



常德市澧县码头铺镇万家岗村村庄规划（2019-2025）

（其他类）

送审稿

■ 图件+图说明 ■ 村规民约



CHANG DE SHI LI XIAN MA TOU PU ZHEN WAN JIA GANG 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

- 图件+图说明
- 纳入村规民约的条款建议

■ 图件+图说明

01 综合现状图

02 综合规划图

03 住房布局图

04 近期建设项目规划图

05 规划示意图



常德市澧县码头铺镇万家岗村村庄规划（2019-2025年）

村域综合现状图



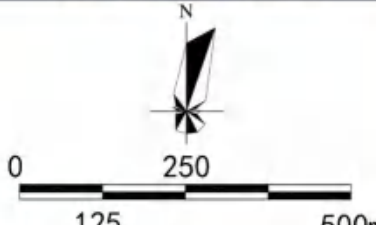
现状图说明：

- 概况：村域现辖4个小组，2019年户籍总人口数共计1358人。
- 对外交通：万家岗村现状主要对外交通为村庄南部东西向的省道S303，宽度为5-7米。西至石门县，向东连接王家厂镇。
- 基础设施：
- 1、万家岗村村部位于1组，S303省道南侧，并配置有文化活动广场，戏台等公共服务设施，建筑占地面积约为480平方米。；
 - 2、万家岗村域内现有卫生室一处，位于万家岗村村部，占地面积约50平方米，部分居民根据情况就近前往红岩村卫生室就医。；
 - 3、四处活动广场，占地面积共约为3900m²，其中一处与村委会联合设置；
 - 4、村域现状五教育设施，幼儿园及中小学适龄生源前往红岩村就学；
 - 5、万家岗内主要水源有两处，分别是周家湾水库和城墙湾水库，现状管网全覆盖。；
 - 6、变压器5台，太阳能满足现状需求；
- 现状总结：
- 1、村庄内有良好的产业基础、优美的自然山水、天然溶洞等自然资源。
 - 2、村庄问题：村民住房较为零散，建设用地利用率不高；给排水、文娱等配套设施有待提升；部分建筑风貌、建筑彩与周边环境不太协调；村容村貌、景观环境需要整治。

区位图



风玫瑰与比例尺



国土空间利用现状表

地类		现状基期年	
		面积	比例
国土总面积		676.37	100.00
生态用地	水域	5.78	0.86
	其他土地	0.25	0.04
	林地（生态林）	523.99	77.63
	合计	530.02	78.52
农用地	耕地	90.53	13.41
	园地	9.14	1.35
	林地（商品林）	3.53	0.52
	牧草地	0	0.00
	其他农用地	17.31	2.56
	合计	120.51	17.85
建设用地	城镇建设用地	0	0.00
	村庄建设用地	23.36	3.46
	其中		
	农村住宅用地	22.88	3.39
	村庄公共管理与公共服务设施用地	0.48	0.07
	村庄公园与绿地	0	0.00
	村庄工业物流用地	0	0.00
	村庄基础设施用地	0	0.00
	村庄其他建设用地	0	0.00
	区域交通设施用地	1.63	0.24
	区域公共设施用地	0.72	0.11
	特殊用地	0.13	0.02
	采矿用地	0	0.00
	盐田	0	0.00
	其他建设用地	0	0.00
	合计	25.84	3.83

图例

农用地		建设用地		生态用地	
耕地		村庄建设用地			
	水田		农村住宅用地		水域
	旱地		村庄公共管理与公共服务设施用地		其它土地
	园地		村庄基础设施用地		林地（生态林）
	林地（商品林）		村庄工业物流用地		村界
	农村道路		村庄公共空间用地		村委会
	沟渠与坑塘水面		区域交通设施用地		
			区域公共设施用地		
			特殊用地		



一、概况

万家岗村位于澧县西北部，距离码头铺镇镇区10公里，北临甘溪滩镇，西临石门县，东临红岩村。村域总面积为6.75平方公里。村域现辖4个小组，2019年户籍总人口数共计1358人。

二、土地利用现状

村内现状用地主要包括生态用地，农用地和建设用地。其中：

1、生态用地

村内现状生态用地面积约387.02公顷， 占总用地面积57.34%。主要为林地（生态林），面积为381.43公顷， 占总用地面积56.51%，主要分布于村庄中部和西部山体。

2、农用地

村内现状农用地面积约254.43公顷， 占总用地面积37.69%。主要为耕地，面积为97.57公顷， 占总用地面积14.46%，主要沿S303省道及村庄主要道路分布。

3、建设用地

村内现状建设用地面积约33.54公顷， 占总用地面积4.97%，主要分布于省道S303两侧以及村内唯一一条村主道两侧。其中，村庄建设用地面积为31.48公顷， 占总用地面积4.66%。

三、道路交通

1、对外交通

万家岗村现状主要对外交通为村庄南部东西向的省道S303，宽度为5-7米。西至石门县，向东连接王家厂镇。

2、内部交通

村庄内部仅有1条村主道， 与省道S303形成一个包围圈，将万家岗村各居民点联系起来，道路宽度为4.5米；其余村组道主要通往村内部分住宅，道路宽度约为2.5-3.0米。现状道路交通条件一般。

四、现状村庄公共设施与基础

1、公共管理设施

万家岗村村部位于1组， S303省道南侧，并配置有文化活动广场，戏台等公共服务设施，建筑占地面积约为480平方米。

2、教育设施

万家岗村现状无教育设施。小学及幼儿园生源就近前往红岩村求学，中学前往码头铺镇镇区就读。

3、医疗卫生设施

万家岗村域内现有卫生室一处，位于万家岗村村部，占地面积约50平方米，部分居民根据情况就近前往红岩村卫生室就医。

4、文体活动设施

万家岗村现状有四处文化活动现场，分别位于村委会、周家湾水库附近、村域中东部居民点及四组居民点处，面积共约3900平方米（不含村委会活动广场）

5、商业服务用地

万家岗村村域内现有2个结合村民住宅设施的小商铺。

6、给排水设施

万家岗内主要水源有两处，分别是周家湾水库和城墙湾水库，现状管网全覆盖。现状雨水通过排水沟排放，无污水处理设施，生活污水未经处理直接排放，对生态环境存在一定的污染。

7、电力与通信设施

万家岗村内现状有变压器 5 台，位置分布在一组、二组、三组、四组。现有太阳能路灯满足现状需求。且万家岗村基本已实现网络覆盖。

五、现状问题及优势总结

1、村庄优势

村庄内有良好的产业基础、优美的自然山水、天然溶洞等自然资源。

2、存在问题

- （1）局部村民住房布局较为零散，建设用地利用率不高。
- （2）生产服务设施有待提升，散户生产效率不高。
- （3）村庄缺少文化活动中心、公共绿地和活动空间等生活配套设施。
- （4）村庄部分村组道路狭窄且缺乏照明设施，无污水收集和处理设施。
- （5）现状部分建筑和色彩与周边环境不太协调。
- （6）主要道路、水系沿线部分区域景观性不佳。



常德市澧县码头铺镇万家岗村村庄规划（2019-2025年）

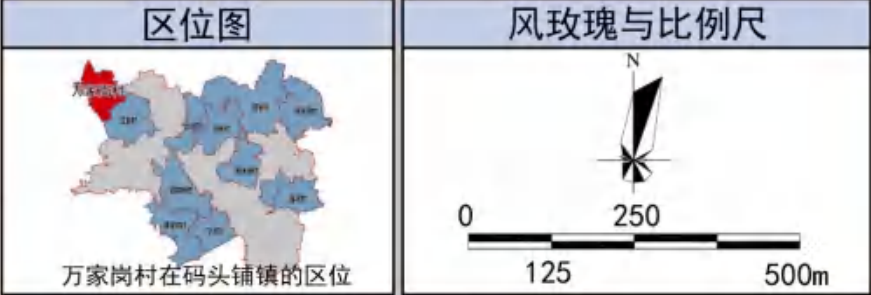
村域综合规划图

规划图说明：
规划期限：2019-2025年，近期至2022年。

公共服务设施与基础设施：
1、保留村委，用地0.5公顷，并完善警务室、广播站、科技服务站等相关配套设施，搭建农村综合服务平台；2、考虑到村域内适龄生源较少，不适宜单独设置幼儿园及中小学等教育设施。规划引导本村适龄生源至周边红岩村幼儿园及红岩村小学，中学引导至码头铺镇区中学，实现教育资源共享。；3、卫生室与村部联合设置，用地面积不小于50m²；4、同时，本次规划保留现状3个公共活动广场，用地面积共约3200m²，并在3组集中居住点处新增一处公园绿地，用地面积约1350m²，并配套相应的健身器材、休闲座椅等；5、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，在3组规划集中居民点处新增一处高位水塔；6、本次规划3处生态污水处理池，位于村庄2组、3组及4组集中居民的附近。同时沿主要道路新建污水管网，收集村庄生活污水。7、在村庄1组、2组、3组及4组新增居民点附近布置4处垃圾分类收集点。

殡葬设施规划：省道S303与村庄主要道路交接处设置一处公墓。

生态修复与保护：对村庄中东部裸岩进行生态修复。重点保护村域内山体的农林用地。严禁一切非农建设行为。



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）	90.53	94.87	4.34	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）	69.73	69.73	0	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）	25.84	24.16	-1.68	约束性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）	23.36	-1.39	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.48	0.64	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模（公顷）	0	1.62	预期性	必选
人均村庄建设用地规模（m²）	172.02	160.83	-11.19	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

备注：永久基本农田规划基期年中农村道路用地（机耕道）及设施农用地占用0.12公顷；农村住宅用地占用0.76公顷；公路及区域公共设施用地占用0.11公顷。村庄建设用地中有0.32公顷用地为未规划用地（留白用地）。

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	比例	面积	比例		
国土总面积		676.37	100.00	676.37	100	0	
生态用地	水域	5.78	0.86	3.88	0.57	-1.9	
	其他土地	0.25	0.04	0.13	0.02	-0.12	
	林地（生态林）	523.99	77.63	524.2	77.66	0.21	
	合计	530.02	78.52	528.21	78.25	-1.81	
农用地	耕地	90.53	13.41	94.87	14.06	4.34	
	园地	9.14	1.35	8.4	1.24	-0.74	
	林地（商品林）	3.53	0.52	3.53	0.52	0	
	牧草地	0	0.00	0	0.00	0	
	其他农用地	17.31	2.56	16.72	2.48	-0.59	
	合计	120.51	17.85	123.52	18.30	3.01	
建设用地	城镇建设用地	0	0.00	0	0.00	0	
	村庄建设用地	23.36	3.46	21.97	3.25	-1.39	
	其中	农村住宅用地	22.88	3.39	19.26	2.85	-3.62
		村庄公共管理与 公共服务设施用 地	0.48	0.07	0.64	0.09	0.16
		村庄公园与绿地	0	0.00	0.45	0.07	0.45
		村庄工业物流用 地	0	0.00	0	0.00	0
		村庄基础设施用 地	0	0.00	1.62	0.24	1.62
		村庄其他建设用 地	0	0.00	0	0.00	0
		区域交通设施用地	1.63	0.24	1.63	0.24	0
	区域公共设施用地	0.72	0.11	0.43	0.06	-0.29	
	特殊用地	0.13	0.02	0.13	0.02	0	
	采矿用地	0	0.00	0	0.00	0	
	盐田	0	0.00	0	0.00	0	
	其他建设用地	0	0.00	0	0.00	0	
合计	25.84	3.83	24.16	3.58	-1.68		
未规划用地	0	0.00	0.48	0.07	0.48		
永久基本农田面积		69.73	10.33	69.73	10.33	0	



一、规划期限

本次万家岗村规划期限为 2019-2025 年，规划基期年为 2019年，规划近期至2022 年，规划远期至 2025 年。

二、发展规模预测

万家岗村规划目标年2025年户籍人口约为1366人，村庄建设用地为21.97公顷。

三、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

村内生态用地面积为528.21公顷， 占总用地面积78.25%， 主要分布于村庄中部和西部山体。其中林地（生态林）用地面积为524.2公顷， 占总用地面积77.66%， 比现状增加0.21公顷， 增加的主要是村域东部村庄裸岩生态修复。

（二）农用地

村内规划农用地面积为120.51公顷， 占总用地面积17.85%， 主要分布于村域内省道S303两侧及村内唯一一条主要道路两侧。其中主要为耕地， 占地面积为94.87公顷， 占总用地面积14.06%， 比现状多4.34公顷， 主要为村庄危房、空心房及闲置宅基地等腾出的建设用地用于复耕为耕地。

（三）建设用地

村内建设用地面积为24.16公顷， 占总用地面积3.58%， 主要分布村庄中部与洞市村交界处。其中， 村庄建设用地面积为21.97公顷， 占总用地面积3.25%， 比现状村庄建设用地减少3.62公顷。

（四）未利用地

村内规划未利用地0.48公顷， 占总用地面积0.09%， 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。

四、国土空间规划

（一）国土空间规划布局

1、村庄建设用地布局

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。

（1）农村住宅用地主要集中在省道S303两侧及村内唯一一条主要道路两侧，共5处居民点。

（2）村庄公共管理和公共服务设施用地主要集中在村委会（文化室、农机站、医务室等设施），保留现状卫生室和文化活动广场，并在新增居民点配套小型商铺；

- (3) 村庄公园和绿地主要指现状3个公共活动广场及规划新增1处公园绿地。（对现状公共活动广场提升改造）；
- (4) 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（2组周家湾水厂南部居民点新增公共停车场）。

2、区域公共设施用地布局

区域公共设施用地主要指村域内水库水工设施用地。

3、生态用地布局

生态用地主要为位于村庄中部、西部以及南部山体上的林地（生态林）用地。

4、农用地布局

农用地主要包括耕地和园地，沿省道S303两侧以及村庄唯一一条主要道路两侧分布。

(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。
- (6) 新建住宅用地禁止占用永久基本农田、生态红线、生态公益林等涉及生态保护用地。

2、村庄道路用地管制

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

- (1) 严禁在农村公路上非法设卡、收费。
- (2) 不得在村庄公路上设置棚屋、摊点、料场及其他类似设施。

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

（4）不得在村庄公路上打场、晒粮、设置过路广告牌、宣传标语等。

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

3、管理用地管制

公共服务设施用地突出公益性，公共服务设施应当坚持统一规划、合理配建、专项使用、便民利民的原则，根据各设施项目的使用性质需要、居民点规划组织结构类型，采取相对集中与适当分散相结合的方式合理布局，严格落实国家、省及市各类项目建设标准、规范，节约集约用地。

4、村庄基础设施用地管制

（1）基础设施用地安排应符合土地利用规划的用地安排，符合村庄整体的建设空间布局。

（2）基础设施建设应遵循统筹规划、合理布局、优化配套、适度超前的原则。

5、村庄公园与绿地管制

（1）依据规划，鼓励对景观与绿建设加大投入，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。

五、道路交通规划

本次规划中道路系统规划主要为道路拓宽、道路硬化、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。

村庄在规划目标年共规划1处公共停车场，位于2组省道S303北侧，用地面积约为700m²，规划新增30个停车位，主要满足村民日常生活需求。

六、公共设施与基础设施规划

（一）公共设施

1、公共管理设施

规划保留万家岗村现状村部，用地面积约5000m²。完善村部功能及配套，具体包括村委会办公室、警务室、广播站、科技服务站等，搭建农村综合服务平台，以满足村民便民服务工作。

2、教育设施

考虑到村域内适龄生源较少，不适宜单独设置幼儿园及中小学等教育设施。规划引导本村适龄生源至周边红岩村幼儿园及红岩村小学，中学引导至码头铺镇区中学，实现教育资源共享。

3、医疗卫生设施

村庄规划保留现状卫生室并完善相应配套设施，提升村庄医疗服务水平。建筑面积迎不小于80m²。

4、文体设施

规划结合村部设置相应的文化娱乐设施，包含图书室、文化活动室。

同时，本次规划保留现状3个公共活动广场，用地面积共约3200m²，并在3组集中居住点处新增一处公园绿地，用地面积约1350m²。配套相应的健身器材、休闲座椅、绿地等。

（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

村庄规划水源为周家湾水库、城墙湾水库，在目标年内新增1处高位水塔，实现村域内分片区供水，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3处生态污水处理池，位于村庄2组、3组及4组集中居民的附近。同时沿主要道路新建污水管网，收集村庄生活污水。

4、电力与通信设施

村庄规划保留现有变压器，满足村庄需求。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

村庄规划给每家每户配备分类垃圾桶，且在村庄1组、2组、3组及4组新增居民点附近布置4处垃圾分类收集点。同时，规划把垃圾运至洞市村垃圾中转站，再由转运站运至镇区处理。

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

6、殡葬设施规划

本次村庄殡葬设施主要设有1处公墓，位于省道S303与村庄主要道路交接处。

7、防灾减灾规划

（1）消防规划

①村庄消防

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

②防灾避难疏散场地

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

③防灾避难疏散通道

本次村庄规划主要将省道S303及村庄主要道路作为防灾避难疏散通道，同时提高村民不私自占用道路及道路设施的意识。

④消防水源

本次规划主要在集中居民点主要道路上设置消火栓，可将村庄较大坑塘水体作为备用水源。

⑤提高村民防火意识

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

（2）防洪规划

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

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

本次规划对村庄道路环境进行整体性提升改造，对重要路段设置安全标示提示牌。

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

2、路面改造道路：修复局部破损路面及硬化局部村庄道路。

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

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

（三）生态环境整治

本次村庄规划对村庄沟渠与拆除宅基地复垦进行整治。规划对村内唯一一条村庄主要道路旁的沟渠进行整治，整治长度约为2000m²，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

- （一）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。
- （二）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。
- （三）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。
- （四）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。
- （五）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。
- （六）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。
- （七）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万家岗村村庄规划（2019-2025年）

住房布局图



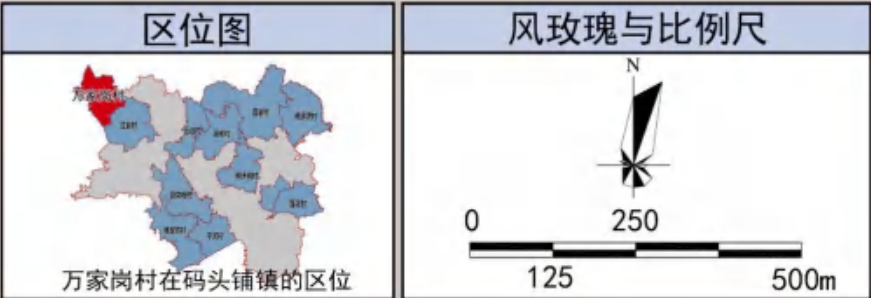
住房布局图说明：

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7.20公顷。

住宅用地整理：
迁建10户空心房至新建集中居民点，原址复耕为旱地；
迁建偏远住户24户至新建集中居民点，原址复垦为林地；
拟新增集中住宅用地3.61公顷，共集中34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；退S303省道不小于50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。



拟拆除建房明细表			
实施地点	户数	拆除后利用情况	备注
1组	8	复垦为耕地	
2组	12	复垦为耕地	
3组	5	复垦为耕地	
4组	15	复垦为耕地	

备注：拟拆除建筑包括一户两宅、危房、空心房及偏远住宅。实际拆除建筑的户数为40户，其中一户两宅的5户，空心房拆除10户，危房1户，因此新增用地户数需求为35户

村民分户建房需求表					
户主姓名	是否有分户需求	是否有迁建需求	户主姓名	是否有分户需求	是否有迁建需求
万毅	是	是	万蒙	是	是
周宜飞	是	是	万方国	是	是
谢龙	是	是	皮振青	是	是
谭辉炎	是	是	皮振春	是	是
申太勇	是	是	姚义桂	是	是
周章杰	是	是	丁国宇	是	是
陈曾民	是	是	高永清	是	是
谭登云	是	是	施光荣	是	是
谭辉义	是	是	施祖华	是	是
皮振国	是	是	施祖辉	是	是
杨继凤	是	是	施祖兵	是	是
申太锋	是	是	万少华	是	是
万先红	是	是	万少林	是	是
皮雨林	是	是	姚应会	是	是
谭艳梅	是	是	孙圣红	是	是
谭涛	是	是	孙昌知	是	是
周锋	是	是	孙际华	是	是
周尚华	是	是	孙圣良	是	是
皮明才	是	是	吕远丽	是	是
皮丕化	是	是	皮文洲	是	是
万义大	是	是	姚世武	是	是
熊照伟	是	是	丁敦金	是	是
皮丕华	是	是	姚兵	是	是
万绍均	是	是	丁敦科	是	是
皮振舟	是	是	徐上云	是	是
皮智娥	是	是	徐上宇	是	是
皮东平	是	是	吕方高	是	是
蒋保红	是	是	吕方祥	是	是
谭文杰	是	是	吕霞	是	是
蒋军华	是	是			

一、住房布局用地类型

万家岗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**7.20**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，促进万家岗村经济发展。

1、空心房整治

根据现场走访，统计村庄现有**10**户空心房无法改造利用，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。共腾出面积约**0.76**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。规划拆除零散户的户数共计**24**户，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。拟减少农村住宅用地面积约**1.57**公顷。

3、拟新增住宅用地

规划在村庄**1**组处新增居民住房**22**户；**2**组新增居民住房**39**户；**3**组新增居民住房**23**户；**4**组新增居民住房**10**户，用于零散户和新增分支户就近集中建房。规划新增农村住宅用地**3.61**公顷。

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。

S303省道：村民住宅建筑后退道路不少于50米。

高压走廊：村民住宅建筑后退高压线相应控制距离。

3、高度控制

村民住宅建筑层数不超过3层，建筑高度控制在 10米以内。

4、面积控制

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

五、住宅建筑整治指导

1、现状住宅建筑整治措施

（1）建筑风貌整治

根据现状建筑风貌状况，未来新建民居将与现有传统风貌保持整体一致，增加乡土气息。

（2）建筑外观整治

对现状建筑进行分类，便于改造，选取典型，使村内建筑改造都可以找到对应的参考。统一采用白墙灰瓦的建筑风貌。

2、整治措施：对建筑墙面进行粉刷、清洗和修整，并对门窗、阳台、栏杆等细部进行修整。



常德市澧县码头铺镇万家岗村村庄规划（2019-2025年）

户型选择图

户型参考一：

主要技术经济指标：

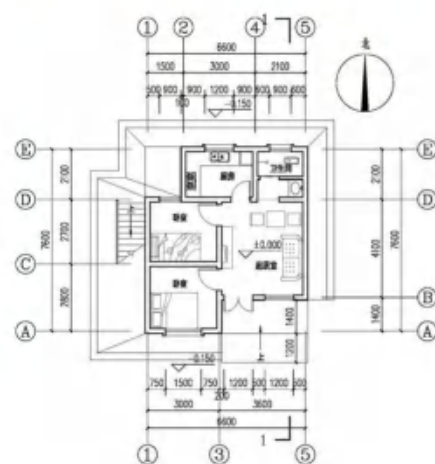
建筑楼层：1层

建筑面积：44.85m²

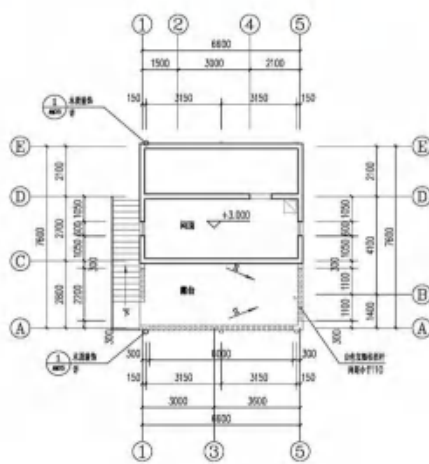
占地面积：59.1m²

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
占地面积=59.1 m²



一层平面图

户型参考二：

主要技术经济指标：

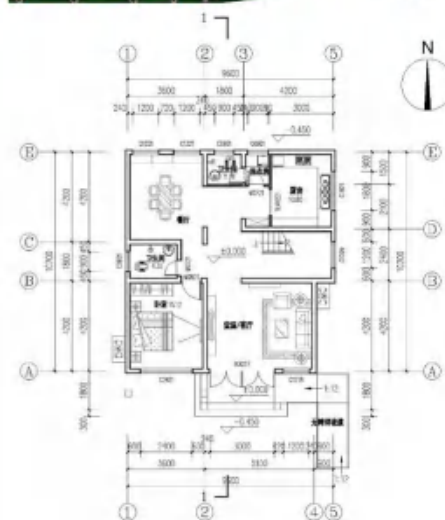
建筑楼层：2层

建筑面积：176.4m²

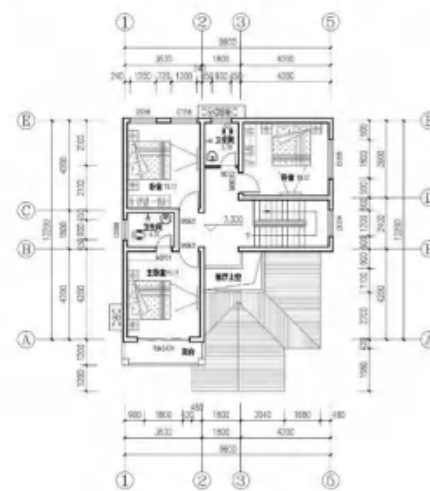
占地面积：98.9m²

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
占地面积=98.90 m²



二层平面图
S总=176.40 m²
占地面积=98.90 m²

户型参考三：

主要技术经济指标：

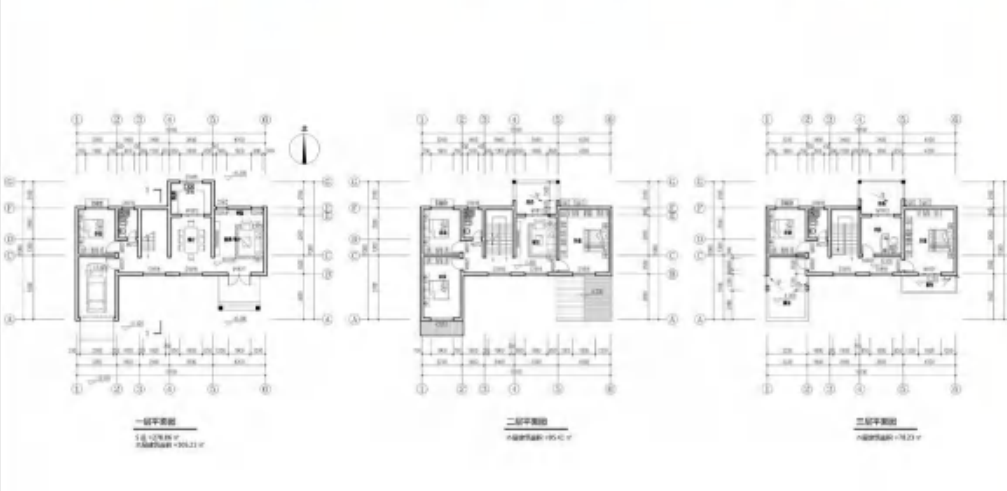
建筑楼层：3层

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

二层平面图

三层平面图



常德市澧县码头铺镇万家岗村村庄规划（2019-2025年）

道路交通规划图



规划图说明：

道路系统规划：

（1）总体要求

结合现状道路及村庄功能布局，形成各自独立又紧密联系的村庄道路系统。

（2）道路系统

道路等级分为县道、村道和组道。依据用地地势的高低起伏变化，采用自由式的路网结构。

省道：规划结合现状地势及区域交通承载能力，路面扩宽至7米，以满足交通需求；村组道：规划将结合现状村庄交通需求以及集中居民点布局规划，将村庄道路规划为4.5米，满足双向会车的要求及消防需求，无条件的需增设错车道，梳理组道路两边环境，加强道路环境的设计。

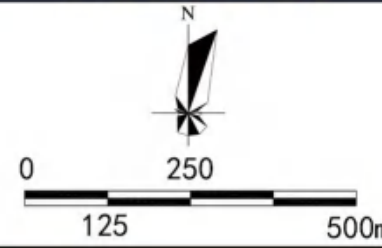
道路系统规划：

村庄在规划目标年共规划2处公交站，分别位于村域内东侧周家湾水厂附近居民点以及村域内省道S303与村庄主要道路交叉口处。结合居民点处规划1处公共停车场，位于2组省道S303北侧，用地面积约为700m²，规划新增30个停车位，主要满足村民日常生活需求。活动广场面积较大，可作为临时应急停车场。规划通过整理现状建筑及环境，给每户安排入户前庭、边庭或后院，可用于停车，无用地条件住户可就近安排停车位。

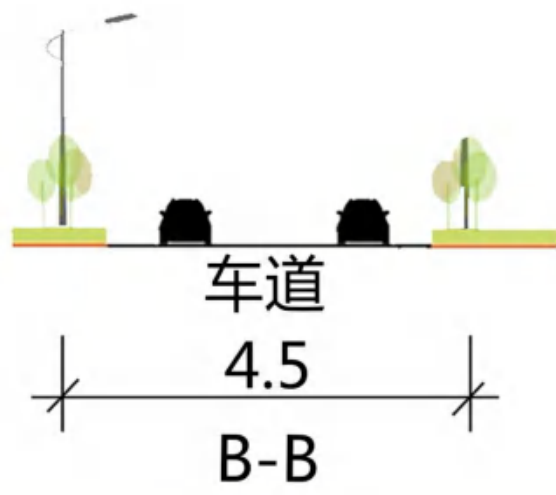
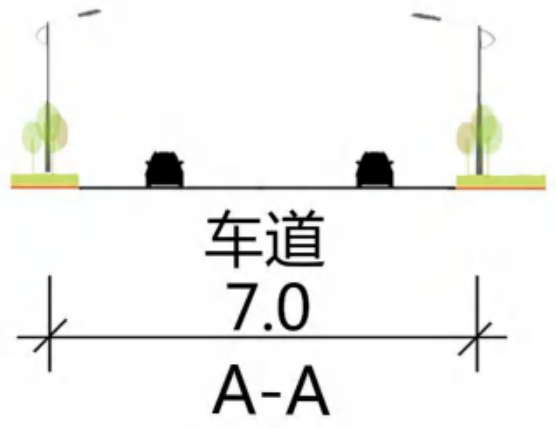
区位图



风玫瑰与比例尺



道路横断面图例



图例

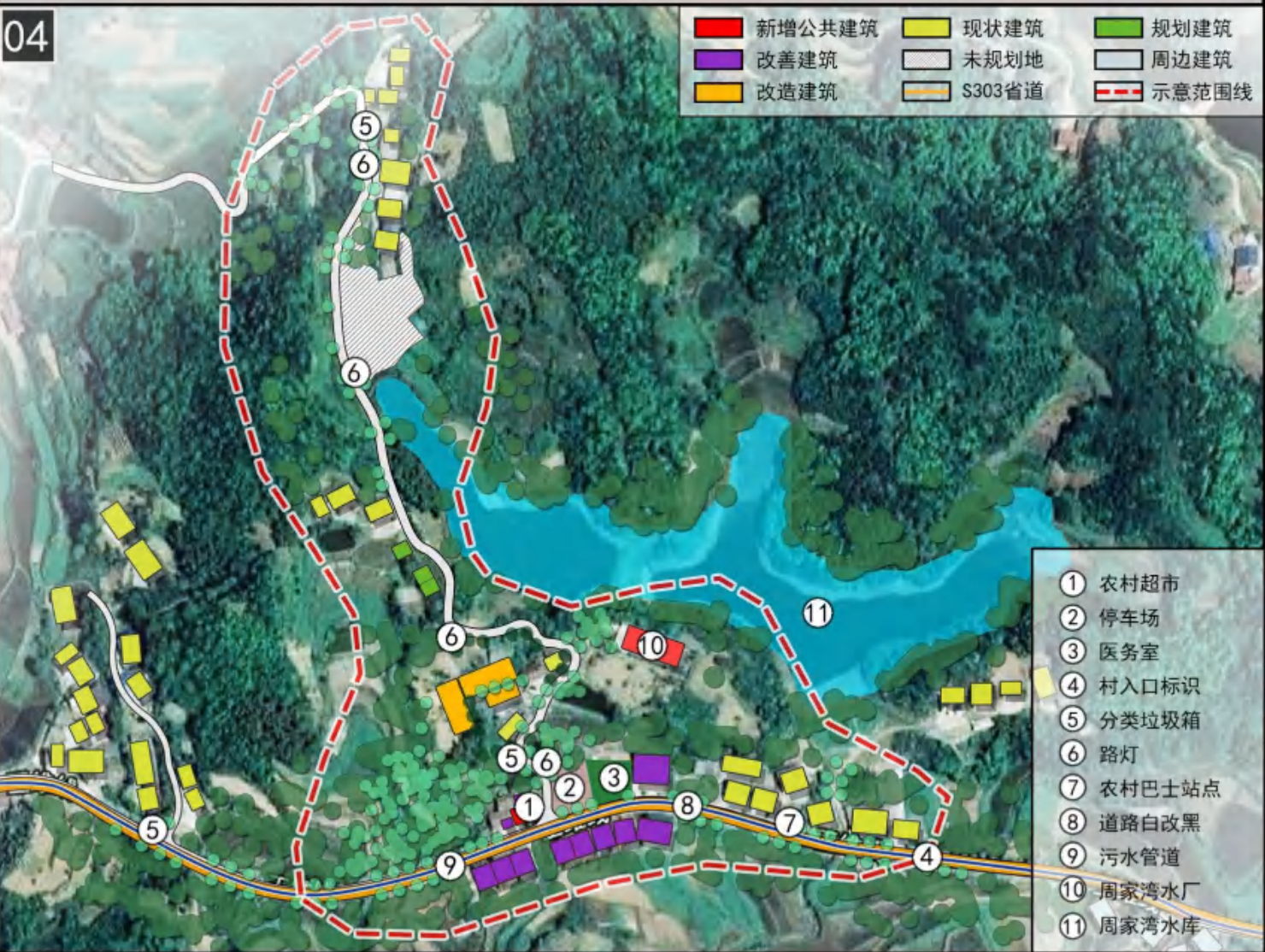
- 村界
- 省道S303
- 主要村道
- 次要村道
- 机耕道
- 公共停车场
- 公交站点
- 道路横断面



常德市澧县码头铺镇万家岗村村庄规划（2019-2025年）

规划示意图

- 01 生态修复示意图
- 02 重要道路改造示意图
- 03 村庄重要节点整治图
- 04 村庄居民点整治示意图



■ 纳入村规民约的条款建议

纳入村规民约的条款建议

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。

防灾减灾好，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。