图 纸 目 录

01 区位图

02 国土空间用地现状图

03 国土空间总体格局规划图

04 国土空间控制线规划图

05 镇村体系规划图

06 产业发展规划图

07 综合交通规划图

08 设施布局规划图

09 国土空间规划分区图

10 详细规划编制单元划分图

11 重大项目用地布局图

12 城镇开发边界范围国土空间规划分区图

13 城镇开发边界范围国土空间用地规划图

14 城镇开发边界范围开发强度分区规划图

15 城镇开发边界范围控制性规划图

16 城镇开发边界范围绿地系统和开敞空间规划图

17 城镇开发边界范围公共服务设施体系规划图

18 城镇开发边界范围市政基础设施规划图

19 城镇开发边界范围道路交通规划图

20 城镇开发边界范围综合防灾减灾规划图

21 城镇开发边界范围国土空间用地现状图

22 镇政府驻地（三井片区）国土空间用地现状图

23 镇政府驻地（茂家片区）国土空间用地现状图

24 镇政府驻地（三井片区）国土空间用地规划图

25 镇政府驻地（茂家片区）国土空间用地规划图

26 镇政府驻地（三井片区）控制线规划图

27 镇政府驻地（三井片区）设施规划图

28 镇政府驻地（茂家片区）设施规划图

29 镇政府驻地（三井片区）道路交通规划图

30 镇政府驻地（茂家片区）道路交通规划图

31 大山铺村村庄通则式管控图

32 罗家坪村村庄通则式管控图

33 平乐脚村村庄通则式管控图

34 七贤山村村庄通则式管控图

35 山美村村庄通则式管控图

36 山下村村庄通则式管控图

37 唐家村村庄通则式管控图

38 小坪塘村村庄通则式管控图

39 大坪头村村庄通则式管控图

40 罗溪村村庄通则式管控图

41 三合村村庄通则式管控图

42 山水湾村村庄通则式管控图

43 洞心村村庄通则式管控图

44 石坠村村庄通则式管控图

45 塘坪村村庄通则式管控图

46 油麻岭村村庄通则式管控图

47 油草塘村村庄通则式管控图

48 长峰村村庄通则式管控图

49 三井社区村庄通则式管控图

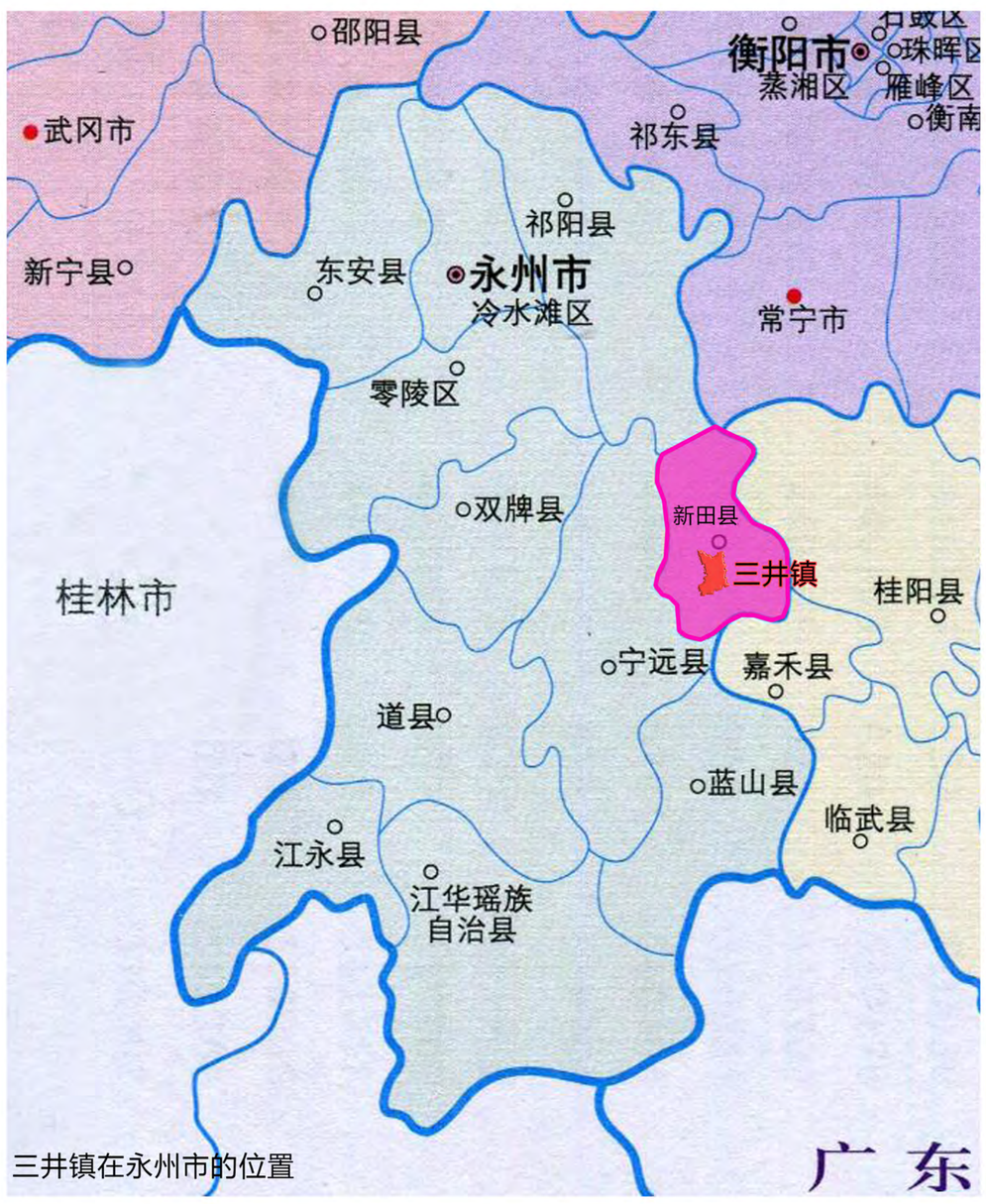
50 茂家社区村庄通则式管控图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

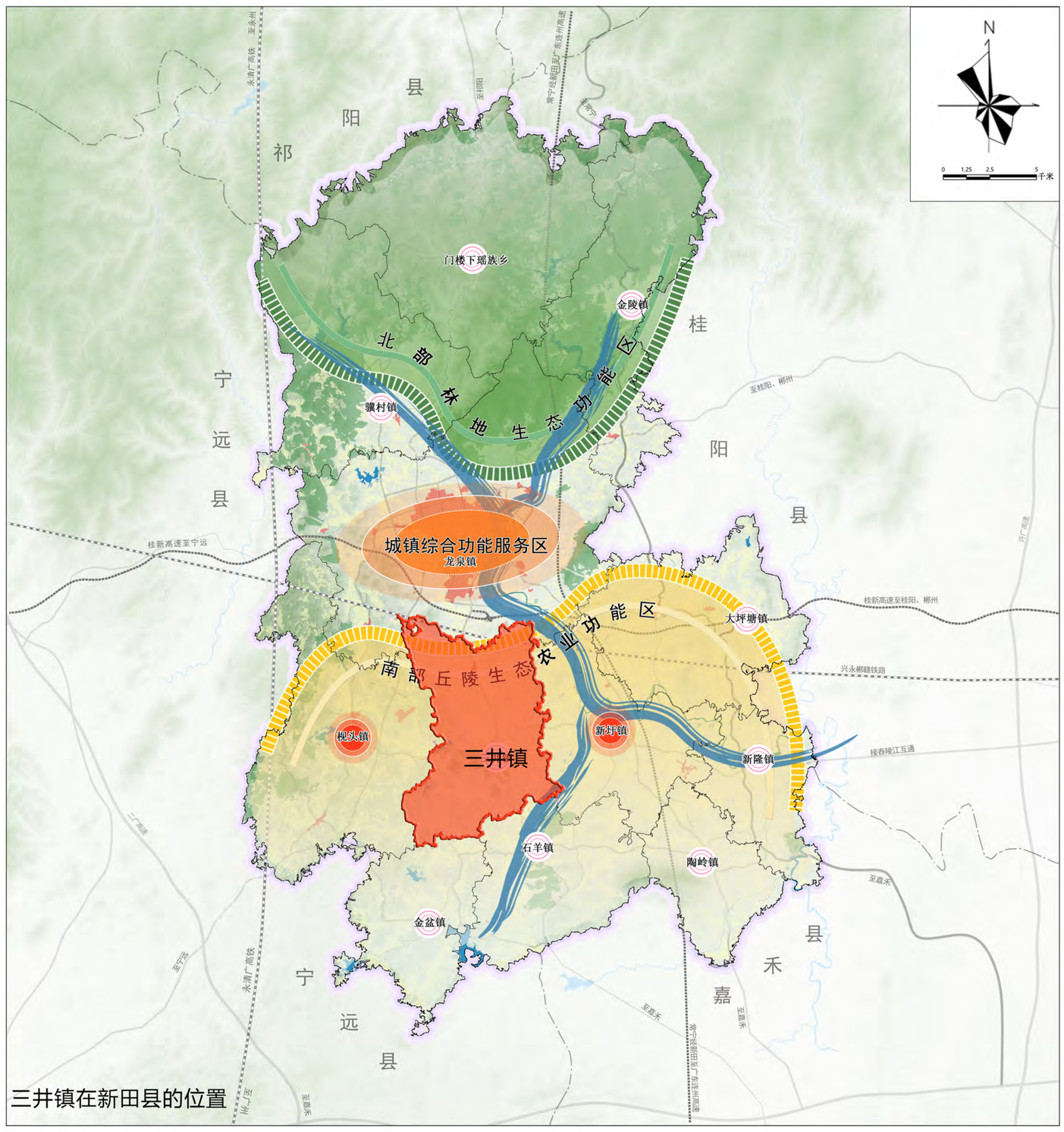
01 区位图

三井镇在湖南省的位置

三井镇地处新田县中南部，东与新圩镇相连，南与石羊镇相接，西靠枧头镇，北抵龙泉街道，北距新田县城区14公里。在新田县“一体两翼、南田北林”的整体结构体系中位于南部丘陵生态农业功能区，县道X045纵贯镇域，交通较为便利。



三井镇在永州市的位置



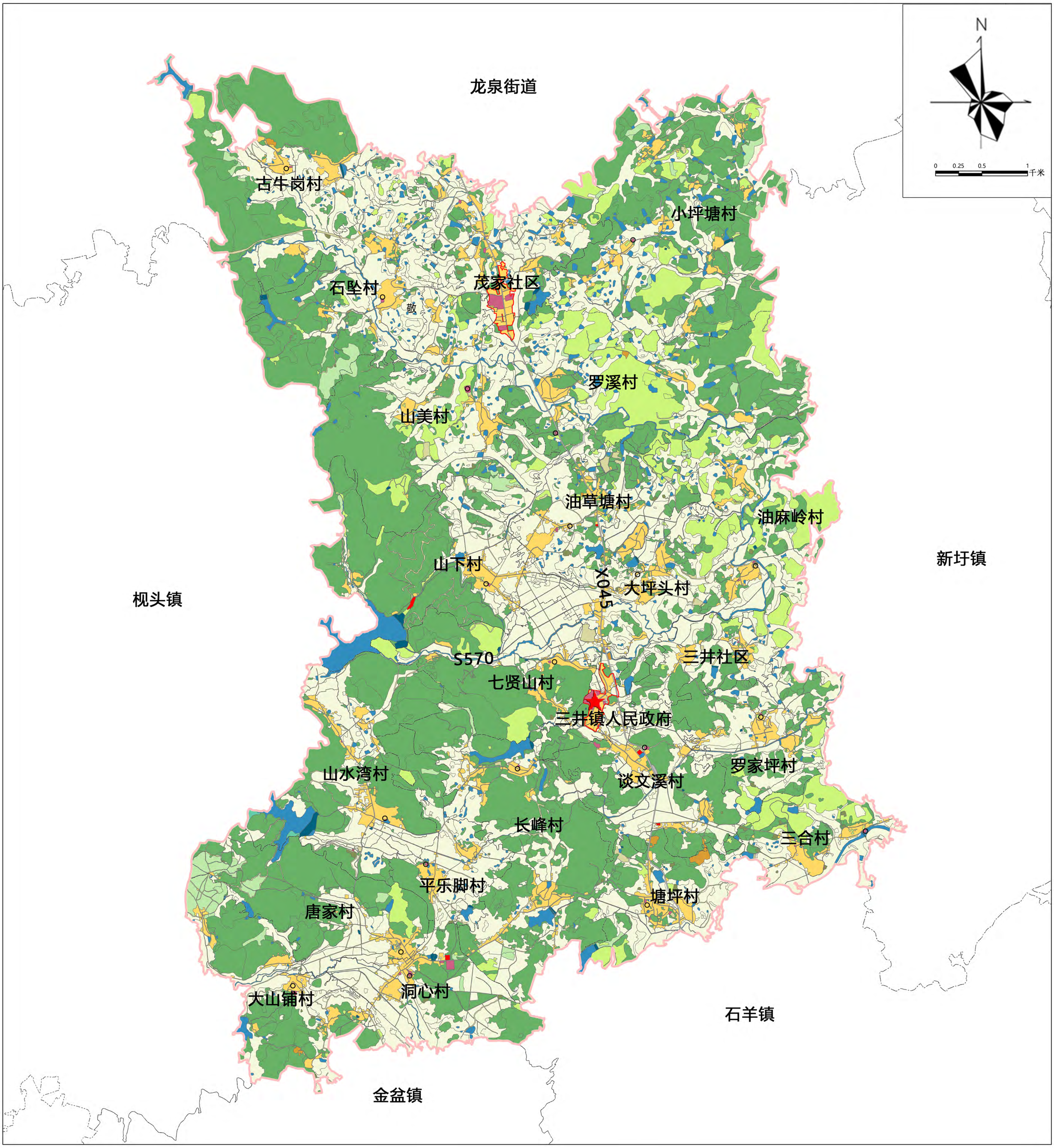
三井镇在新田县的位置

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

02 国土空间用地现状图



图例

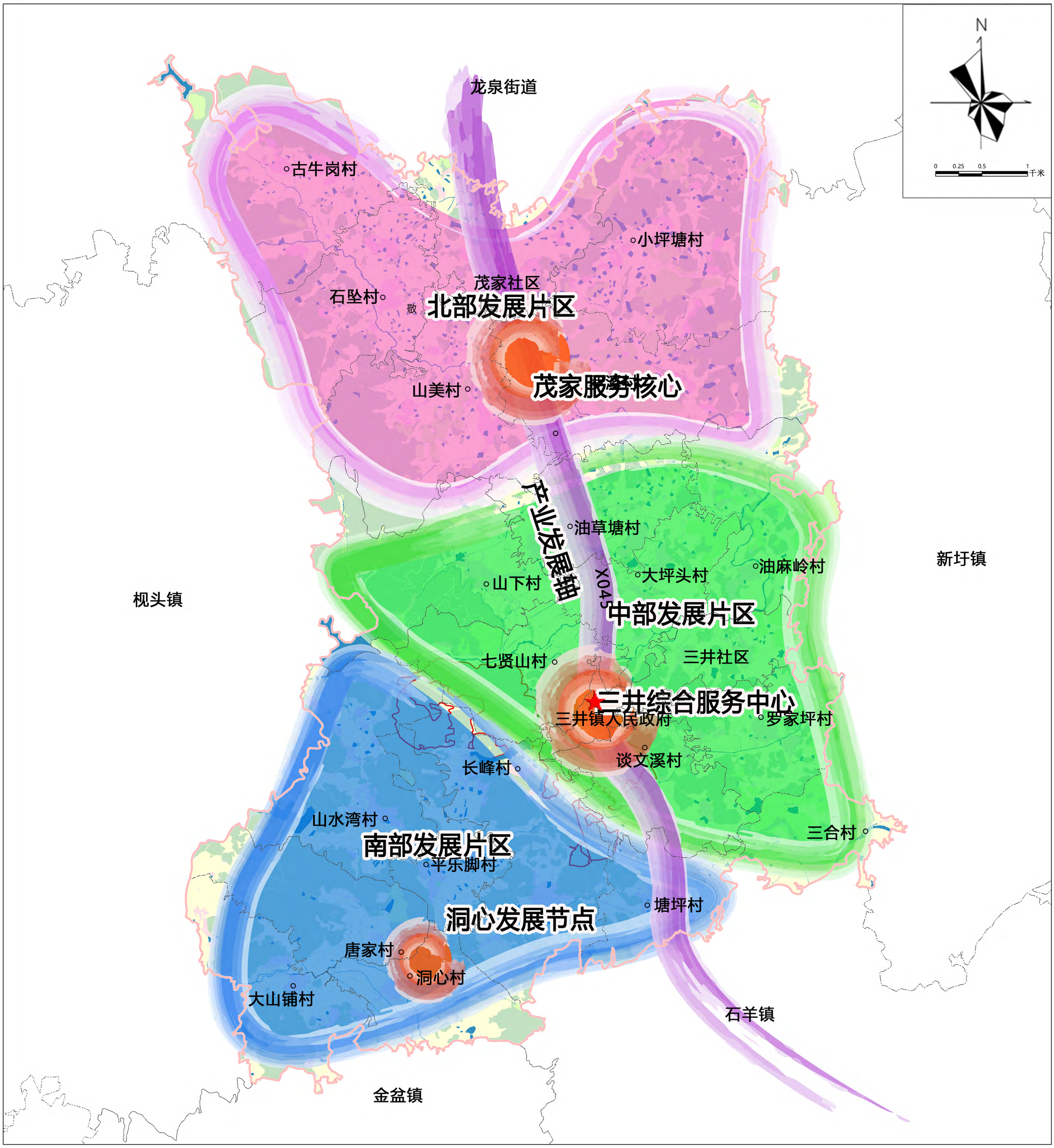
耕地	农业设施建设用地	仓储用地	陆地水域
园地	居住用地	交通运输用地	其他土地
林地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	
草地	商业服务业用地	绿地与开敞空间用地	
湿地	工矿用地	特殊用地	

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

03 国土空间总体格局规划图



图例

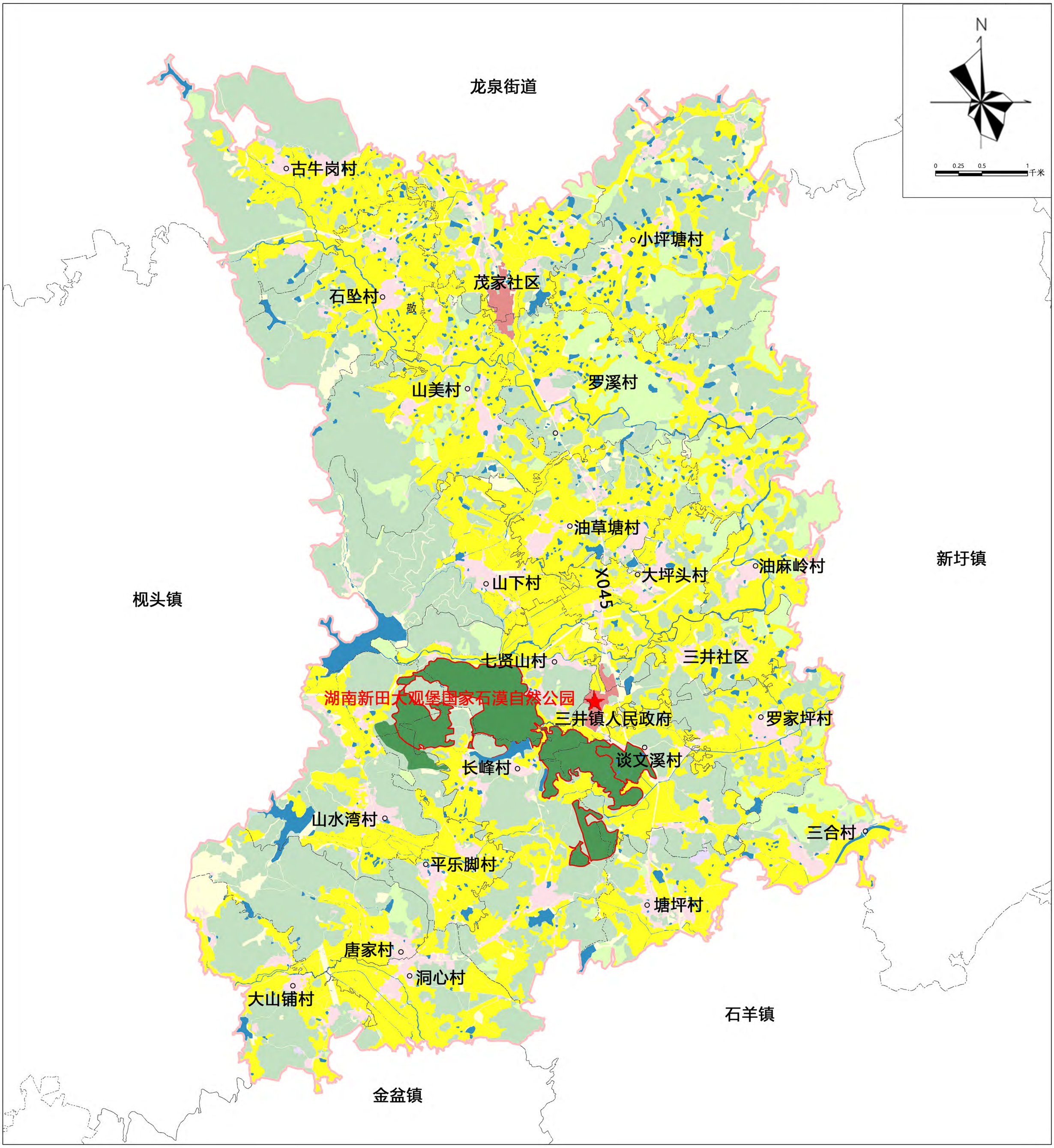
- 发展片区
- 发展轴
- 发展节点
- 乡、镇、街道界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

04 国土空间控制线规划图



图例

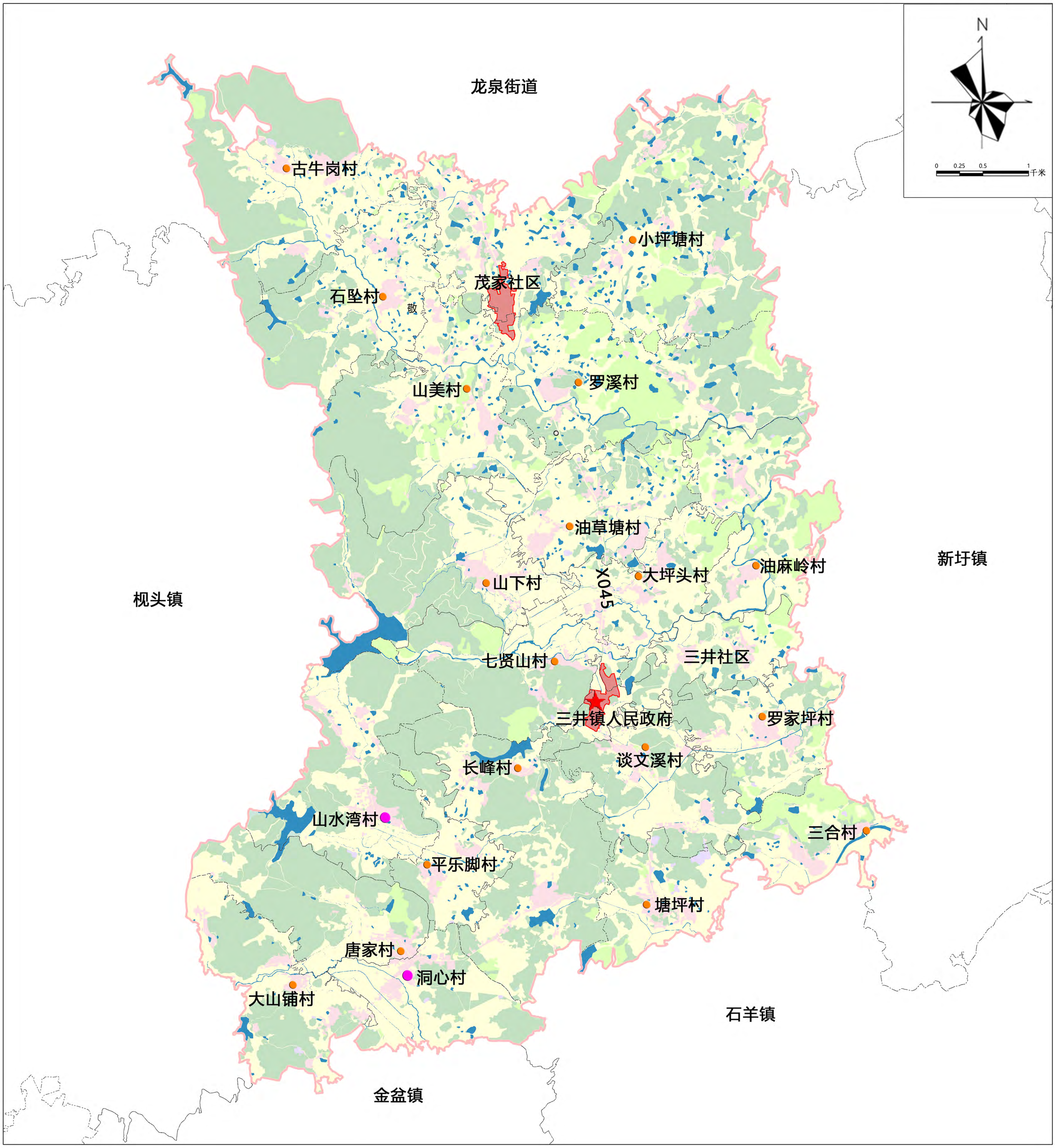
- 永久基本农田保护范围
- 生态保护红线范围
- 自然保护地范围
- 城镇开发边界范围
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

05 镇村体系规划图



图例

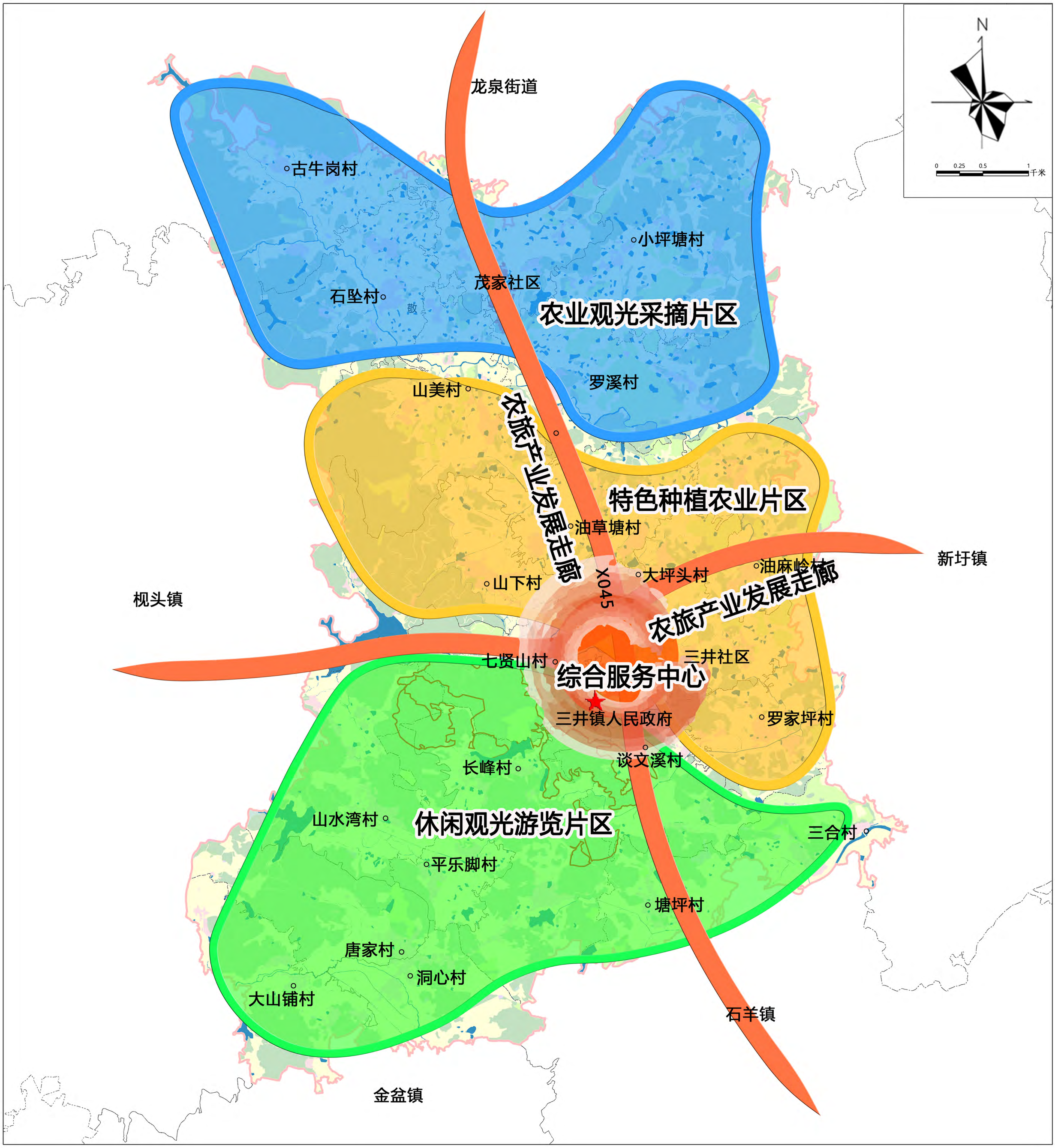
- 镇政府驻地
- 中心村
- 基层村
- 陆地水域
- 城镇发展区
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

06 产业发展规划图



图例

- 综合服务中心
- 发展轴
- 产业片区
- 乡、镇、街道界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

07 综合交通规划图

图例

省道	客运站	规划村道	乡、镇、街道界	城镇发展区
县道	规划高速公路	规划高速出入口	村界	陆地水域
乡道	规划省道	省界	镇政府驻地	
村道	规划县道	地级界	村委会	

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

08 设施规划图

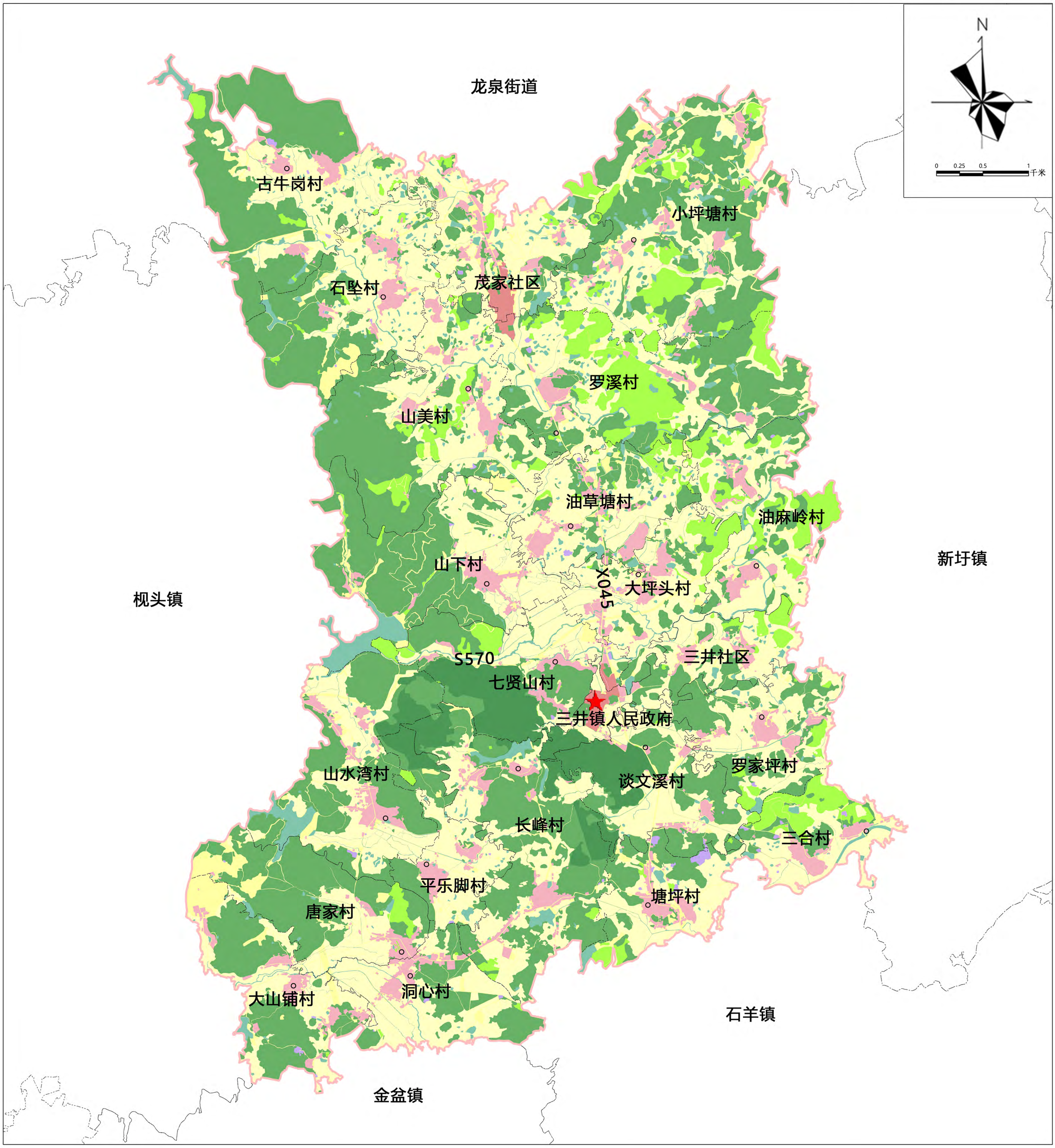
图例

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

09 国土空间规划分区图



图例

- 生态保护区
- 生态控制区
- 农田保护区
- 矿产能源发展区

城镇发展区

- 城镇集中建设区
- 城镇弹性发展区
- 特别用途区
- 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

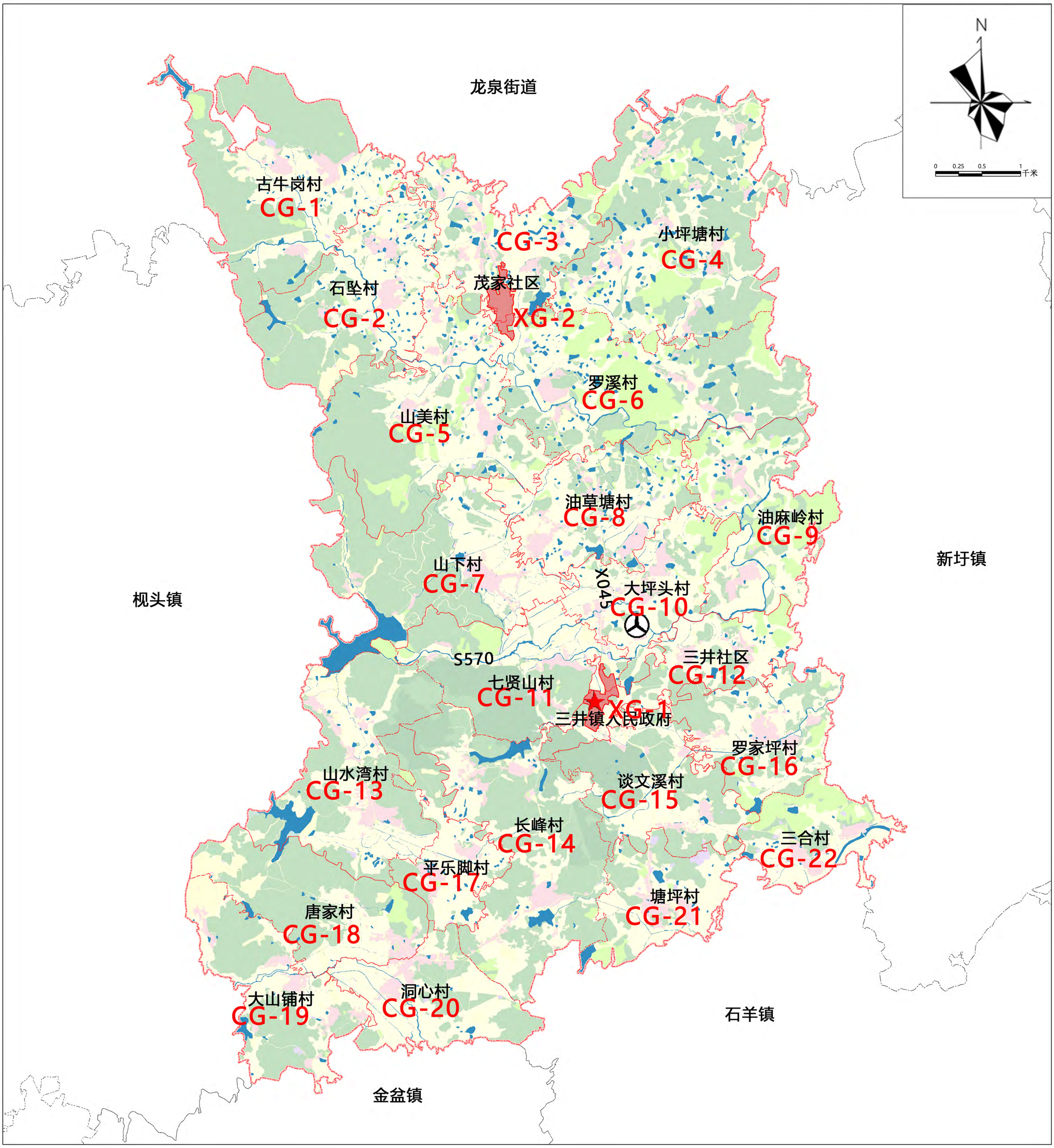
- 陆地水域
- 公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

10 详细规划编制单元划分图



图例

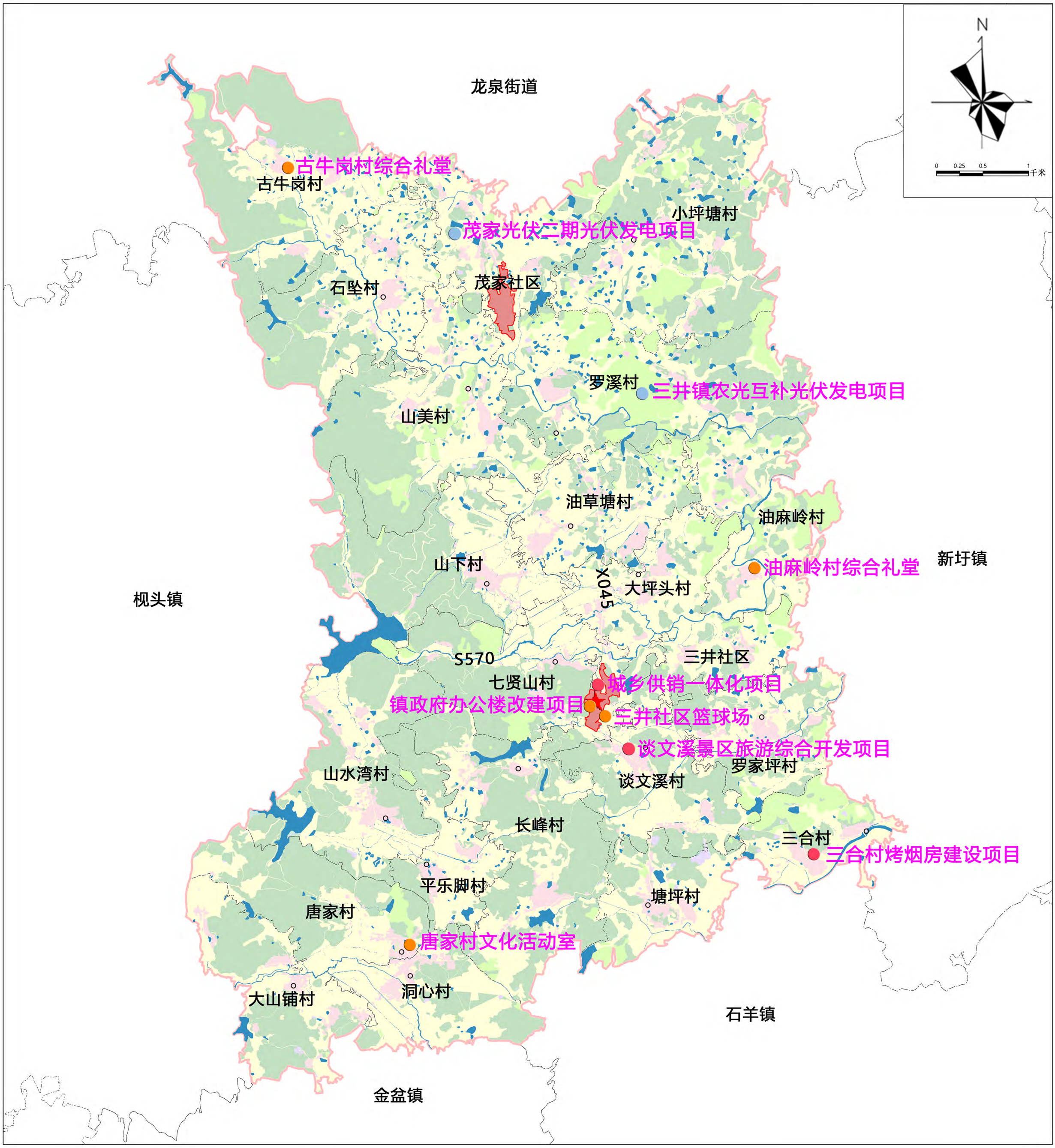
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 陆地水域
- 公路
- 镇政府驻地
- 镇政府驻地范围线
- 特殊管控单元
- CG-1 详规单元范围线及编号
- 镇政府驻地详细规划与村庄规划编制单元叠加范围线

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

11 重大项目用地布局图

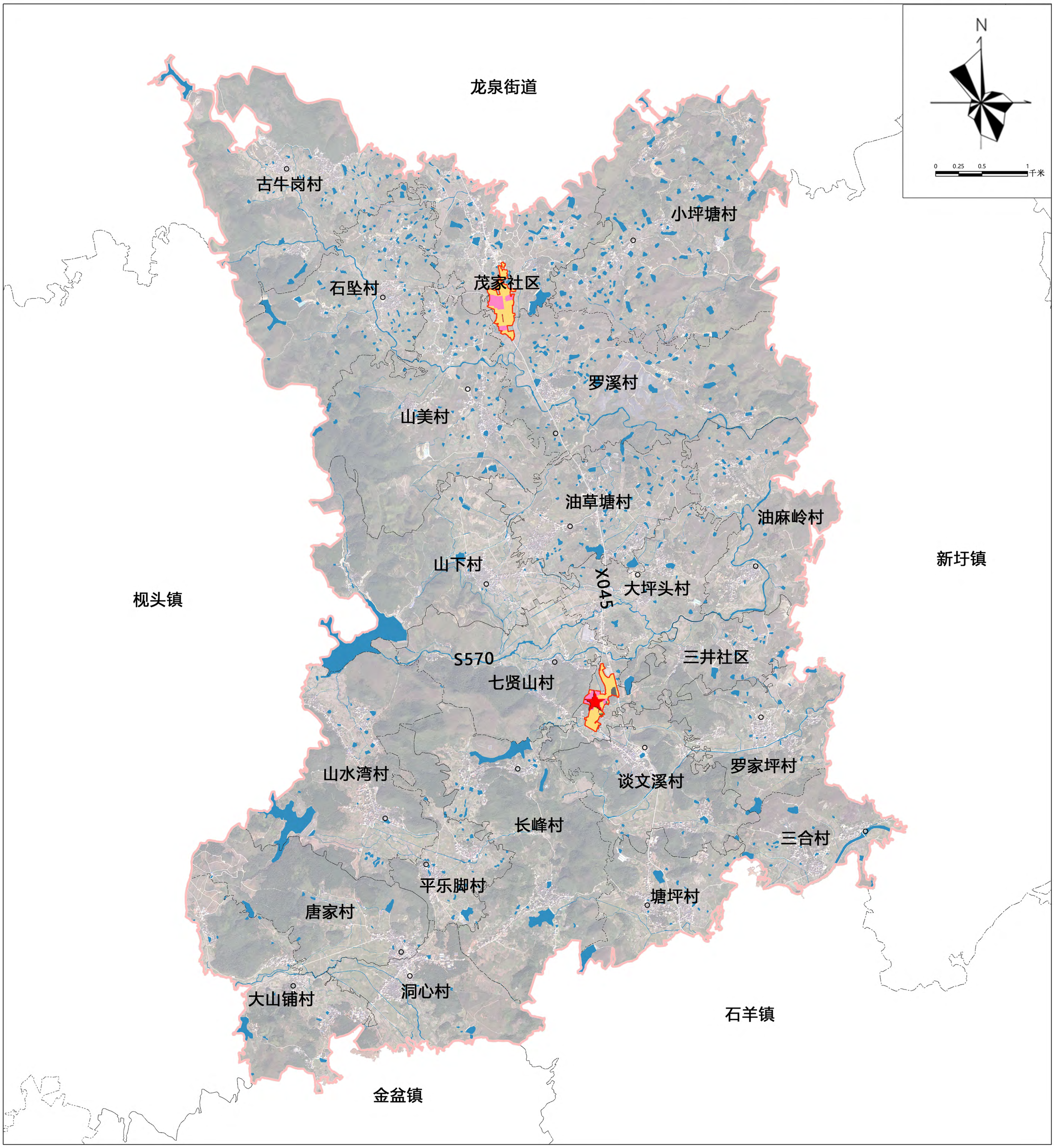


新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

12　城镇开发边界范围国土空间规划分区图



图例

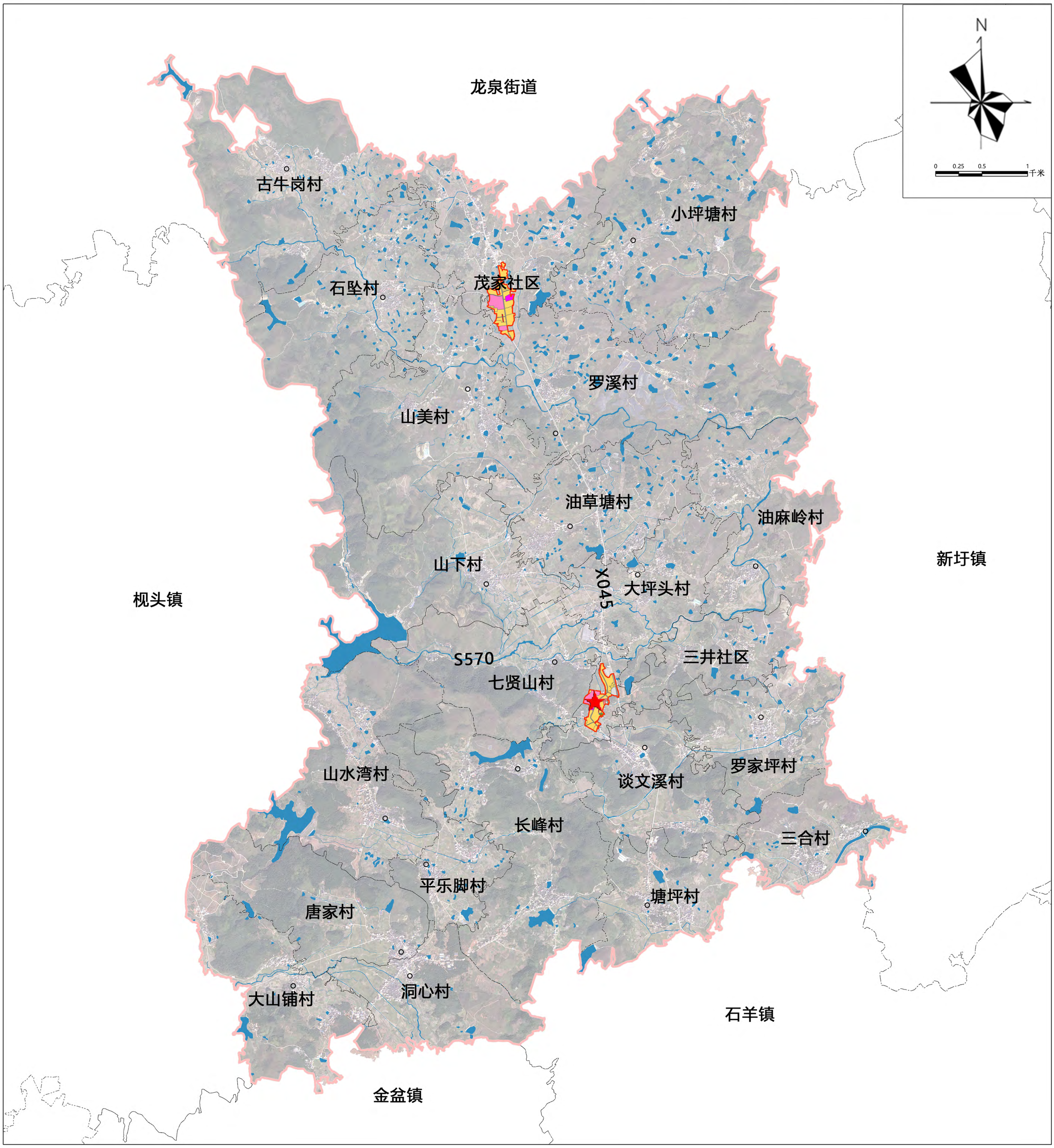
	居住生活区		物流仓储区		现状/规划公路		村界
	综合服务区		绿地休闲区		省界	★	镇政府驻地
	商业商务区		交通枢纽区		地级界	○	村委会
	工业发展区		陆地水域		乡、镇、街道界		城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月　编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

13　城镇开发边界范围国土空间用地规划图



图例

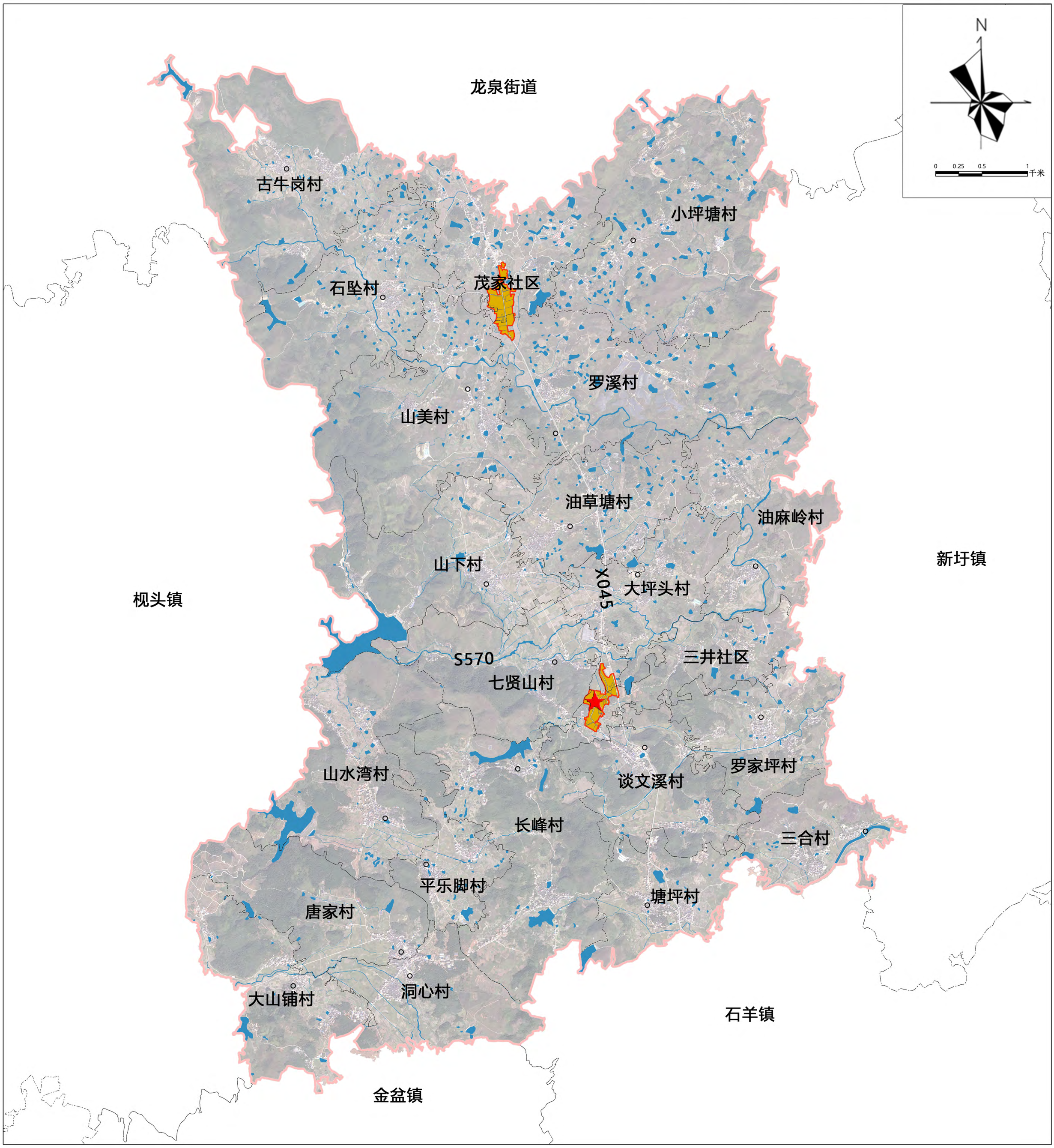
- 城镇住宅用地
- 公共管理与公共服务用地
- 商业用地
- 工矿用地
- 仓储用地
- 交通运输用地
- 城镇村道路用地
- 交通场站用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 现状/规划公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月　编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

14 城镇开发边界范围开发强度分区规划图



图例

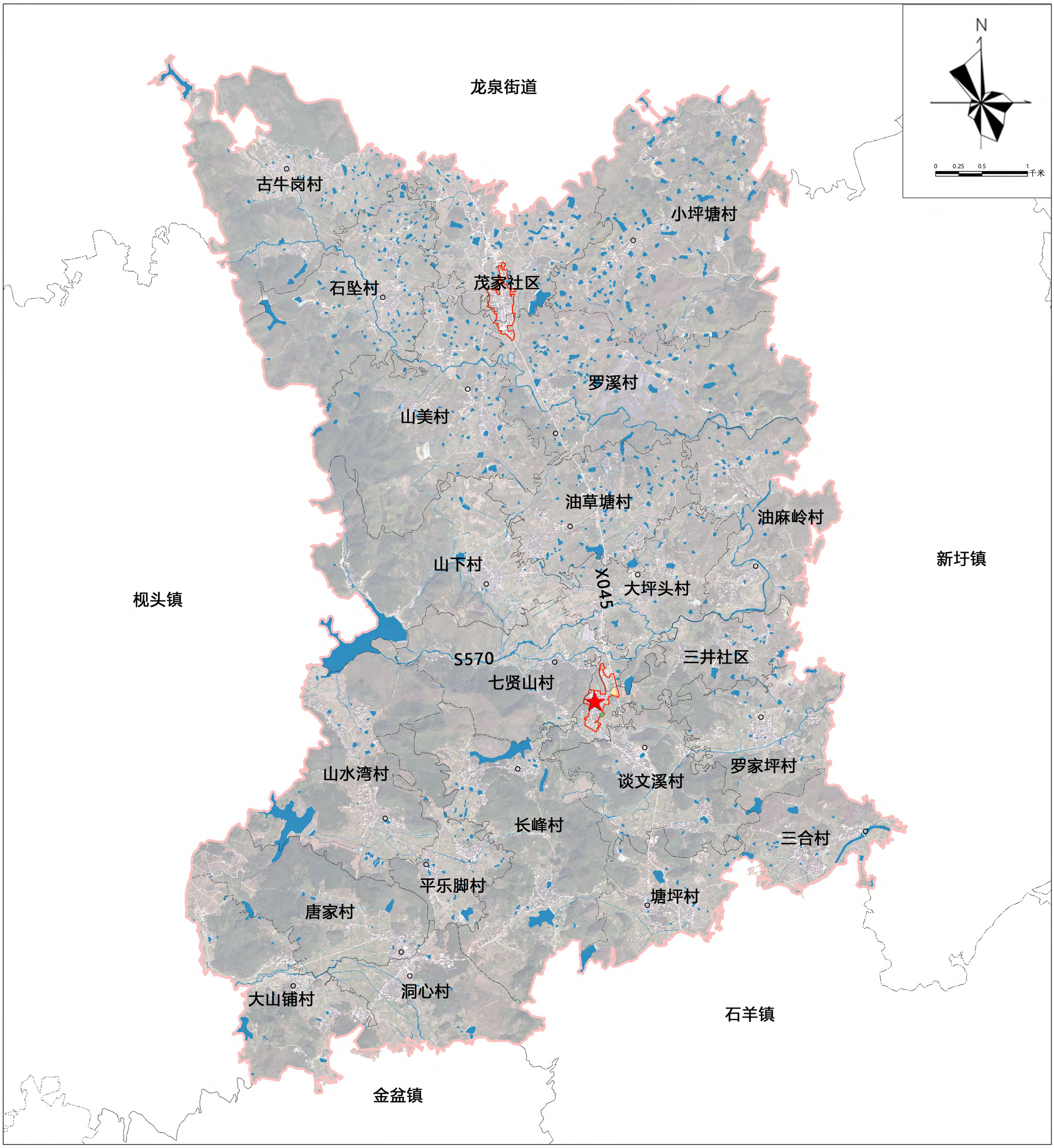
- 高开发强度分区（1.8-2.0）
- 中开发强度分区（1.0-1.8）
- 低开发强度分区（≤1.0）
- 陆地水域
- 现状/规划公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

15 城镇开发边界范围控制性规划图



图例

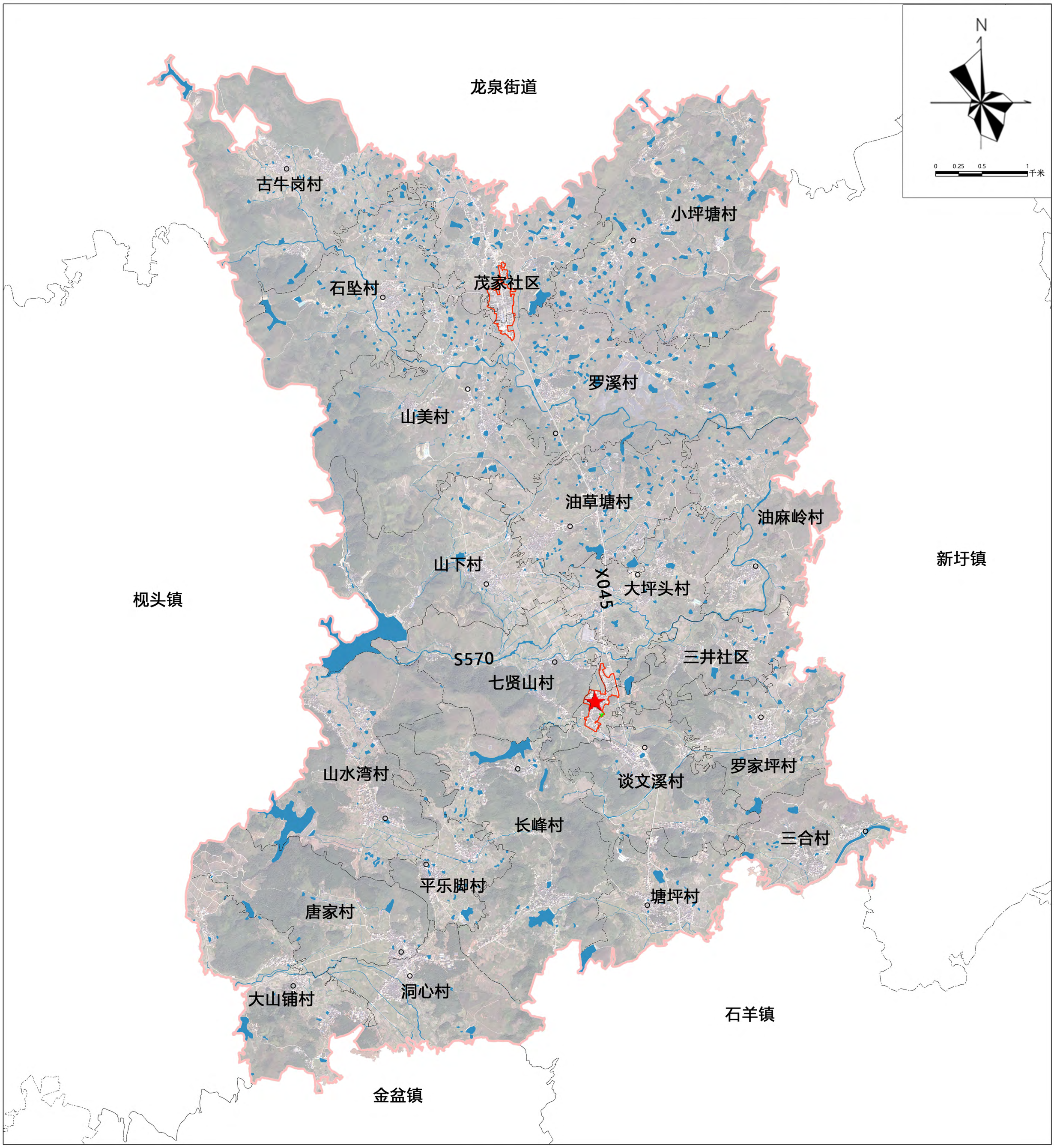
- 城市绿线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 陆地水域
- 现状/规划公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

16 城镇开发边界范围绿地系统和开敞空间规划图



图例

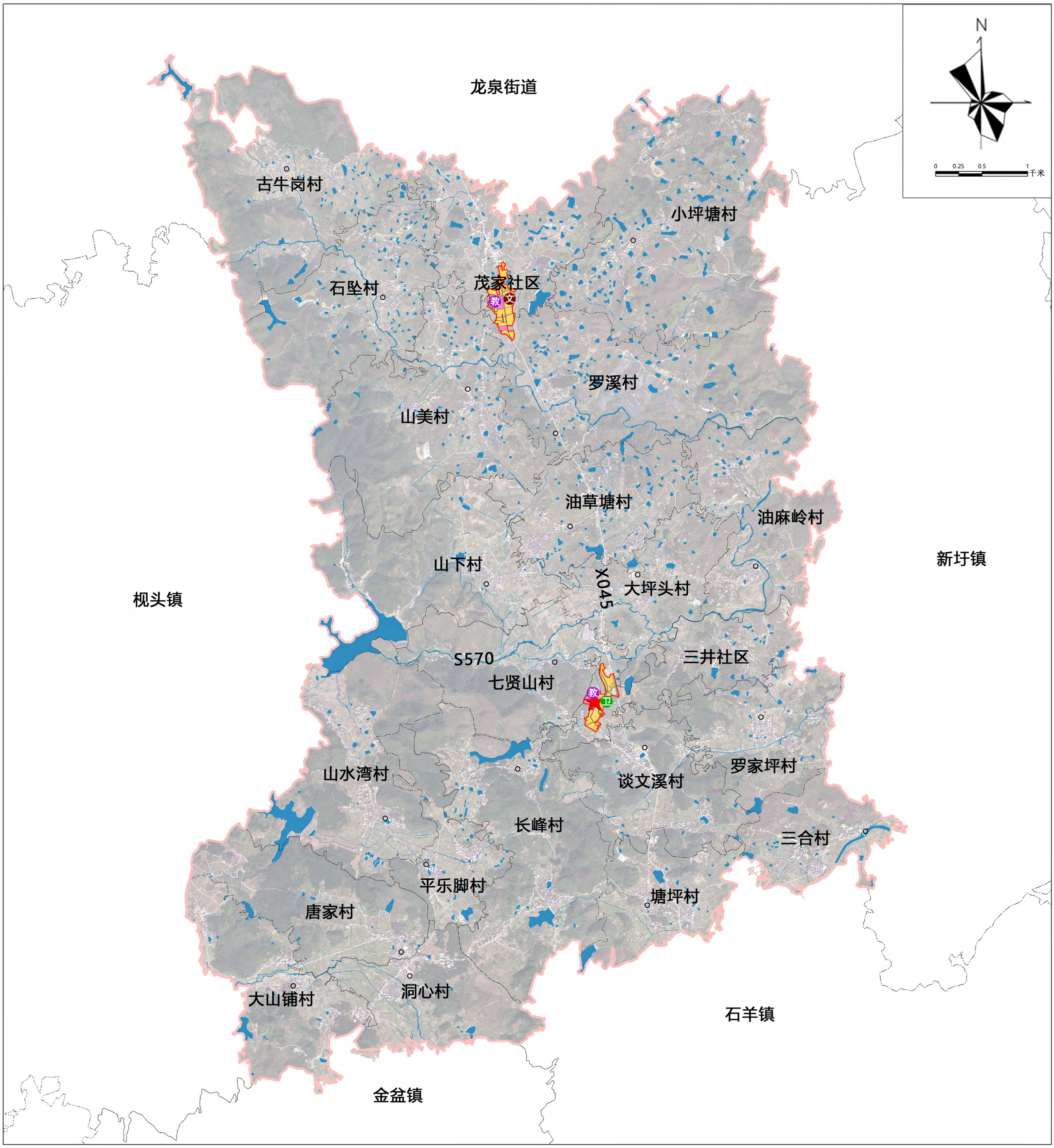
- 公园绿地
- 防护绿地
- 城镇开发边界
- 陆地水域
- 现状/规划公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

17　城镇开发边界范围公共服务设施体系规划图



图例

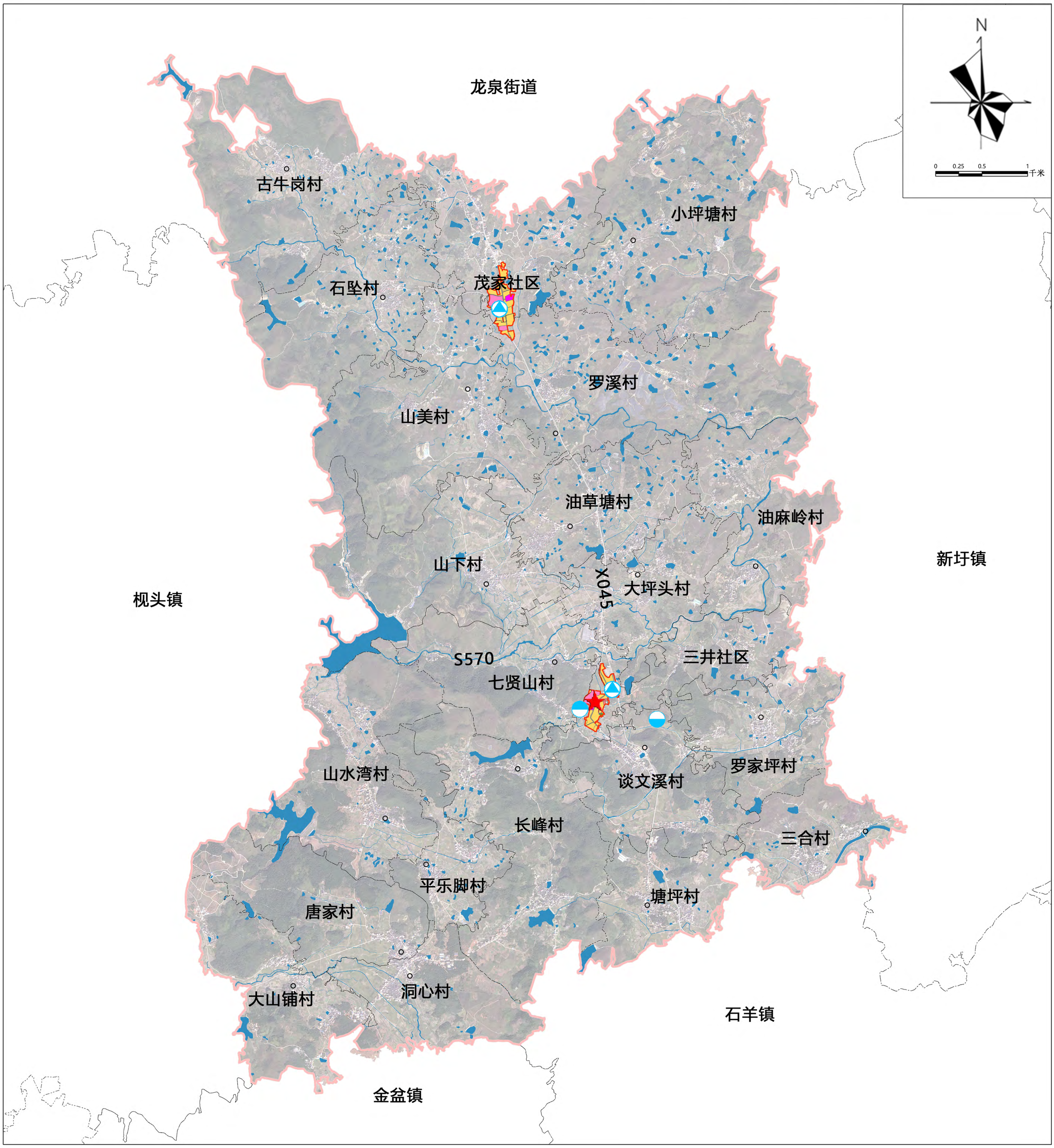
- 文化设施
- 教育设施
- 医疗设施
- 陆地水域
- 现状/规划公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月　编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

18 城镇开发边界范围市政基础设施规划图



图例

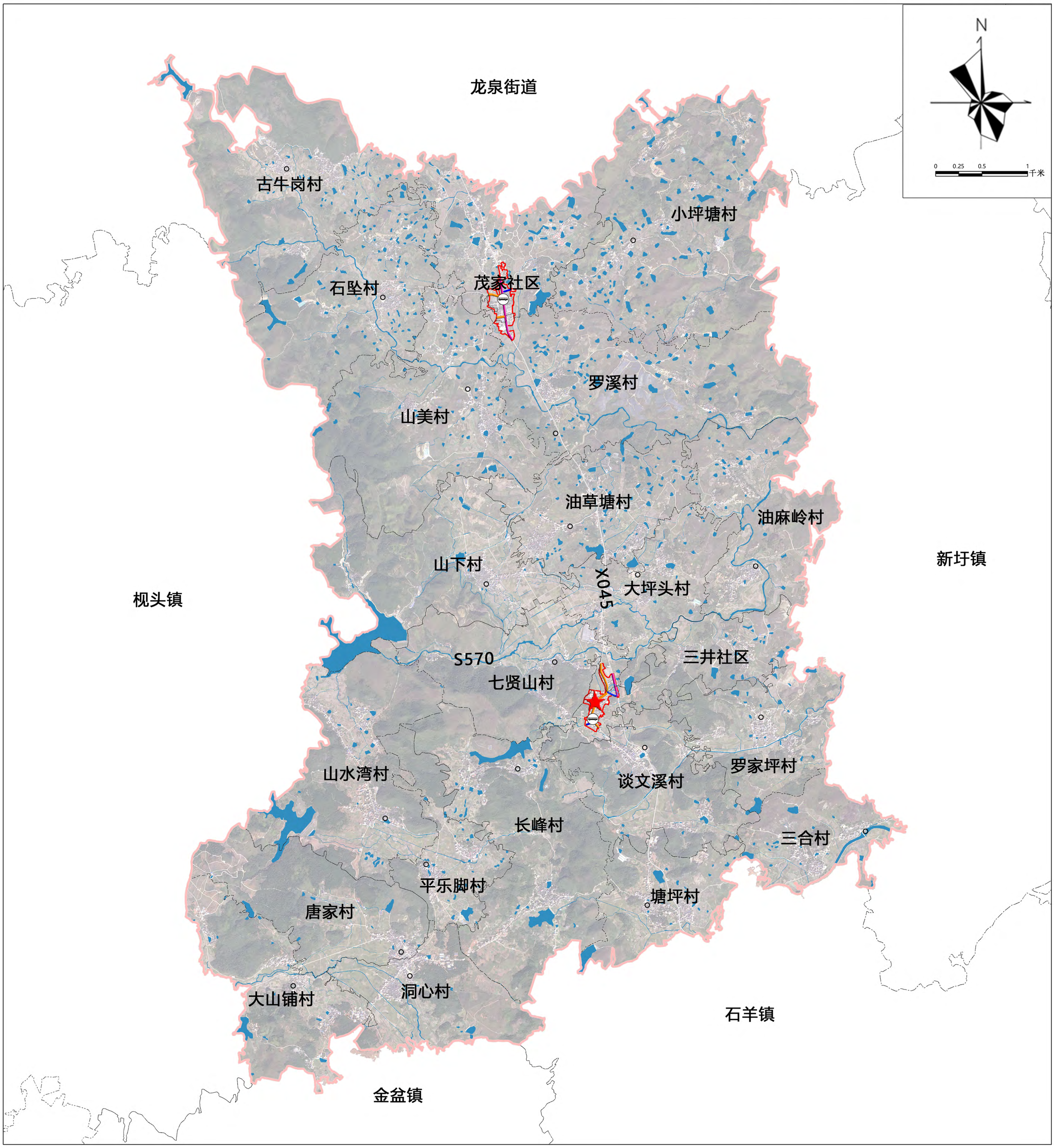
水厂	现状/规划公路	村界
污水处理设施	省界	镇政府驻地
垃圾收集点	地级界	村委会
陆地水域	乡、镇、街道界	城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

19 城镇开发边界范围道路交通规划图



图例

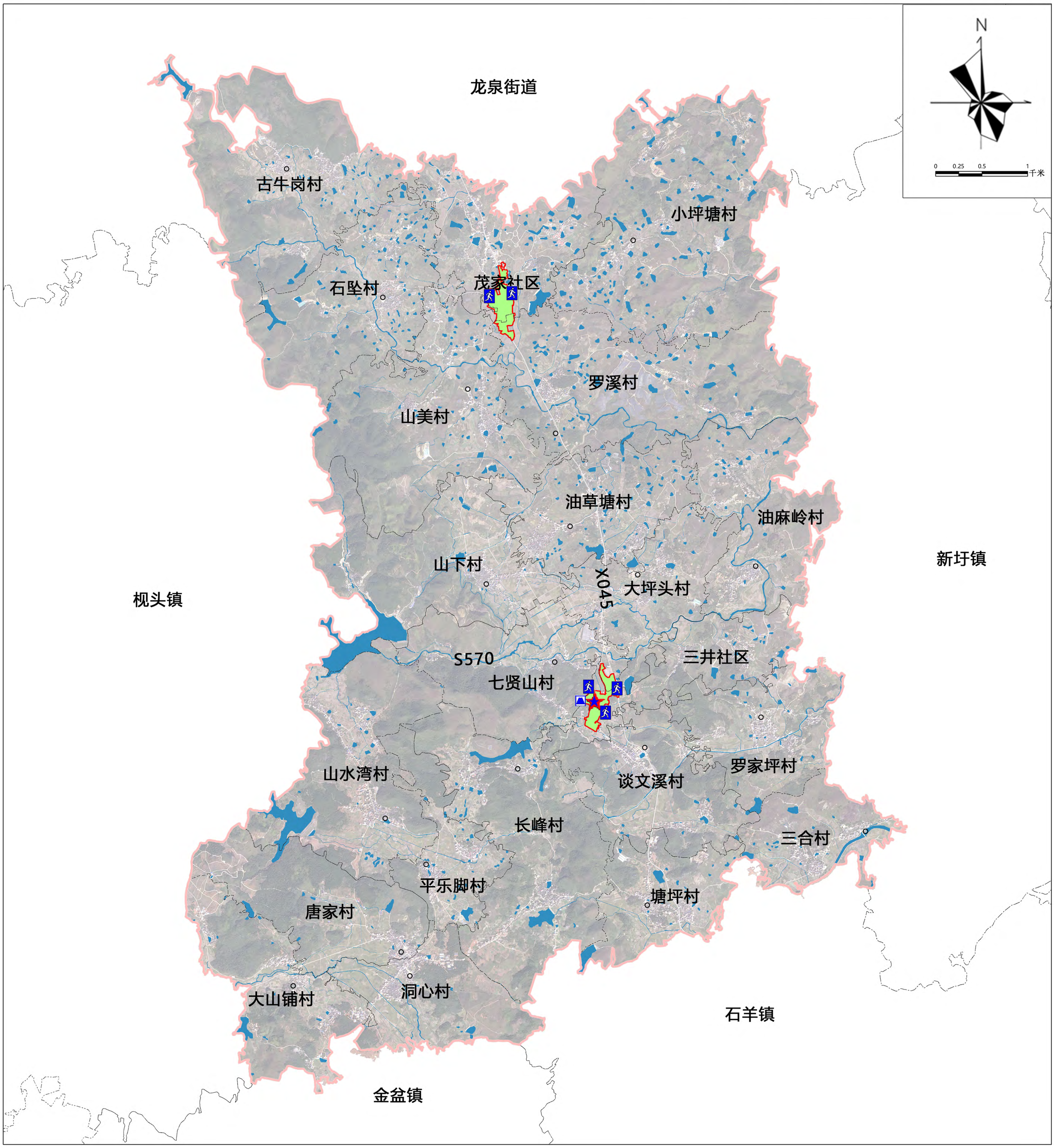
- 现状县道
- 主干道
- 次干道
- 支路
- 公交站点
- 规划客运站
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 镇政府驻地范围
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

20 城镇开发边界范围综合防灾减灾规划图



图例

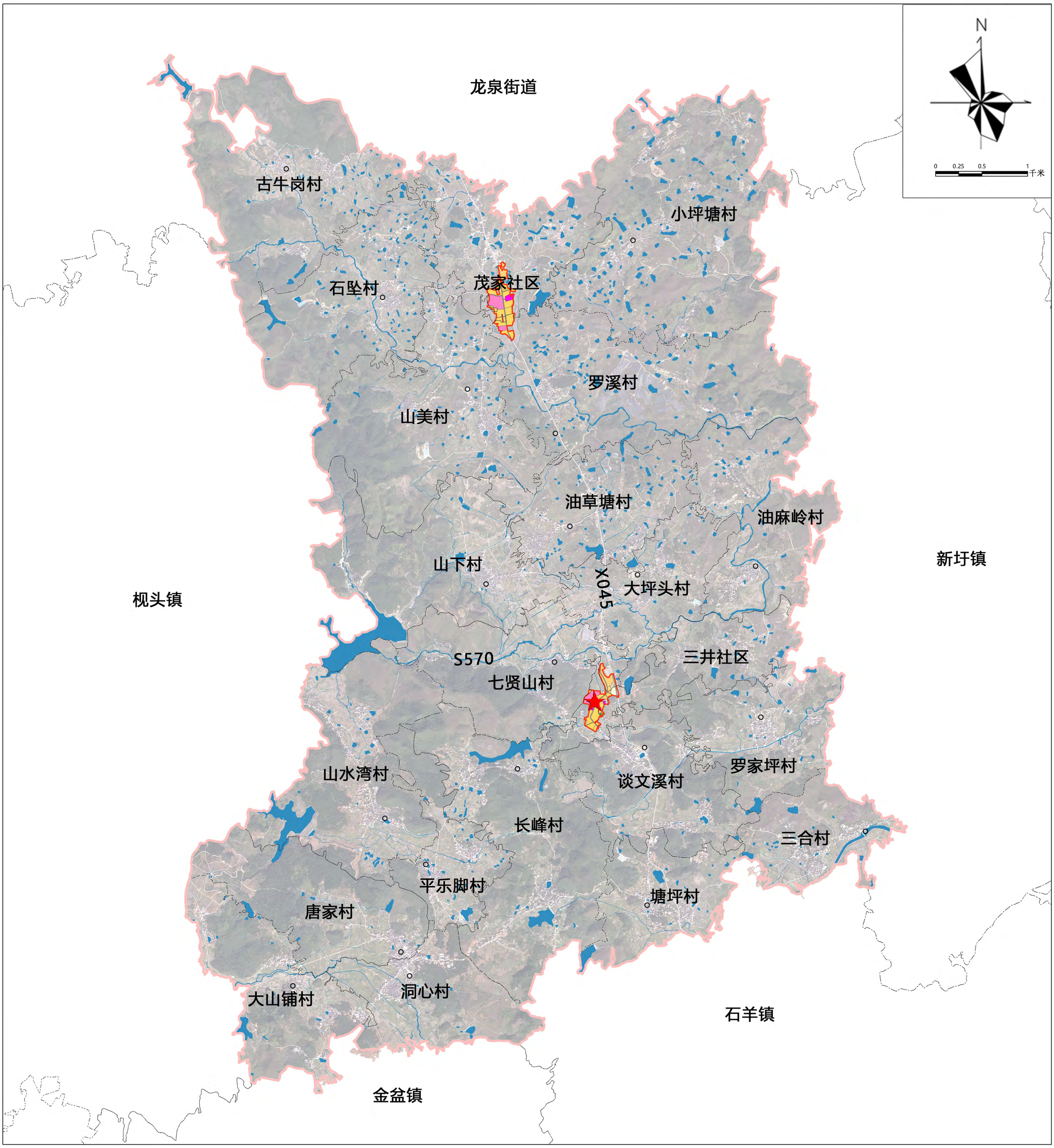
- 地质灾害低风险区
- 地质灾害中风险区
- 地质灾害高风险区
- 疏散救援通道
- 防灾指挥中心
- 消防站
- 应急避难场所
- 陆地水域
- 现状/规划公路
- 省界
- 地级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

21　城镇开发边界范围国土空间用地现状图



图例

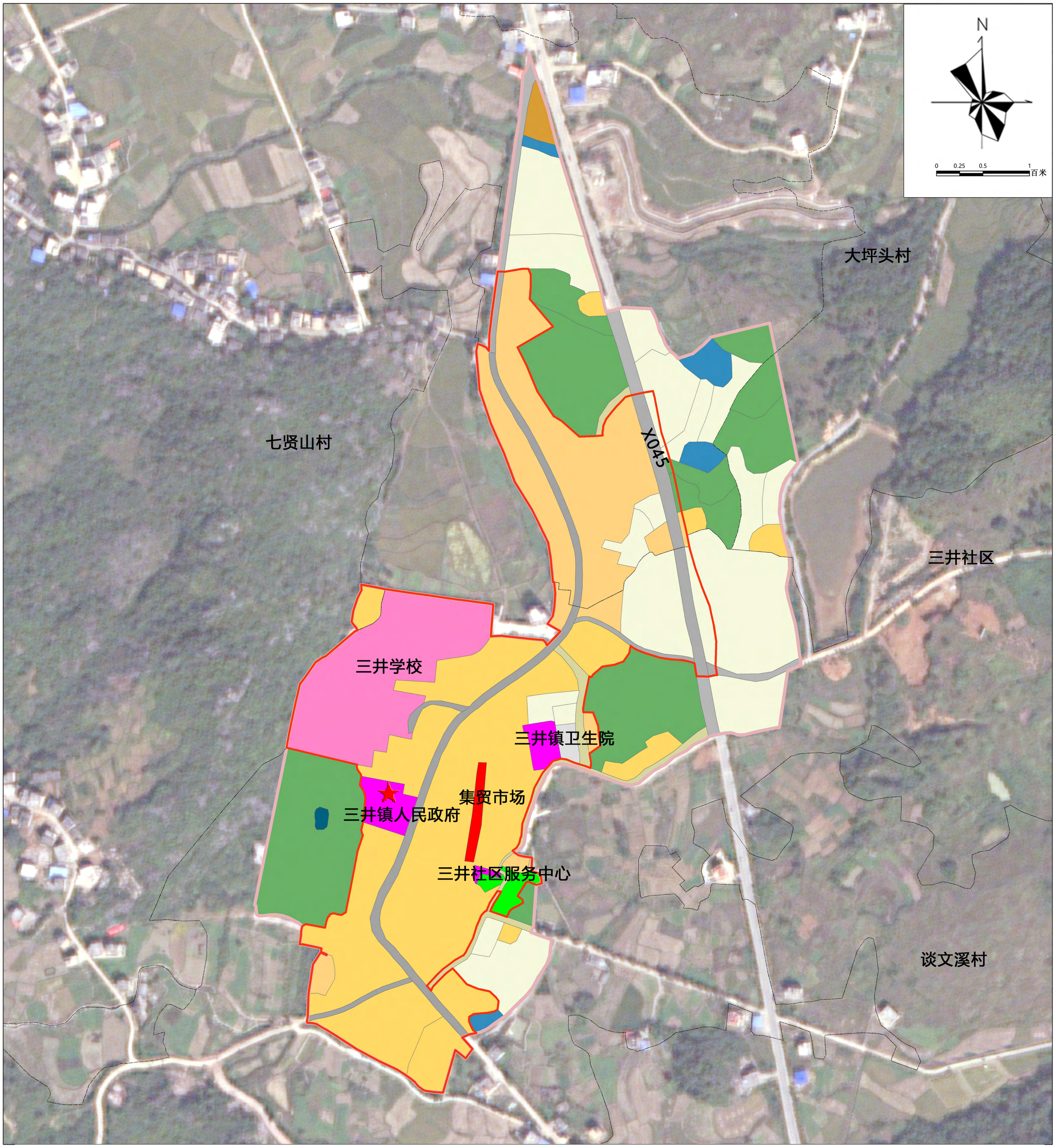
耕地	农业设施建设用地	工矿用地	绿地与开敞空间用地	省界	镇政府驻地
园地	居住用地	仓储用地	特殊用地	地级界	村委会
林地	公共管理与公共服务用地	交通运输用地	陆地水域	乡、镇、街道界	城镇开发边界
草地	商业服务业用地	公用设施用地	公路	村界	

新田县人民政府
2024年11月　编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

22 镇政府驻地（三井社区）国土空间用地现状图



图例

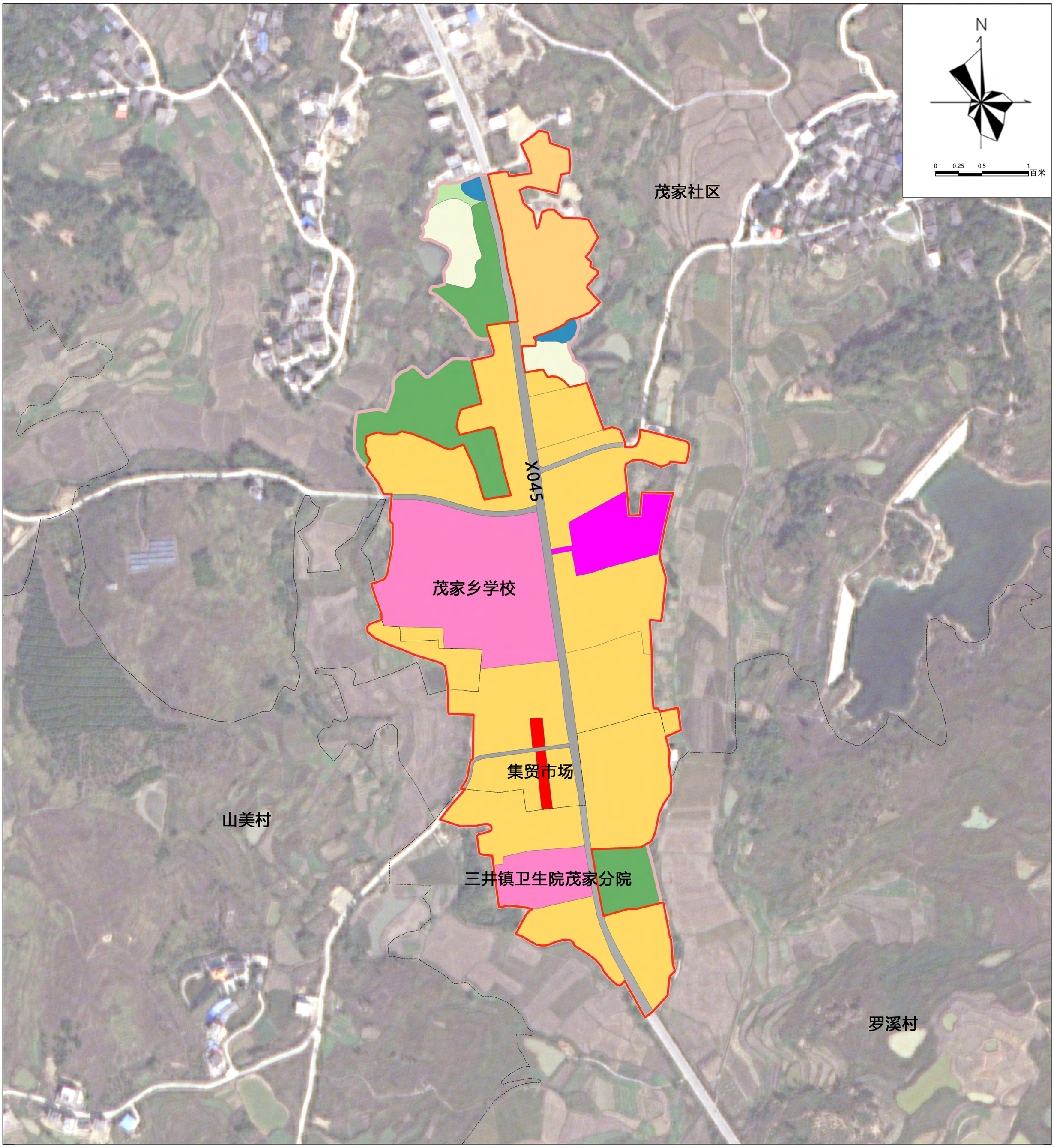
耕地	机关团体用地	商业服务业用地	供水用地	乡村道路用地	村委会
园地	教育用地	工矿用地	供电用地	陆地水域	镇政府驻地范围线
林地	体育用地	仓储用地	供燃气用地	乡、镇、街道界	城镇开发边界
草地	医疗卫生用地	城镇道路用地	绿地与开敞空间用地	村界	
居住用地	社会福利用地	交通场站用地	特殊用地	镇政府驻地	

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

23 镇政府驻地（茂家社区）国土空间用地现状图



图例

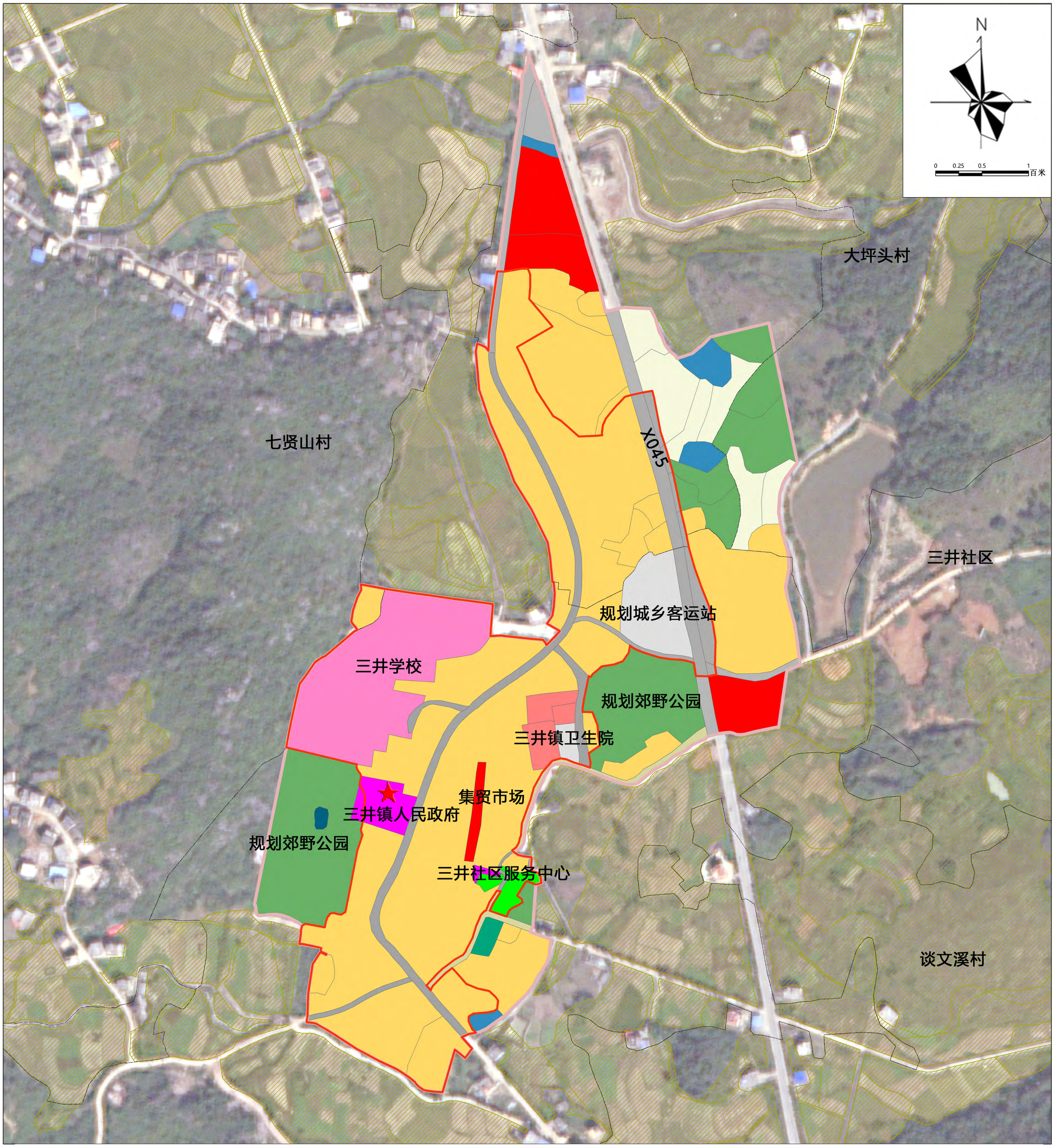
耕地	机关团体用地	商业服务业用地	供水用地	乡村道路用地	村委会
园地	教育用地	工矿用地	供电用地	陆地水域	镇政府驻地范围线
林地	体育用地	仓储用地	供燃气用地	乡、镇、街道界	城镇开发边界
草地	医疗卫生用地	城镇道路用地	绿地与开敞空间用地	村界	
居住用地	社会福利用地	交通场站用地	特殊用地	镇政府驻地	

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

24 镇政府驻地（三井社区）国土空间用地规划图



图例

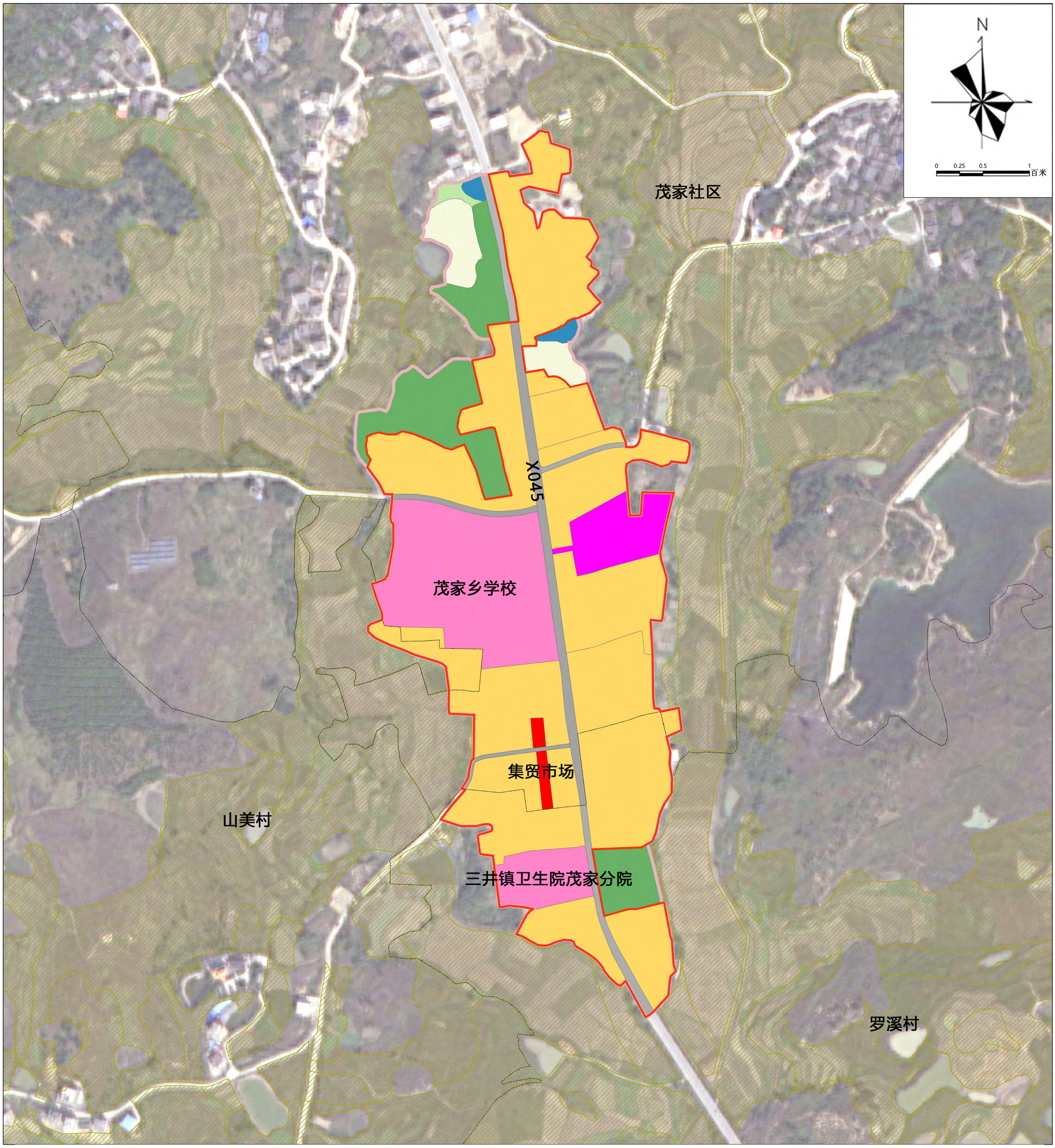
耕地	机关团体用地	商业服务业用地	供水用地	乡村道路用地	村委会
园地	教育用地	工矿用地	供电用地	陆地水域	镇政府驻地范围线
林地	体育用地	仓储用地	供燃气用地	乡、镇、街道界	城镇开发边界
草地	医疗卫生用地	城镇道路用地	绿地与开敞空间用地	村界	
居住用地	社会福利用地	交通场站用地	特殊用地	镇政府驻地	

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

25　镇政府驻地（茂家社区）国土空间用地规划图



图例

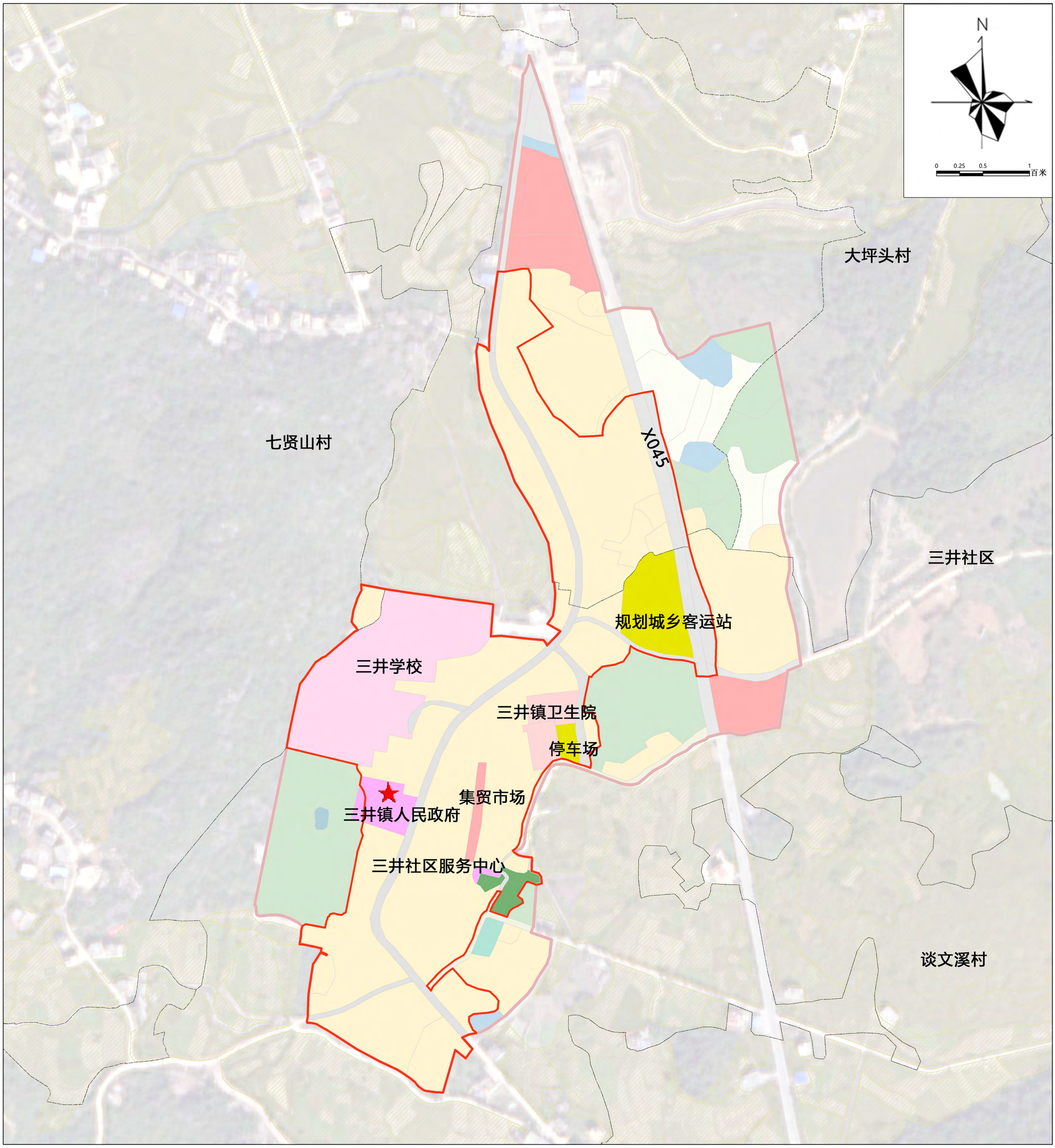
耕地	机关团体用地	商业服务业用地	供水用地	乡村道路用地	村委会
园地	教育用地	工矿用地	供电用地	陆地水域	镇政府驻地范围线
林地	体育用地	仓储用地	供燃气用地	乡、镇、街道界	城镇开发边界
草地	医疗卫生用地	城镇道路用地	绿地与开敞空间用地	村界	
居住用地	社会福利用地	交通场站用地	特殊用地	镇政府驻地	

新田县人民政府
2024年11月　编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

26 镇政府驻地（三井社区）控制性规划图



图例

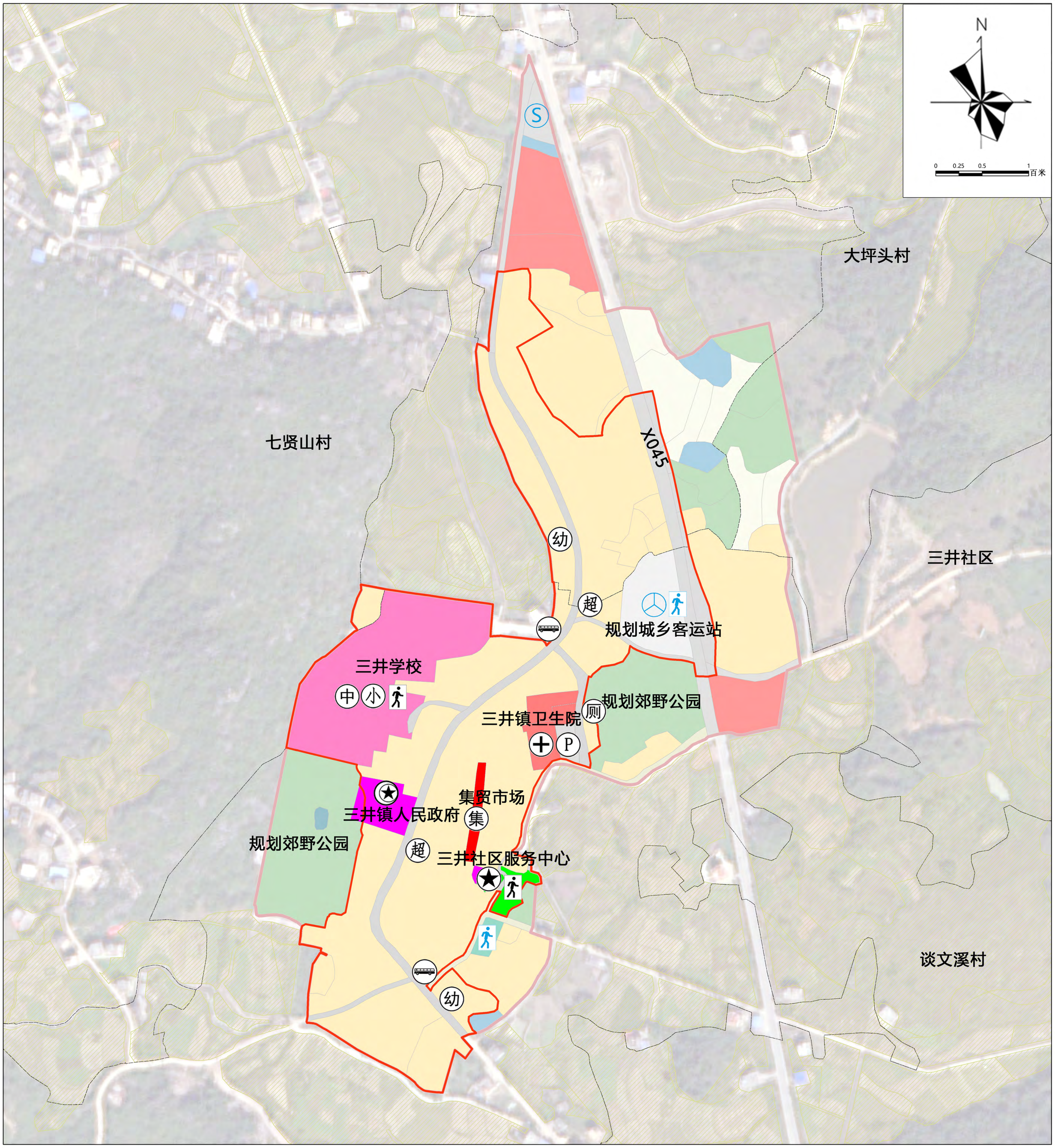
- 城市绿线
- 城市黄线
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 镇政府驻地范围
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

27 镇政府驻地（三井社区）设施规划图



图例

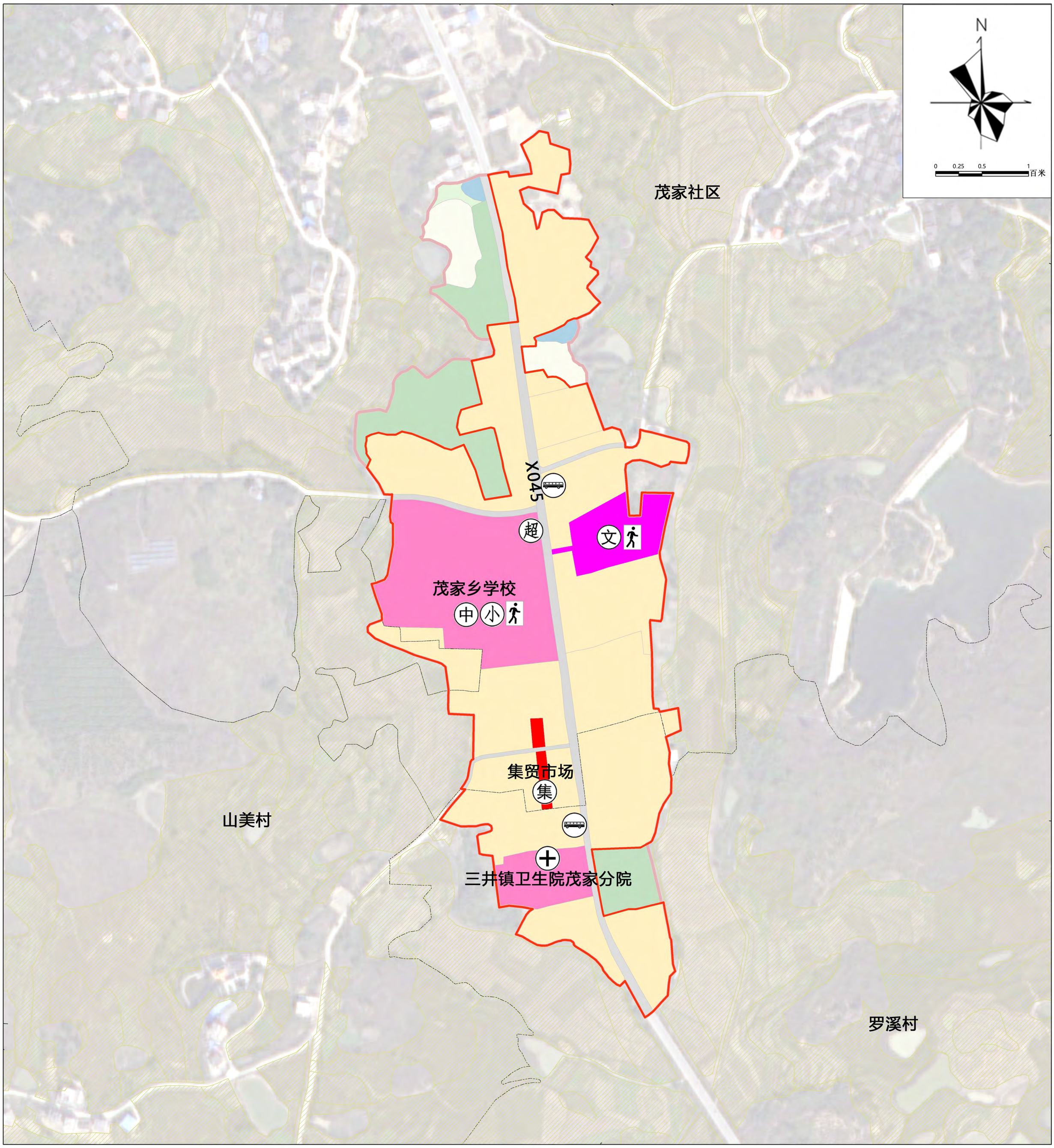
现状/规划镇政府	现状/规划中学	现状/规划停车场	现状/规划集贸市场	教育用地	乡、镇、街道界
现状/规划村委会	现状/规划广场	现状/规划变压器	现状/规划邮政代办点	医疗卫生用地	村界
现状/规划派出所	现状/规划卫生院	现状/规划文体活动室	现状/规划污水处理设施	商业服务业用地	镇政府驻地
现状/规划幼儿园	现状/规划养老院	现状/规划公共厕所	现状/规划垃圾转运站	交通场站用地	村委会
现状/规划小学	现状/规划客运站	现状/规划公交站点	现状/规划应急避难场所	绿地与开敞空间用地	镇政府驻地范围
现状/规划图书室	现状/规划便民超市	现状/规划变电站	机关团体用地	陆地水域	城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

28 镇政府驻地（茂家社区）设施规划图



图例

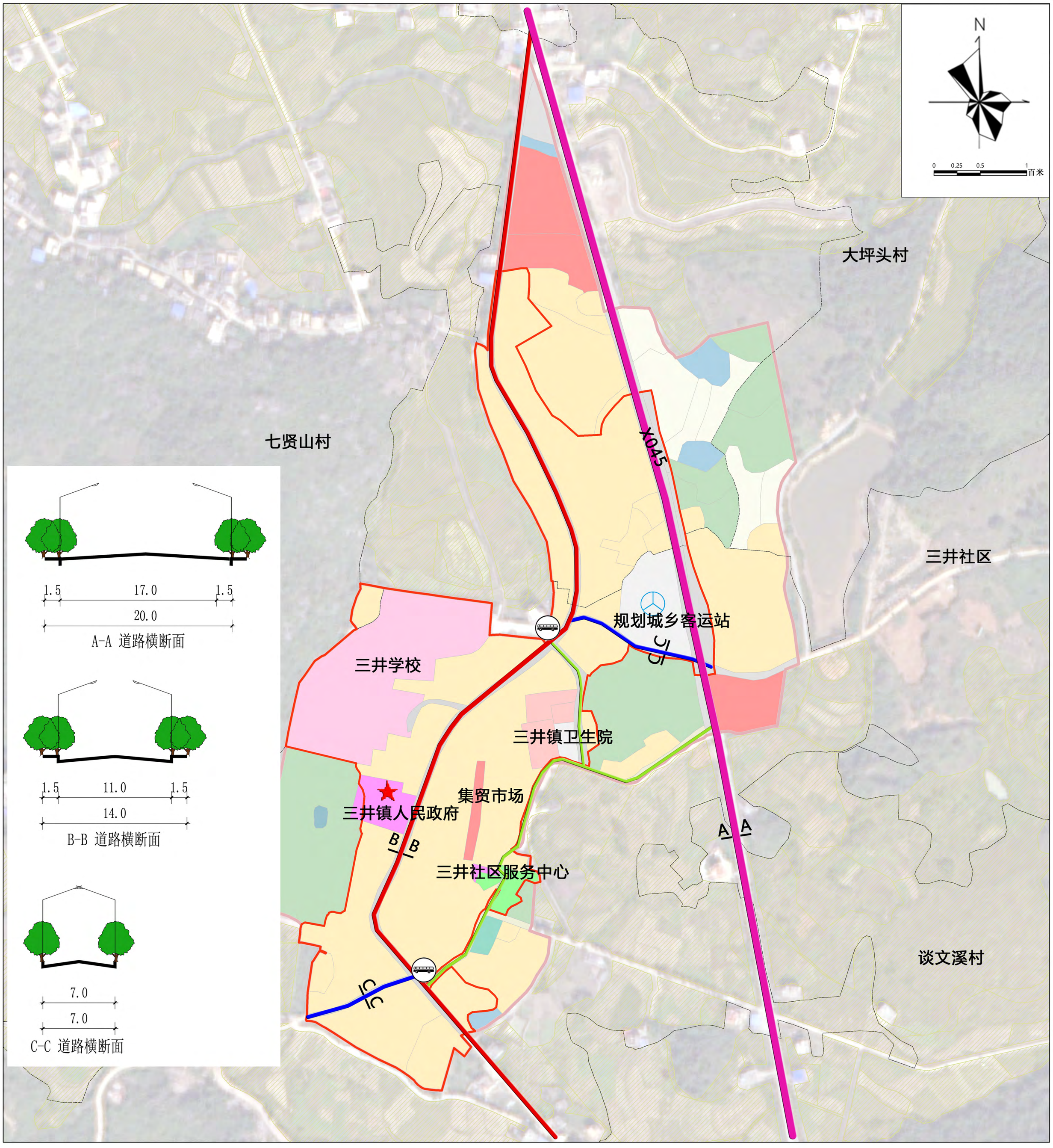
现状/规划镇政府	现状/规划中学	现状/规划停车场	现状/规划集贸市场	教育用地	乡、镇、街道界
现状/规划村委会	现状/规划广场	现状/规划变压器	现状/规划邮政代办点	医疗卫生用地	村界
现状/规划派出所	现状/规划卫生院	现状/规划文体活动室	现状/规划污水处理设施	商业服务业用地	镇政府驻地
现状/规划幼儿园	现状/规划养老院	现状/规划公共厕所	现状/规划垃圾转运站	交通场站用地	村委会
现状/规划小学	现状/规划客运站	现状/规划公交站点	现状/规划应急避难场所	绿地与开敞空间用地	镇政府驻地范围
现状/规划图书室	现状/规划便民超市	现状/规划变电站	机关团体用地	陆地水域	城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

29 镇政府驻地（三井社区）道路交通规划图



图例

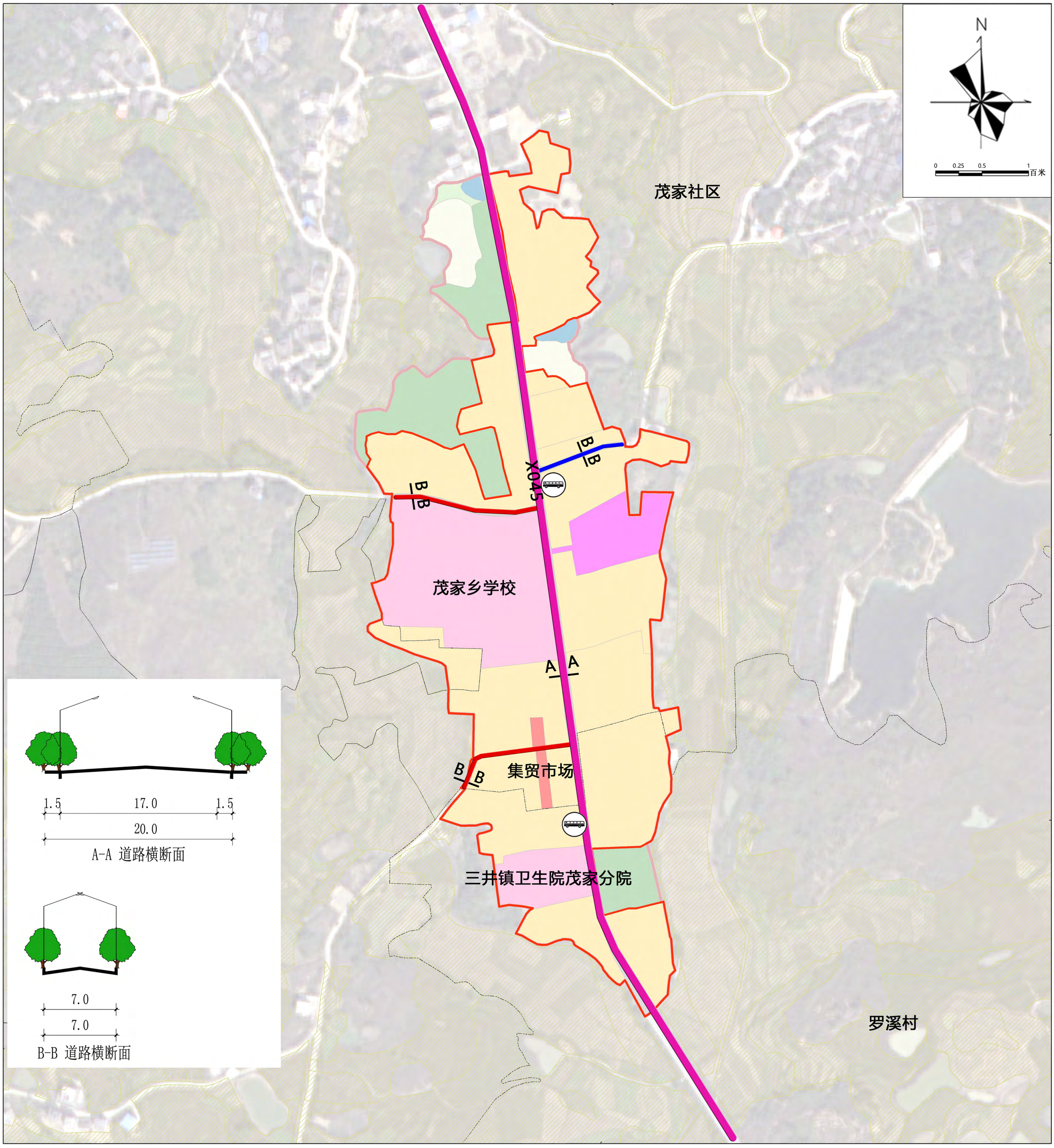
- 现状县道
- 主干道
- 次干道
- 支路
- 公交站点
- 规划客运站
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 镇政府驻地
- 村委会
- 镇政府驻地范围
- 城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

30 镇政府驻地（茂家社区）道路交通规划图



图例

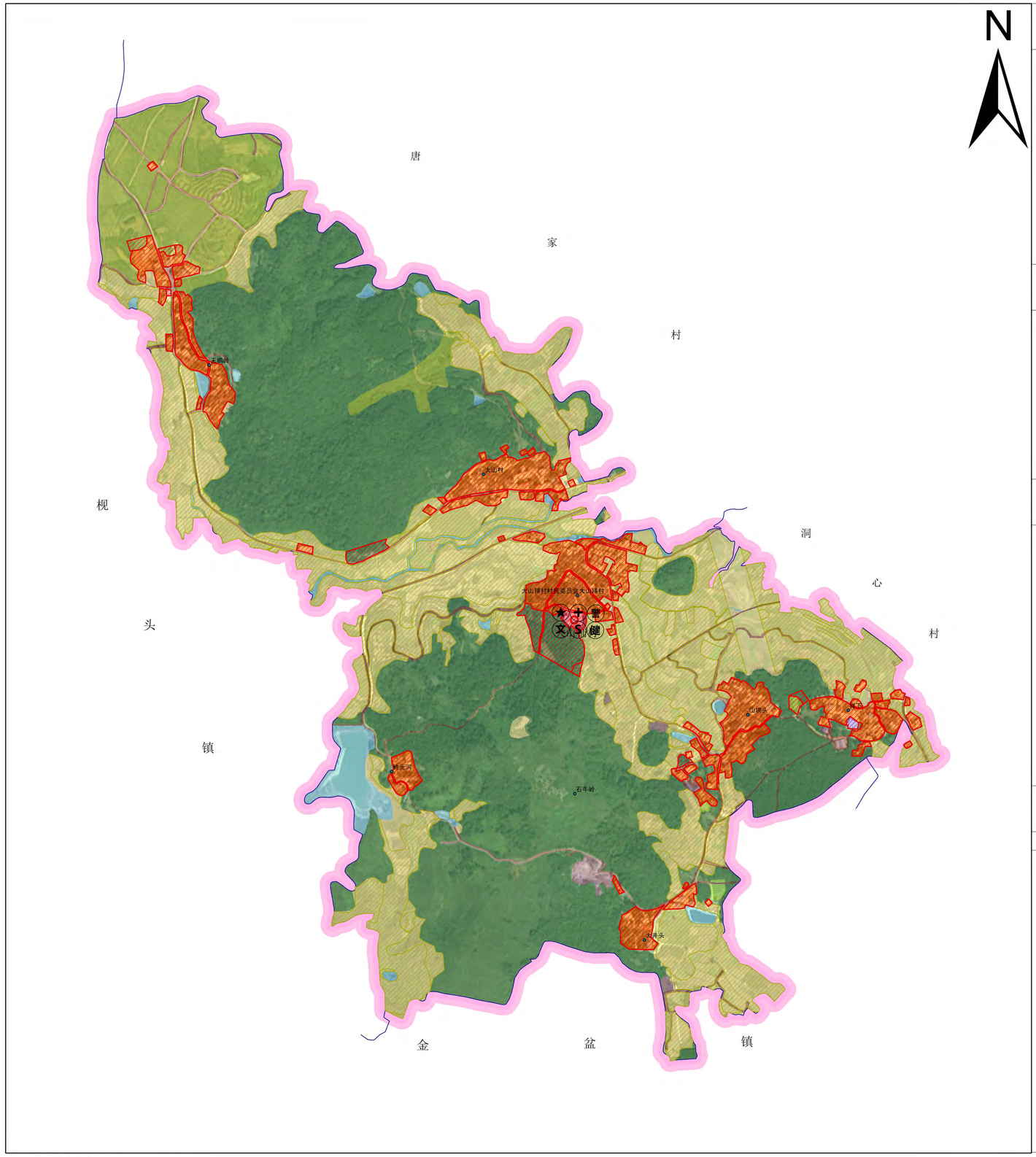
现状县道
主干道
次干道
支路
公交站点
乡、镇、街道界
村界
镇政府驻地
村委会
镇政府驻地范围
城镇开发边界

新田县人民政府
2024年11月 编制

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

大山铺村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇大山铺村现状有387户，1386人，13个村民小组。规划范围为三井镇大山铺村行政管辖范围，总面积为260.59公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与底线管控

大山铺村为农业发展类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定大山铺村为以发展传统种植业为主，村庄配套设施完善的宜居乡村示范村。

规划目标年内，大山铺村耕地保留量不低于73.27公顷，永久基本农田保护面积不低于68.7公顷，村庄建设用地面积为23.4公顷，村庄建设用地留白指标为0.09公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑大山铺村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确大山铺村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟、水果种植和养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		73.27	73.27	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		68.7	68.7	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		23.4	23.4	0	预期性	必选
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	0.09	0.09	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局　制图
湖南省现代城市建设发展研究院

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

罗家坪村村庄通则式管控图

建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇罗家坪村现状有385户，1740人，13个村民小组。规划范围为三井镇罗家坪村行政管辖范围，总面积为233.23公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与底线管控

罗家坪村为城郊融合类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定罗家坪村为以发展传统种植业为主，村庄配套设施完善的宜居乡村示范村。

规划目标年内，罗家坪村耕地保留量不低于97.97公顷，永久基本农田保护面积不低于94.58公顷，村庄建设用地面积为20.47公顷，村庄建设用地留白指标为0.11公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行指导保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定，村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑罗家坪村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确罗家坪村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟种植和生猪养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		97.97	97.97	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		94.58	94.58	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		20.47	20.47	0	预期性	必选
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	0.11	0.11	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

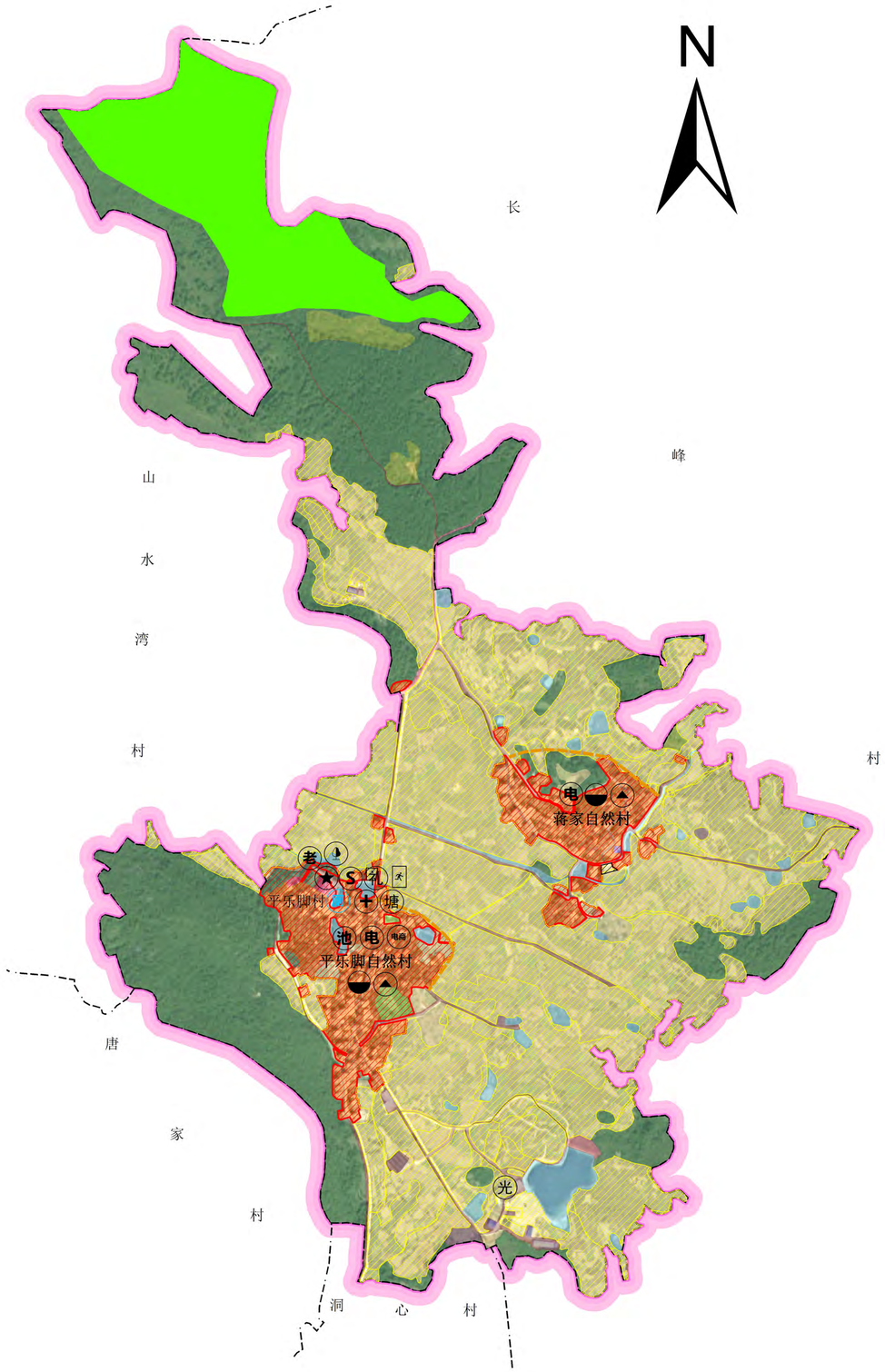
新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局　制图
湖南省现代城市建设发展研究院

新田县三井镇国土空间规划图（2021-2035年）

平乐脚村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为平乐脚村行政辖区全部范围，包括2个自然村共319户，总人口共1355人；总面积158.51公顷。规划期限为2021-2035，以2020年为基期年，2025年为规划近期目标年，2035年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

平乐脚村是以种养殖业为主的农业发展类村庄。

规划目标年内，平乐脚村耕地保有量不低于70.26公顷，永久基本农田保护面积不低于68.27公顷，生态保护红线面积不低于15.78公顷，村庄建设用地面积为14.60公顷，其中规划留白指标为0.61公顷。

三、建设风貌与管控

1.建设用地规模

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田方底、绿水方带、居住组团方核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与标式、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳就和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中，村民住房建设应当遵循“一户一宅”的规定，严格控制用地面积，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。

严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及的规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围，机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4.公共服务与基础设施

村委会位于平乐脚自然村，结合村委会配套综合服务平台、阅览室、消防室和防灾避难场所等。

规划拟增设公园1处，位于平乐脚自然村柏树林。

规划拟增设公厕1处，位于村委会。

村庄主要外部道路为省道S570，内部道路主要由村庄通组路与入户路组成，以4.5-5.5米宽为主，村庄通组路多为3.5米道路，在村庄范围内拟新增产业路2条。

5.产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑平乐脚村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确平乐脚村主要产业经济发展方向为种养殖与加工，主力发展农产品种植，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		70.26	70.26	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		68.27	68.27	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		15.78	15.78	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		14.6	14.6	0	预期性
其中	规划留白指标（公顷）	0	0.61	0.61	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	综合礼堂、文化活动室、文化活动广场	保留村委会的综合礼堂、文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留现状村卫生室
社会福利	日间照料中心	结合村委会设置
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
公共安全	应急避难场所	结合村委会广场设置
基础设施	变压器、公共厕所、小型污水处理设施	保留现状变压器2台，小型污水处理设施2座；村委新建公厕一座

图例

村庄用地分类

- 其他建设用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 公共厕所
- 村委会
- 电商网点
- 卫生室
- 广场
- 老年活动中心
- 古树
- 礼堂
- 消防塘
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 变压器
- 应急疏散场地
- 高位水池
- 光伏发电站

现状及规划重要内容标注

- 新建产业路
- 拟建房

管控界线

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线

行政界线

- 村界

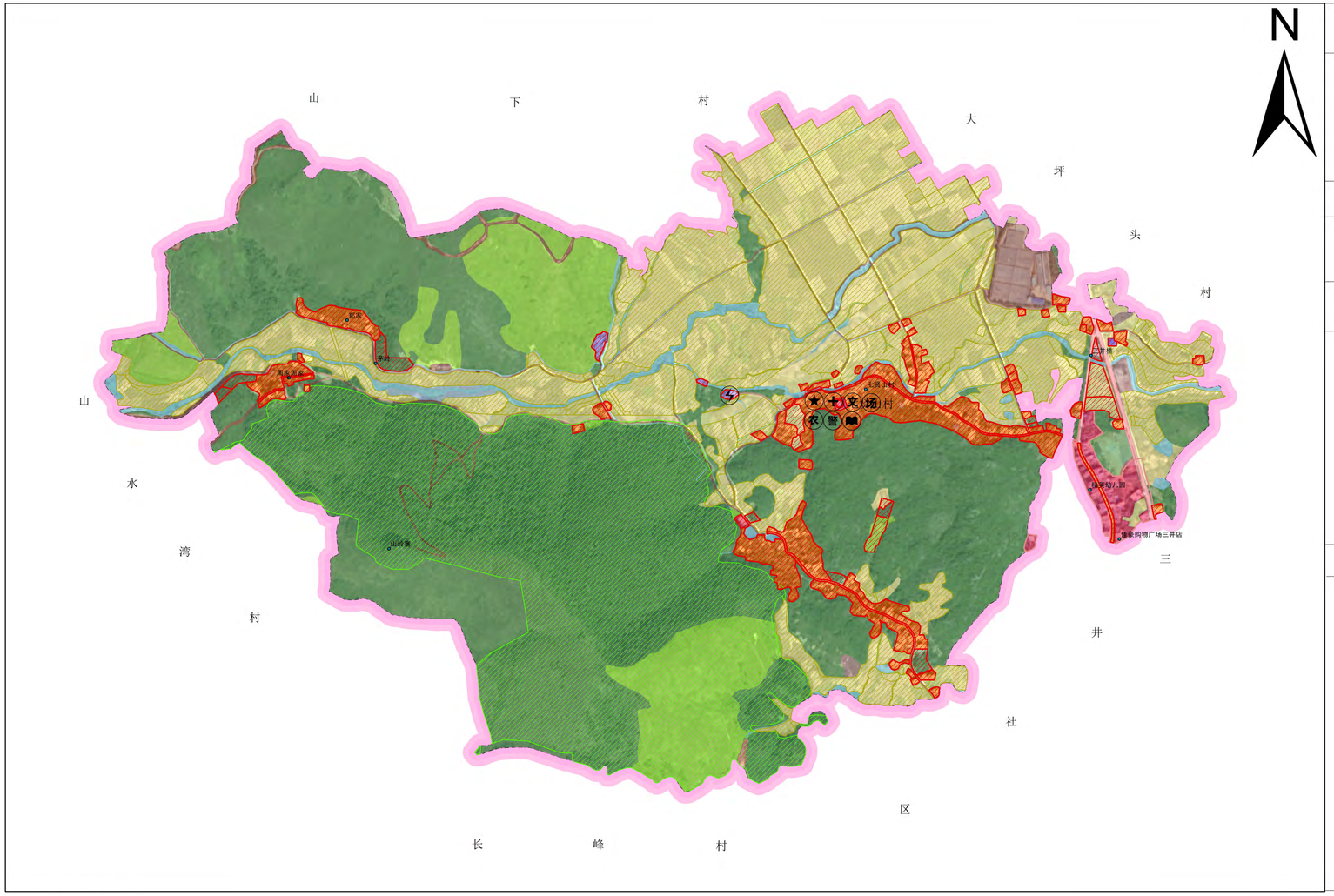
新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

七贤山村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇七贤山村现状有356户，1596人，14个村民小组。规划范围为三井镇七贤山村行政管辖范围，总面积为284.14公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与结构管控

七贤山村为农业发展类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定七贤山村为以发展传统种植业为主，村庄配套设施完善的富足多村示范村。

规划目标年内，七贤山村耕地保留量不低于71.9公顷，永久基本农田保护面积不低于65.6公顷，村庄建设用地面积为18.13公顷，村庄建设用地量白指标为0.48公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为基、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄原底界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和道风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用新地不超过130平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。召公路沿线建房的，其房屋边墙与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。在高速公路沿线建设房，其房屋边墙与高速公路用地外缘的间距不少于30米。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑七贤山村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，将确七贤山村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟种植和生猪养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		71.9	71.9	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		65.6	65.6	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		79.49	79.49	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		18.13	18.13	0	预期性	必选
其中	村庄建设用地量白指标（公顷）	0	0.48	0.48	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

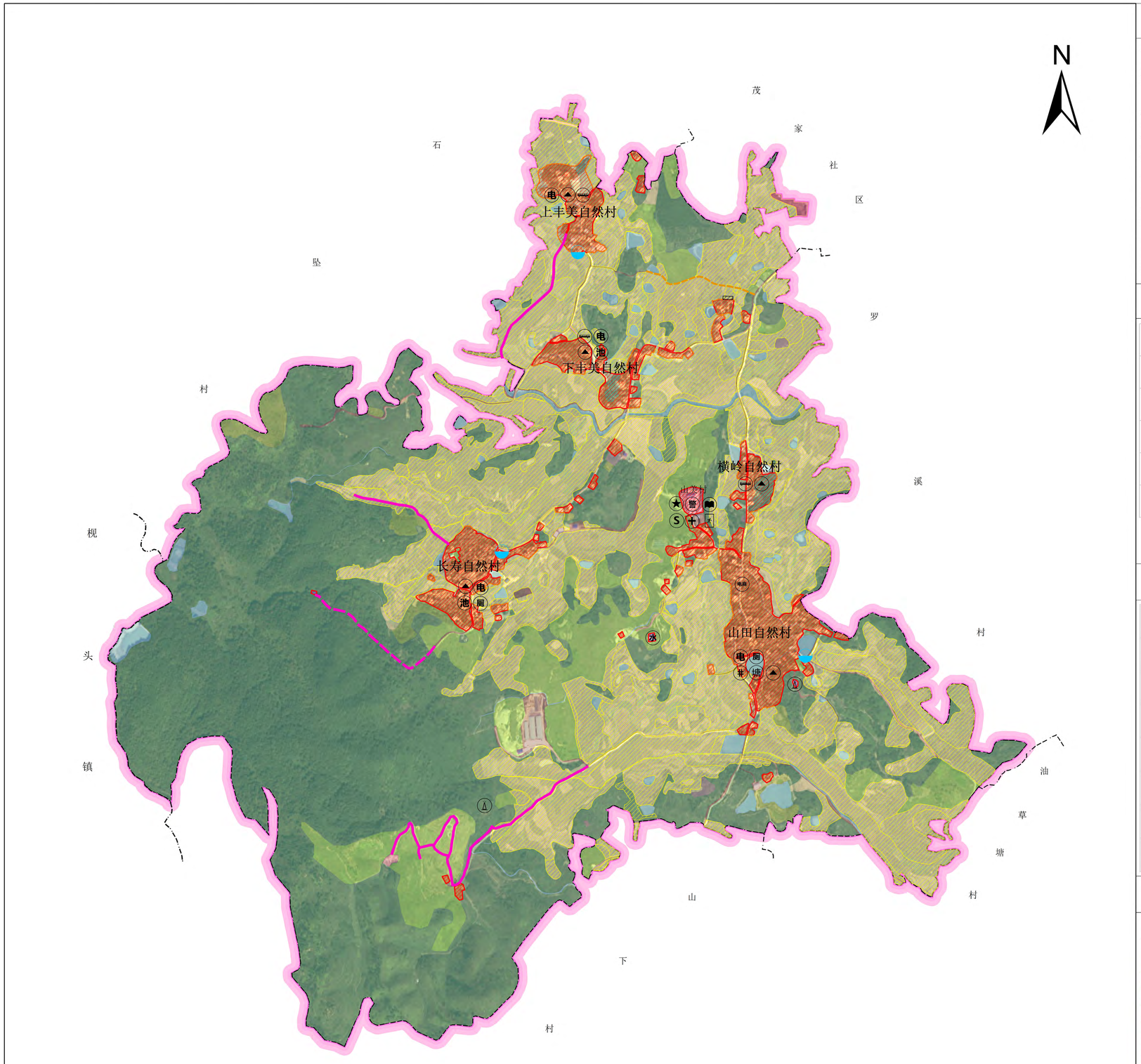
新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局　制图
湖南省现代城市建设发展研究院

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

山美村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为山美村行政辖区全部范围，包括 5 个自然村共 508 户，总人口共 1742 人，总面积 451.38 公顷。规划期限为 2021-2035，以 2020 年为基期年，2025 年为规划近期目标年，2035 年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

山美村是以烟稻轮作、柑橘种植为主，养殖业为辅的农业发展类村庄。

规划目标年内，山美村耕地保有量不低于 143.59 公顷，永久基本农田保护面积不低于 140.87 公顷，村庄建设用地面积为 28.12 公顷，村庄建设用地留白指标 1.46 公顷。

三、建设风貌与管控

1.建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳被和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中，村民住房建设应当遵循“一户一宅”的规定，严格控制用地面积，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。

严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及的规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。建筑高度不超过 12 米，层数不超过 3 层。

4.公共服务与基础设施

村委会位于山田自然村，结合村委会配套综合服务平台、阅览室、消防室和防灾避难场所等。

新增 3 处集中污水处理设施，分别位于上丰美、长寿以及山田自然村。

村庄主要外部道路为县道，内部道路主要由村庄通组路与入户路组成，以 4.5-5.5 米宽为主，村庄通组路多为 3.5 米道路，在村庄范围内拟规划产业路 4 条，硬化道路 1 条。

5.产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑山美村区位条件，资源禀赋，产业发展现状等因素，明确山美村主要产业经济发展方向为烟稻轮作和沃柑种植与加工，以及畜禽养殖，主力发展农产品种养殖，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		143.59	143.59	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		140.87	140.87	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性
村庄建设用地规模（公顷）		29.2	28.12	-1.08	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	1.46	1.46	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	日间照料中心	结合村委会新建
商业服务	便利店、电商网点	现状保留，结合村民住房设置
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施、垃圾收集点	保留现状自来水厂1座，高水水池2处，变压器4台，通信基站2处，垃圾收集点5个；新建小型污水处理设施3座

图例

村庄用地分类

- 其他建设用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 城镇建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 警务室
- 卫生室
- 阅览室
- 广场
- 公共厕所
- 通信基站
- 垃圾收集点
- 公交招呼站
- 变压器
- 应急疏散场地
- 水井
- 消防水塘
- 高位水池
- 自来水厂
- 集中污水处理设施

道路交通

- 新建产业路
- 新建道路
- 硬化道路

管控界线

- 永久基本农田
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政界线

- 乡镇界
- 村界

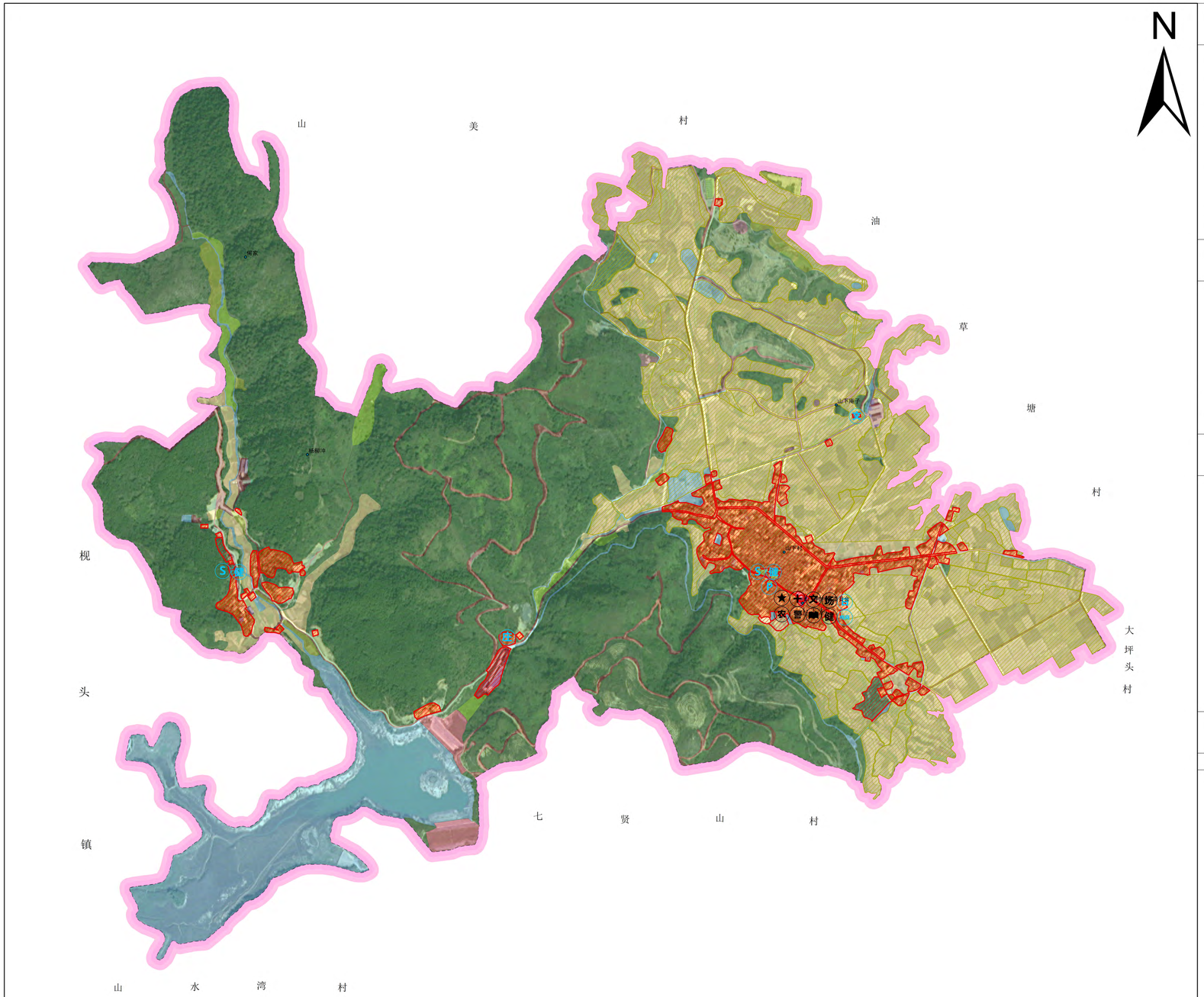
新田县人民政府
2024年11月
编制

参考比例：1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院
制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

山下村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇山下村现状有536户，2014人，18个村民小组。规划范围为三井镇山下村行政管辖范围，总面积为378.25公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与底线管控

山下村为农业发展类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定山下村为以发展传统种植业为主，村庄配套设施完善的宜居乡村示范村。

规划目标年内，山下村耕地保留量不低于97.36公顷，永久基本农田保护面积不低于89.86公顷，村庄建设用地面积为22.73公顷，村庄建设用地留白指标为1.20公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌，延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定，在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑山下村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确山下村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟种植和生猪养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		97.36	97.36	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		89.86	89.86	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		24.06	22.73	-1.33	预期性	必选
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	1.2	1.2	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

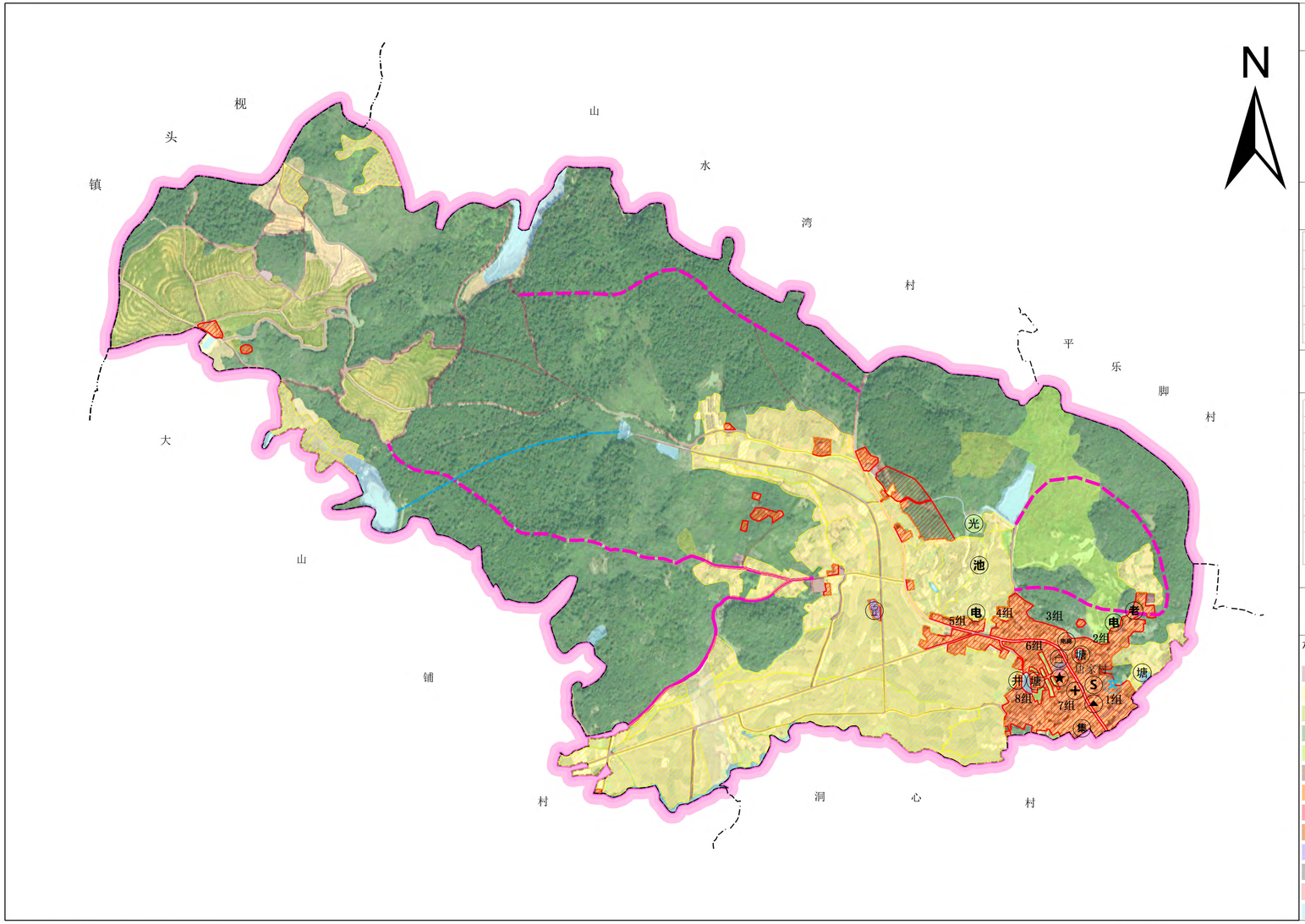
新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

唐家村村庄通则式管控图



规划说明

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为唐家村行政辖区全部范围，包括8个村民小组共298户，总人口为1069人，总面积272.97公顷。规划期限为2021-2035，以2020年为基期年，2027年为规划近期目标年，2035年为规划远期目标年。

二、功能定位与发展导控

唐家村是以耕稻牧作和枧角种植为主的农业发展类村庄。

规划目标年内，唐家村耕地保有量不低于55.63公顷，永久基本农田保护面积不低于50公顷，村庄建设用地面积为12.9公顷，其中留白指标规模为0.06公顷。

二、建设风貌与管控

1.建设用地规模

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“看山，见田为底，绿水为带，基住组团为核”的山水田园风貌。

规划村庄整体格局，严格保护其有特色的风貌建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建筑基建筑的性质引导，内部与视觉，标准与形式，位置与高度，体量与体积，色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳就和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中，新建一处集中居民建房点，主要位于县道东侧，村民住房建设应当遵循“一户一宅”的规定，严格控制用地面积，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空间宅基地由村委会或村集体经济组织收回。

严格控制宅基地面积标准，新建住宅的用地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及村规定，在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围，机动用地建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4.公共服务与基础设施

村委会位于下组，结合村委会配套综合服务中心，同发室、消防室和卫生室相邻布置。

规划拟增设活动中心一处，位于唐家原教室。

村庄主要外部道路为县道S045，内部道路主要由村庄道组路与入户路组成，以4.5-5.5米宽为主，村庄道组路多为3.5米道路，在村庄范围内拟规划道路1条，硬化道路2条。

规划拟增设1条水渠，用于灌溉。

5.产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，结合考虑唐家村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确唐家村主要产业经济发展方向为柑橘种植和以及柑橘种植为加工，主力发展农产品种植，新向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业。

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）		55.63	55.63	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		50	50	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		12.9	12.9	0	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	0.06	0.06	预期性

国土空间结构调整表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、文化活动中心	保留村委会的文化活动室、文化活动广场、新建文化活动中心一处
医疗卫生	卫生室	保留现状村卫生室
社会福利	老年活动中心	现状保留
商业服务	集贸市场、便利店、电商网点	保留现状集贸市场；结合村民住房设置便利店和电商网点
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会广场设置
基础设施	高位水池、变压器、垃圾收集点、小型污水处理设施	保留现状高位水池，变压器2台，垃圾收集点；村民小组结合实际情况新建小型污水处理设施

图例

村庄用地分类

- 其他建设用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 村庄范围内的其他土地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 农贸市场
- 卫生室
- 宗教建筑
- 古井
- 广场
- 老年活动中心
- 集中供水水源
- 垃圾收集点
- 光伏发电站
- 变压器
- 消防水塘
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通与水渠

- 新建道路
- 硬化道路
- 新增水渠

管控界线

- 永久基本农田
- 允许建房范围线

行政界线

- 乡镇界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

小坪塘村村庄通则式管控图

建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇小坪塘村现状有503户，1763人，13个村民小组。规划范围为三井镇小坪塘村行政管辖范围，总面积为584.27公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与底线管控

小坪塘村为农业发展类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定小坪塘村为以发展传统种植业为主、村庄配套设施完善的宜居乡村示范村。

规划目标年内，小坪塘村耕地保留量不低于139.64公顷，永久基本农田保护面积不低于132.32公顷，村庄建设用地面积为32.08公顷，村庄建设用地留白指标为0.66公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑小坪塘村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确小坪塘村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟、水果种植和养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		139.64	139.64	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		132.32	132.32	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		32.08	32.08	0	预期性	必选
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	0.66	0.66	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

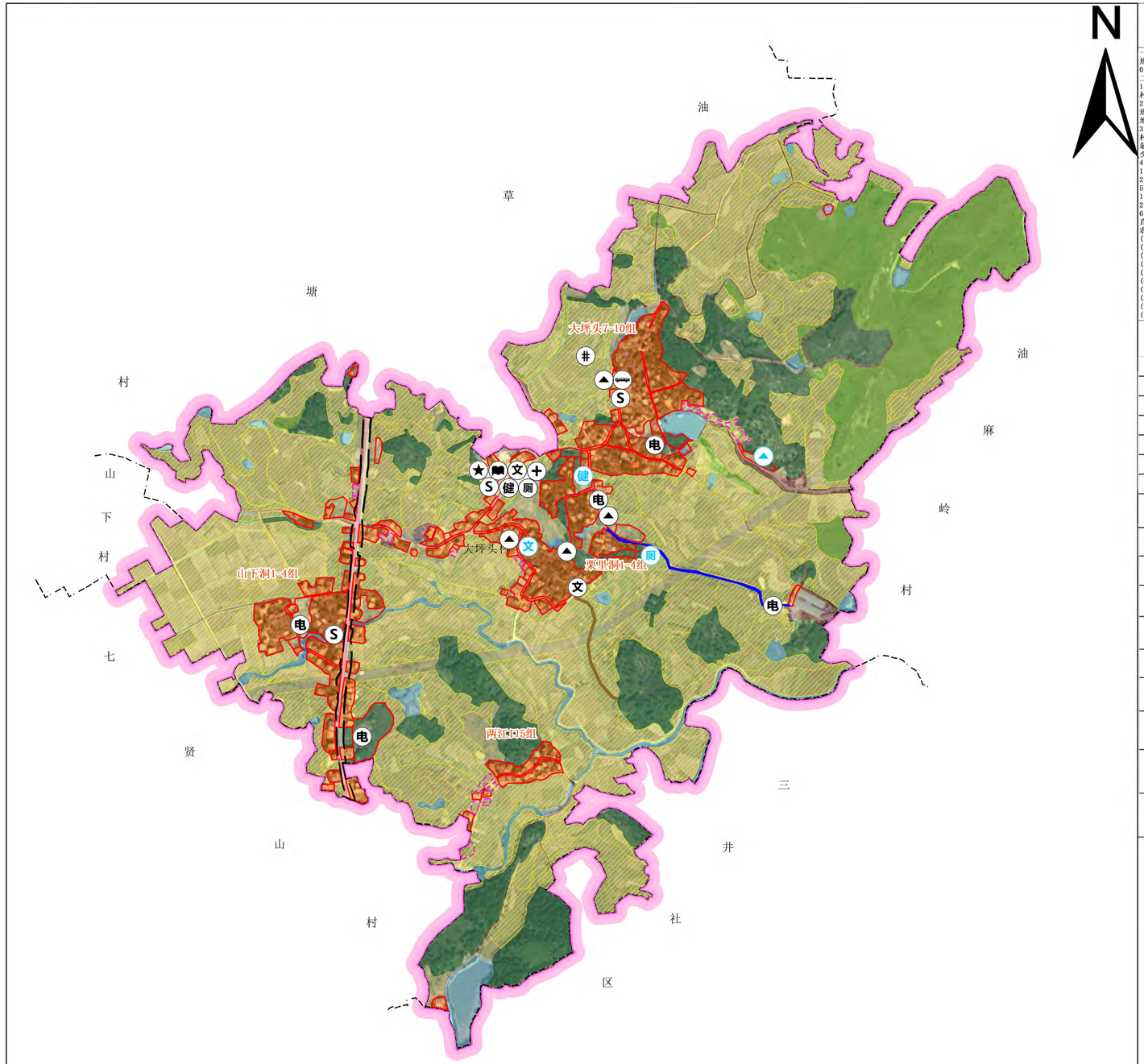
新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局　制图
湖南省现代城市建设发展研究院

新田县三井镇国土空间规划图（2021-2035年）

大坪头村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、底线管控
规划目标年内，大坪头村耕地保有量不低于114.67公顷，永久基本农田保护面积不低于105.48公顷，生态公益林面积为30.3公顷，建设用地总规模为24.52公顷。规划目标年内大坪头村建设用地面积为23.3公顷，其中村庄公共管理与公共服务设施用地规模为0.11公顷。
二、建设与风貌管控
1、建设用地布局
村庄各项建设活动应优先存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。
2、整体风貌管控
规划应引导村庄发展保护原生态的格局环境，突出山林景观风貌，农田园地及林地资源，保护传统民居并传承文脉。新建农房以湘中地带建筑风格为主，采用简约风格，简约适合现代生活需要。建筑体量适宜，禁止建造洋怪建筑。建筑材料提倡优先采用具有当地传统自然的建材。
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；建筑色彩清新淡雅，与地方环境协调体现乡土气息。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。并注意避让电力设施、通信设施保护范围。
4、公共服务设施
1.村委会位于村庄中部，结合村委会配套综合服务平台、卫生室、养老服务站、消防室和防灾避难场所等。
2.老村委改造成文化活动中心。
5、基础设施
1.大坪头村内部道路主要由村庄通组路与入户路组成。以4.5-5.5米宽为主，村庄通组路多为3.5米道路。在村庄范围内拟规划硬化道路1条，新建产业路1条。
2.完善公厕和垃圾收集点。
6、产业项目设施
直接服务农业的农产品初加工、仓储冷链电商等农业生产建筑应保持与周边山体、水体、树木、农田相协调，与农房建筑色彩相搭配。建筑高度不高于12米。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。
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，破坏生态环境和乡村风貌。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年（2020）	规划目标年（2035）	变化量	指标属性
耕地保有量（公顷）		114.67	114.67	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		105.41	105.41	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性
城镇开发边界规模（公顷）		0	0	0	约束性
村庄建设用地（公顷）		25.49	25.3	-0.19	预期性
其中	村庄建设用地留白指标(公顷)	0	1.27	1.27	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	现状保留
医疗卫生	卫生室	现状保留
社会福利	养老服务站	新建，结合村委会增建
文化体育	文化活动室	现状保留，老村委改造，完善健身设施
商业服务	电商网点、便民超市	结合村民住宅建设
公共安全	警务室、防灾避灾场所、消火栓	现状保留
基础设施	道路交通、集中供水、生活污水处理、垃圾收集点、公共厕所等	村道4.5-6米，组道3-4.5米，入户路3.5-5米；条件允许的情况下集中供水，保障水质水量；生活污水采取分散与集中处理相结合的方式；完善垃圾收集点和公共厕所

图例

村庄用地分类
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施
- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 便民健身场所
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 文化活动室

道路交通
- 新建道路
- 硬化道路
- 规划产业路

管控边界
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线

行政边界
- 乡镇界
- 村界

- 永久基本农田划定不实
- 邵下至金鸡岭公路改建工程

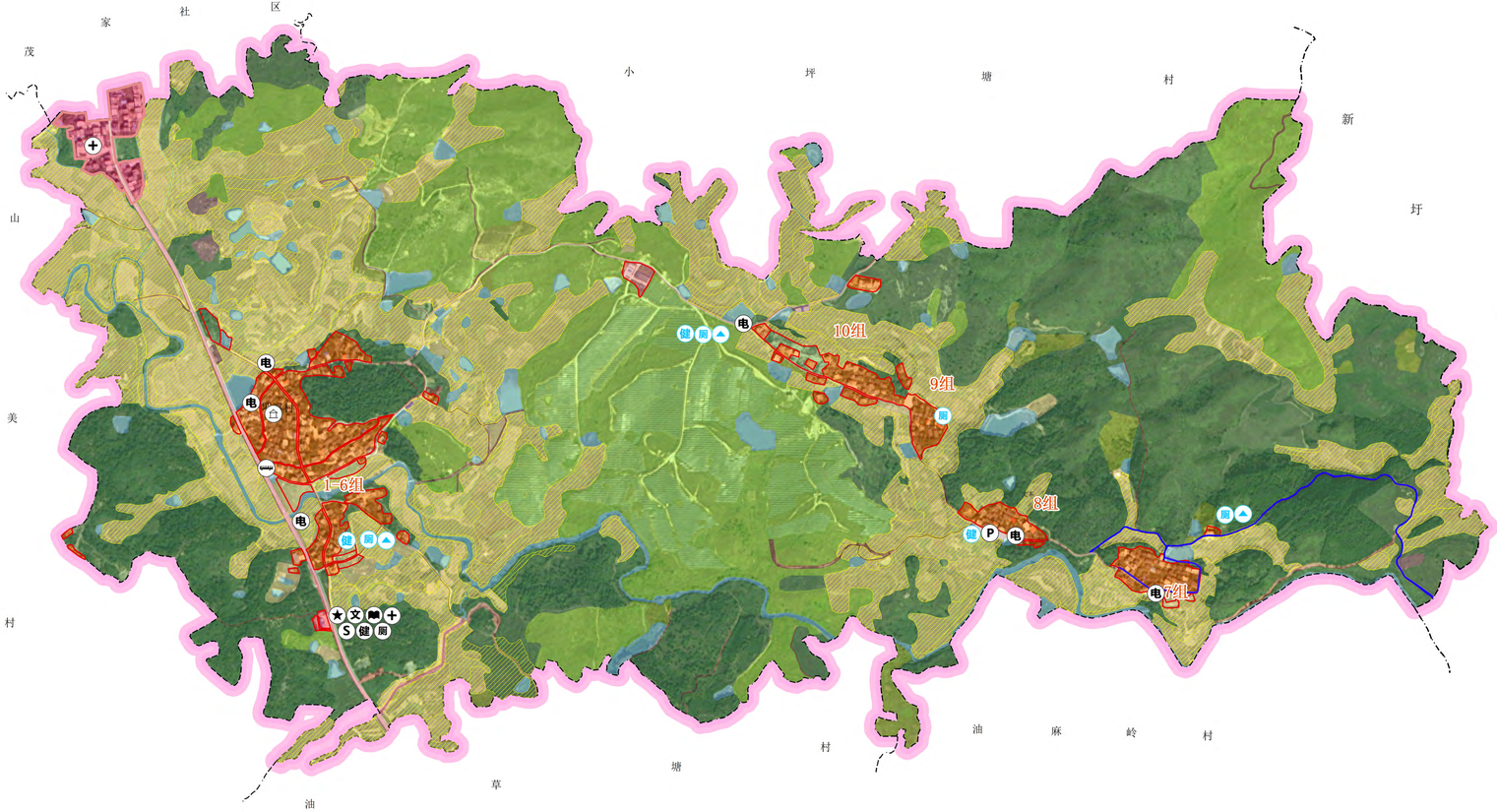
新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划图（2021-2035年）

罗溪村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、底线管控
规划目标年内，罗溪村耕地保有量不低于130.16公顷，永久基本农田保护面积不低于124.1公顷，生态公益林面积为25.37公顷，建设用地总规模为24.72公顷，规划目标年内罗溪村建设用地面积为21.22公顷，其中村庄公共管理与公共服务设施用地规模为0.18公顷。
二、建设与风貌管控
1、建设用地布局
村庄各项建设活动应优先存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。
2、整体风貌管控
规划应引导村庄发展保护原生态的格局环境，突出山林景观风貌，农田围绕龙林地资源，保护传统民居并传承文脉，新建农房以湘中地带建筑风格为主，采用简约风格，简约适合现代生活需要，建筑体量适宜，禁止建造洋怪建筑，建筑材料提倡优先采用具有当地传统自然的建材。
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，新建农村住宅面积一般以聪商或联东为宜；建筑高度不超过12米，层数不超过3层；建筑色彩清新淡雅，与地方环境协调体现乡土气息，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。旧房新建原房屋时，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，乡道及规划公路等专用道路不少于5米，且高速公路两侧建筑后与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米，并注意建让电力设施、通信设施保护范围。
4、公共服务设施
(1)村委会位于村庄沿南部，结合村委会配套综合服务平台、卫生室、养老服务站、消防室和防灾避难场所等。
(2)结合新建居民点布置健身设施
5、基础设施
(1)在村庄范围内拟规划硬化道路2条，修复道路两段。
(2)完善公厕，垃圾收集点。
6、产业项目设施
直接服务农业的农产品初加工、仓储冷链电商等农业生产建筑应保持与周边山体、水体、树木、农田相协调，与农房建筑色彩相搭配，建筑高度不高于12米，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。
农村产业用地负面清单：
(1)不准以违反建农之名用永久基本农田，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场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塘、破坏生态环境和乡村风貌。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年（2020）	规划目标年（2035）	变化量	指标属性
耕地保有量（公顷）		130.16	130.16	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		127.08	127.08	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性
城镇开发边界规模（公顷）		3.43	3.43	0	约束性
村庄建设用地（公顷）		21.22	20.76	-0.46	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	0.07	0.07	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	现状保留
医疗卫生	卫生室	现状保留
社会福利	养老服务站	新建，结合村委会增建
文化体育	文化活动广场	现状保留，完善健身设施
商业服务	电商网点、便民超市	结合村民住宅建设
公共安全	警务室、防灾避灾场所、消火栓	现状保留
基础设施	道路交通、集中供水、生活污水处理、垃圾收集点、公共厕所等	村道4.5-6米，组道3-4.5米；入户路3.5-5米；条件允许的情况下集中供水，保障水质水量；生活污水采取分散与集中处理相结合的方式；完善垃圾收集点和公共厕所

图例

村庄用地分类
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施
- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 便民健身场所
- 公共厕所
- 垃圾收集点

道路交通
- 新建道路
- 硬化道路

管控边界
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线
- 城镇开发边界范围

行政边界
- 乡镇界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划图（2021-2035年）

三合村村庄通则式管控图

建设与风貌管控规则

一、底线管控
规划目标年内，三合村耕地保有量不低于62.73公顷，永久基本农田保护面积不低于59.82公顷，生态公益林面积为18.58公顷，建设用地总规模为17.57公顷。规划目标年内三合村建设用地面积为15.93公顷，其中村庄公共管理与公共服务设施用地规模为0.23公顷。
二、建设与风貌管控
1、建设用地布局
村庄各项建设活动应优先存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。
2、整体风貌管控
规划应引导村庄发展保护原生态的格局环境，突出山林景观风貌，农田园地及林地资源，保护传统民居并传承文脉。新建农房以湘中地带建筑风格为主，采用简约风格，简约适合现代生活需要。建筑体量适宜，禁止建造洋怪建筑。建筑材料提倡优先采用具有当地传统自然的建材。
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;建筑色彩清新淡雅,与地方环境协调体现乡土气息。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。并注意避让电力设施、通信设施保护范围。
4、公共服务设施
1.村委会位于村庄东部，结合村委会配套综合服务平台、卫生室、养老服务站、消防室和防灾避难场所等。
2.在规划集中居民点布置健身设施
5、基础设施
1.完善公厕、垃圾收集点。
2.三合村内部道路主要由村庄通组路与入户路组成。以4.5-5.5米宽为主，村庄通组路多为3.5米道路。
6、产业项目设施
直接服务农业的农产品初加工、仓储冷链电商等农业生产建筑应保持与周边山体、水体、树木、农田相协调，与农房建筑色彩相搭配。建筑高度不高于12米。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。
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，破坏生态环境和乡村风貌。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年（2020）	规划目标年（2035）	变化量	指标属性
耕地保有量（公顷）		62.73	62.73	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		59.81	59.81	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性
城镇开发边界规模（公顷）		0	0	0	约束性
村庄建设用地（公顷）		15.93	15.93	0	预期性
其中	村庄建设用地留白指标(公顷)	0	0.01	0.01	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	现状保留
医疗卫生	卫生室	现状保留
社会福利	养老服务站	新建，结合村委会增建
文化体育	文化活动室	现状保留，完善健身设施
商业服务	电商网点、便民超市	结合村民住宅建设
公共安全	警务室、防灾避灾场所、消火栓	现状保留
基础设施	道路交通、集中供水、生活污水处理、垃圾收集点、公共厕所等	村道4.5-6米，组道3-4.5米，入户路3.5-5米；条件允许的情况下集中供水，保障水质水量；生活污水采取分散与集中处理相结合的方式；完善垃圾收集点和公共厕所

图例

村庄用地分类
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施
- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 便民健身场所
- 公共厕所
- 垃圾收集点

管控边界
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线

行政边界
- 乡镇界
- 村界

- 规划农业设施建设用地（烤烟）

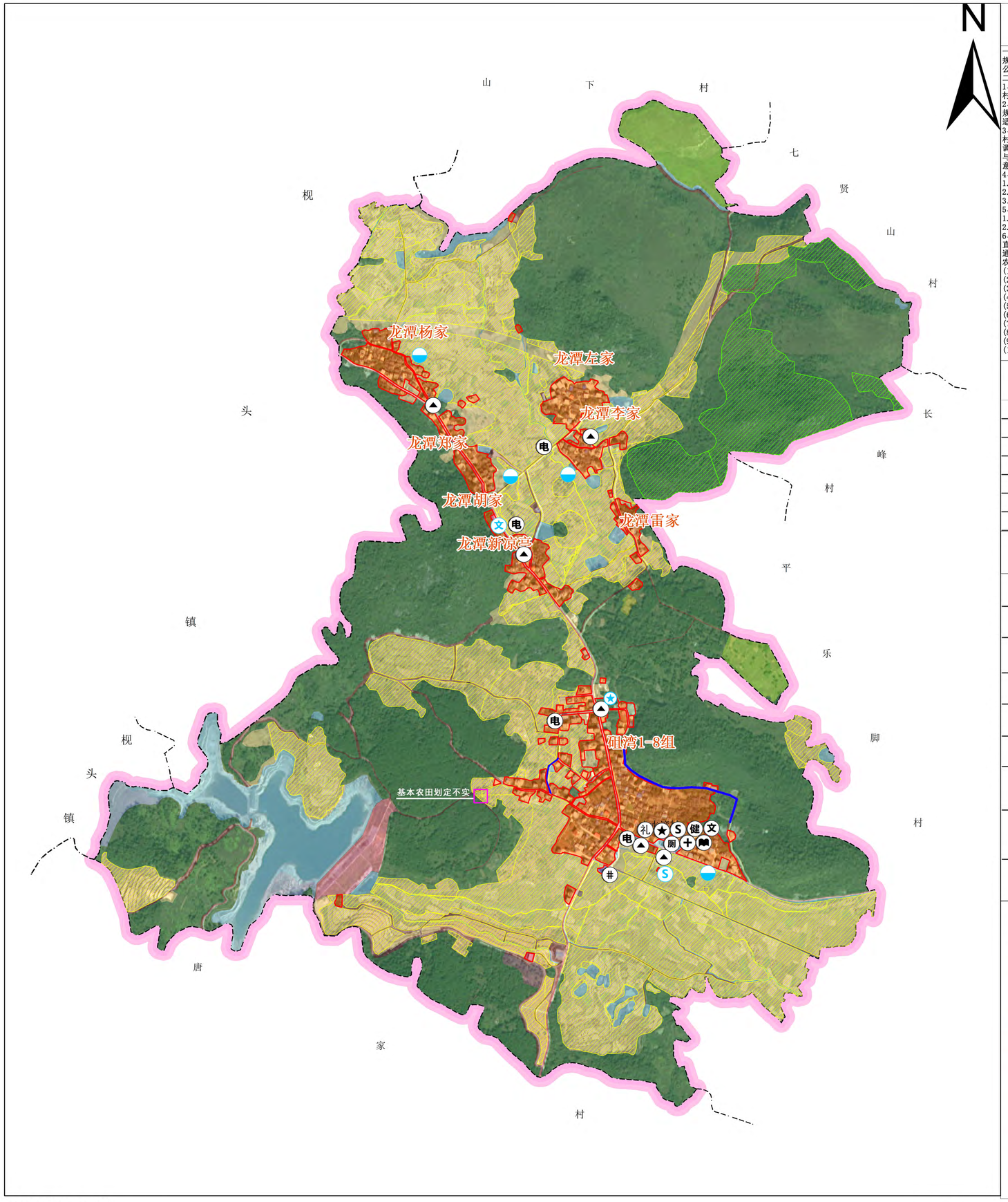
新田县人民政府
2024年11月 编制

参考比例：1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划图（2021—2035年）

山水湾村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、底线管控
规划目标年内，山水湾村耕地保有量不低于111.29公顷，永久基本农田保护面积不低于98.59公顷，生态公益林面积为66.4公顷，建设用地总规模为32.43公顷。规划目标年内山水湾村建设用地面积为27.16公顷，其中村庄公共管理与公共服务设施用地规模为0.12公顷。
二、建设与风貌管控
1、建设用地布局
村庄各项建设活动应优先存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。
2、整体风貌管控
规划应引导村庄发展保护原生态的格局环境，突出山林景观风貌，农田园地及林地资源，保护传统民居并传承文脉。新建农房以湘中地带建筑风格为主，采用简约风格，简约适合现代生活需要。建筑体量适宜，禁止建造洋怪建筑。建筑材料提倡优先采用具有当地传统自然的建材。
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;建筑色彩清新淡雅,与地方环境协调体现乡土气息。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。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。并注意避让电力设施、通信设施保护范围。
4、公共服务设施
1.新建村委会，结合村委会配套综合服务平台、卫生室、养老服务站、消防室和防灾避难场所等。
2.规划一处小广场。位于砠湾1-8组。
3．老村委改造文化活动室。
5、基础设施
1.规划四处污水处理设施，分别位于龙潭李家、郑家、杨家组和砠湾组。
2.山水湾村内部道路主要由村庄通组路与入户路组成。以4.5-5.5米宽为主，村庄通组路多为3.5米道路。在村庄范围内拟规划硬化道路2条，长度共637米。
6、产业项目设施
直接服务农业的农产品初加工、仓储冷链电商等农业生产建筑应保持与周边山体、水体、树木、农田相协调，与农房建筑色彩相搭配。建筑高度不高于12米。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。
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，破坏生态环境和乡村风貌。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年（2020）	规划目标年（2035）	变化量	指标属性
耕地保有量（公顷）		111.29	111.29	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		103.47	103.47	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		18.46	18.46	0	约束性
城镇开发边界规模（公顷）		0	0	0	约束性
村庄建设用地（公顷）		28.33	27.62	-0.71	预期性
其中	村庄建设用地留白指标(公顷)	0	1.42	1.42	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	新建
医疗卫生	卫生室	现状保留
社会福利	养老服务站	新建，结合村委会增建
文化体育	文化活动室、广场	现状保留，改造老村委为文化活动室；新建一处小广场
商业服务	电商网点、便民超市	结合村民住宅建设
公共安全	警务室、防灾避灾场所、消火栓	现状保留
基础设施	道路交通、集中供水、生活污水处理、垃圾收集点、公共厕所等	村道4.5-6米，组道3-4.5米，入户路3.5-5米；条件允许的情况下集中供水，保障水质水量；生活污水采取分散与集中处理相结合的方式；完善垃圾收集点和公共厕所

图例

村庄用地分类
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施
- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 村委会
- 广场
- 文化活动室
- 集中污水处理设施

道路交通
- 新建道路
- 硬化道路

管控边界
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线

行政边界
- 乡镇界
- 村界

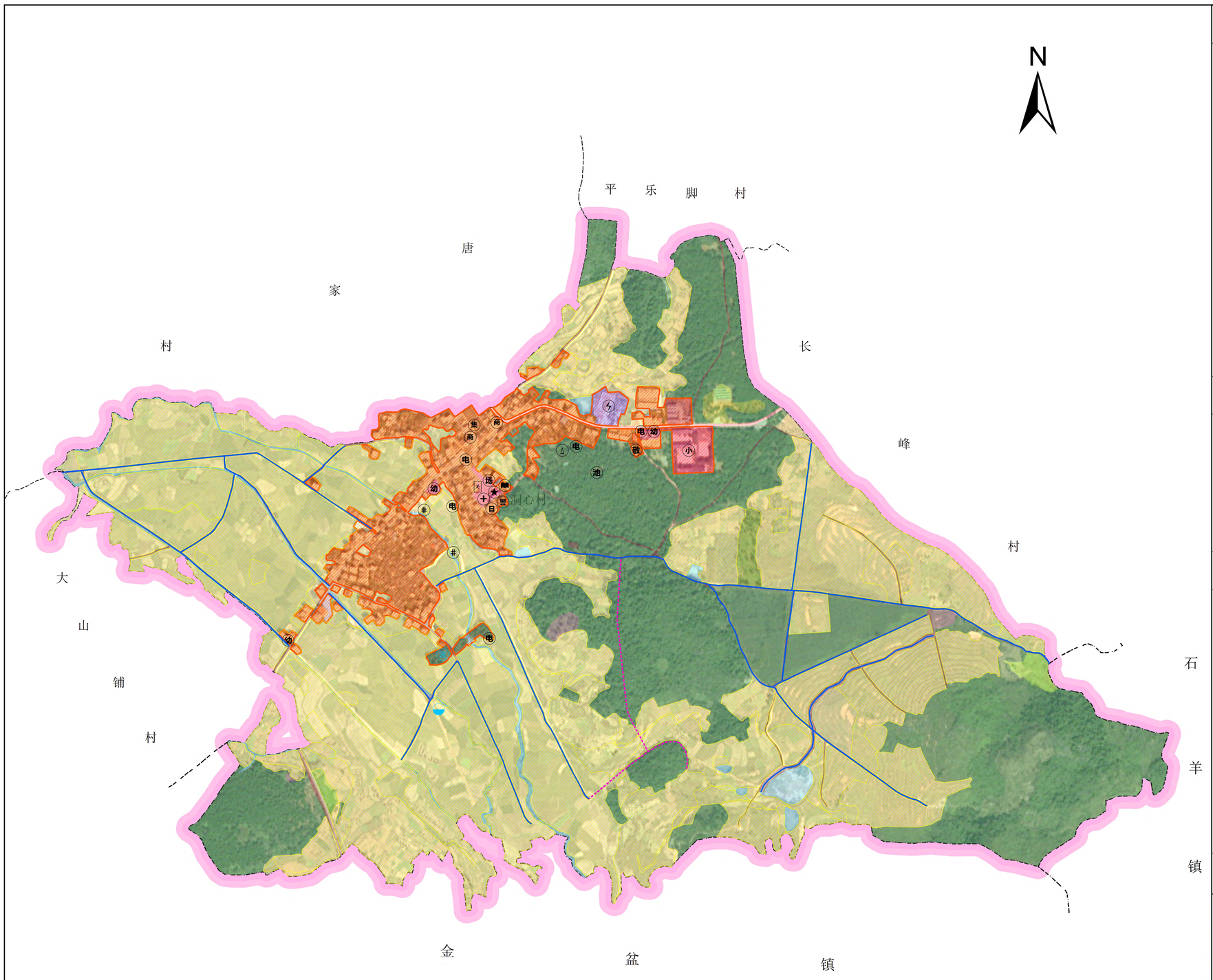
新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

洞心村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为洞心村行政辖区全部范围，包括 11 个村民小组，共 432 户，1614 人。规划期限为 2021—2035 年。以 2020 年为基期年，2025 年为规划近期目标年，2035 年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

洞心村是以发展水稻和烤烟种植为主的农业发展型村庄.

规划目标年内，洞心村耕地保留量不低于 111.38 公顷，永久基本农田保护面积不低于 109.08 公顷，生态公益林 22.06 公顷，村庄建设用地面积为 18.14 公顷，其中村庄建设用地留白指标 0.98 公顷。

三、建设与风貌管控

1.建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

根据现状调查，结合村庄实际情况，洞心村村民建房以原址重建为主。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。

4.公共服务设施

规划保留现状村委会用地，配套建设有综合服务平台、养老服务站、电商网点、文化广场和防灾避难场所等设施；新增文化公园一处，占地 0.39 公顷，配套建设健身器材、游步道和景观亭等设施。

5.基础设施

新建产业路 2 条，硬化产业路 15 条。

6.产业项目建设

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑洞心村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确洞心村主要产业经济发展方向为水稻和烟草种植等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		111.38	111.38	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		109.08	109.08	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0.00	0.00	0.00	约束性
村庄建设用地规模（公顷）		19.64	18.14	-1.50	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	0.98	0.98	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
教育设施	洞心小学、幼儿园	现状保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、公园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场，新建文化公园一处
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	日间照料中心	结合村委会新建，建筑面积不少于400平方米
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
公共安全	应急避难场所	结合村委会广场和公园设置
基础设施	变电站、变压器、小型污水处理设施	保留现状变电站1座，变压器4台新建小型污水处理设施1座

图例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 商业服务业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 幼儿园
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 农贸市场
- 日间照料中心
- 室外活动场地
- 卫生室
- 阅览室
- 便民超市
- 电力设施
- 通信基站
- 变压器
- 应急疏散场地
- 水井
- 高位水池
- 小游园
- 集中污水处理设施

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控界线

- 永久基本农田
- 允许建设范围线

行政界线

- 乡镇界
- 村界

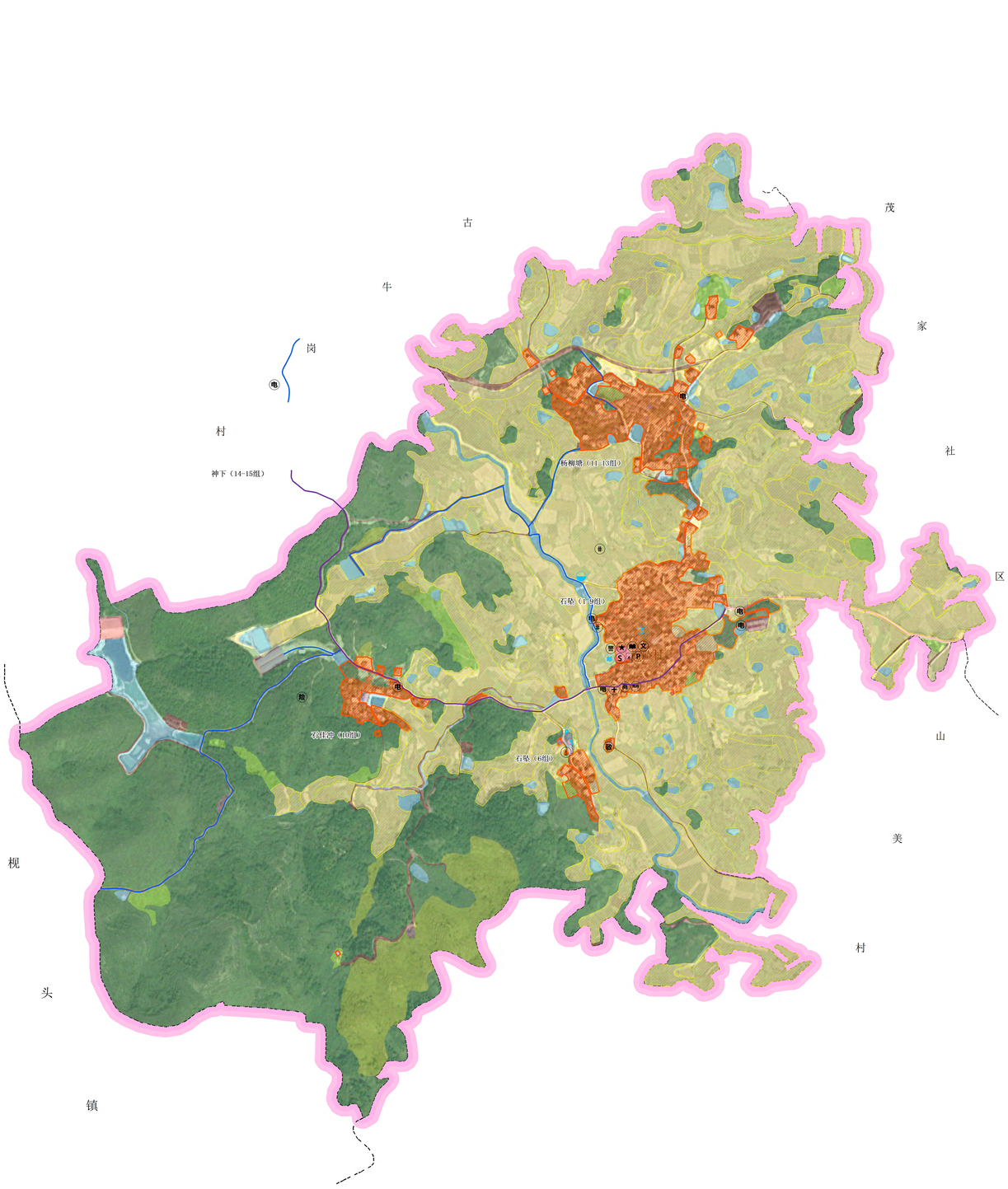
新田县人民政府 编制
2024年11月

参考比例：1:5000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

石坠村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为石坠村行政辖区全部范围，包括3个自然村，15个村民小组，共670户，2480人。规划期限为2021—2035，以2021年为基期年，2025年为规划近期目标年，2035年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

石坠村是以发展水稻、烤烟种植和林下经济为主的农业发展型村庄。

规划目标年内，石坠村耕地保留量不低于136.90公顷，永久基本农田保护面积不低于131公顷，生态公益林23.82公顷，村庄建设用地面积为23.93公顷，其中村庄建设用地留白指标1.20公顷。

三、建设风貌与管控

1.建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确定新增的建设建议在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4.公共服务设施

保留现状村委会用地，配套建设综合服务平台、电商网点和防灾避难场所等设施；石坠自然村新增文化广场1处；

5.基础设施

村主道拓宽至5.0米，硬化村庄道路1条，硬化产业路5条；神下组池塘清淤1处。

6.产业项目建设

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑石坠村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确石坠村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟种植和林下种养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		136.90	136.90	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		131.00	131.00	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0.00	0.00	0.00	约束性
村庄建设用地规模（公顷）		24.29	23.93	-0.36	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	1.20	1.20	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场	保留村委会的文化活动室、文化活动广场，对于石坠6组的文化活动广场，完善健身器材、照明灯等设施
医疗卫生	卫生室	保留现状村卫生室
社会福利	养老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
公共安全	应急避难场所	结合村委会广场设置
基础设施	变电站、变压器、小型污水处理设施	保留现状变电站1座，变压器4台，新建小型污水处理设施1座

图例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 广场
- 便民超市
- 通信基站
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 水井
- 地质灾害点
- 停车场
- 广场
- 邮政代办点
- 集中污水处理设施

道路交通

- 拓宽道路
- 硬化道路

管控界线

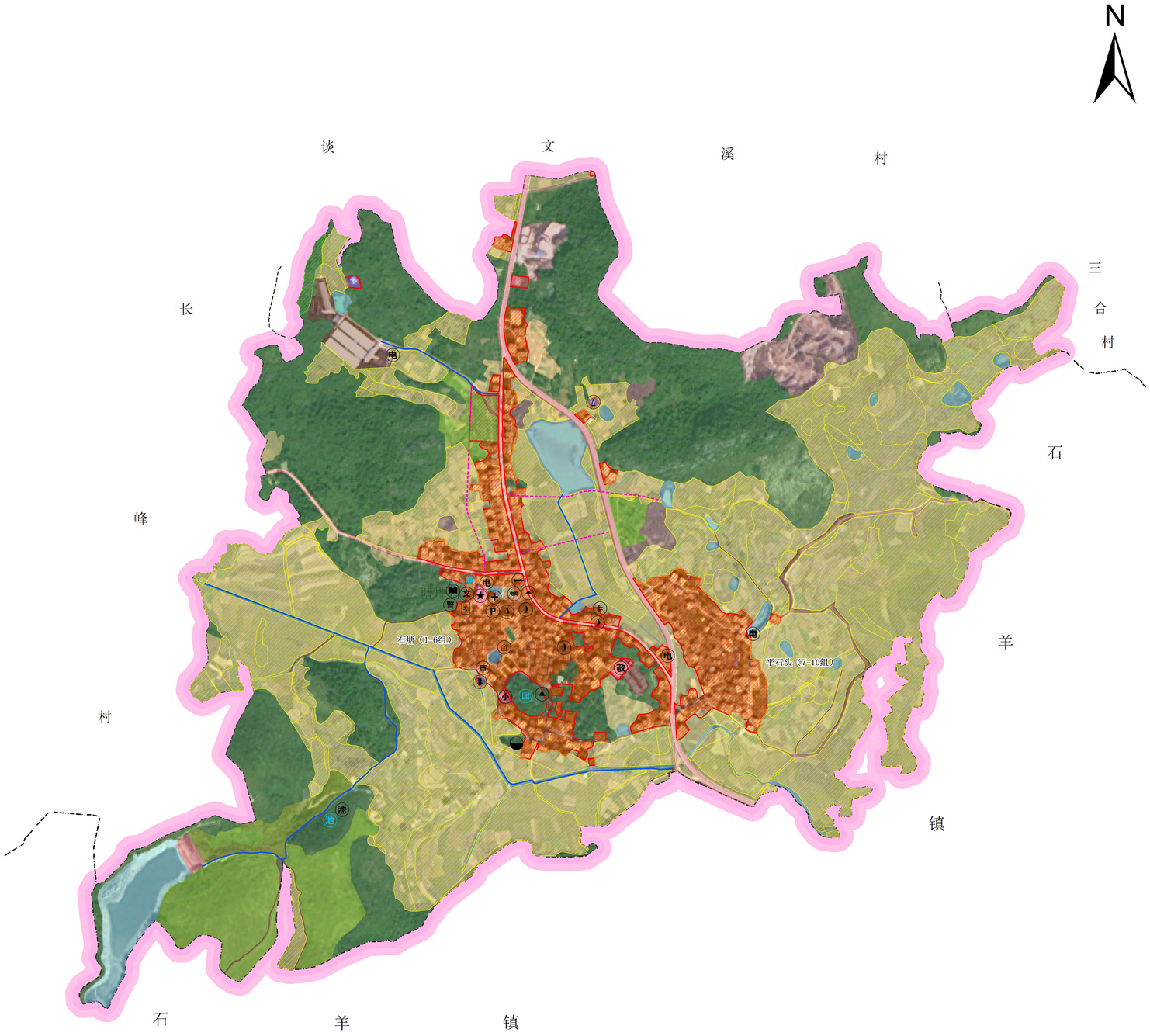
- 永久基本农田
- 允许建设范围线

行政界线

- 乡镇界
- 村界

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

塘坪村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为塘坪村行政辖区全部范围，包括10个村民小组，共356户，1578人。规划期限为2021—2035。以2020年为基期年，2025年为规划近期目标年，2035年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

塘坪村是以发展水稻、烤烟种植和生猪养殖为主的农业发展型村庄。

规划目标年内，塘坪村耕地保留量不低于75.34公顷，永久基本农田保护面积不低于71.64公顷，生态保护红线0.35公顷，生态公益林44.22公顷，村庄建设用地规模为18.40公顷，规划留白指标0.95公顷。

三、建设风貌与管控

1.建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4.公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施；保留现状养老服务设施；保留现状污水处理设施；新建道路3条，硬化道路4条。

5.产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑塘坪村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确塘坪村主要产业经济发展方向为水稻、烤烟种植和生猪养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		75.34	75.34	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		72.24	72.24	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0.35	0.35	0.00	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		19.03	18.40	-0.63	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	0.95	0.95	预期性

公告服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场；新建小游园一处，完善景观亭、游步道、景观灯等设施
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状高水水池一处，现状变压器4台，通信基站1处，现状污水处理设施1座；新建高位水池1座

图例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

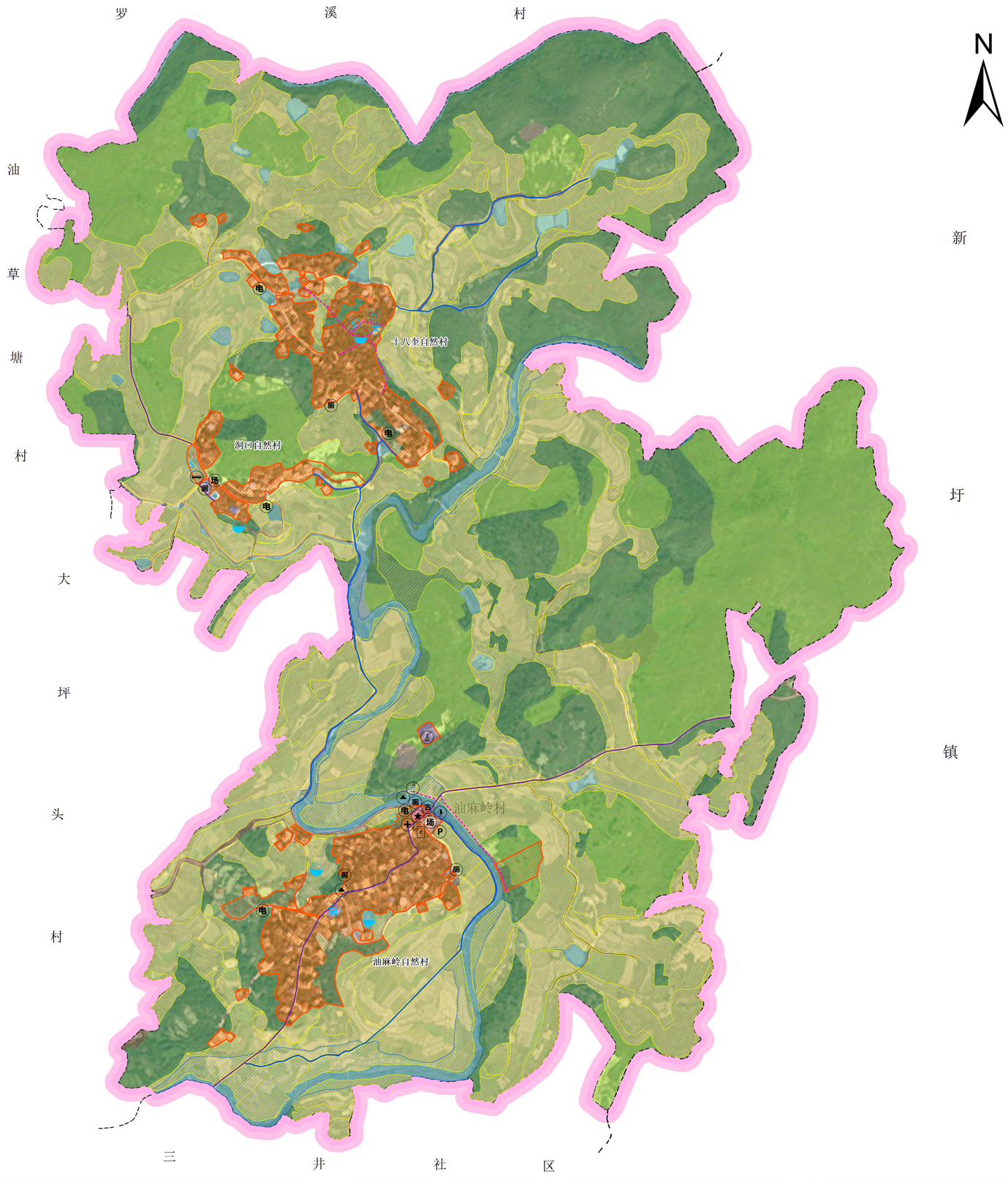
新田县人民政府
2024年11月 编制

参考比例：1:5000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

油麻岭村村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为油麻岭村行政辖区全部范围，包括 3 个自然村，10 个村民小组，共 363 户，1301 人。规划期限为 2021—2035。以 2020 年为基期年，2025 年为规划近期目标年，2035 年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

油麻岭村是以发展水稻、烤烟种植和林下经济为主的农业发展型村庄。

规划目标年内，油麻岭村耕地保留量不低于 112.21 公顷，永久基本农田保护面积不低于 109.22 公顷，村庄建设用地面积为 22.28 公顷，村庄建设用地留白指标 1.10 公顷。

三、建设风貌与管控

1.建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，,确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。

4.公共服务与基础设施

规划建议保留现状村委会用地，配套建设综合服务平台、养老服务站、电商网点和防灾避难场所等设施；油麻岭自然村新建综合礼堂 1 处；十八奎自然村文化活动中心重建；洞口自然村新建文化广场，配套建设篮球场；油麻岭自然村至十八奎自然村道路硬化 1 条，油麻岭自然村至新圩镇的道路拓宽至 7 米；油麻岭自然村东部河两侧道路硬化；洞口自然村拓宽道路 1 条；各自然村新建污水处理设施。

5.产业发展负面清单

严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业设施大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施；严禁以农村一二三产业融合发展为名开发商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		112.21	112.21	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		109.22	109.22	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0.00	0.00	0.00	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		22.61	22.28	-0.33	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0.00	1.10	1.10	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场	保留村委会的文化活动室、文化活动广场；洞口自然村新建文化广场一处，配套建设健身器材、篮球场等设施；十八奎自然村新建文化活动中心、文化广场各一处
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	日间照料中心	在油麻岭村原村活动中心新建，建筑面积不少于400平方米
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	油麻岭自然村和十八奎自然村各新建一座
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场和自然村广场设置
基础设施	变压器、通信基站、公共厕所、小型污水处理设施	保留现状变压器5台，通信基站1处，公共厕所4处；新建小型污水处理设施4座

图例

村庄现状用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 室外活动场地
- 卫生室
- 历史建筑
- 公共厕所
- 通信基站
- 集中供水水源
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 古树
- 养老院
- 宗祠
- 广场
- 文化活动室
- 集中污水处理设施

道路交通

- 道路新建
- 拓宽道路
- 硬化道路

管控界线

- 永久基本农田
- 允许建设范围线
- 河湖划界

行政界线

- 乡镇界
- 村界

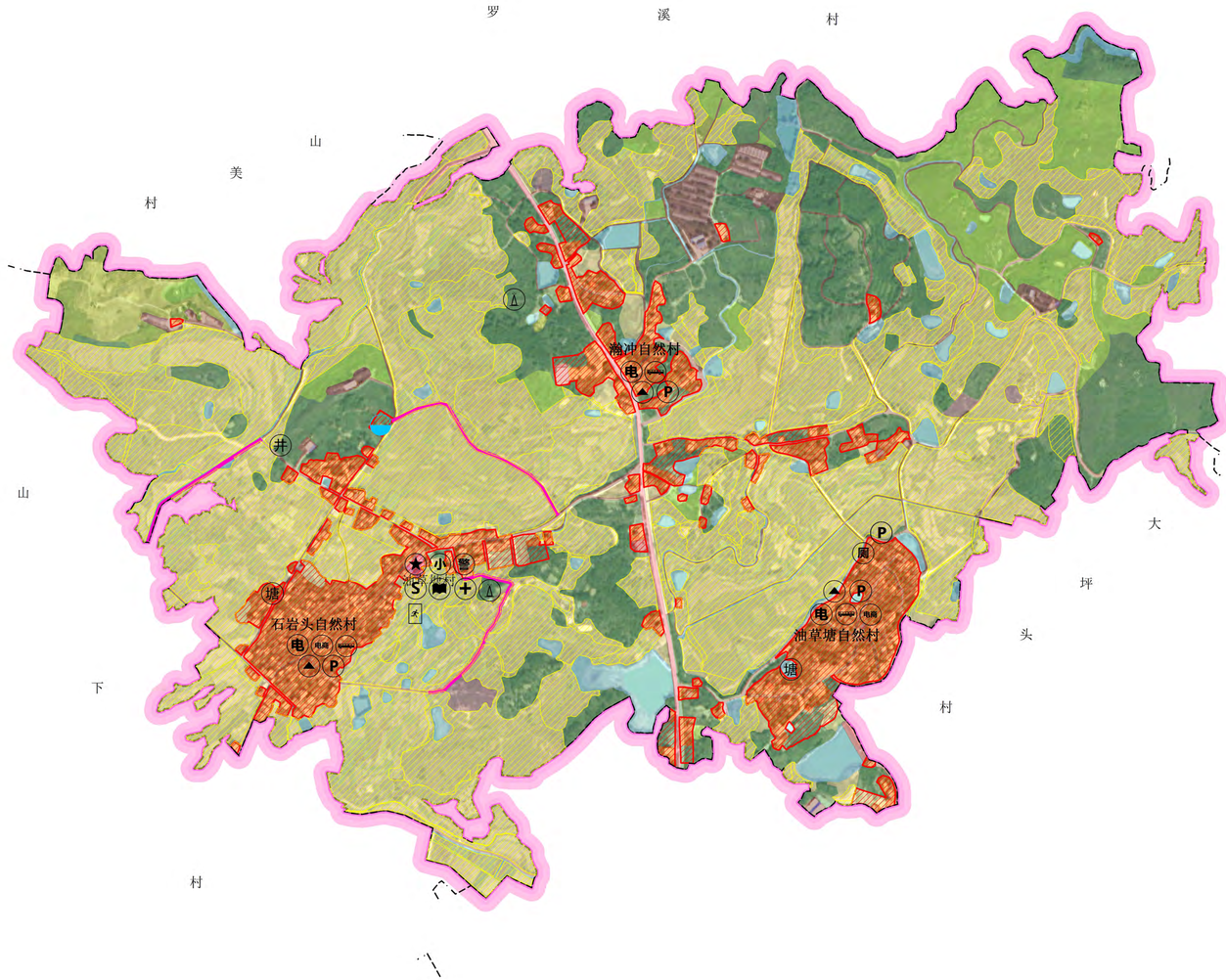
新田县人民政府　编制
2024年11月

参考比例：1:5000

新田县自然资源局　制图
湖南省现代城市建设发展研究院

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

油草塘村村庄通则式管控图



规划说明

一、村庄基本情况

本次村庄规划范围为油草塘村行政辖区全部范围，包括3个自然村共498户，总人口共1863人，总面积268.65公顷，规划期限为2021-2035，以2020年为基期年，2025年为规划近期目标年，2035年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

油草塘村是以种养殖业为主，工业为辅的农业发展类村庄。

规划目标年内，油草塘村耕地保有量不低于127.68公顷，永久基本农田保护面积不低于124.73公顷，村庄建设用地面积为30.60公顷，其中村庄建设用地留白指标为1.55公顷。

三、建设风貌与管控

1.建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建设在允许建设范围内选址。

2.整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底，绿水为带，居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内部与视觉、标准与特式、位置与高度、体量与体积、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3.村民建房

村民建房应在允许建房范围内优先选择向阳避风处的地段，应尽量向现有村落集中，村民住房建设应应遵循“一户一宅”的规定，严格控制用地面积，油草塘村村民住房建设应应遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回，建筑高度不高于12米，层数不超过3层。

严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合湖南省农村住房建设管理办法》及的规定，在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围，机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

4.公共服务与基础设施

村委会位于油草塘自然村，结合村委会配套综合服务平台、阅览室、消防室和防灾避难场所等。

规划新建农作水处理厂1处。

村庄主要外部道路为县道X045，内部道路主要由村庄通组路与入户路组成，以4.5-5.5米宽为主，村庄通组路多为3.5米道路，在村庄范围内拓宽化道路3条。

5.产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑油草塘村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确油草塘村主要产业经济发展方向为种养殖与加工，主力发展农产品种植，新向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业。

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）		127.68	127.68	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		124.73	124.73	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		31.09	30.60	-0.49	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	1.55	1.55	预期性

国土空间结构调整表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留现状村卫生室
社会福利	日间照料中心	结合村委会新建
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
公共安全	应急避难场所	结合村委会广场设置
基础设施	变压器、通信基站、垃圾收集点、小型污水处理设施	保留变压器3台，通信基站2座，垃圾收集点；村民小组新建小型污水处理设施

图例

村庄用地分类

- 其他建设用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 卫生室
- 阅览室
- 广场
- 古井
- 招呼站
- 公共厕所
- 通信基站
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 消防塘
- 集中污水处理设施

道路交通

- 硬化道路

管制边界

- 永久基本农田
- 允许建设范围线

行政边界

- 村界

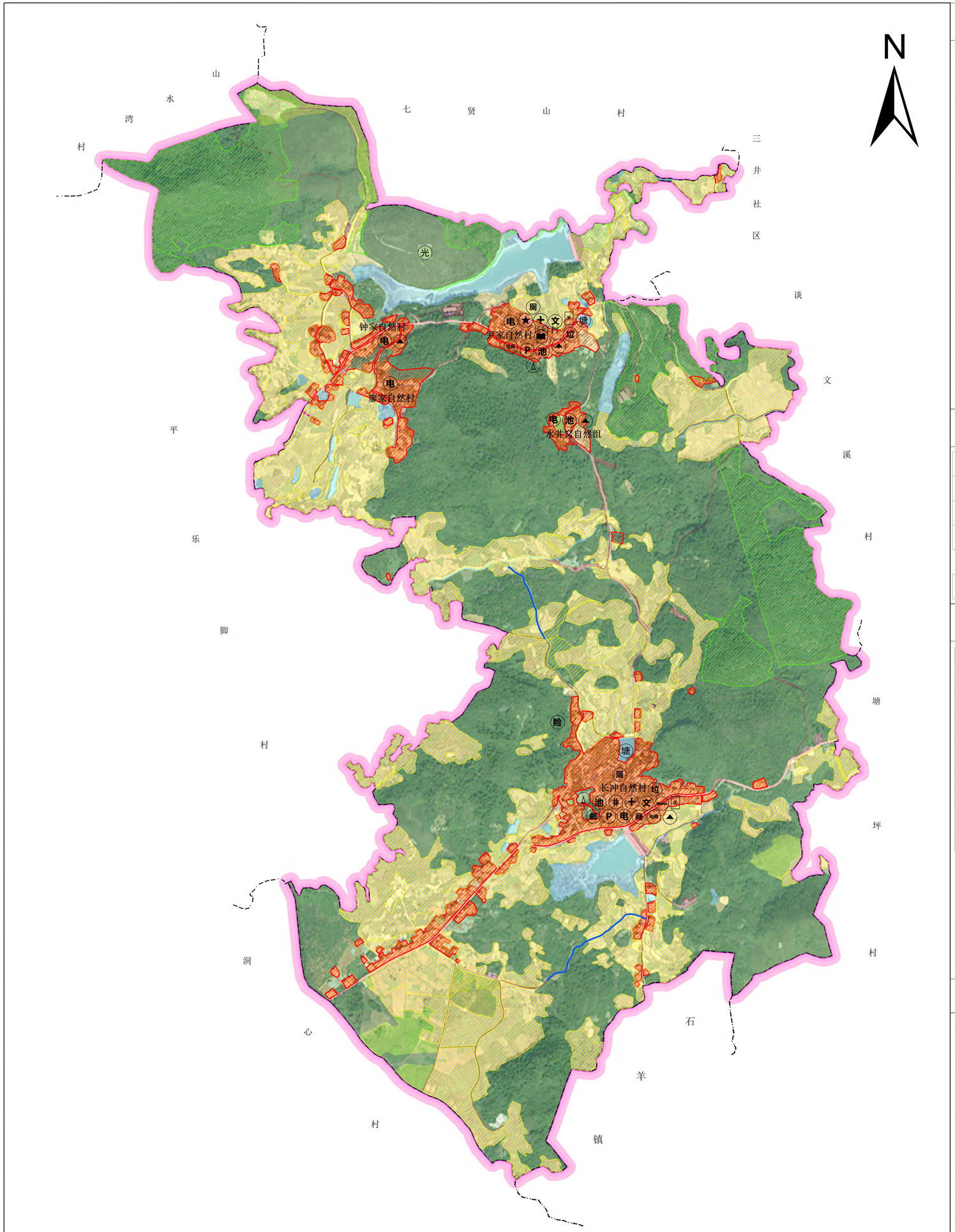
新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021-2035年）

长峰村村庄通则式管控图



建设和风貌管控规则

一、村庄基本情况

本次村庄规划规划范围为长峰村行政辖区全部范围，包括 5 个自然村共 397 户，总人口共 1848 人，总面积 451.63 公顷。规划期限为 2021-2035 年。以 2020 年为基期年，2025 年为规划近期目标年，2035 年为规划远期目标年。

二、功能定位与底线管控

长峰村是以烟稻轮作为主，养殖业为辅的农业发展类村庄。

规划目标年内，长峰村耕地保有量不低于 119.10 公顷，永久基本农田保护面积不低于 112.26 公顷，生态保护红线面积不低于 48.99 公顷，村庄建设用地面积为 30.34 公顷，其中村庄建设用地留白指标为 1.50 公顷。

三、建设风貌与管控

1. 建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2. 整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。

延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调；对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3. 村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段，应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”的规定，严格控制用地面积。长峰村村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。

严格控制宅基地面积标准，新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒山荒地不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及的规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。建筑高度不超过 12 米，层数不超过 3 层。

4. 公共服务与基础设施

村委会位于尹家自然村，结合村委会配套综合服务平台、阅览室、消防室和防灾避难场所等。规划新增文化活动中心一处。

村庄主要外部道路为县道，内部道路主要由村庄通组路与入户路组成。以 4.5-5.5 米宽为主，村庄通组路多为 3.5 米道路。硬化道路 2 条。

5. 产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑长峰村区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确长峰村主要产业经济发展方向为烟稻轮作与加工，以及畜禽养殖，主力发展农产品种养殖，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）		119.1	119.1	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		112.26	112.26	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）		48.99	48.99	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		30.34	30.34	0	预期性
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	1.5	1.5	预期性

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留现状村卫生室
社会福利	日间照料中心	结合新文化活动中心建设
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
公共安全	应急避难场所	结合村委会广场设置
基础设施	变压器、通信基站、垃圾收集点、小型污水处理设施	保留变压器5台，通信基站2座，垃圾收集点；村民小组新建小型污水处理设施

图例

村庄用地分类

- 其他建设用地
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 区域基础设施用地
- 陆地水域
- 其他土地

公共服务设施与基础设施

- 险 地质灾害点
- 商 便民超市
- ★ 村委会
- 电商 电商网点
- 十 卫生室
- 文 文体活动室
- 邮 邮政代办点
- 阅览室
- 厕 公共厕所
- 通信基站
- 垃圾收集点
- P 停车场
- 电 变压器
- 垃 垃圾转运站
- 应急疏散场地
- 井 水井
- 池 高位水池
- 光 光伏发电站
- 招呼站
- 塘 消防塘

道路交通

- 道路新建
- 道路硬化

管控界线

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 允许建设范围线

行政界线

- 乡镇界
- 村界

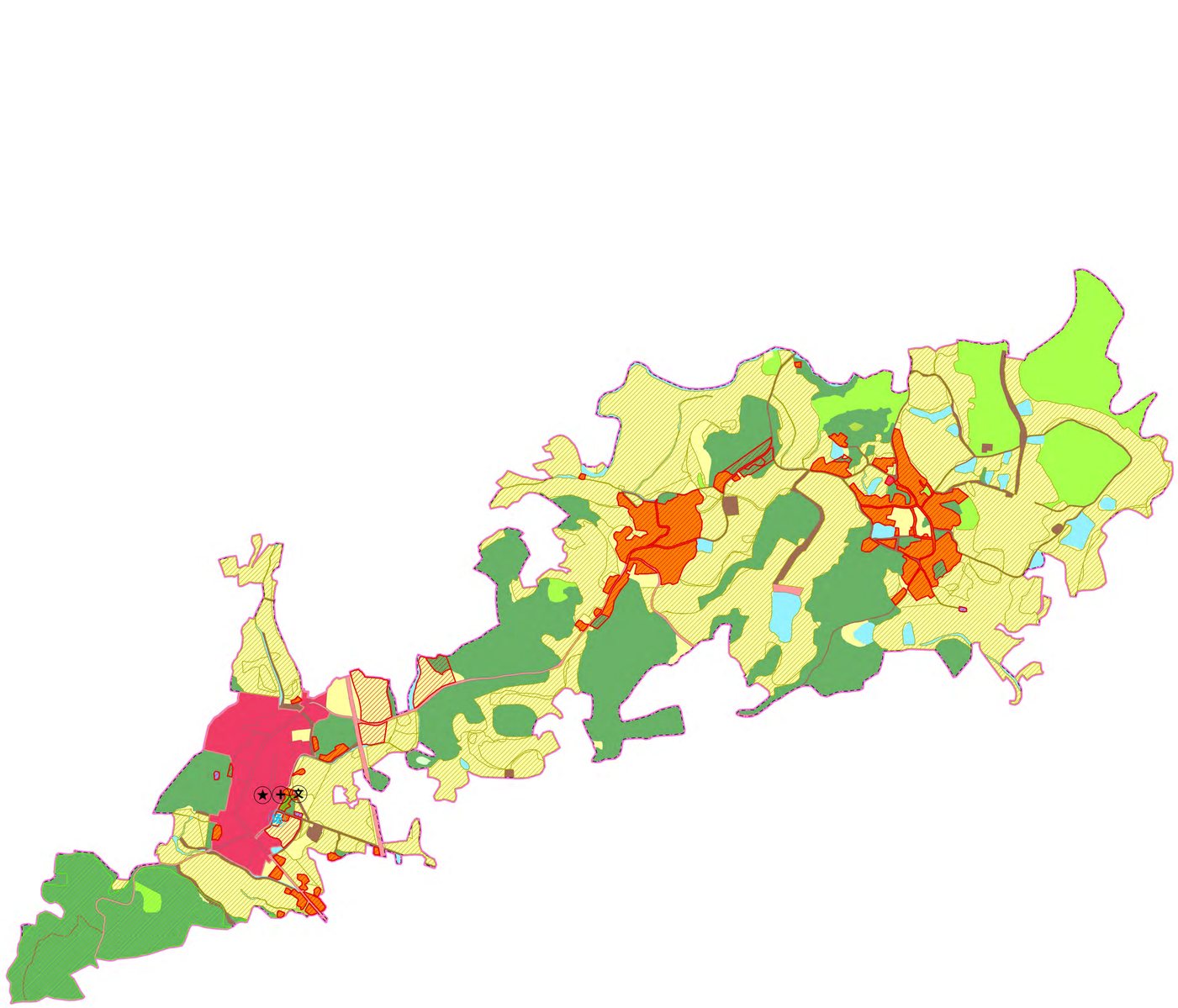
新田县人民政府
2024年11月 编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院 制图

新田县三井镇国土空间规划（2021—2035年）

三井社区村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇三井社区总面积为194.86公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与底线管控

三井社区为城郊融合类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定三井社区为以发展传统种植业为主，村庄配套设施完善的宜居乡村示范村。

规划目标年内，三井社区耕地保留量不低于80.27公顷，永久基本农田保护面积不低于74.28公顷，村庄建设用地面积为15.12公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑三井社区区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确三井社区主要产业经济发展方向为水稻、烤烟、水果种植和养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		80.27	80.27	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		74.28	74.28	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		12.54	12.54	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		13.82	15.12	1.3	预期性	必选
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	0	0	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

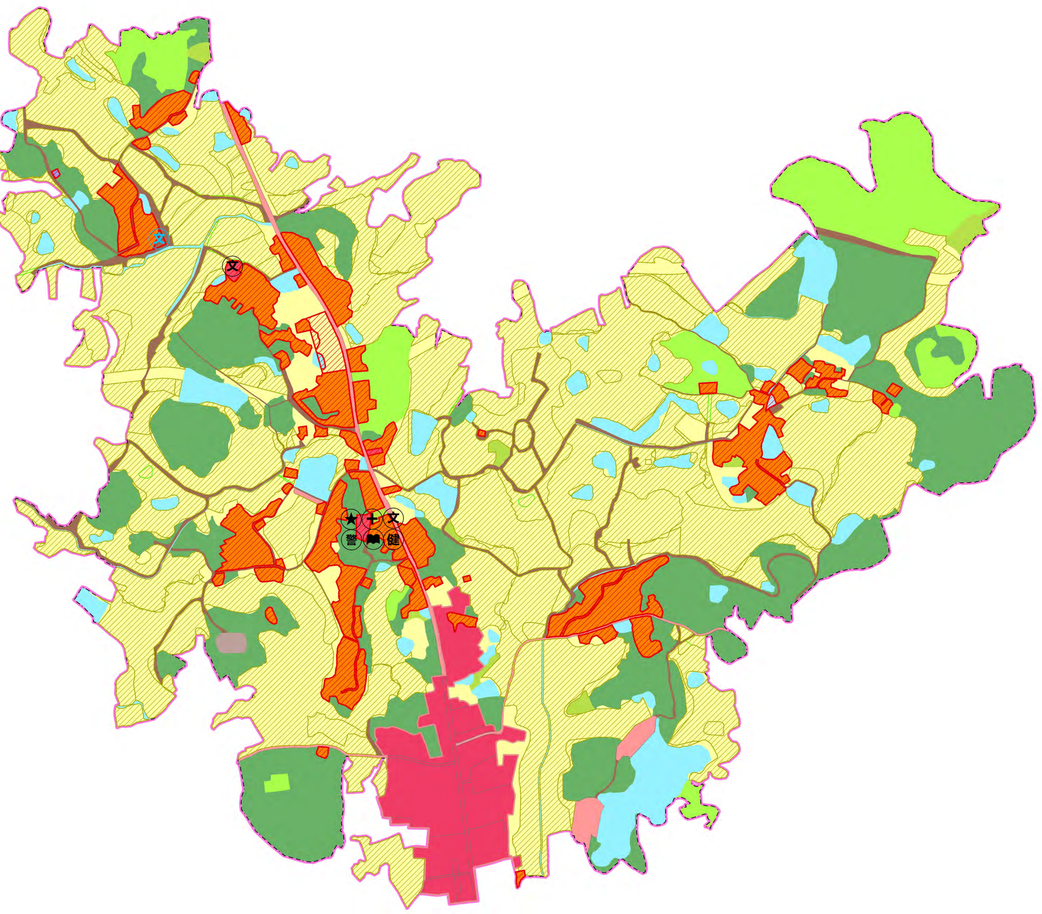
新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图

新田县三井镇国土空间规划（2021—2035年）

茂家社区村庄通则式管控图



建设与风貌管控规则

一、村庄基本情况

三井镇茂家社区总面积为261.82公顷。规划期限为2021—2035年，其中近期为2021—2025年，远期为2026—2035年。

二、功能定位与底线管控

茂家社区为集聚提升类村庄，综合考虑区位条件、资源环境、资源禀赋、产业发展现状、村民居住和经济发展需求等因素，确定茂家社区为以发展传统种植业为主，村庄配套设施完善的宜居乡村示范村。

规划目标年内，茂家社区耕地保留量不低于118.94公顷，永久基本农田保护面积不低于110.88公顷，村庄建设用地面积为23.03公顷，其中村庄建设用地留白指标1.4公顷。

三、建设风貌与管控

1、建设用地布局

规划各类建设活动优先利用存量建设用地，确需新增的建议在允许建设范围内选址。

2、整体风貌管控

将村庄与山水田园风貌作为整体进行格局保护与乡村风貌塑造，延续“青山、良田为底、绿水为带、居住组团为核”的山水田园风貌。延续村庄整体格局，严格保护具有特色的民居建筑风貌，对破坏村庄景观界面的现代建筑进行外立面改造，使其与整体风貌相协调;对村内各类新建民居建筑的性质与功能、内容与规模、标准与档次、位置与高度、体量与体形、色彩与风格等，均应有明确的控制措施，使其不破坏村庄原有景观。

3、村民建房

村民建房应在允许建设范围内选择向阳坡和通风良好的地段,应尽量向现有村落集中。村民住房建设应当遵循“一户一宅”政策的规定，村民在原宅基地之外申请新建住宅的其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回。严格控制宅基地面积标准,新建住宅的宅基地面积每一户用地面积使用耕地不超过130平方米，使用荒山荒地不超过210平方米，使用其他土地不超过180平方米，并应符合现行《湖南省农村住房建设管理办法》及市县的相关规定。在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于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。在铁路线路安全保护区范围、机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。村民建房建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

4、公共服务与基础设施

规划保留现状村委会用地，配套有建设综合服务平台、卫生室、邮政设施网点和防灾避难场所等设施;保留现状文化活动设施。

5、产业发展

以促进经济发展和增加村民收入为目标，综合考虑茂家社区区位条件、资源禀赋、产业发展现状等因素，明确茂家社区主要产业经济发展方向为水稻、烤烟、水果种植和养殖等。以高标准农田建设为重点，面向周边地区开发种类丰富的绿色农产品，发展新型生态农业，鼓励村民自主创业，发展本土特色的乡村产业。

规划核心指标一览表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性	备注
耕地保有量（公顷）		118.94	118.94	0	约束性	必选
永久基本农田保护面积（公顷）		110.88	110.88	0	约束性	必选
生态保护红线面积（公顷）		0	0	0	约束性	必选
村庄建设用地面积（公顷）		28.08	23.03	-5.05	预期性	必选
其中	村庄建设用地留白指标（公顷）	0	1.4	1.4	预期性	必选

公共服务和基础设施配置指引表

设施类型	设施名称	配置建议
公共管理	农村综合服务平台	村委会保留
文化体育	文化活动室、文化活动广场、小游园	保留村委会的文化活动室、文化活动广场
医疗卫生	卫生室	保留村委会的村卫生室
社会福利	敬老院	现状保留
商业服务	便利店、电商网点	结合村民住房设置
其他服务设施	宗祠	现状保留
公共安全	应急避难场所	结合村委会前广场设置
基础设施	高位水池、变压器、通信基站、小型污水处理设施	保留现状设施

图　例

村庄用地分类

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 乡村道路用地
- 公用设施用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域

公共服务设施与基础设施

- 村委会
- 电商网点
- 小学
- 警务室
- 敬老院
- 卫生室
- 文体活动室
- 阅览室
- 通信基站
- 集中污水处理设施
- 垃圾收集点
- 停车场
- 变压器
- 应急疏散场地
- 招呼站
- 水井
- 高位水池
- 古树
- 历史建筑
- 宗祠
- 公园
- 邮政代办点
- 高位水池
- 文化活动室

道路交通

- 新建道路
- 硬化道路

管控边界

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 允许建设范围线

行政边界

- 乡镇界
- 村界

新田县人民政府
2024年11月　编制

1:5,000

新田县自然资源局
湖南省现代城市建设发展研究院　制图