

# 实用性村庄规划的编制

汇报人：张新丽 时间：2022年3月15日

**1**

什么是实用性村庄规划

**2**

如何编制实用性村庄规划

**3**

村庄规划案例

**4**

村庄规划的几点思考



**1**  
PART 01

**什么是  
实用性村庄规划**

# 1 村庄规划的发展历程

科学的乡村规划是经济社会发展和任何重大建设事项的前提和基础。是全面建成小康社会、构建和谐社会建设美丽中国的重要途径。

社会主义  
新农村

新型农村  
社区

美丽乡村

乡村振兴

## 2 近几年的文件要求

- ◆ **2017年10月** 十九大：乡村振兴战略，并写入党章，列为决胜全面建成小康社会需要坚定实施的七大战略之一。
- ◆ **2018年01月** 中共中央国务院：关于实施乡村振兴战略的意见。
- ◆ **2018年2月** 中共中央办公厅、国务院办公厅：《**农村人居环境整治三年行动方案**》。
- ◆ **2018年9月26日** 《**国家乡村振兴战略规划（2018-2022）**》发布。
- ◆ **2018年12月25日** 《**河南省乡村振兴战略规划（2018-2022）**》发布：农村产业振兴、美丽乡村建设、文明乡风塑造、基层治理创新、民生福祉提升、精准脱贫攻坚六大行动。
- ◆ **2019年5月29日** 自然资源部办公厅《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔**2019**〕**35**号）。
- ◆ **2019年6月17日** 《**国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见**》发布。
- ◆ **2021年1月4日** 中共中央国务院《**关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见**》发布。
- ◆ **2022年2月22日** 中共中央国务院《**关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见**》，即**2022年中央一号文件**发布。

### 乡村振兴战略

**总目标：农业农村现代化**

**总方针：坚持农业农村优先发展**

**总体要求：产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕。**

**实施乡村振兴战略的关键是生态宜居，而前提基础是村庄规划。**

## 2 近几年的文件要求

习主席2019年“两会”参加河南代表团审议时发表重要讲话：

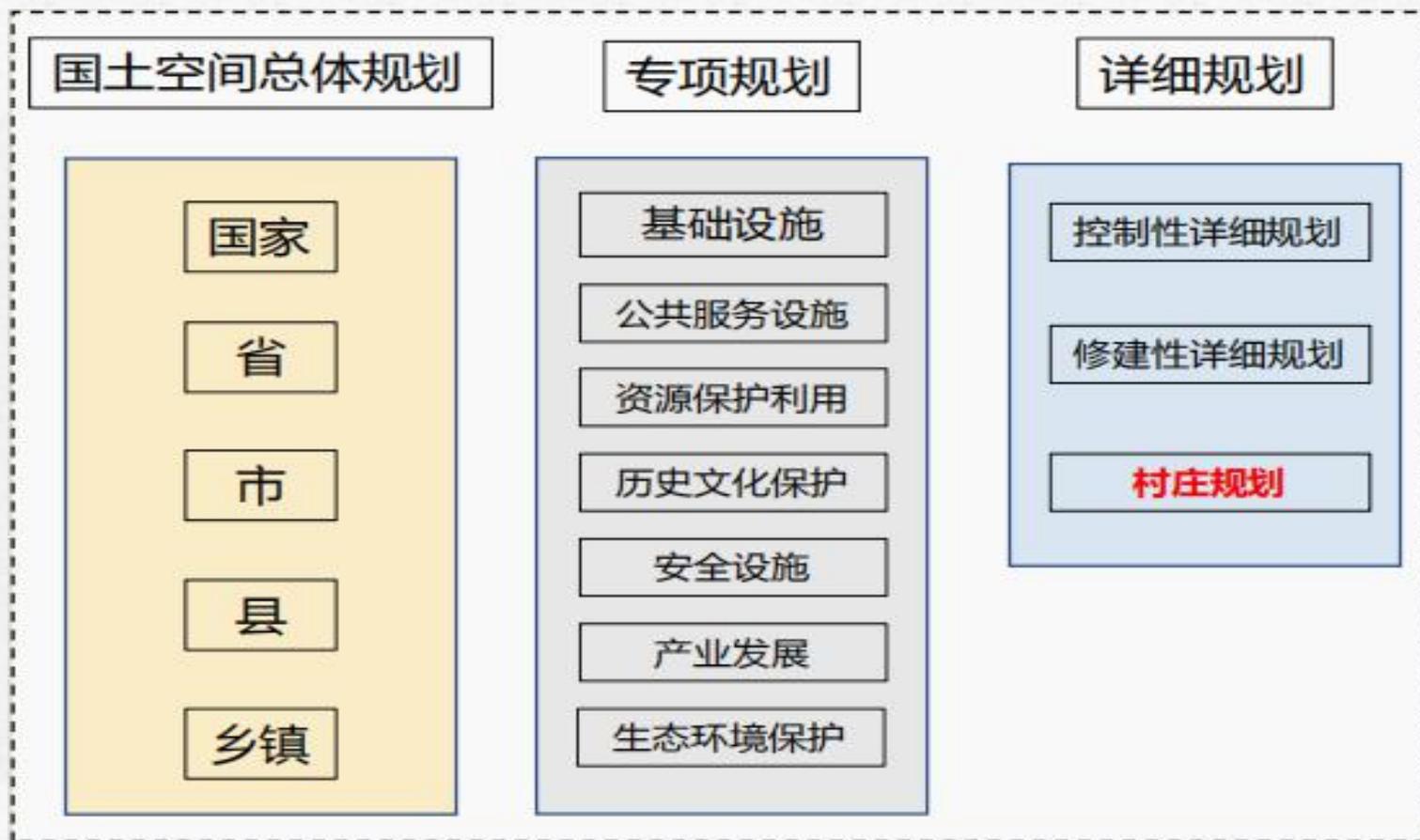
### 编制多规合一的实用性村庄规划

- ◆ 习近平总书记重要讲话精神：按照先规划后建设的原则，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，编制**多规合一**的实用性村庄规划。
- ◆ 中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部 《**关于统筹推进村庄规划工作的意见**》：统筹谋划村庄发展定位、主导产业选择、用地布局、人居环境整治、生态保护、建设项目安排。
- ◆ 自然资源部办公厅《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》：**八统筹一明确**。统筹村庄发展目标、统筹生态保护修复、统筹耕地和永久基本农田保护、统筹历史文化遗产与保护、统筹基础设施和基本公共服务设施布局、统筹产业发展空间、统筹农村住房布局、统筹村庄安全和防灾减灾、明确规划近期实施项目。

# 3 国土空间规划下的村庄规划的定位

2019年5月9日，中共中央、国务院正式印发了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，标志着国土空间规划体系构建工作正式全面展开。

五级·三类·四体系



编制审批、实施监督、法规政策、技术标准

### 3 国土空间规划下的村庄规划的定位

地位作用：村庄规划是法定乡村规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

#### 城镇开发边界内

**详细规划**：由市县自然资源部门组织编制，报同级政府审批。

#### 城镇开发边界外

**村庄规划**：根据实际需要，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性规划，报上一级政府审批。

在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划，作为**详细规划**，报上一级政府审批。

### 3 国土空间规划下的村庄规划的定位

村庄规划的核心和重点

#### 村庄规划

##### 土地：做什么？

划定三条线：耕地和永久基本农田、生态保护红线、建设用地范围线

制定土地整治目标，分解年度指标

##### 产业：如何做？

甄别村庄优势，确定村庄特色产业；

融入区域产业格局，延伸产业链条

##### 人居：怎么做？

挖掘村庄特色，提取特色元素，打造村庄建设主题

补短板，提质量，建设宜居人居环境

**长效机制**：建立村规民约，公众参与，实现村庄自治。

**村民易懂、村委能用、乡镇好管**



**PART 02**



**如何编制  
实用性村庄规划**

# 1 文件要求

## 河南省自然资源厅文件

豫自然资发〔2021〕31号

### 河南省自然资源厅 关于进一步做好村庄规划编制管理工作的 指导意见

各省辖市、济源示范区、各省直管县（市）自然资源主管部门：

为深入贯彻落实中央十九届五中全会、中央农村工作会议、省委十届十二次全会暨省委经济工作会议、省委农村工作会议精神，扎实推进乡村振兴战略实施，引领乡村建设行动，助推农村人居环境整治提升，结合我省实际，经省人民政府同意，就进一步做好村庄规划编制管理工作提出以下意见。

#### 一、优化完善县域村庄分类和布局规划

结合市县国土空间总体规划编制，高质量开展县域村庄分类和布局规划，综合考虑村庄区位条件、发展现状、资源禀赋、风俗习

- 1 -

## 河南省自然资源厅《关于进一步做好村庄规划编制工作的指导意见》

明确村庄布局规划和村庄规划编制要求和时间节点，坚持全域全要素统筹规划，保障和规范农村一二三产业融合发展用地。加强村庄风貌引导，塑造乡村特色，同时充分尊重农民意愿，提高农民的知情权、参与权和决策权，切实提升村庄规划编制水平。敦促乡镇政府成立乡村规划委员会，提高村庄规划决策水平。并要求经批准后的村庄规划及时纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为用地审批和核发乡村建设规划许可证的依据。

# 1文件要求

## 河南省自然资源厅关于进一步做好村庄规划编制管理工作的指导意见 豫自然资发〔2021〕31号

### 一、优化完善县域村庄分类和布局规划

### 二、有序推进村庄规划编制

2021年优先编制1010个农村人居环境整治提升示范村、沿黄河两岸、高铁高速两侧5公里范围内、主要景区周边等区域内保留村庄的实用性村庄规划。

2025年实现村庄规划全覆盖。

### 三、坚持全域全要素统筹

### 四、保障和规范农村一二三产业融合发展用地

### 五、加强风貌引导，塑造乡村特色

### 六、充分尊重农民意愿

### 七、提高村庄规划编制水平

### 八、提高村庄规划决策水平

### 九、严格村庄规划实施管理和评估

## 河南省自然资源厅文件

豫自然资发〔2021〕31号

### 河南省自然资源厅 关于进一步做好村庄规划编制管理工作的 指导意见

各省辖市、济源示范区、各省直管县（市）自然资源主管部门：

为深入贯彻落实中央十九届五中全会、中央农村工作会议、省委十届十二次全会暨省委经济工作会议、省委农村工作会议精神，扎实推进乡村振兴战略实施，引领乡村建设行动，助推农村人居环境整治提升，结合我省实际，经省人民政府同意，就进一步做好村庄规划编制管理工作提出以下意见。

#### 一、优化完善县域村庄分类和布局规划

结合市县国土空间总体规划编制，高质量开展县域村庄分类和布局规划，综合考虑村庄区位条件、发展现状、资源禀赋、风俗习

# 2 村庄分类

## 村庄类型

结合县域村庄发展潜力和限制性因素分析评估，将县域内各村庄按照**集聚提升、城郊融合、特色保护、搬迁撤并和整治改善**五种基本类型进行明确分类。

将具有产业基础、发展潜力或规模较大的村庄，确定为集聚提升类村庄。

将城镇开发边界内及紧邻城镇开发边界的村庄，确定为城郊融合类村庄。

集聚提升类

01

城郊融合类

02

特色保护类

03

搬迁撤并类

04

整治改善类

05

将历史文化名村、传统村落、国省级一村一品示范村、特色景观旅游名村等特色资源丰富的村庄，确定为特色保护类村庄。

位于生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发以及存在安全隐患等地区的村庄，因重大项目建设需要搬迁的村庄，以及人口流失特别严重的村庄，确定为搬迁撤并类村庄

将市县域内其他村庄，确定为整治改善类村庄。

## 2 村庄分类



1. 对于集聚提升类、特色保护类等重点发展或需要进行较多开发建设、修复整治的村庄，加快编制村庄规划。
2. 对于整治改善类等近期不进行开发建设或只进行简单的人居环境整治的村庄，可只规定国土空间用途管制规则、建设管控和人居环境整治要求作为村庄规划。
3. 城郊融合类的村庄可纳入城镇详细规划统筹编制。
4. 搬迁撤并类的村庄原则上不单独编制村庄规划。

# 3 规划编制原则

- ◆ **坚持保护优先、绿色发展。**强化对耕地资源、自然生态、历史人文、地质遗迹等保护，落实上位规划确定的生态保护红线、永久基本农田红线管控要求，以绿色发展引领乡村振兴，构建人与自然和谐相处的农业农村发展新格局。
- ◆ **坚持以人为本、尊重民意。**尊重村民的主体地位，充分征求村民意见，保障村民的规划知情权、参与权和监督权，把为村民服务、让村民参与、使村民满意、让村庄宜居作为规划的出发点和落脚点。
- ◆ **坚持多规合一，统筹协调。**统筹村域全部国土空间，整合现有的村土地利用规划、村庄建设规划等规划，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产，编制多规合一的实用性村庄规划。
- ◆ **坚持乡土特征、突出特色。**尊重村庄现状街巷空间，顺应当地地形地貌、河湖水系、农业景观等，传承当地传统民居风貌，保护文物古迹、传统民居、古树名木等，充分利用自然 环境和文化要素，营造出乡土气息浓郁、地方特色鲜明的村庄风貌。
- ◆ **坚持因地制宜、分类推进。**根据村庄的区位条件、发展现状和村庄类型、村庄定位、村民意愿等，抓住问题、聚焦重点，因地制宜确定村庄的规划策略，内容深度详略得当，不贪大求全，不搞一刀切。

# 4 规划编制流程



## 规划实施

## 成果审批

## 方案公示

### 村规民约三字经

黄堂村 是我家 要发展 先规划 新目标  
新理念 创示范 图富强 大平原 小村庄  
兴农业 奔小康 银杏茶 银杏树 结白果  
益处多 泡桐树 开紫花 景色美 木材佳  
政策好 多落实 搞建设 依程序 村主路  
是门面 人车行 不侵占 小广场 大客厅  
常维护 把客迎 建楼房 不比高 两三层  
保风貌 修住宅 先申请 遵规划 方可行  
豫东院 院墙白 坡屋顶 带厢房

皮条脊 铃铛纹 青砖瓦 传古今 有垃圾  
不乱倒 先分类 废变宝 禁烧煤 少污染  
不浪费 节水电 孩子小 要看好 坑塘多  
不乱跑 猪有圈 狗有窝 不圈养 麻烦多  
农家乐 要规范 讲卫生 不乱建 游人来  
要礼让 有礼貌 显素养 泡桐花 是名片  
游客喜 看不厌 迎东风 吹麦浪 外地客  
来照相 弃陋俗 拒黄赌 睦邻邦 互帮忙  
好规矩 大家定 遵守好 村振兴



# 5 规划编制流程

**前期准备阶段：**基础资料收集单、调查问卷、访谈提纲、村庄基本概况。

镇（乡、办事处）行政村统计信息表

附表1 行政村基本情况统计信息表

类别	内容
村民流动情况	流动去向，分别是多少人：...
2014 年收入情况	村集体收入_____万元，主要来源_____； 人均纯收入_____元，主要来源_____。
从事各类行业人员	外出务工_____人，年均收入_____万元/人； 农业生产_____人，年均收入_____万元/人； 养殖生产_____人，年均收入_____万元/人； 工业生产_____人，年均收入_____万元/人； 服务业_____人，年均收入_____万元/人。
产业情况	主导产业_____； 特色产业主要有_____等； 特色农业主要是_____等。
社会保障	新农合参保人数_____人； 低保_____人，五保户_____人，残疾人_____人，其他_____人； 村内道路是否硬化； 供水是否集中，水源_____，水质_____，管网_____米； 有无雨水管渠_____米，雨水排放去向_____； 有无污水管渠，污水去向_____，污水处理设施_____； 公司_____个，垃圾收集点_____个，环卫人员_____名； 垃圾车_____辆，垃圾处理方式_____，垃圾处理设施_____； 互联网入户百分比_____，电视信号入户百分比_____。



夏邑县新农村建设规划——入户调查问卷

您好！为了科学合理推进我县新农村建设，改善农村生产和生活环境，特邀请您参与此问卷调查。请根据实际情况如实填写，以便更好地指导新农村建设工作。非常感谢您的参与和帮助！（请注意该问卷为正反两面）

一、个人家庭情况调查

- 您是\_\_\_\_\_乡（镇）\_\_\_\_\_行政村\_\_\_\_\_自然村，家里一共\_\_\_\_\_人，常年在外地打工的有\_\_\_\_\_人。
- 您家的住房建筑面积是\_\_\_\_\_平方米。
- 您家现有耕地\_\_\_\_\_亩，2014年现金总收入大概是\_\_\_\_\_元。

二、农村住房和收入情况调查（可多选，在选项上打“√”）

- 您对我县推动新农村建设的态度是？ A、支持 B、反对 C、无所谓
- 新农村建设中，您最关心的是？
- 您认为目前征地拆迁政策存在的问题是？
- 您认为当前征地拆迁政策存在的问题是？
- 您家是否有空余房？ A、有 B、没有
- 您家的住房来源是：
  - 自建住房
  - 拆迁安置房
  - 继承或获赠住房
  - 免费借用房
  - 雇主提供免费住房
  - 其他
- 如果您近期有建房或购房计划，你会选择哪里？ A 县城；B 乡镇 C 新农村；D 省内中小城市；E 省外大城市。
- 如果您有建房计划，你希望建设的户型是？ A 单层庭院式；B 两层庭院式 C 多层洋房式；D 小高层社区。
- 如果您有建房需求，你会选择？ A 老村旧宅翻建；B 农村异地新建 C 靠近集镇；D 其他。
- 您认为新农村建设人口规模适宜控制在？
  - A1000人以下；B1000-2000；C2000-3000；D3000-5000 E5000人以上。
- 您认为城乡之间的差距主要体现在哪些方面？
  - 收入差距 B、基础设施 C、文化建设 D、医疗卫生 E、社会保障
- 您家里的主要收入来源是？
  - 养殖业 B、种植业 C、本县务工 D、外出务工 E、经营性收入 F、其他
- 您认为影响当前农民增收的主要因素有哪些？
  - 缺乏技术 B、不了解市场信息 C、缺乏创业资金 D、其他

三、农村基本公共服务调查（可多选，在选项上打“√”）

- 您所居住村庄去往乡镇和县城的主要交通道路为？
  - 国道 B、省道 C、县乡道路 D、村村通道路 E、砂石路 F、无硬化路。
- 您所居住村庄是否实现集中供水？ A、是 B、否
- 您所居住村庄饮水水质如何？ A、很好 B、一般 C、较差 D、很差
- 您居住的村庄饮用水水源为？ A、地下水 B、河流水 C、小型水库 D、周边城镇供给。
- 您家日常生活以什么能源为主？ A、柴草 B、煤炭 C、瓶装液化石油气 D、电 E、燃油 F、沼气 G、其他
- 您家冬季取暖的主要方式？ A、柴草 B、煤炭 C、电 D、不取暖
- 您所居住村庄的环境卫生处理情况如何？ A、很好 B、较好 C、一般 D、差

**村庄调查表：**涉及人口及流动、收入、产业发展、社会保障、公共服务设施、村庄特色、存在问题和方向设想等。

**入户调查问卷：**涉及农村住房和收入情况，农村基本公共服务情况，外出务工回流意愿，土地和人口户籍问题等。

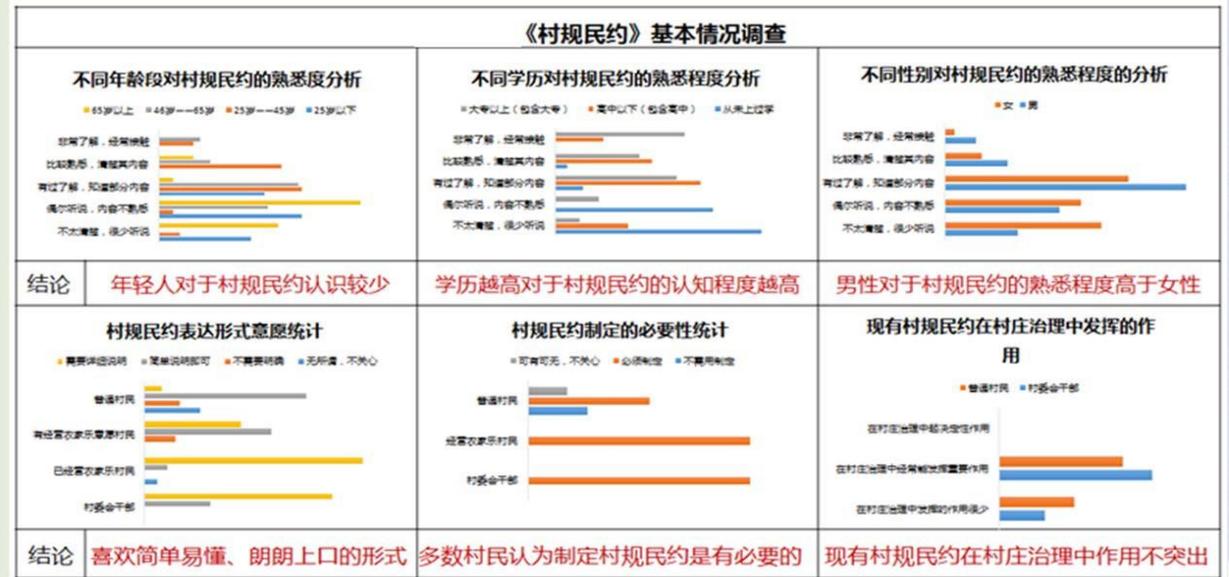
# 5 规划编制流程

## 实地调研阶段

**1. 驻村调研。** 规划编制人员应深入村庄，调研了解村庄发展的历史脉络、人文风情等，掌握村庄发展现状和问题。**规划编制主要负责人一次连续驻村工作不低于10天，驻村服务时间累计不低于30天。**

**2. 入户访谈。** 列出访谈提纲，逐户走访，充分听取乡贤建议和村民想法，鼓励村民对村庄规划建言献策，参与村庄规划编制，获取村民支持，**入户访谈率应达到70%以上。**

**3. 集体座谈。** 规划编制人员采取召开座谈会的形式，听取村两委和村民代表意见建议。



# 5 规划编制流程

## 方案编制阶段

**1.规划草案。**在项目编制初期听取村民诉求，获取村民支持，运用多学科专业知识，多种编制手段，调动多种社会力量，结合村庄规划的重点要点，编制初步方案。初步方案形成后，应与村民、乡镇人民政府、市县自然资源和规划主管部门进行沟通汇报，形成规划草案。

**2.意见征询。**规划草案形成后，利用自媒体（微信、微博等）、网络、公告栏、传统庙会、集市等多种形式进行意见征询，**组织村民充分发表意见。**

**3.论证审查。**由市县自然资源和规划主管部门组织规划、建筑、景观、市政等行业专家对规划成果进行审查，提出纠正、修改或补充的具体意见。

方案汇报会



规划宣讲会



# 5 规划编制流程

## 方案公示阶段

规划报送审批前，应经村民会议或者村民代表会议审议，并在村庄内公示，确保规划符合村民意愿，且村民愿意主动实施规划。公示稿宜**通俗易懂、简洁易行**，公示时间不小于30日。

河南省浙川县九重镇武店村村庄规划  
Planning of Wudian Village, Jiuzhong Town, Xichuan County, Henan Province

### 村庄规划成果公众版

村庄规划总平面图

九重镇政府  
河南省城乡规划设计研究院有限公司  
2019年7月9日

### 告武店村村民书

武店村村民朋友们：你们好！

武店村的村庄规划工作自去年12月开始，至今已进行7个多月，经过资料收集、现场调研、村民问卷调查、规划设计等过程，武店村村庄规划已初步完成。现将规划成果公示于大家，村民朋友们如果对本规划有任何意见或建议，可以联系我们。

联系方式  
地址：  
邮编：  
电话：  
传真：  
微信：

欢迎广大村民朋友们对武店村村庄规划提出宝贵意见，共同建设我们美好的武店村！

### 我们的腰包鼓起来了！

村庄产业规划

- 村庄发展定位 ●  
国家南水北调精神教育基地  
渠首生态文化旅游服务核心  
浙川县乡村振兴示范点
- 村域旅游规划 ●  
两大旅游主题：自然观光之旅、文化体验之旅  
生态观光游线：丹江口水库—汤山湿地公园—渠首大坝—禹山生态观光园。  
小镇旅游游线：石堰观光-吴家民居-汤山湿地公园-南水北调文化公园-干部学院-特色产业
- 村域产业布局 ●  
三大产业发展区：软籽石榴种植区、特色商业体验区、南水北调文化教育区  
软籽石榴种植区：以规模化软籽石榴种植为核心。  
特色商业体验区：重点规划特色餐饮街、北京文化街等设施。  
南水北调文化教育区：重点布置南水北调精神展览馆、博物馆、水环境检测、农耕文化体验基地等设施。

经营农家乐的李婶儿的一天

在农庄工作的张叔的一天

# 5 规划编制流程

## 成果审批阶段

规划公示后，由乡（镇）人民政府报上一级人民政府审批，**规划成果应附专家、公众及相关部门的意见采纳情况及理由。**

## 规划实施阶段

规划审批通过后，经市县人民政府公布实施。

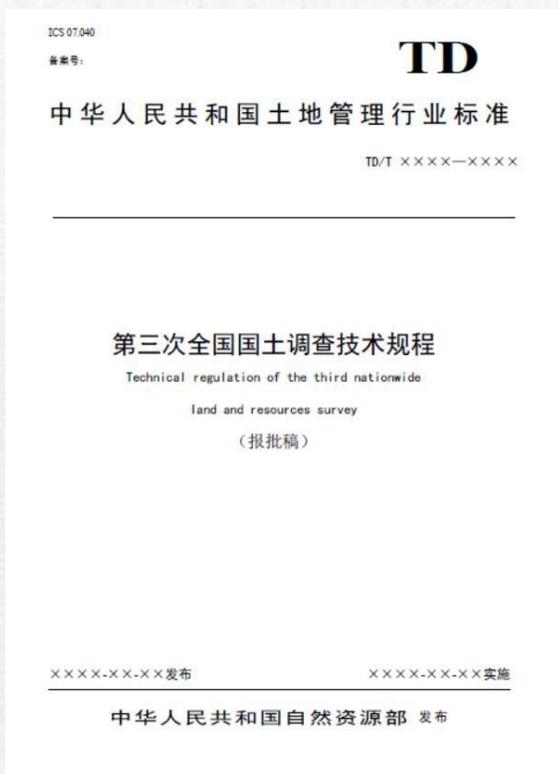
黄堂村 是我家 要发展 先规划  
新目标 新理念 创示范 图富强  
大平原 小村庄 兴农业 奔小康  
**银杏茶 银杏树 结白果 益处多**  
**泡桐树 开紫花 景色美 木材佳**  
政策好 多落实 搞建设 依程序  
**村主路 是门面 人车行 不侵占**  
**小广场 大客厅 常维护 把客迎**  
**建楼房 不比高 两三层 保风貌**  
**修住宅 先申请 遵规划 方可行**  
**豫东院 院墙白 坡屋顶 带厢房**

**皮条脊 铃铛纹 青砖瓦 传古今**  
**有垃圾 不乱倒 先分类 废变宝**  
**禁烧煤 少污染 不浪费 节水电**  
孩子小 要看好 坑塘多 不乱跑  
猪有圈 狗有窝 不圈养 麻烦多  
**农家乐 要规范 讲卫生 不乱建**  
**游人来 要礼让 有礼貌 显素养**  
泡桐花 是名片 游客喜 看不厌  
迎东风 吹麦浪 外地客 来照相  
弃陋俗 拒黄赌 睦邻邦 互帮忙  
好规矩 大家定 遵守好 村振兴

# 6 规划编制基础

## 统一工作底图

以第三次全国国土调查数据为基础，统一采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准作为空间定位基础，村域范围建议采用比例尺为1: 1000~1: 2000地形图作为工作底图，村庄集中建设区范围建议采用比例尺为1: 500地形图作为工作底图。



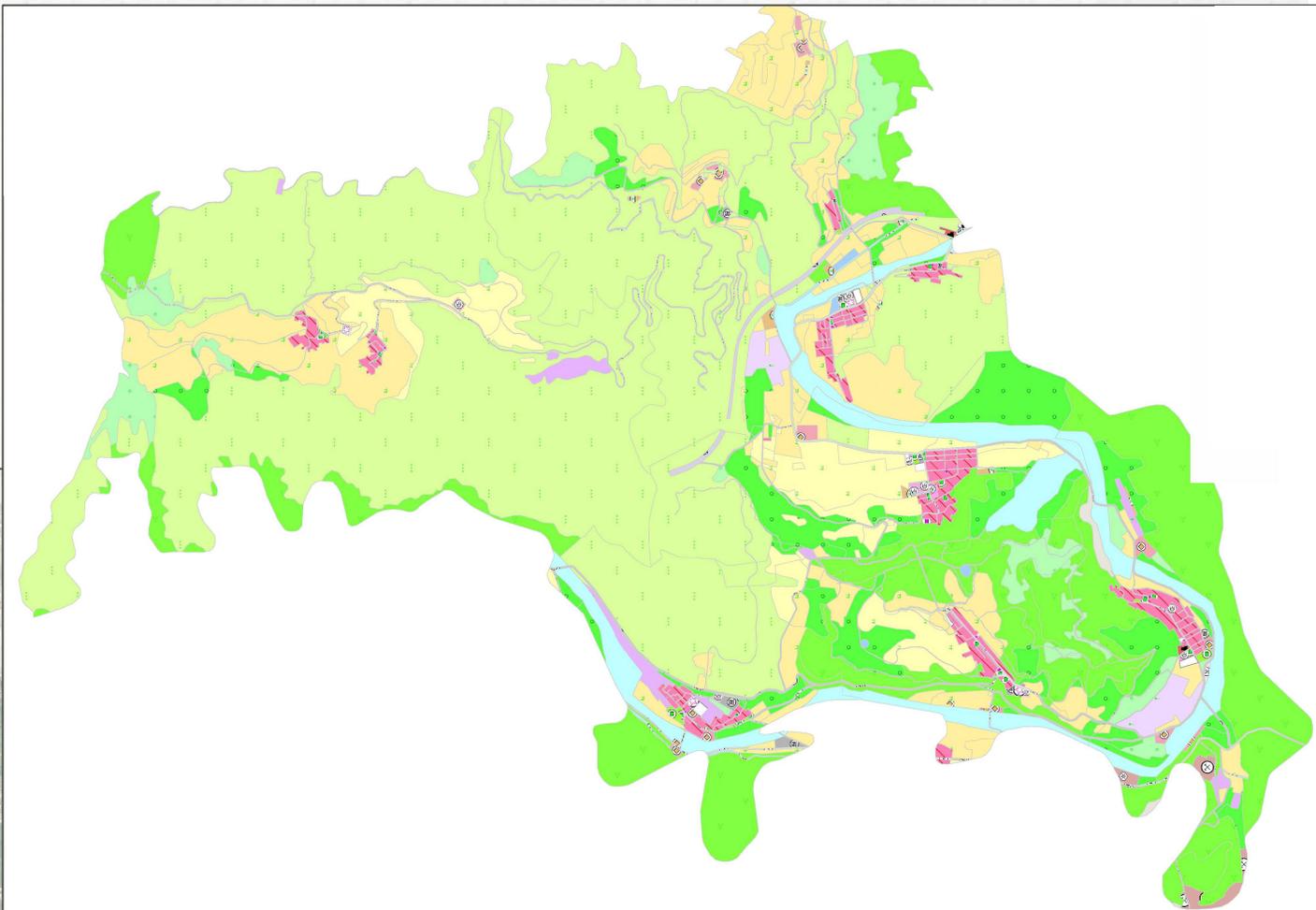
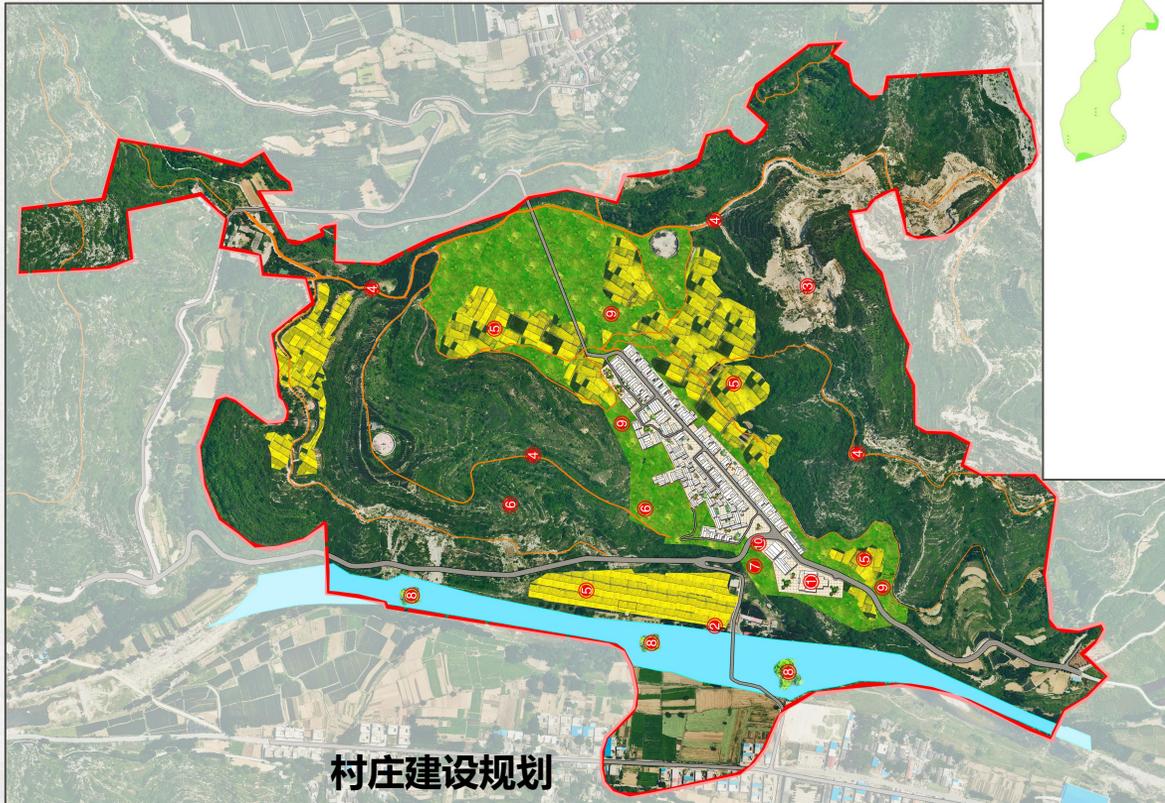
一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
		0802	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
		0803	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
		0804	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
		0805	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
		0806	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
		0807	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
		0808	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
		0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
		0810	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。



# 6 规划编制基础

## 规划评估分析

对已编制的村庄建设规划、土地利用规划、环境整治规划等各类规划实施情况进行评估，分析规划本身和规划实施中存在的问题，提出村庄规划编制建议。



土地利用规划

# 7 规划编制内容

- 目标定位
- 村域布局规划
- 生态修复与全域土地综合整治
- 耕地与永久基本农田保护
- 产业布局
- 村庄居民点布局
- 基础设施和公共服务设施规划
- 历史文化和特色风貌保护
- 近期项目安排

# 7 规划编制内容

## ◆ 目标定位

围绕农业农村现代化的总目标，依据上位规划确定的村庄类型，充分考虑村庄人口资源禀赋和经济社会发展，研究确定村庄发展定位、发展目标和发展规模，明确国土空间开发保护和人居环境整治目标，**结合上位国土空间规划及相关专项规划的约束性指标和管控要求**，合理制定村庄规划指标体系。

序号	指标	规划现状	规划目标	变化量	属性
1	常住人口数量（人）				预期性
2	建设用地总规模（公顷）				预期性
3	村庄建设用地规模（公顷）				约束性
4	户均宅基地规模（m <sup>2</sup> /户）				约束性
5	生态保护红线规模（公顷）				约束性
6	永久基本农田保护面积（公顷）				约束性
7	耕地保有量（公顷）				约束性
8	湿地面积（公顷）				约束性
9	林地保有量（公顷）				预期性
10	公共管理与公共服务设施用地（公顷）				预期性
11	新增建设用地规模（公顷）				预期性

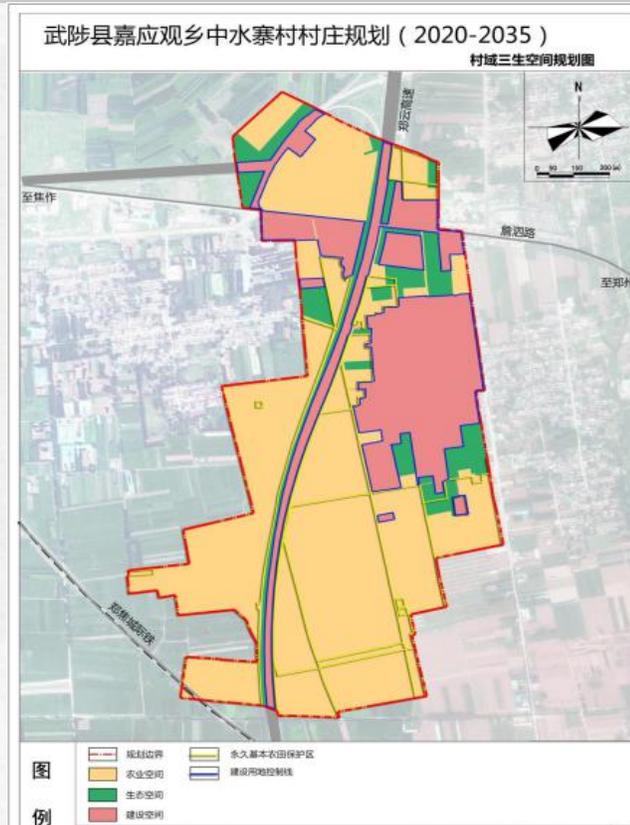
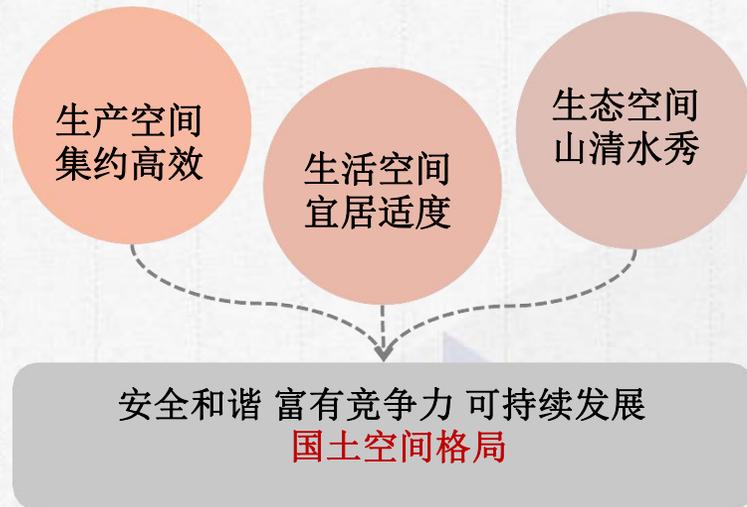
# 7 规划编制内容

## ◆ 村域布局规划

落实上位国土空间规划中确定的空间分区分类管控要求，统筹安排生态、农业和建设空间。允许在不改变县、乡镇国土空间规划主要控制指标情况下，优化调整村庄各类用地布局。涉及永久基本农田和生态保护红线调整的，严格按国家有关规定执行，调整结果依法落实到村庄规划中。划定生态红线和永久基本农田、永久基本农田储备区保护红线、水域坑塘蓝线和安排村域生态用地、农业用地和建设用地的规模、布局等。

结合村庄实际，可探索规划“留白”机制，在村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业、新业态等用地可申请使用。对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质。

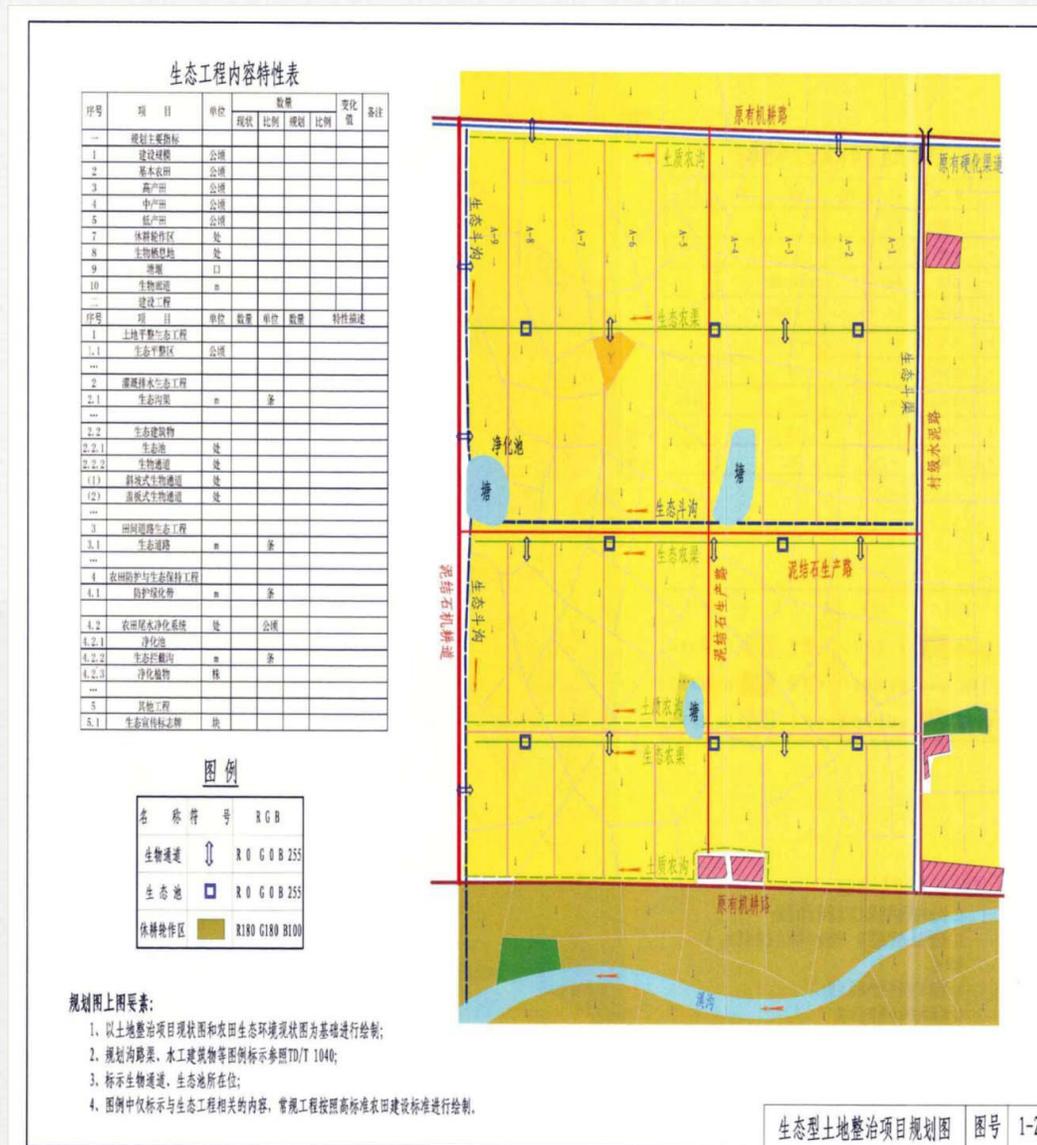
**机动指标使用不得占用永久基本农田和生态保护红线**



# 7 规划编制内容

## ◆ 生态修复与全域土地综合整治

按照“山水林田湖草沙”系统修复治理要求，落实生态保护红线，优化生产、生活、生态空间，尽可能多的保留乡村原有地貌、自然地形等，系统保护好乡村自然风光和田园景观，慎砍树、禁挖山、不填湖，优化乡村水系、林网、绿道等生态空间格局。有序开展农村全域土地综合整治，整体推进农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复，提出各类生态修复的类型、空间范围、修复方式及修复标准，明确各类农用地整治的类型、范围、新增耕地面积和新增高标准农田面积，确定建设用地整治类型、范围、建设用地减量化指标和新增耕地面积等。重点说明城乡建设用地增减挂钩、补充耕地、高标准农田建设、工矿废弃地复垦利用、退耕还林还草、污染地块治理、**人居环境整治、水利、交通等项目实施的内容和时序，促进耕地保护，推动土地节约集约利用。**



# 7 规划编制内容

## ◆ 耕地与永久基本农田保护

落实永久基本农田和永久基本农田储备区划定成果，进一步明确保护要求和管控措施。对永久基本农田图斑内存在的非农建设用地或者其他零星农用地，在村庄规划中优先进行整理、复垦，划为永久基本农田储备区。统筹优化农、林、牧、副、渔等农业发展空间布局，完善农田水利配套设施，保障设施农业和农业产业园空间，促进农业现代化发展。



# 7 规划编制内容

## ◆ 产业布局

对接区域产业发展规划，结合村庄自然资源禀赋，按照乡村一二三产业融合发展的原则，提出村庄产业发展路径，确定产业项目策划方案，合理布局农产品生产、加工、营销、乡村旅游配套等农村新产业新业态发展用地，明确各类产业用地的用途、强度等要求，鼓励产业空间复合高效利用。除少量必需的农产品生产加工外，**一般不在村庄安排新增工业用地。**



# 7 规划编制内容

## ◆ 村庄居民点布局

宅基地总量确定应严格执行“一户一宅”政策，一户村民只能拥有一处宅基地，并按照城镇郊区和人均耕地少于一亩的平原地区，每户宅基地面积不得超过两分；人均耕地一亩以上的平原地区，每户宅基地面积不得超过两分半；山区、丘陵区每户宅基地面积不得超过三分的标准，合理确定宅基地规模。

（一）村庄居民点布局。结合村庄地形地貌、居住习惯、地域文化、村庄建设脉络和街巷格局等，严禁盲目拉直道路，尊重村庄原有的街巷肌理格局；根据居民点分布特征，优化村庄居民点布局；提出公共空间的布局和建设要求；明确村庄内外部道路的建设标准和断面形式。



# 7 规划编制内容

## ◆ 村庄居民点布局

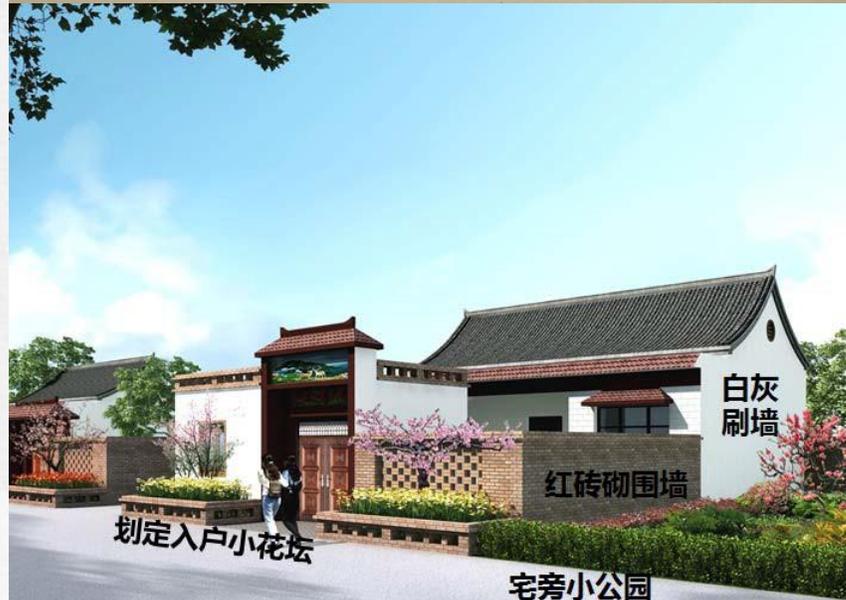
### (2) 农房设计方案

结合本地区《农村住房设计图册》，确定村庄居民点建筑群的总体风貌定位，提出公共建筑设计方案、村居设计方案及其组合方式，以及新建建筑的风格、色彩、选材要求，突出地方文化特色；明确现有建筑的整治方案和改造措施。每个村庄提供不少于三种户型的村民住宅设计方案。

### (3) 乡村景观设计

提出村庄居民点建设融入周边生态环境的具体措施；明确路灯、垃圾箱等街道设施、环境小品的设计和建设要求；提出村口、绿地、广场、路侧、宅间、庭院等地段的绿化美化要求，突出生态型绿化和农业生产性景观特征。

整体风貌要引导  
重要节点出详图  
一般地段做示意



# 7 规划编制内容

## ◆ 基础设施和公共服务设施规划

### (一) 基础设施规划

- 1、道路交通规划
- 2、供水工程规划
- 3、排水工程规划
- 4、电力通信工程规划
- 5、燃气设施规划
- 6、环卫设施规划
- 7、安全与防灾设施

### 村庄基础设施分类及项目基本配置表

基础设施	集聚提升类	特色保护类	整治改善类
公交站点	●	●	○
停车场	●	●	○
变压器/配电室	●	●	●
液化气储备站	●	●	○
污水处理设施	●	●	●
水泵房	非集中供水村庄		
垃圾收集点	●	●	●
垃圾中转站	●	○	○
公厕	●	●	○

注：①●——为应设的内容 ○——为可设的内容

# 7 规划编制内容

## ◆ 基础设施和公共服务设施规划

### (二) 公共服务设施规划

依据村庄类型，围绕10分钟乡村生活圈，合理布置村庄公共管理、文体教育、医疗卫生、社会福利和商业服务等公共服务设施，明确设施的位置和规模。公共服务设施的建设应符合当地村民的生产生活习惯，突出地域乡土风貌特色。

类别	项目	集聚提升类	特色保护类	整治改善类
一、行政管理	村委会	●	●	●
二、教育设施	小学	●	○	○
	幼儿园	●	●	○
三、文化科技	文化大院	●	●	●
四、体育设施	健身广场	●	●	○
五、医疗设施	村卫生室	●	●	●
六、社会保障	村级养老院	●	○	○
七、商业服务	小卖部	○	○	●
	小型超市	●	●	○
	餐饮、特产店	○	●	○
	旅馆、招待所	○	○	○

# 7 规划编制内容

## ◆ 历史文化和特色风貌保护

### （一）历史文化保护和利用

历史文化名村、传统村落等特色村庄结合国家、省市相关要求，编制村庄保护规划。其他具有特色保护资源的非特色保护类村庄应提出历史文化和特色资源的保护原则、措施、名录以及修复方案。

### （二）特色风貌塑造

传承村庄文化底蕴，保护山水格局，延续街巷肌理，保持乡土景观风貌。结合地域特色，提出村庄建筑、道路铺装、绿化、标识牌、坐凳、围墙、垃圾箱、公交牌、路灯等样式引导。

孟津县南石山村



信阳市新集村



# 7 规划编制内容

## ◆ 近期项目安排

根据规划确定的目标任务，综合考虑人力、财力和村民的迫切需求，研究提出近期急需推进的村民建房、生态修复和综合整治、产业发展、道路交通建设、公共和基础设施配套、历史文化保护等项目，合理安排实施时序，制定近期建设项目表。重点围绕乡村振兴规划、人居环境整治三年行动计划，制定建设项目书，明确**建设项目的规模、实施时间、资金规模和筹措方式、建设主体和方式等。**

整治项目名称		建设规模	资金估算 (元)	建设计划
建筑整治	小吴营民宅整治	154 户	3080000	2019-2020
	迎宾大道、武店路街景整治	2212 米	176960	2019-2020
道路整治	村庄巷道	1491 米	223650	2021-2022
	新建停车场	5000 平方米	1000000	2021-2022
广场整治	村委会景观提升	3075 平方米	4305000	2021-2022
	新建文化广场	30534 平方米	42747600	2021-2022
村庄绿地景观整治	南水北调文化	220195 平方米	176156000	2021-2022
	新建滨河游园	18545 平方米	14836000	2021-2022
	引丹大道东侧的景观设计	1061 米	318300	2019-2020
水系治理	排子河及内部的河流水系	2769 米	4153500	2021-2022
给水工程整治	新建给水厂	9000 吨/日	1000	2021-2022
排水工程整治	500×1000 排水边沟	5400 米	1620000	2019-2020
	DN400 污水管	7400 米	2590000	2019-2020
电力工程整治	电力排管入地	3800 米	1140000	2019-2020
通信工程整治	通信排管入地	3800 米	1520000	2019-2020
环卫工程整治	户外分类垃圾桶	30 个	32800	2019-2020 建 15 个 2021-2022 建 15 个
	垃圾集中堆放点	3 处	6000	2019-2020 建 1 处 2021-2022 建 2 处
	公厕	3 座	360000	2019-2020
重点工程	北京文化示范街	6549 平方米	30000000	2019-2020
	武店农庄	100000 平方米	6190000	2019-2020
村庄标识设计	文化小品改造	4 个	8000	2019-2020
	村庄标识系统	9 个	18000	2019-2020



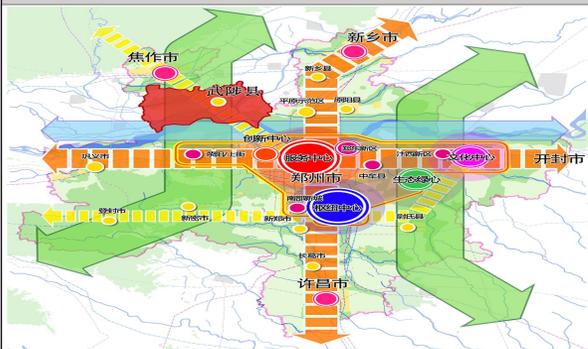
**3**  
**PART 03**

**村庄规划案例**

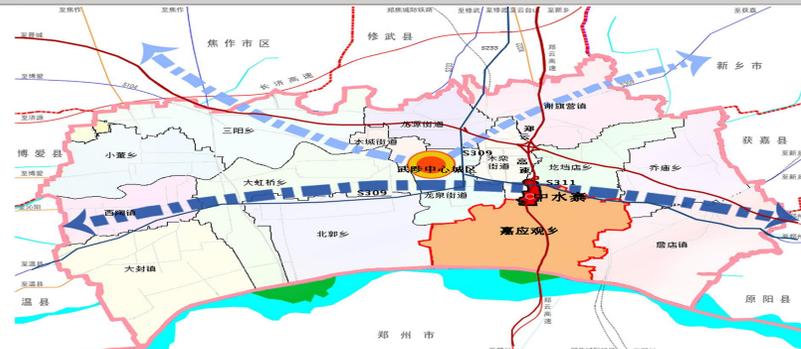
# 武陟中水寨村庄规划

## 武陟县嘉应观乡中水寨村村庄规划（2020-2035）

区位分析图



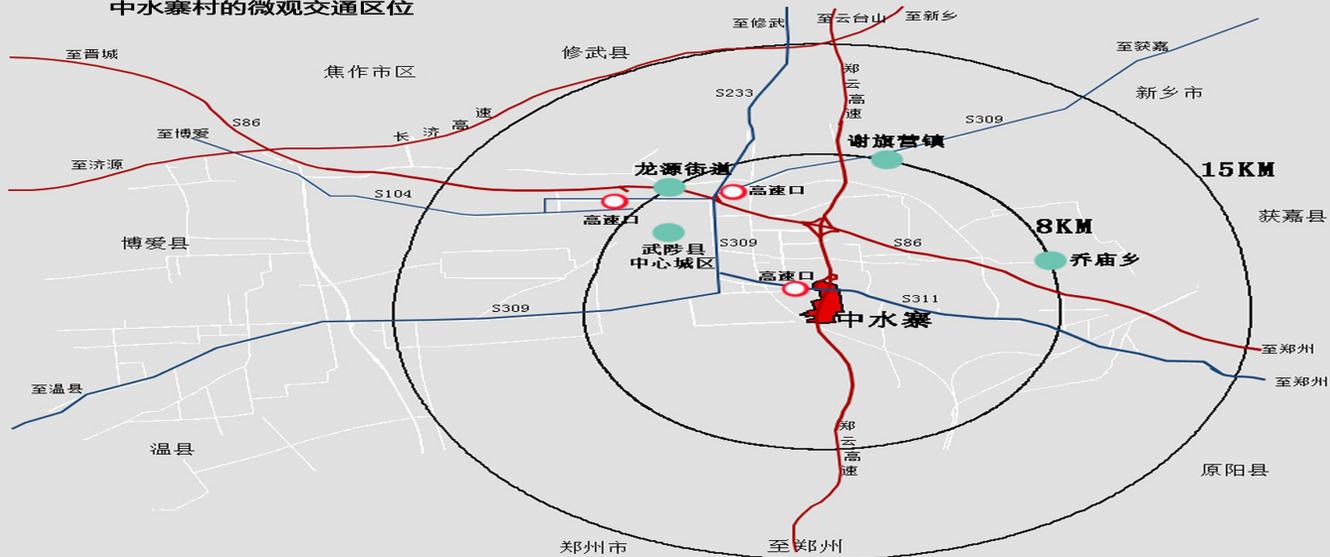
武陟县在中原经济区的宏观区位



中水寨村在武陟县的中观区位

中水寨村交通便捷、区位优势，地处嘉应观乡西北部、武陟县东南部。位于武陟县东西发展主要轴线上。而武陟县地处中原经济区核心区，位于郑州、焦作、新乡、洛阳、晋城五城市辐射中心地带，且中原经济区向焦作市辐射的轴线由东南向西北贯穿武陟县。

中水寨村的微观交通区位



**区域位置：**中水寨村位于嘉应观乡西北4公里处，距县城10公里。北邻詹泗路(S311)，西临郑云高速。村委会距离高速出口1.5公里，5分钟可达嘉应观乡，20分钟可达到武陟县城区，50分钟可以到达郑州市，交通便捷。

# 武陟中水寨村庄规划

**规划范围：**中水寨村行政村域范围，**总用地面积230.04公顷**（3450.6亩）。

**规划期限：**本次规划期限为2020-2035年，  
其中：近期2020-2025年  
远期2026-2035年

**人口：**2019年底，全村共655户，2602人，60岁以上人口330人，占比12.9%，老龄化水平较高。村庄现有劳动力约850人，约占村庄总人口的33.2%。外出务工460人，约占总劳动力的54%。



# 武陟中水寨村庄规划

**产业**已经形成了以林果种植、食品加工、运输为主的产业基础。

## 产业与经济现状

**一产现状：**种植业主要有果树（苹果、桃树、无花果等）、小麦、玉米。现有耕地1500亩,已经流转约1000亩。有700亩樱桃园，绿化树500余亩。有1家大农业合作社，几家小的农业合作社。养殖户10余户，主要养羊、猪、鸡。规模化农业已经起步。

**二产现状：**村内企业主要有欣朝冷冻食品厂，鑫居农业，星琼包装厂、绿博苑农场、润普农牧有限公司5家公司。吸引本地就业100余人。

**三产现状：**沿街商业门店有15户，主要沿S311两侧分布。

**村集体经济：**村集体收入21.7万元，主要来源土地流转、和门店收入。人均年收入：16100元，主要来源种植、运输和打工。



无花果



樱桃



润普农牧有限公司



欣朝冷冻食品厂



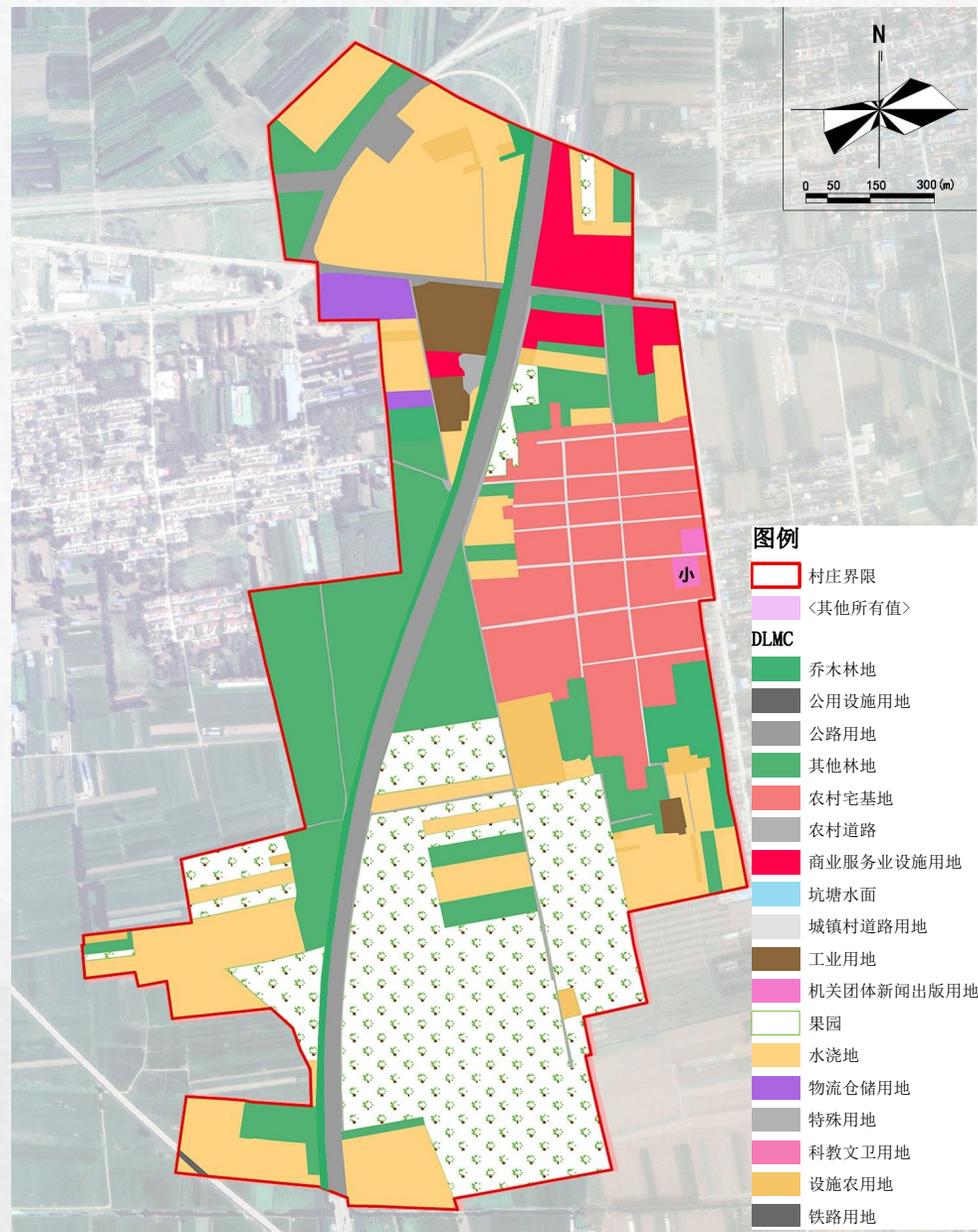
汽车运输

# 武陟中水寨村庄规划

## 土地利用现状

### 村域农业用地多，以果园为主，人均耕地较少

根据三调用地、实地调研，中水寨村建设用地65.59公顷，占比28.51%；人均建设用地252平方米，户均宅基地约270平方米，按照平原地区农村宅基地二分半（167平方米）的标准，宅基地严重超标。农业用地多，以果园为主：农用地116.5公顷，占比50.64%；耕地50.06公顷，人均耕地约0.29亩。生态用地47.95公顷，占比20.08%。



村庄土地利用现状图

# 武陟中水寨村庄规划

## 农居点现状

村庄整体环境风貌环境较好。街道横平竖直，呈井字格路网形态，住宅建筑布局规整，坐北朝南，院落围合布局。

村民住宅户型多为传统院落式。整体院落式布局保持较好。户型多为传统院落式及其演变形式，院落组成包括大门、围墙、正房、厢房、过门房等。

## 住宅风貌

传统砖瓦住宅275户，层数1-2层，户均建筑面积180平方米，建筑质量一般。

近几年新建砖混住宅380户，以2-3层为主，户均宅基地约266平方米，户均建筑面积200平方米，新建建筑质量较好。

现状老旧住宅40余处，大约20处常年不在家。土地利用不高效。

## 建筑质量现状

整体建筑质量较好，仍存在质量较差建筑。占比1%。

武陟县嘉应观乡中水寨村村庄规划（2020-2035）

现状建筑质量分析图



图

例

- 规划边界
- 房屋质量较好
- 房屋质量一般
- 房屋质量较差

# 武陟中水寨村庄规划

## 公共服务设施现状

村内有1处文化  
广场，占地面积  
1000平方米。

一处中心小学，  
有100个学生，建筑  
面积1200平方米一  
处幼儿园，人数40  
人，建筑面积600平  
方米。

两个卫生室，  
建筑面积300平方米，  
医务人员3名。

村庄公共服务设施基本满足使用需求，设施品质有待进一步提升

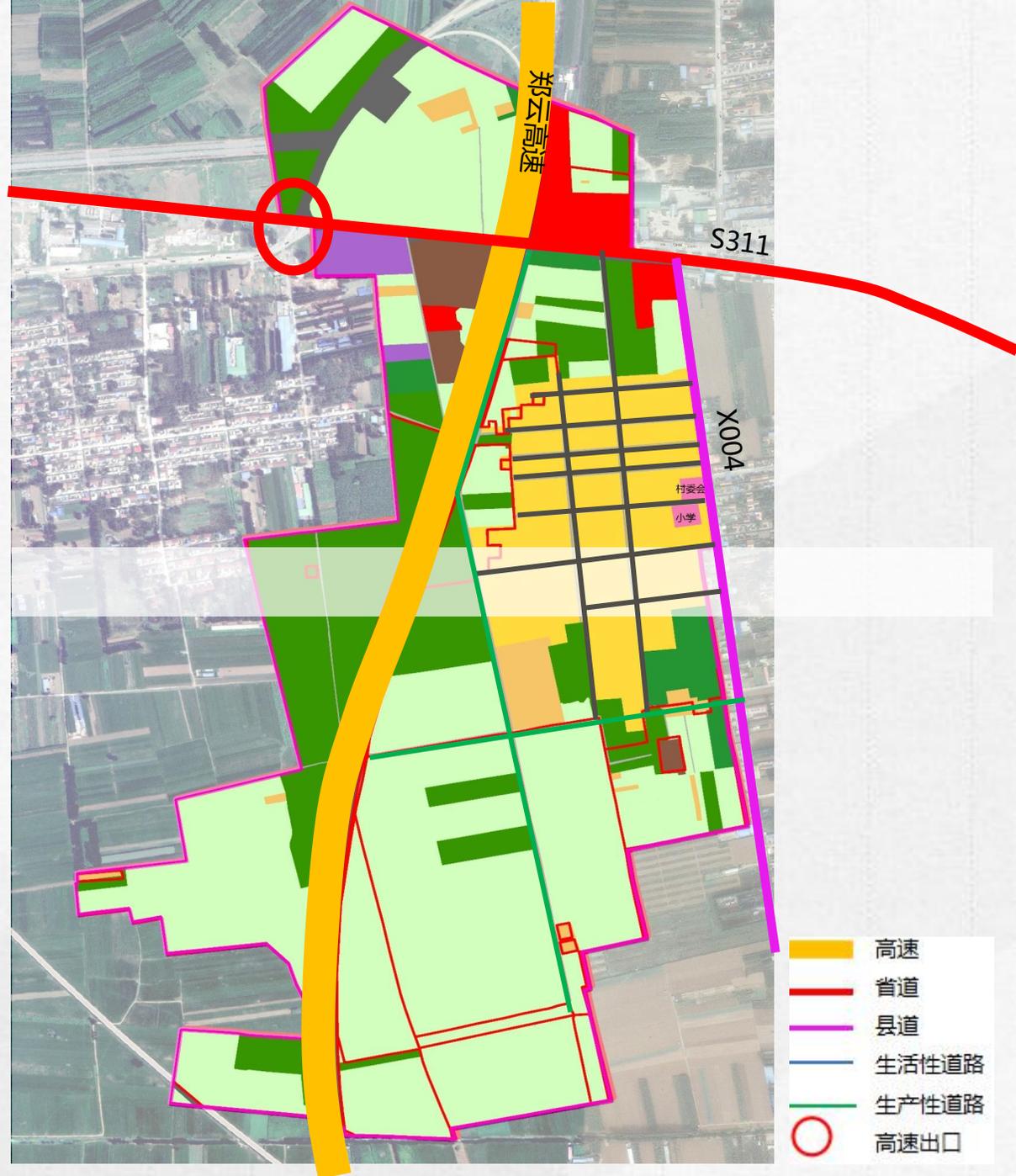


# 武陟中水寨村庄规划

## 村庄道路现状

### 对外交通便捷

- 郑云高速南北向穿过村域，且高速出入口设置在村庄西侧。
- 省道S311，道路宽约15米，两侧有部分防护绿地，从村域北部横穿。
- X004县道，道路宽约9米，紧邻村域东侧边界。
- **内部道路**：全部路面已经硬化，道路绿化缺乏
- 村庄内部道路结构为网格状路网；主干路宽度为8米，次干路宽度为5米，宅前路宽度为3-5米。路面已经全部硬化，有路灯，但是道路缺少绿化。



# 武陟中水寨村庄规划

## 基础设施现状

- 给水：村庄实现集中供水，水源是深水井，水质一般，管网1100米。
- 雨水：有雨水渠1200米，顺地势自然排放到村南沟渠里。
- 污水：**污水主管已经铺完，没有污水处理站。**
- 燃气：**村庄已经通燃气**，燃气管线外露，影响村庄风貌。
- 电力、通信：互联网入户率90%，电视信号入户率90%。
- 环卫：2个公厕。村收集、乡镇转运，华夏处理。有8名环卫工人。

雨水管渠



雨水管渠



变压器



垃圾桶



## 村庄基础设施不完善，污水设施亟需建设



污水管

# 武陟中水寨村庄规划

## 问卷调查

调查对象:	调查对象:
<b>村庄规划入户调查表</b> 您好!为了科学合理推进武陟县城乡建设发展,促进乡村振兴,特邀请您参与此次问卷调查,以便对本村规划建设建言献策,促进村庄环境改善和建设发展,非常感谢您的参与和帮助! 您在镇(乡)的名称_____镇(乡),您在_____村。 <b>【就业与收入】</b> 1. 请问您的年龄_____岁,家庭_____口人,您目前从事的职业是_____ 2. 请问您家庭目前的年收入总共约多少元? □1万元以下 □1-5万元 □5万元以上 □负债 3. 请问您家庭收入的主要来源是什么?(可多选) □农作物种植和农产品销售 □外出务工收入 □工资收入 □房屋出租 □农用地流转 □临街店铺经营 □村集体分红 □个体经营 □其他_____ 4. 自家的宅基地确权了吗?(是、否)您家是否有产权房?(有、无) 5. 如果您有农用地确权了吗?(是、否)自己种植还是已经流转?(自己种植、已经流转)若已流转,您对租金满意吗?(满意、不满意) 6. 如果本镇内有工作机会,是否愿意在此处工作?(愿意、不愿意) 7. 影响您选择工作地点的原因?(距离、工资、社会地位、工作环境) 8. 您认为本村以后经济发展重点是?(可多选) □农作物种植和养殖业 □农产品出口和加工 □农家乐等乡村旅游 □发展集体经济和产业 □制造业等工业 □其他_____ 9. 您希望以后您家能通过哪方面增加收入?(可多选) □种植粮食蔬菜 □种植果树 □养殖家禽 □外出务工 □外出经商 □农家乐等乡村旅游 □本镇/村内创业 □村集体分红 □其他_____ <b>【人居环境】</b> 10. 您家宅基地占地面积_____分 11. 您在别处是否有住房? □是 □否 12. 您家目前住房的用途是? □自住 □自住、出租混合 □出租 □闲置 13. 您家期望的居住建筑类型是哪一种? □传统合院(坡屋顶) □小洋楼(2-3层平房) □集中居住小区 14. 您认为村庄目前最需要解决的问题是?(可多选) □改善村民住房条件 □改善公共服务设施(幼儿园/卫生室等) □整治村庄环境 □改善道路及市政基础设施(给水/污水/燃气/电力等) □增加村集体和个人经济收入 □其他_____ 15. 您认为本村有什么特色?(有、无),主要特色是? □自然环境好 □水果蔬菜等农产品出名 □历史悠久文化丰富 □交通发达 □其他_____ <b>【公共服务和市政基础设施】</b> 16. 您平时如果身体不舒服,通常会去哪里治疗? □在家里自己吃吃药 □去村里的卫生室 □去镇里的卫生室 □去县(市)大医院 17. 您觉得看病方便吗? □很方便 □不太方便 □很不方便 18. 您家里有正在上小学或幼儿园的孩子吗? □有 □没有 在哪里上学? □本村 □镇里 □县城 □外村/镇 您觉得他们上学方便吗? □很方便 □不太方便 □很不方便 19. 公共服务设施是否需要增加?(可多选) □日用百货/超市 □菜市场 □快递网点 □幼儿园托儿所 □卫生室 □文化活动室 □健身场地 □敬老院/养老院 □村庄公园 □公共浴室 20. 对于村庄村貌和基础设施,您认为需要改善的方面有哪些?(可多选) □拆除危房 □拆除临时建筑 □粉饰住宅外立面 □增加绿地/绿化 □统一建筑风格 □铺设污水管道 □污水集中处理 □增设垃圾收集点 □道路照明 □公共厕所 □道路硬化/水泥化 □改善饮用水质 □连通断头路 □公共停车场 21. 其他建议_____	

## 现状总结

### 优势

#### 区位条件好

区位条件好：区域交通便捷，位于郑州1小时交通圈。

#### 资源丰富

农业资源丰富：无花果、樱桃、苹果、桃以及绿化苗木种植等。特色文化资源：写福文化、立家训、树家风。

#### 具有较大的发展潜力和意愿

村庄基础设施建设相对比较完善，村民强烈愿望发展乡村产业，发展村集体经济

### 劣势

#### 村庄人口老龄化程度高，外出务工多

老龄化水平12.9%，外出务工约占总劳动力的54%

#### 村庄集体经济薄弱，村庄产业链短

村庄主导产业还是农业，一、二、三产未形成有效互动。

#### 村庄土地利用粗放，建设不集约

人均村庄建设用地面积252m<sup>2</sup>，户均宅基地面积达到287 m<sup>2</sup>；有部分常年闲置住宅未利用。

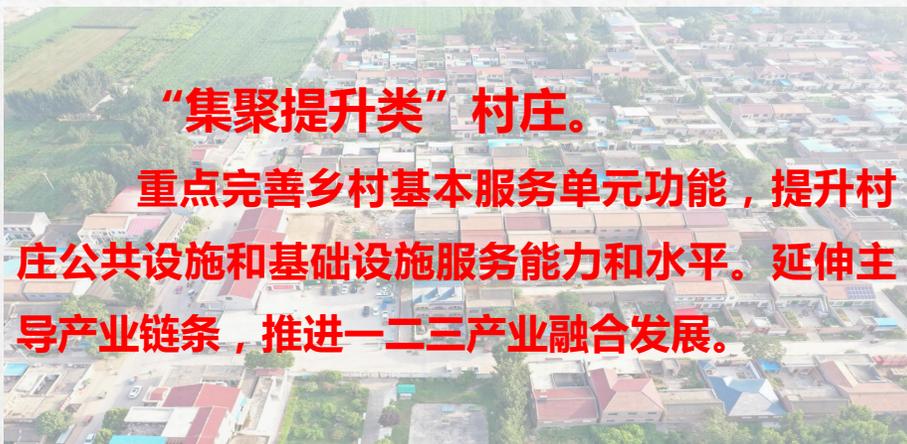
利用优势 补充短板 尊重民意 发扬特色

## 村民的主要意愿是：

- 1、完善村庄污水处理设施
- 2、增加村庄产业用地，提升村民收入水平
- 3、增加老年人活动场所、以及村级养老院等设施
- 4、增加道路绿化
- 5、增加公园绿地
- 6、美化村庄环境

# 武陟中水寨村庄规划

## 村庄定位



## 目标定位

# 中原福村、美丽水寨

形成以**特色农业**为基础、**食品加工**为支撑、**生态宜居**为导向、幸福美丽的  
乡村振兴示范村

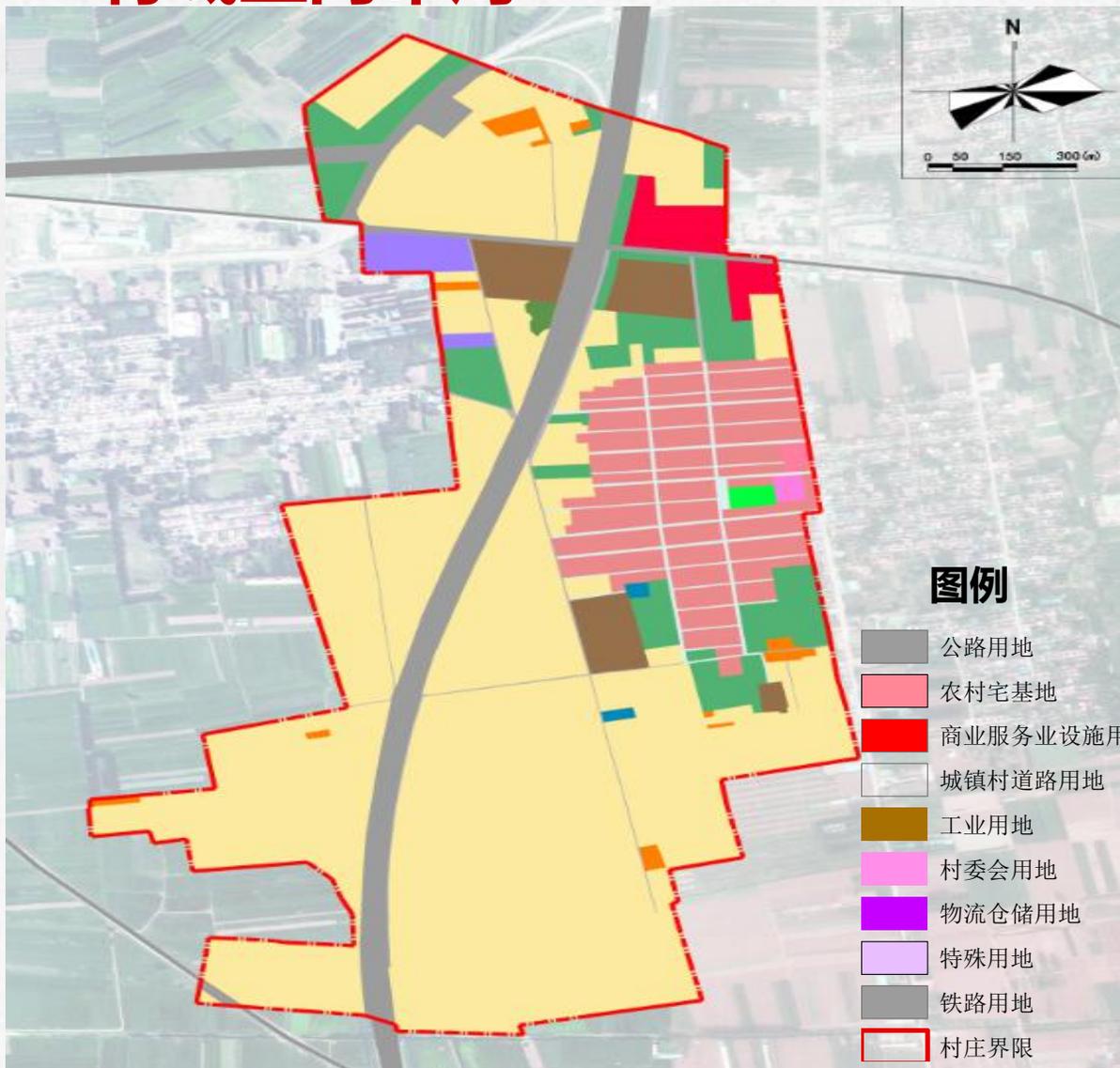
稳定发展绿色农业、积极发展第二产业，联动发展三产，形成一二三产融合发展的思路

**打造“宜居宜业宜游”的黄河平原美丽乡村**



# 武陟中水寨村庄规划

## 村域空间布局



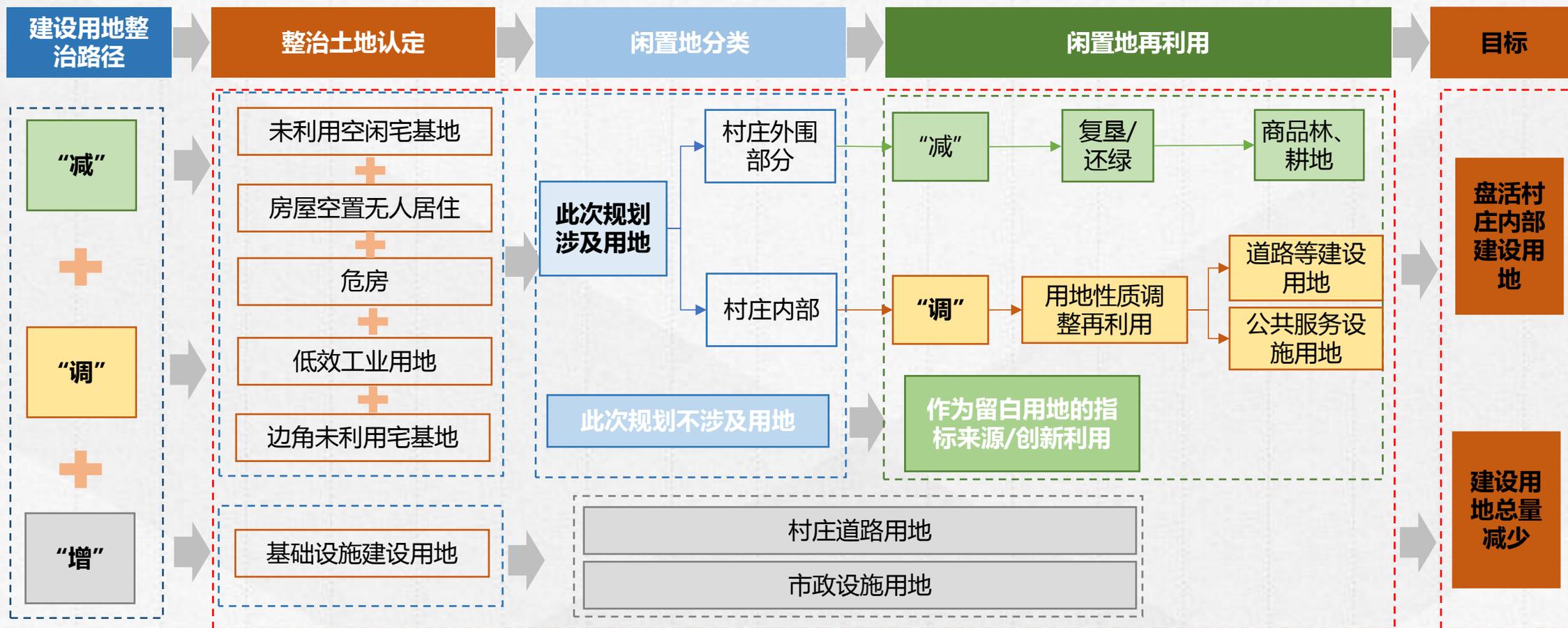
### 规划用地变化统计表

用地性质		现状	占比	规划	占比	用地变化
大类	小类					
建设用地	农村宅基地	28.68	12.47	24.13	10.49	-4.55
	村委会用地	0.34	0.15	0.42	0.18	0.08
	公园与绿地	0	0.00	0.57	0.25	0.57
	教育用地	0.43	0.19	0.43	0.19	0.00
	工业用地	4.17	1.81	8.13	3.53	3.96
	村庄道路用地	2.54	1.10	5.14	2.23	2.60
	交通场站用地	0	0.00	0.08	0.03	0.08
	公用设施用地	0	0.00	0.39	0.17	0.39
	商业服务业设施用地	7.31	3.18	3.96	1.72	-3.35
	物流仓储用地	2.72	1.18	2.67	1.16	-0.05
	其他公共设施用地	0	0.00	0.04	0.02	0.04
	区域基础设施用地	18.99	8.26	18.93	8.23	-0.06
	特殊用地	0.41	0.18	0.41	0.18	0.00
<b>小计</b>		<b>65.59</b>	<b>28.51</b>	<b>65.30</b>	<b>28.39</b>	<b>-0.29</b>
农用地	草地	0	0.00	0	0.00	0.00
	耕地	50.06	21.76	141.96	61.71	91.90
	园地	59.05	25.67	0	0.00	-59.05
	其他农用地	7.39	3.21	4.56	1.98	-2.83
<b>小计</b>		<b>116.5</b>	<b>50.64</b>	<b>146.52</b>	<b>63.69</b>	<b>30.02</b>
生态用地	林地	47.95	20.84	18.22	7.92	-29.73
	河流水域	0	0.00	0	0.00	0.00
<b>小计</b>		<b>47.95</b>	<b>20.84</b>	<b>18.22</b>	<b>7.92</b>	<b>-29.73</b>
<b>总计</b>		<b>230.04</b>	<b>100.00</b>	<b>230.04</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>

# 武陟中水寨村庄规划

## 土地综合整治-----建设用地整治

以盘活农村集体建设用地为导向，保障村庄的发展权，分步完成建设用地整治。



# 武陟中水寨村庄规划

**通过土地综合整治，整理出建设用地8.01公顷，其中闲置宅基地4.55公顷，低效商业用地3.35公顷，低效物流仓储用地0.05公顷。**

**通过村域三生空间布局优化，整理出的建设用地，增加村集体经营性建设用地工业创业园3.96公顷，其余指标增加村庄公益性服务设施，其中公园绿地0.57公顷，村委会用地0.08公顷，村庄道路用地2.6公顷，交通场站0.08公顷，公用设施0.39公顷，其他公共服务设施用地0.04公顷。**

**如果将新增的工业用地，按照武陟县农村集体经营性建设用地价格约10万元/亩的标准入市，可以增加村集体收益约594万元。可以用于村庄环境改造、基础设施建设、宅基地退出补偿等**

用地性质		现状	占比	规划	占比	用地变化
大类	小类					
建设用地	农村宅基地	28.68	12.47	24.13	10.49	-4.55
	村委会用地	0.34	0.15	0.42	0.18	0.08
	公园与绿地	0	0.00	0.57	0.25	0.57
	教育用地	0.43	0.19	0.43	0.19	0.00
	工业用地	4.17	1.81	8.13	3.53	3.96
	村庄道路用地	2.54	1.10	5.14	2.23	2.60
	交通场站用地	0	0.00	0.08	0.03	0.08
	公用设施用地	0	0.00	0.39	0.17	0.39
	商业服务业设施用地	7.31	3.18	3.96	1.72	-3.35
	物流仓储用地	2.72	1.18	2.67	1.16	-0.05
	其他公共设施用地	0	0.00	0.04	0.02	0.04
	区域基础设施用地	18.99	8.26	18.93	8.23	-0.06
	特殊用地	0.41	0.18	0.41	0.18	0.00
	小计		65.59	28.51	65.30	28.39

# 武陟中水寨村庄规划

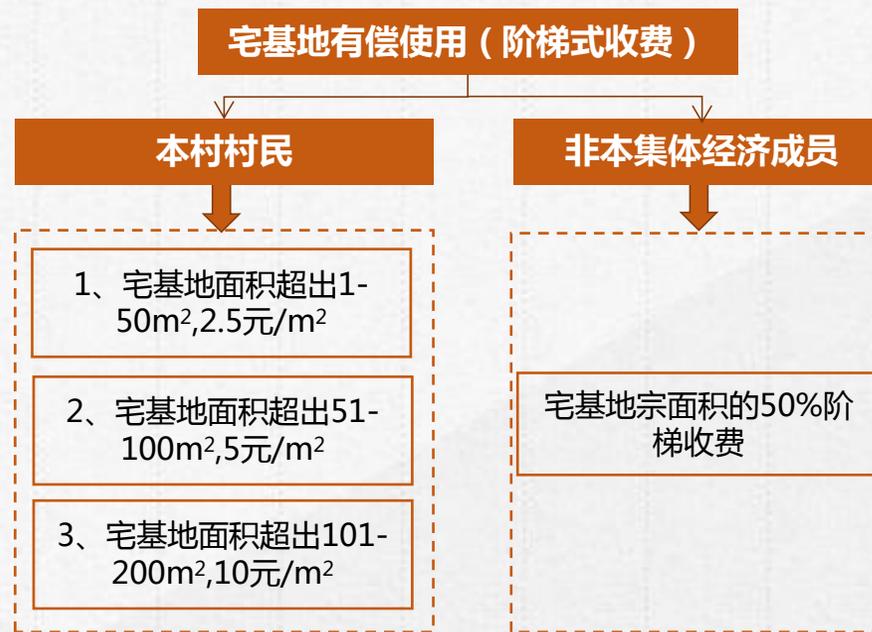
针对宅基地一户多宅和宅基地面积超占问题，结合河南省长垣市宅基地改革试点区，总结出解决途径为：**宅基地有偿使用、宅基地退出和宅基地流转。**

## 宅基地有偿使用：

### 阶梯式收费

**起征面积：**宅基地宗地平均面积，中水寨村宅基地平均面积为**287 m<sup>2</sup>**。

中水寨村有655户，确权了576户，按照户均宅基地287 m<sup>2</sup>，有245户超过了287 m<sup>2</sup>，有两户超过了337 m<sup>2</sup>，超出面积小于50 m<sup>2</sup>的有1068 m<sup>2</sup>，超出面积在50-100 m<sup>2</sup>的有28 m<sup>2</sup>，超出面积全部按有偿使用计算，**村民每年共需要交纳约3060元使用费。可以用于村庄环境改造、基础设施建设、宅基地退出补偿等。**

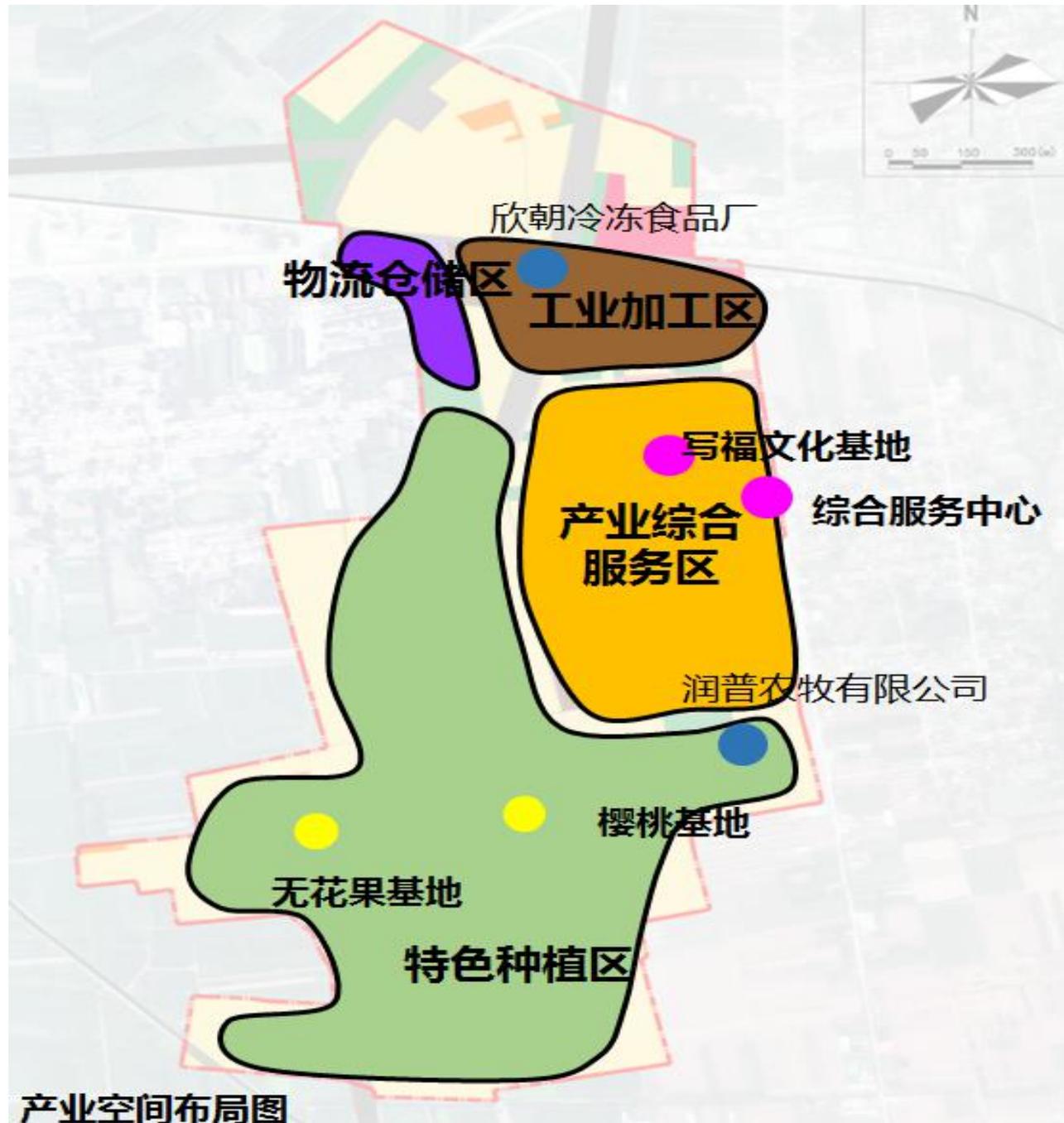


宅基地面积 (m <sup>2</sup> )	户数	超出总面积 (m <sup>2</sup> )	计费标准	合计 (元)
287<面积 ≤337	243	1168	2.5	2920
面积>337	2	28	5	140
面积≤287	330	0	0	0
面积<287	1	0	0	0

# 武陟中水寨村庄规划

## 产业空间布局

结合中水寨村的产业发展现状及未来产业发展趋势，规划确定三个产业区块分别为：**特色种植区**、**工业加工区**和**物流仓储区**。



# 武陟中水寨村庄规划

## 产业发展思路——利用区位优势、推动产业融合

以特色农业为基础，以食品加工为支撑，以村域空间为载体，不断拓展农业产业链，发展“农业+”的产业发展模式。形成以“**特色农业+食品加工+乡村旅游**”为主线，串联农业体验、休闲采摘、教育基地等多产业融合，打造现代都市农业，带动村庄经济发展。

### 第一产业——精细化、特色化

整合村庄现有农业资源，优化特色林果、蔬菜种植，家禽养殖，做优做精第一产业，发展樱桃、桃、苹果、无花果种植，规模化养殖鸡、猪、羊等。

### 第二产业——乡土化、延伸化

通过招商引资引进食品加工企业，对本村水果、肉禽进行深度加工生产，开发特色乡土化的农业衍生品，形成乡村农业品牌，实现“产品-礼品”的价值延伸。

### 第三产业——特色化、主题化

以休闲体验、旅游观光、科普教育为核心，做强一三联动产业项目，植入休闲采摘、观光旅游、农业科普教育等新型业态，打造一个休闲农旅基地；联合二产，打造特色商业。



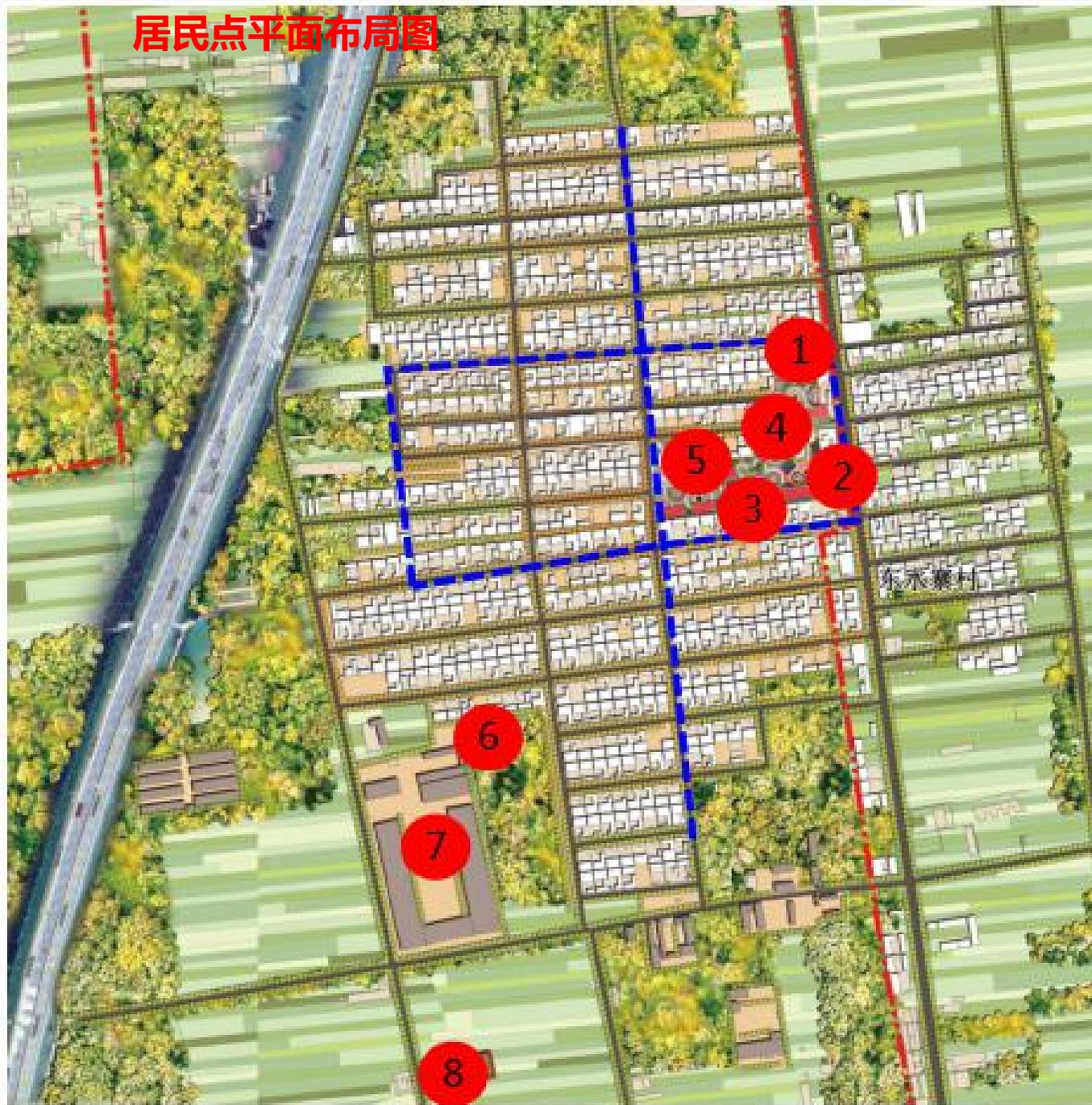
# 武陟中水寨村庄规划

## 居民点平面布局规划

依托现状路网，打造“中”字形道路绿化带。依托村委会修建集养老、医疗、文化休闲、多媒体会议中心为一体的党建综合体，形成全村的公共服务中心。

1. 党群服务中心
2. 幼儿园、小学
3. 创客工厂
4. 文化广场
5. 创客工坊
6. 供水站
7. 食品加工厂
8. 污水处理站

 重点片区



# 武陟中水寨村庄规划

## 村庄节点设计

党建综合体平面图



党群服务中心



村史文化长廊



连正文化广场入口



连正文化广场



日间照料中心



五彩幼儿园和小学



创客工坊



乡村健身广场



# 武陟中水寨村庄规划

## 新建建筑引导

户型A



一层，三室一厅一卫，占地面积123m<sup>2</sup>

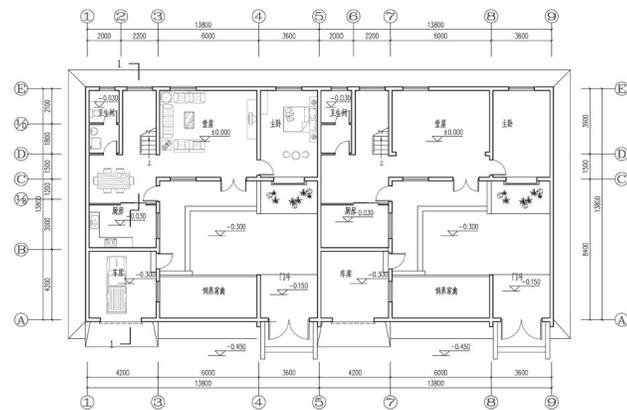
一层平面图 1:100  
用地面积122.53  
建筑面积83.58



户型B



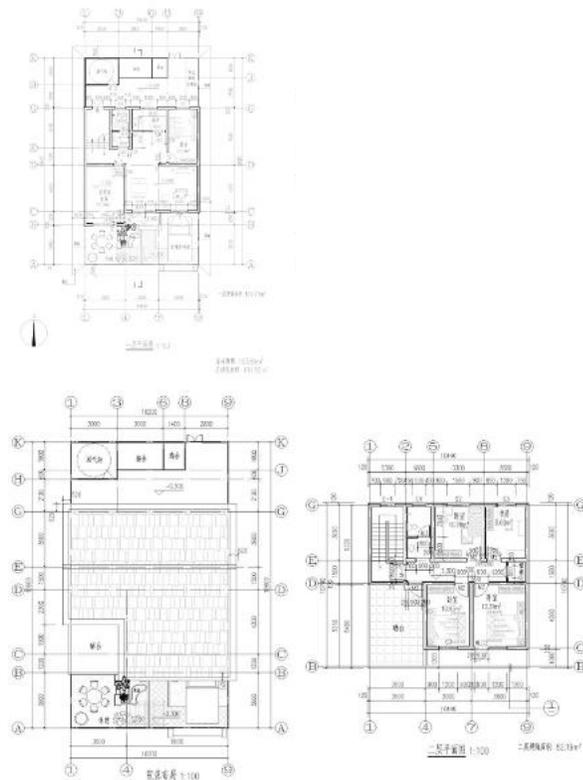
二层，四室两厅一厨两卫  
占地面积156m<sup>2</sup>



# 武陟中水寨村庄规划

## 新建建筑引导

户型C



二层，五室二厅二卫，占地面积164m<sup>2</sup>

# 武陟中水寨村庄规划

老旧建筑改造

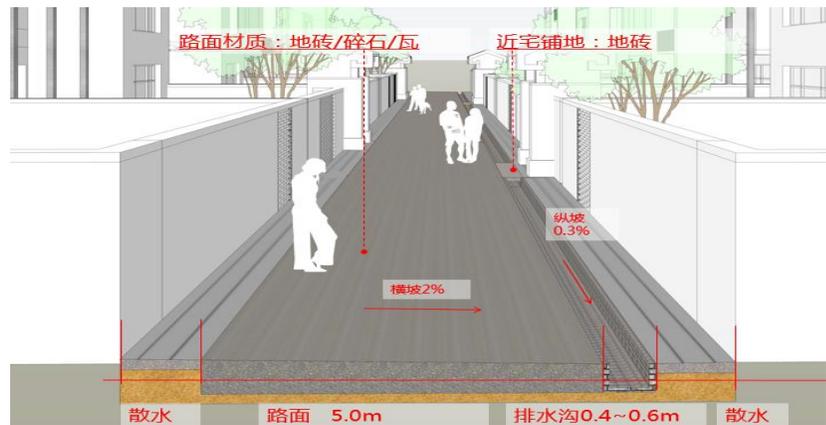
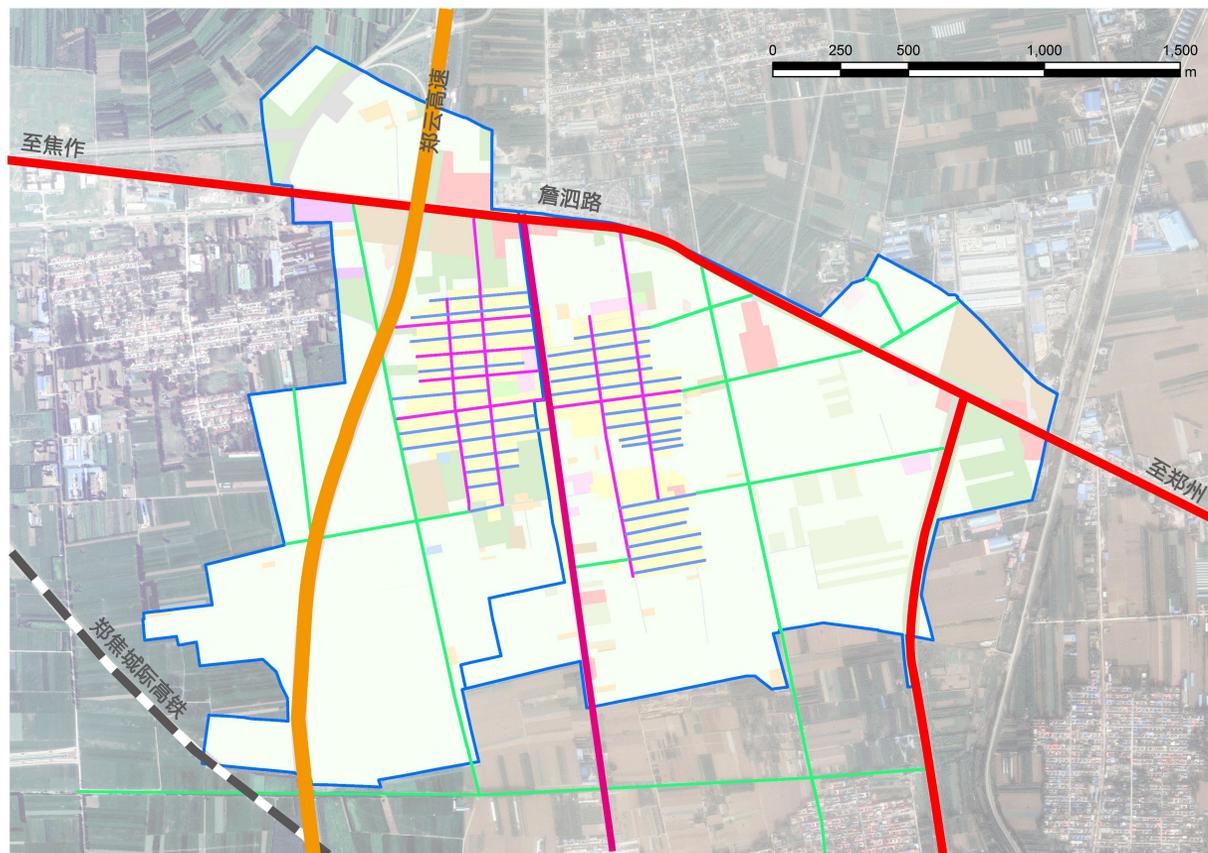


# 武陟中水寨村庄规划

## 道路交通规划

根据中水寨村布局方案，梳理村庄内现状道路，**规划村庄道路分为村庄主要道路与村庄次要道路两个等级。**

- 村庄主要道路：主要为村内横竖8m宽道路；为村民生活性主要道路，规划保留道路红线宽度，对其两侧景观绿化进行整治提升；
- 村庄次要道路：主要为村内5m道路，为村民生活主要路网，提升道路可达性；
- 生产道路宽度5-8米，满足机械化种植的路面宽度需求。



次要道路断面



主要道路断面

# 武陟中水寨村庄规划

## 市政基础设施规划

### ◆ 给水工程规划

#### 给水量预测

预测中水寨村规划期内最高用水量为396.0m<sup>3</sup>/d。

#### 水源选择

设置供水站一处统一供水。

### ◆ 污水工程规划

#### 污水量预测

预测中水寨村日最高污水量为316.8m<sup>3</sup>/d。

#### 污水处理设施规划

规划在村庄南侧建设一座污水处理站，处理工艺为多级生物接触氧化（SMART-PFBP），规模400m<sup>3</sup>/d。

### ◆ 燃气工程规划

#### 燃气量预测

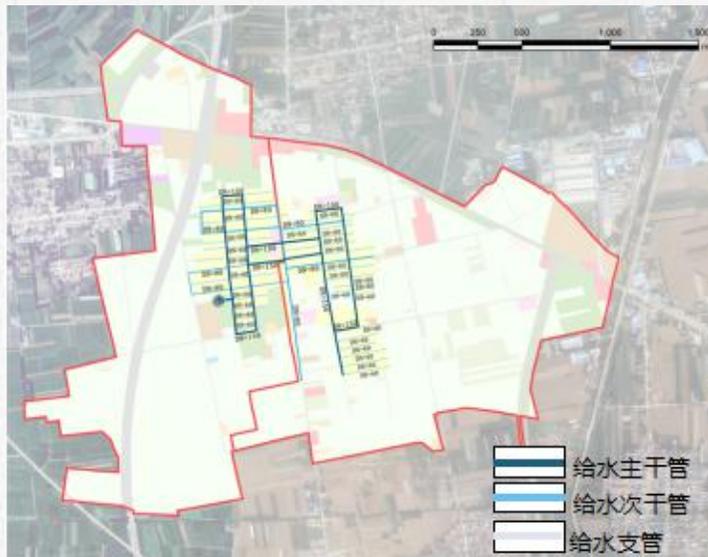
预测中水寨村未来日用气量为890.87立方米，年用气量为32.52万立方米。

#### 气源选择

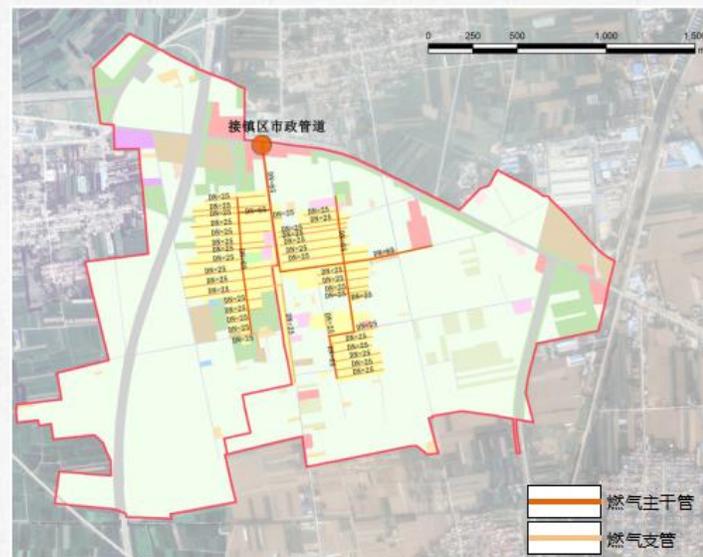
燃气气源接镇区燃气管网，由镇区燃气站供应。

### ◆ 环卫工程规划

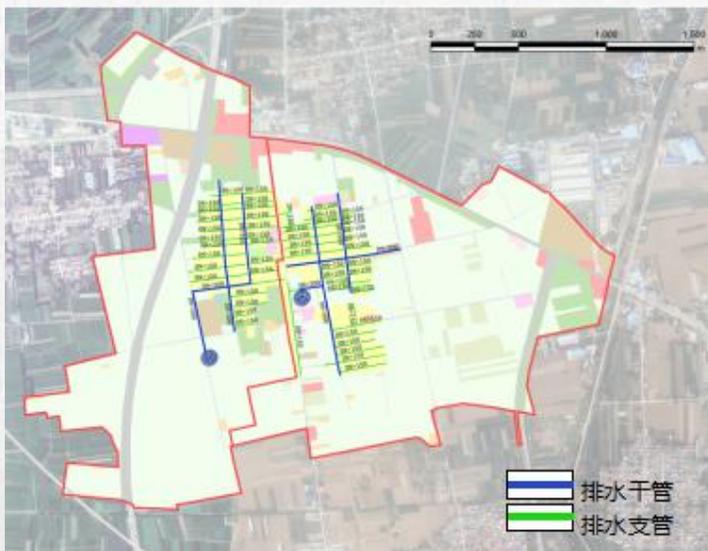
建立“户分类，村收集，镇运输，县处理”的生活垃圾收运体系。设置户用分类垃圾桶570个，设置分类垃圾收集箱50组：间隔50-80米设置，便于村民直接使用。新增小型垃圾清运车4辆：垃圾统一收集。由镇区统一运输至武陟县垃圾处理厂进行处理。



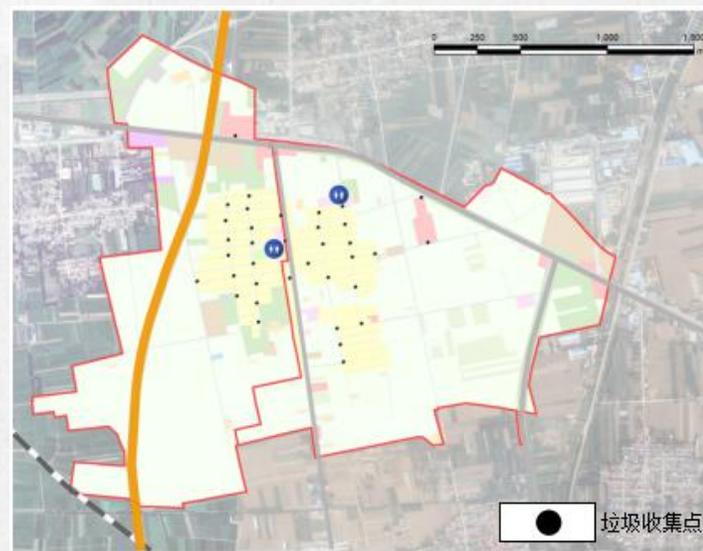
给水工程规划图



污水工程规划图



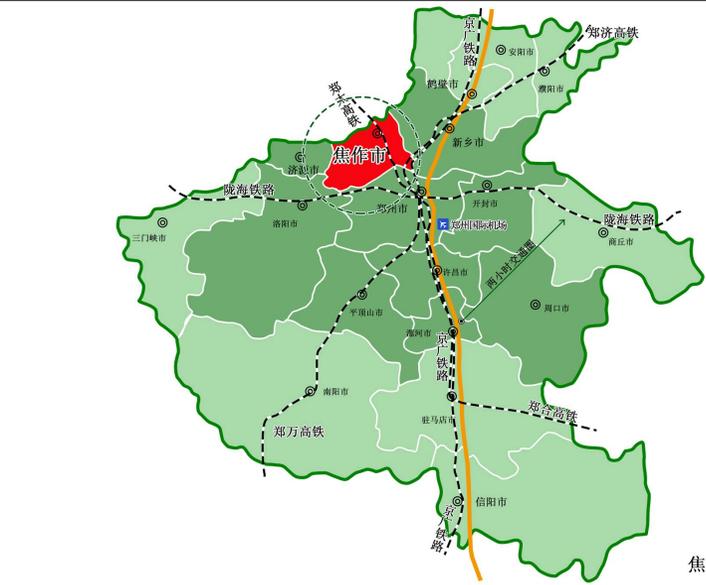
燃气工程规划图



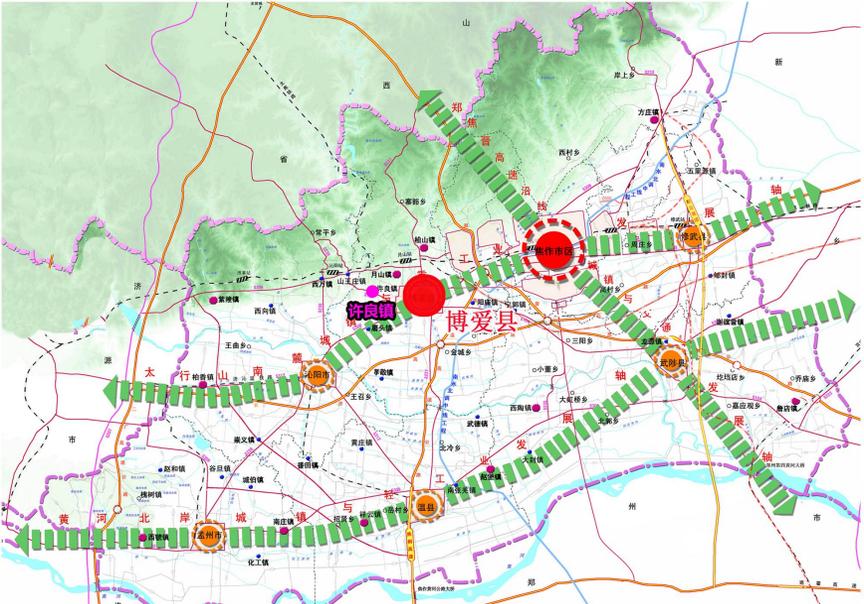
环卫工程规划图

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

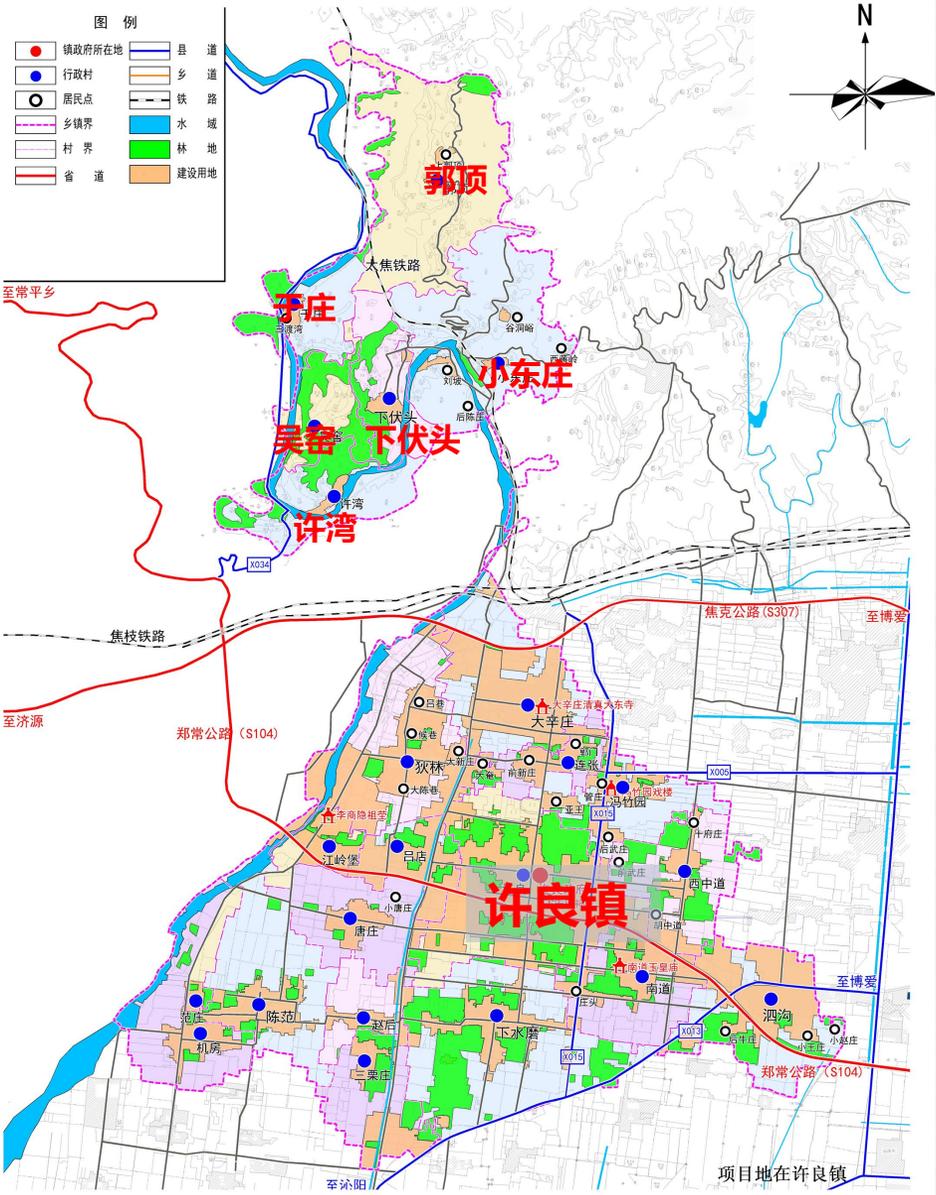
## 区域位置



焦作在河南的区位



博爱在焦作的区位



项目地在许良镇

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 为什么六村要联合编制规划？

- 一、发展集中连片，整体空间相对封闭且独立；
- 二、面山背水，环境优美，发展势头明显；
- 三、民丰淳朴，邻里关系十分融洽；发展愿景较为强烈。

**现状分布：**一渠丹河水，盈盈绕五村，从古至今一直是太行八陉的必经之地；号称“太行山下小江南”。

**收入来源：**外出务工和家庭种植养殖为主。

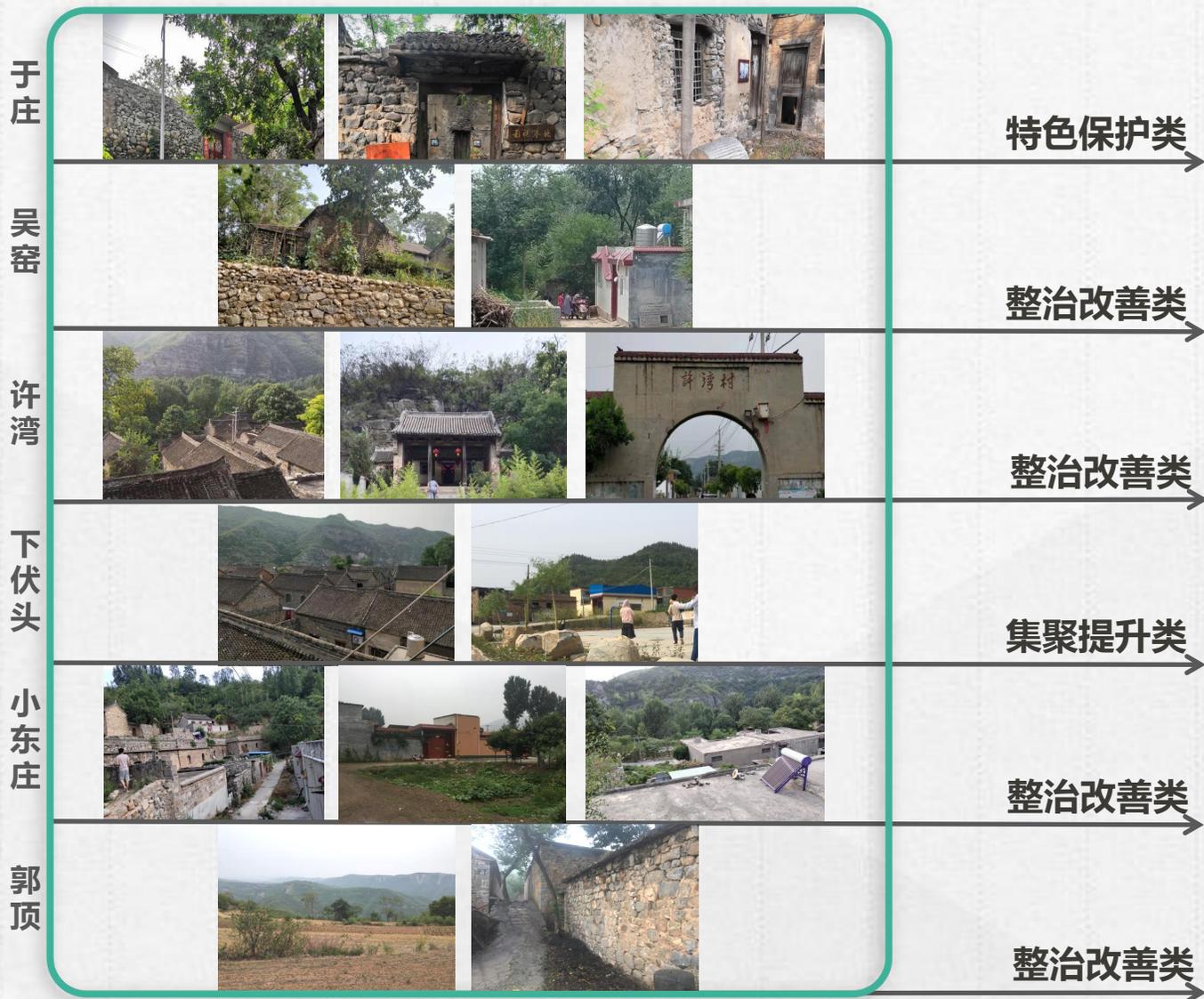
**经济发展：**一产为主，主要种植玉米、小麦以及向日葵等，受制于用水不足，多为旱地，靠天收粮；无二产；三产借助全域旅游的发展契机，出现部分农家乐和民宿等业态，虽有一定发展势头，但参差不齐。



# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 村庄类型

依据上位规划，确定村庄规划发展类型。



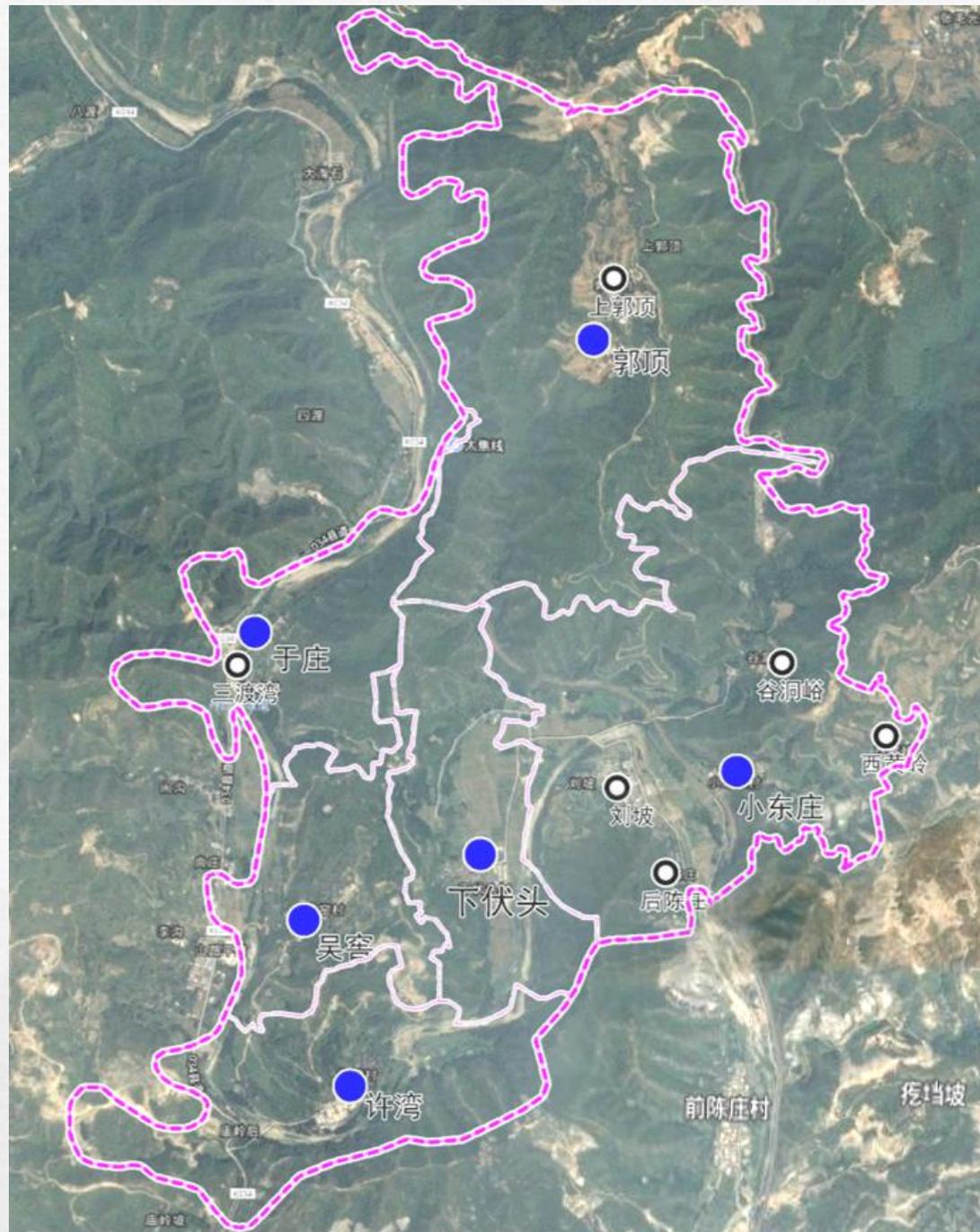
# 博爱县许良镇于庄等六村规划

**规划编制范围:** 于庄、吴窑、许湾、下伏头、小东庄和郭顶6个行政村范围。

**总用地面积:** 816.5174公顷。

其中于庄总用地面积80.694公顷；吴窑总用地面积69.0817公顷；许湾总用地面积109.0063公顷；下伏头总用地面积91.4204公顷；小东庄总用地面积218.4788公顷；郭顶总用地面积247.8362公顷。

**人口:** 六村户籍总人口2316人，601户，常住人口929人，外出打工人员1387人，所占比例为59.89%。



# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 调研手段



## 调研问题分析

**山（山体破坏）**：靠山吃山，肆意挖掘；

**水（水资源匮乏）**：河道断流，河床萎缩；

**林（森林覆盖率减少）**：树木乱伐，缺乏管护；

**田（田地荒凉）**：靠天吃饭，耕地侵占现象严峻；

**湖（湿地面积减少）**：坑塘废弃，填埋现象时有发生；

**草（草地空间被挤压）**：硬质铺装挤压草地空间，缺乏管理；

**村（村庄缺乏管控）**：人口流失，房屋荒废，垃圾围村，污水横流，公共及基础设施缺乏等；

**路（道路联系不畅）**：道路狭窄，坑洼不平，缺乏照明设施。

**“山水林田湖草村路” 命运共同体呈“病态” 发展。**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治

从八大核心空间导控要素入手



# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治

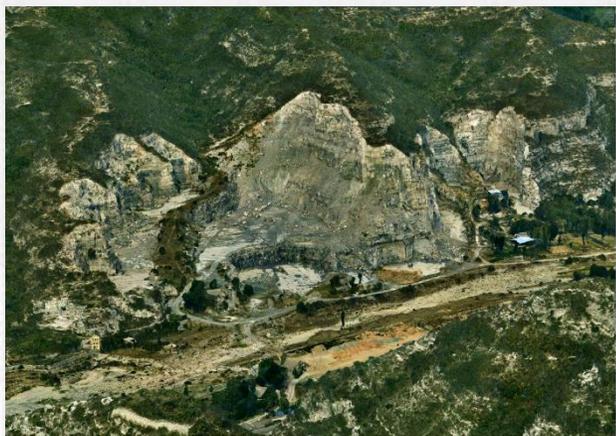
### 整治对策：

对山体进行修复，宜林则林、宜耕则耕、宜草则草。

对山体护坡进行加固，开挖下的矿渣依据国家相关政策，可用于水泥厂或者石料厂进行交易，利用收入的资金对废弃矿坑进行再升级恢复，形成绿色、低碳的产业链条。



**现状问题：**靠山吃山，肆意挖掘，造成山体破坏。



修复前



修复后

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治

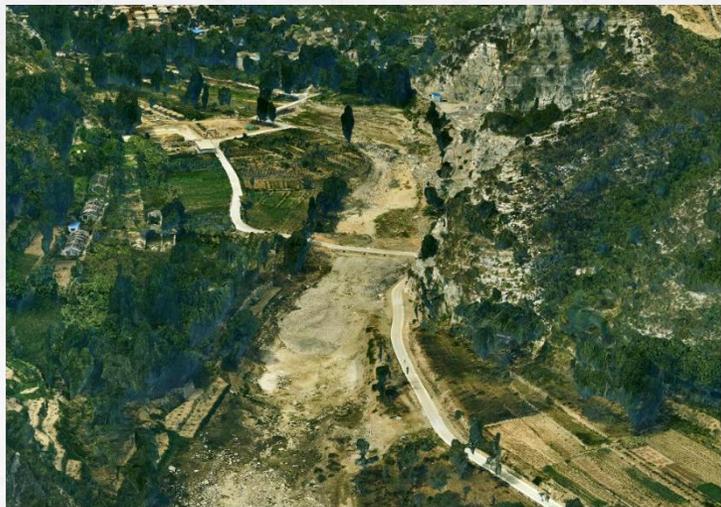
### 整治对策：

对现状河流两侧进行加固并疏通河道；建立拦水坝用于储水；对接水利开挖建设水库；因地制宜，就地取材，对河道滩地进行生态景观营造等。



现状问题：河道断流，河床萎缩，

水资源匮乏。



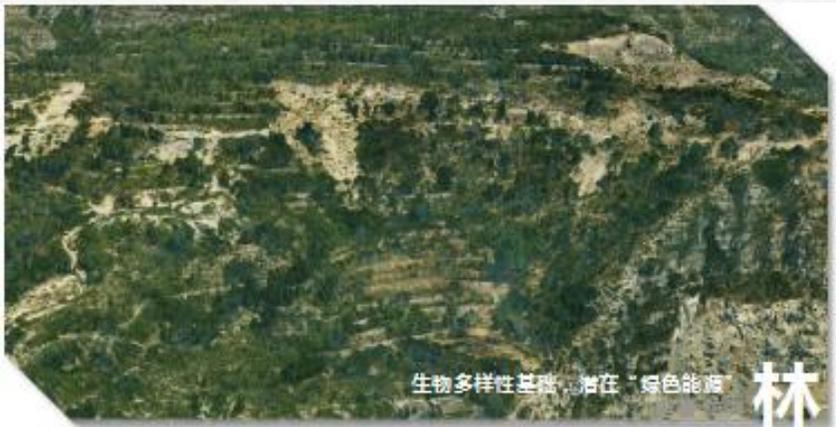
修复前



修复后

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治



## 整治对策

### 农舍及村落

以改善人居环境为主，并适当增加公共活动空间。

### 农田



### 槐树



### 后山风水林

规划保持现状，对林木进行修剪。适当增设公共休闲空间供村民闲谈或休憩。

### 石榴树



### 山楂树



### 杨树



### 柏树



### 铁冬青

## 果林种植

以山楂树、枣树、桃树、柿子树等果树，进行果园建设。适当设置木栈道、观景平台等公共活动空间，供游客村民活动。

### 低效林

调整树种，套种杨树或柏树，进行林相改造。适当增设登山步道，用于健身活动。

### 封山育林

保护林木，利用自身更新能力来保育森林安全体系。

### 山顶

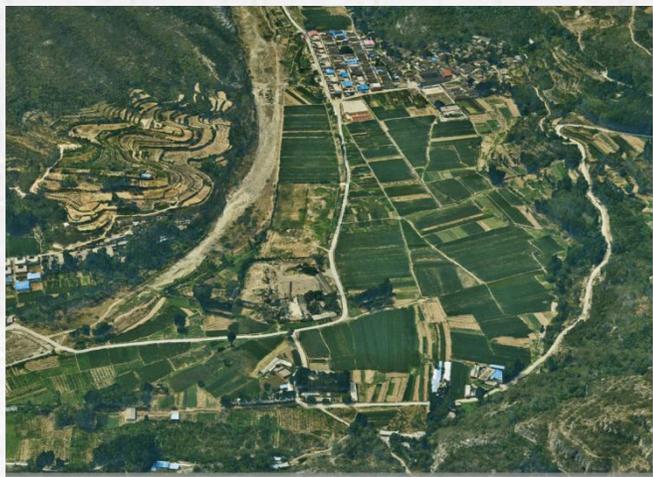
适当增加观景亭，材料宜采用木材，与自然环境相契合。



现状问题：树木乱伐，缺乏管护，森林覆盖率减少。

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治



现状问题：靠天吃饭，耕地侵占现象严峻，  
田地荒凉。

## 整治对策

### 空间整理模式

通过农田整理，将零散农田连通整理，形成片状用地，以更好地实现规模化生产。

### 生态廊道过渡区

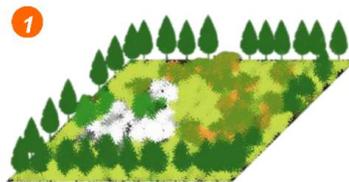
农田与林地过渡区植补灌木，缝合裂缝，形成生态廊道。

### 共享功能

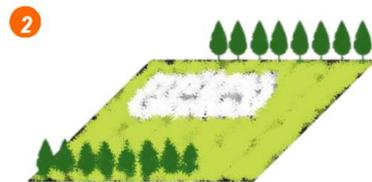
采用共享田园模式，形成农林景观带。

### 有机农田

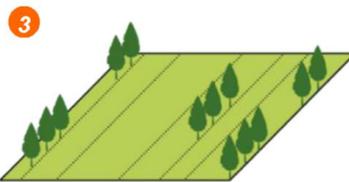
质量较差的宅基地以及部分自留地转变为农田，并通过新增有机农田，改善环境。



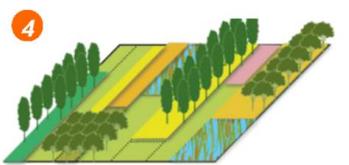
生态农场模式



设施蔬菜地模式



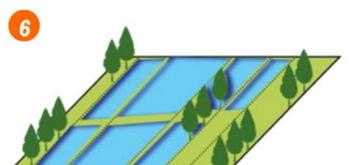
设施粮田模式



整合型农林塘互动模式



花田模式



鱼塘模式



规划农田模式图



# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治

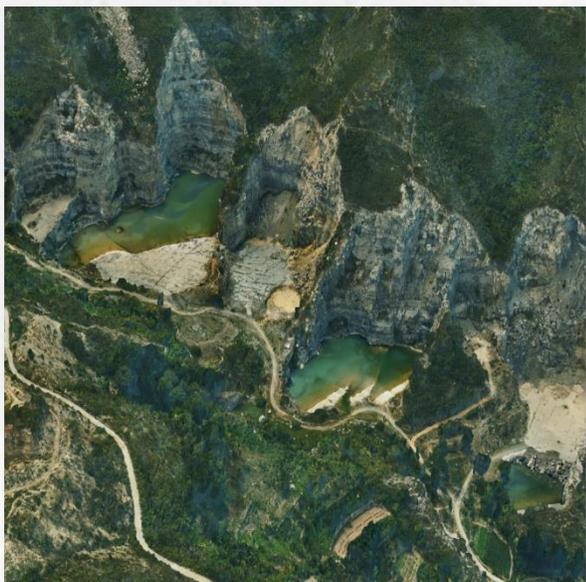
### 整治对策：

打造以游玩、观赏功能为主，植入休憩、戏水、徒步、摄影等多种活动，充分实现水体的再利用，有效促进人与自然和谐共生。

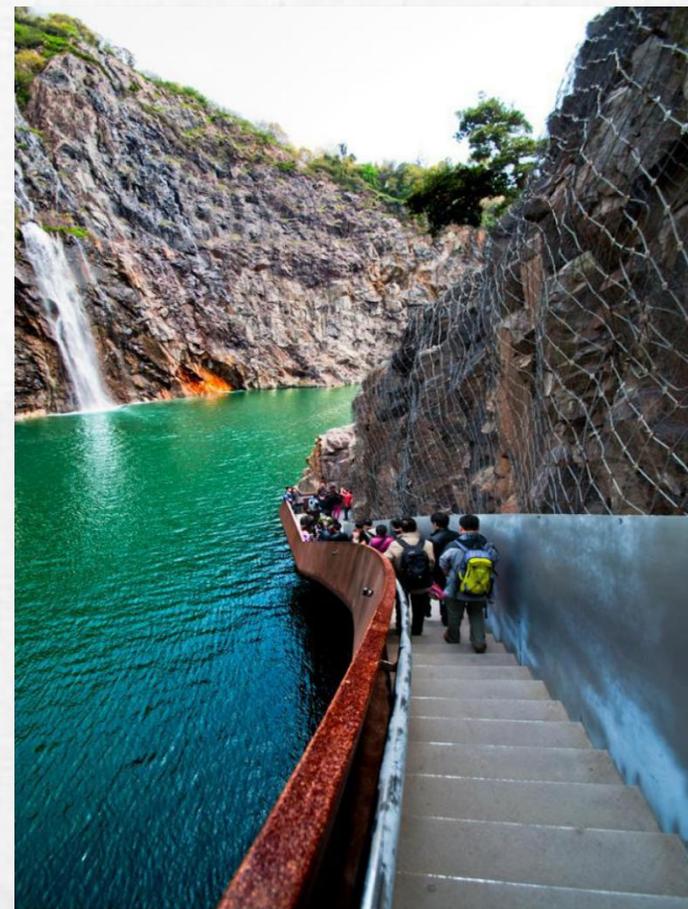
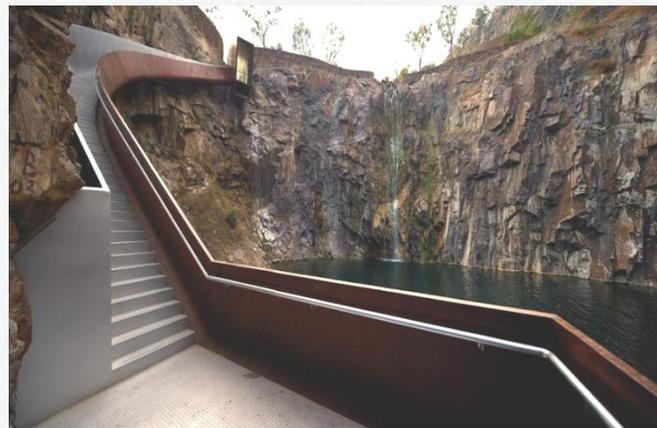


现状问题：坑塘废弃，填埋现象时

有发生，湿地减少。



修复前



修复后

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治

### 整治对策

#### 总体原则

- 以体现乡村的特色以及乡土美为原则，总体遵循：
  - 前不栽桑，后不栽柳，院中不植杨；
  - 屋前不应有树倾斜；
  - 前门不宜有枯树；
  - 窗前不宜有树，且窗前与树之间的距离应在两米以上；
  - 建筑材料多用途，切勿随意丢弃；
  - 乡村农耕物品多趣味，小品营造有乡味；
  - 围墙多采用河卵石、碎石、木材、竹材；切记围墙高大封闭；
  - 铺装切忌全水泥硬底化，注意雨水渗透性；

#### 宅旁田园风貌营造

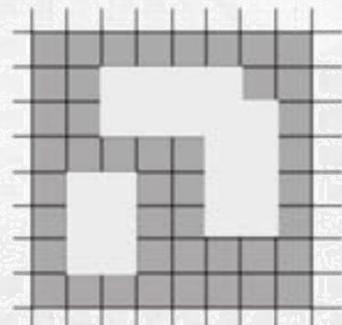
- 空间整理模式：
  - 利用庭院与宅旁空间，植入兼顾观赏及休闲性的软质素材。
- 营造方式：
  - 利用“蔬菜+景观花木”，营造“菜可摘，亦可赏”的地景。
- 活动功能：
  - 保持庭院空间的休憩功能、宾客观赏功能，并赋予进行各类农事体验活动的功能。



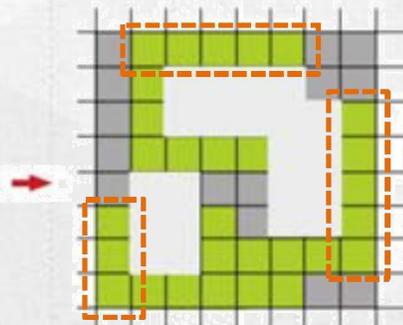
现状问题：硬质铺装挤压草地空间，缺乏管理造成生长无序。



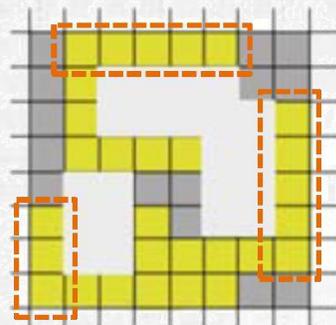
修复前



硬质铺装



庭院及宅旁绿地塑造



农业元素替换

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



庭院景观的引导图

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



人行道铺装建设引导图

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治



**现状问题：**人口流失，房屋荒废，垃圾围村，污水横流，公共及基础设施缺乏.....

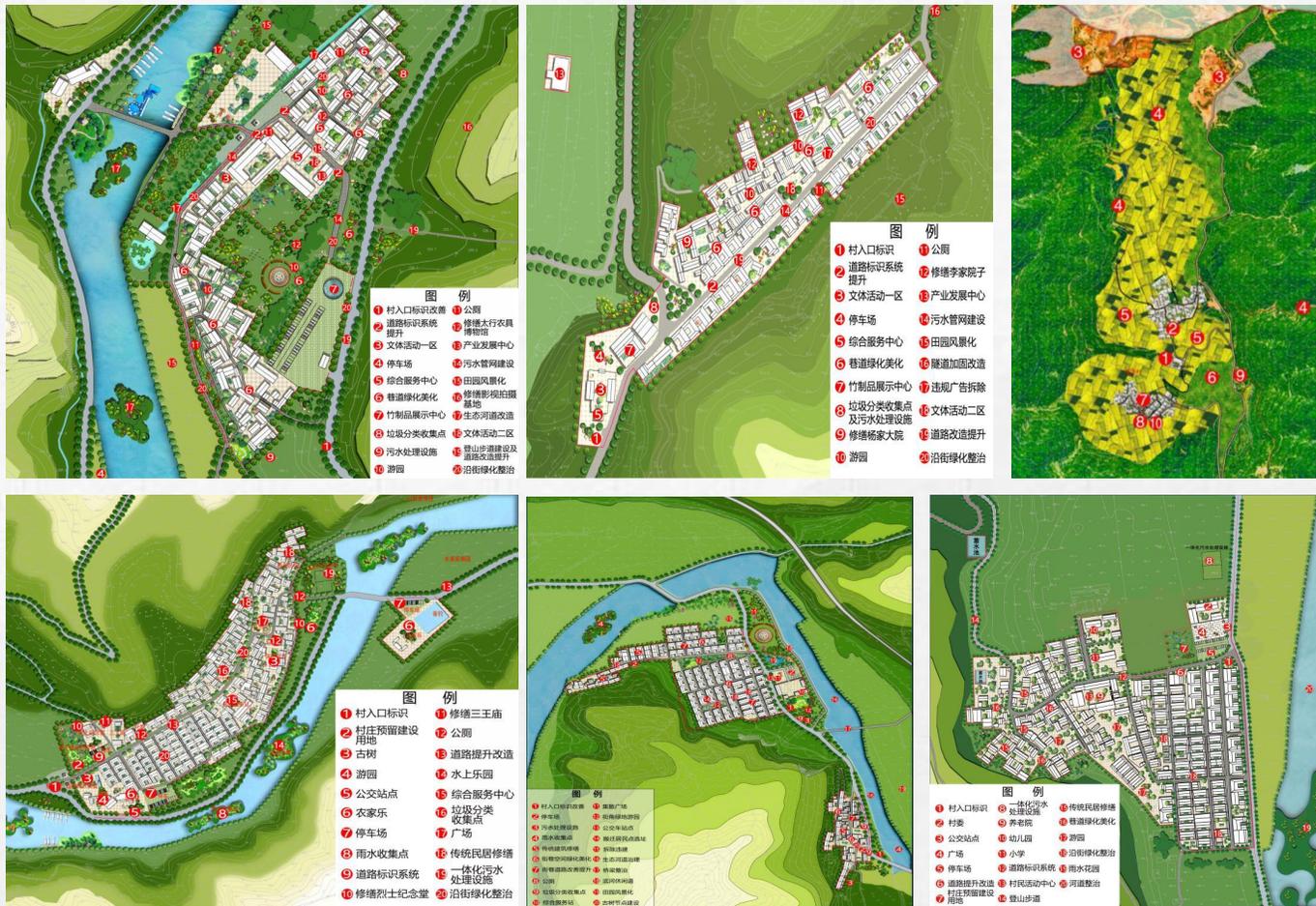
## 整治对策

### 总体风貌引导

以山体为背景，保护村落传统格局及历史建筑，采用坡屋顶，建筑材料就地取材，因地制宜打造豫西北传统山地建筑风貌。

### 村庄建设引导

整合村庄资源，优化建设空间规模；对接村庄建设问题，补充村庄发展短板；每户宅基地的面积不得超过三分；村民自主选择建筑户型，各村应统一建设风格，突出本村特色。



**以村民诉求问题为导向，通过村民自主规划，形成村庄美好发展蓝图。**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域综合整治

## 整治

乡道

巷道

山道

水道

田道



畅通、快捷

忆愁、思乡

休闲、探险

清凉、乐游

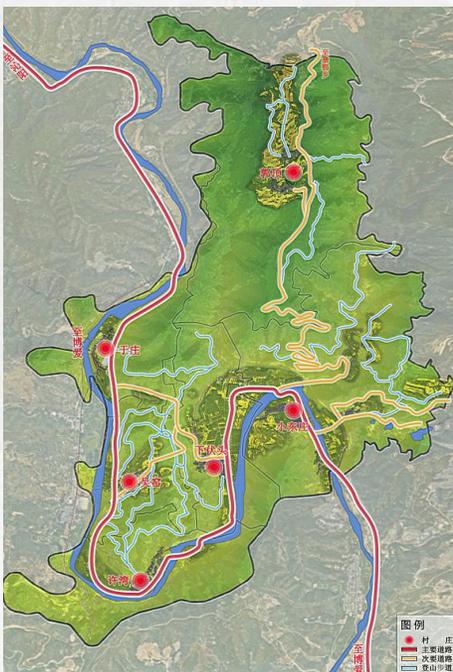
野趣、自然



提出不同风貌营造引导，就地取材，变废为宝。



现状问题：道路狭窄，坑洼不平，缺乏照明设施，交通联系不畅。



# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 功能定位

### 规划目标

整合乡村资源，通过五色旅游，  
将六个乡村打造成为

**山水田园**

**花香果巷**

**诗画乡居**

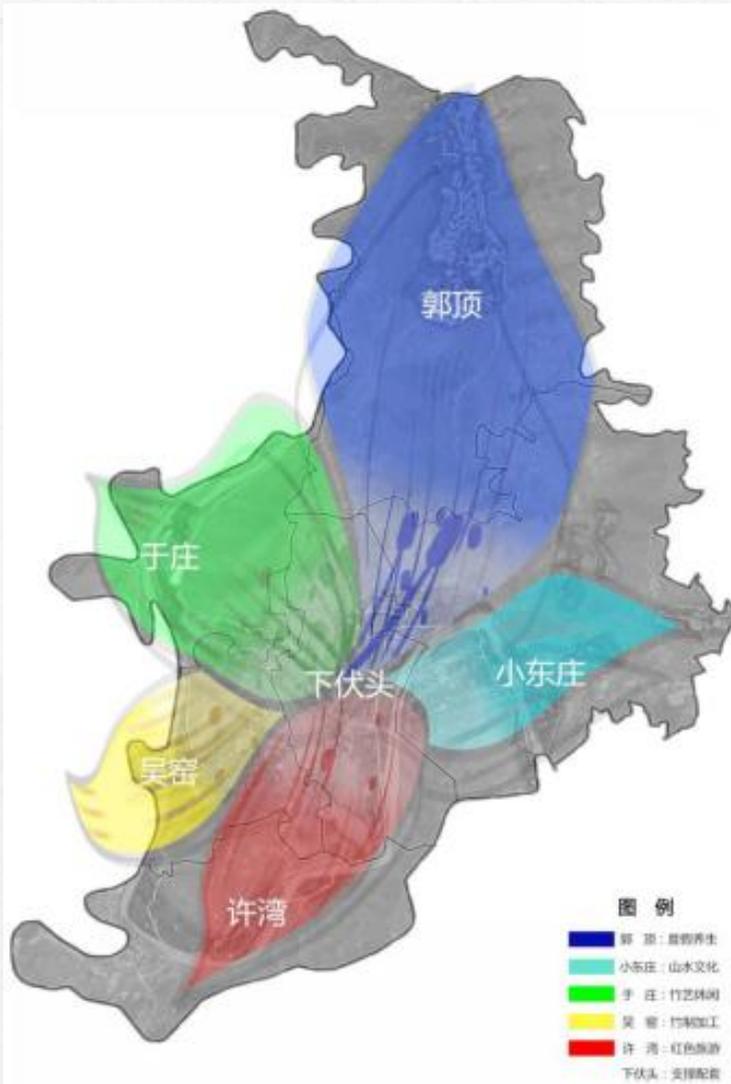
**田园综合体**

田园综合体

诗画乡居

花香果巷

山水田园



“五色旅游”



**蓝色：郭顶，度假养生。**

(发展主题为林果种植、修心康养等)

**绿色：于庄，竹林休闲。**

(发展主题为竹艺小镇、传统民居等)

**黄色，吴窑，竹制加工。**

(发展主题为竹子制品、传统农耕等)

**红色，许湾，红色旅游。**

(发展主题为红色教育、拍摄基地等)

**青色，小东庄，山水文化。**

(发展主题为矿山公园、石佛滩文化等)



**下伏头**

(中心服务)

差异化发展，避免恶性竞争；  
六村联动，留住游客，增加收入，  
乡村振兴。

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 全域旅游产业



绿水青山就是金山银山，金山银山也是绿水青山！

# 博爱县许良镇于庄等六村规划

## 建筑风貌整治

结合六村的发展类型及特点，通过差异化产业的制定，打造不同类型的建筑风貌。

主要为：

建筑材料就地取材，节省资金；

屋顶采用坡屋顶；

围墙采用半开放式院落格局；

小品以乡村元素为主题进行点缀。

植物搭配采用地方树种营造不同的季相

景观；

硬质铺装以废旧材料进行组合再利用。



# 博爱县许良镇于庄等六村规划



**新建房屋及跨渠步行桥**



**游客中心**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



村口入口标识

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



五星广场

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



**新建游园和小品**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



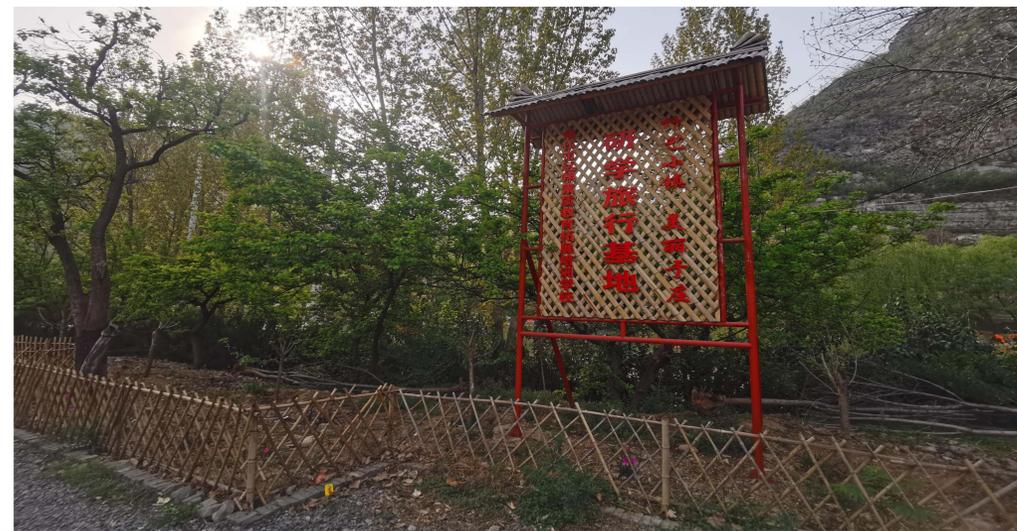
**新建丹河抗战陈列馆、纪念馆及抗战小品**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



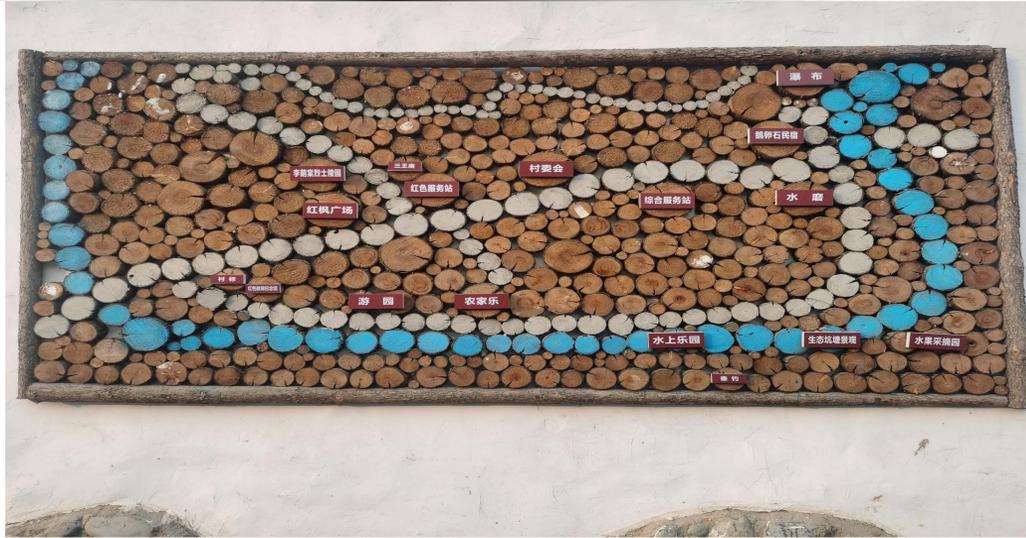
**新建游玩项目及设施**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



**新建房屋及小品**

# 博爱县许良镇于庄等六村规划



新建红色服务站、旅游导图、美化墙体



**4**  
PART 04



**村庄规划的几点思考**

# 村庄规划的几点思考

- 1.减量规划为主，盘活土地资源，实现**资源变资产**；
- 2.探索闲置宅基地利用的政策措施，作为乡村振兴的突破点；
- 3.协调相关涉农部门，把行动**计划**列入部门的年度**项目**计划；
- 4.开展规划宣讲，与村民达成规划共识，**规划变规矩**；
- 5.对接国土空间规划，预留调整优化空间。



**“有能力，能吃苦；有想法，能干活；有素养，能担当。”**

村庄规划是最基层的规划，也是涉及区域最广，亿万民众期待的规划。村庄规划编制内容综合、任务复杂，而支撑规划编制的工作基础和人力物力相对有限，志愿者们投入了大量时间和精力，用奉献精神、家国情怀、务实作风去编制规划，解决群众关心的问题，体现了规划的初心。

——自然资源部总规划师庄少勤

**感谢聆听**

欢迎大家多提宝贵意见