32	100.00%	685.32	100.00%	0.00
生态用地	水域		79.75	11.64%	79.75	11.64%	0
	其他土地		52.44	7.65%	52.44	7.65%	0
	林地（生态林）		0	0.00%	0	0.00%	0
	合计		132.19	19.29%	132.19	19.29%	0
农用地	耕地		249.44	36.40%	275.95	40.26%	26.51
	其中	一般耕地	—	—	80.33	11.72%	—
		永久基本农田	—	—	195.62	28.54%	—
	园地		34.65	5.06%	28.52	4.16%	-6.13
	林地（商品林）		127.43	18.59%	108.24	15.79%	-19.19
	牧草地		0	0.00%	0	0.00%	0
	其他农用地		66.72	9.74%	63.18	9.22%	-3.54
	其中	农村道路	12.97	1.89%	12.97	1.89%	0
		沟渠与坑塘水面	53.44	7.80%	49.90	7.28%	-3.54
		设施农用地	0.31	0.05%	0.31	0.05%	0
	合计		478.24	69.78%	475.89	69.44%	-2.35
建设用地	村庄建设用地		57.90	8.45%	57.72	8.42%	-0.18
	其中	农村住宅用地	50.62	7.39%	50.26	7.33%	-0.36
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.39	0.20%	1.75	0.26%	0.36

	村庄基础设施用地	1.05	0.15%	3.35	0.49%	2.30
	村庄工业物流用地	4.84	0.71%	2.31	0.34%	-2.53
	村庄公园与绿地	0	0.00%	0.05	0.01%	0.05
	村庄其他建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
	城镇建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
	区域交通设施用地	11.16	1.63%	11.16	1.63%	0
	区域公共设施用地	4.49	0.66%	4.49	0.66%	0
	特殊用地	0.26	0.04%	0.26	0.04%	0
	采矿用地	1.08	0.16%	1.08	0.16%	0
	其他建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
	合计	74.89	10.93%	74.71	10.90%	-0.18
	未规划地	0	0.00%	2.53	0.37%	2.53

2. 用途管制

(1) 生态用地

生态用地空间是指以提供重要生态系统服务为主的空间，包括水源保护区，生态林地等用地空间。规划至 2025 年，村域生态用地 132.19 公顷，占国土总面积 19.29%。其中水域面积 79.75 公顷，占比 11.64%；其他土地面积 52.44 公顷，占比 7.65%。

- 1) 严禁改变山体形态，破坏山体地形地貌、破坏山体轮廓，严禁砍伐植被等行为
- 2) 严禁占用生态林地进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。
- 3) 废弃农药瓶应送定点回收站回收处理。不得随意丢弃，更不得在水域内清洗农药瓶。
- 4) 不得再水域及沿岸倾或者堆放垃圾啊、粪便及土渣。
- 5) 严禁将生产、生活污水直接排入水域。

(2) 农用地

农业空间是指村域内适合耕作和发展农业的区域，以农业生产为主导功能。规划至 2025 年，村域农用地面积 475.89 公顷，占比国土总面积 69.44%。其中耕地面积 275.95 公顷，占比 40.26%；园地面积 28.52 公顷，占比 4.16%，林地（商品林）面积 108.24 公顷，占比 15.79%，其他农用地 63.18 公顷，占比 9.22%。

耕地主要分布在南干渠以北，南侧山地地带零星分布；基本农田规划布局严格落实了上级下达的永久基本农田保护任务，水利设施较好，村域内耕地基本均为基本农田；其他农业用地规划布局结合农业生产现状，合理安排沟渠、农村道路等其他农用地；通

过改善土地利用结构，促进农业生产结构调整，提高其他农业地利用效率。

- 1) 一般农田和基本农田应以种植粮、棉、油等作物为主，严禁在基本农田内挖塘养殖、采土采砂和种植苗木等破坏耕作层的行为，一般农田内限制种植苗木等对耕作层有破坏的植物，确需种植的应采用“容器育苗”等新技术，以减少对耕作层的破坏；其他农业生产用地农户可根据自身需要种植相应的作物或树木，但不得擅自改变用途。
- 2) 非农建设应尽量不占比或少占比耕地，严禁占比基本农田，确需占比一般农田建设的，需依法办理建设用地审批手续，待手续齐全后方可建设，且需按相关要求交纳相关费用。
- 3) 严禁弃耕抛荒，鼓励农户将闲置农业生产用地流转给农业企业或承包户。
- 4) 设施农用地按农用地管理，落实设施农用地信息报备制度，向县自然资源和农业部门备案。禁止擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，不得超过用地指标，禁止擅自扩大设施用地规模或通过分次申报用地变相扩大设施用地规模；不得改变直接从事或服务于农业生产的设施性质，禁止擅自将设施用于其他经营。

(3) 建设用地

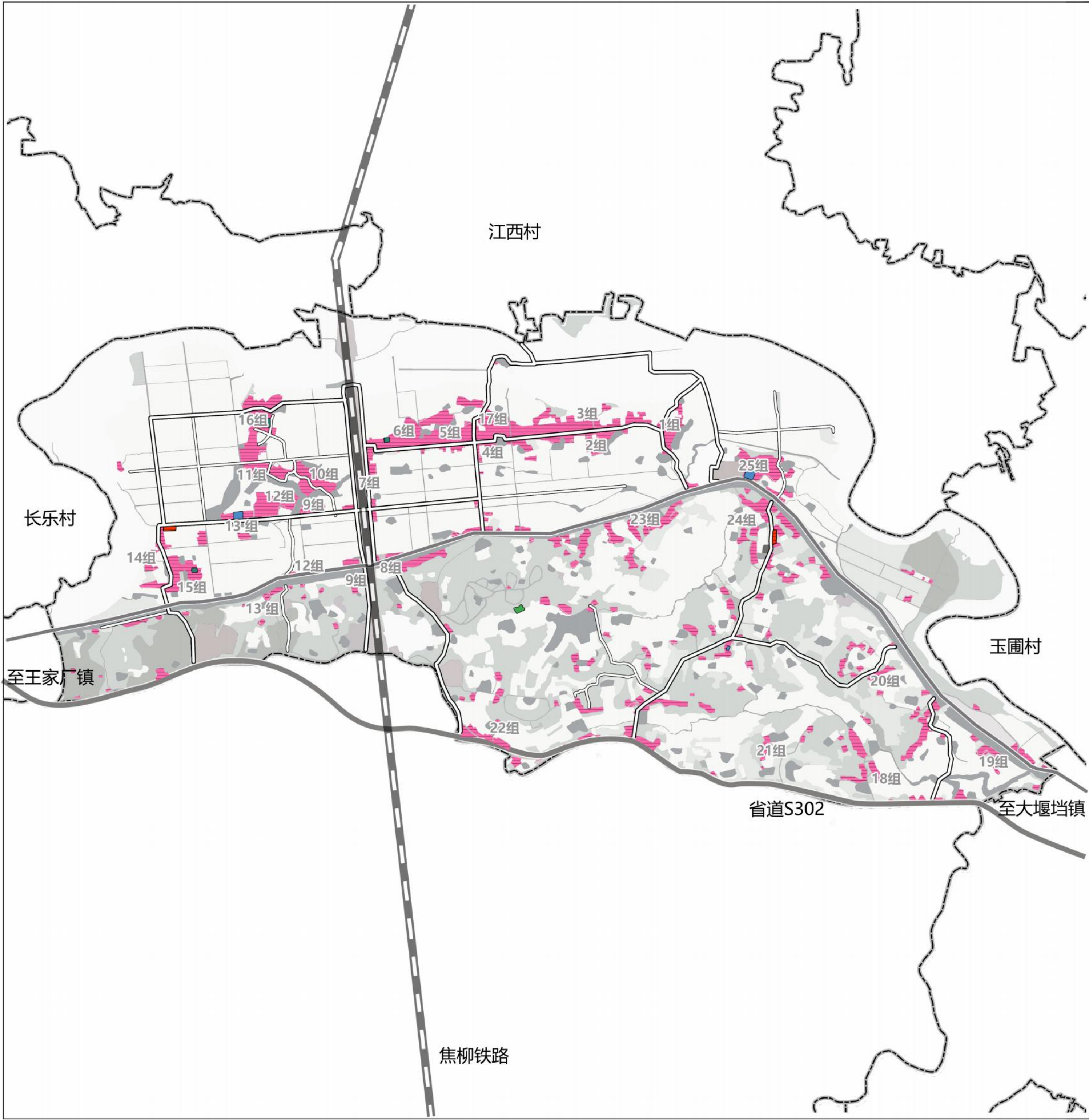
建设用地空间是村民居住、产业发展、商服集聚，并配套一定比例基础设施用地的空间。规划至 2025 年，建设用地 74.71 公顷，占比村域总面积的 10.90%。其中村庄建设用地 57.72 公顷，占比 8.42%；区域交通设施用地 11.16 公顷，占比 1.63%；区域公共设施用地 4.49 公顷，占比 0.66%；特殊用地 0.26 公顷，占比 0.04%；采矿用地 1.08 公顷，占比 0.16%；。

村庄建设用地中，农村住宅用地 50.26 公顷，占比 7.33%；村庄公共管理与公共服务设施用地 1.75 公顷，占比 0.26%；村庄基础设施用地 3.35 公顷，占比 0.49%；村庄工业物流用地 2.31 公顷，占比 0.34%；村庄公园与绿地 0.05 公顷，占比 0.01%。

建设用地布局依据尊重现状原则，在维系原有村庄空间格局的基础行，引导农民合理、有序建房，鼓励村民对危房旧房屋进行改造，并引导村民搬迁至规划集中居住点；根据村内交通实际情况和村民生产生活需求，对村内道路进行修剪、扩宽以及硬化；在条件允许的前提下，对主干道两侧墙体进行乡村文明粉刷墙绘，把居住区建设成为设施齐全，环境优美，特色鲜明的宜居村落。

- 1) 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理。
- 2) 村民建房选址不能超出规划范围，建房尽量利用村庄空闲地及退出的老宅基地，确需要占用农用地的，必须符合上级下达的年度用地计划和农用地占比用计划。
- 3) 村民必须严格符合“一户一宅”制度，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，由村分管干部按批准面积定桩放样后方可施工。
- 4) 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。
- 5) 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。

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划（2019-2025）



住房布局规划图

图 例

- 住宅用地
- 保留农村住宅用地
 - 新增农村住宅用地
- 腾退住宅用地
- 拆迁地块
 - 空心房危房整治地块
 - 闲置宅基地退出地块
 - 偏远自愿搬迁地块
 - 与“保护地”冲突搬迁地块
 - 村界

规划说明

1.人口规模预测

至2019年，沔南村人口为3655人。根据近年来的村庄人口统计并考虑到国家人口政策影响及人口老龄化的加重，确定沔南村人口自然增长率为6‰。根据村庄人口流出流出情况每年流出人口为25人。

村域总人口数字预测模型应为： $P_n = P_0 (1 + K)^n + P_1 \cdot n$

公式中：Pn——规划目标年村域总人口

Po——现状户籍人口（基年为2019年，人口3655人）

K——人口自然增长率取6‰

P1——每年机械增长人数

n——年份

则 $P_{2025} = 3655 \times (1 + 6\text{‰})^6 + (-25) \times 6 = 3638$

根据预测，到2025年，沔南村人口将达到3638人。

2.住房布局

考虑到地形地貌、设施条件、农业产业结构特点和合理的耕作半径等因素，按照“路旁田边、依山就势、美观大方、宜聚则聚、宜散则散”的方向，合理规划住宅新建区，引导村民集中居住。

沔南村现状存在少量“空心房”、“危房”以及“一户多宅”的情况，规划重点梳理宅基地情况，遵循“一户一宅、建新拆旧”原则，引导有序退出。

严格落实“一户一宅”政策，结合空心房危房整治，村容村貌建设等工作大力推进农村建设用地整治。现状沔南村25个村组居民点，各组内半数以上建筑质量较好，且通组道路便利，鼓励村民在不占比基本农田和生态红线的前提下，进行原址重建和翻新，以减少对未来新增住宅用地的需求，并完善组内文化活动现场地等设施，改善人居环境，以满足村民对美好生活的需求。

3.指标优化

规划至2025年，农村住宅用地面积为50.26公顷，依据土地占补平衡原则，在现村部一侧及14组沿主道新增农村住宅用地，形成村民易地新建住房集中点，全村共清退闲置农村住宅用地0.55公顷，新增农村住宅用地0.19公顷。其他指标已分配到村庄公园与绿地之中。

沔南村

玉圃村

白东寺村

N

0 125 250 500M

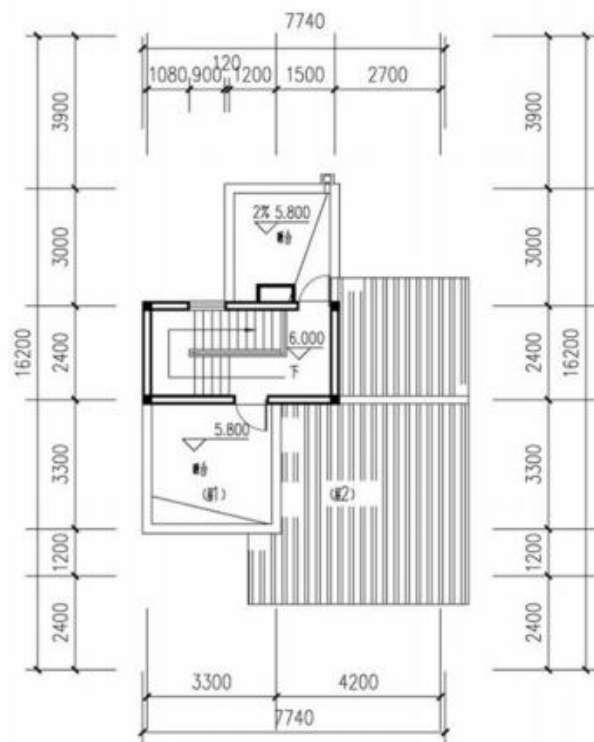
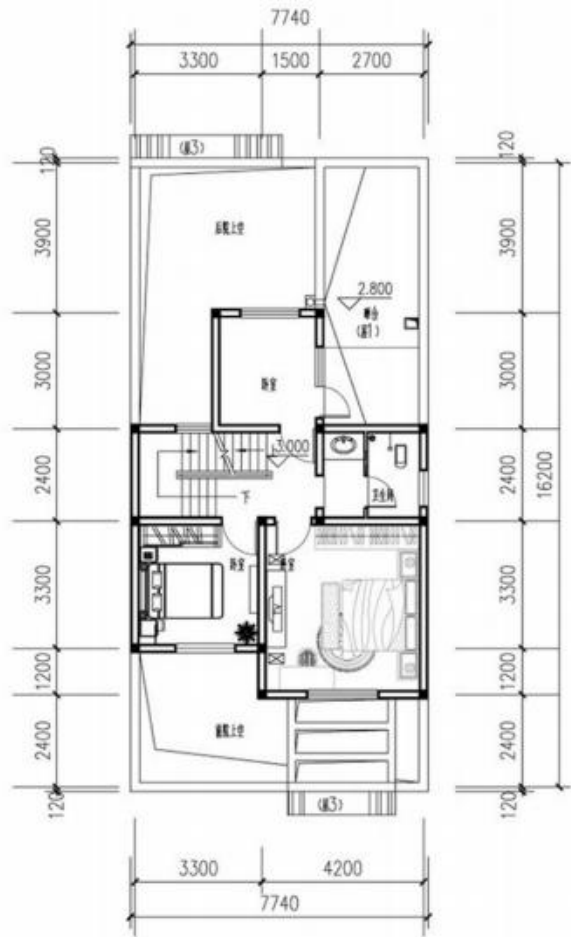
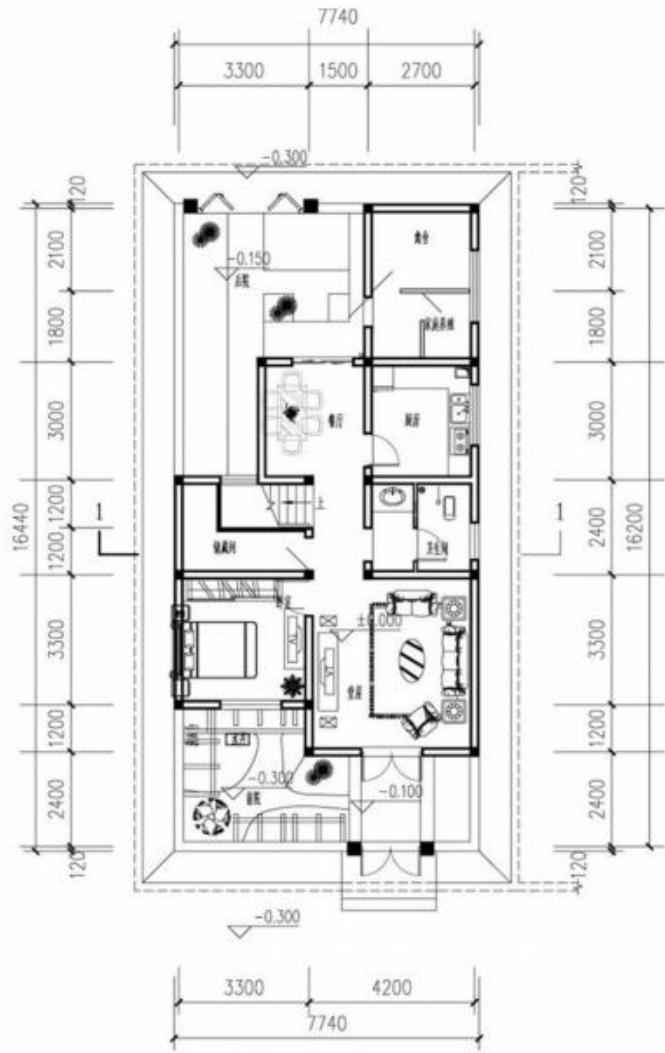
澧县大堰垱镇人民政府

2020年05月

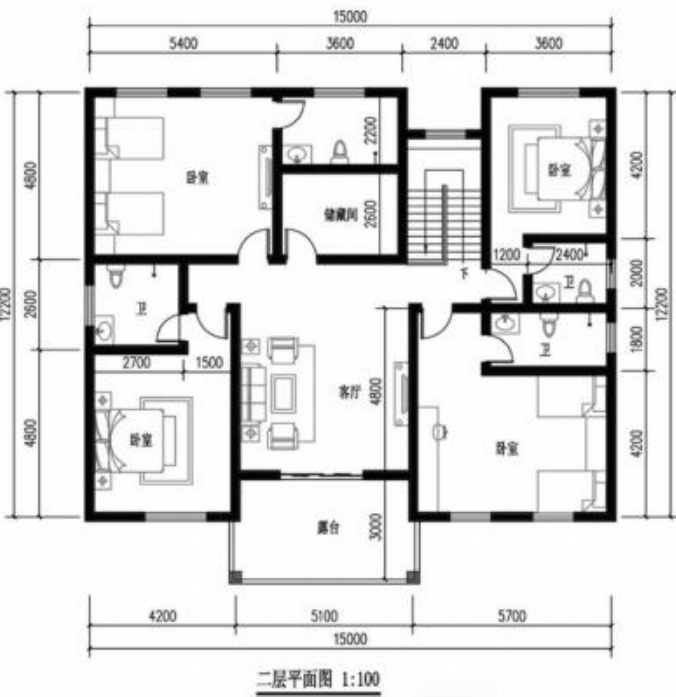
04

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)

方案一



方案二

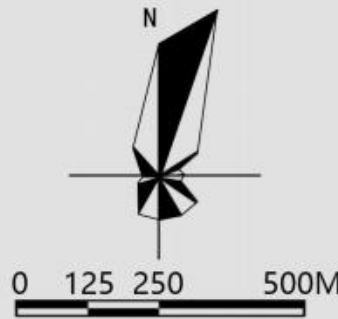


住宅设计方案

户型情况说明

方案一：此户型为三层建筑，建筑占地面积约130平方米。户户有院或平台，引入传统的院子理念。利用底层院落或屋顶平台，为住户提供室外庭院，使村民原有生活习惯和庭院得以保留并且前后庭院分别承担生产和生活功能，避免相互干扰。

方案二：此户型为二层建筑，建筑占地面积约170平方米。采用简洁立外面处理，人字坡屋顶将建筑空间囊括其中，向外凸出两层阳台，利于吸收自然的光热。外立面菱形装饰图案与干练的线脚，为现代村庄注入传统的文化气息。



住房布局规划说明

一、人口规模预测

至 2018 年，涔南村人口为 3655 人。根据近年来的村庄人口统计并考虑到国家人口政策影响及人口老龄化的加重，确定涔南村人口自然增长率为 6%。根据村庄人口流出流出情况每年流出人口为 25 人。

村域总人口数字预测模型应为： $P_n = P_o (1+K)^n + P_1 * n$

公式中：P_n——规划目标年村域总人口

P_o——现状户籍人口（基年为 2018 年，人口 3655 人）

K——人口自然增长率取 6%

P₁——每年机械增长人数

n——年份

则 $P_{2025} = 3655 \times (1+6\%)^7 + (-25) \times 7 = 3636$

根据预测，到 2025 年，涔南村人口将达到 3636 人。

二、住房布局

严格落实“一户一宅”政策，结合空心房危房整治，村容村貌建设等工作大力推进农村建设用地整治。现状涔南村 20 个村组居民点，各组内半数以上建筑质量较好，且通组道路便利，鼓励村民在不占比基本农田和生态红线的前提下，进行原址重建和翻新，以减少对未来新增住宅用地的需求，并完善组内文化活动场地等设施，改善人居环境，以满足村民对美好生活的需求。

三、指标优化

规划至 2025 年，农村住宅用地面积为 50.26 公顷，依据土地占补平衡原则，在村部一侧及 14 组村民组近沿主道新增农村住宅用地，形成村民易地新建住房集中点，全村一共清退闲置农村住宅用地 0.55 公顷，新增农村住宅用地 0.19 公顷。其他指标已分配到村庄公园与绿地之中。

四、住房建设引导

1. 选址控制（湖南省政府办公厅发布《关于加强农村建房管理的通知》）

禁建区内禁止新房、翻建（重建）、扩建私人住宅。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，应在新房建成后一月内拆除旧房。

2. 规模与高度控制

建筑高度应与周边环境及村庄整体风貌相协调，层数不超过三层，建筑高度控制在11米以内。

3. 退让控制

《湖南省城乡规划管理技术规定》第二十七条：沿公路的建筑，在城市规划规划建设用地范围内的路段两侧，按后退城市道路红线要求执行；在其余路段两侧，其后退高速公路隔离栅外缘不少于30米，后退公路两侧边沟（截水沟、坡脚护坡道）外缘，非高速公路的国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，其余道路不少于5米。

河道沟渠：后退河道不少于10米，后退沟渠不少于5米。

4. 户型引导

《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第三十二条：农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民建住宅应符合乡（镇）土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百二十平方米，使用荒山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。

方案一：此户型为三层建筑，占地面积107.6 m²，建筑面积291.9 m²，檐口高度10.6m。户型非常方正，布局合理。

底层：车库、楼梯间、堂屋、客厅、餐厅、卫生间、厨房、后门

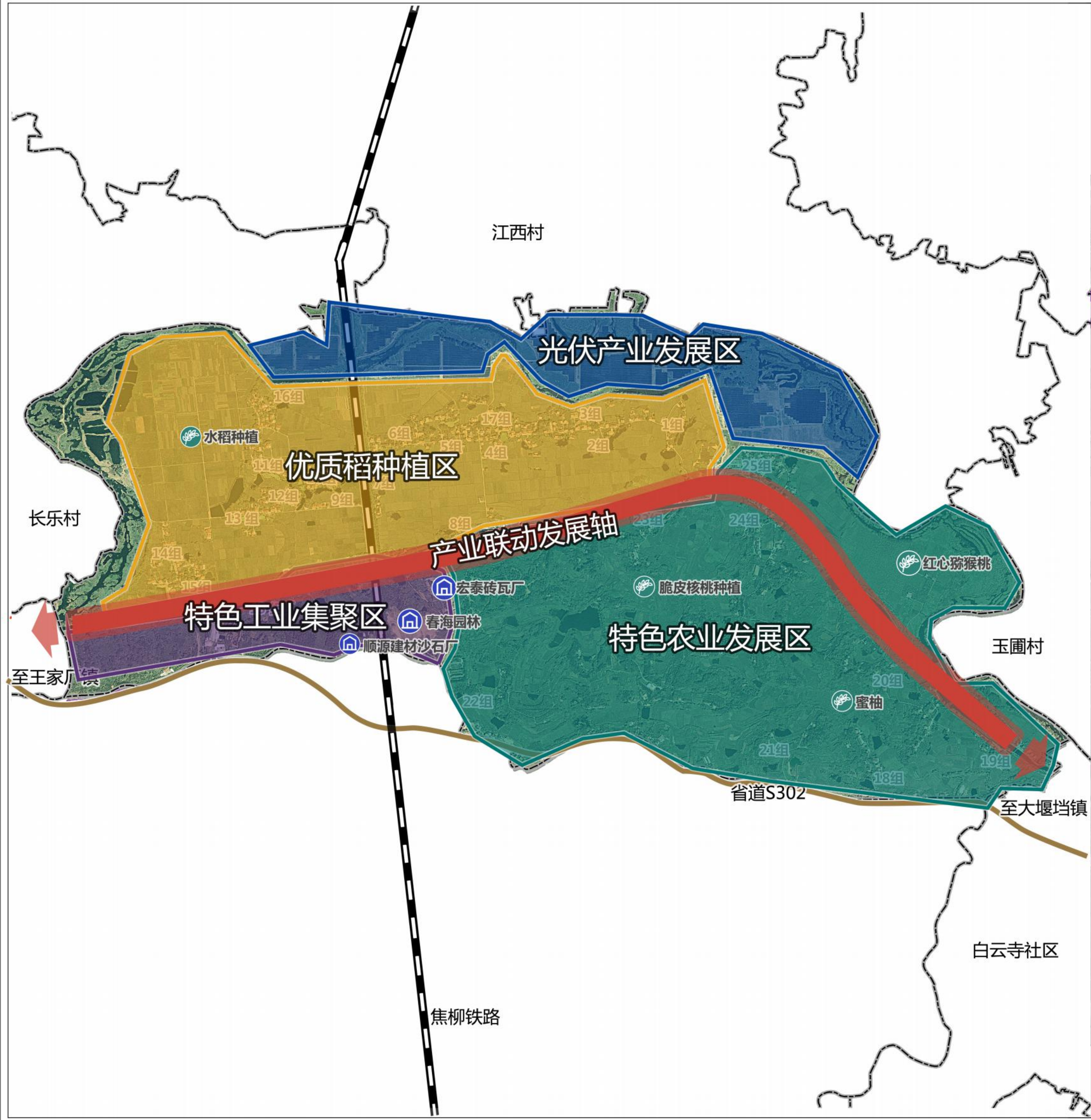
二层：主卧及主卧卫生间、两个次卧、卫生间、阳台及配套阳台、楼梯间

三层：主卧及主卧卫生间、次卧及卫生间、起居室、阳台、室外大露台、楼梯间

方案二：此户型为二层建筑，建筑占地面积约90平方米。一层设有客厅、餐厅、厨房、杂物间、卧室、卫生间；二层设有主卧、卧房2间、起居室、卫生间、露台。建筑整体以灰白色系为主，采用简洁立面处理，功能配置合理。

新建建筑内部采用现代新材料，内部装修用现代风格，家具家电、用能、给排水在功能上满足现代生活的需求，体现新时代村民的生活水平，外部风貌与周边建筑相协调。

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)



产业发展规划图

图 例

- 优质稻种植区
- 特色农业发展区
- 光伏产业发展区
- 特色工业集聚区
- 农业种植
- 工厂企业
- 村界

规划说明

- 1. 产业空间规划**
产业分区规划为“一轴四区”
一轴：依托通村主路形成产业联动发展轴
四区：优质稻种植区，特色农业发展区，光伏产业发展区，特色工业集聚区。
- 2. 产业发展规划**
(1) 结合沔南村现有的泽德光伏发电厂，大力发展光伏发电产业。
(2) 利用现状农田基础进行高标准农田建设，发展优质稻种植产业。
(3) 结合村内现有的红心猕猴桃、脆皮核桃、柑橘、蜜柚等产业基础，逐步扩大规模打造特色的农业经济。
(4) 结合现状焦柳铁路两侧现状工业，限制发展有污染的工业及企业，促进环境友好型企业的发展，如春海园林等。



N



0 125 250 500M



澧县大堰垱镇人民政府

2020年05月

06

产业发展规划说明

一、发展思路

- (1) 结合涔南村现有的泽德光伏发电厂，大力发展光伏发电产业。
- (2) 利用现状农田基础进行高标准农田建设，发展优质稻种植产业。
- (3) 结合村内现有的红心猕猴桃、脆皮核桃、柑橘、蜜柚等产业基础，逐步扩大规模，打造特色的农业经济。
- (4) 结合现状焦柳铁路两侧现状工业，限制发展有污染的工业及企业，促进环境友好型企业发展，如春海园林等。

二、产业发展结构

产业分区规划为“一轴四区”

一轴：依托通村主路形成产业联动发展轴

四区：优质稻种植区，特色农业发展区，光伏产业发展区，特色工业集聚区

三、产业发展项目

表 5：产业布局一览表

序号	项目名称	产业类型	规模（公顷）	发展思路
1	优质稻种植区	农业种植	200	成片发展，打造集约高效农业
2	特色农业发展区	农业种植	90	发展特色农产品，如红心猕猴桃、脆皮核桃、蜜柚等，树立品牌效应
3	光伏产业发展区	工业	15	发展光伏发电产业
4	特色工业集聚区	工业	20	生态型工业产业

四、禁止发展的产业目录

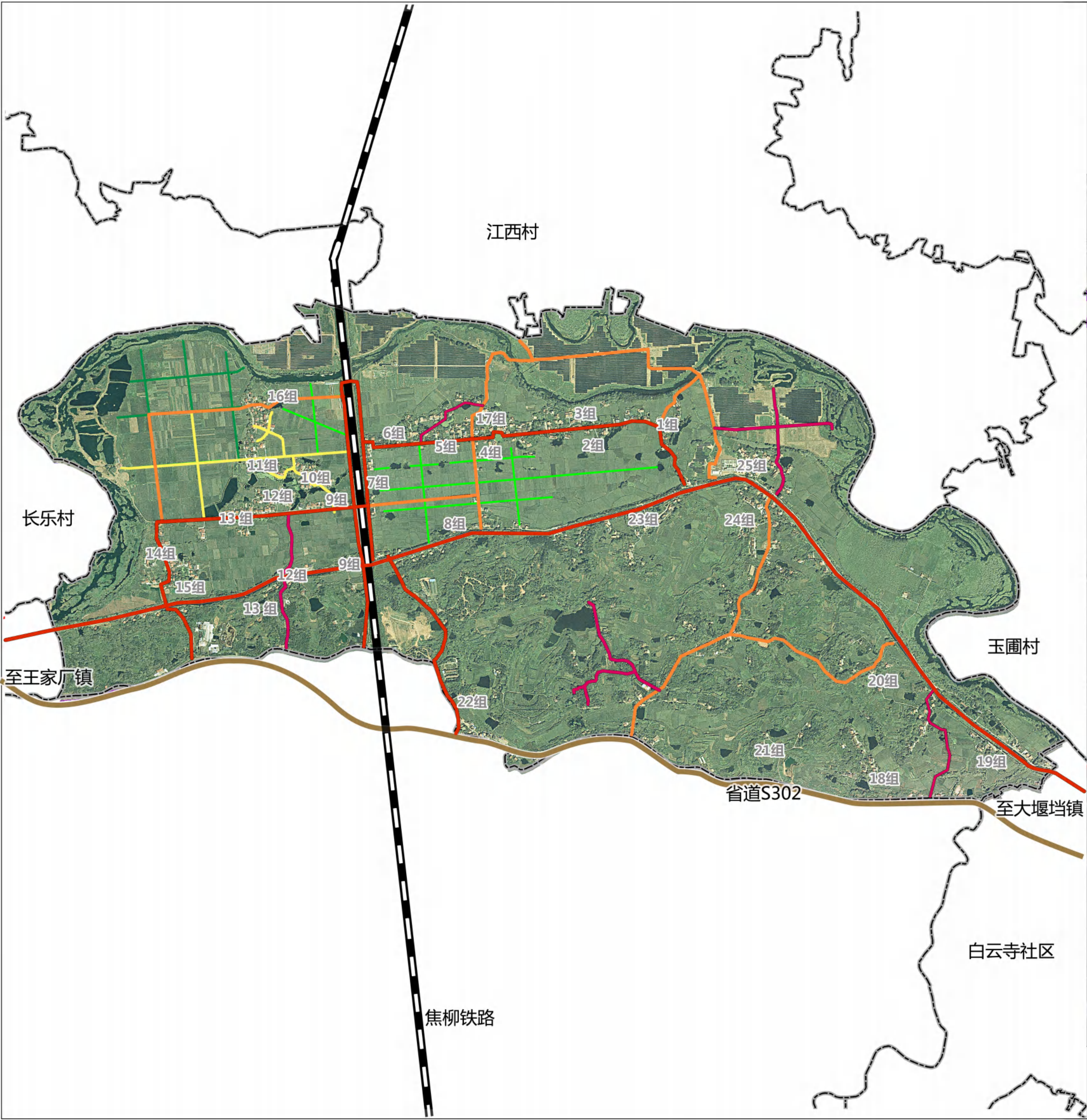
- (1) 禁止投资国家产业结构调整指导目录淘汰类项目。淘汰类项目不得新建和改造升级，已有项目必须限期关停。
- (2) 禁止新建国家产业结构调整指导目录限制类项目（不包括现有企业升级改造或等

量置换）。

(3) 禁止新建一下有特殊要求的项目

- ① 禁止新建、扩建排放重金属、剧毒物质和持久性有机污染物的工业项目。
- ② 禁止新建、扩建大气污染严重的火电、冶炼、水泥项目及 10 蒸吨/小时以上燃煤锅炉。
- ③ 禁止在水源涵养地、自然风景保护区等核心区域进行旅游开发。
- ④ 禁止在生态敏感区域新建工业，已有工业企业有序关停或异地置换。
- ⑤ 禁止新建在环境容量超载的区域（流域）禁止新建、扩建增加污染物排放项目。
- ⑥ 禁止新建烟花爆竹等存在重大环境安全隐患的民爆类工业项目。

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划（2019-2025）



道路交通规划图

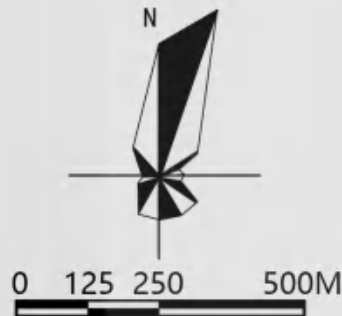
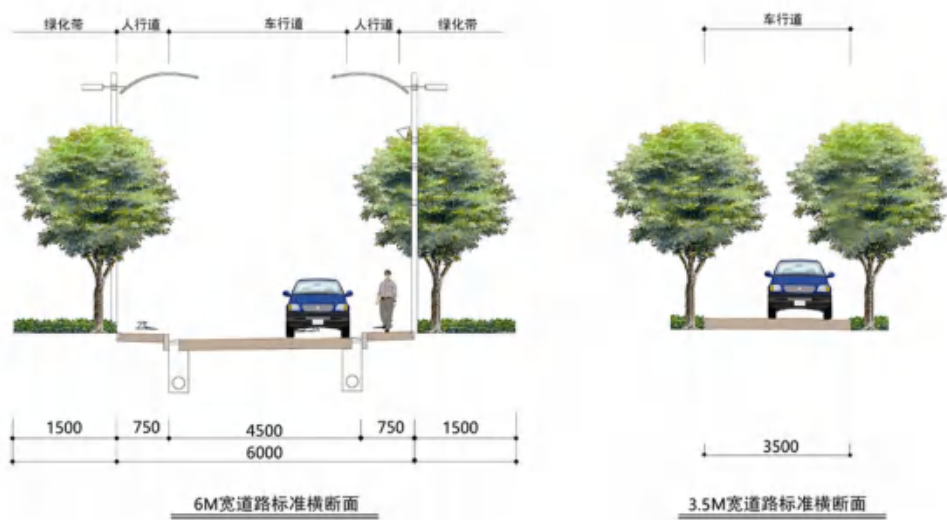
图 例

- 高速公路
- 国道
- 省道
- 县道
- 乡道
- 村道
- 通组路
- 机耕道
- 拓宽道路
- 硬化道路
- 新建道路
- 硬化机耕道
- 村界

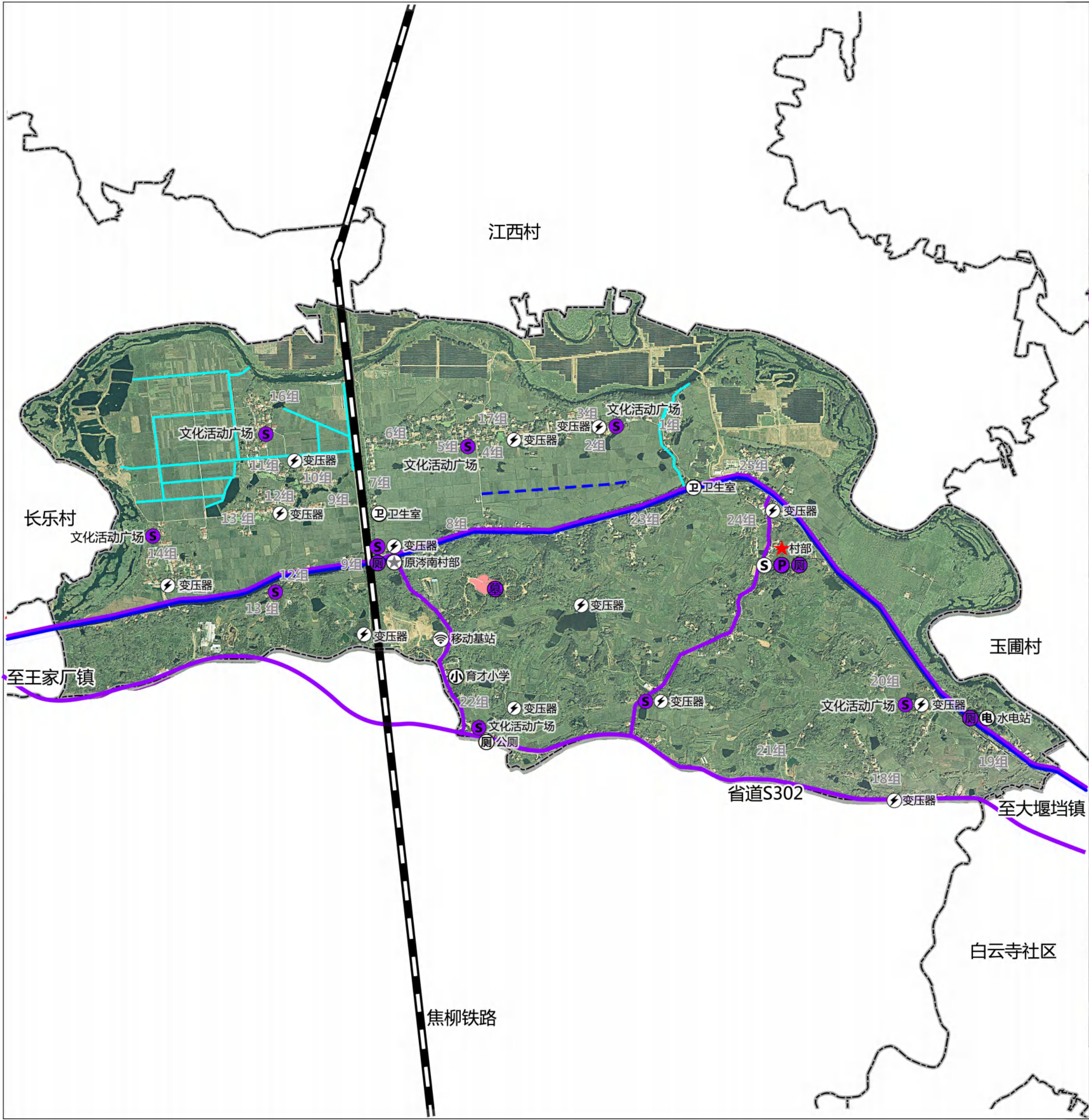
规划说明

1. 道路交通现状
沔南村现状主要依靠省道S302与外部联系，乡道X017通至沔南村，并与S302相接。现状村内道路纵横交错，主路和通组路基本硬化，宽约3-4米，但道路质量较差，部分道路磨损严重且宽度不满足村内生产生活需求。局部村组路现为砂石路面需硬化处理，机耕道大部分未硬化，其他村庄道路现状道路质量一般，可进行提质及亮化工程。村域内现无公共停车场。

2. 道路交通规划
拓宽道路：将村内主路提质改造，便利沔南村的村域交通，同时完善村内交通环线，总长度5600米。在主路两侧增设路灯，满足村民夜间出行基础照明，亮化总长度7600米。
硬化道路：村域范围多条通村通组路需要硬化，主要位于19组，21组-22组，及5组内部通组路。现状多为黄土及砂石路面，规划路面宽度为3.5米，合计总长度为2600米。
停车设施：结合现有村部规划一处小型公共停车场。



澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)



公共服务和基础设施规划图

图 例

管网设施	建设用地	公共服务及基础设施	
现状灌渠	村庄公共管理与公共服务设施用地	村部	农田水利设施
生态硬化灌渠	村庄基础设施用地	中学	污水处理设施
新建灌渠		小学	变压器
污水管网		幼儿园	通信基站
村界		卫生室/医院	垃圾转运站
		养老设施	公交车站
		图书室	公共厕所
		活动室	室外活动场地
		市场/商店	水工建筑物
		宗教和历史古迹	殡葬设施
		种植/养殖基地	加油站
		工厂	消防站
		田园综合体	

规划说明

- 1. 公共服务设施规划**
- 规划至2025年，村庄公共管理与公共服务设施用地为1.75公顷，比现在增长0.36公顷。按照推进城乡基本公共服务均等化目标，结合沔南村区位条件，以人口为基础和村民需求合理配置公共服务设施用地，改善其生活水平。结合村委会及村民需求，增设9处文化活动现场地，对现有2处卫生室提质整合，并增设1处公墓及3处公共厕所。
- 1、文化活动现场地
- 规划新增9处文化活动现场地，分布于居民组集中区域。分别位于14组，16组，22组，5组，8组，1组21组及18组。
- 2、医疗设施
- 将现有两处卫生室提质，方便村民就医。
- 3、公共墓地
- 结合村委会及村民需求，在村内西部靠近宏泰砖瓦厂及水库之间山林地设置1处公墓，占地面积0.77公顷。
- 4、公共厕所
- 现状原有一处公共厕所位于22组附近，现结合现有村部，原沔南村部以及水电站增设3处公共厕所。
- 2. 基础设施规划**
- 1、给排水设施
- 村内供水已完成集中供水工程，水源为山门水库供水。对于雨水排放，村域内沿道路修建明沟或者盖板明沟，直接就近、分散排入村内低处池塘和村落周围农田。排水沟应定期清理，防止淤积堵塞。
- 2、污水设施
- 村内暂无污水管线，为村民自行处理，规划沿村内主要道路铺设污水干管，处理村内各组生活污水。
- 3、电力设施
- 现状电力通信设施基本可满足村民生产生活需求。
- 4、环境卫生设施
- 村内环境卫生工作推进较好，后期将进一步完善垃圾收集处理设施，每户发放3个垃圾桶（可降解、可回收、不可回收），全面推广垃圾分类处理。

澧县大堰垱镇人民政府

2020年05月

08

公共服务及基础设施规划说明

一、公共服务设施

按照推进城乡基本公共服务均等化目标，结合涔南村区位条件，以人口为基础和村民需求合理配置公共服务设施用地，改善其生活水平。结合村委会及村民需求，增设 9 处文化活动现场地，对现有 2 处卫生室提质整合，并增设 1 处公墓及 3 处公共厕所。

1. 文化活动现场地

规划新增 9 处文化活动现场地，分布于居民组集中区域。分别位于 14 组，16 组，22 组，5 组，8 组，1 组，21 组及 18 组。

2. 医疗设施

将现有两处卫生室提质，方便村民就医。

3. 公共墓地

结合村委会及村民需求，在村内西部靠近宏泰砖瓦厂及水库之间山林地设置 1 处公墓，占地面积 0.77 公顷。

4. 公共厕所

现状原有一处公共厕所位于 22 组附近，现结合现有村部，原涔南村部以及水电站增设 3 处公共厕所。

表 6. 公共服务设施配置一览表

类别	设施名称	位置	概况
公共管理	综合服务中心 (村部)	24 组	保留
医疗卫生	卫生室	7/25 组	提质 2 处
服务设施	公厕	村部，原涔南村部以及水电站	3 处
	公墓	23 组	1 处，面积 0.77 公顷
	文化活动现场地	1/5/8/14/16/18/1 21/22 组等	新增 9 处，总面积约 1000m ²
	活动室	24组	提质，结合村部设置

二、基础设施

1. 道路交通

(1) 扩宽道路

将村内主干路由 3.5 米扩宽至 5—6 米，便利涔南村的村域交通，同时完善形成村内交通环线。总长度 5600 米。

在主路两侧增设路灯，满足村民夜间出行基础照明，亮化总长度 7600 米。

(2) 硬化道路

村域范围多条通村通组路需要硬化，主要位于 19 组，21 组-22 组，及 5 组内部通组路。现状多为黄土及砂石路面，规划路面宽度为 3.5 米，合计总长度为 2600 米。

(3) 停车设施

结合现有村部规划一处小型公共停车场。

2. 水利设施

规划新建沟渠共 2.5km，进行生态固化。

3. 给排水规划

村内供水已完成集中供水工程，水源为山门水库供水。

对于雨水排放，村域内水网密布，沿道路修建明沟或者盖板明沟，直接、就近、分散排入村内低处池塘和村落周围农田。排水沟应定期清理，防止淤积堵塞。

规划沿村内主要道路铺设污水干管，处理村内各组生活污水。

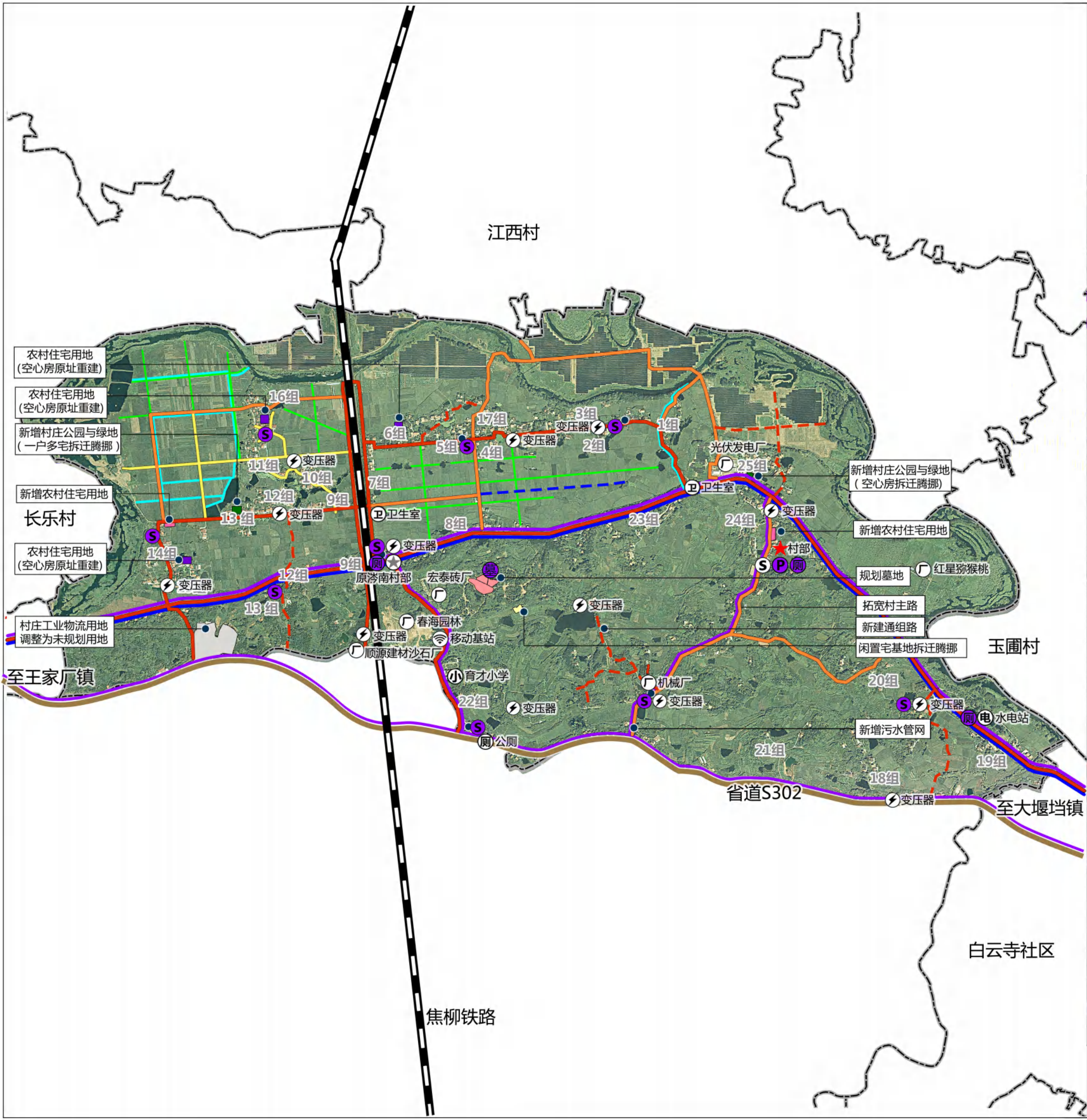
4. 电力通信设施

现状电力通信设施基本可满足村民生产生活需求。

5. 环境卫生设施

村内环境卫生工作推进较好，后期将进一步完善垃圾收集处理设施，每户发放 3 个垃圾桶（可降解、可回收、不可回收），全面推广垃圾分类处理。

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)



规划示意图

图 例

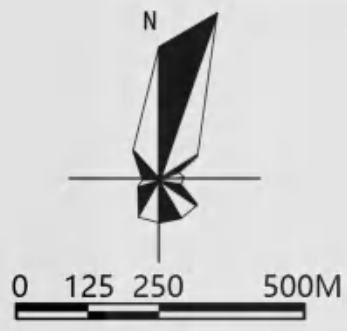
设施	
高速公路	村庄公共管理与公共服务设施用地
国道	村庄基础设施用地
省道	生态修复地块
县道	新增城镇建设用地
乡道	村庄公园与绿地
村内主路	新增农村住宅用地
村内次路	危房原址重建
机耕道	空房危房整治地块
主路拓宽道路	闲置宅基地退出地块
次路硬化道路	偏远自愿搬出地块
灌渠	村部
生态固化灌渠	中学
新建灌渠	小学
污水管网	幼儿园
村界	卫生室/医院
	养老设施
	图书室
	活动室
	室外活动场地
	市场/商店
	宗教和历史古迹
	种植/养殖基地
	工厂
	田园综合体
	农田水利设施
	污水处理设施
	变压器
	通信基站
	燃气站
	垃圾转运站
	停车场
	公共厕所
	水工建筑物
	殡葬设施
	加油站
	消防站

规划目标表

指标		现状 基期年	规划 目标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)		249.44	275.95	26.51	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)		-	195.62	-	约束性
建设用地总规模 (公顷)		74.89	74.71	-0.18	预期性
其中	村庄建设用地总规模 (公顷)	57.90	57.72	-0.18	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地 (公顷)	1.39	1.75	0.36	预期性
	村庄基础设施用地规模 (公顷)	1.05	3.35	2.30	预期性
	人均村庄建设用地面积 (平方米)	158.41	158.70	0.29	预期性
	村庄绿化覆盖率 (%)	23	23	0	预期性
农村公厕普及率 (%)		0	100	100	预期性
生活垃圾分类减量化处理率 (%)		50	100	50	预期性
道路硬化率 (%)		40	80	40	预期性
村卫生室数量		2	2	0	预期性

综合规划说明

- 1.住房布局规划
规划至2025年,农村住宅用地面积为50.26公顷,依据土地占补平衡原则,在现村部一侧沿主道新增农村住宅用地,形成村民易地新建住房集中点,全村共清退闲置农村住宅用地0.55公顷,新增农村住宅用地0.19公顷。
- 2.产业发展规划
(1)结合沔南村现有的泽德光伏发电厂,大力发展光伏发电产业。
(2)结合村内现有的红心猕猴桃、脆皮核桃、柑橘、蜜柚等产业基础,逐步扩大产业规模,打造特色的农业经济。
(3)结合现状焦柳铁路两侧现状工业,限制发展有污染的工业及企业,促进环境友好型企业发展,如春海园林等。
- 3.公共服务设施规划
文化活动场地:规划新增9处文化活动场地,分布于居民组集中区域。分别位于14组,16组,22组,5组,8组,1组,21组,22组及18组。
医疗设施:将现有7组,25组两处的卫生室提质,方便村民就医。
公共墓地:结合村委会及村民需求,在村内宏泰砖瓦厂及水库之间山林地设置1处公墓,占地面积0.77公顷。
公共厕所:现状原有一处公共厕所位于22组附近,现结合现有村部,原沔南村部以及水电站增设3处公共厕所。
- 4.基础设施规划
道路交通:将村内主路提质改造,次路硬化至3.5米,在村部增设一处停车场。
水利设施:村域内水塘清淤扩容,修繕灌渠。
给排水设施:村内供水已完成集中供水工程,水源为山门水库供水。雨水排放沿道路修建明沟或者盖板明沟,直接、就近、分散排入村内低处池塘和村落周围农田。村内暂无污水管线,为村民自行处理,规划沿村内主要道路铺设污水干管,处理村内各组生活污水。
电力通信设施:现状电力设施满足使用需求。
环境卫生设施:后期将进一步完善垃圾收集处理设施,每户发放3个垃圾桶(可降解、可回收、不可回收),全面推广垃圾分类处理。





村内主道



铁路防护林带



生态灌渠



- 1.文化活动广场
- 2.村内主路
- 3.南干渠
- 4.焦柳铁路
- 5.防护林带
- 6.灌溉渠
- 7.桥



村组路



文化活动广场



村内道路及沟渠



庭院整治

人居环境整治示意图

整治说明

（一）道路整治

- 1.对主要道路进行白改黑，由原来的水泥路面改成柏油路面，并按20-50米的间距设施路灯，重要地段设置路牌、指示方向、限速等交通标识。
- 2.对支路及机耕道等，路面进行硬化，清理路面碎石，清除两边杂草。
- 3.清理杂乱的电力线路，在桥梁、沿河、急弯路段设置路牌及必要防护警告标志。
- 4.补植行道树，按六米间距种植本地常绿树种，如香樟、杨树、柳树、杉树、马尾松等。

（二）文化活动广场整治

结合场地功能增加活动设施，设置休憩廊架及座椅为村民提供休闲的空间，沿广场周边种植冠大荫浓的植物打造林下休息空间。

（三）村庄节点提升整治

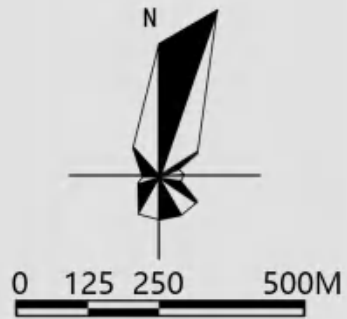
铺设硬质铺装，根据场地功能增加活动设施，丰富植物景观，提升场地美观性与舒适性。

（四）河流水系整治

- 1.对水面进行清淤处理，保持良好水质环境。
- 2.设置鱼塘护岸，以自然驳岸与人工驳岸相结合的砌护方式，达到美观防水的要求。
- 3.对未硬化沟渠进行生态固化，维护沟渠良好生态环境。
- 4.沿河岸补植绿化，如水杉、垂柳、芦苇、菖蒲等，以减轻水流冲刷保护河道堤岸。

（五）庭院环境整治

- 1.对前坪未硬化的房屋，采用当地石材、红砖或水泥进行铺装硬化。对前坪晒谷场地集中设置或移至屋顶，解放更多场地。
- 2.对后院影响村内景观的杂物或农具用房进行集中整治，并对交通空间进行铺装，硬化。



生态修复与人居环境整治说明

一、生态修复

1. 生态用地保护

(1) 基本农田保护

涔南村基本农田分布于整个村域范围的中部，面积为 195.62 公顷。

(2) 一般农田复垦

涔南村规划将拆除的空心房、零散的住房等空闲宅基地复垦为一般农田。

(3) 水域保护

涔南村北临涔水，现状水域面积 79.75 公顷。

2. 生态修复策略

(1) 水网系统

涔南村自然条件较好，规划以现有的资源为基础，以水体斑块和农田绿化为基底，以水系、生态道路和绿化廊道，修复现有生态环境，形成一体化的生态格局。

(2) 绿网系统

规划依据水系网络划定滨水绿地空间，保留绿地基地和现有斑块。此外，合理计算服务半径。借助生态道路和绿化廊道组成线串联斑块点，将绿网水网结合，形成完整系统。

(3) 建筑垃圾

本次规划将空心房、零散建筑拆除复垦，势必会有部分建筑垃圾的产生，建筑垃圾属于基础填充物，经过日晒风吹，对村内景观有一定影响。本次规划采取修复再生的方式，对垃圾进行填埋，选择统一的填埋点，对垃圾进行分类，确保场地无害，将斜坡整合，可选择种植乡土观赏灌木，局部难以生长的地块可采用部分客土及喷射团粒土。

(4) 多级设施

涔南村内部基本设施配套并不完善，规划对市政网络、公服网络、公共安全网络就行修补，关注公共利益，修补多级设施网络。

二、人居环境整治

1. 道路整治

- (1) 对主要道路进行白改黑，由原来的水泥路面改成柏油路面，并按 20-50 米的间距设施路灯，重要地段设置路牌、指示方向、限速等交通标识。
- (2) 对支路及机耕道等，路面进行硬化，清理路面碎石，清除两边杂草。
- (3) 清理杂乱的电力线路，在桥梁、沿河、急弯路段设置路牌及必要防护警告标志。
- (4) 补植行道树，按六米间距种植本地常绿树种，如香樟、杨树、柳树、杉树、马尾松等。

2. 河流水系整治

- (1) 对水面进行清淤处理，保持良好水质环境。
- (2) 设置鱼塘护岸，以自然驳岸与人工驳岸相结合的砌护方式，达到美观防水的要求。
- (3) 对未硬化沟渠进行生态固化，维护沟渠良好生态环境。
- (4) 沿河岸补植绿化，如水杉、垂柳、芦苇、菖蒲等，以减轻水流冲刷保护河道堤岸。

3. 庭院环境整治

- (1) 对前坪未硬化的房屋，采用当地石材、红砖或水泥进行铺装硬化。对前坪晒谷场地集中设置或移至屋顶，解放更多场地。
- (2) 对后院影响村内景观的杂物或农具用房进行集中整治，交并通空间进行铺装，硬化。

4. 文化活动场地提升整治

铺设硬质铺装，根据场地功能增加活动设施，丰富植物景观，提升场地美观性与舒适性。

澧县大堰垱镇沔南村村庄规划 (2019-2025)

近期建设项目示意图

图 例

- 主路拓宽道路

次路硬化道路

灌溉

生态固化灌溉

新建灌溉

污水管网

村界

村庄公共管理与公共服务设施用地

村庄基础设施用地

生态修复地块

新增城镇建设用地

村庄公园与绿地

新增农村宅基地

危房原址重建

空房危房整治地块

闲置宅基地退出地块

偏远自愿搬出地块

设施

村部

中学

小学

幼儿园

卫生室/医院

养老设施

图书室

活动室

室外活动场地

市场/商店

宗教和历史古迹

种植/养殖基地

工厂

田园综合体

农田水利设施

污水处理设施

变压器

通信基站

燃气站

垃圾转运站

公交车站

公共厕所

水工建筑物

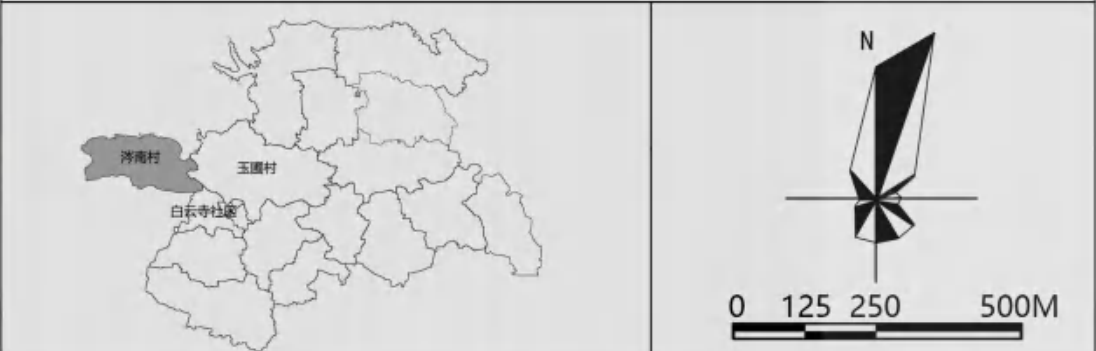
殡葬设施

加油站

消防站

近期建设项目一览表

序号	项目名称		建设规模	实施时间	建设方式
1	村民建房	现状房屋整治	--	2020-2021	修缮
2		新建居民点	--	2020-2021	新建
3	生态	水塘整治	--	2020-2021	修缮
4	保护	标识系统	一套	2020-2021	新建
5	修复	前庭屋后整治	--	2020-2021	修缮
6	道路	村内主路提质改造	5.6KM	2020-2021	修缮
7		村组路硬化至3.5米	2.6KM	2020-2021	新建
8	交通	道路亮化	7.6KM	2020-2021	新建
9	设施	停车场	1处	2020-2021	新建
10		文化活动的场地	9处/1000M ²	2020-2022	新建
11	公共	卫生室	2处/240M ²	2020-2022	提质
12		公厕	3处/150M ²	2020-2022	新建
13	和基	公墓	1处/7655M ²	2020-2022	新建
14	础设	水塘清淤	10000M ²	2020-2022	修缮
15	施配	沟渠新建	2.5KM	2020-2022	新建
16	套	配备一辆垃圾车、一辆洒水车、每户配备垃圾桶	--	2020-2022	新建
17					



近期建设项目规划

一、近期建设项目

涔南村近期建设项目主要分为 4 大类：村民房屋修缮、生态保护修复与综合治理、道路交通建设、公共和基础设施配套建设。具体如下表：

表 7： 近期建设一览表

项目名称		建设规模	实施时间	建设方式
村民建房	现状房屋整治	-	2020-2021	修缮
	新建居民点	-	2020-2021	新建
生态保护修复 和综合治理	水塘整治	-	2020-2021	修缮
	前庭屋后整治	-	2020-2021	修缮
道路交通建设	村内主路提质改造	5.6KM	2020-2021	新建或提质
	村组路硬化、拓宽至 3.5 米	2.6KM	2020-2021	新建
	道路亮化	7.6KM	2020-2021	新建
	停车场	1 处	2020-2021	新建
公共和基础设 施配套	文化活动场地	9 处/1000M²	2020-2022	新建
	卫生室	2 处/240M²	2020-2022	提质
	公厕	3 处/150M²	2020-2022	新建
	公墓	1 处/7655M²	2020-2022	新建
	水塘清淤	10000M²	2020-2022	修缮
	沟渠修缮	2.5KM	2020-2022	修缮
	配备一辆垃圾车、一辆洒水车、 每户配备垃圾桶	-	2020-2022	新建

规划实施保障说明

一、规划实施保障

加强规划对土地利用的整体控制，健全规划实施管理制度，强化经济激励约束措施，完善规划基础建设，确保规划目标额实现。

1. 落实耕地与永久基本农田保护责任制

按照《规划》确定的目标和任务，明确村庄耕地和基本农田保护责任，建立和完善耕地保护和基本农田保护责任的考核体系，建立村庄规划实施问责制，政府主要负责人要对区域内的土地管理和耕地保护负总责。把严格保护耕地、永久基本农田保护作为地方经济社会发展评价和干部绩效考核的重要因素，完善相关评价和考核办法。

2. 建立农村宅基地退出机制

结合省内其他土地制度改革试点的经验，逐步建立农村宅基地退出机制，立足彭坪村的土地管理基本现状和实际需求，可探索程序规范、补偿合理、保障多元的土地征收制度，依法公开取得、节约集约使用、自愿有偿退出的农村宅基地制度，减少土地的浪费。

3. 加强规划管理，控制引导并用

严格依据村庄规划，从严审查农村住宅建设用地、村庄公共管理与公共服务设施用地、村庄工业物流用地和村庄基础设施建设的用地规模和标准，切实落实土地用途管制制度，凡不符合村庄规划的，必须及时核减用地规模，调整用地布局。

4. 加强规划实施动态监管

建立健全监督检查制度，实行专项检查与经常性检查相结合，采用卫星遥感等技术手段扩大规划实施情况的监测范围，及时发现、制止违反村庄规划行为，定期公布各地规划执行情况。加大执法力度，对违法修改村庄规划的行为要严肃查处，限期改正，并依法追究相关责任人的行政责任，对违反规划批地用地的行为，坚决依法查处，责令限期拆除违法占地新建建筑物，拒不执行的，依法申请人民法院强制执行。

5. 尊重村民意愿，强化公众参与

通过召开各种座谈会和村民代表会议使村民了解村庄规划的内容和要求，以及规划实施的意义，鼓励村民全程参与规划编制与实施，使村民享受知情权、参与权、表达

权和监督权，规划内容以解决村民需求为导向，能指导项目实施为标准，突出规划的实用性。在规划实施过程中应，以维护农民合法权益为宗旨，让村民全程参与监督村庄规划实施，提高村民的参与度。

澧县大堰垱镇涔南村 村庄规划 (2019-2025)

■ 表格



湖南省建筑设计院有限公司
HUNAN ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE LIMITED COMPANY

湖南省城市规划研究设计院
HUNAN PROVINCIAL URBAN PLANNING AND DESIGN INSTITUTE

2020 年 05 月

表 1： 规划目标表

指标		现状基期年 (2019)	规划目标年 (2025)	变化 量	属性
耕地保有量（公顷）		249.44	275.95	26.51	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		-	195.62	-	约束性
建设用地总规模（公顷）		74.89	74.71	-0.18	预期性
其 中	村庄建设用地总规模（公顷）	57.90	57.72	-0.18	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地 （公顷）	1.39	3.35	2.30	预期性
	村庄基础设施用地规模（公顷）	1.05	3.35	2.30	预期性
	人均村庄建设用地面积（平方米）	158.41	158.70	0.29	预期性
	村庄绿化覆盖率（%）	23	23	0	预期性
农村公共厕所普及率（%）		0	100	100	预期性
生活垃圾分类减量化处理率（%）		50	100	50	预期性
道路硬化率（%）		40	80	40	预期性
村卫生室数量		2	2	0	预期性

表 2：国土空间结构调整表

地类			现状基期年		规划目标年		规划期 内增减 (ha)
			面积 (ha)	比例	面积 (ha)	比例	
国土总面积			685.32	100.00%	685.32	100.00%	0.00
生态用地	水域		79.75	11.64%	79.75	11.64%	0
	其他土地		52.44	7.65%	52.44	7.65%	0
	林地（生态林）		0	0.00%	0	0.00%	0
	合计		132.19	19.29%	132.19	19.29%	0
农用地	耕地		249.44	36.40%	275.95	40.26%	26.51
	其中	一般耕地	—	—	80.33	11.72%	—
		永久基本农田	—	—	195.62	28.54%	—
	园地		34.65	5.06%	28.52	4.16%	-6.13
	林地（商品林）		127.43	18.59%	108.24	15.79%	-19.19
	牧草地		0	0.00%	0	0.00%	0
	其他农用地		66.72	9.74%	63.18	9.22%	-3.54
	其中	农村道路	12.97	1.89%	12.97	1.89%	0
		沟渠与坑塘水面	53.44	7.80%	49.90	7.28%	-3.54
		设施农用地	0.31	0.05%	0.31	0.05%	0
	合计		478.24	69.78%	475.89	69.44%	-2.35
	建设用地	村庄建设用地		57.90	8.45%	57.72	8.42%
其中		农村住宅用地	50.62	7.39%	50.26	7.33%	-0.36
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.39	0.20%	1.75	0.26%	0.36
		村庄基础设施用地	1.05	0.15%	3.35	0.49%	2.30
		村庄工业物流用地	4.84	0.71%	2.31	0.34%	-2.53
		村庄公园与绿地	0	0.00%	0.05	0.01%	0.05
		村庄其他建设用地	0	0.00%	0	0.00%	0
城镇建设用地		0	0.00%	0	0.00%	0	
区域交通设施用地		11.16	1.63%	11.16	1.63%	0	
区域公共设施用地		4.49	0.66%	4.49	0.66%	0	
特殊用地		0.26	0.04%	0.26	0.04%	0	
采矿用地		1.08	0.16%	1.08	0.16%	0	
其他建设用地		0	0.00%	0	0.00%	0	
合计		74.89	10.93%	74.71	10.90%	-0.18	
未规划地			0	0.00%	2.53	0.37%	2.53

表 3： 近期建设一览表

项目名称		建设规模	实施时间	建设方式
村民建房	现状房屋整治	—	2020-2021	修缮
	新建居民点	—	2020-2021	新建
生态保护修复和综合治理	水塘整治	—	2020-2021	修缮
	前庭屋后整治	—	2020-2021	修缮
道路交通建设	村内主路提质改造	5.6KM	2020-2021	新建或提质
	村组路硬化、拓宽至 3.5 米	2.6KM	2020-2021	新建
	道路亮化	7.6KM	2020-2021	新建
	停车场	1 处	2020-2021	新建
公共和基础设施配套	文化活动场地	9 处/1000M ²	2020-2022	新建
	卫生室	2 处/240M ²	2020-2022	提质
	公厕	3 处/150M ²	2020-2022	新建
	公墓	1 处/7655M ²	2020-2022	新建
	水塘清淤	10000M ²	2020-2022	修缮
	沟渠修缮	2.5KM	2020-2022	修缮
	配备一辆垃圾车、一辆洒水车、每户配备垃圾桶	—	2020-2022	新建

澧县大堰垱镇沔南村 村庄规划 (2019-2025)

■ 村规民约



湖南省建筑设计院有限公司
HUNAN ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE LIMITED COMPANY

湖南省城市规划研究设计院
HUNAN PROVINCIAL URBAN PLANNING AND DESIGN INSTITUTE

2020 年 05 月

村规民约

乡村振兴有决策，社会和谐讲公德
房屋建设要规划，乱搭乱建是违法
基本农田需保护，生态红线要守住
闲置土地需统筹，住房集中邻里优
光伏产业要推广，生态农业要跟上
村民自治争示范，垃圾分类要带头
平安建设靠大家，生态涇南人人夸

澧县大堰垱镇涔南村 村庄规划 (2019-2025)

■ 附件



湖南省建筑设计院有限公司
HUNAN ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE LIMITED COMPANY

湖南省城市规划研究设计院
HUNAN PROVINCIAL URBAN PLANNING AND DESIGN INSTITUTE

2020 年 05 月

附件

一、基础资料收集

1.基础资料收集

澧南 村规划基础资料调查表

湖南省澧县大堰垱镇(乡)涔南村

1、村庄概况

村落名称	澧南村			行政村	自然村
村落属性	经纬度	地形地貌特征	高程	山地	丘陵
地理信息	经纬度	地形地貌特征	平原	丘陵	山地
海拔	900米	村正占地面积	亩	亩	亩
村域面积	352人	常住人口	150人	150人	150人
户籍人口	13.2万元	村民人均年收入	400元	400元	400元
村集体年	2018年	主要产业	水稻、玉米、油菜、柑橘	水稻、玉米、油菜、柑橘	水稻、玉米、油菜、柑橘
收入	描述村名来历	描述村落建制变迁史	澧南村	澧南村	澧南村
主要民族	描述村落建制变迁史	历史沿革	澧南村	澧南村	澧南村

(3) 村民就业情况

就业情况：全村劳动力中纯务农120人，纯务工100人，务工兼务农80人。

村民主要就业地点调查表

人数(人)	本村	邻镇	本镇	周边镇	县城	省内	省外

3、经济产业情况

2018年全村生产总值(GDP) 13 万元，人均纯收入1.5万元。主要产业是农业。

第一产业主要是水稻、油菜、柑橘；第二产业主要是农产品加工；第三产业主要是旅游业。

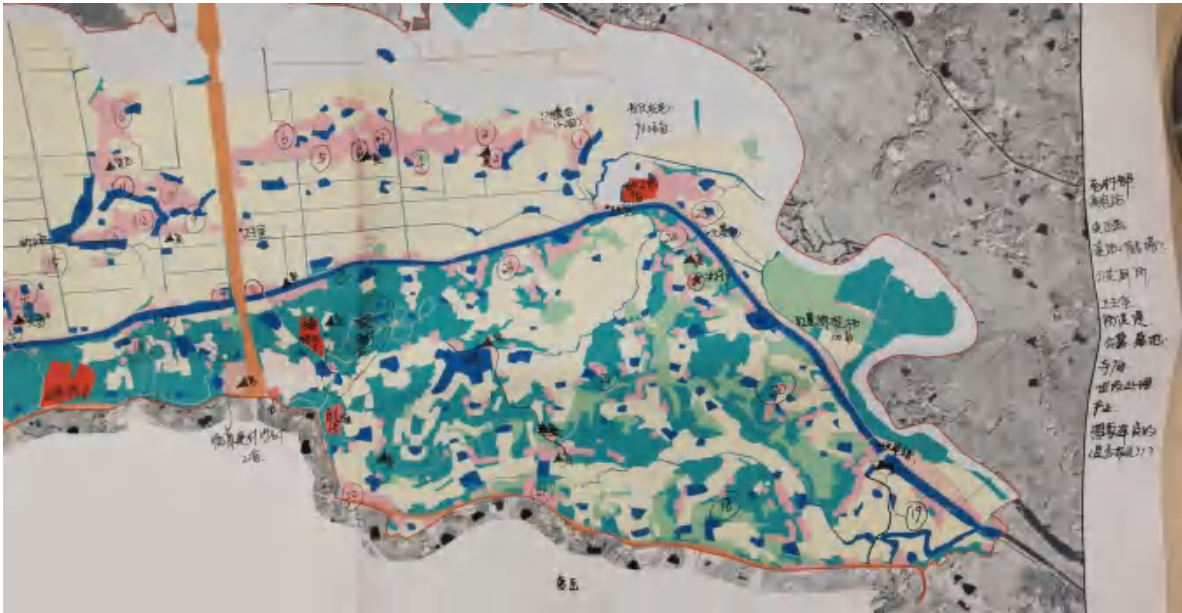
主要企业情况调查表

单位名称	位置	主要产品	年产值(万元)	用地面积(平方米)	企业总人数(人)
五一新农合作社	澧南村	水稻、油菜	40W	100亩	10人
兴发光电	澧南村	光电	12	9亩	10人
澧南村	澧南村	水稻	13亩	13亩	15人

生产总产值构成调查表(2014-2018年)

年份	第一产业产值(万元)	第二产业产值(万元)	第三产业产值(万元)	其它收入(万元)	人均收入(元)	集体收入(万元)
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						

注：第一产业指农、林、牧、渔、业，第二产业指工业、建筑业，第三产业指服务业。



4、土地和资源情况

(1) 全村耕地共计 5400 亩，主要种植作物 农作物；耕地中基本农田 3500 亩；流转耕地 700 亩，用于经营 三大企业水稻种植。

(2) 林地 200 亩，其中流转林地 100 亩，主要种植 杉树樟树。

(3) 水域 1500 亩，主要种（养）殖 鱼类（内塘）。主要水系（水塘、水库）名称 无。

(4) 风景名胜和人文资源：无

(5) 重要的自然资源：砂石

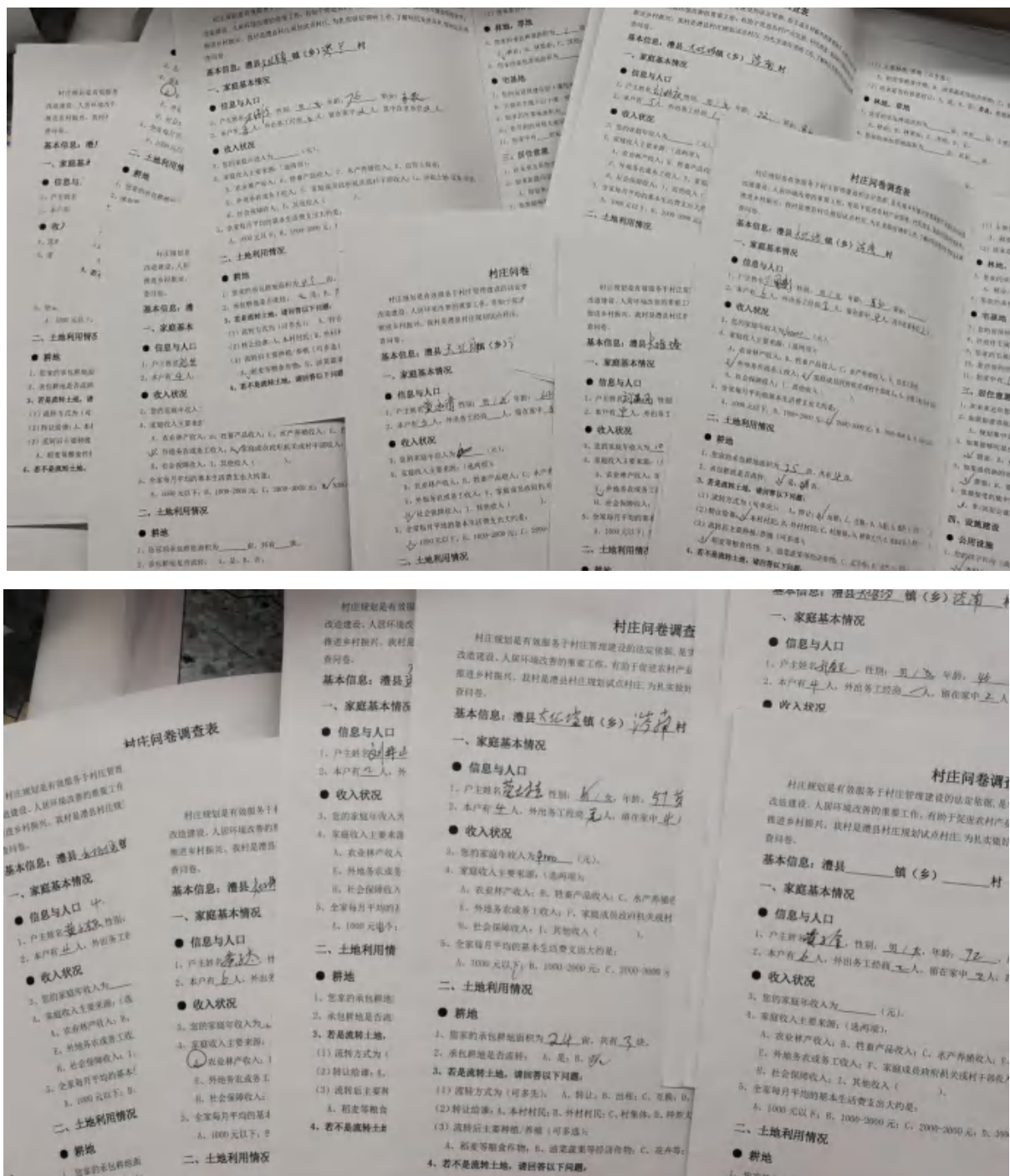
名称	位置	占地面积（平方米）	建造年代

5、基础设施情况：

(1) 道路交通

村内是否有公交到乡镇区（A 是，B 否）：是否有公交线路到临澧县城（A 是，B 否）。

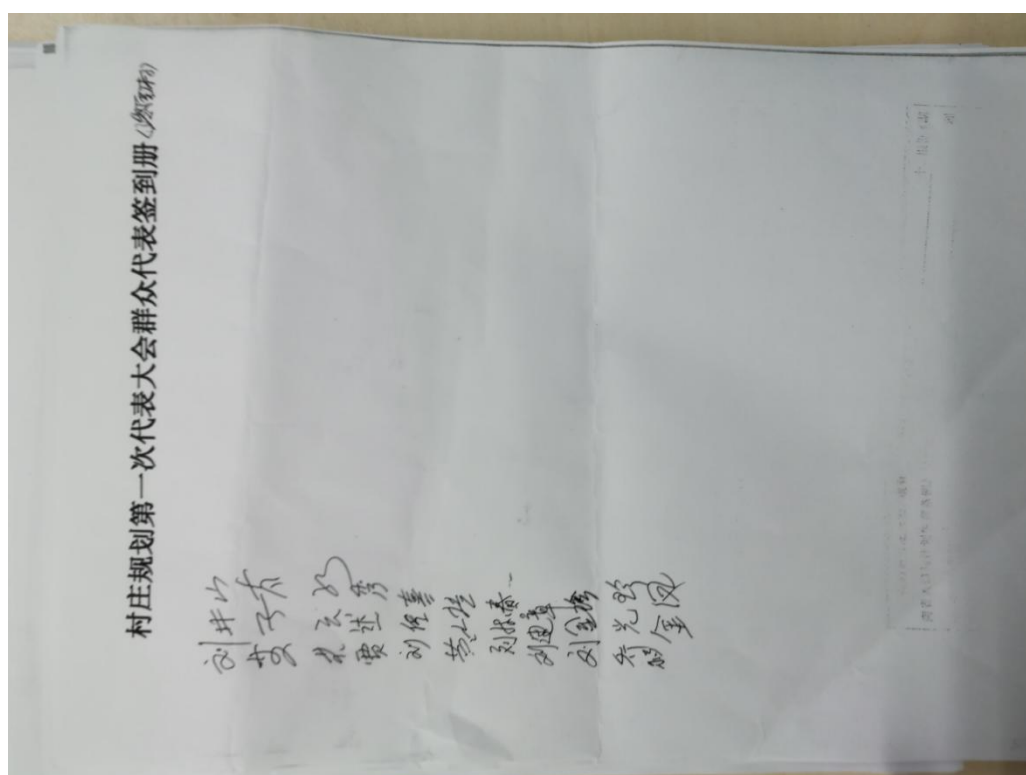
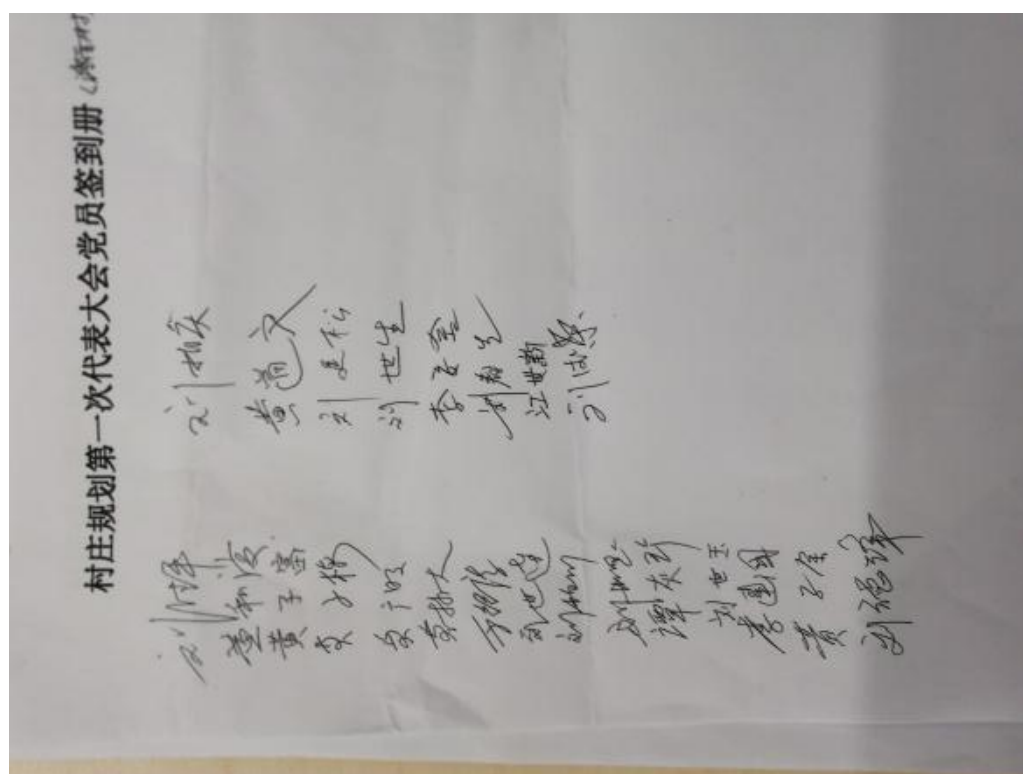
2. 入户问卷调查



二、村民代表大会

1.村庄规划动员会（第一次村民代表大会）





2.村庄规划初步成果沟通会（第二次村民代表大会）



澧县大堰垱镇岑南村村庄规划（2019-2025年）
初步成果汇报村民代表会议纪要

会议时间：2019年11月6日

地 点： 漆南村村部

与会人员：潞南村村民代表

会议事项：审查《澧县大堰垱镇澧南村村庄规划（2019-2035年）》

2019年11月6日，在谏南村村部召开了《遵县大堰垱镇谏南村村庄规划（2019-2035年）》村民代表会议。谏南村支书记、村委会主任、村委会委员及本届村民代表出席了此次会议。

会议围绕议程，形成纪要如下：

一、与会代表一致认为技术单位编制的《澧县大堰垱镇岑南村村庄规划(2019-2035年)》合理优化了村庄土地利用结构和布局；

1. 首先简单介绍村内的基本情况, 再进一步确定用地类型及用地性质;
(确定一些不确定的用地类型, 养殖场、有限公司、公墓等)
2. 进一步确定需要硬化的 3 条道路;
3. 对目前进行规划过的场地进行确认; 对村里的现有废弃砖厂, 住房需求进行核对, 由于岑南村的情况相对饱和, 可调整的地块不多;
4. 最后对一些规划的具体细节进行对照, 比如规划文化广场、规划卫生室、规划公厕等, 统筹安排各村各项土地利用活动。

二、原则同意《澧县大堰垱镇澧南村村庄规划（2019-2035年）》。

三、建议技术单位进一步补充调研，根据相关意见进行修改完善，尽快上报审批。

澧县大堰垱镇沙湾村村民委员会
2019年11月6日

会议签到表

[illegible]

3.村庄规划初步成果听证会（第三次村民代表大会）



