



生态龙家 人文农家 产业浓家

新田县柘头镇龙家大院村庄规划 (2019-2025)

(特色保护类)

新田县自然资源局
柘头镇人民政府
广州博厦建筑设计研究院有限公司

2019年11月

城乡规划编制 资质证书

(副本)

发证机关

发证日期

2016年9月18日

(有效期限: 自2016年9月18日至2019年12月30日)



证书编号 [建]城规编 证书等级 甲级

(161384)

单位名称 广州博厦建筑设计研究院有限公司

法定代表人 侯燕玲

详细地址 广州市天河区临江大道37号2001

、2002房

电话 13660309858 传真 020-37857609

承担业务范围 业务范围不受限制

变更事项

法定代表人变更为: 喻继芳。

详细地址变更为: 广州市天河区兴民路222号之三4909

2018年11月6日



项目名称: 新田县视头镇龙家大院村村庄规划
(2019-2025)

委托单位: 新田县自然资源局

编制单位: 广州博厦建筑设计研究院有限公司

规划编制资质: 甲级 [建]城规编第 161384

法定代表人: 喻继芳

项目总负责人: 李申意 注册城市规划师

项目技术负责人: 徐宁煌帅 工程师 规划师

项目组成员: 雷云中 规划师

陈虎 规划师

谢红燕 规划师

段玉萍 规划师

黄堂正 助理规划师

袁跃 助理规划师

提 要

本次龙家大院多规合一村庄规划结合特色保护类型与村庄实际，突出体现了以下创新特色与理念：

- 1、明确基本农田线、生态保护红线、生态公益林，转变“底线思维”先保护再规划，并制定相应的管制规则。
- 2、通过三调数据与二调、实际现状、原土地利用总体规划的基本农田等进行数据校核，找出存在的差异，形成指导村庄用地布局规划的依据。
- 3、采用问题导向手法梳理村庄现状问题，并针对特色保护类村庄的生态、用地、产业、交通、建房和风貌方面提出六大规划策略。
- 4、充分尊重村民意见，对每个自然村列好村庄建设需求台账和建设项目库。
- 5、以图文并茂的表达方式制定村庄建设管理公约，让村民看得懂、记得住，引导村庄建设和村民建房。
- 6、增加基本农田储备区划定、土地整理和生态修复的内容，制定建设项目准入负面清单和产业发展负面清单。
- 7、提出道路、沟渠、传统建筑、现状建筑、活动广场、景观节点、庭院和环卫设施八大类型整治内容。



目录

第一章 现状概况

- 一、规划背景、范围和期限
- 二、现状及问题分析
 - 1、区位条件
 - 2、相关规划解读
 - 3、村庄基本情况
 - 4、现状建筑与风貌特色
 - 5、环境卫生
 - 6、公共服务及基础设施
 - 7、道路交通
 - 8、农田水利
 - 9、历史文化资源
 - 10、经济与产业现状
 - 11、村民参与（村民规划意向及发展需求）
 - 12、土地使用现状数据校核
 - 13、现状分问题与结论
 - 14、重点难点分析

第二章 发展目标与规划策略

- 一、村庄发展定位与功能类型
- 二、村庄发展和国土空间开发保护目标
- 三、规划策略

第三章 国土空间布局及用途管制

- 一、村域用地布局规划
- 二、生态保护红线范围与管制
- 三、耕地与永久基本农田保护
- 四、永久基本农田储备区划定
- 五、建设用地增减挂钩
- 六、农业发展规划
- 七、空间管制分区规划

第四章 村庄住宅布局规划

- 一、需求调研
- 二、建房要求
- 三、村民建房申请程序
- 四、村域发展规模预测
- 五、村域住房布局规划
- 六、危房、闲置宅基地、空心房整治
- 七、村庄建设管理公约
- 八、住宅设计指引
- 九、重要节点规划示意图
- 十、重要节点规划效果图



目录

第五章 村庄产业发展规划

- 一、村域产业发展策略
- 二、村域产业发展规划
- 三、产业发展负面清单

第六章 公共及基础设施规划

- 一、公共服务设施规划
- 二、基础设施规划
 - 1、道路交通规划
 - 2、游线组织规划
 - 3、给水工程规划
 - 4、排水工程规划
 - 5、环境卫生设施规划

第七章 生态修复和综合整治规划

- 一、生态修复规划
 - 1、土地整理
 - 2、水域保护
- 二、综合整治规划
 - 1、道路整治
 - 2、沟渠整治
 - 3、传统建筑整治
 - 4、现状建筑整治
 - 5、活动广场整治
 - 6、景观节点整治
 - 7、庭院整治
 - 8、环卫设施整治

第八章 历史文化及特色风貌保护规划

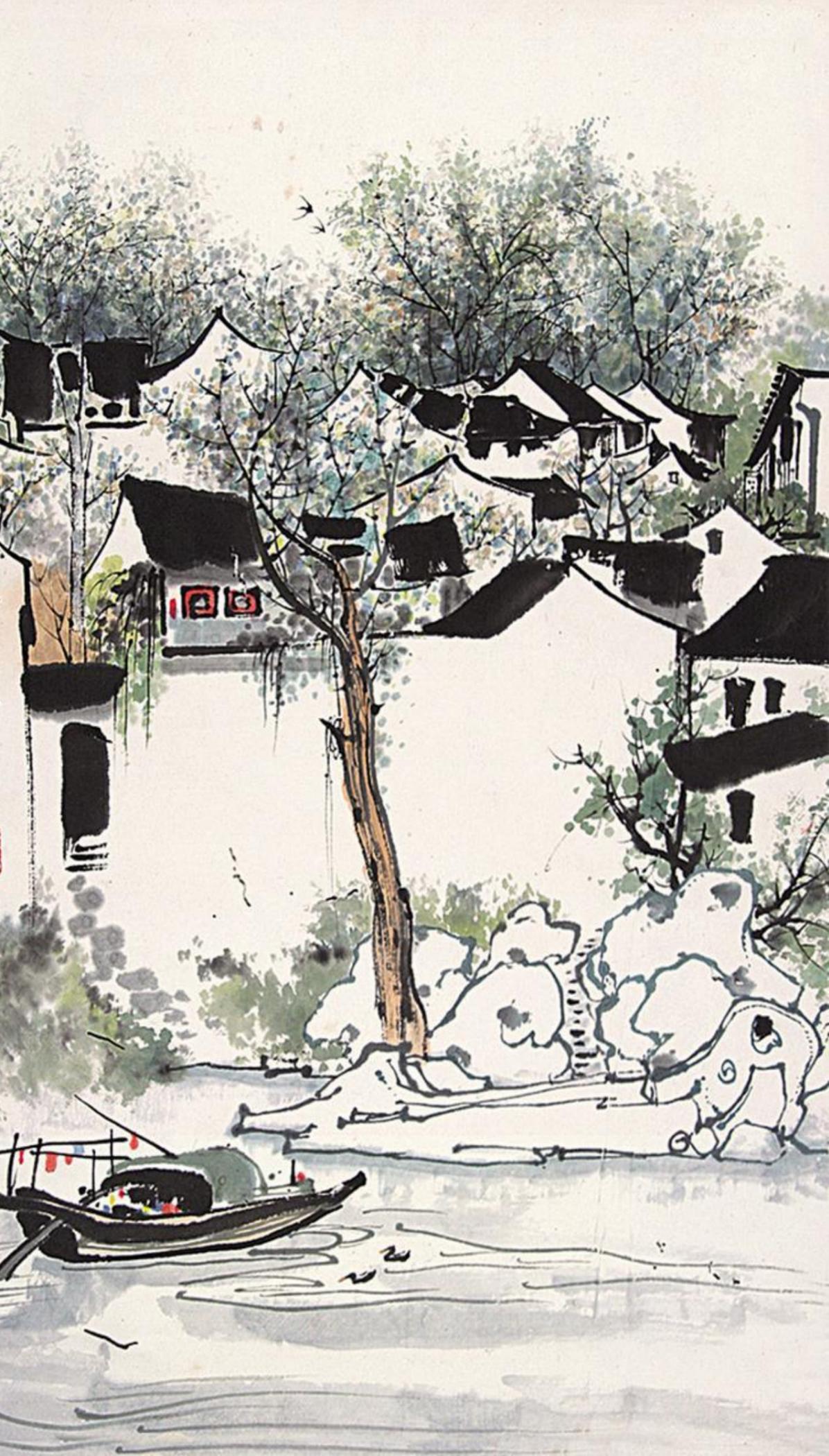
第九章 村庄防灾减灾规划

第十章 村庄近期建设规划

第十一章 村庄规划数据校核

建议





01 现状概况

- 一、规划背景、范围和期限
- 二、现状及问题分析
 - 1、区位条件
 - 2、相关规划解读
 - 3、村庄基本情况
 - 4、现状建筑与风貌特色
 - 5、环境卫生
 - 6、公共服务及基础设施
 - 7、道路交通
 - 8、农田水利
 - 9、历史文化资源
 - 10、经济与产业现状
 - 11、村民参与（村民规划意向及发展需求）
 - 12、土地使用现状数据校核
 - 13、现状分问题与结论
 - 14、重点难点分析



国家政策背景



国家乡村振兴战略规划（2018-2022年）

2018年5月31日，中共中央政治局召开会议，审议《乡村振兴战略规划（2018 - 2022年）》。统筹城乡国土空间开发格局，优化乡村生产生活生态空间，分类推进乡村振兴，打造各具特色的现代版“富春山居图”。



中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见（2019年2月）

必须坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重不动摇，巩固发展农业农村好形势，为确保经济持续健康发展和社会大局稳定、如期实现第一个百年奋斗目标奠定基础。



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

推动各地加强村庄规划工作领导，科学有序引导村庄规划建设，促进乡村振兴。

农业政策背景



全国休闲农业发展第十三个五年规划（2016-2020年）

发展休闲农业，转变农业发展方式，促进农民就业增收，推进新农村建设，统筹城乡发展，从而满足城乡居民日益增长的休闲消费需求。



湖南省休闲农业发展规划（2011-2020）

以促进农业增效、农民增收和农村经济社会繁荣为目标，以农村农业自然生态环境保护、农业资源提升、田园景观改造、农业生产内容和乡土文化建设为重点。

湖南省政策背景



《湖南省村庄规划编制“全覆盖”工作方案》（2017年10月）

要按照村庄规划编制“全覆盖”工作要求，于2019年底前基本完成剩余16150个村庄规划编制工作，为乡村振兴战略的实施提供有力支撑。



《关于开展“多规合一”村庄规划编制试点工作的通知》

通知鼓励各地以试点村庄为依托，以乡镇或区域为单位连片编制；各试点单位要在今年7月底前完成规划的编制和审批工作，8月底前要逐级汇交至省厅备案。



湖南省自然资源厅发布《湖南省村庄规划编制技术指南（试行）》（2019年4月）

致力落实乡村振兴战略规划，实现村庄发展有目标、重要建设项目有安排、生态环境有管控、农村人居环境有改善、自然景观和文化遗产有保护。

旅游业政策背景



《中国旅游业“十三五”发展规划纲要》

深化都市和乡村休闲生活资源的开发力度，进一步扩大与第一、第二和第三产业的融合，把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。



《关于建设旅游强省的决定》《湖南省“十三五”旅游发展规划》

优化旅游产业发展布局、打造旅游品牌、健全旅游产业体系、完善旅游交通设施、提高旅游管理服务水平。

柘头镇最新行政区划图



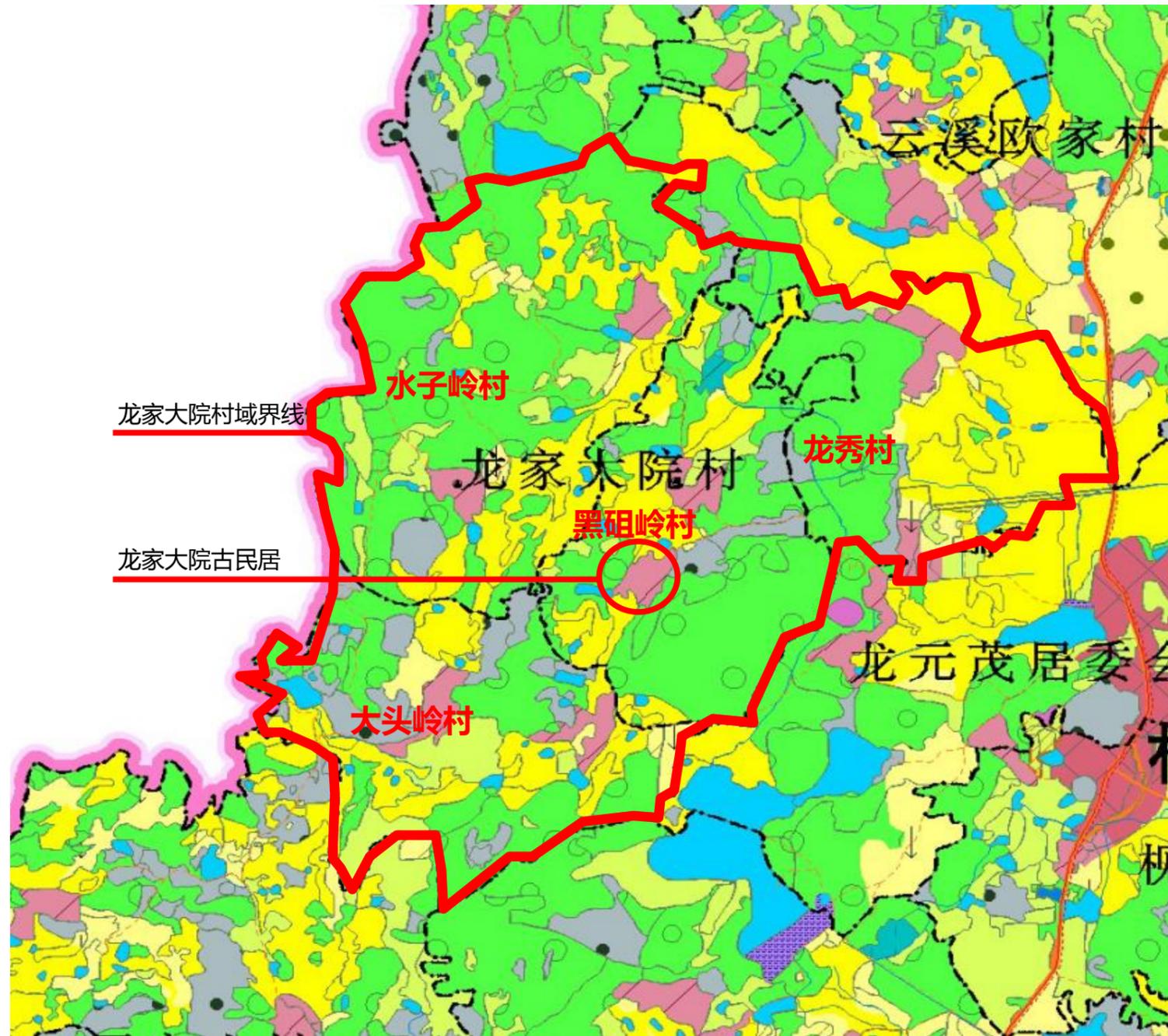
规划范围

本次规划范围为新田县柘头镇龙家大院村（由原黑砬岭村、龙秀村、水子岭村、大头岭村合并而成）。位于柘头镇西北部。北与大观堡村、云溪欧家村接壤，东与龙元茂居委会毗邻，南与周家山村、豪山村相连，西与宁远县交界。全村辖10个自然村31个村民小组，650户，2937人。村域总用地面积约6.9平方公里。

规划期限

近期：2019-2022年；
中期：2023-2025年；
远期：2026-2035年。

柘头镇土地利用总体规划（2006-2020）2016年修订版 部分截图



现状及问题分析

区位条件

永州，雅称“潇湘”，湖南省地级市，位于湖南省南部，潇、湘二水汇合处，永州境内通过湘江北上可抵长江，南下经灵渠可通珠江水系，自古代便是重要的交通要塞，是湖南通往广西、海南、粤西及西南各地的门户。永州东连郴州，南界广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳、邵阳两市。

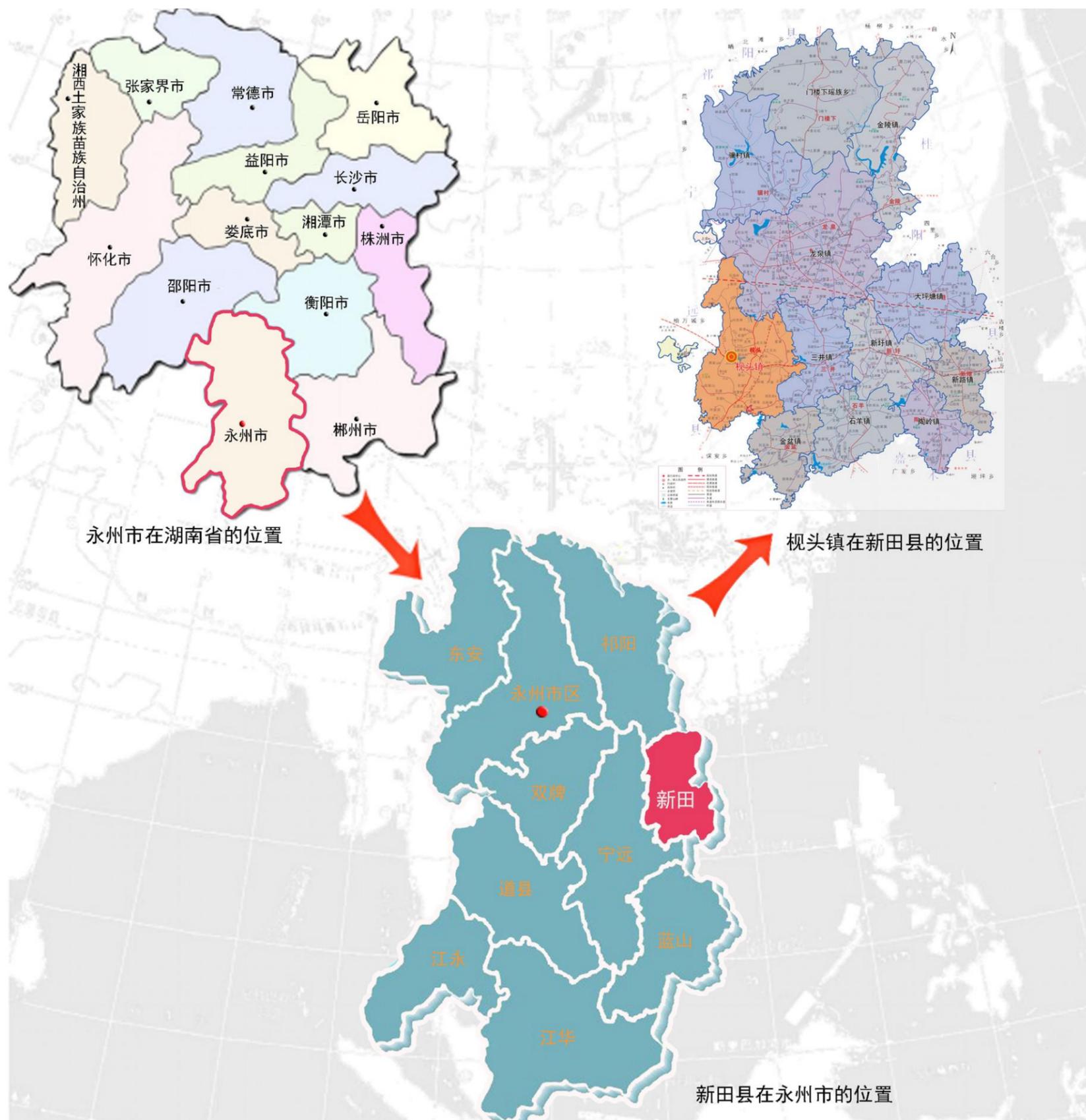
新田县，是湖南省永州市下辖县，是国家卫生县城、湖南省文明县城和湖南省园林县城，位于湖南省南部、永州市东部，东邻郴州市桂阳县，南界郴州嘉禾县，西连宁远县，北交祁阳县及衡阳常宁市。

枳头镇位于新田县城的西南部，2015年乡镇区划调整后的枳头镇北界龙泉镇，东接三井镇，南临金盆镇，西面与宁远县接壤，省道S323线穿境而过，交通便利。

龙家大院村位于枳头镇西北部，该村北与大观堡村、云溪欧家村相邻，西与宁远县相望，南与周家山村、豪山村相接，东与龙元茂居委会接壤。村内有优良的旅游资源，是永州市现存最具有特色的明清砖木结构建筑群。



龙家大院村在枳头镇的位置



永州市在湖南省的位置

枳头镇在新田县的位置

新田县在永州市的位置

龙家大院村位于重点镇视头镇和323省道的聚合发展轴上

相关规划解读

1、《新田县县城总体规划 2009-2030 (2018修改)》

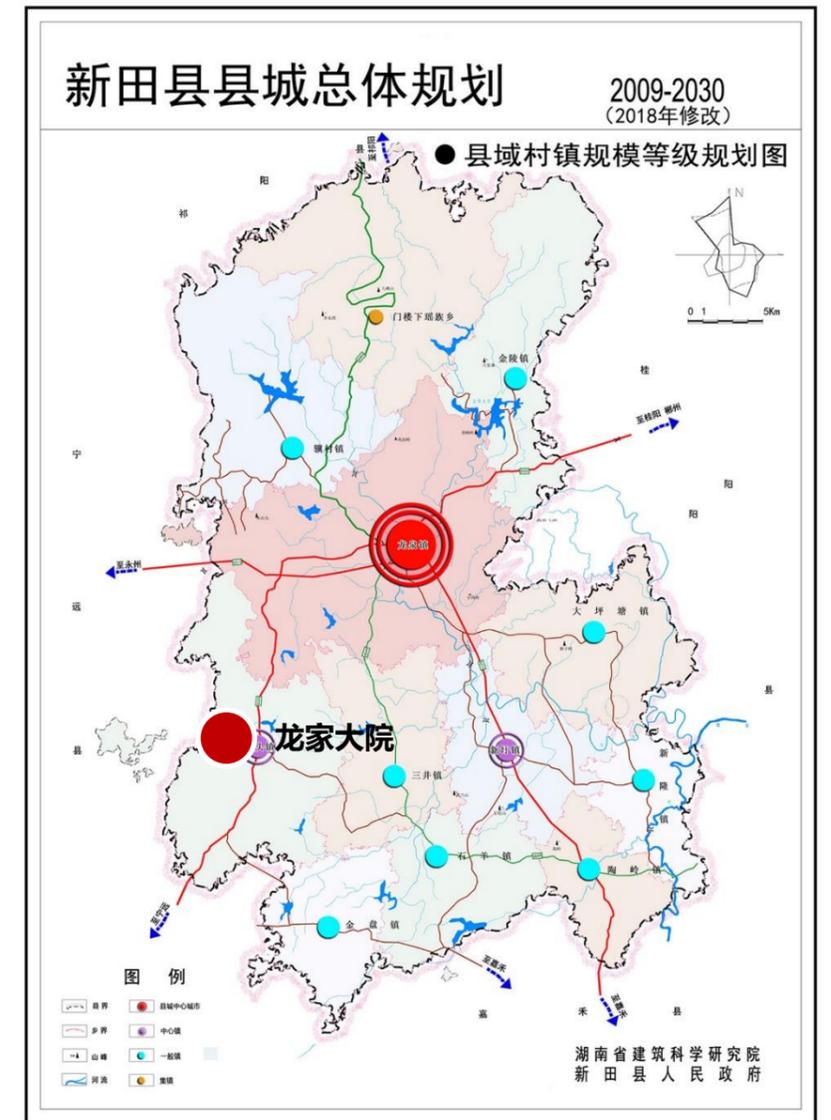
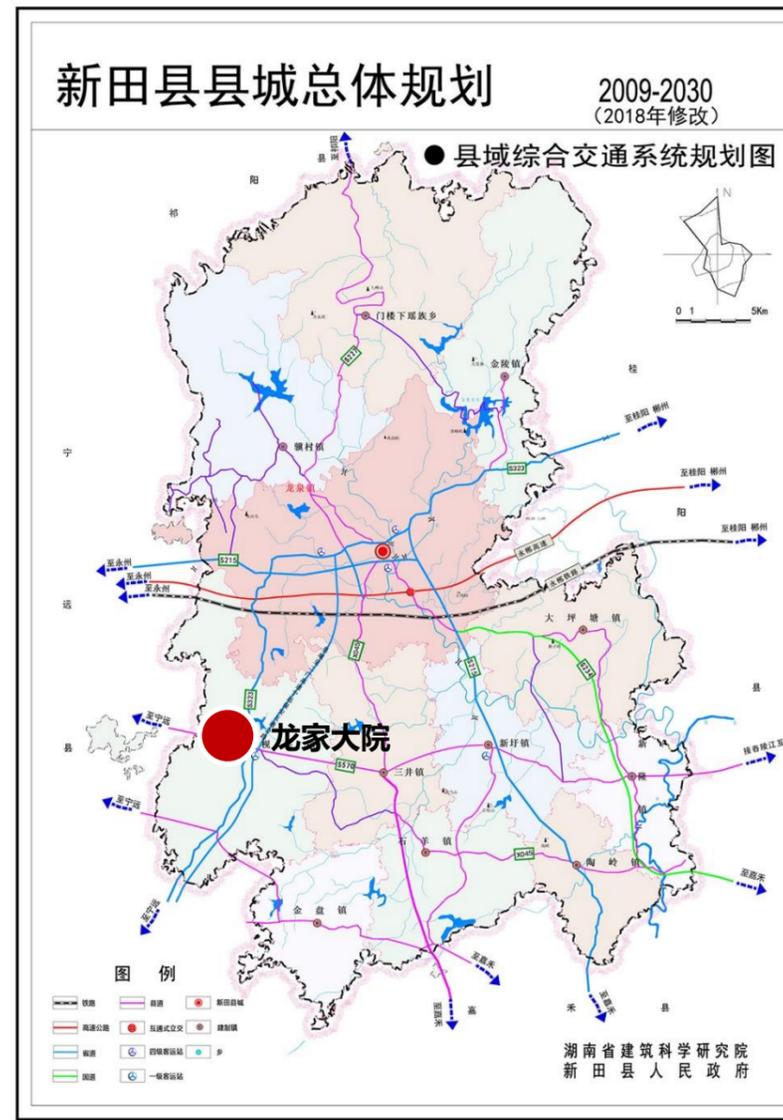
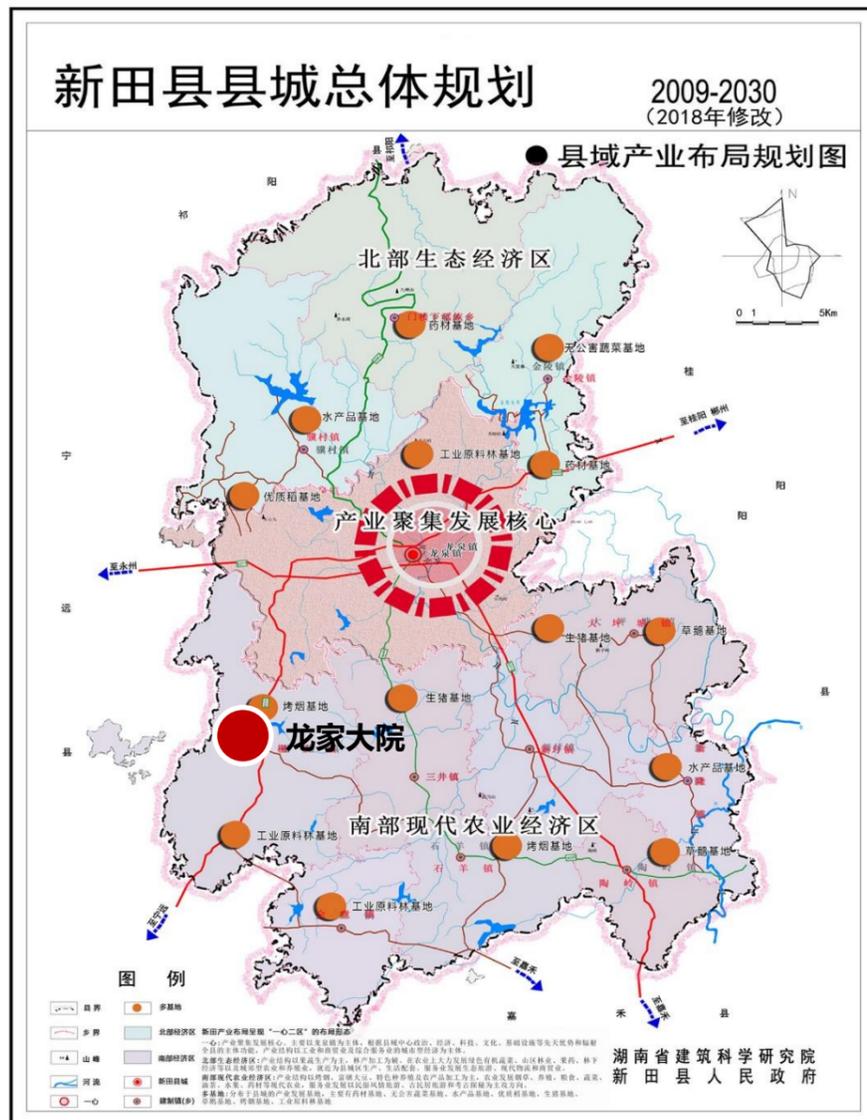
在新田县县城总体规划中，新田县县域村镇体系布局空间布局结构为“一主两次二轴线”的村镇体系空间发展格局。

“一主”：指新田县县城，是县域城镇化发展的核心区域。

“两次”：指重点发展**视头镇**、新圩镇。

“二轴线”：指沿新嘉公路的聚合发展轴和沿**省道S323线**的聚合发展轴。

在县城总体规划中对视头镇县域村镇体系规模等级确定为中心镇，其产业已发展现代农业，产业结构以烤烟、富硒大豆、特色种养殖及农产品加工为主，农业发展烟草、养殖、粮食、蔬菜、水果、药材等。



龙家大院村位于“四区”中的古堡古民居旅游区，产品类型**为观光旅游产品、度假、专题旅游产品**；
主要活动内容为古建筑观赏游、民俗体验游、科学考察游、田园风光观光游、摄影与影视制作。

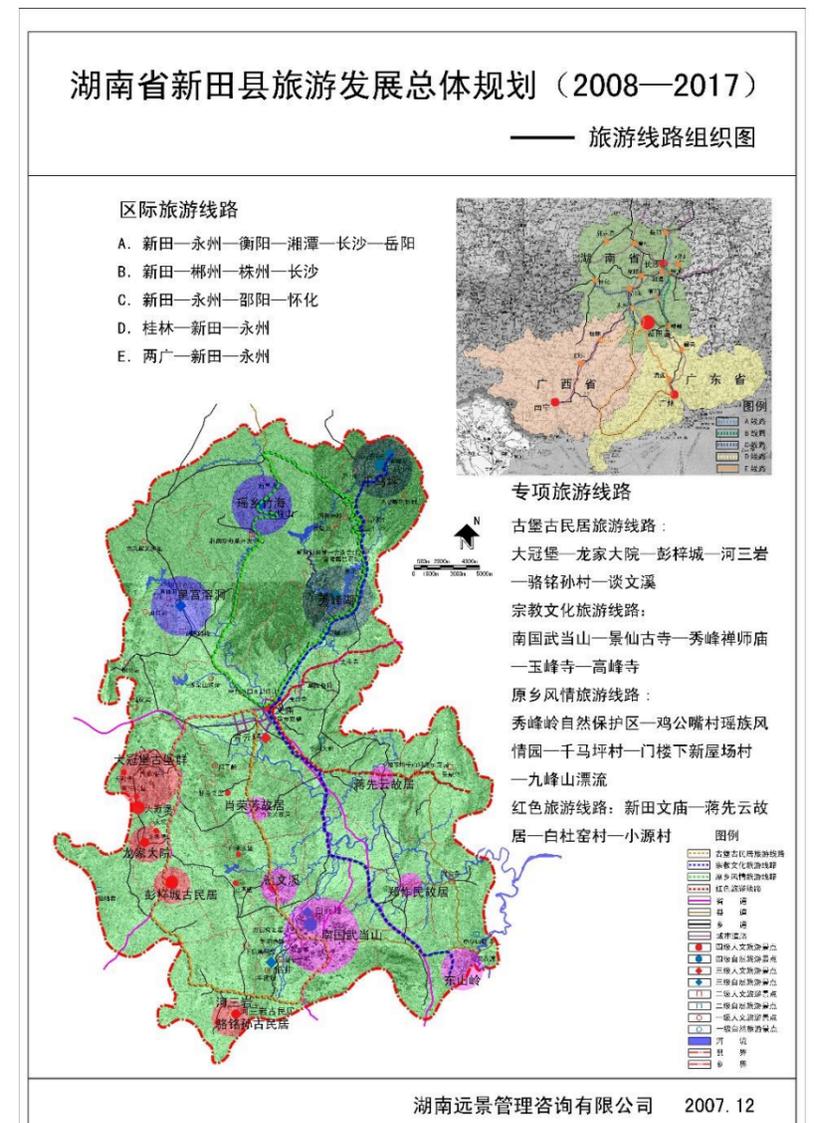
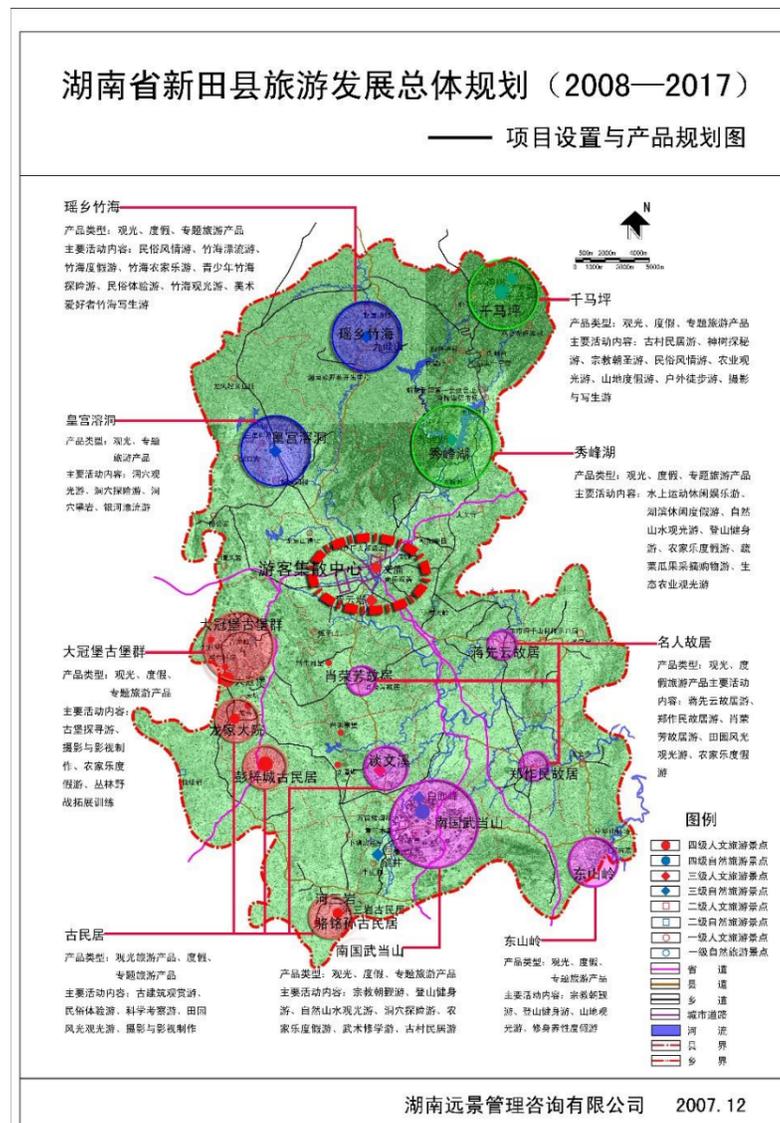
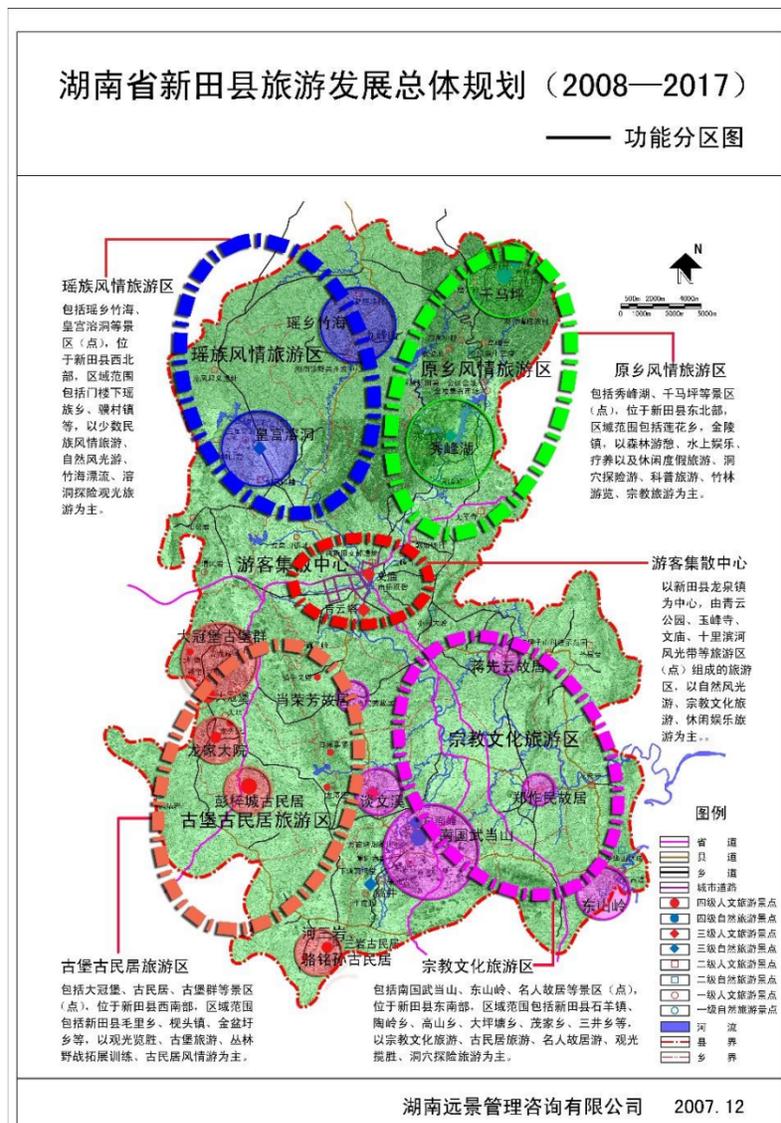
相关规划解读

2、《湖南省新田县旅游发展总体规划（2008-2017）》

新田县旅游开发总体布局为“四区一中心”的花瓣型布局。

“四区”即东西南北四区：东南区——“宗教文化旅游区”；西南区——“**古堡古民居旅游区**”（大冠堡、**龙家大院**、彭梓城、河三岩和骆铭孙村等景区）；东北区——“原乡风情旅游区”；西北区——“瑶族风情旅游区”。

“一中心”即游客集散中心，以龙泉镇为重点，由青云公园、玉峰寺、文庙、十里滨河风光带等旅游区（点）组成的旅游区。



龙家大院村属于特色果木产业区，主要发展以油茶、中药材、花生等为主的优质果木业，同时属于旅游景区中的生态旅游度假区，主要依靠生态历史资源形成旅游度假景区。

相关规划解读

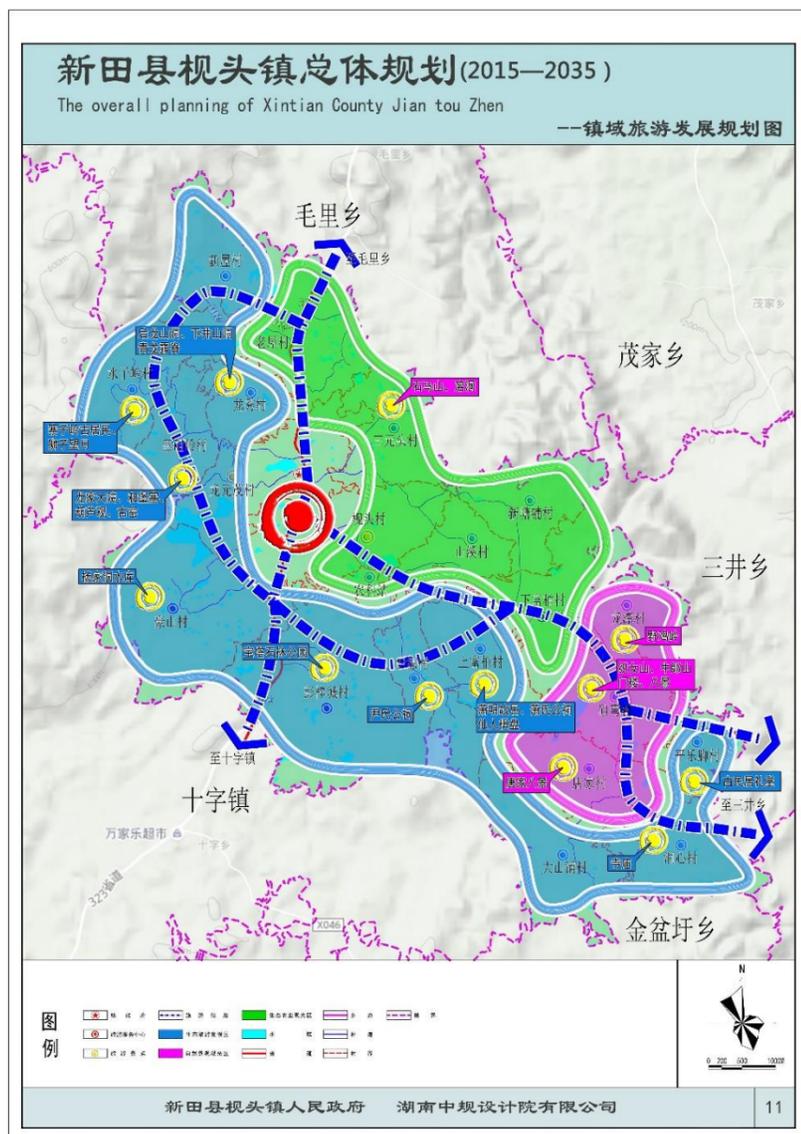
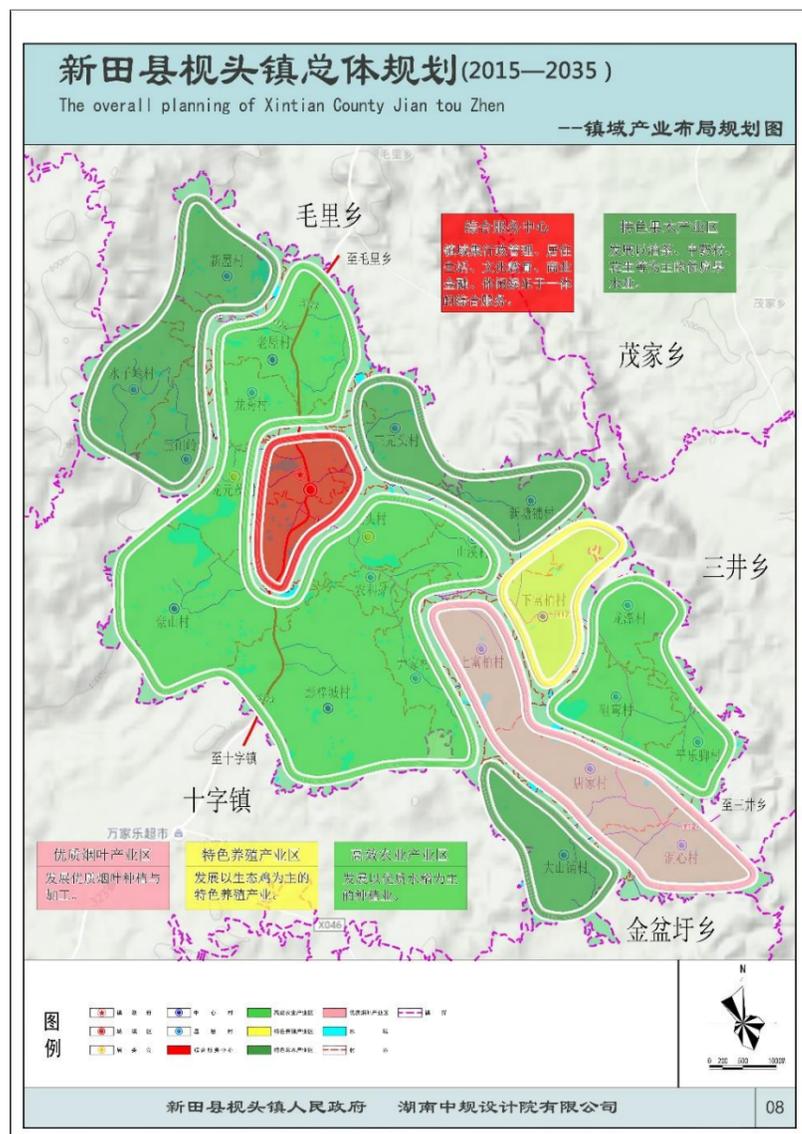
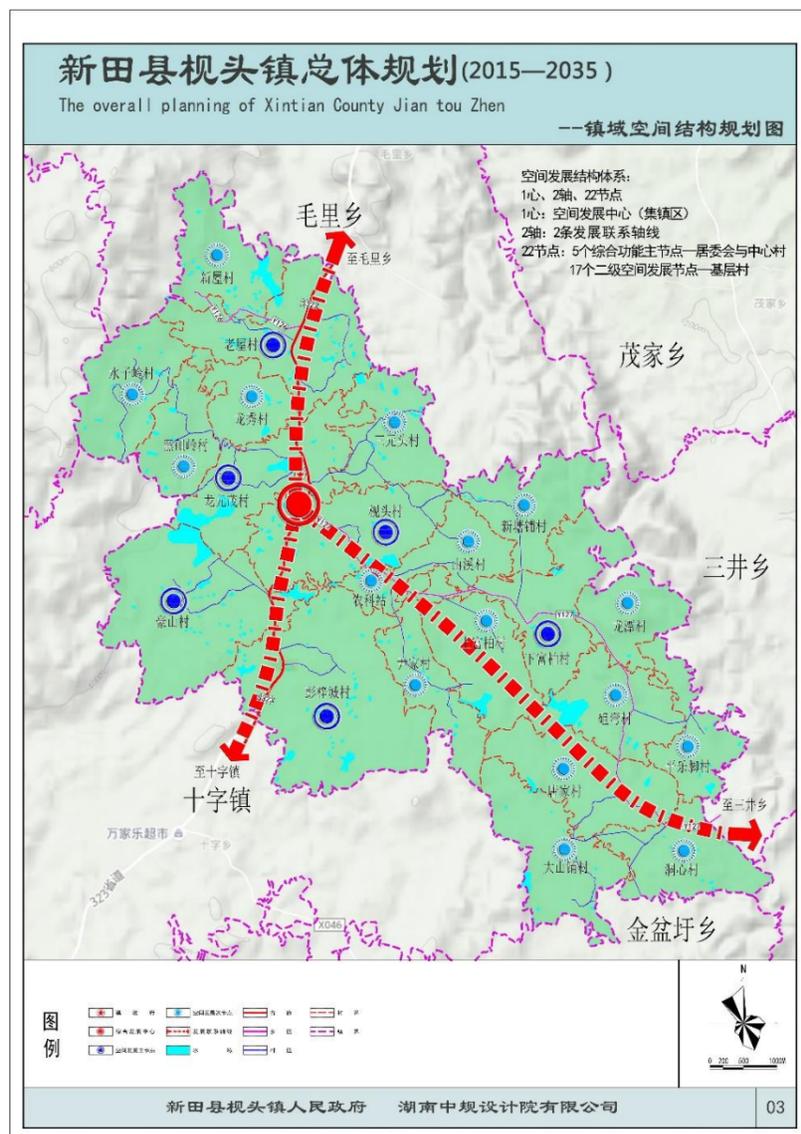
3、《新田县视头镇总体规划（2015-2035）》

镇域村镇空间结构：规划形成“一心两轴二十二节点”的村镇空间结构。

“一心”：指空间发展中心；“两轴”：指沿省道S323和Y127形成的村镇发展轴；二十二节点：指综合功能节点和二级空间发展节点。

规划将视头镇划分为一个中心三个经济片区：即综合服务中心、特色果木产业区、优质烟叶产业区和特色养殖产业区。

全镇分为三大旅游景区，即生态旅游度假区、自然景观观光区和生态农业观光区。



核心保护范围分为村落及和堡两处保护范围，面积共约7.34公顷。

相关规划解读

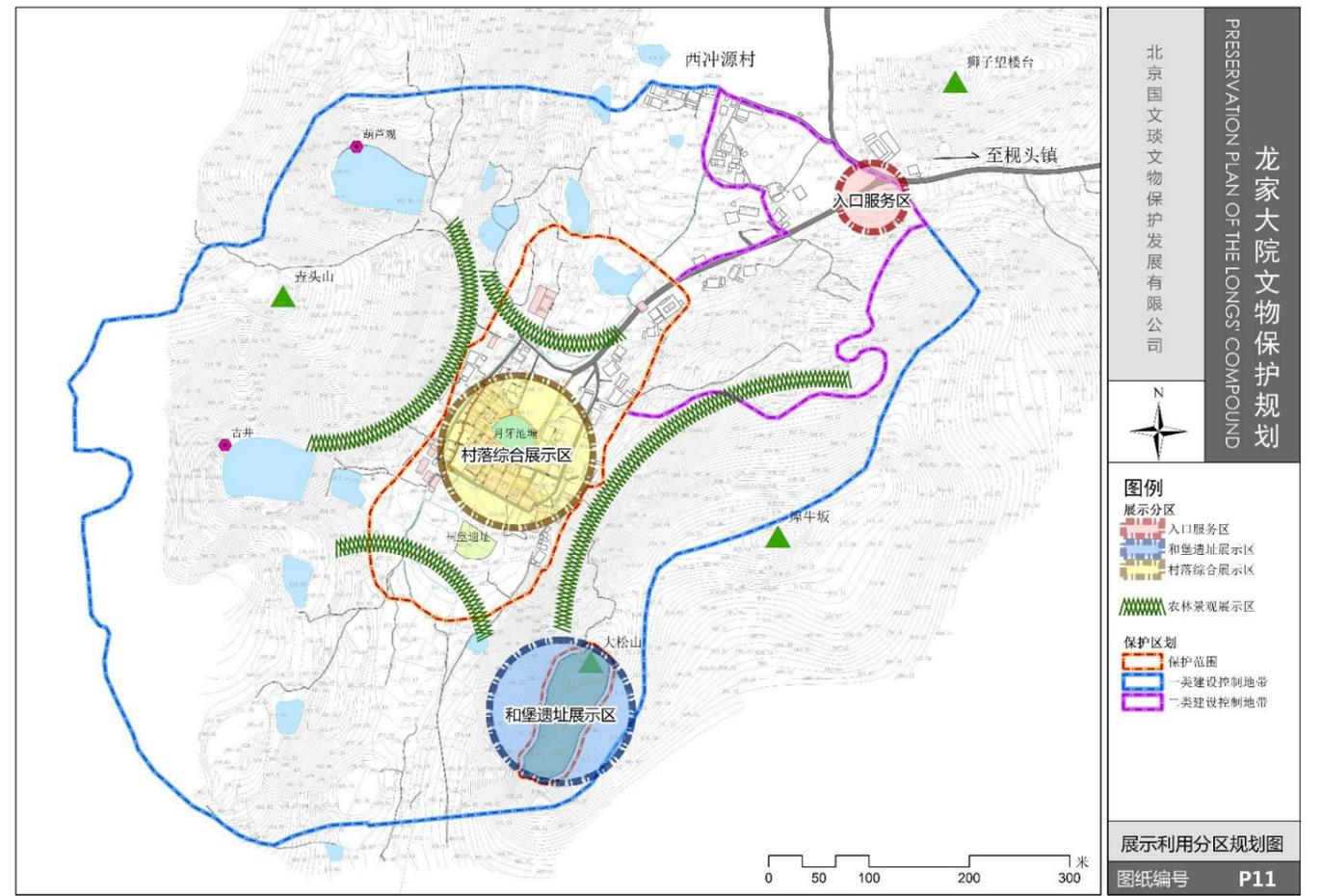
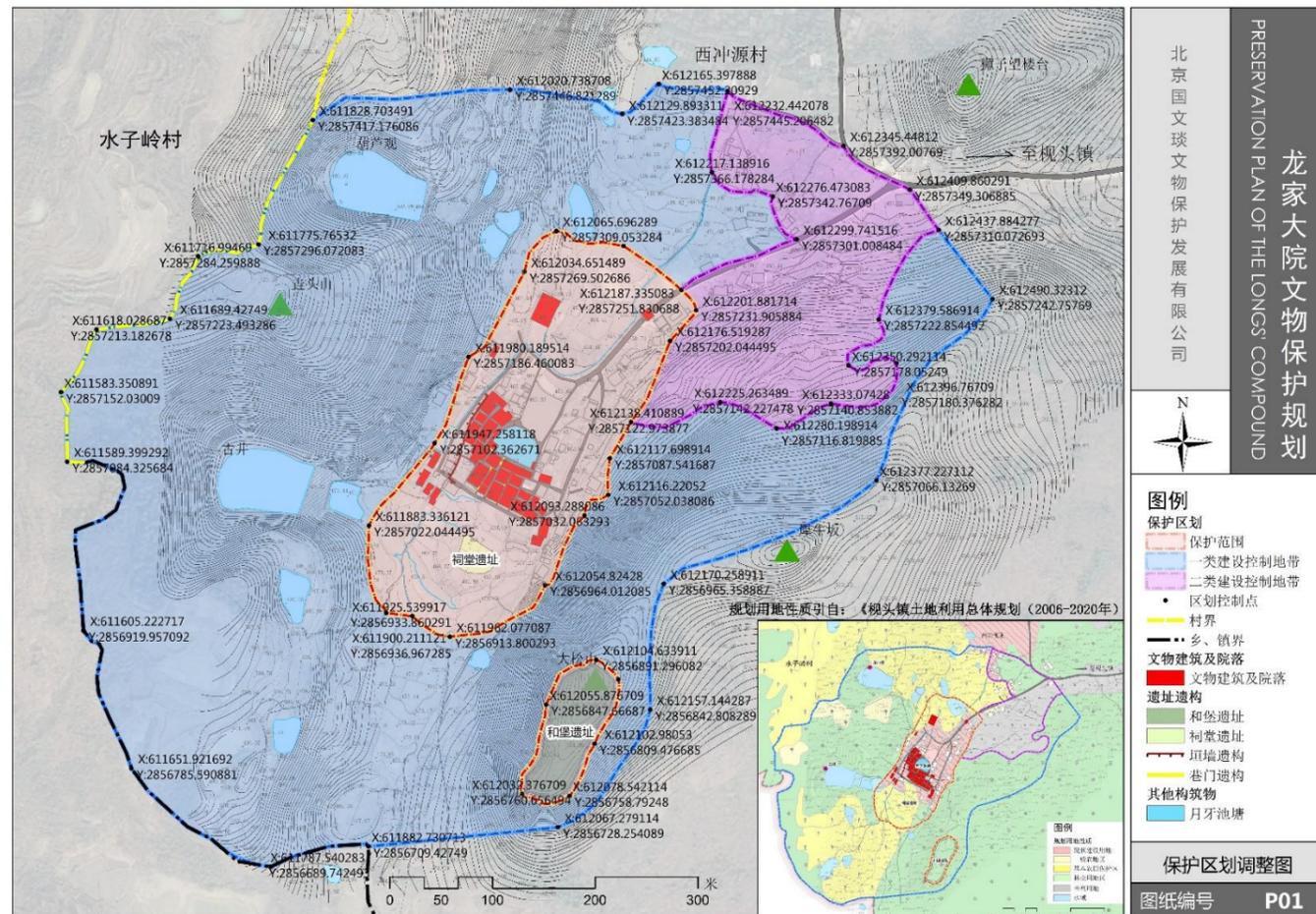
4、《龙家大院文物保护规划》

调整原有保护范围，分为村落及和堡两处保护范围，面积共约7.34公顷。其中村落保护范围，面积约6.58公顷；和堡保护范围，面积约0.76公顷。

核心保护区范围：东、西至龙家大院村民组建设用地边界；北至龙家大院管理用房前水塘北边界；南至祠堂遗址南侧约65米处基本农田田埂；

根据保护要求，保护区划分为保护范围和建设控制地带两级；其中建设控制地带分为一级建设控制地带（禁建区）和二级建设控制地带（限建区）。

展示利用分区分为入口服务区、村落综合展示区、和堡遗址展示区、农林景观展示区。



现状及问题分析

相关规划解读

5、《新田县视头镇龙家大院村乡村振兴规划》

总体布局：“一心一带五区”：

一心：龙家大院游客中心；将龙家大院、祠堂遗址、古砖窑等景点囊括其中，突出“农耕文化”特色。

一带：自然水系风光带；以西冲园水库、葫芦观水库为主突出“自然休闲”特色。

五区：龙秀花海景观区；占地约300亩，含紫薇公园。

古堡遗址风景区；大观岭古城堡，加强配套设施建设。

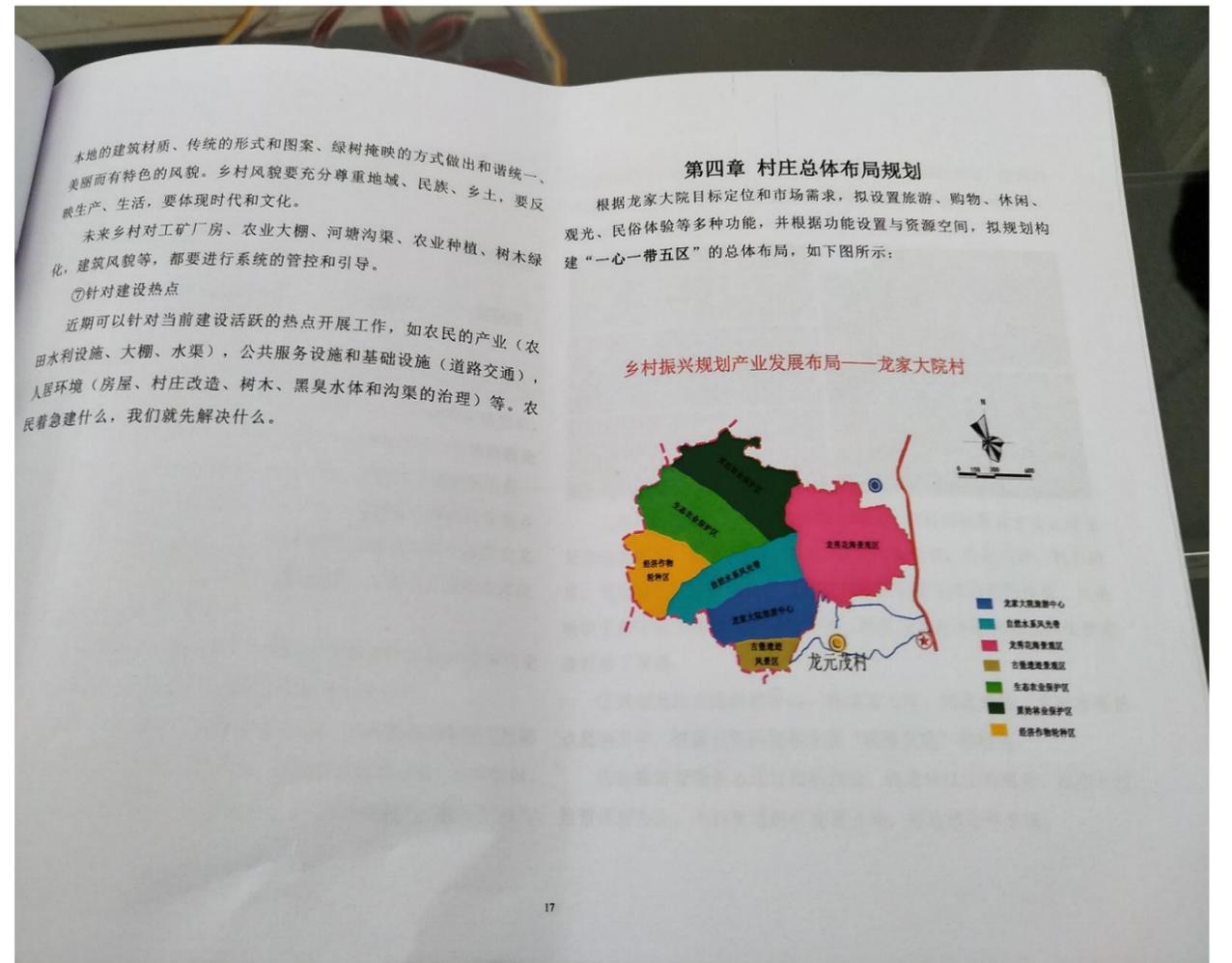
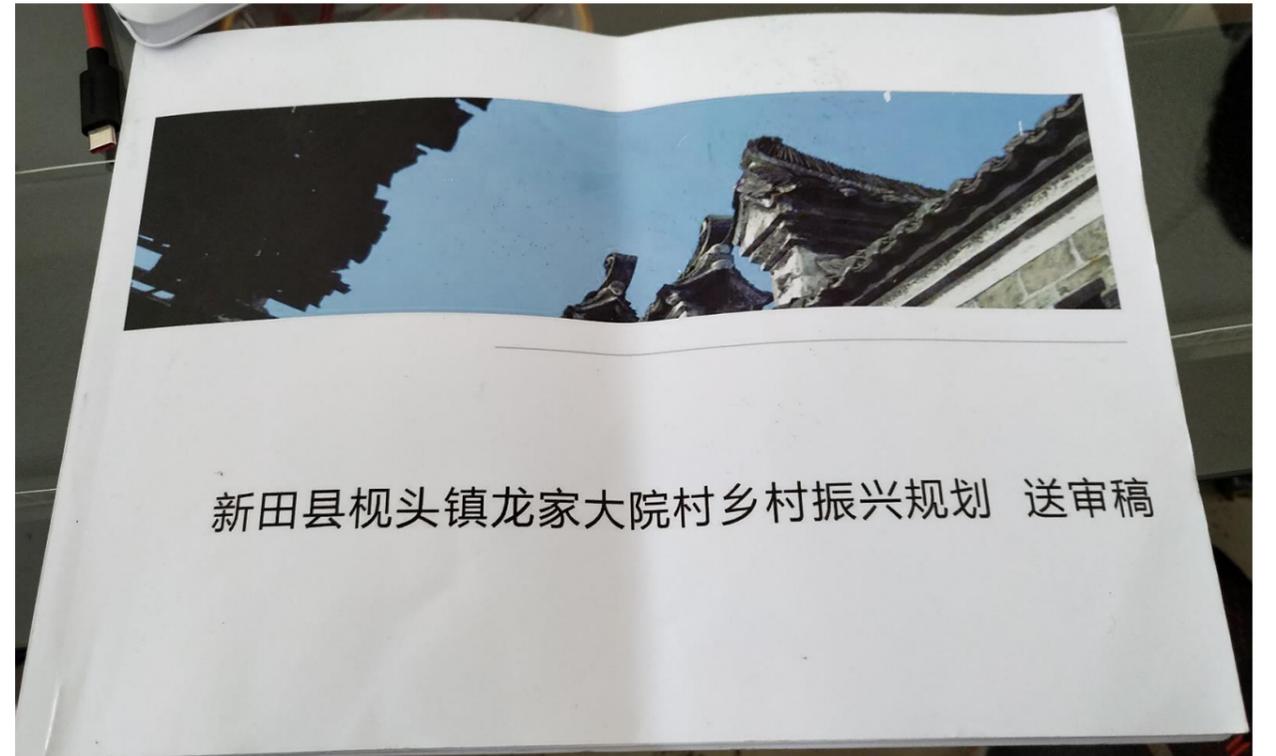
生态农业体验区；观油菜、摘冬枣、品咖啡、体验农家风情、享受自然休闲。

原始林地保护区；建立原始林地保护区，主要位于村西北侧。

经济作物轮种区；依托水子岭南部地区的水稻、烤烟轮种。

重点实施项目一览表

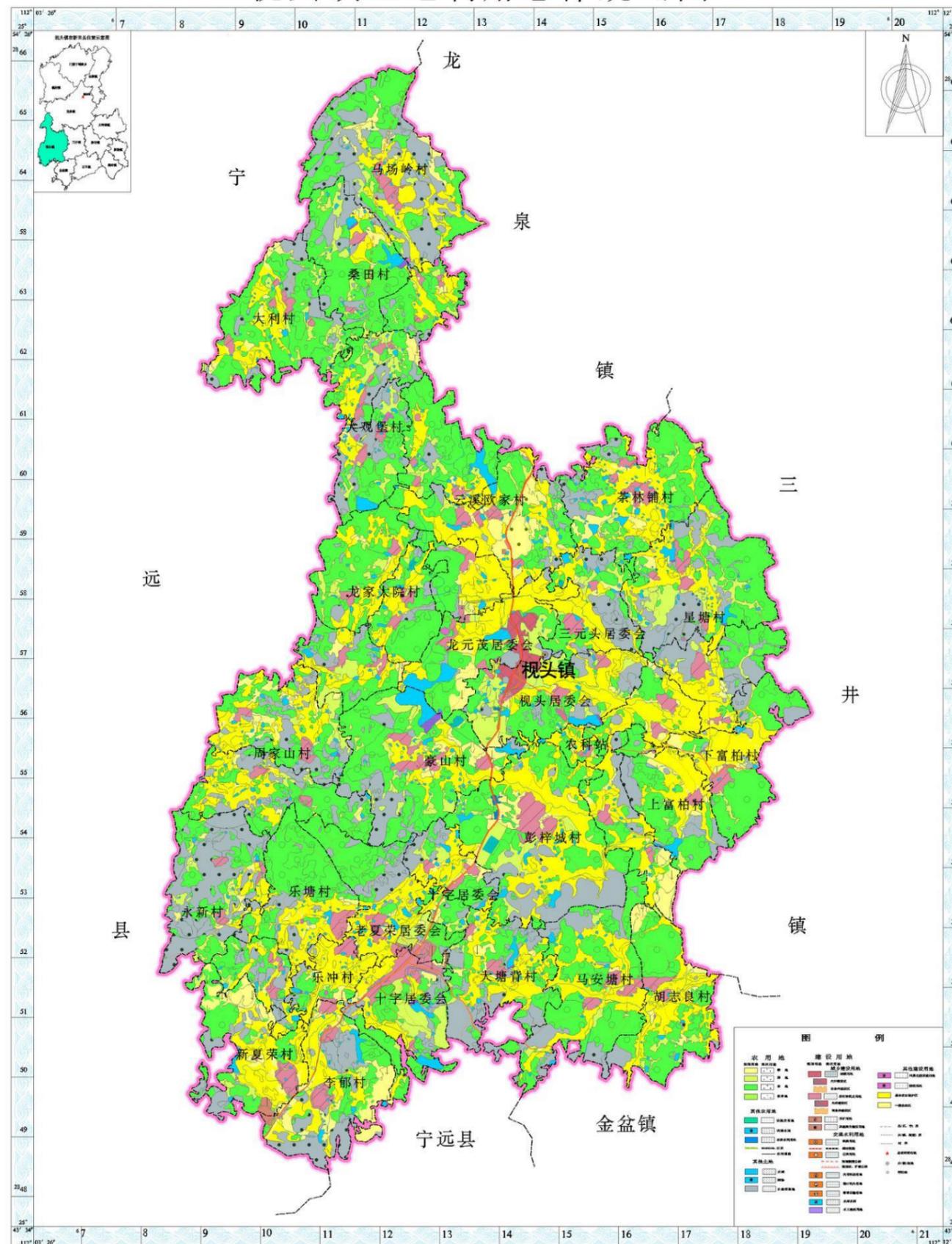
编号	项目性质	项目名称	建设地址	建设性质	建设内容及规模
1	旅游业发展工程	龙家大院旅游景区民俗商业街建设	龙家大院村入口处、西冲园村入口处	新建	两条民俗商业街仿古建筑建设，街道小品、休闲座椅、标志性景观等建设
		民俗风貌区建设	龙家大院村	改建	对保护较好的具有当地特色的建筑进行改造建设
		龙秀花海景区建设	龙秀村	改建	不和谐建筑的拆迁改造建设，景观小品、休闲座椅的建设，垃圾桶等配套设施建设
		休闲垂钓基地建设	龙家大院村南部水域	新建	休闲垂钓基地建设，线上APP开发
		婚纱摄影基地建设	葫芦观水库	新建	婚纱摄影基地建设，影楼招募，相关景点花卉种植，景观小品建设
		竹筏漂流基地建设	西冲园水库	新建	竹筏漂流基地建设，休闲庄园的建设，相关棋牌室设置
		龙家大院乡村旅游创客基地建设	龙家大院	新建	创客基地建设，吸引人才的优惠政策推广
2	村容村貌整治工程	景观水系工程建设	水系两旁	新建	明沟明渠因地制宜的进行生态化，景观化处理，水库浅堤岸采用卵石堆砌的自然驳岸并种植乡土植物
3	公共服务设施	休闲娱乐设施建设	龙家大院村	新建	休闲建设器械、景观长椅、观景亭台（1个）
		龙家大院村组织活动场所建设	龙家大院村	新建	设置体育建设设施，书报栏、休闲桌椅等各项设施



相关规划解读

6、《新田县视头镇土地利用总体规划(2006-2020年)(2016年修订版)》

根据《新田县视头镇土地利用总体规划(2006-2020年)(2016年修订版)》，**龙家大院村2020年耕地保有量不低于176.42公顷，基本农田保护面积不低于168.22公顷，建设用地总规模控制在34.82公顷以内，其中村庄建设用地总规模控制在34.82公顷以内。**



视头镇人民政府
二〇一七年二月

编制

1: 60000

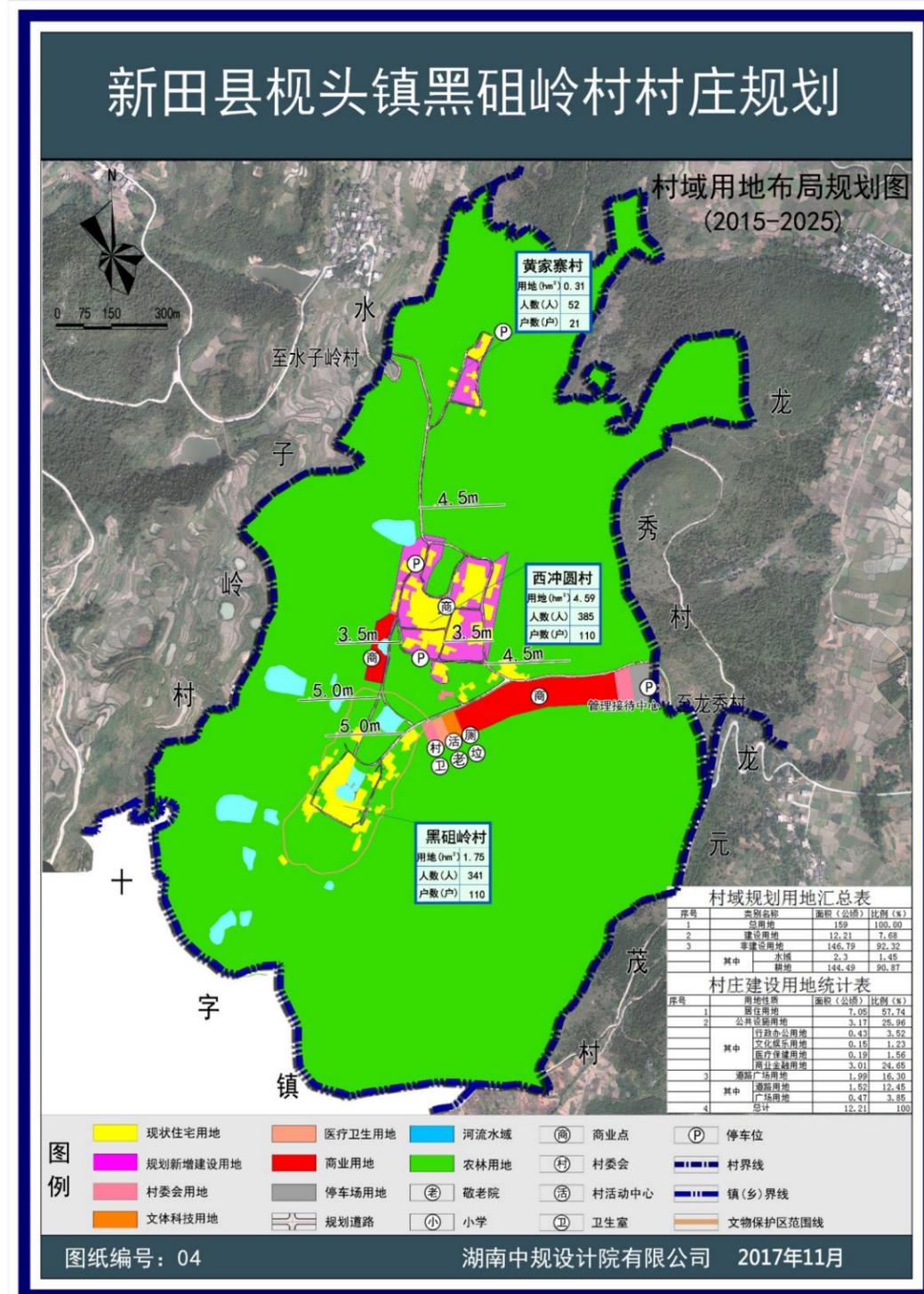
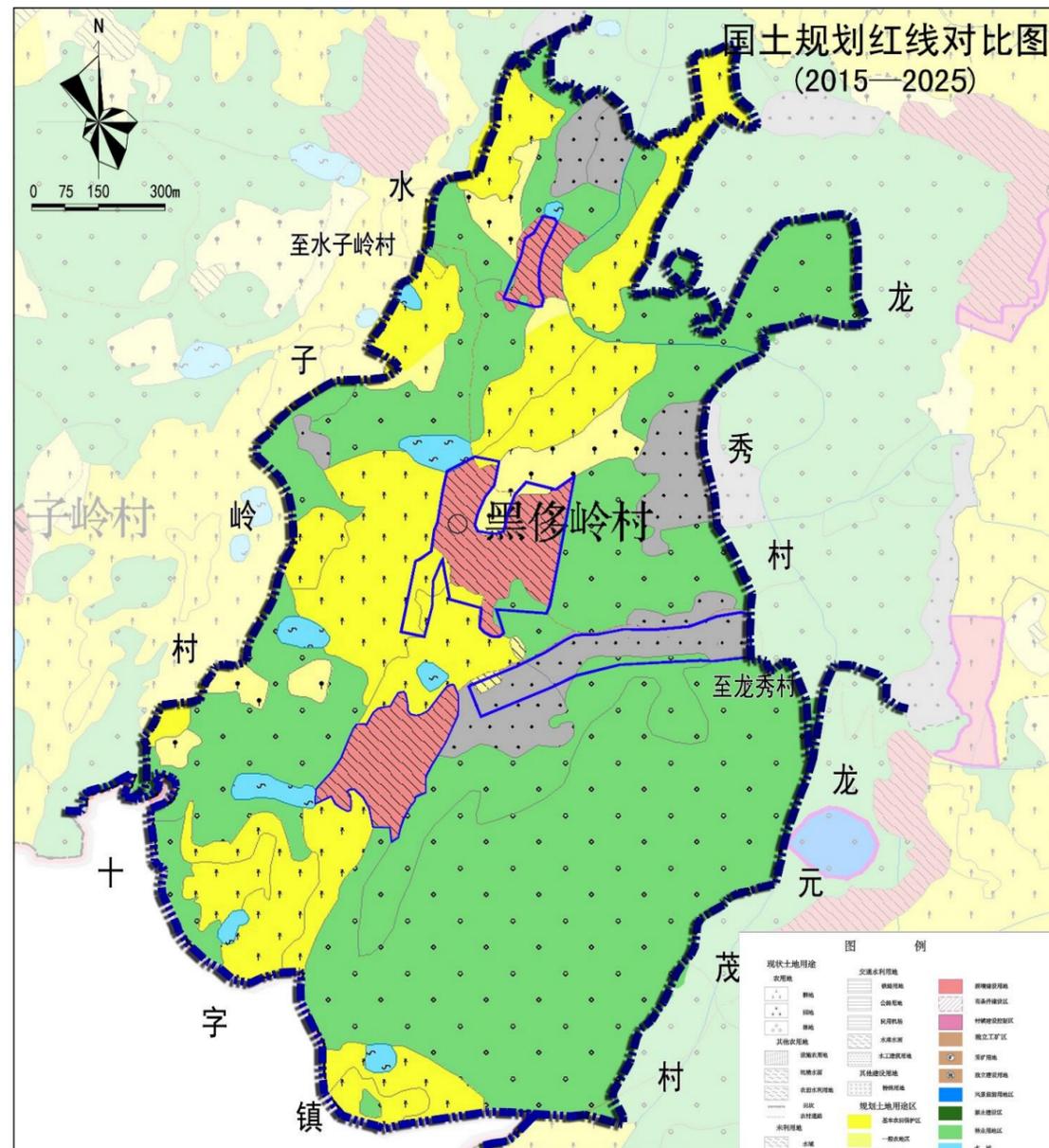
新田县国土资源局
湖南省地球物理地球化学勘查院 制图

确定了黑矚岭、西冲园、黄家寨三个居民点的规模，确定了两条商业街的建设（其中西冲园商业街用地与基本农田范围重合）。

相关规划解读

7、《新田县视头镇黑矚岭村村庄规划》

村名	用地（公顷）	户数	人数
黄家寨	0.31	21	52
西冲园	4.59	110	385
黑矚岭	1.75	110	341

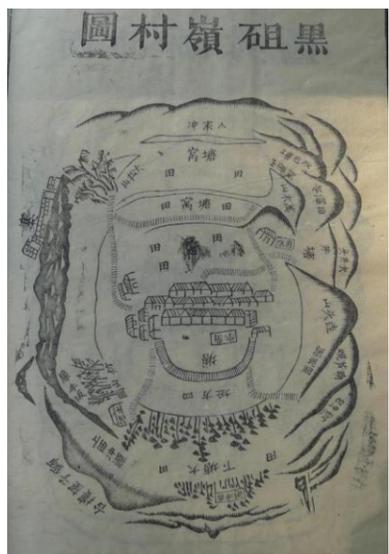


村庄历史沿革

龙家大院古村位于新田县视头镇黑砧岭村，始建于宋神宗元丰年间（1078年），已有近千年历史。村民是东汉时期以“敦厚周慎、口无择言、谦约节俭、廉公有威”之“八德”著称的零陵太守龙伯高后裔，因龙氏一直单姓聚族而居，故称“龙家大院”。

2007年龙家大院古村被称为“中国摄影家协会民俗摄影基地”，2008年被评为“湖南省特色景观旅游名村”、“省级历史文化名村”，2009年被评为“国家AAA级旅游景区”，2013年被评为全国重点文物保护单位”。

2017年，黑砧岭村与大岭头村、龙秀村、水子岭村合并为龙家大院村。



自然条件及地形地貌

气象气候

村庄属中亚热带湿润季风气候，是湖南的气候温暖区，气候温润、雨水丰沛、日照充足、四季分明，多年平均气温18.1℃，极端最高气温39.3℃，最低气温-5℃，全年日照时数1712.3小时，年日照率达40%以上。

水文

村内无大型河流穿过，但地下水源丰富，且地表有众多水库与天然山塘，灌溉及饮用水源都十分充足。

地形地貌

龙家大院村除东部龙秀村地势较为平坦，其余部分呈现出中间低四周高，被群山环抱的地势，村庄海拔在400-600m,属低山丘陵地带。村内主要山脉有狮子望楼山、反背山、大岭头等。

自然资源

村内土壤富含硒等多种稀土微量元素，农产品品质优良。主要粮食作物是稻谷、红薯、大豆和花生。



村组和人口概况

➤ 村组情况

龙家大院村全村村域面积690.87公顷，由黑砬岭村与大岭头村、龙秀村、水子岭村合并而成，共有居民点数量11个，辖32个村民小组。全村耕地有1990亩，林地4830亩，其中经济林2660亩。村内小型水库6座，自然山塘二十余口。

现状各村组基本情况一览表

村名	居民点数量 (个)	各居民点村名	村组数 (个)	人口数(人)
黑砬岭村	3	黄家寨村、黑砬岭村、西冲园村	9	762
大岭头村	3	上仁山村、平井塘村、大岭头村	7	637
龙秀村	2	龙秀村、扶贫搬迁点	8	800
水子岭村	3	黑石头村、寨子岭村、水子岭村	7	810

➤ 人口现状

龙家大院村2019年总人口2937人，其中劳动力有910人，常年外出的劳动力有326人。



现状村域居民点分布图

村庄基本情况

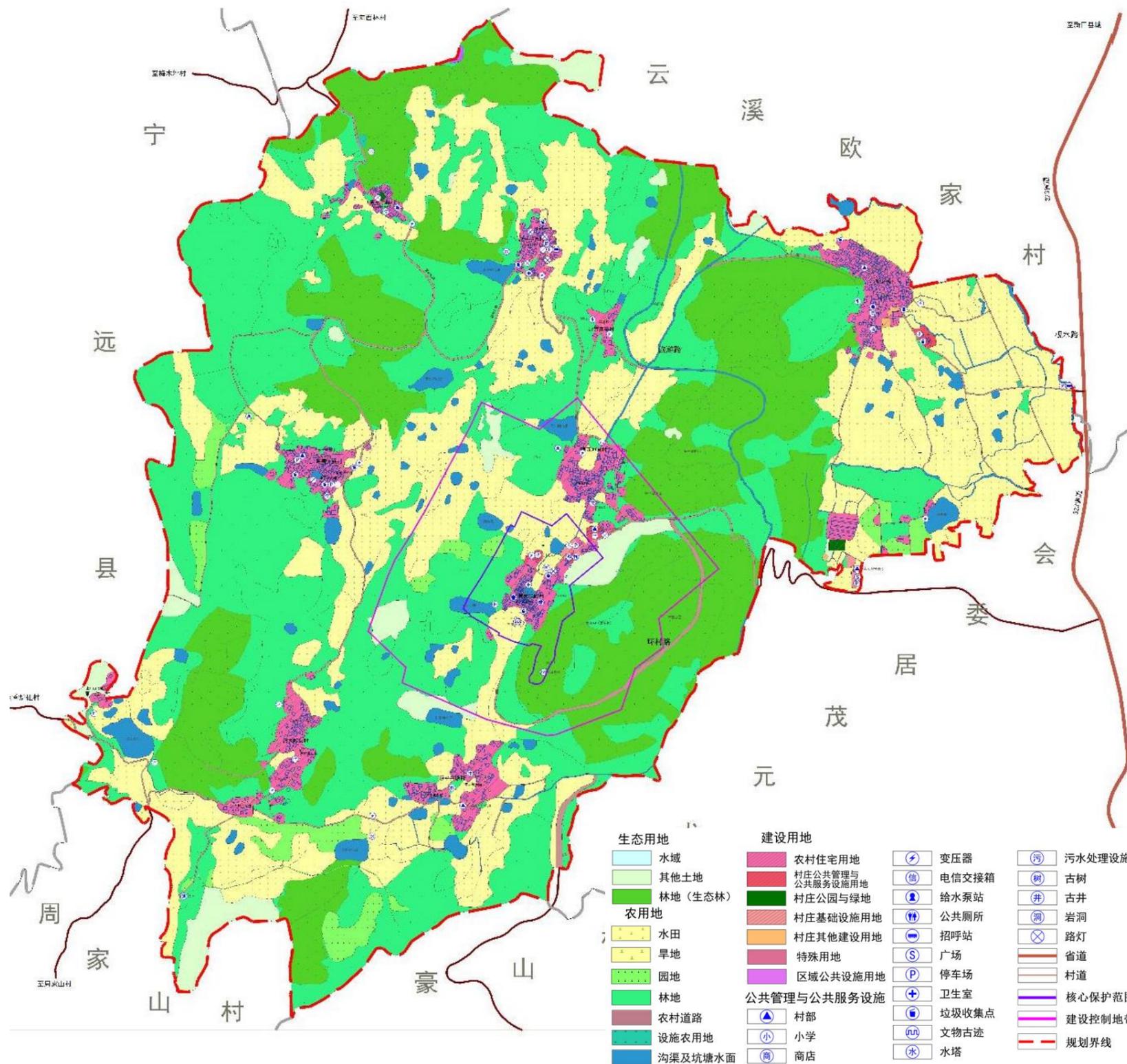
国土空间利用现状

2018年龙家大院村土地总面积为690.87公顷。其中生态用地163.80公顷，占23.71%；农用地492.10公顷，占土地总面积的71.23%；建设用地34.96公顷，占5.06%。建设用地中，以农村住宅用地为主，面积为31.58公顷，占4.57%。

国土空间利用现状表

单位：公顷

地类		现状基期年		
		面积	比重	
土地总面积		690.87	100.00%	
生态用地	水域	0.82	0.12%	
	其他土地	20.15	2.92%	
	林地（生态林）	143.66	20.79%	
	合计	163.80	23.71%	
农用地	耕地	187.26	27.10%	
	园地	13.59	1.97%	
	林地（商品林）	258.43	37.41%	
	草地	0.00	0.00%	
	其他农用地	32.01	4.63%	
合计		492.10	71.23%	
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%	
	村庄建设用地	34.84	5.04%	
	其中	农村住宅用地	31.58	4.57%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.05	0.15%
		村庄公园与绿地	0.28	0.04%
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%
		村庄基础设施用地	1.59	0.23%
		村庄其他建设用地	0.34	0.05%
	区域交通设施用地	0.00	0.00%	
	区域公共服务设施用地	0.13	0.02%	
	特殊用地	0.00	0.00%	
	采矿用地	0.00	0.00%	
	盐田	0.00	0.00%	
	其他建设用地	0.00	0.00%	
	合计	34.96	5.06%	



整体风貌

龙家大院为山地丘陵地势为主，村庄以11个小的聚居自然村组成，以村级道路串联分布于全村范围内，村域中部有黑砬岭龙家大院历史建筑群特色风貌片区。

现状建筑分类

通过对龙家大院的现场调查，将村内的建筑分为四类：一、二、三、四类建筑。

一类建筑：为保护建筑，始建年代为清代时期，主要位于黑砬岭龙家大院古村落，共包含保护建筑四十多栋，为湘南民居风格，砖木建筑结构，外墙用砖来承重，内部用木结构承重，建筑面阔多为三间，内部为抬梁式、穿斗式梁架结构，小青瓦屋面。



二类建筑：质量较好的建筑，为近年新建的砖混结构建筑。大多为二到四层建筑，建筑外墙已粉刷或贴瓷砖，但建筑外墙屋面颜色及风格多样不统一。



三类建筑：建筑质量一般的建筑，建筑主体结构完整，大多一到二层，大部分墙面未粉刷。



四类建筑：建筑质量较差的建筑，为危房，杂物房，牲口棚等。一般为砖土结构建筑或临时搭建建筑。



环境卫生和公服设施现状

垃圾收集

村内生活垃圾主要由垃圾桶收集，村内保洁员集中用车托运至县里集中处理。现状村内共配备垃圾桶34个，其余为村民自发每家每户用垃圾桶收集。

村内居民点垃圾桶配备情况一览表

居民点	西冲园村	黄家寨村	黑砬岭村	黑石头村	寨子岭村	水子岭村	龙秀村
垃圾桶数量	9个	2个	9个	4个	3个	5个	2个

公共厕所

村内现有5个公共厕所。黑砬岭村有4个，其中游客中心有2个，黑砬岭古村落有2个，龙秀村新村部有1个。

化粪池

西冲园村居民点有一个集中的污水处理池，统一处理西冲园生活污水。村内其余居民点60%村民现有自建化粪池。

水环境状况

村内水资源整体情况较好，无垃圾漂浮及污染情况。但部分自然山塘，水塘等存在一定程度的干涸情况。



公厕



垃圾箱



污水处理池

公共服务设施现状概况

村内现状的公共服务设施主要有4个村部，分别位于西冲园村、黑石头村、平井塘村、龙秀村，现用于临时开会场所，新村部新建于龙秀村扶贫搬迁点，配备有图书室，文化站、体育设施等；村内有1个游客中心，位于黑砬岭村入口；村内现有2所废弃的小学，分别位于龙秀村和黑砬岭；村内共有2个私人卫生室，位于黑砬岭和水子岭。



基础设施现状

给水排水

村内现状供水水源绝大部分为地下水，通过水塔的方式供给各居民点生活用水，仅龙秀村扶贫搬迁点现已接柘头镇水管网，村内现共有9个水塔。

村内排水大部分为未经处理自然排放，仅西冲园村建有一集中污水处理池。

村内水塔情况一览表

居民点	龙秀村	西冲园村	黄家寨村	水子岭村	黑石头村	寨子岭村	平井塘村	大岭头村	上仁山村
水塔数量(座)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
容量 (m ³)	可供2000人						30	30	

电力电信

龙家大院村现状电源来自县国家电网，配电线路以电杆架空铺设。村内共有变压器10台，可以满足村内需求。

现有通讯线路自柘头镇沿入村公路引入，村内现有固定电话普及率约20%。由于龙家大院村位于山内，移动信号基站建设相对滞后，村内部分区域现状基本移动电话信号较弱。

村内变压器情况一览表

居民点	龙秀村	扶贫搬迁点	黑砬岭村	西冲园村	黄家寨村	水子岭村	黑石头村	寨子岭村	平井塘村	大岭头村
变压器数量(台)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
容量 (kva)	100	100	100	100	100	200	200	100	100	100

防灾安全

村内大岭头村、黑石头村、寨子岭村等均存在一定山体滑坡现象，其他自然村也存在旱灾等自然灾害，同时龙家大院古村由于木结构古建筑密集分布，巷道狭窄易发生火灾，村内已组织布置一些灭火器材。

道路交通现状

现状道路概况

龙家大院村现状道路大部分已经硬化，存在部分自然村与自然村之间道路未拉通的现象，以及部分自然村内部道路宽度不够的现象。村内主要的村级道路有：柘水路、环村路、旅游路，其宽度为4-6米，其他通组道路宽度为2-5米。

现状主要道路一览表

道路名称	道路起始	硬化情况	长度	宽度
柘水路	柘头镇--水子岭	水泥硬化	4.5千米	5.5米
环村路	-----	水泥硬化	1.2千米	4米
旅游路	西冲园-龙秀	水泥硬化	0.97千米	6米

道路设施及绿化

村内现有停车场4个，都为广场兼做停车场，分别位于黑砬岭村、黑石头村、水子岭村、龙秀村，同时村内除居民点外大部分道路未布置行道树、路灯，道路绿化情况较差。

灌溉与水利情况

村内主要灌溉水源为村内水库和山塘，村内小型水库6座，自然山塘二十余口。村内不存在洪涝灾害，但在干旱季节会有旱灾情况发生。村内主要水系有谢家冲水库、葫芦观水库、西加岭水库等。

水资源调查表

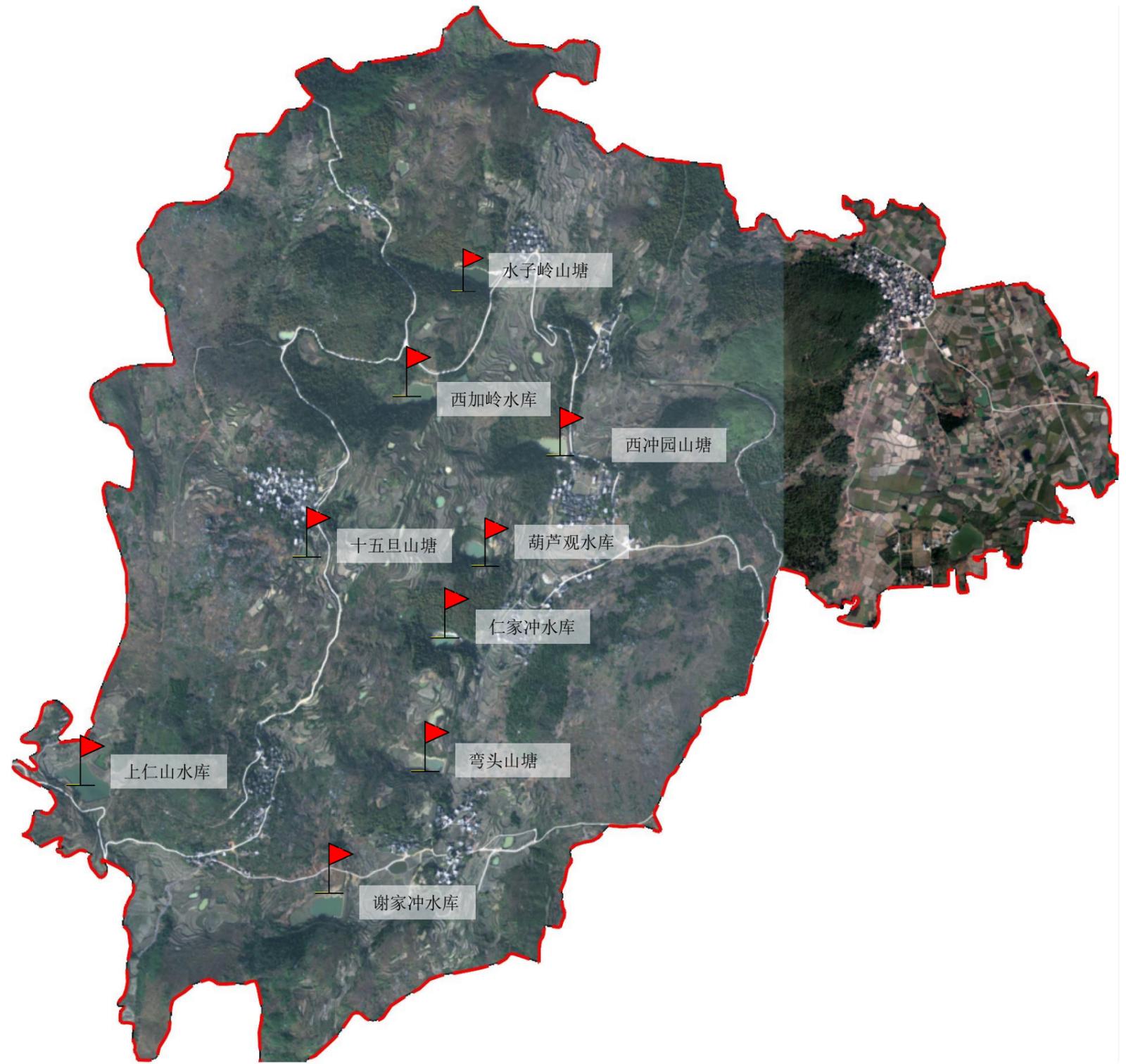
村名	水库数量 (口)	各水库名称	容量
黑咀岭村	2	杨家冲水库	20亩
		葫芦观水库	17亩
大岭头村	3	上仁山水库	28亩
		谢家冲水库	25亩
		仁家冲水库	20亩
龙秀村	0	无	----
水子岭村	0	西加岭水库	27亩 (20万m ³)



现状水库



现状灌溉渠



现状水库分布图

古建筑群

龙家大院古村为全国历史文化名村，全国重点文物保护单位，古村保留了清代深宅大院40多栋，幽深的巷子里，错落有致地布局着这些建筑。“三厅九堂二十四巷四十八栋”，这是龙家大院的整体布局。龙家大院是湖南永州现存最有特色的明清砖木结构建筑群，院中建筑基本上由青石和青砖修建，每栋建筑都是雕檐画壁，如三阳开泰、麒麟送子、送子观音等吉祥的石刻木雕更是随处可见。



古树名木

龙家大院古村南北两端，有生长年代至少为100年以上，高约20米的两排古树

此树在风水上被称风水树，正好在“撮箕”的前后，为龙家大院古村维护林。



古堡遗址

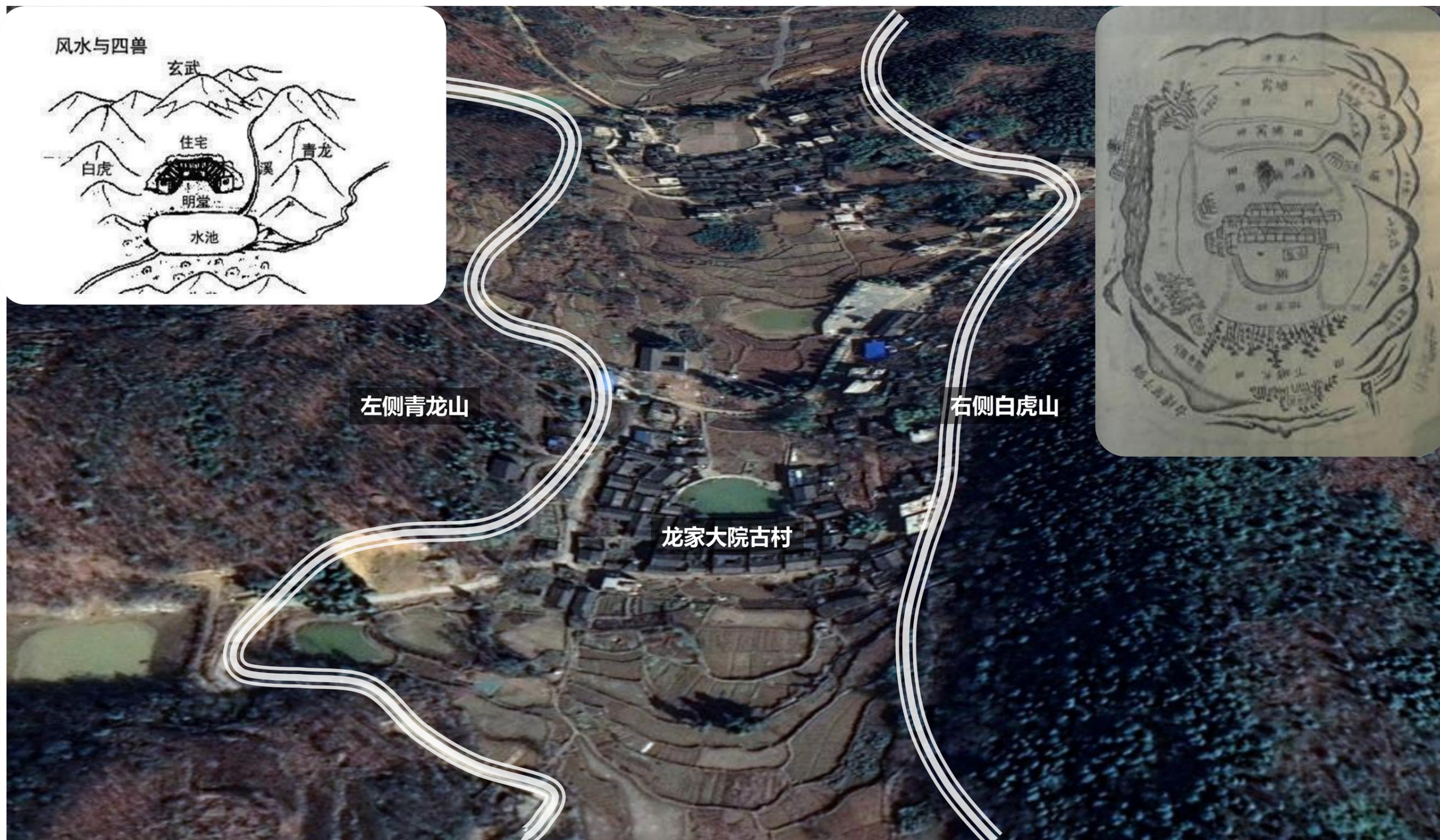
大观古堡离龙家大院约1公里，中段主峰有一古堡遗址，大致成圆形，覆盖整个山头，总面积6969平方米。城堡内发现有20余栋房屋建筑遗址，在大冠堡周边山头还有10余座小古堡，具有关专家分析，古堡约有五百多年的历史，可能是重要的军事据点，也可能跟建文帝有关。

名人传说

龙伯高：龙家大院百姓自以龙伯高后裔的身份迁居过来，恪守“重谱牒，敬祖宗，敦孝友，亲师友，肃闺门，睦乡邻，急输将，戒游惰”的家训。

龙吟，又名龙启葆，新田县第一慈善家。龙吟先后在武汉美专和上海美专就读，擅画梅竹，为著名国画大师刘海粟的学生。自1929年以来，一直担任县救济院院长，并捐出500石租谷的良田作为救济院的开支费用。还捐款和倡导修建了至今保存完好的龙山学校。

古村风水格局现状



龙家大院依山而建，先辈们把儒家思想天地人和的精髓，环境学与建筑规划学有机地融入到龙家大院的每一个角落。村庄的左边是青龙山，延绵数十里山色葱茏如同青龙，龙头在与新田县相邻的宁远县白云岩，岩口酷似龙口，龙尾在新田县毛里乡青龙峰，山上灌木苍翠，不时随风飘摇，极似龙尾。村右是白虎山，山势险峻，顶有古堡，虎视眈眈方圆数十公里。切乎中国传统风水学“左青龙、右白虎”一说。

经济与产业现状

2018年全村的村级总产值1468.5万元，其中农业总产值489.5万元，其他总产值为997.0万元。村内现有饭土石专业合作社、龙胜旅游发展有限公司两个较大型的合作社，以种养和打造花海为主导产业。2018年村民年均收入为5600元/人，村民收入除部分外出务工外，主要靠种植油菜、水稻、花生及养殖鱼、鸡、猪、羊等。

村内近年正准备大力发展旅游产业，依托农家大院历史景点，打造紫薇公园、民宿、农家乐，休闲垂钓等，部分项目已计划实施中。

村名	主要种植作物与规模	主要养殖物种与规模	合作社
大岭头村	油菜（100亩）、青蒿与颠茄（200亩）	鱼、鸡、猪、羊	
黑砧岭村	咖啡、菊花（100亩）、水稻（20亩）、花生（20亩）	羊（120头）	
龙秀村	甘蔗和西瓜（100亩）、格桑花（170亩）、油菜花	猪、鸭	饭石土合作社 龙胜旅游发展有限公司
水子岭	黄桃、柚子、经济林（60亩）、青蒿、颠茄	鸡、鸭（散养）	经济林合作社



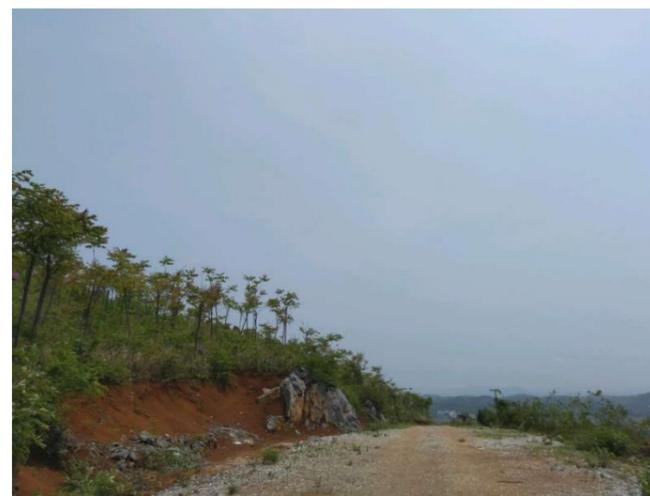
油菜种植



甘蔗种植



格桑花种植



紫薇公园



黄桃种植

村民参与（村民规划意向及发展需求）

2019年04月23日，在龙家大院村书记、村长的带领下，实地了解了龙家大院村的基本情况，通过与书记、村长及村民交流后，确定村民的需求及龙家大院村（黑砬岭、龙秀、水子岭、大岭头）发展需求如下：

1、黑砬岭村

- (1) 规划在黑砬岭居民点东侧增加建设用地。
- (2) 规划硬化黑砬岭至大岭头道路。
- (3) 规划接通从游客中心至西冲圆的道路。
- (4) 规划打造紫薇公园。
- (5) 规划菊花种植和咖啡种植。
- (6) 建议停车场迁至新村部。

2、龙秀村

- (1) 规划在村庄南部新增一处小型村民集中建房居民点。
- (2) 规划在村庄南部新增一处农家乐，配套增加停车场。
- (3) 规划接通龙秀村至西冲圆村道路。
- (4) 规划现状村主路拓宽及硬化。

3、水子岭村

- (1) 在水子岭居民点北部新建活动室和消防水池，公共厕所。
- (2) 山塘清淤，山塘维修。
- (3) 加建化粪池改善排污沟渠。
- (4) 引水渠拉通1.2公里。
- (5) 机耕道硬化。
- (6) 道路修缮，接大岭头道路硬化。

4、大岭头村

- (1) 硬化大岭头自然村环路。
- (2) 硬化大岭头至黑石头机耕道。
- (3) 大岭头新增一处广场，停车坪结合广场布置。
- (4) 大岭头至平井塘道路拓宽及硬化。
- (5) 水库进行扩容且修缮加固。
- (6) 大岭头南部规划种植荷花、花卉等，结合水库做休闲垂钓，相应配套基础设施。
- (7) 平井塘北部可作为青蒿等药材种植。
- (8) 平井塘东部规划一处民宿。

5、整个村域打造一条旅游道路，作为产业发展道路，规划接通四个自然村的主路形成一条环路，道路拓宽至6.0米。



村民参与（村民规划意向及发展需求）

2019年04月23日，在龙家大院村书记、村长的带领下，实地了解了龙家大院村的基本情况，通过与书记、村长及村民交流后，确定村民的需求及龙家大院村发展需求如下：

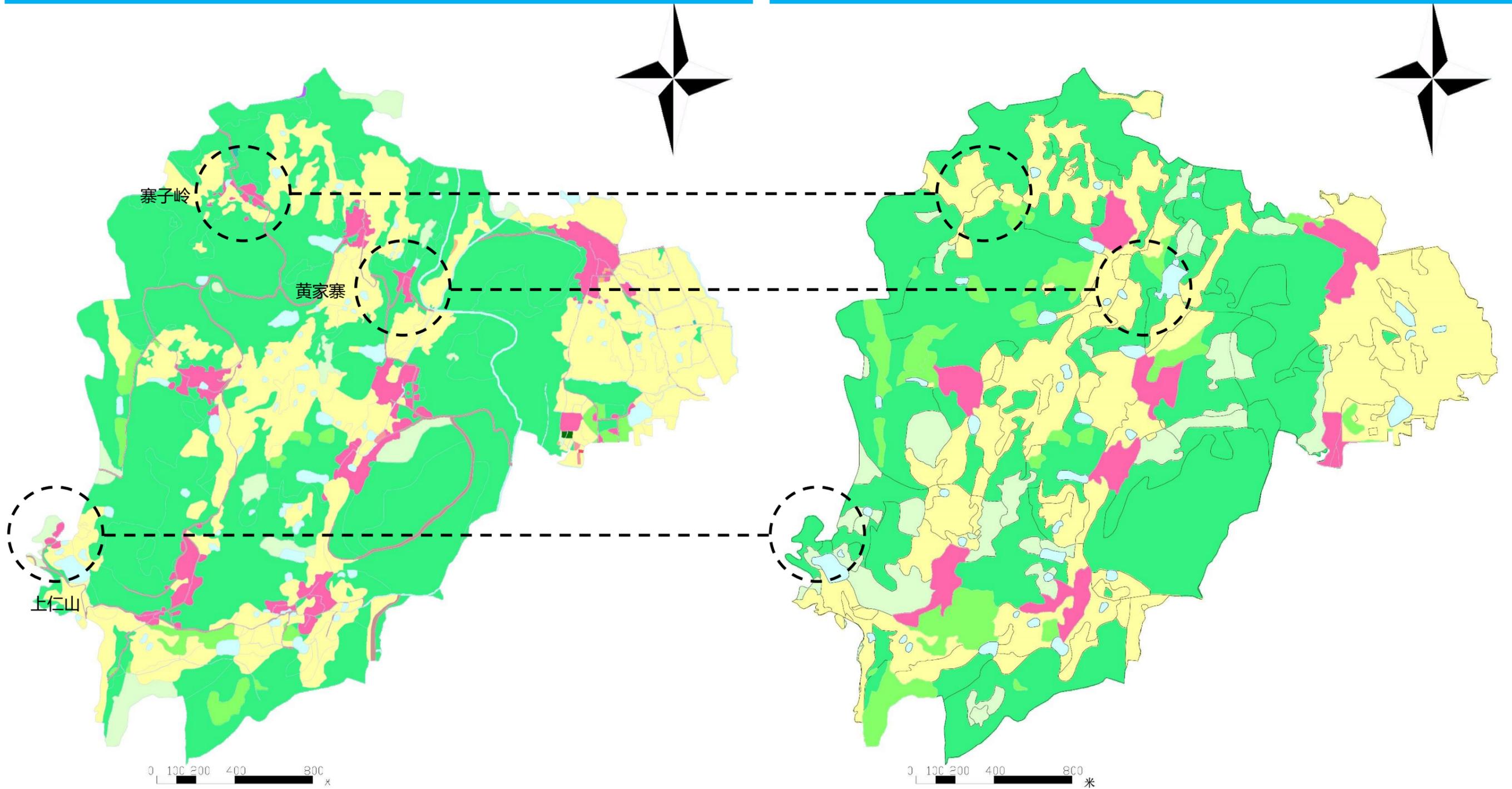
村庄建设需求台账

序号	项目类型	项目分类	项目名称	数量	是否独立用地	用地面积	所在位置	服务对象	覆盖户数（户）
1	基础设施配套行动	道路改造	道路新建工程	——	是	3600m ²	平井塘居民点、龙秀居民点、新村部	本村及外来游客	全部
2			道路拓宽工程	——	是	21600m ²	各个村小组	本村及外来游客	全部
3			道路硬化工程	——	是	33913m ²	各个村小组	本村及外来游客	全部
4			停车场	2	是	4300m ²	龙秀居民点南部、新村部	本村及外来游客	全部
5	公共服务设施完善行动	公园	紫薇公园	1	是	22800m ²	黑砬岭居民点	本村及外来游客	全部
6	农村住宅建设行动	住宅建设	新建住宅	3	是	20953m ²	黑砬岭、平井塘、龙秀居民点	本村及外来游客	全部
7	产业发展建议	休闲观光农业	民宿、农家乐、菊花、咖啡、药材等种植、打造花海等	——	是	——	各个村小组	本村及外来游客	全部

土规取消了寨子岭、黄家寨和上仁山居民点，对其他居民点的建设用地进行了集中化

2019年龙家大院村三调数据现状图

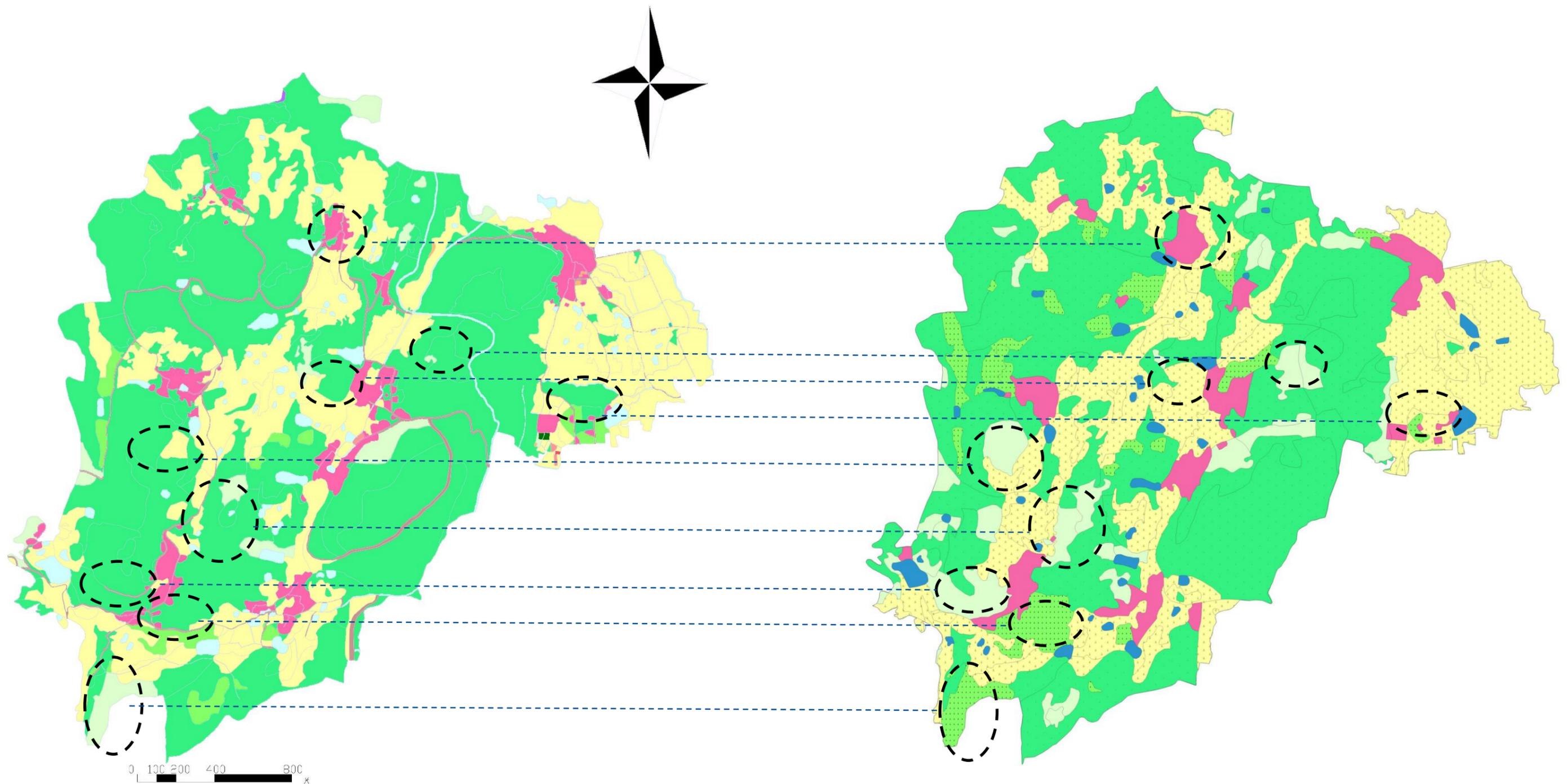
2020年龙家大院村土地利用规划图



相比二调，三调的道路和用地进行了优化细化，商品林增加较多，其他土地、园地、其他农用地、建设用地均有所减少，耕地有所增加且布局变化较大

2019年龙家大院村三调数据现状图

2017年龙家大院村二调现状图



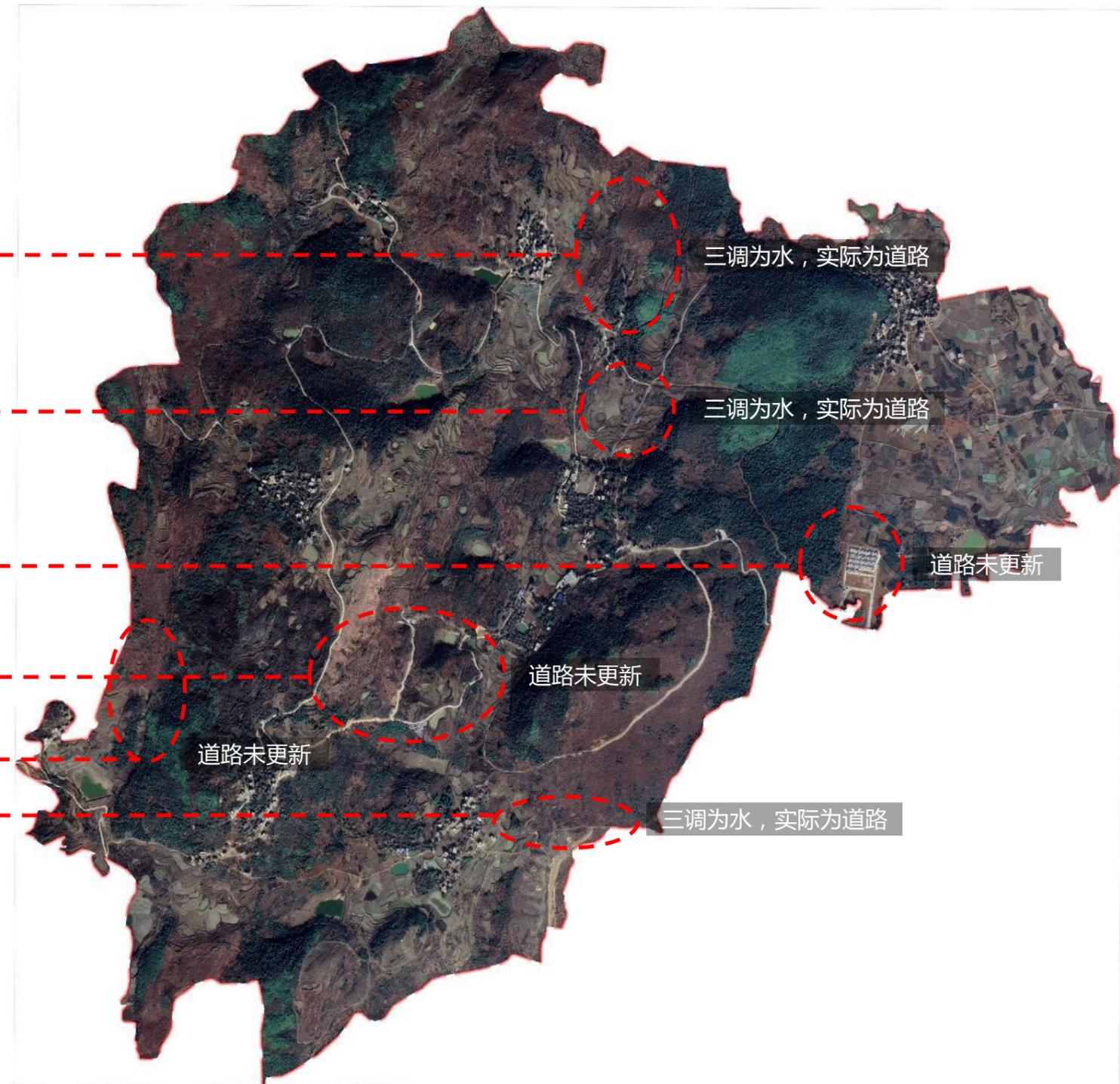
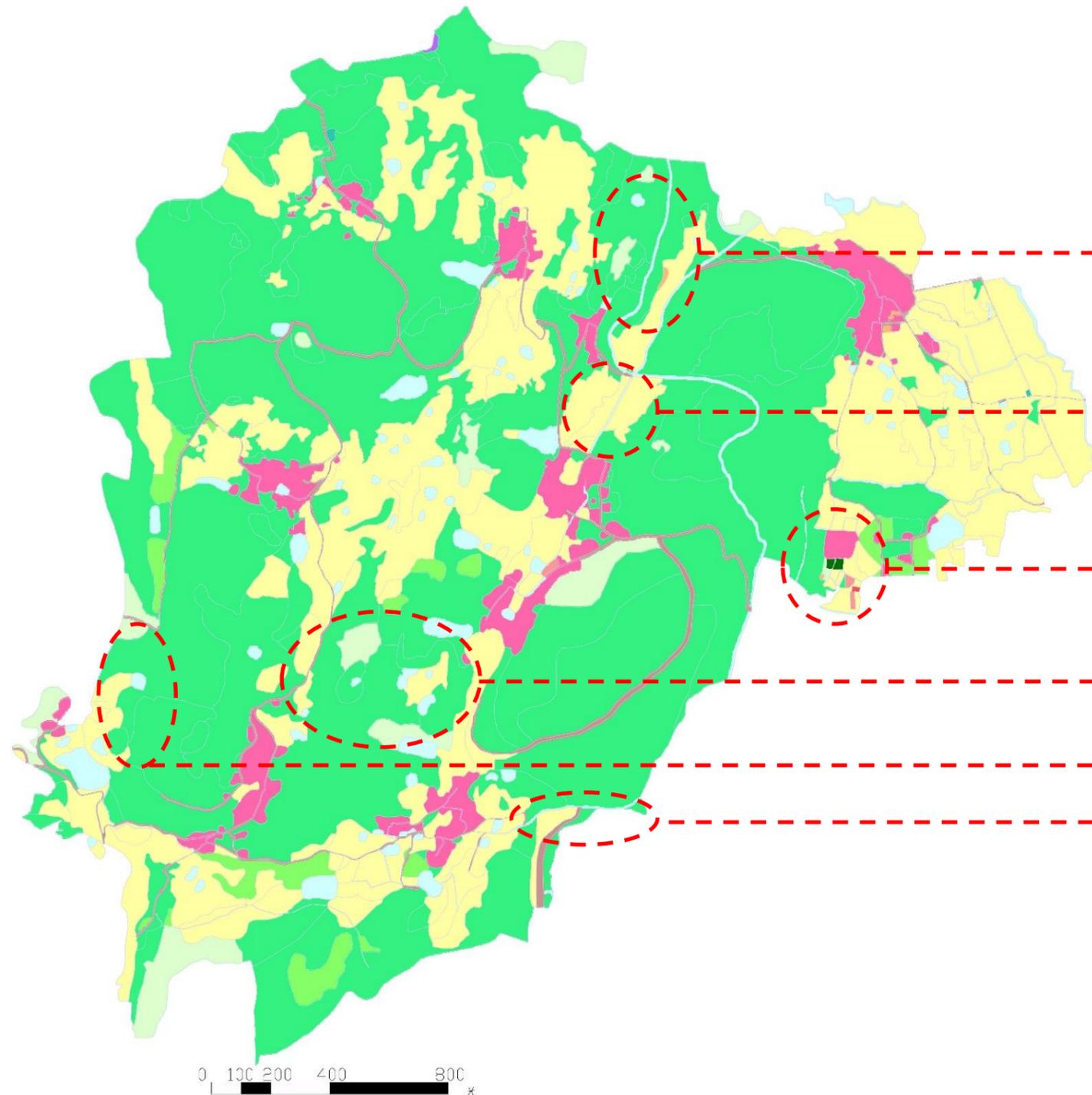
三调、二调用地情况对比表

地类		三调现状 (2018年)		二调现状 (2017年)		三调-二调		
		面积	比重	面积	比重	面积	比重	
土地总面积		690.87	100.00%	690.87	100.00%	0.00	0.00	
生态用地	水域	0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00	
	其他土地	20.15	2.92%	52.09	7.54%	-31.94	-0.05	
	林地 (生态林)	143.66	20.79%	143.06	20.71%	0.60	0.00	
	合计	163.81	23.71%	195.15	28.25%	-31.34	-0.05	
农用地	耕地	187.26	27.10%	180.55	26.13%	6.71	0.01	
	园地	13.59	1.97%	39.12	5.66%	-25.53	-0.04	
	林地 (商品林)	258.43	37.41%	191.01	27.65%	67.42	0.10	
	草地	0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00	
	其他农用地	32.83	4.75%	45.61	6.60%	-12.78	-0.02	
	合计	492.10	71.23%	456.29	66.05%	35.81	0.05	
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
	农村居民点用地	农村住宅用地	31.58	4.57%	39.43	5.71%	-7.85	-0.01
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.05	0.15%	0	0.00%	1.05	0.00
		村庄公园与绿地	0.28	0.04%	0	0.00%	0.28	0.00
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
		村庄基础设施用地	1.59	0.23%	0	0.00%	1.59	0.00
		村庄其他建设用地	0.34	0.05%	0	0.00%	0.34	0.00
	区域交通设施用地		0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
	区域公共服务设施用地		0.13	0.02%	0	0.00%	0.13	0.00
	特殊用地		0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
	采矿用地		0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
	盐田		0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
	其他建设用地		0.00	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00
	合计		34.96	5.06%	39.43	5.71%	-4.47	-0.01

对比最新影像及现状实际，三调有部分错误和未更新的地方

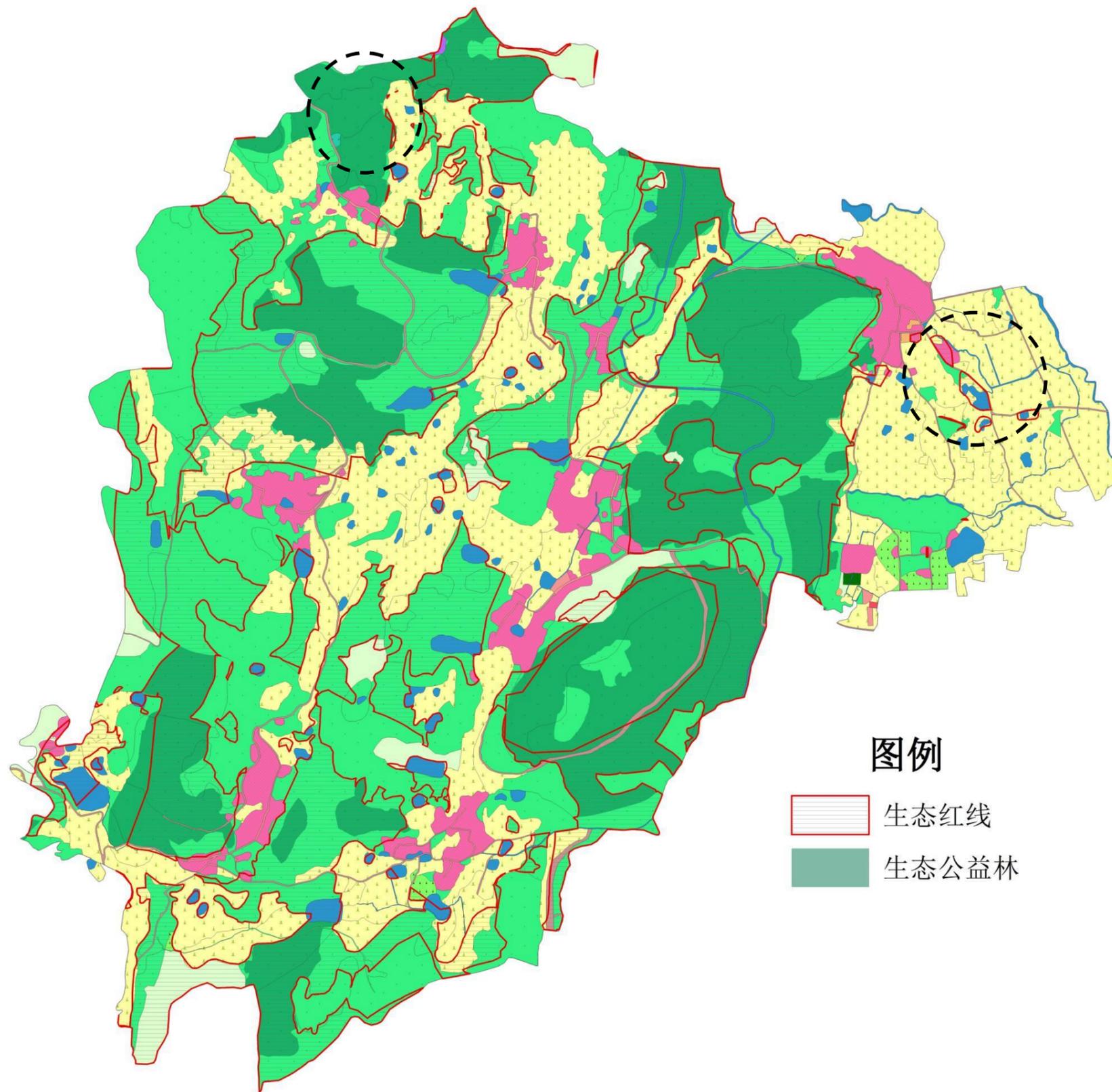
2019年龙家大院村三调数据现状图

2019年龙家大院村影像图



生态红线与生态公益林数据校核

- 1、生态红线中存在部分零星地块，在地类上表现为耕地中间的坑塘水面、农村居民点用地；
- 2、生态公益林划定与生态红线划定不协调。部分生态公益林未纳入生态红线，而生态红线中有大量的商品林。



① 产业发展

问题：

- 龙家大院村现以农业为主导产业，兼营休闲农业和旅游业，但生产效率不高；
- 村内虽有历史文化古村落，但如需发展旅游，旅游产品过于单一，还需进一步策划规划其他项目，提升吸引力。

解决策略：

- 整合土地资源发展**现代生态农业**，提高农业生产效率；
- 打响龙家大院古村落旅游的名号，**完善农家乐、果蔬采摘、花卉苗木观赏、风情街区、主题民宿、婚纱摄影基地、水上竹筏、紫薇公园等旅游项目**，点亮龙家魅力。



菊花种植



柚子种植



西瓜种植



牛羊养殖

② 道路交通

问题：

- 部分村组道未硬化，且尚未连通；
- 路面不整洁，缺少道路标识；
- 道路两旁杂草横生，景观效果欠佳。

解决策略：

- 加强全村各居民点之间的交通联系，**硬化连通全村**。
- 对村组道路、入户**道路进行综合整治**。
- 完善交通道路设施，**美化道路景观**。



村道



旅游大道



村组道

③ 公共设施

问题：

- 公服设施主要在龙秀村新村部，由于居民点布局较分散，无法满足整个村的需求。
- 缺乏老人活动中心、医疗卫生设施。
- 缺乏广场、村民活动中心等活动场所。

解决策略：

- 整合村内公服资源，完善村部附属服务设施。
- 规划拟新建**养老设施、医疗服务设施**等。
- 规划结合现状条件，结合重要节点的规划设计，**设置村民公共活动场所**。



篮球场



医务室



水利设施



供电设施

④ 基础设施

问题：

- 生活污水大部分未经处理自然排放，对环境造成一定影响；
- 部分道路缺乏照明设施。

解决策略：

- **结合居民点完善排水沟渠和污水处理设施**，解决生活污水排放污染问题；
- 增设路灯与景观庭院院灯，完善基础照明情况。

⑤ 村容村貌

问题：

- 现状村内居民住宅风格各异，且与村内传统建筑风格不协调，未融入龙家大院古村景区建筑整体风貌；
- 村内民居前庭后院，缺乏整体景观性；
- 村内环境卫生、水体绿化等环境整体情况一般。

解决策略：

- 采用龙家大院古村建筑风格，对周围民居进行**统一的立面整治**，对新建民居提供设计指引；
- 针对村内**前庭后院**进行统一的**整治**；
- 对村内**环境卫生、水体绿化**进行统一**整治**。



村委



祠堂



广场



八德亭



人居环境

⑥ 重要节点

问题：

- 缺乏标示性、功能性和景观性的空间节点，各重要位置尚未进行景观塑造和有效利用。

解决策略：

- 通过梳理村内各重要场所的现状情况，针对其特征，通过统一设计，进行整合和**环境营造**，**打造**有代表性的重要**活动节点**。

⑦ 人文历史

问题：

□ 龙家大院除古村建筑群旅游景点外，还拥有丰富的历史人文遗迹，但村庄建设过程中并未进行挖掘保护和有效利用。

解决策略：

□ 进一步挖掘本土历史人文资源，复原具有代表性的历史人物事迹，建立历史人物展览馆；

□ 对农家大院古村极具特色的民间工艺，如**木雕**、**彩绘**、**泥塑**进行**民族工艺艺术展览**；

□ 建立本地**民俗文化馆和农耕体验基地**，将传统文化展示与民俗文化体验融入到旅游规划中；

□ 结合农家大院古村旅游中心与历史遗迹如古堡、祠堂等**打造特色人文旅游**游览路线。



1

有利条件

- 1、对外交通便利、区位条件较好。
- 2、村内历史资源，旅游资源丰富。
- 3、村党组织凝聚力强，村民关系融洽，民风淳朴。

2

存在问题

- 1、古村旅游产品形态单一，缺乏核心吸引力。
- 2、生产服务设施有待提升，适合规模化、现代化生产空间不足，散户生产效率不高。
- 3、路网未成系统，部分自然村之间未拉通道路，道路待硬化美化亮化。
- 4、村内公共服务设施、公共绿地和场所稀缺。
- 5、排水设施、污水处理设施有待完善。
- 6、除古村外其他居民点建筑风格与古村历史建筑不协调。
- 7、村民住房布局较散乱，村内存在一定数量空心房危房等。



规划不仅是建设用地的规划，而且是生态用地和农用地的规划。如何提出生态修复和土地整治措施、制定基本农田和生态红线保护规则？



村庄规划是在现状建设用地基础上的减量规划，而龙家大院文物古迹用地上的保护建筑无法拆旧建新，用地上如何做到既减量规划又满足村庄未来发展需求？



村内虽有历史文化古村落，但如需发展旅游，旅游产品过于单一，如何提升龙家大院吸引力？



如何围绕龙家大院古村核心合理选择交通方式、组织交通游线？



如何集约使用土地，提升土地利用效率从而满足村民建房需求？



一花独放不是春，百花齐放春满园。龙家大院未来的发展单靠古村一个居民点是不够的，如何改善其他居民点的环境风貌实现融合共生发展？



02 发展目标与定位

- 一、村庄发展定位与功能类型
- 二、村庄发展和国土空间开发保护目标
- 三、规划策略



村庄定位

村庄类型——特色保护类。

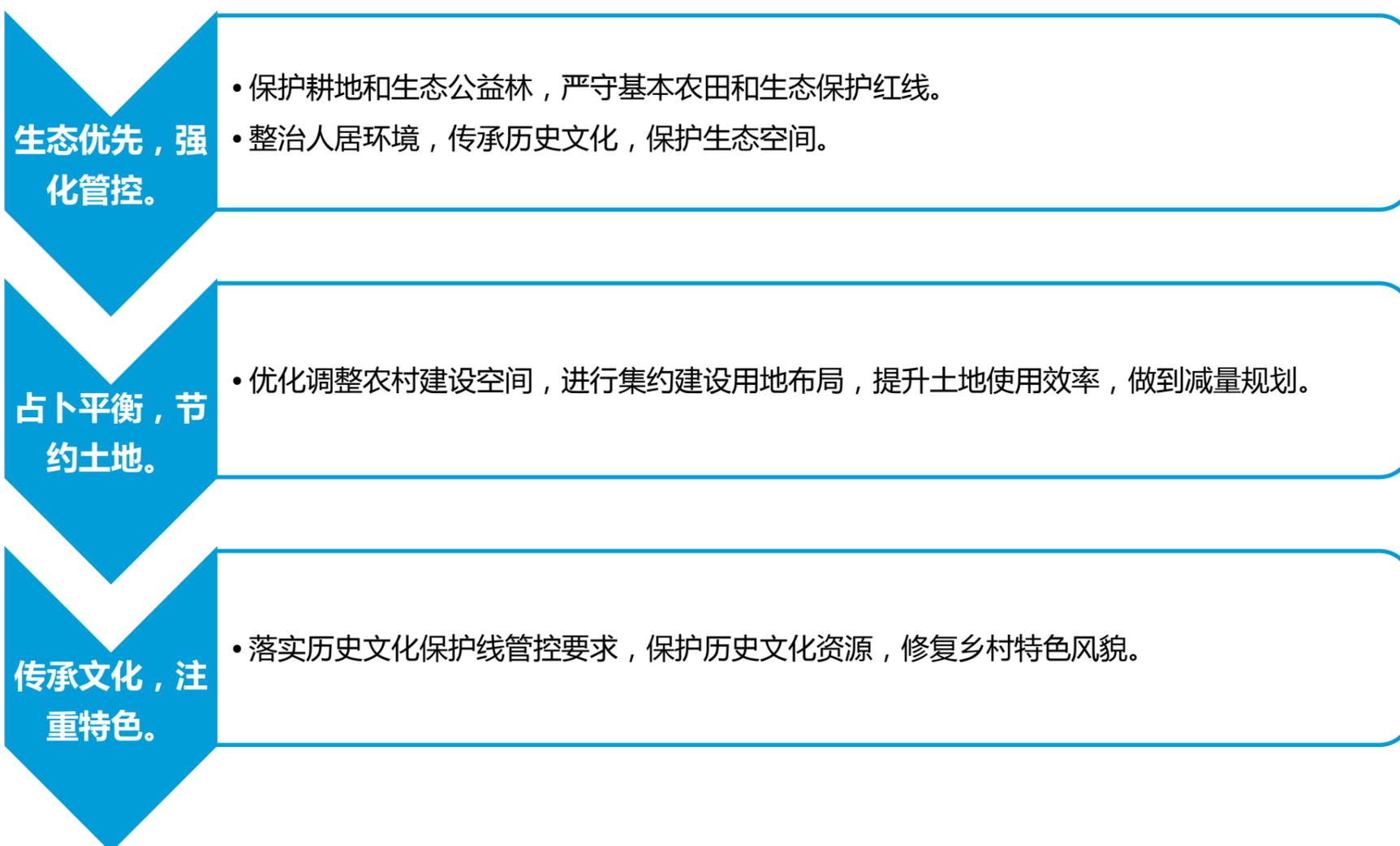
功能类型——历史古村体验目的地、优质苗木中药种植基地。

综合定位——全国重点文物保护单位、全国乡村旅游扶贫重点村、国家3A级景区、全国历史文化名村、中国传统古村落、湖南省特色景观旅游名村。

村庄发展目标

通过对龙家大院村进行产业升级、建筑整治、道路优化、公共设施建设、环境改善、市政管线建设等综合规划使龙家大院村村庄整体风貌得到明显改善，重点加强相关配套设施的建设，培育现代化新型农业产业，以特色种植与文化旅游双向联动发展，带动经济的整体发展，使其成为新田县美丽乡村建设的新名片。

国土空间开发保护目标



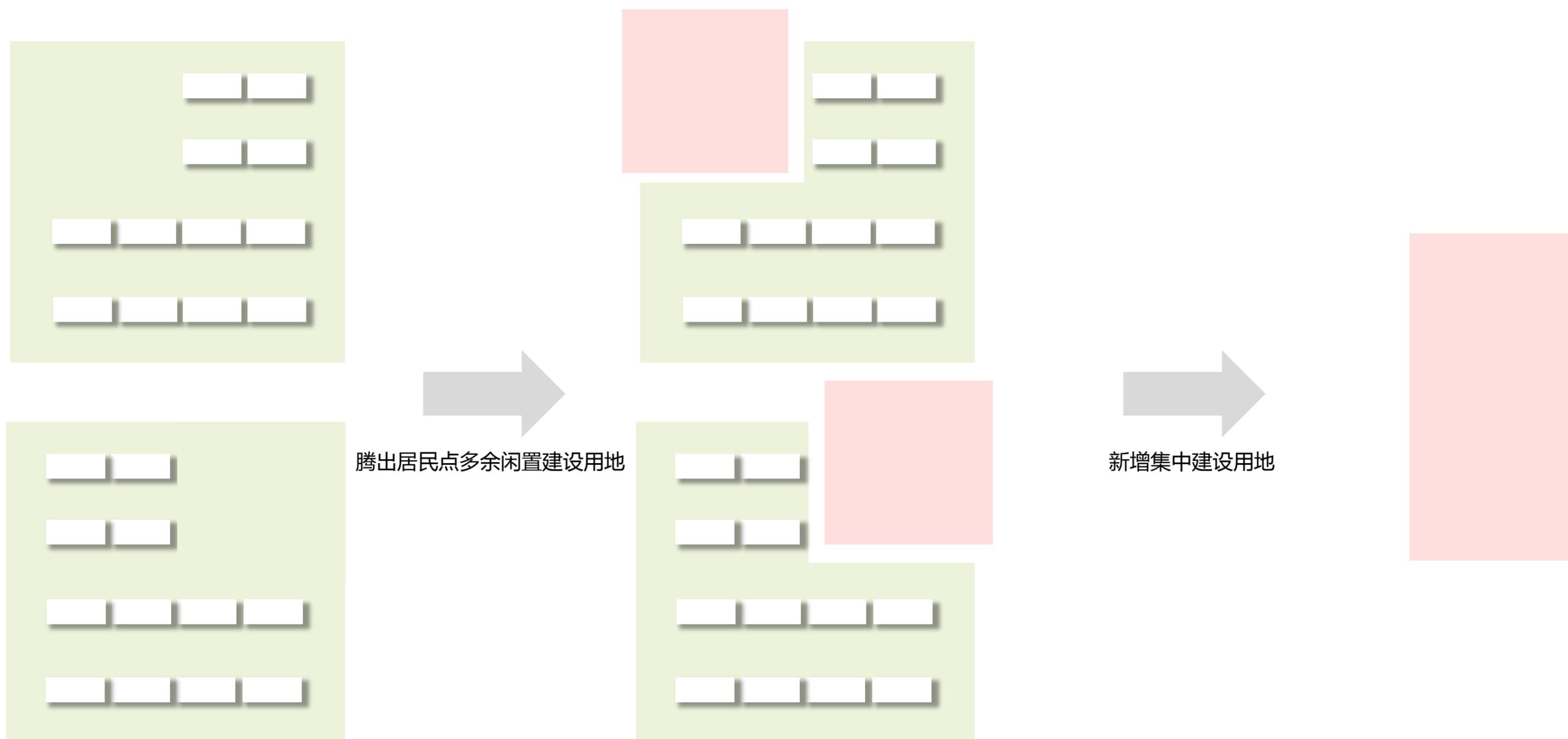
规划策略1——生态上保山护水、复田还林

龙家大院生态用地和农用地共占村域总用地的**92%**之多，包含水库**6**座自然山塘**二十**余口。我们提出规划运用“反规划”手法优先保护村内的特色**山**体、原始**水**体、基本农**田**和生态保护**林**，制定相应的保护和管制规则，并对已占基本农田和生态保护红线的部分建设用地进行整治。



规划策略2——用地上集约腾出、聚合新建

龙家大院作为特色保护类村庄拥有历史街巷24条、古建四十八栋，所涉及的文物古迹用地无法拆旧建新，既要做到减量规划又要新增建设用地只能另辟蹊径。对此，我们提出在三调现状用地基础上集约腾出10个自然村的闲置建设用地，用于村内其他建设用地需要。



规划策略3——产业上丰富项目、完善业态

龙家大院虽有历史文化古村落，但如需壮大旅游业，产品项目过于单一。我们提出进一步策划规划引进农家乐、果蔬采摘、风情街区、主题民宿、婚纱摄影基地、水上竹筏、岩洞探秘等项目，完善业态提升吸引力。



果蔬采摘



婚纱摄影基地



水上竹筏



农家乐



岩洞探秘



风情商业街

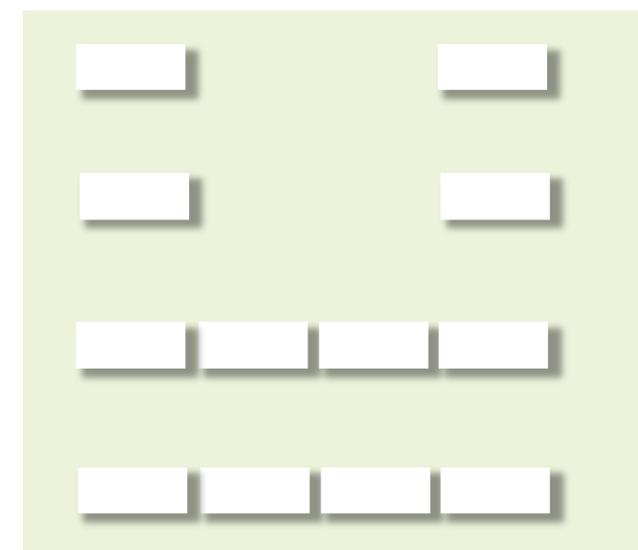
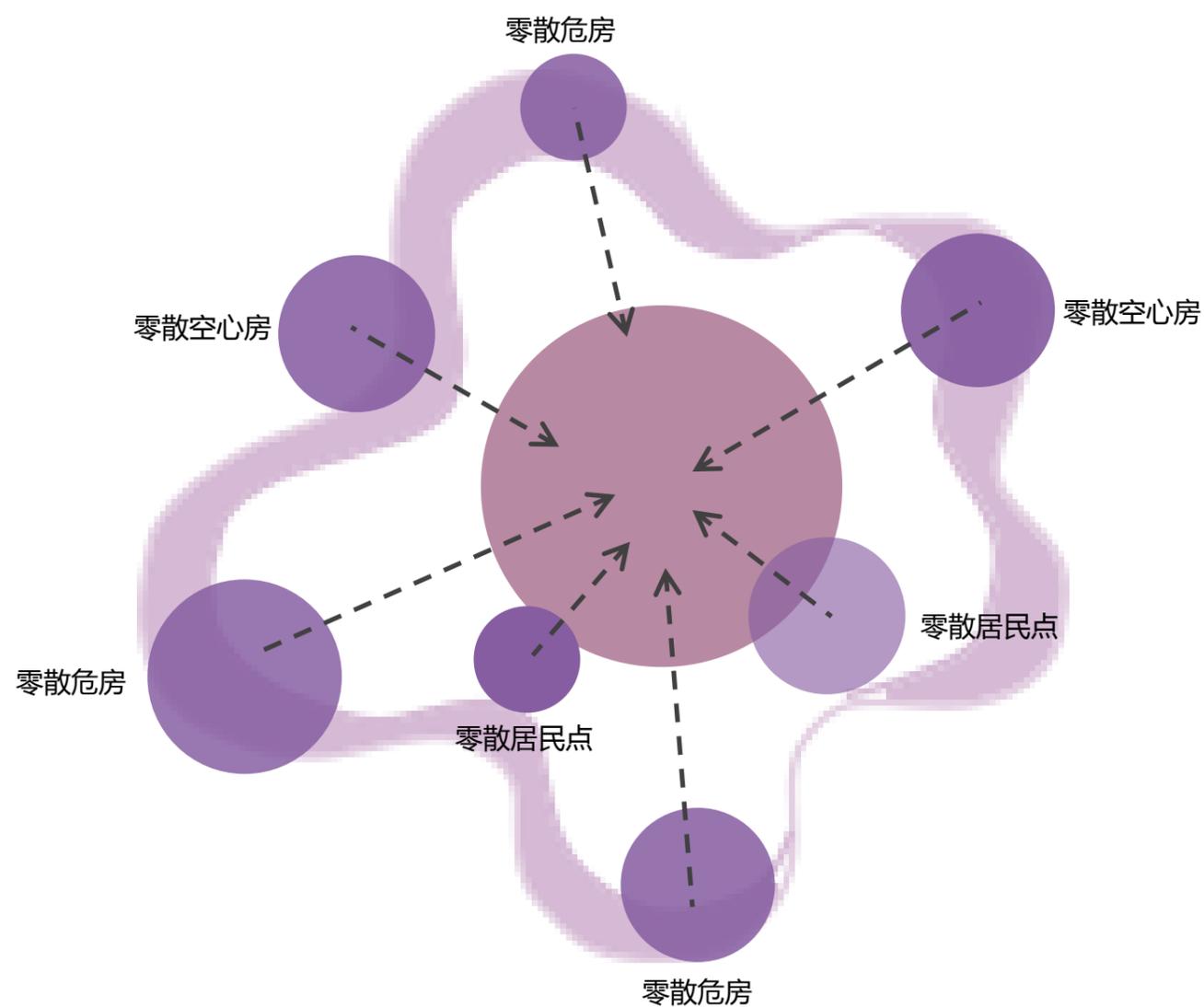
规划策略4——交通上多种方式、成网成环

打破单一车行方式，采用骑行、电瓶车和小火车等多种旅游交通方式。由于地形限制，在入口的龙秀村旁规划一处大巴停车场，在每个自然村规划小型停车场，在重要节点处规划电瓶车停靠点，在道路上围绕古村核心打造一条6m宽的环状旅游道路骨架。

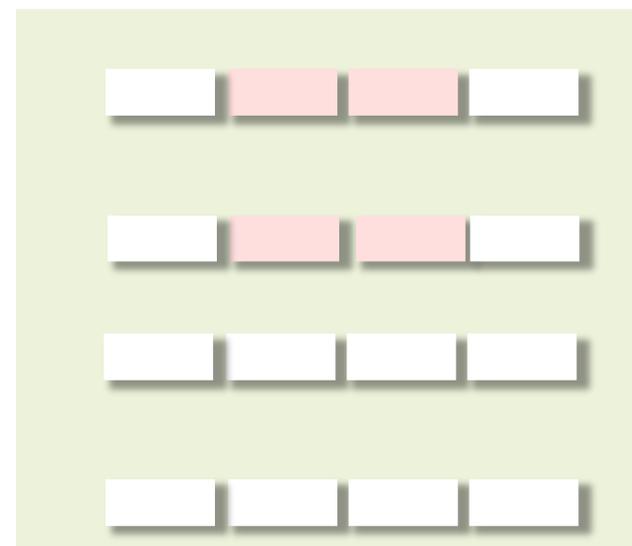


规划策略5——建房上化零为整、见缝插针

规划取消一些偏远散布的危房、空心房后进行就近集中新建。为提高土地使用效率，我们提出部分新建房采用见缝插针的方式。



插空建房示意



规划策略6——风貌上修旧如旧、整齐划一

我们提出通过对其他居民点现状建筑的改造、环境的打造，**摒弃与古村不符的风格元素**，让整个龙家大院沉浸在古香古色的环境氛围之中。



青砖墙



雕花门窗



石板巷道



石柱础



小青瓦



翘脚屋檐



彩绘对联



03 国土空间布局及用途管制

- 一、村域用地布局规划
- 二、生态保护红线范围与管制
- 三、耕地与永久基本农田保护
- 四、永久基本农田储备区划定
- 五、建设用地增减挂钩
- 六、农业发展规划
- 七、空间管制分区规划



村域用地布局规划

村域用地布局规划

生态用地

村域规划生态用地包含水域、生态林和其他土地，**合计面积155.09公顷**。本次规划保持了村域内水域和生态林面积不变，减少了其他土地面积8.72公顷。

农用地

村域内现状农用地包含耕地、园地、商品林、草地和其他农用地，合计面积492.10公顷。规划保持草地面积不变，增加了耕地和商品林其他农用地面积，减少了园地面积。规划末期**农用地面积为500.03公顷**。

建设用地

规划村域内建设用地包含农村居民点用地、区域公共服务设施用地和特殊用地，**面积为35.75公顷**。

1、农村居民点用地

村域内农村住宅用地由基期年的31.58公顷变为目标年的28.75公顷，规划面积减少了2.83公顷。

规划主要对村域内的居民点进行了适当的集中，将村域内居住条件差、建设过于分散、占用基本农田或生态保护红线的住宅进行迁建。规划中主要迁建了上仁山居民和平井塘五组的住宅。

2、村庄公共管理与公共服务设施用地

现状龙家大院由于古建筑群的存在，村庄得到一定发展，村域内黑咀岭村公共服务设施较为健全，其他居民点相对欠缺，规划完善村域内各居民点公共管理与公共服务设施用地，增加用地0.19公顷。

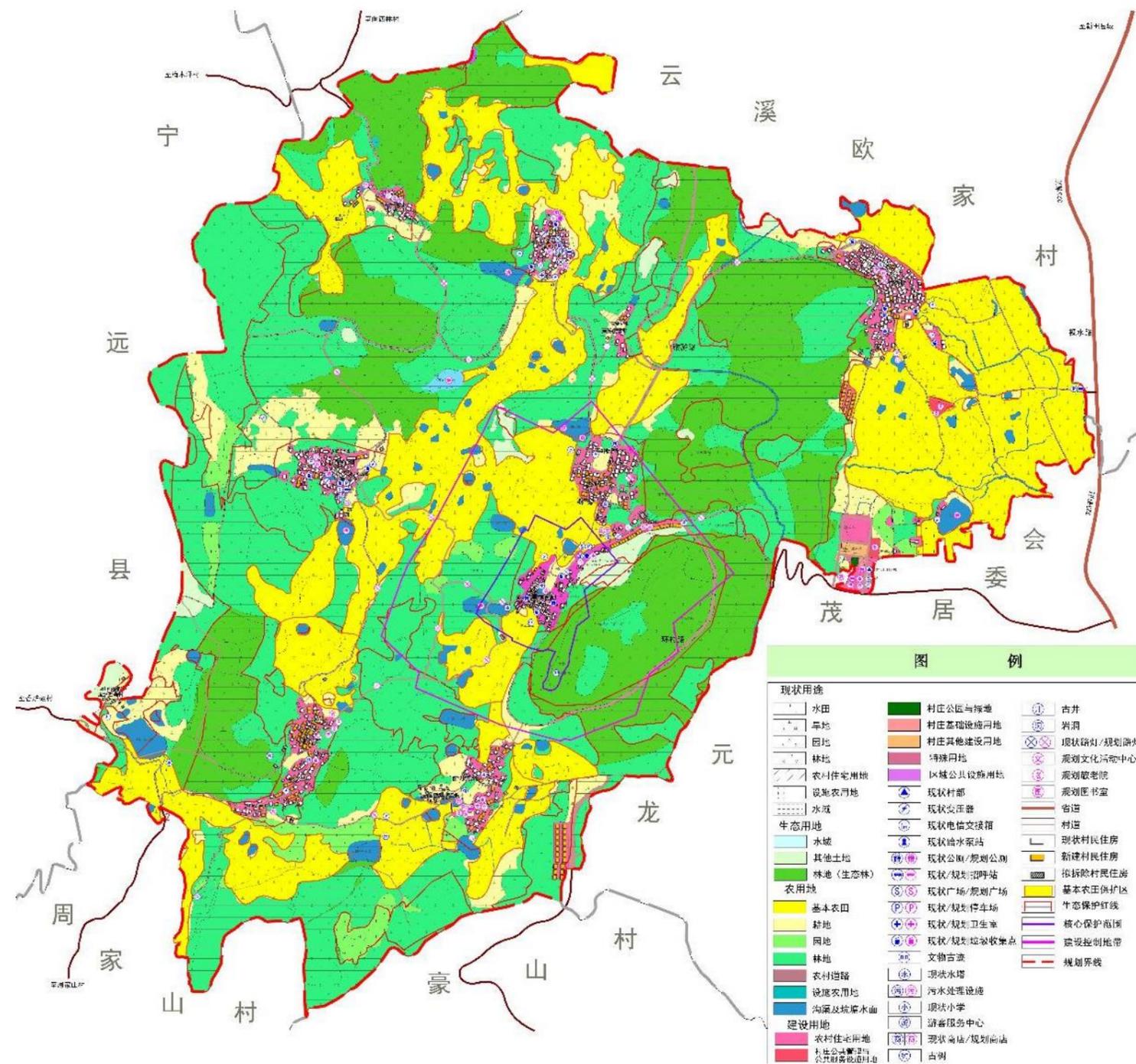
村域内规划公共管理与公共服务设施用地主要为广场、停车场、娱乐设施和敬老院的建设。

3、村庄基础设施用地

龙家大院村的基础设施用地主要为道路、公共厕所和污水处理设施用地。

特殊用地

龙家大院中的特殊用地为龙家大院古建筑群落的文物古迹用地，用地面积为3.56公顷。



规划目标表

指标		现状基期年	规划目标年	变化量
耕地保有量 (公顷)		187.26	187.04	-0.22
永久基本农田保护面积 (公顷)		168.22	168.22	0.00
建设用地总规模 (公顷)		34.96	35.75	0.79
其中	村庄建设用地总规模 (公顷)	34.84	32.06	-2.78
	村庄公共管理与公共服务设施用地规模 (公顷)	1.05	1.23	0.18
	村庄基础设施用地规模 (公顷)	1.59	1.12	-0.47
	人均村庄建设用地面积 (m ²)	119	120	1
村庄绿化覆盖率 (%)		58.20	59.20	1
农村公共厕所普及率 (%)		38	100	62
生活垃圾分类减量化处理率 (%)		33	100	67
道路硬化率 (%)		75	100	25
村卫生室数量		2	4	2

土地利用结构调整表

地类		现状基期年 (2018年)		规划目标年 (2025年)		规划期内增减		
		面积	比重	面积	比重	面积	比重	
土地总面积		690.87	100.00%	690.87	100.00%	0.00	0.00%	
生态用地	水域	0.82	0.12%	0.82	0.12%	0.00	0.00%	
	其他土地	20.15	2.92%	11.43	1.65%	-8.72	-1.26%	
	林地 (生态林)	143.66	20.79%	143.66	20.79%	0.00	0.00%	
	合计	163.80	23.71%	155.09	22.45%	-8.72	-1.26%	
农用地	耕地	187.26	27.10%	188.04	27.22%	0.78	0.11%	
	园地	13.59	1.97%	13.48	1.95%	-0.11	-0.02%	
	林地 (商品林)	258.43	37.41%	265.34	38.41%	6.91	1.00%	
	草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他农用地	32.01	4.63%	32.36	4.68%	0.35	0.05%	
	合计	492.10	71.23%	500.03	72.38%	7.93	1.15%	
建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	村庄建设用地	34.84	5.04%	32.06	4.64%	-2.78	-0.40%	
	农村居民点用地	农村住宅用地	31.58	4.57%	28.75	4.16%	-2.83	-0.41%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1.05	0.15%	1.23	0.18%	0.19	0.03%
		村庄公园与绿地	0.28	0.04%	0.18	0.03%	-0.10	-0.01%
		村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
		村庄基础设施用地	1.59	0.23%	1.12	0.16%	-0.47	-0.07%
		村庄其他建设用地	0.34	0.05%	0.77	0.11%	0.44	0.06%
	区域交通设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	区域公共服务设施用地	0.13	0.02%	0.13	0.02%	0.00	0.00%	
	特殊用地	0.00	0.00%	3.56	0.52%	3.56	0.52%	
	采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	盐田	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
合计	34.96	5.06%	35.75	5.17%	0.78	0.11%		

生态保护红线范围划定

本次规划生态红线范围的划定充分对接环保部生态保护红线范围，生态保护红线范围主要集中在村域各山体处（除开犀牛坂区域）。面积约290公顷。

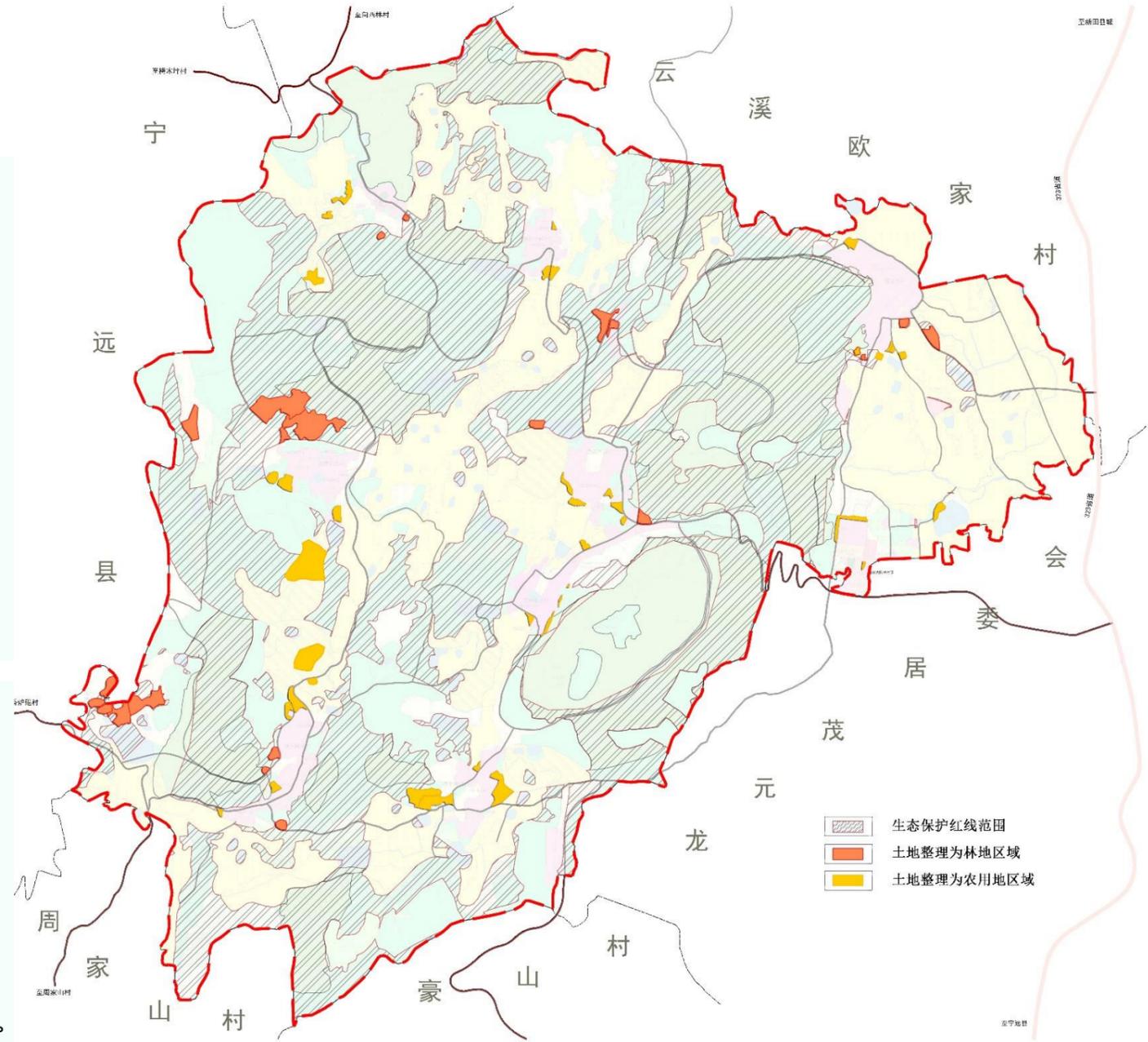
生态保护红线管制规则

生态保护红线内禁止开展以下人类活动：

- （一）矿产资源开发活动；
- （二）大规模农业开发活动，包括大面积开荒，规模化养殖、捕捞活动；
- （三）纺织印染、制革、造纸印刷、石化、化工、医药、非金属、黑色金属、有色金属等制造业活动；
- （四）房地产开发活动；
- （五）客（货）运车站、港口、机场建设活动，火力发电、核力发电活动，以及危险品仓储活动等；
- （六）生产《环境保护综合名录（2017年版）》所列“高污染、高环境风险”产品的活动；
- （七）《环境污染强制责任保险管理办法》所指的环境高风险生产经营活动；
- （八）法律法规禁止的其他活动。

在不违背法律法规和规章的前提下，生态保护红线内允许开展以下人类活动：

- （一）生态保护修复和环境治理活动；
- （二）原住民正常生产生活设施建设、修缮和改造；
- （三）符合法律法规规定的林业活动；
- （四）国防、军事等特殊用途设施建设、修缮和改造；
- （五）生态环境保护监测、公益性的自然资源监测或勘探、以及地质勘查活动；经依法批准的考古调查发掘和文物保护活动；
- （六）必要的河道、堤防、岸线整治等活动，以及防洪设施和供水设施建设、修缮和改造活动。



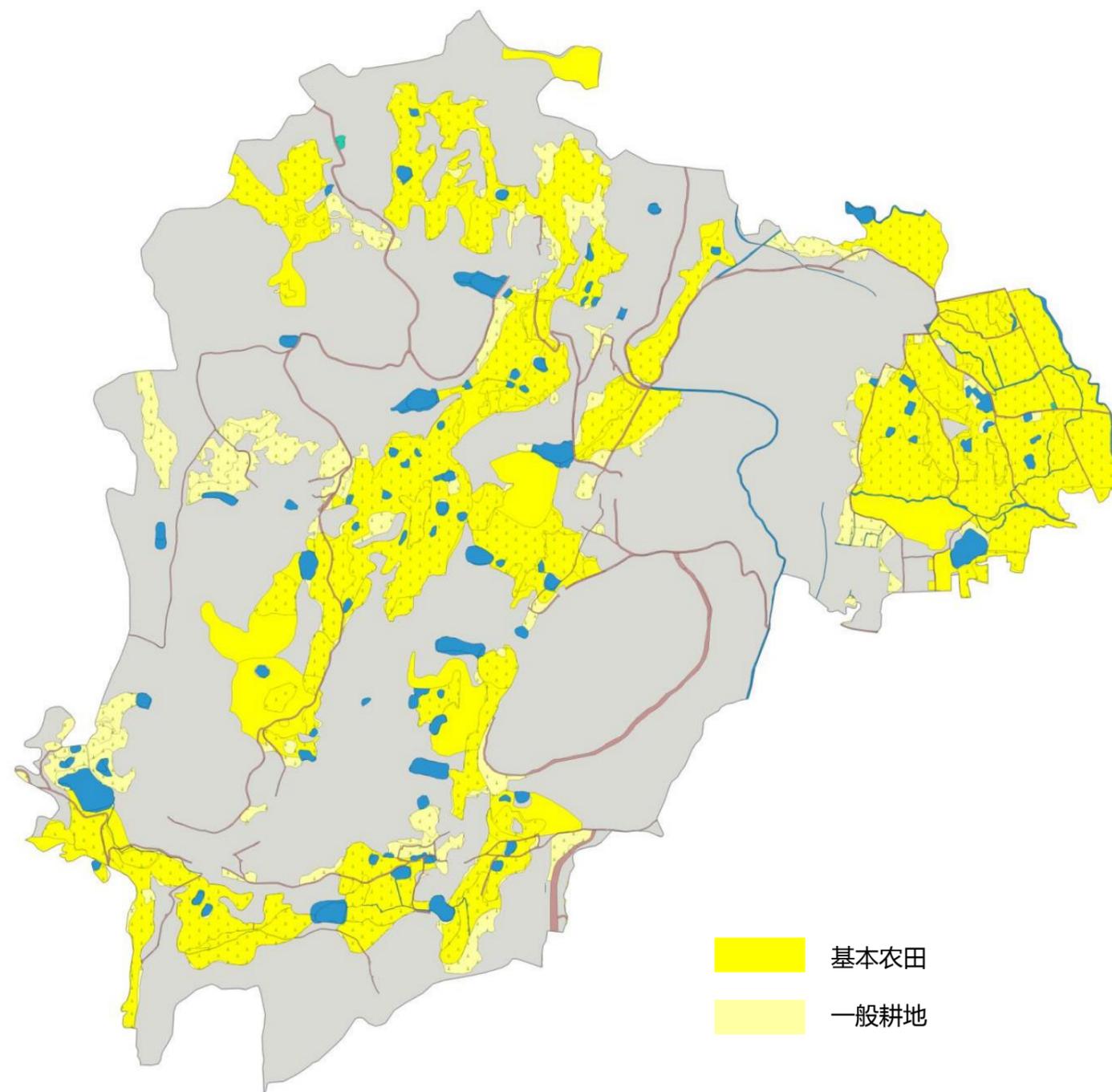
耕地保护

构建数量、质量、生态三位一体的耕地保护新格局，完善管控、建设、激励多措并举的耕地保护新机制。

1、落实数量。龙家大院村2018年耕地187.26公顷。通过城乡建设用地增减挂钩增加耕地3.43公顷，因建设占用减少耕地2.65公顷。增减相抵，2035年耕地保护面积达到188.04公顷，落实了《柘头镇土地利用总体规划（2006-2020年）（2016年修订版）》下达的耕地保护目标。

2、明确责任。村委会对镇政府下达给本行政村内的耕地保有量、基本农田保护面积负全责，村主要负责人为第一责任人。村委会责任目标：

- （1）监督村民依照承包合同规定的用途利用土地、保护耕地；
- （2）制止村民损害耕地和基本农田的行为；
- （3）依法维护土地的承包经营权；
- （4）尊重村民生产经营自主权，不干涉村民符合耕地和基本农田保护要求的生产经营活动；
- （5）根据村庄规划，组织农业基础设施建设，为村民提供生产、技术、信息服务；
- （6）搞好耕地保护的动态监测工作，及时了解基本农田保护变化趋势；
- （7）发现非法占用耕地的，3日内报告镇人民政府。

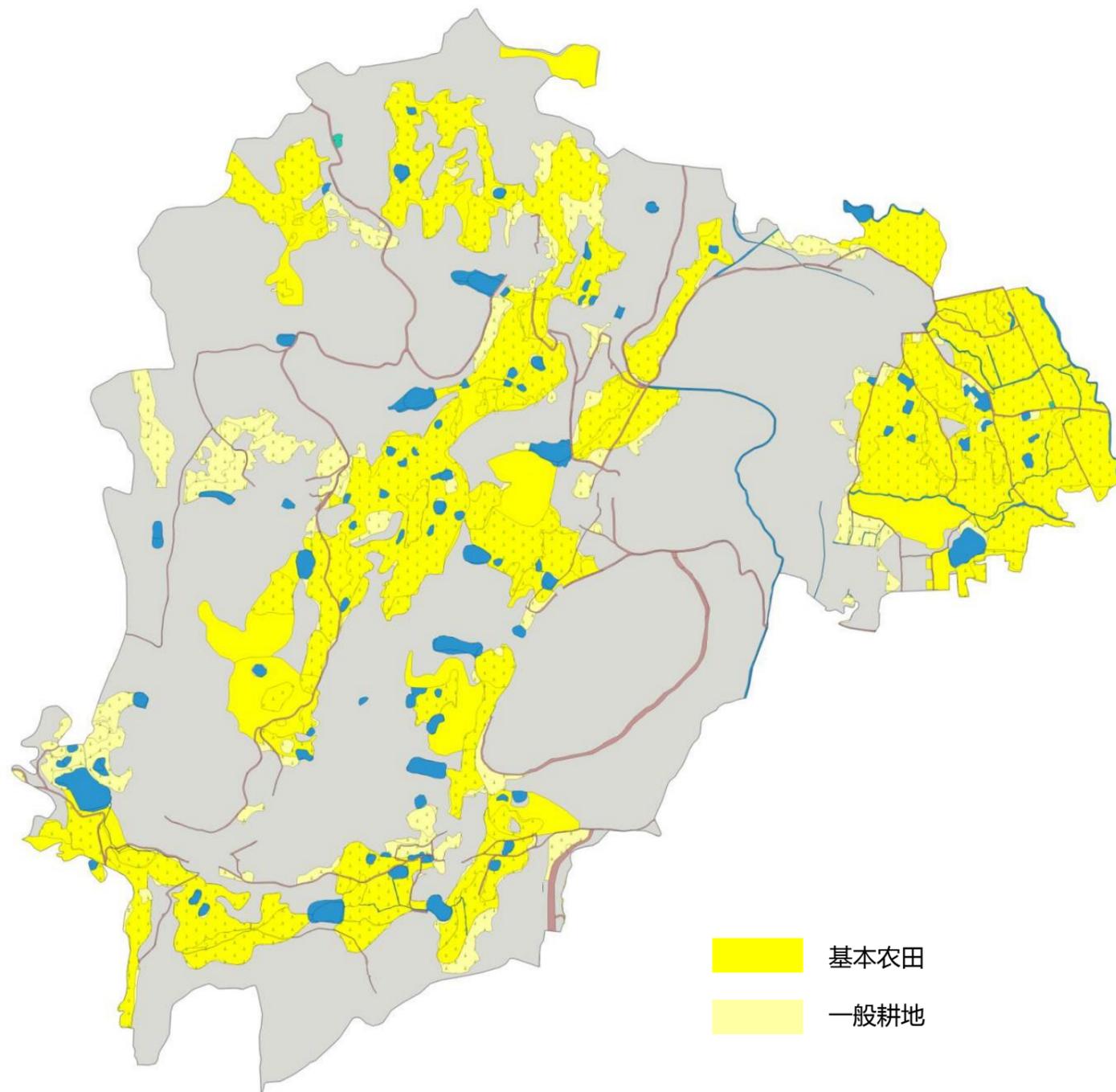


基本农田保护

本次规划基本农田范围对接《视头镇土地利用总体规划（2006-2020）2016年修订版》，基本农田主要集中在村域中部南北走向的山涧和东部平坦处。面积约168.22公顷。

管制规则

- ①永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途。
- ②禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区范围内建房、建坟、挖沙、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。
- ③禁止任何单位和个人破坏永久基本农田耕作层；禁止任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田。
- ④禁止以设施农用地为名违规占用永久基本农田，建设休闲旅游、仓储厂房等设施。
- ⑤临时用地和设施农用地原则上不得占用永久基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地选址确实难以避让永久基本农田的，在不破坏永久基本农田耕作层、不修建永久性建（构）筑物的前提下，经省级国土资源主管部门组织论证确需占用且土地复垦方案符合有关规定后，可在规定时间内临时占用永久基本农田，原则上不超过两年，到期后必须及时复垦并恢复原状。
- ⑥鼓励区内非农建设用地或者其他零星农用地，优先整理、复垦为耕地，确实不能复垦的可保留现状用途，但不得扩大面积。鼓励对区内基本农田开展高标准农田建设，提升耕地质量，改善生态环境。



建议龙家大院永久基本农田储备区储备区总面积为10.51公顷。

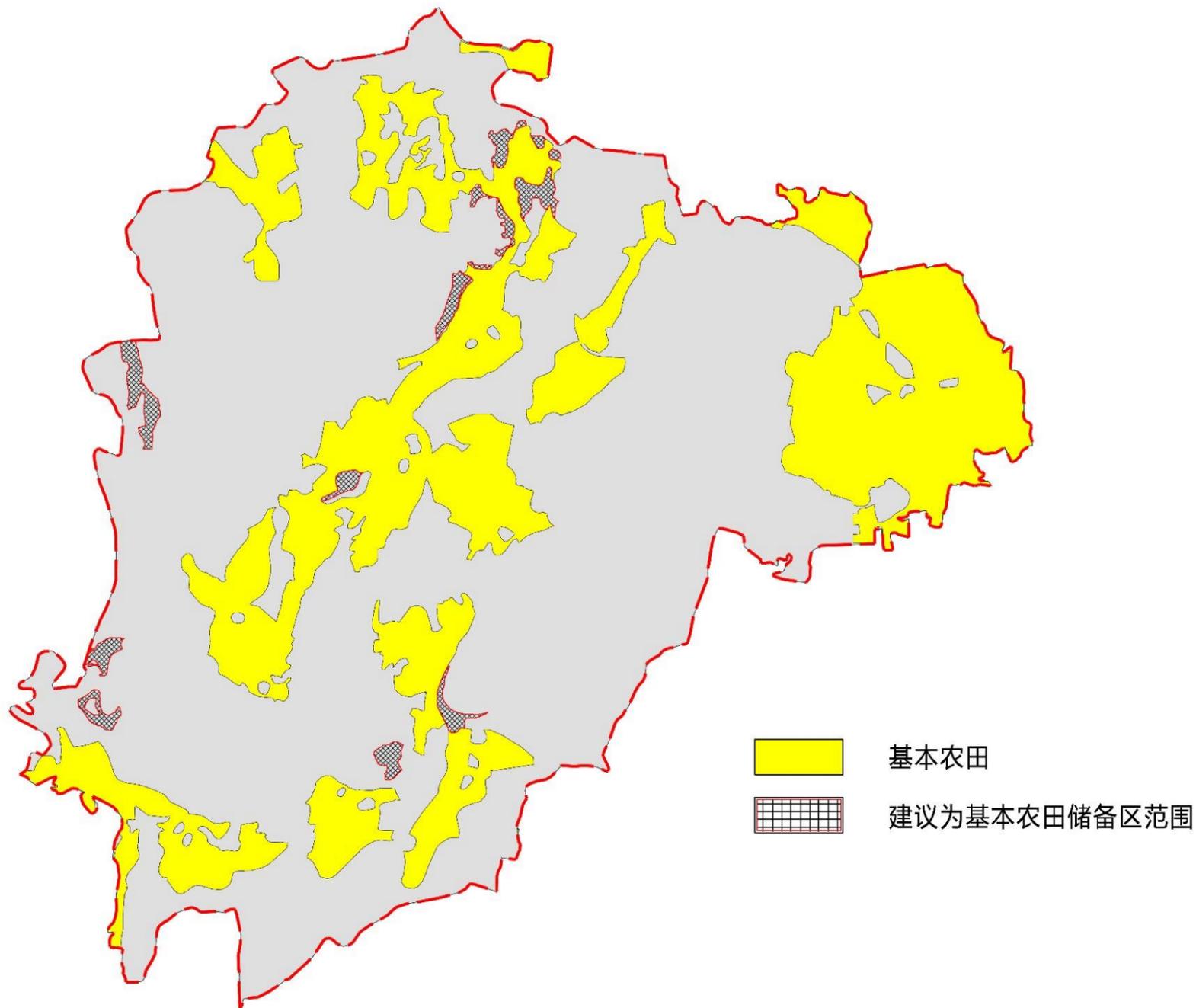
永久基本农田储备区划定建议

优先划为永久基本农田储备区的耕地：

- ①已建成的高标准农田，经土地综合整治新增加的耕地，正在实施整治的中低产田；
- ②与已划定的永久基本农田周边，且集中连片，质量高于本地区平均水平且坡度小于15度的耕地；
- ③城镇周边和交通沿线，依据《土壤污染防治法》列入优先保护类、安全利用类的耕地；
- ④已经划入“两区”的优质耕地；
- ⑤集中连片、规模较大，有良好的水利与水土保持设施的耕地等。

严禁划为永久基本农田储备区的耕地：

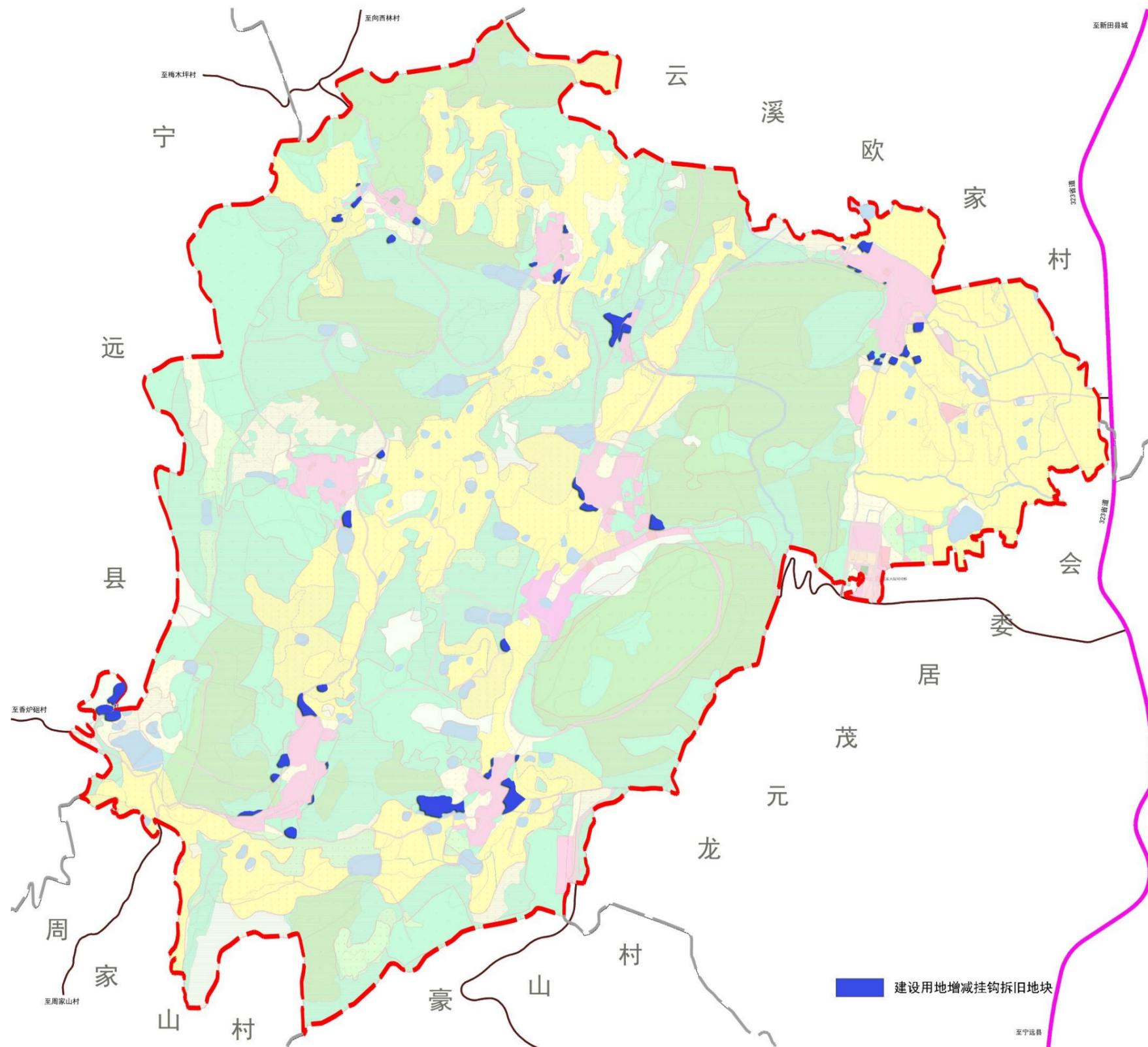
- ①土地利用现状图上虽为耕地但实地为建设用地、林地、草地、园地、湿地、未利用地、设施农用地、水域及水利设施用地等；
- ②位于国家级自然保护地范围内禁止人为活动区域的耕地；
- ③重要水源地15—25度的坡耕地；
- ④严重沙漠化和石漠化耕地；
- ⑤依据《土壤污染防治法》列入严格管控类耕地；
- ⑥因生产建设活动或自然灾害严重损毁且无法复垦的耕地；
- ⑦河道两岸提防之间范围内不适宜稳定利用的耕地；
- ⑧25度以上的坡耕地以及纳入生态退耕还林还草范围的耕地；
- ⑨位于允许建设区范围内的耕地；
- ⑩可调整地类等



建设用地增减挂钩

建设用地增减挂钩

完成对区内废弃宅基地、一户多宅、空心村等建设用地进行城乡建设用地增减挂钩。增减挂钩面积约4.13公顷。通过增减挂钩可新增耕地2.27公顷，可新增林地1.86公顷。



农业发展规划

针对“乡村振兴”战略，结合龙家大院村现状特色，以绿色农业发展理念对其进行规划研究，龙家大院未来的农业发展方向应该集中在**农村土地流转、循环农业、农产品加工、农产品品牌、智慧农业和休闲农业**这六个方面。

农村土地流转



土地流转：撬动乡村振兴发展的主抓手

通过科学合理的土地流转可实现农业规模化发展，提升农业效益；可解决农村闲置土地的利用问题，鼓励农村土地利用多功能化；化解了农村土地确权等纠纷，确保农民群众安居乐业；是推进农村农业专业化、规模化和品牌化的基础。

龙家大院村首先应整理村庄闲置用地，包括闲置宅基地和荒地等未利用地；其次建立起村级土地流转服务站、以同时配合建立健全县乡两级农村土地流转服务中心为突破口，搭建土地流转服务平台，畅通土地流转信息渠道；最后要健全农村社会保障体系及农民权益保障机制。

循环农业



循环农业：打造新型的多层次循环农业生态系统，成就一种良性的生态循环环境

立体农田模式。例如，以水稻为核心的稻田养鸭、稻田养鱼。在果园种植多年生果树，可以发展成为果树、牧草、畜禽、沼气为基础的生态果园模式。物质再利用模式。如沼气、畜粪等的利用。

龙家大院村主要以**稻鱼、稻虾共养、生态果园和生态林地**等种养结合为主。例如荷花的种植可以配合养鱼增产，冬枣的种植可以在林间蓄养鸡鸭鹅等家禽。

绿色的农业生产方式

绿色的农业增值方式

绿色的产业融合方式

农产品品牌



农业品牌化是现代农业的一个重要标志。

农产品品牌的建立将使农业增长方式由数量型、粗放型向质量型、效益型转变。

例如：三只松鼠——电商坚果第一品牌

龙家大院村拥有着龙家大院古建筑群巨大知名度的先天优势，在品牌的建立和推广上可以借助并结合古建筑群来进行。

农产品加工



农产品加工业是为耕者谋利、为食者谋福。

克服农产品“难卖”问题，提高初级农产品的附加值，提升农业的整体效益和竞争能力，传统农业向现代农业转变，外出务工人员回乡创业的突破口。

龙家大院村的普通农产品可以配合品牌加工后直接进行成品贩卖，例如香米、罐头等。其次特色种养如荷花种植可制藕粉、莲子加工等，冬枣可以加工为酥脆冬枣、枣脯等提升其整体效益。同时农产品加工会增加乡村就业，吸引返乡人流。

智慧农业



智慧农业实现农业精细化、高效化、绿色化发展。

要推进互联网企业与农企合作，引领技术、资金、人才向农业、农村汇集，让农村经济搭上信息化快车，形成“互联网+农业”产业生态体系。

龙家大院村首先应实现现代化，如**无人机、联合收割机**等的应用，其次是**大数据、云计算、物联网、互联网**的应用，促进本地农业的精细化、智能化发展。

休闲农业



休闲农业是深度开发农业资源潜力，调整农业结构，改善农业环境，增加农民收入的新途径，是推动落实乡村振兴战略的坚实落脚点。

龙家大院村由于古建筑群的存在，在观光旅游上已有一定基础，村庄现计划的冬枣基地、荷花种植、垂钓基地等配合村域内的自然山水田园风光，将进一步推动本村的休闲旅游业发展。

国土空间管制规划

生态用地管制规则

生态用地严禁在水域控制范围内新建建（构）筑物，进行与生态环境保护无关的开发建设活动。严禁溪河、坑塘、水库的水面，侵占、填埋水域等侵害水域安全活动。严禁在水库投肥养殖，不得在水域范围内及周边沿岸丢弃或堆放垃圾、渣土和粪便。控制林地内的零散地改变用途，鼓励合理开发本村的荒废地植树造林。严禁未经许可砍伐林木、开山采石。

农用地管制规则

严禁占用基本农田。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途。坚决防止永久基本农田“非农化”。永久基本农田必须坚持农地农用，禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区范围内建房、建坟、挖沙、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。

建设用地管制规则

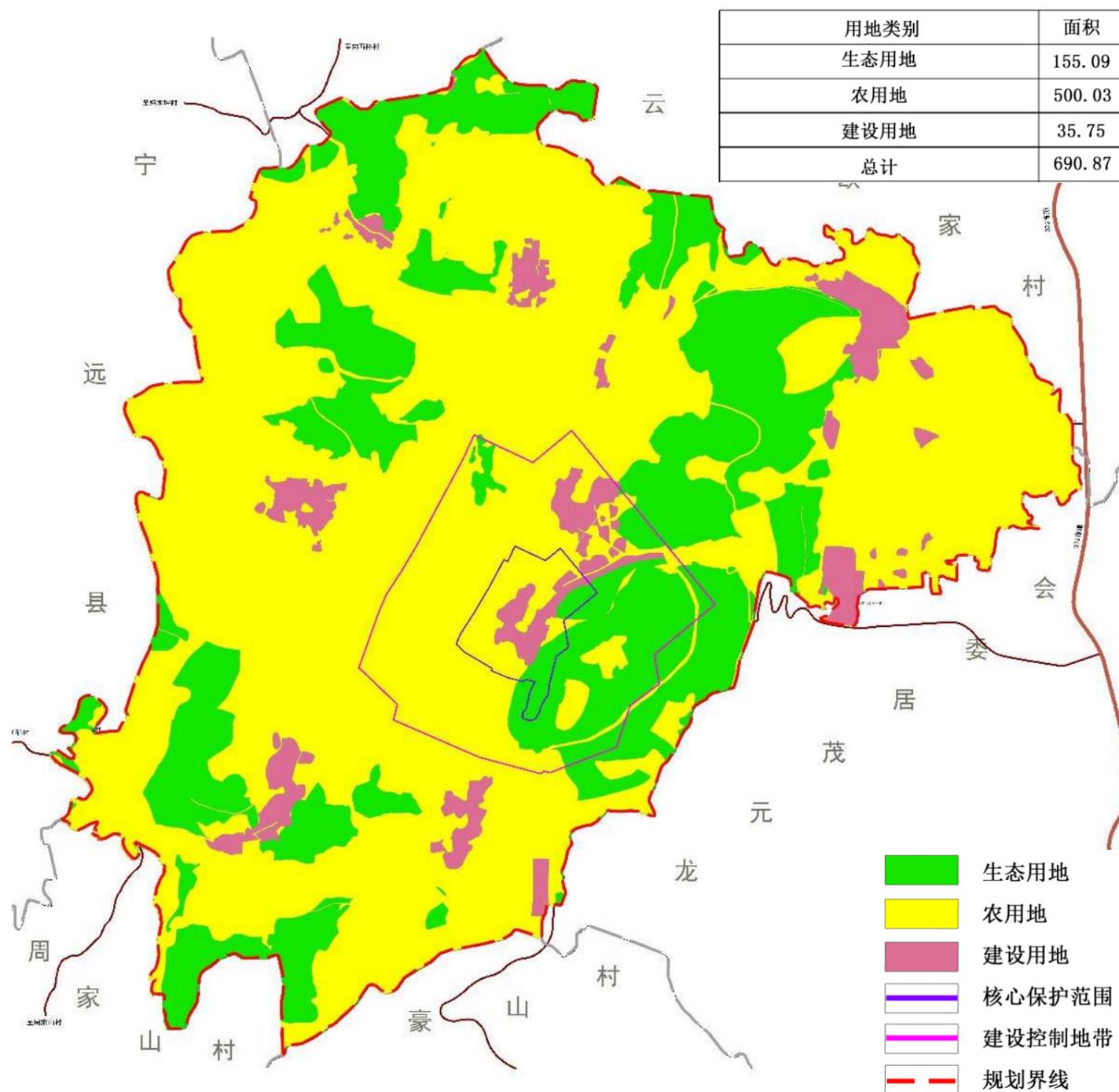
严格执行一户一宅政策控制农村建房用地及建设标准。占用宅基地和村内空闲地建房的，每户用地面积不得超过180平方米；符合相关要求，占用耕地建房的，每户用地面积不得超过130平方米；占用荒山荒地建房的，每户用地面积不得超过210平方米。严格限定农村居民住房建设规模。建房户住房建筑占地面积不得超过120平方米；房屋檐口高度不得超过11米；建筑面积不得超过350平方米。农村住宅建设用地可根据发展需求调整为公共和基础设施用地。用地性质的变更必须严格遵循相关法律法规的变更程序。

历史文化保护区管制规则

核心保护范围：面积为15.62公顷，是指以龙家大院每栋建筑外墙墙基为起点，四向各至100米处的范围。其建设内容应服从对文物古迹的保护要求，其外观造型、体量、色彩、高度都应与保护对象相适应，较大的建筑活动和环境变化应由上级城乡规划主管部门组织专家评审会通过方可执行。

建设控制地带：面积为98.23公顷，是指保护范围外，四向再各延伸300米的范围。建设控制地带内的建筑形式要求与古村风貌协调，新建筑应鼓励以两层为主，最高不得超过三层。

环境协调区：面积为232.68公顷，为了最大限度保护古村的自然环境景观，规划区内建设控制地带外围（视觉范围）均划分为环境协调区。在非建设区内，除农业林业生产等作业用房外，禁止其它建设。应有效保护山体植被，严格禁止树林砍伐、矿石开采等生产活动。





04 村庄住宅布局规划

- 一、需求调研
- 二、建房要求
- 三、村民建房申请程序
- 四、村域发展规模预测
- 五、村域住房布局规划
- 六、危房、闲置宅基地、空心房整治
- 七、村庄建设管理公约
- 八、住宅设计指引
- 九、重要节点规划示意图
- 十、重要节点规划效果图



需求调研

需求调研

龙家大院村建筑风格：龙家大院村除古村居民点外其他现状新建建筑多为瓷砖贴面楼房，砖混结构。

根据村内建房需求统计，龙家大院村近五年新建房需求131户，其中63户为原址重建，68户有迁建需求。

龙家大院村建房需求一览表

水子岭村					
序号	户主(姓名)	家庭人口(人)	现有宅基地面积(平米)	是否有分户需求	是否有迁建需求
1	蒋汉清	2	70	否	
2	蒋元华	5	70	否	
3	蒋石明	2	80	否	
4	刘红翠	4	60	否	否
5	唐定礼	4	100	否	否
6	唐定华	4	80	否	
7	唐定贵	3	80	否	否
8	唐喜发	4	100	否	否
9	唐定友	4	有地无房	否	否
10	欧改玉	5	120	否	否
11	唐定永	10	100	是	否
12	唐定生	4	50	否	否
13	唐定文	3	50	否	否
14	唐定得	6	100	是	否
15	唐亚平	4	100	否	否
16	唐石文	5	100	是	否
17	唐定甲	6	100	是	否
18	王光上	7	100	否	否
19	王文金	3	100	否	否
20	唐定信	4	100	否	否
21	王光四	3	50	否	否
22	唐仁甫	3	100	否	否
23	王石万	6	100	是	否
24	王耀星	5	100	否	否
25	王光海	5	100	否	否
26	王光清	5	100	是	否
27	何小波	4	50	否	否
28	王文兵	6	有地无房	是	否
29	王光勇	5	100	是	否
30	王盛	4	100	否	否
31	何友栋	5	100	是	否
32	王光柳	3	80	否	否
33	王光红	6	120	否	否
34	唐土生	5	100	否	否
35	王士林	4	80	否	否

大岭头村					
序号	户主(姓名)	家庭人口(人)	现有宅基地面积(平米)	是否有分户需求	是否有迁建需求
1	谢恩显	4	120	否	否
2	谢金生	8	100	否	是
3	谢士林	3	110	否	否
4	谢显兵	4	100	是	是
5	谢海涛	3	40	是	是
6	谢晓辉	7	115	是	是
7	谢满初	3	100	否	否
8	刘贤兵	4	105	是	否
9	刘建生	6	无房	是	是
10	刘先通	4	90	是	是
11	刘华新	4	105	是	是
12	刘华顺	8	100	是	是
13	刘威	4	130	是	是
14	刘金财	2	110	否	是
15	刘政培	6	105	是	是
16	刘智元	4	90	否	是
17	刘建军	6	105	是	是
18	刘斌	6	110	否	否
19	谢光甫	2	110	否	否
20	徐小英	3	108	否	是
21	谢恩武	3	80	否	是
22	谢恩建	3	90	否	否
23	谢恩普	4	90	否	否
24	秦利民	1	40	否	是
25	谢上怀	16	130	是	是
26	谢改群	10	110	是	是
27	谢光忠	6	130	是	是
28	谢恩伟	4	100	否	否
29	谢解生	7	120	是	是
30	谢土生	6	120	否	否
31	谢志生	5	100	是	是
32	谢华新	5	100	是	是
33	谢华干	7	120	是	是
34	谢恩波	1	50	否	否
35	谢恩松	4	0	否	否
36	谢路生	2	90	是	是
37	王平安	4	100	是	是
38	谢建军	5	90	否	否
39	谢光吉	4	50	否	否
40	谢恩良	6	100	是	是
41	秦新元	3	90	否	否
42	谢恩忠	2	80	否	否

需求调研

龙秀村					
序号	户主(姓名)	家庭人口(人)	现有宅基地面积(平米)	是否有分户需求	是否有迁建需求
1	龙柱生	6	100	是	是
2	龙小毛	3	100	否	房子在柳头镇
3	龙清华	5	110	否	否
4	龙加跃	7	120	否	否
5	龙加军	5	110	否	否
6	龙柏生	6	120	是	是
7	龙逢灶	3	110	是	否
8	龙运生	6	120	是	是
9	龙知顺	5	125	否	否
10	邓竹良	6	130	是	是
11	龙加丰	7	110	是	是
12	龙加成	4	100	是	是
13	龙加法	3	100	否	是
14	龙瑞孝	6	90	是	是
15	龙逢春	3	无房	否	是
16	龙加桂	4	无房	否	是
17	龙加伟	5	无房	否	是
18	龙东生	3	无房	否	否
19	龙加进	4	220	是	否
20	龙上	4	100	否	是
21	龙建福	3	80	否	是
22	龙上贵	4	70	否	否
23	桐华		100	是	否
24	龙灵		120	否	否

黑砬岭村					
序号	户主(姓名)	家庭人口(人)	现有宅基地面积(平米)	是否有分户需求	是否有迁建需求
1	龙加永	4	80	否	是
2	龙勤	3	80	否	是
3	龙志军	5		否	是
4	龙兵发	2		否	是
5	龙春梅	3		否	是
6	龙石亮	4		否	是
7	龙桐兴	4		否	是
8	龙涛	5		否	是
9	龙孝兵	3		否	是
10	龙建军	4		否	是
11	龙虎	4		否	是
12	龙亚利	4	80	否	是
13	龙海波	4		否	是
14	龙海顺	3		否	是
15	龙昌勇	4		否	是
16	龙土忠	2		否	是
17	龙超华	3		否	是
18	龙文兵	3		否	是
19	龙秋生	6		否	是
20	龙俊红	3		否	是
21	龙永	3		否	是
22	龙献华	4		否	是
23	龙知付	4	90	否	是
24	龙加建	5		是	是
25	龙石根	4		否	是
26	龙新友	2		否	是
27	龙志平	4	100	否	是
28	龙加县	2	100	是	是
29	龙春建	3	70	是	是
30	龙献彪	5	100	否	否

建房要求

➤ 选址要求

(1) 禁止建设区内不允许建房；

(2) 坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须保留旧房的，应在新房建成后三个月内拆除旧房；

(3) 通过村庄建设用地增减挂钩方式，依据国土规划，与村民协商，至2035年，减少农村住宅用地约3.03公顷。

➤ 建房规模

严格控制农村建房用地及建设标准。占用宅基地和村内空闲地建房的，每户用地面积不得超过180平方米；符合相关要求，占用耕地建房的，每户用地面积不得超过130平方米；占用荒山荒地建房的，每户用地面积不得超过210平方米。

严格限定农村居民住房建设规模。建房户住房建筑占地面积不得超过120平方米；房屋檐口高度不得超过11米；建筑面积不得超过350平方米。

新建房屋的庭院边缘必须距离村主道5米，距离其它村组道3米，距离水流溪岸10米。与周边邻里房屋的间距必须考虑防火、日照以及公共空间的分配（具体事宜相关当事人自行协商确定）。

➤ 风貌引导

新建建筑风格提倡以龙家大院古建筑风格为基础，住户可以根据自己需要选择户型、材质、风格，但是颜色上以青砖、浅白灰色为主，屋顶采用坡屋顶。

（具体户型可参照住宅设计指引图）

➤ 围墙改造和庭院绿化

现状民居围墙以水泥墙为主，规划进行统一整治，能拆除的尽量拆除，不能拆除的，力求以栅栏为主，矮化通透，配置垂直绿化，以果树为主，与主体建筑相协调。尽可能保留现有的树种，或搭建葡萄棚架，形成一种农家温馨、休闲的空间。可以将蔷薇、月季等形成花卉围墙，增强庭院绿化。同时，在庭院内增加一些休闲设施，如桌椅、秋千等，可置于树下或葡萄架下。

村民建房审批程序

农村居民住房建设审批按以下程序办理：

(一) 建房申请人向所在地村（居）民委员会提出书面申请，由村（居）民委员会组织审查，经审查符合条件的，张榜公示(公示期7天)。公示期满无异议或者异议不成立的，村（居）民委员会应当在3个工作日内报乡镇人民政府，申报材料包含申请表、户籍复印件和村（居）民委员会签署的建房意见等材料。

(二) 乡镇人民政府应当在受理后7个工作日内审批核发《乡村建设规划许可证》，并同时核发《建设用地批准书》。

村域发展规模预测

现状龙家大院共有2937人，总户数650户，现状村庄建设用地34.96公顷，现状人均建设用地119m²/人。龙家大院村庄人口的发展主要受自然增长率影响。根据近年来的村庄人口统计并考虑到国家二孩政策影响及龙家大院村未来发展态势较好，确定至2035年龙家大院村全村人口综合增长率为5‰；但随着永州新田城镇化进程，未来龙家大院农村人口将有一部分外出务工转变为城镇人口，因此机械增长数按每年减少12人计算。村域总人口数字预测模型应为： $P_n = P_0 (1 + K)^n + P$

公式中：P_n——规划期末村域总人口

P₀——规划期初户籍人口（基年为2019年，人口2937人）

P——规划期内人口的机械增长数（人）；

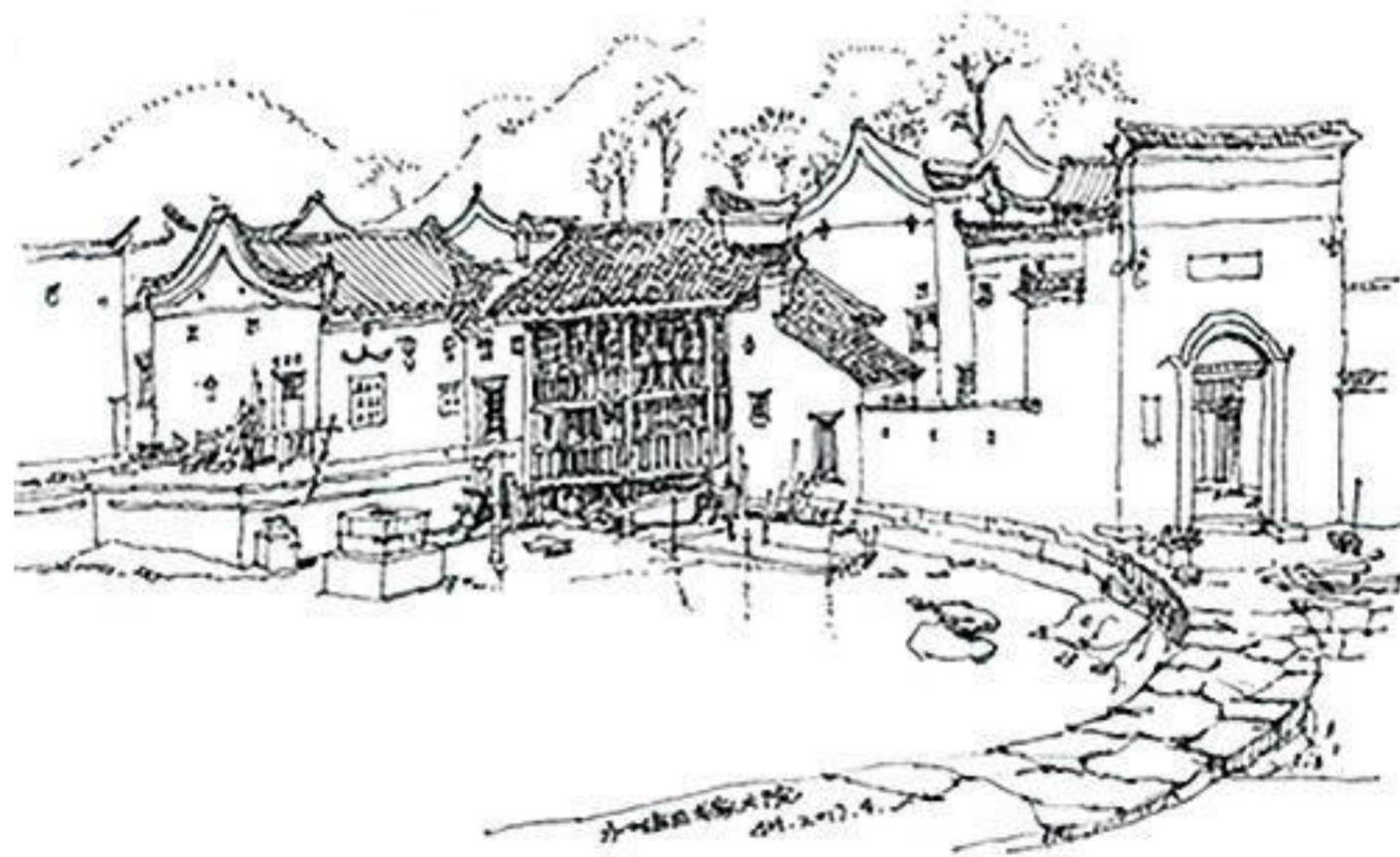
K——人口综合增长率取5‰

N——规划期

则 $P_{2035} = 2937 \times (1 + 5‰)^{16} - 12 \times 16 = 2989$

根据预测，到2035年，龙家大院村常住人口将达到2989人。

用地规模：根据国家、省、市人均建设用地指标控制及龙家大院村现状用地情况与未来发展，**2035年龙家大院村人均建设用地面积控制在120平方米，建设用地控制在35.75公顷。**



村庄住房布局规划

住房布局规划

本次规划保留了寨子岭村居民点、水子岭村居民点、黄家寨村居民点、龙秀村居民点、西冲园村居民点、龙家大院居民点、黑石头村居民点、平井塘村居民点和大岭头村居民点共九个居民点。规划拆迁上仁山村居民点。

1、空心房整治

经调查，村内现有“空心房”84户，其中3户拆除做其他建设用地，39户拆除做空心村改造，42户整治意向为原址重建。

2、拟取消村民建房用地

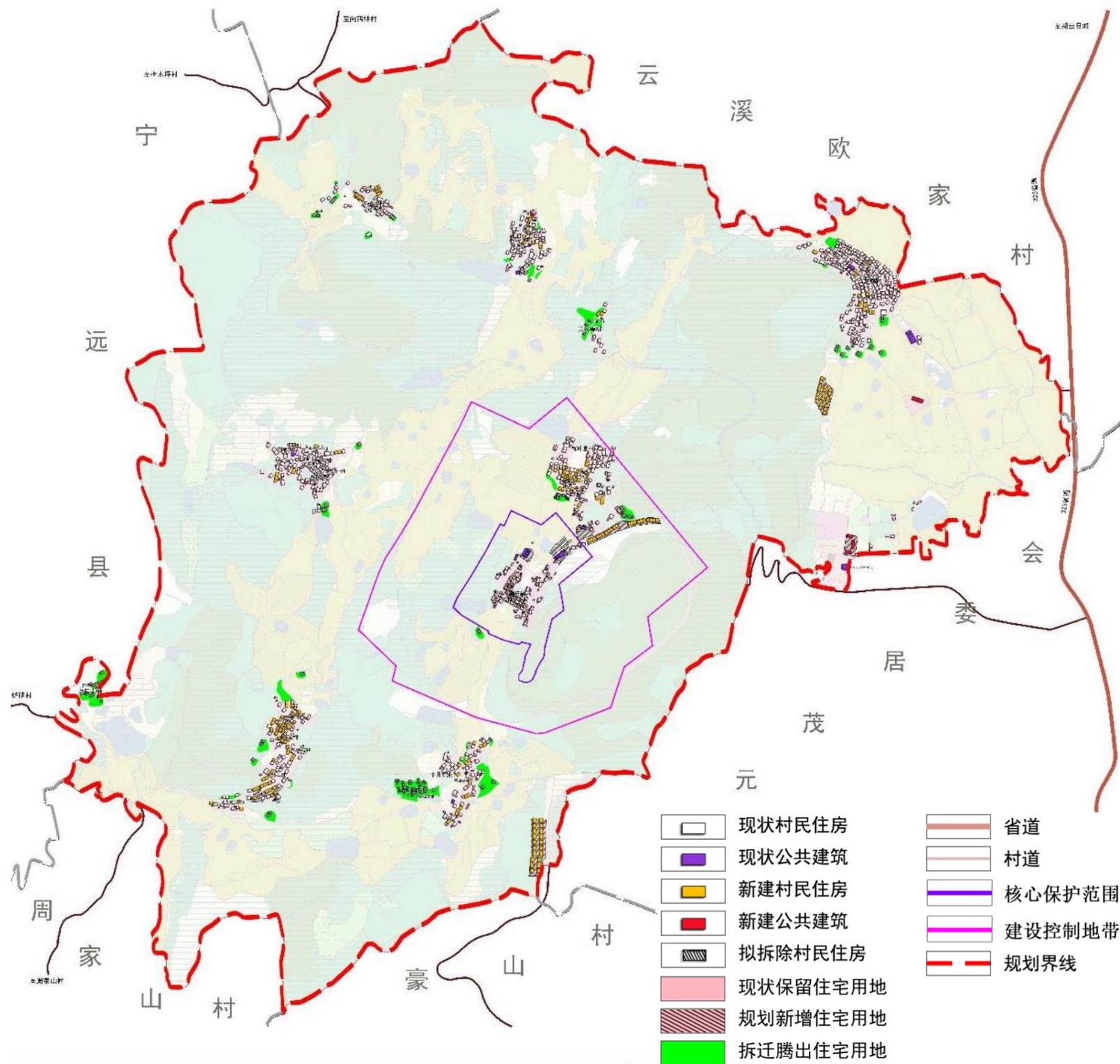
通过引导村民集中建房，异地迁建的户数共计68户，拟减少农村住宅用地面积约4.13公顷。

3、拟新增住宅用地

规划在平井塘村东南部新建20户的村民住宅，龙秀村南部新建20户村民住宅，黑砬岭村东部新建21户村民住宅，大岭头村南部新增12户村民住宅，用于异地迁建户、零散户和新增分支户集中建房。规划新增农村住宅用地4.23公顷。

结论：通过增减平衡，农村住宅用地面积新增约0.1公顷。

组名	类型	面积（公顷）				异地新建户数	拟拆除住宅	合计	迁建位置
		新增	保留	拆迁腾出	合计				
龙秀居民点	改扩建	0.85	5.86	0.45	6.26	7	10	17	龙秀居民点南部新建集中居民点
上仁山居民点	居民点取消	—	—	0.5	-0.5	8	—	8	平井塘东部新建集中居民点
大岭头居民点	集约	0.39	4.06	0.6	3.85	14	9	23	大岭头居民点
平井塘居民点	集约	1.21	2.59	1.24	2.56	10	—	10	平井塘东部新建集中居民点
黑砬岭自然村	改扩建	1.57	7.66	0.85	8.16	29	9	38	黑砬岭东部新建居民点
水子岭自然村	集约	0.21	6.71	0.49	6.43	8	7	15	水子岭居民点
合计		4.23	26.88	4.13	26.76	76	35	111	—



危房、闲置宅基地、空心房整治

危房整治

➤ 至2035年，龙家大院村危房整治户数为10户，整治计划如下表：

龙家大院村危房整治表

大岭头村					
房屋户主名	所在小组	宅基地(平方米)	房屋结构	改造类型	改造方式
罗求美	1	90	砖木	原址重建	自建
谢恩显	2	80	砖木	原址重建	自建
谢恩伟	4	100	砖木	原址重建	自建
谢恩波	1	50	砖木	原址重建	自建
谢路生	2	90	砖木	原址重建	自建
谢光吉	4	50	砖木	原址重建	自建
秦新元	3	90	砖木	原址重建	自建
谢显忠	2	80	砖木	原址重建	自建

龙秀村					
房屋户主名	所在小组	宅基地(平方米)	房屋结构	改造类型	改造方式
龙柏顺		125	砖木	原址重建	自建
龙建福		105	砖木	原址重建	自建

闲置宅基地整治

➤ 目前，龙家大院村闲置共有28处，整治计划如下表：

龙家大院村闲置宅基地整治表

水子岭村				
地块序号	所在小组	面积(平方米)	权属	整治意向
1	1	40	王文信	原址重建
2	2	80	唐定永	原址重建
3	2	80	唐定安	原址重建
4	2	50	唐定信	原址重建
5	3	50	王光汉	原址重建
6	3	50	王光顺	原址重建
7	3	60	王文亮	原址重建
8	3	50	何友栋	原址重建
9	3	50	王文县	原址重建
10	3	60	温水生	原址重建
11	3	50	王文金	原址重建

大岭头村				
地块序号	所在小组	面积(平方米)	权属	整治意向
1	一组	190	个人所有	拆除重新规划
2	二组	250	个人所有	拆除重新规划
3	三组	280	个人所有	拆除重新规划
4	四组	300	个人所有	拆除重新规划
5	五组	900	个人所有	拆除重新规划
6	六组	1500	个人所有	拆除重新规划
7	七组	240	个人所有	拆除重新规划

闲置宅基地整治

龙家大院村闲置宅基地整治表

龙秀村				
地块序号	所在小组	面积 (平方米)	权属	整治意向
24龙建福	4	78.4	个人	原址重建
25龙瑞星	8	85.76	个人	原址重建
26龙土万	6	44.64	个人	原址重建
27龙上兴	8	54.57	个人	原址重建
28龙灵	7	12.5	个人	原址重建
29龙上忠	6	87.2	个人	原址重建
30龙改华	4	65.7	个人	原址重建
龙加强	1	68.32	个人	原址重建
龙加进	8	221.28	个人	原址重建
龙上林				原址重建

空心房整治

➤ 目前，龙家大院村空心房户数为84户，整治计划如下表：

龙家大院村空心房整治表

水子岭村				
房屋户主名	所在小组	宅基地 (平方米)	建筑面积 (平方米)	整治意向
蒋土德	6	90	80	原址重建
蒋东	7	60	60	原址重建
蒋知栋	4	110	100	原址重建
蒋金彪	7	70	70	原址重建
蒋林波	7	60	60	原址重建
蒋松	4	110	100	原址重建
梁交林	4	110	100	原址重建
王耀青	1	120	100	拆除做其他建设用地
唐仁佑	1	50	50	拆除做其他建设用地
王加月	1	30	30	拆除做其他建设用地

危房、闲置宅基地、空心房整治

空心房整治

黑咀岭村				
房屋户主名	所在小组	宅基地(平方米)	建筑面积(平方米)	整治意向
龙献鹏	1	110	110	原址重建
龙石德、龙样君、龙加雄	3、4	120	120	空心房整治
				空心房整治
龙加红	1	110	110	空心房整治
张金希	3、4	102	102	空心房整治
龙加养	3、4	65	65	空心房整治
龙土建	3、4	81	81	空心房整治
龙井文	3、4	85	85	空心房整治
龙国翠	3、4	85	85	空心房整治
龙土进	3、4	70	70	空心房整治
龙加军		125	125	空心房整治
龙加达	3、4	206	206	原址重建
龙玉山、龙知顺、龙逢政、龙加红	3、4	118	118	空心房整治
龙加春	3、4	115	115	空心房整治
龙柏连	3、4	130	130	空心房整治
龙石德	3、4	62	62	空心房整治
龙桐生	3、4	65	65	空心房整治
龙友发、龙先发	3、4	94	94	空心房整治
龙土旺	3、4	67	67	原址重建
龙和作	3、4	89	89	空心房整治
龙正福	3、4	76	76	空心房整治

大岭头村				
房屋户主名	所在小组	宅基地(平方米)	建筑面积(平方米)	整治意向
刘斌	6	130	80	原址重建
刘华新	6	110	100	原址重建
刘贤兵	5	105	105	原址重建
张春曾	1	110	110	危房
刘智元	4	90	90	异地重建
刘金财	2	105	105	原址重建
刘三元	6	140	140	空心房整治
刘先远	6	120	120	空心房整治
刘先通	4	110	110	空心房整治
刘威	44	120	120	空心房整治
刘石万、刘石元	4	90	90	空心房整治
刘柏发、刘正仕	4	80	80	空心房整治
刘土养	4	40	40	空心房整治
刘柏顺	4	90	90	空心房整治
刘治胜	4	140	140	空心房整治
刘解星、刘解德	4	110	110	空心房整治
刘土生	4	108	108	空心房整治
刘水之	4	60	60	空心房整治
高端兰	2	110	110	原址重建
谢恩显	4	90	90	原址重建
谢光忠	4	70	70	原址重建
谢群辉	1	110	110	原址重建
谢满初	4	120	120	原址重建
谢恩上	8	130	130	原址重建
谢辉	2	100	100	原址重建
谢亚波	4	180	180	原址重建
谢恩武	1	120	120	原址重建
谢光怀	4	110	110	原址重建
谢东生、谢恩顺	2	150	150	异地重建
谢恩元、王石安	1	120	120	空心房改造
谢恩万	1	100	100	空心房改造
谢恩伟	1	120	120	空心房改造
罗求美	1	90	90	空心房整治
谢海涛	1	80	80	原址重建
谢恩会、谢士林	2	400	130	空心房改造
谢光荣	2	90	90	空心房整治
谢恩群	2	80	80	原址重建
谢恩武	3	90	90	空心房整治
谢恩福	3	110	110	空心房整治
谢显军	3	100	100	空心房整治
谢志生	4	120	120	原址重建
谢恩和	4	100	100	原址重建
谢恩建	2	90	90	原址重建
谢恩普	4	100	100	原址重建
谢士林	3	120	120	原址重建
王平安, 谢恩四	1	100	100	原址重建
谢恩林, 谢上怀	2	120	120	原址重建
谢石松	1	100	100	原址重建
谢光荣, 肖晓红	2	180	180	原址重建
谢光日	7	80	80	原址重建
谢华新, 谢华宣	4	100	100	原址重建
谢显兵, 谢光六	3	50	50	原址重建
谢恩迟	3	70	70	原址重建

总则

为了加强龙家大院村村庄治理、促进经济增长、改善乡村人居环境，制定本村庄建设管理公约，为全体村民及行为提供公共准则。村规民约的内容包括：土地管理、民居建筑导控、环境风貌管理、发展生产、公共设施和公共事务六大方面。

一、土地管理

1、村民必须坚决执行好《土地管理法》、《城乡规划法》等土地管理法律法规，杜绝违法违规行为出现。

2、任何个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让和变更集体或他人的土地使用权。杜绝破坏农田、山林、水域等现象。

3、建房申请人向村民委员会提出书面申请，由村民委员会组织审查，经审查符合条件的，张榜公示(公示期7天)。公示期满无异议或者异议不成立的，村民委员会应当在3个工作日内报乡镇人民政府，申报材料包含申请表、户籍复印件和村民委员会签署的建房意见等材料。乡镇人民政府应当在受理后7个工作日内审批核发《乡村建设规划许可证》，并同时核发《建设用地批准书》。

4、未经批准强行占用耕地、公共场所、交通要道建房的，坚决拆除，恢复原状，并按国家或地方有关规定予以处理或处罚。

5、未经批村庄建设用地实行“统一规划、统一整治、统一安排使用、统一基础设施”，村内任何组织和个人使用土地都应服从龙家大院村建设大局，符合《规划》建设要求。

6、凡在村庄建设用地范围内进行抢建抢种的，一律不作赔偿。

二、民居建筑导控

(一) 民居建筑导控

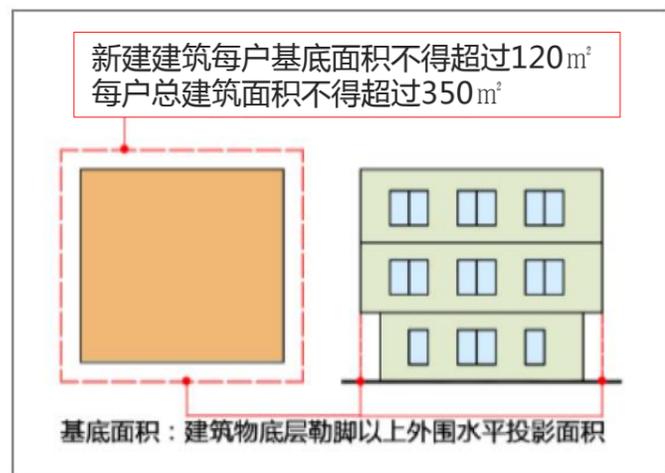
民居导控的目的在于：通过建筑的整治，尤其是建筑外立面的整治，形成统一、整洁、美丽的村容村貌，既满足村民建筑使用习惯，又符合村民审美情趣。

1、村民1户只能拥有1处宅基地。

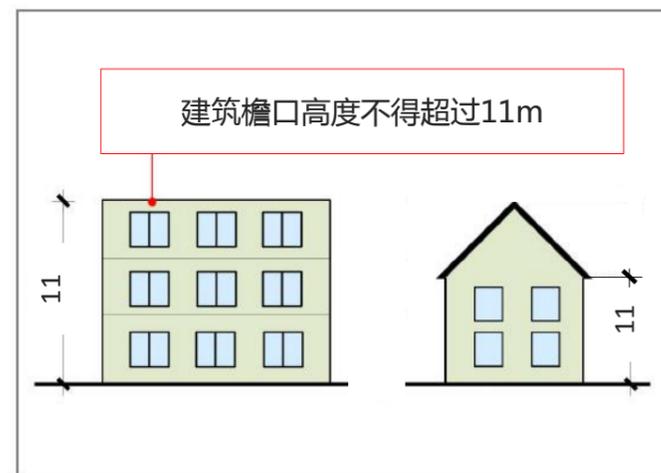
2、拆旧建新建筑及异地新建建筑需尊重乡村原有的院落肌理，建筑物之间应当保持适当的距离，以促进建筑群内的空气流通及满足消防疏散要求。

3、严格控制农村建房用地及建设标准。占用宅基地和村内空闲地建房的，每户用地面积不得超过180平方米；符合相关要求，占用耕地建房的，每户用地面积不得超过130平方米；占用荒山荒地建房的，每户用地面积不得超过210平方米。

4、严格限定农村居民住房建设规模。建房户住房建筑占地面积不得超过120平方米；房屋檐口高度不得超过11米；建筑面积不得超过350平方米。



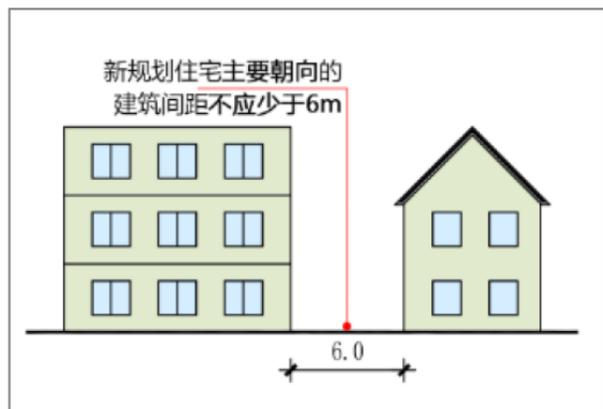
基底面积控制



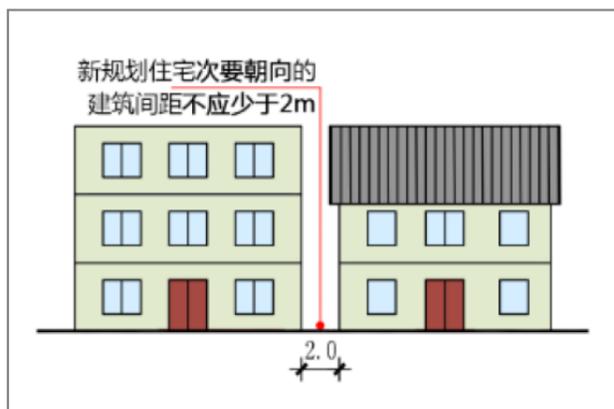
建筑高度控制

(一) 民居建筑导控

5、新规划村民住宅，主要朝向建筑间距不小于6米，次要朝向建筑间距不小于2米，建筑成组布置总长超过45米或者因交通、防火需要的，应当预留不小于6米的公共通道；现状村民住宅改建、扩建、不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不小于2米（以道路中心线为基准），其他方向退缩建筑间距不少于0.6米（以用地边界为基准，建设联排式住宅的除外）。



建筑间距控制

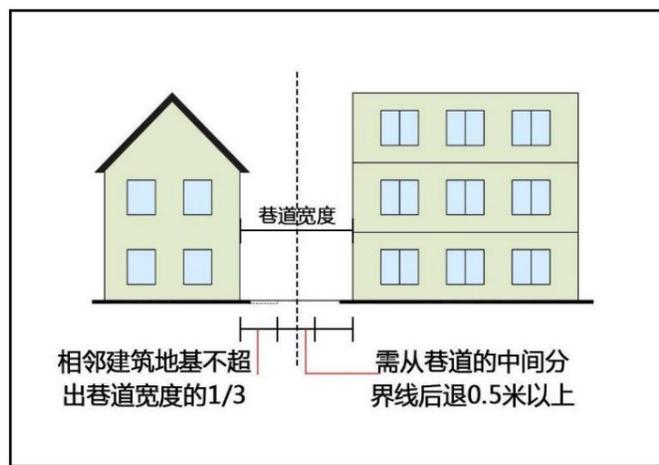


建筑间距控制

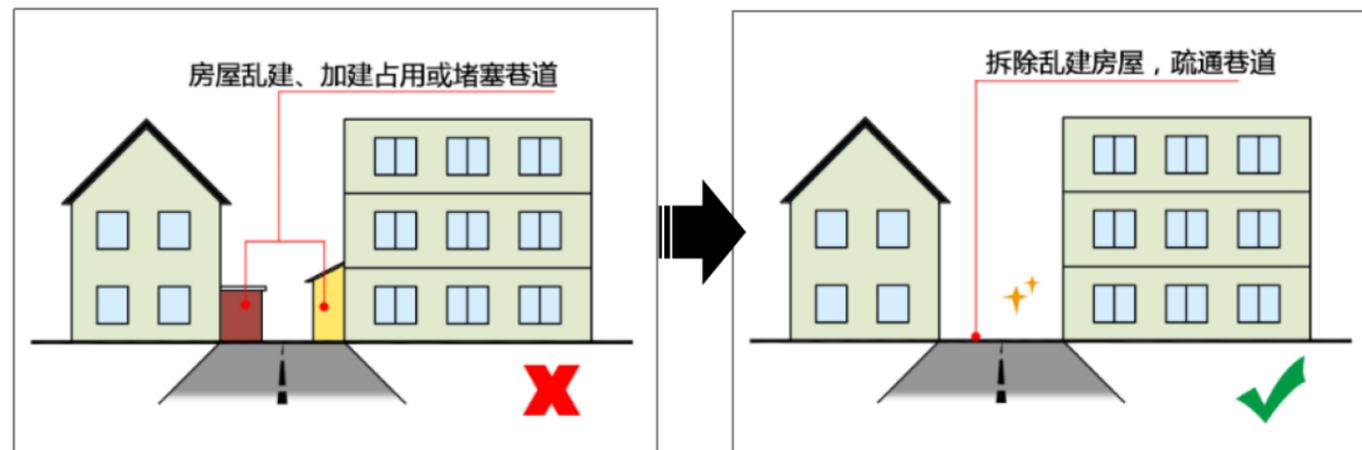
(二) 巷道宽度导控

1、为保持巷道畅通舒适，维持其1:1.5-1:2的宽高比，除拆除堵塞巷道的建筑及围墙外，阳台、梯间、雨篷、挑檐等附设物应符合以下规定：

(1) 相邻建筑的地基，一般情况下不超出巷道宽度的1/3，且需从相邻巷道的中间分界线后退0.5米以上。



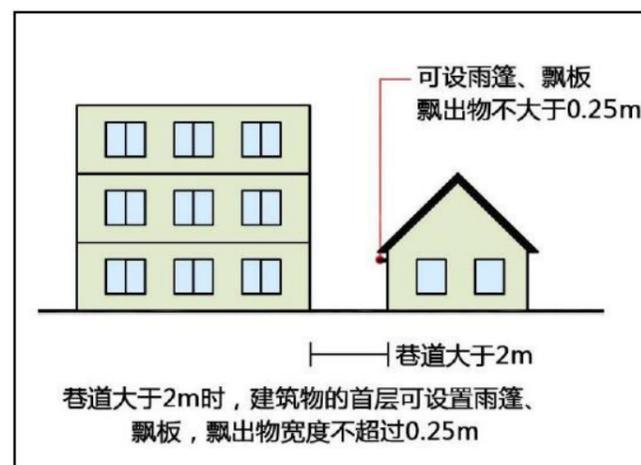
巷道宽度管控



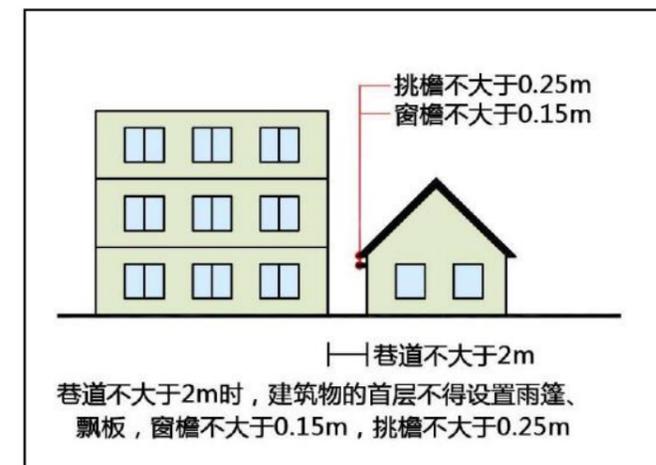
巷道疏通

巷道疏通

(2) 建筑物首层附设物（窗台、雨棚、挑檐等）的控制：村民自建房首层不准飘出窗台；新建村民住宅或现状改建、扩建村民住宅，巷道宽度小于或等于2米时，其建筑物首层只能设置不超过0.15米的窗楣和不超过0.25米的挑檐，不得设置阳台、雨篷、飘板、花槽、台阶；巷道宽度大于2米时，可设置雨篷、飘板等附设物，但宽度不应超过0.25米。



建筑物首层附设物控制



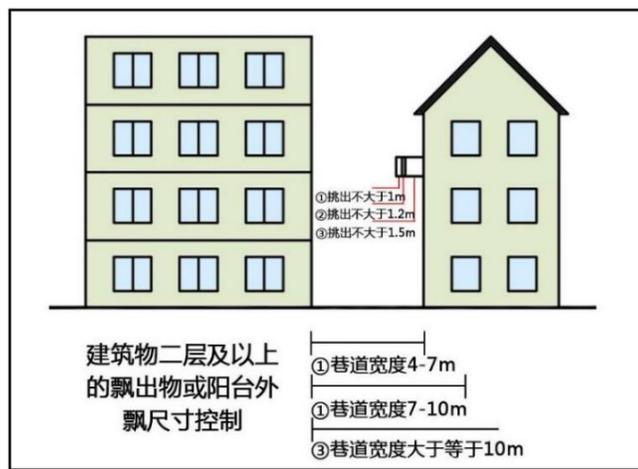
建筑物首层附设物控制

(二) 巷道宽度导控

(3) 建筑物二层及以上的飘出物外飘尺寸按下表标准控制：

巷宽度 (B, 单位: 米)	飘出尺寸 (单位: 米)
$4 \leq B < 7$	≤ 1.0
$7 \leq B < 10$	≤ 1.2
$B > 10$	≤ 1.5

注：旧村巷道宽度不足4米的,原则上不得向外飘出阳台、梯间等建筑物,若实在有飘出需求,必须向村民委员会提出申请并获得同意,完成公示程序后方能外飘,外飘尺寸不得大于1米;巷宽度(B,单位:米)飘出尺寸(单位:米)

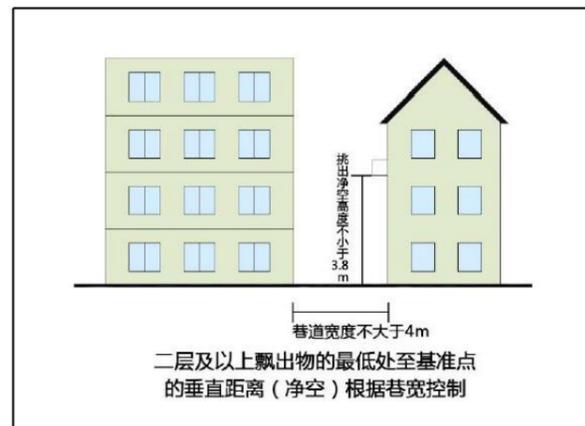


建筑物二层及以上的飘出物外飘尺寸

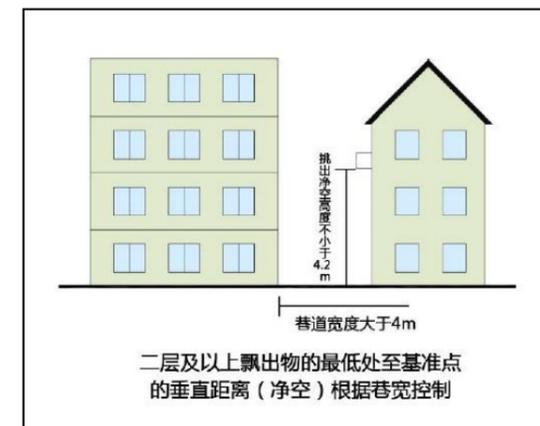
(4) 建筑物二层及以上的飘出物净空距离按下表标准控制：

巷宽度 (B, 单位: 米)	净空 (单位: 米)
$B \geq 4$	≥ 4.2
$B < 4$	≥ 3.8

2、对巷道进行硬底化,统一敷设石板、卵石、透水砖或水泥砂浆,铺设方向根据巷道走向、尺寸、景观功能等具体确定。



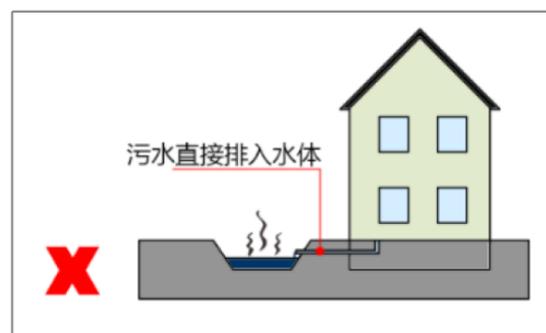
净空控制



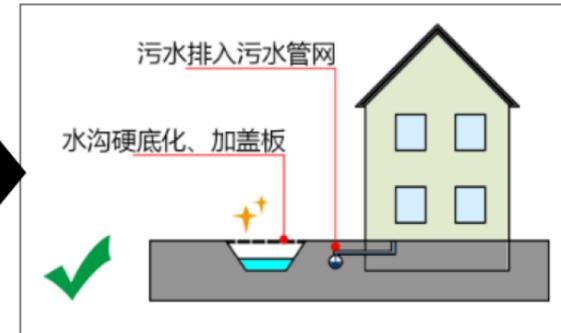
净空控制

(三) 巷道排污导控

- 1、近期沿用雨污合流制,统一将现状排污明沟改为暗渠,底面硬化、上覆格栅状盖板。远期实现雨污分流,分设排污管及排雨管。
- 2、禁止村民将生活垃圾、污染物丢弃至排水渠,违者负责清理净化,并承担一切后果和相应的维护费用。



巷道排污



巷道排污

三、环境风貌管理

1、村内公共空间严禁以下行为：

(1) 兜售物品、乞讨、堆放杂物、晾晒衣物、擅自张贴或户外广告等影响公共空间风貌的行为。

(2) 禁止随地吐痰、便溺、乱扔垃圾等破坏公共环境卫生的行为。

(3) 禁止擅自攀登、移动、刻划、涂污等公共设施破坏行为。

(4) 禁止擅自采石取土、攀折树木、毁坏草坪灯公共绿化破坏行为。

2、家庭环境卫生实行包干到户责任制，各户负责房前屋后“三包”工作，杜绝脏、乱、差现象，做到垃圾不乱倒，粪土不乱堆，柴草不乱放，积极学习垃圾分类知识，树立垃圾分类观念，自觉分类投放。

3、村民必须自觉维护道路、水利设施的畅通，不得将垃圾、农药瓶和田埂草倒入道路、河流、水渠、湖泊或水塘中，一律堆放在指定地点。自觉维护公共厕所和公共场所的卫生，严禁破坏公共卫生设施。

4、村民宅前屋后及阳台绿化需遵守以下规定：

(1) 民居宅前屋后的耕地予以保留，按照《规划》提出的乡村风景化指引进行改造；

(2) 民居种植的植物应以观花、观果及观叶植物为主，混合搭配种植，保障“三季有花，四季常青”；

(3) 村民对自家种植的植物有安全管理责任，防止花盆、植物或泥块坠落引发意外。

四、发展生产

1、建设畜禽集中圈养栏舍，实现人畜分离。

2、养殖场选址位置与居民生活区、生活饮用水源地、学校、卫生站等公共场所的距离应符合相关规定，鼓励利用废弃地、荒山荒坡地等未利用地，鼓励利用园地、发展农牧结合的生态养殖及综合利用畜牧排泄物、尽可能不占或少占耕地。

3、养殖场必须配备相应的污水、污物、病死动物，染疫动物产品的无害化处理设备和清洗消毒设备。

4、畜禽养殖业主负责对畜禽养殖污染实施治理，承担环境保护责任。



五、公共设施

为了保护公共设施，使村民养成爱护公物的习惯，提高村民主人翁意识，特制定本制度。

- 1、村民要爱护居住区内的供水、供电、通信、路灯、健身娱乐设施、宣传标志物等公共设施，主动制止和揭发破坏公共设施的行为。凡破坏公共设施的责任人，除要负责恢复原状，并处以破坏设施价值两倍的罚款，同时向村民通告。
- 2、村民不得将公共设施占为己有，要互谅互让、文明使用。
- 3、村民要教育年幼子女不要在公共设施上乱涂乱画。违者要负责清理干净，每次处以10元罚款。
- 4、要保持道路畅通，不得在道路上打晒谷物，违者每次罚款100元。
- 5、建设户不得占道堆放沙石、水泥，建筑材料堆放以及施工都必须在下水道线以内进行，建成后，及时对场地进行清理平整，违者每次罚款50元。
- 6、不准任何人毁坏河堤、田埂和山水主要流域等地方的综合水利基础设施，不准在辖区采矿、在河段抽沙，违者责令其恢复原状外，情节严重的移交相关部门处理。
- 7、村民都有维护村公共财产的责任和义务，对损毁村公共财产的责令恢复原状，严重者作破坏公共财产依法查处。

六、公共事务

- 1、建设畜禽集中圈养栏舍，实现人畜分离。
- 2、养殖场选址位置与居民生活区、生活饮用水源地、学校、卫生站等公共场所的距离应符合相关规定，鼓励利用废弃地、荒山荒坡地等未利用地，鼓励利用园地、发展农牧结合的生态养殖及综合利用畜牧排泄物、尽可能不占或少占耕地。
- 3、养殖场必须配备相应的污水、污物、病死动物，染疫动物产品的无害化处理设备和清洗消毒设备。
- 4、畜禽养殖业主负责对畜禽养殖污染实施治理，承担环境保护责任。

**基本农田要保护，生态红线有约束。
山水格局应注重，规划建设要有度。
新建房屋要审批，建筑风貌要统一。
一户一宅是规定，面积层高有约定。
第一产业是基础，旅游产业增魅力。
人居环境要爱护，庭院整治共行动。
文化遗产不再生，保护修复为子孙。
按照规划来建设，乡村振兴齐并进。**

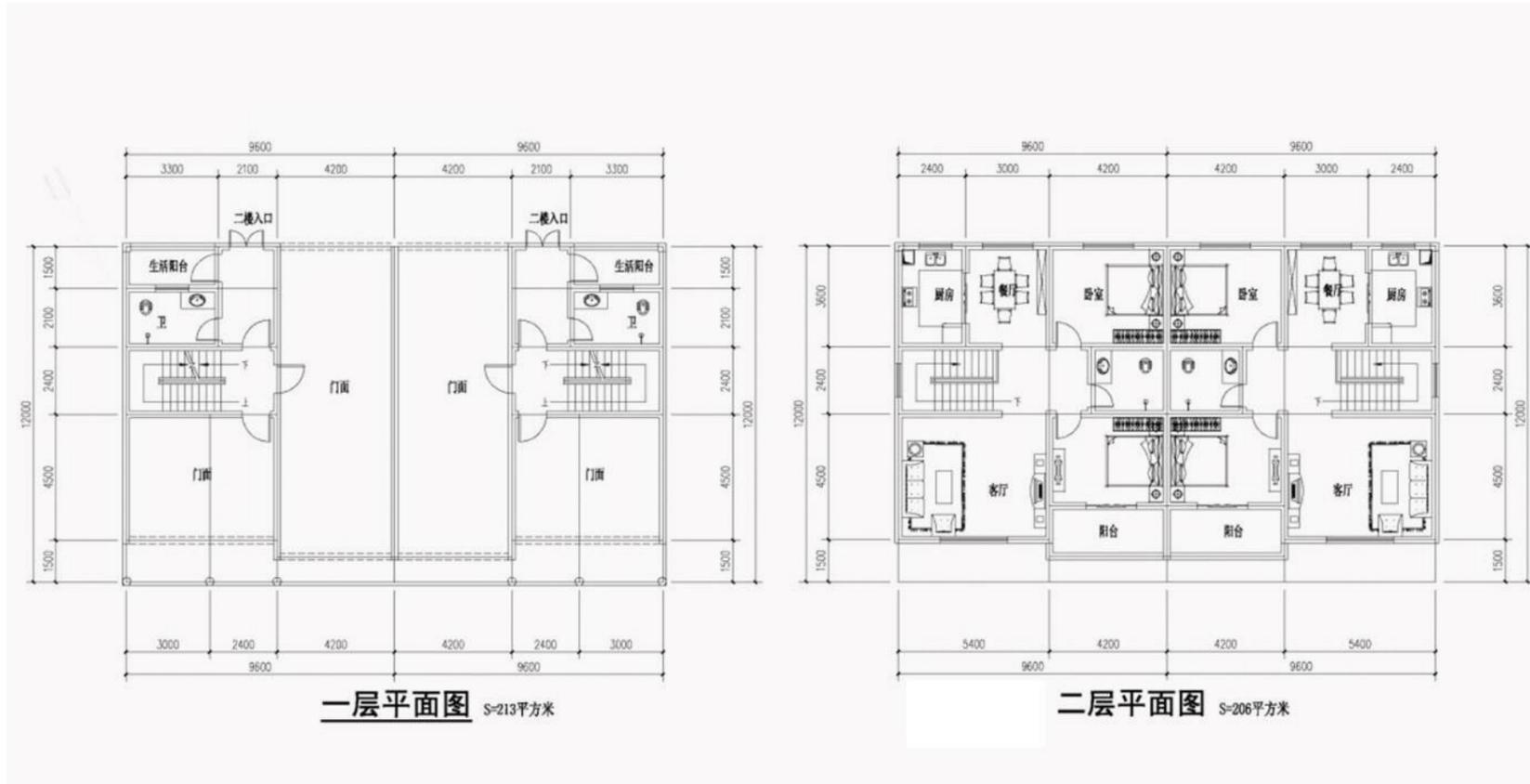
住宅设计指引

户型选择原则：经济适用美观

1. 本次推荐户型，建筑占地116m²，层数2层，建筑面积为409m²。
2. 建筑风格整体采用中式风格，融入当地特色建筑元素“风火墙、雕花木门窗、青砖贴面、屋面小青瓦等”，同时增加建筑线脚和细部的结合，使建筑优雅稳重。



推荐建筑效果图一



推荐建筑效果图二

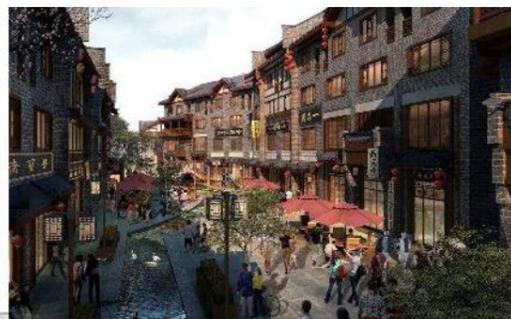


推荐建筑效果图三

重要节点规划示意图



景观水体



民俗风情街



村入口广场



龙山学校



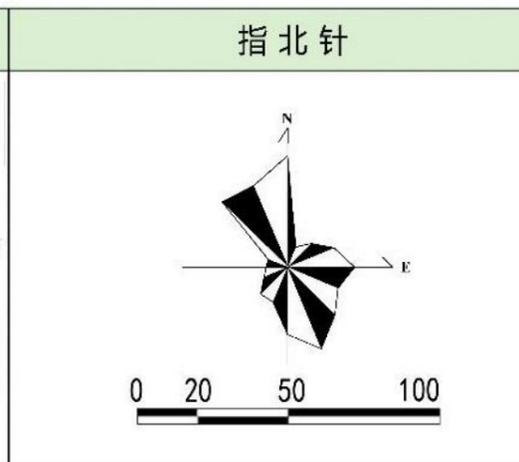
服务中心



村民活动广场



位置索引图



指北针

设计说明

区位：龙家大院居民点位于黑租岭村南部在大岭头山和反背山西北脚。
现状：居民点在两山中间，依山而建，地势南高北低。区域内现状主要为古建筑群落，建筑风貌主要为青砖灰瓦马头墙的形式。龙家大院是国家4A级旅游景区。居民点对外道路已硬化，路宽4-4.5m。
规划布局：规划保持古建筑群落的完整性，以保护和修复为主要的规划手段，同时完善内部公共服务设施和基础设施。在古建筑群的东北部沿道路布置民俗商业街，安置古建筑群内部村民。商业街依山而建，建筑风貌与古建筑协调，同时布置龙家大院入口广场。

图例

- | | |
|-----------|---------|
| 01 入口广场 | 16 风水树 |
| 02 垃圾收集点 | 17 普善堂 |
| 03 公共厕所 | 18 小游园 |
| 04 民俗商业街 | 19 月牙池 |
| 05 村委会 | 20 祠堂遗址 |
| 06 菊花种植区 | |
| 07 景观步行道 | 规划新建建筑 |
| 08 村民活动广场 | 保留建筑 |
| 09 景观水体 | 古建筑 |
| 10 活动中心 | 规划道路 |
| 11 游客服务中心 | 水体 |
| 12 农村淘宝 | |
| 13 八德亭 | |
| 14 龙山学校 | |
| 15 景观亭 | |

重要节点规划效果图





05 村庄产业发展规划

- 一、村域产业发展策略
- 二、村域产业发展规划
- 三、产业发展负面清单



产业发展策略

古村体验游+现代农业+农产品加工

➤ 结合龙家大院古村，不断挖掘生态休闲体验旅游产业新潜力。

引进社会资本推进村落改造，附带引导农家乐、果蔬采摘、山林体验、滨水休闲、乡村民宿等旅游产品，带动种植业和养殖业发展。

规划龙秀花海景区，打造五彩缤纷、四季有景的多功能花海景观；

依托新村部及周边资源打造农耕文化体验园，与新田县中小学合作，针对青少年学生开展农耕文化教育课程；

在古村入口前建设民俗风情街；依托葫芦观水库建立“碧水蓝天、爱情古村”婚纱摄影基地；

依托西冲园水库规划水上竹筏项目；

依托杨家洞水库打造生态主题民宿，内设美食品尝区、度假屋等项目，游客可以在这里住、食、游、娱，尽情享受乡村田野生活；

建设紫薇公园，打造新的花卉景观，推进龙家大院第三产业繁荣。

➤ 依托现有的农业，发展现代农业，打造特色种植业。

充分利用自然资源优势，推进“一村一品”工程，积极推进冬枣等绿色有机农产品及基地建设。充分发挥特色药材的示范带动作用，努力打造龙家大院特色药材种植品牌。

➤ 建立村庄联合农场，实现全村时蔬、瓜果等的再加工。

整合村庄内土地资源，采用入股分红的方式，集中经营农业加工生产，保证村民收入的可持续增长。



古村体验游

- 农家乐、果蔬采摘
- 花卉苗木观赏
- 风情街区
- 主题民宿
- 婚纱摄影基地
- 水上竹筏
- 紫薇公园
- 岩洞探秘
- 乡野垂钓

现代农业

- 农作物、果蔬种植欣赏
- 果蔬采摘体验
- 农耕文化体验

农产品加工

- 瓜果加工
- 加工工艺体验学习

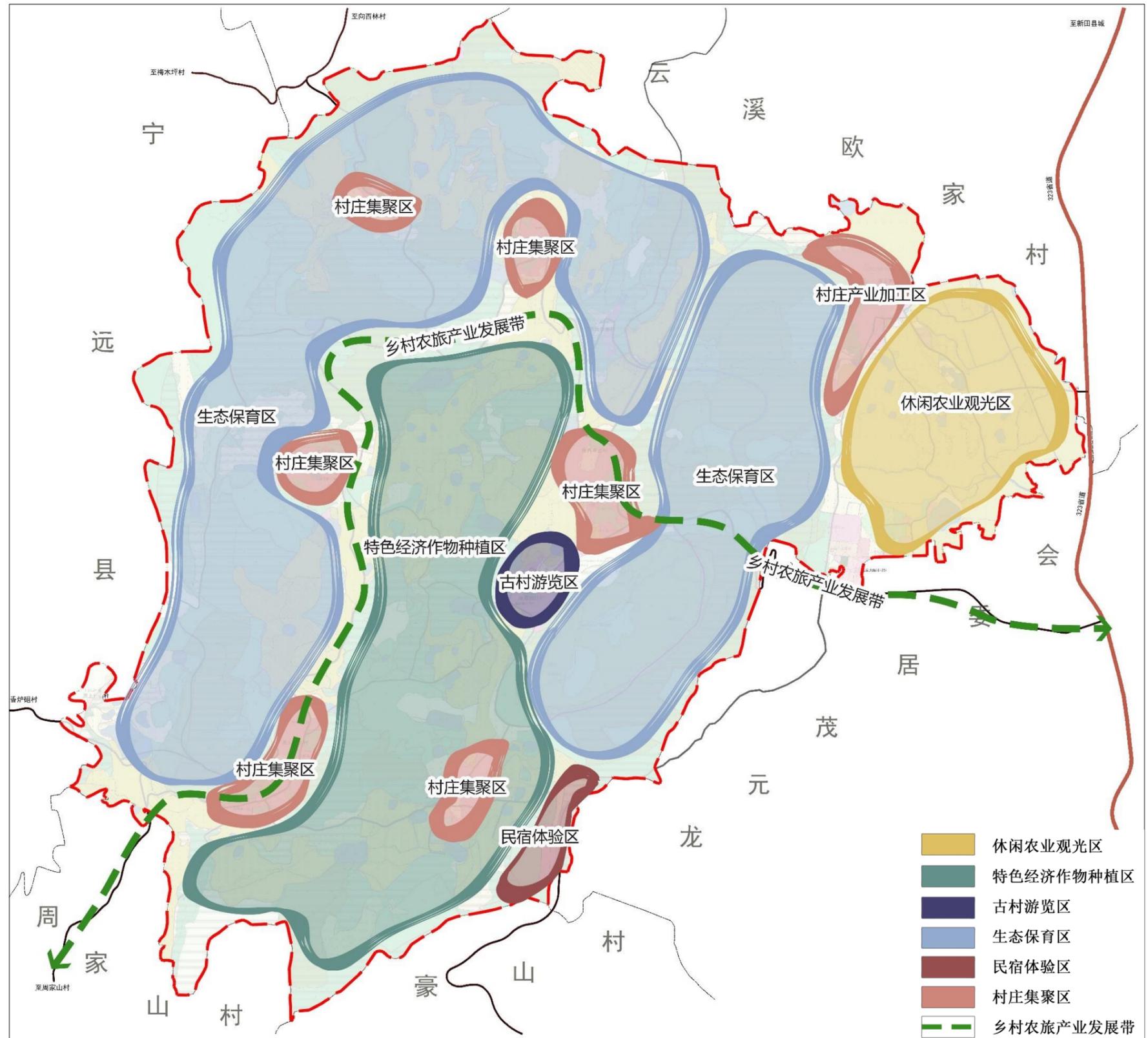
产业发展规划——产业功能分区

产业分区规划为“一心一带多片区”。

一心：依托龙家大院古村落打造古村游览核心。

一带：串联整个龙家大院的乡村农旅产业发展带。

多片区：休闲农业观光区、特色经济作物种植区、生态保育区、民宿体验区和村庄集聚产业加工区。



产业发展规划——产业项目布局

第一产业用地

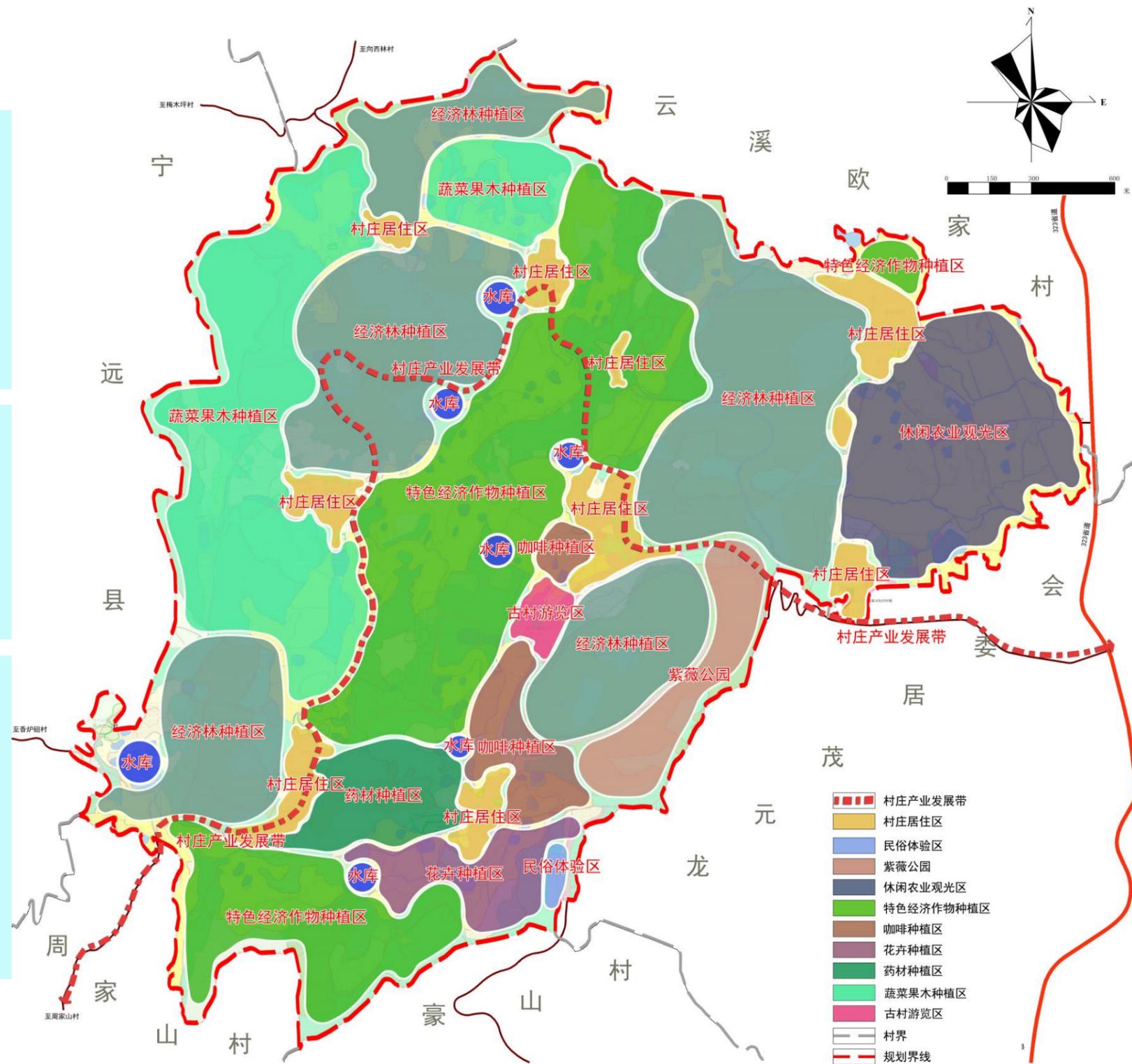
- 1、农业种植业用地：主要分布在村庄中部区域以及西部、东部区域，面积为485.99公顷。主要为村庄特色农作物种植以及蔬菜果木种植。
- 2、养殖业用地：主要为水库坑塘养殖，分布在村庄中部的耕地间，面积为16.85公顷。

第二产业用地

- 1、蔬菜瓜果加工：主要结合村庄居民点和农场设置。

第三产业用地

- 1、龙家大院古村游览：项目位于村庄中部，占地约3.70公顷。
- 2、民宿体验用地：规划在平井塘居民点东部增加的建设用地，民宿和农家乐结合体验区设置，总占地面积1.04公顷。
- 3、民俗风情街：位于村庄龙家大院古村东部，占地0.62公顷，为游客提供商业娱乐服务。
- 4、花卉苗木观赏、水上竹筏、岩洞探秘、婚纱摄影基地、乡村垂钓等结合村庄农业种植区域以及水库打造。



产业生态保护措施

规范农村畜禽养殖，推进养殖密集区粪污治理

推进标准化规模养殖，支持规模养殖场改善基础设施条件，建设粪污收集、贮存、处理和利用设施，实现养殖环节减量排放、环保排放。

推进养殖密集区畜禽粪污治理，引导散养户畜禽粪便分户收集、统一处理利用，实现村屯内无畜禽粪污随处排放、堆积现象。

➤ 健全粪污资源化利用市场机制

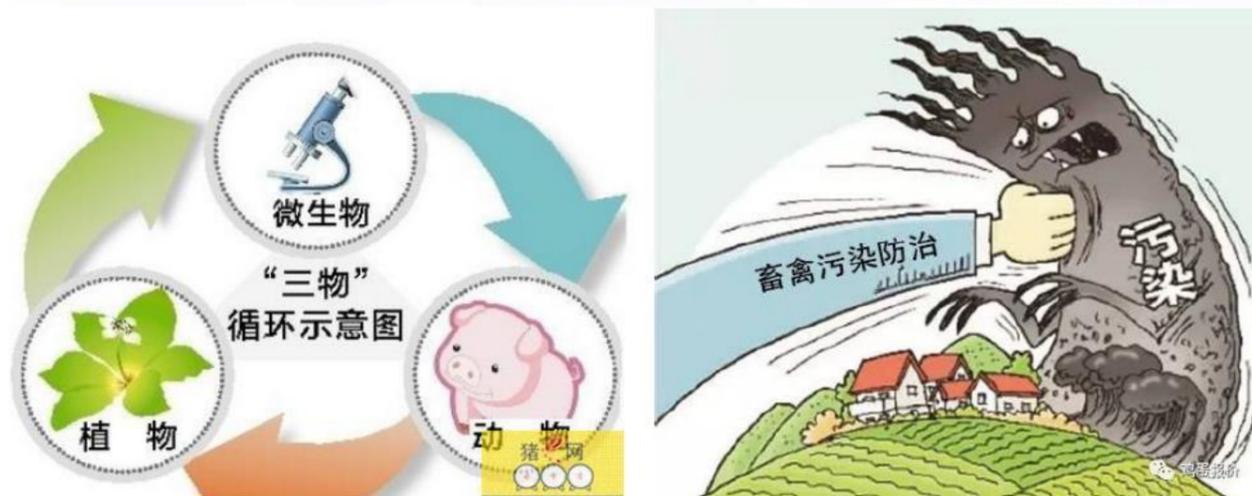
粪污处理和利用能力不足的中小养殖场（户）委托第三方治理，形成畜禽粪污收集、存储、运输、处理和综合利用全产业链。实施以粪污综合治理为重点的农业废弃物资源化利用工程，按照专业化生产、市场化运营的方式，支持畜禽粪污处理设施建设。

➤ 推广种养循环发展

加大对畜禽养殖粪污减量排放和资源化利用、水肥一体化等关键技术推广力度，支持生产和使用安全环保饲料、优质专用有机肥。鼓励在养殖密集区域建立粪污集中处理中心，支持建设沼液输送管网、水肥一体化设施，促进畜禽粪污等有机肥资源得到合理利用。

➤ 推广畜禽粪污综合利用适用模式

推行标准化、机械化、规范化饲养，在源头减量上推行节水节料、雨污分流等技术模式，在过程控制上推行微生物处理等技术模式，在末端利用上根据不同资源条件、畜种和养殖规模，推行专业化能源利用、固体粪便和污水肥料化利用、粪污全量收集还田利用等经济实用技术模式。



建设项目准入负面清单

新引进建设项目按准入负面清单管理，有以下情形者不得进入：

- 需占用基本农田的；
- 需占用生态保护红线范围的；
- 需占用大片生态公益林的；
- 需挖山填库、削峰填谷、成片毁林毁草破坏生态环境的；
- 涉农涉旅以外的工业项目；
- 利用集体建设用地实施房地产开发的；
- 违反国家法律法规和国家其他禁止情形的；

产业发展负面清单

序号	产业门类	管控要求
1	农、林、牧、渔业	1、禁止天然林、古树名林的采集； 2、禁止新建不利于生态环境保护的开荒农业开发项目，现有农业开发项目涉及林地的在3年内以退耕还林方式逐步修复退出； 3、禁止在水库发展网箱养鱼
2	采矿业	1、禁止在生态保护红线区域内开采； 2、限制饮用水源保护区内粘土及其他土砂石开采 3、限制新建规划外采石场； 4、限制饮用水源保护区内粘土及其他土砂石开采； 5、企业工艺和环保设施要升级改造，清洁生产水平要达到省内先进水平
3	制造业	1、禁止新建林纸一体化产业； 2、禁止有铅、汞、铬、砷等重金属排放的产业； 3、限制新建林产化学产品制造； 4、限制新建环境污染处理专用药剂材料制造； 5、限制新建其他专用化学产品制造； 6、限制新建焰火、鞭炮产品制造。 7、其他企业生产工艺和环保设施要升级改造，清洁生产水平要达到省内先进水平
4	电力、热力、燃气及水生产和供应业	限制燃煤、重油、渣油项目：限制新建10蒸吨/小时及以下的锅炉项目



06 公共及基础设施规划

- 一、公共服务设施规划
- 二、基础设施规划
 - 1、道路交通规划
 - 2、游线组织规划
 - 3、给水工程规划
 - 4、排水工程规划
 - 5、环境卫生设施规划



公共服务设施规划

1、公共管理设施

规划保留现状村部，并适当扩大用地用于其他附属设施建设。

2、文体设施

规划结合龙秀村、黑砬岭村、水子岭村和大岭头村老村部改造为文化活动中心，保留现状的文化活动广场和阅览室，并在龙秀村、黑砬岭村、水子岭村和大岭头村集中村民点各新建一处健身娱乐广场，规划用地面积约8198平方米。

3、医疗卫生设施

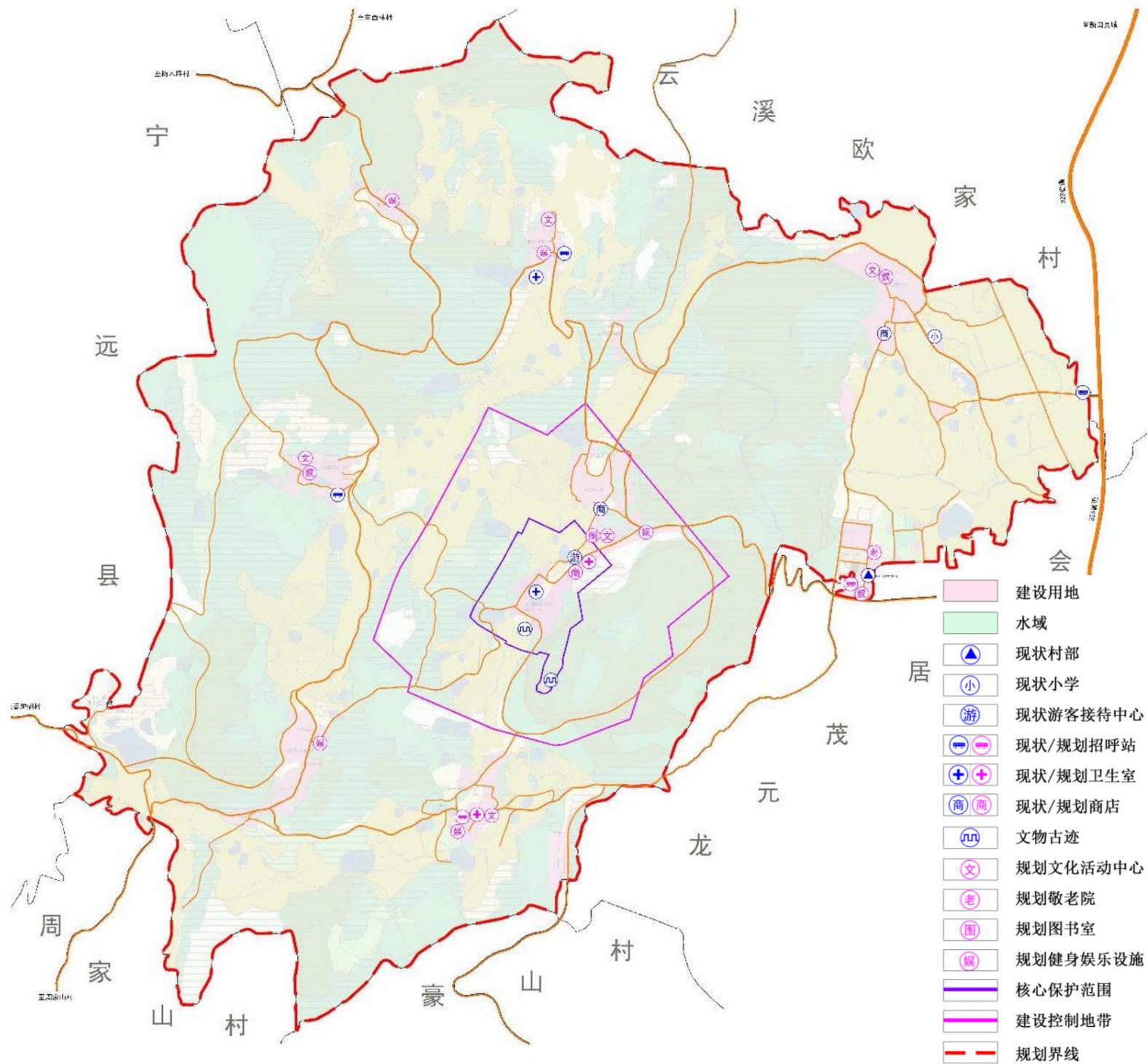
规划在黑砬岭自然村和平井塘自然村新建两个卫生室，结合活动中心布置，并保留村内黑砬岭自然村和水子岭自然村的现状卫生室，配套完善好村级卫生室设施条件。

4、教育设施

龙家大院紧靠柘头镇镇区，规划统一到镇区学校就学。在黑砬岭自然村结合老村部规划一处图书室。

5、社会福利设施

规划在龙家大院新村部北侧新增一处老年康养中心，规划用地面积约3000平方米。



道路交通规划

(1) 路网结构

规划村内完善道路系统，将黑砬岭自然村、龙秀自然村、水子岭自然村和大岭头自然村的村组道路连通，形成“环状路网”。

(2) 道路等级

道路等级分为村庄主要道路、村庄次要道路和村庄支路以及机耕道四级。

(3) 道路提质

规划村庄主要道路路幅宽度为6米，村庄次要道路宽度为4.5米，村庄支路和机耕道道路宽度为3.5米，村庄未硬化道路规划硬化，村内村组道路未亮化区域进行亮化，采取单侧布置的方式。村庄内规划需拓宽道路长度为14400米，需要硬化的道路长度为8568米，规划将村庄的环路改造成柏油路，作为村庄的旅游道路。

(4) 农村公交

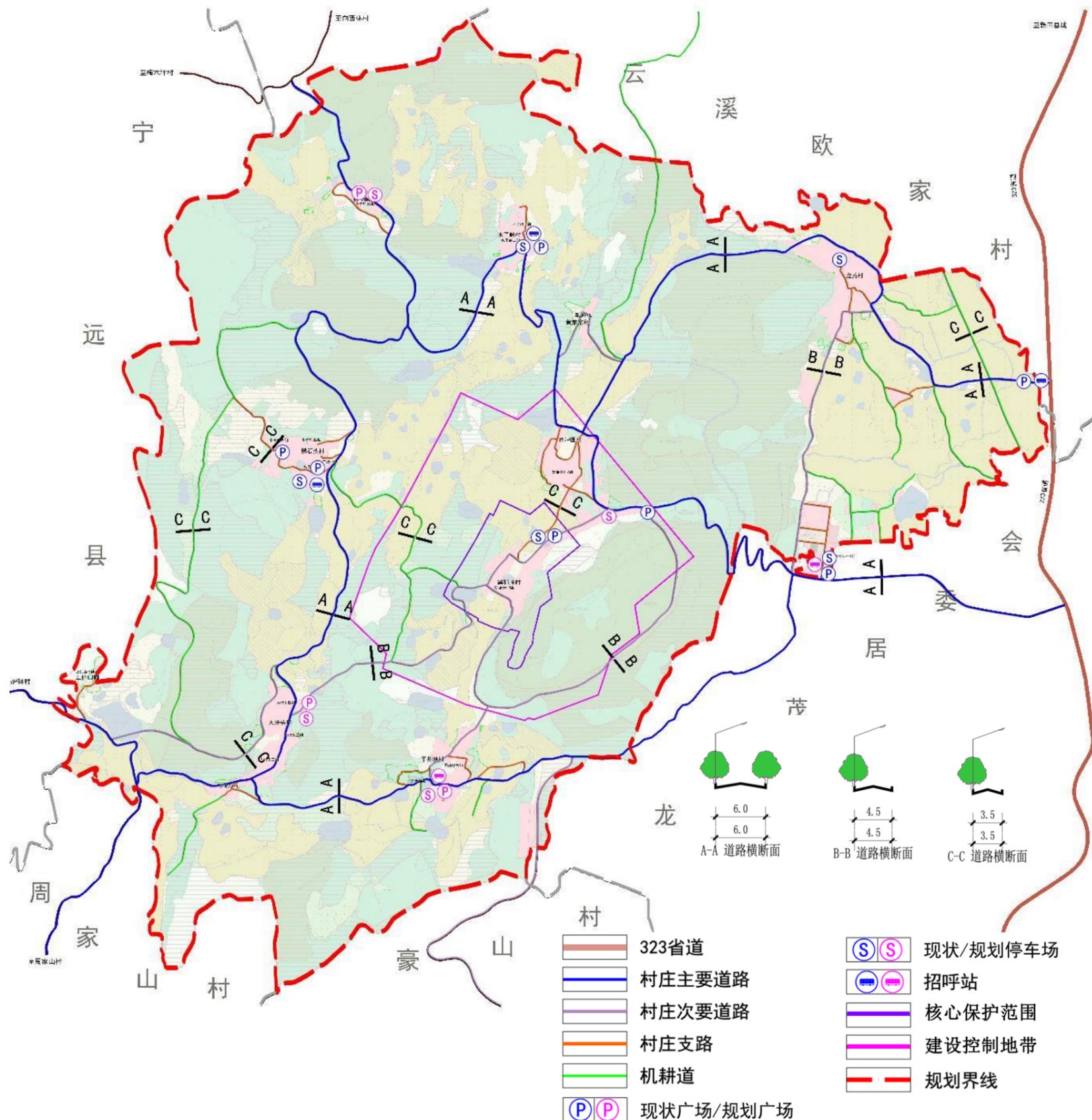
规划保留龙秀居民点和黑石头居民点以及水子岭居民点3处农村公交招呼站，在平井塘居民点和新村部规划增加2处农村公交招呼站。

(5) 停车设施

规划利用村部前坪、农家乐配套停车坪、游客接待中心配套停车场、文化活动广场、健身广场等配套设置公共停车位，作为临时停车场所。

龙家大院村广场及停车设施一览表

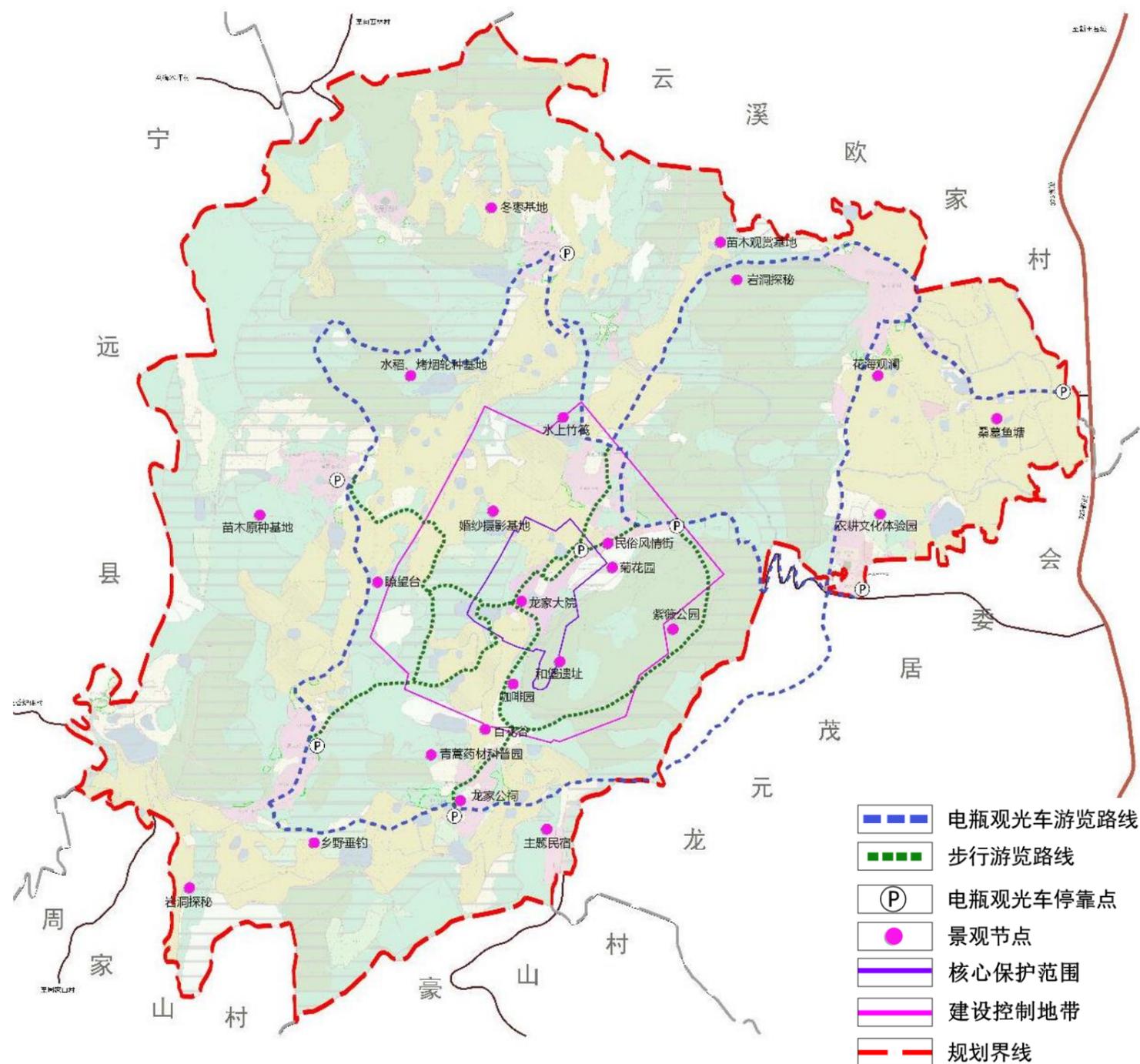
序号	位置	规模(平方米)	备注
1	新村部南侧	2475	停车场结合广场布置
2	龙秀居民点农家乐	1500	停车场结合广场布置
3	龙秀居民点文化活动中心前坪	480	广场
4	水子岭居民点中部	320	停车场结合广场布置
5	寨子岭居民点中部	700	停车场结合广场布置
6	黑石头居民点文化活动中心前坪	260	停车场结合广场布置
7	黑石头居民点东部	240	停车场结合广场布置
8	大岭头居民点	500	停车场结合广场布置
9	平井塘居民点	1700	停车场结合广场布置
10	黑砬岭居民点游客服务中心附近	2200	停车场结合广场布置
11	黑砬岭居民点东部新建居民点区域	980	文化广场



旅游线路规划

观光车游览路线：游览路线为农耕文化体验园-花海观澜-苗木观赏基地-岩洞探秘-水上竹筏-冬枣基地-水稻烤烟种植基地-苗木原种基地-瞭望台-乡野垂钓-青蒿药材种植园-龙家公祠-主题民宿。

步行游览线路：主要依托龙家大院古村游览以及村庄外围景观步道作为游览次线。游览路线为民俗风情街-菊花园-婚纱摄影基地-龙家大院古村落-咖啡园-和堡遗址-百花园-紫薇公园。



给水工程规划

1、给水量预测

依据《村庄整治技术规范（GB50445-2008）》，结合村庄发展要求，采用人均综合用水指标法预测村庄用水量。本次规划按照150升/人·日综合给水指标和规划预测到2035年村庄人口达到2989人，则村庄最高日用水量约为448.35立方米/日。

2、水源

规划村部、龙秀自然村水源为视头镇镇区自来水厂，其他村庄实现集中高位水塔供水，生活饮用水水质达标率达到100%，水质要求符合国家《生活饮用水卫生标准》，村内保留的水井可作为补充辅助用水。

3、管网布置

给水管网沿规划道路铺设，为确保供水安全可靠，降低管网中水头损失，在主要供水区采用环状，部分采用树枝状相结合的供水管网。给水干管尽量布置在道路外侧，管径为DN100-DN200。本次规划龙家大院给水管网长2165米。

排水工程规划

1、污水量预测

本次规划污水量按用水量的80%计算，则村庄最高日污水量约为358.68立方米/日。

2、污水处理设施

结合龙家大院村现状自然村的布局模式及地形地貌条件，将自然村及居民点就近分区。共划为5个污水分区（水子岭污水分区，大岭头污水分区，黑砧岭污水分区，龙秀污水分区，村部污水分区），规划保留黑砧岭（西冲园）一处污水处理设施，新增7处污水处理设施。

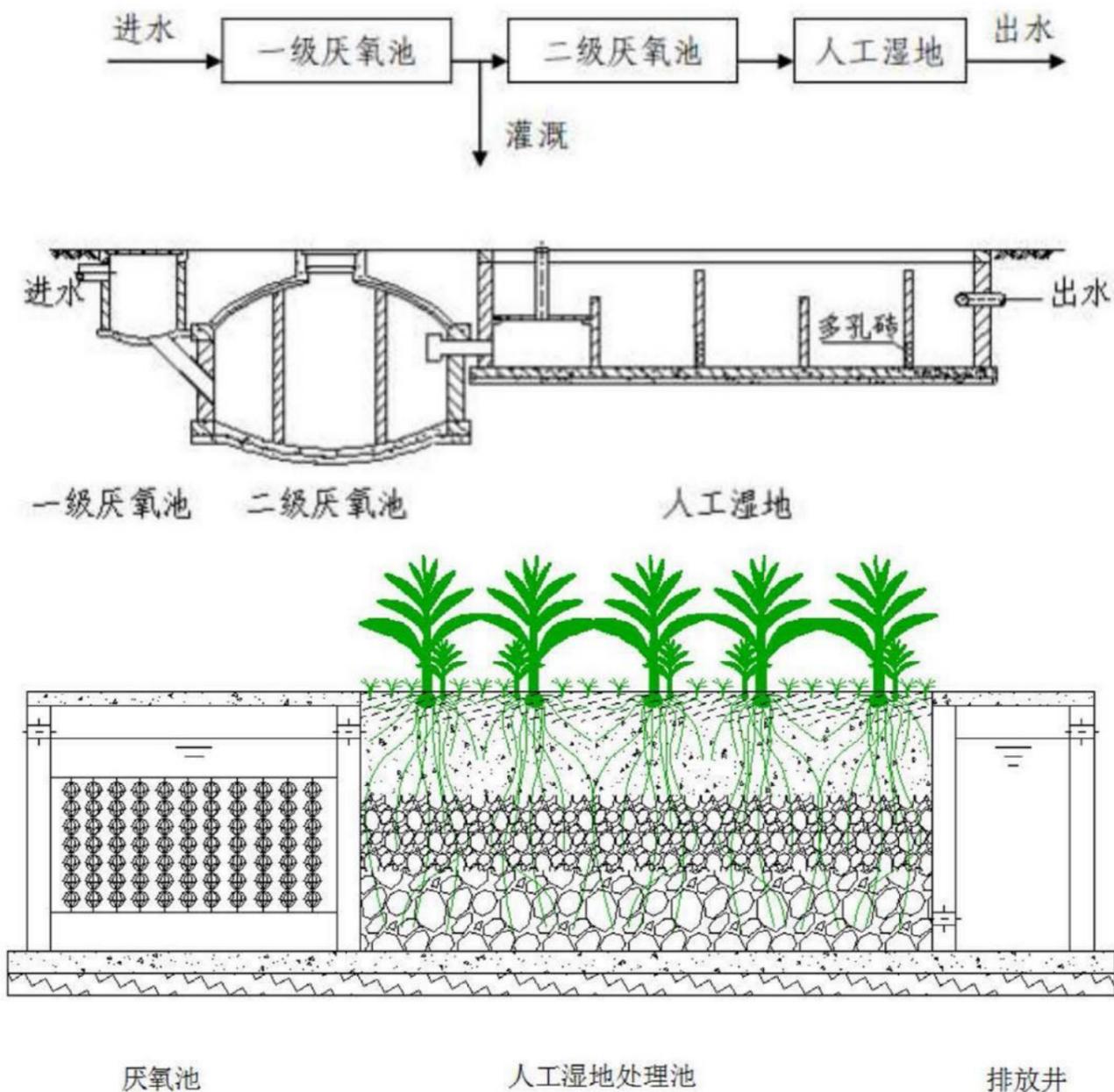
集中式污水处理模式：集中村民点采用三格式化粪池简单处理后，用污水管道统一收集至地埋式一体化污水处理设备，处理后水质达到地表三类水或以上，尾水就近排入自然水体和浇灌园地。

分散式污水处理模式：分散村民点生活污水均采用带生态湿地的四格化粪池。已改造的三格式化粪池可增加小型湿地处理。

3、管网布置

雨水：雨水顺应村庄内自然明沟、明渠，并结合地势自然排放，进入附近水体或农田。规划充分利用地形排放雨水，建议采用沟渠的排放方式，采用路边沟排水，对现有排水明渠进行修葺。雨水渠宽度建议控制在0.3*0.3-0.4*0.4米之间。

污水：污水采用“暗管+盖板渠”相结合的收集方式，经集中收集后送至污水处理设施。污水管网结合村道及村庄内部主要巷道进行布置，管径为DN200-DN400。本次规划龙家大院村污水管网长1531米。



排水工程示意图

推广生活垃圾分类减量的“绿色存折”模式，确定“户分类、村收集、镇转运和县处理”的治理模式。

环境卫生设施规划

根据村民点位置和规模大小，规划全村新增5个垃圾分类点位，方便生活垃圾分类收集。

全村统一向全村农户发放家用垃圾分类箱，自行将垃圾分类并送至垃圾分类存放点。垃圾分类存放点垃圾由村里统一收集，并运送至镇区垃圾转运站。

公厕：规划结合村民健身广场，建设2座公共厕所，分别位于水子岭自然村和龙家大院村部。

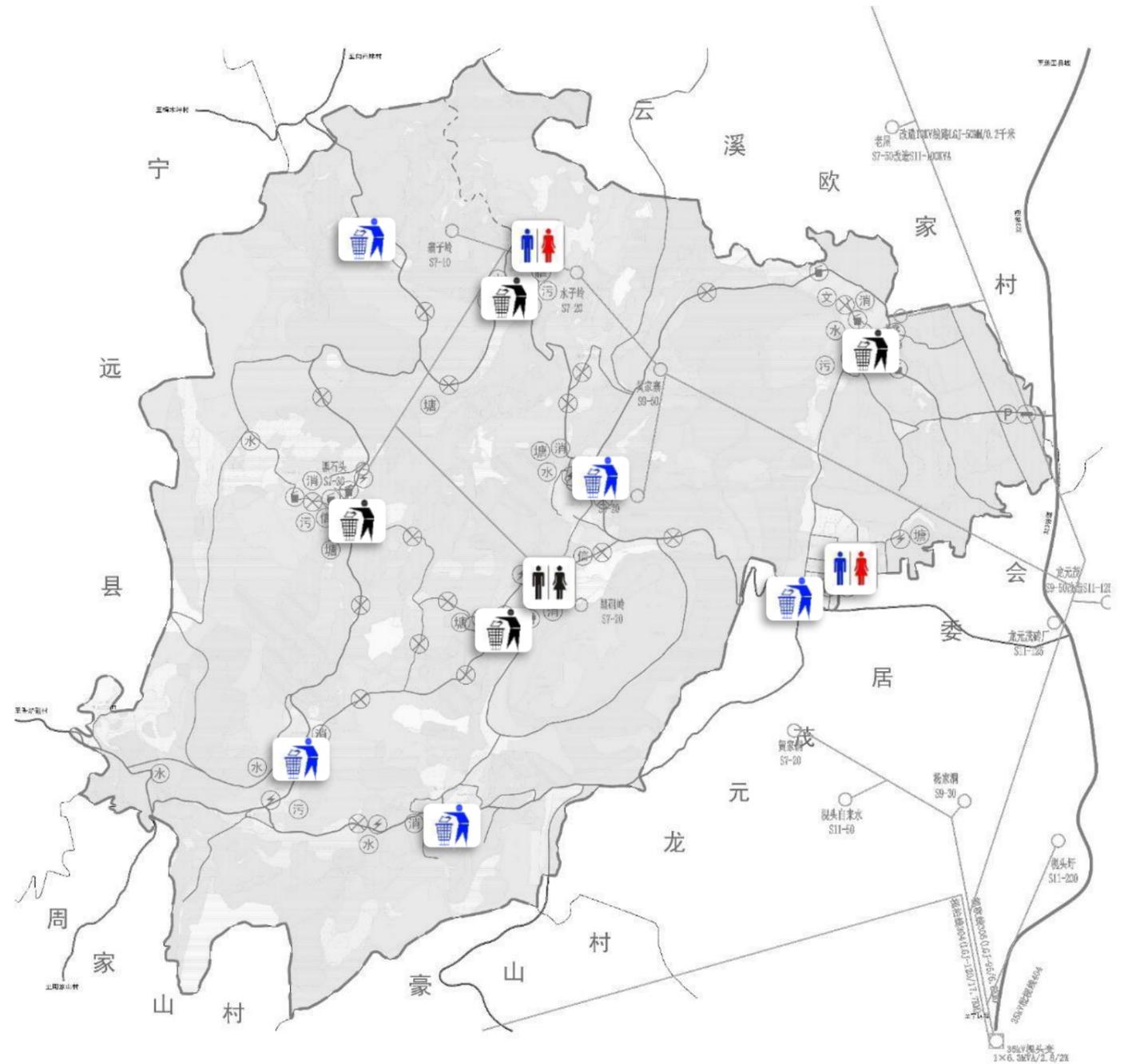
农厕：已完成三格化粪池的农厕，建议增加小型湿地处理。未改造完成的农厕采用带生态湿地的四格化粪池。



垃圾收集点



公共厕所





07 生态修复和综合整治规划

一、生态修复规划

- 1、土地整理
- 2、水域保护

二、综合整治规划

- 1、道路整治
- 2、沟渠整治
- 3、传统建筑整治
- 4、现状建筑整治
- 5、活动广场整治
- 6、景观节点整治
- 7、庭院整治
- 8、环卫设施整治

土地整理为生态用地的范围

归并农村居民点，对部分占用生态林地的农田进行退耕还林，对荒地等未利用地进行改造，最终确定为生态用地。

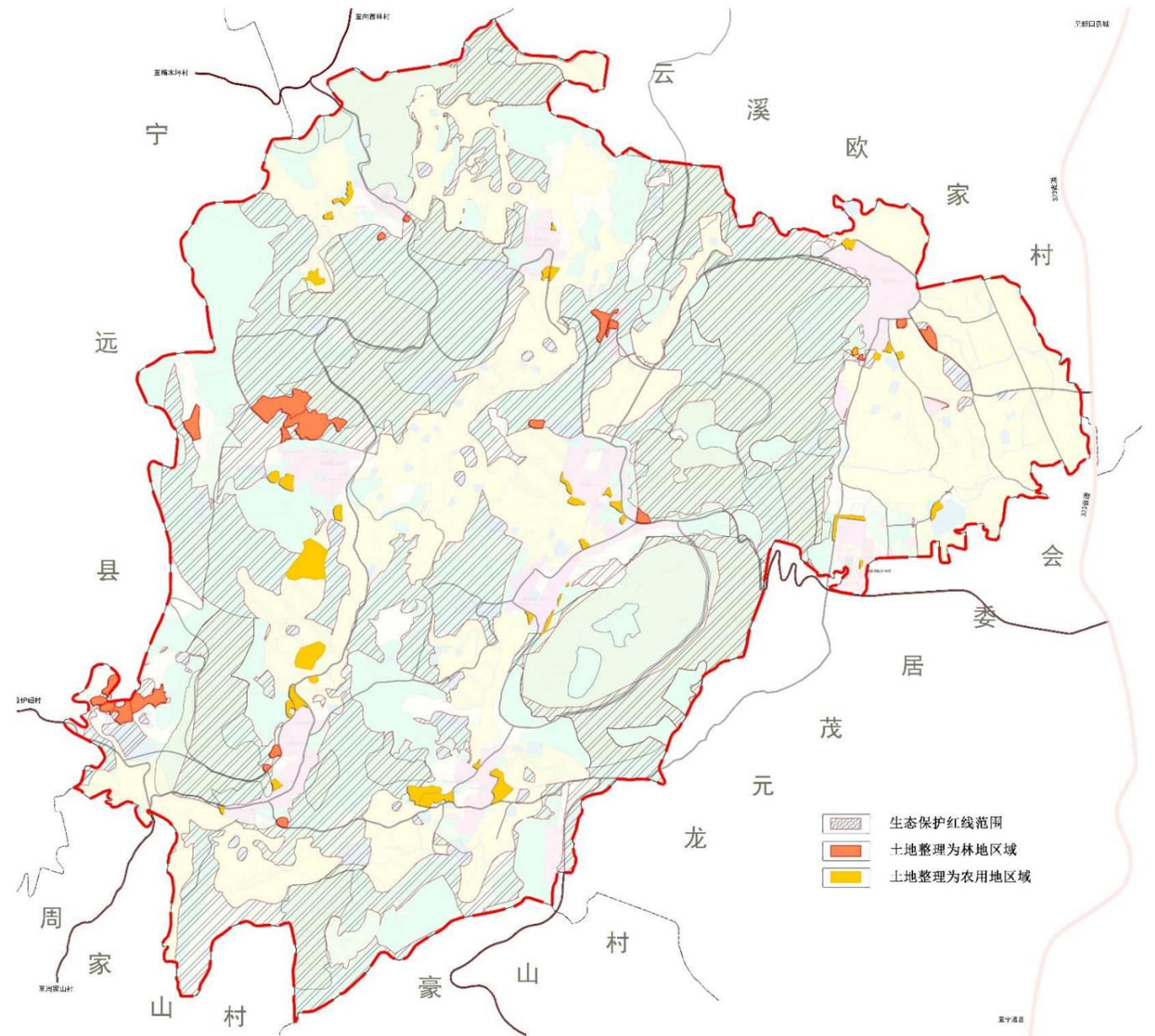
龙家大院通过整理新划为生态用地范围有6.58公顷。



土地整理划为农用地的范围

归并农村居民点，对居民点的调整整理过程中对闲置用地进行复垦，对荒地等未利用地进行改造，最终确定为农用地。

龙家大院通过整理新划为农用地范围有5.76公顷。



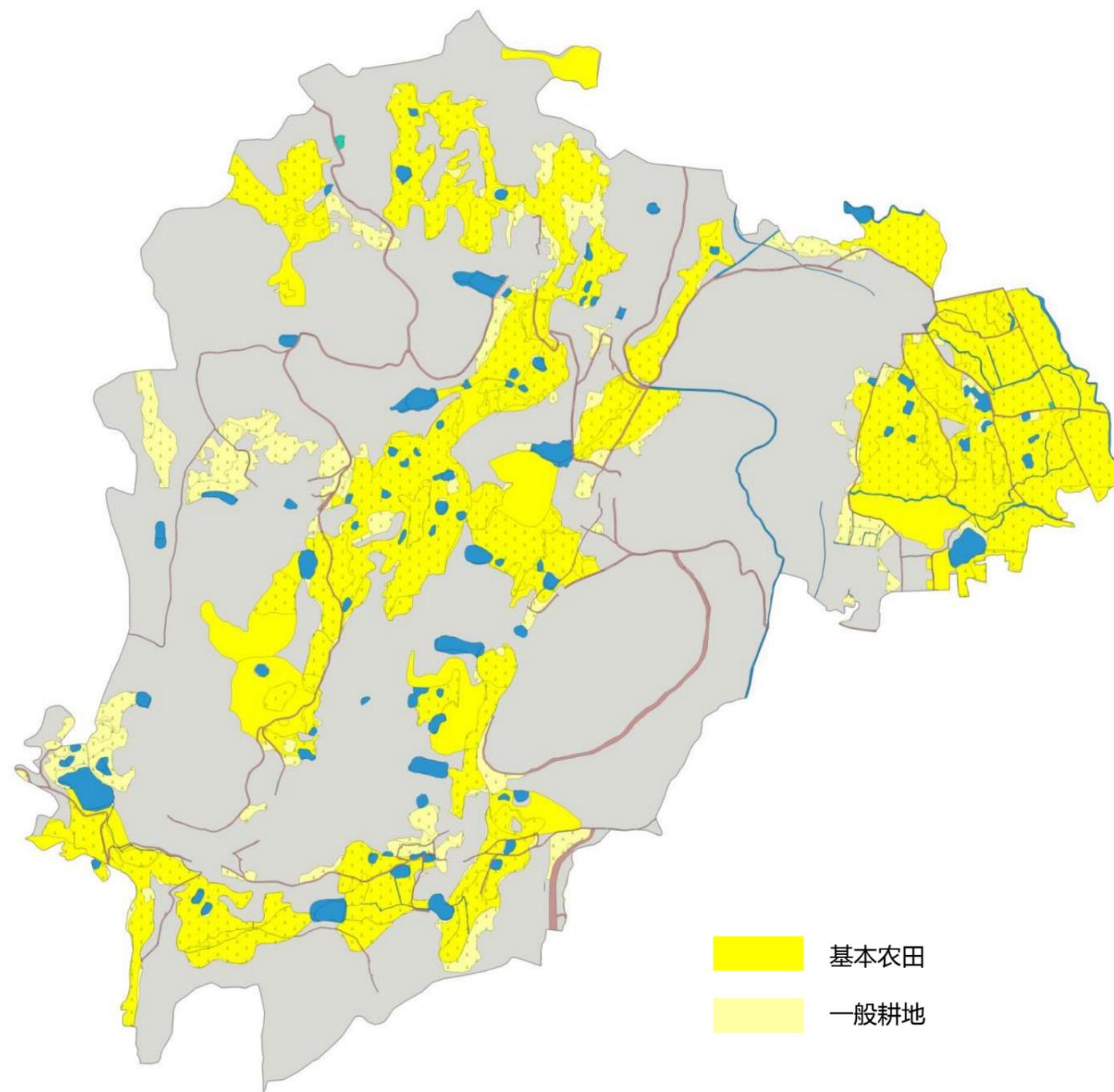
高标准农田整治

高标准农田整治：整治村域内基本农田168公顷，通过土地平整和配套沟、渠、路等措施，为土地流转、大力发展观光农业和现代农业服务。高标准农田整治完成后村域内耕地质量等级平均可提升1个等级。高标准农田整治应注重生态：

(1) 农田平整之前首先对动土区域表土耕作层的剥离，并全部加以收集，储存于土地整理区周围，必要时用塑料布掩盖，避免淋刷而流失，尽量减少表土耕作层的流失。待土地平整后再将表土回填，回填后对其表土进行翻松处理，这样能使整理后的土地在最快时间内恢复其耕作能力。

(2) 田间道路路面宜以土料为主，辅以砂石料，路面上种植草皮，使其能成为野生动植物的栖息之处，促进物种的多样性。

(3) 沟渠宜采用生态护砌，预留生态孔，能解决溪沟排洪泄水、沟堤坍塌等问题，同时防止渗漏、提高灌水利用率，为生物提供逃生通道、保护区内生物多样性。

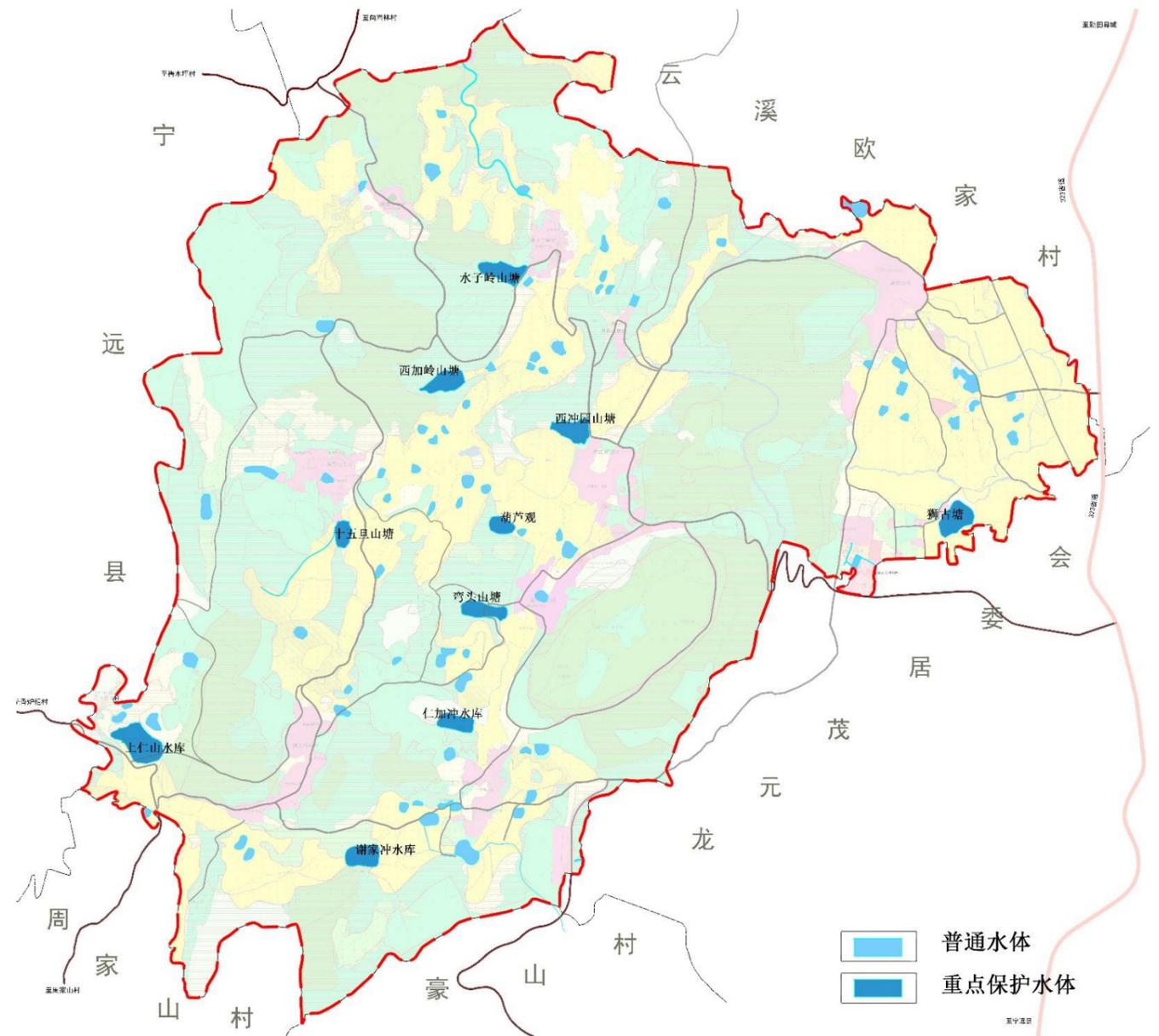


水域保护

龙家大院的水域保护主要为村域内各山塘水库。规划对水子岭山塘、西加岭山塘、西冲园山塘、十五旦山塘、葫芦观、弯头山塘、狮古塘、仁家冲水库、上仁山水库、谢家冲水库这十处水体及各居民点的高位水池取水点进行重点保护，保护范围为流域周边山脊分水岭为界和水源上游整个流域范围内划定为重点保护区范围。

村域内中重点保护的水库、山塘、农村饮水安全工程水源保护区内，应当遵守下列规定：

- ① 禁止新建、扩建及向水体排放污染物的经济建设项目，改建项目应当符合污染物排放的标准；
- ② 禁止设置污水排放口；
- ③ 禁止堆放、填埋、倾倒、使用剧毒、高残留农药等危险物及工业废物、生活垃圾、粪便、建设工程渣土和其他废弃物；
- ④ 禁止设立剧毒物品仓库、废旧物回收场、加工场和堆栈；
- ⑤ 禁止砍伐和破坏水库、山塘、农村饮水安全工程水源涵养林、护岸林以及与农村饮水安全工程水源保护相关的植被；
- ⑥ 禁止在水库、山塘、农村饮水安全工程水源保护范围内开办矿山、石场、采砂和围水造田；
- ⑦ 禁止新建、扩建、改建畜禽等动物养殖场、屠宰场；
- ⑧ 禁止使用农药、有毒物品捕杀动物；
- ⑨ 龙家大院古建筑群应当设置生活污水和立即收集处理设施，防止污染农村饮水安全工程水源；
- ⑩ 运输剧毒物品的，应当经公安机关批准，并采取有效的防渗、防漏、扩散等措施；
- ⑪ 存放、运输和使用酸液、碱液、油类、农药、化肥以及其他可能污染农村饮水安全工程水源的物品，应当采取预防溢、防渗、防漏等措施和事故应急措施，防止污染农村饮水安全工程水源；
- ⑫ 禁止从事畜禽等动物养殖业；
- ⑬ 法律、法规有关农村饮水安全工程水源保护的其他规定。



道路整治



现状道路白改黑

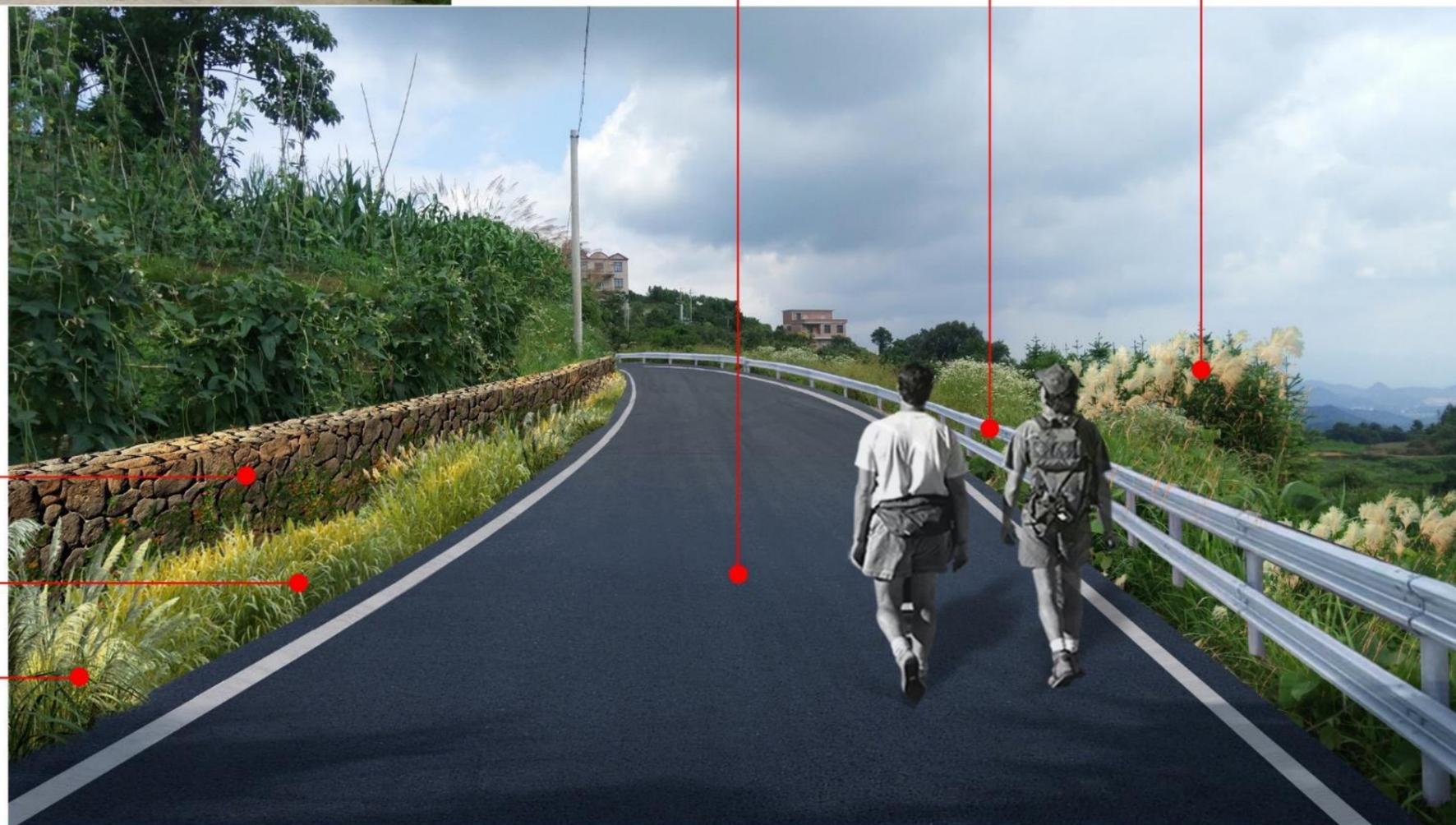
新增镀锌钢板护栏

美化道路景观

新增卵石挡墙

现状水沟

狗尾草、芒草



沟渠整治



沟渠河道整治：

对规划区内的河道以及与农田或山地相邻的水渠进行提质改造，让其适应乡村旅游和农村现代化的需求，建成人水共处、和谐优美的生态环境，实现“水清、流畅、案绿、景美”的目标。

植物美化护坡

渠岸田埂整治

清除渠边杂草

渠道水体清淤



传统建筑整治



▲ 普善堂建筑现状

入口阶梯修缮 铺青石板路 恢复原有门联 杂草清理及环境整治

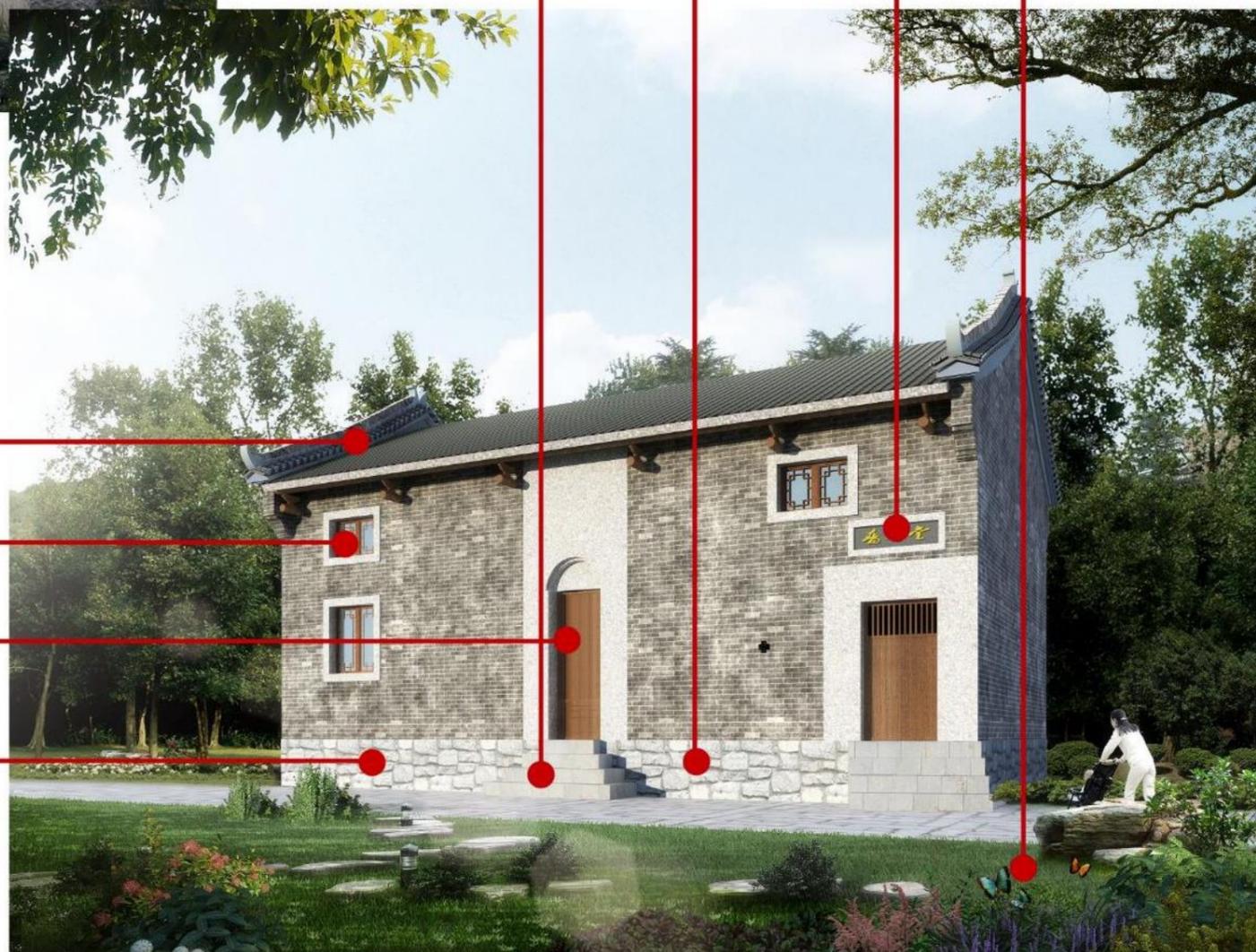
▼ 普善堂改造意向

屋檐及屋顶修缮改造

窗棂的修缮改造

大门的修缮

墙体加固修缮



现状建筑整治



▲ 典型建筑及环境现状

清理杂物，做景观节点 铺青石板路 加固现有挡土墙 保持原风貌 排水沟清理疏通

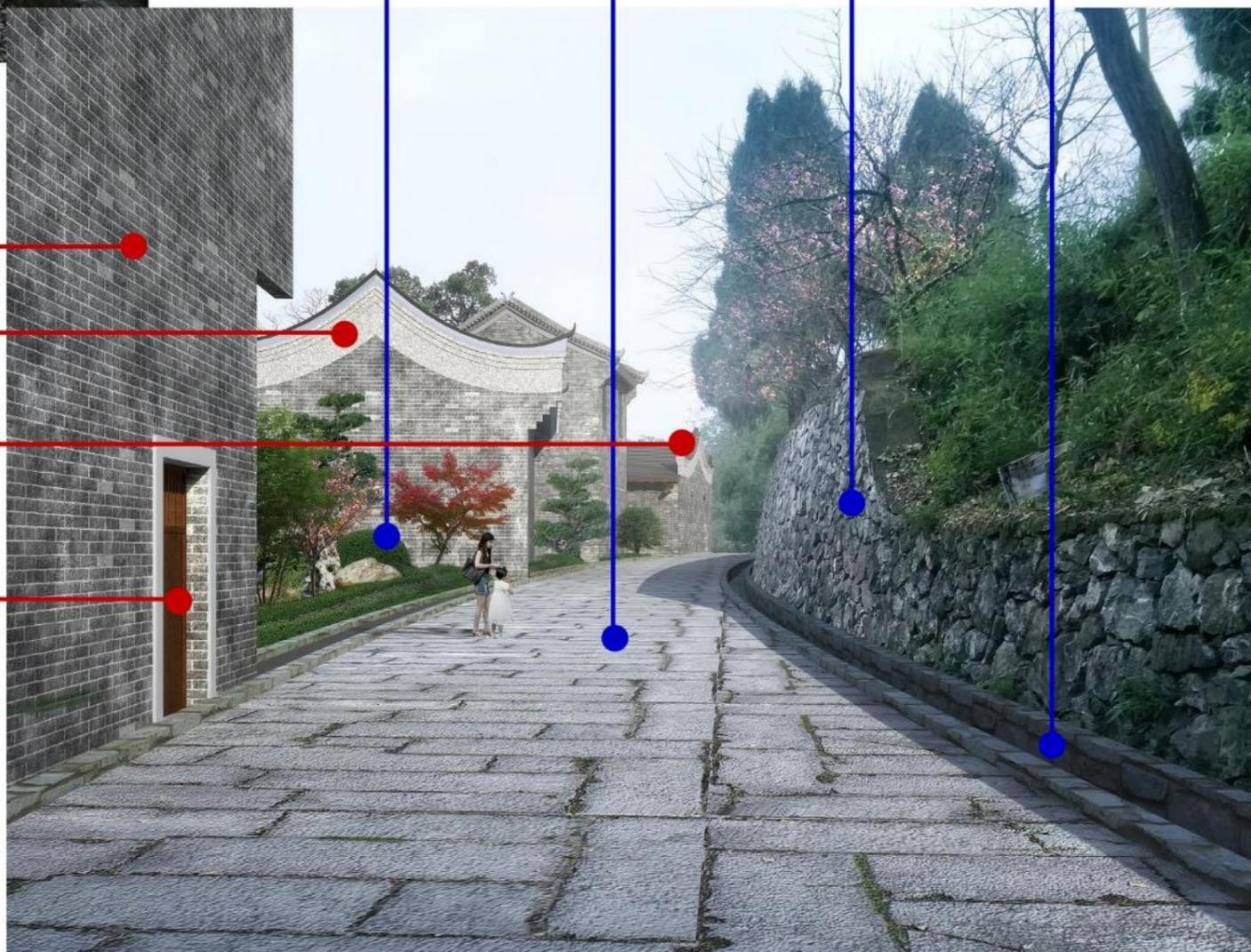
▼ 典型建筑及环境改造意向

建筑立面整治改造
墙面仿古青砖贴面

建筑立面改造
屋檐修缮

建筑立面改造
屋顶修缮

建筑所有门窗修整



活动广场整治



现状建筑立面改造

增加墙角绿化，美化环境

改造招呼站，适应旅游发展

美化毛石挡墙

增设健康娱乐设施

现状道路白改黑

增设仿古铺装



整治措施：

以月牙塘为例，规划净化池塘水质，适当丰富池塘内部景观，同时对池塘堤岸的青石板进行修整完善，修复古建筑群入口处的楹联。

规划拆除月牙塘堤岸边的取水点，保留并保护好月牙塘的内部出水口。



▲ 月牙塘现状



◀ 月牙塘改造后

庭院整治



庭院整治规划：

庭院改造设计的整体色调采用白灰色。主路采用青黑板材质，充分利用当地的瓦片、卵石作为装饰。保留场地原有树木，选用当地的蔬菜、花卉适当增加庭院绿化。



庭院选材



庭院房角绿化



庭院内部绿化



乡村清洁垃圾箱



乡村清洁垃圾车



乡村清洁垃圾站

垃圾处理整治措施

垃圾处理采用户分类，村收集、乡转运的方式，垃圾桶设置到户，垃圾站设置到四个自然村，垃圾转运车统一运往视头镇，使垃圾达到全面清洁。

同时，垃圾箱、垃圾站要有乡村特色，采用木、竹、石材或者水泥制品制作，取材容易，形式简洁，清理方便

公共厕所整治措施

在村中的公共活动广场及服务中心设置公共场所，为本村村民以及外来旅游人员提供便利。其风格要简洁古朴，具有乡村气息。



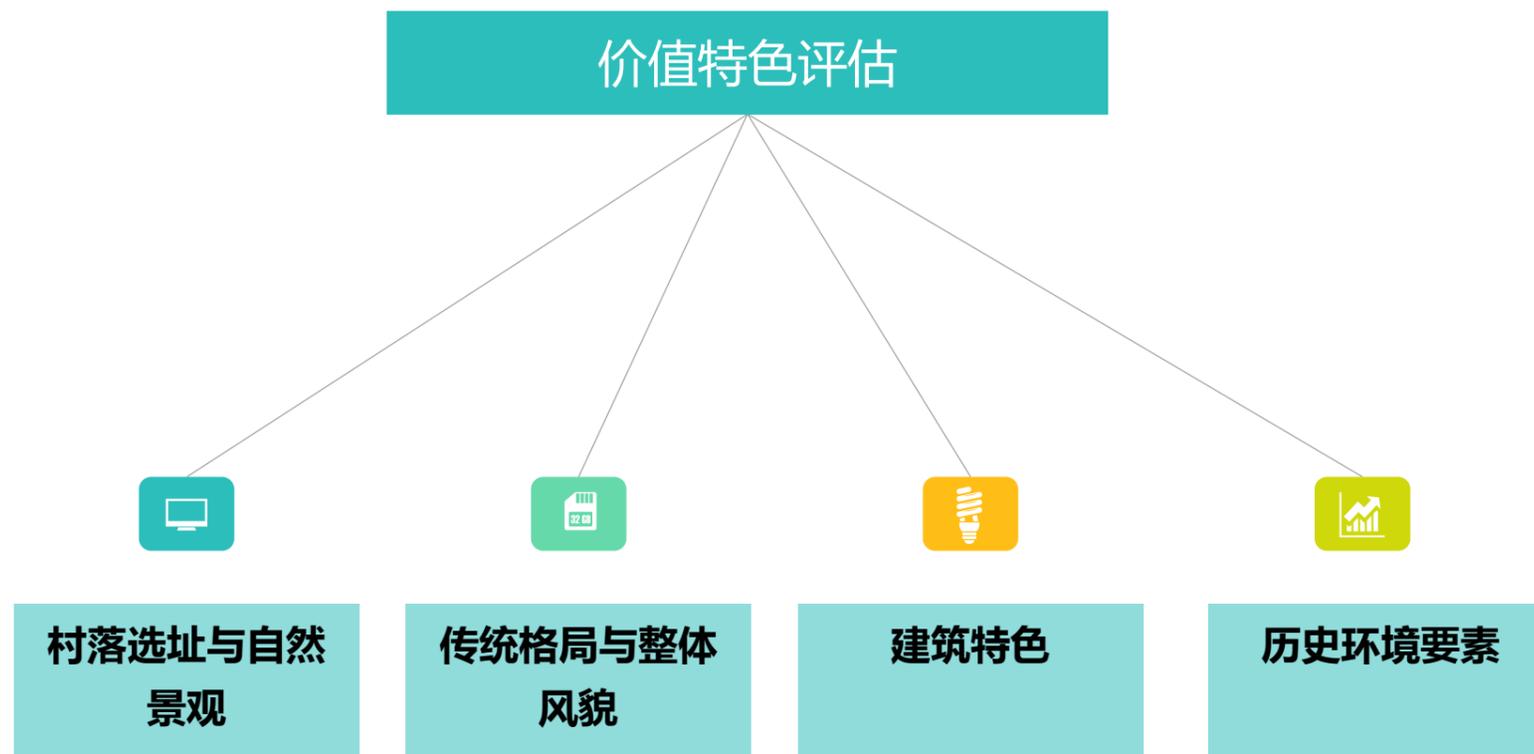


08 历史文化及特色风貌保护规划



古村价值特色评估

龙家大院古村位于原黑砧岭村，为第七批全国重点文物保护单位，现存保护建筑40多栋，永州市现存最有特色的明清砖木结构建筑群。



选址与自然景观环境特征

农家大院古村选址注重风水、追求聚风守财，遵循饮有水，行有道、耕有田，艺有圃、伐有山。古村依山傍水而建，南靠龙山、北抱月牙塘；东西两山相望、犹如青龙白虎守护两侧；村前开阔地为大片良田。



山



水



田



村

古村价值特色评估

传统格局和整体风貌特征

龙家大院为坐东南朝西北、布局紧凑的古村落，在大观岭山脉山腰深处，“村连幽径拖青黛，门鸟群山拥翠微”是其幽雅环境的真实写照。

古村落中约有42栋传统建筑，为明清时期修建，砖木建筑结构，外墙用砖来承重，内部用木结构承重，建筑面阔多为三间，内部为抬梁式、穿斗式梁架结构，小青瓦屋面湘南民居风格浓郁。



建筑特色

龙家大院内每栋房屋也是坐东南朝西北，既开放又封闭。每栋房屋都是独立的门户，有的还设计了户名门当，取其雅称（如：和含）。每栋房屋之间都有一个小巷，巷墙设有窗灯，高高的马头墙，起到了隔音、防火的作用，封闭的房间都设计了一个独立的生活空间。靠南北（纵）巷道的房屋，有的从房屋侧面开

门，也有的在房中走廊的两头开门。沿走廊可进入天井，天井前是高高的影壁，天井两边是雕窗厢房，正面为客厅和家神。



墨画



对联



雕花门窗



天井院



雕花柱础



雕花石墩



寿字窗

历史文化及特色风貌保护

古村价值特色评估

历史环境要素特征

龙家大院历史环境构成要素，由、自然环境要素、人工环境要素和人文环境要素三部分组成。

历史环境构成要素一览表

人工环境	空间格局	保护古村落山水田园风光与传统建筑群落浑然一体的完整的传统风貌
	文保单位	保护龙家大院全国重点文物保护单位，制定严格的文物保护措施
	文物建筑	对清代存留下来的46处优秀历史进行修缮性保护；对和堡、松荫亭进行修复性保护。
	特色构筑	对龙家大院旧址的大门、古村排水沟渠体系、月塘、对青砖墙、木构架、刻花门及窗户等进行保护等进行保护
自然环境	古树名木	古村老院子北侧及后山的风水林
	丘陵地貌	古村落所处之地是浅丘地貌，应避免对山体的破坏
	田园风光	村落两山之间中央平坦区域的生态稻田与傍山梯田形成的秀美的田园风光
	青石	巷道及村道铺设的青石
人文环境	历史人物	对普善堂、龙吟故居进行保护、陈列龙家大院著名人物事迹
	民俗节庆	春节、中元节、清明节等等汉族生产、生活习俗
	传统艺术	龙家大院传承的“敦厚周慎、口无择言、谦约节俭、廉公有威”之八德、与村有关的对联文化、风水数术等

自然环境要素主要指有特征的地貌和自然景观，包括地理条件、气候、物候条件。

龙家大院村**人工环境**有三厅九堂、古堡遗址、松荫亭、古巷道、祠堂遗址等。

三厅九堂：古村建筑中保留有较好的院落式住宅，总共归纳为“三厅九堂”，“三厅”是指单独成栋的三个客厅安如厅、得趣厅、樹德厅，普善堂、郭厚堂、武陵堂、崇德堂、世师堂、二进堂、八德堂、中和堂。



古巷道：巷道有青石古道、青石巷道，均为青石板路。青石古道，修于明清时代，条石护边，青石铺就，台阶风格一致，由东而西，一段全长达2000米。为全村红白喜事等重大活动迎来送往之要道。与田园阡陌相衔。

古村价值特色评估



松荫亭:松荫亭始建于清道光十九年（1840年），建筑面积约70平方米，虽经数百年风雨侵蚀，但原貌依旧，保存如初，建筑上的石刻、木刻等，构图精美，工艺精湛。两条古官道，交汇于亭，上通两粤，下达长衡。古官道宽约1米，均用平整的青石块铺就，伸向远方。古亭、古道两旁，古柏参天，自然环境十分优美，有机地与大观堡融为一体，形成一道亮丽的风景。

古堡遗址：大观古堡离龙家大院约1公里，中段主峰有一古堡遗址，大致成圆形，覆盖整个山头，总面积6969平方米。城堡内发现有20余栋房屋建筑遗址，在大冠堡周边山头还有10余座小古堡，具有关专家分析，古堡约有五百多年的历史，可能是重要的军事据点，也可能跟建文帝有关。

祠堂遗址：在村落大院的南端，原为龙家祠堂，但由于年代已久，现存仅为残垣和几块巨石，以及一排维护林。

人文环境要素是指人们生活风貌的环境体现。指古村落几百年来形成的社会生活、风俗习惯、生活情趣、文化教育、工艺美术等方面所反映的汉族民俗与民族文化等人文环境。



春节



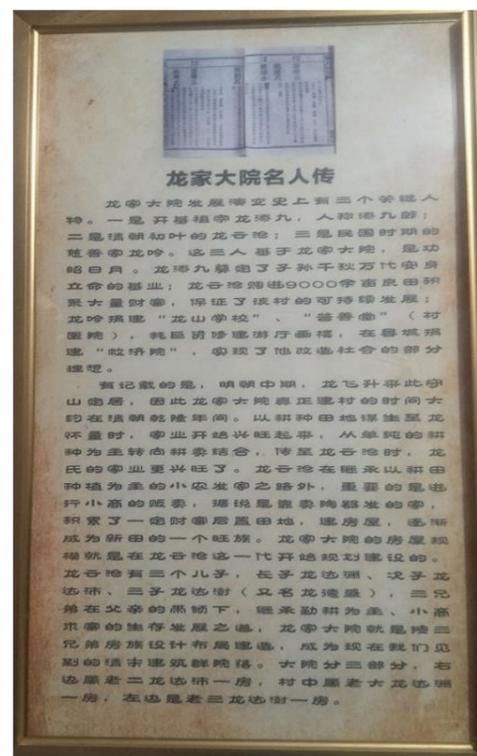
清明节



中元节



对联文化



名人传说

价值评价

历史价值

1. 反映村落生活状态、小民居建筑群上的映射
2. 反映历史发展过程中地方建造技术的变迁

PART 1

艺术价值

1. 建筑装饰上的寿字窗、门窗檐楣、葫芦窗、木雕构件、彩画墨画，体现了湘南地区民居建筑构件的装饰特色；
2. 石板巷路、巷传统街巷体系，表现出龙家大院独有的室外村落巷道空间艺术特色，具有较高的艺术价值。

PART 2

科学价值

1. 明暗沟渠结合街巷的排水系统完善、有序、高效，具有较高的科学价值；
2. 单皮砖墙的砌筑手法巧妙，能代表明清至民国时期地方传统工程做法的技术成就。

PART 3

社会价值

龙家大院作为保存较为完整的湘南村落典型，其丰富的文化资源为当地民众提供就业机会，为新田旅游产业结构的完善增加文化节点，促进地区社会和谐发展。

PART 4

保护区划总图

根据现状特征以及国家对历史文化名镇名村保护的相关规定，在本次规划中，将古村的保护范围划分为三个层次：**核心保护范围、建设控制地带、环境协调区**。核心保护区与建设控制地带的范围为本次规划范围。

1、核心保护范围

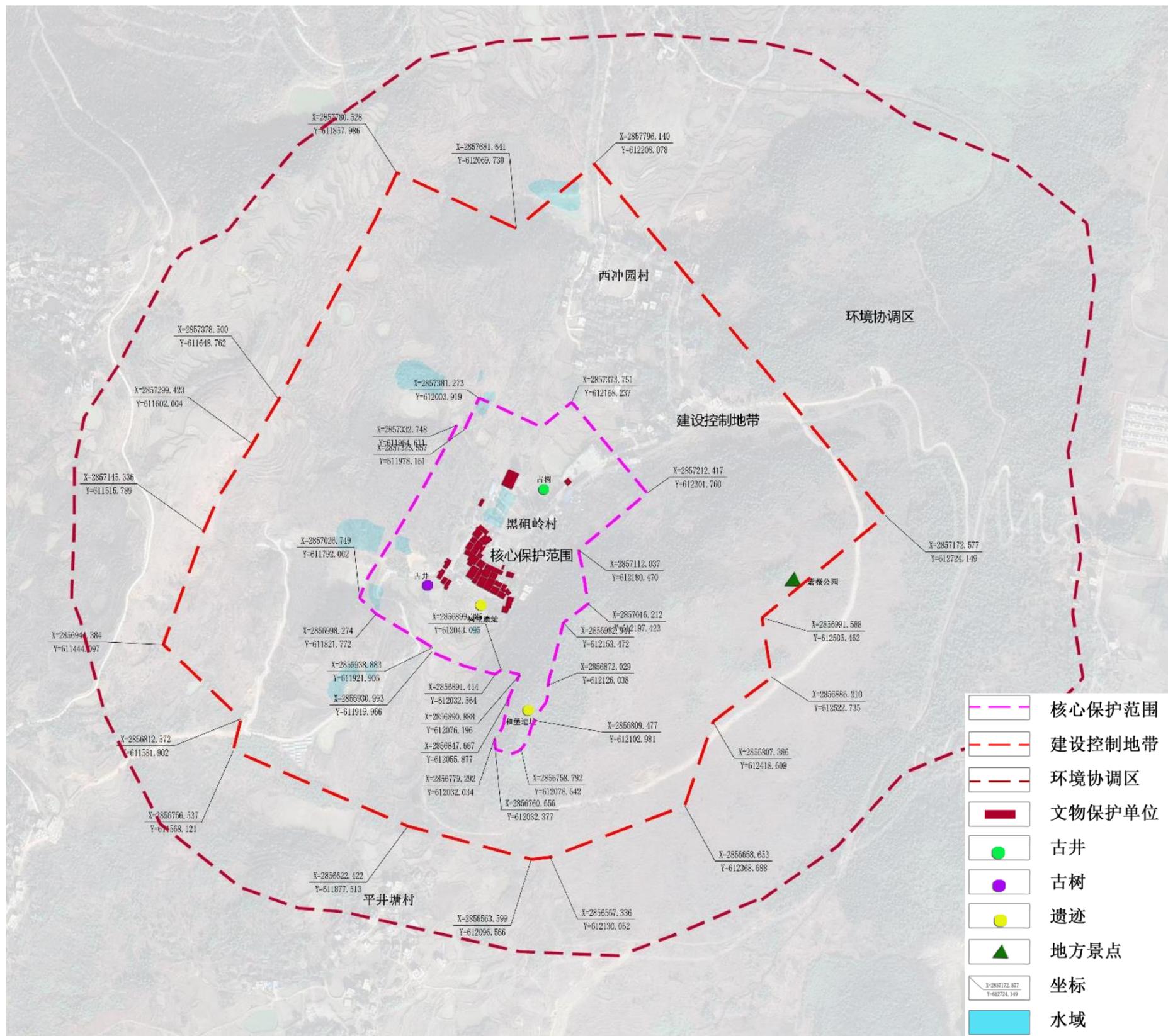
总面积15.62公顷，是指以每栋建筑外墙墙基为起点，四向各至100米处的范围，是古村最具保护价值，文物建筑、构筑物非常集中及其风貌环境所组成的核心地段。

2、建设控制地带

面积为98.23公顷，是指保护范围外，四向再各延伸300米的范围，为了确保古村核心，保护区所依存的环境风貌不受破坏，规划在其外围划定的建设控制区。

3、环境协调区

面积为232.68公顷，为了最大限度保护古村的自然环境景观，规划区内建设控制地带外围（视觉范围）均划分为环境协调区。



分级保护原则

核心保护范围	建设控制地带	环境协调区
<ul style="list-style-type: none">对于古村核心保护区，要求确保此范围以内的建筑物、构筑物、街巷及空间环境和古树、景观大树、田园不受破坏，如需改动必须严格按照保护规划执行并经过上级城市规划主管部门审定批准。各种修建需在城镇建设部门及文管会等有关部门严格监督下进行，其建设活动应以建筑的维修、整理、修复及内部更新为主。其建设内容应服从对文物古迹的保护要求，其外观造型、体量、色彩、高度都应与其保护对象相适应，较大的建筑活动和环境变化应由上级城市规划主管部门组织专家评审会通过方可执行。	<ul style="list-style-type: none">建设控制地带内的新建建筑或更新改造建筑，必须服从“体量适宜、色调淡雅，低密控高、预留绿化”的原则。其建筑形式要求与古村风貌协调，但可适当放宽，该保护范围内的一切建设活动均应经规划部门批准、审核后方能进行。对整个建设控制区，新建筑应鼓励以两层为主，最高不得超过三层，建筑功能为民居旅馆、农家乐饭店及其它服务设施为主。禁止不符合上述要求的任何新的建设行为。对建设控制地带内的耕地田园区应严格控制占用比例，尽量利用坡地建设，保持古村自然田园风貌环境。	<ul style="list-style-type: none">在非建设区内，除农业林业生产等作业用房外，禁止其它建设。应有效保护山体植被，严格禁止树林砍伐、矿石开采等生产活动。

龙家大院保护规划主要分为：整体格局的保护、建筑保护与更新、历史街巷的保护以及自然要素的保护。

整体格局的保护

01

保护村落完整空间形态

保护龙家大院靠山抱塘，农田环绕的名村格局。

02

保护传统建筑院落格局

采用修缮和改善的形式对传统建筑就行分别保护。

03

控制外围景观界面

保护天际轮廓线，控制建筑的高度。

04

重要空间节点整治

对村落内重要交通性节点和公共场所进行整治。包括：月牙池塘，村落入口，公共活动中心等。



月牙池塘整治效果图

建筑保护与更新

对村落建筑的保护和更新采取以下六种方式：

- ①保护**：经过对古村的历史遗存详细踏勘和审核后，本次规划共划定文物建筑46处，主要是遗存下来的明清深宅院落，按照《文化名城名镇名村保护条例》关于文物保护单位的保护要求进行修缮，并进行日常维修及定时修理。
- ②修缮**：对于现状风貌保留一般的传统风貌建筑，对建筑残缺损坏的部分进行修缮，防护加固。拆除建筑院落中的搭建或违章新建部分，恢复基历史格局。原则是“修旧如旧”。
- ③改善**：对于现状风貌与清代、民国建筑风貌较为协调，且保留较好的，修缮和改善外观风貌特征。
- ④保留**：对于现状风貌与传统建不相协调，建筑质量较好，且位于非重点地段、对周围环境风貌影响较小的建筑，对其进行保留。
- ⑤整治**：对于现状风貌与清代、民国时期建筑不相协调，建筑质量一般，位于非重点地段、对周围环境风貌影响较小的建筑，建筑外立面和屋顶、构建进行整治。
- ⑥拆除**：对于位于影响整体村落格局位置（如处于重要景观节点、破坏关键景观廊道等）的建筑予以拆除。

历史街巷的保护



建筑修缮



巷道整治

01

保护措施

- ①保留现有传统建筑形成的街巷的线形和格局肌理，保持古村整体景观风貌特点。
- ②原青石板路面，不得移动破坏，街巷禁止任何机动车辆通行。
- ③所有损坏的石板路面，采用原样原修的方式修缮更换。
- ④取消原有电线杆、电视天线、外挂电线等有碍观瞻之物，增加上园林小品的配套以期达到观者心中就是那一抹古民居风范的意味。

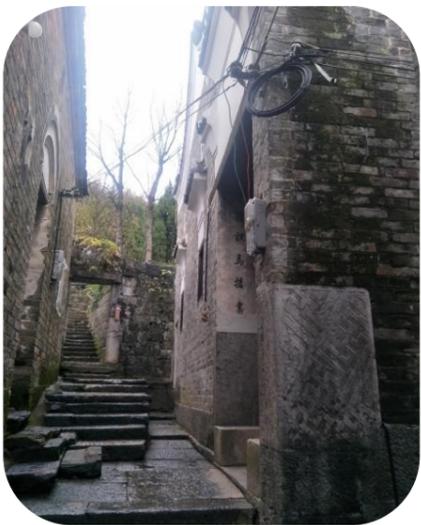
2

更新措施

- ①进入龙家大院村的车行道两侧建筑物必须全部与地方传统风貌建筑相协调，同时严格控制其立面形式，保持其连续与丰富的界面特征。
- ②注意控制新建筑的体理与尺度，在细节的整理与缝合中要注意维护历史界面的丰富性和连续性。
- ③原有电线杆、电视天线、外挂电线等有碍观瞻之物应取消，铺地应该符合历史文化各镇特色，街道小品（如果皮箱、公厕、标牌、广告、路灯等）需具有地方特色，且尺度宜小。

自然要素的保护

龙家大院的自然要素主要包括：古树、古井、古巷道、古排水系统、周边山体水资源。



1

古巷道

保护古巷道的原有格局、线性及尺度，对路面铺地进行复原性修缮，结合村落发展规划，对古巷道的宽度进行局部调整以适应村落整体规划需求。



2

古树

对古树生长情况进行及时监督检测，自发成立保护组织，开展古树病虫害防治。



3

古排水

对古排水系统主要以清除淤泥、杂物为主，继续沿用设施功能，以满足古村排水需求做到修旧如旧，并保持其使用功能。



4

池塘水体

山体、水体环境是古村主要的组成部分，对古村内水体进行清淤整治，创造良好的驳岸。对村内山体保持水土，营造环境，防止自然灾害。



5

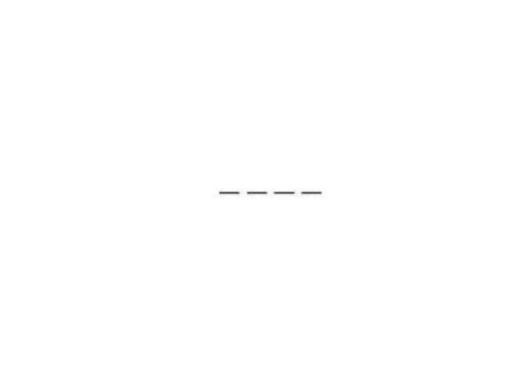
古井

对村庄内现有的古井进行环境整治，保护古井历史遗迹，并恢复其历史风貌，与村落现状传统风貌协调统一。注意对古井周边的防滑安全处理，防止游客滑倒。

保护名录

文物古迹及历史环境要素保护措施一览表					
类型	位置	现状照片	现状描述	保护范围	保护措施
文物保护单位			2013年3月5日龙家大院整体划定为全国重点文物保护单位。古村保留了清代深宅大院40多栋，幽深的巷子里，错落有致地布局着这些建筑。“三厅九堂二十四巷四十八栋”，这是龙家大院的整体布局。龙家大院是湖南永州现存最有特色的明清砖木结构建筑群，院中建筑基本上由青石和青砖修建，每栋建筑都是雕檐画壁，如三阳开泰、麒麟送子、送子观音等吉祥的石刻木雕更是随处可见。	经过对古村的历史遗存详细踏勘和审核后，本次规划共划定文物建筑46处，主要是遗存下来的明清深宅院落。	严格保护现存的历史信息及原物质载体；对于文物建筑的立面、屋顶造型和做法、平面的外围尺寸和布局、结构体系和建筑高度不得改变，不得改变内部装饰风格、不得随意改变原装修尺寸、位置和构建；不得改变主要空间结构，增设外露结构仅限于排危需要、应遵循可逆性和可识别性原则； 建筑修缮的重点是恢复其传统建筑与院落的布局，在细部做法上采用古村典型的做法、样式材质等。建筑维护修缮应优先采用旧料来更换损毁构建，修缮的原则是“不改变原状”。除高危危房外，文物建筑禁止拆除，对于特殊原因需要进行拆除或改造的要由相关专家组成的委员会审核，部门批准后方可予以实施。
历史街巷			古村内巷道现存长达2000米。有青石古道、青石巷道，均为青石板路。青石古道，修于明清代，条石护边，青石铺就，台阶风格一致，由东而西，为全村红白喜事等重大活动迎来送往之要道，与田园阡陌相衔。	村内全2000米青石巷道	保护古巷道的原有格局、线性及尺度，对路面铺地进行复原性修缮，结合村落发展规划，对古巷道的宽度进行局部调整以适应村落整体规划需求。保护月牙池塘外巷的原有青石板路面，不得任意移动破坏，古村各传统街巷禁止任何机动车辆通行；更换所有损坏的石板路面，采用原样原修的方式，维持巷道原有风貌和尺度；所有村落巷道和各区联系的便道均要统一用青石板铺筑，包括新建道路和原有土石巷道；对于巷道两侧建筑，在充分尊重地方文化和历史文化遗产，保护传统建筑的前提下，改善、改造、整治原有立面，强化街巷的连续性，从而创造与延续完整的历史文化环境；主要巷道两侧建筑外墙添设风格协调的路灯，按一定间距布置垃圾桶设施。
古树			在村落大院的南北两端，有生长年代至少为100年以上，高约20米的两排古树，此树在风水上被称风水树，正好在“撮箕”的前后，为龙家大院维护林	以古树范围外扩两米为保护范围。	对村内古树名木等需按严格保护、定期维护的原则进行管理，对古树生长情况进行及时监督检查，自发成立保护组织，开展古树病虫害防治。

保护名录

<p>古堡遗址</p>			<p>在龙家大院后山二公里处有一座神秘的大观古堡（又称“和堡”）。城堡所处山头海拔 685 米，相对高度 208 米。据湖南省文物专家考证，这是全省保存最为完好的一处古堡遗址。</p>	<p>沿古堡遗址外扩十米作为保护范围。</p>	<p>考古勘察：针对和堡遗址进行基础考古勘察，明确遗址范围、形制，并根据勘察具体情况 进行。 地上遗址保护加固：针对和堡地上存留强体进行加固保护，防止墙体坍塌。 有害植物清理：针对和堡周围及内部植被进行清理，去除植物生长对和堡遗址的继续破坏。 排水止水：对遗址区域进行勘察，制定排水止水策略，查明雨水对遗址的影响方式及程度并防止雨水对和堡遗址的进一步侵蚀。</p>
<p>月牙塘</p>			<p>村有一个近圆形、面积约三亩的池塘，叫月牙塘（也叫月牙池塘）。月牙塘中间有一个四方形的消水眼，每逢下雨时，全大院的雨水都在这里汇集，但每次塘水将满时都从消水眼流走，从不会溢出塘外。圆形的月牙塘和方形的消水眼，“外圆内方”极像一枚大大的铜钱！从风水的角度来讲应该也是为了守财。</p>	<p>以月牙池塘岸线为基线外扩五米为保护范围。</p>	<p>捡捞水面垃圾，清理水面，优化水质，使之符合《地表水环境质量标准（GB3838-2002）》符合III类用水标准。 青石堤岸进行日常保养维护，消除安全隐患。</p>
<p>古井</p>			<p>在村落大院西部，一座百年古井依然静静地守候着这座她曾经哺育过的古村。据村中长者介绍，旧时村中多户人家院落均有水井，供村民日常生活饮水，水质清冽而甘甜。可惜时隔多年，现存的古井已废弃不用。</p>	<p>以水井外沿外扩十米作为保护范围。</p>	<p>对村庄内现有的古井进行环境整治，保护古井历史遗迹，并恢复其历史风貌，与村落现状传统风貌协调统一。注意对古井周边的防滑安全处理，防止游客滑倒。</p>



09 村庄防灾减灾规划



村庄防灾减灾规划

消防规划

规划旅游环路和通村道路为龙家大院的主要消防通道，龙家大院新村部发挥消防指挥中心职能。规划村内配备消防洒水车1台，村民集中点配置消防栓，另配备手抬机动泵及相应的水带、水枪等器材装备。消防给水应充分利用河流、水渠、山塘等天然水源，并设置通向水源地的消防车通道和可靠的取水设施。

制定《村民防火公约》，利用活动室、宣传栏等设施进行消防安全宣传，使村民普遍掌握防火公约、消防警示等内容。

防洪规划

龙家大院村属于丘陵地形，村庄内有大量山塘水库，对村域内的水渠河道采取10年一遇的防洪标准。规划在村庄周边山体设置截洪沟，完善村庄内部排水系统，保持现有水域和水渠，对内河、湖塘低洼进行疏浚整修，保证雨水顺利排入水体。

防震规划

防震标准：根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）湖南省区划一览表，本区抗震设防烈度为6度。

防震措施：所有新建工程都必须按6度设防进行设计和施工。对于生命线工程如供水、供电、通信等设施按8度设防。具体建设时各类建筑应选技术上、经济上合理的抗震结构方案进行施工。

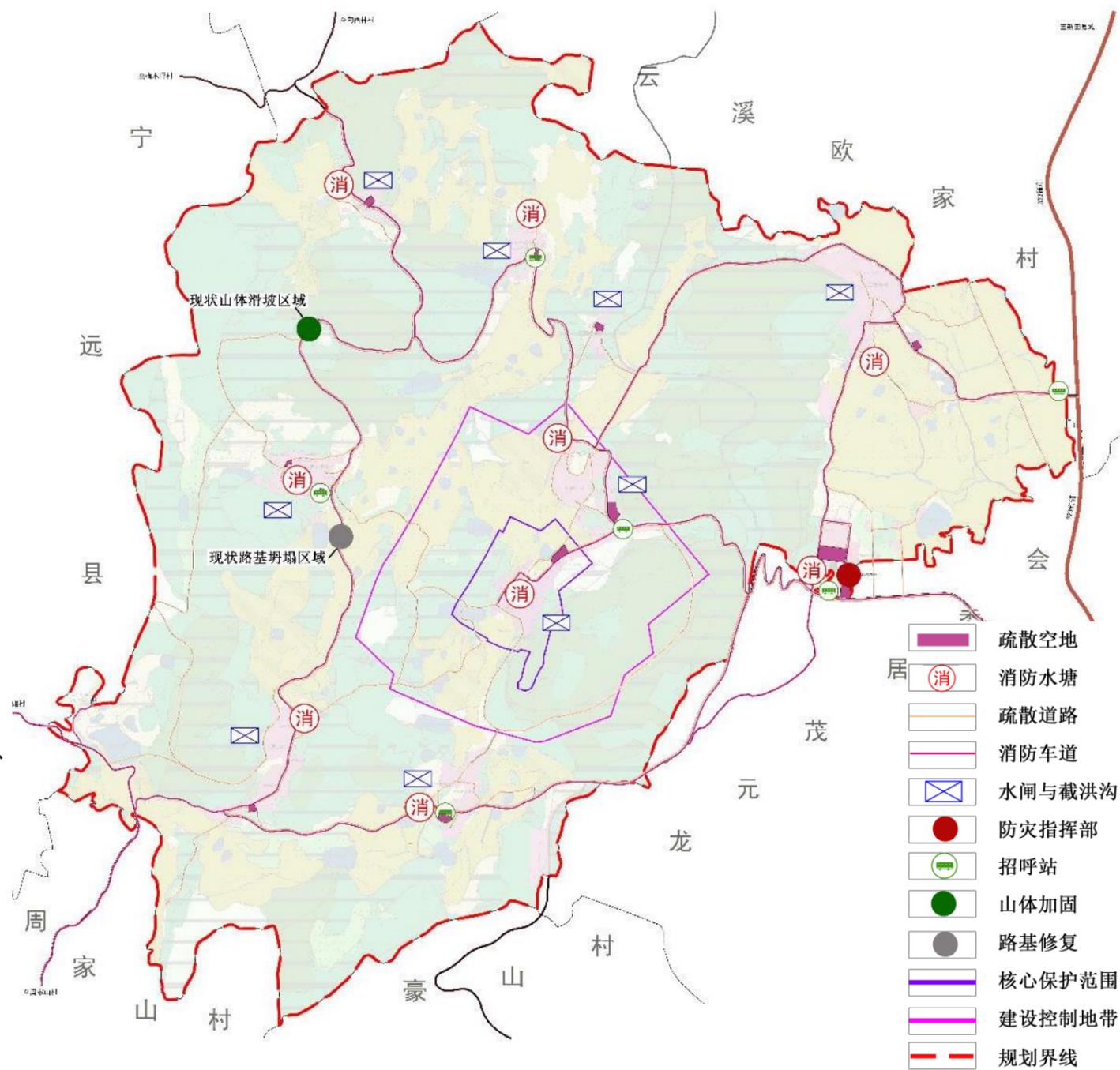
地质灾害规划

水子岭村至黑石头村的通村道路上存在山体滑坡的隐患，黑石头村至大岭头村的通村道路上已有水土流失导致的道路塌陷，亟须进行地质灾害防治。

（一）崩塌灾害防治的工程措施：①拦挡②支撑与坡面防护。③锚固。④灌浆加固。⑤疏干岸坡与排水防渗。⑥削坡与清除。⑦软基加固。⑧线路绕避。⑨加固山坡和路堑边坡。

（二）滑坡灾害防治的工程措施：①排除地表水和地下水。②减重与加载。③抗滑挡土墙。④锚索。⑤抗滑桩。⑥微型桩。⑦护坡工程。⑧绕避。

（三）泥石流灾害防治的工程措施：①跨越工程。②穿越工程。③防护工程。④排导工程。⑤拦挡工程。



避灾疏散场地及其他预防措施

综合考虑各种灾害的防御要求、人口分布情况，结合广场、绿地等用地规划避难疏散场所，服务半径不大于1000m，人均面积不小于2平方米，龙家大院疏散避难空地面积为15722平方米；在适当位置设置科普防灾安全常识的宣传栏，加强灾害科普宣传，提高全民防灾意识和防灾避险能力。



10 村庄近期建设规划



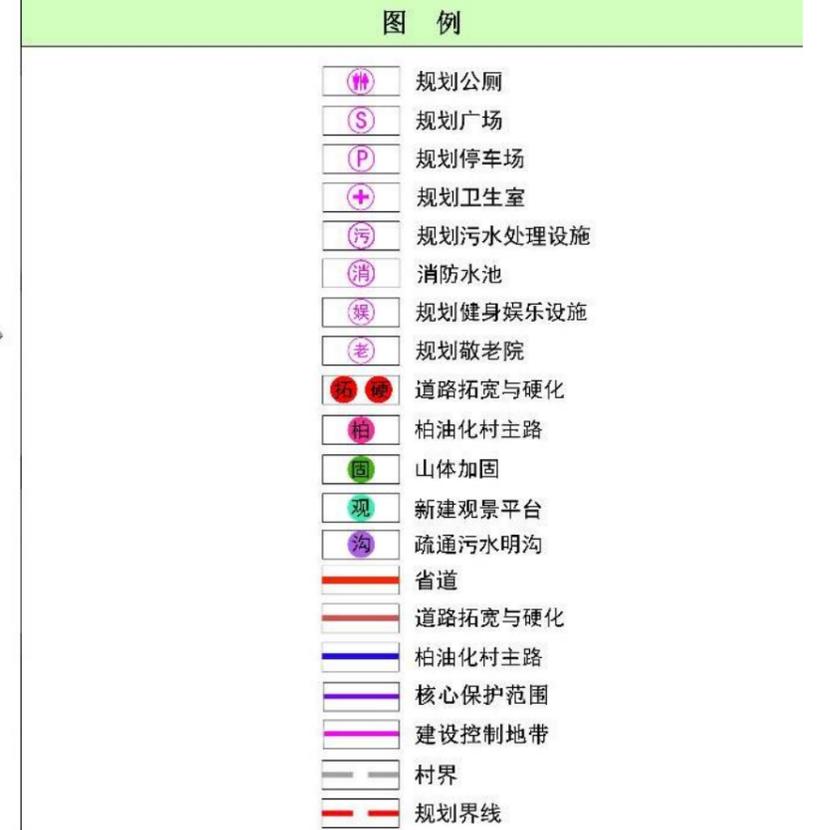
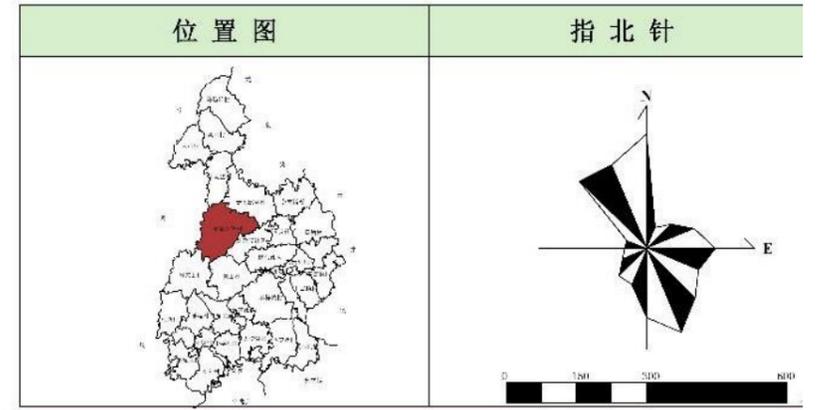
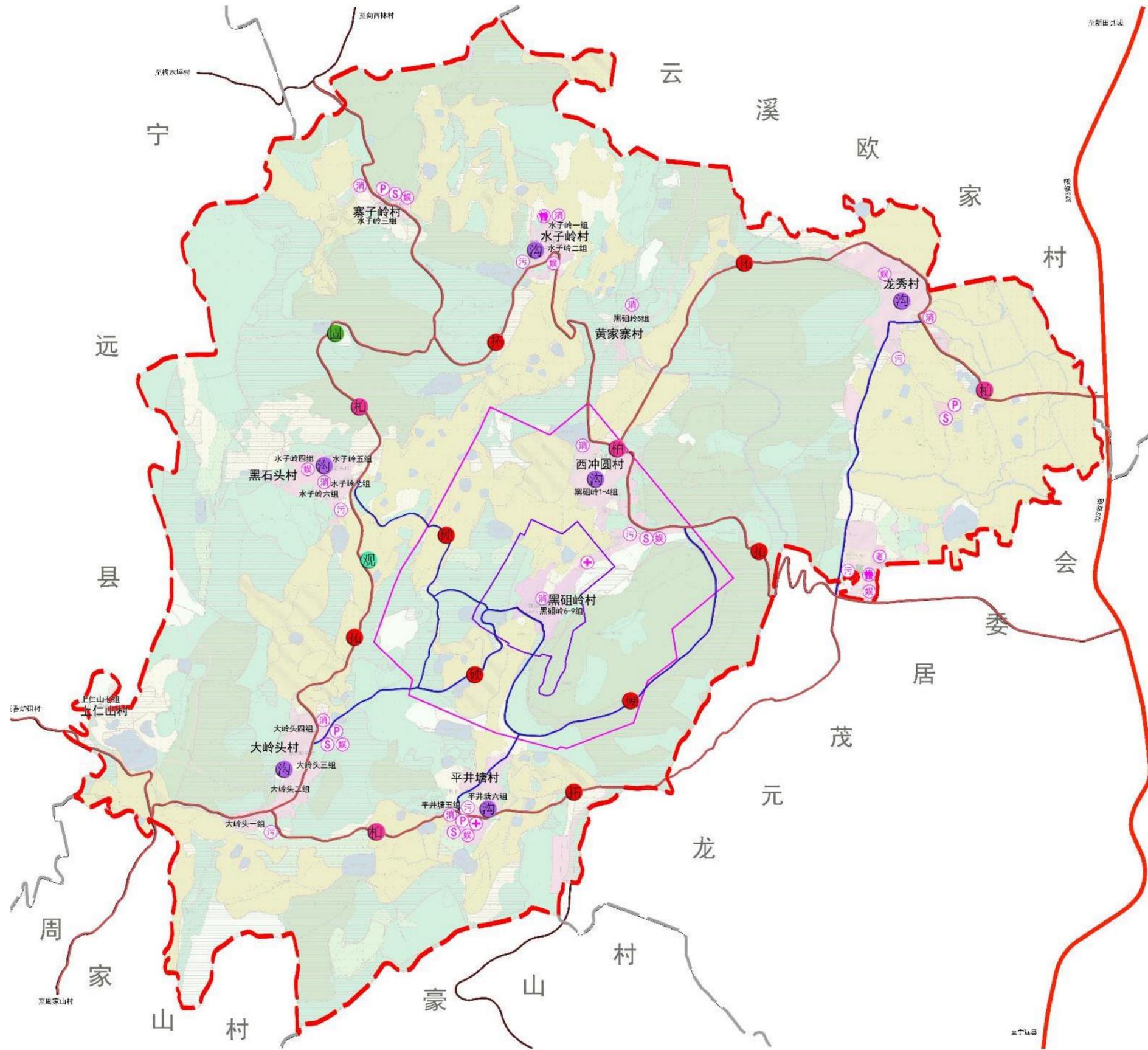
近期建设内容

近期建设的主要内容是：村庄内基础设施（道路、给水、排水、电力、电讯、防灾）的全面建设和改造；对村范围内具有价值的建筑进行整治修缮，改造道路铺装，改善周边的环境景观，以提高居民的居住生活质量；对各居民点活动中心广场及周边进行整治，完成中心广场健身娱乐设施建设，实现整个龙家大院的居民生活及旅游发展的整体系统完善；在323省道入口处新建村庄入口标识，提升龙家大院村的整体形象；完成建筑整治梳理，拆除破损建构筑物；完成水塘整治，完善排灌系统；完善龙家大院村内的绿化建设和公共服务设施的建设。

近期建设项目表

序号	项目名称	数量	单位	单价（元）	投资规模（万元）
一	公共服务和基础设施				
1	道路拓宽与硬化	26563	m ²	250	664.08
2	新建健身娱乐设施	8	处	100000	80
3	新建卫生室	2	处	200000	40
4	新建敬老院	1	处	800000	80
5	新建污水处理设施	7	处	300000	210
6	疏通污水明渠	2960	m	80	23.68
7	新建消防水池	9	处	100000	90
8	新建龙家大院入口标识	1	处	2000	0.2
9	新建广场	3400	m ²	200	68
10	新建停车场	3200	m ²	150	48
11	新建公厕	2	个	150000	30
12	路灯亮化	432	盏	1000	43.2
二	环境整治				
13	坑塘水库治理	41341	m ²	30	124.02
14	柏油化村主路	86400	m ²	100	864
15	山体加固	1	处	300000	30
16	新建观景平台	1	处	200000	20
三	建筑修缮与整治				
17	建筑立面改造	48	栋	10000	48
18	拆除危房	10	栋	5000	5
	合计				2468.18

村庄近期建设规划



近期建设项目一览表

序号	项目名称	数量	单位	单价 (元)	投资规模 (万元)
一 公共服务和基础设施					
1	道路拓宽与硬化	26563	m ²	250	664.08
2	新建健身娱乐设施	8	处	100000	80
3	新建卫生室	2	处	200000	40
4	新建敬老院	1	处	800000	80
5	新建污水处理设施	7	处	300000	210
6	疏通污水明渠	2960	m	80	23.68
7	新建消防水池	9	处	100000	90
8	新建龙家大院入口标识	1	处	2000	0.2
9	新建广场	3400	m ²	200	68
10	新建停车场	3200	m ²	150	48
11	新建公厕	2	个	150000	30
12	路灯亮化	432	盏	1000	43.2
二 环境整治					
13	坑塘水库治理	41341	m ²	30	124.02
14	柏油化村主路	86400	m ²	100	864
15	山体加固	1	处	300000	30
16	新建观景平台	1	处	200000	20
三 建筑修缮与整治					
17	建筑立面改造	48	栋	10000	48
18	拆除危房	10	栋	5000	5
合计					2468.18

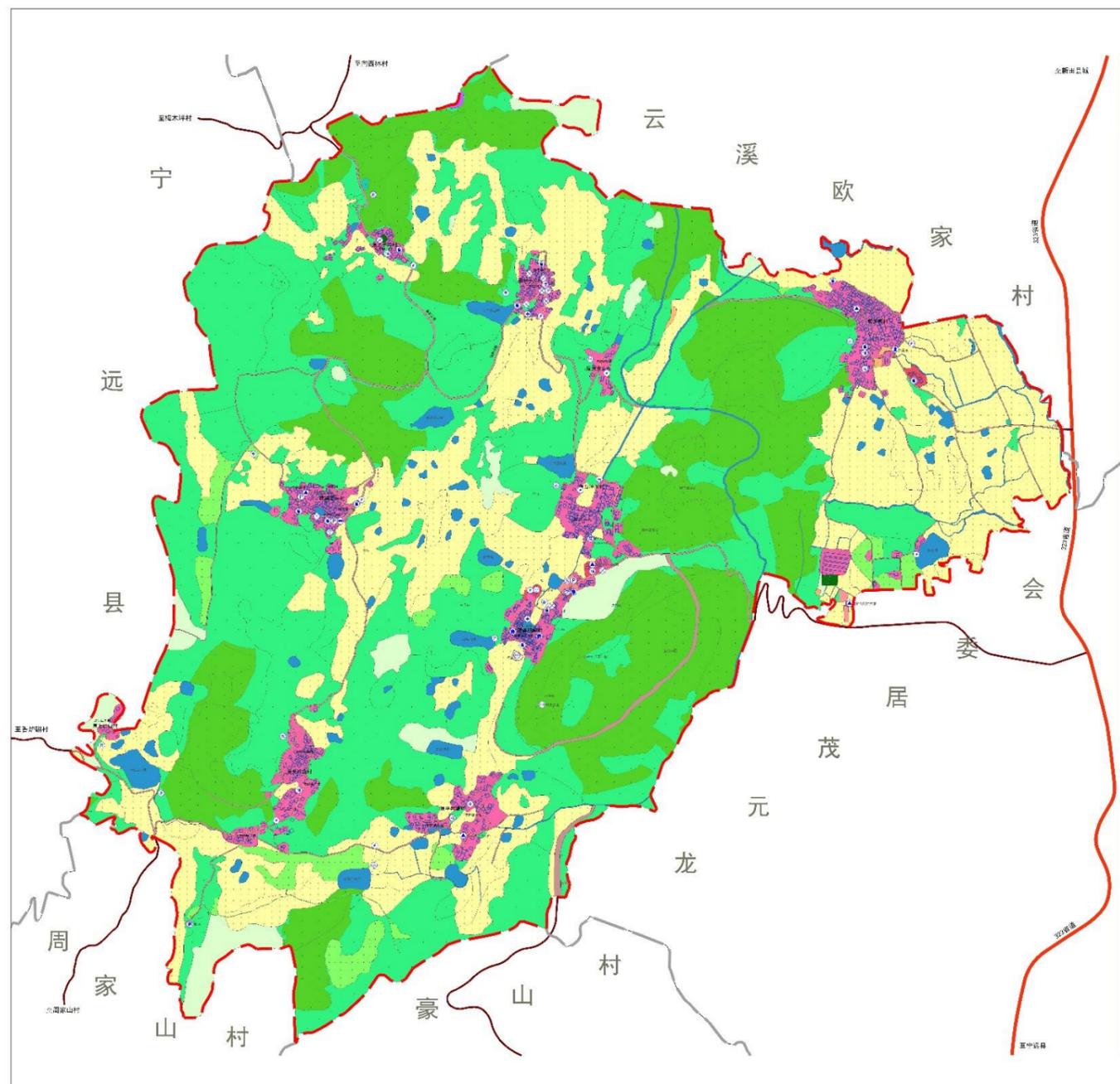


11 村庄规划数据校核



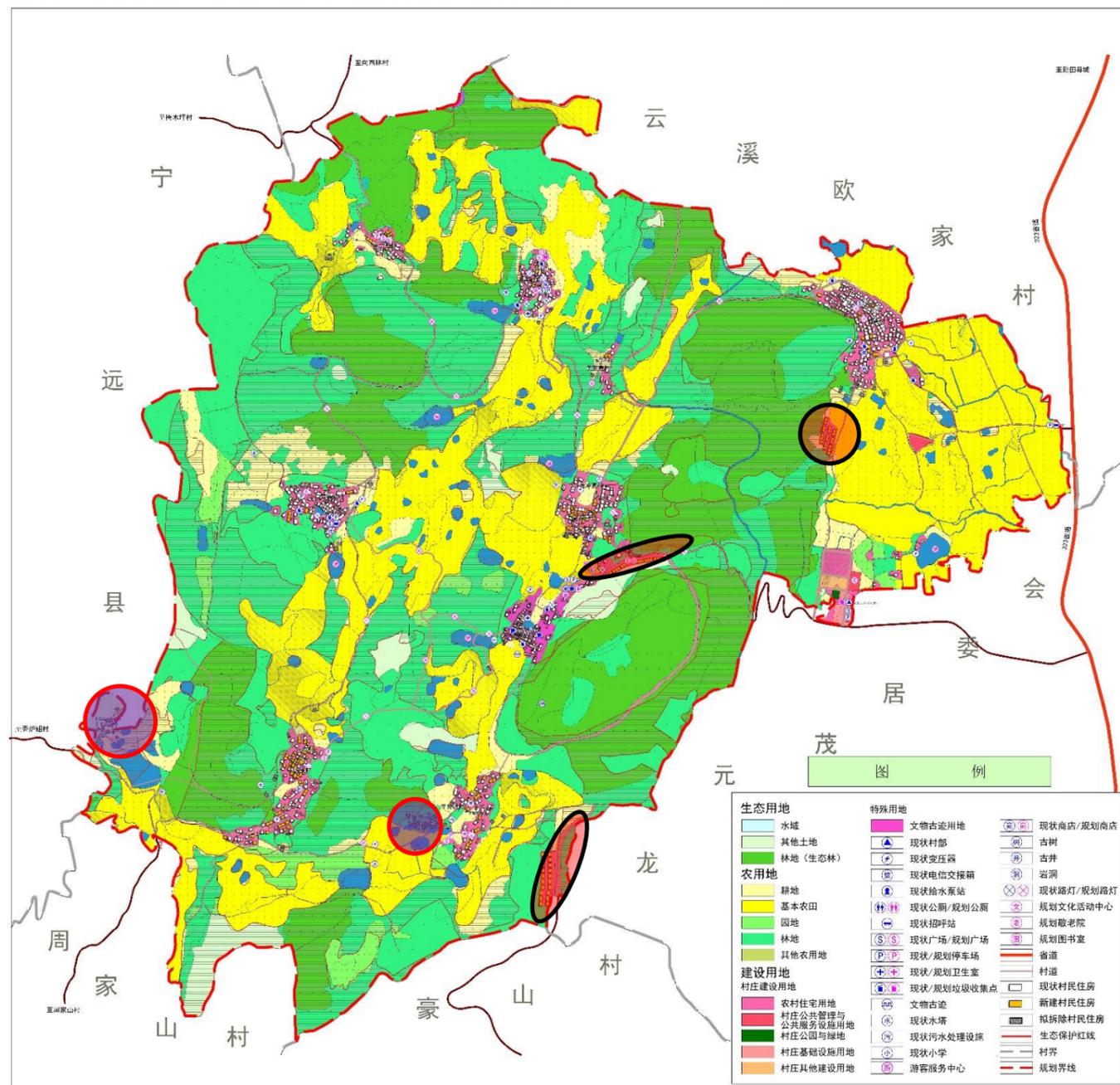
综合现状图

新田县枳头镇龙家大院村庄规划(2019-2035年)



综合规划图

新田县枳头镇龙家大院村庄规划(2019-2035年)



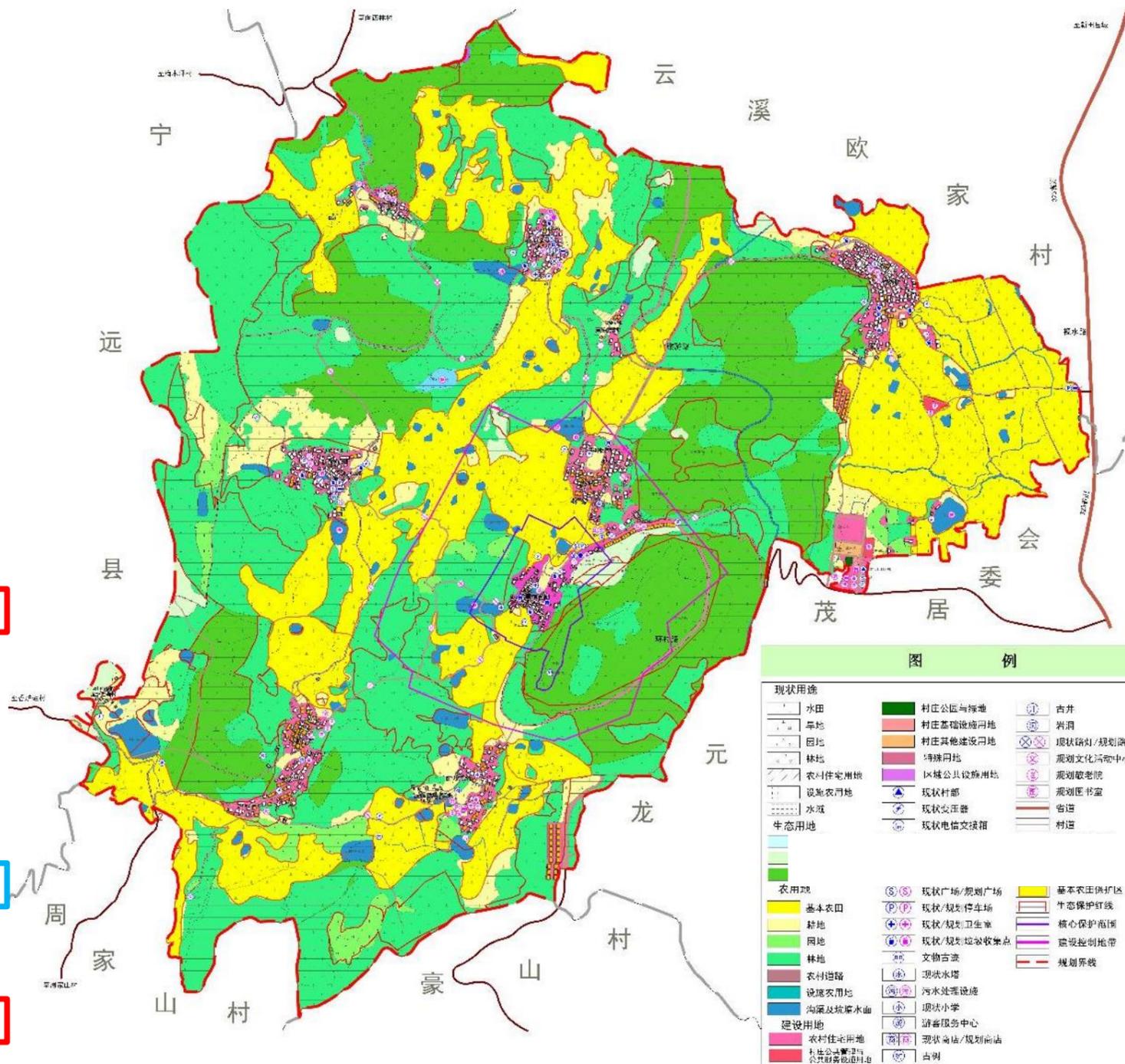
本次规划保留了寨子岭居民点、水子岭居民点、黄家寨居民点、龙秀居民点、西冲园居民点、龙家大院居民点、黑石头居民点、平井塘居民点和大岭头居民点共九个居民点。规划拆迁上仁山居民点。规划在黑砧岭居民点东部增加特色风情街，平井塘村东南部新建小型居住区，龙秀村南部新建居住区和村域入口处新建包含敬老院、旅游停车场的服务型居住区。

城乡建设用地增减情况

土地利用结构调整表

单位：公顷

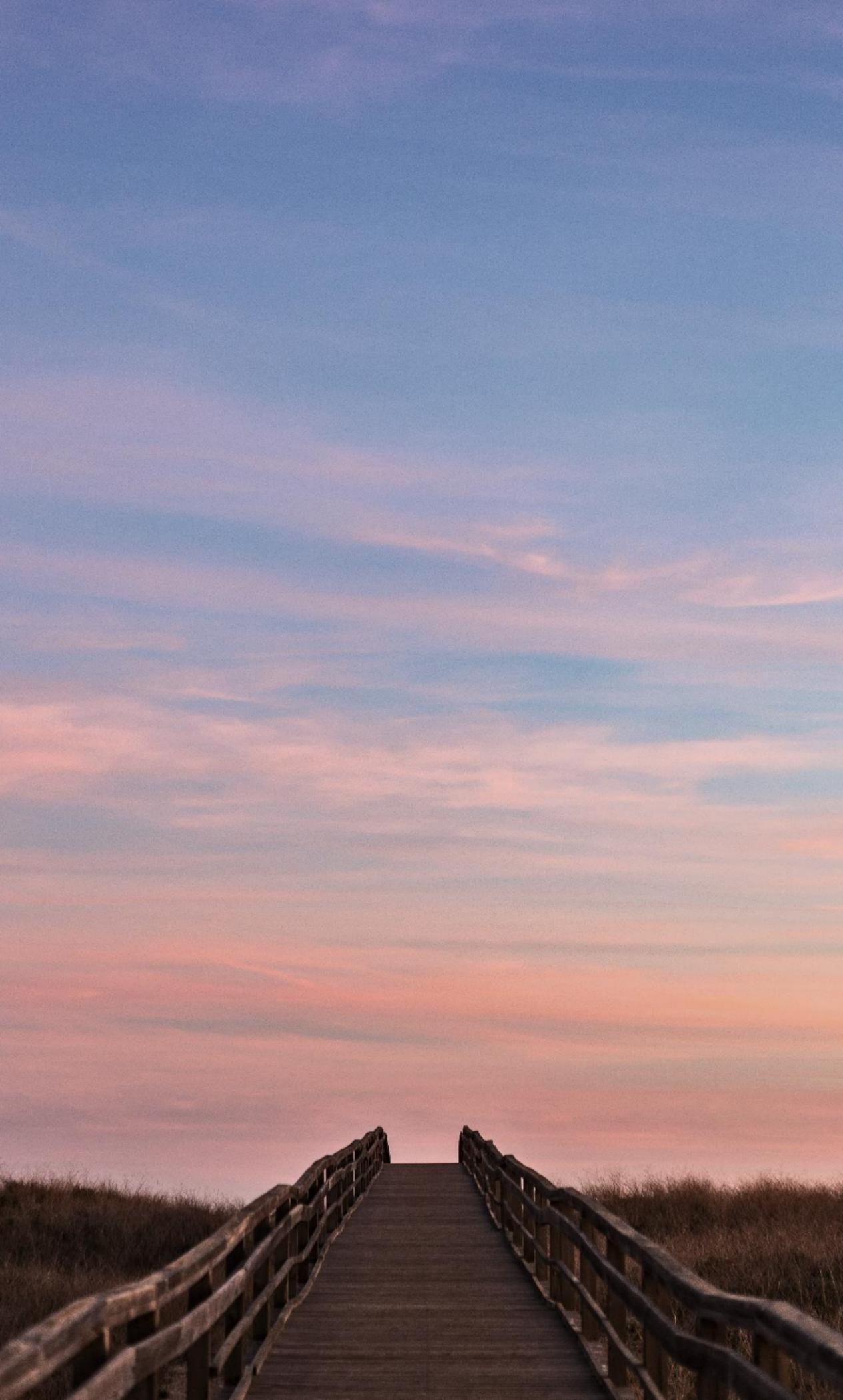
地类	现状基期年 (2018年)		规划目标年 (2025年)		规划期内增减		
	面积	比重	面积	比重	面积	比重	
土地总面积	690.87	100.00%	690.87	100.00%	0.00	0.00%	
生态用地	水域	0.82	0.12%	0.82	0.12%	0.00	0.00%
	其他土地	20.15	2.92%	11.43	1.65%	-8.72	-1.26%
	林地(生态林)	143.66	20.79%	143.66	20.79%	0.00	0.00%
	合计	163.80	23.71%	155.09	22.45%	-8.72	-1.26%
农用地	耕地	187.26	27.10%	188.04	27.22%	0.78	0.11%
	园地	13.59	1.97%	13.48	1.95%	-0.11	-0.02%
	林地(商品林)	258.43	37.41%	265.34	38.41%	6.91	1.00%
	草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	其他农用地	32.01	4.63%	32.36	4.68%	0.35	0.05%
	合计	492.10	71.23%	500.03	72.38%	7.93	1.15%
	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	村庄建设用地	34.84	5.04%	32.06	4.64%	-2.78	-0.40%
其中	农村住宅用地	31.58	4.57%	28.75	4.16%	-2.83	-0.41%
	村庄公共管理与公共服务设施用地	1.05	0.15%	1.23	0.18%	0.19	0.03%
	村庄公园与绿地	0.28	0.04%	0.18	0.03%	-0.10	-0.01%
	村庄工业物流用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	村庄基础设施用地	1.59	0.23%	1.12	0.16%	-0.47	-0.07%
	村庄其他建设用地	0.34	0.05%	0.77	0.11%	0.44	0.06%
	区域交通设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	区域公共服务设施用地	0.13	0.02%	0.13	0.02%	0.00	0.00%
	特殊用地	0.00	0.00%	3.56	0.52%	3.56	0.52%
	采矿用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
盐田	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
其他建设用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
合计	34.96	5.06%	35.75	5.17%	0.78	0.11%	



村域内农村居民点用地由基期年的31.58公顷变为目标年的28.75公顷，规划面积减少了2.83公顷。

在三调数据的基础上落实文物古迹用地，文物古迹用地增加了3.56公顷。

村域总建设用地由现状34.96增加为35.75公顷，增加了0.78公顷。



12 建议



对基础数据的建议：

1、尽快确定三调成果。目前，收集的龙家大院村三调成果存在部分问题：

（1）耕地中无田坎系数，无法确定耕地净面积；

（2）部分地块调绘仍存在误差。建议尽快确定三调成果，更换现状图。

2、尽快衔接确定基本农田调整方案。基本农田保护图中，三调现状图中为非耕地的面积36.63公顷。需尽快确定基本农田布局调整方案，并在龙家大院村村庄规划中落实。

3、生态红线及与生态公益林的衔接问题。目前主要存在两个方面的问题：

（1）部分生态红线地块较零散；

（2）部分生态公益林未在生态红线范围内。建议优化。

对村规技术指南的建议：

1、各村庄建设用地颜色较接近，难以区分，建议优化；

2、对现状村庄建设用地建议填充图案，以与村庄规划建设用地区分开来。