



澧县小渡口镇**嘉山村**村庄规划（2019-2025）

（集聚提升类）

送审稿（2019.12）



小渡口镇人民政府

湖南城市学院规划建筑设计研究院

城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编 (141190) 证书等级 甲级
单位名称 湖南城市学院规划建筑设计研究院
承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关  2014年 6 月 10 日

(有效期限: 自 2014年 6月 10日至2019年6月30日)

NO. 0000064

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

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：澧县小渡口镇嘉山村村庄规划（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：欧振（硕士、工程师）

主要编制人员： 欧振（硕士、工程师）

张博（工程师）

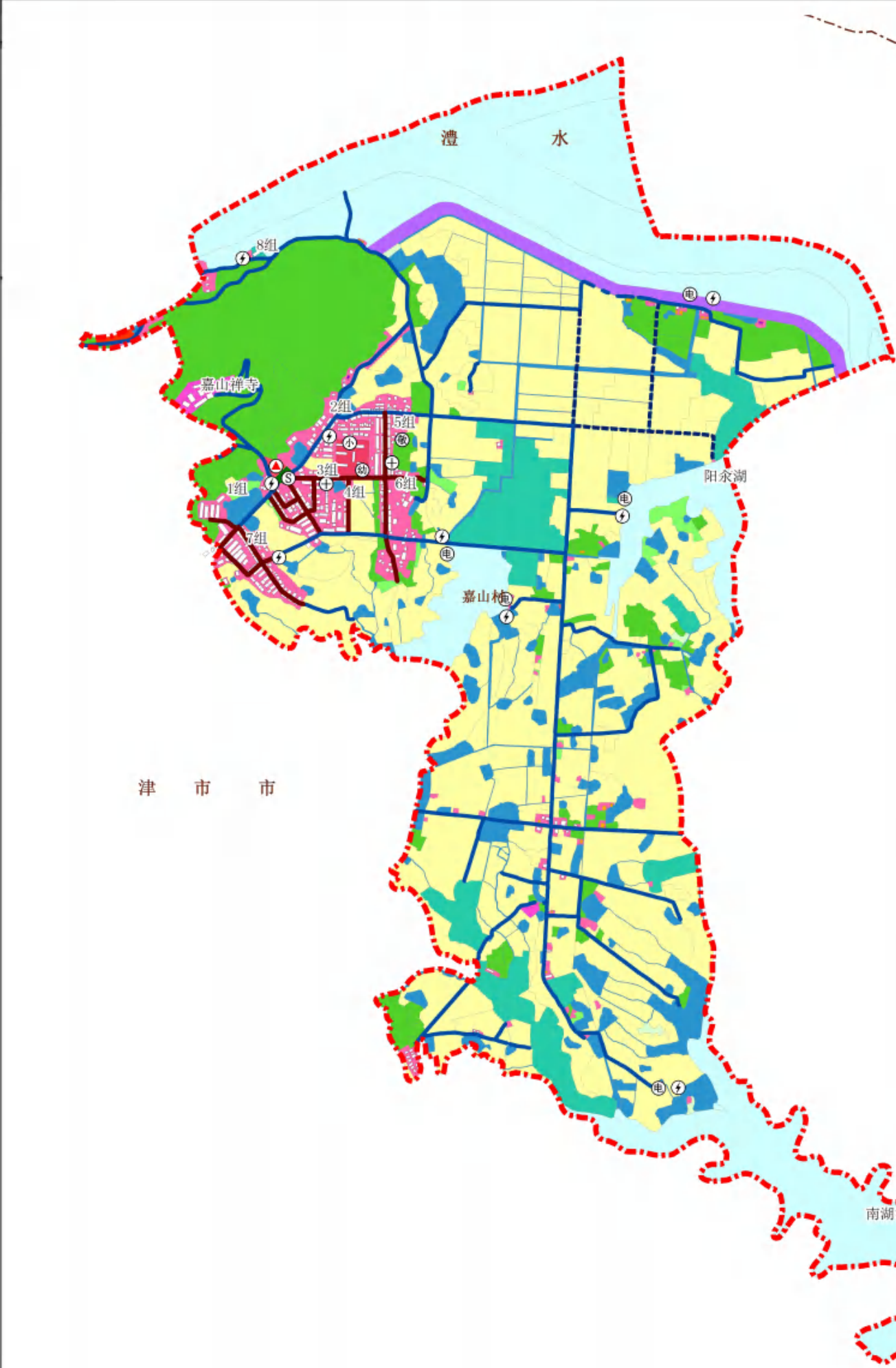
校 对：王雄

审 核：王帆

审 定：吴颖

（一）图件+ 图说明

- 01 综合现状图
- 02 综合规划图
- 03 住房布局图
- 04 户型选型图（一）
- 05 户型选型图（二）
- 06 近期建设项目规划图
- 07 规划示意图



一、现状概况

区位：嘉山村隶属于常德澧县小渡口镇，位于镇域西南角，对外交通主要为村道，交通较为方便。

行政区划：村域面积 651.74 公顷；2016 年由原嘉山村、鲁家村合并成立嘉山村，至 2018 年，嘉山村辖 8 个村民小组，总户数 690 户，总人口 2534 人。

经济发展：嘉山村现状主要产业为种植业（棉花约 800 亩，其他为水稻种植）。主要经济来源为外出务工。

二、国土空间布局现状

生态用地布局：现状生态用地总面积 271.62 公顷，占总用地面积的 41.68%，其中生态林地 70.13 公顷，水域面积 200.78 公顷。

农用地布局：现状农用地总面积 336.96 公顷，占总用地面积 51.70%，其中耕地为 231.94 公顷；园地为 3.73 公顷；其它农用地为 101.29 公顷。

建设用地布局：现状建设用地总面积为 43.16 公顷，占总用地面积的 6.62%。村庄建设用地总面积 31.04 公顷，占总用地面积的 4.76%。

三、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 2-4 层，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 20 户。

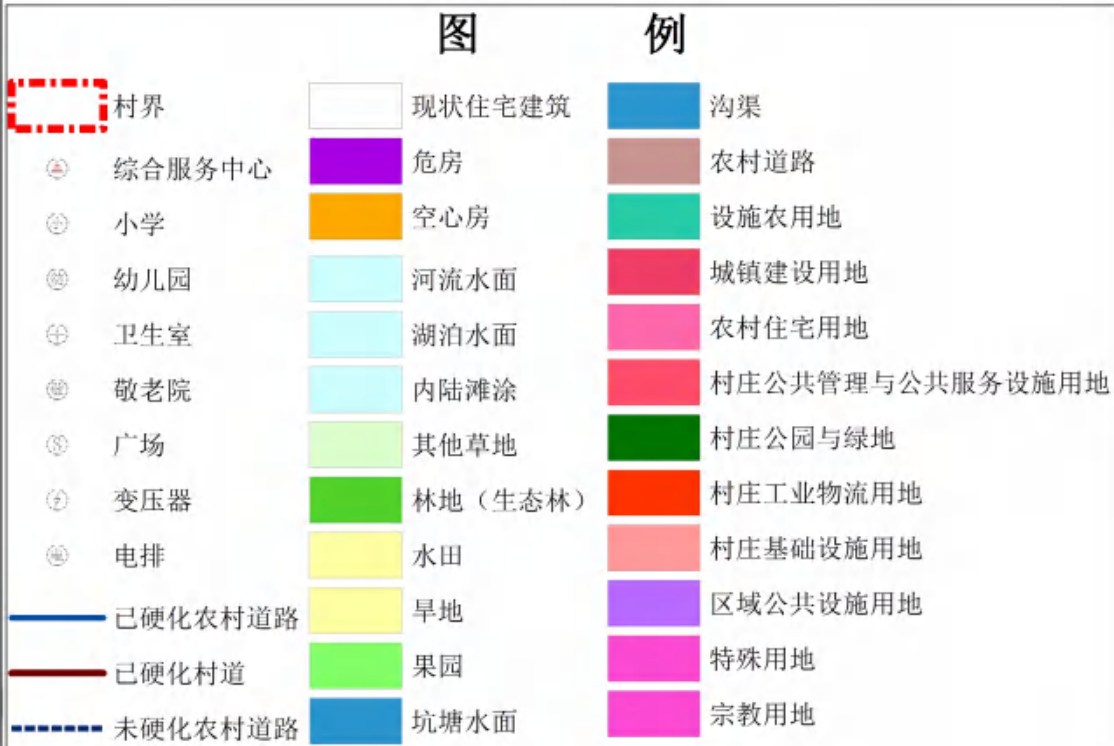
四、道路交通现状

村庄对外交通条件较好，目前主要通过东西向的一条主要村道联系西侧的 S205；村庄内部交通大部分通组公路已硬化，宽度 2.5-3.5 米，道路宽度较窄，会车不方便；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。村庄内未安装路灯。

五、公共与基础设施现状

公共设施：有综合服务中心 1 处、卫生室 2 处、小学 1 处、幼儿园 1 处、养老院 1 处，便利小超市若干。

基础设施：1、给水：生活用水已通自来水。2、排水：村内生活污水未集中收集处理；村内雨水沿水渠漫流自排。3、电力通讯：村内现状有 6 个变压器，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；现状综合服务中心设有公共厕所 1 处。5、水利设施：村内现有 4 处电排，村域北部部分耕地急需改造以及增设电排；村内拥有众多水渠。



一、现状概况

区位：嘉山村隶属于常德澧县小渡口镇，位于镇域西南角，对外交通主要为村道，交通较为方便。

行政区划：村域面积 651.74 公顷；2016 年由原嘉山村,鲁家村合并成立嘉山村,至 2018 年，嘉山村辖 8 个村民小组，总户数 690 户，总人口 2534 人。

经济发展：嘉山村现状主要产业为种植业（棉花约 800 亩，其他为水稻种植）。主要经济来源为外出务工。

二、国土空间布局现状

生态用地布局：现状生态用地总面积 271.62 公顷，占总用地面积的 41.68%，其中生态林地 70.13 公顷，水域面积 200.78 公顷。

农用地布局：现状农用地总面积 336.96 公顷， 占总用地面积 51.70%，其中耕地为 231.94 公顷；园地为 3.73 公顷；其它农用地为 101.29 公顷。

建设用地布局：现状建设用地总面积为 43.16 公顷， 占总用地面积的 6.62%。村庄建设用地总面积 31.04 公顷， 占总用地面积的 4.76%。

三、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 2-4 层，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 20 户。

四、道路交通现状

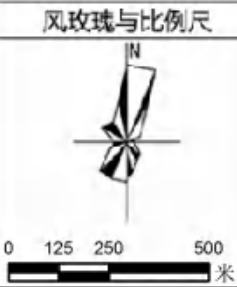
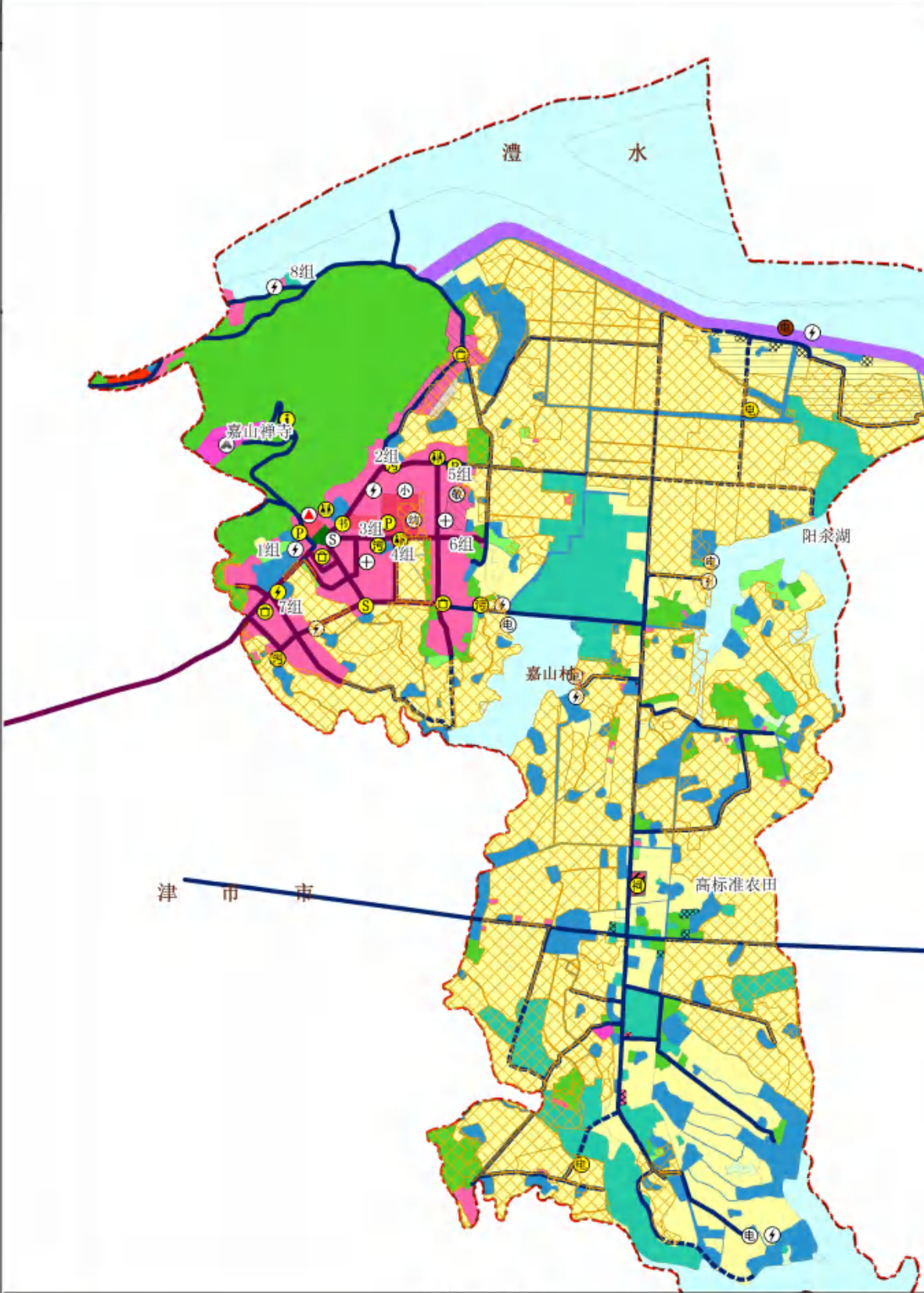
村庄对外交通条件较好，目前主要通过东西向的一条主要村道联系西侧的 S205；村庄内部交通大部分通组公路已硬化，宽度 2.5-3.5 米，道路宽度较窄，会车不方便；部分村落由于缺乏建设控制和引导，道路两侧建筑退让道路距离小，存在较大交通和消防安全隐患。村庄内未安装路灯。

五、公共与基础设施现状

公共设施：有综合服务中心 1 处、卫生室 2 处、小学 1 处、幼儿园 1 处、养老院 1 处，便利小超市若干。

基础设施：1、给水：生活用水已通自来水。2、排水：村内生活污水未集中收集处理；村内雨水沿水渠漫流自排。3、电力通讯：村内现状有 6 个变压器，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；现状综合服务中心设有公共厕所 1 处。5、水利设施：村内现有 4 处电排，村域北部部分耕地急需改造以及增设电排；村内拥有众多水渠。

地 类			现状基期年	
			面积	比例
国土总面积			651.75	100.00%
生态用地	水域		200.78	30.81%
	其他土地		0.71	0.11%
	林地（生态林）		70.14	10.76%
	合计		271.63	41.68%
农用地	耕地		231.94	35.59%
	园地		3.73	0.57%
	林地（商品林）		0	0.00%
	牧草地		0	0.00%
	其它农用地		101.29	15.54%
	合计		336.96	51.70%
建设用地	城镇建设用地		1.66	0.25%
	村庄建设用地		31.04	4.76%
	其 中	农村住宅用地	28.92	4.44%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.33	0.05%
		村庄公园与绿地	0.28	0.04%
		村庄工业物流用地	0.35	0.05%
		村庄基础设施用地	1.16	0.18%
		村庄其它建设用地	0	0.00%
	区域交通设施用地		0	0.00%
	区域公共设施用地		8.59	1.32%
	特殊用地		1.87	0.29%
	采矿用地		0	0.00%
	其他建设用地		0	0.00%
合计		43.16	6.62%	
未规划地		0	0.00%	



一、发展目标与定位
发展目标：至 2025 年，村庄总人口 2525 人，按照上位规划的要求，落实耕地保有量指标（231.94 公顷），严格保护耕地，永久基本农田保持不变（212.56 公顷）。村庄建设用地不突破 32.98 公顷。
发展定位：嘉山村作为集聚提升类村庄打造。通过对嘉山村进行产业升级、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，使嘉山村村庄整体风貌得到明显改善。依托现有农业资源及湖区特色，借力便捷的交通条件，因地制宜将嘉山村打造为农旅高质、生态秀美、优势互补的乡村旅游名村。

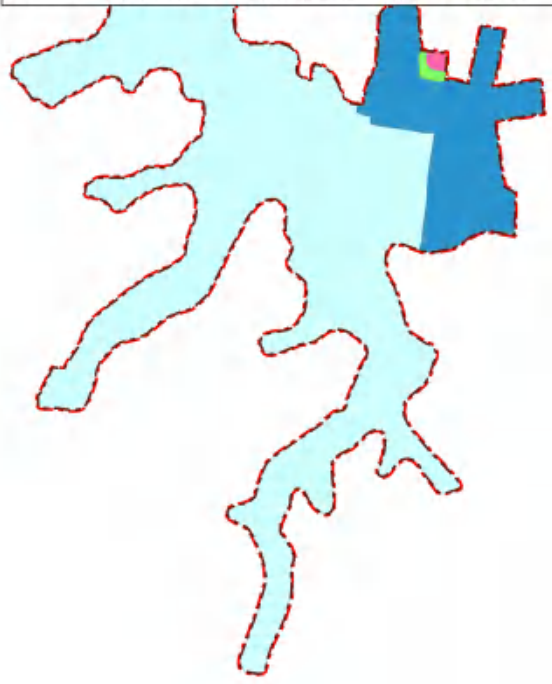
二、国土空间布局
生态用地布局：规划生态用地总面积 262.24 公顷，占总用地面积的 40.24%，其中生态林地 60.76 公顷，比现状减少 9.38 公顷。
农用地布局：规划农用地总面积 344.02 公顷，占总用地面积 52.78%，其中耕地为 235.27 公顷，比现状增加 3.32 公顷；园地为 3.71 公顷；其它农用地为 105.04 公顷，比现状增加 3.75 公顷。
建设用地布局：节约集约用地，通过增减挂钩、空心房整治、闲置宅基地整理等方式合理引导居民点集聚。同时，对存量用地进行挖潜，按实际需求布局村庄基础设施和公共服务设施用地，提升服务水平。规划建设用地总面积为 45.11 公顷，占总用地面积的 6.92%。村庄建设用地总面积 32.98 公顷，占总用地面积的 5.06%，其中村庄公园与绿地 0.37 公顷；村庄公共管理与公共服务设施用地 1.31，比现状增加 0.98 公顷。
未规划地布局：规划留白用地 0.37 公顷，为未来规划项目落地预留了弹性空间。

三、产业发展规划
现状主要产业为种植业，规划产业发展重点培育优质水稻、蔬菜、棉花等农业特色主导产业以及依托嘉山禅寺发展乡村旅游产业。

四、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：在嘉山禅寺东侧规划 1 处旅游服务中心；规划在 2 组、3 组、6 组、7 组新建 4 处村民活动广场作为村民的健身休闲场所，配备健身设施；村部内增加文化室。2、教育设施：对嘉山小学进行提质改造，优化教育环境。3、医疗卫生设施：规划改造现有 1 处村级卫生室，完善配套设施，在 5 组新增一处村级卫生室，为村民提供便捷的基层医疗服务。4、公用设施：规划结合 3 组、5 组、7 组 3 处村民活动广场分别设置公共厕所及垃圾收集点；规划改造村域北侧电排，新建 2 处抗旱机井；“三箱四网”高压网改造到组到户，移动光纤到组。5、道路设施：硬化农村道路 3.5 公里。

图 例

	JBNT430723		保留农村道路		坑塘水面
	庙宇		已硬化村道		沟渠
	祠堂		硬化农村道路		农村道路
	综合服务中心		农村住宅用地复垦为耕地		设施农用地
	旅游服务中心		旱地改水田		城镇建设用地
	小学		规划农村住宅用地		农村住宅用地
	幼儿园		规划村庄公共用地		村庄公共管理与公共服务设施用地
	卫生室		嘉山村村界		村庄公园与绿地
	图书室		河流水面		村庄工业物流用地
	敬老院		湖泊水面		村庄基础设施用地
	广场		内陆滩涂		村庄其他建设用地
	变压器		其他草地		区域公共设施用地
	停车场		林地（生态林）		特殊用地
	公共厕所		水田		宗教用地
	垃圾收集点		旱地		其他建设用地
	电排		果园		未规划地
	生态污水处理池				
	现状				
	改造				
	规划				



一、发展目标与定位

1、发展目标：至 2025 年，村庄总人口 2525 人，按照上位规划的要求，落实耕地保有量指标（231.94 公顷），严格保护耕地，永久基本农田保持不变（212.56 公顷）。村庄建设用地不突破 32.98 公顷。/2、发展定位：嘉山村作为集聚提升类村庄打造。通过对嘉山村进行产业升级、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，使嘉山村村庄整体风貌得到明显改善。依托现有农业资源及湖区特色，借力便捷的交通条件，因地制宜将嘉山村打造为农旅高质、生态秀美、优势互补的乡村旅游名村。

二、国土空间布局

1、生态用地布局：规划生态用地总面积 262.24 公顷，占总用地面积的 40.24%，其中生态林地 60.76 公顷，比现状减少 9.38 公顷。

2、农用地布局：规划农用地总面积 344.02 公顷，占总用地面积 52.78%，其中耕地为 235.27 公顷，比现状增加 3.32 公顷；园地为 3.71 公顷；其它农用地为 105.04 公顷，比现状增加 3.75 公顷。

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 45.11 公顷，占总用地面积的 6.92%。村庄建设用地总面积 32.98 公顷，占总用地面积的 5.06%，其中村庄公园与绿地 0.37 公顷；村庄公共管理与公共服务设施用地 1.31，比现状增加 0.98 公顷。

4、未规划地布局：规划留白用地 0.37 公顷，为未来规划项目落地预留了弹性空间。

5、国土空间用途管制

5.1 生态用地管制规则：

本村无生态保护红线，生态用地主要为生态林地。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、污染环境的建设活动；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。

5.2 农用地管制规则：

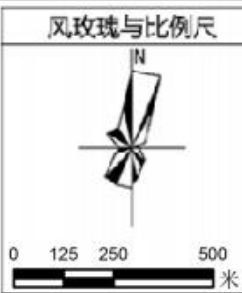
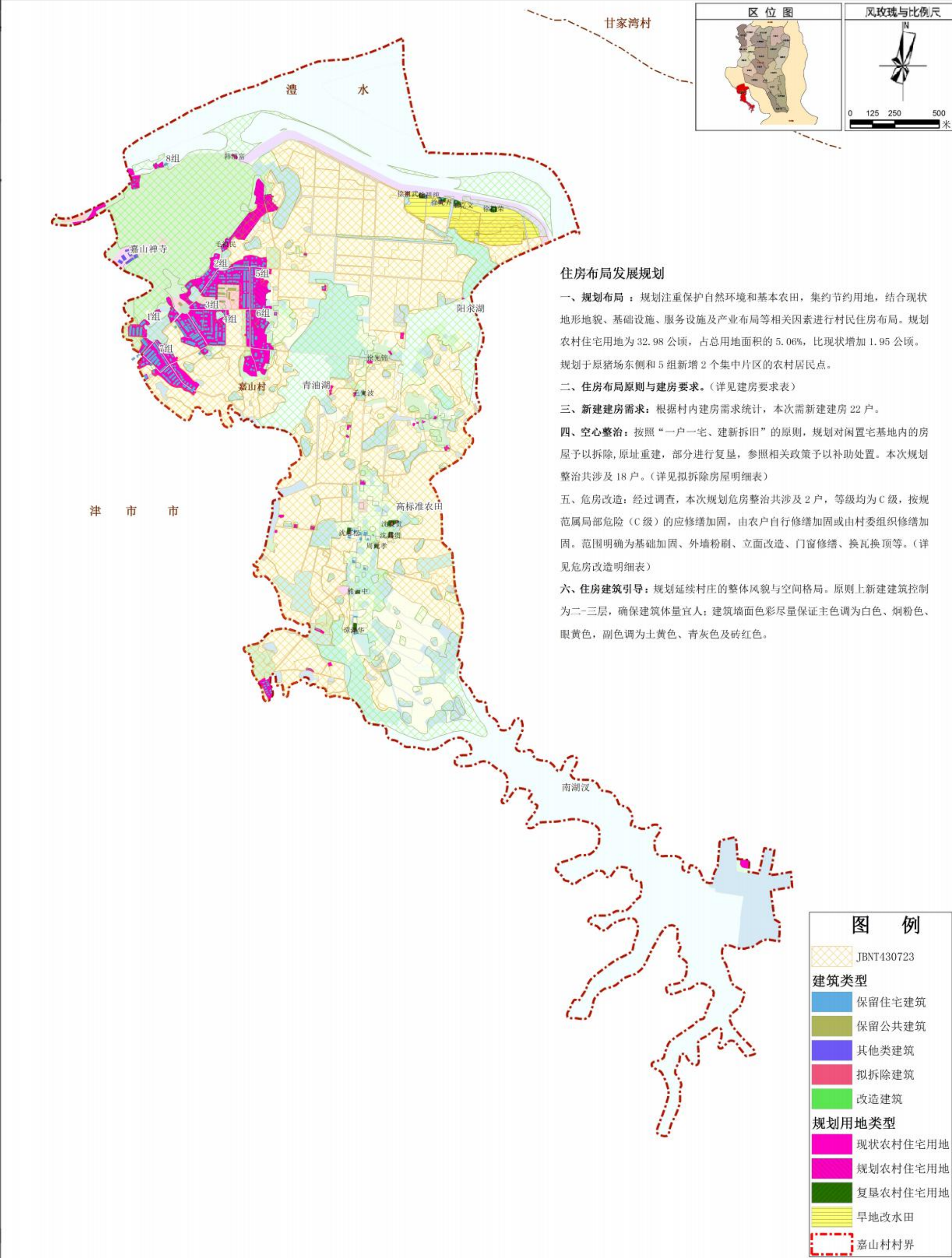
严格保护永久基本农田，永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途，不得在永久基本农田内开展挖塘养殖、种植苗木等破坏耕作层的行为：不得随意占用耕地，不得抛荒弃耕，鼓励不愿耕种的农户将土地流转给企业或承包户并签订流转协议：未经批准不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动：农用设施用地应按规定建设设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染；确需占用农用地的，应办理农用地转用审批和规划许可。

5.3 建设用地管制规则：

节约集约用地，优化产业用地、住宅周地和设施用地。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。

5.4 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。



住房布局发展规划

- 一、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 32.98 公顷，占总用地面积的 5.06%，比现状增加 1.95 公顷。规划于原猪场东侧和 5 组新增 2 个集中片区的农村居民点。
- 二、住房布局原则与建房要求。（详见建房要求表）
- 三、新建建房需求：根据村内建房需求统计，本次需新建建房 22 户。
- 四、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 18 户。（详见拟拆除房屋明细表）
- 五、危房改造：经过调查，本次规划危房整治共涉及 2 户，等级均为 C 级，按规范属局部危险（C 级）的应修缮加固，由农户自行修缮加固或由村委组织修缮加固。范围明确为基础加固、外墙粉刷、立面改造、门窗修缮、换瓦换顶等。（详见危房改造明细表）
- 六、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、桐粉色、赭黄色，副色调为土黄色、青灰色及砖红色。



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 32.98 公顷，占总用地面积的 5.06%，比现状增加 1.95 公顷。规划于原猪场东侧和 5 组新增 2 个集中片区的农村居民点。

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 m²。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、新建建房需求：根据村内建房需求统计，本次需新建建房 22 户。

4、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 18 户。（详见拟拆除房屋明细表）

5、危房改造：经过调查，本次规划危房整治共涉及 2 户，等级均为 C 级，按规范属局部危险（C 级）的应修缮加固，由农户自行修缮加固或由村委组织修缮加固。范围明确为基础加固、外墙粉刷、立面改造、门窗修缮、换瓦换顶等。（详见危房改造明细表）

6、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、产业发展规划

现状主要产业为种植业，规划产业发展重点培育优质水稻、蔬菜、棉花等农业特色主导产业以及依托嘉山禅寺发展乡村旅游产业。

五、公共和基础设施规划

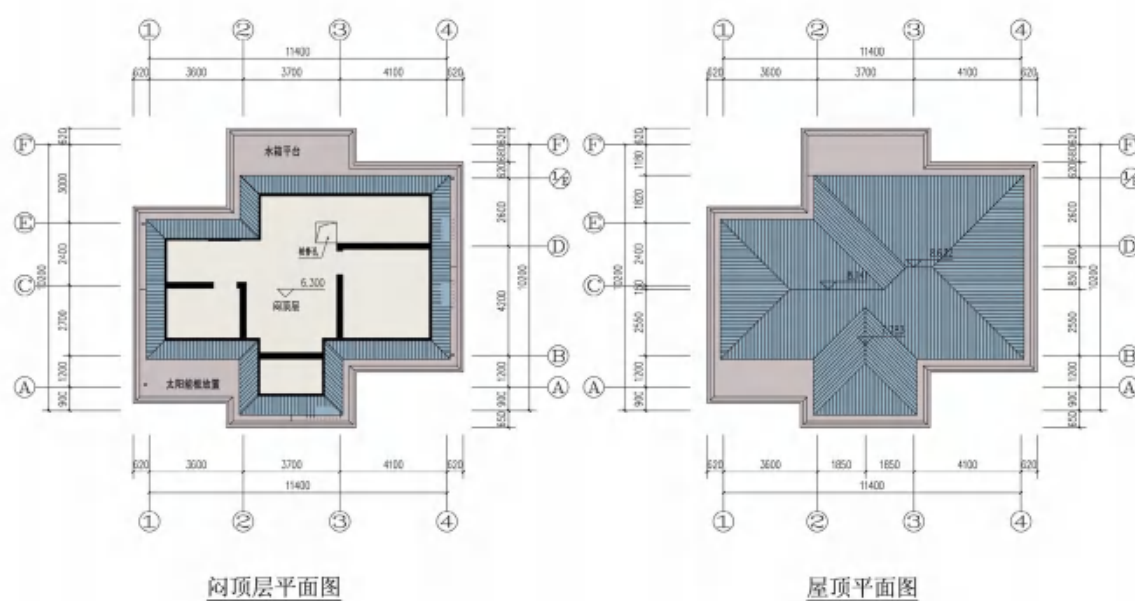
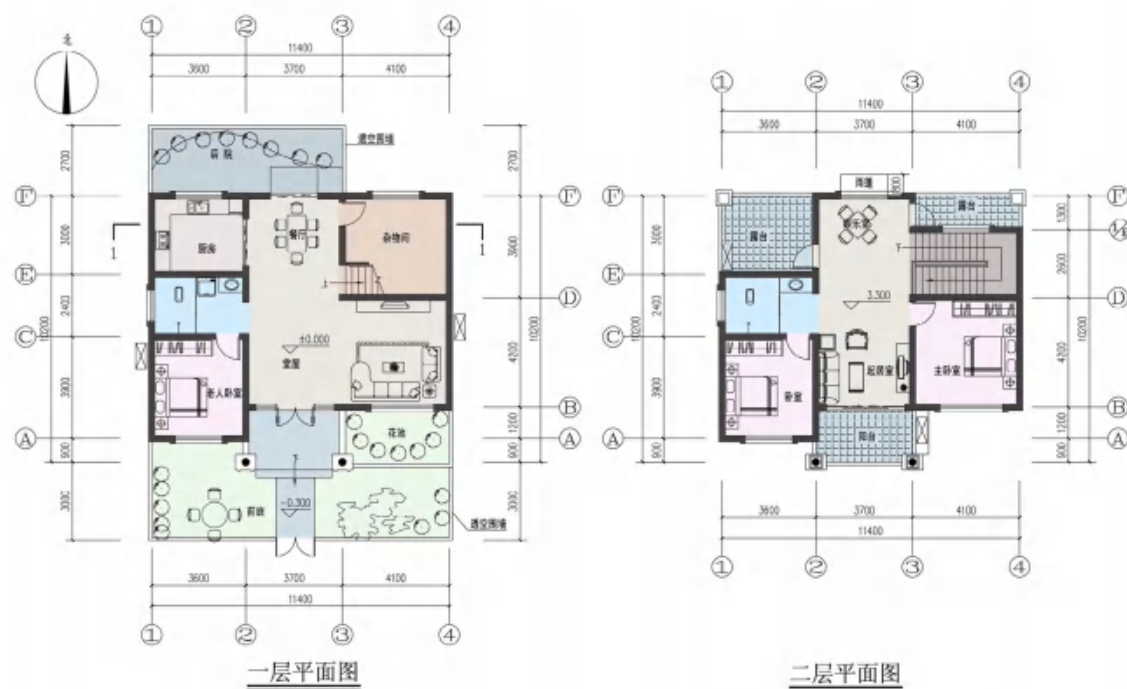
主要利用现状闲置设施改造利用，盘活资源，通过完善公共服务设施及开敞空间，为村民生活提供便捷的公共服务。1、文体设施：在嘉山禅寺东侧规划 1 处旅游服务中心；规划在 2 组、3 组、6 组、7 组新建 4 处村民活动广场作为村民的健身休闲场所，配备健身设施；村部内增加文化室。2、教育设施：对嘉山小学进行提质改造，优化教育环境。3、医疗卫生设施：规划改造现有 1 处村级卫生室，完善配套设施，在 5 组新增一处村级卫生室，为村民提供便捷的基层医疗服务。4、公用设施：规划结合 3 组、5 组、7 组 3 处村民活动广场分别设置公共厕所及垃圾收集点；规划改造村域北侧电排，新建 2 处抗旱机井；“三箱四网”高压网改造到组到户，移动光纤到组。5、道路设施：硬化农村道路 3.5 公里。

六、生态修复和综合整治

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%。

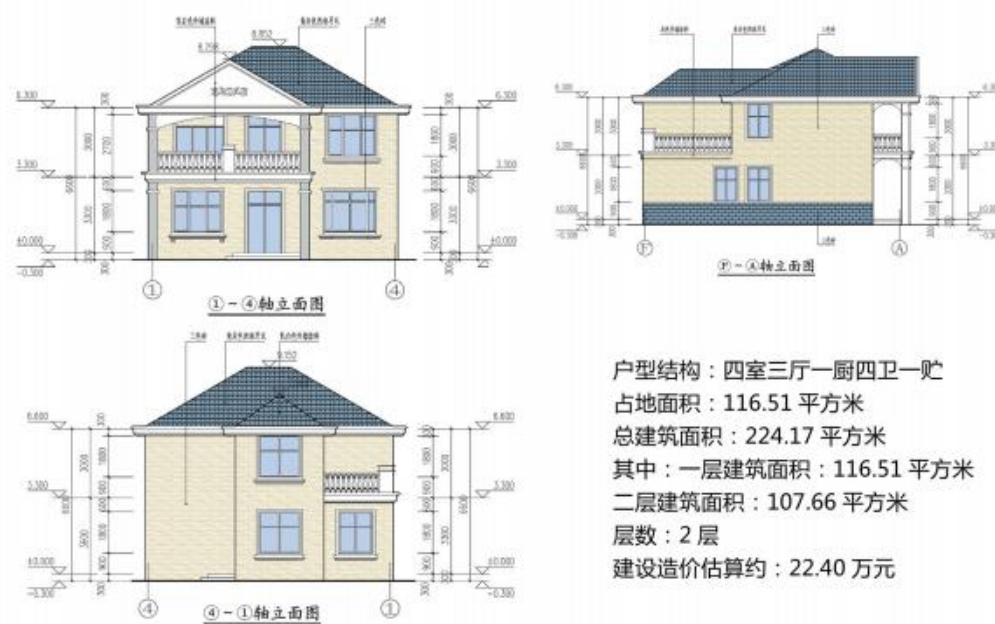
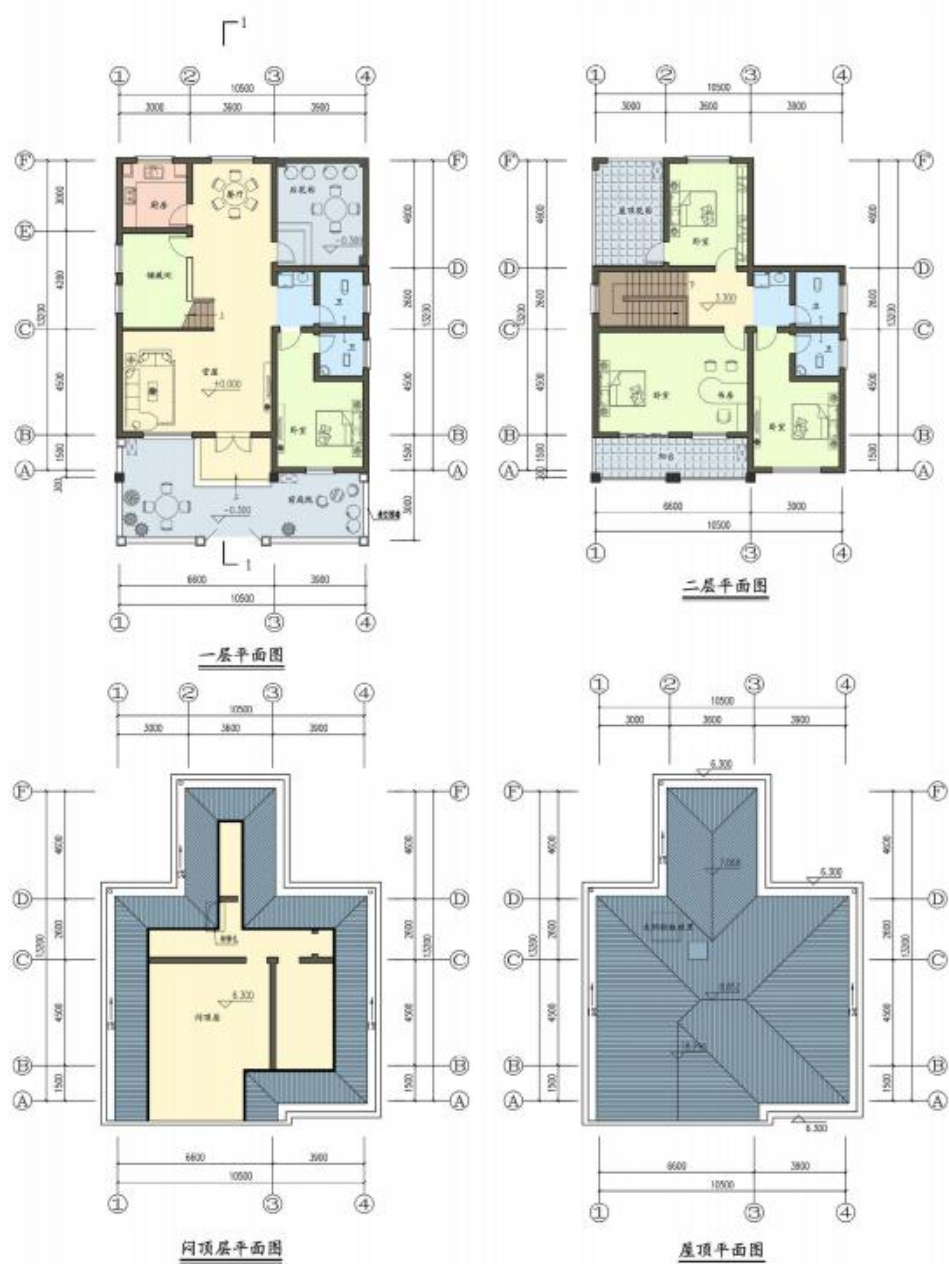
6.2 综合整治 1）整治目标：创造 绿、亮、净、美 的乡村人居环境。

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)、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。

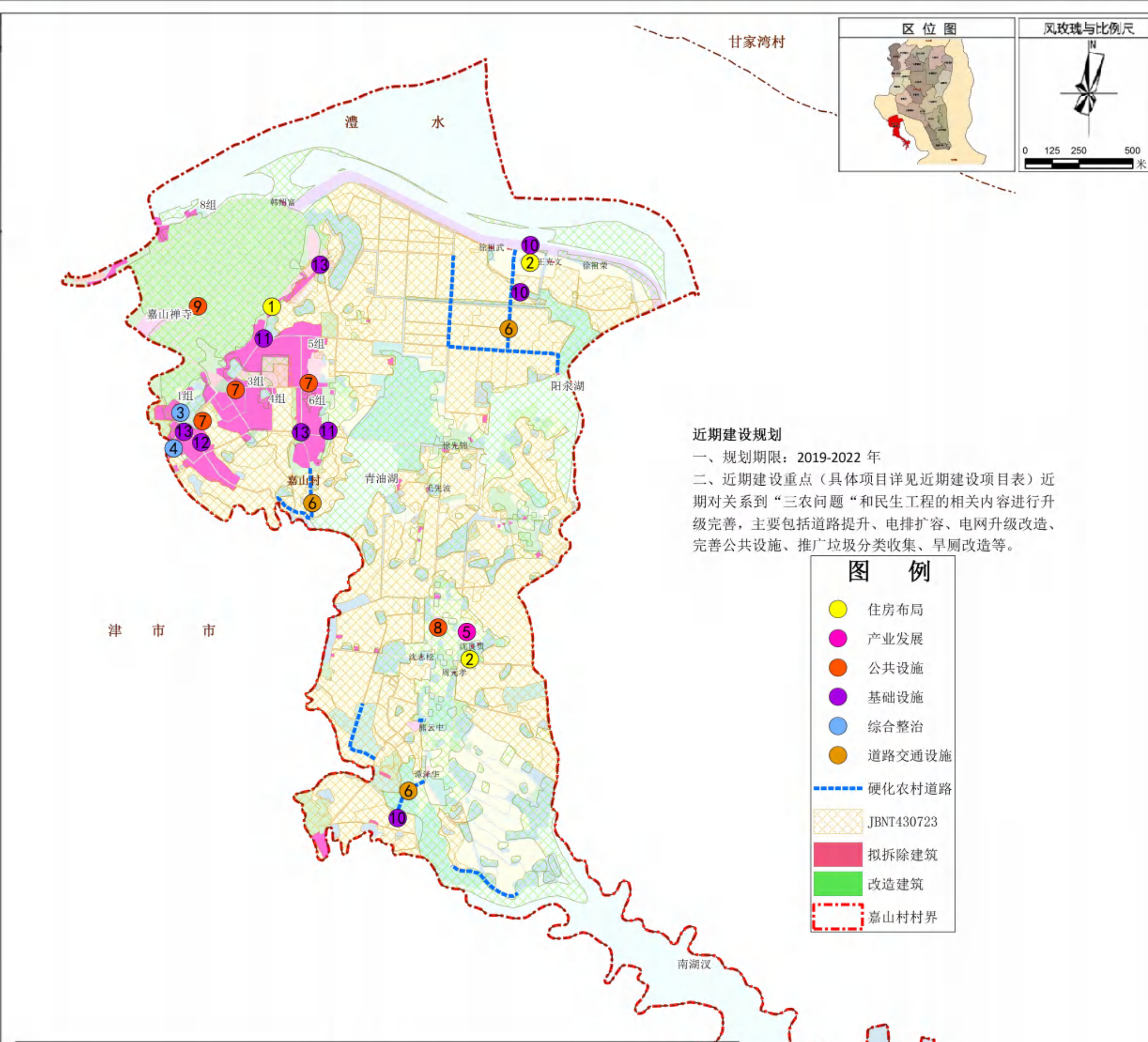


户型结构：三室三厅一厨二卫一杂物房
 总建筑面积：190.84 平方米
 二层建筑面积：89.15 平方米
 建设造价估算约：19 万元

占地面积：101.69 平方米
 其中：一层建筑面积：101.69 平方米
 层数：2 层



户型结构：四室三厅一厨四卫一贮
 占地面积：116.51 平方米
 总建筑面积：224.17 平方米
 其中：一层建筑面积：116.51 平方米
 二层建筑面积：107.66 平方米
 层数：2 层
 建设造价估算约：22.40 万元



近期建设规划

一、规划期限：2019-2022 年

二、近期建设重点（具体项目详见近期建设项目表）近期对关系到“三农问题”和民生工程的相关内容升级完善，主要包括道路提升、电排扩容、电网升级改造、完善公共设施、推广垃圾分类收集、旱厕改造等。

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)	资金来源
1	住房布局	危房改造	危房改造2户	2019	6	政府投资
2		空心房整治	空心房复垦18户	2019	144	政府投资
3	综合整治	行道树及亮化	在道路两侧栽植行道树及路灯	2022	60	政府投资
4		村入口标识	对入口环境进行整治，配置入口标示牌	2019	20	政府投资
5	产业发展	标准化农田	建设高标准农田1000亩	2020	100	招商引资
6	道路交通设施	道路硬化	原有砂石路硬化长3500米12250m²	2022	184	政府投资
7	公共设施	文体活动场地	简易戏台及健身设施3处	2022	60	政府投资
8			新建祠堂	2021	30	政府投资
9			新建旅游服务中心	2022	50	政府投资
10	基础设施	排水工程	规划新建电排2个，改造1个	2022	80	政府投资
11			2个生态污水处理池	2022	40	政府投资
12		电力与通信	新增变压器1个	2019	20	政府投资
13		环境卫生	规划垃圾收集点	2020	3	政府投资
	合计				797	

七、近期建设规划

1、规划期限

近期建设规划期限：2019—2022 年。

2、近期建设重点（具体项目详见近期建设项目表）

近期对关系到“三农问题”和民生工程的相关内容进行升级完善，主要包括道路提升、电排扩容、电网升级改造、完善公共设施、推广垃圾分类收集、旱厕改造等。

八、规划实施保障

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。

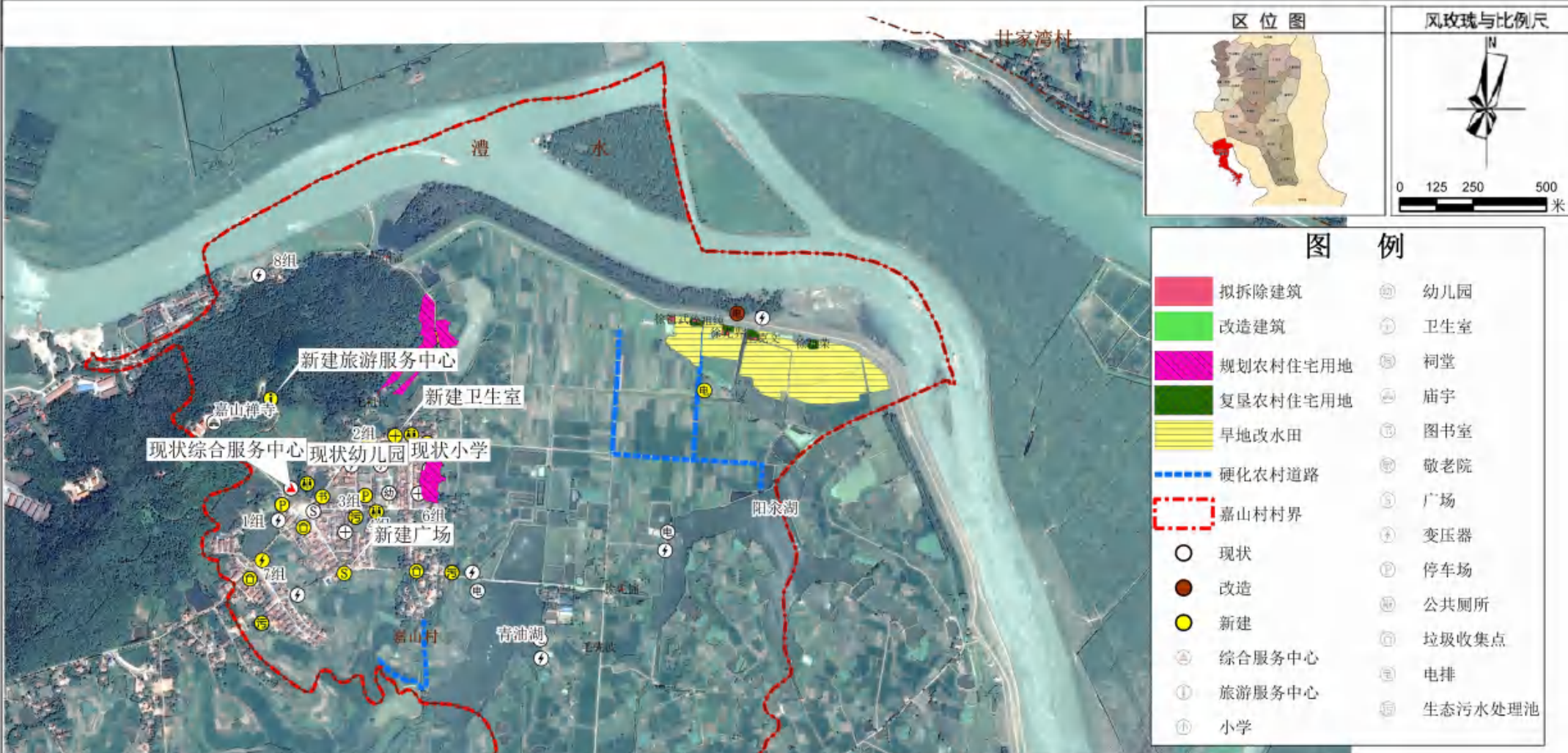
5、在实施前必须明确各类市政管线走向、级别，按照国家相关规范要求，采取避让措施，必要时应进行规划调整，以确保建设项目安全。

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

九、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。



国土空间管制规则

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、污染环境的建设活动。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。

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。

建设用地管制规则 节约集约用地，优化产业用地、住宅周地和设施用地。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、养老等公共服务设施用地村民不得随意占为私用，不得占用交用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后10米。

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。

生态修复和综合整治

生态修复 生态环境建设：严格控制开发地区的生态环境破坏，减少重点资源开发中的生态破坏。工业污染控制：对区内企业的污染做好防治工作，改善生产工艺流程实行清洁生产，另外对重污染企业实行达标治理，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%。

综合整治 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：改造垃圾收集点全部实现密闭式分类收集，全部运至垃圾中转站处理；二、农村厕所粪污治理：推广使用无害化卫生厕所，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) 房屋建筑立面进行立体绿化，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；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。

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。

房前屋后整治



垃圾任意堆放



垃圾分类收集



卫生改厕



垃圾人工清运



现状旱厕



三格化粪池



(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 危房改造明细表

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	
		面积	比例	面积	比例	增减	
国土总面积		651.75	100.00%	651.75	100.00%	0	
生态用地	水域	200.78	30.81%	200.78	30.81%	0	
	其他土地	0.71	0.11%	0.71	0.11%	0	
	林地（生态林）	70.14	10.76%	60.76	9.32%	-9.38	
	合计	271.63	41.68%	262.24	40.24%	-9.38	
农用地	耕地	231.94	35.59%	235.27	36.10%	3.32	
	园地	3.73	0.57%	3.71	0.57%	-0.02	
	林地（商品林）	0	0.00%	0	0.00%	0	
	牧草地	0	0.00%	0	0.00%	0	
	其它农用地	101.29	15.54%	105.04	16.12%	3.75	
合计		336.96	51.70%	344.02	52.78%	7.06	
建设用地	城镇建设用地		1.66	0.25%	1.66	0.26%	0
	村庄建设用地		31.04	4.76%	32.98	5.06%	1.95
	其 中	农村住宅用地	28.92	4.44%	29.8	4.57%	0.88
		理与公共服	0.33	0.05%	1.31	0.20%	0.98
		庄公园与绿	0.28	0.04%	0.37	0.06%	0.09
		主工业物流用	0.35	0.05%	0.35	0.05%	0
		主基础设施用	1.16	0.18%	1.16	0.18%	0
		主其它建设用	0	0.00%	0	0.00%	0
	区域交通设施用地		0	0.00%	0	0.00%	0
	区域公共设施用地		8.59	1.32%	8.59	1.32%	0
	特殊用地		1.87	0.29%	1.87	0.29%	0
	采矿用地		0	0.00%	0	0.00%	0
	其他建设用地		0	0.00%	0	0.00%	0
合计		43.16	6.62%	45.11	6.92%	1.95	
未规划地		0	0.00%	0.37	0.06%	0.37	

建房要求				
序号	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	
			水利工程保护范围	
3	宅基地用地标准（每一户）	控制建设区	公路两侧建筑控制区建房	
		使用耕地不超过130㎡		
		使用荒山荒地不超过210㎡		
4	建筑后退距离	国道	不少于20米	房屋边缘与公路边沟外缘的间距
		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	房屋边缘与高速公路隔离栅栏的距离
		铁路	不少于50米	房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离
		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		

规划目标表					
指标		规划基年期	规划目标年	变化量	属性
耕地保有（公顷）		231.94	235.27	3.33	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		212.56	212.56	0	约束性
建设用地总规模（公顷）		78.12	79.91	1.79	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）	43.16	45.11	1.95	约束性
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.33	1.31	0.98	预期性
	村庄基础设施用地规模（公顷）	1.16	1.16	0	预期性
	人均村庄建设用地面积（㎡）	116.82	116.44	-0.38	预期性
备注：上表中的人均用地以户籍人口计算。					

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）	资金来源
1	住房布局	危房改造	危房改造2户	2019	6	政府投资
2		空心房整治	空心房复垦18户	2019	144	政府投资
3	综合整治	行道树及亮化	在道路两侧栽植行道树及路灯	2022	60	政府投资
4		村入口标识	对入口环境进行整治，配置入口标示牌	2019	20	政府投资
5	产业发展	标准化农田	建设高标准农田1000亩	2020	100	招商引资
6	道路交通设施	道路硬化	原有砂石路硬化长3500米12250㎡	2022	184	政府投资
7	公共设施	文体活动场地	简易戏台及健身设施3处	2022	60	政府投资
8			新建祠堂	2021	30	政府投资
9			新建旅游服务中心	2022	50	政府投资
10	基础设施	排水工程	规划新建电排2个，改造1个	2022	80	政府投资
11			2个生态污水处理池	2022	40	政府投资
12		电力与通信	新增变压器1个	2019	20	政府投资
13		环境卫生	规划垃圾收集点	2020	3	政府投资
合计					797	

拟拆除及改造住房明细表			
序号	户名	建筑类型	备注
1	徐祖武	拟拆除建筑	宅基地复垦
2	毛祖民	改造建筑	修缮加固
3	沈志松	拟拆除建筑	宅基地复垦
4	熊云中	拟拆除建筑	宅基地复垦
5	徐祖武	拟拆除建筑	宅基地复垦
6	徐祖纯	拟拆除建筑	宅基地复垦
7	马甲武	拟拆除建筑	宅基地复垦
8	邵启明	拟拆除建筑	宅基地复垦
9	王克文	拟拆除建筑	宅基地复垦
10	徐祖荣	改造建筑	修缮加固
11	徐光界	拟拆除建筑	宅基地复垦
12	徐先锦	拟拆除建筑	宅基地复垦
13	毛先波	拟拆除建筑	宅基地复垦
14	王大平	拟拆除建筑	宅基地复垦
15	沈良贵	拟拆除建筑	宅基地复垦
16	沈其贵	拟拆除建筑	宅基地复垦
17	周元孝	拟拆除建筑	宅基地复垦
18	谭泽华	拟拆除建筑	宅基地复垦
19	毛祖富	拟拆除建筑	宅基地复垦
20	韩绍富	拟拆除建筑	宅基地复垦

（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）S302 两侧隔离防护绿化带各 15 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。