

常德市澧县澧阳街道

平阳社区村庄规划（2019-2025年）

集聚提升类
(送审稿)

澧县自然资源局

澧县人民政府澧阳街道办事处

广东国地规划科技股份有限公司



项目名称：常德澧县澧阳街道平阳社区村庄规划（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：杨婷瑟

项目负责：杨婷瑟

设计人员：李 颖 、 曾 莹、 罗永红、 龚 其、 谢亚涛

技术成果专用章：

编制完成时间：二〇一九年十二月

总 目 录

一：图件+图说明

二：纳入村规民约的条款建议

三：附件

一：图件+图说明

01村域区位图

02村域现状图

03村域规划图

04村域示意图

05住房布局图

06住房户型示意图

07近期建设规划图

08交通规划图

09公共和基础设施规划图

10产业布局规划图

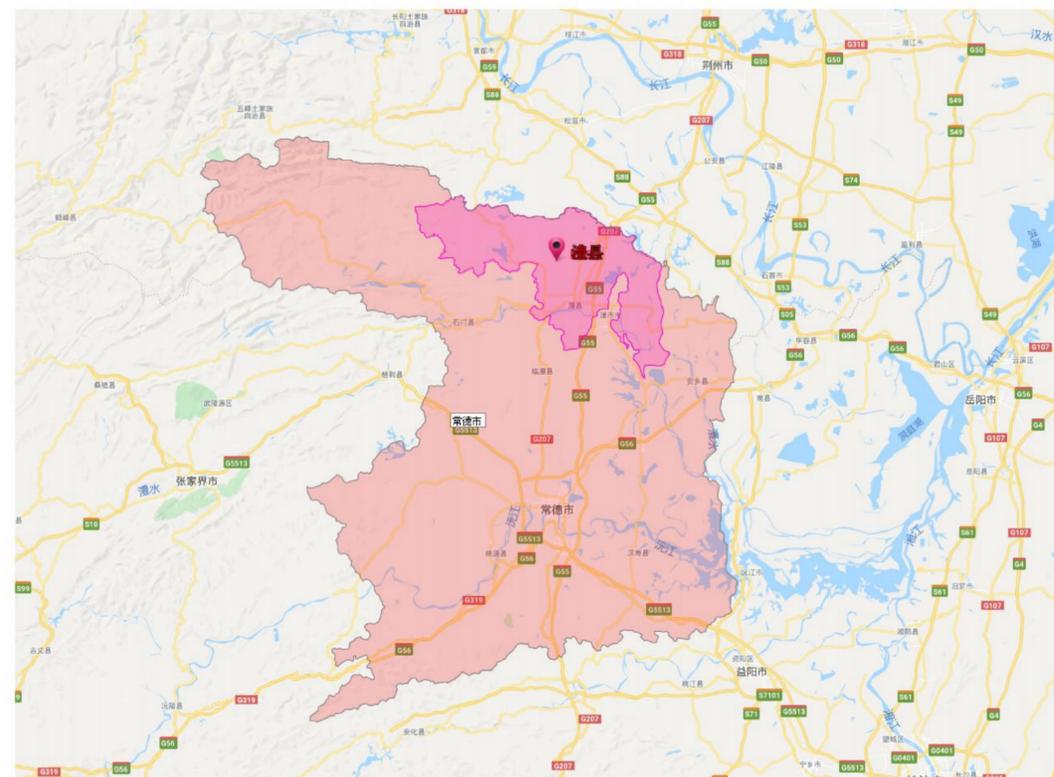
11综合整治规划图

12节点布局图

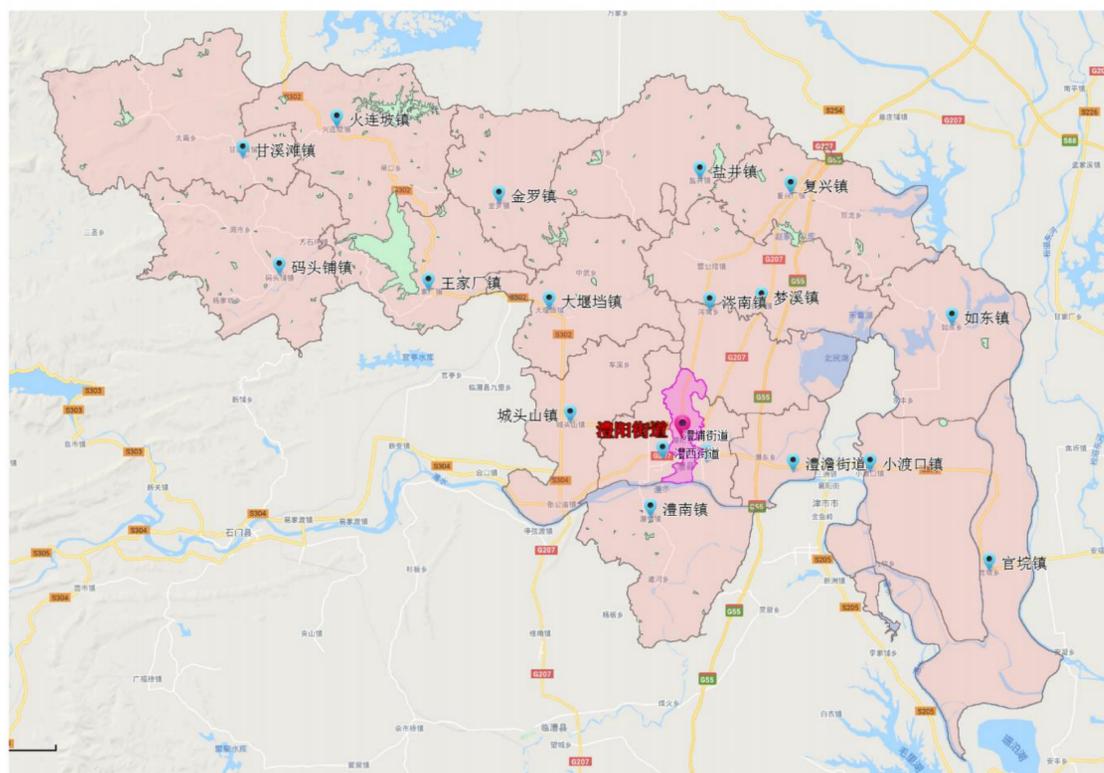
地理区位

澧阳街道隶属于湖南常德市澧县，地处澧县南部，位于澧水以北，是澧县县政府所在地，地处澧县县城中心区。东接澧浦街道，西连澧西街道，南与澧南街道隔澧水相望，北接涔南镇。

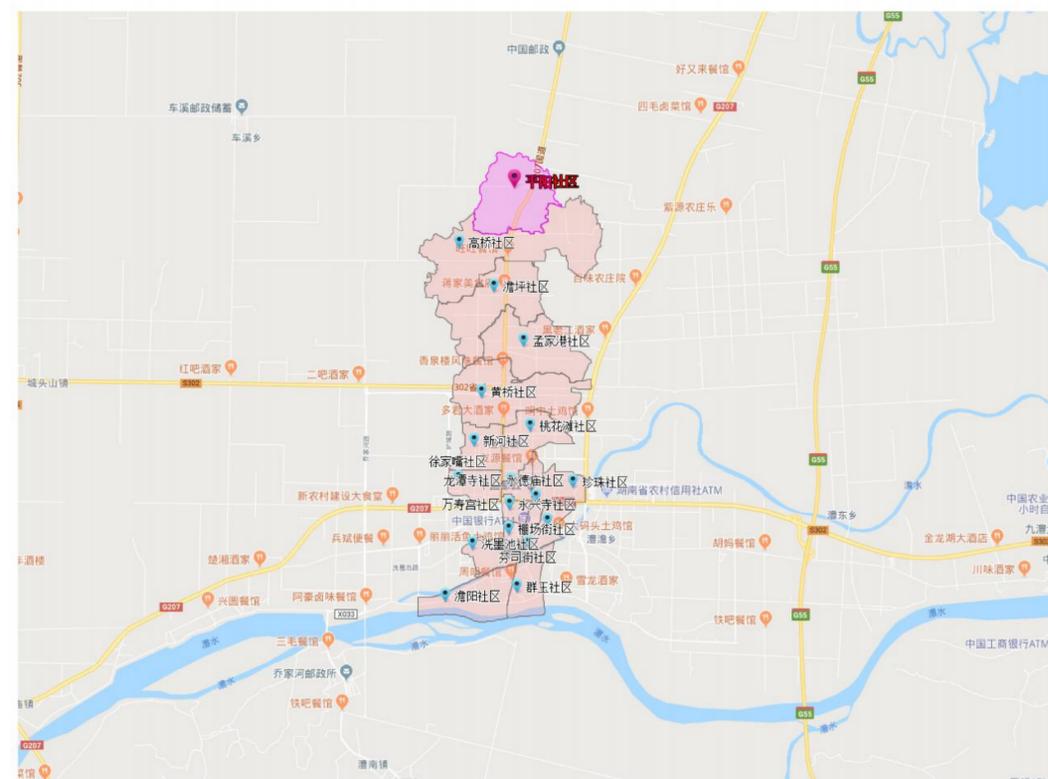
平阳社区位于澧阳街道北部，东与澧西街道石虎社区相连，西与涔南镇双铺村接壤，村域面积199.22公顷。



澧县在常德的位置



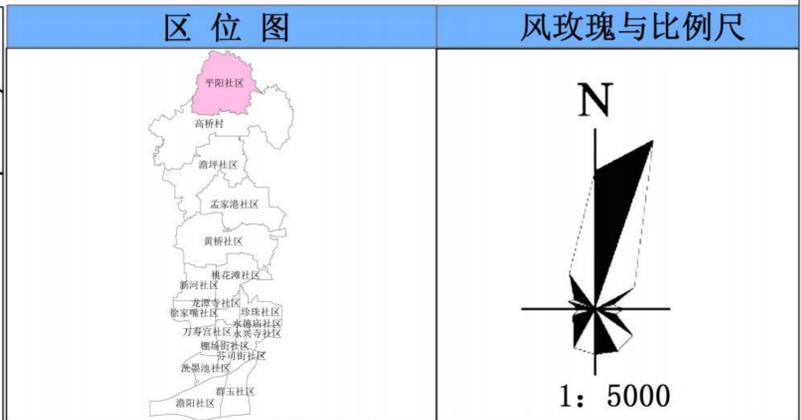
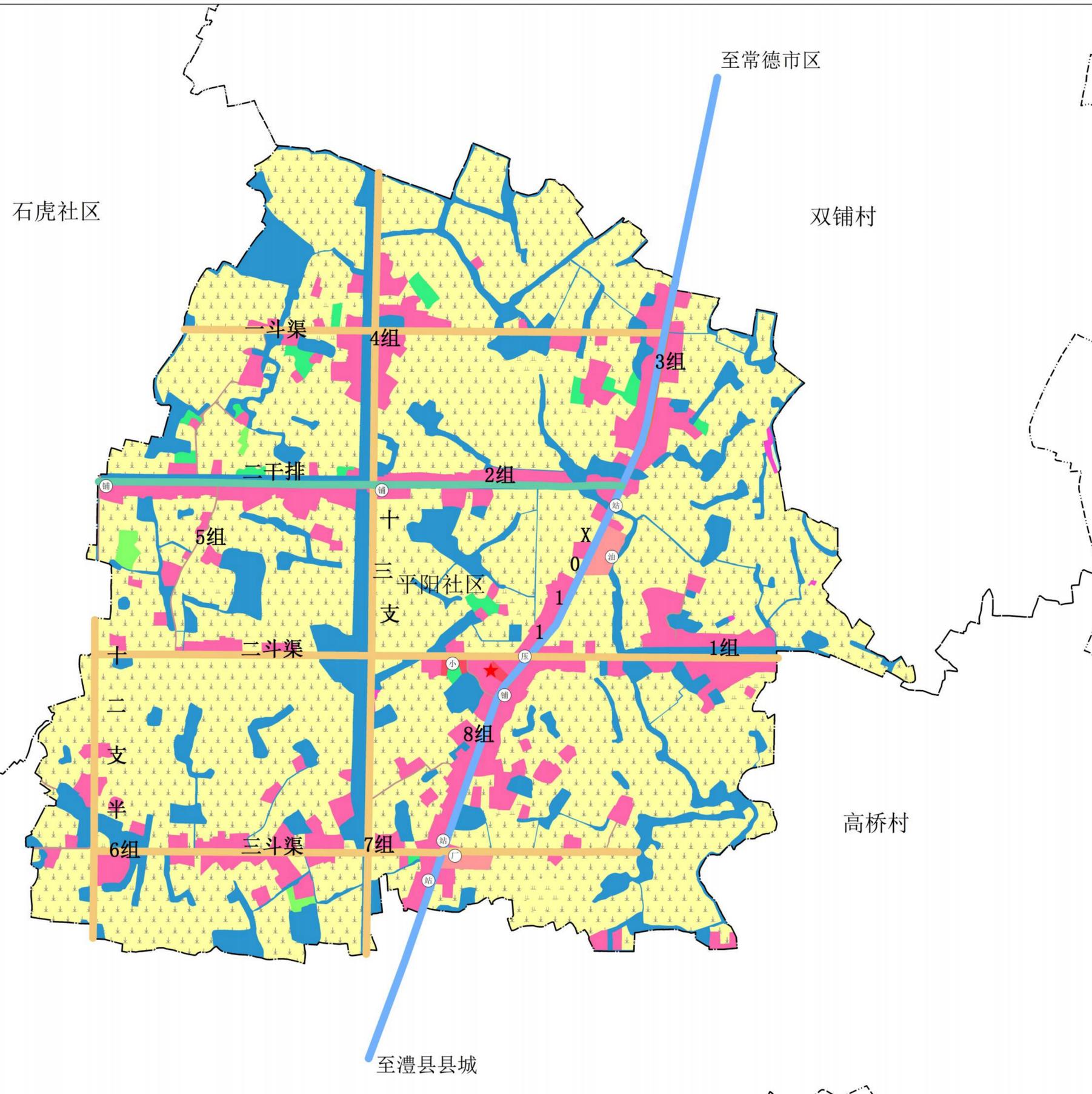
澧阳街道在澧县的位置



平阳社区在澧阳街道的位置

常德市澧县澧阳街道平阳社区村庄规划（2019—2025年） 集聚提升类

村域现状图



国土空间结构表

地类	现状基期年	
	面积 (公顷)	比例 (%)
国土总面积	199.22	100.00
生态用地		
水域	0.00	0.00
其他土地	0.03	0.02
林地 (生态林)	0.00	0.00
合计	0.03	0.02
农用地		
耕地	132.16	66.34
园地	0.51	0.25
林地 (商品林)	1.68	0.84
牧草地	0.00	0.00
其他农用地	37.70	18.93
合计	172.05	86.36
建设用地		
城镇建设用地	0.00	0.00
村庄建设用地	25.18	12.64
其中		
农村住宅用地	23.91	12.00
村庄公共管理与公共服务设施用地	0.23	0.12
村庄公园与绿地	0.00	0.00
村庄工业物流用地	0.00	0.00
村庄基础设施用地	1.03	0.52
村庄其他建设用地	0.00	0.00
区域交通设施用地	1.79	0.90
区域公共设施用地	0.00	0.00
特殊用地	0.16	0.08
采矿用地	0.00	0.00
其他建设用地	0.00	0.00
合计	27.14	13.62
未规划用地	0.00	0.00



现状说明

一、村庄概况

1、村庄区位

平阳社区属于澧阳街道北部边界村，北部边界接澧西街道与涔南镇。

2、自然条件

平阳社区位于澧阳平原内，地势平坦；中亚热带内陆季风气候区，四季分明，雨量充足，适应水稻、棉花、油菜、葡萄等多种作物生长。

3、社会经济条件

平阳社区原为平阳村，共计 8 个村民小组，2018 年总户数 385 户，户籍人口 1427 人，常住人口 1220，外出务工占比 14.50%。村庄发展以第一产业为支柱，以水稻功能生产区内种植的优质稻为主要产品，辅以发展葡萄、莲藕种植等。村域内耕地面积 1982.44 亩，优质稻面积约为 1600 亩，占耕地 80.71%。

二、国土空间利用现状

平阳社区国土总面积 199.22 公顷。其中生态用地面积 0.03 公顷，占比 0.02%；农用地面积 172.05 公顷，占比 86.36%；建设用地面积 27.14 公顷，占比 13.62%。

生态用地中，其他土地面积 0.03 公顷，占比 0.02%；

农用地中，耕地面积 132.16 公顷，占比 66.34%；园地面积 0.51 公顷，占比 0.25%；商品林地面积 1.68 公顷，占比 0.84%；其他农用地 37.70 公顷，占比 18.93%。

建设用地中，村庄建设用地面积 25.18 公顷，占比 12.64%，其中农村住宅用地面积 23.91 公顷，占比 12.00%，村庄公共管理与公共服务设施用地面积 0.23 公顷，占比 0.12%，村庄基础设施用地面积 1.03 公顷，占比 0.52%；区域交通设施用地面积 1.79 公顷，占比 0.90%；特殊用地面积 0.16 公顷，占比 0.08%。

三、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。村内教育设施为小学，位于二斗渠八组，目前已废弃。

四、基础设施现状

1、饮用水与农用水

村内已全部通自来水，供水需求满足，水源来自山门水库。

2、电力设施

目前平阳社区已完成全域电网铺设，变压器一处，电力满足需求。

3、环卫设施

垃圾收集处理设施基本完善，每户发放“可回收、不可回收”2类垃圾桶，目前全村正在推广垃圾分类处理。

4、道路交通

全村通组以上道路硬化基本完成，道路硬化率达到 79.45%，三条斗渠为一车道已硬化，两条支路一车道未硬化，一干排两车道已硬化。目前仅有县道 011 安有路灯，村内组路尚未安装路灯。本村有过路公交(班车)通行，设有三处招呼站。

五、产业发展现状

1、主导产业

主导产业为优质水稻种植业。水稻种植分布于村内组路之间，地貌为平原，面积约为 1600 亩。

2、其他产业

村内有葡萄种植，棉花种植、莲藕种植等；另有废铁回收加工厂一家。

常德市澧县澧阳街道平阳社区村庄规划（2019—2025年） 集聚提升类

村域规划图

国土规划用地结构调整表

地类	现状基期年		规划目标年	
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
国土总面积	199.22	100.00%	199.22	100.00%
生态用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他土地	0.03	0.02%	0.03	0.02%
林地(生态林)	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	0.03	0.02%	0.03	0.02%
农用地	132.16	66.34%	132.84	66.68%
耕地	0.51	0.25%	0.51	0.25%
林地(商品林)	1.68	0.84%	1.54	0.77%
牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他农用地	37.70	18.93%	37.48	18.81%
合计	172.05	86.36%	172.36	86.52%
建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
城镇建设用地	25.18	12.64%	24.87	12.48%
村庄建设用地	23.91	12.00%	23.20	11.64%
其中				
村庄公共管理与公共服务设施用地	0.23	0.12%	0.48	0.24%
村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
村庄基础设施用地	1.03	0.52%	1.20	0.60%
村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
区域交通设施用地	1.79	0.90%	1.79	0.90%
区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
特殊用地	0.16	0.08%	0.16	0.08%
采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	27.14	13.62%	26.83	13.47%
未规划用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%

管制规则

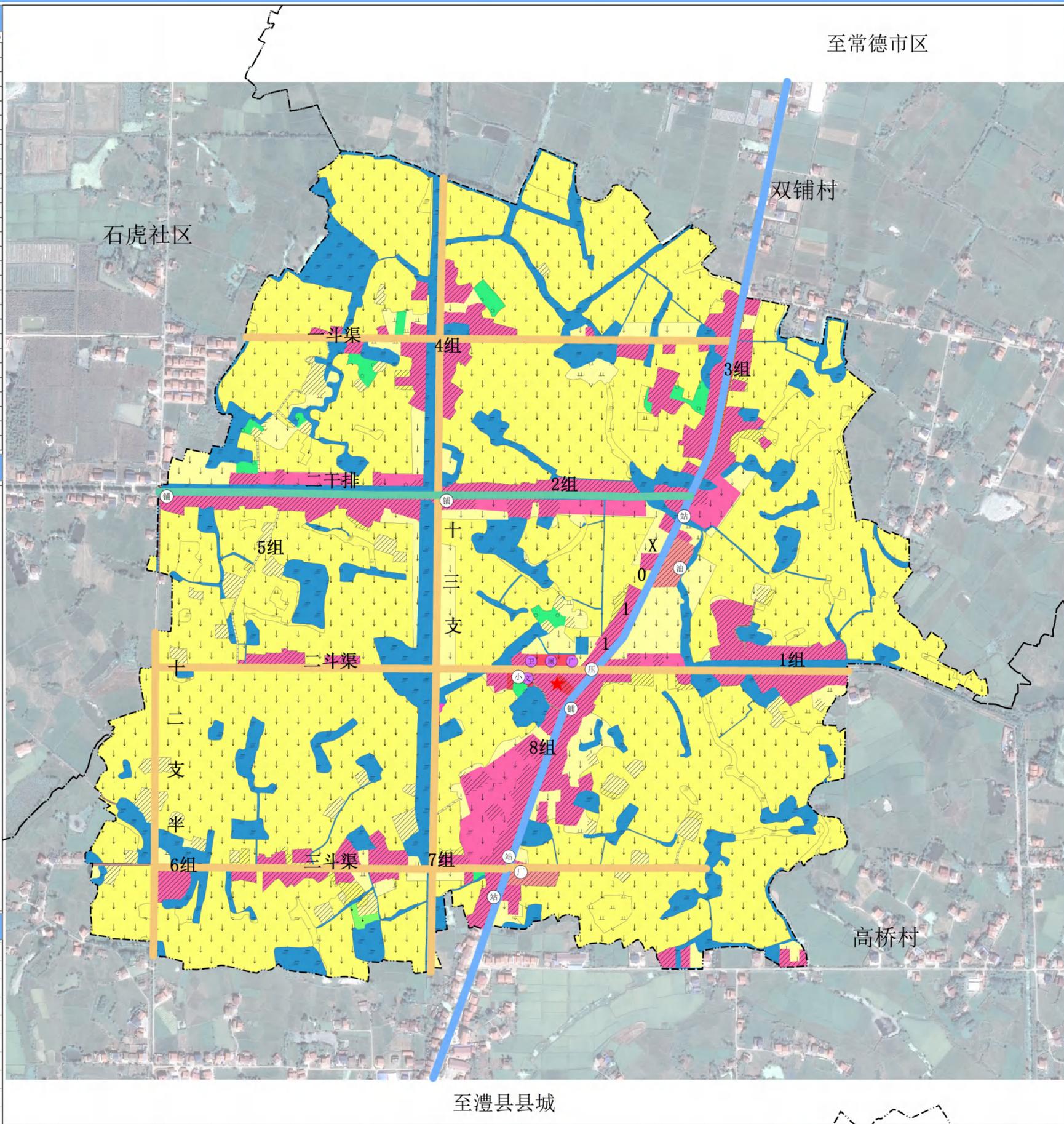
【生态用地管制规则】本村不涉及生态保护红线,生态用地为其他草地。严格保护区内草地,不得随意破坏,不得在区域内从事破坏生态景观、污染环境建设活动。

【建设用地管制规则】节约集约用地,优化产业用地、住宅用地和设施用地。村民建房应在划定的范围内,且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地,鼓励新建住房集中选址,应严格执行“一户一宅”政策,宅基地面积使用耕地不超过130m²,使用荒山荒地不超过210m²,使用其他土地不超过180m²,住宅建筑层数一般不超过三层,建筑高度控制在11米以内,建筑风貌应体现地域特色,与周边环境相协调,符合村庄整体景观风貌控制性要求;村内综合服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地村民不得随意占为私用,不得占用通用地建房。

【农用地管制规则】严格保护永久基本农田,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,不得在永久基本农田内开展挖塘养殖、种植苗木等破坏耕作层的行为;不得随意占用耕地,不得抛荒弃耕,鼓励不愿耕种的农户将土地流转给企业或承包户并签订流转协议;未经批准不得在园地、林地及其他农用地上进行非农建设活动,不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动;农用设施用地应按规定建设设施和使用土地,不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设,并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染;确需占用农用地的,应办理农用地转用审批和规划许可。

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)	131.16	131.16	0.00	约束性	必选
永久基本农田保护面积(公顷)	123.74	123.74	0.00	约束性	必选
建设用地总规模(公顷)	27.14	26.90	-0.24	预期性	必选
其中					
村庄建设规模(公顷)	25.18	24.94	-0.24	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)	0.23	0.48	0.25	预期性	必选
村庄基础设施用地规模(公顷)	1.03	1.20	0.17	预期性	必选
人均村庄建设用地面积(m ²)	—	177.76	—	预期性	必选
道路硬化率(%)	79.45%	100%	20.55%	预期性	可选
村卫生室数量	0	1	1	预期性	可选



区位图



风玫瑰与比例尺



规划图例

现状地类	建设用地
A11 水田	H2R 农村住宅用地
A12 旱地	H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地
A2 园地	H2U 村庄基础设施用地
A3 林地(商品林)	H2M 村庄工业物流用地
E25 其他草地	H3 区域交通设施用地
H32 公路与A54 农村道路	H5 特殊用地
A53 沟渠与A52 坑塘水面	村界
H2 村庄建设用地	公路
H5 特殊用地	村内主干道
永久基本农田	村内次干道
规划地类	现状加工厂
农用地	现状小卖部
A11 水田	现状加油站
A12 旱地	现状废弃小学
A2 园地	现状招呼站
A3 林地(商品林)	现状村部
A54 农村道路	规划公共厕所
A53 沟渠与A52 坑塘水面	规划卫生站
生态用地	规划综合文化中心
E25 其他草地	规划活动广场

村规民约

美丽平阳初建成,要想更好心要诚;
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;
一宅一户不能变,四类住房要拆建;
屋前屋后要治好,村容村貌要搞好;
村内道路横纵穿,农民个个新衣穿;
医疗养老服务好,个个都夸平阳好。

规划说明

一、人口预测

根据统计，平阳社区现人口数为 1427 人，作为缩减型发展村庄，至 2025 年，平阳社区人口预测为 1403 人。

二、发展目标和定位

发展目标——至 2025 年，平阳社区落实耕地保有量指标 131.16 公顷，严格保护耕地，耕地质量有所提升，永久基本农田保持不变，村庄建设用地规模不超过 24.94 公顷，人均村庄建设用地控制在 177.76 平方米以内。根据统计，平阳社区人口 1427 人，至 2025 年，人口预测达到 1403 人。

发展定位——平阳社区作为集聚提升类村庄打造。规划以人居环境整治为重点，以传统农业为基础，建设成生态、宜居、美丽的乡村。

三、国土空间布局

生态用地布局——平阳社区不涉及生态林，其他土地面积保持 0.03 公顷不变。

农用地布局——至 2025 年，规划农用地总面积 172.36 公顷，占总面积的 86.52%，其中耕地为 132.84 公顷，比现状增加 0.67 公顷；园地为 0.51 公顷，商品林为 1.54 公顷，其他农用地 37.48 公顷。

建设用地布局——节约集约用地，空心房整治、闲置宅基地整理等方式，合理引导居民点聚集。同时，对存量用地进行挖潜，按实际需求布局村庄基础设施和公共服务设施用地，提升服务水平。至 2025 年，规划建设用地总面积 26.83 公顷，占总面积的 13.47%，其中村庄建设用地 24.87 公顷，占总面积 12.48%，区域交通设施用地 1.79 公顷，占总面积 0.90%，特殊用地 0.16 公顷，占总面积 0.08%。村庄建设用地中农村住宅用地 23.20 公顷，村庄公共管理与公共服务设施用地为 0.48 公顷，村庄基础设施用地为 1.20 公顷。

“三线”——平阳社区属于集聚提升类村庄，其不涉及生态红线与城镇开发界，永久基本农田面积为 123.74 公顷。

三、住房布局规划

农村住宅用地布局——农村住宅用地为 23.20 公顷，占总面积的 11.64%，比现状减少 0.72 公顷。规划主要在二干排沿线、X011 与三斗渠交界处新增农村住宅用地，通过腾退整理原有宅基地，调整耕地，合理安排新增宅基地。

住房建设引——

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》)禁建区内禁止新建、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、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。

3、(《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。农村村民建住宅应当符合乡(镇)土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，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。

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

5、风貌引导：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。

四、产业发展规划

第一产业发展规划——以种植优质水稻为主，辅以发展葡萄种植，水塘莲藕种植。

第三产业发展规划——通过县道 011 串联高桥社区、澹坪社区的生产生活功能区、依托于澧县中心城区的发展，推动村内第三产业的发展；依托于农业的良好发展，将第三产业与其结合，共同发展。

五、道路交通规划

道路交通体系——规划村内道路为“四横三纵”。四横为一斗渠、二斗渠、三斗渠、二干排，是村内主要通勤道路；三纵为县道 011、十三支、十二支半，县道 011 为对外联系主要通道。目前全村通组以上道路硬化基本完成，道路硬化率达到 79.45%，三条斗渠为一车道已硬化，两支路一车道未硬化，一干排两车道已硬化。目前仅有县道 011 安有路灯，村内组路均尚未安装路灯。

道路扩建——将村内三条斗渠的道路全部拓宽至 3.5m，全长 3.32km；

道路硬化——十三支、十二支半道路硬化，全长 2.58km；

组路亮化——规划所有尚未安装路灯村组路以每 50 米/盏安装路灯。

六、公共和基础设施用地

基础设施

排水工程——整治现有沟渠，对于雨水的排放，村域内水网密布沿道路修建明沟，直接、就近、分散排入村内低处池塘和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。

环卫设施——新规划 1 处公共厕所，位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上；细化垃圾分类，由原来的分两类（“可回收、不可回收”）升级至分四类（有

害、可回收、厨余、其他类）。

公共设施

村民活动广场、卫生室——规划选址现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上。

综合文化中心——规划原平阳小学（已废弃）处建综合文化中心。

七、生态保护修护和综合整治规划

生态保护修护——腾退宅基地复垦整治，规划沿着主要道路增加农村居民点，通过腾退整理原有宅基地，调整耕地，合理安排新增宅基地。

综合整治规划——重点通过“治水、治厕、治垃圾、治房屋”等对村庄人居环境进行全面提升。对水系沟渠、坑塘及生活污水进行整治；对垃圾分类收集转运，实现减量化、资源化、无害化处理；对房屋庭院环境、建筑立面、公共空间节点等村容村貌进行整治；县道 011 东侧设有加油站，应加强加油站现有的安全防护能力，确保加油站安全运行。

八、村庄墓地规划

平阳社区村庄人口在 1000 人左右。按每千人 1.2 亩标准规划用地，总地亩控制在 1.2 亩左右。单人墓穴或双人合葬墓穴占地面积不超过 1 平方米，平均可以使用 50 年。

九、近期行动计划

近期建设重点改造道路、整治沟渠，提升基础设施和公共服务设施；新建一处公共厕所，一处卫生室，一处活动广场、一处文化服务中心；腾退宅基地复垦整治，综合整治村内人居环境。

附表一：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）		131.16	131.16	0.00	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		123.74	123.74	0.00	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）		27.14	26.90	-0.24	预期性	必选
其中	村庄建设用规模（公顷）	25.18	24.94	-0.24	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）	0.23	0.48	0.25	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模（公顷）	1.03	1.20	0.17	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m ² ）		——	177.76	——	预期性	必选
道路硬化率（%）		79.45%	100%	20.55%	预期性	可选
村卫生室数量		0	1	1	预期性	可选

附表二：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		
		面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）	
国土总面积		199.22	100.00%	199.22	100.00%	
生态用地	水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他土地	0.03	0.02%	0.03	0.02%	
	林地（生态林）	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	合计	0.03	0.02%	0.03	0.02%	
农用地	耕地	132.16	66.34%	132.84	66.68%	
	园地	0.51	0.25%	0.51	0.25%	
	林地（商品林）	1.68	0.84%	1.54	0.77%	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他农用地	37.70	18.93%	37.48	18.81%	
	合计	172.05	86.36%	172.36	86.52%	
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	村庄建设用地	25.18	12.64%	24.87	12.48%	
	其中	农村住宅用地	23.91	12.00%	23.20	11.64%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.23	0.12%	0.48	0.24%
		村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
		村庄基础设施用地	1.03	0.52%	1.20	0.60%
		村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	区域交通设施用地	1.79	0.90%	1.79	0.90%	
	区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	特殊用地	0.16	0.08%	0.16	0.08%	
	采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	合计	27.14	13.62%	26.83	13.47%	
未规划用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	

常德市澧县澧阳街道平阳社区村庄规划（2019—2025年） 集聚提升类

村域示意图

规划说明

一、人口预测
根据统计，平阳社区现有人口为1427人，作为收缩型发展村庄，至2025年，平阳社区人口预测为1403人。

二、发展目标定位
发展目标——至2025年，平阳社区落实耕地保有量指标131.16公顷，严格保护耕地，耕地质量有所提升，永久基本农田保持不变，村庄建设用地规模不超过24.94公顷，人均村庄建设用地控制在177.76平方米以内。根据统计，平阳社区人口1427人，至2025年，人口预测达到1403人。
发展定位——平阳社区作为集聚提升类村庄打造，规划以人居环境整治为重点，以传统农业为基础，建设成生态、宜居、美丽的乡村。

三、国土空间布局
生态用地布局——平阳社区不涉及生态林，其他土地面积保持0.03公顷不变。
农用地布局——至2025年，规划农用地总面积172.36公顷，占总面积的86.52%，其中耕地为132.84公顷，比现状增加0.67公顷；园地0.51公顷，商品林1.54公顷，其他农用地37.48公顷。
建设用地布局——节约集约用地，空心房整治、闲置宅基地整理等方式，合理引导居民点聚集。同时，对存量用地进行挖潜，按实际需求布局村庄基础设施和公共服务设施用地，提升服务水平。至2025年，规划建设用地总面积26.83公顷，占总面积的13.47%，其中村庄建设用地24.87公顷，占总面积12.48%，区域交通设施用地1.79公顷，占总面积0.90%，特殊用地0.16公顷，占总面积0.08%。村庄建设用地中农村宅基地23.20公顷，村庄公共管理与公共服务设施用地为0.48公顷，村庄基础设施用地为1.20公顷。

“三线”——平阳社区属于集聚提升类村庄，其不涉及生态红线与城镇开发边界，永久基本农田面积为123.74公顷。

三、住房布局规划
农村宅基地布局——农村宅基地用地为23.20公顷，占总面积的11.64%，比现状减少0.72公顷。规划主要在二干排沿线、X011与三斗渠交界处新增农村宅基地，通过腾退整理原有宅基地，调整耕地，合理安排新增宅基地。

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》) 禁建区内禁止新建、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，有特殊情况下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、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，在城市规划建设用地区域内，按后退城市道路红线要求执行；在其余道路两侧，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。
3、(《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。农村村民新建住宅应当符合乡(镇)土地利用总体规划，每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，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。
4、高度控制：建筑高度应与周边环境及村庄整体风貌协调，层数不超过三层，建筑高度控制在11米以内。
5、风貌引导：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、用电、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。

四、产业发展规划
第一产业发展规划——以种植优质水稻为主，辅以发展葡萄种植，水塘莲藕种植。
第三产业发展规划——通过县道011串联高桥社区、澧坪社区的生产生活功能区，依托于澧县中心城区的发展，推动村内第三产业的发展；依托于农业的良好发展，将第三产业与其结合，共同发展。

五、道路交通规划
道路交通体系——规划村内道路为“四横三纵”。四横为一斗渠、二斗渠、三斗渠、二干排，是村内主要通勤道路；三纵为县道011、十三支、十二支半，县道011为对外联系主要通道。目前全村通组以上道路硬化基本完成，道路硬化率达到79.45%，三条斗渠为一车道已硬化，两支路一车道未硬化，一干排两车道已硬化。目前仅有县道011安有路灯，村内组路均未安装路灯。
道路扩建——将村内三条斗渠的道路全部拓宽至3.5m，全长3.32km；
道路硬化——十三支、十二支半道路硬化，全长2.58km；
组路亮化——规划尚有未安装路灯组路以每50米/盏安装路灯。

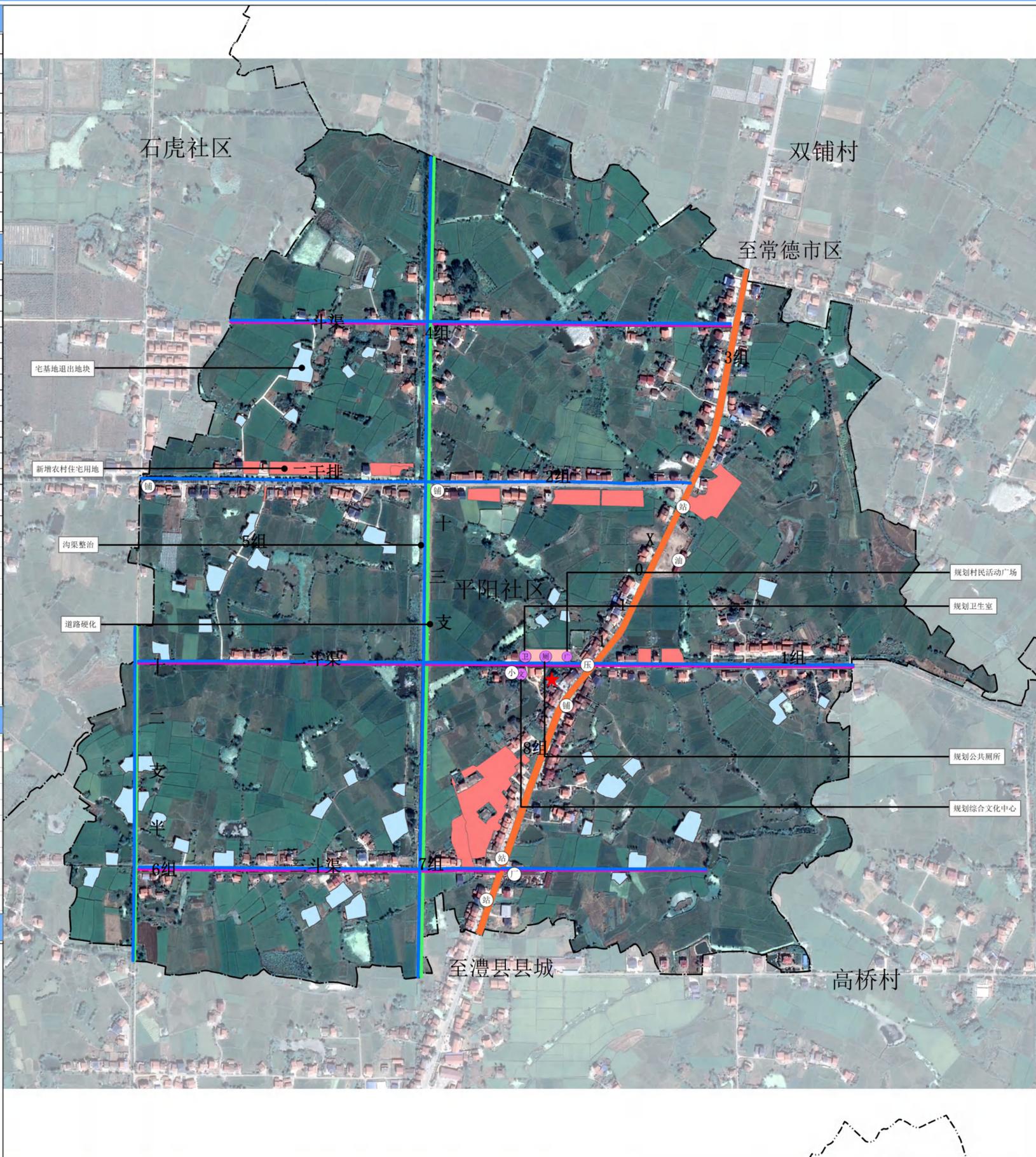
六、公共和基础设施用地
基础设施
排水工程——整治现有沟渠，对于雨水的排放，村域内水网密布沿道路修建明沟，直接、就近、分散排入村内低洼地塘和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。
环卫设施——新规划1处公共厕所，位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上；细化垃圾分类，由原来的分两类(“可回收、不可回收”)升级至分四类(有害、可回收、厨余、其他类)。

公共设施
村民活动广场、卫生室——规划选址现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上。
综合文化中心——规划原平阳小学(已废弃)处建综合文化中心。

七、生态保护与综合整治规划
生态保护——腾退宅基地复垦整治，规划沿着主要道路增加农村居民点，通过腾退整理原有宅基地，调整耕地，合理安排新增宅基地。
综合整治规划——重点通过“治水、治厕、治垃圾、治房屋”等对农村人居环境全面提升。对水系沟渠、坑塘及生活污水进行整治；对垃圾分类收集转运，实现减量化、资源化、无害化处理；对房屋庭院环境、建筑立面、公共空间节点等村容村貌进行整治；县道011东侧设有加油站，应加强加油站现有的安全防护能力，确保加油站安全运行。

八、村庄墓地规划
平阳社区村庄人口在1000人左右，按每千人1.2亩标准规划用地，总地亩控制在1.2亩左右。单人墓穴或双人合葬墓穴占地面积不超过1平方米，平均可以使用50年。

九、近期行动计划
近期建设重点改造道路、整治沟渠，提升基础设施和公共服务设施；新建一处公共厕所，一处卫生室，一处活动广场，一处文化中心；腾退宅基地复垦整治，综合整治村内人居环境。



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)	131.16	131.16	0.00	约束性	必选	
永久基本农田保护面积(公顷)	123.74	123.74	0.00	约束性	必选	
建设用地总规模(公顷)	27.14	26.90	-0.24	预期性	必选	
其中	村庄建设用地规模(公顷)	25.18	24.94	-0.24	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	0.23	0.48	0.25	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模(公顷)	1.03	1.20	0.17	预期性	必选
人均村庄建设用地面积(m ²)	—	177.76	—	预期性	必选	
道路硬化率(%)	79.45%	100%	20.55%	预期性	可选	
村卫生室数量	0	1	1	预期性	可选	

国土空间结构调整表

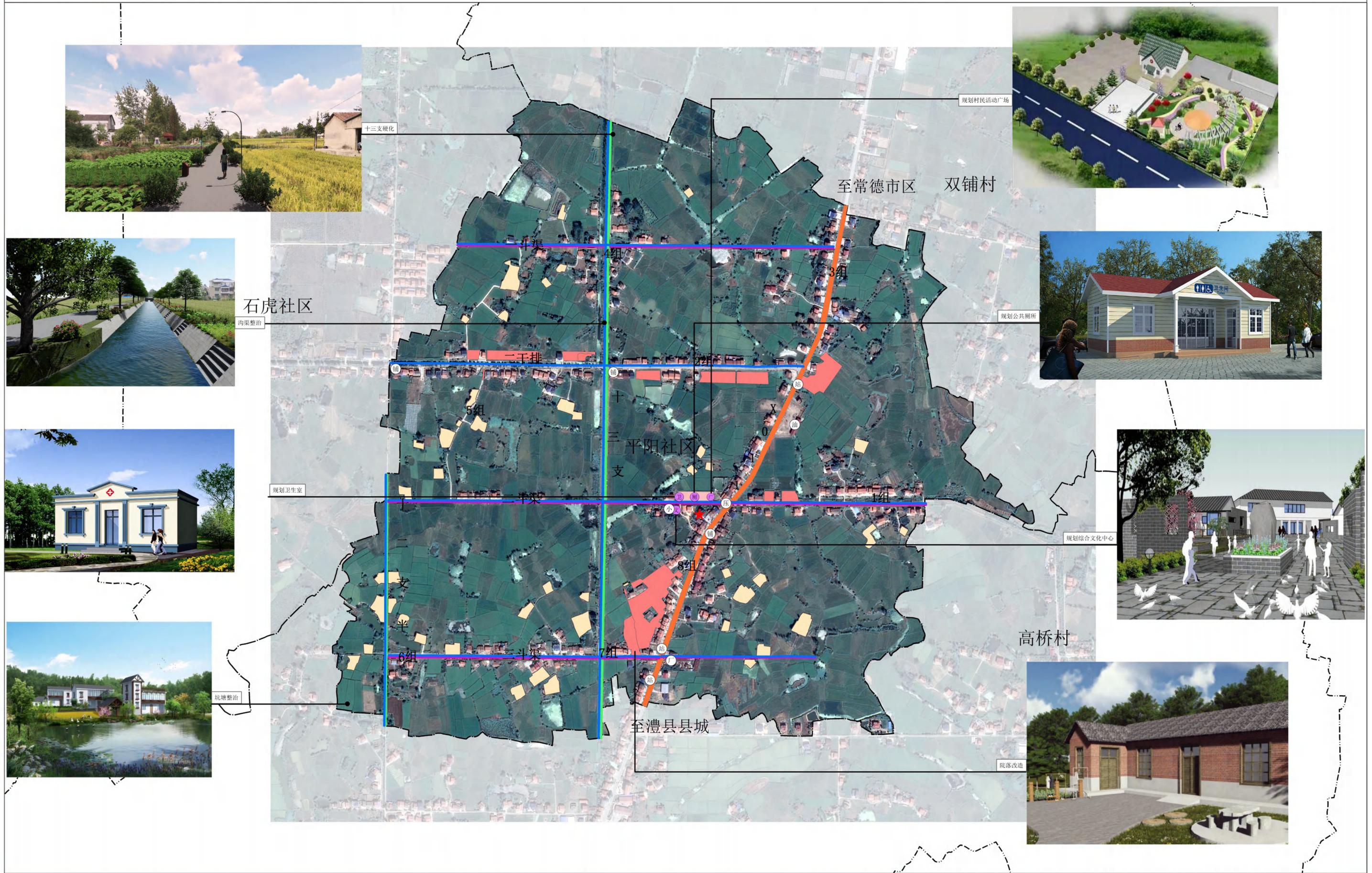
地类	现状基期年		规划目标年			
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)		
国土总面积	199.22	100.00%	199.22	100.00%		
生态用地	水域	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他土地	0.03	0.02%	0.03	0.02%	
	林地(生态林)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
合计	0.03	0.02%	0.03	0.02%		
农用地	耕地	132.16	66.34%	132.84	66.68%	
	园地	0.51	0.25%	0.51	0.25%	
	林地(商品林)	1.68	0.84%	1.54	0.77%	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他农用地	37.70	18.93%	37.48	18.81%	
	合计	172.05	86.36%	172.36	86.52%	
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	村庄建设用地	25.18	12.64%	24.87	12.48%	
	其中	农村宅基地	23.91	12.00%	23.20	11.64%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.23	0.12%	0.48	0.24%
		村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
		村庄基础设施用地	1.03	0.52%	1.20	0.60%
	村庄其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	区域交通设施用地	1.79	0.90%	1.79	0.90%	
	区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	特殊用地	0.16	0.08%	0.16	0.08%	
	采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
合计	27.14	13.62%	26.83	13.47%		
未规划用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%		

近期项目建设表

项目类型	建设内容	规模	实施时序(年)
基础设施	村组路整治、硬化、拓宽至3.5米	6.2km	2019-2022
	省道238及村组路亮化工程	7.8km	2019-2022
	沟渠整治	7.7km	2019-2022
公共设施	新建公共厕所	1处/0.01m ²	2019-2022
	新建村民活动广场	1处/0.15hm ²	2019-2022
	新建卫生室	1处/0.015hm ²	2019-2022
生态修复	新建综合文化中心	1处/0.1hm ²	2019-2022
	腾退宅基地复垦整治	4.32hm ²	2019-2022
综合整治	房屋立面整治	—	2019-2022
	人居环境整治	—	2019-2022

图例

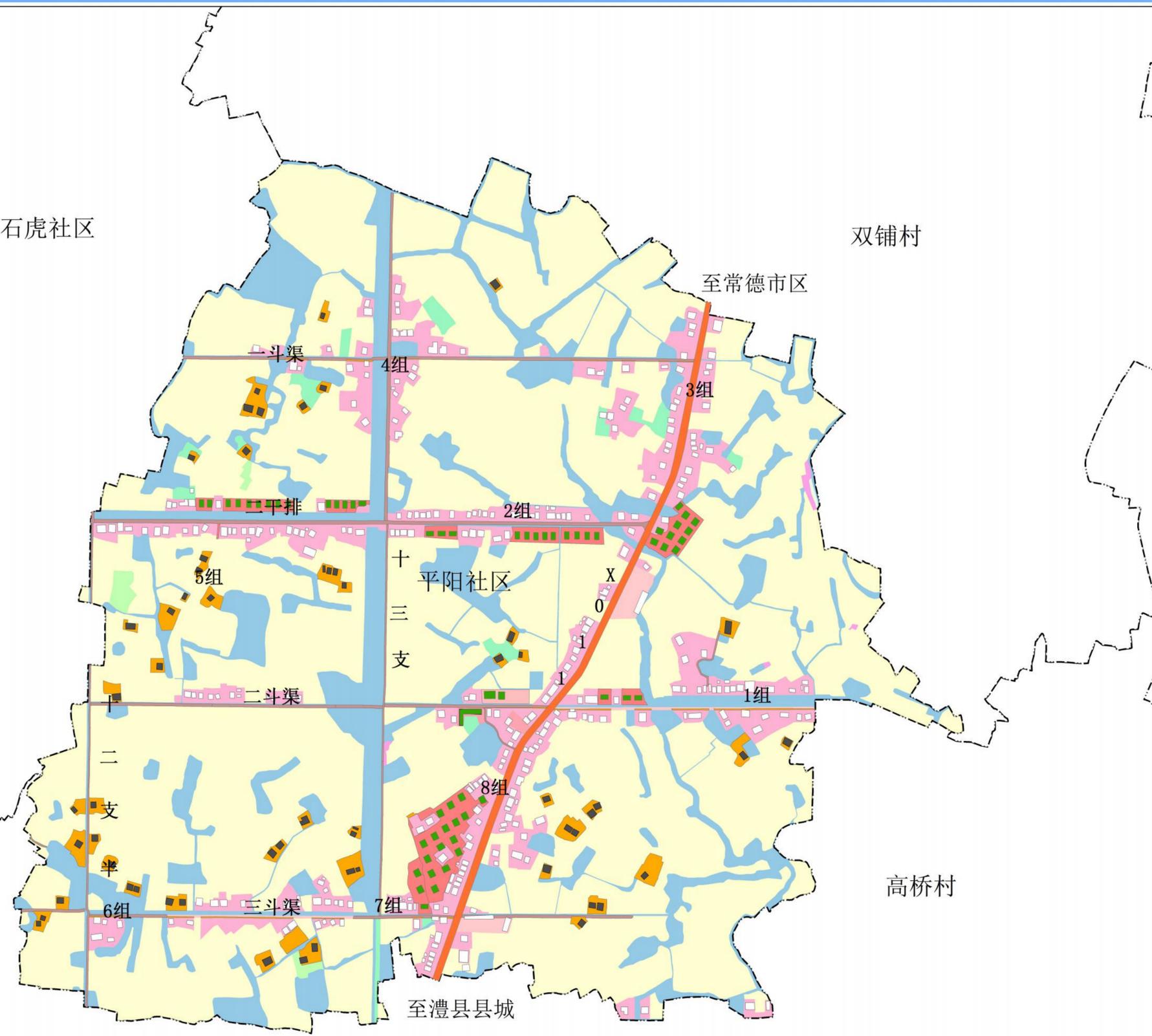
加工厂	综合文化中心
加油站	规划活动广场
变压器	村庄公共管理(新增)
小卖部	农村宅基地(退出)
废弃小学	农村宅基地(新增)
招呼站	规划沟渠清淤
村部	规划道路拓宽
公共厕所	规划道路硬化
卫生室	



石虎社区

双铺村

至常德市区



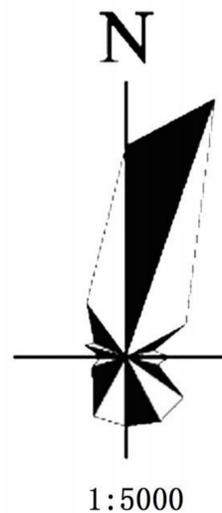
至澧县县城

高桥村

区位图



风玫瑰与比例尺

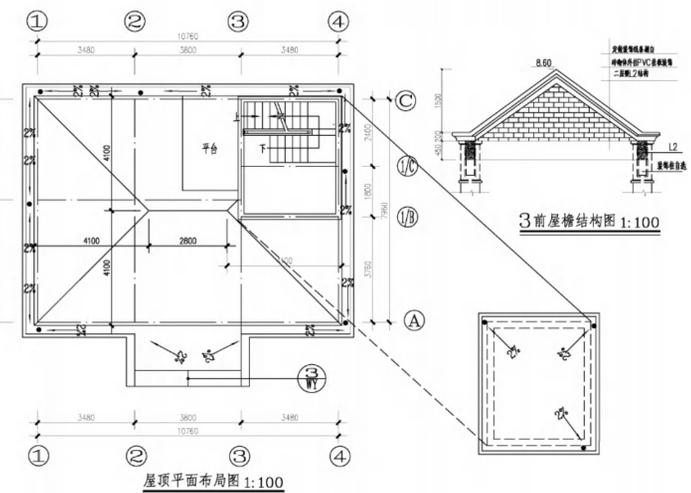
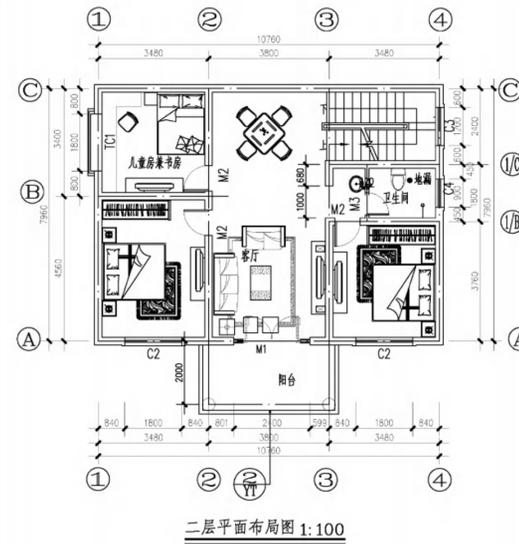
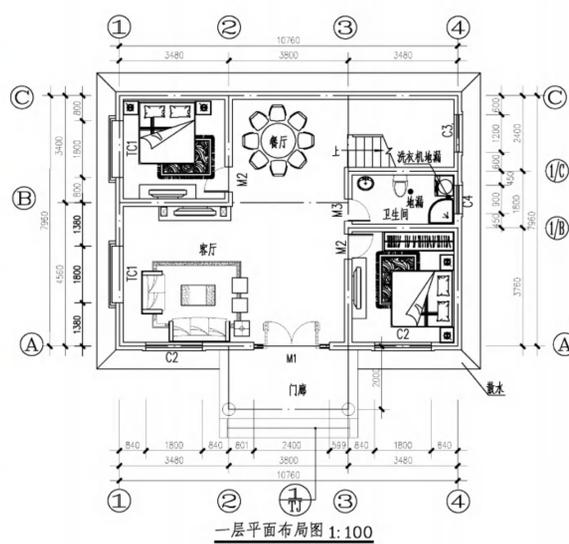
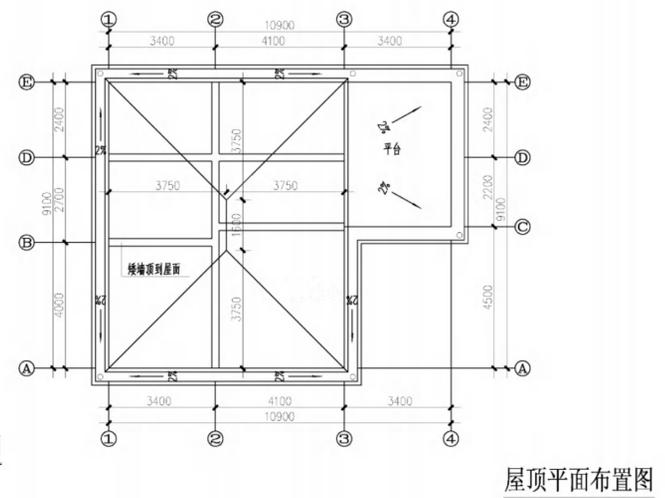
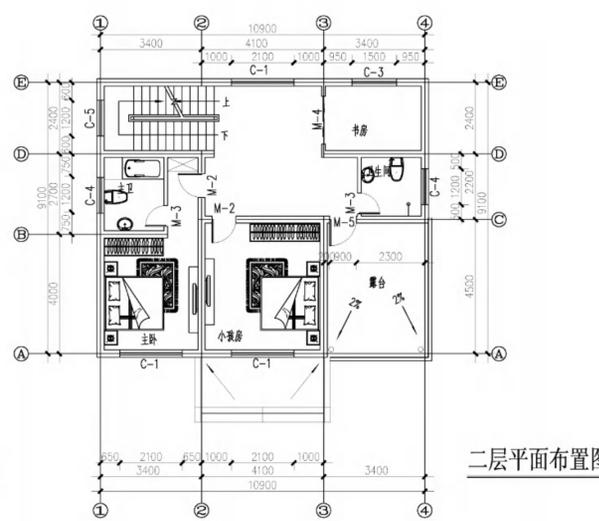
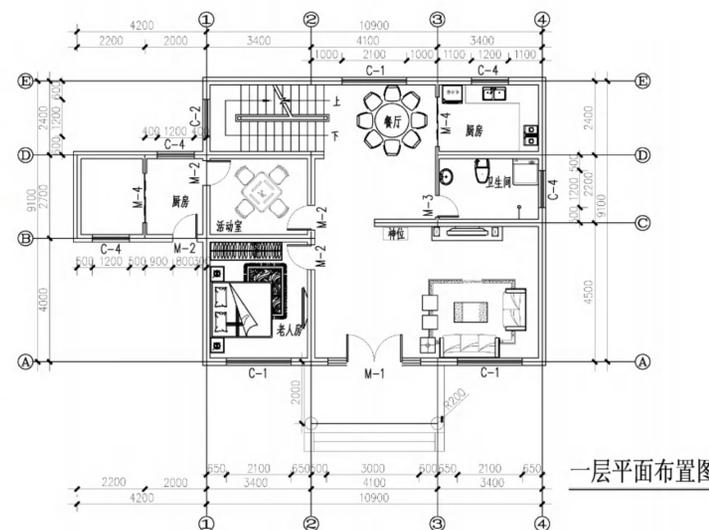
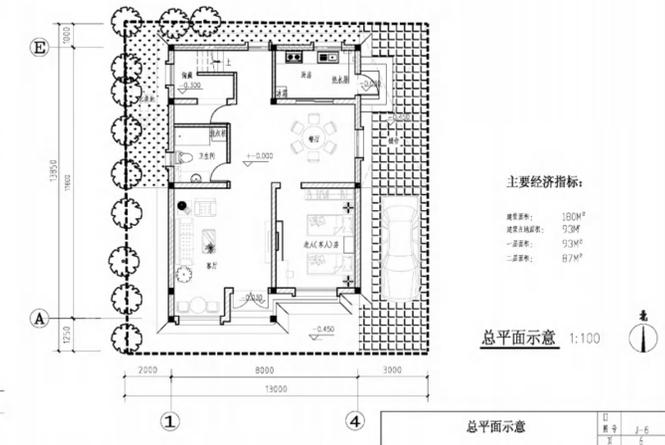
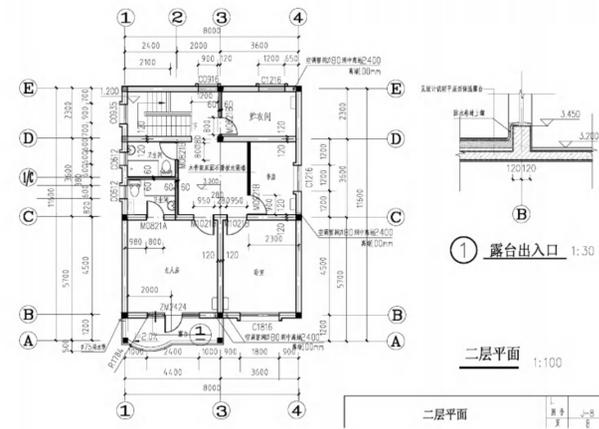
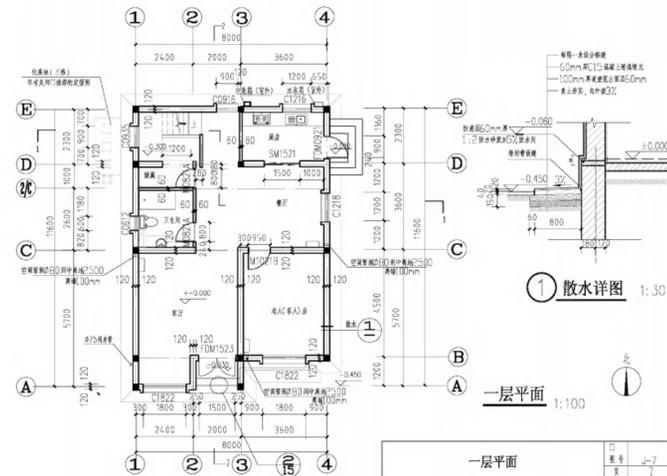


文字说明

- 规划取消住宅用地**
通过引导村民集中建房，异地迁建的户数共计 60 户，拟减少农村住宅用地面积约 4.32 公顷。
- 规划新增住宅用地**
规划新建 60 户的村民住宅，新增农村住宅用地 3.61 公顷。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。
- 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》禁止区内禁止新建、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。
- 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。
- 占地面积**
《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。农村村民建住宅应当符合乡(镇)土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，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。
- 高度控制**
建筑高度应与周边环境及村庄整体风貌协调，层数不超过三层，建筑高度控制在 11 米以内。
- 间距控制**
根据《湖南省城乡规划管理技术规定(试行)》要求，建筑低层与低层、多层、中高之间最小距离为 6 米。
- 风貌引导**
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。

图例

- | | |
|-------|------------|
| 村界 | 村庄公共管理(新增) |
| 农村道路 | 农村住宅用地(新增) |
| X011 | 农村住宅用地(退出) |
| 保留建筑物 | |
| 拆除建筑物 | |
| 新增建筑物 | |



住房布局说明

一、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。平阳社区现有 8 个村组居民点，相对集中，沿道路分布，各组内半数以上建筑质量好，且通组道路便利。完善组内活动广场等设施，改善人居环境，以满足村民对美好生活的需要。

二、指标优化

农村住宅用地为 23.20 公顷，占总面积的 11.64%，比现状减少 0.72 公顷。规划主要在二干排沿线、X011 与三斗渠交界处新增农村住宅用地。

三、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》)禁建区内禁止新建、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、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。

3、(《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。农村村民建住宅应当符合乡(镇)土地利用总体规划。每一户用地面积使用耕地不超过一百三十平方米，使用荒

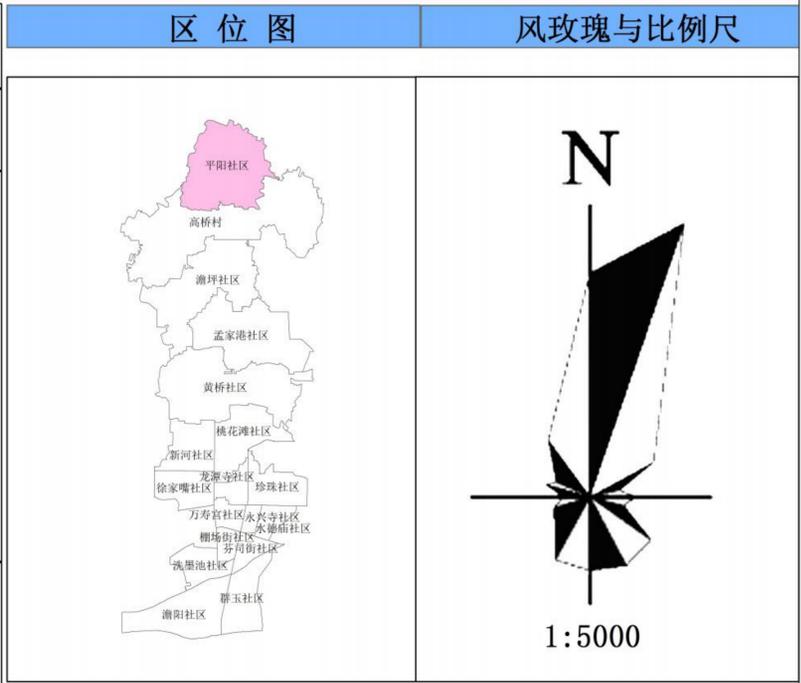
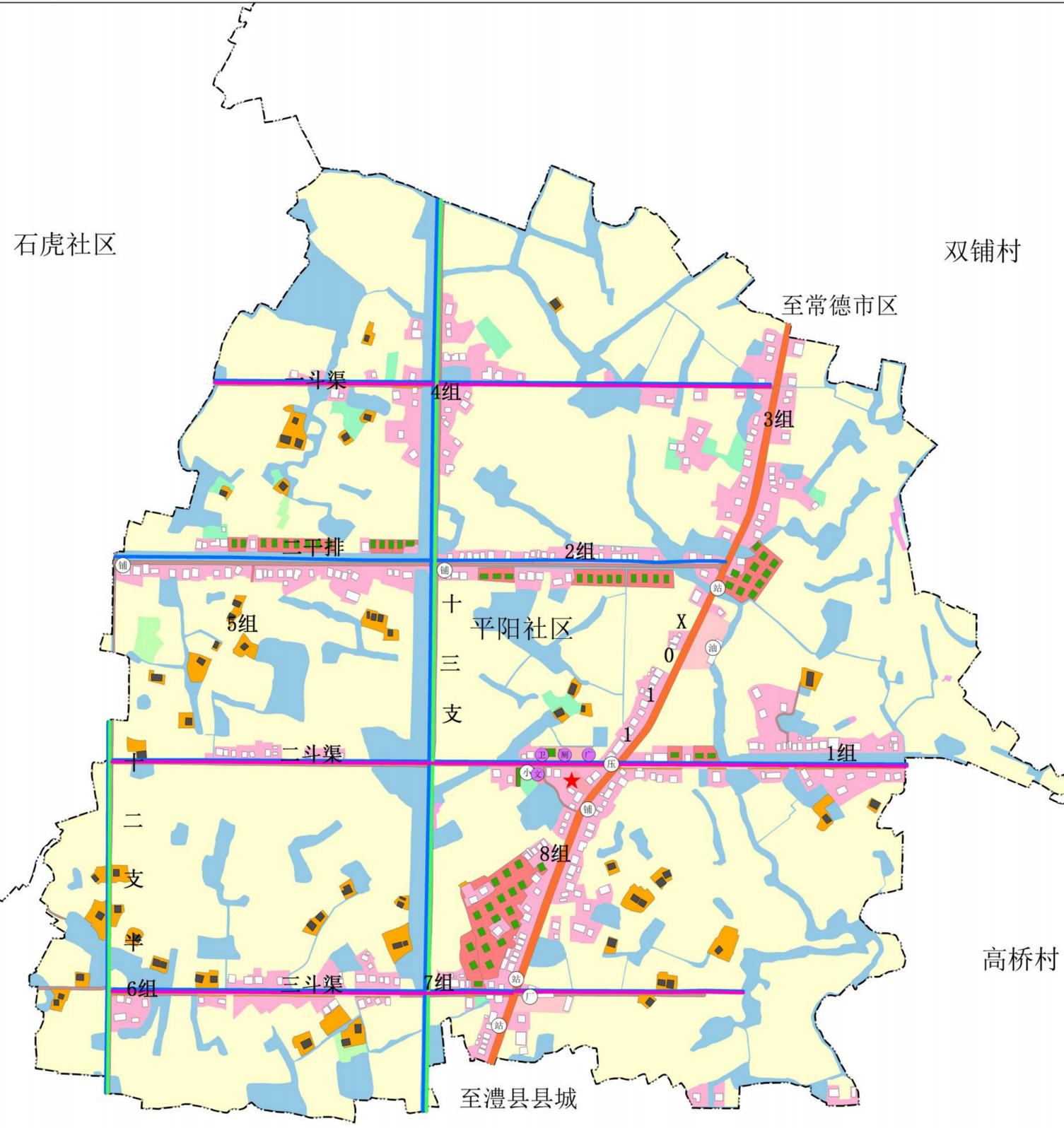
山荒地不超过二百一十平方米，使用其他土地不超过一百八十平方米。

4、高度控制

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

5、风貌引导

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要，体现新时代村民的生活水平。外部风貌与周边建筑相协调。



近期项目建设表

项目类型	建设内容	规模	实施时序(年)
基础设施	村组路整治、硬化、拓宽至3.5米	6.2km	2019-2022
	省道238及村组路亮化工程	7.8km	2019-2022
	沟渠整治	7.7km	2019-2022
公共设施	新建公共厕所	1处/0.01m ²	2019-2022
	新建村民活动广场	1处/0.15hm ²	2019-2022
	新建卫生室	1处/0.015hm ²	2019-2022
生态修复	腾退宅基地复垦整治	4.32hm ²	2019-2022
	房屋立面整治	—	2019-2022
综合整治	人居环境整治	—	2019-2022

图例

- | | | | | | |
|--|---------|--|----------|--|------------|
| | 现状加工厂 | | 规划村民活动广场 | | 村庄公共管理(新增) |
| | 现状加油站 | | 规划综合文化中心 | | 农村住宅用地(新增) |
| | 现状小卖部 | | 规划卫生室 | | 农村住宅用地(退出) |
| | 现状废弃小学 | | 规划公共厕所 | | 规划道路拓宽 |
| | 现状招呼站 | | 保留建筑物 | | 规划道路硬化 |
| | 现状居民委员会 | | 拆除建筑物 | | 规划沟渠清淤 |
| | 村界 | | 新增建筑物 | | |

近期建设项目说明

一、道路交通

目前全村通组以上道路硬化基本完成，道路硬化率达到 79.45%，三条斗渠为一车道已硬化，两支路一车道未硬化，一干排两车道已硬化。目前仅有县道 011 安有路灯，村内组路尚未安装路灯。

道路扩建——将村内三条斗渠的道路全部拓宽至 3.5m，全长 3.32km；

道路硬化——十三支、十二支半道路硬化，全长 2.58km；

组路亮化——规划所有尚未安装路灯村组路以每 50 米/盏。

二、公共和基础设施用地

公共服务设施

1、村民活动广场、卫生室——规划位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上。

2、综合文化中心——原平阳小学（已废弃）综合文化中心。

基础设施

1、排水工程——对于雨水的排放，村域内水网密布沿道路修建明沟，直接、就近、分散排入村内低处池塘和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。

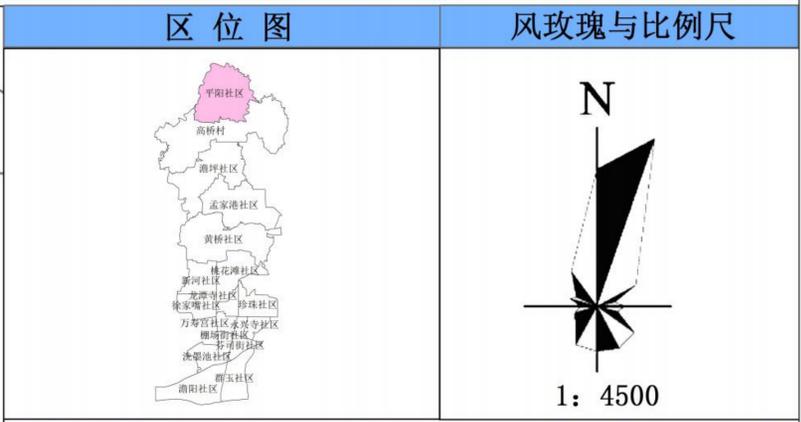
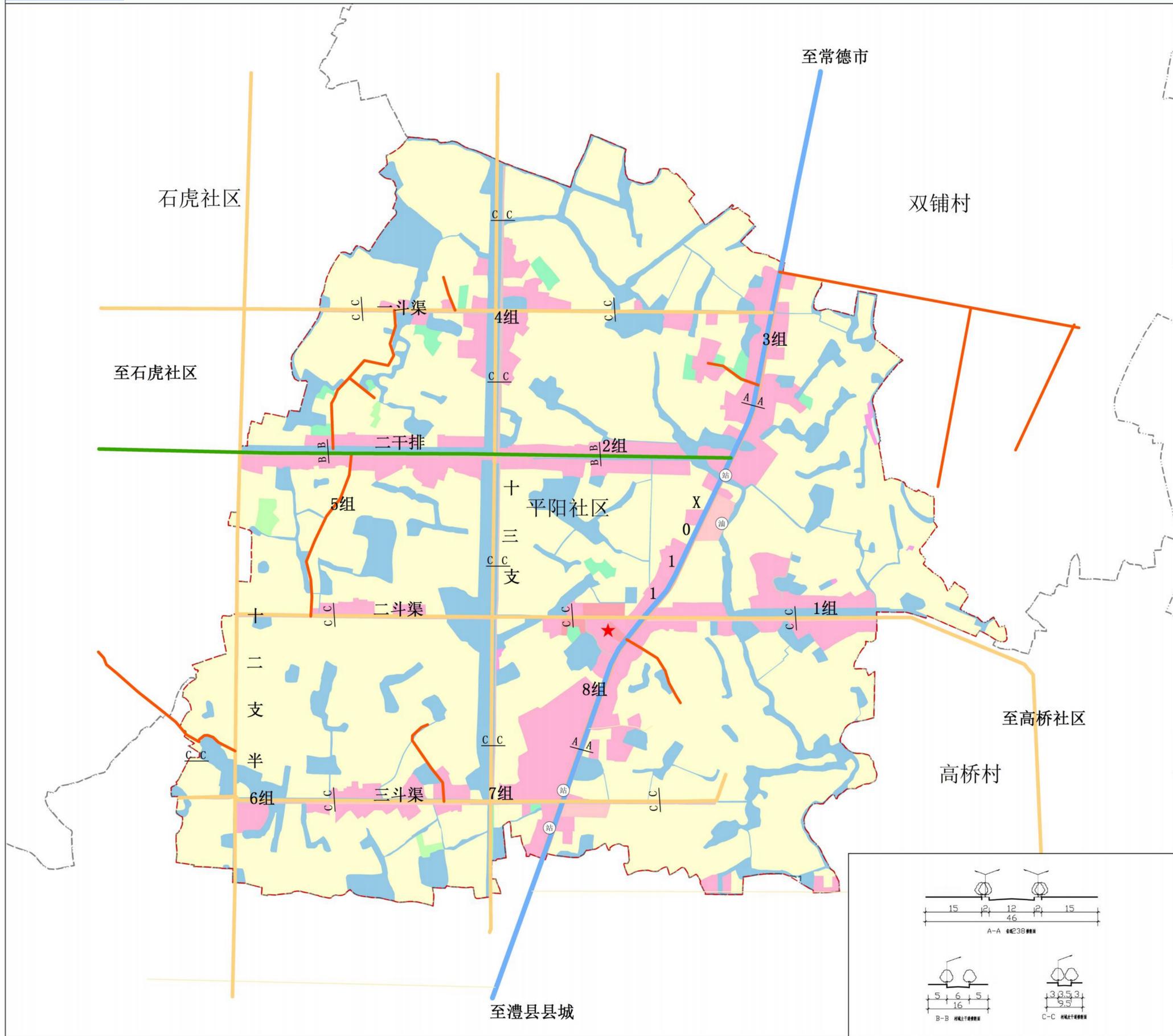
2、环卫设施——新规划 1 处公共厕所，位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上；细化垃圾分类，由原来的分两类（“可回收、不可回收”）升级至分四类（有害、可回收、厨余、其他类）。

三、生态保护修复

腾退宅基地复垦整治——规划沿着主要道路增加农村居民点，通过腾退整理原有宅基地，调整耕地，合理安排新增宅基地。

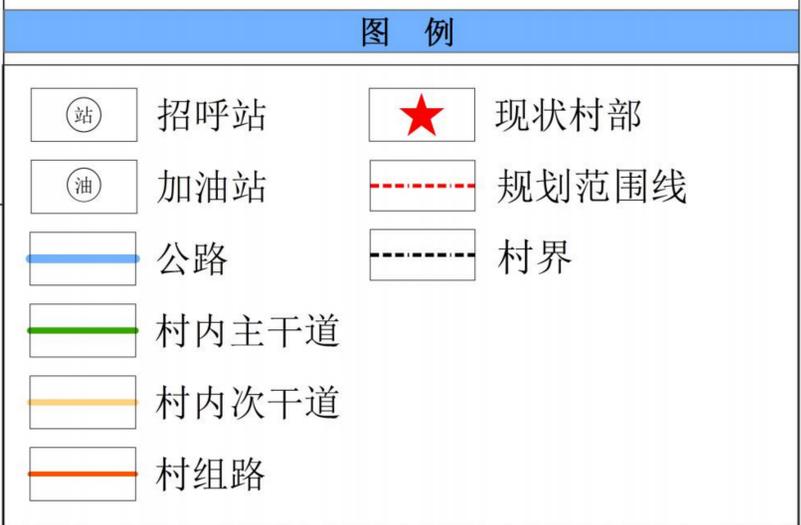
四、综合整治

重点通过“治水、治厕、治垃圾、治房屋”等对村庄人居环境全面提升。对水系沟渠、坑塘及生活污水进行整治；对垃圾分类收集转运，实现减量化、资源化、无害化处理；对房屋庭院环境、建筑立面、公共空间节点等村容村貌进行整治；县道 011 东侧设有加油站，应加强加油站现有的安全防护能力，确保加油站安全运行。



文字说明

- 1、对外交通——县道 011 为对外联系主要通道，村内三个招呼站位于县道 011 上。
- 2、村庄内部交通——村内道路为“四横三纵”。四横为一斗渠、二斗渠、三斗渠、二干排，村内主要通勤道路；三纵为县道 011、十三支、十二支半。
- 3、道路设施——目前全村通组以上道路硬化基本完成，道路硬化率达到 79.45%，三条斗渠为一车道已硬化，两支路一车道未硬化，一干排两车道已硬化。目前仅有县道 011 安有路灯，村内组路尚未安装路灯。
- 4、道路完善规划
道路扩建——将村内三条斗渠的道路全部拓宽至 3.5m，全长 3.32km；
道路硬化——十三支、十二支半道路硬化，全长 2.58km；
组路亮化——规划所有尚未安装路灯村组路以每 50 米/盏。



交通规划说明

一、村内交通现状

1、对外交通——县道 011 为对外联系主要通道，村内三个招呼站位于县道 011 上。

2、村庄内部交通——村内道路为“四横三纵”。四横为一斗渠、二斗渠、三斗渠、二干排，村内主要通勤道路；三纵为县道 011、十三支、十二支半。

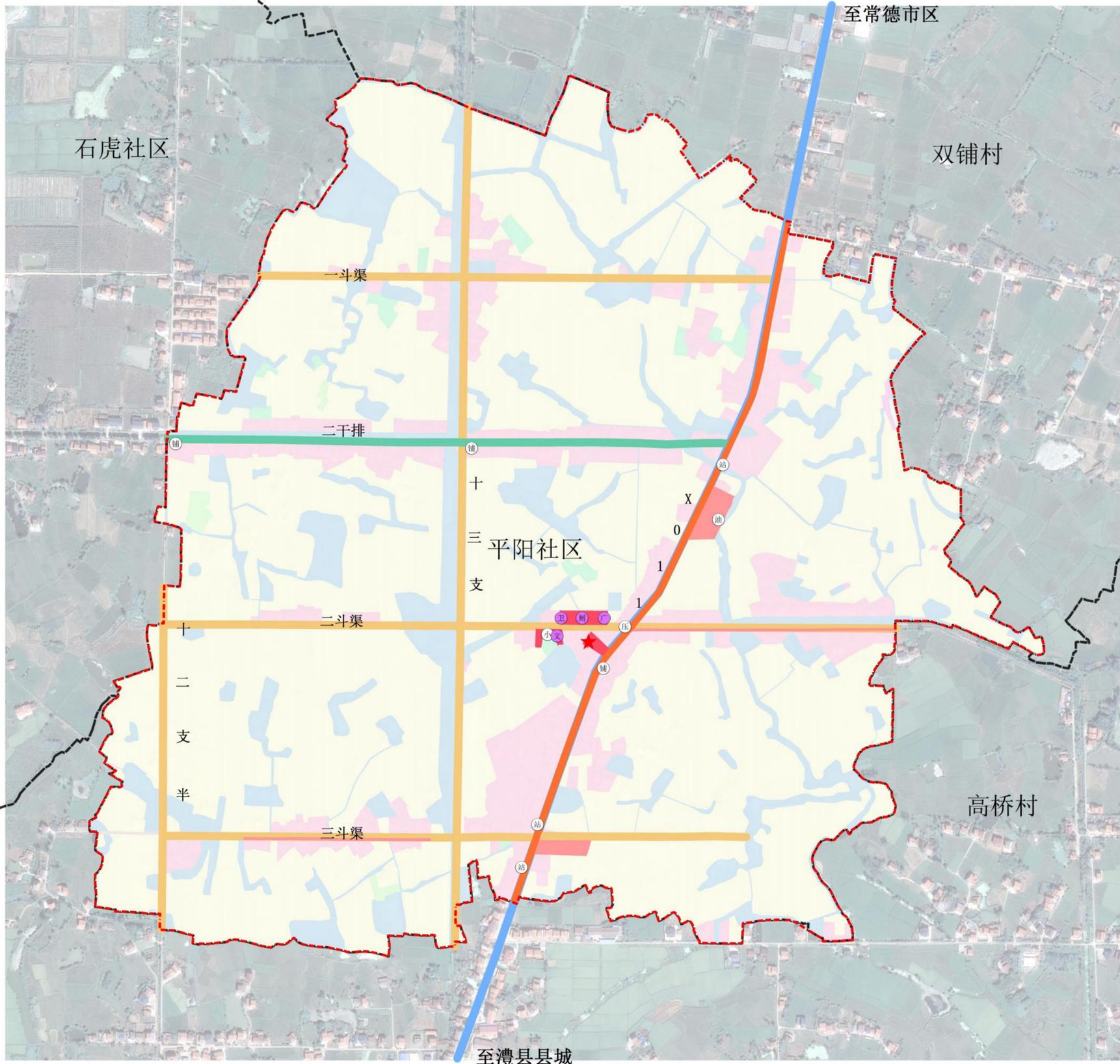
3、道路设施——目前全村通组以上道路硬化基本完成，道路硬化率达到 79.45%，三条斗渠为一车道已硬化，两支路一车道未硬化，一干排两车道已硬化。目前仅有县道 011 安有路灯，村内组路尚未安装路灯。

二、交通规划

1、道路扩建——将村内三条斗渠的道路全部拓宽至 3.5m，全长 3.32km；

2、道路硬化——十三支、十二支半道路硬化，全长 2.58km，村内道路硬化率达到 100%；

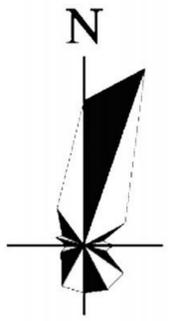
3、组路亮化——规划所有尚未安装路灯村组路以每 50 米/盏。



区位图



风玫瑰与比例尺



1: 5000

文字说明

1、基础设施

排水工程——整治现有沟渠，对于雨水的排放，村域内水网密布沿道路修建明沟，直接、就近、分散排入村内低处池塘和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。

环卫设施——新规划1处公共厕所，位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上；细化垃圾分类，由原来的分两类（“可回收、不可回收”）升级至分四类（有害、可回收、厨余、其他类）。

2、公共设施

新建村民活动广场、卫生室——规划位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上。

新建综合文化中心——原平阳小学（已废弃）改造为综合文化中心。

图例

	公路		招呼站		公共厕所
	村内主干道		加油站		卫生站
	村内次干道		变压器		区域交通设施用地
	规划范围线		小卖部		区域公共设施用地
	村界		废弃小学		村庄公共管理与公共服务设施用地
	现状村部		综合文化中心		村庄基础设施用地
			规划活动广场		

公共与基础设施规划说明

一、基础设施

排水工程——整治现有沟渠,对于雨水的排放,村域内水网密布沿道路修建明沟,直接、就近、分散排入村内低处池塘和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护,防止淤积堵塞。

环卫设施——新规划 1 处公共厕所,位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上;细化垃圾分类,由原来的分两类(“可回收、不可回收”)升级至分四类(有害、可回收、厨余、其他类)。

二、公共设施

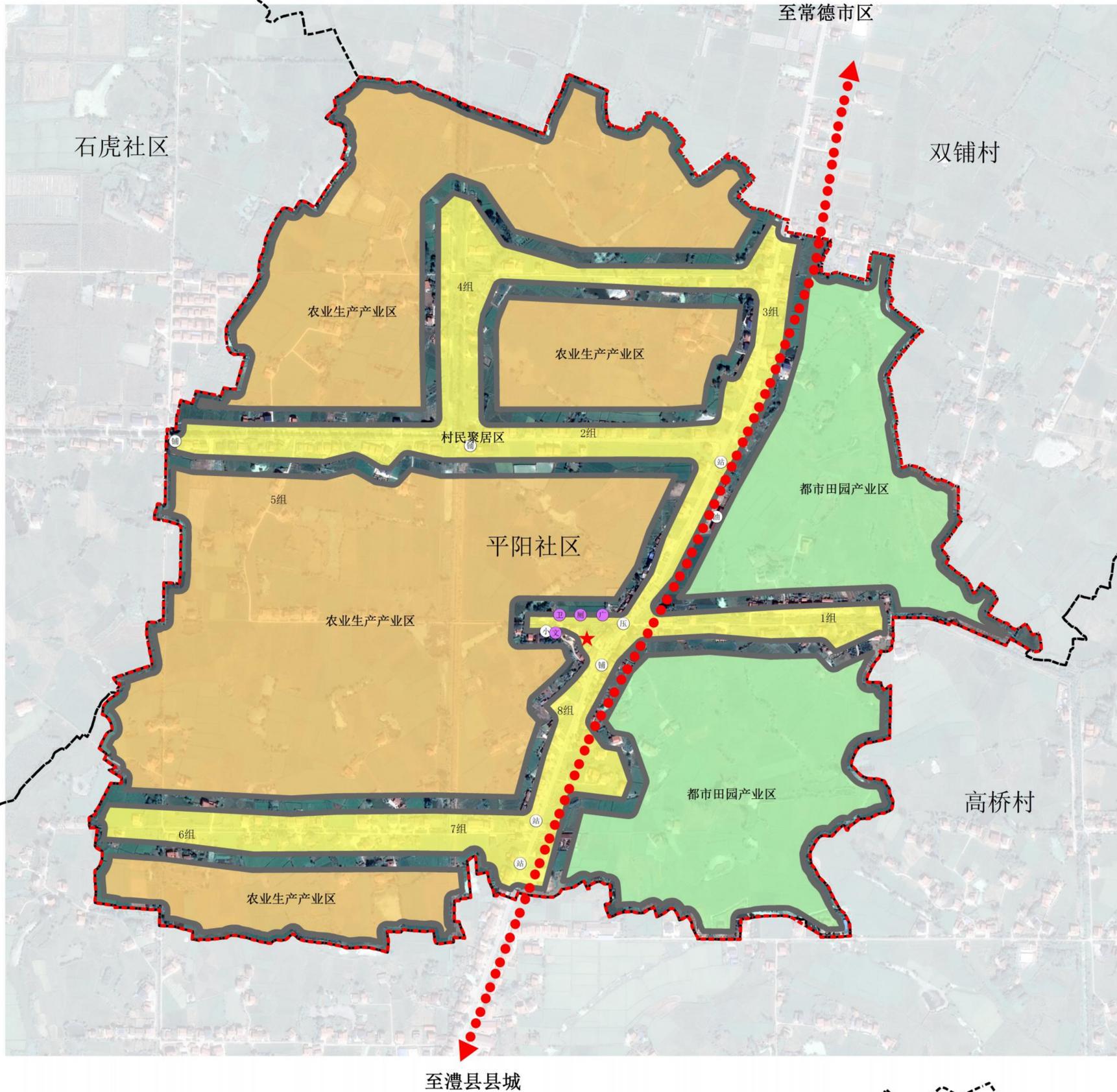
综合服务中心——保留现状村部,完善村部内各配套公共服务设施,如:村委会办公室、便民服务站、警务室。

新建村民活动广场——规划位于现平阳社区农村综合服务中心北部、二斗渠线上。

新建综合文化中心——原平阳小学(已废弃)改造为综合文化中心。

三、医疗卫生设施

新建卫生室——在新建村民活动广场配一个卫生室,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。



区位图

风玫瑰与比例尺



1: 5000

文字说明

说明:

1、发展轴

通过县道 011 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。

2、发展片区

村民聚居区——主要以村内居住、基本生活服务为主。

都市田园产业区——主要以农业文化、稻田观光展示等功能为主。

农业生产产业区——主要以规模农业、农耕生产功能为主。

图例

- 村民聚居区
- 农业生产产业区
- 都市田园产业区
- 发展轴
- ★ 现状村部
- 规划范围线
- 村界

产业布局规划说明

都市田园产业区——主要以农业文化、稻田观光展示等功能为主。

农业生产产业区——主要以规模农业、农耕生产功能为主。

一、产业发展目标

结合平阳社区现状发展情况和村庄自身需求，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，利用村域地形优势，进行规模化种植。

二、产业发展规划

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，进一步优化农业结构，将村域农田整理，进行水稻规模化、机械化种植，建设相关示范基地，提高农田产值。

2、第三产业发展规划

适当发展第三产业：以乡村旅游活动为契机，适当发展农业观光、生态度假、健康养老等休闲产业。

三、产业发展布局

1、发展轴

通过县道 011 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。

2、发展片区

村民聚居区——主要以村内居住、基本生活服务为主。

生活垃圾整治

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，以“村收集、镇转运、县处理”的方式进行城乡环境卫生一体化管理模式。

整治目标：

- 1、生活垃圾减量率达到 70%以上；
- 2、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；
- 3、采取评比奖罚制度。



升级前



升级后

水体整治

沟渠整治：现有沟渠普遍存在杂草丛生、淤泥沉积、水泥护坡老旧破损的问题，整治沟渠主要是对沟里的杂草、淤泥进行清除，对破损的护坡进行修复或更换。



整治前



整治后

水塘整治：清除水塘周边的生活生产废弃物，提升水塘水质，在水塘岸边种植水生植物对建筑进行美化，使其融入周围环境



整治前



整治后

建筑与庭院环境整治

1、整体布局：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，例如枇杷、枣树、李子树、葡萄、板栗等果树，络石、薜荔、葛萝等藤本植物，营造院落景观，设置农具存放区及休息设施。



院落改造示意图



改造前



改造后

其他整治

道路整治

目前村内道路存在未硬化、路边杂草丛生、路面不平等问题，通过硬化、整治等多种手段对村内道路进行整改。

1. 对村内主次干道路进行整治，规划拓宽。
2. 道路两侧可以与周边环境结合，不设置行道树，可种植花卉，增加景观效果；
3. 增加具有特色的路灯；
4. 在空旷地带可增设座椅等休憩设施



改造前



改造后

开展厕所革命及粪污治理

平阳社区村域内目前没有公共厕所，为了方便群众生活与改善环境，平阳社区规划新建一处公共厕所。

推进农村厕所革命，合理选择改厕模式，结合现有经济和设施基础条件，基本保证改造农户卫生厕所为水冲式厕所。农村新建住房和村民集中点住房同步配套建设无害化卫生厕所。其他环境容量较小的居民点，加快推进户用无害化厕所建设和改造，采用三格（四格）式化粪池或技术成熟、成本低廉的一体化处理设施，实施厕所粪污治理。

开展农村公共厕所建设和改造，村部、村级活动中心应配备无害化公共厕所。完善卫生厕所建、管、用并重的长效管理机制，并通过加大健康教育宣传，引导农民正确使用卫生厕所，有效管理和使用无害化粪肥，加强改厕与农村生活污水治理的有效衔接。



公厕示意图

综合整治规划说明

一、垃圾整治

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，以“村收集、镇转运、县处理”的方式进行城乡环境卫生一体化管理模式。

整治目标：

- 1、生活垃圾减量率达到 70%以上；
- 2、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；
- 3、采取评比奖罚制度。

二、水体整治

沟渠整治：现有沟渠普遍存在杂草丛生、淤泥沉积、水泥护坡老旧破损的问题，整治沟渠主要是对沟里的杂草、淤泥进行清除，对破损的护坡进行修复或更换。

水塘整治：清处水塘周边的生活生产废弃物，提升水塘水质，在水塘岸边种植水生植物，对建筑进行美化，使其融入周围环境。

三、建筑改造

- 1、整体布局：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，例如枇杷、枣树、李子树、葡萄、板栗等果树，络石、薜荔、葛萝等藤本植物，营造院落景观，设置农具存放区及休息设施。

四、道路整治

目前村内道路存在未硬化、路边杂草丛生、路面不平等问题，通过硬化、整治等多种手段对村内道路进行整改。

- 1、对村内主次干道路进行整治，规划拓宽。
- 2、道路两侧可以与周边环境结合，不设置行道树，可种植花卉，增加景观效果；
- 3、增加具有特色的路灯；
- 4、在空旷地带可增设座椅等休憩设施。



区位图



图例

- 村界
- 道路
- 保留建筑物
- 新增建筑物
- 新增建筑物
- 现状村部
- 规划公共厕所
- 规划卫生站
- 规划综合文化中心
- 规划活动广场

地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿化率 (%)	建筑限高 (m)	备注	地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿化率 (%)	建筑限高 (m)	备注
JD-01	H2R	农村住宅用地	29732	0.7-0.9	30	30	11	保留或改造建筑	JD-07	H2C	村庄公共管理与公共服务设施用地	1069	-	-	-	-	保留社区综合服务中心
JD-02	H2R	农村住宅用地	1338	0.7-0.9	30	30	11	保留或改造建筑	JD-08	H2R	农村住宅用地	3960	0.7-0.9	30	30	11	保留或改造建筑
JD-03	H2C	村庄公共管理与公共服务设施用地	2433	-	-	-	-	规划新建活动广场、卫生室、公共厕所	JD-09	H2R	农村住宅用地	4303	0.7-0.9	30	30	11	保留或改造建筑
JD-04	H2R	农村住宅用地	14329	0.7-0.9	30	30	11	保留与新建建筑	JD-10	H2R	农村住宅用地	998	0.7-0.9	30	30	11	保留或改造建筑
JD-05	H2R	农村住宅用地	1416	0.7-0.9	30	30	11	保留或改造建筑	JD-11	H2R	农村住宅用地	6180	0.7-0.9	30	30	11	保留与新建建筑
JD-06	H2C	村庄公共管理与公共服务设施用地	1253	-	-	-	-	规划新建综合文化中心									

二：纳入村规民约的条款建议

纳入村规民约的条款建议

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：

美丽平阳初建成，要想更好心要诚；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；一宅一户不能变，四类住房要拆建；屋前屋后要治好，村容村貌要搞好；村内道路横纵穿，农民个个新衣穿；医疗养老服务好，个个都夸平阳好。

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。

三：附 件

一：第一次村民代表大会

二：前期调研

三：初步调研

四：补充调研

五：第二次村民代表大会

六：第三次村民代表大会

七：第四次村民代表大会

编制过程资料

第一次村民代表大会（动员会）

2019年9月26日，平阳社区组织召开了村庄规划的村民动员培训会，并在会议中介绍规划的主要内容，解答村民提出的各类疑问与需求。



常德市澧县宜阳镇 平阳社区村庄规划
第一次村民代表大会会议记录表

会议名称	平阳社区村庄规划(2019-2035年)第一次村民代表大会		
会议时间	2019.09.26	会议地点	平阳社区
主持人	梁先木	记录人	杨炳强
签到会人数	25	实际会人数	25
参会人员签到			
会议内容	<ol style="list-style-type: none"> 1.介绍村庄规划内容 2.回答村民问题 3.调查村民需求 		

会议签字表情况：
同意人数： 人 不同意人数： 人 弃权人数： 人
未决议（有/无）项

与会村民代表签名（确认签字情况）：

记录人签字： 杨炳强 (盖章)

镇政府、村委会参加人员签字

日期： 年 月 日

澧阳街道平阳社区会议签到册

时间：2019年9月26日 地点：平阳社区

主持人	梁先木	记录人	杨炳强
会议主题			

参会人员签名：

张德金	曹生海
李德安	杨德平
王世安	丁良成
陈国平	黄明松
黄明成	戴祥亮
刘德南	刘进芳
徐有菊	胡自强
肖建强	刘世金
王世成	梁先木
梁先木	梁先木
梁国平	梁先木
	梁先木
	梁先木

村庄规划建设项目表
(按自然村填写)

自然村名称： 平阳社区

序号	项目名称	项目规模 [平方米]	项目建设内容	项目预算 [元]	项目所在位置
	村部建设		新建村部办公楼		平阳社区
	道路建设		新建村部道路		平阳社区
	污水处理		新建污水处理站		平阳社区
	其他项目				

自然村村长签名： 梁先木
日期： 2019.9.26

编制过程资料

前期调研

调研方式——部门走访、资料搜集、入户访谈、现场踏勘

调研时间——2019年9月25日-26日

调研地点——平阳社区居民委员会、平阳社区村域

调研对象——平阳社区各个干部、村民代表

调研内容

①社会经济情况包括户籍人口、户数、常住人口、人均纯收入、产业发展等；

②自然环境情况包括地形地貌、工程地质、水文气象、自然资源、生态环境；

③历史文化情况包括历史文化名村、传统村落、文物保护单位、祠堂等体现地方特色的历史建筑或传统建筑、历史环境要素，以及非物质文化遗产；

④土地利用情况包括土地使用、用地权属、农房建设及权属、交通水利、公用工程设施、公共服务设施等；

⑤规划政策情况包括上位规划、土地利用规划、相关专项规划，乡镇、村庄发展的相关政策、管理制度，以及规划所需工作底图；

⑥村民发展诉求与近期建设计划。

镇 村村庄规划访谈清单

1、社会经济相关资料

(1) 村庄人口数量及户数 (按分经济社或村民小组提供)；各村往外务工人员人口比例。

表 1.1 人口历年基本情况调查表

序号	总人口数	户籍常住人口	外来人口	迁出人口	户数	男女比例
2018	1427	1220			37	4:1
2017						
2016						
2015						
2014						
2013						

表 1.2 现状人口及户数统计表 (截止 2018 年底)

序号	自然村	村民小组	人口数量	户数	外出务工人口比例
1		1	50		
2		2	26		
3		3	22		
4		4	27		
5		5	57		
6		6	18		
7		7	52		
8	合计		206	37	16.5%

(2) 村庄主要产业：特色农产品及其产量或种植面积。

村域面积 (公顷)	林地面积 (亩)	耕地面积 (亩)	主要特色农产品产量或种植面积
206公顷	37亩	1868亩	水稻1600亩

第 2 页 共 5 页

(3) 近三年村集体及村民经济收入主要来源。

年份	村集体		村民	
	集体收入 (万元)	主要收入来源 (农业、工业、商业、服务业、劳务、经营等)	村民人均收入 (元)	主要收入来源 (务农、经商、外出务工等)
2018	49800		1540	
2017	49800			
2016				

(4) 村企业情况

序号	企业名称	企业类型	建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)	收益情况
1					
2					
3					
...					

4. 公共服务设施

(1) 村办公场所
村委会占地 1920m² 建筑面积 182m²，位于 5228 (地方)。
村委会是否新建办公楼？如果要建，具体位置建在哪里？大约在什么村域建设？

(2) 农业、存储
本村存储 2 处，占地 m²，建筑面积 m²。左右，位于 (地方)；存储 2 处，占地 m²，经营项目：
粮食，市场是否需要新建，如果要建，具体位置建在哪里？

(3) 文化设施
文化站占地 m²，建筑面积 m²，位于 (地方)；
是否需要新建，如果要建，具体位置建在哪里？
福祥村

(4) 医疗卫生
村卫生室 2 处左右，现有医护人员 1 名，一个床位，能满足使用需求；位于 (地方)；
如果要新增医疗场所，在哪里建设？
福祥村

第 3 页 共 5 页

(4) 小学 高桥小学
小学占地 m²，建筑面积 m²，现在共有 个班，教师 人，在校学生 人左右，位于 (地方)。
如无，村内学生在就读。

(5) 中学 高桥中学
中学占地 m²，建筑面积 m²，现在共有 个班，教师 人，在校学生 人左右，位于 (地方)。
如无，村内学生在就读。

(6) 幼儿园 高桥幼儿园
幼儿园占地 m²，建筑面积 m²，现在共有 个班，教师 人，在校学生 人左右，位于 (地方)。
如无，村内学生在就读。

(7) 老年人活动中心
老年人活动中心 (敬老院) 设在 (地方)，占地 m²，建筑面积 m²，是否新建、扩建？
其具体位置、范围、规模？

(8) 室外运动场所 (如篮球场、羽毛球场、健身健身器械等)。
现状运动场地位在 (地方)，占地 m²，是否新建、扩建？其具体位置、范围、规模？

6. 村内道路交通

路面	道路宽度 (m)	是否硬化	是否需要拓宽	是否有路灯

6. 基础设施

(1) 村内是否通自来水 是，水源来自 山泉水。
(2) 现状 排水管网 无 污水处理设施。
(3) 村内共有垃圾收集点 无 个，公共厕所 无 个，具体位置附规划图。
(4) 村庄供电是否满足需求 是 否 变电站位于 (地方) 高压线路位、伏数。
(5) 村内已配置个停车场，位于 (地方)，约平方米，无。
(6) 村庄已配置个公交站，位于 (地方)。
福祥村 福祥村

第 4 页 共 5 页

7. 新增分户需求

有 (有/无) 新增宅基地需求，建议新增宅基地地址位置：
5228 福祥村 福祥村建设。

8. 历史文物 (古建筑、古墓、古碑等)、老宅古井

序号	名称	等级 (区、镇、村)	位置	规模 (m ²)
1				
2				
3				
...				

9. 发展诉求及访谈记录

(村庄特色资源、其他村民诉求等)

项目分类	诉求
村庄特色资源、绿化	有
村庄道路、污水处理设施位置	有
人口老龄化	有
村庄卫生设施	有
休闲运动场所 (绿化公园、球场、宣传阵地)	有
三医二保 (医保、养老、医疗保障)	有
乡村振兴	有
垃圾收集点优化	有
标准化公厕 (至少一个)	有
路灯提升	有

第 5 页 共 5 页

编制过程资料

现状调查——初步调研

在驻村调研之前整理出平阳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25至26日，规划设计团队工作人员对平阳社区进行实地调研，了解现状等工作。



编制过程资料

现状调查——补充调研

在2019年10月23至24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。



宅基地退出



宅基地退出



道路硬化



宅基地退出



废弃学校原址建文化中心



村部北部新建活动广场、公厕、卫生室处



新增宅基地及新建房处

编制过程资料

第二次村民代表大会（初步成果汇报）

2019年11月7日，平阳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。



常德市溧阳县 镇 村庄规划
第二次村民代表大会会议记录表

会议名称	溧阳县溧阳街道平阳社区村庄规划（2019-2025）初步成果汇报		
会议时间	2019.11.07	会议地点	社区会议室
主持人		记录人	杨静琴
应到会人数	8	实际到会人数	10
缺席人员及原因			

1. 解读平阳社区规划项目
2. 村民代表讨论规划
3. 村民代表反馈规划意见

会议记录人：杨静琴

会议签字表
出席人数： 人 缺席人数： 人 弃权人数： 人
本决议（或方案）经 全体村民代表同意（确认表决情况）

记录人签字： 杨静琴

日期： 年 月 日

村民代表签到表

序号	村民小组	姓名	职务	电话
一	一组	汪学华	组长	1889079374
二	二组	邢志林	组长	18273661648
三	三组	靳伯群	组长	13017254079
四	四组	汪世清	组长	135-173488
五	五组	米泽北	组长	1377426503
六	六组	曹国杰	组长	15278850929
七	七组	曹国杰	组长	1590474002
八	八组	曹国杰	组长	18101810

编制过程资料

第三次村民代表大会（听证会）

2019年11月27日，平阳社区村庄规划成果修改后，以粘贴公告栏的形式将图集在平阳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 澧阳街道平阳社区 村庄规划
第三次村民代表大会会议记录表

会议名称	澧阳街道平阳社区村庄规划初步成果听证会		
会议时间	2019.11.27	会议地点	社区会议室
主持人	黄文	记录人	李敏
应到会人数		实到会人数	
参会人员及单位			

会议内容：
一、从规划、现状、规划等方面对村庄规划初步成果进行讲解。
二、对村庄规划初步成果进行公示。

会议日期：2019年11月27日

会议签字表情况：
同意人数： 人 不同意人数： 人 弃权人数： 人
本次会议（电话）数

与会村民代表签名（请认真签署姓名）：

记录人：李敏 日期：2019年11月27日

主持人：黄文 日期：2019年11月27日

村委会公章

村民代表签到表

序号	村民小组	姓名	职务	电话
1	一组	傅国秀		
2	二组	李自群		
3	三组	汪学清		
4	四组	汪学清		
5	五组	张世森		
6	六组	张世森		
7	七组	张世森		
8	八组	张世森		

编制过程资料
成果公示



