



大通湖区**金盆镇南京湖村**村庄规划 (2020-2025年)

- 益阳市城市规划设计院
- 湖南省第三测绘院

2020.11

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



(有效期限: 自2014年0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:大通湖区金盆镇南京湖村村庄规划(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

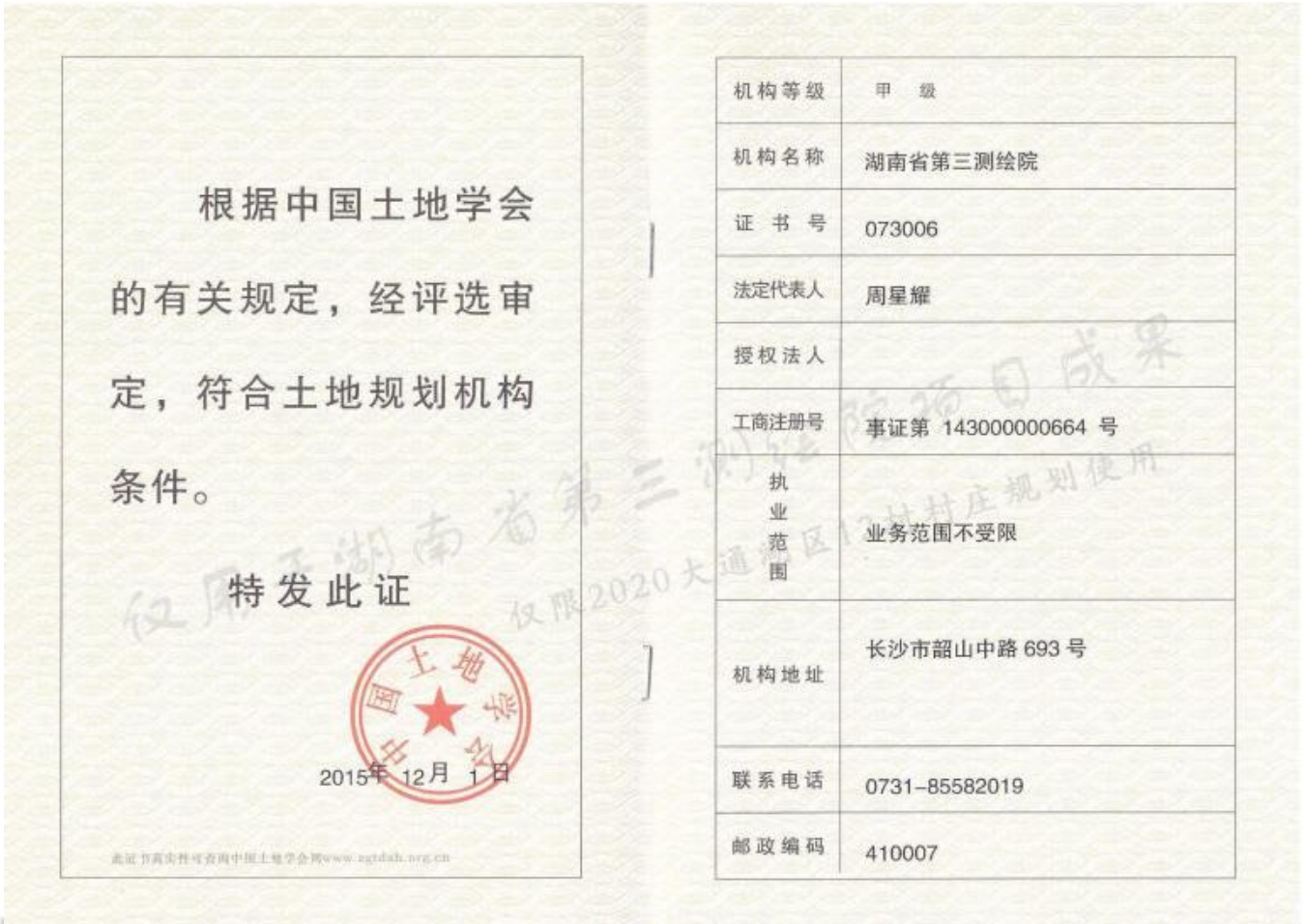
国土空间规划编制技术单位

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,予以通过过资质认证,按照你单位原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。





项 目 名 称：大通湖区金盆镇南京湖村村庄规划 (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 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

01

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**。

南京湖村纳入了大通湖区12个多规合一村庄规划的试点。



一、概述

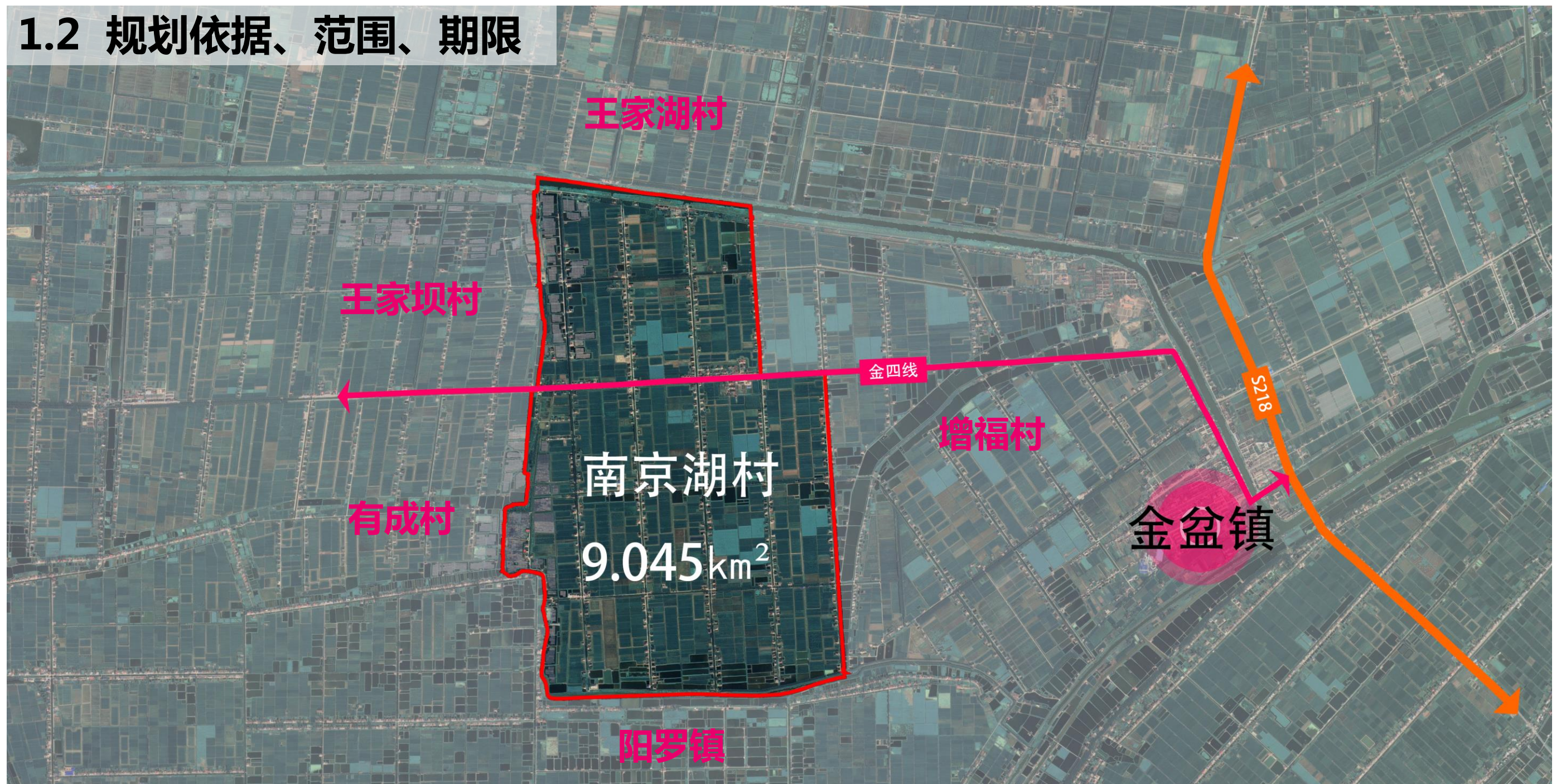
1.2 规划依据、范围、期限

➤ 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、金盆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

1.2 规划依据、范围、期限



➤ 规划范围

规划范围为南京湖村村域范围，面积9.045平方公里。

➤ 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。

一、概述

1.3 规划原则

因地制宜 精准施策

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。

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。

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。

保障尊重 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，实现南京湖村健康持续发展。

一、概 述

1.4 现状概况

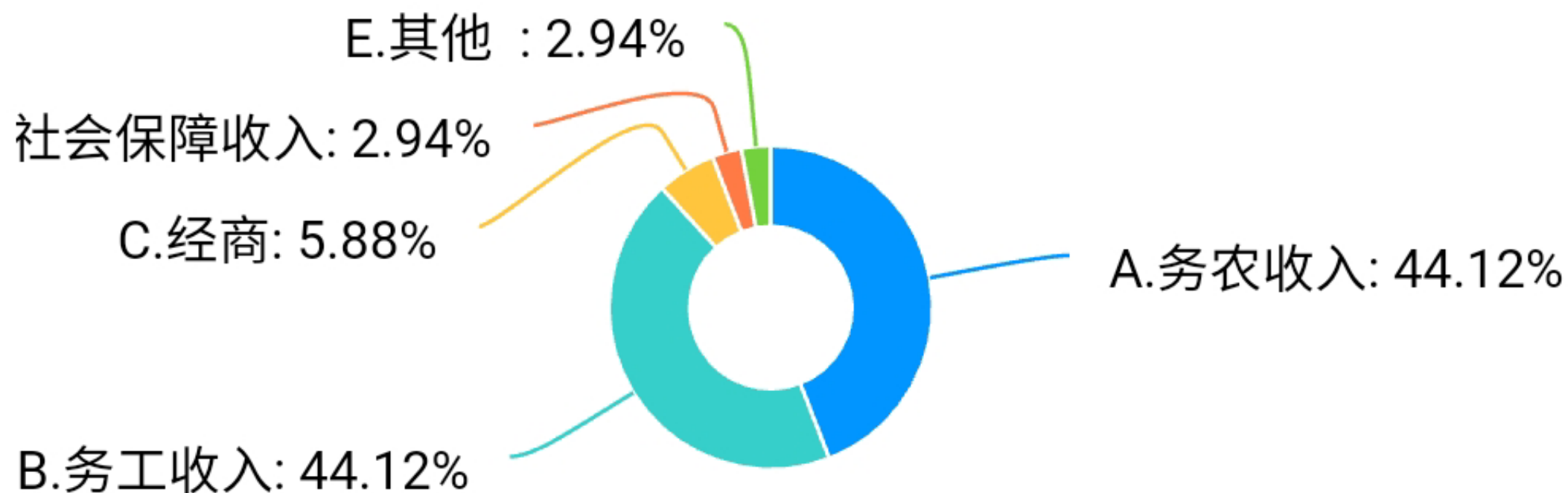
➤ 社会经济现状

南京湖村由原南京湖村、西湖泖村、友谊村与原东堤村四组合并而成，下辖10个村民小组。村庄**总户数1080户**，**总人口为3286人**，**常住人口为1986人**。

村内集体经济年收入**24万元**，除去管理费用的支出，仍有大量盈余。村民人均年收入**8100元**。

南京湖村主要产业为**稻虾套养**，成立了一个**南京湖村建才稻虾套养专业合作社**，让村民以田地入股、由带领人杨建才提供技术指导，到目前为止合作社已经发展5600亩的大型稻虾套养基地，产值已达1000万元，解决就业人数216人。其他的经济作物有花椒、棉花等。村内还有一座30兆瓦的光伏发电站。

村民以**务农、经商、外出务工、土地收入**等为主要收入来源。



一、概 述

1.4 现状概况

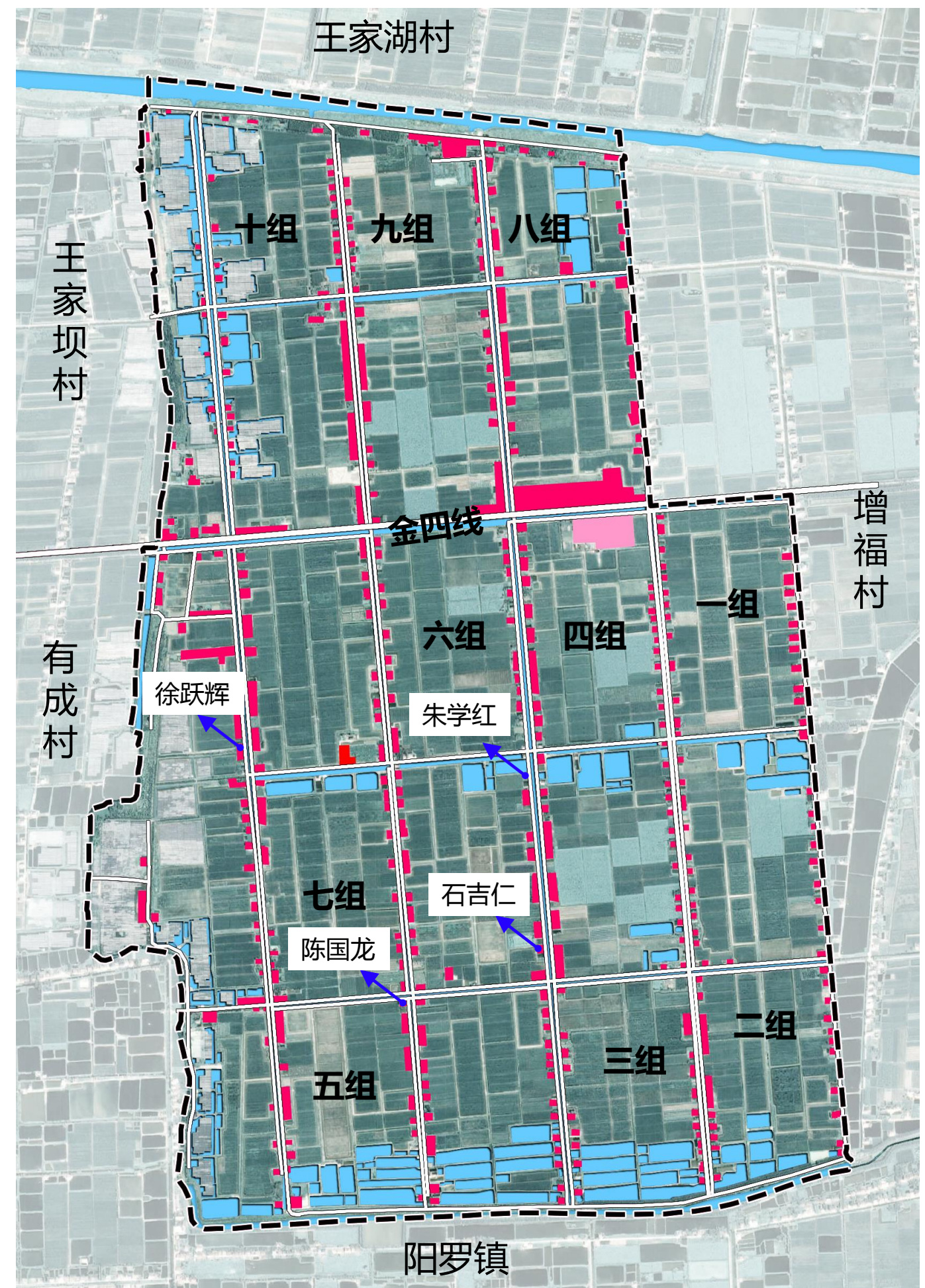
➤ 村庄居民点现状

南京湖村的居民点呈**线状**分布在村庄主要道路两侧。

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。目前尚有4栋村民住房尚未完成改造，存在一定的安全隐患。

村内已完成空心房的整治。

所在组	户主名	危房等级	预计改造年份
5	陈国龙	C	2021
6	石吉仁	D	2024
6	朱学红	D	2022
7	徐跃辉	D	2022



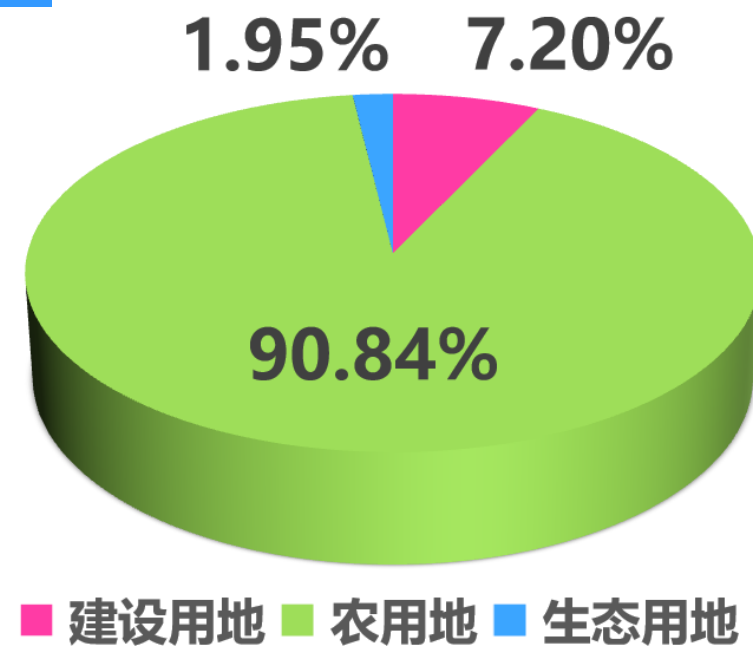
一、概 述

1.4 现状概况

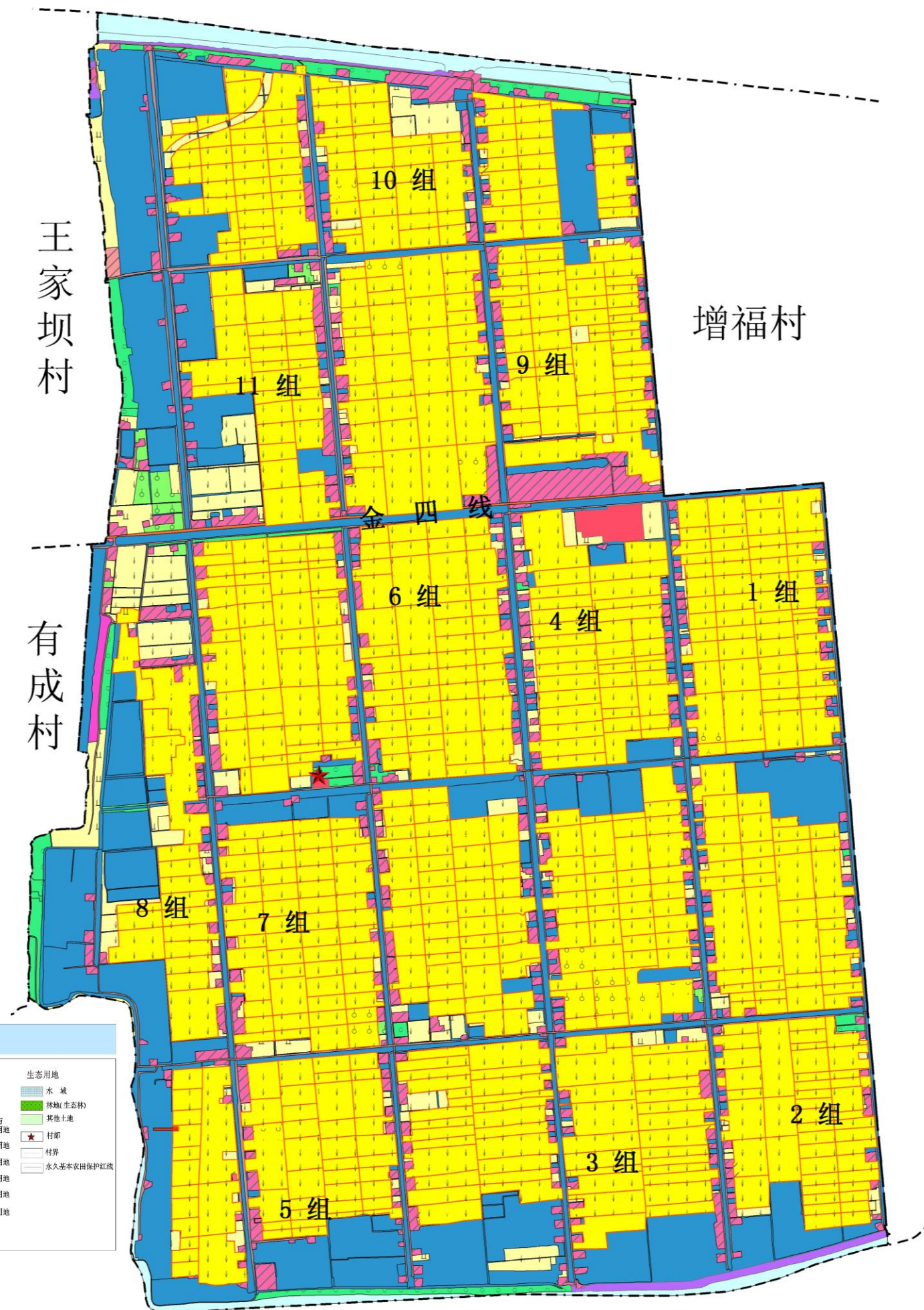
➤ 用地现状

总用地面积904.5公顷，
农用地占比百分之九十以上。

- I. 建设用地：65.16公顷
- II. 农用地：821.67公顷
- III. 生态用地：17.66公顷



地类名称		规划基期年	
		面积ha	比例%
国土总面积		904.49	100.00
生态用地	水域	17.66	1.95
	合计	17.66	1.95
农用地	耕地	558.00	61.69
	园地	2.87	0.32
	林地（商品林）	11.62	1.28
	其他农用地	249.19	27.55
	合计	821.68	90.84
建设用地	村庄建设用地	59.18	6.54
	其中		
	农村住宅用地	56.17	6.21
	村庄公共管理与公共服务设施用地	2.43	0.27
	村庄工业物流用地	0.10	0.01
	村庄基础设施用地	0.48	0.05
	区域交通设施用地	1.35	0.15
	区域公共设施用地	3.52	0.39
	特殊用地	1.11	0.12
	合计	65.16	7.20



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 道路交通现状

■ 对外交通

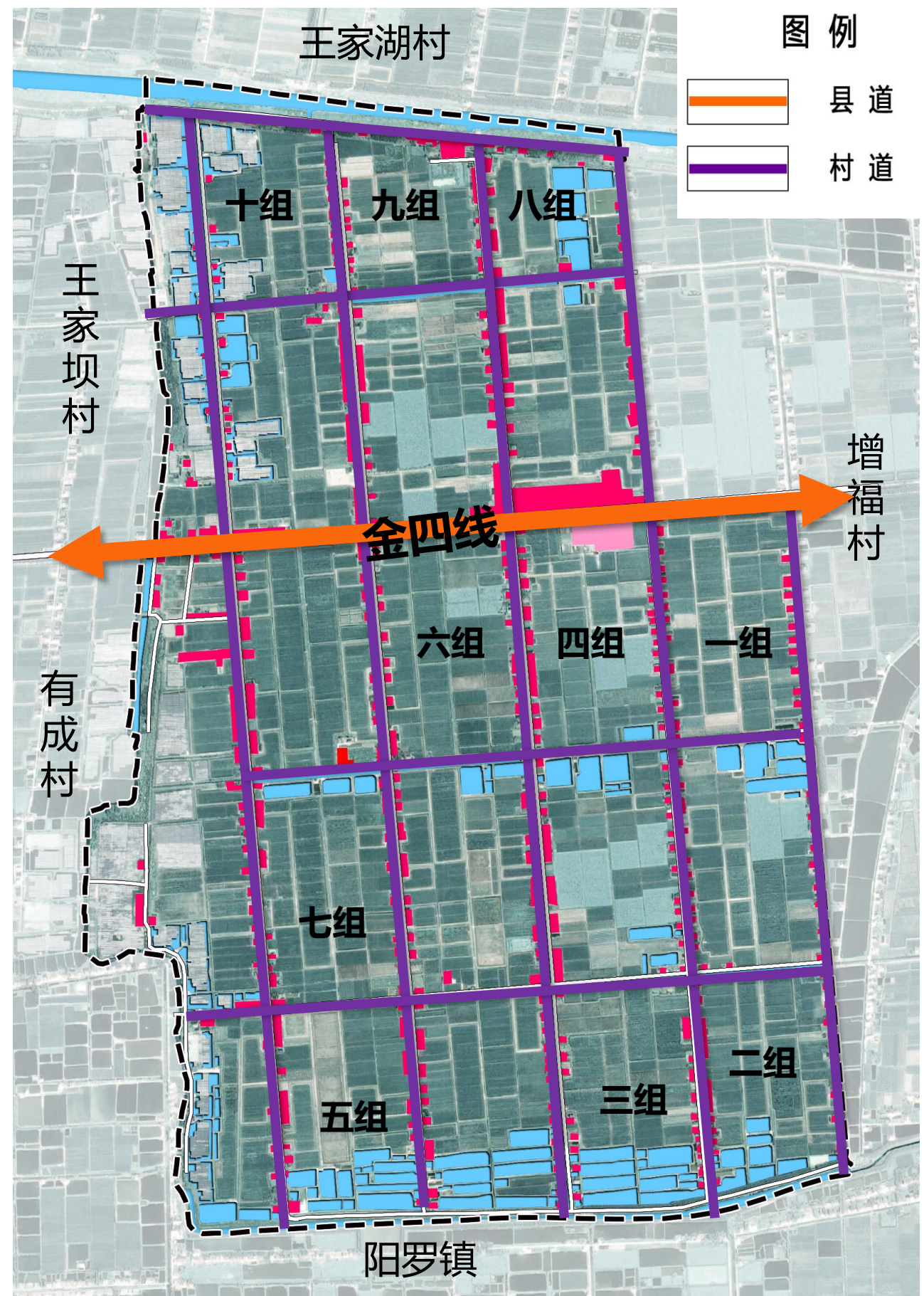
金四线从中部东西向穿越全村，往西可通至沅江市、四季红镇等，往东至金盆镇镇区。

总体而言，南京湖村对外交通条件优越。

■ 内部交通

现状村内主要道路除了**金四线**外，主要为若干条村道，大部分已完成路面硬化。村道的部分段及其他居民点内部道路未硬化或损坏严重，有待改善。其中金四线路面宽度为**7米**，主要村道宽度为**3—4.5米**。居民点内道路虽多，但道路普遍偏窄，车辆会车困难，道路系统亟待改善

总体而言，南京湖村的内部路网体系已形成，只需对部分道路进行拓宽、硬化、维护及增加错车带，以提升道路通行能力。



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 公共设施现状

■ 村民服务

村民服务中心位于六组，占地面积约5亩，村民服务中心内设有文化活动室、养老服务站、卫生室、公共厕所、运动场地等设施。



村民服务中心



文化活动场地



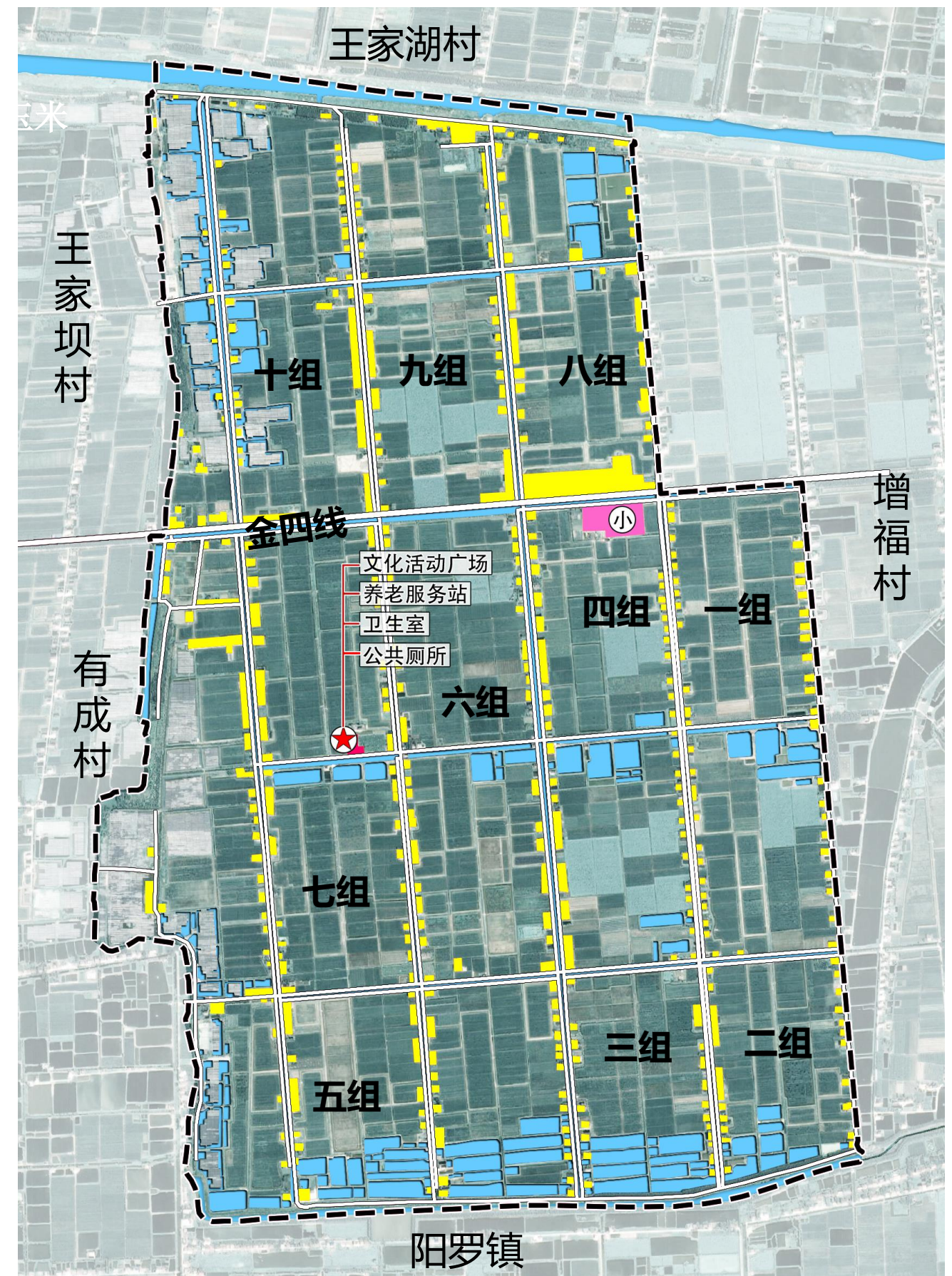
卫生室



养老服务站



公共厕所



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 公共设施现状

■ 教育设施

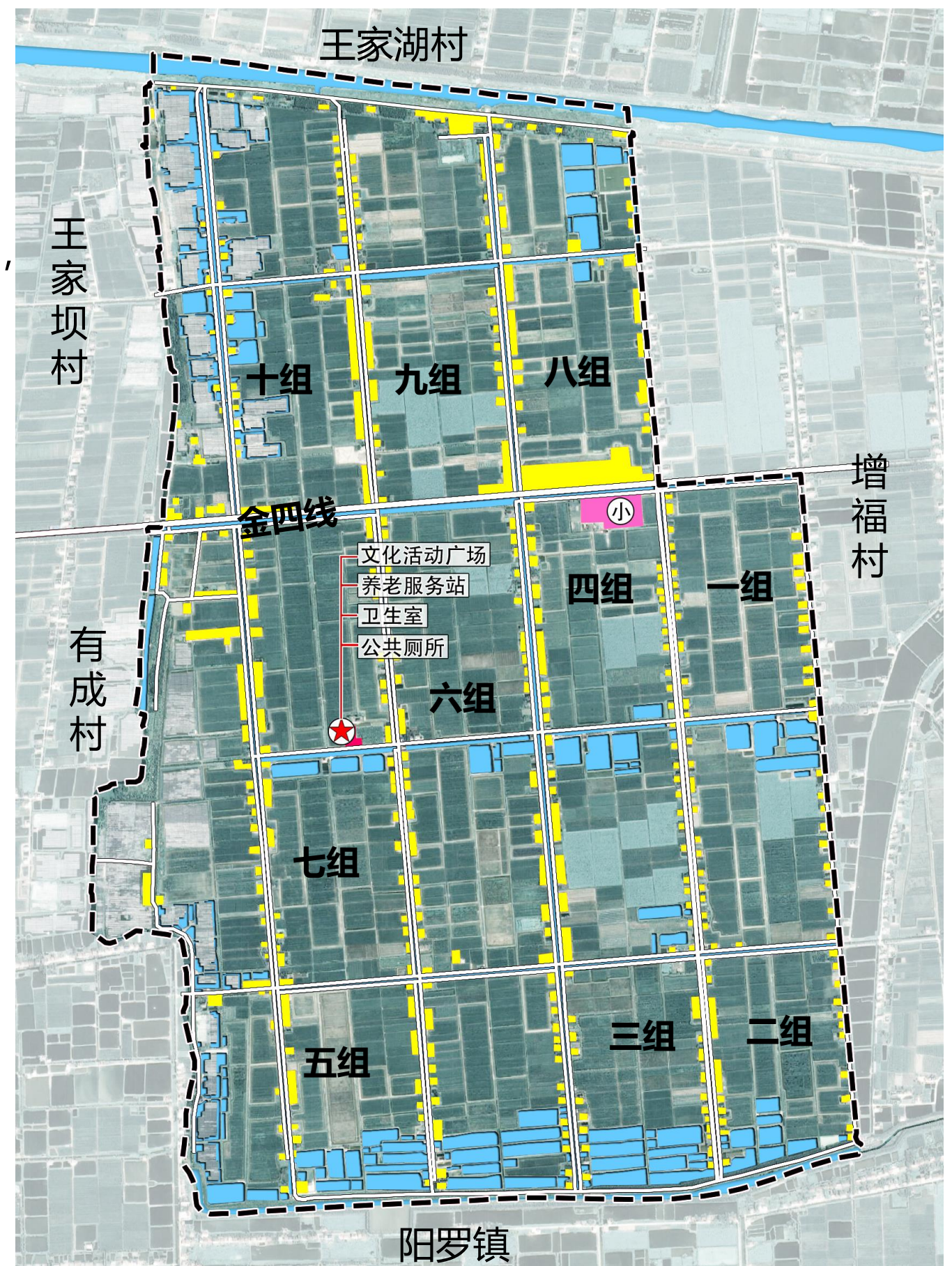
村内有小学一所，为**金盆镇南京湖完全小学**，占地面积约**20亩**，一共有学生**320人**。村内无幼儿园。



■ 商业服务

村内沿金四线零散分布各类小商业。

总体而言，村内缺乏足够的公共活动空间以及休闲健身活动的设施和场地。



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，由金盆镇集中供水。

■ 供电现状

村内有16台变压器，基本能满足村民的用电需求，部分地区仍需增加。

■ 排污现状

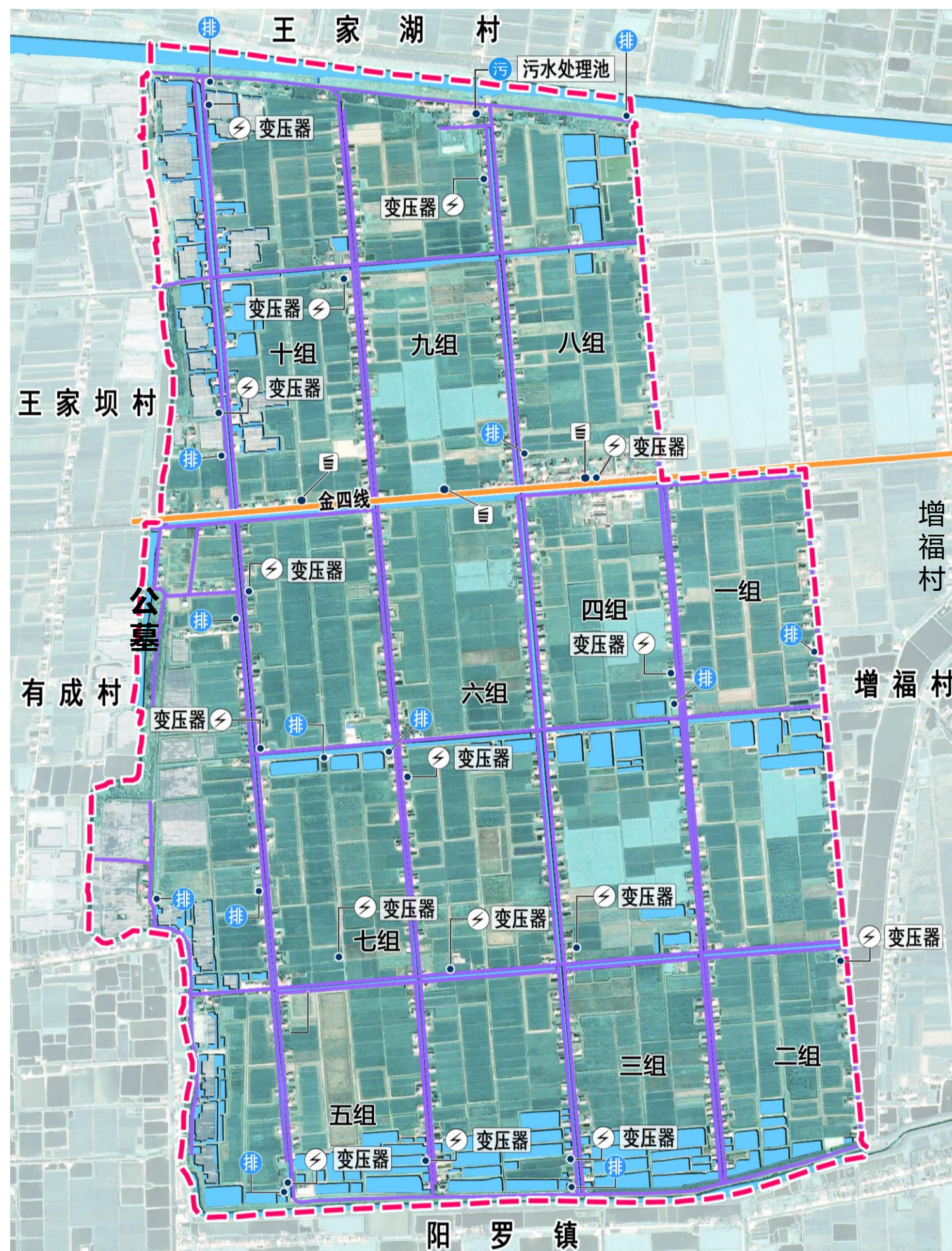
除北侧正在建设的一处污水处理池和部分养殖场配备污水处理设备，村内暂无污水处理设施，村民的生活污水主要通过化粪池处理。



变压器



在建污水处理池



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 基础设施现状

■ 环卫现状

村内有垃圾集中收集点3处，沿金四线布置，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。

村内村民服务中心有1处公共厕所。

■ 农业设施现状

村内的农业设施多为大通湖建场时建设，年代较为久远，在极端情况下无法满足灌溉的需求。

■ 其他设施

南京湖村西侧有一处公益性公墓。

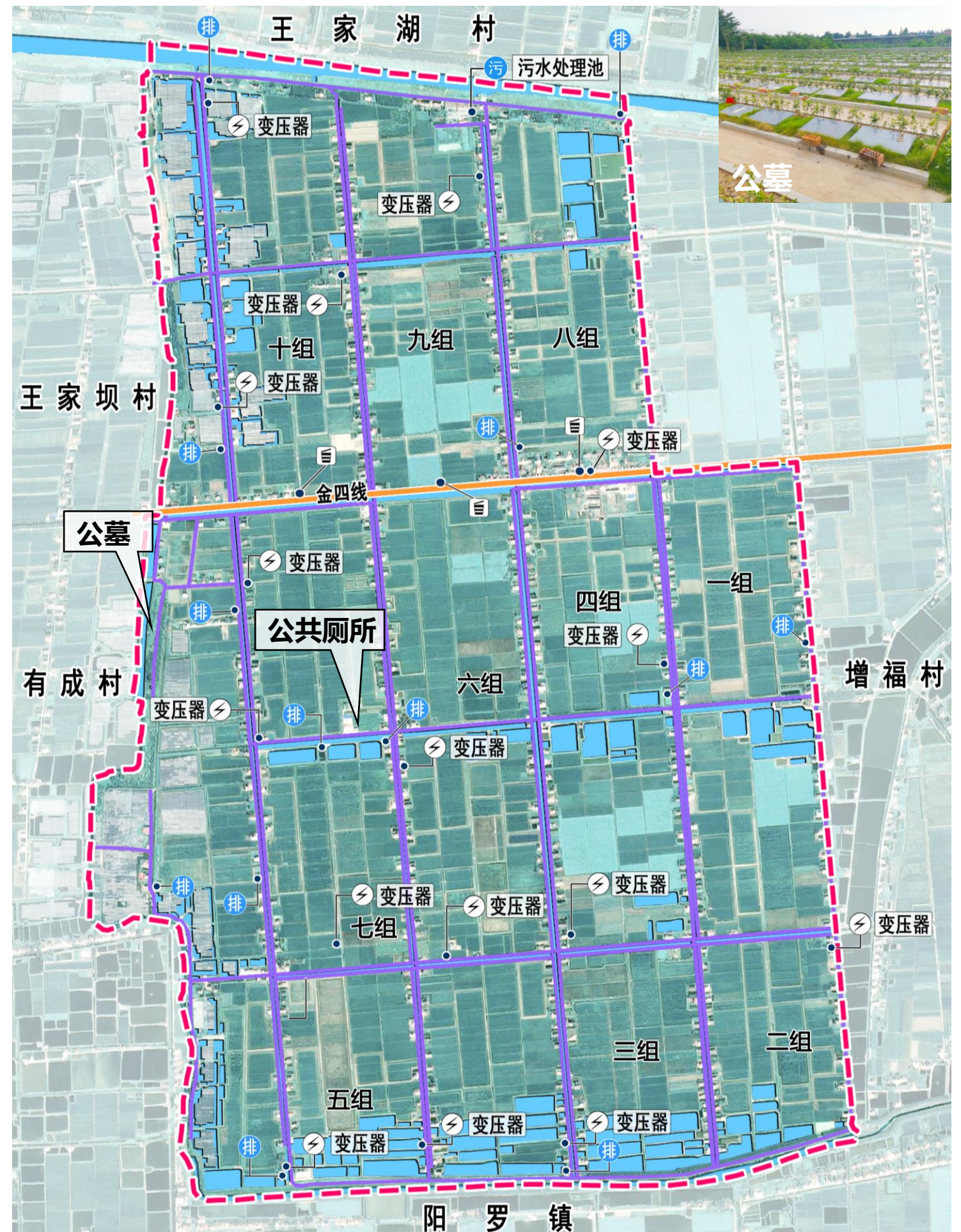
总体而言，村内除污水处理设施外，其他基础设施较齐全。



电排



公共厕所

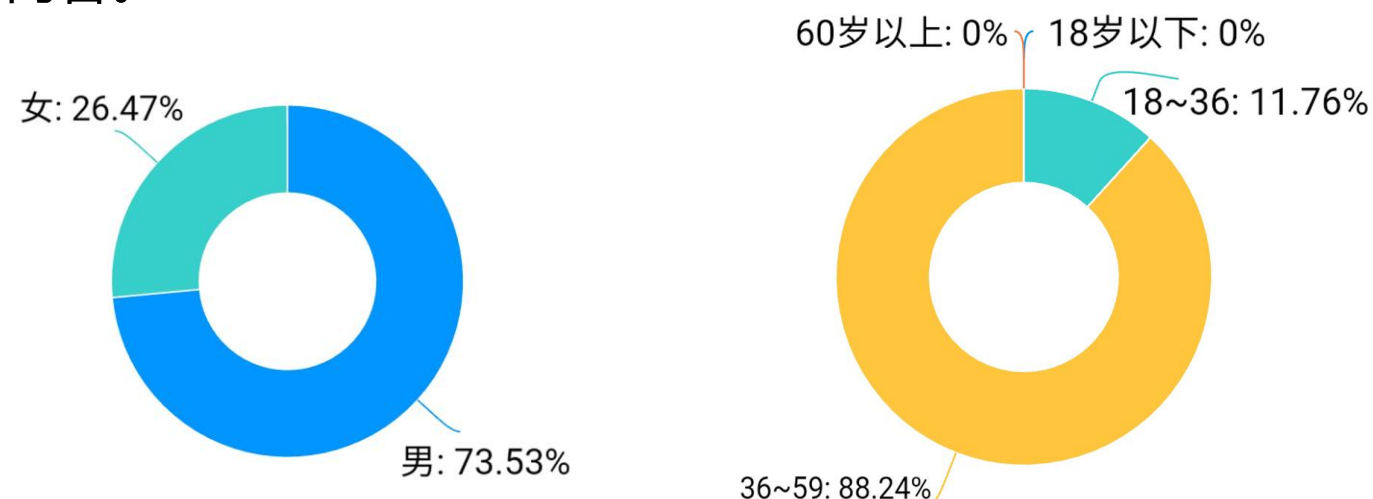


一、概 述

1.5 村民发展诉求

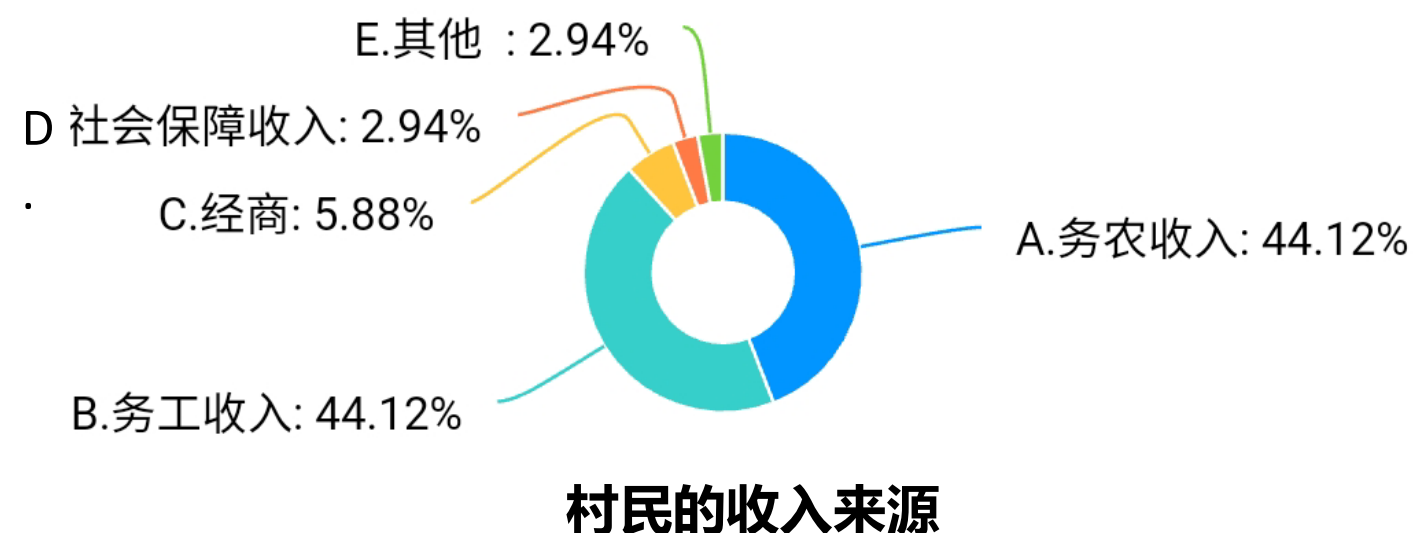
通过微信网络发放问卷、以及村委座谈等方式开展村庄调查，向村民介绍村庄规划的内容，了解村民诉求。

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。



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

益阳市大通湖区金盆镇南京湖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南京湖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南京湖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。南京湖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！

*1. 您的性别是（）

☐ 男

☐ 女

*2. 您的年龄是多少（）

☐ 18岁以下

☐ 18~36

☐ 36~59

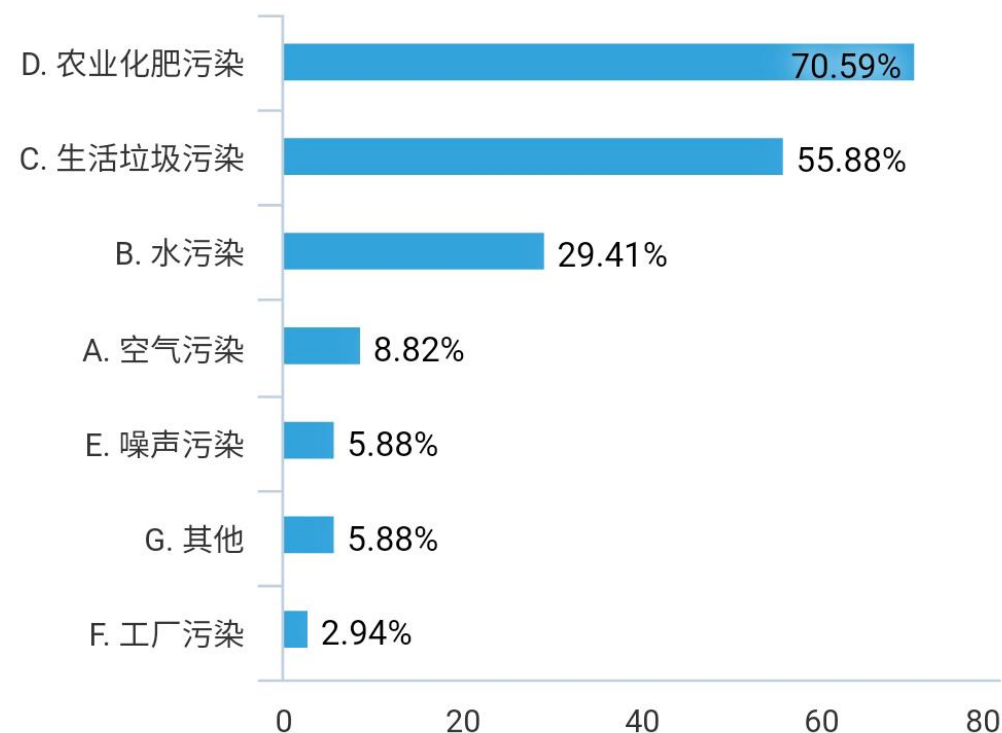
☐ 60岁以上

一、概 述

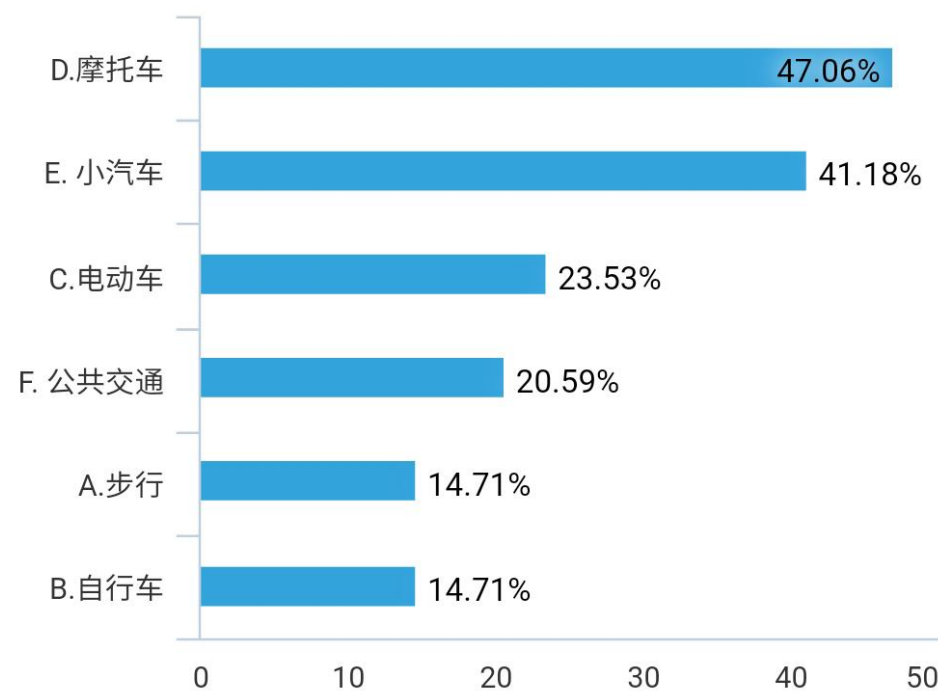
1.5 村民发展诉求

➤ 村庄现状情况分析

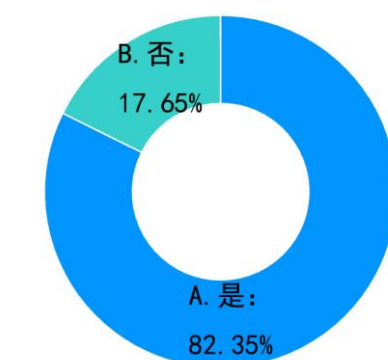
- 1、接近**53%**的村民家里的耕地进行了**流转**，流转的方式主要为**出租和转让**，流转的主要对象为**本村村民、村集体和种养大户**。
- 2、村民的出行主要通过**摩托车**（47%）、**小汽车**（41%）和**电动车**（23.5%），村民对村内道路交通满意度较高（82%以上）。
- 3、村内的主要污染源为**农业化肥污染、生活垃圾污染、和水污染**三个方面。
- 4、村民对卫生室的满意程度一般（61%以上）



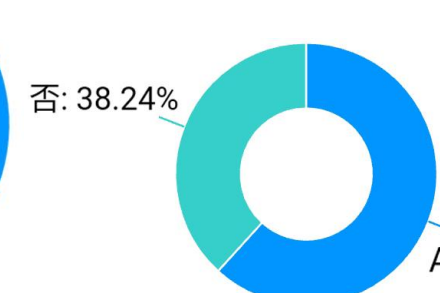
村庄环境污染来源



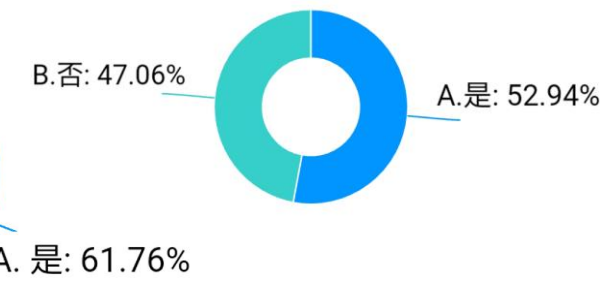
村民出行交通工具选择



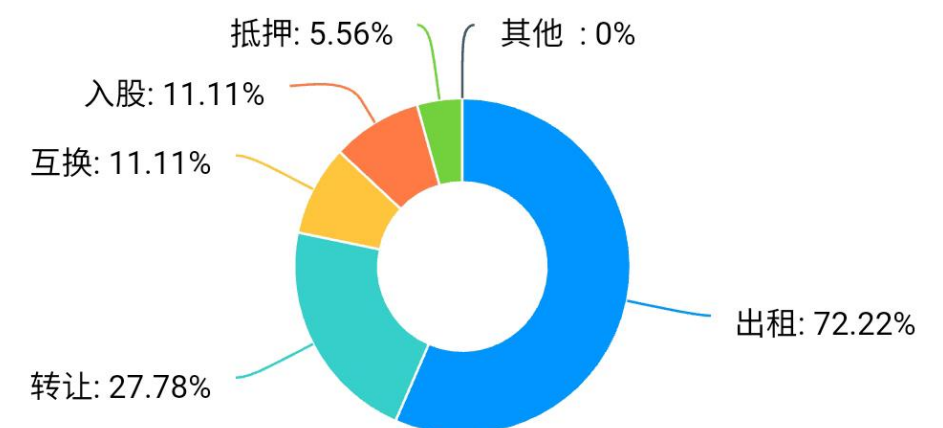
道路交通满意程度



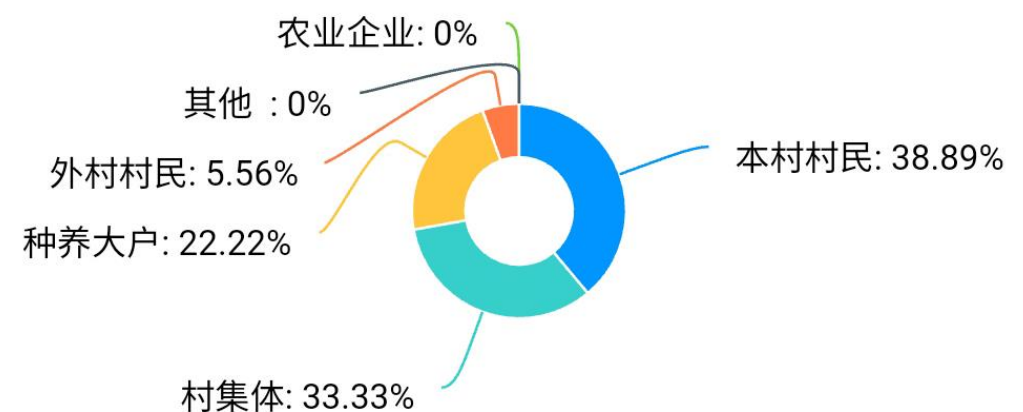
卫生室满意程度



承包耕地流转情况



承包耕地流转方式



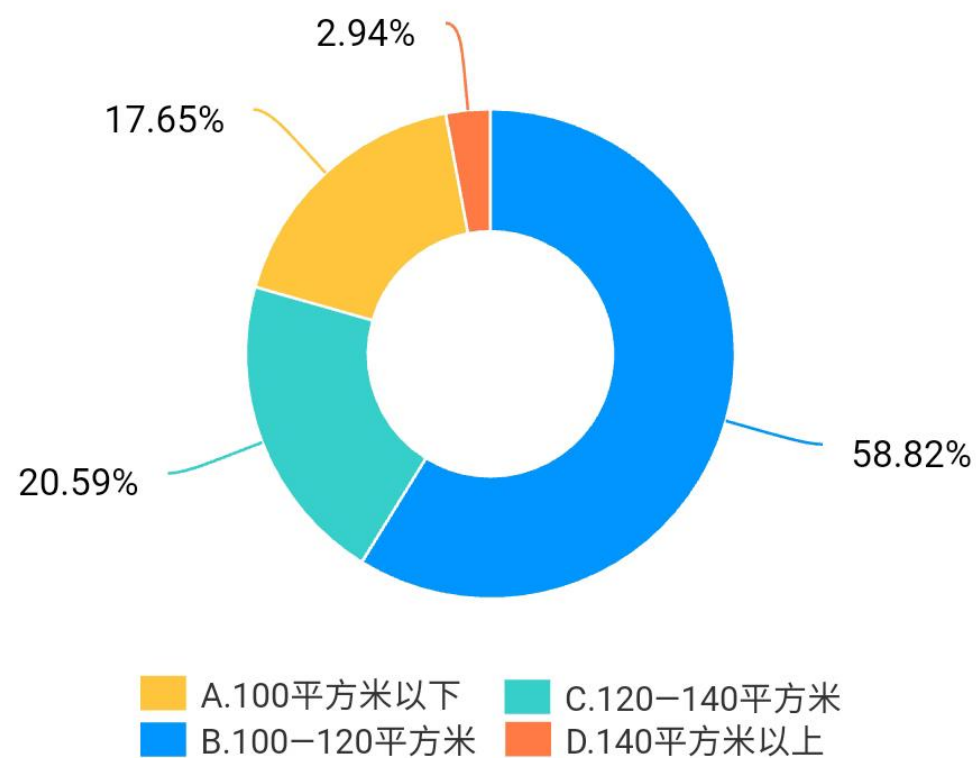
承包耕地流转对象

一、概 述

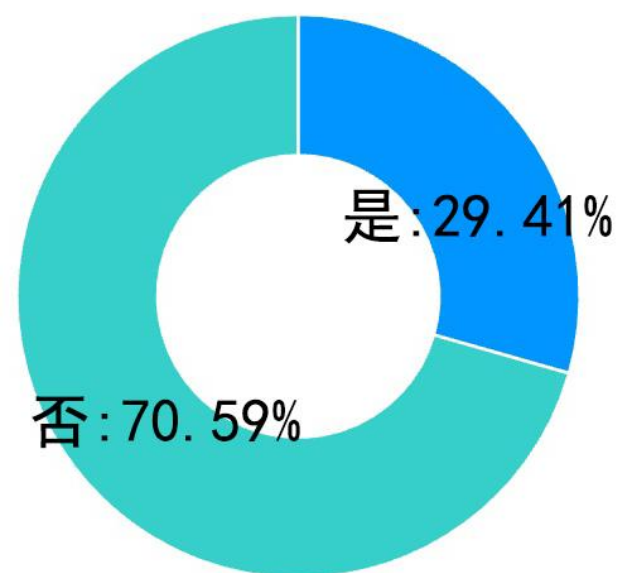
1.5 村民发展诉求

➤ 村民住房意愿及需求

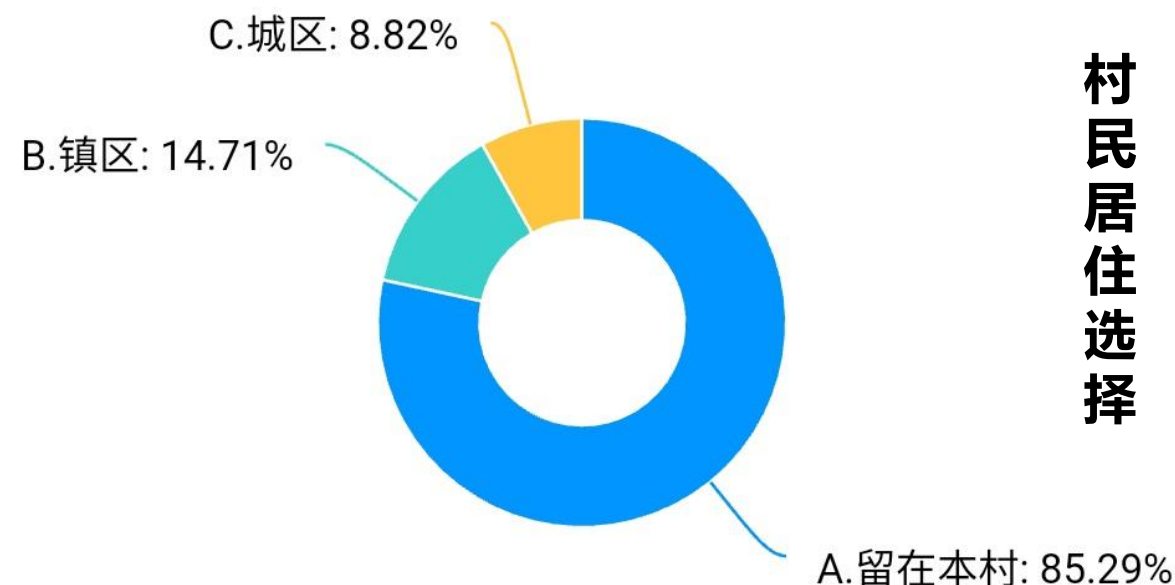
- 1、村民现有宅基地面积适中，**120m²**以下住宅占**75%**以上；
- 2、**85%的村民希望留在本村居住**，其余村民更愿去镇区或者城市；
- 3、近5年有**29.4%的村民有新建住宅的需求**，想在**集中居住区**建房的**53%**，**原址重建**的为**41%**；
- 4、住房类型意愿主要为**独门独院的宅基地**，其他为**集中宅基地的联排方式**和**多/高层公寓**。



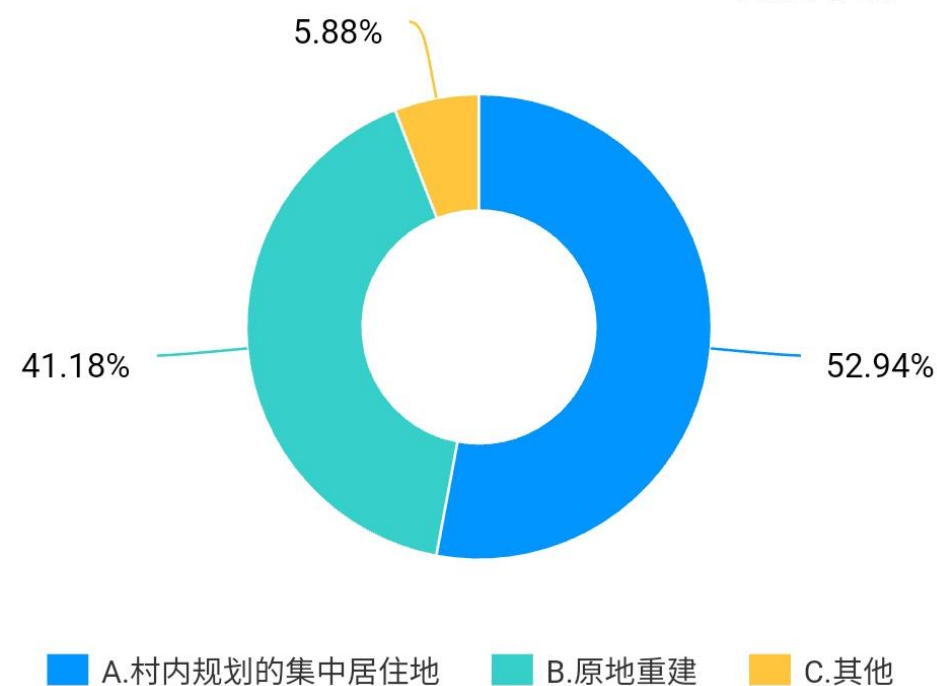
户均宅基地面积



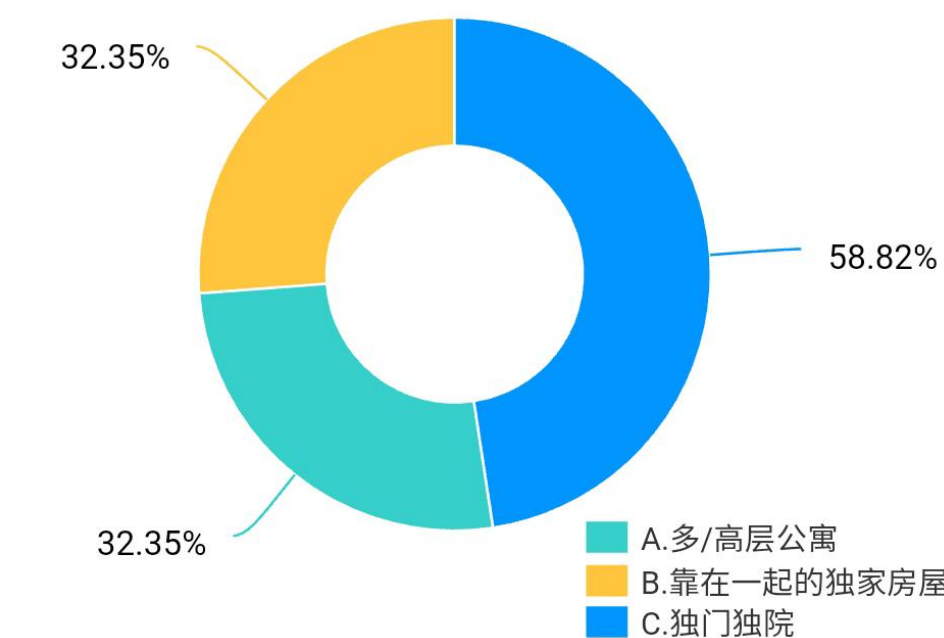
建房需求



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

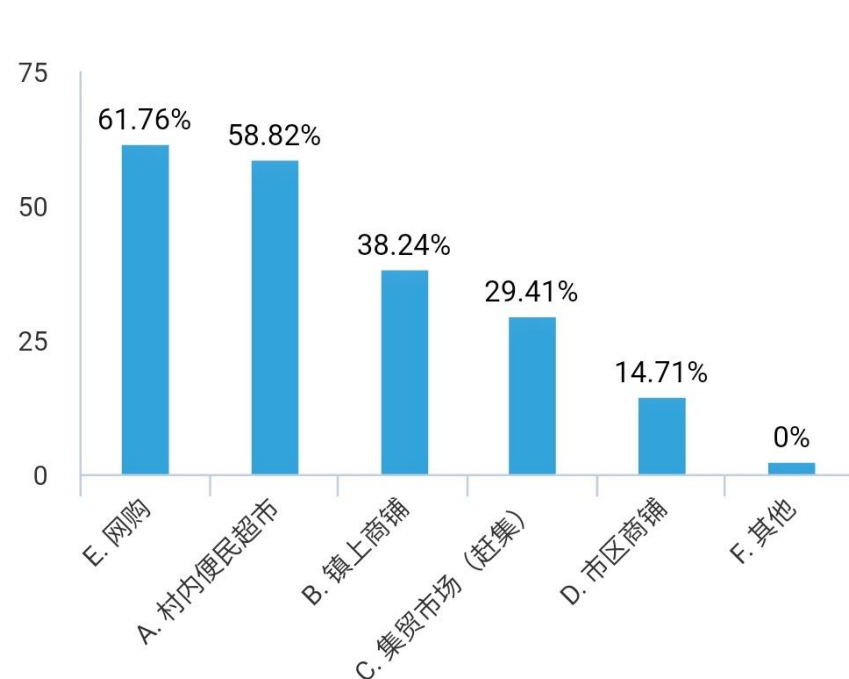
➤ 村民对现有设施的选择

1、约**29.4%**的村民选择在本村或邻近村庄就读**幼儿园**，**26.5%**的村民愿意在本村或邻近的村庄就读**小学**，证明**小学教育水平、教育设施有待提升**，村内需要设置一个**幼儿园**。

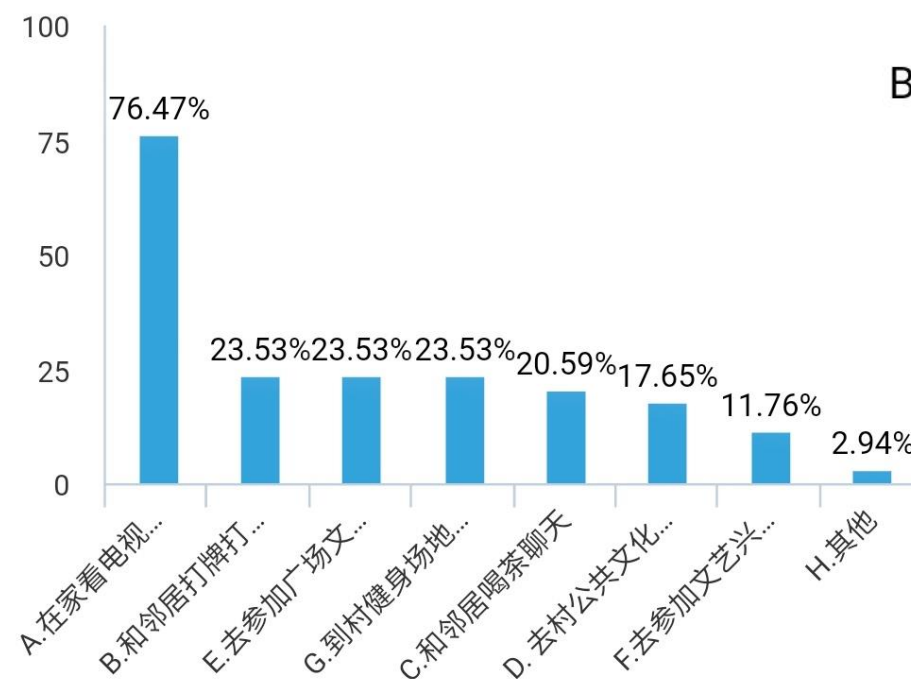
2、绝大部分村民愿意选择**居家养老**方式；村民就医首选是**本区医院**。

3、村民购物方式主要为网购、村内的便民超市、和镇上商铺；可以看到**网购已逐渐成为村民购物的主要方式**。

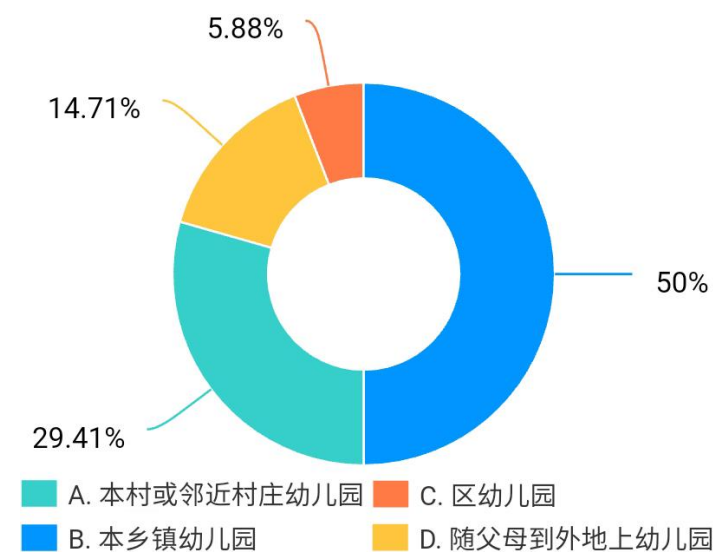
4、从村民的日常娱乐方式来看，百分之**76%**为在家看电视、阅读，其次为喝茶和打牌，去参加广场文化活动、到健身场地、打球等。因此**亟需加强村内的文体设施的建设**，丰富村民的日常活动。



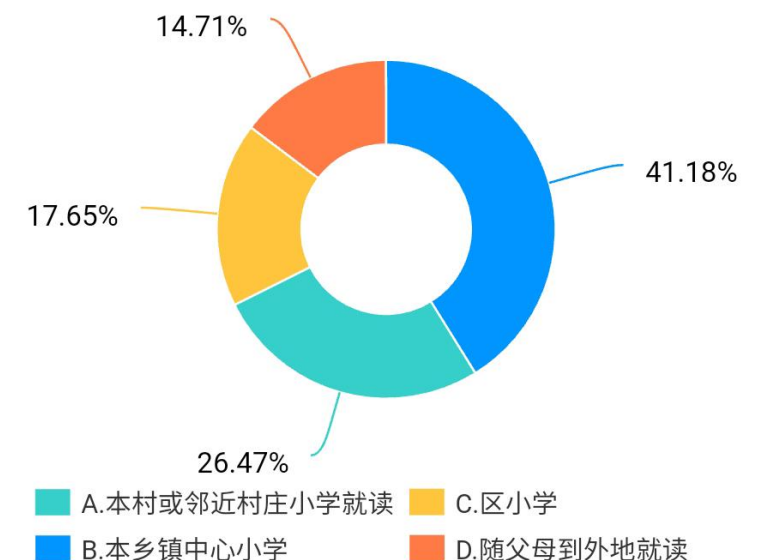
村民购物选择



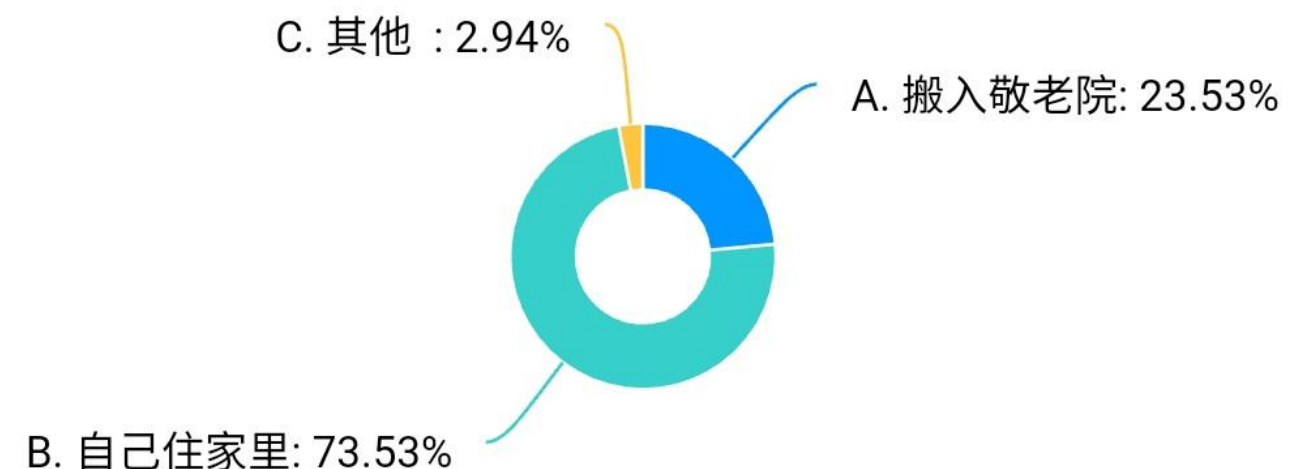
村民日常娱乐方式



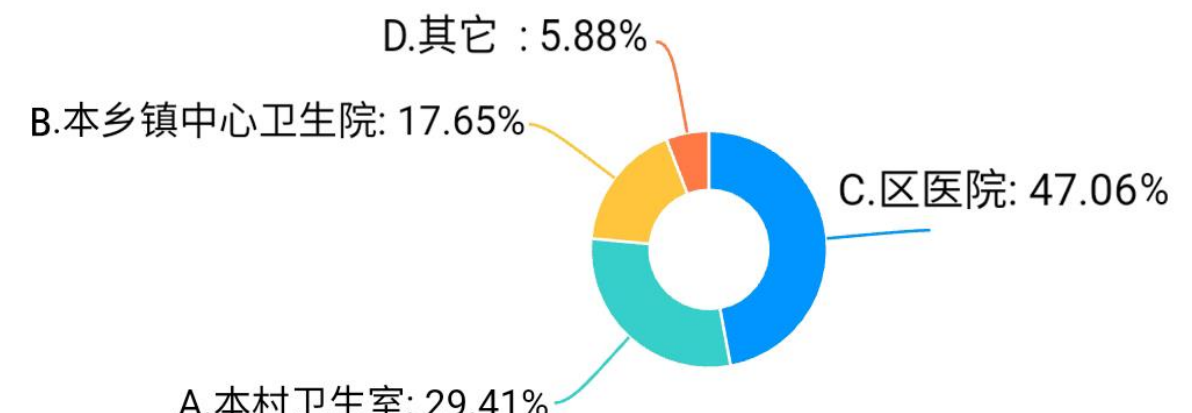
村民幼儿园选择意愿



村民小学选择意愿



村民养老选择



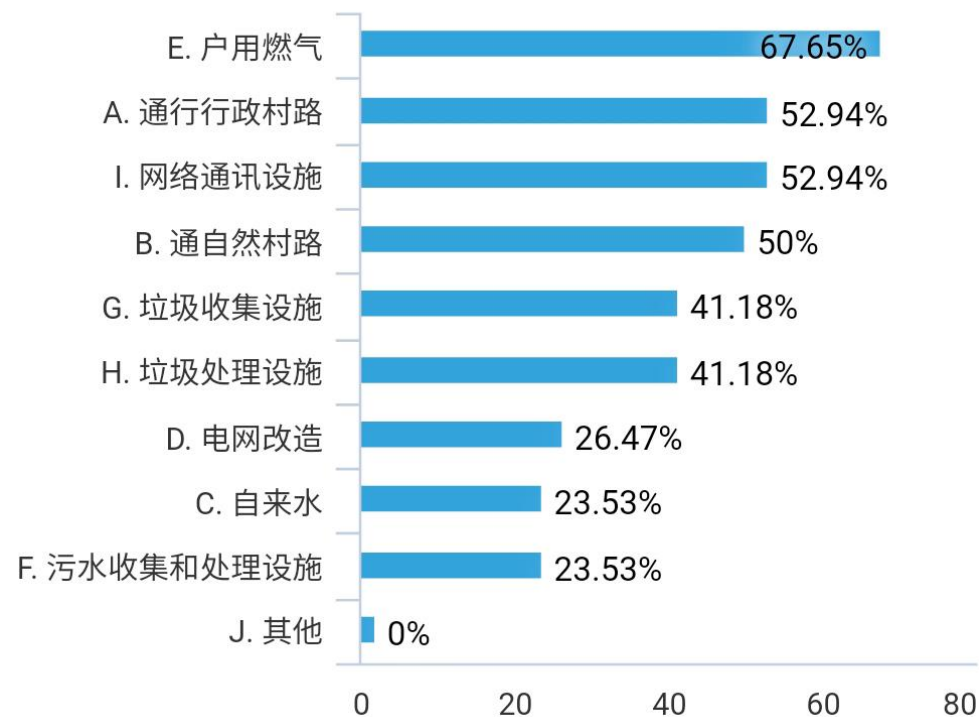
村民就医选择

一、概 述

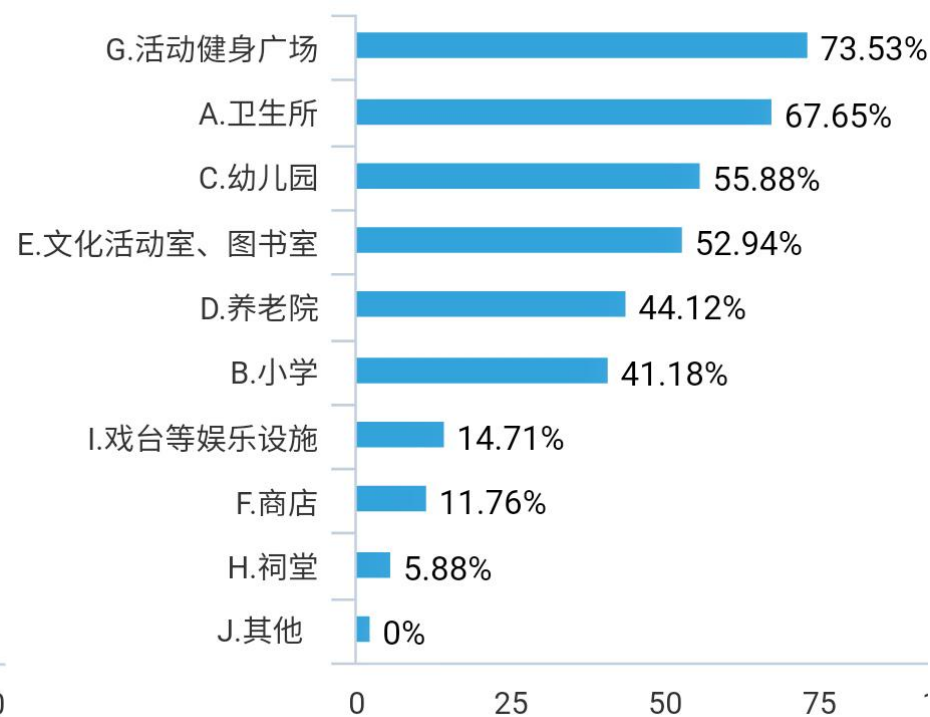
1.5 村民发展诉求

➤ 村民发展意见

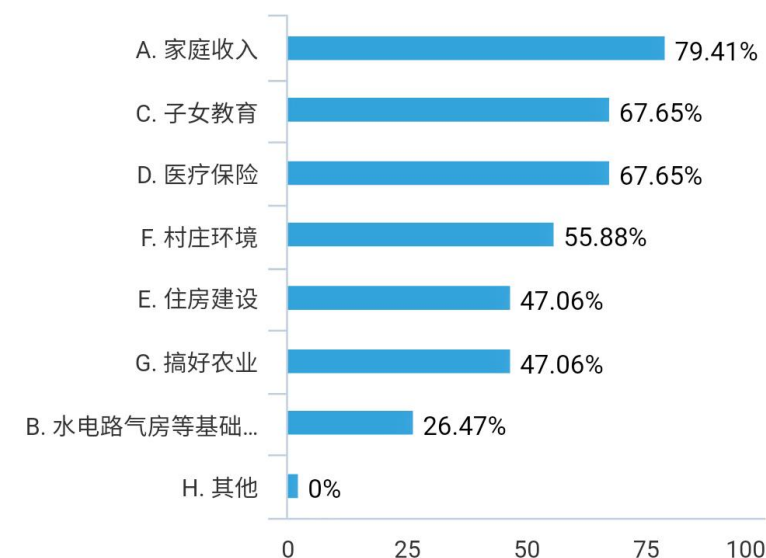
- 1、重点关注问题：**家庭收入、子女教育和医疗保险**；其次是**村庄环境和住房建设**。
 - 2、基础设施改善：**燃气**；通行行政村、网络通讯、村道、垃圾收集处理、电网改造、自来水、污水收集处理。
 - 3、公共设施改善：**活动健身广场、卫生所、幼儿园、文化活动室、图书室**；其次是**养老和学校**。
 - 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设会车点和公交站点。
 - 5、人居环境整治：**增建拓宽道路、拆除危房、村庄绿化**；其次**拆除临时搭建的建筑、垃圾处理、污水处理，增建停车场**。
- 其他村庄发展意见：安装充电桩、道路路面维护等**



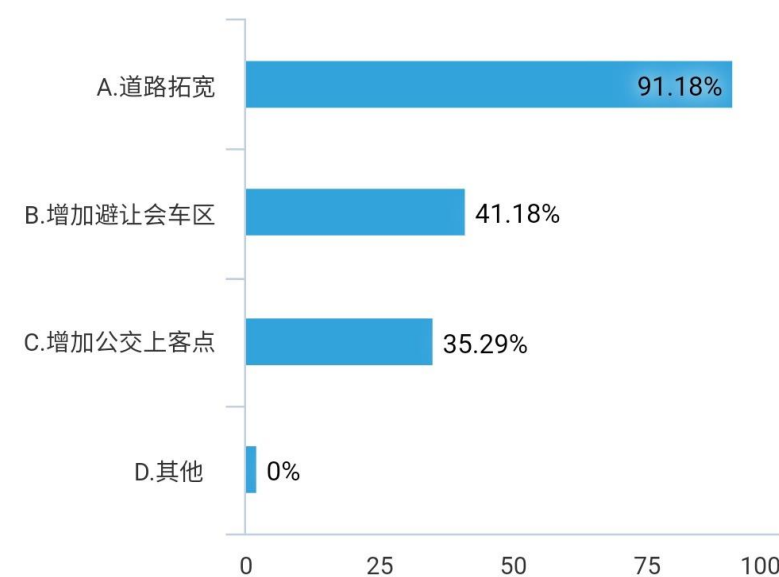
基础设施完善意见



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

02

第二部分 多规合一规划

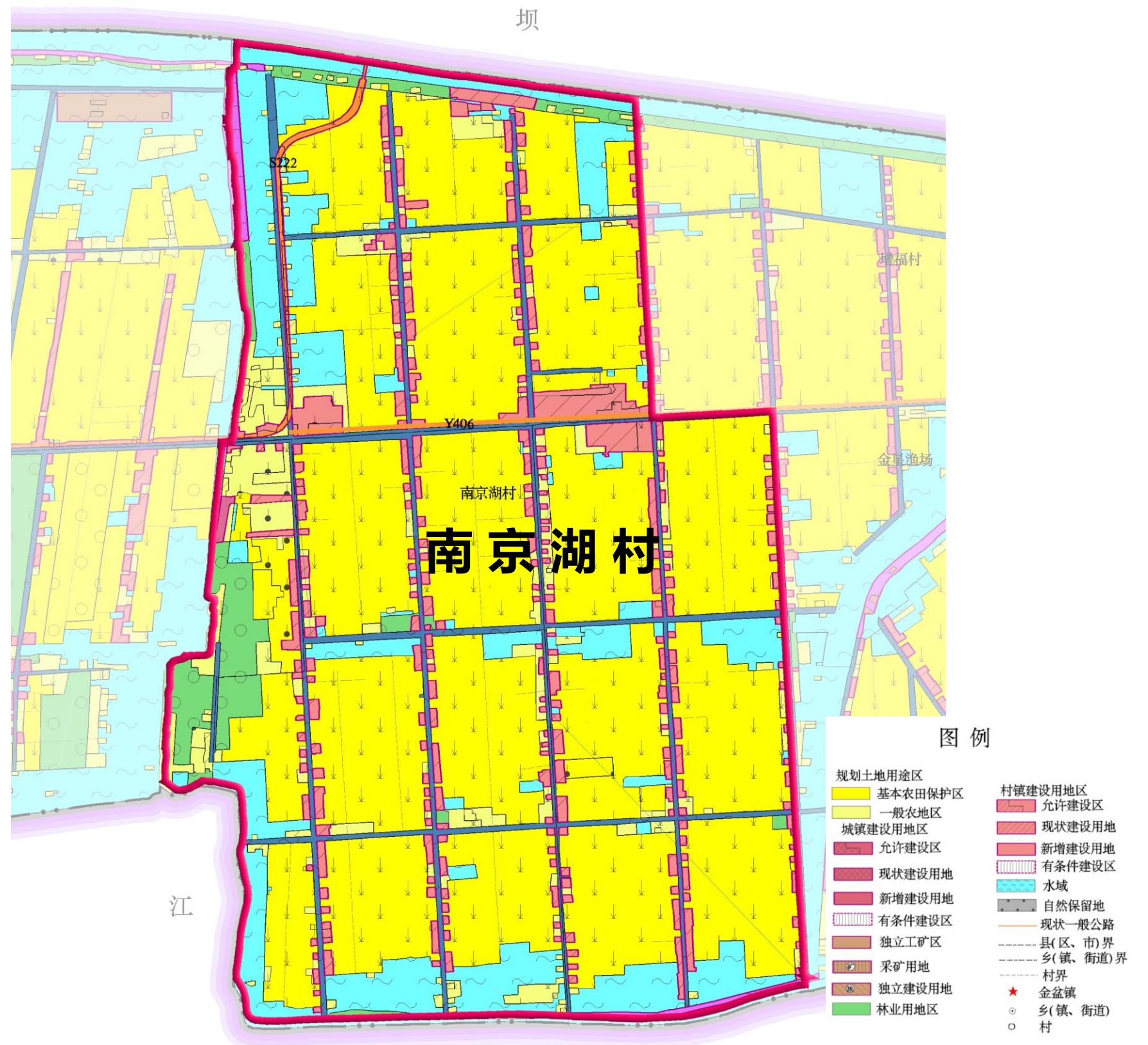
- 2.1 相关规划要求
- 2.2 发展定位、规模与目标
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 道路交通规划
- 2.7 村庄设施规划
- 2.8 生态保护修复及综合整治
- 2.9 防灾减灾规划

二、多规合一规划

2.1 相关规划要求

➤ 《金盆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《金盆镇土地用途分区面积统计表》。南京湖村**基本农田保护区面积549.43公顷**，一般农用地42.63公顷，**村镇建设用地63.34公顷**，林业用地16.77公顷，其他用地191.15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**南京湖村**为**集聚提升类村庄**。



■ 村庄人口及规模

至2025年南京湖村人口规模为3500人，建设用地规模54.25公顷。

二、多规合一规划

2.2 发展定位、规模与目标

生态与人文和谐

有机现代农业与休闲乡村旅游联动发展

大通湖区
平坝湖区

美丽田园示范村。
美丽田园示范村。

二、多规合一规划

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展规模

现状南京湖村共有3286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，并结合南京湖村的实际情况，确定南京湖村自然增长率为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，南京湖村人口将达到3369人。

南京湖村的机械变动参照《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》的变动方向，以及未来南京湖村的发展，确定到2025年南京湖村的总人口规模为3400人。

二、多规合一规划

2.2 发展定位与目标

➤ 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）			558.00	558.52	0.52	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			549.43	549.43	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）			65.16	69.64	4.48	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		59.18	59.82	0.64	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）	2.43	2.88	0.45	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.48	1.00	0.52	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m2）			180.26	175.94	-4.32	预期性	必选

二、多规合一规划

2.3 国土空间布局及用途管制

■ 农业生产空间

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816.7公顷。**

■ 生活空间

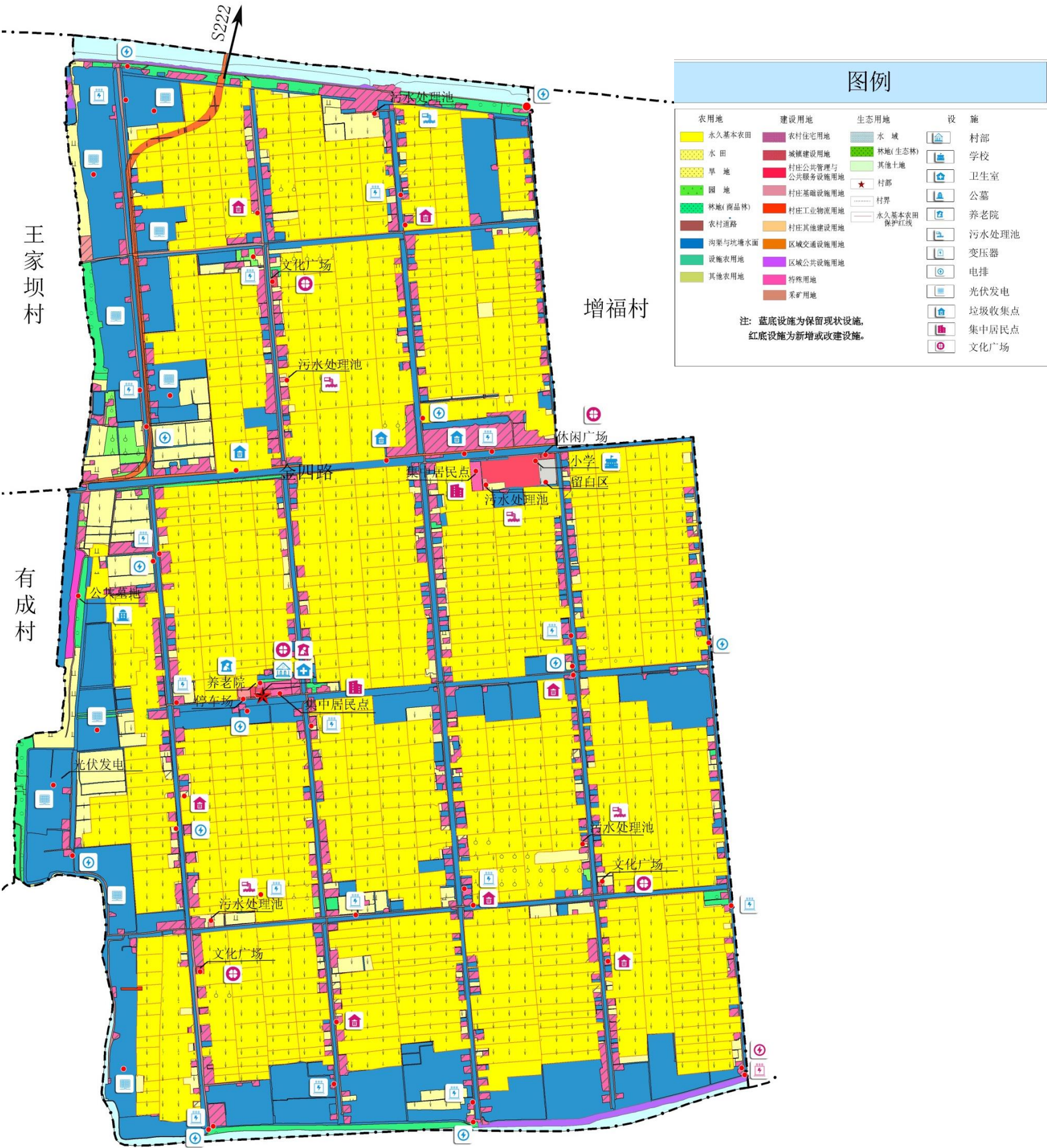
主要包括村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积69.6公顷。**

■ 生态空间

主要为生态水域，**总面积17.58公顷。**

■ 未规划地

考虑未来规划产业项目规划落地，预留弹性空间。规划在南京湖完小旁安排了**0.62公顷留白区用地。**



二、多规合一规划

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			904.50	100.00	904.50	100.00	0.00
生态用地	水域		17.66	1.95	17.58	1.94	-0.08
	合计		17.66	1.95	17.58	1.94	-0.08
农用地	耕地		558.00	61.69	558.52	61.75	0.52
	园地		2.87	0.32	2.65	0.29	-0.22
	林地（ 商品林 ）		11.62	1.28	11.05	1.22	-0.57
	其他农用地		249.19	27.55	244.48	27.03	-4.71
	合计		821.68	90.84	816.70	90.29	-4.98
建设用地	村庄建设用地		59.18	6.54	59.78	6.61	0.60
	其中	农村住宅用地	56.17	6.21	55.84	6.17	-0.33
		村庄公共管理与公共服务设施用地	2.43	0.27	2.88	0.32	0.45
		村庄工业物流用地	0.10	0.01	0.10	0.01	0.00
		村庄基础设施用地	0.48	0.05	0.96	0.11	0.00
	区域交通设施用地		1.35	0.15	5.34	0.59	3.99
	区域公共设施用地		3.52	0.39	3.37	0.37	-0.15
	特殊用地		1.11	0.12	1.11	0.12	0.00
	合计		65.16	7.20	69.60	7.69	4.44
未规划地			0.00	0.00	0.62	0.07	--

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

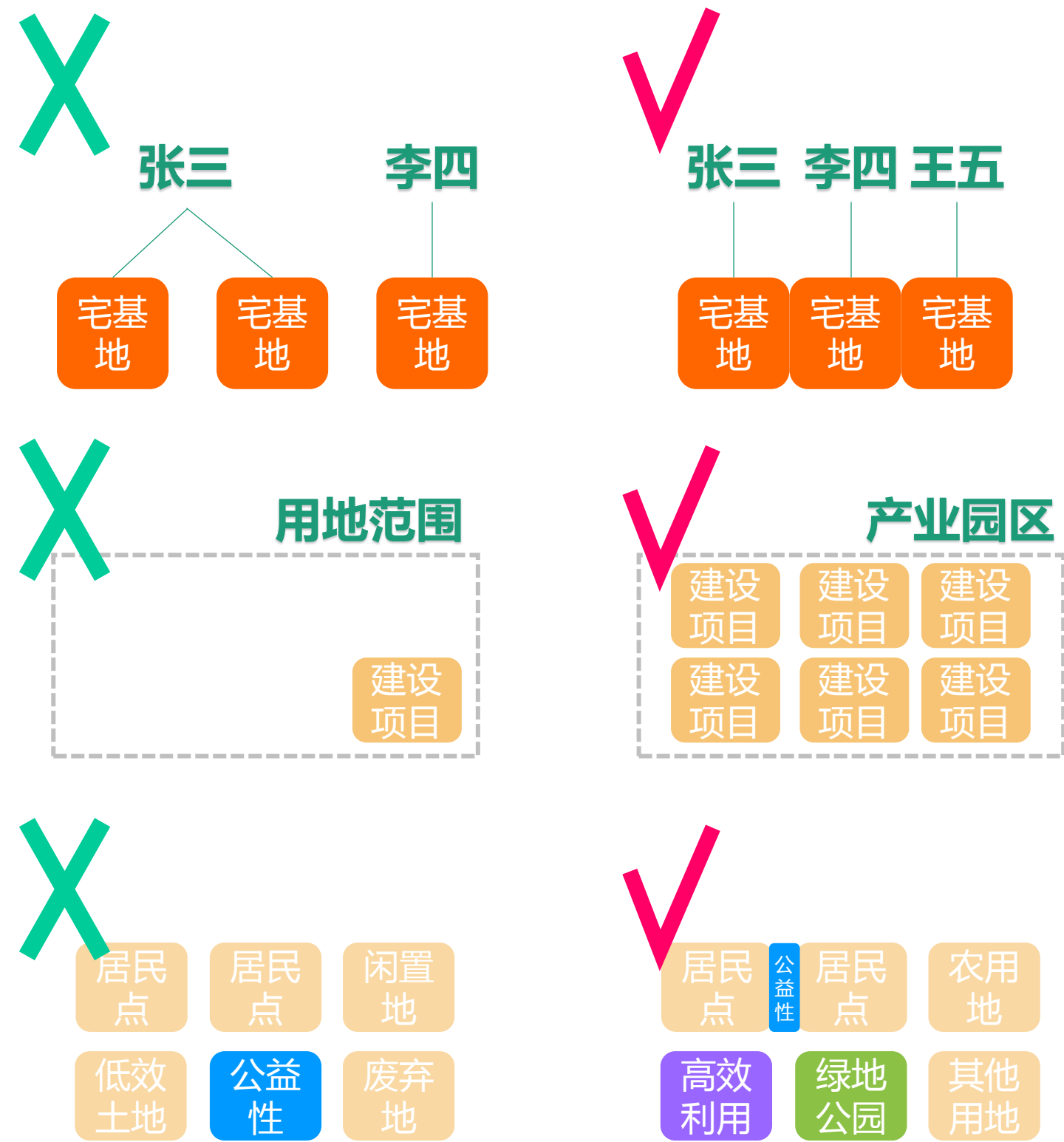
严格执行“一户一宅”政策；新申请宅基地面积及选址严格遵照《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》文件要求，优先利用村内集中居民点、空闲地和未利用地。

□ 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。



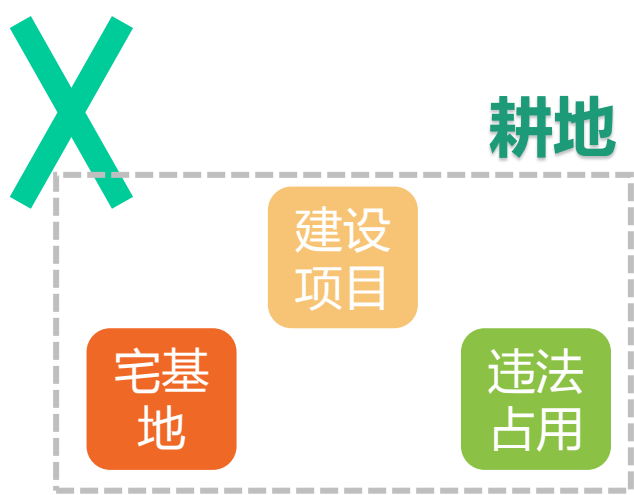
二、多规合一规划

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。



二、多规合一规划

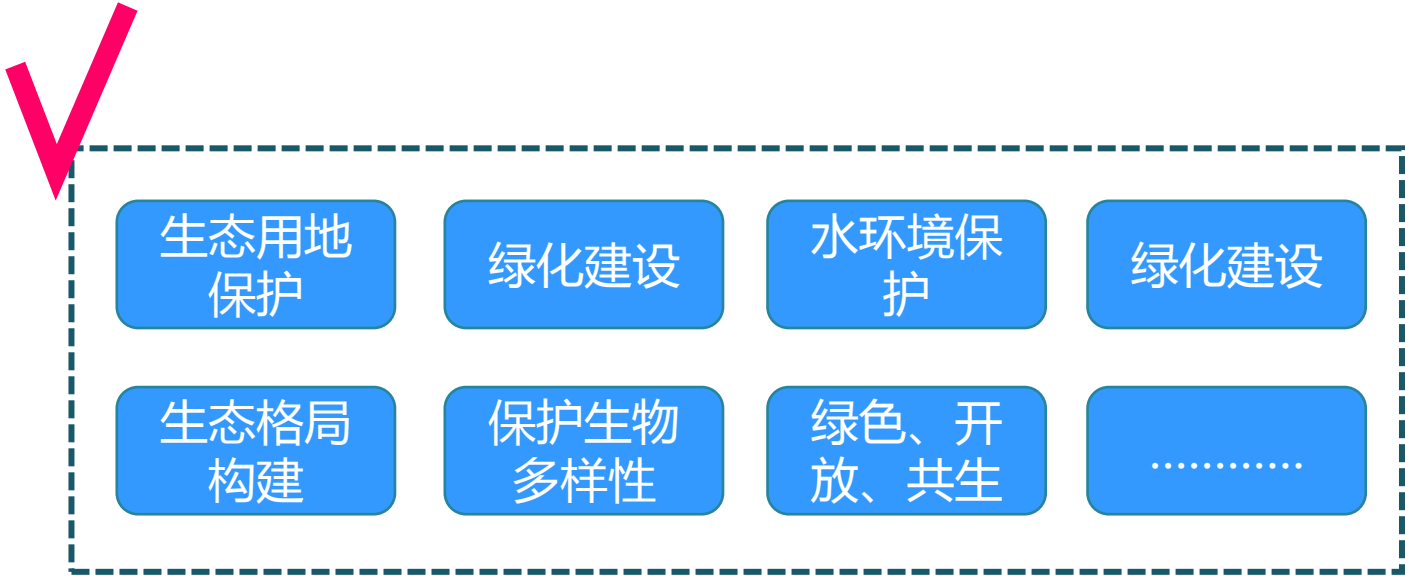
2.3 国土空间布局及用途管制

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
- 的开发建设活动；
- 严禁将生产、生活污水直接排放至生态水域。



二、多规合一规划

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

通过与村委的主要干部的深入访谈，村委领导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20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29.41%。南京湖村现状户数为1080户，按照比例计算约300多户村民有新建房屋的需求。

通过对比分析，村委提出的30户新建房需求为较保守的预估，而通过问卷计算的300户建房需求远超出了建房实际情况。

因此，本次村民集中居民点按照30户的建房需求布置集中居民点。

■ 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。

二、多规合一规划

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《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

保留金四线、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

2.4 住房布局规划

➤ 居民点规划

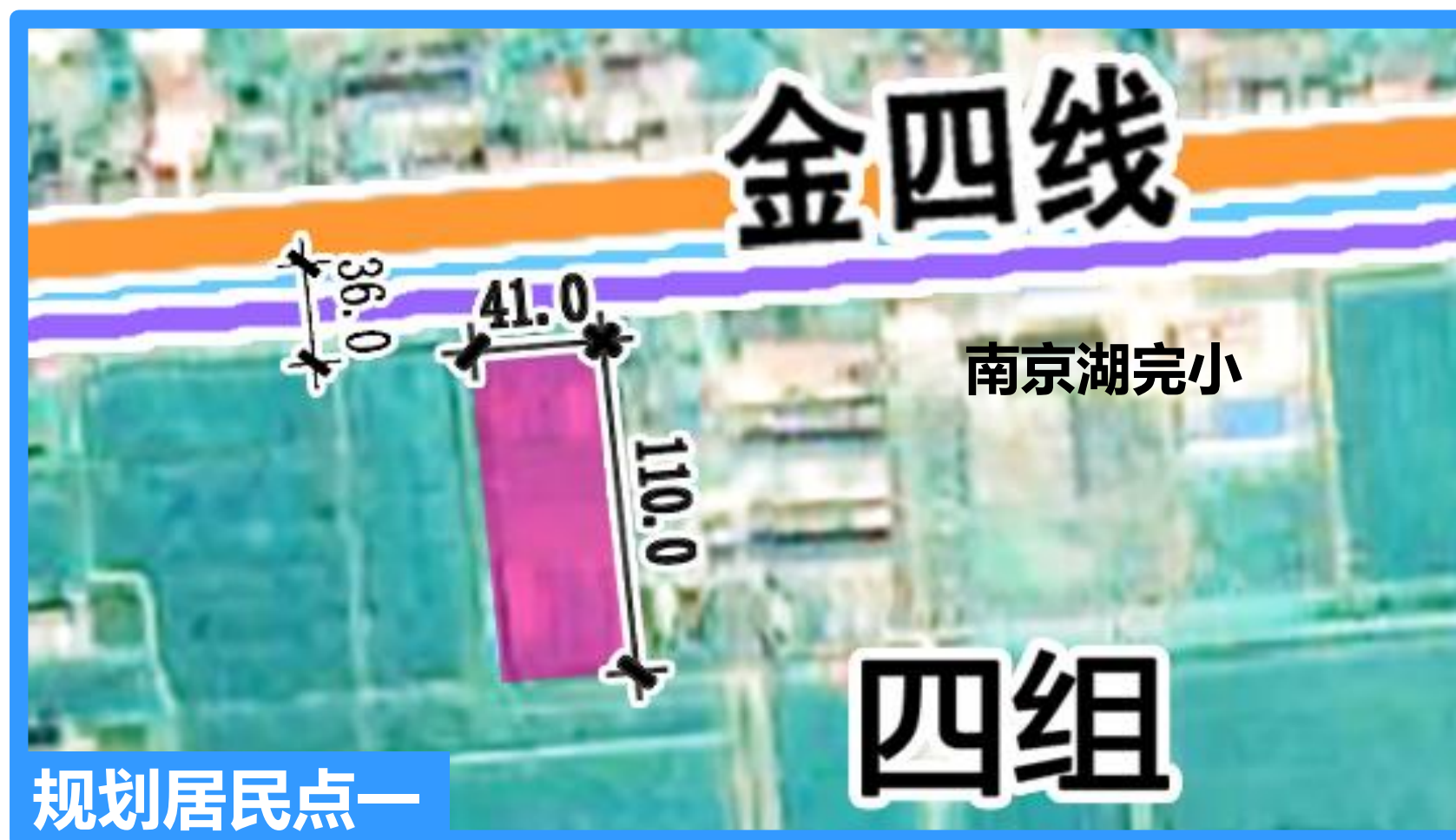
■ 集中居民点规划

规划设置了两个集中居民点。

规划的集中居民点一位于南京湖完小西侧，距离金四线约36米的位置。集中居民点东西宽约**41米**、南北长约**110米**、净用地面积约**4500平方米**，可供**18户**居民新建住宅。

规划的集中居民点二位于南京湖村村委会东侧，距离金四线约800米的位置。集中居民点东西长约**100米**、南北宽约**54米**、净用地面积约**5000平方米**，可供**20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。



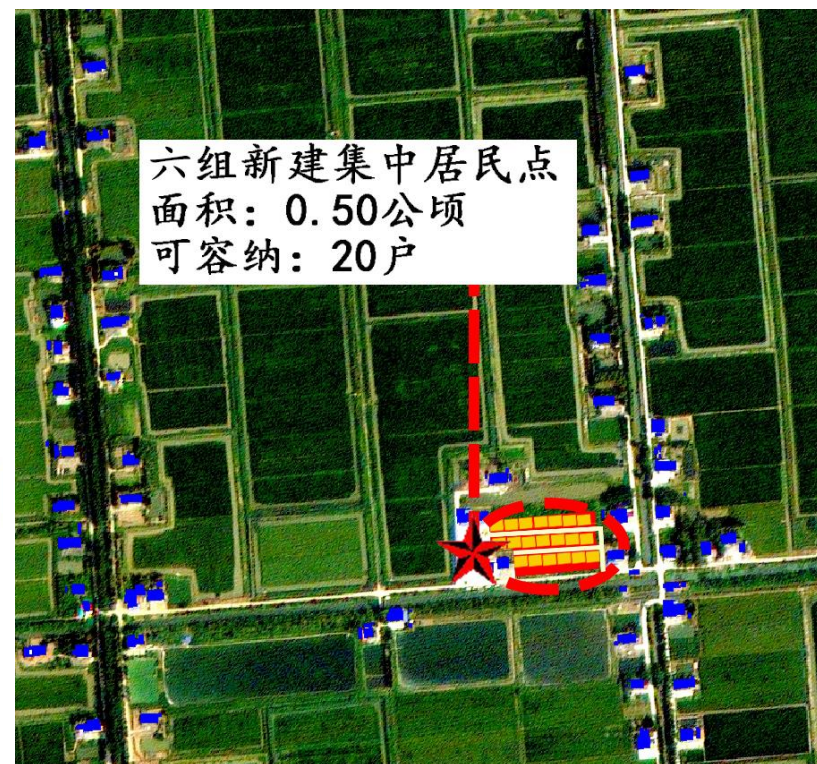
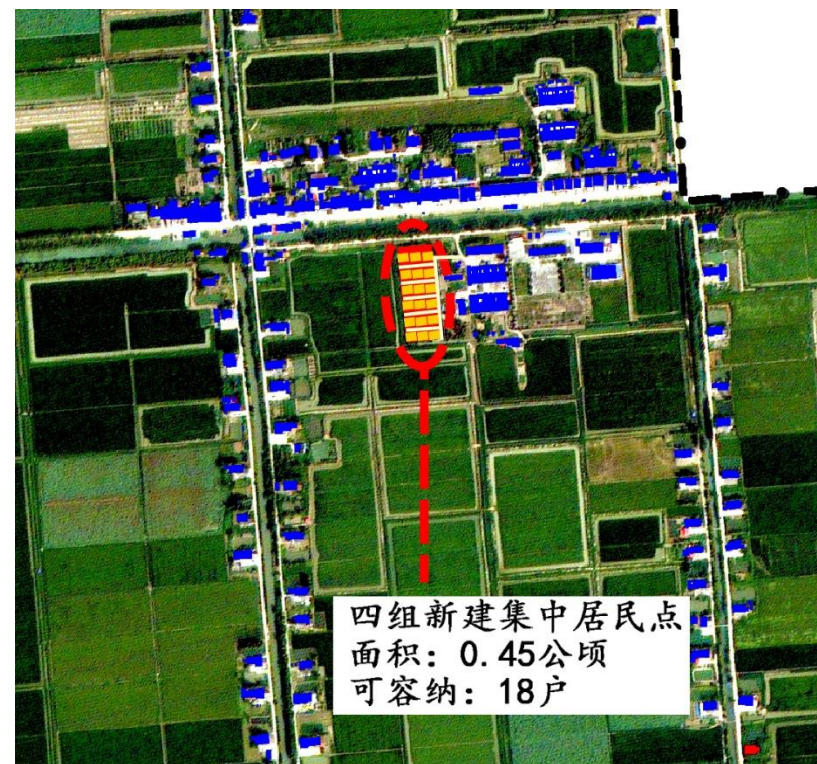
二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

➤ 住房布局图

通过已经完成的“空心房”整治，结合最新三调数据，南京湖村可腾退宅基地10572m²。

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

2.4 住房布局规划

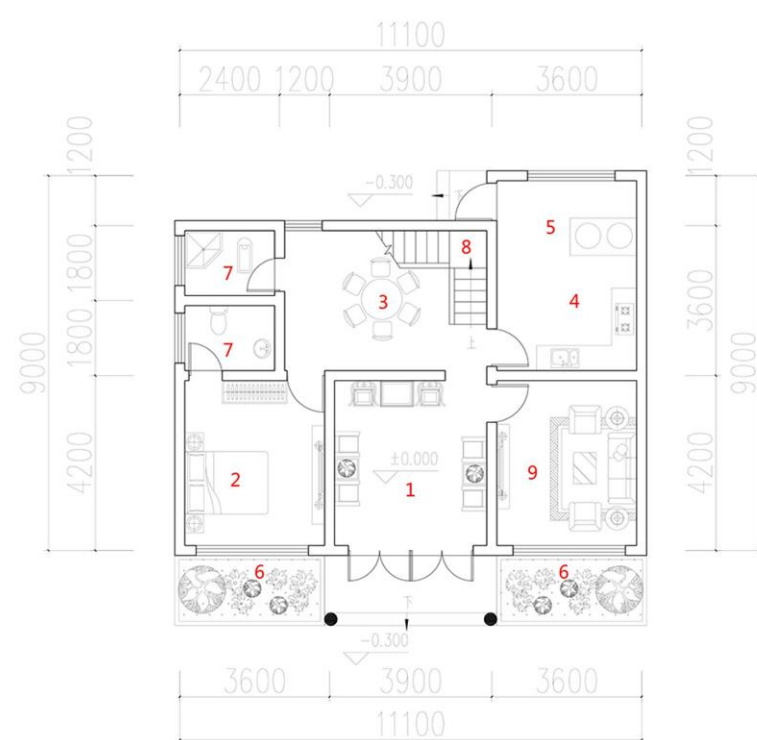
住宅设计指引

推荐户型一

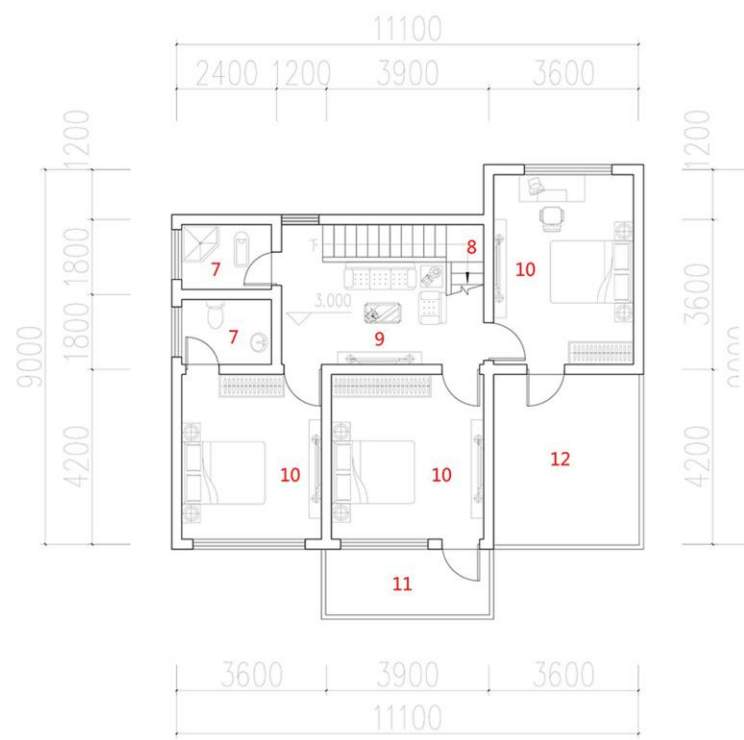
1、经济技术指标
2层建筑，总面积
180m²，一层面积**95.8**
m²，二层面积**84.2m²**。

2、民居特点
尊重益阳农村传统的生活习惯，设置堂屋、灶屋等传统生活空间，设置内院，保证各个房间的采光。二层设起居室、娱乐室，提高农村生活品质。

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。



1 堂屋
2 老人房
3 餐厅
4 厨房
5 柴灶
6 绿化
7 卫生间
8 楼梯间
9 起居室



7 卫生间
8 楼梯间
9 起居室
10 卧室
11 阳台
12 晒台

经济技术指标（别墅型）：
总面积：180.0 平方米
层数：2 层
一层面积：95.8 平方米
二层面积：84.2 平方米

二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

住宅设计指引

推荐户型二

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。

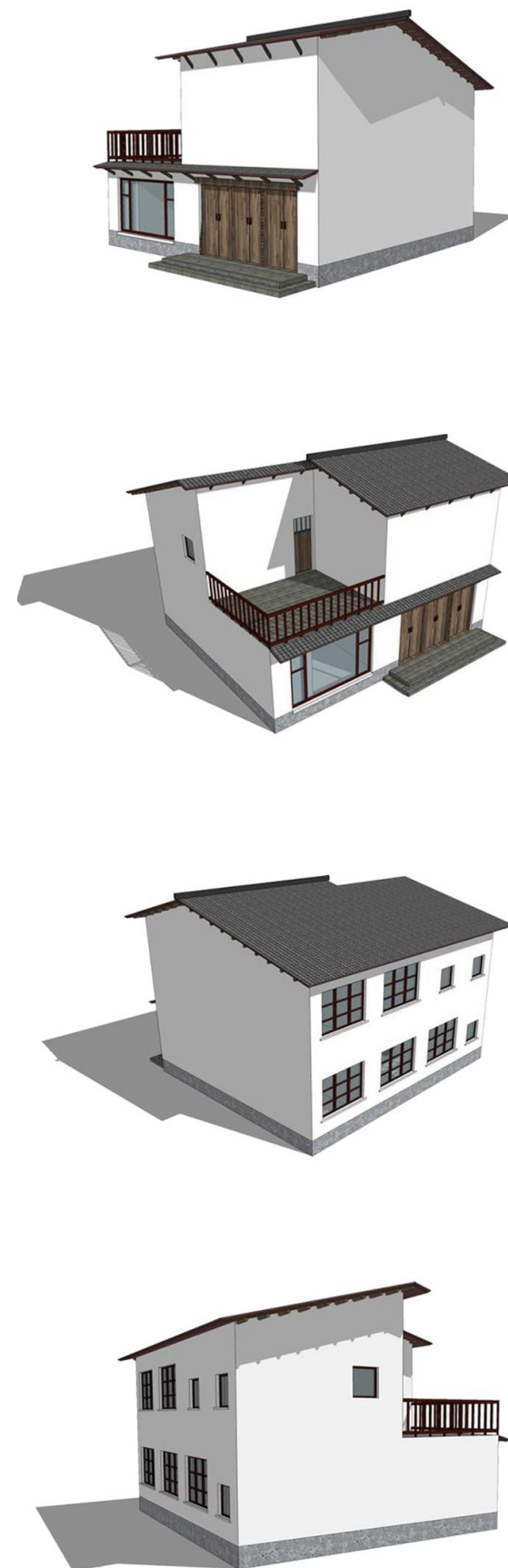
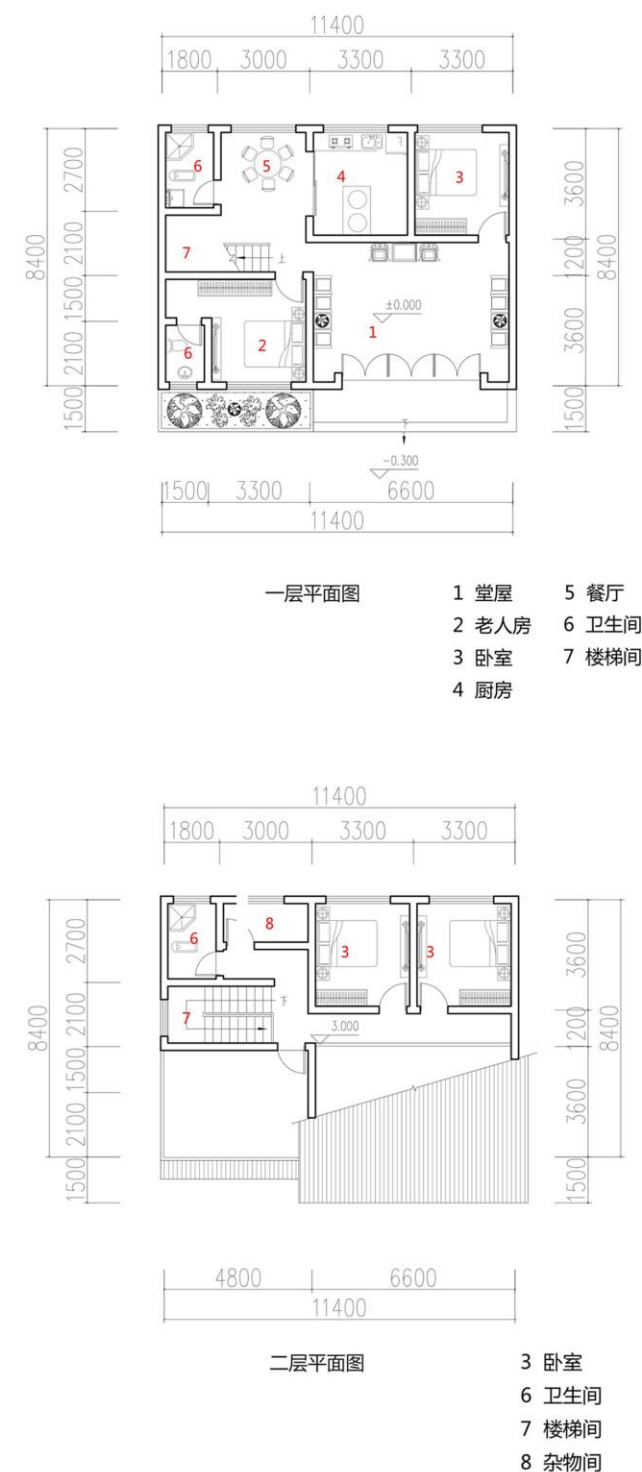
2、民居特点
传统的大面积堂屋
设置，两层通高，可摆
设大尺寸中式家具。考
虑老人在卧室活动时间
较长，老人房朝南设置。

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。



经济技术指标：

总面积：160.4平方米
层数：2层
一层面积：99.2平方米
二层面积：61.2平方米



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展现状

■ 种养业现状

南京湖村现状产业以传统种养殖业、农业占主导地位。**主要产业为稻虾套养，其他的经济作物有花椒、棉花等**，在渔场养经济鱼类，主要为**草鱼、鲫鱼、雄鱼、白鲢鱼**等。除此之外还有其他小规模农作物养殖。

这些产业呈现出明显的“靠天吃饭”的特性，**受天灾、市场波动的影响大**。因为产出的均为原材料，呈现出**收入不高，风险较大**的特性。



稻虾套养



花椒



棉花



鱼类养殖

■ 现状问题

- (1) 现状主要以传统种植业为主，产品原生态，但附加值低。
- (2) 产业结构较为单一，产业链不够完善。产品销路不稳定。
- (3) 外出务工人员较多，村内劳动力和技术都缺乏，收入无保障，没有稳定的就业方向。

二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 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。清单之外的，各类市场主体皆可依法平等进入。

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 天然林、生态林开采和古树名木砍伐 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	位置	类别	内容	备注
1	一组	禁止类清单	村域类禁止项目	村域内不限制种植业
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
2	二组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
3	三组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
4	四组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	民宿、餐饮、农事体验园、农产品加工、特色农产品作坊、电商平台	
5	五组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
6	六组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园、电商平台	
7	七组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
8	八组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园、电商平台、农产品加工、特色农产品作坊	
9	九组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
10	十组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园、农产品加工、特色农产品作坊	

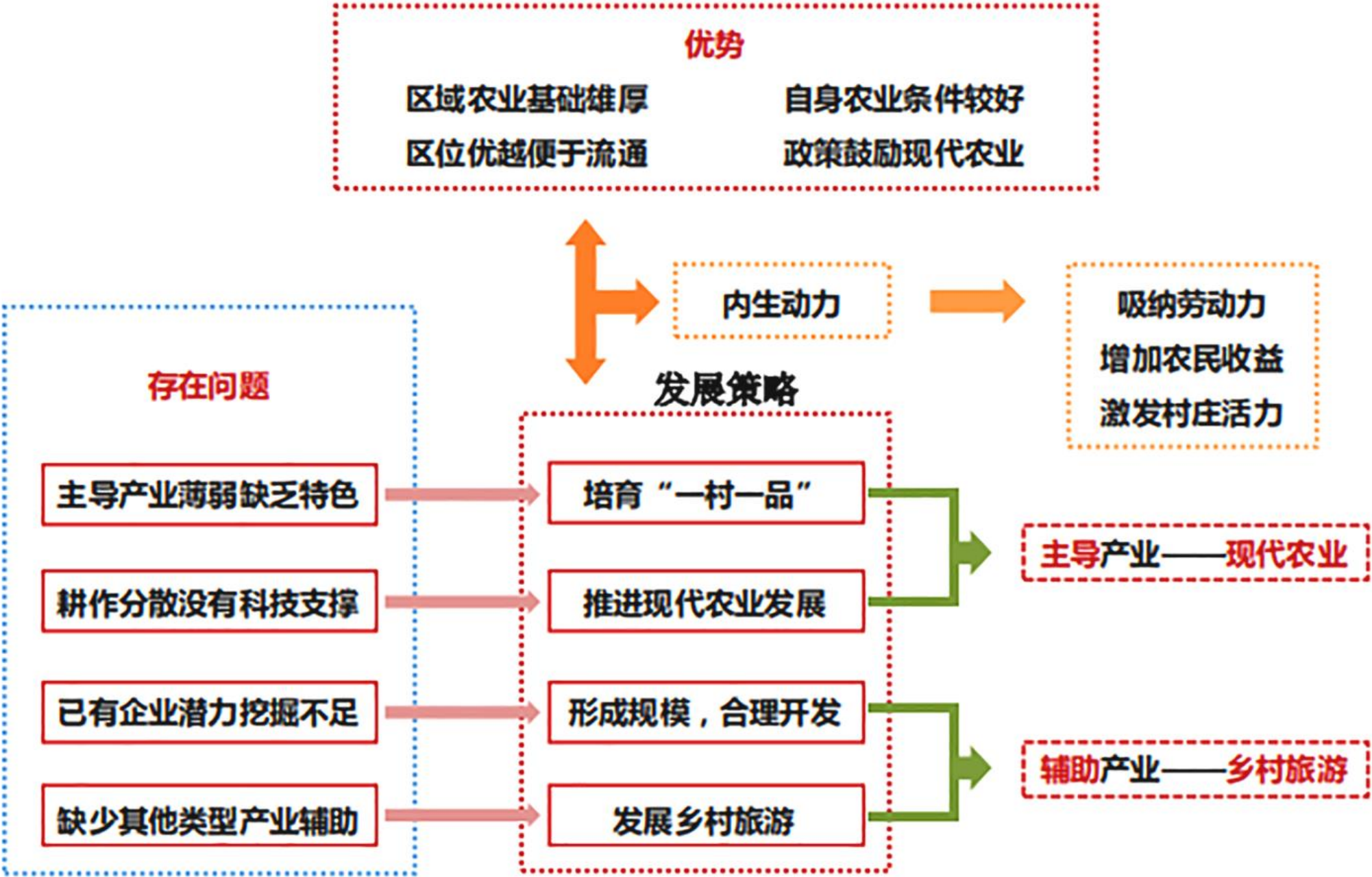
二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展目标及思路

以提高村民经济收入为主要目标，因地制宜，规划以高效农业、生态养殖业为主，建设无公害农业生产基地，大力发展科学种植。以自然资源为依托，优化传统农业，推进农业现代化；鼓励发展休闲养生、农业观光。

产业发展优势及问题 ➡ 产业发展选择



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业空间布局

产业分区规划为“一心两轴四区”：

“一心”：综合服务中心。

“两轴”：分别为沿金四线、主村道的两条乡村农旅产业发展轴，两侧可适当发展休闲体验农业。

“四区”：优质稻虾种养区、高效农业种植区、渔业养殖区和光伏发电示范区。

（1）优质稻虾种养区

主要为4、6、7组范围内的农田耕地资源，利用现有龙虾养殖基础，大力发展稻虾套养特色水产养殖。

（2）高效农业种植区

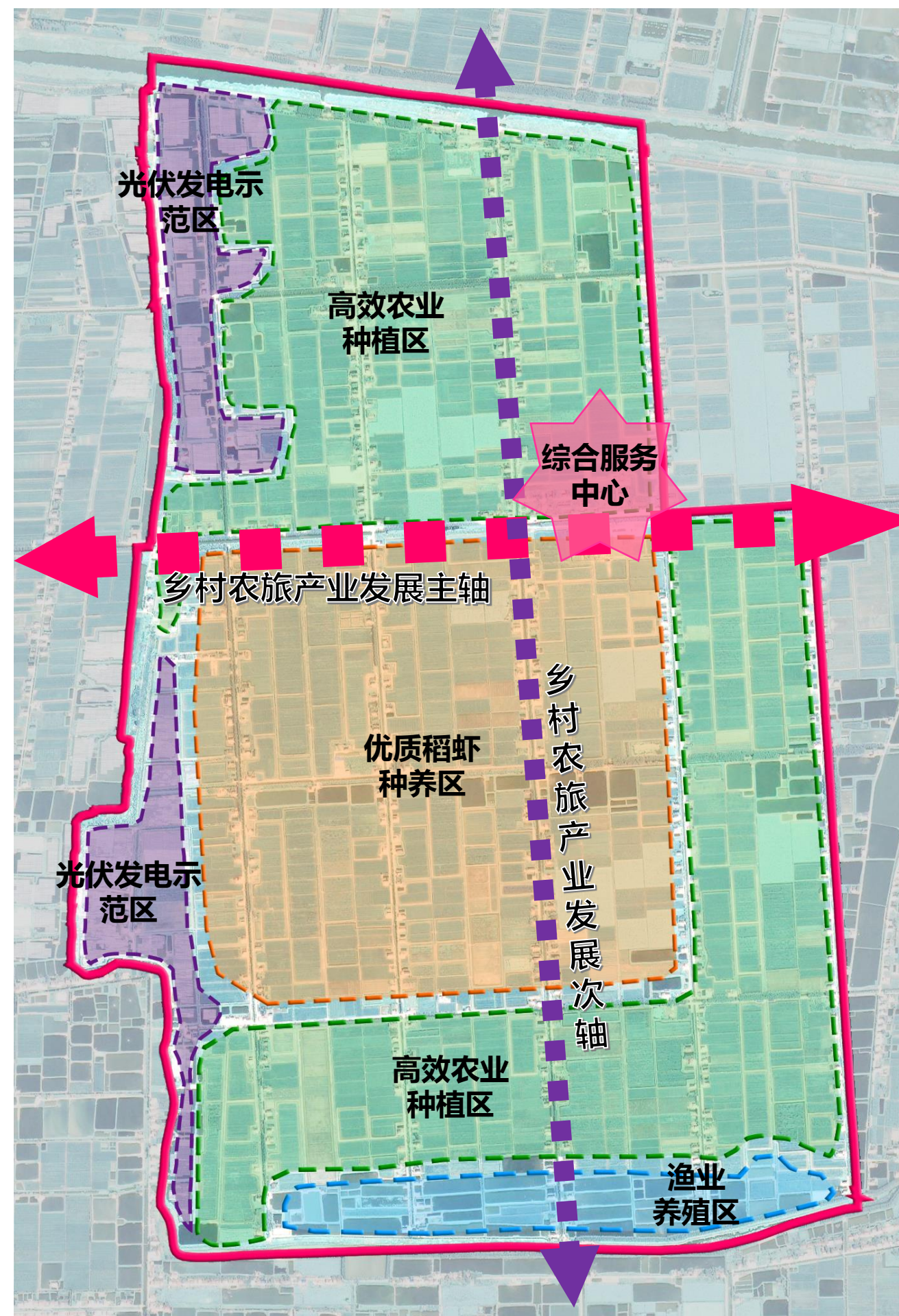
主要为1、2、3、5、8、9、10组范围内的农田耕地资源，主要种植优质水稻。

（3）渔业养殖区

利用村域南端水域，发展渔业养殖。

（4）光伏发电示范区

利用村域西部30兆瓦的光伏发电站，建立一个观光科普区。



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

■ 加快稻虾米精品化、标准化、品牌化发展

南京湖村的稻虾米应该创新稻虾米包装，加快稻虾米精品化、标准化、品牌化发展，可以开展“稻虾米包装大赛”和“稻虾米品鉴大赛”将借此逐步打造和培育一批具有南京湖特色、影响力较大的“稻虾米”“稻田虾”等绿色或有机品牌，将南京湖村稻虾产业做大做强，走到全国，走出国门。



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

■ 利用互联网

传统电子商务在时代的背景下，显得有些力不从心了，并且传统广告营销方式的成本越来越高。南京湖村应该利用互联网网络平台，根据当下流行的**自媒体宣传**，发挥当下最火爆的“**直播带货**”模式的优势，提升南京湖村的小龙虾、大米、等各类农产品的知名度，丰富产品的销售渠道。在线直播过程可以极大的**提高销售效率**，**降低销售成本**，**提高品牌知名度**，**降低推广成本**，与传统推广相比，效率更高、费用更低。



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

■ 发展农业观光和旅游服务业

从规模和数量上完善旅游服务配套设施，分散与集中布局相结合，依托水渠、农田及自然资源，打造休闲旅游和具有观赏意义、科普意义的观光农业，加强管理，提高南京湖村接待规格，实现以农育旅、旅游富民的目标。



光伏发电示范区



采摘园



观光展示园



休闲垂钓



科普教育园



农事体验园

二、多规合一规划

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

以规划S222、现状金四线为依托，组织对外交通。

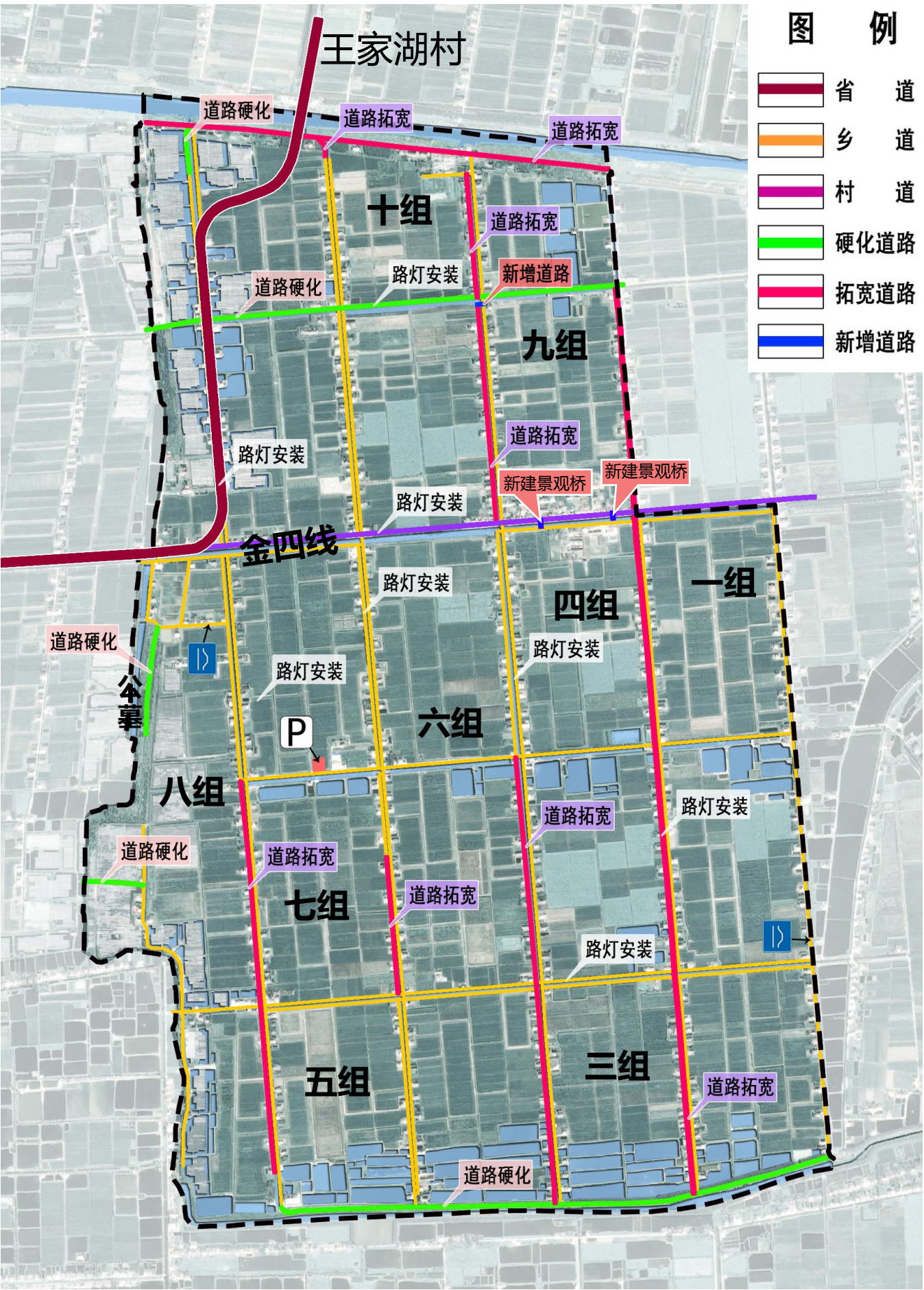
■ 村内交通

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、硬化和修护。

道路拓宽：连接三组至九组东侧的4米村道拓宽至6米，全长3380米，主要村道一律扩宽至4.5米共6819米，其他无法拓宽的村道设置错车带，错车带路基宽度6.5米，有效长度不小于20米，间距150~300米。

道路硬化：将北侧南侧东西向横穿村内的两条4米道路，公墓前4.5米的道路硬化，硬化道路全长4636米。

道路新增：位于九组沟渠两侧的村道未连接，给居民出行造成不便，所以新建一座桥连接两条道路，长约18米；南京湖完小前，新建两座景观桥，连接金四线与小学及规划集中居民点前的村道，方便村民出行。



二、多规合一规划

2.6 道路交通规划

■ 停车设施

目前南京湖村没有设置专用停车场地，停车需求不高。规划考虑未来村庄发展以及集中居民点的建设，在村委旁规划一处停车场，结合文化活动广场的建设配套建设停车位。随着新能源汽车的快速发展，停车场还可以适当配备充电桩。

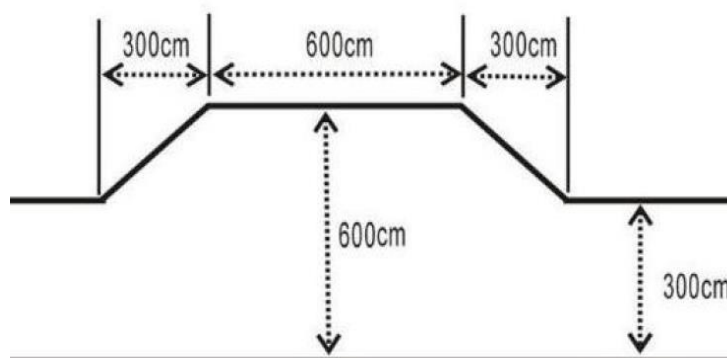


■ 公交站

完善公共交通系统建设，居民线较为集中区域增设公交招呼站。

■ 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。



■ 道路亮化

村内目前只有部分路段有配备路灯约108盏，主要居民线的道路还需安装路灯约300盏。



■ 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

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，在村民服务中心西侧扩建一块1000m²的用地，设置**文化活动室、图书室、**等满足村民的精神需求；丰富**养老服务站**的配置，**满足村民居家养老的需求。**

■ 卫生室

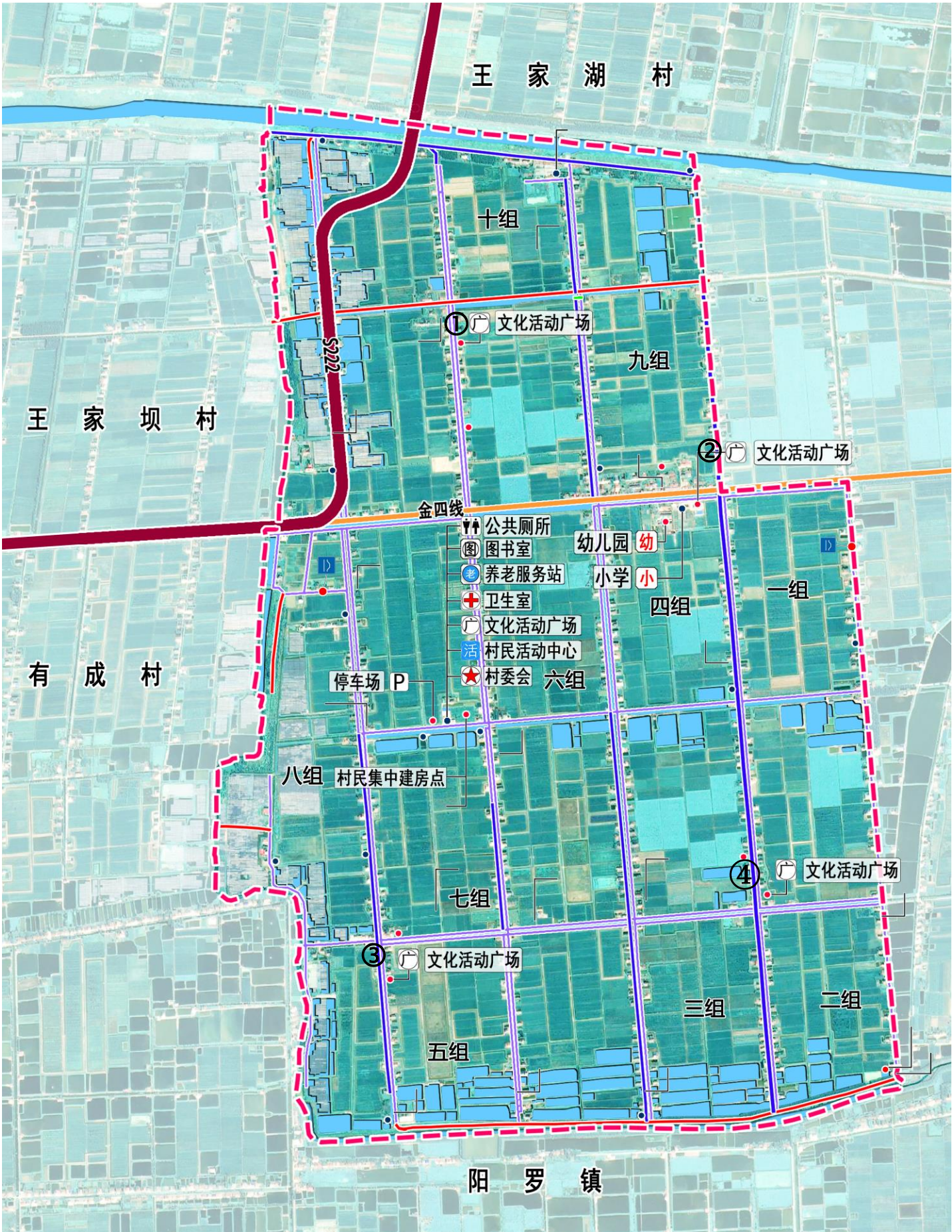
有计划的更新村卫生室的设施，提高卫生室医生的医疗水平，满足村民健康需求。

■ 教育设施

依据村民的需求，在南京湖完小内增设一所幼儿园。

■ 文化活动现场

结合居民点的布局在村内增设4处活动广场，占地规模分别为 936 m²、707m²、884m²、266m²。在广场内配套建设部分运动场地及健身设施。



金盆镇南京湖村村庄规划

二、多规合一规划

2.7 村庄设施规划

➤ 基础设施规划

■ 供电工程

为了更好的满足供电需求规划在村内东南角增设一个变压器。

■ 供水工程

目前村内自然水供应情况较好，为了维持水质，政府应组织自来水公司对自来水管道路定期进行清洗，以保障村民的用水安全。

■ 排水工程

因为村内居民点较为分散，在规划的两处集中居民点配套建设两个生态污水处理池，村内其他居民点密集处增设三处小型生态污水处理池，排污干管沿村庄主路埋设。

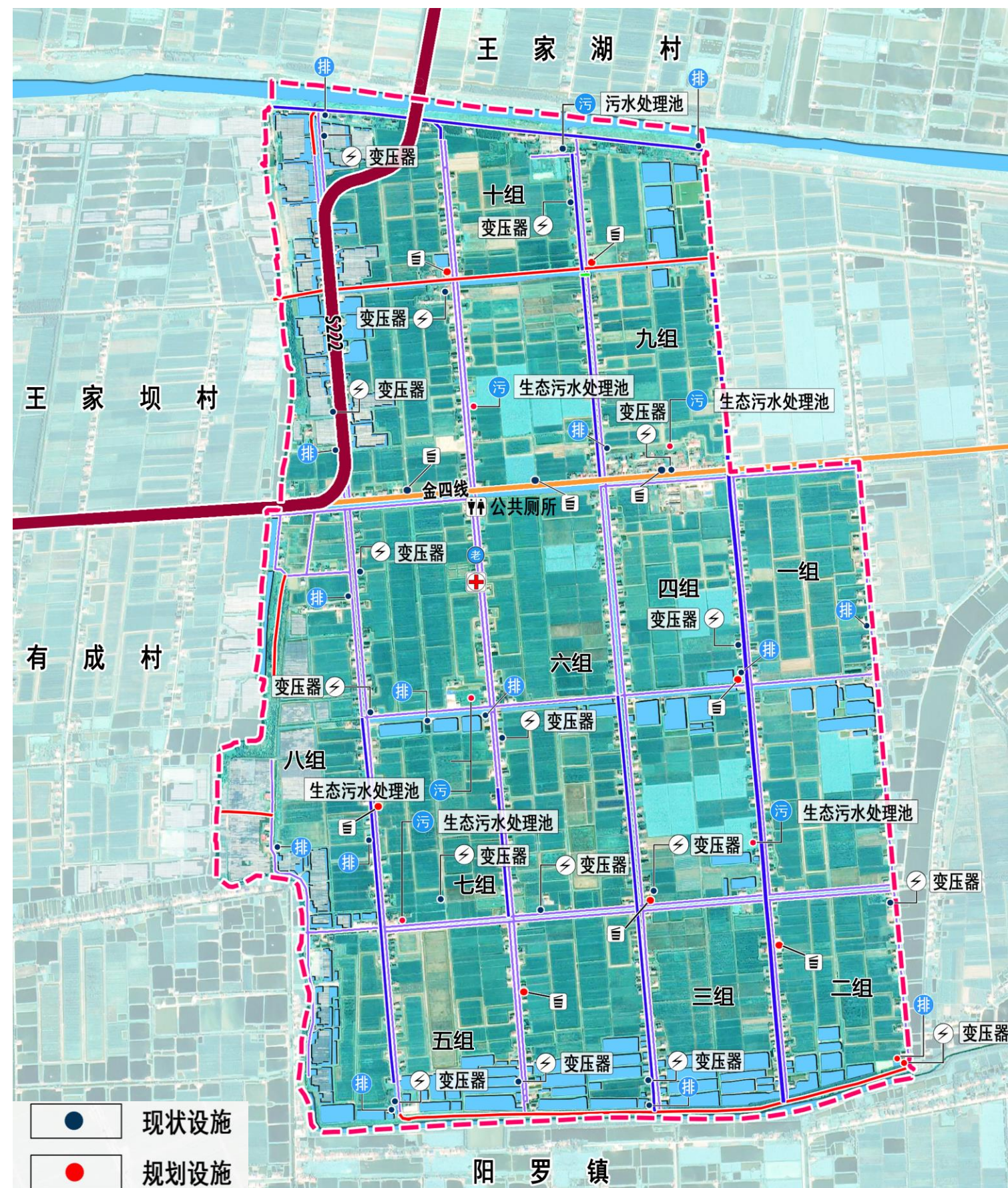
■ 环境卫生

村内依据居民点的密集程度，增设7个垃圾收集点。村内已实现垃圾的统一收集和运送，应加强垃圾转运过程中的垃圾分类。

结合文化活动广场增设四处公共厕所。按照“一宅一厕”的原则，采用“三格式化粪池+人工湿地”的四格式处理方式对每家每户完成无害化厕所改造。

■ 水利设施

村内的电排建设年度久远，存在老化，应有计划的更新和扩容。根据实际需求在东南角新增一个电排。



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增福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

更换门窗

宅前绿化美化

房梁及柱子加固

屋顶检修更换瓦片

外立面装饰

更换门窗

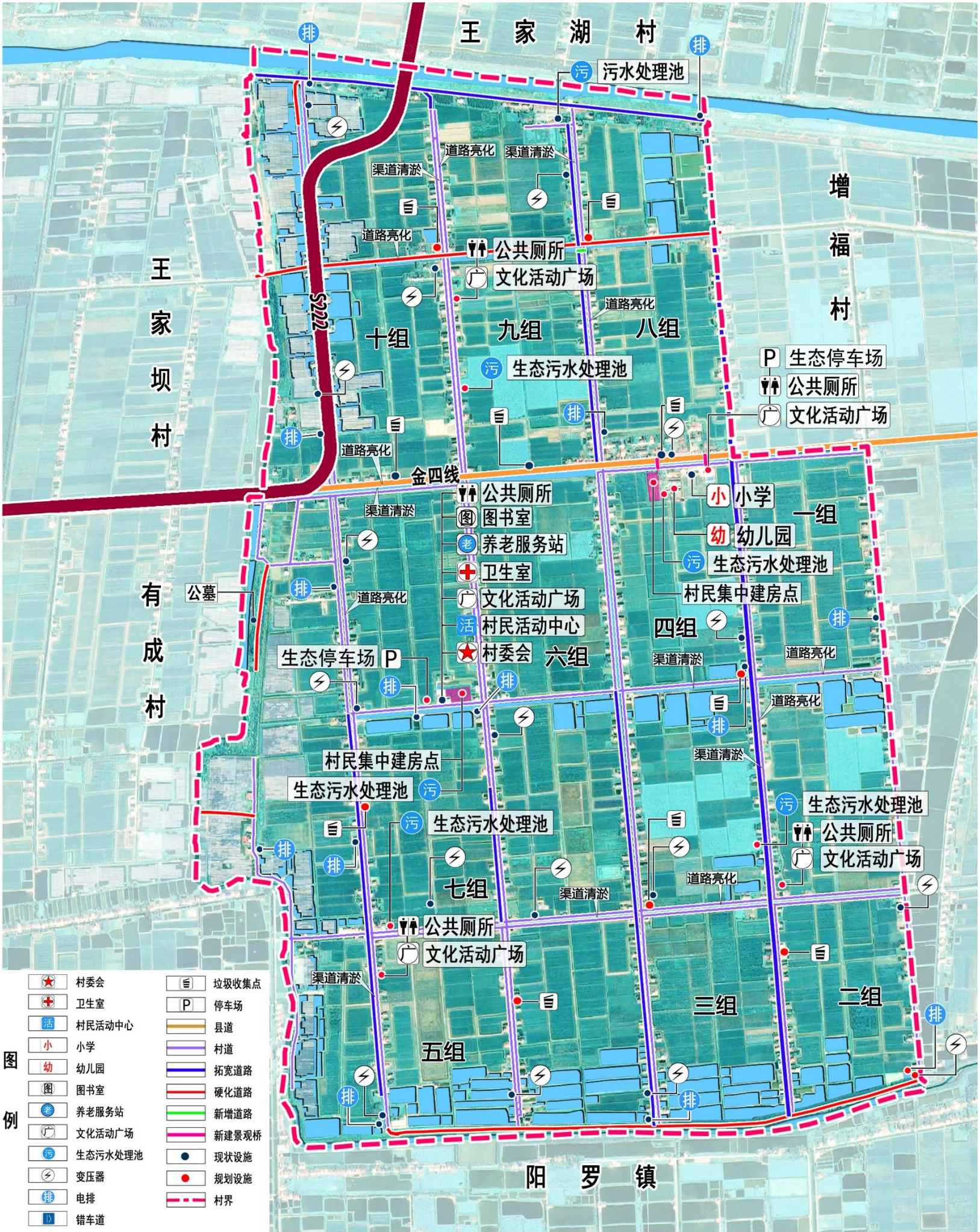
二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治

依据道路体系规划和通行需求，对村内道路进行“拓宽、硬化、亮化、美化、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。



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——道路

■ 整治要求

规划区域路网整治，不填塘、不砍树，利用原有路基空闲地，延续村庄原有路网格局——乡村公路贯通，村庄道路通湾，村内道路入户。

路面要有一定的强度、稳定性、平整度、粗糙度、吸音和防尘能力要好。

■ 整治措施

（1）道路清理

及时清理道路堆物堆料、垃圾、渣土等，确保道路干净整洁。及时清理路上牲畜粪便，清理沿路两侧杂乱地被，清除枯死植物垃圾。禁止路两侧私搭乱建，及时拆除道路两侧的违法建筑，整修残墙断壁、破旧门脸。彻底清刷沿路两侧建筑物上的污垢、非法小广告和乱涂乱画等。

（2）路面提质

按面层材料性能的不同，同时考虑成本，可适用的路面材料有：柏油硬化、水泥硬化、石块路面、砂石路面等。

（3）道路平面整治方法

在原有的道路基础上进行拓宽，并实施道路硬化。生活型道路两侧结合绿化设置人行道，增加公共交往的空间，而且路面设置减速板，控制行车速度。

（4）道路绿化

清除道路两侧的杂物、杂草种植行道树，形成道路绿化带。主要道路绿化可采用乔木列植或乔灌混植的方式。次要道路绿化接近村民生活，可以形式多样，小乔木、灌木、乡土花卉、爬藤植物均可，形成乡土气息浓厚的路旁绿化景观。

安全设计：

道路节点：增加路口的人行道宽度，设置路段减速（减速丘、减速台、适当弯曲的路型）等方法增强安全性。村口首先要设置路标和交通限速标志，其次从村口开始设置路坎和路桩，把车速限制在30km以下。

道路沿线：在道路两侧种植行道树，构建缓冲地带；有条件的地段设置防撞护栏；路段适当位置上设置相应的标志牌和标线；水泥混凝土路面注意防滑。

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——道路

依据道路体系规划和通行需求，对村内道路进行“**拓宽、硬化、亮化、美化、安全化**”等改造。



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——水

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。

水
渠
清
淤



景
观
提
升



二、多规合一规划

2.9 防灾减灾规划

➤ 消防规划

全面贯彻“预防为主、防消结合”的消防工作方针。

由村民委员会组建乡村消防队和消防巡查队，负责筹划和组织开展消防工作。

在村委、医务室、文体活动中心等公共服务设施内配置灭火器。

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。

村内通集中居民区域的道路应满足消防通道的设置要求。规划以金四线和主要村道作为消防通道。

加强消防知识讲座，在村内各公共活动广场设立消防宣传栏，加强消防教育，使村民普遍掌握防火公约、消防警示等内容。



二、多规合一规划

2.9 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20年一遇的洪水标准设防。

防洪措施：加固和建设河道堤防、完善排水设施，增强沿岸居民点、重要基础设施、农田等防护对象的综合防御能力，确保村内防洪、排涝安全。利用活动室、宣传栏等设施进行防洪安全宣传，在每年汛期镇政府和村民委员会要开展有针对性的防汛安全教育活动。



03

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

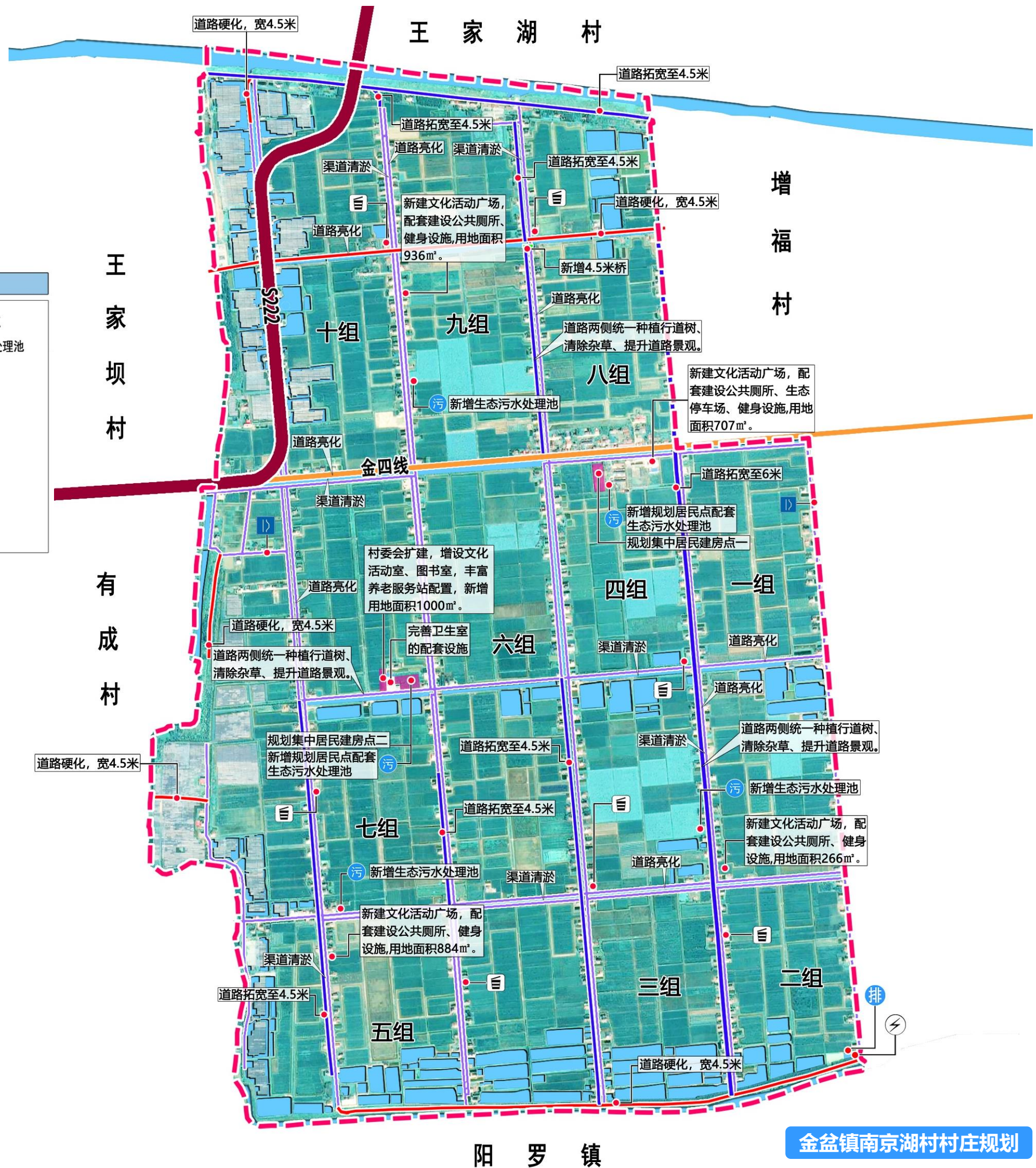
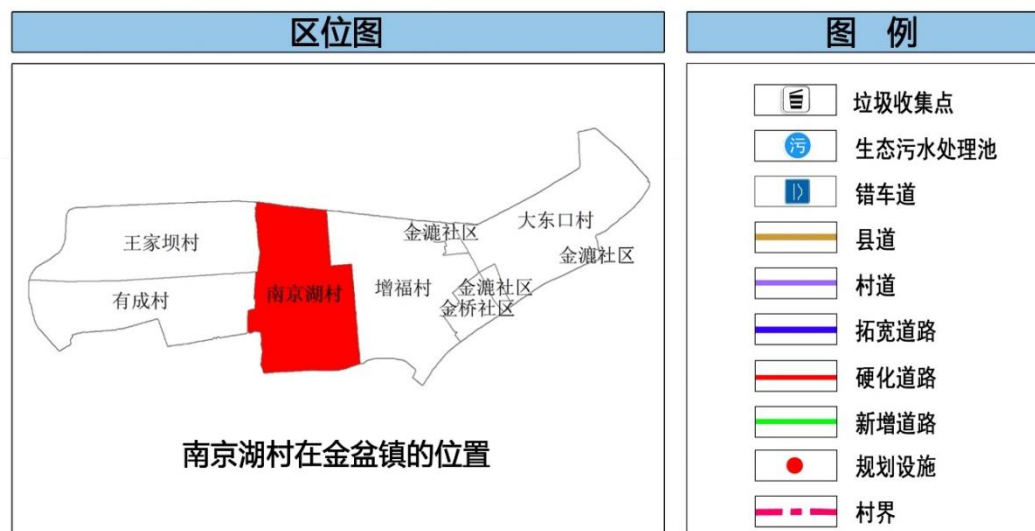
3.1 近期行动计划

类别	名称	实施内容	实施时间（年）	实施主体
道路工程	新建道路	规划新增一个4.5米宽，长18米的桥	2020-2022	政府+村集体
	道路硬化	村道4636米	2020-2022	政府+村集体
	道路拓宽	连接三组至九组东侧的4米村道扩宽至6米，全长3380米，主要村道拓宽至4.5米全长6819米、错车道建设	2020-2022	政府+村集体
	道路亮化	主要道路路灯安装共300盏	2020-2022	政府+村集体
	道路美化	村内主要道路进行美化整治	2020-2022	政府+村集体
	公共交通	公交招呼站完善	2020-2022	政府
	道路安全	交通限速标志、警示桩、指路牌、反光镜和防撞护栏	2020-2022	村集体
公共设施完善	村民服务中心	新增图书阅览室、扩建养老服务站	2020-2022	政府
	文化活动广场	新增四处活动广场	2020-2022	村集体
	卫生室	完善设施、医疗培训	2020-2021	村集体+个人
基础设施完善	环卫设施	沿主要村道居民点密集处，增设7处垃圾收集点	2020-2021	村集体
	供电工程	新增变压器一个	2020-2021	政府+公司
	给水工程	自来水管网清污	2020-2021	政府+公司
	排水工程	新增五处生态污水处理池，铺设污水管网	2020-2022	政府+公司
	农田水利	水渠清淤、电排更新、新增电排一个	2020-2022	政府
产业发展	互联网平台建设	知名自媒体合作、直播销售平台引入	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

► 近期建设图



三、实施计划

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向和变化，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，为南京湖村村委会和金盆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。

三、实施计划

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”。

➤ 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。

➤ 南京湖村村规民约

严管子女正家风，以身作则育后人；
村容村貌是门面，经常打扫好习惯；
及时交付医疗保，医疗救助不怕老；
文明新村吹进村，陈规陋习要破除；
闲置空心腾出地，一户一宅是规定；
村规民约离不开，秉公执法记心怀。