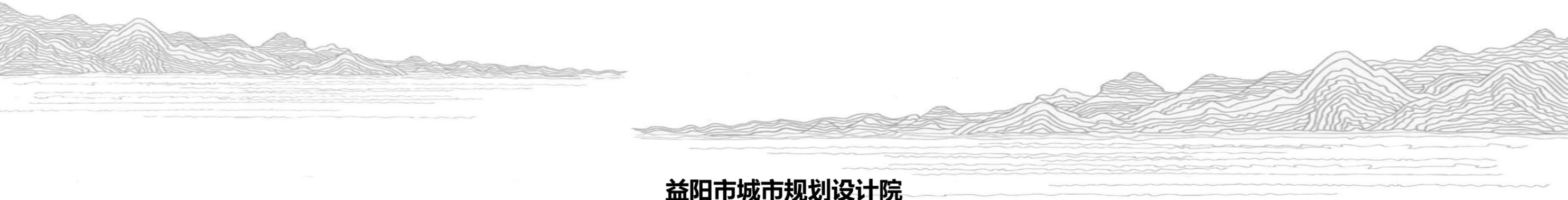




# 大通湖区北洲子镇向东村村庄规划 (2020-2025年)



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:大通湖区北洲子镇向东村村庄规划  
(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。



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



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：大通湖区北洲子镇向东村村庄规划  
(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

资质认证书

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〕33号），你单位提交的申请材料符合认证条件，予以通过近期资质认证。按照你单位原土地规划甲级资质进行管理（有效期一年），可承接从事国土空间规划相关业务。





# 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遗产等，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

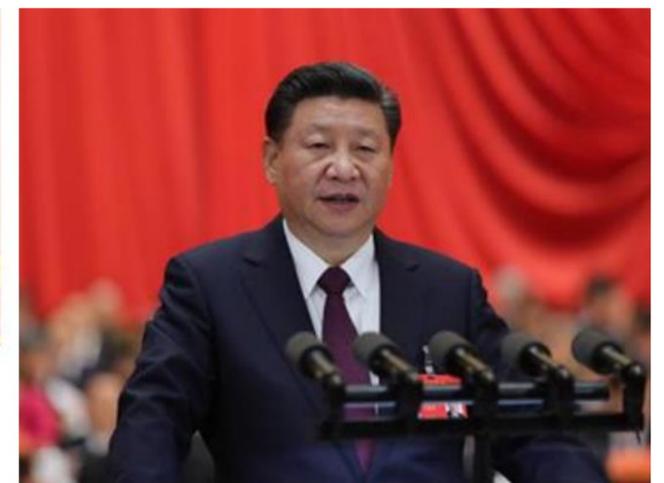
■ 2019年4月，湖南省自然资源厅发布《湖南省村庄规划编制技术大纲》（试行）和《湖南省村庄规划编制工作指南》（试行）两大文件，对于村庄规划又提出了新的发展思路。

■ 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。**

**向东村纳入了大通湖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、北洲子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

向东村村域范围，面积**11.68平方公里**，其中**16.75公顷**在城镇开发边界内，故本次规划面积**11.52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。



北洲子镇向东村村庄规划

# 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，实现向东村健康持续发展。

### 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

向东村由原百利村、顺河村、科旺村、向东村合并而成。下设10个村民小组，西侧与本镇镇区、北胜村接壤，南侧与向阳村、永兴村相邻，东侧洞庭湖相邻。村庄**总户数1402户，总人口为3654人，常住人口2100人，占总人口的57%。**

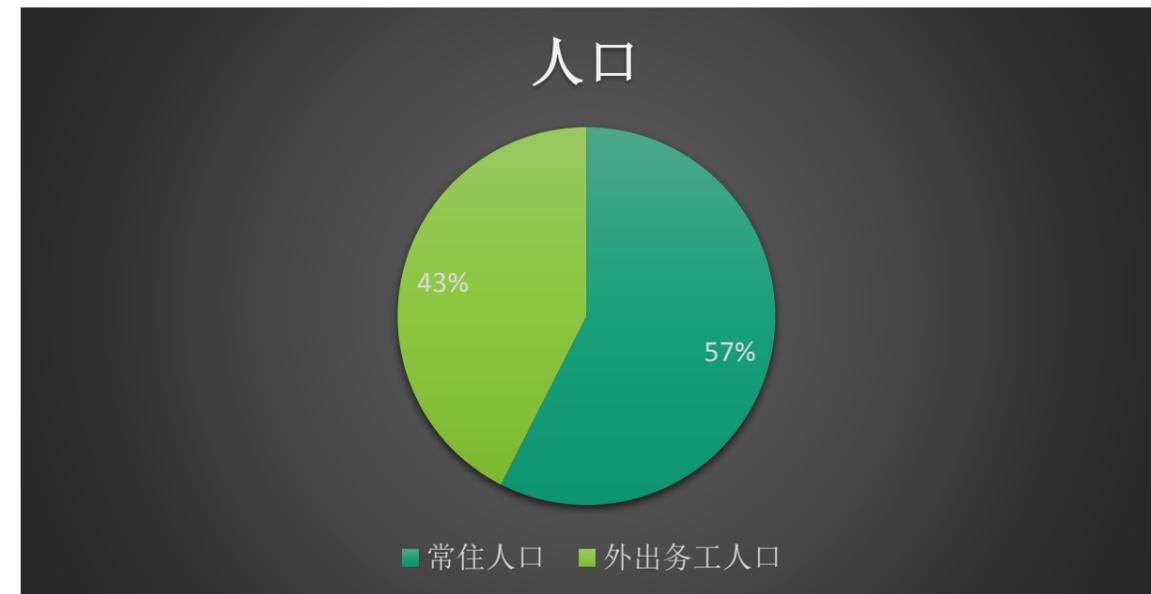
向东村内现状产业以第一产业为主，主要农作物包括水稻、黄豆、南瓜和葡萄。其中水稻种植面积约7500亩；水稻均为村民个体承包种植，规模较小。**向东村人均收入较低，仅7800元，远低于益阳农村平均收入。**

### ➤ 村庄居民点现状

向东村内的居民点主要以**组为单位相对集中分布**，居民住房主要沿道路两侧布置。

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。

向东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。**



外出务工人口饼状图



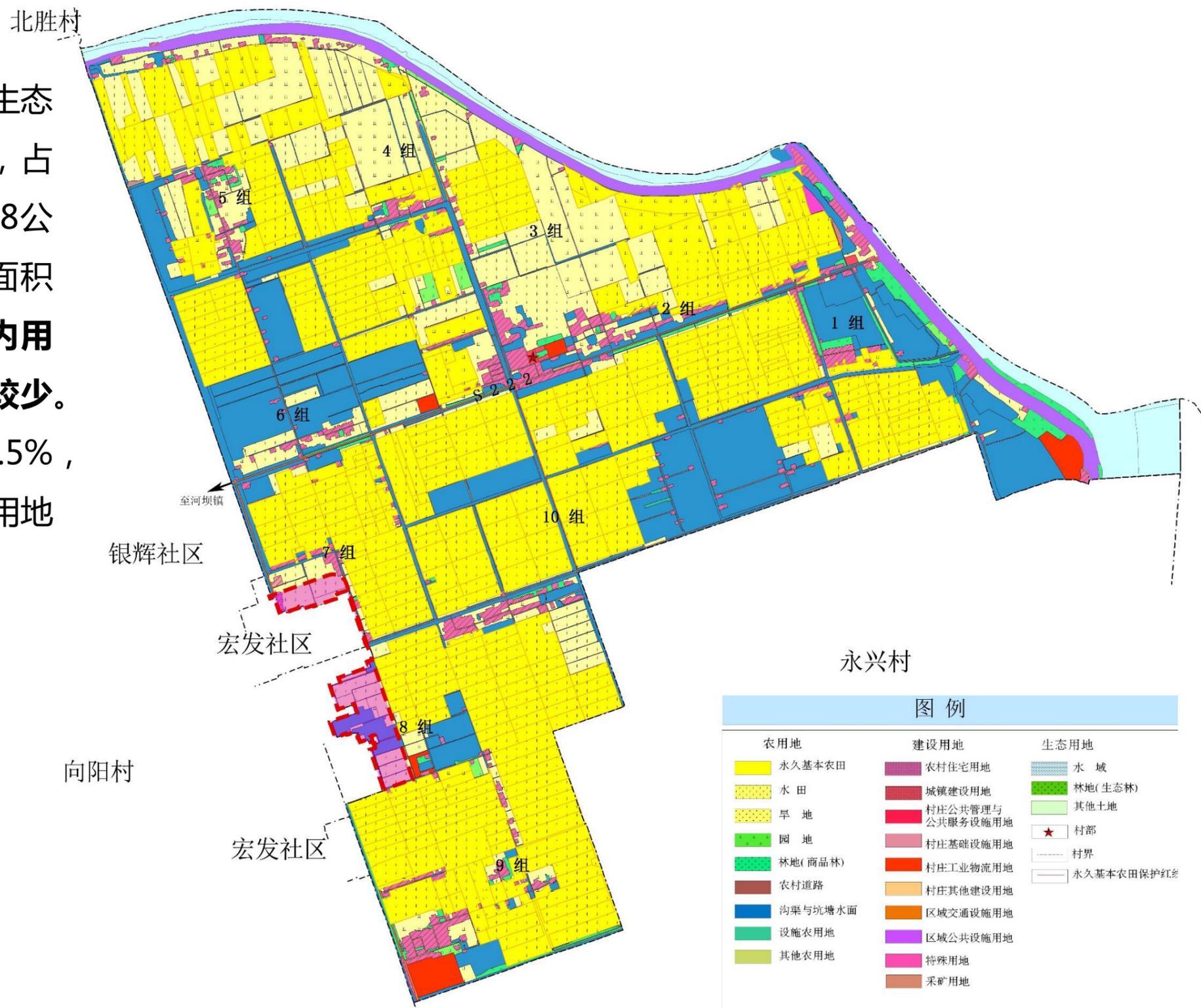
# 一、概 述

## 1.4 现状概况

### ➤ 用地现状

向东村现状用地由建设用地、农用地、生态用地组成，其中建设用地面积97.23公顷，占总用地面积的8.32%；农用地面积1007.98公顷，占总用地面积的86.23%；生态用地面积46.98公顷，占总用地面积的4.02%。**村内用地主要为农用地，建设用地和可开发利用较少。**

村内农用地主要为耕地，占农用地的69.5%，其中永久基本农田面积563.21公顷，占总用地面积的48.2%，分布全村。



# 一、概 述

## 1.4 现状概况

### ➤ 现状用地平衡表

地类		规划基期年		
		面积ha	比例%	
国土总面积		1168.94	100.00	
城镇开发边界内		16.75	1.43	
村域规划范围面积		1152.19	98.57	
生态用地	水域	46.98	4.02	
	合计	46.98	4.02	
农用地	耕地	700.42	59.92	
	园地	9.37	0.80	
	林地（商业林）	22.65	1.94	
	其他农用地	275.54	23.57	
	合计	1007.98	86.23	
建设用地	村庄建设用地	58.62	5.01	
	其中	农村住宅用地	47.05	4.03
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.84	0.07
		村庄工业物流用地	9.58	0.82
		村庄基础设施用地	1.15	0.10
	区域交通设施用地	4.61	0.39	
	区域公共设施用地	32.71	2.80	
	特殊用地	1.00	0.09	
	采矿用地	0.29	0.02	
	合计	97.23	8.32	



# 一、概 述

## 1.4 现状概况

### ➤ 公共设施现状

向东村现有村民服务中心1处、活动广场1处，其中村民服务中心内部包含党员活动中心、文化室、农家书屋、老年活动室、卫生室，计生站各1处、文化宣传栏2处。

#### ■ 村民服务

村民服务中心位于村庄北部401乡道旁三组内，村民服务中心内设有文化站、老年活动室、卫生室、篮球场地等设施，但缺乏相关设备。

#### ■ 教育设施

村内无小学幼儿园，适龄儿童去镇上上学。

#### ■ 商业服务

村内有少量由村民自营商店，规模较小，货物种类较少，仅能满足基本需求。

**总体而言，村内公共服务设施基础较差，缺乏教育、医疗、养老设施。**

向东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	2	—	三组
2	文化站 (室)	1	—	30	位于村民服务中心内
3	老年活动室	1	—	60	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	—	—	位于村民服务中心内
6	计生站	1	—	—	位于村民服务中心内
7	活动广场	1	1.2	—	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，由北洲子镇区供水。但由于施工时赶工导致**管道污染**，导致村民用水**水质得不到保障**。

#### ■ 排污现状

基本为合流制排水，雨水及污水就近分散排至村内鱼塘、沟渠。

#### ■ 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15个变压器，分布分散，但均已更新，能够保障基本供电能力。

#### ■ 环卫现状

村内已完成垃圾池改造，现全改为垃圾桶收集垃圾。村民服务中心内有1处公共厕所。

#### ■ 水利设施

向东村现状主要通过工作干渠、跃进干渠、大寨干渠、小东西沟和大东西沟进行灌溉，水渠均为自然坡面，杂草丛生泥沙淤积且部分电排需要升级。

**总体而言，村内基础服务设施完备，基本满足村内需求，但设备老旧，急需更新。**

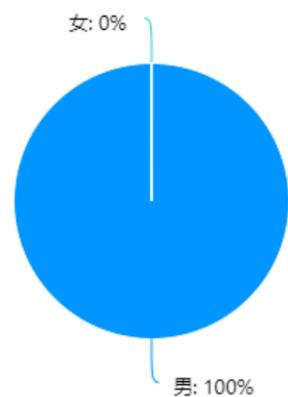


# 一、概 述

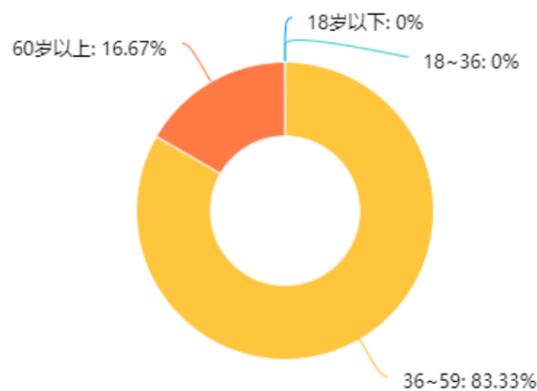
## 1.5 村民发展诉求

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。

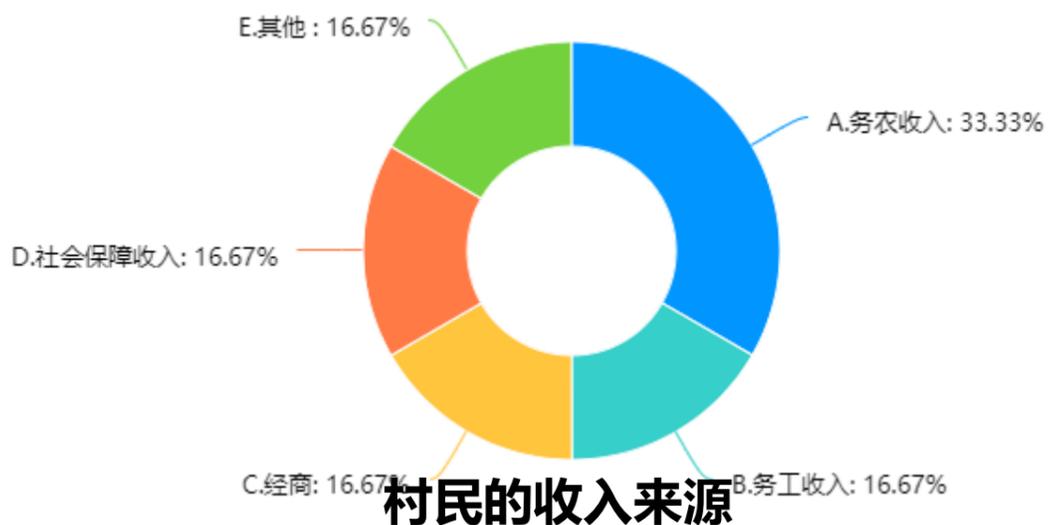
问卷设计包含：对象基本信息、农田宅基地等土地情况、居住方式及意愿、设施需求、环境卫生、村庄发展建议及其他等内容。



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

## 村庄规划调查问卷

您好！感谢您抽出宝贵的时间填写关于新秀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！

\*1. 您的性别是（ ）

男

女

\*2. 您的年龄是多少（ ）

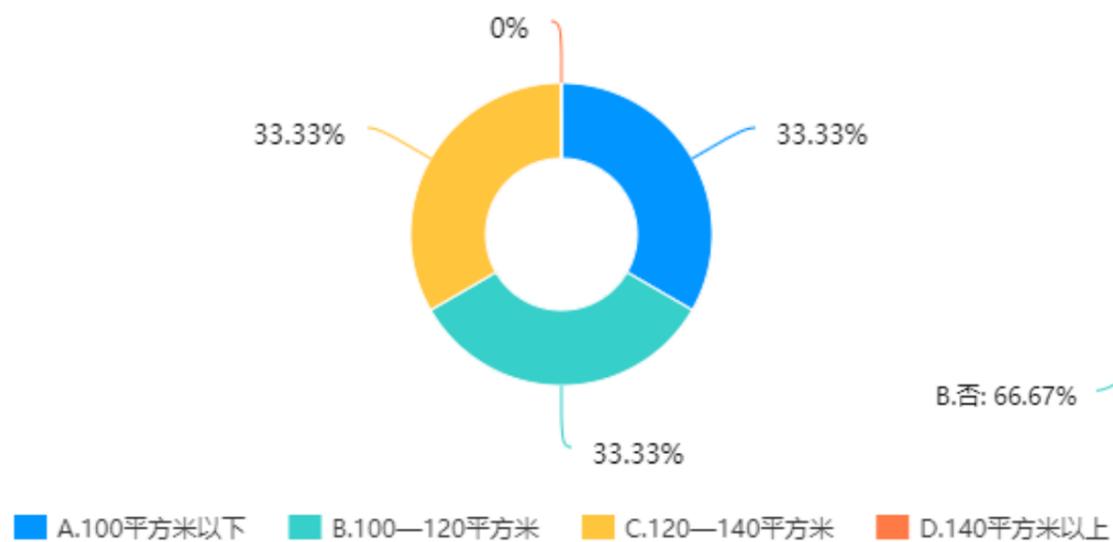
18岁以下

# 一、概述

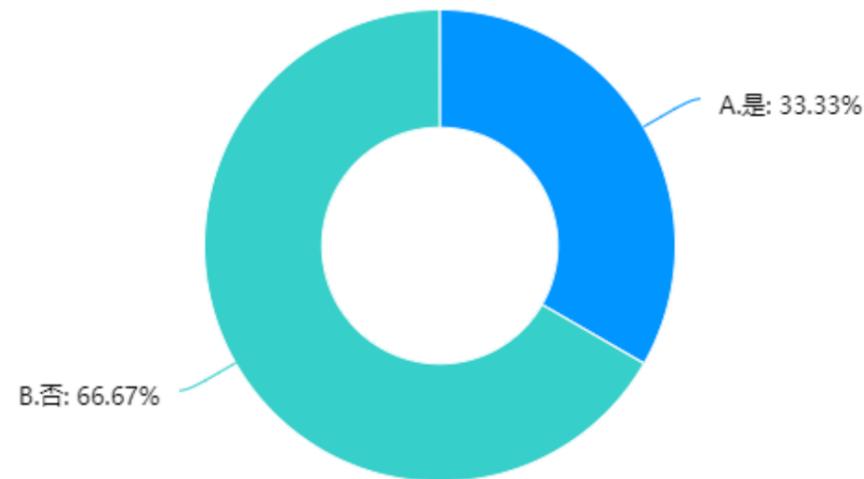
## 1.5 村民发展诉求

### ➤ 村民住房意愿及需求

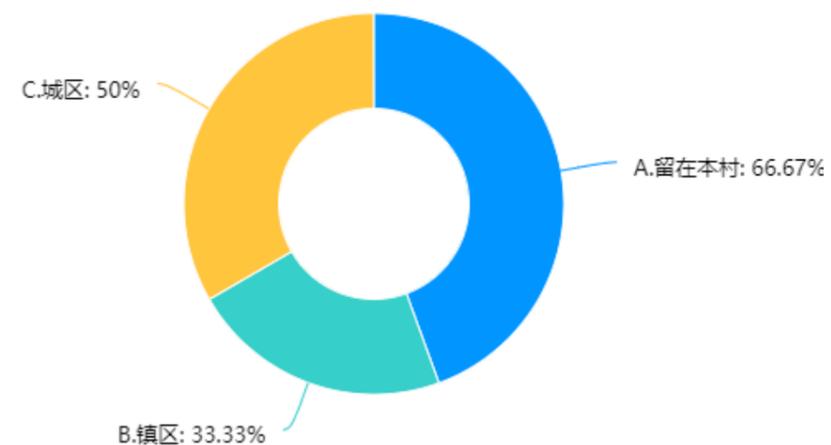
- 1、村民现有宅基地面积适中，120m<sup>2</sup>以下住宅占60%以上；
- 2、66%的村民希望留在本村居住，50%的村民更愿去镇区或者城市；
- 3、近5年有30%左右的村民有新建住宅的需求，想在集中居住区建房的50%，原址重建的为30%；
- 4、住房类型意愿主要为独门独院的宅基地和集中宅基地的联排独栋方式。



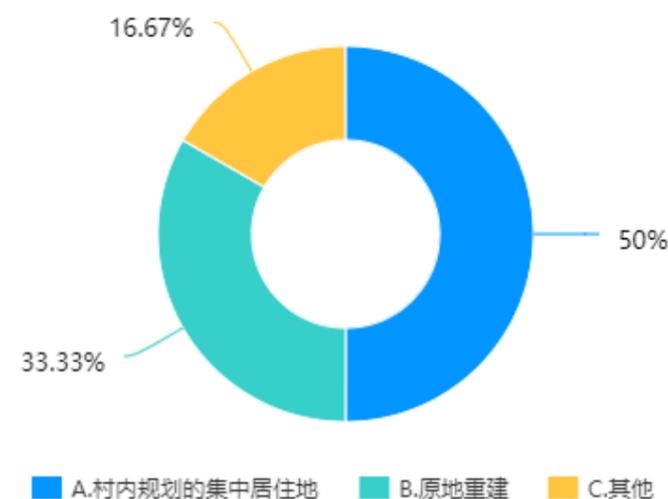
户均宅基地面积



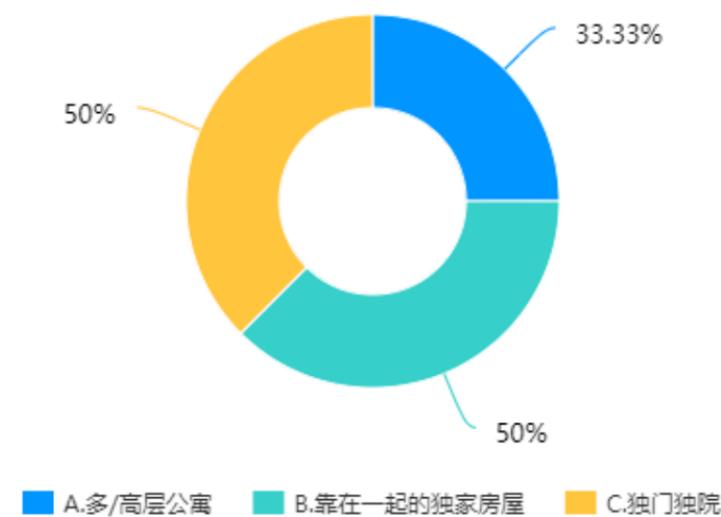
建房需求



村民居住选择



村民建房选址意愿



村民住房类型统计

# 一、概 述

## 1.5 村民发展诉求

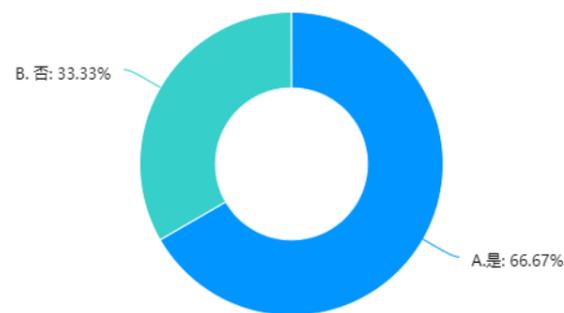
### ➤ 村庄现状情况分析

1、接近**大多数**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**。

2、村民的出行主要通过**自行车**（33%）和**步行**（33%），村民对村内道路交通满意度较高（65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。

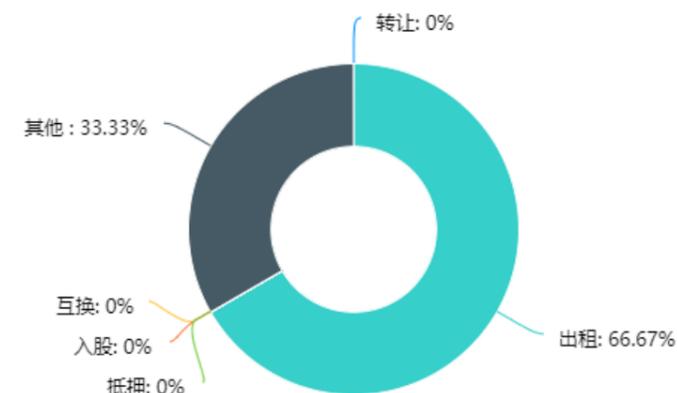
4、村民对卫生室的满意程度较高（50以上%）



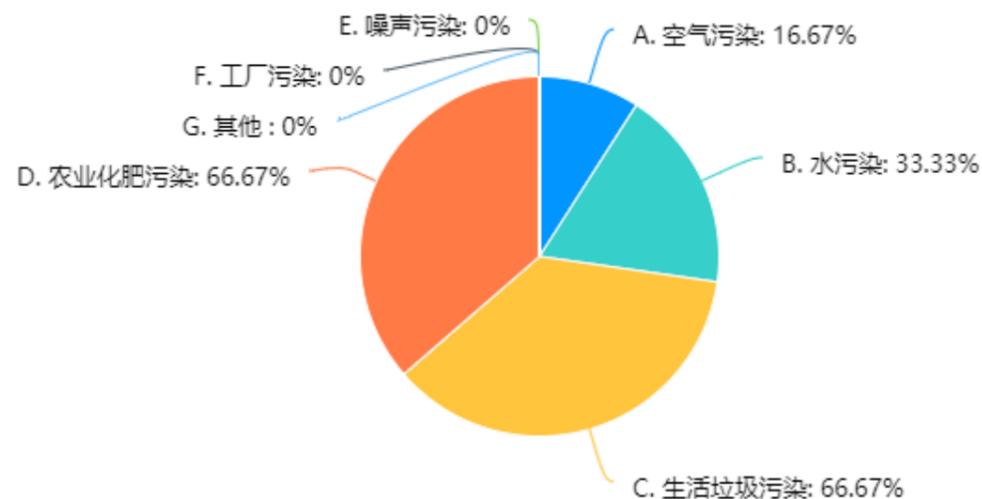
道路交通满意程度



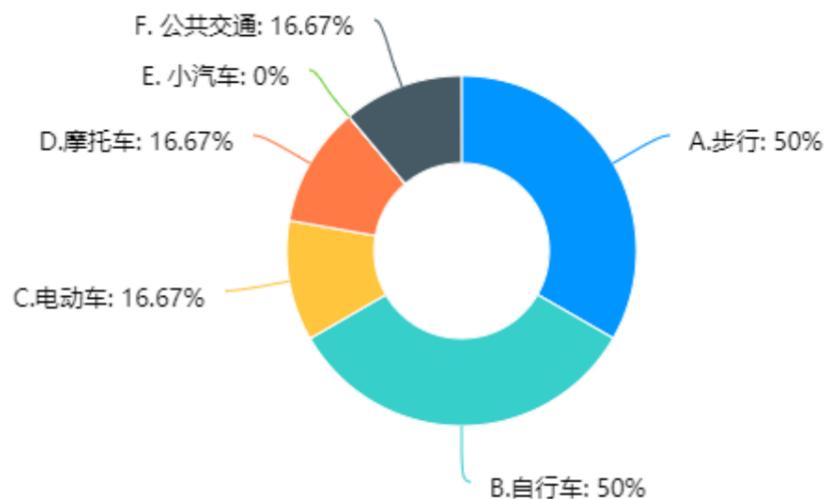
卫生室满意程度



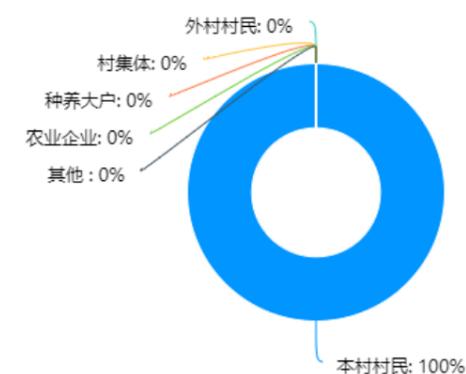
承包耕地流转方式



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

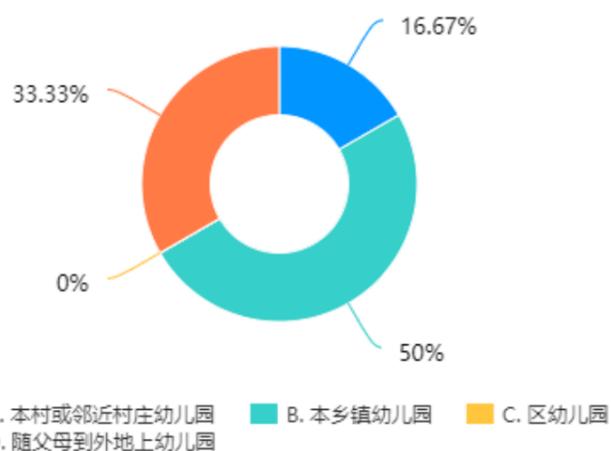
### ➤ 村民对现有设施的选择

1、约50%的村民选择在乡镇上学；仅**30%左右**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。

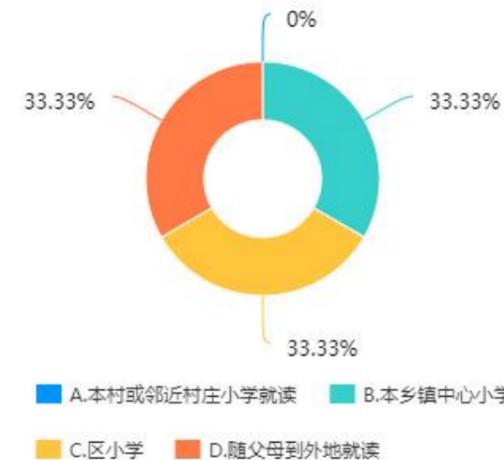
2、83%的村民愿意选择**居家养老方式**；村民就医首选是**本村卫生室**。

3、村民购物方式主要有村内的便民超市和镇上商铺；网购这种新型购物方式还未被村民适用。

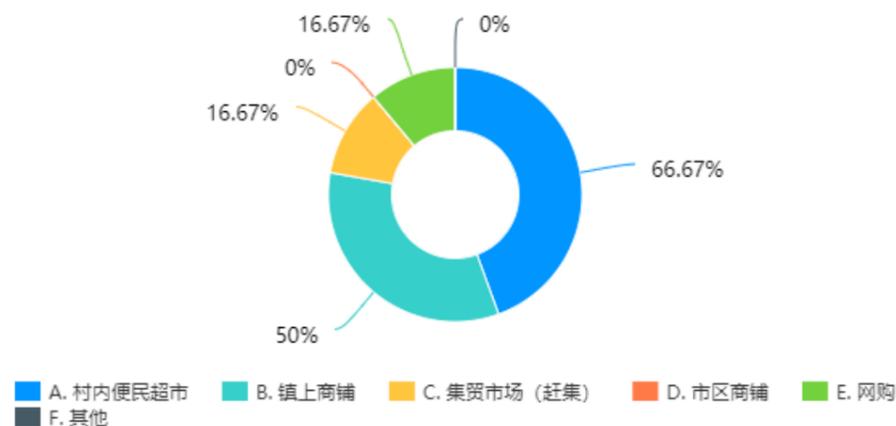
4、从村民的日常娱乐方式来看，多为看电视、喝茶和打牌。因此**亟需加强村内的文体设施的建设**，丰富村民的日常活动。



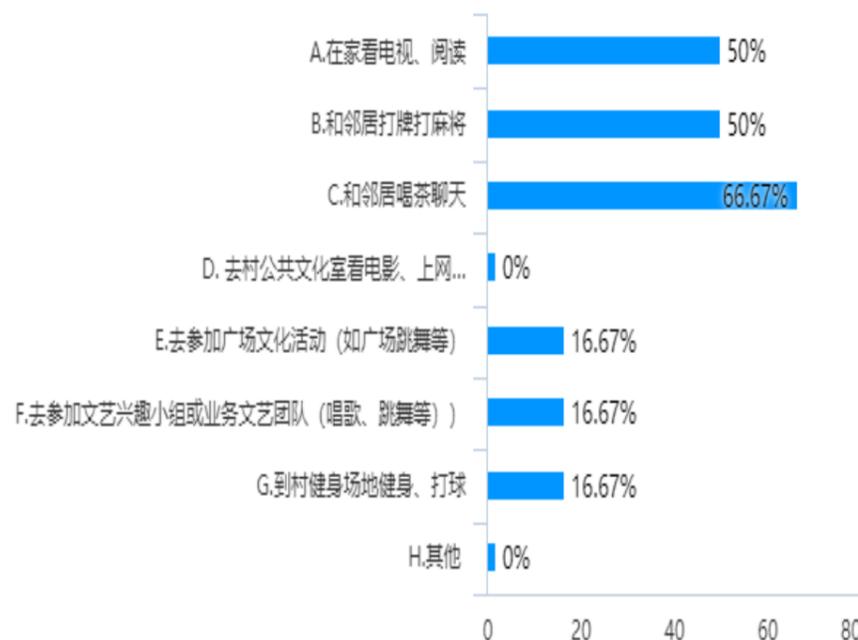
村民幼儿园选择意愿



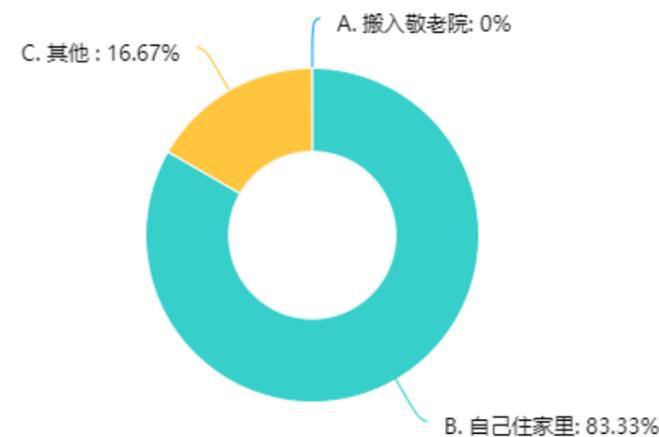
村民小学选择意愿



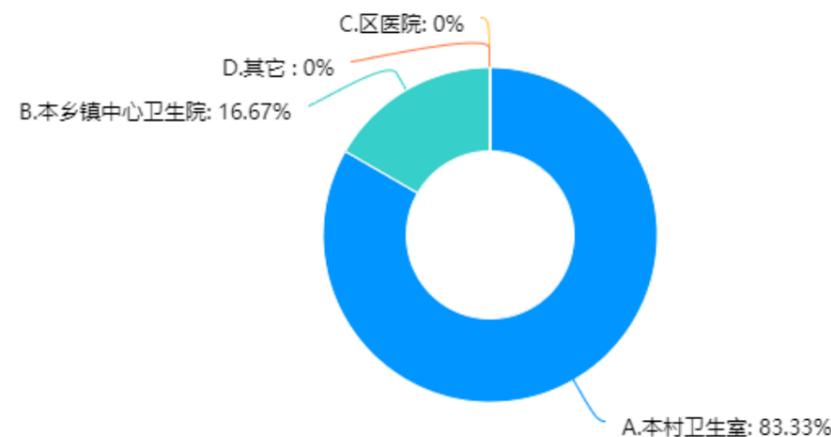
村民购物选择



村民日常娱乐方式



村民养老选择



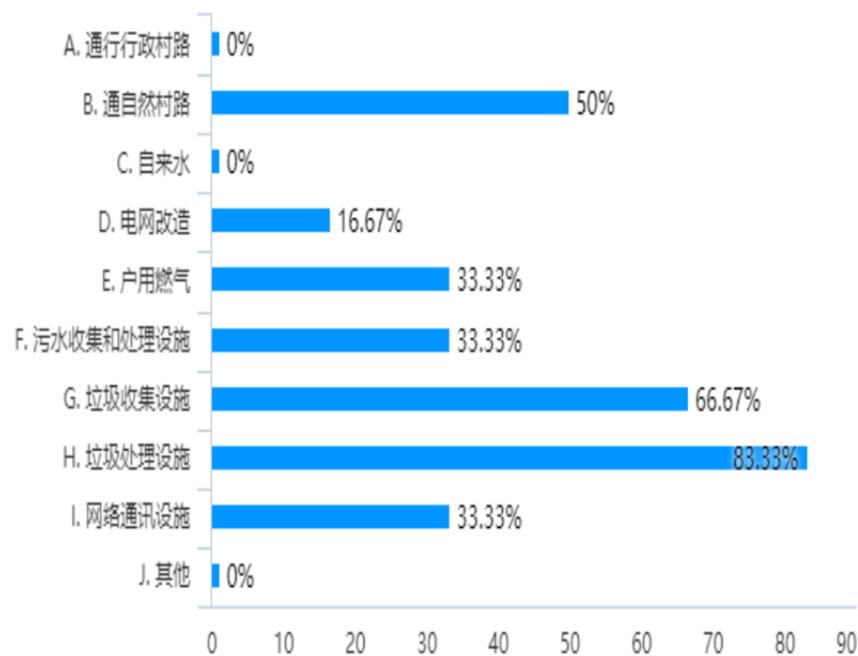
村民就医选择

# 一、概述

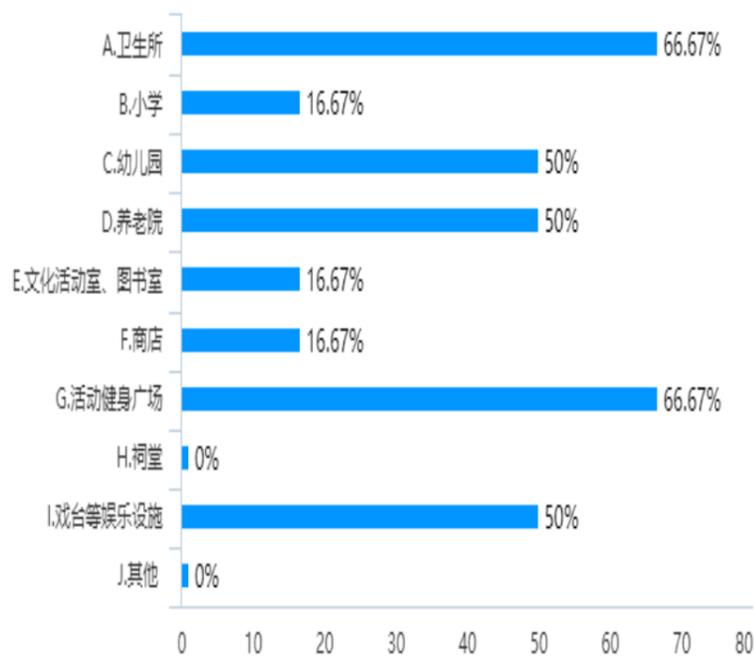
## 1.5 村民发展诉求

### ➤ 村民发展意见

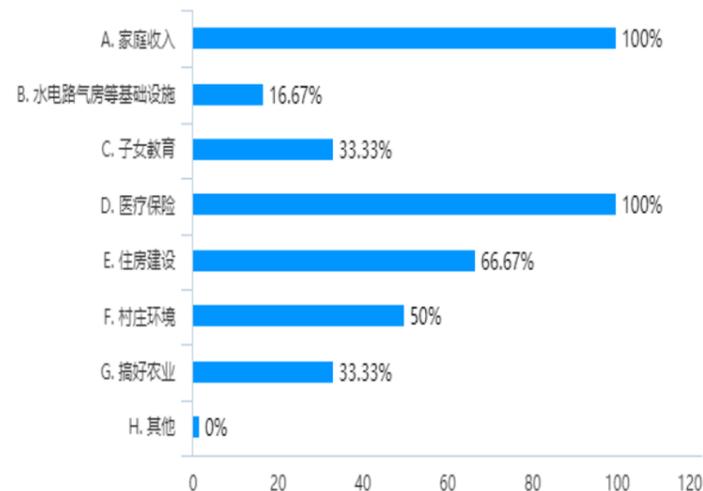
- 1、重点关注问题：**家庭收入和医疗保险**；其次是**住房建设和村庄环境**。
- 2、基础设施改善：**村民最关心垃圾处理问题**。
- 3、公共设施改善：**卫生所、活动健身广场、戏台娱乐设施**；其次是**养老和学校**。
- 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设**会车点和公交站点**。
- 5、人居环境整治：**村民主要关注增建道路、改善村庄绿化环境等**。



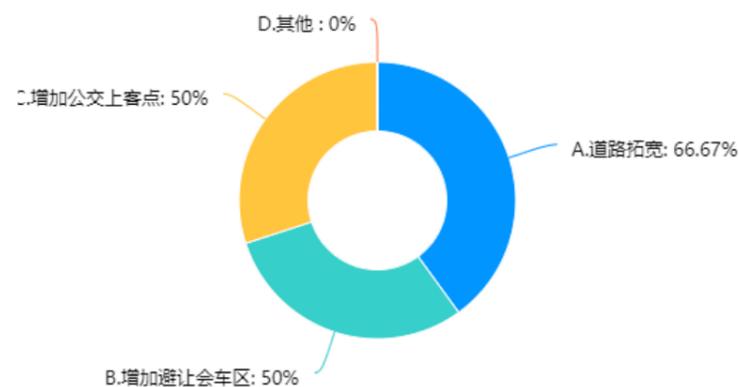
基础设施完善意见



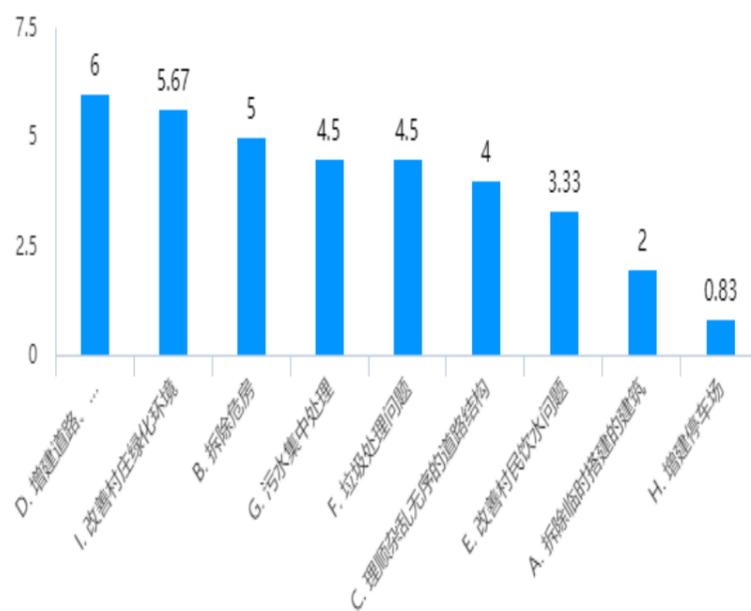
公共设施完善意见



重点关注问题



交通改善意见



环境整治问题排序



# 第二部分

## 多规合一规划

- 2.1 相关规划要求
- 2.2 发展定位与目标
- 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

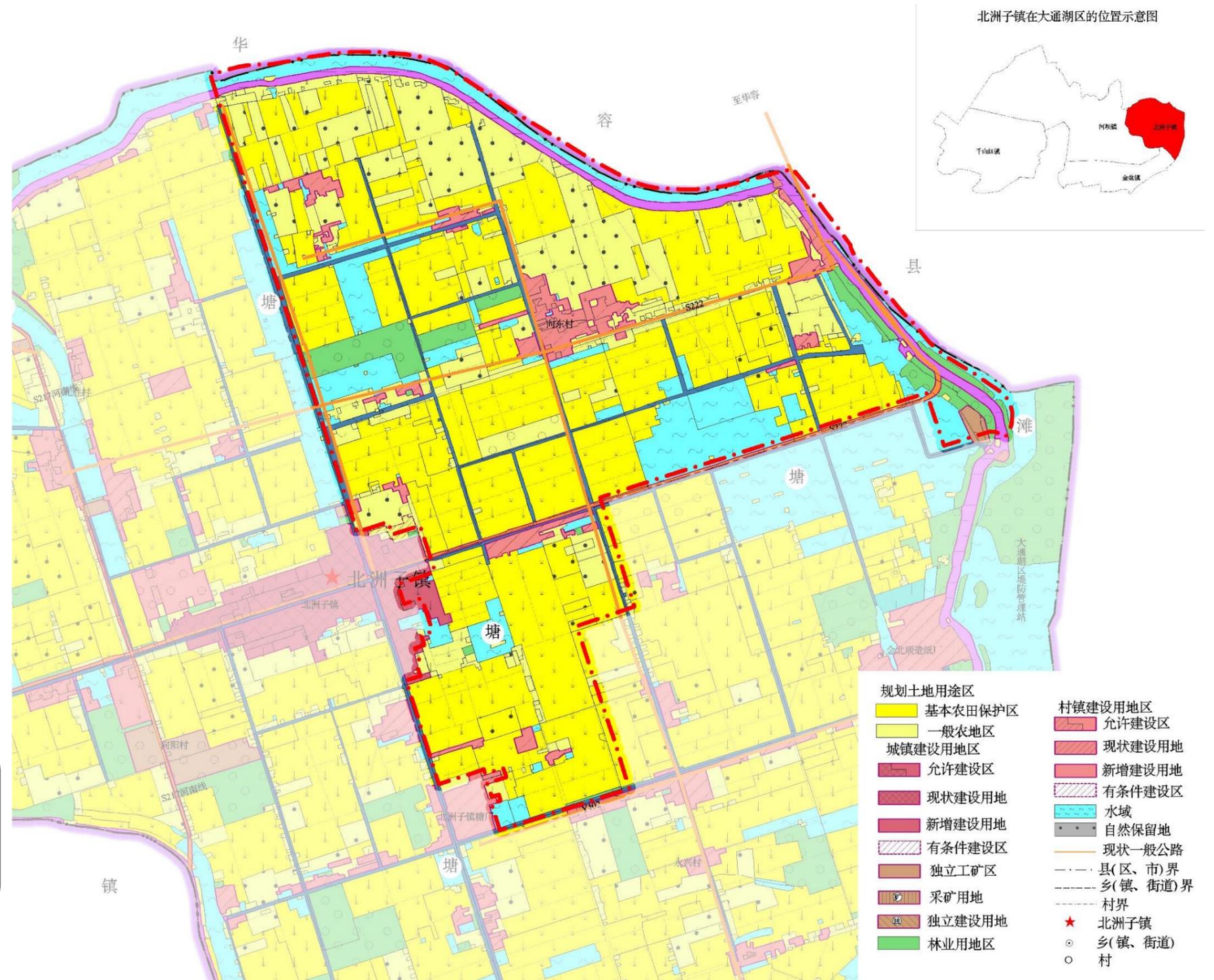
## 二、多规合一规划

### 2.1 相关规划要求

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

向东村用地以基本农田为主，面积约547.65公顷，占村域总用地面积的50.75%，另外包括一般农地区、村镇建设用地区、水域等。其中一般农地区面积约258.96公顷，占村域总用地面积的24%；村镇建设用地区面积约50.43公顷，占村域总用地面积的4.67%，水域面积约200.42公顷，占村域总用地面积的18.57%；主要分布在一组、三组、四组、五组、七组、十组等组。

**村中建设用地区主要集中在村部附近，靠北洲子镇区部分区域划入镇建设用地区内**



## 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》

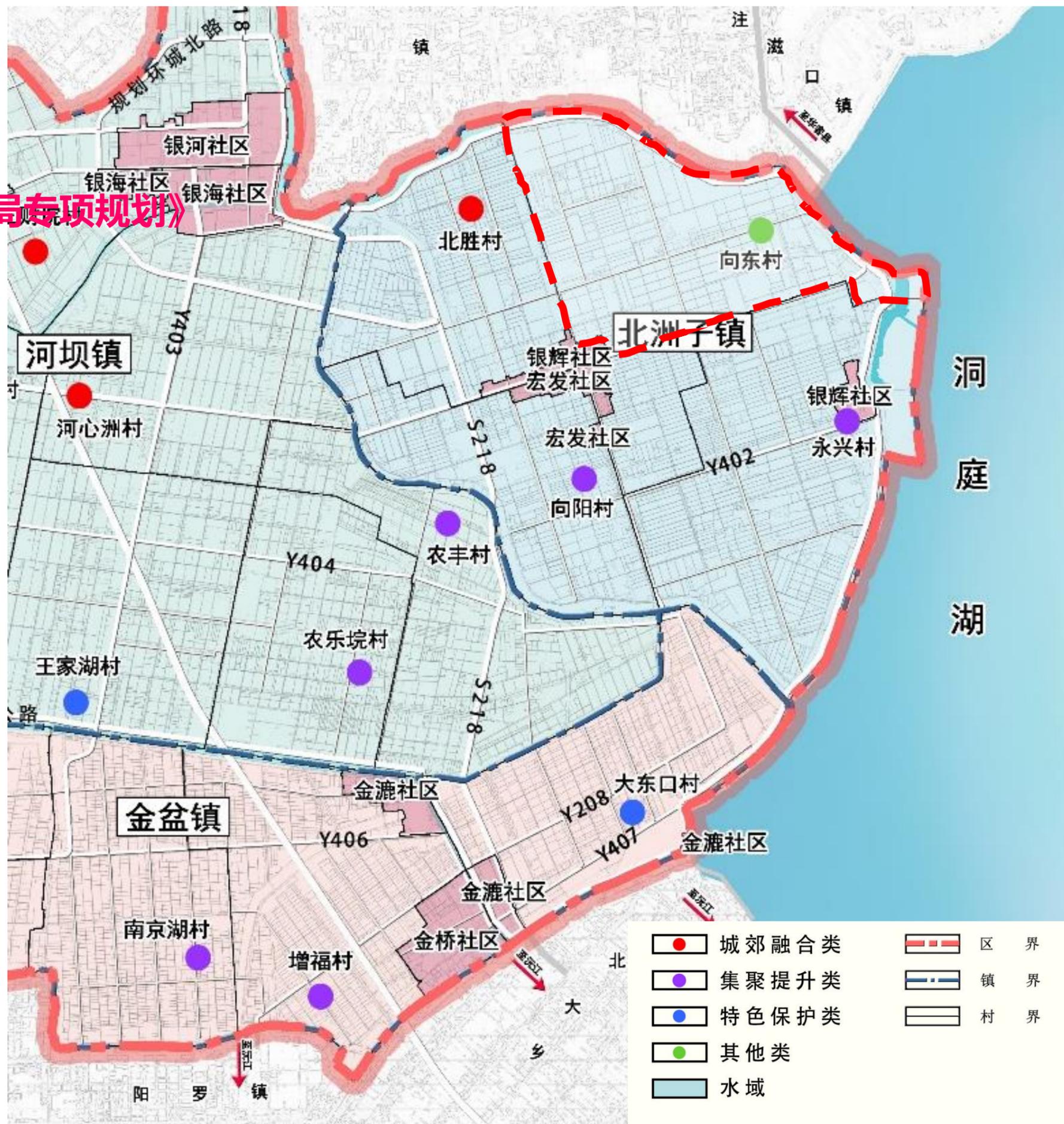
##### ■ 村庄分类

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。

其中向东村为其他类村庄。

##### ■ 村庄人口及规模

至2025年向东村人口规模为3800人，建设用地规模51.3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

以生态为本底，以住宅、道路为肌理，村庄修复为建设理念，将向东村打造为  
**生态绿色、体验式消费、休闲新农村**



## 二、多规合一规划

### 2.3 国土空间布局及用途管制

#### ➤ 国土空间开发保护目标

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）		700.42	700.86	0.44	约束性	必选	
永久基本农田保护面积（公顷）		563.21	563.21	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）		97.23	97.48	0.25	预期性	必选	
其中	村庄建设用地规模（公顷）		58.62	59.16	0.54	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）	0.84	1.16	0.32	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	1.15	1.36	0.21	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m <sup>2</sup> ）		155.08	155.68	0.60	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

#### ➤ 国土空间布局

##### ■ 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1006.81公顷。**

##### ■ 生活空间

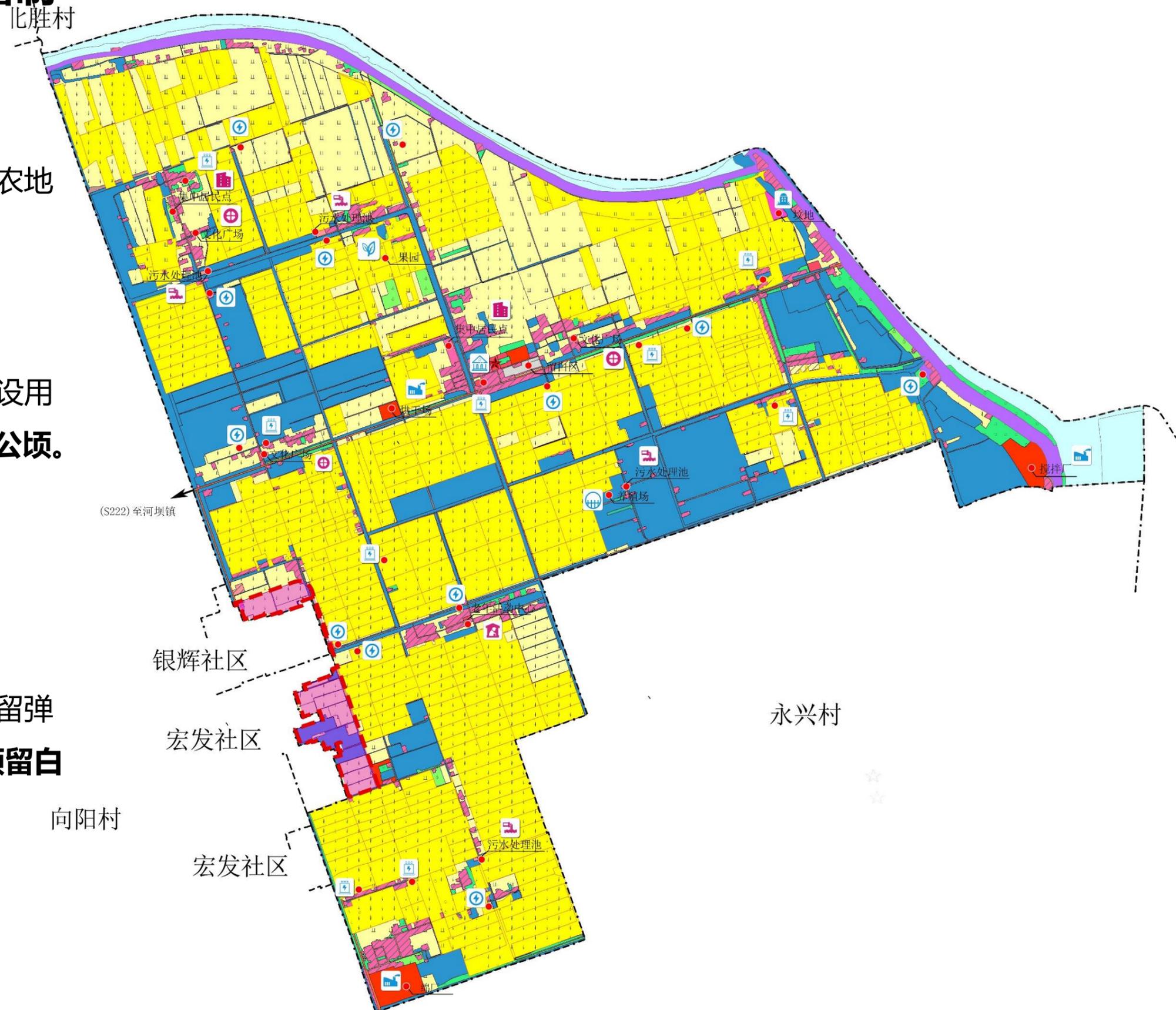
主要包括城镇建设用地、村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积97.48公顷。**

##### ■ 生态空间

主要包括水域和生态林，**总面积46.98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0.91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

#### ➤ 国土空间规划用地结构调整表

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		1168.94	100.00	1168.93	100.00	-0.01	
城镇开发边界内		16.75	1.43	16.75	1.43	0.00	
村域规划范围面积		1152.19	98.57	1152.18	98.57	-0.01	
生态用地	水域	46.98	4.02	46.98	4.02	0.00	
	合计	46.98	4.02	46.98	4.02	0.00	
农用地	耕地	700.42	59.92	700.86	59.96	0.44	
	园地	9.37	0.80	9.37	0.80	0.00	
	林地（商品林）	22.65	1.94	22.65	1.94	0.00	
	其他农用地	275.54	23.57	273.93	23.43	-1.61	
	合计	1007.98	86.23	1006.81	86.13	-1.17	
建设用地	村庄建设用地		58.62	5.01	59.16	5.06	0.54
	其中	农村住宅用地	47.05	4.03	47.06	4.03	0.01
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.84	0.07	1.16	0.10	0.32
		村庄工业物流用地	9.58	0.82	9.58	0.82	0.00
		村庄基础设施用地	1.15	0.10	1.36	0.12	0.21
	区域交通设施用地		4.61	0.39	4.61	0.39	0.00
	区域公共设施用地		32.71	2.80	32.71	2.80	0.00
	特殊用地		1.00	0.09	1.00	0.09	0.00
	采矿用地		0.29	0.02	0.00	0.00	-0.29
	合计		97.23	8.32	97.48	8.34	0.25
未规划地		0.00	0.00	0.91	0.08	0.91	

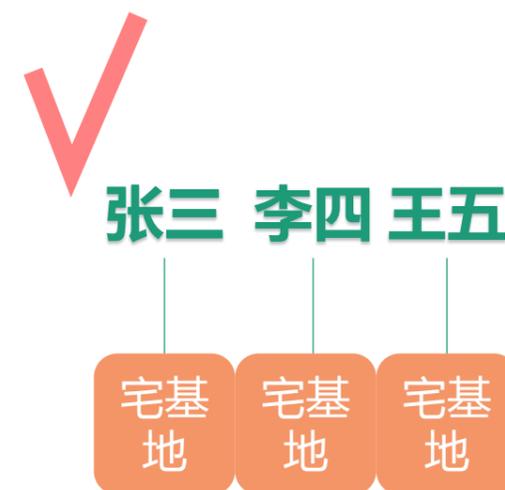
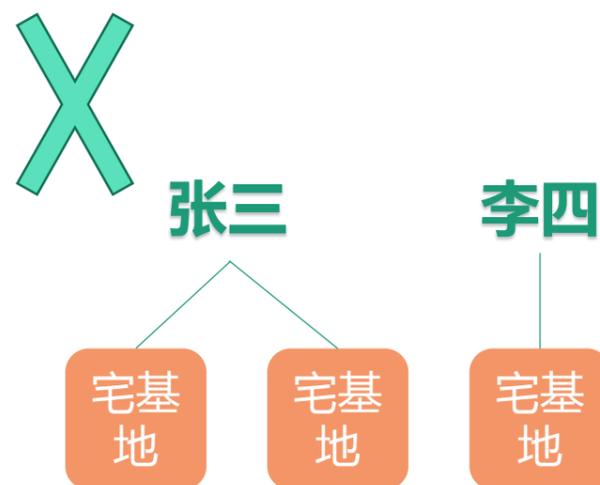
## 二、多规合一规划

### 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**。



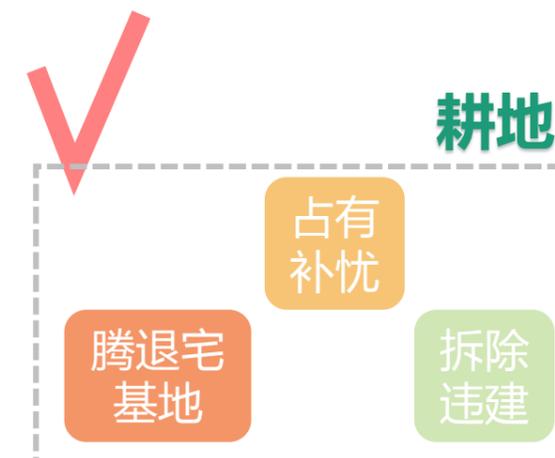
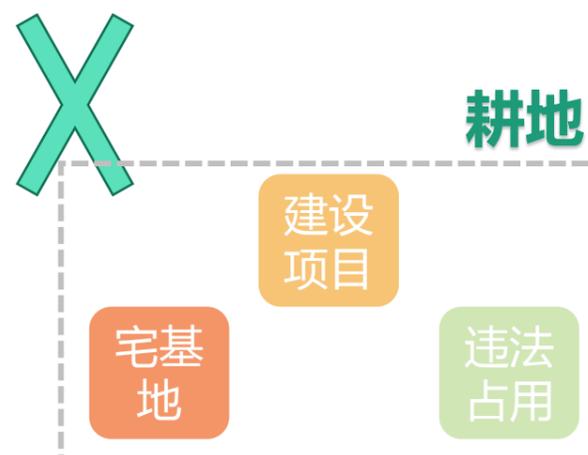
## 二、多规合一规划

### 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。

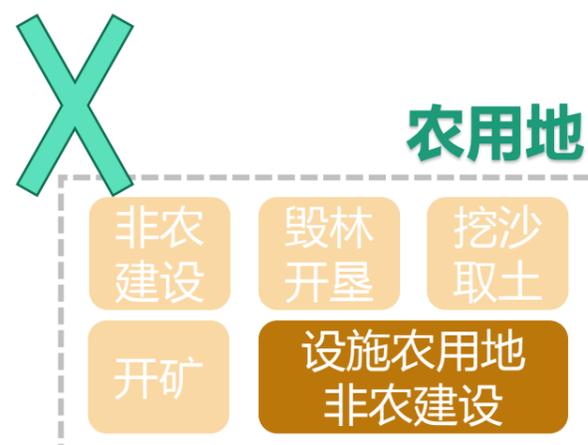


##### □ 其他农用地管制规则

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。

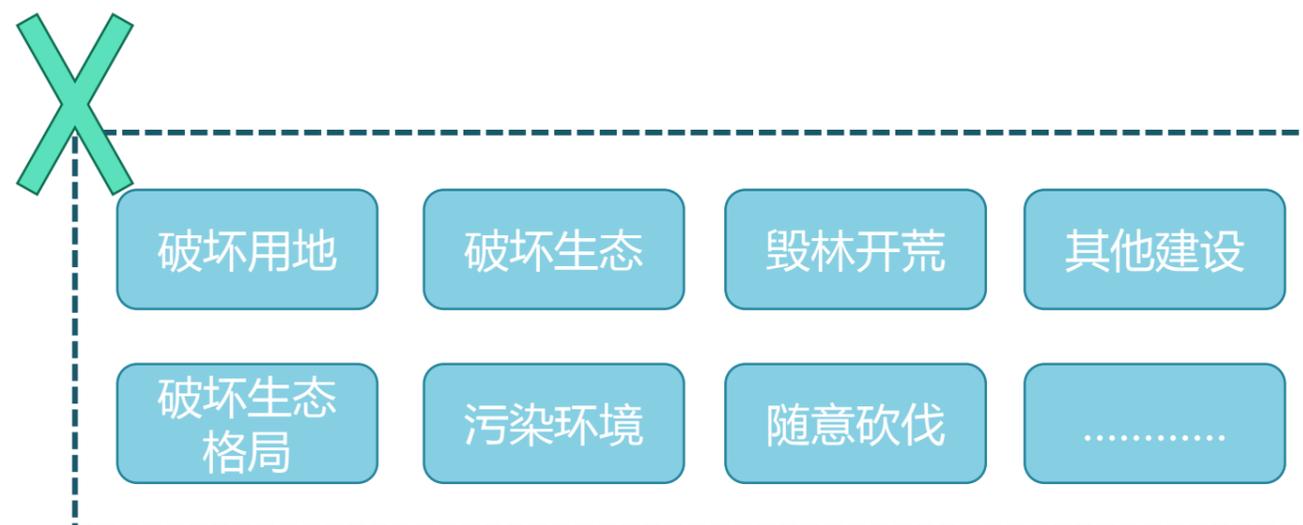
应因地制宜地调整各类用地格局，形成结构合理、功能互补、绿色、开放、共享的生态格局。大力支持天然林保护工程，做好护林环保措施；加强绿化建设，为生物提供更多的生存空间，构建景观优美、人与自然和谐的宜居环境。

##### □ 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，以及村内实际情况，**预估至2025年村内约有20-30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1/3。向东村现状户数为1402户，按照比例计算约460多户村民有新建房屋的需求。

考虑到镇区发展意向，村域可盘活用地面积，本次规划建房需求为20户左右。

##### ■ 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。

## 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S222、X004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

本次规划在三组与五组分别新建2处集中居民点。

集中居民点1：总用地面积0.58公顷，可安置27户村民。

集中居民点2：总用地面积0.28公顷，可集中安置12户村民。

村民聚居点，提前修筑道路，埋设雨水、污水处理设施。

##### ■ 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

##### 推荐户型一

1、经济技术指标

2层建筑，总面积  
160.4m<sup>2</sup>，一层面积  
99.2 m<sup>2</sup>，二层面积  
61.2 m<sup>2</sup>。

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。

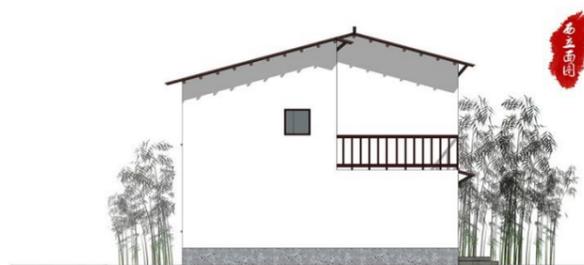


总面积：160.4平方米  
层数：2层  
一层面积：99.2平方米  
二层面积：61.2平方米

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



南立面图



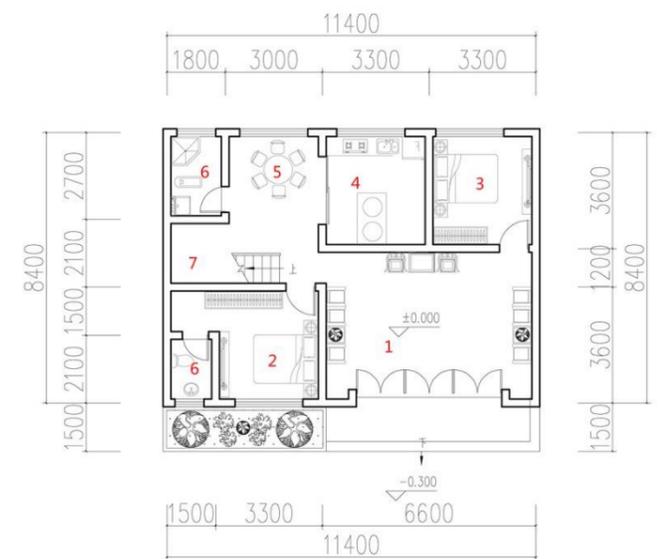
东立面图



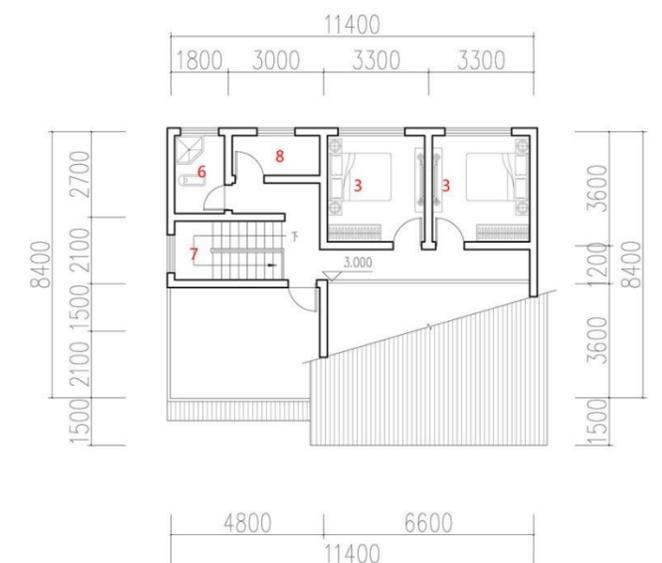
北立面图



西立面图



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  
191.1m<sup>2</sup>，一层面积  
93.0 m<sup>2</sup>，二层面积  
98.1 m<sup>2</sup>。

##### 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。



## 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

向东村形成一定规模的经济作物有**稻虾套养**以及**葡萄、黄豆种植**。

向东村的第一产业，多为村民个人承包种植，不成系统，未形成品牌效应。

##### ■ 外出务工现状

村内外出务工人口，**将近占总人口的一半**，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。



向东村以一产业为主，近一半人口外出务工



## 二、多规合一规划

### 2.5 产业发展规划

#### ➤ 产业发展引导

##### ■ 精简产业结构，树立品牌效应

在《大通湖北洲子镇建设规划（2012-2020）》规划中，向东村为特色水产、水果种植及高效农业种植基地，作物种类繁多，分散了村民种植精力，未形成产业合力。

故本次规划精简产业结构，重点强化**稻虾套养及果蔬种植产业，打造向东村特色品牌。**

##### ■ 优化产业质量，提高产业附加值

将产业做精做细，形成联动产业链。

稻虾养殖由村委牵头，**成立合作社**，由合作社教授科学养殖技术、统一寻找固定货品供求商，保证产品销量，避免同村竞争。定期开展抓虾、钓虾、吃虾活动，扩大影响。

果蔬种植产业，可采取提前认购方式销售，可一人或几人认购一片果蔬地，平常可由村民打理，节假日可自行打理，**体验式消费，提升产业附加价值。**

## 大通湖向东村绿色农业



## 二、多规合一规划

### 2.5 产业发展规划

#### ➤ 产业发展引导

##### ■ 成立劳务公司，岗前技能培训

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。

为提高村民核心竞争力，对村民进行技能培训。

针对女性务工者，**进行职业保姆、月嫂培训**。根据58同城数据2020年三月比二月需求增加了420%，急需相关专业人才，且工作收入相对较高。

针对男性务工者，组织学习电工、水泥工、贴瓷砖、木工等**技术工种技能**，**避免纯体力劳动，提高收入**。其次由劳务公司与雇佣单位**签订正规劳动合同**，保证外出务工人员切身利益。

**成立家政服务公司、装修公司**  
**提升竞争力**



## 二、多规合一规划

### 2.6 道路交通规划

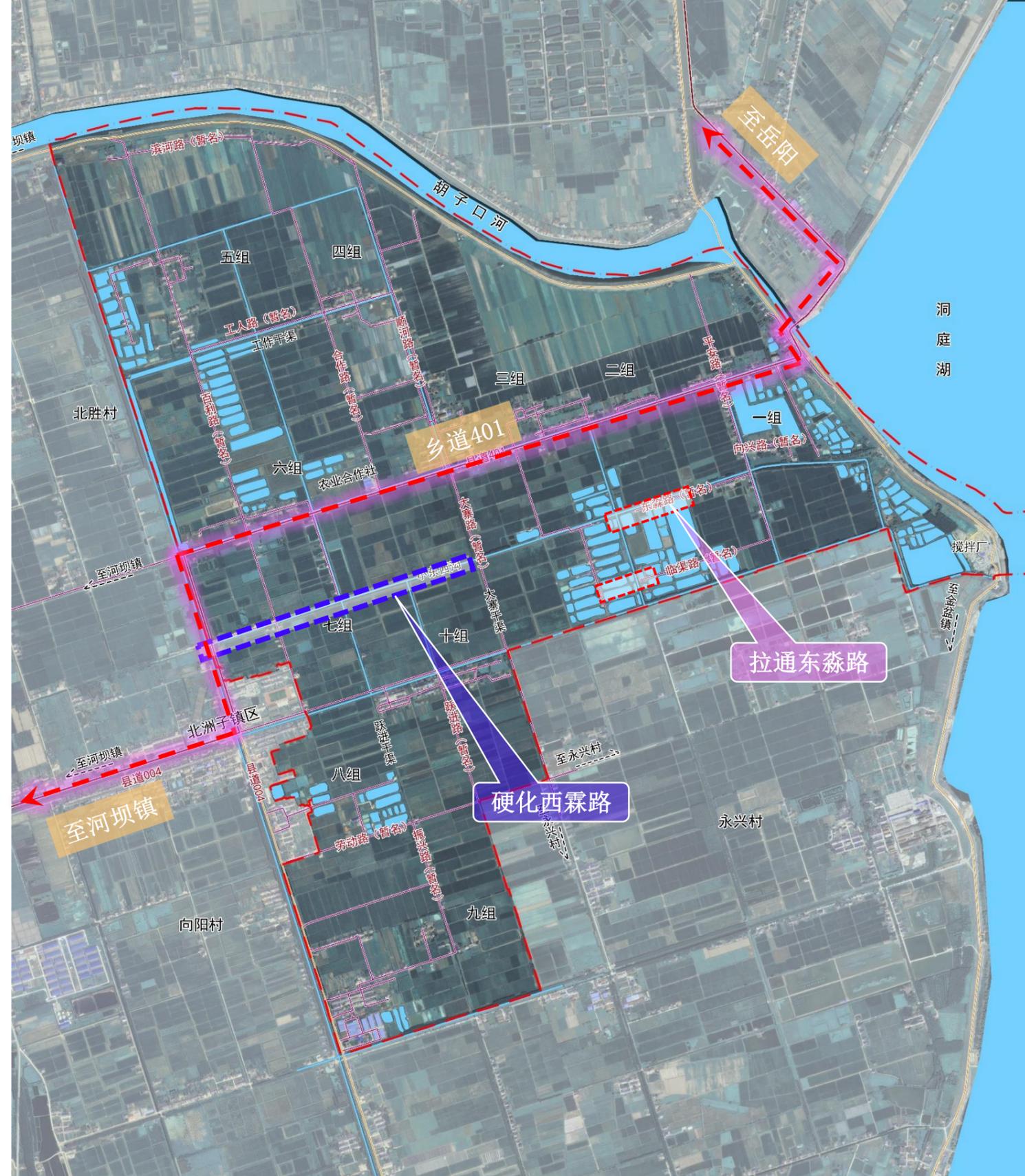
#### ■ 规划目标

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。

#### ■ 村内交通

村内近期新修3条道路，两纵一横，基本保障近期需求。本次规划主要解决断头路及道路硬化问题，使道路成环成网。

- 拉通东淼路（暂名）
- 硬化西霖路（暂名）、临渠路（暂名）
- 3.5米宽道路设置会车带



## 二、多规合一规划

### 2.6 道路交通规划

#### ■ 停车设施

目前向东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

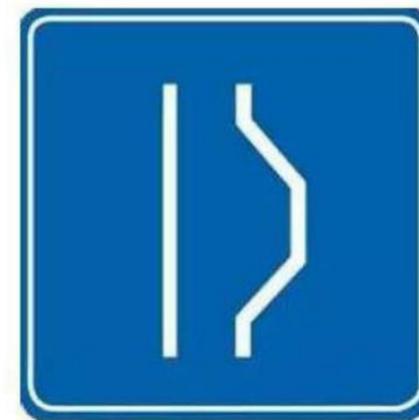
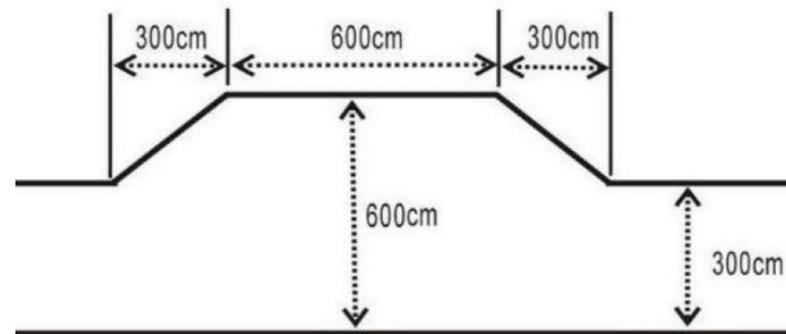
村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

#### ■ 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

#### ➤ 基础设施规划

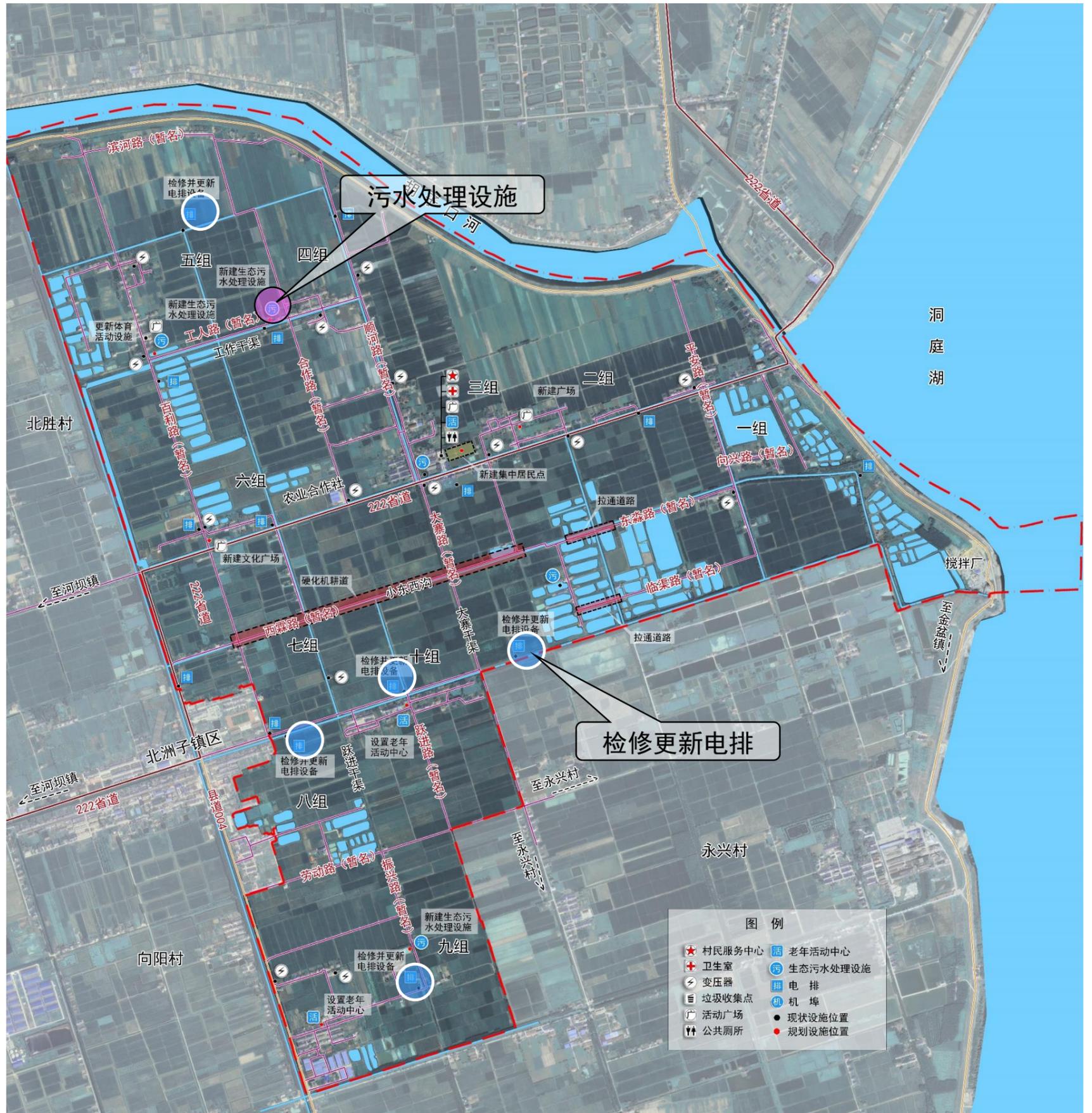
##### ■ 环境卫生

规划对居住较为分散的居民点采用四池净化预处理，生活污水经四池净化预处理后排放至沟渠。

在四组、五组的集中居民点设置生态污水处理设施，集中处理生活污水。

##### ■ 水利设施

村内现状有15处电排，规划根据村庄发展要求，对现有分布在五组、八组、九组、十组的**5处电排**，进行更新。对村内杂草丛生、泥沙淤积的水渠进行清理。



## 二、多规合一规划

### 2.8 综合防灾规划

#### ➤ 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。

#### ➤ 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。

#### ➤ 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。

## 二、多规合一规划

### 2.9 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。

根据《危险房屋鉴定标准》，危险房屋是指房屋主体结构已严重损坏，或重要构件已属危险构件，随时可能丧失稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。从房屋地基基础、主体承重结构、围护结构的危险程度，可将房屋评定为A、B、C、D四个等级。

A级：结构承载力能满足正常使用要求，无危险点，房屋结构安全。

B级：结构承载力基本能满足正常使用要求，个别结构构件处于危险状态，但不影响主体结构，基本满足正常使用要求。

C级：部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，局部出现险情，构成局部危房，一般需要加固或局部改造。

D级：

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

## 二、多规合一规划

### 2.9 生态保护修复和综合整治

#### ➤ 人居环境整治——建筑



## 二、多规合一规划

### 2.9 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

### 2.9 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。





# 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	新建道路	新建东淼路	2020-2022	政府+村集体
	道路硬化	西霖路	2020-2022	政府+村集体
	道路拓宽	河顺路、大寨路、劳动路、振兴路	2020-2022	政府+村集体
	道路亮化	主要道路路灯安装	2020-2022	政府+村集体
	公共交通	公交停靠站完善	2020-2022	政府
	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

## 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态和变化，以及乡村规划实施和乡村建设进展，对规划进行动态校核和修订。

##### ■ 宣传教育机制

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

##### ■ 驻村规划师

建立乡村驻村规划师制度，为向东村委会和北洲子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 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。

#### ➤ 向东村规民约

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