

鹤城区凉亭坳乡

竹林湖村村庄规划 (2020-2025)

【集聚提升类】



凉亭坳乡人民政府  
湖南盛和工程咨询有限公司  
二〇二〇年九月

编制单位： 湖南盛和工程咨询有限公司  
法定代表人： 张海岸  
发证机关： 湖南省自然资源厅  
证书编号： 乙测资字 4311478  
总规划师： 李靖 工程师 国家注册规划师  
编制部门负责人： 杨盛 高级工程师  
项目名称： 鹤城区凉亭坳乡竹林湖村村庄规划（2020-2025）  
项目组主要成员： 杨盛 高级工程师  
李靖 工程师 国家注册规划师  
黄仁尧 工程师  
唐丽 工程师  
谢俊杰 工程师  
张萌 工程师





## 现状图说明：

### 一、现状概况

竹林湖村由原大竹林村和蒿菜坪村合并组成，位于怀化市鹤城区凉亭坳乡西北部，北至尹家岭村，南抵杨地坪村、老寨溪村，东至曹家坡村与杨潭村，西靠枫木潭村。竹林湖村位于怀化市和麻阳县中间，距两地均约30公里，村庄东面有国道G209通过，西面有包茂高速贯穿，交通非常方便。

该村属于山地丘陵地貌，地势西高东低。村内属于亚热带季风性气候，四季分明，光热充足，降水充沛。村内山林茂密、库水清澈，村民住宅大多为1-2层建筑。

全村共2448人，643户，辖27个村民小组。村域总面积约2389.9259公顷（约合35848亩）。

### 二、土地利用现状

村内现状用地主要包括生态用地，农用地和建设用地。

#### 1、生态用地

村内现状生态用地面积约1110.5098公顷，占总用地面积46.47%，主要分布在村域的西部。

村内林地较多，大部分划入生态保护红线。

#### 2、农用地

村内现状农用地面积约1232.9359公顷，占总用地面积51.59%，其中耕地面积146.0831公顷，林地（商品林）面积1010.6493公顷。

#### 3、建设用地

村内现状建设用地约46.4802公顷，占总用地面积1.94%，其中村庄建设用地27.9770公顷，区域交通设施用地17.7549公顷，区域公共服务设施用地17.7549公顷，建设用地主要沿国道G209和村内主要道路分布，布局较为分散。

表1 国土空间利用现状表（三调）

地类		现状基期年	
		面积（公顷）	比例（%）
国土总面积		2389.9259	100.00
生态用地	水域	104.5247	4.37
	其他土地	4.3211	0.18
	林地（生态林）	1001.6640	41.91
	合计	1110.5098	46.47
农用地	耕地	146.0831	6.11
	园地	21.3708	0.89
	林地（商品林）	1010.6493	42.29
	牧草地	0.0000	0.00

	其他农用地	54.8328	2.29	
	合计	1232.9359	51.59	
建设用地	城镇建设用地	0.0000	0.00	
	村庄建设用地	27.9770	1.17	
	其中	农村住宅用地	25.4561	1.07
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.2016	0.01
		村庄公园与绿地	0.0000	0.00
		村庄工业物流用地	1.8256	0.08
		村庄基础设施用地	0.4937	0.02
		村庄其他建设用地	0.0000	0.00
		区域交通设施用地	17.7549	0.74
	区域公共设施用地	0.4658	0.02	
	特殊用地	0.0000	0.00	
	采矿用地	0.2825	0.01	
	其他建设用地	0.0000	0.00	
	合计	46.4802	1.94	
未规划地		0.0000	0.00	

### 三、公共管理和公共服务设施现状

#### 1、公共管理设施

竹林湖村村部位于蒿菜坪组，内设村级服务平台和村支两委办公室、会议室、计生协会、电子商务中心等公共服务设施，用地面积约1600平方米，建筑面积约1100平方米。

#### 2、医疗卫生设施

村内现有卫生室1个，位于村部一楼，建筑面积约60平方米。

#### 3、文体设施

村内现有2个商店，分别位于桥脑现组桥头、村部对面，商品种类较少。篮球场2个，分别位于新建组和白竹林组。

### 四、基础设施现状

#### 1、道路交通设施

村内现状主要道路为国道G209，宽度为10米，水泥路面，是该村主要对外通道。其他为村组路，已硬化村组道路约26公里，路面宽度为3.5-4.5米，大竹林组至关岩溪组、界板冲组、岩波冲组路段约3.7公里未硬化。

#### 2、供水设施

村内主要供水方式为高位水池供水，水源来自深水井。

#### 3、排水设施

##### （1）污水排放现状

村内现状污水来源主要为生活污水，但没有统一的污水收集和处理设施。

#### (2) 雨水排放现状

村内现状雨水排放为自然排放。

#### 4、电力设施

村内已经完成电网升级改造，整个村域共建设17处变压器，其中200kVA变压器4个，30kVA变压器1个，100kVA变压器6个，50kVA变压器5个，现阶段用电负荷问题得到彻底解决。

#### 5、通信设施

村内设有3个移动基站，分别位于则院组、岩波冲组、桥脑现组，通信问题得到解决。

#### 6、环境卫生设施

村内无规模性垃圾收集点和垃圾转运点，目前与杨潭村共用1个垃圾转运站。

#### 7、教育设施

竹林湖村现状无幼儿园，有一所小学，但是目前只有两个年级，村内学龄儿童多在杨潭村接受教育。

### 五、产业发展现状

竹林湖村现状主导产业为种植业，主要种植特色水果、水稻，形成了以猕猴桃、板栗、柑橘为主的优质种植基地。

同时竹林湖村的养殖产业也初具规模，怀化鹤城生态农业发展有限公司养猪基地，位于禾差溪组，占地面积为6亩，投入资金为500万元；怀化市高顺源农业合作社养兔基地，位于白竹林组，占地面积为5.3亩，投入资金为300万元；怀化市红泰农业发展有限公司水果采摘园、竹林湖养鱼，位于香坪界组，占地面积为160亩，投入资金为200万元。其它还有药材种植基地、养羊基地、养牛基地、养蛇基地、竹鼠养殖基地、养蜂基地等。

### 六、现状分析

#### 1、有利条件

- (1) 对外交通便利、区位条件较好；
- (2) 生态环境优越，竹林湖山水相依，景色优美，空气清新，适宜旅游开发；
- (3) 果园基地生产条件和销售市场基础较好，产业发展潜力大；
- (4) 养殖产业发展迅速，肉类价格上涨带动养殖村民收入增加；
- (5) 东井山湘西剿匪最后的战场等红色旅游资源待开发；
- (6) 村党组织凝聚力强，村民关系融洽，民风淳朴。

#### 2、存在问题

- (1) 村民住房布局较散乱，建设用地利用率不高，村庄建设用地占地比例较高；

- (2) 生产服务设施有待提升，适合规模化、现代化生产空间不足，散户生产效率不高；

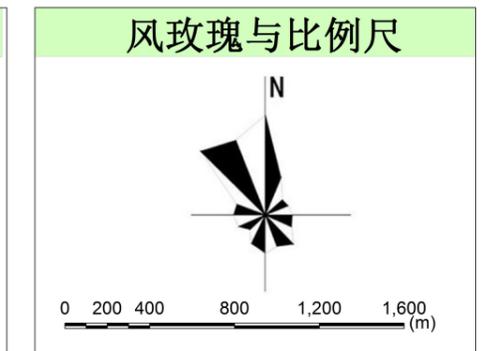
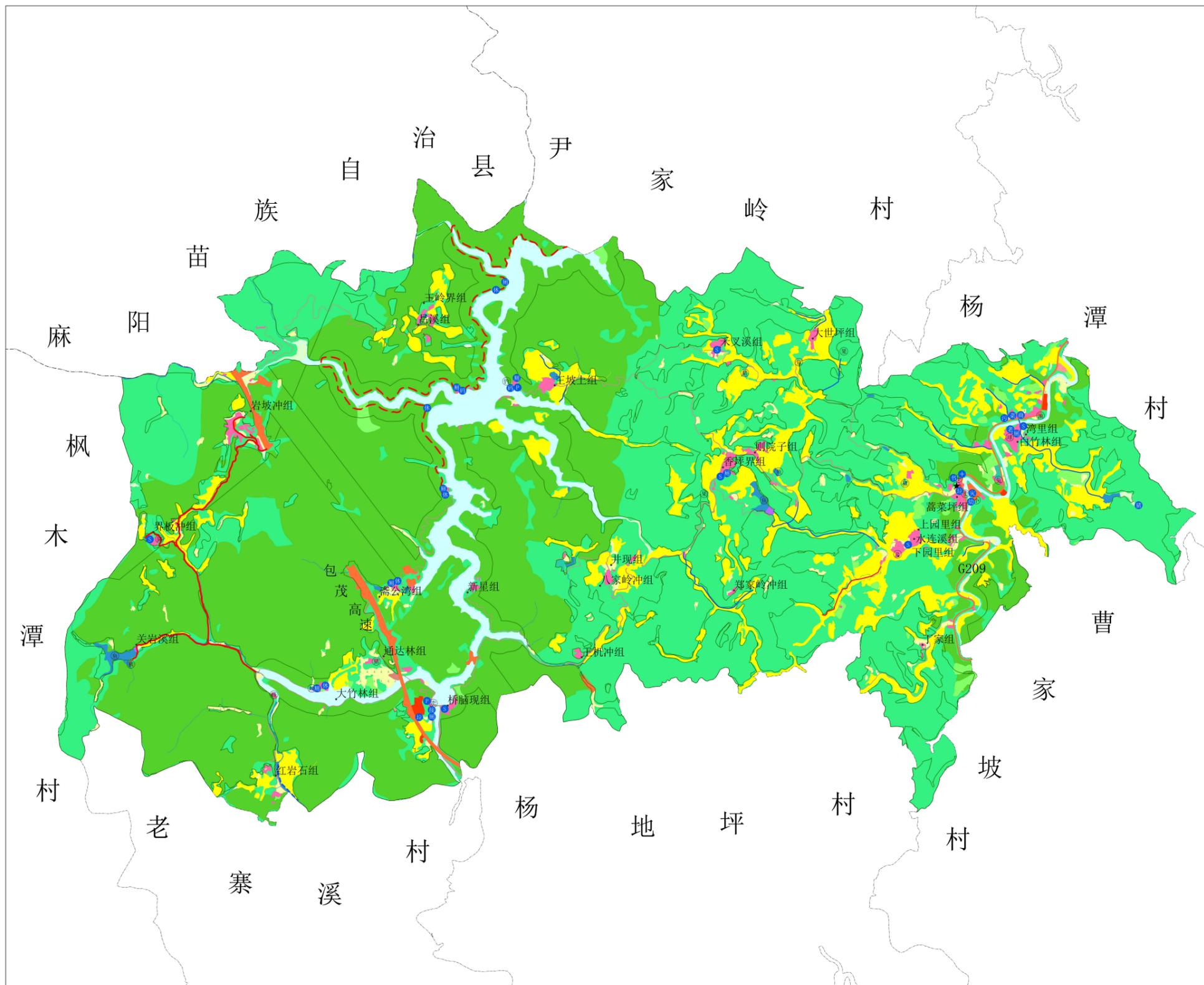
- (3) 缺少幼儿园，无社会福利设施，缺少公共绿地和活动空间等生活配套设施不齐全；

- (4) 路网未成系统，村组道路狭窄缺少会车点等设施，无污水收集和处理设施。环卫设施简陋；

- (5) 主要道路、水系沿线部分区域黄土裸露且景观性不佳，入村口识别性不强等。

# 凉亭坳乡竹林湖村村庄规划 (2020-2025)

## —— 综合规划图



### 国土空间结构调整表

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减
	面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
<b>国土总面积</b>	2389.9259	100.00	2389.9259	100.00	0.00
<b>生态用地</b>					
水域	104.5247	4.37	104.5247	4.37	0.00
其他土地	4.3211	0.18	4.3211	0.18	0.00
林地 (生态林)	1001.6640	41.91	1001.6640	41.91	0.00
合计	1110.5098	46.47	1110.5098	46.47	0.00
<b>农用地</b>					
耕地	146.0831	6.11	146.0567	6.11	-0.03
园地	21.3708	0.89	21.2821	0.89	-0.09
林地 (商品林)	1010.6493	42.29	1010.6834	42.29	0.03
牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00
其他农用地	54.8328	2.29	54.8226	2.29	-0.01
合计	1232.9359	51.59	1232.8448	51.59	-0.09
<b>建设用地</b>					
城镇建设用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00
村庄建设用地	27.9770	1.17	28.0681	1.17	0.09
其中					
农村住宅用地	25.4561	1.07	25.4923	1.07	0.04
村庄公共管理与公共服务设施用地	0.2016	0.01	0.2016	0.01	0.00
村庄公园与绿地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00
村庄工业物流用地	1.8256	0.08	1.8256	0.08	0.00
村庄基础设施用地	0.4937	0.02	0.4937	0.02	0.00
村庄其他建设用地	0.0000	0.00	0.0549	0.00	0.05
区域交通设施用地	17.7549	0.74	17.7549	0.74	0.00
区域公共设施用地	0.4658	0.02	0.4658	0.02	0.00
特殊用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00
采矿用地	0.2825	0.01	0.2825	0.01	0.00
其他建设用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00
合计	46.4802	1.94	46.5713	1.95	0.09
未规划地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00



## 规划图说明：

### 一、村庄定位

村庄类型——集聚提升类；

特色、生态、休闲乡村旅游示范基地；

### 二、村庄规模

村庄人口规模：根据近几年村庄户籍人口统计，考虑经济社会发展，人口进一步城镇化，落户城市人口逐年增多，规划期末竹林湖户籍人口约2117人，580户左右。

同时考虑村内旅游业的发展，服务行业兴起，预计将吸引200人左右的常住工人。

预估规划期末，竹林湖村常住人口约2317人。

至规划期末竹林湖村建设用地规模46.5713公顷，其中村庄建设用地规模28.0681公顷（含农村住宅用地25.4923公顷，村庄公服设施0.2016公顷，工业物流用地1.8256公顷，基础设施用地0.4937公顷），区域交通设施用地17.7549公顷。

### 三、空间结构

全村概括为“一心、两带、三区”结构框架。

“一心”为竹林湖休闲生态旅游核心区；

“两带”为穿越村庄的省道和村庄主要连线道路；

“三区”分别为村民服务中心区、休闲农业采摘区、特色种植养殖区。

### 四、国土空间布局及用途管制

通过用地优化调整，至2025年，全村基本农田保有量不变，生态用地保持基本不变（1110.5098公顷），建设用地基本不变，减少0.11公顷（46.5884公顷），具体调整情况详见《国土空间结构调整表》。

#### 1、国土空间布局规划

本规划村庄建设用地包括农村住宅用地、村庄公共管理和公共服务设施用地、村庄基础设施用地和村庄其他建设用地等用地。其中，农村住宅用地主要集中在沿国道G209两侧，同时二十七个村民小组都有较为集中的村民建房区（二十七个组：湾里组、白竹林组、蒿菜坪组、上园里组、下园里组、水连溪组、丁家组、大世坪组、禾差溪组、则院子组、香坪界组、郑家岭冲组、井现组、八家岭冲组、王机冲组、王坡上组、王岭界组、昌溪组、岩波冲组、界板冲组、关岩溪组、红岩石组、大竹林组、桥脑现组、通达林组、斋公湾组、新屋组）。

村庄公共管理和公共服务设施用地主要集中在竹林湖村委会周边（村部、村级卫生室、老年康养中心以及村内加油站设施等）；村庄基础设施用地主要包括村庄道路用地和村内生态污水处理池。

村庄其他建设用地指尚未确定用途的村庄建设用地，用于保障村民居住、公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及产业发展。

区域交通设施用地主要指规划国道（G209）的道路用地。

生态用地主要包括村内林地（生态林）和水域，主要集中在西部的林地和竹林湖水库；农用地主要包括耕地、园地、其他农用地，主要集中在村内中部和东部耕地（主要为永久基本农田）和园地以及农用地内的农村道路、坑塘、沟渠和其他服务设施用地等用地。

表2 国土空间结构调整表

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减（公顷）		
	面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）			
国土总面积		2389.9259	100.00	2389.9259	100.00	0.00	
生态用地	水域	104.5247	4.37	104.5247	4.37	0.00	
	其他土地	4.3211	0.18	4.3211	0.18	0.00	
	林地（生态林）	1001.6640	41.91	1001.6640	41.91	0.00	
	合计	1110.5098	46.47	1110.5098	46.47	0.00	
农用地	耕地	146.0831	6.11	146.0567	6.11	-0.03	
	园地	21.3708	0.89	21.2821	0.89	-0.09	
	林地（商品林）	1010.6493	42.29	1010.6834	42.29	0.03	
	牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	
	其他农用地	54.8328	2.29	54.8226	2.29	-0.01	
	合计	1232.9359	51.59	1232.8448	51.59	-0.09	
建设用地	城镇建设用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	
	村庄建设用地	27.9770	1.17	28.0681	1.17	0.09	
	其中	农村住宅用地	25.4561	1.07	25.4923	1.07	0.04
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.2016	0.01	0.2016	0.01	0.00
		村庄公园与绿地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00
		村庄工业物流用地	1.8256	0.08	1.8256	0.08	0.00
		村庄基础设施用地	0.4937	0.02	0.4937	0.02	0.00
		村庄其他建设用地	0.0000	0.00	0.0549	0.00	0.05
	区域交通设施用地	17.7549	0.74	17.7549	0.74	0.00	
	区域公共设施用地	0.4658	0.02	0.4658	0.02	0.00	
	特殊用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	
	采矿用地	0.2825	0.01	0.2825	0.01	0.00	
	其他建设用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00	
	合计	46.4802	1.94	46.5713	1.95	0.09	
未规划地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.00		

## 2、国土空间用途管制规则

### (1) 生态用地

#### 1) 水域

- ①严禁在水域控制范围内出现违法建（构）筑物，进行与生态环境保护无关的开发建设活动；
- ②严禁破坏山塘、水库的水面，侵占、填埋水域等侵害水域安全活动；
- ③严禁在水库投肥养殖，不得在水域范围内及周边沿岸丢弃或堆放垃圾、渣土和粪便。

#### 2) 林地

- ①控制林地内的零散地改变用途，鼓励合理开发本村的荒废地植树造林；
- ②严禁各类建设占用生态林用地；
- ③严禁未经许可砍伐林木、开山采石。

### (2) 农用地

一般农田和基本农田应以种植水稻、玉米、果树、辣椒、红薯等作物为主，非农建设应尽量不占或少占耕地，严禁占用基本农田，确需占用一般农田建设的，需依法办理建设用地审批手续，待手续齐全后方可建设。

#### 1) 耕地保护

- ①坚决防止耕地占补平衡中补充耕地数量不到位、补充耕地质量不到位，坚决防止占多补少、占优补劣、占水田补旱地；
- ②非农建设占用耕地的，建设单位必须依法履行补充耕地义务，无法自行补充数量、质量相当耕地的，应当按规定足额缴纳耕地开垦费；
- ③鼓励通过土地整理、复垦、开发等推进高标准农田建设，增加耕地数量、提升耕地质量；
- ③禁止农田弃耕和撩荒；
- ④禁止占用区内耕地进行新的生产建设活动。

#### 2) 农村建房“八不准”

- ①不准占用永久基本农田建房；
- ②不准强占多占耕地建房；
- ③不准买卖、流转耕地违法建房；
- ④不准在承包耕地上违法建房；
- ⑤不准巧立名目违法占用耕地建房；
- ⑥不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；
- ⑦不准非法出售占用耕地建的房屋；
- ⑧不准违法审批占用耕地建房。

#### 3) 永久基本农田保护

- ①从严管控非农建设占用永久基本农田。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途，不得多预留一定比例永久基本农田为建设占用留有空间；
- ②坚决防止永久基本农田“非农化”。永久基本农田必须坚持农地农用，禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区范围内建房、建坟、挖沙、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动；
- ③禁止任何单位和个人破坏永久基本农田耕作层；禁止任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田；
- ④禁止以设施农用地为名违规占用永久基本农田，建设休闲旅游、仓储厂房等设施；
- ⑤临时用地和设施农用地原则上不得占用永久基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地选址确实难以避让永久基本农田的，在不破坏永久基本农田耕作层、不修建永久性建（构）筑物的前提下，经省级国土资源主管部门组织论证确需占用且土地复垦方案符合有关规定后，可在规定时间内临时占用永久基本农田，原则上不超过两年，到期后必须及时复垦并恢复原状；
- ⑥鼓励区内的其他用地转为基本农田或直接为基本农田服务的用地。鼓励区内土地在保护和改善生态环境的前提下积极进行有利于提高农业综合生产能力，提高种植业效益的生产结构调整。

### (3) 建设用地

#### 1) 农村住宅用地

- ①鼓励优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，确需扩大的，应当首先利用非耕地或劣质耕地。加强散乱农村居民点整治，合理引导农村住宅集中建设，形成空间布局合理的农村居民点；
- ②农村住宅建设用地可根据发展需求调整为公共和基础设施用地。用地性质的变更必须严格遵循相关法律法规的变更程序。

#### 2) 村庄公共管理与公共服务设施用地

- ①各类建设用地必须遵循相关法律法规，严格执行用地审批制度。先申请、后审批，杜绝未批先建的违法用地现象出现；
- ②公共服务设施用地应当坚持便民利民，统一规划，合理布局，集约节约土地；
- ③公益性服务设施用地不可调整为其它用地。

#### 3) 村庄公园与绿地

- ①坚持便民利民，鼓励景观和绿化用地建设的投入；
- ②严禁调整为其它用地。

#### 4) 村庄其他建设用地

①用于规划基年无法确定村民住宅建设；

②村庄新建公共公益设施；

③零星分散的乡村文旅设施及产业发展。

#### 5) 建设项目准入负面清单

新引进建设项目按准入负面清单管理，有以下情形者不得进入：

①需占用永久基本农田、大量生态公益林和河流水面的项目；

②需挖山采石、填塘采土（粘土）的项目；

③涉农涉旅以外的项目；

④利用集体建设用地实施房产开发的项目；

⑤违反国家法律法规和国家其他禁止的情形的。

### 五、产业发展规划

#### 1、产业发展策略

改良提升第一产业，限制性发展第二产业，大力发展第三产业。努力形成“以农育旅，以旅带农”的发展模式。

第一产业：以生态环保、绿色发展为指导，发展水果采摘园种植猕猴桃、八月炸、高山葡萄等水果、种植业为基础产业；

第二产业：以循环经济和优化配置为原则，合理发展优质农产品、畜禽等农副产品生产加工和研发，如蛇、竹鼠、蜜蜂、兔子养殖。优化深化产业链，限制发展建材产业；

第三产业：结合集中居民点建设，依托竹林湖水库丰富生态休闲旅游资源和优势交通区位优势发展农业观光和乡村休闲度假游。

#### 2、产业发展定位

(1) 现代农业和生态农业：保护、改善竹林湖村农业生态环境，完善农业基础设施，改良土壤、灌溉条件。以市场为导向选择优质绿色蔬菜、优质水稻、特色水果、精品苗木等具有一定科技含量的项目，形成规模种植以提高生态及经济效益，产销一体实现农业增值增效。

(2) 农业观光和旅游服务业：从规模和数量上完善旅游服务配套设施，分散与集中布局相结合，依托竹林湖水库、农田及自然山林资源，打造避暑休闲旅游和具有观赏意义、科普意义的观光农业，加强管理，提高竹林湖村接待规格，实现以农育旅、旅游富民的目标。

#### 3、产业发展具体措施

根据各个产业发展区的自然条件优势和现有产业基础，积极发展相应产业，实现脱贫致富。

1) 特殊种植、养殖区——利用山地和地区的优势进行养殖，如蛇、竹鼠、蜜蜂、兔子、鱼

等；利用广阔的农田耕地资源，大力发展特色种植。加强已有的基础产业，如花卉苗木，蔬菜等经济作物。

2) 生态旅游核心区——利用竹林湖水库丰富的生态旅游资源资源，大力发展生态休闲旅游、休闲垂钓、环竹林湖水库骑行等。加强已有的基础产业，如发展水库生态鱼类等。

3) 休闲农业采摘区——依托现有水果采摘园，丰富水果种类，做到四季皆宜。加快建设产业合作社，使水果采摘、观光长廊尽快成型。

4) 村民服务中心区——进一步建设村民服务中心，健全基础配套设施，成为全村的服务中心。

### 六、公共服务设施规划

公共服务设施的服务对象是村民，具体内容上应体现村民的需求度，在整体布局上体现公平与均衡，因地制宜，与村民点紧密结合，让公共设施效益最大化。

#### 1、公共管理设施

规划保留现状村部，并适当扩大用地用于其他附属设施建设（戏台、村民健身广场等），规划用地面积约1700平方米。

#### 2、文体设施

1) 规划在村部新增一处图书室，供村民学习交流种植养殖等新知识。

2) 规划在白竹林组、香坪界组、新建组、界板冲组、桥脑现组、禾差溪组新建村民健身广场，丰富村组文化活动。

3) 规划在现有小学基础上新建幼儿园。

#### 3、医疗卫生设施

现状卫生室位于村部大楼，规模较小，规划在村部北面国道G209旁新建村部卫生服务中心，并作为示范性中心村级卫生室建设，配套完善好村级卫生室设施条件，规划面积160平方米。

#### 4、社会福利设施

保留竹林湖村电子商务服务平台、村级卫生室。

表3 公共服务设施与基础设施规划一览表

类别	名称	规模	位置	规划内容
公共服务设施	卫生室	160 m <sup>2</sup>	蒿菜坪组	新建
	养老院	1500 m <sup>2</sup>	白竹林组	新建
	图书室	100 m <sup>2</sup>	蒿菜坪组	新建
	菜场	1000 m <sup>2</sup>	湾里组	新建
	小卖部	60 m <sup>2</sup>	湾里组	新建

	健身广场	/	白竹林组、香坪界组、新建组、界板冲组、桥脑现组、禾差溪组	新建
	游客接待中心	1500 m <sup>2</sup>	桥脑现组	新建
	游客休憩凉亭	/	环湖路沿线	新建
	幼儿园	300 m <sup>2</sup>	新建组	新建

## 七、基础设施规划

### 1、给水工程规划

规划采用集中供水的方式，通过铺设管道向村民供水。

村内供水主管由竹林湖水库接入，沿村组主要道地埋铺设，连接各户。

### 2、污水工程规划

规划在集中村民点建设一体化污水处理设施，其他分散村民点依然采用化粪池处理的方式。

**集中式污水处理模式：**集中村民点采用三格式化粪池简单处理后，用污水管道统一收集至地埋式一体化污水处理设备，处理后水质达到地表三类水或以上，尾水就近排入自然水体和浇灌园地。

**分散式污水处理模式：**分散村民点生活污水均采用带生态湿地的四格化粪池。已改造的三格式化粪池可增加小型湿地处理。

### 3、电力电信工程规划

根据与村委会对接，目前村内电压容量满足村内生产、生活需求，同时与区电力局衔接，规划期内，竹林湖村无电网改造计划。

### 4、环卫设施规划

推广生活垃圾分类减量的“绿色存折”模式，规划确定“户分类、村收集、镇转运和县处理”的治理模式。

根据村民点位置和规模大小，规划全村至少设立20个垃圾分类点位，方便生活垃圾分类收集。

全村统一向全村农户发放家用垃圾分类箱，自行将垃圾分类并送至垃圾分类存放点。垃圾分类存放点垃圾由村里统一收集，并运送至垃圾转运站。

**公厕：**规划结合村民健身广场，建设9座公共厕所，分别位于竹林湖水库旅游路线和村民集中点。

**农厕：**已完成三格化粪池的农厕，建议增加小型湿地处理。未改造完成的农厕采用带生态湿地的四格化粪池。

## 八、农业生产设施规划

规划结合现有水果种植基地建设水果分拣包装中心、仓储和冷藏设施等农业生产服务设施，具体位置与面积，根据各个种植基地规模合理确定。

## 九、道路交通规划

### 1、路网结构

规划完善村内道路系统，将各村组道路连通，形成以国道G209为主轴，现有村组主要道路为辅，环竹林湖路线为特色、环线联通的村级路网格局。

### 2、道路等级

规划村内道路等级分为国道、主要村组道路和一般村组，共三级，国道G209（宽度约10米，村民建房后退20米，作为未来道路预留空间。）。

规划期内主要村道为4.5米，一般村组路为3.5米。

一般生产性公路2.5-3.5米（机耕道、进出山林公路等）。

### 3、道路提质

其他村组路硬化路面拓宽至4.5米，未硬化村组道路采用沥青材质硬化。村内所有省道和村组道路进行亮化和绿化，路灯采取单侧布置的方式。一般村组道路两侧为非建设用地的路段，统一设置会车场地。

### 4、农村公交

规划沿国道G209分别在新建组、白竹林组设置2处农村公交招呼站，方便居民公共交通出行。

## 十一、防灾减灾规划

### 1、消防规划

规划村内消防车新增一辆消防车，村民集中点配置消防栓，另配备手抬机动泵及相应的水带、水枪等器材装备。消防给水应充分利用河流、水渠、山塘等天然水源，并设置通向水源地的消防车通道和可靠的取水设施。

制定《村民防火公约》，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。

### 2、山体滑坡地质灾害

针对竹林湖山地丘陵地形特点，规划建议加强自然灾害排查工作，做好村民建房宣传，避免在自然灾害易发处建房，已建的修建挡土墙、截洪沟等防护工作。

### 3、防洪防涝规划

规划在红岩石组新修防洪堤坝，防止汛期溪水侵蚀东侧农田，长度约250米。

## 十二、生态保护修复和综合整治规划

落实生态保护红线、永久基本农田线、各类自然保护地、生态公益林、水源保护地、河流湖泊保护段等保护任务和要求；重点对山林保护区、水源保护区、宅基地复垦地块，加强针对性的生态保护修复，从道路、庭院、公共空间、标识标牌4个方面对村庄环境进行整治规划。

### 近期建设规划：

近期建设期限为2020—2022年

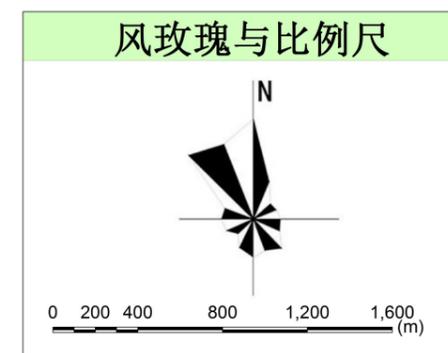
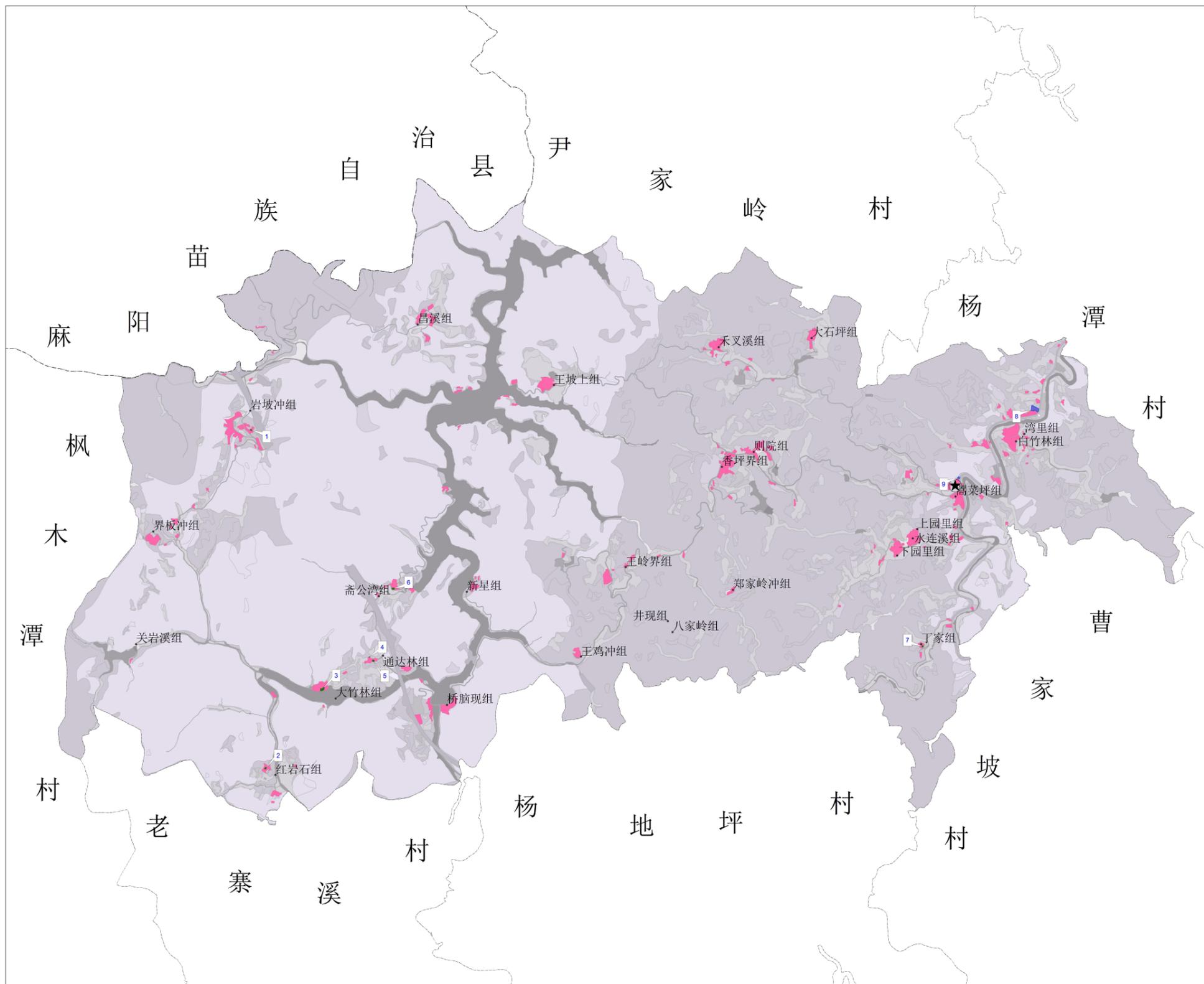
根据村民近期实际生产、生活需求，补齐村内基本的公共服务设施、基础设施和农业生产设施等设施。

表4 近期建设项目一览表

项目类别	建设内容	规模	实施时序（年）
基础设施	村组路硬化	3.7km	2020-2022
	新建环湖路	6.7km	2020-2022
	农户饮用水提质改造	11.5km	2020-2022
	配备一辆垃圾车，一辆洒水车，每户配备垃圾桶	/	2020-2022
	配备一台消防车	/	2020-2022
	新建污水处理池	2处	2020-2022
	新建公共厕所	9处	2020-2022
	新建污水处理池	2处	2020-2022
	新建公共停车场	2000 m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建公共厕所	9处	2020-2022
	新建垃圾收集点	2处	2020-2022
	新建垃圾转运站	50 m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建游船码头	200 m <sup>2</sup>	2020-2022
公共设施	新建村民健身广场	6处	2020-2022
	新建游客接待中心	1500 m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建菜市场	1000 m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建游客休憩凉亭	5处	2020-2022

# 凉亭坳镇竹林湖村村庄规划 (2020-2025)

## —— 住房布局图



### 住宅用地规划整理一览表

拟拆迁腾出住宅用地		
编号	自然组	面积 (m <sup>2</sup> )
1	岩波冲组	183
2	大竹林组	698
3	通达林组	72
4	通达林组	249
5	斋公湾组	305
6	丁家组	161
合计		1668
规划新增住宅用地		
编号	自然组	面积 (m <sup>2</sup> )
8	湾里组	1585

- 1、拟拆迁腾出住宅用地 1668 m<sup>2</sup>，分布在岩波冲组、大竹林组、通达林组、斋公湾组、丁家组；
- 2、拟规划新增农村住宅用地 1585 m<sup>2</sup>，地址位于湾里组；
- 3、规划拆迁和新建后，竹林湖村农村住宅用地面积减少 83 m<sup>2</sup>，但土地集约度提高，有利于村庄的集聚发展。

### 图例

村庄住宅用地

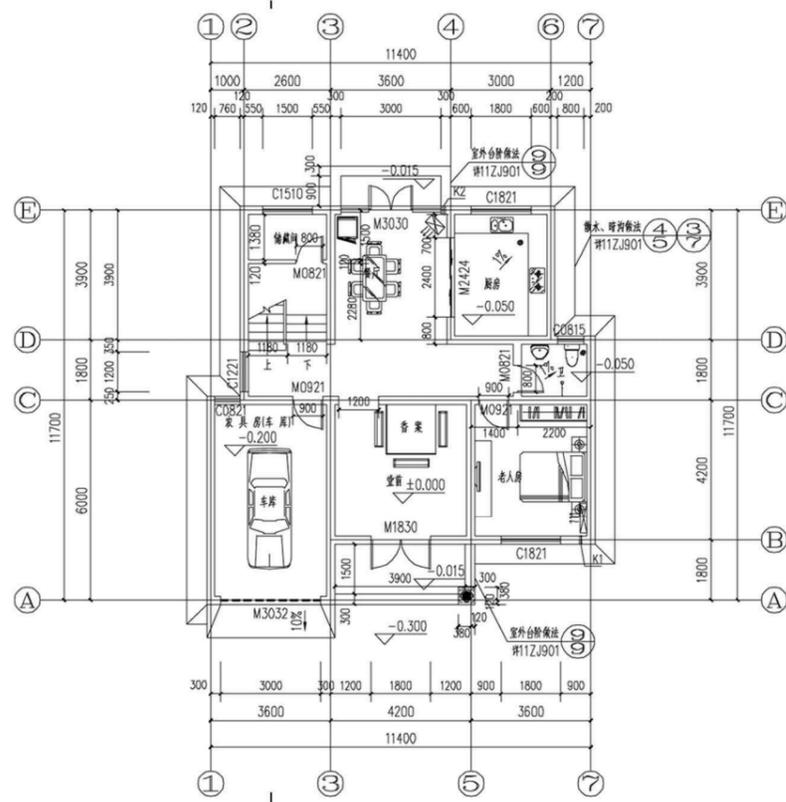
- 现状保留住宅用地
- 规划新增住宅用地
- 拆迁腾出住宅用地

- 乡界
- 村界

# 凉亭坳乡竹林湖村村庄规划 (2020-2025年)

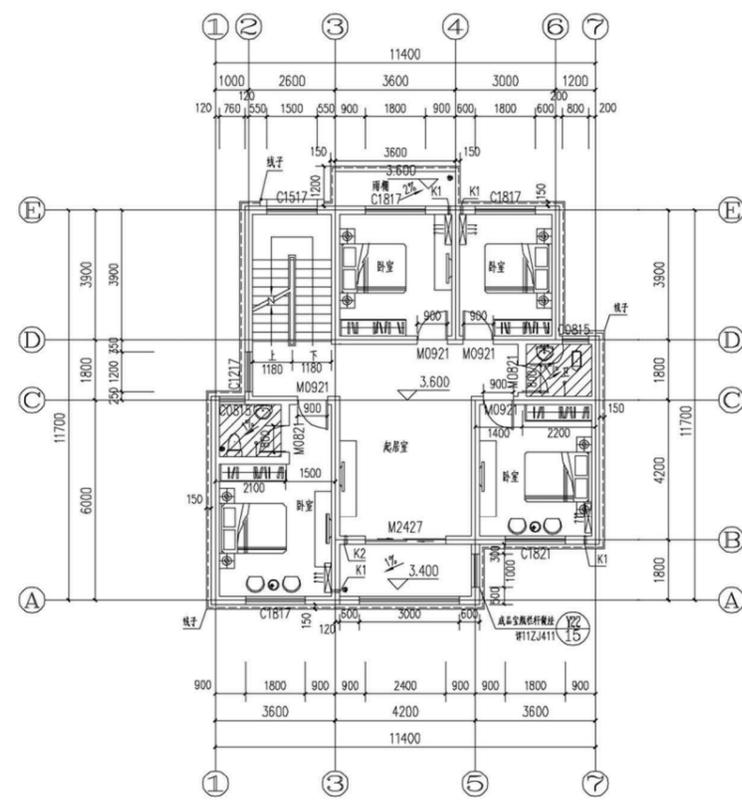
## 村民建房户型引导图一

宅基地为114.56m<sup>2</sup>——户型平面图



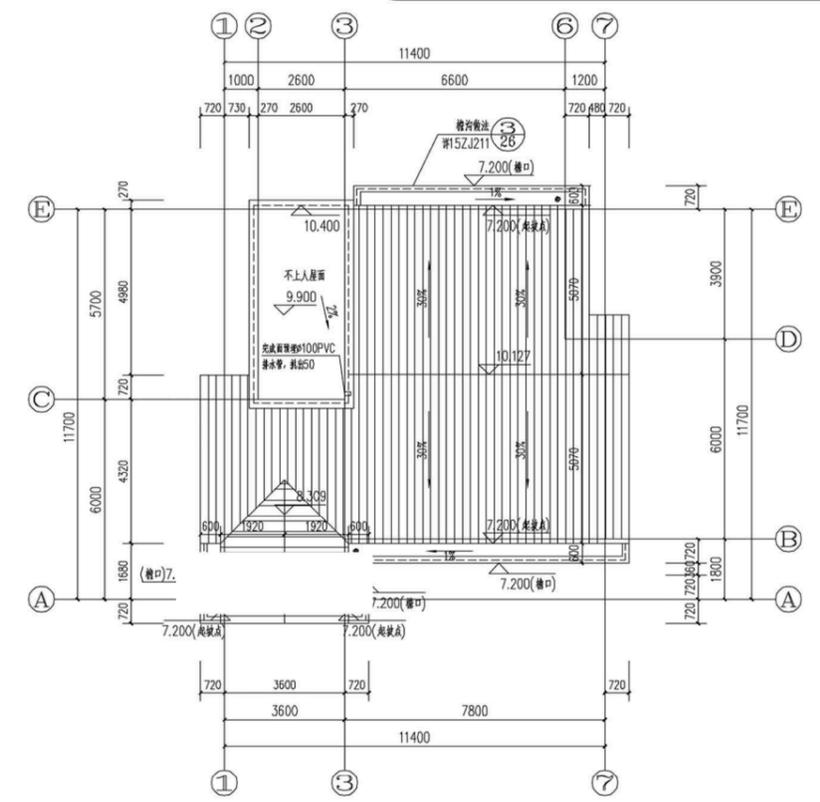
1 首层平面图 1:100

建筑面积: 114.56m<sup>2</sup>



2 二层平面图 1:100

建筑面积: 118.34m<sup>2</sup>



屋顶平面图 1:100



1-7立面图 1:100

效果图



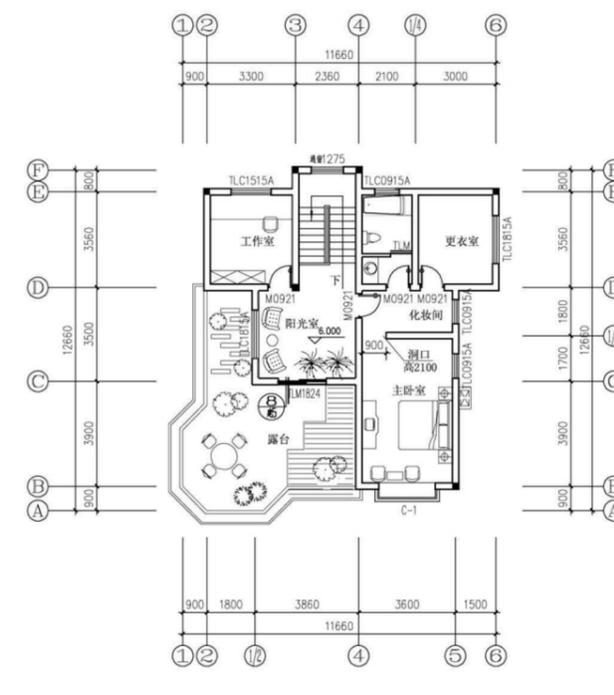
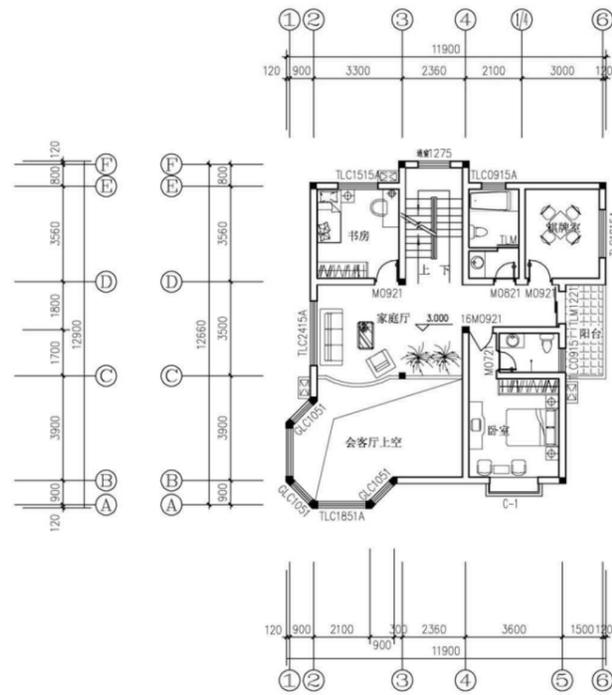
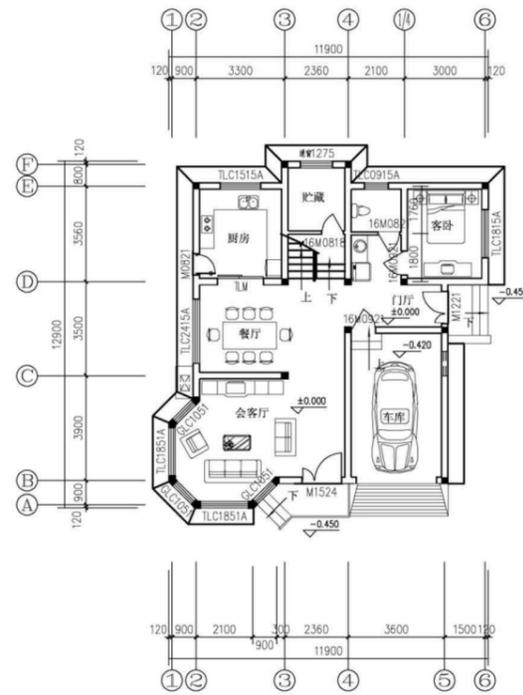
本方案建筑楼层为二层，占地面积114.56平方米，建筑面积232.9平方米。方案在设计上各种设施齐全，功能完备，分区合理，满足农民生产需求。主要设计有厨房，餐厅，客厅，卫生间，卧室、露台、夹层等，平面规整，按农村小康要求，造型简洁大方，同时又控制造价。



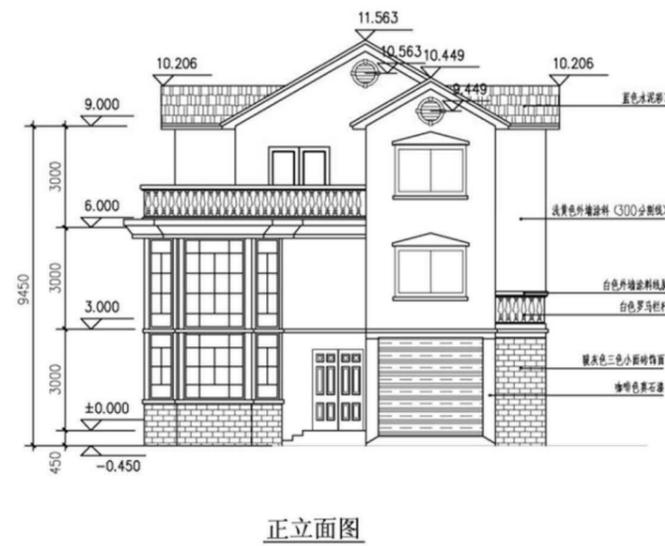
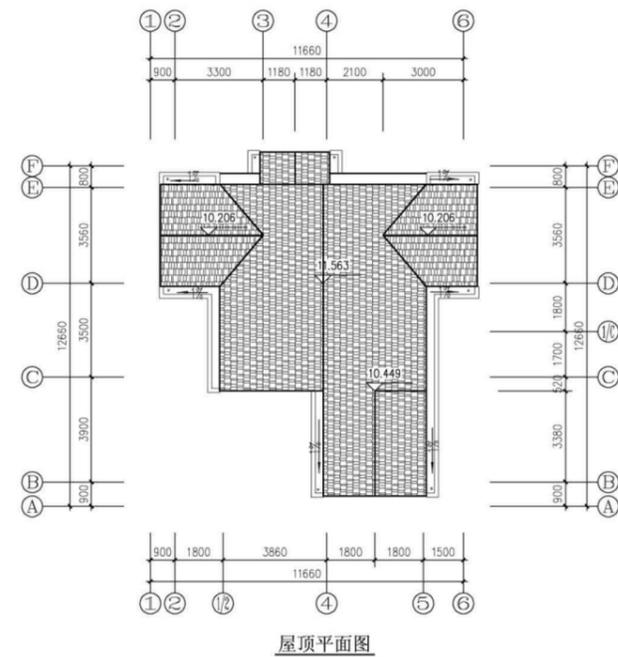
# 凉亭坳乡竹林湖村村庄规划 (2020-2025年)

## 村民建房户型引导图二

宅基地为124.71m<sup>2</sup>——户型平面图



本方案建筑楼层为三层，砖混结构，宅基地面积为124.71平方米，总建筑面积319.42平方米。本户型外观造型简洁大方，功能分区合理，房间尺度设计适宜，明厨明卫，采光通风良好，富有时代气息。



效果图



# 凉亭坳乡竹林湖村村庄规划 (2020-2025年)

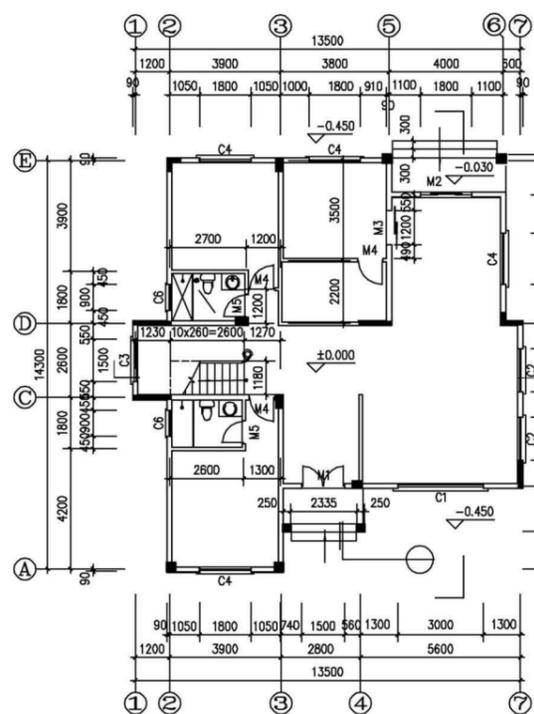
## 村民建房户型引导图三



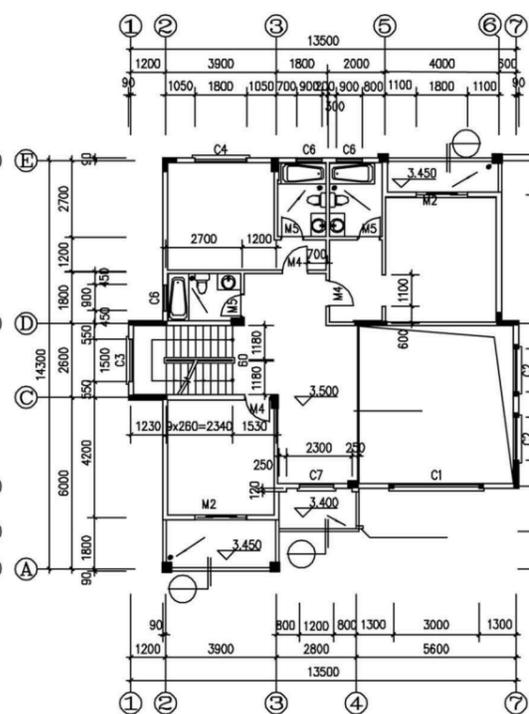
宅基地为161.5 m<sup>2</sup>——户型平面图

本方案建筑楼层为三层，砖混结构，宅基地面积为161.50平方米，总建筑面积484.50平方米。本户型外观造型简洁大方，功能分区合理，房间尺度设计适宜，明厨明卫，采光通风良好，富有时代气息。

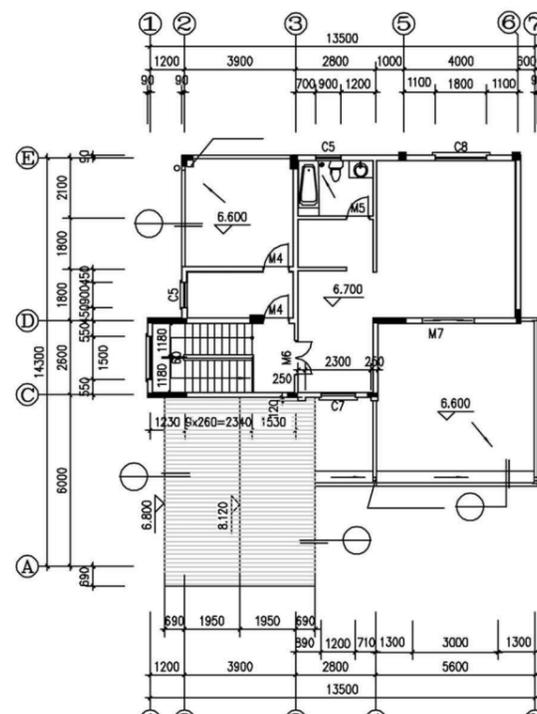
效果图



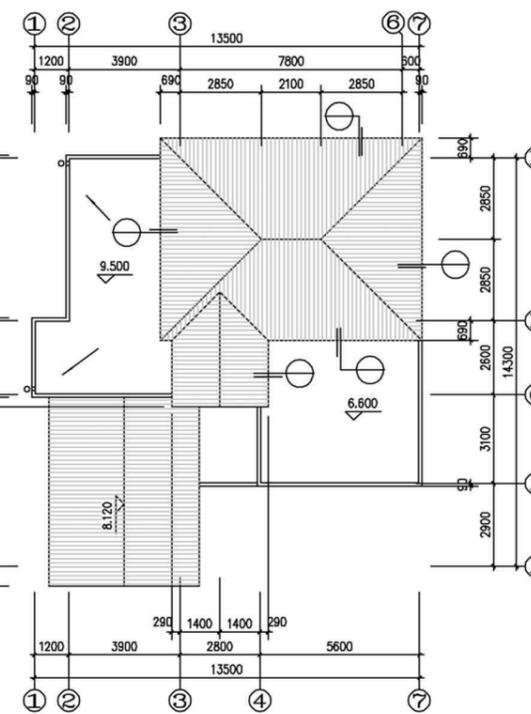
一层平面图



二层平面图



三层平面图



屋顶平面图



## 住房布局图说明：

### 一、住房布局规划

规划村内建设尽量不占耕地或少占耕地、不破坏山体，因地制宜，方便生产生活。

规划根据村民意愿，引导居住偏远的零散户向地势平坦、交通便利、村民较为集中的地区集聚。规划保留村内各组的原有规模较大，交通条件较好的村民点。新增农村住宅用地主要集中在沿国道G209，用于异地搬迁户、零散户和新增分支户就近集中建房。规划农村住宅建设用地面积25.4396公顷，比现状农村住宅用地减少约0.02公顷。

### 二、农村住宅用地整理

通过村庄国土空间结构调整和布局优化，村民住房建新拆旧和土地整理复垦复绿（采取“宜耕则耕、宜绿则绿”的原则）等措施，实现建设用地总量不增加，耕地和生态林地面积不减少的目标，也能促进村庄农业适度规模经营和农村集体经济发展。

#### 1、空心房整治

经调查，村内现有“空心房”8户，共计0.1913公顷村民住宅用地面积，规划拟拆迁腾出8户，其中共0.0245公顷作为村庄其他用地，0.1668公顷复垦为农用地。

拟减少农村住宅用地面积约0.1913公顷。

#### 2、拟新增村民建房用地

规划于上里园组新增农村住宅用地约0.0528公顷，作为村组新增支户新建住宅；规划在村部北部新增农村住宅用地0.0163公顷，作为区卫健委新建竹林湖村新型卫生室的用地；规划在沿国道G209新增农村住宅用地，用于全村异地搬迁户、零散户和新增分支户集中建房，规划新增农村住宅面积约0.1585公顷。

### 三、村民建房规划

#### 1、选址控制

农村住宅用地规划范围外禁止一切村民住宅的重建、扩建。村民新建住宅只能在规划住宅用地范围内建设。

坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

#### 2、退让控制

国道：村民建房退让不小于20米；

省道：村民建房退让不小于15米；

县道：村民建房退让不小于10米；

乡道：后退道路不少于5米；

村组道路：后退道路不少于3米；

河道沟渠：后退河道不少于10米，后退沟渠不少于5米。

#### 3、高度控制

国家发布的《农村住房建设技术政策（试行）》中规定，从事农业和发展庭院经济的农户，层数垂直分户的不超过3层；脱离农业生产的农户，水平分户的不超过4-5层。

#### 4、面积控制

依据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2016年修正本）的要求：

使用耕地的，总用地面积不超过130平方米；

使用荒山荒地的，总用地面积不超过210平方米；

使用其他土地的，总用地面积不超过180平方米。

竹林湖新建村民建房均按上述标准执行。

### 四、住宅建筑整治指导

#### 1、现状住宅建筑整治措施

保持原貌型：该类建筑建成年代较新，外观较好，和周边建筑统一协调。

整治措施：保持现有状态，美化庭院，对建筑外立面进行清洁、打扫以及清除多余杂物。

外观整治型：现状房屋外观局部陈旧、或与周边环境、建筑不协调，需要对其外观进行局部整治。

整治措施：对建筑墙面进行粉刷、清洗和修整，并对门窗、阳台、栏杆等细部进行修整改造。

整体修缮型：该类房屋在质量、功能、外观形象上都有欠缺，但具有保留或继续使用的必要性，需对其进行整体修缮以达到使用的标准。

整治措施：修复建筑破损处；对质量不好的构件进行修整或替换；完善建筑使用功能。

拆除重建型：危房、闲置房和影响消防的建筑和构筑物等、其他通过基于整治无法达到改善效果的建筑。

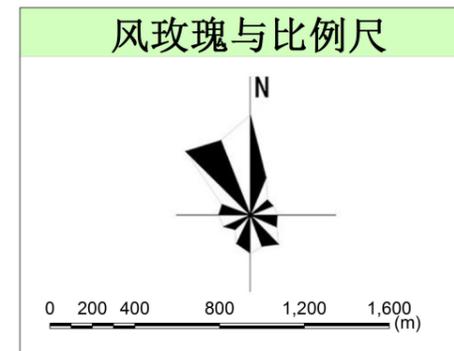
整治措施：拆除现有建筑，原基地的处置应符合规划要求。

#### 2、新建住宅建筑风貌引导

规划延续村内现有村民住宅建筑特色与风格，并进行提炼，规划引导住宅建筑风格为白墙、红瓦、坡屋顶的新中式风格，并提出了三种住宅户型供村民选择。

# 凉亭坳镇竹林湖村村庄规划 (2020-2025)

## —— 产业规划图



### 产业规划图说明

**主要发展思路:**

- 1、打造鹤城区继白马石林花海、三下花海之后第三个乡村旅游目的地，重点突出“竹林+湖”核心生态休闲旅游资源，挖掘特色红色文化资源，引入乡土精品民宿产品。
- 2、以竹林湖为基础，规划引入“竹林+湖”主要环境资源，围绕这个基础，利用现有资源，建设环湖道路，打造多样化生态休闲旅游项目。
- 3、村庄现状产业有一定规模，但是缺少对村里整体带动效益，规划通过“竹林+湖”的开发模式，做活生态休闲旅游，打造乡村旅游产业链，通过引入游客，提升、带动原有产业。

**主要产业基地:**

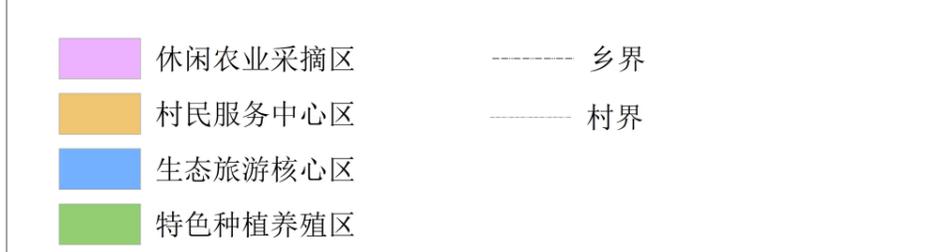
竹林湖休闲观光度假基地：依托竹林湖，开展生态垂钓、露营体验以及观光旅游等项目。

生态水果采摘基地：扩大香坪界、则院组现有水果种植、采摘规模，完善生态农业产业，引导游客消费，规划四季果园及四季蔬菜采摘，让游客各季节都能采摘到生态有机都水果和蔬菜。

特色养殖基地：规模化养殖蜜蜂和胡蜂、竹林湖生态鱼类、养兔产业，为游客提供一道特色美味佳肴。结合特色养殖和种植产业，开发趣味竞赛活动。

环湖路骑行路线：在规划环湖路沿线设置休憩凉亭，垂钓点，发展自行车、电瓶车环湖旅游路线。

### 图例

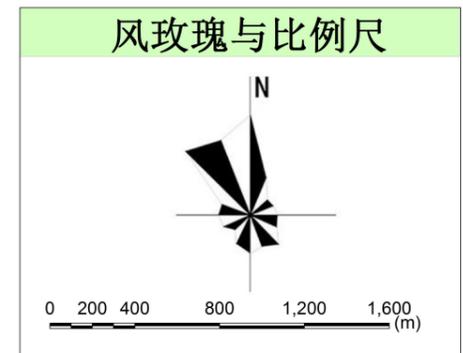






# 凉亭坳镇竹林湖村村庄规划 (2020-2025)

## —— 近期建设规划图



### 近期建设项目表

项目类别	建设内容	规模	实施时序 (年)
基础设施	村组路硬化	3.7km	2020-2022
	新建环湖路	6.7km	2020-2023
	农户饮用水提质改造	11.5km	2020-2022
	配备一辆垃圾车, 一辆洒水车, 每户配备垃圾桶	/	2020-2022
	配备两台消防车	/	2020-2022
	新建污水处理池	2处	2020-2021
	新建公共厕所	9处	2020-2022
	新建污水处理池	2处	2020-2022
	新建公共停车场	2000m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建公共厕所	9处	2020-2021
	新建垃圾收集点	2处	2020-2022
	新建垃圾转运站	50m <sup>2</sup>	2020-2022
公共设施	新建游船码头	200m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建村民健身广场	6处	2020-2022
	新建游客接待中心	1500m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建菜市场	1000m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建游客休憩凉亭	5处	2020-2023
	新建幼儿园	300m <sup>2</sup>	2020-2022
产业发展	新建卫生室	160m <sup>2</sup>	2020-2022
	新建养老院	1500m <sup>2</sup>	2020-2022
	自行车骑行服务中心	500m <sup>2</sup>	2020-2022
	水果采摘基地	3000亩	2020-2023
	村民养殖合作社	/	2020-2022

## 村规民约

先规划、后建设，乡村振兴齐并进；  
生态底线有约束，基本农田要保护；  
一户一宅是规定，面积层高有约定；  
集中建房节用地，闲置空地要腾出；  
农业发展是基础，产业联动是出路；  
绿水青山是金银，休闲旅游富竹林。