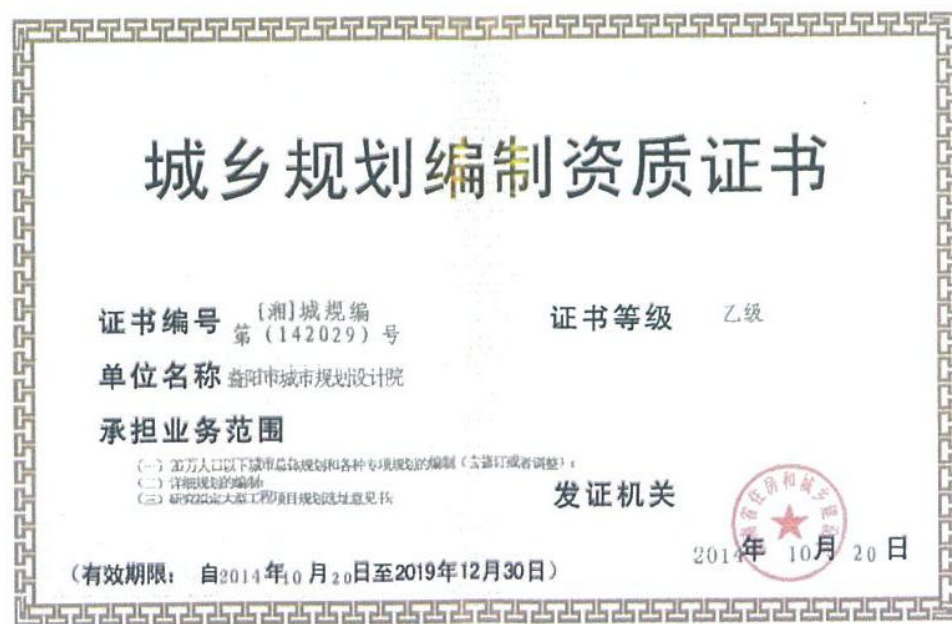
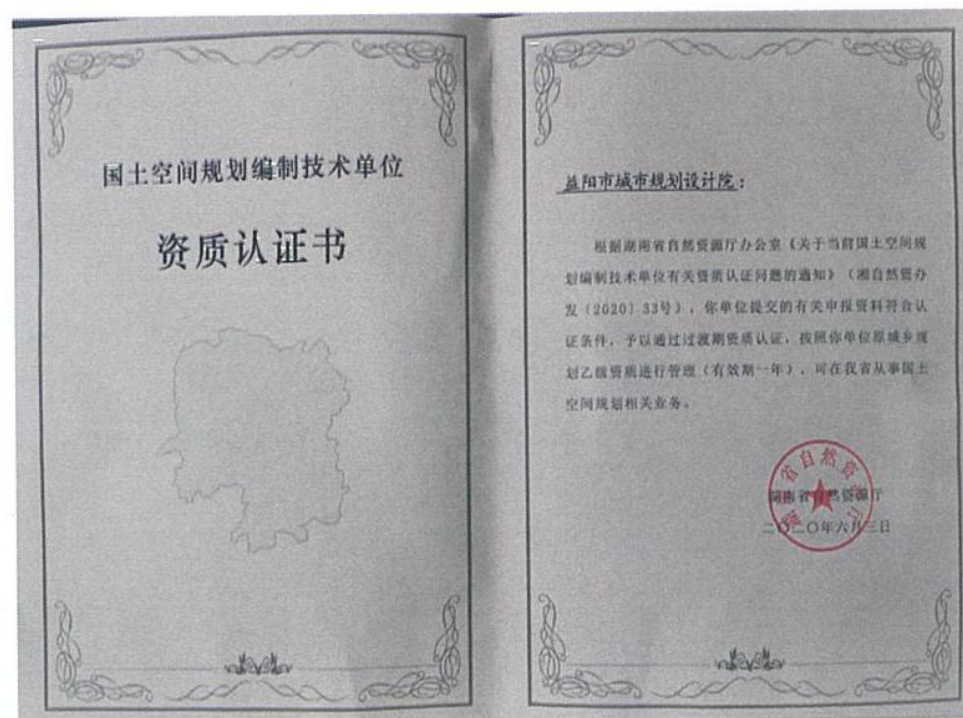




大通湖区河坝镇河心洲村村庄规划 (2020-2025年)



中华人民共和国住房和城乡建设部印制



项目名称：大通湖区河坝镇河心洲村村庄规划
(2020-2025年)

项目委托单位：益阳市大通湖区自然资源局

项目编制单位：益阳市城市规划设计院

院长：罗 钧 高级工程师 注册规划师

总工程师：石凌辉 高级工程师 注册规划师

项目负责：李腾芳 高级工程师 注册规划师

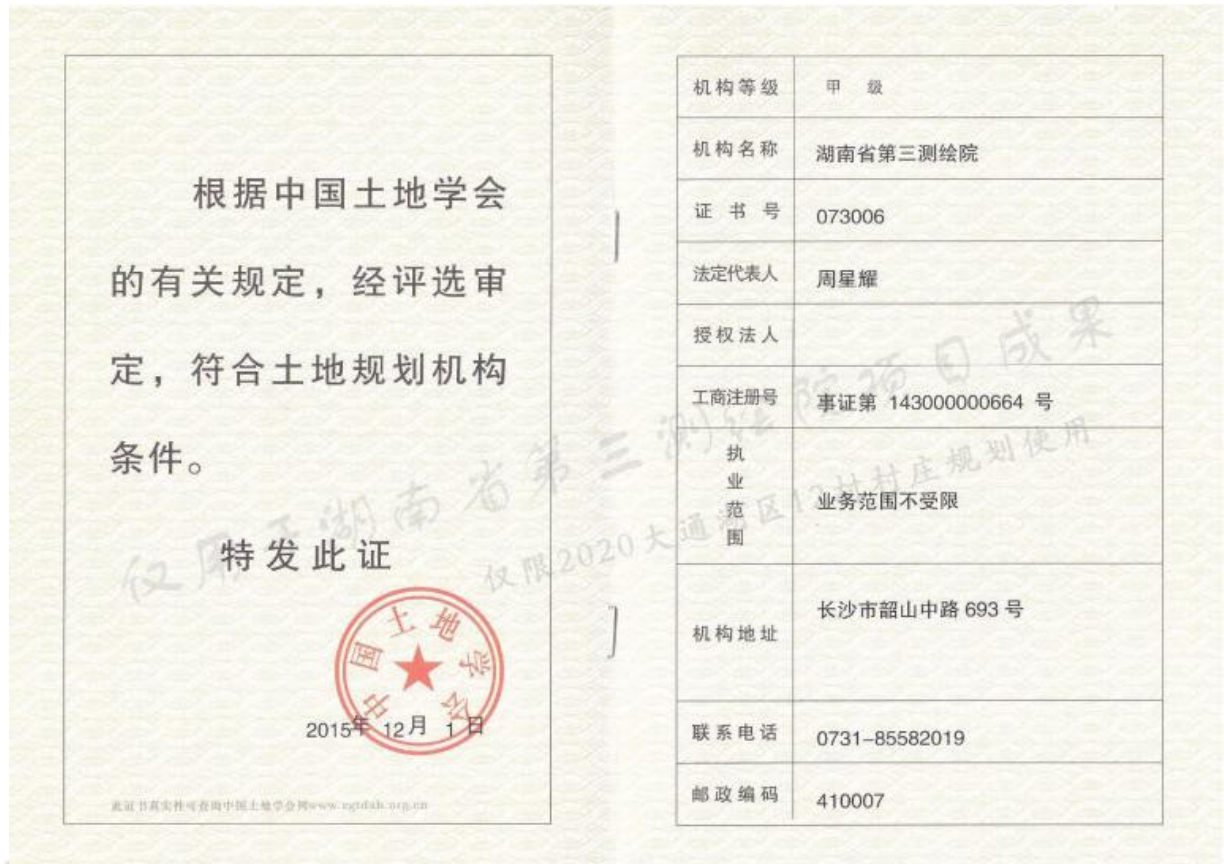
吴 佩 工程师

设计人员：徐 娟 高级工程师

李又超 规划师

王 虎 规划师





项目名称：大通湖区河坝镇河心洲村村庄规划
(2020-2025年)

项目委托单位：益阳市大通湖区自然资源局

项目编制单位：湖南省第三测绘院

项目负责：董华斌

设计人员：谢香国

余 果



目 录

01 概述

- 1.1 规划背景
- 1.2 规划依据
- 1.3 规划原则
- 1.4 规划范围、年限

02 现状及问题分析

- 2.1 区位分析
- 2.2 现状概况
- 2.3 土地利用现状
- 2.4 道路交通现状
- 2.5 公共设施现状
- 2.6 基础设施现状
- 2.7 村民发展诉求

03 多规合一规划

- 3.1 上位规划要求
- 3.2 发展定位、规模与目标
- 3.3 国土空间布局及用途管制
- 3.4 住房布局规划
- 3.5 产业发展规划
- 3.6 道路交规划
- 3.7 公共和基础设施规划
- 3.8 生态保护修复及综合整治规划
- 3.9 防灾减灾规划

04 实施计划

- 4.1 近期行动计划
- 4.2 实施保障措施



- 1.1 规划背景
- 1.2 规划依据
- 1.3 规划原则
- 1.4 规划范围、年限

概述

1.1 规划背景

1.1.1 编制实用型村庄规划是国家战略

中发[2019]18号文，《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》提出：在城镇开发边界外的乡村地区，**编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为详细规划。**

自然资发〔2019〕87号，结合县和乡镇级国土空间规划编制，通盘考虑农村土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等，落实乡村振兴战略，优化村庄布局，**编制“多规合一”的实用性村庄规划，有条件、有需求的村庄应编尽编。**

1.1.2 湖南省积极推进实用型村庄规划编制工作

湖南省自然资源厅办公室下发《关于认真做好多规合一村庄规划试点工作的通知》。全省完成**不少于1000个**行政村高质量的多规合一实用性村庄规划编制、审批及数据库备案。

1.1.3 益阳市启动多规合一村庄规划试点工作

益阳市自然资源和规划局办公室关于认真做好2020年多规合一村庄规划试点工作的通知。**重点选取国家级重点镇、省新型城镇化试点市镇和省美丽乡镇市级示范镇范围内的村庄，或全域土地综合整治试点、省美丽乡村建设或迫切需要编制村庄规划的村庄，确定大通湖区编制村庄规划试点村12个。**

1.1.4 村庄规划助力大通湖区乡村建设

大通湖区因缺乏村庄建房的审批依据，为保护好各村良好的自然环境肌理，目前已暂停农民建房申请的审批，各村亟需编制村庄规划来指导村庄建设。**益阳市启动2020年多规合一村庄规划试点工作。**



概述

1.2规划依据

1.2.1 法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019.8.26 修正)；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019.4.23 修正)；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》(2014.4.24 修订)；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014.7.29 修正)；
- (7) 《基本农田保护条例》(2011.1.8 修订)；
- (8) 《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2015)；
- (9) 《湖南省土地开发整理条例》；
- (10) 《湖南省农村住房建设管理办法》。

1.2.2 政策文件

- (1) 《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》(国土资规〔2019〕1号)；
- (2) 《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(中发〔2018〕1号)；
- (3) 《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》(中发〔2019〕1号)；
- (4) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号)
- (7) 中共湖南省委湖南省人民政府关于印发《湖南省乡村振兴战略规划(2018—2022年)》的通知

1.2.3 技术规范和标准

- (1) 《湖南省村庄规划编制工作指南(试行)》(2019)；
- (2) 《湖南省村庄规划编制技术大纲(试行)》(2019)；
- (3) 《湖南省国土空间规划用地分类(试行)》(2019)；
- (4) 《湖南省市县空间规划实施评估技术指南(试行)》(2019)；
- (5) 《村庄整治技术规程》(GB50445-2008)；
- (6) 《土地开发整理规划编制规程》(TD/T1011-2000)；
- (7) 《关于做好村庄规划编制促进乡村振兴的通知》；
- (8) 《益阳市农村村民住房建设管理条例》
- (9) 《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》

1.2.4 上位规划

- (1) 《大通湖区城乡统筹规划(2012—2030)》
- (2) 《大通湖区总体规划(2012—2030)》
- (3) 《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》
- (4) 《河坝镇镇土地利用总体规划(2004—2020)(2017年调整完善案)》

概述

1.3规划原则

1.3.1 因地制宜，精准施策

以**第三次国土调查**土地利用现状数据为依据，根据村庄不同发展类型，因地制宜开展村庄规划编制。

1.3.2 生态优先，强化管控

强化保护区域内**水系水体、自然植被**的保护，并制定相应的管制措施。

1.3.3 统筹协调，突出重点

统筹安排村域内国土空间，优化调整乡村各类用地布局，合理安排各类设施，**重点解决用途管制、生态保护修复与综合整治、村民建房等问题。**

1.3.4 传承文化，注重特色

保留村庄特有的**民居风貌、农业景观、森林景观、乡土文化。**

1.3.5 以人文本，尊重民意

坚持村民主体地位，扎实做好入户调查、村民讨论、集体决策等基础工作，保障村民的知情权、表达权和监督权，切实维护村民权益。

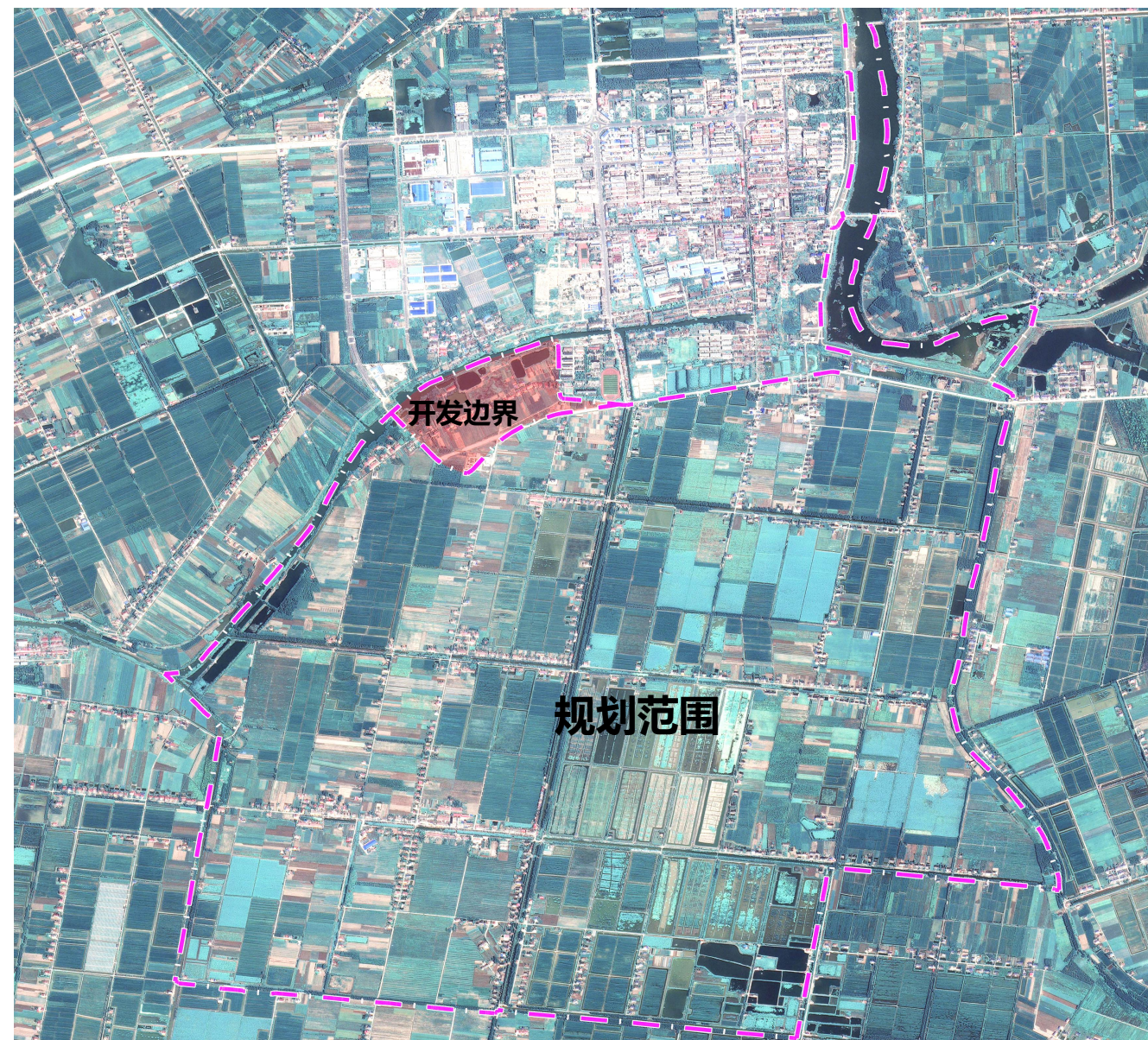
1.4规划范围、年限

1.4.1 规划范围

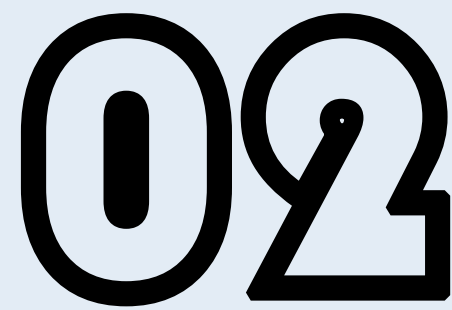
大通湖区河坝镇河心洲村的村域总用地面积为**11.61平方公里**。城镇开发边界内面积为38.20公顷，**本次规划面积为11.23平方公里。**

1.4.2 规划年限

规划期限：规划期限为**2020-2025年**，其中近期为**2020-2022年**，**远期为2023-2025年**，远景展望至2035年。



河心洲村村庄规划范围



现状及问题分析

- 2.1 区位分析
- 2.2 现状概况
- 2.3 土地利用现状
- 2.4 道路交通现状
- 2.5 公共设施现状
- 2.6 基础设施现状
- 2.7 村民发展诉求

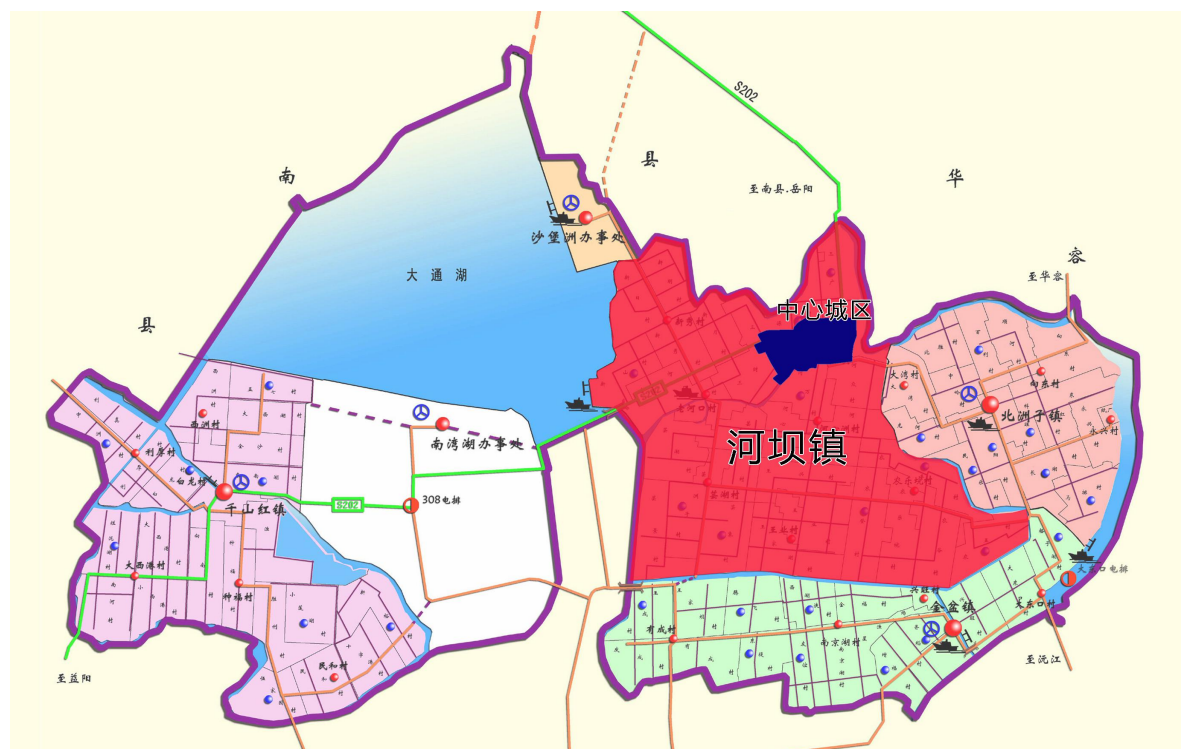
现状及问题分析

2.1 区位分析

2.1.1 河坝镇在大通湖区的区位

大通湖区河坝镇原系湖南省十三大国营农场之一，于2000年8月改场建镇，河坝镇位于大通湖区中部，大通湖东侧，为中心城区驻地。**东临北洲子镇，西接沅江，北邻南县，南部与沅江市接壤。**

河坝镇位属**洞庭湖平原**，境内平原是藕池河东支向大通湖倾注的**冲积扇平原**，地势**北高南低**，区域内水网密布，物资丰富。



河坝镇在大通湖区的位置

2.1.2 河心洲村在河坝镇的区位



河心洲村在河坝镇的位置

河心洲村位于**河坝镇镇域中部**，其西侧与**三财垸村、芸美村**接壤，北侧与**镇区**接壤，东侧与**北胜村、河心洲村**接壤，南侧为**王家湖村**。村庄紧邻**大通湖城区**，交通可达性强，四周邻村较多，方便其对外交流，具有较好的区位优势。

现状及问题分析

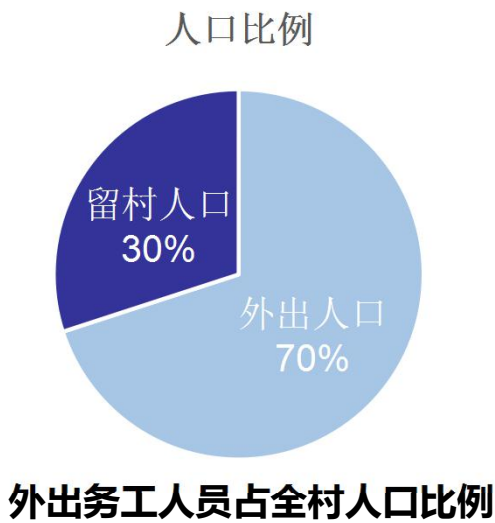
2.2 现状概况

2.2.1地形及气候

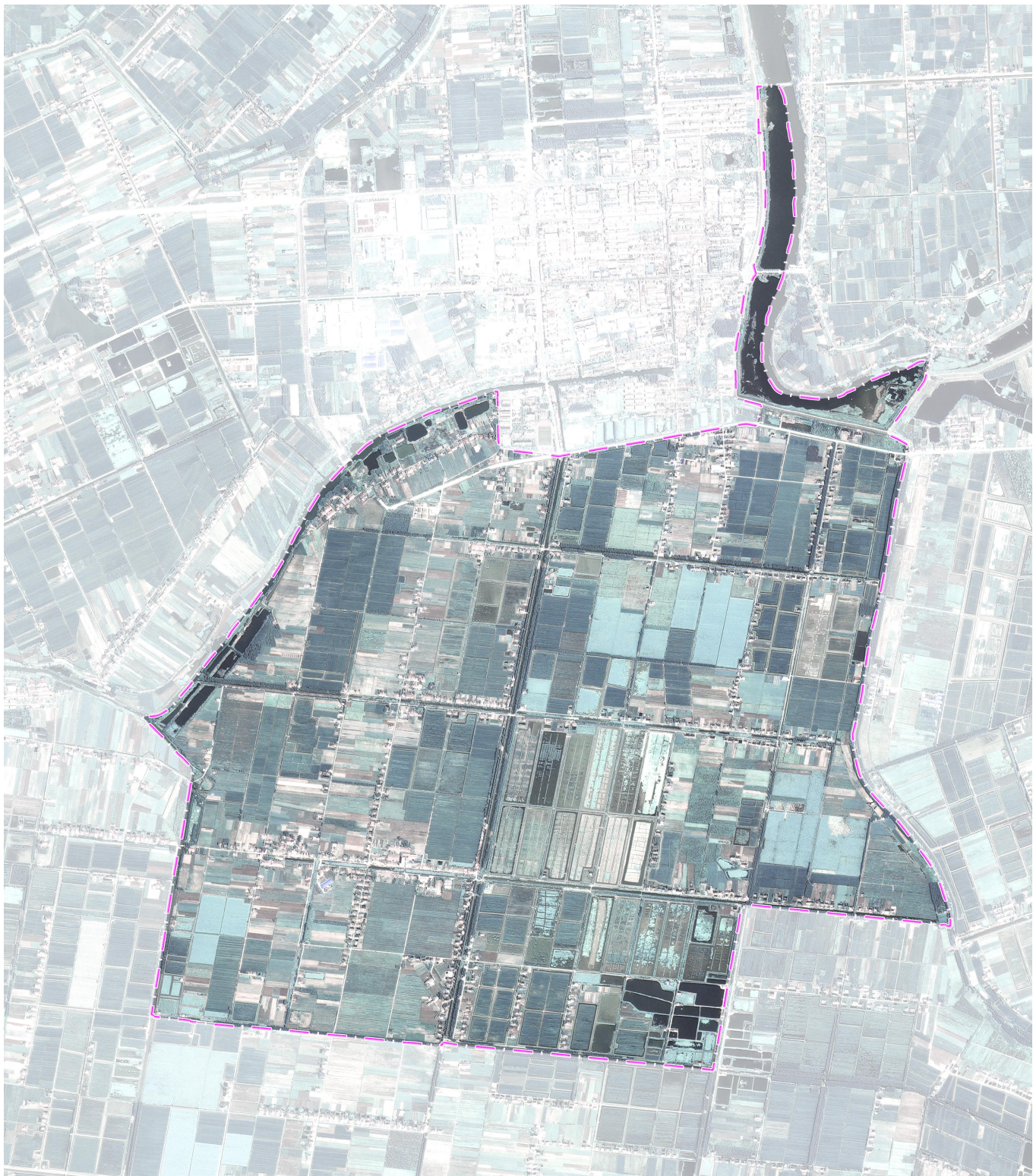
河心洲村位于**洞庭湖平原**，地貌是随着洞庭湖的发育演变而逐渐形成，清末至民国初年，围堰修垸渐次进行，泥沙不断沉淀堆积，湖床不断抬高，逐渐形成具有**冲积平原**特点的地形地貌。属中亚热带向北亚热带过渡的**大陆性季风湿润气候区**。具有**春寒寡照、夏雨偏多、秋旱高温、冬霜冰冻**的特点但夏秋两季受东洞庭湖和大通湖内湖水面气候的影响，地区性小气候相对稳定。

2.2.2社会人口与经济状况

2020年河心洲村**户籍人口4990人**，共计**1791户**。在整个劳动力结构中，**70%**的劳动力外流，从事务工、经商等活动，留村从事基本农业生产的劳动力倾向于**中老年**。



2019年河心洲村全村集体经济收入为**30万**，收入来源主要为**土地流转**，村民人均年收入为**1.2万**。



现状及问题分析

2.2 现状概况

2.2.3 产业现状

河心洲村较大的产业有**规模农业**、**电商产业**。

规模农业

主要生产的经济作物有橙子、水稻、蔬菜、吊瓜。村内规模农业有五个比较大型的产业基地，分别是**平平果业**、**华源农业种植基地**、**天鑫农业高效农业示范基地**、**燎原蔬菜种植基地**、**绿色吊瓜农业合作社**。

电商平台

村电商平台，为于村民服务中心，主要销售村内**农副产品**，由一人专门负责，但是其活力并未激活，**销量不高**。

河心洲超市电商服务站：集网购服务、农特代卖、产品销售等多种功能于一体。平台内部开设一家**“九洲红”酒厂**，生产糯米酒。该电商平台除了农特代卖之外主要销售其自身酒厂生产的糯米酒，形成**产销一体**的模式。

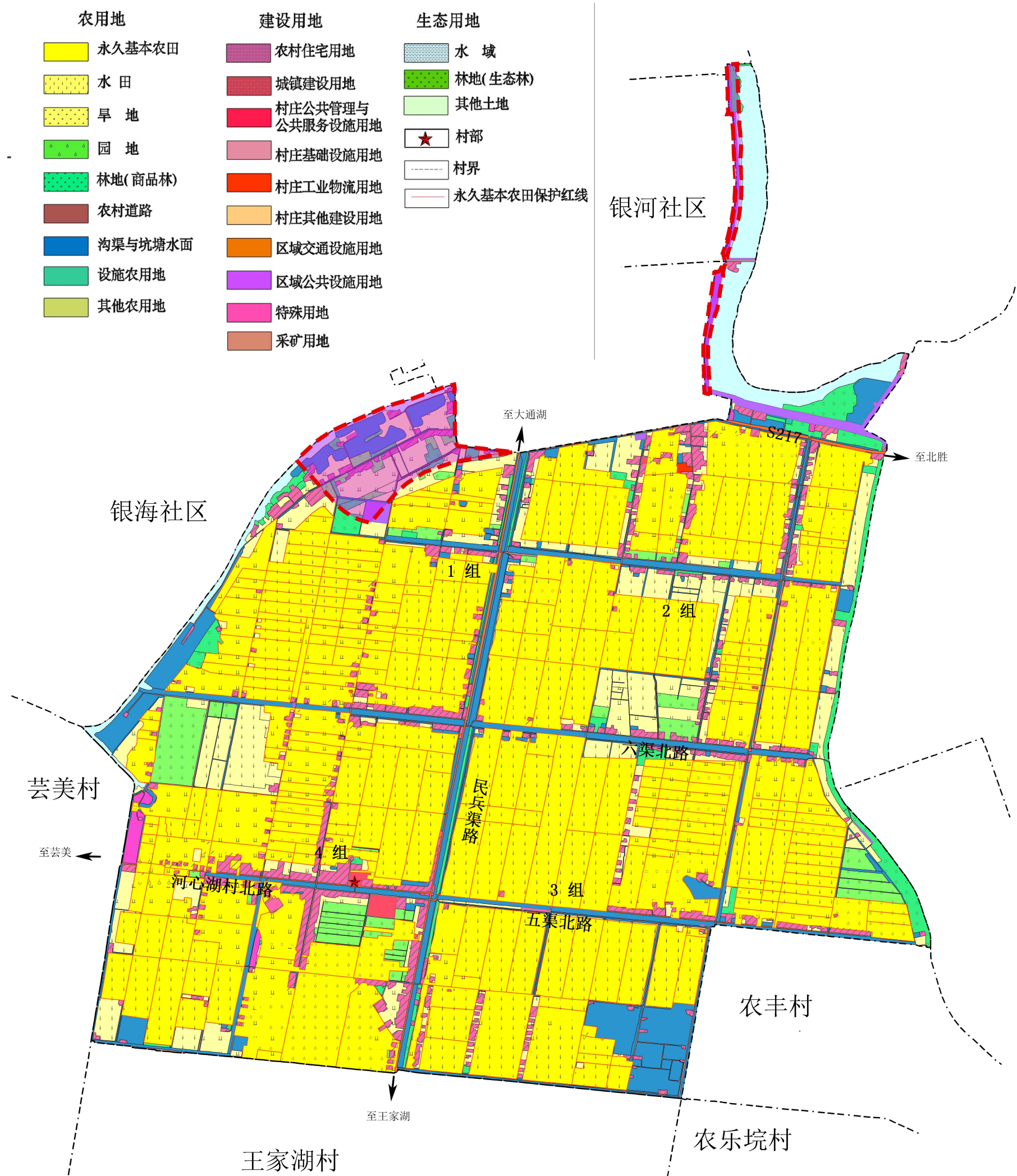


现状及问题分析

2.3 土地利用现状

河心洲村现状**总用地面积为1161.51公顷**，城镇开发边界内面积为38.20公顷，占总用地面积的3.29 %，**本次规划面积为1123.31 公顷**，占总用地面积的96.71 %。

现状用地中生态用地面积**31.42公顷**，占总用地面积的2.71 %；农用地**1010.80公顷**，占总用地面积的87.02 %；建设用地面积**81.09 公顷**，占总用地面积的6.98 %。



现状及问题分析

2.3 土地利用现状

国土空间用地现状表

地类			规划基期年	
			面积ha	比例%
国土总面积			1161. 51	100. 00
城镇开发边界内			38. 20	3. 29
村域规划范围面积			1123. 31	96. 71
生态用地	水域		31.42	2. 71
	其他土地		0.00	0. 00
	林地（生态林）		0.00	0. 00
	合计		31.42	2. 71
农用地	耕地		789.36	67. 96
	园地		32.60	2. 81
	林地（商品林）		24.65	2. 12
	牧草地		0.00	0. 00
	其他农用地		164.19	14. 14
	合计		1010.80	87. 02
建设用地	城镇建设用地		0.00	0. 00
	村庄建设用地		66.11	5. 69
	其中	农村住宅用地	62.30	5. 36
		村庄公共管理与公共服务设施用地	2.46	0. 21
		村庄公园与绿地	0.00	0. 00
		村庄工业物流用地	0.87	0. 07
		村庄基础设施用地	0.48	0. 04
		村庄其他建设用地	0.00	0. 00
		区域交通设施用地	6.49	0. 56
	区域公共设施用地		5.53	0. 48
	特殊用地		2.96	0. 25
	采矿用地		0.00	0. 00
	其他建设用地		0.00	0. 00
	合计		81.09	6. 98
未规划地			0.00	0. 00

现状及问题分析

2.4 道路交通现状

河心洲村北部有**S217**经过，东可至北洲子镇；南北向有**403乡道**北可至城区，南可至**金盆镇**。

河心洲村村级路网呈**网格状**，均为东西走向和南北走向，道路之间连通性强，网络通达。东西向主要道路有**五渠北路、六渠北路、六渠南路、七渠南路**，南北向主要道路有**希望路、民兵渠路、气站路、纵干二渠路**。其中民兵渠路宽度为**5m**、河心湖村北路、六渠北路宽度为**4.5m**，其他村道宽度为**3.5m**。各村道穿插整个村域范围，连接着村内各条居民线。

村内道路均设置太阳能路灯，间距为70m。其中二组与三组路灯质量良好，但是**一组与四组路灯老化**。



现状及问题分析

2.5公共设施现状

2.5.1 现有公共设施

■ 村民服务中心

村民服务中心位于**四组**，河心湖村北路与希望路交叉口东北侧，占地面积为**1060m²**，村民服务中心内公共服务设施齐全，包括**会议室、调解室、便民大厅、财务室、党代表接访室、档案室、扶贫驻村工作室、老年人活动室、图书室、村民舞台和文化宣传栏**等。

■ 活动设施

原河万村村委广场位于民兵渠路与幸福北路交叉口西北侧；现**村委广场**位于**村民服务中心**，主要的活动设施为篮球场，球场设施较新，球场边有树木遮阳。

■ 殡葬设施

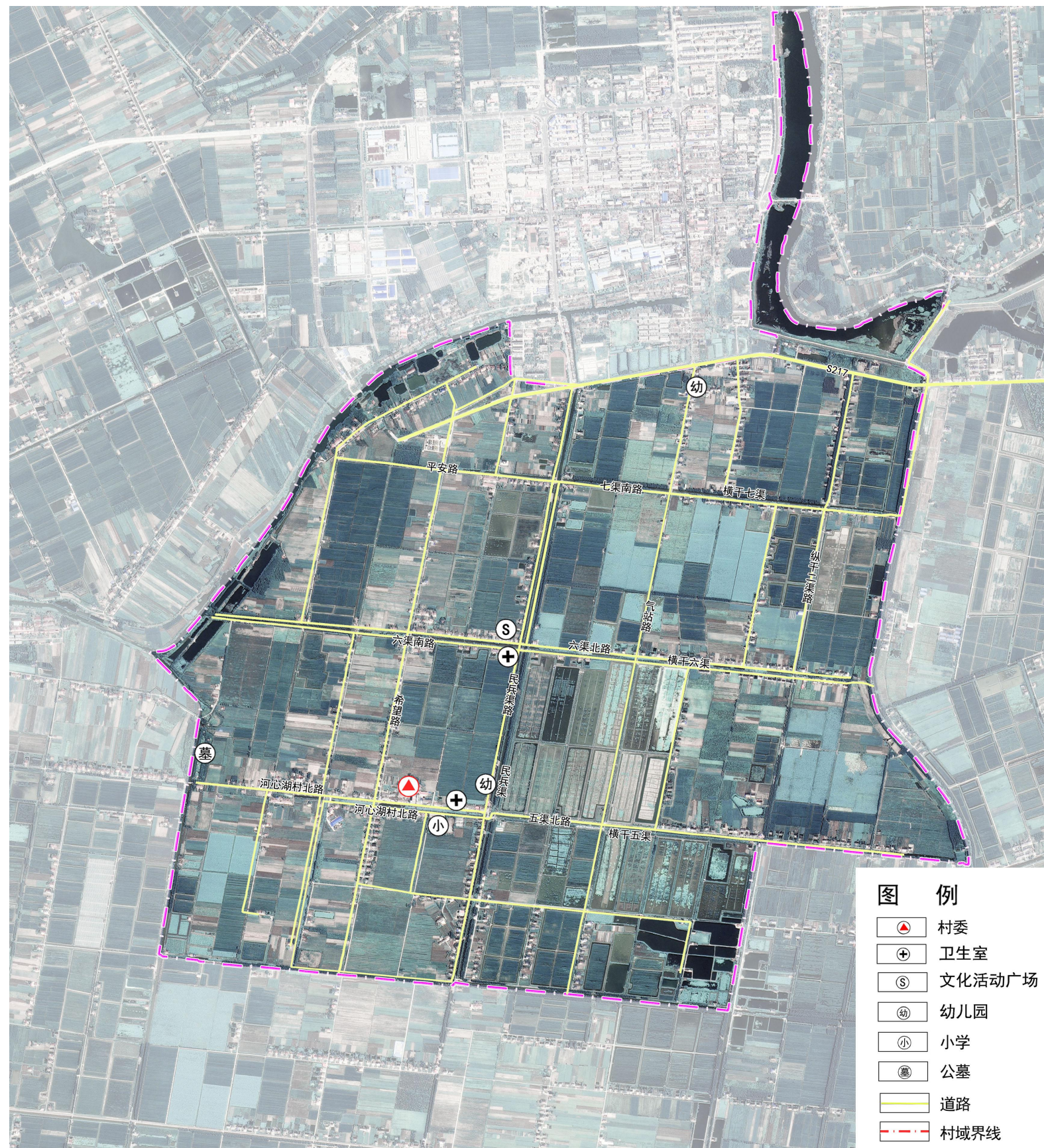
村内有一处**公墓**，位于村西部，为河坝镇镇域服务。

■ 卫生设施

村内有两个**卫生室**，均位于四组，均为民办设施。

■ 教育设施

有一所**小学**，两所**幼儿园**。小学位于五机排与民兵渠交汇处西南侧；一所幼儿园位于河心湖村北路与民兵渠路交叉口西北侧；另一所位于气站路与217省道交叉口东南侧。



现状及问题分析

2.6 现状基础设施分析

2.6.1 给水

村内有一家水厂，位于一组**平安路**与**希望路交叉口西北侧**，为整个河坝镇水源。水厂附近有**五个饮用水水源保护区**，作为水源的取水点。

2.6.2 污水

村内污水处理设施包括三个**小型人工湿地**，其中二组有两个，四组有一个。

2.6.3 供电

全村共设**变压器14个**，村内电网架空设置，电线线路多沿路设置，大多较为规整，但也有少量线路比较杂乱。

2.6.4 雨水、灌溉

雨水通过自流以及地**电排辅助的方式**排入沟渠。河心洲村现状有三个电排，分别为**8电排**、**11电排**、**35电排**，有待升级。

2.6.5 环卫

设四个**垃圾收集点**，农户的生活垃圾经过统一收集后运往镇上中转站。

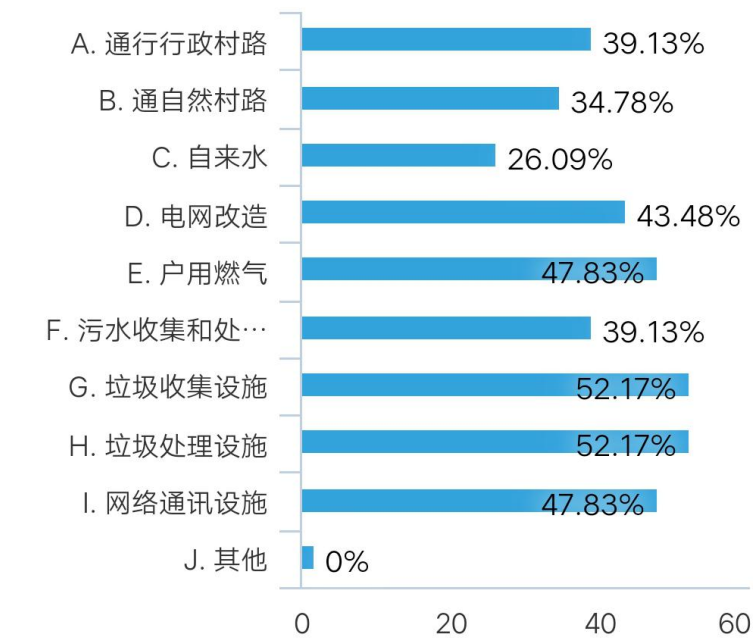


现状及问题分析

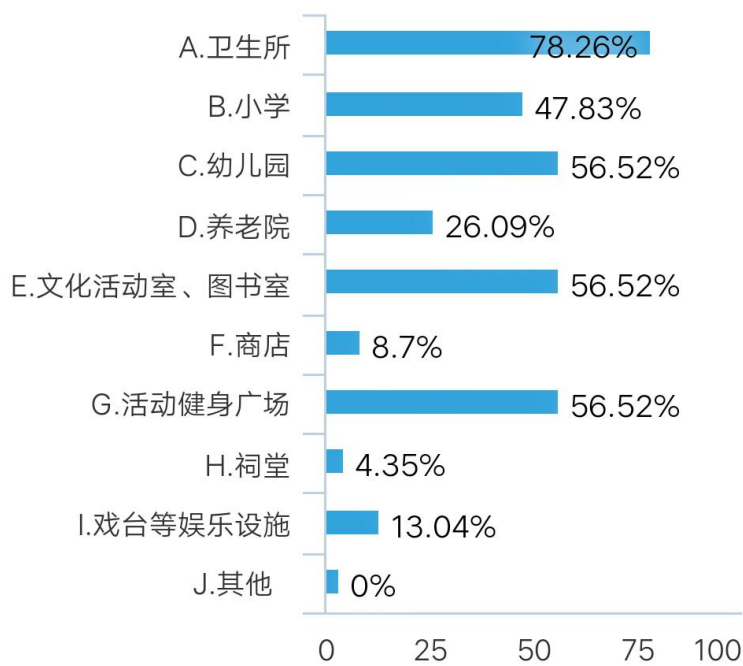
2.7村民发展诉求

村民发展意见

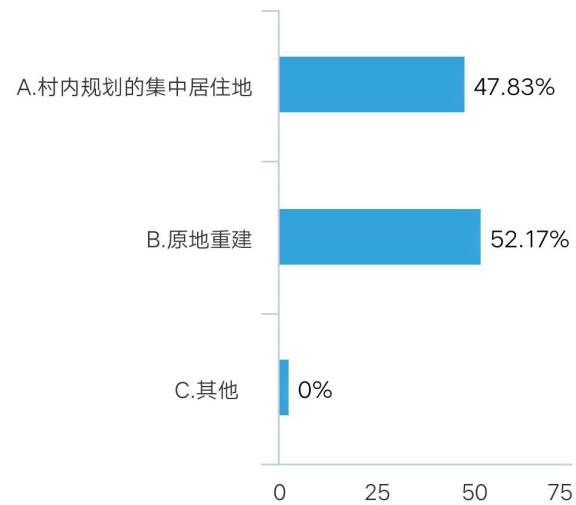
- 1、新建房选址意见：**原址重建**；其次是**村内规划的集中居住地**。
 - 2、基础设施改善：**垃圾收集处理、网络通讯设施、用户燃气**。
 - 3、公共设施改善：**卫生所、活动健身广场、文化活动室、图书室、幼儿园**；其次是**养老和小学**。
 - 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设会车点和公交站点。
 - 5、人居环境整治：**曾建道路、改善村庄绿化、拆除危房、垃圾处理问题**；其次**理顺杂乱、拆除临时搭建等**。
- 其他村庄发展意见：**道路安装路灯、加强村内治安管理、人文建设、发展集体农业**。



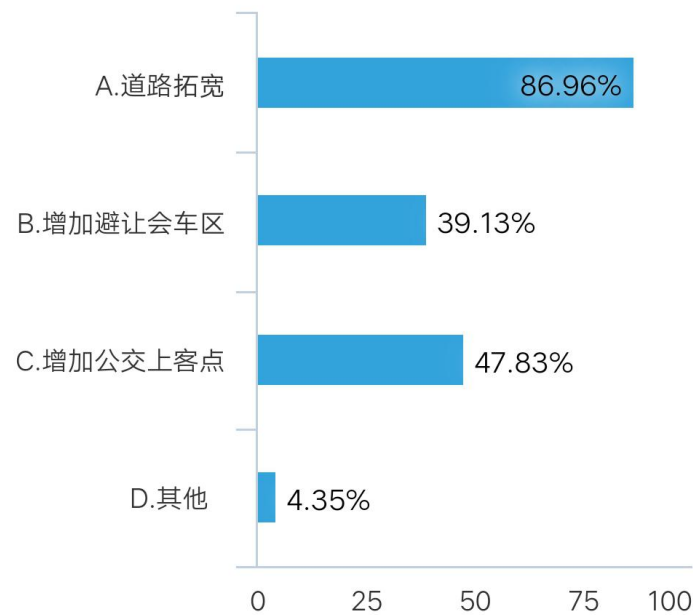
基础设施完善意见



公共设施完善意见



新建房选址意见



交通改善意见



环境整治问题排序

03

多规合一规划

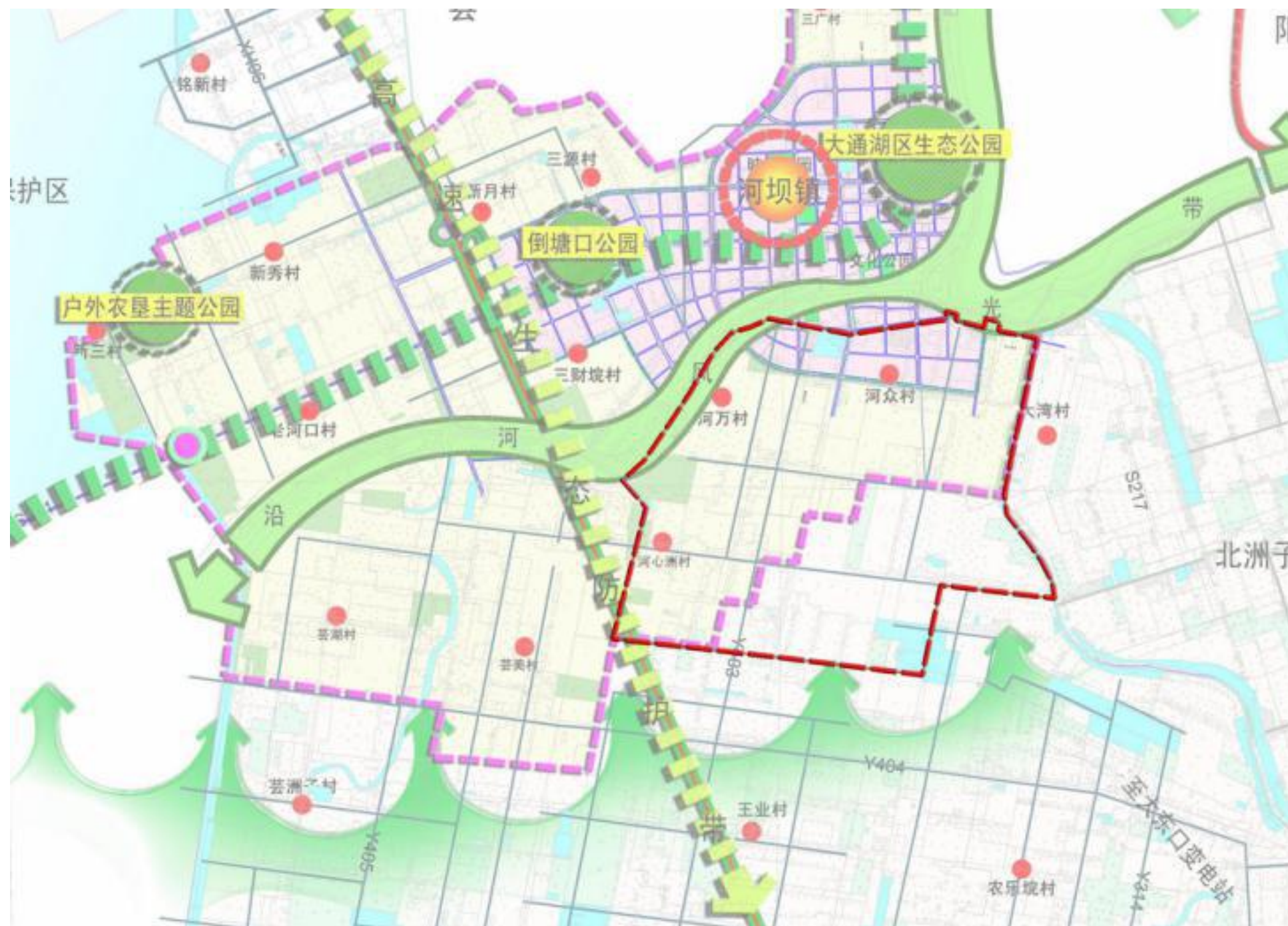
- 3.1 上位规划要求
- 3.2 发展定位、规模与目标
- 3.3 国土空间布局及用途管制
- 3.4 住房布局规划
- 3.5 产业发展规划
- 3.6 道路交通规划
- 3.7 公共和基础设施规划
- 3.8 生态保护修复及综合整治规划
- 3.9 防灾减灾规划

多规合一规划

3.1 上位规划分析

3.1.1 《大通湖区中心城区总体规划（2000—2020）2012年修改》

《大通湖区中心城区总体规划（2000—2020）2012年修改》（以下简称大通湖总规）中将河心洲村的部分范围划成了**镇区用地和镇区发展备用地**。河心洲村一组、二组、四组被规划为中心城区的**远景发展用地、生态农业风貌区**。

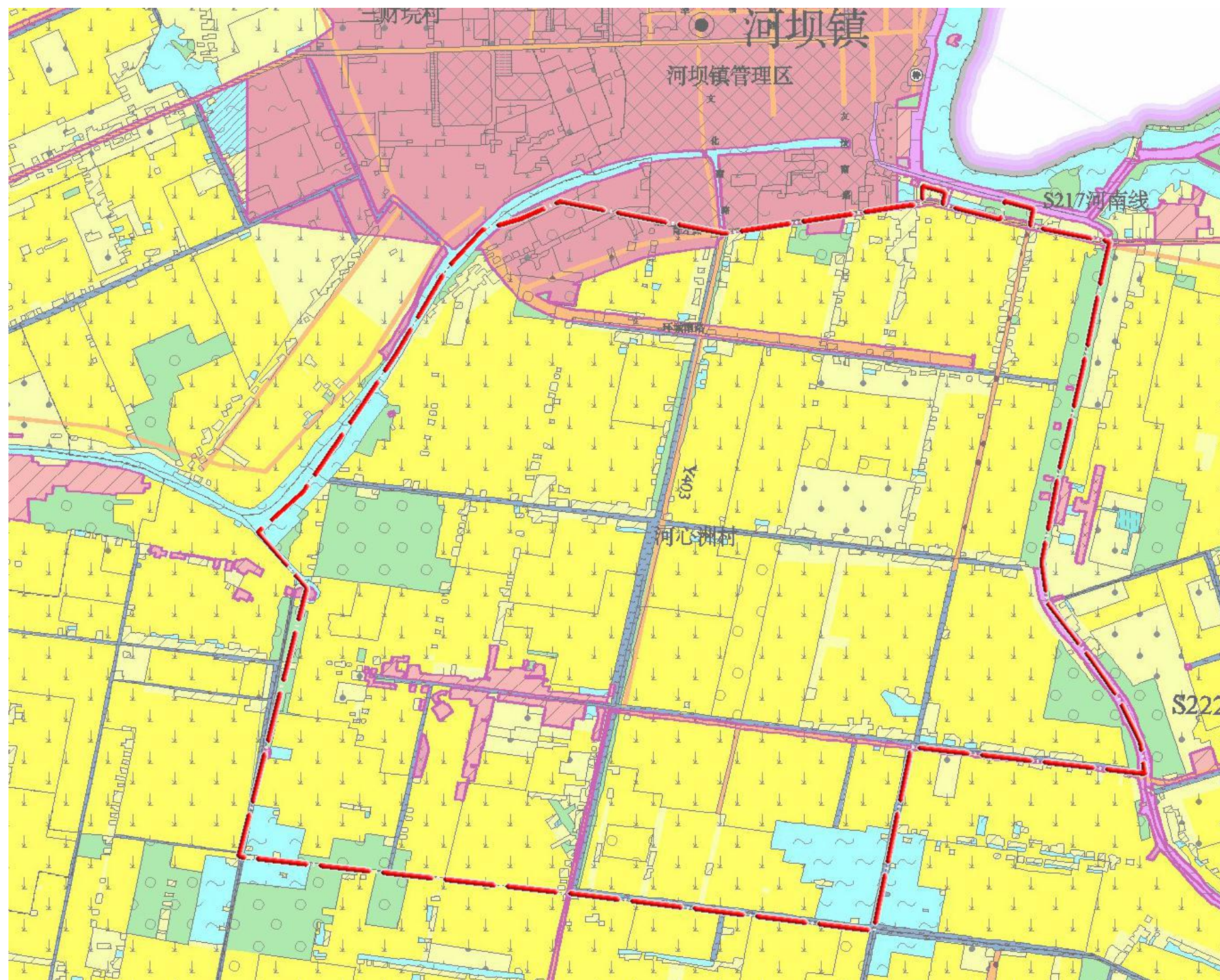


多规合一规划

3.1 上位规划分析

3.1.2 《河坝镇土地利用规划 (2006-2020年)2017年修 订版》

从《河坝镇土地利用规划
(2006-2020年)2017年修订版》
(以下简称河坝镇土规)来看,河心
洲村基本农田保护区面积745.16公顷,
一般农用地127.54公顷,村镇建设用
地16.32公顷,林业用地78.95公顷,
其他用地118.2公顷。



河心洲村土地利用总体规划图

多规合一规划

3.1 上位规划分析

3.1.3 《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》

■ 村庄分类

大通湖区27个村，分为 5个特色保护类，5 个城郊融合类，11 个集聚提升类和 6个其他类村庄。

其中河心洲村为城郊融合类村庄。

■ 村庄人口及规模

至2025年河心洲村人口规模为**5200人**，建设用地规模**72.80公顷**。



大通湖区村庄分类和布局专项规划规划图

多规合一规划

3.2 发展定位、规模与目标

3.2.1 发展定位

大通湖区以脐橙种植为特色的美丽村庄

——大通湖区橙黄、甲香村

明代诗人黄哲曰：黄橙丹荔绕池栽，清水离离照芳树。宋代苏轼曰：西风初作十分凉，喜见新橙透甲香。“橙黄”、“甲香”均是形容脐橙，脐橙其颜色调暖、香气清新，自古为文人雅士抒情和歌颂的对象，蕴含了浓浓的寓意与文化。河心洲村有着大规模的脐橙种植业，是大通湖区唯一一家以脐橙种植为特色的村庄。

多规合一规划

3.2 发展定位、规模与目标

3.2.1 发展定位

以“橙”来定位村庄有四层含义。

■ 橙谐音“诚”

“诚”是中华民族的传统美德，在传统文化中具有举足轻重的地位。《孟子》曰：“**诚者，天之道也；思诚者，人之道也。**”“诚”有诚心、真诚之意，表明待人真诚是为人处世之道。“**言忠信，行笃敬**”，儒家对诚的理解是：说话忠诚、信实，行为笃实、恭敬。“**自古驱民在信诚，一言为重百金轻**”，王安石对“诚”的理解是诚信，古时有商鞅立木为信的典故。

■ 橙寓意美人

周邦彦《少年游》中记载：“**并刀如水，吴盐胜雪，纤指破新橙。**”描写的是古代美女李师师用纤纤细指破开橙子的画面。有这样一个典故，宋代大学士周邦彦与歌女李师师交好，常到李师师处游玩。一日，道君皇帝也来到李师师家中，周邦彦急忙躲到床底下。道君带来一个产自江南的新橙，与师师共同品尝，周邦彦伤心不已，事后作了这一首词，后来文人骚客喜欢以橙来隐喻美女。

■ 橙指代美景

橙,其色调温暖,香气怡人,古代文人雅士讴歌的对象。宋代的真山民《永嘉秋夕》：“**江头风景日堪醉，酒美蟹肥橙橘香。**”宋代韩元吉的《鹧鸪天·九日双溪楼》：“**酬美景驻清秋，绿橙香嫩酒初浮。**”宋代韩偓的《南歌子·为吕圣俞寿》：“**菊润初经雨，橙香独占秋。**”

■ 橙寄托乡愁

宋代葛绍体《寄仲彝县尉》：“**西湖纵是芙蓉好，不似山家橙橘初。**”诗人对友人的信中写道西湖芙蓉虽好却比不上家乡的橙子，通过对家乡橙的回忆，寄托对家乡的思念。



多规合一规划

3.2 发展定位、规模与目标

3.2.2 发展规模与目标

现状河心洲村共有4990人。依据《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》等上位规划，并结合河心洲村的实际情况，确定河心洲村自然增长率为5‰。据自然增长率公式： $P=P_0(1+r)n$

- P—目标年，
- P1为2025年总人口，
- P0—基准年总人口，即2020年现状人口
- R—人口自然增长率
- N—规划年限

根据自然增长，到2025年，河心洲村人口将达到5116人。

河心洲村的机械变动参照《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》的变动方向，以及未来河心洲村的发展，确定到**2025年河心洲村的总人口规模为5120人。**

规划目标表

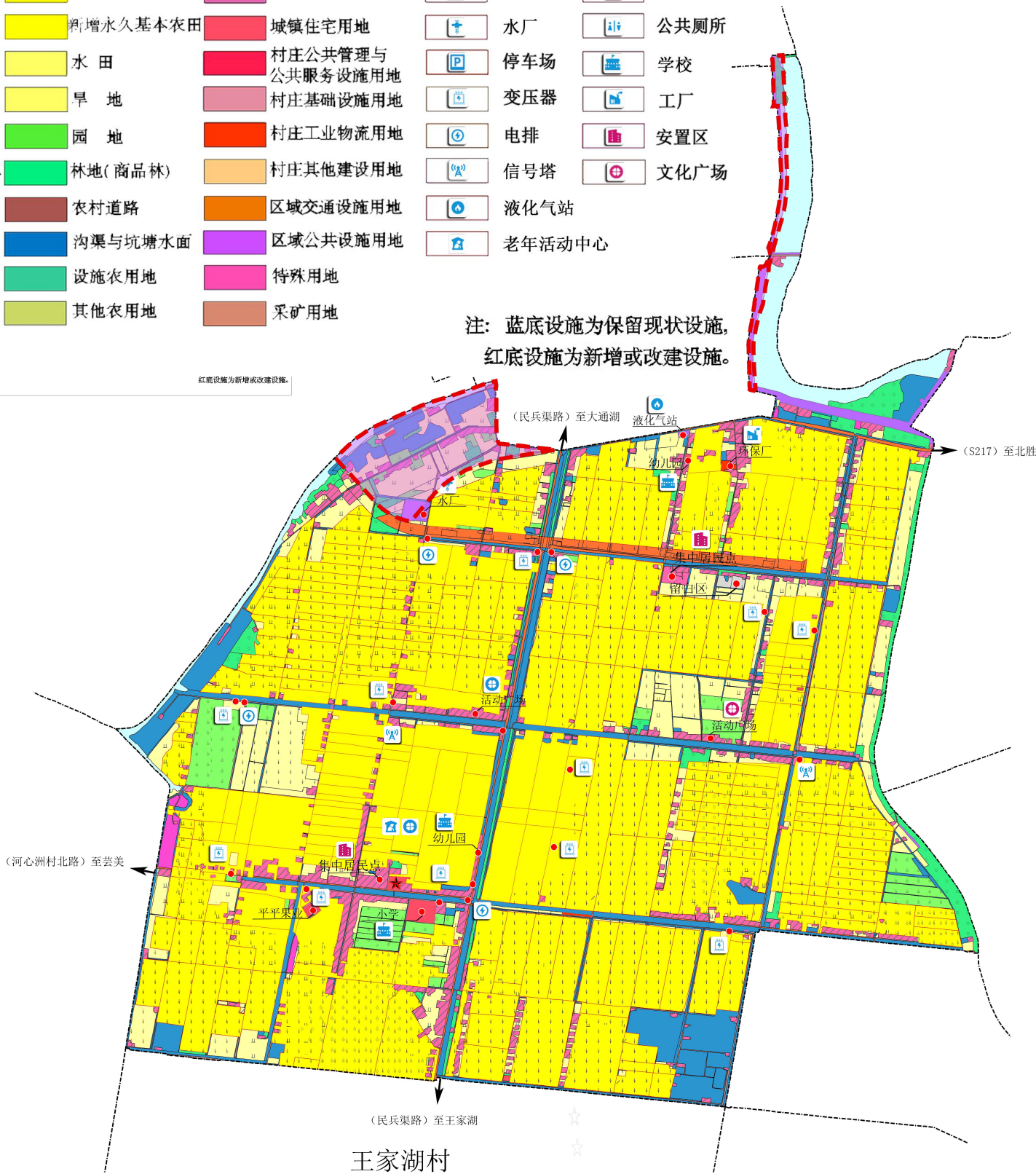
指标			规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）			789.36	789.40	0.04	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			745.30	745.30	0.00	约束性	必选
生态红线总规模（公顷）			0.00	0.00	0.00	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）			81.09	92.18	11.09	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		66.11	66.11	0.00	约束性	必选
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	2.46	2.57	0.11	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.48	0.52	0.04	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m²）			132.48	132.48	0.00	预期性	必选

多规合一规划

3.3 国土空间布局及用途管制



注：蓝底设施为保留现状设施，红底设施为新增或改建设施。



■ 农业生产空间

农用地**998.96公顷**，占总用地面积的86.01 %；

■ 生活空间

建设用地面积**92.18公顷**，占总用地面积的7.94%。

■ 生态空间

本次规划用地中生态用地面积**31.42公顷**，占总用地面积的2.71 %。

■ 未规划地

未规划地为留白用地，0.75公顷。

多规合一规划

3.3 国土空间布局及用途管制

国土空间规划结构调整表

地类		规划基期年		规划目标年		规划期内增减
		面积ha	比例%	面积ha	比例%	面积（ ha ）
国土总面积		1161.51	100.00	1161.51	100.00	0.00
城镇开发边界内		38.20	3.29	38.20	3.29	0.00
村域规划范围面积		1123.31	96.71	1123.31	96.71	0.00
生态用地	水域	31.42	2.71	31.42	2.71	0.00
	其他土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	林地（生态林）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	31.42	2.71	31.42	2.71	0.00
农用地	耕地	789.36	67.96	789.40	67.96	0.04
	园地	32.60	2.81	24.91	2.14	-7.69
	林地（商品林）	24.65	2.12	24.23	2.09	-0.42
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	164.19	14.14	160.42	13.81	-3.77
	合计	1010.80	87.02	998.96	86.01	-11.84
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄建设用地		66.11	5.69	66.11	0.00
	其中	农村住宅用地	62.30	5.36	62.15	-0.15
		村庄公共管理与公共服务设施用地	2.46	0.21	2.57	0.11
		村庄公园与绿地	0.00	0.00	0.00	0.00
		村庄工业物流用地	0.87	0.07	0.87	0.00
		村庄基础设施用地	0.48	0.04	0.52	0.04
		村庄其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00
		区域交通设施用地	6.49	0.56	17.58	11.09
	区域公共设施用地		5.53	0.48	5.53	0.00
	特殊用地		2.96	0.25	2.96	0.00
	采矿用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	其他建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		81.09	6.98	92.18	11.09
未规划地		0.00	0.00	0.75	0.06	0.75

多规合一规划

3.3 国土空间布局及用途管制

建设用地——集约节约

宅基地管制规则

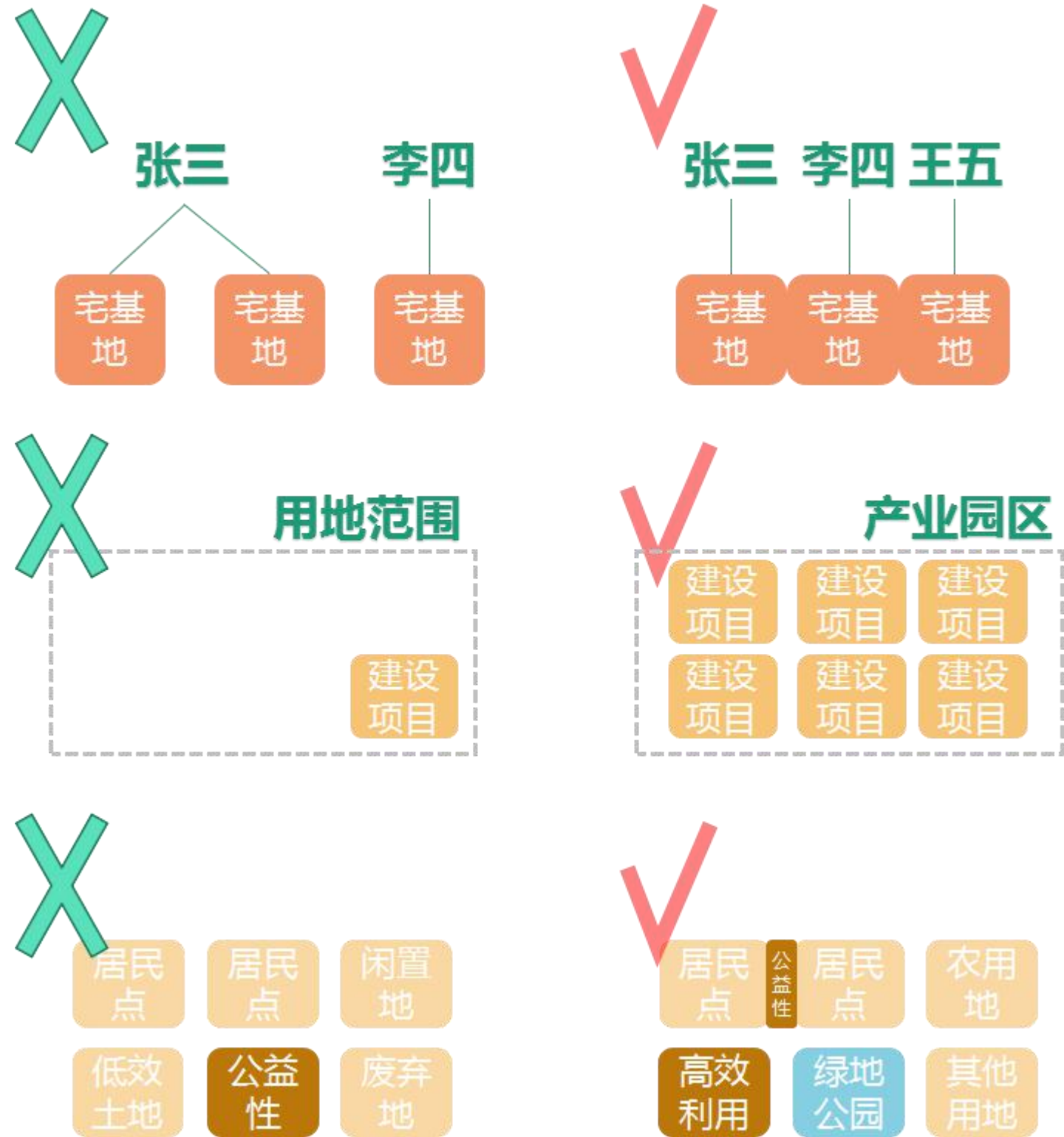
严格执行“一户一宅”政策；新申请宅基地面积及选址严格遵照《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》文件要求，优先利用村内集中居民点、空闲地和未利用地。

经营性用地管制规则

合理布局经营性用地，严控经营性用地规模，严禁借概念名义在村内圈占土地低效利用。原则上规划不新增工业物流用地，工业进园区，新增工业项目遵循地块建设强度控制指标。

公益性用地管制规则

主要用于非经营性的公共设施、供水、电力、环保等设施用地及公园绿地。依需求合理规划，优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地。



多规合一规划

3.3 国土空间布局及用途管制

生态用地——可持续

耕地管制规则

建设项目选址严格落实不占或少占耕地的原则；确需占用耕地的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求，由占用耕地的单位负责开垦。

永久基本农田管制规则

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。

禁止永久基本农田进行非农建设，禁止在永久基本农田上建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或其他破坏基本农田的活动；禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

其他农用地管制规则

限制园地、商品林及其他农用地进行非农建设。禁止进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。

设施农用地按农用地管理，落实设施农用地信息报备制度。禁止擅自或变相将其用于其他非农建设。

结合农业产业发展需求，建设相应的配套设施。



多规合一规划

3.3 国土空间布局及用途管制

生态用地——可持续

生态用地保护

协调生态环境，重点是保证一定量的生态型用地（包括林地、水面及其他土地），谨慎开发，提高土地质量。

应因地制宜地调整各类用地格局，形成结构合理、功能互补、绿色、开放、共享的生态格局。大力支持天然林保护工程，做好护林环保措施，加强绿化建设，为生物提供更多的生存空间，构建景观优美、人与自然和谐的宜居环境。

生态用地管制

严格保护生态公益林，不得随意砍伐林木；

严禁占用生态用地进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动；

严禁将生产、生活污水直接排放至生态水域。



多规合一规划

3.4 住房布局规划

总原则：规划先行、先批后建、一户一宅

1、道路退让

在S217沿线但未在集中居住区内建设住房的，原则上要求间距不少于一百米。

2、选址要求

①禁止建设区内不允许新建房屋；

②坚持**一户一宅**，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房；

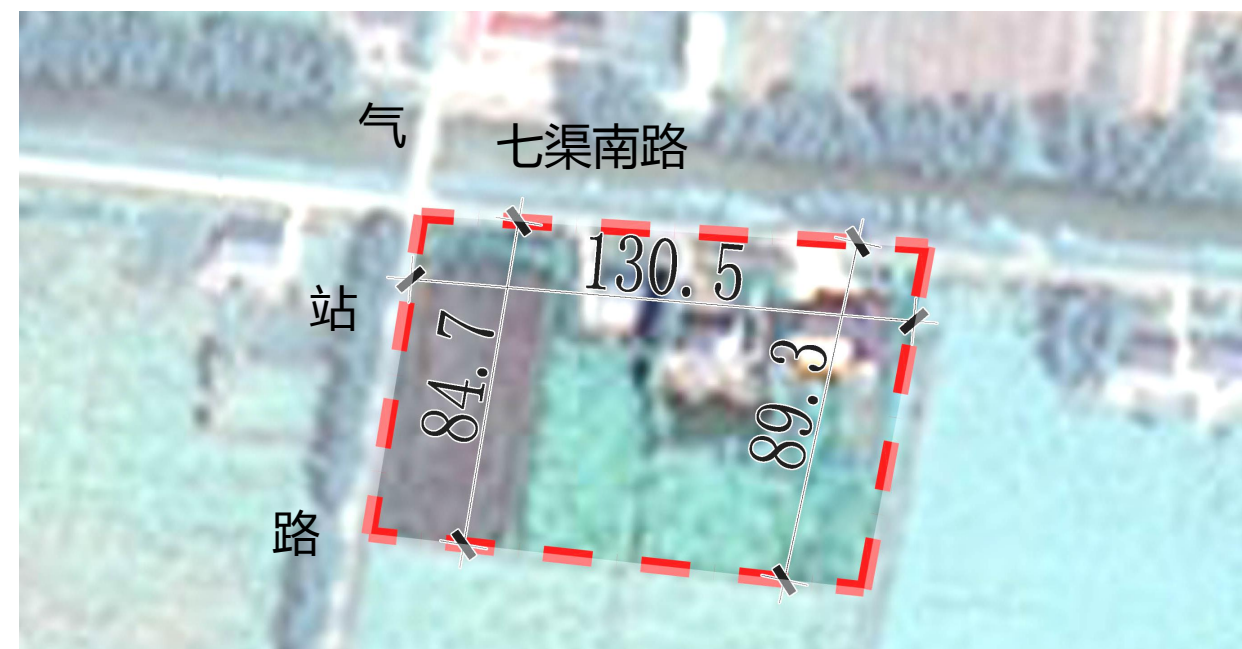
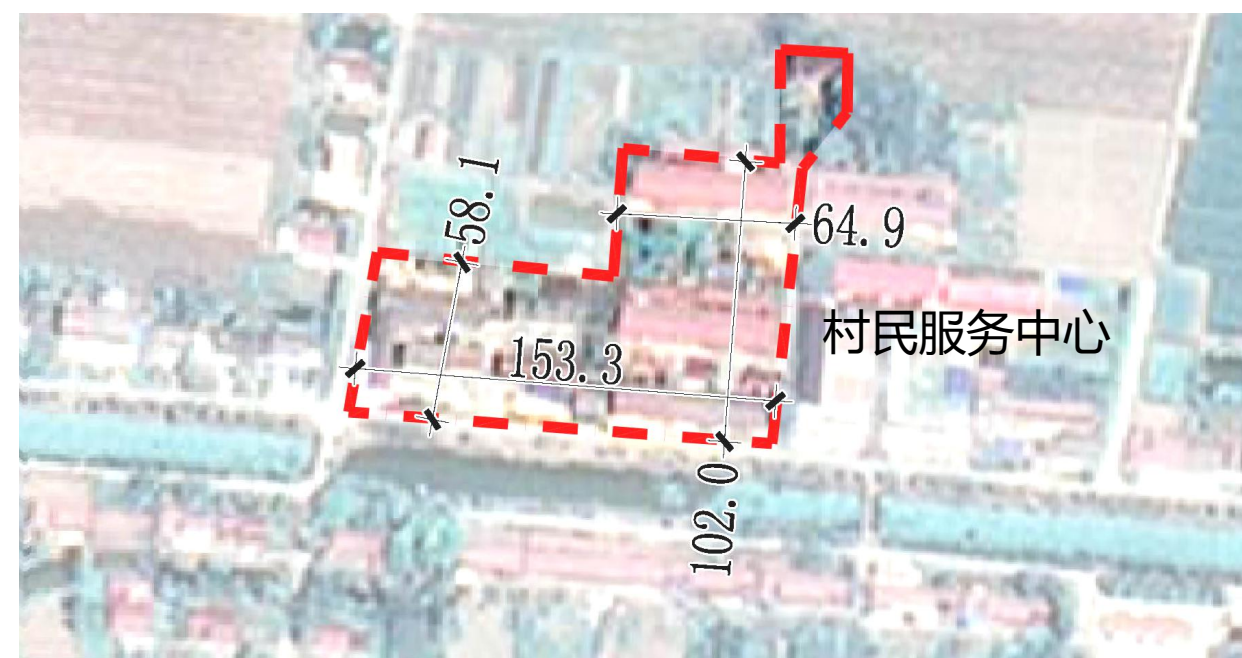
③新建房屋的庭院边缘须距离**乡道5米，其他村道3米**。与周边邻里房屋的间距必须考虑防火、日照以及公共空间的分配（具体事宜相关当事人自行协商确定）；

3、面积要求

参照《益阳市农村村民住房建设管理条例》，农村村民一户只能拥有一处宅基地，每一户住房建设占地面积使用**耕地的不超过130平方米**，使用**荒地不超过210平方米**，使用原宅基地等**其他土地不超过180平方米**。

集中建房点规划

于村民服务中心西部规划一处集中建房点，面积约为**1.3公顷**，现状为建设用地，可根据村内安排拆旧建新。七渠南路与气站路交叉口东南侧设一处集中建房点，面积为**0.91公顷**，可容纳38户。



多规合一规划

3.4 住房布局规划

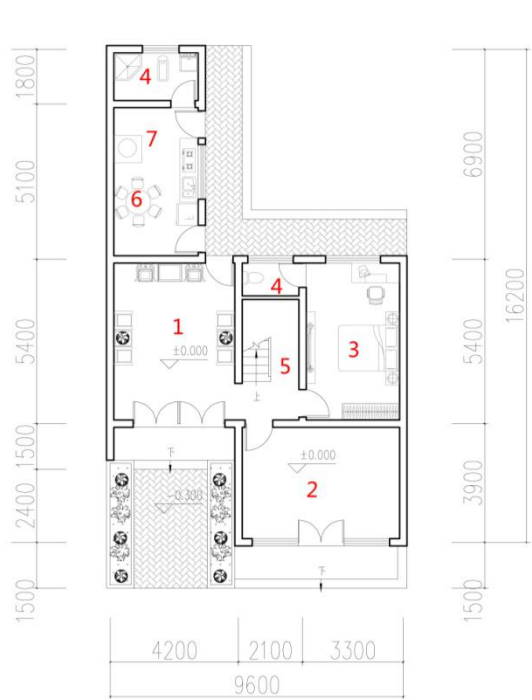


示意住宅一



多规合一规划

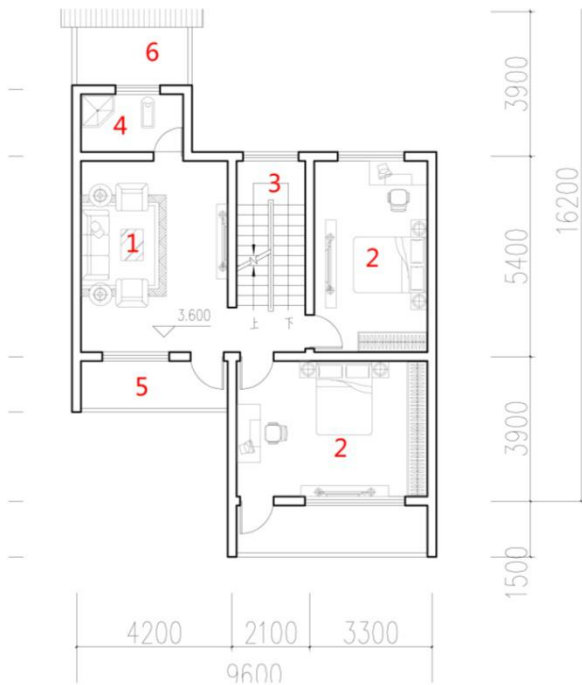
3.4 住房布局规划



一层户型图

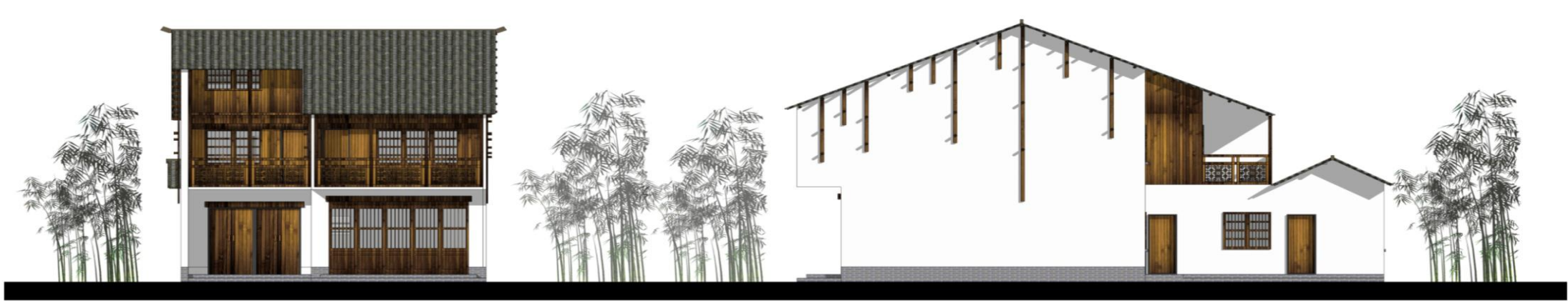
总面积：189.1平方米
层数：2层
一层面积：99.8平方米
二层面积：89.3平方米

- | | |
|-------|--------|
| 1 堂屋 | 6 餐厅 |
| 2 商店 | 7 厨房 |
| 3 老人房 | 8 鸡舍 |
| 4 卫生间 | 9 猪舍 |
| 5 楼梯间 | 10 卫生间 |



二层户型图

- | | |
|-------|------|
| 1 客厅 | 5 阳台 |
| 2 卧室 | 6 晒台 |
| 3 楼梯间 | |
| 4 卫生间 | |



示意住宅一

多规合一规划

3.4 住房布局规划

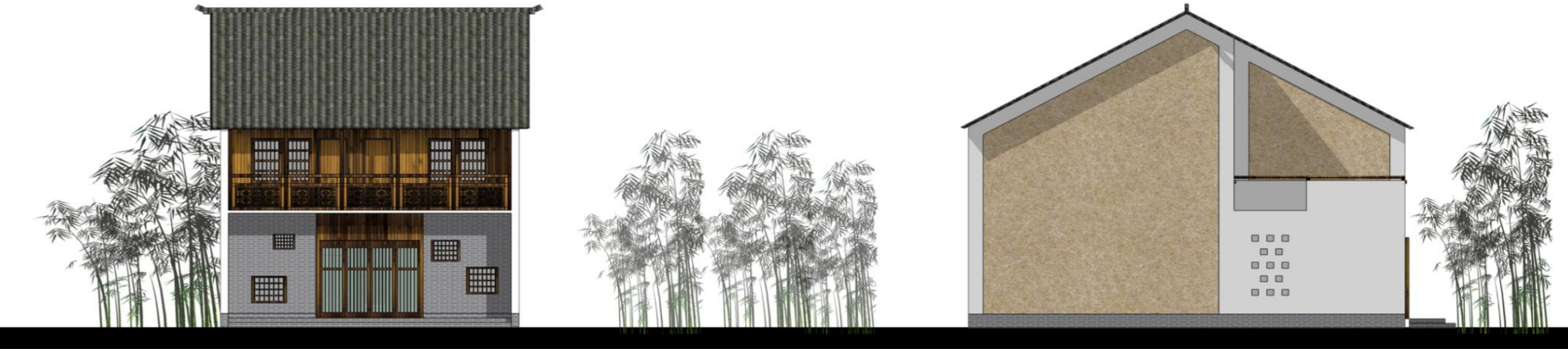
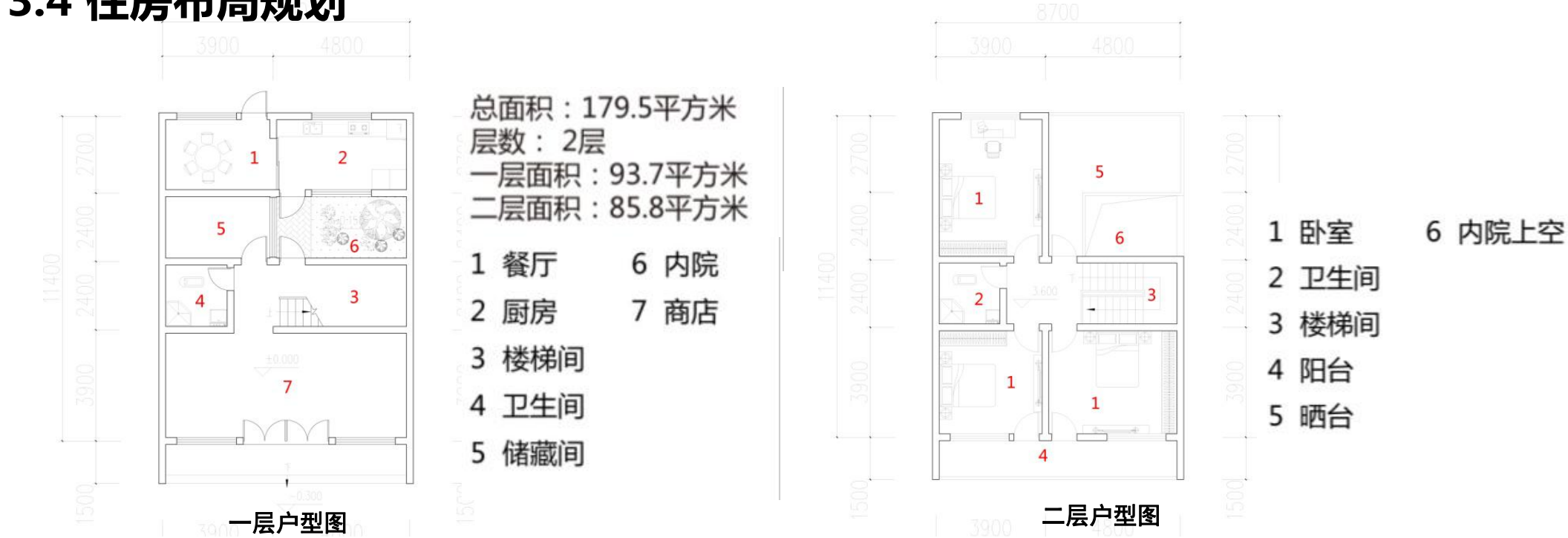
示意住宅1



建筑效果图

多规合一规划

3.4 住房布局规划



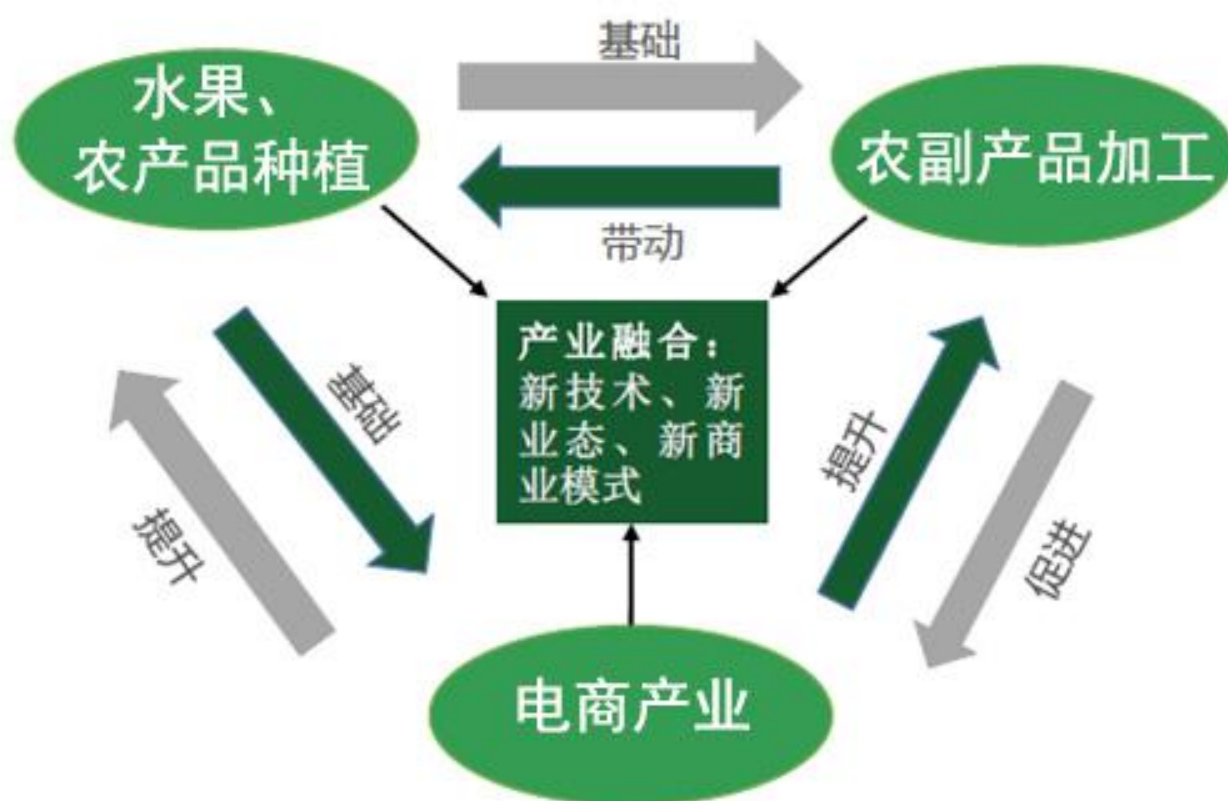
示意住宅二

多规合一规划

3.5 产业发展规划

3.5.1 产业发展策略

依托现有的脐橙**种植—包装—出售**的产业链条，带动村内现有的规模种植业、养殖业的规范化、链条化生产。升级华源农业种植基地、天鑫农业高效农业示范基地、燎原蔬菜种植基地、绿色吊瓜农业合作社等产业基地以及村内电商平台、酒厂等设施，借力河坝镇、大通湖区、益阳市的经济辐射，升级产业结构；打造河心洲村**以脐橙种植为主导的“水果农产品种植+农副产品加工+电商产业”的模式**，形成一二三产业互动发展的产业发展模式。



■ 提质一产

依托河心洲村具有良好的自然条件、农业基础和经济条件，强化农业品牌效应，**打响“大通湖区橙黄甲香村”的口号**，实现脐橙种植向现代化、精品化发展。另外，同步发展蔬菜种植、稻虾套养等产业，升级各大农业基地，实现以脐橙种植业为主导的现代规模农业。

绿化二产

以平平果业包装分拣基地为依托，**打造以脐橙加工为主，其他农产品加工为辅的第二产业**。依托规模农业，优化发展模式，绿化工农业生产链，升级村内现有工厂化农业企业，提升农副产品的精深加工工艺，通过现代科技和创新管理实现农产品加工业的现代化转变。

■ 开拓三产

以村内电商平台为基础，村内品牌化的脐橙种植业为龙头，发展乡村电商业。利用良好的生态资源和农业基础，依托村内一产、二产，依托品牌宣传，进一步拓展第三产业。

多规合一规划

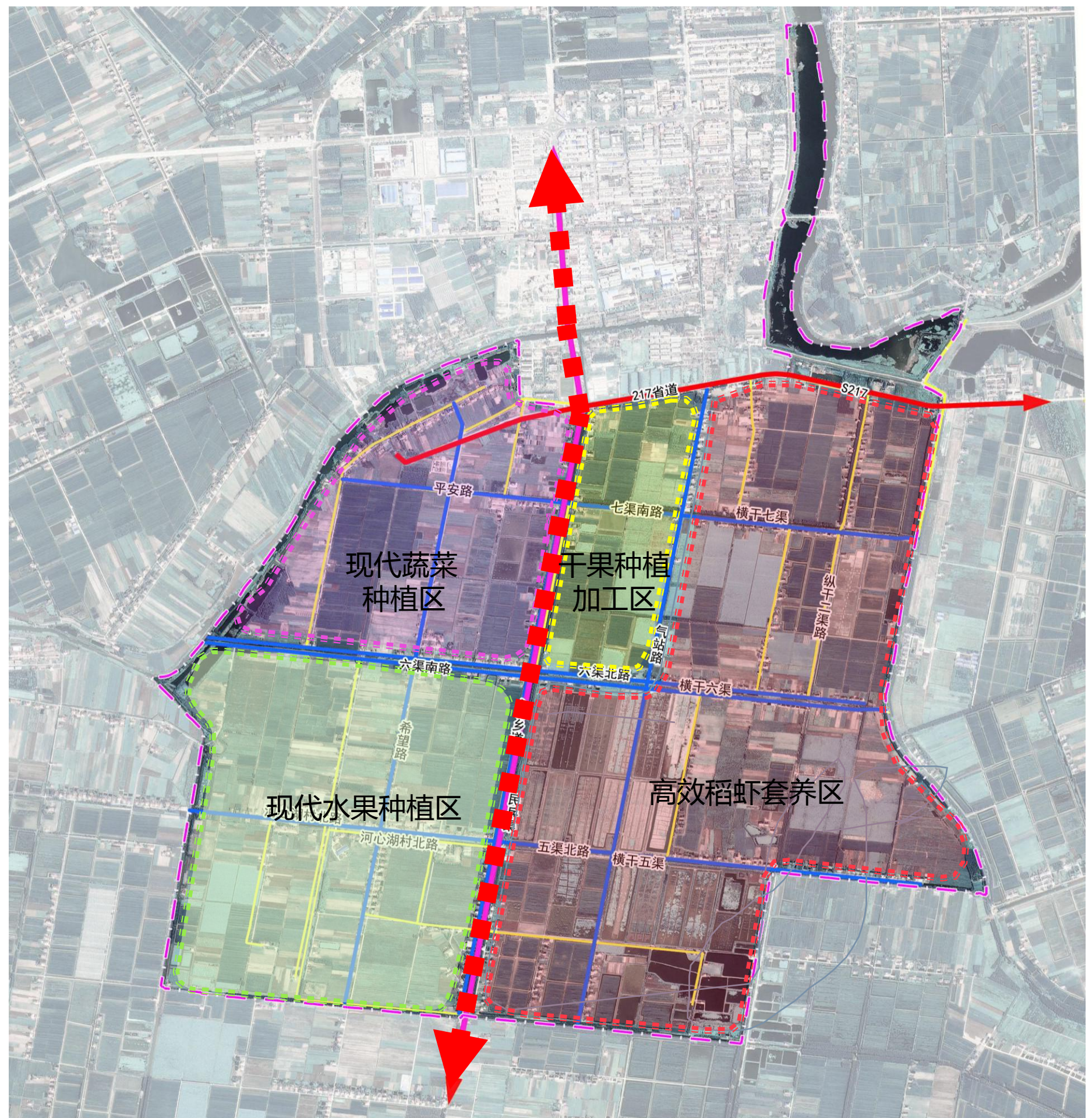
3.5 产业发展规划

3.5.2 产业空间布局

规划形成“一带、四区、”的产业空间布局结构。

一带：依托Y403形成的现代农村产业轴线；

四区：指以现代蔬菜种植区、现代水果种植区、高效稻虾套样区、干果种植加工区形成的四大功能聚集板块。以农业为基础各自形成加工、分拣、电商营销的产业链条。



村庄产业发展策略规划图

多规合一规划

3.5 产业发展规划

3.5.3 产业发展策划

■ 产业发展依托：

- (1) 产业基础依托：大型的种植基地、大型的养殖基地。
- (2) 耕地资源依托：地广人稀，耕地资源成片分布，便于开展**机械化**种植。
- (3) 交通基础依托：外部交通有**S217、X403**，内部交通纵横交错，交通**通达性强**。

■ 发展现代产业要解决的问题：

- (1) 技术滞后：缺乏**专业性**，对一些现代化的技术了解甚少。
- (2) 资金欠缺：村内的**经济情况**难以满足现代化基地的升级与兴建的要求。

■ 产业发展措施

- (1) 防治污染：兴建污水处理池，倡导垃圾分类。
- (2) 借鉴经验：“他山之石，可以攻玉”，**参考学习农业发达地区**的发展模式。
- (3) 引进设备与技术：因地制宜的选择引进大型的、高效的**生产设备**，并学习它的**操作与维护技术**。
- (4) 筹备资金：申请**政府补贴**，**银行贷款**，进行**社会融资**。

■ 产业发展配套

- ①农用地流转；②村庄风貌整治；③水利基础设施建设；④ 道路交通整治。

■ 产业宣传策略

横幅、标语、自媒体、新媒体、网络直播、短视频等多种宣传方式。



产业发展示意图

多规合一规划

3.5 产业发展规划

3.5.4产业准入负面清单

永久基本农田控制线、生态保护红线范围被列为**禁止开发区**，依法确定应永久性保护，**不得占用、开发**。村庄建设边界内被列为限制开发区，严格**限定产业种类清单**。

秉承生态保护的原则和满足产业发展的要求，根据相关政策，制定产业**准入负面清单**。

注：参照《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正）

《湖南省国家重点生态功能区产业准入负面清单（试行）》（2016）

村域禁止类清单			
序号	产业类别	禁止	备注
1	农林畜牧业	规模化养殖 不利于生态环境保护的开荒性农业开发	规模化的养殖以生态环境评价为前提
2	采矿业	以威胁生态破坏环境来进行矿产开采	项目需安评、环评
3	交通运输、仓储和邮政业	加气站、加油站，易燃易爆物品、危险化学物品、放射性物品等危及人身安全和财产安全的物品运输和仓储	
4	房地产业	房地产开发	
5	服务业	大型酒店、娱乐场所、商场	

序号	产业分区	类别	内容	备注
1	现代蔬菜种植区	禁止类清单	新增工业项目、以生态环境为代价的项目、危险性项目等	村域内不限制种植业
		引导类清单	各类蔬菜种植	
2	干果种植加工区	禁止类清单	新增工业项目、以生态环境为代价的项目、危险性项目等	
		引导类清单	种植吊瓜、花生等	
3	高效稻虾套养区	禁止类清单	新增工业项目、以生态环境为代价的项目、危险性项目等	
		引导类清单	水稻种植、水稻加工、龙虾养殖	
4	现代水果种植区	禁止类清单	新增工业项目、以生态环境为代价的项目、危险性项目等	
		引导类清单	脐橙种植、包装、加工等	

多规合一规划

3.6道路交通规划

规划村内道路包括省道、乡道、村道、机耕道，形成四横三纵的道路骨架。

■ 道路等级：

省道：S217；

乡道：Y403。

主村道：希望路、纵干二渠路、河心湖北路、幸福北路、七渠南路、平安路、六渠北路、气站路。

次村道：五渠北路、鱼湖路、河心湖村南路、幸福南路、六渠南路。

■ 道路宽度：

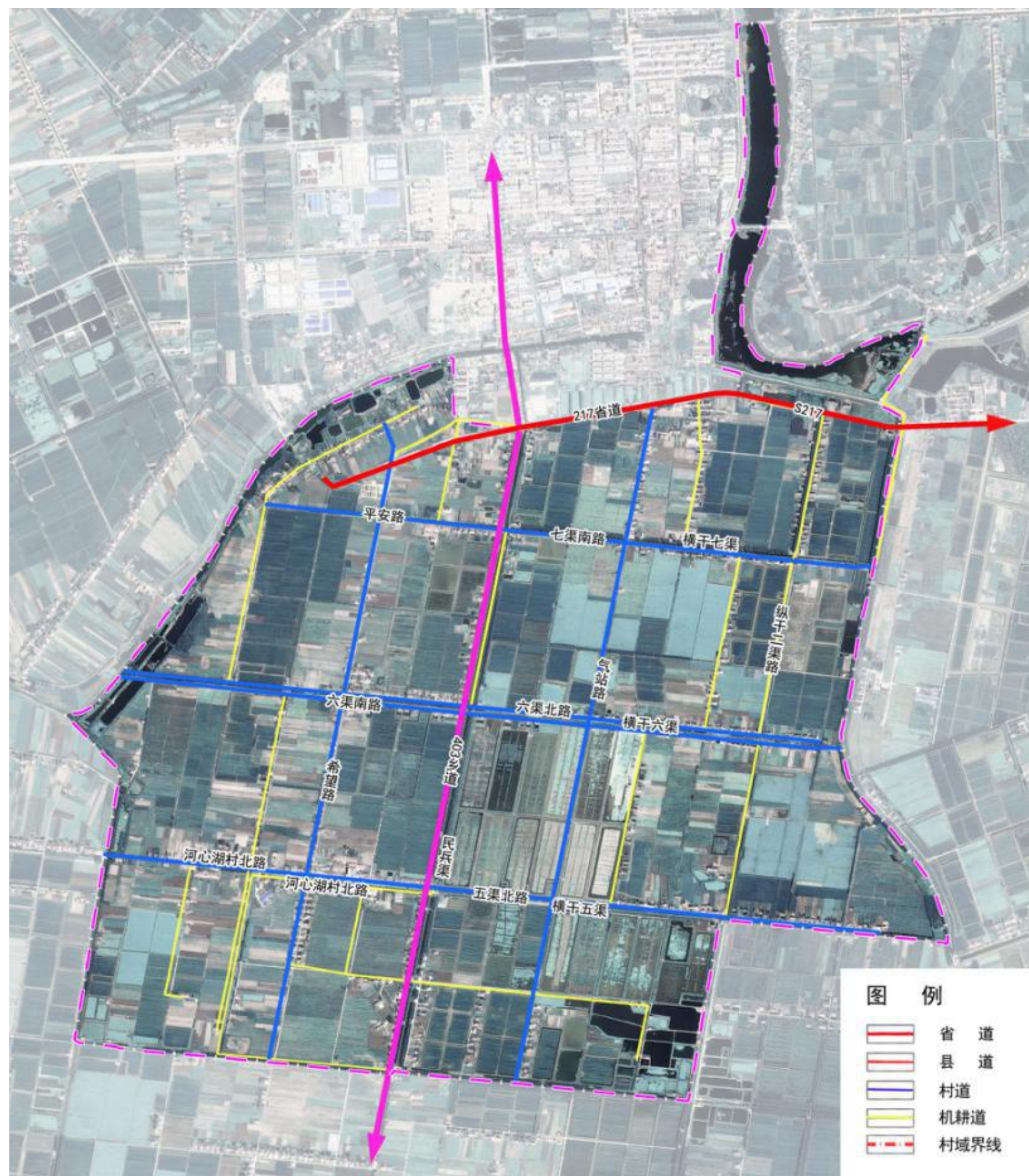
省道宽度为10m、乡道为5m、主村道为4.5m、次村道为3.5m。

■ 道路拓宽

希望路、气站路、纵干二渠路、幸福北路、七渠南路、平安路均拓宽至4.5m。

■ 路边停车位规划

规划利用路边空地布置停车位。



多规合一规划

3.7公共和基础设施规划

3.7.1公共服务设施规划

于规划集中建房点设置**便民超市、停车位**以满足各居民点的需求，与二组、三组各新建一个**广场**。

进一步完善村民服务中心公共服务设施。完善村民服务中心现有设施的配套设备配置，为**老年人活动室、卫生室、村委前广场、文化室**等设施增添设备，加强管理，强化其功能。



多规合一规划

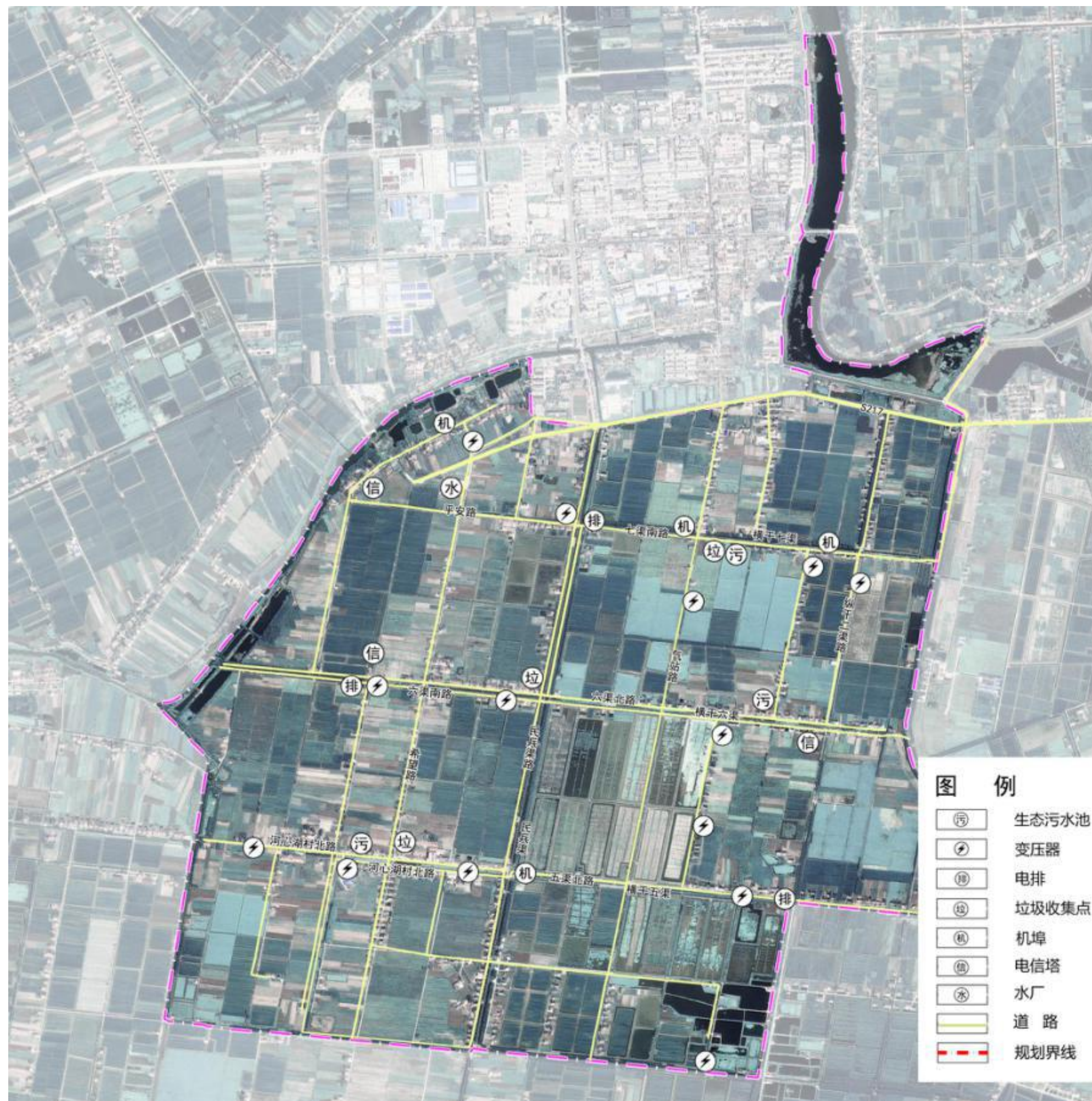
3.7公共和基础设施规划

3.7.2基础设施规划

集中建房点污水采用**集中处理**的方式。集中建房点的污水主要为生活污水，其特点为排放量小、污染程度低，规划在选定的集中建房点设一处生态污水处理池用于建房点污水处理。村域开展卫生改厕行动，规划2025村域卫生厕所普及率为100%。

整理村现状凌乱架空的电力线路，敷设时要避开建筑群的主立面，结合建筑的特点将电力线路在建筑的隐蔽处或视觉的盲区架空敷设。

对现状电排进行升级。对现状的**35电排**、**11电排**、**8电排**进行升级整治。



村域基础设施规划图

多规合一规划

3.7公共和基础设施规划



垃圾分类收集



污水收集处理



景观化处理污水净化池



生态停车场



消防设施



防灾避难场所

多规合一规划

3.8生态保护修复及综合整治

3.8.1 生态修复

(1) 生态植被修复

加强**植树造林**，利用速生植被恢复被破坏的生态。加强整治，**倡导和宣传**，引导群众进行绿化建设。保护生态、保护植被、保护家园。

(2) 水土保持

水土保持由三大类措施组成：**水土保持农业技术措施、水土保持林草措施和水土保持工程措施**。

水土保持农业技术措施，主要是水土保持耕作法。结合耕作，在坡耕地上修成有一定蓄水能力的临时性小地形，如区田、畦田、沟垄种植等。

水土保持林草措施，或称水土保持植物或生物措施。其主要作用是，改善大地植被，增大地表糙率，从而减轻雨滴对地面的打击，增加土壤入渗，减少地表径流量，减缓流速和削弱冲刷力。

水土保持工程措施的主要作用是通过修建各类工程改变小地形，拦蓄地表径流，增加土壤入渗，从而达到减轻或制止水土流失，开发利用水土资源的目的。

在村域内道路两旁种植景观花草，荒山荒坡可以通过土地整理改造梯田种植油茶等经济作物，做到一举三得，既美化了环境，又提高了村民收入，同时还能防止水土流失。

(3) 水环境修复

农村生活污水主要来自农家的厕所冲洗水、厨房洗涤水、洗衣机排水、淋浴排水等。污水处理采用**化粪池、生态池塘**等生物处理方式。河心洲村水域众多，池塘沟渠分布广泛。可以通过建设生态水塘的方式，塘中可种植水生植物、养鱼、鸭、鹅等，通过食物链形成复杂的生态系统，以提高净化效果。

(4) 土壤修复

由于急功近利的耕种方式，村民大量使用农药、化肥，土壤毒性加大，不仅破坏了土壤层结构，降低了土壤肥效的自我再生能力，而且农药、化肥的毒性残留通过农作物的根系渗透到农作物体内，给人类带来极大的食品安全隐患。

加强**耕种知识讲座**，建设科普长廊大力宣传使用农药、化肥的危害，提倡使用农家肥。在宣传提高村民土壤保护意识的同时，建立完善的**土壤土质监测机制**，对于土壤质量严重下降的田地通过人工干预改良土质。



多规合一规划

3.8生态保护修复及综合整治

3.8.2综合整治

河心洲村建筑整治风貌应符合**当地住宅的风格**，不得标新立异。

改造措施：**加固结构、修补破碎屋顶、刷新外立面、更换破损门窗、整治周边环境。**



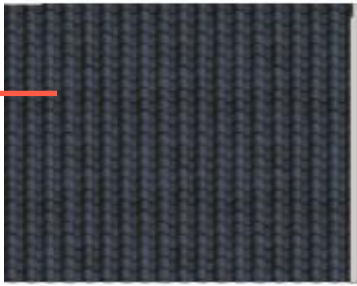
建筑整治示意



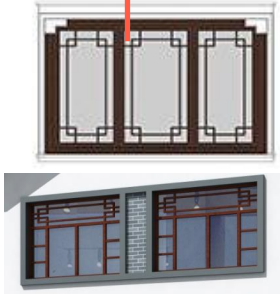
建筑整治



屋顶整治



门窗整治



建筑整治示意



多规合一规划

3.8生态保护修复及综合整治

3.8.2综合整治

规划对**五渠北路、鱼湖路、河心湖村南路、幸福南路、六渠南路**每300m的位置设置一个错车带，保证会车的顺利性。

村内道路沿线应根据道路功能、等级，结合自然环境条件及路基路面具体情况设置**交通安全设施**。如交通标志、保障设施、路名牌和限载标志等。

更换一组、四组老化路灯，结合道路现状的路灯灯杆设置路灯。建议沿用太阳能路灯，选择与屋场现有路灯风格和周边环境相协调的风格，既环保节能，又能形成连续的景观带。

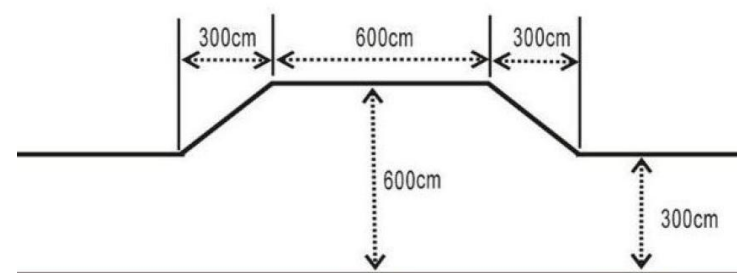
规划引导村内道路两侧在**不影响视距和行车安全**的前提下进行绿化，并遵循适地适树的原则，充分利用道路路肩或边坡进行**绿化综合设计**。

对破损道路路面进行**修补**，破损严重路段可**重新硬化**。道路硬化需注重工程质量，需夯实路面素土，覆盖上150毫米碎石，再用100毫米C20混凝土一次抹光。

道路整治



错车带



道路硬化、拓宽



道路亮化



道路安全



多规合一规划

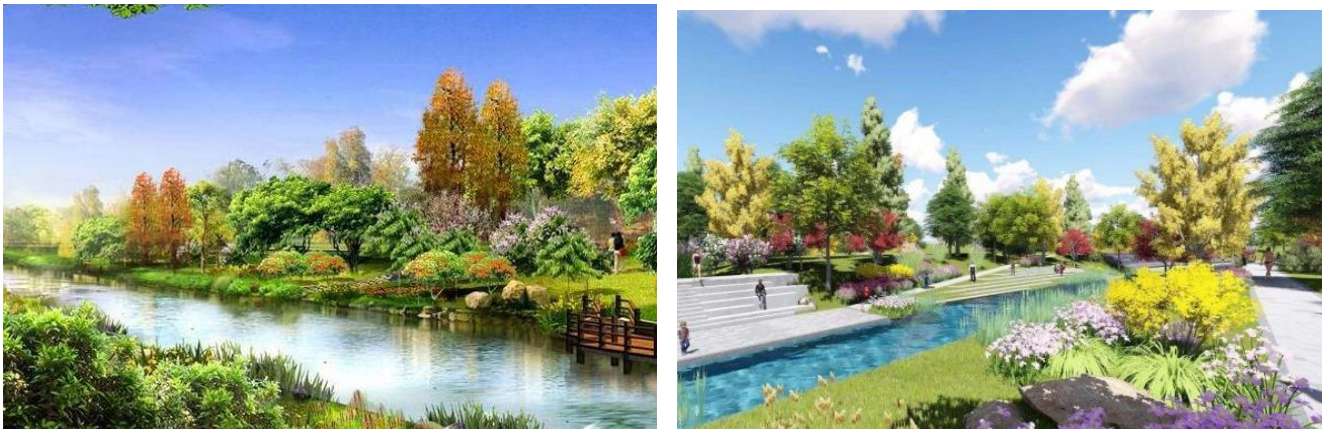
3.8生态保护修复及综合整治

3.8.2综合整治

现状水体



整治效果示意



整治措施：对西南部的大水渠、以及南北补两个池塘进行**水体清淤**，保持水体的清澈性。将河流岸线分为**垒石生态驳岸**、**人工景观驳岸**、**垂直硬质驳岸三类**，并分别采取不同的整治措施。

水体整治

草地整治



乔木种植



水中蔓草清理



水旁水草整治



多规合一规划

3.9防灾减灾规划

3.9.1防灾减灾的原则与目标

总体原则：按照“**以防为主、准确预报、快速反应、措施有效**”的原则。

总体目标：加快建立和健全现代化的**村域综合防灾减灾体系**，提高整体防灾抗毁和救援能力，建立村域统一的防灾减灾机制，“**测、报、防、抗、救、援**”六个环节互相衔接、有效协调达到综合防灾、减灾目的。

3.9.2防洪排涝规划

（1）村域按**10年一遇**防洪标准设防，提高安全性。

（2）规划新建建筑尽量采取适当**抬高地基**的方法，并选择距主要道路较近、较平坦、场地上质较好且易于排水的地区。

（3）规划应尽量减少村庄中的硬质地面，注重地面的**透水性**，在人工建设的同时进行**生态补偿**。

（4）结合村庄内**沟渠整治**项目，通过适当蓄水减少暴雨对村庄的影响，提高防洪抗旱功能。

（5）排涝规划按照“**高水高排、低水低排，分片排水**”的原则。雨水就近排入水系山塘内；在高水位时，将雨水提升至自然水体排放。

（6）结合村民服务中心建立村级**防洪排涝指挥中心**，完善与区域防汛指挥中心联系的通讯系统，做好洪水预警工作。

3.9.3消防规划

（1）消防设施应与其他基础设施**统一规划、同步实施**。

（2）确定**消防安全管理人**，制定**防火安全制度**，落实消防安全责任；建立村级**义务消防队**，配备必要的灭火器材，并与周边邻近村庄义务消防队进行联防。

（4）结合村庄供水管网布置**室外消火栓**，在各居民点内部按照间距不大于120m的原则进行设置。村庄应按规定设置消防通道，主要建筑物、公共场所按规范要求配备消防设施。

（5）定期进行**消防安全检查**，开展消防**安全教育**。

（6）新建农村建筑的耐火等级不宜低于一、二级。

04 实施计划



4.1 近期行动计划

4.2 实施保障措施

多规合一规划

4.1 近期行动计划

类别	名称	实施内容	实施时间（年）	实施主体
道路工程	道路拓宽	希望路、纵干二渠路、幸福北路、七渠南路、平安路均拓宽至4.5m	2020-2022	政府+村集体
	道路亮化	更换一组、四组老化路灯	2020-2022	政府+村集体
	道路安全	交通标志、保障设施、路名牌和限载标志	2020-2022	政府+村集体
	道路通畅	3.5m宽的道路设置错车带	2020-2022	政府+村集体
	道路修补	破损道路路面进行修补	2020-2022	政府+村集体
公共设施完善	村民服务中心	完善老年人活动室、卫生室、村委前广场、文化室	2020-2022	政府
	文化活动广场	二组、三组新建广场	2020-2025	村集体
基础设施完善	排水工程	生态污水处理池、排水管网及配套	2020-2025	政府+公司
	电排升级	35电排、11电排、8电排进行升级整治	2020-2025	政府
产业发展	升级农副产品加工产业	升级农副产品设备及技术	2020-2025	公司
	互联网平台建设	知名自媒体合作、直播销售平台引入	2020-2025	政府+村集体+公司
空间优化	生态保护	生态保护、生态修复	2020-2022	政府+村集体+个人
	土地整治工程	建设用地、农用地、生态用地整治	2020-2022	政府
	集中居民点	三通一平等设施建设	2020-2022	政府
	人居环境整治工程	建筑、道路、水系、绿化、公共空间、环卫设施整治	2020-2025	政府+村集体+个人

[illegible]

多规合一规划

4.2 实施保障措施

加强规划土地利用的整体控制，健全规划实施管理制度，强化经济激励约束措施，完善规划基础建设，确保规划目标的实现。

4.2.1 落实耕地与永久基本农田保护责任

按照《规划》确定的目标和任务，明确村庄耕地保护和基本农田**保护责任**，建立和完善耕地保护和基本农田保护责任的**考核体系**，建立村庄规划实施问责制。把严格保护耕地、永久基本农田保护作为**地方经济社会发展评价**和**干部实绩考核**的重要因素，完善相关评价和考核办法。

4.2.2 加强规划管理，控制引导并用

严格依据村庄规划，从严审查农村**住宅建设用地、村庄公共管理与公共服务设施用地、村庄工业物流用地和村庄基础设施建设的用地**规模和标准，切实落实上地用途管制制度，凡不符合规划的，必须及时核减用地规调整用地布局。

4.2.3 加强规划实施动态监管

建立健全监督检查制度，实行专项检查与经常性的监督检查相结合，采用**卫星遥感等技术**手段扩大规划实施情况的监测范围，及时发现、制止违反村庄规划行为，定期公布各地规划执行情况。**加大执法力度**，对违反规划批地用地的行为，坚决依法查处，责令限期拆除违法占地新建建筑物，拒不执行的，依法申请人民法院强制执行。

4.2.4 尊重村民意愿，强化公众参与

通过召开各种**座谈和村民代表会议**，使村民了解村庄规划的内容和要求，以及规划实施的意义，鼓励村民全程参与规划编制与实施，使村民享受**知情权、参与权、表达权、监督权**，保护村民的各项权益。规划内容以解决村民需求为导向，深度能指导项目实施为标准，突出规划的实用性。

4.2.5 建立村规民约

乡村振兴新时代，规划发展步子快；
绿水清湖要守住，基本农田要保护。
特色农业要推广，三产融合做榜样；
祖宗风水不破坏，青瓦灰墙代代传。
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；
村民富裕效果现，业兴人聚河心洲。