



澧县码头铺镇三观寺村村庄规划

(2019-2025)
(集聚提升类)

Village Planning of Sanguansi in Matoupu Town, Lixian 2019.12

(送审稿)

澧县自然资源局

澧县码头铺镇人民政府

 创辉达设计股份有限公司

项目名称：澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025 年）

委托单位：澧县自然资源局 澧县码头铺镇人民政府

编制单位：创辉达设计股份有限公司

主要编制人员名单

项目负责人：

余军成 工程师

主要编制人员：

唐飞跃 工程师

邓 静 规划设计师

向阳慧 规划设计师

唐立辉 规划设计师

刘晶晶 规划设计师

莫 俊 规划设计师

校对：

汤山淼 工程师

审核：

李 蓉 国家注册规划师 高级工程师

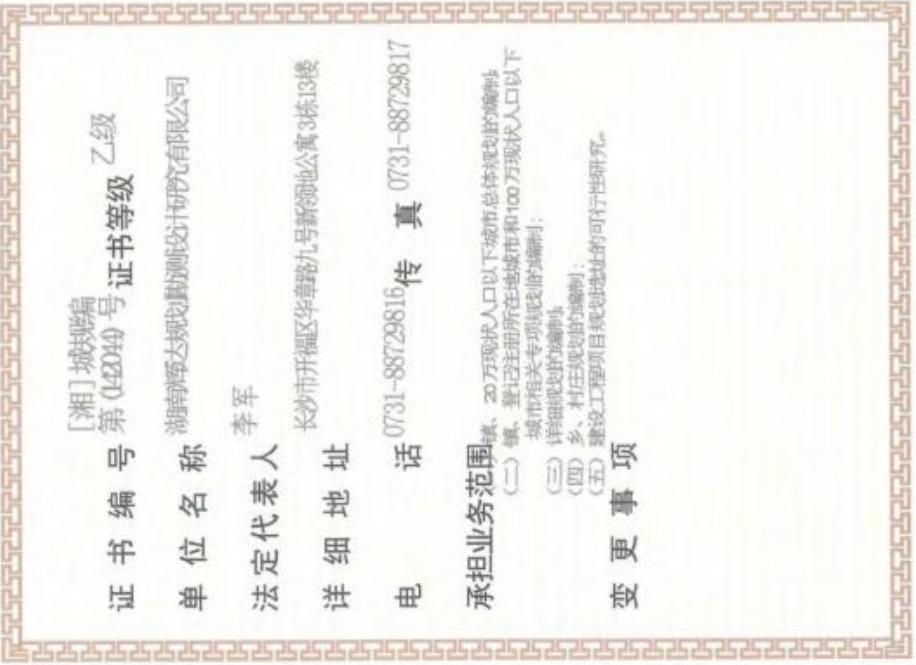
审定：

吴 迪 国家注册规划师 国家一级注册建筑师 高级工程师

规划编制资质：乙级

资质证书编号：[湘]城规编第（142044）号

设计专用章：



准予变更登记通知书

(湘)登记内变核字(2019)第903号

创辉达设计股份有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称 湖南辉达规划勘测设计研究有限公司，变更后名称 创辉达设计股份有限公司）登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



2019年6月14日

（本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，登记机关不再出具企业名称变更登记证明）

澧县码头铺镇三官寺村村庄规划（2019-2025 年）

总目录

第一部分：图件+图说明

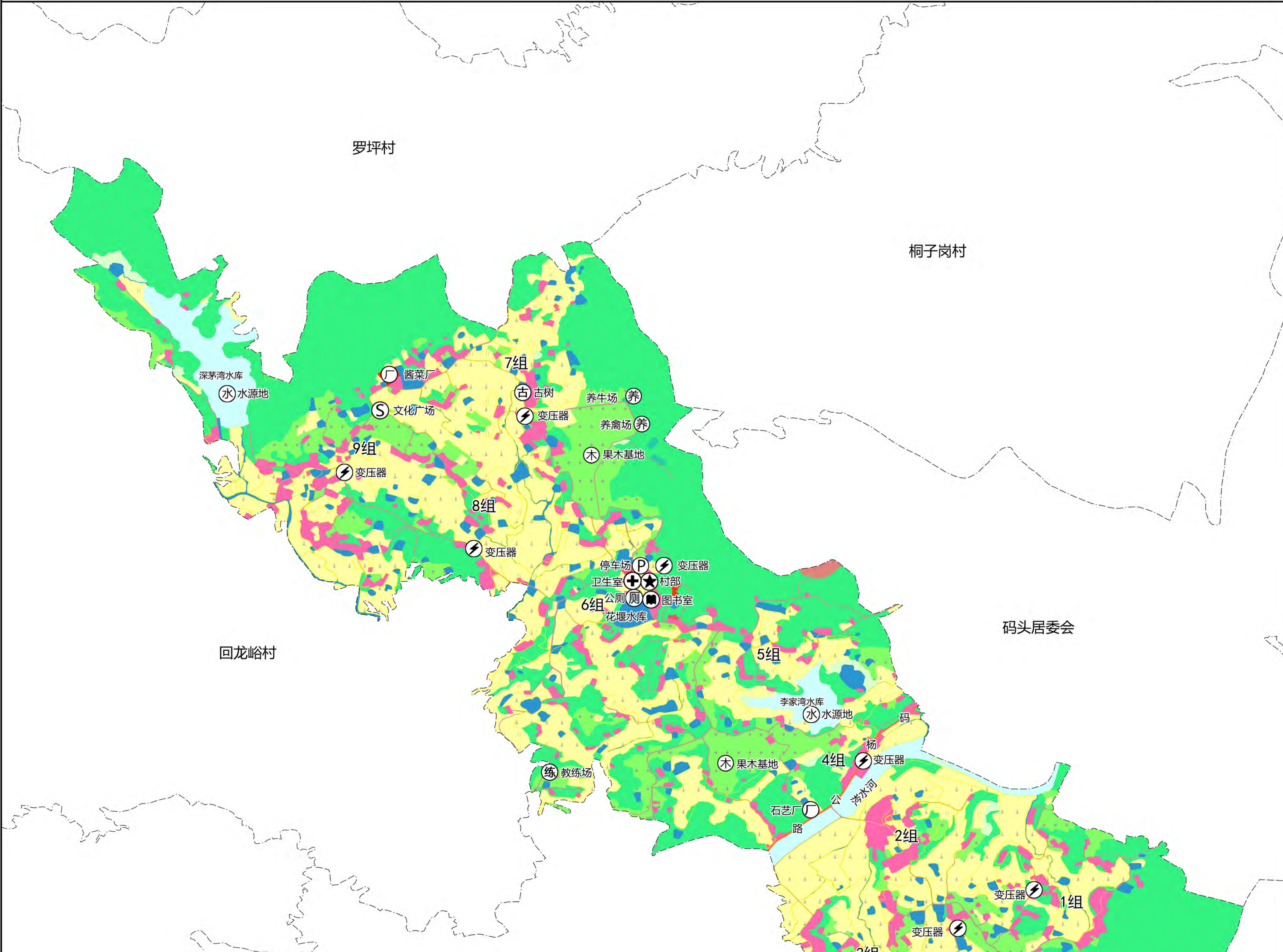
第二部分：表格

第三部分：纳入村规民约的条款建议

第四部分：附件

澧县码头铺镇三官寺村村庄规划（2019-2025 年）

图件+图说明



国土空间结构现状表				
地类			现状基期年	
			面积（公顷）	比例（%）
国土总面积			750.81	100.00
生态用地	水域		26.87	3.58
	其他土地		4.05	0.54
	林地（生态林）		—	—
	合计		30.92	4.12
农用地	耕地		223.10	29.71
	园地		65.19	8.68
	林地（商品林）		335.41	44.67
	牧草地		—	—
	其他农用地		43.87	5.84
	合计		667.57	88.91
	建设用地	城镇建设用地		—
其中		村庄建设用地	49.72	6.62
		农村住宅用地	48.36	6.44
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.28	0.04
		村庄公园与绿地	—	—
		村庄工业物流用地	0.71	0.09
		村庄基础设施用地	0.37	0.05
		村庄其他建设用地	—	—
区域交通设施用地		0.77	0.10	
区域公共设施用地		—	—	
特殊用地		—	—	
采矿用地		1.83	0.24	
其他建设用地		—	—	
合计		52.32	6.97	
未规划地			—	—

区位图

风玫瑰比例尺

图例

生态用地

E1 水域

E2 其他土地

农用地

水田

旱地

园地

永久基本农田保护区

林地（商品林）

A54 农村道路

A55 设施农用地

A53 A52 沟渠与坑塘水面

建设用地

农村住宅用地

H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地

H2M 村庄工业物流用地

H32 区域交通设施用地

H4 区域公共设施用地

H6 采矿用地

其他

村界

县区及县市级界

变压器

养殖场

教练场

村部

卫生室

停车场

工厂

古树

文化活动现场

果木基地

水源地

图书室

公厕

一、村域综合现状

（一）村域概况

1、区位概况

三观寺村位于常德市澧县码头铺镇中南部，西邻回龙峪村、坪河村，东接码头区委会、桐子岗村、刻木山村，南邻澧县杉木村、石门县，北与罗坪村交界，距码头铺镇镇区不到 1 公里，距澧县县城约 35 公里。

2、自然及资源现状

三观寺村村域总面积约 750.81 公顷。该村属于丘陵地貌，东北两面环山，地势整体呈东北高西南低，“山、水、田园，村落”四位一体景观优美，生态环境保护良好。属中亚热带湿润季风气候，四季分明，日照充足，雨水充沛。

3、社会经济概况

2018 年，全村共 2385 人，总户数 658 户，辖 9 个村民组，村民人均年收入 11000 元，主要收入来源为外出务工。

（二）国土空间利用现状

三观寺村国土空间现状用地主要包括生态用地、农用地及建设用地。其中：生态用地面积 30.92 公顷，占总用地面积的 4.12%；农用地面积 667.57 公顷，占总用地面积的 88.91%；建设用地面积 52.32 公顷，占总用地面积的 6.97%。

1、生态用地

- 水域 26.87 公顷，占总用地面积的 3.58%，主要为澧水河、李家湾水库及深茅湾水库。
- 其他土地 4.05 公顷，占总用地面积的 0.54%，主要分布在澧水河以北山区。

2、农用地

- 耕地 223.10 公顷，占总用地面积的 29.71%，均匀分布在村域中部的山谷间。

该村基本农田保护率较高，永久基本农田达 196.05 公顷。

- 园地 65.19 公顷，占总用地面积的 8.68%。
- 林地（商品林）335.41 公顷，占总用地的 44.67%，主要分布在村域东南及北部山坡上。
- 其他农用地 43.87 公顷，占总用地面积的 5.84%。主要包括人工开挖或天然形成的蓄水量<10 万立方米的常水位岸线所围成的坑塘水面；人工修建宽度≥1 米，用于引、排、灌的渠道；田间道路（含机耕道）、林道；直接用于经营性养殖的畜禽舍、工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地及其相应附属设施用地，农村宅基地以外的晾晒场等农业设施用地

3、建设用地

村内现状建设均匀分布于各山脚下，大部分傍山邻田而建，呈局部集中、整体分散的布局特征。

- 村庄建设用地 49.72 公顷，占总用地面积的 6.62%。其中农村住宅用地 48.36 公顷，占总用地面积的 6.44%，主要为二层建筑，均匀分布于山谷两侧的山脚下。
- 区域交通设施用地 0.77 公顷，占总用地面积的 0.10%。
- 采矿用地 1.83 公顷，占总用地面积的 0.24%，均已停止开采作业。

三观寺村国土空间利用现状表 表 1-1

地类		现状基期年	
		面积（公顷）	比例（%）
国土总面积		750.81	100.00
	水域	26.87	3.58

生态用地	其他土地		4.05	0.54
	林地（生态林）		-	-
	合计		30.92	4.12
农用地	耕地		223.10	29.71
	园地		65.19	8.68
	林地（商品林）		335.41	44.67
	牧草地		-	-
	其他农用地		43.87	5.84
	合计		667.57	88.91
建设用地	城镇建设用地		-	-
		村庄建设用地	49.72	6.62
	其中	农村住宅用地	48.36	6.44
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.28	0.04
		村庄公园与绿地	-	-
		村庄工业物流用地	0.71	0.09
		村庄基础设施用地	0.37	0.05
		村庄其他建设用地	-	-
	区域交通设施用地		0.77	0.10
	区域公共设施用地		-	-
	特殊用地		-	-
	采矿用地		1.83	0.24
	其他建设用地		-	-
	合计		52.32	6.97
	未规划地		-	-

（三）道路交通现状

1、道路现状

（1）对外交通

村庄主要对外交通为涇水河北岸的码杨公路(X076 县道),北至码头铺镇镇区，南抵澧县杨家坊乡，路宽 7.0 米，现已完成亮化工程。

（2）内部交通

村庄内部道路大部分均沿等高线或沿山谷一侧布置，现已实现组组通路，且道路基本硬化，通组道路已基本呈“环状”布局，除村域东部从码头铺镇区至老村部道路现正已拓宽至 5m 外，其余道路宽度为 2.5~3.5 米，道路基本通畅，部分区域存在断头路，个别道路已完成亮化工程。

通户道路硬化率为 90%，道路宽度为 2.5m~3.5 米。

2、公共交通

村庄内暂无公共交通。

3、停车设施

村内设 有 1 处专用停车场，位于新村部前坪，有少量停车位。居民区均以道路两侧和住宅前坪作为车辆临时停放点。

（四）公共管理和公共服务设施现状

1、公共管理

村庄新村部位于 6 组，花堰水库北部，于 2018 年投入使用，占地面积约 2400 平方米，建筑面积 400 平方米，内设村级服务平台、村委办公室、活动广场、会议室、卫生室、党建工作室、矛盾纠纷调解室等公共服务设施。第三次国土调查未更新该用地地类性质。

2、教育设施

村内无幼儿园、小学等教育设施，依托邻村及码头铺镇区教育设施。

3、医疗设施

村内现有卫生室 1 处，与新村部合设，建筑面积 80 平方米，现有医护人员 1 名，床位 2 个，基本能满足村民日常需求。

4、文体设施

村内有文化站 1 处，位于 6 组老村部，占地面积 100 平方米，建筑面积 50 平方米，现状已无法满足居民使用需求。

（五）基础设施现状

1、水利设施

村域内有李家湾水库和深茅湾水库，其中李家湾水库为 1 组、2 组及码头铺社区的灌溉水源地，深茅湾水库为码头铺镇镇区饮用水源及农田灌溉水源。

2、供水设施

村内已实施农村安全饮水工程，自来水普及率为 90%，深茅湾水库两侧农户暂未通自来水，供水体制为集中供水，水源来自杨家坊水厂及码头水厂。

供水主管沿主要道路地埋敷设，主干管管径为 110mm，支管管径大小为 90mm、75mm、50mm，支管沿村组道路通往各户。

3、污排水工程设施

村内现状污水来源主要为生活污水，部分经过化粪池处理后排入自然水体，没有统一的污水收集和处理设施；雨水为直排。

4、电力与通信设施

村域内现有 6 个变压器，均匀分布于村域内主要道路旁，基本能满足村民用地需求。

5、环境卫生设施

村域内暂无垃圾收集点和公共厕所。

公共服务和基础设施现状一览表 表 1-4

类别	名称	规模	位置
公共设施	新村部	2000 m²	6 组

基础设施	文化站	100 m²	6 组老村部
	卫生室	80 m²	与新村部合设
	饮用水/灌溉水源地	17.23 公顷（李家湾水库和深茅湾水库）	9 组和 5 组
	变压器	6 个	-
	供水管网	-	主干路

（六）产业发展现状

村庄现状产业以水稻、玉米、柑橘、蔬菜等农作物种植为主，以禽类养殖、果木培育为辅。除水稻、蔬菜种植传统农业外，另有稻养综合 30 亩，果木培育 200 余亩，养殖牛 60 余头，树下养殖 6000-7000 羽。

（七）政府与村民意愿调查

1、政府诉求

（1）道路交通问题。完善道路等级体系，拓宽主要同村道路至 5 米，并完成村庄主要道路的亮化、绿化工程，村域道路硬化率达到 100%，增设农村公交线路及站台，便于未来村与村之间的联系，方便村民安全出行。

（2）住宅规划问题。现有村民住房分散，且部分位置偏远、交通不便、基础设施不完备的民居需集中安置，需规划新增集中居民点，现废弃的砖厂靠近新村部，且地理位置较好，可作为新建居民点首选位置。

（3）人居环境整治。村庄生活污水对环境污染严重，急需规划污水处理设施；加快空心房整治，及时复耕复绿复建，充分利用土地资源。

2、村民诉求

（1）道路拓宽与硬化。主要通村、通组道路要硬化并拓宽至 5 米，增加农村公交线路延伸至村庄内部的通村道路并设置公交招呼站。

（2）文化活动设施缺乏。冷水河以南缺乏公共活动空间，现有文化活动室硬件设备有待完善。

（3）村庄现有产业较为单一，农产品附加值低，农业经济效益不高，应逐步完善产业体系，争取做到农产品初加工，提升农业附加值。

（八）现状总结

1、有利条件

（1）山清水秀，景色宜人

三观寺村三面环山，山体中间及西面为田地景观，北、东、南三面为山林景观，村域内有涇水河、杨家湾水库和深茅湾水库，自然环境较好，景色宜人。村内建筑主要布局与山体脚下，傍山邻田，建筑布局自然形成，错落布置。

（2）自然山田资源丰富，有一定产业基础

村内农用地面积 640.54 公顷，占总面积的 85.31%，其中基本农田有 513.38 公顷，现状农田、山地资源较为丰富，种植业、养殖业、林业发展优势明显，为村庄发展高效、特色农业提供了良好基础。

2、存在问题

（1）交通便利、设施不全

村内通组道路现已基本硬化，整体路面宽度为 2.5~3.5 米，道路基本通畅，部分区域存在断头路，但道路等级体系不清晰，交通较便利；现状村内无公共停车设施，村民基本沿道路两侧或住宅前坪进行临时车辆的停靠。

（2）基础设施薄弱

现状市政基础设施落后，公共服务设施配套不足。村内缺乏环卫设施，无垃圾收集点，部分区域脏乱差现象严重；道路质量一般，道路配套设施有待完善，现状无法满足村庄长久发展的要求。

（3）产业单一，布局分散

三观寺村现状以粮食种植、禽类养殖、果木培育为主的农业产业，但整体布局

分散不成规模，且产业链条短，农产品效益较低，附加值不高。

（九）上位规划解读

1、《码头铺镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》（2016 年调整完善方案）



根据《码头铺镇土地总体利用规划（2006-2020 年）（2016 年修订版）》，三观寺村 2020 年耕地保有量不低于？公顷，基本农田保护面积不低于？公顷，建设用地总规模控制在？公顷以内，其中村庄建设用地总规模控制在？公顷以内。

2、《常德市津澧新城总体规划（2016-2030 年）》

根据《常德市津澧新城总体规划（2016-2030 年）》的城镇职能规划，规划码头铺镇为第三等级——一般镇。主要依托本地资源，实现城镇特色发展，具有旅游休闲，农贸等职能。其码头铺镇产业定位为现代农业与生态旅游区。



澧县县域村庄分类与布局一览表 表 1-5

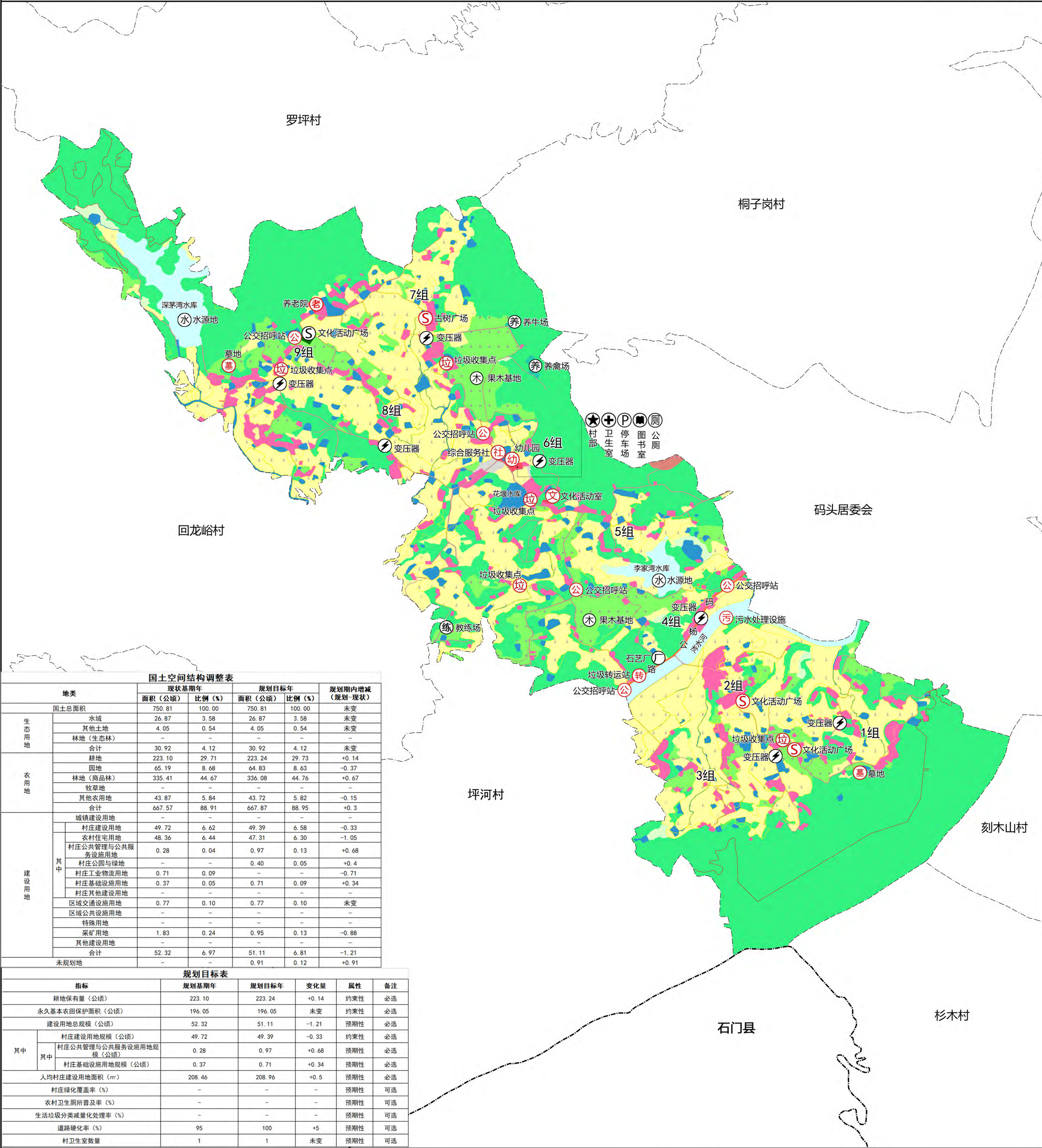
码头铺镇	万家岗村	其他类	1358	1352	23.47	23.41	缩减型	
	红岩村	其他类	1805	1797	29.63	29.55	缩减型	
	陆家桥村	集聚提升类	2124	2109	36.89	36.74	缩减型	
	云台村	集聚提升类	1390	1373	24.05	23.88	缩减型	
	洞市村	集聚提升类	4018	4018	64.52	64.52	平衡型	
	罗坪村	集聚提升类	1553	1546	23.56	23.49	缩减型	
	昌家村	集聚提升类	3318	3318	71.63	71.63	平衡型	
	球山村	集聚提升类	2420	2403	41.63	41.46	缩减型	
	方石坪社区	城郊融合类	2801	2816	21.42	21.57	增长型	
	杨家湾村	其他类	2177	2167	39.87	39.77	缩减型	
	莲花村	其他类	1510	1503	31.49	31.42	缩减型	
	刻木山村	集聚提升类	2750	2716	53.91	53.57	缩减型	
	杉木村	集聚提升类	1884	1860	39.72	39.48	缩减型	
	桐子岗村	集聚提升类	3057	3057	58.59	58.59	平衡型	
	三观寺村	集聚提升类	2385	2362	49.72	49.49	缩减型	
	码头社区	城郊融合类	4649	4674	59.7	59.95	增长型	
	杨家坊村	城郊融合类	4400	4424	75.81	76.05	增长型	
	平河村	其他类	2072	2063	39.64	39.55	缩减型	
	回龙峪村	集聚提升类	2973	2945	55.71	55.43	缩减型	
	龙洞峪村	其他类	2102	2093	34.64	34.55	缩减型	
码头铺镇合计			50746	50594	875.60	874.08		

3、《澧县县域村庄分类与布局规划（2019-2025 年）》

根据规划，三观寺村定位为集聚提升类村庄，村庄发展情况为缩减型，规划 2025 年村庄人口为 2362 人，村庄建设用地面积为 49.49 公顷。

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025年）

—— 综合规划图



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 (规划-现状)
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
生态用地	国土总面积	750.81	100.00	750.81	100.00
	水域	26.87	3.58	26.87	3.58
	其他土地	4.05	0.54	4.05	0.54
	林地(生态林)	-	-	-	-
农用地	合计	30.92	4.12	30.92	4.12
	耕地	223.10	29.71	223.24	29.73
	园地	65.19	8.68	64.83	8.63
	林地(商品林)	335.41	44.67	336.08	44.76
	牧草地	-	-	-	-
	其他农用地	43.87	5.84	43.72	5.82
建设用地	合计	667.57	88.91	667.87	88.95
	城镇建设用地	-	-	-	-
	村庄建设用地	49.72	6.62	49.39	6.58
	农村住宅用地	48.36	6.44	47.31	6.30
	村庄公共管理与公共服务设施用地	0.28	0.04	0.97	0.13
	村庄公园与绿地	-	-	0.40	0.05
	村庄工业物流用地	0.71	0.09	-	-0.71
	村庄基础设施用地	0.37	0.05	0.71	0.09
	村庄其他建设用地	-	-	-	-
	区域交通设施用地	0.77	0.10	0.77	0.10
	区域公共设施用地	-	-	-	-
	特殊用地	-	-	-	-
	采矿用地	1.83	0.24	0.95	0.13
	其他建设用地	-	-	-	-
未规划地		-	-	0.91	+0.91

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）		223.10	223.24	+0.14	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		196.05	196.05	未变	约束性	必选
其中	建设用地总规模（公顷）	52.32	51.11	-1.21	预期性	必选
	村庄建设用地规模（公顷）	49.72	49.39	-0.33	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.28	0.97	+0.68	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模（公顷）	0.37	0.71	+0.34	预期性	必选
	人均村庄建设用地面积（㎡）	208.46	208.96	+0.5	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（%）		95	100	+5	预期性	可选
村卫生室数量		1	1	未变	预期性	可选

区位图

三观寺在码头铺镇的位置

风玫瑰比例尺

0 110 220 440 660 米

图例

现状用途

农村住宅用地

园地

旱地

林地(商品林)

水田

生态用地

E1 水域

E2 其他土地

X 未规划地

农用地

A11 水田

A13 旱地

A2 园地

A3 林地(商品林)

A54 农村道路

A55 设施农用地

A53 A52 沟渠与坑塘水面

永久基本农田保护区

建设用地

H2R 农村住宅用地

H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地

H2G 村庄公园与绿地

H3 区域交通设施用地

H4 区域公共设施用地

H6 采矿用地

其他

变压器

养殖场

教练场

工厂

文化活动广场

水源地

果木基地

图书室

村部

公厕

卫生室

停车场

文化活动广场

文化活动室

污水处理设施

垃圾收集点

公交招呼站

幼儿园

养老院

墓地

垃圾转运站

综合服务社

村界

县区及县级市界

永久基本农田保护范围线

生态红线范围线

备注: 黑色图标为现状设施, 红色为规划设施。

二、村域综合规划

（一）发展定位

村庄类型—集聚提升类

功能定位—高效农业生产基地、特色养殖基地、稻养综合示范区

综合定位—规划利用村庄现有山水林田等自然资源及农业产业基础，重点发展以粮食种植、禽类养殖及果木培育为主的第一产业，总体打造集农业生产、休闲度假、生态养老于一体的美丽乡村。

（二）发展规模预测

1、人口规模预测

根据近几年三观寺村村庄人口发展规律及人口年龄构成情况，综合考虑人口自然增长、机械迁移等因素，以“综合增长率法”进行人口规模预测，按下式计算：

$$P_t=P_0(1+r)^n+Q$$

式中：Pt——预测目标年末人口规模；P0——预测基准年人口规模；r——规划期内人口自然增长率（%）；n——预测年限；Q——规划期内人口机械增长数（人）。

（1）自然增长

2018 年末三观寺村村庄总人口为 2385 人，总户数 658 户，人口整体呈缓慢减少趋势，近 3 年人口变化如下表所示：

三观寺村近 3 年人口情况统计表			表 2-1	单位：人
年份	总人口	总户数（户）		
2016	2391	670		
2017	2388	659		
2018	2385	658		

根据以上数据可得出三观寺近三年的年均增长率约为-1.3%，按上式计算可得：

2025 年村庄人口为 2385（1-1.3%）⁷=2363 人，2035 年村庄人口为 2333 人。

（2）机械增长

根据现状调研了解到近年来村庄户籍人口数变动较小，且迁入人口和迁出人口数基本持平，所以本规划机械增长数忽略不计。

结论：综合以上情况，规划期末三观寺村人口数为：

2025 年：2363 人

2035 年：2333 人

2、用地规模预测

根据三观寺村目前人均村庄建设用地现状和发展趋势，结合《村镇规划标准》（GB50188-93）中规划人均村庄建设用地标准和村域实际情况，确定三观寺村 2025 年人均村庄建设用地控制在 210 平方米以内，据此计算，三观寺村 2035 年村庄建设用地规模不超过 49.49 公顷。

（三）发展目标

1、总体发展目标

经济发展目标：利用三观寺村区位优势、自然资源优势等条件，以第一产业发展为基础，积极开拓发展商贸业、旅游业。至 2025 年，农民人均纯收入达到 28000 元

社会发展目标：居住条件良好，居民文化生活丰富，村民就学就医便利，主要道路硬化率达到 100%。主要道路两侧及主要公共场所安装路灯，亮灯率达到 100%；医保参保率达到 100%，适龄儿童入学率达到 100%。

文化发展目标：依据现有的农业旅游产业，完善村和村组两级文化网络。加大球山村精神文明创建活动的开展，提高农民素质，丰富农民文化生活。

环境发展目标：加强农村垃圾、污水有效治理，房前屋后，村主次干道常年保

持清洁卫生。家禽家畜圈养，农户庭院整洁，无乱堆乱放现象。农户自来水和无害化卫生户厕普及，消灭旱厕，加强绿色生态环境保护。

基础设施建设目标：以区域大型基础设施共建共享为前提，结合农村生产生活的特点，进行相对独立的道路、给水设施、污水处理设施等小型基础设施建设，确保基础设施配置标准的城乡统筹。

2、国土空间发展目标

为确保规划期土地利用结构合理合规，在严格执行耕地资源保护和节约集约利用建设用地，保护生态环境的前提下，引导村庄村民建房适度集中，完善村庄公共服务和基础设施建设，对三观寺村各类土地进行优化布局，总体规划目标如下表所示。

规划目标表			表 2-2				
指标			规划基限年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）			223. 10	223. 24	+0. 14	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			196. 05	196. 05	未变	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）			52. 32	51. 11	-1. 21	预期性	必选
合 并	村庄建设用地规模（公顷）		49. 72	49. 39	-0. 33	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. 28	0. 97	+0. 68	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模 （公顷）	0. 38	0. 71	+0. 34	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m²）			208. 46	208. 96	+0. 50	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（%）			95	100	+5	预期性	可选
村卫生室数量			1	1	未变	预期性	可选

（四）国土空间布局规划

结合村庄用地现状，规划该村空间布局地类主要为生态用地、农用地和建设用地。

1、生态用地布局

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。

规划至 2025 年，村域生态用地合计 30.92 公顷，占国土总面积的 4.12%。其中水域 26.87 公顷，占国土总面积的 3.58%，主要为涇水河、李家湾水库及深茅湾水库，分布在村域西北部；其他土地 4.05 公顷，占国土总面积的 0.54%，均匀分布于村域西北部。

2、农用地布局

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，村域农用地合计 667.87 公顷，占村庄总面积 88.95%。其中耕地 223.24 公顷，占国土总面积的 29.73%，均匀分布在村域的山谷间；园地 64.83 公顷，占国土总面积的 8.63%；林地（商品林）336.08 公顷，占国土总面积的比重 44.76%；其他农用地 43.72 公顷，占国土总面积的 5.82%，主要为沟渠坑塘水面与设施农用地，均匀分布在村域范围内。

3、建设用地布局

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。三观寺村规划建设用地包括村庄建设用地、区域交通设施用地、区域公共设施用地及采矿用地，合计 51.11 公顷，占村庄国土总面积 6.81%。

（1）村庄建设用地

规划村庄建设用地总面积 49.39 公顷，占村庄国土总面积的 6.58%，包括农村

住宅用地、村庄公共管理与公共服务设施用地、村庄工业物流用地及村庄基础设施用地，主要分布在村域西北部 and 东南部。

➤ 农村住宅用地

规划农村住宅用地面积 47.31 公顷，占村庄国土面积的 6.30%，比现状减少 1.05 公顷。

➤ 村庄公共管理和公共服务设施用地

规划村庄公共管理和公共服务设施用地面积 0.97 公顷，比现状增加 0.68 公顷，占总用地面积的 0.13%，包括 9 组的养老院、6 组的文化活动室和幼儿园。

➤ 村庄公园与绿地

规划村庄公园与绿地面积 0.40 公顷，占总用地面积的 0.05%，分别为 7 组、2 组新建的古树广场和文化活动广场。

➤ 村庄工业物流用地

现已废弃的养老院规划未来仍作为养老院，服务码头铺镇及澧县养老需求。

➤ 村庄基础设施用地

规划村庄基础设施用地面积 0.71 公顷，占总用地面积的 0.09%。

（2）区域交通设施用地

村庄区域交通设施用地面积 0.77 公顷，为泔水河北岸的县道码杨公路。

（3）采矿用地

规划村庄采矿用地面积 0.95 公顷，占总用地面积的 0.13%，比现状用地面积减少 1.64 公顷，将已停产有条件复垦还林的矿区复绿。

4、未规划地布局

按照村庄规划“减量规划、探索‘留白’”的总体要求，结合三观寺村产业发展基础及发展需求，规划在村部西北侧预留未规划地 0.91 公顷，为村庄未来发展预

留一定的机动指标及空间。

国土空间结构调整表 表 2-3

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减 (规划-现状)	
		面积（公 顷）	比例 (%)	面积（公 顷）	比例 (%)		
国土总面积		750.81	100.00	750.81	100.00	未变	
生态 用地	水域	26.87	3.58	26.87	3.58	未变	
	其他土地	4.05	0.54	4.05	0.54	未变	
	林地（生态林）	—	—	—	—	—	
	合计	30.92	4.12	30.92	4.12	未变	
农 用 地	耕地	223.10	29.71	223.24	29.73	+0.14	
	园地	65.19	8.68	64.83	8.63	-0.37	
	林地（商品林）	335.41	44.67	336.08	44.76	+0.67	
	牧草地	—	—	—	—	—	
	其他农用地	43.87	5.84	43.72	5.82	-0.15	
	合计	667.57	88.91	667.87	88.95	+0.3	
建 设 用 地	城镇建设用地		—	—	—	—	
		村庄建设用地	49.72	6.62	49.39	6.58	-0.33
	其 中	农村住宅用地	48.36	6.44	47.31	6.30	-1.05
		村庄公共管理与公 共服务设施用地	0.28	0.04	0.97	0.13	+0.68
		村庄公园与绿地	—	—	0.40	0.05	+0.4
		村庄工业物流用地	0.71	0.09	—	—	-0.71
		村庄基础设施用地	0.37	0.05	0.71	0.09	+0.34
		村庄其他建设用地	—	—	—	—	—
		区域交通设施用地	0.77	0.10	0.77	0.10	未变
	区域公共设施用地	—	—	—	—	—	
	特殊用地	—	—	—	—	—	
	采矿用地	1.83	0.24	0.95	0.13	-0.88	
	其他建设用地	—	—	—	—	—	
	合计	52.32	6.97	51.11	6.81	-1.21	
	未规划地		—	—	0.91	0.12	+0.91

（五）国土空间用途管制规则

1、生态用地

（1）水域

①严禁在水域控制范围内违法建（构）筑物，进行与生态环境保护无关的开发建设活动。

②严禁破坏水库、以及堰塘的水面，严禁侵占、填埋水域等侵害水域安全活动。

③严禁在水库投肥养殖，不得在水域范围内及周边沿岸丢弃或堆放垃圾、渣土和粪便。

（2）林地

①控制林地内的零散地改变用途，鼓励合理开发本村的荒废地植树造林。

②严禁各类建设占用生态林用地。

③严禁未经许可砍伐林木、开山采石。

2、农用地

（1）耕地保护

①坚决防止耕地占补平衡中补充耕地数量不到位、补充耕地质量不到位，坚决防止占多补少、占优补劣、占水田补旱地。

②非农建设占用耕地的，建设单位必须依法履行补充耕地义务，无法自行补充数量、质量相当耕地的，应当按规定足额缴纳耕地开垦费。

③鼓励通过土地整理、复垦、开发等推进高标准农田建设，增加耕地数量、提升耕地质量。

④禁止农田弃耕和撩荒。

⑤禁止占用区内耕地进行新的生产建设活动。

3、建设用地

（1）农村住宅用地

①宅基地严格执行“一户一宅”政策，鼓励优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，宅基地面积按市、区相关标准确定。

②加强散乱农村居民点整治，合理引导农村住宅建设，形成空间布局合理的农村居民点。

③农村住宅建设用地可根据发展需求调整为公共和基础设施用地。用地性质的变更必须严格遵循相关法律法规的变更程序。

（2）村庄公共管理与公共服务设施用地

①各类建设用地必须遵循相关法律法规，严格执行用地审批制度。先申请、后审批，杜绝未批先建的违法用地现象出现。

②公共服务设施用地应当坚持便民利民，统一规划，合理布局，集约节约土地。

③公益性服务设施用地不可调整为其它用地。

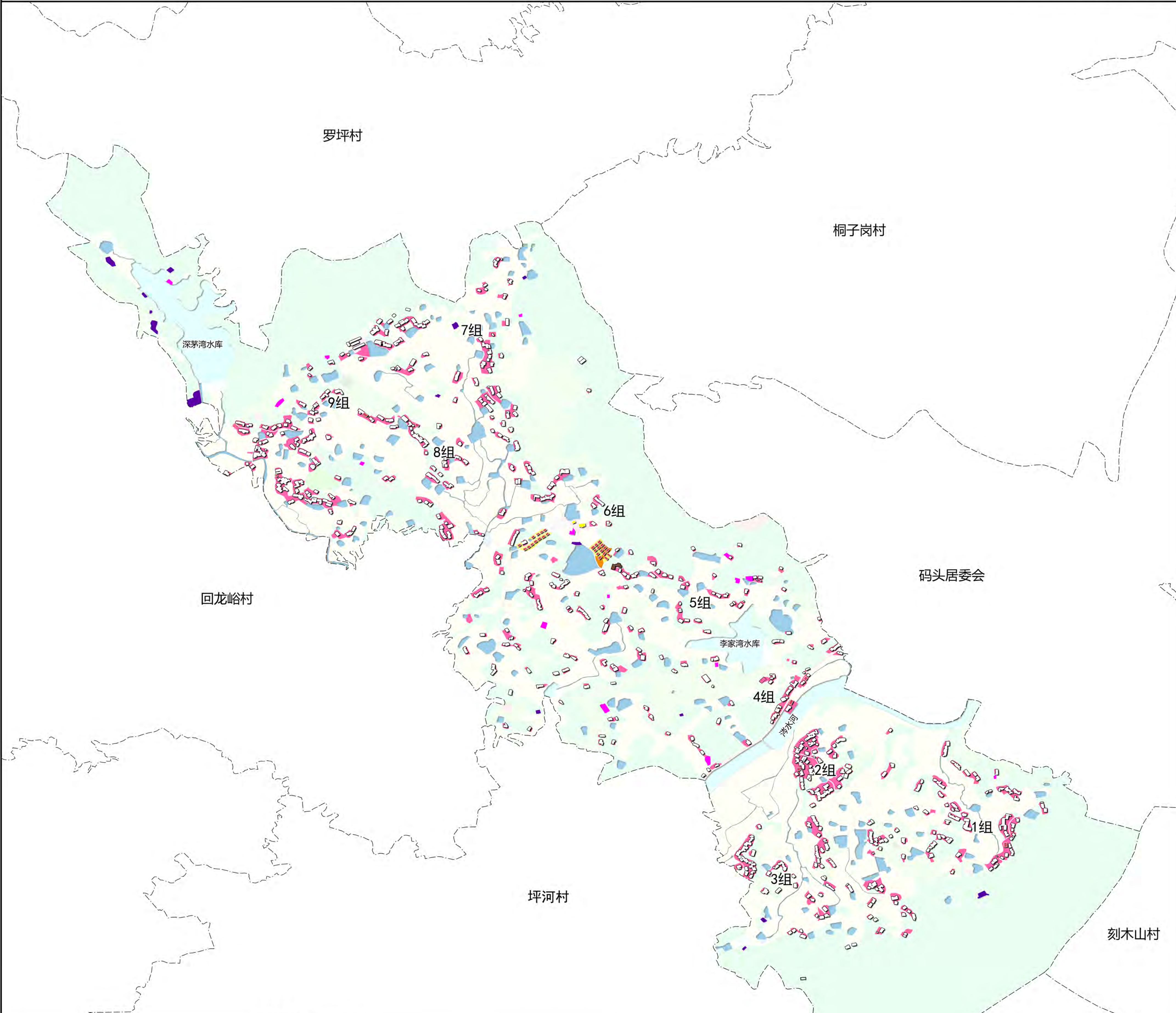
（3）村庄公园与绿地

①坚持便民利民，鼓励景观和绿化用地建设的投入。

②严禁调整为其它用地。

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025年）

—— 住房布局图



住宅规划情况一览表						
组名	空心房拆除（户）	空心房腾出用地（公顷）	引导搬迁（户）	引导搬迁腾出用地（公顷）	新建住宅（户）	新建住宅用地（公顷）
1组	1	1.23	2	1.22	—	1.03
3组	—		3		—	
4组	2		1		—	
5组	5		1		—	
6组	5		2		26	
7组	1		3		—	
9组	6		10		—	
合计	20	1.23	22	1.22	26	1.03
农村住宅用地调整情况表						
年份	农村住宅用地（公顷）		村庄人口（人）	人均住宅用地指标（㎡）		
2019年（基期年）	48.36		2385	202.75		
2025年（目标年）	47.31		2363	200.17		

区位图

三观寺在码头铺镇的位置

风玫瑰比例尺

图例

现状村民住房

现状公共建筑

新建村民住房

新建公共建筑

拟拆除村民住房（空心房）

原址重建村民住房（空心房）

引导搬迁村民住房

保留住宅用地

新建住宅用地

新建住宅用地（空心房腾退地）

村界

县区及县级市界

水域

沟渠和坑塘水面

说明

1、规划拟整治空心房26户，总占地面积约1.45公顷，其中拆除复垦宅基地20户，腾退建设用地1.23公顷，可原址重建住房6户，占地面积0.22公顷；

2、规划对于偏远分散、交通不便、设施不全的农户，鼓励集中搬迁至居民集中点，引导搬迁22户，腾出用地1.22公顷；

3、规划在利用现有住宅用地紧凑布局的基础上，再结合用地情况及村民意愿，于6组新村部东南边（原砖厂）及西侧道路两侧规划2处居民集中点，共新增26户村民住宅，新增住宅用地面积1.03公顷；

4、规划至目标年2025年，农村住宅用地共47.31公顷，较基期年减少1.05。

三、住房布局规划

（一）规划原则

规划秉承“尽量不占耕地、不破坏水体，因地制宜，方便生产生活”的原则对农村住房进行合理布局，根据村民意愿，引导生活设施配套不齐、位置偏远的散户村民向交通便利、村民较为集中的地区集聚，鼓励有新建住房需求的农户进行集中建设，并未村庄规划合适的居民集聚点，便于生产生活管理和基础设施配套建设。

（二）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，规划至 2025 年，农村住宅用地面积 47.31 公顷，占总用地面积的 6.30%，拟减少农村住宅用地面积 1.05 公顷。

农村住宅用地调整情况表 表 3-1

年份	农村住宅用地（公顷）	村庄人口（人）	人均住宅用地指标（㎡）
2019 年（基期年）	48.36	2385	202.75
2025 年（目标年）	47.31	2363	200.17

1、空心房整治

根据“空心房”资料收集情况，村内共有“空心房”26 户，共占地面积 1.45 公顷，其中按照集中连片、优先复垦成农用地的复垦原则复垦宅基地的有 20 户，腾退建设用地 1.23 公顷，可利用原宅基地重建的 6 户，用地面积 0.22 公顷。

2、拟取消村民建房用地

规划对位置偏远、交通不便、设施不全的农户，鼓励集中搬迁至新建居民点，

共引导搬迁共 22 户，腾出用地 1.22 公顷。

3、拟新增住宅用地

规划在利用现有住宅用地紧凑布局的基础上，结合村民意愿、现状农村住宅用地及基础设施建设情况，于 6 组新村部东南边（原砖厂）及西侧道路两侧规划 2 处集中居民点，为村庄预留 26 户村民住宅，占地面积 1.03 公顷。另遵循集中连片建设原则，对位于集中居民点的 6 户“空心房”预留其建设用地，未来旧址重建新房。

因此，规划共预留 32 户新增村民住房，其中 6 户为“空心房”旧址重建，26 户为新增住宅。根据村庄现有人口情况及异地搬迁、分户等需求，在规划期限内，规划的预留户数基本满足村内引导搬迁、异地搬迁、分户的需求。

住宅规划情况一览表 表 3-2

组名	空心房拆除（户）	空心房腾出用地（公顷）	引导搬迁（户）	引导搬迁腾出用地（公顷）	新建住宅（户）	新建住宅用地（公顷）
1 组	1	1.23	2	1.22	—	1.03
3 组	—		3		—	
4 组	2		1		—	
5 组	5		1		—	
6 组	5		2		26	
7 组	1		3		—	
9 组	6		10		—	
合计	20	1.23	22	1.22	26	1.03

（三）住宅管控规则

1、建设管理

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

县乡道：后退道路不少于 10 米；

通村道路：后退道路不少于 8 米；

通组道路：后退道路不少于 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、高度控制

村民住宅建筑层数不超过 3 层，建筑高度控制在 12 米以内，建筑高度为建筑室外地平面至外墙顶部的总高度。

4、面积控制

村民每户宅基地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米。

（四）建筑风貌引导

村庄延续村内现有村民住宅建筑特色及风格，并进行提炼，规划引导住宅建筑风格为红屋顶、白墙、坡屋顶的新中式风格。



图 3-1 新建住宅户型选择示意图

（五）住房建筑整治指导

1、保持原貌型

该类建筑建成年代较新，外观较好，和周边建筑统一协调。整治措施：保持现有状态，美化庭院，对建筑外立面进行清洁、打扫以及清除多余杂物。

2、外观整治型

现状房屋外观局部陈旧、或与周边环境、建筑不协调，需要对其外观进行局部整治。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、整体修缮型

该类房屋在质量、功能、外观形象上都有欠缺，但具有保留或继续使用的必要性，需对其进行整体修缮以达到使用的标准。整治措施：修复建筑破损处；对质量不好的构件进行修整或替换；完善建筑使用功能。

（六）户型参考

本次设计提供了两个新农村住宅单体方案。新建村民住房方案充分考虑居住功能空间关系，满足各功能空间的不同要求，减少相互干扰，动静分离、食寝分离。

1、户型一

该户型占地面积 120 平方米，建筑层数 2 层，总建筑面积为 248 平方米，在功

能布局上动静分区、干湿分区，能为住户提供一个良好的生活环境。。该户型适应范围广泛，建筑按照两层布局，建筑底层主要为开放的共享空间，在门厅的入口处采用的过渡性空间，丰富来了空间层次，客厅、餐厅成为日常生活、休息活动的主要场所，二层是独立的个人休息生活空间。

2、户型二

该户型占地面积 120 平方米，建筑层数 2 层，总建筑面积为 225 平方米。该户型平面规整，大面宽，房间通风、采光效果良好，功能分区明确，有明显的公共与私密空间之分，能够很好的适应居住的要求。二层配建有大的晒台，能满足家庭的使用，同时增加了立面的层次感，与周边环境更容易达到整体的和谐。

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025年）

—— 产业规划图



区位图

三观寺在码头铺镇的位置

风玫瑰比例尺

0 110 220 440 660 米

图例

村镇经济发展轴

村庄集聚中心

特色养殖区

生态疗养区

果木种植区

现代农业生产区

村界

县区及县级市界

水域

沟渠和坑塘水面

产业项目规划一览表					
产业项目	现状规模	规划规模	建设类型	建设期限	位置
农耕文化体验园	-	300亩	规划新建	2025年	1、2组
高标准农田建设	-	1500亩	规划新建	2025年	2、6、7组
禽类养殖基地	7000羽鸡、60头牛	15000羽鸡、120只牛	规划扩建	2022年	7组
稻养综合养殖	30亩	200亩	规划新建	2025年	6、8组
柑橘采摘园	200亩	800亩	规划扩建	2025年	7组
有机蔬菜种植	50亩	300亩	规划扩建	2025年	6组

四、产业发展规划

（一）产业发展条件

1、区位优势

三观寺村紧邻码头铺镇区，距澧县县城约 35.00 公里，X076（码杨公路）穿村而过，道路通达性较好，交通便利。

2、景观风貌优势

该村为典型的丘陵地形，自然生态保护良好，山林植被完整，大部分建筑均背山面田面水建设，景观风貌较好。

3、自然资源优势

三观寺村现有耕地 222 公顷、园地 72 公顷、林地 315 公顷等 641 公顷的农用地资源和 26 公顷水资源。村内良田千亩，果木成林，池塘遍布，沟渠纵横，自然资源丰富。

（二）产业发展定位

规划在不突破村庄耕地保有量指标、基本农田面积保持不变的前提下，依托现有丰富的山田自然资源及产业基础，重点发展以高效优质水稻、蔬菜、果木种植为主的种植业，集中扩大产业规模，延伸产业链条，完善配套服务设施，实现以第一产业逐步带动第二、三产业的发展，打造集生态宜居、产业兴旺、休闲度假、农事体验于一体的美丽乡村。

（三）产业发展策略

1、依托三观寺村丰富的山水林田自然资源，加快土地整治建设，集中扩大产业规模，提高机械化率，建设高效、高产、高质量农业生产区，提升农产品的供给能力；

2、以现代农业生产为基础对产业结构进行优化升级，逐步发展对农产品的初加

工、深加工，延伸产业链条，同时盘活闲置集体用地，为农产品提供仓储保鲜提供保障；

3、通过建立农耕体验、亲子娱乐、户外拓展等服务项目，拓宽农业的多功能性，推动观光农业和乡村旅游的发展，提升农产品的附加值；

4、利用现有自然环境，完善养老配套设施，建立生态养老、休闲度假等服务项目，共同带动第一、二、三产业的联动发展，推动区域经济发展。

（四）产业空间布局

三观寺村现有主要产业主要为粮食种植、禽类养殖及果木培育，结合村庄产业布局现状，因地制宜发展适合该村的特色产业，整体产业发展形成“一带一心四片区”的空间布局。

- 1、一带：沿东西向码杨公路的村镇经济发展轴；
- 2、一心：以新村部为中心的村庄集聚中心；
- 3、四片区：现代农业生产区、果木种植区、特色养殖区、生态涵养区。

（1）现代农业生产区

规划对村庄耕地全面进行土地整治工程，加快形成集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强的现代农业生产区，在新村部西侧规划大棚种植基地。同时在不破坏耕地质量的前提下，对部分农田进行“稻田综合种养”，提高农田综合效益，促进农业增效、农民增收。

（2）果木种植区

规划以楠木、柑橘为主，在李家湾水库以南及村域东南部区域对果木基地进行集中规模化种植培育，整体发展。

（3）特色养殖区

规划充分利用村域东部连片的山林资源，在村域东北部山体区域规划养殖功能

区，在现状牛、鸡养殖的规模上，扩大产业规模，结合果木发展树下养殖，通过多形式、多模式发展原生态、绿色无害养殖产业。

（4）生态涵养区

规划利用原养老院建筑及设施，在村域西北部山体及深茅湾水库为生态涵养区，充分发挥良好的地理位置优势，完善养老配套设施，建立生态养老、休闲度假等服务项目，带动村庄第三产业发展。

产业项目规划一览表 表 4-1

产业项目	现状规模	规划规模	建设类型	建设期限	位置
农耕文化体验园	—	300 亩	规划新建	2025 年	1、2 组
高标准农田建设	—	1500 亩	规划新建	2025 年	2、6、7 组
禽类养殖基地	7000 羽鸡、 60 头牛	15000 羽 鸡、120 只牛	规划扩建	2022 年	7 组
稻养综合养殖	30 亩	200 亩	规划新建	2025 年	6、8 组
柑橘采摘园	200 亩	800 亩	规划扩建	2025 年	7 组
有机蔬菜种植	50 亩	300 亩	规划扩建	2025 年	6 组

（五）准入负面清单

严格控制村庄新增工业用地，除农产品生产加工外，原则上不在村庄安排新增工业用地，引导工业向县、镇等产业园区集聚。

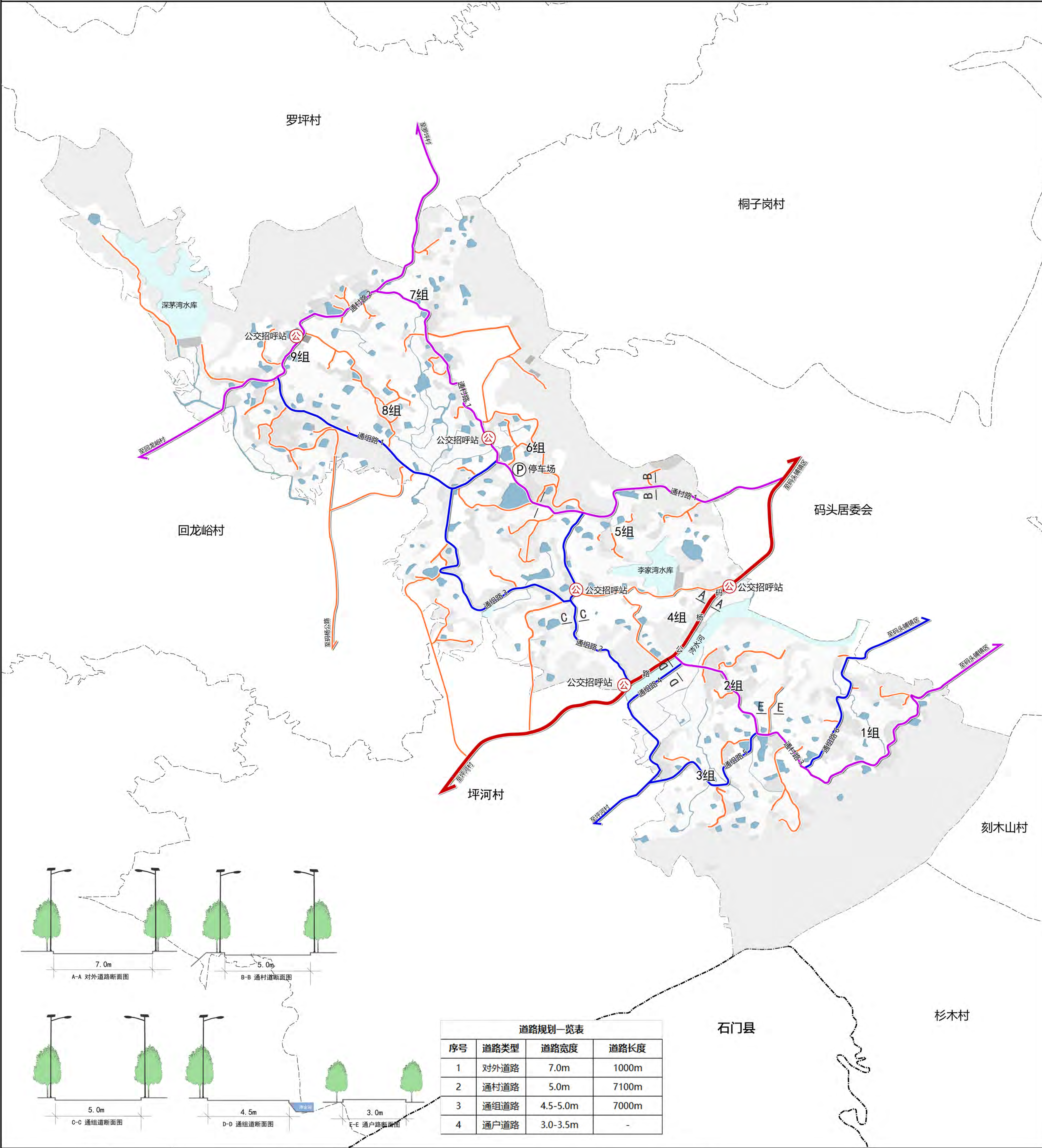
新引进建设项目按准入负面清单管理，有以下情形者不得进入：

- 1、需占用基本农田的；
- 2、需占用生态保护红线范围的；
- 3、需占用大片生态公益林的；

- 4、需挖山填库、削峰填谷、成片毁林毁草破坏生态环境的；
- 5、涉农涉旅以外的工业项目；
- 6、利用集体建设用地实施房地产开发的；
- 7、违反国家法律法规和国家其他禁止情形的。

三观寺村产业准入负面清单 表 4-2

序号	产业门类	管控要求
1	农、林、 牧、渔业	1、禁止天然林、古树名林的采集； 2、禁止新建不利于生态环境保护的开荒农业开发项目，现有农业开发项目涉及林地的在 3 年内以退耕还林方式逐步修复退出； 3、禁止在水库发展网箱养鱼
2	采矿业	原则上不新增用地和项目 1、禁止在生态保护红线区域内开采； 2、限制饮用水源保护区内粘土及其他土砂石开采 3、限制新建规划外采石场； 4、限制饮用水源保护区内粘土及其他土砂石开采； 5、企业工艺和环保设施要升级改造，清洁生产水平要达到省内先进水平
3	制造业	原则上不新增用地和项目 1、禁止新建林纸一体化产业； 2、禁止有铅、汞、铬、砷等重金属排放的产业； 3、限制新建林产化学产品制造； 4、限制新建环境污染处理专用药剂材料制造； 5、限制新建其他专用化学产品制造； 6、限制新建焰火、鞭炮产品制造。 7、其他企业生产工艺和环保设施要升级改造，清洁生产水平要达到省内先进水平
4	电力、热 力、燃气及 水生产和供 应业	限制燃煤、重油、渣油项目：限制新建 10 蒸吨/小时及以下的锅炉项目



道路规划一览表			
序号	道路类型	道路宽度	道路长度
1	对外道路	7.0m	1000m
2	通村道路	5.0m	7100m
3	通组道路	4.5-5.0m	7000m
4	通户道路	3.0-3.5m	-

区位图

三观寺在码头铺镇的位置

风玫瑰比例尺

0 110 220 440 660 米

图例

对外道路 (7.0m)

通村路 (5.0m)

通组路 (4.5-5.0m)

通户路 (3.0-3.5m)

村界

县区及县级市界

水域

沟渠和坑塘水面

停车场

公交招呼站

一、道路规划

1、对外交通

村内主要对外道路为位于冷水河北岸南北向贯穿村庄的码杨公路 (X076)，道路长度1000米，路面宽度7.0米，沥青路面，是联系村庄西南边坪河村和东北边码头铺镇区的主要道路。

2、内部交通

村庄道路共分为三级，分别为通村道路、通组道路及通户路。

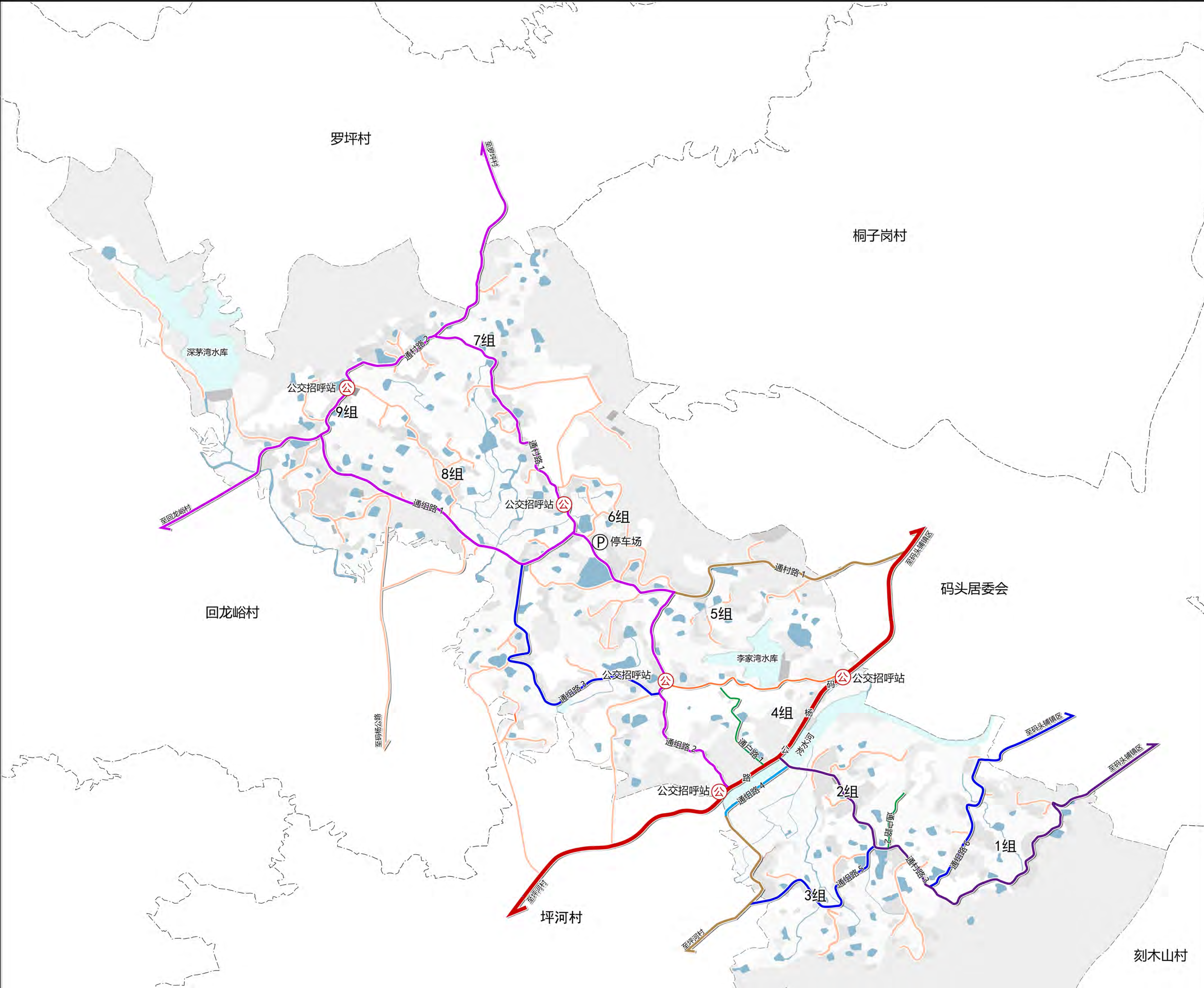
通村路3条；通组路6条；通户路若干。

二、公共交通

结合村庄的道路体系，规划共设5处公交招呼站，分别在通组道路与码杨公路交汇处设2处农村公交车招呼站，在冷水河北岸村庄主要道路上设3处公交招呼站。

三、停车设施

规划保留新村部1处停车场，另利用旧村部前坪、文化活动广场、公共建筑与住宅前坪等空旷场地划定停车位，作为临时停车场所。



道路整治情况一览表					
道路类型	道路名称	建设规模 (m)	规划内容	所在位置	备注
对外道路	码杨公路 (X076县道)	1000	白改黑, 路幅宽度7.0米	澧水河北岸	沥青路面
通村道	通村道1	1900	拓宽亮化, 路幅宽度5.0米	6组、7组	水泥路面
	通村道2	1900	拓宽亮化, 路幅宽度5.0米	9组	水泥路面
	通村道3	2300	拓宽, 路幅宽度5.0米	1组、2组	水泥路面
	小计	6100	-	-	-
通组路	通组路1	1500	拓宽亮化, 路幅宽度5.0米	8组	水泥路面
	通组路2	1300	拓宽亮化, 路幅宽度5.0米	4组、5组	水泥路面
	通组路3	1500	拓宽亮化, 路幅宽度4.5米	5组	水泥路面
	通组路4	480	拓宽硬化亮化, 路幅宽度4.5米	2组	水泥路面
	通组路5	850	拓宽亮化, 路幅宽度4.5米	3组	水泥路面
	通组路6	850	拓宽亮化, 路幅宽度4.5米	1组	水泥路面
	小计	6480	-	-	-
通户路	通户路1	540	硬化, 路幅宽度3.5米	4组、5组	水泥路面
	通户路2	300	硬化, 路幅宽度3.0米	2组	水泥路面
	小计	840	-	-	-
合计		14420	-	-	-

区位图

风玫瑰比例尺

图例

白改黑道路, 路幅宽度 7.0 米

拓宽至 5.0m 并亮化道路

拓宽至 5.0m 道路

拓宽至 5.0m 并亮化道路

拓宽至 4.5m 并亮化道路

硬化拓宽至 4.5m 并亮化道路

硬化至 3.0-3.5m 道路

亮化道路

村庄现有通户道路

村界

县区及县级市界

水域

沟渠和坑塘水面

停车场

公交招呼站

一、对外交通
村庄的对外道路为码杨公路 (X076县道), 现已完成亮化工程, 村域内道路长1000米, 规划对其进行提质改造, 升级为沥青路面。
二、内部交通
1、规划村内通村、通组、通户道路布局大致形成“环状+枝状”布局, 道路, 道路整治里程共14420米。
2、规划将连接村庄与邻村回龙峪村、罗坪村、码头居委会的通村道路1、2拓宽并亮化, 路幅宽度5.0米, 水泥路面; 将接码杨公路至码头铺镇区、贯穿1、2组区域已亮化的通村道3拓宽至5.0米。通村道整治道路里程合计6100米。
3、规划根据村庄现状居民点布局及地形地貌条件, 将与通村道相连形成环状道路网的通组道1、2拓宽并亮化, 路幅宽度5.0米; 其余通组道3、4、5、6均拓宽并亮化, 路幅宽度4.5米, 其中通组道4在此基础上完成硬化工程。通组道整治道路里程合计6480米。
4、规划对村内现未硬化的2条通户道路进行硬化, 硬化道路长度共840米, 路幅宽度为3.0-3.5米。

五、道路交通规划

（一）对外交通规划

村内主要对外道路为位于泔水河北岸南北向贯穿村庄的码杨公路(X076)，道路长度 1000 米，路面宽度 7.0 米，沥青路面，是联系村庄西南边坪河村和东北边码头铺镇区的主要道路。

（二）道路交通系统规划

1、路网结构

规划完善村庄道路系统，以现有通村通组道路为主要道路框架，完善通组通户道路，形成“环状+支状”的布局形态。

2、道路等级

村庄道路共分为三级，分别为通村道路、通组道路及通户路。

通村道路：总长 7100 米，路面宽度 5.0 米，全部为水泥路面，涔水河北岸沿北边、东边山脚下分布。

通组道路总：长 7000 米，路面宽度 4.5-5.0 米，规划组道路面硬化率达到 100%，与通村道路整体呈环状分布。

通户路：村庄现有道路，硬化率达到 100%，与村庄通村路及通组路共同构成村庄道路体系。

道路规划情况一览表 表 5-1

序号	道路类型	道路宽度	道路长度
1	对外道路	7.0m	1000m
2	通村道路	5.0m	7100m
3	通组道路	4.5-5.0m	7000m
4	通户道路	3.0-3.5m	-

（三）道路整治规划

1、对外交通

村庄的对外道路为码杨公路（X076 县道），现已完成亮化工程，村域内道路长 1000 米，规划对其进行提质改造，升级为沥青路面。

2、内部交通

规划村内通村、通组、通户道路布局大致形成“环状+枝状”布局，道路，道路整治里程共 14420 米。

规划将连接村庄与邻村回龙峪村、罗坪村、码头居委会的通村道路 1、2 拓宽并亮化，路幅宽度 5.0 米，水泥路面；将接码杨公路至码头铺镇区、贯穿 1、2 组区域已亮化的通村道 3 拓宽至 5.0 米。通村道整治道路里程合计 6100 米。

规划根据村庄现状居民点布局及地形地貌条件，将与通村道相连形成环状道路网的通组道 1、2 拓宽并亮化，路幅宽度 5.0 米；其余通组道 3、4、5、6 均拓宽并亮化，路幅宽度 4.5 米，其中通组道 4 在此基础上完成硬化工程。通组道整治道路里程合计 6480 米。

规划对村内现未硬化的 2 条通户道路进行硬化，硬化道路长度共 840 米，路幅宽度为 3.0-3.5 米，具体详见下表 6-2。

道路整治情况一览表 表 5-2

道路类型	道路名称	建设规模 (m)	规划内容	所在位置	备注
对外道路	码杨公路 (X076 县道)	1000	白改黑，路幅宽度 7.0 米	涔水河北岸	沥青路面
通村道路	通村道 1	1900	拓宽亮化，路幅宽度 5.0 米	6 组、7 组	水泥路面
	通村道 2	1900	拓宽亮化，路幅宽度 5.0 米	9 组	水泥路面

	通村道 3	2300	拓宽，路幅宽度 5.0 米	1 组、2 组	水泥路面
	小计	6100	-	-	-
通组道路	通组路 1	1500	拓宽亮化，路幅宽度 5.0 米	8 组	水泥路面
	通组路 2	1300	拓宽亮化，路幅宽度 5.0 米	4 组、5 组	水泥路面
	通组路 3	1500	拓宽亮化，路幅宽度 4.5 米	5 组	水泥路面
	通组路 4	480	拓宽硬化亮化，路幅宽度 4.5 米	2 组	水泥路面
	通组路 5	850	拓宽亮化，路幅宽度 4.5 米	3 组	水泥路面
	通组路 6	850	拓宽亮化，路幅宽度 4.5 米	1 组	水泥路面
	小计	6480	-	-	-
通户道路	通户路 1	540	硬化，路幅宽度 3.5 米	4 组、5 组	水泥路面
	通户路 2	300	硬化，路幅宽度 3.0 米	2 组	水泥路面
	小计	840	-	-	-
合计		14420			

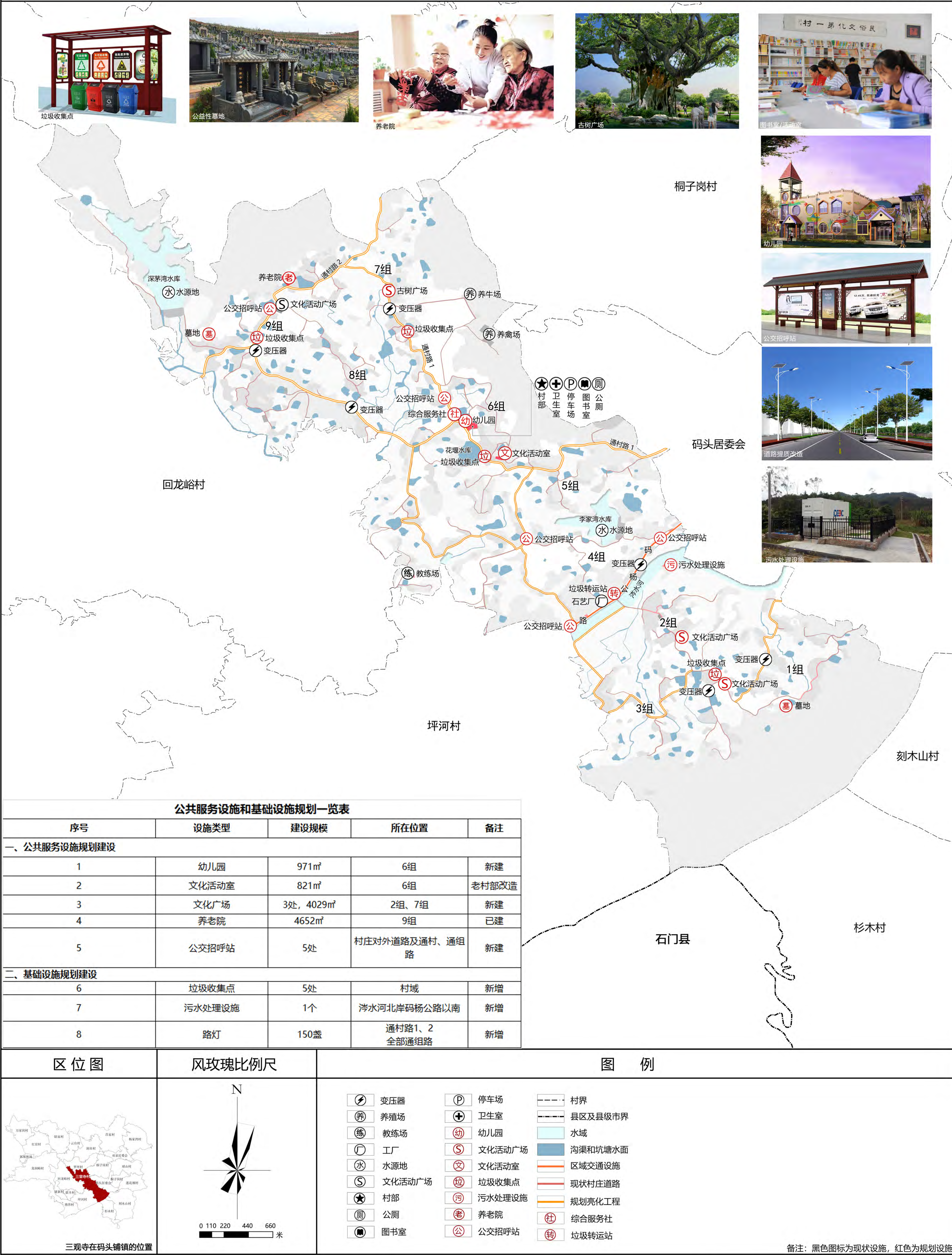
（四）公共交通

结合村庄的道路体系，规划共设 5 处公交招呼站，分别在通组道路与码杨公路交汇处设 2 处农村公交车招呼站,在涇水河北岸村庄主要道路上设 3 处公交招呼站。

（五）停车设施

规划保留新村部 1 处停车场，另利用旧村部前坪、文化活动广场、公共建筑与住宅前坪等空旷场地划定停车位，作为临时停车场所。

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025年）——公共和基础设施规划图



六、公共和基础设施规划

（一）公共服务设施规划

1、公共管理设施

规划新村部位于老砖厂西北侧，占地面积约 2400 平方米，包括村委办公室、村级综合服务平台、会议室、矛盾纠纷调停室、卫生室、停车场、图书室公厕等公共服务设施。原村部改造成文化活动室，增设党员活动室、阅览桌椅、电脑等休闲文化娱乐硬件设施，为村民娱乐生活提供室内场所，同时完善村庄文化活动队伍建设。

2、教育设施

规划共新增 5 处公交招呼站，在主要通村道路与码杨公路交叉设 2 处农村公交招呼站，在涇水河北岸村庄内部设 3 处农村公交招呼站。

规划对村庄内通村、通组道路进行亮化工程，沿村庄通村、通组道路共 11800 米共设置路灯 150 盏，点亮村庄。

3、医疗设施

规划保留与新村部合设的 1 处卫生室，对卫生室医疗设备进行更新完善，提升医疗服务水平。

4、文体设施

规划村庄公园与绿地 4 处，合计占地面积约 4000 平方米。保留并扩建现状靠近养老院的文化活动广场，占地面积 2800 平方米，规划充分利用新村部前坪的活动广场及建设器材，另在 7 组古树、涇水河以南的 2 组村民集中点处增设 2 处村庄文化活动广场，占地面积合计约 1200 平方米，并配备建设器材、休息桌椅等设施，为居民休闲娱乐提供室外公共场所。

5、公益性墓地

于 9 组、2 组规划 2 处公益性公墓，分别位于深茅湾水库东南侧的山坡和通组

路 3 西南边的山坡，占地面积约为 2389 平方米。

（二）基础设施规划

1、水利设施规划

规划保留村域内现有水源地。

2、给水工程规划

规划保留现状集中供水的方式，水源接杨家坊水厂及码头水厂，通过敷设管道向村民供水。

3、污水工程规划

规划沿村庄主干路设置排污沟，实现村庄全覆盖，在村域码杨公路(X076 县道)北侧、水域下流处设置 1 处污水处理设施，占地面积约 180 平方米。

4、电力电信工程规划

规划保留现状 6 处变压器，基本能满足村民现状需求。

5、环卫设施规划

规划村内配备垃圾车 1 台、洒水车 1 台、每户配备垃圾桶，结合居民集聚区在交通便利、满足清运路线要求的主要道路或交叉口合理设置垃圾收集点，垃圾收集点垃圾由村里统一进行转运清理，做到垃圾日产日清，保证村庄良好的人居环境。

规划保留新村部的 1 处公厕。

公共服务和基础设施规划建设一览表				
表 6-1				
序号	设施类型	建设规模	所在位置	备注
一、公共服务设施规划建设				
1	幼儿园	971 m²	6 组	新建
2	文化活动室	821 m²	6 组	老村部改造
3	文化活动广场	3 处，4029 m²	2 组、7 组	新建
4	养老院	4652 m²	9 组	已建

5	公交招呼站	5 处	村庄对外道路及通村、通组路	新建
二、基础设施规划建设				
6	垃圾收集点	5 处	村域	新增
7	污水处理设施	1 个	涇水河北岸码杨公路以南	新增
8	路灯	150 盏	通村路 1、2 全部通组路	新增



▲ 矿山生态修复整治示意图



▲ 矿山生态修复整治示意图



▲ 古树广场整治示意图



▲ 文化活动广场示意图



▲ 道路环境整治前实景图



▲ 道路环境整治后效果图



▲ 庭院整治前实景图



▲ 庭院整治后效果图

七、人居环境整治规划

（一）矿山生态修复

规划对村庄东南边山上的采矿用地进行生态修复整治。

（1）治理尾矿：利用井下采空区进行尾矿的排放，进而使能使其达到最优的利用水平，除此之外，还可将尾矿进行商品化以及资源化，从而达到废物再次利用的目的；

（2）治理边坡：通过尽可能保持矿山路面平整、对悬崖进行修整、在边坡处种植绿色植物保持边坡的稳定性，避免山体滑坡、坍塌等现象，并达到美化环境的效果；

（3）治理水、土资源：利用异地取土，对矿山开发区中遭到破坏的土壤进行移植；采取对土地增肥的方式改良土壤，达到重复利用矿山资源的目的；采取人工湿地的方法对水资源进行修复。



图 7-1 矿山生态修复示意图

（二）重要节点整治

- （1）在规划 2 处村庄文化活动广场配备建设器材、休息桌椅等设施；
- （2）充分运用本土植物营造舒适宜人的景观环境。



图 7-2 活动广场整治示意图

（三）沿街建筑及道路环境整治

1、沿街建筑

（1）建筑改造沿用白色外墙、红色坡屋顶的地域特色风格，增加建筑披檐、空调架、装饰条栅等构件，形成和谐统一、特色鲜明的建筑立面；

（2）梳理乱搭乱建情况、清理路旁杂物，或构建风貌统一的简易棚。

2、标识牌

完善村庄标识牌，对标识牌进行规整统一，给村民出行和游客游玩带来便利，促进村庄经济的发展，增添现代乡村气息。

3、道路环境整治

（1）通村路及通组路两侧可以与周边环境结合，增加行道树、路灯等设施，保障居民生活环境，提升道路安全系数及舒适度；

（2）利用道路两侧的空闲地设置公共停车位，作为临时停车场所；

（3）人行道外围可种植花卉，增加景观效果；

（4）在空旷地带可增设座椅等休憩设施。

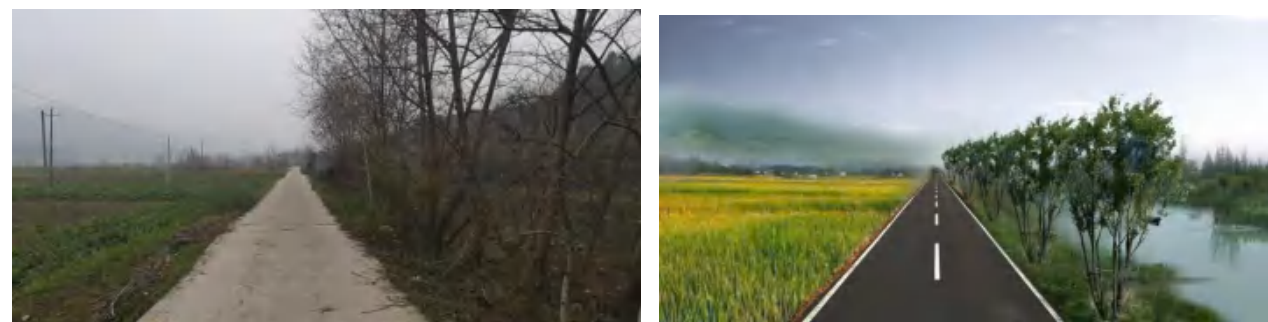


图 7-3 道路环境整治前后对比图

（四）水系河流整治

- （1）适当改造现有村内硬化水渠驳岸，满足安全生产的基础上增加绿化景观；
- （2）补充水渠两侧的防护栏杆，材质建议采用生态环保型材质（如竹木等）；
- （3）充分利用村域内水资源，在条件允许、保证安全的前提下增设部分亲水台阶，便于村民使用。



图 7-4 水系沟渠整治示意图

（五）庭院景观整治

- （1）布局方面：规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田

园；

- （2）院墙方面：鼓励采用自然石材进行堆砌，结合藤本植物，打造生态、朴实的乡土特色。



图 7-5 庭院整治前后对比图

（六）村庄环境整治

1、生活垃圾处理

推广适合农村特点的垃圾就地分类和资源化利用方式，对村庄内部的非正规垃圾堆放点和河流水面漂浮垃圾进行清理整治。全村已统一向农户发放家用垃圾分类箱，村民自行将垃圾分类并送至垃圾收集点。垃圾分类存放点垃圾由村里统一收集，并运送至垃圾转运站。

2、厕所革命及粪污治理

加快推进农村户厕无害化建设和改造，推荐采用三格（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。已完成三格化粪池的农厕，建议增加小型湿地处理。未改造完成的农厕采用带生态湿地的四格化粪池。

3、生活污水治理

以房前屋后河塘沟渠为重点实施清污疏浚，采取综合措施恢复水生态，重点开展黑臭水体整治。规划在码杨公路以南、澧水河北岸边设置 1 处污水处理设施，对

村民生活污水进行收集和处理。

4、农业生产废弃物资源化利用

采取肥料化、饲料化、燃料化、基料化、原料化等多种方式，着力提升农作物秸秆的综合利用水平；培育农膜回收市场主体，鼓励农膜生产企业直接回收利用。

八、防灾减灾规划

（一）消防规划

1、消防安全布局整治

村庄内严禁设置生产易燃易爆物的化工厂，以及储存易燃易爆化学物品；村庄各类用地中建筑的防火分区、防火间距和消防通道的设置，应符合农村建筑防火的有关规定；在村委会文化活动场地、小游园等公共区域设置普及消防安全常识的固定消防宣传栏；易燃易爆区域应设置消防安全警示标志。

2、建筑消防整治

村庄民用和公共建筑的耐火等级、允许层数、允许占地面积及建筑构造防火要求应符合农村建筑防火的有关规定；既有耐火等级低的建筑有条件时应逐步加以改造，采取提高耐火等级等措施消除火灾隐患。

3、设施规划

村庄按“八有”标准建设，要有专兼职防火员、成立义务消防队，制定防火公约，消防宣传栏，明确村庄消防水源，配备一定的消防设施器材，要有防火巡查，防火档案。义务消防队址设在村委会，与村庄警务室合用。在每个村庄居民聚集点设置多个消火栓。

（二）防洪规划

1、防洪工程

加固涇南河两岸提防工程建设，以除险加固为主，提升堤防的防洪能力，进行河道清淤疏浚，加固堤防，保障行洪安全。

（三）防震规划

防震标准：根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）湖南区划一览表，本区抗震设防烈度为 6 度。

1、防震措施：

1) 村庄道路出入口数量不宜少于 2 个，与出入口相连的主干道路面宽度不应小于 4.5 米，避灾疏散主通道的有效宽度不宜小于 4.0 米，人均避震疏散面积为 3m²/人，疏散人群至疏散场地的距离不宜大于 500m。

2) 规划设置多处避震固定疏散场地，分布位于村民活动广场等平坦土地上，应做好日常供水、供电等配套设施建设。同时，规划绿地、停车场等用地，均为震灾避难场所，任何部门、个人不得随意占用。

3) 村庄沿河绿地以及步行道系统要留出足够宽阔的避震场所和疏散通道，以确保主要疏散通道畅通。

4) 做好防震减灾宣传工作，提高村民防震减灾意识，进一步加强管理，消除安全隐患。

（四）地质灾害规划

完善地质灾害监测预报群测群防体系，加强行政监督管理，对村庄内重点地质灾害做到长期监测，及时预报，逐步治理，尽可能降低地质灾害发生率和损失。

1、以地质灾害易发区区划为基础，构建县-镇（乡）-村-人的逐级突发性地质灾害群测群防网络，根据全市突发性地质灾害监测网站建设的需要，落实本区内新建监测站点的选址，对地面沉降、地裂缝灾害实施重点监测，制定本区突发性地质灾害防灾预案。

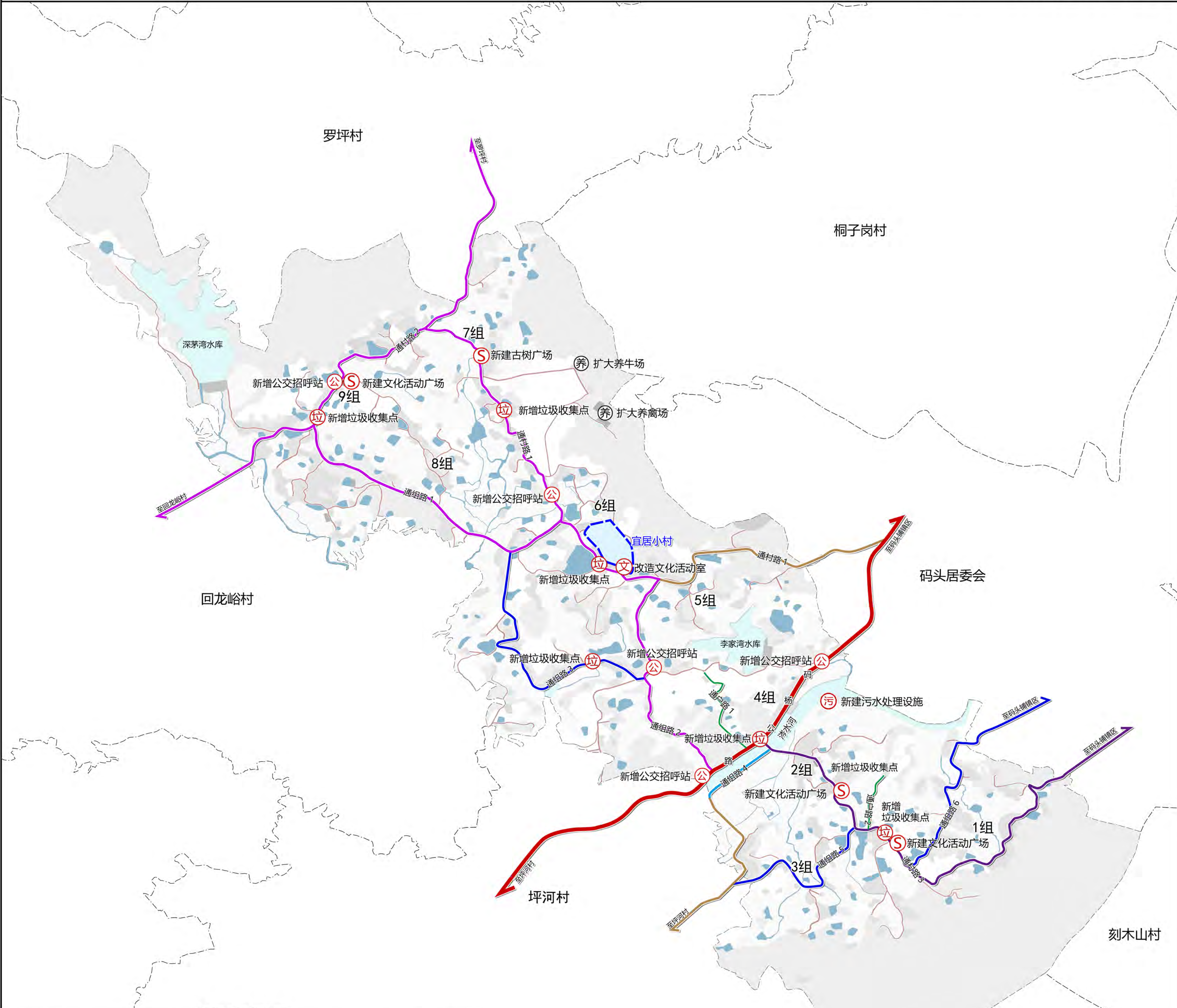
2、建成本区相对完善的地质灾害空间数据库，提高监测预报的自动化水平，实现主要地质灾害信息实时查询，并与市地质灾害防治主管部门联网。

3、完成本区内地质灾害多发城镇和隐患区（点）的调查，以及交通干线、旅游风景区地质灾害隐患调查，开展重点地质灾害防治工程专项勘查、可研和立项。重点地区开发建设及重大基础设施建设，要加强工程建设地质灾害综合评估与管理。

4、采取综合治理措施，做好封山育林、水土保持工作，控制和减少泥石流、矿山地面沉陷、滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害。

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025年）

—— 近期建设项目规划图



村庄近期重点建设一览表					
项目类型	建设内容	建设规模	单价 (元)	投资估算 (万元)	位置
公共服务设施	文化广场	4029平方米	200/平方米	80.58	2组
	古树广场	-	-	5.00	7组
	文化活动室	821平方米	100/平方米	8.21	6组老村部
	公交招呼站 (站台及上下站空间)	5处	10万/处	50.00	村城
道路交通设施	对外道路白改黑	7000平方米	180/平方米	126.00	澧水河北岸
	通组道路拓宽	12200平方米	100/平方米	122.00	村城
	通组道路拓宽	12960平方米	100/平方米	129.60	村城
	通户道路硬化	2520平方米	90/平方米	22.68	4组和2组
	路灯	150盏	2000/盏	30.00	通村道、通组道
生产性基础设施	污水处理设施	1个	10万/个	10.00	澧水河以北码桥公路以南
	建设高标准农田	500亩	-	-	村城
生活性基础设施	垃圾收集点	5处	3000/处	1.50	村城
	垃圾车和洒水车	2台	5万/台	10.00	村部
整治建设	空心房整治	25户	1.5万/户	37.50	村城
	沟渠整修、清淤	10公里	40万/公里	400.00	村城
产业发展	养殖业合作社	-	-	200.00	-
	苗木种植业合作社	-	-	200.00	-
合计				1433.07	-

区位图

三观寺在码头铺镇的位置

风玫瑰比例尺

图例

白改黑道路，路幅宽度 7.0 米

拓宽至 5.0m 并亮化道路

拓宽至 5.0m 道路

拓宽至 5.0m 并亮化道路

拓宽至 4.5m 并亮化道路

硬化拓宽至 4.5m 并亮化道路

硬化至 3.0-3.5m 道路

亮化道路

村庄现有道路

文化活动室

文化广场

污水处理设施

公厕

村部

图书室

卫生室

停车场

养殖场

村界

县区及县级市界

水域

沟渠和坑塘水面

备注：黑色图标为现状设施，红色为规划设施。

九、近期行动计划

（一）近期建设规划期限

近期建设规划期限为 2019-2022 年。

（二）近期村庄建设重点项目

村庄近期重点建设项目表						表 9-1
项目类型	建设内容	建设规模	单价（元）	投资估算（万元）	位置	备注
公共服务设施	文化活动广场	4029 平方米	200/平方米	80.58	2 组	新建
	古树广场	-	-	5.00	7 组	新建
	文化活动室	821 平方米	100/平方米	8.21	6 组老村部	改造
	公交招呼站（站台及上下站空间）	5 处	10 万/处	50.00	村域	新建
道路交通设施	对外道路白改黑	7000 平方米	180/平方米	126.00	澧水河北岸	提质改造
	通村道路拓宽	12200 平方米	100/平方米	122.00	村域	提质改造
	通组道路拓宽	12960 平方米	100/平方米	129.60	村域	提质改造
	通户道路硬化	2520 平方米	90/平方米	22.68	4 组和 2 组	提质改造
	路灯	150 盏	2000/盏	30.00	通村道、通组道	新建

生产性基础设施	污水处理设施	1 个	10 万/个	10.00	澧水河北码杨公路以南	新建
	建设高标准农田	500 亩	-	-	村域	新建
生活性基础设施	垃圾收集点	5 处	3000/处	1.50	村域	新增
	垃圾车和洒水车	2 台	5 万/台	10.00	村部	新增
整治建设	空心房整治	25 户	1.5 万/户	37.50	村域	-
	沟渠整修、清淤	10 公里	40 万/公里	400.00	村域	提质改造
产业发展	养殖业合作社	-	-	200.00	-	-
	果木种植业合作社	-	-	200.00	-	-
合计				1433.07	-	-

十、规划实施保障

（一）提高村民对规划的认识

规划成果需经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意后，方可批准。规划成果经批准后，在村内予以公告。

村庄规划一经公告，应当作为国土利用的村规民约严格执行。村庄建设、基础设施建设和各项国土利用活动，必须按照村庄规划确定的用途使用土地，不得随意突破或修改。确因特殊情况需要修改规划的，应制定规划修改方案，经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意后，按法定程序报区人民政府同意，确保规划的严肃性。

规划批准后，将村庄规划管制规则相关图件张贴于村委会、村内公告栏，加大规划宣传力度，便于村民了解村庄规划、认识村庄规划、接受村庄规划。

（二）加强规划的引导和管控

村庄规划是落实土地用途管制的基本依据，属于详细型和实施型规划，统筹安排农村生产、生活、生态空间。村庄规划经批准后具有法定效力，将其作为国土利用的村规民约严格执行，其他规划应与村庄规划衔接，用地标准、范围不能突破村庄规划确定的规模和标准。村内各项土地利用活动也必须严格遵守，不得随意突破或修改。确需修改的，应按照规定程序制定规划修改方案，进行再次审批。

（三）建立规划监控机制

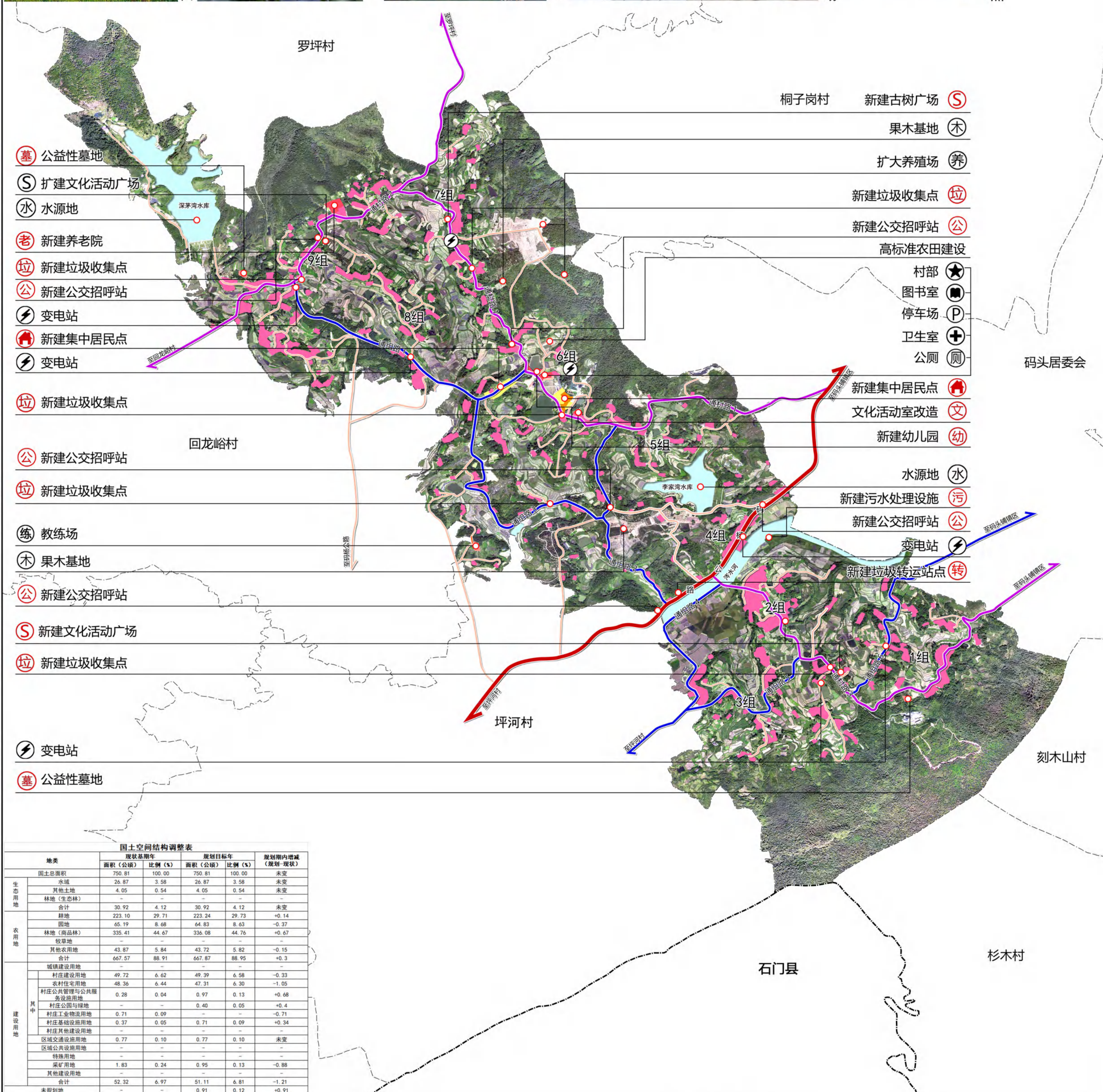
建立规划实施的跟踪监控机制，建立监督制度，加强督促检查。村委会加强对规划实施情况的跟踪分析，特别要加强对耕地与基本农田保护、土地集约利用、生态环境保护、村庄建设等情况的监测。

（四）建立多元化资金保障机制

在市场化条件下，应以效益为导向，建立多元化规划建设资金投入机制。第一，

在市、县、镇的统筹下，整合并集中相关涉农资金，充分发挥各项资金使用的叠加效益。第二，引导金融机构创新农村金融产品和金融服务，为产业发展和农村公益事业提供信贷支持。第三，吸引土地承包经营者及其他社会投资主体采取自筹资金、社会融资等方式进行项目建设。

—— 规划示意图



地类		国土空间结构调整表				规划期内增减 (规划-现状)
		现状基期年		规划目标年		
		面积	比例 (%)	面积	比例 (%)	
生态用地	国土总面积	750.81	100.00	750.81	100.00	未变
	水域	26.87	3.58	26.87	3.58	未变
	其他土地	4.05	0.54	4.05	0.54	未变
	林地 (生态林)	-	-	-	-	-
	合计	30.92	4.12	30.92	4.12	未变
农用地	耕地	223.10	29.71	223.24	29.73	+0.14
	园地	65.19	8.68	64.83	8.63	-0.37
	林地 (商品林)	335.41	44.67	336.08	44.76	+0.67
	牧草地	-	-	-	-	-
	其他农用地	43.87	5.84	43.72	5.82	-0.15
	合计	667.57	88.91	667.87	88.95	+0.3
建设用地	城镇建设用地	-	-	-	-	-
	村庄建设用地	49.72	6.62	49.39	6.58	-0.33
	农村住宅用地	48.36	6.44	47.31	6.30	-1.05
	村庄公共管理与公共服务设施用地	0.28	0.04	0.97	0.13	+0.68
	村庄公园与绿地	-	-	0.40	0.05	+0.4
	村庄工业物流用地	0.71	0.09	-	-	-0.71
	村庄基础设施用地	0.37	0.05	0.71	0.09	+0.34
	村庄其他建设用地	-	-	-	-	-
	区域交通设施用地	0.77	0.10	0.77	0.10	未变
	区域公共设施用地	-	-	-	-	-
	特殊用地	-	-	-	-	-
	采矿用地	1.83	0.24	0.95	0.13	-0.88
	其他建设用地	-	-	-	-	-
	合计	52.32	6.97	51.11	6.81	-1.21
	未规划用地	-	-	0.91	0.12	+0.91

图例



备注：黑色图标为现状设施，红色为规划设施。

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019-2025年）

——重点区域规划平面图



1、完善村庄配套设施；

2、规划未来居民集中点

3、打造滨湖景观带



4、利用现有山石景观新建活动广场

5、对村庄主要道路提质改造

6、高效基本农田基地

设计说明

(1)区位：位于6组。

(2)规划原则：以人为本、因地制宜、科学规划。

(3)规划布局：

1、完善村庄配套设施；

2、规划未来居民集中点；

3、打造滨湖景观带；

4、利用现有山石景观新建活动广场；

5、对村庄主要道路进行提质改造；

6、建设高效基本农田基地；

澧县码头铺镇三官寺村村庄规划（2019-2025 年）

表 格

表格1：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）		223.10	223.24	+0.14	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		196.05	196.05	未变	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）		52.32	51.11	-1.21	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）	49.72	49.39	-0.33	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务 设施用地规模（公顷）	0.28	0.97	+0.68	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模 （公顷）	0.37	0.71	+0.34	预期性	必选
	人均村庄建设用地面积（m²）	208.46	208.96	+0.5	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（%）		95	100	+5	预期性	可选
村卫生室数量		1	1	未变	预期性	可选

表格2：国土空间结构调整表

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减 （规划-现状）
		面积（公 顷）	比例 （%）	面积（公 顷）	比例 （%）	
国土总面积		750.81	100.00	750.81	100.00	未变
生	水域	26.87	3.58	26.87	3.58	未变

态 用 地	其他土地		4.05	0.54	4.05	0.54	未变
	林地（生态林）		-	-	-	-	-
	合计		30.92	4.12	30.92	4.12	未变
农 用 地	耕地		223.10	29.71	223.24	29.73	+0.14
	园地		65.19	8.68	64.83	8.63	-0.37
	林地（商品林）		335.41	44.67	336.08	44.76	+0.67
	牧草地		-	-	-	-	-
	其他农用地		43.87	5.84	43.72	5.82	-0.15
	合计		667.57	88.91	667.87	88.95	+0.3
建 设 用 地	城镇建设用地		-	-	-	-	-
		村庄建设用地	49.72	6.62	49.39	6.58	-0.33
	其中	农村住宅用地	48.36	6.44	47.31	6.30	-1.05
		村庄公共管理与公 共服务设施用地	0.28	0.04	0.97	0.13	+0.68
		村庄公园与绿地	-	-	0.40	0.05	+0.4
		村庄工业物流用地	0.71	0.09	-	-	-0.71
		村庄基础设施用地	0.37	0.05	0.71	0.09	+0.34
		村庄其他建设用地	-	-	-	-	-
		区域交通设施用地	0.77	0.10	0.77	0.10	未变
		区域公共设施用地	-	-	-	-	-
		特殊用地	-	-	-	-	-
		采矿用地	1.83	0.24	0.95	0.13	-0.88
		其他建设用地	-	-	-	-	-
		合计	52.32	6.97	51.11	6.81	-1.21
	未规划地		-	-	0.91	0.12	+0.91

澧县码头铺镇三官寺村村庄规划（2019-2025年）

纳入村规民约的条款建议

乡村振兴好时代，规划发展步子快
生态红线要守住，基本农田定保护
三农发展多扶持，惠农政策要牢记
乡村振兴产业旺，农民发展有希望
建设还需规划行，美丽乡村靠齐心
基础设施要珍惜，公服配套好安逸
一户一宅是规定，节约用地不违禁
违规建房严管控，新建住房按规划
自然山水难恢复，金山银山要守护
垃圾分类来投放，人居环境更优化
家庭和睦万事兴，友邻互帮关系亲
村民富裕携手创，业兴人聚三观寺

澧县码头铺镇三官寺村村庄规划（2019-2025年）

附 件

目 录

- 01 澧县村庄规划启动会
- 02 常德市村庄规划编制工作现场推进会
- 03 三观寺村第一次村民代表大会
- 04 三观寺村第二次村民代表大会
- 05 三观寺村第三次村民代表大会
- 06 三观寺村第四次村民代表大会
- 07 现状调研资料
- 08 问卷调查
- 09 专家评审意见及回复

一、澧县村庄规划启动会

- 2019 年 9 月 18 日上午 9 时，澧县自然资源局在澧县政务服务中心三楼组织召开全县村庄规划编制“全覆盖”工作推进暨业务培训会。
- 参与本次村庄规划编制的 135 个村干部以及负责各标段的规划设计单位出席会议。



二、常德市村庄规划编制工作现场推进会

- 2019 年 10 月 25 日下午 2 点 30 时，在澧县瑞高酒店召开常德市镇（乡）规划、村庄规划编制工作现场推进会。创辉达设计有限公司澧县村庄规划团队有幸参会，认真听取示范村汇报，学习优秀案例，并对下一阶段工作开展情况理清了思路。



三、第一次村民代表大会

1、时间：2019 年 9 月 29 日

2、地点：三观寺村新村部

3、会议意见及回复：

（1）收集调研村庄产业、道路、公共服务设施、市政基础设施等相关资料，结合现状因地制宜规划

意见回复：已落实。村庄现状资料主要通过部门收集、现状调研、实地踏勘、入户访谈而来，详见文本说明“第一节 村域综合现状”。

（2）拓宽码头铺镇区至村内的通村道路至 5.0 米，对道路进行硬化

意见回复：已落实。详见文本说明“第六节 道路交通规划”及“道路系统规划图”。

（3）在涔水河以南建设高标准农田，提高农产品供给能力，扩大村域东部果木种植基地

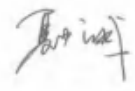
意见回复：已落实。规划在村庄涔水河南北两岸的耕地集中区建设共 200 亩高标准基本农田，详见“近期建设重点项目表”。

（4）在新村部东侧原砖厂位置建设 1 处居民集中点—宜居小村，规划户数约 20 户

意见回复：落实。经过与村干部核实，位置为新村部东南侧，规划在该位置设置 1 处居民集中点，新增农村住宅用地 8800 平方米，预留 15 户住宅，详见文本说明“第四节 住房布局规划”及“住房布局图”。



澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第一次村民代表会议会议纪要

会议时间	2019年9月29日	会议主持人	夏中诚
会议地点	三观寺村村部	会议记录人	杨熹
会议内容记录:			
1. 收集调研村庄产业、道路、公共服务设施、市政基础设施等相关资料，结合现状因地制宜规划； 2. 拓宽码头铺镇区至村内的通村道路至5m，对道路进行硬化； 3. 在涔水河以南建设高标准农田，提高农产品供给能力；扩大村域东部果木种植基地； 4. 在新村部东南侧原砖厂位置建设1处居民集中点“宜居小村”，村规划户数约20户。			
		村委会审核签字及盖章 	
年		月	日

四、第二次村民代表大会

1、时间：2019 年 11 月 9 日

2、地点：三观寺村新村部

3、会议意见及回复：

（1）完善道路体系，拓宽主要通组道路

意见回复：已落实。详见文本说明“第六节 道路交通规划”及“道路系统规划图”。

（2）核实近五年人口数据

意见回复：已落实。近五年人口资料已和村干部核实，详见文本说明“第二节 人口规模预测”。

（3）落实空心房情况，调整完善住房布局，根据空心房户数及分户需求，靠近新村部布局集中居民点

意见回复：已落实。规划已根据村庄“空心房”布局情况，调整相关用地并优化村庄住宅布局，详见文本说明“第四节 住房布局规划”及“住房布局图”。

（4）调整与三调用地性质不符合的用地

意见回复：已落实。根据现状调研、实地踏勘情况，规划已将三调现阶段数据成果与实际不一致的地方进行调整，详见“综合规划图”及“规划示意图”。

（5）根据村庄产业资源和发展设想，预留部分村庄用地

（6）意见回复：已落实。规划在新村部西侧预留 0.6 公顷未规划地，详见“综合规划图”。



澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第二次村民代表会议签到表

序号	村民姓名	职务/职称	联系方式
1	程永星		13787869470
2	范金泉		13827364680
3	陈国喜		13875102756
4	李红芳		18387381512
5	陈学双		189773664806
6	王忠群		13055038153
7	王继勇		15073605525
8	王继凤		17726115624
9	陈书		13052832617
10	陈书		1816957818
11	王忠群	村主任	
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第二次村民代表会议签到表

会议时间	2019.11.09	会议主持人	夏中诚
会议地点	村部会议室	会议记录人	邓静
会议内容记录：			
道路：完善道路体系，拓宽主要通组道路。			
人口：核实近五年人口数据。			
住房布局：①落实空心房情况，调整完善住房布局，根据空心房户数及分户需求，靠近新村部布局集中居民点；②调整与三调用地性质不符合的用地。			
根据村庄产业资源和发展设想，预留部分村庄用地。			
村委会审核签字及盖章			
2019 年 11 月 9 日			

五、第三次村民代表大会

- 1、时间：2019 年 11 月 29 日
- 2、地点：三官寺村新村部
- 3、会议意见及回复：

(1) 在对外交通及主要村道增加公交招呼站，便于居民出行

意见回复：已落实。规划在涇水河以北的村庄范围内以主要通组路和通村路增加 3 处公交招呼站，详见文本说明“第六节 道路交通规划”及“道路系统规划图”。

(2) 完善道路交通体系

意见回复：已落实。详见本说明“第六节 道路交通规划”及“道路系统规划图”。



澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第三次村民代表会议签到表

一、乡镇部门代表签到表

序号	姓名	所在部门	联系方式
1	孙都	自然资源	15117565407
2			

二、村民代表签到表

序号	村民姓名	职务/职称	联系方式
1	陈永华	书记	13328017888
2	刘顺成	社长	13974001865
3	廖学友		1516588676
4	陈宜周		15273619195
5	陈美林		19973633679
6	熊永发		18807405396
7	汪圣波		15386154076
8	陈伟		13875058832
9	陈桃珍		18911641561
10	廖柳娥		18973667057
11	程翠南		15886605240
12	陈国平		15677465115
13	廖学友		15073677405
14	陈军		13973621684
15	程永平		17787889470
16	刘国平		15977632559

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第三次村民代表会议签到表

会议时间	2019.11.29	会议主持人	陈永成
会议地点	村部	会议记录人	邓梅

六、第四次村民代表大会

- 1、时间：2019 年 12 月 26 日
- 2、地点：三官寺村新村部
- 3、会议意见及回复：
表决结果无异议，同意规划上报审查。



澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第四次村民代表会议签到表

序号	村民姓名	职务/职称	联系方式
1	夏中斌	村主任	1816951818
2	王光峰		1775225089
3	王光秀		17363605453
4	汪从斌		1577361489
5	熊学云		1378665186
6	熊学高		1357569896
7	熊学正		1821633053
8	孙立祥		13907366656
9	曾翠香		13107401481
10	李仁安		18873663177
11	李有槐		18072670338
12	汪国才		1395595556
13	汪明松		15274212378
14	程万紫		18373663687
15	王松		1880707
16	陈美成		15074246608
17	廖启彪		3482775
18	李绍石		3482074
19	陈贵艳		15273619195
20	杨秀萍		15607368335

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划第四次村民代表会议签到表

会议时间	12.26	会议主持人	夏中斌
会议地点	村部大会议室	会议记录人	王景秀

表决的主要内容：

(1) 发展定位与目标；	(6) 公共和基础设施规划；
(2) 国土空间布局及用途管制；	(7) 人居环境整治规划；
(3) 住房布局规划；	(8) 防灾减灾规划；
(4) 产业发展规划；	(9) 近期建设规划；
(5) 道路交通规划；	

是否同意该规划：

☒ 同意 ☐ 不同意

表决意见或建议：

同意此规划

村委会审核签字及盖章

2019年12月26日

七、现状调研资料

码头铺镇三观寺村村庄规划调研资料

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）；各村庄外出务工人口比例。

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	2385	2345	40		658	6:4
2017	2388					
2016	2391					
2015	2371					
2014	2383					
2013	2385					

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	1	207	70	45.3%
2		2	243	67	51.2%
3		3	325	86	42.1%
4		4	247	71	32.2%
5		5	184	57	43.7%
6		6	182	56	51.1%
7		7	235	74	37.3%
8		8	243	76	28.9%
9		9	459	101	39.7%
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
合 计		9	2385	658	41.3%

(3) 文化设施

文化站占地 100，建筑面积 50 m²，位于 本村老村部（地方）；是否需要新建，如果新建，具体位置建在哪里？ 需要新建，在建在新村部。

(4) 医疗卫生

村卫生室 80 m² 左右，内有医护人员 1 名，2 个床位，能满足使用要求；位于 新村部（地方）；如果要新增医疗场所，在哪里合适？ 需要新建，在建在新村部。

(5) 学校

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 （地方+学校名称）就读。

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 处（地方）；如无，村内学生在 （地方+学校名称）就读。

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 （地方+学校名称）就读。

(6) 老年人活动中心

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

(7) 室外活动场地（如篮球场、羽毛球场、体育健身场地等）。

现状活动场地处在 新村部，占地 80 m²；是否新建设、扩建？其具体位置、范围、规模？

需要新建，在建在新村部。

5. 村内道路交通				
路面	道路宽度（m）	是否硬底化	是否需要拓宽	是否有路灯
水泥	2.5-3.5	是	需要拓宽	部分路段有

6、基础设施

(1) 村内是否通自来水 是，水源来自 自来水厂。

(2) 现状排水方式 管道 管道位置、管径、材质 5-2 塑料。

八、问卷调查



澧县码头铺镇三观寺村村庄规划村民调查问卷

1. 户主姓名: 陈仕安 性别: A男 / B女 年龄: 35 职业: B
文化程度: A.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

2. 您的家庭收入主要来源: (最多选两项)
A.农业林产收入 B.牲畜产品收入 C.水产养殖收入 E.自营工商业 B.外
地务农或务工收入 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 ()

3. 您目前的房屋主要用途 (多选) A.自住 B.出租 C.经营 D.混用 E.
其他 ()

4. 在未来五年您家 A是 B否 需要新建住房?

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

6. 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?
A有合适补助的话愿意 B.不愿意

7. 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?
A愿意 B.要有一定的补偿才愿意 C.不愿意

8. 您认为村里“空心房”(没人住的废弃房屋) 如何处理?
放置不管 卖给别人 租给别人 村里回收 拆除他用

9. 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.直接在本村内小学就读; C.邻近村庄小学;
D.本乡镇中心小学; E.市区小学; F.随父母到外地就读; G.其它

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

11. 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.
本乡镇中心卫生院; D.市区医院; E.其它

12. 你平时参与较多的文体生活是 (可多选)? A 在家看电视、阅读; B
和邻居打牌打麻将; C 和邻居喝茶聊天; D.去村公共文化室看电影、上网、
阅读; E.去参加广场文化活动 (如广场舞等); F.去参加文艺兴趣小组或

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划村民调查问卷

1. 户主姓名: 陈仕安 性别: A男 / B女 年龄: 37 职业: B
文化程度: A.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

2. 您的家庭收入主要来源: (最多选两项)
A.农业林产收入 B.牲畜产品收入 C.水产养殖收入 E.自营工商业 E.外
地务农或务工收入 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 ()

3. 您目前的房屋主要用途 (多选) A.自住 B.出租 C.经营 D.混用 E.
其他 ()

4. 在未来五年您家 A是 B否 需要新建住房?

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

6. 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?
A有合适补助的话愿意 B.不愿意

7. 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?
A愿意 B.要有一定的补偿才愿意 C.不愿意

8. 您认为村里“空心房”(没人住的废弃房屋) 如何处理?
放置不管 卖给别人 租给别人 村里回收 拆除他用

9. 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.直接在本村内小学就读; C.邻近村庄小学;
D.本乡镇中心小学; E.市区小学; F.随父母到外地就读; G.其它

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

11. 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.
本乡镇中心卫生院; D.市区医院; E.其它

12. 你平时参与较多的文体生活是 (可多选)? A 在家看电视、阅读; B
和邻居打牌打麻将; C.和邻居喝茶聊天; D 去村公共文化室看电影、上网、
阅读; E 去参加广场文化活动 (如广场舞等); F.去参加文艺兴趣小组或

九、专家评审意见及回复

澧县码头铺镇三观寺村村庄规划（2019--2025 年）评审意见

一、总体评价：规划成果的表达方式，内容、深度和工作程序基本满足《湖南省村庄规划编制技术大纲》要求。

三、建议：

1、建议现状图和规划图的图例色块中标明用地代码。

2、现状图和规划图中补充基本农田的图例，并在图中体现。

3、住房布局图补充保留拆除重建指标体系表，补充住房建设导则，包括建房标准、建筑退让、住房间距、建筑风格等。

4、产业规划图补充项目一览表，包括项目名称、项目规模、用地面积和建设时序。

5、道路交通规划图完善道路体系和交通设施，包括对外交通和内部交通、停车场和候车区位。补充道路断面，补充新修、提质的图例和指标体系。

6、规划示意图补充重点地段的效果图，让村民更为直观的读懂。

7、补充人居环境综合整治图。

常德市建筑设计院有限责任公司副院长兼总规划师 张正先

2019.12.10

专家评审意见回复：

1、建议现状图和规划图的图例色块中标明用地代码

意见回复：已落实。详见“综合现状图”及“综合规划图”。

2、现状图和规划图中补充基本农田的图例，并在图中体现

意见回复：已落实。详见“综合现状图”及“综合规划图”。

3、住房布局图补充保留拆除重建指标体系表，补充住房建设导则，包括建房标准、建筑退让、住房间距、建筑风格等

意见回复：已落实。详见文本说明“第四节 住房布局规划”及“住房规划图”。

4、产业规划图补充项目一览表，包括项目名称、项目规模、用地面积和建设时序

意见回复：未落实。根据村民实际产业情况及村民意愿，村庄现状无规模企业，均为小农经济。规划结合现状产业布局情况，对村庄未来产业进行布局引导，详见文本说明“第五节 产业发展规划”及“产业规划图”。

5、道路交通规划图完善道路体系和交通设施，包括对外交通和内部交通、停车场和候车区位。补充道路断面，补充新修、提质的图例和指标体系

意见回复：已落实。详见文本说明“第六节 道路交通规划”及“道路系统规划图”及“道路改造图”。

6、规划示意图补充重点地段的效果图，让村民更为直观的读懂

意见回复：已落实。详见“规划示意图”。