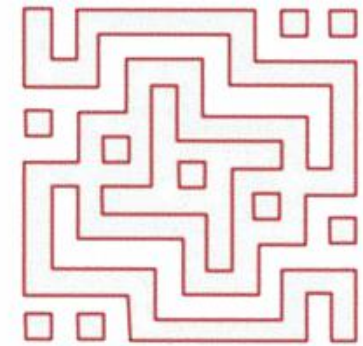




澧县小渡口镇 **甘家湾村** 村庄规划 (2019-2025)

● 其他类

送审稿 (2019年12月)





编制单位：湖南城市学院规划建筑设计研究院

院长：李志学（高级工程师、硕士）

分管副院长：张曦（博士、高级工程师、注册规划师）

总规划师：吴颖（高级工程师、注册规划师）

项目名称：澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025 年）

委托单位：澧县自然资源局

项目负责人：王雄（注册规划师、硕士） 欧振（硕士、工程师）

技术负责人：左兰兰（硕士、工程师）

主要编制人员：左兰兰（硕士、工程师）

喻 鹏（工程师）

校 对：王雄

审 核：王帆

审 定：吴颖

(一) 图件+ 图说明

01 现状概况图

02 综合现状图

03 综合规划图

04 住房布局图

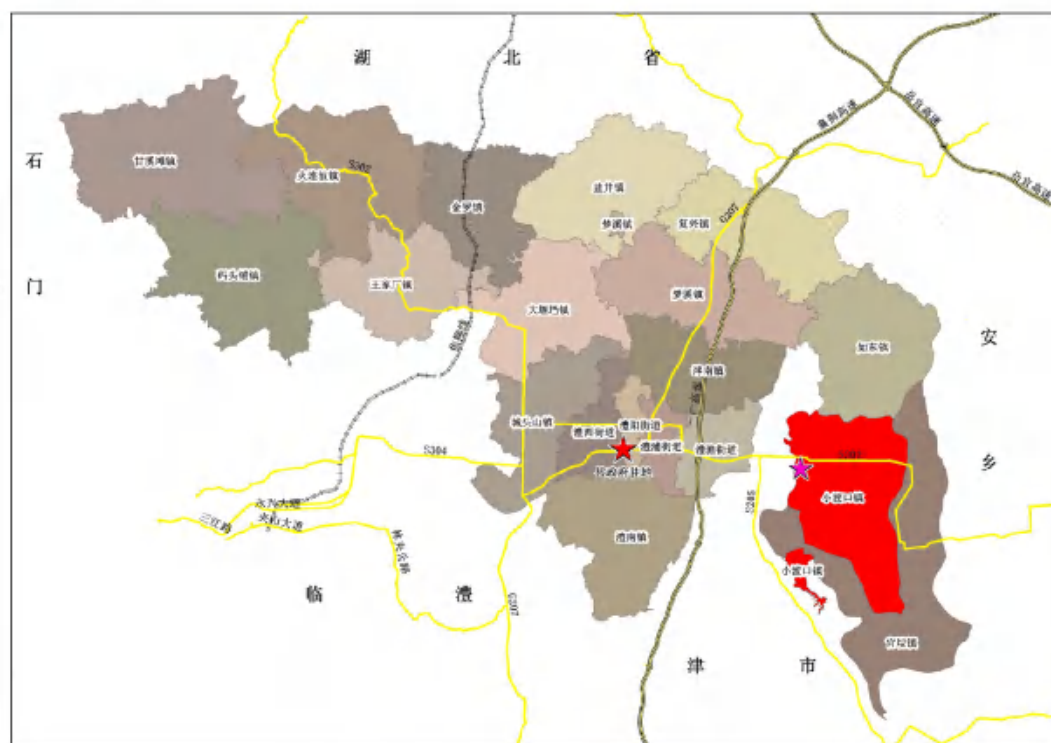
05 综合整治规划图

06 户型选型图(一)

07 户型选型图(二)

08 道路交通规划图

09 规划示意图



小渡口镇在澧县的位置



甘家湾村在小渡口镇的位置



甘家湾村村组位置

现状概况:

- 一、区位:** 甘家湾村隶属于澧县小渡口镇,由原甘家村、云爱村和和平村三个村合并成立。对外交通主要有乡道X053、X054,东西、南北向穿过村域。交通方便,区位优势明显。
- 二、行政区划:** 村域面积1083.98公顷;全村现辖30个村民小组,居民总户数为1503户,共计5053人。
- 三、经济发展:** 甘家湾村现状主要产业为种植业和养殖业。村民年人均收入约为1万元,主要经济来源为外出务工。

现状结论与分析:

一、有利条件:

- 1、村内生态用地以林地和水域为主,且林地是生态林。
- 2、有乡道X053和X054分别东西、南北向穿过村域,交通方便,区位优势明显。
- 3、村内有革命文物保护单位张运载故居遗址。

二、存在问题:

- 1、基础设施不够完善,村庄内部交通联系不方便,部分入户路暂时未硬化,道路宽度较窄,建筑退让距离小,存在交通和消防隐患;村民用水没有自来水全覆盖,一小部分仍然是自掘井提水;村内生活污水未集中收集处理,村内雨水漫流自排。
- 2、公共服务设施:缺乏活动中心,公厕、路灯、垃圾箱等设施不足。
- 3、村域内空心房较多,急需对土地整理。

村名诉求:

- 1、完善空心房户数。
- 2、农村道路部分硬化。
- 3、增加活动中心等公共服务设施。
- 4、村庄部分机耕道硬化。
- 5、增加公墓。



文保单位



甘家湾村村委会



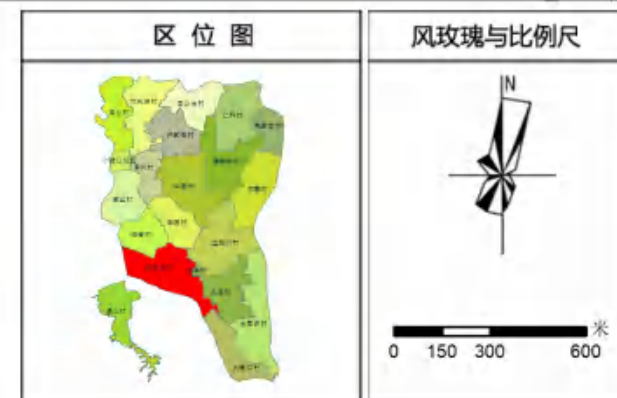
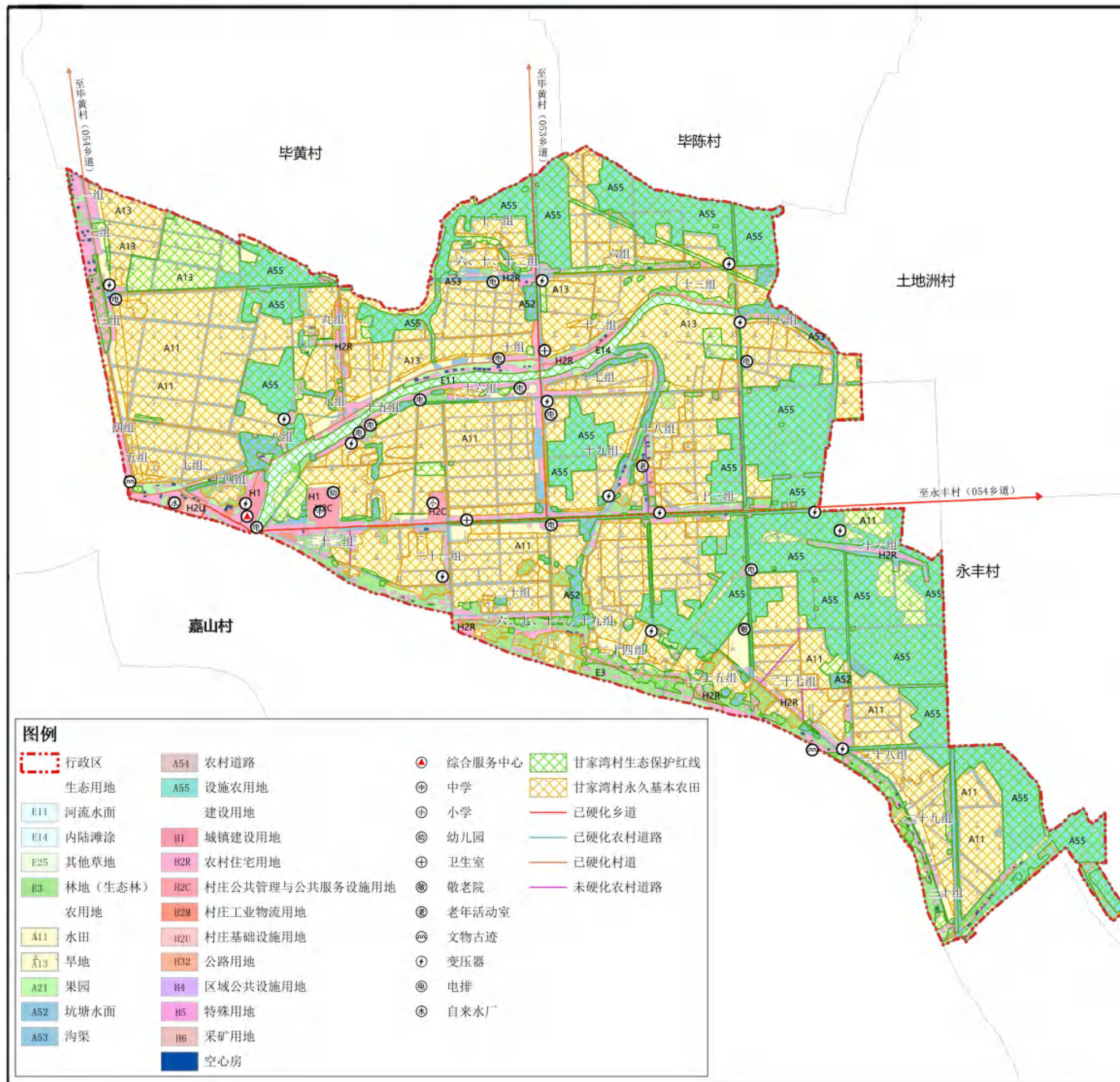
现状变压器



现场交流



空置房屋



国土空间利用现状表			
单位：公顷、%			
地类		现状基期年	
		面积(ha)	比例(%)
国土总面积		1083.98	100.00%
生态用地	水域	18.23	1.68%
	其他土地	0.23	0.02%
	林地(生态林)	39.58	3.65%
	合计	58.04	5.35%
农用地	耕地	562.06	51.85%
	园地	21.89	2.02%
	林地(商品林)	0.00	0.00%
	牧草地	0.00	0.00%
	其它农用地	357.76	33.00%
	合计	941.71	86.88%
建设用地	城镇建设用地	1.62	0.15%
	村庄建设用地	62.63	5.78%
	其中		
	农村住宅用地	66.16	6.10%
	村庄公共管理与公共服务设施用地	6.40	0.59%
	村庄公园与绿地	0.00	0.00%
	村庄工业物流用地	1.36	0.13%
	村庄基础设施用地	3.99	0.37%
	村庄其它建设用地	0.00	0.00%
	区域交通设施用地	3.92	0.36%
	区域公共设施用地	0.15	0.01%
	特殊用地	0.49	0.05%
	采矿用地	0.14	0.01%
	其他建设用地	0.00	0.00%
	合计	84.23	7.77%
	未规划地		0.00%



一、**区位：**甘家湾村隶属于澧县小渡口镇，由原甘家村、云爱村和和平村三个村合并成立。对外交通主要有乡道 X053、X054，东西、南北向穿过村域。交通方便，区位优势明显。

二、**行政区划：**村域面积 1083.98 公顷；全村现辖 30 个村民小组，居民总户数为 1503 户，共计 5053 人。

三、**经济发展：**甘家湾村现状主要产业为种植业和养殖业。村民年人均收入约为 1 万元，主要经济来源为外出务工。

四、国土空间布局现状

生态用地布局：现状生态用地总面积 58.04 公顷，占总用地面积的 5.35%，其中生态林地 39.58 公顷，主要位于村域东部。

农用地布局：现状农用地总面积 941.71 公顷，占总用地面积 86.88%，其中耕地为 562.06 公顷；其它农用地为 357.76 公顷。

建设用地布局：现状建设用地总面积为 84.23 公顷，占总用地面积的 7.77%。村庄建设用地总面积 62.63 公顷，占总用地面积的 5.78%。

五、住房布局现状

建筑类型：以村民住宅建筑为主，少量的基础设施建筑和公共服务设施。

建筑质量：以砖混结构为主，层数三层以下，房屋整体质量较好。

建筑风格：湘民居形式，色调以灰、白为主，色彩较为和谐。

空心房情况：村域内现有空心房 170 户。

六、道路交通现状

村庄对外交通条件较好，乡道 X053、X054 自北向南、自西向东穿村而过，已硬化完成，路面宽度 5.0 米；村庄内部交通联系不方便，大部分通组公路虽然已硬化，但宽度 3.0 米，有待改善；部分入户路暂未硬化。部分村落由于缺乏建设控制和引导，道路两侧建筑退让道路距离小，存在较大交通和消防安全隐患。村庄内部分道路沿线安装了路灯。

七、公共与基础设施现状

公共设施：有新村部 1 处、老村部 3 处、三处卫生室、幼儿园 1 个。

基础设施：1、给水：生活用水大部分已通自来水，一小部分采用自掘井提水

2、排水：村内生活污水未集中收集处理；村内雨水漫流自排。

3、电力通讯：村内现状用电基本稳定，有线电视级通讯信号已覆盖全村，部分家庭已接入互联网。

4、环卫设施：沿村内主要道路布置简易垃圾收集点，其它部分未布置垃圾收集点，现状无公共厕所。

八、现状结论与分析

有利条件：

1、村内生态用地以林地和水域为主，且林地是生态林。

2、有乡道 X053 和 X054 分别东西、南北向穿过村域，交通方便，区位优势明显。

3、村内有革命文物保护单位张运载故居遗址。

存在问题：

1、基础设施不够完善，村庄内部交通联系不方便，部分入户路暂时未硬化，道路宽度较窄，建筑退让距离小，存在交通和消防隐患；村民用水没有自来水全覆盖，一小部分仍然是自掘井提水；村内生活污水未集中收集处理，村内雨水漫流自排。

2、公共服务设施：缺乏活动中心，公厕、路灯、垃圾箱等设施不足。

3、村域内空心房较多，急需对土地整理。

九、村名诉求：

1、完善空心房户数。

2、农村道路部分硬化。

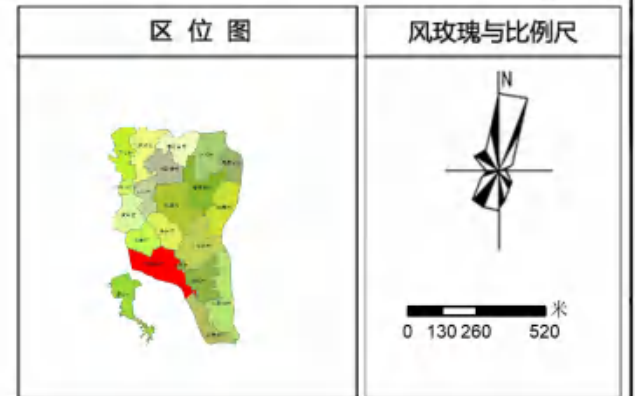
3、增加活动中心等公共服务设施。

4、村庄部分机耕道硬化。

5、增加公墓。

澧县小渡口镇甘家湾村村庄规划(2019-2025)

村域综合现状图



图例



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(公顷)	562.06	560.26	-1.8	约束性	必选
永久基本农田保护面积(公顷)	552.15	552.15	0	约束性	必选
建设用地总规模(公顷)	84.23	80.96	-3.27	预期性	必选
村庄建设用地规模(公顷)	62.63	62.45	-0.18	约束性	必选
其中 其中 村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	6.40	2.59	-3.81	预期性	必选
村庄基础设施用地规模(公顷)	3.99	5.55	1.56	预期性	必选
人均村庄建设用地面积(m ²)	155.00	145.90	-9.1	预期性	必选

备注:上表中的人均用地以户籍人口计算。村域现状人口5053,规划总人口5035人。

国土空间结构调整表

单位:公顷、%

地 类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积	比例	面积	比例		
国土总面积		1083.98	100.00%	1083.98	100.00%	0	
生态用地	水域	18.23	1.68%	18.23	1.68%	0	
	其他土地	0.23	0.02%	0.23	0.02%	0	
	林地（生态林）	39.58	3.65%	41.96	3.87%	2.38	
	合计	58.04	5.35%	60.42	5.57%	2.38	
农用地	耕地	562.06	51.85%	560.26	51.69%	-1.8	
	园地	21.89	2.02%	23.77	2.19%	1.88	
	林地（商品林）	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	其它农用地	357.76	33.00%	358.57	33.08%	0.81	
	合计	941.71	86.88%	942.60	86.96%	0.89	
	城镇建设用地	1.62	0.15%	1.05	0.10%	-0.57	
建设用地	村庄建设用地	62.63	5.78%	62.45	5.76%	-0.18	
	其 中	农村住宅用地	66.16	6.10%	65.58	6.05%	-0.58
		村庄公共管理与公共服务设施用地	6.40	0.59%	2.59	0.24%	-3.81
		村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.51	0.05%	0.51
		村庄工业物流用地	1.36	0.13%	1.36	0.13%	0
		村庄基础设施用地	3.99	0.37%	5.55	0.51%	1.56
		村庄其它建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
		区域交通设施用地	3.92	0.36%	3.92	0.36%	0
	区域公共设施用地	0.15	0.01%	0.15	0.01%	0	
	特殊用地	0.49	0.05%	0.11	0.01%	-0.38	
	采矿用地	0.14	0.01%	0.14	0.01%	0	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	合计	84.23	7.77%	80.96	7.47%	-3.27	
		未规划地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0

一、发展目标与定位

- 1、发展目标:至2025年,村庄总人口5035人,按照上位规划的要求,落实耕地保有量指标(560.26公顷),严格保护耕地,耕地质量有所提升,永久基本农田保持不变(552.15公顷)。村庄建设用地不突破62.45公顷。
- 2、发展定位:甘家湾村作为其他类村庄打造。通过对甘家湾村进行产业升级、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,使甘家湾村村庄整体风貌得到明显改善。依托现有农业资源,借力镇区发展优势,便捷的交通条件,因地制宜将甘家湾村打造为农业生产高质、生态环境秀美联动、优势互补的美丽乡村。

二、国土空间布局及用途管制

1、国土空间布局

1.1生态用地布局:

规划生态用地总面积60.42公顷,占总用地面积的5.57%,其中生态林地41.96公顷,比现状增加2.38公顷,主要位于村域东部。

1.2农用地布局:

规划农用地总面积942.60公顷,占总用地面积86.96%,其中耕地为560.26公顷,比现状减少1.80公顷;其它农用地为358.87公顷,比现状增加0.81公顷。

1.3建设用地布局:

节约集约用地,通过增减挂钩、空心房整治、闲置宅基地整理等方式合理引导居民点集聚。同时,对存量用地进行挖潜,按实际需求布局村庄基础设施和公共服务设施用地,提升服务水平。规划建设用地总面积为80.96公顷,占总用地面积的7.47%。村庄建设用地总面积62.45公顷,占总用地面积的7.60%,其中公共管理与公共服务设施用地2.59公顷,比现状减少3.81公顷。

2、国土空间用途管制

2.1生态用地管制规则:

严格管控生态保护红线,生态用地主要为生态公益林。严格保护生态公益林,不得随意砍伐,不得在生态公益林内从事破坏生态景观、污染环境建设活动:保护村内水域、自然保留地等生态用地,特别是水库和周边林地:严禁将生产、生活污水直接排放到河水库坑塘:做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

2.2农用地管制规则:

严格保护永久基本农田,永久基本农田一经划定,任何单位和个人不得擅自占用或改变用途,不得在永久基本农田内开展挖塘养殖、种植苗木等破坏耕作层的行为:不得随意占用耕地,不得抛荒弃耕,鼓励不愿耕种的农户将土地流转给企业或承包户并签订流转协议:未经批准不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动,不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动:农用设施用地应按规定建设设施和使用土地,不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设,并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染:确需占用农用地的,应办理农用地转用审批和规划许可。

2.3建设用地管制规则:

节约集约用地,优化产业用地、住宅用地和设施用地。村内原乡镇府驻地、粮站仓库等可转为经营性建设用地,用地调整应经村民小组确认,由村委会审查同意,逐级上报审批批准,经营性建设用地可用作农产品加工厂、冷库、电商等:村民建房应在划定的范围内,且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地,鼓励新建住房集中选址,应严格执行“一户一宅”政策,宅基地面积使用耕地不超过130平米,使用荒山荒地不超过210平米,使用他土地不超过180平米,住宅建筑层数一般不超过三层,建筑高度控制在11米以内,建筑风貌应体现地域特色,采用统一的风格,与周边环境相协调,符合村庄整体景观风貌控制性要求:村内综合服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地村民不得随意占为私用,不得占用交通用地建房,在村内主要道路两侧建房应退后10米。

2.4未规划地(留白区)管制规则:

规划为拟建的产业项目和其他设施安排了“留白区”。村庄公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用指标。未规划地在规划项目批准前不能建设,不得改变其用地性质,批准后方可更新数据库并建设。

三、住房布局规划

1、规划布局：规划注重保护自然环境和基本农田，集约节约用地，结合现状地形地貌、基础设施、服务设施及产业布局等相关因素进行村民住房布局。规划农村住宅用地为58.74公顷，占总用地面积的7.15%，比现状减少1.9公顷。

2、住房布局原则与建房要求。（详见建房要求表）

2.1基本原则：一户一宅

2.2住宅布局要求：

1) 禁止建设区域：永久基本农田保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、历史文化核心保护范围、河道管理范围、水利工程保护范围

2) 控制建设区域：公路两侧建筑控制区

2.3宅基地用地标准(每一户)：每户总用地面积标准为：占用耕地不得超过130平方米，占用其他土地不得超过180平方米，使用荒山荒地不超过210平方米。现有宅基地超过上述面积标准，可以批准按原面积改建，但最高不得超过210平方米。

2.4建筑后退距离：

1) 公路两侧边沟外缘起：国道不小于20米、省道不小于15米、县道不小于10米、乡道不小于5米、高速公路(含匝道)不小于50米，连接道不小于20米的范围内为公路旁建筑控制区。铁路两侧控制区不小于50米，在公路、铁路建筑控制区内，不得新建、改建、扩建建筑物或构筑物。

2) 电力线路边线向外延伸所形成的两平行线区域按照电压等级划分电力设施保护区，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离如下：1-10千伏为5米、35-110千伏为10米、154-330千伏为15米、500千伏为20米

3、空心整治：按照“一户一宅、建新拆旧”的原则，规划对闲置宅基地内的房屋予以拆除，原址重建，部分进行复垦，参照相关政策予以补助处置。本次规划整治共涉及170户。（详见拟拆除房屋明细表）

4、住房建筑引导：规划延续村庄的整体风貌与空间格局。原则上新建建筑控制为二、三层，确保建筑体量宜人；建筑墙面色彩，尽量保证主色调为白色、炯粉色、眼黄色，副色调为土黄色、青灰色及砖红色。

四、产业规划：

现状主要产业为种植业和养殖业，规划产业发展重点培育蔬菜、水果和生态畜禽等农业特色主导产业。

五、公共和基础设施规划

主要利用现状闲置设施改造利用，盘活资源，通过完善公共服务设施及开敞空间，为村民生活提供便捷的公共服务。1、文体设施：规划在原中学位置新建公共活动广场。2、教育设施：就近利用镇区资源。3、文化体育设施：利用现有闲置用地，增加村民室外活动场地3处，作为村民的健身休闲场所。4、医疗卫生设施：规划提升现状医务室条件，完善配套设施，为村民提供便捷的基层医疗服务。

六、生态修复和综合整治生态修复

6.1生态修复1) 生态环境建设：坚决控制住人为因素产生新的水土流失；严格控制开发地区的生态环境破坏，使各种良好的自然生态系统及其重要物种得到保护，减少重点资源开发中的生态破坏。2) 工业污染控制：对区内企业的污染做好防治工作，提高污染治理的技术水平，改善生产工艺流程，实行清洁生产，另外对重污染企业应实行达标治理，否则应进行关、停、转产的处理。重点保护饮用水源，到2025年实行污水和垃圾集中处理，污水处理率达95%。

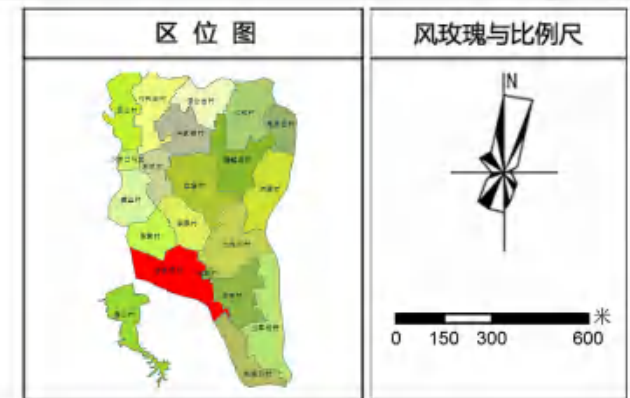
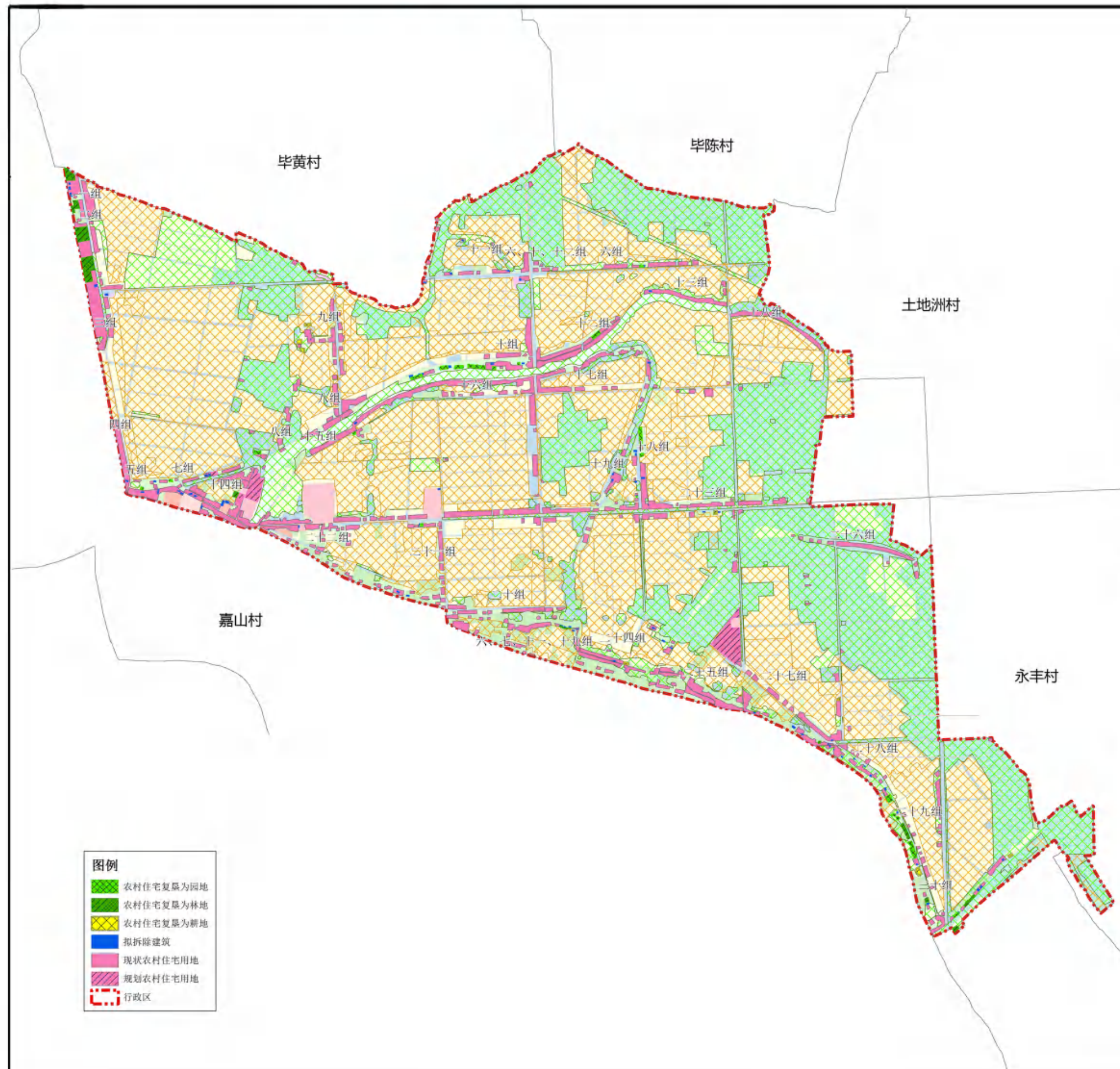
6.2综合整治1) 整治目标：创造绿、亮、净、美的乡村人居环境。

2) 整治内容：农村生活垃圾治理、农村厕所治理、农村生活污水治理、村容村貌提升、乡风文明提质。一、农村生活垃圾治理：改造垃圾收集点全部实现密闭式分类收集，建立起服务全村域的日常保洁与收运管理机制；二、农村厕所粪污治理：继续改造现有旱厕为卫生厕所，推广使用无害化厕所，各户配套三格式化粪池；规范化发展养殖业，减少粪便污染。三、村容村貌提升：1、道路整治：入户道路硬化工程；土路硬化工程；道路景观种植；2、庭院整治：1) 每户前院坝进行硬化，整理杂物，铺设透水材料。2) 每户前院坝进行硬化，整理杂物，铺设透水材料。3)、房屋建筑立面可进行立体绿化，门前可栽植景观树形成对景。每户院坝入口处可用篱笆围合明确道路线，栽植花卉、蔬菜。3、溪河整治：1)、采用人工打捞实现河道垃圾一次彻底清运，实现溪流河水漂浮垃圾全清理。规范居民垃圾投放方式，严禁向水体投放生活垃圾。

2)、对溪河沿岸进行景观种植,营造优美环境。四、乡风文明提质:推动移风易俗,树立文明乡风;先进引领,带出文明新风;建立通村传播新载体;精神与文化活动丰富创新;推进殡葬制度改革;加强法治及精神文明建设。

七、村规民约

乡村振兴新时代,规划先行后建设;生态底线要守住,基本农田定保护;
农业发展是基础,三产融合做榜样;闲置土地要用好,一户一宅是规定;
基础设施要珍惜,公服配套好安逸;人居环境要美化,四治并举大家夸。



住宅用地复垦面积类型			
拆除类型	复垦类型	面积 (m ²)	备注
空心房	复垦为林地	24574	宅基地面积
	复垦为园地	16234	宅基地面积
	复垦为耕地	3639	宅基地面积
总计	44447		

拟拆除住房明细表			
序号	实施地点	户数	拆除后土地利用情况
1	一片	21	拆除重建/宅基地复垦
2	二片	14	拆除重建/宅基地复垦
3	三片	12	拆除重建/宅基地复垦
4	四片	18	拆除重建/宅基地复垦
5	五片	5	拆除重建/宅基地复垦
6	居委会	2	拆除重建/宅基地复垦
7	云爱片	40	拆除重建/宅基地复垦
8	和平片	58	拆除重建/宅基地复垦

整治目标：创造 **绿、亮、净、美** 的乡村人居环境。

整治内容：农村生活垃圾治理、农村厕所治理、农村生活污水治理、村容村貌提升、乡风文明提质。

一、农村生活垃圾治理

现状：1、每天有环卫人员统一收集垃圾至小渡口镇垃圾中转站，现状垃圾处理情况较好。

2、现状河道、水渠水质一般，淤泥较深，有漂浮垃圾沿岸杂草丛生。

治理方案：1、采用人工打捞实现河道、水渠垃圾一次彻底清运，实现漂浮垃圾全清理。规范居民垃圾投放方式，严禁向水体投放垃圾。

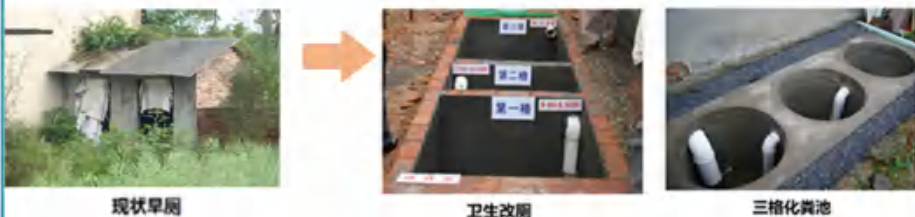
2、对河道、水渠等进行清淤处理。



二、农村厕所粪污治理

现状：大部分住宅建筑已进行卫生改厕；

治理方案：继续改造现有旱厕为卫生厕所，推广使用无害化厕所，各户配套三格式化粪池；规范化发展养殖业，减少粪便污染。



三、村容村貌提升

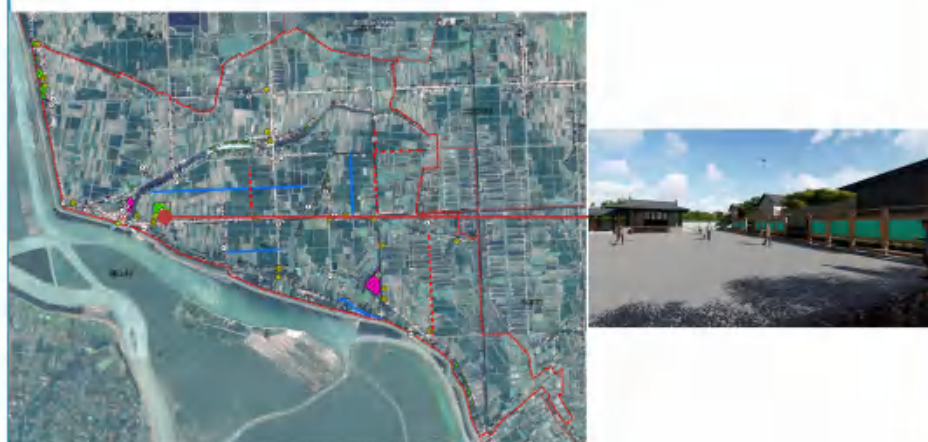
1、道路整治：土路硬化工程；入户道路硬化工程；道路景观种植：1)道路两侧绿化行道树选用胸径10-15cm。灌木选用蓬径60-80cm。2)针对两侧为农田的道路：行道树+低矮灌木带。3)针对一侧为农田一侧为房屋的道路：行道树+红花檵木+黄金榕。4)针对两侧为房屋的道路：竹子+篱笆+草本。



2、庭院整治：1)、每户前院坝进行硬化，整理杂物，铺设透水材料。2)、院坝晾衣杆统一形式，美丽院坝。3)、房屋建筑立面可进行立体绿化，门前可栽植景观树形成对景。每户院坝入口处可用篱笆围合明确道路线，栽植花卉。



3、村庄游园广场的建设



四、乡风文明提质

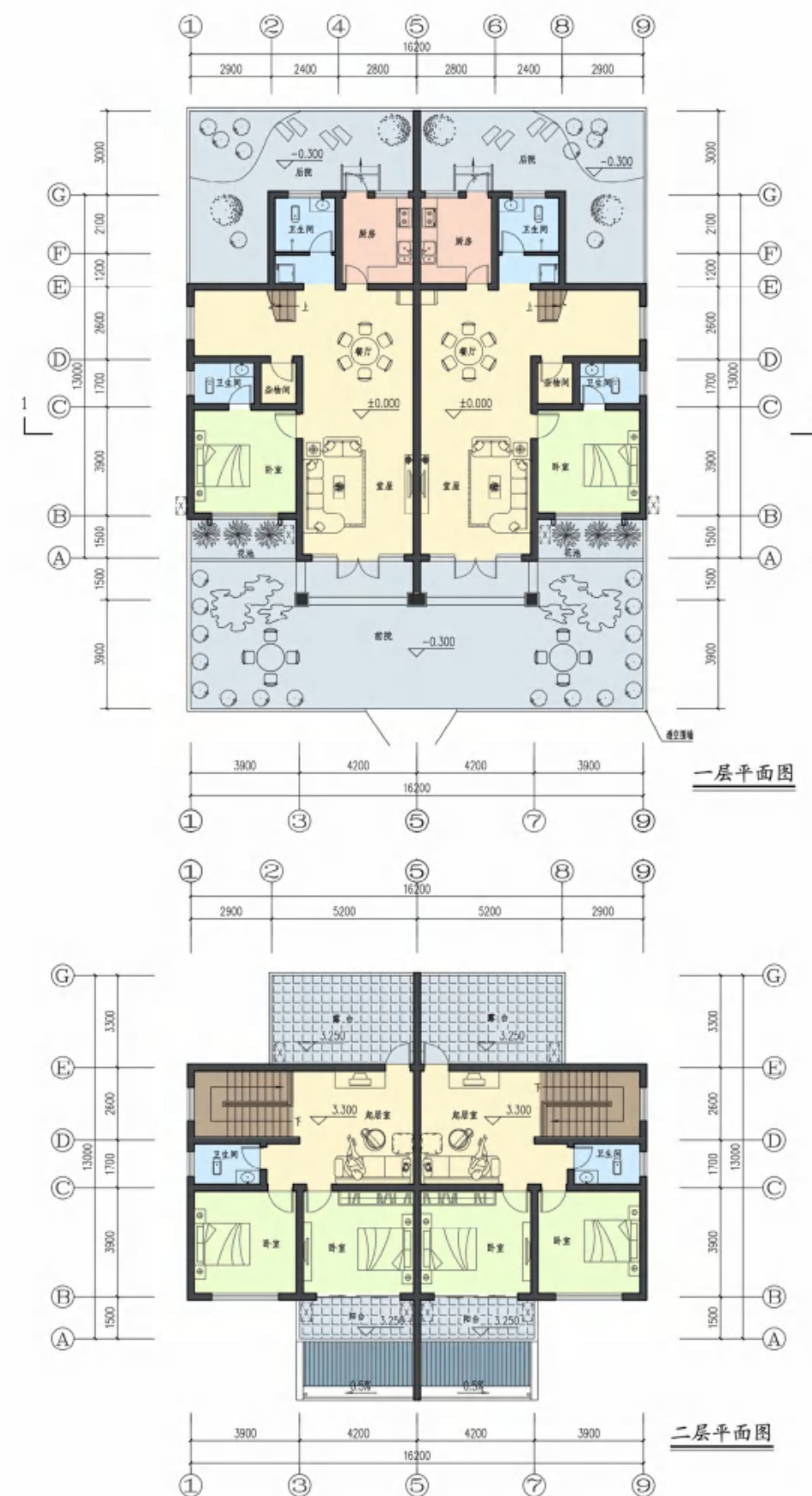
整治类型	整治项目	整治内容
乡风文明 提质	推动移风易俗 树立文明乡风	成立红白喜事理事会，制定村规民约、成立文明劝导队
	先进引领，带 出文明新风	“文明村镇” “十星级文明户” “文明家庭”
	建立通村传 播新载体	村级道德讲堂，村级志愿服务队、文明餐桌、村级宣传栏、农家书屋、村级文化广场、村级广播
	精神与文化活 动丰富创新	培养一部分有艺术特长的少年儿童，培训一批群文骨干，提升其专业技能，让其成为长期开展群众文化活动的组织者；组织开展一系列示范性群众文化活动
	推进殡葬制度 改革	制定村级殡葬条约，倡导绿色殡葬理念，规划公墓或集中安葬点，落实惠民殡葬补贴制度
	加强法治及精 神文明建设	整治农村“黄赌毒”、坚决打黑除恶，引导乡风向善向好发展。





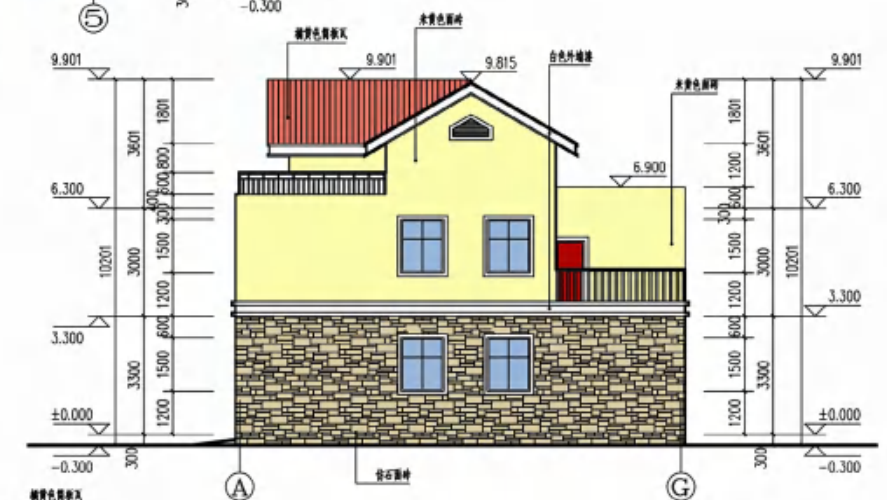
经济技术指标:

占地面积: 93.41 平方米
总建筑面积: 165.98 平方米
一层建筑面积: 93.41 平方米
二层建筑面积: 72.57 平方米





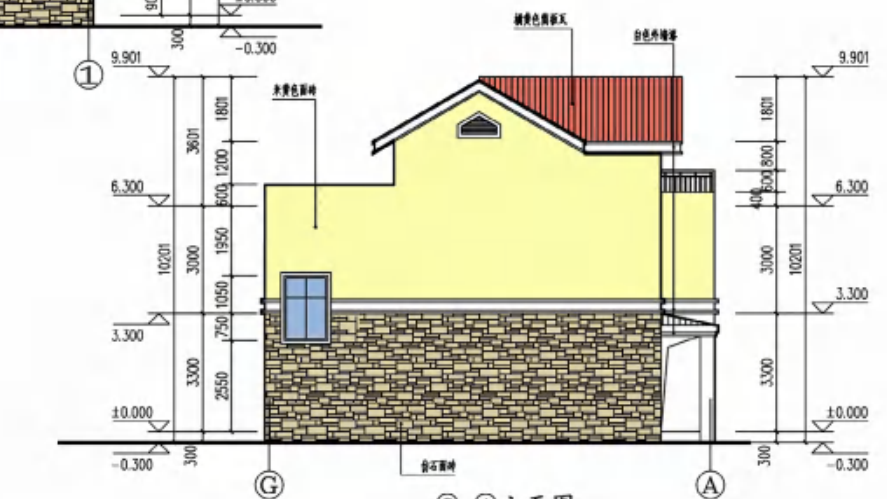
①-⑤立面图



A-G立面图



⑤-①立面图

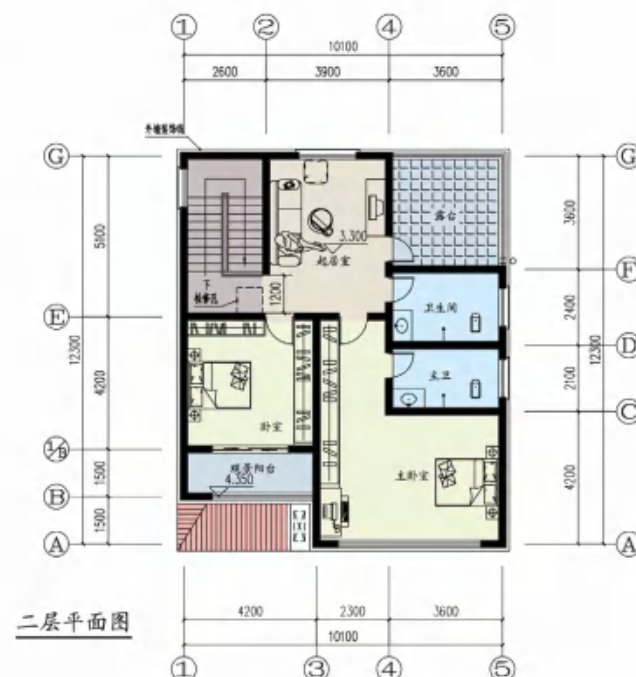


G-A立面图

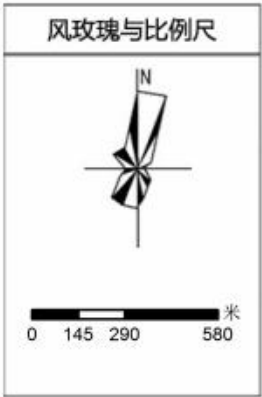
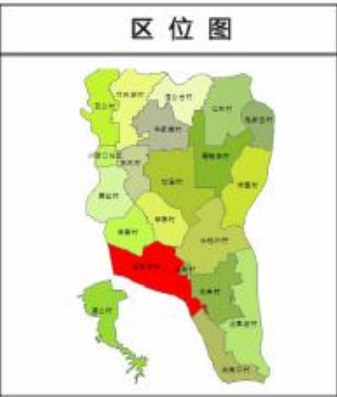
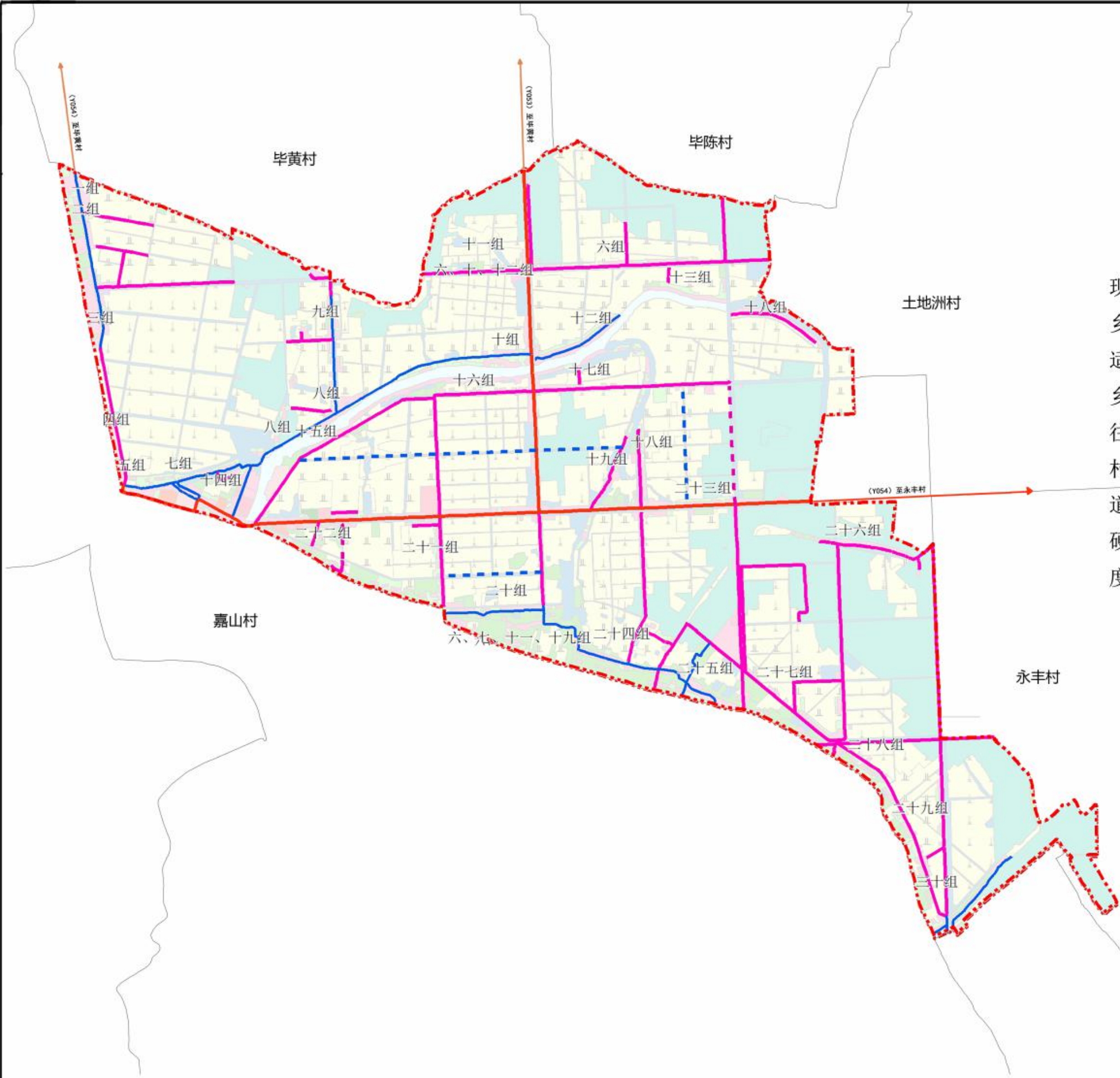
户型结构：三室三厅一厨四卫
 占地面积：185.29 平方米
 总建筑面积：225.85 平方米
 其中：一层建筑面积：119.80 平方米
 二层建筑面积：106.05 平方米
 层数：2 层



一层平面图



二层平面图

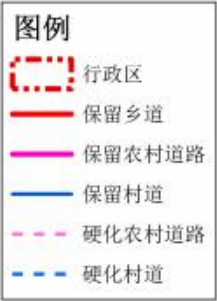


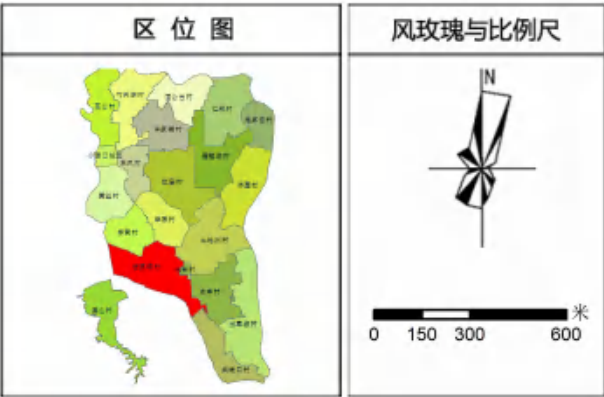
现状路网络基本形成，道路规划以整治为主，满足乡村生产、生活、出行要求外，提高道路的安全、舒适与景观度。

乡道Y053、Y054，按照上位规划要求进行建设管理。往北至毕黄村，往东可至永丰村。

村庄道路：重点解决两条主要村道会车难问题，现状道路宽度主要为3.5米-4米，规划拓宽至4.5米。同时硬化部分机耕道，便于村内生产。村庄道路整治总长度约为5545米。

道路类型	硬化（米）
村道	3108
农村道路	2437





(二) 表 格

01 规划目标表

02 国土空间结构调整表

03 建房要求表

04 近期建设项目表

05 拟拆除房屋明细表

规划目标表					
指标	规划基年期	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有(公顷)	562.06	560.26	-1.8	约束性	必选
永久基本农田保护面积(公顷)	552.15	552.15	0	约束性	必选
建设用地总规模(公顷)	84.23	80.96	-3.27	预期性	必选
村庄建设用地规模(公顷)	77.91	75.59	-2.32	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模(公顷)	6.40	2.59	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模(公顷)	3.99	5.55	预期性	必选
人均村庄建设用地面积(m²)	155.00	145.90	-9.1	预期性	必选
备注:上表中的人均用地以户籍人口计算。村域现状人口5025,规划总人口5178人。					

近期建设项目表					
序号	项目类型	项目名称	建设内容与规模	实施时间	投资估算（万元）
1	住房布局	空心房整治	空心房拆除170栋	2020	340
2	道路交通设施	道路硬化	长5545米面积19408㎡	2021	290
3		道路绿化	主要村道两侧	2020	40
4		道路亮化	主要村道180盏路灯	2020	36
5		停车场	新建停车场1处	2020	30
6	公共设施	文体活动场地	简易戏台及健身设施1处	2020	20
7	基础设施	排水工程	6个生态污水处理池	2020	48
8		电力与通信	新增变压器1个	2019	30
9		环境卫生	规划垃圾收集点6个	2019	3
10			规划公共厕所1处	2020	4
	合计				841

拟拆除住房明细表			
序号	实施地点	户数	拆除后土地利用情况
1	一片	21	拆除重建/宅基地复垦
2	二片	14	拆除重建/宅基地复垦
3	三片	12	拆除重建/宅基地复垦
4	四片	18	拆除重建/宅基地复垦
5	五片	5	拆除重建/宅基地复垦
6	居委会	2	拆除重建/宅基地复垦
7	云爱片	40	拆除重建/宅基地复垦
8	和平片	58	拆除重建/宅基地复垦

国土空间结构调整表							
单位:公顷、%							
地 类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积	比例	面积	比例		
国土总面积		1083.98	100.00%	1083.98	100.00%	0	
生态用地	水域	18.23	1.68%	18.23	1.68%	0	
	其他土地	0.23	0.02%	0.23	0.02%	0	
	林地(生态林)	39.58	3.65%	41.96	3.87%	2.38	
	合计	58.04	5.35%	60.42	5.57%	2.38	
农用地	耕地	562.06	51.85%	560.26	51.69%	-1.8	
	园地	21.89	2.02%	23.77	2.19%	1.88	
	林地(商品林)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	其它农用地	357.76	33.00%	358.57	33.08%	0.81	
	合计	941.71	86.88%	942.60	86.96%	0.89	
建设用地	城镇建设用地		1.62	0.15%	1.05	0.10%	-0.57
	村庄建设用地		62.63	5.78%	62.45	5.76%	-0.18
		农村住宅用地	66.16	6.10%	65.58	6.05%	-0.58
		村庄公共管理与公共服务设施用地	6.40	0.59%	2.59	0.24%	-3.81
		村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.51	0.05%	0.51
		村庄工业物流用地	1.36	0.13%	1.36	0.13%	0
		村庄基础设施用地	3.99	0.37%	5.55	0.51%	1.56
		村庄其它建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
		区域交通设施用地	3.92	0.36%	3.92	0.36%	0
	区域公共设施用地		0.15	0.01%	0.15	0.01%	0
	特殊用地		0.49	0.05%	0.11	0.01%	-0.38
	采矿用地		0.14	0.01%	0.14	0.01%	0
	其他建设用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	合计		84.23	7.77%	80.96	7.47%	-3.27
	未规划地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0

建房要求			
序号	基本原则	内容	备注
1	基本原则	一户一宅	
2	住宅布局要求	禁止建设区域	永久基本农田保护区
			生态资源保护区
			饮用水源一级保护区
			历史文化核心保护范围
			河道管理范围
3	宅基地用地标准(每一户)	控制建设区	水利工程保护范围
			使用耕地不超过130m²
			使用荒山荒地不超过210m²
			使用其他土地不超过180m²
			公路两侧建筑控制区建房
4	建筑后退距离	国道	不少于20米
		省道	不少于15米
		县道	不少于10米
		乡道	不少于5米
		高速公路	不少于30米
		铁路	不少于50米
		河流	按等级满足相关规划要求
		高压走廊	按等级满足相关规划要求
5	申请建房条件	无住房或现有住房面积明显不足,需要新建住房或扩大住房面积的	
		因国家、集体建设需要,原宅基地被征收或被占用,没有进行迁建安置或货币补偿安置的	
		因发生或防御自然灾害以及实施村镇规划、土地整治需要迁建的	
		原房屋属旧房、危房或被灾毁需申请原地改建、重建的	
		因子女结婚等原因分户,缺少宅基地的	
		因户籍迁移且在原籍没有宅基地或宅基地已依法处置的	
		因外出打工、上学、参军入伍、服刑等特殊原因将原农业户口迁出,现户口回迁后继续从事农业生产,并承担本村集体经济组织成员同等义务,且无住房的农业人口	
		法律法规规定的其他情形	

（四）纳入村规民约的条款

01 村规民约

02 纳入村规民约的条款

村规民约

为了推进我村民主法制建设，维护社会稳定，树立良好的作风、村风，创建安居乐业的社会环境，促进经济发展，建设文明新农村，经全体村民讨论通过，制定本村规民约。

乡村振兴新时代，规划先行后建设；生态底线要守住，基本农田定保护；

农业发展是基础，三产融合做榜样；闲置土地要用好，一户一宅是规定；

基础设施要珍惜，公服配套好安逸；人居环境要美化，四治并举大家夸。

纳入村规民约的条款建议

一、生态用地管制

- (1) 严禁违法占用生态保护红线。
- (2) 严禁占用生态林地进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。
- (3) 废弃农药瓶应送定点回收站回收处理，不得随意丢弃，更不得在水域内清洗农药瓶。
- (4) 不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土。
- (5) 严禁将生产生活污水直接排入水域。

二、农用地管制

- (1) 耕地应以种植粮、棉、油等作物为主，严禁在永久基本农田内挖塘养殖、采土采砂和种植苗木等破坏耕作层的行为。
- (2) 非农建设应尽量不占或少占耕地，严禁占用永久基本农田，确需占用耕地建设的，需依法办理建设用地审批手续。
- (3) 严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户，并签定正式的流转协议，其租期和租金自行商定。
- (4) 设施农用地按农用地管理，落实设施农用地信息报备制度，向区自然资源和农业部门备案。不得改变直接从事或服务于农业生产的设施性质，禁止擅自将设施用于其他经营。

三、建设用地管制

- (1) 宅基地严格执行“一户一宅”政策，优先利用村内空闲地，闲置地和未利用地，宅基地面积按市、区相关标准确定。
- (2) X054 两侧隔离防护绿化带各 5 米，城市路网退让距离严格参照《常德市规划管理技术规定（2018 年 6 月）》进行设置，村庄主次干道距离 5-10 米内不允许搞建设。
- (3) 新增住宅建筑间距满足日照间距的要求，南北向平行布置的建筑其间距不小于南侧建筑高度的 1.1 倍，低层建筑相邻房屋山墙之间的间距为 4 米，设置消防通道的建筑山墙最小距离不小于 6 米。
- (4) 鼓励发展新型电商产业，规划引导村民发展蔬菜、水果、生鲜、水产等特色农产品的加工，以城区现有冷链物流为基础，助推农产品网络销售顺利开展。
- (5) 村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市各项建设标准、规模，节约集约用地。

四、未规划地（留白区）管制规则

规划为拟建的产业项目和其他设施安排了“留白区”。村庄公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用指标。未规划地在规划项目批准前不能建设，不得改变其用地性质，批准后方可更新数据库并建设。