

合肥市村庄规划村民手册（试行）

（征求意见稿）

XX市XX镇XX村村民手册（样稿一）



合肥市自然资源和规划局
安徽省城建设计研究总院股份有限公司

2021年05月

前 言

亲爱的村民们：

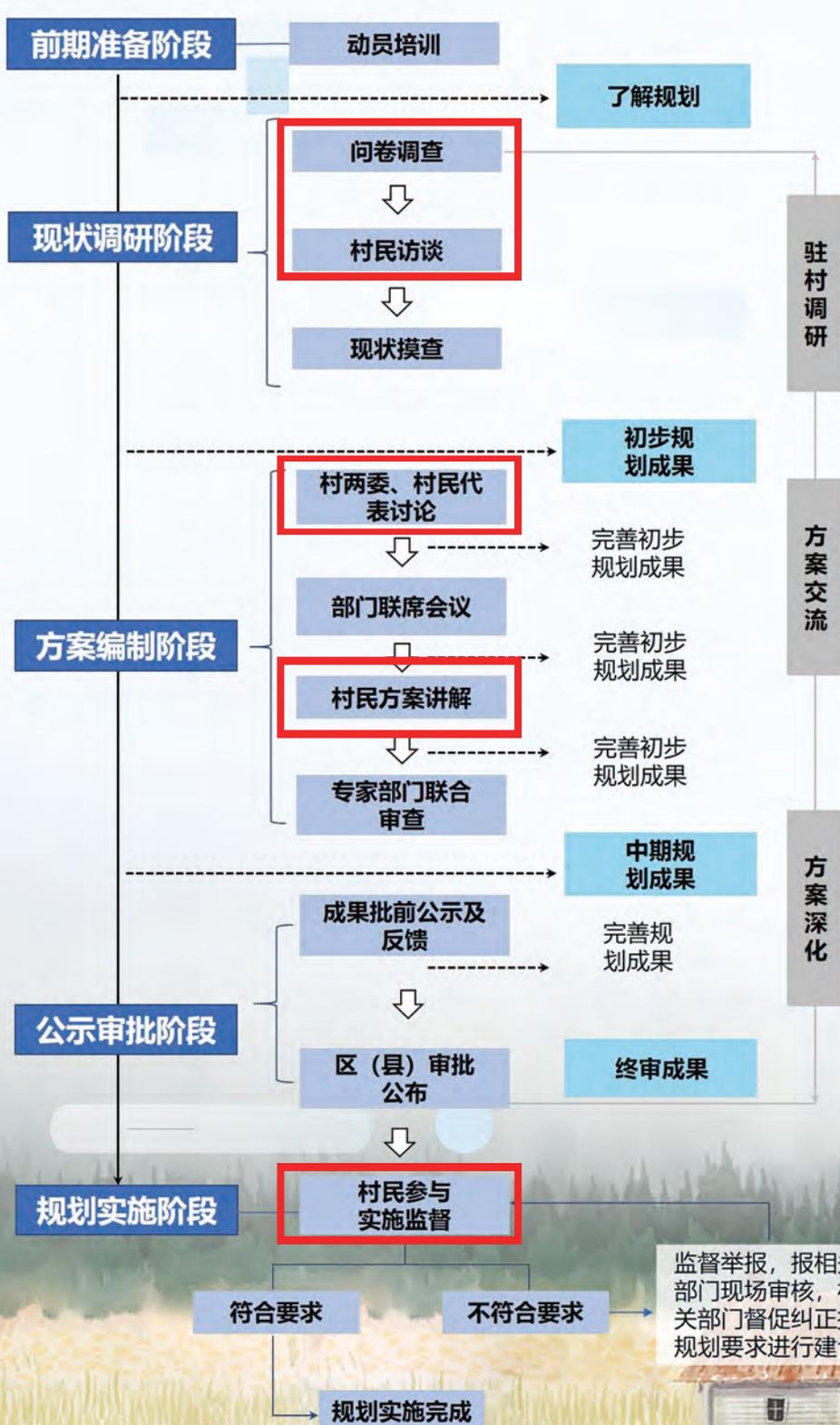
你们好！

我们是您的好朋友花花一家，还记得咱们一起畅想XX村的未来吗？

在政府的关心下，经过村委会和村民的共同努力，XX村的村庄规划已经做好啦！这本手册是专门给大家准备的村民读本，里面是和您息息相关的点点滴滴，美好的未来就从这里开始啦！



村民参与流程



监督举报, 报相关部门现场审核, 相关部门督促纠正按规划要求进行建设

目录

● 村庄特色

● 文化资源保护

● 问题对策

● 农民建房指引

● 农田保护

● 村庄风貌指引

● 产业发展

● 村庄村规民约



XX村的特色

区位优势

XX村地理区位优势，人杰地灵，地处环巢湖半岛北部核心区域，坐观巢湖市国家风景名胜区，起着南承环巢湖半岛经济带，北接半岛旅游文化资源的重要作用。

村庄建设

XX村已经完成上一轮村庄规划建设，基础设施的建设完善，村容村貌良好。



小李：

近几年来，村庄的面容变化很大，里里外外像翻新了一样，村委会那里设施健全得很呢！

特色资源

小花：

奶奶说她们小时候的那个年代，石磨坊是用来磨油的地方，现在被保护起来了，真是一件好事情呢！



落英缤纷的古巷道、游憩漫步的九曲桥
历史传承的老油坊、还有小游园、石磨坊...



小文：

XX村景色优美，环境宜人，特色风貌鲜明。因此，规划初期大家就达成了共同保护村庄的共识。



问题和对策

村庄有哪些问题亟待解决？



提高村民收入

盘活闲置农房

农田灌溉建设

针对问题，有哪些对策？

1

培育特色产业和地域文化，
发展现代种植业和农家乐。

2

盘活存量建设用地，
推动集体经营性建设
用地入市。

3

坚守基本农田底线，
加强土地使用管控，
开展土地综合整治。



将来村里的环境品质都会提高很多，问题也会得到妥善解决，居住环境会比城市还好！人人都可以安居乐业！

我们村规划的方向和定位是什么呢？



村庄规划方向

文化旅游+休闲康养

村庄规划定位

城乡融合
发展典范

健康农业
产业典范

乡村振兴
省级典范

“巢滨古村、文旅建中”

村庄规划目标

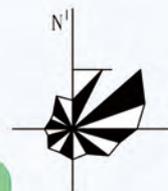
从全国人居环境示范点到全国乡村振兴示范点

依托紧邻XX镇区的区位优势，以优秀自然本底，高附加值农业、田园风光、特色种植和观光采摘为重要吸引，以传统文化为依托，打造集特色种植、特色文化、观光采摘的产、学、研于一体的综合型都市田园。



图例

- | | | |
|--------------|----------|-----------|
| ① 村委会、乡村活动中心 | ⑥ 旅游服务中心 | ⑪ 高标准农田 |
| ② 村史馆 | ⑦ 农家乐项目 | ⑫ 旅游服务驿站 |
| ③ 百年历史建筑群 | ⑧ 特种养殖中心 | ⑬ 污水集中处理厂 |
| ④ 农家乐项目 | ⑨ 葡萄种植果园 | ⑭ 刘疃古村落 |
| ⑤ 居民安置点 | ⑩ 公墓 | |



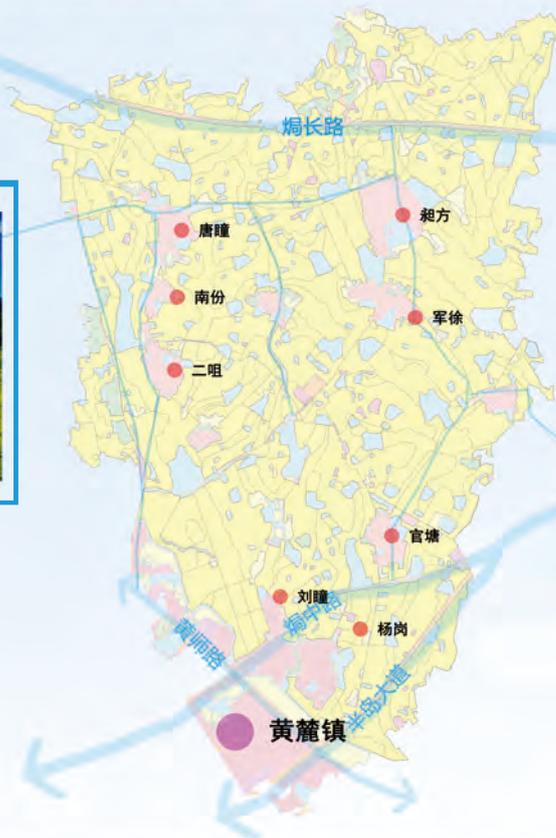
小花：现在我可以去新的图书馆做功课啦！我的爷爷也有了健身活动场地呢！





农田保护

小文：粮食是立足之本，农田对于农村来说，极其重要。那么，我们XX村的基本农田分布在哪里呢？



小花：XX村现有基本农田709.30公顷，占全域国土总面积的67.09%，主要分布位置如上图黄色部分显示位置。

底线管控

2



让村民有地种！

粮食是立足之本
农田是粮食源泉

关于基本农田，哪
些行为不可取的呢



基本农田内是否可以种植花卉发展
旅游呢？若种植葡萄呢？

答：《基本农田保护条例》第十七条规定，禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。但是，基本农田种葡萄不违反《中华人民共和国农村土地承包法》。

小文：基本农田上禁止非粮化、非农化的行为，进行农业结构调整、没有造成耕作层严重破坏的，可以保持现状，继续作为基本农田加以保护。对造成基本农田耕作层严重破坏的，应依法按要求立即停止和纠正。

粮食是立足之本 农田是粮食源泉



如此重要的基本农田，我们应该怎么去保护它们呢？有何建议措施？



在不破坏基本农田的前提下，可在基本农田上实施稻鱼、稻虾、稻鳖综合立体养殖。



对于经充分论证、施工无法避让确需临时占用基本农田的，需要逐渐上报镇、县、市、省自然资源部门，等批了再干！



林果业、挖塘养鱼、植树造林、绿色通道和城市绿化隔离带建设等在基本农田内都是不被允许的！

小文：违反《基本农田保护条例》的，处占用基本农田的耕地开垦费1倍以上2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。





产业发展

发展特色种养



传统农业升级为规模化、高效化、特色化的现代农业，重点打造特色养殖和特色果林种植片区。



小花：大家谁有兴趣参与特色养殖和种植？快到村委会报名！

打造旅游服务中心、
打响“XX村”品牌

让游客有得玩！



打造特色农家乐、旅游驿站，乡村户外拓展基地，丰富农业观光、农事体验项目，将建中村的社会效益变现。



旅游服务中心

特色农家乐：提供XX村特色农家饭和住宿。

旅游驿站：区域旅游驿站，提供旅游信息、餐饮、住宿等旅游服务。

户外拓展基地：提供夏令营、团建活动等场地。



打响“XX村”品牌：农业和旅游服务业都要打造“XX村”品牌，积极推动农业+校企合作模式，发展科技农业，让市区的人知道吃的是我们XX村的农副产品！

小文：要保证集中连片的旅游项目，与旅游线路融合、链接，针对不同类型群体，制定探索、休闲、减压、体验、亲子多类型的项目。





文化资源保护

明确保护对象

保护对象是物质文化（XX村历史建筑油坊和古井等，和非物质文化遗产（乡村起源、乡贤文化、传统纸笺加工技艺等）两个方面。



非物质文化遗产



物质文化遗产



李奶奶：没想到多年以后，能够看到石磨、古井、功德碑被保护利用起来，这是咱们村的传统特色，可不能丢哇！



历史文化遗产保护

历史文化遗产需要共同保护！

保护文化资源

两步走



第一步：建立历史文化遗产保护名录

序号	资源名称	资源类型	保护级别	占地规模 (m ²)
1	“九龙攒珠格局”	传统村落格局	县级文保单位	---
2	百年老宅	历史建筑	---	1799
3	老油坊	文物古迹	---	---
4	古井	文物古迹	---	---
5	百年老树	古树名木	---	---
6	乡村起源	非物质文化遗产	---	---
7	传统纸笺加工技艺		国家级非物质文化遗产	---
8	乡贤传统		---	---

第二步：注重保护措施

禁止行为

- 1、破坏传统村落格局、街巷空间、村庄肌理与自然环境等；
- 2、拆除传统建筑、破坏古树名木、古井等；
- 3、.....

建议措施

- 1、修缮历史建筑和原样翻建；
- 2、活化利用历史建筑，可增添必要景观设施；
- 3、.....



×

√

张爷爷：XX村的十余栋历史建筑是民国时期的，样貌基本保持完好，以前村民们想保护却不知如何下手，现在终于明白啦！

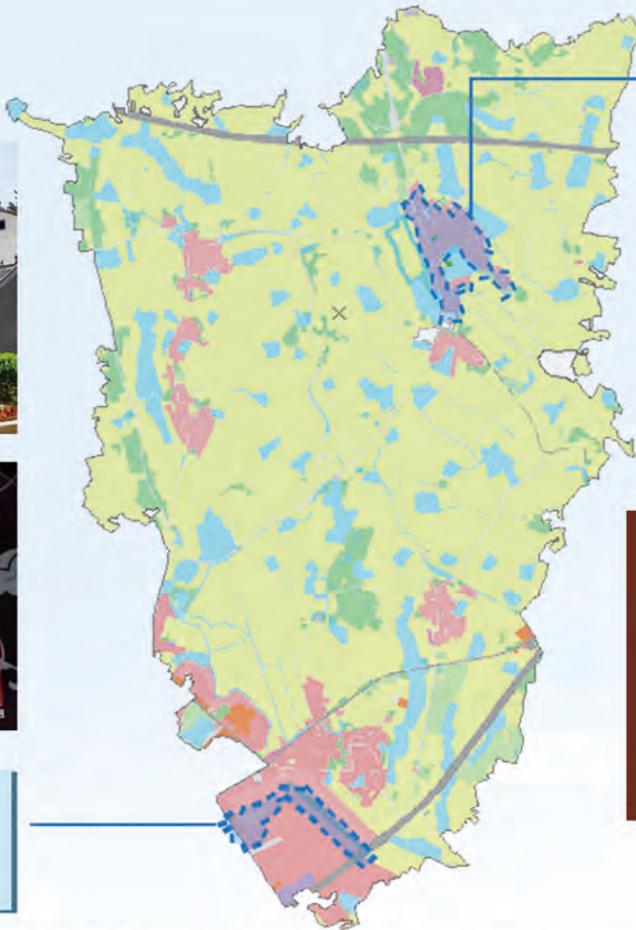
农民建房指引

规范选址和面积

首先，村里建房需要在农村宅基地规定范围内进行选址，如下图所示部分：



宅基地选址范围
示例一



宅基地选址范围
示例二



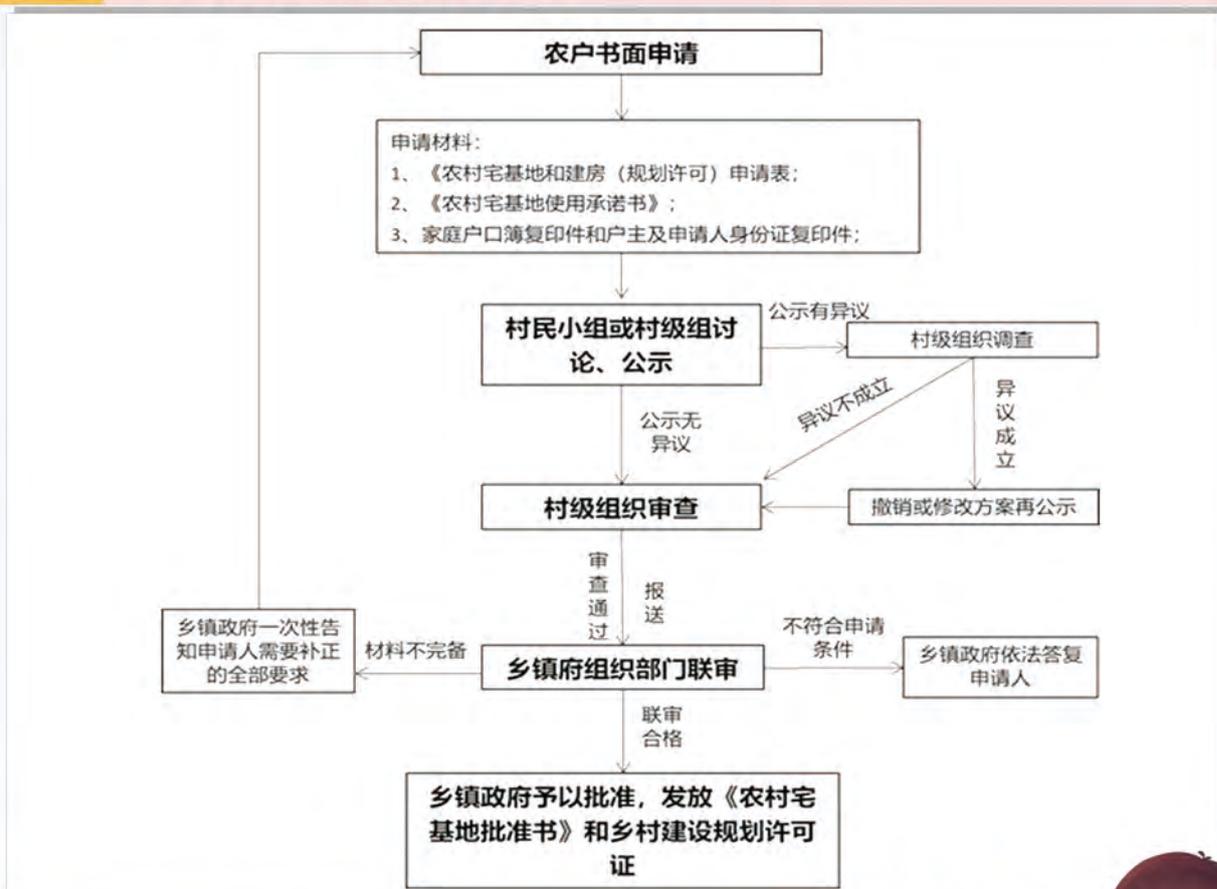
李奶奶：其次，咱大伙在建房时需要按照规定程序上报，并经审批获得《宅基地使用权证书》和《乡村建设规划许可证》，且应该控制面积在160m²之内。



建房之前先申请、拿到许可再开工



在村庄规划区内进行建房的，应当持村民委员会签署的书面同意意见、使用土地的有关证明文件、住宅设计图件等向乡镇政府申请！



符合乡村规划建设许可和宅基地用地审批条件的，应当向乡镇政府提供用地位置、用地面积、基底面积、建筑面积、建筑层数、建筑高度及原地上建筑物处理等信息。



户型选择规范化、风貌统一有保障



这里，小红给大家提供了几种户型的参考，如果每家每户都可以按照规范化修建自己的住宅，不仅美了自己家，也美了全村呐~

户型参考

经济小户型



本户型一层布局，室内外高度0.3m，檐口高度3.3m。农房建筑立面青砖青缝白墙，风貌质朴，屋面采用硬山样式，围墙以青砖花格装饰。

小康适用型



本户型两层布局，室内外高差0.3m，一层层高3.0m，二层檐口高度6.3m，室两厅两卫。农房建筑立面青砖青缝白墙，风貌质朴，屋面采用硬山样式，围墙以青砖花格装饰。

舒适宜居型



本户型两层布局，室内外高差0.3m，层高3.0m，四室两厅两卫。农房建筑立面青砖青缝白墙，风貌质朴，屋面采用硬山样式，围墙以青砖花格装饰。



村庄风貌指引

街巷空间指引

一、清洗、粉刷和修缮工作

首先对建筑立面进行清洗粉刷修缮，清除垃圾，局部增加绿化。



二、完善基础设施、整治乱拉乱接

增加挂壁式路灯或灯笼，
乱拉乱接线路整治，对巷道道路进行硬化。



村庄道路指引



一、硬化村庄主次道路

第一，村庄主次道路宜采用硬质材料路面，一般情况下可考虑使用沥青、混凝土等材质，并保证排水、照明功能等。

路旁种植彩叶乔木
丰富绿化效果并起
到点睛作用。

彩绘景墙宣传乡
村风貌。

沥青路面整洁干
净。

景墙搭配漏窗，
虚实结合。



彩色栅栏遮挡绿
化，保护路面。

沿路边布置排水沟。

二、适当美化道路设施

第二，丰富路边绿化种植种类，增加彩绘景墙，可搭配镂空窗帘，实现虚实结合，美化道路街巷空间。

规定建筑整治形式、不搞特殊化



为避免“千村一面”，这里规定了农房整治形式和农民自建房风貌要求，但是特立独行和私搭乱建还是不可取的哦！

一、整治形式



屋顶完善
提高安全性和舒适性

结构加固

墙面整治
提升房屋形象

门窗改善
提高安全性、改善形象



二、风貌要求

一、整体控制（立面、色彩统一化）

二、便于实施（经济、可操作性）



根据指引合理布局、 共创宜人空间



村庄内有许多公共空间，例如村口空间、健身场所、池塘水系等，这些公共场所需要共同珍惜、爱护，是我们大家的共同财富呀！

一、村口空间



样例示范

村口空间需要体现辨识度、独特性以及乡土性的特征。根据村庄的实际情况尽量做到乡土经济、尺度适宜，增强地方特色。



强身健体热爱运动、 共享美好生活



村庄内布置了许多设施丰富、环境宜人的健身场所，这些场地与周围绿化相得益彰，大家快来一起享受运动的快乐吧！

二、健身场所



样例示范

村内健身场所根据村庄形态，选择在方便村民使用的地方，可与现状保留树木一起合并布局。



绿水青山
就是金山银山



村庄内有许多坑塘水系，有些整治效果较好，而有些却管理不佳，如果能将村里的水系、河岸都保护起来，将是一副多么美丽的画卷呀！

三、池塘水系



样例示范

保留现状的河、沟、渠、塘等水体，改善水质环境。滨湖河岸以自然放坡为主，不得随意改变、截断、填堵河道，并与绿化结合布局。



XX村村规民约

村建设	按规划	未批准	莫动工
生态线	农田线	村建线	需严控
保生态	展风貌	传文化	显淳美
修老宅	重传承	建新居	一宅地
村环境	要保护	争创建	最美村
村设施	要珍惜	常维修	益处多
村道路	要通畅	不违建	不乱堆
改旧貌	集智慧	村貌洁	精神振



规划实施监督电话：XXXX-XXXX XXXX