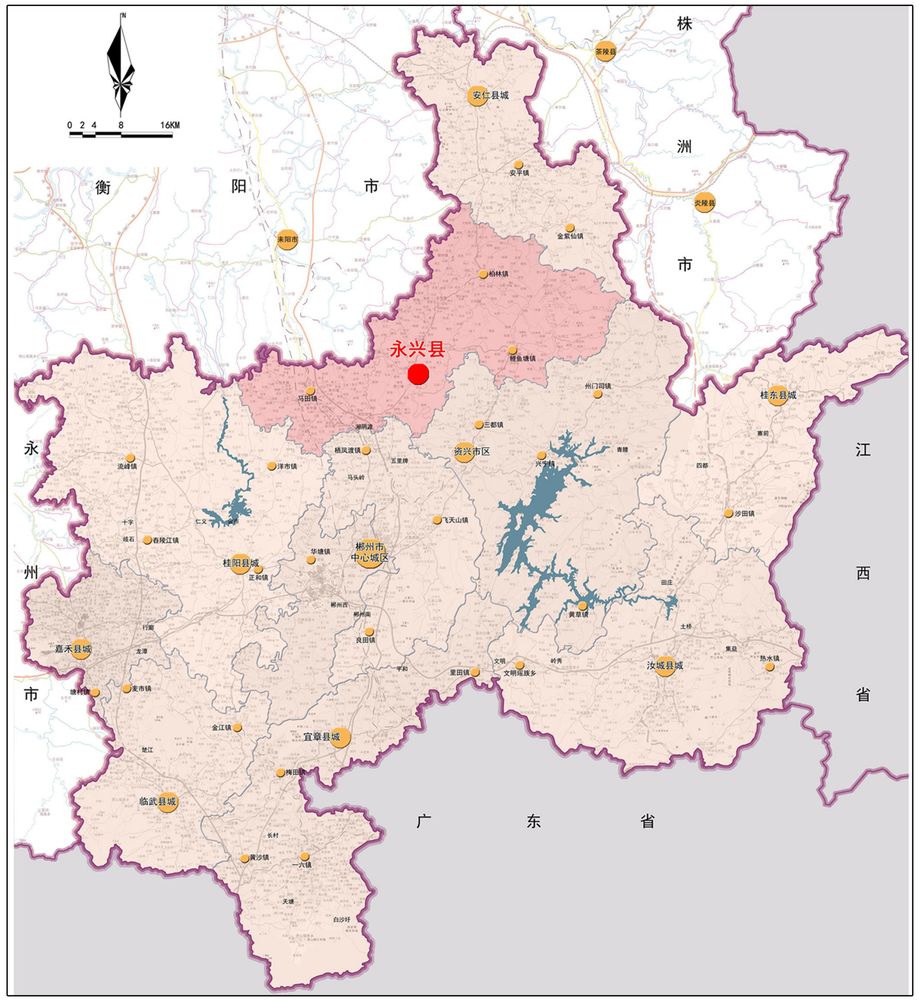
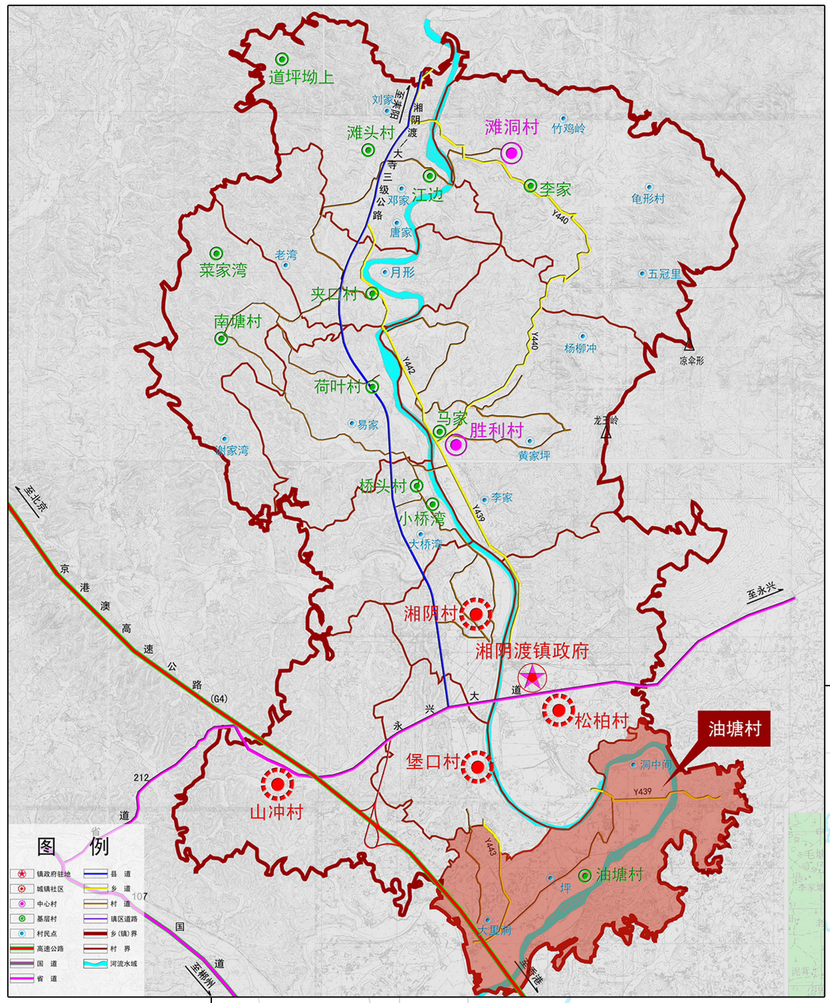
永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）

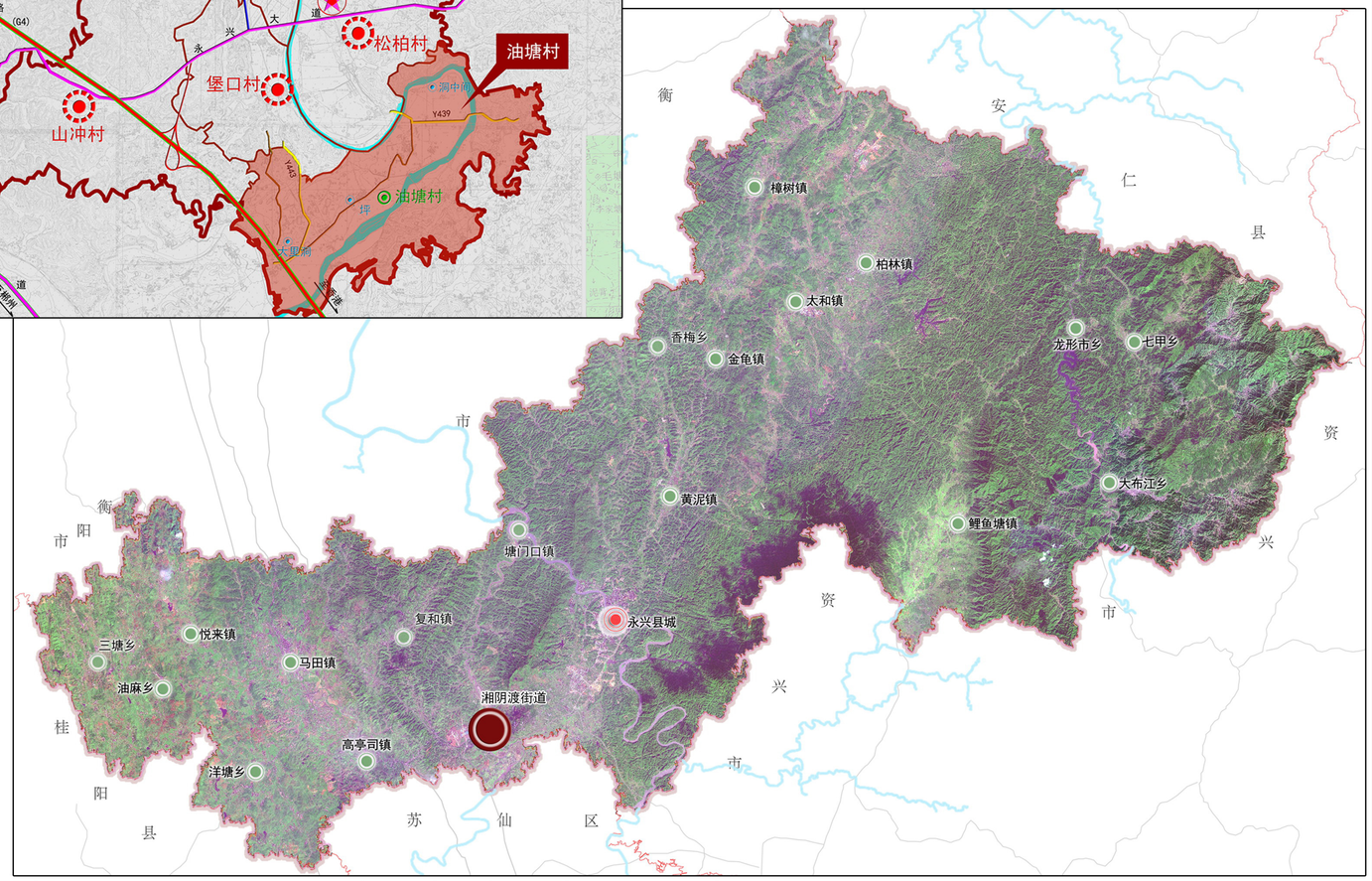


永兴在郴州的位置



油塘村在湘阴渡街道的位置

湘阴渡街道在永兴的位置



油塘村地处永兴县湘阴渡街道南部，东北面距离永兴县城约3公里，北面距离湘阴渡街道约1公里，京港澳高速公路从村庄西部穿越，北面距离银都大道不到1公里，距离S214线约1.2公里。

湘阴渡镇人民政府
2023年11月 编制

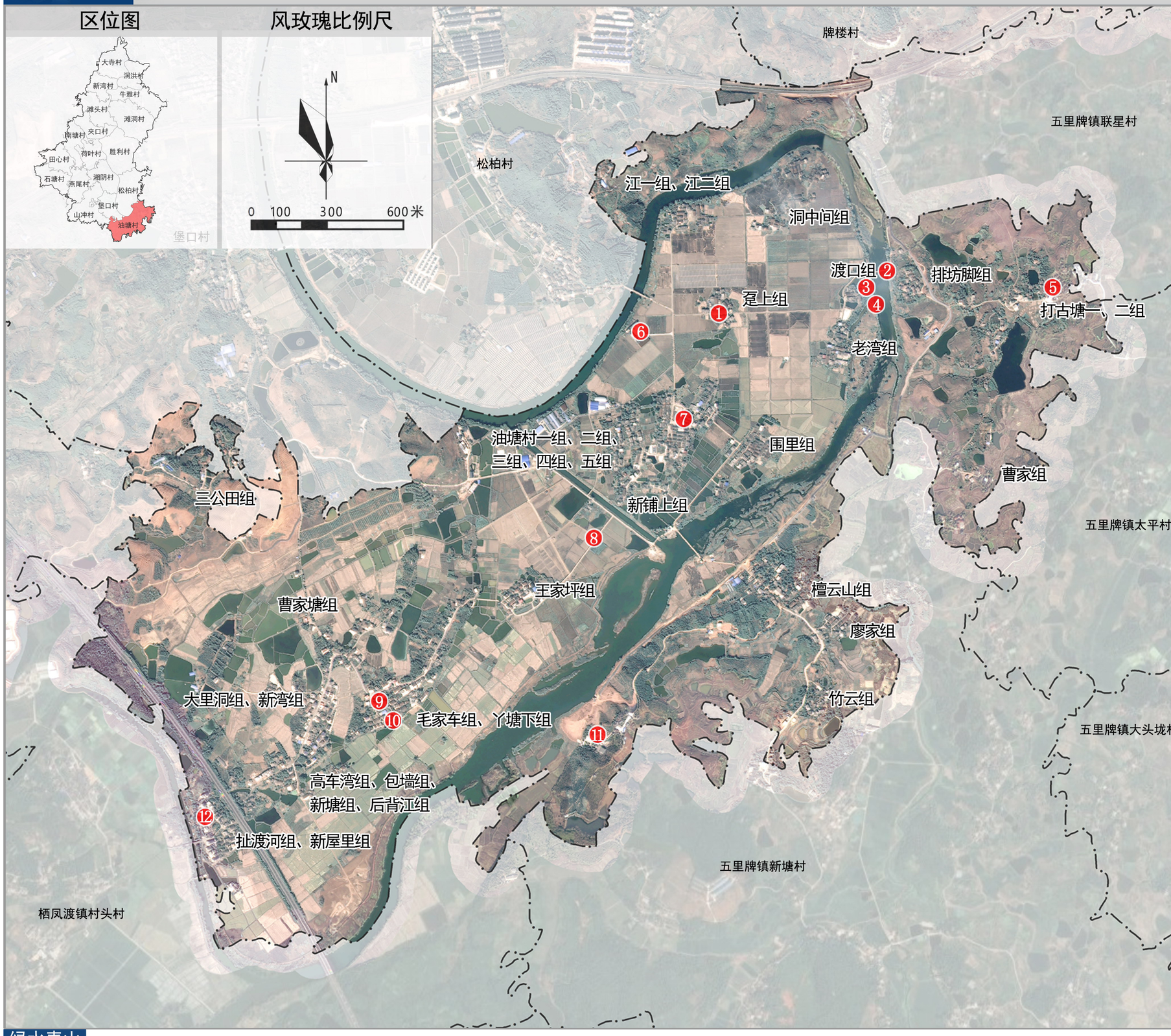
永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司 制图

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）

现状图

区位图

风玫瑰比例尺



垃圾收集点

忠和桥

忠和庙

西河风光

水泵房

油塘村村委会

活动广场

花海

油塘村卫生室

敬老院

佛仙堂

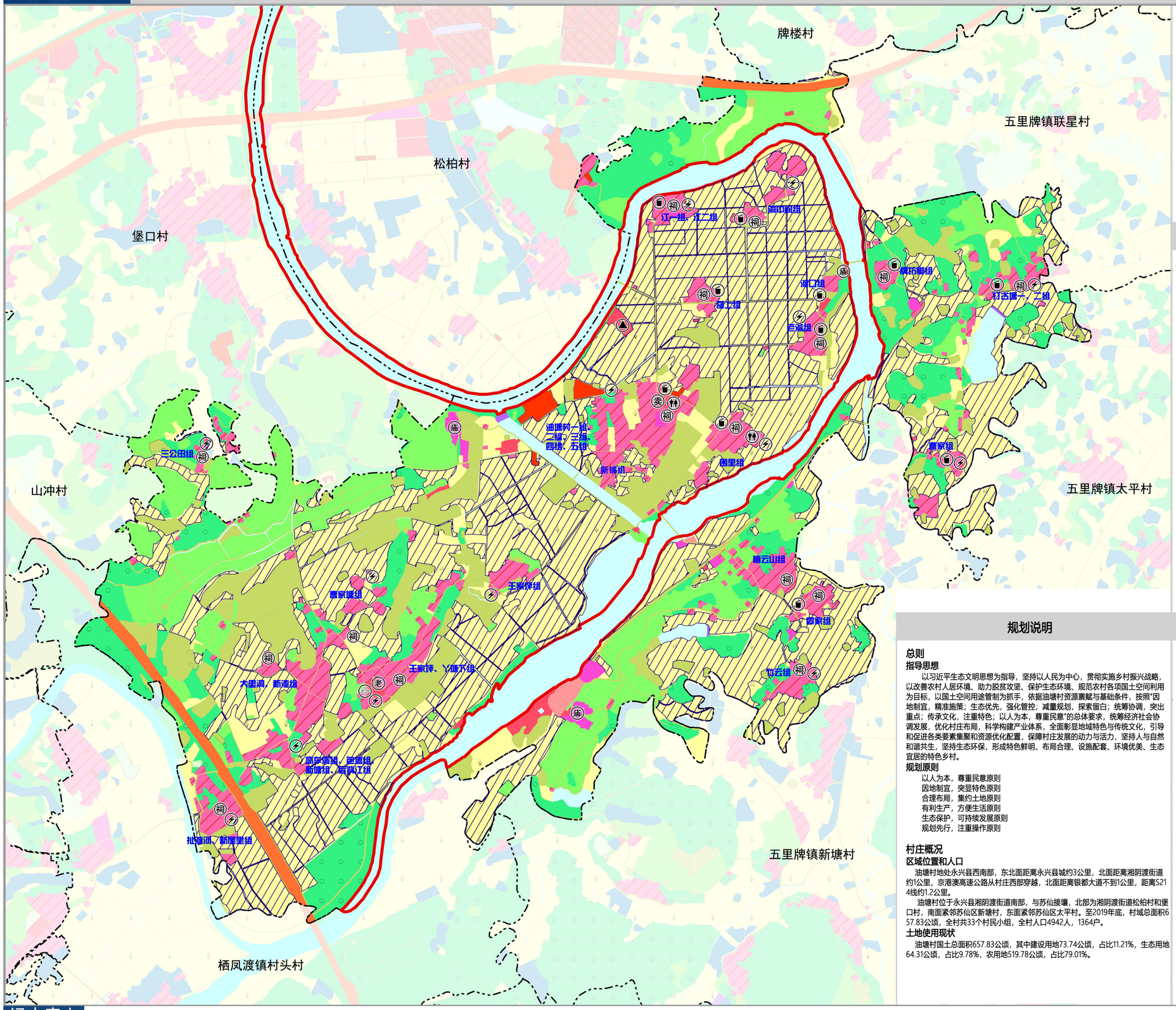
祠堂

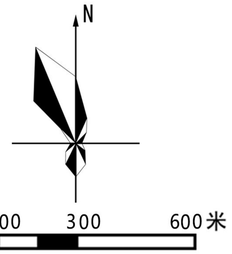
绿水青山
油塘

湘阴渡镇人民政府
2023年11月
编制

永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司
制图

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）





国土空间利用现状表

地类			现状基期年	
国土总面积			面积	比例
生态用地	水域		63.39	9.64%
	其他土地		0.92	0.14%
	林地（生态林）		0	0.00%
	合计		64.31	9.78%
农用地	耕地		274.34	41.70%
	林地（商品林）		77.23	11.74%
	园地		76.09	11.57%
	其它农用地		92.12	14.00%
	合计		519.78	79.01%
建设用地	村庄建设用地		61.74	9.39%
	其中	农村住宅用地	52.75	8.02%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	3.72	0.57%
		村庄公园与绿地	0	0.00%
		村庄工业物流用地	2.21	0.34%
		村庄基础设施用地	3.06	0.47%
	区域交通设施用地		8.26	1.26%
	区域公共设施用地		0.26	0.04%
	特殊用地		3.48	0.53%
	采矿用地		0	0.00%
合计			657.83	100.00%
未规划用地			0	0

规划说明

总则

指导思想

以习近平生态文明思想为指导，坚持以人民为中心，贯彻实施乡村振兴战略，以改善农村人居环境、助力脱贫攻坚、保护生态环境、规范农村各项国土空间利用为目标，以国土空间用途管制为抓手，依据油塘村资源禀赋与基础条件，按照"因地制宜，精准施策；生态优先，强化管控；减量规划，探索留白；统筹协调，突出重点；传承文化，注重特色；以人为本，尊重民意"的总体要求，统筹经济社会协调发展，优化村庄布局，科学构建产业体系，全面彰显地域特色与传统文化，引导和促进各类要素集聚和资源优化配置，保障村庄发展的动力与活力，坚持人与自然和谐共生，坚持生态环保，形成特色鲜明、布局合理、设施配套、环境优美、生态宜居的特色乡村。

规划原则

以人为本，尊重民意原则
因地制宜，突显特色原则
合理布局，集约土地原则
有利生产，方便生活原则
生态保护，可持续发展原则
规划先行，注重操作原则

村庄概况

区域位置和人口

油塘村地处永兴县西南部，东北面距离永兴县城约3公里，北面距离湘阴渡街道约1公里，京港澳高速公路从村庄西部穿越，北面距离银都大道不到1公里，距离S214线约1.2公里。

油塘村位于永兴县湘阴渡街道南部，与苏仙接壤，北部为湘阴渡街道松柏村和堡口村，南面紧邻苏仙区新塘村，东面紧邻苏仙区太平村。至2019年底，村域总面积657.83公顷，全村共33个村民小组，全村人口4942人，1364户。

土地使用现状

油塘村国土总面积657.83公顷，其中建设用地73.74公顷，占比11.21%，生态用地64.31公顷，占比9.78%，农用地519.78公顷，占比79.01%。

图例

农用地

- 水田
- 旱地
- 永久基本农田
- 林地（商品林）
- 园地
- 其他农用地

建设用地

- 农村住宅用地
- 村庄公共管理与公共服务设施用地
- 村庄工业物流用地
- 村庄基础设施用地
- 区域交通设施用地
- 区域公共设施用地
- 特殊用地
- 采矿用地
- 其他建设用地

生态用地

- 水域
- 其他土地
- 林地（生态林）
- 生态保护红线

设施

- 村部
- 卫生室
- 祠堂
- 养老院
- 垃圾收集点
- 小卖部
- 寺庙
- 变压器
- 公共厕所

绿水青山 油塘

湘阴渡镇人民政府 编制
2023年11月

永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司 制图

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）

村域综合规划图

规划说明

发展目标

至2025年，油塘村常住人口预测为5000人，建设用地总规模不超过82.57公顷（包含村域内所有建设用地），村庄建设用地规模不超过63.74公顷。村庄公共管理与公共服务设施规模不超过12.12公顷，村庄基础设施用地规模不超过2.85公顷，人均村庄建设用地不超过127.5平方米。

发展定位

依托油塘村良好的生态环境、现状旅游产业基础和佛教文化，重点发展乡村生态休闲旅游、康养度假，打造"乡村旅游精品村、乡村振兴示范村"。

国土空间布局

建设用地规模与布局：油塘村建设用地82.57公顷，占土地总面积的12.55%，其中村庄建设用地63.74公顷，区域交通设施用地15.21公顷，区域公共设施用地0.26公顷，特殊用地3.36公顷。

管制规划

（1）生态用地

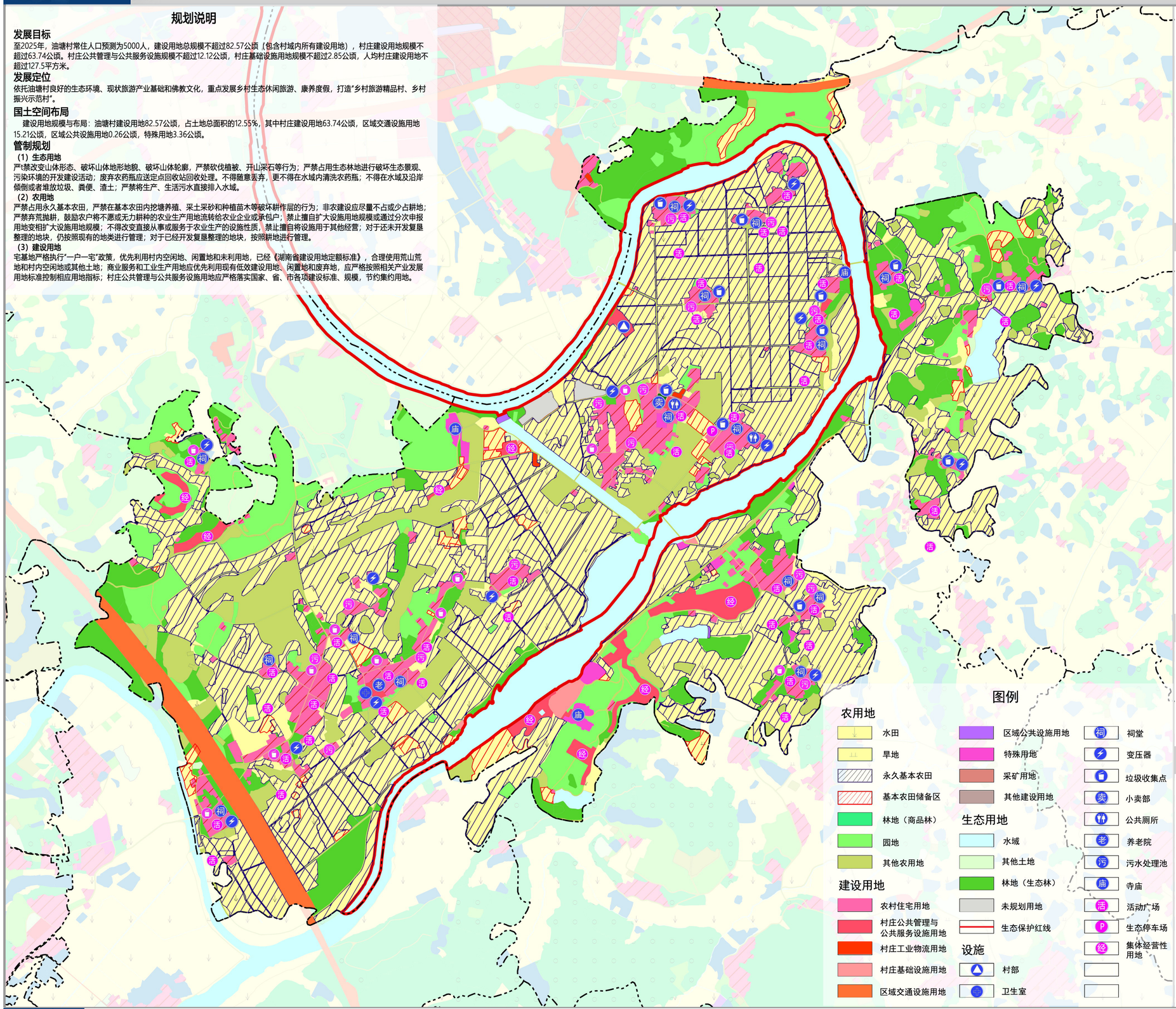
严禁改变山体形态、破坏山体地形地貌、破坏山体轮廓，严禁砍伐植被、开山采石等行为；严禁占用生态林地进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动；废弃农药瓶应送定点回收站回收处理。不得随意丢弃，更不得在水域内清洗农药瓶；不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土；严禁将生产、生活污水直接排入水域。

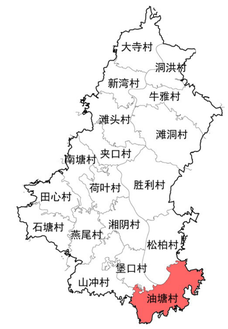
（2）农用地

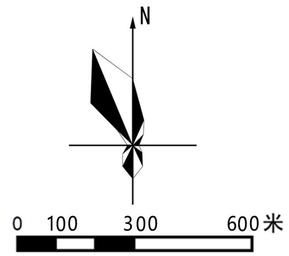
严禁占用永久基本农田，严禁在基本农田内挖塘养殖、采土采砂和种植苗木等破坏耕作层的行为；非农建设应尽量不占或少占耕地；严禁弃荒抛耕，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户；禁止擅自扩大设施用地规模或通过分次申报用地变相扩大设施用地规模；不得改变直接从事或服务于农业生产的设施性质，禁止擅自将设施用于其他经营；对于还未开发复垦整理的地块，仍按照现有的地类进行管理；对于已经开发复垦整理的地块，按照耕地进行管理。

（3）建设用地

宅基地严格执行"一户一宅"政策，优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，已经《湖南省建设用地定额标准》，合理使用荒山荒地和村内空闲地或其他土地；商业服务和工业生产用地应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，应严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标；村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市各项建设标准、规模，节约集约用地。







国土空间利用规划表

地类			现状基期年		规划目标年		规划期内 增减
			面积	比例	面积	比例	
国土总面积			657.83	100.00%	657.83	100.00%	0.00
生态用地	水域		63.39	9.64%	63.39	9.64%	0.00
	其他土地		0.92	0.14%	0.92	0.14%	0.00
	林地（生态林）		0	0.00%	0	0.00%	0.00
	合计		64.31	9.78%	64.31	9.78%	0.00
农用地	耕地		274.34	41.70%	296.48	45.07%	+22.14
	林地（商品林）		77.23	11.74%	69.69	10.59%	-7.54
	园地		76.09	11.57%	63.50	9.65%	-12.59
	其它农用地		92.12	14.00%	81.28	12.36%	-10.84
	合计		519.78	79.01%	510.95	77.67%	-8.83
建设用地	村庄建设用地		61.74	9.39%	63.74	9.69%	+2.00
	其中	农村住宅用地	52.75	8.02%	46.36	7.05%	-6.39
		村庄公共管理与公共服务设施用地	3.72	0.57%	12.12	1.84%	+8.40
		村庄公园与绿地	0	0.00%	0.20	0.03%	+0.20
		村庄工业物流用地	2.21	0.34%	0.33	0.05%	-1.88
		村庄基础设施用地	3.06	0.47%	2.85	0.43%	-0.21
		村庄其他建设用地	0	0	1.88	0.29%	+1.88
	区域交通设施用地		8.26	1.26%	15.21	2.31%	+6.95
	区域公共设施用地		0.26	0.04%	0.26	0.04%	0.00
	特殊用地		3.48	0.53%	3.36	0.51%	-0.12
	采矿用地		0	0.00%	0	0.00%	0.00
	合计		73.74	11.21%	82.57	12.55%	+8.83
未规划用地			0	0	0	0	0

规划目标表

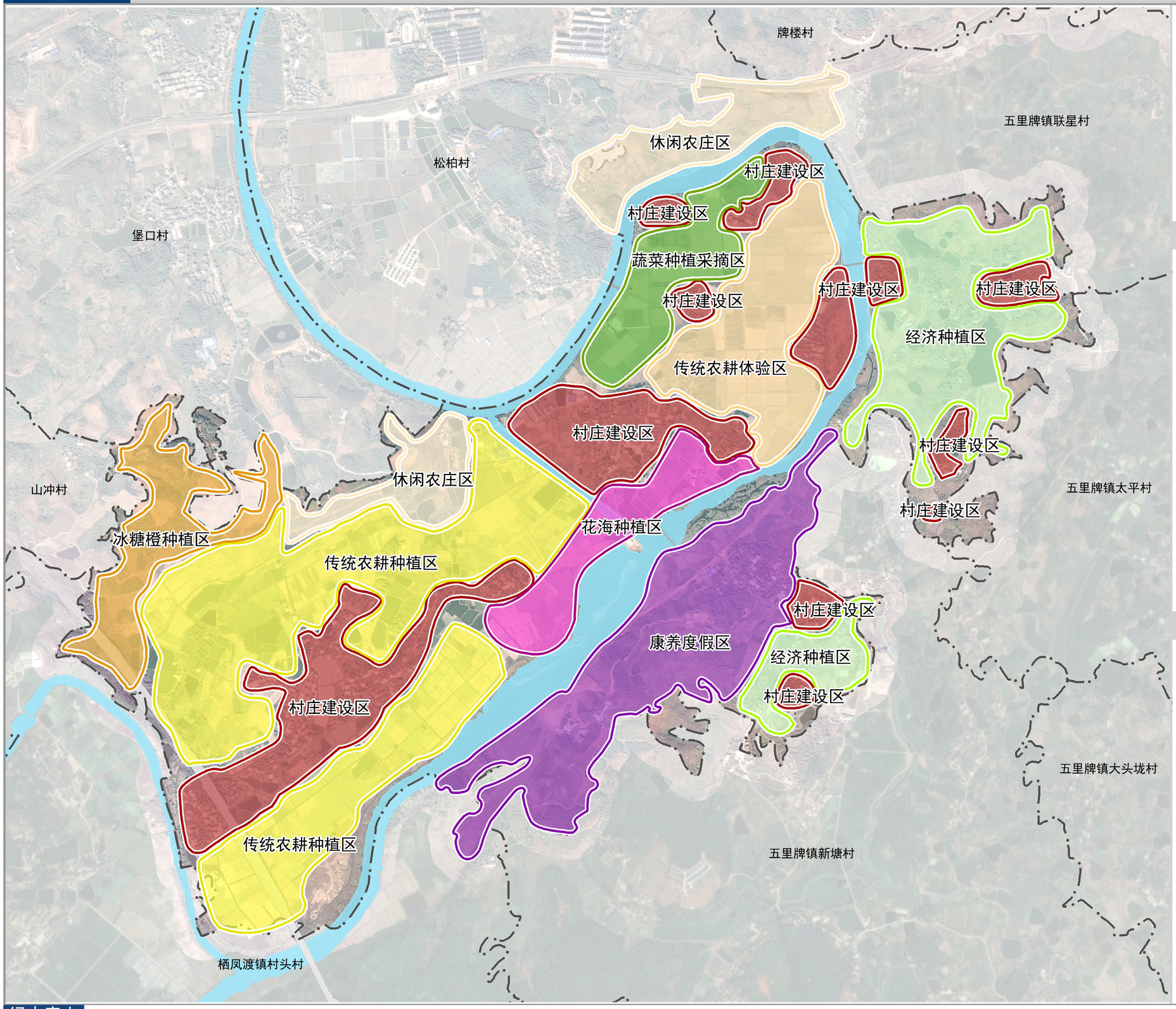
序号	指标	现状	规划目标	变化量	属性
1	户数	1364	1380	+16	预期性
2	户籍人口数（人）	4942	5000	+58	预期性
3	常住人口数（人）	——	——	——	预期性
4	村庄建设用地面积（公顷）	61.74	63.74	+2.00	约束性
5	户均宅基地面积（m²）	386.73	335.90	-50.83	约束性
6	人均村庄建设用地面积（m²）	124.93	127.50	+2.57	预期性
7	公共服务设施用地（公顷）	3.72	12.12	+8.40	预期性
8	生态保护红线面积（公顷）	47.63	47.70	+0.07	约束性
9	永久基本农田保护面积（公顷）	287.10	287.10	——	约束性
10	耕地保有量（公顷）	274.34	296.48	+22.14	约束性
11	林地保有量（公顷）	77.23	69.69	-7.54	预期性
12	村卫生室数量（处）	1	2	+1	预期性

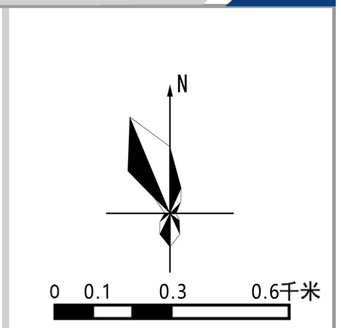
湘阴渡镇人民政府
2023年11月
编制

永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司
制图

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）

产业规划图





规 划 说 明

产业发展规划

油塘村产业发展依托区位交通优势、现状产业基础和生态环境资源优势，以观光、体验为主导，重点发展农业种植业和乡村休闲旅游业。同时探索推动农村集体经营性用地发展，建立集体、个人土地增值收益分配，规划两处集体经营性用地，为留白用地，面积共1.88公顷。

1. 农业种植区

在江一组、江二组、趸上组规划17.38公顷（约261亩）蔬菜种植采摘基地，在大里洞组、新湾组、檀云山组规划41公顷（约615亩）冰糖橙种植基地，在油塘一、二、四组、新铺组、围里组规划16.6公顷（约249亩）传统农耕种植体验区。在油塘村一组、二组、三组、四组、五组、围里组、新铺组规划18公顷（270亩）四季花海观光体验区。

2. 乡村休闲旅游业

依托便利的区位优势、规模化农庄集群效应及典型的湘南田园乡村景观资源，以农业产业为本底，乡村旅游为主线，重点发展乡村里院文化体验游、西河乡村滨水休闲游、农场自然深度游、康养度假游。同时加强互联网直播室建设，进行农业活动直播、农场节日庆典直播等，扩大影响力。

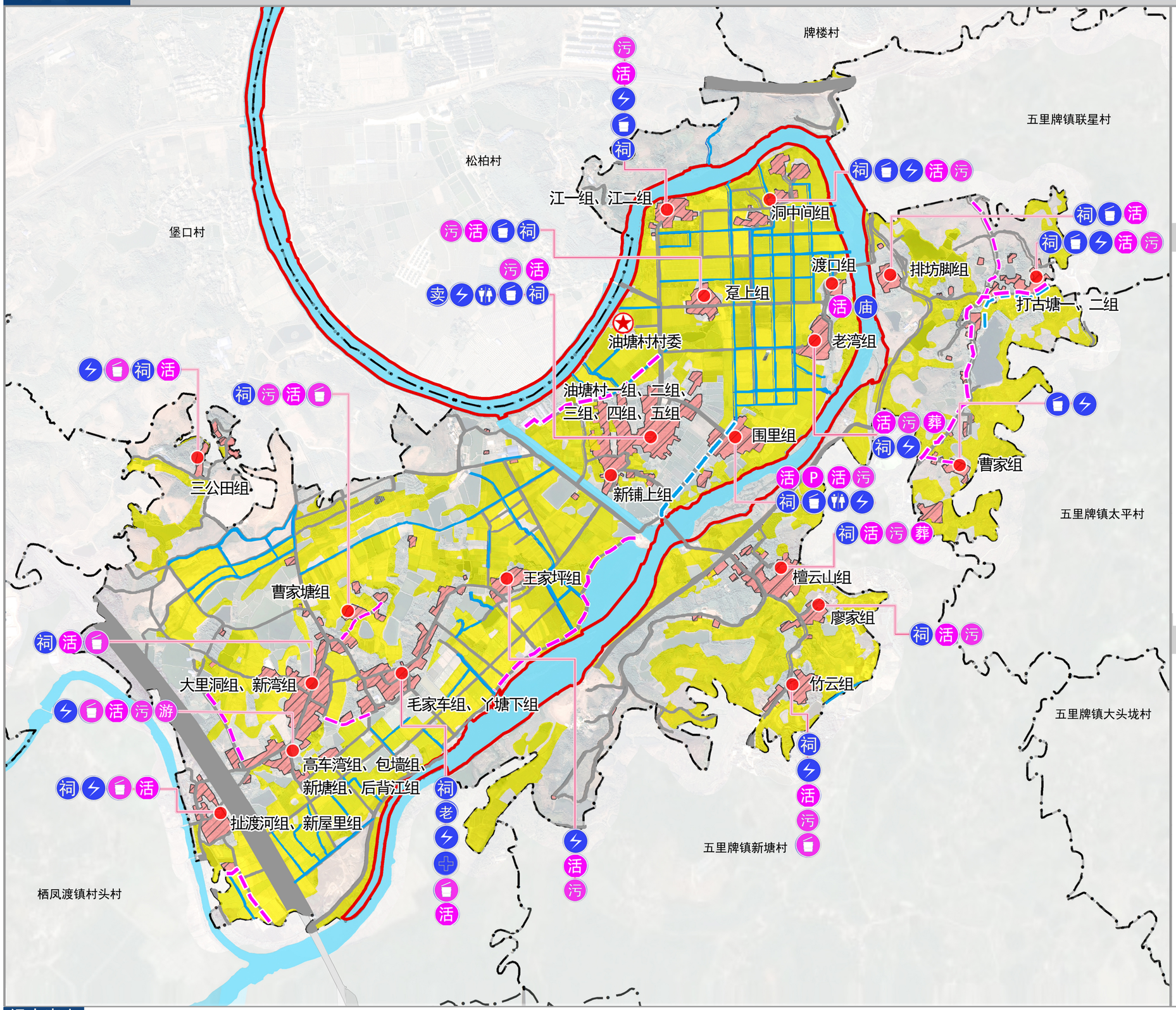
图例

- 康养度假区
- 花海种植区
- 村庄建设区
- 传统农耕体验区
- 传统农耕种植区
- 蔬菜种植采摘区
- 经济林种植区
- 冰糖橙种植区
- 休闲农庄区
- 西河风光带

湘阴渡镇人民政府
2023年11月 编制

永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司 制图

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）



N

0 0.1 0.3 0.6千米

规划说明

公共设施规划

规划公共设施主要包括公共管理、教育、医疗卫生、社会福利和文体五大类，油塘村为集聚提升类村庄，考虑部分设施与城镇共享，因此本次规划结合油塘村现状情况，公共设施共设置公共管理、医疗卫生、社会福利和文体四大类，教育设施考虑在湘阴渡共享解决。

基础设施规划

安全供水：油塘村现状部分村组已通自来水，部分村组水源主要为打井取地下水。规划远期由城镇自来水厂统一供水，在村内分片区新建5处高位水池，实现自来水全覆盖，保证村民的生活用水安全。

污水处理：规划采用分区污水处理的形式，新建23处生态污水处理设施，完善村组内的污水管网排放系统。

电力设施：规划在保留现有的22个变压器。

通信设施：结合农村服务平台设置移动联通邮政电信代办点，发展电子邮政和物流配送业务。对现有的基站提质改造，升级网络建设建设，为将要发展的"互联网+"提供支撑。

能源工程：推广沼气、太阳能等清洁能源。

环境卫生设施："户分类—村收集—街道转运—县级处理"。规划保留现状40余处垃圾收集点，垃圾定期运至湘阴渡街道垃圾中转站。规划在全村范围内新建15处公厕。

厕所改造：规划期末实现改厕户数达100%。

殡葬服务设施：在油塘村中部和东部结合现有的殡葬情况，规划两处集中治丧点，分别位于老湾组西面和檀云山组北面。逐步改革土葬，推行火葬，革除丧葬陋习，保护土地资源。

图例

基础设施

- 活动广场
- 祠堂
- 污水处理池
- 公共厕所
- 变压器
- 垃圾收集点
- 生态停车场
- 卫生室
- 养老院
- 寺庙
- 小卖部
- 殡葬设施
- 保留道路
- 道路硬化
- 保留沟渠
- 新修沟渠

生态修复

- 村界
- 小游园
- 生态保护红线

其他

- 永久基本农田保护红线
- 村委会
- 村庄点
- 水域

备注：图纸蓝底设施为保留现状设施，红底为新增或改建设施。

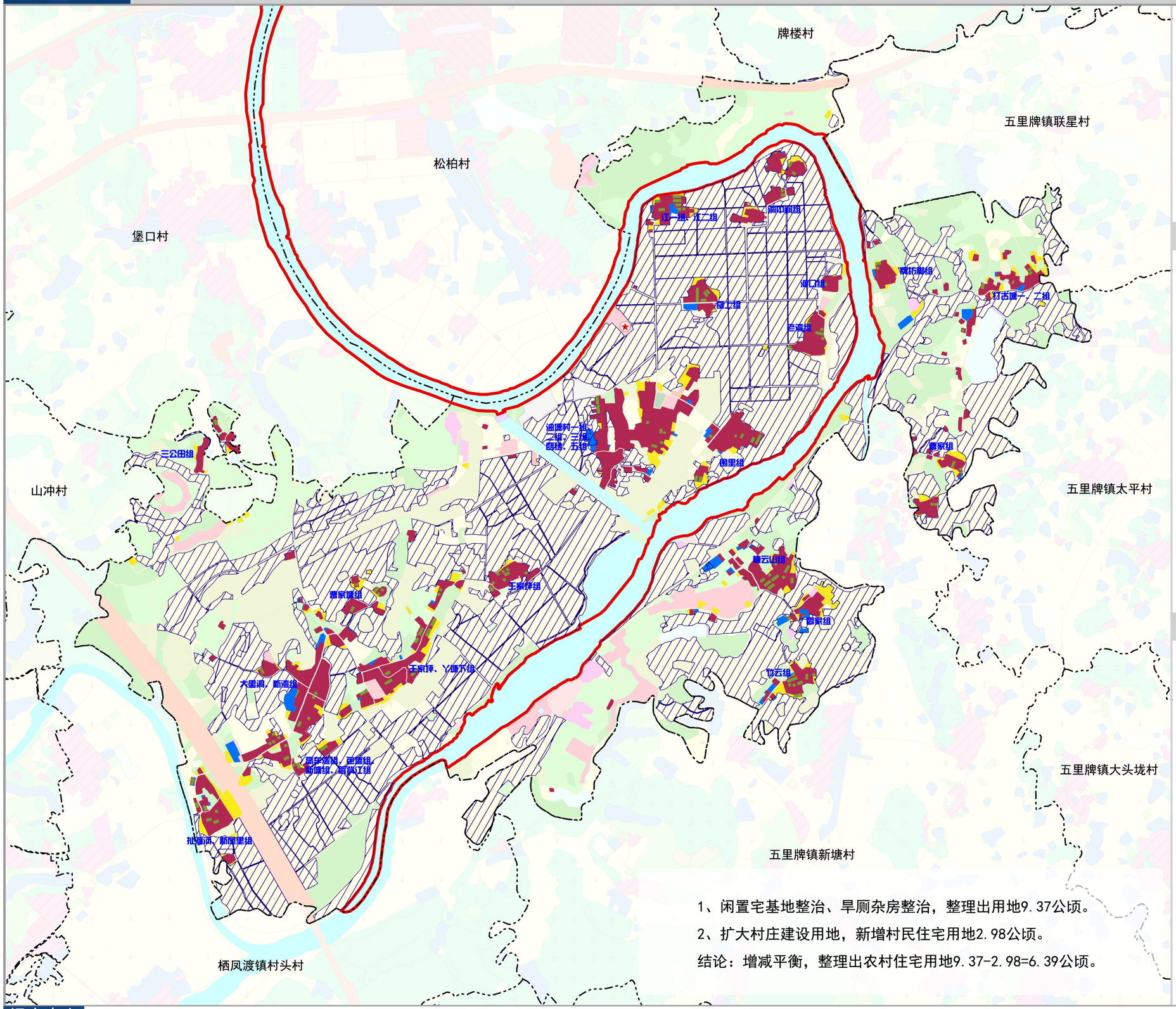
绿水青山
油塘

湘阴渡镇人民政府
2023年11月 编制

永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司 制图

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）

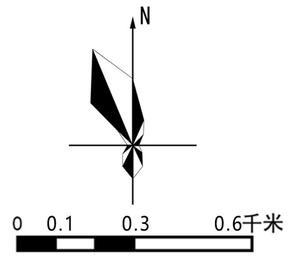
住房布局图



1、闲置宅基地整治、旱厕杂房整治，整理出用地9.37公顷。

2、扩大村庄建设用地，新增村民住宅用地2.98公顷。

结论：增减平衡，整理出农村住宅用地9.37-2.98=6.39公顷。



规划户数一览表

组名	总户数（户）	新建住宅户数（户）	保留户数（户）
江一、江二组	50	16	34
洞中间组	65	6	59
渡上组	30	6	24
渡口、老湾组	69	10	59
打古塘一、二组	64	12	52
一、二、三、四、五组	189	23	166
围里组	82	17	65
王家坪、毛家车、丫塘组	163	54	109
曹家塘组	40	11	29
高车湾、新湾、新塘、后背江、大里洞组	139	43	96
扯渡河、新屋里组	84	24	60
檀云山组	80	22	58
廖家组	55	22	33
竹园组	51	25	26
牌坊脚组	28	3	25
三公田组	25	3	22
曹家组	33	7	26

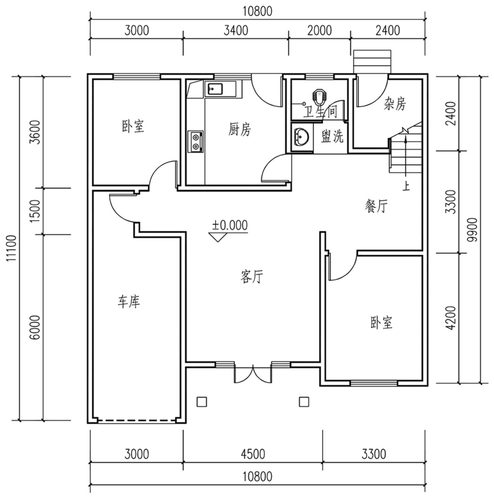
图例

- 规划新增住宅用地
- 现状保留住宅用地
- 区域拆旧建新住宅用地
- 减少的住宅用地
- 村界
- 永久基本农田保护红线
- 生态保护红线
- 村部

湘阴渡镇人民政府
2023年11月
编制

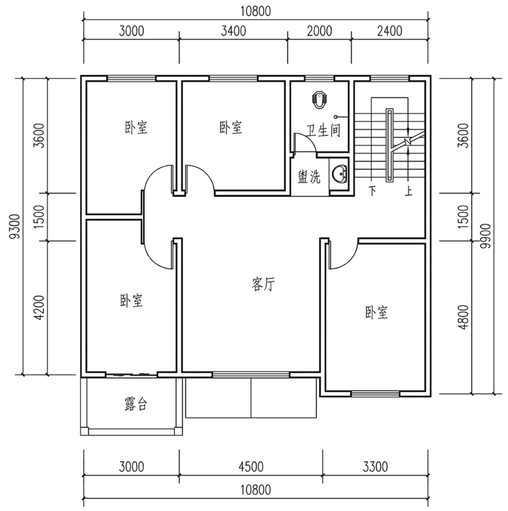
永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司
制图

E5户型效果图



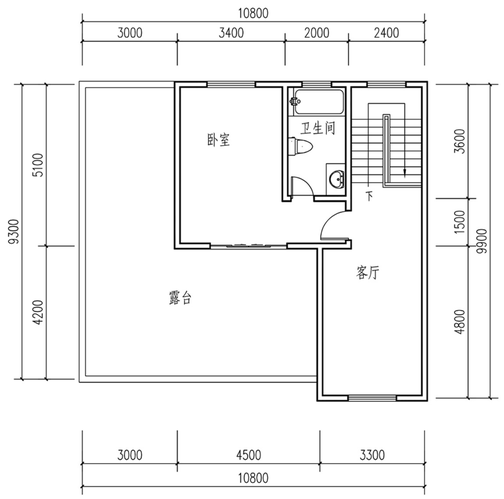
（E5户型）一层平面布置图 1:100

注：本层建筑面积：112.36㎡



（E5户型）二层平面布置图 1:100

注：本层建筑面积：106.6㎡

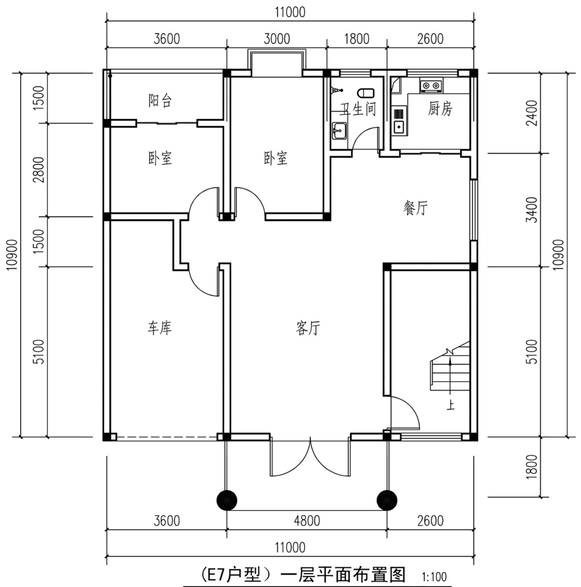


（E5户型）三层平面布置图 1:100

注：本层建筑面积：59.2㎡

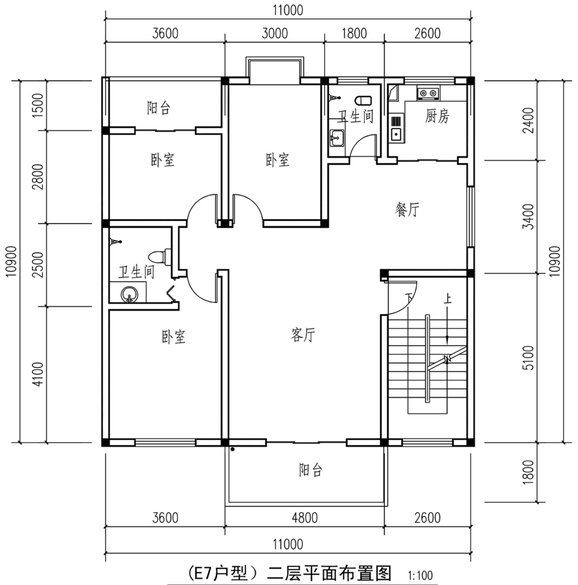
油塘村新房建设参考E5、E7户型。其中E7户型，
占地面积120平方米，总建筑面积358平方米。

E7户型效果图



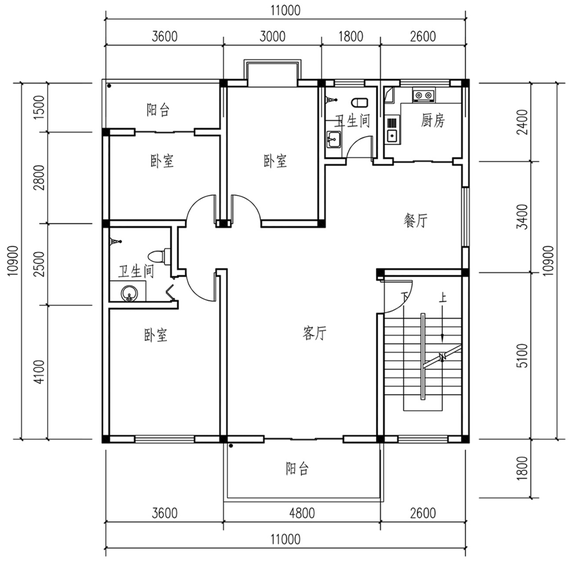
（E7户型）一层平面布置图 1:100

注：本层建筑面积：118㎡



（E7户型）二层平面布置图 1:100

注：本层建筑面积：120㎡

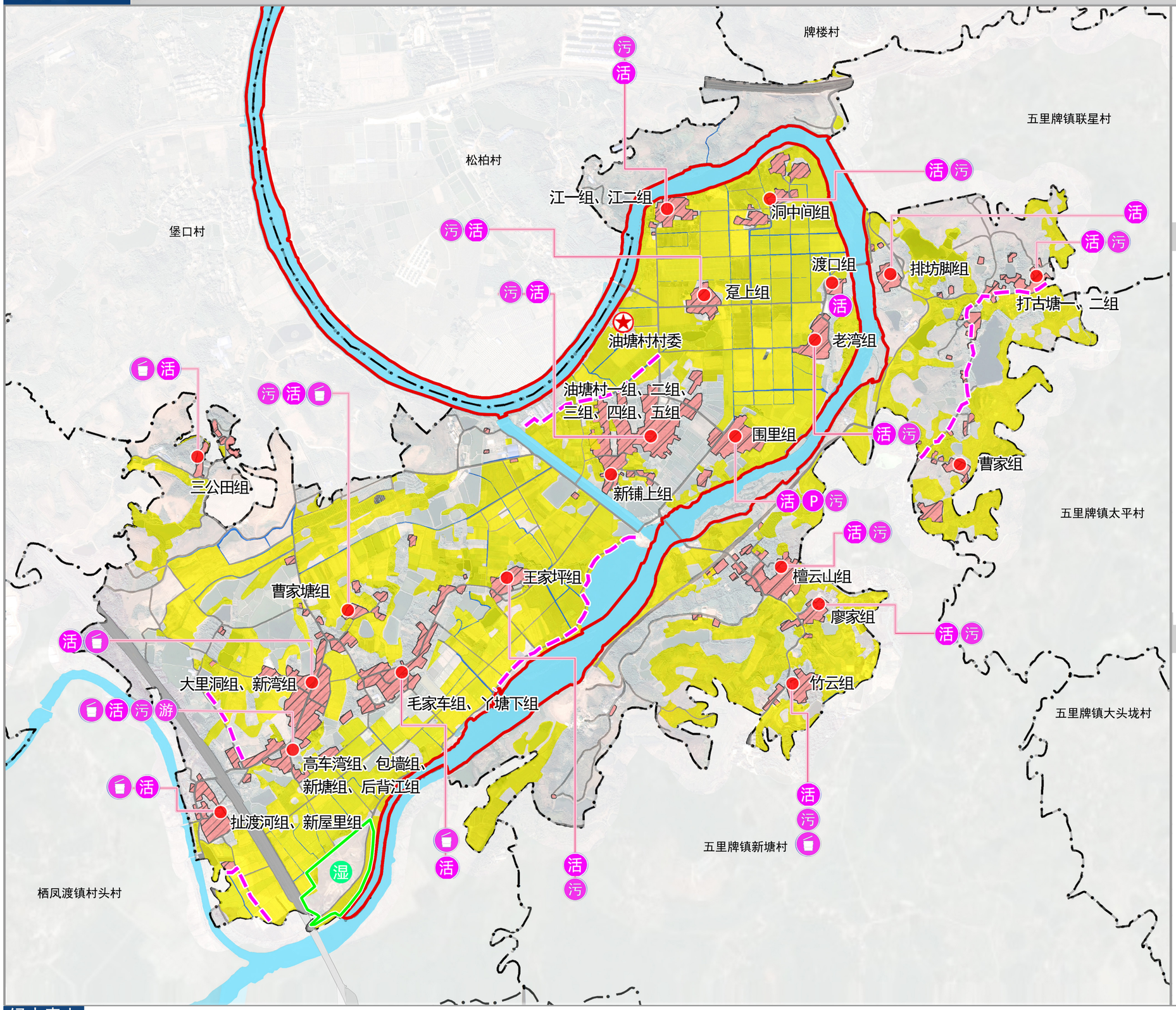


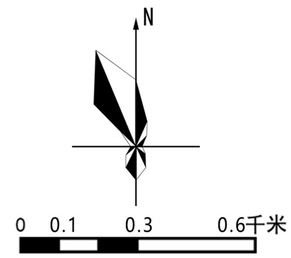
（E7户型）三层平面布置图 1:100

注：本层建筑面积：120㎡

永兴县湘阴渡街道油塘村村庄规划（2021-2035年）

近期建设规划图





近期建设项目一览表

项目类型	编号	项目名称	建设地点	主要建设内容	投资估算（万元）	筹措方式	责任主体	协作部门	建设时间
基础设施建设	1	村民活动场地	部分村组	新增村民活动场 6234 平方米	125	村组自筹	油塘村	油塘村	2020-2022 年
	2	公厕建设	部分村组	新增公厕 15 处	75	政府投资	湘阴渡街道	生态环境局、油塘村	2020-2022 年
	3	生态污水处理设施	全村范围	新增生态污水处理设施 23 处	46	政府投资	湘阴渡街道	生态环境局、油塘村	2020-2022 年
小计	新建完善基础设施总投资				246 万				
道路交通建设	4	道路硬化	部分村组	道路硬化面积 4056 平方米	81	政府投资	湘阴渡街道	公路局、油塘村	2020-2022 年
	5	道路新建	部分村组	新建道路面积 3996 平方米	120	政府投资	湘阴渡街道	公路局、油塘村	2020-2022 年
	6	道路路段	全村范围	新增 320 盏路灯	80	政府投资	湘阴渡街道	公路局、油塘村	2020-2022 年
小计	道路新建改造总投资				281 万				
产业发展	7	西河乡村旅游	部分村组	绿道建设、旅游配套设施建设等	800	政府投资	湘阴渡街道	文旅广体局、油塘村	2020-2022 年
小计	产业发展总投资				800 万				
生态修复综合整治	8	西河退耕还湿	扯渡河、新屋组	面积 2.92 公顷	30	政府投资	湘阴渡街道	生态环境局、油塘村	2020-2022 年
	9	道路两旁绿化整治	全村主要道路	道路长 8600 米	172	政府投资	湘阴渡街道	生态环境局、油塘村	2020-2022 年
小计	村容村貌整治行动总投资				202 万				
油塘村近期（2020-2022）建设总投资					1529 万				

图例

基础设施

- 活动广场
- 污水处理池
- 垃圾收集点
- 生态停车场
- 保留道路
- 道路硬化
- 保留沟渠

生态修复

- 小游园
- 退耕还湿
- 生态保护红线

其他

- 村委会
- 村庄点
- 水域
- 村界
- 永久基本农田保护红线

湘阴渡镇人民政府
2023年11月 编制

永兴县自然资源局
郴州市设计集团有限公司 制图