



大通湖区河坝镇
三财垸村村庄规划
(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) 30万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:大通湖区河坝镇三财垸村村庄规划

(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：大通湖区河坝镇三财垸村村庄规划
(2020-2025年)

项目委托单位： 益阳市大通湖区自然资源局

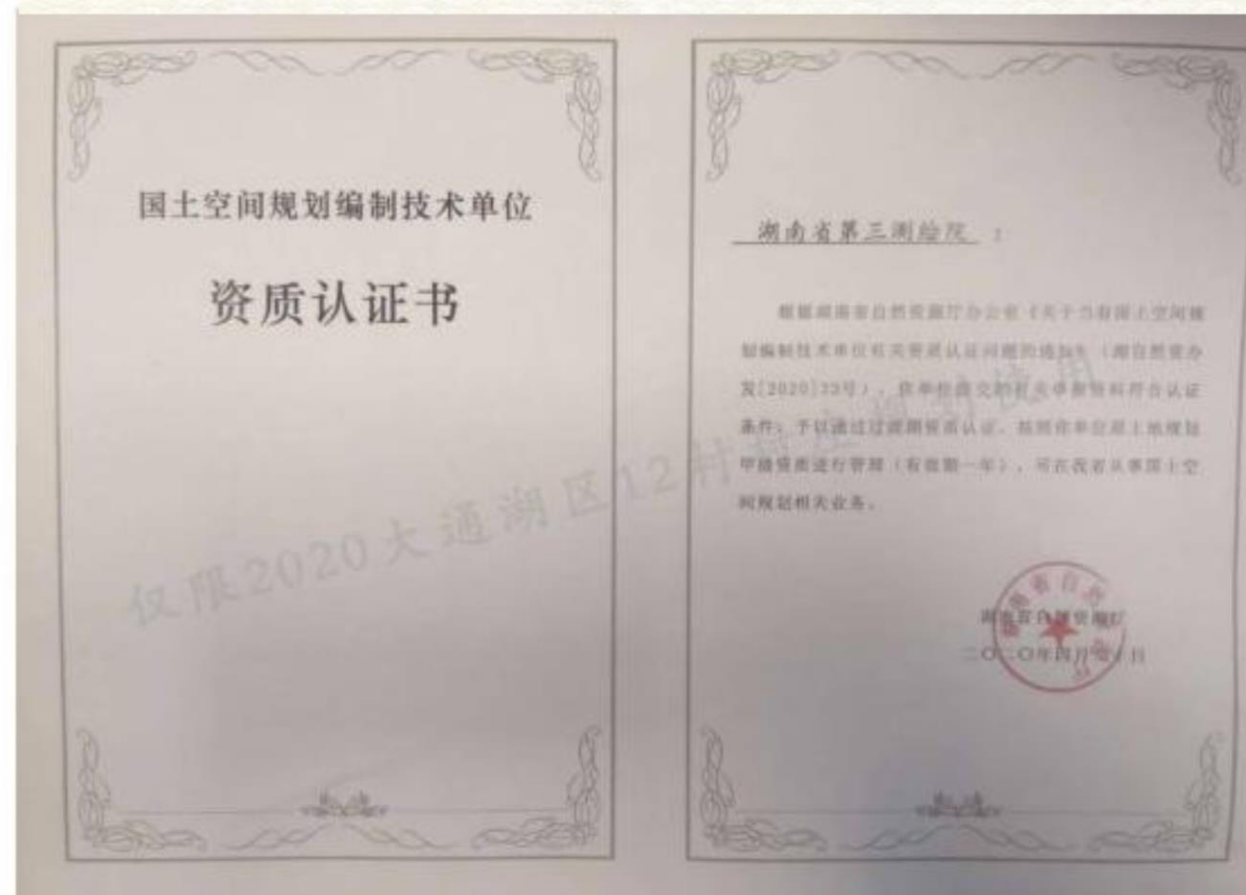
局项目编制单位： 湖南省第三测绘院

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 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

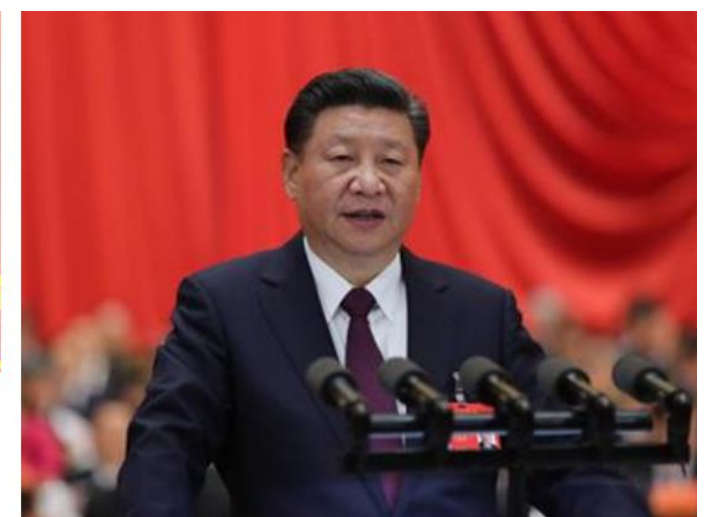
■ 2019年4月，湖南省自然资源厅发布《湖南省村庄规划编制技术大纲》（试行）和《湖南省村庄规划编制工作指南》（试行）两大文件，对于村庄规划又提出了新的发展思路。

■ 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。**

三财垸村纳入了大通湖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、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

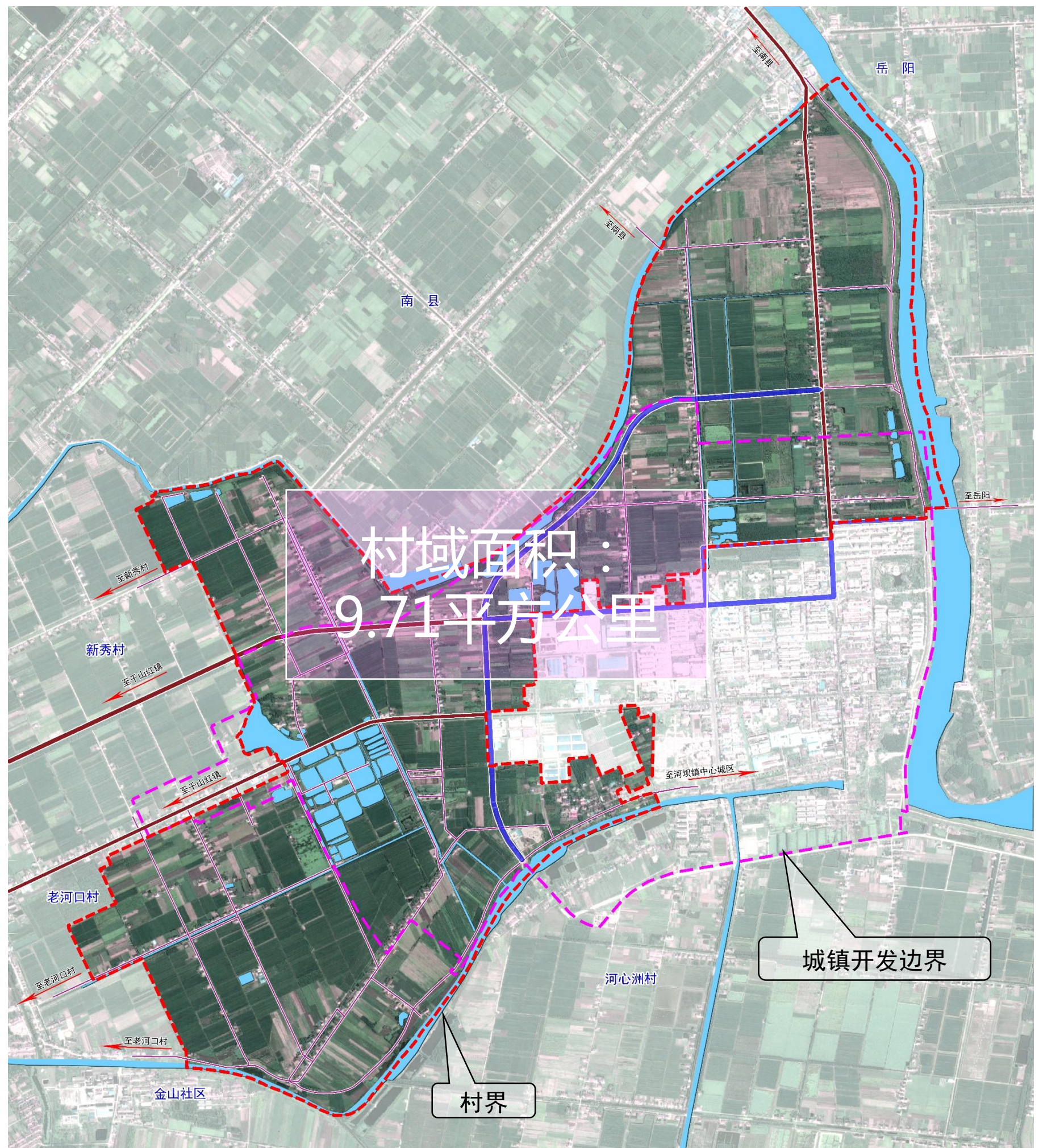
1.2 规划依据、范围、期限

➤ 规划范围

三财垸村村域面积9.71平方公里，其中约4.18平方公里区域在城镇开发边界内，故本次规划范围为5.53平方公里。

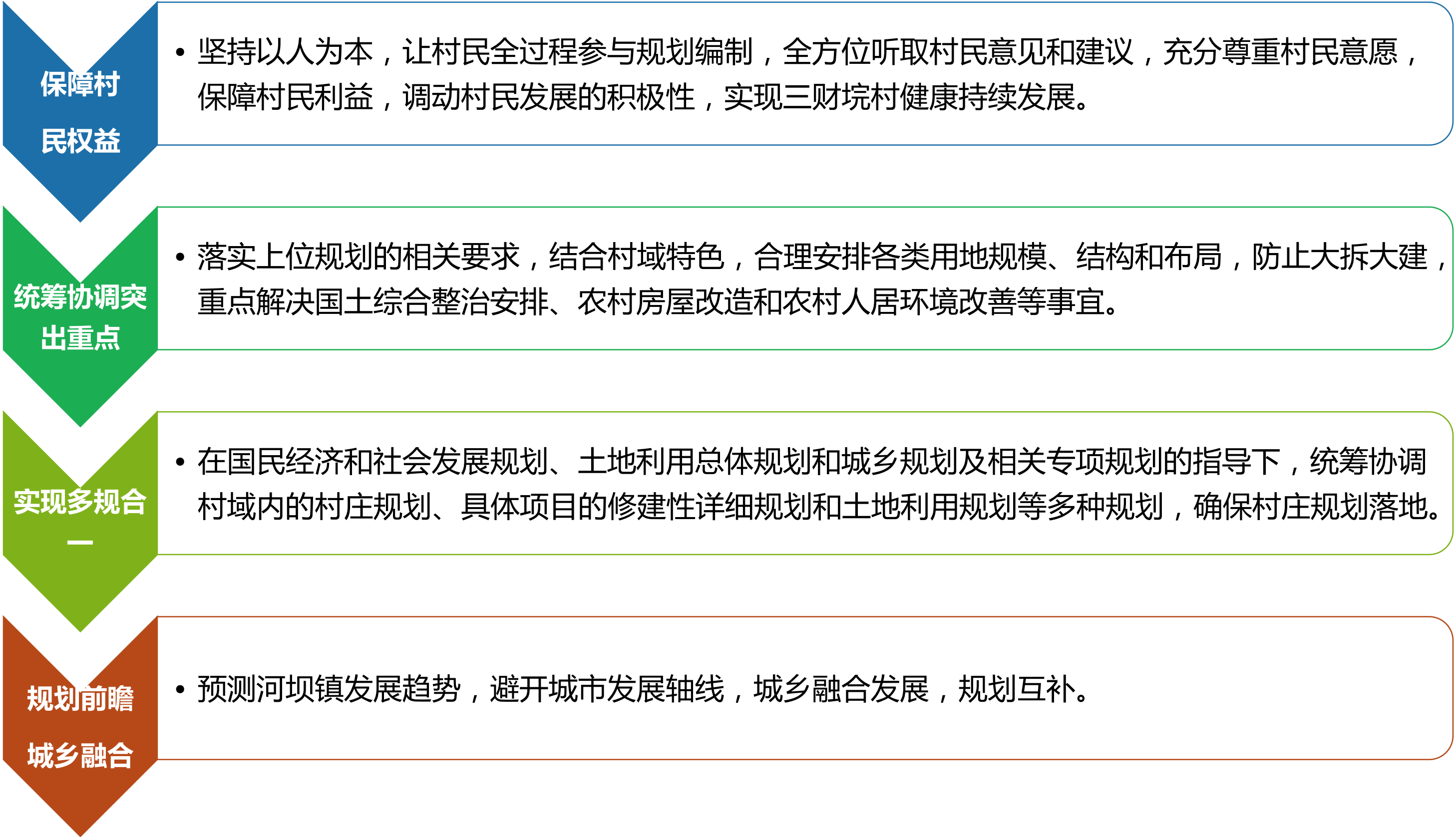
➤ 规划期限

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



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 社会经济现状

■ 人口

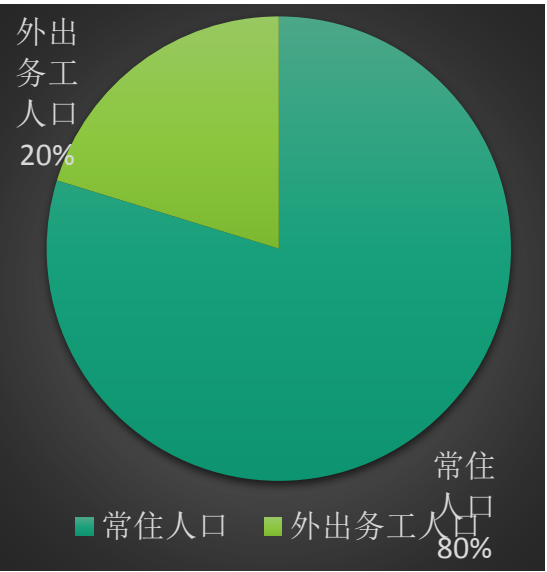
三财垸村全村共**4138人，1211户**，下辖9个自然村庄。其中常住人口3300人，外出务工838人。**外出人口占总人口的20%，外出人口比例较大通湖其他村较低。**

村内60岁老人1558人，占总人口的37.65%，**人口老龄化严重。**

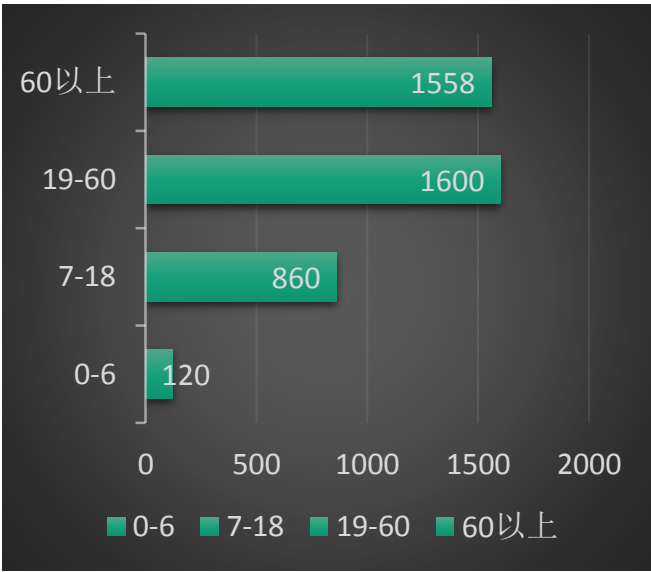
■ 经济

三财垸村以第一产业为主，**人均纯收入6700元，远低于益阳农村平均收入。**

村内无村办企业，村现状产业以传统农业为主，主要经济作物为水稻、玉米、南瓜、花椒、油菜等，其中水稻种植面积3200亩，年产量192万公斤；玉米种植面积3000亩，年产量150万公斤；南瓜种植面积400亩，年产量120万公斤；花椒种植面积600亩，年产量7.5万公斤；油菜种植面积2000亩，年产量20万公斤。



外出务工情况分析



人口组成情况



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 村庄居民点现状

三财垸村内居民点十分分散，皆沿主要路线形分布。

从建筑质量来看，沿S307布置民宅，多为两层独栋建筑，带水泥前坪，其他聚居点，多为一层建筑，建筑形式统一，为仿古湖湘建筑，白墙蓝瓦，建筑年代近，建筑质量好。

三财垸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。



S202沿线建筑



其他聚居点建筑

一、概 述

1.4 现状概况

➤ 用地平衡表

地类			规划基期年	
			面积ha	比例%
国土总面积			971.48	100.00
生态用地	水域		30.31	3.12
	合计		30.31	3.12
农用地	耕地		542.89	55.88
	园地		51.36	5.29
	林地（商业林）		100.02	10.30
	其他农用地		140.37	14.45
	合计		834.65	85.92
建设用地	城镇建设用地		11.02	1.13
	村庄建设用地		63.11	6.50
	其中	农村住宅用地	58.90	6.06
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.70	0.07
		村庄工业物流用地	3.45	0.36
		村庄基础设施用地	0.05	0.00
	区域交通设施用地		15.43	1.59
	区域公共设施用地		12.31	1.27
	特殊用地		4.66	0.48
	合计		106.52	10.97

一、概 述

1.4 现状概况

➤ 道路交通现状

现状路网以S307为骨架，村道向两侧放射分布。

■ 对外交通

省道307：省道307由西南至东北穿越三财垸村，向东北可至南县，向西北可至千山红镇至沅江。

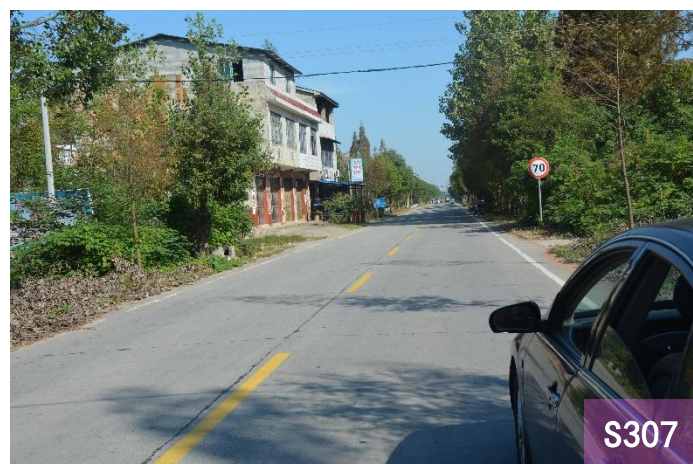
■ 内部交通

村域内道路已基本硬化，部分道路建设年代较远，路况堪忧。

村内硬化道路多为3.5米宽，无错车带，会车困难且多与外村相连，掉头距离相对较远。

村内机耕道，未硬化，多为砂石路或泥巴路。

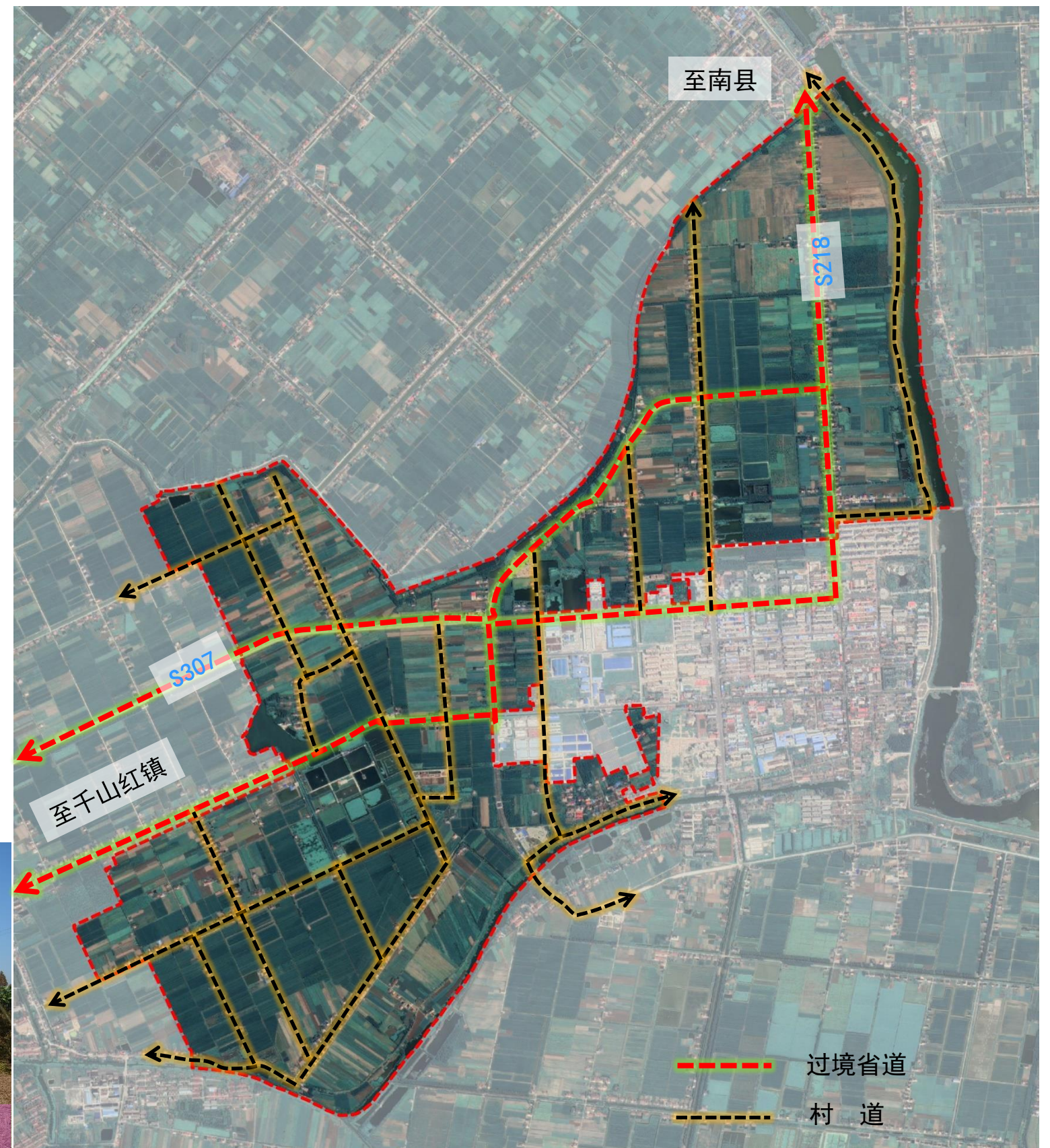
总体而言，三财垸村现状道路整体通行能力一般，会车掉头困难，部分路段未硬化，导致通行不便，需进一步改善。



S307



现状机耕道



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 公共设施现状

三财垸村处于城郊结合部，位置特殊，可以共享河坝镇镇区服务设施。

■ 村民服务

村民服务中心位于省道307与大通湖大道交叉口西北侧，村民服务中心内设有文化站、老年活动室、计生室、活动广场等设施，但缺乏相关设备。

■ 教育设施

村内无小学幼儿园，适龄儿童去河坝镇上学。

■ 医疗卫生设施

村内卫生室布置在河坝镇镇区内，未布置在村域范围内，村民看病买药需到河坝镇。

■ 商业服务

村内仅S218沿线有2处由村民自营商店，规模较小，货物种类较少，仅能满足基本需求。

总体而言，村内公共服务设施过分依赖河坝镇镇区，村内缺少文化娱乐设施。

三财垸村现状主要公共服务设施一览表

序号	名称	数量	占地面积（亩）	建筑面积（平方米）	备注
1	村民服务中心	1	3	500	五组
2	文化站（室）	1	——	30	位于村民服务中心内
3	老年活动室	1	——	30	位于村民服务中心内
4	文化宣传栏	2	——	——	位于村民服务中心内
5	卫生室	1	——	50	位于河坝镇镇区
6	计生站	1	——	30	位于村民服务中心内
7	活动广场	1	1.2	300	五组



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，由河坝镇区供水。集中供水量200吨/天。

■ 排污现状

村内小部分地区敷设了污水管，污水排入河坝镇污水处理厂处理；大部分区域未敷设污水管，污水直接排入附近水体。

■ 供电现状

全村已通电，但线路杂乱，安全性受影响；村内现状有8个变压器，均匀分布，近期新增2个变压器，能够保障基本供电能力。

■ 环卫现状

村内有4处垃圾集中收集点，已完成垃圾池的清理改造。

村民服务中心内有1处公共厕所。

■ 水利设施

三财垸村现在有3个电排2个机部，能基本满足排水灌溉需求。

现状水渠两侧多为自然驳岸，杂草密布，对排水能力有一定影响。



水渠



电排



变压器



垃圾池

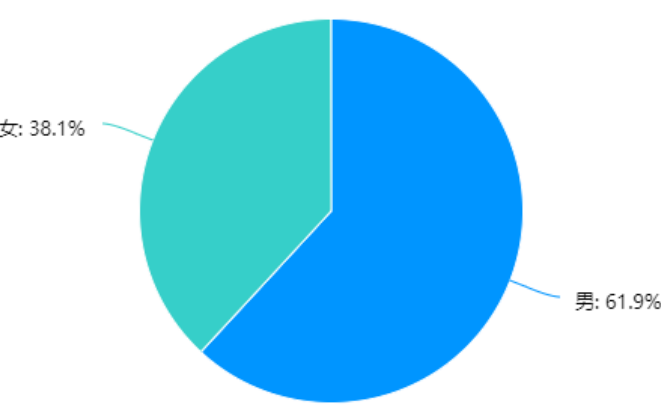
一、概 述

1.5 村民发展诉求

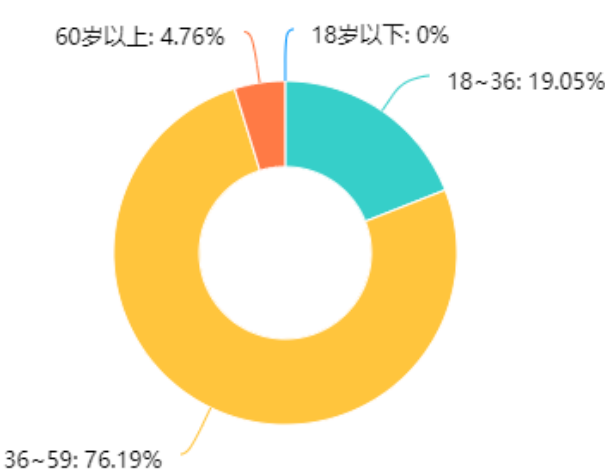
通过微信网络发放问卷、以及村委座谈等方式开展村庄调查，向村民介绍村庄规划的内容，了解村民诉求。

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。

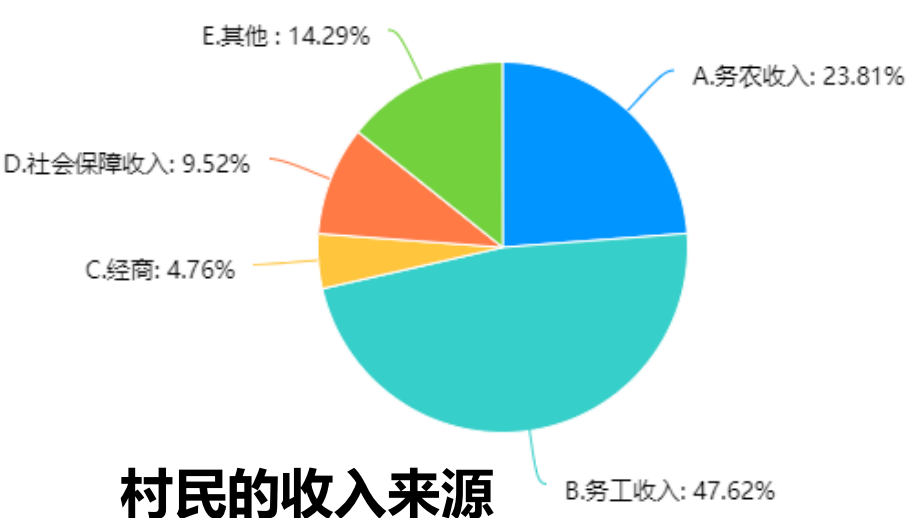
感谢！感谢抽出宝贵时间填写关于本村发展建议与发展的调查问卷。我们组织这次“村庄调查”的目的是为了准确了解本村建设的真实状况，并及时掌握您对本村规划的心声和期盼，从而为我们更好地规划本村提供科学有效的决策依据。同时本次村庄规划是未来新秀村建设与发展的法定依据，与我们每位村民的生产生活及建房等息息相关，请大家认真填写。新秀村因为有大家的共同支持与努力，在新的发展时代一定会有新的更好的发展，感谢并期待您的参与！



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

*2. 您的年龄是多少（ ）

☐ 18岁以下

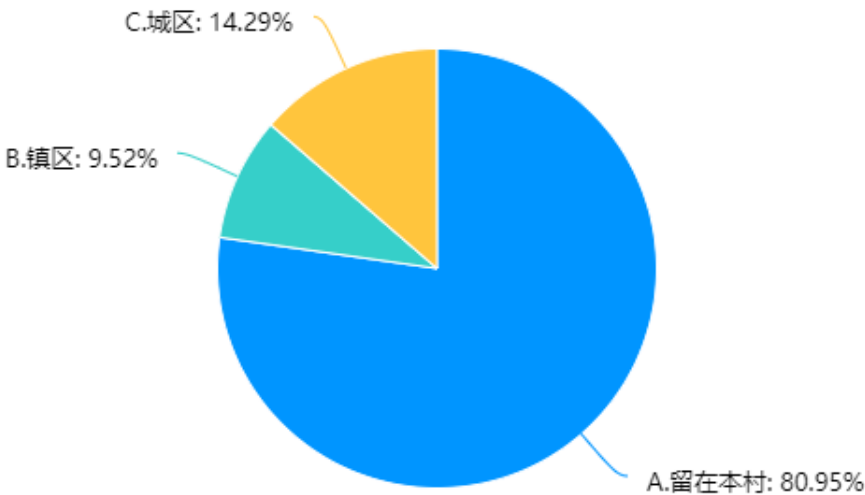
一、概 述

1.5 村民发展诉求

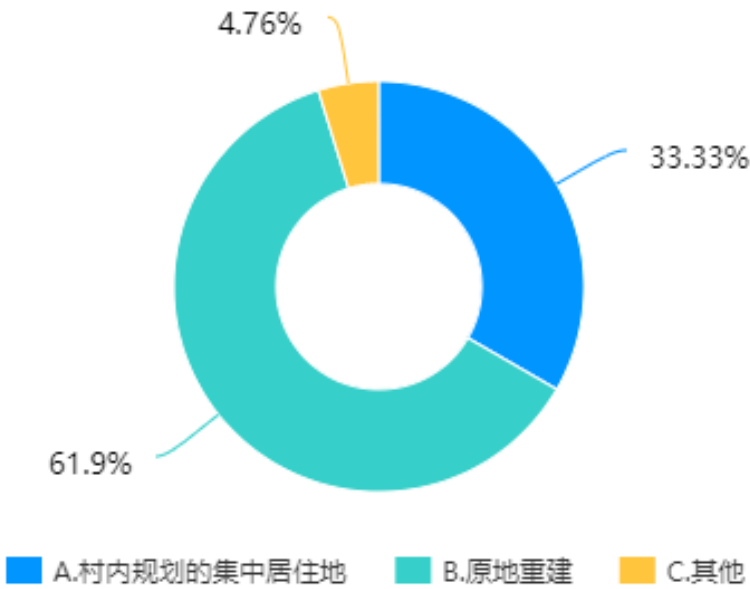
➤ 村民住房意愿及需求

- 1、近5年有**60%的村民有新建住宅**的需求，想在集中居住区建房的33%，原址重建的为62%；
- 2、村民现有宅基地面积适中，**140m²以上住宅占50%以上**；
- 3、**80%的村民希望留在本村居住**，剩余20%的村民愿意去镇区或者城市；
- 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**。

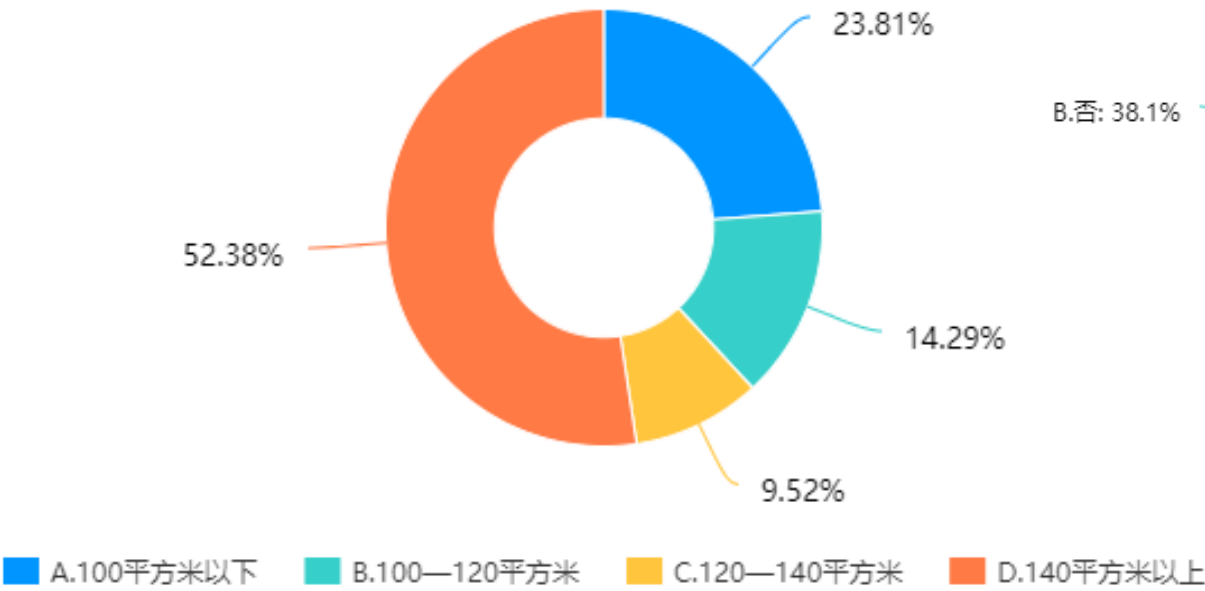
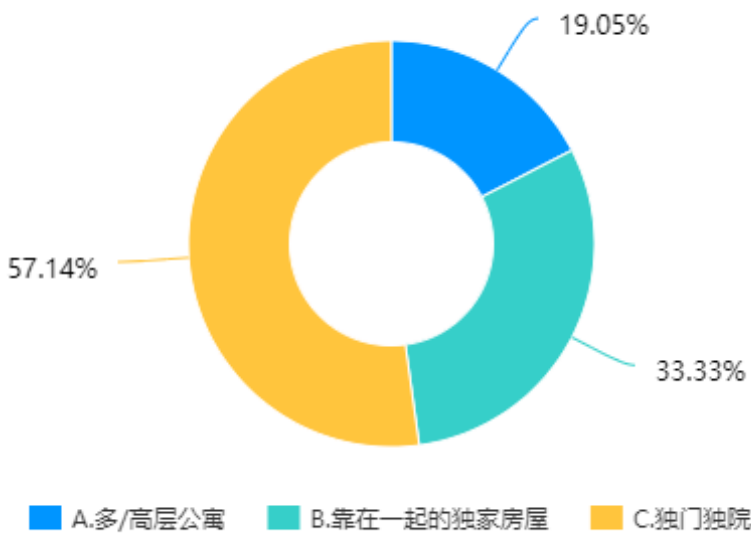
村民居住选择



村民建房选址意愿



村民住房类型统计



户均宅基地面积



建房需求

一、概 述

1.5 村民发展诉求

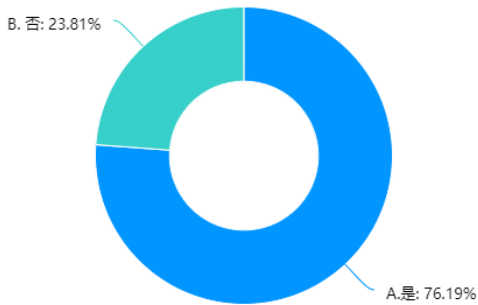
➤ 村庄现状情况分析

1、接近**61.9%**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**。

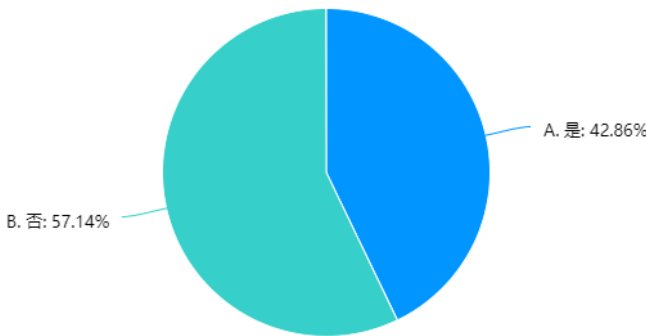
2、村民的出行主要通过**电动车**（ 57.14% ）、**自行车**（ 24% ）**公共交通**（ 20% ）和**步行**（ 20% ）、小汽车（ 20% ），村民对村内道路交通满意度较高（ 75以上% ）。

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。

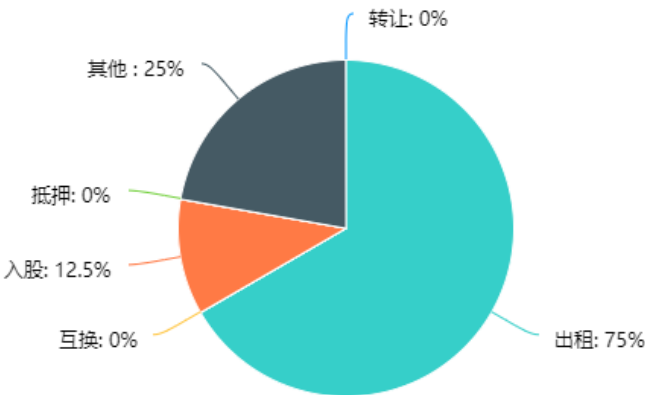
4、村民对卫生室的满意程度较高（ 75以上% ）



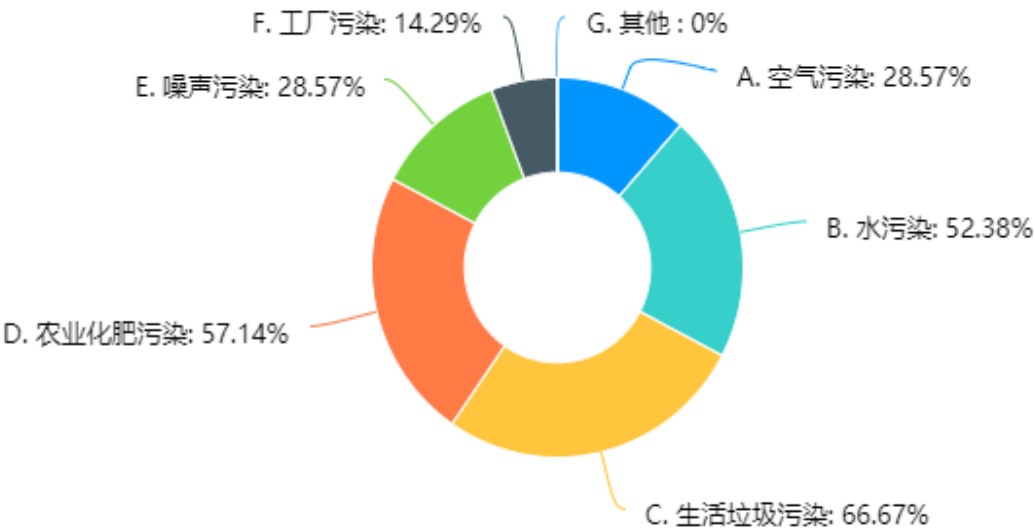
道路交通满意程度



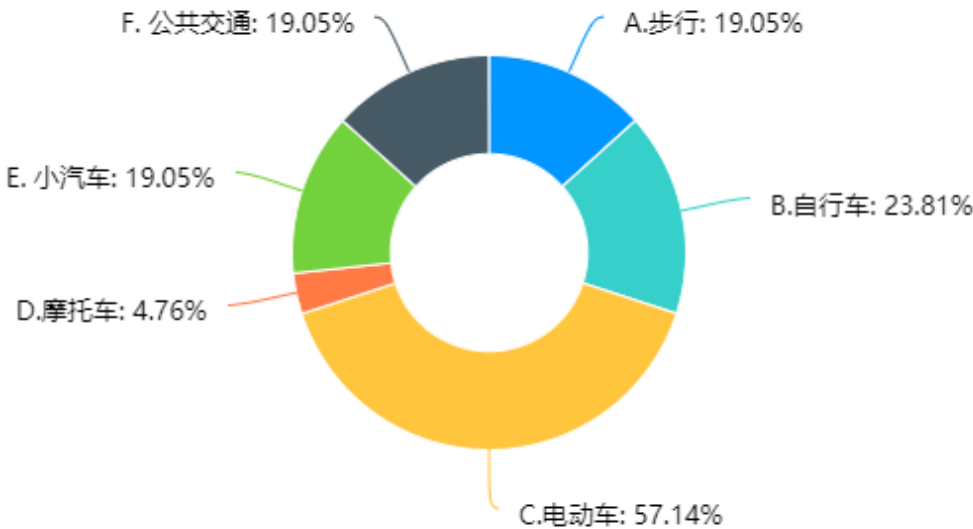
卫生室满意程度



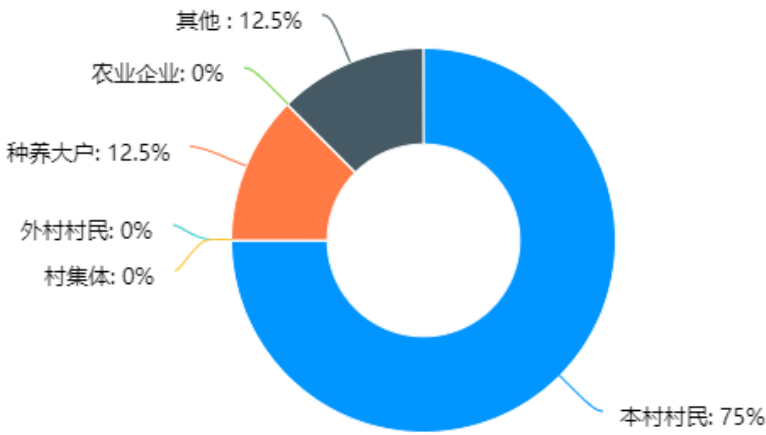
承包耕地流转方式



村庄环境污染来源



村民出行交通工具选择



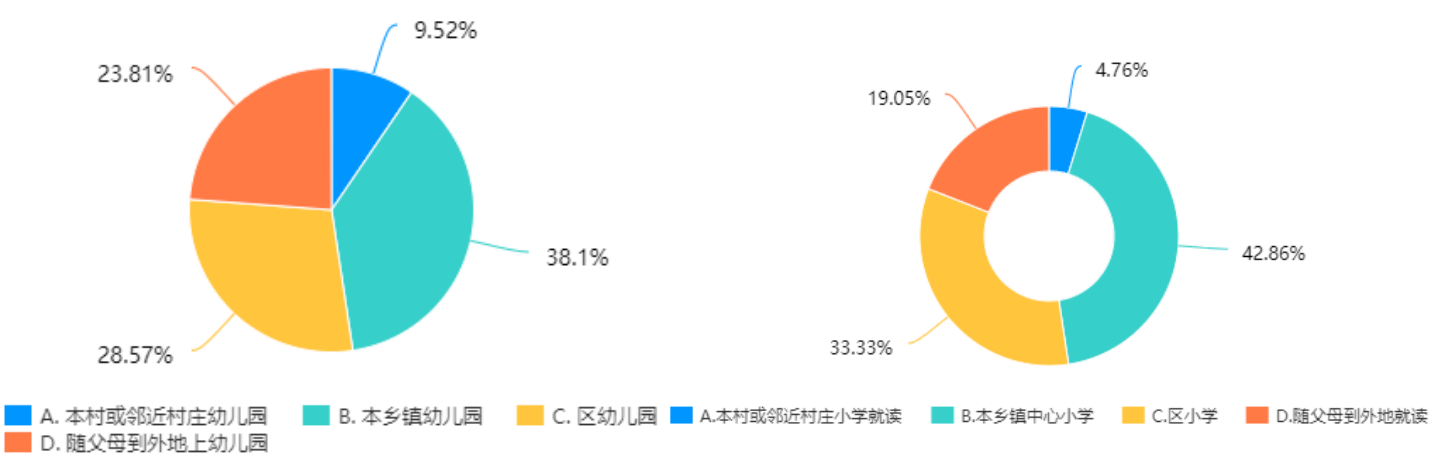
承包耕地流转对象

一、概 述

1.5 村民发展诉求

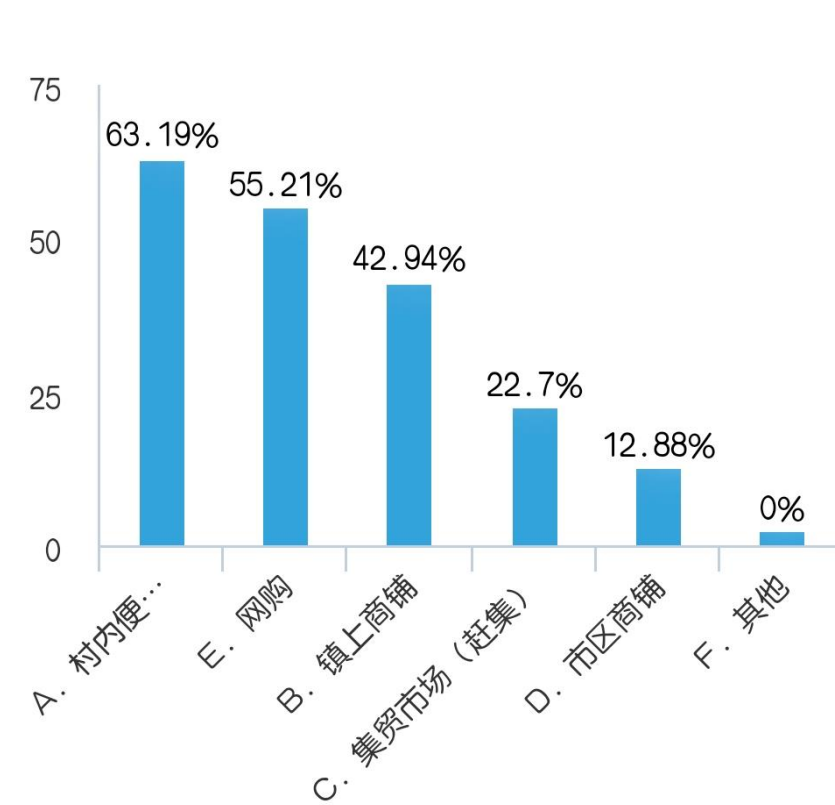
➤ 村民对现有设施的选择

- 1、约55%的村民选择在河坝镇就读幼儿园；仅**10%**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。
- 2、绝大部分村民愿意选择**居家养老**方式；村民就医首选是本村卫生室。
- 3、村民购物方式主要为网购和镇上商铺；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，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。

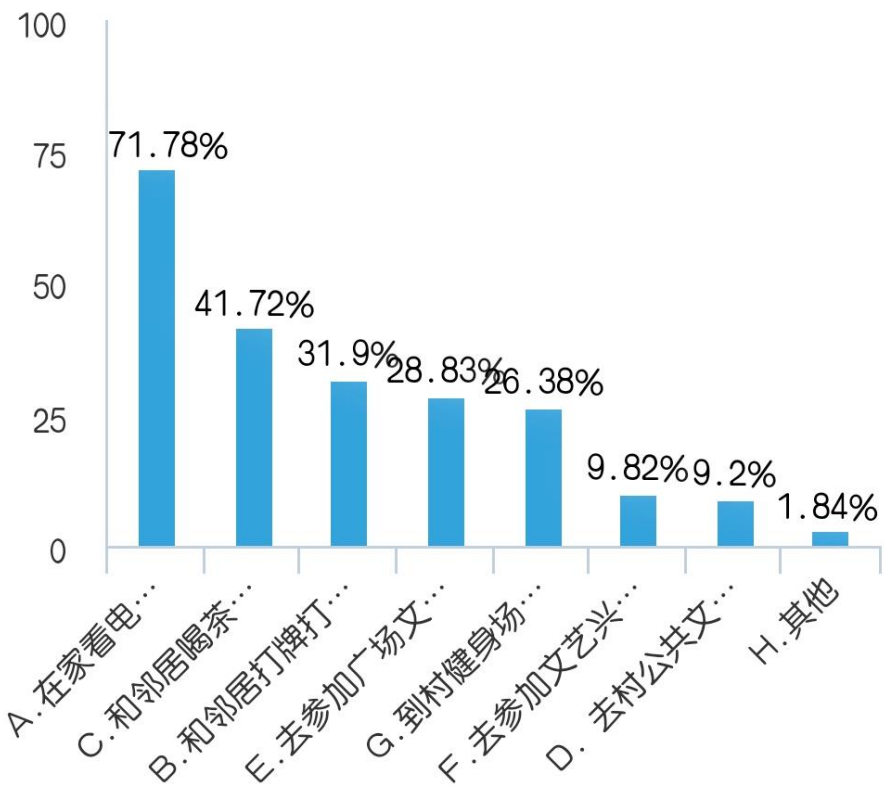


村民幼儿园选择意愿

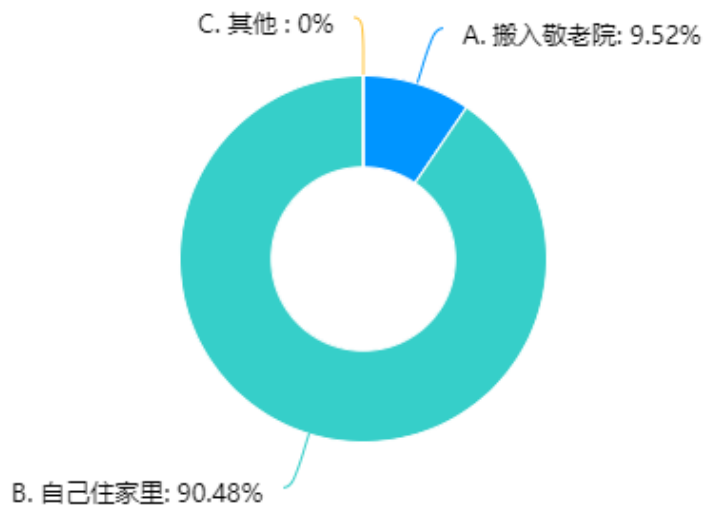
村民小学选择意愿



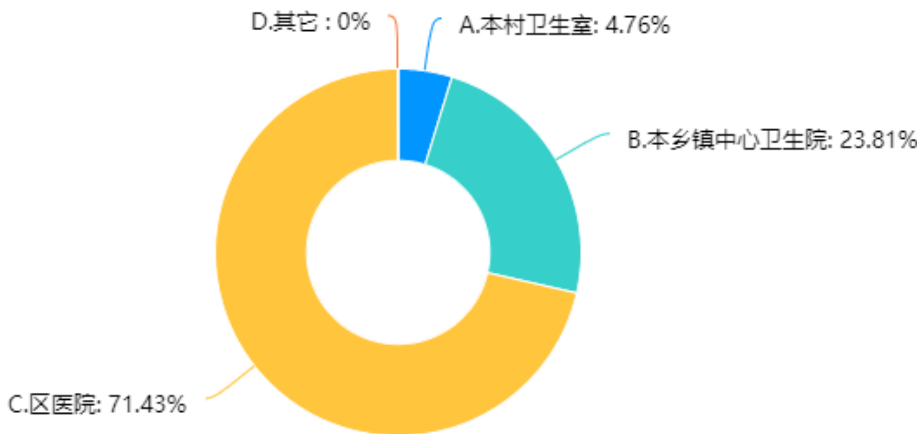
村民购物选择



村民日常娱乐方式



村民养老选择



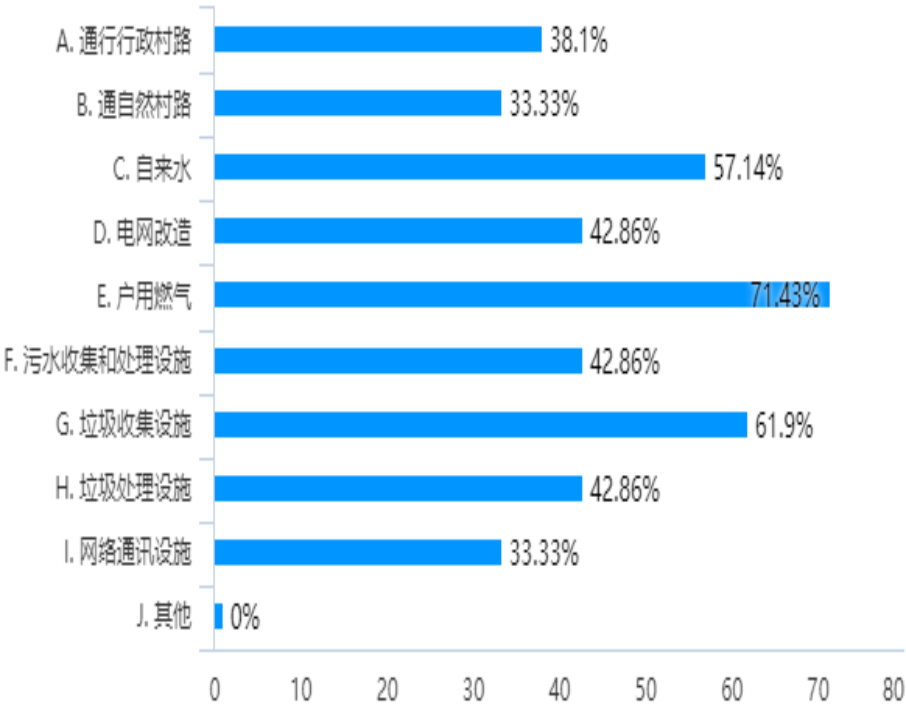
村民就医选择

一、概 述

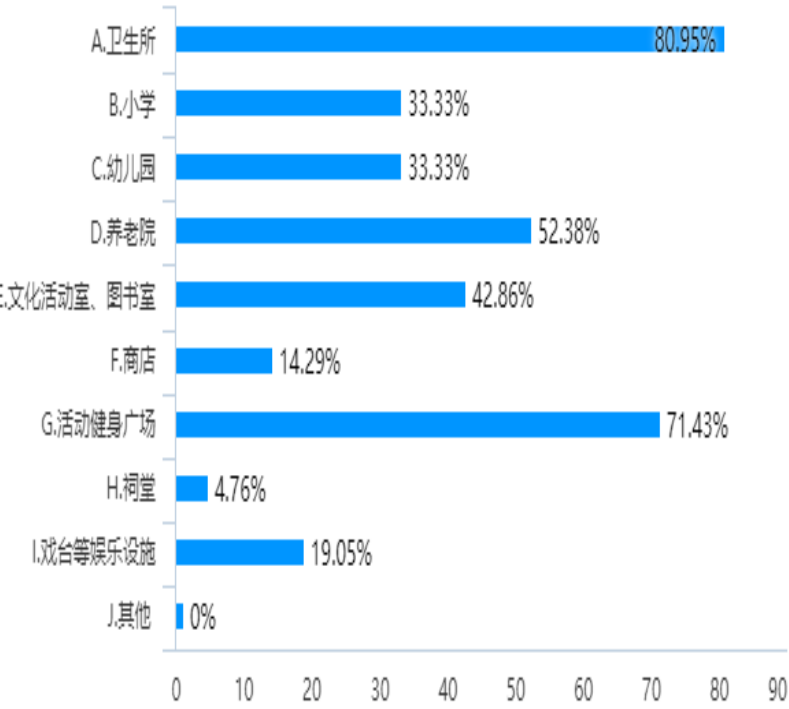
1.5 村民发展诉求

➤ 村民发展意见

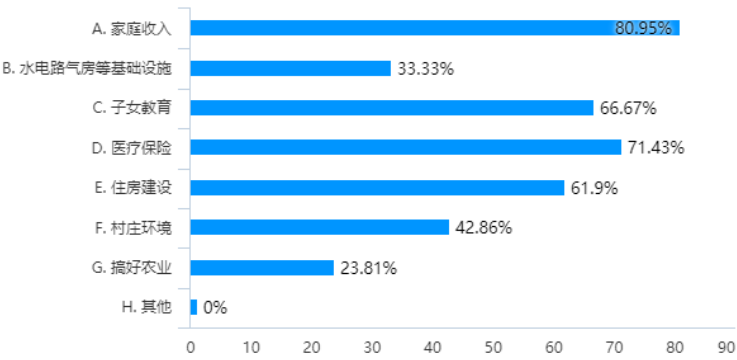
- 1、重点关注问题：家庭收入、子女教育、住房建设和医疗保险；其次是基础设施和村庄环境。
- 2、基础设施改善：最重要的是燃气设施的改善约占70%。
- 3、公共设施改善：村民最大需求为卫生室和活动健身广场建设。
- 4、道路交通改善：道路拓宽；其次增设会车点和公交站点。
- 5、人居环境整治：主要是增加道路，改善村庄绿化环境。



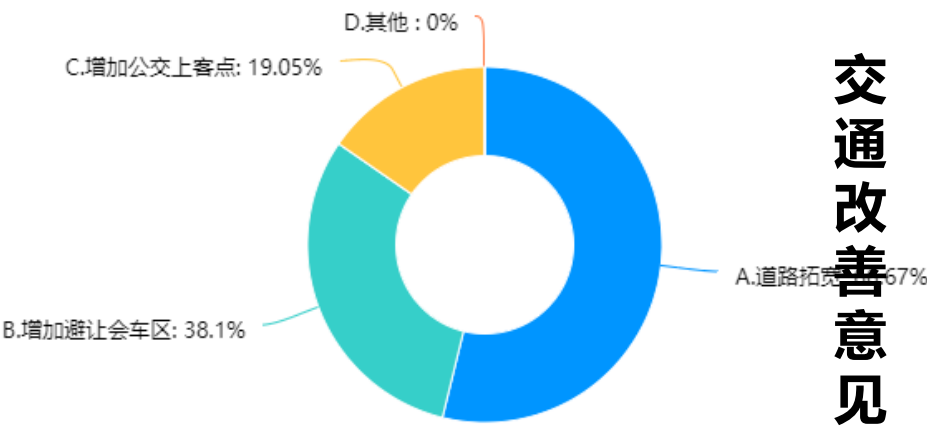
基础设施完善意见



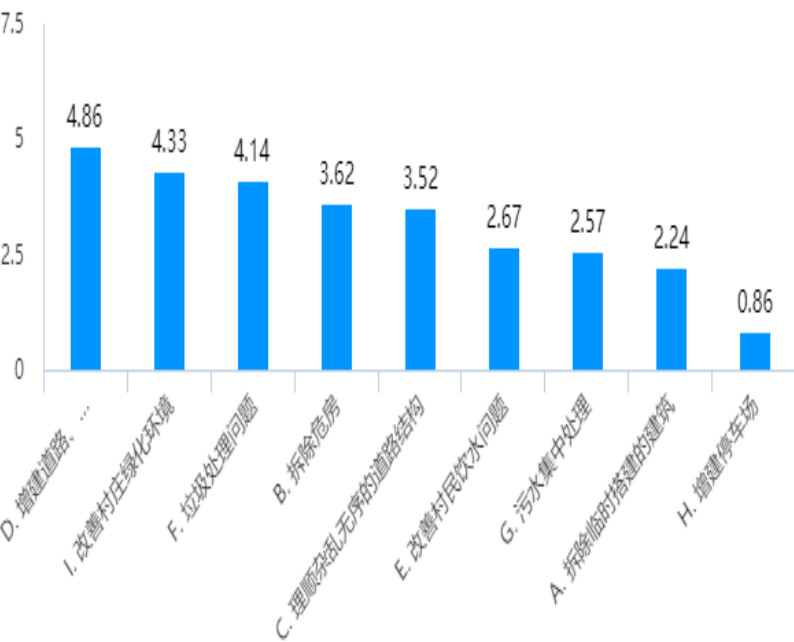
公共设施完善意见



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

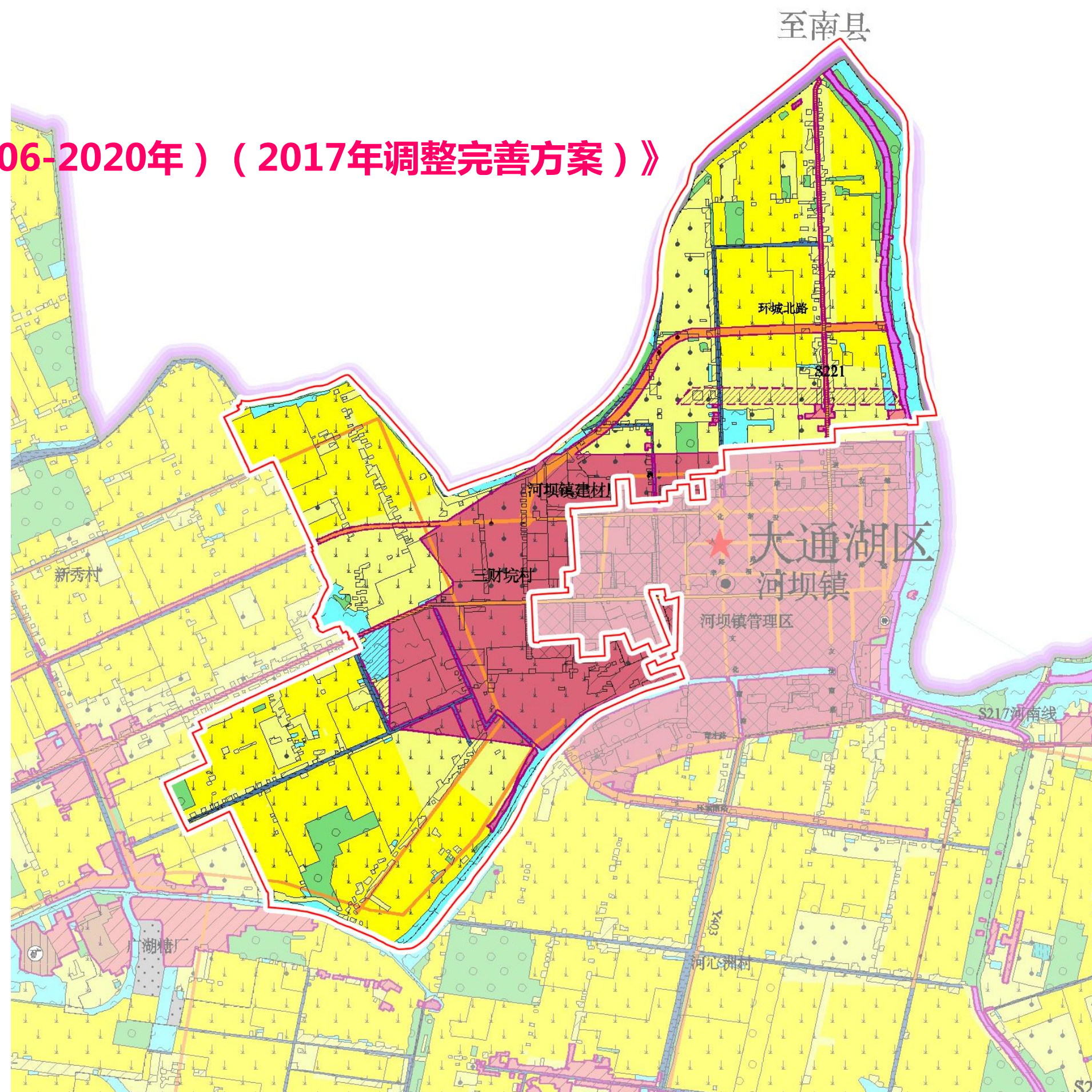
二、多规合一规划

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）》

通过对土规的分析可知，**除镇区大量集中建设用地外**，三财垸村其他区域无集中建设用地，**中心镇区外多为基本农田和一般农田**。但一般农田位置远离村内主要道路，不利于村内的发展。

村内建设用地划入城镇建设用地，随河坝镇的发展，村庄逐步并入中心镇区



二、多规合一规划

2.2 发展定位与发展目标

➤ 发展定位与目标

发展定位

规划结合三财垸村现状资源条件，将其定位为“以特色种植、农业服务、综合服务为主的**“城郊融合服务新村”**”。

目标

河坝镇综合服务后花园

二、多规合一规划

2.2 发展定位、发展目标与规模

➤ 规模预测

现状三财垸村共有4138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，并结合三财垸村的实际情况，确定三财垸村自然增长率为5‰。据自然增长率公式： $P=P_0(1+r)n$

P—目标年，

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，三财垸村人口将达到4243人。

考虑到中心城区的扩张，村庄建设用地的减少，农村人口向城镇人口转变等综合因素，**本次规划确定到2025年河心洲村的总人口规模为4200人。**

二、多规合一规划

2.1 发展定位、发展目标与规模

➤ 规模预测

现状三财垸村共有4138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，并结合三财垸村的实际情况，确定三财垸村自然增长率为5‰。据自然增长率公式： $P=P_0(1+r)n$

P—目标年，

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，三财垸村人口将达到4243人。

考虑到中心城区的扩张，村庄建设用地的减少，农村人口向城镇人口转变等综合因素，**本次规划确定到2025年**

三财垸村的总人口规模为4200人。

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）			340.85	340.93	0.08	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			339.74	339.74	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
建设用地规模（公顷）			49.59	60.44	10.85	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		33.55	35.92	2.37	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）	0.19	0.32	0.13	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.00	0.00	0.00	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m ² ）			81.08	85.52	4.45	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（商业林）等，**总面积约466.51公顷。**

■ 生活空间

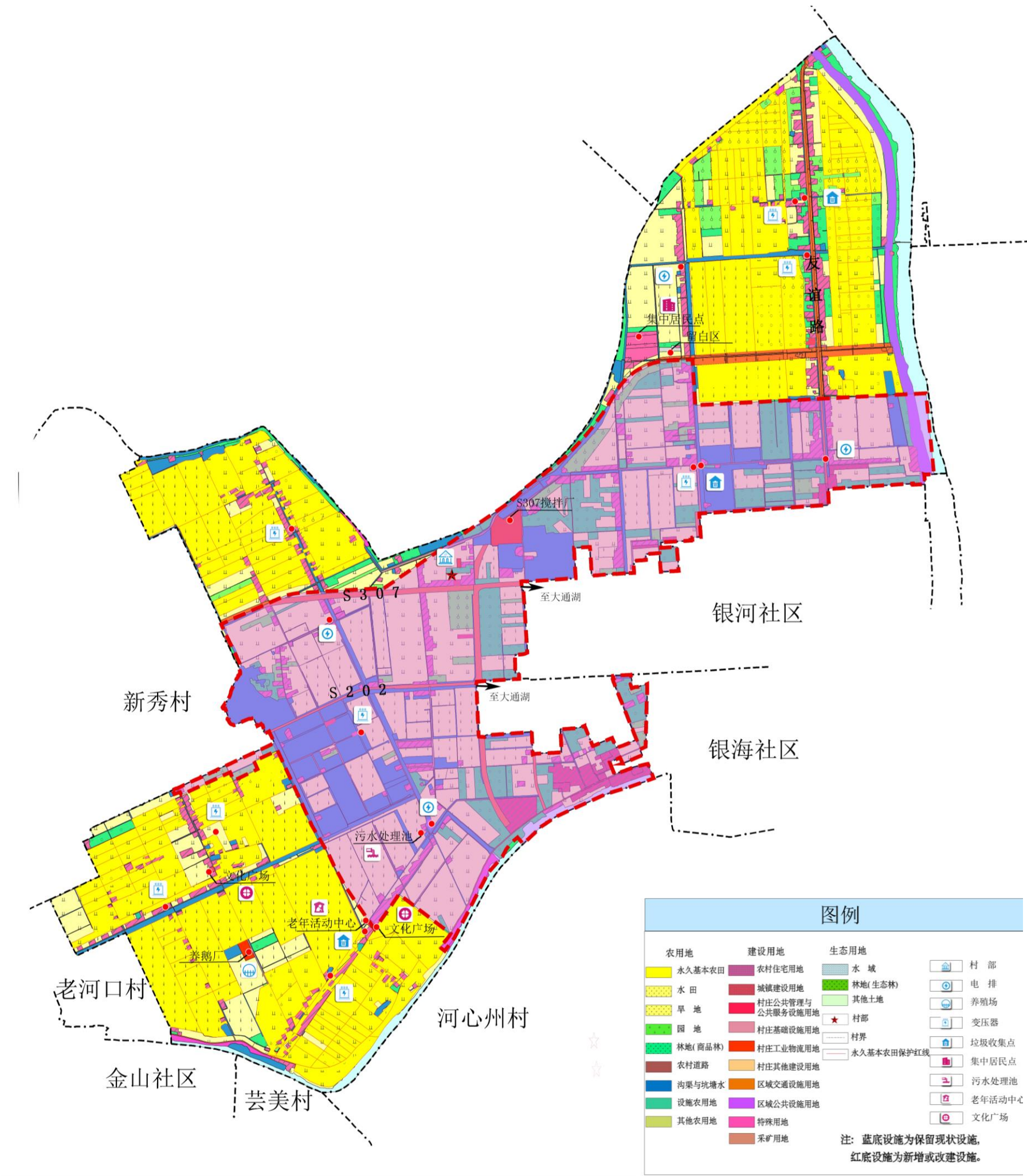
主要包括城镇建设用地、村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积60.44公顷。**

■ 生态空间

主要包括水域与生态林，**总面积约25.81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**安排了0.27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

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		971.48		971.48		0.00
城镇开发边界内		418.45	43.07	418.45	43.07	0.00
村域规划范围面积		553.03	56.93	553.03	56.93	0.00
生态用地	水域	25.81	2.66	25.81	2.66	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	25.81	2.66	25.81	2.66	0.00
农用地	耕地	340.85	35.09	340.93	35.09	0.08
	园地	36.78	3.79	36.45	3.75	-0.33
	林地（商业林）	46.21	4.76	38.71	3.98	-7.50
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	53.79	5.54	50.42	5.19	-3.37
	合计	477.63	49.17	466.51	48.02	-11.12
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄建设用地		33.55	3.45	35.92	2.37
	其中	农村住宅用地	32.68	3.36	34.92	2.24
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.19	0.02	0.32	0.13
		村庄公园与绿地	0.00	0.00	0.00	0.00
		村庄工业物流用地	0.68	0.07	0.68	0.00
		村庄基础设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00
		村庄其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00
		区域交通设施用地	3.40	0.35	11.88	8.48
	区域公共设施用地		9.42	0.97	9.42	0.00
	特殊用地		3.22	0.33	3.22	0.00
	采矿用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	其他建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		49.59	5.10	60.44	10.85
未规划地		0.00	0.00	0.27	0.03	0.27

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

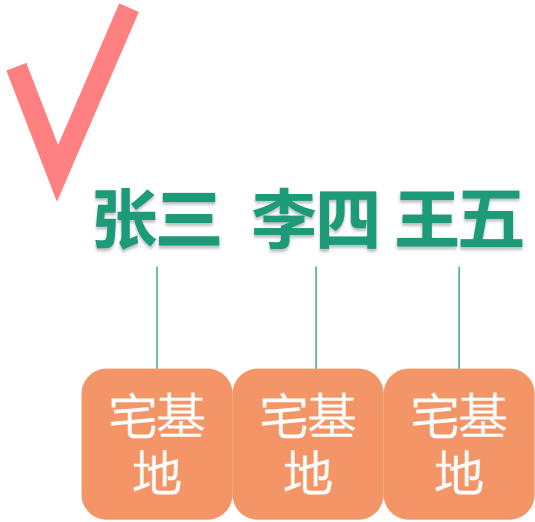
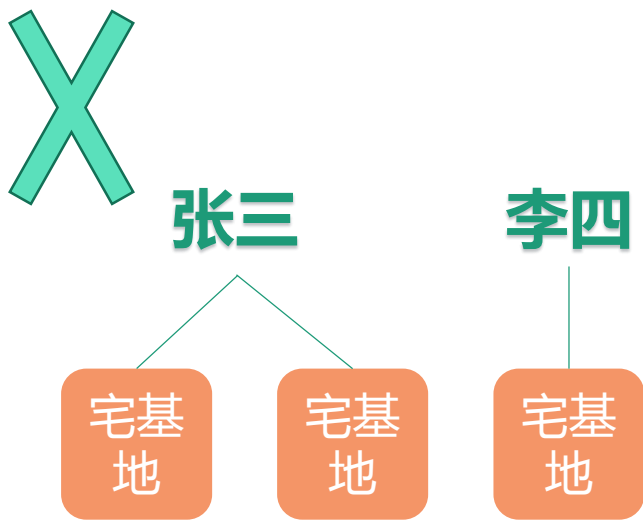
严格执行“**一户一宅**”政策；新申请宅基地面积及选址严格遵照《大通湖区农村住房建设管理办法》文件要求，优先利用村内集中居民点、空闲地和未利用地。

□ 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**。



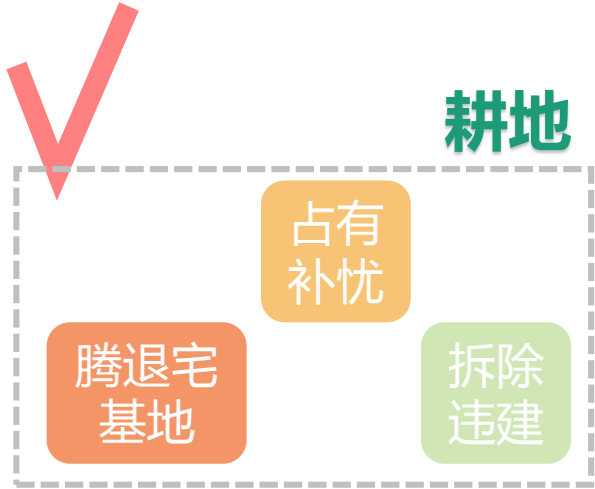
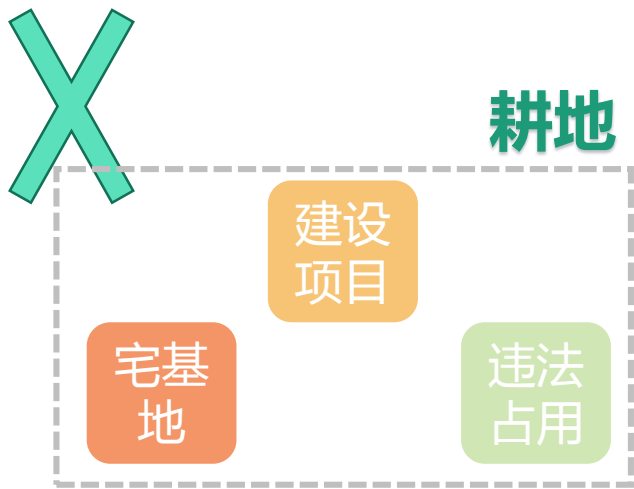
二、多规合一规划

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

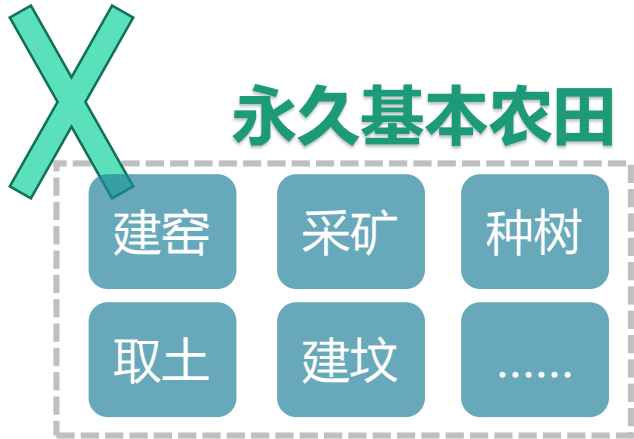
建设项目选址严格落实**不占或少占耕地的原则**；确需占用耕地的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求，由占用耕地的单位负责开垦。



□ 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。大力支持天然林保护工程，做好护林环保措施；加强绿化建设，为生物提供更多的生存空间，构建景观优美、人与自然和谐的宜居环境。

生态用地管制

严格保护生态公益林，不得随意砍伐林木；

严禁占用生态用地进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动；

严禁将生产、生活污水直接排放至碳盆塘、青竹塘等生态水域。



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，以及拆迁安置村民，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，村内有建房意向的村民约61.9%。三财垸村现状户数为1211户，按照比例计算约750多户村民有新建房屋的意向。数量太大，不具备参考价值。

故通过对比分析，村委提出的40户新建房需求为较保守的预估，而通过问卷计算的750户建房需求远超出了建房实际情况。

■ 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S218、S307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，结合各村的实际，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

由于三财垸村地理位置特殊，且为适应大通湖发展需要，居民聚居点因**避开河坝镇发展主轴线**，避免重复拆迁问题，**建议货币安置，城内买房居住**。

5、交通便利的原则

尽量向河坝镇镇区方向集中，且有已建成硬化水泥道路进出。

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

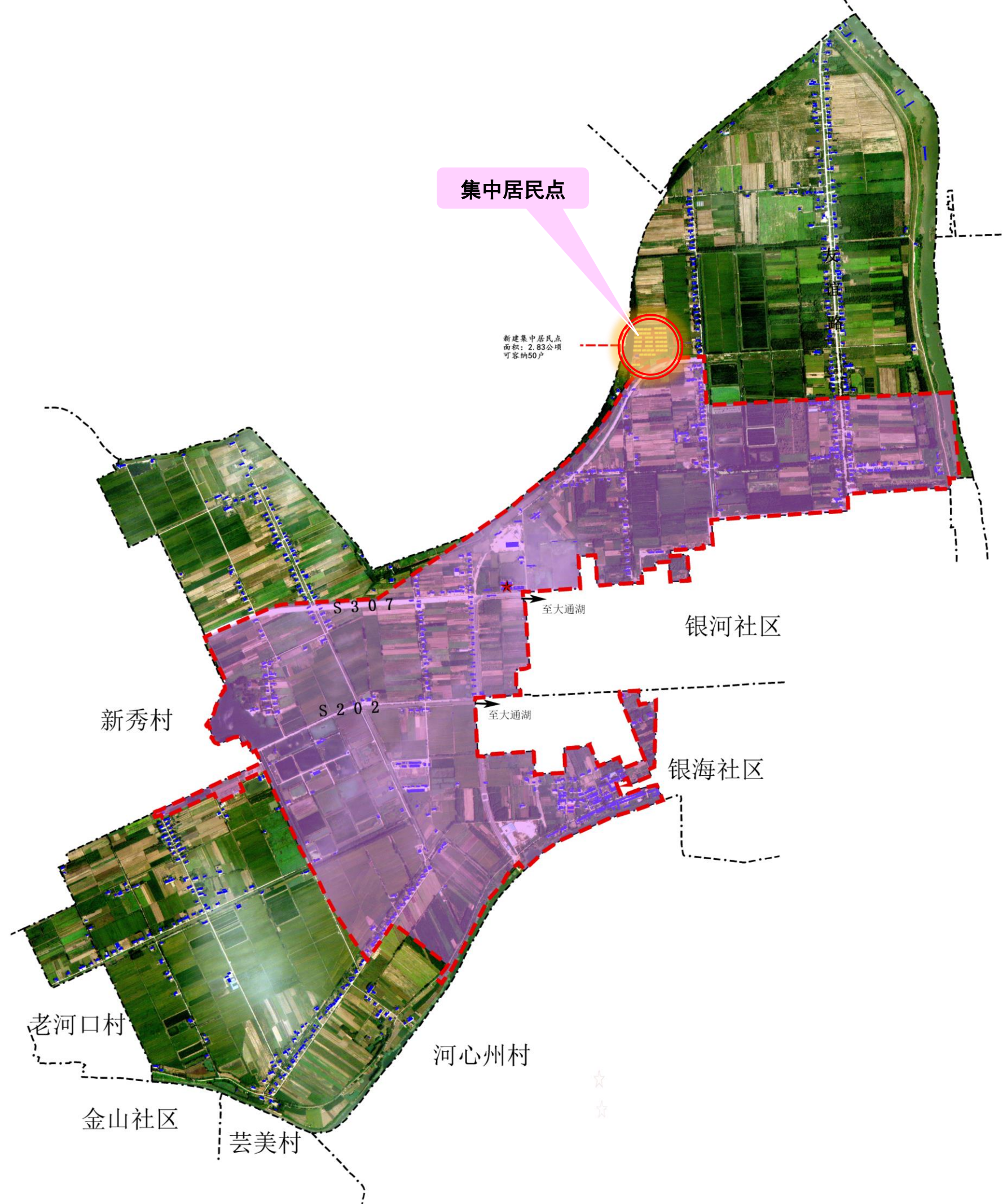
■ 集中居民点规划

本次规划一处集中居民点。

集中居民点位于环城北路西北侧，三财垸四组，为一个类梯形用地，上底长126米，下底长约207米，高约173米，总用地面积约3公顷，可集中安置约50户村民。

■ 建筑风貌

由村委会按益阳农村建房管理规定，划定大小及位置，且建房村民需按统一建筑风格修建房屋。



二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

住宅设计指引

(一)

【民居特点】：平面布局为方形，主要生活空间朝南布置提高生活品质。总建筑面积180平方米，宅基地面积95.8平方米。

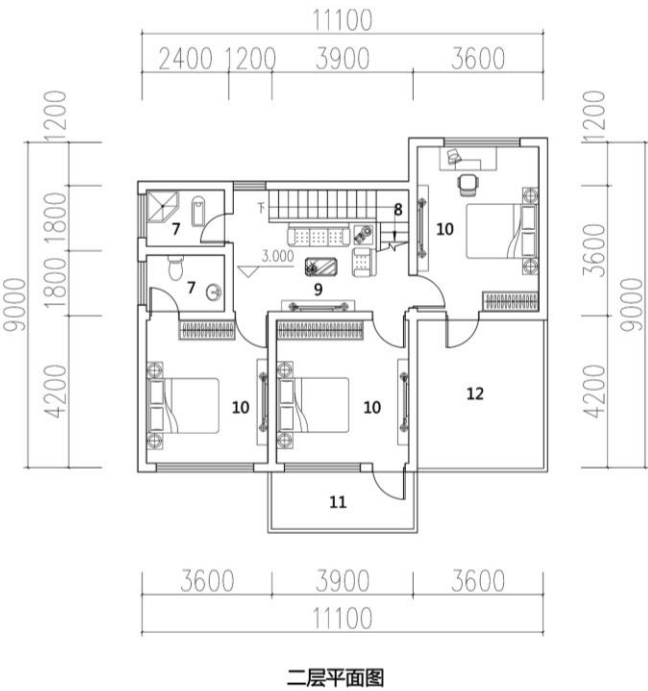
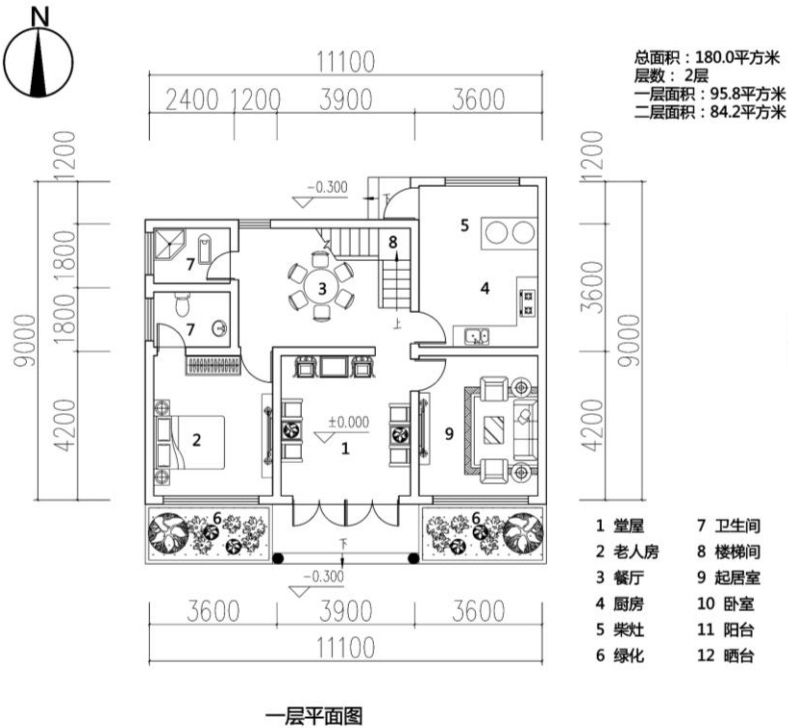
【外立面造型特点】：民居为砖混结构，屋顶为双坡红瓦，墙面采用白色涂料或砖材。

【适宜家庭结构】：4-6口之家。



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

- | | |
|-------|-------|
| 1 堂屋 | 7 卫生间 |
| 2 老人房 | 8 楼梯间 |
| 3 餐厅 | 9 起居室 |
| 4 厨房 | 10 卧室 |
| 5 柴灶 | 11 阳台 |
| 6 绿化 | 12 晒台 |



二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

➤ 住宅设计指引 (二)

【民居特点】：平面布局为长条形，南北朝向，住宅内有内院，可提升景观环境水平。总建筑面积179平方米，宅基地面积93.7平方米。

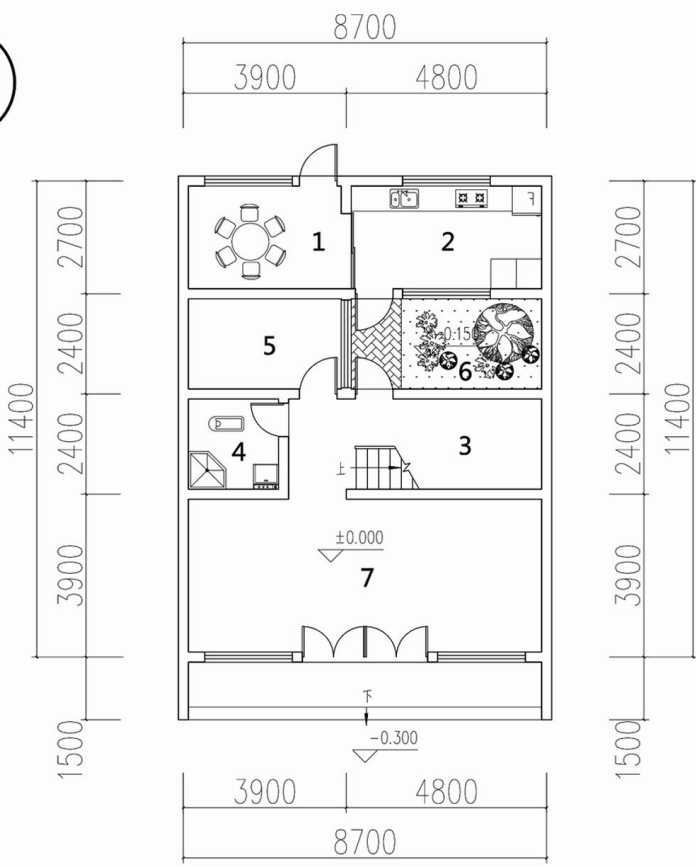
【外立面造型特点】：民居为砖混结构，屋顶为双坡红瓦。墙面采用白色涂料或砖材。

【适宜家庭结构】：4-6口之家。

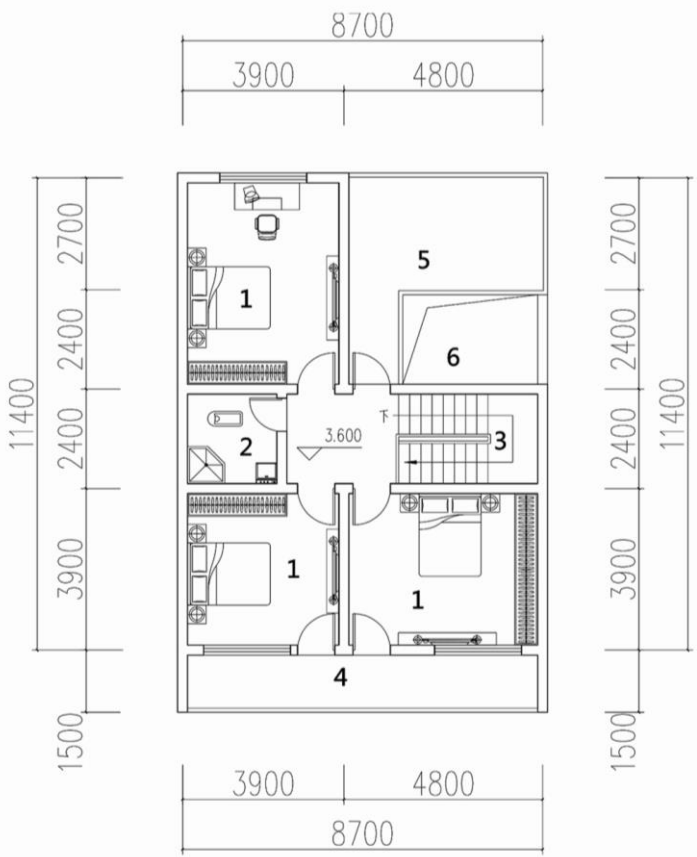
总面积：179.5平方米
层数：2层
一层面积：93.7平方米
二层面积：85.8平方米

- 1 餐厅
- 2 厨房
- 3 楼梯间
- 4 卫生间
- 5 储藏间
- 6 内院
- 7 商店

- 1 卧室
- 2 卫生间
- 3 楼梯间
- 4 阳台
- 5 晒台
- 6 内院上空



一层平面图



二层平面图



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

三财垸村现状以第一产业种养业为主。主要种植水稻、花椒、玉米、油菜等，种植规模大，已形成一定的产业基础。村内养殖业主以养鹅为主，现状有一个养鹅示范基地，位于村八组西侧。

■ 外出务工现状

村内外出务工人口，占村内总人口的20%，主要去广东、浙江等沿海城市打工，从事对学历、能力要求较低的人口密集型产业，收入水平受限。



全村以第一产业为主，形成一定规模
全村青壮年劳动力比例较低，外出务工人口比例较低

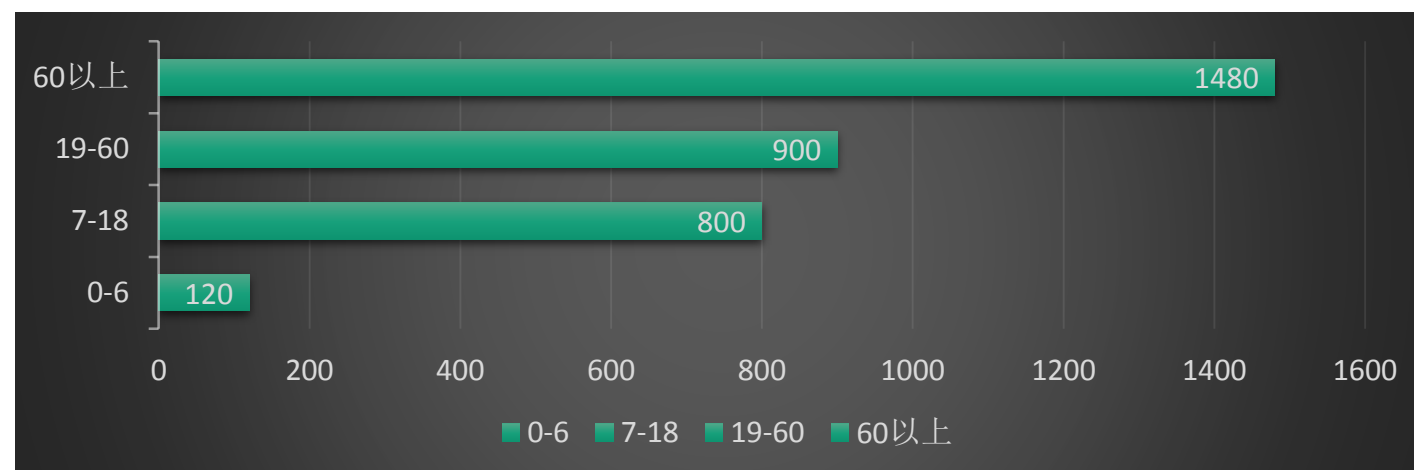


二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

村内常住人口45%左右为老年人，27%左右为青壮年，留村青壮年上有老、下有小，为方便照顾老人小孩，故**适宜在家就业**。



■ 成立农村合作社，统一大规模机械生产

要实现人均收入提高，需开源节流，成立合作社，统一大规模机械生产，降低生产成本、提高产量，**实现节**



■ 在家就业，发展农家乐、私房菜馆

发展**公路经济**，S307沿线村民可以，开设私房菜馆，服务过境车辆以及河坝镇镇区消费人群；靠水村民可利用渔业、农家菜等发展**农家乐、渔家乐**，以**体验式消费**吸引消费人群。



二、多规合一规划

2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

■ 拓销路

利用“互联网+”的模式，拓宽销售渠道。由村委牵头，农村合作社组织，将农产品放到益村、拼多多等平台售卖，通过互联网直播等方式**扩大影响，树立品牌，成就口碑，打造一村一品。**



二、多规合一规划

2.6 道路交通规划

■ 规划目标

现状路网格局基本形成，道路规划以现有村道硬化、拓宽为主，满足乡村生产、生活、出行要求外，提高道路的安全、舒适与景观度。

■ 对外交通

S207在村域西侧新修段，装有中央护栏，按快速路标准修建，车速较快，规划在与道路交叉口位置，在村道加设减速带与提醒标识。

■ 村内交通

村内道路网发达，道路通勤能力基本满足近期需求。本次规划主要解决会车、道路硬化及交通安全问题，保障道路交通高效、便捷、舒适。

- 硬化环城西路至大通湖大道段砂石路
- 修缮S307至污水处理厂段道路
- 修缮沿河西路三财垸村域道路



二、多规合一规划

2.6 道路交通规划

■ 停车设施

目前三财垌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。

■ 错车道

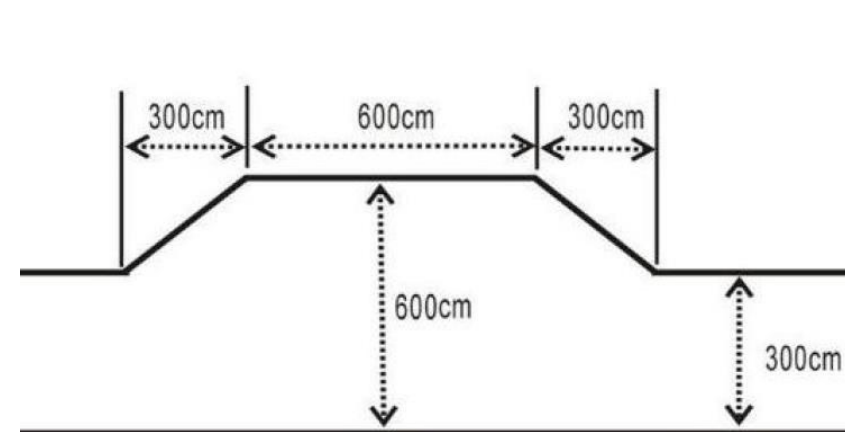
村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

■ 道路亮化

在村内原Y401以及主要居民线的道路安装路灯。

■ 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

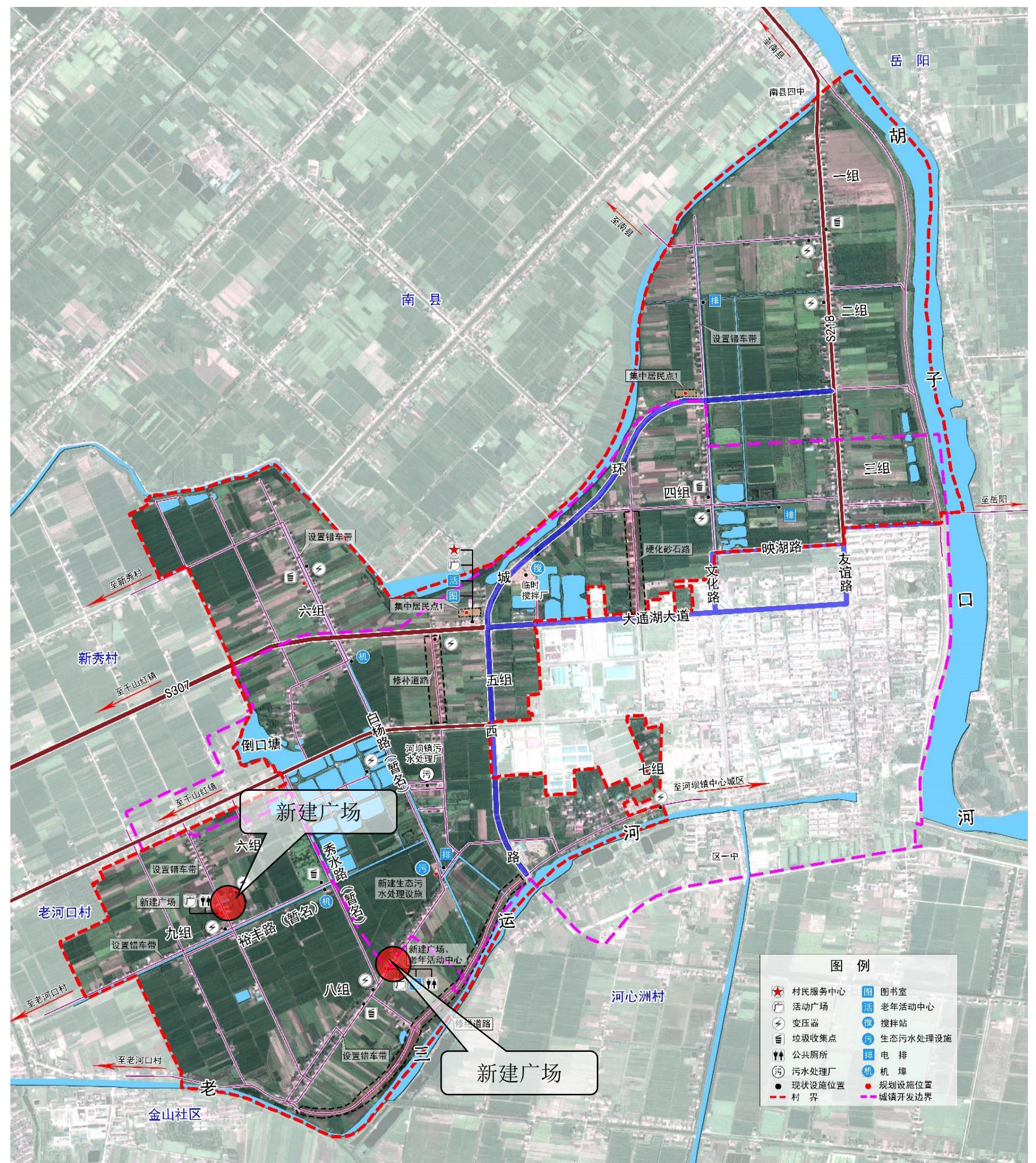
完善村民服务中心配套设施的建设，在村民服务中心设置**文化活动室、图书室**、等满足村民的精神需求；增设**养老服务站**，满足村民居家养老的需求。

■ 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。

■ 文化活动广场

在八组与九组新建两处广场，为村民提供一个聚会、活动、健身场所，丰富村民的精神生活。



二、多规合一规划

2.7 村庄设施规划

➤ 基础设施规划

■ 水利设施

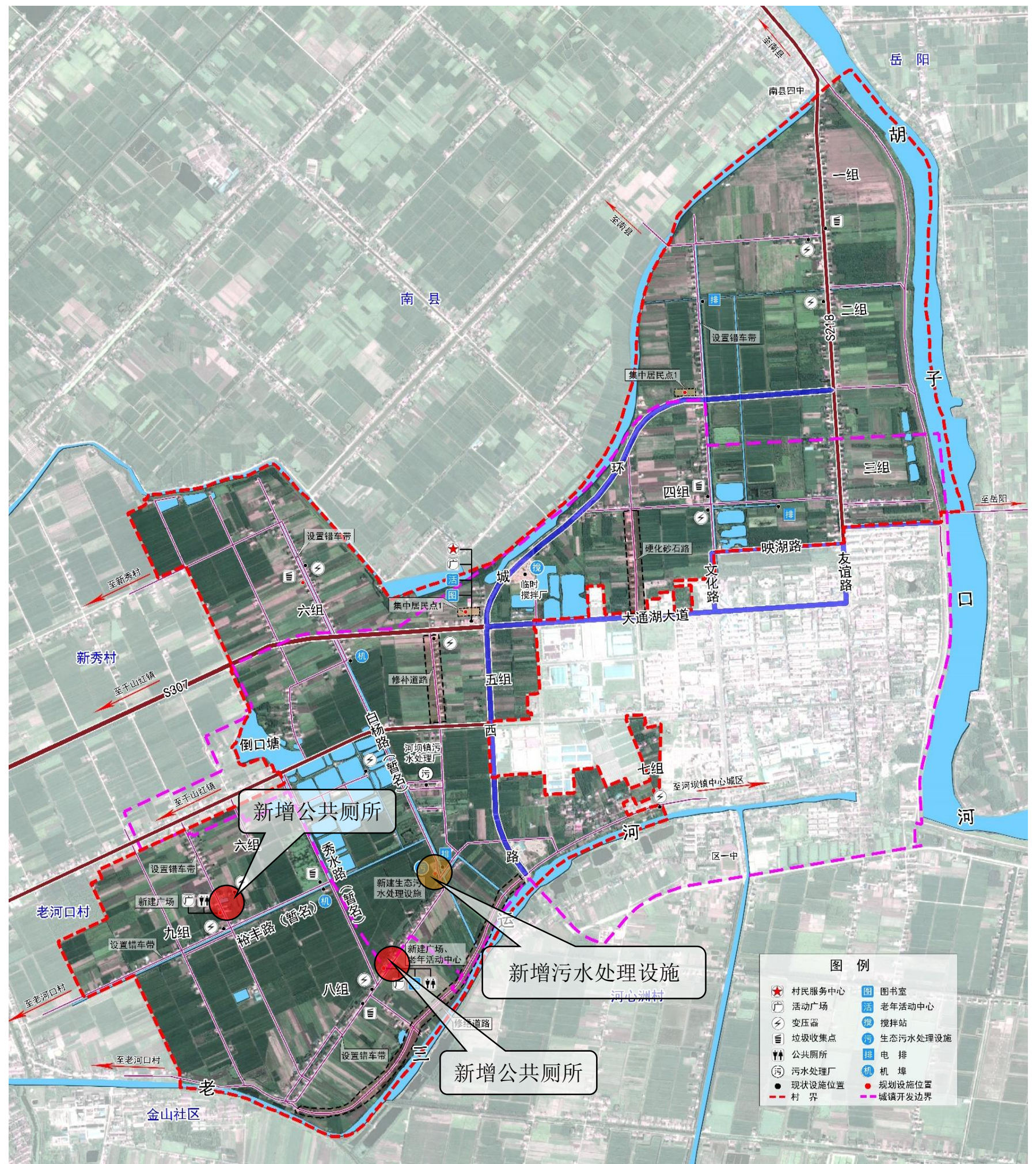
规划清理现状水道两侧杂草，清理渠底淤泥。

■ 污水处理设施

规划在八组新建一处污水处理设施，集中收集处理八组、九组部分村民生活污水。

■ 环卫设施

在新增广场增设公共厕所，方便前来休闲健身的村民使用。



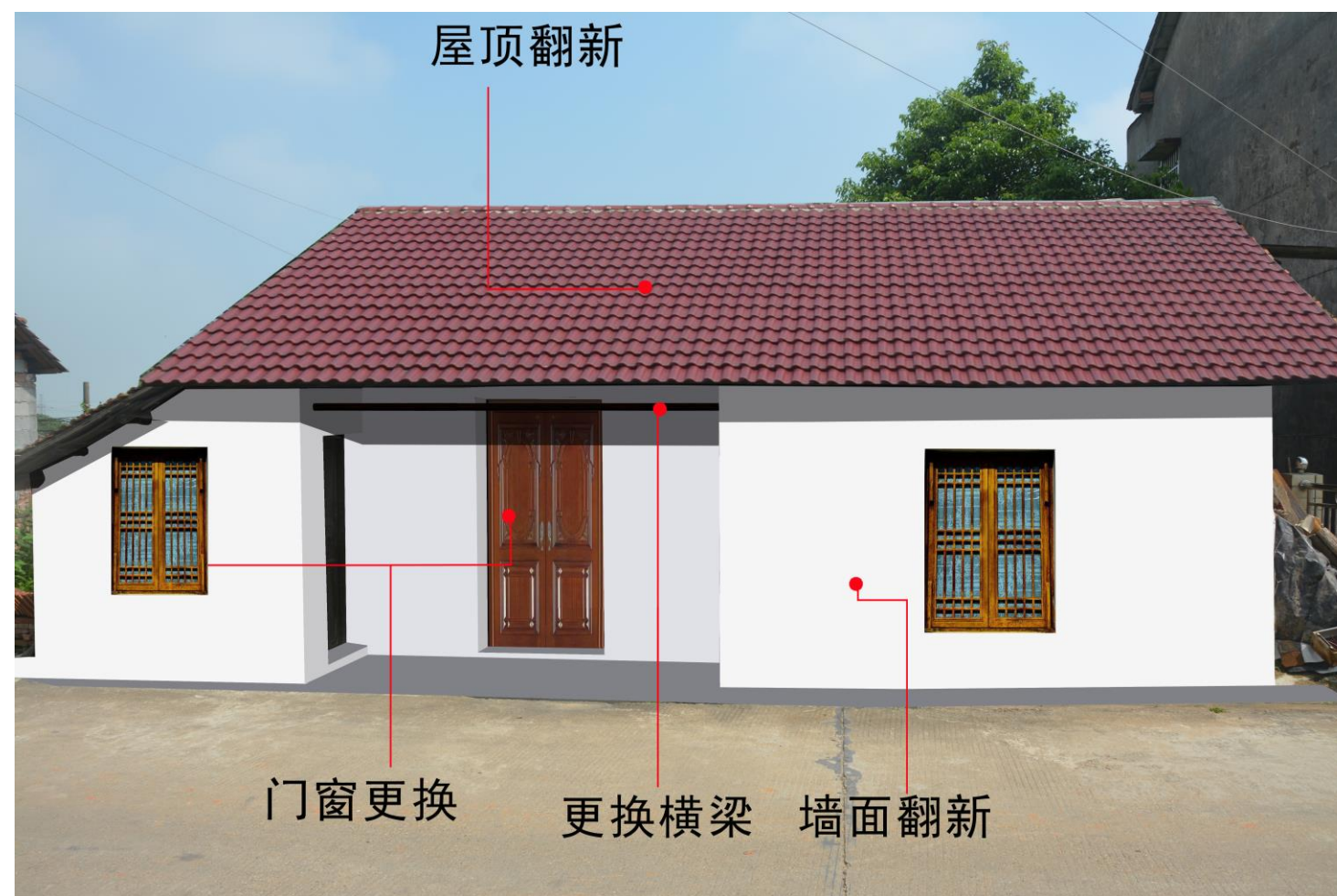
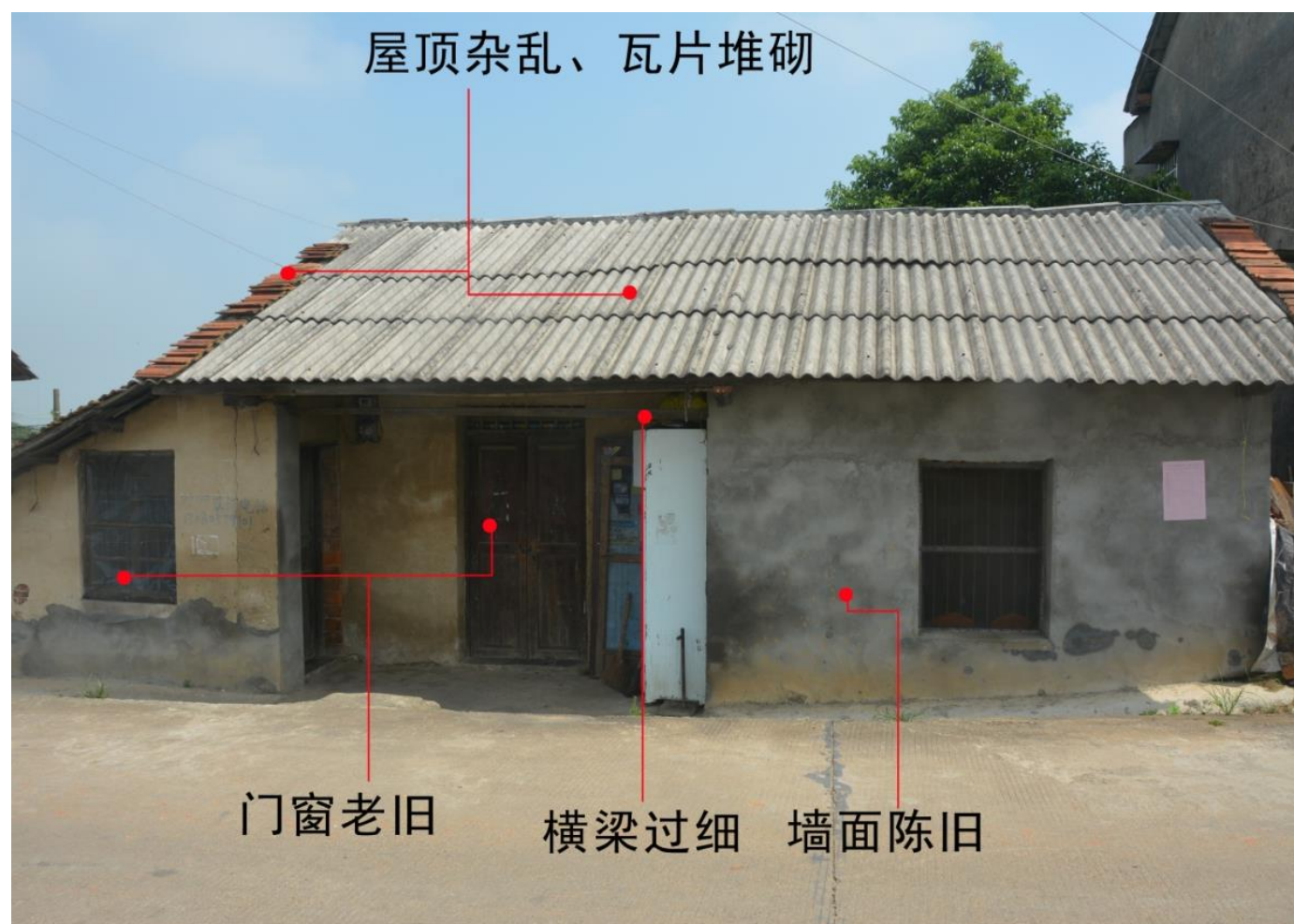
二、多规合一规划

2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——建筑

对已建建筑分类，建设年代近，建筑质量好的建筑，保持原状；对建筑结构完好，建筑风貌较差的建筑进行立面改造；对建筑结构损坏建筑，整体修缮，甚至拆除重建。

为体现益阳市本地建筑特色，新建建筑风格提倡采用**红瓦顶的“一”字形建筑风格**，屋顶宜采用**“人”字形坡屋顶**，楼层以**2层**为主，住户可以根据自己需要选择户型。**不建议建设欧式、色彩华丽的建筑。**



改造示意

二、多规合一规划

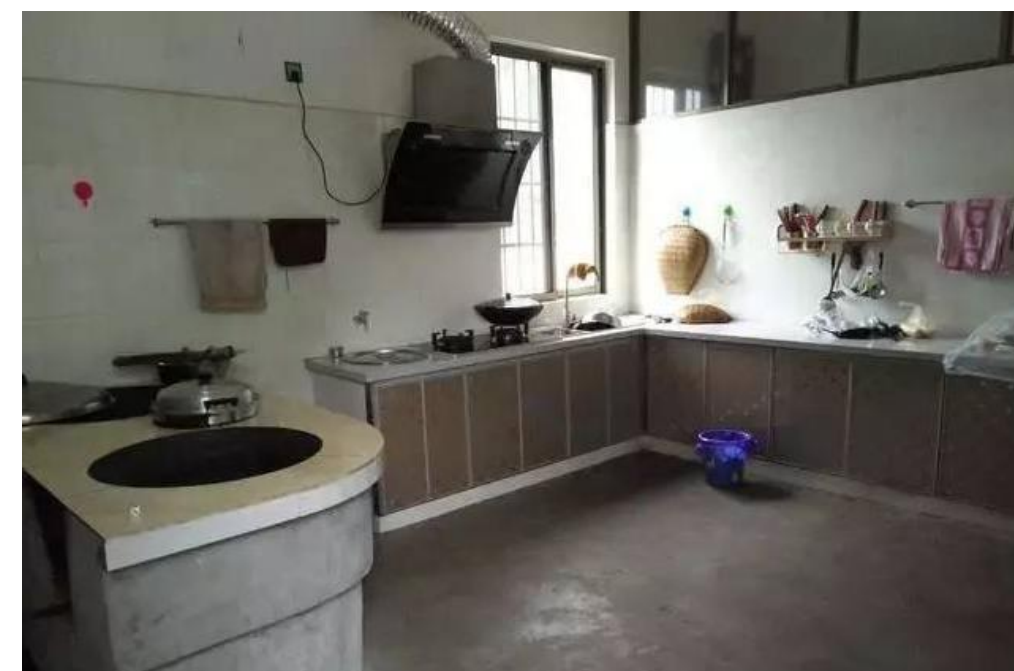
2.8 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治——厨卫

在农村生火做饭有使用大锅大灶烧柴、烧秸秆的习惯，木料的直接燃烧，热值利用率低，且会产生大量炊烟，熏黑厨房的同时，对大气环境业有一定影响，故建议有条件家庭对厨房进行整改，使用液化天然气灶。

对卫生间进行改造，加装化粪池或连入生态污水处理池，对废弃物及时进行处理。

厨卫现代化即农村现代化



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、水

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

2.9 综合防灾规划

➤ 3.9.1 防灾减灾的原则与目标

总体原则：按照“**以防为主、准确预报、快速反应、措施有效**”的原则。

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

➤ 3.9.2 防洪排涝规划

（1）村域按**10年一遇**防洪标准设防，提高安全性。

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

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

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

➤ 3.9.3 消防规划

三财垸村靠近主城区，共享城区消防设施，可快速出警，即时到达。故三财垸村消防规划以防治为主，提高村民防火意识，消防设施建设为辅。

（1）定期进行**消防安全检查**，开展消防**安全教育**。

（2）新建农村建筑的耐火等级不宜低于一、二级。

（3）保证消防通道的畅通，村委定期巡查。



第三部分

实施计划

- 3.1 近期行动计划
- 3.2 实施保障措施

二、多规合一规划

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	道路硬化	四组道路	2020-2022	政府+村集体
	道路修缮	修缮五组、八组道路	2020-2022	政府+村集体
	公共交通	公交停靠站完善	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	文化活动室、图书室、养老服务站	2020-2022	政府
	卫生室	完善设施、医疗培训	2020-2021	村集体+个人
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
	农田水利	水渠清淤、电排更新、机埠更新	2020-2022	政府
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

二、多规合一规划

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，为三财垌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。

二、多规合一规划

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。

➤ 三财垸村规民约

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	不填塘	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	要爱惜	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		