



常德市澧县澧阳街道
澧坪社区村庄规划（2019-2025年） ● 城郊融合类
（送审稿）



土地规划机构备案证书

机构名称: 广东国地规划科技股份有限公司
 机构等级: 甲级
 法定代表人: 周裕丰
 湖南办事处负责人: 刘宝钦
 工商注册号: 91440000776229267Y
 机构地址: 广东省广州市天河区长福路 219 号 H1 房
 湖南办事处地址: 湖南省长沙市芙蓉区隆平高科技园湖南省科研成果转化中心厂房 4 栋 302 室
 执业范围: 在湖南省行政区域内从事国土规划、土地利用总体规划、土地整治规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划、高标准农田建设规划、耕地质量等级评价、土地储备计划以及其他土地专项规划编制、设计、评估、论证、咨询等业务
 有效期限: 至 2019 年 11 月 30 日
 证书编号: 020010

发证单位: 
 二〇一九年三月二十六日

湖南省自然资源厅

项目名称: 常德市澧县澧阳街道澹坪社区村庄规划 (2019-2025年)

委托方: 澧县自然资源局

编制单位: 广东国地规划科技股份有限公司

土地规划机构等级: 甲级

证书编号: 020010号

城乡规划编制资质等级: 乙级

证书编号: [粤]城规编(152002)号

审 定: 洪 涛

审 核: 张 驰

初 审: 李 颖

项目负责: 李 颖

设计人员: 杨婷瑟、罗永红、谢亚涛、曾莹、龚其

技术成果专用章:

编制完成时间: 二〇一九年十二月

城乡规划编制资质证书

证书编号 (粤)城规编(152002)号 证书等级 乙级

单位名称 广东国地规划科技股份有限公司

承担业务范围 在全国承担下列业务: (一) 镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制; (二) 镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制; (三) 详细规划的编制;
 (四) 乡、村庄规划的编制; (五) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

发证机关

2018年 09月 18日 

(有效期限: 自 2015年 0月 2日至2019年12月30日)

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

常德市澧县澧阳街道澹坪社区村庄规划

(2019-2025年)

文本

目录

第一章 总则	1	2.产业发展规划及策略.....	5
1.规划目的.....	1	3.产业发展布局.....	5
2.规划范围.....	1	第七章 道路交规划	5
3.规划期限.....	1	1.布局原则.....	5
4.规划原则.....	1	2.村庄内部交规划.....	6
5.规划基础数据.....	1	3.停车设施规划.....	6
第二章 综合现状分析	1	第八章 公共和基础设施规划	6
1.村庄概况.....	1	1.公共设施规划.....	6
2.国土空间利用现状.....	1	2.基础设施规划.....	6
3.公共服务设施现状.....	1	3.公墓规划.....	8
4.基础设施现状.....	2	第九章 生态修复和综合整治规划	8
5.产业发展现状.....	2	1.生态修复规划.....	8
第三章 发展定位及目标	2	2.综合整治规划.....	8
1.发展定位.....	2	第十章 近期建设项目规划	9
2.村庄规模.....	2	第十一章 规划实施保障	9
3.规划目标.....	2	1.组织及机制保障.....	9
第四章 国土空间布局及用途管制	2	2.政策及资金保障.....	10
1.国土空间布局.....	2	3.法治管理保障.....	10
2.用途管制规则.....	3		
第五章 住房布局规划	4		
1.布局原则.....	4		
2.布局规划.....	4		
3.农村住宅用地整理.....	4		
4.村民建房规划.....	4		
5.住宅管制规则.....	5		
第六章 产业发展规划	5		
1.产业发展目标与定位.....	5		

第一章 总则

1.规划目的

明确澹坪社区的永久基本农田、生态保护空间和村庄建设用地范围。通过在村域空间内统筹安排生产、生活、生态空间，达到加强农村国土空间供给的精细化管理，规范农村各项土地利用活动，保障服务乡村振兴的目的。村庄规划是集体建设用地审批的重要依据，有利于促进农业农村发展由过度依赖资源消耗、主要满足量的需求，向追求绿色生态可持续、更加注重满足质的需求转变，为实现全面建成小康社会目标做好自然资源要素保障。

2.规划范围

澹坪社区位于常德市澧县澧阳街道，土地总面积为217.06公顷。

3.规划期限

规划期限：2019至2025年。

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。

4.规划原则

- (1) 因地制宜，精准施策。
- (2) 生态优先，强化管控。
- (3) 保护耕地，节约用地。
- (4) 传承文化，注重特色。
- (5) 以人为本，尊重民意。

5.规划基础数据

以第三次国土调查数据库为基础，结合野外补充调查调整形成规划基期的土地利用现状图，并按《湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）》的要求统计得到现状数据。

第二章 综合现状分析

1.村庄概况

(1) 区位条件

澹坪社区属于澧阳街道北部村，北部与高桥村相邻，南部与黄桥社区、孟家港社区交界，东侧为皇山社区，西侧为荣隆社区。

澹坪社区距离县城约6公里，驾车至县城不超20分钟，位于澧县近郊区，区位优势明显。

(2) 自然条件

澹坪社区为平原地区，属亚热带季风气候，适合发展水稻种植业，盛产稻、葡萄、草莓。

(3) 社会经济条件

澹坪社区共12个村民小组，2018年总户数576户，户籍人口1941人。村域内大力发展特色产业，水稻产业发展到1550亩，葡萄产业发展到150亩。注重培育经营主体，村内有水泥加工厂、预制厂、家兴木实门等。

2.国土空间利用现状

澹坪社区土地总面积217.06公顷。农用地面积177.64公顷，占土地总面积81.84%；建设用地面积39.32公顷，占土地总面积18.11%。

生态用地中，其他土地面积0.10公顷，占土地总面积0.05%。

农用地中，耕地面积126.08公顷，占土地总面积58.09%；园地面积4.76公顷，占土地总面积2.19%；林地（商品林）面积1.88公顷，占土地总面积0.87%；其他农用地44.92公顷，占土地总面积20.69%。

建设用地中，村庄建设用地面积37.83公顷，占土地总面积17.42%；区域交通设施用地面积1.21公顷，占土地总面积0.56%；特殊用地面积0.28公顷，占土地总面积0.13%。村庄建设用地中，农村住宅用地面积34.54公顷，占土地总面积15.91%；村庄公共管理与公共服务设施用地面积1.35公顷，占土地总面积0.62%；村庄工业物流用地面积1.00公顷，占土地总面积0.46%；村庄基础设施用地面积0.94公顷，占土地总面积0.43%。

3.公共服务设施现状

村内主要的公共服务设施为一站式村级综合服务中心，建筑质量较好，设施齐全，包括便民服

务大厅、党建、村务等功能室。村内医疗设施有澹坪村卫生室，教育设施为北区中心幼儿园、高桥完全小学，养老设施为老年人日间照料中心。

4.基础设施现状

饮用水由山门水库统一供水，给水主管沿X011、村道一斗渠、村道二斗渠、村道三斗渠、村道三千排、村道十二支干渠敷设。

村内共6个变压器，分别位于村部旁边，X011与一斗渠交界处，十二支半渠与三斗渠交界处，与三千排交界处，与黄桥社区交界处，十二支干渠与三斗渠交界处。

村内共1个通信基站，位于十二支干渠东北部。

村内共1个垃圾中转站，位于社区最北部，与高桥社区交界。

5.产业发展现状

主导产业：水稻和葡萄种植。

其他产业：村内有水泥加工厂、预制厂、家兴木实门等。

第三章 发展定位及目标

1.发展定位

村庄类型——城郊融合类。

发展定位：澹坪社区在本次规划中作为城郊融合类村庄打造，规划以水稻、葡萄、草莓等高效农业生产为主，依靠城郊交通优势，远景引导公共服务设施与基础设施共建、共享，建筑风貌与城市相协调，将澹坪社区打造成为商贸服务业基地。

2.村庄规模

(1) 人口规模

澹坪社区村庄规划人口预测采用指数增长预测方法，其公式是 $P_n=P_0(1+r)^n$ 。其中， P_0 是基准年的人口规模， r 是人口的平均增长率， n 是规划期限。

根据上述方法，规划到2025年，澹坪社区的村庄总人口为1946人。

(2) 用地规模

规划至2025年，澹坪社区的村庄建设用地面积控制在37.88公顷以内。

3.规划目标

本次规划致力于落实乡村振兴战略规划，充分发挥澹坪社区的区位交通、自然资源等优势，通过对村域生产、生活、生态空间进行科学合理的布局，引导产业升级，合理开发各类资源，同时对村庄环境进行整治和美化，完善各项公共服务和基础设施，改善村民生活环境，提高村民生活品质。

(1) 约束性目标

规划至2025年，澹坪社区耕地保有量不低于126.08公顷，永久基本农田保护面积不低于118.56公顷，村庄建设用地规模不超过37.88公顷。

(2) 预期性目标

规划至2025年，澹坪社区建设用地总规模不超过39.37公顷，村庄公共管理与公共服务设施用地规模不超过2.63公顷，村庄基础设施用地规模不超过0.94公顷。

澹坪社区村庄规划（2019-2025年）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）		126.08	131.89	5.81	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		118.56	118.56	0.00	约束性
建设用地总规模（公顷）		39.32	39.37	0.05	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）	37.83	37.88	0.05	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	1.35	2.63	1.28	预期性
	村庄基础设施用地规模（公顷）	0.94	0.94	0.00	预期性
人均村庄建设用地面积（m ² ）		194.90	194.66	-0.24	预期性

第四章 国土空间布局及用途管制

1.国土空间布局

(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。村域生态用地包括水域、林地（生态林）和其他土地。规划至2025年，澹坪社区生态用地0.10公顷，均为其他土地，占土地总面积的0.05%。

(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，澹坪社区农用地177.59公顷，占土地总面积的81.81%，其中耕地131.91公顷，占土地总面积的60.77%；园地0.47公顷，占土地总面积的0.22%，林地（商品林）0.60公顷，占土地总面积的0.27%，其他农

用地44.61公顷，占土地总面积的20.55%。

农用地空间布局包括耕地、永久基本农田、林地（商品林）和其他农业用地的布局，耕地主要分布在村域四周、主干道两侧，主要用于粮食作物生产。永久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，连片程度高，水利设施较好。其他农业用地规划布局结合农业生产现状，整合资源。

（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，澹坪社区建设用地面积为39.37公顷，占土地总面积的18.14%，其中村庄建设用地37.88公顷，占土地总面积的17.45%；区域交通设施用地1.21公顷，占土地总面积的0.56%；特殊用地0.28公顷，占土地总面积的0.13%。

村庄建设用地37.88公顷，占土地总面积的17.45%。其中农村住宅用地33.08公顷，占土地总面积的15.24%；村庄公共管理与公共服务设施用地2.63公顷，占土地总面积的1.21%；村庄工业物流用地1.23公顷，占土地总面积的0.57%；村庄基础设施用地0.94公顷，占土地总面积的0.43%。（详见附表二）

澹坪社区建设用地布局根据尊重现状，生活传承的原则，保留村落的脉络和肌理，对村内交通和环境进行改善。在维系原有村落空间格局的基础上，引导农民合理、有序建房，鼓励村民对危旧房屋进行改造，且在条件允许的前提下，对主干道路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。

（4）“三线”落实情况

生态保护红线：澹坪社区未涉及生态保护红线。

永久基本农田：澹坪社区划定永久基本农田118.56公顷，占全村域耕地面积94.04%。为推动村庄建设，结合第三次全国国土调查数据，本次村庄规划对永久基本农田进行了整改补划。调整后，澹坪社区划定永久基本农田118.63公顷，严格落实了上级下达的永久基本农田保护任务。除重要道路周边未布局永久基本农田外，村域内永久基本农田连片程度高，水利设施较好。

城镇开发边界：澹坪社区未涉及城镇开发边界。

澹坪社区村庄规划（2019-2025年）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	比例	面积	比例	

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		
国土总面积		217.06	100.00%	217.06	100.00%	0.00	
生态用地	水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	其他土地	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00	
	林地（生态林）	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	合计	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00	
农用地	耕地	126.08	58.09%	131.91	60.77%	5.83	
	园地	4.76	2.19%	0.47	0.22%	-4.29	
	林地（商品林）	1.88	0.87%	0.60	0.27%	-1.28	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	其他农用地	44.92	20.69%	44.61	20.55%	-0.31	
	合计	177.64	81.84%	177.59	81.81%	-0.05	
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	村庄建设用地	37.83	17.42%	37.88	17.45%	0.05	
	其中	农村住宅用地	34.54	15.91%	33.08	15.24%	-1.46
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.35	0.62%	2.63	1.21%	1.28
		村庄公园与绿化	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
		村庄工业物流用地	1.00	0.46%	1.23	0.57%	0.23
		村庄基础设施用地	0.94	0.43%	0.94	0.43%	0.00
		村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	区域交通设施用地	1.21	0.56%	1.21	0.56%	0.00	
	区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	特殊用地	0.28	0.13%	0.28	0.13%	0.00	
	采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	合计	39.32	18.11%	39.37	18.14%	0.05	
未规划地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	

2.用途管制规则

（1）生态用地管制规则

- 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、开山采石等行为。
- 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) 不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便和渣土。
- 5) 严禁将生产、生活污水直接排入水域。

（2）农用地管制规则

1) 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，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或者少占耕地，严禁占用基本农田，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，且需按市、县要求缴纳相关费用。

3) 严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户，并签定正式的流转协议，其租期和租金自行商定。

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，禁止擅自将设施用于其他经营。

5) 对于还未开发复垦整理的地块，仍按照现有的地类进行管理；对于已经开发复垦整理的地块，按照耕地进行管理。

（3）建设用地管制规则

1) 宅基地严格执行“一户一宅”政策，优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，宅基地面积按照市、县相关规定确定。

2) 商业服务和工业生产用地应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，应严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标。

3) 村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市、各项建设标准、规模，节约集约用地。

第五章 住房布局规划

1.布局原则

本次村庄居民点布局在考虑农业耕作半径的前提下，结合道路交通条件及现状村庄居民点规模及布局形态，以“保留现有较大规模居民点”为原则，避免大拆大建，同时结合基础设施、公共服务设施的建设，将少量散点分户的村民点逐步向较大规模村庄居民点聚集。

2.布局规划

村域内农村住宅用地由基期年的34.54公顷变为目标年的33.08公顷，减少了1.46公顷。规划主

要对村域内的居民点进行了适当的集中，将村域内零散、违规的房屋拆除，废旧及零星住宅用地还耕或还林。

新建集中居民点主要考虑村庄里现有需分户新建房屋的村民、意愿改善居住条件拆旧建新的村民和未来村庄建设项目征地需拆迁的村民。规划布置新建集中居民点，新建居民点大部分集中分布在2组、4组、10组，少量分布在7组、12组。

3.农村住宅用地整理

通过村庄国土空间结构调整和布局优化，村民住房建新拆旧和土地整理复垦复绿（采取“宜耕则耕、宜绿则绿”的原则）等措施，实现建设用地总量不增加，耕地和生态林地面积不减少的目标，也能促进村庄农业适度规模经营和农村集体经济发展。

（1）拟拆除住宅用地

规划拟对零散、占用永久基本农田两种情况的房屋将拆除。第一：房屋分布零散，且周边为耕地，不利于后期村庄建设；第二：不符合土地利用总体规划且未集中连片的房屋。

1) 规划腾退零散住宅用地

通过引导村民集中建房，腾退零散住宅用地，异地迁建的户数共计26户，拟减少农村住宅用地面积1.32公顷。

2) 不符合土地利用总体规划违建房整治

本次规划共拆除不符合土地利用总体规划且未集中连片的违建房21栋，整理出用地1.07公顷。将整理出的用地复垦为耕地。

（2）拟新增住宅用地

规划在2组新建20户的村民住宅，在4组沿一斗渠新建24户的村民住宅，在10组沿三斗渠新建18户的村民住宅，在7组和12组新建9户的村民住宅。新增住宅用地用于异地迁建、零散户和新增分支户集中建房。规划新增农村住宅用地1.32公顷，可满足71户的建房需求，其他的居民点为现状保留。

4.村民建房规划

（1）选址控制

农村住宅用地规划范围外禁止一切村民住宅的重建、扩建。村民新建住宅只能在规划住宅用地范围内建设。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）退让控制

新建住宅退让高速公路30米，国道20米，省道15米，县道10米，乡道5米，村道3米。

（3）高度控制

村民住宅建筑层数不超过4层，建筑高度控制在15米以内。

（4）面积控制

每一户用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。

5.住宅管制规则

（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，严格按照《土地管理法》及市、县相关规定办理。

（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用计划，新增宅基地确需在规划范围外选址的，经三分之二村民代表同意后，在保证用地规模不变的前提下，方可按照相关程序调整布局。

（3）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。

（4）宅基地建设标准应严格按照澧县人民政府办公室印发的《关于进一步加强农村居民建房管理的通知》的相关规定执行。

第六章 产业发展规划

1.产业发展目标与定位

结合澧坪社区现状发展情况，村庄自身需求持续长远发展，必须做强现代高效农业。在政府引导与投入的前提下，整理村内农田资源，进行规模化种植，种植水稻、葡萄、草莓等作物。进一步加强自身造血功能，构筑以商贸服务业为基础、蔬菜水果种植经济为辅，以现代农业为支撑的产业结构，使澧坪社区达到产业高效、经济、可持续发展，实现村民致富。

2.产业发展规划及策略

（1）第一产业发展规划

稳定发展第一产业：充分利用现有的丰富的土地资源条件以及现有的农业基础，在农业结构方面进一步进行优化，将村域农田整理，进行水稻、葡萄、草莓等果蔬种植，实行规模化生产，提倡精耕细作和高产栽培，建设相关示范基地，提高农田产值。

（2）第二产业发展规划

加快发展第二产业：依托目前澧坪社区现有的水稻种植和葡萄、草莓等果蔬种植，大力促进原材料加工型制造业的发展，形成局部产业链。加强和完善产业生产过程，减少污染问题的产生。最终建成以水稻加工和果蔬加工为主的环保型制造业。

（3）第三产业发展规划

重点发展第三产业：充分利用澧坪社区现有的良好自然资源条件和人文资源条件，以及优越的地理位置，在县城现有物流链的基础下，基于城郊融合的优势，以餐饮、物流等服务业来活跃三产。以乡村振兴为契机，做大做强商贸服务业及相关产业。

3.产业发展布局

未来澧坪社区产业协同发展，总体形成“一轴三片区”的产业结构。

一轴：通过X011串联生产生活功能区，形成聚集村内居住、产业和服务功能的综合发展轴。

三片区：村民聚居区——主要以村内居住、基本生活服务为主。农业生产产业区——主要以规模农业、立体果蔬、农产品生产加工功能为主。商贸服务产业区——主要以餐饮、物流等功能为主。

展望至2035年，澧坪社区将实现农田中央农村住宅用地全面腾退，发展机械化高效农业，进行规模化种植，构筑以商贸服务业为基础、蔬菜水果种植经济为辅，以现代农业为支撑的产业结构，使澧坪社区达到产业高效、经济、可持续发展，实现村民致富。

以村部为轴心，集中居民安置点，通过人流量等因素加快餐饮、物流等服务业发展，推动澧坪社区城镇化进程。

第七章 道路交通规划

1.布局原则

（1）规划县道011为省道238，疏通村庄对外交通。

（2）优化村庄内部交通，遵循村庄地形特色。

2.村庄内部交通规划

(1) 道路硬化工程

规划对现有的十二支干渠、十三支半两条道路进行硬化，村内总长约1.38公里；

(2) 道路拓宽工程

规划对现有的1组通组道路进行拓宽，由3米拓宽至4米，村内总长约0.29公里；

(3) 道路新建工程

规划新建3条4米宽组道，即2组通组道路、6组通组道路、7组通组道路；新建1条3.5米宽组道，即12组通组道路。村内总长约1.00公里。

3.停车设施规划

规划利用活动广场配套停车坪。本次规划共设置集中停车设施一处，村庄其他居民点根据各点情况规整空闲地带停车。

澹坪社区道路交通规划一览表

序号	道路长度/m	道路宽度/m	位置	备注
1	429.54	6	12支干渠	道路硬化
2	955.38	6	13支半渠	道路硬化
3	316.82	4	2组	新修道路
4	307.78	4	6组	新修道路
5	261.29	4	7组	新修道路
6	111.92	3.5	12组	新修道路
7	291.24	4	1组	道路拓宽

第八章 公共和基础设施规划

1.公共设施规划

公共服务包括教育、医疗、文化、社会保险、社会救助、社会治理等方面，是关系人的生存、生活和发展质量的重要条件。推动公共服务向农村延伸、社会事业向农村覆盖，健全全民覆盖、普惠共享、城乡一体的基本公共服务体系，推进城乡基本公共服务标准统一、制度并轨，让广大农民也能够享受到与城市居民同等水平和质量的公共服务。

(1) 公共管理设施

规划在现村部北边新建农村综合服务平台，完善各项公服设施，如：村委会办公室、便民服务

站、综合文化活动室、广播站、图书室等，占地面积为0.30公顷。

规划在现村部北边新建农副产品展示中心，为村民提供副食品供应，满足村民“菜篮子”需求，总占地面积为0.54公顷。

(2) 文化体育设施

规划在现村部北边新建活动广场，作为村民活动广场以及节庆民俗活动的主要场地，用地面积为0.23公顷。公共活动场所主要分布于各个村庄居民点集中区域。在各个居民点增设公共活动坪，绿地周边道路用石材铺成休闲道，绿地内设置对弈棋桌等休闲娱乐场地，休息凉亭、廊架、座椅、石墩等建筑小品以及草坪灯等照明设施。

(3) 教育设施

规划保留现状幼儿园一处，现状小学一处，均位于县道011与村道一斗渠交界北侧，占地面积为1.27公顷。

规划在现村部北边新建幼儿园，占地面积为0.21公顷。

(4) 医疗卫生设施

规划在新建的农村综合服务平台内设卫生室，配备完善的医疗设施，提高医务水平，加强管理，满足村民就近看病就医的需要。

(5) 养老设施

保留现状老年人日间照料中心。

(6) 其他设施

公共停车坪、篮球场等，结合活动广场共同建设。

2.基础设施规划

基础设施包括道路、供水、供电、供暖、信息、广播电视、防洪和垃圾污水处理等，是保障生活便利、实现现代化的基本物质条件。把公共基础设施建设重点放在乡村，坚持先建机制、后建工程，加快推动乡村基础设施提档升级。要通过建立三个“一体化机制”，即“一体化的规划机制”“一体化的建设机制”“一体化的管护机制”，来促进城乡基础设施体系真正的走向一体化，实现均等化。

(1) 安全供水工程规划

生活用水均采用山门水库作为水源。

（2）排水工程规划

村民集中点及公共服务设施的雨水充分利用现有沟渠、坑塘，就近排放水体。采用道路下凹式植被浅沟形式，增加雨水下渗量。

（3）电力与通信设施规划

1) 电力工程规划

a) 电源规划

现状有6处变压器，容量均为200kVA变压器，分别位于X011、村道十二支半渠、村道二斗渠。

b) 电线规划

电力线路对村内现有供电网络理顺，电力线沿路架设，老化线路进行改造，整治田间任意支架电线杆的问题，以提高景观及供电安全性。

2) 电信工程规划

整理改造原电信线路，保留现状位于10组的电信塔。结合村部设置邮政代办点，方便村民使用。

广播电视部门与电信部门应密切配合，开展图文信息电视传输等业务，以适应现代化发展的需要。

（4）供气工程设施规划

结合澧阳街道建设情况，考虑从澧阳街道镇区引天然气管道接入澧坪社区，同时鼓励有条件的村民利用沼气等新能源。

（5）环境卫生设施规划

1) 废物箱

公共设施和村庄的出入口附近应设置废物箱。废物箱应美观、卫生、耐用，并应便于废物的分类收集。

2) 垃圾收集点

结合居民点设置垃圾集中收集点，垃圾分类存放，统一收集、分类，实行集中处理，日产日清，保证垃圾池整洁及与周围环境卫生条件相协调。定时将垃圾清理运送至垃圾压缩点压缩，有害垃圾必须单独收集、单独运输、单独处理，其垃圾容器应封闭并应具有便于识别的标志。

3) 公厕

公厕均为水冲式，规划在新建活动广场设置1处公共厕所。每处公共厕所建筑面积一般为20—50平方米。

（6）抗震防灾规划

1) 防灾区的划分

本次规划将农村综合服务平台、小学、幼儿园等划为重点防灾区，也作为地震防护的重点区域。要求在此区域新建的建筑物能够经强烈的地震波而不受较大影响，抗震设防级别为7度。

a.新建建筑正面间距不小于1:1.1，山墙间距 ≥ 6 米。

b.配套完善疏散通道，以利于灾情发生时施救。

c.灾期疏散用地充分利用村庄的山林绿地、活动坪，以及其他建筑物少、用地开阔的地点，开辟为地震灾期疏散用地，起到灾期人员的疏散作用。

2) 灾期运输线

灾期时，X011以及村内主要道路作为生命救援主线路、物质运输线路，保障灾期人民迅速、安全的救护转移，保障救援物资迅速、安全运输到疏散救护场地。

（7）防洪规划

村庄所辖地域范围内的防洪规划，应按现行的《防洪标准（GB50201-2014）》有关规定执行。确定村庄应按照20年一遇的洪水标准设防。结合活动场地及广大自然农田，形成应急避难场所。

（8）消防规划

1) 消防站布局

根据上位规划，规划区内布设消防站，规划采用澧阳街道消防站点和村民自治消防队相结合的方法对村内消防险情进行防御。

2) 消防水源

村庄应充分利用天然水体作为消防备用水源，结合远期规划的给水管网，在人流比较集中的居民点和公共服务设施处，按照国家规范要求布置消火栓。

3) 消防通道

村庄道路建设应能满足消防车通行要求，新开发地段要留出消防通道。规划以X011及村内主要道路作为消防车的主要通道。村内其他道路均应满足消防要求。

4) 建筑消防

村内各类建筑应考虑防火要求，新建区域应按《建筑设计防火规范》控制的防火间距布置建筑物。

3.公墓规划

建设农村公益性墓地是殡葬改革的一项重要内容。农村公益性墓地是为当地农村居民提供骨灰安葬服务的公共墓地，它既能适应农村的丧葬观念和消费水平，较好地解决农村死亡人员火化后安葬的问题，又能促进农村的殡葬改革，净化社会风气，易于为广大群众所接受。

根据社区实际情况，此次村庄规划澹坪社区不单独规划公墓，后期将统一由澧阳街道规划到县公墓区。

澹坪社区公共服务与基础设施规划一览表

序号	设施分类	类被	设施名称	服务内容	规模	备注
1	公共服务设施	公共管理	农村综合服务平台	村委会办公室、便民服务站、综合文化活动室、广播站、图书室等	0.30公顷	在现村部北边新建农村综合服务平台
2			农副产品展示中心	蔬菜等农副产品交易场所	0.54公顷	在现村部北边新建农副产品展示中心
3		文体	活动广场	室外文体活动场地，可以包括简易戏台和健身设施等	0.23公顷	在现村部北边新建活动广场
4			文化活动室	用于培训或小型演出等	-	与农村综合服务平台合建
5			图书室	用于图书阅览、图书借阅	-	与农村综合服务平台合建
6		教育	幼儿园	学龄前儿童	0.21公顷	在村部北边新建幼儿园
7			小学	九年义务教育	1.27公顷	与现状幼儿园一起，保留现状
8		医疗卫生	卫生室	医疗、保健、计生服务	-	与农村综合服务平台合建
9		社会福利	老年人日照中心	为五保老人、留守老人服务的设施	-	原村部
10		其他	公共停车坪	用于村民或外来人员临时停车	-	与活动广场合建
11			篮球场	用于村民锻炼及娱乐场所	-	与活动广场合建
12	基础设施	安全供水设施	供水管网	为每户提供自来水管网	-	规划对现状自来水管网进行定期定时提质检查，确保村民用水安全
13		排水设施	排水管道	修建硬化沟渠进行排放污水等	-	规划对现状排水沟进行提质检查，确保村民排水方便
14		电力与通信	变压器、电信塔	为村民供电、通信提供设施	-	保留现状6处变压器、1个电信塔
15		环境卫生	公厕	提升村庄公共卫生	-	与活动广场合建

序号	设施分类	类被	设施名称	服务内容	规模	备注
16		综合防 灾	消火栓	主要供消防车取水实施灭火	-	在人流比较集中的居民点和公共服务设施处设置
17		其他设 施	路灯	村庄道路照明	-	沿X011、12支半渠、三干排、13支半渠约30-50米设一盏

第九章 生态修复和综合整治规划

1.生态修复规划

通过对闲置、荒废的农村居民点进行腾退，以此减少建设用地面积，增加农用地面积，农村居民点调整为农用地的面积为2.72公顷。

通过对其他农用地进行工程整治，以此增加耕地面积。其他农用地调整为耕地的面积为5.88公顷，其中园地调整为耕地的面积4.38公顷，林地（商品林）调整为耕地的面积为1.30公顷，坑塘水面调整为耕地的面积为0.20公顷。

2.综合整治规划

(1) 整治目标

通过村容村貌的整治，逐步改善村庄环境，完善基础设施，实现村庄社会、经济、生态效益的协调统一。

(2) 村庄入口形象整治

村庄公共环境主要是对村庄公共景观环境的塑造，关系到村庄的风貌建设。规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。入口处设置造型较为独特的村庄入口标志牌，以突显地方特色。

(3) 建筑风貌改造

对屋顶、墙面、阳台、栏杆、门、窗等建筑细部进行分类整治引导。

- 1) 风格：采用有特色的现代民居风格。
- 2) 屋顶：坡屋顶统一采用红瓦屋顶。部分建筑平改坡时留有露台可供晾晒衣物等，新建居民建筑屋顶按照其居民点的整体风格进行屋顶设计。
- 3) 围墙：以青砖实墙为主，规划进行统一整治，力求矮化通透。
- 4) 庭院整治：规整前坪，配置垂直绿化，以果树为主，与主体建筑相协调。

(4) 屋前屋后环境整治

房前屋后整治策略分为三个方面，即整体布局、院墙整理和景观营造。

- 1) 布局方面：合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆将菜园、前坪等围合起来，建成整洁美丽的生态田园，对美化、绿化农家庭院起到了独特的效果，又形成了乡村特有的亮丽风景。
- 2) 院墙整理：自然石块堆砌，结合藤本植物，打造生态、朴实的乡土特色。
- 3) 景观营造：院内种植果树和其他植物，例如柑橘、葡萄等，营造院落景观，设置农具存放区及休息设施。

(5) 道路环境整治

根据道路类型，对道路进行拓宽、硬化，路面材质以水泥为主；提升道路两侧绿化景观，沿路布置太阳能路灯；结合村民庭院、房前屋后小空地，建设停车场或停车位。

(6) 生活垃圾治理

规划多处垃圾收集点，实现全村域覆盖。进行垃圾桶整改，通过垃圾托运车进行全村收集，镇转运和县处理的运输处理。推进生活垃圾治理，坚持“分类收集、定点存放、定时清运、集中处理”的原则，建立“户分类、组保洁、村收集、镇转运、县处理”的城乡环境卫生一体化管理模式。

整治目标：生活垃圾减量率达到70%以上，严禁有害垃圾混入其它垃圾中，实现垃圾无害化。

整治措施：

- 1) 使用垃圾分类箱，对垃圾进行分类收集。
- 2) 建立健全运行保障机制，不断增进乡村环保意识，每家每户进行环保宣传，有效提升生态、经济、社会效益。
- 3) 垃圾容器要求坚固耐用，易倾倒。

(7) 环境卫生整治

环境卫生整治：“一拆、二改、三种”。

“一拆”：拆除空心房、杂房、猪圈、危房；

“二改”：改水、改公共区域；

“三种”：种花、种树、种果；

基本目标：基本实现农村人居环境明显改善，村庄风貌基本统一、整洁有序，村民环境与健康意识普遍增强。

第十章 近期建设项目规划

澹坪社区近期规划年为2022年，规划的近期建设项目主要有公共设施、基础设施、工业物流三大类。公共设施项目涉及活动广场、农村综合服务平台等，基础设施项目涉及道路硬化工程、道路新建工程、道路拓宽工程、道路硬化工程等，工业物流涉及水泥预制构件厂。具体如下表。

2019-2022年澹坪社区村庄规划近期建设项目库

项目编号	项目类别	项目名称	建设规模	建设位置	建设时间(年)
1	公共设施	活动广场	0.23公顷	现村部北边	2019-2022年
2		农村综合服务平台	0.30公顷	现村部北边	2019-2022年
3		农副产品展示中心	0.54公顷	现村部北边	2019-2022年
4		幼儿园	0.21公顷	现村部北边	2019-2022年
5	基础设施	道路硬化工程	1.38公里	硬化12支干渠、13支半渠	2019-2022年
6		道路新建工程	1.00公里	新修2组、6组、7组、12组通组道路	2019-2022年
7		道路拓宽工程	0.29公里	拓宽1组通组道路至4米宽	2019-2022年
8		道路亮化工程	30-50米 设一盏	沿X011、12支半渠、三干排、13支半渠布设路灯	2019-2022年
9	工业物流	水泥预制构件厂	0.23公顷	现村部南边	2019-2022年

第十一章 规划实施保障

1. 组织及机制保障

(1) 成立组织机构，加强领导与行政管理。

澹坪社区的新型村庄建设将是一种有益的探索，完善村委会建设，加强村委会管理体制的建设，避免多头管理影响村庄的发展进程。

(2) 宣传引导，加强群众参与。

强调公众参与，加强宣传工作，通过群众的参与，加强农民思想教育，激发农民自主建设热情。组织村民学习新农村建设经验，解放思想，开拓思路，突出农民主体地位，尊重农民意愿和对项目的选择。

(3) 整合资源，形成合力。

通过本次规划，搞好各项规划和建设引导，村委会积极配合澧阳街道各部门整合村内资源，形成合力，为澹坪社区的建设出力。

(4) 建立网络平台，发展电子商务。

改变传统营销模式，通过网络平台将农产品直接销售给客户，减少中间环节，增加利润。通过网络销售树立品牌，开拓市场，增加客户黏性。以农产品为基础，增加知名度，建立统一配送系统和支付体系，提升服务。

2.政策及资金保障

(1) 政策

- 1) 规划的实施和管理充分民主，鼓励公众积极参与、透明操作。
- 2) 实行集体管理、政务公开。
- 3) 政府引导、企业辅助、农民自愿。
- 4) 政策引导为主、资金援助为辅。

(2) 资金保障

拓展多渠道筹措资金，保证启动资金的到位。旧房改造、拆迁、取消等工作同步展开，滚动推进，盘活存量资产，提高资金的使用效益。

1) 村民自筹

村集体和村民个人共同集资。村集体可拿出自有资金作为村庄建设的启动资金。

2) 政府补贴

主要通过将一部分基础服务设施和公共服务设施纳入城镇市政项目计划的方式。

3) 公司投资

通过公司运营，盘活存量土地、适度发展商业等方式，获得资金供给旧村改造和新村建设。

4) 社会资助

动员挂钩乡镇各级机关、企业以及社会各界，鼓励和引导各种投资方式。

5) 农民个人贷款

进行金融政策和工具的创新探索，实行农村住宅建设小额专项贷款业务等措施。

3.法治管理保障

(1) 加强法制意识

认真贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》、《农业法》、《水法》、《土地管理法》、《农村土地承包法》、《森林法》、《野生动物保护法》、《村民自治法》等法律法规，加强执法检查，提高执法水平。

大力开展普法教育，使广大农民知法懂法，培养法制意识，增强法制观念。适应新阶段农业和农村经济发展需要，研究完善农产品质量安全、农民合作经济组织、农民权益保护等相关法律法规，依法保护农业资源，保障农民的合法权益。

(2) 规划管理要求

本规划一经批准，村内的各项建设活动必须按照本规划执行。如果需要对本规划作出调整，要根据政策有关要求，按程序组织修改。

常德市澧县澧阳街道澹坪社区村庄规划

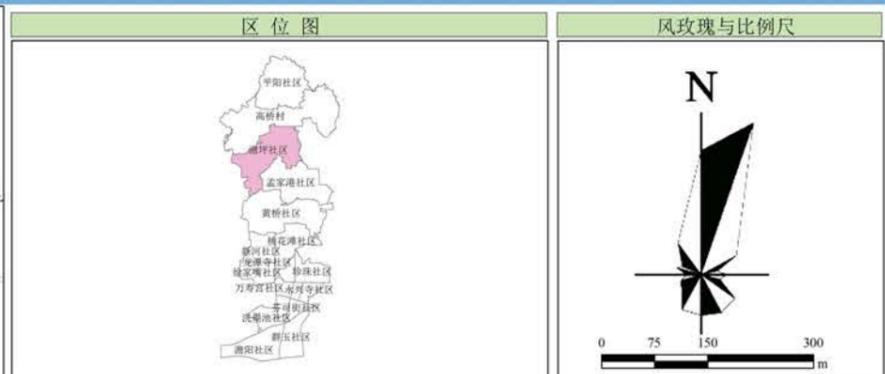
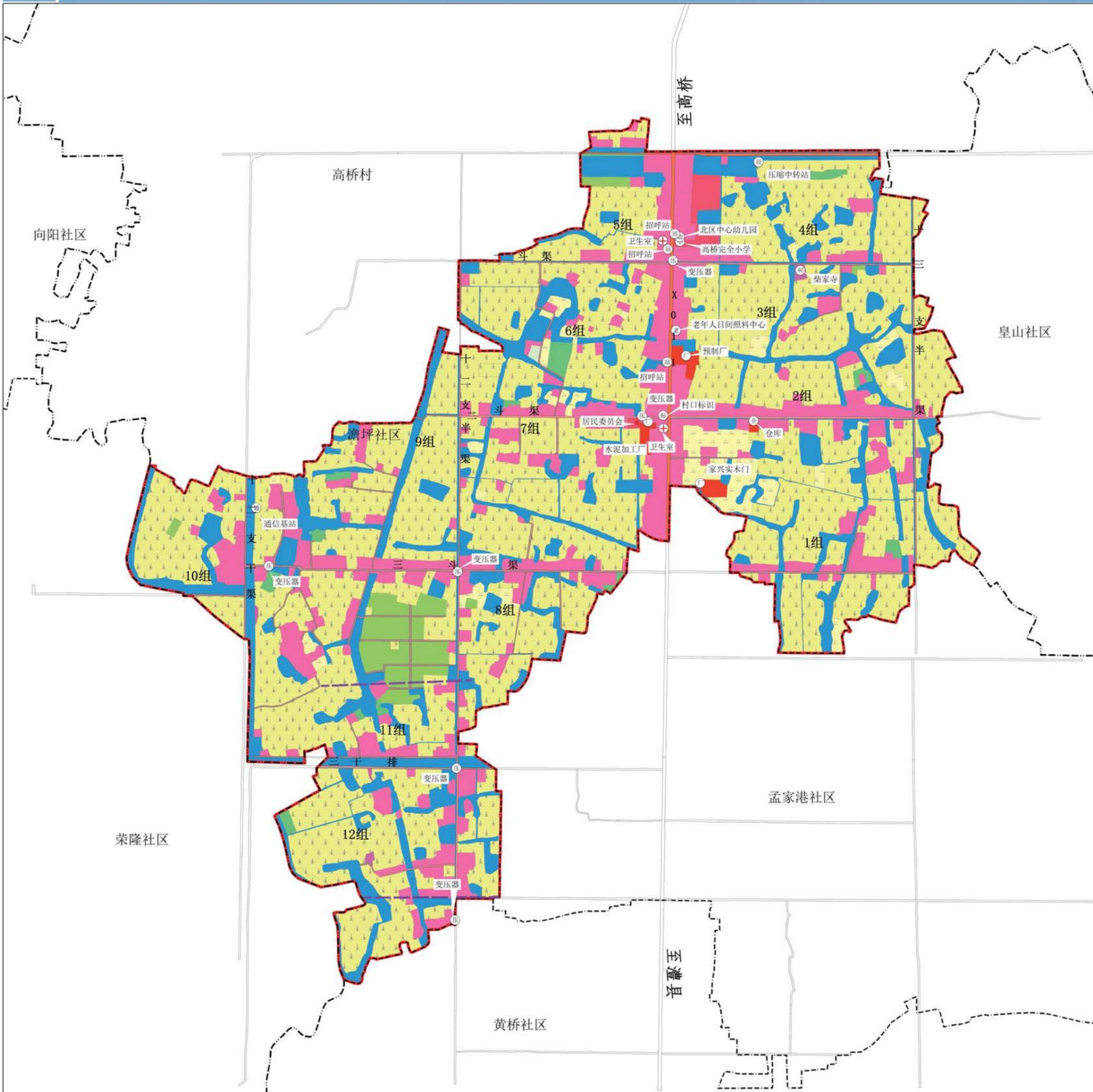
(2019-2025 年)

图件



澧阳街道为澧县县政府所在地，地处澧县县城中心区，东靠澧浦街道，南邻澧南镇，西接澧西街道，北连澧南镇。澧阳街道办事处辖黄桥、水德庙、新河、芬司街、澧阳、洗墨池、珍珠、万寿宫、永兴寺、棚场街、徐家嘴、龙潭寺、群玉和桃花滩 14 个社区以及平阳、高桥、澧坪和孟家港 4 个农村社区。街道办事处驻地澧阳北路（原澧阳镇政府驻地）。

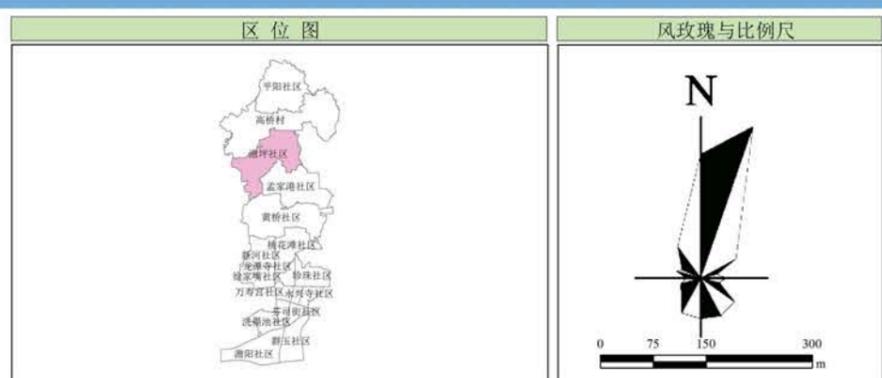
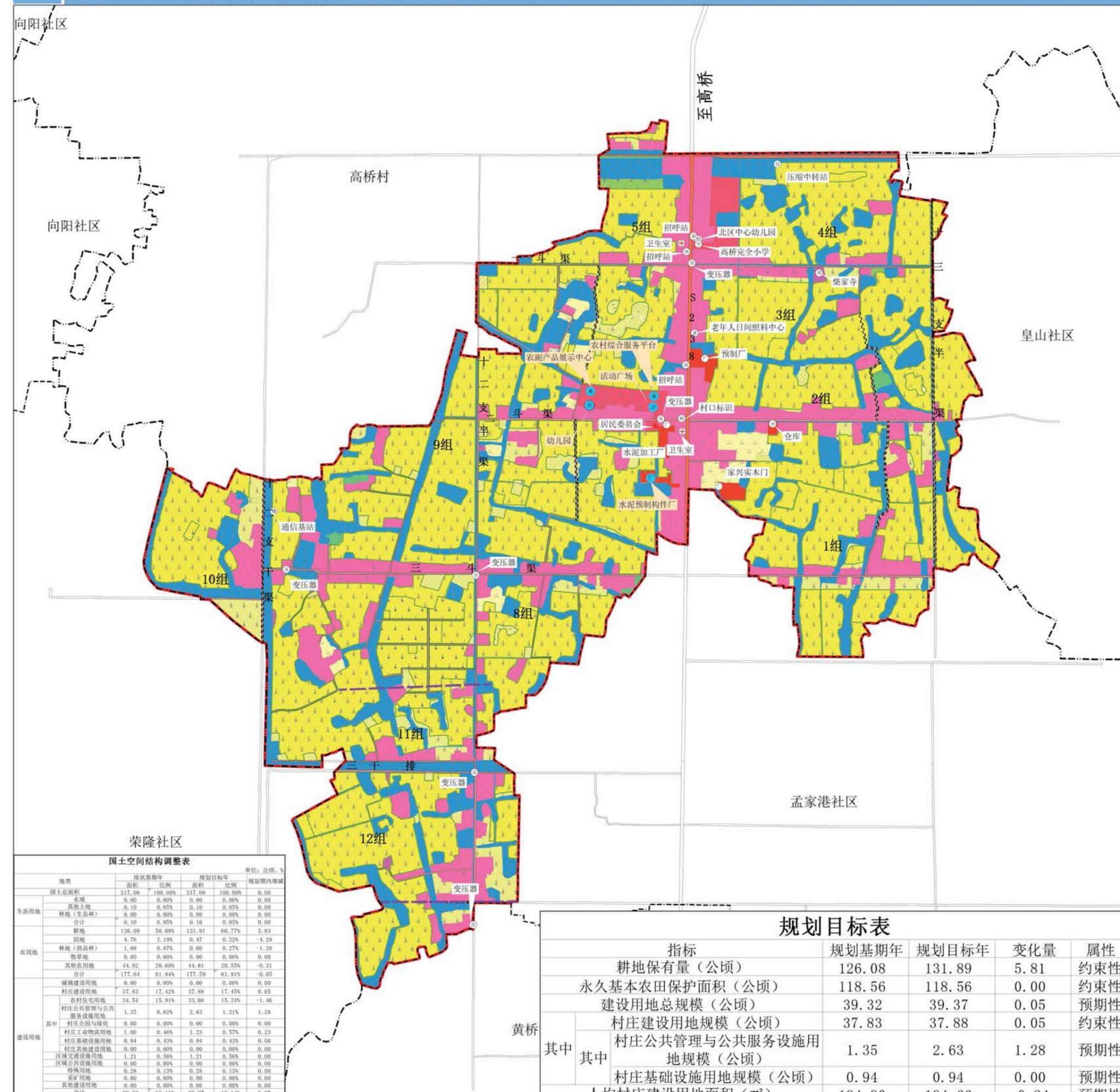
澧坪社区位于澧县澧阳街道北部，距离澧县中心城区 6 公里，离澧阳街道街区 3.5 公里，距离常德市中心城区 90 公里。澧坪社区西接荣隆社区，北面与高桥村相邻，南与黄桥社区、孟家港社区交界，东临皇山社区。011 县道南北向穿越澧坪社区，二广高速公路出入口距离澧坪社区 11 公里。



国土空间利用现状表

地类		现状基期年	
		面积	比例
国土总面积		217.06	100.00%
生态用地	水域	0.00	0.00%
	其他土地	0.10	0.05%
	林地（生态林）	0.00	0.00%
	合计	0.10	0.05%
农用地	耕地	126.08	58.09%
	园地	4.76	2.19%
	林地（商品林）	1.88	0.87%
	牧草地	0.00	0.00%
	其他农用地	44.92	20.69%
	合计	177.64	81.84%
	其中		
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%
	村庄建设用地	37.83	17.42%
	农村住宅用地	34.54	15.91%
	村庄公共管理与公共服务设施用地	1.35	0.62%
	村庄公园与绿化	0.00	0.00%
	村庄工业物流用地	1.00	0.46%
	村庄基础设施用地	0.94	0.43%
	村庄其他建设用地	0.00	0.00%
	区域交通设施用地	1.21	0.56%
	区域公共设施用地	0.00	0.00%
	特殊用地	0.28	0.13%
	采矿用地	0.00	0.00%
	其他建设用地	0.00	0.00%
	合计	39.32	18.11%
未规划地	0.00	0.00%	





图例

现状用地	A1 水田	A2 旱地	A3 林地(商品林)	H3 交通用地	A52 坑塘水面	A53 沟渠	H5 特殊用地
A4 牧草地	A5 其他农用地	A52 坑塘水面	A53 沟渠	A54 农村道路	A55 设施农用地	H2R 农村住宅用地	H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地
A54 农村道路	A55 设施农用地	H2R 农村住宅用地	H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地	H2U 村庄基础设施用地	H2M 村庄工业物流用地	H2G 村庄公园与绿地	H1 城镇建设用地
H3 区域交通设施用地	H4 区域公共设施用地	H5 特殊用地	H6 采矿用地	H8 其他建设用地	E1 水域	E2 其他土地	E3 林地(生态林)
H8 其他建设用地	E1 水域	E2 其他土地	E3 林地(生态林)	X 未规划地	永久基本农田	县、市、区界	乡、镇界
E1 水域	E2 其他土地	E3 林地(生态林)	X 未规划地	永久基本农田	县、市、区界	乡、镇界	村界
X 未规划地	永久基本农田	县、市、区界	乡、镇界	村界	现状道路	现状沟渠	现状高压走廊
永久基本农田	县、市、区界	乡、镇界	村界	现状道路	现状沟渠	现状高压走廊	村委会
县、市、区界	乡、镇界	村界	现状道路	现状沟渠	现状高压走廊	村委会	卫生室
乡、镇界	村界	现状道路	现状沟渠	现状高压走廊	村委会	卫生室	小学
村界	现状道路	现状沟渠	现状高压走廊	村委会	卫生室	小学	幼儿园
现状道路	现状沟渠	现状高压走廊	村委会	卫生室	小学	幼儿园	村口标识
现状沟渠	现状高压走廊	村委会	卫生室	小学	幼儿园	村口标识	通信基站
现状高压走廊	村委会	卫生室	小学	幼儿园	村口标识	通信基站	公交站点
村委会	卫生室	小学	幼儿园	村口标识	通信基站	公交站点	老人服务中心
卫生室	小学	幼儿园	村口标识	通信基站	公交站点	老人服务中心	变压器
小学	幼儿园	村口标识	通信基站	公交站点	老人服务中心	变压器	垃圾中转站
幼儿园	村口标识	通信基站	公交站点	老人服务中心	变压器	垃圾中转站	仓库
村口标识	通信基站	公交站点	老人服务中心	变压器	垃圾中转站	仓库	工厂
通信基站	公交站点	老人服务中心	变压器	垃圾中转站	仓库	工厂	规划农副产品展示中心
公交站点	老人服务中心	变压器	垃圾中转站	仓库	工厂	规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台
老人服务中心	变压器	垃圾中转站	仓库	工厂	规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台	规划幼儿园
变压器	垃圾中转站	仓库	工厂	规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台	规划幼儿园	规划活动广场
垃圾中转站	仓库	工厂	规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台	规划幼儿园	规划活动广场	规划水泥预制构件厂
仓库	工厂	规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台	规划幼儿园	规划活动广场	规划水泥预制构件厂	
工厂	规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台	规划幼儿园	规划活动广场	规划水泥预制构件厂		
规划农副产品展示中心	规划农村综合服务平台	规划幼儿园	规划活动广场	规划水泥预制构件厂			
规划农村综合服务平台	规划幼儿园	规划活动广场	规划水泥预制构件厂				
规划幼儿园	规划活动广场	规划水泥预制构件厂					
规划活动广场	规划水泥预制构件厂						
规划水泥预制构件厂							

- ### 管制规则
- 一、生态用地管制规则（注：澧坪社区不涉及生态保护红线）
- 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、开山采石等行为。
 - 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、不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便和渣土。
 - 5、严禁将生产、生活污水直接排入水域。
- 二、农用地管制规则
- 1、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，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或者少占耕地，严禁占用基本农田，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，且需按市、县要求交纳相关费用。
 - 3、严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户，并签定正式的流转协议，其租期和租金自行商定。
 - 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，向区自然资源和农业部门备案，禁止擅自将设施用于其他经营。
 - 5、对于还未开发复垦整理的地块，仍按照现有的地类进行管理；对于已经开发复垦整理的地块，按照耕地进行管理。
- 三、建设用地管制规则
- 1、宅基地严格执行“一户一宅”政策，优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，宅基地面积按照市、区相关规定确定。
 - 2、商业服务和工业生产用地应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，应严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标。
 - 3、村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市、各项建设标准、规模，节约集约用地。

村规民约

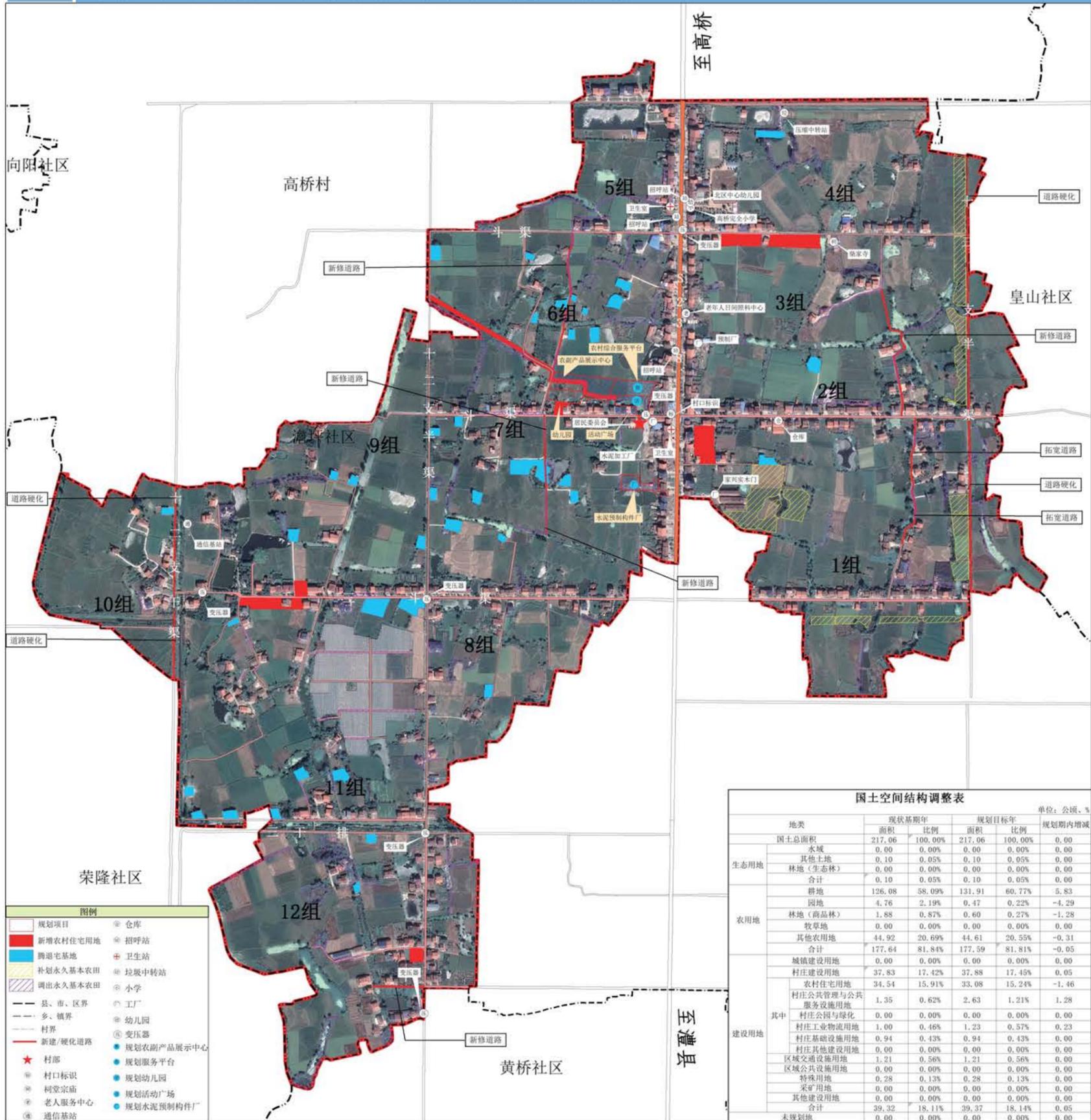
美丽澧坪初建成，要想更好心要诚；事先做好新规划，建设才能把步跨；要想村庄环境好，青山绿水保护好；不砍绿树不毁草，垃圾不往水里倒；粮食丰收一秋秋，基本农田不能丢；富硒农业要推广，三产融合做榜样；一宅一户不能变，四类住房要拆建；清理空房腾地方，腾出地方做文章；村内道路横纵穿，农民个个新衣穿；医疗养老服务好，个个都夸澧坪好。

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	比例	面积	比例	
国土总面积	217.06	100.00%	217.06	100.00%	0.00
水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其他土地	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00
林地(生态林)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00
耕地	126.08	58.09%	131.91	60.77%	5.83
园地	4.76	2.19%	4.47	2.06%	-0.29
林地(商品林)	1.88	0.87%	0.60	0.27%	-1.28
牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其他农用地	44.92	20.69%	44.61	20.55%	-0.31
合计	177.64	81.84%	177.59	81.81%	-0.05
城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
村庄建设用地	37.83	17.42%	37.88	17.45%	0.05
农村住宅用地	34.54	15.91%	33.08	15.24%	-1.46
村庄公共管理与公共服务设施用地	1.35	0.62%	2.63	1.21%	1.28
村庄公园与绿化	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
村庄工业物流用地	1.00	0.46%	1.23	0.57%	0.23
村庄基础设施用地	0.94	0.43%	0.94	0.43%	0.00
村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
区域交通设施用地	1.21	0.56%	1.21	0.56%	0.00
区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
特殊用地	0.28	0.13%	0.28	0.13%	0.00
采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	39.32	18.11%	39.37	18.14%	0.05
未规划地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

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)	126.08	131.89	5.81	约束性
永久基本农田保护面积(公顷)	118.56	118.56	0.00	约束性
建设用地总规模(公顷)	39.32	39.37	0.05	预期性
村庄建设用地规模(公顷)	37.83	37.88	0.05	约束性
村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	1.35	2.63	1.28	预期性
村庄基础设施用地规模(公顷)	0.94	0.94	0.00	预期性
人均村庄建设用地面积(m²)	194.90	194.66	-0.24	预期性



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)	126.08	131.89	5.81	约束性
永久基本农田保护面积(公顷)	118.56	118.56	0.00	约束性
建设用地总规模(公顷)	39.32	39.37	0.05	预期性
村庄建设用地规模(公顷)	37.83	37.88	0.05	约束性
其中 村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	1.35	2.63	1.28	预期性
其中 村庄基础设施用地规模(公顷)	0.94	0.94	0.00	预期性
人均村庄建设用地面积(m ²)	—	160.00	—	预期性

国土空间结构调整表

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减
	面积	比例	面积	比例	
国土总面积	217.06	100.00%	217.06	100.00%	0.00
生态用地					
水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其他土地	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00
林地(生态林)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00
农用地					
耕地	126.08	58.09%	131.91	60.77%	5.83
园地	4.76	2.19%	4.47	2.06%	-0.29
林地(商品林)	1.88	0.87%	0.60	0.27%	-1.28
牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其他农用地	44.92	20.69%	44.61	20.55%	-0.31
合计	177.64	81.84%	177.59	81.81%	-0.05
建设用地					
城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
村庄建设用地	37.83	17.42%	37.88	17.45%	0.05
其中 农村宅基地	34.54	15.91%	33.08	15.24%	-1.46
其中 村庄公共管理与公共服务设施用地	1.35	0.62%	2.63	1.21%	1.28
其中 村庄公园与绿化	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中 村庄工业物流用地	1.00	0.46%	1.23	0.57%	0.23
其中 村庄基础设施用地	0.94	0.43%	0.94	0.43%	0.00
其中 村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中 区域交通设施用地	1.21	0.56%	1.21	0.56%	0.00
其中 特殊用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其中 采矿用地	0.28	0.13%	0.28	0.13%	0.00
其中 其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	39.32	18.11%	39.37	18.14%	0.05
未规划地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

近期建设项目表

项目编号	项目类别	项目名称	建设规模	建设位置	建设时间(年)
1	公共设施	活动广场	0.23公顷	现村部北边	2019-2022年
2		农村综合服务平台	0.30公顷	现村部北边	2019-2022年
3		农副产品展示中心	0.54公顷	现村部北边	2019-2022年
4	基础设施	幼儿园	0.21公顷	现村部北边	2019-2022年
5		道路硬化工程	1.38公里	硬化12支干渠、13支半渠	2019-2022年
6		道路新建工程	1.00公里	新修2组、6组、7组、12组组组道路	2019-2022年
7		道路拓宽工程	0.3公里	拓宽1组组组道路至4米宽	2019-2022年
8		道路亮化工程	30-50米	沿X011、12支半渠、三干排、13支半渠	2019-2022年
9	工业物流	水泥预制构件厂	0.23公顷	布设路灯	2019-2022年

规划说明

一、发展定位与目标

发展定位：澧坪社区在本次规划中将作为城郊融合类村庄打造，规划以水稻、葡萄、草莓等高效农业生产为主，依靠城郊交通优势，远景引导公共服务设施与基础设施共建、共享，建筑风貌与城市相协调，将澧坪社区打造成为商贸服务业基地。

发展目标：规划至2025年，澧坪社区耕地保有量不低于126.08公顷，永久基本农田保护面积不低于118.56公顷，村庄建设用地规模不超过37.88公顷。

二、国土空间布局

生态用地规模与布局：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。村域生态用地包括水域、林地(生态林)和其他土地。澧坪社区不涉及生态保护红线。

农用地规模与布局：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，澧坪社区农用地177.59公顷，占土地总面积的81.81%，其中耕地131.91公顷，占土地总面积的60.77%。农用地空间布局包括耕地、基本农田、林地(商品林)和其他农业用地的布局，耕地主要分布在村域道路两侧，主要用于粮食作物生产。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，连片程度高，水利设施较好。

建设用地规模与布局：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。至2025年，澧坪社区建设用地面积为39.37公顷，占土地总面积的18.14%，其中村庄建设用地37.88公顷(其中农村宅基地33.08公顷，占土地总面积的15.24%；村庄公共管理与公共服务设施用地2.63公顷，占土地总面积的1.21%；村庄工业物流用地1.23公顷，占土地总面积的0.57%；村庄基础设施用地0.94公顷，占土地总面积的0.43%)，占土地总面积的17.45%；区域交通设施用地1.21公顷，占土地总面积的0.56%；特殊用地0.28公顷，占土地总面积的0.13%。澧坪社区建设用地布局在尊重现状的基础上，保留村落的脉络和肌理，对村内交通和环境进行改善，引导农民合理、有序建房，鼓励村民对危旧房屋进行改造，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。

三、住房布局规划

住房建筑引导：规划延续村庄的整体风貌与空间格局。原则上新建建筑控制为二、三层，确保建筑体量宜人；建筑墙面色彩、门窗样式，选择符合村庄整体色调的门窗和围墙门。

住宅用地布局规划：规划期内，拟通过建设用地整理引导退出住宅用地2.72公顷，并逐渐将新增住房统一引导至规划集聚区内，规划新增住宅用地1.32公顷。

四、产业发展规划

第一产业发展规划：重点培育葡萄等农业特色主导产业和种植水稻。

第二产业发展规划：依托目前澧坪社区现有的水稻种植和葡萄、草莓等果蔬种植，大力促进原材料加工型制造业的发展，形成局部产业链。加强和完善产业生产过程，减少污染问题的产生。最终建成以水稻加工和果蔬加工为主的环保型制造业。

第三产业发展规划：充分利用澧坪社区现有的良好自然资源条件和人文资源条件，以及优越的地理位置，在县城现有物流链的基础上，基于城郊融合的优势，以餐饮、物流等服务业来活跃三产。以乡村振兴为契机，做大做强商贸服务业及相关产业。

五、道路交通规划

衔接省道，疏通村庄对外交通。

优化村庄内部交通，遵循村庄地形特色。

六、公共和基础设施规划

规划在现村部北边新建农村综合服务平台，完善各项公服设施，如：村委会办公室、便民服务站、综合文化活动室、广播站、图书室等，占地面积为0.30公顷。

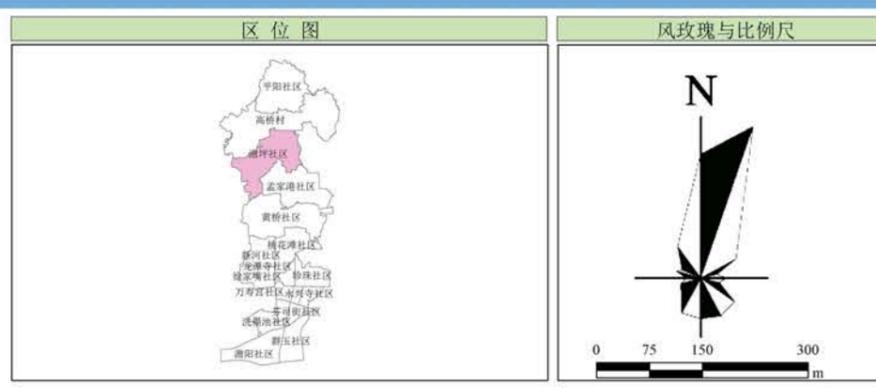
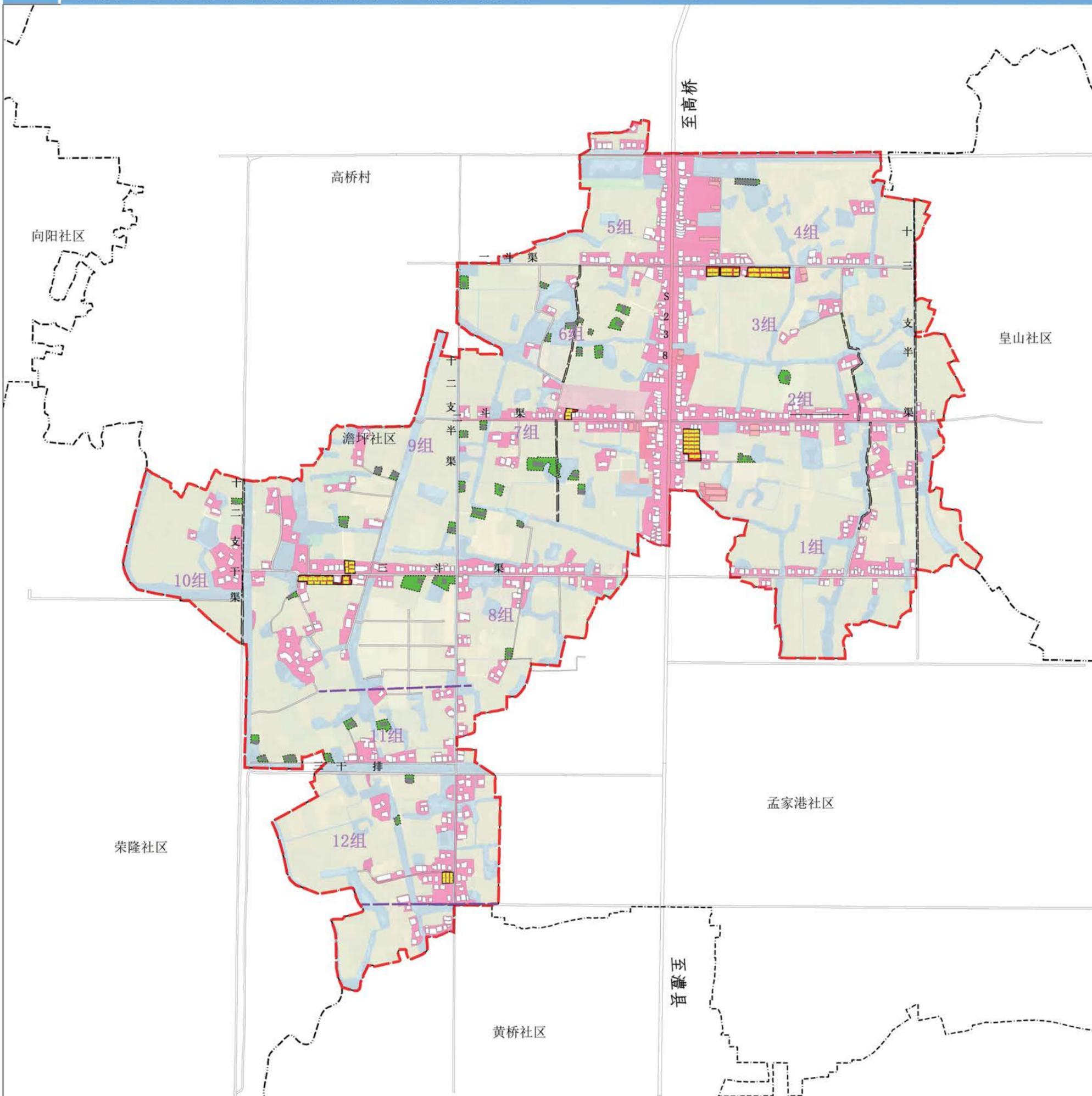
规划在现村部北边新建农副产品展示中心，为村民提供副食品供应，满足村民“菜篮子”需求，总占地面积为0.54公顷。

规划在现村部北边新建活动广场，作为村民活动广场以及节庆民俗活动的主要场地，用地面积为0.23公顷。公共活动场所主要分布于各个村庄居民点集中区域。在各个居民点增设公共活动坪，绿地周边道路用石材铺设休闲道，绿地内设置对弈棋桌等休闲娱乐场地，休息凉亭、廊架、座椅、石墩等建筑小品以及草坪灯等照明设施。

规划在现村部北边新建幼儿园，占地面积为0.21公顷。

【永久基本农田】

澧坪社区划定永久基本农田118.56公顷，占全村域耕地面积91.31%。为推动村庄建设，结合第三次全国国土调查数据，本次村庄规划对永久基本农田进行了整改补划。调整后，澧坪社区划定永久基本农田118.63公顷，严格落实了上级下达的永久基本农田保护任务。除重要道路周边未布局永久基本农田外，村域内永久基本农田连片程度高，水利设施较好。



文字说明

1. 布局原则
 本次村庄规划居民点布局在考虑农业耕作半径的前提下，结合道路交通条件及现状村庄居民点规模及布局形态，以“保留现有较大规模居民点”为原则，避免大拆大建，同时结合基础设施、公共服务设施的建设，将少量散点分户的村民点逐步向较大规模村庄居民点聚集。

2. 布局规划
 村域内农村住宅用地由基期年的34.54公顷变为目标年的33.08公顷，减少了1.46公顷。规划主要对村域内的居民点进行了适当的集中，将村域内零散、违规的房屋拆除，废旧及零星住宅用地还耕或还林。
 新建集中居民点主要考虑村庄现有需分户新建房屋的村民、意愿改善居住条件拆旧建新的村民和未来村庄建设项目征地需拆迁的村民。规划布置新建集中居民点，新建居民点大部分集中分布在2组、4组、10组，少量分布在7组、12组。

3. 农村住宅用地整理

澧坪社区村庄住房布局情况表

项目类别	位置	户数	面积(公顷)	备注
拟拆除住宅用地	6组、7组居多	26	1.32	零星分散住宅，农田中央，不利于村庄发展
	8组、9组居多	21	1.07	土地利用总体规划中未布局规模且不集中连片
	小计	47	2.39	
新增住宅用地	2组	20	0.33	
	4组	24	0.50	
	10组	18	0.35	
	2组、12组	9	0.14	
	小计	71	1.32	

4. 村民建房规划

(1) 选址控制
 农村住宅用地规划范围外禁止一切村民住宅的重建、扩建。村民新建住宅只能在规划住宅用地范围内建设。坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新屋，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) 退让控制
 新建住宅退让高速公路30米，国道20米，省道15米，县道10米，乡道5米，村道3米。

(3) 高度控制
 村民住宅建筑层数不超过4层，建筑高度控制在15米以内。

(4) 面积控制
 每一户用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。

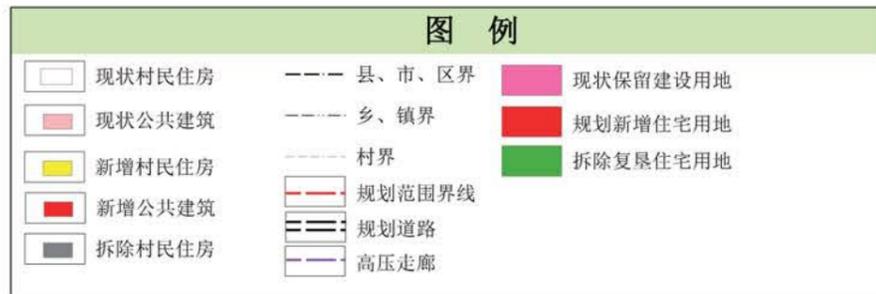
5. 住宅管制规则

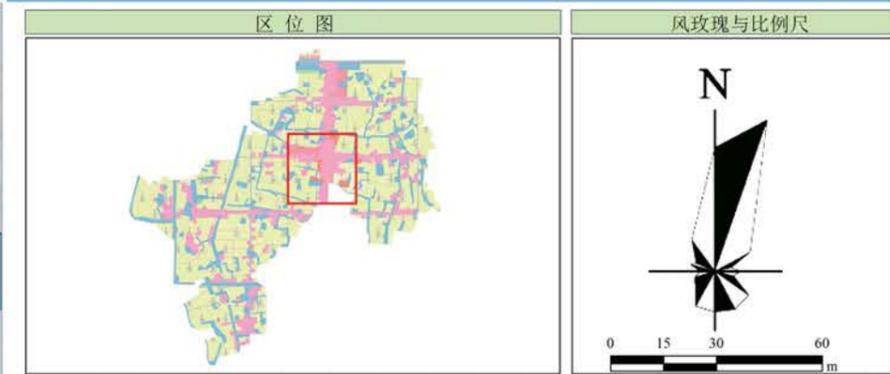
(1) 村民建房地、临时建筑用地，必须服从统一管理，履行审批制度，做到先批后建，严格按照《土地管理法》及市、县相关规定办理。

(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用计划，新增宅基地确需在规划范围外选址的，经三分之二村民代表同意后，在保证用地规模不变的前提下，方可按照相关程序调整布局。

(3) 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) 宅基地建设标准应严格按照澧县人民政府办公室印发的《关于进一步加强农村居民建房管理的通知》的相关规定执行。





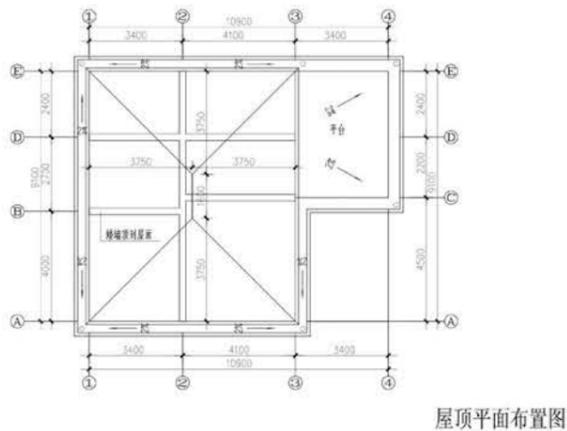
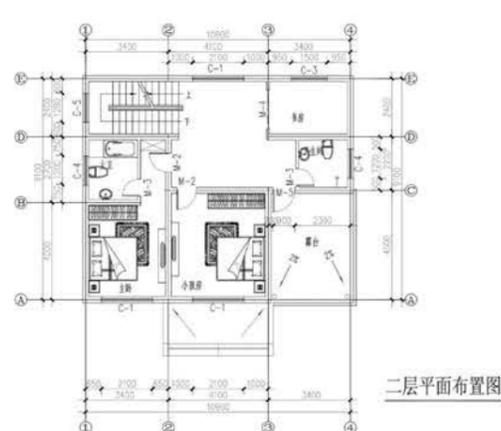
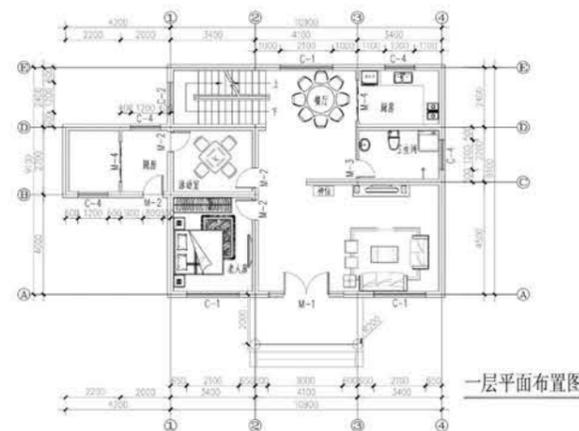
住房布局节点规划表

居民点名称	规划面积 (公顷)	现状户数		
		小计	保留/改造	新建
JMD-01	0.1444	2	2	
JMD-02	2.6225	38	35	3
JMD-03	1.4198	24	24	
JMD-04	0.2299	3	3	
JMD-05	2.5912	39	39	
JMD-06	1.4659	40	20	20
总计	8.4737	146	123	23

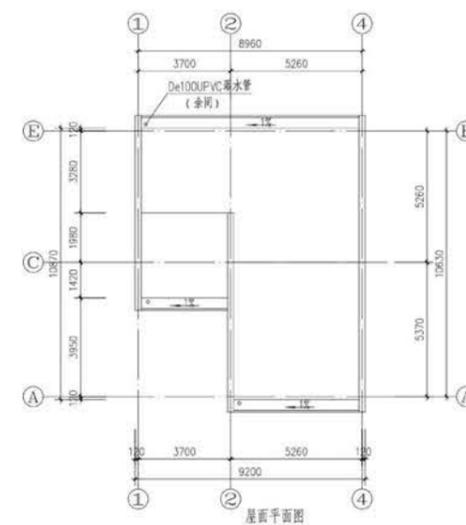
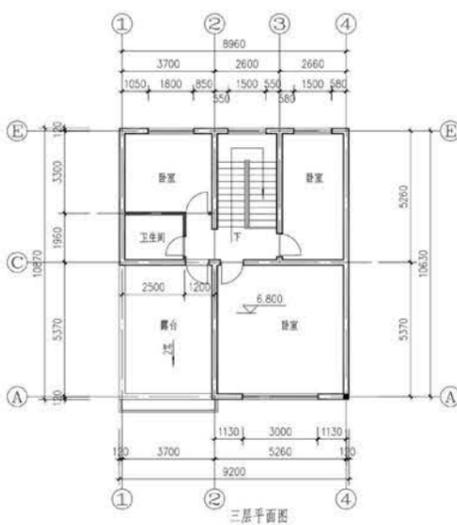
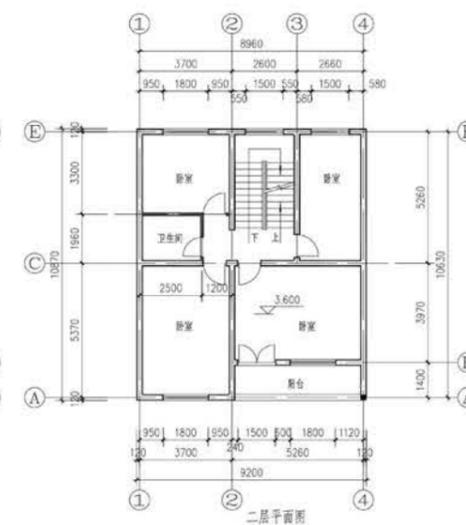
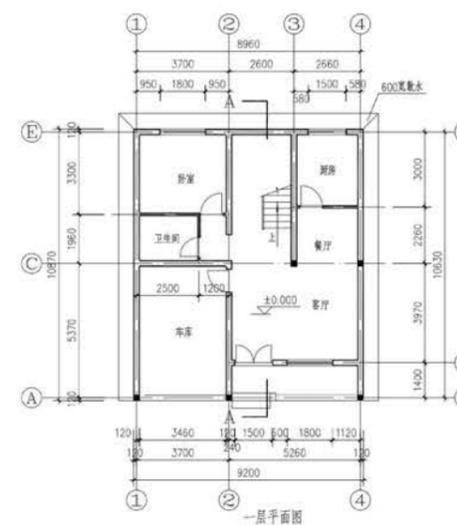




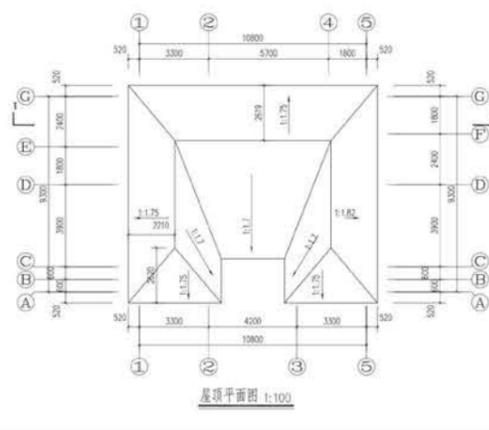
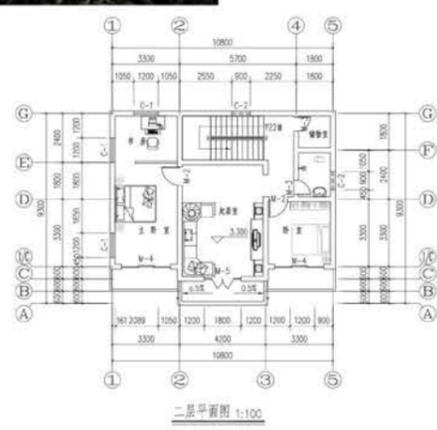
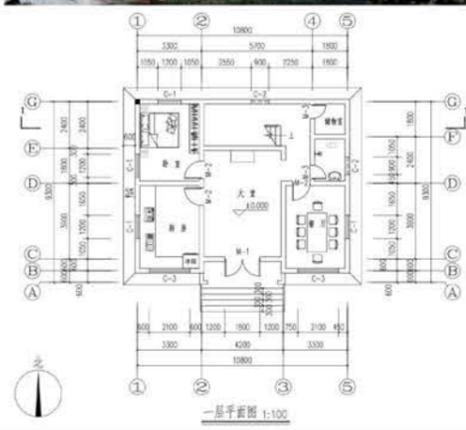
设计说明：
 一、人口构成
 3-5人
 二、户型结构
 本户型为两层砖混结构，屋顶采用英红彩瓦，平屋顶与坡屋顶相结合。
 占地面积104平米，建筑高度6.9米，总高度9.5米。
 三、平面功能
 一层设有客厅、餐厅、厨房、活动室、老人房、卫生间；
 二层设有主卧、小孩房、书房、卫生间2间、一个大露台。

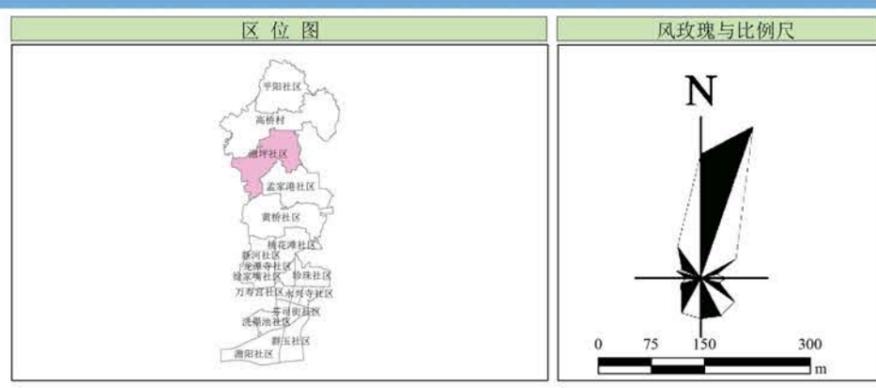
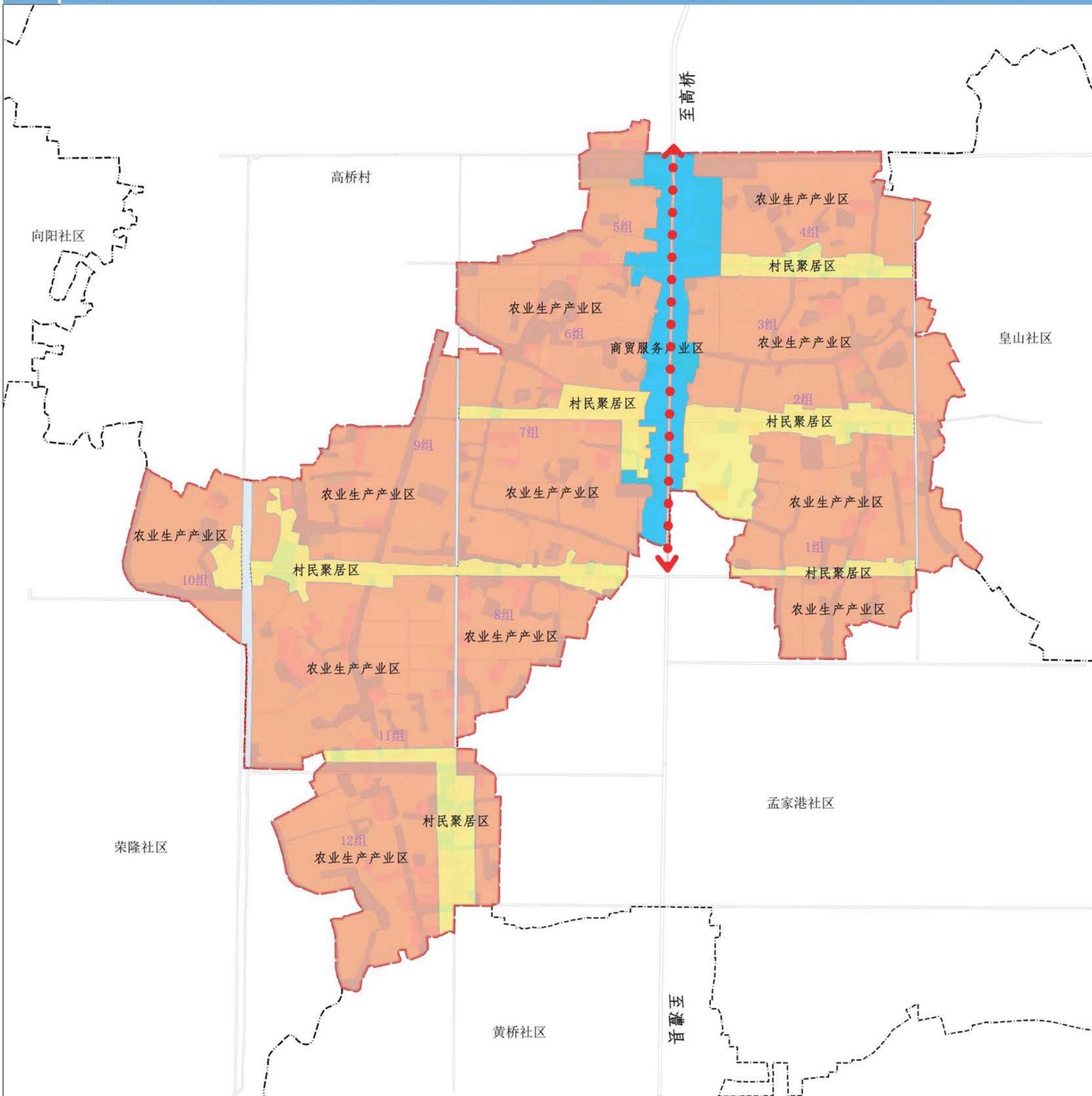


设计说明：
 一、人口构成
 3-8人
 二、户型结构
 本户型为三层砖混结构，屋顶采用彩色水泥瓦，平屋顶与坡屋顶相结合。
 占地面积100m²，建筑面积280m²。
 三、平面功能
 一层设有客厅、餐厅、厨房、卧室、卫生间、车库；
 二层设有四间卧室、卫生间、阳台；
 三层设有三间卧室、卫生间、一个大露台。



设计说明：
 一、人口构成
 3-5人
 二、户型结构
 本户型为两层砖混结构，屋顶采用火砖色英式瓦，平屋顶与坡屋顶相结合。
 占地面积100.4平米，建筑总高度8.69米。
 三、平面功能
 一层设有大堂、厨房、餐厅、储物室、卧室、卫生间；
 二层设有起居室、主卧室、卧室、书房、储物室、卫生间。





文字说明

1. 产业发展目标与定位
 结合澧坪社区现状发展情况，村庄自身需求持续长远发展，必须做强现代高效农业。在政府引导与投入的前提下，整理村内农田资源，进行规模化种植，种植水稻、葡萄、草莓等作物。进一步加强自身造血功能，构筑以商贸服务业为基础、蔬菜水果种植经济为辅，以现代农业为支撑的产业结构，使澧坪社区达到产业高效、经济、可持续发展，实现村民致富。

2. 产业发展规划及策略

(1) 第一产业发展规划
 稳定发展第一产业：充分利用现有的丰富的土地资源条件以及现有的农业基础，在农业结构方面进一步进行优化，将村域农田整理，进行水稻、葡萄、草莓等果蔬种植，实行规模化生产，提倡精耕细作和高产栽培，建设相关示范基地，提高农田产值。

(2) 第二产业发展规划
 加快发展第二产业：依托目前澧坪社区现有的水稻种植和葡萄、草莓等果蔬种植，大力促进原材料加工型制造业的发展，形成局部产业链。加强和完善产业生产过程，减少污染问题的产生。最终建成以水稻加工和果蔬加工为主的环保型制造业。

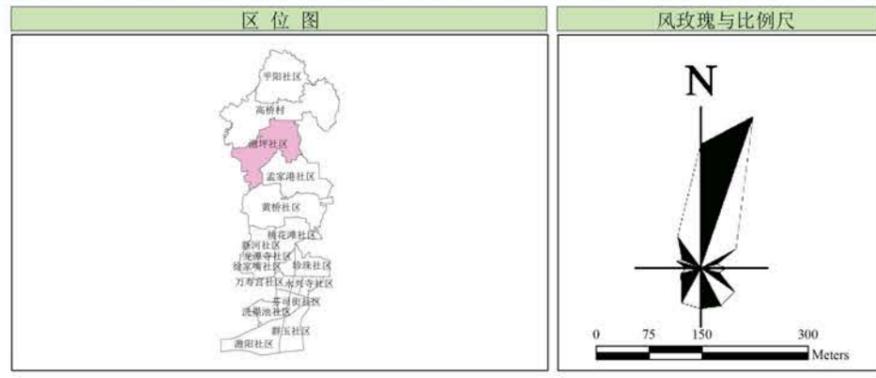
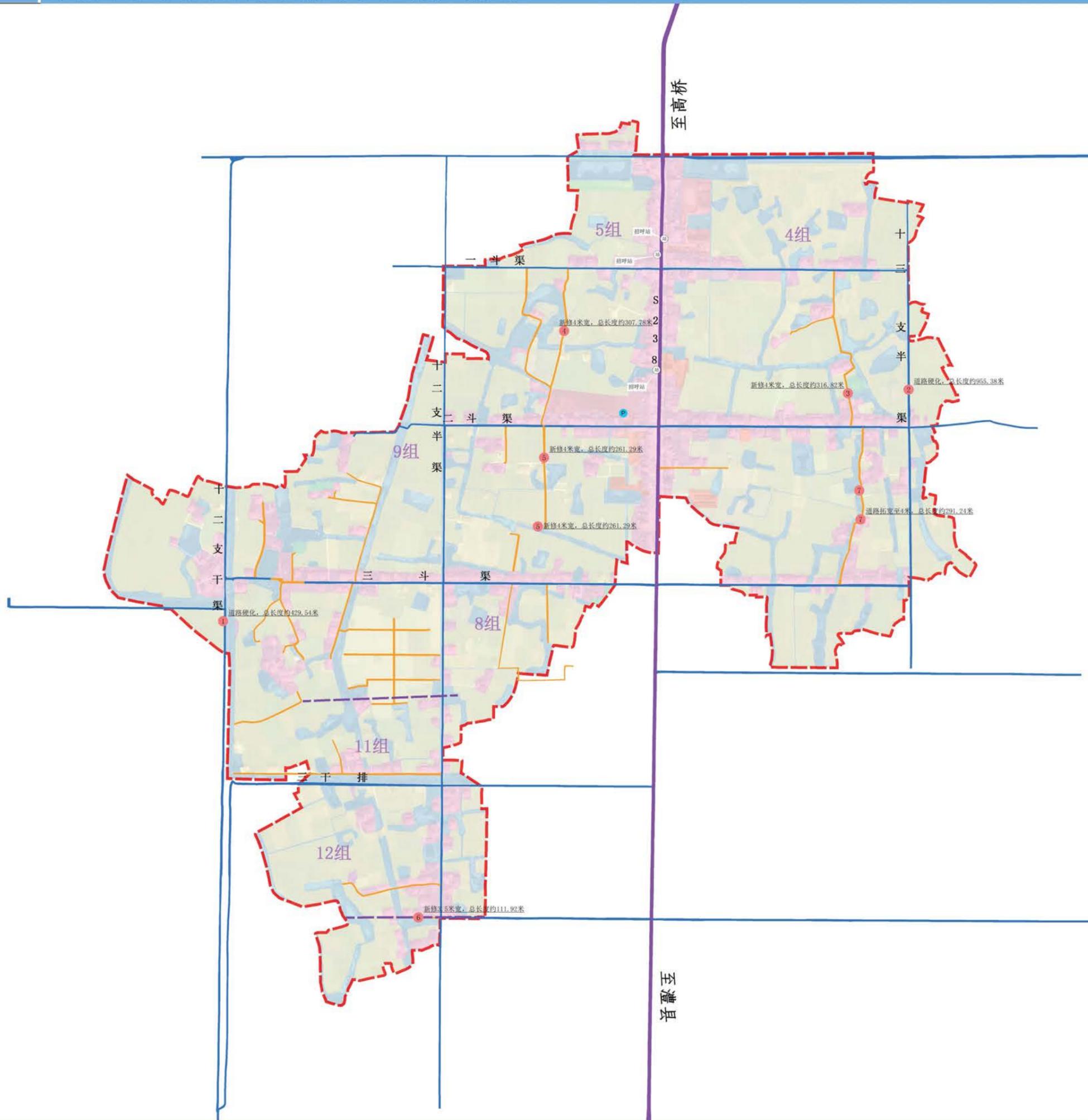
(3) 第三产业发展规划
 重点发展第三产业：充分利用澧坪社区现有的良好自然资源条件和人文资源条件，以及优越的地理位置，在县城现有物流链的基础上，基于城郊融合的优势，以餐饮、物流等服务业来活跃第三产业。以乡村振兴为契机，做大做强商贸服务业及相关产业。

3. 产业发展布局
 未来澧坪社区产业协同发展，总体形成“一轴三片区”的产业结构。

一轴：
 通过X011串联生产生活功能区，形成聚集村内居住、产业和服务功能的综合发展轴。

三片区：
 村民聚居区——主要以村内居住、基本生活服务为主。
 农业生产产业区——主要以规模农业、立体果蔬、农产品生产加工功能为主。
 商贸服务产业区——主要以餐饮、物流等功能为主。





文字说明

1. 布局原则

(1) 衔接县道，疏通村庄对外交通。

(2) 优化村庄内部交通，遵循村庄地形特色。

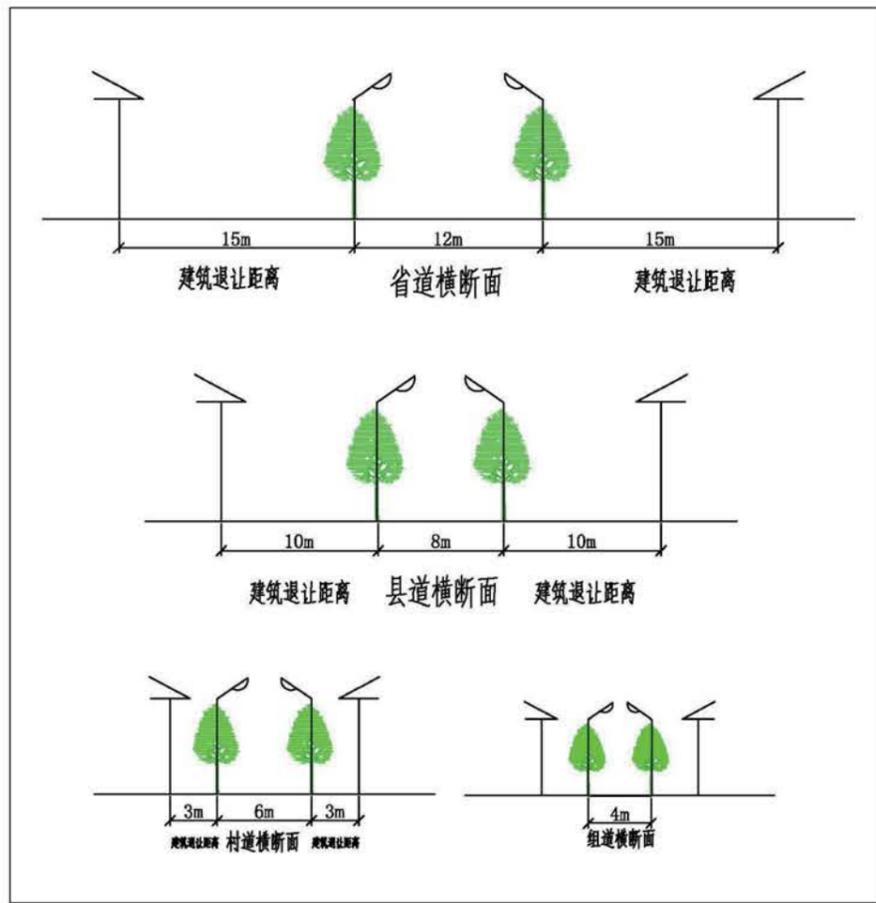
2. 村庄内部交通规划

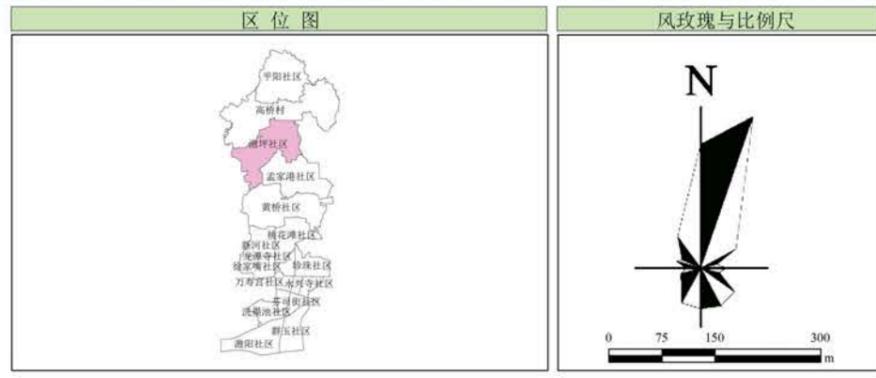
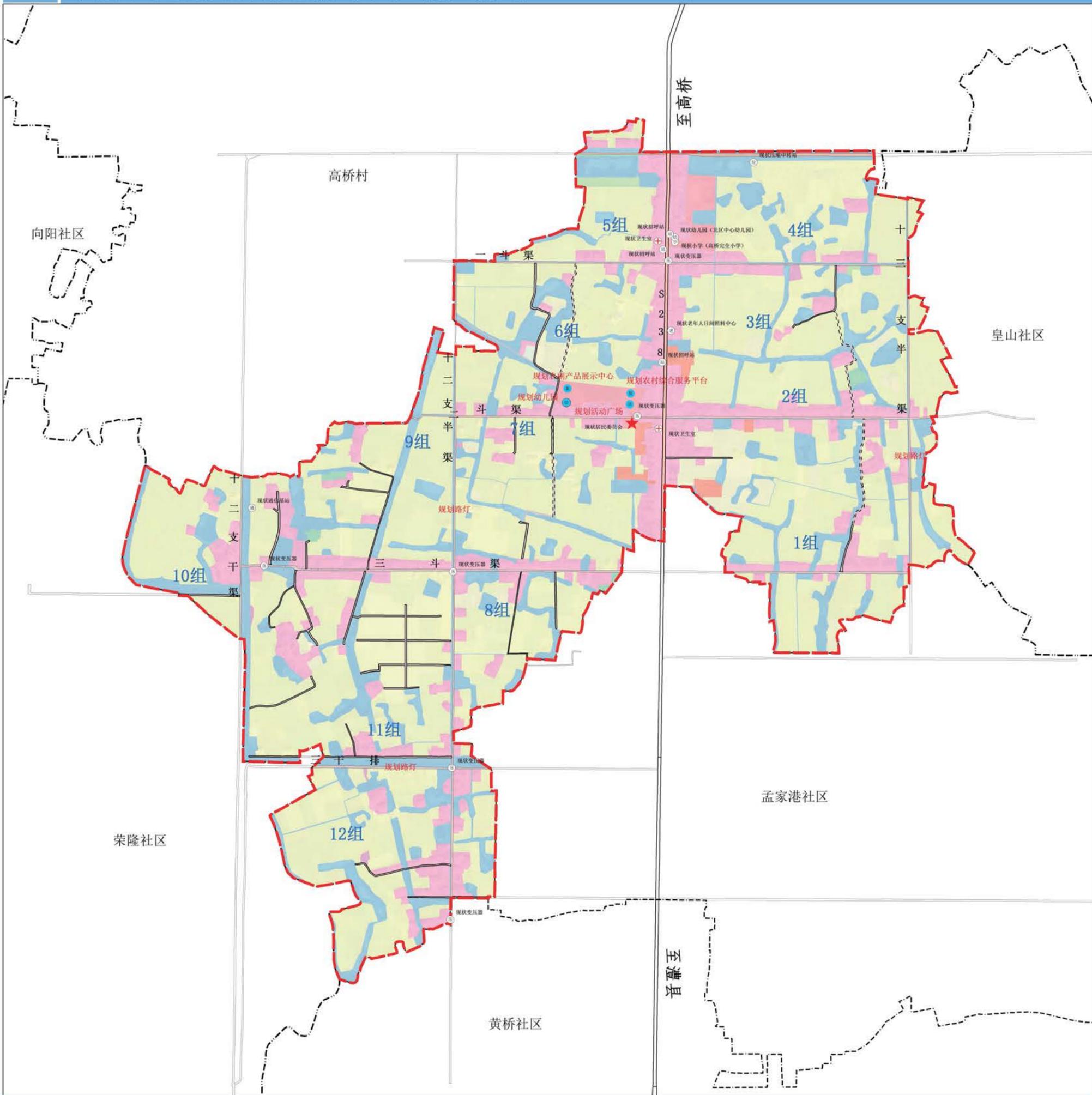
(1) 道路硬化工程：对现有的十二支干渠、十三支干渠两条道路进行硬化，村内总长约1.38公里。

(2) 道路新建工程：新建三条4米宽组道路，即2组组道路、6组组道路、7组组道路；新建一条3.5米宽组道路，即12组组道路；村内总长约1.00公里。

(3) 道路拓宽工程：规划对现有的1组组道路进行拓宽，由3米拓宽至4米，村内总长约0.29公里。

编号	道路长度/m	道路宽度/m	位置	备注
1	429.54	6	12支干渠	道路硬化
2	955.38	6	13支干渠	道路硬化
3	316.82	4	2组	新修道路
4	307.78	4	6组	新修道路
5	261.29	4	7组	新修道路
6	111.92	3.5	12组	新修道路
7	291.24	4	1组	道路拓宽

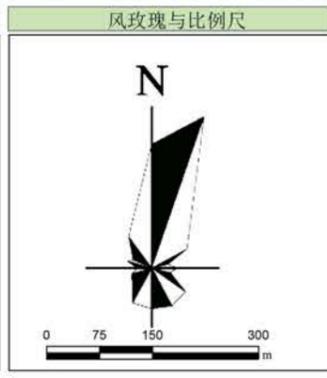
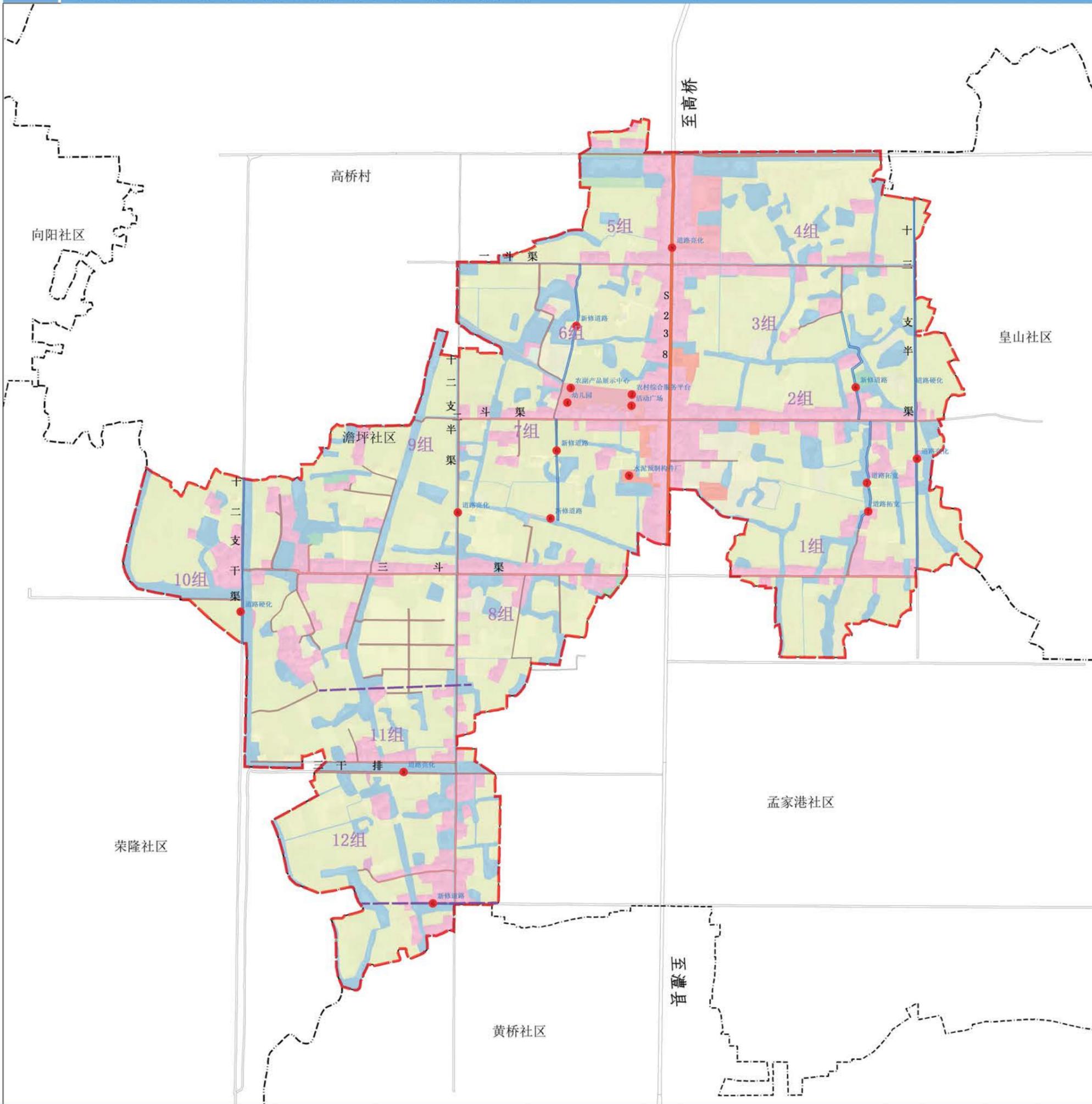




公共服务与基础设施规划一览表

序号	设施分类	类别	设施名称	服务内容	规模	备注
1	公共服务设施	公共管理	农村综合服务平台	村委会办公室、便民服务站、综合文化活动室、广播站、图书室等	0.30公顷	在现村村北边新建农村综合服务平台
2			农副产品展示中心	蔬菜等农副产品交易场所	0.54公顷	在现村村北边新建农副产品展示中心
3		文体	活动广场	室外文体活动场地, 可以包括简易戏台和健身设施等	0.23公顷	在现村村北边新建活动广场
4			文化活动室	用于培训或小型演出等	-	与农村综合服务平台合建
5		教育	图书室	用于图书阅览、图书借阅	-	与农村综合服务平台合建
6			幼儿园	学龄前儿童	0.21公顷	在村村北边新建幼儿园
7		小学	九年义务教育	1.27公顷	与现状幼儿园一起, 保留现状	
8		医疗卫生	卫生室	医疗、保健、计生服务	-	与农村综合服务平台合建
9		社会福利	老年人日照中心	为五保老人、留守老人服务的设施	-	原村部
10		其他	公共停车坪	用于村民或外来人员临时停车	-	与活动广场合建
11			篮球场	用于村民锻炼及娱乐场所	-	与活动广场合建
12	基础设施	安全供水设施	供水管网	为每户提供自来水管网	-	规划对现状自来水管网进行定期定时提质检查, 确保村民用水安全
13		排水设施	排水管道	修建硬化沟渠进行排放污水等	-	规划对现状排水沟进行提质检查, 确保村民排水方便
14		电力与通信	变压器、电信塔	为村民供电、通信提供设施	-	保留现状6处变压器、1个电信塔
15		环境卫生	公厕	提升村庄公共卫生	-	与活动广场合建
16		综合防灾	消防栓	主要供消防车取水实施灭火	-	在人流比较集中的居民点和公共服务设施处设置
17		其他设施	路灯	村庄道路照明	-	沿X011、12支半渠、三千排、13支半渠约30-50米设一盏





项目编号	项目类别	项目名称	建设规模	建设位置	建设时间(年)
1	公共设施	活动广场	0.23公顷	现村部北边	2019-2022年
2		农村综合服务平台	0.30公顷	现村部北边	2019-2022年
3		农村产品展示中心	0.54公顷	现村部北边	2019-2022年
4	基础设施	幼儿园	0.21公顷	现村部北边	2019-2022年
5		道路硬化工程	1.38公里	硬化12支干渠、13支半渠	2019-2022年
6		道路新建工程	1.00公里	新修2组、6组、7组、12组通组道路	2019-2022年
7	基础设施	道路拓宽工程	0.29公里	拓宽1组通组道路至4米宽	2019-2022年
8		道路亮化工程	30-50米 设一盏	沿X011、12支半渠、三干排、13支半渠 布设路灯	2019-2022年
9	工业物流	水泥预制构件厂	0.23公顷	现村部南边	2019-2022年



村庄入口形象整治



整治前 → 整治后

- 1、村庄入口标识整治：入口处设置造型较为独特的村庄入口标志牌，以突显地方特色。
- 2、通往村部道路整治：拓宽道路，布设路灯，道路两侧绿化。



村级服务平台一体化改造

规划在现村部北边新建农村综合服务平台、农副产品展示中心、活动广场、幼儿园，实现村庄规划公共服务一体化建设。

- 1、新建农村综合服务平台，完善各项公服设施，如：村委会办公室、便民服务站、综合文化活动室、广播站、图书室等，占地面积为0.30公顷。
- 2、新建农副产品展示中心，为村民提供副食品供应，满足村民“菜篮子”需求，总占地面积为0.54公顷。
- 3、新建活动广场，作为村民活动广场以及节庆民俗活动的主要场地，用地面积为0.23公顷。公共活动场所主要分布于各个村庄居民点集中区域。在各个居民点增设公共活动坪，地周边道路用石材铺成休闲道，绿地内设置对弈棋桌等休闲娱乐场地，休息凉亭、廊架、座椅、石墩等建筑小品以及草坪灯等照明设施。
- 4、新建幼儿园，占地面积为0.21公顷。
- 5、新建的农村综合服务平台内设卫生室，配备完善的医疗设施，提高医务水平，加强管理，满足村民就近看病就医的需要。



道路环境整治



改造前 → 改造后

- 1、新修4米宽组道，路面材质以水泥为主；
- 2、提升道路两侧绿化景观，沿路布置太阳能路灯。



建筑风貌改造

- 1、房屋整治：对原宅基地进行拆除，原址重建两层砖混结构房屋，屋顶采用英红彩瓦，平屋顶与坡屋顶相结合，外观造型高低错落。
- 2、庭院整治：规整前坪，结合庭院、房前屋后小空地，建设临时停车场或晾晒场。车位。
- 3、屋前屋后整治：配置垂直绿化，以果树为主，与主体建筑相协调。

改造前



改造后



生活垃圾整治

- 1、整治目标：生活垃圾减量率达到70%以上，严禁有害垃圾混入其它垃圾中，实现垃圾无害化。
- 2、整治措施：
 - 1) 使用垃圾分类箱，对垃圾进行分类收集。
 - 2) 通过垃圾运输车进行全村收集。
 - 3) 垃圾中转站对垃圾进行压缩处理，镇转运和县处理的运输处理。
- 3、整治原则：“分类收集、定点存放、定时清运、集中处理”
- 4、整治模式：建立“户分类、组保洁、村收集、镇转运、县处理”的城乡环境卫生一体化管理模式。



环境卫生整治

环境卫生整治：“一拆、二改、三种”
 “一拆”：拆除空心房、杂房、猪圈、危房；
 “二改”：改水、改公共区域；
 “三种”：种花、种树、种果；
 基本目标：基本实现农村人居环境明显改善，村庄风貌基本统一、整洁有序，村民环境与健康意识普遍增强。



常德市澧县澧阳街道澹坪社区村庄规划

(2019-2025 年)

表格

附表1

澹坪社区村庄规划（2019-2025年）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）		126.08	131.89	5.81	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		118.56	118.56	0.00	约束性
建设用地总规模（公顷）		39.32	39.37	0.05	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）	37.83	37.88	0.05	约束性
	其中 村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	1.35	2.63	1.28	预期性
	村庄基础设施用地规模（公顷）	0.94	0.94	0.00	预期性
人均村庄建设用地面积（m ² ）		194.90	194.66	-0.24	预期性

附表2

澹坪社区村庄规划（2019-2025年）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	比例	面积	比例			
国土总面积		217.06	100.00%	217.06	100.00%	0.00	
生态用地	水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	其他土地	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00	
	林地（生态林）	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	合计	0.10	0.05%	0.10	0.05%	0.00	
农用地	耕地	126.08	58.09%	131.91	60.77%	5.83	
	园地	4.76	2.19%	0.47	0.22%	-4.29	
	林地（商品林）	1.88	0.87%	0.60	0.27%	-1.28	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	其他农用地	44.92	20.69%	44.61	20.55%	-0.31	
	合计	177.64	81.84%	177.59	81.81%	-0.05	
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	村庄建设用地	37.83	17.42%	37.88	17.45%	0.05	
	其中	农村住宅用地	34.54	15.91%	33.08	15.24%	-1.46
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.35	0.62%	2.63	1.21%	1.28
		村庄公园与绿化	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
		村庄工业物流用地	1.00	0.46%	1.23	0.57%	0.23
		村庄基础设施用地	0.94	0.43%	0.94	0.43%	0.00
		村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	区域交通设施用地	1.21	0.56%	1.21	0.56%	0.00	
	区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	特殊用地	0.28	0.13%	0.28	0.13%	0.00	
	采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	合计	39.32	18.11%	39.37	18.14%	0.05	
未规划地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00		

常德市澧县澧阳街道澹坪社区村庄规划

(2019-2025 年)

纳入村规民约的条款建议

一、村规民约

为了推进我村民主法制建设，维护社会稳定，树立良好的作风、村风，创建安居乐业的社会环境，促进经济发展，建设文明新农村，经全体村民讨论通过，制定本村规民约：

美丽澹坪初建成，要想更好心要诚；事先做好新规划，建设才能把步跨；
要想村庄环境好，青山绿水保护好；不砍绿树不毁草，垃圾不往水里倒；
文化传承一代代，文物古迹不破坏；粮食丰收一秋秋，基本农田不能丢；
一宅一户不能变，四类住房要拆建；华亿农家人人夸，竹子药材新添花；
村内道路纵横穿，农民个个新衣穿；医疗养老服务好，个个都夸澹坪好。

二、纳入村规民约的条款建议

1、生态用地管制（注：本村不涉及生态保护红线）

（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、开山采石等行为。

（2）严禁占用生态林地或进行破坏生态景观、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）不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便和渣土。

（5）严禁将生产、生活污水直接排入水域。

2、农用地管制

（1）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，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或者少占耕地，严禁占用基本农田，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，且需按市、县要求交纳相关费用。

（3）严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户，并签定正式的流转协议，其租期和租金自行商定。

（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，禁止擅自将设施用于其他经营。

（5）对于还未开发复垦整理的地块，仍按照现有的地类进行管理；对于已经开发复垦整理的地块，按照耕地进行管理。

3、建设用地管制

（1）宅基地严格执行“一户一宅”政策，优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，宅基地面积按照市、县相关规定确定。

（2）商业服务和工业生产用地应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，应严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标。

（3）村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市、各项建设标准、规模，节约集约用地。

常德市澧县澧阳街道澹坪社区村庄规划

(2019-2025 年)

附件

第一次村民代表大会—动员大会

常德市澧县澧阳镇澧坪村村庄规划
第一次村民代表大会会议记录表

会议名称	澧坪村村庄规划(2019-2035)		
会议时间	2019.9.28	会议地点	澧坪村村委会
主持人	胡建伟	记录人	李敏
应到会人数	48	实到会人数	40

缺席人员及原因：**外出**

会议内容：
一、从规划编制背景、交通规划等方面向村民介绍村庄规划
二、了解村民的基本情况，公开报告决议，村民反馈意见
三、询问要求

第 1 页 共 4 页

会议举手表决情况：
同意人数：40人
不同意人数：0人
弃权人数：人

与会村民代表签名(确认表决情况)：

记录人签字：李敏
村委会主任签字：胡建伟
日期：2019年9月28日

镇政府、管委会参加人员签字

第 2 页 共 4 页

村民代表签到表

序号	村民小组	姓名	职务	电话
		黄金甲	张业香	
		李正岩	周运峰	
		曹卫国	李业峰	
		周安友	魏进宝	
		符春修	李小明	
		周春松	孙昌明	
		刘生新	赵从云	
		宋志林	李时强	
		张时波	魏进宝	
		张业保	宋小明	
		魏进宝	李永琴	
		赵明华	魏大玉	
		宋桂玉	宋东潮	
		田国凤	夏先奎	
		周国贵	周国发	
		张进宝		
		曹进宝		
		周文田		
		任家英		
		曹金平		

第 3 页 共 4 页

村庄规划计划建设项目表

(按自然村填写)

乡镇/街道办事处：澧阳镇 村委会名称：澧坪村 自然村名称：澧坪村

序号	项目名称	项目规模(平方米)	项目建设内容	项目预算()	项目所在位置
	文体广场		新建		村委会后面
	农村综合服务站				村委会后面
	饮水站				村委会后面
	道路硬化				村委会后面
	道路硬化				村委会后面
	新建公厕				村委会后面
	新建公厕				村委会后面
	新建公厕				村委会后面
	新建公厕				村委会后面

自然村村长签名：胡建伟
日期：2019.9.28

第 4 页 共 4 页



驻村调研

根据前期收集的基础资料做了村民问卷调查表，在调研期间工作人员在村干部的协助下开展入户调查。

村庄问卷调查表

基本信息：
湖南省常德市澧县 澧县 澧县 澧县 澧县 澧县

一、家庭基本情况

●信息与人口

1. 户主姓名 李洪 性别 男 年龄 38 职业 务农
文化程度 未上过学 B. 小学 C. 初中 D. 高中 E. 中专 F. 大学
G. 硕士及以上
本户有 4 人，外出务工经商 2 人
留在家中 2 人，其中务农 1 人。

●收入状况

2. 您的家庭收入为 1000 (元)

3. 家庭收入主要来源：(最多选两项)
A. 农业生产经营收入 B. 牲畜产品收入 C. 水产养殖收入 E. 自营工商业
D. 外出务工收入 F. 家庭成员政府机关或村干部收入 G. 出租
土地/设备/房屋 H. 社会保障收入 I. 其他收入 ()

其中每人每月平均的基本生活支出大约是：A. 500元以下；B.
500-1000元；C. 1000-3000元；D. 3000元以上

二、土地利用情况

●耕地

1. 您家的承包耕地面积为 1 亩，共有 1 块
是否有基本农田 是 A. 是 B. 否 C. 不清楚

2. 承包耕地是否流转 是 A. 是 B. 否
若是：流转方式(可多选)：A. 转让 B. 出租 C. 互换 D. 入股 E.
抵押 F. 其他 ()；流转面积 1 亩，流转 1 年，由

谁转让 本人；转让给谁 本人 A. 本村村民 B. 外村村民 C. 村集体 D.
种养大户 E. 农业企业 F. 其他 ()。

三、居住意愿

1. 在未来五年您家 是 B. 否需要新建住房？

2. 如果新建房，您希望建在什么地方？ 规划新村内 B. 原地重建
C. 不确定 D. 其他 ()

3. 现在居住条件是否满意？ 是 B. 否

4. 您或家人希望居住的地方？ 留在本村 B. 不在本村

5. 如果能够明显改善居住条件，您是否愿意搬迁到新农村社区或镇
区居住？ 有合适补助的话愿意 B. 不愿意

6. 如果提供新的宅基地给您，您愿不愿意从村中搬出，归还现有宅
基地？ 愿意 B. 有一定补助才愿意 C. 不愿意

四、设施建设

●公用设施

4. 您的孩子目前(或未来打算)就读的幼儿园是？
A. 本村内幼儿园 B. 邻近村庄幼儿园 C. 本乡镇幼儿园 D. 市区
幼儿园 E. 随父母到外地就读 F. 其他

5. 您的孩子目前(或未来打算)就读的小学是？
A. 本村或邻近村庄教学点 B. 直接在本村小学就读 C. 邻近村
庄小学 D. 本镇中心小学 E. 市区小学 F. 随父母到外地就读
G. 其他

6. 您的孩子目前(或未来打算)就读的中学是？ 本乡镇内中学
B. 市区初中 C. 随父母到外地就读 D. 其它

7. 您对现有就读环境是否满意？ 是 B. 否

8. 如不满意主要原因是(可多选) 经费力量、教学水平 B.

班级人数过多 C. 学校距离太远 D. 校车费用问题 E. 其它

9. 您平时就医地点是？ A. 本村卫生室 B. 本乡镇中心卫生院分院
C. 本镇中心卫生院 D. 市区医院 E. 其它

10. 如到卫生室就医，通常进行哪些治疗(可多选)？ 感冒发烧
B. 突发急诊 C. 健康体检 D. 输液 E. 其他

13. 如果本村未来完善文体设施，您认为应该把有的钱花在哪些地
方(可多选)？ A. 建设乒乓球室、篮球场、室内台球室等 B. 建设
广场舞场地 C. 建设休闲散步道 D. 增设棋牌室、文化活动室等
E. 组织更多集体文体活动 F. 放映更多电影 G. 其他

14. 您平时购买日用品的主要途径是(可多选)？ A. 村内便民超市
B. 镇上商店 C. 集贸市场 D. 市区商场 E. 网购 F. 其他

15. 您对目前使用的商业设施是否满意？ 是 B. 否

16. 如不满意主要原因是？ A. 商品种类太少 B. 商品质量太差 C.
购物环境不佳 D. 设施距离太远 D. 其他 ()

●环境

1. 您觉得本村环境整治中最需要解决的问题？(多选) 先后顺序，
如：EFGH
A. 拆除临时搭建的建筑 B. 拆除危房 C. 理顺杂乱无序的道路结构 D.
增建道路、扩宽道路宽度 E. 增建停车场 F. 垃圾处理问题 G. 污水集
中处理 H. 改善村民饮水问题 I. 改善村庄绿化环境

2. 您觉得本村的环境状况怎么样？ 很好 / 一般 / 污染、严重污染
污染、来源(可多选) 空气污染、水污染、生活垃圾污染、农业化
肥污染、噪声污染、工厂污染、其他 ()

五、人口流动与城镇化

1. 您的家庭是否有外出务工人员？ 是 B. 没有，外出务工每人每

月平均收入是：A. 500元以下；B. 500-1000元；C. 1000-3000元；D.
3000-5000元；E. 5000元以上

外出务工主要工作地点是：A. 本乡 B. 县城 C. 市区 D. 市城工
业园区 E. 本省其他城市 F. 外省其他城市

外出务工回家频率：A. 每日往返 B. 每周回一次家 C. 每月回一
次家 D. 一季度回一次 E. 半年回一次 F. 每年才回家 G. 几年
回一次 H. 不回

2. 如果外出务工人员选择在打工地继续发展，主要原因是什么？ A.
生活条件更好，配套设施更齐全 B. 子女能得到更好教育 C. 工作
机会多，工资高 D. 就业环境相对公平 E. 医疗水平高 F. 已经
融入城市，身份得到认可 G. 工作已经取得一定成就，不想离开 H.
其他

3. 如果外出务工人员选择返乡，主要的原因是什么？
A. 自然环境好(空气新鲜、有山有水) B. 故土难离(对家乡和亲
朋好友有感情) C. 舍不得村里宅基地和承包土地 D. 希望回家照
顾老人和孩子 E. 村里熟人多，好办事 F. 在大城市买不起房 G.
工作压力小，工作不忙 H. 在城市里每天上下班时间太长，城市里
容易堵车 I. 其他

7. 您是否愿意由农村户籍转为城镇户籍？ 是 B. 否
8. 若转为城镇户籍，您是否愿意有缴款宅基地？ 是 B. 否

六、交通与出行需求

1. 您日常生活到集镇的出行方式主要是(可多选)？
A. 步行 B. 自行车 C. 电动车 D. 摩托车 E. 小汽车 F. 公共
交通

2. 您多久去一趟集镇？ A. 1-3天 B. 一周左右 C. 一月左右 D.

一年左右

去集镇最主要的三个目的：A. 工作 B. 购物、娱乐 C. 进货送货
D. 走亲访友 E. 就医看病 F. 接送孩子上下学 G. 其他

2. 您对现有通村公共交通是否满意？ 是 B. 否
3. 如不满意主要原因是(可多选)？ A. 线路安排不合理 B. 运营高
峰期班次太少 C. 招呼站没有遮阳挡雨的设备 D. 其他

七、村庄发展建议

1. 您目前最关心的三个问题是：
A. 家庭收入 B. 住房建设 C. 子女教育 D. 医疗保障 E. 水电
路气等基础设施 F. 村庄环境 G. 搞好农业 H. 其他

2. 您认为近年村庄发展较好的领域(可多选)： A. 经济发展 B. 教
育设施 C. 医疗设施 D. 文化体育设施 E. 住房建设 F. 垃圾收
集处理设施 G. 污水处理设施 H. 水电路气等基础设施 I.
村庄风貌和环境 J. 农田基础设施 K. 其他 ()

3. 您认为近年村庄发展较好的领域(可多选)： A. 经济发展 B. 教
育设施 C. 医疗设施 D. 文化体育设施 E. 住房建设 F. 垃圾收
集处理设施 G. 污水处理设施 H. 水电路气等基础设施 I.
村庄风貌和环境 J. 农田基础设施 K. 其他 ()

4. 您觉得村中目前亟待完善的三项公共服务设施： A. 卫生所 B. 小
学 C. 幼儿园 D. 养老院 E. 文化活动室、图书室 F. 商店 G.
活动健身广场 H. 祠堂 I. 戏台等娱乐设施 J. 其它 ()

5. 您觉得村中目前亟待完善的三项基础设施： A. 硬化村路 B. 通
自然村路 C. 自来水 D. 电网改造 E. 户用沼气 F. 污水收集和
处理设施 G. 垃圾收集设施 H. 垃圾处理设施 I. 网络通讯设施
J. 其他

6. 您觉得村中目前亟待完善的三项农业设施： A. 机耕道路 B. 农田
水利 C. 农田电力 D. 农田网络通信 E. 农业技术服务机构 F.
农资销售点 G. 农机服务机构 H. 农田林网 I. 其他 ()

7. 您认为本村建设最重要三件事是： 增加投入和补贴 B. 改善农
业生产条件 C. 提升公共服务设施 D. 基础设施建设 E. 发展特
色经济 F. 其他 ()

九、其他的意见和建议

问卷信息
问卷日期 2017 年 10 月 24 日，问卷时间 1 时 00 分
调查者姓名 李洪



驻村调研

在驻村调研之前整理出澹坪社区村内现状卫星底图、重点调研对象等，为后续调研工作提供支持。
2019年9月24至25日，10月22至24日，规划设计团队工作人员对澹坪社区进行实地调研，了解现状等工作。



补充调研

2019年11月5日，工作人员在村内对闲置、废弃住宅用地腾出，新增农村住宅用地布局，村内重点项目选址期间与村村委会及党员代表就村庄发展定位、产业发展方向、居住点布局等规划内容进行深入交流。



第二次村民代表大会一方案汇报

2019年11月7日，澧坪社区组织召开了村庄规划第二次村民代表大会，对初步成果进行集中交流与讨论，征求参会代表的各方意见。

常德市澧县澧阳街道澧坪社区村庄规划
第二次村民代表大会会议记录表

会议名称	澧坪社区村庄规划第二次村民代表大会		
会议时间	2019.11.7	会议地点	澧坪社区会议室
主持人	胡其伟	记录人	李颖
应到会人数	42	实际到会人数	42

参会人员及职务

会议内容

一、向到会代表汇报澧坪社区初步方案
二、征求到会代表对初步方案的意见建议

会议日期：2019年11月7日

会议签字表决情况：
同意人数： 人 弃权人数： 人 反对人数： 人
表决意见（有/无/弃权）

与会村民代表签名（确认表决情况）

记录人签字：李颖 村委会审核签字：（盖章）
日期：2019年11月7日

镇政府、村委会参加人员签字
日期： 年 月 日

村民代表签到表

序号	村民小组	姓名	职务	电话
1	第一组	曾卫红	组长	
2	第二组	曾志林	组长	
3	第三组	曾志林	组长	
4	第四组	曾志林	组长	
5	第五组	曾志林	组长	
6	第六组	曾志林	组长	
7	第七组	曾志林	组长	
8	第八组	曾志林	组长	
9	第九组	曾志林	组长	
10	第十组	曾志林	组长	
11	第十一组	曾志林	组长	
12	第十二组	曾志林	组长	
13	第十三组	曾志林	组长	
14	第十四组	曾志林	组长	
15	第十五组	曾志林	组长	
16	第十六组	曾志林	组长	
17	第十七组	曾志林	组长	
18	第十八组	曾志林	组长	
19	第十九组	曾志林	组长	
20	第二十组	曾志林	组长	

常德市澧县澧阳街道澧坪社区村庄规划
村民意见响应表（村民代表大会）

序号	村民意见	处理情况
1	新修道路	已采纳
2	新修道路	已采纳
3	新修道路	已采纳
4	新修道路	已采纳
5	新修道路	已采纳



第三次村民代表大会—成果听证

2019年11月28日，澧坪社区村庄规划成果修改后，以粘贴公告栏的形式将图集在澧坪社区村部进行成果公示，并对规划内容进行讲解。

常德市澧县澧阳街道澧坪社区村庄规划
第三次村民代表大会会议记录表

会议名称	澧坪社区第三次村民代表大会(2019-2025年)成果听证		
会议时间	2019.11.28	会议地点	社区二楼
主持人	刘洪伟	记录人	李敏
应到会人数	29	实到会人数	29
缺席人员及原因			

一、刘书记宣读《澧坪社区第三次村民代表大会(2019-2025年)成果听证方案》

二、公示公示《澧坪社区第三次村民代表大会(2019-2025年)成果听证方案》

会议内容

第1页共4页

会议举手表决情况：
同意人数： 人 不同意人数： 人 弃权人数： 人
本决议(有/无)效

与会村民代表签名(确认表决情况)：

记录人签字：李敏

镇政府、管委會参加人员签字：宋敏

日期：2019年11月28日

第2页共4页

村民代表签到表

序号	村民小组	姓名	职务	电话
1	3	周家发		
2	1	曾全平		
3	9	曾永翠		
4	8	周远珍		
5	8	张业香		
6	9	郑国云		
7	7	陈立珍		
8	8	刘立珍		
9	12	刘传波		
10	12	张如波		
11	11	曾全翠		
12	6	刘明华		
13	3	周永华		
14	7	曾永清		
15	7	刘立珍		
16		曾全翠		
17	6	刘明华		
18	5	曾全翠		
19	1	曾家英		
20	5	曾全翠		
21	10	曾全翠		

第3页共4页

序号	村民小组	姓名	职务	电话
22	11	曾全翠		
23	2	曾全翠		
24		周远珍		
25	1	曾家英		

第4页共4页



