

（一）住房布局规划

规划村内建设用地尽量不占耕地、不破坏山体，因地制宜，方便生产生活。根据村民意愿，引导居住偏远的散户村民向地势平坦、交通便利、村民较为集中的地区集聚。本次规划保留了全部居民点。规划在大坝组新建 3 户、后坝组新建 16 户、金家组新建 17 户，共计新建 36 户居民。

住房布局情况一览表

村组名称	拟拆除户数			新增住宅户数		
	分散拆迁户	空心房拆除住宅（户）	合计	新建	重建	合计
张家组	2	0	2	1	0	1
金家组	0	0	0	5	1	6
铺上组	0	0	0	1	1	2
马老组	0	0	0	3	0	3
王家组	0	0	0	5	0	5
瓦厂组	2	1	3	3	0	3
岩板坪组	0	2	2	4	0	4
大坝组	1	3	4	0	0	0
后坝组	3	0	0	5	0	0
麦它坪组	0	1	1	2	0	2
彭家寨组	1	1	2	5	0	5
梭卡组	2	1	3	2	0	2
合计	11	9	17	36	2	33

规划建设用地中农村住宅用地面积 8.54 公顷，比现状农村住宅用地面积减少约 0.94 公顷。特殊用地增加 0.22 公顷。

（二）农村住宅用地整理

通过村庄国土空间结构调整和布局优化，村民住房建新拆旧和土地整理复垦复绿（采取“宜耕则耕、宜绿则绿”的原则）等措施，实现建设用地总量不增加，耕地和生态林地面积不减少的目标，也能促进村庄农业适度规模经营和农村集体经

济发展。

1. 空心房整治

通过对现状情况的了解，红石林村共存在 2 处空心房，规划对空心房采取拆除，原址重建工作。

空心房改造统计表

序号	村组	户主
1	瓦厂组	祁清风
2	岩板坪组	梁道宏

2. 拟新增住宅用地

规划新建/重建 36 户村民住宅，其中大坝组新建 3 户、后坝组新建 16 户、金家组新建 17 户。

通过村庄空心房整治和取消零散户居民点，农村住宅用地面积减少约 0.22 公顷。

（三）村民建房规划

1、选址控制

农村住宅用地规划范围外禁止一切村民住宅的重建、扩建。村民新建住宅只能在规划住宅用地范围内建设。

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，应在新房建成后一个月内拆除旧房。

退让控制

村组道路：后退道路不少于 5 米。

高度控制

村民住宅建筑层数不超过 4 层，建筑高度控制在 15 米以内。

面积控制

根据《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定，农村村民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。

（四）住宅建筑整治指导

1、现状住宅建筑整治措施

（1）保持原貌型：该类建筑建成年代较新，外观较好，和周边建筑统一协调。
整治措施：保持现有状态，美化庭院，对建筑外立面进行清洁、打扫以及清除多余杂物。

（2）外观整治型：现状房屋外观局部陈旧、或与周边环境、建筑不协调，需要对其外观进行局部整治。整治措施：对建筑墙面进行粉刷、清洗和修整，并对门窗、阳台、栏杆等细部进行修整改造。

（3）整体修缮型：该类房屋在质量、功能、外观形象上都有欠缺，但具有保留或继续使用的必要性，需对其进行整体修缮以达到使用的标准。整治措施：修复建筑破损处；对质量不好的构件进行修整或替换；完善建筑使用功能。

（4）拆除重建型：危房、闲置房和影响消防的建筑和构筑物等、其他通过基于整治无法达到改善效果的建筑。整治措施：拆除现有建筑，原宅基地的处置应符合规划要求。

（五）村庄建设管理公约

为了加强红石林村村庄治理、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。

1、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）农村村民申请宅基地，应当提出用地申请，经村民会议或者农村集体经济组织全体成员会议讨论同意，按照规定的宅基地用地指标，向村民委员会或者其他农村经济组织提出用地申请，填写农村宅基地使用权申请表。利用原宅基地、村内空闲地和其他荒地、坡地建设住宅的，由镇政府根据土地利用总体规划、村、镇规划出具审核意见，报市、县（市）人民政府批准。农村村民住宅占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》地四十四条规定，向县级以上人民政府土地行政主管部门办理农用地转用审批手续。

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红石林村建设大局，符合《规划》建设要求。

6）人居环境整治建设项目牵涉到房屋及其他建筑等地上附着物拆迁的，按永州市相关标准进行补偿。

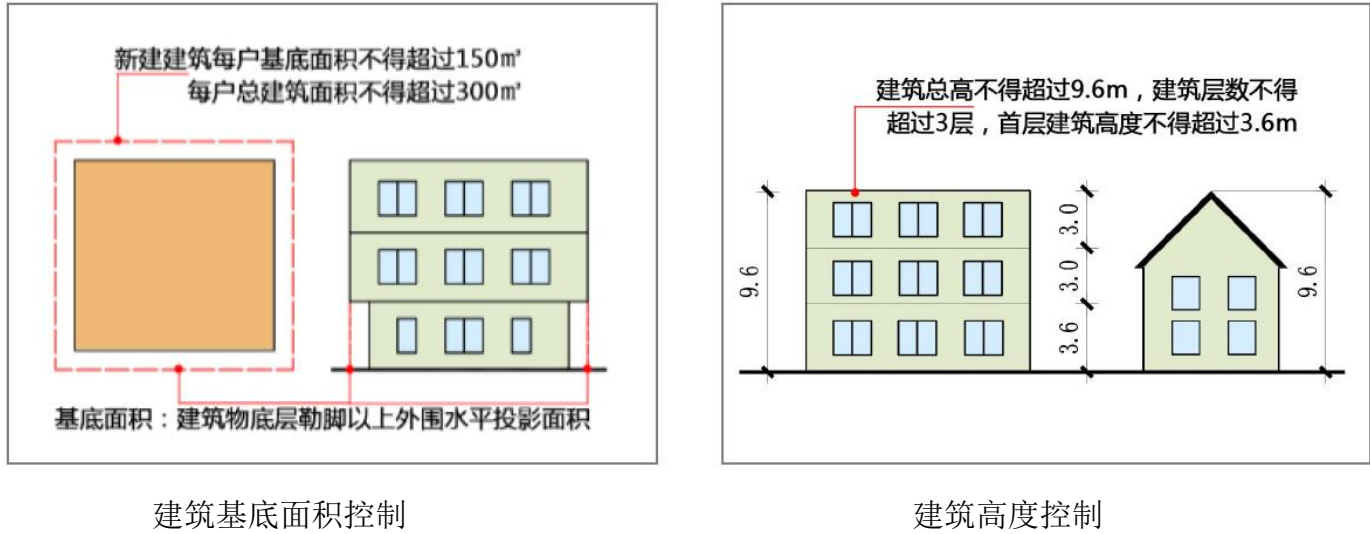
7) 凡在村庄建设用地范围内进行抢建抢种的，一律不作赔偿。

2、民居建筑导控

1) 民居建筑导控

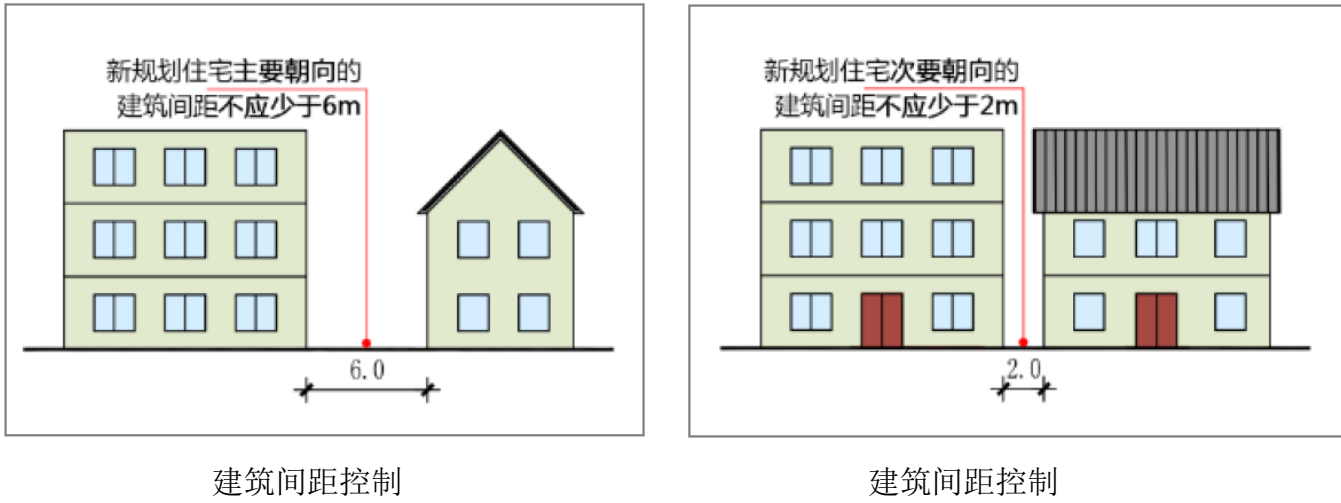
民居导控的目的在于:通过建筑的整治,尤其是建筑外立面的整治,形成统一、整洁、美丽的村容村貌,既满足村民建筑使用习惯,又符合村民审美情趣。

- (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) 新批准每户住宅建筑基底面积不得超过 150 平方米,总建筑面积不得超过 300 平方米。
- (4) 建筑层数不得超过 3 层,首层建筑高度不得超过 3.6 米。



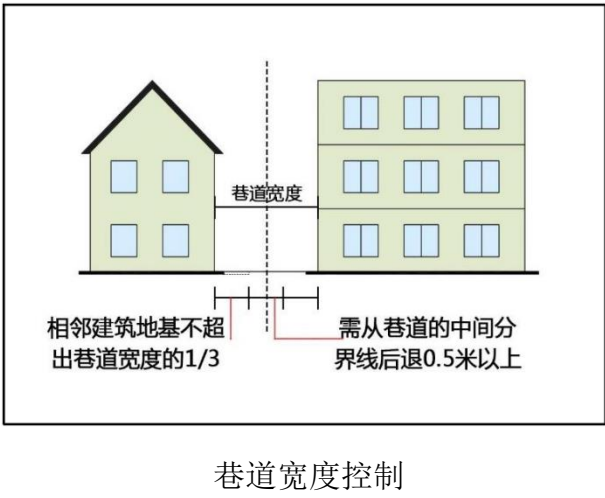
(5) 新规划村民住宅, 主要朝向建筑间距不小于 6 米, 次要朝向建筑间距不小于 2 米, 建筑成组布置总长超过 45 米或者因交通、防火需要的, 应当预留不小于 6 米的公共通道; 现状村民住宅改建、扩建、不得影响邻屋安全, 临路方向退缩建筑间距不小于 2 米 (以道路中心线为基准), 其他方向退缩建筑间距不少于

0.6 米 (以用地边界为基准, 建设联排式住宅的除外)。

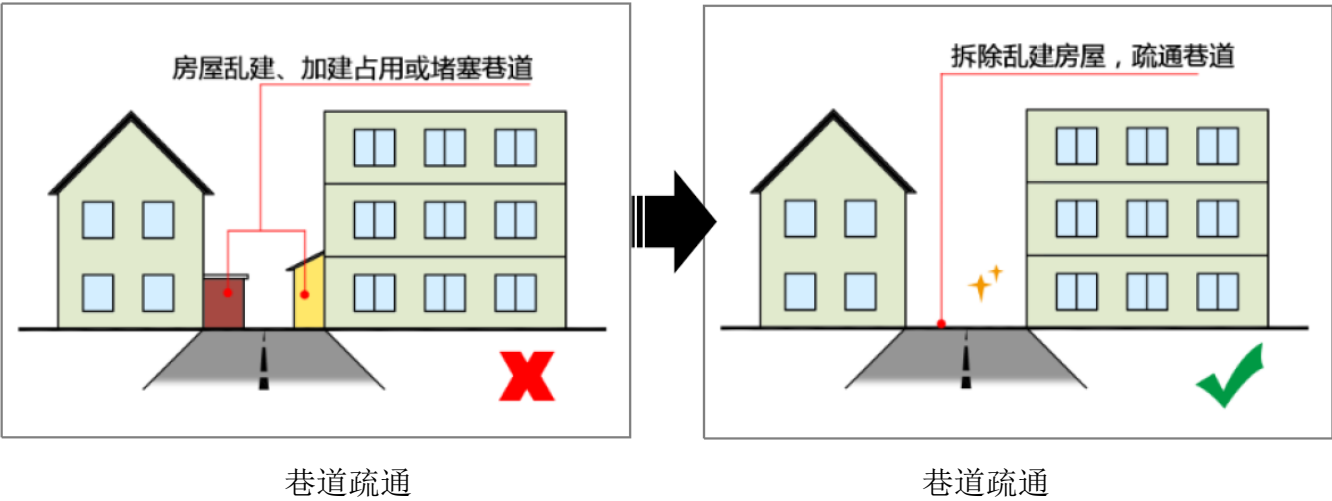


2) 巷道宽度导控

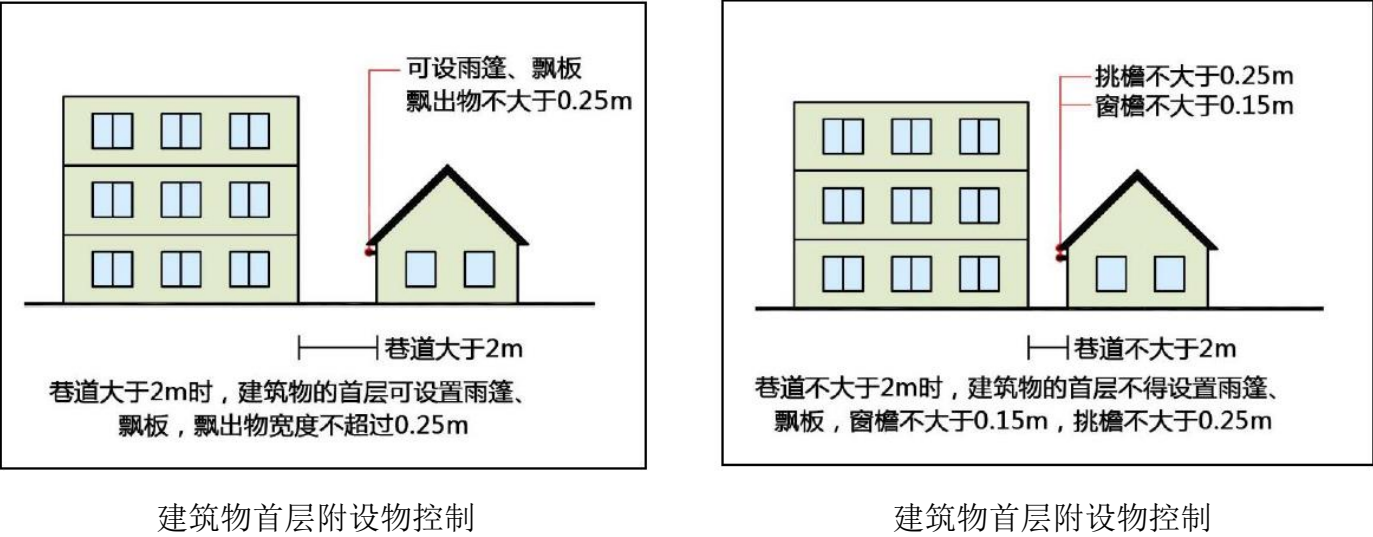
- (1) 为保持巷道畅通舒适, 维持其 1:1.5-1:2 的宽高比, 除拆除堵塞巷道的建筑及围墙外, 阳台、梯间、雨篷、挑檐等附设物应符合以下规定:
- (2) 相邻建筑的地基, 一般情况下不超出巷道宽度的 1/3, 且需从相邻巷道的中间分界线后退 0.5 米以上。



巷道宽度控制



（3）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。



（4）建筑物二层及以上的飘出物外飘尺寸按下表标准控制：

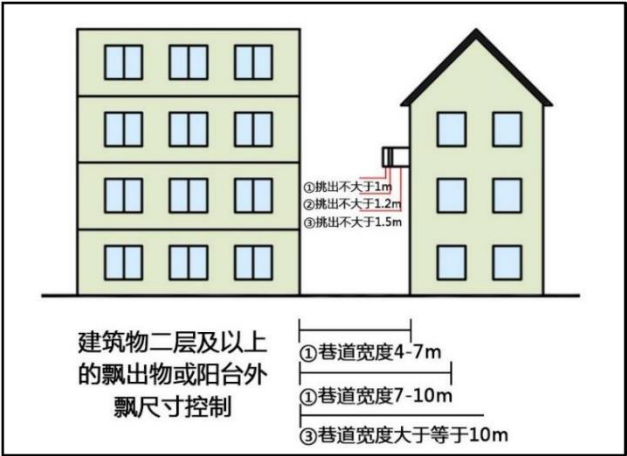
巷宽度（B，单位：米）	飘出尺寸（单位：米）
$4 \leq B < 7$	≤ 1.0

$7 \leq B < 10$	≤ 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、经济社提出申请并获得同意，完成公示程序后方可外飘，外飘尺寸不得大于 1 米；巷宽度 (B, 单位：米) 飘出尺寸 (单位：米)。

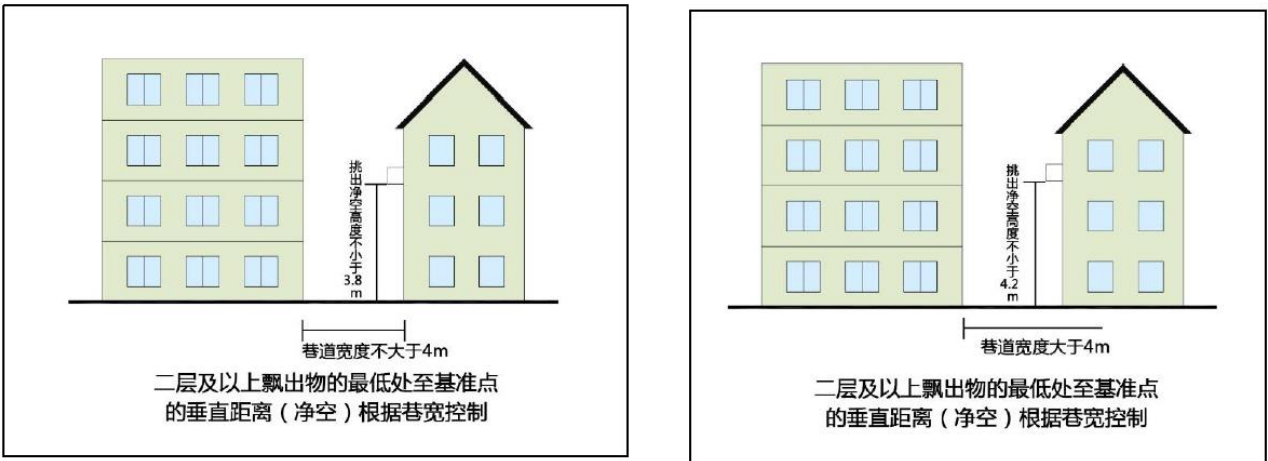
（5）建筑物二层及以上的飘出物净空距离按下表标准控制：

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



建筑物二层及以上的飘出物外飘尺寸

（6）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。



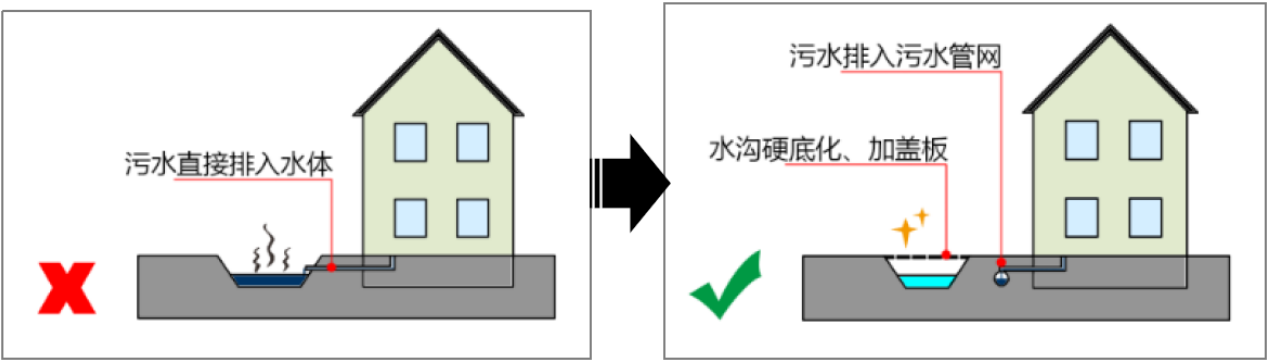
净空控制

净空控制

3) 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，底面硬地化、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

3、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。

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。

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。

2) 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。

4、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。



5、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。

6、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。