

新田县中山街道国土空间规划 (2021-2035 年)

图 件

新田县人民政府

2024 年 11 月

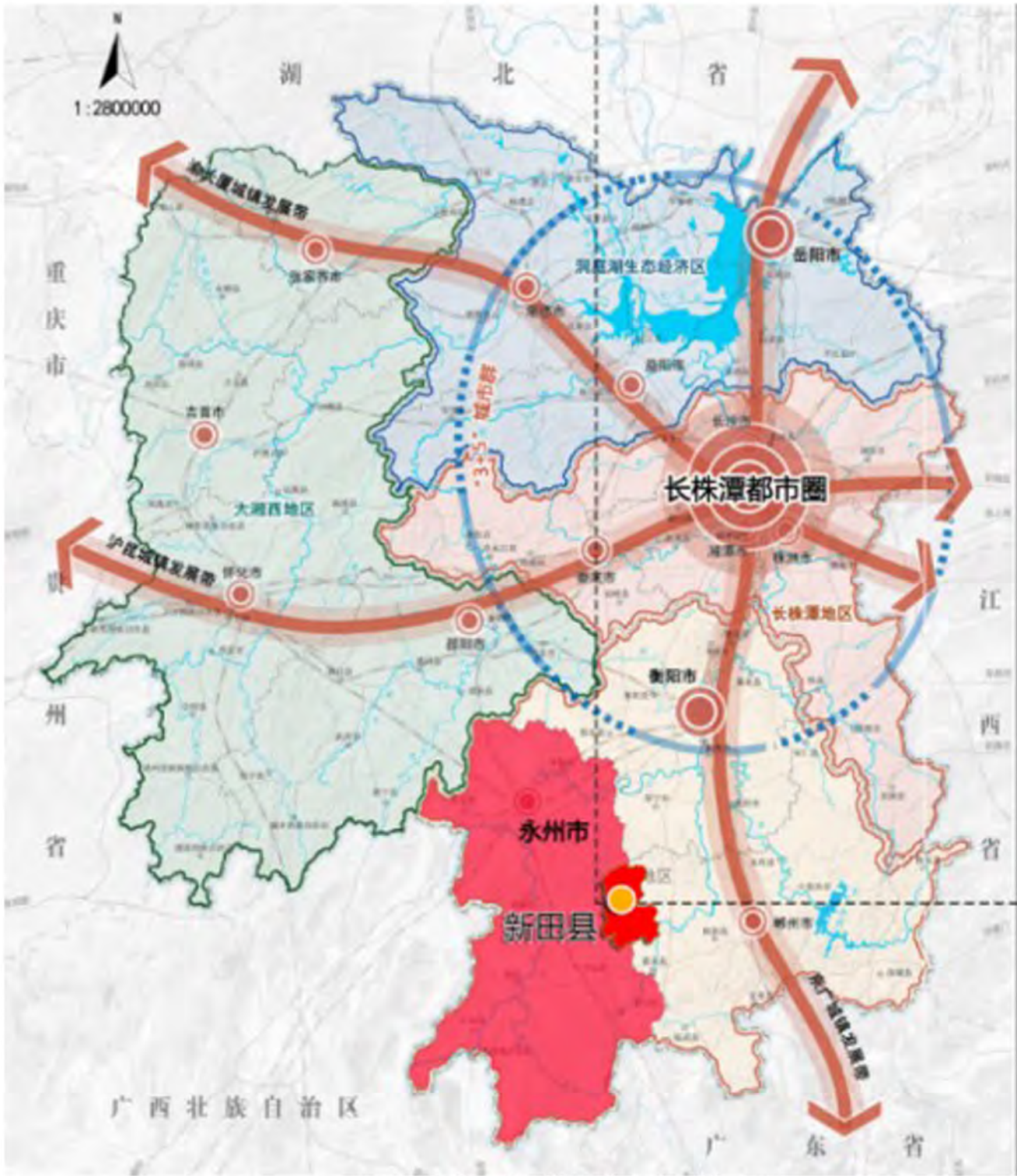
目录

1. 区位图
2. 国土空间用地用海现状图
3. 国土空间总体格局规划图
4. 国土空间控制线规划图
5. 耕地和永久基本农田保护红线图
6. 生态保护红线图
7. 城镇开发边界图
8. 村庄建设边界图
9. 生态系统保护规划图
10. 村庄布点规划图
11. 产业发展布局图
12. 历史文化保护规划图
13. 综合交通规划图
14. 基础设施规划图
15. 综合防灾减灾规划图
16. 国土空间规划分区图
17. 生态修复和综合整治规划图
18. 详细规划编制单元划分图
19. 重大建设项目用地布局图

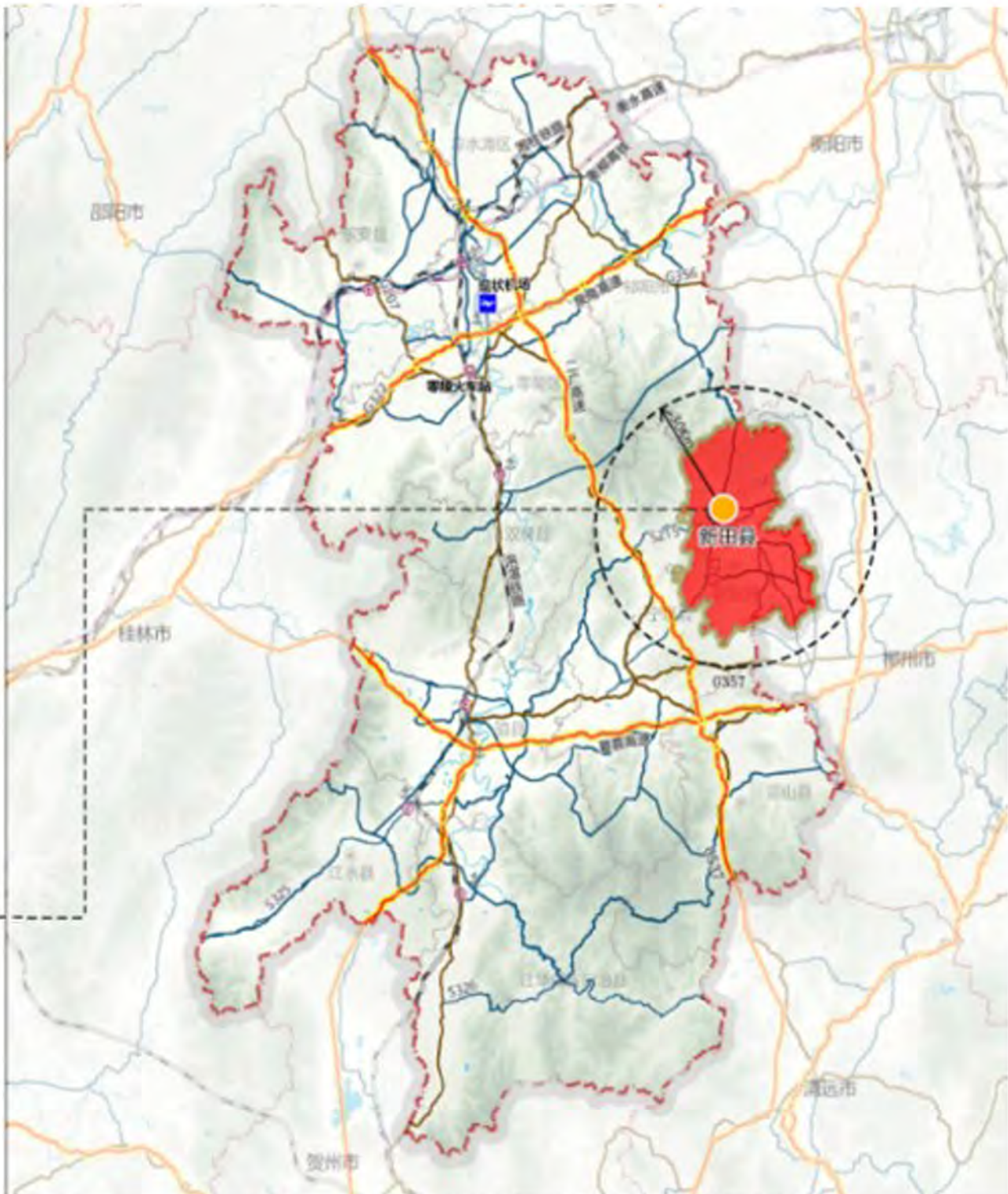
- 20. 自然保护地分布图
- 21. 历史文化遗存分布图
- 22. 城镇开发边界范围国土空间规划分区图
- 23. 城镇开发边界范围国土空间用地规划图
- 24. 城镇开发边界范围开发强度分区规划图
- 25. 城镇开发边界范围控制线规划图
- 26. 城镇开发边界范围绿地系统和开敞空间规划图
- 27. 城镇开发边界范围公共服务设施体系规划图
- 28. 镇开发边界范围市政基础设施规划图
- 29. 城镇开发边界范围道路交通规划图
- 30. 城镇开发边界范围综合防灾减灾规划图
- 31. 城镇开发边界范围国土空间用地用海现状图
- 32. 街道办事处驻地控制线规划图
- 33. 街道办事处驻地设施规划图
- 34. 街道办事处驻地道路交通规划图
- 35. 街道办事处驻地用地现状图
- 36. 街道办事处用地规划图
- 37. 村庄通则式管控图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

01 区位图



永州市在湖南省位置



新田县在永州市位置



中山街道在新田县位置

中山街道地处新田县中部，中心城区所在地，北邻门楼下乡，东邻桂阳县，南邻三井镇、新圩镇，西邻龙泉街道、骥村镇。

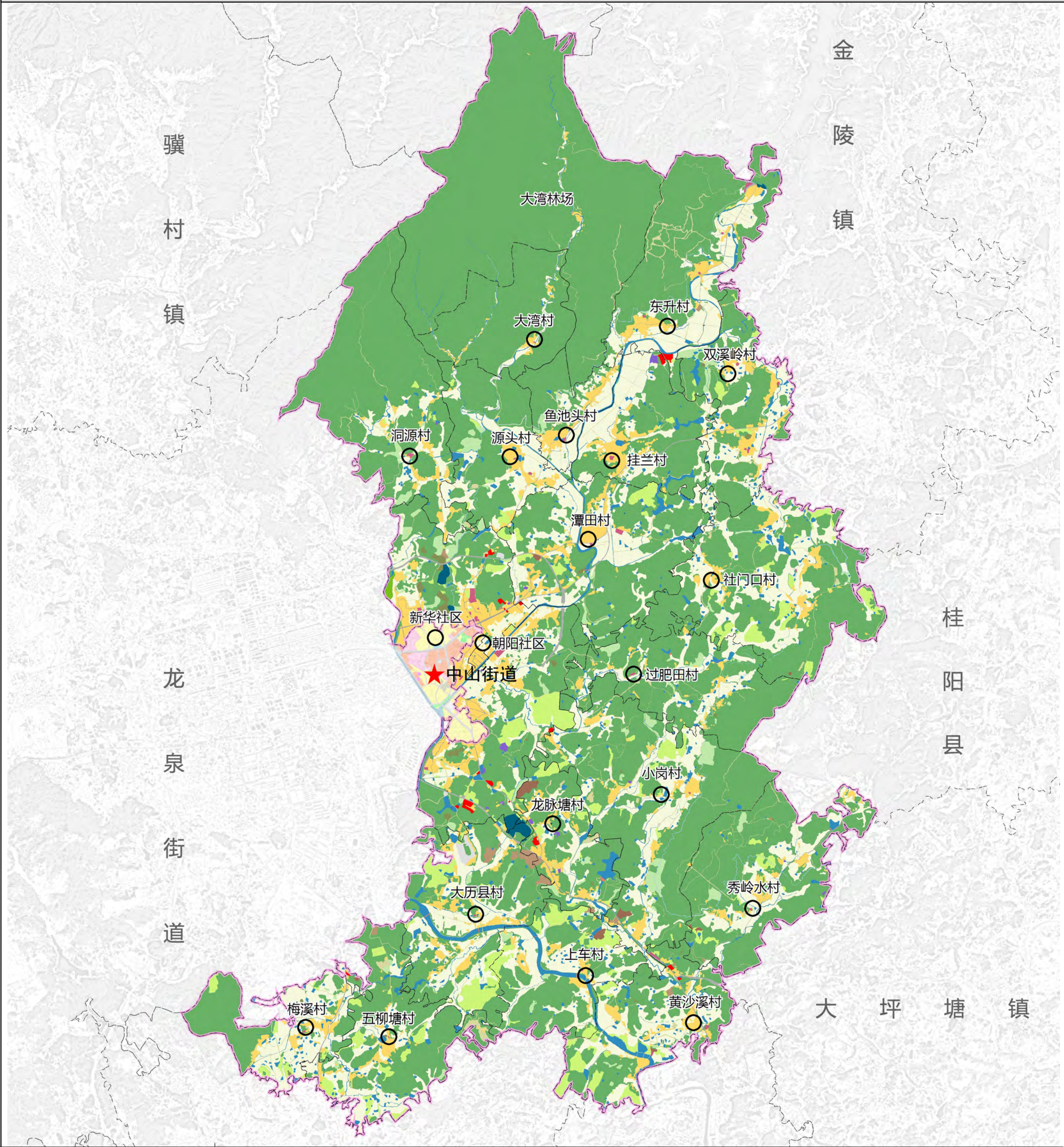
中山街道隶属于永州市新田县，包含2个社区，18个行政村，1个林场，总面积8970.19公顷。

现状对外交通：国省干道北向依托X108，西向依托城区内部道路，南向依托S227、X045，东向依托S323。

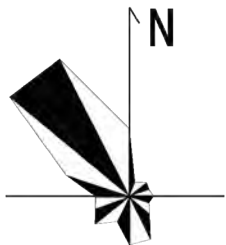
现状内部交通：街道内已实现各行政村道路相通。

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

02 国土空间用地用海现状图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | | | |
|----------|-----------|--------|---------|
| 耕地 | 机关团体用地 | 城镇道路用地 | 采矿用地 |
| 林地 | 教育用地 | 供水用地 | 陆地水域 |
| 草地 | 医疗卫生用地 | 供电用地 | 街道界 |
| 湿地 | 社会福利用地 | 公路用地 | 村界 |
| 农业设施建设用地 | 商业服务业用地 | 港口码头用地 | 街道办事处驻地 |
| 乡村道路用地 | 工业用地 | 水工设施用地 | 村委会 |
| 居住用地 | 绿地与开敞空间用地 | 干渠 | |
| 城镇住宅用地 | 仓储用地 | 特殊用地 | |

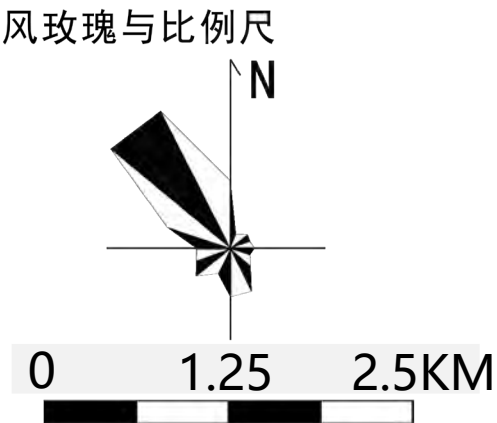
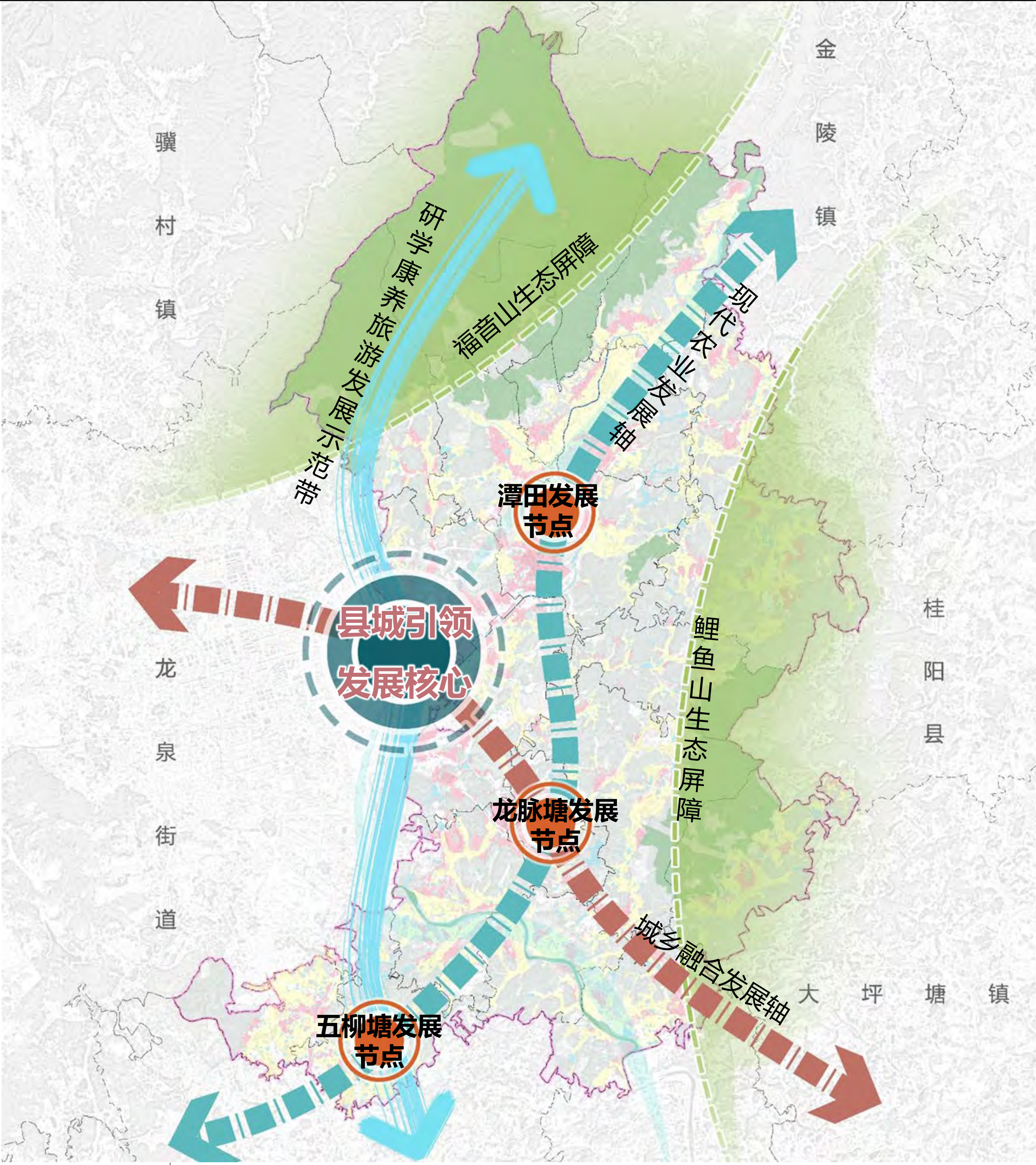
新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

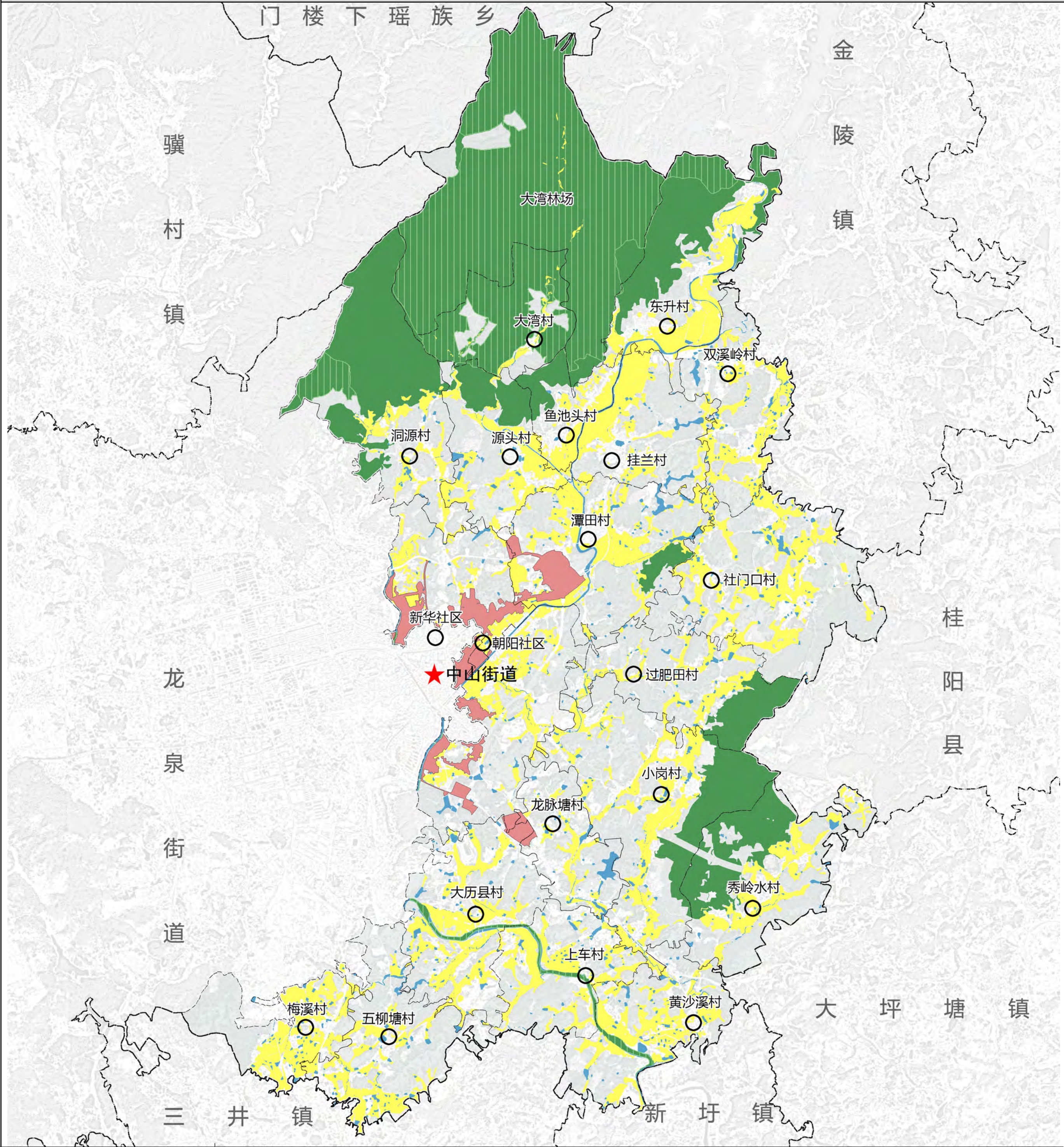
03 国土空间总体格局规划图



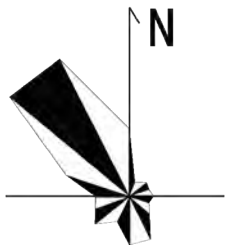
- | | |
|-------|---------|
| 发展核心 | 陆地水域 |
| 发展副中心 | 现状/规划道路 |
| 发展轴 | 街道界 |
| 旅游发展带 | 村界 |
| 生态屏障 | 街道办事处驻地 |
| | 村委会 |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

04 国土空间控制线规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | |
|-----------|---------|
| 耕地和永久基本农田 | 陆地水域 |
| 生态保护红线 | 现状/规划道路 |
| 自然保护地 | 街道界 |
| 城镇开发边界图 | 村界 |
| | 街道办事处驻地 |
| | 村委会 |

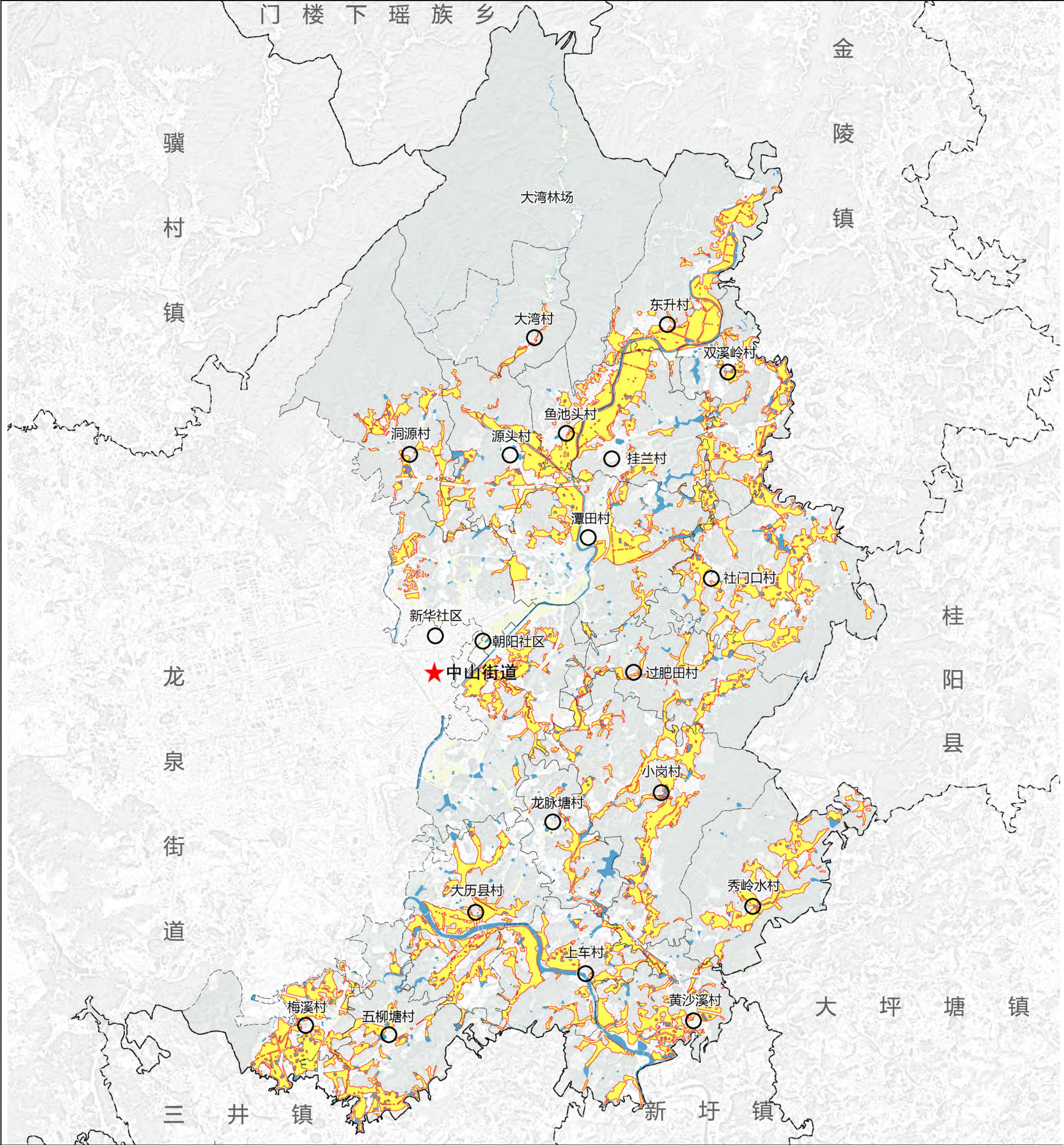
新田县人民政府
2024年11月

编制

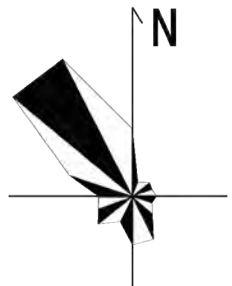
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

05 耕地和永久基本农田保护红线图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | |
|--------|---------|
| 耕地 | 陆地水域 |
| 永久基本农田 | 现状/规划道路 |
| | 街道界 |
| | 村界 |
| | 街道办事处驻地 |
| | 村委会 |

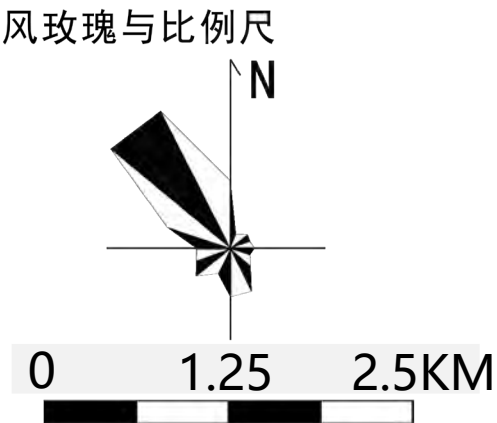
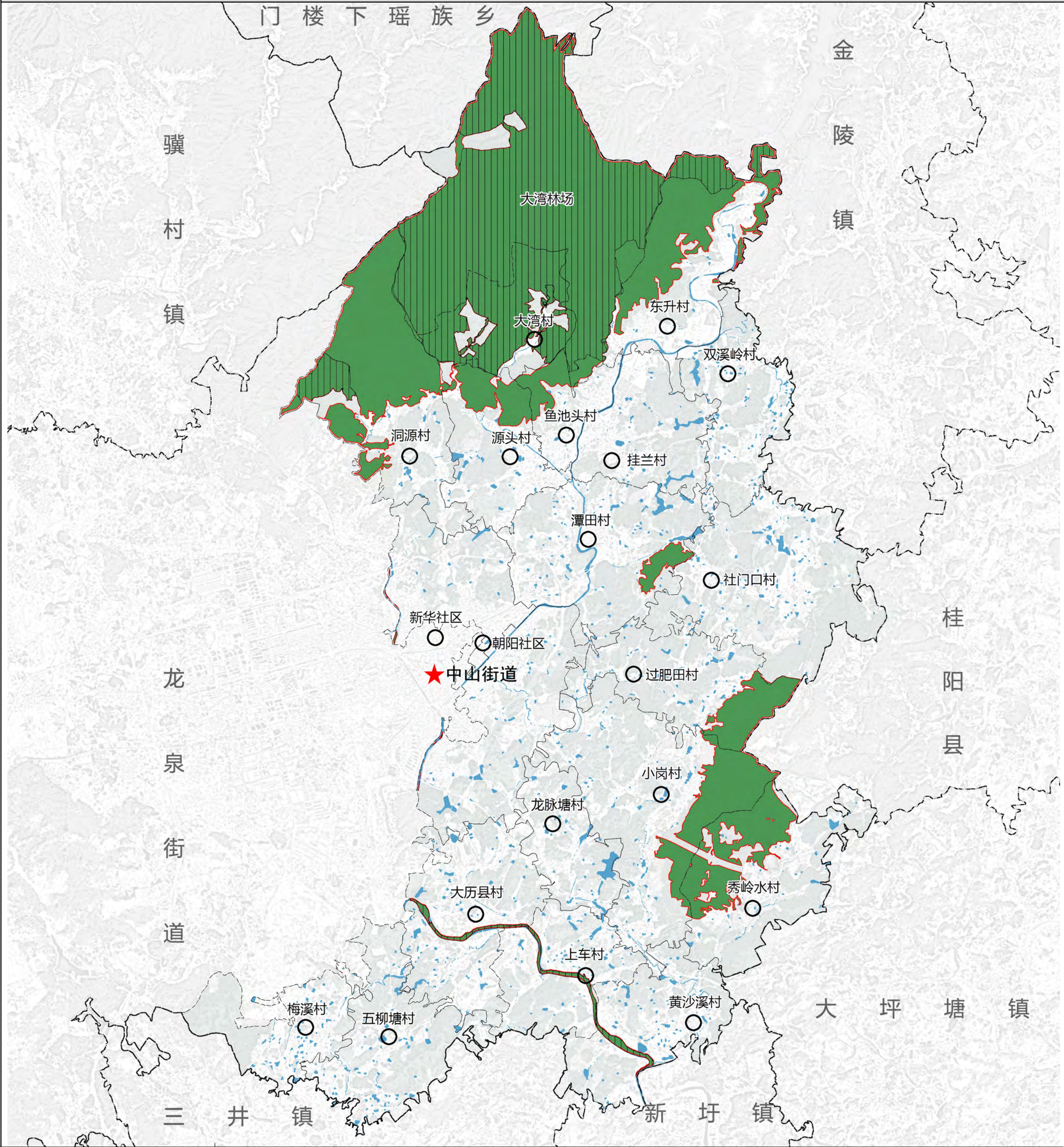
新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

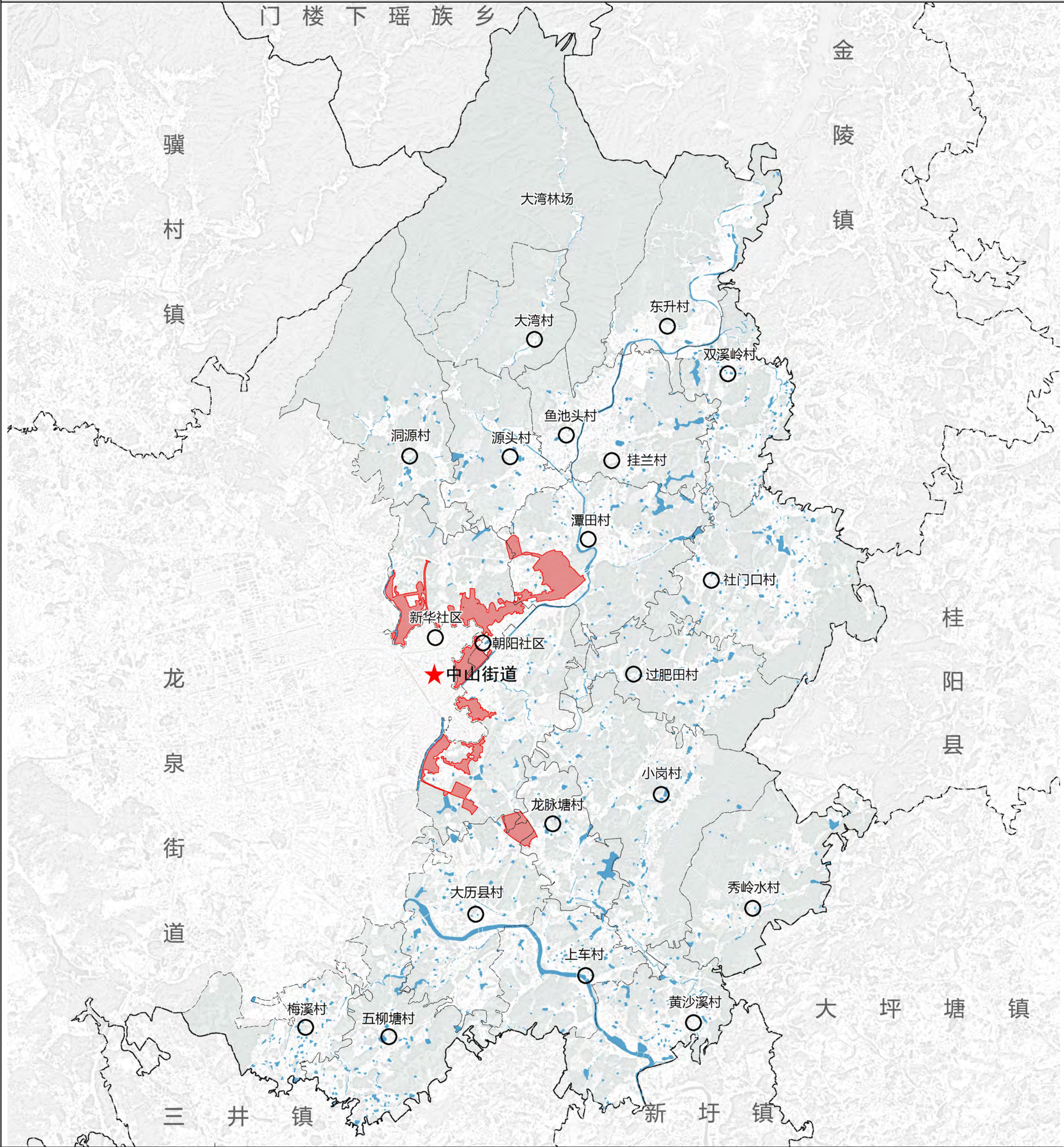
06 生态保护红线图



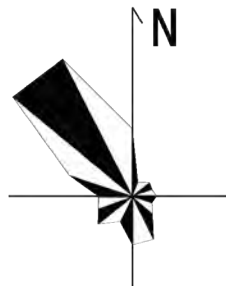
- | | | |
|----|--------|---------|
| 图例 | 生态保护红线 | 陆地水域 |
| | 自然保护地 | 现状/规划道路 |
| | | 街道界 |
| | | 村界 |
| | | 街道办事处驻地 |
| | | 村委会 |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

07 城镇开发边界图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

城镇开发边界

陆地水域

现状/规划道路

街道界

村界

街道办事处驻地

村委会

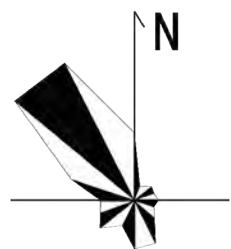
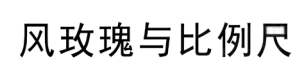
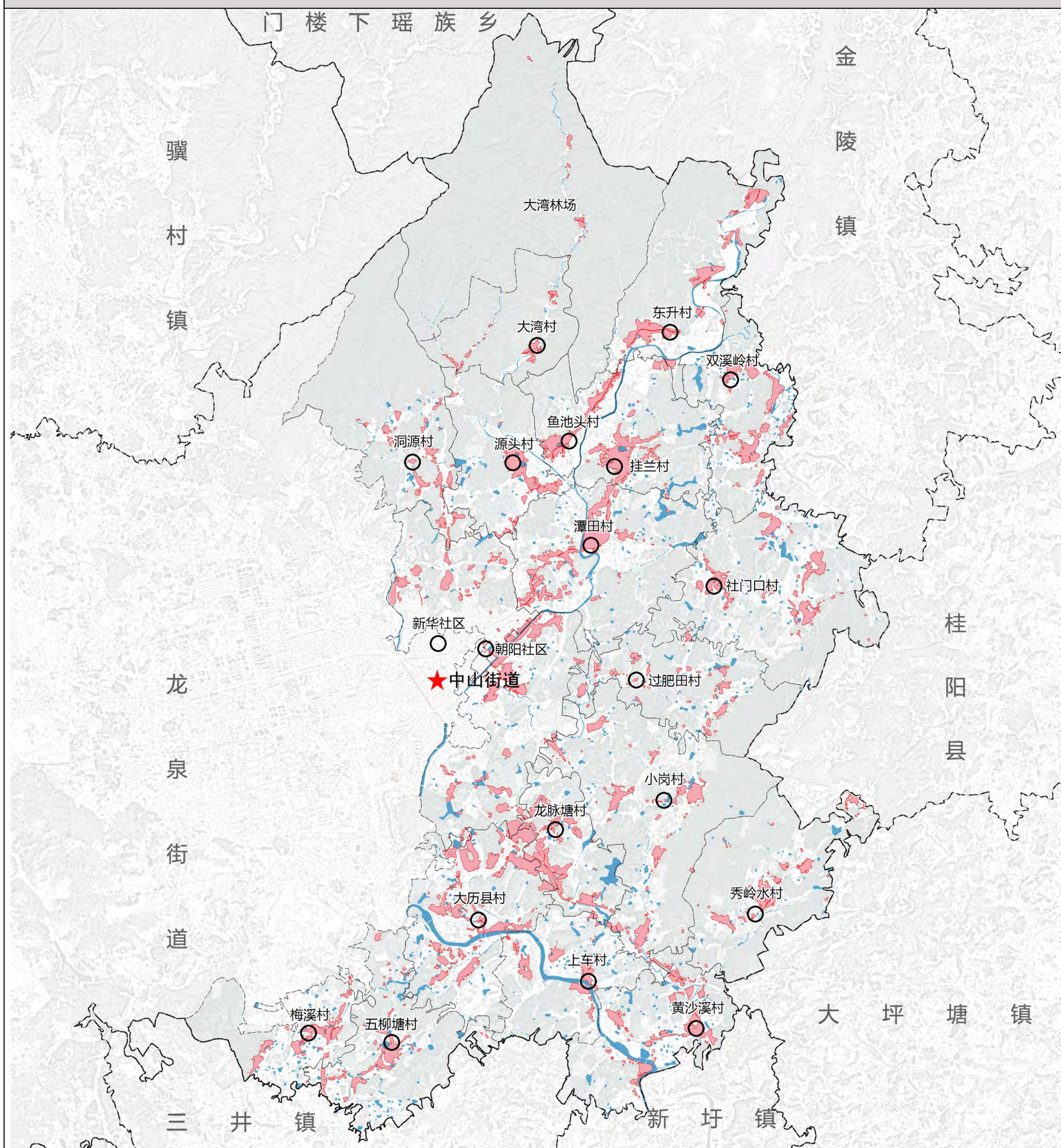
新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

08 村庄建设边界图



0 1.25 2.5KM

图
例

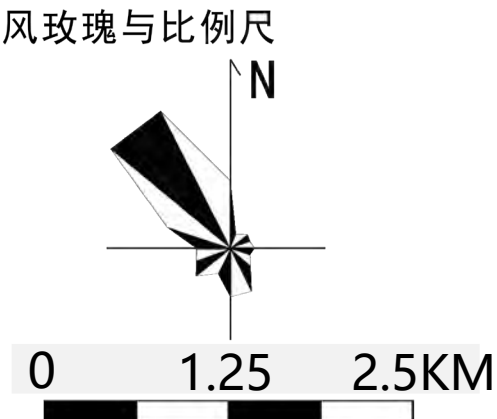
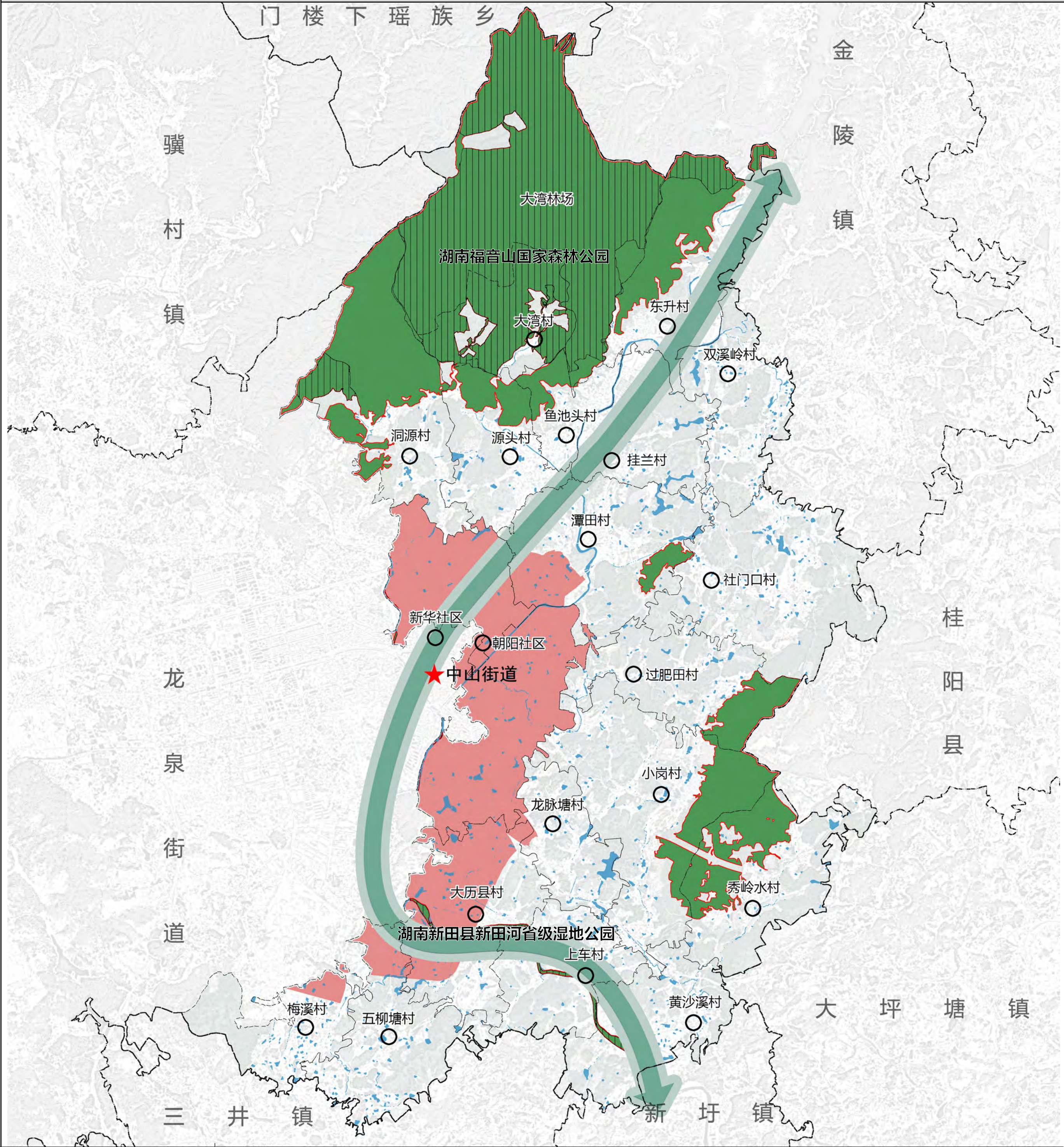
-  村庄建设边界陆地
  陆地水域
-  现状/规划道路
-  街道界
-  村界
-  街道办事处驻地
-  村委会

新田县人民政府 编制
2024年11月

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

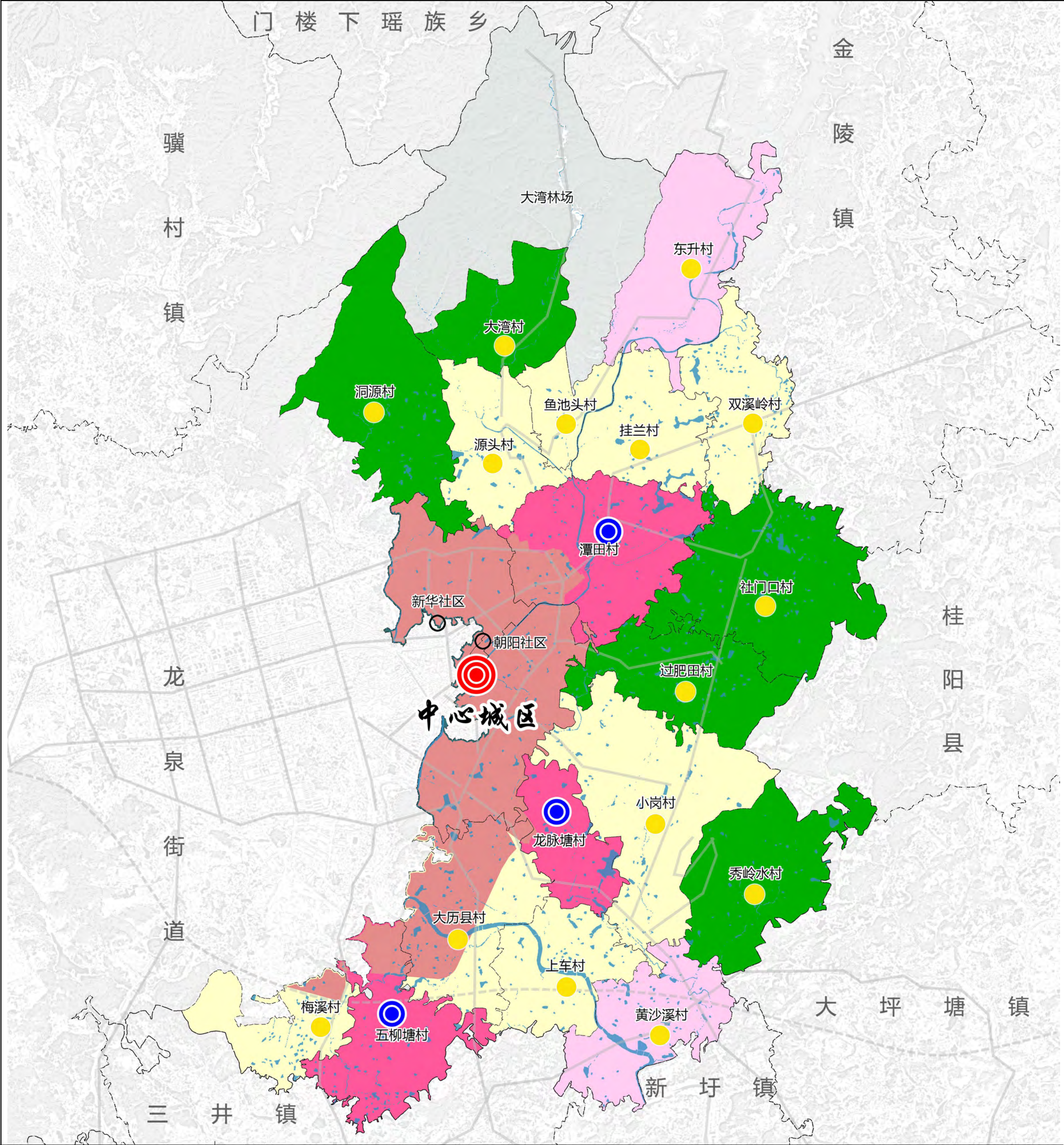
09 生态系统保护规划图



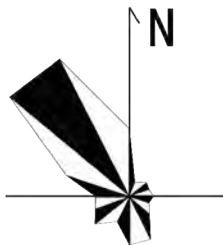
- 图例
- | | |
|--------|---------|
| 城镇发展区 | 陆地水域 |
| 自然保护地 | 现状/规划道路 |
| 生态保护红线 | 街道界 |
| 生态廊道 | 村界 |
| | 街道办事处驻地 |
| | 村委会 |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

10 村庄布点规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- 城镇发展区
- 中心村
- 一般村
- 中心城区
- 城郊融合类
- 集聚提升类

- 农业发展类
- 生态保护类

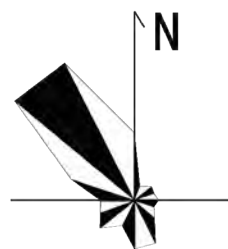
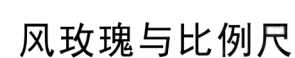
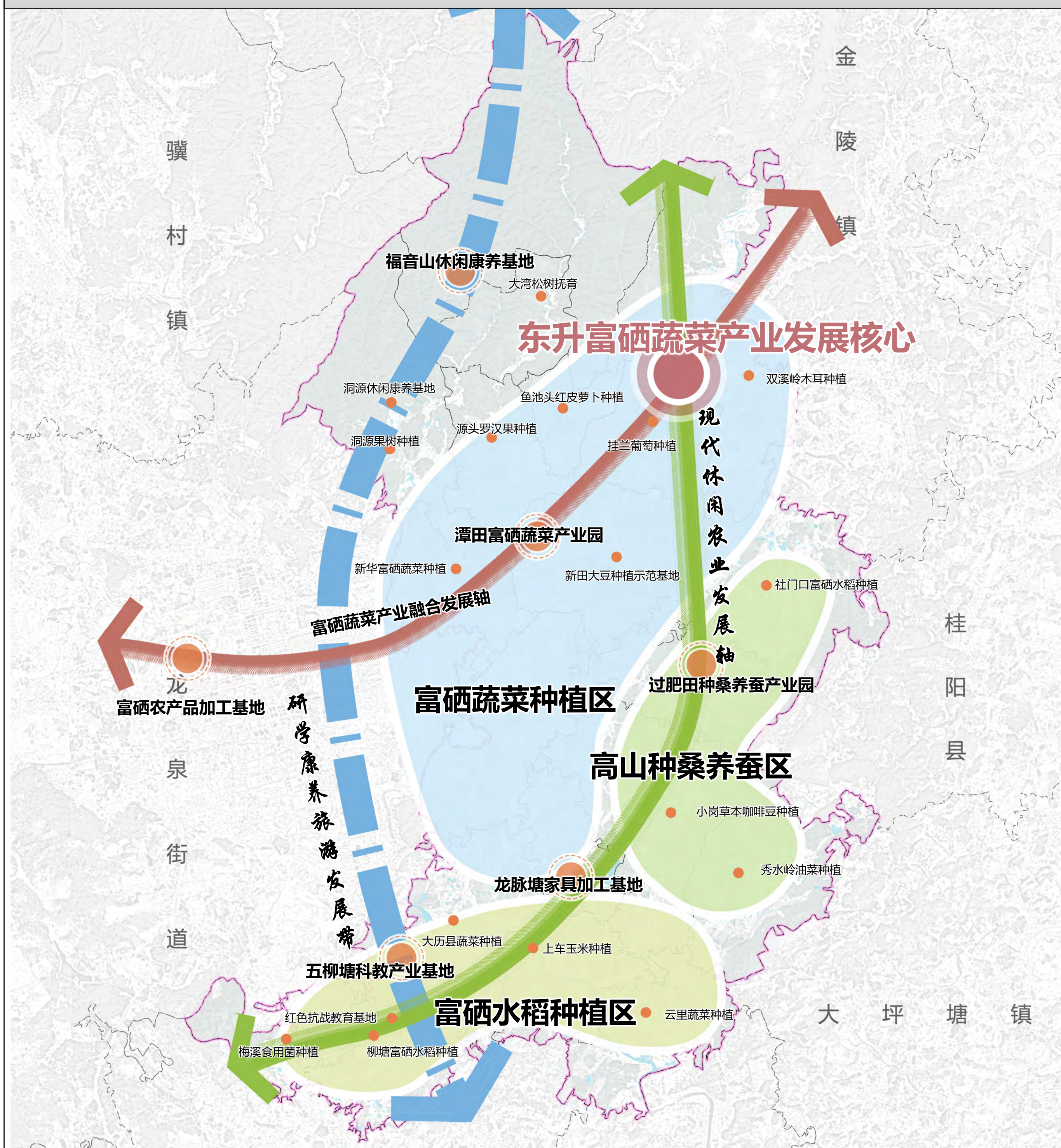
- 陆地水域
- 现状/规划道路
- 街道界
- 村界
- 街道办事处驻地
- 村委会

新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）
11 产业发展布局图



0 1.25 2.5KM

图
例

- | | | | |
|--|-------------|--|---------|
| | 综合服务中心 | | 陆地水域 |
| | 产业服务示范点 | | 现状/规划道路 |
| | 研学康养旅游发展带 | | 街道界 |
| | 富硒蔬菜产业融合发展轴 | | 村界 |
| | 现代休闲农业发展轴 | | 街道办事处驻地 |
| | | | 村委会 |

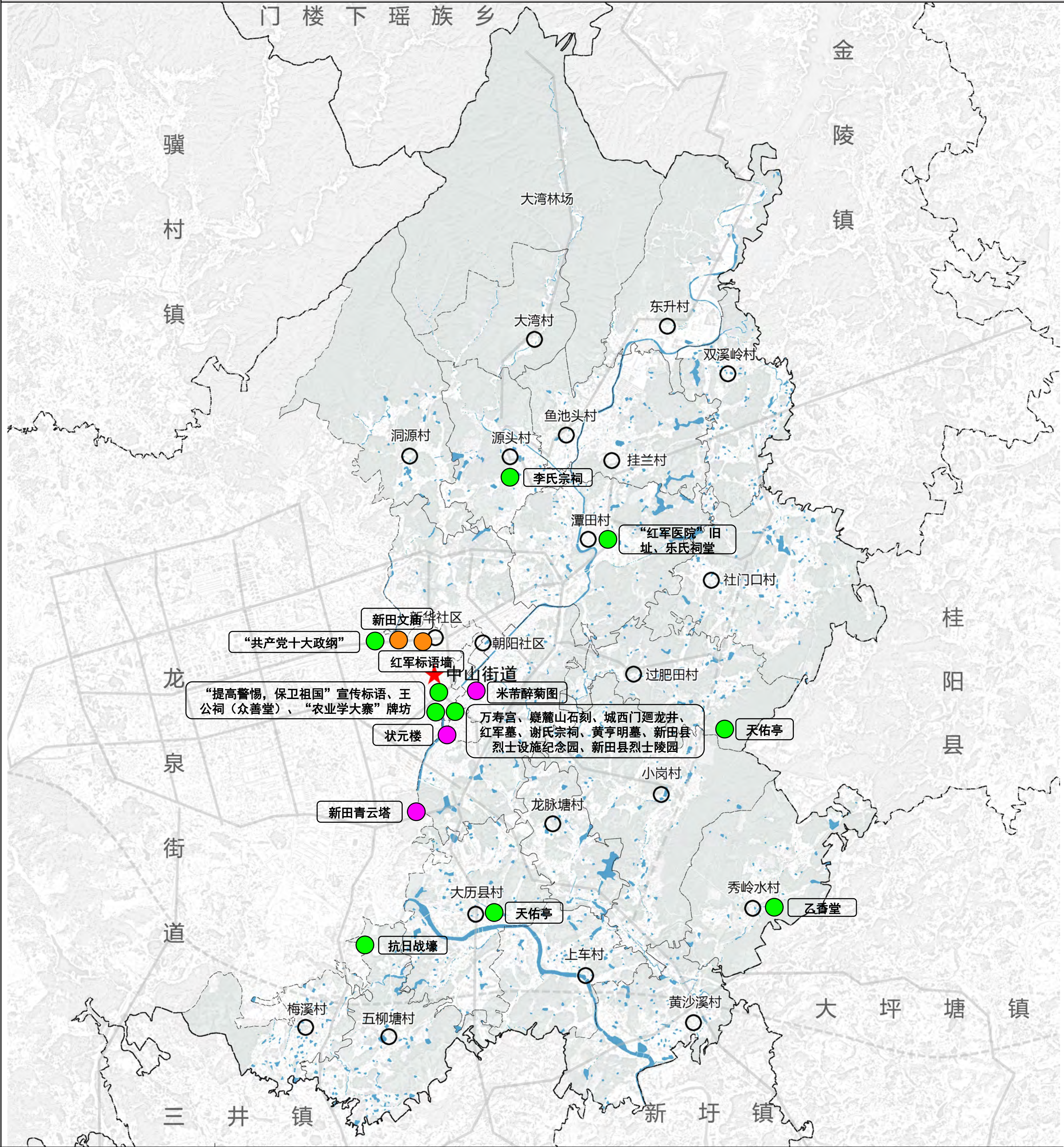
新田县人民政府
2024年11月

编制

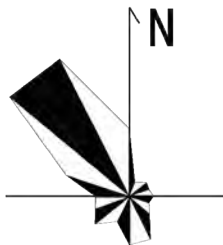
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

12 历史文化保护规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | |
|----------|---------|
| 省级文物保护单位 | 陆地水域 |
| 市级文物保护单位 | 现状/规划道路 |
| 县级文物保护单位 | 街道界 |
| | 村界 |
| | 街道办事处驻地 |
| | 村委会 |

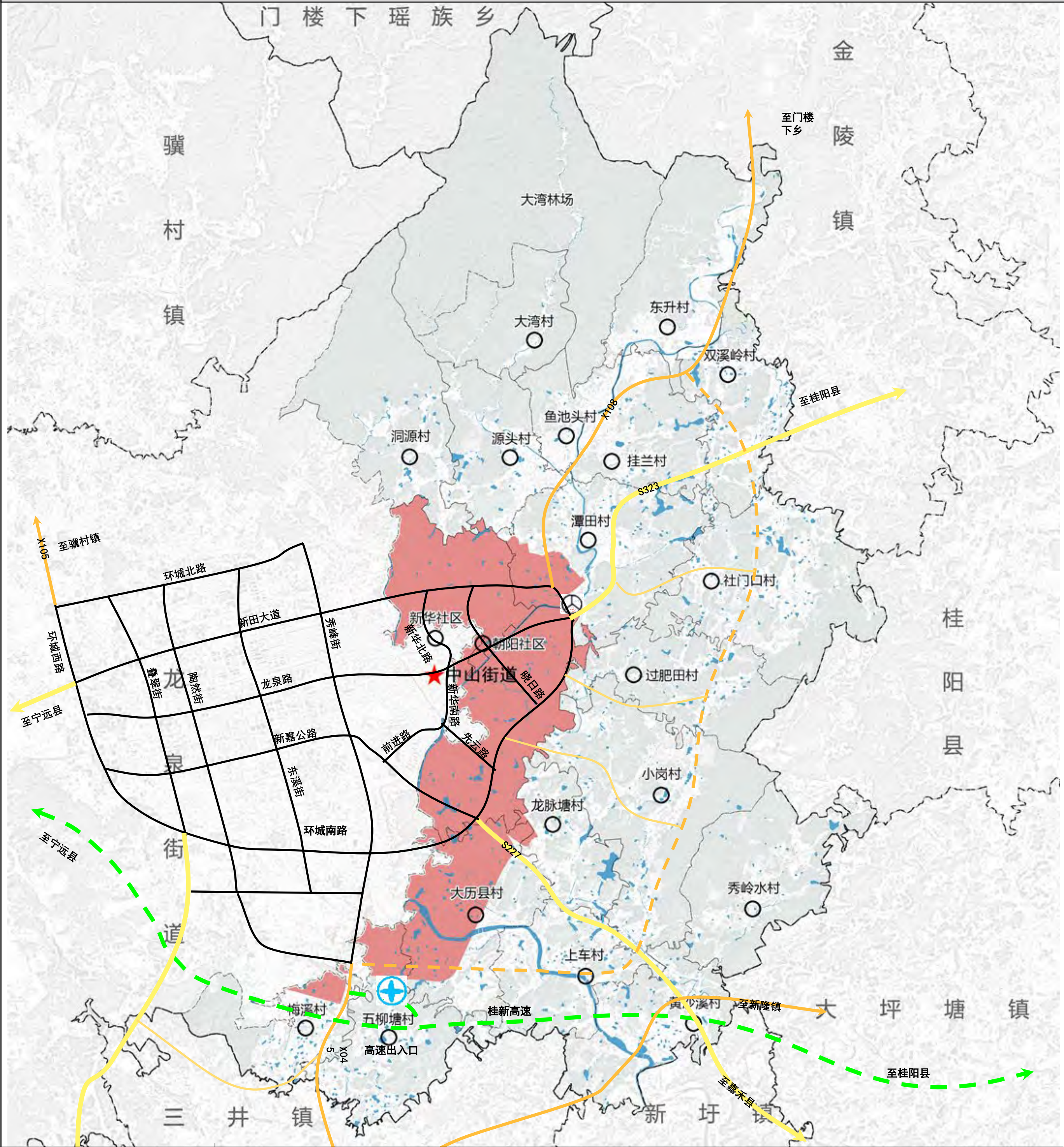
新田县人民政府
2024年11月

编制

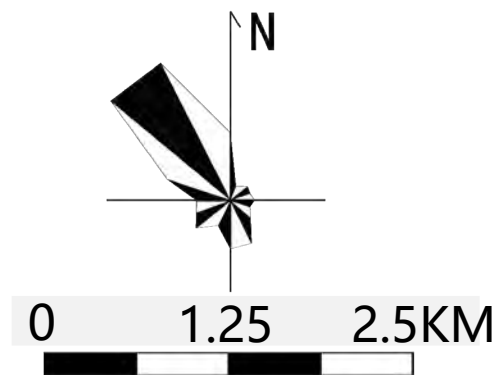
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

13 综合交通规划图



风玫瑰与比例尺

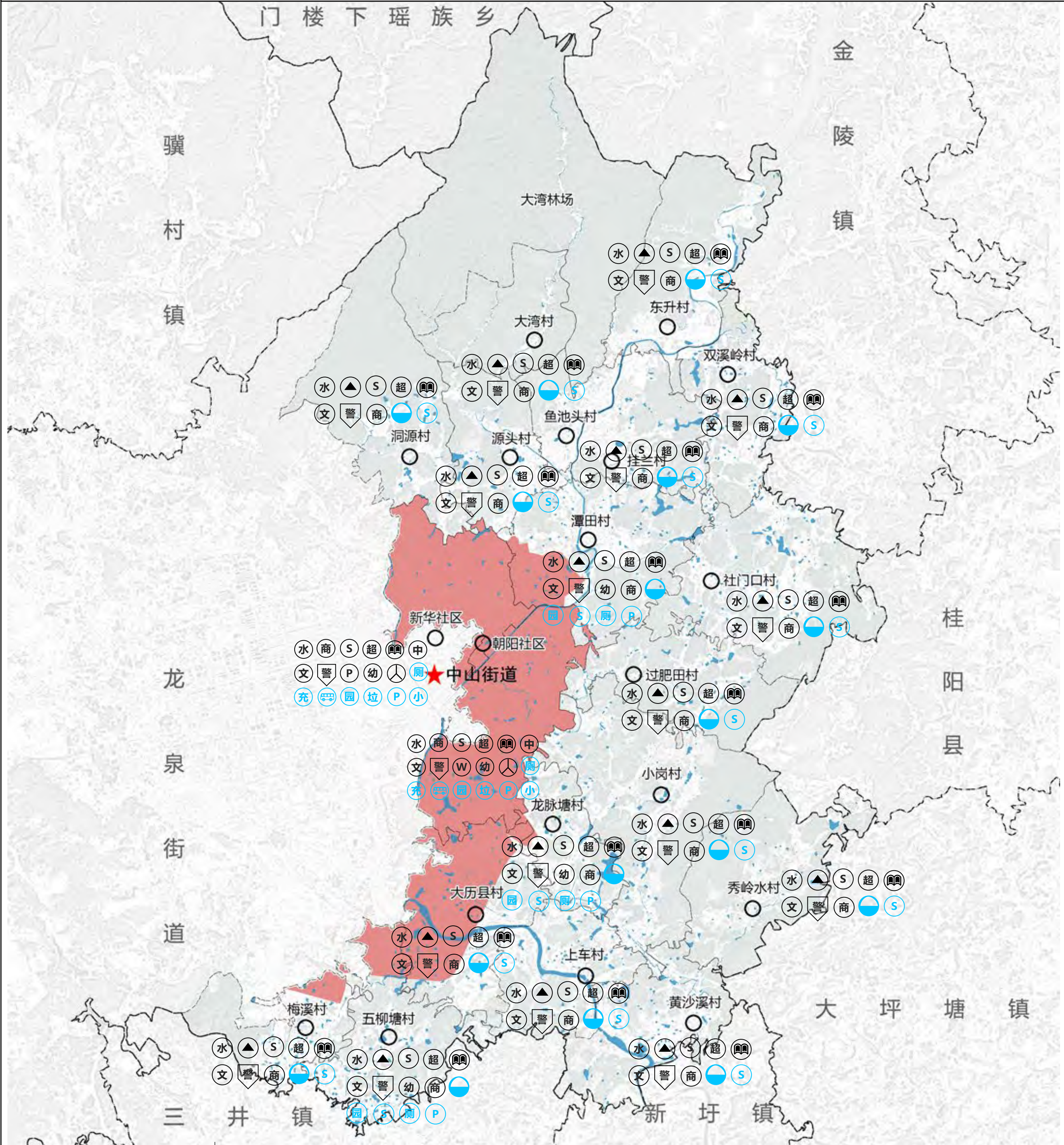


图例

- | | | |
|-------|-----------|---------|
| 城镇发展区 | 规划高速公路 | 陆地水域 |
| 省道 | 规划县道 | 现状/规划道路 |
| 县道 | 规划高速公路出入口 | 街道界 |
| 乡道 | | 村界 |
| 城市道路 | | 街道办事处驻地 |
| 客运站 | | 村委会 |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

14 基础设施规划图



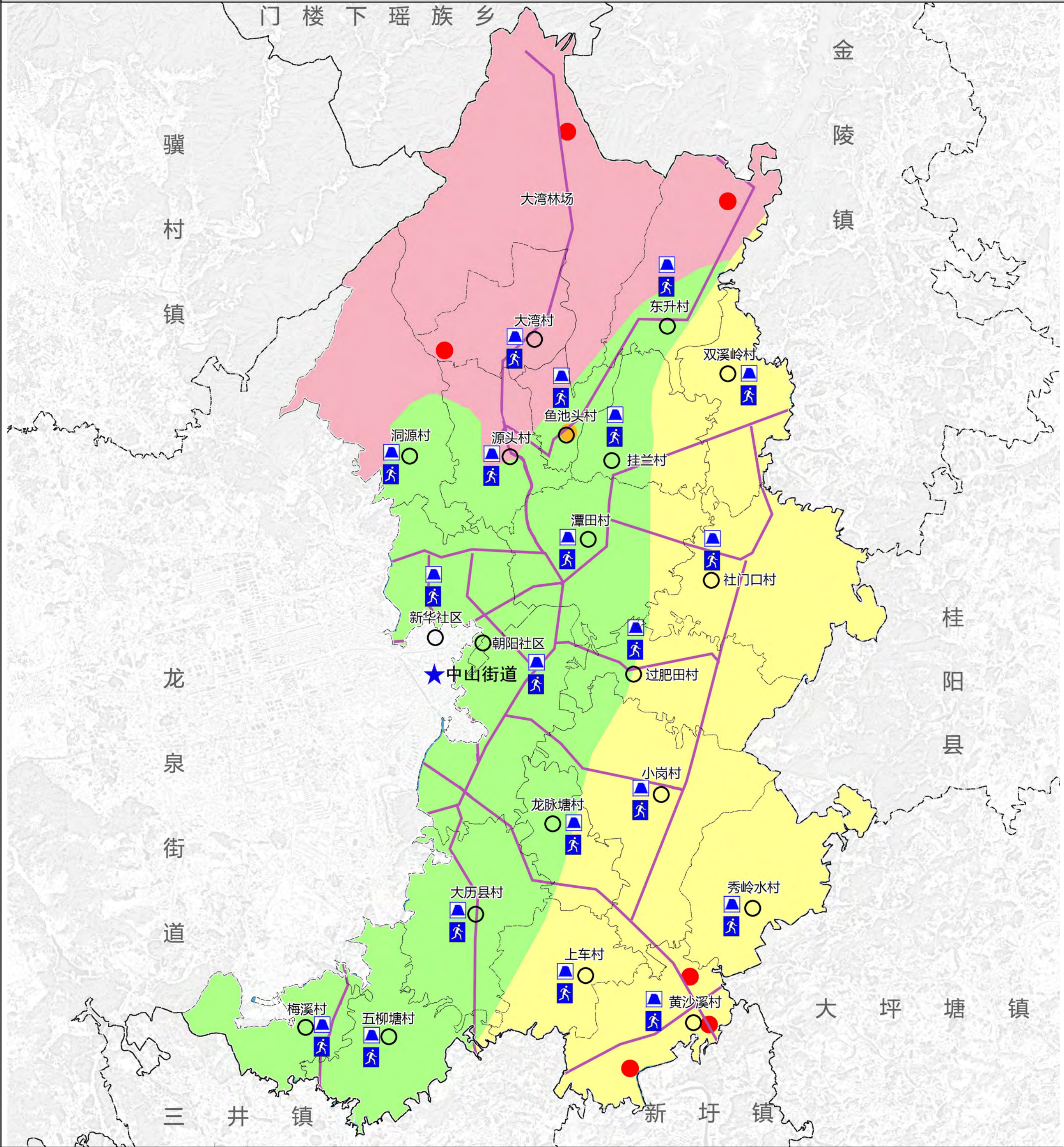
风玫瑰与比例尺

图例

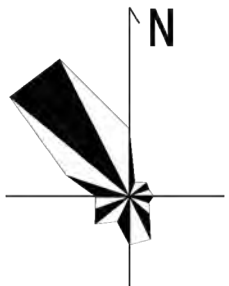
乡镇综合服务中心	文化活动室	社区公园	港口码头	陆地水域
警务室	村委会	停车场	客运站	现状/规划道路
高中	初中	公交站点	加油站	街道界
小学	幼儿园	便民超市	集中供水	村界
健身广场	农家书屋	污水设施	垃圾中转站	街道办事处驻地
卫生室	养老中心	公共厕所	冷链物流	村委会

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

15 综合防灾减灾规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | | |
|----------|---------|--------|
| 地质灾害低风险区 | 村界 | 应急避难场所 |
| 地质灾害中风险区 | 街道办事处驻地 | |
| 地质灾害高风险区 | 村委会 | |
| 陆地水域 | 疏散救援通道 | |
| 现状/规划道路 | 防灾指挥中心 | |
| 街道界 | 消防站 | |

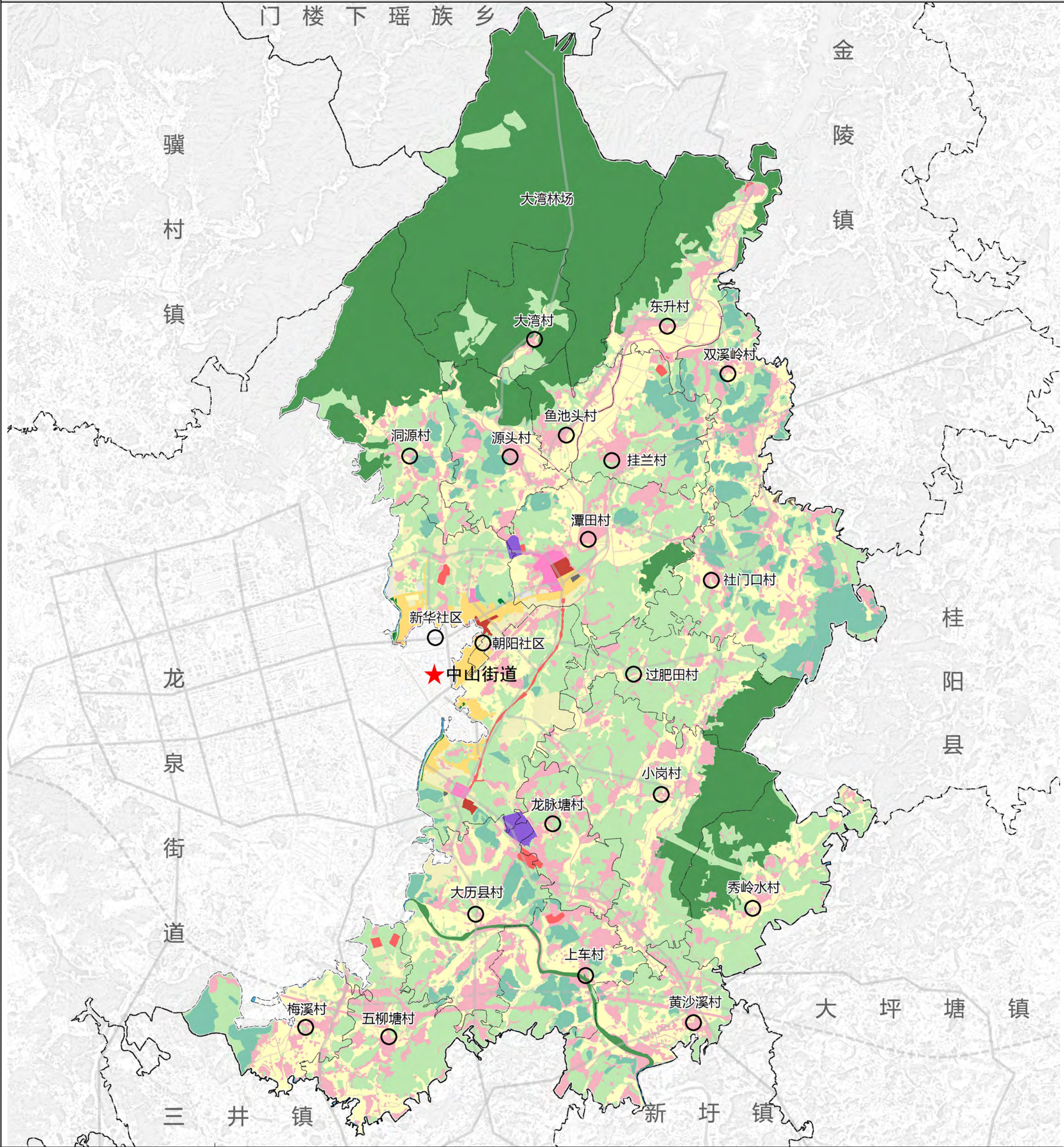
新田县人民政府
2024年11月

编制

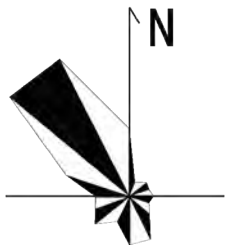
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

16 国土空间规划分区图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

生态保护区

生态控制区

城镇发展区

居住生活区

综合服务区

商业商务区

工业发展区

农田保护区

物流仓储区

绿地休闲区

交通枢纽区

其他城镇建设区

乡村发展区

村庄建设区

一般农业区

林业发展区

陆地水域

现状/规划道路

街道界

村界

街道办事处驻地

村委会

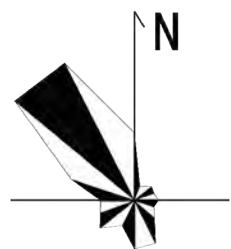
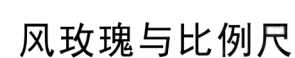
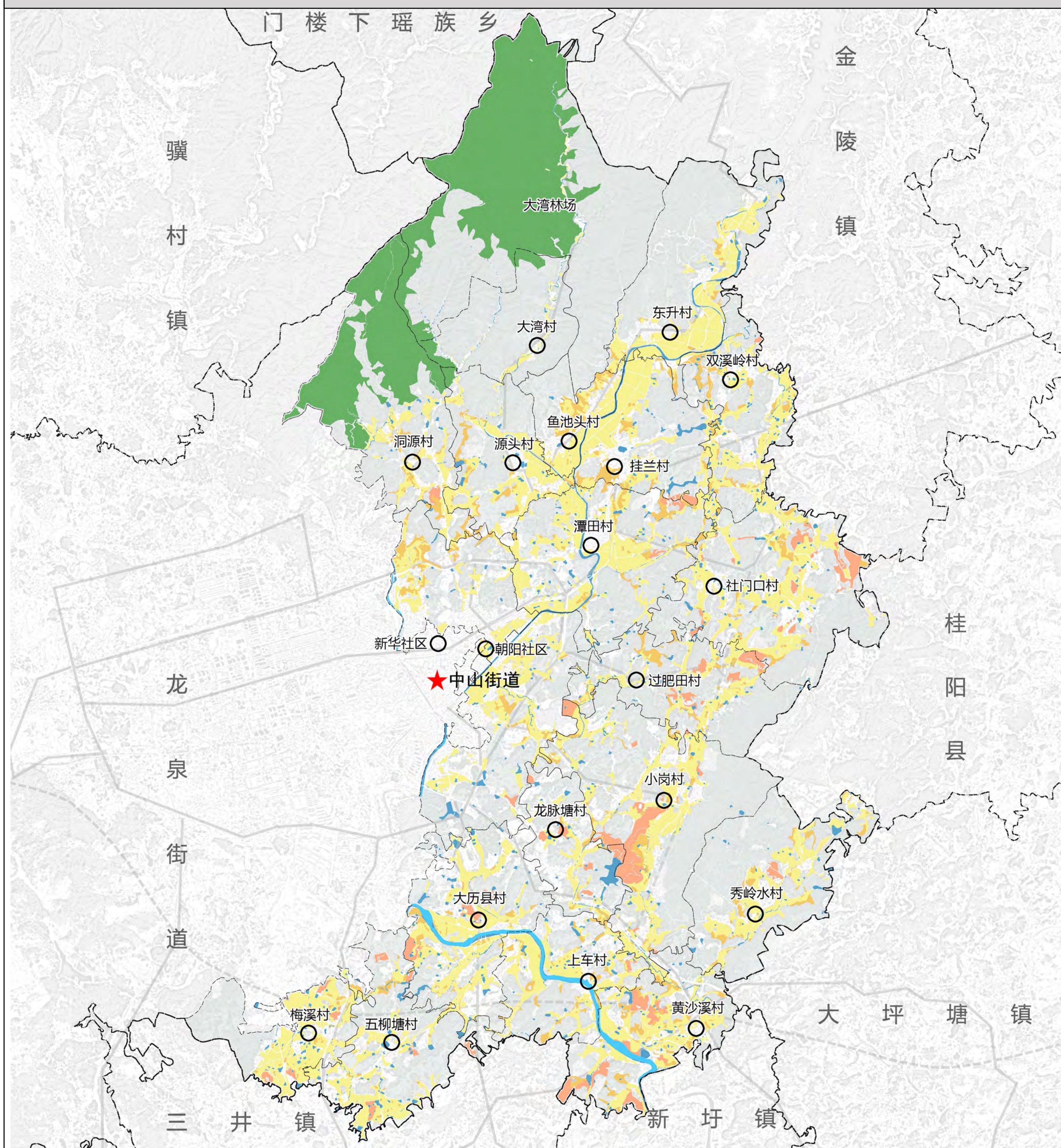
新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

17 生态修复和综合整治规划图



0 1.25 2.5KM



图
例

- | | | | |
|---|----------|---|---------|
|  | 耕地后备资源开发 |  | 陆地水域 |
|  | 高标准农田 |  | 现状/规划道路 |
|  | 耕地回复 |  | 街道界 |
|  | 小流域及水体治理 |  | 村界 |
|  | 林地修复 |  | 街道办事处驻地 |
| | |  | 村委会 |

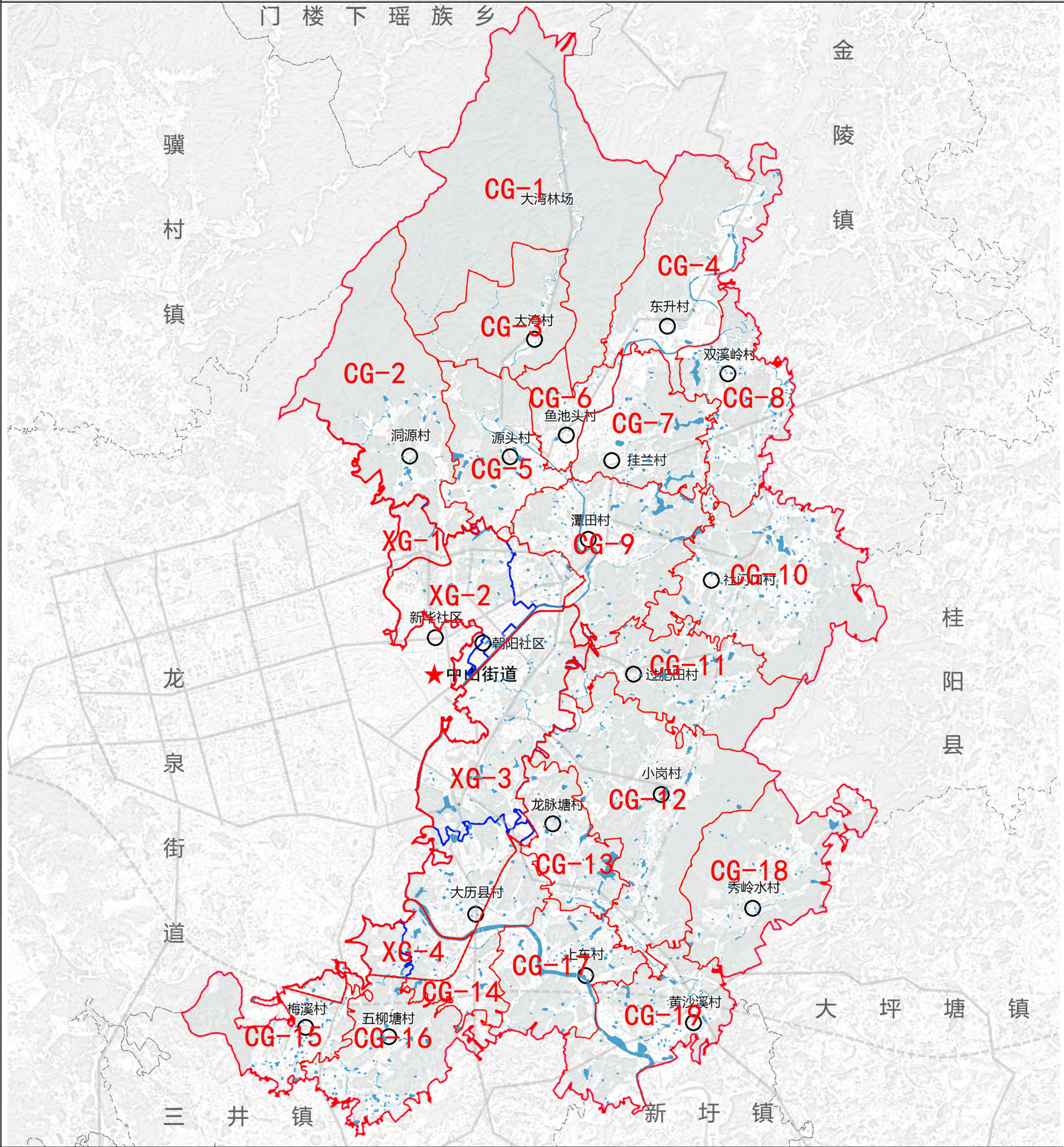
新田县人民政府
2024年11月

编制

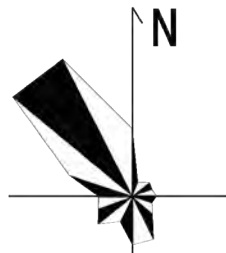
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

18 详细规划编制单元划分图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

CG-1 村庄规划单元范围线及编号

XG-1 详细规划单元范围线及编号

TS-1 特色管控单元范围及编号

特殊管控单元

街道办事处驻地范围

街道办事处驻地详规与村规单元叠加范围线

陆地水域

现状/规划道路

街道界

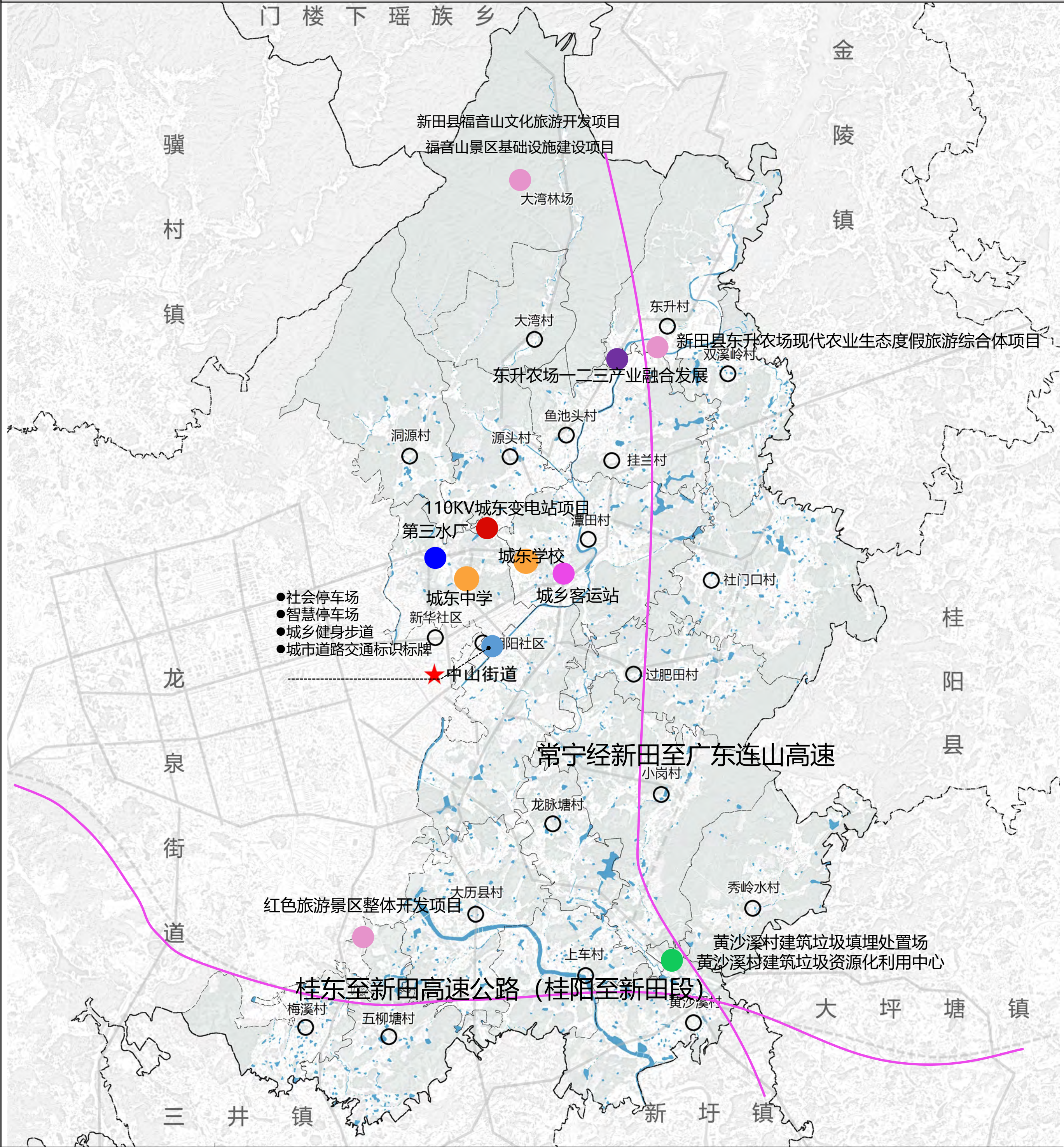
村界

街道办事处驻地

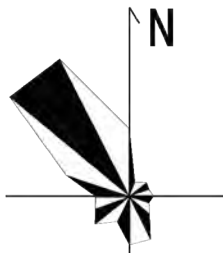
村委会

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

19 重大项目用地布局图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | | |
|---------|------|---------|
| 交通项目（线） | 产业项目 | 陆地水域 |
| 交通项目（点） | 环保项目 | 现状/规划道路 |
| 水利项目 | | 街道界 |
| 电力项目 | | 村界 |
| 旅游项目 | | 街道办事处驻地 |
| 民生项目 | | 村委会 |

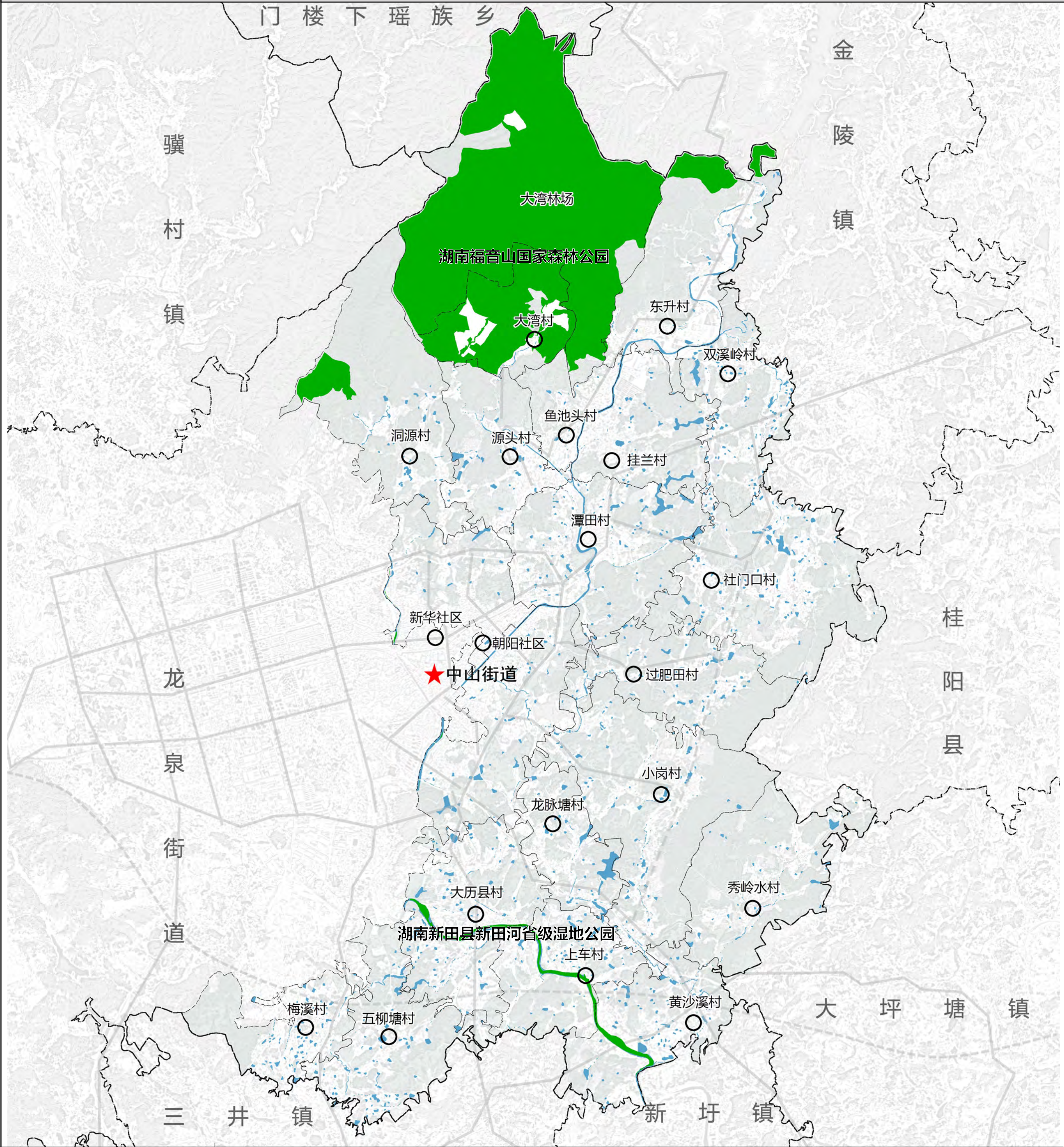
新田县人民政府
2024年11月

编制

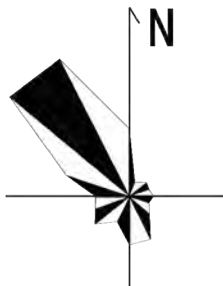
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

20 自然保护地分布图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

自然公园

陆地水域

现状/规划道路

街道界

村界

街道办事处驻地

村委会

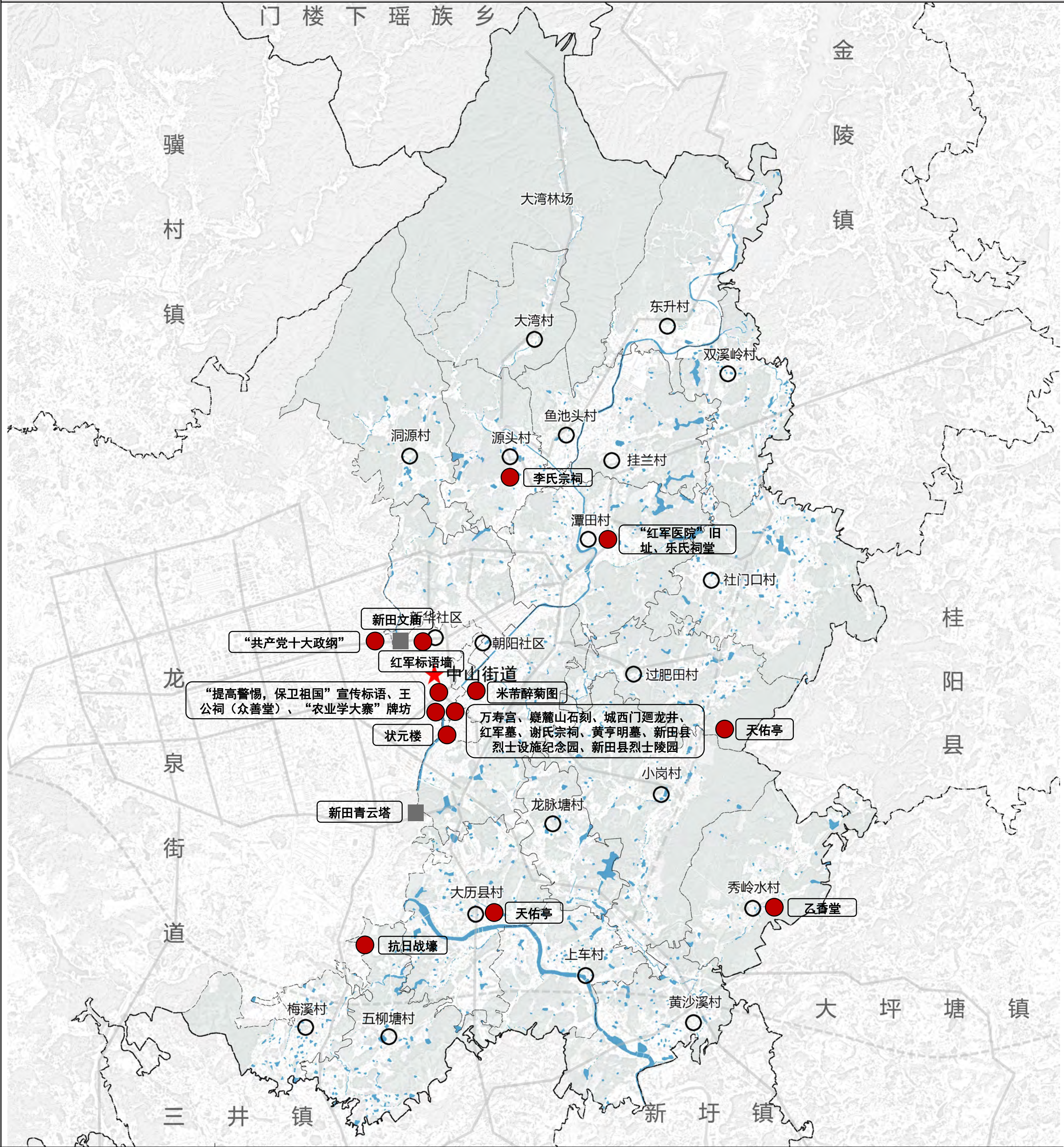
新田县人民政府
2024年11月

编制

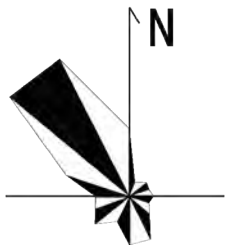
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

21 历史文化遗产分布图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- 文物保护单位
- 历史建筑

- 陆地水域
- 现状/规划道路
- 街道界
- 村界
- 街道办事处驻地
- 村委会

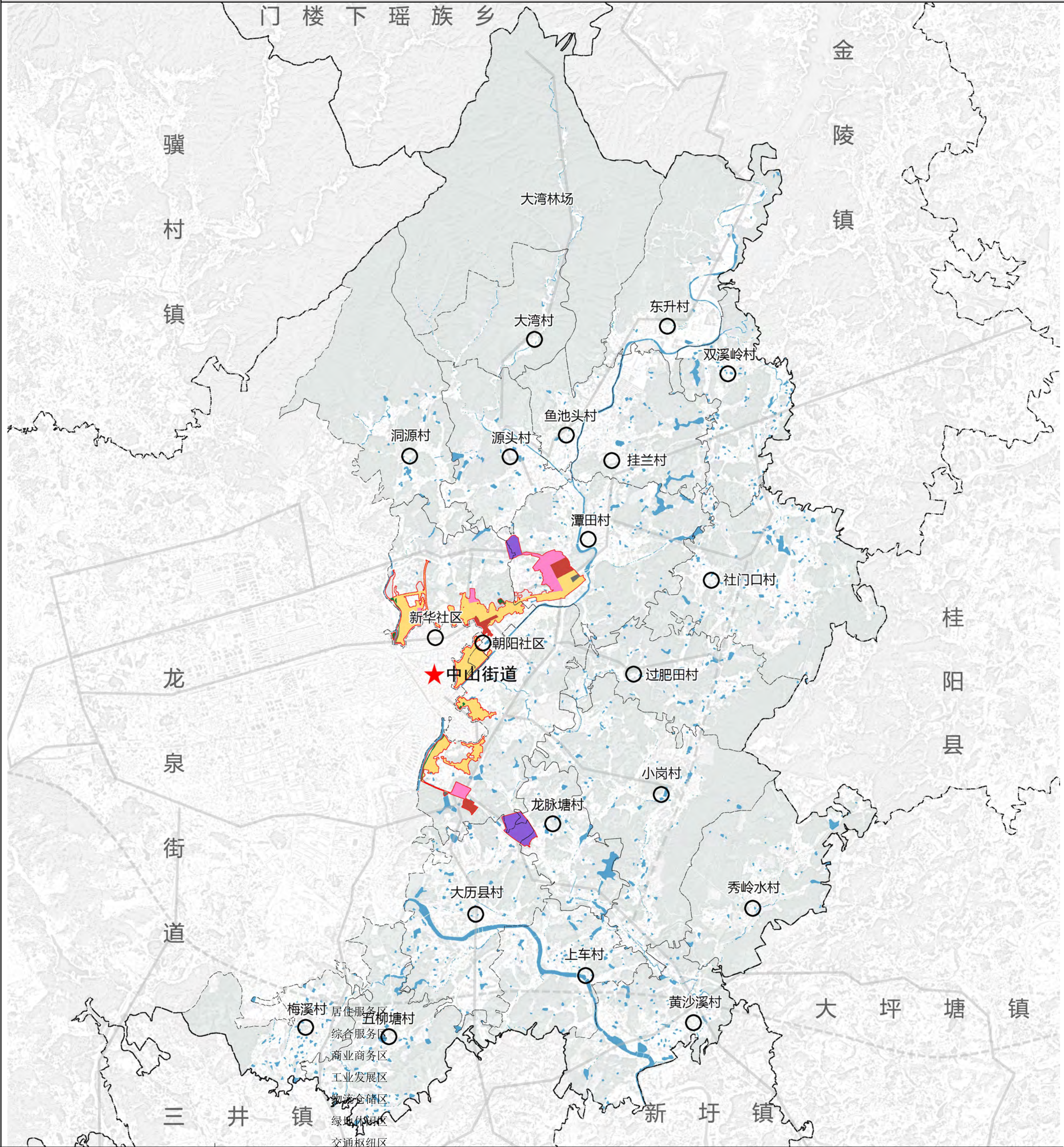
新田县人民政府
2024年11月

编制

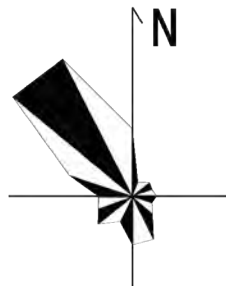
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

22 城镇开发边界范围国土空间规划分区图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图
例

- | | | | |
|-------|-------|---------|--------|
| 居住服务区 | 交通枢纽区 | 陆地水域 | 城镇开发边界 |
| 综合服务区 | | 现状/规划道路 | |
| 商业商务区 | | 街道界 | |
| 工业发展区 | | 村界 | |
| 物流仓储区 | | 街道办事处驻地 | |
| 绿地休闲区 | | 村委会 | |

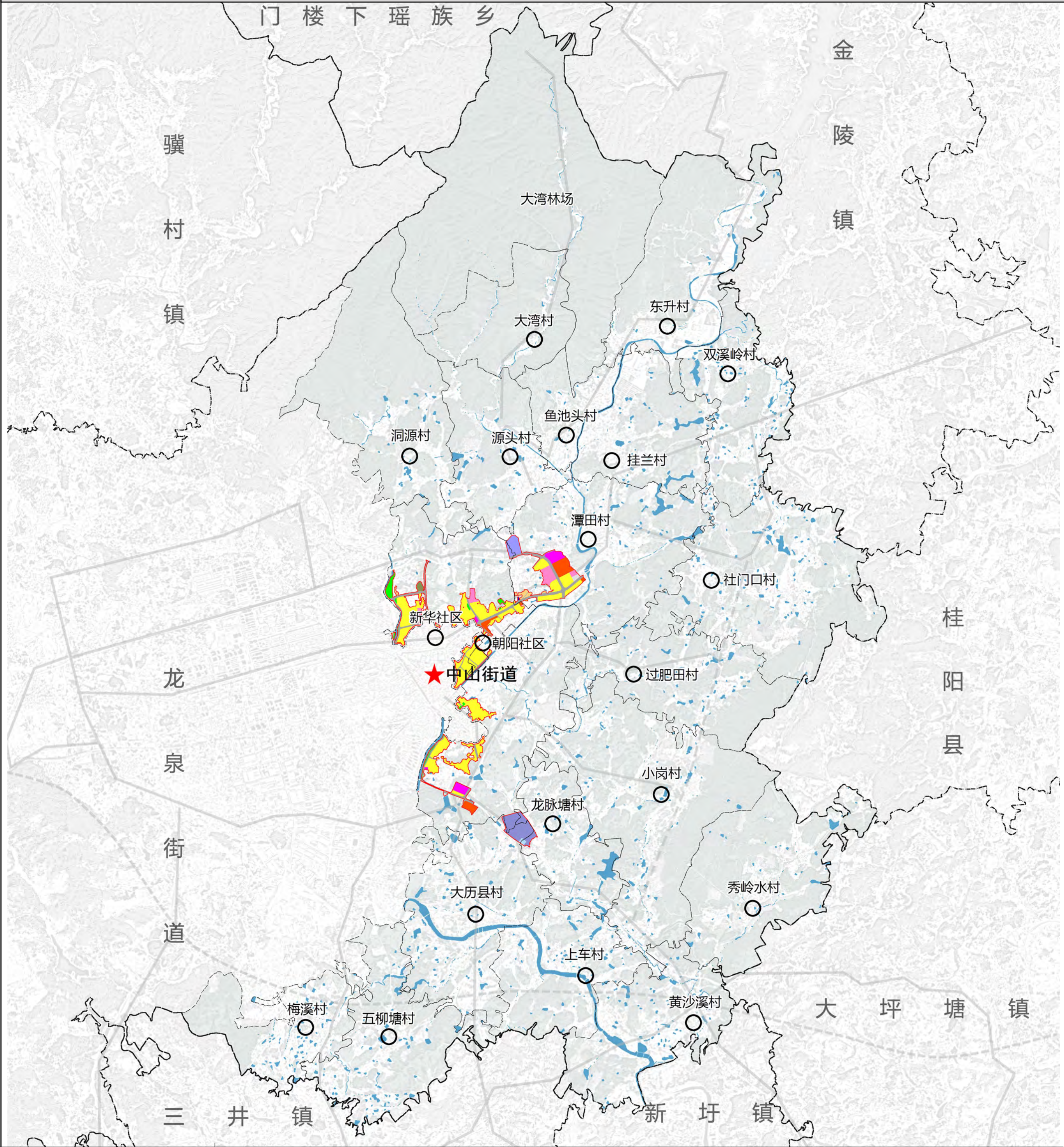
新田县人民政府
2024年11月

编制

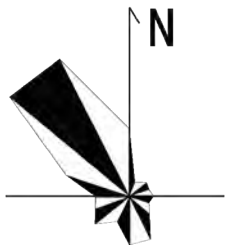
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

23 城镇开发边界范围国土空间用地规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | | | |
|-------------|--------|---------|--------|
| 城镇住宅用地 | 交通场站用地 | 陆地水域 | 城镇开发边界 |
| 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地 | 现状/规划道路 | |
| 商业用地 | 公园绿地 | 街道界 | |
| 仓储用地 | 防护绿地 | 村界 | |
| 交通运输用地 | 广场用地 | 街道办事处驻地 | |
| 城镇村道路用地 | 交通枢纽区 | 村委会 | |

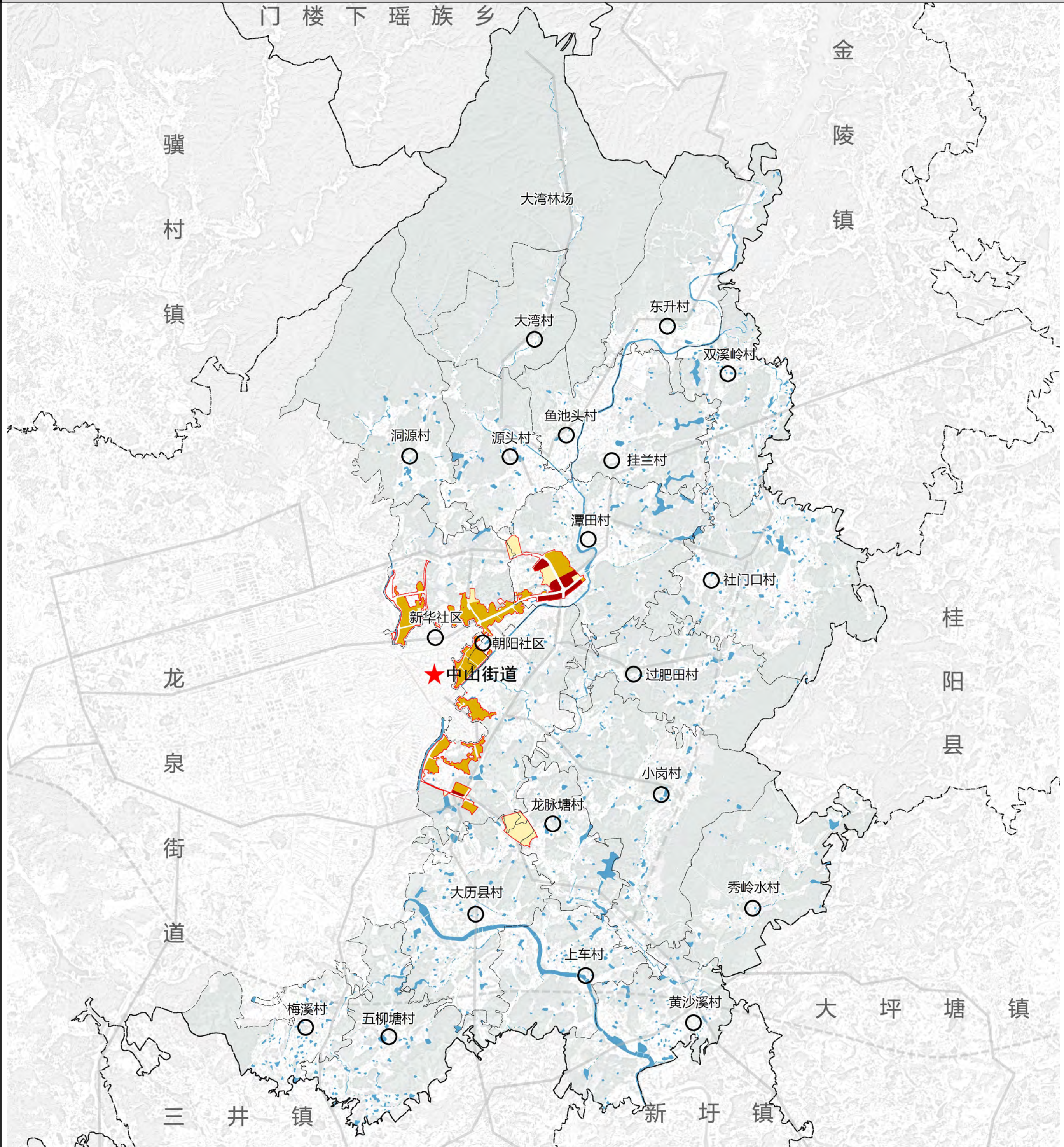
新田县人民政府
2024年11月

编制

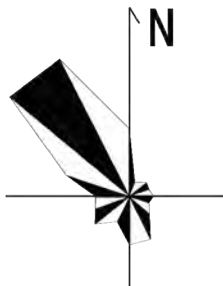
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

24 城镇开发边界范围开发强度分区规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- | | | |
|------------------------|---------|--------|
| 高开发强度分区 (1.8-2.0) | 陆地水域 | 城镇开发边界 |
| 中开发强度分区 (1.0-1.8) | 现状/规划道路 | |
| 低开发强度分区 (≤ 1.0) | 街道界 | |
| | 村界 | |
| | 街道办事处驻地 | |
| | 村委会 | |

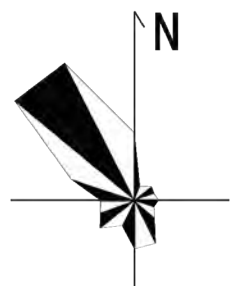
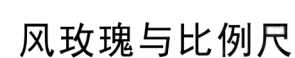
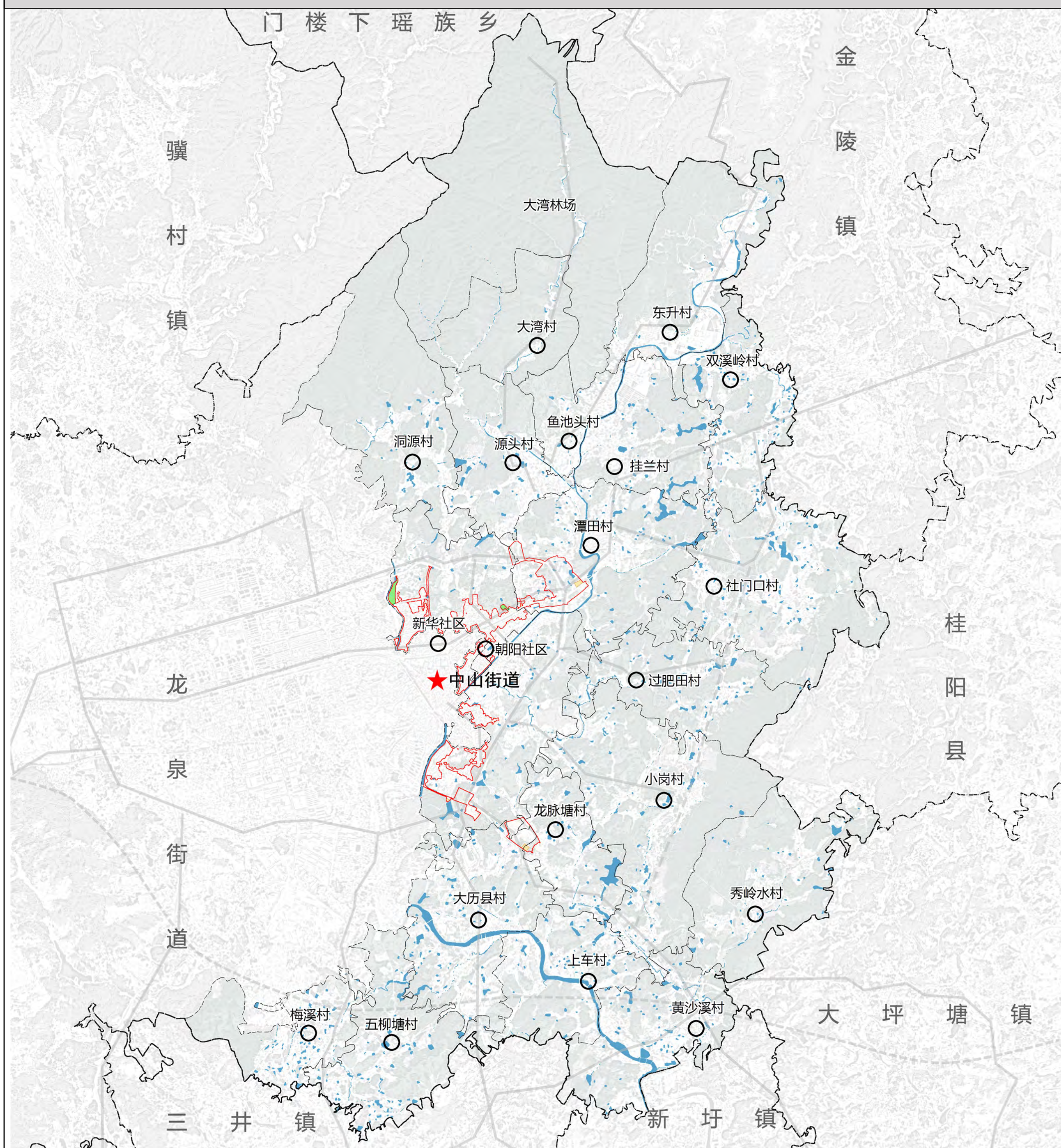
新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

25 城镇开发边界范围控制线规划图



0 1.25 2.5KM

图例

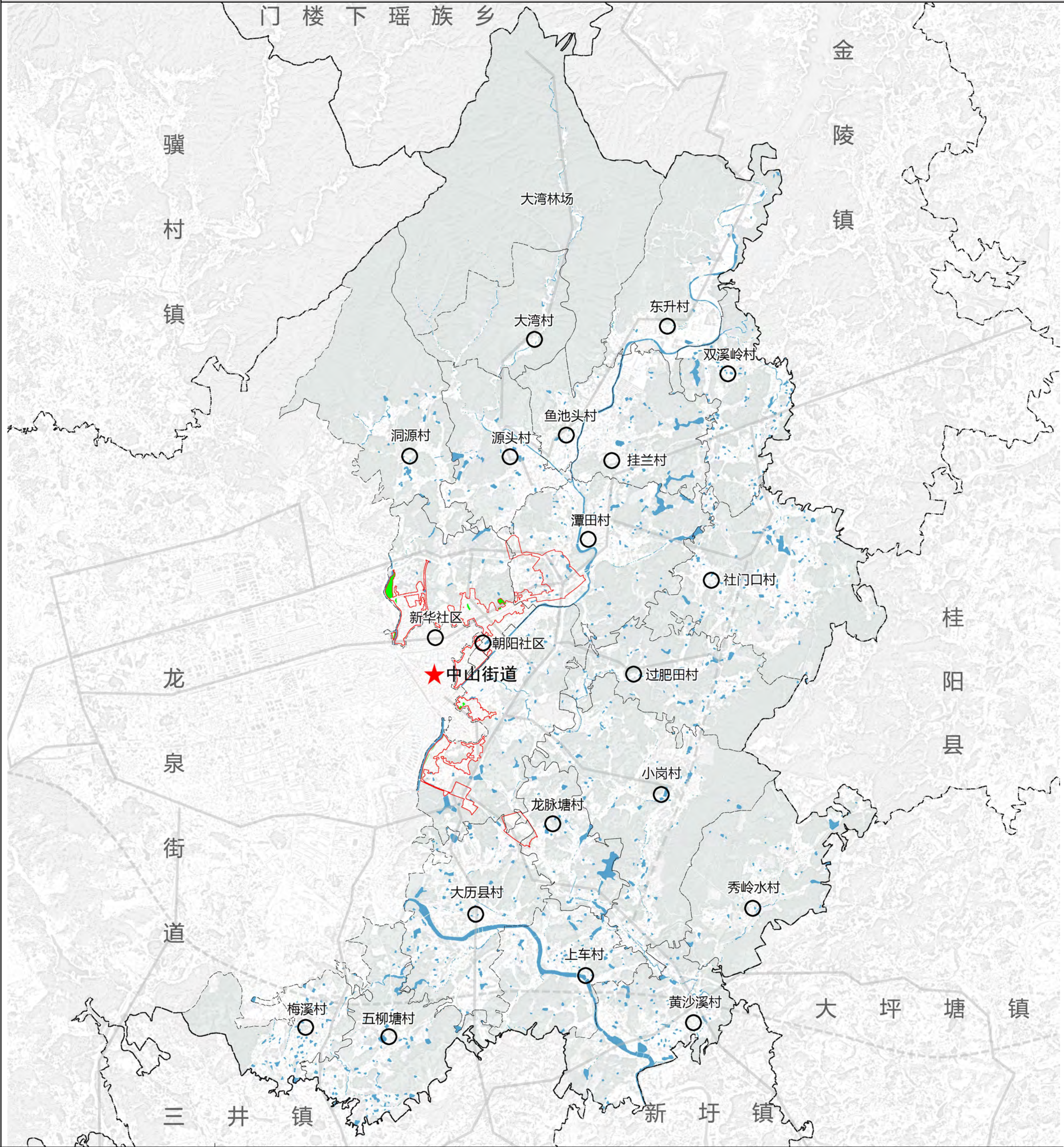
- | | | |
|--|---|--|
|  城市绿线 |  陆地水域 |  城镇开发边界 |
|  城市黄线 |  现状/规划道路 | |
|  城市蓝线 |  街道界 | |
|  城市紫线 |  村界 | |
| |  街道办事处驻地 | |
| |  村委会 | |

新田县人民政府 编制
2024年11月

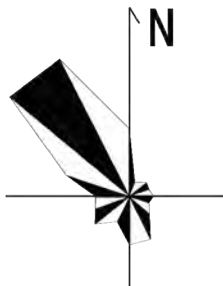
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

26 城镇开发边界范围绿地系统和开敞空间规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图
例

公园绿地
防护绿地
广场绿地

陆地水域
现状/规划道路
街道界
村界
街道办事处驻地
村委会

城镇开发边界

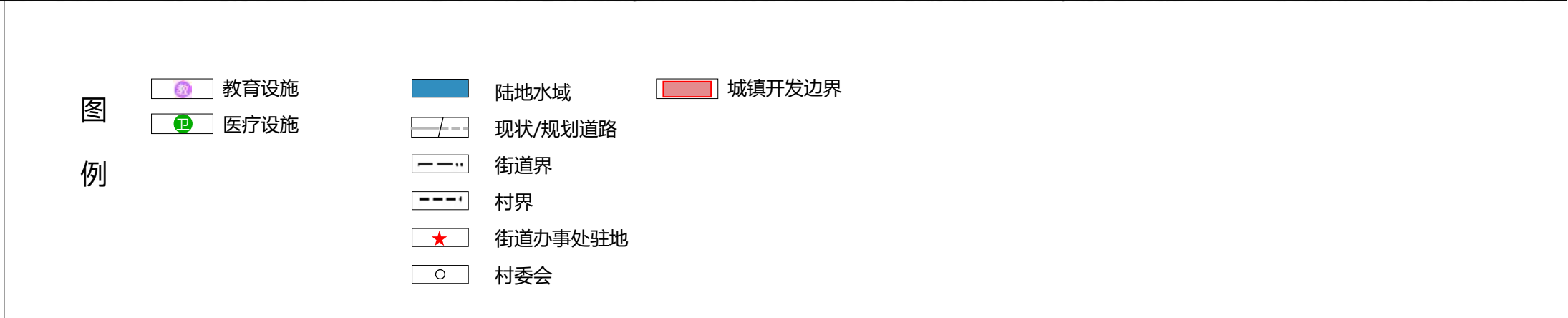
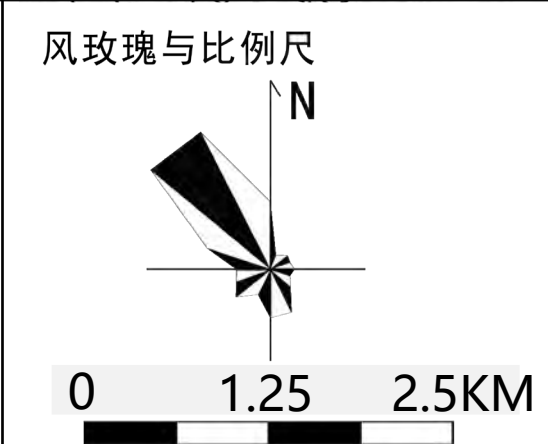
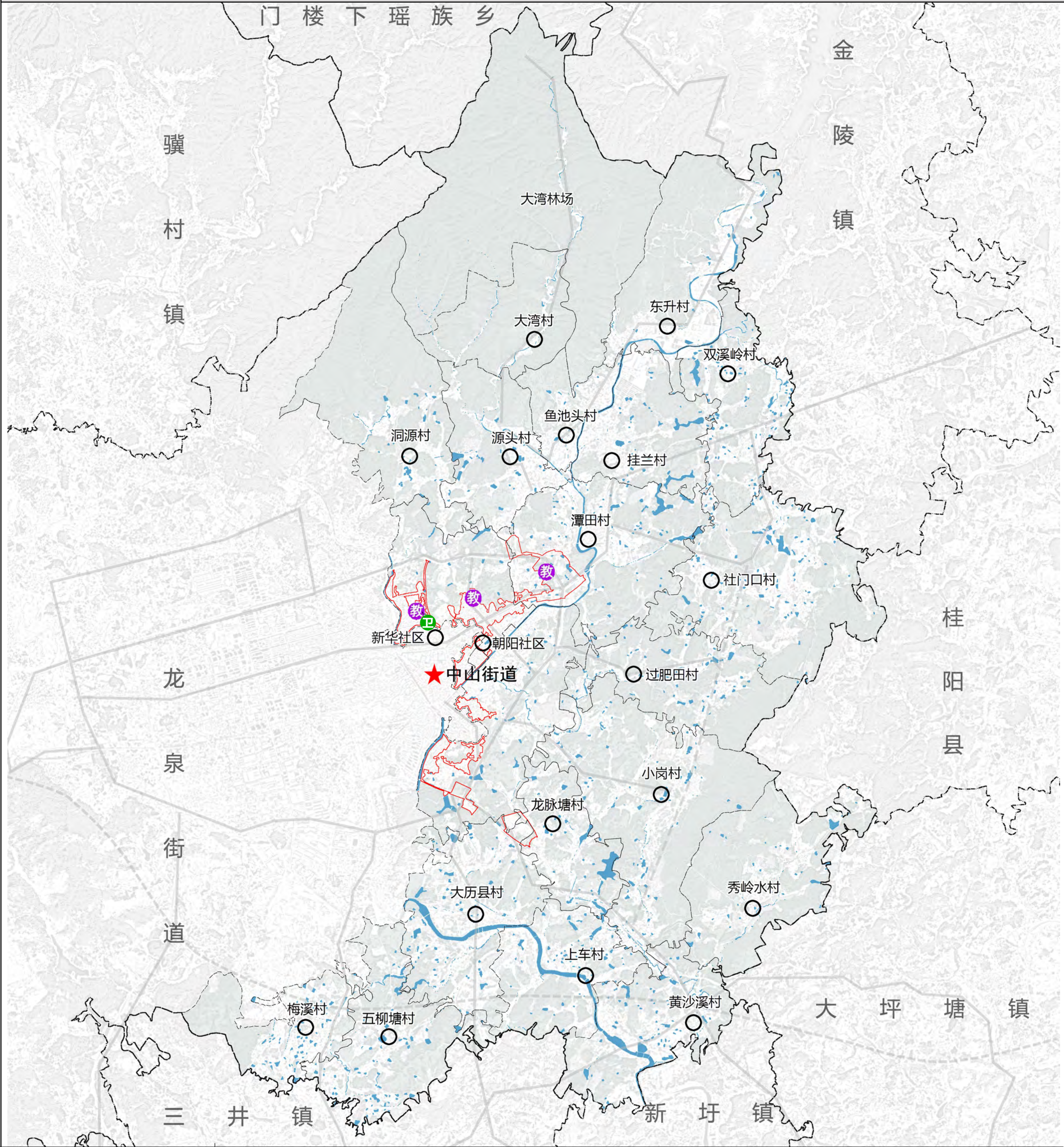
新田县人民政府
2024年11月

编制

新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

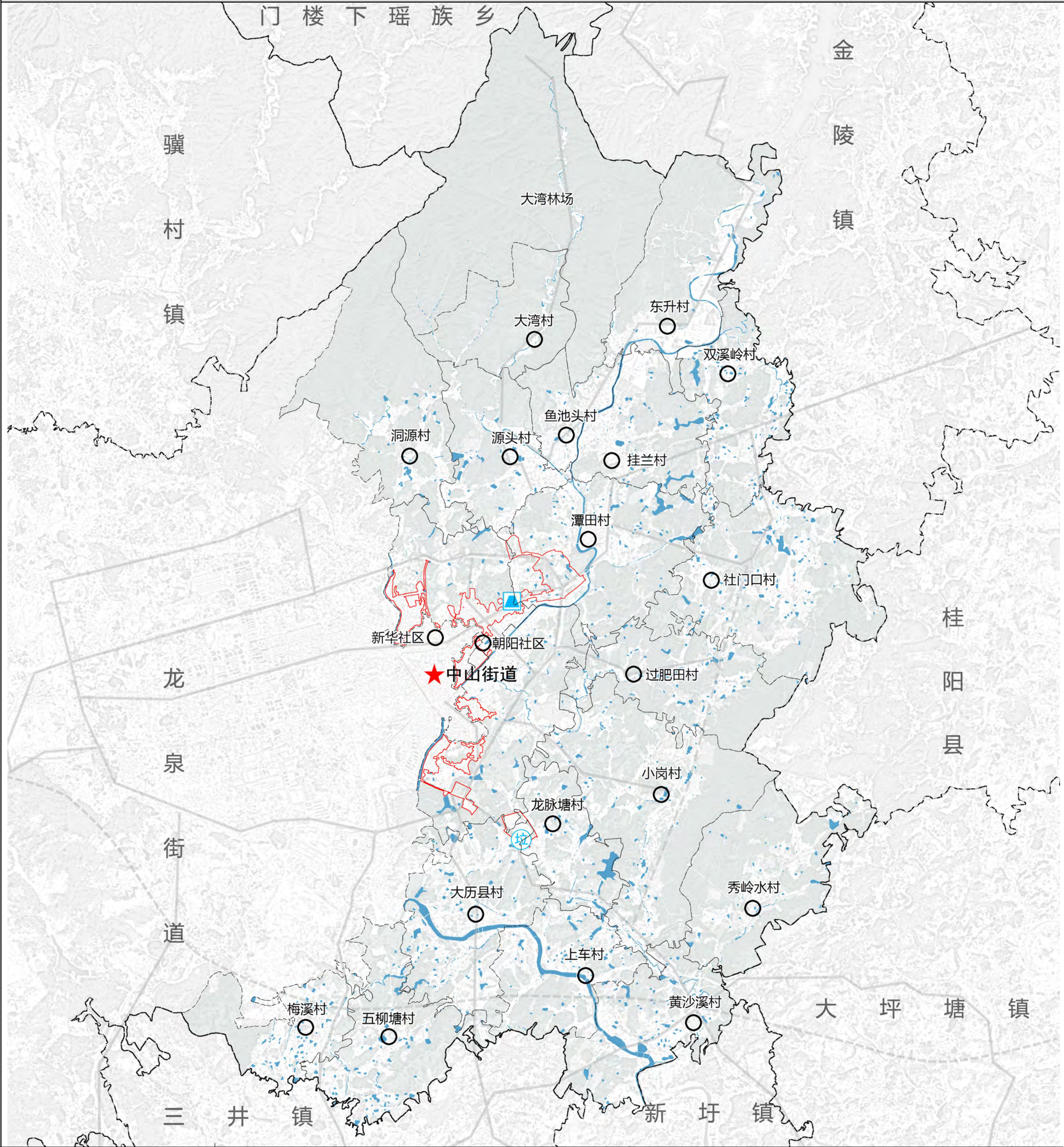
新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

27 城镇开发边界范围公共服务设施体系规划图

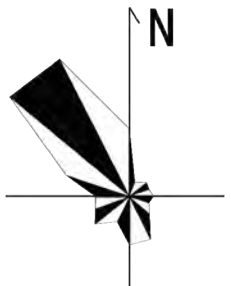


新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

28 城镇开发边界范围市政基础设施规划图



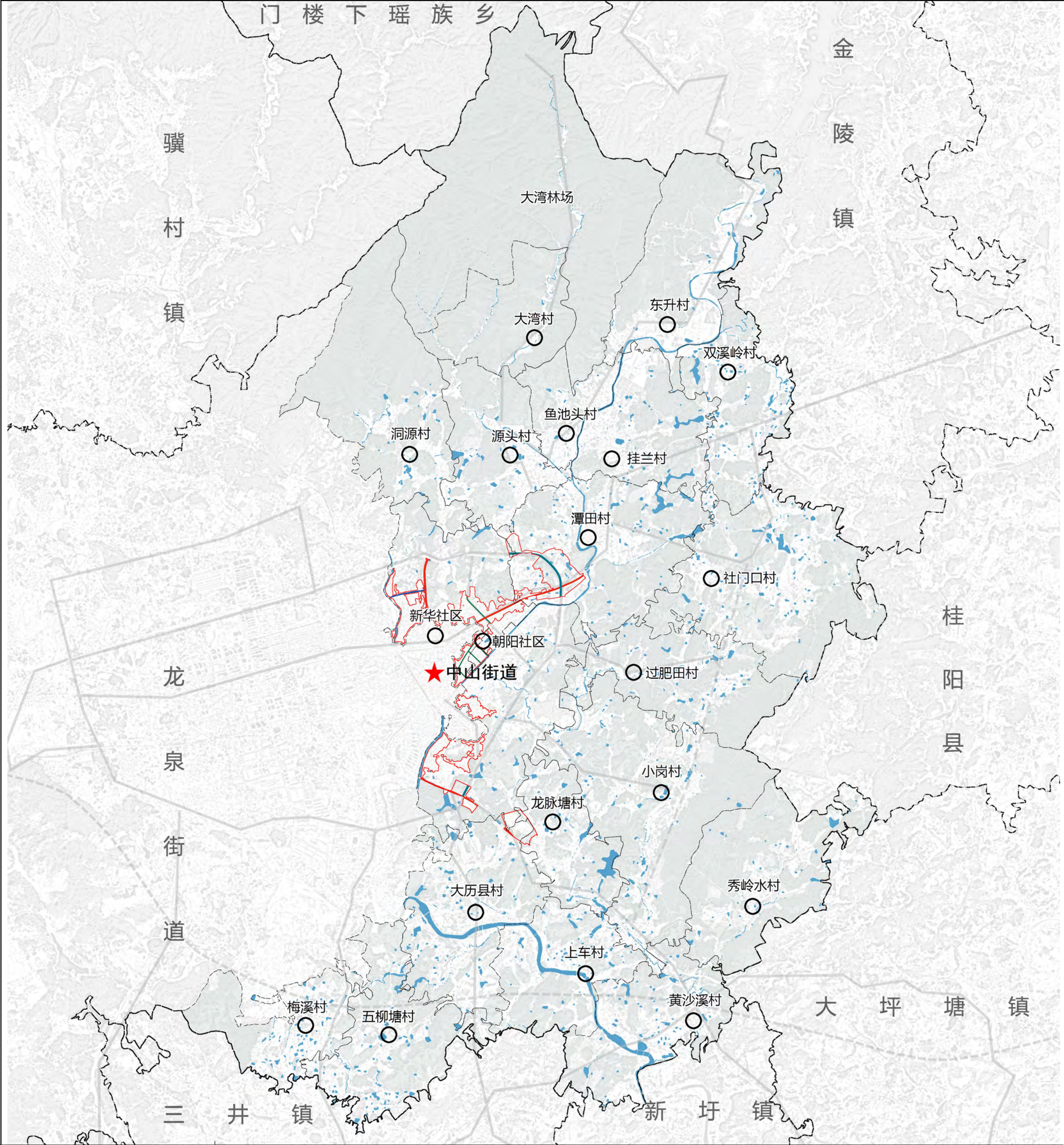
风玫瑰与比例尺



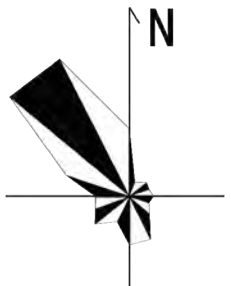
- 图例
- | | | |
|---------|---------|--------|
| 城东消防站 | 陆地水域 | 城镇开发边界 |
| 生活垃圾中转站 | 现状/规划道路 | |
| | 街道界 | |
| | 村界 | |
| | 街道办事处驻地 | |
| | 村委会 | |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

29 城镇开发边界范围道路交通规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图
例

- | | | |
|-----|---------|--------|
| 主干道 | 陆地水域 | 城镇开发边界 |
| 次干道 | 现状/规划道路 | |
| 支路 | 街道界 | |
| | 村界 | |
| | 街道办事处驻地 | |
| | 村委会 | |

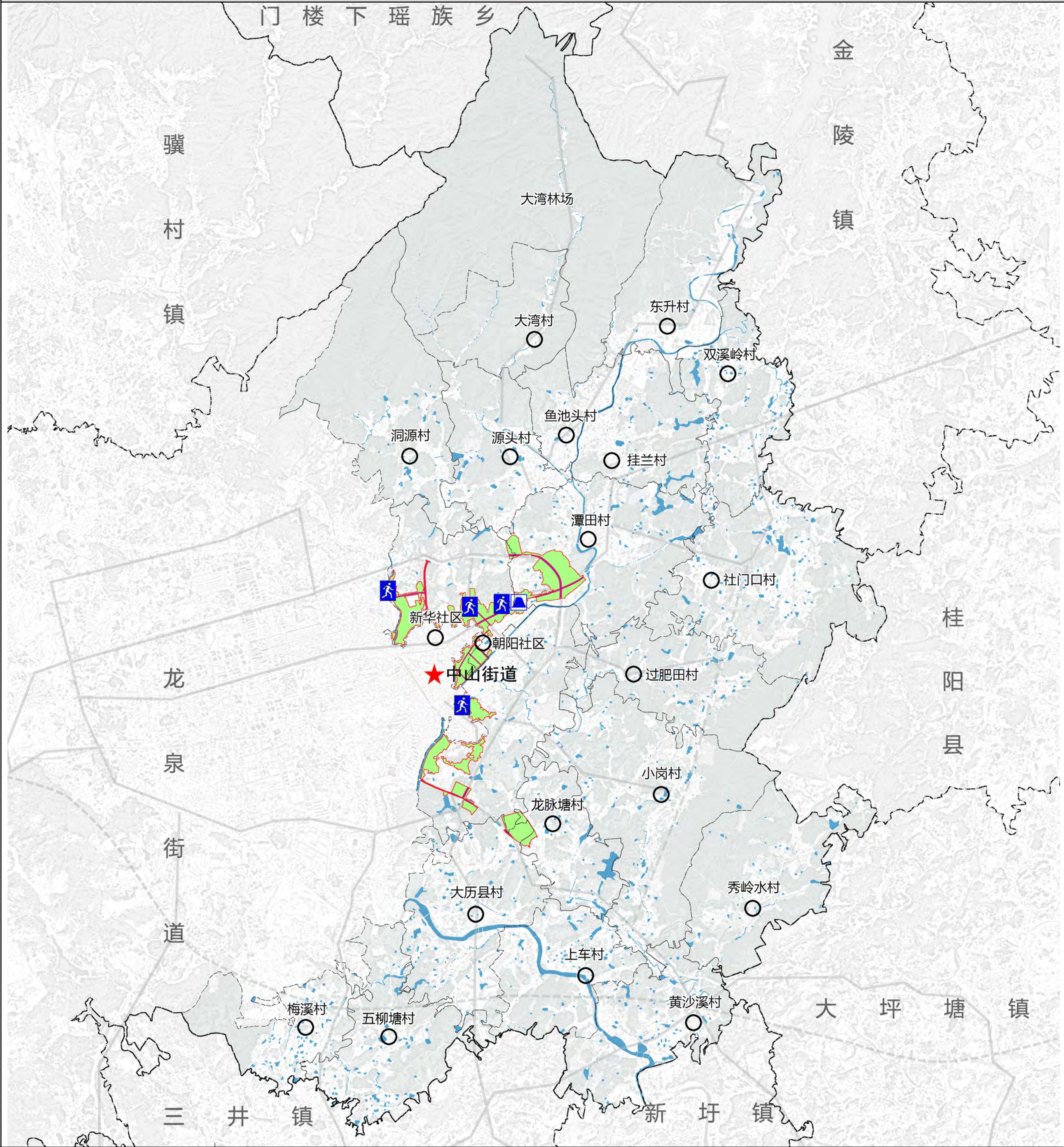
新田县人民政府
2024年11月

编制

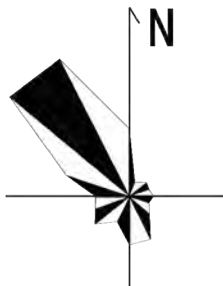
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

30 城镇开发边界范围综合防灾减灾规划图



风玫瑰与比例尺



0 1.25 2.5KM

图例

- 地质灾害低风险区
- 地质灾害中风险区
- 地质灾害高风险区
- 疏散救援通道
- 防灾指挥中心
- 消防站

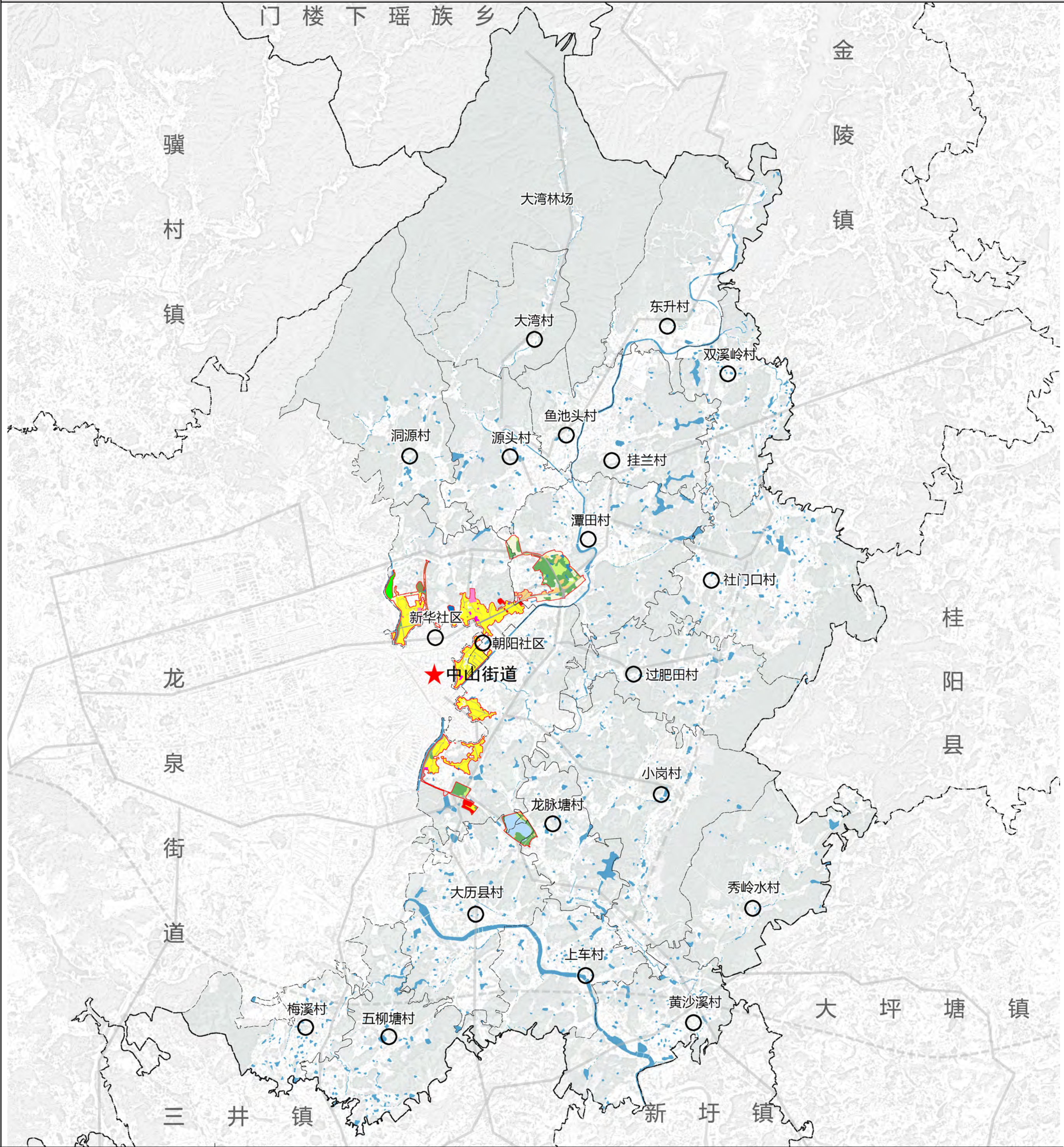
- 应急避难场所

- 陆地水域
- 现状/规划道路
- 街道界
- 村界
- 街道办事处驻地
- 村委会

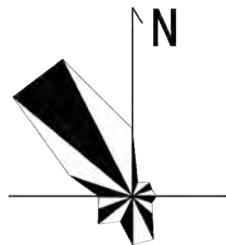
- 城镇开发边界

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

31 城镇开发边界范围国土空间用地用海现状图



风玫瑰与比例尺



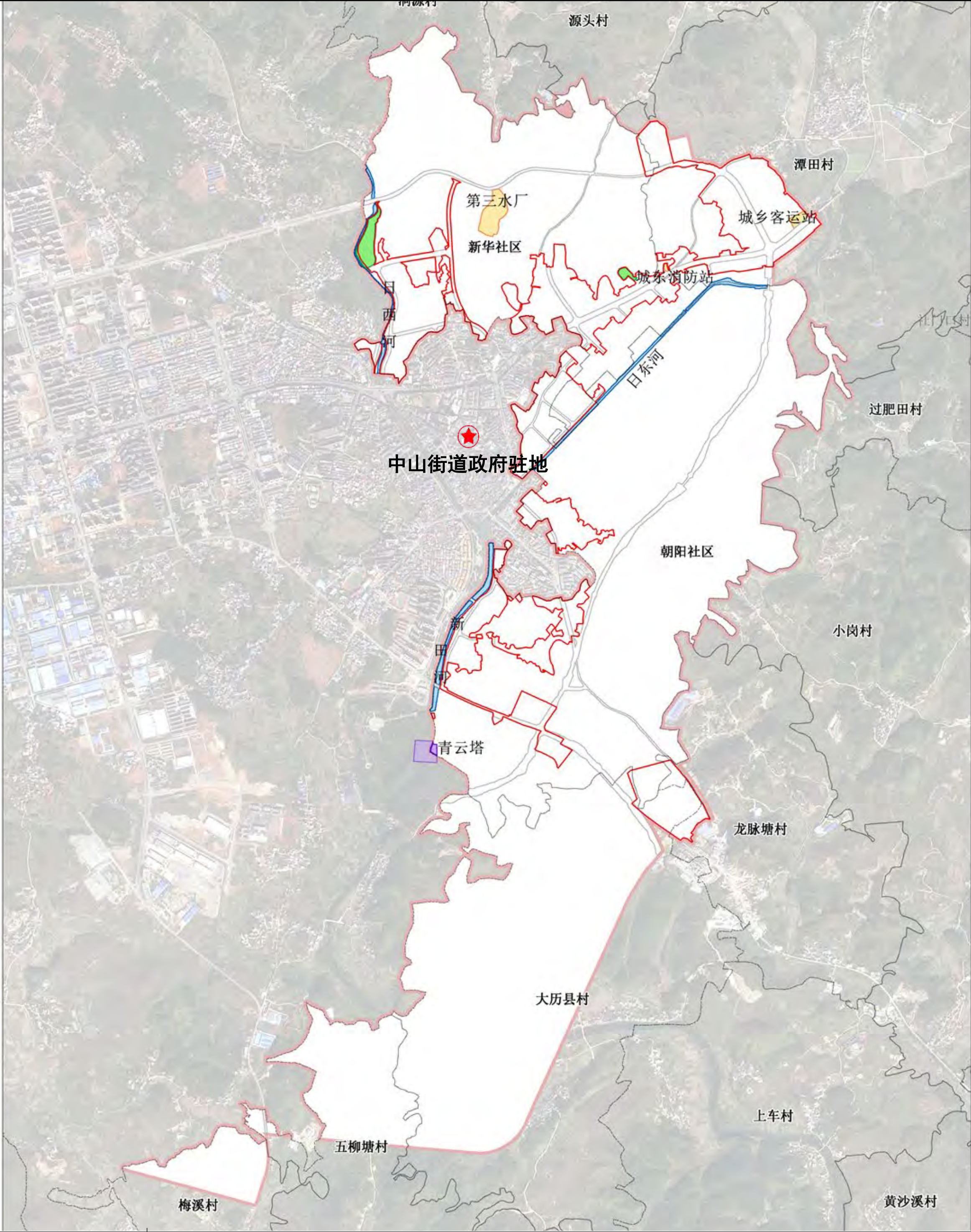
0 1.25 2.5KM

图例

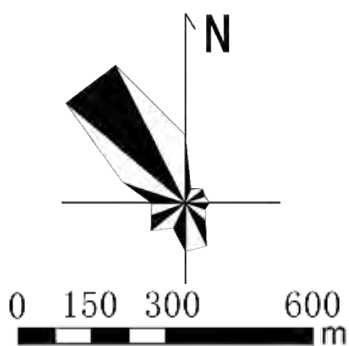
- | | | | |
|-------------|--------|---------|--------|
| 城镇住宅用地 | 交通场站用地 | 陆地水域 | 城镇开发边界 |
| 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地 | 现状/规划道路 | |
| 商业用地 | 公园绿地 | 街道界 | |
| 仓储用地 | 防护绿地 | 村界 | |
| 交通运输用地 | 广场用地 | 街道办事处驻地 | |
| 城镇村道路用地 | 交通枢纽区 | 村委会 | |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

32 街道办事处驻地控制线规划图



风玫瑰与比例尺

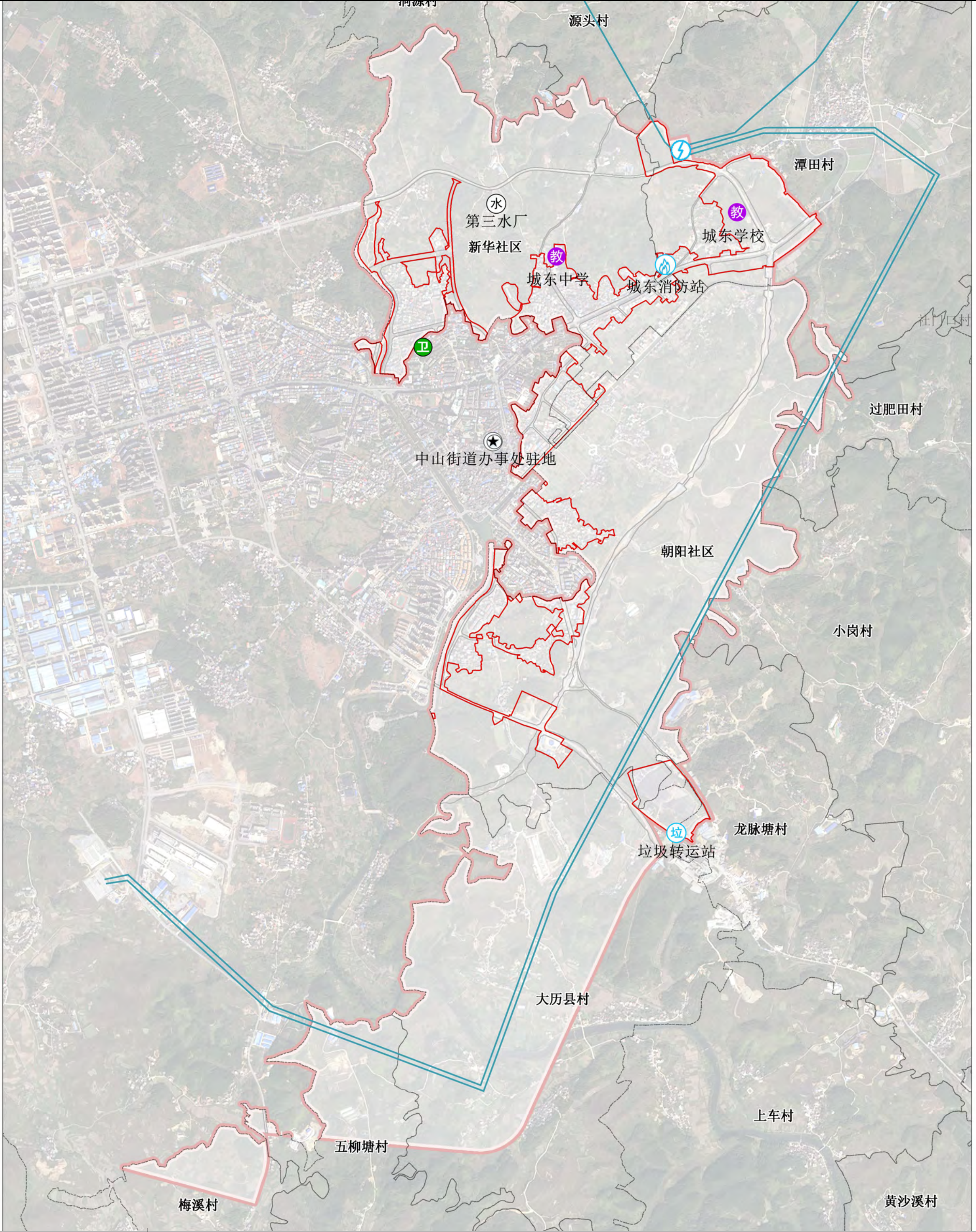


图例

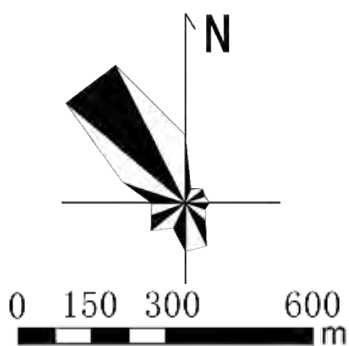
- | | |
|---------|------------|
| 城市绿线 | 城镇开发边界 |
| 城市黄线 | 街道办事处驻地范围线 |
| 城市蓝线 | |
| 城市紫线 | |
| 镇界 | |
| 村界 | |
| 街道办事处驻地 | |
| 村委会 | |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

33 街道办事处驻地设施规划图



风玫瑰与比例尺



图例

- | | | | |
|--|----------|--|------------|
| | 乡镇综合服务中心 | | 镇界 |
| | 医疗设施 | | 村界 |
| | 教育设施 | | 城镇开发边界 |
| | 自来水厂 | | 街道办事处驻地范围线 |
| | 垃圾转运站 | | |
| | 消防站 | | |
| | 变电站 | | |
| | 110KV电力线 | | |

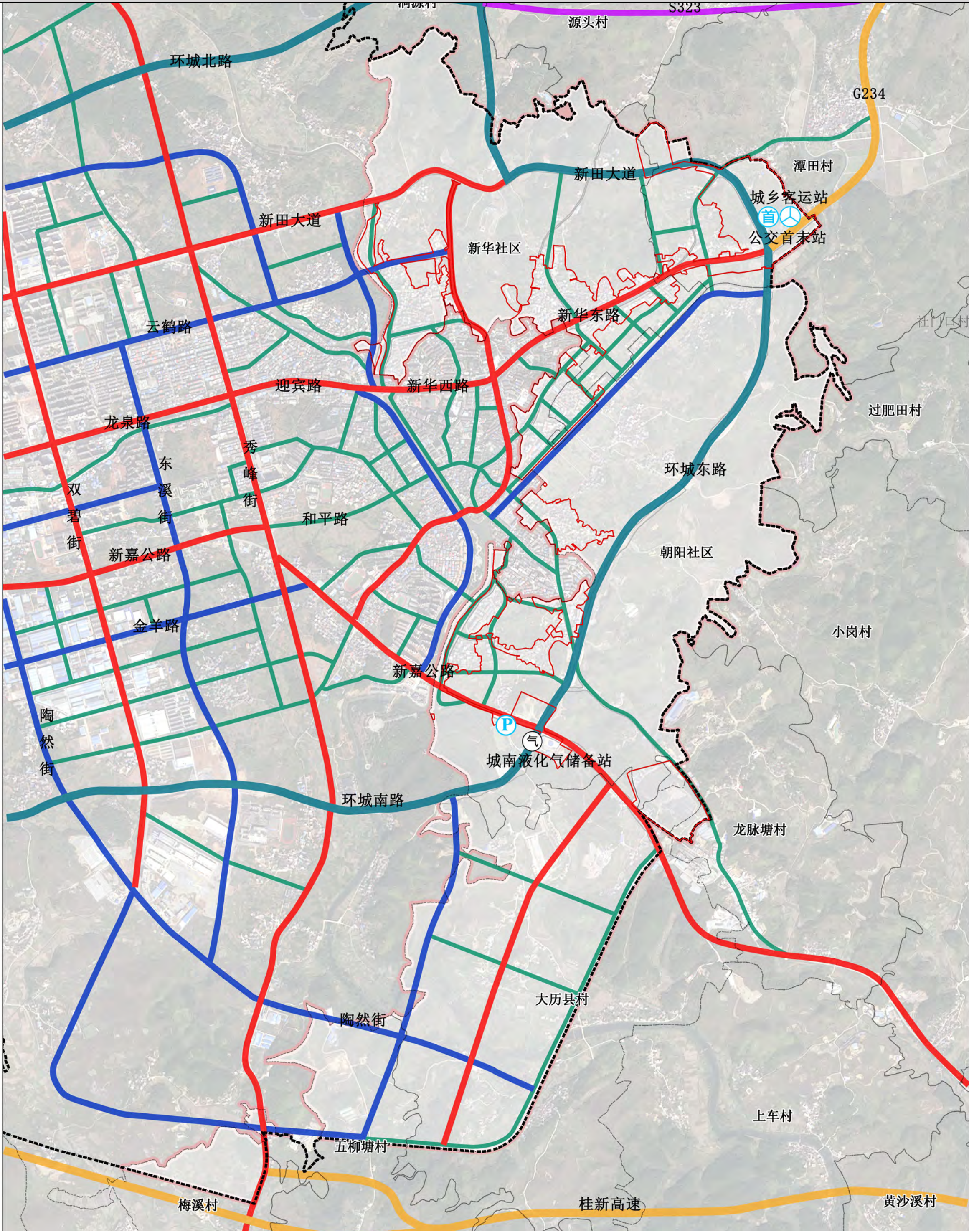
新田县人民政府
2024年11月

编制

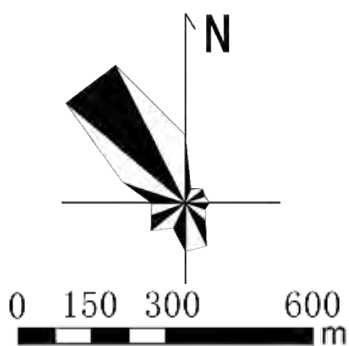
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

34 街道办事处驻地道路交通规划图



风玫瑰与比例尺



图例

- | | | | |
|--|-------|--|----------|
| | 高速 | | 公共停车场 |
| | 国道 | | 公交首末站 |
| | 省道 | | 液化气储备站 |
| | 快速路 | | 客运站 |
| | 主干路 | | 镇界 |
| | 次干路 | | 村界 |
| | 支路 | | 城镇开发边界 |
| | 公共停车场 | | 镇政府驻地范围线 |

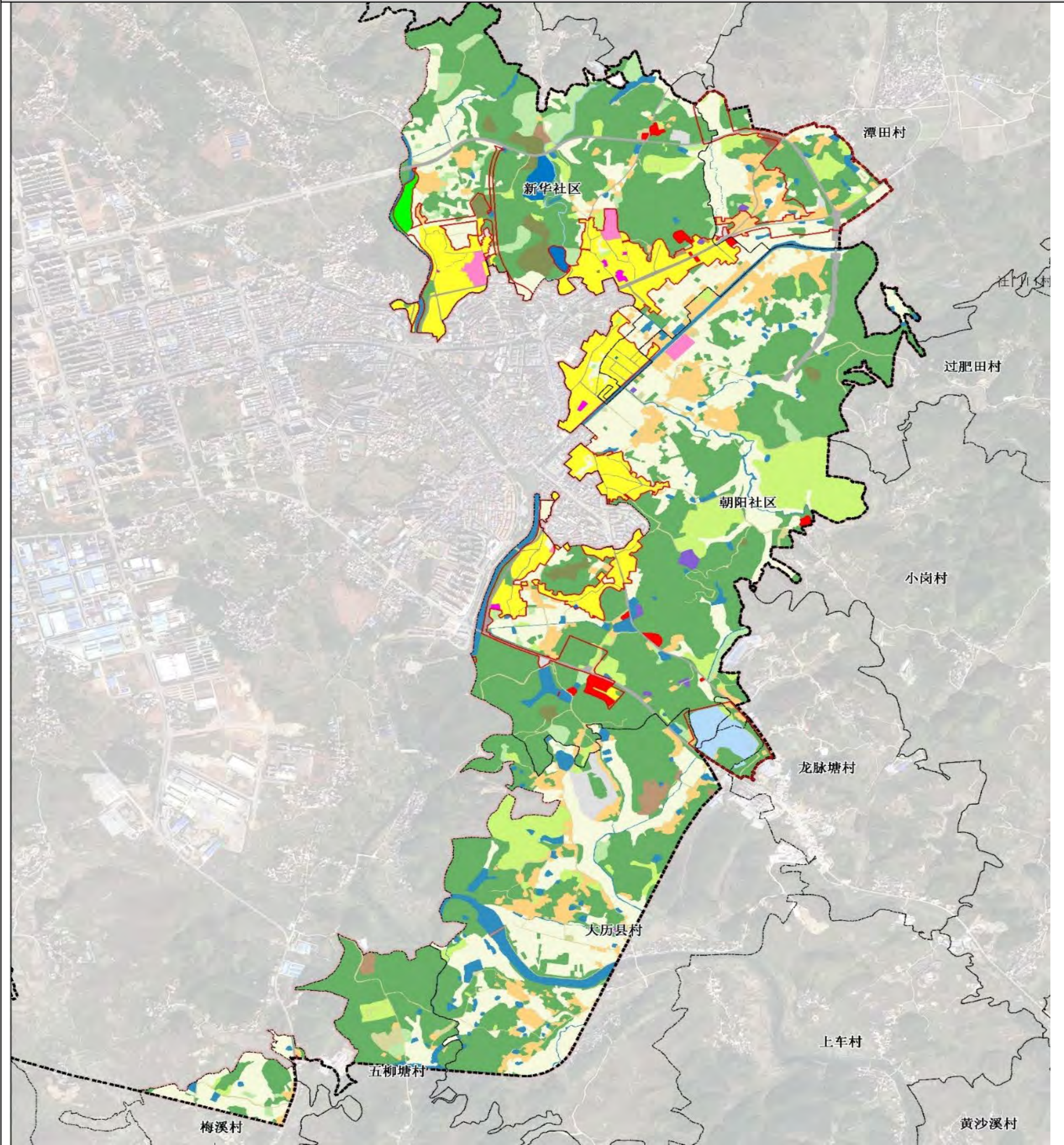
新田县人民政府
2024年11月

编制

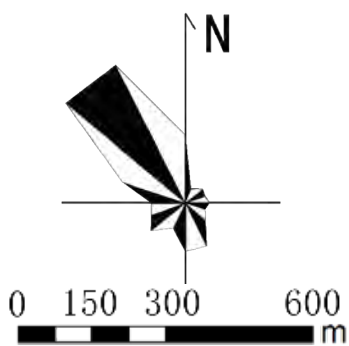
新田县自然资源局
千亿设计集团有限公司 制图

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

35 街道办事处驻地用地现状图



风玫瑰与比例尺

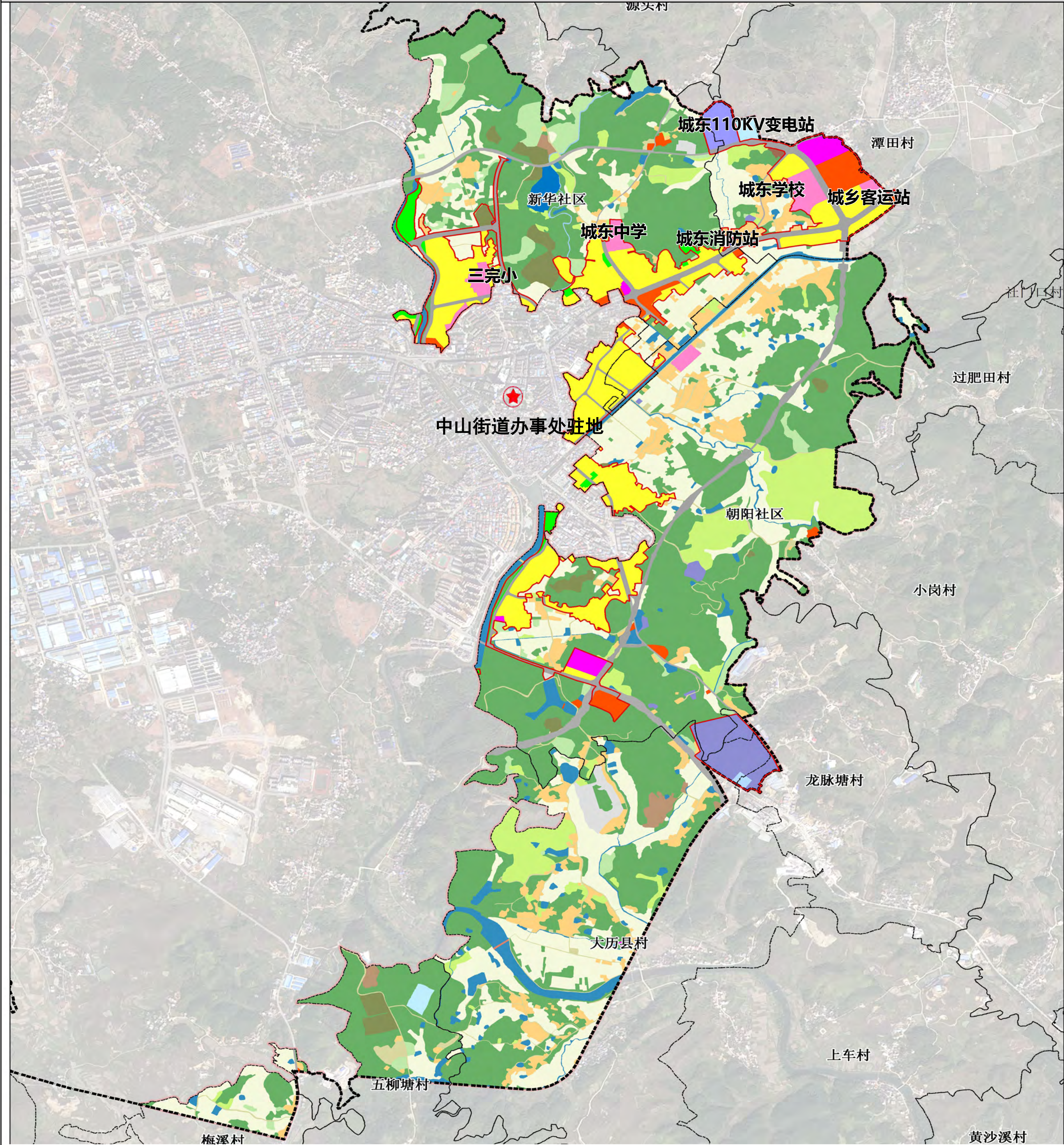


图例

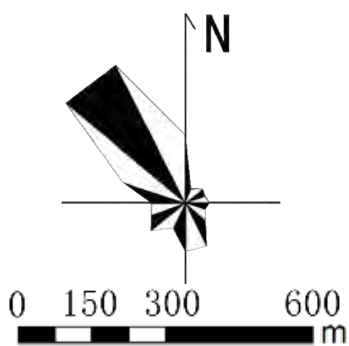
- | | | | |
|----------|-----------|--------|----------|
| 耕地 | 机关团体用地 | 城镇道路用地 | 采矿用地 |
| 林地 | 教育用地 | 供水用地 | 陆地水域 |
| 草地 | 医疗卫生用地 | 供电用地 | 镇界 |
| 湿地 | 社会福利用地 | 公路用地 | 村界 |
| 农业设施建设用地 | 商业服务业用地 | 港口码头用地 | 街道办事处驻地 |
| 乡村道路用地 | 工业用地 | 水工设施用地 | 村委会 |
| 居住用地 | 绿地与开敞空间用地 | 干渠 | 城镇开发边界 |
| 城镇住宅用地 | 仓储用地 | 特殊用地 | 街道办事处驻地范 |

新田县中山街道国土空间规划（2021-2035年）

36 街道办事处驻地用地规划图



风玫瑰与比例尺

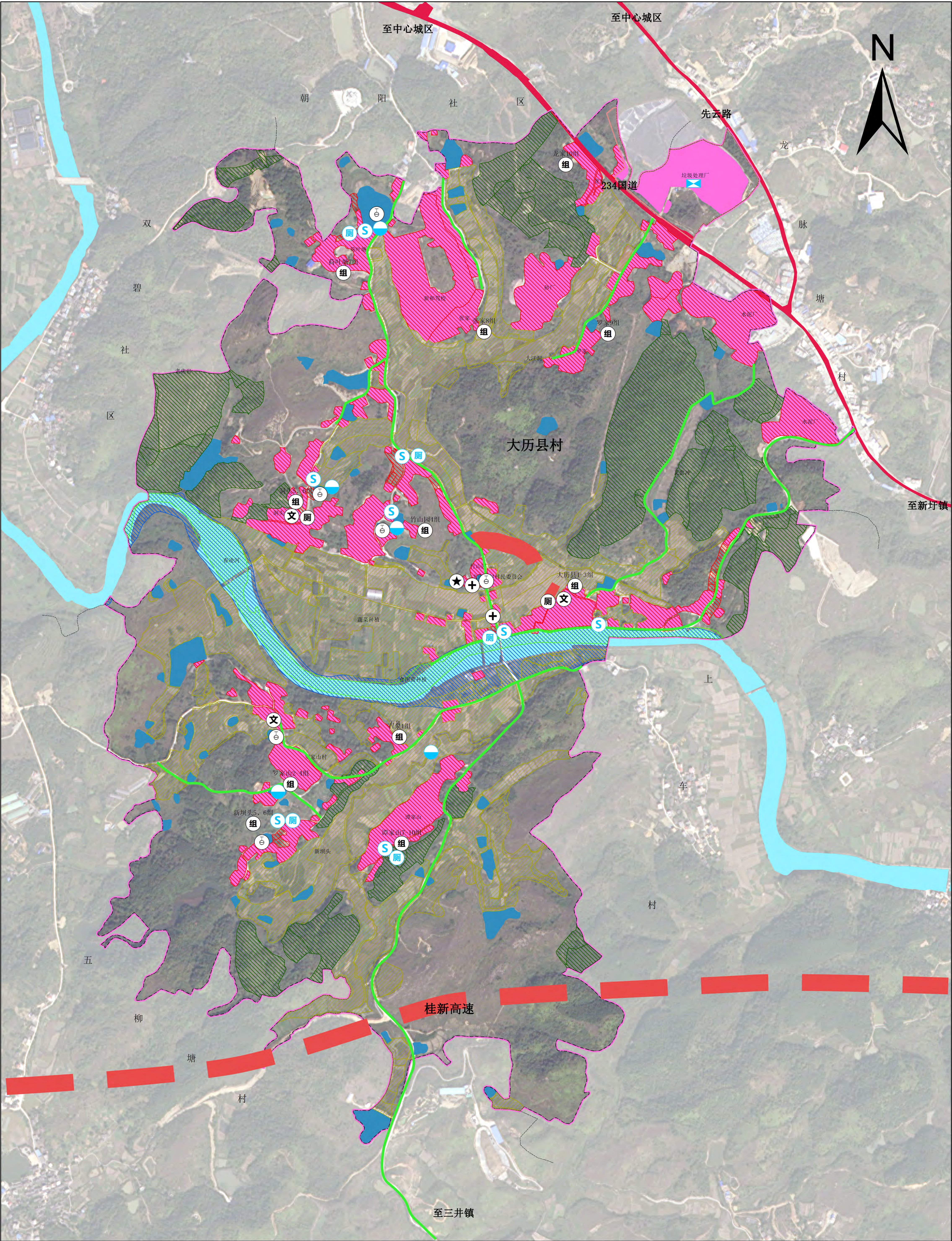


图例

耕地	机关团体用地	城镇道路用地	采矿用地
林地	教育用地	供水用地	陆地水域
草地	医疗卫生用地	供电用地	镇界
湿地	社会福利用地	公路用地	村界
农业设施建设用地	商业服务业用地	港口码头用地	街道办事处驻地
乡村道路用地	工业用地	水工设施用地	村委会
居住用地	绿地与开敞空间用地	干渠	城镇开发边界
城镇住宅用地	仓储用地	特殊用地	街道办事处驻地范围线

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

大历县村村庄通则式管控图



中山街道办事处
二〇二四年二月 编制

1:5,000

建筑与风貌管控规则

- 一、底线管控**
规划至2035年，大历县村耕地保有量面积不低于1622.48亩，永久基本农田面积不低于1470.45亩，生态保护红线面积不低于9.89公顷，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破63.60公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及灾害风险控制区；河湖划界面积19.42公顷；不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积56.23公顷，不涉及Ⅰ级保护林地。

二、建设与风貌管控

1. 建设用地布局
严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设及发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控
生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。鼓励村民规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面、坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好。应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖湘传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相辅相成，色调轻快明净。

3. 村民建房
村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以朝南或朝东为宜；建筑高度不超过12层，层数不超过3层；建筑屋顶采用青黑色坡屋顶形式；建筑立面色系以黄、酱红色为主。每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。并注意避让基础设施保护范围。
4. 公共服务设施
新增8处文化活动广场设施，其他保持现状。
加强公共建筑与多村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与公路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施
主要村道进行硬化、新增停车场，新建5处生态污水处理池。其他保持现状。

6. 产业发展
以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑大历县村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确大历县村主要产业发展方向为特色种植业，将大历县村建设成为中山街道特色蔬菜种植基地。农村产业用地负面清单：

(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；

(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；

(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；

(4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品输送存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；

(5) 不准利用权属不清的宅基地、集体建设用地及房屋；

(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地；

(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；

(8) 不准擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；

(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作为饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；

(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）		1622.48	1622.48	约束性
永久基本农田保护面积（亩）		1470.45	1470.45	约束性
生态保护红线面积（公顷）		9.89	9.89	约束性
村庄建设用地（公顷）		63.60	51.48	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	2.00	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增8处室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾减灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化、拓宽；停车场结合室外活动场地设置；规划采用集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增5处埋式污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

- 现状设施点**

 - ★ 村委会
 - 📖 阅览室
 - ⛶ 卫生室
 - 👮 警务室
 - 🛒 便民超市
 - 📱 电商网点

规划设施点

 - 🏊 室外活动场地
 - 👴 养老服务站
 - 🚒 应急疏散场地
- 行政界线**

 - 县、区、县级市界
 - 乡、镇、街道界
 - 村界

现状道路交通

 - 高速公路
- 现状地类**

 - 🏡 村庄建设用地
 - 🌊 陆地水域
- 管控界线**

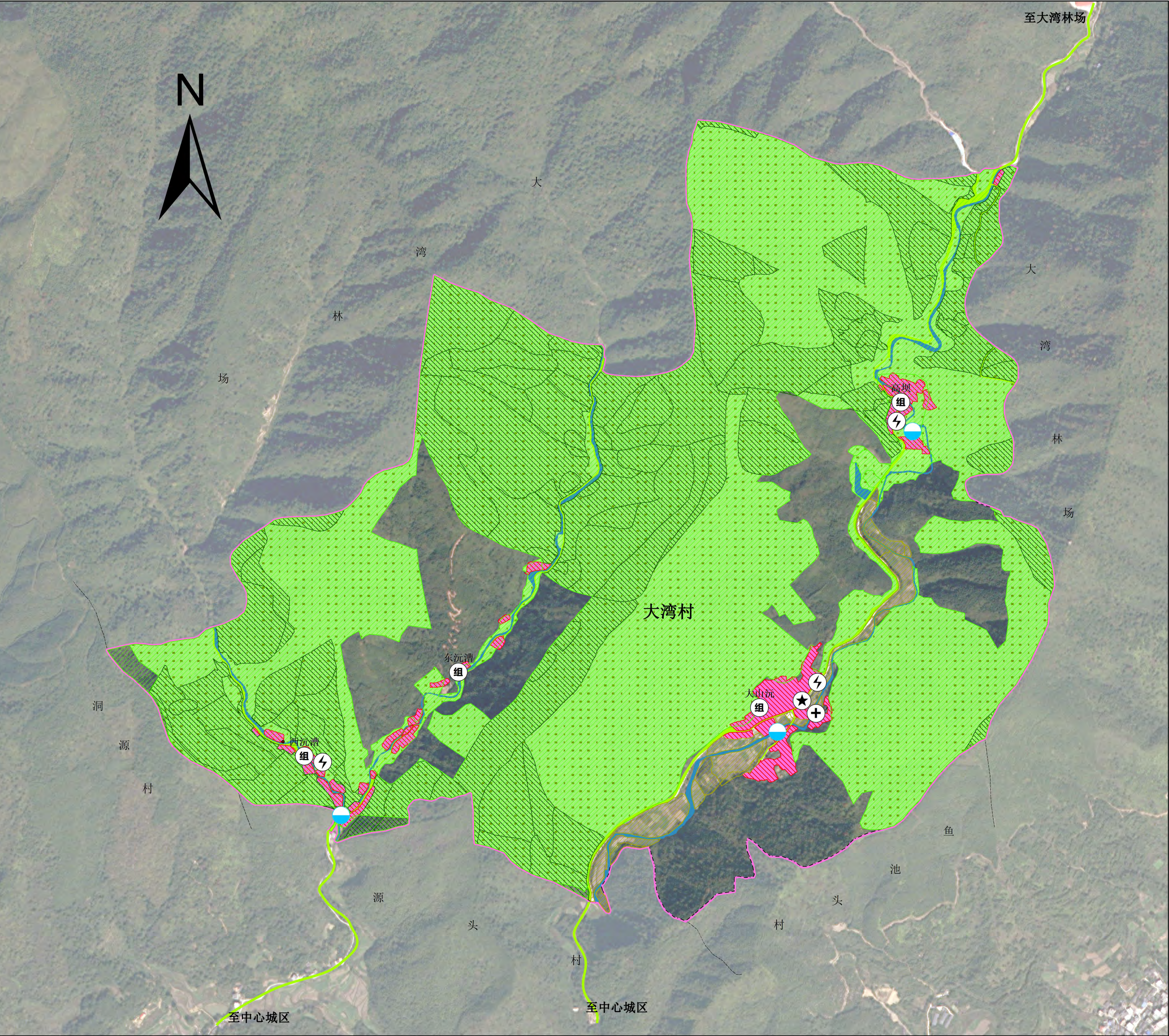
 - 🔴 允许建设范围线
 - 🟡 永久基本农田
 - 🟢 生态保护红线
 - 🟠 历史文化保护控制线
 - 🟤 灾害风险控制线
 - 🔵 河湖划界
 - 🔵 饮用水水源一级保护区
 - 🟢 国家公益林
 - 🟢 Ⅰ级保护林地
- 其他图例**

 - 🌊 高位水池
 - 🗑️ 垃圾收集点
 - 🚽 公共厕所
 - 🚰 污水处理设施
 - 🅑 停车场

新田县自然资源局 制图
千亿设计集团有限公司

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

大湾村村庄通则式管控图



中山街道办事处
二〇二四年二月 编制

1:5,000

建筑与风貌管控规则

- 一、底线管控**
规划至2035年，大湾村耕地保有量面积不低于119.95亩，永久基本农田面积不低于79.80亩，生态保护红线面积不低于222.42公顷，不涉及自然保护地；村建设用地规模不突破7.15公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及实施风险控制区域；不涉及河湖划界；不涉及饮用水水源一级保护区；国家公益林面积102.47公顷，I级保护林地不低于222.92公顷。

二、建设与风貌管控
1. 建设用地布局
严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设及发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控
生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。鼓励村民规范前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。
- 建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面，坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好。应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湘湖传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主。民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相辅相成，色调明快净。

3. 村民建房
村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以南或朝东为宜；建筑高度不超过15，层数不超过3层；建筑屋顶采用青灰色坡屋顶形式，建筑立面色系以灰、赭红色为主。每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米，使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅的间距不少于30米，并注意避让基础设施保护范围。
4. 公共服务设施
各项公共服务设施保持现状。加强公共建筑与多村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与公路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施
主要村道进行硬化、拓宽，新增停车场，新建3处生态污水处理池。其他保持现状。

6. 产业发展
以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑大湾村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确大湾村主要产业经济发展方向为休闲农业和配套服务等，将大湾村建设成为特色农业示范村。农村产业用地负面清单：
(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；
(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；
(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；
- (4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品输送存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；
(5) 不准利用权属不清晰的宅基地、集体建设用地及房屋；
(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会所，变相买卖宅基地；
(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发和商业等生产经营用途；
(8) 不准擅自擅自生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；
(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；
(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）		119.95	119.95	约束性
永久基本农田保护面积（亩）		79.80	79.80	约束性
生态保护红线面积（公顷）		222.42	222.42	约束性
村庄建设用地（公顷）		7.15	5.98	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	1.00	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道拓宽至5米；停车场结合室外活动场地设置/保留现状高位水池，采用分组集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增3处地埋式污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

- 现状设施点**

 - ★ 村委会
 - 📖 阅览室
 - ⚕️ 卫生室
 - 👮 警务室
 - 🛒 便民超市
 - 🛒 电商网点
- 规划设施点**

 - 🏊 高位水池
 - 🗑️ 垃圾收集点
 - 🚽 公共厕所
 - 🏟️ 室外活动场地
 - 👴 养老服务站
 - 🚶 应急疏散场地
- 行政界线**

 - 县、区、县级市界
 - 乡、镇、街道界
 - 村界

现状道路交通

 - 高速公路
- 管控界线**

 - 🔴 允许建设范围线
 - 🟡 永久基本农田
 - 🟢 生态保护红线
 - 🟠 历史文化保护控制线
 - 🟤 灾害风险控制线
 - 🔵 河湖划界
 - 🔵 饮用水水源一级保护区
 - 🟢 国家公益林
 - 🟢 I级保护林地
- 规划道路交通**

 - 高速公路
 - 村道

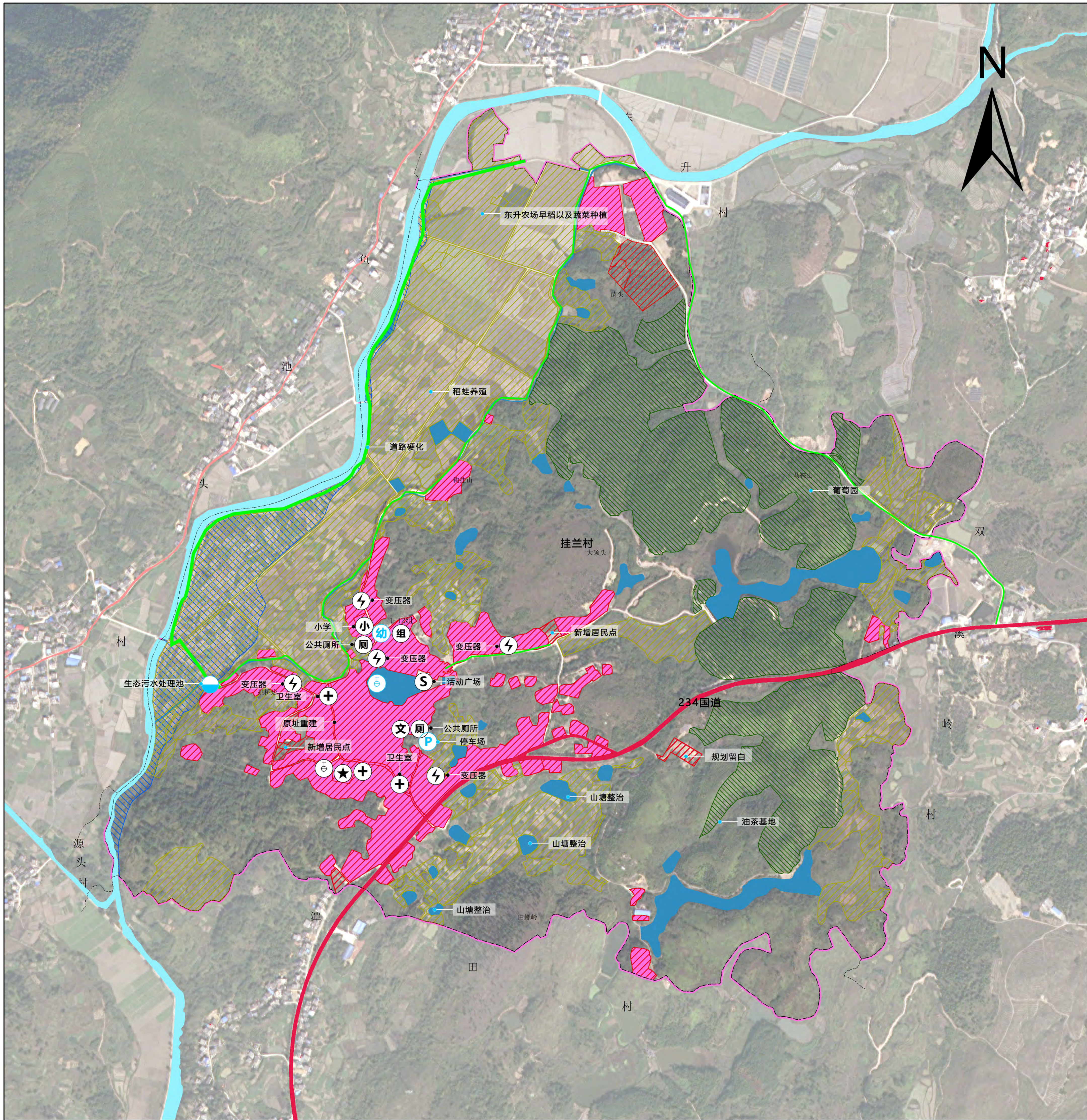
现状地类

 - 🟡 村庄建设用地
 - 🔵 陆地水域

新田县自然资源局 制图
千亿设计集团有限公司

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

挂兰村村庄通则式管控图



建筑与风貌管控规则

一、底线管控

规划至2035年，桂兰村耕地保有量面积不低于1335.39亩，乔木基本农田面积不低于1313.25亩，不涉及生态保护红线，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破32.24公顷，不涉及文化保护红线；不涉及灾害风险防控区域；河湖划界面积16.81公顷，不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积0.387、40公顷，不涉及I级保护林地。

二、建设与风貌管控

1. 建设用地布局

严格落实“一户一宅”政策规定,构建建设确保村庄建设及发展的良性循环,清减“一户多宅”现象,通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要,充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户,满足设施配套用地需求,减少村庄,引导聚居。

2. 整体风貌管控

生态环境:河道在满足水网要求的同时,兼顾景观效果,充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能;人居环境:规划重点是在村口安置风貌塑造,创造优美舒适的人居环境。规划村民居自然河段,栽植小菜园、小果园和小花园等,进行“三园合一”合理利用空间,利用具有景观效果大质量绿色植被,建成整洁美丽的生态田园。建筑风貌:村内建筑以灰砖粉墙、坡屋顶形式的合院结构建筑为主,多为2~3层建筑,质感较好。应以“集中建、分散建、组团建、亲邻里”为原则,谨慎使用传统建筑样式作为建筑肌理。建筑色彩宜体现出水田田园景观特色,以舒适经济为主,民居建筑选用白色、青灰色为主要色调,建筑外墙以青砖或白色涂料装饰,屋顶采用下流行的小青瓦,与白色墙面互相相辅相成,色调协调统一。

用地使用要求:

- (1) 原则上改扩建名义占用永久基本农田,尽量少占或不占耕地,确需占用耕地的应作方案比选论证,并以村为单位耕地占补平衡义务,不得造成耕地流失;
- (2) 不利用地质灾害、山洪灾害、洪涝灾害危险区的存量建设用地;
- (3) 不利用未达到安全使用条件的耕地用于农业、商业、居住、公共服务等用途;
- (4) 不利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品储运存放地安全控制区范围内的存量建设用地;

3. 村民建房

农村居民应在允许建设范围内优先选择向阳坡向通风良好的村寨，应尽可能利用现有村寨建设，新建农村住宅向一般以朝东或朝东为主，建筑高度不超过12层，新建屋顶采用青灰色坡屋顶形式，建筑主色调以白色、青白色为主，每户宅基地面积标准不超过2亩，路旁新建不超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上列以外其他土地的，最高不得超过180平方米，高速公路两侧时，房屋边缘与公路用地边缘的间距要求道路不少于20米、村边不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房，其房屋边缘与高速公路隔离护栏的间距不少于30米，并应注意让基础 设施保护范围。

(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居住区、别墅大型和私人会馆，变卖开发宅基地；

(7) 不准用农村宅基地办企业、商店、学校、公寓等私人会所；

(8) 不准擅自将生态保护红线范围内的存量建设使用地用于工业和商业等生产经营用途；

(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改为饭店、农家乐、民宿等人多密集的商业经营用途；

(10) 不准以整理修繕名义擅自挖山填沟，破坏生态环境和多村风貌

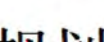
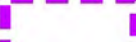
规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）		1335.39	1335.39	约束性
永久基本农田保护面积（亩）		1313.25	1313.25	约束性
生态保护红线面积（亩）		0.00	0.00	约束性
村庄建设用地（公顷）		32.24	32.20	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	1.56	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

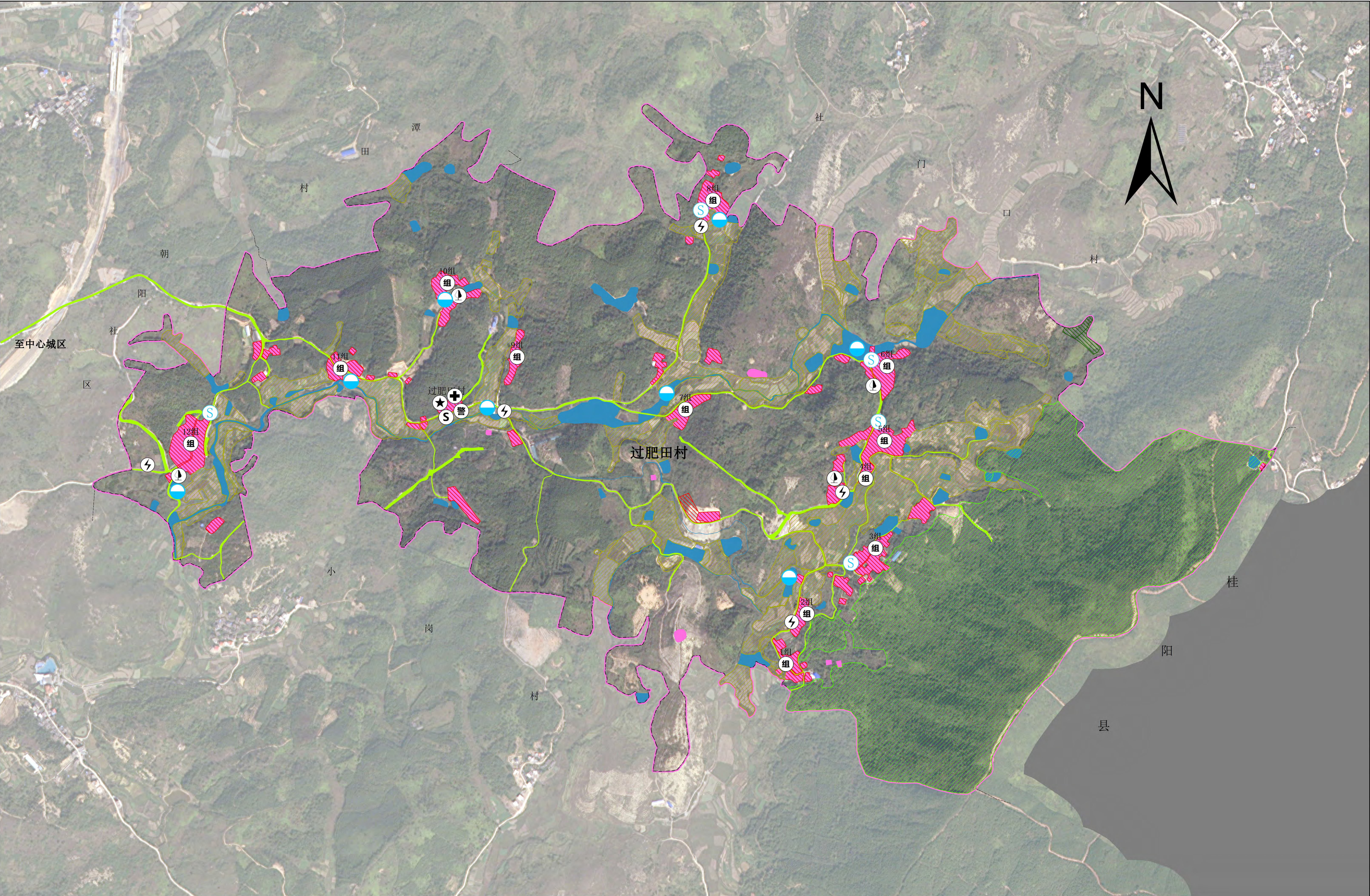
设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化，且全部实现白改黑；停车场结合室外活动场地设置;保留现状高位池，采用分组集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增一处小型污水处理设施进行理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

现状设施点	 高位水池	 污水处理设施	 国道	管控界线
 村委会	 垃圾收集点	 停车场	 县道	 允许建设范围线
 阅览室	 公共厕所	行政界线	 村道	 永久基本农田
 卫生室	规划设施点	 县、区、县级市界	规划道路交通	 生态保护红线
 警务室	 室外活动场地	 乡、镇、街道界	 高速公路	 历史文化保护控制线
 便民超市	 养老服务站	 村界	 村道	 灾害风险控制线
 电商网点	 应急疏散场地	现状道路交通	现状地类	 河湖划界
		 高速公路	 村庄建设用地	 饮用水水源一级保护区
			 陆地水域	 国家公益林
				 I级保护林地

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

过肥田村村庄通则式管控图



建筑与风貌管控规则
一、底线管控 规划至2035年，过肥田村耕地保有量面积不低于742.96亩，永久基本农田面积不低于711.00亩，生态保护红线不低于80.46公顷，不涉及自然保护地；村建设用地规模不突破17.87公顷，不涉及历史文化保护区；不涉及灾害风险控制区；不涉及河湖划界；不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积0.49公顷，不涉及Ⅰ级保护林地。 二、建设与风貌管控 1. 建设用地布局 严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设及发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。 2. 整体风貌管控 生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境，鼓励村民整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。 建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面、坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好。应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖南传统建筑样式和建筑材料，建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料饰面，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相协调，色调轻快明净。 3. 村民建房 村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以朝南或朝东为优，建筑高度不超过12层，层数不超过3层；建筑屋顶采用青黑色坡屋顶形式，建筑立面色系以黄、赭红色为主，每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地边缘的间距要大于国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建设的，其房屋边缘与高速公路隔离护栏的间距不少于30米，并注意避让基础设施保护范围。 4. 公共服务设施 新增5处文化活动广场设施，其他保持现状。 5. 基础设施 主要村道进行硬化、新增停车场，新建8处生态污水处理池。其他保持现状。 6. 产业发展 以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑过肥田村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确过肥田村主要产业发展方向为休闲农业和配套服务，将过肥田村建设特色农业示范村。农村产业用地负面清单：(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地； (3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途； (4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品储运设施等安全控制区范围内的存量建设用地； (5) 不准利用权属不清晰的宅基地、集体建设用地及房屋设施的安全退让距离。 (6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地； (7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发； (8) 不准擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营活动； (9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途； (10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌。

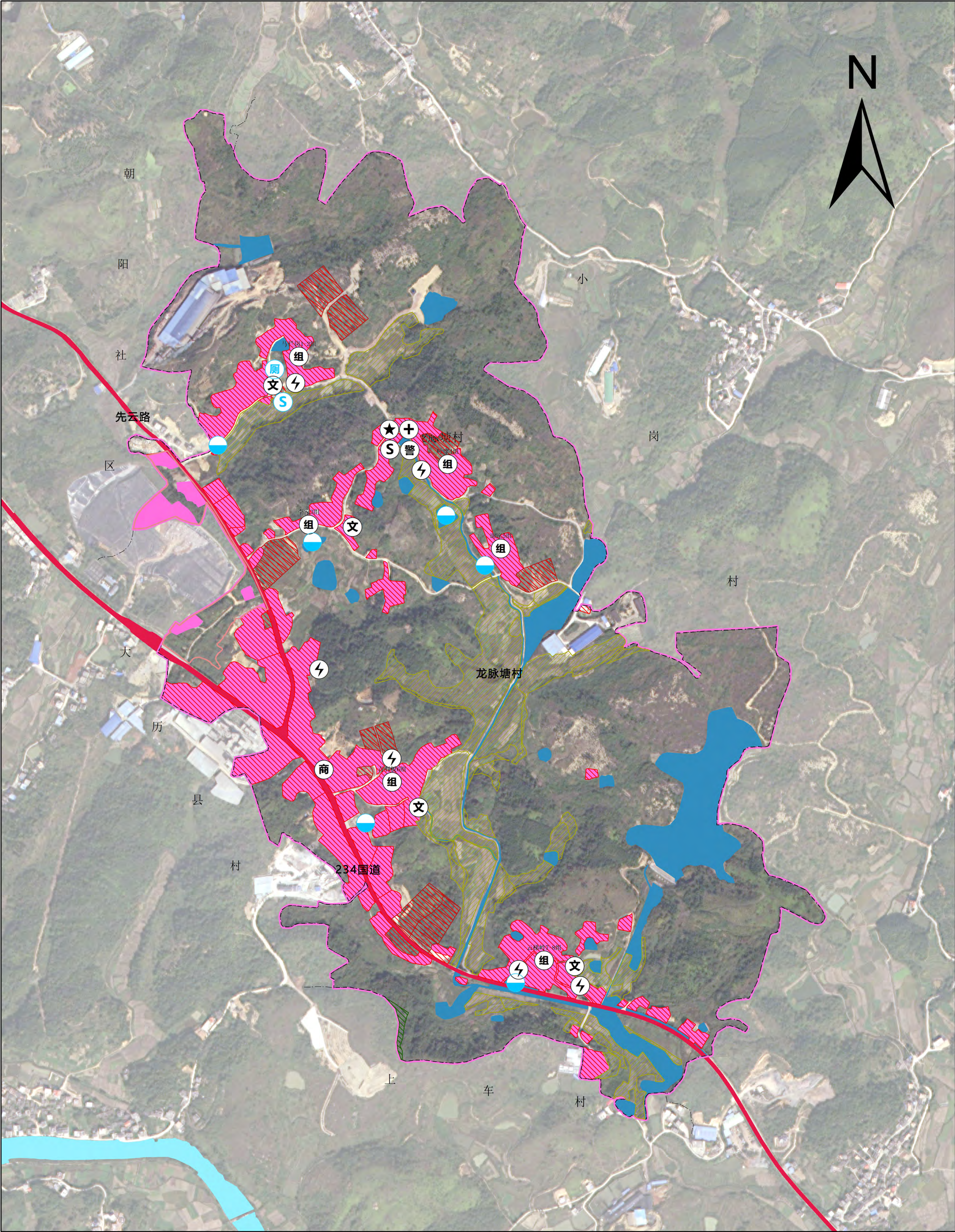
规划核心指标一览表				
指标	规划基期年	规划目标年	指标属性	
	耕地保有量（亩）	742.96	742.96	约束性
	永久基本农田保护面积（亩）	711.00	711.00	约束性
	生态保护红线面积（公顷）	80.46	80.46	约束性
	村庄建设用地（公顷）	17.87	13.13	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	0.60	预期性

公共服务和基础设施配置指引表			
设施类别	设施名称	配置建议	
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状	
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增5处室外活动场地	
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状	
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状	
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置	
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状	
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村组道进行硬化；停车场结合室外活动场地设置；规划采用集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增8处地埋式污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。	

图例				
现状设施点	规划设施点	行政界线	现状道路交通	现状地类
★ 村委会	室外活动场地	县、区、县级市界	高速公路	村庄建设用地
📖 阅览室	养老服务站	乡、镇、街道界	村道	陆地水域
⛑ 卫生室	应急疏散场地	村界	村道	
🚓 警务室				
🛒 便民超市				
🛒 电商				
🏊 高位水池				
🗑 垃圾收集点				
🚻 公共厕所				
🚰 污水处理设施				
🅑 停车场				
🚚 国道				
🚚 县道				
🚚 村道				
🚚 高速公路				
🚚 村道				
🚚 村庄建设用地				
🚚 陆地水域				
🚚 允许建设范围线				
🚚 永久基本农田				
🚚 生态保护红线				
🚚 历史文化保护控制线				
🚚 灾害风险控制线				
🚚 河湖划界				
🚚 饮用水水源一级保护区				
🚚 国家公益林				
🚚 Ⅰ级保护林地				

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

龙脉塘村村庄通则式管控图



建筑与风貌管控规则

一、底线管控

规划至2035年，龙脉塘村耕地保有量面积不低于386.53亩，永久基本农田面积不低于296.11亩，不涉及生态保护红线，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破33.86公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及火灾风险控制区顶；不涉及河湖划界；不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积0.19公顷，不涉及I级保护林地。

二、建设与风貌管控

1. 建设用地布局

严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控

生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。鼓励村民规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面、坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好。应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖湘传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相辅相成，色调轻快明净。

3. 村民建房

村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以朝南或朝东为宜；建筑高度不超过12层，层数不超过3层；建筑屋顶采用青黑色坡屋顶形式；建筑立面色系以黄、酱红色为主。每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。并注意避让基础 设施保护范围。

4. 公共服务设施

新增1处文化活动广场设施，其他保持现状。

加强公共建筑与多村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与公路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施

主要村道进行硬化、新增停车场，新建4处生态污水处理池，其他保持现状。

6. 产业发展

以促进经济发展和地加村民收入为目标，综合考虑龙脉地村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确龙脉地村主要产业经济发展方向为休闲农业和配套服务等，将龙脉地村建设成为特色农业示范村。农村产业用地负面清单：

(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；

(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；

(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；

(4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品输送存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；

(5) 不准利用权属不清的宅基地、集体建设用地及房屋；

(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地；

(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；

(8) 不准擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；

(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作为饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；

(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌

规划核心指标一览表

指标	规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）	386.53	386.53	约束性
永久基本农田保护面积（亩）	296.11	296.11	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	约束性
村庄建设用地（公顷）	33.86	33.78	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增1处室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化；停车场结合室外新建活动场地设置;保留现状高位水池，采用分组集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增1处地理式污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

现状设施点

★

村委会

📖

阅览室

+

卫生室

🚔

警务室

🛒

便民超市

📶

电商网点

🏊

高位水池

🗑️

垃圾收集点

🚽

公共厕所

🏟️

室外活动场地

👴

养老服务站

🏠

应急疏散场地

🚰

污水处理设施

P

停车场

行政界线

县、区、县级市界

乡、镇、街道界

村界

现状道路交通

—

高速公路

管控界线

▨

允许建设范围线

▨

永久基本农田

▨

生态保护红线

▨

历史文化保护控制线

▨

灾害风险控制线

▨

河湖划界

▨

饮用水水源一级保护区

▨

国家公益林

▨

I级保护林地

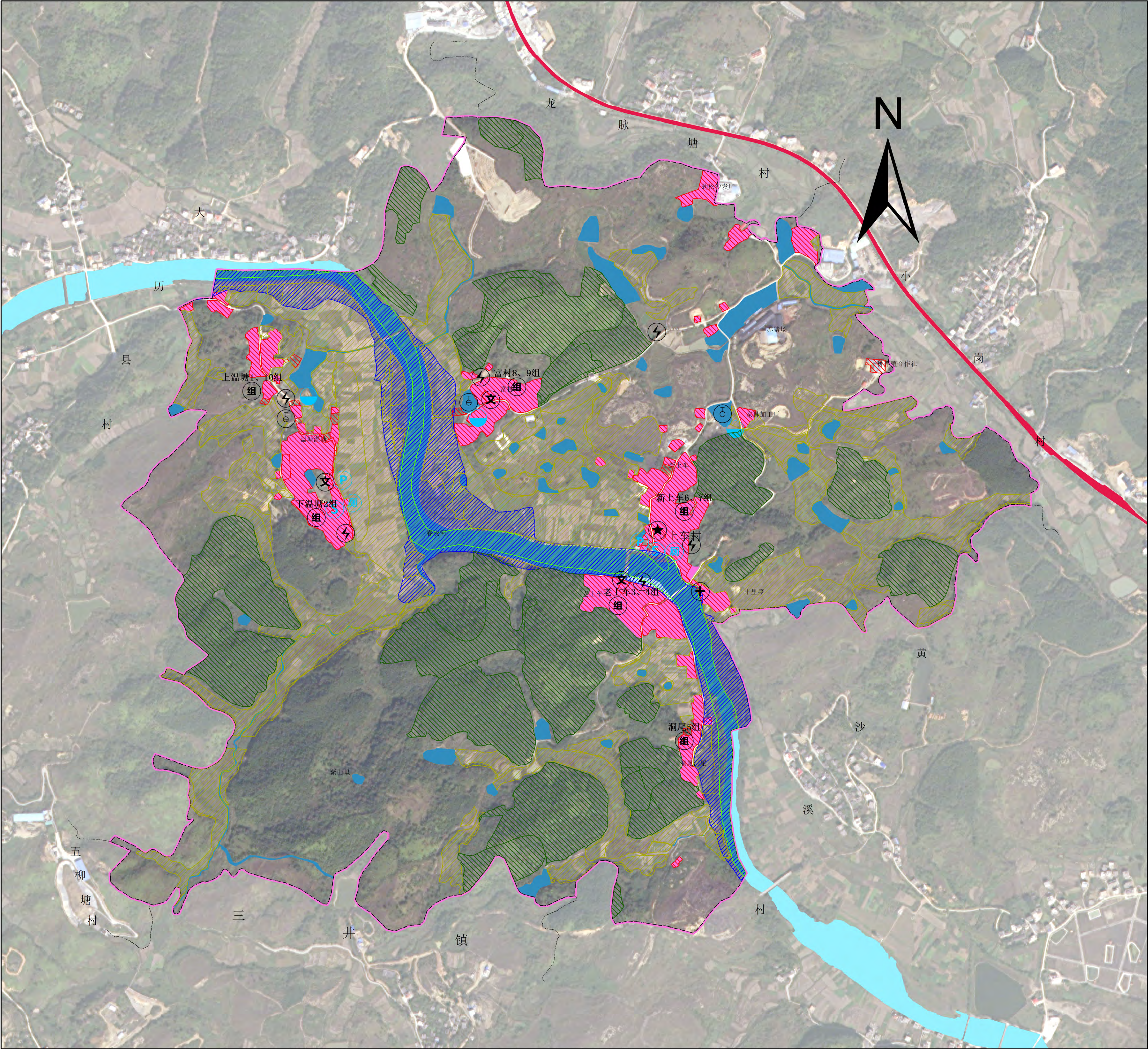
1:5,000

新田县自然资源局 制图

千亿设计集团有限公司

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

上车村村庄通则式管控图



建筑与风貌管控规则

一、底线管控
规划至2035年，上车村耕地保有量面积不低于1106.28亩，永久基本农田面积不低于1037.10亩，生态保护红线不低于110.85公顷，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破18.79公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及灾害风险控制区；河湖划界面积26.23公顷；不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积61.61公顷，不涉及I级保护林地。

二、建设与风貌管控
1. 建设用地布局
严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控
生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。鼓励村民规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。

三、建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面、坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好。应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖湘传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶采用小青瓦，与白色调外墙相协调，色调轻快明净。

4. 公共服务设施
新增5处文化活动广场设施，其他保持现状。加强公共建筑与乡村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施
主要村道进行硬化、新增停车场，新建3处生态污水处理池，其他保持现状。

6. 产业发展
以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑上车村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确上车村主要产业发展方向为现代化种植业，将上车村建设成为现代农业示范村。农村产业用地负面清单：
(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；
(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；
(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；

(4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品输送存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；
(5) 不准利用权属不清晰的宅基地、集体建设用地及房屋；
(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地；
(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；
(8) 不得擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；
(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；
(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌。

指标	规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）	1106.28	1106.28	约束性
永久基本农田保护面积（亩）	1037.10	1037.10	约束性
生态保护红线面积（公顷）	110.85	110.85	约束性
村庄建设用地（公顷）	18.79	16.56	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	预期性

设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化；停车场结合室外新建5处活动场地设置；保留现状高位水池，采用分组集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增2处埋式污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

现状设施点

- 村委会
- 阅览室
- 卫生室
- 警务室
- 便民超市
- 电商网点

规划设施点

- 室外活动场地
- 养老服务站
- 应急疏散场地

现状道路交通

- 高速公路

行政界线

- 县、区、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村界

现状地类

- 村庄建设用地
- 陆地水域

管控界线

- 允许建设范围线
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 历史文化保护控制线
- 灾害风险控制线
- 河湖划界
- 饮用水水源一级保护区
- 国家公益林
- I级保护林地

规划道路交通

- 高速公路
- 村道

现状设施点

- 高位水池
- 垃圾收集点
- 公共厕所

现状设施点

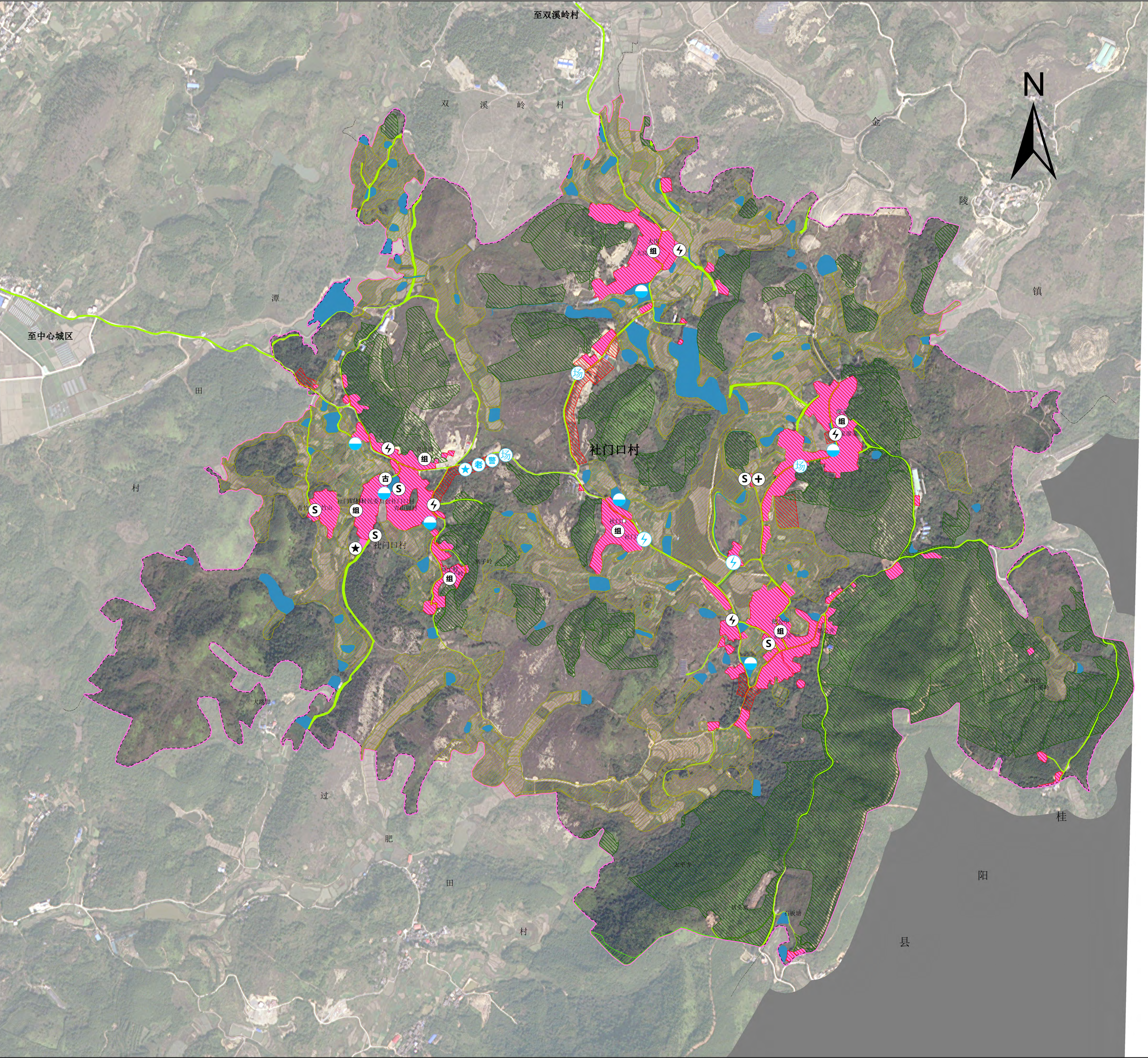
- 污水处理设施
- 停车场

现状设施点

- 国道
- 县道
- 村道

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

社门口村村庄通则式管控图



中山街道办事处
二〇二四年二月 编制

1:5,000

建筑与风貌管控规则

一、底线管控

规划至2035年，社门口村耕地保有量面积不低于1908.76亩，永久基本农田面积不低于1829.4亩；生态保护红线面积不低于0.42公顷，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破35.14公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及灾害风险控制区；不涉及河湖划界；不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积160.21公顷，不涉及Ⅰ级保护林地。

二、建设与风貌管控

1. 建设用地布局

严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设及发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控

生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。鼓励村民规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。建筑风貌：村内建筑以密砖贴面，坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好。应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖南传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相辅相成，色调轻快明净。

3. 村民建房

村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以朝南或朝东为宜；建筑高度不超过12层，层数不超过3层；建筑屋顶采用青黑色坡屋顶形式；建筑立面色系以黄、赭红色为主。每户宅基地面积涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。并注意避让基础设施保护范围。

4. 公共服务设施

新增1处文化活动广场设施，其他保持现状。

加强公共建筑与多村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与公路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施

主要村道进行硬化、新增停车场，新建7处生态污水处理池。其他保持现状。

6. 产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑社门口村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确社门口村主要产业经济发展方向为休闲农业和配套服务等，将社门口村建设成为特色农业示范村。农村产业用地负面清单：

(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；

(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；

(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；

(4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品储运存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；

(5) 不准利用权属不清晰的宅基地、集体建设用地及房屋；

(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地；

(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；

(8) 不得擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；

(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；

(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌

规划核心指标一览表			
指标	规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）	1908.76	1908.76	约束性
永久基本农田保护面积（亩）	1829.40	1829.40	约束性
生态保护红线面积（亩）	0.42	0.42	约束性
村庄建设用地（公顷）	35.14	34.55	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增1处室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化；停车场结合室外活动场地设置；采用集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增7处地埋式污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

现状设施点

★

村委会

🏠

阅览室

+

卫生室

👮

警务室

🛒

便民超市

📶

电商网点

🌊

高位水池

♻️

垃圾收集点

🚽

公共厕所

🏟️

室外活动场地

👴

养老服务站

🏠

应急疏散场地

行政界线

县、区、县级市界

乡、镇、街道界

村界

现状道路交通

—

高速公路

🌊

污水处理设施

P

停车场

规划道路

县、区、县级市界

乡、镇、街道界

村界

高速公路

现状地类

🌊

村庄建设用地

🌊

陆地水域

🌊

国道

🌊

县道

🌊

村道

高速公路

村道

🌊

村庄建设用地

🌊

陆地水域

管控界线

🌊

允许建设范围线

🌊

永久基本农田

🌊

生态保护红线

🌊

历史文化保护控制线

🌊

灾害风险控制线

🌊

河湖划界

🌊

饮用水水源一级保护区

🌊

国家公益林

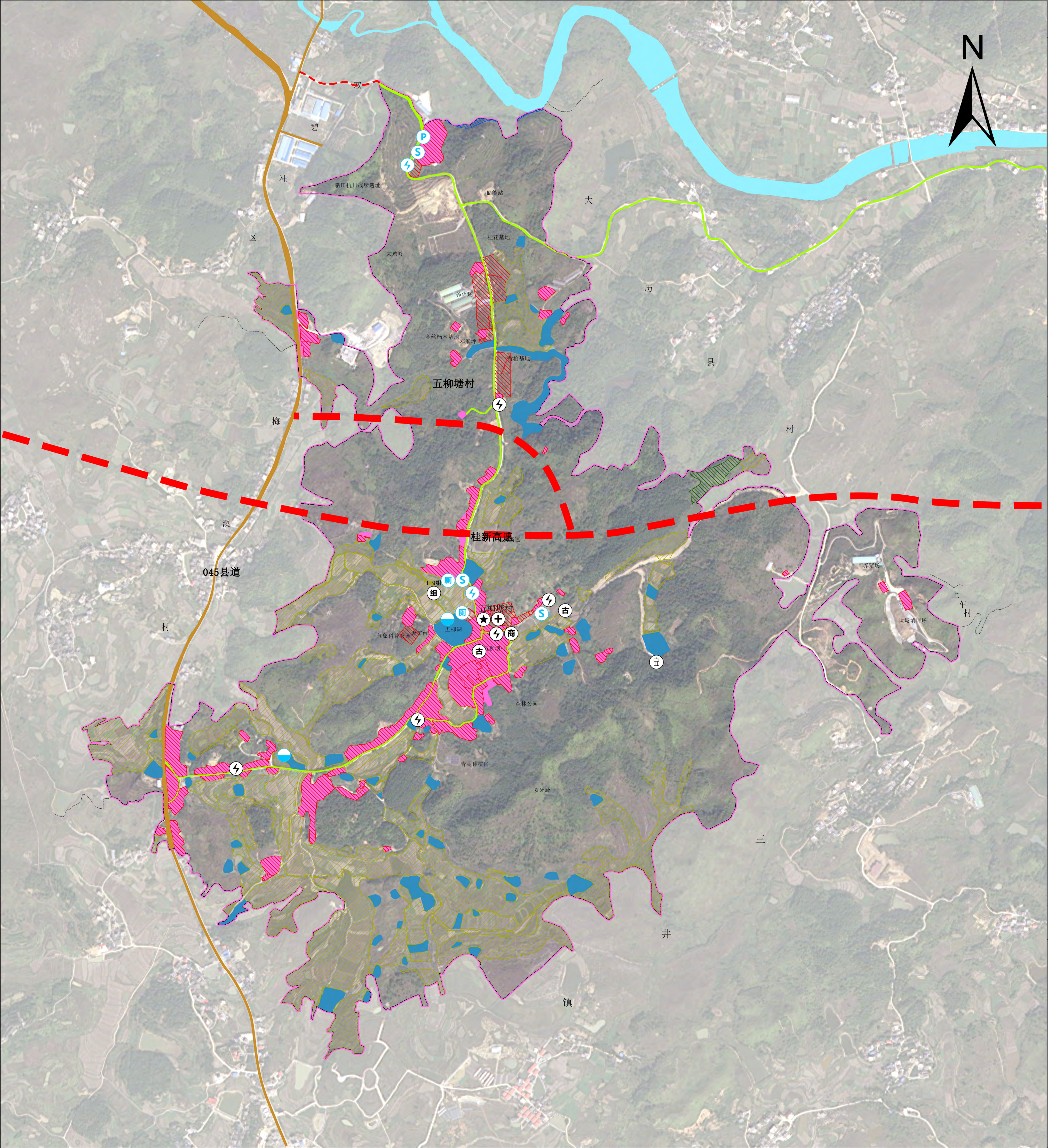
🌊

Ⅰ级保护林地

新田县自然资源局 制图
千亿设计集团

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

五柳塘村村庄通则式管控图



建筑与风貌管控规则

一、底线管控
规划至2035年，五柳塘村耕地保有量面积不低于1180.79亩，永久基本农田面积不低于1061.85亩，不涉及生态保护红线，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破22.13公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及灾害风险控制区项；河湖划界面积0.18公顷；不涉及饮用水水源一级保护区，国家公益林面积0.14公顷，不涉及Ⅰ级保护林地。

二、建设与风貌管控

1. 建设用地布局
严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设及发展的良性循环，消减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控
生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境，鼓励村民规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面、坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好，应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖湘传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相辅相成，色调轻快明净。

3. 村民建房
村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以朝南或朝东为宜；建筑高度不超过12层，层数不超过3层；建筑屋顶采用青黑色坡屋顶形式；建筑立面色系以黄、酱红色为主。每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。并注意避让基础 设施保护范围。

4. 公共服务设施
新增3处文化活动广场设施，其他保持现状。
加强公共建筑与多村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与公路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施
主要村道进行硬化、新增停车场，新建2处生态污水处理池。其他保持现状。

6. 产业发展
以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑五柳塘村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确五柳塘村主要产业发展方向为特色红色旅游和科普教育，将五柳塘村建设成为红色旅游和乡村旅游目的地，特色种植示范区。农村产业用地负面清单：
(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；
(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；
(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；
(4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品输送存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；
(5) 不准利用权属不清晰的宅基地、集体建设用地及房屋；
(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地；
(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；
(8) 不准擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；
(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作为饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；
(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌

规划核心指标一览表				
指标		规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）		1180.79	1180.79	约束性
永久基本农田保护面积（亩）		1061.85	1061.85	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0.00	0.00	约束性
村庄建设用地（公顷）		22.13	21.93	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	0.20	预期性

公共服务和基础设施配置指引表		
设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化，且全部实现白改黑；停车场结合室外活动场地设置;保留现状高位水池，采用分组集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增一处小型污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

现状设施点

- ★ 村委会
- 📖 阅览室
- ⛑ 卫生室
- 👮 警务室
- 🛒 便民超市
- 📶 电商网点

规划设施点

- 🏊 室外活动场地
- 👵 养老服务站
- 🚒 应急疏散场地

行政界线

- 县、区、县级市界
- 乡、镇、街道界
- 村界

现状道路交通

- 高速公路

现状地类

- 🟡 村庄建设用地
- 🟦 陆地水域

管控界线

- 🔴 允许建设范围线
- 🟡 永久基本农田
- 🟢 生态保护红线
- 🟠 历史文化保护控制线
- 🟠 灾害风险控制线
- 🟦 河湖划界
- 🟦 饮用水水源一级保护区
- 🟢 国家公益林
- 🟢 I级保护林地

现状设施点

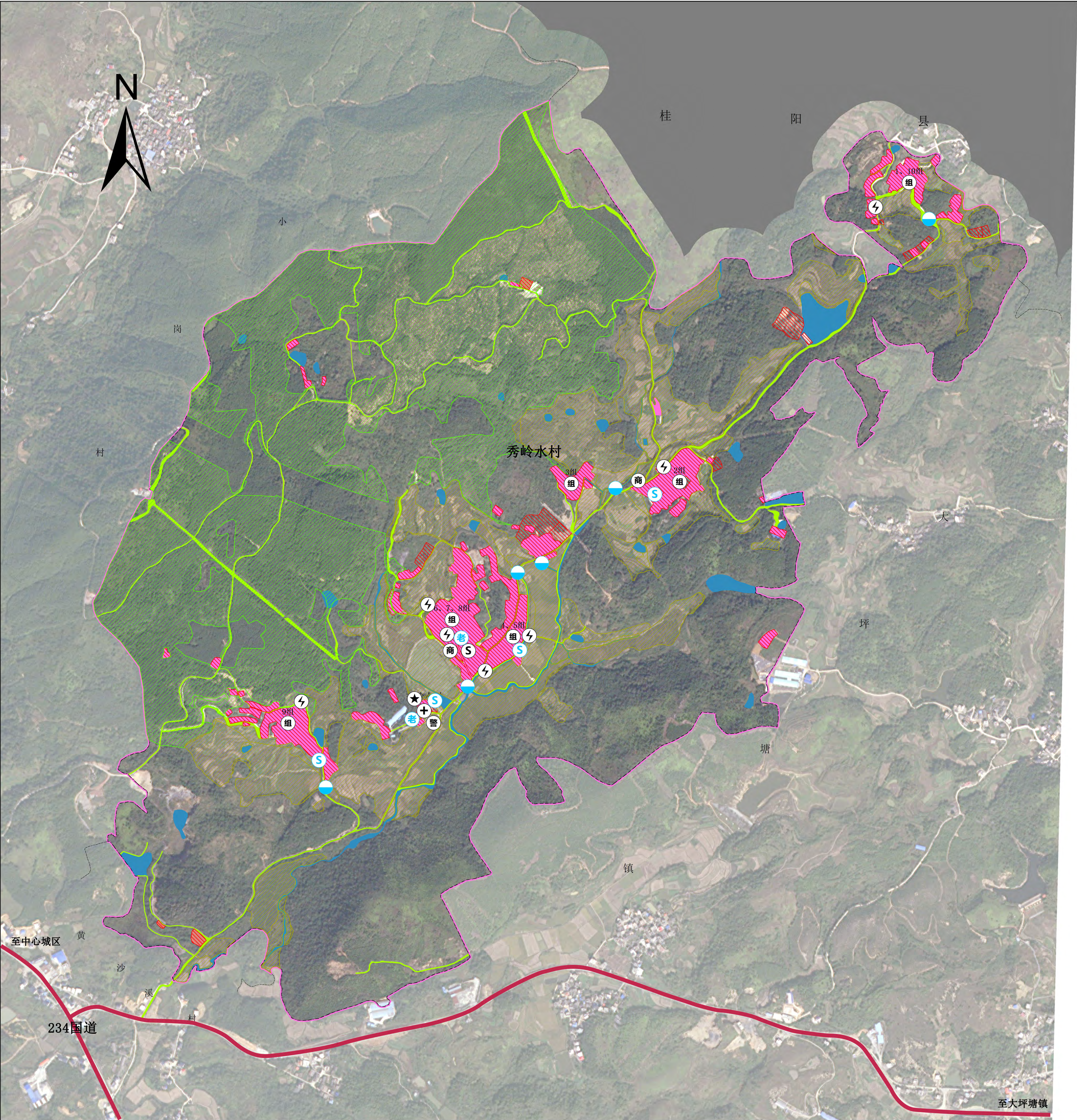
- 🏊 高位水池
- 🗑 垃圾收集点
- 🚽 公共厕所

现状设施点

- 🚰 污水处理设施
- 🅑 停车场

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

秀岭水村村庄通则式管控图



中山街道办事处
二〇二四年二月 编制

1:5,000

建筑与风貌管控规则

一、底线管控
规划至2035年，秀岭水村耕地保有量面积不低于1097.37亩，永久基本农田面积不低于1053.12亩，生态保护红线不低于121.50公顷，不涉及自然保护区；村建设用地规模不突破21.20公顷；不涉及历史文化保护区；不涉及灾害风险控制区项；不涉及河湖划界；不涉及饮用水水源一级保护区，不涉及国家公益林，不涉及Ⅰ级保护林地。

二、建设与风貌管控

1. 建设用地布局
严格落实“一户一宅”政策规定，集约建设确保村庄建设及发展的良性循环，清减“一户多宅”现象，通过拆旧建新和宅基地腾退等手段满足村庄新建需求。立足村庄发展需要，充分利用范围内荒地、闲置地等未建设用地安排新建户，满足设施配套等用地需求，减少散居，引导聚居。

2. 整体风貌管控
生态风貌：河道在满足水利要求的同时，兼顾视觉景观，充分发挥自然河床和驳岸的生态调节功能。人居环境：规划重点处理村庄入口面貌的塑造，创造优美舒适的人居环境。鼓励村民规整前坪后院，整理成小菜园、小果园和小花园种植，进行“三园合一”，合理利用空间，利用具有景观效果木质篱笆围合，建成整洁美丽的生态田园。建筑风貌：村内建筑以瓷砖贴面、坡屋顶形式的砖混结构建筑为主，多为2-3层建筑，质量较好，应以“集中建、简构造、精细部、亲田园”为原则，推荐使用湖湘传统建筑样式和建筑材料。建筑色彩宜体现山水田园风貌特色，以舒适经济为主，民居建筑选用白色、青灰色为主要色调，建筑外墙以青砖和白色涂料装饰，屋顶用时下流行的小青瓦，与白色调外墙相辅相成，色调轻快明净。

3. 村民建房
村民建房应在允许建设范围内优先选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。新建农村住宅朝向一般以朝南或朝东为宜；建筑高度不超过12米，层数不超过3层；建筑屋顶采用青黑色坡屋顶形式；建筑立面色系以黄、酱红色为主。每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不得超过130平方米；使用荒山荒地的，最高不得超过210平方米；使用上述以外其他土地的，最高不得超过180平方米。沿路新建房屋时，房屋边缘与公路用地外缘的间距要求国道不少于20米、省道不少于15米、县道不少于10米、乡道及旅游公路等专用道路不少于5米，在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。并注意避让基础设施保护范围。

4. 公共服务设施
新增4处文化活动广场设施，其他保持现状。加强公共建筑与多村整体风貌的协调性，禁止建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。新增设施选址布局应满足与公路、电力设施、通信设施等公共设施的安全退让距离。

5. 基础设施
主要村道进行硬化、新增停车场，新建6处生态污水处理池。其他保持现状。

6. 产业发展
以促进经济发展和增加村民收入为日标，综合考虑秀水岭村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确秀水岭村主要产业经济发展方向为休闲农业和配套服务等，将秀小岭村建设成为特色农业示范村。农村产业用地负面清单：
(1) 不准以改扩建名义占用永久基本农田，尽量少占或者不占耕地，确需占用耕地的应作方案比选论证，并以村为单位履行耕地占补平衡义务，不得造成耕地污染；
(2) 不准利用地质灾害、山洪沟道、洪涝灾害危险区的存量建设用地；
(3) 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；
(4) 不准利用交通设施、电力设施、易燃易爆物品输送存放地等安全控制区范围内的存量建设用地；
(5) 不准利用权属不清晰的宅基地、集体建设用地及房屋；
(6) 不准利用农村宅基地建设城镇居民住宅、别墅大院和私人会馆，变相买卖宅基地；
(7) 不准违规用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发；
(8) 不准擅自将生态保护红线范围内的存量建设用地用于工业和商业等生产经营用途；
(9) 不准未经相应资质的房屋安全鉴定单位检测评估，将村民住宅等改作为饭店、农家乐、民宿等人员密集的商业经营性用途；
(10) 不准以整理修缮名义擅自挖山填湖，破坏生态环境和多村风貌

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	指标属性
耕地保有量（亩）		1097.37	1097.37	约束性
永久基本农田保护面积（亩）		1053.12	1053.12	约束性
生态保护红线面积（公顷）		121.50	121.50	约束性
村庄建设用地（公顷）		21.20	21.11	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	0.05	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类别	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保持现状
文化体育	阅览室、文体活动场地	阅览室保持现状，结合现状居民点新增4处室外活动场地
医疗卫生	卫生室	卫生室保持现状
商业服务	便民超市、电商网点	便民超市、电商网点保持现状
公共安全	警务室、防灾避灾场所	警务室保持现状，应急疏散场地结合室外活动场地设置
社会福利	养老服务站	养老服务站保持现状
基础设施	道路交通、供水设施、排水设施、垃圾收集点、公共厕所等	对主要村道进行硬化；停车场结合室外活动场地设置；规划采用分组集中式供水；生活污水以村民小组为单元新增6处小型污水处理设施进行处理；保留现状垃圾收集点、公共厕所。

图例

现状设施点 ★ 村委会 📖 阅览室 ⛶ 卫生室 👮 警务室 🛒 便民超市 📶 电商网点	规划设施点 🏊 室外活动场地 👴 养老服务站 🚒 应急疏散场地	行政界线 --- 县、区、县级市界 ----- 乡、镇、街道界 ---- 村界	现状道路交通 — 高速公路	管控界线 ▨ 允许建设范围线 ▨ 永久基本农田 ▨ 生态保护红线 ▨ 历史文化保护控制线 ▨ 灾害风险控制线 ▨ 河湖划界 ▨ 饮用水水源一级保护区 ▨ 国家公益林 ▨ I级保护林地
⦿ (池) 高位水池 ⦿ (▲) 垃圾收集点 ⦿ (厕) 公共厕所	⦿ (P) 污水处理设施 ⦿ (P) 停车场	▬ 国道 ▬ 县道 ▬ 村道	▬ 高速公路 ▬ 村道	

新田县自然资源局 制图
千亿设计集团有限公司

新田县中山街道国土空间规划（2021—2035年）

鱼池头村村庄通则式管控图

