常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划(2019-2025)

(城郊融合类)

送审稿

■文本 ■图集 ■村规民约

CHANG DE SHI LI XIAN LI YANG JIE DAO MENG JIA GANG SHE QU CUN ZHUANG GUI HUA

澧县澧阳街道办事处
长沙吉佳城市设计有限责任公司
Urban Design /Landscape Design /Architect Design

2019年12月

总 目 录

（一）文本

（二）图集

（三）村规民约

目录

第一章 总则.....2
第二章 现状概况.....3
第三章 发展定位、目标及规模.....8
第四章 国土空间布局及用途管制.....10
第五章 住房布局规划.....14
第六章 产业发展规划.....19
第七章 道路交通规划.....21
第八章 公共和基础设施规划.....23
第九章 人居环境整治.....28
第十章 近期行动计划.....31
第十一章 规划实施保障措施.....32

第一章　总则

一、编制目的

通过编制孟家港社区村庄规划，明确永久基本农田和村庄建设用地范围，引导村庄集约发展；充分挖掘孟家港社区丰富的自然资源，完善村内基础设施及公共服务设施的配套，为孟家港社区发展城郊综合产业与乡村农旅产业打下坚实的基础，推进乡村振兴建设，改善农村生产生活生态条件。

二、规划范围及期限

规划范围为孟家港社区行政辖区范围内的全部土地，土地总面积 196.63 公顷。规划期限为 2019-2025 年，规划基期年为 2019 年，规划近期至 2022 年，规划远期至 2025 年。

第二章　现状概况

一、概况

孟家港社区位于澧县澧阳街道中部，西北部与澹坪村交界，东临皇山社区，南侧紧邻中心城区。孟家港社区现辖9个村组，共2851人，约678户。

二、土地利用现状

村内现状用地主要包括农用地和建设用地，总面积为196.63公顷。其中：

1、农用地

村内现状农用地面积约145.56公顷，占总用地面积74.03%，主要为沟渠、坑塘水面与耕地。其中耕地主要分布在居民点周边，耕地总用地面积为81.07公顷，占总用地面积41.23%。

2、建设用地

村内现状建设用地面积约51.07公顷，占总用地面积25.97%，主要为村庄建设用地与区域建设用地，分布在县道X011两侧与现状村委会周边。其中村庄建设用地面积为50.34公顷，占总用地面积25.60%。

3、建设用地占基本农田

本次村庄规划建设用地占基本农田2.23公顷，其中三调基础数据中村庄住宅用地与永久基本农田冲突量为2.15公顷，农用设施用地与永久基本农田冲突量为0.02公顷，设施用地与永久基本农田冲突量为0.06公顷。

三、道路交通

1、对外交通

村域范围内主要对外交通是南北向的X011县道，道路宽度为7.0-8.0米，在村庄境内的长度约900米。向北连接澹坪村，向南连接中心城区。

2、内部交通

村庄内部主要由3条村庄道路组成，其中2条东西向村庄道路与X011县道衔接，另1条南北向村庄道路贯穿整个村庄，将各居民点联系起来；村庄道路宽度为3.0-5.0米，均水泥硬化；其他入户道路均已水泥硬化，路宽度约2.5-3.0米。现状道路两侧缺少绿化，缺少美观性。

四、现状村庄公共设施与基础

1、公共管理设施

村庄现状村委会位于孟家港社区4组，占地面积约1400㎡。

2、教育设施

村庄现有1所乐乐幼儿园，位于村委会西侧，占地面积约1100㎡。

3、医疗卫生设施

村庄现有1处卫生室，位于村委会。

4、文体设施

村庄现有1处公共活动广场用地，结合村委会布置，布置有健身器材及篮球场。

5、水利设施

村庄现状有1条东西向新三干排及多条沟渠贯穿于农田之间，基本满足农田灌溉。

6、给排水设施

村庄现状生活给水水源为山门水库，由澄坪水厂供水，村域已铺设给水管网。现状暂无污水处理设施，生活污水直接排放明沟解决，影响生活环境。

7、电力与通信设施

村域内现有 2 座高压塔，5 个变压器，基本满足村庄需求，电线为架空布置，较为零散，影响村庄整体环境美观。

8、环境卫生设施

村庄现有 17 个垃圾收集池，分布于集中居民点，村庄统一收集垃圾运至黄桥垃圾转运站。同时，村庄实行每家每户进行分类垃圾收集，并为每家每户配有垃圾分类收集桶。

五、村庄自然资源

孟家港社区现有耕地 81.07 公顷，占总用地面积 41.23%，有较好发展第一产业的优势；现有局部用地种植花卉，规划可考虑发展成经济产业；村庄西北侧有面积较大的南美白对虾养殖场，可作为特色产品进行推广。

六、现状产业

孟家港社区现状产业主要以第一产业为主，第三产业为辅。第一产业以家禽养殖、水稻种植、玉米种植、花卉种植、经济林栽培等为主，第三产业是以私人经营的小型商店、小型工业加工为主。

七、现状问题及优势总结

1、村庄优势

（1）村庄对外交通便利、区位条件较好。

（2）村民经济条件较好，住宅建筑整体质量较好。

（3）村庄现有较好的旅游资源，发展机会多。

（4）村庄环卫卫生组织较好，每家每户都配有分类垃圾收集桶，且村庄有垃圾分类收集站，生活环境较好。

（5）村党组织凝聚力强，村民关系融洽，民风淳朴。

2、村庄问题

（1）局部村民住房布局较为零散，建设用地利用率不高，村庄建设用地占地比例较高。

（2）生产服务设施有待提升，散户生产效率不高。

（3）村庄缺少文化活动中心、公共绿地和活动空间等生活配套设施。

（4）村庄部分村组道路狭窄且缺乏照明设施，无污水收集和处理设施。

（5）建筑质量较好，但部分建筑风格和色彩与周边环境不太协调。

（6）主要道路、水系沿线部分区域景观性不佳。

第三章　发展定位、目标及规模

一、发展目标

孟家港社区在村庄发展的总体思路上结合现状水系、花卉，打造“农家体验—花卉展示基地—渔业发展区”的孟家港特色旅游线路；结合村中心和田园肌理发展村落特色文化产业；以 S238 省道为轴线，打造城郊产业带，融入澧县的城市风貌，整合周边农业旅游进行开发建设，带动整体经济的发展，实现乡村振兴。

二、发展定位

孟家港位于中心城区北隅，S238 省道从村西穿过，结合现状已有的花卉、水塘沟渠赋予本村独具孟家港特色的“北隅田园，城郊花园”的村庄发展定位。

三、发展规模预测

孟家港社区规划目标年 2025 年户籍人口约为 2880 人，村庄建设用地为 49.78 公顷。

四、土地利用规划

村内规划用地主要包括农用地、建设用地和未利用地，总面积为 196.63 公顷。其中：

1、农用地

村内规划农用地面积约146.12公顷，占总用地面积74.31%，主要增加用地为耕地，增加面积为0.56公顷，主要为村庄现状闲置宅基地、危房、空心房及较为零散地区等腾出建设用地复耕为耕地。

2、建设用地

村内规划建设用地约49.32公顷，占总用地面积25.08%，其中村庄建设用地面积为48.59公顷，占总用地面积24.71%，比现状村庄建设用地减少面积为1.75公顷。

3、未利用地

村内规划未利用地1.19公顷，占总用地面积0.61%，主要用于村庄未来产业发展用地、村庄住房需求、基础设施等建设用地需求。

第四章　国土空间布局及用途管制

一、国土空间管制布局

1、村庄建设用地布局

本规划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、村庄公园与绿地、村庄工业物流用地和村庄基础设施用地等用地。

（1）农村住宅用地主要集中在9个村组的集中村民点；

（2）村庄公共管理和公共服务设施用地主要集中在4组与7组（新建村部、百姓大舞台、文化活动中心、社会福利中心、幼儿园、小卖部以及农家乐等设施）；

（3）村庄公园和绿地主要指4个村民健身广场（3组、6组、8组与9组）和1处位于4组的村庄公共绿地；

（4）村庄工业物流用地主要保留现状的工业用地；

（5）村庄基础设施用地主要包括村庄道路用地、村庄交通设施及位于村庄东南侧的防灾设施用地。

2、区域交通设施用地布局

区域交通设施用地主要指将现状X011县道提升为S238省道的道路用地。

3、农用地布局

农用地主要包括耕地、园地、林地（商品林）、其他农用地，永久基本农田主要为村庄水田与旱地。

二、用途管制

1、住宅用地建房管制

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

（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农村宅基地审批管理办法的相关规定执行。

（5）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国土资源部门汇报，村民委员会应立即予以制止施工，并报上级国土资源部门处理。

2、村庄道路用地管制

交通用地主要包括 S238 省道、各自然村间的通村公路以及道路附属设施（公交站、停车场等）。其管制规则如下：

（1）严禁在农村公路上非法设卡、收费。

（2）不得在村庄公路上设置棚屋、摊点、料场及其他类似设施。

（3）村庄公路及其两侧，不得挖掘、取土、种植作物、堆放垃圾、建筑材料及其他类似堆积物。

（4）不得在村庄公路上打场、晒粮、设置过路广告牌、宣传标语等。

（5）严禁履带车、铁轮车及其他拖拉圆盘耙等类似有损路面的车辆机具在村庄公路上行驶。

3、管理用地管制

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、居民点规划组织结构类型，采取相对集中与适当分散相结合的方式合理布局，严格落实国家、省及市各类项目建设标准、规范，节约集约用地。

4、村庄基础设施用地管制

（1）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。

（2）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。

5、村庄公园与绿地管制

（1）依据规划，鼓励对景观与绿地建设加大投入，严格保护。

（2）禁止在村庄内进行有损生态、安全防护单位其他建设。

（3）禁止破坏或缩减规划的水面和绿地。

第五章　住房布局规划

一、住房布局用地类型

孟家港社区住房布局用地主要分为现状保留建设用地、现状腾出建设用地及规划新增建设用地。

二、住房布局规划

本次规划村庄建设严禁占用基本农田、不破坏生态环境、因地制宜、方便村民生活生产。在征求村民意愿下，通过整理村庄的闲置宅基地、占用基本农田的宅基地、拆除偏远地区的宅基地、违规占用及处于地质灾害易发危险的宅基地，统一规划至交通便利、地势较为平坦、现状村民较为集中区域；同时保留村庄现状较为集中且规模较大的居民点。共计腾出村庄建设用地 3.83 公顷。

三、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，促进孟家港社区经济发展。

1、拟迁建村民建房用地

通过引导村民集中建房，实现用地的节约集约。规划拆除偏远住户的户数共计 21 户，需集中建房，规划将原农村住宅建设用地复垦为旱地，并引导至村庄新增集中居民点建设。拟减少农村住宅用地面积约 0.98 公顷。

2、拟新增住宅用地

本次规划考虑到现状村庄北部建设用地基本建完，无其他可建设用地，因此在村庄中部及南部规划新增 7 个集中居民点建设，包括村民住宅建设、内部道路建设及公共空间建设，均不在地质灾害危险区域范围内，用地面积约为 3.50 公顷，共 120 户，包括 21 户偏远住户迁建和 99 户分户需求住户。

分别位于村庄位于村庄 4 组规划 2 处住宅建设用地，共用地面积 0.42 公顷，共容纳 21 户；位于村庄 8 组 1 处，用地面积 0.34 公顷，容纳 13 户；位于村庄 9 组 1 处，用地面积 1.40 公顷，容纳 37 户；位于村庄 3 组 2 处，用地面积 0.91 公顷，容纳 29 户；位于村庄 6 组 1 处，用地面积 0.43 公顷，容纳 19 户。

四、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

村组道路：村民住宅建筑后退道路不少于 3 米。

村级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 5 米。

省道：村民住宅建筑后退道路不少于 50 米。

高压走廊：村民住宅建筑后退高压线相应控制距离。

3、高度控制

村民住宅建筑层数不超过 3 层，建筑高度控制在 10 米以内。

4、面积控制

村民每户宅基地占用耕地的每户面积不得超过 130 平方米，占用荒山荒坡的每户不得超过 210 平方米，占用其它地类的每户不得超过 180 平方米。

五、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。统一采用白墙灰瓦的建筑风貌。

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。

3、新建住房建筑指导

本规划选择符合适应湘西北气候、满足村民生活、生产功能需求、与现状建筑相协调及凸显湘西北建筑特色风格的 3 个户型供村庄新建住房选择。

（1）户型一

居民户型一：建筑面积 44.85 ㎡，占地面积 59.1 ㎡。户型结构为 2 室 1 厅 1 卫，主要功能特点是：本方案建筑立面材质为小青砖加白色外墙漆，其中窗台以下小青砖饰面,以上部分均为白色外墙漆饰面，屋顶形式主要为单

坡结合局部平屋面形式，坡屋面以灰色瓦片装饰，平屋面周围采用白色宝瓶柱栏杆围合屋面装饰层完成后，栏杆净高不低于 1.15 米。此户型形式简洁、功能简单、建筑面积小，适合农村五保户及小户型建设需求。

（2）户型二

居民户型二：建筑面积达 176.4 ㎡，占地面积 98.9 ㎡，户型结构为 4 室 1 厅 4 卫 1 堂屋，主要功能特点是：一层平面朝南布置堂屋和老人房，中间设楼梯间和卫生间，北侧为厨房和餐厅，餐厅单独布置在角落，为半开放空间，保证了很好的采光和通风效果。设两个卫生间，一个紧挨着老人卧室,更利于老人夜间的方便，另一个位于餐厅和厨房之间，日常使用率会更高些。二层为三室两卫布局，主卧室朝南，带独立卫生间和阳台，较好的私密性和景观视野,客房和小孩房朝北,共享一个卫生间。

（3）户型三

居民户型三：建筑面积 278.86 ㎡，占地面积 105.22 ㎡，户型结构为 7 室 3 厅 3 卫。该户型的主要功能特点是：采用传统四开间民居布置，七室三厅三卫，适合风景旅游区的住宅设计,房间比较多。适宜于湘西地区住宅。建筑采用传统中式风格，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，使得建筑外观典雅朴素。

第六章　产业发展规划

一、 产业目标

结合现状水系、花卉，打造以“农家体验—花卉展示基地—渔业发展区”的城郊产业发展村庄。

二、产业发展策略

1、结合村庄大量的农田用地基础，在保证村庄粮食农作物种植的情况下，大力发展花卉种植，发展成村庄特有的经济产品。

2、依托村庄特有的南美白对虾养殖，打造成村庄特色的水产产品。

3、借助村庄区位的优势，改造村民住宅为农家乐，以体验乡村田园生活为主，以周末家庭聚会、放下城市压力为目标的农旅体验。

三、产业空间布局

规划形成“双轴六片区”的产业发展空间格局。

双轴：沿 S238 省道结合中心城区打造一条城郊综合产业发展轴，沿花卉展示基地、渔业养殖发展区南侧村庄主路打造一条乡村农旅产业发展轴。

六片区：结合村庄的自然资源、地形地貌及村庄建设的基础，打造出孟家港社区富有特色的产业片区：经济作物发展区、农业种植发展区、特色花卉培育区、传统经济作物花卉种植区、精品花卉种植培育区、渔业养殖发展区。

第七章　道路交通规划

一、道路系统规划

本次规划中道路系统规划主要分为 2 个主要内容，分别为对村庄现状道路进行硬化、白改黑工程及新建村庄需求道路。

本次村庄道路规划主要对现状的 2 段南北走向的道路进行硬化，共计约 1200 米，满足村庄通车需求，位置详见图集近期建设项目规划图；规划提升改造村庄整体风貌与景观，对村庄主要道路进行实施白改黑工程，本次主要进行白改黑路段为 2 条东西向主要道路与 S238 省道，共计约 3900 米，位置详见图集近期建设项目规划图。同时为规划建设用地与外界衔接的道路预留相对应的建设用地。

二、道路设施规划

本次规划根据村庄发展需求及村庄居民点集中布局，合理的规划城乡公交站点与公共停车场用地。本次在村庄范围内规划 2 个公交站点；同时规划新增 4 处村庄交通设施用地，面积约为 1450 ㎡，用于建设公共停车场，分别位于村庄 3 组、4 组、5 组、6 组与 9 组，规划于 3 组 1 个，占地面积约为 200 ㎡，规划停车位 5 个；6 组 1 个，占地面积约为 310 ㎡，规划停车位 6 个；以及 9 组 1 个，占地面积约为 470 ㎡，规划停车位 9 个。该 4 个停车场均结

合新建居民点进行建设，同时规划于4组原村委会西侧的停车场1个，占地面积460㎡，规划停车位8个，主要配套其社会福利中心和幼儿园的停车需求以及村民的生活需求。

第八章　公共和基础设施规划

一、公共设施

1、公共管理设施

村庄规划规划新增 1 块管理用地，占地面积约为 4100 ㎡，主要用于建设村委会、卫生室、文化活动室、乡村大舞台等公共管理与服务设施，位于 S238 省道东侧。

2、教育设施

村庄规划保留现状乐乐幼儿园，位于村委会西侧，占地面积约 1100 ㎡。小学与中学均前往澧县县城就学。

3、医疗卫生设施

村庄规划近期保留现状卫生室，待新建村委会建设完成，将结合新村委会建设 1 间卫生室，建筑面积应不小于 80 ㎡。同时由于地理交通优势，可共享澧县县城大型医院。

4、社会福利设施

村庄规划利用原村委会改造成社会福利中心，以便村庄及周边村庄使用。

5、文体设施

村庄规划结合新村委会新建1间文化活动室，文化活动室建筑面积不小于80㎡。同时新增5块村庄公共空间用地，占地面积约为1400㎡，用于建设公共活动广场，分别位于村庄3组1个，占地面积约为200㎡；6组1个，占地面积约为300㎡；8组1个，占地面积约为260㎡；以及9组1个，占地面积约为610㎡。满足村庄各个区域村民共享的公共空间。

二、基础设施

1、水利设施

村庄规划保留并维护好现状沟渠，不人为破坏其沟渠周边环境。基本满足农田灌溉。

2、安全供水工程规划

村庄规划维持现状生活给水水源，定时维护村域给水设施，保证生活饮用水水质必须符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的规定，同时推广节水先进技术，鼓励更换使用节水型器具，公共建筑未使用节水型器具的应当逐步改造。

3、污水处理工程规划

村庄规划采用雨污分流的排水系统。雨水就地或就近吸收、存蓄、渗透、净化雨水、补充地下水、调节水循环。污水由污水管道统一收集，进行生态处理后再排放。

本次规划新增 5 处生态污水处理池，分别位于 2 组、3 组、4 组、5 组及 8 组北侧，实现分片区处理。同时沿主要道路新建污水管网，保证收集村庄所有污水。

4、电力与通信设施

村庄规划保留现有 2 个高压塔及 5 个变压器，同时对村庄现状凌乱电线进行整理，提升整体村庄环境美观。

5、环境卫生设施

村庄规划保留现有垃圾收集池及分类垃圾桶。同时，规划把垃圾转运至县城垃圾处理中心处理。

规划全面实施无害化卫生厕所改造，推荐采用三格式化粪池进行改造。新建农房应同步配建无害化卫生厕所。

6、殡葬设施规划

本次村庄殡葬设施选址主要规划于村庄区域内新三干排东侧南部位置。

7、防灾减灾规划

（1）消防规划

①村庄消防

以组织民间群众联防为主，设立村民义务消防队，在村部设置消防值班室及配备相应的设施，负责消防隐患排查和火灾初期扑救。在集中居民点主要道路上设置消火栓。

②防灾避难疏散场地

农田耕作区地势开阔，没有密植的树木，是火灾发生后优先保护人员生命安全的疏散场所。

③防灾避难疏散通道

本次村庄规划主要将省道 S238 及村庄主要的 6 条村道作为防灾避难疏散通道，同时提高村民不私自占用道路及道路设施的意识。

④消防水源

本次规划主要在集中居民点主要道路上设置消火栓，其水源与生活用水一致，为山门水库。同时，可将村庄较大坑塘水体作为备用水源。

⑤提高村民防火意识

在合理布置硬件设施的同时，应提高村民的防火意识。组织居民学习防火知识，建立完善的消防管理机制，成立防火小分队，巡查防火设施，降低火灾发生机率。

（2）防洪规划

水系不准随意填埋、侵占，以保证行洪排涝安全。村庄建设原则不占用坑塘沟渠，保留小型水体作为蓄滞洪水的载体。

村庄新三干排沟渠防洪堤按照 20 年一遇设防。南侧澧水防洪堤按照 50 年一遇设防，堤顶安全超高 1.5 米。

第九章　人居环境整治

一、居民点综合环境整治规划

本次规划通过对现状居民点与新建住房建筑的整体风貌进行统一协调控制，同时，在本次规划中由于村庄地理区位因素，随着澧县县城近几年的发展速度，需着重考虑城乡融合，做好整体建设的衔接。

本次规划居民点综合环境整治主要体现三个方面：

第一方面为建筑风貌的统一性，需对村庄重要地段的建筑风貌进行统一改造，其他区域建筑需与整体风貌相协调统一，村庄建筑高度需得到一定的统一控制，严禁村民住宅建筑高度高于 10 米。

第二个方面为村庄公共空间的整治，对于村庄的公共空间，需营造一个舒适的环境，建设有健身器材、休闲座椅及绿化等相结合，创造一个良好的环境，为村庄打造一个人性化、舒适的公共空间。

第三方面为基础设施的完善，本次规划主要通过增加 5 个生态污水处理池及布置污水管网来收集污水，做到村庄环境整治有效的目标。

本次村庄主要针对村庄区域内危房进行改造，达到安全使用要求，主要对其结构、风貌即周边环境统一改造；对空心房进行拆除，集中建房，建房按照规划进行管控；村庄保留建筑主要针对其风貌进行协调统一；对于新建建筑的控制主要按照住房布局要求执行。

二、道路整治

本次规划对村庄道路环境进行整体性提升改造，对重要路段设置安全标示提示牌。

1、环境美化：美化道路两侧的环境，对裸露的泥土、岩石进行绿化种植，道路缘石外侧种植低矮的灌木、花卉，同时以树种成熟后的树冠直径为距离种植行道树的苗木，且在村庄内部道路靠近坑塘沟渠等危险处设施篱笆栏杆，增加村庄的安全性与美观性。

2、路面改造道路：修复局部破损路面，重要道路铺沥青。

3、扩宽道路：结合实际情况拓宽道路和外部主要联系道路，巷道和入户路尽量保留原来的风格，采用青石板铺设。

4、违章停车整治：对交通性强的主要道路进行违章乱停行为的处罚，提升道路的通畅性与安全性。

三、生态环境整治

本次村庄规划对村庄沟渠与拆除宅基地复垦进行整治。通过对污染沟渠源头进行管制，利用技术手段对沟渠进行整治，对村庄拆除宅基地留下的位置进行复垦，对村庄撂荒农田进行复垦，须严格督促完成。

第十章　近期行动计划

本次规划对村庄近期建设行动计划分为四个方面，分别为村庄公共管理与公共服务设施的完善、村庄基础设施的全面建设与改造、生态环境的修复及村庄住房风貌的提升。

本次规划计划村庄于2020年底完成位于9组的公共活动广场与1处村庄公共绿地建设；2个生态污水处理池及相应村组污水管网（2组、4组）；3个公共停车场（3组、4组、9组）；村庄东部部分道路硬化及新增4组新增住宅用地与外界联系的村庄道路。

计划于2021年底完成3处公共活动广场（3组、6组、8组）；2个生态污水处理池及相应村组污水管网（5组、8组）；1个公共停车场（6组）；路灯19盏；居民点风貌整治。

计划于2022年底完成建设新村委会，同时配套相应文化活动中心、图书室、消防值班室及卫生室；原村委会改造成社会福利中心；1个生态污水处理池及相应村组污水管网（3组）；道路白改黑3900米及村庄沟渠整治。

第十一章　规划实施保障措施

1、维护规划的严肃性。规划一经批准，就具备法律效力，不得擅自修改，确需修改，必须报原审批机关批准。

2、加强规划的宣传和普法教育活动。广泛利用互联网、广播电视等多种媒体扩大宣传，让村民理解、认识和支持村庄规划建设。

3、加强规划管理专业队伍建设。逐步培养若干名懂业务、重事业、思想素质高的规划建设管理人员，确保规划的实施。

4、基础设施先行的建设序列。建设时，应由建设管理部门牵头，综合协调各个基础设施部门，同时施工或预埋，避免重复开挖。

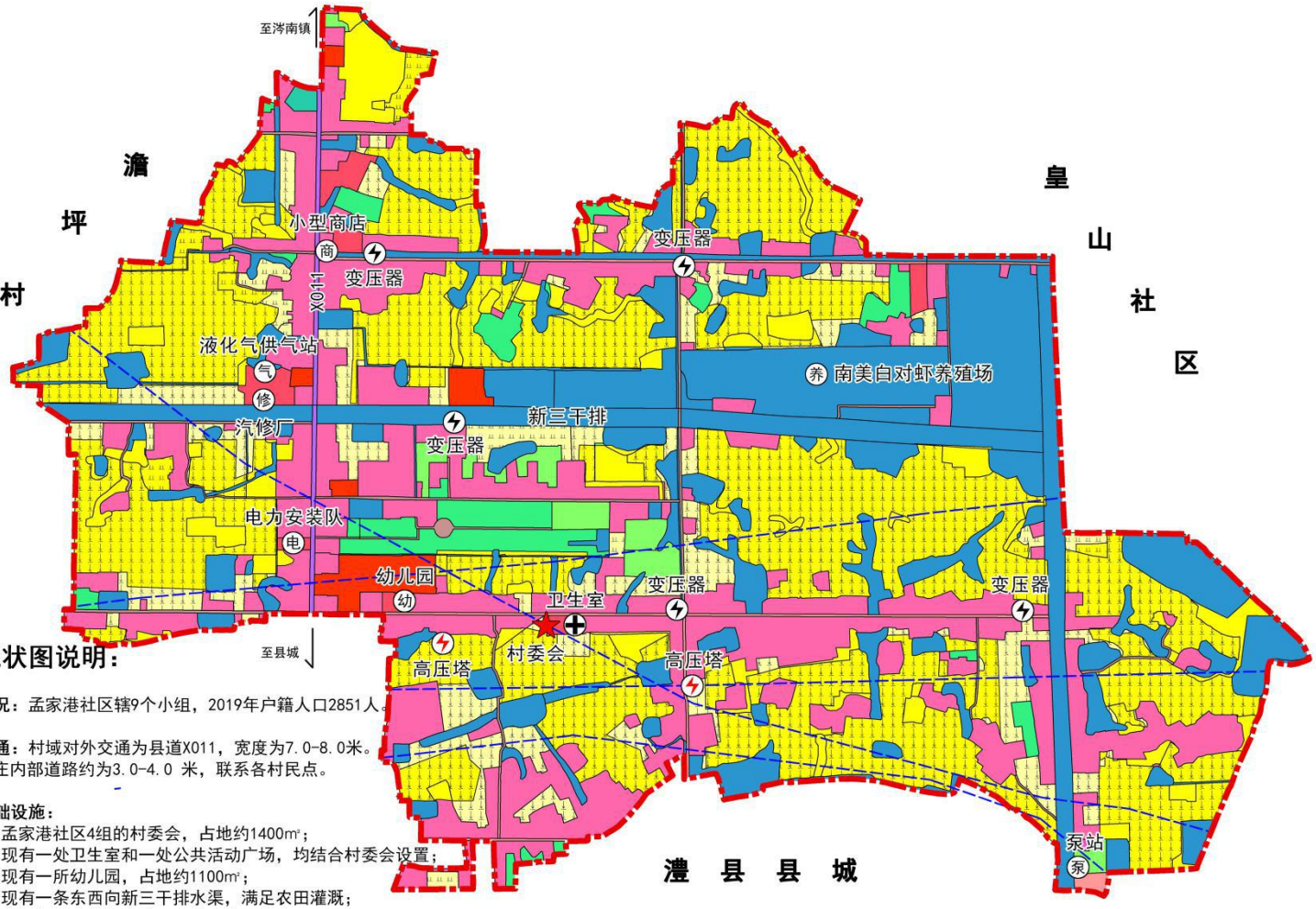
5、在实施前必须明确各类市政管线走向、级别，按照国家相关规范要求，采取避让措施，必要时应进行规划调整，以确保建设项目安全。

6、在实施规划前，必须进行专项的地质详勘和建设安全、生态及环境影响评价，并以此为依据，确定工程项目是否需要采取相应防护措施或规划调整，以确保建设项目安全。

7、结合规划内容，提出纳入村规民约的条款建议。

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

村域综合现状图



现状图说明：

概况：孟家港社区辖9个小组，2019年户籍人口2851人。

交通：村域对外交通为县道X011，宽度为7.0-8.0米。村庄内部道路约为3.0-4.0 米，联系各村民点。

基础设施：

1、孟家港社区4组的村委会，占地约1400㎡；
2、现有一处卫生室和一处公共活动广场，均结合村委会设置；
3、现有一所幼儿园，占地约1100㎡；
4、现有一条东西向新三干排水渠，满足农田灌溉；
5、水源主要为山门水库，已实现统一供水；
6、高压塔2座、变压器5台；垃圾收集池17个，分类收集垃圾；
7、主要经济收入为第一产业，第三产业为辅。

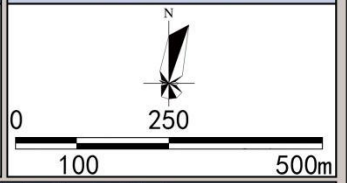
现状总结：

1、村庄优势：村域生态环境好、资源丰富；交通较为便利；周边基础设施较为全面。
2、村庄问题：村民住房较为零散，建设用地利用率不高；生产服务设施有待提升；部分建筑风貌、建筑彩与周边环境不太协调；村容村貌、景观环境需要整治。

区位图

孟家港社区在中心城区的区位

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）	现状基期年 比例（%）
国土总面积			196.63	100.00
生态用地	水域		0	0.00
	其他土地		0	0.00
	林地（生态林）		0	0.00
	合计		0	0.00
农用地	耕地		81.07	41.23
	园地		3.44	1.75
	林地（商品林）		9.38	4.77
	牧草地		0	0.00
	其他农用地		51.67	26.28
	合计		145.56	74.03
建设用地	城镇建设用地		0	0.00
	村庄建设用地		50.34	25.60
	其中	农村住宅用地	44.40	22.58
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.94	0.99
		村庄公园与绿地	0	0.00
		村庄工业物流用地	2.31	1.17
		村庄基础设施用地	1.69	0.86
		村庄其他建设用地	0	0.00
	区域交通设施用地		0.73	0.37
	区域公共设施用地		0	0.00
	特殊用地		0	0.00
	采矿用地		0	0.00
	盐田		0	0.00
	其他建设用地		0	0.00
	合计		51.07	25.97
未规划用地			0	0.00

图例

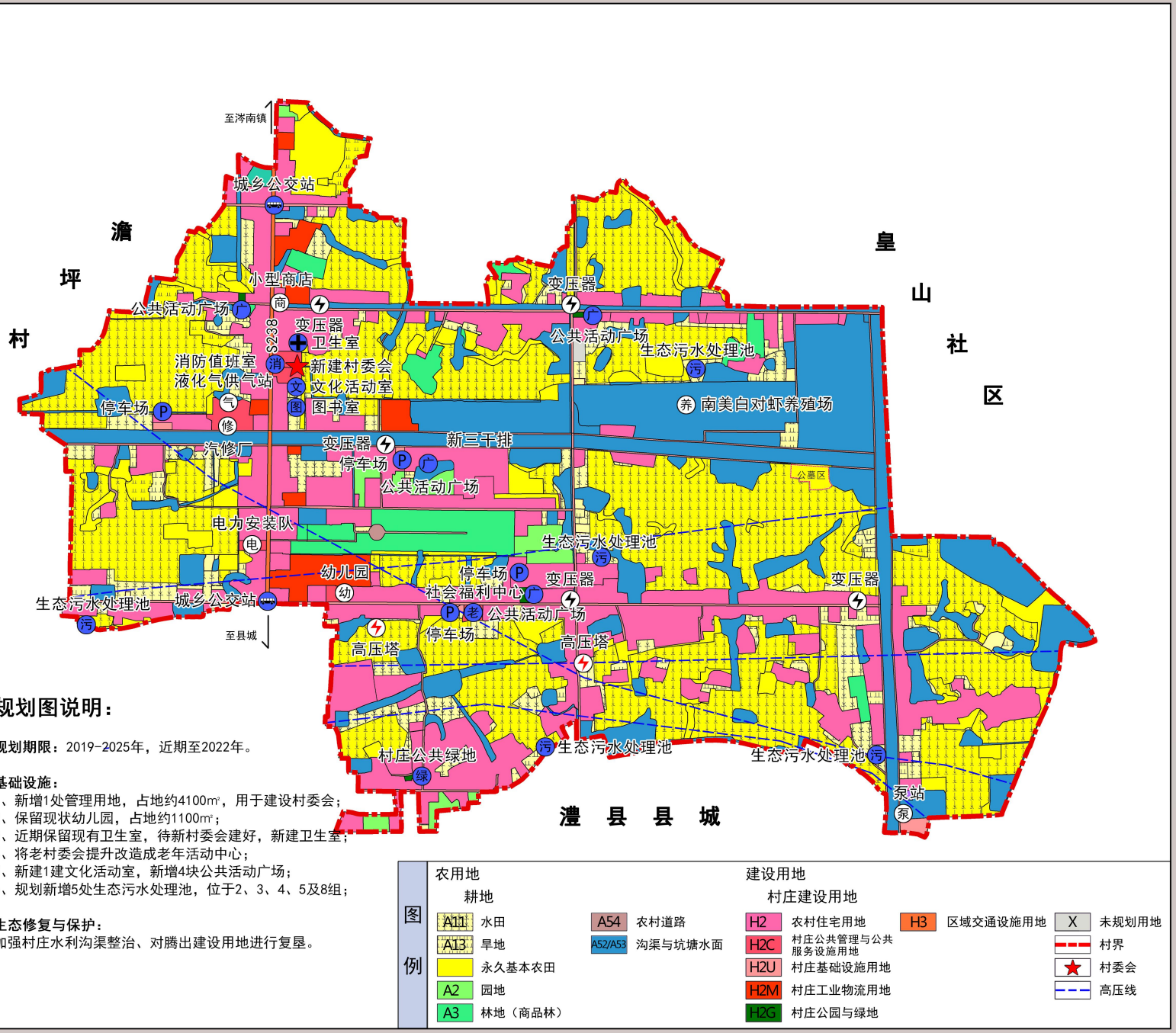
农用地
- 耕地
  - A11 水田
  - A13 旱地
  - 永久基本农田
- A2 园地
- A3 林地（商品林）
- A54 农村道路
- A52/A53 沟渠与坑塘水面

建设用地
- 村庄建设用地
  - H2 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
- H3 区域交通设施用地

- 村界
- 村委会
- 高压线

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

村域综合规划图



规划图说明：

规划期限：2019-2025年，近期至2022年。

基础设施：

1、新增1处管理用地，占地约4100㎡，用于建设村委会；
2、保留现状幼儿园，占地约1100㎡；
3、近期保留现有卫生室，待新村委会建好，新建卫生室；
4、将老村委会提升改造成老年活动中心；
5、新建1建文化活动室，新增4块公共活动广场；
6、规划新增5处生态污水处理池，位于2、3、4、5及8组；

生态修复与保护：

加强村庄水利沟渠整治、对腾出建设用地进行复垦。

图例

农用地

耕地

- A11 水田
- A13 旱地
- 永久基本农田
- A2 园地
- A3 林地（商品林）
- A54 农村道路
- A52/A53 沟渠与坑塘水面

建设用地

村庄建设用地

- H2 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
- H3 区域交通设施用地
- X 未规划用地
- 村界
- 村委会
- 高压线

区位图

孟家港社区在中心城区的区位

风玫瑰与比例尺

N

0 250

100 500m

规划目标表

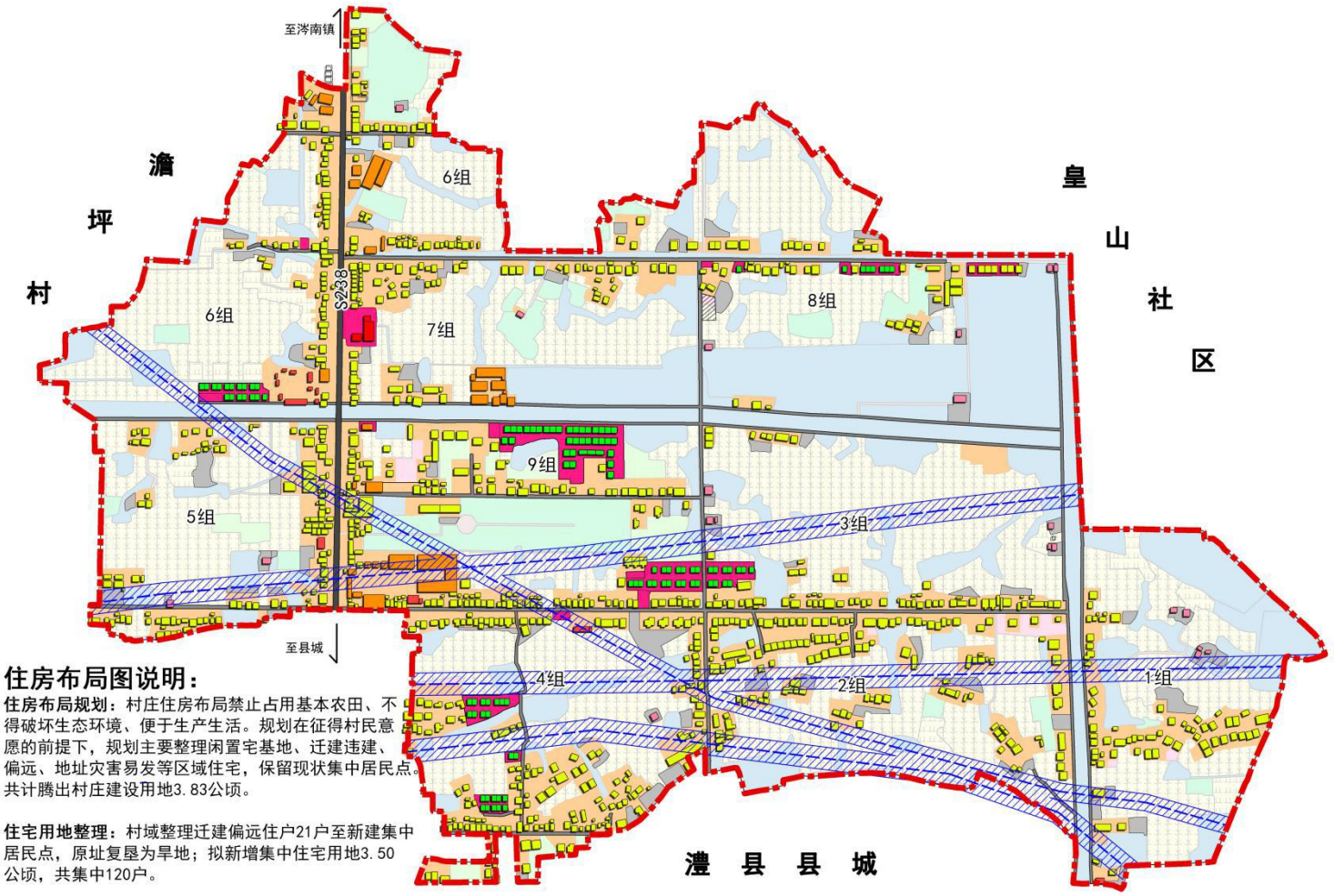
指标			规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）			81.07	82.06	0.99	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			77.04	77.04	0	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）			51.07	50.51	-0.56	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		50.34	49.78	-0.56	约束性	必选
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	1.94	2.35	0.41	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	1.69	2.23	0.54	预期性	必选
人均村庄建设用地规模（㎡）			193	187	-6	预期性	必选
村庄绿化覆盖率（%）						预期性	可选
农村卫生厕所普及率（%）						预期性	可选
生活垃圾分类减量化处理率（%）						预期性	可选
道路硬化率						预期性	可选
村卫生室数量			1	1	0	预期性	可选

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（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）
国土总面积			196.63	100.00	196.63	100	0
生态用地	水域		0	0.00	0	0.00	0
	其他土地		0	0.00	0	0.00	0
	林地（生态林）		0	0.00	0	0.00	0
	合计		0	0.00	0	0.00	0
农用地	耕地		81.07	41.23	82.06	41.73	0.99
	园地		3.44	1.75	3.44	1.75	0
	林地（商品林）		9.38	4.77	9.38	4.77	0
	牧草地		0	0.00	0	0.00	0
	其他农用地		51.67	26.28	51.24	26.06	-0.43
	合计		145.56	74.03	146.12	74.31	0.56
建设用地	城镇建设用地		0	0.00	0	0.00	0
	村庄建设用地		50.34	25.60	48.59	24.71	-1.75
	其中	农村住宅用地	44.40	22.58	41.49	21.10	-2.91
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.94	0.99	2.35	1.20	0.41
		村庄公园与绿地	0	0.00	0.21	0.11	0.21
		村庄工业物流用地	2.31	1.17	2.31	1.17	0
		村庄基础设施用地	1.69	0.86	2.23	1.13	0.54
		村庄其他建设用地	0	0.00	0	0.00	0
	区域交通设施用地		0.73	0.37	0.73	0.37	0
	区域公共设施用地		0	0.00	0	0.00	0
	特殊用地		0	0.00	0	0.00	0
	采矿用地		0	0.00	0	0.00	0
	盐田		0	0.00	0	0.00	0
	其他建设用地		0	0.00	0	0.00	0
	合计		51.07	25.97	49.32	25.08	-1.75
未规划用地			0	0.00	1.19	0.61	1.19

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

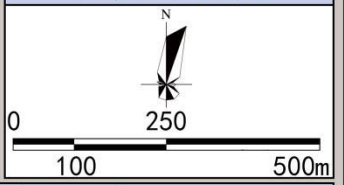
住房布局图



区位图

孟家港社区在中心城区的区位

风玫瑰与比例尺



拟拆除建房明细表

实施地点	户数	拆除后用地利用情况	备注
1组	4	复垦为耕地	集中建房
3组	4	复垦为耕地	集中建房
4组	1	复垦为耕地	集中建房
5组	2	复垦为耕地	集中建房
6组	1	复垦为耕地	集中建房
7组	2	复垦为耕地	集中建房
8组	5	复垦为耕地	集中建房
9组	2	复垦为耕地	集中建房
汇总	21		

村民分户建房需求表

小组	户数	建房需求	备注
1组	12	分户建房	
2组	10	分户建房	
3组	9	分户建房	
4组	38	分户建房	
5组	13	分户建房	
6组	7	分户建房	
7组	4	分户建房	
8组	2	分户建房	
9组	4	分户建房	
汇总	99		

图例

- 现状保留建设用地
- 现状腾出建设用地
- 规划新增建设用地
- 现状保留住宅建筑
- 现状保留公共建筑
- 现状保留工业建筑
- 现状拟拆除建筑
- 规划新建住宅建筑
- 规划新建公共建筑
- 未规划用地
- 村庄对外交通
- 村庄内部交通
- 村界
- 高压线及高压走廊

住房布局图说明：

住房布局规划：村庄住房布局禁止占用基本农田、不得破坏生态环境、便于生产生活。规划在征得村民意愿的前提下，规划主要整理闲置宅基地、迁建违建、偏远、地址灾害易发等区域住宅，保留现状集中居民点。共计腾出村庄建设用地3.83公顷。

住宅用地整理：村域整理迁建偏远住户21户至新建集中居民点，原址复垦为旱地；拟新增集中住宅用地3.50公顷，共集中120户。

村民建房规划：

1、坚持“一户一宅”，符合村庄住宅建设用地要求；

2、建房退省道≥50米、退村道≥5米、退组道≥3米；退高压走廊管控区；

3、不超过3层，高度不超过10米；

4、新建每户占耕地不超过130㎡、占山坡不超过210㎡、占其他用地不超过180㎡。

建筑整治引导：

新建建筑增加乡土气息，与现有建筑相协调；建议选取白墙灰瓦的建筑风貌。

已建建筑加强墙体、门窗、阳台、栏杆等的粉刷、清洗和整修工作。

澧县澧阳街道办事处　　长沙吉佳城市设计有限责任公司

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

户型选择图

户型参考一：

主要技术经济指标：

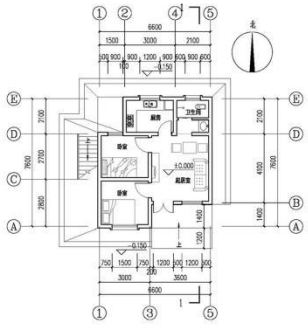
建筑楼层：1层

建筑面积：44.85㎡

占地面积：59.1㎡

户型结构：2室1厅1卫

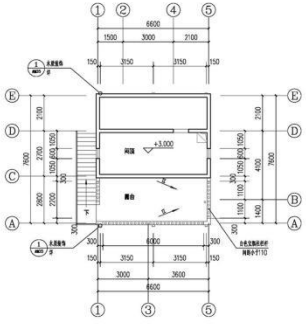
功能特点：本方案建筑立面材质为小青砖加白色外墙漆，其中窗台以下小青砖饰面，以上部分均为白色外墙漆饰面，屋顶形式主要为单坡结合局部平屋面形式，坡屋面以灰色瓦片装饰，平屋面周围采用白色宝瓶柱栏杆围合屋面装饰层完成后，栏杆净高不低于1.15米。此户型形式简洁、功能简单、建筑面积小，适合农村五保户及小户型建设需求。



一层平面图

5总 =44.85 ㎡

本层建筑面积 =44.85 ㎡



阁楼层平面图

户型参考二：

主要技术经济指标：

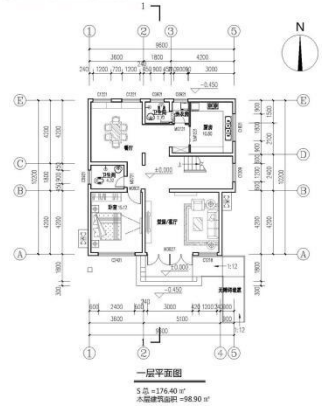
建筑楼层：2层

建筑面积：176.4㎡

占地面积：98.9㎡

户型结构：4室1厅4卫1堂屋

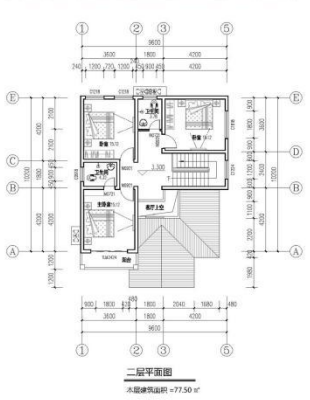
功能特点：一层平面朝南布置堂屋和老人房，中间设楼梯间和卫生间，北侧为厨房和餐厅，餐厅单独布置在角落，为半开放空间，保证了很好的采光和通风效果。设两个卫生间，一个紧挨着老人卧室，更利于老人夜间的方便，另一个位于餐厅和厨房之间，日常使用率会更高些。二层为三室两卫布局，主卧室朝南，带独立卫生间和阳台，较好的私密性和景观视野，客房和小孩房朝北，共享一个卫生间。



一层平面图

5总 =176.40 ㎡

本层建筑面积 =98.90 ㎡



二层平面图

本层建筑面积 =77.50 ㎡

户型参考三：

主要技术经济指标：

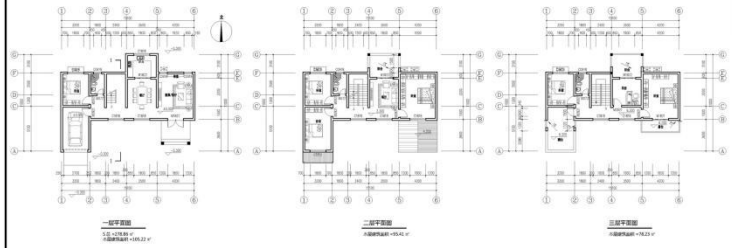
建筑楼层：3层

建筑面积：278.86㎡

占地面积：105.22㎡

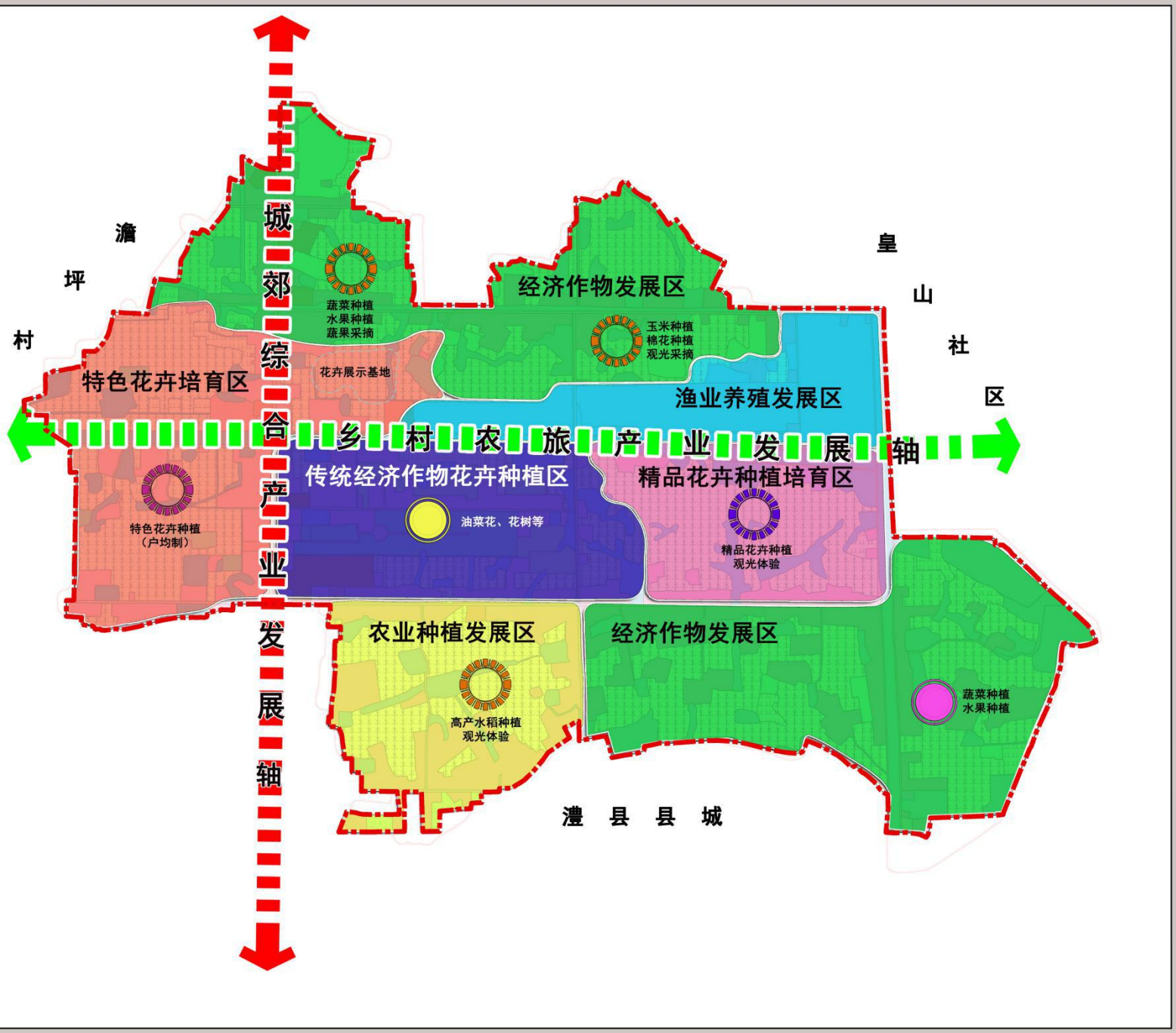
户型结构：7室3厅3卫

功能特点：采用传统四开间民居布置，七室三厅三卫，适合风景旅游区的住宅设计，房间比较多。适宜于湘西地区住宅。建筑采用传统中式风格，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，使得建筑外观典雅朴素。



常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

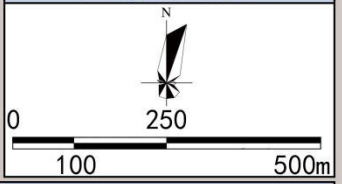
产业规划图



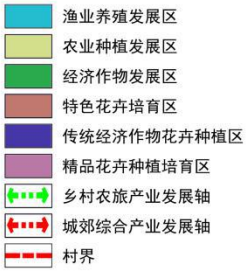
区位图

孟家港社区在中心城区的区位

风玫瑰与比例尺



图例



产业规划图说明

产业目标：“农家体验—花卉展示基地—渔业发展区”；

产业发展策略：

1、盘活村庄大量农田，种植经济作物，增加村民收入；

2、打造特色水产养殖业；

3、借助区位与交通优势，打造农家乐产业，体验农耕生活；

产业空间布局：双轴六片区

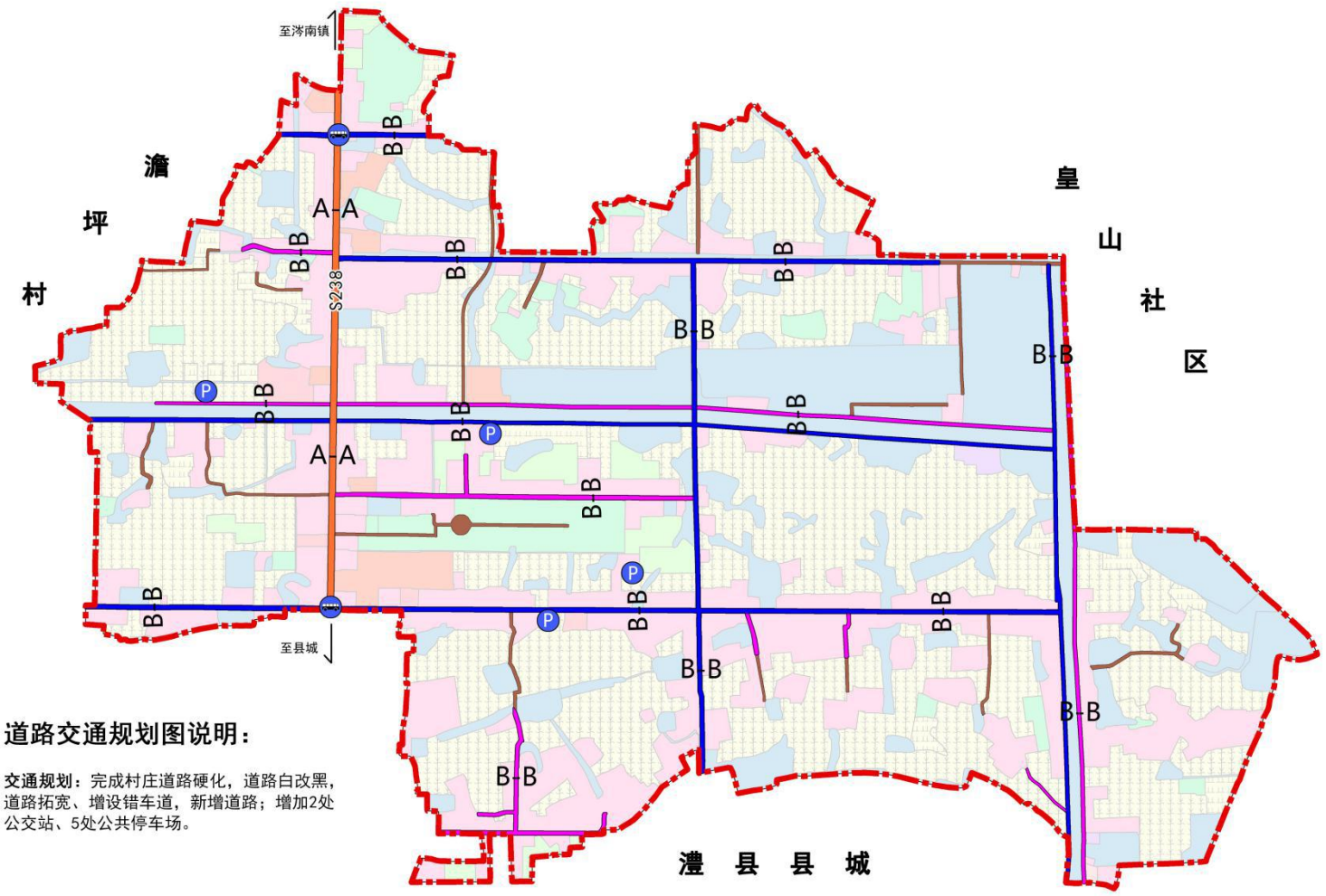
双轴：以省道S238为轴线打造城郊综合产业发展轴，结合村庄花卉基地、养殖业及农田展示打造乡村农旅产业发展轴；

六片区：经济作物发展区、农业种植发展区、特色花卉培育区、传统经济作物花卉种植区、精品花卉种植培育区、渔业养殖发展区。

澧县澧阳街道办事处　　长沙吉佳城市设计有限责任公司

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

道路交通规划图



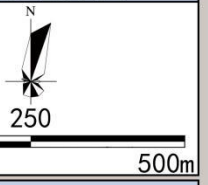
道路交通规划图说明：

交通规划：完成村庄道路硬化，道路白改黑，道路拓宽、增设错车道，新增道路；增加2处公交站、5处公共停车场。

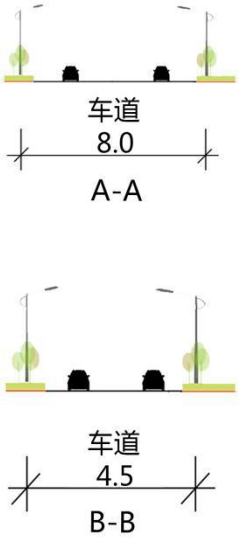
区位图

孟家港社区在中心城区的区位

风玫瑰与比例尺



道路横断面示意



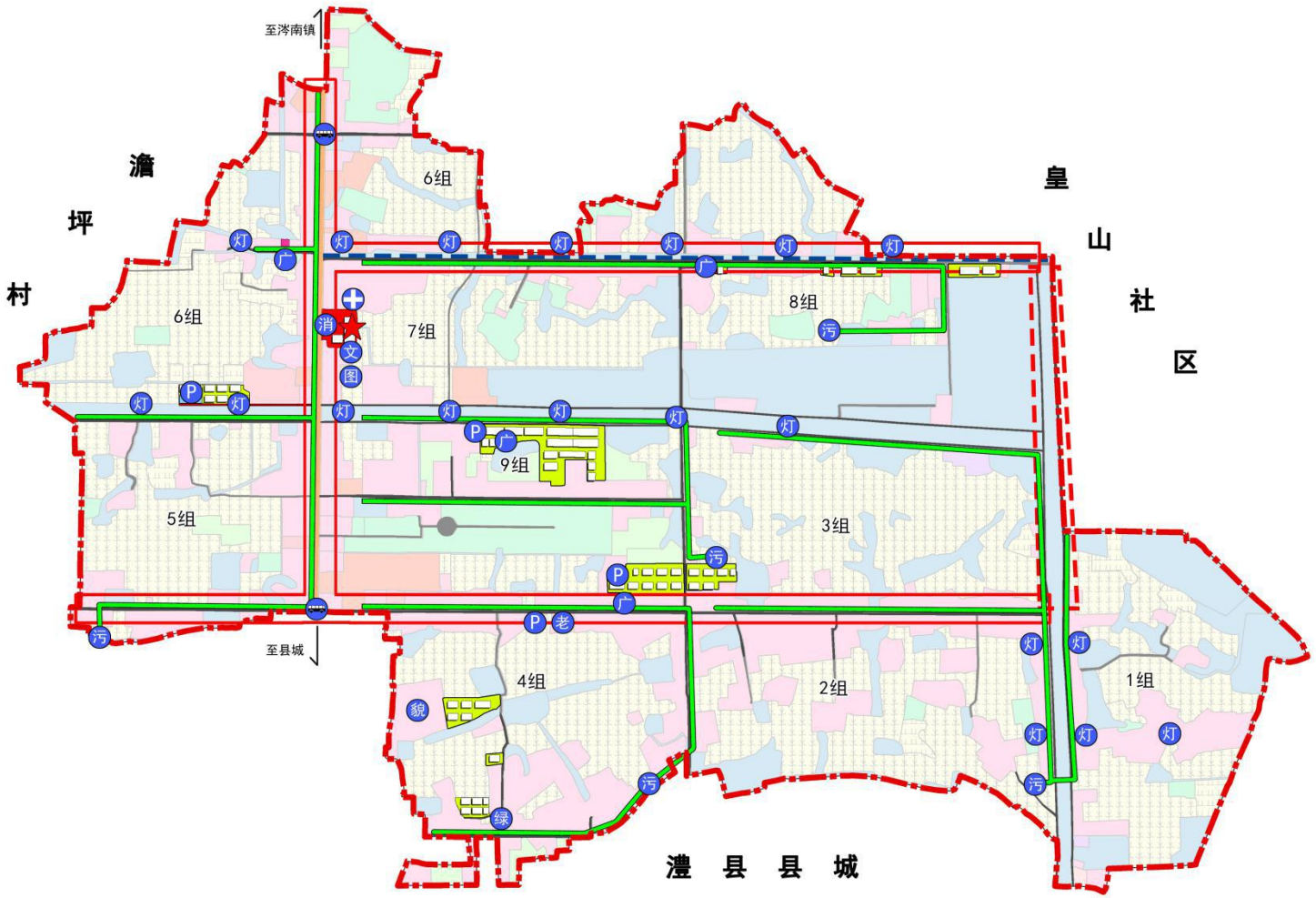
图例

- 村界
- 省道
- 主要村道
- 次要村道
- 机耕道
- P 公共停车场
- 公交站点
- A-A 道路横断面

澧县澧阳街道办事处　　长沙吉佳城市设计有限责任公司

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

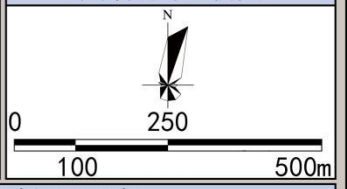
近期建设项目规划图



区位图

孟家港社区在中心城区的区位

风玫瑰与比例尺



近期建设项目表

项目类型	项目名称	建设规模	资金规模（万元）	实施时间	备注
村庄公共管理与公共服务设施	新建村委会	4103㎡	60	2022年	
	文化活动中心	1间	5	2022年	结合新村委会建设
	公共活动广场	5处	50	2020-2022年	
	村庄公共绿地	1处	5	2020年	
	图书室	1间	5	2022年	结合新村委会建设
	消防值班室	1间	10	2022年	结合新村委会建设
	医务室	1间	5	2022年	结合新村委会建设
	社会福利中心	1处	15	2022年	旧村委会改造
村庄基础设施	生态污水处理池	5处	300	2020-2022年	
	污水管网	9000m	180	2020-2022年	
	公共停车场	5处	100	2020-2021年	
	路灯	19盏	5	2021年	
	道路硬化	1200m	20	2020年	
	道路白改黑	3900m	60	2022年	
	新增村庄道路	400m	15	2020年	
生态修复	沟渠整治	1300m	12	2022年	
住房改造	居民点风貌整治	城郊处	50	2021年	与城镇建筑相协调
合计			897		

近期建设项目规划图说明

近期建设项目：

分别为村庄公共管理与公共服务设施的完善、村庄基础设施的全面建设与改造、生态环境的修复及村庄住房风貌的提升；

近期项目时间计划：

主要按照近期建设项目的重要性、必要性进行安排时间顺序。

图例

- 规划农村住宅用地
- 规划村庄公共管理与公共服务设施用地
- 规划广场用地
- 规划停车场用地
- 新建建筑
- 沟渠整治
- 污水管网
- 道路硬化
- 道路白改黑
- 新增村庄道路
- 新建生态污水处理池
- 新建公共活动广场
- 新增村庄公共绿地
- 新建文化活动室
- 新建公共停车场
- 新增路灯
- 旧村委会改成社会福利中心
- 图书室
- 消防值班室
- 居民点风貌改造
- 新增卫生室
- 新增城乡公交站
- 新建村委会
- 村界

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

总平面图

公共活动广场

集中居民点

卫生室

图书室

村委会

道路白改黑

生态污水处理池

生态停车场

自行车道

垃圾收集点

路灯

文化活动广场

区位图

孟家港社区在中心城区的区位

居民点综合整治位置图

图例

- 改造建筑
- 修缮建筑
- 新建住宅建筑
- 新建公共服务设施建筑
- 水域
- 树种
- 停车场
- 广场
- 车行道
- 污水管网
- DN300 管径流向
- 规划项目位置点
- 居民点总平面范围线

总平面说明

本次规划示意图位置主要选择在以村庄新建村委会的区域，主要分为3个方面进行规划示意：

1、生活方面：主要新增村委会建设，配套医务室、农机站、文化活动中心、戏台、图书室等设施；新建污水管网；新增路灯；新增社会停车场及公共活动广场；新增居民点、对保留建筑进行风貌协调。

2、生产方面：梳理水利水渠、对农田进行整理。

3、生态方面：主要对省道S238及新三干排两侧的景观进行打造，同时定时定期对新三干排进行清淤，保障生产用水的使用。

澧县澧阳街道办事处　　长沙吉佳城市设计有限责任公司

常德市澧县澧阳街道孟家港社区村庄规划（2019-2025年）

规划示意图

景观风貌整治

水体净化，保护湿地，适当的进行鱼类养殖

改善、美化水体周边植被环境,修复周边的农田，打造农耕体验

产业空间内部整治

修建漫步道
供游客、村民休憩游玩

美化环境，整理杂草，打造农耕亲子体验区

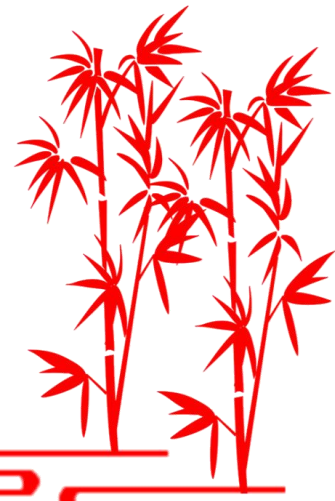
重要道路整治

接缝→铺设沥青→调平层→增设热熔线

乡村道路两旁补充绿化，采用乡村特色材料作为路沿，提高乡村味道

讲文明　树新风

村规民约

集体资源好，建房占地严审批，集体资源统管理，公共财产要保护。
建设用地好，建设规划要批准，禁止非法占耕地，一户一宅要遵守。
卫生秩序好，美化环境勤打扫，村容整治讲文明，综合治理很重要。
文明建设好，畜禽家畜要圈养，卫生三包争一流，生态农业促发展。
保护修复好，生态底线要守住，人居环境共整治，乡村美化靠大家。
防灾安全好，防护意识人人知，紧急避难户知晓，家家尽责保安全。
设施保护好，配套设施需完善，公共设施齐维护，村村之间要共享。
村庄规划好，节约集约促生产，空间集聚利生活，科学和谐谋发展。

不忘初心
牢记使命