



大通湖区河坝镇新秀村村庄规划 (2020-2025年)

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) 研究拟定大型工程规划选址意见书;

发证机关

2014年10月20日

(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:大通湖区河坝镇新秀村村庄规划(2020-2025年)

项目委托单位: 益阳市大通湖区自然资源局

项目编制单位: 益阳市城市规划设计院

院长: 罗钧 高级工程师 注册规划师

总工程师: 石凌辉 高级工程师 注册规划师

项目负责人: 李腾芳 高级工程师 注册规划师

吴佩 工程师

设计人员: 徐娟 高级工程师

罗捷 规划师

王虎 规划师

国土空间规划编制技术单位

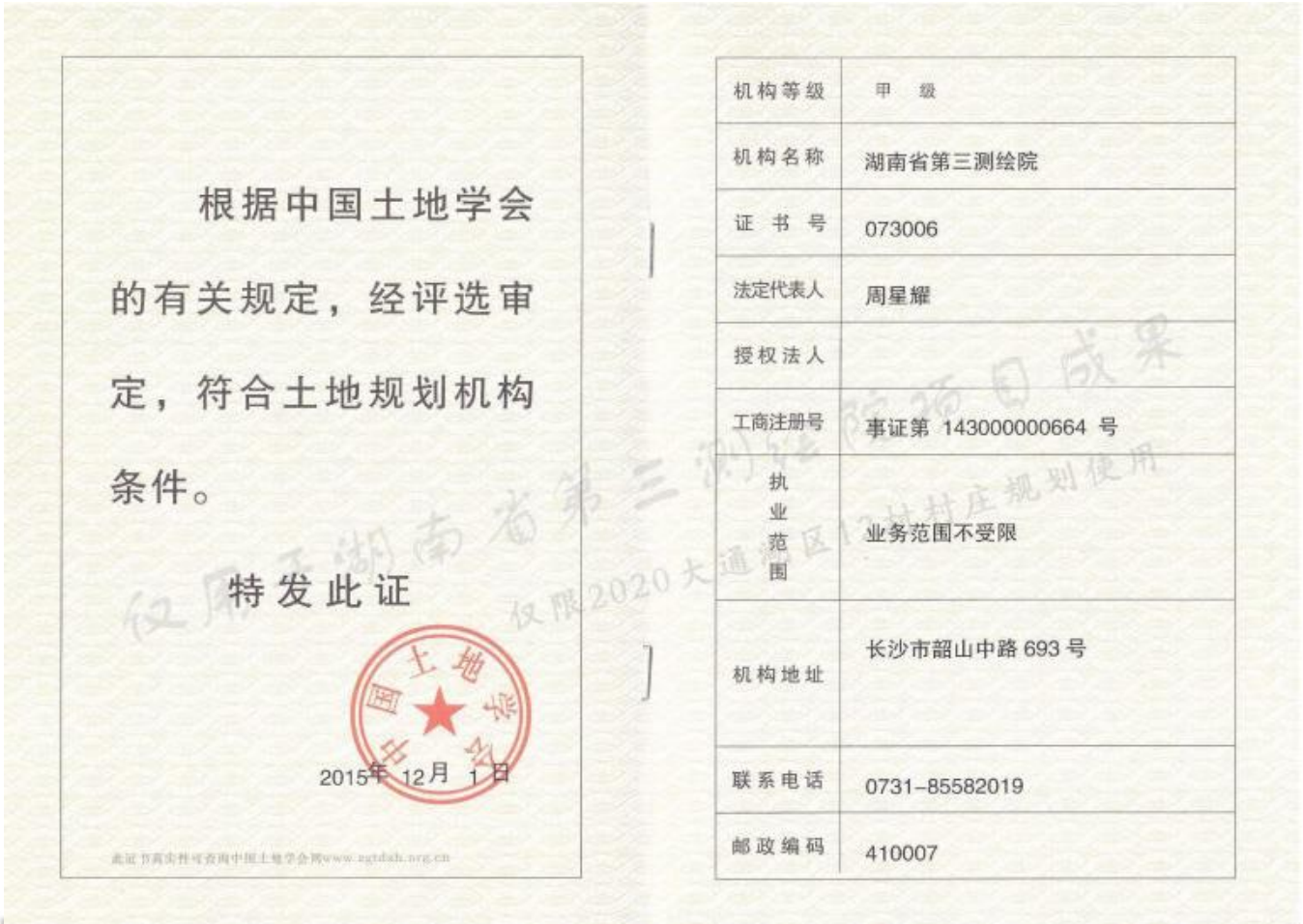
资质认证书

益阳市城市规划设计院:

根据湖南省自然资源厅办公室《关于当前国土空间规划编制技术单位有关资质认证问题的通知》(湘自然资办发〔2020〕33号),你单位提交的有关申报材料符合认证条件,予以通过定期资质认证,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。

湖南省自然资源厅
二〇二〇年六月三日





项 目 名 称：大通湖区河坝镇新秀村村庄规划 (2020-2025年)

项目委托单位：益阳市大通湖区自然资源局

项目编制单位：湖南省第三测绘院

项 目 负 责：董华斌

设 计 人 员：谢香国

余 果



目 录

第一部分 概述

- 1.1 规划背景
- 1.2 规划依据、范围、期限
- 1.3 规划原则
- 1.4 现状概况
- 1.5 村民发展诉求

第二部分 多规合一规划

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

第三部分 实施计划

- 3.1 近期行动计划
- 3.2 实施保障措施



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。**

新秀村纳入了大通湖区12个多规合一村庄规划的试点。



一、概 述

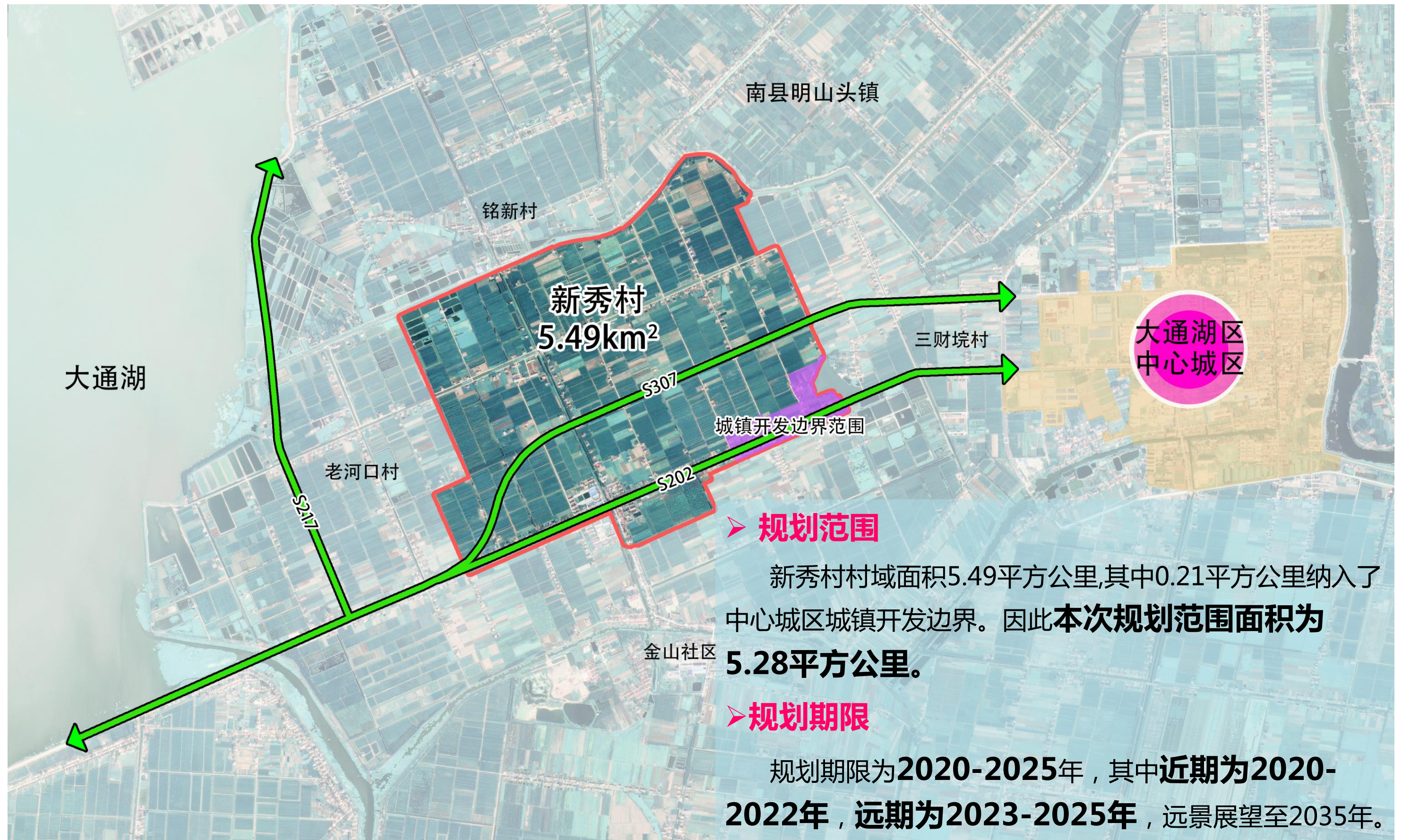
1.2 规划依据、范围、期限

➤ 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国环境保护法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 5、《中华人民共和国森林法》
- 6、《土地利用总体规划管理办法》
- 7、《基本农田保护条例》
- 8、《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》
- 9、《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发〔2010〕47号）
- 10、《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅〔2009〕51号）
- 11、《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资发〔2010〕28号）
- 12、《国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号）
- 13、《国土资源部、农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知》（国土资规〔2016〕10号）
- 14、《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》（国土资规〔2017〕2号）
- 15、《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1号）
- 16、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 17、《湖南省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》
- 18、《湖南省农村人居环境整治三年行动实施方案（2018-2020年）》
- 19、《湖南省村庄规划编制导则（试行）》
- 20、《湖南省村庄规划编制工作指南（试行）》
- 21、《湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）》
- 22、《益阳市美丽乡村建设导则》
- 23、《益阳市农村村民住房建设管理条例》
- 24、《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》
- 25、《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》
- 26、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



一、概 述

1.3 规划原则



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 社会经济现状

新秀村由原新秀村和新月村合并而成，下辖4个村民小组。村庄**总户数978户**，**常住人口为2678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。

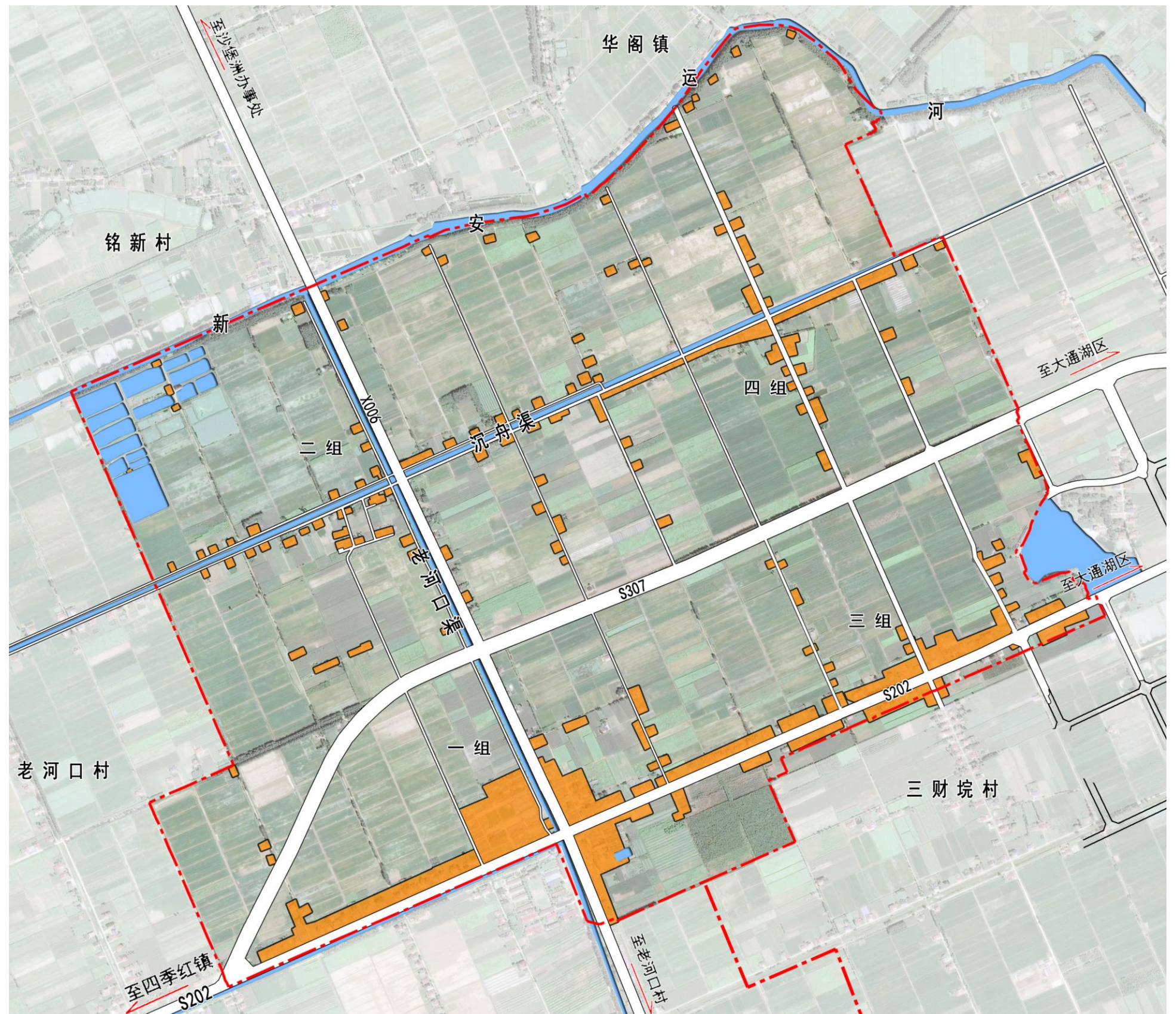
现状以第一产业为主，其中**稻虾套养**为村内农业的主要经济模式，其他的经济作物有玉米、大豆等。村民的**主要收入来源务农和外出务工**，整体而言**村内缺乏成规模具有竞争力的产业**。

➤ 村庄居民点现状

新秀村内的居民点主要沿原S202、X006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。村内约有16栋村民住房尚未改造，存在一定的隐患。

新秀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。

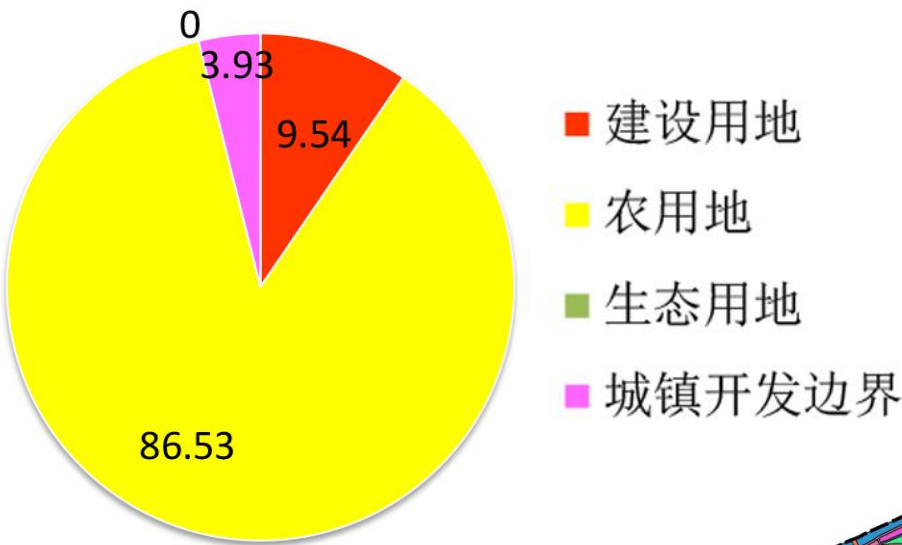


一、概 述

1.4 现状概况

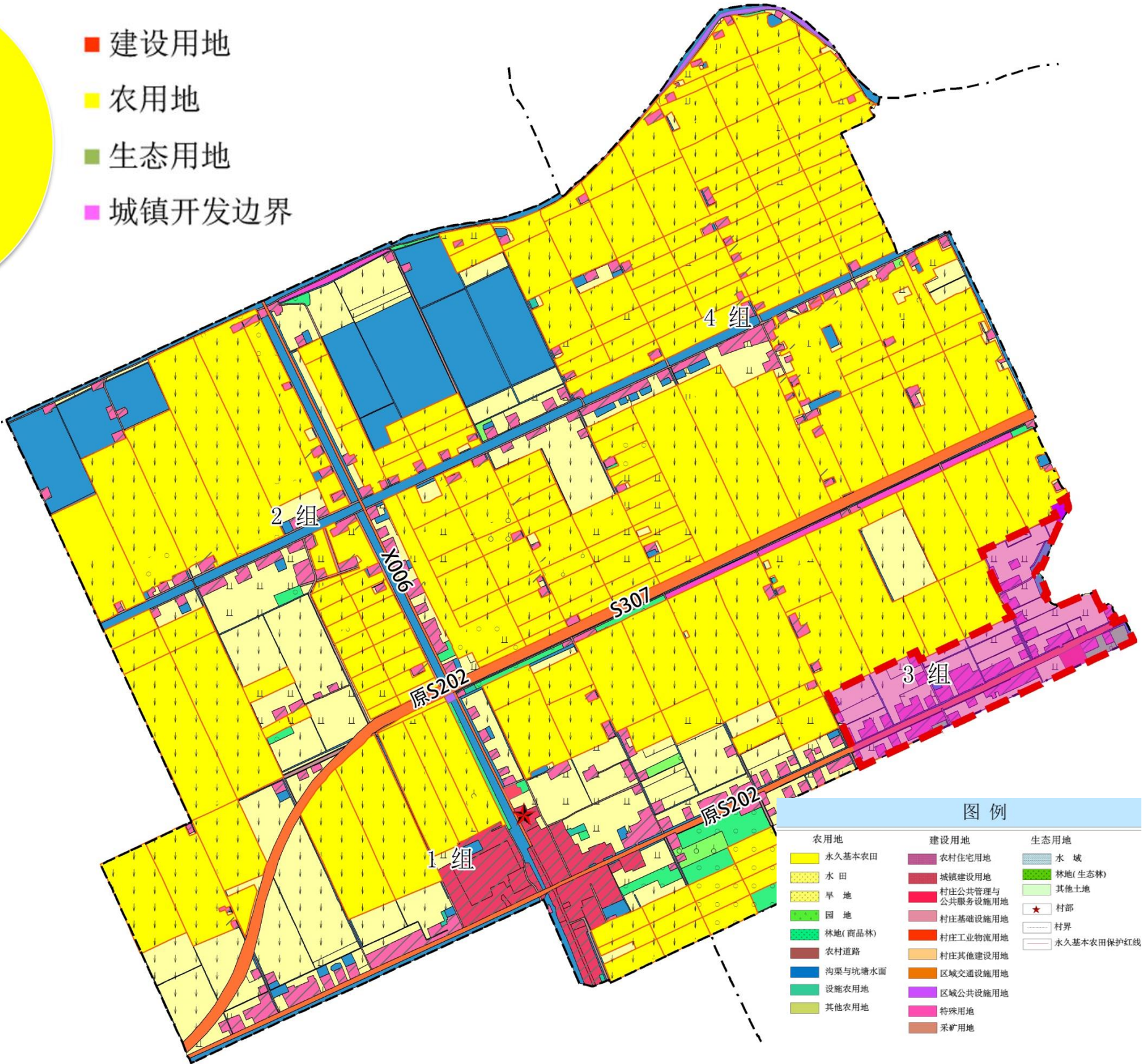
➤ 用地现状

- I. 建设用地：52.40公顷
- II. 农用地：475.48公顷
- III. 生态用地：0公顷



现状用地汇总表

地类名称		面积ha	比例%
国土总面积		549.47	100.00
城镇开发边界内		21.57	3.93
村域规划范围面积		527.88	96.07
生态用地		0.00	0.00
农用地	耕地	375.16	68.28
	园地	4.10	0.75
	林地（商品林）	14.53	2.64
	其他农用地	81.69	14.87
	合计	475.48	86.53
建设用地	城镇建设用地	11.34	2.06
	村庄建设用地	24.13	4.39
	其中 农村住宅用地	23.98	4.36
	村庄公共管理与公共服务设施用地	0.15	0.03
	区域交通设施用地	13.86	2.52
	区域公共设施用地	0.81	0.15
	特殊用地	2.26	0.41
	合计	52.40	9.54



一、概 述

1.4 现状概况

➤ 道路交通现状

■ 对外交通

S307从中部东西向穿越全村，西连益南高速，东至大通湖中心城区。

原S202在村庄南部穿过。

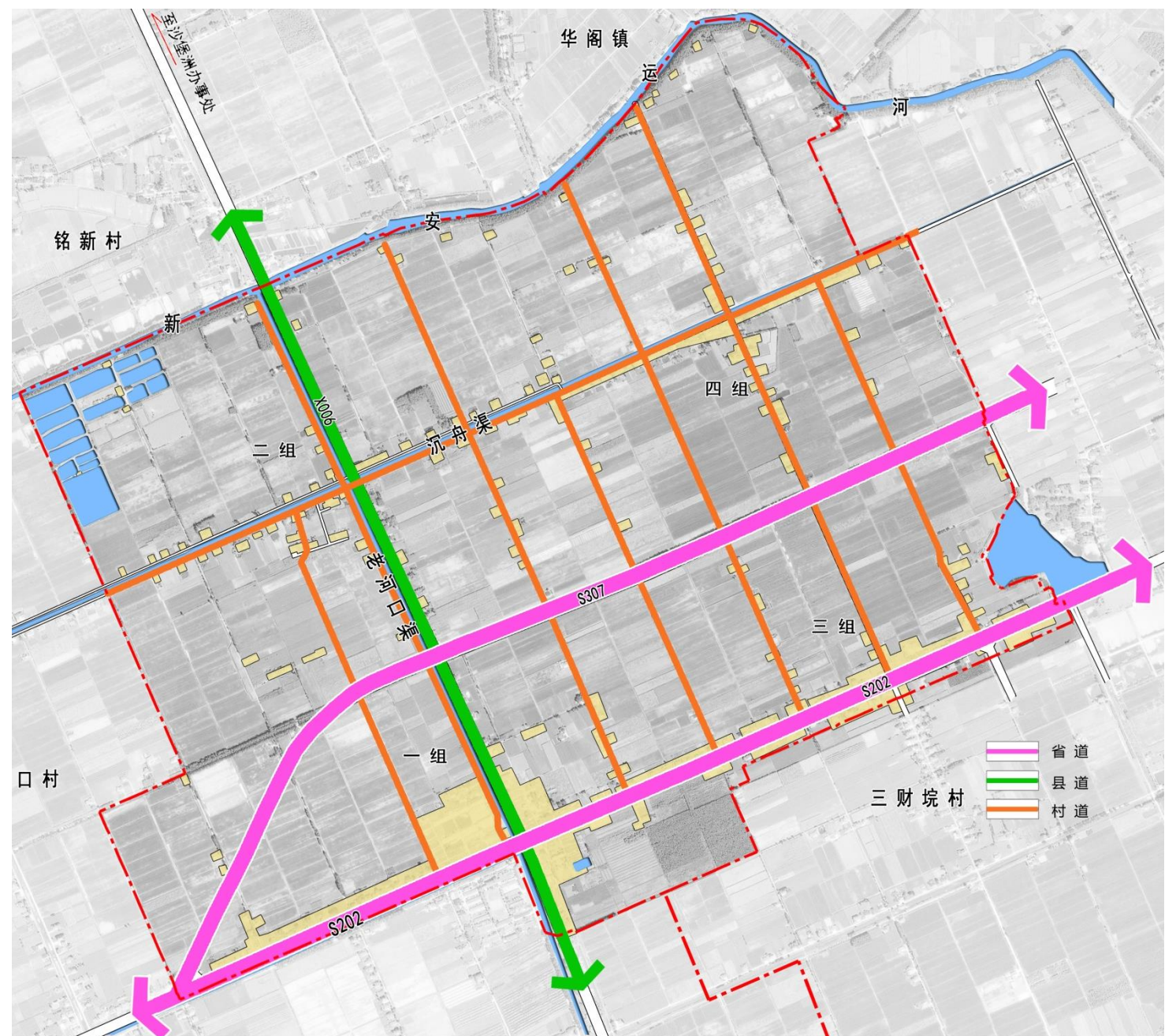
X006在西侧南北向穿越全村，北至沙堡洲村，南至老河口村、金山社区等地。

总体而言，新秀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，新秀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

村民服务中心位于一组，X006东侧。占地面积3亩，村民服务中心内设文化站、老年活动室、运动场地等设施。

卫生室位于原S202与X006交叉口东北角。

■ 教育设施

村内有幼儿园2所，分别为小哈佛幼儿园和乐美幼儿园。村内无小学，适龄儿童主要就读于村旁的老河口完小。

■ 商业服务

村内有27家各类商铺，沿原S202分布。

村内有一处加油站，位于原S202南侧。

总体而言，村内设施配套较齐全。健身设施及活动广场规模较小且仅有一处，村内养老设施不完善。



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，水源为沙堡洲自来水厂。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**。

■ 供电现状

村内有13台变压器，能满足村民的用电需求。

■ 排污现状

在村委会南侧及村南端居民区内正在建设两处集中生态污水处理池，处理该区域生活污水。其余村民的生活污水主要通过化粪池处理。

■ 环卫现状

村内有垃圾集中收集点3处，卫生员将各户生活垃圾运送至收集点后，由垃圾车统一运送至大通湖区垃圾中转站。

村内有1处公共厕所。

■ 水利设施现状

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



一、概 述

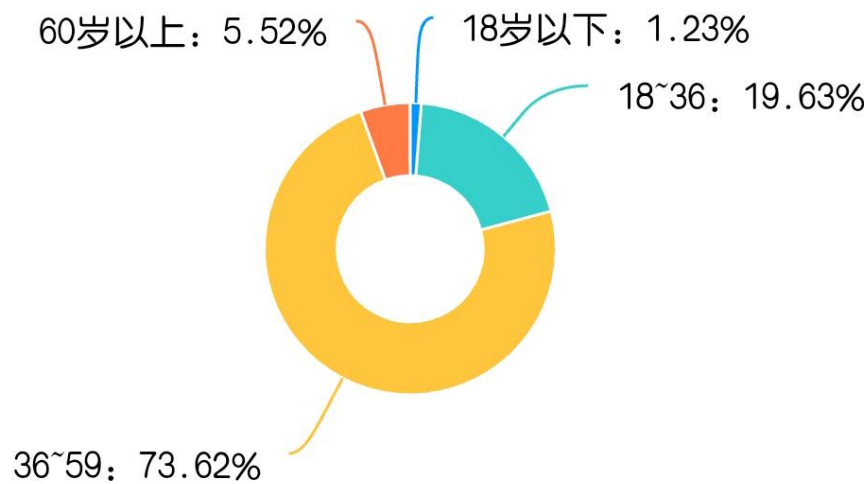
1.5 村民发展诉求

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。

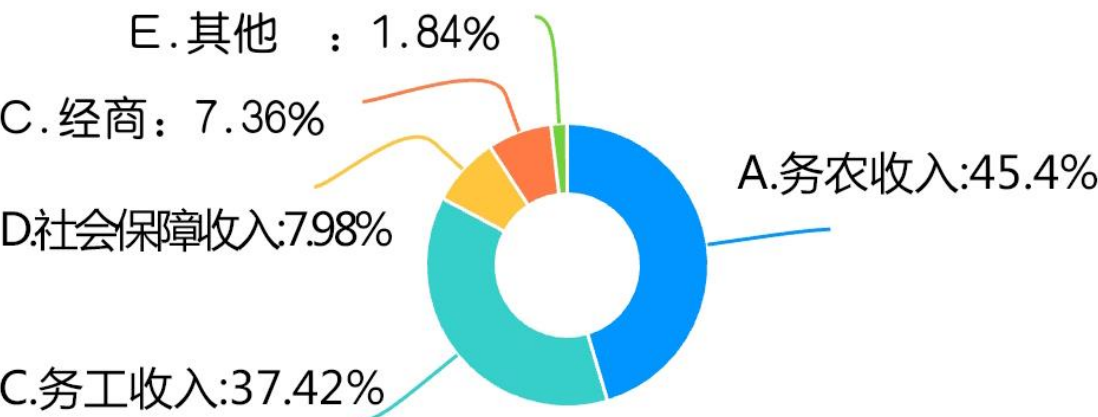
问卷设计包含：对象基本信息、农田宅基地等土地情况、居住方式及意愿、设施需求、环境卫生、村庄发展建议及其他等内容。



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

益阳市大通湖区河坝镇新秀村多规合一 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

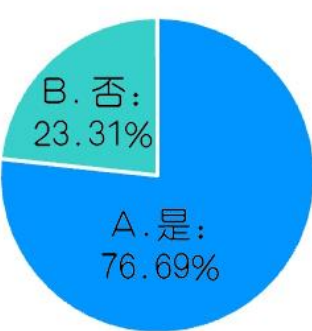
➤ 村庄现状情况分析

1、接近**70%**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**。

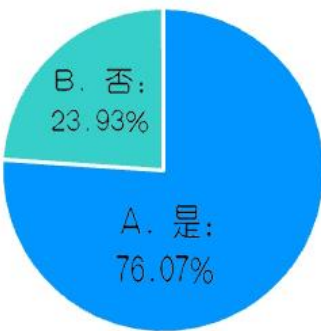
2、村民的出行主要通过**电动车**（70%）、**公共交通**（40%）和**步行**（20%），村民对村内道路交通满意度较高（75以上%）。

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。

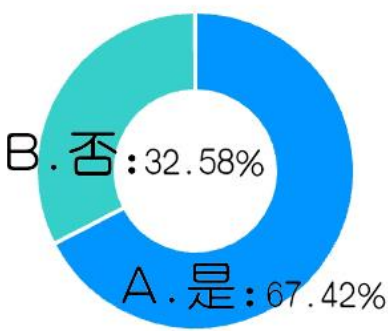
4、村民对卫生室的满意程度较高（75以上%）



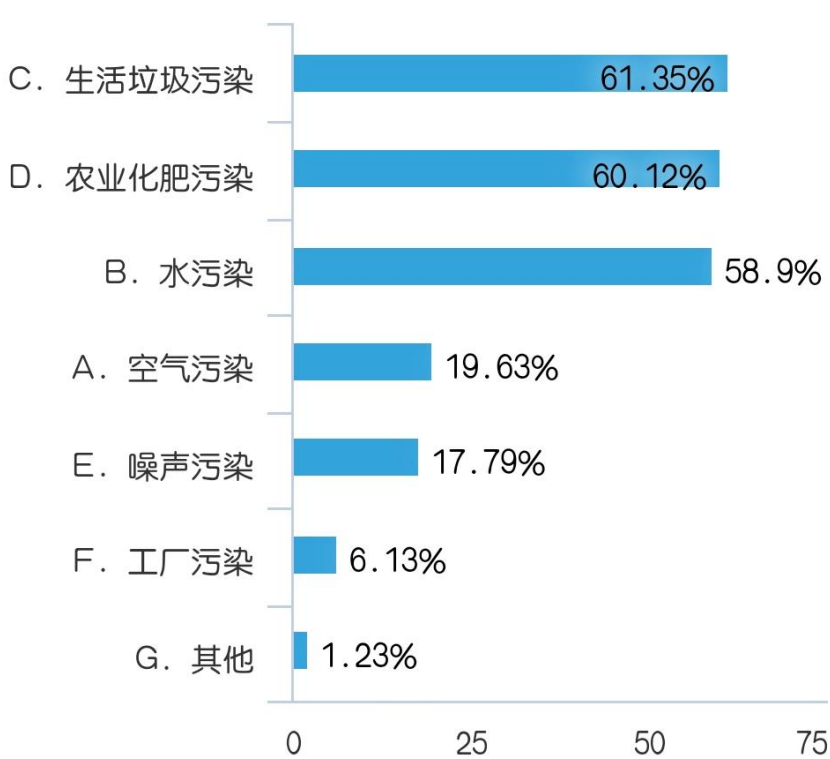
道路交通满意程度



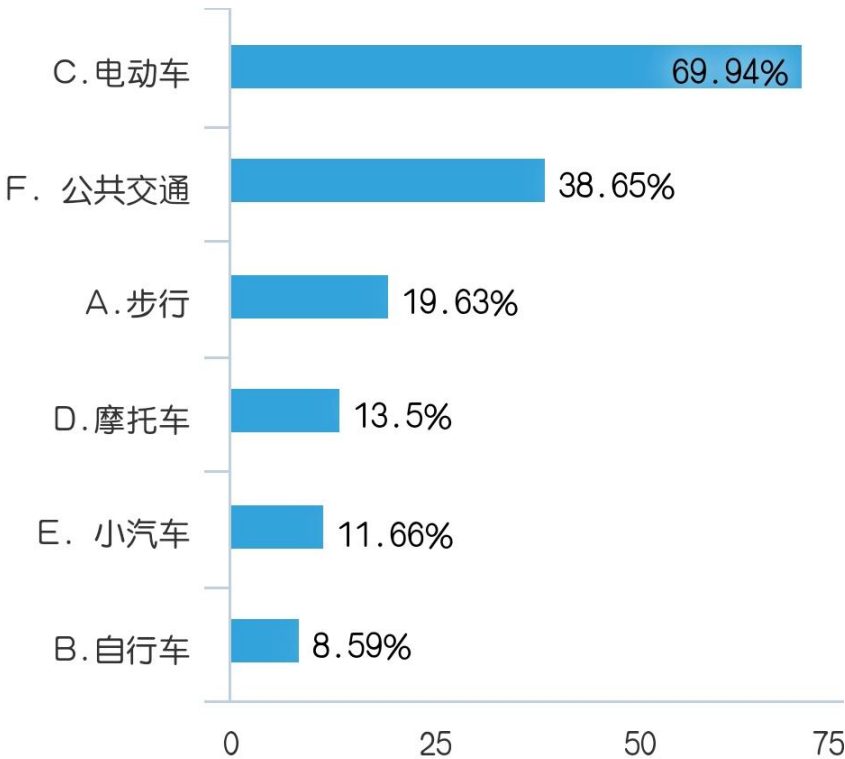
卫生室满意程度



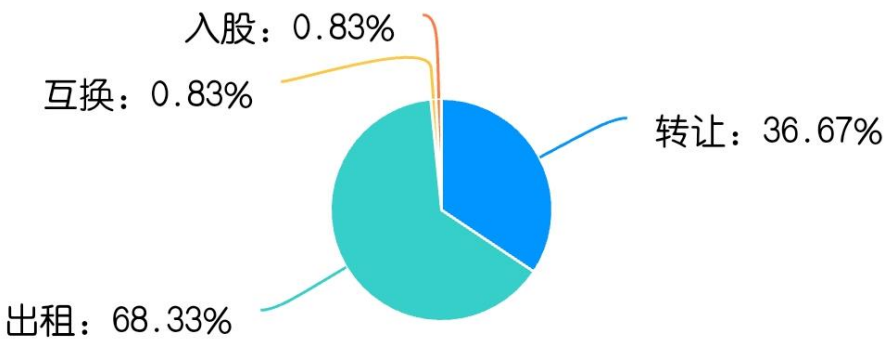
承包耕地流转情况



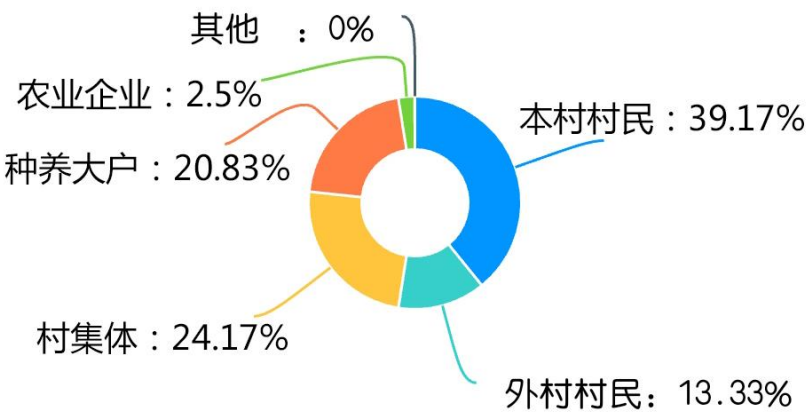
村庄环境污染来源



村民出行交通工具选择



承包耕地流转方式



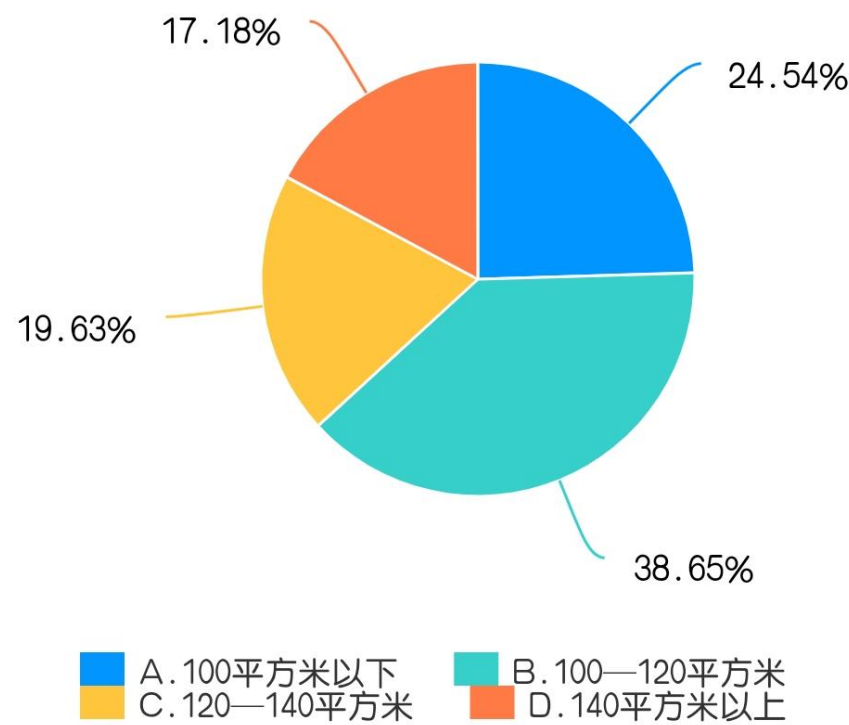
承包耕地流转对象

一、概 述

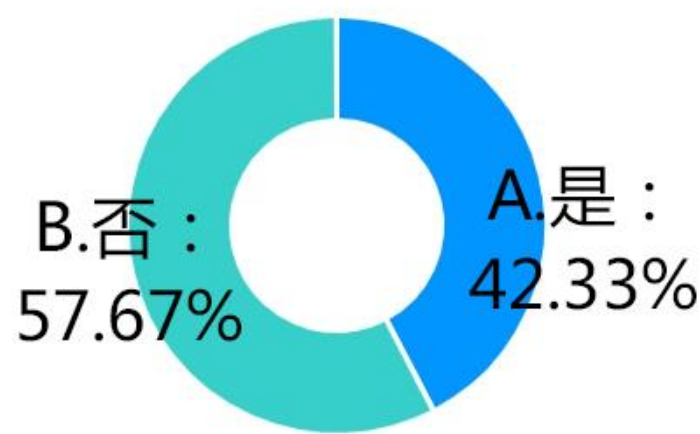
1.5 村民发展诉求

➤ 村民住房意愿及需求

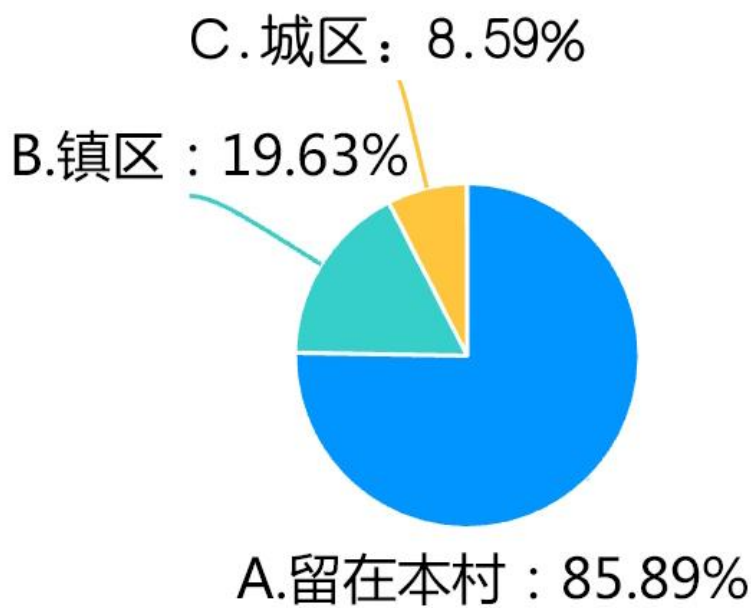
- 1、村民现有宅基地面积适中，120m²以下住宅占60%以上；
- 2、**85%的村民希望留在本村居住**，其余村民更愿去镇区或者城市；
- 3、近5年有**40%的村民有新建住宅**的需求，想在集中居住区建房的45%，原址重建的为55%；
- 4、住房类型意愿主要为**独门独院的宅基地**和**集中宅基地的联排方式**。



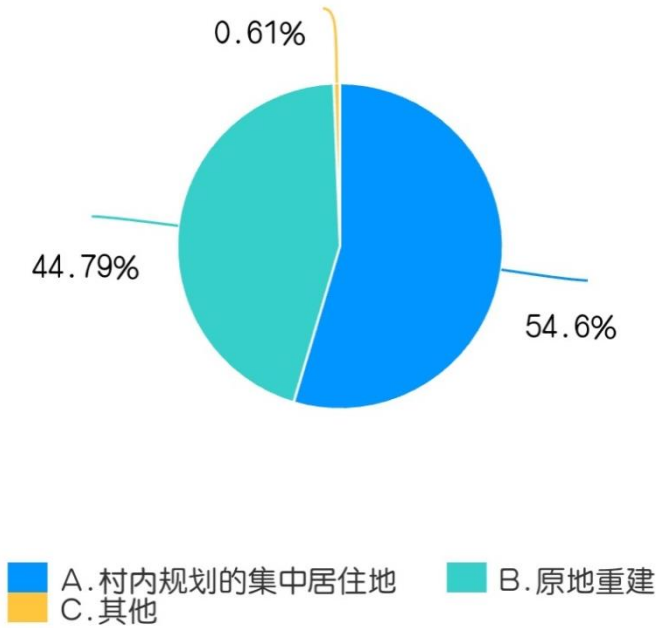
户均宅基地面积



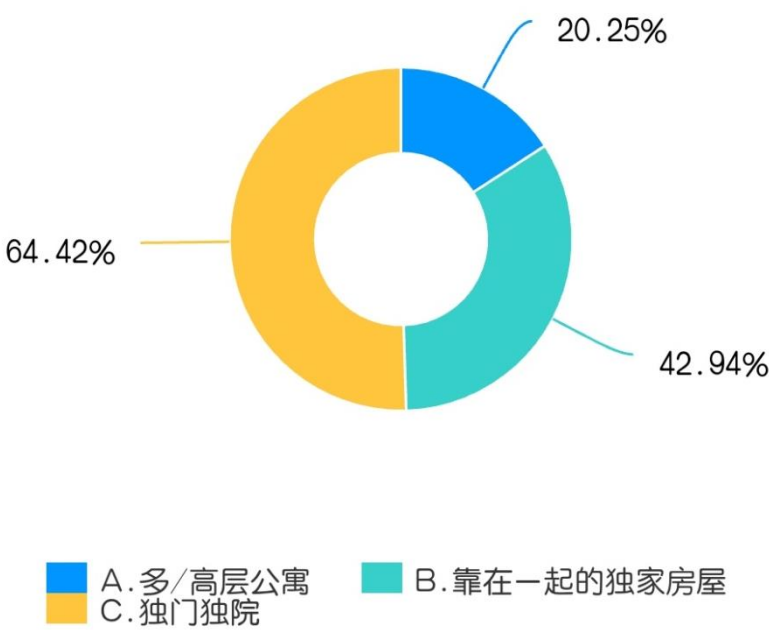
建房需求



村民居住选择



村民建房选址意愿



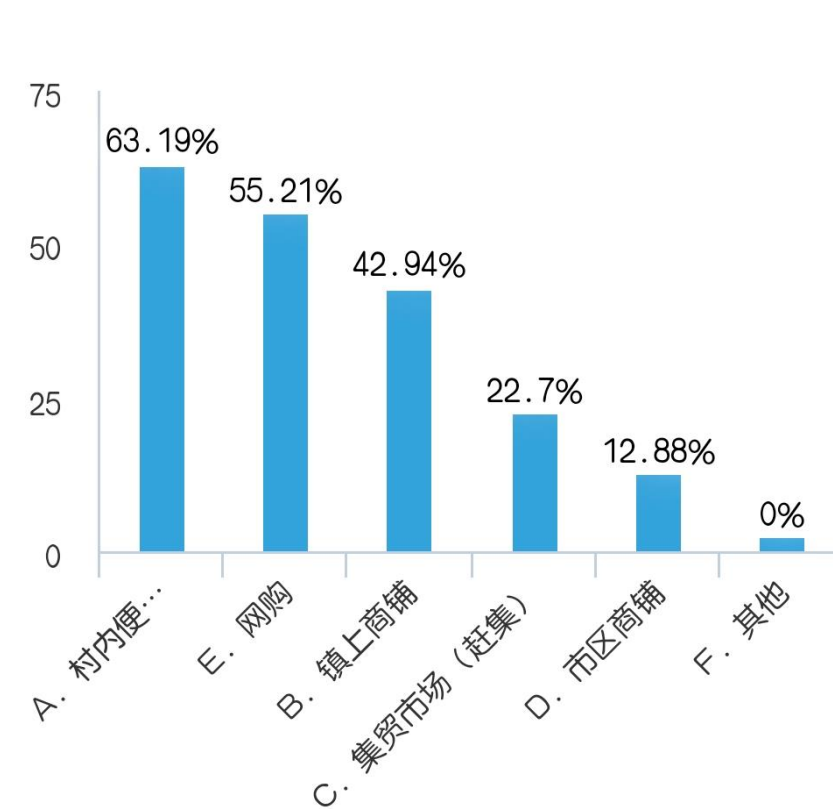
村民住房类型统计

一、概 述

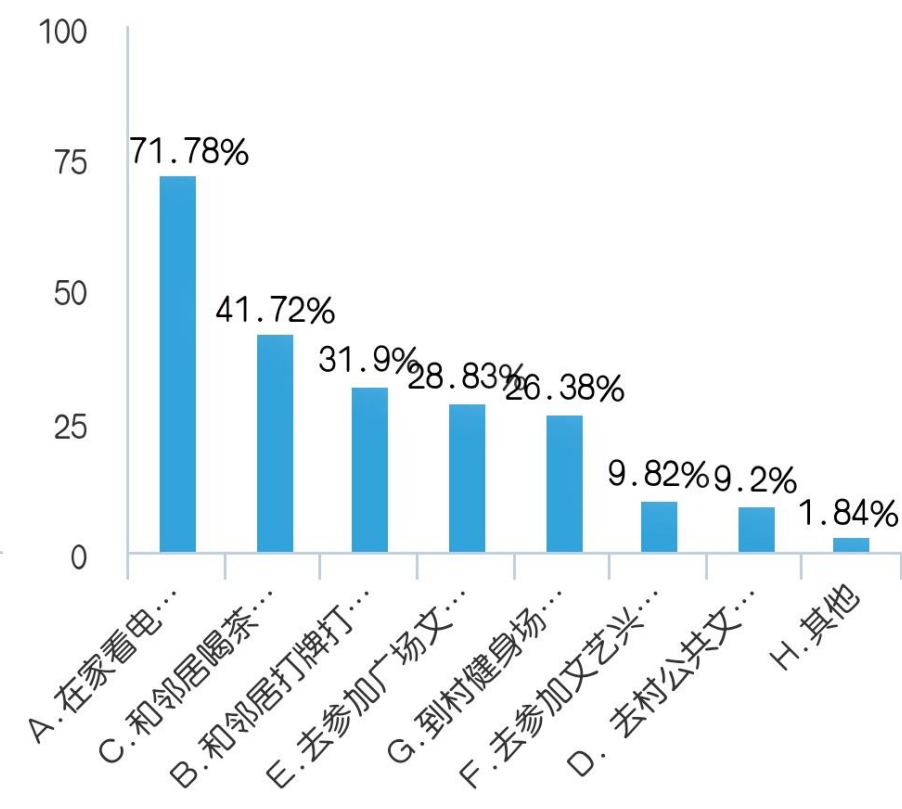
1.5 村民发展诉求

➤ 村民对现有设施的选择

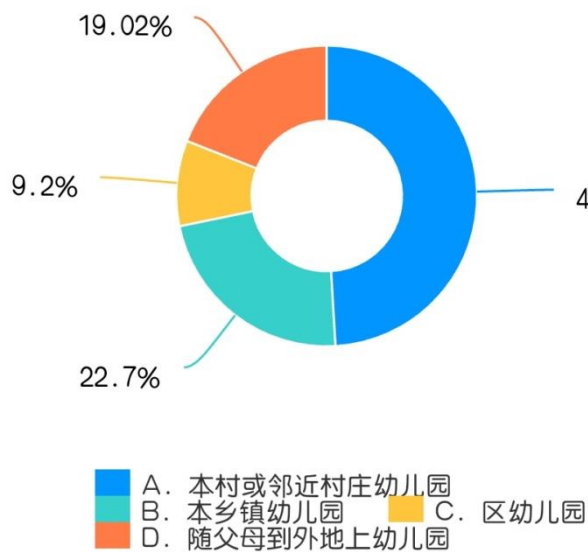
- 1、约50%的村民选择在本村或邻近村庄就读幼儿园；仅**27%**的村民愿意在本村或邻近的村庄就读小学，证明小学教育水平、教育设施有待提升。
- 2、绝大部分村民愿意选择**居家养老**方式；村民就医首选是本村卫生室。
- 3、村民购物方式主要有村内的便民超市、网购和镇上商铺；可以看到**网购已逐渐成为村民购物的主要方式**。
- 4、从村民的日常娱乐方式来看，多为看电视、喝茶和打牌。因此亟需加强村内的文体设施的建设，丰富村民的日常活动。



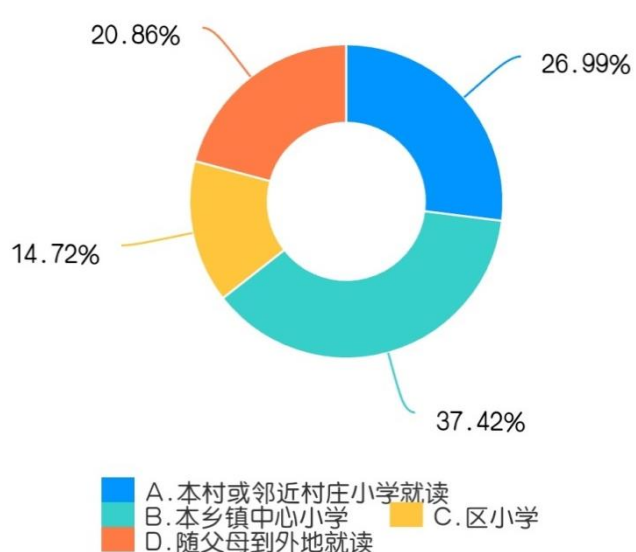
村民购物选择



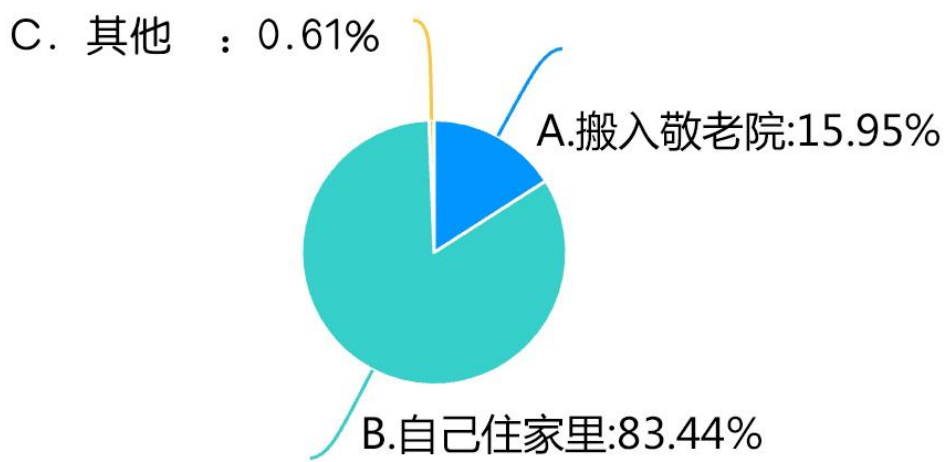
村民日常娱乐方式



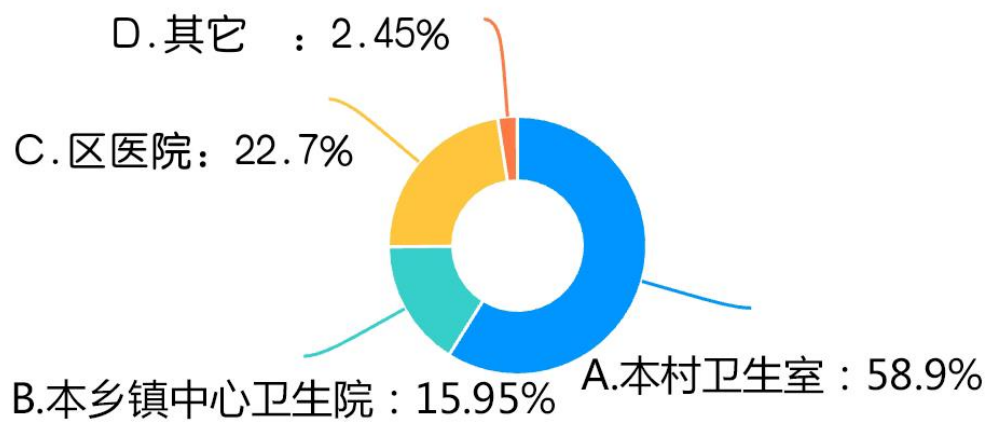
村民幼儿园选择意愿



村民小学选择意愿



村民养老选择



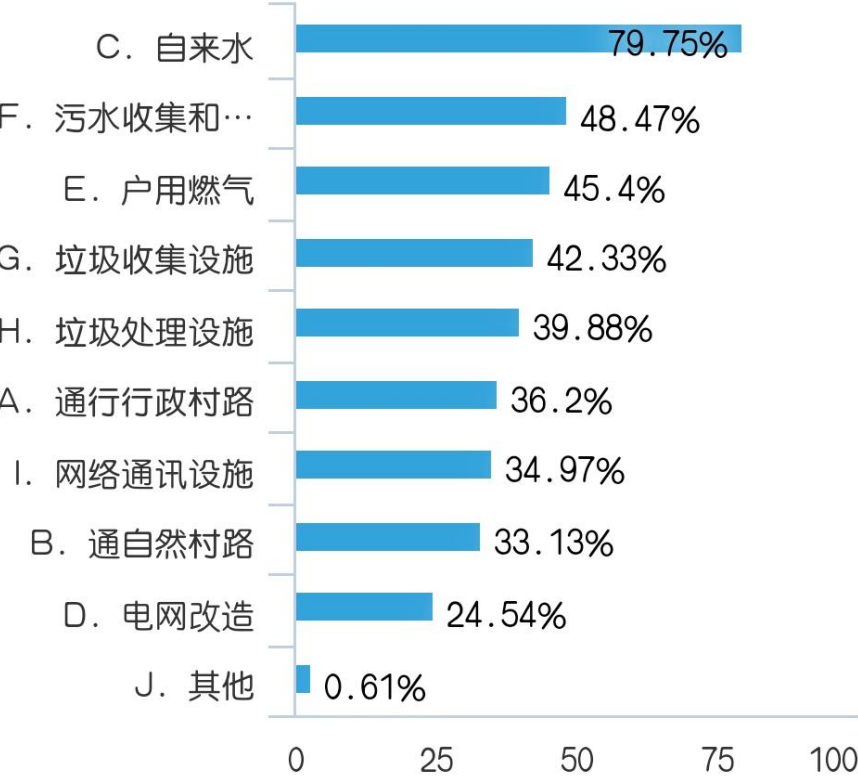
村民就医选择

一、概 述

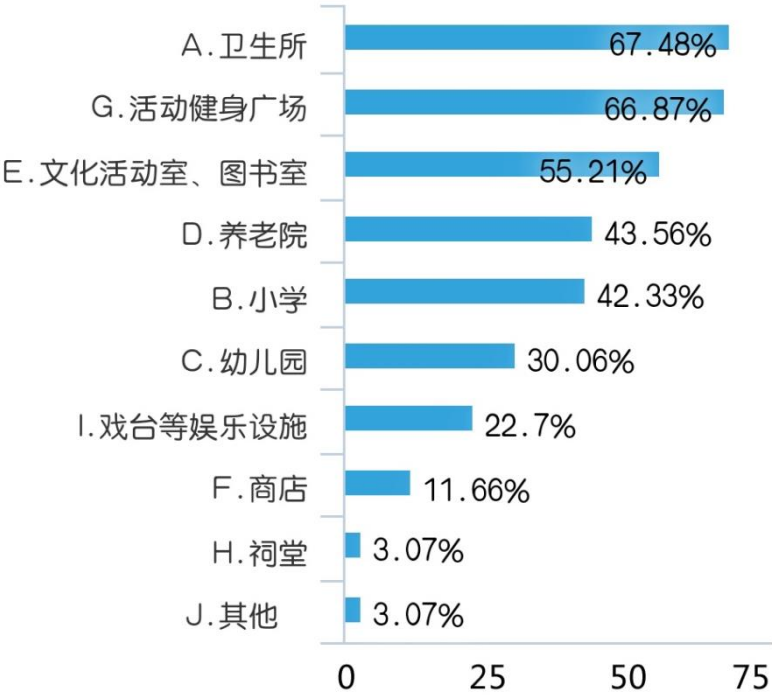
1.5 村民发展诉求

➤ 村民发展意见

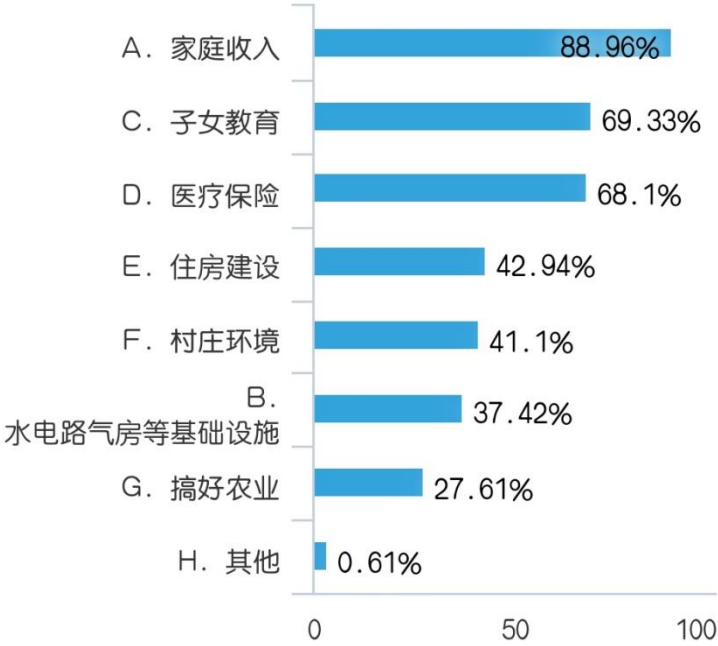
- 1、重点关注问题：**家庭收入、子女教育和医疗保险**；其次是**住房建设和村庄环境**。
 - 2、基础设施改善：**自来水（80%）**；污水收集、燃气、垃圾收集处理。
 - 3、公共设施改善：**卫生所、活动健身广场、文化活动室、图书室**；其次是**养老和学校**。
 - 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设会车点和公交站点。
 - 5、人居环境整治：**饮水条件**；其次**拆除危房、增建道路、垃圾处理、村庄绿化**。
- 其他村庄发展意见：道路安装路灯、利用网络销售、搞活村庄经济等**



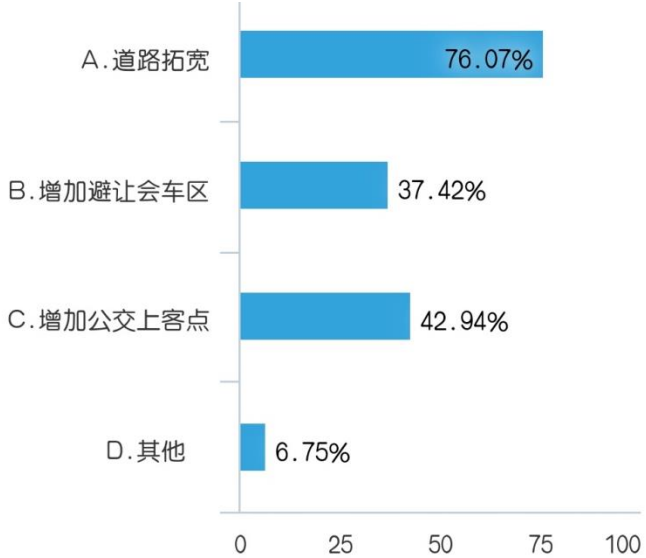
基础设施完善意见



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



第二部分

多规合一规划

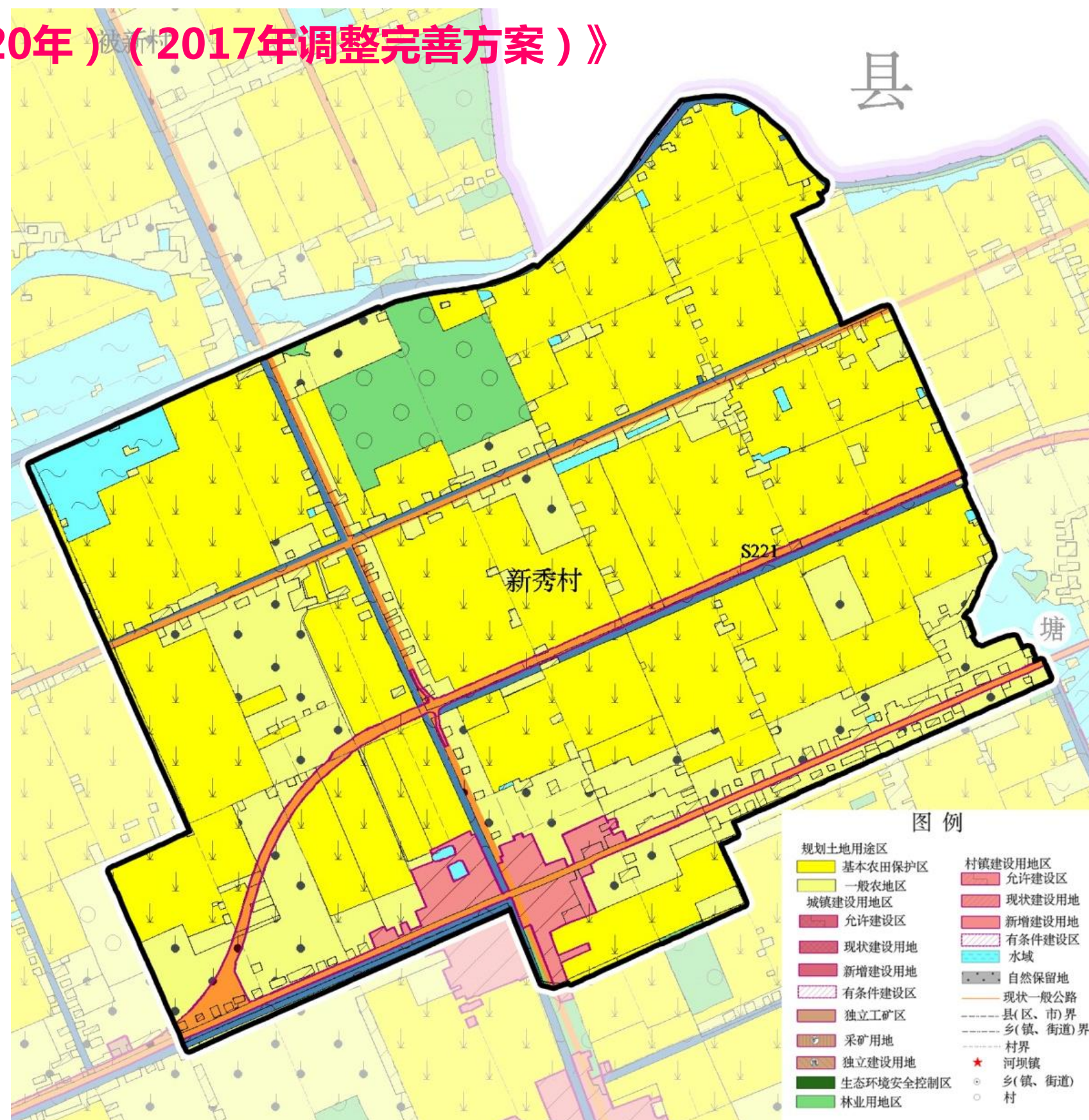
- 2.1 相关规划要求
- 2.2 发展定位、规模与目标
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 城乡协调规划
- 2.7 道路交通规划
- 2.8 村庄设施规划
- 2.9 生态保护修复和综合整治
- 2.10 防灾减灾规划

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）》

根据“土规”中《河坝镇土地用途分区面积统计表》。新秀村基本农田保护区面积**331.90公顷**，一般农用地132.66公顷，**村镇建设用地13.2公顷**，林业用地23.17公顷，其他用地52.33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》

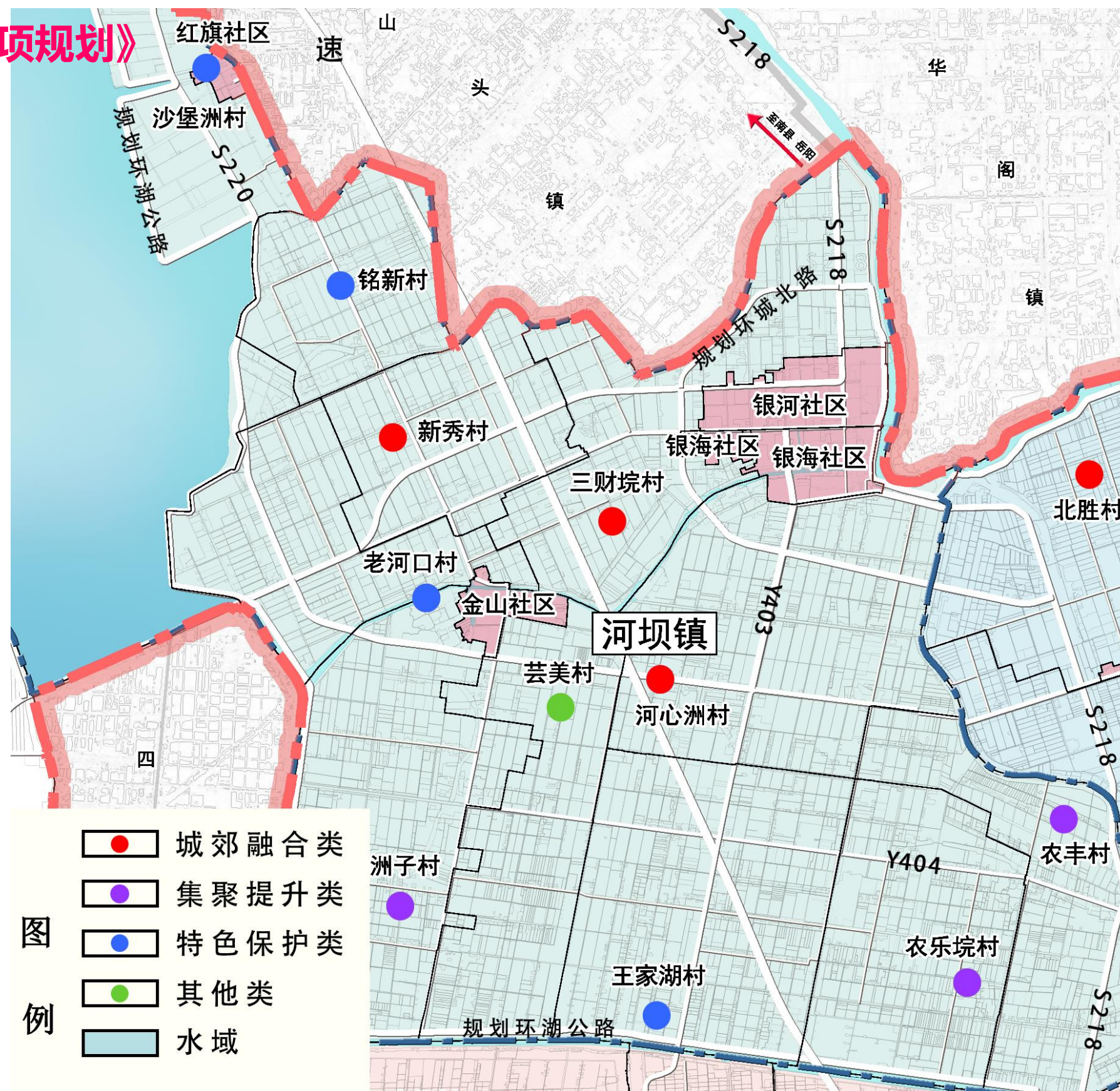
■ 村庄分类

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。

其中新秀村为城郊融合类村庄。

■ 村庄人口及规模

至2025年新秀村人口规模为2800人，建设用地规模42.00公顷。



二、多规合一规划

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展定位

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

大通湖近郊乡风文明、生态宜居示范村。

二、多规合一规划

2.2 发展定位、规模与目标

➤ 发展规模

现状新秀村共有2678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，并结合新秀村的实际情况，确定新秀村自然增长率为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，新秀村人口将达到2746人。

新秀村的机械变动参照《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》的变动方向，确定到**2025年新秀村的总人口规模为2800人**。

二、多规合一规划

2.2 发展定位与目标

➤ 发展目标

规划目标表

指标			规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）			375.16	375.23	0.07	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）			331.90	331.90	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）			52.40	54.23	1.83	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）		24.13	25.96	1.83	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）	0.15	0.30	0.15	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.00	0.14	0.14	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m²）			90.10	92.71	2.61	预期性	必选

二、多规合一规划

2.3 国土空间布局及用途管制

■ 农业生产空间

包括永久基本农田保护区、一般农地区和林地区（商品林）等，**总面积约473.15公顷。**

■ 生活空间

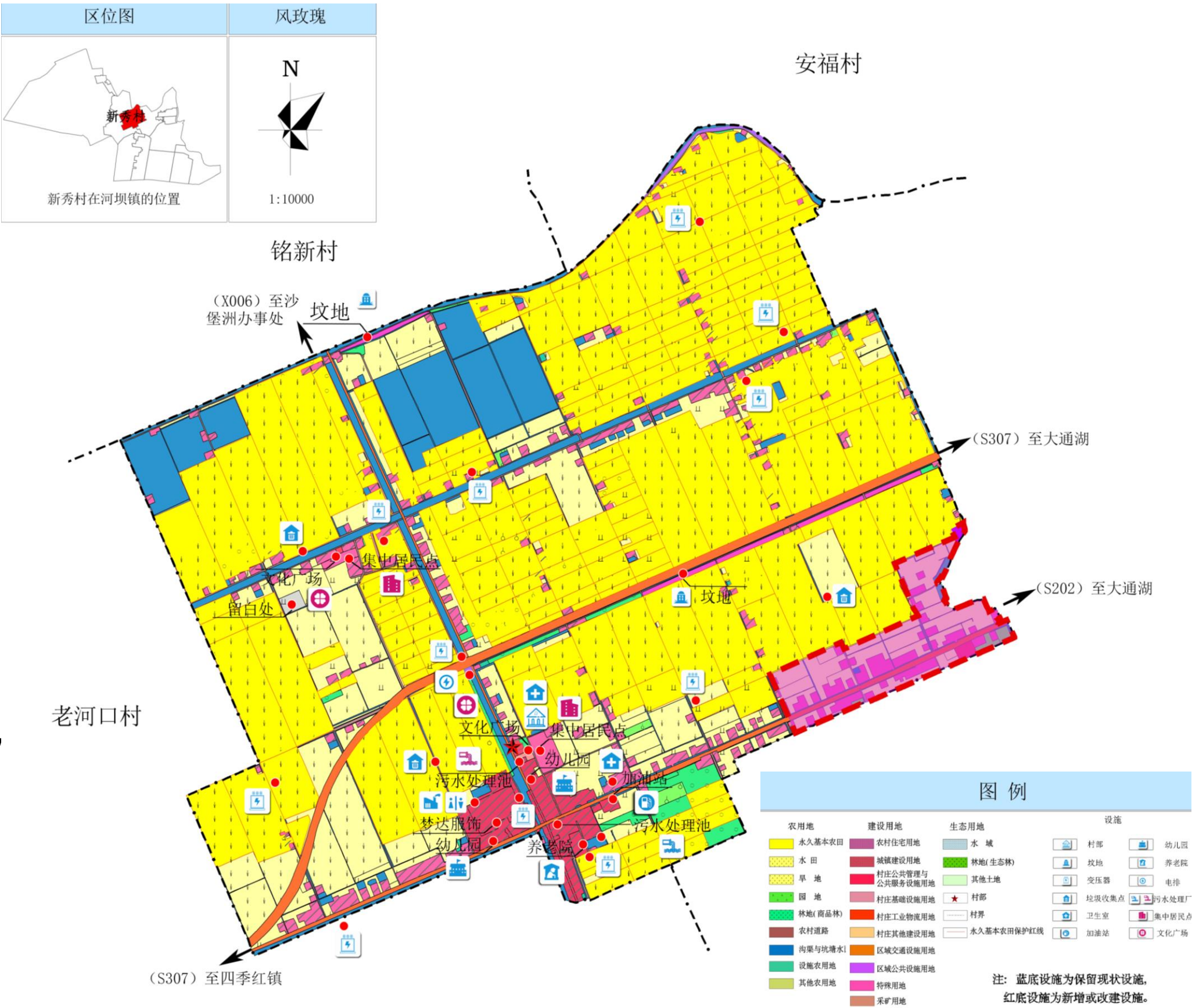
主要包括城镇建设用地、村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积54.23公顷。**

■ 生态空间

新秀村内无生态用地。

■ 未规划地

考虑未来产业项目规划落地，预留弹性空间。规划在村内沉舟渠南侧，规划的村民集中建房点西侧，**安排了0.50公顷留白区用地。**



二、多规合一规划

2.3 国土空间布局及用途管制

国土空间结构调整表

地类			规划基期年		规划目标年		规划期内增减
			面积ha	比例%	面积ha	比例%	面积（ ha ）
国土总面积			549.47	100.00	549.47	100.00	0.00
城镇开发边界内			21.57	3.93	21.57	3.93	0.00
村域规划范围面积			527.88	96.07	527.88	96.07	0.00
生态用地			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农用地	耕地		375.16	68.28	375.23	68.29	0.07
	园地		4.10	0.75	2.97	0.54	-1.13
	林地（ 商品林 ）		14.53	2.64	13.35	2.43	-1.18
	其他农用地		81.69	14.87	81.60	14.85	-0.09
	合计		475.48	86.53	473.15	86.11	-2.33
建设用地	城镇建设用地		11.34	2.06	11.34	2.06	0.00
	村庄建设用地		24.13	4.39	25.96	4.72	1.83
	其中	农村住宅用地	23.98	4.36	25.52	4.64	1.54
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.15	0.03	0.30	0.05	0.15
		村庄基础设施用地	0.00	0.00	0.14	0.03	0.14
	区域交通设施用地		13.86	2.52	13.86	2.52	0.00
	区域公共设施用地		0.81	0.15	0.81	0.15	0.00
	特殊用地		2.26	0.41	2.26	0.41	0.00
	合计		52.40	9.54	54.23	9.87	1.83
未规划地			0.00	0.00	0.50	0.09	0.50

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。

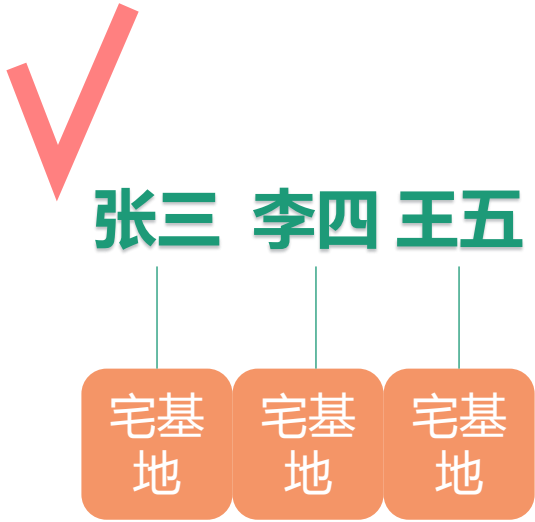
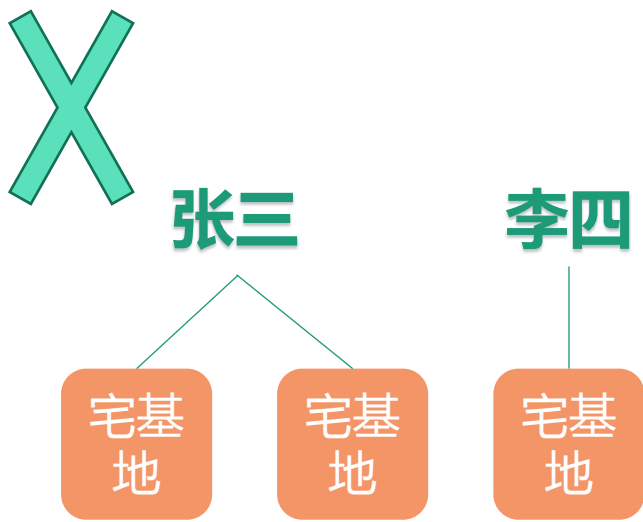
■ 经营性用地管制规则

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。



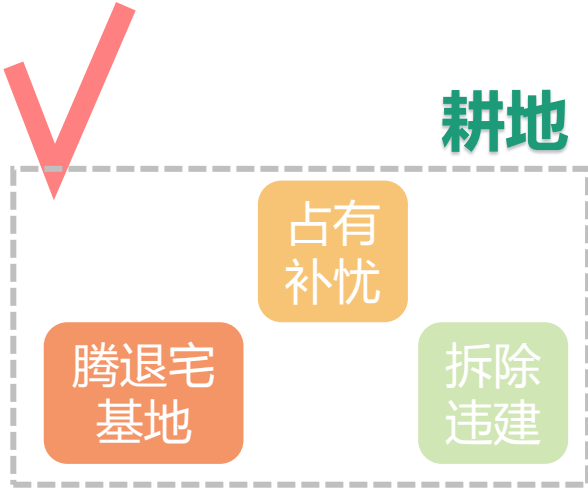
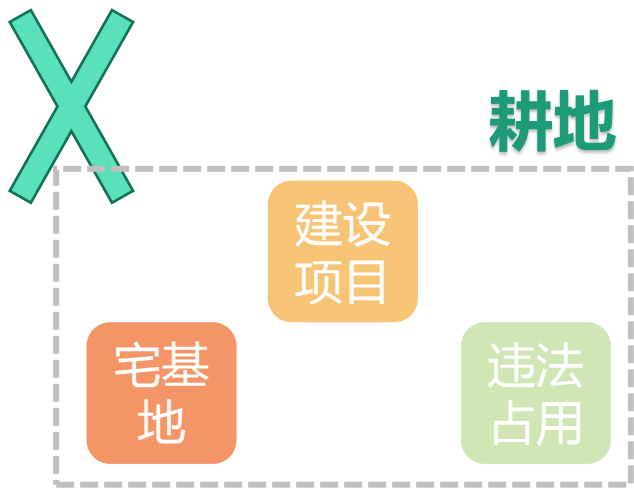
二、多规合一规划

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

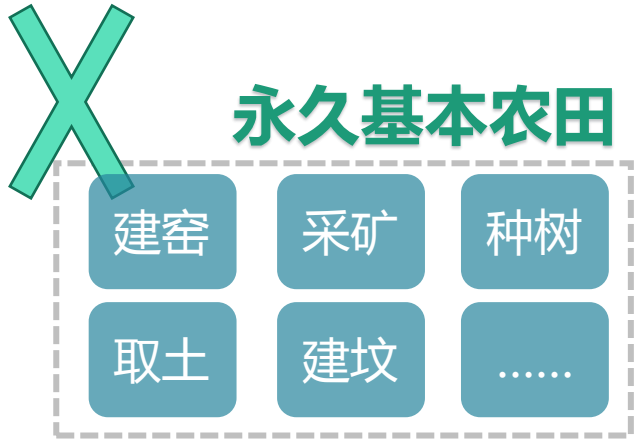
建设项目选址严格落实不占或少占耕地的原则；确需占用耕地的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求，由占用耕地的单位负责开垦。



■ 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。

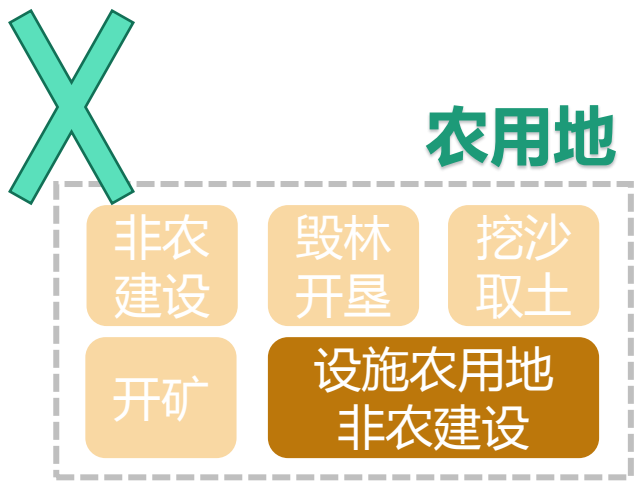


■ 其他农用地管制规则

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

2.4 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

通过村民代表大会以及与村委主要干部的深入访谈，村民代表以及村委主要干部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50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42.33%。新秀村现状户数为979户，按照比例计算约400多户村民有新建房屋的需求。

根据往年新秀村往年的建房情况，通过问卷计算的400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50户的建房需求布置集中居民点。

■ 选址要求

根据《大通湖区农村住房建设管理暂行办法》村民新建住宅选址应满足以下要求。

- 1、村民新建房屋原则上安排在居民集中居住区域。
- 2、禁止在下列区域进行农村住房建设：①永久基本农田区域；②生态资源保护区域；③饮用水源保护区；④高压线禁建区域；⑤河道湖泊管理范围（包括沟灌渠道内侧、上侧）；⑥法律、法规规定的其他禁止住房建设区域。
- 3、在高速公路、国省干道两侧各100米范围内，不得审批建设新村庄和村民住房。符合村庄规划，在公路沿线的已规划的居民集中居住区域内建设住房的，其房屋边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米；在S217、S307、朝天口至沅江阳罗公路沿线但未在集中居住区内建设住房的，原则上要求间距不少于100米。在高速公路沿线建设住房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。在铁路沿线两侧建设住房的，其房屋边缘与最外侧轨道的中心线的距离不少于50米。

二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

➤ 建房需求分析及建房要求

■ 面积要求

参照《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》，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

2.3 住房布局规划

➤ 居民点规划

通过已经完成的“空心房”整治，结合最新三调数据，新秀村可腾退宅基地2128.14m²。

结合村民需求，村内规划两处村民集中建房点。



二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

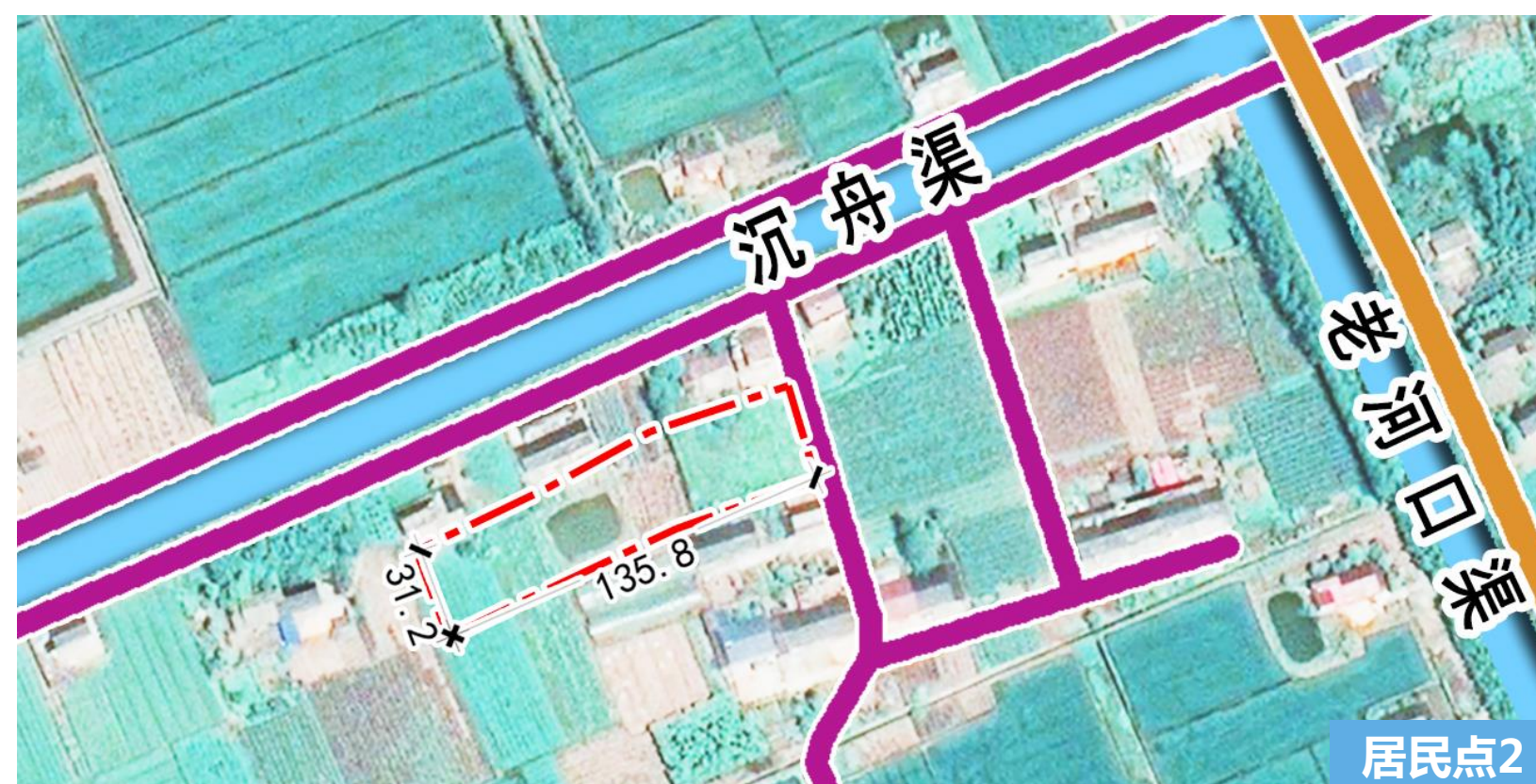
➤ 居民点规划

■ 集中居民点规划

规划的集中居民点1位于新秀村村委会东侧，距离X006约67米的位置。场地南北长约143米，东西宽约83米，净用地面积1.13公顷。可供41户居民新建住宅。

规划的集中居民点2位于沉舟渠南侧、老河口渠西侧。场地东西长约136米，南北宽约31米，净用地面积0.43公顷。可供18户居民新建住宅。

进一步完善集中居民点的设施，引导村民进入集中居民点内新建住宅。



二、多规合一规划

2.4 住房布局规划

➤ 住宅设计指引

■ 推荐户型一

1、经济技术指标

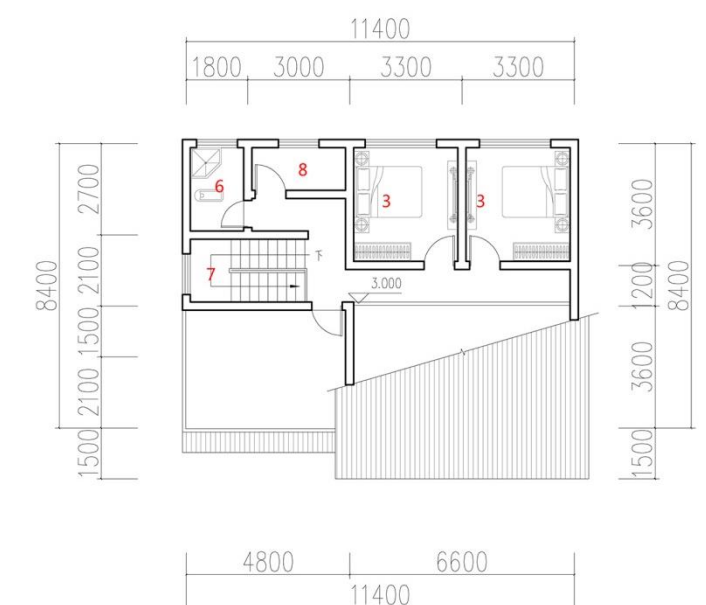
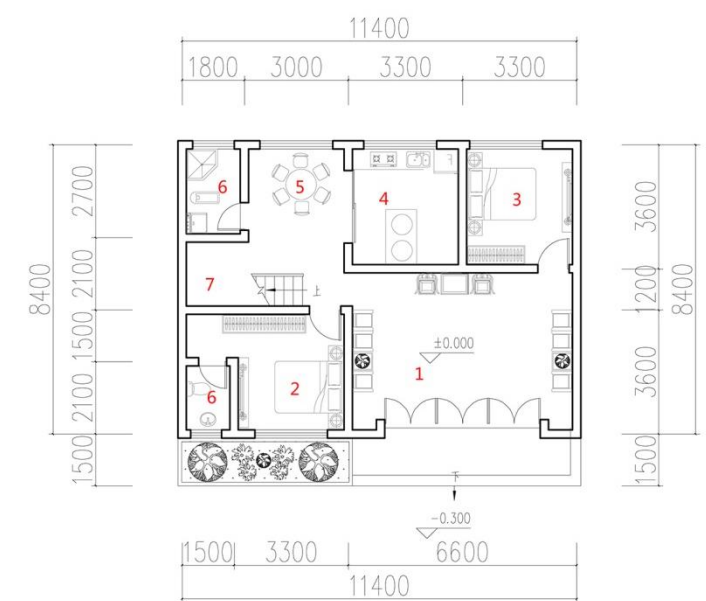
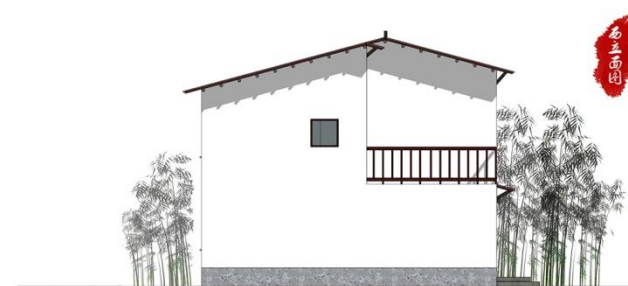
2层建筑，总面积
 160.4m^2 ，一层面积
 99.2m^2 ，二层面积
 61.2m^2 。

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。



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。



透视图



南立面图



东立面图

西立面图



北立面图

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

新秀村形成一定规模的经济作物有**稻虾套养**以及**玉米、大豆种植**。

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

■ 外出务工现状

目前新秀村外出务工的从事的工作主要有四大类，分别为**保安、服务员、建筑工人、矿山工人**等。

从外出务工从事的行业来看，都存在**缺少技术性、竞争力不强、收入水平不高**的特性。



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

➤ 产业发展引导

■ 建立现代化农业经营体系

进一步加大对现代规模农业体系的发展力度，构建**家庭经营、集体经营、合作经营、企业经营**等共同发展的新型农业经营体系，发展多种形式适度规模经营，发展壮大农村集体经济。提高农业的**集约化、专业化、组织化**水平，有效带动小农户发展。

■ 培育新型职业农民

通过职业教育、田间课堂、网络教室、自我学习等多种方式，培养一批**新一代爱农业、懂技术、善经营的新型职业农民**，优化村内农业从业者的结构。

■ 创新收益分享模式

推广“**订单收购+分红**”、“**土地流转+优先雇佣+社会保障**”、“**农民入股+保底收益+按股分红**”等多种利益联结方式，让农户分享加工、销售环节收益。形成农业企业、农业合作社通过设立风险资金、为农民提供信贷担保、领办或参办农民合作组织等多种形式，形成农业合作社、农业企业与农民建立稳定的订单与契约关系。



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。



二、多规合一规划

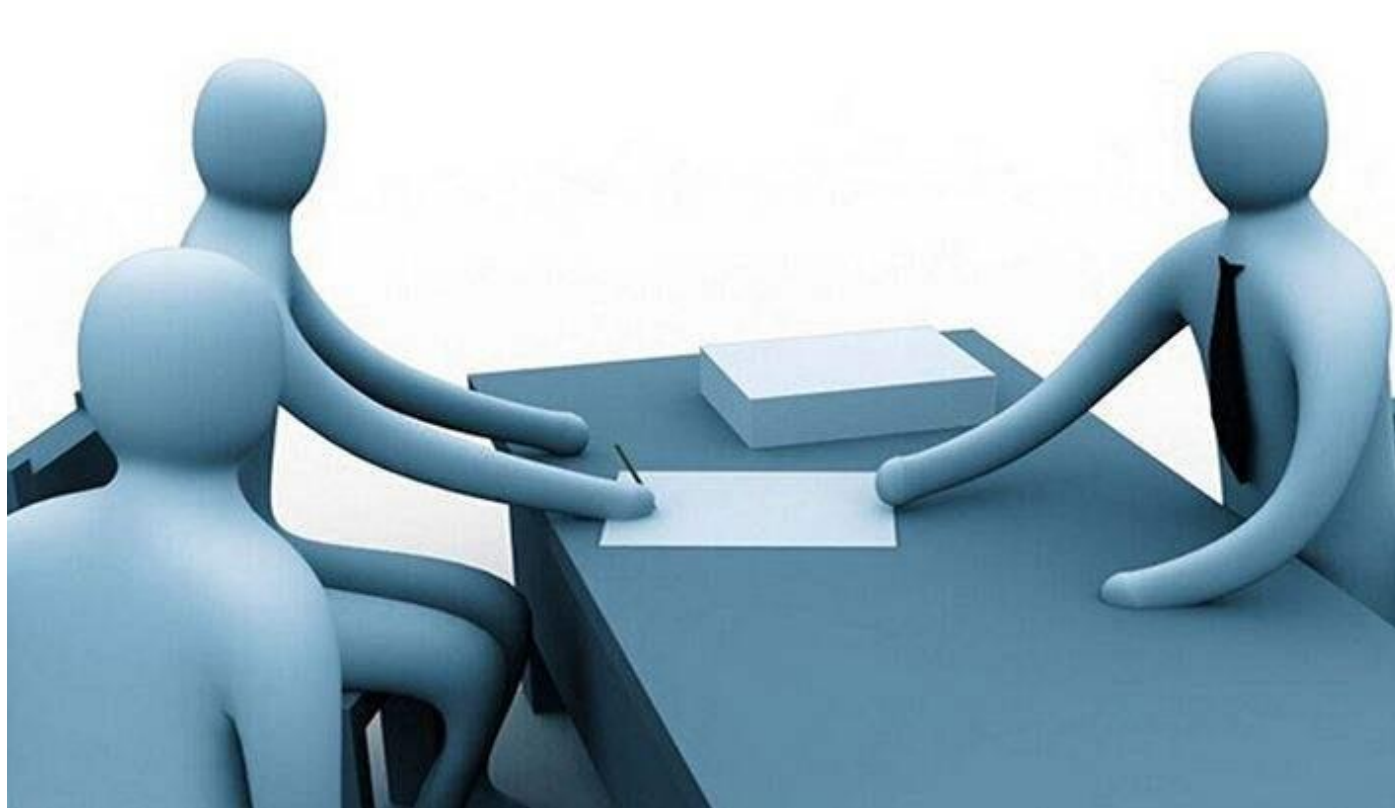
2.5 产业发展规划

➤ 产业发展引导

■ 成立劳务公司

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。

收集村民信息，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

➤ 产业准入负面清单

永久基本农田控制线、生态保护红线范围被列为禁止开发区，依法确定应永久性保护，不得占用、开发。村庄建设边界内被列为限制开发区，严格限定产业种类清单。清单之外的，各类市场主体皆可依法平等进入。

秉承生态保护的原则和满足产业发展的要求，根据相关政策，制定产业准入负面清单。

注：参照《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正）
《湖南省国家重点生态功能区产业准入负面清单（试行）》（2016）

村域禁止类清单			
序号	产业类别	禁止	备注
1	农林畜牧业	规模化养殖 天然林、生态林开采和古树名木砍伐 不利于生态环境保护的开荒性农业开发	规模化的养殖以生态环境评价为前提
2	采矿业	以威胁生态破坏环境来进行矿产开采	项目需安评、环评
3	交通运输、仓储和邮政业	加气站、加油站，易燃易爆物品、危险化学物品、放射性物品 等危及人身安全和财产安全的物品运输和仓储	
4	房地产业	房地产开发	
5	服务业	大型酒店、娱乐场所、商场	

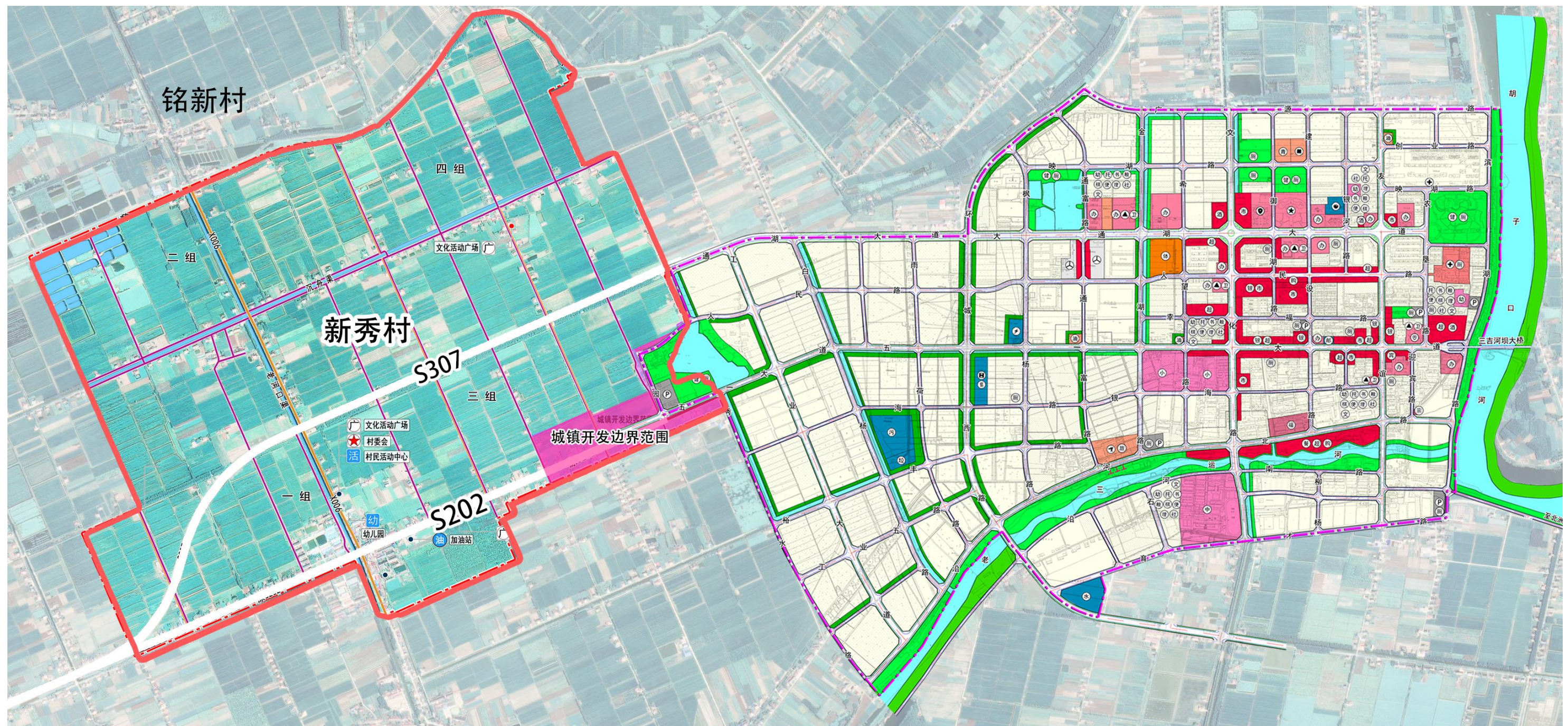
序号	位置	类别	内容	备注
1	一组	禁止类清单	村域类禁止项目	村域内不限制种植业
		引导类清单	民宿、餐饮、农事体验园、农产品加工、特色农产品作坊、电商平台	
2	二组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
3	三组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	
4	四组	禁止类清单	村域类禁止项目	
		引导类清单	小型民宿、餐饮、农事体验园	

二、多规合一规划

2.6 城乡协调规划

➤ 设施共享

充分发挥新秀村紧邻大通湖中心城区的地缘优势，共享中心城区的**公共服务设施、市政基础设施及商业设施**等。如：中小学校、文体中心、燃气、广场、公园等。



二、多规合一规划

2.7 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

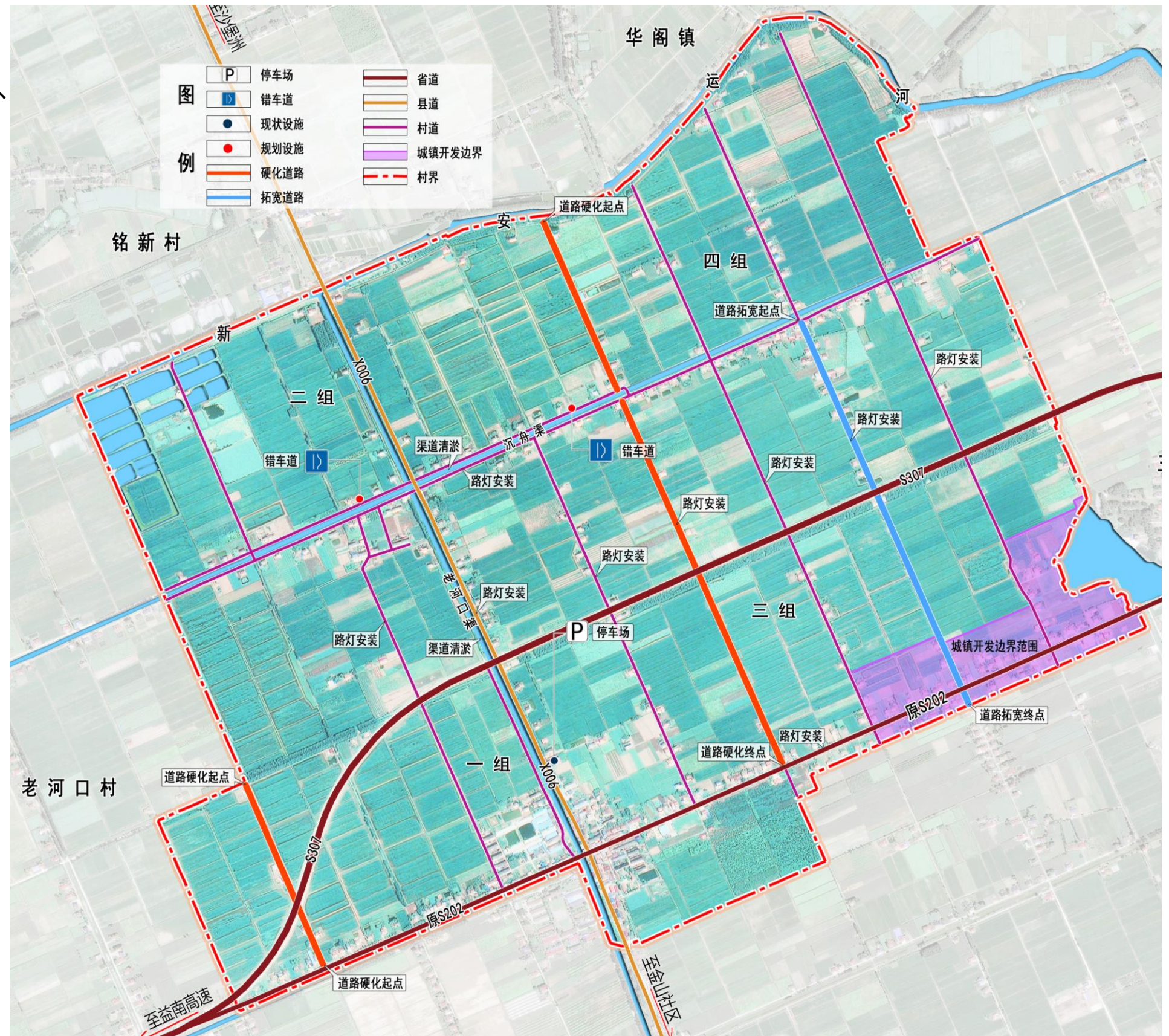
以S307、原S202、S217、X006为依托，组织对外交通。

■ 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：将六米路由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米，道路长600米；将村中部沿居民点的道路硬化，路宽4米，道路长1900米。



二、多规合一规划

2.7 道路交通规划

■ 停车设施

目前新秀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

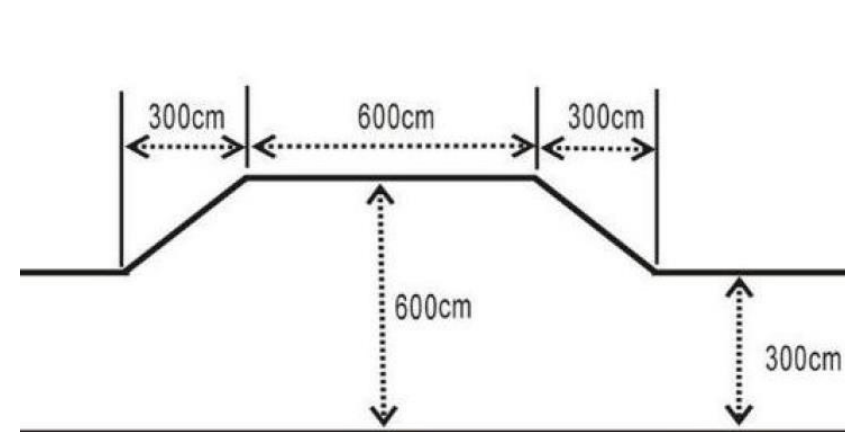
村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

■ 道路亮化

在村内原S202、X006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

2.8 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

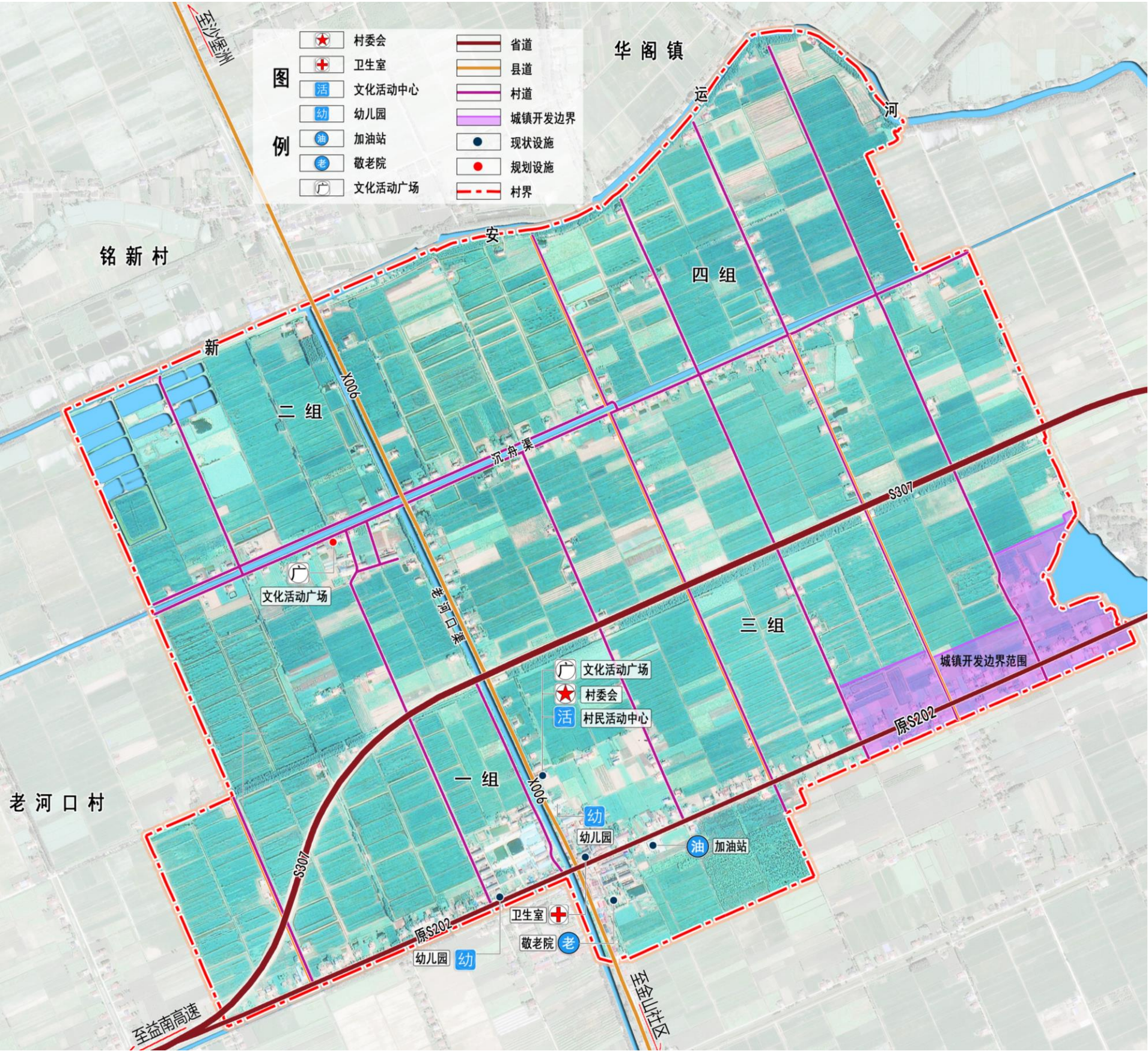
有计划的更新村卫生室的设施，提高卫生室医生的医疗水平，满足村民健康需求。

■ 教育设施

村民对于老河口完小的教育质量满意度不高，建议镇政府通过提升师资力量改善小学的教学水平。

■ 文化活动现场

结合居民点的布局在村内增设2处活动广场，占地规模分别为1400 m²、500m²。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

2.8 村庄设施规划

➤ 基础设施规划

■ 供水工程

目前村内自然水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

村内在建污水集中处理设施两处。

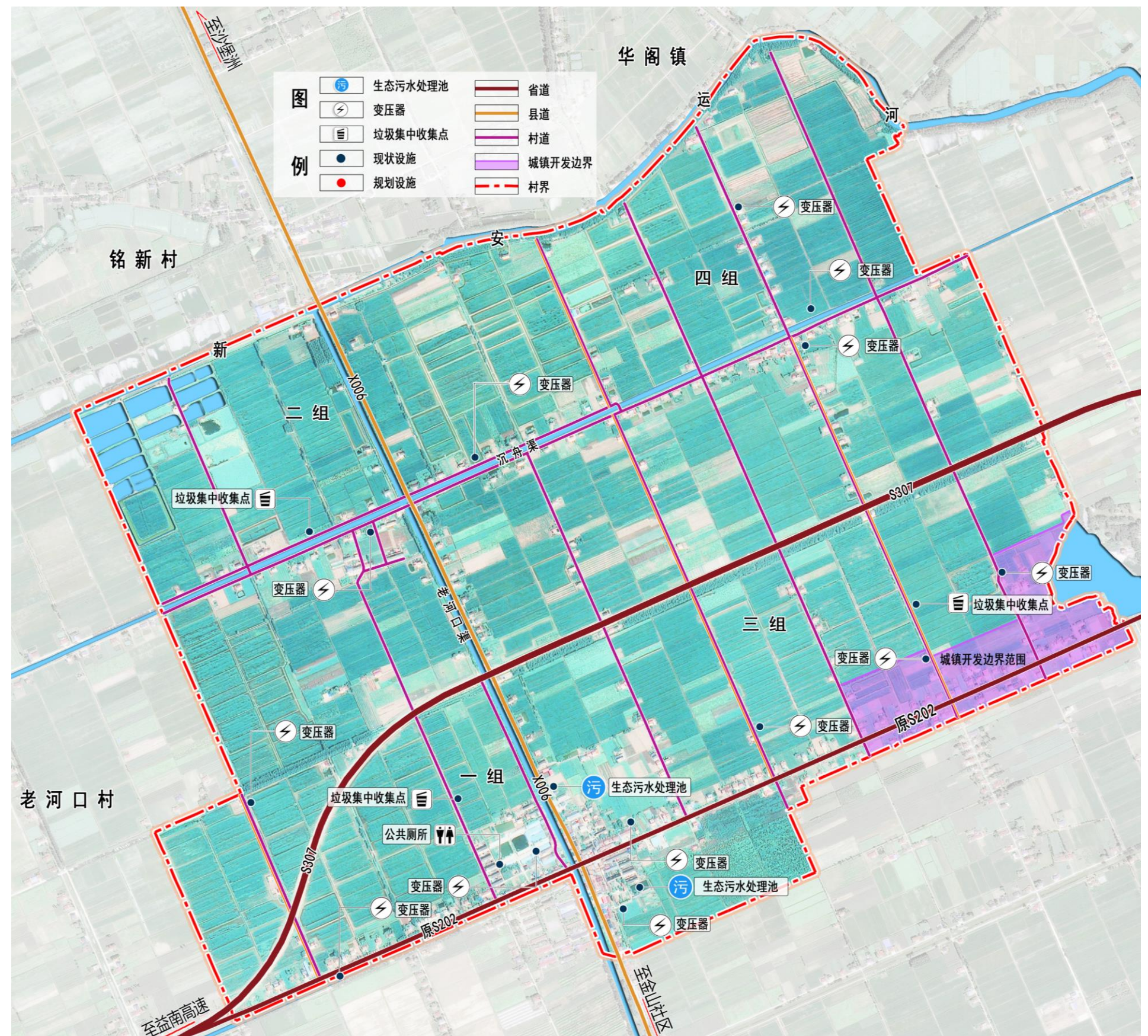
■ 环境卫生

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

疏通沉舟渠、老河口渠等村内的灌溉渠道，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

2.9 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新秀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

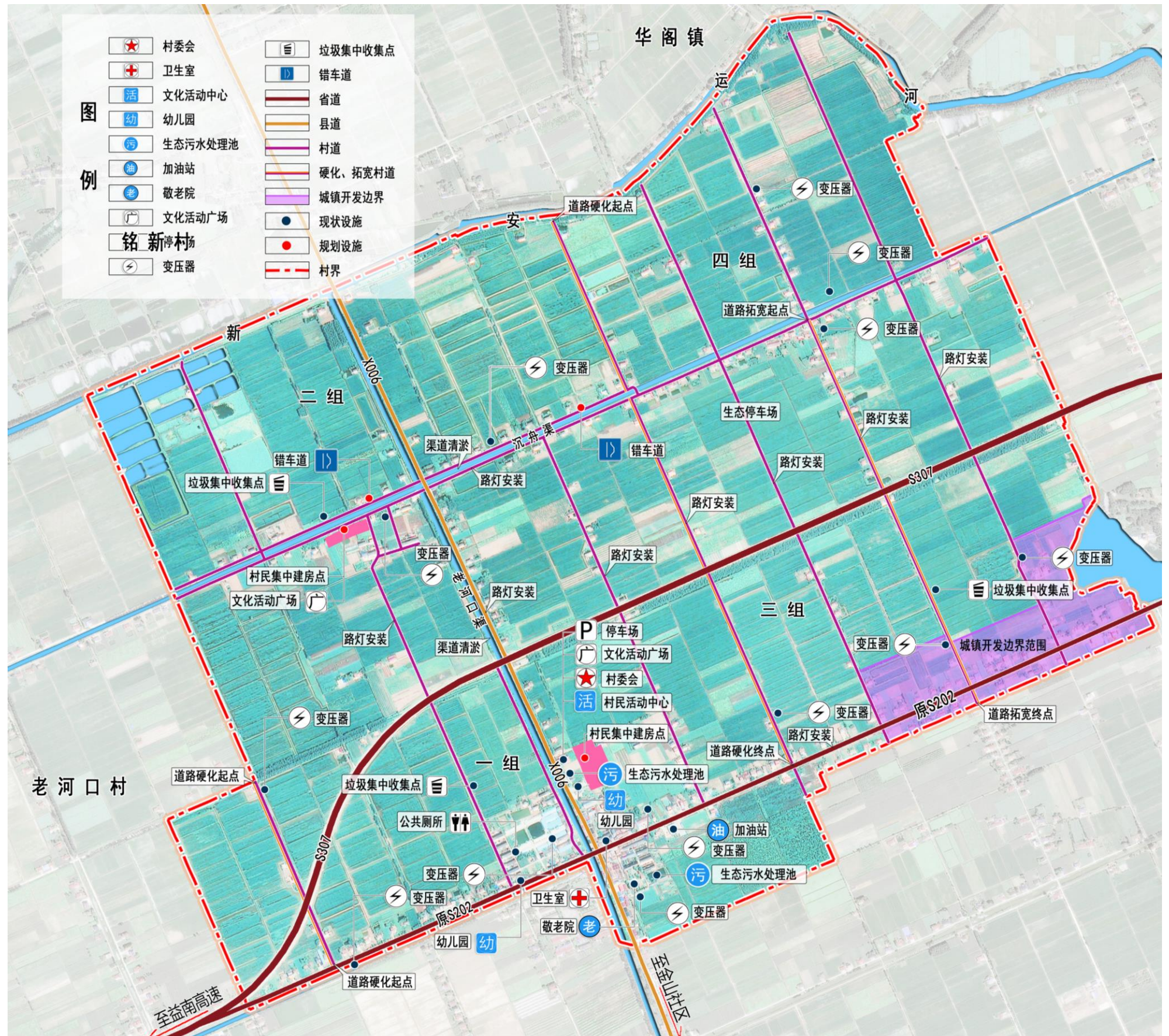
二、多规合一规划

2.9 生态保护修复和综合整治

➤ 人居环境整治

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

通过水渠清淤、水系整治、景观提升、等手段，对村内水环境进行综合整治，提升水渠灌溉能力和村庄景观。



二、多规合一规划

2.9 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

2.10 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：村内痛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、原S202、X006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。

➤ 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10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。

➤ 抗旱规划

抗旱体系：要坚持科学调度管理水资源、加强抗旱工程建设、推行节约用水的生产生活方式三者并举，全面规划、统筹安排，加快建设抗旱减灾体系，保障居民生活用水安全和社会可持续发展。

应急措施：科学配置水资源，建立健全村庄水利工程，提高水利工程抗旱功能与能力；建设抗旱应急备用水源，保障村民生产生活用水；建立智能抗旱检测预警系统，为抗旱提供有力支撑；组织全村群众积极参与，自发、自救解决干旱问题。



第三部分

实施计划

- 3.1 近期行动计划
- 3.2 实施保障措施

三、实施计划

3.1 近期行动计划

类别	名称	实施内容	实施时间（年）	实施主体
道路工程	道路拓宽	六米路	2020-2022	政府+村集体
	道路硬化	两条居民线道路、错车道建设	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
	文化活动广场	运动场地、健身设施、广场、停车场	2020-2022	村集体
	卫生室	完善设施、医疗培训	2020-2021	村集体+个人
基础设施完善	给水工程	自来水管网清污、供水能力提升	2020-2021	政府+公司
	农田水利	水渠清淤、电排更新、机埠更新	2020-2022	政府
产业发展	互联网平台建设	知名自媒体合作、直播销售平台引入	2020-2022	政府+村集体+公司
	劳务公司建立	公司建立、技能培训	2020-2022	政府+村集体+个人
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
	人居环境整治工程	建筑、道路、水系、绿化、公共空间、环卫设施整治	2020-2022	政府+村集体+个人

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，为新秀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。

➤ 新秀村规民约

新秀村	是宝地	将你我	来养育
建设好	新农村	本条约	要牢记
爱国家	爱集体	跟党走	志不移
讲和谐	创业绩	谋发展	同受益
立新风	树正气	不赌博	无劣迹
讲卫生	好习气	环境美	有秩序
倒垃圾	不随意	砖石柴	摆整齐
把秸秆	处理好	不焚烧	不乱抛
建房子	经审批	以规划	不违建
基本田	不能动	生态林	要保护
此条约	大家立	执行好	都受益