



大通湖区河坝镇老河口村村庄规划 (2020-2025年)

城乡规划编制资质证书

证书编号 [湘]城规编
第(142029)号

证书等级 乙级

单位名称 益阳市城市规划设计院

承担业务范围

- (一) 20万人口以下城市总体规划和各种专项规划的编制(含修订或者调整)。
- (二) 详细规划的编制。
- (三) 研究拟定大型工程项目规划选址意见书。

发证机关

2014年10月20日

(有效期限: 自2014年10月20日至2019年12月30日)

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

项目名称: 大通湖区河坝镇老河口村村庄规划(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

项目负责人: 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

罗捷 规划师

王虎 规划师

国土空间规划编制技术单位

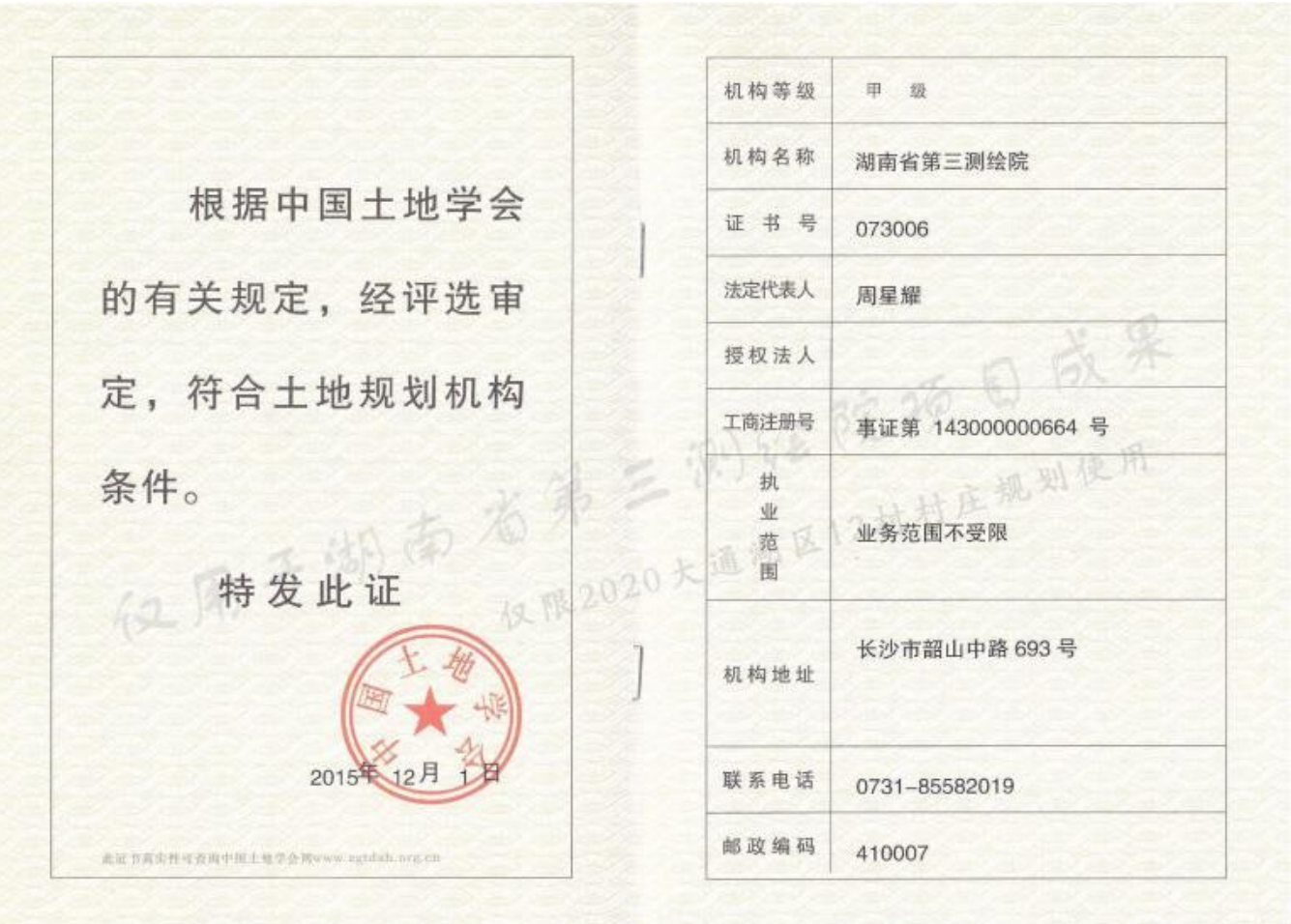
资质认证书

益阳市城市规划设计院:

根据湖南省自然资源厅办公室《关于当前国土空间规划编制技术单位有关资质认证问题的通知》(湘自然资办发〔2020〕33号), 你单位提交的有关申报材料符合认证条件, 予以通过近期资质认证, 按照你单位申报城乡规划乙级资质进行管理(有效期一年), 可在我省从事国土空间规划相关业务。

湖南省自然资源厅
2020年6月3日





项 目 名 称：大通湖区河坝镇老河口村村庄规划 (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

第一部分 概述

- 1.1 规划背景
- 1.2 规划依据、范围、期限
- 1.3 规划原则
- 1.4 现状概况
- 1.5 村民发展诉求

第二部分 多规合一规划

- 2.1 相关规划要求
- 2.2 发展定位、规模与目标
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 道路交通规划
- 2.7 村庄设施规划
- 2.8 生态保护修复和综合整治
- 2.9 特色风貌保护规划
- 2.10 防灾减灾规划

第三部分 实施计划

- 3.1 近期行动计划
- 3.2 实施保障措施



第一部分 概述

- 1.1 规划背景**
- 1.2 规划依据、范围、期限**
- 1.3 规划原则**
- 1.4 现状概况**
- 1.5 村民发展诉求**

一、概 述

1.1 规划背景

➤ 国家层面

■ 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。

➤ 省级层面

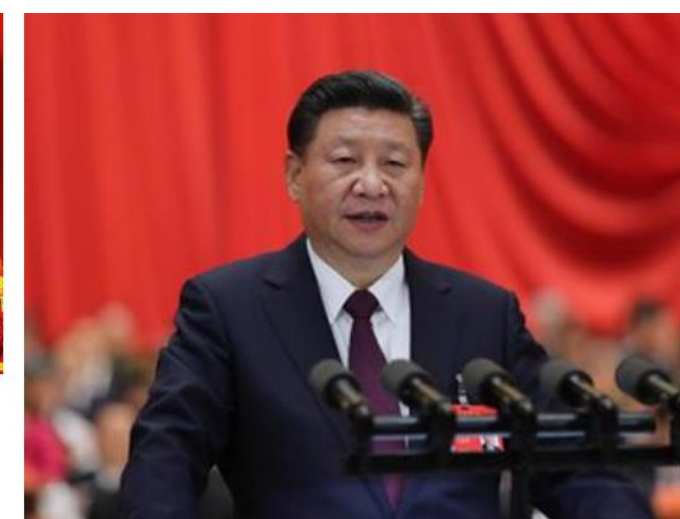
■ 2019年4月，湖南省自然资源厅发布《湖南省村庄规划编制技术大纲》（试行）和《湖南省村庄规划编制工作指南》（试行）两大文件，对于村庄规划又提出了新的发展思路。

■ 2020年4月，湖南省自然资源厅印发《关于认真做好多规合一村庄规划试点工作的通知》要求12月15日前全省完成不少于1000个行政村高质量的多规合一实用性村庄规划编制。其中**益阳市完成40个多规合一村庄规划编制**。

➤ 市级层面

■ 2020年4月，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》对40个多规合一村庄规划编制进行任务分解。其中**大通湖区完成12个多规合一村庄规划编制**。

老河口村纳入了大通湖区12个多规合一村庄规划的试点。



1.2 规划依据、范围、期限

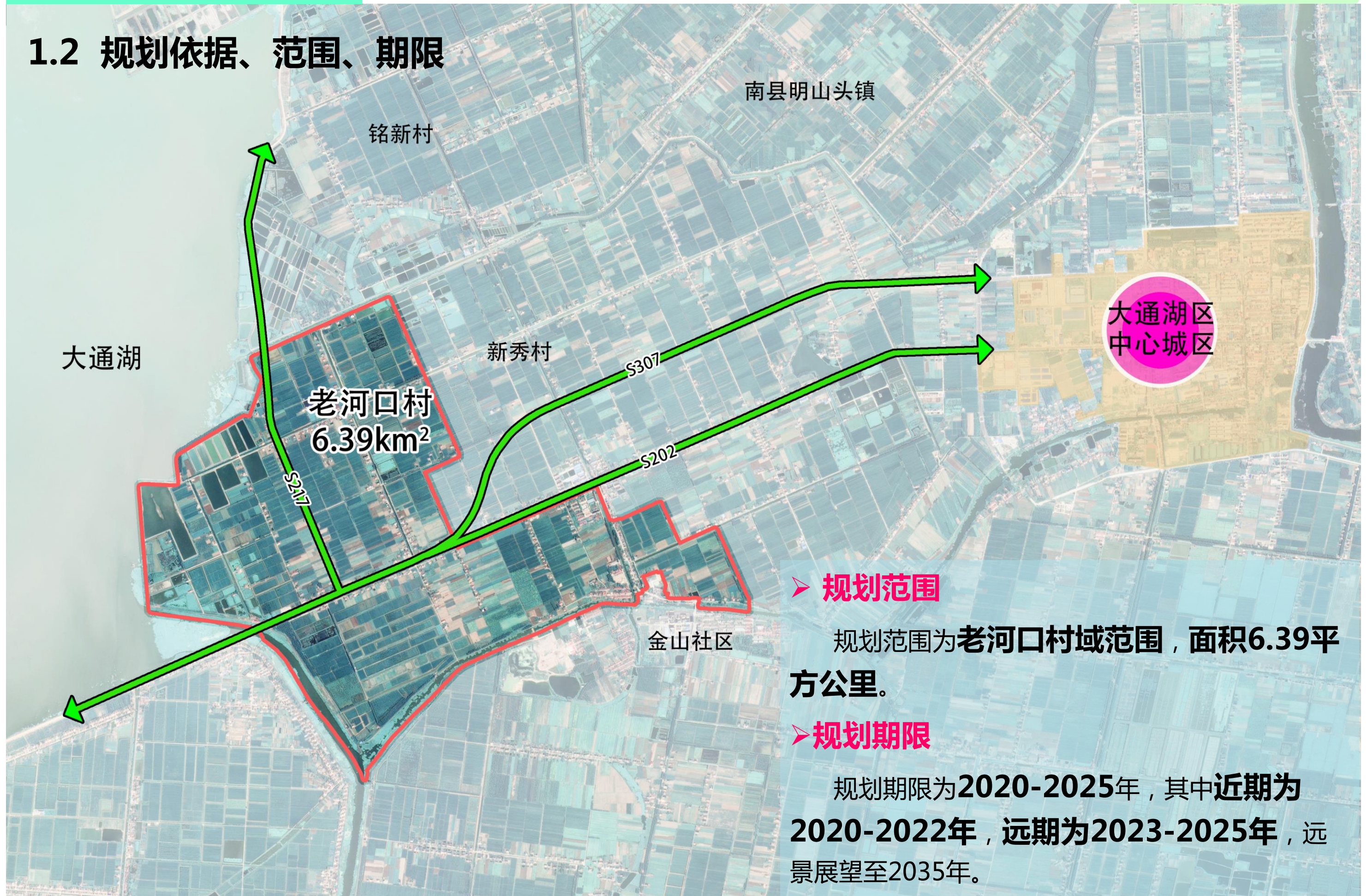
➤ 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国环境保护法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 5、《中华人民共和国森林法》
- 6、《土地利用总体规划管理办法》
- 7、《基本农田保护条例》
- 8、《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》
- 9、《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发〔2010〕47号）
- 10、《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅〔2009〕51号）
- 11、《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资发〔2010〕28号）
- 12、《国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号）
- 13、《国土资源部、农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知》（国土资规〔2016〕10号）
- 14、《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》（国土资规〔2017〕2号）
- 15、《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〔2018〕1号）
- 16、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 17、《湖南省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》
- 18、《湖南省农村人居环境整治三年行动实施方案（2018-2020年）》
- 19、《湖南省村庄规划编制导则（试行）》
- 20、《湖南省村庄规划编制工作指南（试行）》
- 21、《湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）》
- 22、《益阳市美丽乡村建设导则》
- 23、《益阳市农村村民住房建设管理条例》
- 24、《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》
- 25、《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》
- 26、河坝镇土地利用总体规划（2006-2020）2017年调整完善方案
- 27、其他相关规范、要求等。

一、概 述

河坝镇老河口村村庄规划

1.2 规划依据、范围、期限



1.3 规划原则

保障村民权益

•坚持以人为本，让村民全过程参与规划编制，全方位听取村民意见和建议，充分尊重村民意愿，保障村民利益，调动村民发展的积极性，实现老河口村健康持续发展。

统筹协调突出重点

•落实上位规划的相关要求，结合村域特色，合理安排各类用地规模、结构和布局，防止大拆大建，重点解决国土综合整治安排、农村房屋改造和农村人居环境改善等事宜。

实现多规合一

•在国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城乡规划及相关专项规划的指导下，统筹协调村域内的村庄规划、具体项目的修建性详细规划和土地利用规划等多种规划，确保村庄规划落地。

生态优先强化管控

•优化调整农村建设空间、整合特色资源要素、保护利用生态空间。落实生态保护红线、永久基本农田管控要求，使农民生活改善与生态环境保护相协调。

一、概 述

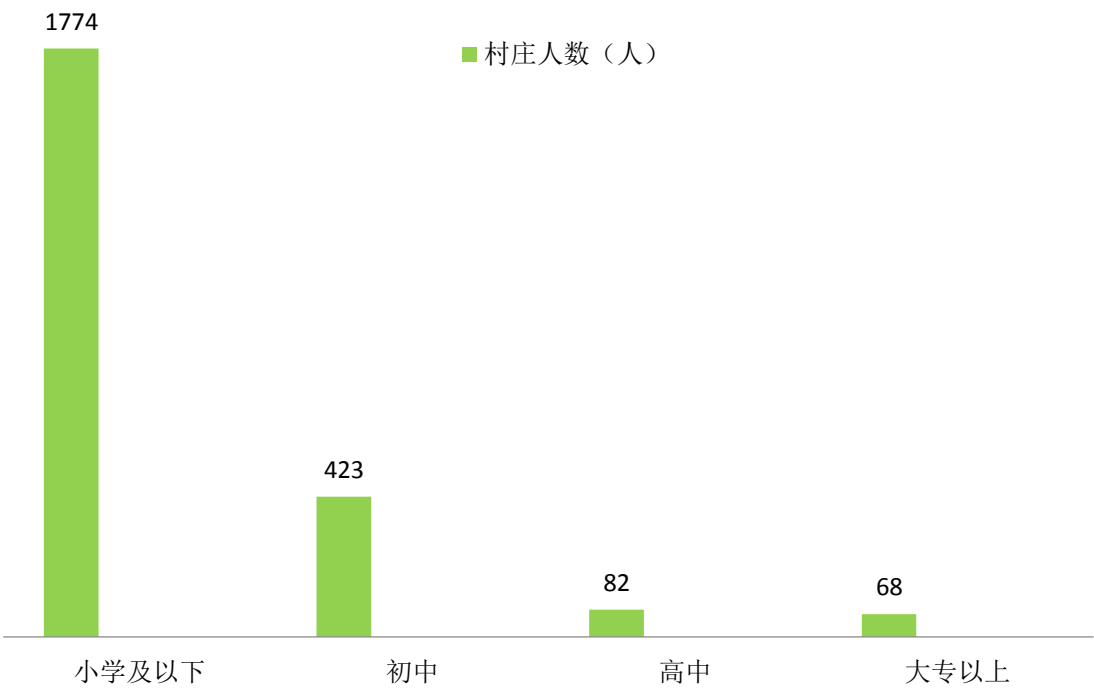
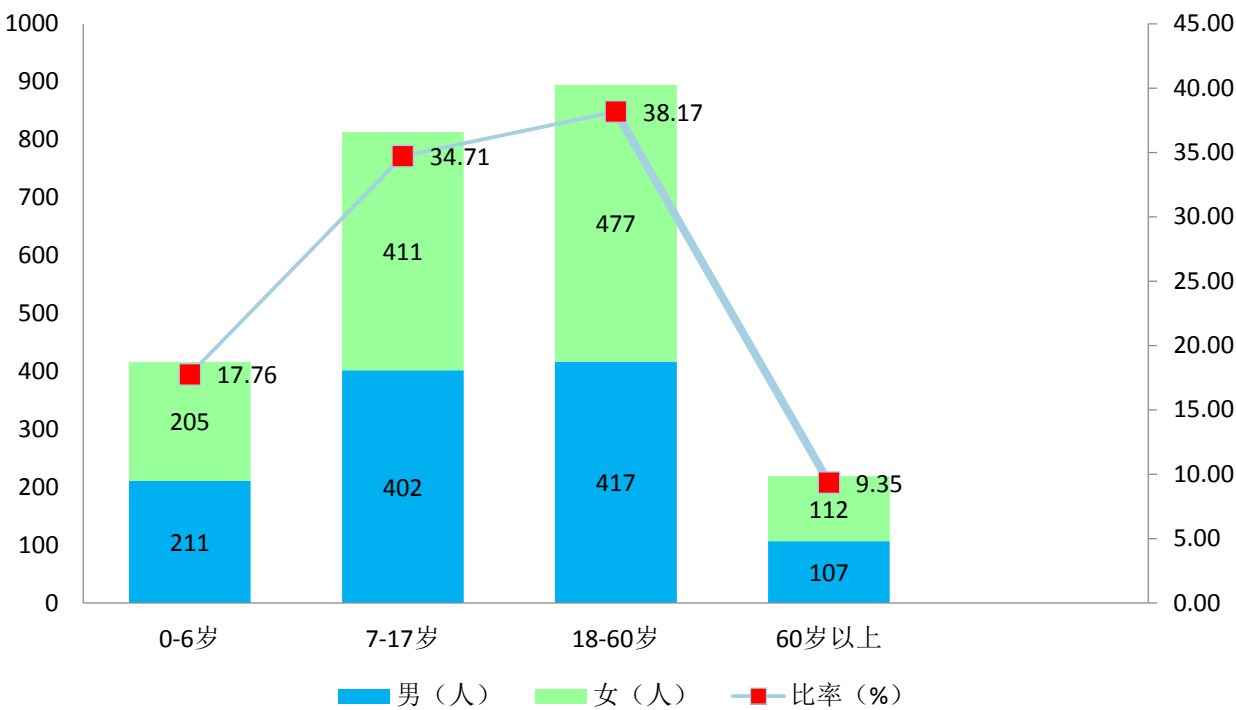
1.4 现状概况

➤ 社会经济现状

老河口村由原新山村与老河口村合并而成，下辖4个村民小组。村庄**总户数560户**，**常住人口为2347人**。

60岁以上的人口占全村总人口的9.35%，表明老河口村即将进入老龄化。老河口村整体受教育程度较低，90%以上的村民只有初中以下文化；从人口构成来看，村民基本为外来人口。

老河口村交通条件优越，但目前村庄尚未利用这一条件产生经济效益。目前老河口村为典型的农业村庄，**村内无支柱产业**，以**种养业、外出务工、土地收入**为村民的主要收入来源。其中养殖以龙虾、鱼等水产品及禽畜为主，种植主要为水稻和玉米，其余均为小面积种植的蔬菜及粮食作物。



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 村庄居民点现状

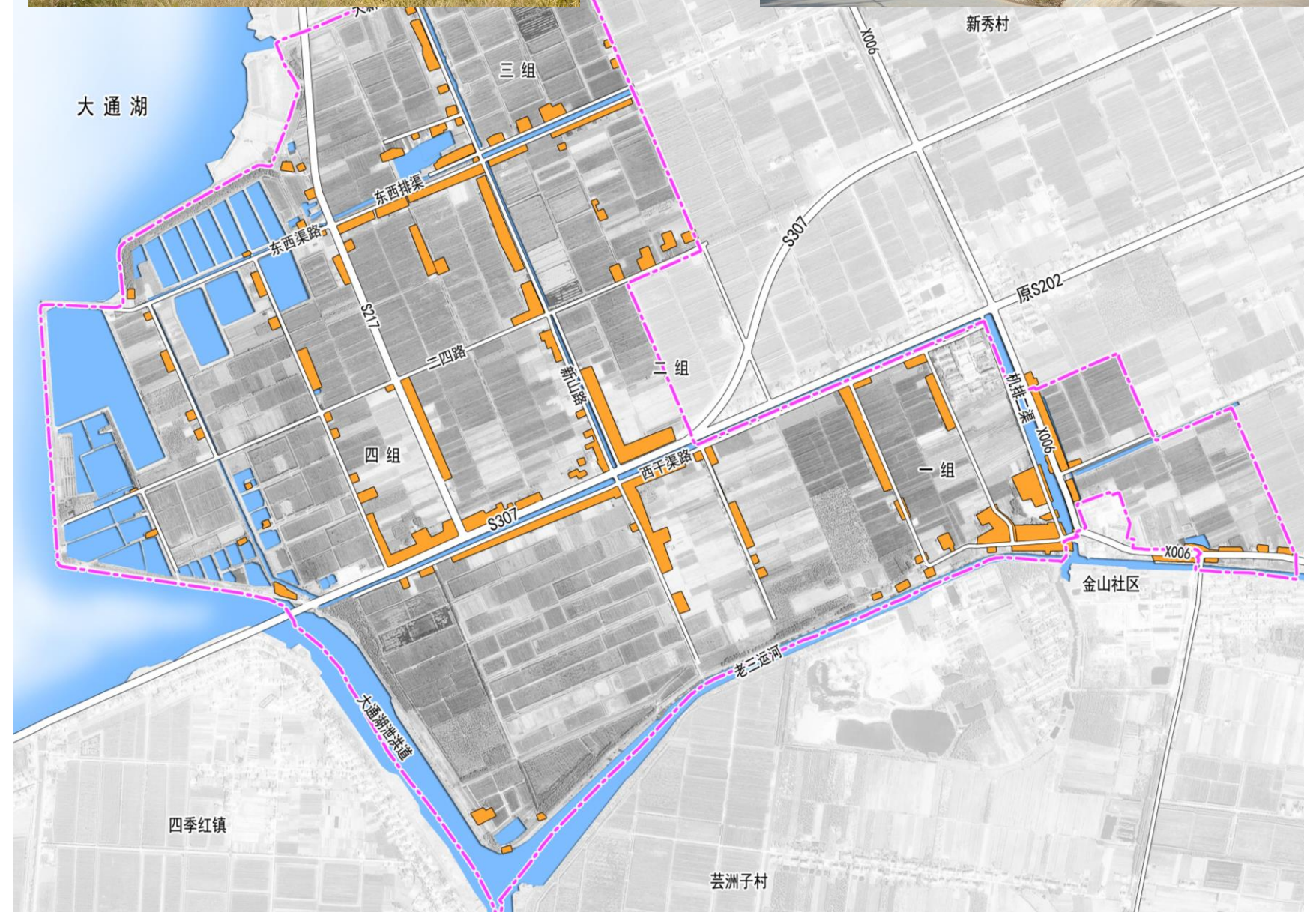
老河口村内的居民点主要沿S307、X006、新山路、东西排渠以及村内的主要道路分布，**呈线状分布**。

从建筑质量来看，村民**住房建筑质量较好**，建设年代较久的住房已基本完成改造。仅有极个别的村民住房未完成改造，户主均已外出务工，主要租给近年迁入的云南籍村民。

新建民居



新建民居



已改造民居



未改造民居



一、概 述

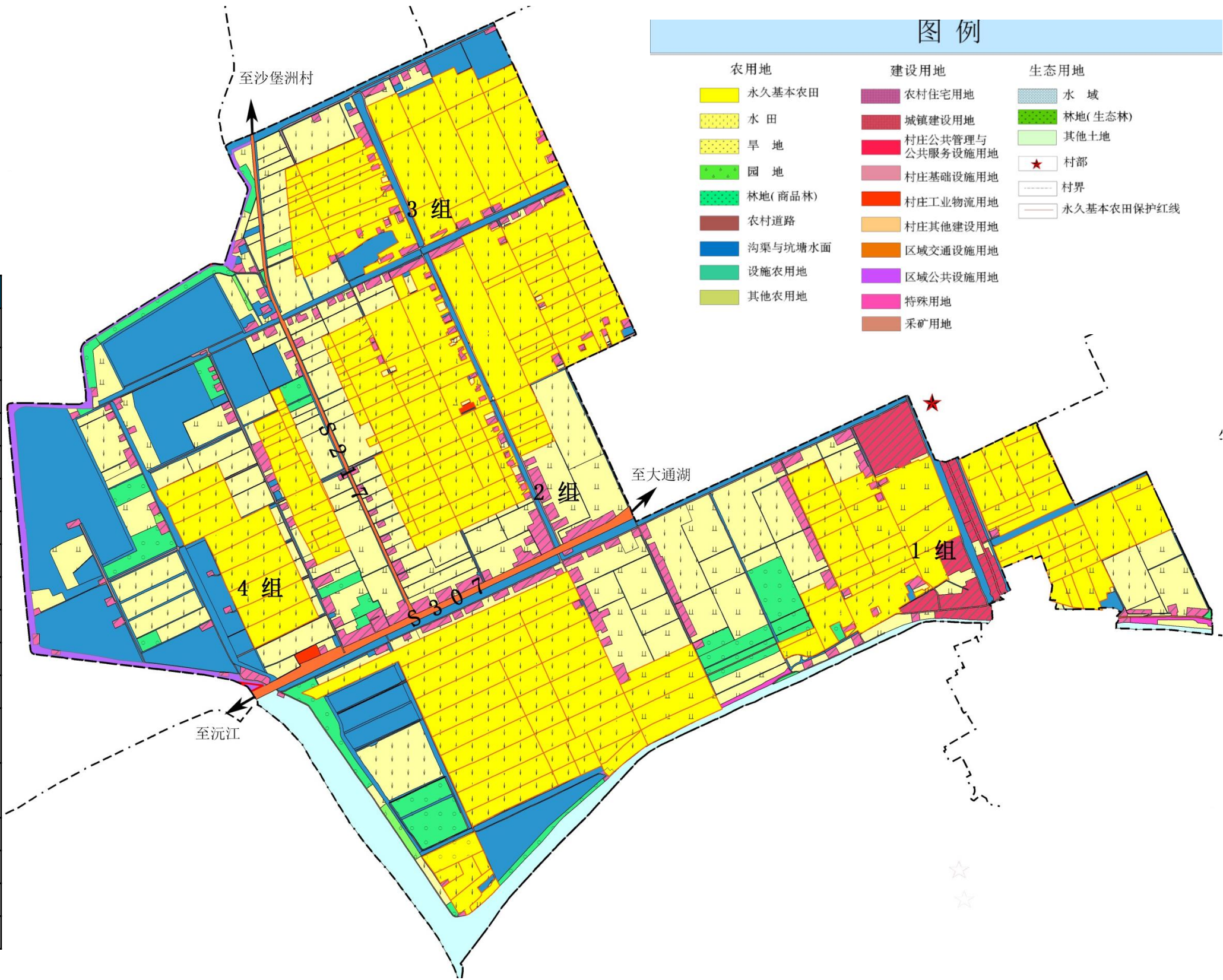
1.4 现状概况

➤ 用地现状

- I. 建设用地：54.79公顷
- II. 农用地：561.94公顷
- III. 生态用地：22.18公顷

现状用地汇总表

地类		面积ha	比例%	
国土总面积		638.91	100.00	
生态用地	水域	22.18	3.47	
	合计	22.18	3.47	
农用地	耕地	393.85	61.64	
	园地	0.94	0.15	
	林地（商品林）	27.31	4.27	
	牧草地	0.00	0.00	
	其他农用地	139.84	21.89	
	合计	561.94	87.95	
	建设用地	城镇建设用地	11.53	1.80
村庄建设用地		29.36	4.60	
其中		农村住宅用地	28.81	4.51
		村庄工业物流用地	0.52	0.08
		村庄基础设施用地	0.03	0.00
区域交通设施用地		6.80	1.06	
区域公共设施用地		6.18	0.97	
特殊用地		0.92	0.14	
合计		54.79	8.58	



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 道路交通现状

■ 对外交通

老河口村通过S307、原S202、S217和X006进行对外联系，交通便捷。

S307西接益南高速，东接大通湖大道。

原S202向东与中心城区五一路相接。

S217向北至南县明山头镇。

X006南接金山社区等地，北至新秀、沙堡洲等村。

■ 内部交通

现状村庄内部主要道路宽度约3.5米，大部分路面已完成硬化。部分村道及机耕道未硬化，对生产生活造成不便。

■ 公共交通

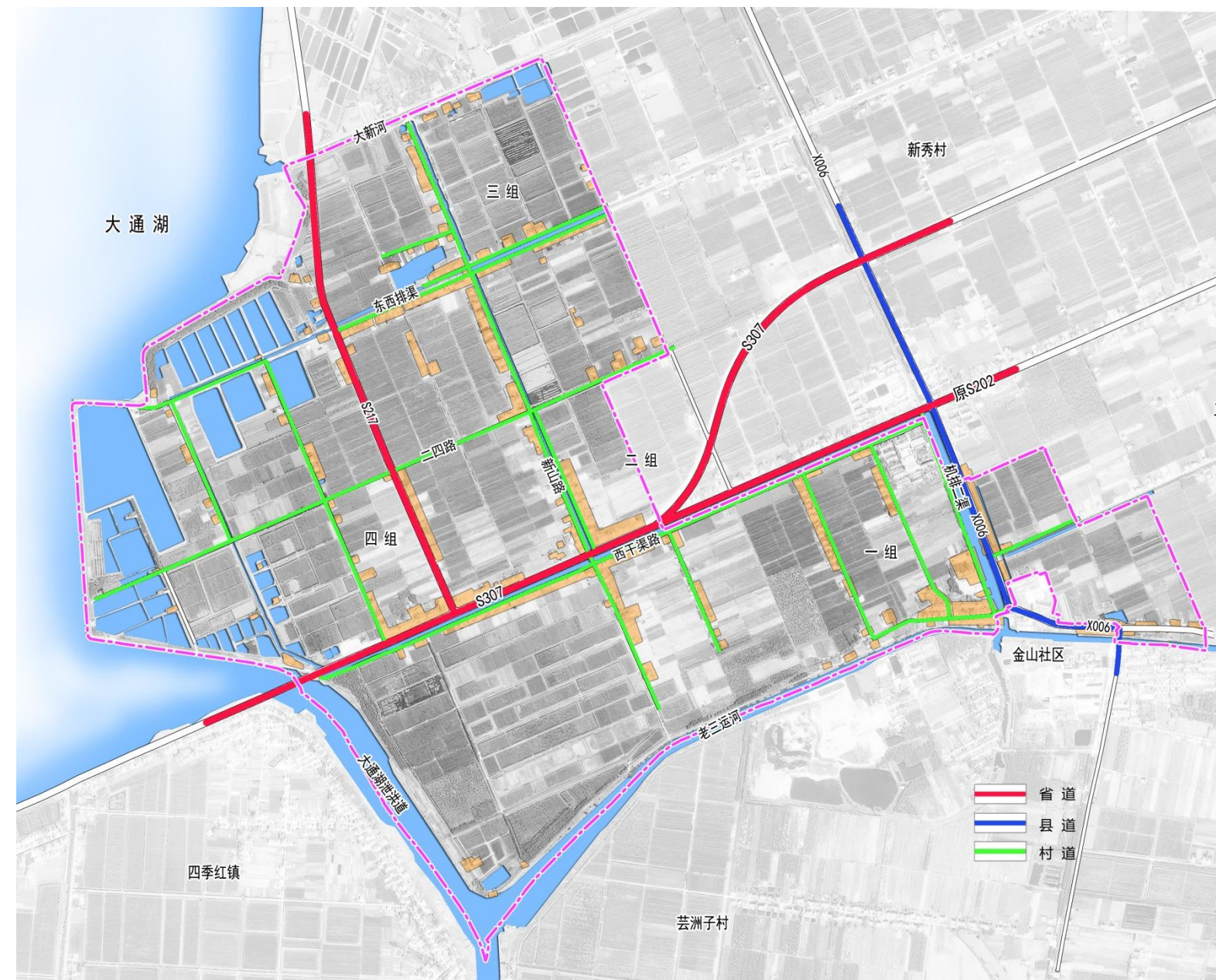
沿原S202、S217以及在老河口村与金山社区交界处设置有公交招呼站。

总体而言，老河口村的内部路网体系已形成，交通便利。但也需对部分道路进行拓宽、硬化及增加错车带，以提升道路通行能力。

现状村道



S217及公交站



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 公共设施现状

■ 村民服务

村民服务中心位于原S202与X006交叉口东南侧，新秀村用地范围内，建筑层数为2层，建筑面积320m²，内设文化站、老年活动中心、便民大厅及计生站等。

村内设有一处卫生室，位于村民服务中心对面，建筑面积约40m²，设有3个床位。

■ 教育设施

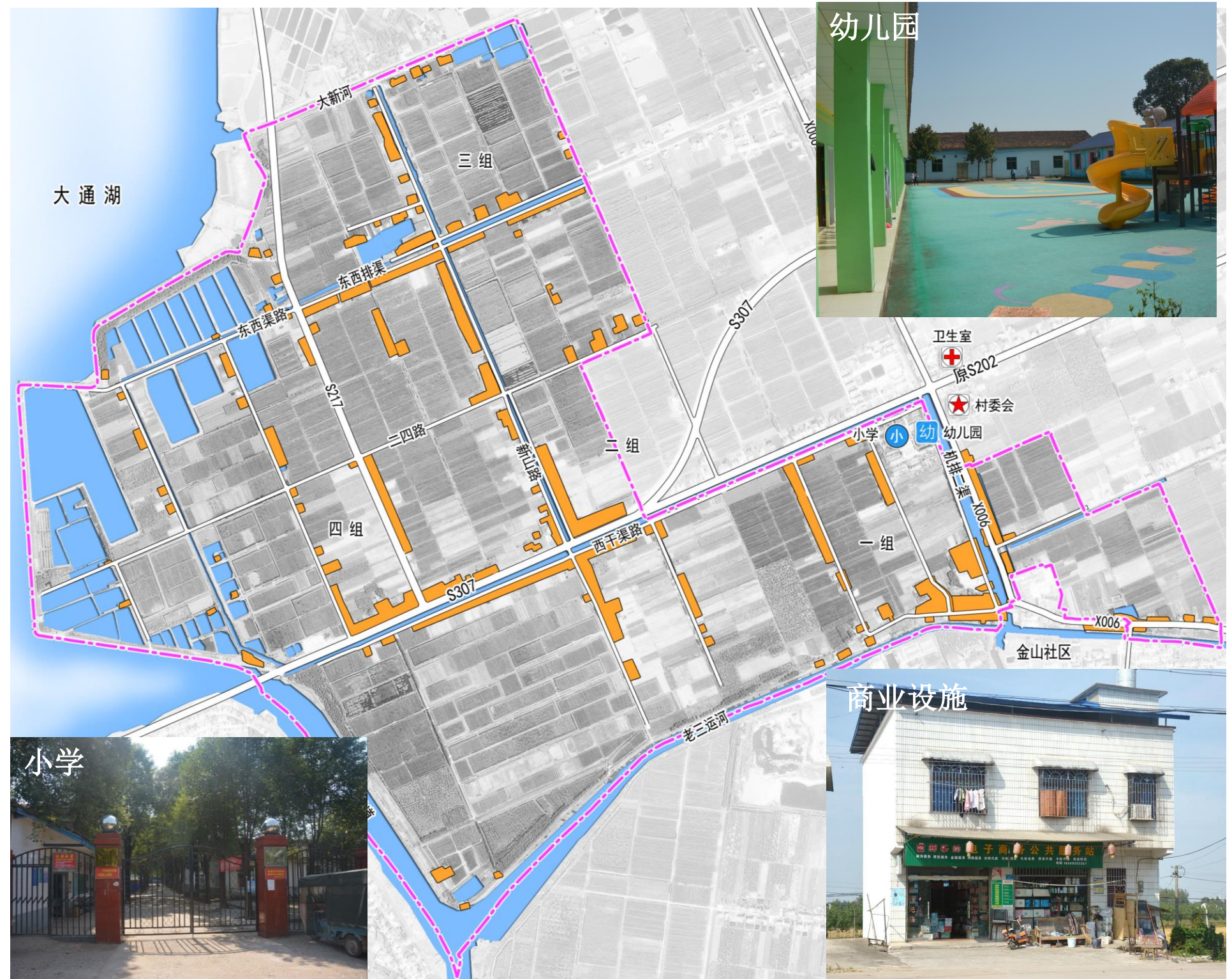
村内有一所小学老河口完小，共10个班，学生320人左右，教职工20人，目前学校已完成改建，硬件设施得到了良好的改善。本村及周边新秀等村适龄学生就读于该学校。

小学东侧设有一所幼儿园，为村内的幼儿提供学前教育。

■ 商业服务

原S202与X006交叉口集中分布有各类商店外，村内各处零星分布有商店，为村民提供日常生活用品。

村内除村民服务中心前坪设有一处小型广场外，村内缺乏广场、健身设施等供村民活动休闲的场地。村内养老设施缺乏。



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 基础设施现状

■ 给水现状

村内已实现自来水全覆盖，水源为沙堡洲自来水厂。但由于施工时赶工导致**管道污染**，导致村民用水浑浊、有污垢，**水质得不到保障**，也存在长时间停水的现象。

■ 供电现状

村内有9台变压器，基本能满足村民的用电需求。

■ 排污现状

村内目前没有集中处理的排污设施，村民的生活污水主要通过化粪池处理。

■ 环卫现状

村内有垃圾集中收集点2处，卫生员将各户生活垃圾运送至收集点后，由垃圾车统一运送至大通湖区垃圾中转站。但**存在收运不及时的现象**。

■ 水利设施现状

村内的水利设施多为大通湖农场建场时所建，年代较为久远，在极端干旱情况下无法满足灌溉的需求。

村内的部分灌溉沟渠杂草、淤泥较多，也对灌溉造成一定影响。



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 旅游资源分析



老河口紧邻被誉为“三湘第一湖”的大通湖，村内水系发达，自然景观资源较丰富。

但目前老河口村旅游产业尚未形成，可充分挖掘大通湖湿地的潜力发展旅游业。

1.5 村民发展诉求

通过微信网络发放问卷以及村委座谈等方式开展村庄调查，向村民介绍村庄规划的内容，了解村民诉求。

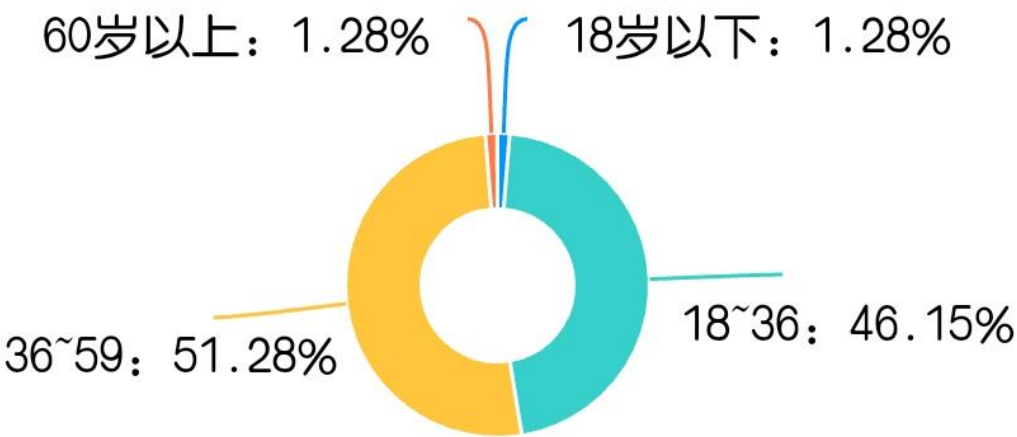
问卷设计包含：对象基本信息、农田宅基地等土地情况、居住方式及意愿、设施需求、环境卫生、村庄发展建议及其他等内容。

益阳市大通湖区河坝镇老河口村多规合一村庄规划调查问卷

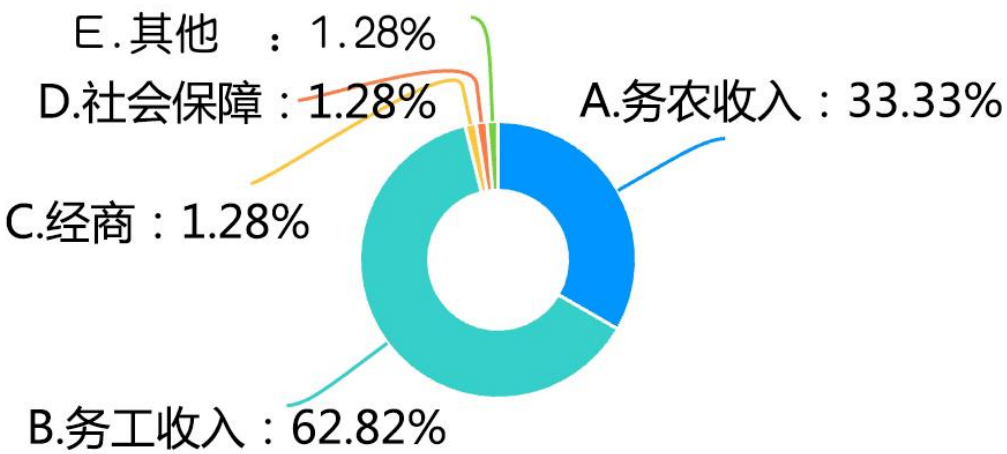
您好！感谢您抽出宝贵的时间填写关于老河口村建设与发展的调查问卷。我们组织这次“村庄调查”的目的是为了准确了解本村建设的真实状况，并及时掌握您对本村规划的心声和期盼，从而为我们更好地规划本村提供科学有效的决策依据。同时本次村庄规划是未来老河口村建设与发展的法定依据，与我们每位村民的生产生活及建房等息息相关，请大家认真填写。老河口村因为有大家的共同支持与努力，在新的发展时代一定会有新的更好的发展，感谢并期待您的参与！



填写问卷的性别构成



填写问卷的年龄构成



村民的收入来源

* 1. 您的性别是 ()

☐ 男

☐ 女

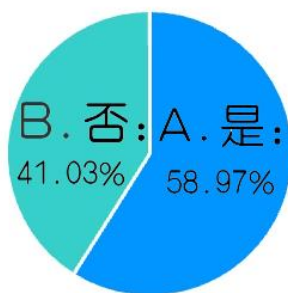
1.5 村民发展诉求

村庄现状情况分析

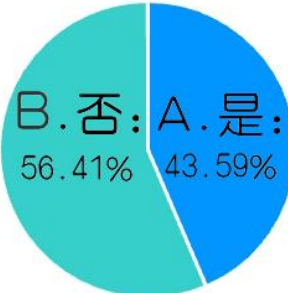
- 1、接近**43%**的村民家里的耕地进行了**流转**，流转的方式主要为**出租和转让**，流转的主要对象为**本村村民、外村村民和种养大户**。
- 2、村民的出行主要通过**电动车**（53%）、**公共交通**（37%）和小汽车（28%），村民对村内道路交通满意度较高（69%）。
- 3、村内的主要污染源为生活垃圾污染、农业化肥污染和水污染三个方面，均在60%左右。
- 4、村民对卫生室的满意程度一般（59%）



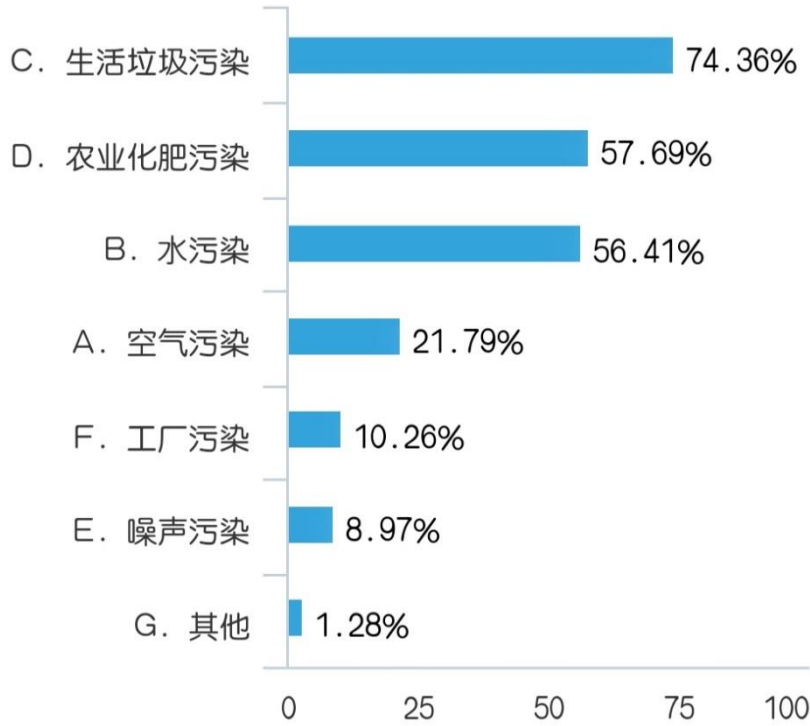
道路交通满意程度



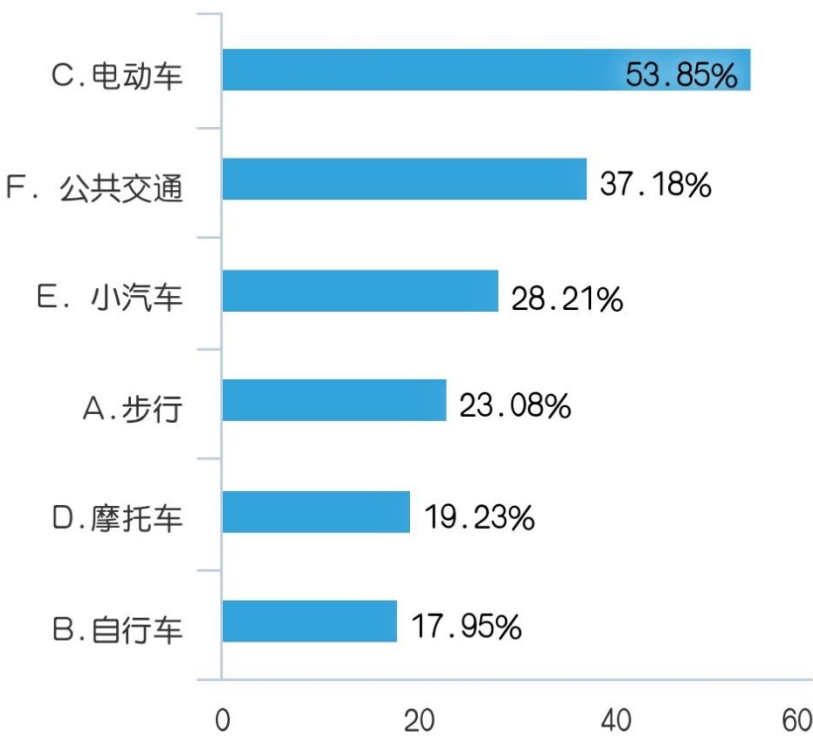
卫生室满意程度



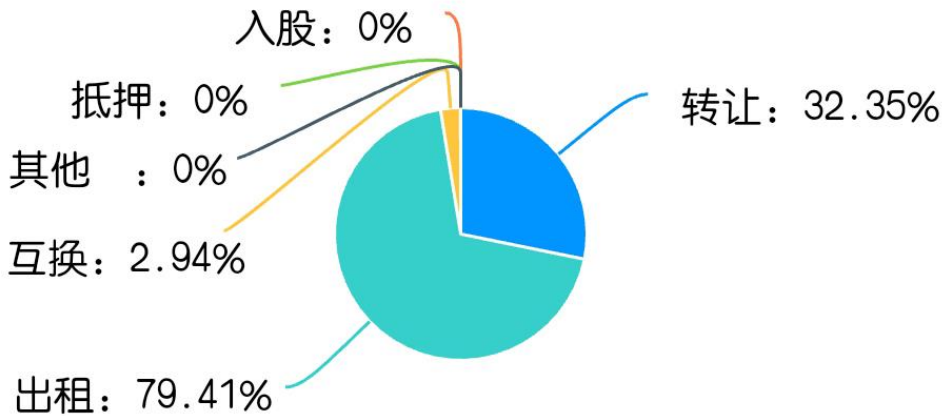
承包耕地流转情况



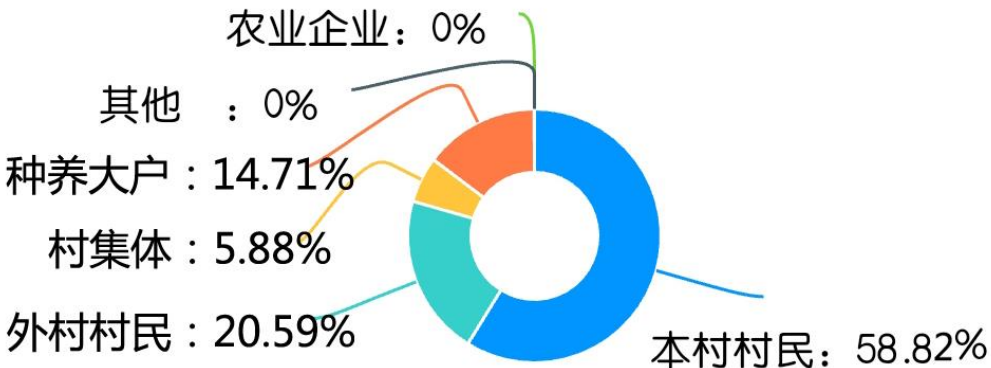
村庄环境污染来源



村民出行交通工具选择



承包耕地流转方式



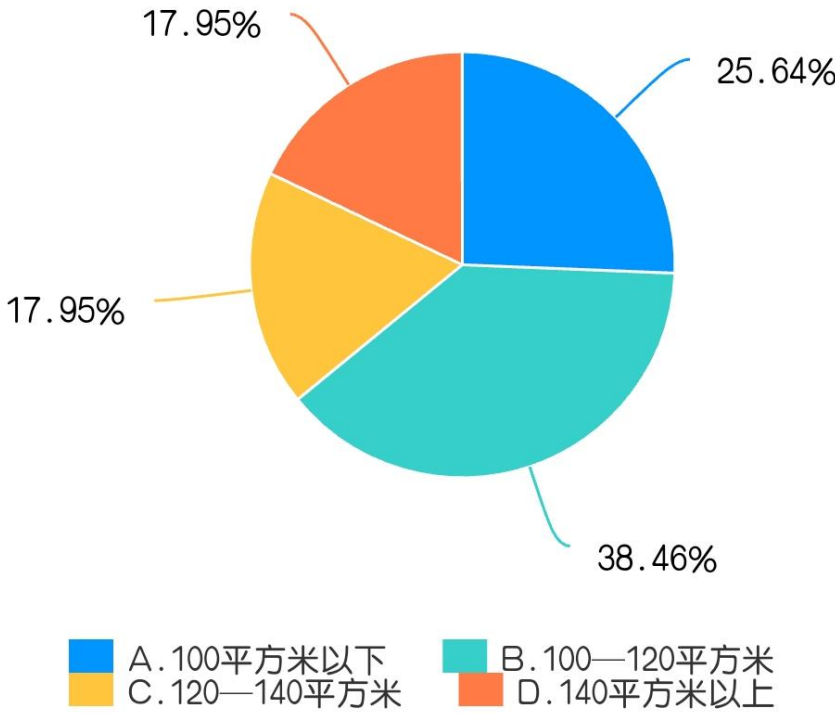
承包耕地流转对象

一、概 述

1.5 村民发展诉求

➤ 村民住房意愿及需求

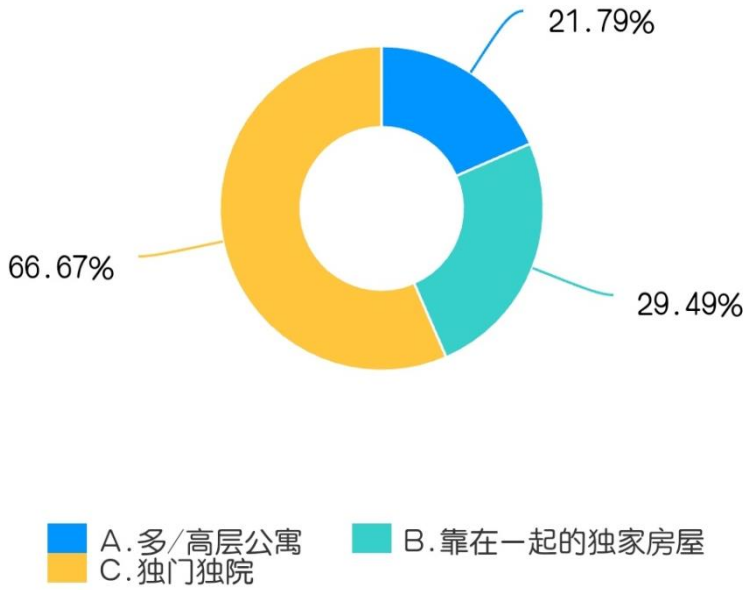
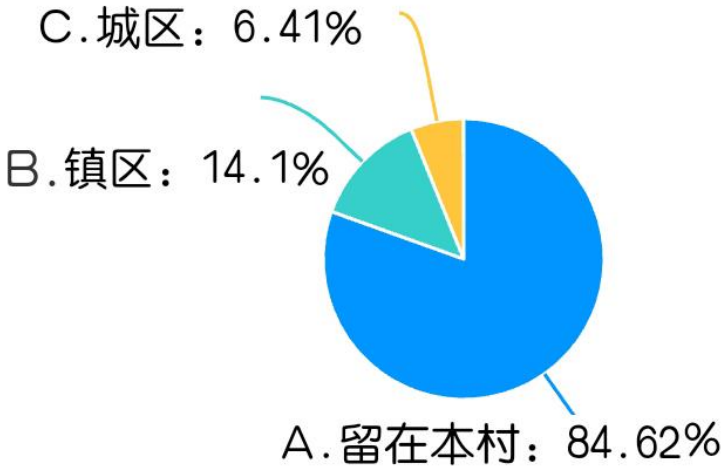
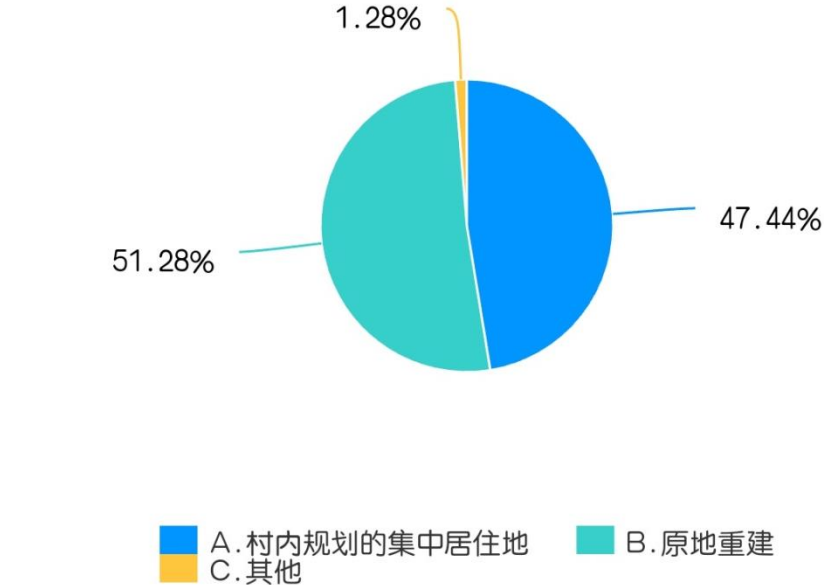
- 1、村民现有宅基地面积适中，120m²以下住宅占60%以上；
- 2、**85%的村民希望留在本村居住**，其余村民更愿去镇区或者城市；
- 3、近5年有**40%的村民有新建住宅的需求**，想在集中居住区建房的47%，原址重建的为51%；
- 4、住房类型意愿主要为**独门独院的宅基地和集中宅基地的联排方式**。



户均宅基地面积



建房需求



村民居住选择

村民建房选址意愿

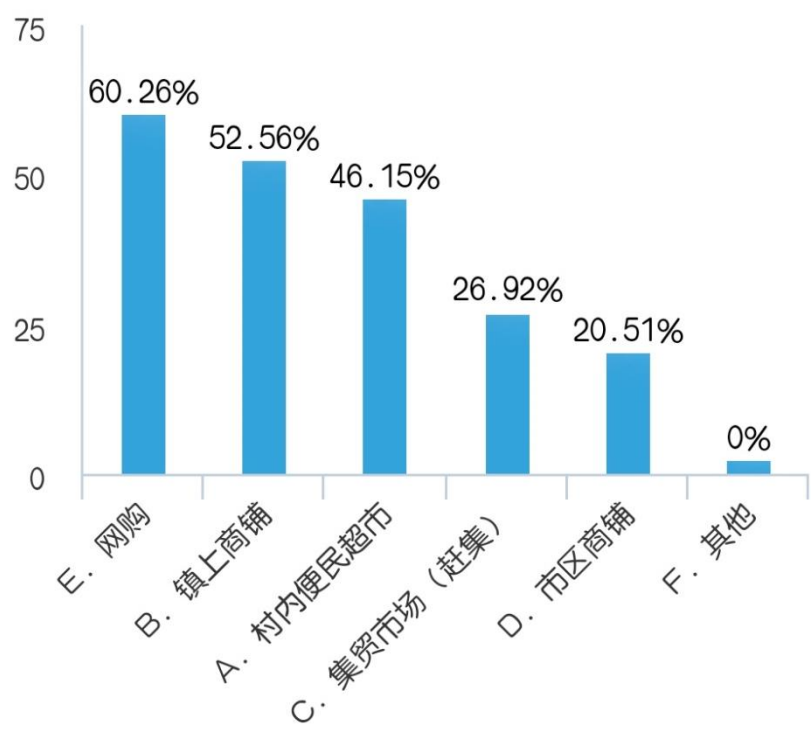
村民住房类型统计

一、概 述

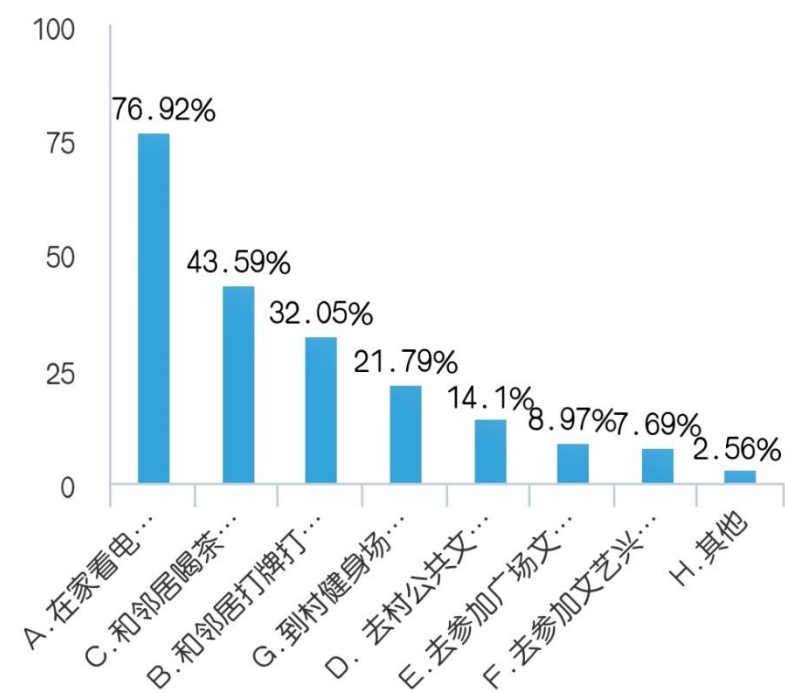
1.5 村民发展诉求

➤ 村民对现有设施的选择

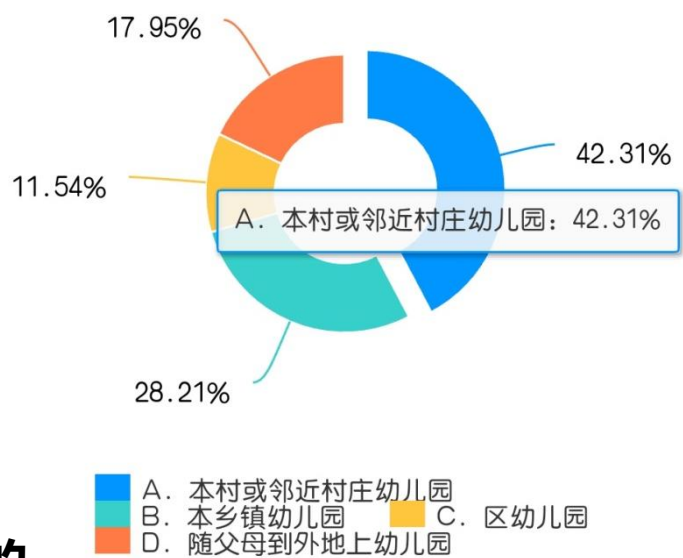
- 1、约40%的村民选择在本村或邻近村庄就读幼儿园；仅32%的村民愿意在本村或邻近的村庄就读小学，证明小学、幼儿园教育水平、教育设施有待提升。
- 2、绝大部分村民愿意选择居家养老方式；选择在本村卫生室就医的村民仅42%。
- 3、村民购物方式主要有村内的网购、镇上商铺、便民超市；可以看到网购已成为村民最主要的购物方式。
- 4、从村民的日常娱乐方式来看，多为看电视、喝茶和打牌。因此亟需加强村内的文体设施的建设，丰富村民的日常活动。



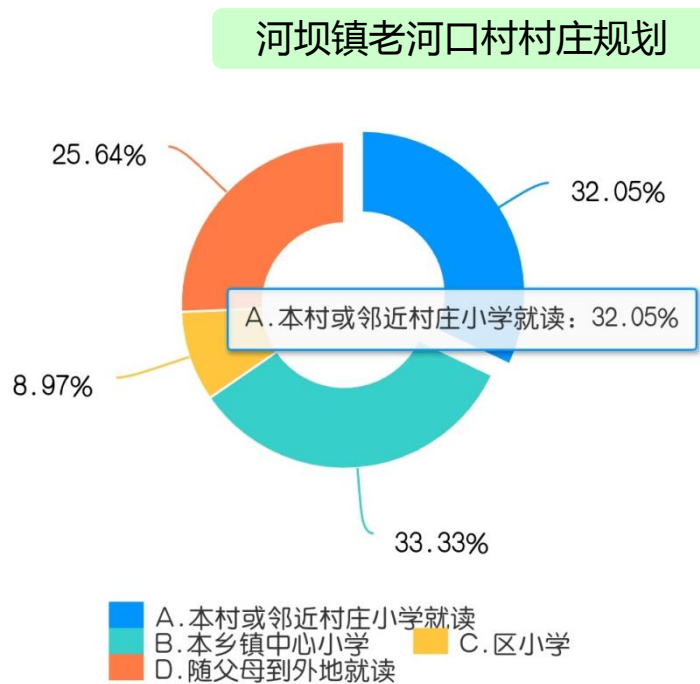
村民购物选择



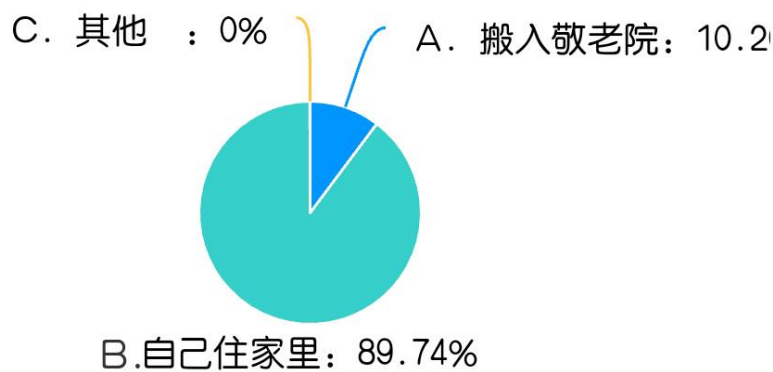
村民日常娱乐方式



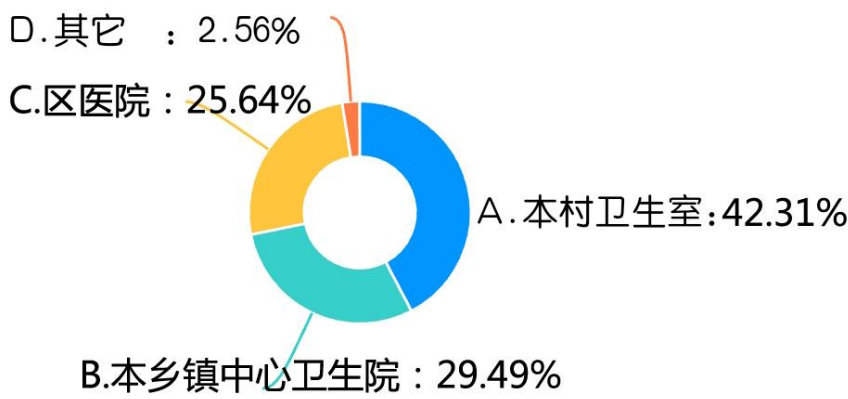
村民幼儿园选择意愿



村民小学选择意愿



村民养老选择



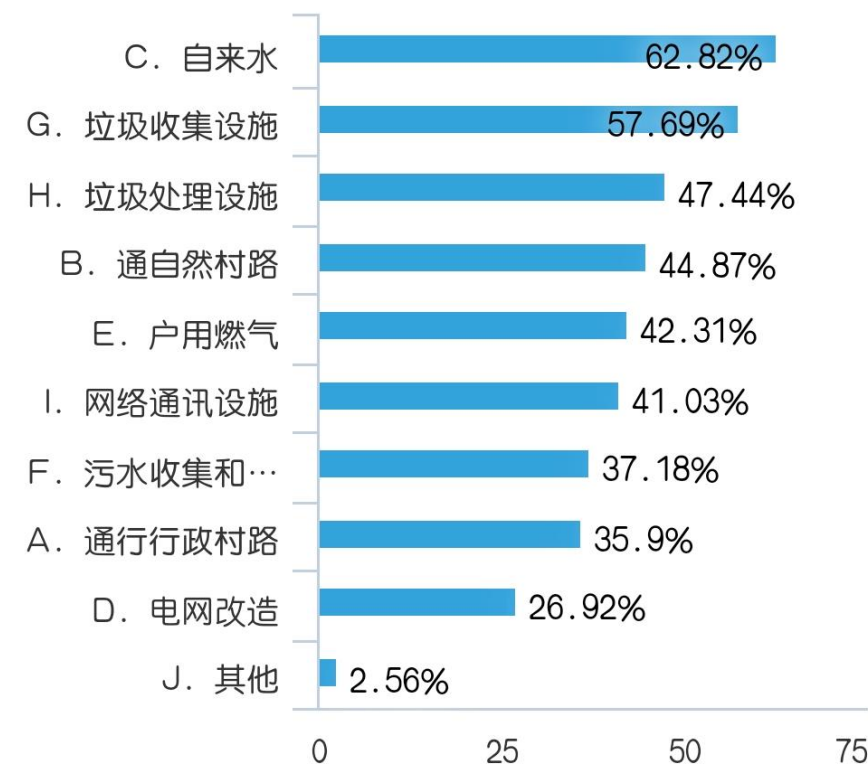
村民就医选择

一、概 述

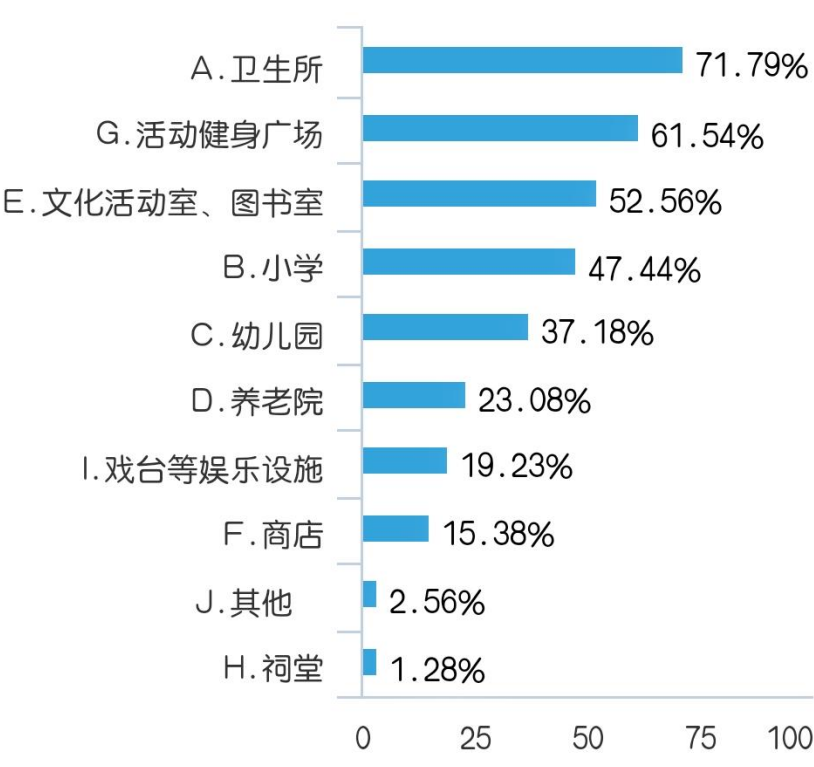
1.5 村民发展诉求

➤ 村民发展意见

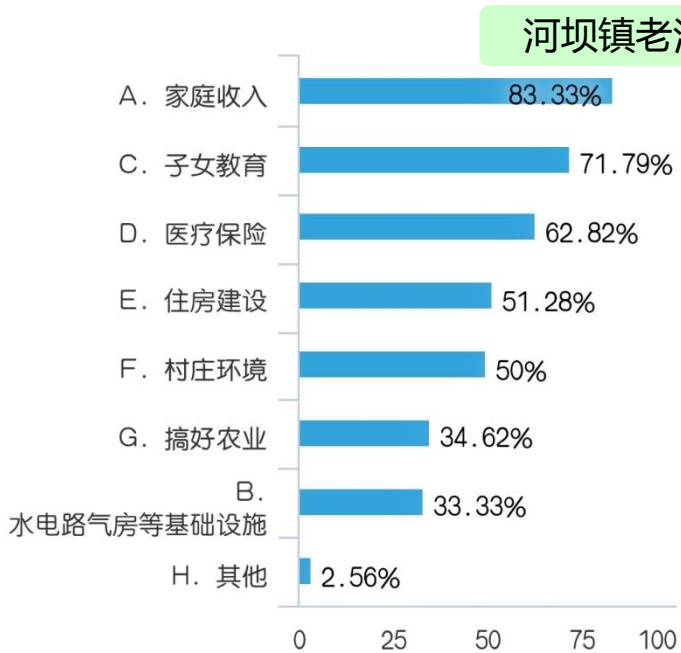
- 1、重点关注问题：**家庭收入、子女教育和医疗保险**；其次是**住房建设和村庄环境**。
 - 2、基础设施改善：**自来水（62%）和垃圾收集、处理**；通自然村路、燃气、网络通讯。
 - 3、公共设施改善：**卫生所、活动健身广场、文化活动室、图书室**；其次是学校、幼儿园和养老。
 - 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设公交站点和会车点。
 - 5、人居环境整治：**饮水条件**；其次**垃圾处理、增建道路、村庄绿化、拆除危房**。
- 其他村庄发展意见：道路安装路灯、主要路口安装监控防盗问题、搞活村庄经济等**



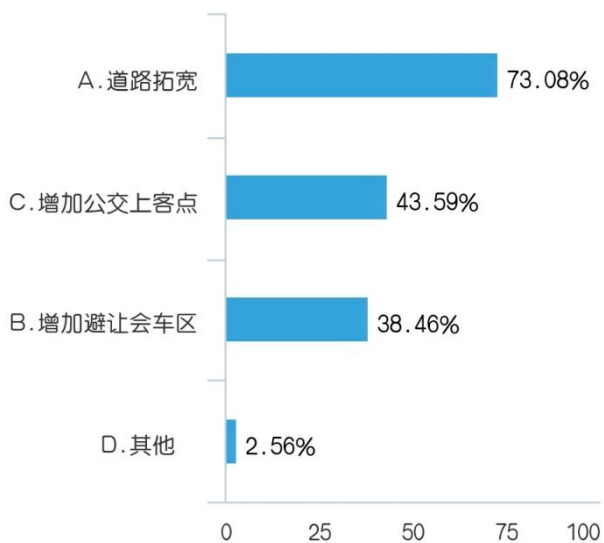
基础设施完善意见



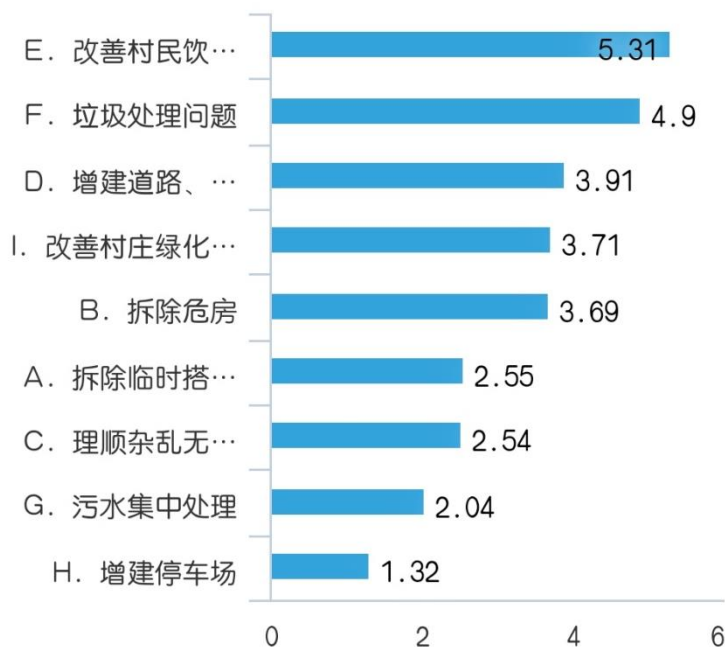
公共设施完善意见



重点关注问题



交通改善意见



环境整治问题排序



第二部分

多规合一规划

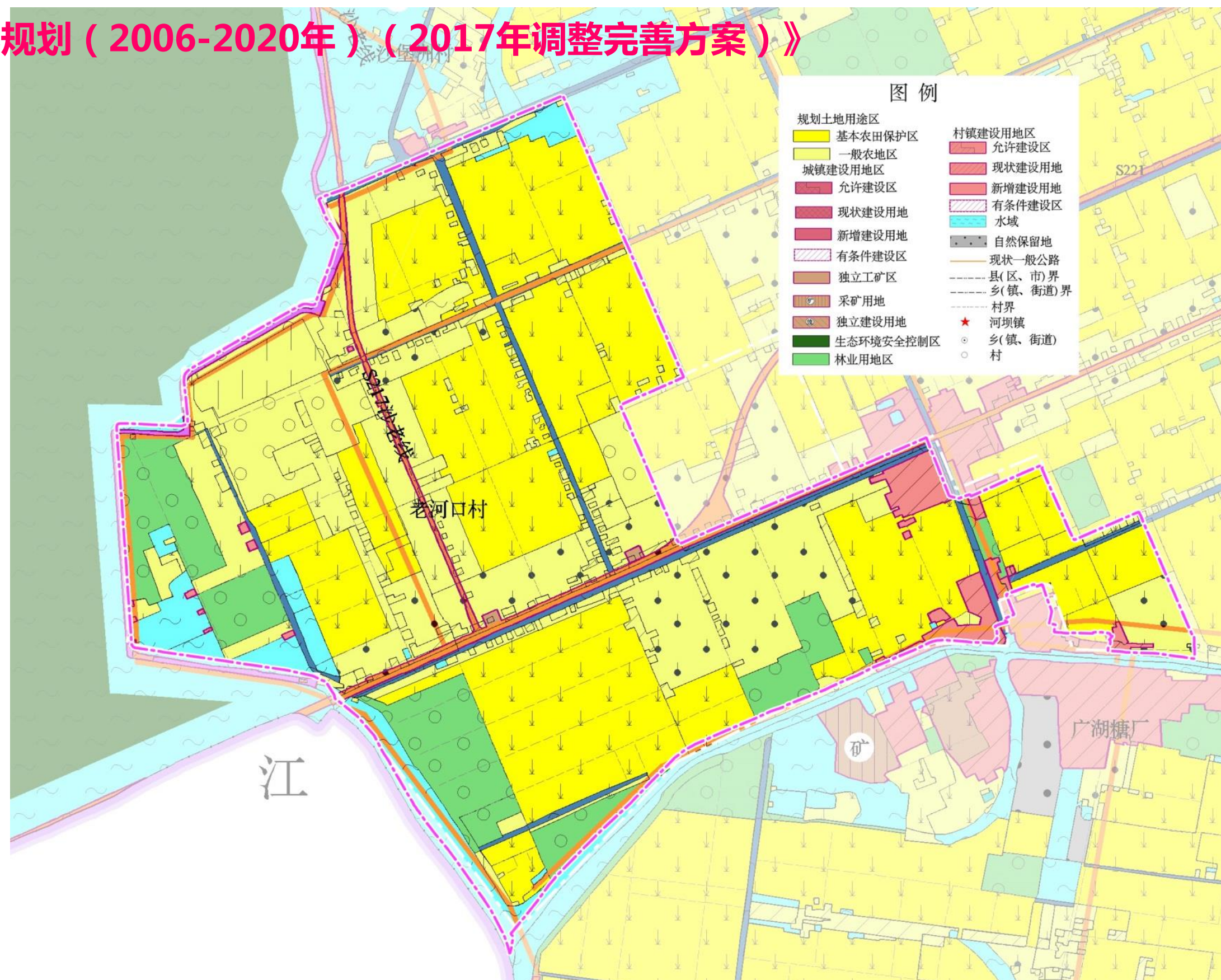
- 2.1 相关规划要求
- 2.2 发展定位、规模与目标
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 道路交通规划
- 2.7 村庄设施规划
- 2.8 生态保护修复和综合整治
- 2.9 特色风貌保护规划
- 2.10 防灾减灾规划

二、多规合一规划

2.1 相关规划要求

➤ 《河坝镇土地利用总体规划（2006-2020年）（2017年调整完善方案）》

根据“土规”中《河坝镇土地用途分区面积统计表》。
老河口村基本农田保护区面积**265.89公顷**，一般农用地**211.51公顷**，**村镇建设用地20.54公顷**，**生态安全控制区0.65公顷**，林业用地62.42公顷，其他用地83.31公顷。



二、多规合一规划

2.1 相关规划要求

➤ 《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》

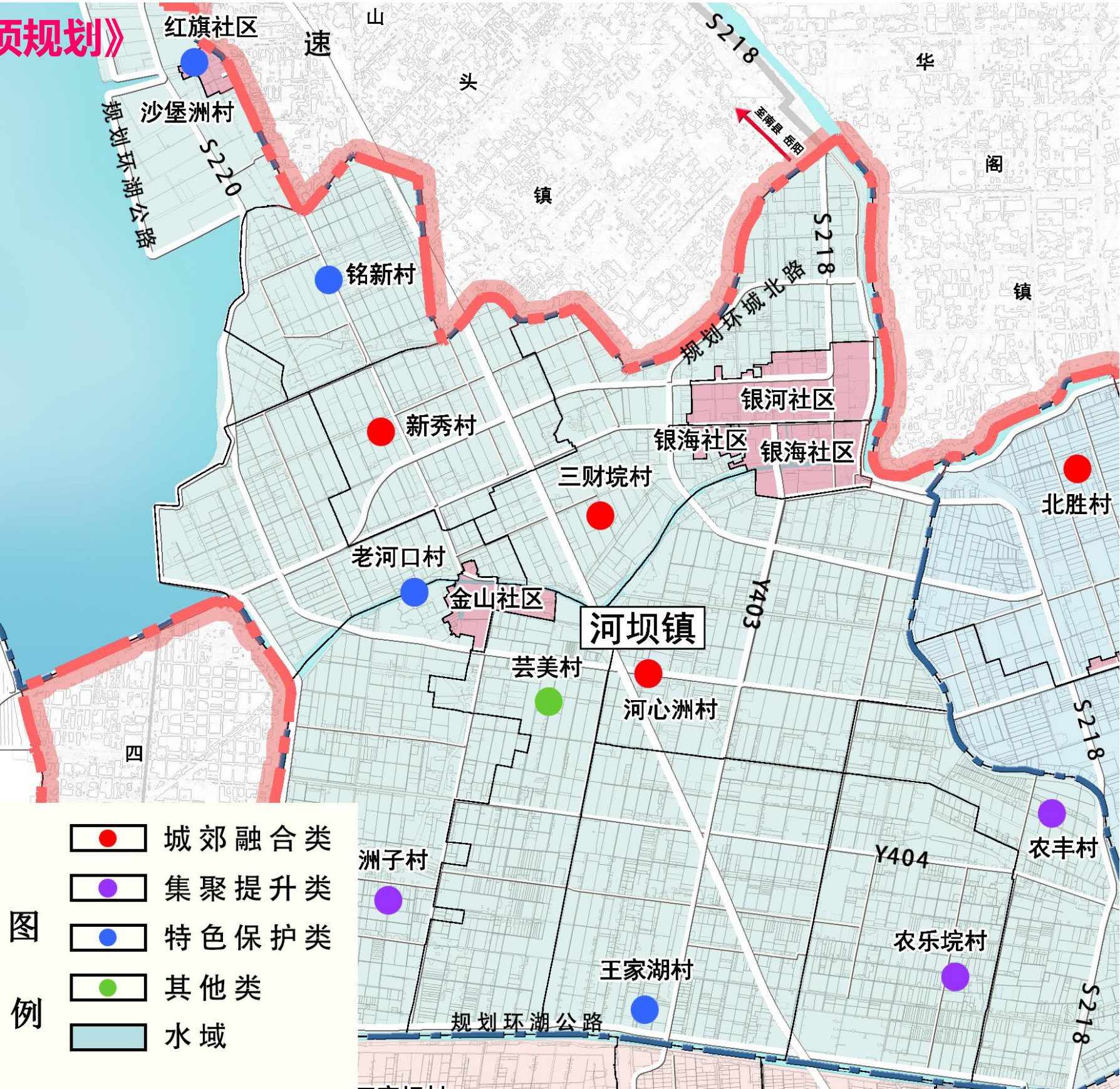
■ 村庄分类

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。

其中老河口村为特色保护类村庄。

■ 村庄人口及规模

至2025年老河口村人口规模为2500人，建设用地规模37.50公顷。



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展定位与目标

以村庄资源本底为规划发展的基本点，同时结合村庄独特景观优势，现状村庄特征，将村庄发展定位为：

大通湖区观光旅游的重要节点，以亲子活动为主题，亲水度假、农耕体验、湿地观光、美食品鉴为名片，宜居、宜游示范村。



2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展规模

现状老河口村共有2630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，并结合老河口村的实际情况，确定老河口村自然增长率为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，老河口村人口将达到2696人。

老河口村的机械变动参照《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》的变动方向，以及未来老河口村的发展，确定到**2025年老河口村的总人口规模为2700人**。

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展定位与目标

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）			393.85	393.90	0.05	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			265.89	265.89	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）			54.79	56.67	1.88	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		29.36	32.99	3.63	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	0.16	0.16	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.03	2.85	2.82	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m ² ）			111.63	122.19	10.55	预期性	必选

二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.3 国土空间布局及用途管制

■ 生产空间

包括永久基本农田保护区、一般农地区和林地区（商品林）等，**总面积约557.35公顷。**

■ 生活空间

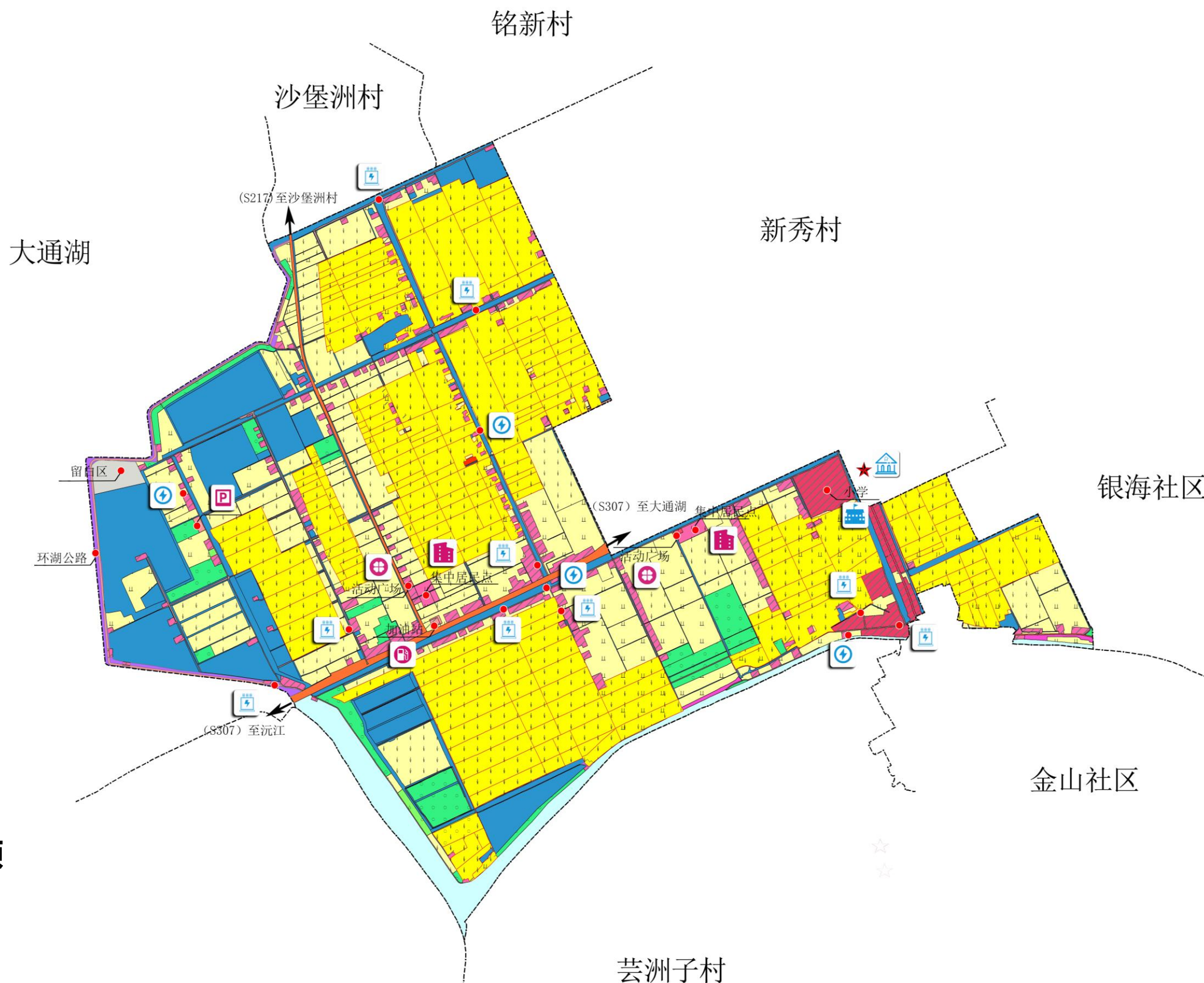
主要包括城镇建设用地、村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积56.67公顷。**

■ 生态空间

村内的生态空间为西侧的大通湖泄洪道和南侧的老三运河。**总面积22.18公顷。**

■ 未规划地

考虑未来产业项目规划落地，预留弹性空间。规划在村内西侧临近大通湖的区域，**安排了2.71公顷留白区用地。**



2.3 国土空间布局及用途管制

国土空间结构调整表

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			638.91	100.00	638.91	100.00	0.00
生态用地	水域		22.18	3.47	22.18	3.47	0.00
	合计		22.18	3.47	22.18	3.47	0.00
农用地	耕地		393.85	61.64	393.90	61.65	0.05
	园地		0.94	0.15	0.74	0.12	-0.20
	林地（商品林）		27.31	4.27	25.92	4.06	-1.39
	其他农用地		139.84	21.89	136.79	21.41	-3.05
	合计		561.94	87.95	557.35	87.23	-4.59
建设用地	城镇建设用地		11.53	1.80	11.53	1.80	0.00
	村庄建设用地		29.36	4.60	32.99	5.16	3.63
	其中	农村住宅用地	28.81	4.51	29.82	4.67	1.01
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.00	0.00	0.16	0.03	0.16
		村庄工业物流用地	0.52	0.08	0.16	0.03	-0.36
		村庄基础设施用地	0.03	0.00	2.85	0.45	2.82
		区域交通设施用地	6.80	1.06	6.80	1.06	0.00
	区域公共设施用地		6.18	0.97	4.43	0.69	-1.75
	特殊用地		0.92	0.14	0.92	0.14	0.00
	合计		54.79	8.58	56.67	8.87	1.88
未规划地			0.00	0.00	2.71	0.42	2.71

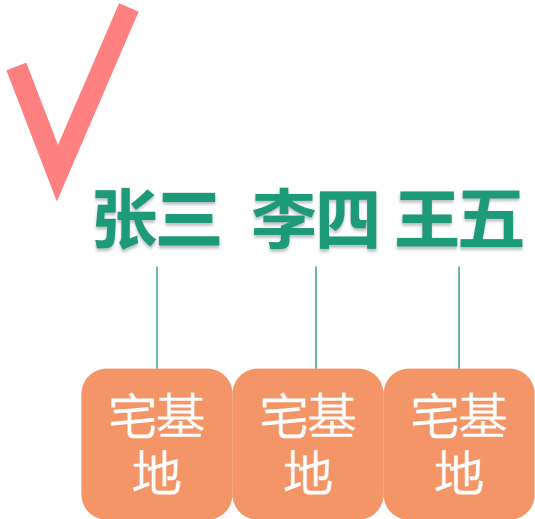
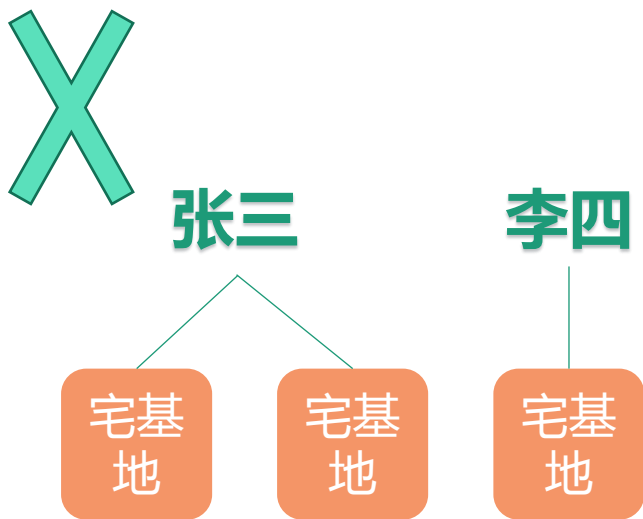
二、多规合一规划

2.3 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。



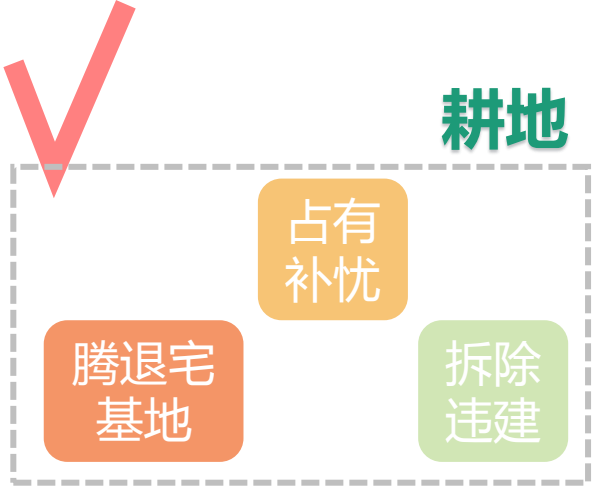
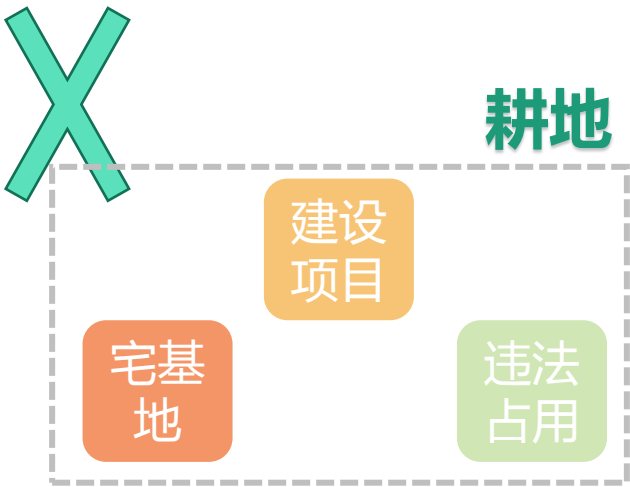
二、多规合一规划

2.3 国土空间布局及用途管制

农用地——有益生产

□ 耕地管制规则

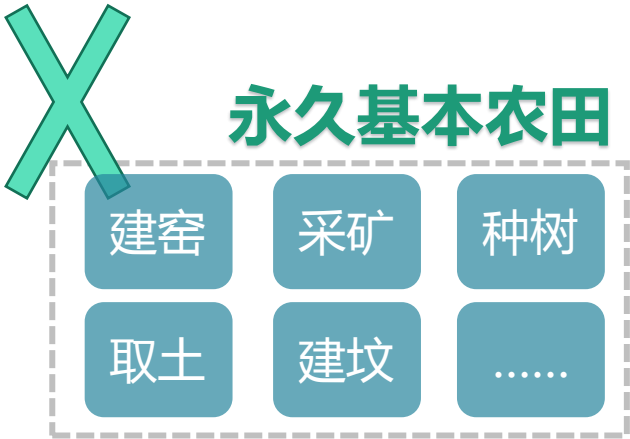
建设项目选址严格落实不占或少占耕地的原则；确需占用耕地的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求，由占用耕地的单位负责开垦。



□ 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。



2.3 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。

生态用地管制

严禁将生产、生活污水直接排放至大通湖、大通湖泄洪道、老三运河等生态水域。

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。



2.4 住房布局规划

➤ 建房需求分析及建房要求

■ 建房需求

1、村委访谈

通过与村委主要干部的深入访谈，村委干部结合近年来村民新建房屋情况，以及村内实际情况，预估至2025年村内约有50户村民需新建房屋。

2、问卷分析

通过问卷调查，村内有建房需求的村民约42.31%。老河口村现状户数为560户，按照比例计算约200多户村民有新建房屋的需求。

通过老河口历年建房数量，以及周边同类村庄的建房需求分析，规划认为村委提出的**50户新建房需求为较合理的预估。**

■ 选址要求

根据《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》村民新建住宅选址应满足以下要求。

1、村民新建房屋原则上安排在居民集中居住区域。

2、禁止在下列区域进行农村住房建设：①永久基本农田区域；②生态资源保护区域；③饮用水源保护区；④高压线禁建区域；⑤河道湖泊管理范围（包括沟灌渠道内侧、上侧）；⑥法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。

3、在高速公路、国省干道两侧各100米范围内，不得审批建设新村庄和村民住房。符合村庄规划，在公路沿线的已规划的居民集中居住区域内建设住房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米；在S217、S307、朝天口至沅江阳罗公路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100米。在高速公路沿线建设住房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。在铁路沿线两侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于50米。

2.4 住房布局规划

➤ 建房需求分析及建房要求

■ 面积要求

参照《益阳市农村村民住房建设管理条例》、《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》，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，使用荒山荒地不超过210平方米，使用原宅基地等其他土地不超过180平方米。注意控制农房规模，农村住房建筑层数原则上不超过3层。

■ 建筑风貌引导

为体现大通湖区乡村建筑特色，统一村内建筑风貌，彰显特色，新建建筑风格宜按照当地建筑风格，提倡采用“一”字形建筑形式，屋顶宜采用“人”字形坡屋顶，楼层以2层为主，鼓励用当地材料，屋顶采用小青瓦，村民建房推荐采用本案推荐户型，有强烈要求不能采用本案户型的应符合上诉风貌特征，不建议建设欧式、色彩华丽的建筑。

➤ 居民点规划

■ 居民点布局原则

1、坚持科学发展、尊重农民意愿的原则

坚持科学民主规划，尊重村民意愿，维护村民利益，广泛听取村民的意见，切实发挥村民在村庄规划建设中的主体作用。

2、坚持因地制宜、合理布局的原则

在优先保护资源、生态环境的前提下，结合各村实际，因地制宜，合理布局村庄。

3、坚持集约、节约使用土地的原则

合理制定村庄的建设标准，集约、节约使用土地。

4、坚持集聚发展、全面整治的原则

积极引导村民集聚，加大村庄整治力度，改善村庄生产生活条件和村容村貌，以达到公共设施和基础设施使用的效益最大化，提升人居环境。

5、交通便利的原则

保留原S202、新山路以及主要村道附近的村庄居民点；对一些交通不便的居民点规划不再保留，限制其新房建设。

6、便于农作原则

在居民点规划时要考虑村民居民农作半径的要求，居住地距离耕地太远，不方便村民的农业生产。

二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.4 住房布局规划

大通湖

沙堡洲村

新秀村

银海社区

金山社区



通过已经完成的“空心房”整治，结合最新三调数据，老河口村可腾退宅基地1811m²。

结合村民需求，村内规划两处村民集中建房点。

二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.4 住房布局规划

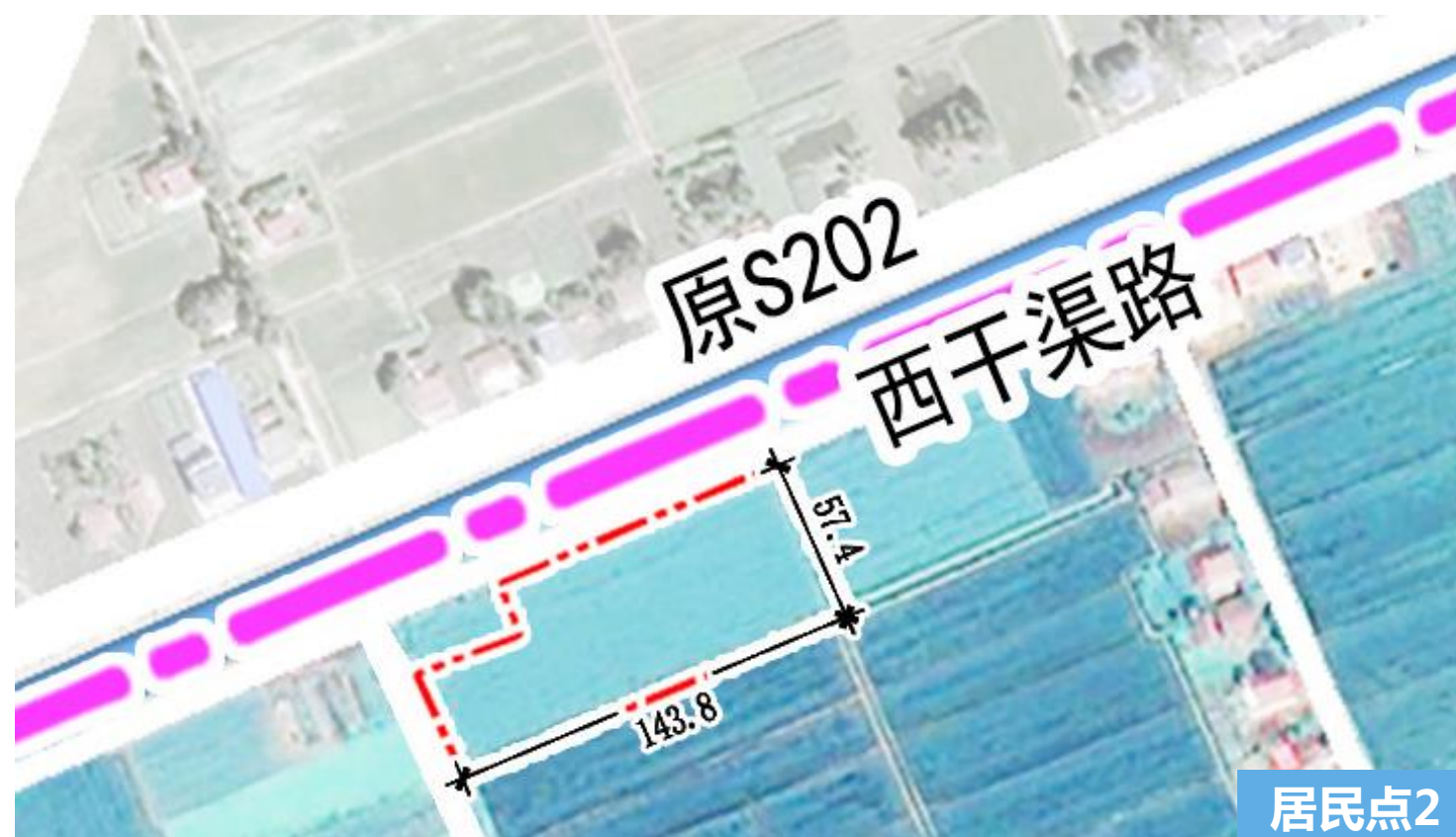
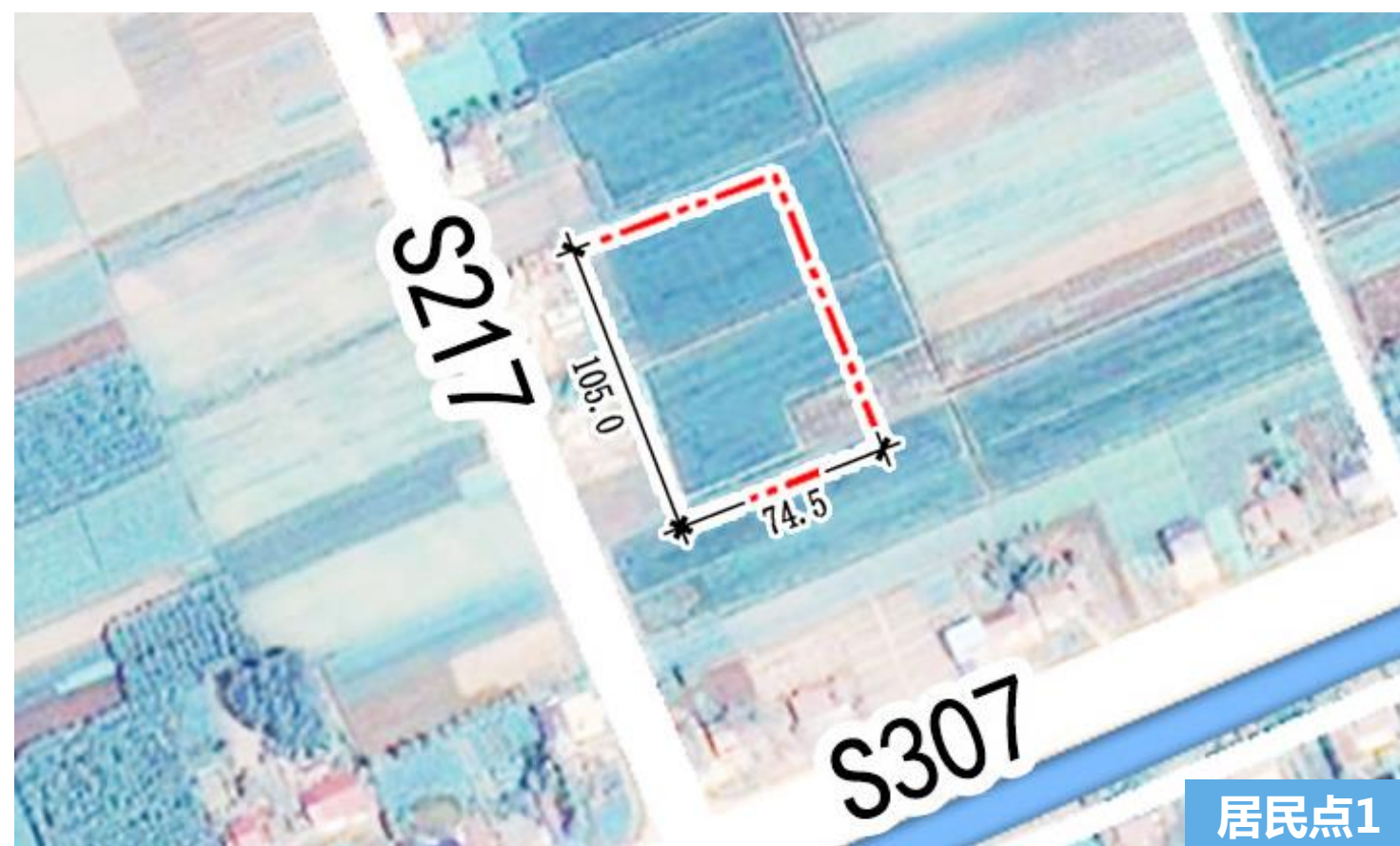
➤ 居民点规划

■ 集中居民点规划

规划的集中居民点1位于S217与S307交叉口东北角。场地东西宽约74.5米，南北长约105.0米，净用地面积0.78公顷，可供30户居民新建住宅。

规划的集中居民点2位于原S202以南，老河口完小以西约450米的位置。场地东西长约143.8米，南北宽约57.4米，净用地面积0.75公顷，可供25户居民新建住宅。

进一步完善集中居民点的设施，引导村民进入集中居民点内新建住宅。



二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

➤ 住宅设计指引

■ 推荐户型一

1、经济技术指标

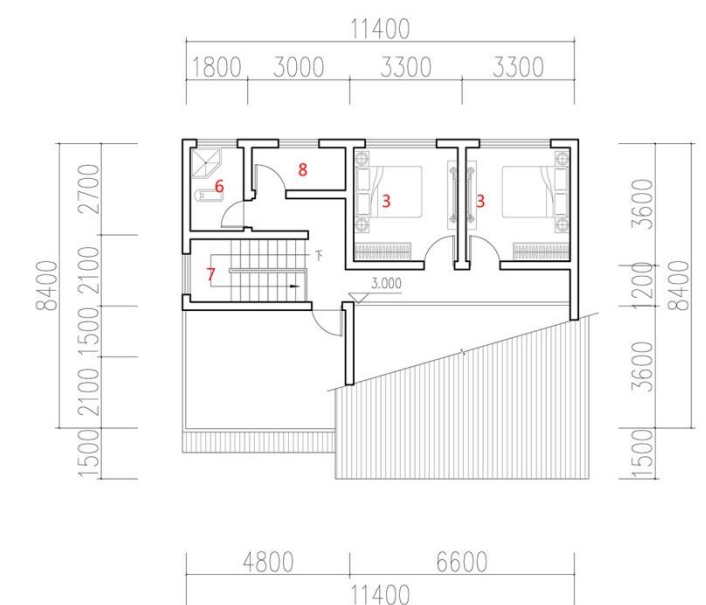
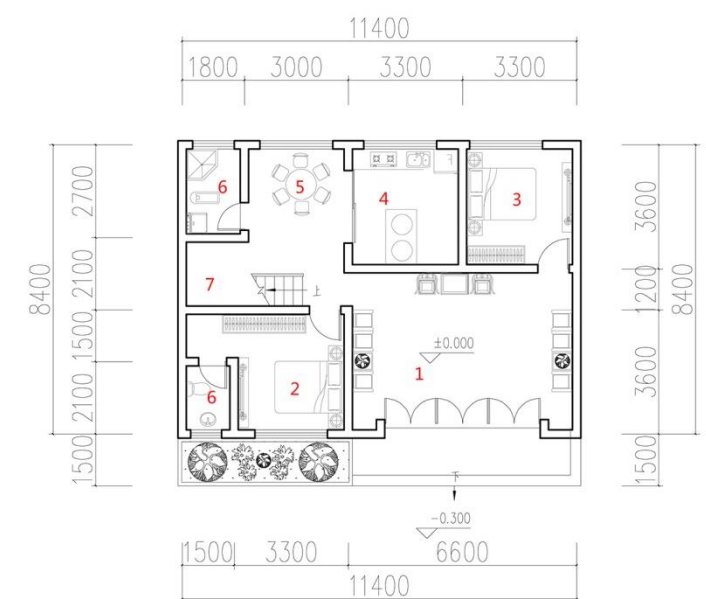
2层建筑，总面积
160.4m²，一层面积
99.2 m²，二层面积
61.2 m²。

2、民居特点

传统的大面积堂
屋设置，两层通高，
面阔三间，整体简洁
大方。

3、造型特点

砖混结构，屋顶
为双坡小青瓦，墙面
采用白色涂料或砖
材。



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.4 住房布局规划

➤ 住宅设计指引

■ 推荐户型二

1、经济技术指标

2层建筑，总面积
191.1m²，一层面积
93.0 m²，二层面积
98.1 m²。

2、民居特点

平面布局为长条形，主要生活空间朝南布置、进深小、南北通透。

3、造型特点

砖混结构，屋顶为双坡小青瓦，墙面采用白色涂料或砖材。



透视图



南立面图



东立面图

西立面图



北立面图

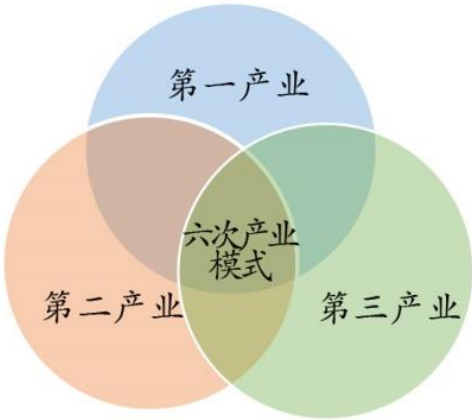
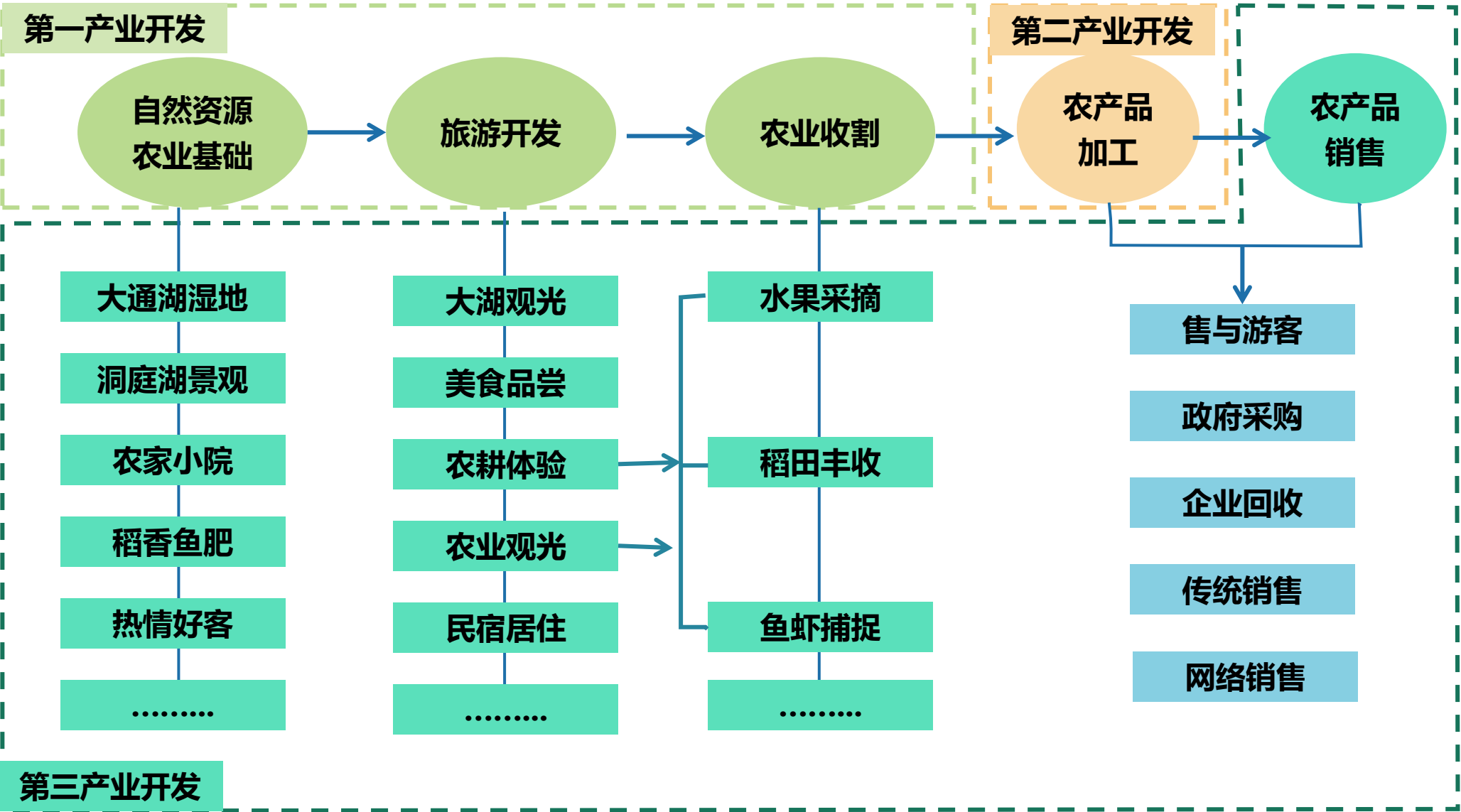
二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展思路

转变传统单一经济发展模式，以村庄自然生态资源为本底，挖掘“大通湖湿地”的潜力，以“旅游+”为导向，以互联网平台为媒介，通过智慧型旅游来促进乡村旅游可持续发展。同时，利用产业共生发展规律，推进“六次产业”模式，促进村庄产业融合发展，最终实现村民得利、村庄得名，形成独具特色的大湖观光、美食品鉴、农业体验旅游的示范村，引领区域农业结构调整与转型升级，推动农业发展方式的转变。

➤ 产业发展策略



六次产业模式图解

未来主导发展一、三产业，形成农业发展为旅游提供物质基础，旅游发展为农业提供消费市场，形成农旅合一产业链。



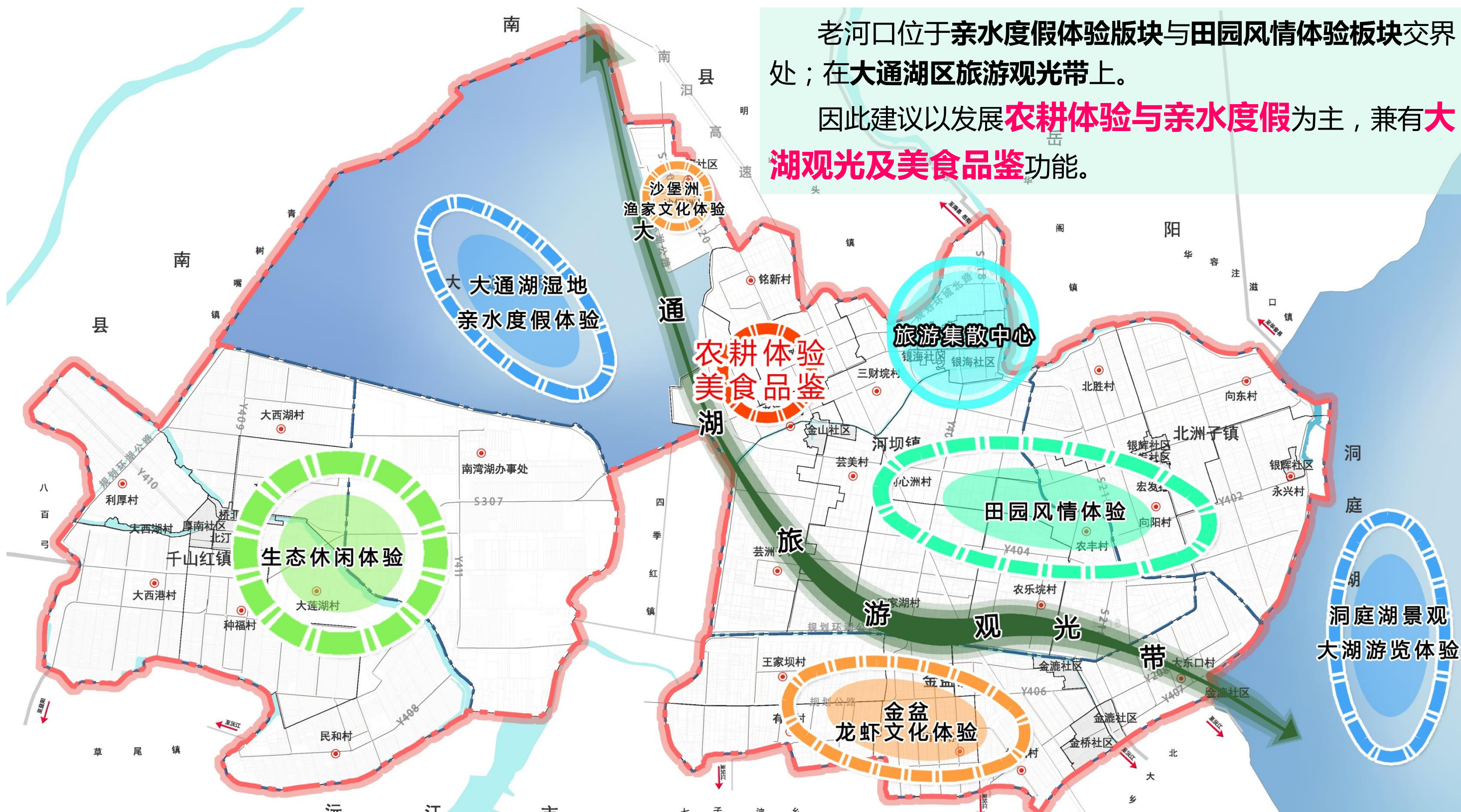
一、二、三产业联动

二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.5 产业发展规划

► 产业发展引导



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业布局规划

依托现有资源，村内产业总体形成“**两区多点**”的结构。

现代规模农业产业区：位于村域东南部，以发展稻虾套养等成规模的种养业，形成规模效应。

旅游度假区：位于村域西部，依托大通湖国家湿地公园，以亲子活动为主题，发展亲水度假、农耕体验、湿地观光、美食品鉴等为主要活动的旅游休闲体验区。



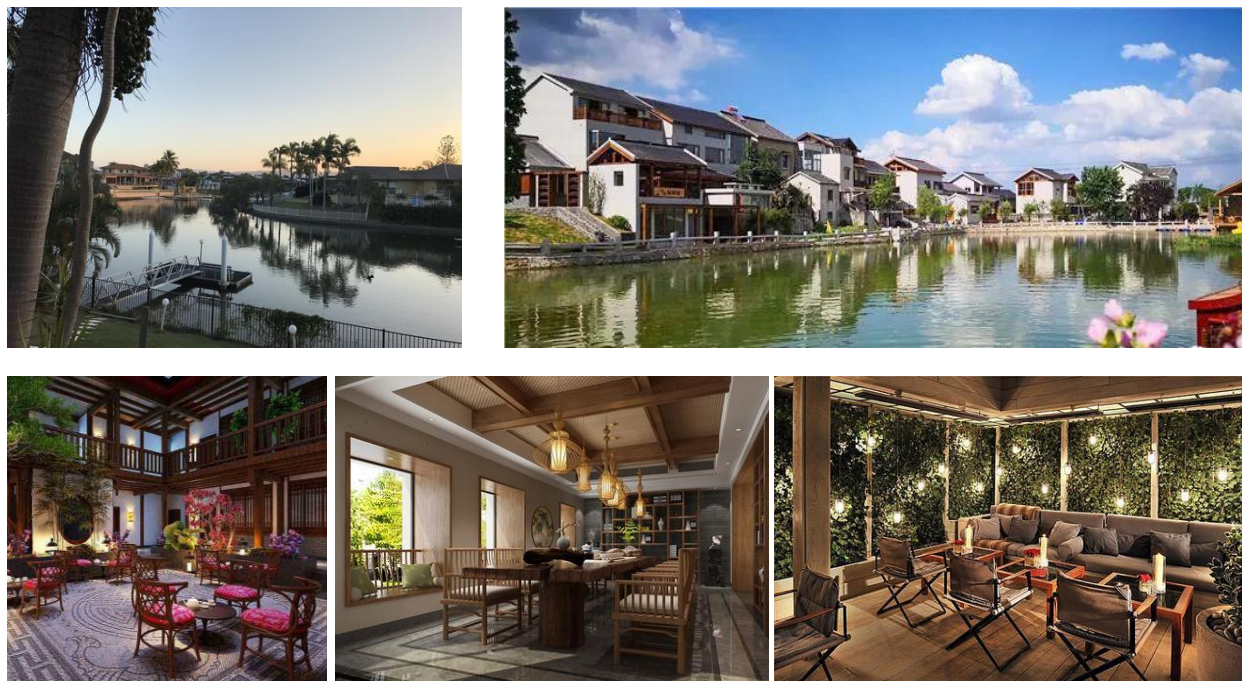
二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.5 产业发展规划

➤ 旅游产品策划

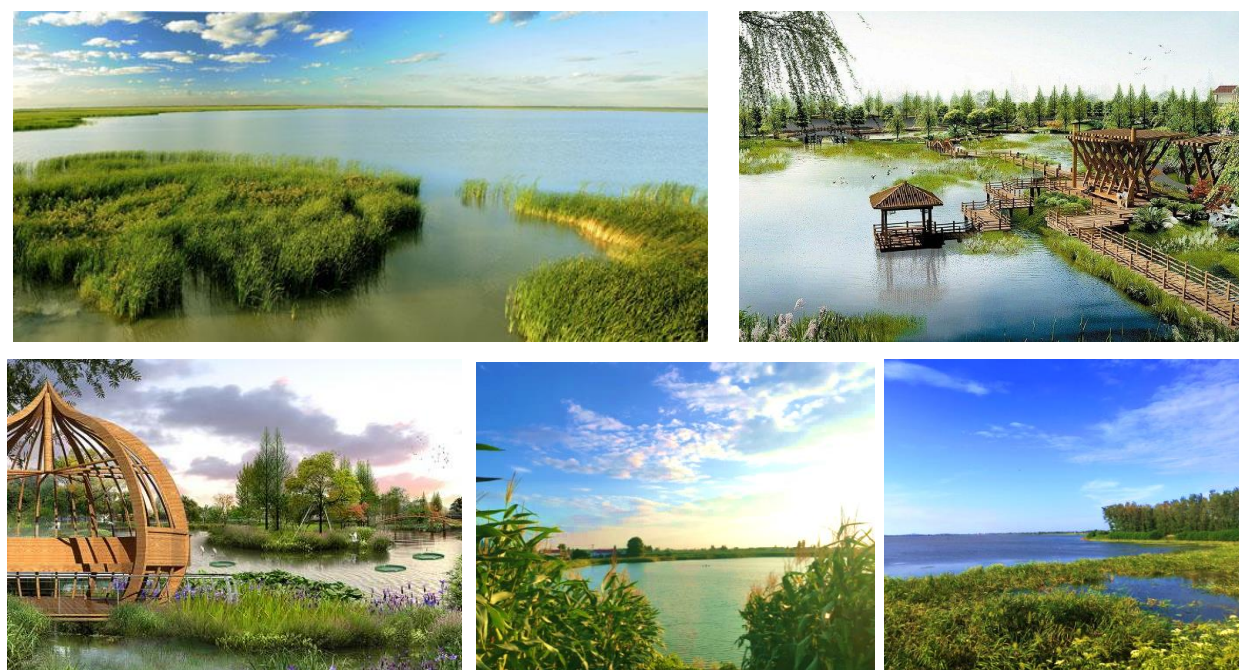
民宿居住——乐享私密、居住如家



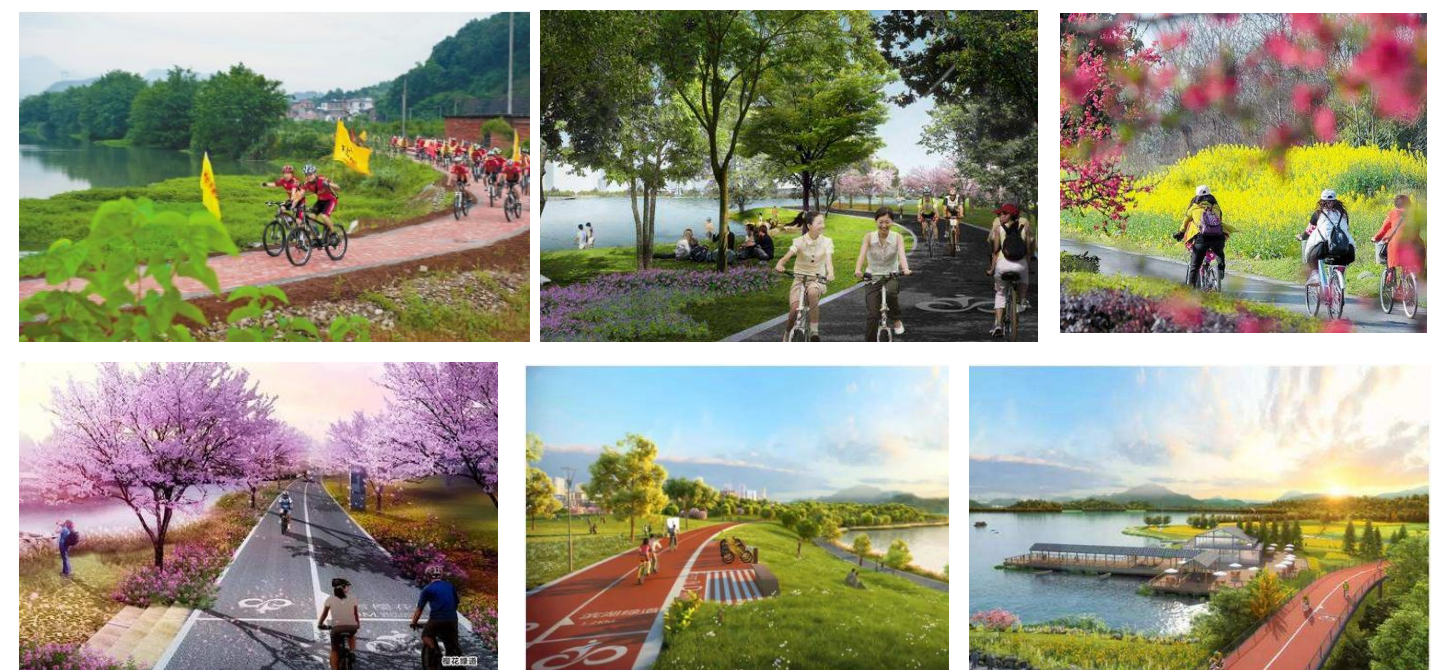
美食农庄——特色美食、饕餮盛宴



湿地观光——畅享湿地、拥抱自然



环湖骑行——低碳休闲、沿途观光



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.5 产业发展规划

➤ 旅游产品策划

果蔬采摘——寓教于乐、亲子互动



科普园——科普教育、文化展示



农耕体验——日出而作、日落而息



水上乐园——乐活玩水、亲子互动



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.5 产业发展规划

➤ 旅游产品策划

虾蟹捕捉——重回童趣、亲子互动



垂钓休闲——静坐修心、乐享鱼趣



创艺农业——一览无余、美不胜收



七彩花田——观赏休闲、踏青摄影



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.6 道路交通规划

■ 规划目标

(1) 完善村内的道路系统，使村内的住宅、公共服务设施、基础设施等组成部分互相协调有机的联系在一起。

(2) 道路主次分明，满足村内交通运输的基本要求，交通安全，流畅和迅速。

(3) 提升道路质量、完善交通设施，强化公共交通，建构便捷、安全、绿色、乡土的道路交通系统。

(4) 改善道路环境，达到新型乡村景观风貌。

■ 对外交通

以S307、原S202、S217、X006为依托，组织对外交通。

■ 慢行交通

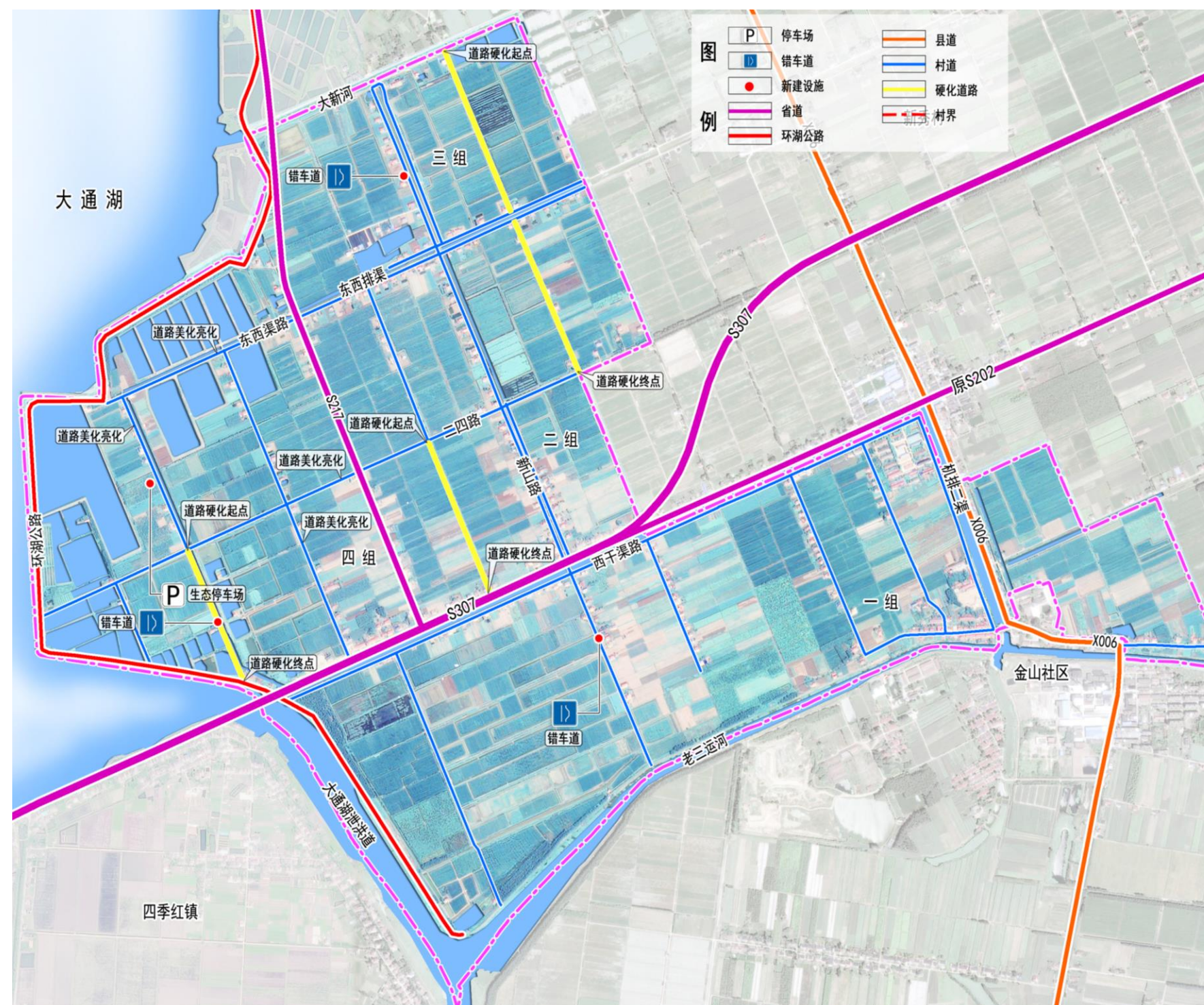
沿大通湖新建环湖公路，环湖公路净宽6米，含2.5米的自行车道和3.5米的车行道。

■ 村内交通

村内的路网系统已基本形成，本次规划主要对较为重要的村道及居民点道路拓宽和硬化。

道路拓宽：将西干渠路（老河口完小—新山路）拓宽至4.5米，拓宽段长度1400米。

道路硬化：将村内村民房屋较多，目前尚未硬化的3条道路进行硬化，道路宽度为3.5米，道路长度2300米。



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.6 道路交通规划

■ 停车设施

目前老河口村无公共停车位，未来随着旅游项目的建设以及村庄发展，势必会加大对停车的需求。规划在旅游项目集中区及村民集聚居住区增设生态停车场。

■ 公交站

完善公共交通系统建设，居民线较为集中区域增设公交停靠站。

■ 错车道

村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

■ 道路美化、亮化

在村内主要道路特别是旅游片区道路两侧进行本地花卉的种植和安装路灯。

■ 道路安全设施

村内根据实际需求增设、交通限速标志、警示桩、指路牌、反光镜和防撞护栏等设施。



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.7 村庄设施规划

公共设施规划

■ 村民服务中心

完善村民服务中心配套设施的建设，在村民服务中心设置**文化活动室、图书室**、等满足村民的精神需求；增设**养老服务站**，满足村民**居家养老的需求**。

■ 卫生室

有计划的更新村卫生室的设施，提高卫生室医生的医疗水平，满足村民健康需求。

■ 教育设施

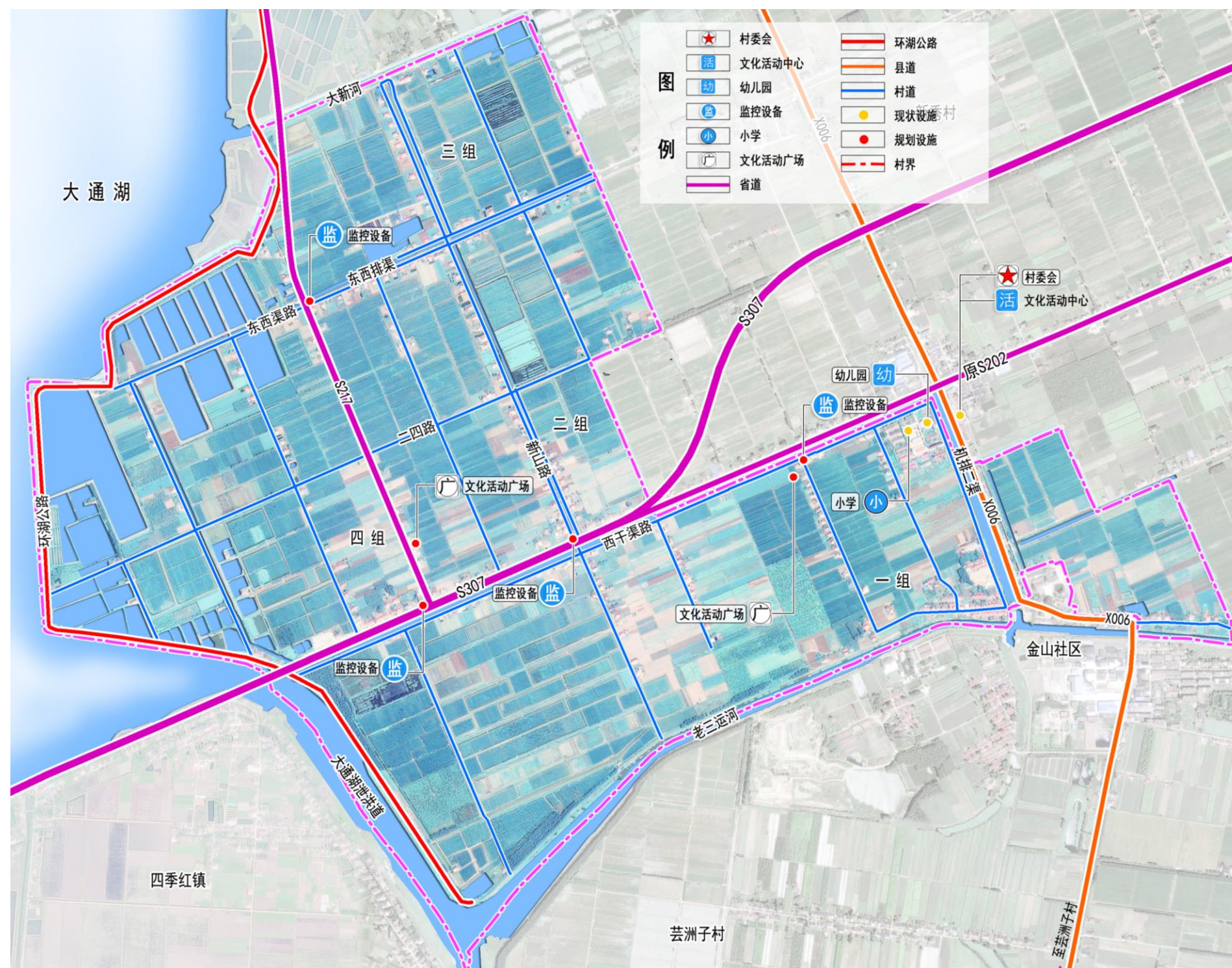
村民对于老河口完小的教育质量满意度不高，建议镇政府通过提升师资力量改善小学的教学水平。

■ 文化活动广场

结合村民集中建房点的布置增设2处活动广场，占地规模分别为1100平方米和730平方米。在广场内配套建设部分运动场地及健身设施。

■ 其他设施

规划在村内的主要路口，增设电子监控，提升村民的安全感。



二、多规合一规划

2.7 村庄设施规划

➤ 基础设施规划

■ 供水工程

目前村内自然水管道存在被泥土污染的现象，政府应组织自来水公司对自来水管道进行清洗；自来水公司应进一步提高供水容量，以保障村民的用水安全。

■ 排水工程

规划在居民集中建房点增设2处污水集中处理设施。

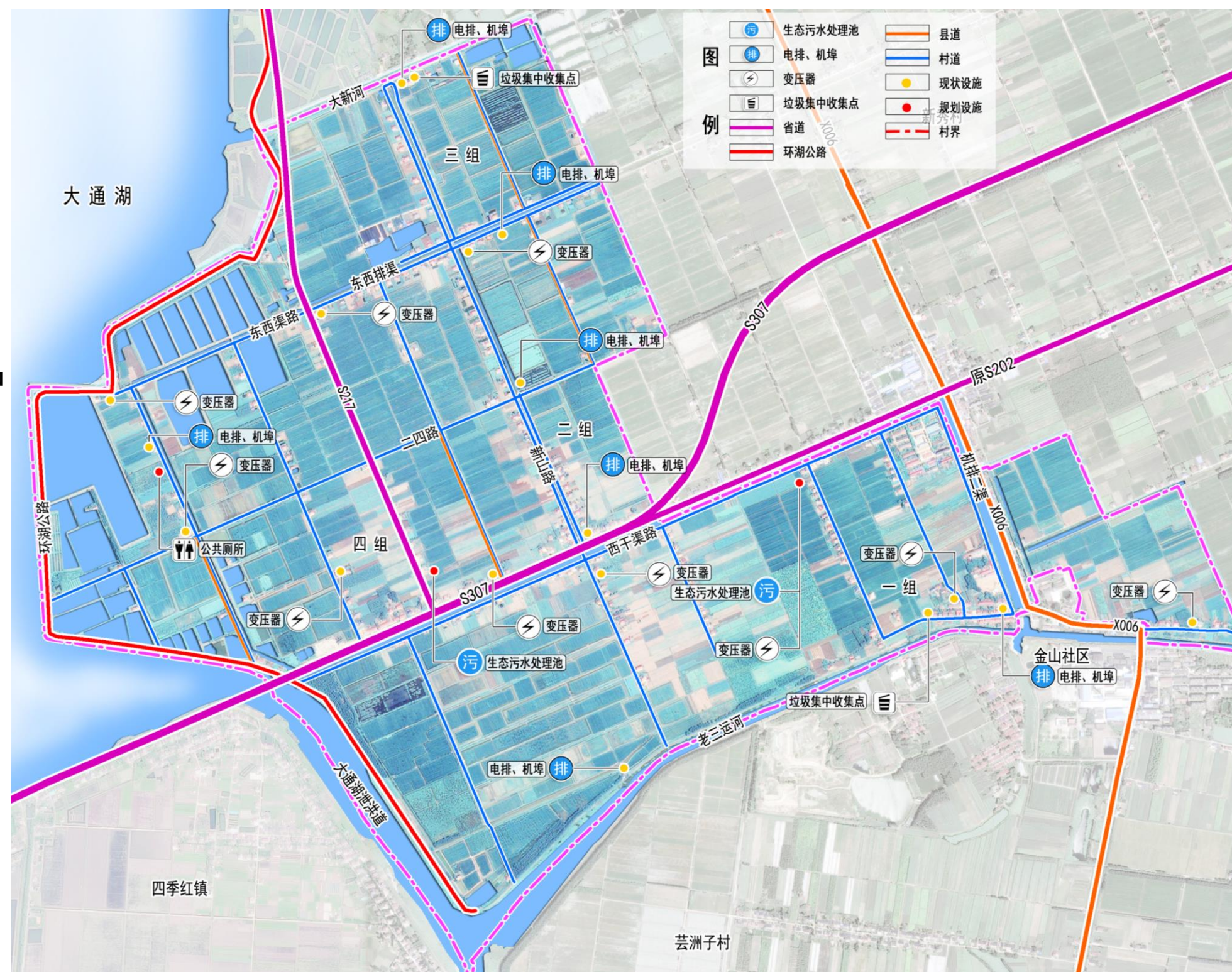
■ 环境卫生

加强垃圾转运过程中的垃圾分类，同时提高垃圾转运的及时性，避免垃圾发霉、发臭，造成二次污染。

结合旅游片生态停车场的建设，新增一处公共厕所，主要供该区域的游客使用。

■ 水利设施

村内的电排、机埠建设年度久远，存在老化，应有计划的更新和扩容。



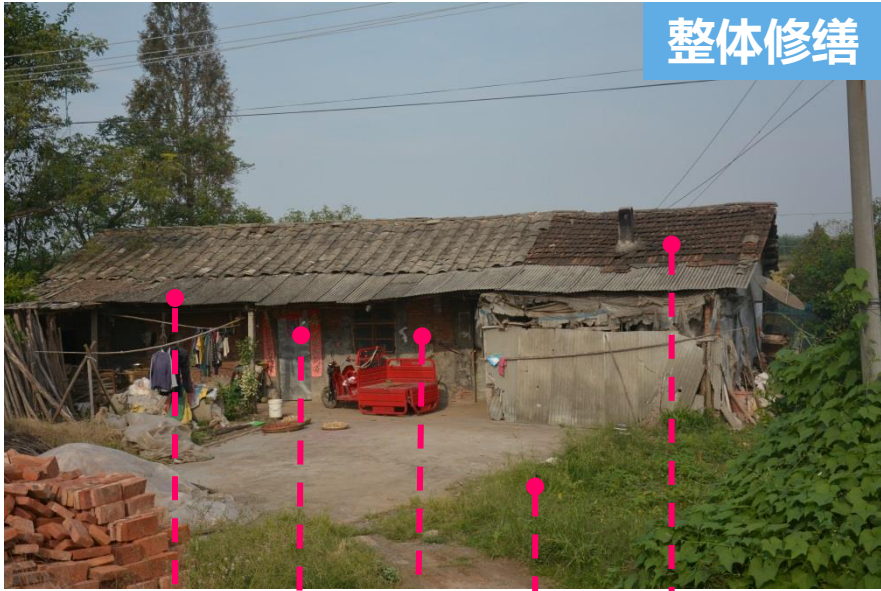
二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——建筑

通过分析建筑的外观、结构和材料等因素将老河口村内的建筑分为质量较好、质量一般、质量较差三大类。针对三大类的不同特点，规划对其分别采取保持原貌、外观整治、整体修缮三类措施。

整治方式	类型
保持原貌	质量好的建筑
外观整治	外观较差或风貌不协调的建筑
整体修缮	部分结构损坏、功能改造



外立面整饰
屋顶检修更换瓦片
宅前绿化美化
更换门窗

房梁及柱子加固
跟换门窗
外立面装饰
宅前绿化美化
屋顶检修更换瓦片

二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

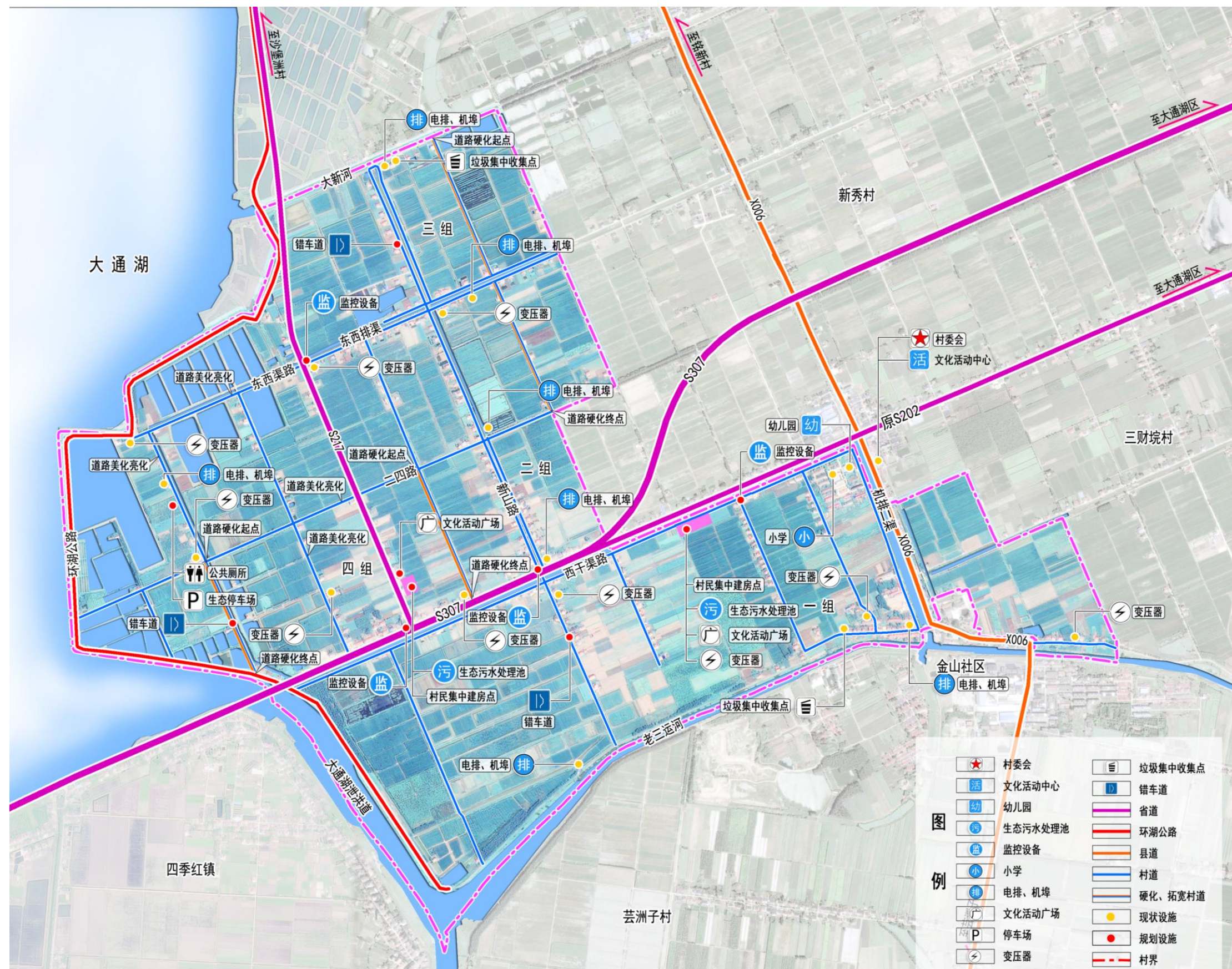
➤ 人居环境整治

结合村内旅游观光的发展以及村民的生产生活需求，对村内道路进行

“拓宽、硬化、美化、亮化、安全化”等改造。

通过**水渠清淤、水系整治、景观提升**等手段，对村内水环境进行综合整治，提升水渠灌溉能力和村庄景观。

对村民的住宅进行美化整治，提升村民的住宅环境同时，可发展庭院经济。根据村民的意愿，对旅游片内的村民住宅进行民宿、农家乐、农庄等的改造。



二、多规合一规划

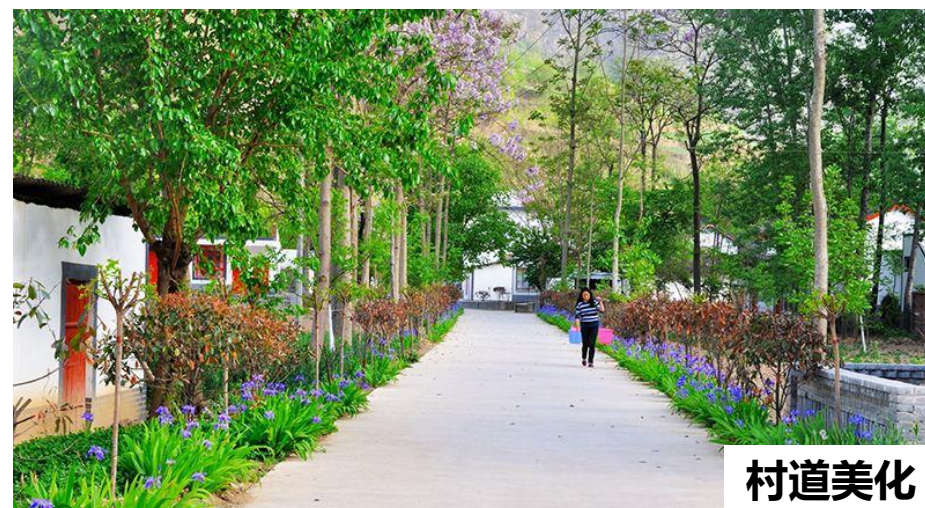
河坝镇老河口村村庄规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——宅前、屋后

在村内道路两侧，撒上本地花种，提升村道的美感。

优先结合建筑外墙、树干等现有的构筑物设置路灯；单独设置的灯杆宜经济简洁，并做生态化处理。



村道美化



村道美化



路灯支架



建筑上路灯



路灯形式



特色村庄路灯



特色村庄路灯



特色村庄路灯

二、多规合一规划

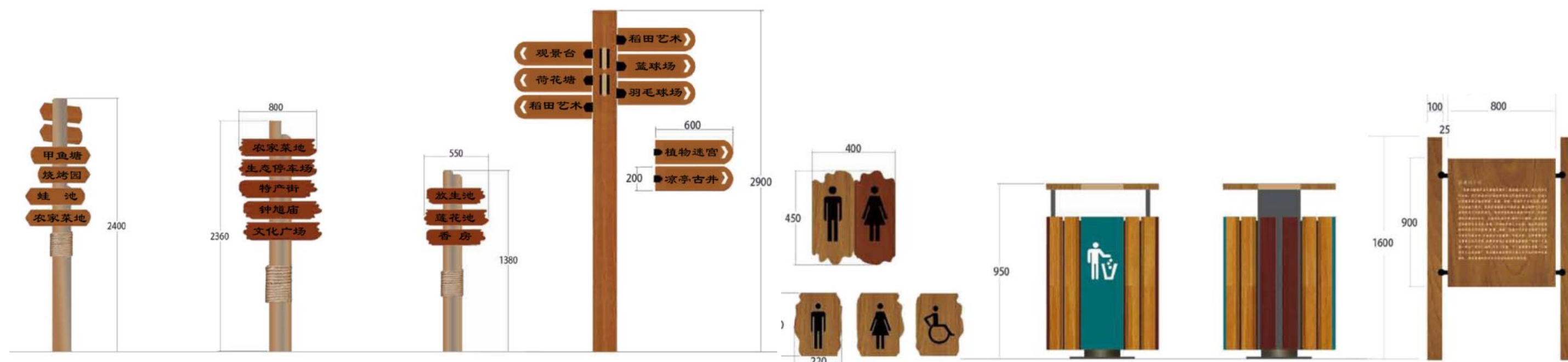
河坝镇老河口村村庄规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——宅前、屋后

结合居民院落停车，宜设置停车遮阳，种植立体绿植提升空间质量。

在道路路口、停车场等游线转折点主要位置设置游览指示牌、导游牌、标志牌，为游客指引游览方向及景点位置。



二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——宅前、屋后

对现状沟渠进行疏通整治，连通断头沟渠，与周边水系贯通。对污泥淤积严重，杂草丛生的渠道，进行清淤和除草，提升渠道的灌溉能力。在村内沟渠点缀适种花卉，进行生态化处理，避免三面光。



水渠清淤



水系清淤

渠道美化

二、多规合一规划

河坝镇老河口村村庄规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——宅前、屋后

结合农业产业发展，利用宅前屋后，种植果树、蔬菜、葡萄架，后院养殖土鸡，发展庭院经济，提高院落利用率。



对住宅进行功能改造，可改为农家乐、美食农庄和民宿，建设为农业休闲活动场地，加强本土绿植配置，提升乡村民宅氛围。增加村民收入来源。

2.9 特色风貌保护规划

■ 保护原则

控制性原则、完整性原则。

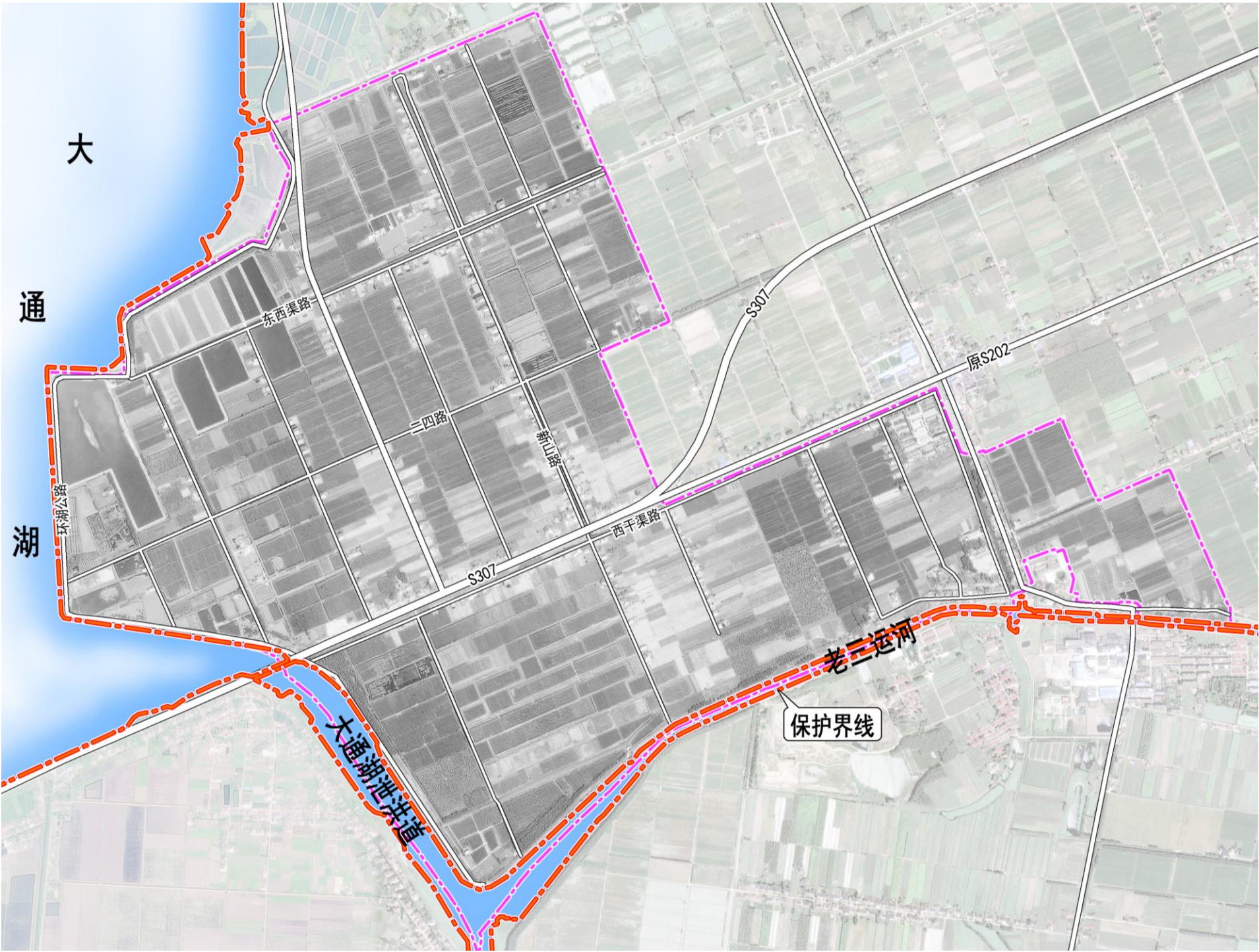
■ 保护要素

老河口村内的主要保护要素包括大通湖湿地、大通湖泄洪道、老三运河。

保护要素	要素主体	位置	保护范围
河湖水系	大通湖	村域西侧	水域范围及内陆滩涂
	大通湖泄洪道	村域西南侧	
	老三运河	村域南侧	

■ 保护措施

- 1、严禁在保护范围内倾倒垃圾、废渣等废弃物。
- 2、排放未经无害化处理的废水、油类、酸液、碱液等有毒有害液体。
- 3、投肥、投饵、投药养殖。
- 4、随意丢弃动物尸体、排放未经无害化处理的禽畜养殖废弃物。
- 5、其他破坏水体生态、景观，影响水质的行为。



二、多规合一规划

2.10 防灾减灾规划

➤ 消防规划

成立组织：由村民委员会建立防火安全小组，负责筹划和组织开展消防工作。

设施设备：村内消防给水应充分利用河流、水渠、坑塘等天然水源，并设置通向水源地的消防车通道和可靠的取水设施,无天然水源的偏居民点应设置消防水池。

消防通道：村内痛集中居民区域的道路应满足消防通道的设置要求。规划以S307、原S202、X006及主要村道作为消防通道。

宣传教育：利用活动室、宣传栏等设施进行消防安全宣传，使村民普遍掌握防火公约、消防警示等内容。在农业收获季节、火灾多发时节镇政府和村民委员会要开展有针对性的消防安全教育活动。



二、多规合一规划

2.10 防灾减灾规划

➤ 防洪规划

防洪标准：村庄所辖地域范围内的防洪规划，按国家《防洪标准》GB50201—94确定村庄应按照国家20年一遇的洪水标准设防。

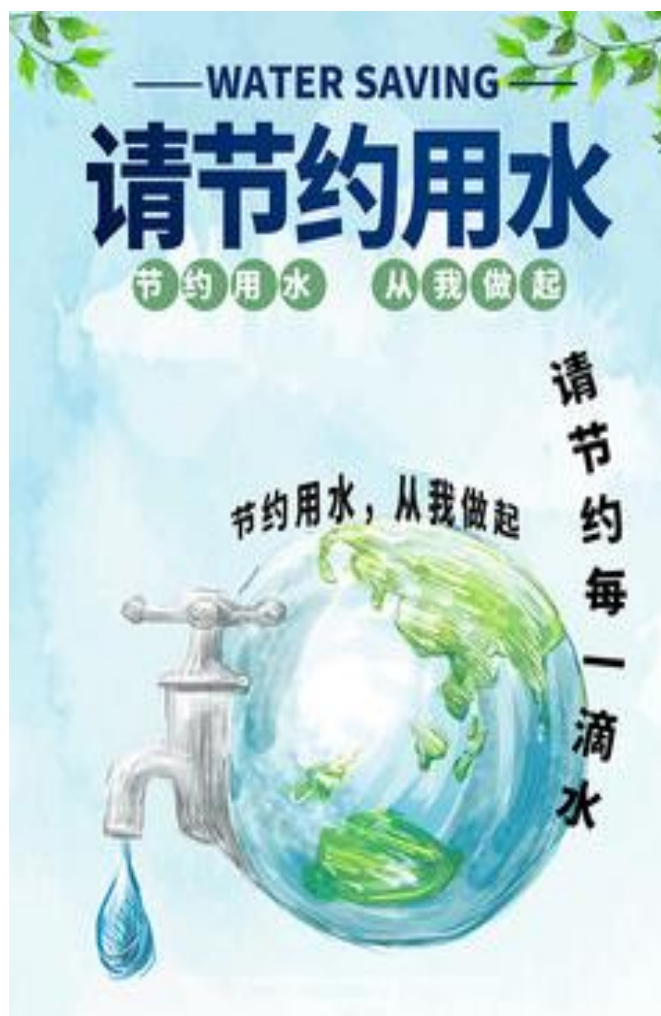
防洪措施：统一整治村内河道，渠道等防洪工程设施。定时对村内的防洪电排进行查验、检修。同时在村内设置救援系统，包括应急疏散点、医疗救护、物资储备和报警装置等。



➤ 抗旱规划

抗旱体系：要坚持科学调度管理水资源、加强抗旱工程建设、推行节约用水的生产生活方式三者并举，全面规划、统筹安排，加快建设抗旱减灾体系，保障居民生活用水安全和经济社会可持续发展。

应急措施：科学配置水资源，建立健全村庄水利工程，提高水利工程抗旱功能与能力；建设抗旱应急备用水源，保障村民生产生活用水；建立智能抗旱检测预警系统，为抗旱提供有力支撑；组织全村群众积极参与，自发、自救解决干旱问题。





第三部分

实施计划

3.1 近期行动计划

3.2 实施保障措施

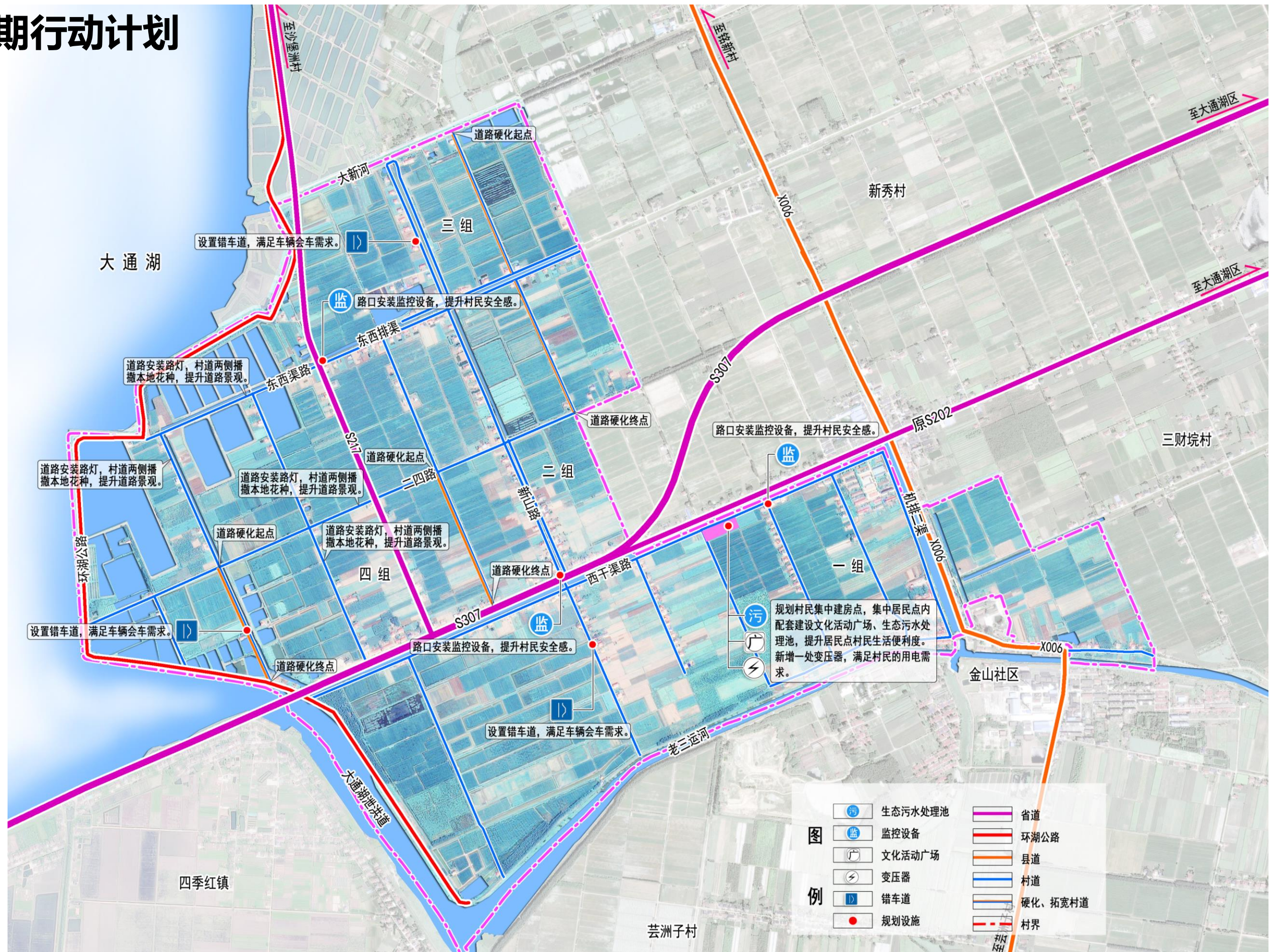
三、实施计划

3.1 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	三条居民线道路、错车道建设	2020-2022	政府+村集体
	道路美化	村内主要道路进行美化处理，特别是旅游片道路。	2020-2022	村集体
	道路亮化	主要道路路灯安装	2020-2022	政府+村集体
	公共交通	公交停靠站完善	2020-2022	政府
公共设施完善	村民服务中心	文化活动室、图书室、养老服务站	2020-2022	政府
	文化活动广场	运动场地、健身设施、广场、停车场	2020-2022	村集体
	卫生室	完善设施、医疗培训	2020-2021	村集体+个人
	监控安装	村内主要路口安装监控。	2020-2021	村集体
基础设施完善	给水工程	自来水管网清污、供水能力提升	2020-2021	政府+公司
	排水工程	生态污水处理池、排水管网及配套	2020-2022	政府+公司
产业发展	环湖自行车道	建设环湖公路	2020-2022	政府
	农业观光体验	农业观光、农业体验、亲子活动项目建设	2020-2022	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

三、实施计划

3.1 近期行动计划



3.2 实施保障措施

➤ 组织制度保障

■ 规划管理机制

村庄规划是落实土地用途管制的基本依据，属于详细型和实施型规划，统筹安排农业生产、生活、生态空间。村庄规划经批准后具有法定效力，将其作为土地利用的村规民约严格执行，其它规划应与村庄规划衔接，用地标准、范围不能突破村庄规划的规模和标准。村内各项土地利用活动也必须严格遵守，不能随意突破或修改。

乡镇应在村支“两委”成员中明确一名规划建设管理员，具体负责村庄规划工作，及时劝阻并向乡镇报告辖区内违法占地、违规建房等行为。

■ 规划修订机制

进一步健全完善乡镇规划例会制度，乡镇政府要通过乡镇规划例会这个抓手，定期研究村庄规划工作，建立规划实施动态管理和修订机制，编制长期跟踪计划，根据国家乡村发展政策最新动态和变化，以及乡村规划实施和乡村建设进展，对规划进行动态校核和修订。

■ 宣传教育机制

加强对村民的宣传教育，定期开展规划宣传和学习活动，普及村庄规划知识，增强村民规划意识，引导村民学习规划，遵守规划，实施规划。

■ 驻村规划师

建立乡村驻村规划师制度，为老河口村委会和河坝镇政府提供相关规划建设、技术咨询服务，对村庄规划及项目设计方案进行技术审查，就村庄规划实施、项目建设进行指导。

■ 村规民约机制

将村庄规划中关于土地管理、空间管制、产业准入、环境整治、建房管理、生态保护等方面的内容转化成通俗易懂的文字条目纳入到村规民约体系，用以约束规范村民在规划实施过程中的建设行为。

➤ 政府资金保障

规划的实施和管理充分民主，鼓励公众积极参与、透明操作。

实行集体管理、政务公开。

政府引导、企业辅助、农民自愿。

政策引导为主、资金援助为辅。

拓展多渠道筹措资金，主要通过村民自筹、政府补贴、公司投资、社会资助、农民个人贷款等方式保证启动资金的到位。旧房改造、拆迁、取消等工作同步展开，滚动推进，盘活存量资产，提高资金的使用效益。

3.2 实施保障措施

➤ 落实耕地与基本农田保护责任制

■ 耕地与基本农田保护责任目标考核制度

落实耕地与基本农田保护责任，将基本农田落实到地块和农户，禁止未经批准改变基本农田的用途。

建立和完善耕地保护责任的考核体系，将耕地保有数量和质量、基本农田保护面积、补充耕地的面积和质量等目标作为耕地保护责任和节约集约用地目标考核的重要内容。

■ 建立全社会共同监督、共同参与的机制

加大对土地管理法律法规的宣传力度，完善政务公开制度，健全信息公开查询、发布制度，构建人大代表、政协委员、人民团体、社会组织和广大人民群众多渠道、多层次的监督机制。调动广大群众参与耕地和基本农田的保护和监管的主动性、积极性，实现“早发现、早制止、早查处”。

➤ 落加强建设用地节约集约利用

严格村民建房和村庄建设用地管控，控制建设用地无序扩张，积极推行宅基地有偿退出。加强土地利用年度计划管理和规划对用地总量和方向的调控。严格执行建设用地预审制度和验收制度，加大对土地利用违法责任的追究力度。

➤ 老河口村规民约

老河口	是我家	要振兴	靠大家
新目标	新理念	造景区	创示范
村建设	按规划	未批准	莫动工
生态线	农田线	村建线	需严控
村发展	靠产业	农与旅	要融合
搞旅游	要经营	农家乐	添活力
弘文化	重民俗	承家训	保家风
讲道德	守法律	邻里间	贵和睦
建新居	依规划	集中点	设施齐
村设施	要珍惜	常维护	益处多
村道路	要畅通	不违建	不乱堆
村环境	要保护	护生态	秀美村
讲卫生	人有责	有垃圾	分类放
村民约	为村民	齐遵守	共发展