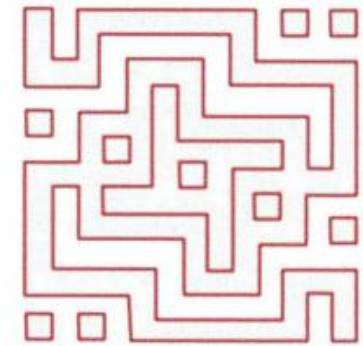




澧县小渡口镇 **雁鹄湖村** 村庄规划 (2019-2025)

送审稿 (2019年12月)

其他类





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：澧县小渡口镇雁鹅湖村村庄规划（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）

曾 维（工程师）

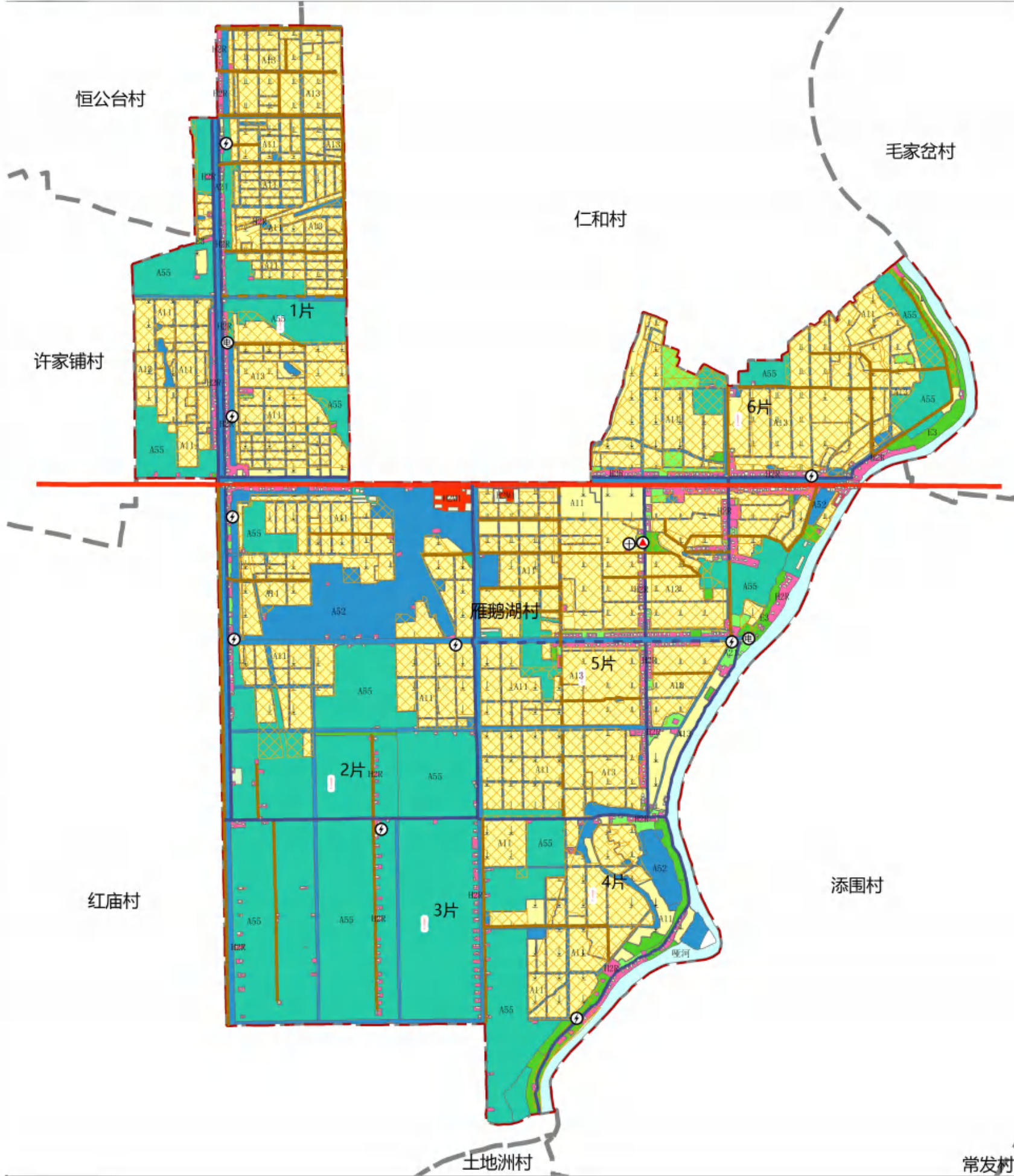
校 对：王雄

审 核：王帆

审 定：吴颖

（一）图件+ 图说明

- 01 综合现状图
- 02 综合现状图说明
- 03 综合规划图
- 04 综合规划图说明
- 05 住房布局图
- 06 住房布局图说明
- 07 户型选型图（一）
- 08 户型选型图（一）
- 09 综合整治规划图
- 10 近期建设图
- 11 规划示意图



国土空间利用现状表			
	地类	现状基期年	
		面积(ha)	比例(%)
生态用地	国土总面积	873.76	100.00%
	水域	22.88	2.62%
	其他土地	0.31	0.04%
	林地(生态林)	16.85	1.93%
农用地	合计	40.04	4.58%
	耕地	389.12	44.53%
	园地	9.57	1.10%
	林地(商品林)	0.00	0.00%
	牧草地	0.00	0.00%
建设用地	其它农用地	389.96	44.63%
	合计	788.65	90.26%
	城镇建设用地	0.36	0.04%
	村庄建设用地	42.12	4.82%
	农村住宅用地	36.27	4.15%
	村庄公共管理与公共服务设施用地	0.00	0.00%
	村庄公园与绿地	0.00	0.00%
	村庄工业物流用地	2.91	0.33%
	村庄基础设施用地	2.94	0.34%
	村庄其它建设用地	0.00	0.00%
	区域交通设施用地	2.59	0.30%
	区域公共设施用地	0.00	0.00%
	特殊用地	0.00	0.00%
	其他建设用地	0.00	0.00%
	合计	45.07	5.16%
	未规划用地	0.00	0.00%



一、现状概况

区位：雁鹅湖村隶属于澧县小渡口镇，位于小渡口镇东北部；对外交通主要有省道 302，交通方便，区位优势明显。

行政区划：村域面积 873.76 公顷；全村现辖 6 个村民小组，居民总户数为 812 户，共计 2805 人。

经济发展：雁鹅湖村现状主要产业以传统种植业、养殖业为主，主要经济农作物为棉花、水稻种植及四大家鱼养殖。村民年人均收入约为一元，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 40.04 公顷，占总用地面积的 4.58%，其中生态林地 16.85 公顷，占总用地面积的 1.95%。

农用地布局：现状农用地总面积 788.65 公顷，占总用地面积 90.26%，其中耕地为 389.12 公顷，园地为 9.57 公顷，其它农用地为 389.96 公顷。

建设用地布局：现状建设用地总面积为 45.07 公顷，占总用地面积的 5.16%。村庄建设用地总面积 42.12 公顷，占总用地面积的 4.82%。

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 42 户。

四、道路交通现状

村庄对外交通条件较好，省道 302 穿过村域，均已硬化完成，路面宽度 10.0-7.0 米；村庄内部交通联系较好，大部分通组公路虽然已硬化，但局部路段宽度仅 2.5 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。

五、公共与基础设施现状

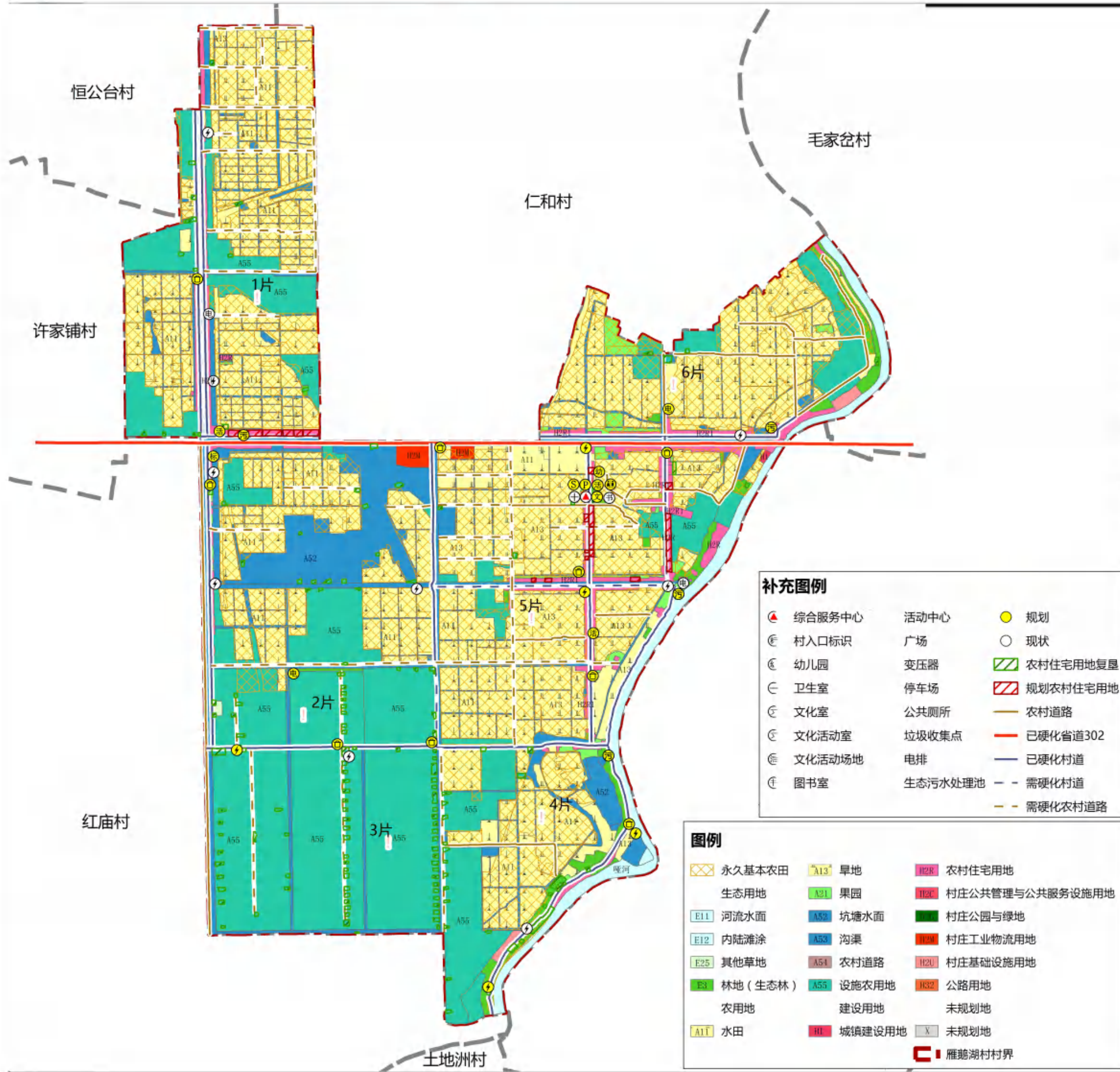
公共设施：有新村部 1 处，卫生室、文化站、计生站、图书室、老年活动室等均结合村部设置，村域内未布置小学及幼儿园。

基础设施：1、给水：生活用水大部分已通自来水，由毛家岔水厂供水。

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，供电接线来源于观音港变 35KV 电站 2 片、4 片、5 片需增设变压器。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，现状无公共厕所。



规划目标表					
指标	规划基年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有(公顷)	389.12	386.74	-2.38	约束性	必选
永久基本农田保护面积(公顷)	387.32	387.32	0	约束性	必选
建设用地总规模(公顷)	46.07	43.57	-2.5	预期性	必选
村庄建设用地规模(公顷)	42.12	42.07	-0.05	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)	0.00	0.30	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模(公顷)	2.94	4.65	预期性	必选
人均村庄建设用地面积(m ²)	153.73	142.75	-10.98	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(%)	97.00%	100.00%	3.00%	预期性	可选
生活垃圾分类减量化处理率(%)	60.00%	95.00%	35.00%	预期性	可选
道路硬化率(%)	78.20%	100.00%	0.218	预期性	可选
村卫生室数量	1	1	0	预期性	可选

备注:上表中的人均用地以户籍人口计算。

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		
	面积	比例	面积	比例	内
国土总面积	873.76	100.00%	873.76	100.00%	0
生态用地					
水域	22.88	2.62%	22.88	2.62%	0.00
其他土地	0.31	0.04%	0.31	0.04%	0.00
林地(生态林)	16.85	1.93%	16.15	1.85%	-0.70
合计	40.04	4.58%	39.34	4.50%	-0.70
农用地					
耕地	389.12	44.53%	386.74	44.26%	-2.38
园地	9.57	1.10%	8.85	1.01%	-0.72
林地(商品林)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
其它农用地	389.96	44.63%	393.96	45.09%	4.00
合计	788.65	90.26%	789.55	90.36%	0.90
建设用地					
城镇建设用地	0.36	0.04%	0.21	0.02%	-0.15
村庄建设用地	42.12	4.82%	42.07	4.81%	-0.05
农村住宅用地	36.27	4.15%	33.90	3.88%	-2.37
村庄公共管理与公共服务设施用地	0.00	0.00%	0.30	0.03%	0.30
村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.31	6.20%	0.31
村庄工业物流用地	2.91	0.33%	2.91	0.33%	0.00
村庄基础设施用地	2.94	0.34%	4.65	0.53%	1.71
村庄其它建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
区域交通设施用地	2.59	0.30%	2.59	0.30%	0.00
区域公共设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
特殊用地	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	45.07	0.05	44.87	5.14%	-0.20
未规划用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

一、发展目标与定位

发展目标：至 2025 年，村庄总人口 2856 人，按照上位规划的要求，落实耕地保有量指标（386.74 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（416.53 公顷）。村庄建设用地不突破 40.77 公顷。

发展定位：雁鹅湖村作为其他类村庄打造。通过对雁鹅湖村进行产业升级、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，使雁鹅湖村村庄整体风貌得到明显改善。依托现有农业资源，水资源，便捷的交通条件，因地制宜将雁鹅湖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

生态用地布局：规划生态用地总面积 39.34 公顷，占总用地面积的 4.50%，其中生态林地 16.15 公顷，比现状减少 0.7 公顷。

农用地布局：规划农用地总面积 789.55 公顷，占总用地面积 90.36%，其中耕地为 386.74 公顷，比现状减少 2.38 公顷；其它农用地为 393.96 公顷，比现状增加 4 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 44.87 公顷，占总用地面积的 5.14%。村庄建设用地总面积 42.07 公顷，占总用地面积的 4.81%，其中公共管理与公共服务设施用地 0.3 公顷，比现状增加 0.3 公顷。

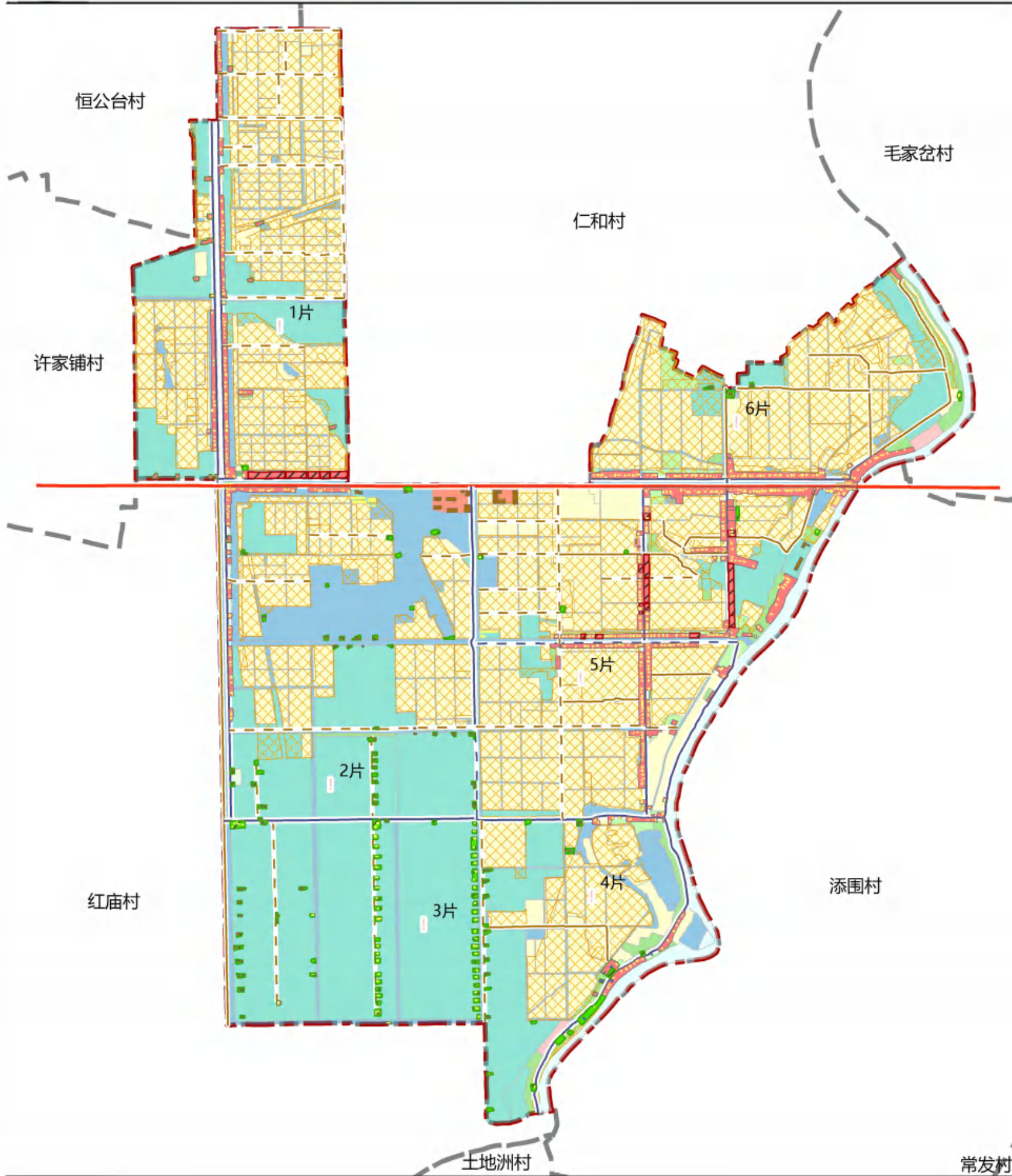
三、产业发展规划

现状主要产业为传统种养殖业，规划产业发展重点培育水稻、棉花种植和四大家鱼、龙虾养殖等农业特色主导产业。

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：规划在新村委新建活动中心一处。
- 2、教育设施：就近利用周边资源。
- 3、文化体育设施：规划在村部配套小型图书馆。利用现有闲置用地，增加村民室外活动场地 2 处，作为村民的健身休闲场所。
- 4、医疗卫生设施：规划在村委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。
- 5、社会福利设施：规划完善老年活动设施、提高养老服务水平。



雁鹅湖村建房需求一览表(至2021年)			
序号	户主名	需求类型: 原址重建、分户新建、异地重建等	位置(所在组)
1	雷忠好	异地重建	
2	杨达芝	异地重建	
3	宋强文	异地重建	
4	孙圣军	异地重建	
5	雷存桃	异地重建	
6	周尚书	异地重建	
7	李俊	分户新建	
8	张梅	分户新建	
9	凡明军	分户新建	
10	樊小平	分户新建	
11	叶明惠	分户新建	
12	范井喜	分户新建	
13	丁德让	分户新建	
14	雷光明	分户新建	
15	王观祥	分户新建	
16	罗安设	分户新建	
17	范运友	分户新建	

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	9	宅基地复垦/拆除重建
2	二片	4	宅基地复垦/拆除重建
3	三片	2	宅基地复垦/拆除重建
4	四片	12	宅基地复垦/拆除重建
5	五片	8	宅基地复垦/拆除重建
6	六片	7	宅基地复垦/拆除重建



住房布局发展规划说明

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 33.90 公顷，占总用地面积的 3.88%，比现状减少 2.37 公顷。规划新增 2 个集中片区的农村居民点。

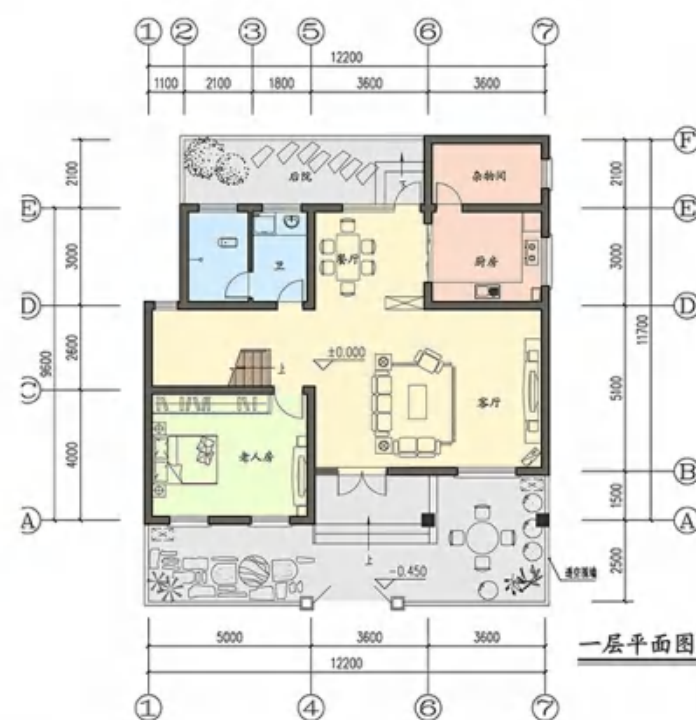
二、住房布局原则与建房要求。（详见建房要求表）

三、新建建房需求：根据村内建房需求统计，近三年新建房需求 17 户，基本都为新建及分户新建。（详见建房需求表）

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 42 户。（详见拟拆除房屋明细表）

五、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、米黄色，副色调为土黄色、青灰色及砖红色。

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	控制建设区	公路两侧建筑控制区建房	
		使用耕地不超过130m²		
		使用荒山荒地不超过210m²		
4	建筑后退距离	使用其他土地不超过180m²		
		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
5	申请建房条件	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	
		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		



设计说明

一、人口构成:3-5人

二、平面功能:1)一层:堂屋、餐厅、厨房、卫生间、前院、后院、门廊

2)二层:2个卧室、起居室、卫生间、露台及阳台

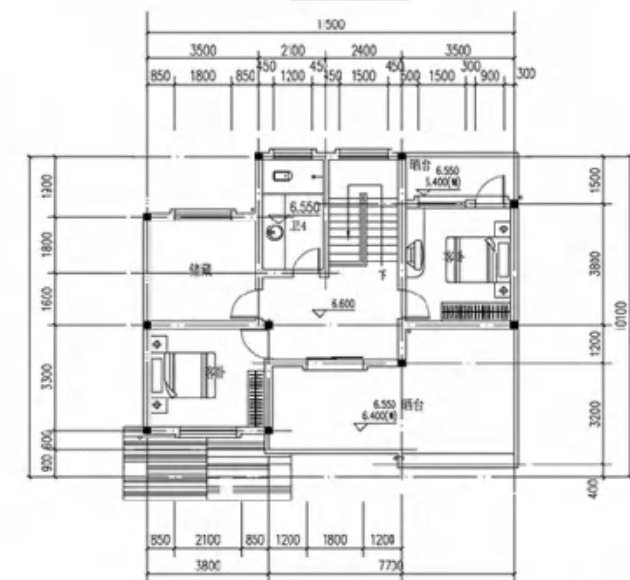
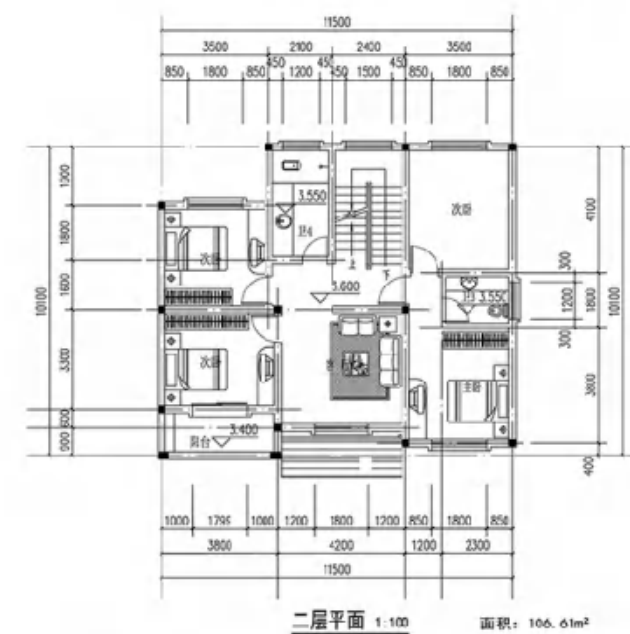
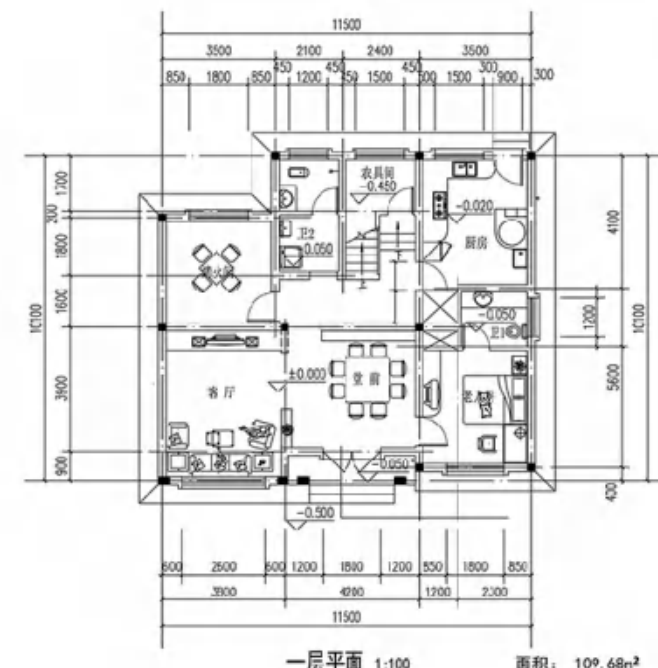
三、技术指标

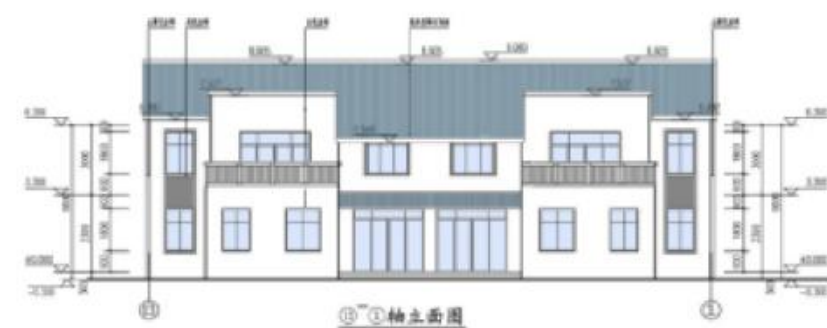
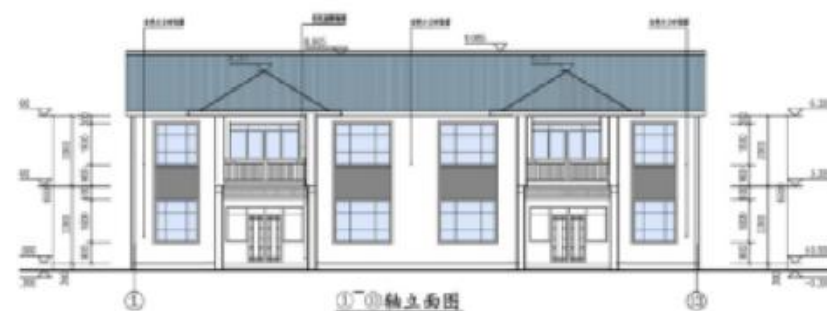
户型结构:三室三厅一厨四卫

占地面积:119.80m²

建筑面积:总建筑面积225.85m²,其中一层建筑面积为119.80m²,二层建筑面积106.05m²

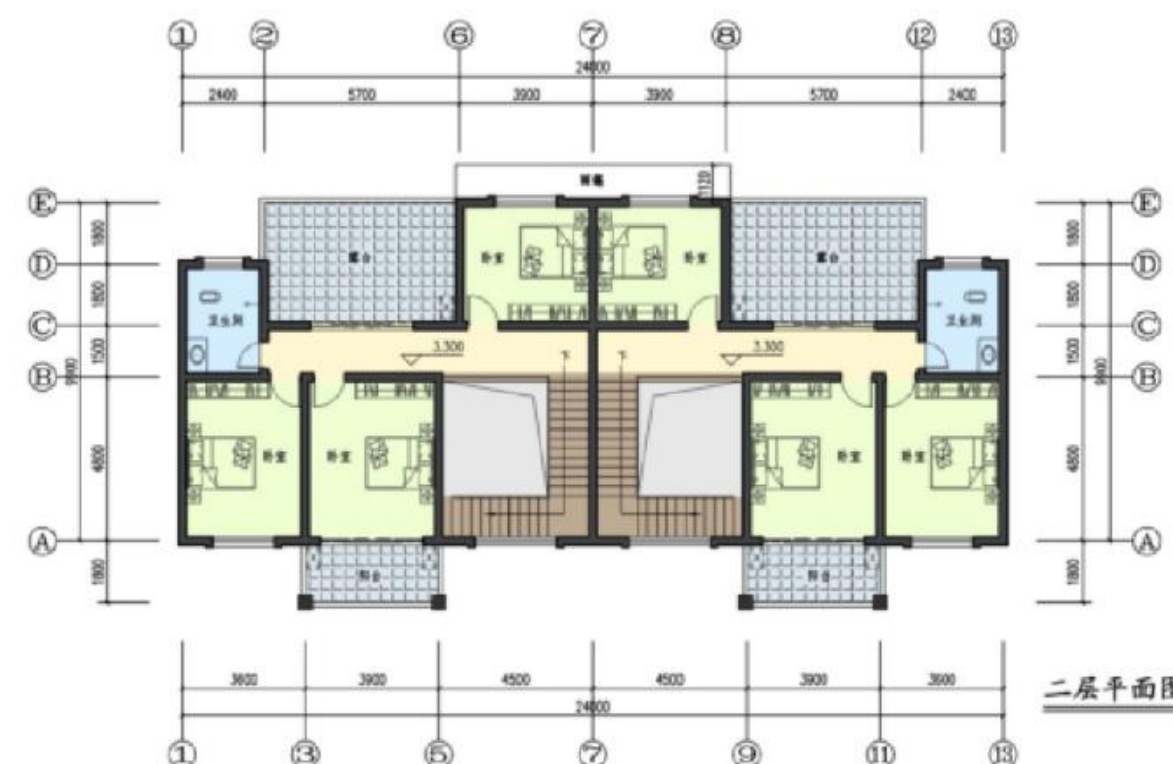
层数:两层





户型结构：四室两厅一厨四卫一贮
总建筑面积：224.17 平方米
二层建筑面积：107.66 平方米
建设造价估算约：22.40 万元

占地面积：116.51 平方米
其中：一层建筑面积：116.51 平方米
层数：2 层



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。

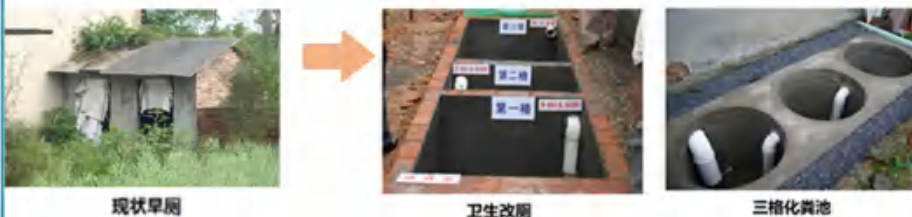
2、对河道、水渠等进行清淤处理。



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。



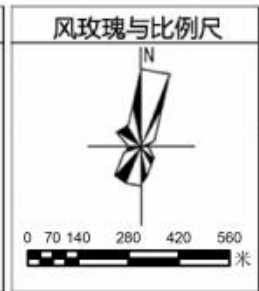
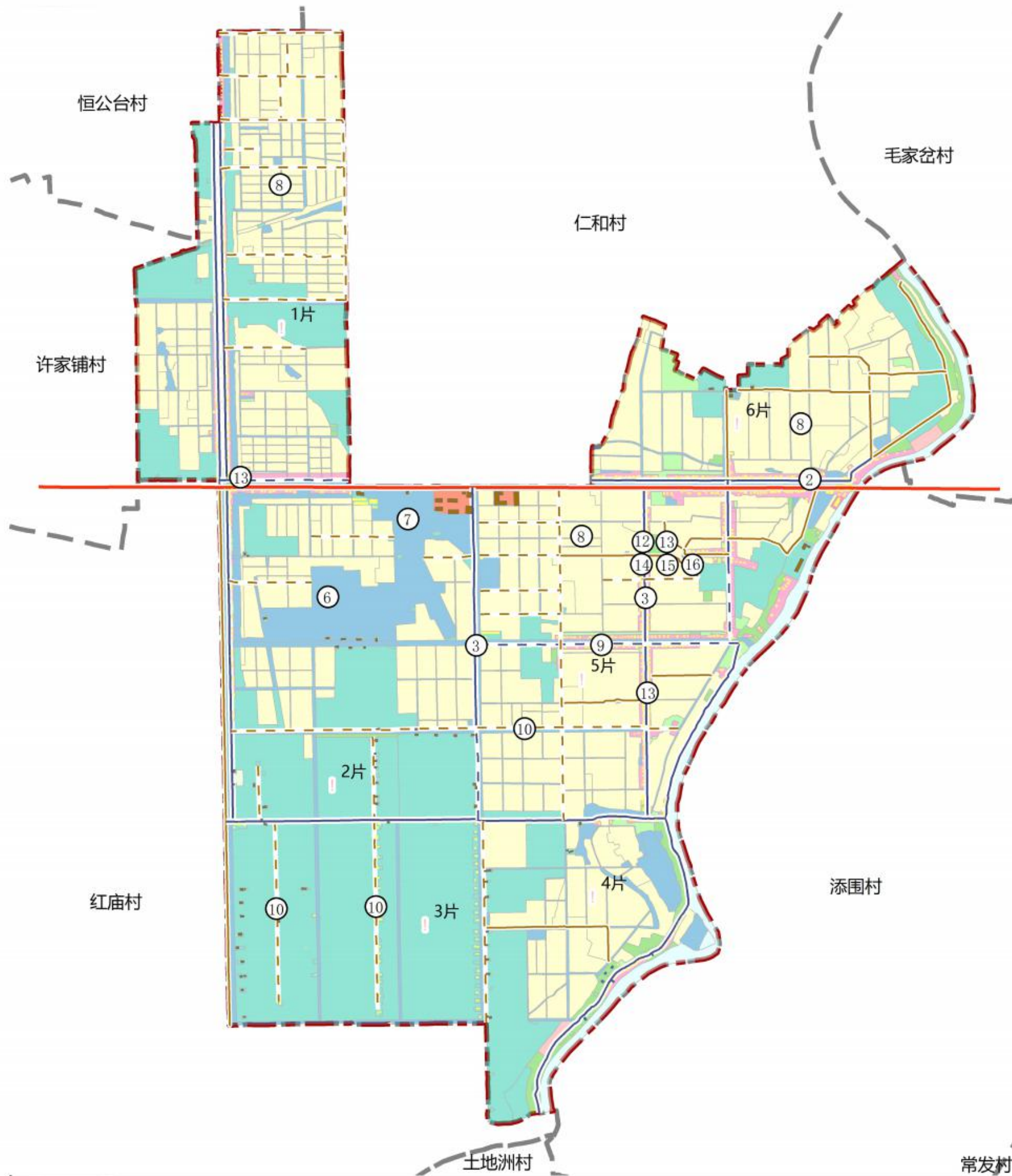
3、村庄游园广场的建设



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。





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	空心房整治	空心房复垦42户	2020	84	政府投资
2	综合整治	道路亮化	规划路灯200盏	2019-2021	50	政府投资
3		道路绿化	在道路两侧栽植行道树	2019-2022	40	政府投资
6	产业发展	龙虾养殖	优质养殖龙虾	2022	50	政府投资
7		渔业养殖	优质养殖四大家鱼	2022	100	政府投资
8		农业种植	种植高产优质水稻、棉花	2022	50	政府投资
9	道路交通设施	村道硬化	长1228米，面积5526m²	2022	82.9	政府投资
10		农村道路硬化	长2280米，面积5700m²	2022	85.5	政府投资
12	公共设施	篮球场	村部处新建篮球场1个	2022	20	政府投资
13		村民活动场地	新建村民健身场所3处	2022	60	政府投资
14		公共厕所	1处	2022	6	政府投资
15		卫生室	1处卫生室改造	2020	2	政府投资
16		文化室	新增文化室1处	2020	10	政府投资
17	基础设施	污水处理设施	新增生态污水处理池4个	2022	80	政府投资
18		环境卫生	新增垃圾收集点9处	2020	18	政府投资
合计					738.4	



补充图例

- 农村住宅用地复垦
- 规划农村住宅用地
- 保留国道
- 保留村道
- 硬化村道
- 农村道路
- 硬化农村道路

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平方米,使用荒山荒地不超过210平方米,使用他土地不超过180平方米,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5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:坚决控制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。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%。

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,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,实现溪流水体漂浮垃圾全清理。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。

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。

(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

06 危房改造明细表

澧县小渡口镇雁鹅湖村村庄规划（2019-2025）

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	空心房整治	空心房复垦42户	2020	84	政府投资
2	综合整治	道路亮化	规划路灯200盏	2019-2021	50	政府投资
3		道路绿化	在道路两侧栽植行道树	2019-2022	40	政府投资
6	产业发展	龙虾养殖	优质养殖李龙霞	2022	50	政府投资
7		渔业养殖	优质养殖四大家鱼	2022	100	政府投资
8		农业种植	种植高产优质水稻、棉花	2022	50	政府投资
9	道路交通设施	村道硬化	长1228米，面积5526m²	2022	82.9	政府投资
10		农村道路硬化	长2280米，面积5700m²	2022	85.5	政府投资
12	公共设施	篮球场	村部处新建篮球场1个	2022	20	政府投资
13		村民活动场地	新建村民健身场所3处	2022	60	政府投资
14		公共厕所	1处	2022	6	政府投资
15		卫生室	1处卫生室改造	2020	2	政府投资
16		文化室	新增文化室1处	2020	10	政府投资
17	基础设施	污水处理设施	新增生态污水处理池4个	2022	80	政府投资
18		环境卫生	新增垃圾收集点9处	2020	18	政府投资
合计					738.4	

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		873.76	100.00%	873.76	100.00%	0	
生态用地	水域	22.88	2.62%	22.88	2.62%	0	
	其他土地	0.31	0.04%	0.31	0.04%	0	
	林地（生态林）	16.85	1.93%	16.15	1.85%	-0.7	
	合计	40.04	4.58%	39.34	4.50%	-0.7	
农用地	耕地	389.12	44.53%	386.74	44.26%	-2.38	
	园地	9.57	1.10%	8.85	1.01%	-0.720	
	林地（商品林）		0.00%		0.00%	0	
	牧草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	其它农用地	388.96	44.52%	395.26	45.24%	6.300	
	合计	787.65	90.14%	790.85	90.51%	3.200	
建设用地	城镇建设用地	0.36	0.04%	0.21	0.02%	-0.15	
	村庄建设用地	43.12	4.93%	40.77	4.67%	-2.350	
	其 中	农村住宅用地	37.27	4.27%	32.60	3.73%	-4.67
		村庄公共管理与公共 服务设施用地		0.00%	0.30	0.03%	0.300
		村庄公园与绿地		0.00%	0.31	6.20%	0.31
		村庄工业物流用地	2.91	0.33%	2.91	0.33%	0
		村庄基础设施用地	2.94	0.34%	4.65	0.53%	1.71
		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	2.59	0.30%	2.59	0.30%	0	
	区域公共设施用地		0.00%		0.00%	0	
	特殊用地		0.00%		0.00%	0	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	合计	46.07	5.27%	43.57	4.99%	-2.500	
未规划用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0		

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）		389.12	386.74	-2.38	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		387.32	387.32	0	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）		46.07	43.57	-2.5	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）	42.12	42.07	-0.05	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	0.00	0.30	0.3	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模（公顷）	2.94	4.65	1.71	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（㎡）		153.73	142.75	-10.98	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（%）		97.00%	100.00%	3.00%	预期性	可选
生活垃圾分类减量化处理率（%）		60.00%	95.00%	35.00%	预期性	可选
道路硬化率（%）		78.20%	100.00%	0.218	预期性	可选
村卫生室数量		1	1	0	预期性	可选
备注：上表中的人均用地以户籍人口计算。						

雁鹅湖村建房需求一览表（至2021年）			
序号	户主名	需求类型：原址重建、分户新建、异地重建等	位置（所在组）
1	雷忠好	异地重建	
2	杨达芝	异地重建	
3	宋强文	异地重建	
4	孙圣军	异地重建	
5	雷存桃	异地重建	
6	周尚书	异地重建	
7	李俊	分户新建	
8	张梅	分户新建	
9	凡明军	分户新建	
10	樊小平	分户新建	
11	叶明惠	分户新建	
12	范井喜	分户新建	
13	丁德让	分户新建	
14	雷光明	分户新建	
15	王观祥	分户新建	
16	罗安设	分户新建	
17	范运友	分户新建	

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	9	宅基地复垦/拆除重建
2	二片	4	宅基地复垦/拆除重建
3	三片	2	宅基地复垦/拆除重建
4	四片	12	宅基地复垦/拆除重建
5	五片	8	宅基地复垦/拆除重建
6	六片	7	宅基地复垦/拆除重建

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			
	控制建设区	公路两侧建筑控制区建房			
3	宅基地用地标准（每一户）	使用耕地不超过130㎡			
		使用荒山荒地不超过210㎡			
		使用其他土地不超过180㎡			
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			以户为单位申请建房
		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			

（三）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

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。

纳入村规民约的管制建议

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5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：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。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%。

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，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。

（四）附 件

01 村民意见征集料

02 会议纪要

03 部门意见

04 专家论证意见

05 村民参与村庄规划的相关记录