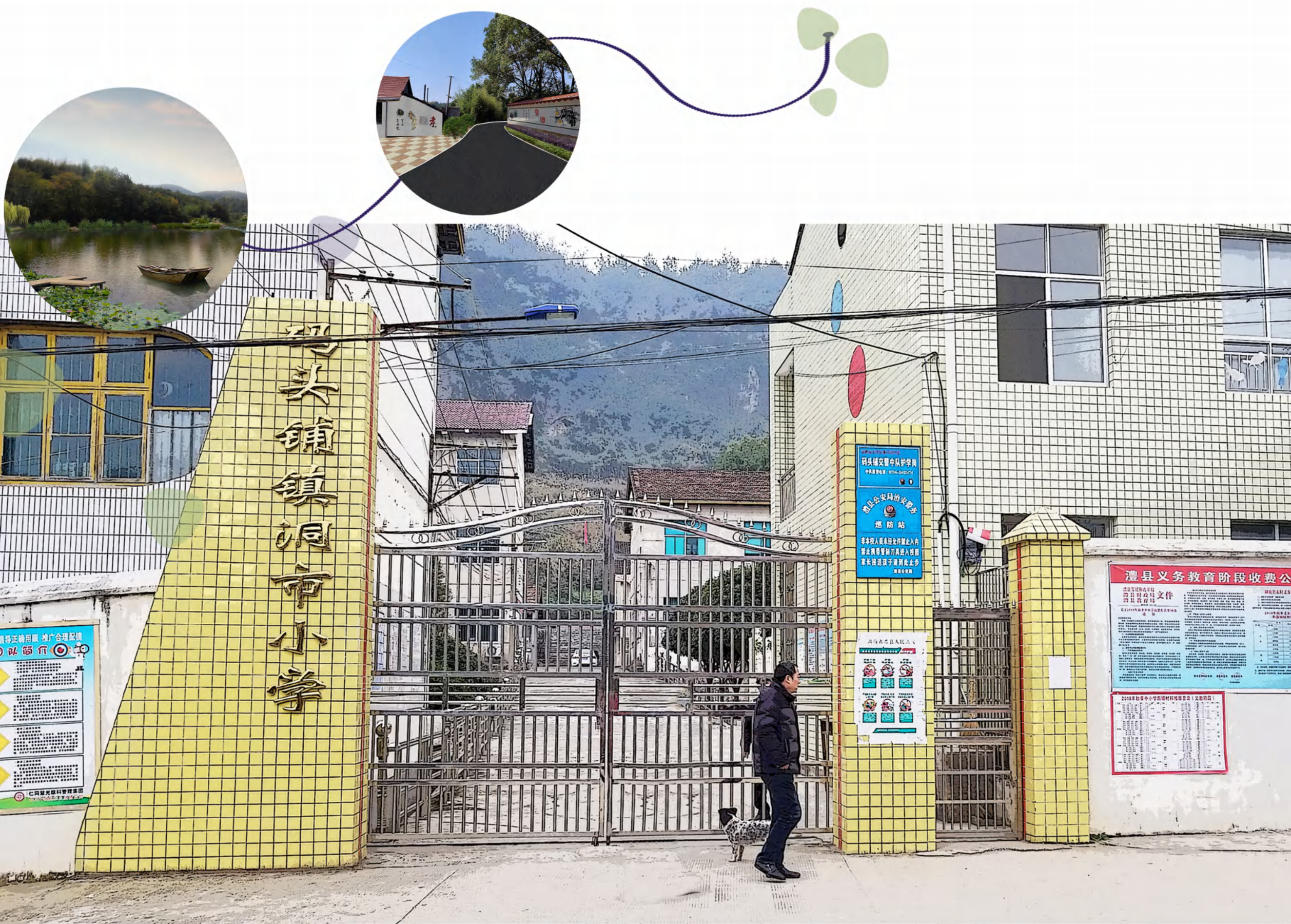


常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划 (2019-2025)

(集聚提升类)

送审稿



CHANG DE SHI LI XIAN MA TOU PU ZHEN DONG SHI CUN CUN ZHUANG GUI HUA

码头铺镇人民政府

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) 图件+图说明

(二) 村规民约



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

村域综合现状图

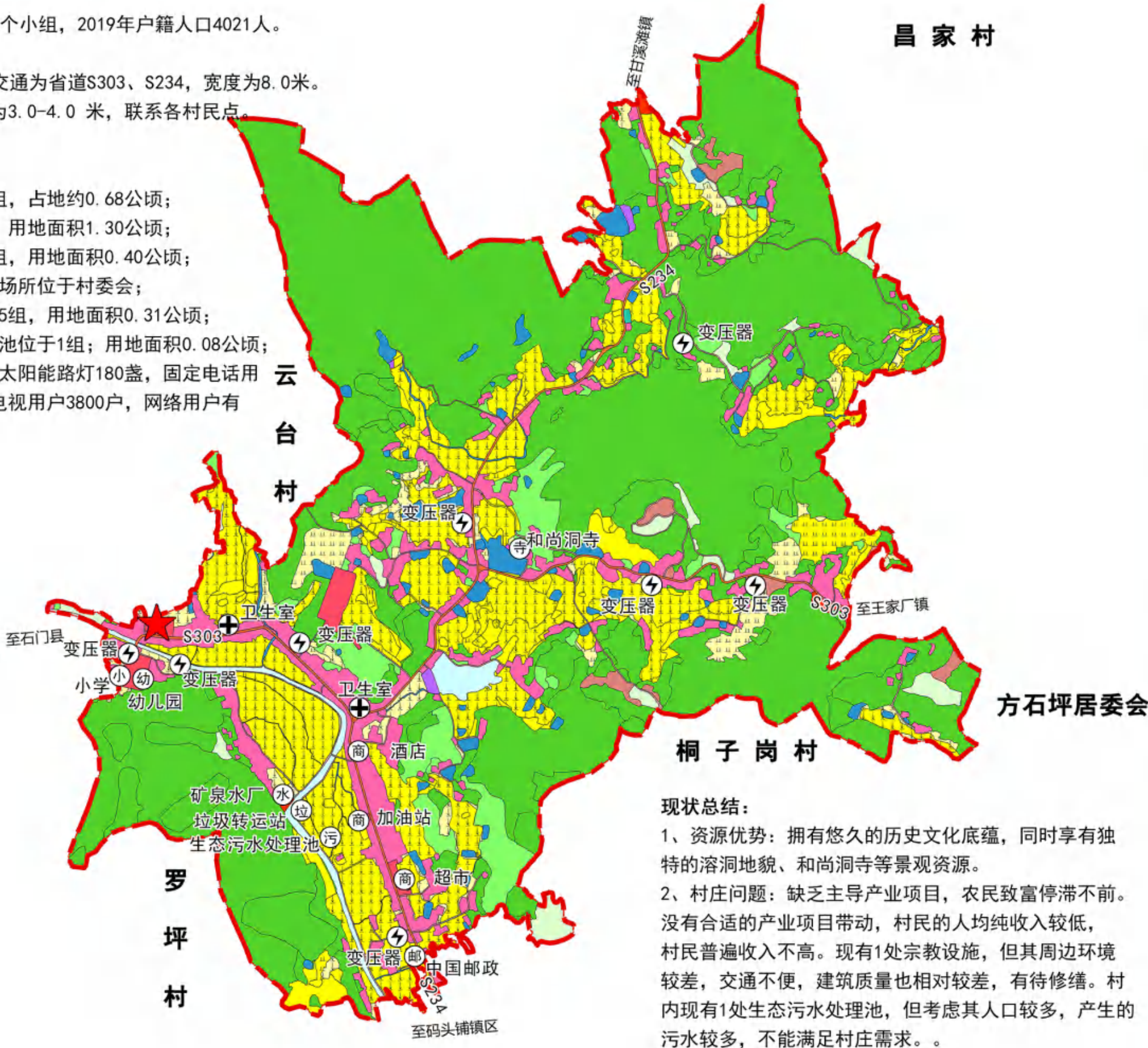
现状图说明：

概况：洞市村辖6个小组，2019年户籍人口4021人。

交通：村域对外交通为省道S303、S234，宽度为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、村委会位于1组，占地约0.68公顷；
- 2、小学位于1组，用地面积1.30公顷；
- 3、卫生院位于1组，用地面积0.40公顷；
- 4、篮球场及健身场所位于村委会；
- 5、宗教设施位于5组，用地面积0.31公顷；
- 6、生态污水处理池位于1组；用地面积0.08公顷；
- 7、变压器12台，太阳能路灯180盏，固定电话用户有80户，有线电视用户3800户，网络用户有1800户。

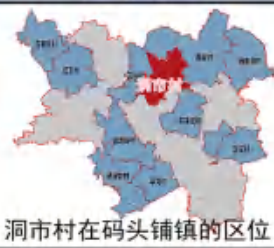


现状总结：

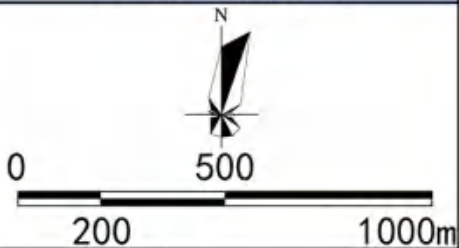
1、资源优势：拥有悠久的历史文化底蕴，同时享有独特的溶洞地貌、和尚洞寺等景观资源。

2、村庄问题：缺乏主导产业项目，农民致富停滞不前。没有合适的产业项目带动，村民的人均纯收入较低，村民普遍收入不高。现有1处宗教设施，但其周边环境较差，交通不便，建筑质量也相对较差，有待修缮。村内现有1处生态污水处理池，但考虑其人口较多，产生的污水较多，不能满足村庄需求。。

区位图



风玫瑰与比例尺



国土空间利用现状表

地类		现状基期年		规划基期年		规划期内 增减	
		面积 (公顷)	比例	面积 (公顷)	比例		
国土总面积		708.18	100.00	708.18	100.00	0	
生态用地	水域	7.69	1.09	7.69	1.09	0	
	其他土地	10.67	1.51	10.67	1.51	0	
	林地（生态林）	313.76	44.31	314.35	44.39	0.59	
	合计	332.12	46.90	332.71	46.98	0.59	
农用地	耕地	151.29	21.36	153.24	21.64	1.95	
	园地	31.09	4.39	28.16	3.98	-2.93	
	林地（商品林）	90.71	12.81	89.93	12.70	-0.78	
	牧草地	0	0.00	0	0.00	0	
	其他农用地	26.66	3.76	26.66	3.76	0	
	合计	299.75	42.33	297.99	42.08	-1.76	
建设用地	城镇建设用地		0	0.00	0	0.00	0
	村庄建设用地		64.52	9.11	62.91	8.88	-1.61
	其中	农村住宅用地	57.77	8.16	56.14	7.93	-1.63
		村庄公共管理与公共 服务设施用地	5.45	0.77	4.32	0.61	-1.13
		村庄公园与绿地	0	0.00	0.41	0.06	0.41
		村庄工业物流用地	1.12	0.16	1.12	0.16	0
		村庄基础设施用地	0.18	0.03	0.92	0.13	0.74
		村庄其他建设用地	0	0.00	0	0.00	0
	区域交通设施用地		5.28	0.75	5.28	0.75	0
	区域公共设施用地		0.91	0.13	0.91	0.13	0
	特殊用地		0.32	0.05	0.32	0.05	0
	采矿用地		5.28	0.75	5.28	0.75	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		76.31	10.78	74.7	10.55	-1.61
未规划用地		0	0.00	2.78	0.39	2.78	

图例



现状图说明

一、概况

洞市村位于澧县码头铺镇中北部，东北紧靠昌家村，西临云台村，南临罗坪村，原乡政府所在地。村庄距离码头铺镇镇区约 3 公里。村域总面积为 7.08 平方公里。村域现辖 6 个小组，2019 年户籍总人口数共计 4021 人。

二、自然资源条件

1、耕地资源

洞市村耕地资源总量较为丰富。集中成片的耕地主要分布在村庄建设用地周边及省道两侧，在村域山丘间分布有较为零散耕地。

2、水资源

洞市村现状水域面积主要为 3 处水库、洞市河以及沿农田与山谷分布的水系、其他坑塘沟渠等。洞市河自西向东从村庄中南部蜿蜒而过，境内全长约 2.5 公里，河流宽度约 10-30 米。3 处水库为杜儿沟水库、协家湾水库及高家大堰水库，杜儿沟水库位于村庄西北部，另两处水库均位于村庄中部省道 S234 东侧，现状主要用于村民生活供水和农田灌溉。

3、山林地资源

洞市村山林地主要集中在村庄西南部、西北部及东北部，林木资源大部分为常绿落叶混交林，山林地连绵起伏，山体植被良好。

4、旅游资源

洞市村村庄环山傍水，村内自然生态环境优美，乡村风貌保持较为良好，同时现状有两个天然的自然景观资源即洞市崖壁与和尚洞，两个自然景观资源均位于村庄西南部山体，洞市村拥有优异的水体、山地资源和自然景观资源，拥有发展乡村旅游的生态基础。

三、土地利用现状

村内现状用地主要包括生态用地，农用地、建设用地和未利用地。其中：

1、生态用地

村内现状生态用地面积约 332.12 公顷，占总用地面积 46.90%，主要为林地（生态林）。

2、农用地

村内现状农用地面积约 299.75 公顷， 占总用地面积 42.33%， 主要为林地（商品林）与耕地。

3、建设用地

村内现状建设用地约 76.31 公顷， 占总用地面积 10.78%， 主要分布省道 S303、S234 两侧， 另沿主要村组道路呈组团式分布。

四、道路交通

1、对外交通

洞市村村域范围内现状主要对外交通为省道 S303、S234， 道路路面宽度均为 8.0 米， 在村庄境内的长度约为 7 公里， 向东连接王家厂镇， 向南连接码头铺镇镇区， 向西连接石门县， 以及向北连接甘溪滩镇。

2、内部交通

村庄内部道路主要以省道 S303、S234 为主轴线向两侧呈树枝状布局， 将洞市村各村民点联系起来， 道路路面宽度约为 3.5 米。村庄道路基本已硬化， 现状道路交通条件一般。

五、现状村庄公共设施与基础

1、公共管理设施

洞市村村委会位于村庄西南部、省道 S303 北侧， 临近云台村， 是原乡政府办公地点， 现暂与云台村村委会共享使用， 用地面积约 0.68 公顷； 并配置有文化活动广场， 包含篮球场及常用健身器材设施。

2、教育设施

洞市村现有一所小学， 幼儿园结合小学设置， 位于村委会南侧、省道 S303 南侧， 临近云台村， 用地面积 1.30 公顷。小学及幼儿园主要吸纳本村及周边村庄的适龄生源， 中学前往码头铺镇镇区就读。

3、医疗卫生设施

洞市村村域内现有 1 所卫生院及 1 处结合村民住宅的卫生室。卫生院位于村委会东侧， 省道 S303 北侧， 设施配套较完善， 用地面积 0.40 公顷； 卫生室位于村庄中部， 省道 S303 与 S234 交叉口西侧， 基本能满足本村村民及部分周边村民就近就医需求。

4、文化活动设施

洞市村现状有活动广场一处, 其中包含篮球场一处及健身场所一处, 均位于村委会。现状村民住宅沿省道 S303、S234 两侧呈东西、南北带状分布, 不能满足现状居民需求。

5、宗教设施

洞市村现状宗教设施为位于村庄中部、省道 S303 北侧的和尚洞寺, 用地面积 0.31 公顷。现状建筑局部破损, 周边环境一般。

6、给排水设施

洞市村内现状主要水源为水库和山泉水, 水源基本满足村民使用。洞市村现有一个生态污水处理池, 不能满足村庄全部生产生活污水集中处理, 部分污水未经处理直接排放, 雨水通过排水沟排放, 对生态环境存在一定的污染。

7、电力与通信设施

洞市村内现状有变压器 12 台, 分布于村庄居民点较为集中区域。现有太阳能路灯 180 盏, 基本沿主要道路两侧布置。

洞市村现状使用固定电话用户有 80 户, 使用有线电视用户有 3800 户, 使用网络用户有 1800 户。

六、现状产业

洞市村第一产业为种植业与养殖业。种植业主要为油菜、水稻、玉米及果树（橙子、樟树）种植, 养殖业主要为家禽、家畜养殖。第二产业为制造业、采掘业与水电供给业。制造业主要为水泥厂, 采掘业为煤矿厂, 水电供给业主要为矿泉水厂及光伏电站。第三产业为小型商业, 主要是村民开设的私营商店、酒店。

七、现状问题总结

1、有利条件

洞市村拥有悠久的历史文化底蕴, 同时享有独特的溶洞地貌、和尚洞寺等景观资源。

2、存在问题

（1）洞市村村民收入来源主要是外出务工和第一产业, 其中农业以种植油菜、水稻、玉米及经济果树为主; 畜牧业未成规模化、产业化, 尚属于村民自发养殖的模式。缺乏主导产业项目, 农民致富停滞不前。没有合适的产业项目带动, 村民的人均纯收入较低, 村民普遍收入不高。

（2）村庄现有 1 处活动广场, 缺乏足够的公共活动空间, 以及尚无休闲健身活动的设施和场地。

村域内现有 1 处宗教设施, 但其周边环境较差, 交通不便, 建筑质量也相对较差, 有待修缮。

（3）村庄内部联系道路多为断头路，未形成环状，而且部分组道未硬化，不方便居民出行。

村内现有 1 处生态污水处理池，但考虑其人口较多，产生的生产生活污水较多，不能满足村庄需求。

（4）有新房缺新貌：新建居民建筑质量较好，但缺乏统一风格，未突出地方特色。



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（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。

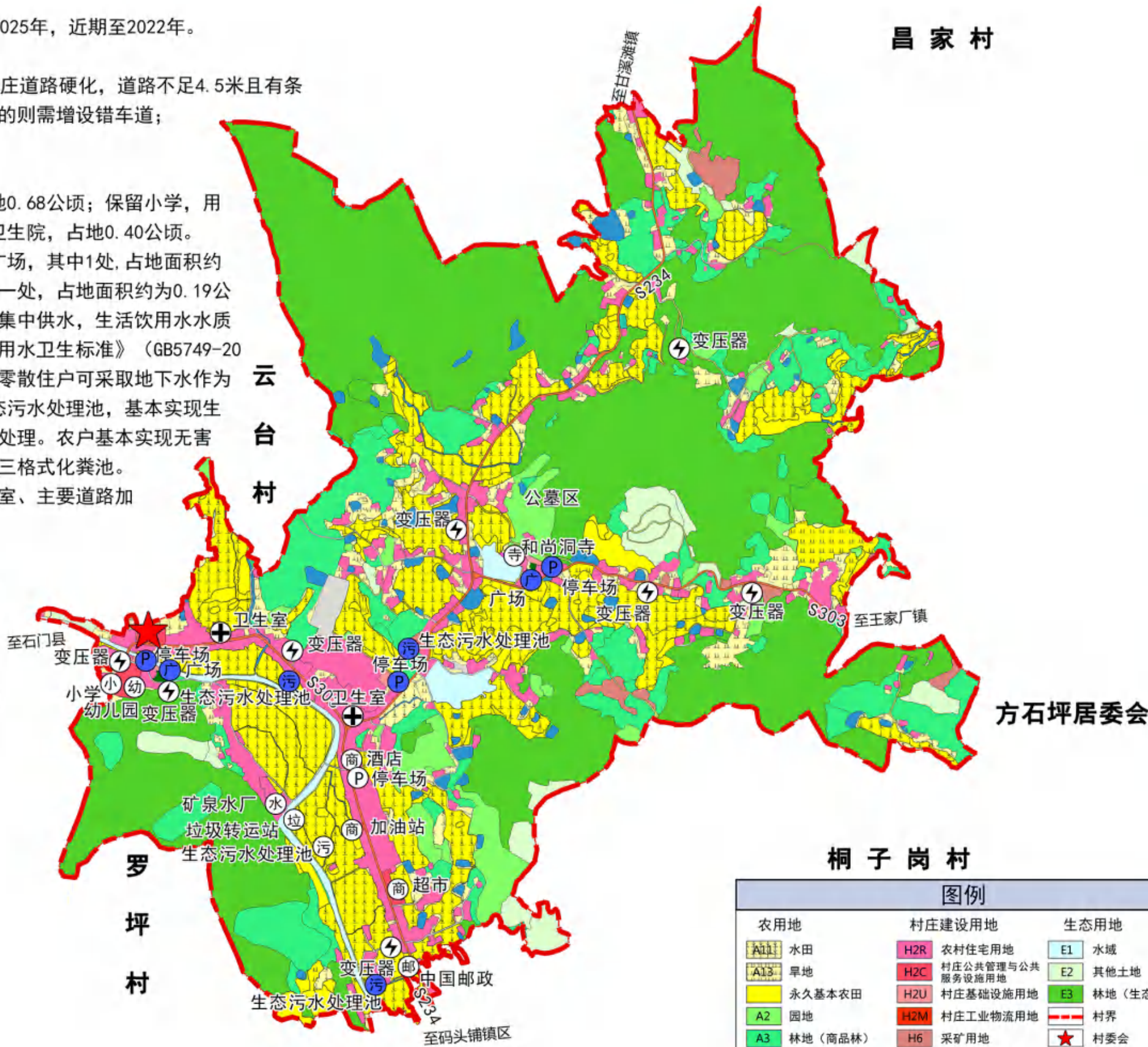
交通规划：完成村庄道路硬化，道路不足4.5米且有条件的拓宽，无条件的则需增设错车道；

基础设施：

1、保留村委，用地0.68公顷；保留小学，用地1.3公顷；保留卫生院，占地0.40公顷。新增2个公共活动广场，其中1处，占地面积约为0.22公顷。另外一处，占地面积约为0.19公顷。村庄基本形成集中供水，生活饮用水水质必须符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）标准，偏远、零散住户可采取地下水作为水源；新增3处生态污水处理池，基本实现生活污水统一收集与处理。农户基本实现无害化厕所改造，推荐三格式化粪池。村委设置消防值班室、主要道路加设消防栓，

生态修复与保护：

采矿区加强植被修复，重点保护村庄两侧山体的农林用地。严禁一切非农建设行为。



图例		
农用地	村庄建设用地	生态用地
A11 水田	H2R 农村住宅用地	E1 水域
A13 旱地	H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地	E2 其他土地
A2 永久基本农田	H2U 村庄基础设施用地	E3 林地（生态林）
A2 园地	H2M 村庄工业物流用地	村界
A3 林地（商品林）	H6 采矿用地	★ 村委会
A54 农村道路	H3 区域交通设施用地	
A52/A53 沟渠与坑塘水面	H5 特殊用地	
A55 设施农用地		

区位图

风玫瑰与比例尺

0 500 1000m

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）	151.29	154.43	3.14	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）	145.24	145.24	0	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）	76.31	76.29	-0.02	预期性	必选
村庄建设用地规模（公顷）	67.69	63.87	-3.82	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）	5.45	4.21	-1.24	预期性	必选
其中 村庄基础设施用地规模（公顷）	0.18	0.92	0.74	预期性	必选
人均村庄建设用地规模（㎡）	168	158	-10	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		规划基期年		规划期内增减
	面积（公顷）	比例	面积（公顷）	比例	
国土总面积	708.18	100.00	708.18	100.00	0
生态用地					
水域	7.69	1.09	7.69	1.09	0
其他土地	10.67	1.51	10.67	1.51	0
林地（生态林）	313.76	44.31	314.35	44.39	0.59
合计	332.12	46.90	332.71	46.98	0.59
农用地					
耕地	151.29	21.36	154.43	21.81	3.14
园地	31.09	4.39	28.16	3.98	-2.93
林地（商品林）	90.71	12.81	89.93	12.70	-0.78
牧草地	0	0.00	0	0.00	0
其他农用地	26.66	3.76	26.66	3.76	0
合计	299.75	42.33	299.18	42.25	-0.57
建设用地					
城镇建设用地	0	0.00	0	0.00	0
村庄建设用地	64.52	9.11	62.09	8.77	-2.43
农村宅基地	57.77	8.16	55.43	7.83	-2.34
其中 村庄公共管理与公共服务设施用地	5.45	0.77	4.21	0.59	-1.24
其中 村庄公园与绿地	0	0.00	0.41	0.06	0.41
其中 村庄工业物流用地	1.12	0.16	1.12	0.16	0
其中 村庄基础设施用地	0.18	0.03	0.92	0.13	0.74
其中 村庄其他建设用地	0	0.00	0	0.00	0
区域交通设施用地	5.28	0.75	5.28	0.75	0
区域公共设施用地	0.91	0.13	0.91	0.13	0
特殊用地	0.32	0.05	0.32	0.05	0
采矿用地	5.28	0.75	5.28	0.75	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	76.31	10.78	73.88	10.43	-2.43
未规划用地	0	0.00	2.41	0.34	2.41

规划图说明：

一、发展目标

通过对洞市村进行产业升级、建筑整治、道路优化、公共设施建设、环境改善、市政管线建设等综合规划使洞市村整体风貌得到明显改善，达到“乡风文明、治理有效、生活富裕”的目标。

二、发展定位

按照生态引领，产业为基，旅游富民的发展理念，依托山区山地特色，统筹生产、生活和生态，融合田园观光、蔬果采摘、山地旅游等功能为一体，打造以生态农业为主、休闲旅游为辅的生态宜居幸福村。

三、发展规模预测

洞市村规划目标年 2025 年户籍人口约为 4040 人，村庄建设用地为 62.09 公顷。

四、土地利用规划

村内规划用地主要包括生态用地，农用地、建设用地和未利用地。其中：

（一）生态用地

村内生态用地面积约 332.71 公顷，占总用地面积 46.98%，主要为林地（生态林），与现状保持一致。

（二）农用地

村内现状农用地面积约 299.18 公顷，占总用地面积 42.25%，主要为林地（商品林）与耕地，增加用地主要为现状腾出用地。

（三）建设用地

村内建设用地约 76.29 公顷，占总用地面积 10.77%，主要为农村住宅用地，分布于省道 S303、S234 两侧，另沿主要村组道路呈组团式分布。

（四）未利用地

村内规划未利用地 2.41 公顷，占总用地面积 0.34%，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。

五、国土空间规划

（一）国土空间规划布局

村庄建设用地包括农村住宅用地、村庄公共管理和公共服务设施用地、村庄公园与绿地和村庄基础设施用地等用地。其中，农村住宅用地主要集中在 6 个村组的集中村民点；村庄公共管理和公共服务设施用地主要集中在 1 组（村部、百姓大舞台等设施）；村庄公园和绿地主要指 2 个村民健身广场（1 组与 4 组）；村庄基础设施用地主要包括村庄道路用地、村庄交通设施用地（1 组、2 组和 4 组）与防灾设施用地（位于 2 组、3 组和 4 组）。

区域交通设施用地主要指省道 S303、S234 道路用地。

生态用地主要为村庄位于山丘上的林地（生态林）用地

农用地主要包括耕地和林地（商品林）用地。

（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，履行审批制度，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

交通用地主要包括省道 S303、S234（省级公路）和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、居住区规划组织结构类型，采取相对集中与适当分散相结合的方式合理布局，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，鼓励对景观与绿建设加大投入，严格保护。

（2）禁止在本用地区进行有损生态、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。

六、公共设施与基础设施规划

（一）公共设施

1、公共管理设施

村庄村委会，位于洞市村 1 组，用地面积约 0.68 公顷。

2、教育设施

规划保留洞市村现状的洞市小学，幼儿园结合小学设置，用地面积 1.30 公顷。同时，对于较差的建筑进行修缮，提高教学环境，提高村庄的教学水平。中学前往码头铺镇镇区就读，实现教育资源共享。

3、医疗卫生设施

规划保留现状村委会东侧的卫生院，用地面积 0.40 公顷。同时将现状卫生室搬迁至新增公共服务设施用地，配套相应设施，为村民和游客提供基本医疗服务的新型农村卫生医疗点。

4、文体设施

规划结合村委会与新增公共管理设施用地设置相应的文化娱乐设施，包含图书室、文化活动室等。图书室建筑面积 60 m²，文化活动室建筑面积 200 m²。同时，本次规划新增 2 个公共活动广场，其中 1 处结合停车场布置，占地面积约为 0.22 公顷。另外一处结合寺庙布置，占地面积约为 0.19 公顷。

（二）基础设施规划

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 4 处生态污水处理池，位于 1 组。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

村庄规划保留现有移动基站及变压器，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转运站。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

本次村庄殡葬设施主要设有 1 处，位于 4 组。

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村庄主要的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蓄水池，其水源主要为村庄较大坑塘水体。

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。洞市村按照 10 年一遇标准进行防洪设施建设。

七、整治规划

（一）居民点综合环境整治规划

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 3 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

本次规划道路白改黑 1000 米、村道拓宽至 4.5 米长约 500 米，村庄主要路段环境进行整体性提升改造，设置安全标示提示牌。其整治方式具体如下：

- 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。本次规划沟渠整治范围为村庄南部区域，整治长度约为 2500 米。主要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。

八、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。



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

住房布局图

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14.78公顷。

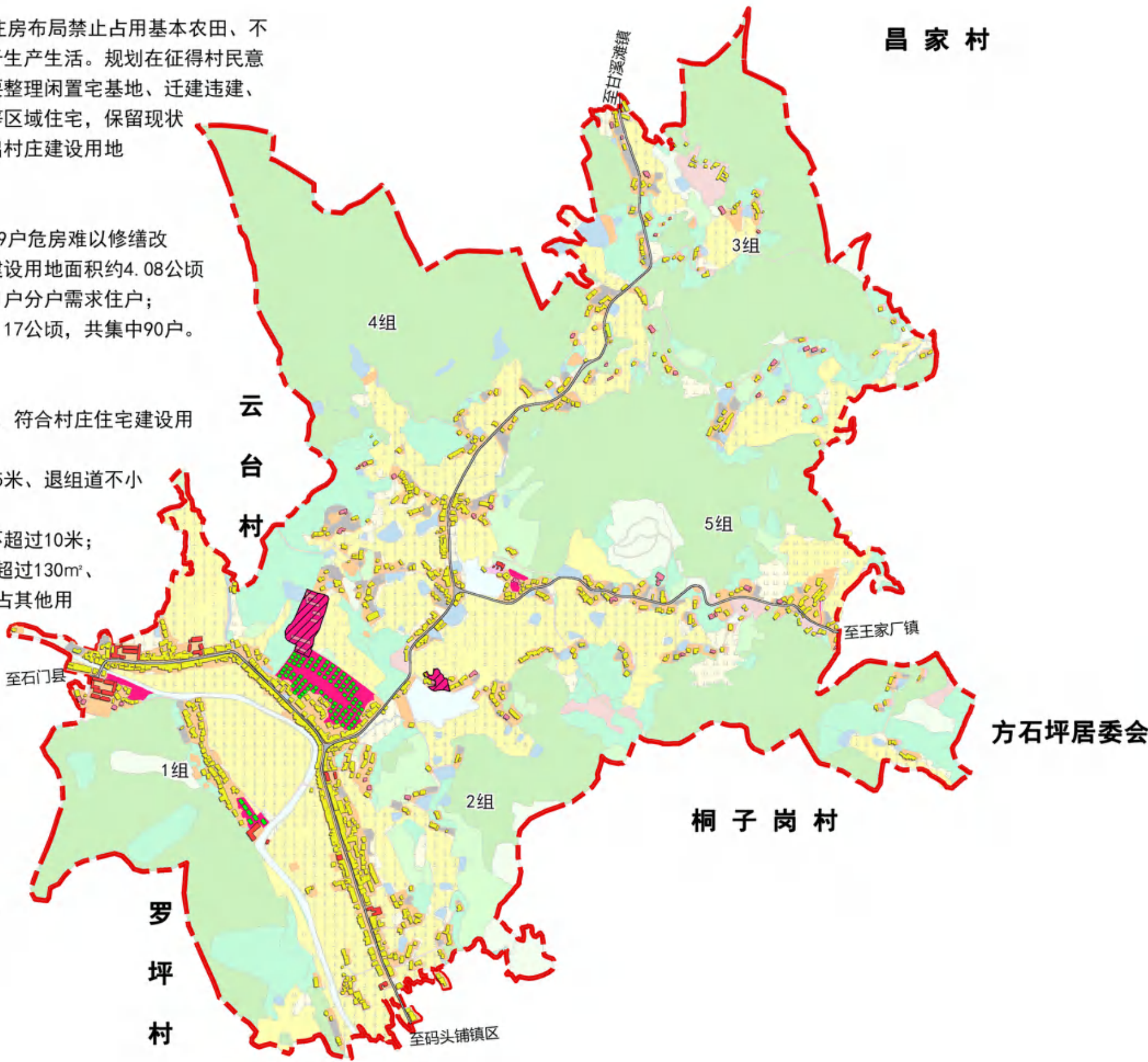
住宅用地整理：现有49户危房难以修缮改造，危房拆除共腾出建设用地面积约4.08公顷，原址复耕为旱地；11户分户需求住户；拟新增集中住宅用地6.17公顷，共集中90户。

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、建房退村道不小于5米、退组道不小于3米；
- 3、不超过3层，高度不超过10米；
- 4、新建每户占耕地不超过130m²、占山坡不超过210m²、占其他用地不超过180m²。

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。

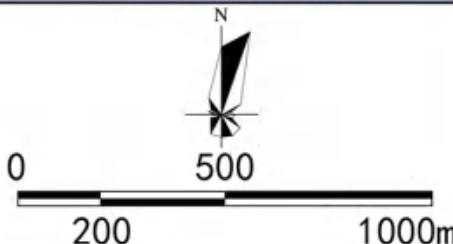


区位图



洞市村在码头铺镇的区位

风玫瑰与比例尺



拟拆除建房明细表

实施地点	户数	拆除后土地利用情况	备注
1	18	复垦为耕地	
2	17	复垦为耕地	
3	13	复垦为耕地	
4	4	复垦为耕地	
5	8	复垦为耕地	
合计	60		

村民分户建房需求表

户主	所在位置	分户需求	备注
刘楚清	4组	是	
游业南	4组	是	
陈勇	4组	是	
陈志国	4组	是	
陈仕东	3组	是	
陈广武	3组	是	
马景富	3组	是	
王本华	3组	是	
王本志	3组	是	
陈清红	5组	是	
程修菊	5组	是	

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

村界

住房布局图说明：

一、住房布局用地类型

洞市村村庄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。本次共计腾出村庄建设用地 14.78 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，促进洞市村经济发展。

1、危房整治

根据现场走访，统计村庄现有 49 户危房难以修缮改造，需集中建房，规划将原农村住宅建设用地复耕为旱地，并引导至村庄新增集中居民点建设。本次危房拆除共腾出建设用地面积约 4.08 公顷。

2、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。规划拆除偏远户的户数共计 0 户，需集中建房，规划将原农村住宅建设用地复垦为林地，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 公顷。

3、拟新增住宅用地

洞市村规划 6.17 公顷新增集中住宅用地，共 90 户，包括 49 户危房拆建、0 户偏远住户迁建及 11 户分户需求住户。

规划在村庄 1 组北侧，用地面积 5.52 公顷，容纳 80 户；村庄 1 组南侧，用地面积 0.65 公顷，容纳 10 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。

乡级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 8 米。

省级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 50 米。

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。



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

户型选择图

户型参考一：

主要技术经济指标：

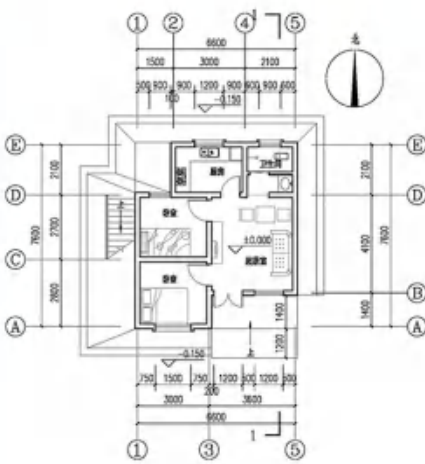
建筑楼层：1层

建筑面积：44.85m²

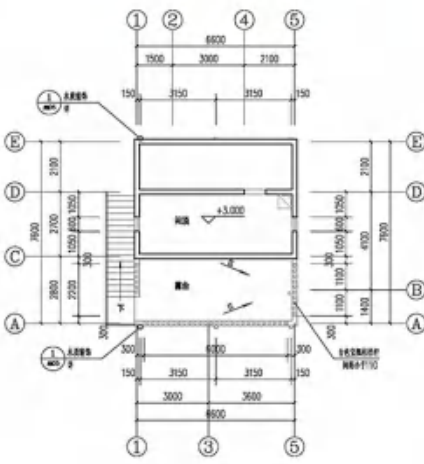
占地面积：59.1m²

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
S总=44.85 m²
本层建筑面积=44.85 m²



一层平面图

户型参考二：

主要技术经济指标：

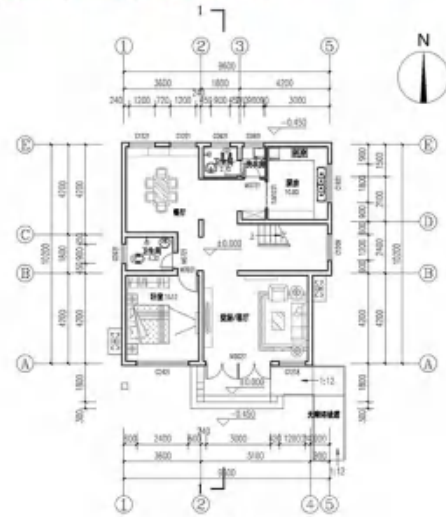
建筑楼层：2层

建筑面积：176.4m²

占地面积：98.9m²

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
S总=176.40 m²
本层建筑面积=98.90 m²



二层平面图
本层建筑面积=77.50 m²

户型参考三：

主要技术经济指标：

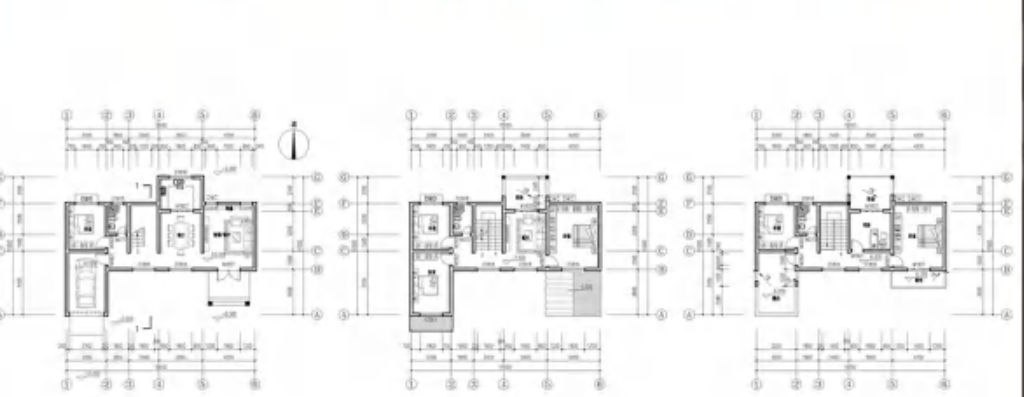
建筑楼层：3层

建筑面积：278.86m²

占地面积：105.22m²

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。



一层平面图
S总=278.86 m²
本层建筑面积=105.22 m²

二层平面图
本层建筑面积=105.22 m²

三层平面图
本层建筑面积=68.42 m²

户型选择图说明：

规划推荐三套参考建筑户型供村民选择。

为满足不同居民的需求，设计占地面积 59.1 平方米、98.9 平方米和 105.22 平方米三种住宅供选择。

1、居民户型一：建筑面积 44.85 m²，占地面积 59.1 m²。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、居民户型二：建筑面积达 176.4 m²，占地面积 98.9 m²，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、居民户型三：建筑面积 278.86 m²，占地面积 105.22 m²，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。



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

产业规划图

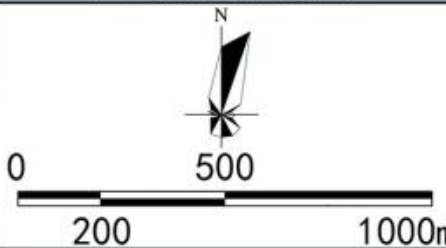


区位图



洞市村在码头铺镇的区位

风玫瑰与比例尺



图例

- 综合服务中心
- 景点
- 村庄产业
- 发展轴带
- 生态保育区
- 田园休闲观光展示区
- 村域范围线

产业规划图说明：

产业发展策略

- 1、以生态环保、绿色发展为指导，发展油菜、水稻、玉米及果树（橙子、樟树）为基础产业。
- 2、以科学、环保生产为原则，加强安全绿色食品研发，强力支持可再生能源研发，限制发展污染性制造业和采矿产业。
- 3、结合集中居民点建设，利用村庄悠久的历史文化底蕴及独特的溶洞地形地貌优势，发展农业观光和乡村休闲文化旅游业。

三、产业空间布局

规划形成“一心、两轴、四片区、多点”的产业发展空间格局。

产业发展规划图说明：

一、 产业目标

改良提升第一产业，限制性发展第二产业，大力发展第三产业。努力形成“以农育旅，以旅带农”的发展模式来达到“产业兴旺、生活富裕”的目标。

二、产业发展策略

- 1、以生态环保、绿色发展为指导，发展油菜、水稻、玉米及果树（橙子、樟树）为基础产业。
- 2、以科学、环保生产为原则，加强安全绿色食品研发，强力支持可再生能源研发，限制发展污染性制造业和采矿产业。
- 3、结合集中居民点建设，利用村庄悠久的历史文化底蕴及独特的溶洞地形地貌优势，发展农业观光和乡村休闲文化旅游业。

三、产业空间布局

规划形成“一心、两轴、四片区、多点”的产业发展空间格局。

一心：主要依托便利的交通及完善的公共服务设施、基础设施设施，将洞市村打造一个集交通便利、服务完善的综合服务中心。

两轴：主要依托省道 S303、S234 的交通优势，结合完善的村庄设施及悠久的历史文化底蕴，对村庄主要街区进行提升改造，打造成富有当地特色文化的历史仿古街区，快速带动洞市村的两条经济产业带的发展。

四片区：结合村庄的自然资源、地形地貌及村庄建设，打造出洞市村独特的产业片区。包括田园休闲观光展示区、南北三片生态保育片区。

田园休闲观光展示区：主要依托省道 S303、S234 对外交通便捷的优势，结合省道两侧完善的村庄建设基础，整合并利用农田分片区种植水稻、油菜、玉米等农作物，提供体验农家生活的氛围，打造成洞市村特色的田园休闲观光展示区。

南北三片区生态保育片区：依托现状特有的经济农作物种植，规划发展成成片的生态保育经济农作物种植区。

多点：结合村庄周边的自然山体林地，依托当地特有的经济作物、宗教文化及独特的溶洞地貌，打造当地特有的经济果木林及特色旅游点。



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

道路交通规划图

道路交通规划图说明：

本次规划中道路系统规划主要为道路拓宽、道路白改黑、新建道路及道路设施规划。

本次规划主要针对村庄部分道路宽度小于4.5米且有条件拓宽的道路进行拓宽，对于部分道路两侧已建满住宅的道路进行局部增设错车道，满足相向车辆会车需求，满足消防需求。

村庄在规划目标年应将村庄重要路段且还未硬化的道路进行硬化，同时在新增住宅用地增设必要的村庄道路，方便村民的使用。

村庄在规划目标年新增3处停车场，分别位于1组、2组和5组，其中1组公共停车场占地面积约为0.33公顷，规划新增100个停车位；2组公共停车场占地面积约为0.26公顷，规划新增85个停车位；5组公共停车场占地面积约为0.15公顷，规划新增50个停车位。停车场主要满足村民日常生活需求。

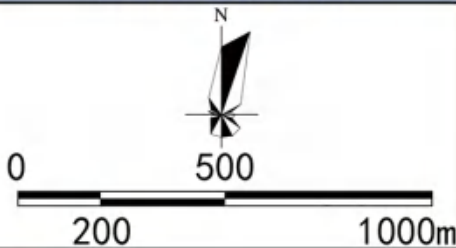


区位图

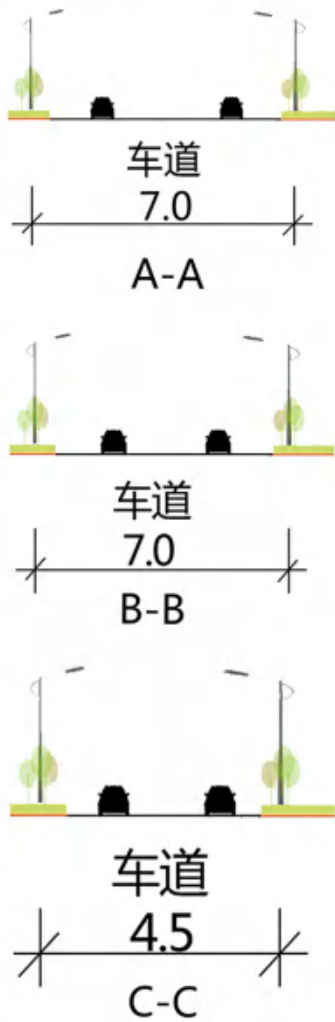


洞市村在码头铺镇的区位

风玫瑰与比例尺



道路横断面



图例

- 村界
- 省道
- 主要村道
- 次要村道
- 机耕道
- 公共停车场
- 道路横断面

道路交通规划图说明：

本次规划中道路系统规划主要为道路拓宽、道路白改黑、新建道路及道路设施规划。

本次规划主要针对村庄部分道路宽度小于 4.5 米且有条件拓宽的道路进行拓宽，对于部分道路两侧已建满住宅的道路进行局部增设错车道，满足相向车辆会车需求，满足消防需求。

村庄在规划目标年应将村庄重要路段且还未硬化的道路进行硬化，同时在新增住宅用地增设必要的村庄道路，方便村民的使用。

村庄在规划目标年新增 3 处停车场，分别位于 1 组、2 组和 5 组，其中 1 组公共停车场占地面积约为 0.33 公顷，规划新增 100 个停车位；2 组公共停车场占地面积约为 0.26 公顷，规划新增 85 个停车位；5 组公共停车场占地面积约为 0.15 公顷，规划新增 50 个停车位。停车场主要满足村民日常生活需求。

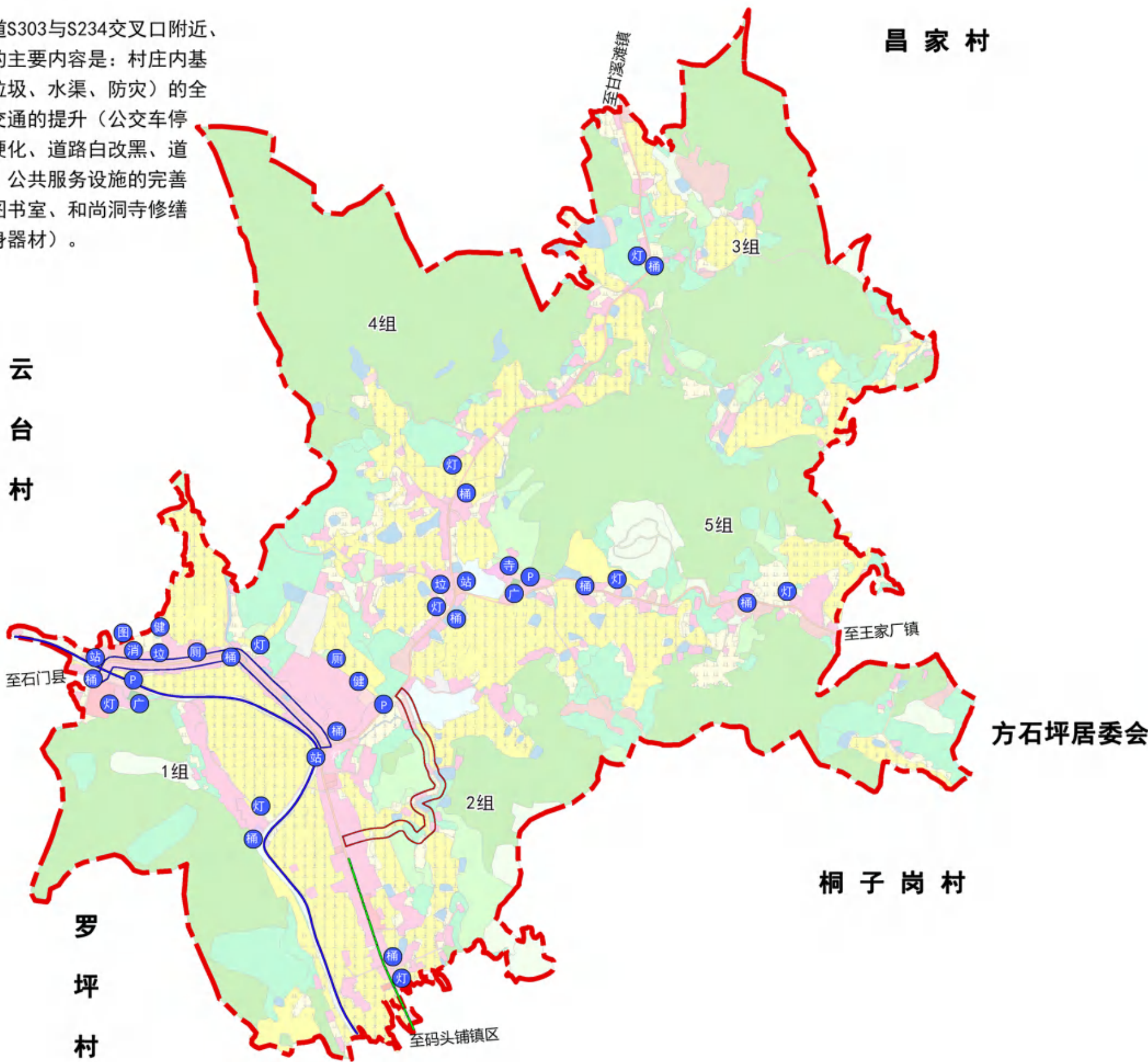


常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

近期建设项目规划图

近期建设项目规划图说明：

近期主要范围位于省道S303与S234交叉口附近、洞市小学东侧，建设的主要内容是：村庄内基础设施的改造（环卫垃圾、水渠、防灾）的全面建设和改造；道路的提升（公交车停靠点、停车场、道路硬化、道路白改黑、道路拓宽、道路亮化）；公共服务设施的完善（新增消防值班室、图书室、和尚洞寺修缮、文化活动广场及健身器材）。

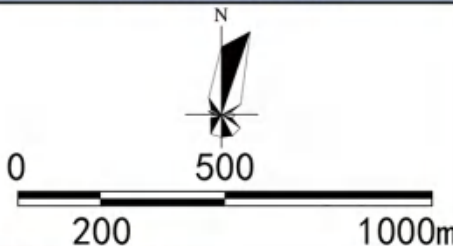


区位图



洞市村在码头铺镇的区位

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
基础设施	给水管道	1000米	2	2020	
	污水管道	1000米	2	2020	
	垃圾收集点	2处	2	2020	
	公共厕所	3处	3	2020	
	水渠整治	2500米	3	2022	
	垃圾桶	10个	3	2020	
	道路白改黑	1000米	20	2022	
	村道拓宽至4.5米	500米	8	2020	
	增设太阳能路灯	10盏	3	2020	
	公交车停靠点建设	3处	30	2020	
公共服务设施	停车场建设	3处	60	2020	
	消防值班室	1处	10	2022	
	健身器材	2套	10	2022	
	图书室	1处	10	2022	
	文化活动广场	3处	60	2022	
	和尚洞寺修缮	1项	10	2021	
合计			236		

图例

- | | |
|-------|--------|
| 污水管道 | 公交站点 |
| 水渠整治 | 停车场 |
| 道路白改黑 | 消防值班室 |
| 村道拓宽 | 健身器材 |
| 垃圾收集点 | 图书室 |
| 公共厕所 | 文化活动广场 |
| 垃圾桶 | 文化活动室 |
| 路灯 | 寺庙修缮 |

近期建设项目说明：

近期主要范围位于省道 S303 与 S234 交叉口附近、洞市小学东侧，建设的主要内容是：村庄内基础设施的改造（环卫垃圾、水渠、防灾）的全面建设和改造；道路交通的提升（公交车停靠点、停车场、道路硬化、道路白改黑、道路拓宽、道路亮化）；公共服务设施的完善（新增消防值班室、图书室、和尚洞寺修缮、文化活动广场及健身器材）。

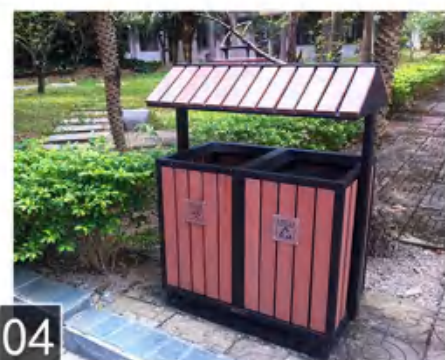
项目类型	项目名称	建设规模	资金规模（万元）	实施时间	备注
基础设施	给水管道	1000 米	2	2020	
	污水管道	1000 米	2	2020	
	垃圾收集点	2 处	2	2020	
	公共厕所	3 处	3	2020	
	水渠整治	2500 米	3	2022	
	垃圾桶	10 个	3	2020	
	道路白改黑	1000 米	20	2022	
	村道拓宽至 4.5 米	500 米	8	2020	
	增设太阳能路灯	10 盏	3	2020	
	公交车停靠点建设	3 处	30	2020	
	停车场建设	3 处	60	2020	
公共服务设施	消防值班室	1 处	10	2022	
	健身器材	2 套	10	2022	
	图书馆	1 处	10	2022	
	文化活动广场	3 处	60	2022	
	和尚洞寺修缮	1 项	10	2021	
合计			236		



常德市澧县码头铺镇洞市村村庄规划（2019-2025年）

规划示意图

1. 生态停车场意图
2. 合作社示意图
3. 公厕意图
4. 垃圾桶示意图
5. 自行车道示意图
6. 小广场示意图
7. 道路整治示意图
8. 乡村路灯示意图
9. 道路交叉口整治示意图



规划示意图说明：

- 本次规划示意图位置主要选择在 S303 和 S234 交叉口附近，分为 9 点进行规划示意：
- 1、生态停车场：示意生态停车场位置大小及做法。
 - 2、合作社：示意合作社位置。
 - 3、公厕：示意位置大小和风格。
 - 4、垃圾桶：示意位置尺寸大小。
 - 5、自行车道：示意自行车道大小做法。
 - 6、小广场：示意小广场规模大小及所配套小品内容。
 - 7、道路整治：示意道路整治重点。
 - 8、乡村路灯示：示意位置及路灯大小。
 - 9、道路交叉口整治：示意交叉口环境整治相关内容，包括示意交叉口立面、景观整治等。

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。

牢记使命

不忘初心

