

清平水 大蓮湖
天高水遠 湖光如畫
南風吹綠 北風吹紅
非好漢 屈臣一
程三刻 大蓮湖
上高水 紅蓮湖
樓閣風 白上蓮湖
東山 紅蓮湖
老龍 大蓮湖

大通湖区千山红镇大莲湖村村庄规划 (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

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:大通湖区千山红镇大莲湖村村庄规划

(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

王 虎 规划师

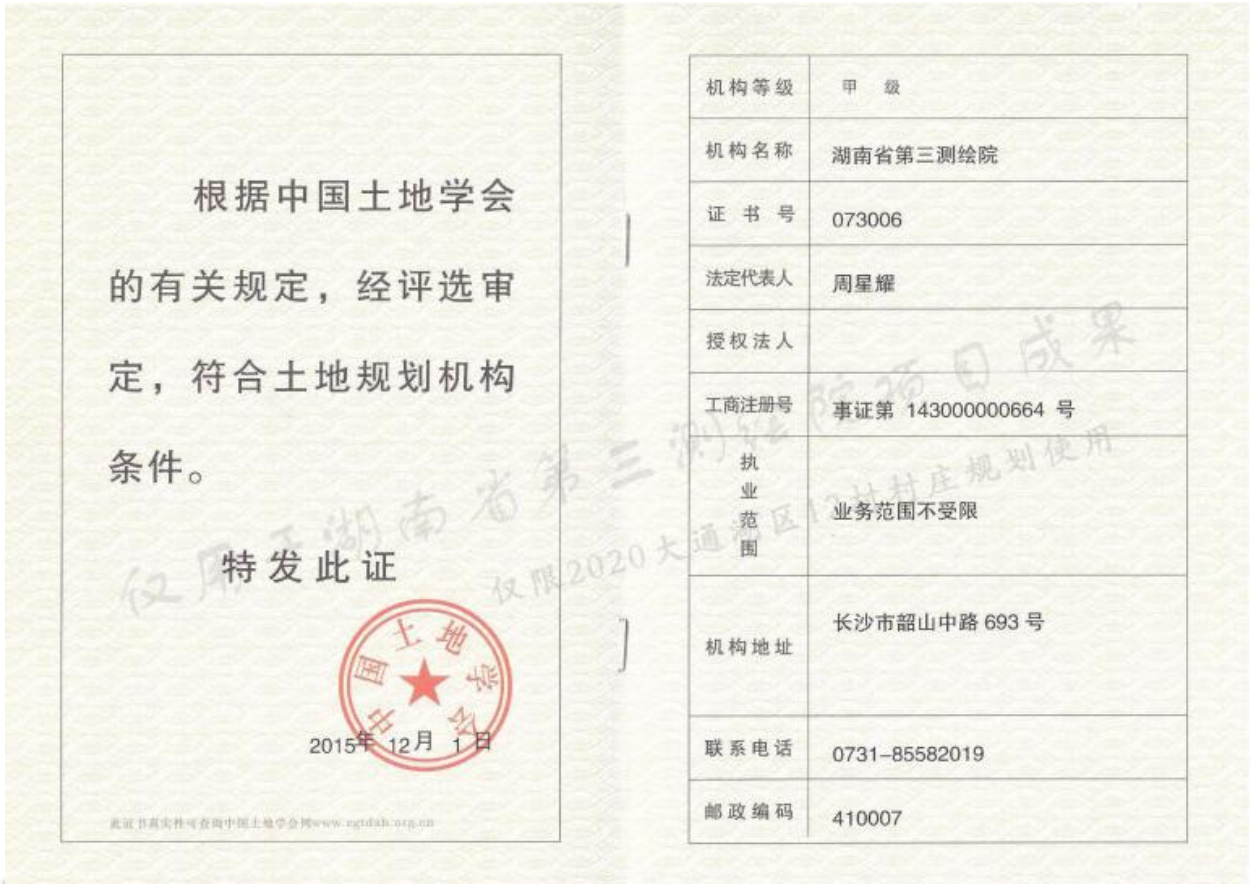
国土空间规划编制技术单位

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,予以通过过有效期资质认证,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：大通湖区千山红镇大莲湖村村庄规划
(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



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 现状问题分析
- 1.6 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。

大莲湖村纳入了大通湖12个多规合一村庄规划的试点。

实施乡村振兴战略。农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。要坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。

——习近平



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、千山红镇土地利用总体规划（2006-2020）2017年调整完善方案
- 27、千山红镇镇域村镇布局规划（2013-2030）
- 28、其他相关规范、要求等。

一、概述

1.2 规划依据、范围、期限



一、概 述

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，实现大莲湖村健康持续发展。

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

大莲湖村原为大莲湖渔场，下辖1个村民小组。村庄**总户数689户**，**常住人口为1620人**。

从人口构成来看，村民基本为外来人口。第一批村民为大通湖农场建场时，由湘乡、湘阴、安化等周边县市迁入；第二批为近20年由云南、贵州、四川等地迁入。

现状以第一产业为主，其中渔业养殖为村内农业的主要经济模式，其他的经济作物有稻虾套养等。村民的**主要收入来源外出务工**，整体而言**村内缺乏成规模具有竞争力的产业**。

➤ 村庄居民点现状

大莲湖村内的居民点主要沿村内的主要道路分布，**呈带状分布**。

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。大莲湖村已完成空心房与闲置宅基地的整治，村内目前没有空心房及闲置宅基地。



带状居民线



稻虾套养



鱼塘



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 土地利用现状

大莲湖村现状总面积为677.94公顷。现状用地类型以其它农用地、耕地和居民点用地为主。现状居民点多沿路或者水塘分布，其中：

村庄建设用地面积为15.04公顷，人均村庄建设用地92.96m²/人；

农用地：其它农用地面积为587.76公顷，占村域总面积86.69%；耕地面积约28.11公顷，占村域总面积4.15%；林地面积约1.75公顷，占村域总面积0.26%。

I. 建设用地：41.56公顷

II. 农 用 地：617.92公顷

III. 生态用地：0公顷

国土空间现状利用表				
地类		规划基期年		
		面积ha	比例%	
国土总面积		677.94	100.00	
城镇开发边界内		18.46	2.72	
村域规划范围面积		659.48	97.27	
生态用地	水域	0.00	0.00	
	其他土地	0.00	0.00	
	林地（生态林）	0.00	0.00	
	合计	0.00	0.00	
农用地	耕地	28.11	4.15	
	园地	0.30	0.04	
	林地（商品林）	1.75	0.26	
	牧草地	0.00	0.00	
	其他农用地	587.76	86.69	
	合计	617.92	91.14	
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00
	村庄建设用地		15.04	2.22
	其中	农村住宅用地	13.88	2.05
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.33	0.05
		村庄公园与绿地	0.00	0.00
		村庄工业物流用地	0.05	0.01
		村庄基础设施用地	0.78	0.12
		村庄其他建设用地	0.00	0.00
	区域交通设施用地		6.29	0.93
	区域公共设施用地		19.44	2.87
	特殊用地		0.79	0.12
	采矿用地		0.00	0.00
	其他建设用地		0.00	0.00
	合计		41.56	6.13

一、概 述

1.4 现状概况

➤ 道路交通现状

■ 对外交通

S307从西北部穿越全村，西连益南高速，东至大通湖中心城区。

总体而言，大莲湖村对外交通条件优越。

■ 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。尚有部分村道及大部分机耕道未硬化，对村民生产生活造成不便。

总体而言，大莲湖村的内部路网体系已形成，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。



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 公共设施现状

■ 村民服务

村民服务中心位于村北部。占地面积5.67亩，村民服务中心内设有卫生室、文化站、老年活动室、运动场地等设施。卫生室和计生办建筑面积50平方米。

■ 教育设施

村内没有幼儿园，适龄儿童主要就读于村旁的千山红镇镇区。

■ 商业服务

村内有商铺较少，主要集中于村民服务中心。有一家荷花园老年公寓，占地面积5亩，主要建筑为2栋平房，共60床位。

总体而言，村内设施配套较简单。健身设施及活动广场规模用地紧张，设施缺乏。



图例		
农用地	建设用地	生态用地
永久基本农田	农村住宅用地	水域
水田	城镇建设用地	林地(生态林)
旱地	村庄公共管理与公共服务设施用地	其他土地
园地	村庄基础设施用地	村部
林地(商品林)	村庄工业物流用地	村界
农村道路	村庄其他建设用地	永久基本农田保护红线
沟渠与坑塘水面	区域交通设施用地	
设施农用地	区域公共设施用地	
其他农用地	特殊用地	
	采矿用地	

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，水源为种福村自来水厂。

■ 供电现状

村内有11台变压器，能满足村民的用电需求。

■ 排污现状

目前村民的生活污水主要通过化粪池处理。

■ 环卫现状

村内几户共有垃圾集中桶，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。

总体而言，村内设施配套较齐全。



一、概 述

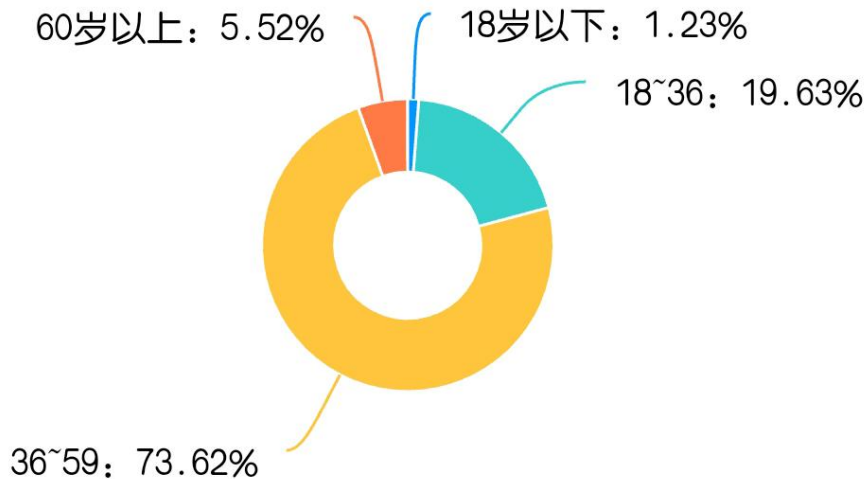
1.5 村民发展诉求

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。

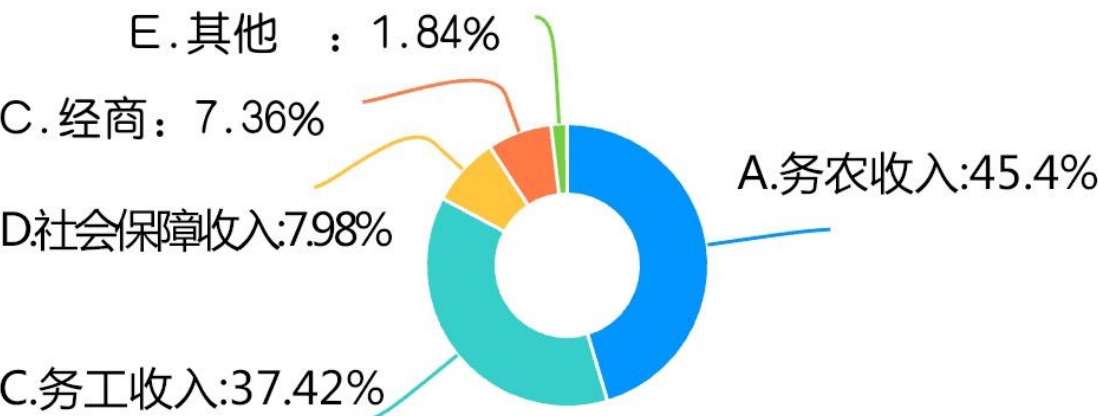
问卷设计包含：对象基本信息、农田宅基地等土地情况、居住方式及意愿、设施需求、环境卫生、村庄发展建议及其他等内容。



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

益阳市大通湖区千山红镇大莲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大莲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大莲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。大莲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（）

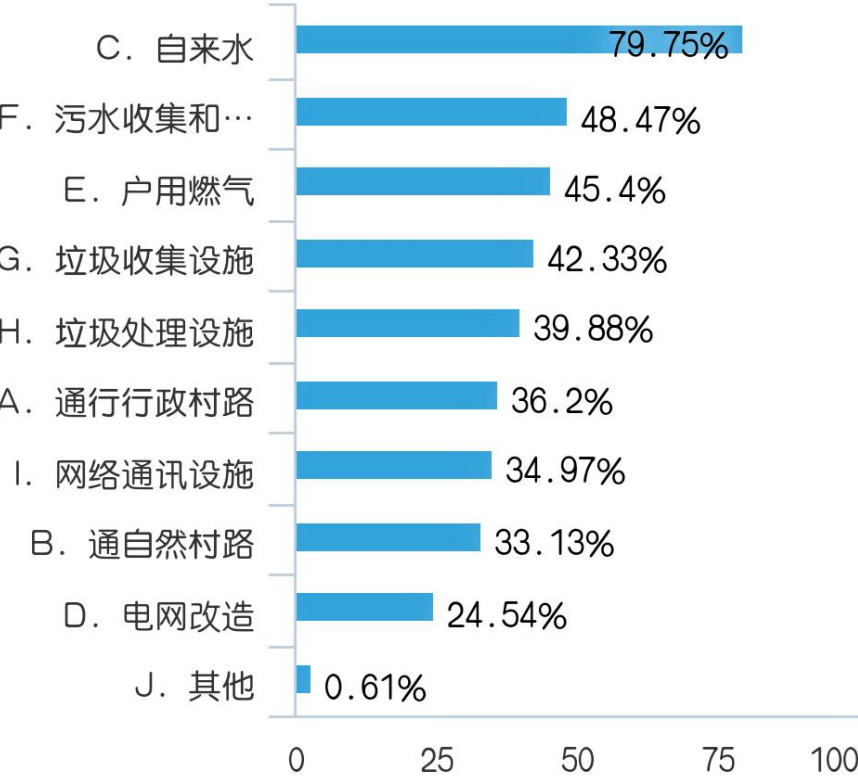
☐ 18岁以下

一、概 述

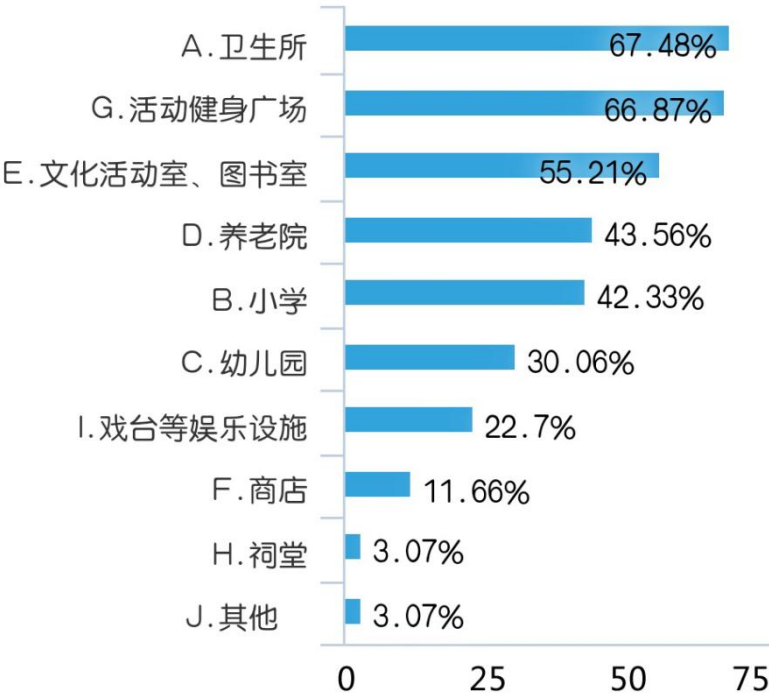
1.5 村民发展诉求

➤ 村民发展意见

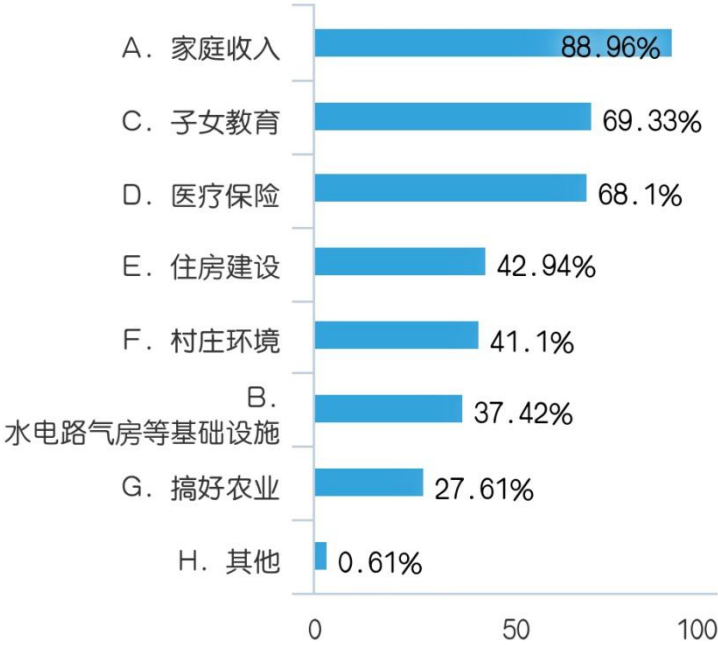
- 1、重点关注问题：**家庭收入、子女教育和医疗保险**；其次是**住房建设和村庄环境**。
 - 2、基础设施改善：**自来水（80%）**；污水收集、燃气、垃圾收集处理。
 - 3、公共设施改善：**卫生所、活动健身广场、文化活动室、图书室**；其次是**养老和学校**。
 - 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设会车点和公交站点。
 - 5、人居环境整治：**饮水条件**；其次**拆除危房、增建道路、垃圾处理、村庄绿化**。
- 其他村庄发展意见：道路安装路灯、利用网络销售、搞活村庄经济等**



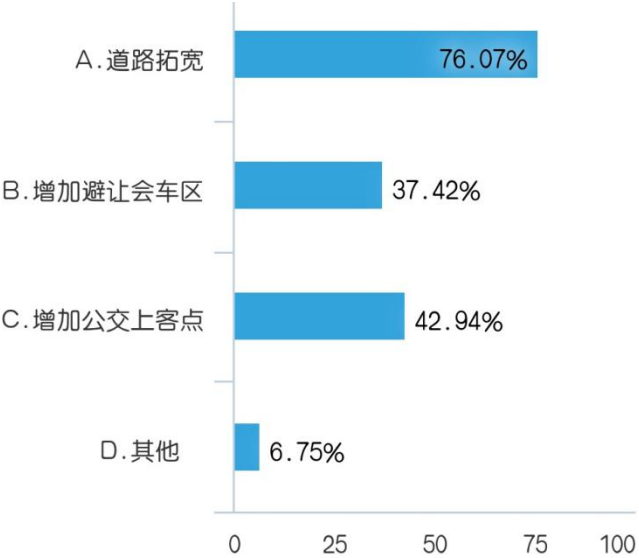
基础设施完善意见



公共设施完善意见



重点关注问题



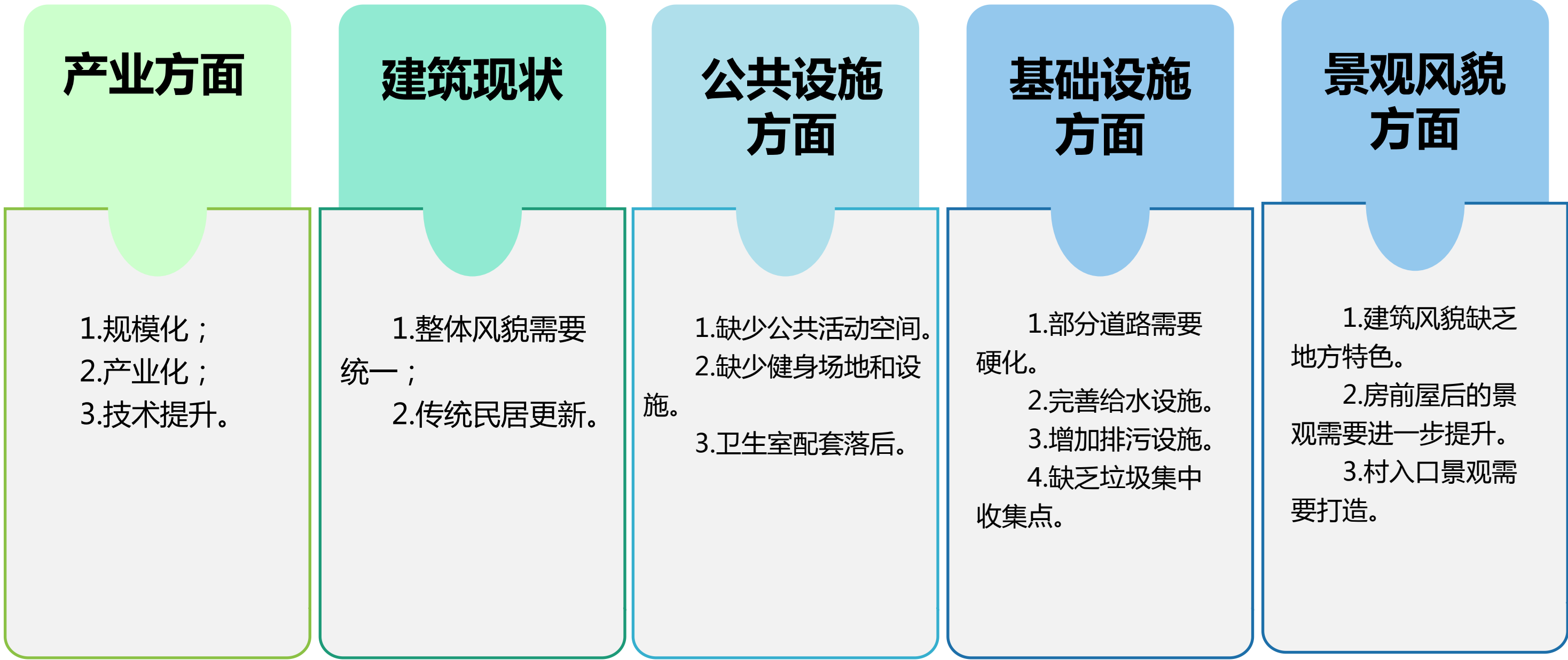
交通改善意见



环境整治问题排序

一、概 述

1.5 村民发展诉求





第二部分

多规合一规划

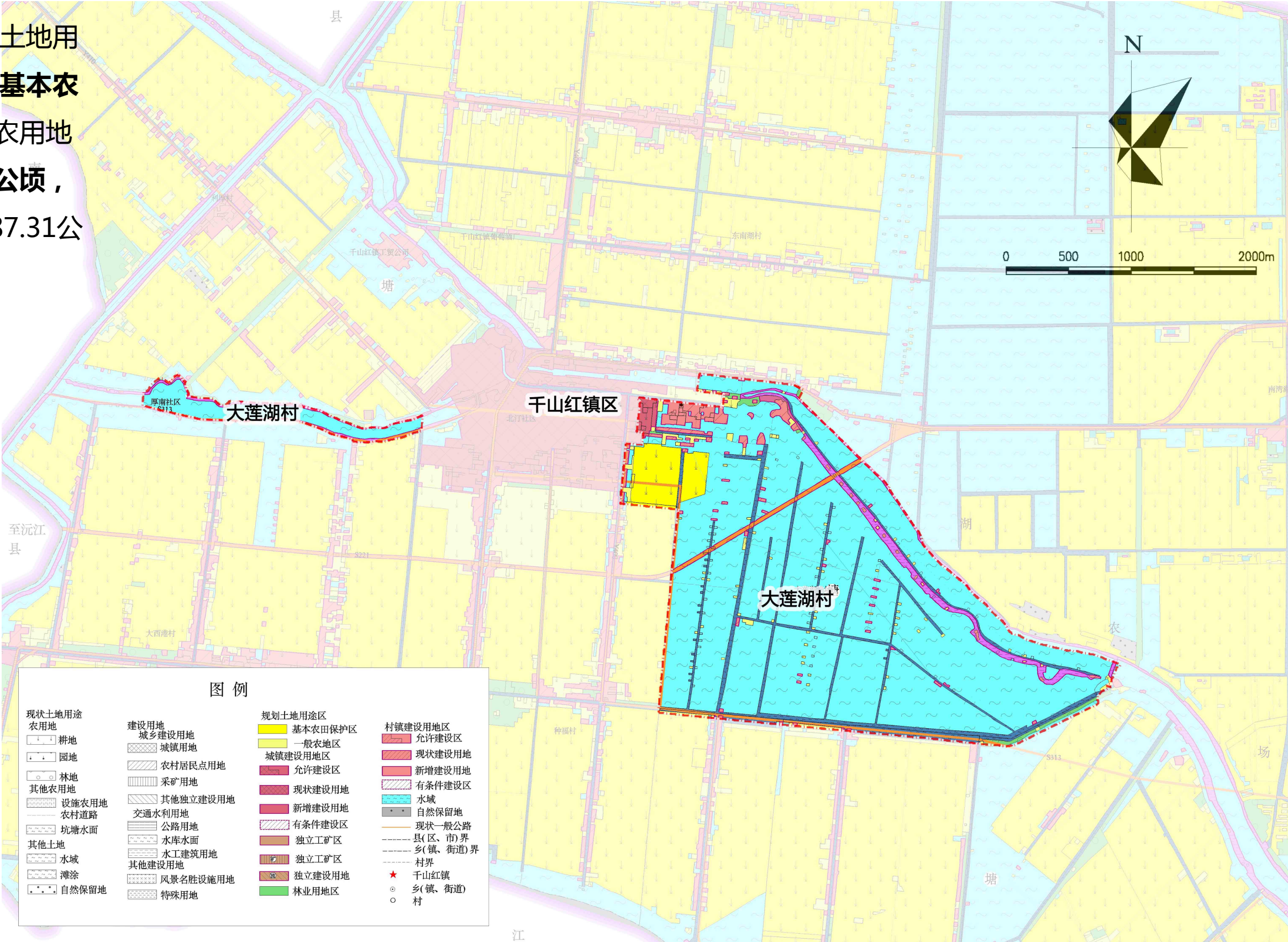
- 2.1 上位规划要求
- 2.2 发展定位及规模
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 道路交通规划
- 2.7 村庄设施规划
- 2.8 生态保护修复及综合整治

二、多规合一规划

2.1 相关规划要求

➤ 《千山红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《千山红镇土地用途分区面积统计表》。大莲湖村**基本农田保护区**面积**22.19公顷**，一般农用地**7.95公顷**，**村镇建设用地18.44公顷**，林业用地1.59公顷，其他用地587.31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。

其中大莲湖村为其他类村庄。

■ 村庄人口及规模

至2025年大莲湖村人口规模为1500人，建设用地规模18.75公顷。



二、多规合一规划

2.2 发展定位与目标

➤ 发展定位与目标

保育生态环境，夯实发展基础

厚植产业基础，优化产业结构

完善设施配套，促进共享共建

提升村庄风貌，改善人居环境

提高村民收入，实现城乡共荣

将大莲湖村打造为 “城郊旅游休闲型基地、乡村康养度假区”，
建设成为大通湖区 “美丽乡村精品村”。

二、多规合一规划

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展规模

现状大莲湖村共有1620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，并结合大莲湖村的实际情况，确定大莲湖村自然增长率为5‰。据自然增长率公式： $P=P0(1+r)^n$

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，大莲湖村人口将达到1661人。

大莲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，以及未来大莲湖村的发展，确定到**2025年大莲湖村的总人口规模为1680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）			28.11	28.11	0.00	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			24.72	24.72	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）			41.56	43.40	1.84	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		15.04	17.95	2.91	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）	0.33	2.27	1.94	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.78	0.78	0.00	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m²）			92.84	110.80	17.96	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

➤ 土地利用规划

■ 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等，**总面积约615.29公顷。**

■ 生活空间

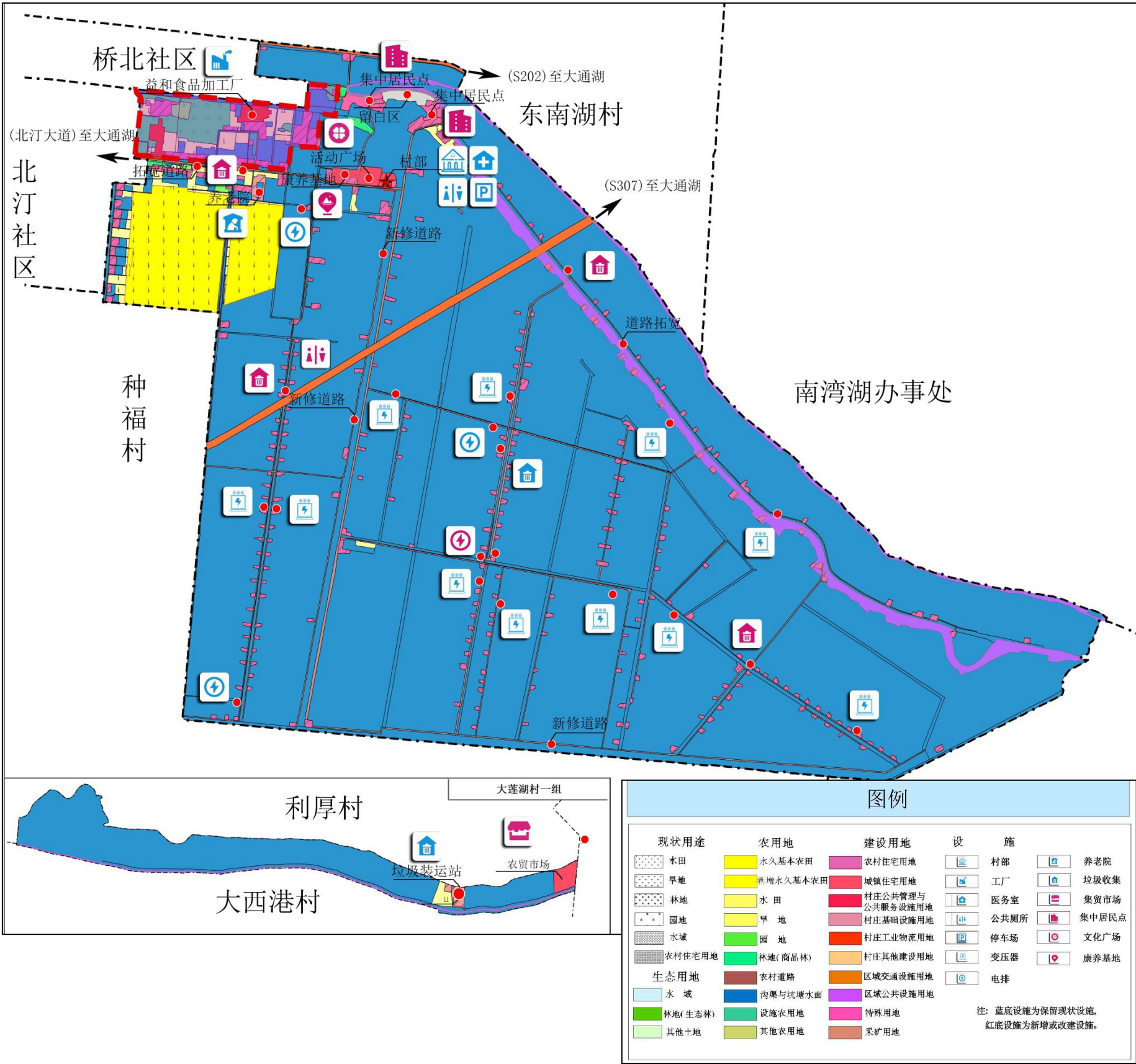
主要包括城镇建设用地、村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积43.40公顷。**

■ 生态空间

大莲湖村内无生态用地。

■ 未规划地

大莲湖村内未规划地为**留白用地**，**0.79公顷。**



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		677.94	100.00	677.94	100.00	0.00
城镇开发边界内		18.46	2.72	18.46	2.72	0.00
村域规划范围面积		659.48	97.28	659.48	97.28	0.00
生态用地	水域	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农用地	耕地	28.11	4.15	28.11	4.15	0.00
	园地	0.30	0.04	0.28	0.04	-0.02
	林地（商品林）	1.75	0.26	0.90	0.13	-0.85
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	587.76	86.70	586.00	86.44	-1.76
	合计	617.92	91.15	615.29	90.76	-2.63
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄建设用地		15.04	2.22	17.95	2.65
	其中	农村住宅用地		13.88	2.05	14.85
		村庄公共管理与公共服务设施用地		0.33	0.05	2.27
		村庄公园与绿地		0.00	0.00	0.00
		村庄工业物流用地		0.05	0.01	0.05
		村庄基础设施用地		0.78	0.12	0.78
		村庄其他建设用地		0.00	0.00	0.00
		区域交通设施用地		6.29	0.93	6.29
	区域公共设施用地		19.44	2.87	19.16	-0.28
	特殊用地		0.79	0.12	0.00	-0.79
	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		41.56	6.13	43.40	1.84
未规划地		0.00	0.00	0.79	0.12	0.79

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《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》文件要求，优先利用村内集中居民点、空闲地和未利用地。

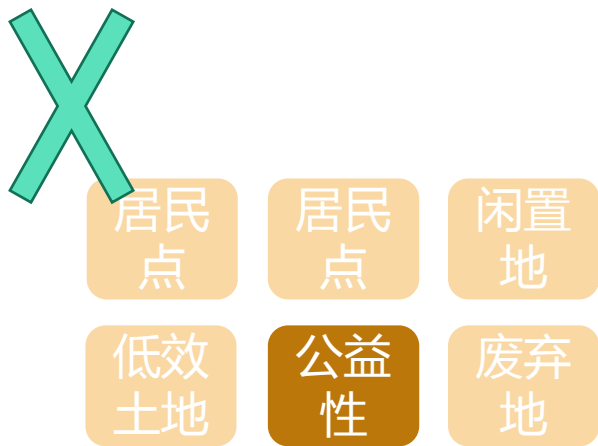
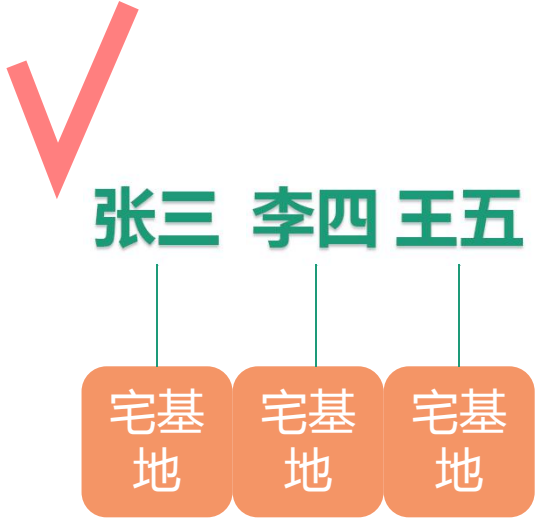
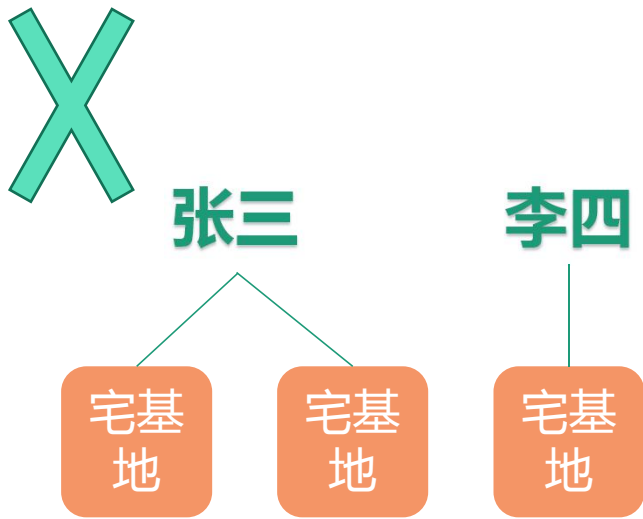
■ 经营性用地管制规则

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。

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。



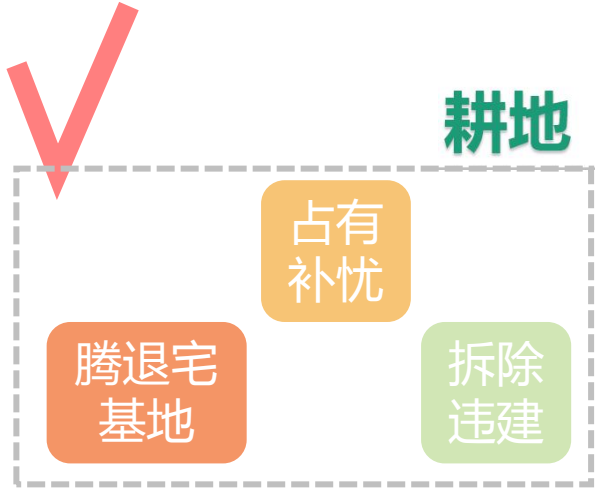
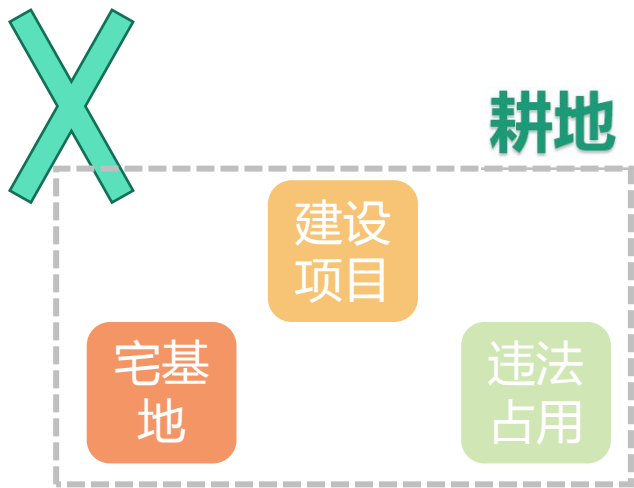
二、多规合一规划

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。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

严禁将生产、生活污水直接排放至大莲湖村水塘、鱼塘等生态水域。

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。



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40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36.76%。大莲湖村现状户数为689户，按照比例计算约260多户村民有新建房屋的需求。

根据往年大莲湖村往年的建房情况，通过问卷计算的260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36户的建房需求布置集中居民点,其余规划原址新建。

■ 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

保留原S202、X006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

➤ 住房布局规划

■ 复垦用地

大莲湖拆除空心房

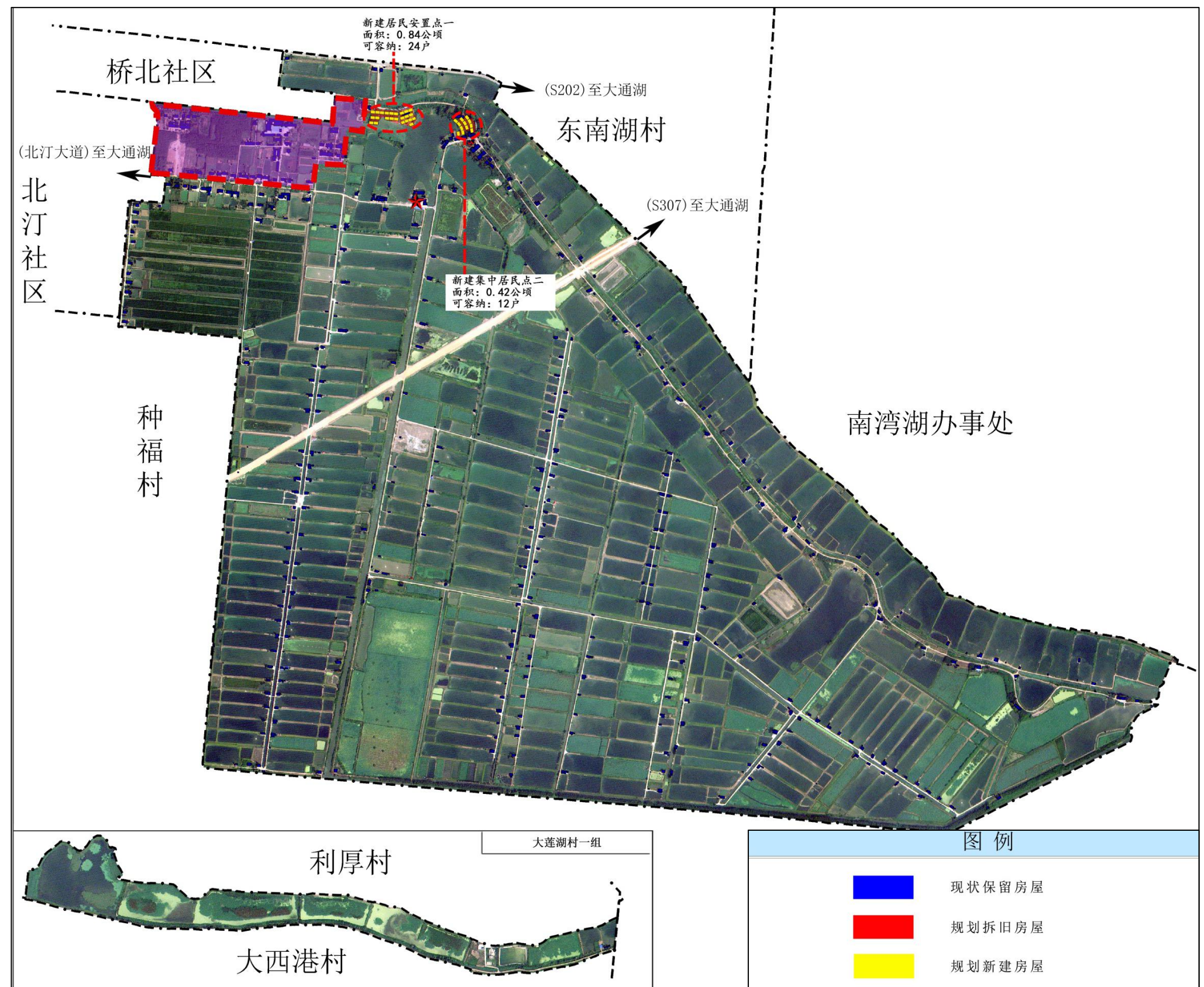
519.94平方米，规划用于复垦。

■ 集中居民点规划

规划的集中居民点位于大莲湖村村委会北侧，隔水相望。

集中居民点用地面积约1.26公顷。可供36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

居民点规划



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。

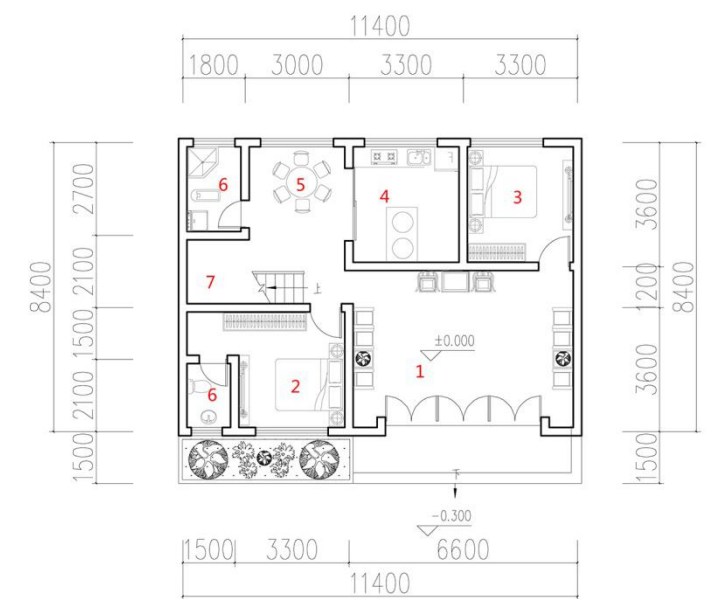
3、造型特点

砖混结构，屋顶
为双坡小青瓦，墙面
采用白色涂料或砖材。

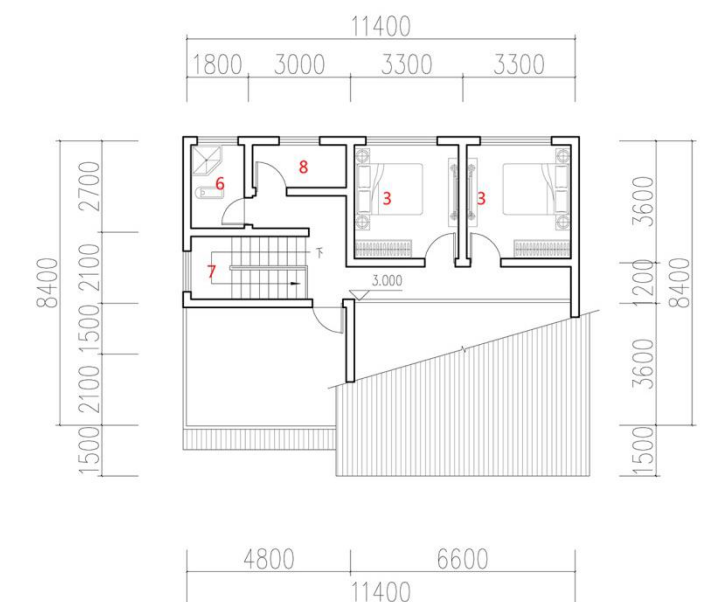


■ 集中居民点规划

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。



一层平面图



二层平面图

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
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。



总面积：191.1平方米
层数：2层
一层面积：93.0平方米
二层面积：98.1平方米

1 堂屋	6 厨房
2 卧室	7 柴灶
3 卫生间	8 阳台
4 楼梯间	9 客厅
5 餐厅	10 书房



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展现状

■ 第一产业

大莲湖村第一产业以**水产养殖、四大家渔业、稻虾套养**为主。

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。

■ 第二产业

第二产业农业企业有益和食品加工厂（**龙虾加工**）。

■ 第三产业

第三产业农村旅游业没有形成规模，只有少数自家农家乐，商业设施也只有几个小卖部等。



如何发展村内产业？

如何提高村民收入？



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展思路与策略

总体思路：坚持以农为本，积极推进农业生产规模化、高效化、现代化；积极发展“农旅结合”的新型产业模式，将传统农业从第一产业延伸到第三产业，**以农促旅，以旅强农。**

以优质**渔业养殖**为基础，**虾蟹、甲鱼**等特色水产为辅助，打造集**良种繁育、产品深加工、科技研发、生态康养、休闲餐饮、旅游服务**于一体的**美丽乡村精品村**。

■ 第一产业发展策略

利用大莲湖村现有的农业资源，以**新型渔业养殖产业**为核心，结合**科研、农创、接待、展示、体验、娱乐**等功能板块，整合“**稻虾、渔业、特色水产、荷塘**”等优质农业产品，运用“**农业+**”理念，打造**新型智慧生态农业体验基地**。

■ 第二产业发展策略

大莲湖村需要科学布局第二产业。只允许深化发展绿色农产品加工业，提高水产加工的生态循环效率，打造最具**大莲湖味道**的水产村工坊地。结合**现状+光伏发电**，打造大通湖景区的“**最具特色的光伏产业园**”。

■ 第三产业发展策略

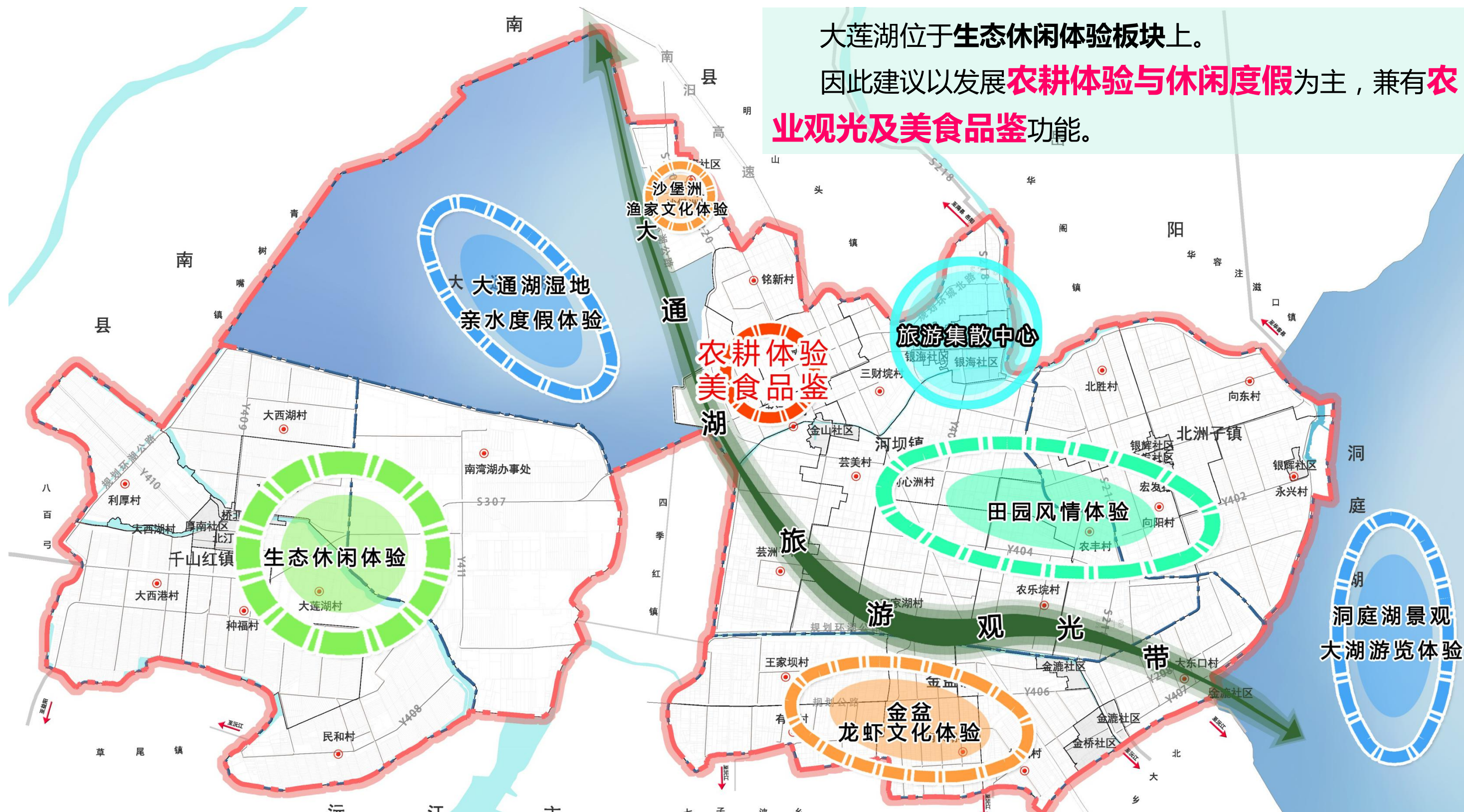
大莲湖村毗邻千山红镇区，高速公路联络线S307穿村而过，交通便利，湿地资源丰富，具备发展休闲农业与乡村旅游的潜力与基础，未来应当整合大莲湖村乡村旅游资源，以“**渔耕文化**”和“**康养休闲**”为主题，以休闲农业和乡村康养为基础，发展观光、体验旅游，同时**提升乡村整体风貌，完善公共服务基础设施**，积极开拓第三产业。



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

■ 完善产业链

以村委或镇政府为招商主体，**引入或扶植知名农产品加工企业**，对村内的优势产品如虾蟹、淡水鱼等进行深加工。根据国内不同区域消费者的偏好对虾蟹、淡水鱼等进行不同口味的加工生产，通过加工储存，使产品一年四季均可销售。

同时小龙虾废弃的虾壳也可进一步深加工，提炼甲壳素、氨基葡萄糖盐酸盐等产品，从而**形成较为完整的产业链**。提高产品附加值，产品往“深加工”方向发展。

■ 利用互联网

充分利用互联网网络平台，利用当下流行的**自媒体宣传**，发挥当下最火爆的“直播带货”模式的优势，提升大莲湖的淡水鱼、虾蟹等的知名度，**丰富产品的销售渠道**。

■ 打造康养度假基地

依托现状生态湿地景观，构建“**文化+旅游+养老**”模式，打造**大莲湖康养度假基地**。

主要以打造环境、开展生产为主，种植包括背景林、果林、行道树、湿生植物在内的景观植物，打造湿地休闲特色，提升景观品质。未来建设集**老年公寓、养老服务、老年活动、基础医疗、蜂疗体验**等功能为一体的家庭养老与集居养老相结合的综合性养老服务中心。



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展分区

- 产业分区规划为“一心三带四区”：

- 一心：以村部为中心的综合服务中心。

- 三带：以S307为依托的休闲农业展示带；与镇区相对接的村庄产业发展带；村内多条休闲农业体验带。

展示带：重点展示大莲湖村田、渠、路、塘、宅、园秀美风光。

发展带：重点发展渔业、特色水产品加工、手工作坊展示，康养度假产业。体验带：重点发展渔家乐垂钓、特色美食等渔耕文化体验。

- 1、康养度假基地：依托大莲湖村综合服务中心和紧靠镇区的区域优势和已有基础（荷花园老年公寓），打造集老年公寓、养老服务、老年活动、基础医疗、蜂疗体验等功能为一体的家庭养老与集居养老相结合的康养度假基地，服务村庄和镇区。

- 2、稻虾生态体验区：本区域的耕地农田重点利用，引进高产优品稻米和龙虾品种。结合现有资源，开发稻田艺术和农耕体验亲子教育项目。

- 3、特色水产养殖区：利用村庄水体，发展虾蟹、甲鱼特色养殖，以及休闲垂钓，在特色养殖区中建设虾蟹和甲鱼的科普基地，供游客参看和学习。

- 4、光伏发电产业区：结合现状+光伏发电，打造大通湖景区的“最具特色的光伏产业园”。



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

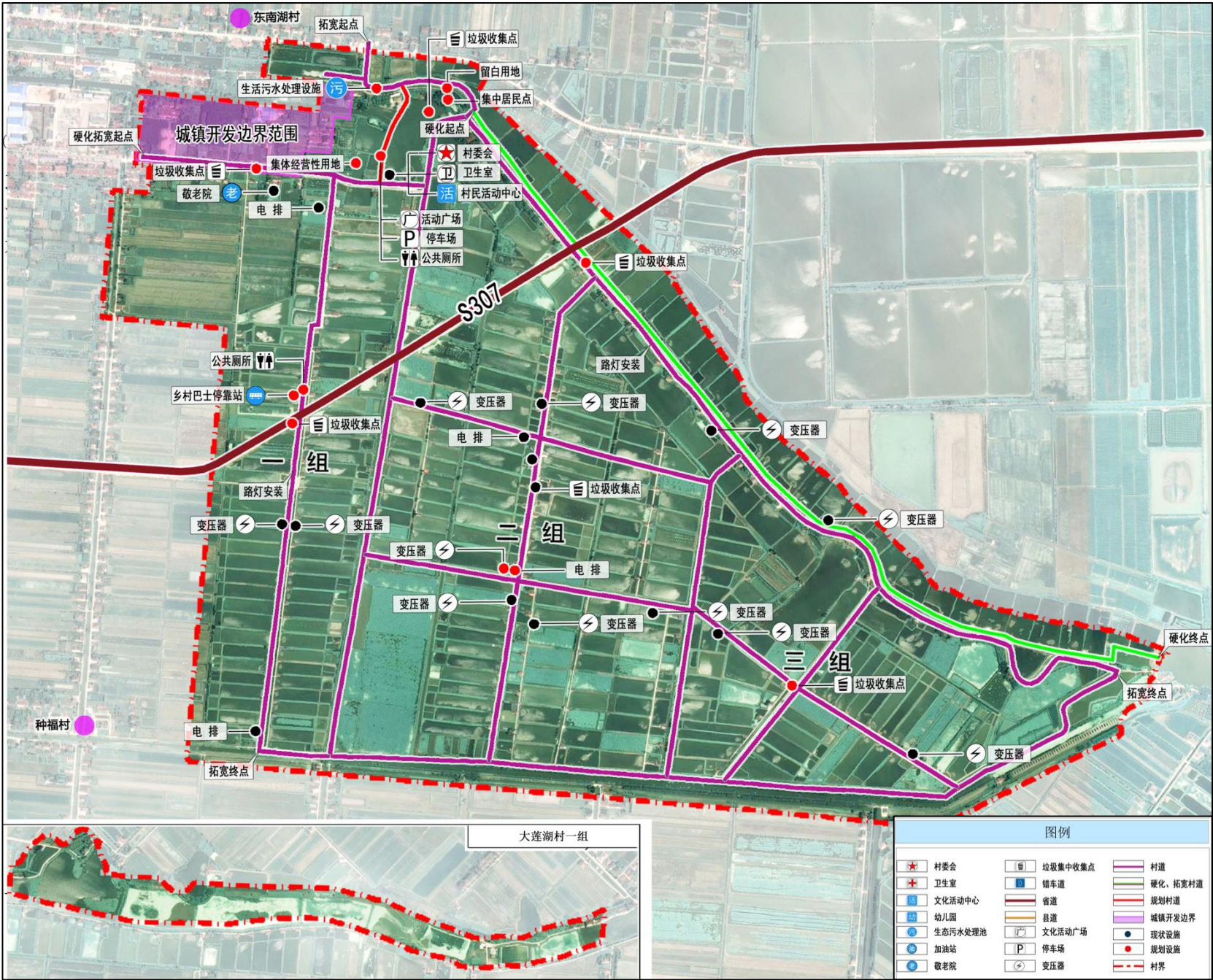
以高速公路联络线S307为依托，组织对外交通。

■ 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和硬化。

道路拓宽：将村部联系千山红镇区的村道由3.5米拓宽至13.5米，拓宽段长度1100米；村域环线道路由3.5米拓宽至7米（车行道5米+自行车道2米），拓宽段长度9200米；将村部村庄南向道路由3.5米拓宽至6米（车行道4米+自行车道2米），拓宽段长度2500千米。

道路硬化：将村庄东北向道路沿居民点的道路硬化，路宽4.5米，道路长1200米。



二、多规合一规划

2.6 道路交通规划

■ 停车设施

目前大莲湖村仅在村委规划了少量停车位，停车需求不高。规划考虑未来村庄发展，结合文化活动广场的建设配套建设停车位。

■ 公交站

完善公共交通系统建设，居民线较为集中区域（一组与S307）增设一处公交巴士停靠站。

■ 错车道

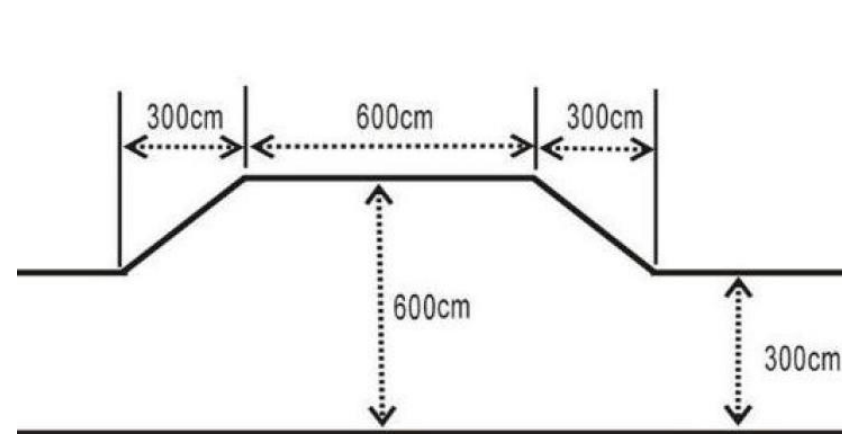
村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

■ 道路亮化

在村内连接镇区道路以及主村道安装路灯。

■ 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

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**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

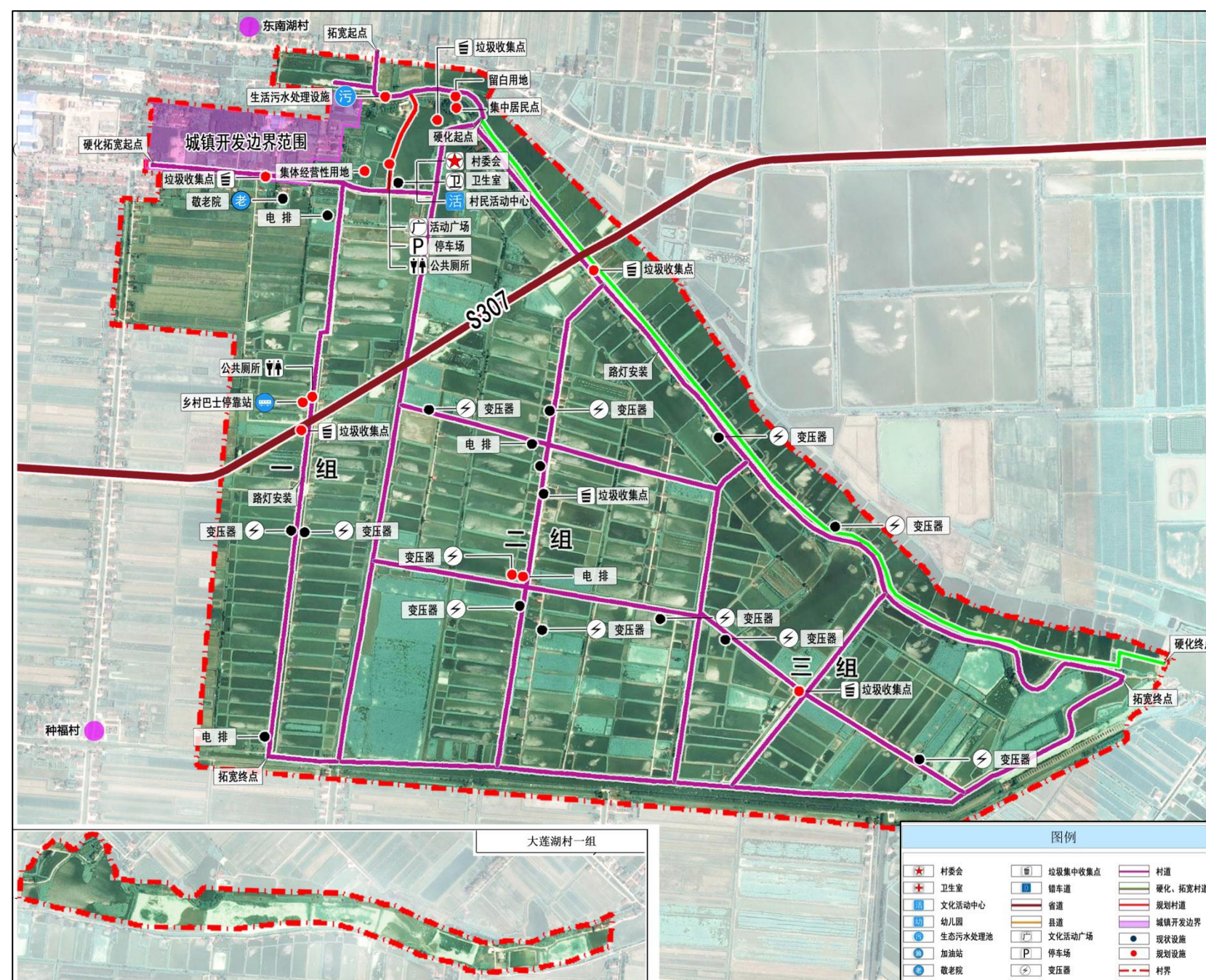
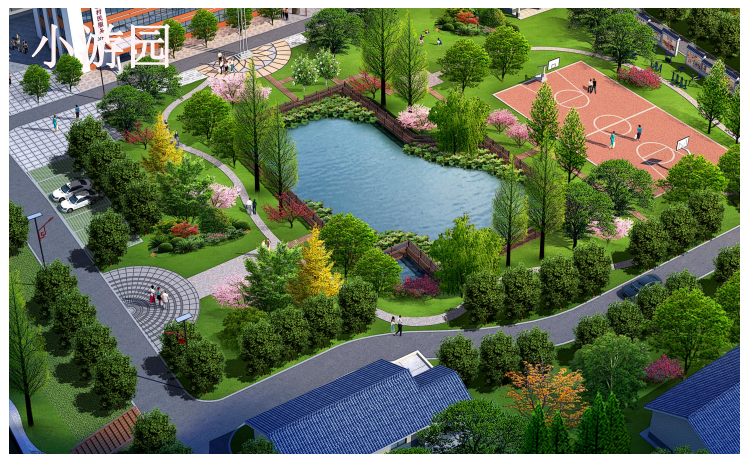
村民学龄儿童较少，基本在千山红镇镇区上学，建议镇政府通过提升师资力量改善小学的教学水平。

■ 文化活动广场

结合居民点的布局在村内增设**1处**活动广场，位于村部西侧，占地规模为**10亩**。在广场内配套建设部分**运动场地及健身设施、舞台**等。

■ 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

目前村内自然水来自种福村自来水厂，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进行清洗，以保障村民的用水安全。

■ 排水工程

村内有没有污水集中处理设施，规划在村部集中居民点增设一处污水集中处理设施。

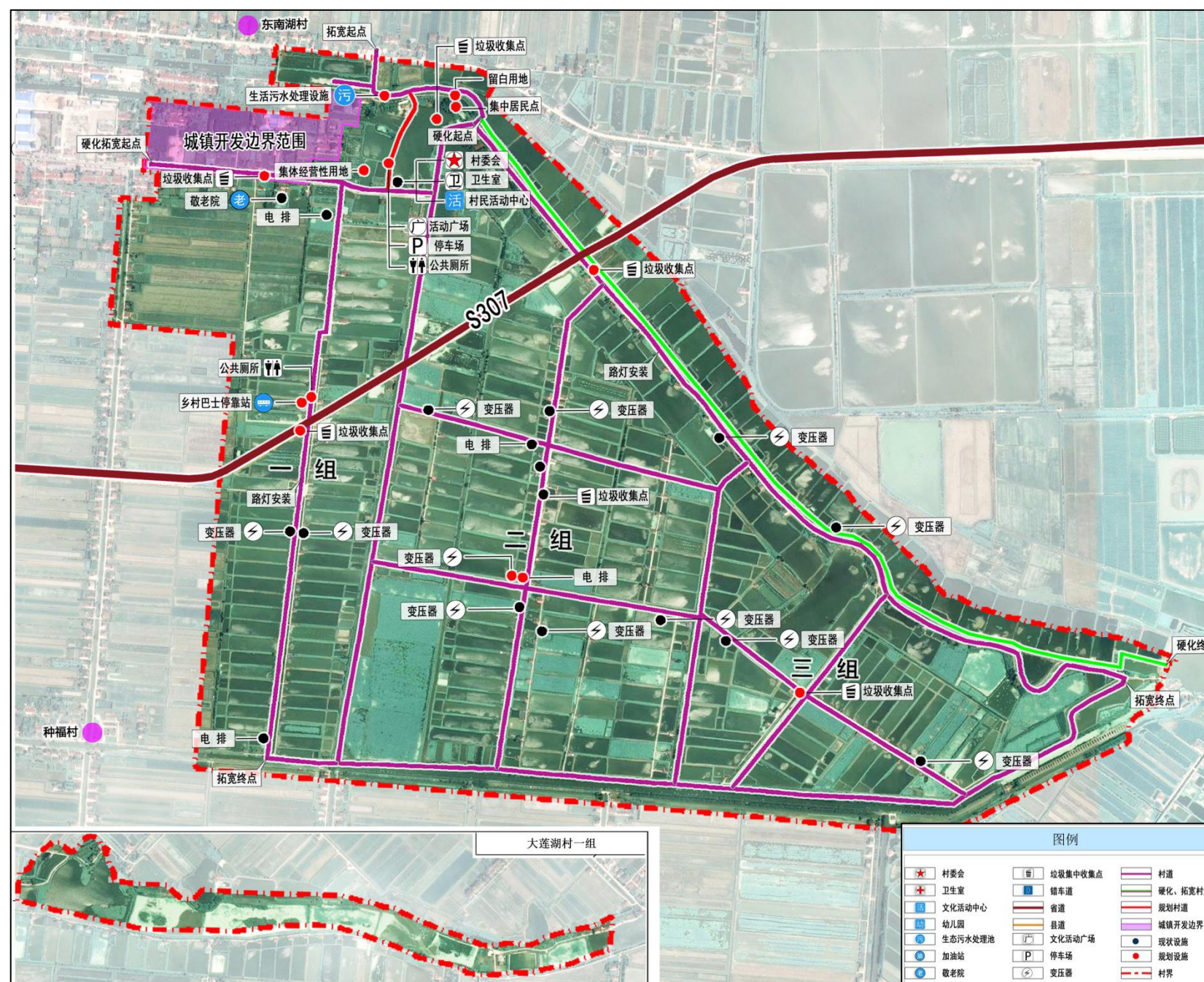
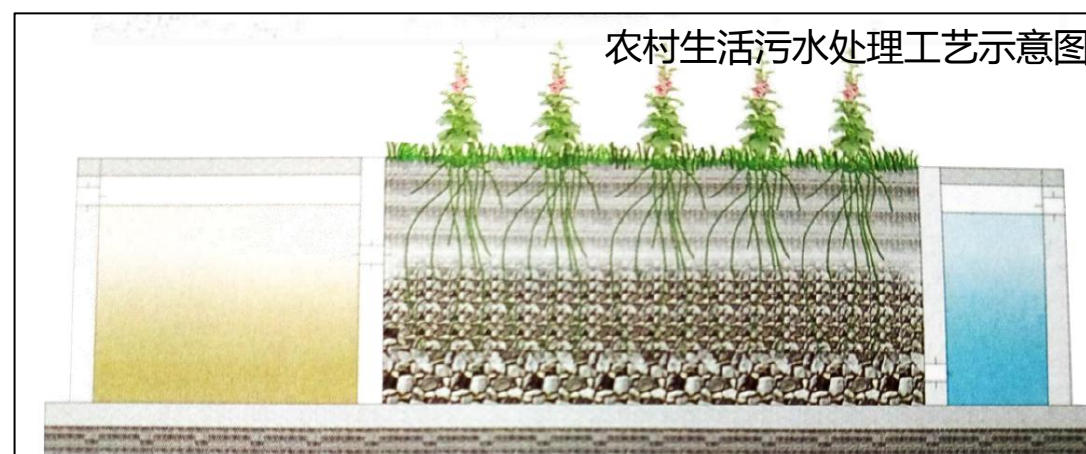
■ 环境卫生

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。

■ 电力水利设施

疏通村内的灌溉渠道，加强渠道两侧的防护和垮塌治理。

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。在二组增设一处电排，并相应在此处增加一处变压器。



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大莲湖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。

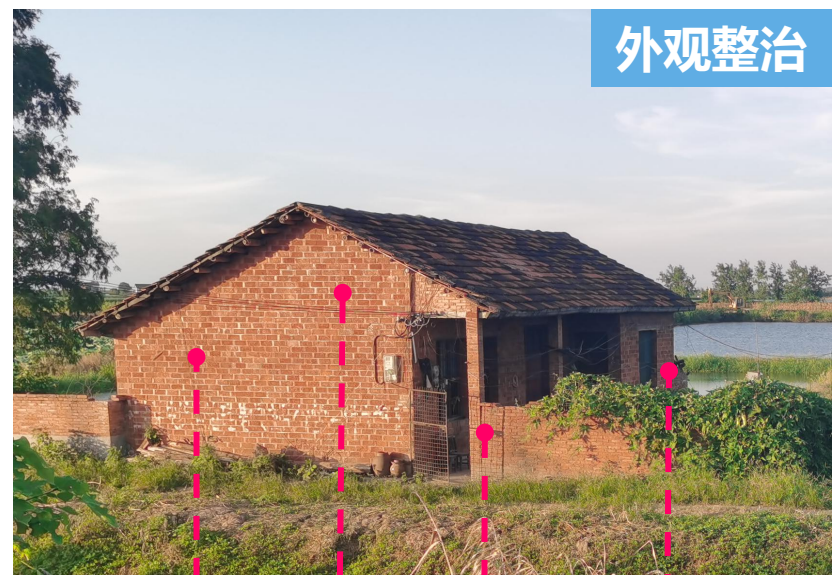
整治方式	类型
保持原貌	质量好的建筑
外观整治	外观较差或风貌不协调的建筑
整体修缮	部分结构损坏、功能改造



保持原貌



保持原貌



外观整治

外立面整饰

屋顶检修更换瓦片

宅前绿化美化

更换门窗



整体修缮

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

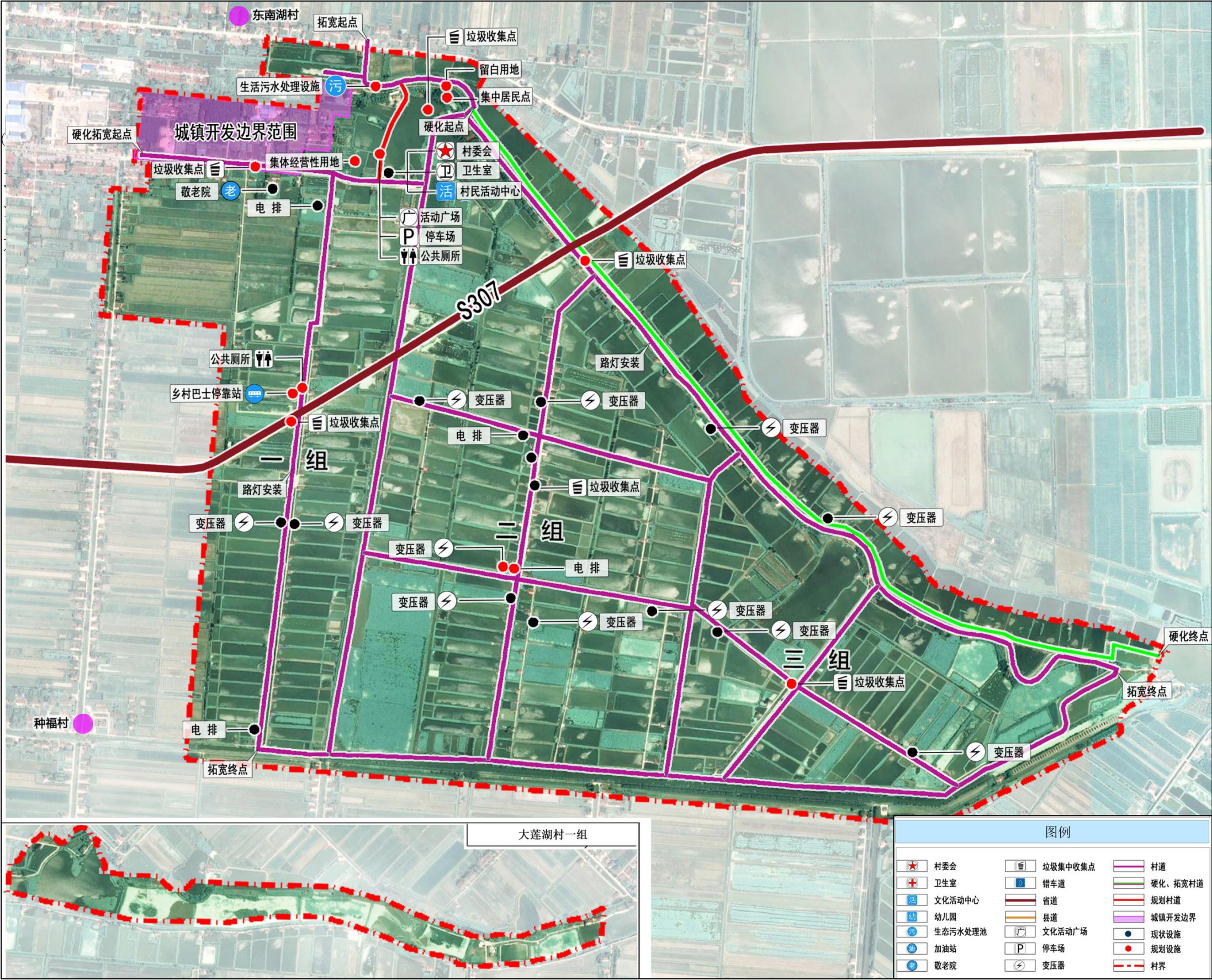
2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治

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**村部整治、广场修建、道路拓宽、水渠清淤、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。

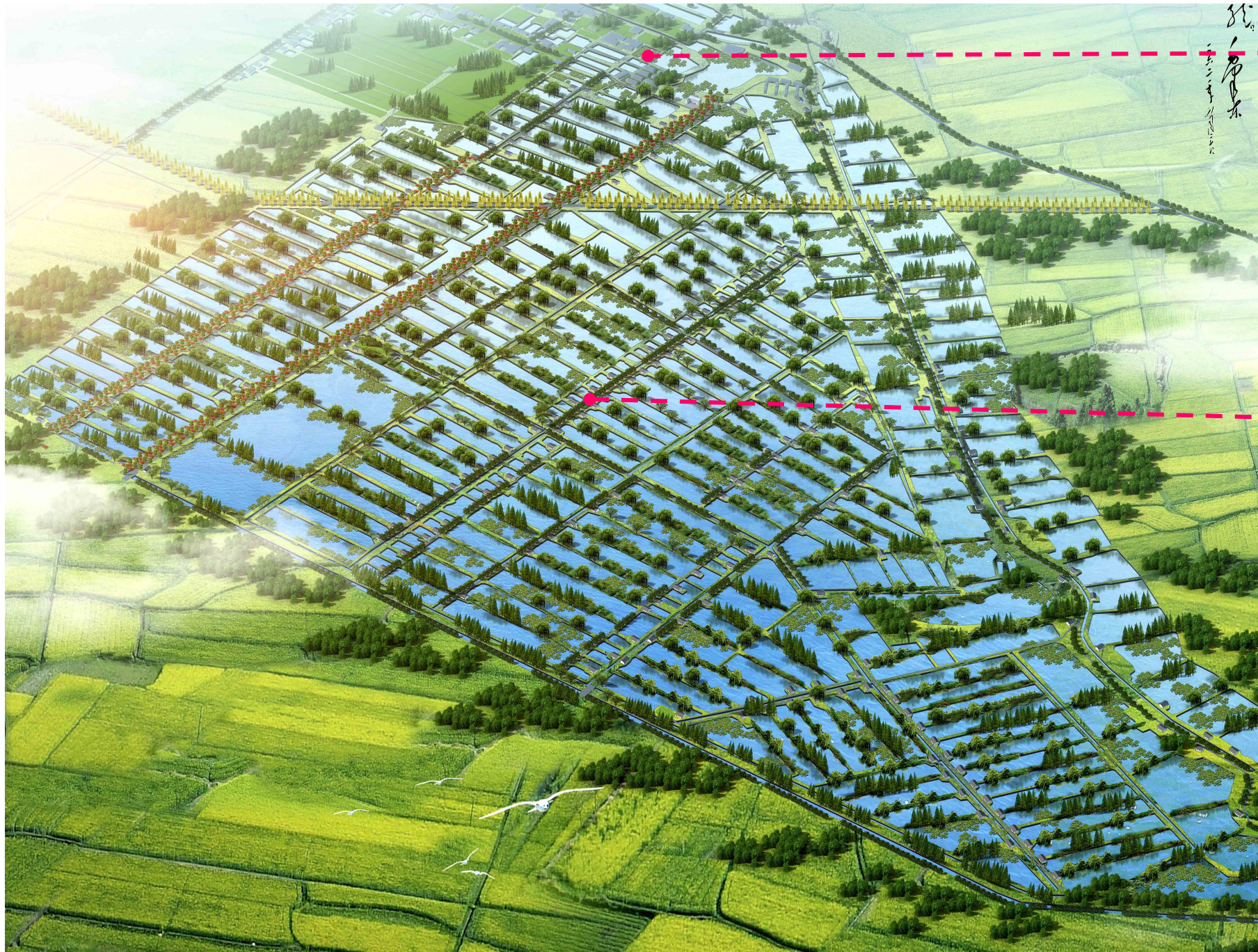
对村民的住宅进行美化整治，提升村民的住宅环境同时，可发展庭院经济。根据村民的意愿，对旅游片内的村民住宅进行**民宿、农家乐、农庄**等的改造。



二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——康养基地、渔家乐

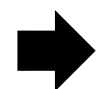


二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——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。

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、渠道

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。



道路硬化、拓宽



道路亮化



道路安全



水渠清淤



河道美化

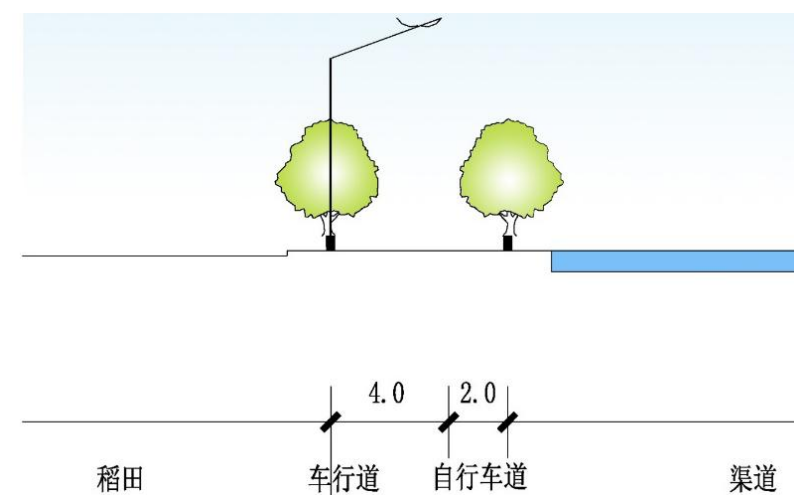


二、多规合一规划

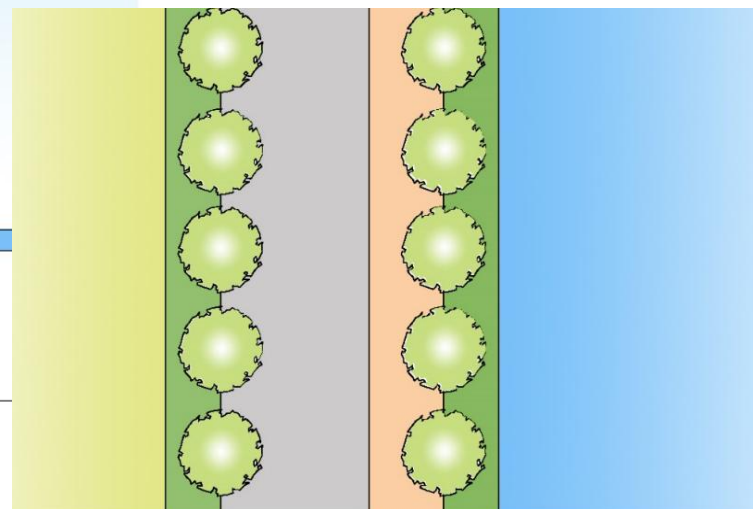
2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——道路

拓宽、黑化、亮化、美化



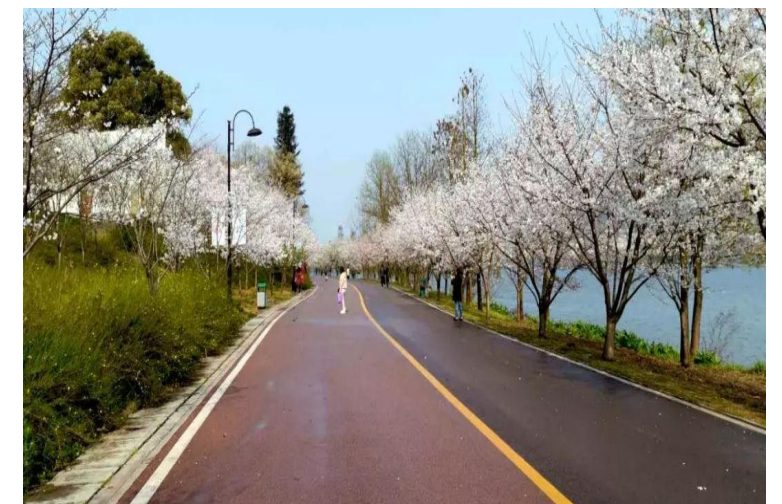
规划剖面



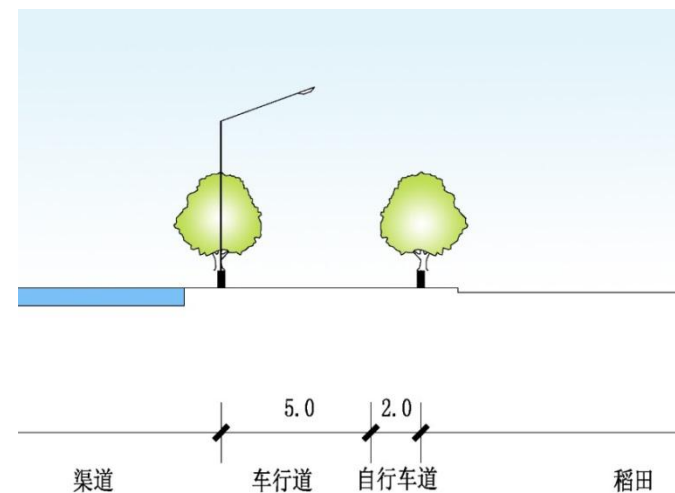
规划平面



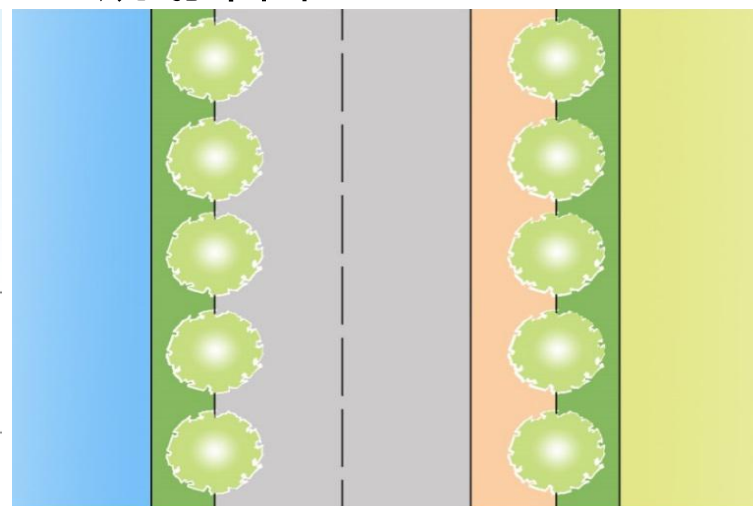
现状



规划示意图



规划剖面



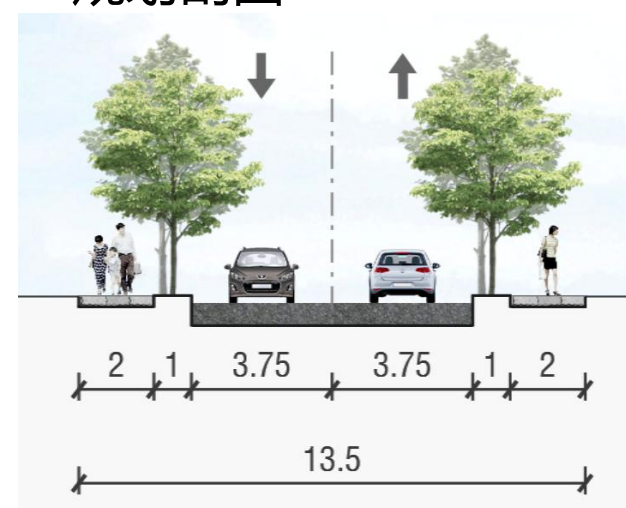
规划平面



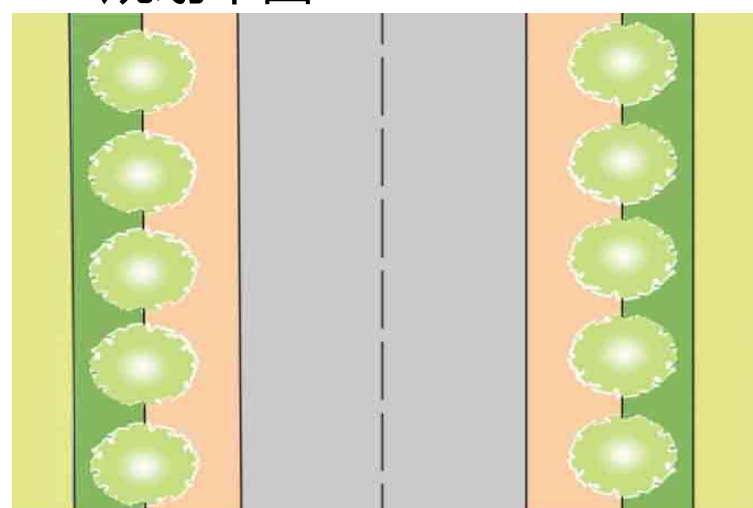
现状



规划示意图



规划剖面



规划平面



现状



规划示意图

二、多规合一规划

2.9 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。



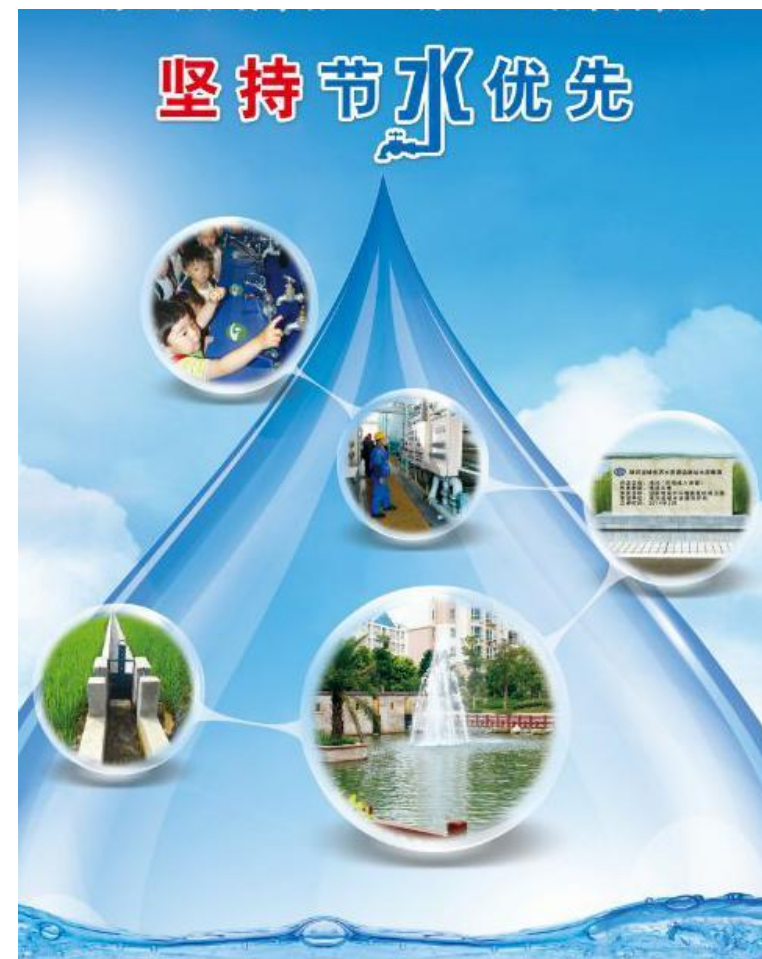
二、多规合一规划

2.9 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。



➤ 防疫规划

防疫措施：

- 尽量不串门、不聚集。非必要尽量不外出，外出必须戴口罩。
- 开展卫生运动，加强环境清洁和卫生消杀。
- 村民出现发热、咳嗽等症状，务必及时就诊，并第一时间向村报告。
- “红事”、“白事”从简，并提前报村备案。
- 人人都是责任人、人人都是受益人，相互监督、群防群治，发现问题及时报告。



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 近期建设规划



三、实施计划		3.1 近期行动计划				
序 号	项目类型	项目分类	项目名称	建设规模	投资估算（万 元）	实施主体
1	基础设施	道路	道路拓宽	进村村道长度1100米、宽度13.5米（拆迁14户）；环线道路长度9200米、宽度7米（车行道5米+自行车道2米）。	500	政府+村集体
2			油化道路	主要村道1200米	20	政府+村集体
3			停车场建设	村部	10	政府+村集体
4			乡村巴士站点建设	沿省道居民点	40	政府
5		道路亮化	路灯	沿主要道路	200	政府+村集体
6		供电设施	电网改造	增设1台变压器	200	政府+公司
7		给排水设施	给水设施	管网维修	50	政府+公司
8			排水设施	管网维修	50	政府+公司
9		水利设施	排水泵站新建	三零机埠	80	政府+公司
10			沟渠维修	沟渠维修	50	政府+公司
11		集中居民点	设施建设	三通一平等设施建设	80	政府
12	环境整治	完善垃圾收集	垃圾收集点	新增垃圾桶50个	2	政府
13		整治排污工程	生态污水处理设施	新增一处生态污水处理池、铺设管网3000米	150	政府+公司
14	绿化美化亮化	环境提升	行道树	新增行道树 100 株	250	政府+村集体+个人
15			村、巷道绿化	各居民点	350	政府
16			房屋整治	200户	600	政府+村集体+个人
17	服务设施	文化活动设施	活动室	村部	20	政府+村集体+个人
18			文化广场	舞台、足球场、篮球场、亲水栈道、公厕等	750	政府+村集体
19			指示牌	各路口设置指示牌 20 块	5	政府+村集体
20		医疗设施	完善医疗设施	村部	20	政府+村集体
21	产业	产业项目	经营性建设项目	康养基地	待定	个人
总计					3427	

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，为大莲湖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。

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”。

➤ 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。

➤ 大莲湖村规民约

建设好	新农村	本条约	要牢记	爱国家	爱集体
跟党走	志不移	务正业	勤劳作	多学习	守法律
坏习惯	要抛弃	建房子	要审批	遵章法	不违建
不占渠	旱水田	不种树	生态佳	保护好	禁用火
不滥伐	水里鱼	水中游	要保护	不能捕	用水电
不违纪	公家物	义务工	积极去	公益事	多出力
好青年	服兵役	按计划	来生育	生男女	都满意
娶儿媳	嫁女儿	破旧俗	立新意	丧事简	不挑剔
敬老人	爱儿童	邻里间	有情义	互帮助	如兄弟
讲文明	行礼义	宽待人	严律己	讲卫生	好习气
环境美	有秩序	倒垃圾	不随意	砖瓦柴	放院里
猪狗羊	鸡鸭兔	圈养起	多管理	村环境	人人理
树成荫	环境美	生态居	文明村	此条约	大家立
执行好	都受益				