

大通湖区千山红镇大西港村村庄规划 (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:大通湖区千山红镇大西港村村庄规划

(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

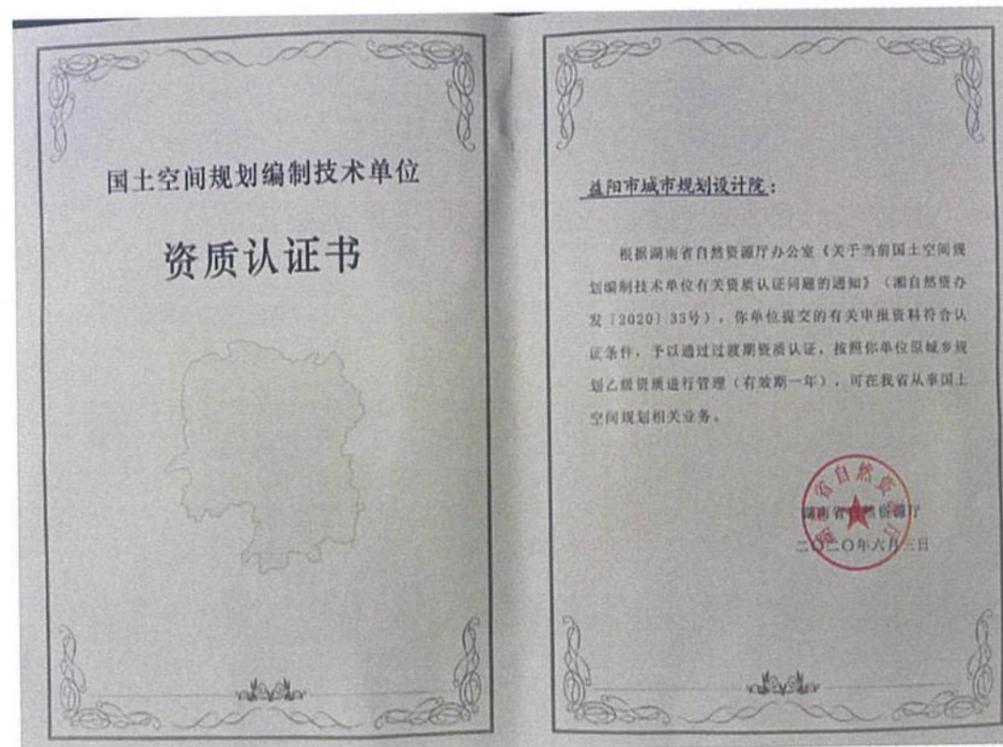
总工程师: 石凌辉 高级工程师 注册规划师

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



根据中国土地学会
的有关规定，经评选审
定，符合土地规划机构
条件。

特发此证



2015年12月1日

此证书真实性可查询中国土地学会网www.csls.org.cn

| | |
|-------|--------------------|
| 机构等级 | 甲 级 |
| 机构名称 | 湖南省第三测绘院 |
| 证书号 | 073006 |
| 法定代表人 | 周星耀 |
| 授权法人 | |
| 工商注册号 | 事证第 143000000664 号 |
| 执业范围 | 业务范围不受限 |
| 机构地址 | 长沙市韶山中路 693 号 |
| 联系电话 | 0731-85582019 |
| 邮政编码 | 410007 |

项目名称：大通湖区千山红镇大西港村村庄规划
(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

国土空间规划编制技术单位

资质证书

湖南省第三测绘院

根据湖南省自然资源厅办公室《关于完善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〕22号），你单位提交的申请材料符合认证条件，予以通过定期资质认证。按照你单位国土空间规划资质进行管理（有效期一年），可承接从事国土空间规划相关业务。



二〇二〇年四月廿一日



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。

大西港村纳入了大通湖12个多规合一村庄规划的试点。



一、概述

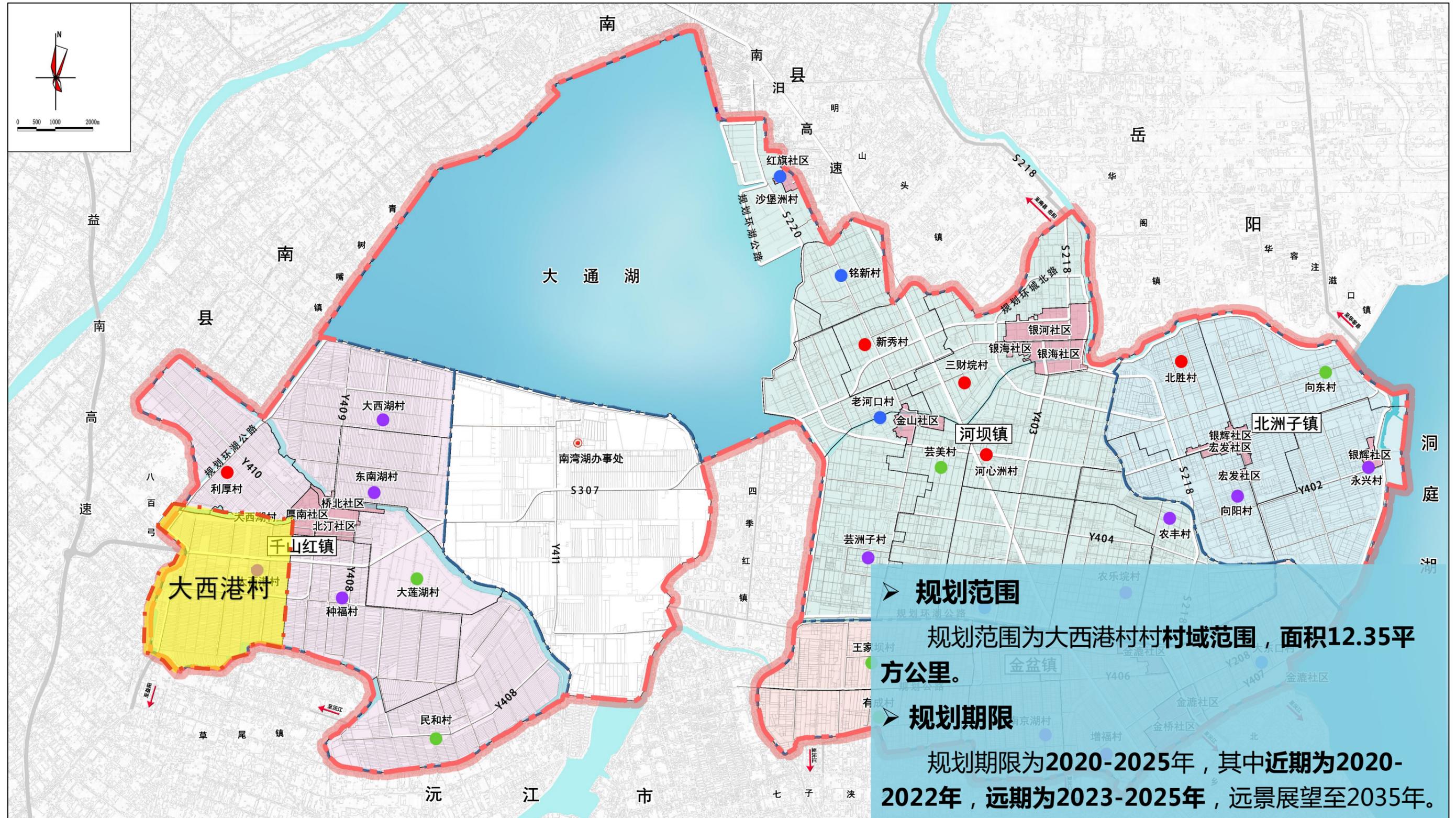
1.2 规划依据、范围、期限

► 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、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，实现大西港村健康持续发展。

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

大西港村由原大西港村、小西港村、南河村、烂泥湖村合并而成，下辖4个村民小组。村庄总户数1312户，常住人口为4435人。

现状以第一产业为主，村内种植以稻虾套养和有机蔬菜、西瓜为主，养殖以四大家鱼为主。

2016年，大西港村被定为“美丽乡村”创建村。

稻虾套养、蔬菜基地、油菜、草莓基地的旅游观光采摘、生物燃料生产项目。



一、概述

1.4 现状概况

村庄居民点现状

大西港村内的居民点主要沿原S202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。

大西港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。



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 土地利用现状

大西港村现状总面积为**1235.17公顷**。现状用地类型以其它农用地、耕地和居民点用地为主。现状居民点多沿路分布，其中：

村庄建设用地**面积为65.87公顷**，人均村庄建设用地**148.52m²/人**；

非建设用地：其它农用地面积为247.70公顷，占村域总面积20.05%；耕地面积约844.80公顷，占村域总面积68.40%；林地面积约22.61公顷，占村域总面积1.83%。

- I. 建设用地：88.45公顷**
- II. 农用地：1119.65公顷**
- III. 生态用地：27.07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 | | 1235.17 | 100.00 | |
| 生态用地 | 水域 | 27.07 | 2.19 | |
| | 其他土地 | 0.00 | 0.00 | |
| | 林地（生态林） | 0.00 | 0.00 | |
| | 合计 | 27.07 | 2.19 | |
| 农用地 | 耕地 | 844.80 | 68.40 | |
| | 园地 | 4.54 | 0.37 | |
| | 林地（商品林） | 22.61 | 1.83 | |
| | 牧草地 | 0.00 | 0.00 | |
| | 其他农用地 | 247.70 | 20.05 | |
| | 合计 | 1119.65 | 90.65 | |
| 建设用地 | 城镇建设用地 | 0.00 | 0.00 | |
| | 村庄建设用地 | 65.87 | 5.33 | |
| | 其中 | 农村住宅用地 | 58.37 | 4.73 |
| | | 村庄公共管理与公共服务设施用地 | 3.05 | 0.25 |
| | | 村庄公园与绿地 | 0.00 | 0.00 |
| | | 村庄工业物流用地 | 3.12 | 0.25 |
| | | 村庄基础设施用地 | 1.33 | 0.11 |
| | | 村庄其他建设用地 | 0.00 | 0.00 |
| | 区域交通设施用地 | 12.77 | 1.03 | |
| | 区域公共设施用地 | 7.27 | 0.59 | |
| | 特殊用地 | 2.54 | 0.21 | |
| | 采矿用地 | 0.00 | 0.00 | |
| | 其他建设用地 | 0.00 | 0.00 | |
| 合计 | 88.45 | 7.16 | | |

一、概述

1.4 现状概况

➤ 道路交通现状

■ 对外交通

近期建成通车的**高速公路联络线S307省道**从村域北部由西往东穿过，其道路红线宽度36米，路面宽24米，长度约2800米。往西上高速到益阳、长沙、南县等地，往东进入千山红镇区、河坝镇镇区等地，交通非常便利。

现状**S202省道**从村域南部由西往东穿过，其道路红线宽度12米，路面宽9米，长度4750米。**总体而言，大西港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3.5~4.5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，大西港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

村级服务中心用地面积为 2900 平方米，建筑面积 560 平方米。

■ 教育设施

小学和幼儿园位于大西港 2 组，其用地面积为 16986 平方米，建筑面积 2736 平方米。

总体而言，村庄内部缺少公共活动场地、体育设施、养老设施等。



幼儿园



大西港村学校



村民服务中心



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，村民用水主要来源种福村自来水厂。

■ 排污现状

大西港村现状有一处污水处理设施。

■ 供电现状

村内110KV 变电站、13台变压器、2个信号塔。

■ 环卫现状

大西港村未设置垃圾集中收集点；村内现状按每户设垃圾桶，现状共有 250个垃圾池。村内有1处公共厕所。

总体而言，村内基础设施配套较齐全。



一、概述

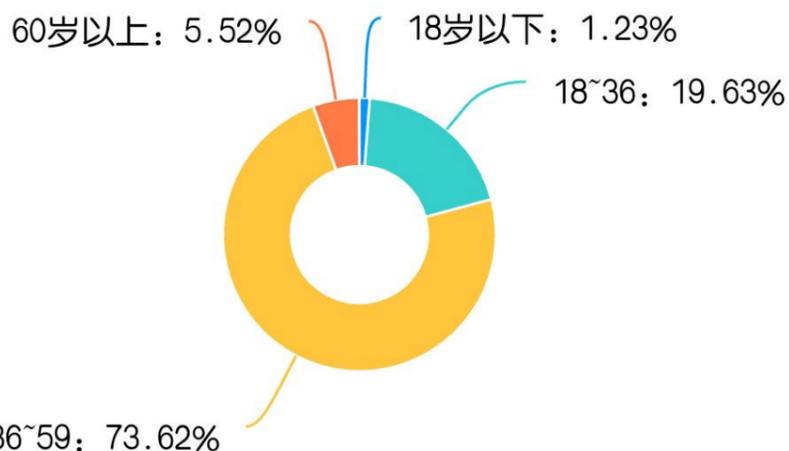
1.5 村民发展诉求

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。

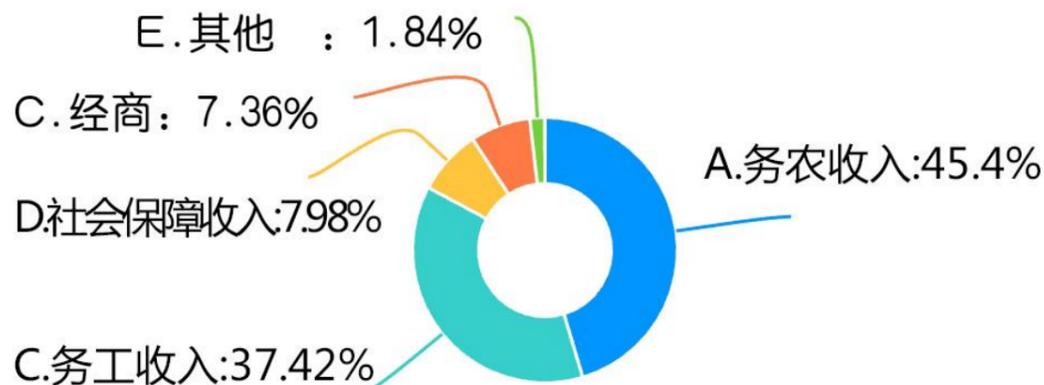
问卷设计包含：对象基本信息、农田宅基地等土地情况、居住方式及意愿、设施需求、环境卫生、村庄发展建议及其他等内容。



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西港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西港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西港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。大西港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 ()

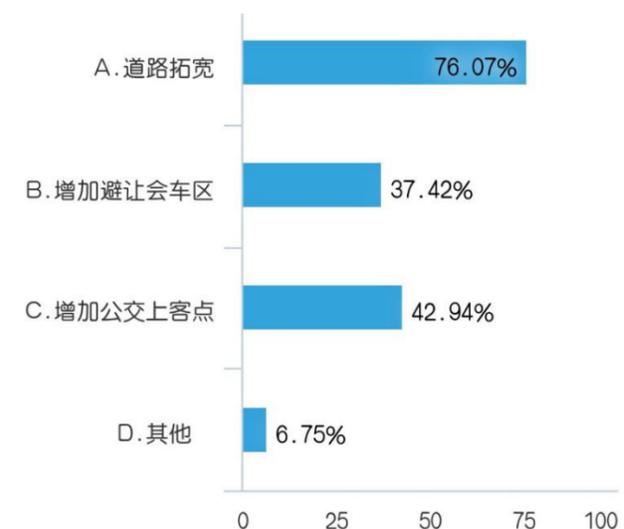
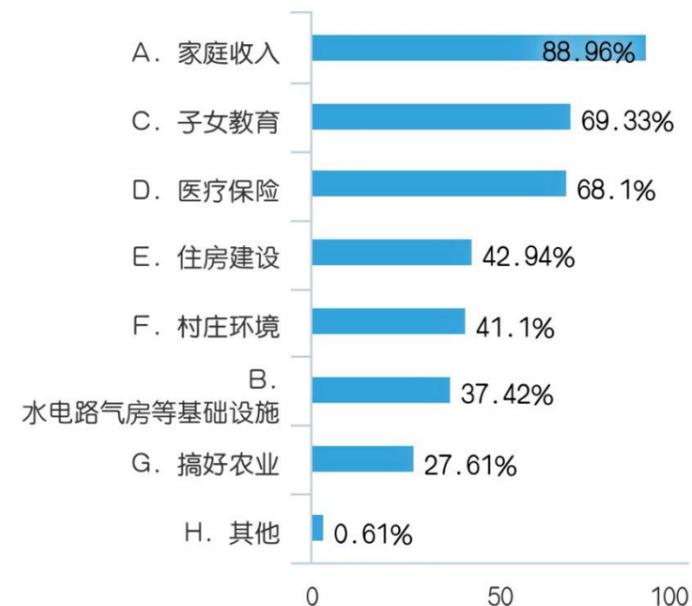
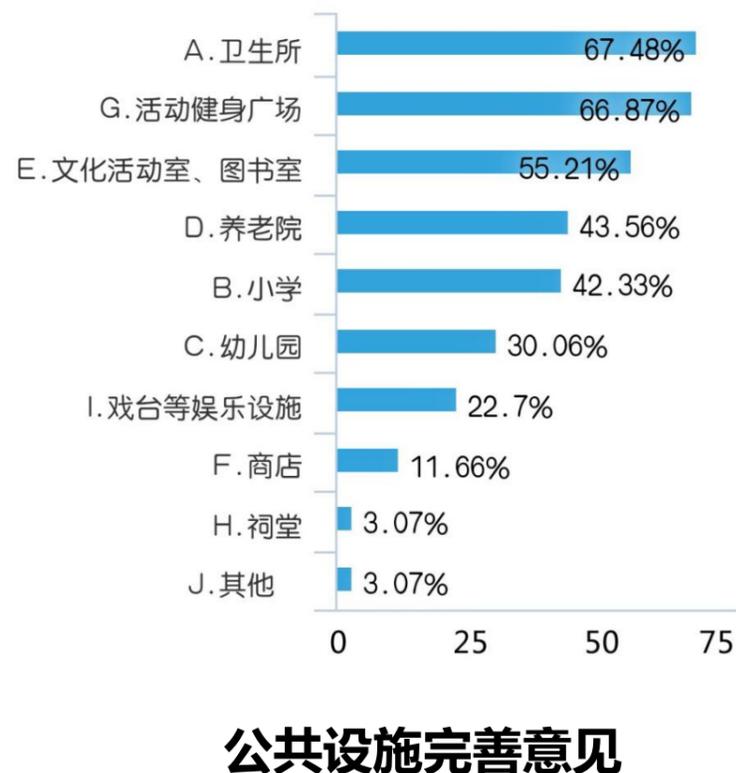
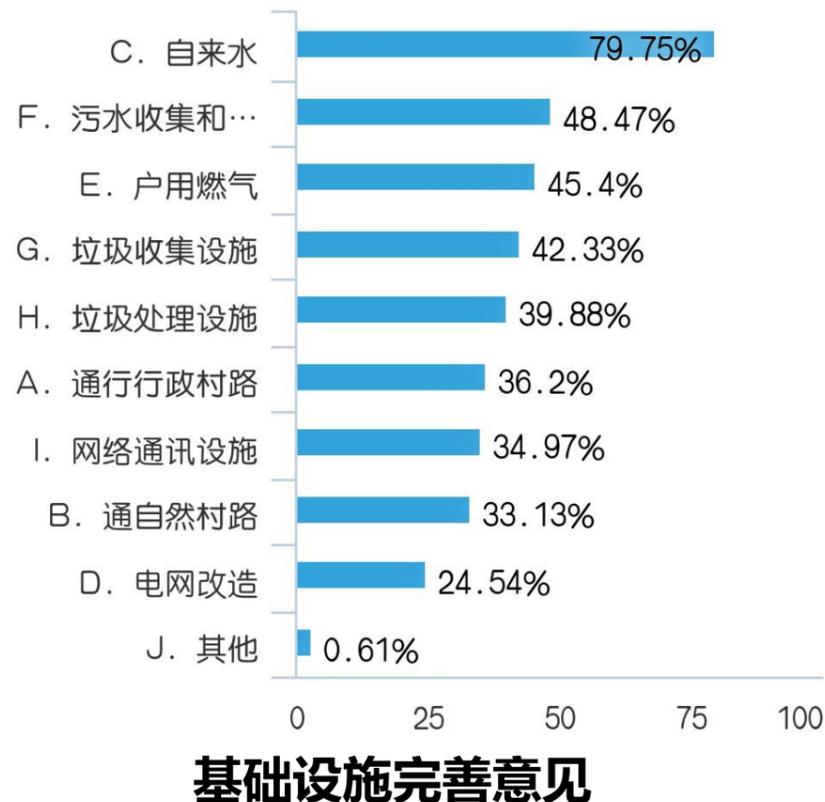
18岁以下

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**



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

产业方面

- 1.规模化；
- 2.产业化；
- 3.技术提升。

建筑现状

- 1.整体风貌需要统一；
- 2.传统民居更新。

公共设施方面

- 1.缺少公共活动空间。
- 2.缺少健身场地和设施。
- 3.缺少养老设施
- 4.卫生室配套落后。

基础设施方面

- 1.部分道路需要硬化。
- 2.完善给水设施。
- 3.增加排污设施。
- 4.缺乏垃圾集中收集点。

景观风貌方面

- 1.建筑风貌缺乏地方特色。
- 2.房前屋后的景观需要进一步提升。
- 3.村入口景观需要打造。



第二部分

多规合一规划

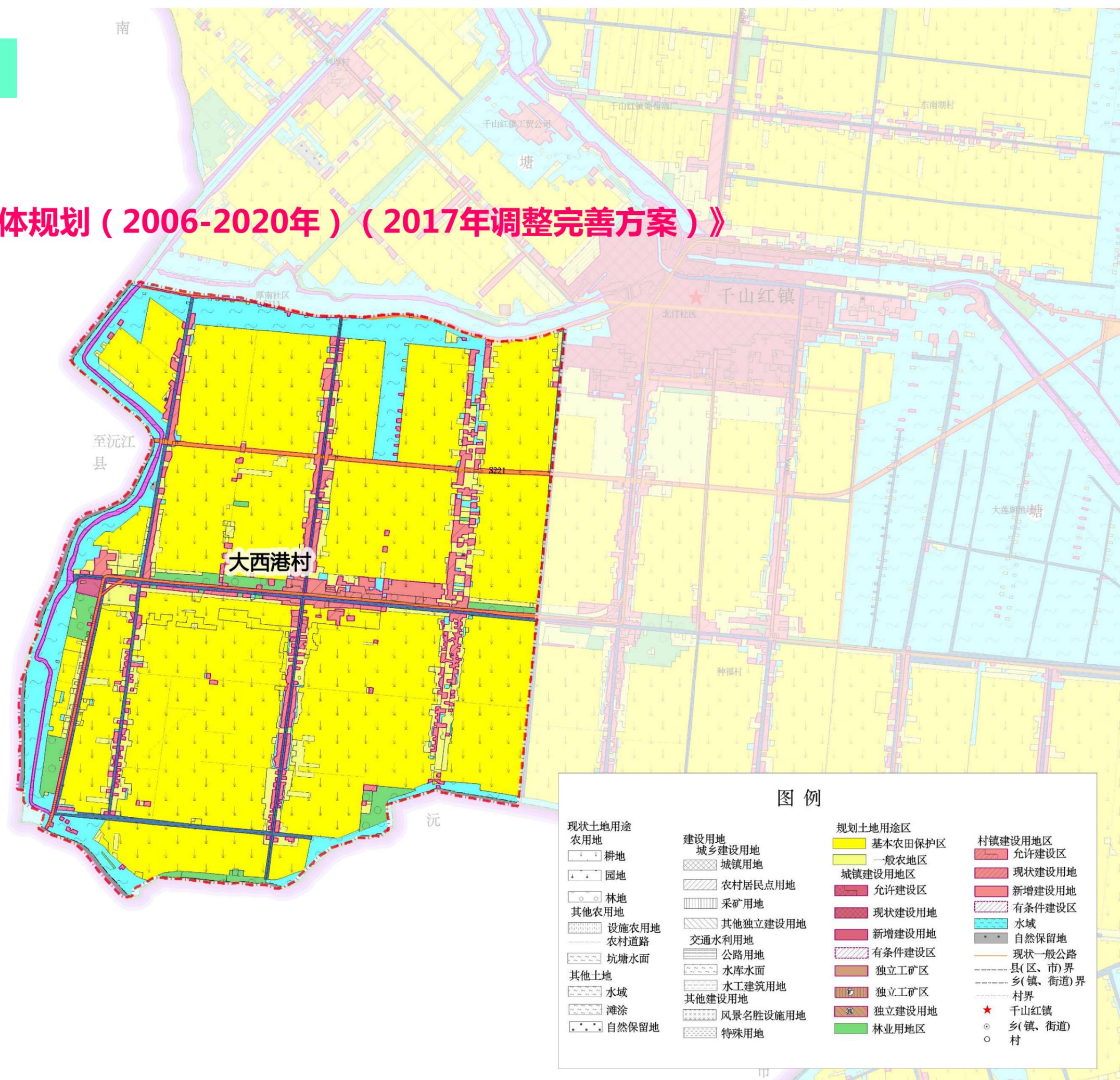
- 2.1 上位规划要求
- 2.2 发展定位及规模
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 道路交通规划
- 2.7 村庄设施规划
- 2.8 生态保护修复及综合整治

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》。大西港村基本农田保护区面积837.25公顷，一般农用地91.15公顷，村镇建设用地70.79公顷，林业用地28.58公顷，其他用地206.12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》

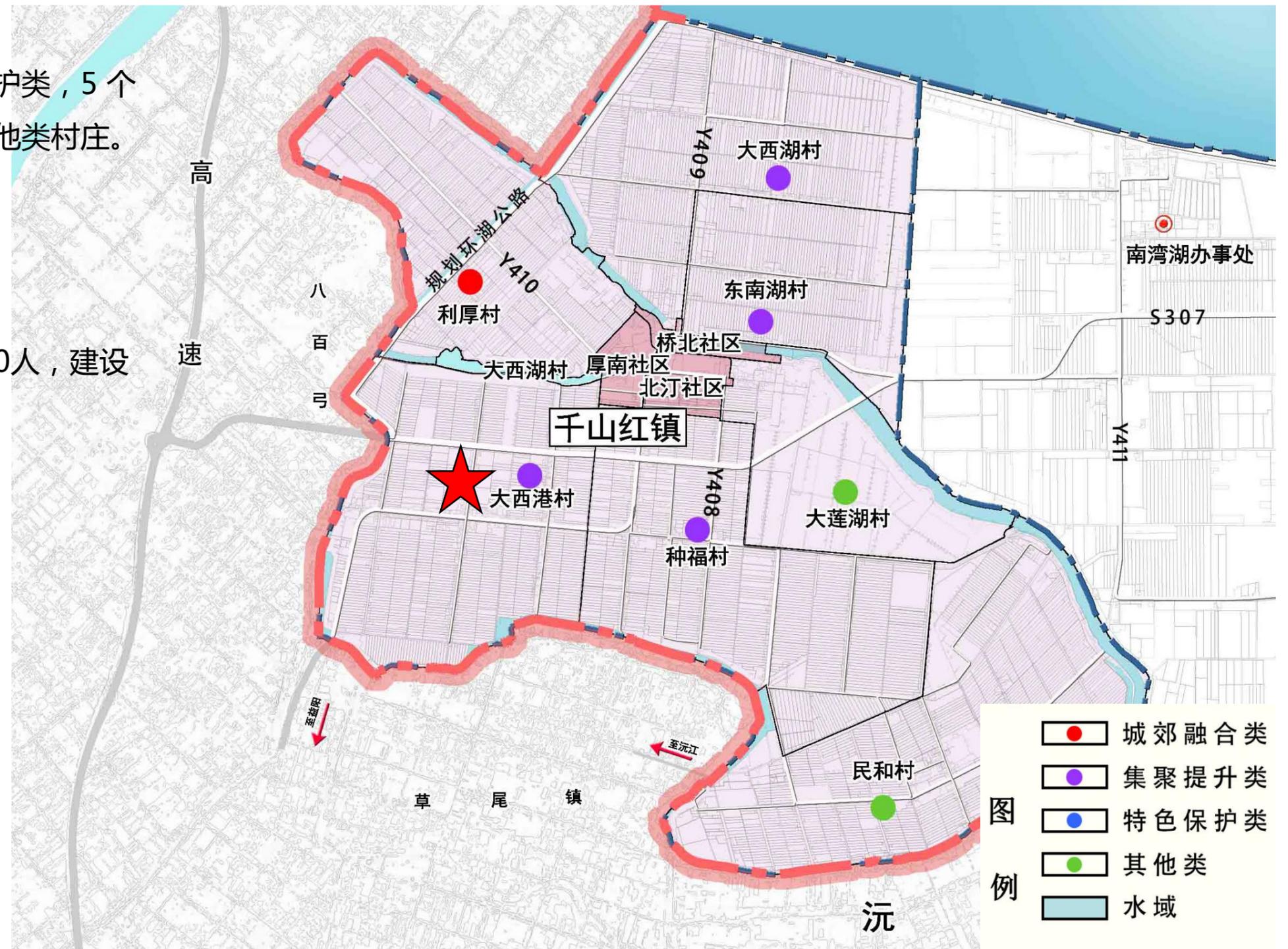
■ 村庄分类

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。

其中大西港村为**集聚提升类**村庄。

■ 村庄人口及规模

至2025年大西港村人口规模为4600人，建设用地规模64.40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

将大西港村打造为“城郊旅游休闲型基地、农旅观光特色区”，

建设成为大通湖区“稻虾产业乡村示范村”。

二、多规合一规划

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展规模与目标

现状大西港村共有4435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，并结合大西港村的实际情况，确定大西港村自然增长率为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，大西港村人口将达到4547人。

大西港村的机械变动参照《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》的变动方向，以及未来大西港村的发展，确定到**2025年大西港村的总人口规模为4600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） | | 844.80 | 844.92 | 0.12 | 约束性 | 必选 |
| 永久基本农田保护面积（公顷） | | 837.35 | 837.35 | 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） | | 88.45 | 89.27 | 0.82 | 预期性 | 必选 |
| 其中 | 村庄建设用地规模（公顷） | 65.87 | 68.93 | 3.06 | 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） | 3.05 | 3.14 | 0.09 | 预期性 | 必选 |
| | 村庄基础设施用地规模（公顷） | 1.33 | 1.73 | 0.40 | 预期性 | 必选 |
| 人均村庄建设用地面积（m ² ） | | 148.49 | 157.88 | 9.39 | 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1115.61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89.27公顷。**

■ 生态空间

大西港村内的生态用地为水域，**总面积为27.07公顷。**

■ 未规划地

未规划地为**留白用地**，**3.22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 | | 1235.17 | 100.00 | 1235.17 | 100.00 | 0.00 | |
| 生态用地 | 水域 | 27.07 | 2.19 | 27.07 | 2.19 | 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 | 27.07 | 2.19 | 27.07 | 2.19 | 0.00 | |
| 农用地 | 耕地 | 844.80 | 68.40 | 845.00 | 68.41 | 0.20 | |
| | 园地 | 4.54 | 0.37 | 3.43 | 0.28 | -1.11 | |
| | 林地（商品林） | 22.61 | 1.83 | 22.48 | 1.82 | -0.13 | |
| | 牧草地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 其他农用地 | 247.70 | 20.05 | 244.70 | 19.81 | -3.00 | |
| | 合计 | 1119.65 | 90.65 | 1115.61 | 90.32 | -4.04 | |
| 建设用地 | 城镇建设用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 村庄建设用地 | 65.87 | 5.33 | 68.93 | 5.58 | 3.06 | |
| | 其中 | 农村住宅用地 | 58.37 | 4.73 | 60.94 | 4.93 | 2.57 |
| | | 村庄公共管理与公共服务设施用地 | 3.05 | 0.25 | 3.14 | 0.25 | 0.09 |
| | | 村庄公园与绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | | 村庄工业物流用地 | 3.12 | 0.25 | 3.12 | 0.25 | 0.00 |
| | | 村庄基础设施用地 | 1.33 | 0.11 | 1.73 | 0.14 | 0.40 |
| | | 村庄其他建设用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 区域交通设施用地 | 12.77 | 1.03 | 12.77 | 1.03 | 0.00 | |
| | 区域公共设施用地 | 7.27 | 0.59 | 7.27 | 0.59 | 0.00 | |
| | 特殊用地 | 2.54 | 0.21 | 0.30 | 0.02 | -2.24 | |
| | 采矿用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 其他建设用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 合计 | 88.45 | 7.16 | 89.27 | 7.23 | 0.82 | |
| 未规划地 | 0.00 | 0.00 | 3.22 | 0.26 | 3.22 | | |

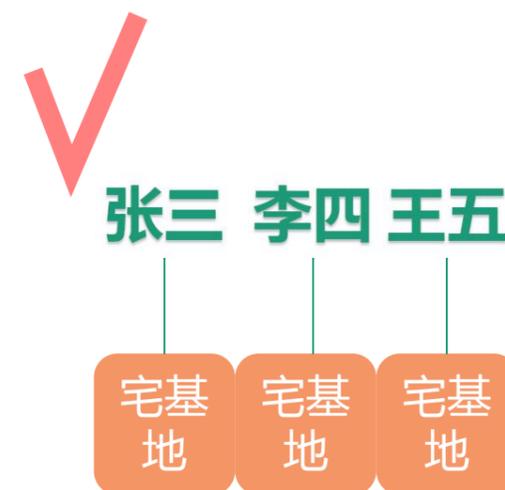
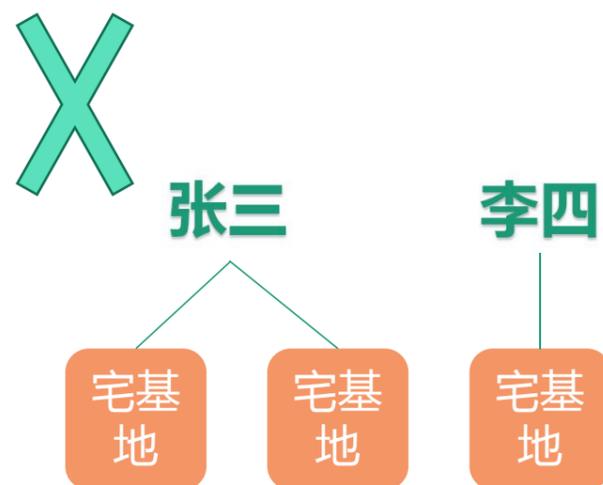
二、多规合一规划

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。



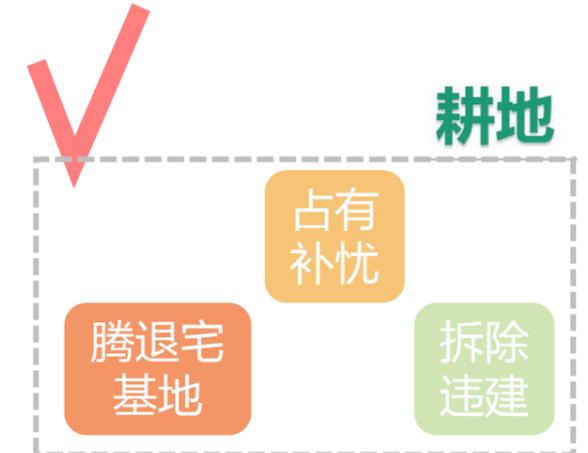
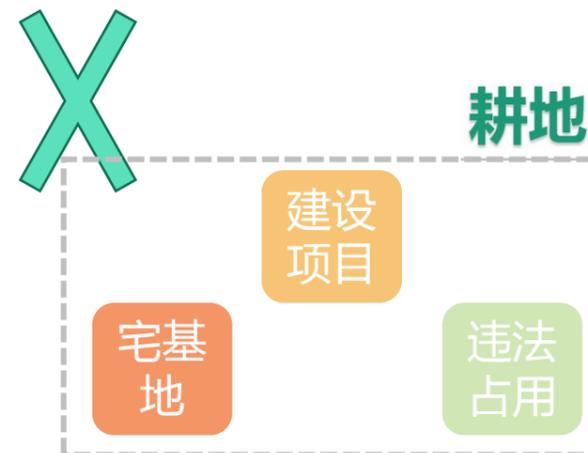
二、多规合一规划

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。

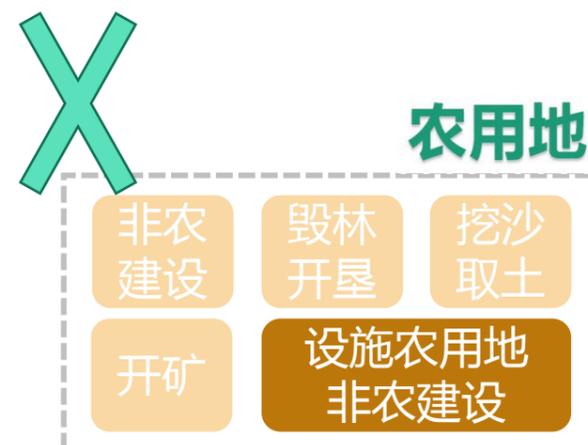


■ 其他农用地管制规则

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。



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

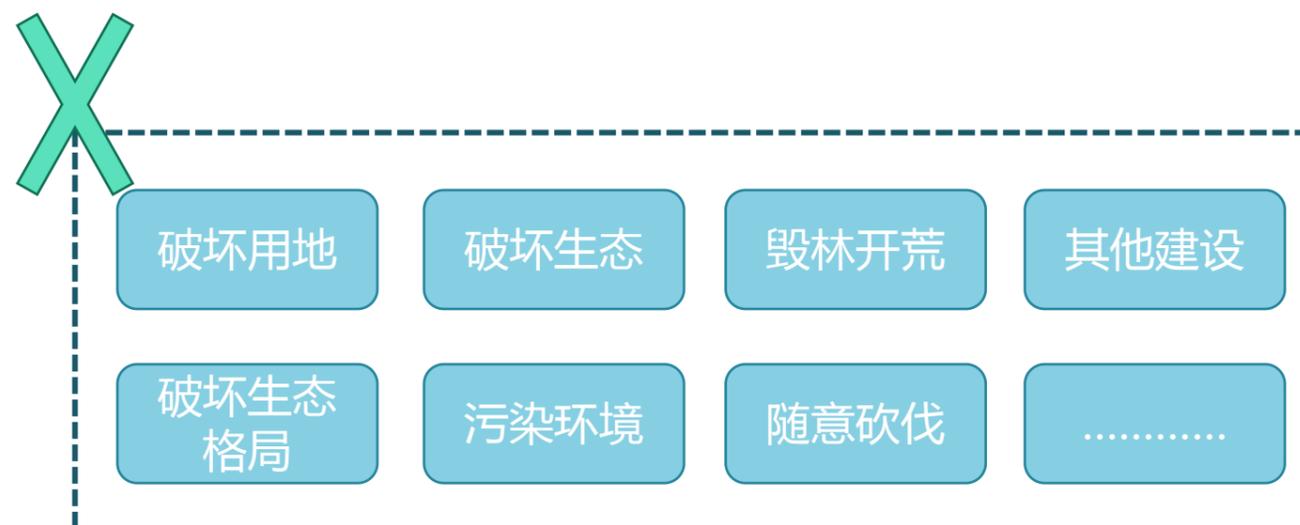
协调生态环境，重点是保证一定量的生态型用地（包括林地、水面及其他土地），谨慎开发，提高土地质量。

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。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实湖、太安湖、五七运河、长泊湖等生态水域。

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80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36.47%。大西港村现状户数为1312户，按照比例计算约480多户村民有新建房屋的需求。

根据往年大西港村往年的建房情况，通过问卷计算的480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76户的建房需求布置集中居民点,其他原址新建。

■ 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，新建建筑风格直接按照当地建筑风格，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

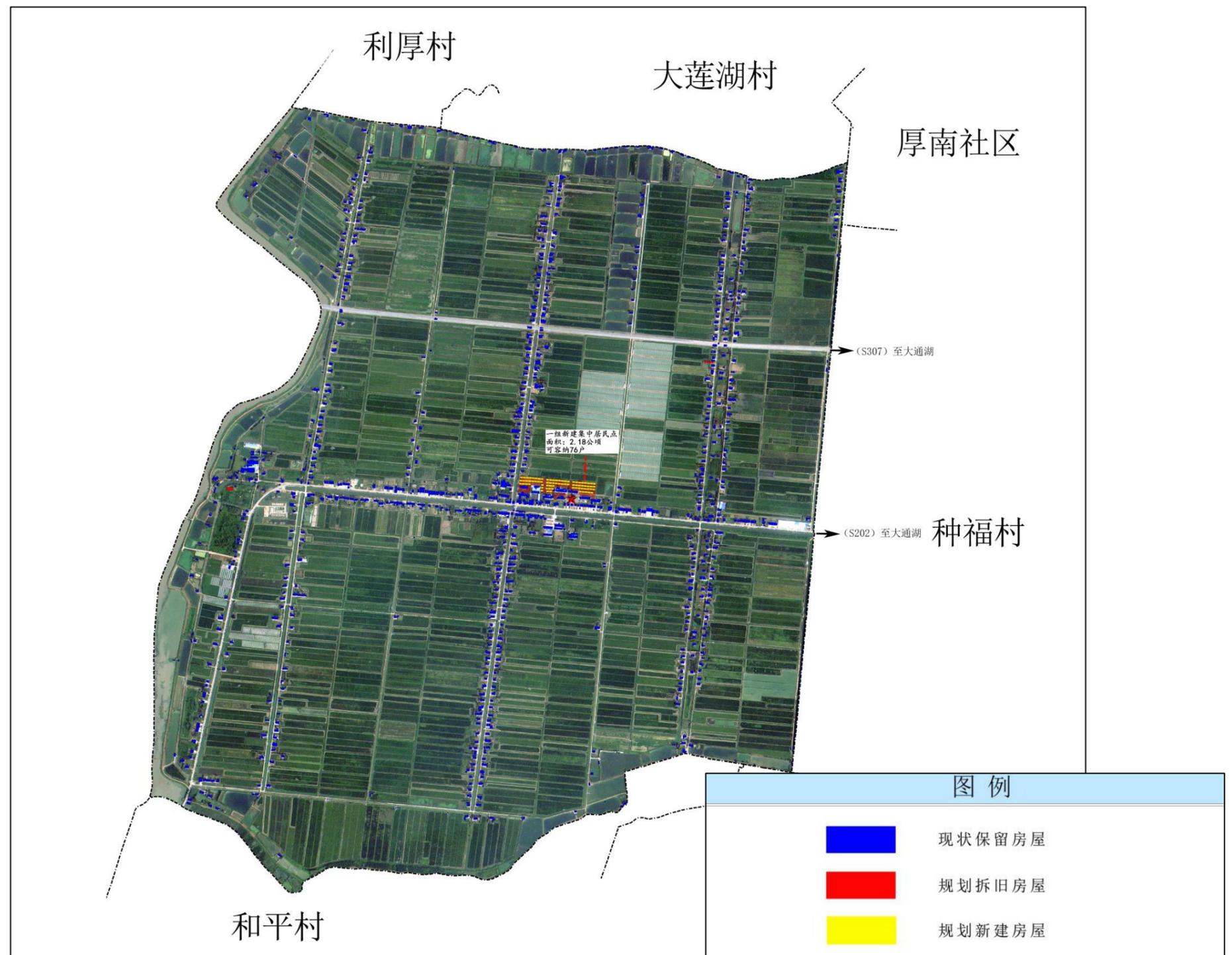
大西港村拆除空心房
24336.76平方米，用于复垦或其他利用。

■ 集中居民点规划

规划的集中居民点位于大西港村村委会北侧，距离S202约80米的位置。

集中居民点南北长约73米，东西宽约532米，净用地面积约**2.18公顷。可供76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



| | | | | | | | |
|----|---|-----|---|------|---|------|--------|
| 图例 | 村 | 小学 | P | 荷花池 | 公 | 文化长廊 | 保留公共建筑 |
| | 幼 | 商业 | 医 | 公共厕所 | 足 | 保留住宅 | 规划公共建筑 |
| | 亭 | 小游园 | 租 | 健身场地 | 篮 | 规划住宅 | |

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。

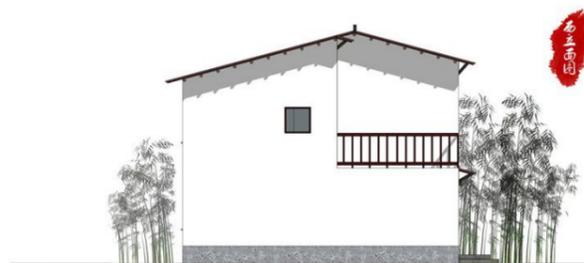
3、造型特点

砖混结构，屋顶
为双坡小青瓦，墙面
采用白色涂料或砖材。



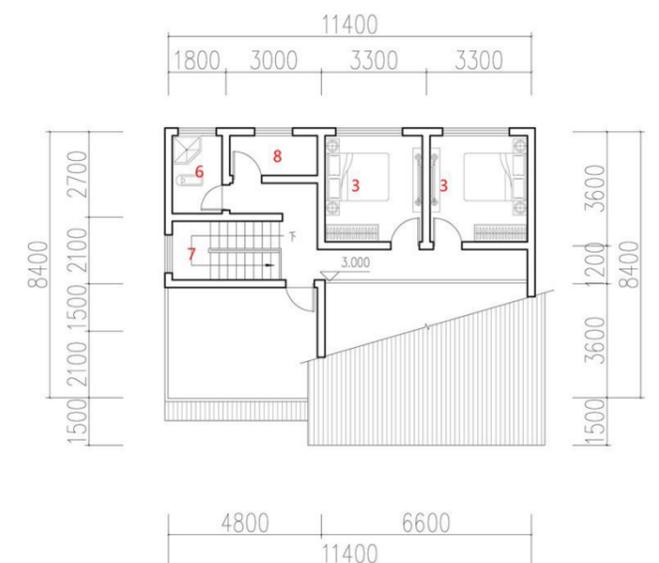
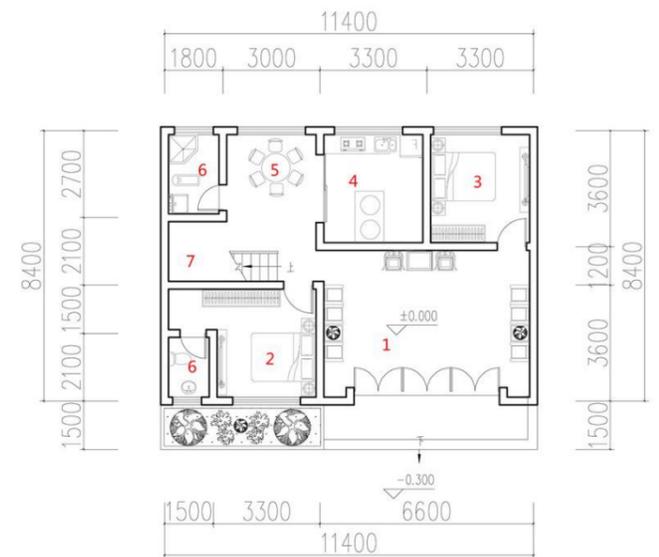
总面积：160.4平方米
层数：2层
一层面积：99.2平方米
二层面积：61.2平方米

1 堂屋 6 卫生间
2 老人房 7 楼梯间
3 卧室 8 杂物间
4 厨房
5 餐厅



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。



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

大西港村第一产业以**稻虾套养**以及**蔬菜种植**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**大通湖区宏硕生态农业农机合作社**、**四季蔬菜稻田种植农业机械合作社**、**兴隆农业合作社**、**大通湖绿源再生能源有限公司**。

■ 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**。以稻虾养殖为特色，蔬菜、渔业养殖、康养为辅助，打造集良种繁育、科技研发，生态康养，休闲餐饮、旅游服务于一体的——稻虾产业乡村示范村。

■ 第一产业发展策略

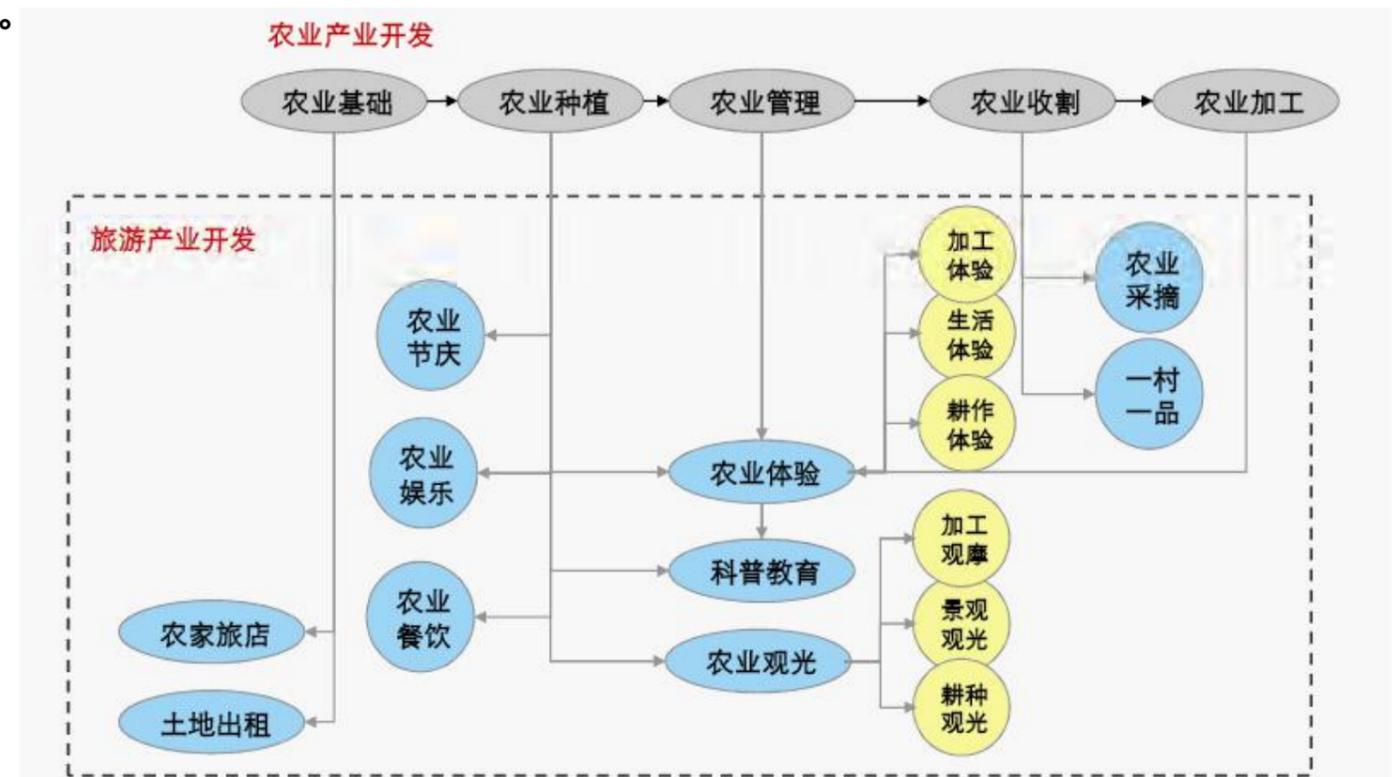
以**新型智慧稻虾产业**为核心，结合**科研、农创、接待、展示、体验、娱乐**等功能板块，整合**“稻虾、蔬菜、荷塘”**等优质农业产品，运用**“稻+”**理念，打造**现代生态农业示范园**。

■ 第二产业发展策略

大西港村需要科学布局第二产业。结合大西港**稻虾等特色农产品**，发展**农产品加工业**，对村内现有的农业企业适当集中布局，并为未来的发展**留有扩展余地**。

■ 第三产业发展策略

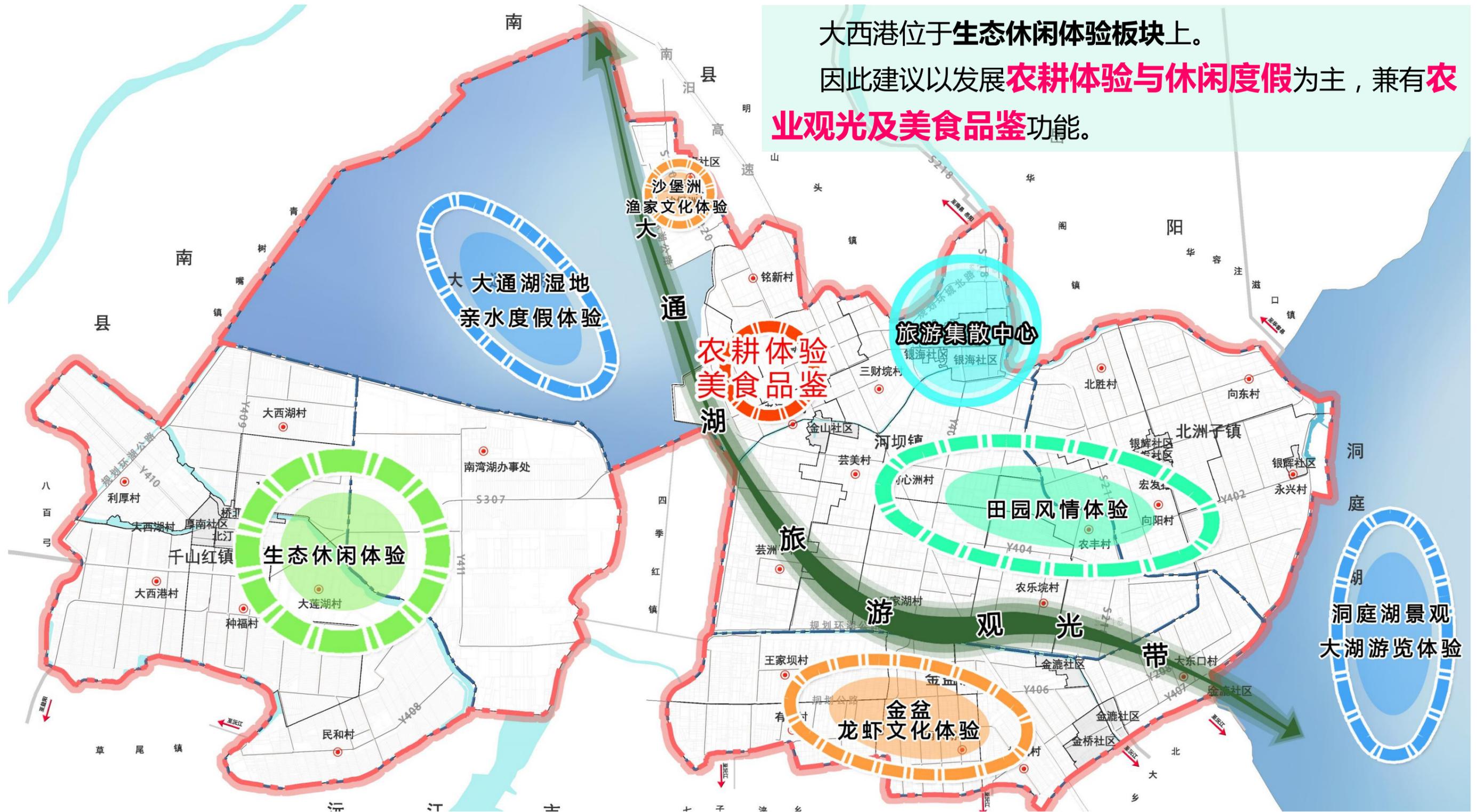
大西港村位于大通湖区西大门，高速公路联络线S307穿村而过，交通便利，生态资源丰富，具备发展观光休闲农业与乡村旅游的潜力与基础，未来应当整合大西港村乡村旅游资源，以**“农垦文化”**和**“洞庭美食”**为主题，以休闲农业和科普教育为基础，发展观光、体验旅游，同时**提升乡村整体风貌，完善公共服务基础设施**。积极开拓第三产业。



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，引入知名农产品加工企业，对村内的优势产品如小龙虾、蟹、淡水鱼、水稻等进行深加工。根据国内不同区域消费者的偏好对小龙虾、蟹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，提升大通湖的小龙虾、大闸蟹等的知名度，丰富产品的销售渠道。

■ 成立劳务公司

以村委为主体，村民合作加入的模式成立劳务公司，形成“支部+公司+农民”的经营模式。通过发动村内的“致富能人”和外聘专业技术人员对村民有针对性的进行技能培训。提升外出务工人员的职业技能，同时通过“抱团”的形式提升竞争力，进而提高村民收入。



二、多规合一规划

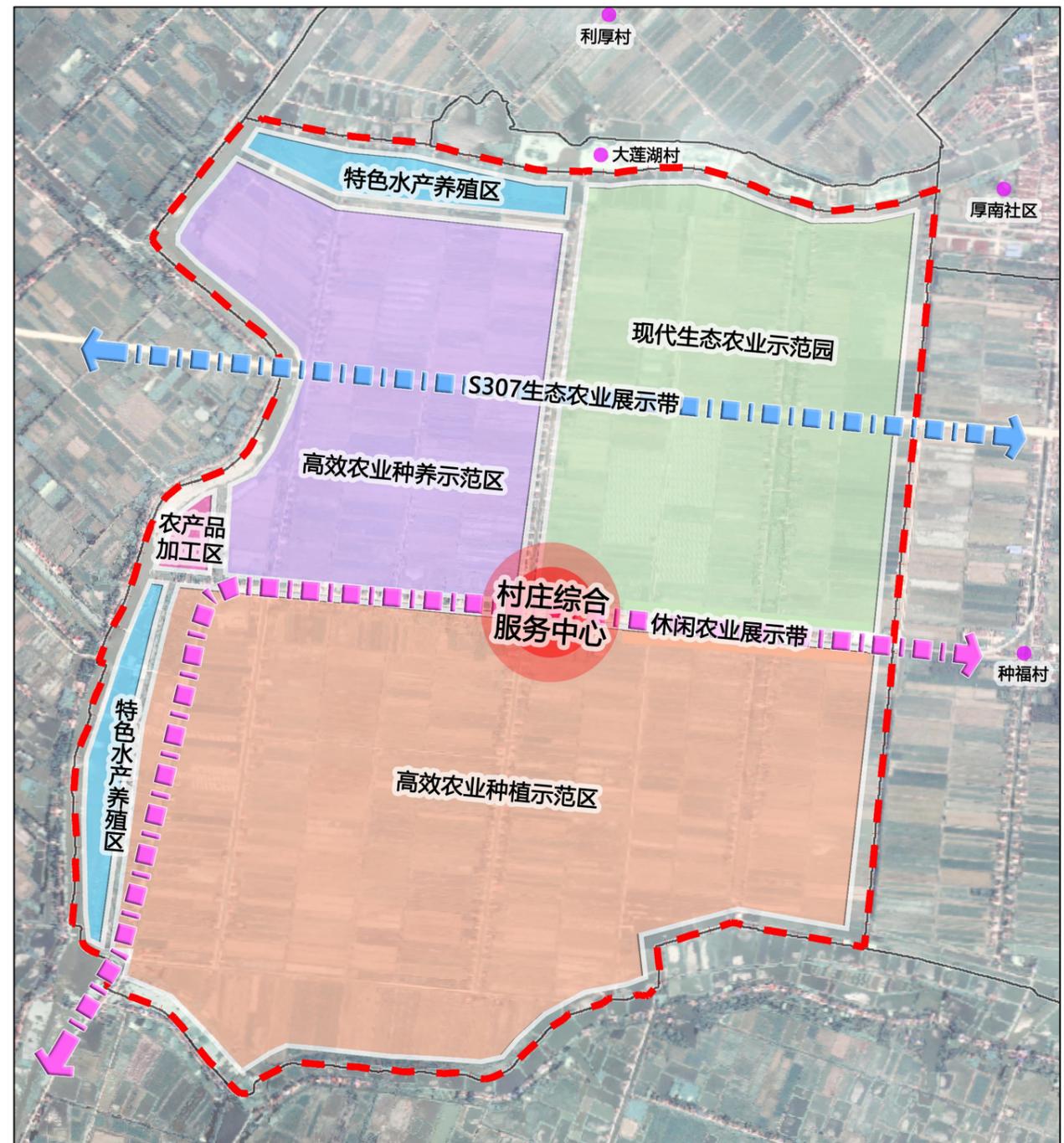
2.5 产业发展规划

➤ 产业发展分区

■ 产业分区规划为“两带四区”：

以S307、S202为依托，沿路发展农旅产业发展带。

- **1、高效农业种养示范区**：利用现状原有的基础，种植各种无公害蔬菜、水果等。发展一定量的游客自由采摘和种植体验区。
- **2、现代生态农业示范园**：将公路两侧的耕地农田重点利用，引进高产优品稻米和油菜品种。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**：利用村庄外围水体，发展特色水产养殖，以及休闲垂钓。在特色养殖区中建设龙虾、螃蟹、甲鱼等的科普基地，供游客参看和学习。
- **4、村庄聚居产业加工区**：发动本地村民力量，深度参与到产业发展中来，将本地生产的农产品进行特色加工，如进行腌制、烘干等简单加工，环保包装，利用互联网对外销售。



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S307、原S202为依托，组织对外交通。

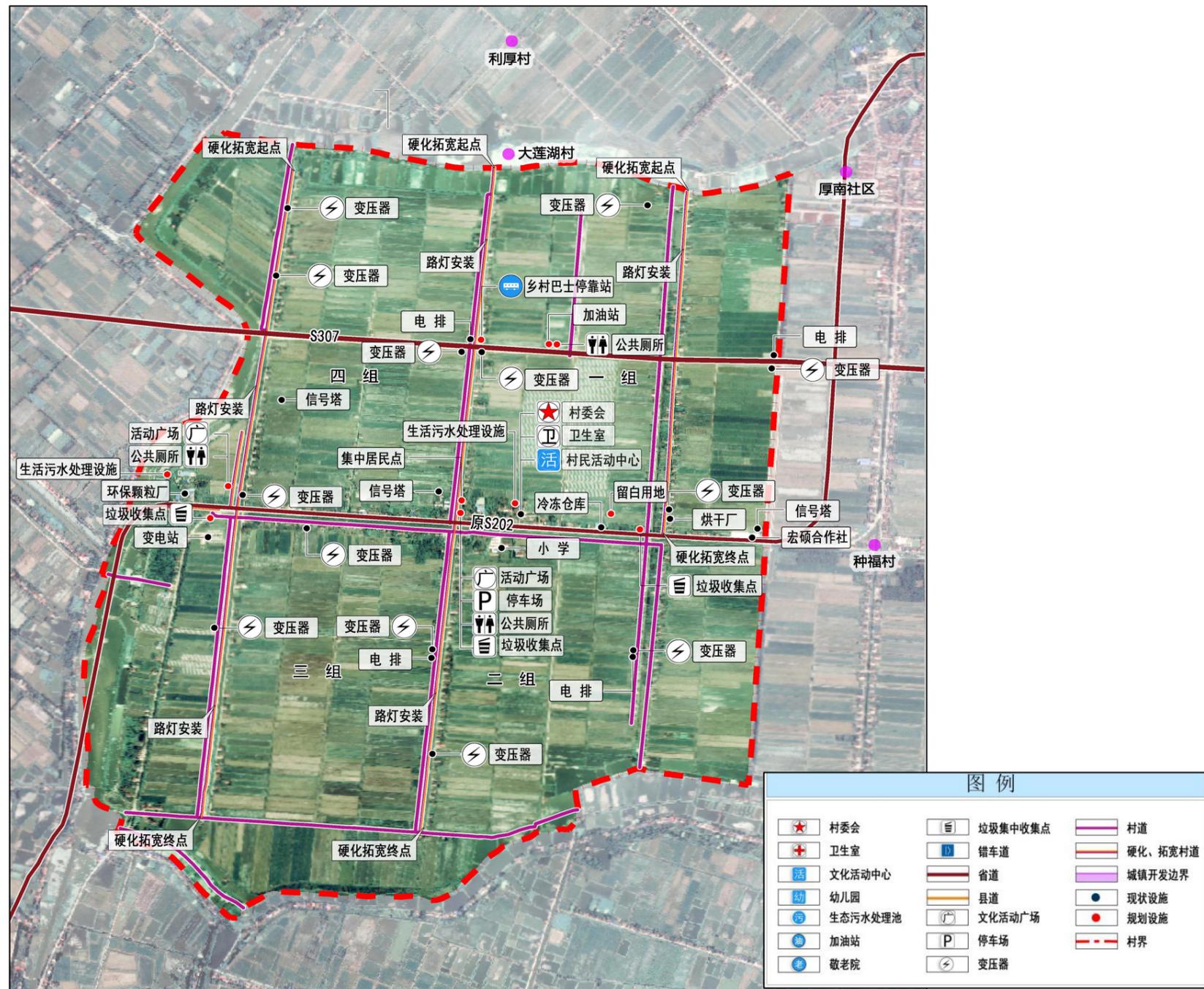
■ 村内交通

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：将村道由3.5米拓宽至4.5米，拓宽段长度1200米。

■ 道路硬化

将村内西侧居民点道路硬化，路宽4.5米，道路长600米；将村中部沿居民点的道路硬化，路宽4.5米，道路长1900米。



二、多规合一规划

2.6 道路交通规划

■ 停车设施

目前大西港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

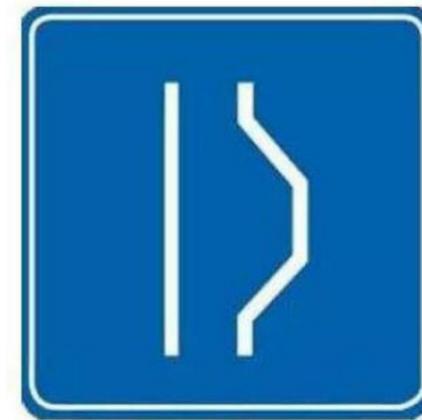
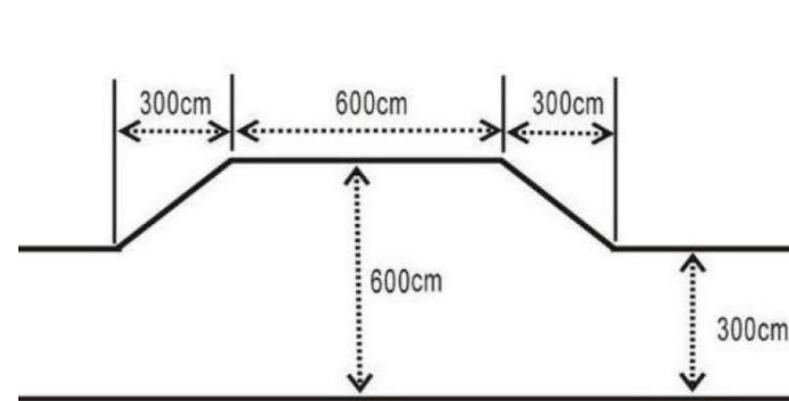
村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

■ 道路亮化

在村内S202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**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

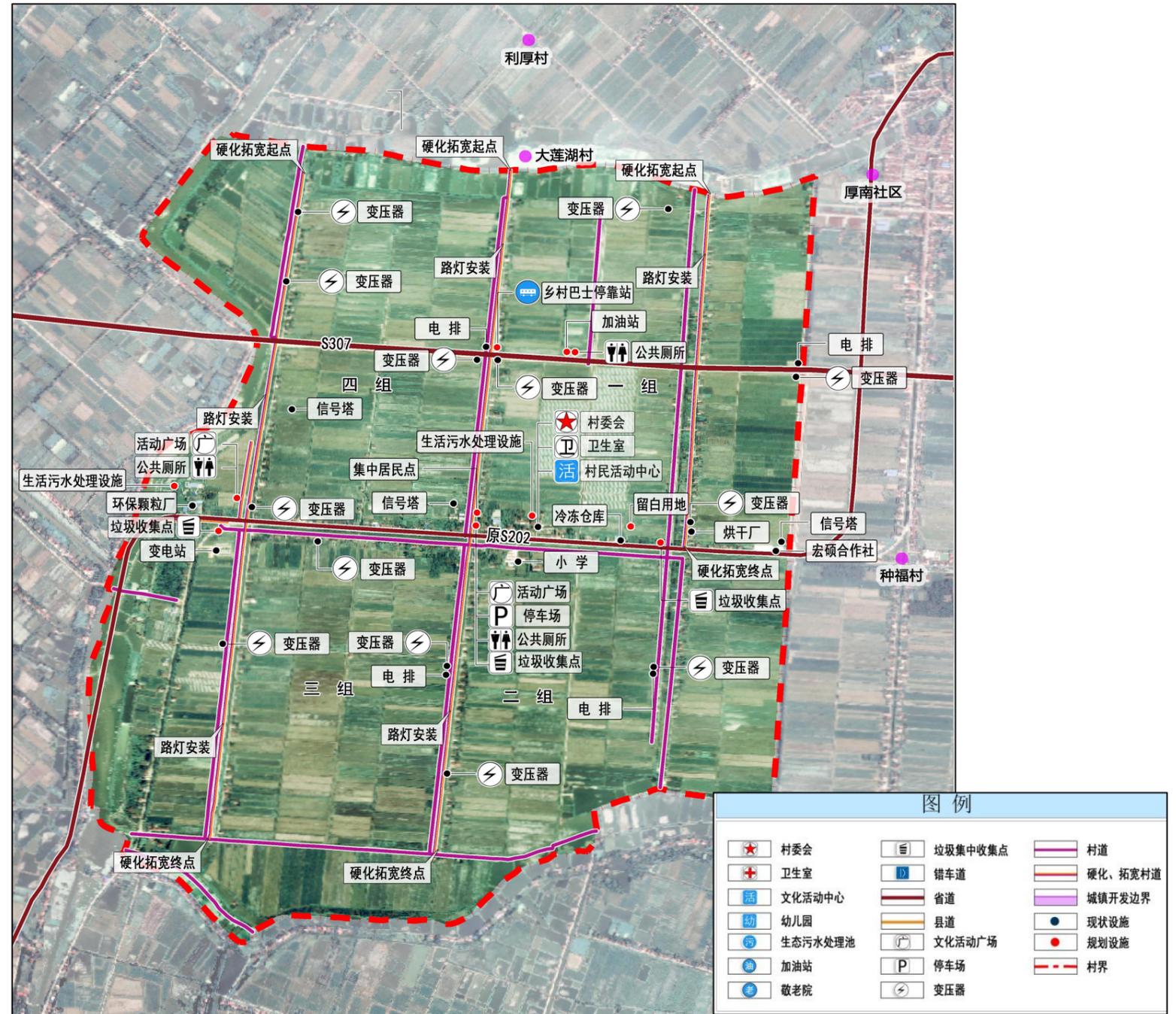
有计划的更新村卫生室的设施，提高卫生室医生的医疗水平，满足村民健康需求。

■ 教育设施

村民对于大西港村完小的教育质量满意度不高，建议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4组**，占地规模为**1.65亩**（1100平方米），在广场内配套建设部分运动场地及健身设施。



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，规划在居民点增设两处污水集中处理设施，一处设在村西侧农产品加工区，一处设在村部集中居住区。

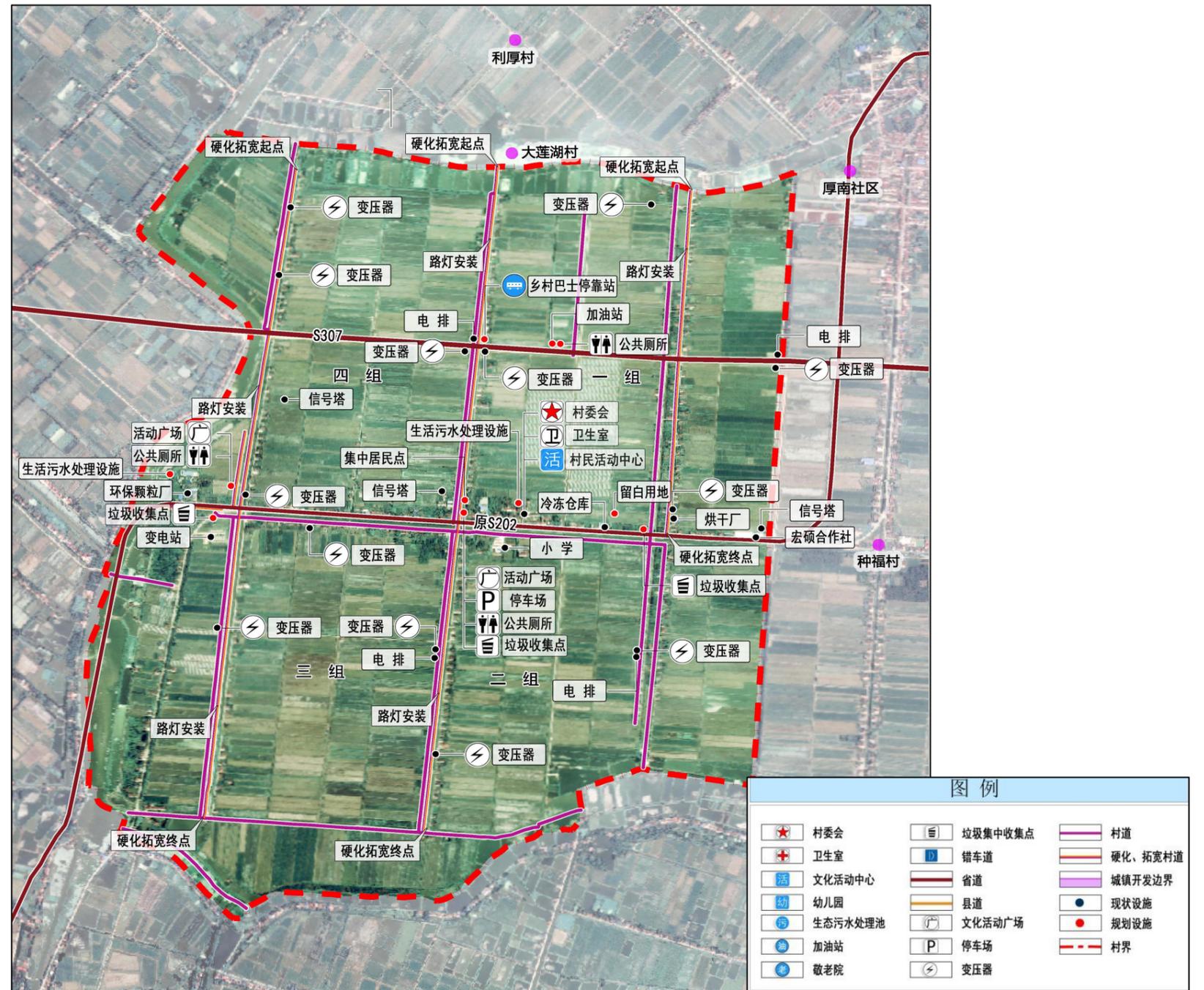
■ 环境卫生

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。

■ 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。



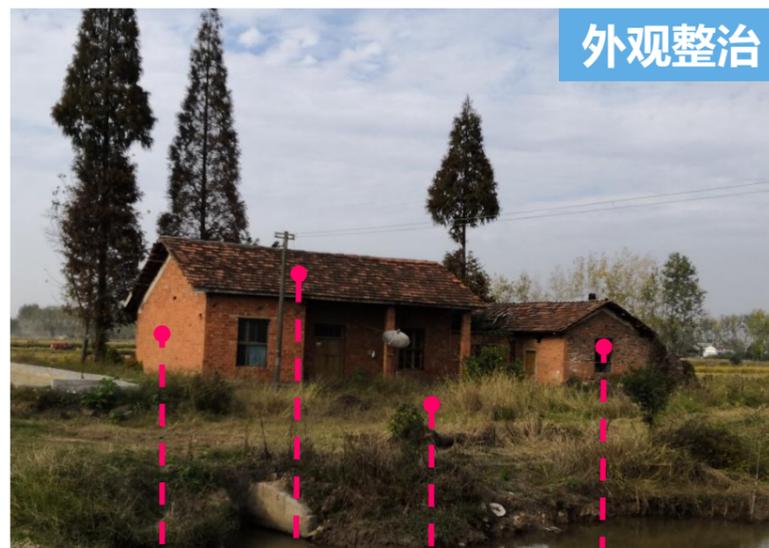
二、多规合一规划

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西港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

屋顶检修更换瓦片

外立面装饰

更换门窗

二、多规合一规划

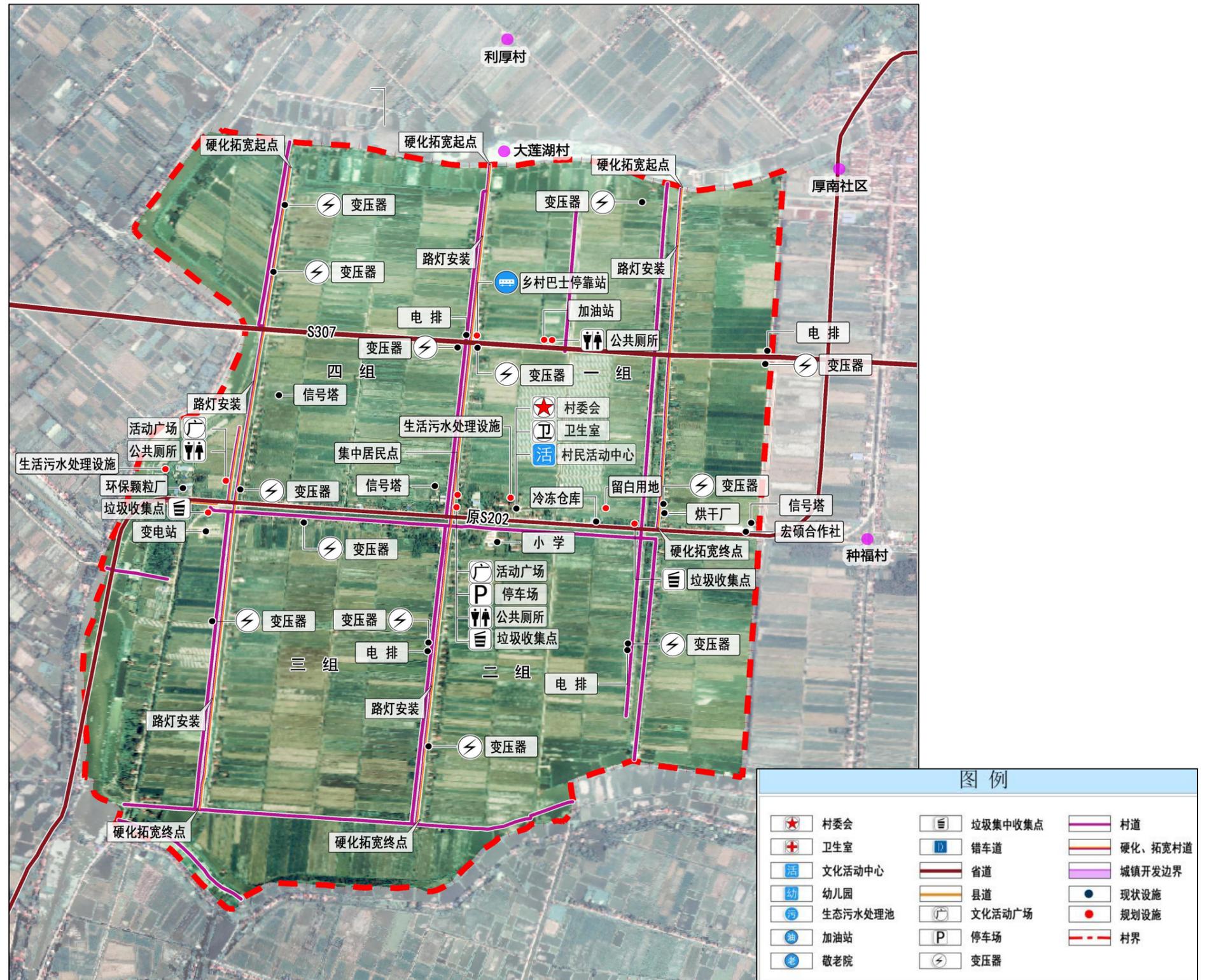
2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 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**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。

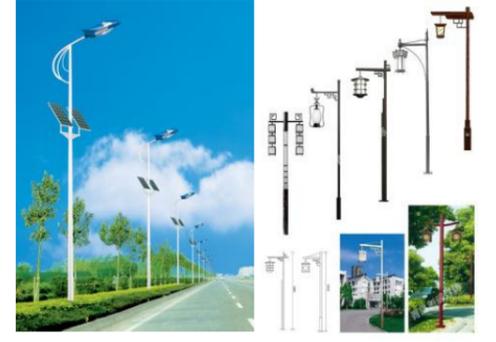
对村民的住宅进行美化整治，提升村民的住宅环境同时，可发展庭院经济。根据村民的意愿，对旅游片内的村民住宅进行**民宿、农家乐、农庄**等的改造。



二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——道路、庭院、水



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：村内聚集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

3.2 近期行动计划

近期建设项目一览表

| 类别 | 建设内容 | 备注 | 投资（万元） |
|------|-----------|---|--------|
| 村庄设施 | 道路的建设 | 硬化道路5400米，油化道路6000米，拓宽部分组道至4.5米。 | 500 |
| | 给排水设施的建设 | 完善村内污、雨分流处理，铺设污水管道，新建污水生态处理池。 | 200 |
| | 环卫设施建设 | 新建公厕3座、垃圾收集点2处。 | 60 |
| | 公交巴士停靠站 | 设置农村巴士停靠点、等候遮雨棚等设施 | 6 |
| | 文化活动广场 | 新建4组居民活动广场、完善村部活动广场、停车场等配套设施 | 50 |
| | 电力设施 | 扩容一台变压器 | 10 |
| | 水利设施 | 硬化水渠3500米 | 40 |
| 改善居住 | 改善居住 | 为新增建筑预留用地，完成建筑整治梳理，拆除破损建构物，对原有废弃老宅进行梳理，将老宅基地置换。 | 100 |
| | 配套公建建筑 | 完善各居民点配套建设，如小游园、停车场等。 | 100 |
| | 水质治理，驳岸整治 | 对村庄内的池塘水质进行治理，加固水塘堤坝。 | 30 |
| | 村貌整治 | 路灯亮化（新增200盏路灯）、村道绿化（新增4000株）、指示牌（10块） | 200 |
| | 集中居民点 | 三通一平等设施建设 | 300 |
| 合计 | | | 1596 |

三、实施计划

3.3 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，为大西港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

3.3 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 and 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。

➤ 大西港村规民约

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 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 | 河里鱼 | 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 | | | | |