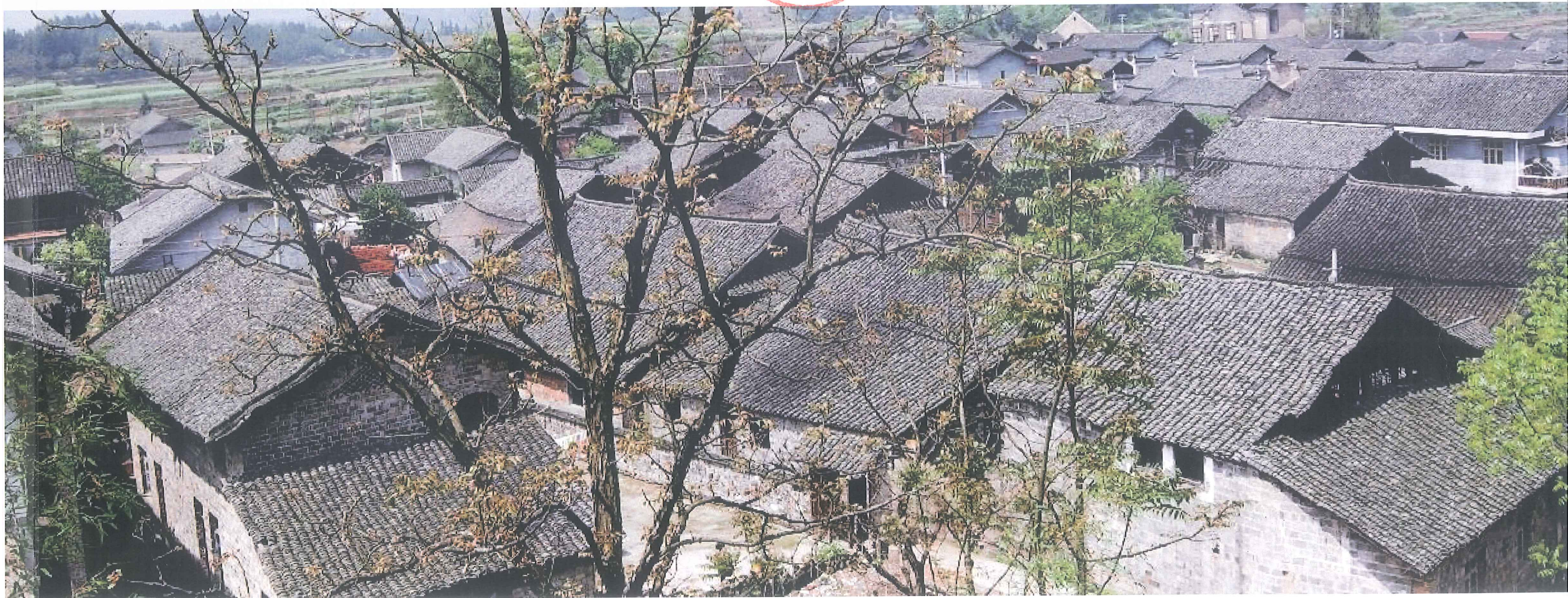


鹤城区黄金坳镇尽透村村庄规划 (2020-2025)

【特色保护类】



黄金坳镇人民政府
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

设 计 资 质： 土规乙级

设计证书编号 ： 4311478

法 人 代 表： 张海岸

规 划 师： 李靖 高级规划师 注册城乡规划师

编制部门负责人： 杨盛 高级工程师

项 目 名 称： 怀化市鹤城区黄金坳镇尽远村村庄规划（2020-2025）

项 目 负 责 人： 李 靖 注册城乡规划师

项目组主要成员： 李 靖 高级规划师 注册城乡规划师

杨 盛 高级工程师

曾汝丽 工 程 师

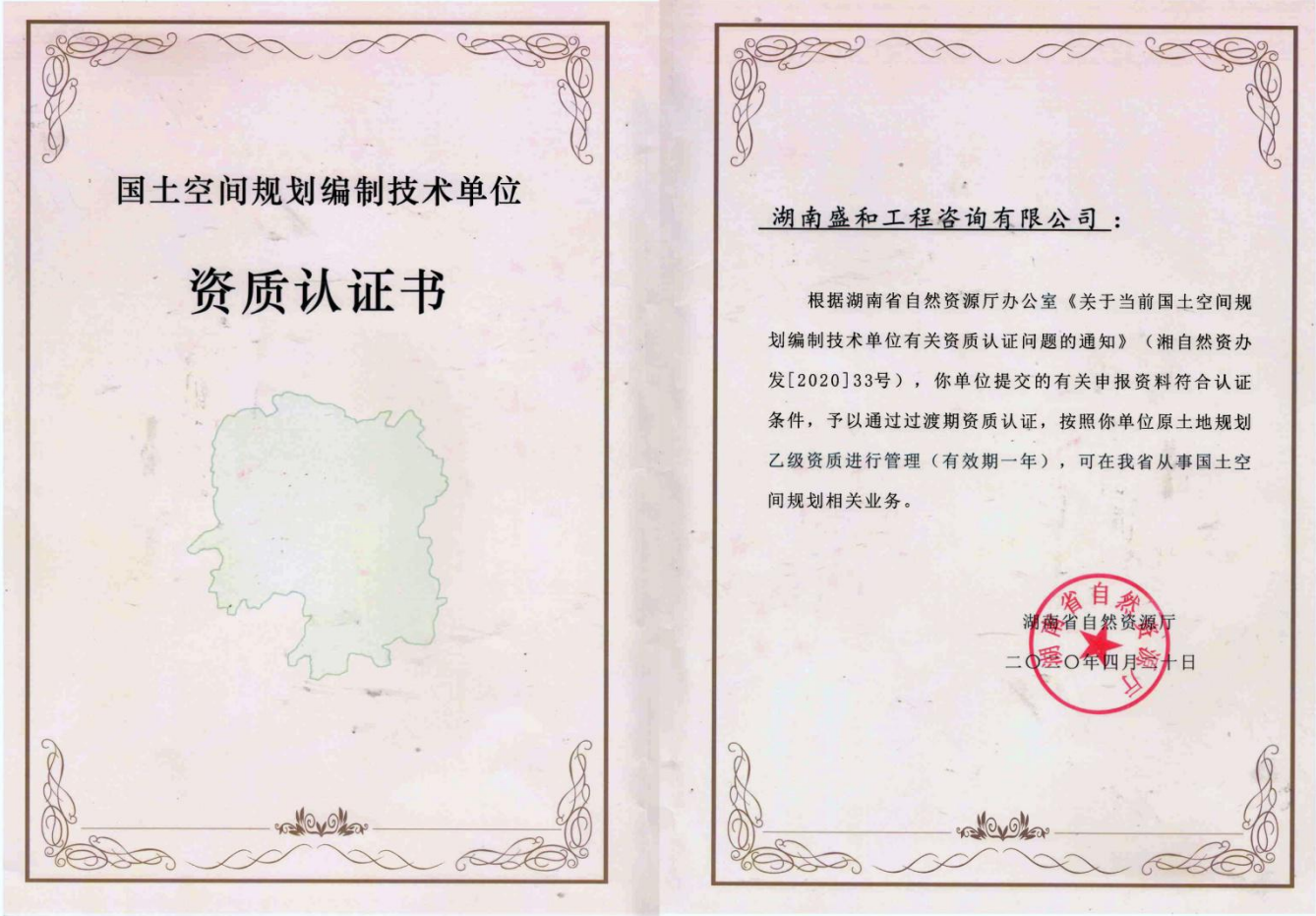
莫红梅 工 程 师

刘 潇 助理工程师

张 萌 工 程 师

文 益 工 程 师

龙佳欣 助理工程师

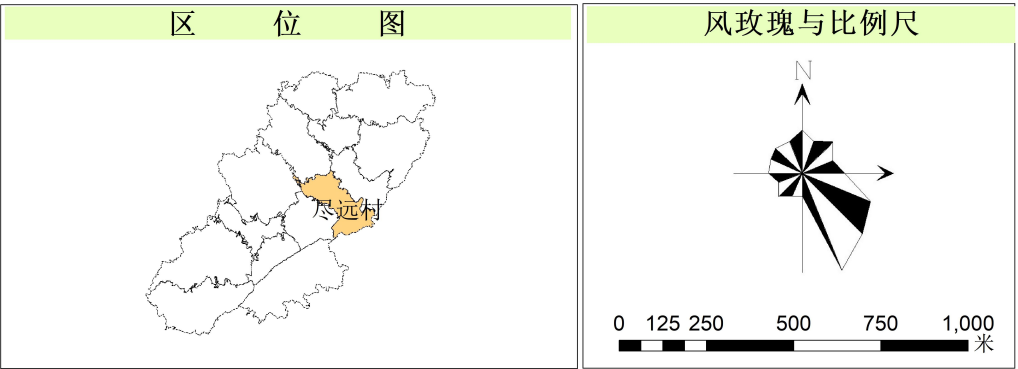
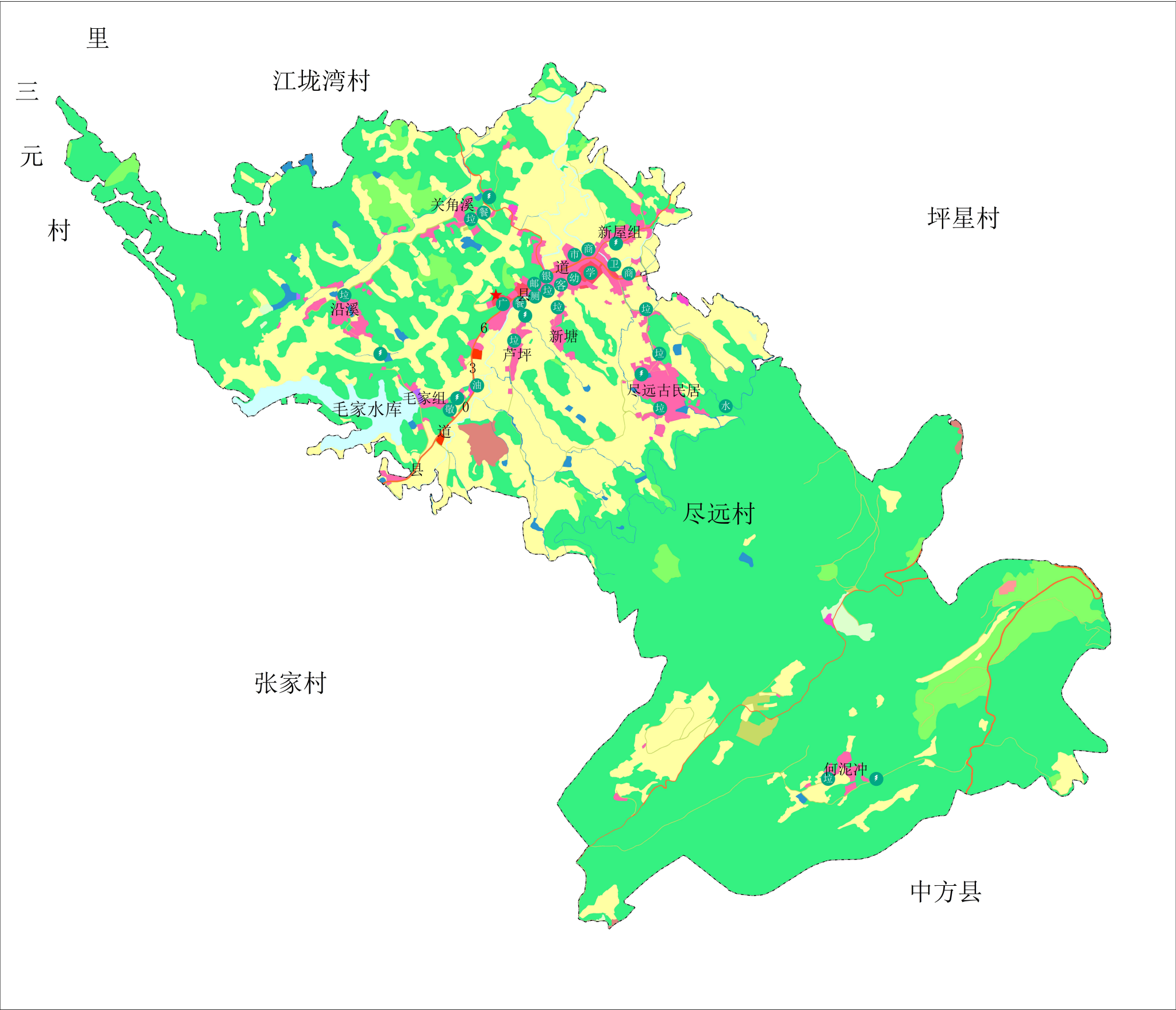


目 录

- 1、村域综合现状图
- 2、村域综合规划图
- 3、住房布局图
- 4、村民建房户型引导图一
- 5、村民建房户型引导图二
- 6、村民建房户型引导图三
- 7、道路交通规划图
- 8、产业规划图
- 9、历史文化及特色风貌保护规划图
- 10、建筑保护规划图
- 11、近期建设规划图
- 12、规划示意图

尽远村村庄规划（2020-2025年）

——村域综合现状图



国土空间利用结构表					
地类名称		现状基期年			
		面积 （公顷）	比重		
国土面积		863.6706	100.00%		
生态用地	水域		14.2214	1.65%	
	其他土地		2.8425	0.33%	
	林地（生态林）		58.9350	6.82%	
	合计		75.9989	8.80%	
农用地	耕地		202.7037	23.47%	
	园地		32.5712	3.77%	
	林地（商品林）		495.3600	57.36%	
	牧草地		0.0000	0.00%	
	其他农用地		16.3812	1.90%	
	合计		747.0161	86.49%	
建设用地	城镇建设用地		0.0000	0.00%	
	村庄建设用地		30.9018	3.58%	
	其中	农村住宅用地		27.7423	3.21%
		村庄公共管理与服务设施用地		1.9766	0.23%
		村庄公园与绿地		0.0000	0.00%
		村庄工业物流用地		0.3815	0.04%
		村庄基础设施用地		0.8014	0.09%
	区域交通设施用地		5.0823	0.59%	
	区域公共设施用地		0.2663	0.03%	
	特殊用地		0.6260	0.07%	
	采矿用地		3.7792	0.44%	
	其他建设用地		0.0000	0.00%	
	合计		40.6555	4.71%	
	未规划地		0.0000	0.00%	



村域综合现状图说明

一、基本现状

尽远村位于黄金坳镇中部。东至坪星村，西接张家村和里三元村，北抵江垅湾村，南与中方县相邻。尽远村距鹤城城区 22 公里，县道 X036 贯穿其中，区位优势明显，交通十分便利。尽远村地貌以山岗丘陵为主，土壤肥沃，物产丰富。尽远古建筑群坐落其中，其 2009 年被评为“湖南省第九批文物保护单位”，2013 年被评为“第二批中国传统村落”。

二、人口社会及经济产业

尽远村是湖南省怀化市鹤城区黄金坳镇下辖的行政村,全村下辖 13 个村民小组，村域面积 863.6706 公顷，全村共 651 户，总人口数 2180 人。尽远村种植业以水稻、油菜为主，经济作物有西瓜、葡萄等；村域内有面积为 11 公顷的水库进行水产养殖，另有生猪、鸡、孔雀等养殖基地；工矿企业有红砖制作厂、光伏电站等，红砖制作厂为其居民提供了工作岗位，光伏电站为村域内清洁能源项目。

三、现状土地利用

村域内国土总面积 863.6706 公顷，土地现状以农林用地为主，建设用地占比较少；其中生态用地 75.9989 公顷（不涉及生态红线），占总用地面积的 8.80%；农用地面积 747.0161 公顷，占总用地面积的 86.49%，其中耕地面积 202.7037 公顷，占总用地面积的 23.47%，林地（商品林）面积 495.3600 公顷，占总用地面积 57.36%；建设用地面积 40.6555 公顷，占总用地面积的 4.71%。

表 1 国土空间现状利用表

地类名称			现状基期年	
			面积（公顷）	比重
国土面积			863.6706	100.00%
生态用地	水域		14.2214	1.65%
	其他土地		2.8425	0.33%
	林地（生态林）		58.9350	6.82%
	合计		75.9989	8.80%
农用地	耕地		202.7037	23.47%
	园地		32.5712	3.77%
	林地（商品林）		495.3600	57.36%
	牧草地		0.0000	0.00%
	其他农用地		16.3812	1.90%
	合计		747.0161	86.49%
建设用地	城镇建设用地		0.0000	0.00%
	村庄建设用地		30.9018	3.58%
	其中	农村住宅用地	27.7423	3.21%
		村庄公共管理与服务设施用地	1.9766	0.23%
		村庄公园与绿地	0.0000	0.00%
		村庄工业物流用地	0.3815	0.04%
		村庄基础设施用地	0.8014	0.09%
		区域交通设施用地	5.0823	0.59%
	区域公共设施用地		0.2663	0.03%
	特殊用地		0.6260	0.07%
	采矿用地		3.7792	0.44%
	其他建设用地		0.0000	0.00%
	合计		40.6555	4.71%
	未规划地			0.0000

四、村庄设施情况

1、道路设施

尽远村区域交通设施用地 5.0823 公顷、农村道路用地 6.7073 公顷，村域内有县道 X036 贯穿其中，并有乡道 003、004 接入其中，各村民小组道路也均已连通，且道路硬化已基本完成。

2、公共服务设施

尽远村为原芦坪乡乡镇府所在地，原芦坪乡镇府现已作为尽远村村级服务平台和村支两委办公室、会议室、群众工作站等。村域内有卫生所 1 处、小学 1 所、幼儿园 1 所、敬老院 1 所、农村客运站 1 处、加油站 1 处、篮球场 1 个、休闲广场 1 处、银行 1 所、餐馆 4 家、商店五十余家、集市 1 个，公共服务设施较为完善，村民生活水平较高。

3、基础设施

尽远村村内现有电排两座、变压器 7 个、垃圾回收点 8 个、垃圾中转站 1 处、邮政代办点 1 处；尽远古村落和县道 X036 两旁的居民点均已实现集中供水，关角溪、沿溪、何泥冲等几组使用地下水；村域北部主要耕作区沟渠、溪流纵横分布，农业生产条件优越；村组内各居民点村组道路亮化已完成，居民生活条件优越。

表 2 村庄设施情况表

设施类型	设施数量或规模	使用运行情况
道路设施	村内现有县道 036、乡道 003、004 等，道路布局纵横交错，道路路面宽为 3 米到 8 米不等。	部分道路损坏，部分入户道路和机耕道未连通。
公共服务设施	村级活动场所位于芦坪组，内设村级服务平台和村支两委办公室、会议室、群众工作站；尽远村内有卫生所 1 处、广场 1 处、银行 1 所、加油站 1 处，分别位于芦坪组；村内有芦坪小学一所。	缺少停车场
基础设施	村内电排两座、变压器 7 个、垃圾收集点 8 个、垃圾中转站 1 处、邮政代办点 1 处，村域内各居民小组居住地道路亮化已基本完成。	现阶段用电负荷问题尚未得到彻底解决，变压器需要升级改造与增加；部分村组路灯损坏，需要修复；缺少污水处理设施。

五、村庄产业情况

1、种植业

尽远村生产主要以农业为主，村域内有面积为 202.7037 公顷的耕地（约 3041 亩），主要集中在村域北部，水源充足、交通便利，生产条件优越，主要种植的农作物有水稻、油菜、西瓜、葡萄等。

2、养殖业

尽远村村域内有面积约为 11 公顷的水库进行水产养殖，另有孔雀基地、生猪养殖、鸡蛋厂等养殖基地，其中孔雀基地、生猪养殖厂、鸡蛋厂均位于尽远村南部。

3、制造业

尽远村除种养殖业外，村域内还有光伏电站、水泥板制作厂和面积为 3.1799 公顷的红砖制作厂。

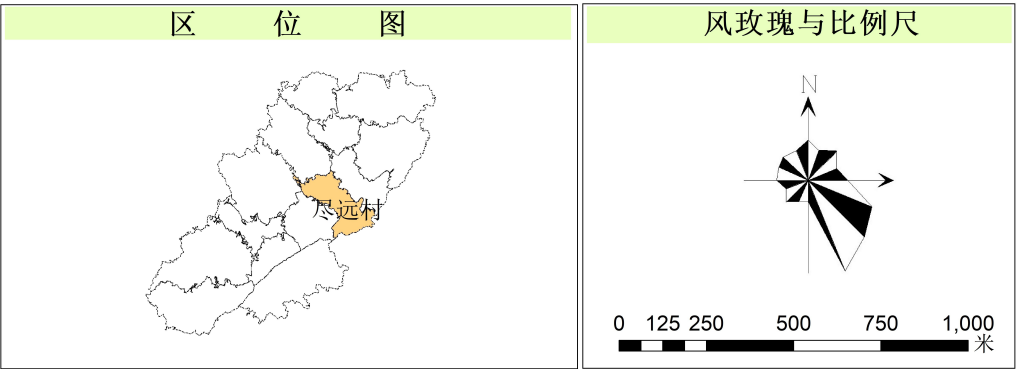
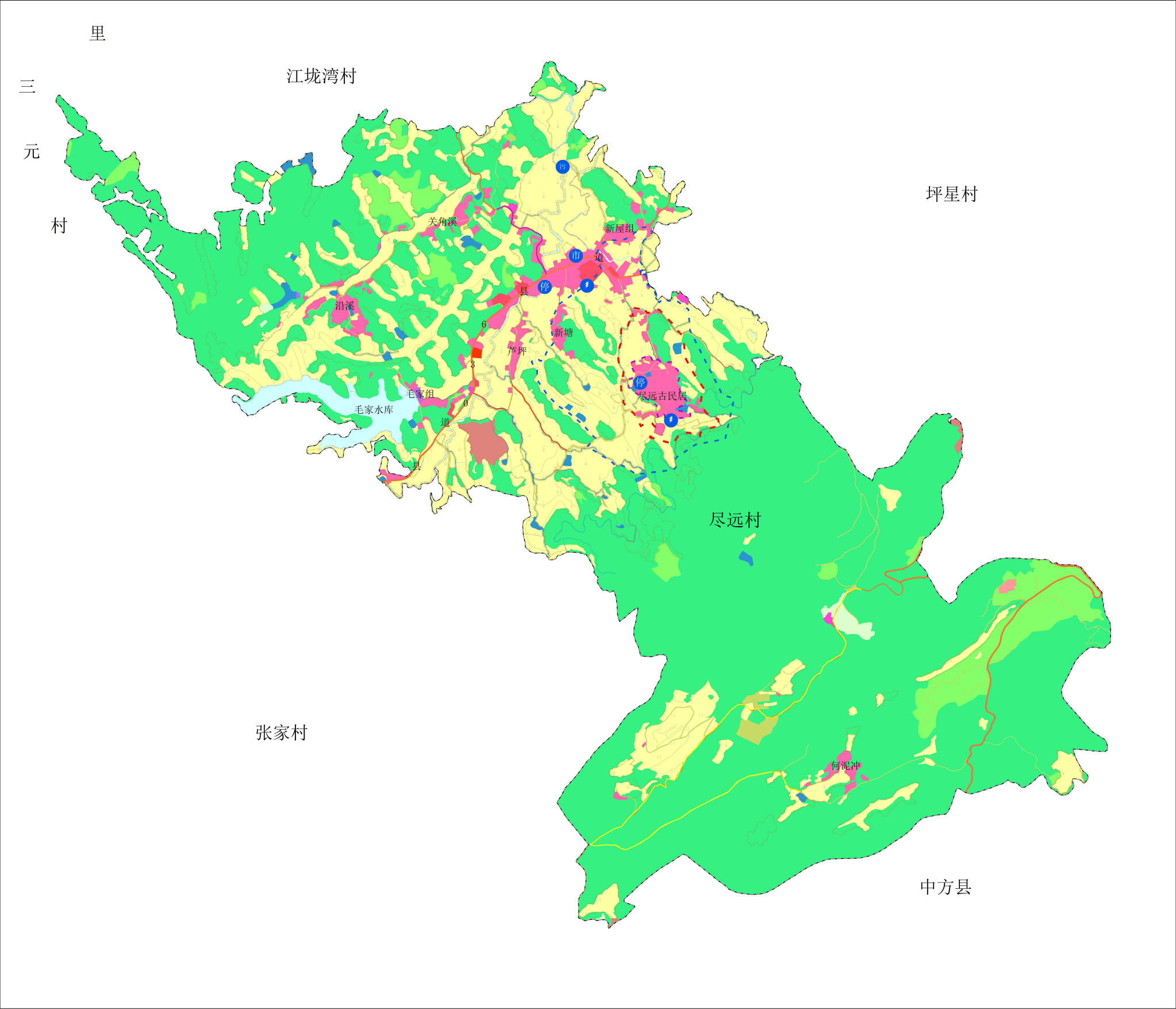
六、现状分析

1、有利条件：（1）对外交通便利、区位条件较好；（2）自然条件适合种植水稻、油菜等农作物，经济价值高，生产条件良好；（3）村域内基础设施较为完善，住宅建筑整体质量较好；（4）村民经济条件较好，居民生活水平高；（5）村党组织凝聚力强，村民关系融洽，民风淳朴。

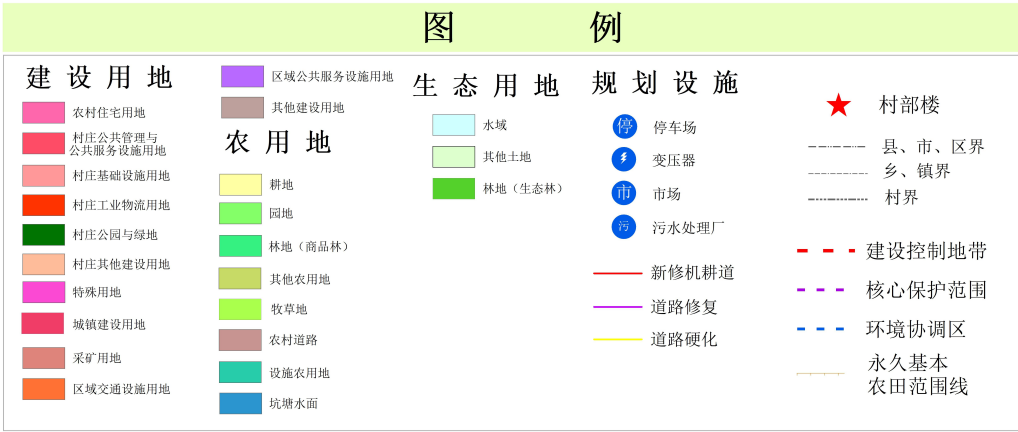
2、存在问题：（1）村域内部分道路设施损坏、部分入户道路和机耕道未连通；（2）村内部分地区用电负荷过大、供电不足，无污水收集和处理设施，环卫设施比较简陋；（3）生产服务设施有待完善，规模化、现代化水平不高，散户生产率不高；（4）公共绿地和活动空间等生活配套设施不齐全。

尽远村村庄规划（2020-2025年）

——村域综合规划图



国土空间利用结构调整表							
地类名称		现状基期年		规划目标年		规划期内增 减（公顷）	
		面积 （公顷）	比重	面积 （公顷）	比重		
国土面积		863.6706	100.00%	863.6706	100.00%	0.0000	
生态 用地	水域	14.2214	1.65%	14.2214	1.65%	0.0000	
	其他土地	2.8425	0.33%	2.8425	0.33%	0.0000	
	林地（生态林）	58.9350	6.82%	58.9350	6.82%	0.0000	
	合计	75.9989	8.80%	75.9989	8.80%	0.0000	
农用地	耕地	202.7037	23.47%	202.7037	23.47%	0.0000	
	园地	32.5712	3.77%	32.5712	3.77%	0.0000	
	林地（商品林）	495.3600	57.36%	495.3600	57.36%	0.0000	
	牧草地	0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000	
	其他农用地	16.3812	1.90%	16.3812	1.90%	0.0000	
	合计	747.0161	86.49%	747.0161	86.49%	0.0000	
建设 用地	城镇建设用地		0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000
	村庄建设用地		30.9018	3.58%	30.7740	3.56%	-0.1278
	其中	农村住宅用地	27.7423	3.21%	27.7712	3.22%	0.0289
		村庄公共管理与服 务设施用地	1.9766	0.23%	1.9766	0.23%	0.0000
		村庄公园与绿地	0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000
		村庄工业物流用地	0.3815	0.04%	0.2248	0.03%	-0.1567
		村庄基础设施用地	0.8014	0.09%	0.8014	0.09%	0.0000
	区域交通设施用地		5.0823	0.59%	5.0823	0.59%	0.0000
	区域公共设施用地		0.2663	0.03%	0.2663	0.03%	0.0000
	特殊用地		0.6260	0.07%	0.6260	0.07%	0.0000
	采矿用地		3.7792	0.44%	3.7792	0.44%	0.0000
	其他建设用地		0.0000	0.00%	0.1278	0.01%	0.1278
	合计		40.6555	4.71%	40.6555	4.71%	0.0000
未规划地		0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000	



村域综合规划图说明

一、村庄定位

村庄类型——特色保护类

综合定位——生态、宜居、美丽的幸福家园

二、村庄规模

村庄人口规模：651 户，2180 人

三、空间结构

全村概括为“一心一轴四区”的空间结构，其中：

一心：村级服务中心

一轴：绕县道X036为发展轴心

四区：优质水稻/油菜种植区、林下种养殖区、水产养殖区、古村游览区

四、国土空间布局及用途管制

国土空间布局重点对用地进行优化。以节约集约用地为指导思想，对住宅用地通过增减挂钩、空心房整治等方式，引导居民点集聚。对存量用地进行挖潜，改变用地性质，提升公共服务水平。同时严格保护农业空间和生态空间，落实基本农田管控指标和边界，保护公益林。规划至 2025 年，尽远村生态用地 75.9989 公顷，占总面积的 8.80%；农用地 747.0161 公顷，占总用地 86.49%；建设用地 40.6555 公顷，占 4.71%。

1、国土空间布局规划

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、村庄工业物流用地、村庄基础设施用地和村庄其他建设用地等用地。其中，农村住宅用地比较集中；村庄公共管理和公共服务设施用地主要集中在芦坪组（村级服务中心、卫

生所等设施）；村庄工业物流用地主要包括工业用地；村庄基础设施用地主要包括村庄道路用地；村庄其他建设用地指尚未确定用途的村庄建设用地。

生态用地主要包括村内林地（生态林）和水域以及其他土地，主要集中在村域南部和西部；农用地主要包括耕地、园地、林地（商品林）、其他农用地，分布比较广。

表3 国土空间利用结构调整表

地类名称		现状基期年		规划目标年		规划期内增减 （公顷）	
		面积 （公顷）	比重	面积 （公顷）	比重		
国土面积		863.6706	100.00%	863.6706	100.00%	0.0000	
生态用地	水域	14.2214	1.65%	14.2214	1.65%	0.0000	
	其他土地	2.8425	0.33%	2.8425	0.33%	0.0000	
	林地（生态林）	58.9350	6.82%	58.9350	6.82%	0.0000	
	合计	75.9989	8.80%	75.9989	8.80%	0.0000	
农用地	耕地	202.7037	23.47%	202.7037	23.47%	0.0000	
	园地	32.5712	3.77%	32.5712	3.77%	0.0000	
	林地（商品林）	495.3600	57.36%	495.3600	57.36%	0.0000	
	牧草地	0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000	
	其他农用地	16.3812	1.90%	16.3812	1.90%	0.0000	
	合计	747.0161	86.49%	747.0161	86.49%	0.0000	
建设用地	城镇建设用地		0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000
	村庄建设用地		30.9018	3.58%	30.7740	3.56%	-0.1278
	其中	农村住宅用地	27.7423	3.21%	27.7712	3.22%	0.0289
		村庄公共管理与服务设施用地	1.9766	0.23%	1.9766	0.23%	0.0000
		村庄公园与绿地	0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000
		村庄工业物流用地	0.3815	0.04%	0.2248	0.03%	-0.1567
		村庄基础设施用地	0.8014	0.09%	0.8014	0.09%	0.0000
		区域交通设施用地	5.0823	0.59%	5.0823	0.59%	0.0000
	区域公共设施用地		0.2663	0.03%	0.2663	0.03%	0.0000
	特殊用地		0.6260	0.07%	0.6260	0.07%	0.0000
	采矿用地		3.7792	0.44%	3.7792	0.44%	0.0000
	其他建设用地		0.0000	0.00%	0.1300	0.02%	0.1278
	合计		40.6555	4.71%	40.6555	4.71%	0.0000
未规划地		0.0000	0.00%	0.0000	0.00%	0.0000	

2、国土空间用途管制

(1) 生态用地

1) 水域

①严禁在水域控制范围内违法建（构）筑物，进行与生态环境保护无关的开发建设活动。

②严禁破坏新泽河水面，侵占、填埋水域等侵害水域安全活动。

③严禁在新泽河投肥养殖，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

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) 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) 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、历史文化保护区规划

1、核心保护范围

为保存省级文物保护单位古建筑群生活的原真性，保护古建筑群格局和文化环境，将尽远村古建筑群形成的聚居地划定为核心保护范围，其四至边界为：南北至古建筑群边缘往外延伸 10 米，西以江垅湾溪支流西侧岸线为界，东至石头冲山山脚线，规划面积约 5.58公顷。

2、建设控制地带

尽远村建设控制地带为北至核心保护范围以北两条溪流交汇处，东、西、南以溪流和山体为界，总用地面积 14.46 公顷。

3、环境协调区

为最大限度保护尽远村传统村落的自然环境景观，控制和引导村民建设活动，保护山、水、地形、地貌等环境，将建设控制地带外围视线影响范围均划分为环境协调区，总用地面积 45.63 公顷。

六、产业发展规划

1、主要发展思路

- (1) 结合尽远村特色农业，升级产业结构，做优特色种植、养殖；
- (2) 以生态农业为基础，结合尽远古村落自身特色，提升休闲旅游服务业品质；
- (3) 村民深度参与产业分工，三产融合，振兴乡村产业，促进农民增收致富。

2、主要产业区

- (1) 生态水稻/油菜种植区——村域北部地势平坦，种植区域非常集中且靠近村

民居住区，水源充足，交通便利，生产条件优越，以水稻/油菜种植业为主导产业；

（2）水产养殖区——村域内有面积为 11 公顷的水库，以水产养殖业为主导产业，开展休闲垂钓、农家乐等游玩项目；

（3）林下种养殖区——村域南部主要为林地，现在已有生猪养殖、孔雀基地、鸡蛋厂等产业，道路设施完善，生态红线、公益林、基本农田等发展限制因素少，适合发展林畜、林禽、林药、林菌等林下经济产业；

（4）古村游览区——以自然山水风光为背景、以展示侗族明清建筑为引擎，发展休闲旅游和商贸服务产业。

七、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，规划用地面积约 2300 平方米。

2、文体设施

规划保留现状的休闲广场用地，规划用地面积约 1400 平方米。

3、医疗卫生设施

规划保留现状卫生室，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。

4、道路设施

尽远村内各村组道路亮化工作已基本完成，但因缺少维护，部分路灯已损坏，规

划修复已损坏路灯 130 盏。

八、基础设施规划

1、污水处理规划

规划新增 1 处生态污水处理池，村内居民点主要集中在村域中北部，分散村民点生活污水均采用化粪池处理的方式，化粪池简单处理后，用污水管道统一排放至生态污水处理池，铺设管网主管为 DN600，支管为 DN400。

2、电力规划

根据村支两委意见，规划在新塘组、尽远古民居各新增一个变压器，满足居民用电需求。

九、道路交通规划

1、路网结构

规划村内完善道路系统，将各村组道路连通，形成“纵横交错路网”。

2、道路等级

一般村组道路主要为集中村民点对外联系道路，硬化路面宽度为 3.5 米。

3、道路提质

（1）村组路修复：004 乡道靠近 036 县道路段已损坏严重，路面坑洼较多，修复路段 0.6km。

（2）道路硬化：硬化何泥冲组山区道路，总计 3.5km。

4、道路新修

新修机耕道：新修机耕道连接毛家组、芦坪、尽远古村落，总计 800 米。

5、停车设施

规划在芦坪、尽远古民居各修建一个停车场。

十、近期建设规划

近期建设期限为 2020—2022 年。

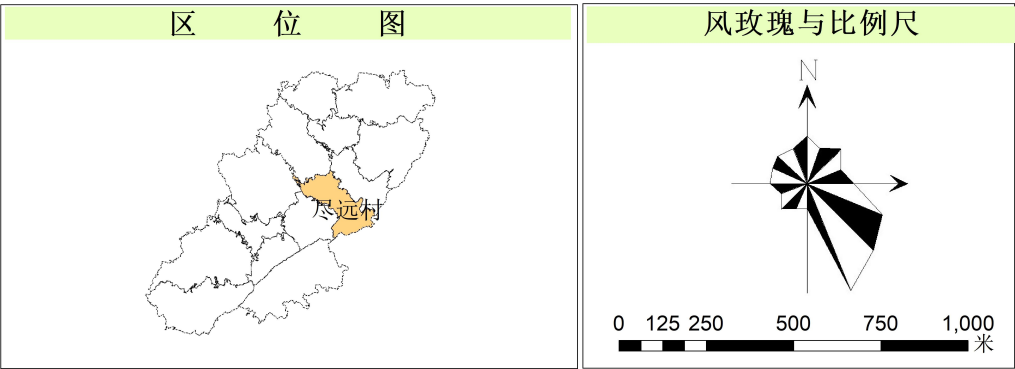
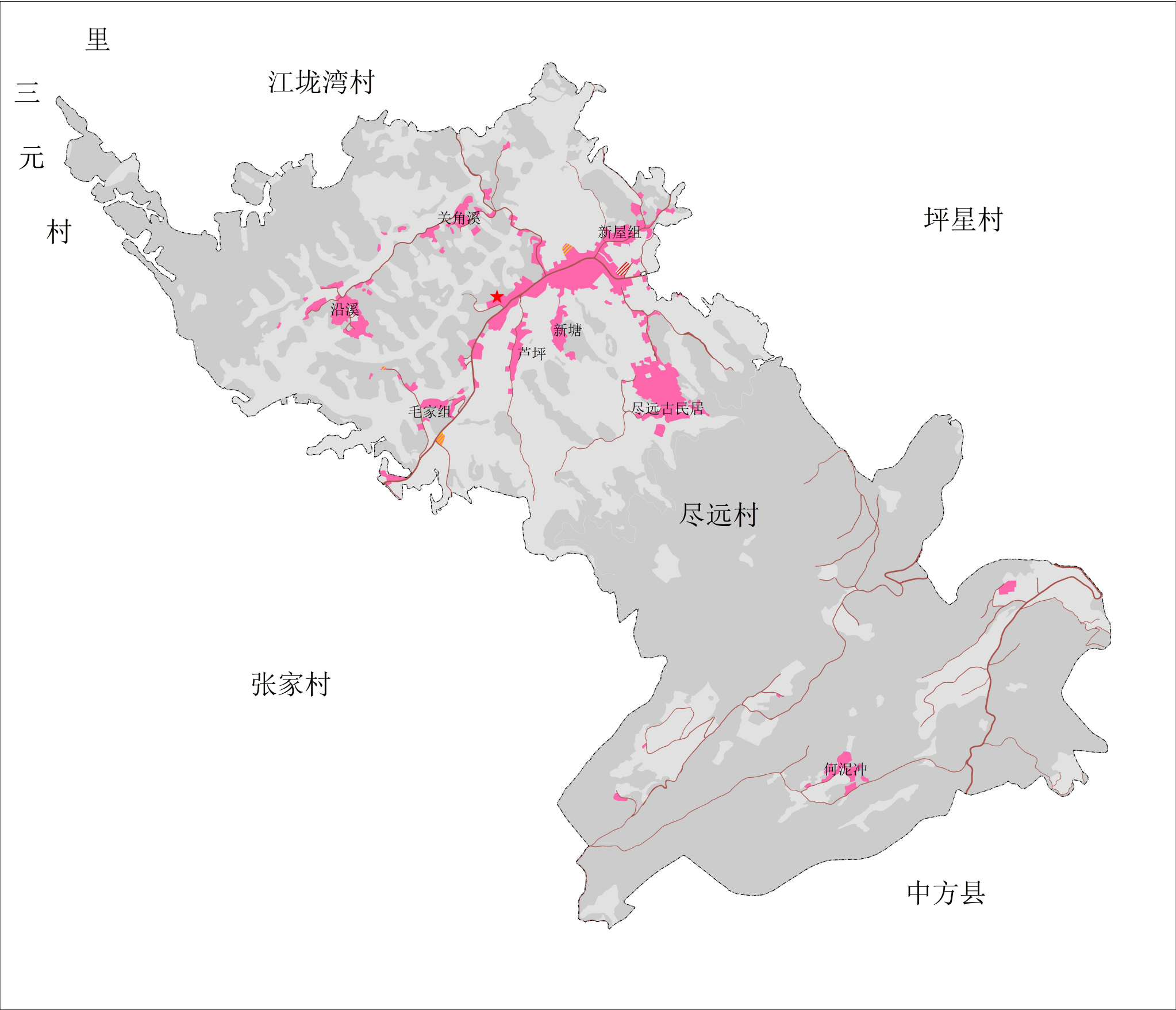
根据村民近期实际生产、生活需求，补齐村内基本的公共服务设施、基础设施和农业生产设施等设施。

表 4 近期建设规划一览表

项目类别	建设内容	规模	实施时序（年）
基础设施	修复原有道路	0.6 km	2020-2022
	修复已损坏路灯	130 盏	2020-2022
	新修机耕道	0.8 km	2020-2022
	道路硬化	3.5 km	2020-2022
	新建污水处理池	1 处	2020-2022
公共设施	新建停车场	2 处	2020-2022
	改建市场	1 处	2020-2022
	街道整治	/	2020-2022
	新增变压器	2 处	2020-2022
产业发展	生态水稻/油菜种植区	2900 亩	2020-2022
	水产养殖区	175 亩	2020-2022
	林下种养殖区	6800 亩	2020-2022
	古村游览区	140 亩	2020-2022

尽远村村庄规划（2020-2025年）

——住房布局图

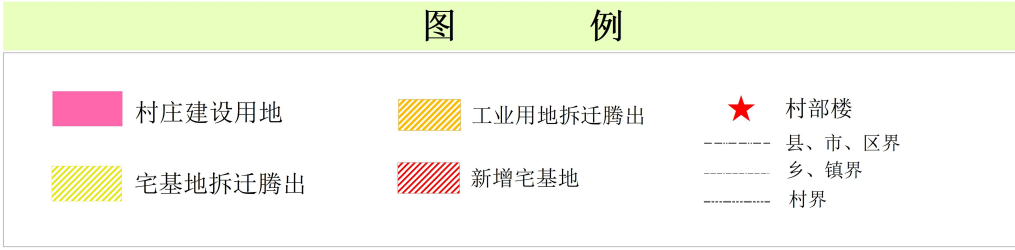


村庄建设用地规划一览表		
自然组	规划方向	面积（公顷）
毛家组	拆迁腾出	0.1948
芦坪组	拆迁腾出	0.1851
新屋组	规划新增	0.2521

- 1、拟拆除腾出工业用地 0.1566 公顷，并将腾出的建设用地复垦为耕地；
- 2、拟拆除腾出农村住宅用地 0.2233 公顷，并将腾出的建设用地复垦为耕地；
- 3、拟规划新增建设用地 0.2521 公顷，拟规划在尽远四组；

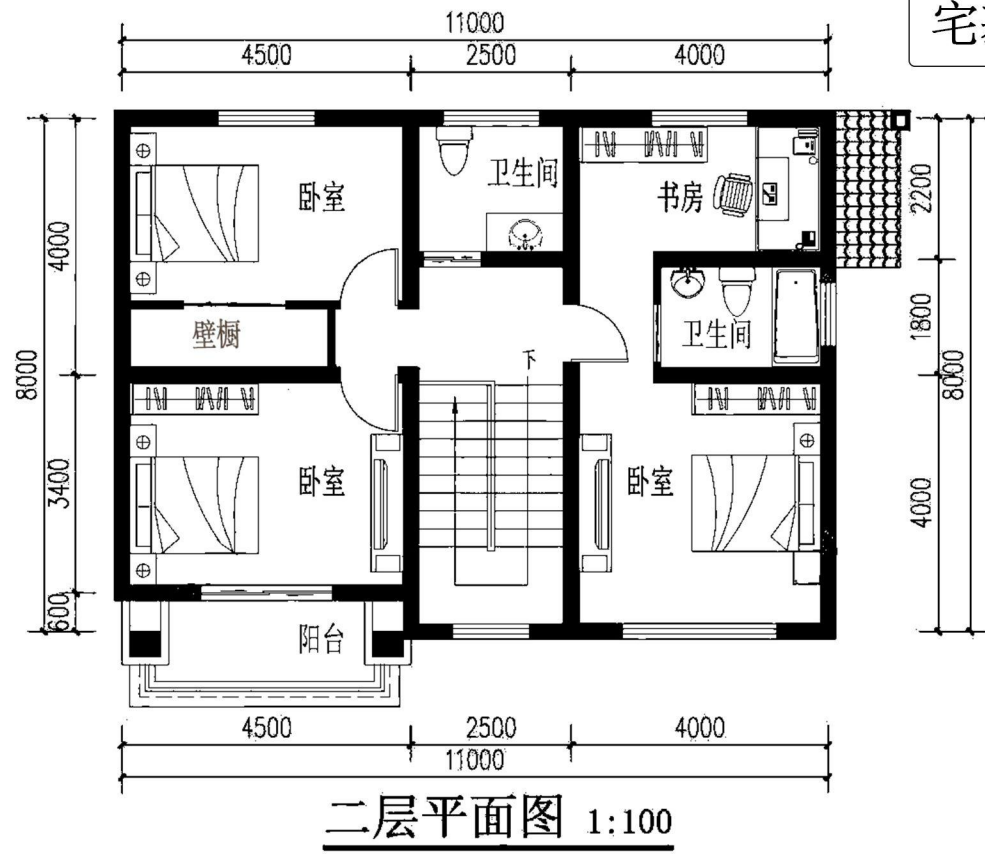
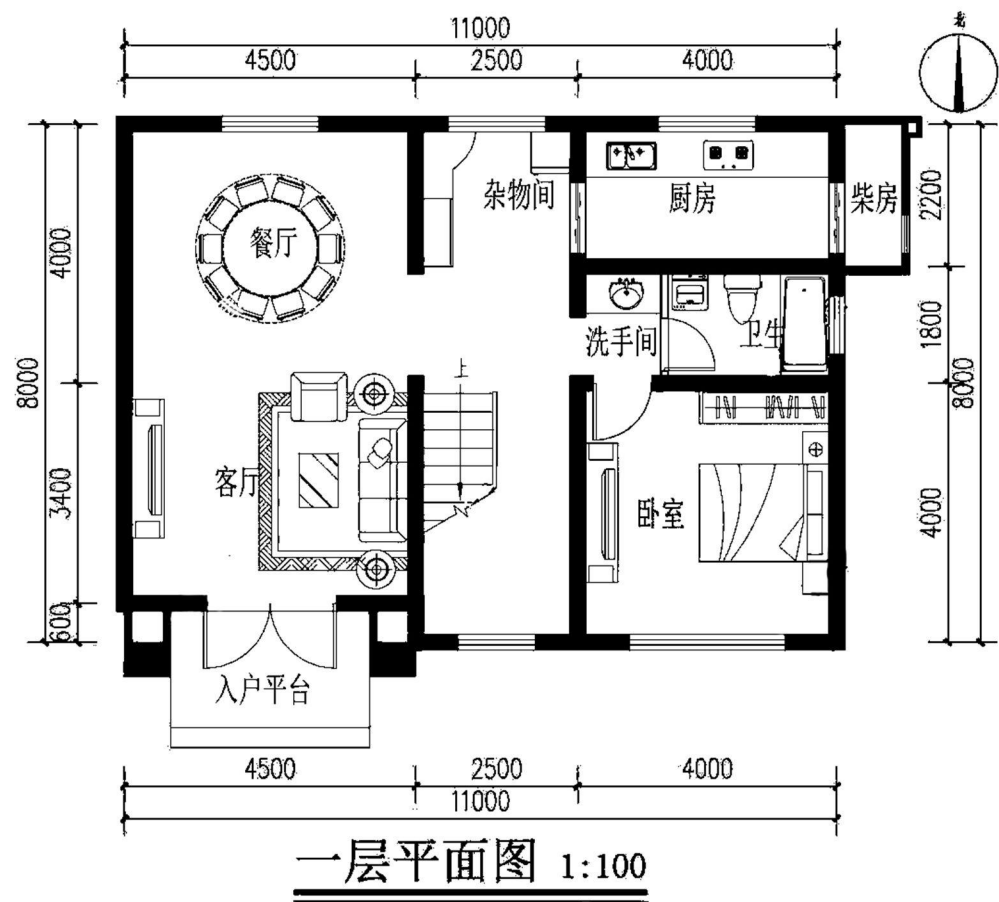
村规民约

基本农田公益林，一经划定不能占；
时时刻刻护山林，绿水青山是金银；
新建房屋需审批，一户一宅是规定；
用地集约人居美，乱搭乱建必挨罚；
人居环境要爱护，垃圾分类价值高；
文化遗产不再生，保护修复为子孙；
产业发展跟政策，共同走向富裕路；
按照规划来建设，乡村振兴齐并进。



黄金坳镇人民政府

宅基地为98㎡-户型平面图



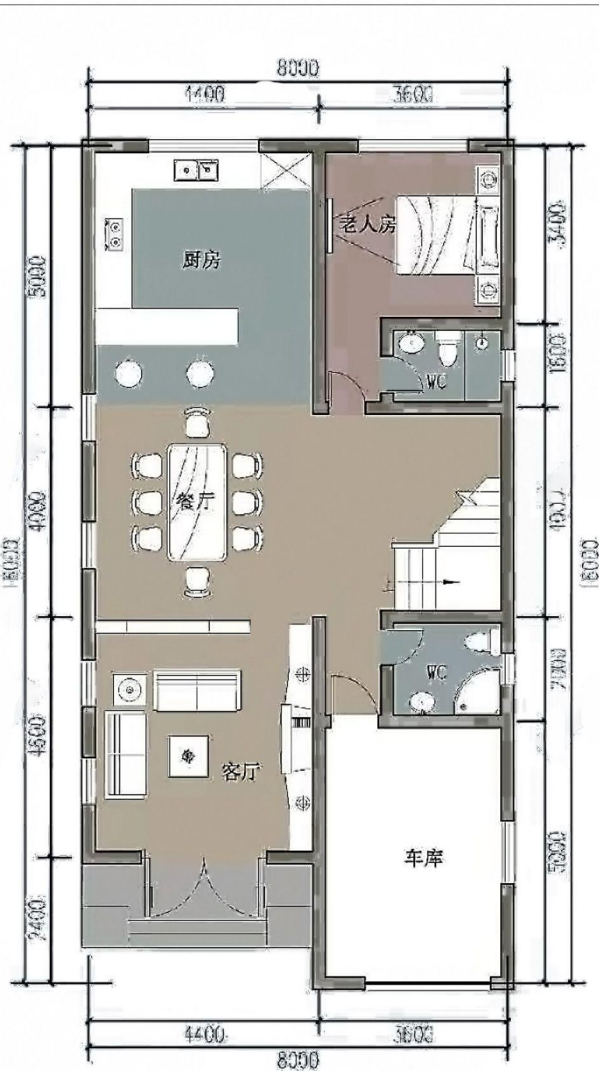
本方案建筑楼层为二层，占地面积98平方米。方案在设计上各种设施齐全，功能完备，分区合理满足农民生产需求。主要设计有厨房、杂物间、阳台、书房、卧室、餐厅、客厅等，平面规整，按农村小康要求造型简洁大方，同时又控制造价。

效果图

黄金坳镇尽远村村庄规划 (2020-2025年)

村民建房户型引导图二

宅基地为123 m²-户型平面图



一层平面图 1:100



二层平面图 1:100



三层平面图 1:100

本方案建筑楼层为三层，占地面积123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、杂物间、露台、卧室、餐厅、客厅等，平面规整，按农村小康要求造型简洁大方，同时又控制造价。

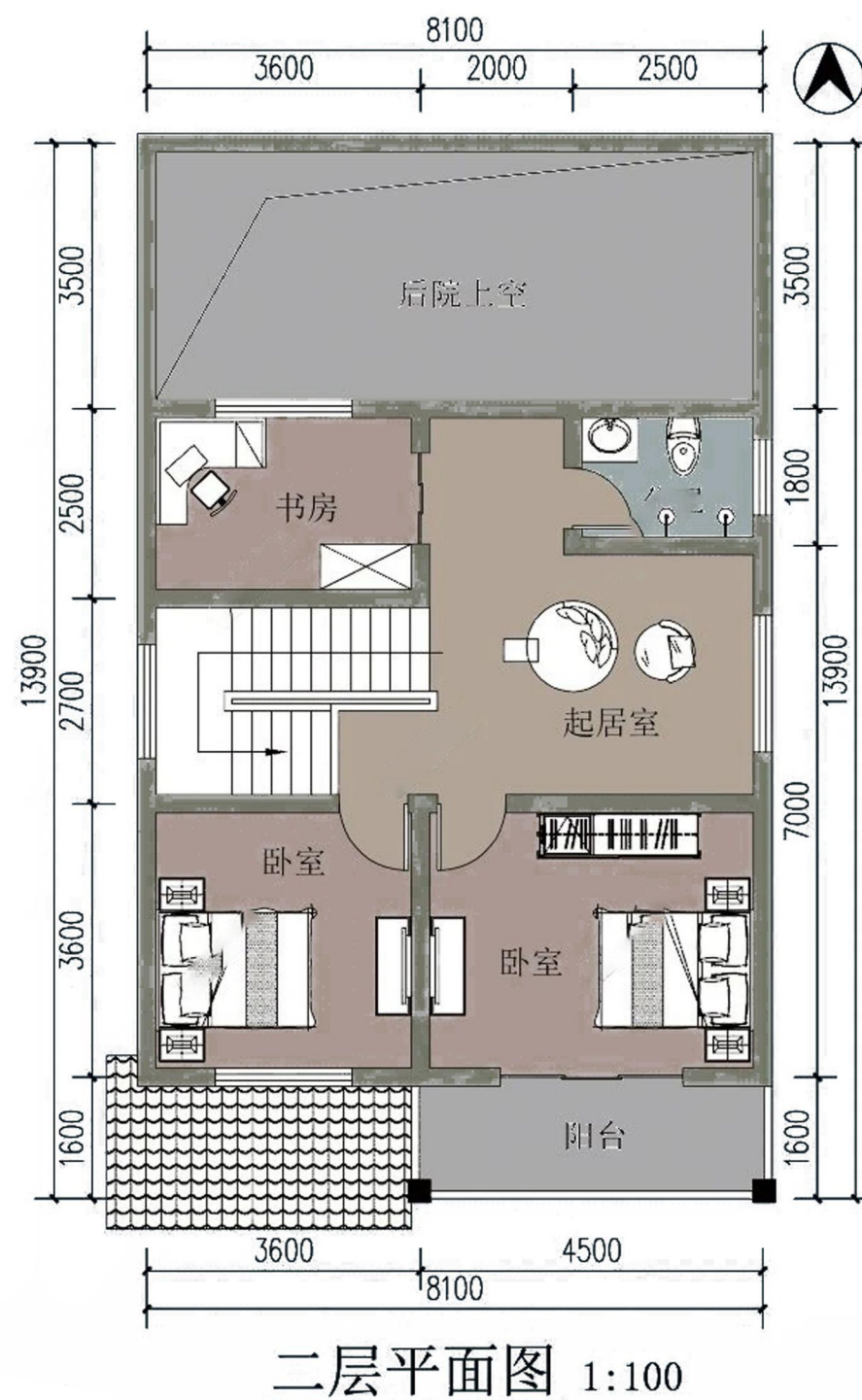
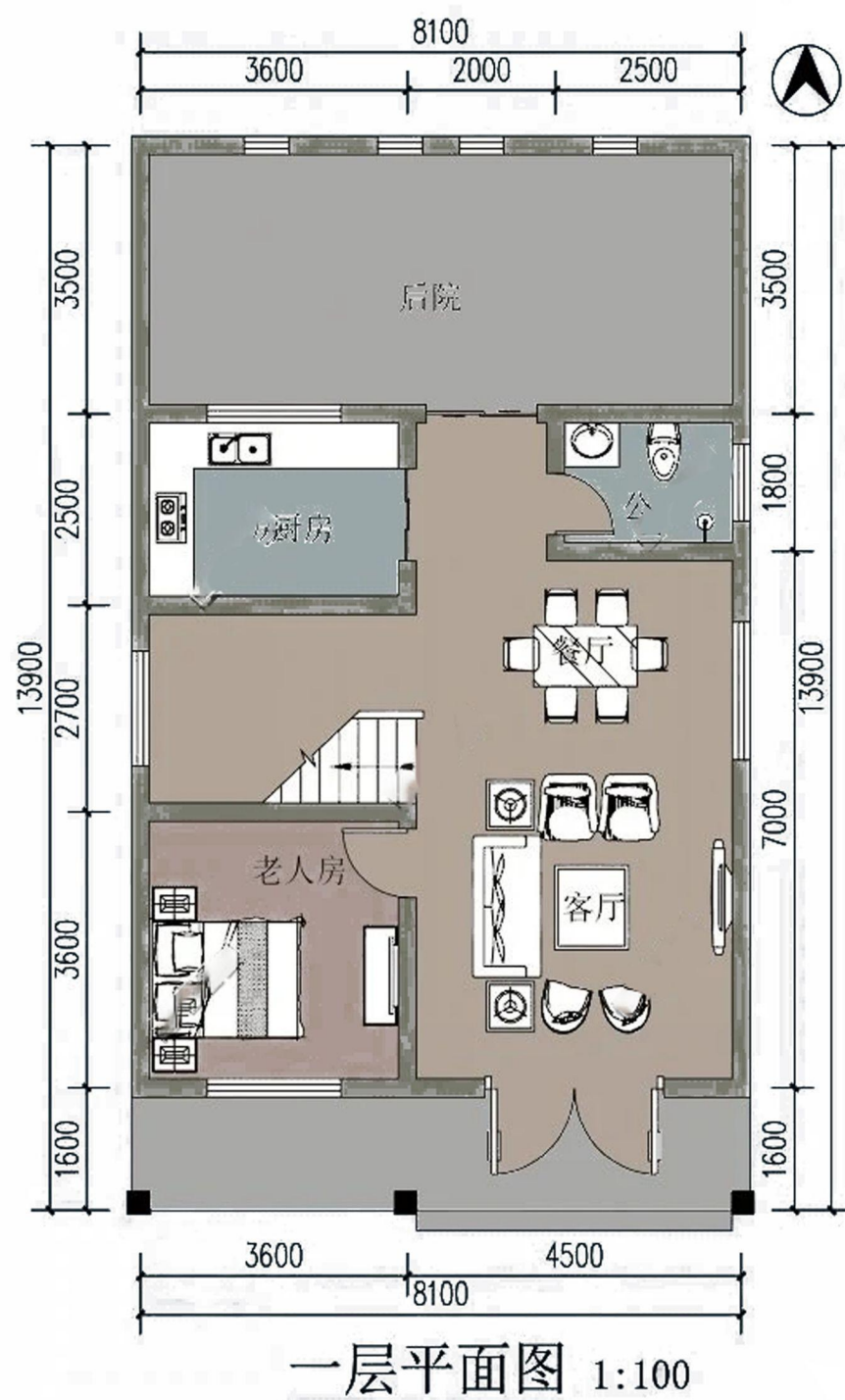
效果图



黄金坳镇尽远村村庄规划 (2020-2025年)

村民建房户型引导图三

宅基地为112 m²-户型平面图



效果图

本方案建筑楼层为二层，占地面积112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。平面规整，按农村小康要求造型简洁大方，同时又控制造价。

住房布局图说明

一、住房布局规划

规划注重保护自然环境和基本农田，集约节约用地，因地制宜，充分尊重村民自身意愿，结合现状地形地貌、基础设施、服务设施及产业布局等相关因素进行村民住房布局。

尽远村内居民点现状分布个别区域较为零散，本次规划主要针对原址重建、危房、空心房的整治，规划村庄建设用地面积 30.7740 公顷，占村庄建设用地总量的 3.56%，相比现状减少 0.1278 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，促进村庄农业适度规模经营和农村集体经济发展。

1、拆迁腾出

经调查，尽远村计划建设用地拆迁腾出的用地有三处：1、计划将原粮站拆除，并在原址修建一处市场，原粮站面积 0.5451 公顷，规划市场 0.3600 公顷，剩余的 0.1851 公顷计划拆除并复垦为水田；2、毛家组一处住宅规划拆除，面积为 0.0382 公顷，并计划恢复成林地；3、毛家组一处工业用地复垦为水田，面积为 0.1566 公顷。

2、拟新增村民建房用地

尽远村共 651 户，2180 人，经调查，尽远村 2020 年至 2025 年计划新增住房 19 栋，每栋宅基地面积 130 平方米。规划新增集中居民点用地在尽远四组县道 X036 的普通耕地中，总面积为 0.2521 公顷。在利用现有住宅用地基础上，调整其他类型用

地，拟减少 0.1278 公顷建设用地，将此 0.1278 公顷留白在其他建设用地指标中，不落图。

3、建房政策

根据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》，农村村民一户只能拥有一处宅基地，按人口每户所占耕地最多不超过 130 平方米，荒山、荒地不超过 210 平方米，其他土地不超过 180 平方米的原则。

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：后退道路不少于 20 米。

省道：后退道路不少于 15 米。

县道：后退道路不少于 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、面积控制

村民每户宅基地面积原则上耕地不宜超过 130 平方米，荒山、荒地不超过 210

平方米，其他土地不得超过 180 平方米。

四、住宅建筑整治指导

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。

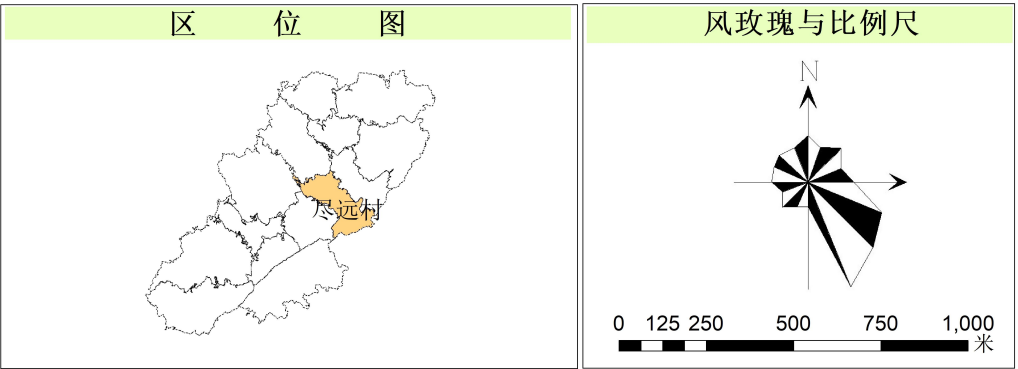
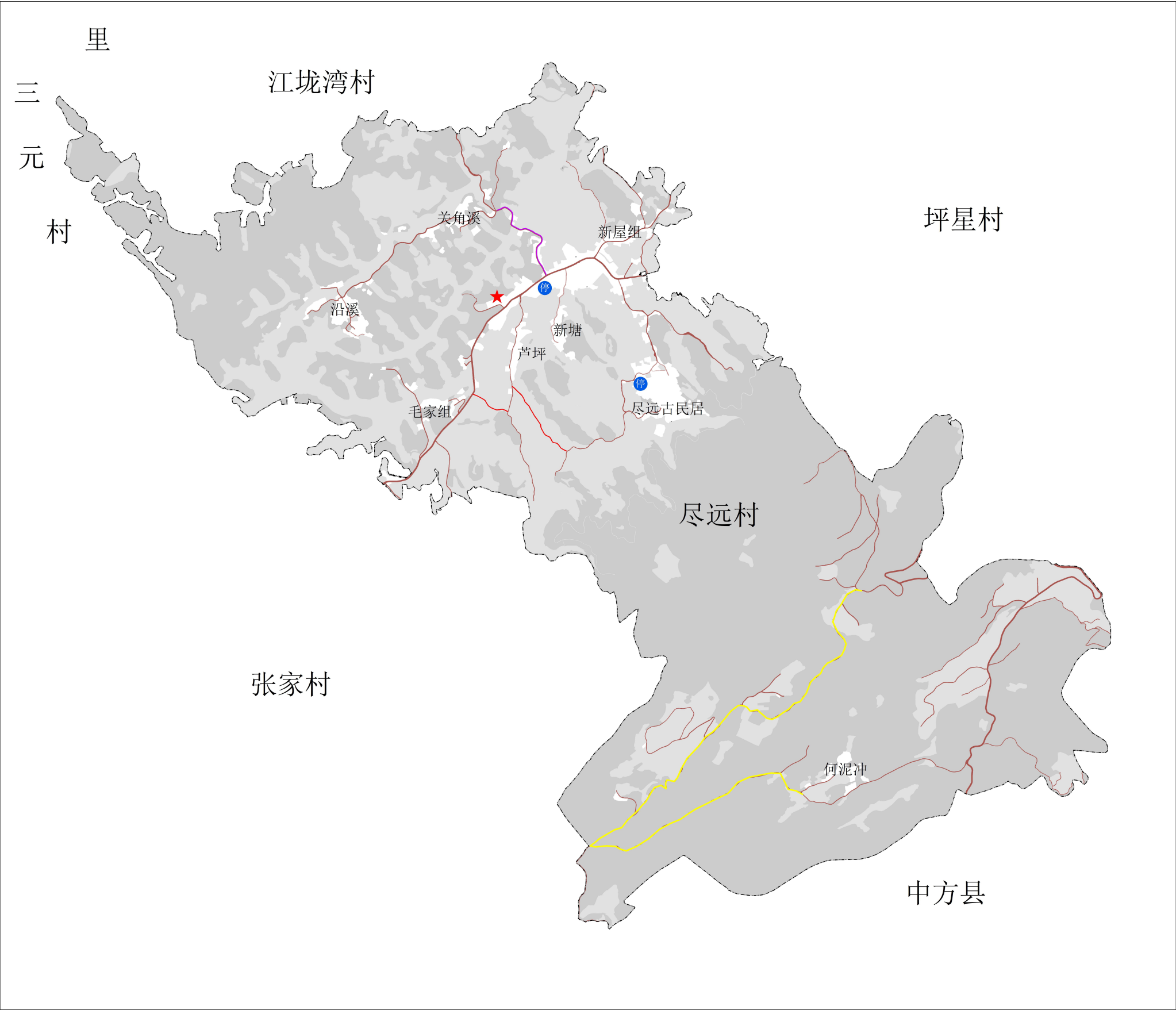
外观整治型：现状房屋外观局部陈旧、或与周边环境、建筑不协调，需要对其外观进行局部整治。整治措施：对建筑墙面进行粉刷、清洗和修整，并对门窗、阳台、栏杆等细部进行修整改造。

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，原宅基地的处置应符合规划要求。

尽远村村庄规划（2020-2025年）

——道路交通规划图



道路规划建设表

建设级别	主要路段	建设内容	长度	备注
村组路修复	004 乡道未达标路段	修复已损坏道路	0.6km	
新修机耕道	芦坪	新修道路	0.8km	
道路硬化	何泥冲	道路硬化	3.5km	

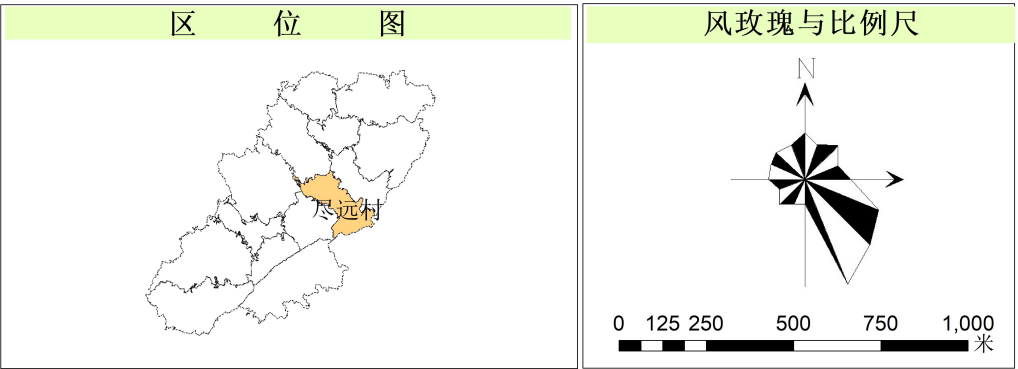
- 1、村组路修复：004 乡道靠近 036 县道路段已损坏严重，路面坑洼较多，规划修复路段 0.6km。
- 2、新修机耕道：新修机耕道连接毛家组、芦坪、尽远古村落，总计 800 米。
- 3、道路硬化：硬化何泥冲组山区道路，为后期产业发展提供道路基础，总计 3.5km。

图例



尽远村村庄规划（2020-2025年）

----产业规划图



产业规划图说明

主要发展思路：

- 1、结合尽远村特色农业，升级产业结构，做优特色种植、养殖；
- 2、以生态农业为基础，结合尽远古村落自身特色，提升休闲旅游服务业品质；
- 3、村民深度参与产业分工，三产融合，振兴乡村产业，促进农民增收致富。

主要产业区：

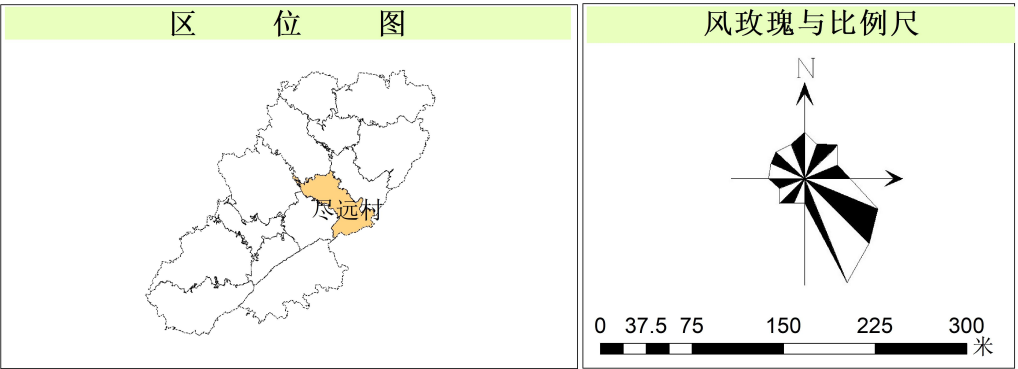
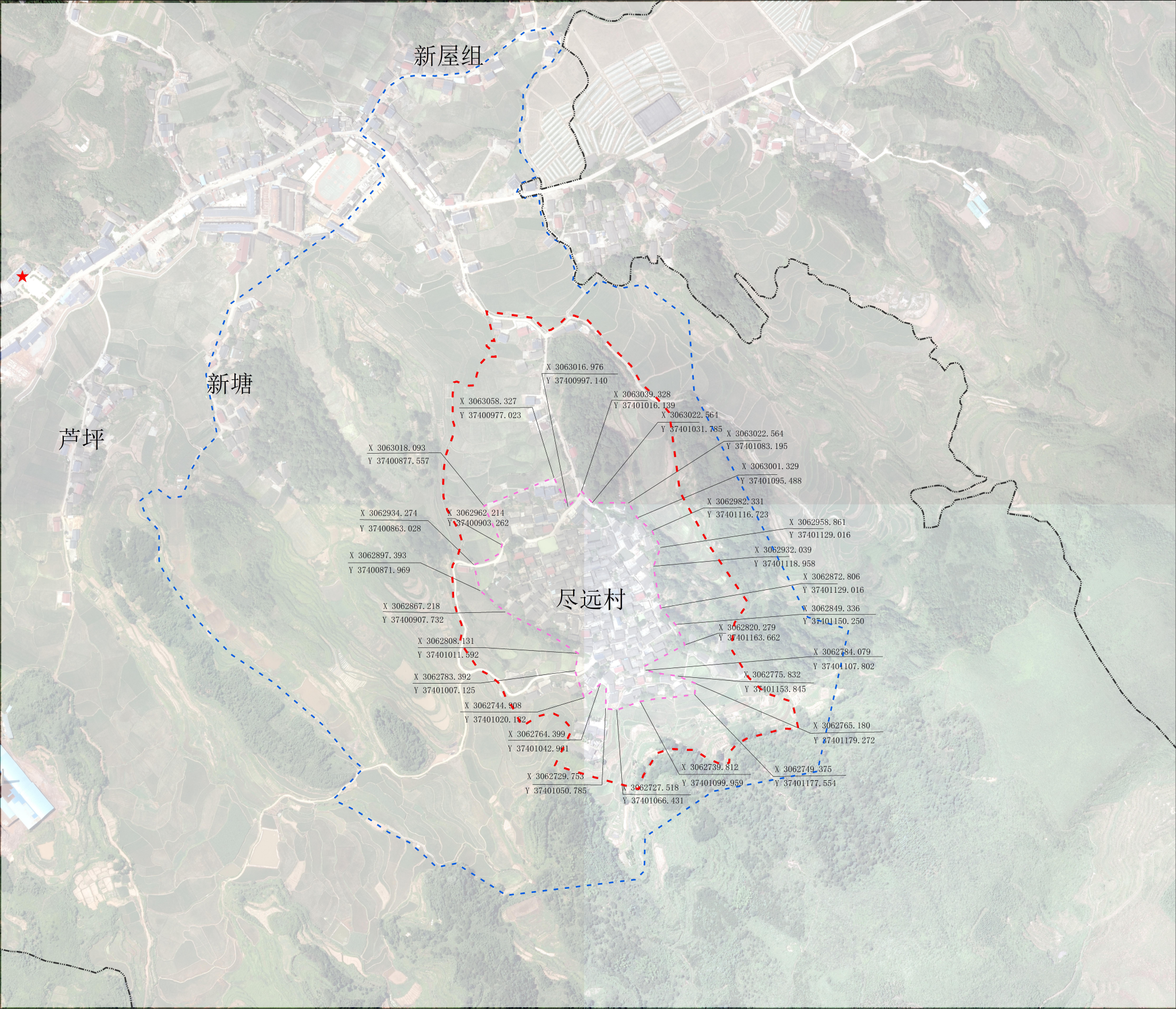
生态水稻/油菜种植区——村域北部地势平坦，种植区域非常集中且靠近村民居住区，交通便利，生产条件优越，以水稻/油菜种植业为主导产业；

水产养殖区——村域内有面积为 11 公顷的水库，以水产养殖业为主导产业，开展休闲垂钓、农家乐等游玩项目；

林下种养殖区——村域南部为林地，道路设施完善，发展限制因素少，鼓励发展林畜、林禽、林药、林菌等林下经济产业；

古村游览区——以自然山水风光为背景、以展示侗族明清建筑为引擎，发展休闲旅游和商贸服务产业。



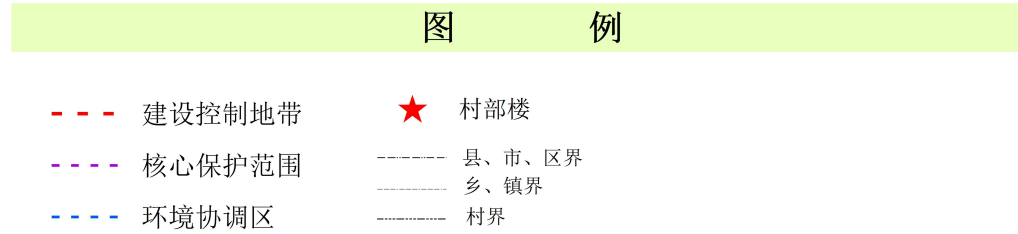


历史文化及特色风貌保护规划图说明

核心保护范围：是指古村最具保护价值，文物建筑、构建物非常集中及其风貌环境所组成的核心地段。其四至边界为：南北至古建筑群边缘往外延伸 10 米，西以江垅湾溪支流西侧岸线为界，东至石头冲山山脚线，规划面积约 5.82 公顷。

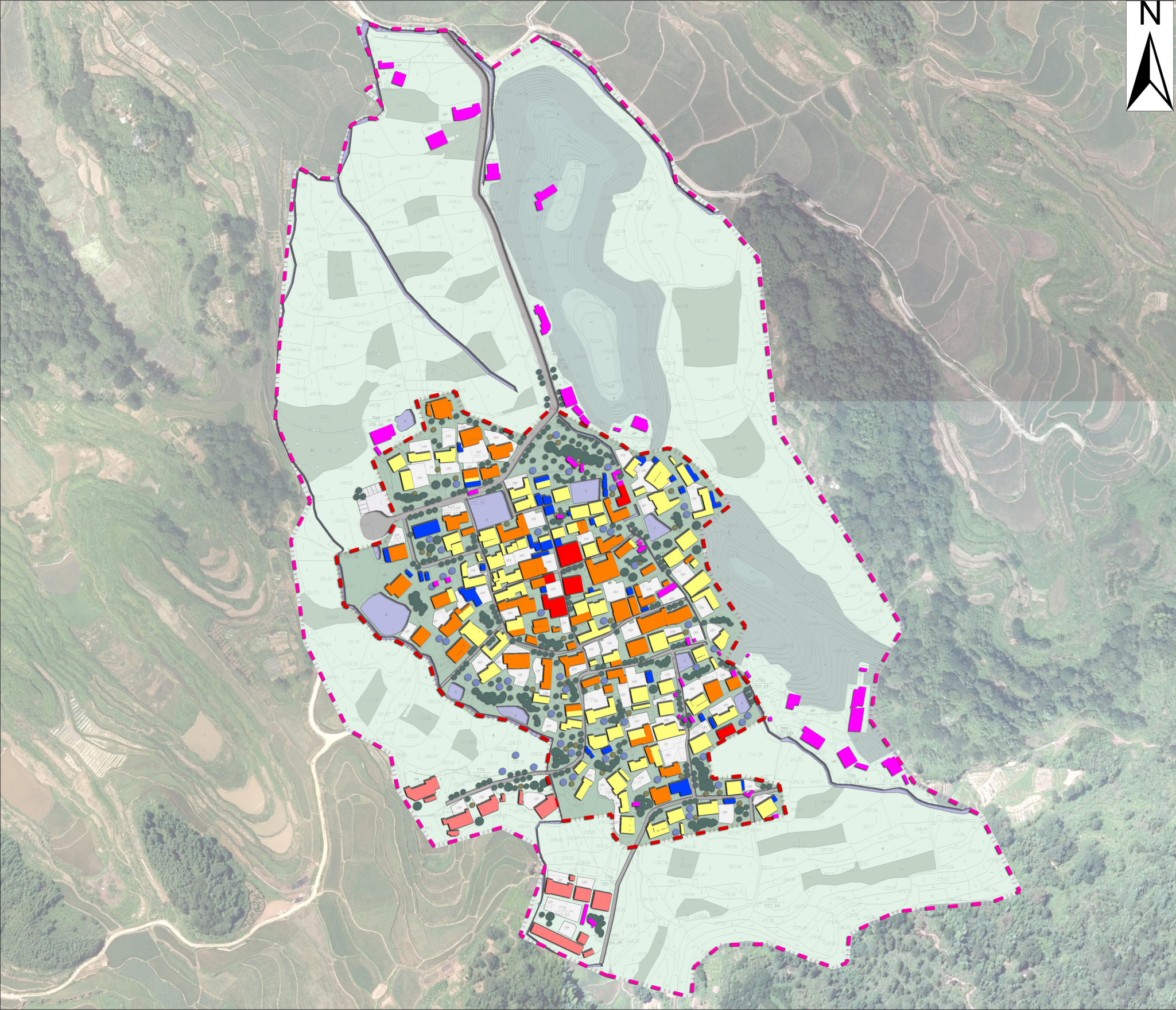
建设控制地带：为确保古村核心，保护区所依存的环境风貌不受破坏，规划在其外围划定一定的建设控制地带。范围为北至核心保护范围以北两条溪流交汇处，东、西、南以溪流和山体为界，总用地面积 14.46 公顷。

环境协调区：将建设控制地带外围视线影响范围均划分为环境协调区，总用地面积 45.63 公顷。



尽远村村庄规划（2020-2025年）

——建筑保护规划图



保护建筑一览表				
编号	户主名字	建筑面积	建筑年代	改造方式
1	陈善菊	240	清末民国初	保护
2	张爱兰	140	民国时期	修缮
	丁红刚			
3	包伦成	135	民国时期	修缮
	陈全国			
4	陈善友	134	清末民国初	修缮
	陈善刚			
5	陈全召	110	民国时期	修缮
6	梁利孝	95	民国时期	修缮
7	李绍彬	120	清末民国初	保护
8	陈方华	100	清末民国初	修缮
9	陈善松	137	清末民国初	修缮
10	陈善育	100	清末民国初	改善
11	陈全八	105	清末民国初	保护
12	陈云	128	清末民国初	修缮
13	陈全湘	140	清末民国初	修缮
	陈善喜			
14	陈尊燕	110	清末民国初	修缮
	陈小平			
15	韩东菊	128	清末民国初	修缮
16	尹秀文	110	清末民国初	修缮
17	陈全铁	110	清末民国初	修缮
	陈小平			
18	陈方育	125	清末民国初	修缮
19	陈岩	100	清末民国初	修缮
20	韩贵乡	125	清末民国初	改善
	张应浩			
21	蒋成早	100	清末民国初	修缮

图例

保护建筑

修缮建筑

改善建筑

保留建筑

整治改造建筑

拆除建筑

建设控制地带

核心保护区

黄金坳镇人民政府

历史文化及特色风貌保护规划图

一、保护总体框架

保护对象由自然环境要素、人工环境要素、人文环境要素三部分组成。

表 5 保护要素一览表

保护要素分类		保护要素名称
自然环境	水系	江垅湾溪
	山体	胜连坡
		炮顶脑
		石头冲
		车子脑
	植被	百年乌柏
		百年柏树
人工环境	历史建筑物	尽远村古建筑群
		岳王庙
	历史构件物	古井
		荷花池
		俩母园
人文环境	古道	古石板路
	表演艺术	传说
		尽远木偶戏
	民俗节庆	祭拜岳王神

1. 自然环境要素

各民族与其地方文化特性是在其所生活的自然环境中逐渐形成与发展的。故自然环境要素是保护框架中的重点组成部分，主要指有特征的地貌和自然景观。包括地理条件及气候、物候条件等，主要包括石头冲、炮顶脑上、车子脑、古井等。

自然环境要素的保护是指对尽远村传统村落山水相依的自然特征的保护。维护生态系统平衡，严格控制建设性破坏；保护山体植被与水体以及自然地形地貌；保护生物资源的多样性；严禁掠夺性的资源开发。

2. 人工环境要素

人工环境要素主要指人们创建活动所产生的物质环境。尽远村传统村落人工环境要素的保护指对尽远村以山为背景，以古建筑群为核心，以古街巷为骨架，以保存的公共建筑、各类传统民居群体聚落、特色民居以及各类文物点等所共同构成的空间格局的保护。主要为岳王庙、俩母园以及二十余幢明清时代的古民居等人类创造的物质环境。

保护策略主要为：保护历史村落基本布局形态，慎重维修及合理利用各种类型的人工环境要素，严格控制历史建筑、文物保护单位保护范围内的建设，严禁破坏历史建筑外部界面的改建活动，并适当地根据历史资料整理与缝合已失落的连续性空间体系。

3. 人文环境要素

人文环境要素指人们生活风貌的环境体现。尽远村的人文环境要素的保护指对尽远村传统村落两百年来居民的社会生活、风俗习惯、生活情趣、文化教育、工艺美术、名特物产等方面所反映的民俗与民族文化等人文环境特征的保护。

保护策略主要为：维护及创建传统村落居民的现实社会生活网络，补充及重现社会生活所需的场所空间，体现地方性与民族性的传统文化的整理与创造发展，加强居民与外来人口的交流。

二、保护原则

在全面保护尽远古村落历史文化、自然景观风貌的前提下,发挥古村的潜在优势,突出历史人文特色、自然景观特色、民族风情特色,综合发展旅游产业与特色农业,彻底改善居住环境,提高居民生活水准。

1、人文结合自然的整体性原则

将古村与周边的生产生活环境和自然环境作为一个统一的整体,加以保护;完整体现古村生活形态和田园生产风貌,保护与古村生活生产活动相关的重要历史场所和特色场所;整体延续古村历史文化传统的发展脉络,保持其自然环境景观风貌。

2、地域特色保护的原真性原则

规划保护包括古村街区肌理、空间结构布局、街巷道路尺度、绿化植被特征、山水田园景观、文物与优秀文物建筑等历史信息系统各要素的真实性;传统建筑的修复以及新建建筑的设计,应建立在对本地建筑文化严谨调查的基础上,充分体现龙家大院田园文化真实而独特的魅力。

3、保护利用互动的可持续原则

在保护古村特质性历史文化景观遗产的同时,应充分研究古村非物质文化遗产包括民族文化、农耕文化和建筑文化的内涵,并积极进行文化产业的挖掘;对传统建筑进行积极有效的保护性利用,在一定程度发掘历史遗产的社会经济价值,从而实现保护的可持续发展。

4、保护规划管理的分类别原则

依据文物建筑不同的历史、科学和艺术价值、现状不同的完好程度、古村空间的不同类型和环境景观特征,采用分类保护的方法,制订相应的保护规定和整治措施,

保护历史风貌的多样性并使规划具有可操作性。

三、保护主题与保护区划

1、保护主题

确定保护框架的主题是为了更好的突出保护尽远村传统村落的整体内涵,体现村落的特色。本次规划确定尽远村的保护框架主题体现在四个方面:

主题一:“田园风光诗意乡村”,保护尽远古村范围内及周边的水田、菜地、水井、水塘、石板路等田园景观。

主题二:“传统民居历史村落”,保护尽远村各个时期的传统民居。

主题三:“乡村风情民俗山村”,保护尽远村悠久的历史文化、地方戏曲——木偶戏。

主题四:“艺术斑斓文化名村”,保护尽远村浓厚的耕读文化。

2、保护区划分类分级

传统村落为保留遗存较为丰富,能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌或民族、地方特色,存有较多文物古迹,近现代史迹和历史建筑,并具有一定规模的地区。其范围包括为保护文物单位的保护范围及建设控制地带以及内部历史街道格局、传统民居群等代表村落完整风貌的全部地段及边界轮廓。

规划通过对现状历史建筑和道路系统、环境、村落结构的调查和分析,综合考虑的建造年代、保存质量、建筑高度和风貌状况划定尽远村的核心保护范围,并且在外围划定建设控制地带和环境协调区。

（一）核心保护区

（1）划定范围

为保存省级文物保护单位古建筑群生活的原真性，保护古建筑群格局和文化环境，将尽远村古建筑群形成的聚居地划定为核心保护范围，其四至边界为：南北至古建筑群边缘往外延伸 10 米，西以江垅湾溪支流西侧岸线为界，东至石头冲山山脚线，规划面积约 5.58 公顷。该区域建筑风格独特，地方民族风情浓郁，是传统村落空间历史遗存的缩影，是历史文化特色的物质载体。

（2）保护原则

- ①尽量保护历史遗存的原物，保护历史信息的真实载体。历史遗留的原物是包涵着大量历史信息的，它的特别珍贵之处在于它可以不断地被研究、被解译，不断有所发现。
- ②重点保护整体的风貌特色。重点在保护外观，保护构成村落外观的各个因素。
- ③保护和合理使用相结合。在保存历史风貌的前提下，应坚持利用政策调控历史地段的人口密度，改善基础设施，提高绿化率，控制建筑密度，优化社区环境，从而增加村庄的可持续发展能力和恢复活力，促进繁荣。
- ④在保护工作中，提倡并鼓励村民参与。保护规划的制定和管理方式应实现自上而下和自下而上的方式的结合。强调结合新农村建设，推动广泛的村民参与，寻找历史保护和村民现实生活需求的结合。
- ⑤保护工作应有重点、有目标，保护方式采用“微循环式”，分期分批，坚持不懈。

（3）保护措施

- ①范围内的文物保护单位、历史建筑，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩。
- ②范围内不得进行新建、扩建活动。如果新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，必须由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见，并依照有关法律、法规的规定办理手续。
- ③范围内的与古民居风貌不协调的建筑应在本规划审批后按要求尽量拆除，难以拆除的逐步按照传统形式予以改造。改造房屋应为坡屋顶，样式应与古民居相协调。
- ④少量垮塌，但还保留有建筑基址的民居，因居住需要，可以按照原高度和样式复建。
- ⑤范围内古巷道原则上保持现有的空间尺度，地面铺装应逐渐恢复传统特色。
- ⑥古建筑以及文物遗存需要修缮时，应报请文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理手续，由具有专业资质的设计施工单位实施。
- ⑦涉及文物保护的，应当执行文物保护法律、法规的规定。

（二）建设控制地带

（1）划定范围

为保护尽远村历史环境格局的完整性和建筑风貌的延续性，本规划在保护区范围以外划定村落允许建设、但应严格控制其建(构)筑物的性质、体量、高度、色彩及形式的区域，为建设控制地带，重点控制核心保护范围外部的空间格局和天际轮廓，控制古建筑群周边的建设。

尽远村建设控制地带为北至核心保护范围以北两条溪流交汇处，东、西、南以溪流和山体为界，总用地面积 14.46 公顷。

(2) 保护措施

范围内的一切建设活动均应经规划部门、文物管理部门等批准、审核后才能进行。范围内的历史建筑与历史环境要素不得拆除与改变，破损之处必须按照风貌要求原样原修，或者改善内部环境及赋予其合理的功能。该区域内的建筑形式应为坡屋顶，体量宜小不宜大，功能应以居住和公共建筑为主。

范围内任何不符合风貌保护要求的新建建筑（影响较大而必须搬迁及拆除的除外），应逐步改造其外观形式和建筑色彩，以达到传统村落整体环境的统一。

保护范围内的巷道格局及巷道尺度，不得改变及拓宽，历史巷道铺地应采用传统的青石。重要历史环境要素如树木、墙体及反映居民生活状态之特色庭院、特色空间应予以保留。原有电线杆、有线电视天线等有碍观瞻之物应取掉，同时巷道环境应整治不协调之处并保持清洁卫生。

任何复原工程和新添设施都要严格按照相关法规履行报批手续。

(三) 环境协调区

(1) 范围

为最大限度保护尽远村传统村落的自然环境景观，控制和引导村民建设活动，保护山、水、地形、地貌等环境，将建设控制地带外围视线影响范围均划分为环境协调区，总用地面积 45.63 公顷。

(2) 保护措施

保护山体及原有自然植被以及田园风光，并加以严格养护，严禁开山采石、破坏

植被、任意采伐等行为。

周围所有山体环境应严格控制新的人工建设，保持原有的自然环境。现有在山体上及山脚边的新建设应酌情处理。

保留山水与田园之间的视线通廊，突出传统村落的外部环境特色。

在此范围内的新建建筑或更新改造建筑，应在建筑高度和建筑体量方面进行控制，其建筑形式在不破坏传统村落风貌的前提下，可适当放宽。

搬迁和拆除严重破坏传统村落风貌的建筑，近期确有困难不能拆除的需整治外观以与环境相协调，远期进行搬迁。

四、保护规划

1、生态环境保护规划

山体：重点保护石头冲、炮顶脑上和车子脑，保护区域内山体和丘陵：保护山体形貌，不得进行取土、采石、深翻土地等破坏山体形貌的行为；修复山形和植被。妥善养护和管理保护区域内的山林绿地。

水系：保护范围内的水渠、消防水塘及周边河流，不得随意变更原岸线。修整驳岸和岸边步道，保证江垅湾溪两侧与水渠步行通道的通畅。滨水驳岸以自然石砌驳岸式为主。通过污水截流，改善水质。

植被：保护村落周边自然植被及古树名木，未经权力部门许可，任何人不得砍伐；村内植被种类和种植方式保持地方性、传统性、自然性要求，禁止出现城市化的园林景观。

水源涵养：禁止在水源涵养区新建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止向水域排放污水，已设置的排污设施必须拆除；禁止堆置和存放工业废渣、垃圾、

粪便和其他废弃物；禁止可能污染水源的旅游活动和其他活动。

水土保持：保护地质土层，防治水土流失，植被覆盖率在暴雨季节（6—7 月）应达到 90%以上；岗地丘陵一带应实施有组织排水，防治地面径流的冲刷作用。

生态建设：保护范围内的各类建筑应提倡引入生态建设设计；保护区划内新农居的规划与设计应参照可持续的建筑设计细则进行专项委托研究与设计,使居民生活改善与生态环境保护形成和谐发展。

2、传统空间形态规划

（1）保护村落完整的空间格局

严格保护尽远村“一至三进式大院落、房屋集中成片、坐北朝南用石板路相连”的传统空间格局，保护“青瓦白墙与荷塘交相辉映，一河四山环抱村落”的整体风貌特征。加强各类历史文化遗产的保护，系统保护尽远村文化遗产的环境，呈现具有特色的传统村落风貌特色。

（2）保护传统街巷空间形态

保留所有历史遗留下来的道路名称，收集有关历史记载并设计标牌予以说明。不要轻易拓宽该类街巷，不得随意加高街道两侧建筑高度。对街巷两侧传统风貌建筑及院落进行维修复原，不得随意拆除改造。地下铺设给排水、暖、电、热力、通讯等必要基础设施。沿路原有历史遗迹、传统院落设立标牌标识予以说明，增强街巷的标示感与文化感。

（3）保护传统巷道路面

保护村落内原有青石板路面，不得移动和破坏，传统村落各传统街巷禁止任何机动车辆通行。更换所有损坏的老青石板路面，采用原样原修的方式，所有历史街巷应

全部更换为旧石板路面。

（4）整治基础设施器具

原有电线杆、电视天线、卫星接受器等有碍观瞻之物应整治，铺地、街道小品应该符合传统村落特色，且尺度宜小。

3、古建筑物保护规划

保护：对已公布为文物保护单位的建筑和已登记尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的建筑，要依据文物保护法进行严格保护。

修缮：针对历史建筑，应对其进行局部修护、日常维护、清理、定期保养。针对仅存遗址的重要文物建筑，进行遗存清理保护。

改善：对于传统风貌建筑，应保持外观风貌特征，特别是保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物，其内部允许进行改良，以改善居住、使用条件，适应现代的生活方式。

保留：对于与传统风貌协调的其他建筑，其建筑质量评定为“好”的，可以作为保留类建筑。

整治改造：对与传统风貌不协调或质量很差的其他建筑，采取整治、改造措施，使其符合历史风貌要求。包括建筑体量、外表的材质、色彩、门窗式样及屋顶形式的改造和整治，使其与村落传统风貌协调。

拆除：对与传统风貌冲突且质量较差的现代建筑，进行拆除，基地重建或以开辟开敞空间，留做绿化或消防空间。

新建：在建设控制地带内新建适当拆迁安置及现状缺乏的公共建筑。

表 6 古建筑群单体建筑保护与整治一览表

编号	户主名字	建筑面积（m²）	建筑年代	建筑结构	建筑质量	改造方式
1	陈善菊	240	清末民国初	砖木	较好	保护
2	张爱兰 丁红刚	140	民国时期	砖木	一般	修缮
3	包伦成 陈全国	135	民国时期	木	一般	修缮
4	陈善友 陈善刚	134	清末民国初	木	差	修缮
5	陈全召	110	民国时期	木	一般	修缮
6	梁利孝	95	民国时期	木	差	修缮
7	李绍彬	120	清末民国初	砖木	较好	保护
8	陈方华	100	清末民国初	木	差	修缮
9	陈善松	137	清末民国初	砖木	较好	修缮
10	陈善育	100	清末民国初	砖木	一般	改善
11	陈全八	105	清末民国初	砖木	好	保护
12	陈云	128	清末民国初	砖木	差	修缮
13	陈全湘 陈善喜	140	清末民国初	砖	一般	修缮
14	陈尊燕 陈小平	110	清末民国初	木	差	修缮
15	韩东菊	128	清末民国初	砖木	一般	修缮
16	尹秀文	110	清末民国初	木	差	修缮
17	陈全铁 陈小平	110	清末民国初	砖木	一般	修缮
18	陈方育	125	清末民国初	木	差	修缮
19	陈岩	100	清末民国初	木	差	修缮
20	韩贵乡 张应浩	125	清末民国初	木	差	改善
21	蒋成早	100	清末民国初	木	一般	修缮

4、非物质文化遗产的保护

（1）博物馆保护方式：利用已经废弃的建筑和场地重建，将部分面临失传的非
物质文化遗产可通过录音录像的方式保存下来，通过展览、播放等方式让人们深入地

认识了解非物质文化的存在。

（2）采用家庭传承方式：文化部门可采取生活补贴、收购收藏等方式进行鼓励，
也可将一些手工艺进行评定分级，以区别对待，有市场前景的手艺项目也可让其办班
招生，使地方手工艺品走向市场、社会。

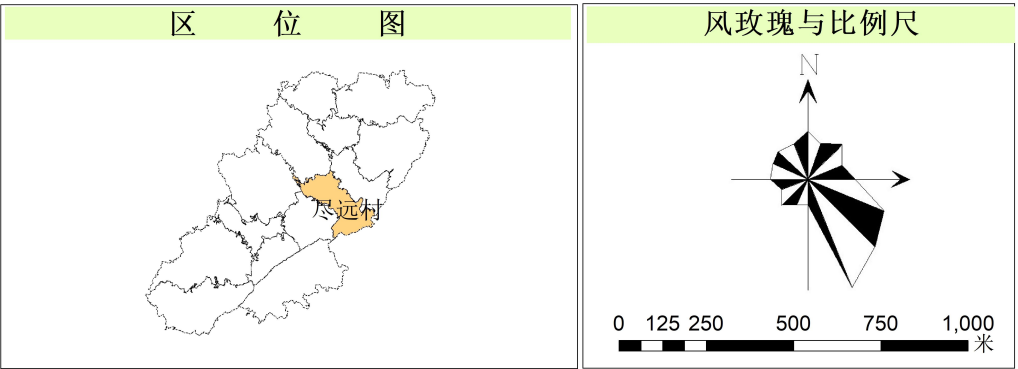
（3）建立长效保护机制方式：由政府部门对重要非物质文化遗产进行认定、统
一编号的激励措施，并记录在案，公之于世。对传统古民居建筑艺术而言，可举行传
统民居艺术大赛，吸引国内外游客来参观，对被政府认定为保护单位的民居，政府可
给予民居主人资助，定期由专业民居技工指导修缮保护。

（4）数字化与网络化传承方式：借助网络实现全球的超越时间空间的资源享。

（5）采取多种措施培养和保护传承人。通过政府奖罚的方式，多渠道强措施地
保护和培养传承人。

尽远村村庄规划（2020-2025年）

——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	修复原有道路	0.6km	2020-2022
	修复已损坏路灯	130盏	2020-2022
	新修机耕道	0.8km	2020-2022
	道路硬化	3.5km	2020-2022
	新建污水处理池	1处	2020-2022
公共设施	新建停车场	2处	2020-2022
	改建市场	1处	2020-2022
	街道整治	/	2020-2022
	新增变压器	2处	2020-2022
产业发展	生态水稻/油菜种植区	2900亩	2020-2022
	水产养殖区	175亩	2020-2022
	林下种养殖区	6800亩	2020-2022
	古村游览区	140亩	2020-2022

图例



尽远村村庄规划（2020-2025年）

规划示意图



规划说明

- 1、发展定位与目标
- 以“古村保护，发展农旅”为发展理念，将尽远村打造成生态、宜居、美丽的幸福家园。按照上位规划要求，耕地保有量不低于 202.7 公顷，村庄建设面积不超过 30.9 公顷。
- 2、国土空间布局
- 至 2025 年，生态用地 76 公顷，主要包括水域、林地（生态林）和其他土地，占总用地面积的 8.8%；农用地 747.14 公顷，主要包括耕地、园地和其他农用地，占总用地面积的 86.51%；建设用地 40.33 公顷，主要包括村庄建设用地、区域交通设施用地、区域公共设施用地等，占总用地面积的 4.69%。
- 3、住房布局规划
- 规划设置集中式住宅位于尽远四组县道 X 036 旁。
- 4、产业发展规划
- 结合尽远村特色农业，升级产业结构，做优特色种植、养殖；以生态农业为基础，结合尽远古村落自身特色，提升休闲旅游服务业品质；村民深度参与产业分工，三产融合，振兴乡村产业，促进农民增收致富。
- 5、公共服务设施与基础设施规划
- 公共设施规划：①公共管理设施：规划保留现状村部，并适当扩大用地于其他附属设施用地，规划用地面积 2300 平。②文体设施：规划保留现状的休闲广场用地，规划用地面积约 1400 平方米。③医疗卫生设施：规划保留现状卫生室，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。④道路设施：修复各村组已损坏的路灯，共 130 盏。
- 基础设施规划：①污水处理：规划新增 1 处生态污水处理池，村内居民点主要集中在村域中北部，分散村民点生活污水均采用化粪池处理的方式，化粪池简单处理后，用污水管道统一排放至生态污水处理池。②电力规划：规划在新塘组、尽远古民居各新增一个变压器，满足居民用电需求。
- 6、道路交通规划
- 规划完善村内道路系统，修复损坏道路、硬化农村道路和机耕道，形成多轴畅通、纵横交错联通的村级路网格局。
- 7、防灾减灾规划
- ①地质灾害防治：村庄现状地质灾害点及时进行灾害治理，地质灾害地不能作为村庄建设用地。②消防：将现状道路规划作为消防通道，尽端式道路设置一定的回车场地，开阔地规划为紧急避难场所。
- 8、生态保护修复和综合整治规划
- 落实永久基本农田、各类自然保护区、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。
- 9、历史文化及特色风貌保护规划
- 规划传统村落核心保护范围为 5.58 公顷。范围内的文物保护单位、历史建筑，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩；不得进行新建、扩建活动，房屋改造样式应与古民居相协调。
- 10、近期建设规划
- 根据村民近期实际生产、生活需要，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。

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）		202.7000	202.7000	0.0000	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		212.0200	212.0200	0.0000	约束性	必选
建设用地总规模（公顷）		40.6600	40.6600	0.0000	预期性	必选
其中	村庄建设用地规模（公顷）	30.9000	30.7700	-0.1300	约束性	必选
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）	1.9800	1.9800	0.0000	预期性	必选
	村庄基础设施用地规模（公顷）	0.8000	0.8000	0.0000	预期性	必选
人均村庄建设用地面积（m ² ）		141.74	156.19	14.45	预期性	必选
村庄绿化覆盖率（%）		0.64	0.64	0.00	预期性	必选
农村卫生厕所普及率（%）		80.00	100.00	20.00	预期性	可选
生活垃圾分类减量化处理率（%）		40.00	60.00	20.00	预期性	可选
道路硬化率（%）		55.00	70.00	15.00	预期性	可选
村卫生室数量		1	1	0.00	预期性	可选

近期建设项目一览表

项目类别	建设内容	规模
基础设施	修复原有道路	0.6km
	修复已损坏路灯	130盏
	新修机耕道	0.8km
	道路硬化	3.5km
	新建污水处理池	1处
公共设施	新建停车场	2处
	改建市场	1处
	街道整治	/
	新增变压器	2处
产业发展	生态水稻/油菜种植区	2900亩
	水产养殖区	175亩
	林下种养殖区	6800亩
	古村游览区	140亩

纳入村规民约的建议条款：

结合本次村庄规划，针对土地用途管制、生态保护、村民建房和环卫管理等方面精简总结，并建议纳入村规民约。具体如下：

基本农田公益林，一经划定不能占；
时时刻刻护山林，绿水青山是金银；
新建房屋需审批，一户一宅是规定；
用地集约人居美，乱搭乱建必挨罚；
人居环境要爱护，垃圾分类价值高；
文化遗产不再生，保护修复为子孙；
产业发展跟政策，共同走向富裕路；
按照规划来建设，乡村振兴齐并进。