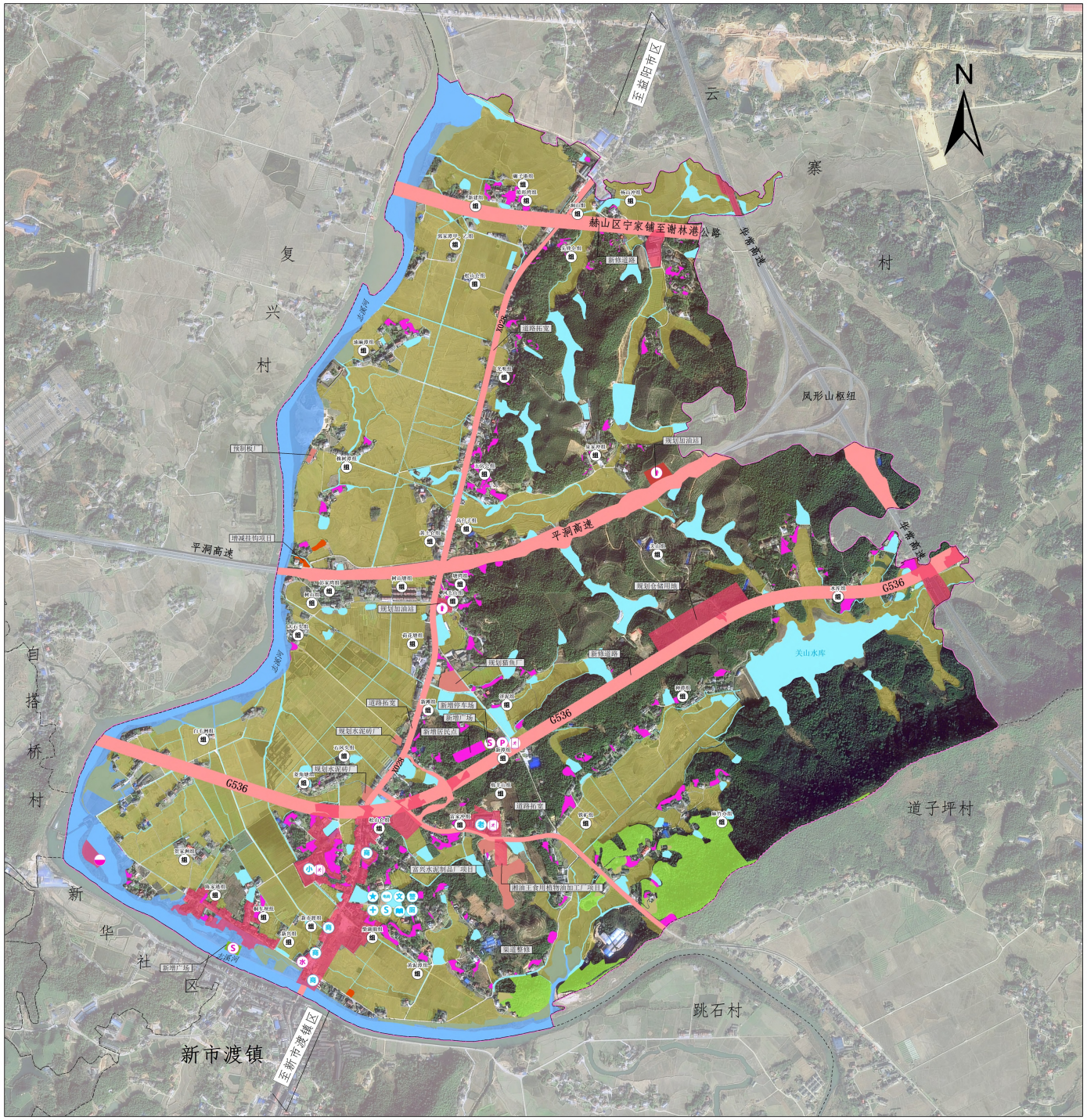
赫山区新市渡镇建新村村庄规划公告图（2021-2035年）



规划说明

一、发展定位与目标

发展定位：将建新村打造成以油茶种业为主，其他农产品为辅，人文和谢的美丽村庄，拥有智慧宜居、安业、宜游的乡村振兴示范村。

功能定位：共有短宜善的生产生活设施，以轻微的农业产业驱动旅游动间边发展的中心村。

发展目标：规划至2035年，村庄耕地保有量不低于273.81公顷，永久基本农田保护面积不低于248.96公顷，村庄建设用地规模不超过105.90公顷。

二、国土空间布局

建新村调整优化前国土空间布局如下：建新村国土总面积为810.46公顷。

其中耕地273.81公顷，占国土总面积的33.78%；园地31.01公顷，占国土总面积的3.83%；林地242.61公顷，占国土总面积的29.93%；湿地6.24公顷，占国土总面积的0.77%；农业设施建设用地14.83公顷，占国土总面积的1.83%。

城镇建设用地25.54公顷，占国土总面积的3.15%；村庄建设用地81.11公顷，占国土总面积的10.01%。

村庄建设用地中居住用地71.45公顷，占国土总面积的8.82%；公共管理与公共服务用地0.42公顷，占国土总面积的0.05%；商业服务业用地0.83公顷，占国土总面积的0.1%；工业用地7.70公顷，占国土总面积的0.95%；仓储用地0.35公顷，占国土总面积的0.04%；交通设施用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；公用设施用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；绿地与开敞空间用地0.36公顷，占国土总面积的0.04%；留白用地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；空闲地0.00公顷，占国土总面积的0.00%；村庄范围内的其他用地31.89公顷，占国土总面积的3.93%。

区域基础设施用地51.16公顷，占国土总面积的6.31%；其他建设用地1.39公顷，占国土总面积的0.17%；陆地水域75.21公顷，占国土总面积的9.28%；其他土地7.55公顷，占国土总面积的0.93%。

三、住房布局

住房总体布局：村域内现有农村居民点用地面积为66.56公顷。规划农村宅基地面积71.45公顷。点状用地面积为8.82%，比现状增加4.89公顷。规划新建一处集中安置点，位于新潭组，占地面积约4.58公顷，因G536、赫山区宁家铺至谢林港公路的改建占用了部分农村宅基地，按村民意愿分散安置。

住房管控引导：新建住宅选型风格与当地居民相统一，力求富园功能布局合理、选型美观、经济实用的要求，结合村内建筑特点，新建居以2-3层为宜。

四、产业发展

产业发展思路与策略：第一，挖掘产业资源，逐渐使农业生态化、精品化，依托本地资源，选择高效、附加值高的农产品。第二，茶油树产业为主，其他农产品为辅，发展完善的产业链。第三，全面构建“农业综合、观光休闲、康体旅游”的产业格局。

产业发展空间布局：结合总体产业发展思路及建新村各小组资源特点，规划“一心两轴三区一带”的产业，功能空间布局如下：

一心：建新村村民服务中心。两轴：沿地北走向的X028和规划的东西走向的G536为村庄综合发展轴。五区：传统农业种植区、特色农业种植区、产业发展区，一带，以志溪河为纽扣的沿江休闲带。

五、公共服务设施规划

村内应建四处公厕，分别设置于新潭组、柳木塅组、分别位于新潭组、柳木塅组，总面积为0.50公顷。

六、基础设施规划

交通设施：依照上位规划指导，规划两条对外交通的公路，一条为G536，另一条为赫山区宁家铺至谢林港公路；沿道X028和赫山区宁家铺至谢林港公路，村内道路本期各个村民小组，道路系统划为完善；但存在部分村民小组路面过窄。道路桥坏、未改化、未硬化等问题，为提升村域内部各片区之间交通的可达性与便利性，满足村内农业生产需要，实现村内农业现代化，高效率和高质量的发展目标，结合村原委员会意见，对村内道路进行拓宽改造，完善道路交通体系。

水利设施：依矿区生产需求所需用量增整修，背家洲拟新建一处污水处理设施。

七、生态保护修复和土地综合整治

农用地保护规划：加强农田水利基本建设，建设节水灌溉设施，提高生产资料，资源的利用效率，采用新技术、新品种减少农药，化肥的用量，推广节水农业，保护农业生态环境，使用可降解农膜回收利用。

土地综合整治：坚持全要素整治，构建“山水林田湖草”生命共同体激发乡村振兴活力，积极打造全域土地综合整治平台，搜集年底以耕土地开发、农用地整理，建设用地复垦，低效用地再开发等工程，分级对农用地，建设用地和未利用地实施综合整治，因切断山区土地整治为平台和信息的全产业链发展，构建农田聚中连片、建设用地集中集聚，空间形态聚内高效的土地利用格局。

八、防灾减灾规划

疏洪河道，降低内涝风险；村民住基地选址和建设应避开自然灾害易发区和易发区，生产建设活动应注意远离火灾隐患区，避海为消防通道，不得长时间堆放易同交通的杂物，学校、养老院为的无避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

规划指标表

指标					规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）					273.81	273.81	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）					248.96	248.96	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）					0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林面积（公顷）					17.36	17.36	0.00	约束性
建设用地总面积（公顷）					138.36	159.20	20.84	预期性
其中	村庄建设用地规模（公顷）				105.93	105.90	-0.03	约束性
	其中	村庄公共管理与公共服务设施用地规模（公顷）			1.48	0.42	-1.06	预期性
		村庄基础设施用地规模（公顷）			0.00	0.00	0.00	预期性
		规划留白（公顷）	留白用地		0.00	0.00	0.00	预期性
			留白指标		0.00	24.79	24.79	约束性
人均村庄建设用地面积（㎡）					252.21	233.98	-18.23	预期性

国土空间结构调整表

用地类型			规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减
			面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）	
国土总面积			810.46	100.00	810.46	100.00	0.00
耕地			273.66	34.01	273.81	33.78	-1.85
园地			31.64	3.90	31.01	3.83	-0.63
林地			260.86	32.19	242.61	29.93	-18.25
草地			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湿地			6.49	0.80	6.24	0.77	-0.25
农业设施建设用地			13.15	1.62	14.83	1.83	1.68
城乡建设用地	城镇建设用地		10.93	1.35	25.54	3.15	14.61
	村庄建设用地		105.93	13.07	81.11	10.01	-24.82
	其中	居住用地	66.56	8.21	71.45	8.82	4.89
		公共管理与公共服务用地	1.48	0.18	0.42	0.05	-1.06
		商业服务业用地	0.27	0.03	0.83	0.10	0.56
		工业用地	5.37	0.66	7.70	0.95	2.33
		仓储用地	0.36	0.04	0.35	0.04	-0.01
		乡村道路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		交通场站用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		公用设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.36	0.04	0.36
		留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		村庄范围内的其他用地	31.89	3.93	0.00	0.00	-31.89
	小计		105.93	13.07	81.11	10.01	-24.82
	合计		116.86	14.42	106.65	13.16	-10.21
区域基础设施用地			19.31	2.38	51.16	6.31	31.85
其他建设用地			2.19	0.27	1.39	0.17	-0.80
陆地水域			76.75	9.47	75.21	9.28	-1.54
其他土地			7.55	0.93	7.55	0.93	0.00

图例

公共服务与基础设施

现状：村民小组、村委会、电商网点、小学、警务室、便民超市、公共厕所、室外活动场地、卫生室、体育活动室、邮政代办点、阅览室、敬老院

规划：广场、应急疏散场地、加油站、停车场、污水处理设施、自来水增压站

现状与规划重要内容标注

新增工业用地
新增绿地与开敞空间用地
新增宅基地
新增区域基础设施用地
新增商业用地
拆除空心房
陆地水域

行政边界

村庄行政区

管制边界

城镇开发边界范围
永久基本农田保护图斑
公益林
河湖划界

新市渡镇人民政府
二〇二四年十二月 编制

1:5,000

赫山区自然资源局
湖南省城市地质调查监测所 制图