



# 大通湖区**金盆镇增福村**村庄规划 (2020-2025年)

- 益阳市城市规划设计院
- 湖南省第三测绘院

2020.11

# 城乡规划编制资质证书

证书编号 [湘]城规编  
第(142029)号

证书等级 乙级

单位名称 益阳市城市规划设计院

## 承担业务范围

- (一) 20万人口以下城市总体规划和各种专项规划的编制(含修订或者调整);
- (二) 详细规划的编制;
- (三) 研究拟定大型工程项目规划选址意见书。

发证机关



2014年10月20日

(有效期限: 自2014年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: 大通湖区金盆镇增福村村庄规划(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

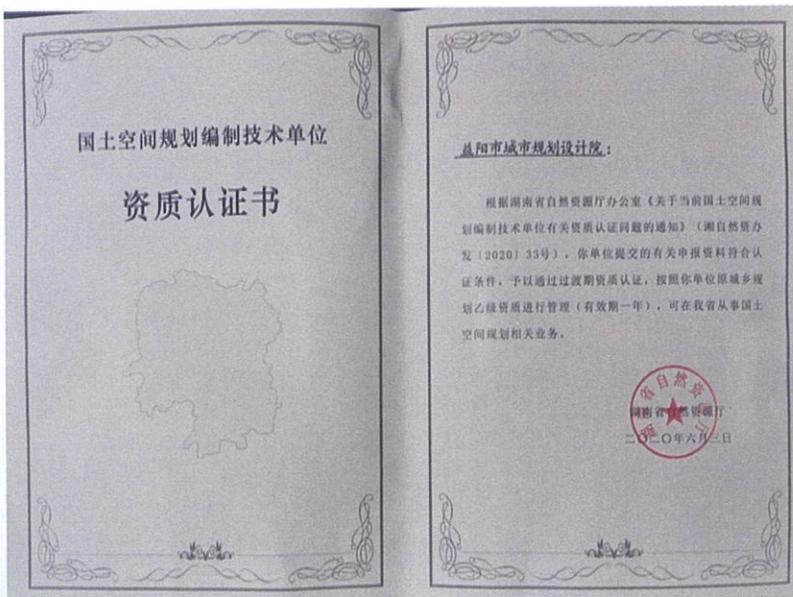
项目负责人: 李腾芳 高级工程师 注册规划师

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



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.zgtsh.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：大通湖区金盆镇增福村村庄规划 (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《关于自然资源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，予以通过近期资质认证。按照你单位国土空间规划编制资质进行管理（有效期一年），可在我省从事国土空间规划相关业务。



2020年12月1日

# 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 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
- 2.9 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

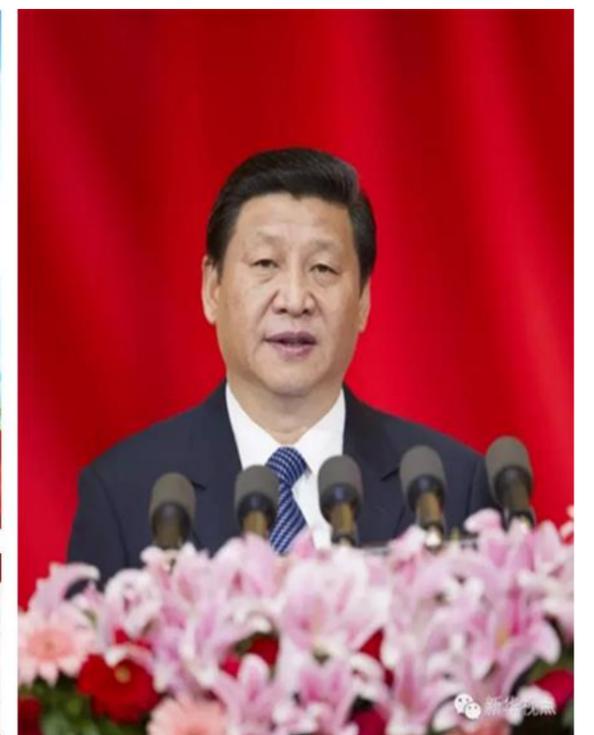
■ 2019年4月，湖南省自然资源厅发布《湖南省村庄规划编制技术大纲》（试行）和《湖南省村庄规划编制工作指南》（试行）两大文件，对于村庄规划又提出了新的发展思路。

■ 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。**

**增福村纳入了大通湖区12个多规合一村庄规划的试点。**



# 一、概述

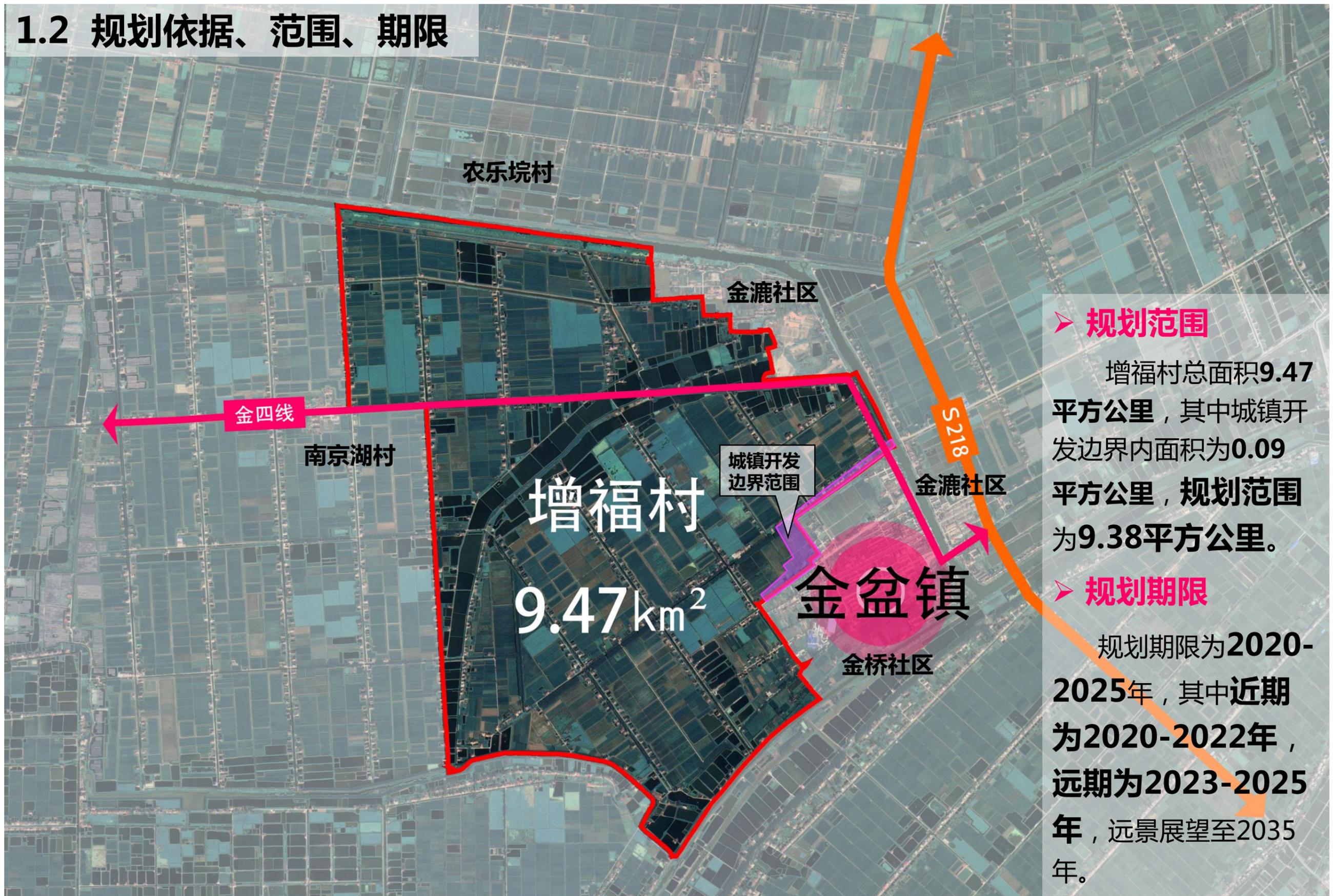
## 1.2 规划依据、范围、期限

### ➤ 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、金盆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**  
增福村总面积**9.47平方公里**，其中城镇开发边界内面积为**0.09平方公里**，规划范围为**9.38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

因地制宜  
因时制宜

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。

公众参与  
尊重民意

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，实现增福村健康持续发展。

合理布局  
操作性强

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，强化规划的前瞻性、科学性和可操作性，确保规划落地和项目顺利实施。

重点突出  
问题导向

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。

# 一、概述

## 1.4 现状概况

### ➤ 社会经济现状

增福村由原增福村、香稻村与金福村合并而成，现辖11个村民小组。村庄**总户数1122户**，**总人口为3775人**。

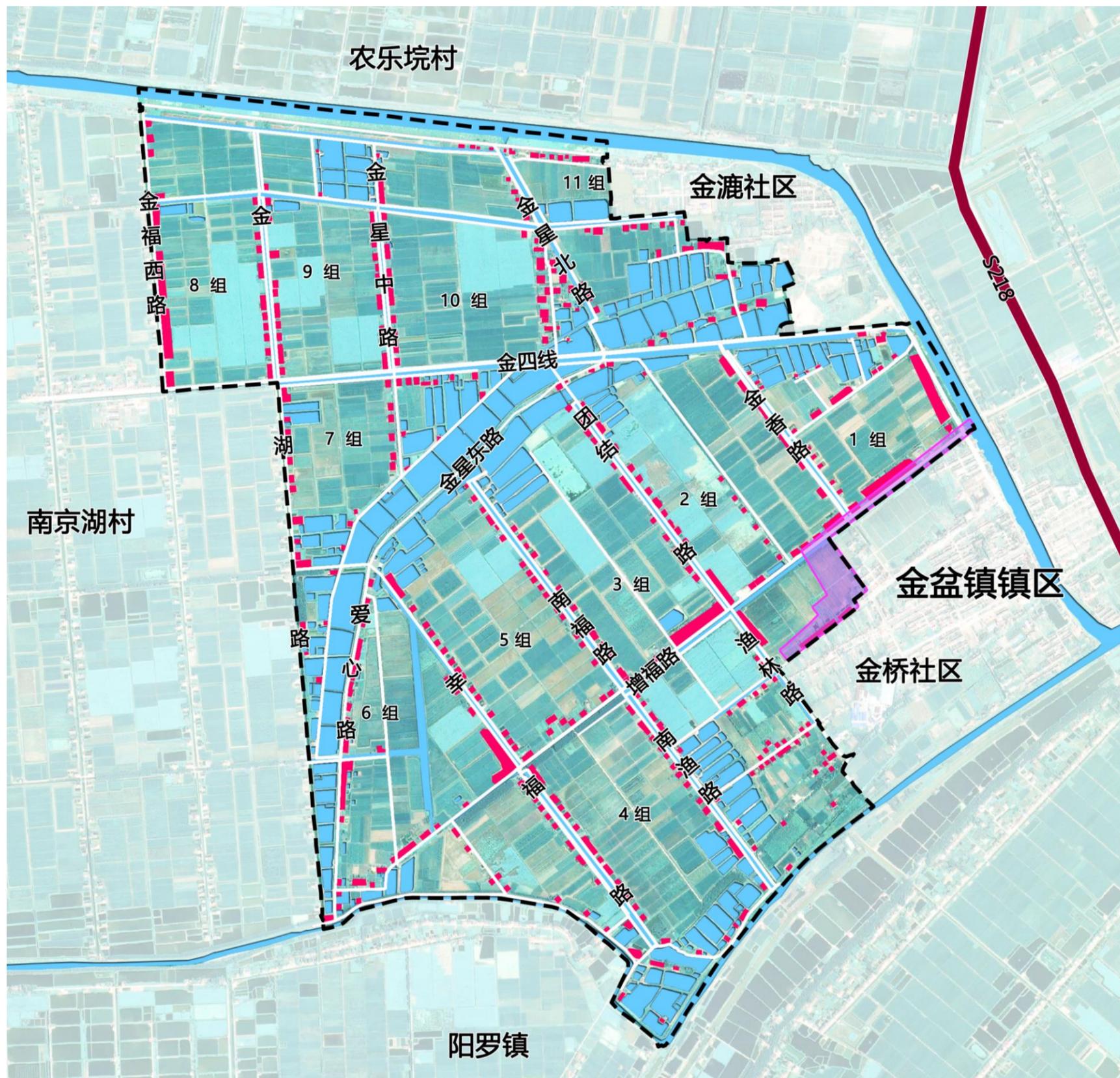
现状以第一产业为主，主要产业为**养殖龙虾和种植水稻**，人均年收入约**15000元**。村民的主要收入来源为**务农和外出务工**，整体而言村内缺乏成规模具有竞争力的产业。

### ➤ 村庄居民点现状

增福村内的居民点主要沿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。

增福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。



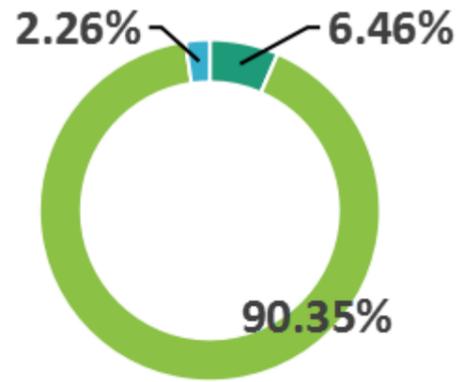
# 一、概述

## 1.4 现状概况

### ➤ 用地现状

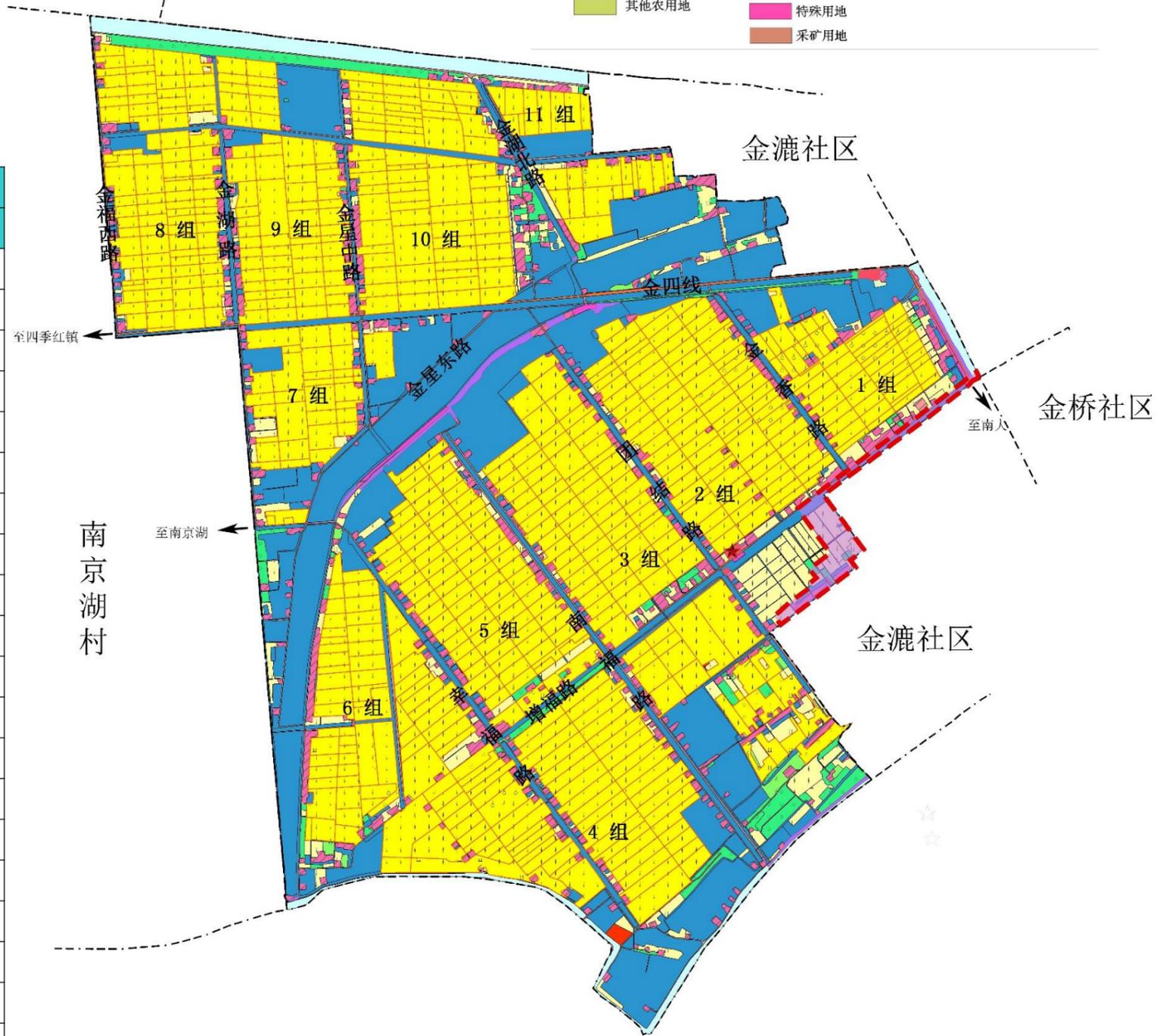
总用地面积947.04公顷，  
农用地占比百分之九十以上。

- I. 建设用地：61.21公顷
- II. 农用地：855.65公顷
- III. 生态用地：21.44公顷



■ 建设用地 ■ 农用地 ■ 生态用地

地类	规划基期年	
	面积ha	比例%
国土总面积	947.04	100.00
城镇开发边界内	8.74	0.92
村域规划范围面积	938.30	99.08
生态用地	水域	21.32 2.25
	其他土地	0.12 0.01
	合计	21.44 2.26
农用地	耕地	541.72 57.20
	园地	2.83 0.30
	林地(商品林)	19.12 2.02
	其他农用地	291.98 30.83
	合计	855.65 90.35
建设用地	村庄建设用地	51.55 5.44
	其中 农村住宅用地	50.06 5.29
	村庄公共管理与公共服务设施用地	0.69 0.07
	村庄工业物流用地	0.58 0.06
	村庄基础设施用地	0.22 0.02
	区域交通设施用地	4.35 0.46
	区域公共设施用地	3.91 0.41
	特殊用地	1.40 0.15
	合计	61.21 6.46



# 一、概述

## 1.4 现状概况

### ➤ 道路交通现状

#### ■ 对外交通

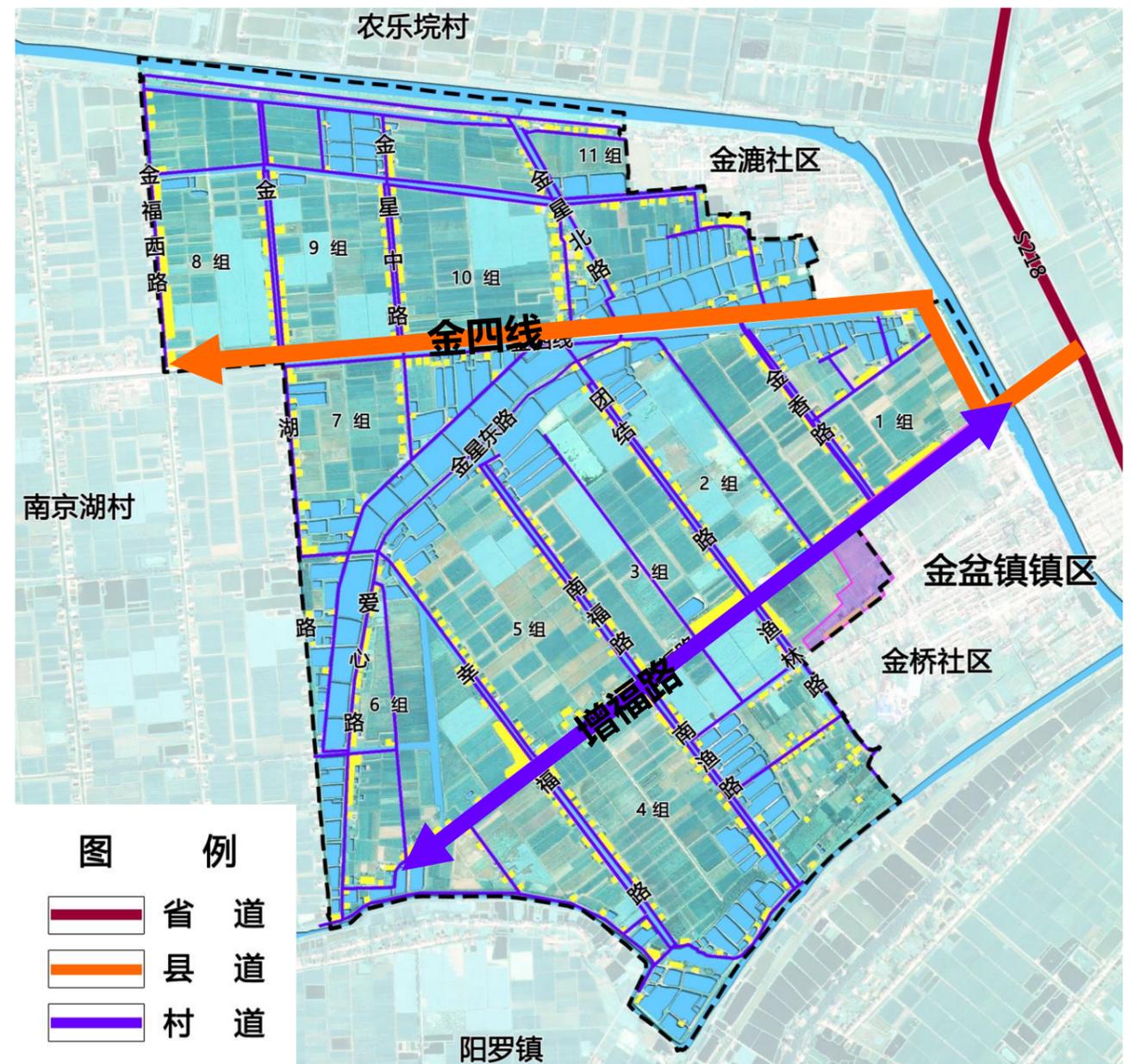
金四线从中部东西向穿越全村，往西可通至沅江市、四季红镇等，往东至金盆镇可连接S218,通过S218往北可达大通湖中心城区，往南可达南大膳镇。

总体而言，增福村对外交通条件优越。

#### ■ 内部交通

现状村庄内部，主要道路增福路已硬化，路面宽约6米，其他主要道路宽度约3.5米，只有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，且道路普遍偏窄，车辆会车困难对村民生产生活造成不便。道路系统亟待改善

总体而言，增福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

村民服务中心位于二组，增福路北侧。占地面积约2100平方米，村民服务中心内设有卫生室、益农服务社商务中心、公共厕所、活动广场、运动健身场地等。

#### ■ 教育设施

村内有幼儿园1所，开心幼儿园。村内无小学，适龄儿童主要就读于村旁的金盆镇完小。

#### ■ 商业服务

村内零散分布一些小商铺。

村内有一处加油站，位于增福村东边，金四线南侧。

#### ■ 特殊设施

村内有一座观音庙。

总体而言，村庄内部公共绿地、公共活动场地、公共配套等设施较少。健身设施及活动广场规模较小且仅有一处，村内养老设施缺乏。



# 一、概述

## 1.4 现状概况

### ➤ 基础设施现状

#### ■ 给水现状

增福村由金盆镇统一供水，规划沿金四线、增福路敷设给水主管网，沿村庄主要道路敷设给水支管，对各个居民点集中供水村内已实现自来水全覆盖。

#### ■ 供电现状

增福村村内现状有一处变电站，为金盆镇35KV变电站，服务于整个金盆镇。村内有17台变压器，沿主要道路架设电力杆线，目前能满足村民的用电基本需求，但是随着村庄的发展，各方面用电需求都日益增加，所以仍需扩容。

#### ■ 排污现状

金盆镇靠近增福村1组处有一处生态污水处理设施，配建人工湿地。主要服务于金盆镇的生活污水处理，但村内目前只有局部铺设污水管，村民的生活污水主要通过化粪池处理。

#### ■ 环卫现状

村内沿金四线和增福路设置了4处垃圾集中收集点，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。

村内村民服务中心有1处公共厕所。

#### ■ 农业设施现状

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



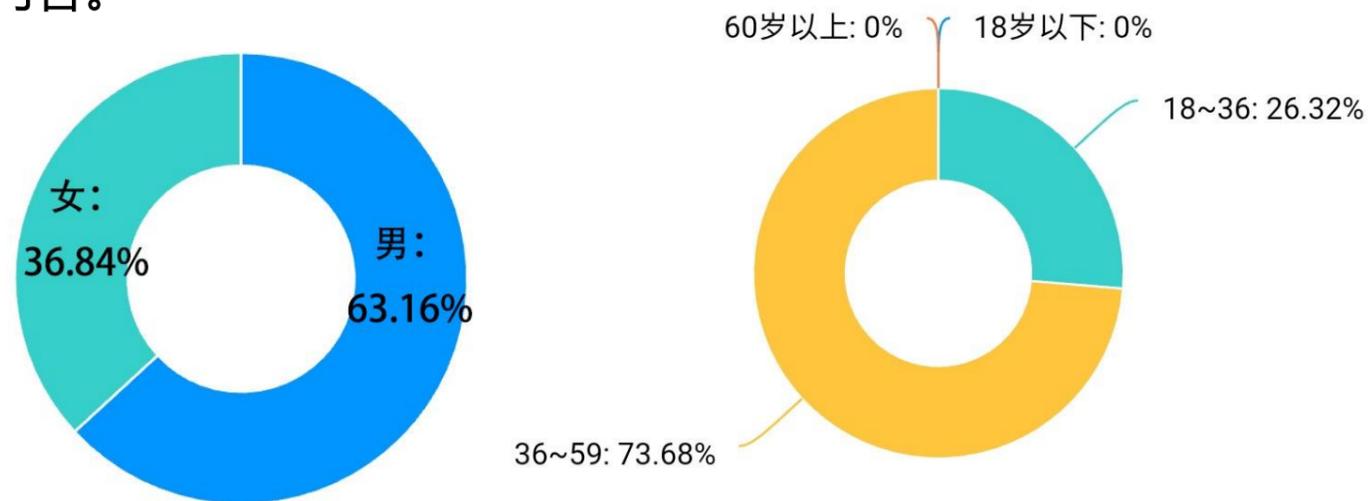
金盆镇增福村村庄规划

# 一、概述

## 1.5 村民发展诉求

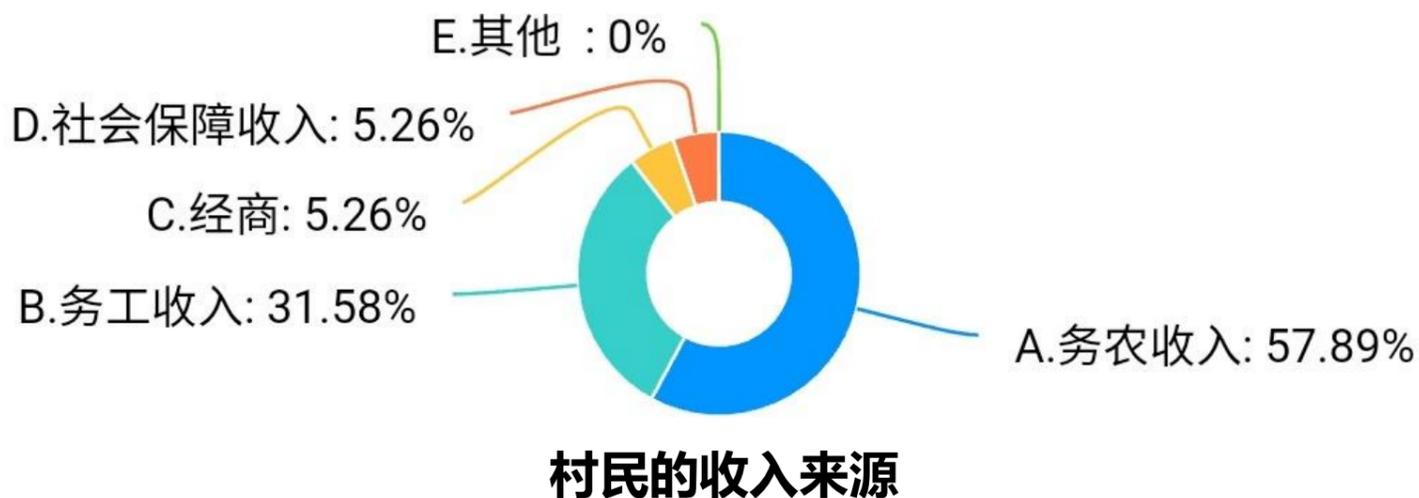
通过微信网络发放问卷、以及村委座谈等方式开展村庄调查，向村民介绍村庄规划的内容，了解村民诉求。

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

## 益阳市大通湖区金盆镇增福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增福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增福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。增福村因为有大家的共同支持与努力，在新的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

18~36

36~59

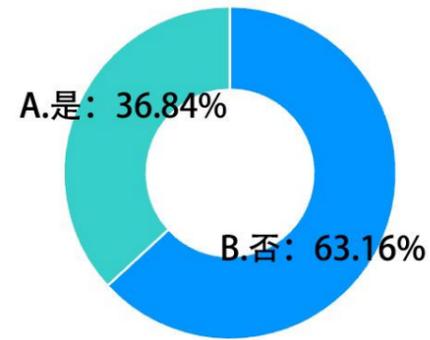
60岁以上

# 一、概述

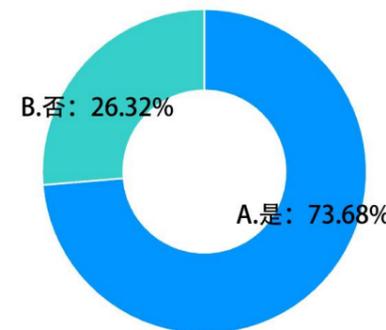
## 1.5 村民发展诉求

### 村庄现状情况分析

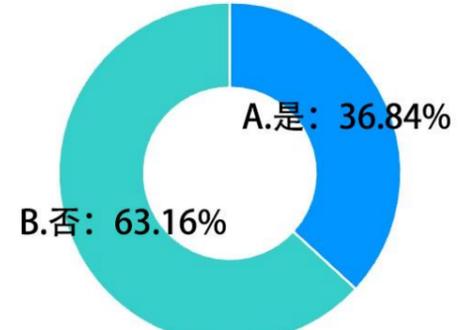
- 1、接近**37%**的村民家里的耕地进行了**流转**，流转的方式主要为**出租和转让**，流转的主要对象为**村集体和本村村民**。
- 2、村民的出行主要通过**电动车**（42%）、**摩托车**（37%）和**步行**（26%），村民对村内**道路交通满意度**较低（37%）。
- 3、村内的主要污染源为**生活垃圾污染**和**农业化肥污染**均在**68%**，其次为**水污染53%**。
- 4、村民对卫生室的**满意程度**较高（73%以上）。



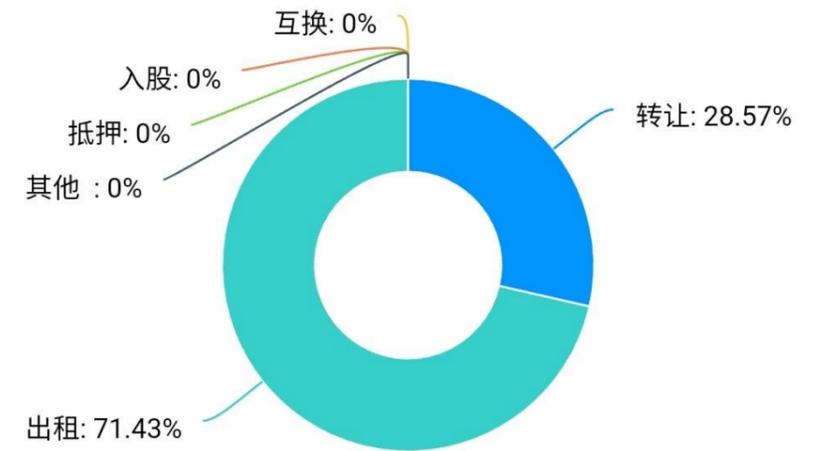
道路交通满意程度



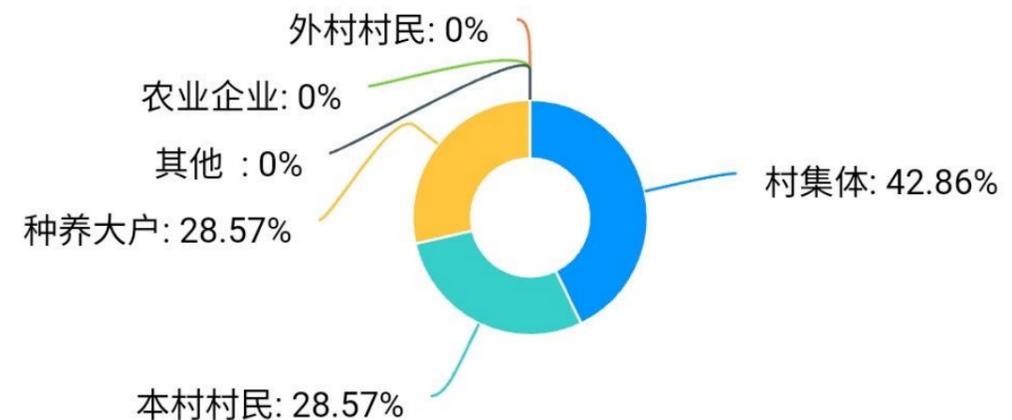
卫生室满意程度



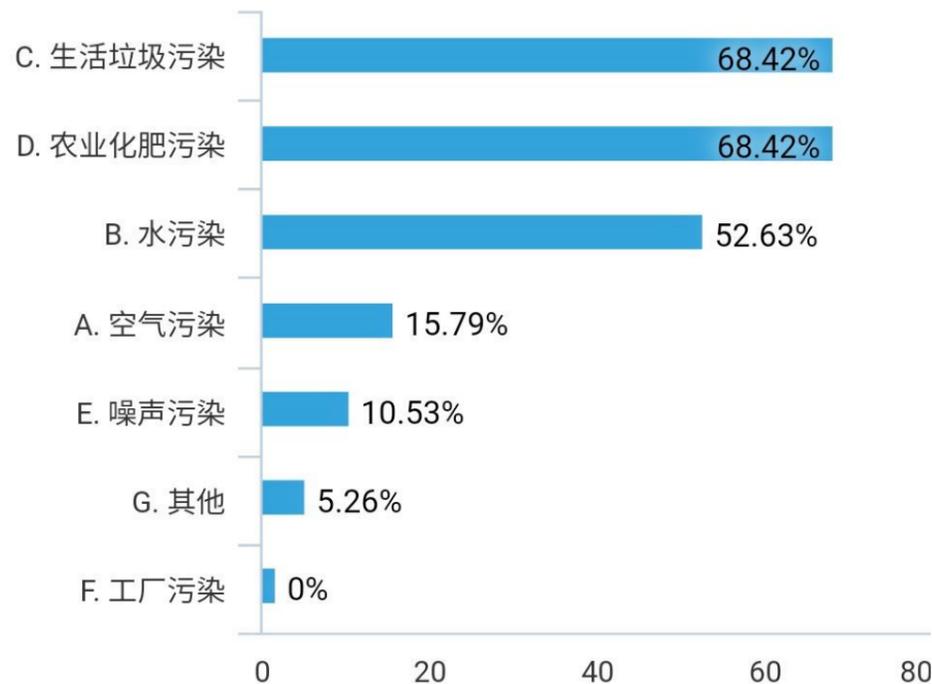
承包耕地流转情况



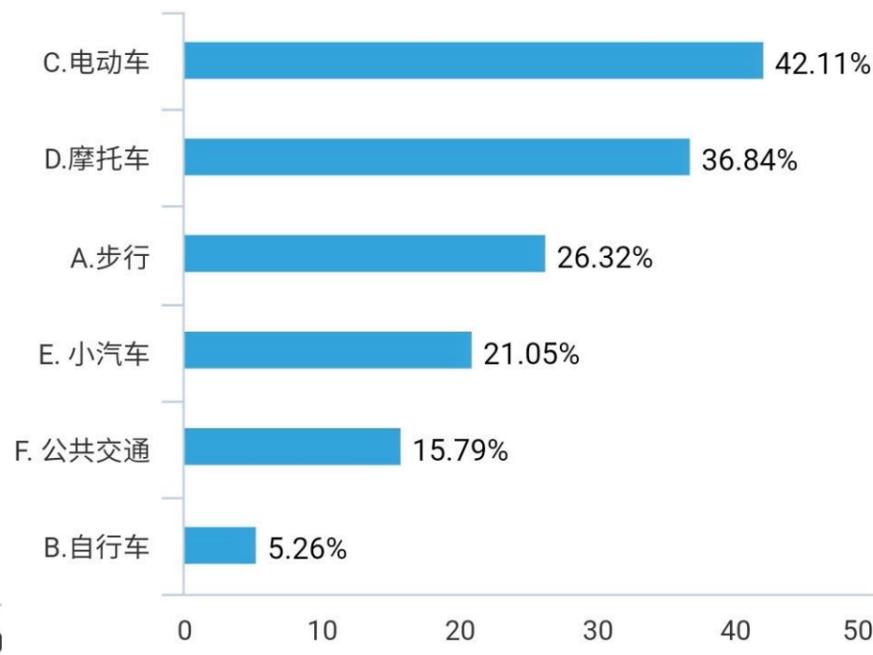
承包耕地流转方式



承包耕地流转对象



村庄环境污染来源



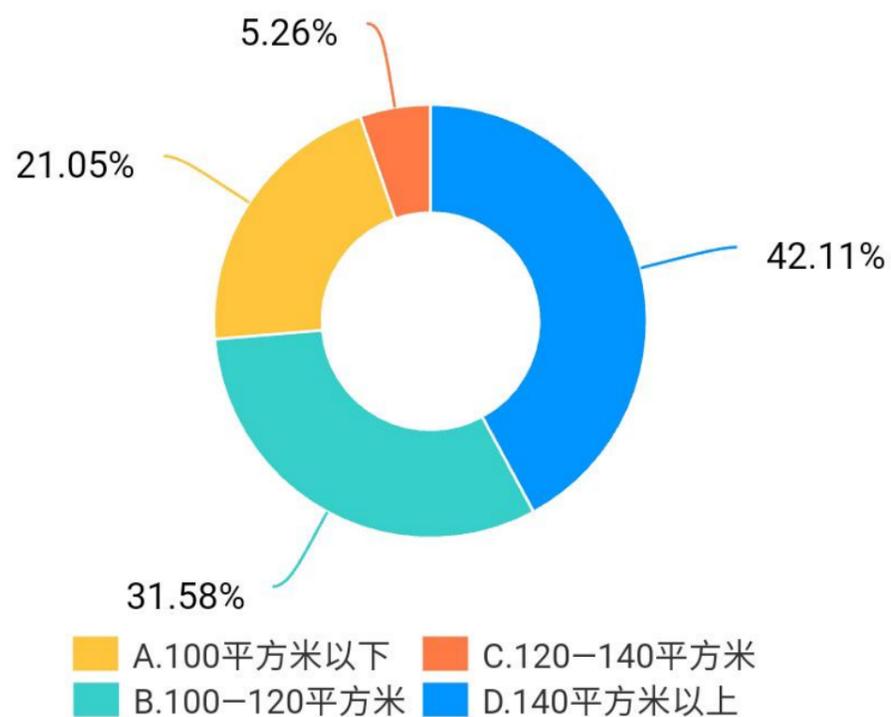
村民出行交通工具选择

# 一、概述

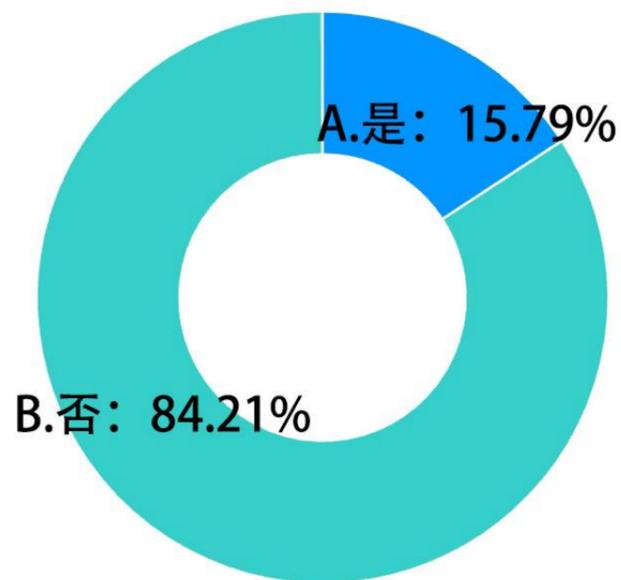
## 1.5 村民发展诉求

### ▶ 村民住房意愿及需求

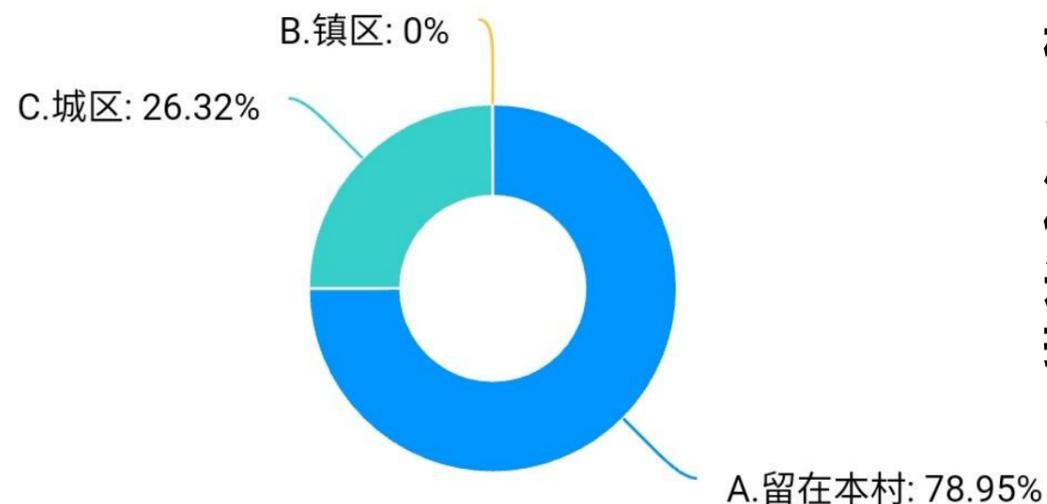
- 1、村民现有宅基地面积适中，120m<sup>2</sup>以下住宅占53%；
- 2、**79%的村民希望留在本村居住**，其余村民更愿意去城市；
- 3、近5年有**16%的村民有新建住宅的需求**，想在集中居住区建房的53%，原址重建的为32%；
- 4、住房类型意愿主要为**独门独院的宅基地和集中宅基地的联排方式**。



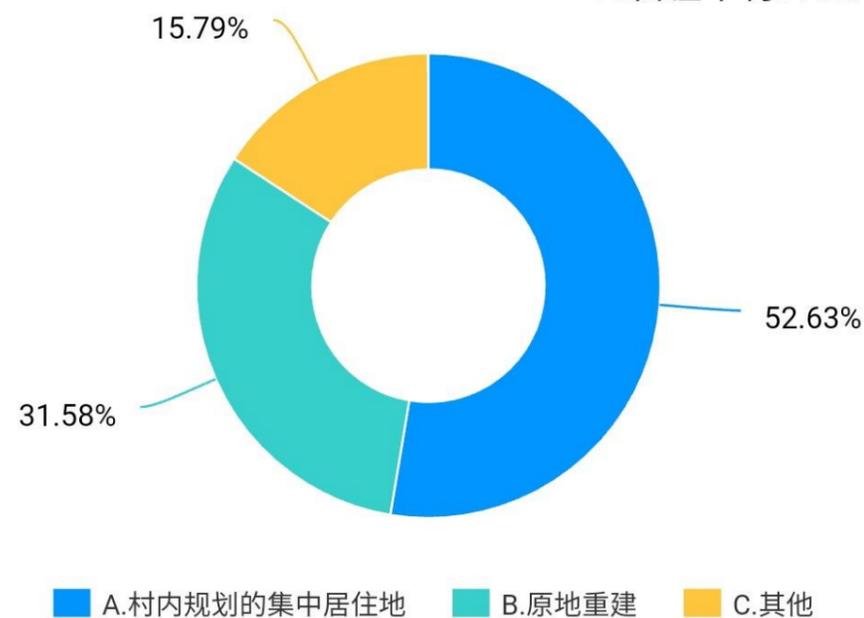
户均宅基地面积



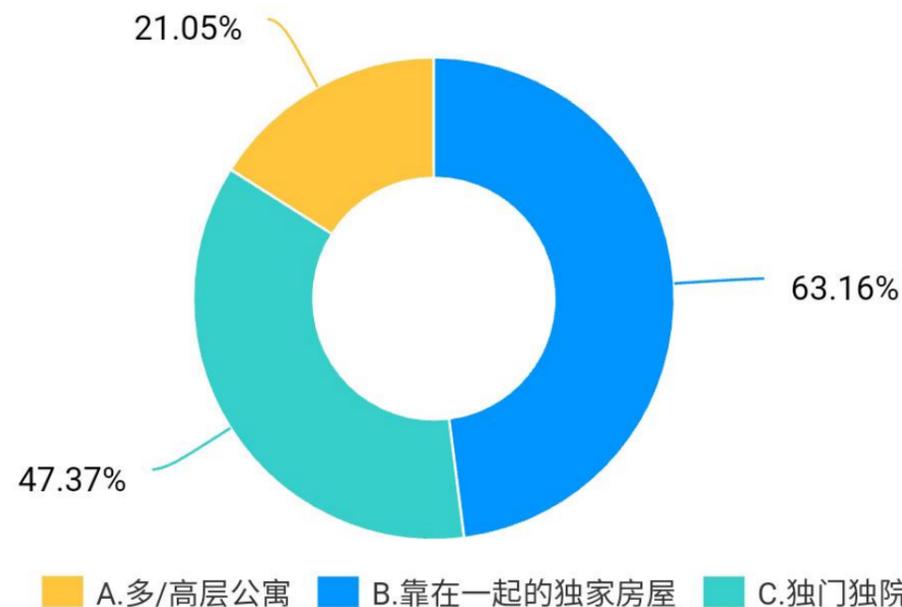
建房需求



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

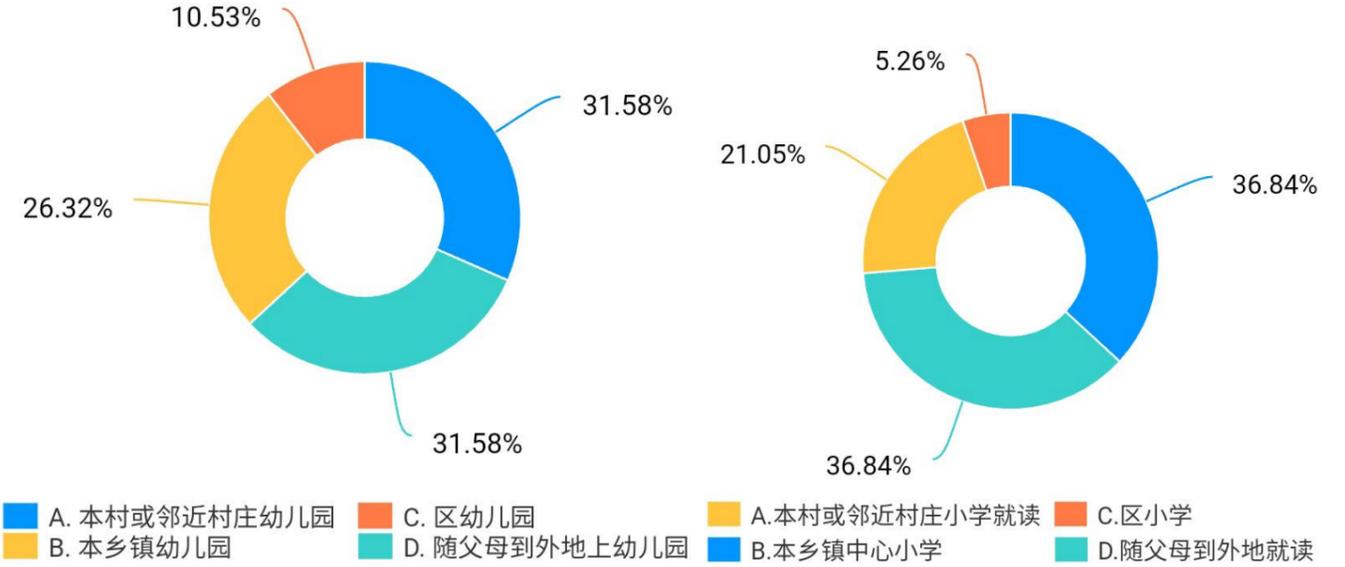
### ➤ 村民对现有设施的选择

1、约**32%**的村民选择在本村或邻近村庄就读幼儿园；仅**21%**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；村民就医首选是区医院。

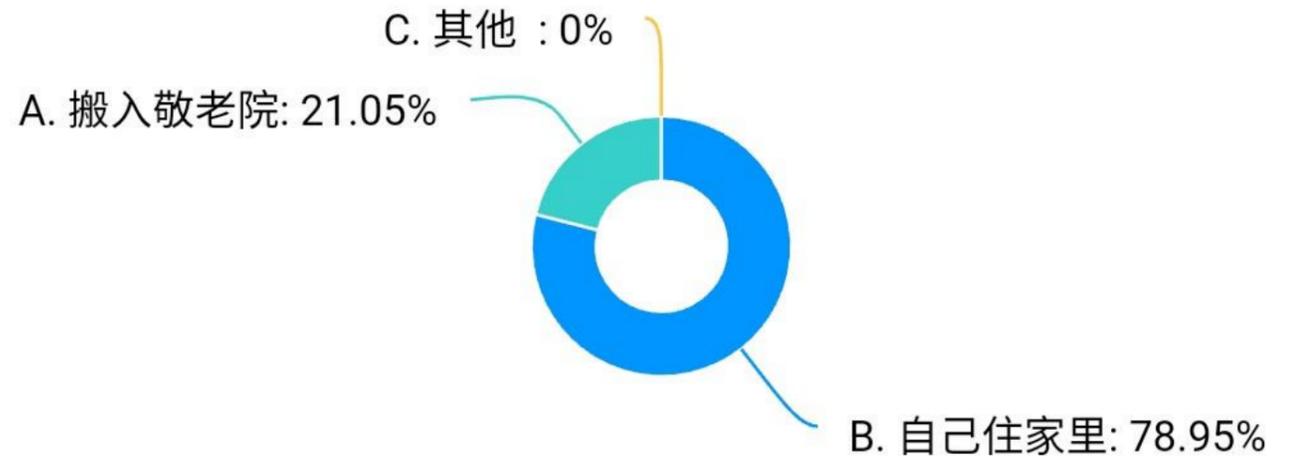
3、村民购物方式主要有镇上商铺、网购和村内的便民超市；可以看到**网购已逐渐成为村民购物的主要方式**。

4、从村民的日常娱乐方式来看，多为看电视、喝茶聊天和参加广场文化活动。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。

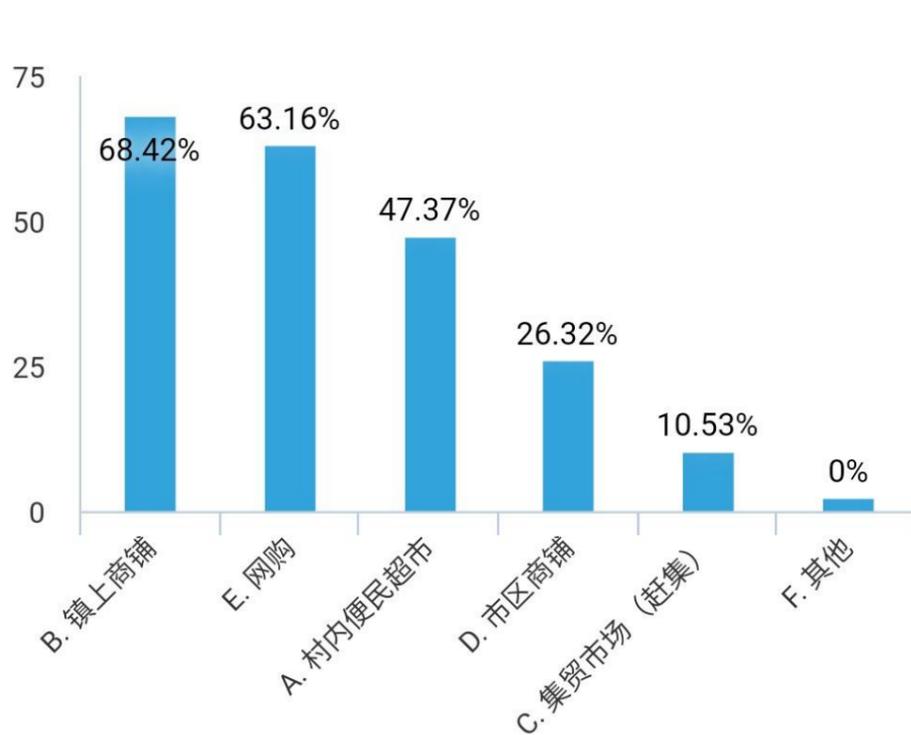


村民幼儿园选择意愿

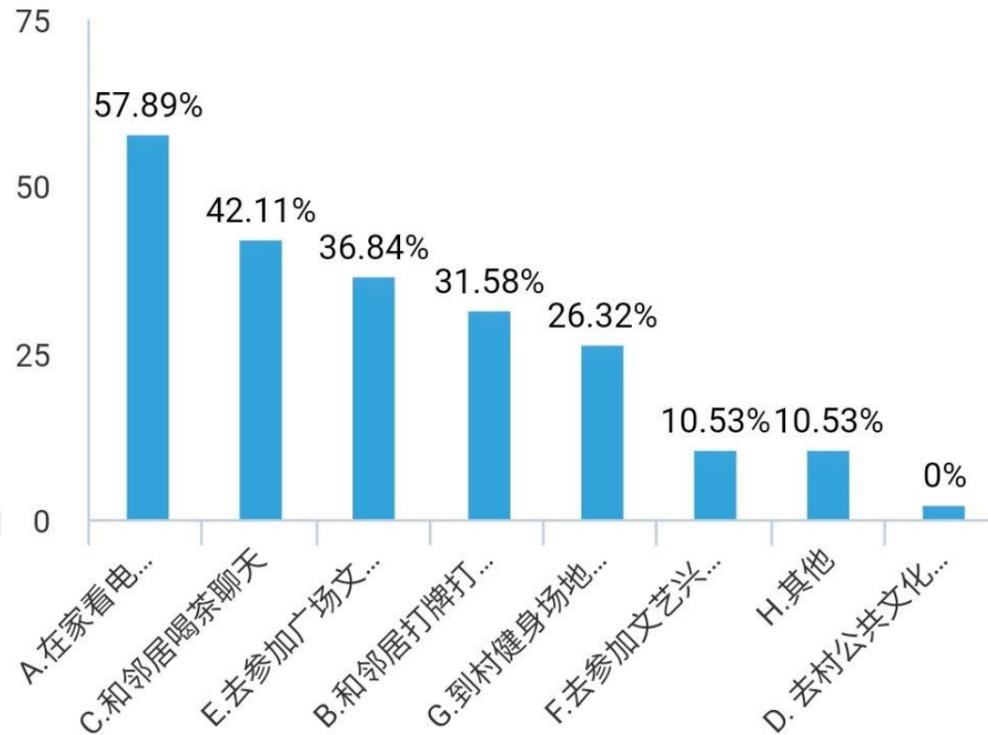
村民小学选择意愿



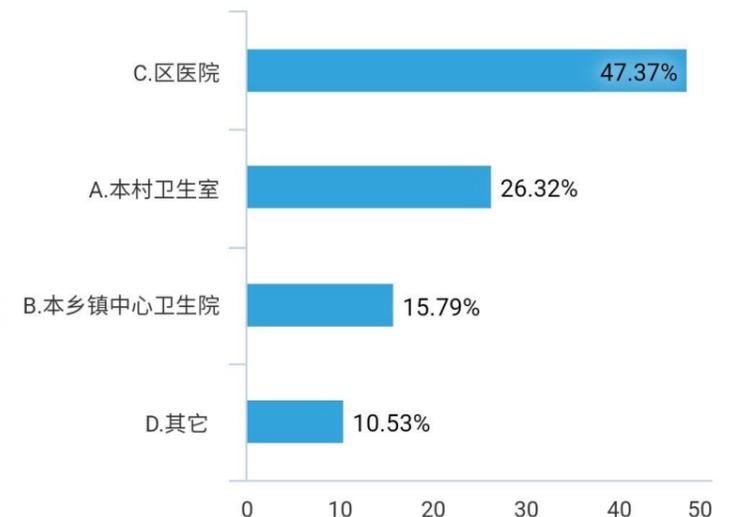
村民养老选择



村民购物选择



村民日常娱乐方式



村民就医选择

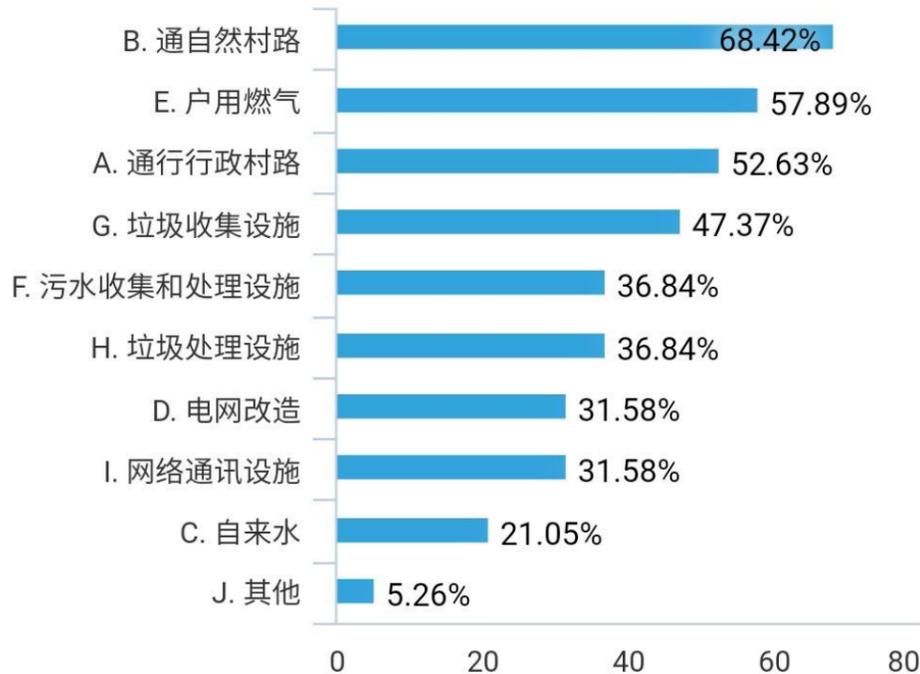
# 一、概述

## 1.5 村民发展诉求

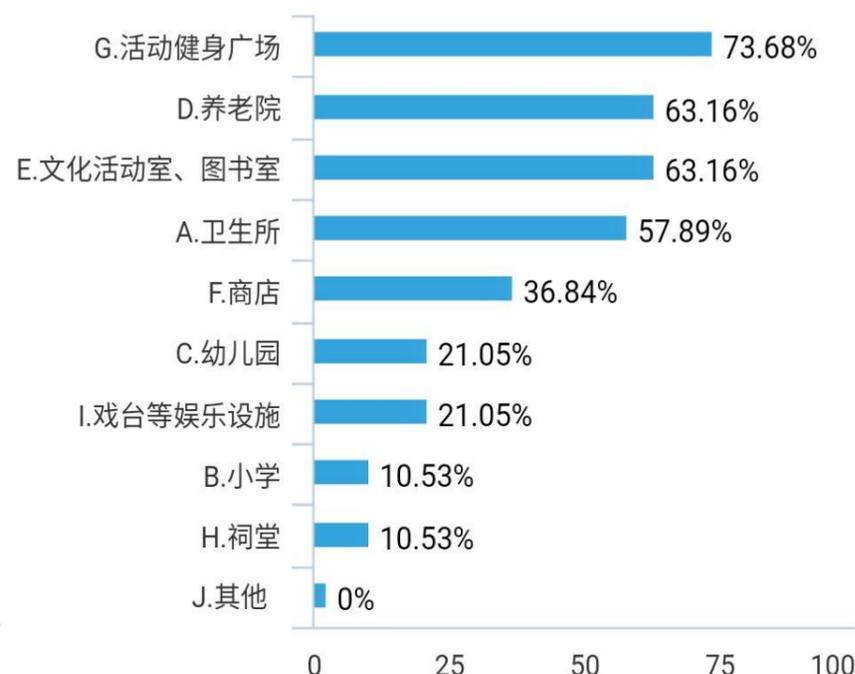
### ➤ 村民发展意见

- 1、重点关注问题：**家庭收入和医疗保险**；其次是**子女教育和村庄环境**。
- 2、基础设施改善：**通村路（68%）**；燃气、通行行政村路、垃圾收集处理、污水收集处理。
- 3、公共设施改善：**活动健身广场、养老院、文化活动室、图书室**；其次是卫生室和商店。
- 4、道路交通改善：**道路拓宽**；其次增设公交站点和会车点。
- 5、人居环境整治：**村庄绿化、增建拓宽道路**；其次**垃圾处理、拆除临时搭建房、危房**。

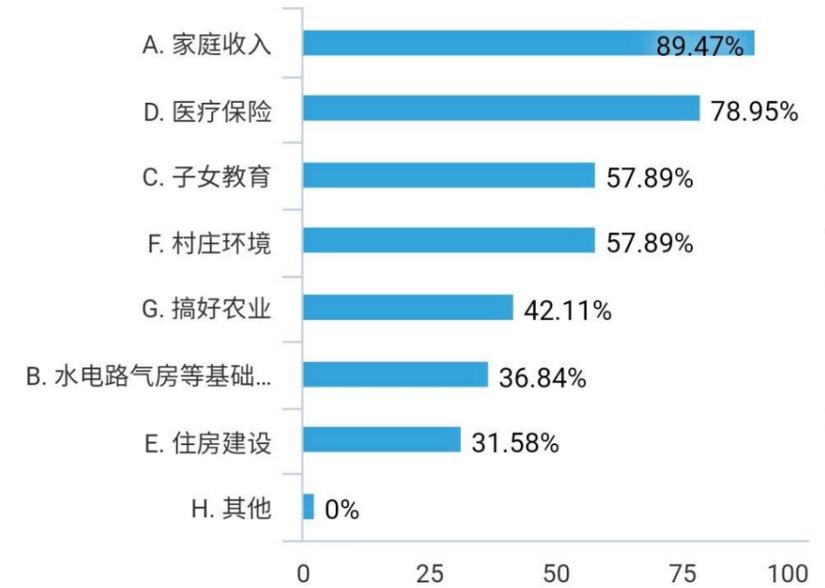
**其他村庄发展意见：道路路面维护，路口杂草树木过深，影响视线，易出车祸。**



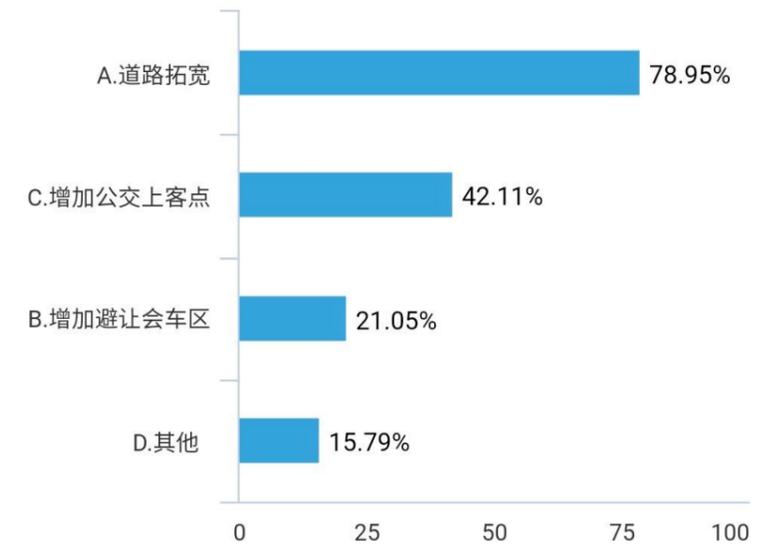
基础设施完善意见



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

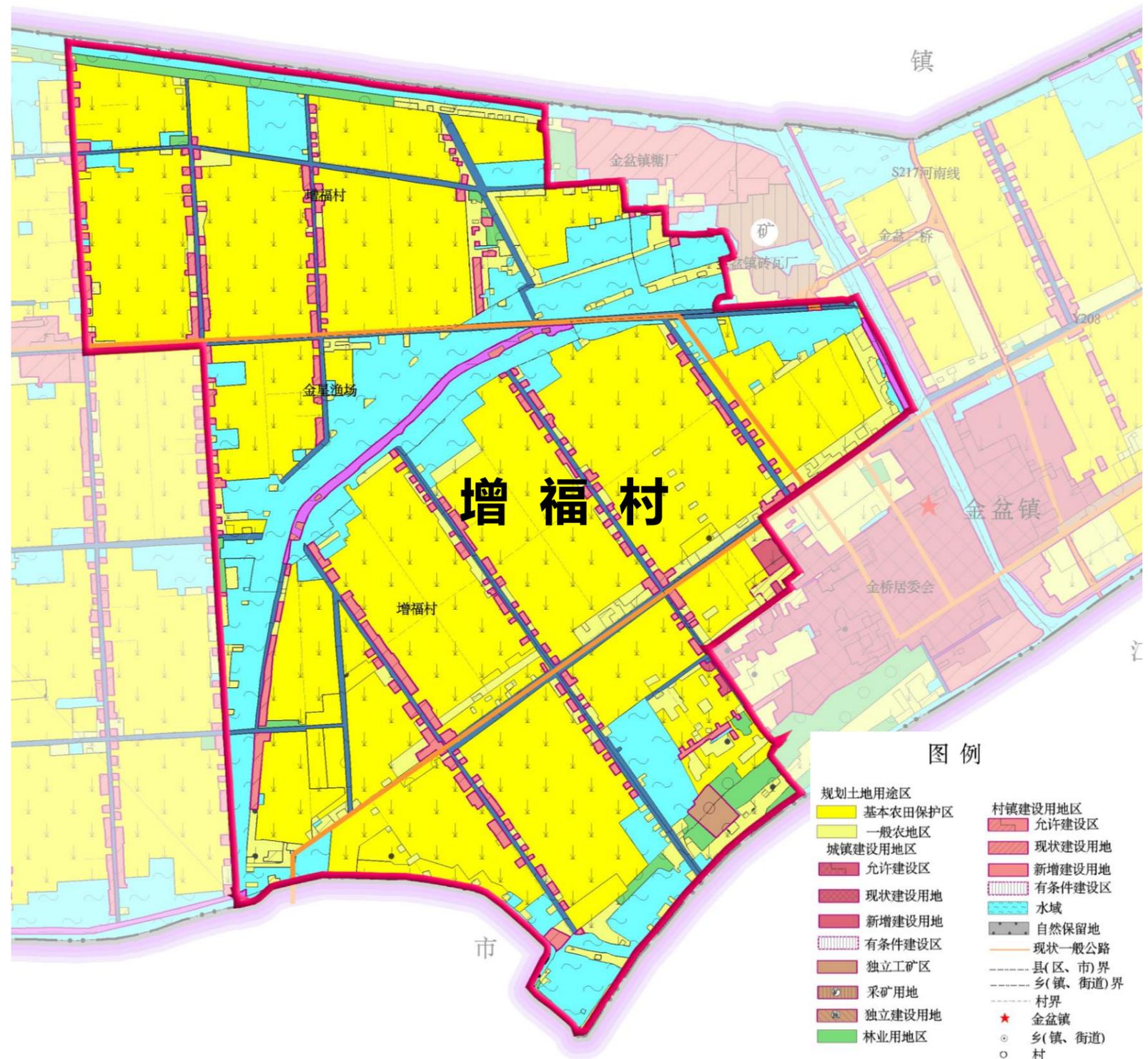
- 2.1 相关规划要求
- 2.2 发展定位、规模与目标
- 2.3 国土空间布局及用途管制
- 2.4 住房布局规划
- 2.5 产业发展规划
- 2.6 道路交通规划
- 2.7 村庄设施规划
- 2.8 生态保护修复及综合整治
- 2.9 防灾减灾规划

## 二、多规合一规划

### 2.1 相关规划要求

#### ➤ 《金盆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《金盆镇土地用途分区面积统计表》。增福村基本农田保护区面积517.51公顷，一般农用地60.42公顷，城镇建设用地0.53，村镇建设用地33.15公顷，独立工矿区用地1.10，林业用地11.74公顷，其他用地165.04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**增福村**为**集聚提升类村庄**。



##### ■ 村庄人口及规模

至2025年增福村人口规模为**3800**人，建设用地规模**57**公顷。

## 二、多规合一规划

### 2.2 发展定位、规模与目标

生态宜居村庄美

兴业致富生活美

文明乡风和谐美

村美民富  
料美路宽

宜居宜游生态文明示范村。

## 二、多规合一规划

### 2.2 发展定位、规模与目标

#### ➤ 发展规模

现状增福村共有3775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，并结合增福村的实际情况，确定增福村自然增长率为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，增福村人口将达到3871人。

增福村的机械变动参照《益阳市大通湖区村庄分类和布局专项规划》的变动方向，以及未来增福村的发展，确定到2025年增福村的总人口规模为3800人。

## 二、多规合一规划

### 2.2 发展定位、规模与目标

#### ➤ 发展定位与目标

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）		541.72	541.74	0.02	约束性	必选	
永久基本农田保护面积（公顷）		544.10	544.10	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）		61.21	61.68	0.47	预期性	必选	
其中	村庄建设用地规模（公顷）		51.55	52.05	0.50	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）	0.69	1.04	0.35	预期性	必选
		村庄基础设施用地规模（公顷）	0.22	0.38	0.16	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m <sup>2</sup> ）		136.56	136.97	0.42	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854.77公顷。**

#### ■ 生活空间

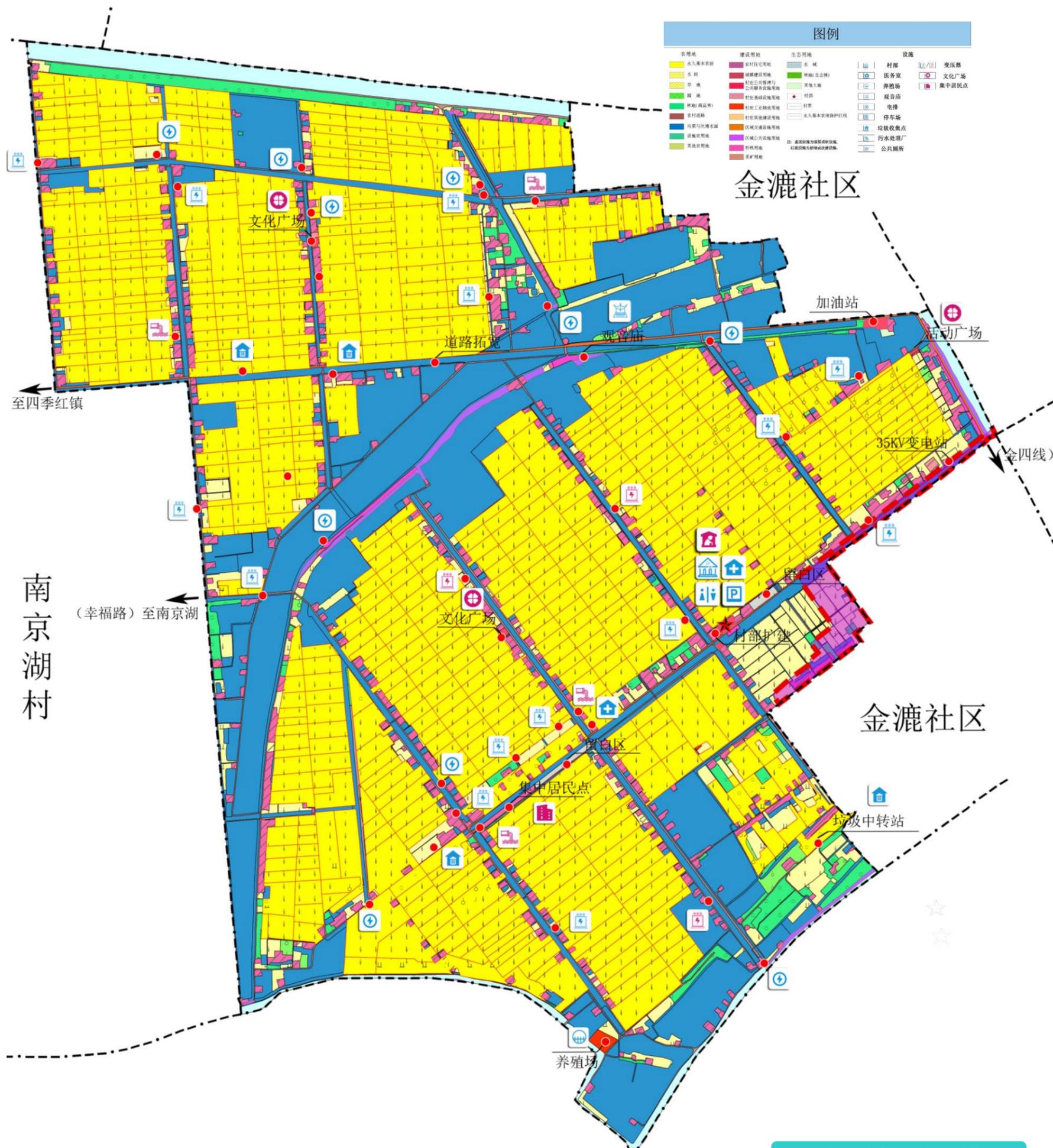
主要包括村庄建设用地、交通设施用地等，**总面积61.68公顷。**

#### ■ 生态空间

主要为生态水域，**总面积21.44公顷。**

#### ■ 未规划地

考虑未来规划产业项目规划落地，预留弹性空间。规划在村部旁、以及新建集中居民点旁，**安排了0.41公顷留白区用地。**



金盆镇增福村村庄规划

## 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		<b>947.04</b>	<b>100.00</b>	<b>947.04</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	
城镇开发边界内		<b>8.74</b>	<b>0.92</b>	<b>8.74</b>	<b>0.92</b>	<b>0.00</b>	
村域规划范围面积		<b>938.30</b>	<b>99.08</b>	<b>938.30</b>	<b>99.08</b>	<b>0.00</b>	
生态用地	水域	21.32	2.25	21.32	2.25	0.00	
	其他土地	0.12	0.01	0.12	0.01	0.00	
	<b>合计</b>	<b>21.44</b>	<b>2.26</b>	<b>21.44</b>	<b>2.26</b>	<b>0.00</b>	
农用地	耕地	541.72	57.20	541.74	57.20	0.02	
	园地	2.83	0.30	2.83	0.30	0.00	
	林地 ( 商品林 )	19.12	2.02	18.98	2.00	-0.14	
	其他农用地	291.98	30.83	291.22	30.75	-0.76	
	<b>合计</b>	<b>855.65</b>	<b>90.35</b>	<b>854.77</b>	<b>90.26</b>	<b>-0.88</b>	
建设用地	村庄建设用地		51.55	5.44	52.02	5.49	0.47
	其中	农村住宅用地	50.06	5.29	50.02	5.28	-0.04
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.69	0.07	1.04	0.11	0.35
		村庄工业物流用地	0.58	0.06	0.58	0.06	0.00
		村庄基础设施用地	0.22	0.02	0.38	0.04	0.16
	区域交通设施用地		4.35	0.46	4.35	0.46	0.00
	区域公共设施用地		3.91	0.41	3.91	0.41	0.00
	特殊用地		1.40	0.15	1.40	0.15	0.00
	<b>合计</b>		<b>61.21</b>	<b>6.46</b>	<b>61.68</b>	<b>6.51</b>	<b>0.47</b>
未规划地		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.41</b>	<b>0.04</b>	<b>0.41</b>	

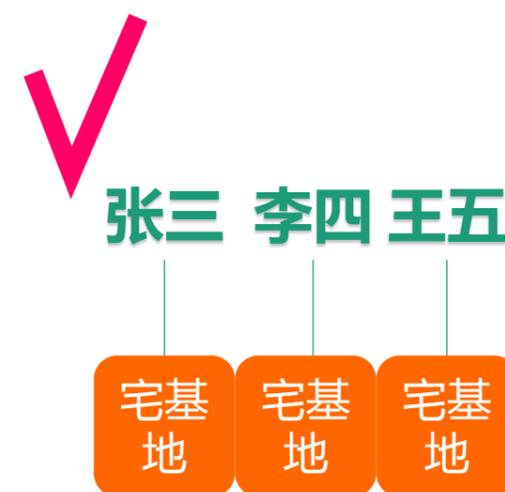
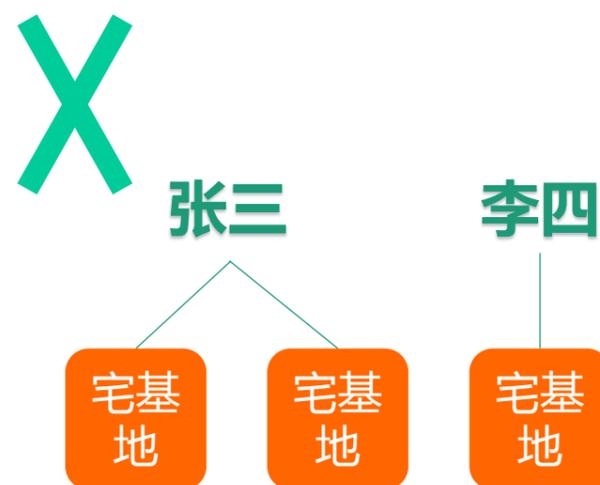
## 二、多规合一规划

### 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。



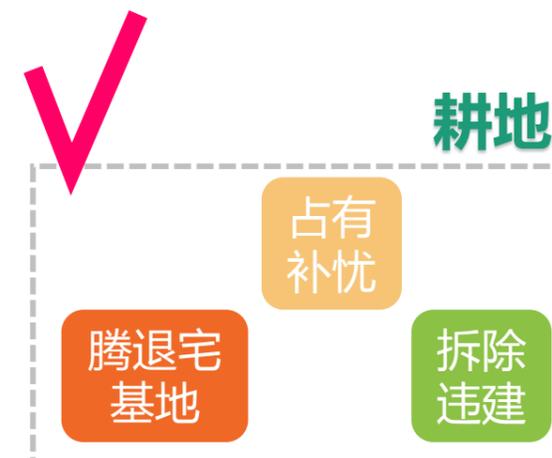
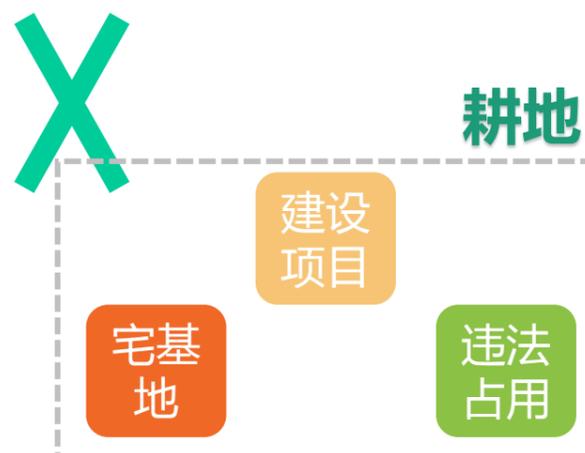
## 二、多规合一规划

### 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

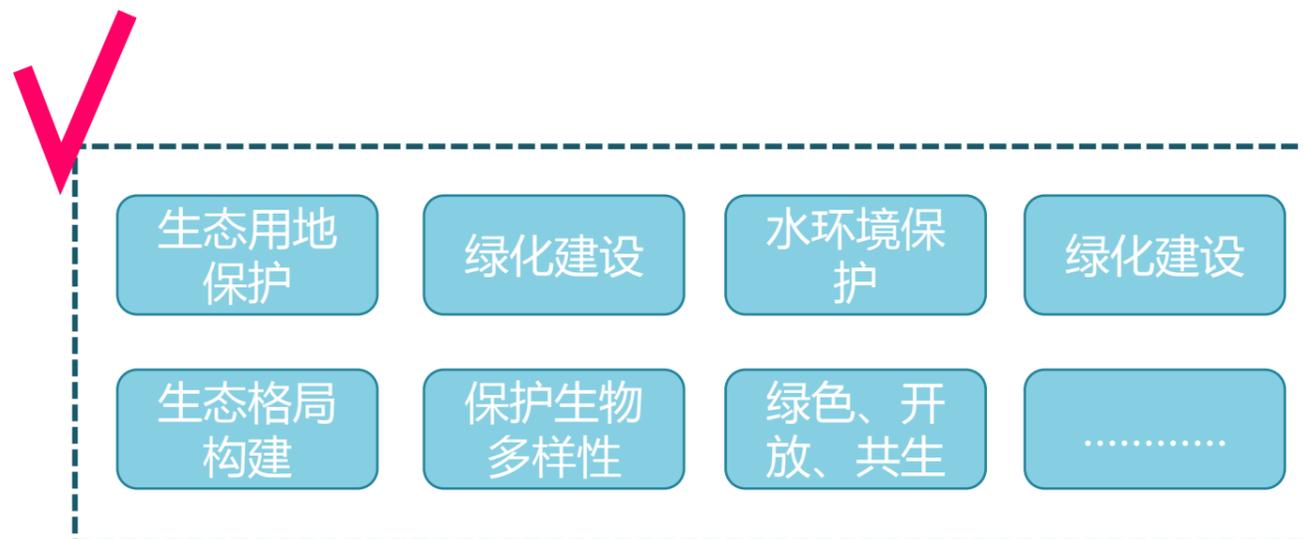
### 2.3 国土空间布局及用途管制

#### 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，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。

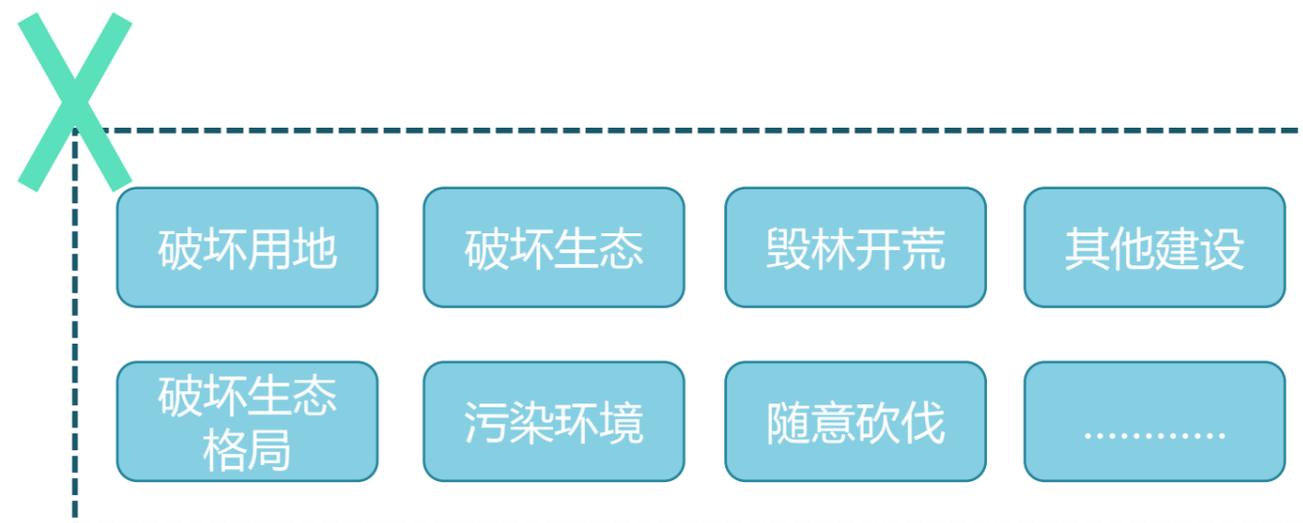


##### □ 生态用地管制

严禁占用生态用地进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动；

严禁将生产、生活污水直接排放至生态水域。

其他破坏水体生态、景观，影响水质的行为。



## 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16%。增福村现状户数为1122户，按照比例计算约180多户村民有新建房屋的需求。

通过对比分析，村委提出的20户新建房需求为较保守的预估，而通过问卷计算的180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20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《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

保留金四线、增福路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。

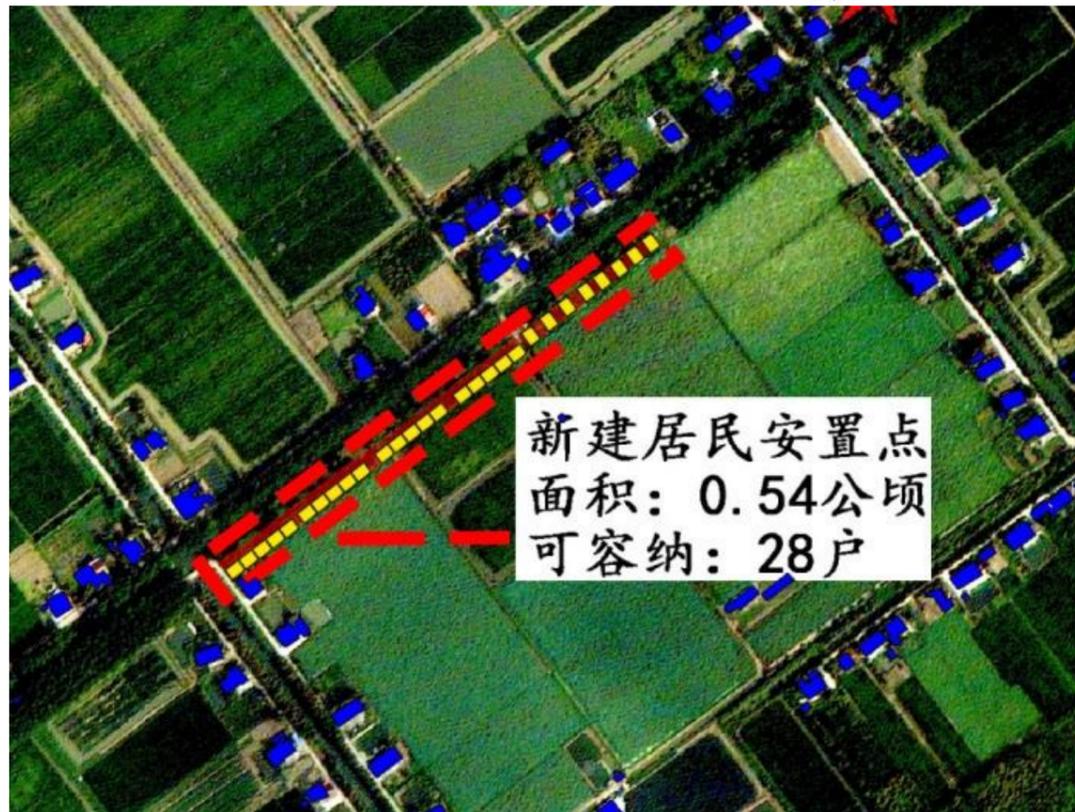
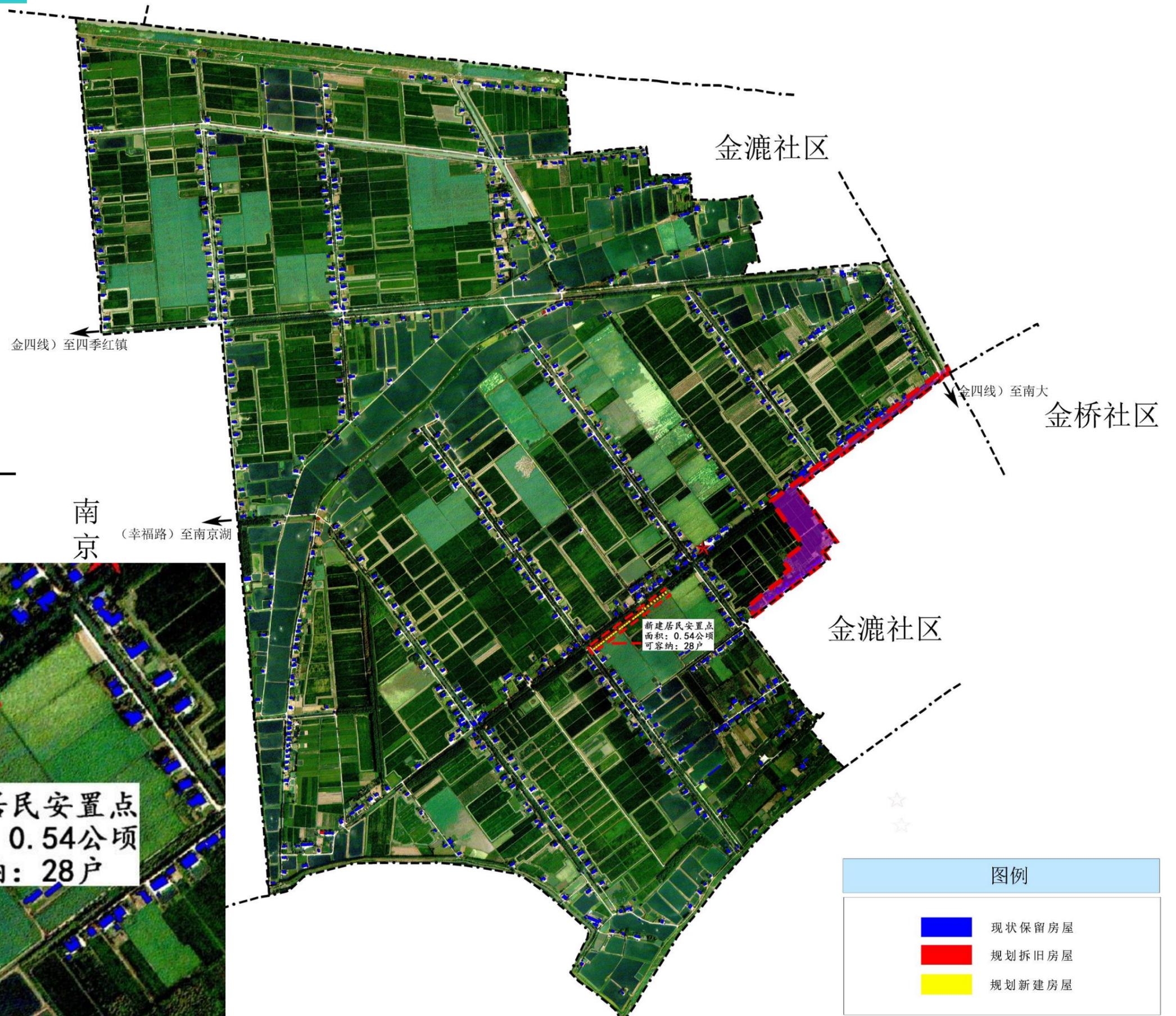
## 二、多规合一规划

### 2.4 住房布局规划

#### ➤ 住房布局图

通过已经完成的“空心房”整治，结合最新三调数据，增福村可腾退宅基地4534m<sup>2</sup>。

结合村民需求，村内规划一处村民集中建房点。



图例	
<span style="color: blue;">■</span>	现状保留房屋
<span style="color: red;">■</span>	规划拆旧房屋
<span style="color: yellow;">■</span>	规划新建房屋

## 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

规划的集中居民点位于增福村四组增福路南侧。

集中居民点东西长约317米，南北宽约17米，净用地面积约5400平方米。可供28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**198.4** m<sup>2</sup>，一层面积**99.9** m<sup>2</sup>，二层面积**98.5** m<sup>2</sup>。

###### 2、民居特点

户型面宽较大、进深小。主要生活空间朝南，卧室空间相对宽裕。堂屋与客厅分离，既保留传统生活习惯，又引入了现代的生活方式。

###### 3、造型特点

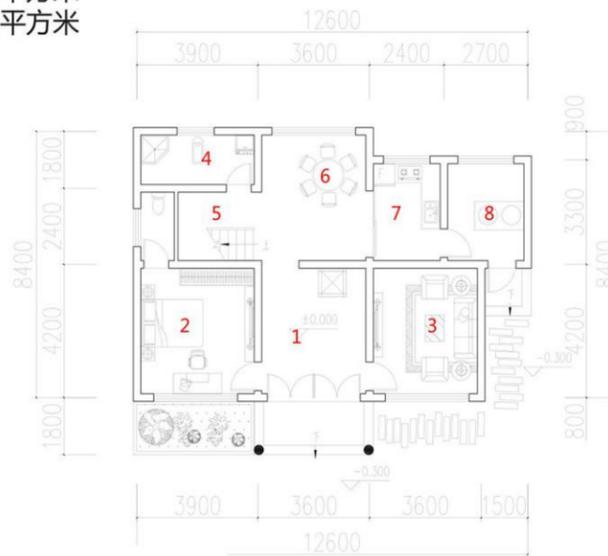
砖混结构，屋顶为双坡小青瓦，墙面采用白色涂料或砖材。

透视图



##### 经济技术指标：

总面积：198.4平方米  
层数：2层  
一层面积：99.9平方米  
二层面积：98.5平方米



一层平面图

- 1 堂屋
- 2 老人房
- 3 客厅
- 4 卫生间
- 5 楼梯间
- 6 餐厅
- 7 厨房
- 8 柴灶



南立面图



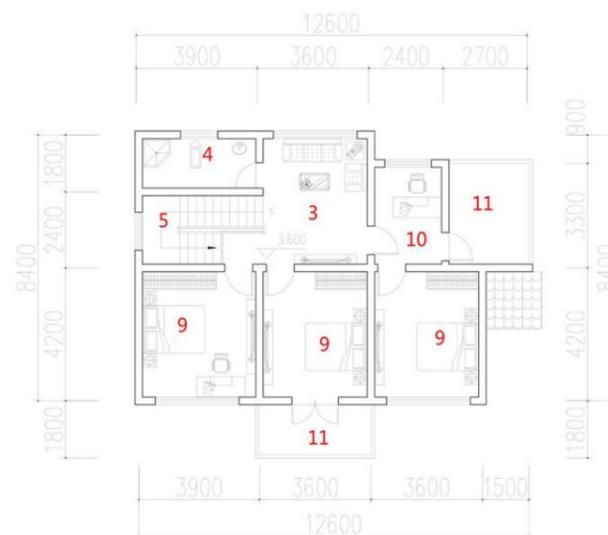
东立面图



北立面图



剖面图



二层平面图

- 3 客厅
- 4 卫生间
- 5 楼梯间
- 9 卧室
- 10 书房
- 11 阳台



## 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  
**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，可摆  
设大尺寸中式家具。考  
虑老人在卧室活动时间  
较长，老人房朝南设置。

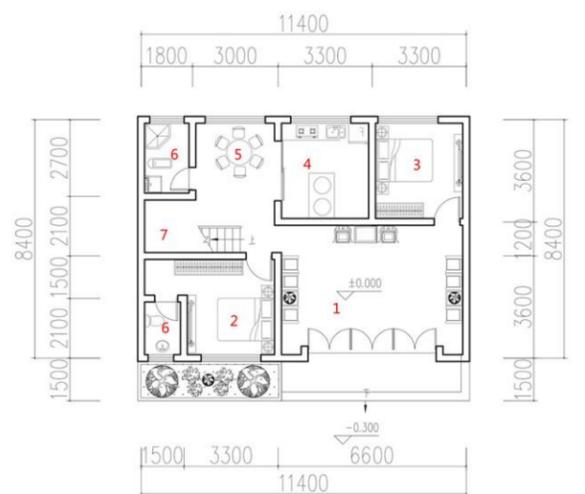
##### 3、造型特点

砖混结构，屋顶为  
双坡小青瓦，墙面采用  
白色涂料或砖材。

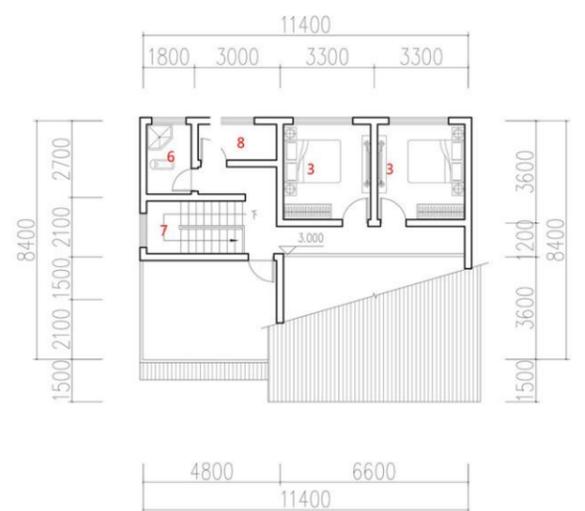


#### 经济技术指标:

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  
2 老人房  
3 卧室  
4 厨房  
5 餐厅  
6 卫生间  
7 楼梯间



3 卧室  
6 卫生间  
7 楼梯间  
8 杂物间



## 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

增福村最主要的经济作物为**稻虾套养**，除此之外还有其他小规模农作物养殖。其中水稻，种植面积达5500亩，年产量为412.5万公斤。

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。



##### ■ 现状问题

- (1) 第一产业尚属于村民自发耕作的模式，未成规模化、产业化。
- (2) 农产品缺少信息化平台，产品销路不稳定。
- (3) 青壮年外出务工人员较多，缺乏劳动力。
- (4) 稻虾养殖缺乏技术，且收入无保障。

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	项目需环评、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	小型民宿、餐饮、农事体验园、文化活动	
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、农产品加工、特色农产品作坊、电商平台	
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、农产品加工、特色农产品作坊	
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、农产品加工、特色农产品作坊、电商平台	
5	五组	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、文化活动	
6	六组	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	
7	七组	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	
8	八组	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、电商平台、农产品加工、特色农产品作坊	
9	九组	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	
10	十组	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、农产品加工、特色农产品作坊	
11	十一组	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

### 2.5 产业发展规划

#### ➤ 产业空间布局

产业分区规划为“一心、两轴、五区”：

“一心”：以增福村村委会为**综合服务中心**；

“两轴”：分别为以**金四线**为主要**田园观光景观轴**，以**增福路**为主要**生态农旅发展轴**，两侧可适当发展休闲体验农业；

“五区”：**生态休闲服务区**、**休闲渔业区**、**生态农业体验区**、**特色水产养殖**、**稻虾养殖区**。

#### (1) 生态休闲服务区

主要为村域东南部，紧靠金盆镇镇区的地区，充分发挥紧靠金盆镇镇区的区位优势，依托丰富的农产品，打造成为金盆镇的后花园。根据农民自住情况，利用空闲房屋提供住宿，利用堂屋提供餐饮、娱乐等。

#### (2) 休闲渔业区

充分利用村域南部现有鱼塘，生态养殖特色水产，适当发展休闲垂钓等项目。

#### (3) 生态农业体验区

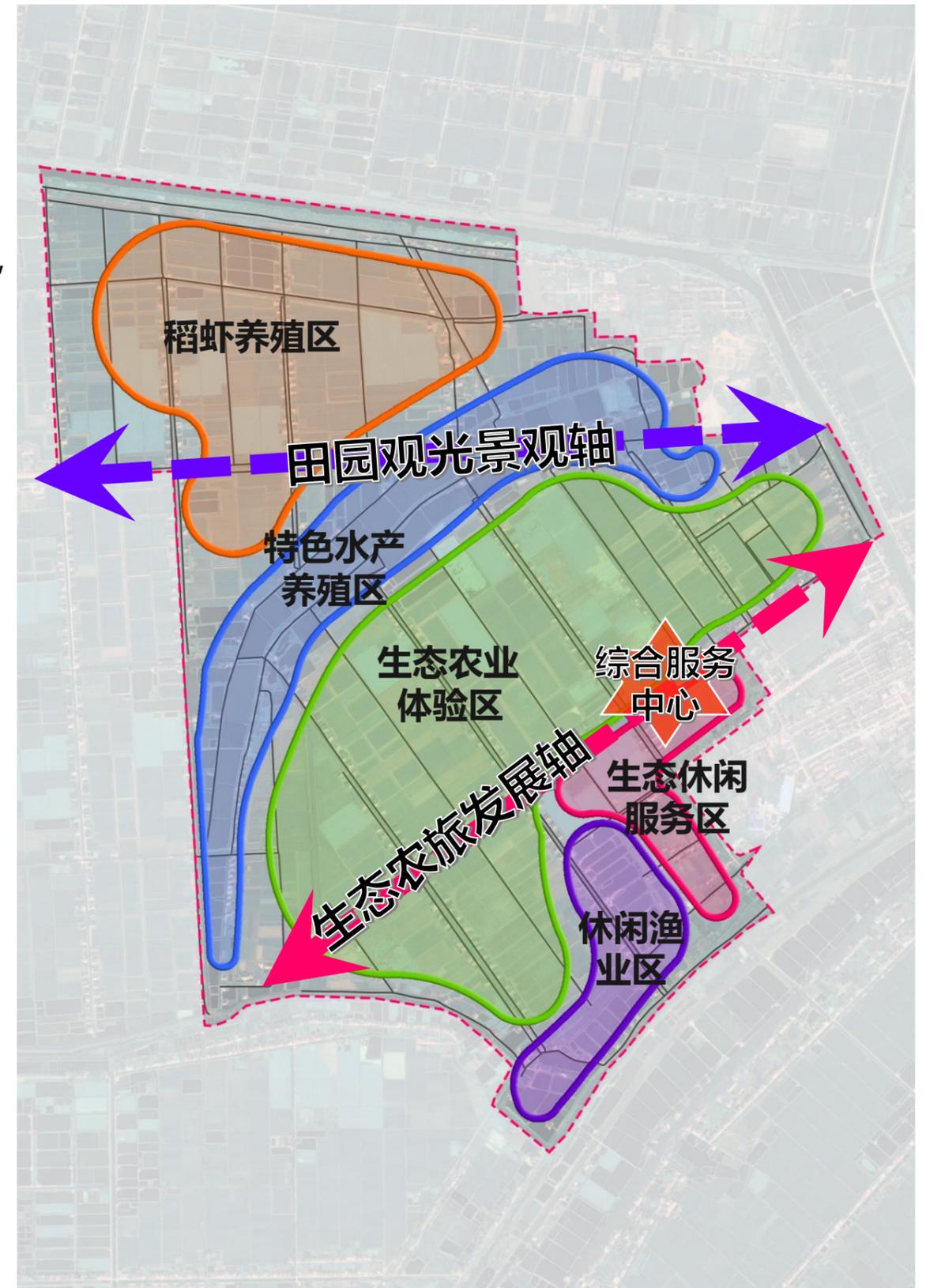
充分利用村域中部现有成片的农田耕地资源，主要种植优质水稻，适当发展油稻轮和体验式采摘园、农耕科普教育园等生态休闲旅游项目。

#### (4) 特色水产养殖

主要为金星路、金四线沿线现有成片的池塘，主要大力发展养殖业。

#### (5) 稻虾养殖区

主要为8-11组范围内的农田耕地资源，利用现有龙虾养殖基础，大力发展稻虾套养特色水产养殖。



# 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、淡水鱼、优质水稻等进行深加工。根据国内不同区域消费者的偏好对小龙虾、鱼等进行不同口味的加工生产，通过加工储存，使产品一年四季均可销售。同时小龙虾废弃的虾壳也可进一步深加工，提炼甲壳素、氨基葡萄糖盐酸盐等产品，从而形成较为完整的产业链。提高产品附加值，产品往“深加工”方向发展。



## 二、多规合一规划

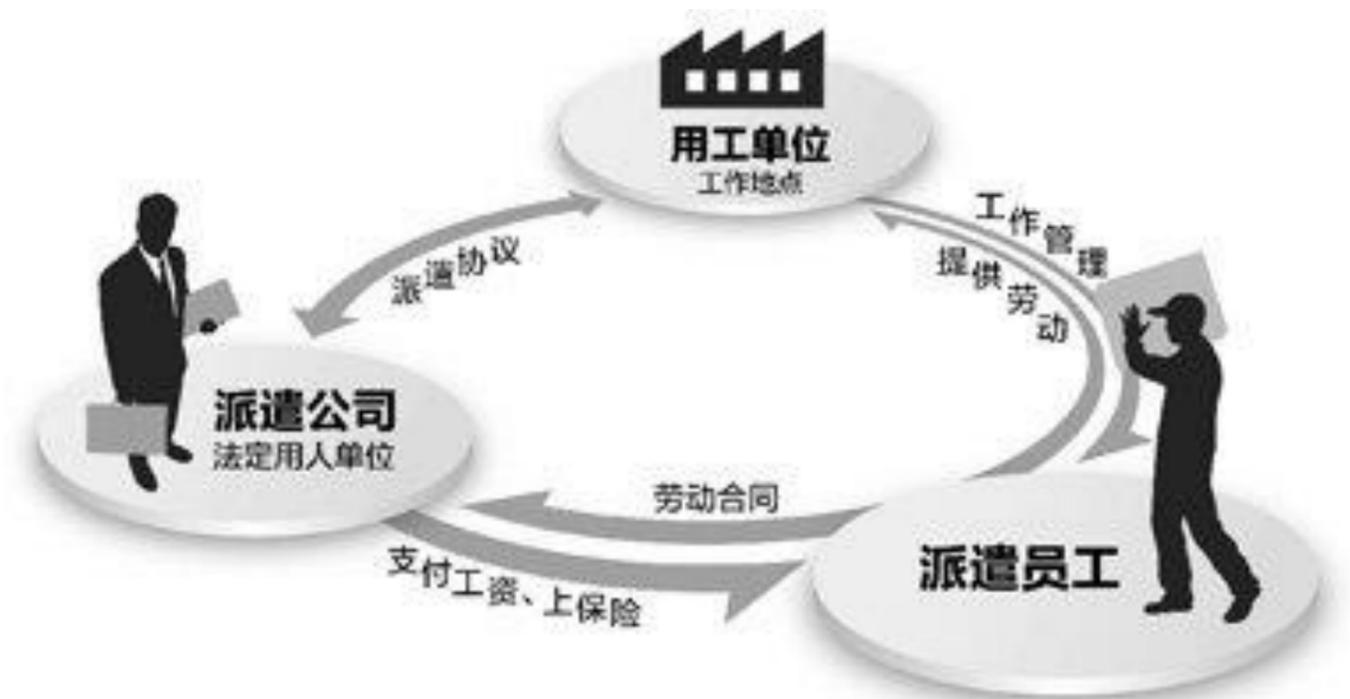
### 2.5 产业发展规划

#### ➤ 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

#### ➤ 产业发展引导

##### ■ 利用互联网

2020年湖南省（春季）乡村文化旅游节大通湖分会场在金盆镇举行，其间大通湖区副区长秦琴给力带货，直播点击量超100万人次。所以增福村应当充分发挥紧靠金盆镇镇区的区位优势，利用互联网网络平台，根据当下流行的**自媒体宣传**，发挥当下最火爆的“**直播带货**”模式的优势，提升增福村的小龙虾、大米的知名度，**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

##### ■ 发展农业观光和旅游服务业

充分发挥紧靠金盆镇镇区的区位优势，依托农田、鱼塘及自然资源，打造休闲度假和具有观赏意义、科普意义的观光农业，加强管理，提高增福村接待规格，实现以农育旅、旅游富民的目标。



## 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

以金四线为依托，组织对外交通。

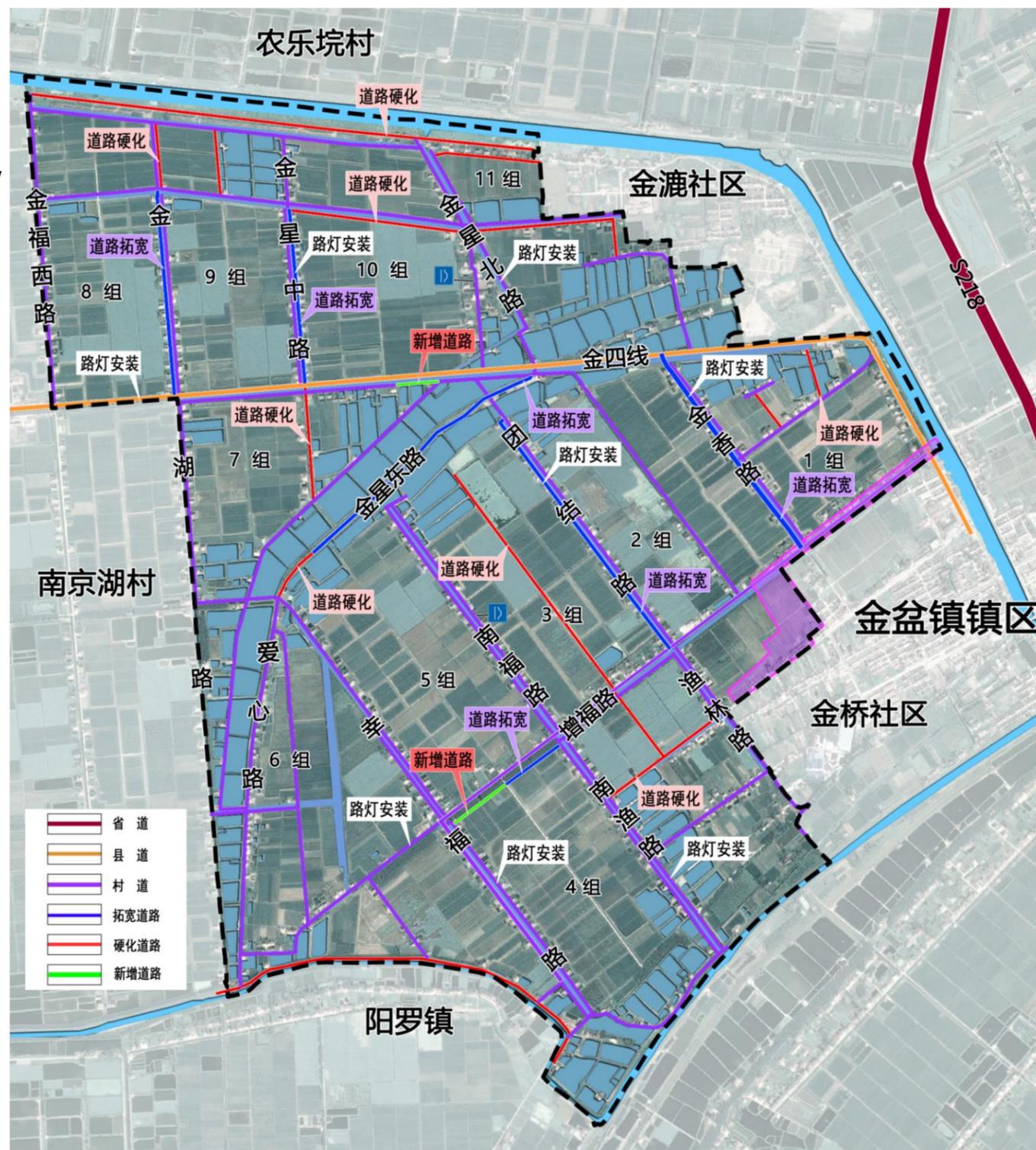
#### ■ 村内交通

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：**主要村道金湖路、金星中路、团结路、拓宽至4.5米；金香路拓宽至6米。部分无法拓宽路段，设置错车带，错车带路基宽度6.5米，有效长度不小于20米，间距150~300米。

**道路硬化：**将村内主要沿居民点的道路硬化，路宽4.5米。

**道路新增：**规划集中居民点前新建一条4.5米的道路与主要村道连接；金四线南侧新建一段道路将原断头路从居民点连接至村道，方便居民出行。



## 二、多规合一规划

### 2.6 道路交通规划

#### ■ 停车设施

目前增福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。随着新能源汽车的快速发展，停车场还可以适当配备充电桩。

#### ■ 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招呼站。

#### ■ 错车道

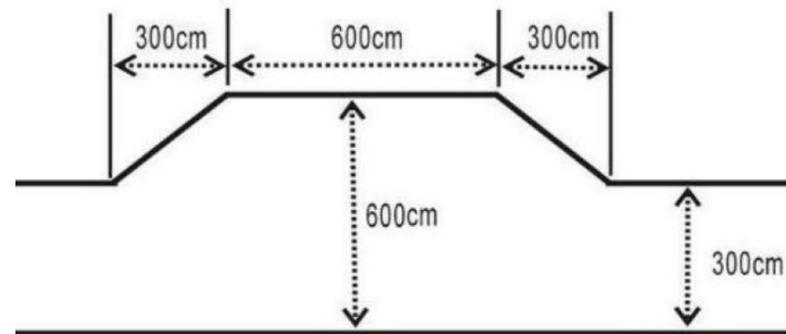
村内会车不便的道路，建议增设错车道，其间距不宜大于 300m。错车道长不小于 10 米，宽度不小于 6 米。

#### ■ 道路亮化

在村内金四线、增福路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，主要道路增设减速带。





## 二、多规合一规划

### 2.7 村庄设施规划

#### ➤ 基础设施规划

##### ■ 供电工程

为了更好的满足供电需求规划增设三个变压器。

##### ■ 供水工程

目前村内自然水供应情况较好，为了维持水质，政府应组织自来水公司对自来水管定期清洗，以保障村民的用水安全。

##### ■ 排水工程

在规划的集中居民点配套建设一个生态污水处理池，村内其他居民点密集处增设三处小型生态污水处理池，排污干管沿村庄主路埋设。

##### ■ 环境卫生

增福村东南角在建一个用地为2亩的垃圾中转站，服务于整个金盆镇。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。

结合文化活动广场增设三处公共厕所。按照“一宅一厕”的原则，采用“三格式化粪池+人工湿地”的四格式处理方式对每家每户完成无害化厕所改造。

##### ■ 水利设施

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增福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

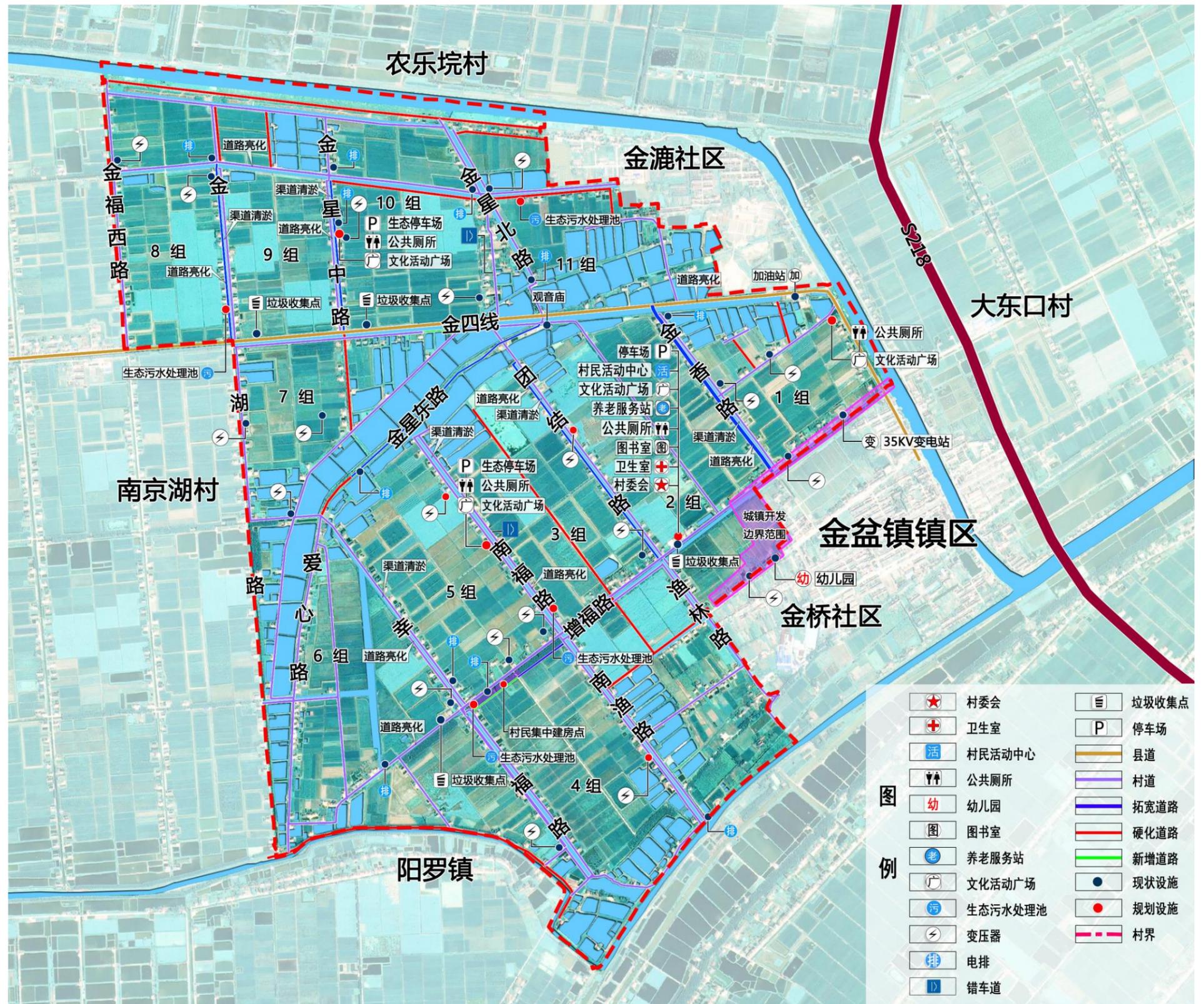
## 二、多规合一规划

### 2.8 生态保护修复和综合整治

#### ➤ 人居环境整治

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

### 2.8 生态保护修复和综合整治

#### ➤ 人居环境整治——道路

##### ■ 整治要求

规划区域路网整治，不填塘、不砍树，利用原有路基空闲地，延续村庄原有路网格局——乡村公路贯通，村庄道路通湾，村内道路入户。

路面要有一定的强度、稳定性、平整度、粗糙度、吸音和防尘能力要好。

##### ■ 整治措施

###### （1）道路清理

及时清理道路堆物堆料、垃圾、渣土等，确保道路干净整洁。及时清理路上牲畜粪便，清理沿路两侧杂乱地被，清除枯死植物垃圾。禁止路两侧私搭乱建，及时拆除道路两侧的违法建筑，整修残墙断壁、破旧门脸。彻底清刷沿路两侧建筑物上的污垢、非法小广告和乱涂乱画等。

###### （2）路面提质

按面层材料性能的不同，同时考虑成本，可适用的路面材料有：柏油硬化、水泥硬化、石块路面、砂石路面等。

###### （3）道路平面整治方法

在原有的道路基础上进行拓宽，并实施道路硬化。生活型道路两侧结合绿化设置人行道，增加公共交往的空间，而且路面设置减速板，控制行车速度。

###### （4）道路绿化

清除道路两侧的杂物、杂草种植行道树，形成道路绿化带。主要道路绿化可采用乔木列植或乔灌混植的方式。次要道路绿化接近村民生活，可以形式多样，小乔木、灌木、乡土花卉、爬藤植物均可，形成乡土气息浓厚的路旁绿化景观。

##### 安全设计：

道路节点：增加路口的人行道宽度，设置路段减速（减速丘、减速台、适当弯曲的路型）等方法增强安全性。村口首先要设置路标和交通限速标志，其次从村口开始设置路坎和路桩，把车速限制在30km以下。

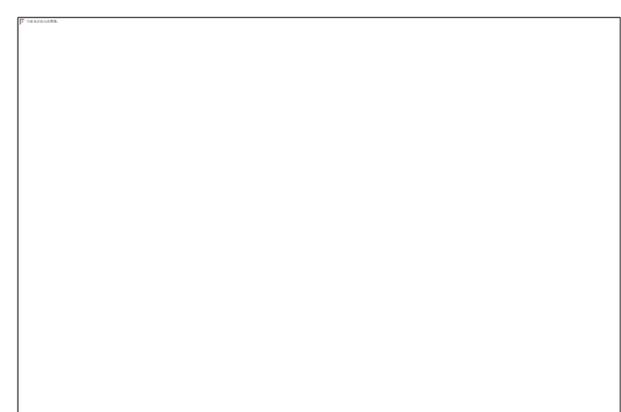
道路沿线：在道路两侧种植行道树，构建缓冲地带；有条件的地段设置防撞护栏；路段适当位置上设置相应的标志牌和标线；水泥混凝土路面注意防滑。

## 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

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。



## 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——水

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。

水  
渠  
清  
淤



景  
观  
提  
升



## 二、多规合一规划

### 2.9 防灾减灾规划

#### ➤ 消防规划

全面贯彻“预防为主、防消结合”的消防工作方针。

由村民委员会组建乡村消防队和消防巡查队，负责筹划和组织开展消防工作。

在村委、医务室、文体活动中心等公共服务设施内配置灭火器。

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。

村内通集中居民区域的道路应满足消防通道的设置要求。规划以金四线、增福路、金香路及主要村道作为消防通道。

加强消防知识讲座，在村内各公共活动广场设立消防宣传栏，加强消防教育，使村民普遍掌握防火公约、消防警示等内容。



## 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20年一遇的洪水标准设防。

**防洪措施：**加固和建设河道堤防、完善排水设施，增强沿岸居民点、重要基础设施、农田等防护对象的综合防御能力，确保村内防洪、排涝安全。利用活动室、宣传栏等设施进行防洪安全宣传，在每年汛期镇政府和村民委员会要开展有针对性的防汛安全教育活动。





# 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

#### ➤ 近期建设项目一览表

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	断头路连接村道，3.5米宽，长180米 规划集中居民点前新建道路宽4.5米，长287米	2020-2022	政府+村集体
	道路硬化	主要村道全部硬化	2020-2022	政府+村集体
	道路拓宽	主要村道拓宽至4.5米、金香路拓宽至6米，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	公交招呼站完善	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	政府+村集体
	道路美化	村内主要道路进行美化整治	2020-2022	政府+村集体
	停车场	结合活动广场建设配套建设停车位	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、老年人活动室	2020-2022	政府
	文化活动广场	新增三处活动广场，配套建设公共厕所、健身场地、生态停车场	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	2020-2021	政府+公司
	排水工程	新增四处生态污水处理池，铺设污水管网	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
产业发展	成立劳务公司	公司建立、技能培训	2020-2022	政府+村集体+个人
	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
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

# 三、实施计划

## 3.1 近期行动计划

### 近期建设图



## 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，为增福村委会和金盆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。

#### ➤ 增福村村规民约

增福村 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  
建房子 经审批 依规划 不违建 用水电 不违纪 公家物 要爱惜  
爱公路 护林木 保生态 是善举 公益事 要积极 讲贡献 不贪利  
倡晚婚 讲优生 生男女 都满意 娶儿媳 嫁女儿 破旧俗 立新意  
村内事 共商讨 带好头 莫迟疑 此条约 大家立 执行好 都受益