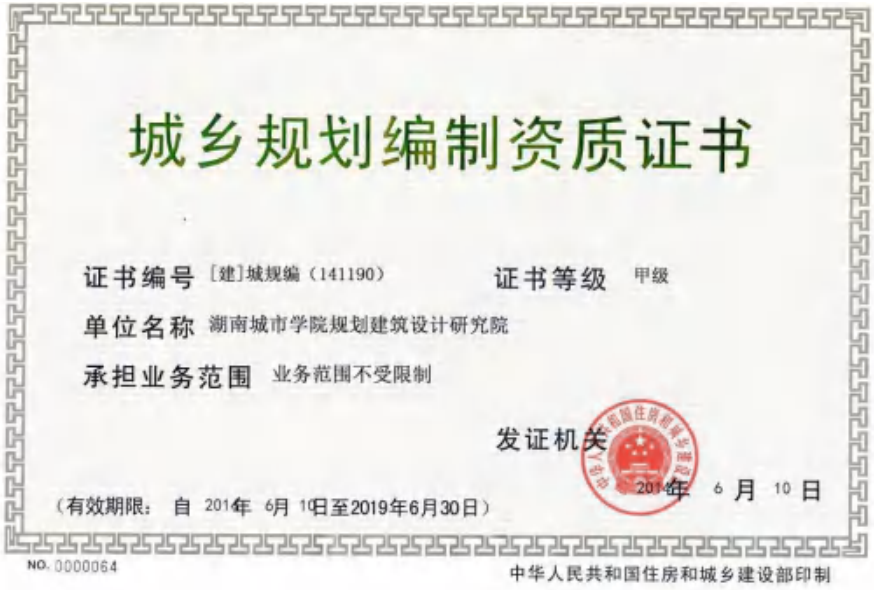
澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025）

● 其他类

送审稿（2019年12月）

湖南城市学院规划建筑设计研究院



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）

曾　维（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

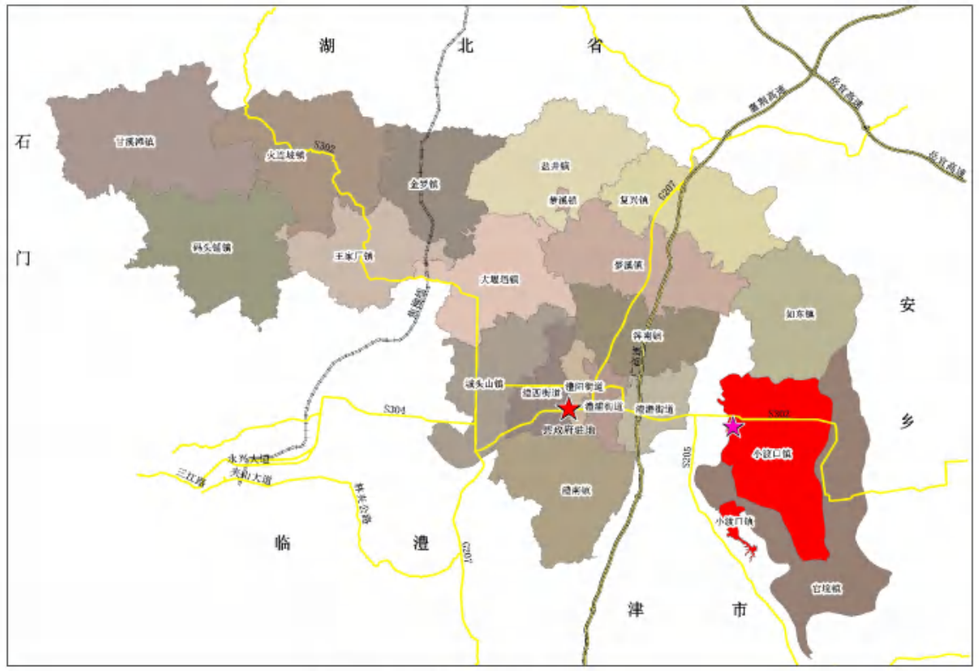
04 住房布局图

05 综合整治规划图

06 户型选型图（一）

07 户型选型图（二）

08 规划示意图



小渡口镇在澧县的位置

永丰村在小渡口镇位置

永丰村村组位置

现状概况：一、区位：永丰村隶属于澧县小渡口镇，由原永丰村和三个渔场合并而来，北靠土地洲村，东南为出草坡村，西邻甘家湾村和夹堤口村。主要对外交通为乡道 054，在村域北边东西向穿村而过，交通方便，区位优势较好。

二、行政区划：村域面积 775.92 公顷；全村现辖 17 个村民小组，居民总户数为 710 户，共计 2495 人。三、**经济发展：**永丰村地势平坦，属于湖区，用地以设施农用地和耕地为主。现状主要产业为种植业和养殖业，村内主要种植水稻、棉花；养殖业以渔业为主。

现状结论与分析：一、有利条件：1、村内生态用地以水域和耕地为主，且耕地与水质质量较好；2、乡道 054 在村域北面穿过，交通较为便利，给产业发展带来一定的机遇。

二、存在问题：1、基础设施不够完善，通组道路大部分未完成硬化，已硬化道路的宽度偏窄，很大程度上限制了交通通行能力。村内缺乏公共停车场。2、公共服务设施欠缺，户外活动场地过小，缺乏老年人活动中心，公厕、路灯、垃圾箱等设施不足。3、生产服务设施有待提升，如变压器、电排等需要改造或更新，生产效率有待提高。4、建设用地面积较小，新增建设用地空间较少。5、村民住房建筑立面较差，无法体现湖湘地域特色。

村民诉求：1、电排数量不够，且现有电排设施老化需更新；现状大部分灌溉渠需要清淤硬化；没有污水处理设施，污水自流排放。2、为方便出行以及生产要求，需要新建桥梁。 3、缺乏文化活动场地和健身场地。

4、通组道路基本没有硬化，部分路段宽度不够，没有会车点。5、新建居民点布置在交通较为便利且与自家生产用地不远之处。

综合服务中心

现状调研

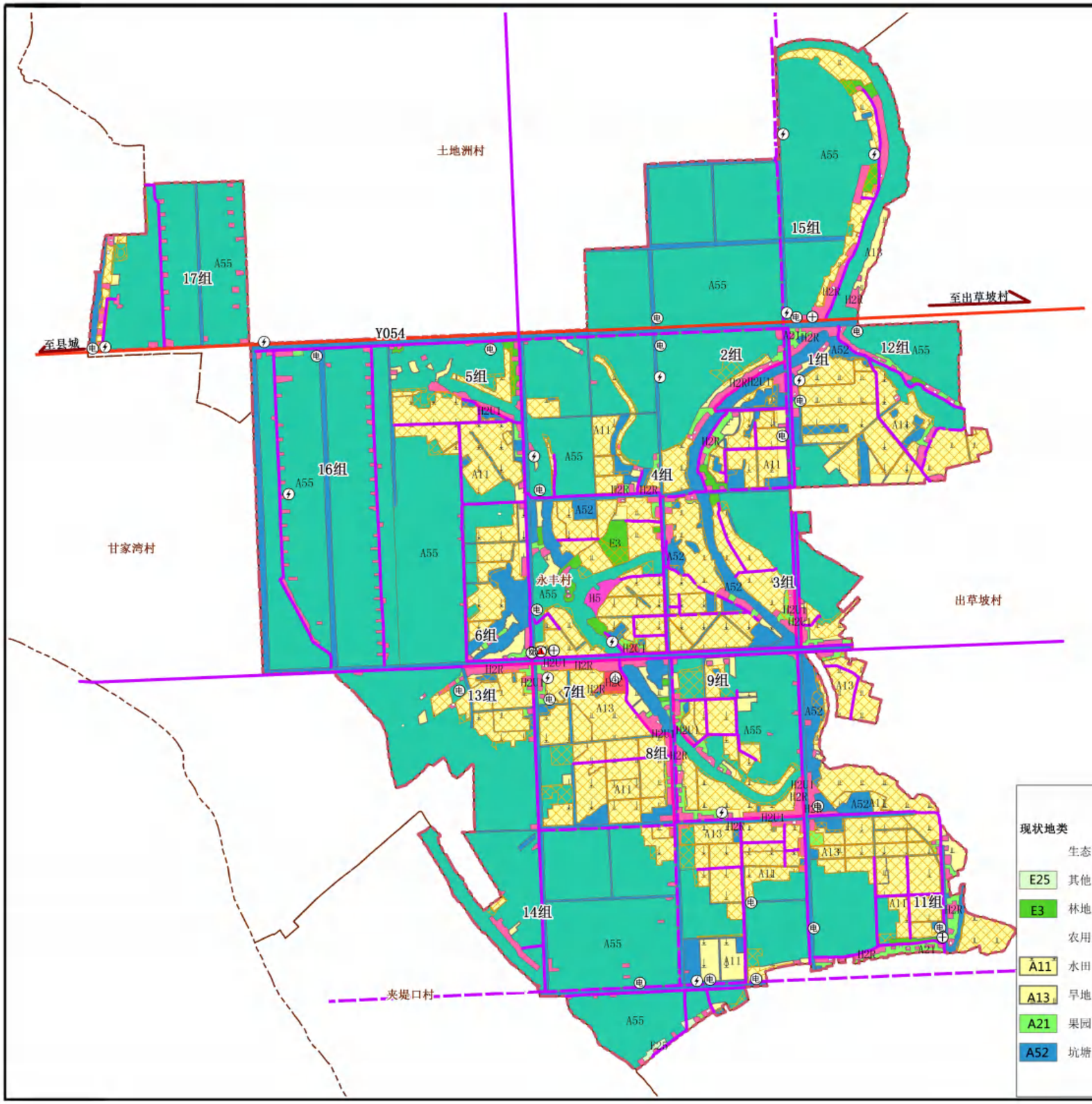
现状调研

现场交流

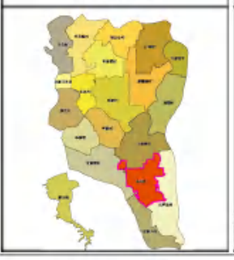
现场交流

澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025）

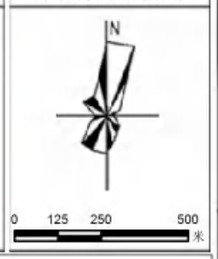
村域综合现状图



区位图



风玫瑰与比例尺



国土空间利用现状表

单位：公顷、%

地类			现状基期年 面积	现状基期年 比例
国土总面积			775.92	100.00%
生态用地	水域		0.00	0.00%
	其他土地		0.47	0.06%
	林地（生态林）		6.26	0.81%
	合计		6.73	0.87%
农用地	耕地		193.81	24.98%
	园地		9.40	1.21%
	林地（商品林）		0.00	0.00%
	牧草地		0.00	0.00%
	其它农用地		529.58	68.25%
	合计		732.79	94.44%
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00%
	村庄建设用地		33.61	4.33%
	其中	农村住宅用地	31.48	4.06%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.07	0.14%
		村庄公园与绿地	0.00	0.00%
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%
		村庄基础设施用地	1.06	0.14%
		村庄其它建设用地	0.00	0.00%
	区域交通设施用地		1.80	0.23%
	区域公共设施用地		0.00	0.00%
	特殊用地		0.99	0.13%
	采矿用地		0.00	0.00%
	其他建设用地		0.00	0.00%
	合计		36.40	4.69%
	未规划地		0.00	0.00%

图　例

现状地类

- 生态用地
- E25 其他草地
- E3 林地（生态林）
- 农用地
- A11 水田
- A13 旱地
- A21 果园
- A52 坑塘水面
- A53 沟渠
- A54 农村道路
- A55 设施农用地
- 建设用地
- H2R 农村住宅用地
- H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地
- H2U 村庄基础设施用地
- H32 公路用地
- H5 特殊用地

永久基本农田

- 永久基本农田

空心房

- 空心房

现状设施

- 综合服务中心
- 小学
- 卫生室
- 文化活动室
- 变压器
- 电排

现状道路

- 已硬化乡道054
- 已硬化村庄道路
- 未硬化村庄道路
- 已硬化农村道路
- 未硬化农村道路

行政区

- 村界

澧县小渡口镇人民政府　湖南城市学院规划建筑设计研究院

一、**区位**：永丰村隶属于澧县小渡口镇，由原永丰村和三个渔场合并而来，北靠土地洲村，东南为出草坡村，西邻甘家湾村和夹堤口村。主要对外交通为乡道 054，在村域北边东西向穿村而过，交通方便，区位优势较好。

二、**行政区划**：村域面积 775.92 公顷；全村现辖 17 个村民小组，居民总户数为 710 户，共计 2495 人。

三、**经济发展**：永丰村地势平坦，属于湖区，用地以设施农用地和耕地为主。现状主要产业为种植业和养殖业，村内主要种植水稻、棉花；养殖业以渔业为主。

四、国土空间布局现状

生态用地布局：现状生态用地总面积 6.73 公顷，占总用地面积的 0.87%，其中生态林地 6.26 公顷，在村域零散分布。

农用地布局：现状农用地总面积 732.79 公顷，占总用地面积 94.44%，其中耕地为 193.81 公顷；其它农用地为 529.58 公顷。

建设用地布局：现状建设用地总面积为 36.40 公顷，占总用地面积的 4.69%。村庄建设用地总面积 31.48 公顷，占总用地面积的 4.06%。

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 49 户。

六、道路交通现状

交通方便，主要对外交通为乡道 054，在村域北边东西向穿村而过；村庄内部交通联系不方便，需硬化道路较多，有待改善；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 1 处（空置）、1 个卫生室，1 个小学。

基础设施：1、给水：生活用水已全部通自来水，水源来自镇区小渡口水厂。农业生产用水主要来自澧水河，北河。

2、排水：村域内基本每户都有生态污水处理池，污水经净化后直接排放至公渠；村内雨水漫流自排。

3、电力通讯：村内现状用电基本稳定，电源来自镇区变电站，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：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、村内生态用地以水域和耕地为主，且耕地与水质质量较好；2、乡道 054 在村域北面穿过，交通较为便利，给产业发展带来一定的机遇。

二、存在问题：1、基础设施不够完善，通组道路大部分未完成硬化，已硬化道路的宽度偏窄，很大程度上限制了交通通行能力。村内缺乏公共停车场。2、公共服务设施欠缺，户外活动场地过小，缺乏老年人活动中心，公厕、路灯、垃圾箱等设施不足。3、生产服务设施有待提升，如变压器、电排等需要改造或更新，生产效率有待提高。4、建设用地面积较小，新增建设用地空间较少。5、村民住房建筑立面较差，无法体现湖湘地域特色。

九、村民诉求：

1、电排数量不够，且现有电排设施老化需更新；现状大部分灌溉渠需要清淤硬化；没有污水处理设施，污水自流排放。

2、为方便出行以及生产要求，需要新建桥梁。

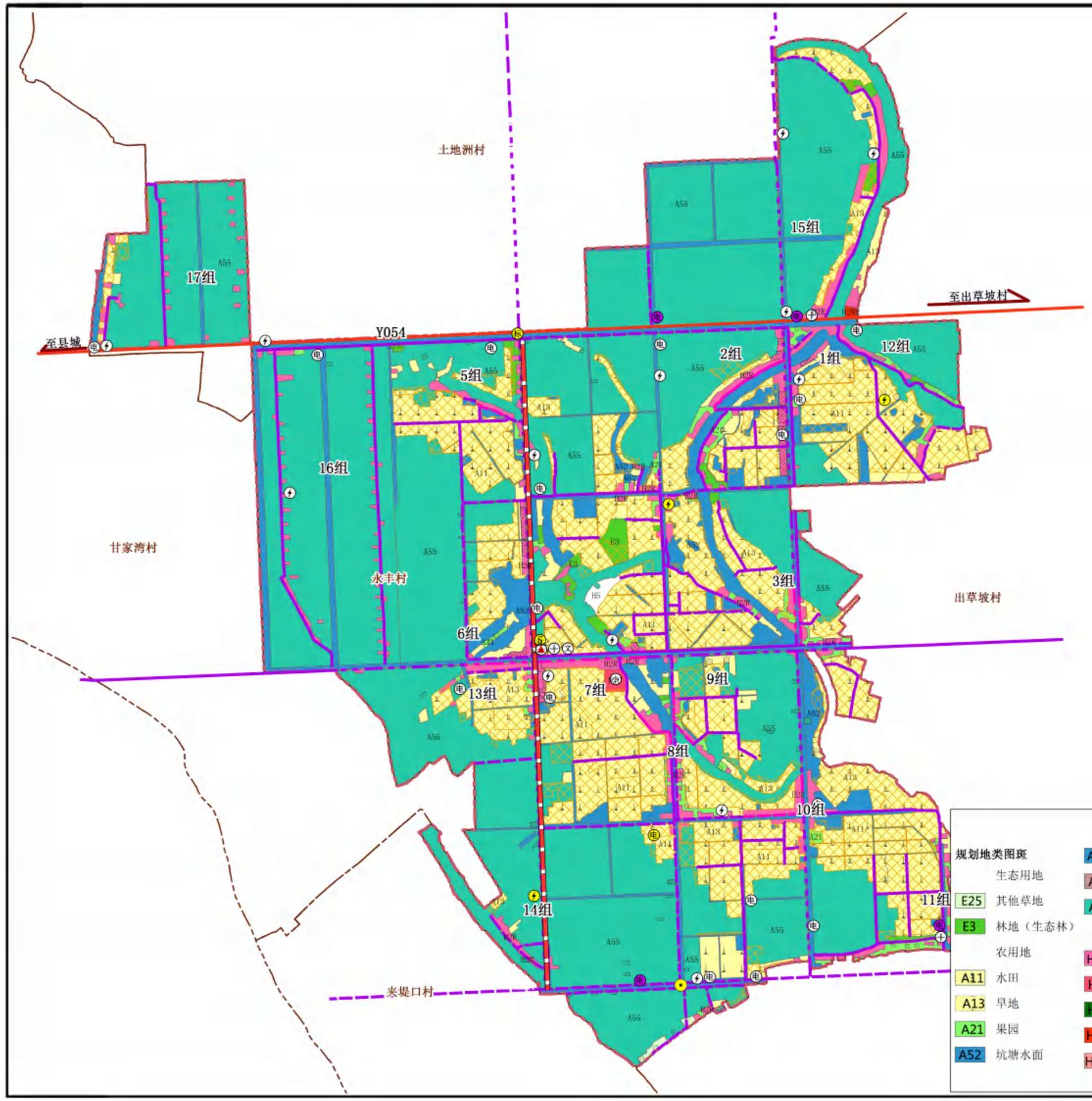
3、缺乏文化活动场地和健身场地。

4、通组道路基本没有硬化，部分路段宽度不够，没有会车点。

5、新建居民点布置在交通较为便利且与自家生产用地不远之处。

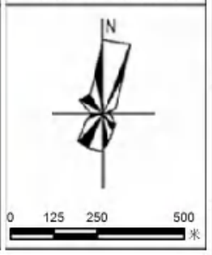
澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025）

村域综合规划图



区位图

风玫瑰与比例尺



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			775.92	100.00%	775.92	100.00%	0
生态用地	水域		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	其他土地		0.47	0.06%	0.56	0.07%	0.09
	林地（生态林）		6.26	0.81%	6.28	0.81%	0.02
	合计		6.73	0.87%	6.84	0.88%	0.11
农用地	耕地		193.81	24.98%	193.79	24.98%	-0.02
	园地		9.40	1.21%	9.14	1.18%	-0.26
	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		529.58	68.25%	529.78	68.28%	0.2
	合计		732.79	94.44%	732.71	94.43%	-0.08
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	村庄建设用地		33.61	4.33%	33.58	4.33%	-0.03
	其中	农村住宅用地	31.48	4.06%	31.00	4.00%	-0.48
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.07	0.14%	0.98	0.13%	-0.09
		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%	0.22	0.03%	0.22
		村庄基础设施用地	1.06	0.14%	1.27	0.16%	0.21
		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		1.80	0.23%	1.80	0.23%	0
	区域公共设施用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	特殊用地		0.99	0.13%	0.99	0.13%	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		36.40	4.69%	36.37	4.69%	-0.03
	未规划地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0

图　例

规划地类图斑

生态用地
- E25 其他草地
- E3 林地（生态林）

农用地
- A11 水田
- A13 旱地
- A21 果园
- A52 坑塘水面
- A53 沟渠
- A54 农村道路
- A55 设施农用地

建设用地
- H2R 农村住宅用地
- H2C 村庄公共管理与公共服务设施用地
- H2G 村庄公园与绿地
- H2M 村庄工业物流用地
- H2U 村庄基础设施用地

永久基本农田
- 永久基本农田

规划住宅用地
- 规划住宅用地
- 复垦住宅用地

规划基础设施
- 现状设施
- 改造设施
- 规划设施
- 综合服务中心
- 小学
- 村入口标识
- 卫生室
- 文化活动室
- 广场
- 变压器
- 电排
- 规划桥梁

规划道路
- 升级为省道
- 保留村庄道路
- 硬化村庄道路
- 拓宽村庄道路
- 保留农村道路
- 硬化农村道路
- 拓宽农村道路
- 硬化沟渠
- 村界

澧县小渡口镇人民政府　湖南城市学院规划建筑设计研究院

一、发展目标与定位

1、发展目标：至 2025 年，村庄总人口 2500 人，按照上位规划的要求，落实耕地保有量指标（193.79 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（194.87 公顷）。村庄建设用地不突破 33.58 公顷。

2、发展定位：永丰村作为其他类村庄打造。通过对永丰村进行产业升级、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，使永丰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，因地制宜将永丰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 6.84 公顷，占总用地面积的 0.88%，其中生态林地 6.28 公顷，比现状增加 0.02 公顷，在村域中零散分布。

1.2、农用地布局：规划农用地总面积 732.71 公顷，占总用地面积 68.28%，其中耕地为 193.79 公顷，比现状减少 0.02 公顷；其它农用地为 529.78 公顷，比现状增加 0.2 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 36.37 公顷，占总用地面积的 4.69%。村庄建设用地总面积 33.58 公顷，占总用地面积的 4.33%，其中公共管理与公共服务设施用地 0.98 公顷，比现状减少 0.09 公顷，主要为原村部所在用地更改为农村住宅用地。

2、国土空间用途管制

2.1 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。

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。

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 31.00 公顷，占总用地面积的 4.0%，比现状减少 0.48 公顷。规划新增 3 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 ㎡。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，近三年新建房需求约 30 户，基本为原址重建。

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 49 户。（详见拟拆除房屋明细表）

5、住房建筑引导：现状村庄内部建筑朝向基本以南向、西南向、东南向为主。规划延续村庄的整体风貌与空间格局，规划建筑根据地形地势，以及景观的有利观赏面，规划建筑以南向为主，原则上南偏东、偏西不超过 15 度。所有的个人建房不得超过批准范围修建任何形式的围墙，新建住宅层数最高不得超过 3 层，限高 13 米，确保建筑体量宜人；建筑墙面色彩，尽量保证主色调为白色、米黄色，可适当搭配黑色或灰色。

四、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水稻、棉花和渔业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、教育设施：保留现有小学，远景计划更改为敬老院。2、文化体育设施：规划利用现有闲置用地，增加村民室外活动场地 1 处，作为村民的健身休闲场所。3、医疗卫生设施：规划在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。4、交通设施：硬化原有砂石路，提高村民出行便捷率。5、电力设施：规划新增变压器三台，电排一台。

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、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（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

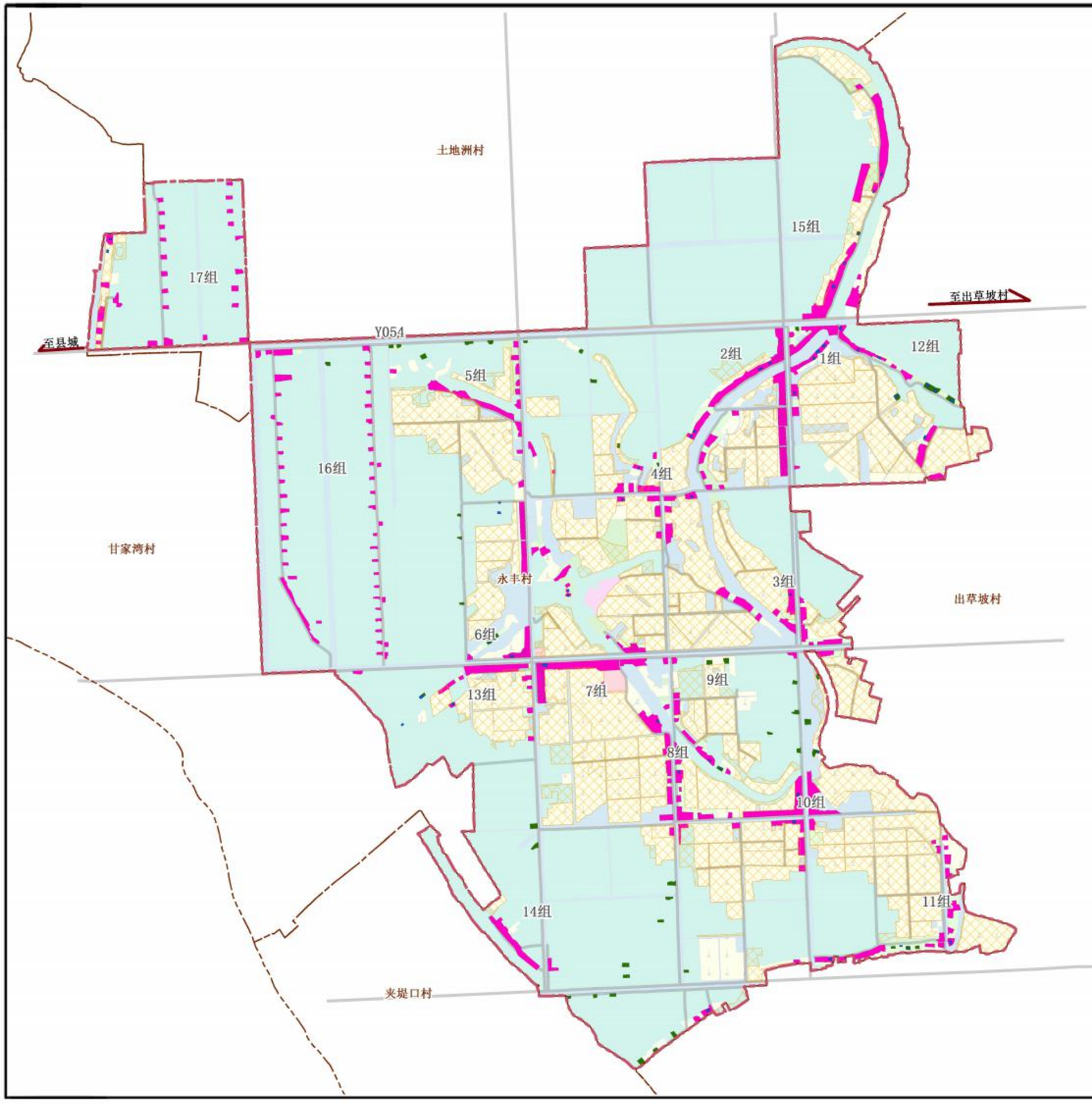
乡村振兴新时代 ，规划先行后建设；生态底线要守住 ，基本农田定保护；

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；

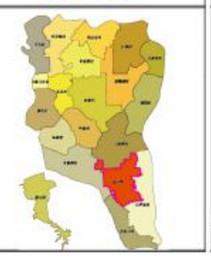
基础设施要珍惜 ，公服配套好安逸；人居环境要美化 ， 四治并举大家夸。

澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025）

住房布局规划图



区 位 图



风玫瑰与比例尺

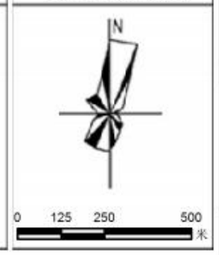


图 例

- 拟拆除建筑
- 现状住宅用地
- 规划住宅用地
- 复垦住宅用地
- 村界

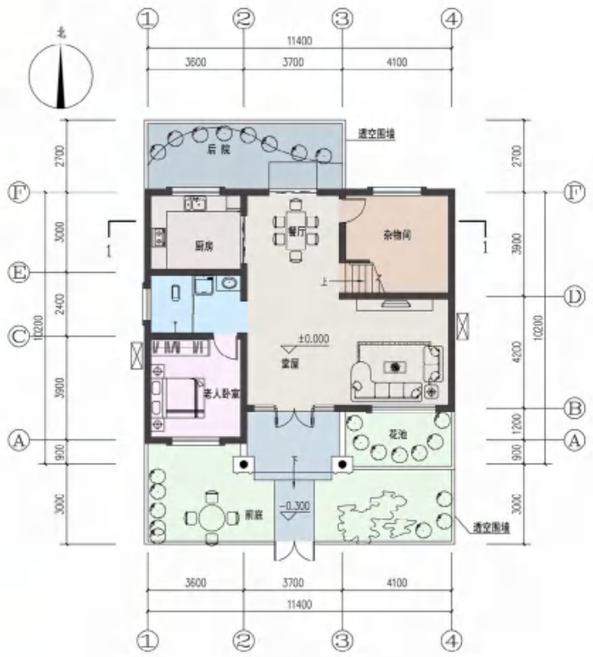
拟拆除住房明细表

序号	实施地点	户数	拆除后用地利用情况	备注
1	永丰村	49	拆除重建/宅基地复垦	
合计		49		

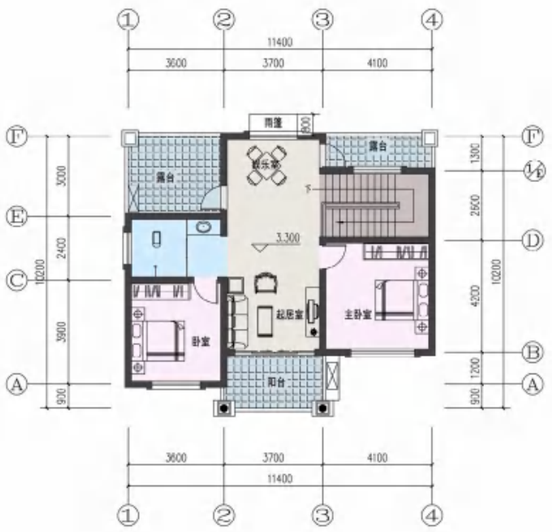
建房要求

序号				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		

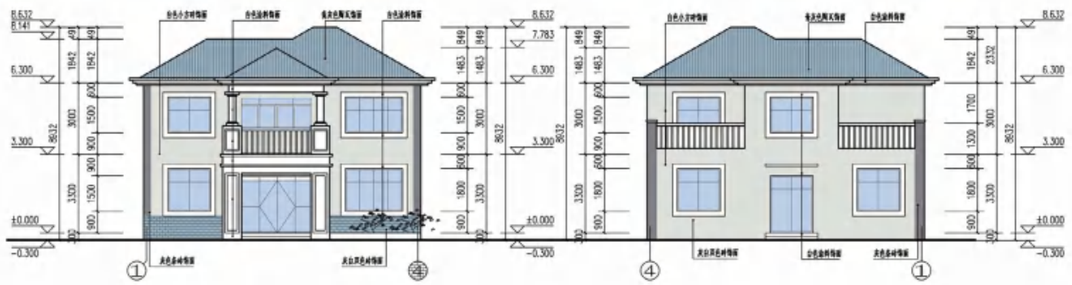
户型选型图（一）



一层平面图

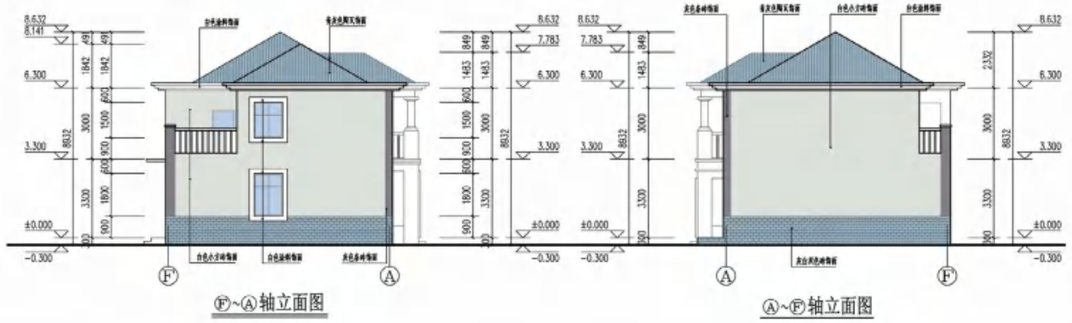


二层平面图



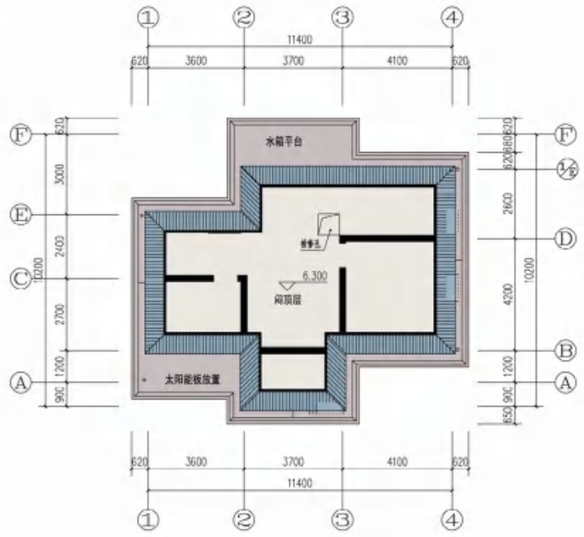
①~④轴立面图

④~①轴立面图

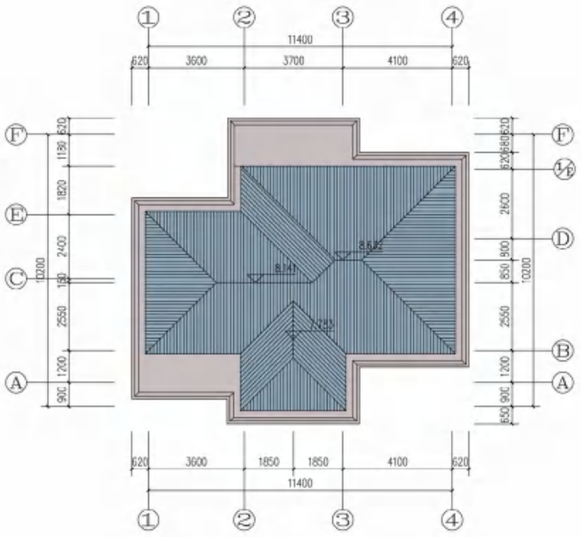


Ⓕ~Ⓐ轴立面图

Ⓐ~Ⓕ轴立面图



阁顶层平面图



屋顶平面图

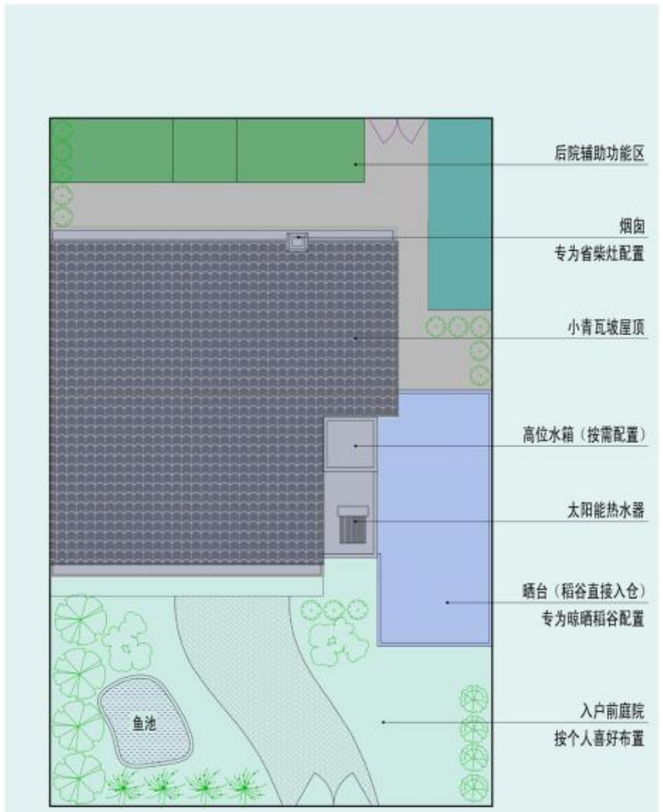
户型结构：三室三厅一厨二卫一杂物房
总建筑面积：190.84 平方米
二层建筑面积：89.15 平方米
建设造价估算约：19 万元

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

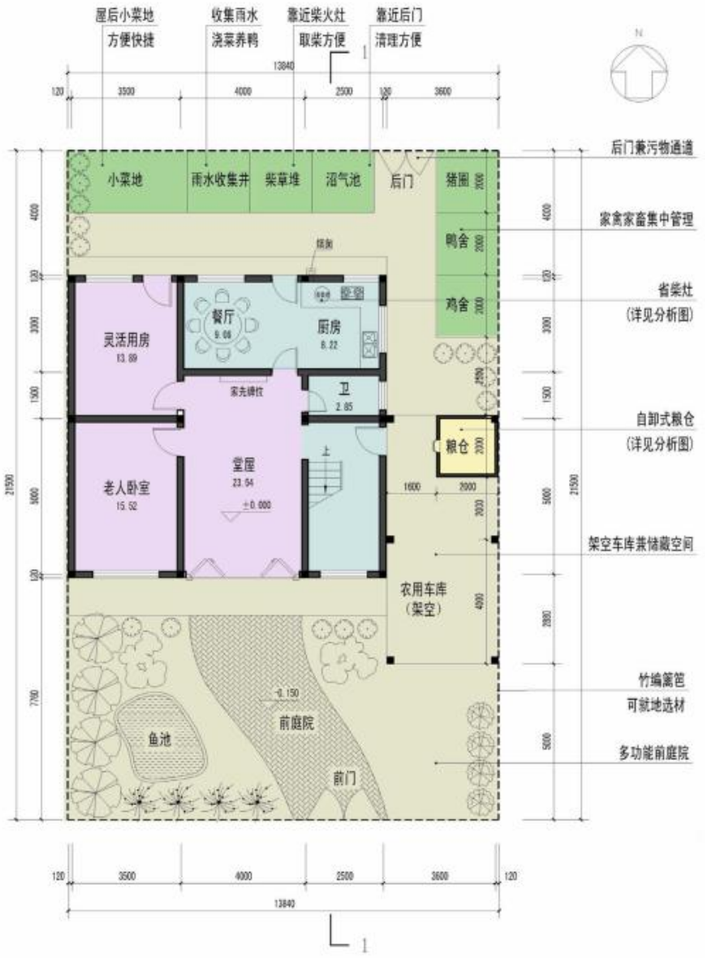
户型选型图（二）

技术经济指标：

总用地面积：297.56 ㎡
建筑占地面积：99.74 ㎡
总建筑面积：199.48 ㎡



院落功能分区图



一层平面图

二层平面图

澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025）

村域综合整治规划图

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。

辰水河水体垃圾

水体保护宣传

人工清运垃圾

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。

现状旱厕

卫生改厕

三格化粪池

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。

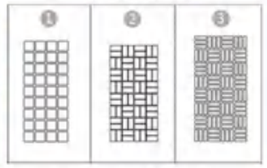
现状土路

规划道路

道路断面示意图

现状入户路

入户道路效果



入户道路铺装地砖样式

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。

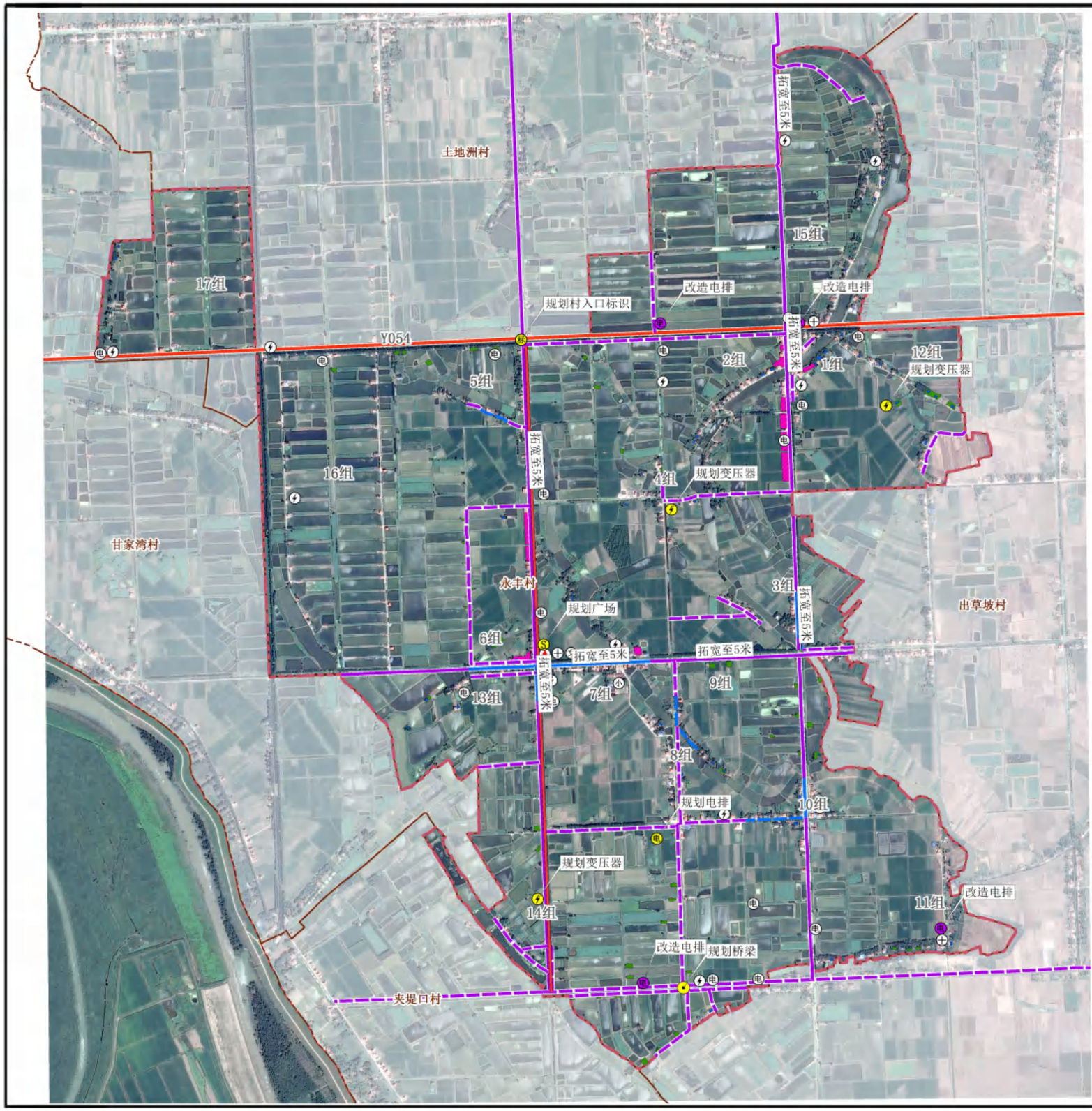
3、村庄游园广场的建设

四、乡风文明提质

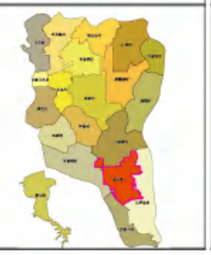
整治类型	整治项目	整治内容
乡风文明提质	推动移风易俗树立文明乡风	成立红白喜事理事会，制定村规民约、成立文明劝导队
	先进引领，带出文明新风	“文明村镇” “十星级文明户” “文明家庭”
	建立通村传播新载体	村级道德讲堂，村级志愿服务队、文明餐桌、村级宣传栏、农家书屋、村级文化广场、村级广播
	精神与文化活动丰富创新	培养一部分有艺术特长的少年儿童;培训一批群文骨干，提升其专业技能，让其成为长期开展群众文化活动的组织者;组织开展一系列示范性群众文化活动
	推进殡葬制度改革	制定村级殡葬条约，倡导绿色殡葬理念，规划公墓或集中安葬点，落实惠民殡葬补贴制度
	加强法治及精神文明建设	整治农村“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

澧县小渡口镇永丰村村庄规划（2019-2025）

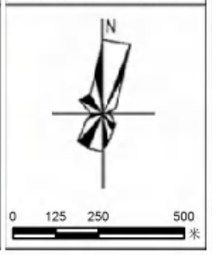
村域规划示意图



区位图



风玫瑰与比例尺



图例

- 村界
- 现状设施
- 改造设施
- 规划设施
- 综合服务中心
- 小学
- 村入口标识
- 卫生室
- 文化活动室
- 广场
- 变压器
- 电排
- 规划桥梁
- 硬化沟渠
- 升级为省道
- 硬化村庄道路
- 拓宽村庄道路
- 硬化农村道路
- 拓宽农村道路
- 拟拆除建筑
- 规划住宅用地
- 复垦住宅用地

澧县小渡口镇人民政府　湖南城市学院规划建筑设计研究院

（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

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）			193.81	192.56	-1.25	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			200.99	200.99	0	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）			36.40	36.37	-0.03	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		33.61	33.58	-0.03	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）	1.07	0.98	-0.09	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	1.06	1.87	0.81	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（㎡）			134.70	134.32	-0.38	预期性	必选

备注：上表中的人均用地以户籍人口计算。村域现状总人口2495人，规划总人口2500人。

国土空间结构调整表

单位：公顷、%

地类			现状基期年 面积	现状基期年 比例	规划目标年 面积	规划目标年 比例	规划期内增减
国土总面积			775.92	100.00%	775.92	100.00%	0
生态用地	水域		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	其他土地		0.47	0.06%	0.56	0.07%	0.09
	林地（生态林）		6.26	0.81%	6.28	0.81%	0.02
	合计		6.73	0.87%	6.84	0.88%	0.11
农用地	耕地		193.81	24.98%	193.79	24.98%	-0.02
	园地		9.40	1.21%	9.14	1.18%	-0.26
	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		529.58	68.25%	529.78	68.28%	0.2
	合计		732.79	94.44%	732.71	94.43%	-0.08
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	村庄建设用地		33.61	4.33%	33.58	4.33%	-0.03
	其中	农村住宅用地	31.48	4.06%	31.00	4.00%	-0.48
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.07	0.14%	0.98	0.13%	-0.09
		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%	0.22	0.03%	0.22
		村庄基础设施用地	1.06	0.14%	1.27	0.16%	0.21
		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		1.80	0.23%	1.80	0.23%	0
	区域公共设施用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0
	特殊用地		0.99	0.13%	0.99	0.13%	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		36.40	4.69%	36.37	4.69%	-0.03
	未规划地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0

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（万元）
1	住房布局	空心房整治	空心房拆除49栋	2019	98
2	综合整治	行道树及亮化	在道路两侧栽植行道树及路灯	2022	40
3		村入口标识	对入口环境进行整治，配置入口标示牌	2019	10
4	产业发展	渔业养殖	规模化渔业养殖	2020	
5	道路交通设施	道路硬化	原有砂石路硬化长4800米37482㎡	2022	25
6		道路拓宽	原有道路拓宽长4892米9784㎡	2021	15
7	公共设施	文体活动场地	简易戏台及健身设施1处	2022	60
8		敬老院	规划新建敬老院1所	2022	
9	基础设施	排水工程	规划电排5个，改造电排1个	2022	60
10		电力与通信	新增变压器3个	2019	30
	合计				338

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		

（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。

（五）附　件

01 村民意见征集材料

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