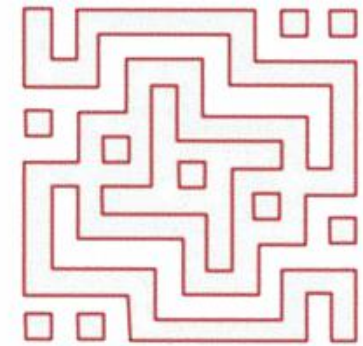




澧县小渡口镇 **土地洲村** 村庄规划 (2019-2025)

送审稿 (2019.12) (集聚提升类)





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：澧县小渡口镇土地洲村村庄规划（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：曾 维（工程师）

陈 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 道路交通规划图

06 综合整治规划图

07 综合整治规划图

08 户型选型图 (一)

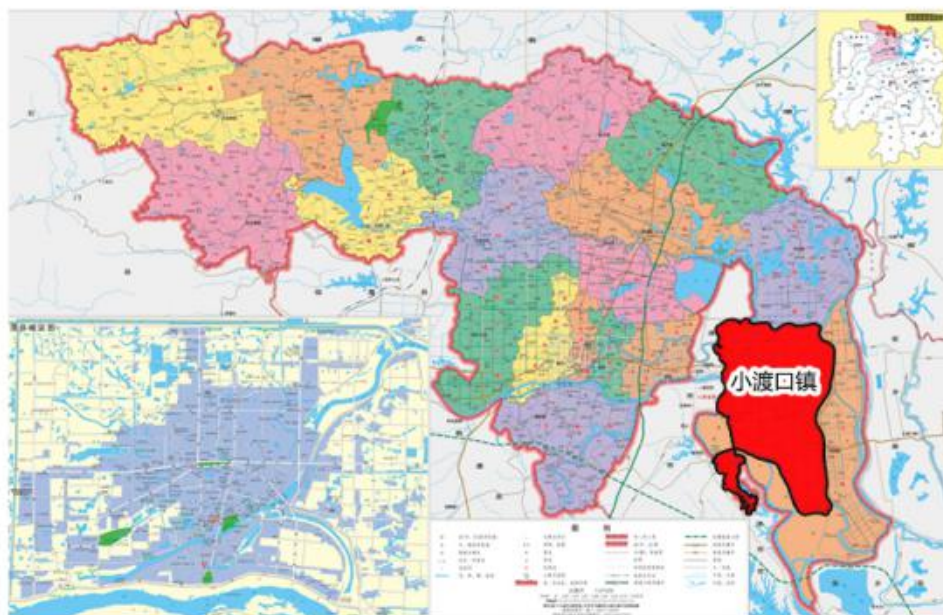
09 户型选型图 (二)

(一)

(二)

10 近期建设项目规划图

11 规划示意图



小渡口镇在澧县的位置



土地洲村在小渡口镇的位置



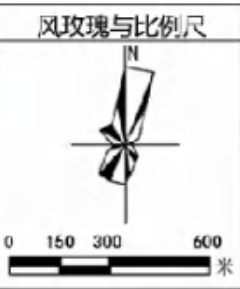
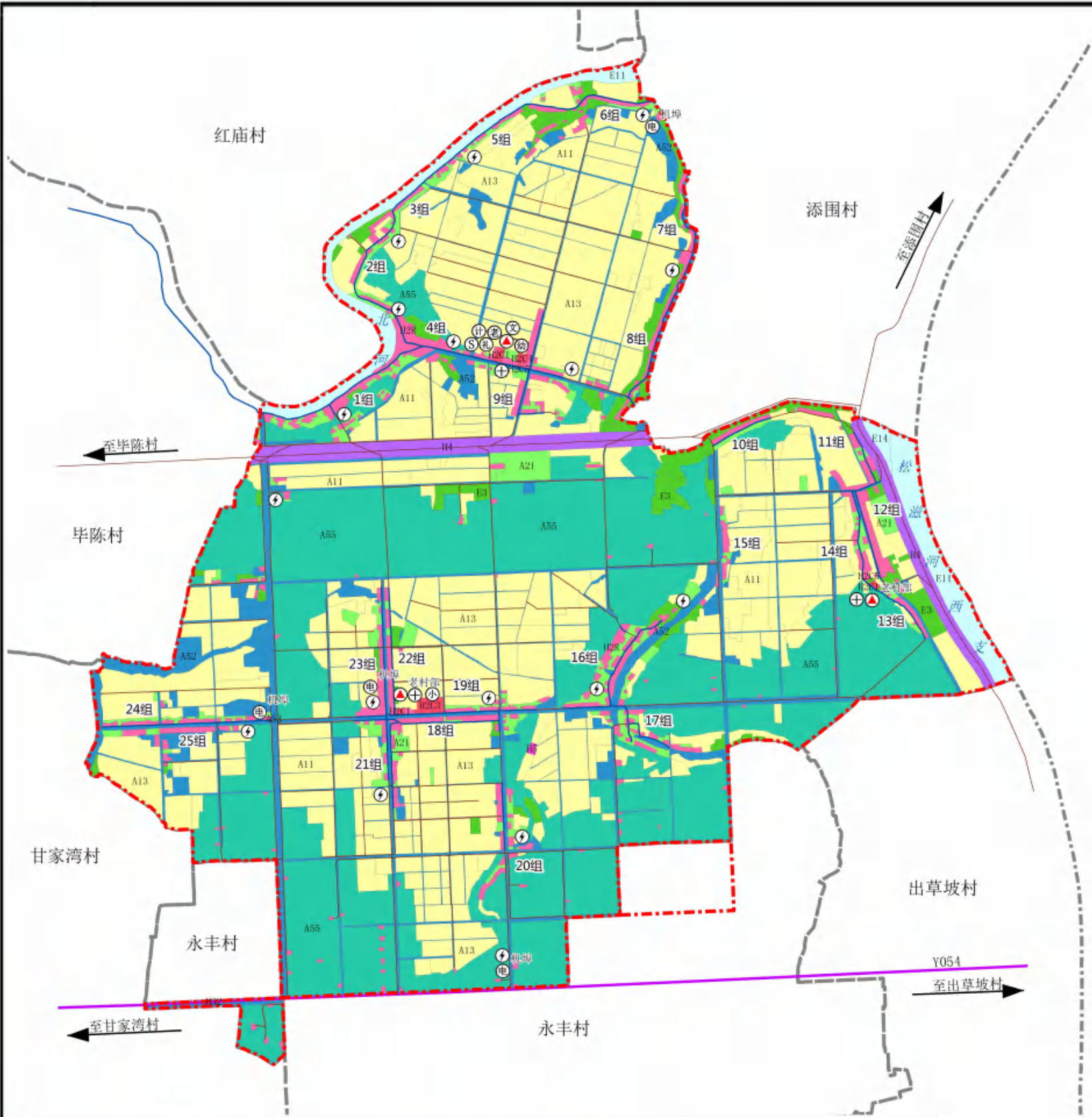
土地洲村村组的位置

区位：土地洲村隶属于常德澧县小渡口镇，2016年由原土地洲、鲢鱼头、保赋村3村合并而成。距离镇政府仅10公里，对外交通主要有村南部乡道Y054及各村干道，交通十分方便。

行政区划：村域面积1081.98公顷；全村现辖25个村民小组，居民总户数为1053户，共计3868人。

经济发展：土地洲村现状主要种植水稻、棉花及养殖渔业。村级年产值约25万元，人均纯收入约3500元。

自然资源：北河顺村北蜿蜒而过，松滋河西支流经村东。



一、现状概况

区位：土地洲村隶属于常德澧县小渡口镇，2016年由原土地洲、鲢鱼头、保赋村3村合并而成。北河顺村北蜿蜒而过，松滋河西支流经村东。距离镇政府仅10公里，对外交通主要有村南部乡道Y054及各村干道，交通十分方便。

行政区划：村域面积1081.98公顷；全村现辖25个村民小组，居民总户数为1053户，共计3868人。

经济发展：土地洲村现状主要种植水稻、棉花及养殖渔业。村级年产值约25万元，人均纯收入约3500元。

二、国土空间布局现状

生态用地布局：现状生态用地总面积62.89公顷，占总用地面积的5.81%，其中生态林地31.81公顷。

农用地布局：现状农用地总面积940.90公顷，占总用地面积86.96%。其中耕地为443.79公顷，园地为32.81公顷；其它农用地为464.30公顷。

建设用地布局：现状建设用地总面积为78.19公顷，占总用地面积的7.23%。村庄建设用地总面积53.78公顷，占总用地面积的4.97%。

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：村域内空心房较多，现有空心房82户。

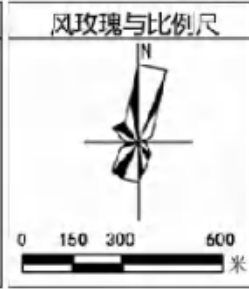
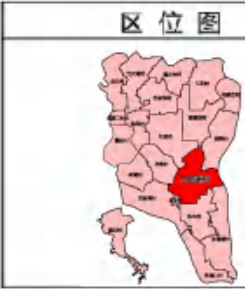
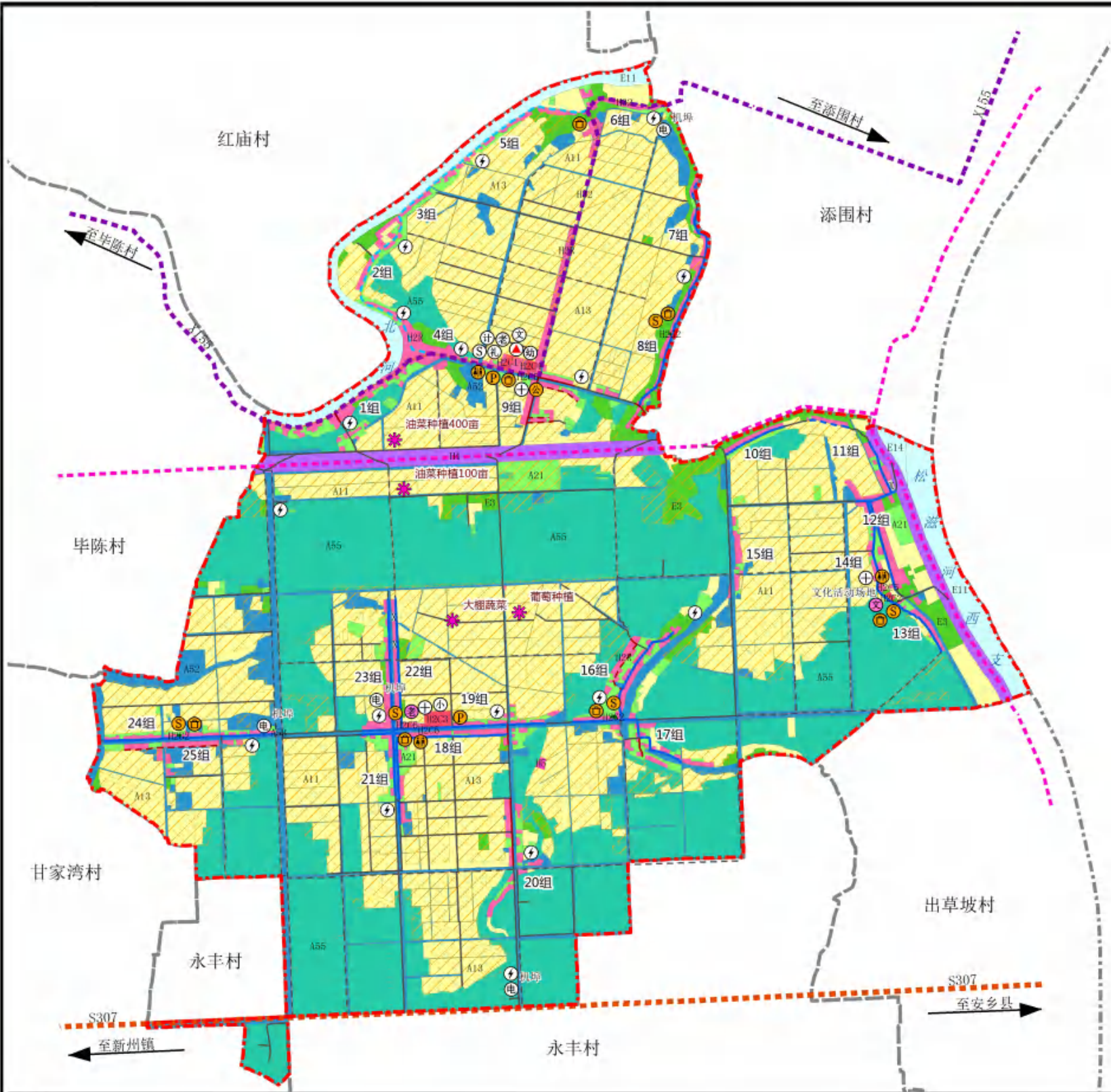
四、道路交通现状

村庄对外交通条件较好，村庄内部交通大部分村道已硬化，宽度3-4.5米，基本满足需求。部分村道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。部分农村道路尚未硬化。村内已装路灯，满足需求。

五、公共与基础设施现状

公共设施：现有综合服务中心1处，其中文化室、老年人活动室、运动广场、公用礼堂、计生站和文化宣传结合综合服务中心布置，另有2处老村部，目前处于空置状态；卫生室3处，土地洲小学1所，幼儿园1所。

基础设施：1、给水：生活用水已通自来水，水源来自小渡口水厂。2、排水：村内生活污水未集中收集处理，采用直排；村内雨水沿水渠漫流自排。3、电力通讯：电源接35KV观音港变电站，村内现有17处变压器，用电基本稳定，满足村民需求；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。5、水利设施：村内现有4台机埠，目前能满足农业排灌需求。



一、发展目标与定位

发展目标：至 2025 年，村庄总人口 3863 人，按照上位规划的要求，落实耕地保有量指标，严格保护耕地，永久基本农田保持不变。村庄建设用地不突破 51.78 公顷。

发展定位：土地洲村作为其他类村庄打造。通过对土地洲村进行产业升级、建筑整治、道路优化、公共设施建设、环境改善等综合规划，使土地洲村村整体风貌得到明显改善。依托现有农业资源，便捷的交通条件，因地制宜将土地洲村打造为农业生产高质、生态环境秀美、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 63.32 公顷，占总用地面积的 5.85%，其中生态林地 32.243 公顷，比现状增加 0.43 公顷。

农用地布局：规划农用地总面积 940.63 公顷，占总用地面积 86.94%，其中耕地为 442.74 公顷，比现状减少 1.05 公顷；园地为 32.70 公顷，比现状减少 0.11 公顷；其它农用地为 465.19 公顷，比现状增加 0.89 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 77.74 公顷，占总用地面积的 7.18%。村庄建设用地总面积 51.78 公顷，占总用地面积的 4.79%，其中村庄公园与绿地 0.11 公顷，比现状增加 0.11 公顷。

未规划地布局：规划留白用地 0.29 公顷，为未来规划项目落地预留了弹性空间。

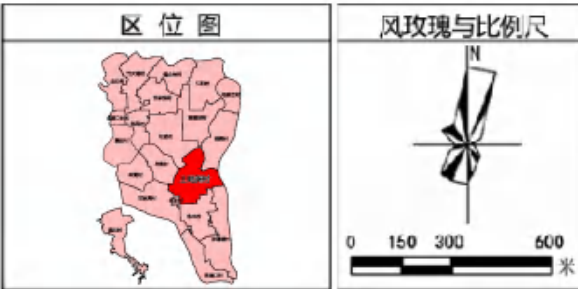
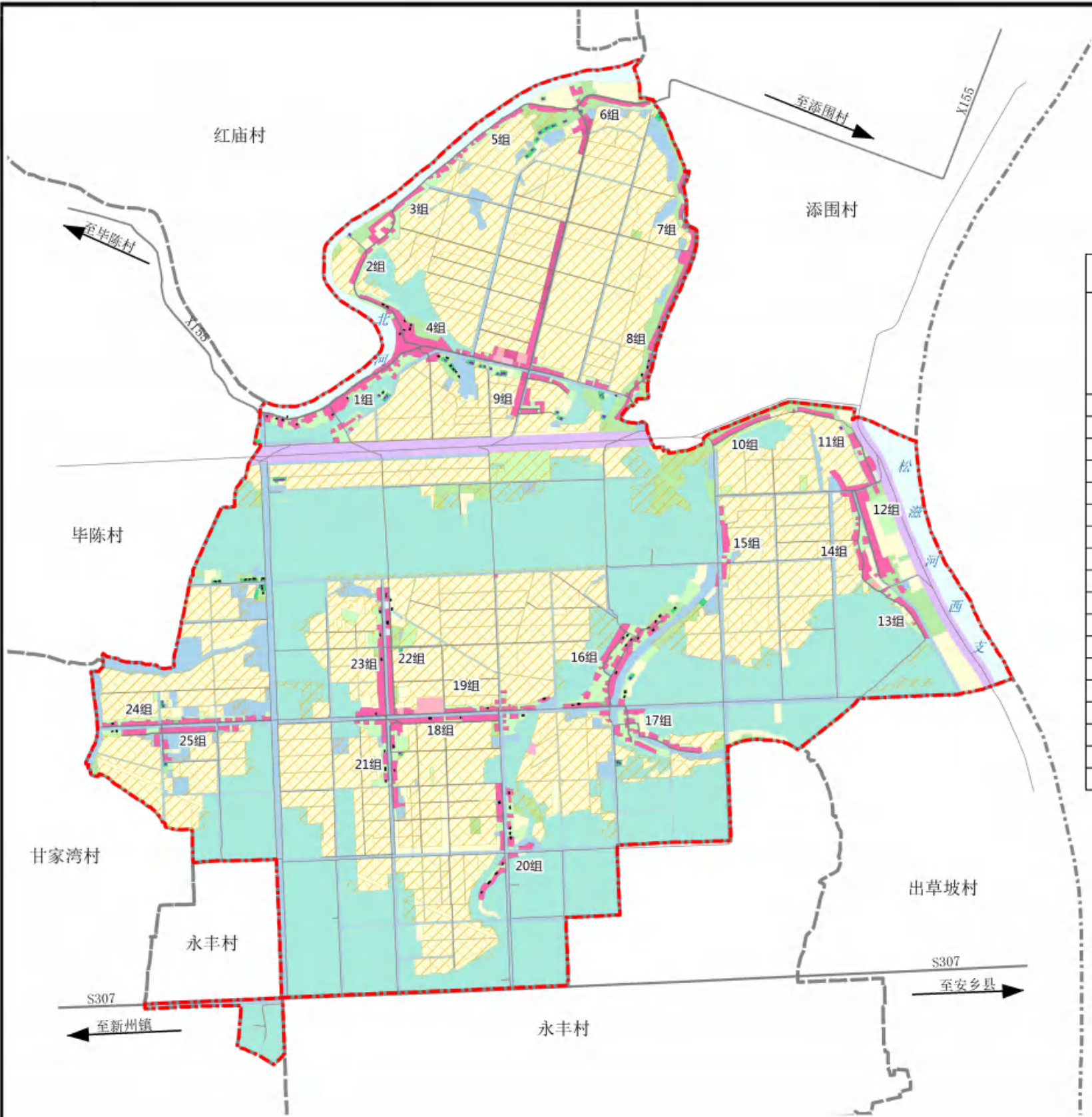
三、产业发展规划

现状主要产业为种植业和养殖业，规划产业发展重点培育优质水稻、棉花、渔业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：保留综合服务中心的活动广场，改造 2 处老村部为老年活动室和文化活动场地，规划于 8 组、14 组、16 组、22 组、24 组新建 5 处村民活动广场作为村民的健身休闲场所。2、教育设施：目前村内已有幼儿园、土地洲小学，可满足村内教学需求。3、医疗卫生设施：规划提升现状 3 处卫生室医疗条件，完善配套设施，为村民提供便捷的基层医疗服务。4、社会福利设施：保留综合服务中心的老年活动室，规划将 22 组空置的老村部改建为老年活动室，完善老年活动设施、提高养老服务水平。5、公用设施：规划村部公交车站 1 处；新增 7 处垃圾收集点及 3 处公共厕所所以满足村民环卫需求。6、道路设施：规划现状乡道 054 提升为省道 307，原村北部村干道提升为县道 155，但由于已有建筑和水渠的条件限制，难以整条路拓宽，规划采用局部拓宽，见缝插针方式对道路提质升级；硬化部分村道及农村道路。

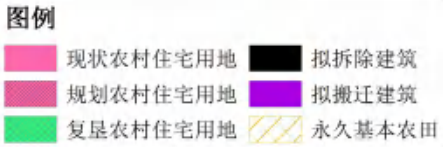




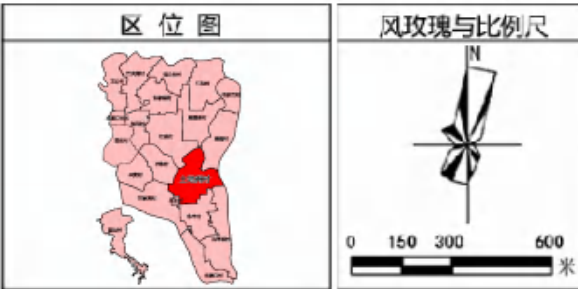
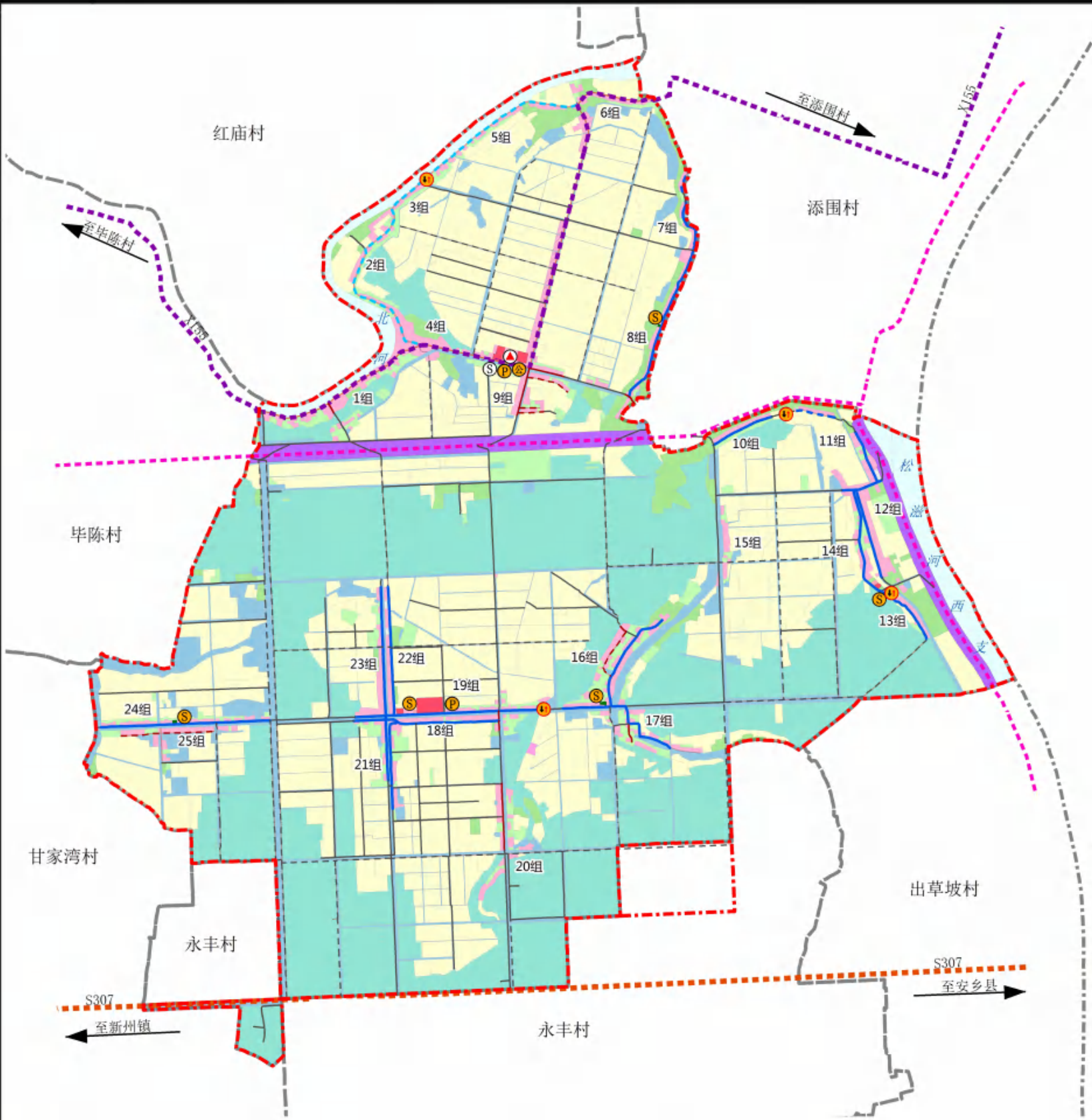
住宅用地规划整理一览表											
组名	拆迁安置需求（户/公顷）				安置类型（户/公顷）			整理居住用地（公顷）	需安置户数	还可安置户数	规划农村住宅用地（公顷）
	空心房（一户多宅）	危房	其他（居民点散、设施不全）	居住用地面积	原址重建	集中搬迁	利用居住用地面积				
2组			1	0.02		1					
4组	7			0.23				0.1		7	
6组			13	0.61		13				36	0.49
9组	6		10	0.56		10			5	149	1.54
8组	5		5	0.17		5	0.02		3		
1组	8		5	0.32		5	0.05				
11组			1	0.02		1			1		
16组	15		1	0.33		1	0.01	0.1		10	
17组			2	0.09		2			2		
19组	2			0.02				0.02		2	
18组	3			0.04				0.03		2	
20组	10			0.16				0.13		8	
21组	5		1	0.1		1	0.01	0.02		1	
22组	5		1	0.13		1	0.02	0.01		2	
23组	4			0.04				0.04		4	
24组	10		2	0.46		2	0.01		1		
25组	2		1	0.06		1			1		
合计	82	0	43	3.36	0	43	0.12	0.45	13	221	2.03

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 41.86 公顷，占总用地面积的 3.87%，比现状减少 3.87 公顷。
- 1、空心房（一户多宅）拆除 82 户，因交通、设施不便、农村住宅用地集中规划等原因，拟搬迁建筑 43 户，共计居住用地面积 3.36 公顷，整理居住用地面积 0.45 公顷。利用拆除空心房可安置 30 户搬迁居民，另需安置的 13 户搬迁居民可利用就近搬迁至空心房拆迁户较多的村名小组。
- 2、规划县道 155 沿线的 9 组（综合服务中心东侧）、6 组新建集中片区的农村居民点，面积 2.03 公顷，占用耕地 1.53 公顷、果园 0.50 公顷。
- 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，近三年新建房需求已达到需求状态。
- 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 82 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。

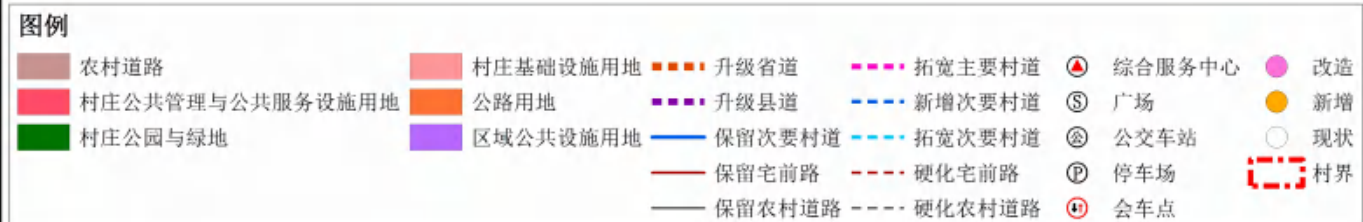
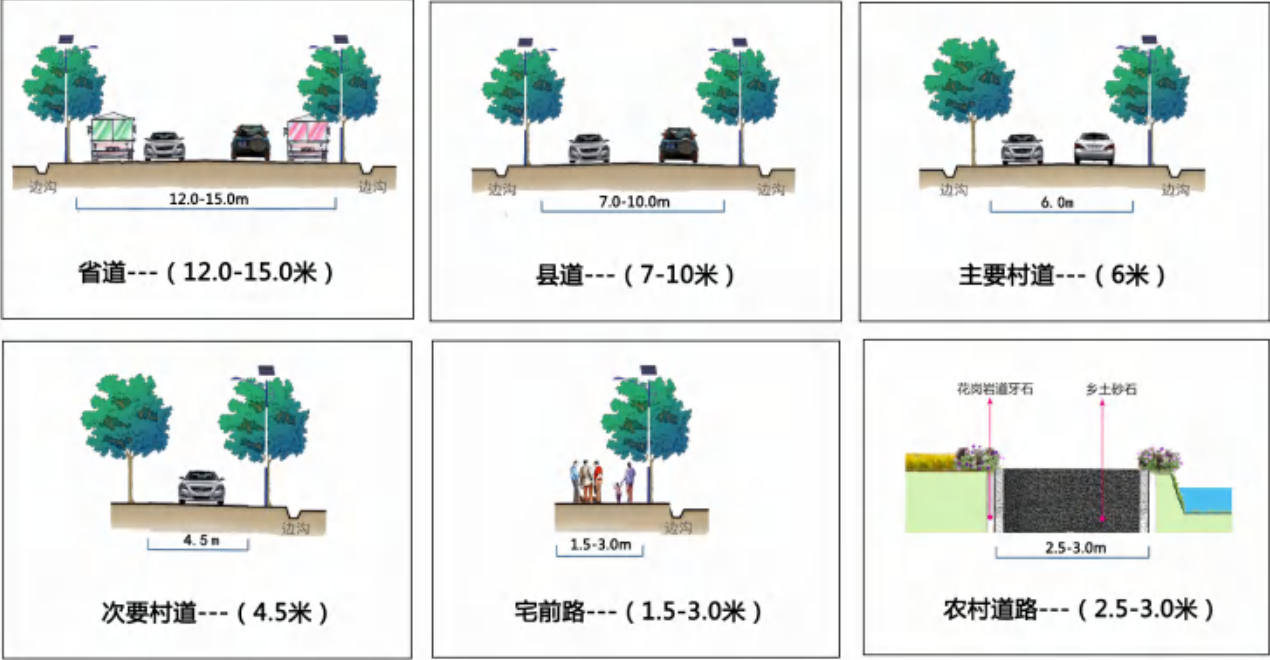


住宅用地统计汇总表	
住宅用地类型	面积 (平方米)
现状农村住宅	396269.28
规划农村住宅	20315.71
复垦农村住宅	24963.95
总计	441548.94



道路交通规划情况一览表					
类别	规划内容		长度（米）	路面宽度（米）	备注
道路	省道307	提质升级	4749	12.0-15.0	水泥路面，局部有条件拓宽，借助居民水泥坪形成错车带，道路两侧绿化、亮化
	县道155		7046	7.0-10.0	
	村道	拓宽主要村道	7904	6	水泥路面，主村道亮化、绿化
		保留次要村道	8850	4.5	
		新增次要道路	378	4.5-5.5	
		拓宽次要村道	2025	4.5-5.5	
	宅前路	保留	1098	1.5-3	
		新增	279	1.5-3	
		硬化	1182	1.5-3	
	农村道路	保留	28951	2.5-3	水泥路面
		硬化	22448		

道路设施规划情况一览表				
类别	规划内容	数量(个)	位置	备注
设施	停车场	2	村部、19组	
	会车点	4	4、10、13、19组	
	公交车站	1	村部	
	广场	6	村部、8组、13组、16组、19组、24组	



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

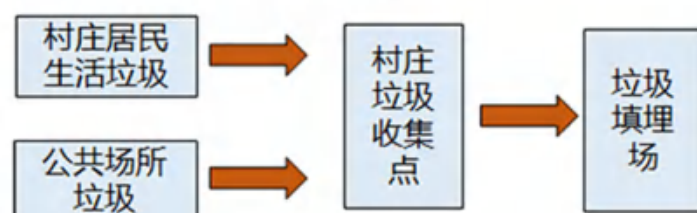
现状：

- 1、部分垃圾设施处存在垃圾任意堆放问题。
- 2、垃圾收集点以布局较少。

治理方案：

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。

垃圾处理模式



垃圾任意堆放



半弃用设施
设施未明确分类



人工清运垃圾



垃圾分类收集

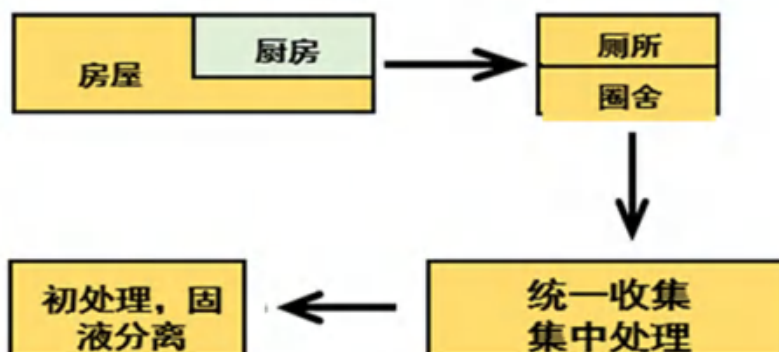
二、农村厕所粪污治理

现状：

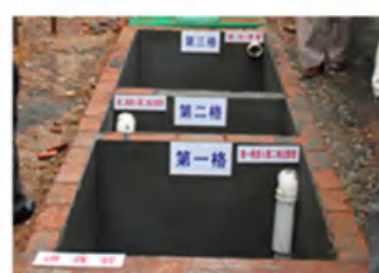
- 1、3%家庭为旱厕，97%为卫生厕所。
- 2、养猪养牛对环境卫生影响较大。

治理方案：

- 1、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。
- 2、规范化发展养殖业，减少粪便污染。



现状旱厕



卫生改厕

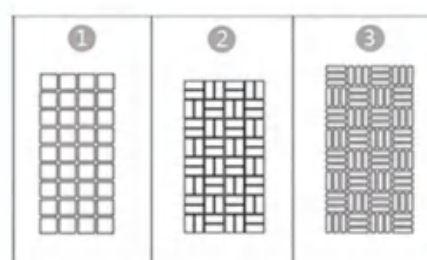


三格式化粪池



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；



入户道路铺装地砖样式



入户道路效果



现状土路



整治后道路

道路配植：

- 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。

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。

三、村容村貌提升

2、庭院整治

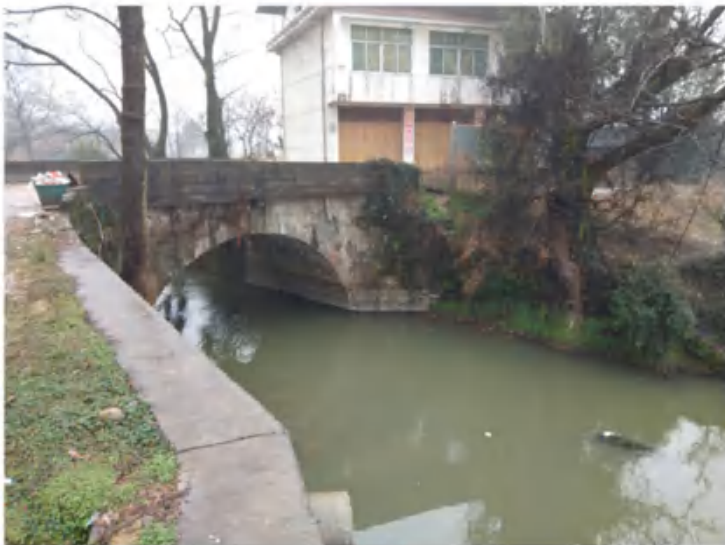
- 1)、每户前院坝进行硬化，整理杂物，铺设透水材料。
- 2)、院坝晾衣杆统一形式，美丽院坝。
- 3)、房屋建筑立面可进行立体绿化，门前可栽植景观树形成对景。每户院坝入口处可用篱笆围合明确道路线，栽植花卉、蔬菜。



三、村容村貌提升

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

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。





设计理念:

以现实、简约而合理的办法解决各种实实在在的问题。以有限的用地,有限的建筑面积,创造充实而丰富的平面功能和生活机体;

采用以白色外墙面料为主,青灰色石材为辅的建筑色彩,结合徽派建筑的特点。使建筑减少重量感,从而使建筑风格明快,鲜明。

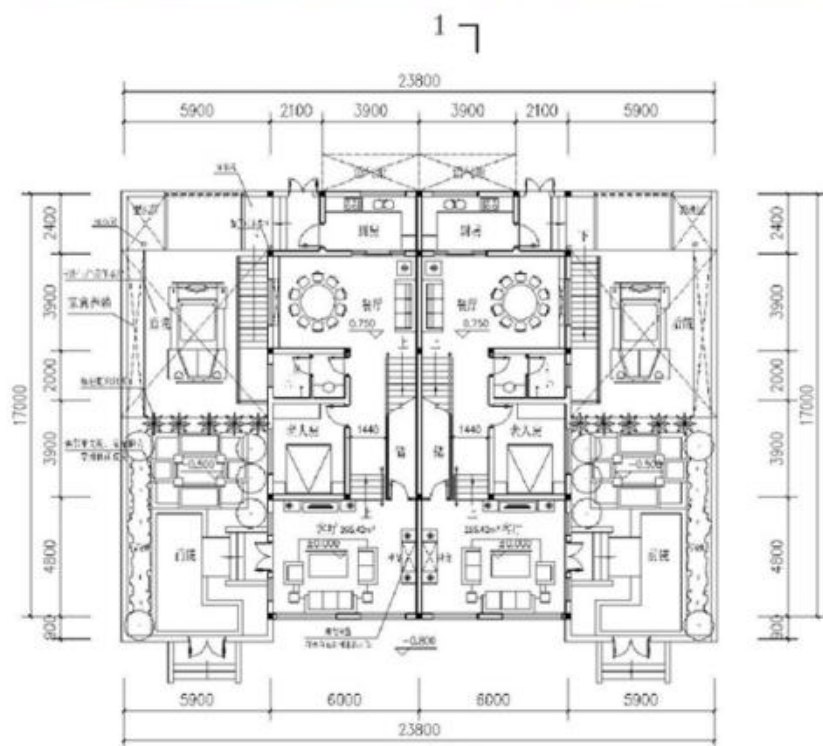
建筑材料都取于当地丰富的山石及本地所产材料;外墙门窗推广双层中空玻璃。结构采用砖混抗震柱、抗震圈梁及现浇板结构。

技术经济指标: (双拼每一户)

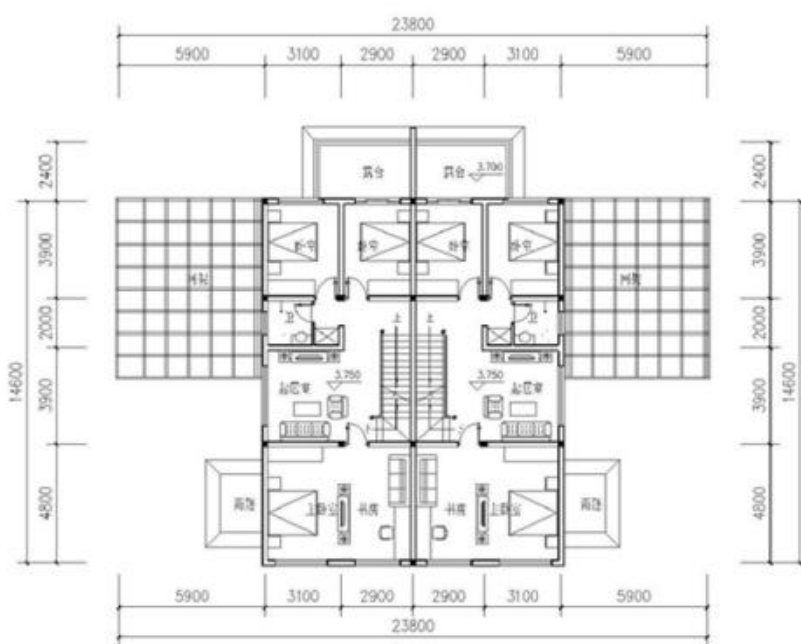
总用地面积: 208.57 m²

建筑占地面积: 99.44 m²

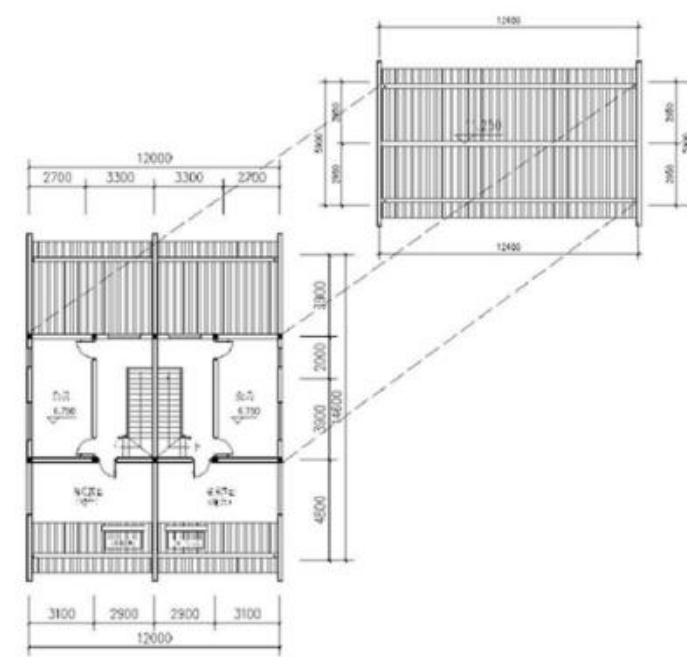
总建筑面积: 227.84 m²



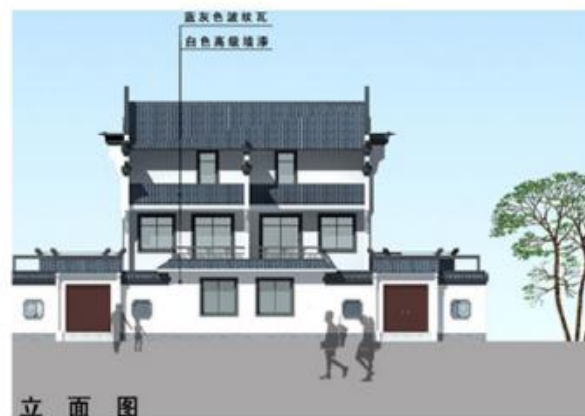
一层平面图



二层平面图



三层平面图



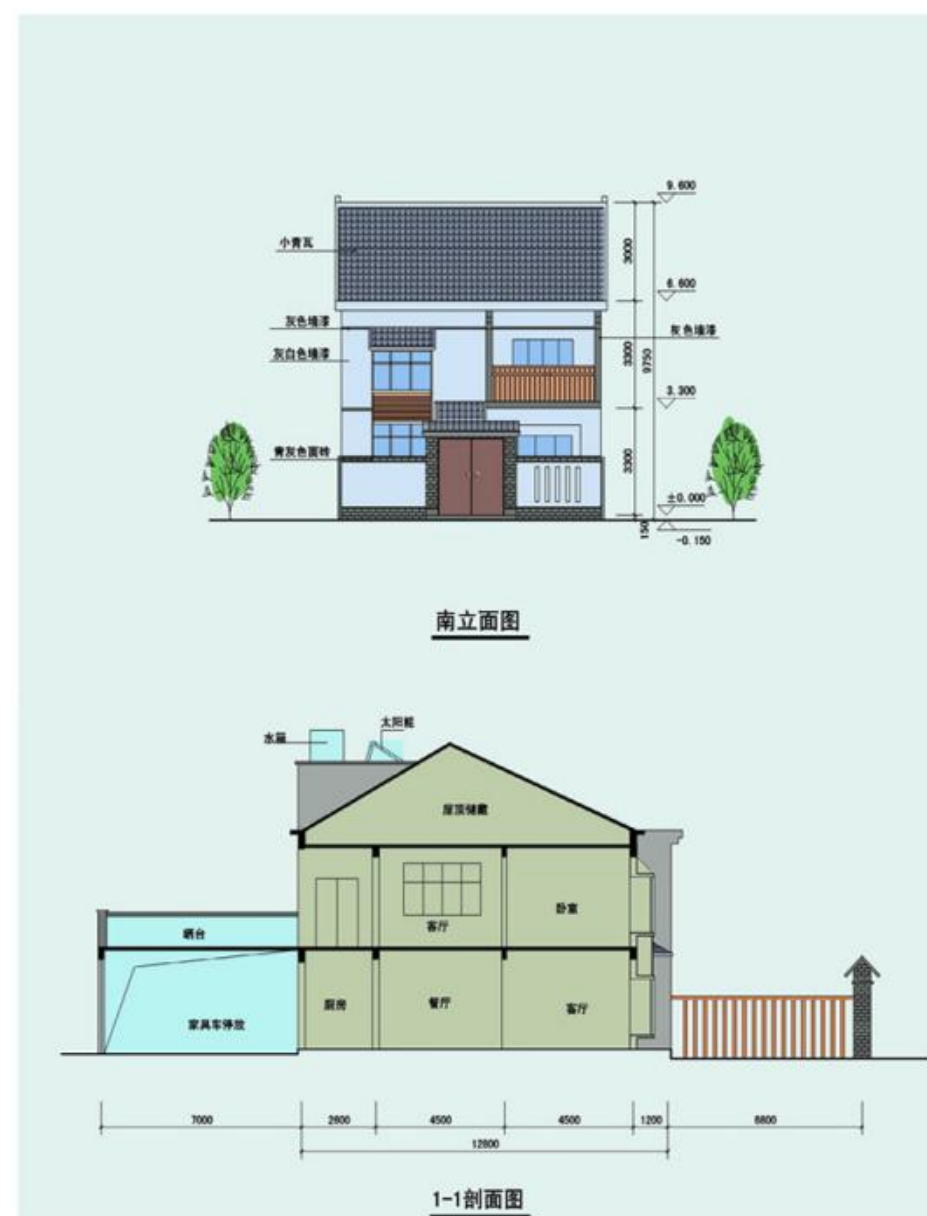
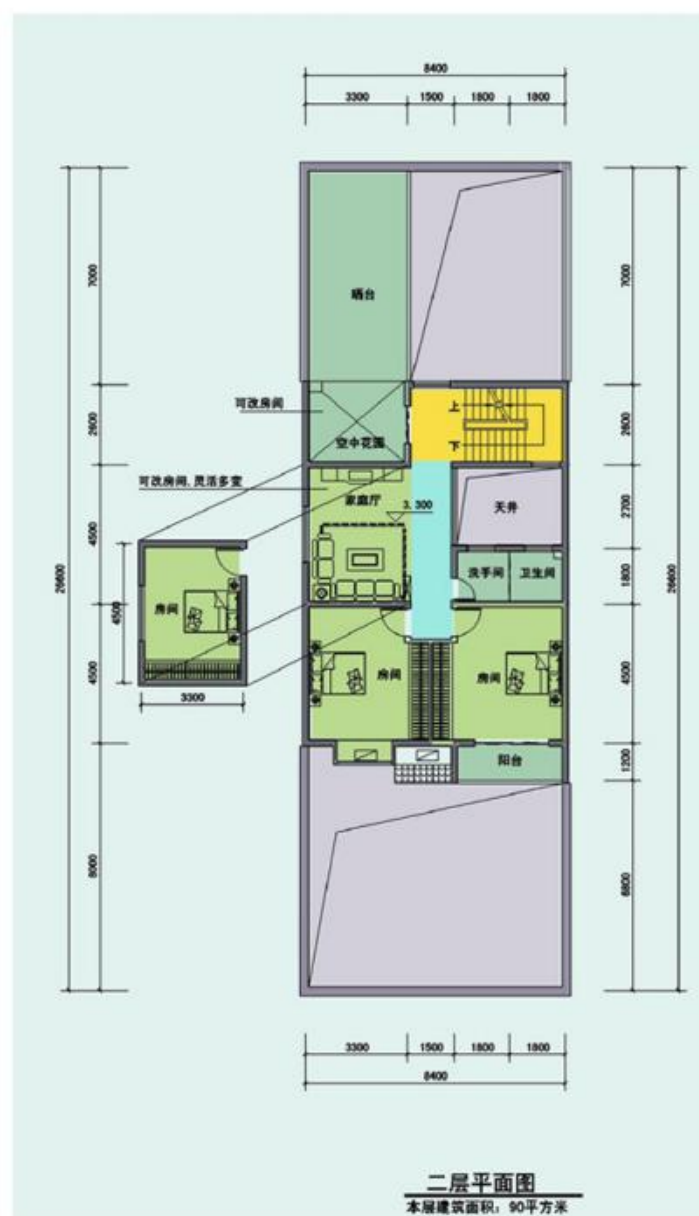


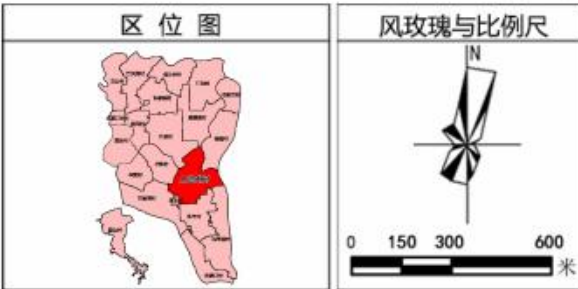
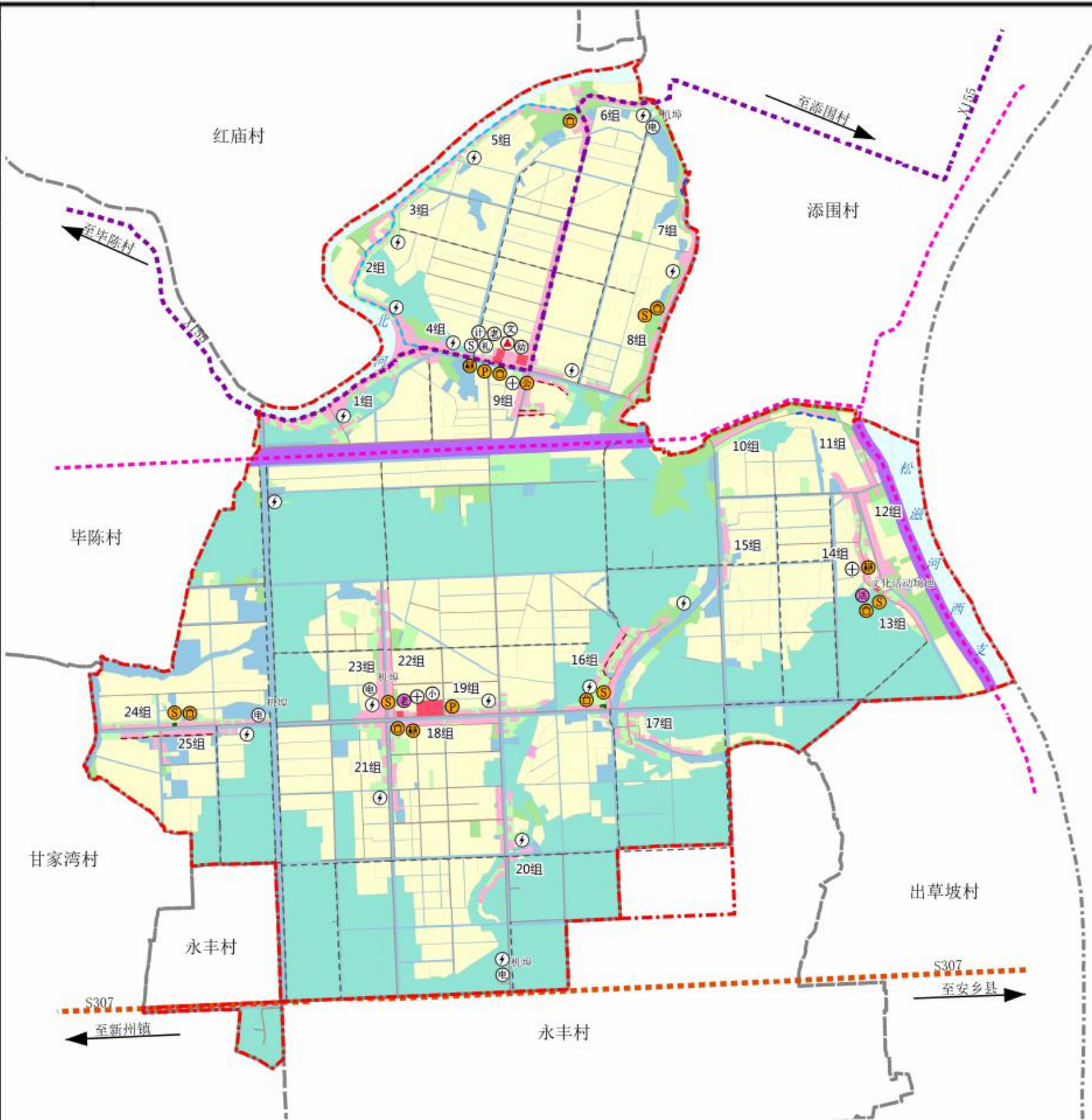
以农民实际的生活、生产需要及经济承受能力，力求将农民的传统居模式与现在生活模式相融合，达到在古朴自然中寻代现代气息的效果，努力为农民创造新颖之风与农民创造新颖舒适的居住生活空间，将“新农村”新颖之风与农民原有生活模式优化结合，引导农民科学建房。

设计功能分区合理明确，起居流线清晰，前庭后院天井模式，能够很好的解决采光通风，使总体布局方式多样化，独栋、双拼、连排多种方式布局都适应。

采用砌体结构，平面布局灵活多变。外墙装饰以浅色调为主，建筑材料局部采用本地的毛石和木材。均使用新型环保的节能材料。

技术经济指标：总用地面积：230 m²
建筑占地面积：95 m²
总建筑面积：185 m²





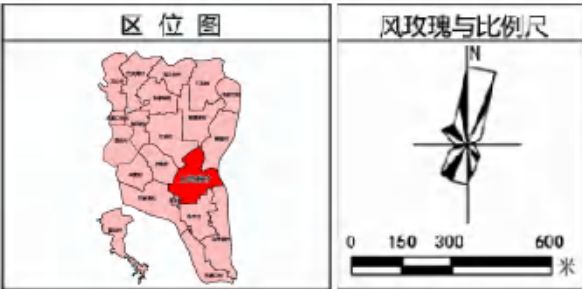
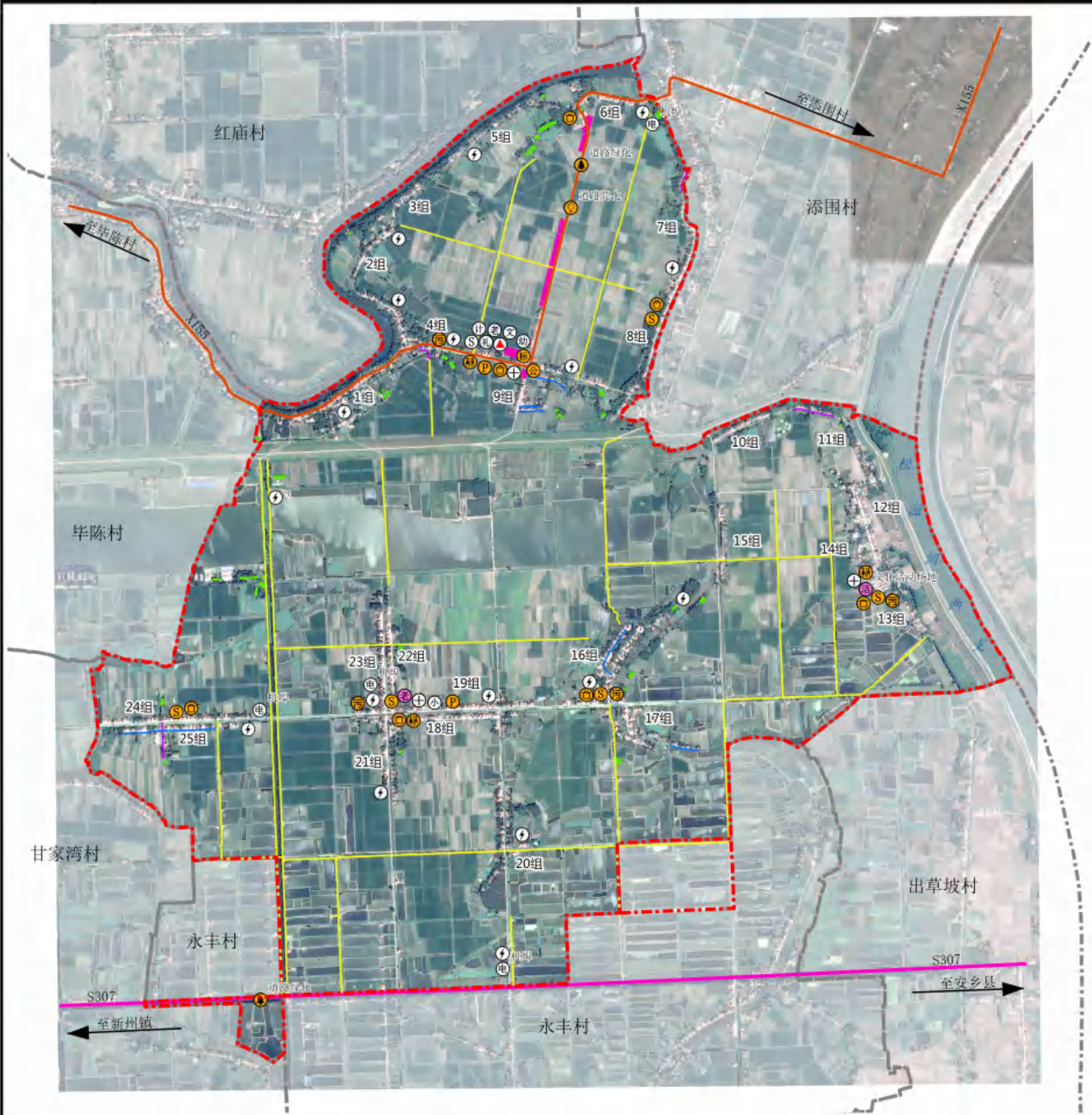
一、规划期限

近期建设规划期限：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，主要包括道路提质、完善公共设施、推广垃圾分类收集、旱厕改造、新建污水处理设施等。





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划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,不得占用交通用地建房,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。

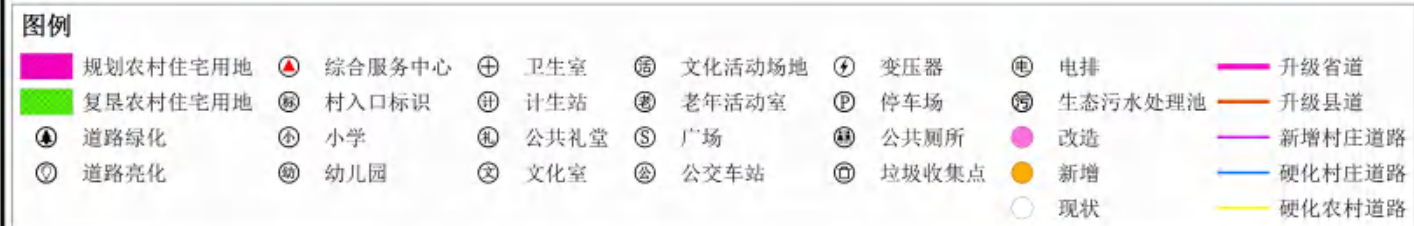
生态修复和综合整治

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,全部运至垃圾中转站处理,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: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;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。



(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 公共服务设施一览表

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）		443.79	442.74	-1.05	约束性	必选	
永久基本农田保护面积（公顷）		459.74	459.74	0	约束性	必选	
建设用地总规模（公顷）		78.19	77.74	-0.45	预期性	必选	
其中	其中	村庄建设用地规模（公顷）	53.78	51.78	-2	约束性	必选
		村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	1.79	1.79	0	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	6.26	5.73	-0.53	预期性	必选
	人均村庄建设用地面积（㎡）		139.04	134.04	-5	预期性	必选

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		1081.98	100.00%	1081.98	100.00%	0	
生态用地	水域	31.08	2.87%	31.08	2.87%	0	
	其他土地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
	林地（生态林）	31.81	2.94%	32.24	2.98%	0.43	
	合计	62.89	5.81%	63.32	5.85%	0.43	
农用地	耕地	443.79	41.02%	442.74	40.92%	-1.05	
	园地	32.81	3.03%	32.70	3.02%	-0.11	
	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	464.30	42.91%	465.19	42.99%	0.89	
	合计	940.90	86.96%	940.63	86.94%	-0.27	
	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0	
建设用地	村庄建设用地		53.78	4.97%	51.78	4.79%	-2
	其中	农村住宅用地	45.73	4.23%	44.15	4.08%	-1.58
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.79	0.17%	1.79	0.17%	0
		村庄公园与绿地	0.00	0.00%	0.11	0.01%	0.11
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
		村庄基础设施用地	6.26	0.58%	5.73	0.53%	-0.53
		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		0.37	0.03%	1.92	0.18%	1.55
	区域公共设施用地		23.84	2.20%	23.84	2.20%	0
	特殊用地		0.20	0.02%	0.20	0.02%	0
	采矿用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	其他建设用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	合计		78.19	7.23%	77.74	7.18%	-0.45
	未规划地		0.00	0.00%	0.29	0.03%	0.29

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82户	2020	164	政府投资
2	综合整治	道路亮化	县道155亮化	2020	24	政府投资
3		道路绿化	在县道两侧栽植行道树	2022	22	政府投资
4	产业发展	油菜种植	500亩	2022	100	招商引资
5		大棚蔬菜		2022	20	招商引资
6		葡萄种植		2022	20	招商引资
7	道路交通设施	道路硬化	村庄道路长1331米，面积5990㎡；农村道路长22448米，面积67344㎡	2022	745.32	政府投资
8		道路新增	村庄道路长606米，面积2727㎡	2020	9.09	政府投资
9		停车场	2处	2022	6	政府投资
10	公共服务设施	老年活动室	老村部改建为老年活动室	2022	5	政府投资
11		文化场地	老村部改建为文化场地	2022	5	政府投资
12		村民活动场地	新建村民健身场所5处	2022	50	政府投资
13		公交车站	1个	2022	5	政府投资
14		公共厕所	3处	2022	15	政府投资
15	基础设施	村入口标识	1处	2020	5	政府投资
16		污水工程	新建4处生态污水处理池	2022	40	政府投资
17		环境卫生	新增垃圾收集点7处	2020	14	政府投资
合计					1235.41	

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	4组	7	拆除重建
2	9组	6	拆除重建/宅基地复垦
3	8组	5	拆除重建/宅基地复垦
4	1组	8	拆除重建/宅基地复垦
5	16组	15	拆除重建/宅基地复垦
6	19组	2	拆除重建
7	18组	3	拆除重建/宅基地复垦
8	20组	10	拆除重建/宅基地复垦
9	21组	5	拆除重建/宅基地复垦
10	22组	5	拆除重建/宅基地复垦
11	23组	4	宅基地复垦
12	24组	10	拆除重建/宅基地复垦
13	25组	2	宅基地复垦
合计		82	

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，现户口同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						

公共服务与基础设施一览表					
类别	名称	位置	规模	规划内容	备注
公共设施类	文化场地	13组		改造	
	老年人活动室	18组		改造	
	综合服务中心	9组		保留	保留现状计生室、文化室、老年人活动中心、广场、公共礼堂
	活动广场	22组、8组、14组、16组、24组	5个	新建	
	卫生室	9组、18组、13组	3个	提质改造	
	幼儿园	9组		保留	
	小学	18组		保留	
	公共厕所	9组、18组、14组	3个	新建	
	停车场	9组、18组	2个	新建	
	公交车站	9组	1个	新建	
基础设施	垃圾收集点	各组	7个	新建	

（三）附 件

01 村民意见征集资料

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



澧县小渡口镇土地洲村村庄规划签到表

序号	会议时间	会议地点	会议内容	参会人员
	9-28	村室	规划调研	周国业、邓一
	10-9	村室	初步调研分析	刘家福、陈平
	11-27	村室	规划方案汇报	吴泽平、邓一
	12-11	村室	-	邓一、周国业
				</



澧县小渡口镇土地洲村村庄规划方案意见
会议时间: 2019.11.27
会议地点: 村室
会议内容: 建议与意见

1. 村室重新增修房屋4间。
2. 硬化部分新建道路(见圈标注)

参会人员: 周国业 陈平 周国业
曹会林 邓一 刘家福
吴泽平 刘家福 刘家福



澧县小渡口镇土地洲村村庄规划方案意见
会议时间: 2019.12.11
会议地点: 村室
会议内容: 建议与意见

完善公共设施。

参会人员: 周国业 吴泽平 邓一 刘家福
曹会林 李国林 刘家福
陈平 舒年芳

村庄交流听证会

村民交流、方案公示

驻村签到表、村民交流意见表

澧县小渡口镇毕陈村等 17 个村庄规划（2019--2025 年）评审意见

一、小渡口镇 17 个村庄名称：毕陈村、东风村、嘉山村、毛家岔村、添围村、许家铺村、雁鹅湖村、永丰村、毕黄村、出草坡村、甘家村、恒公村、红庙村、黄丝村、夹堤口村、仁和村、土地洲村。

一、总体评价：规划成果的表达方式，工作程序基本满足《湖南省村庄规划编制技术大纲》要求，但内容不够完善，建议补充完善后通过。

二、具体建议

1、项目名称下应注明村庄类型。（东风村和永丰村已标注）

2、现状综合图和综合规划图补充对外交通内容；用地图例补充代码；完善现状基础设施内容。

3、综合规划图补充对外交通内容；完善道路交通规划内容，包括公交站台、停车场；完善基础设施用地和布局内容；补充《规划目标表》和《国土规划用地结构调整表》。

4、建议增加交通规划图，完善道路网络。

5、住房布局图中补充指标体系。---指标要求详见建房要求表格

6、补充综合整治规划图。

7、认真校核文字和表格。

8、封面建议用各自的村庄鸟瞰图作底子。

覃永晖

2019.12.11