

常德市澧县码头铺镇杨家坊村村庄规划 (2019-2025)

(城郊融合类)

送审稿



CHANG DE SHI LI XIAN MA TOU PU ZHEN YANG JIA FANG 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) 文本

(二) 图集

(三) 村规民约

目录

第一章 总则.....2

第二章 现状概况.....3

第三章 发展定位、目标及规模..... 6

第四章 国土空间布局及用途管制..... 7

第五章 住房布局规划..... 10

第六章 产业发展规划..... 13

第七章 道路规划..... 14

第八章 公共和基础设施规划..... 15

第九章 人居环境整治..... 18

第十章 近期行动计划..... 20

第十一章 规划实施保障措施..... 21

第一章 总则

一、编制目的

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

二、规划范围及期限

规划范围为杨家坊村行政辖区范围内的全部土地，土地总面积 824.78 公顷。规划期限为 2019-2025 年，规划基期年为 2019 年，规划近期至 2022 年，规划远期至 2025 年。

第二章 现状概况

一、概况

杨家坊村位于澧县码头铺镇西南部，北临回龙峪村，西临石门县，东与平河村交界，村域现辖 4 个小组，村域面积 824.78 公顷，2019 年户籍总人口数共计 4315 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 283.37 公顷，占总用地面积 34.40%。主要为林地（生态林），面积为 235.35 公顷，占总用地面积 28.53%，分布于村庄的南北两侧山体。

2、农用地

村内现状农用地面积约 441.42 公顷，占总用地面积 53.52%。主要为耕地，面积为 291.35 公顷，占总用地面积 35.33%，主要呈东西向分布于村庄中部。

3、建设用地

村内现状建设用地面积约 99.61 公顷，占总用地面积 12.08%，主要分布村庄中部较为平缓地段。其中，村庄建设用地面积为 76.68 公顷，占总用地面积 9.30%。

4、建设用地占基本农田

本次村庄规划建设用地占基本农田 4.85 公顷，其中三调基础数据中村庄住宅用地与永久基本农田冲突量为 4.5 公顷，采矿用地与永久基本农田冲突量为 0.15 公顷，城镇建设用地与永久基本农田冲突量为 0.12 公顷。

三、道路交通

1、对外交通

村域范围内主要对外交通是 X076 县道，道路宽度为 7.0-8.0 米，在村庄境内的长度约 2.8 公里。向东连接至码头铺镇镇区，向西连接至石门县。

2、内部交通

村庄内部道路主要以县道 X076 为轴线向四周呈树枝状布局，将杨家坊村各村民点联系起来，道路宽度约为 2.5-3.0 米。村组道巷基本已硬化，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

现状杨家坊村村部位于 X076 县道以北，始建于 2010 年，占地约 2000 m²，并配置有文化活动广场。

2、教育设施

杨家坊村现有幼儿园和小学各一所，位于村部北侧、县道 X076 南侧，基本满足村庄内学龄儿童上小学的需求。中学前往码头铺镇镇区就读。

3、医疗卫生设施

村域内现有 1 处卫生院，2015 年建设，位于县道 X076 北侧，配有药房、诊断室、输液室及乡村医生，基本能满足周边村民就近就医。

4、文体设施

杨家坊村现状文化活动室和图书室结合设置，建筑面积为 218 平方米，且在院内设置有健身器材，供村民使用。

5、水利设施

村庄现状有 1 条东西向新三干排及多条沟渠贯穿于农田之间，基本满足农田灌溉。

6、给排水设施

村庄现状生活给水水源为杨花桥水库，村域已铺设给水管网。现状暂无污水处理设施，生活污水直接排放明沟解决，影响生活环境。

7、电力与通信设施

村域内现有变压器 10 个，电视塔一座、基本满足村庄需求，电线为架空布置，较为零散，影响村庄整体环境美观。

8、文化古迹

村域范围内有苏维埃政府旧址、杨瑾纪念碑、高家岭东汉古墓群、张老太君墓、汪福全民宅等历史遗址。

五、村庄自然资源

杨家坊村现有耕地 291.35 公顷，占总用地面积 35.33%，有较好发展第一产业的优势；现有局部用地种植茶叶，规划可考虑发展成经济产业；村庄北侧有面积较大的生态自然山体，可作为旅游资源进行推广。

六、现状产业

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

七、现状问题及优势总结

1、村庄优势

- （1）村庄对外交通便利、区位条件较好。
- （2）村民经济条件较好，住宅建筑整体质量较好。
- （3）村庄现有较好的旅游资源，发展机会多。
- （4）村庄环卫卫生组织较好，每家每户都配有分类垃圾收集桶，且村庄有垃圾分类收集站，生活环境较好。
- （5）村党组织凝聚力强，村民关系融洽，民风淳朴。

2、村庄问题

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

第三章 发展定位、目标及规模

一、发展规模预测

杨家坊村规划目标年 2025 年户籍人口约为 4330 人，村庄建设用地为 111.22 公顷。

二、土地利用规划

村内规划用地主要包括农用地、建设用地和未利用地，其中：

1、农用地

村内规划农用地面积为 446.30 公顷，占总用地面积 81.71%，主要为分布于村庄中部的耕地，占地面积为 292.44 公顷，占总用地面积 47.63%，比现状多 1.09 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。

2、建设用地

村内建设用地面积为 97 公顷，占总用地面积 17.82%，主要分布村庄中部较为平缓地段。其中，村庄建设用地面积为 75.14 公顷，占总用地面积 13.10%。

3、未利用地

村内规划未利用地 1.05 公顷，占总用地面积 0.17%，主要用于村庄未来产业发展用地、村庄住房需求、基础设施等建设用地需求。

第四章 国土空间布局及用途管制

一、国土空间管制布局

1、村庄建设用地布局

本规划村庄建设用地包括农村住宅用地、村庄公共管理和公共服务设施用地、村庄公园与绿地、村庄工业物流用地和村庄基础设施用地等用地。

- （1）农村住宅用地主要集中在 4 个村组的集中村民点，新增居民点位于村庄中侧与西侧两个居民点；
- （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），村域北侧和中侧的新增居民点配套小型商铺；
- （3）村庄公园和绿地主要指 2 个公共活动广场（村委会南侧、4 组中侧）；
- （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（新增集中居民点配套公共停车场）。
- （5）村庄基础设施用地主要包括村庄道路用地、村庄交通设施及位于村庄东南侧的防灾设施用地。

2、区域交通设施用地布局

区域公共设施用地主要指村域内水库防洪安全用地。

3、农用地布局

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

4、区域公共设施用地布局

杨花桥水厂

村域内扩建一处集中供水工程杨花桥水厂，规模为 4010 平方米，投资规模为 8586.45 万。水厂位置位于杨花桥水库大坝右岸，水源采用杨花桥水库水，实现区域规模化供水。

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

- （1）严禁在农村公路上非法设卡、收费。
- （2）不得在村庄公路上设置棚屋、摊点、料场及其他类似设施。
- （3）村庄公路及其两侧，不得挖掘、取土、种植作物、堆放垃圾、建筑材料及其他类似堆积物。
- （4）不得在村庄公路上打场、晒粮、设置过路广告牌、宣传标语等。
- （5）严禁履带车、铁轮车及其他拖拉圆盘耙等类似有损路面的车辆机具在村庄公路上行驶。

3、管理用地管制

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

4、村庄基础设施用地管制

- （1）基础设施用地安排应符合土地利用规划的用地安排，符合村庄整体的建设空间布局。
- （2）基础设施建设应遵循统筹规划、合理布局、优化配套、适度超前的原则。

5、村庄公园与绿地管制

- （1）依据规划，鼓励对景观与绿地建设加大投入，严格保护。
- （2）禁止在村庄内进行有损生态、安全防护单位其他建设。
- （3）禁止破坏或缩减规划的水面和绿地。

第五章 住房布局规划

一、住房布局用地类型

杨家坊村住房布局用地主要分为现状保留建设用地、现状腾出建设用地及规划新增建设用地。

二、住房布局规划

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

三、农村住宅用地整理

通过村庄国土空间结构调整和布局优化，村民住房建新拆旧和土地整理复垦复绿（采取“宜耕则耕、宜绿则绿”的原则）等措施，促进杨家坊村经济发展。

1、拟迁建村民建房用地

通过引导村民集中建房，实现用地的节约集约。规划拆除零散户的户数共计 4 户，规划拆除空心房 4 户，危房 5 户，拟减少农村住宅用地面积约 0.25 公顷。

2、危房整治

根据现场走访，统计村庄现有 5 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 0.068 公顷。

3、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 4 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 0.052 公顷。

4、拟新增住宅用地

本次规划新增 3 块农村住宅用地，用于集中居民点建设，包括村民住宅建设、内部道路建设及公共空间建设，均不在地质灾害危险区域范围内，用地面积约为 0.68 公顷。分别位于村庄北部 1 处，规划居民住房 6 户；位于村庄中西部 1 处，规划居民住房 2 户；村庄南部 1 处，规划居民住房 6 户；

四、村民建房规划

1、选址控制

农村住宅用地规划范围外禁止一切村民住宅的重建、扩建。村民新建住宅只能在规划住宅用地范围内建设。

坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

2、退让控制

村组道路：村民住宅建筑后退道路不少于 3 米。

村级道路：村民住宅建筑后退道路不少于 5 米。

省道：村民住宅建筑后退道路不少于 50 米。

高压走廊：村民住宅建筑后退高压线相应控制距离。

3、高度控制

村民住宅建筑层数不超过 3 层，建筑高度控制在 10 米以内。

4、面积控制

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

五、住宅建筑整治指导

1、现状住宅建筑整治措施

（1）建筑风貌整治

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

（2）建筑外观整治

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

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

3、新建住房建筑指导

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

（1）户型一

居民户型一：建筑面积 44.85 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）户型二

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）户型三

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。

第六章 产业发展规划

一、 产业目标

基于依托杨家坊村域特色，统筹生产、生活和生态，融合田园观光、生态茶园、传统戏曲表演等功能为一体，打造成“生态茶园旅游村”

二、产业发展策略

1. 村域范围内自然景观优越，林地资源丰富，农田景观良好，可以打造以农业观光为主，以文化旅游、康养度假为动力。
2. 以生态环保、绿色发展为指导，发展沅澧绿茶、燕山脐橙、特色苗木为基础产业；
3. 借助村庄区位优势，改造村民住宅为农家乐，以体验乡村田园生活为主，以周末家庭聚会、放下城市压力为目标的农旅体验。

三、产业空间布局

规划形成“四大片区”产业区域，分别为“生态水库观光区”、“农家娱乐休闲区”产业组团、“田园观光体验区”、“燕山观光体验区”。

农家娱乐休闲区： 要依托县道 X076 的衔接，村域内特有的自然资源，同时结合村庄设施的完善及周边农田的整合利用，快速带动杨家坊村及周边村的经济的发展。

田园观光体验区： 以特色休闲旅游观光带为动力带动片区内的相关休闲娱乐度假产业，打造亲自农耕、特色餐饮、民宿酒店等相关产业。

燕山观光体验区： 保护南部区域的生态田园及林地，培育适合当地区域种植经济果林，开发利用周边燕子洞、水月寺发展溶洞旅游。

生态水库观光区： 村域北侧的杨花桥水库，水质清澈、风景宜人，可结合周边自然景观资源，发展水库旅游观光。

第七章 道路交通规划

一、道路系统规划

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

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。

县道：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：规划将结合村庄南北距离较远的因素以及在规划期内扩大居民点，提升改造南北向主要道路为 7 米，满足村民交通及日常使用；其他村庄道路规划为 4.5 米，满足双向会车的要求及消防需求。梳理组道路两边环境，加强道路环境的设计。

二、道路设施规划

村庄在规划目标年共规划 2 处公交站，分别位于村域 2 组和 4 组。结合居民点处规划 2 处公共停车场，分别位于村委会南侧 5 组和村域中部，停车场主要满足村民日常生活需求。文体服务中心以及活动广场面积较大，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。

第八章 公共和基础设施规划

一、公共设施

1、公共管理设施

规划保留位于 X076 县道以北村委会，用地面积约 0.2 公顷，设置村委会办公室、警务室、广播站、文化活动室、图书室、科技服务站、邮政电信代办点等，使其成为农村综合服务平台。

2、教育设施

规划保留现状杨家坊幼儿园和杨家坊小学，用地面积 0.9 公顷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。

3、医疗卫生设施

规划保留现状卫生院 1 处，用地面积 0.123 公顷。且配套相应设施，提升村庄医疗服务水平。

4、文体设施

规划结合村部设置相应的文化娱乐设施，主要包含图书室、文化活动室。其中图书室建筑面积不小于 50 平方米，文化活动室建筑面积不小于 80 平方米。

同时，本次规划新增 2 个公共活动广场，其中 1 处结合杨家坊小学设置，占地面积约为 0.05 公顷；另外 1 处结合南侧新增集中居民点建设，占地面积分别为 0.45 公顷。配套相应的健身器材、休闲座椅、绿地等。

二、基础设施

1、水利设施

村庄规划保留并维护好现状沟渠，不人为破坏其沟渠周边环境。基本满足农田灌溉。

2、安全供水工程规划

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

3、污水处理工程规划

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

本次规划 3 处生态污水处理池，位于村庄东部、西部及中部。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，现有电视塔，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

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

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

6、殡葬设施规划

本次村庄殡葬设施主要设有 1 处，位于村庄南侧山体。

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 X076 县道及村庄主要的 3 条村道作为防灾避难疏散通道，同时提高村民不私自占用道路及道路设施的意识。

④消防水源

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

⑤提高村民防火意识

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

（2）防洪规划

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

第九章 人居环境整治

一、居民点综合环境整治规划

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

本次规划居民点综合环境整治主要体现三个方面：

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

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

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

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

二、道路整治

本次规划对村庄道路环境进行整体性提升改造，对重要路段设置安全标示提示牌。

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

2、路面改造道路：修复局部破损路面，重要道路铺沥青。

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

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

三、生态环境整治

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

第十章 近期行动计划

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

本次规划计划村庄于 2020 年底完成 2 组南侧的生态污水处理池建设、村庄部分（2 组）污水管网建设、村委会改扩建、2 处公共活动广场建设、消防值班室增设、1 处公共停车场建设（2 组中侧）、道路扩宽 1400 米、增设 4 处道路错车道，商贸市场改造。

计划于 2021 年底完成 4 组西侧的生态污水处理池建设、村庄部分（3 组、4 组）污水管网建设、文化活动中心建设、图书室增设、1 处公共停车场建设（4 组）、路灯 8 盏、居民点风貌整治

计划于 2022 年底完成位于 3 组南侧的生态污水处理池建设、村庄部分（1 组、）污水管网建设、道路白改黑 1650 米及村庄沟渠整治、荷宝山周边生态修复。

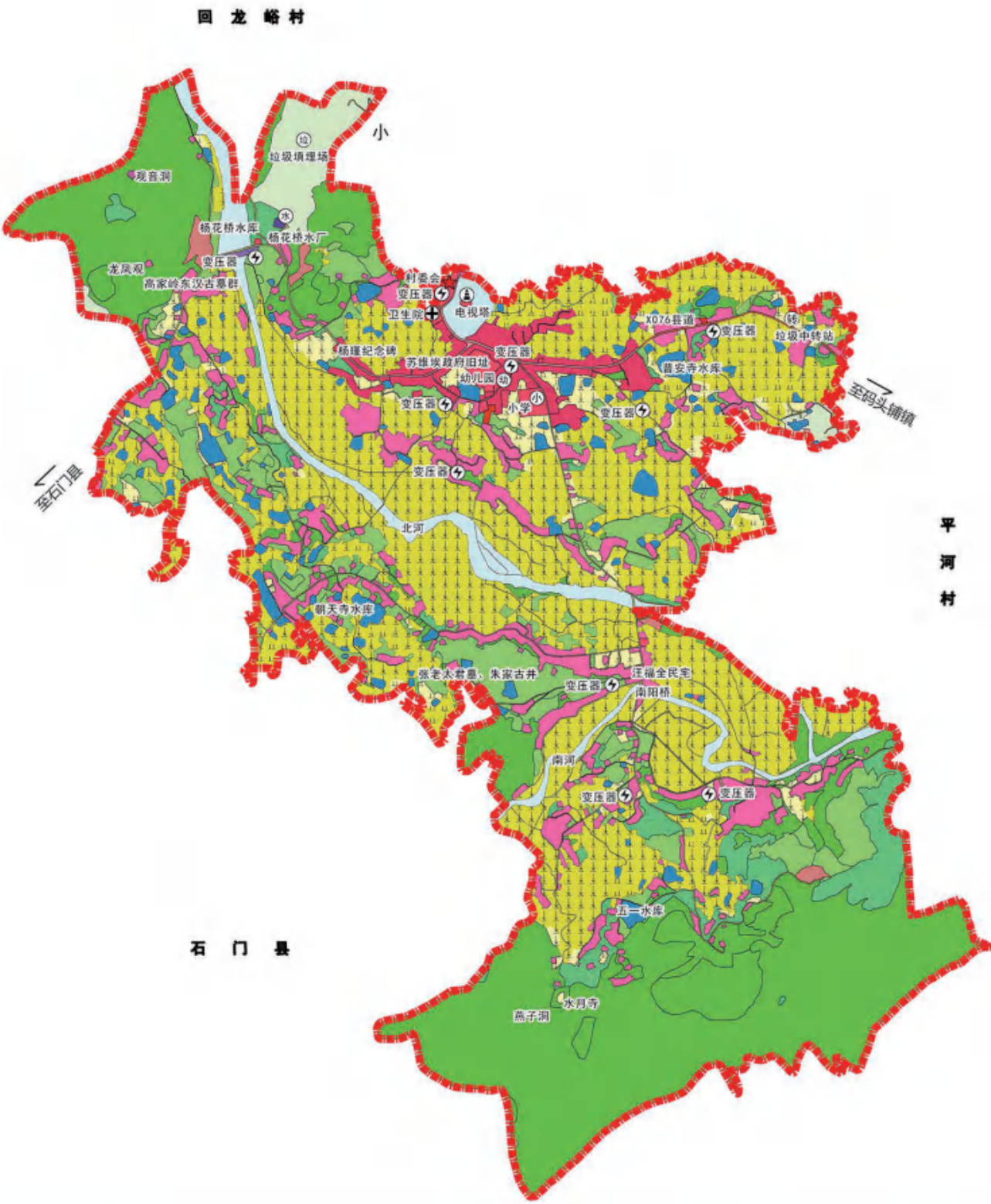
第十一章 规划实施保障措施

- 1、维护规划的严肃性。规划一经批准，就具备法律效力，不得擅自修改，确需修改，必须报原审批机关批准。
- 2、加强规划的宣传和普法教育活动。广泛利用互联网、广播电视等多种媒体扩大宣传，让村民理解、认识和支持村庄规划建设。
- 3、加强规划管理专业队伍建设。逐步培养若干名懂业务、重事业、思想素质高的规划建设管理人员，确保规划的实施。
- 4、基础设施先行的建设序列。建设时，应由建设管理部门牵头，综合协调各个基础设施部门，同时施工或预埋，避免重复开挖。
- 5、在实施前必须明确各类市政管线走向、级别，按照国家相关规范要求，采取避让措施，必要时应进行规划调整，以确保建设项目安全。
- 6、在实施规划前，必须进行专项的地质详勘和建设安全、生态及环境影响评价，并以此为依据，确定工程项目是否需要采取相应防护措施或规划调整，以确保建设项目安全。
- 7、结合规划内容，提出纳入村规民约的条款建议。



常德市澧县码头铺镇杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

村域综合现状图



区位图

杨家坊村在码头铺镇的区位

风玫瑰与比例尺

0 500 250 1000m

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		824.78	100.00
生态用地	水域	29.17	3.54
	其他土地	19.23	2.33
	林地（生态林）	235.35	28.53
	合计	283.75	34.40
农用地	耕地	291.35	35.33
	园地	77.05	9.34
	林地（商品林）	32.96	4.00
	牧草地	0.00	0.00
	其他农用地	40.05	4.86
	合计	441.42	53.52
建设用地	城镇建设用地	18.42	2.23
	村庄建设用地	76.68	9.30
	其中		
	农村住宅用地	68.17	8.27
	村庄公共管理与公共服务设施用地	5.09	0.62
	村庄公园与绿地	0.00	0.00
	村庄工业物流用地	0.45	0.05
	村庄基础设施用地	2.97	0.36
	村庄其他建设用地	0.00	0.00
	区域交通设施用地	0.71	0.09
	区域公共设施用地	0.36	0.04
	特殊用地	0.16	0.02
	采矿用地	3.29	0.40
	盐田	0.00	0.00
	其他建设用地	0.00	0.00
	合计	99.61	12.08
	未规划用地	0.00	0.00

图例

农用地

- 耕地
 - (A1) 水田
 - (A13) 旱地
- 永久基本农田
- 林地（生态林）(E3)
- 园地 (A2)
- 林地（商品林）(A3)
- 农村道路 (A54)
- 沟渠与坑塘水面 (A5)

建设用地

- 村庄建设用地
 - (H2) 农村住宅用地
 - (H22) 村庄公共管理与公共服务设施用地
 - (H23) 村庄基础设施用地
 - (H24) 村庄工业物流用地
- 城镇建设用地 (H1)
- 区域交通设施用地 (H3)
- 特殊用地 (H5)
- 村庄绿地 (H25)
- 区域公共设施用地 (H4)

生态用地

- (E1) 水域
- (E2) 其他土地

- 村界
- 村委会
- 小学
- 垃圾中转站
- 幼儿园
- 变压器
- 卫生院
- 水厂



常德市澧县码头铺镇杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

村域综合规划图

规划图说明：

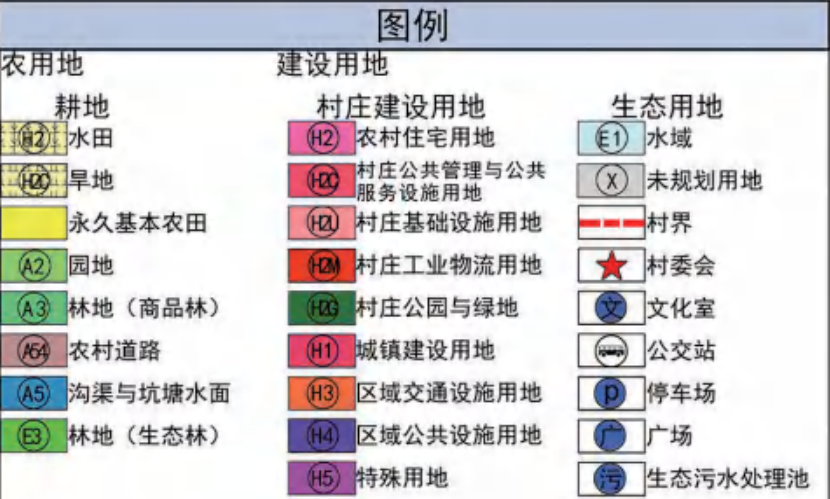
规划期限：2019-2025年，近期至2022年。

基础设施：

- 保留村委，用地0.2公顷；保留幼儿园和小学，用地0.9公顷；近期保留一处卫生院，村委图书室建筑面积不小于50m²、文化活动室不小于80m²；扩建增加三个活动广场；改造社会福利中心，占地0.17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，
- 杨花桥水厂扩建，扩建面积为4010平方米。

生态修复与保护：

村域南北山体加强植被修复，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。



回龙岭村

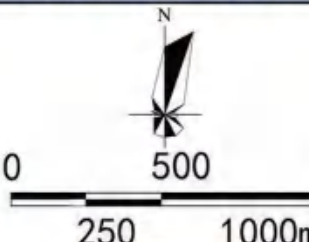


区位图



杨家坊村在码头铺镇的区位

风玫瑰与比例尺



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）	291.35	294.44	3.09	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）	302.28	301.27	-1.01	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）	99.61	97.00	-2.61	预期性	必选
村庄建设用地规模（公顷）	76.68	75.14	-1.54	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）	5.29	4.86	-0.43	预期性	必选
村庄基础设施用地规模（公顷）	2.97	0.87	-2.10	预期性	必选
人均村庄建设用地规模（m ² ）	217	187	-30	预期性	必选
村庄绿化覆盖率（%）				预期性	可选
农村厕所无害化率（%）				预期性	可选
生活垃圾无害化处理率（%）				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	比例	面积	比例		
国土总面积		824.78	100.00	824.78	100.00	0.00	
生态用地	水域	29.17	3.54	29.89	5.16	0.72	
	其他土地	19.23	2.33	20.47	5.90	1.24	
	林地（生态林）	235.36	28.54	230.08	23.16	-5.28	
	合计	283.76	34.40	280.43	34.22	-3.33	
农用地	耕地	291.35	35.33	292.44	47.63	1.09	
	园地	77.05	9.34	86.74	13.82	9.69	
	林地（商品林）	32.96	4.00	30.22	14.79	-2.74	
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	其他农用地	40.05	4.86	36.90	5.47	-3.15	
	合计	441.42	53.52	446.30	81.71	4.88	
	城镇建设用地	18.42	2.23	21.86	3.54	3.44	
	村庄建设用地	76.68	9.30	75.14	13.10	-1.53	
建设用地	农村住宅用地	68.17	8.27	67.52	11.08	-0.65	
	其中	村庄公共管理与公 共服务设施用地	5.09	0.62	4.86	0.79	-0.23
		村庄公园与绿地	0.00	0.00	1.03	0.17	1.03
		村庄工业物流用地	0.45	0.05	0.86	0.14	0.42
		村庄基础设施用地	2.97	0.36	0.87	0.92	-2.10
		村庄其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		区域交通设施用地	0.71	0.09	2.54	0.41	1.84
	区域公共设施用地	0.36	0.04	0.40	0.00	0.04	
	特殊用地	0.16	0.02	1.06	0.17	0.90	
	采矿用地	3.29	0.40	3.72	0.60	0.44	
	盐田	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	合计	99.61	12.08	97.00	17.82	-2.61	
	未规划用地		0.00	0.00	1.05	0.17	1.05



常德市澧县码头铺杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

住房布局图



回龙峪村

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6.57公顷。

住宅用地整理：
迁建5户危房至新建集中居民点，原址复耕为旱地；
迁建偏远住户4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0.68公顷，共集中13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。

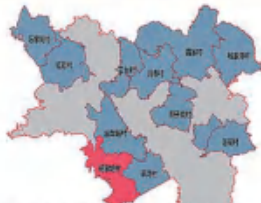
建筑整治引导：
新建建筑增加乡土气息，与现有建筑相协调；建议选取白墙灰瓦的建筑风貌。已建建筑加强墙体、门窗、阳台、栏杆等的粉刷、清洗和整修工作。

至码头铺镇

平河村

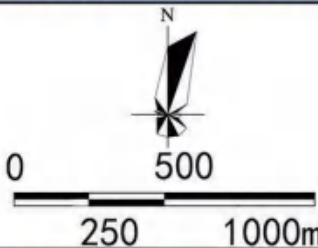
石门县

区位图



杨家坊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组	4	复垦为耕地	
2组	1	复垦为耕地	
3组	3	复垦为耕地	
4组	5	复垦为耕地	
合计	13		

村民分户建房需求表

户主	所在位置	分户需求	备注
汪圣桂	1组	是	
汪金春	1组	是	
张兰楠	3组	是	
张芳	3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

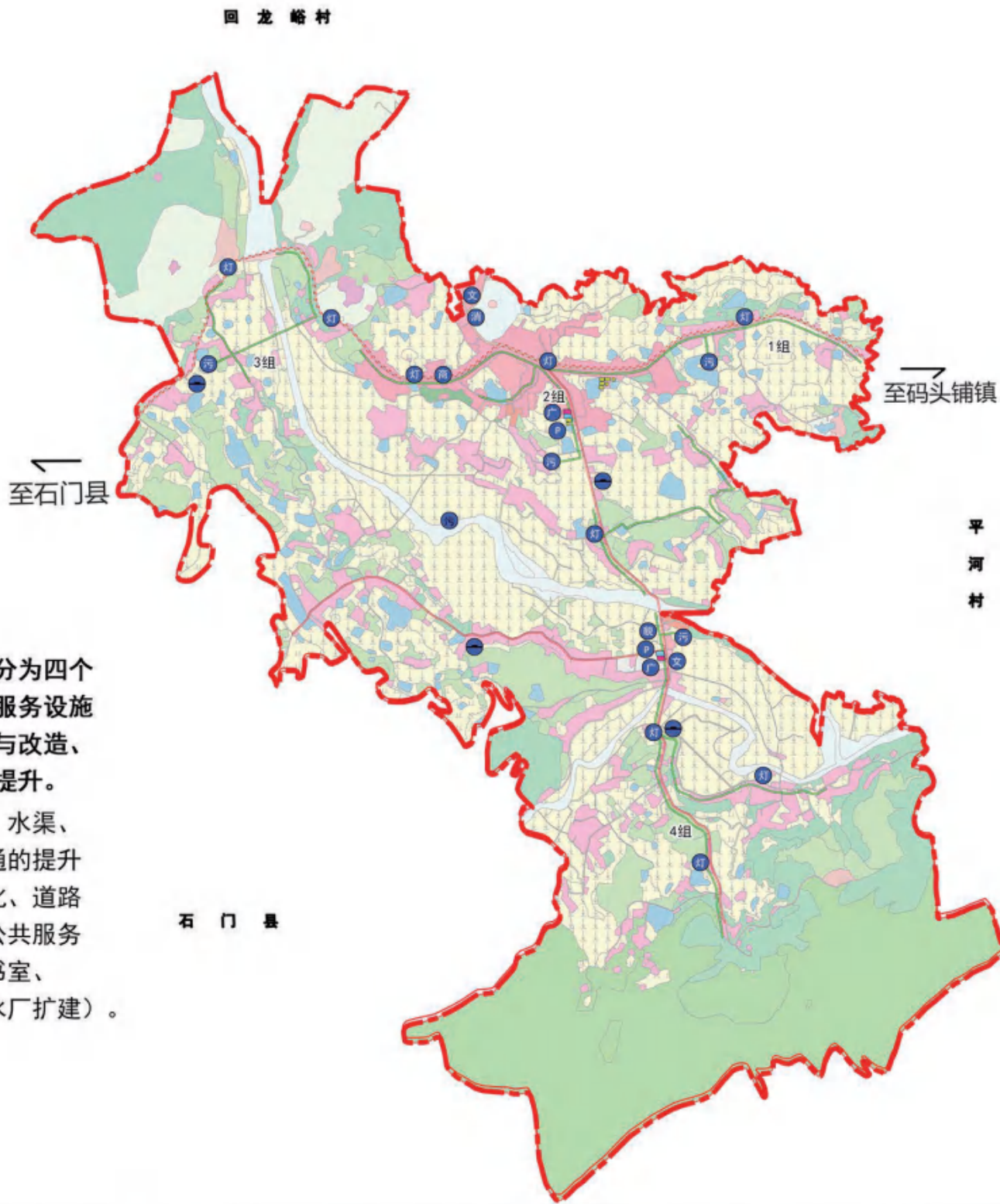
村界

城镇建设用地



常德市澧县码头铺杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

近期建设项目规划图

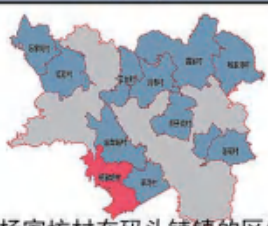


近期建设图说明：

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

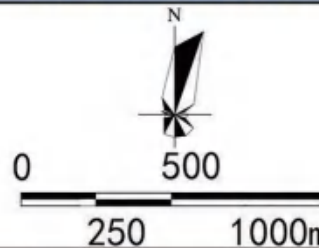
村庄内基础设施的改造（环卫垃圾、水渠、防灾）的全面建设和改造；道路交通的提升（公交车停靠点、停车场、道路硬化、道路白改黑、道路拓宽、道路亮化）；公共服务设施的完善（新增消防值班室、图书室、文化活动广场及健身器材、杨花桥水厂扩建）。

区位图



杨家坊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）	实施时间	备注
村庄公共管理与公共服务设施	文化活动中心	500m²	40	2021年	
	公共活动广场	2处	10	2020年	
	图书室	1间	1	2021年	
	消防值班室	1间	3	2020年	
	杨花桥水厂扩建	1处	8586.45	2020-2021年	
	商贸市场改造	1处	2	2020年	
村庄基础设施	生态污水处理池	3处	150	2020-2022年	
	污水管网	15000m	50	2020-2022年	
	公共停车场	2处	4	2020-2021年	
	路灯	20盏	6	2021年	
	道路拓宽	1400m	2	2020年	
	道路白改黑	1650m	15	2022年	
生态修复	荷宝山周边	4处	2	2020年	
	居民点风貌整治	1处	2	2022年	
住房改造	居民点风貌整治	1处	5	2021年	
合计			8878.45		

图例

- 规划农村住宅用地

规划村庄公共管理与公共服务设施用地

规划广场用地

规划停车场用地

新建村民住房

沟渠整治

污水管网

拓宽路段

道路白改黑
- 新增错车道

新建生态污水处理池

新建公共活动广场

现状商贸市场改造

新建文化活动室

新建公共停车场

新增路灯

现状居民点风貌改造

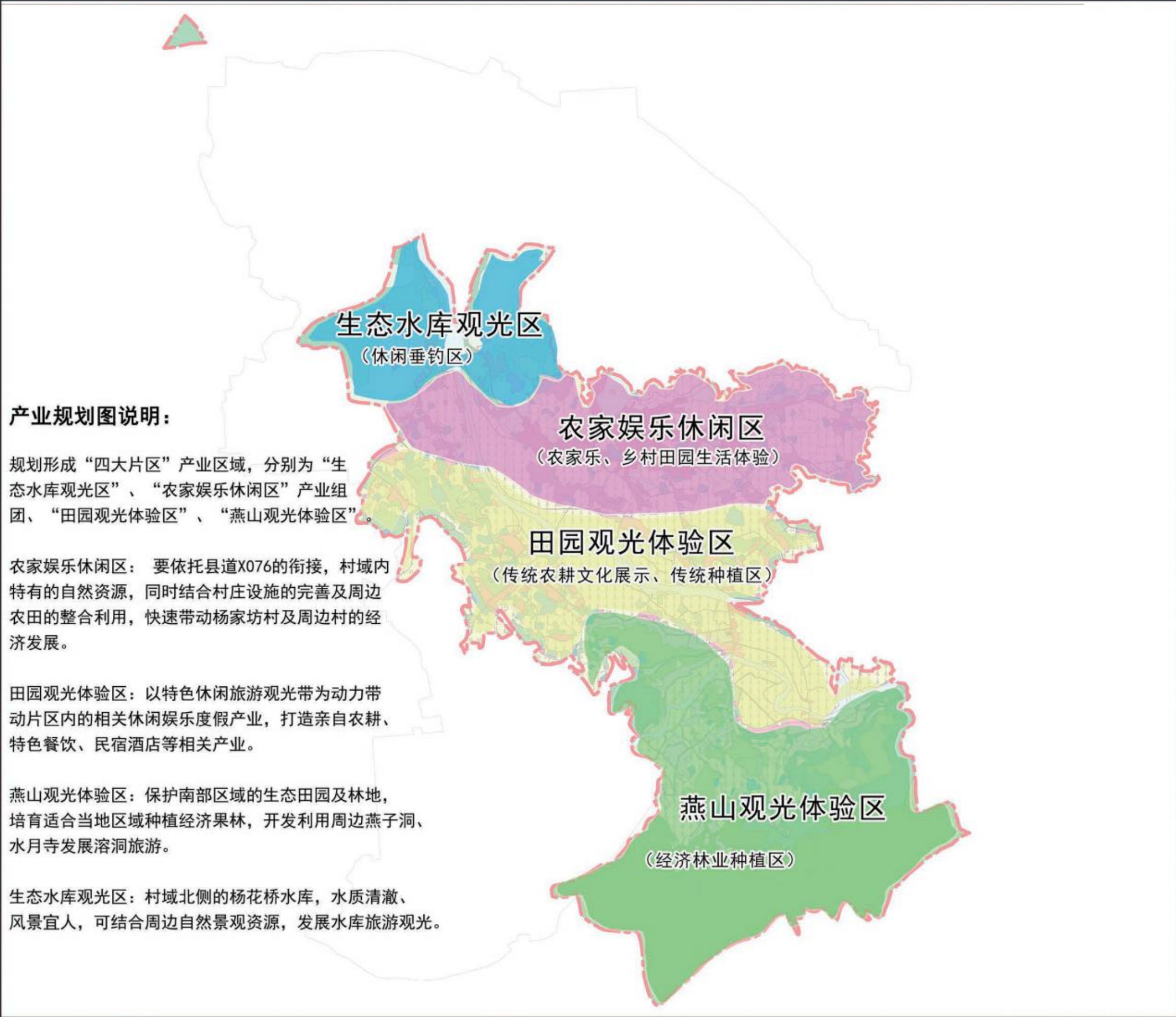
图书室
- 消防值班室

村界



常德市澧县码头铺镇杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

产业规划图



产业规划图说明：

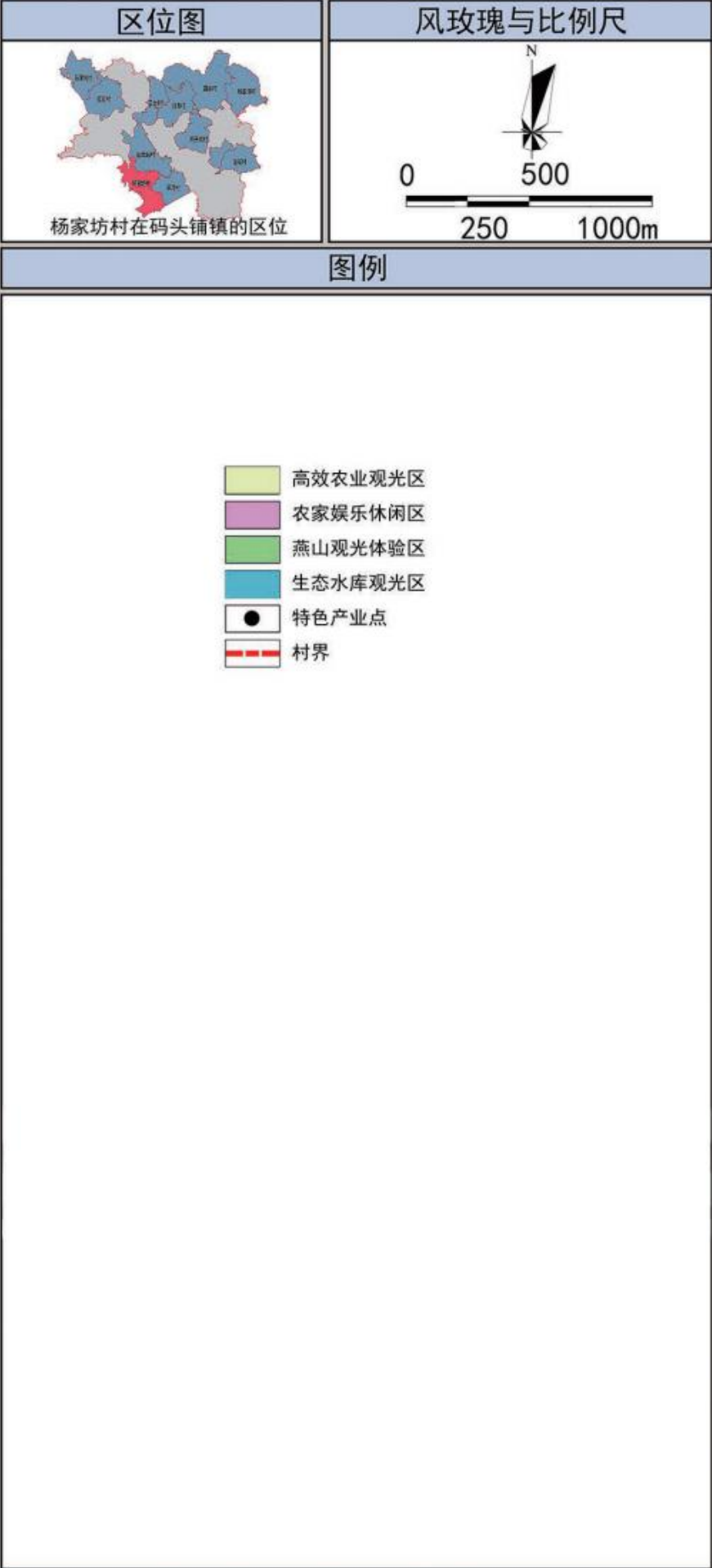
规划形成“四大片区”产业区域，分别为“生态水库观光区”、“农家娱乐休闲区”产业组团、“田园观光体验区”、“燕山观光体验区”。

农家娱乐休闲区： 要依托县道X076的衔接，村域内特有的自然资源，同时结合村庄设施的完善及周边农田的整合利用，快速带动杨家坊村及周边村的经济发展。

田园观光体验区： 以特色休闲旅游观光带为动力带动片区内的相关休闲娱乐度假产业，打造亲自农耕、特色餐饮、民宿酒店等相关产业。

燕山观光体验区： 保护南部区域的生态田园及林地，培育适合当地区域种植经济果林，开发利用周边燕子洞、水月寺发展溶洞旅游。

生态水库观光区： 村域北侧的杨花桥水库，水质清澈、风景宜人，可结合周边自然景观资源，发展水库旅游观光。





常德市澧县码头铺杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

规划示意图

01 村庄公共空间改造示意图

02 村庄居民住房改造示意图

03 村庄道路白改黑示意图

04 村庄生态空间修复示意图





常德市澧县码头铺镇杨家坊村村庄规划（2019-2025年）

户型选择图

户型参考一：

主要技术经济指标：

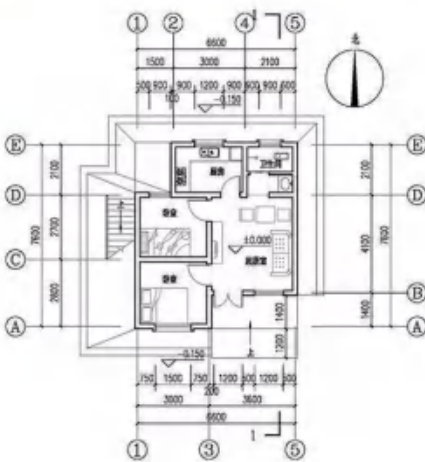
建筑楼层：1层

建筑面积：44.85m²

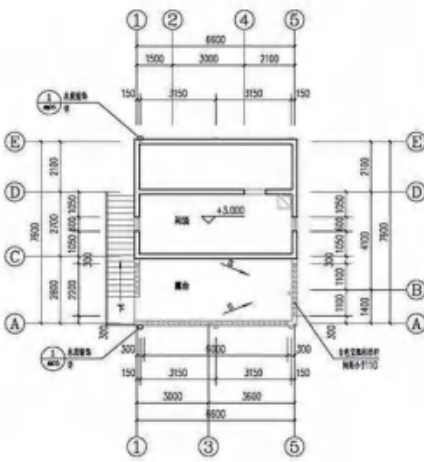
占地面积：59.1m²

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



二层平面图

户型参考二：

主要技术经济指标：

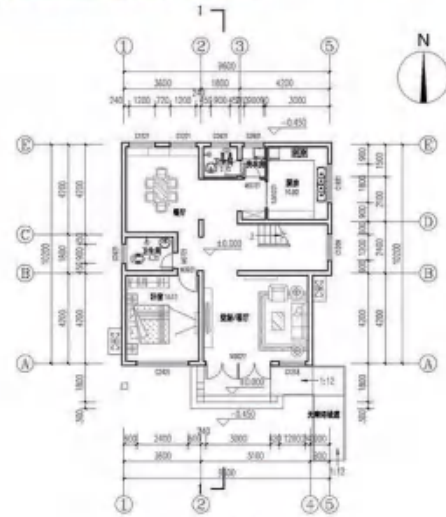
建筑楼层：2层

建筑面积：176.4m²

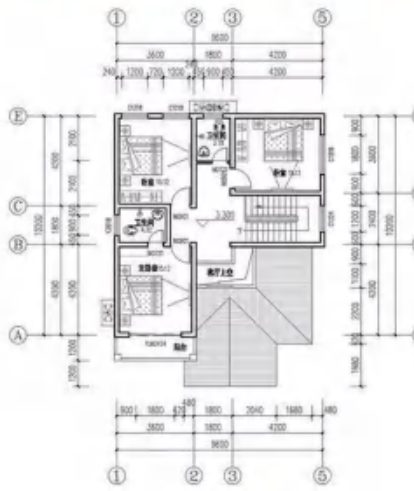
占地面积：98.9m²

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
S总=176.40 m²
本层建筑面积=77.50 m²

户型参考三：

主要技术经济指标：

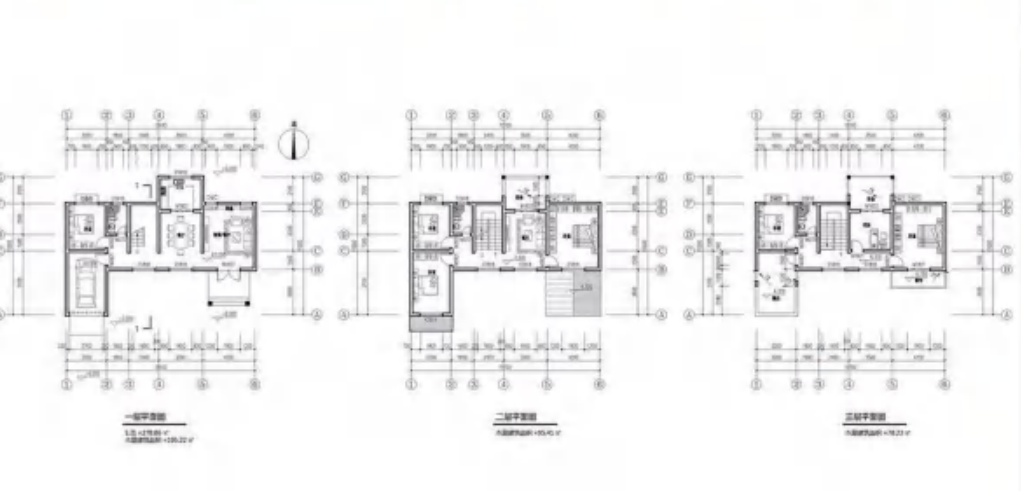
建筑楼层：3层

建筑面积：278.86m²

占地面积：105.22m²

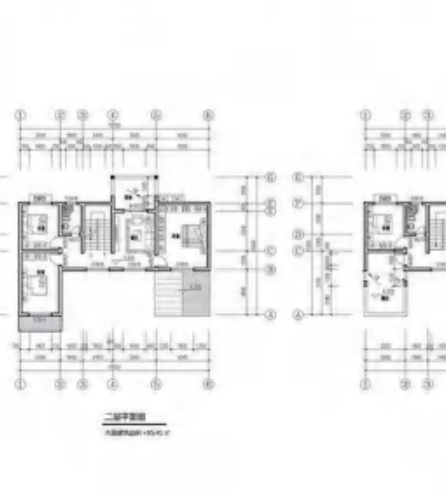
户型结构：7室3厅3卫

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。



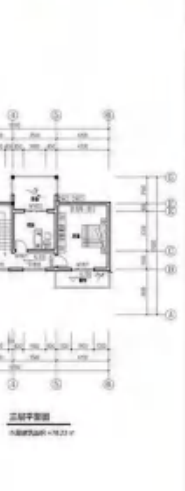
一层平面图

S总=278.86 m²
本层建筑面积=139.22 m²



二层平面图

S总=278.86 m²
本层建筑面积=139.22 m²



三层平面图

S总=278.86 m²
本层建筑面积=139.22 m²



常德市澧县码头铺杨家坊村村庄规划（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。

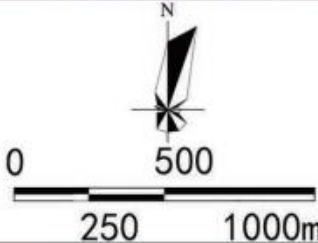
村庄在规划目标年共规划2处公共停车场，分别位于村庄中侧与南侧新增居民点，其中中侧公共停车场占地面积约为0.06公顷，规划新增11个停车位；南侧公共停车场占地面积约为0.05公顷，规划新增10个停车位。停车场主要满足村民日常生活需求。

区位图

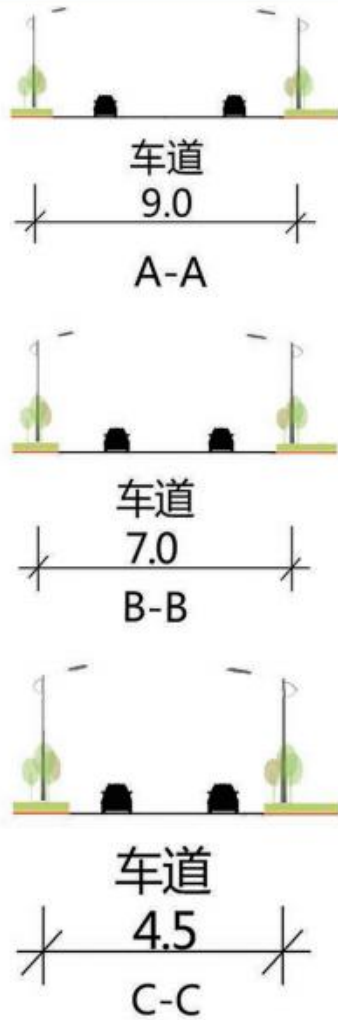


杨家坊村在码头铺镇的区位

风玫瑰与比例尺



道路横断面



图例

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

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

