三亚市天涯区 抱龙村
村庄规划（2020-2035）

（批后公示版）

三亚市自然资源和规划局
天涯区人民政府
2022年1月

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

简介

三亚市自然资源和规划局

天涯区人民政府

2022 年1月

抱龙村村庄规划简介

一、村庄现状概况

1、自然条件与资源概况

抱龙村域范围内拥有扎半水库、扎温岭水库、宁远河等优质水资源，同时包含农田、林地、水库、溪流等多种自然景观，生态环境优越、自然资源良好。

1.1 地形地貌

场地地形变化多样，场地高程整体在108.71-643.76米之间，场地坡度在10-80%之间，整体形成了北高南低的地貌特征。

1.2 植被资源

该地区植被覆盖率较高，果树以芒果树为主，其中生态用地总面积813.10公顷，人均0.48公顷/每人。抱龙村森林资源丰富，村庄隐于森林之中，村域大量分布着森林，橡胶树、槟榔树、果树等应有尽有。同时包含农田、林地、水库、溪流等多种自然景观，生态环境优越、自然环境良好

1.3 水环境

抱龙村共有扎温岭和扎半两座水库，东北部有三亚第一大河宁远河穿过，水系资源丰富，景观优美。

1.4 古树名木

现状抱龙村古树名木散落分布在村域范围内，树种类型为荔枝、高山榕、凤凰木共计13棵，均为二～三级保护等级，其中大部分保护树种分布在村庄北侧，少量分在村庄南侧。

2、社会经济调查分析

2.1 人口现状

抱龙村辖8个自然村，总户数309户，总人口1689人，户均5.5口人，其中先进、红新一村本户人数最大达到14人，人口密度103人/㎢，男女比例1:1。劳动力总人口为1070人，占总人口的63%，劳动力较为充足。

序号	行政村	自然村名称	户数	人口
1	抱龙村委会	先进村	63	352
2		扎文村	62	305
3		扎浩村	20	108
4		扎半村	40	223
5		扎套村	19	92
6		红新一村	29	163
7		红新二村	44	269
8		红旗村	32	177
合计		8个	309	1689

2.2 经济收入

现状村民主要经济收入来源为以槟榔、橡胶、水稻、热带水果、反季节瓜菜为主的热带作物种植。据统计，2019年底人均收入14279元。村集体经济来源为种植槟榔、土地租金。村内有统一养殖点，合作社1家，企业1家。

3、现状交通及现状公服设施

3.1 现状交通

对外交通：抱龙村通过县道X827实现与外界联系，此道路已硬化，道路宽度在6-8米，向南可接入G225国道，向北可到达扎南村。

内部交通：村域内部与村交通主要依靠827县道。呈（树枝状）布局，整体道路路网较为完善。村庄道路基本已硬化，道路质量较好，道路宽度在4-6米，其余的入户路和园路大多为土路，道路宽度在2米左右。

3.2 现状公服设施

（1） 行政办公：村委会位于先进村，基本能够满足现状需求。

（2） 教育设施：现状先进村有1所6班小学1处，9班幼儿园（正在建设），红新一村有1处老学校区（作为老师宿舍），基本能够满足教育需求。

（3） 医疗卫生：卫生室位于先进村内，比较破旧，不能满足村民日常需求。

（4） 商业设施：现状先进村有1处公共服务中心和农贸市场结合，其他商店均为和住宅结合的小便利店，分布在村庄主入口处，以及村内主要道路两侧，规划考虑沿主要道路节点增加商业设施。

（5） 文化体育：村民活动场地主要集中在村委会广场，广场有戏台，其他村的活动场地较少，每个村均有文化室，红新二队和扎套村均无篮球场，其他自然村均配篮球场。现状村内活动室、阅读室等文化设施仅在村委会。

3.3 市政基础设施建设情况

（1） 给水设施：抱龙村内各自然村现状已铺设给水管网，并投入使用，但管道多为裸露，未埋设。

（2）排水工程：全村目前为明渠排水，有一处涝池。现状无污水处理设施。

（3） 电力设施：目前全村各自然村已有变压器，电源引自天涯区110kv变电站，10kv高峰电力线已敷设至各自然村，通过公共变压器后向各户村民供电。

（4） 电信设施：全村各自然村已被无线通信覆盖，村民已习惯无线通信。

（5） 燃气工程：现状村域内无燃气及供热设施，大部分村民以薪柴为主，部分村民利用太阳能热水器。

（6） 环卫设施：现状各自然村主要道路沿路均有分类垃圾收集桶，户内均配垃圾收集桶，由天涯区统一收集，但无集中垃圾收集点，未来考虑接入镇区环保环卫系统，有利于垃圾的分类回收。

4、房屋权力人调查分析

针对土地利用现状等调查工作采用资料收集、实地踏勘相结合的方式进行；土地权属、宅基地建设与布局需求、公共服务设施与基础设施配套需求以及村民的新农村建设需求等内容采用入户调查、问卷访谈等方式进行。

经核算，现状包括8个自然村，现状宅基地总面积为15.53公顷，其中农村宅基地14.4公顷，城镇住宅用地1.13公顷，户均宅基地面积503平方米。

现状宅基地共350处，闲置宅基地2处，一户多宅4处，非本村户籍居住2处，闲置率为0.6%，村庄宅基地利用率较高。其中宅基地面积超过175平方米的有66处，宅基地面积小于175平方米的有284处。

5、现状用地情况

根据《 海南省村庄规划编制导则》对三调数据进行转换，综合抱龙村工作边界内现状土地利用如下，工作边界用地面积为1454.34 公顷，其中耕地89.52公顷，占工作边界内用地6.15%，园地532.19公顷，占工作边界内用地36.593%，林地737.01公顷，占工作边界内用地50.68%，草地1.14公顷，占工作边界内用地0.077%，村道用地12.82公顷，占工作边界内用地0.88%，村庄内部道路用地0.49公顷，占工作边界内用地0.034%，畜禽养殖设施建设用地5.94公顷，占工作边界内用地0.408%，一类农村宅基地14.52公顷，占工作边界内用地0.998%，农村社区服务设施用地0.68公顷，占工作边界内用地0.047%，一类农场连队居住用地1.34公顷，占工作边界内用地0.092%，中小学用地1.06公顷，占工作边界内用地0.073%，零售商业用地0.44公顷，占工作边界内用地0.03%，工业用地0.05公顷，占工作边界内用地0.05%，公路用地1.71公顷，占工作边界内用地0.11%，水工设施用地1.28公顷，占工作边界内用地0.088%，河流水面47.82公顷，占工作边界内用地3.288%，坑塘水面0.83公顷，占工作边界内用地0.057%，沟渠2.07公顷，占工作边界内用地0.142%。%。

二、规划思路

作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，抱龙村村庄规划编制做到刚性传导总体规划的重要内容，全面提升村庄规划底线管控和弹性统筹能力，实现空间资源合理匹配，坚持面向实施为核心导向，科学引导

村庄建设，重点体现“多规合一”的实用性村庄规划的新理念和新要求。

在村庄规划中严守上位国土空间总体规划确定的强制性指标；落实上位国土空间总体规划确定的生态保护红线、永久基本农田控制线；统筹村庄发展目标、统筹生态保护修复、统筹耕地和永久基本农田保护、统筹历史文化传承与保护、统筹基础设施和基本公共服务设施、统筹产业发展空间；统筹村庄安全和防灾减灾；明确规划

近期实施计划；在不突破上位规划预留的乡村建设用地指标的前提下，优化调整村庄建设用地规模；科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，明确规划约束性指标和空间管控要求，强化底线约束，为可持续发展预留空间。

三、规划亮点

1、聚焦建设减量增效，实现土地资源科学高效利用

项目团队深入田间地头，开展入户式地毯调研，以第三次国土调查为基础性依据，结合土地利用现状变更调查、地理国情普查和专项自然资源调查成果、遥感影像、农村宅基地和农村土地承包经营权确权登记等资料，对数据进行地类转换、补充和细分，形成村域工作底图；科学评估用地效能，深入开展土地摸底工作，梳理出村庄现状宅基地需求增加、村集体发展建设用地不足、土地利用低效等问题。

规划以土地综合整治与生态修复为抓手，通过修复破损生态环境，构建丘水林田生态共同体；通过统筹开展农用地整理，建设集中连片的高标准农田；通过盘活低效闲置用地、

差异化激活集体土地，宅基地梳理、公共配套与产业发展。总体加大村庄土地布局优化调整力度，协调生态、农业、建设三大空间，实现土地资源的科学高效利用。

2、开放协同的村民参与模式，实现村庄规划实用性

村民作为主体来主导规划，规划的责任人是村民自己，规划师主要负责各方利益沟通协调和技术解释。政府部门主要发挥政策制定与指引的作用，专家负责技术支撑，建设单位负责项目建设，使村委会、村民、政府、规划师、建设单位等相关利益人形成合力，共同推进实用性村庄规划的落地实施。坚持以人为本，把维护村民权益作为出发点和落脚点，把村民认同和村民满意作为根本要求，尊重村民意愿，尊重少数民族习俗，调动广大农民群众的积极性和主动性，引导和支持村民参与村庄规划编制和实施的全过程。

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

文本

三亚市自然资源和规划局

天涯区人民政府

2022 年1月

第一条 规划范围

本次村庄规划的范围包括扎半村、红旗村、扎套村、先进村、红新一村、红新二村、扎浩村、扎文村共8个自然村，共涉及309户、1689人。

村域面积为1647.82公顷，其中，抱龙权属（本次村庄规划工作边界）：1454.34 公顷，农场权属：193.48公顷。

第二条 总体定位

抱龙村的总体定位：以山水景观、黎苗风情为特色的生态宜居型美丽乡村。

第三条 三线范围划定

① 生态保护红线

结合上位规划、三亚市划定生态红线和抱龙村实际情况，划定生态保护红线，生态保护红线数据为792.2公顷。

② 永久基本农田控制线

抱龙村永久基本农田数据在多规合一中为125.4公顷，根据三调阶段性成果数据显示，规划到2025年，基本农田范围内的林地、园地、其它农用地应依法逐步退出基本农田区域。

③ 乡村建设用地开发边界界

建设用地开发边界是以允许建设区位基础、必然永久基本农田红线和生态保护红线、避开灾害危险地区来合理引导村庄发展，有效保护耕地与生态环境，基于地形条件、自然生态、环境容量等因素，划定的一条或多条闭合边界。本规划划定乡村开发边界面积为33.6公顷。

第四条 国土空间布局与结构调整

本次村域国土空间总体布局根据《三亚市总体规划（空间类）2015-2030》确定的生态保护红线范围，耕地保有量、林地保有量以及村庄建设用地规模等约束性指标，对村域国土资源做出适当调整优化，村域国土空间用地按照《海南省村规划编制技术导则(试行)》村庄规划用途进行分类，主要为农用地、建设用地以及生态用地三大类。

农用地总面积为142.96公顷，占村域面积的9.83%；

城乡建设用地总面积为29.24公顷，占村域面积的2.01%；

生态用地为1282.136公顷，占村域范围的88.16%。

第五条 生态保护修复

① 重点生态保护区管制

禁止在生态保护红线范围内从事任何建设活动。

② 生态保护修复区管制

（1）管制要求

不得进行破坏生观、污染环境的各类开发建设活动，应做到慎砍树、禁挖山、不填湖。在对生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研、教育等活动。对原住居民，在保证其生产必要需求的基础上，可对其生产生活设施进行有限改造；原则上严格限制各类开发建设行为以及种植、养殖活动。

③ 生态修复工程

实施全方位“山、水、林”生态修复，提升村庄整体生态环境，实现全村无重大污染源，实现抱龙村生态系统的地表基地稳定，保证抱龙村生态环境的持续演替，提高抱龙村人居环境水平。

将工作边界内347.13公顷现状非林地用地进行生态修复。

第六条 耕地、永久基本农田保护和农业发展

① 农业用地总体情况

落实保护目标：根据多规合一中基本农田及一般耕地确定耕地保有量面积为130.65公顷，其中基本农田面积为125.4公顷，一般耕地面积为5.25公顷。

规划工作边界内国土农业空间面积为面积为142.96公顷，其中耕地有137.35公顷，划入永久基本农田保护的有125.4公顷，除耕地外，园地有5.55公顷，农业设施建设用地0.06公顷。

规划原则：坚持严格保护耕地和基本农田，建设占用耕地与开发整理增加耕地平衡的原则；基本农田保护区片划定布局合理，数量保证，质量合格的原则；保证《基本农田保护条例》规定的四类耕地严格划入基本农田的原则；在土地利用上统筹兼顾各部门用地规划与土地利用总体规划彼此协调、相互衔接，确保国家、重大项目、重点工程项目用地的规划；基本农田划定禁止划劣留优、划山留坝。

② 耕地保护

耕地管制规则：十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地；严格控制耕地转为非耕地；未经批准不得随意占用耕地；确需占用的，需经确认，按照占补平衡的要求，同意出具书面意见后，由区政府按程序办理相关报批手续。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少“的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地；严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保规划期内村域耕地总量不减少。

③ 永久基本农田管制规则

将工作边界内54.34公顷现状非耕地用地进行整治修复。

永久基本农田边界线内只能用作粮食生产，禁止他用，线内禁止进行非农建设，禁止破坏基本农田的一切行为。

1）严格落实《土地法》、《基本农田保护条例》等相关规定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；

2）禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区内进行非农建设和破坏基本农田的活动；

3）在永久基本农田保护区内，一律不准安排非农建设项目，国家能源、交通、水利、国防等重点建设项目，无法避开区内永久基本农田的，应经法定程序修改规划，并按《基本农田保护条例》的规定严格审批用地。

4）严格执行永久基本农田保护“五不准“：①不准非农建设占用永久基本农田（法律规定的除外）；②不准以退耕还林为名违反土地利用总体规划减少永久基本农田面积；③不准占用永久基本农田进行植树造林、发展林果业；④不准在永久基本农田内挖塘养鱼和进行畜禽饲养，以及其他严重破坏耕作层的生产经营活动；⑤不准占用永久基本农田进行绿色通道和绿化隔离建设。

第七条 建设用地调整优化

① 开发边界划定

优化调整市县总规划定的村庄开发边界：根据《条例》村庄开发边界内的优化调整权限已下放乡镇政府，充分考虑当地村庄自然形态和居民生活习惯，结合村庄实际用地条件、农民宅基地需求、集中居住和发展需要，优化调整上位规划定的村庄开发边界，为村民建房选址、报批提供依据.

通过“负面清单”限定落实底线管控：村庄开发边界严禁占用永久基本农田和生态保护红线；严格控制占用永久基本农田储备区、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区等；应尽量避让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡、坟地等不适宜建设区。体现分类发展意图，引导集中居住导向：逐步引导村民在开发边界内集中居住，优化集中

居民点服务供给；村庄开发边界外应实施严格的开发建设管控，禁止在村庄开发边界外占用集体土地建设农村村民住宅。集聚提升类、特色保护类、城郊融合类村庄在现状规模基础上，可在边界内合理预留空间拓展区域，零散居民点及近期拆（搬）迁的村庄不宜划定村庄开发边界。

提供规划实施弹性：村庄开发边界内可发挥镇村自我调节机制优化村庄用地布局，用好边界内的规划实施弹性，用地调整权限下沉到乡镇。

② 调入调出情况

在保证总建设用地量不突破多规合一的前提下，调出现状不适宜建设区域（坑塘、陡坡、灾害点等）；合理用地需求的村庄在底线管控前提下调入，对多规合一中的四级林地、园地进行置换，将三调中的宅基地及其他园地调入做为农村宅基地，三调中的科教文卫用地调入作为公共设施用地。

③ 建设用地总体情况

规划工作边界内国土城乡建设用地空间面积为29.24公顷，其中一类农村宅基地为16.85公顷，农村社区服务设施用地为1.96公顷，中小学用地为1.01公顷，幼儿园用地0.23公顷，商业用地为1.30公顷，留白用地0.69公顷，公路用地为4.75公顷，村庄内部道路用地2.45公顷。

第八条 村庄土地利用控制

1、土地使用性质控制

土地使用性质是对地块主要使用功能和属性的控制，以分类形式控制，本规划 按《海南省村庄规划数据库范（试行 ）》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》及《海南省 村庄规划编制 技术 导则（试行 ）》的分类标准和代码进行分类。本次规划土地使用性质分至二级类，部分用地分至三级类，考虑村集体建设用地产业发展的不确定性，规划中做留白控制，留有一定的弹性。村庄宅基地个别可兼容商业用地。

2、容积率

农村住宅用地：按照《海南省村庄规划管理条例》,《三亚市村庄规划建设法》对容积率不作控制；

公共管理与公共服务设施用地：容积率按0.5-1.0控制；

村集体经营性建设用地:容积率按1.0控制。

3、建筑高度

农村住宅不得超过三层,高度一般不得超过十二米；

公共管理与公共服务设施用地建设高度一般不超过12米；

村集体经营性建设用地建设高度一般不超过12米。

4、建筑密度

农村住宅用地:按照《海南省村庄规划管理条例》,《三亚市村庄规划建设管理办法》的规定执行；

公共管理与公共服务设施用地一般控制在35%以下；

村集体经营性建设用地一般控制在40%以下。

5,建筑退距

农村住宅建筑:按照《海南省村庄规划管理条例》、《三亚市村庄规划建设管理办法》的规定执行；

其他建设用地满足建筑设计规范和消防安全要求。

第九条 村庄安全与防灾减灾规划

① 消防规划

（1）消防水源规划。结合给水管道设置消防栓，间距不大于120米，利用现有鱼塘等水体设置消防备用水源。

（2）消防通道规划。消防车通行的道路应符合下列要求：宜纵横相连、间距不宜大于160米；车道的净宽、净空高度不宜小于4米；满足配置车型的转弯半径；能承受消防车的压力；尽头式车道满足配置车型回车要求。

（3）建筑防火规划。新建建筑的耐火等级不宜低于一、二级；现有耐火等级较低的建筑密集区，当占地面积超过3000平方米时，应设置宽度不小于10米的防火隔离带进行防火分隔。在重点防火场所和部位设置消防警示标志。

（4）消防管理与消防教育规划。

② 防洪防涝规划

防洪排涝采用20年一遇标准，山洪采用5年一遇标准。整修居民点山体排洪沟，完善农田水利设施与沟渠体系。

③ 地震地质防治规划

根据海南省地震烈度区划，三亚市属地震烈度6度区。对于生命线工程如供水、供电、通信、幼儿园、小学、村委会等设施按7度设防。规划充分利用村内绿地、广场、学校操场等空旷场地，作为疏散场所，方便居民就近疏散。

各自然村的一般建设按基本烈度7度设防，重要建筑和生命线工程在建设前应进行地震安全性评估并根据评估结果确定设防等级；新建建筑推行防震设计审查；对现有建筑进行防震安全鉴定并根据鉴定结果采取加固措施。

④ 台风（气象）灾害防治规划

根据国家标准《建筑结构荷载规范》GB50009、必需的供水、供电、通讯、消防设施等，健全治安管理制度和监控系统。加强台风预警，及时开展台风预警和告示工作，对山洪易发、山塘水库下游、低洼地、危房较多等村庄应及时实行人员转移。

抱龙村规划范围内气象灾害防治应依托三亚市气象部门进行，提高对气象灾害的预警能力。

⑤ 防疫规划

每村应设置村庄急救中心一处，并安排具有相关防疫能力的医务人员，保障防疫工作。

⑥ 避灾疏散规划

（1）疏散通道

将村域范围内交通畅达性优良的道路划定为紧急疏散通道，确保在灾害发生时的人员疏散，确保人员安全。

（2）避难场地

村庄地震基本烈度6度，重要建筑物与基础设施按7度设防。对于生命线工程如供水、供电、通信等设施按7度设防。规划充分利用村内绿地、广场、学校操场等空旷场地，作为疏散场所，方便居民就近疏散，避难场地疏散半径≤2km。

附表

附表一 规划主要控制指标建议表

序号	指标	单位	现状（三调）	规划指标（工作边界内）	属性
1	常住人口数量	人	1689	1947	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	——	125.4	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	——	792.2	约束性
4	生态公益林保护面积	公顷	——	1023.98	约束性
5	耕地保有量	公顷	89.14	130.65	约束性
6	林地保有量	公顷	740.42	1237.79	约束性
7	村庄建设用地规模	公顷	17.01	24.43	约束性
8	自来水普及率或农村集中式供水率	%	——	100	预期性
9	农村生活垃圾无害化处理率	%	——	100	预期性
10	农村生活污水处理率	%	——	100	预期性
11	农村黑臭水体消除率	%	——	100	预期性
12	农村家庭卫生厕所覆盖率	%	——	100	预期性
13	村内道路硬化率	%	——	100	预期性

附表二 国土空间用途结构调整表

国土空间结构调整表							
村庄规划用地分类			规划基期年		规划目标年		规划期内增减（公顷）
一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）	
01耕地	永久基本农田	—	89.52	6.155%	125.40	8.622%	47.83
	一般耕地	—		0.000%	11.95	0.822%	
02园地	—	—	532.19	36.593%	5.55	0.382%	-526.64
03林地	—	—	737.01	50.677%	1239.07	85.198%	502.06
04草地	0404其他草地	—	1.14	0.078%	0.00	0.000%	-1.14
05湿地	—	—	0	0.000%	0.34	0.023%	0.34
06农业设施建设用地	0601乡村道路用地	060101村道用地	12.82	0.881%	0	0.000%	-12.82
		060102村庄内部道路用地	0.49	0.034%	2.45	0.168%	1.96
	0603种植设施建设用地	—	5.94	0.408%	0.06	0.004%	-5.88
07居住用地	0703农村宅基地	070301一类农村宅基地	14.52	0.998%	16.85	1.159%	2.33
	0704农村社区服务设施用地	—	0.68	0.047%	1.96	0.135%	1.28
	0705农场连队居住用地	070501一类农场连队住宅用地	1.34	0.092%	0.00	0.000%	-1.34
08公共管理与公共服务设施用地	0804教育用地	080403中小学用地	1.06	0.073%	1.01	0.069%	-0.05
		080404幼儿园用地	0.00	0.000%	0.23	0.016%	0.23
09商业服务业用地	0901商业用地	—	0.00	0.000%	0.62	0.043%	0.62
		090101零售商业用地	0.44	0.030%	0.22	0.015%	-0.22
		090104旅馆用地	0.00	0.000%	0.36	0.025%	0.36
		090105公用设施营业网点用地	0.00	0.000%	0.10	0.007%	0.10
10工矿用地	1001工业用地	—	0.05	0.003%	0.00	0.000%	-0.05
12交通运输用地	1202公路用地	—	1.71	0.118%	4.75	0.327%	3.04
13公用设施用地	1312水工设施用地	—	1.28	0.088%	0.00	0.000%	-1.28
16留白用地			0.00	0.000%	0.69	0.047%	0.69
17陆地水域	1701河流水面	—	47.82	3.288%	37.04	2.547%	-10.78
	1702湖泊水面	—	0.00	0.000%	5.68	0.391%	5.68
	1703水库水面	—	3.43	0.236%	0.00	0.000%	-3.43
	1704坑塘水面	—	0.83	0.057%	0.00	0.000%	-0.83
	1705沟渠	—	2.07	0.142%	0.00	0.000%	-2.07
23其他土地	—	—	0.00	0.000%	0.0040	0.000%	0.00
小计			1454.34	100.000%	1454.34	100.000%	0.00

附表

附表三 村域公共服务设施一览表

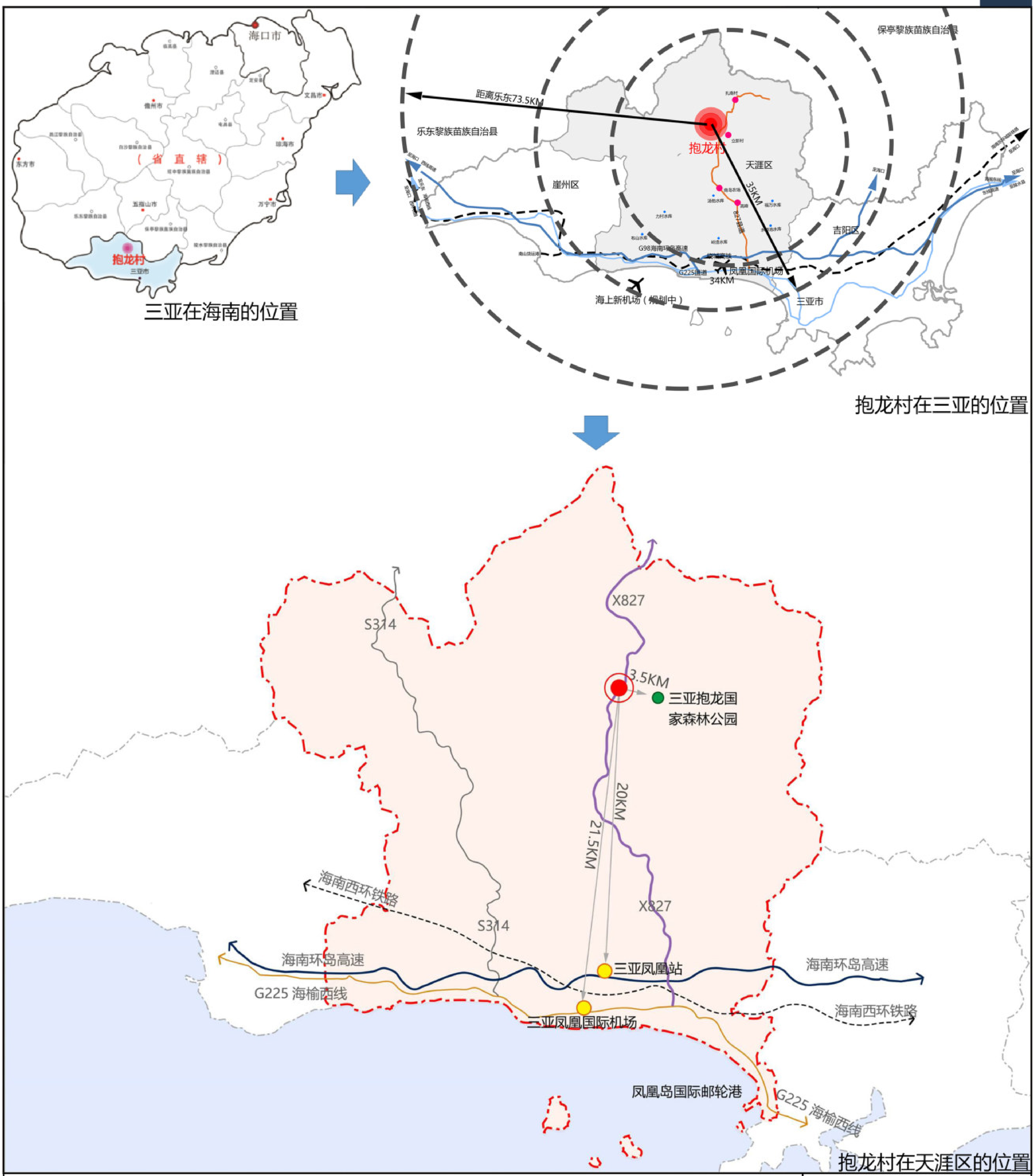
类别	配置要求	序号	配置项目	备注
公共服务设施	刚性配置	1	村委会	保留现状
		2	公共服务中心	保留现状
		3	幼儿园	保留现状
		4	卫生室	结合现状卫生室整治
		5	图书室	可与村委会合建
		6	文化活动室	保留现状
		7	村史馆	可与公共服务中心合建
		8	健身活动场地	保留现状
	弹性配置	9	老人活动室	村域共享（结合现状文化室）
		10	小学	保留现状
		11	活动舞台	保留现状
		12	乡村金融服务网点	根据市场需求
		13	邮政网点	根据市场需求（结合村委会）
		14	快递网点	根据市场需求（结合村委会）
		15	农资店	根据市场需求（结合农贸市场）
		16	便民超市	根据市场需求
		17	农贸市场	保留现状
		18	公共停车场	结合各自然村文化室建设

附表四 近期建设项目计划

项目类型	项目名称	用地面积	筹措方式	协作部门	投资金额（万元）	位置
农田整治	高标准农田建设整治	——	政府筹措	农业部门	500	村域
生态保护修复	生态恢复	347.08公顷	政府筹措	林业部门	800	村域
	工业用地修复	0.05公顷	政府筹措	林业部门	50	扎浩村
基础设施和公共服务设施建设	幸福养老站	550平方米	政府筹措	城建部门	20	村委会
	活动健身场地	280平方米	市场筹措	城建部门	80	各个自然村
	新增污水处理设施	240平方米	政府筹措	城建部门	60	各个自然村
	新增垃圾分类收集屋	160平方米	政府筹措	城建部门	50	各个自然村
	新增道路	825m	政府筹措	城建部门	165	各个自然村
	拓宽道路	1100m	政府筹措	城建部门	220	各个自然村
人居环境整治	部分建筑拆迁与住宅建设	——	政府筹措及市场筹措	城建部门	120	自然村村部分居民点
	广场	——	政府筹措	城建部门	20	各个自然村
	入口节点	——	政府筹措	城建部门	50	村域及各个自然村
合计					2135	

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

区位分析图 01



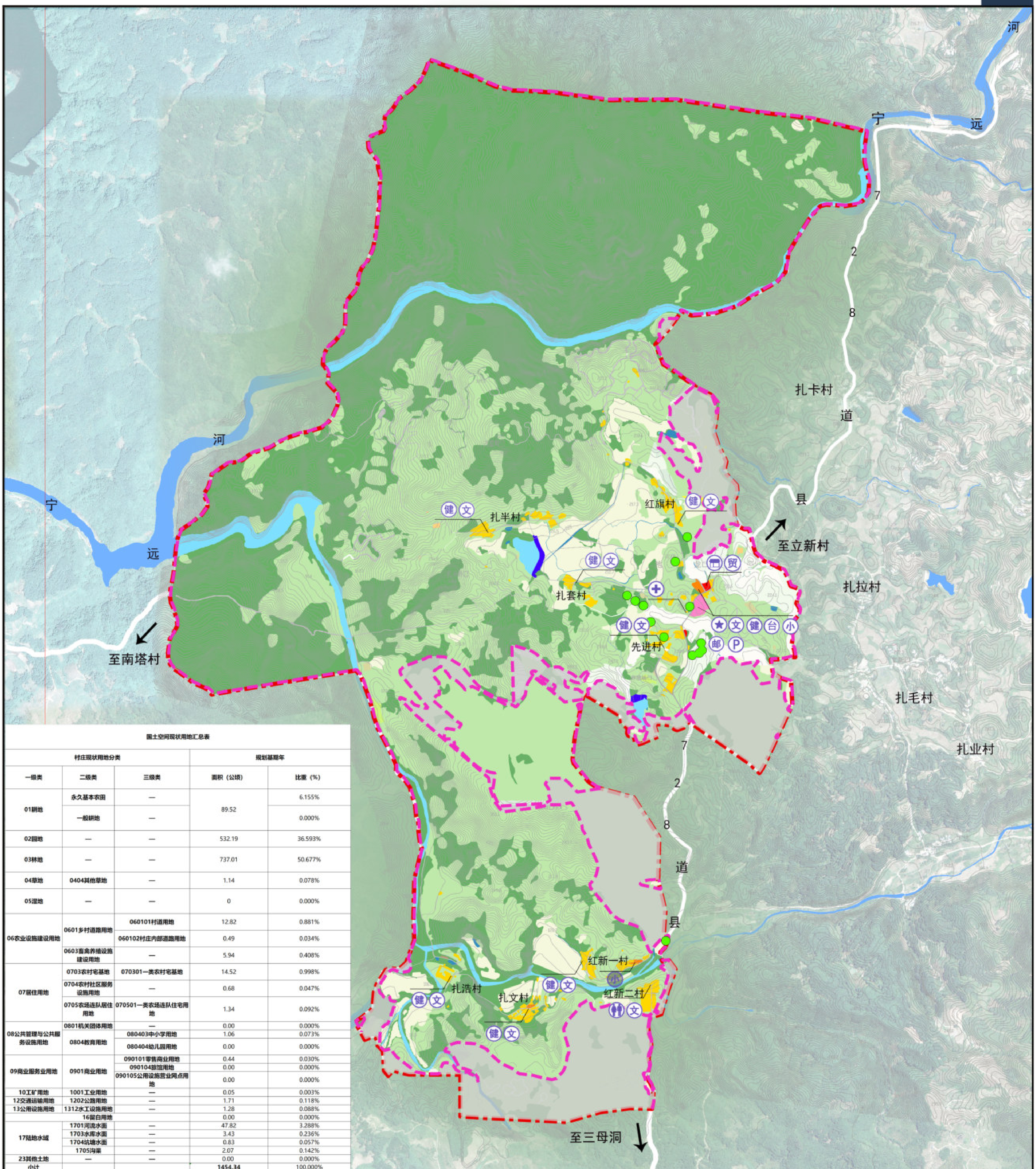
区位:

抱龙村位于三亚市中部，天涯区北部，距三亚市区约20公里，距三亚抱龙森林公园3.5公里，北接扎南村、东临立新村，南靠南岛场部,南北向县道X827从村域中部穿过。

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

村域国土空间综合现状图 04



国土空间现状用地汇总表

村庄现状用地分类			规划基期年	
一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比重（%）
01耕地	永久基本农田	—	89.52	6.155%
	一般耕地	—		0.000%
02园地	—	—	532.19	36.593%
03林地	—	—	737.01	50.677%
04草地	0404其他草地	—	1.14	0.078%
05湿地	—	—	0	0.000%
06农业设施建设用地	0601乡村道路用地	060101村道用地	12.82	0.881%
		060102村庄内部道路用地	0.49	0.034%
	0603畜禽养殖设施建设用地	—	5.94	0.408%
07居住用地	0703农村宅基地	070301一类农村宅基地	14.52	0.998%
	0704农村社区服务设施用地	—	0.68	0.047%
	0705农场连队居住用地	070501一类农场连队住宅用地	1.34	0.092%
08公共管理与公共服务设施用地	0801机关团体用地	—	0.00	0.000%
	0804教育用地	080403中小学用地	1.06	0.073%
		080404幼儿园用地	0.00	0.000%
09商业服务业用地	0901商业用地	090101零售商业用地	0.44	0.030%
		090104旅馆用地	0.00	0.000%
		090105公用设施营业网点用地	0.00	0.000%
10工矿用地	1001工业用地	—	0.05	0.003%
12交通运输用地	1202公路用地	—	1.71	0.118%
13公用设施用地	1312水工设施用地	—	1.28	0.088%
16留白用地			0.00	0.000%
17陆地水域	1701河流水面	—	47.82	3.288%
	1703水库水面	—	3.43	0.236%
	1704坑塘水面	—	0.83	0.057%
	1705沟渠	—	2.07	0.142%
23其他土地	—	—	0.00	0.000%
小计			1454.34	100.000%

图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 村庄内部道路用地
- 村道用地
- 一类农村宅基地
- 一类农场连队住宅用地
- 农村社区服务设施用地
- 中小学用地
- 商业用地
- 公路用地
- 一类工业用地
- 河流水面
- 坑塘水面/沟渠
- 水工设施用地
- 现状村委会
- 现状公共服务中心
- 现状小学/现状废弃小学
- 现状卫生室
- 现状健身场所
- 现状文化室
- 现状活动舞台
- 现状农贸市场
- 现状公共厕所
- 现状村邮点
- 现状公共停车场
- 现状古树名木保护范围
- 规划范围
- 村级行政区

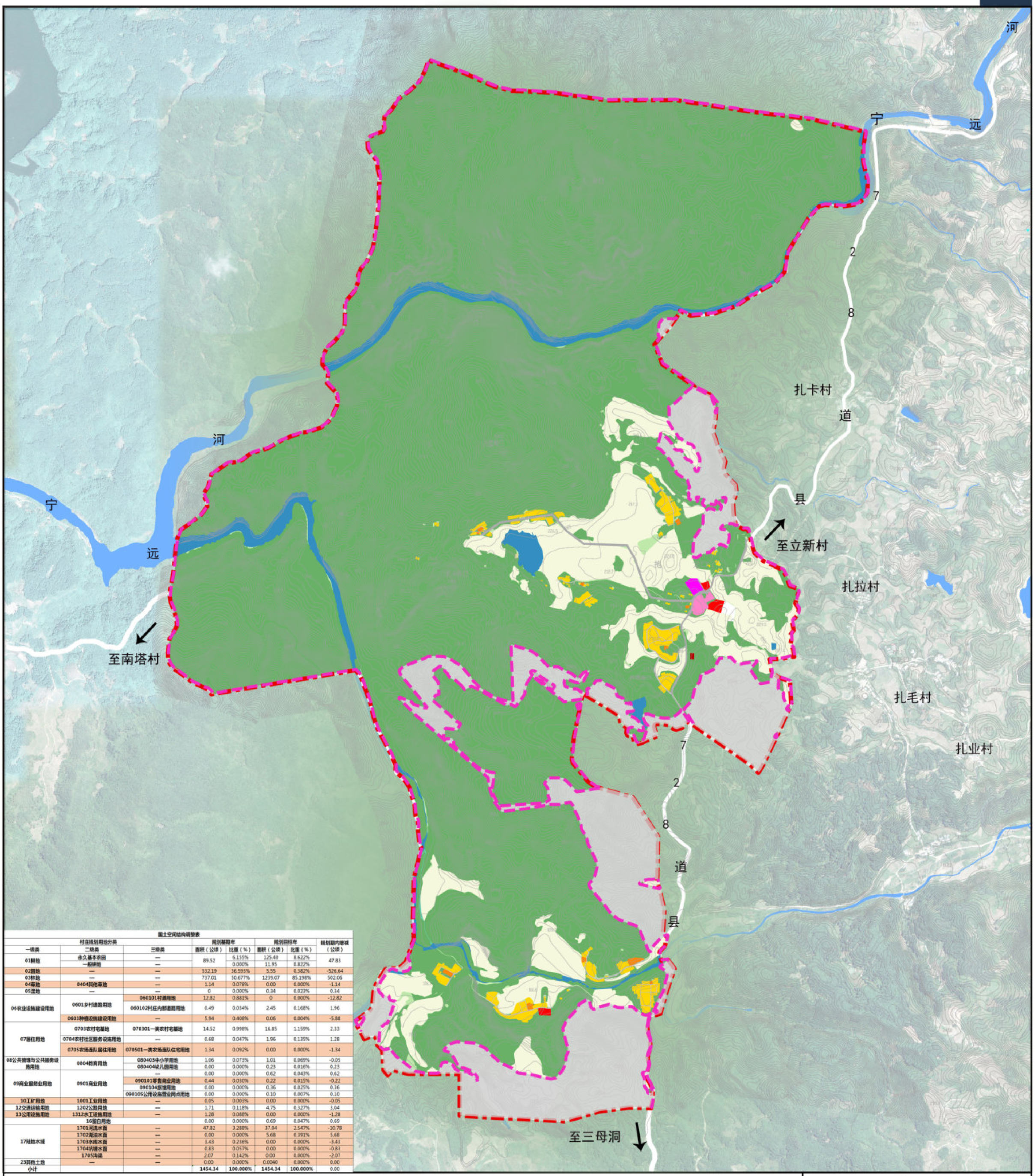
N

0 200 400 800 1200米

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

村域国土空间用地规划图 05



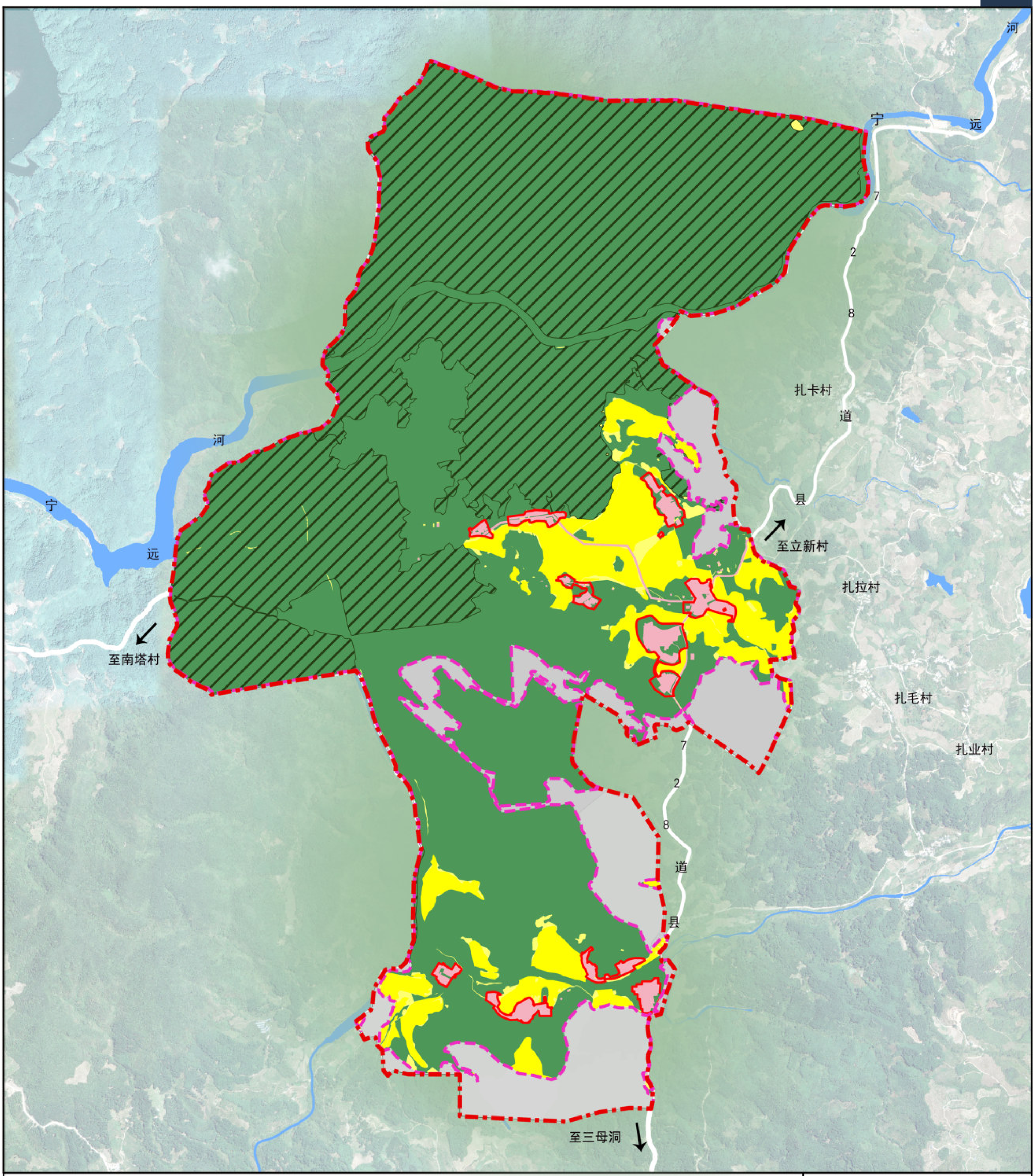
国土空间结构调整表

村庄规划用地分类			规划基期年		规划目标年		规划期内增减
一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）	（公顷）
01耕地	永久基本农田	—	89.52	6.155%	125.40	8.622%	47.83
	一般耕地	—		0.000%	11.95	0.822%	
02园地	—	—	532.19	36.593%	5.55	0.382%	-526.64
03林地	—	—	737.01	50.677%	1239.07	85.198%	502.06
04草地	0404其他草地	—	1.14	0.078%	0.00	0.000%	-1.14
05湿地	—	—	0	0.000%	0.34	0.023%	0.34
06农业设施建设用地	0601乡村道路用地	060101村道用地	12.82	0.881%	0	0.000%	-12.82
		060102村庄内部道路用地	0.49	0.034%	2.45	0.168%	1.96
	0603种植设施建设用地	—	5.94	0.408%	0.06	0.004%	-5.88
07居住用地	0703农村宅基地	070301一类农村宅基地	14.52	0.998%	16.85	1.159%	2.33
	0704农村社区服务设施用地	—	0.68	0.047%	1.96	0.135%	1.28
	0705农场通队居住用地	070501一类农场通队住宅用地	1.34	0.092%	0.00	0.000%	-1.34
08公共管理与公共服务设施用地	0804教育用地	080403中小学用地	1.06	0.073%	1.01	0.069%	-0.05
		080404幼儿园用地	0.00	0.000%	0.23	0.016%	0.23
09商业服务业用地	0901商业用地	—	0.00	0.000%	0.62	0.043%	0.62
		090101零售商业用地	0.44	0.030%	0.22	0.015%	-0.22
		090104旅馆用地	0.00	0.000%	0.36	0.025%	0.36
		090105公用设施营业网点用地	0.00	0.000%	0.10	0.007%	0.10
10工矿用地	1001工业用地	—	0.05	0.003%	0.00	0.000%	-0.05
12交通运输用地	1202公路用地	—	1.71	0.118%	4.75	0.327%	3.04
13公用设施用地	1312水工设施用地	—	1.28	0.088%	0.00	0.000%	-1.28
	16留白用地		0.00	0.000%	0.69	0.047%	0.69
17陆地水域	1701河流水面	—	47.82	3.288%	37.04	2.547%	-10.78
	1702湖泊水面	—	0.00	0.000%	5.68	0.391%	5.68
	1703水库水面	—	3.43	0.236%	0.00	0.000%	-3.43
	1704坑塘水面	—	0.83	0.057%	0.00	0.000%	-0.83
	1705沟渠	—	2.07	0.142%	0.00	0.000%	-2.07
23其他土地	—	—	0.00	0.000%	0.0040	0.000%	0.00
小计			1454.34	100.000%	1454.34	100.000%	0.00

三亚市天涯区人民政府

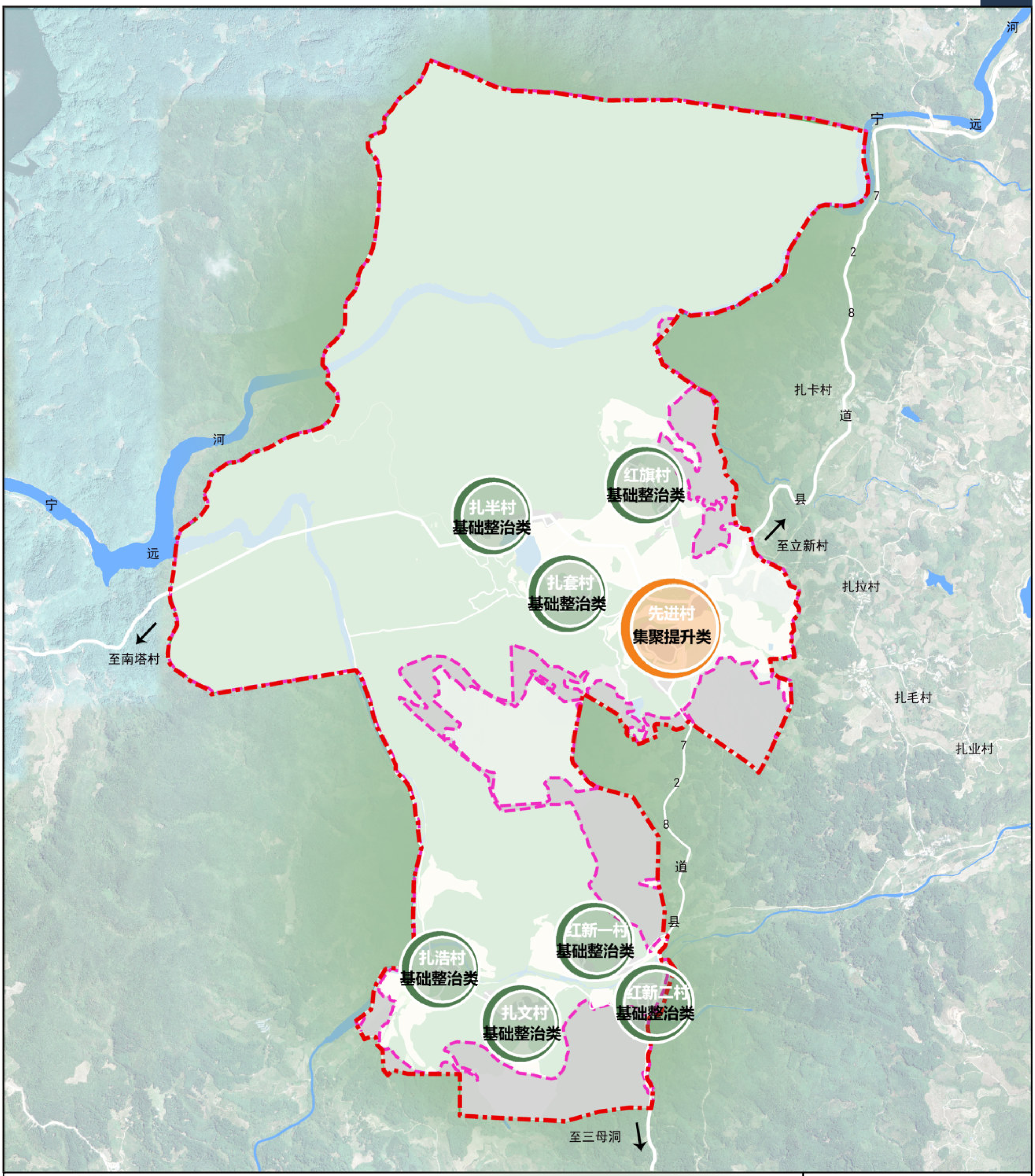
三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

村域三区三线管控图 08



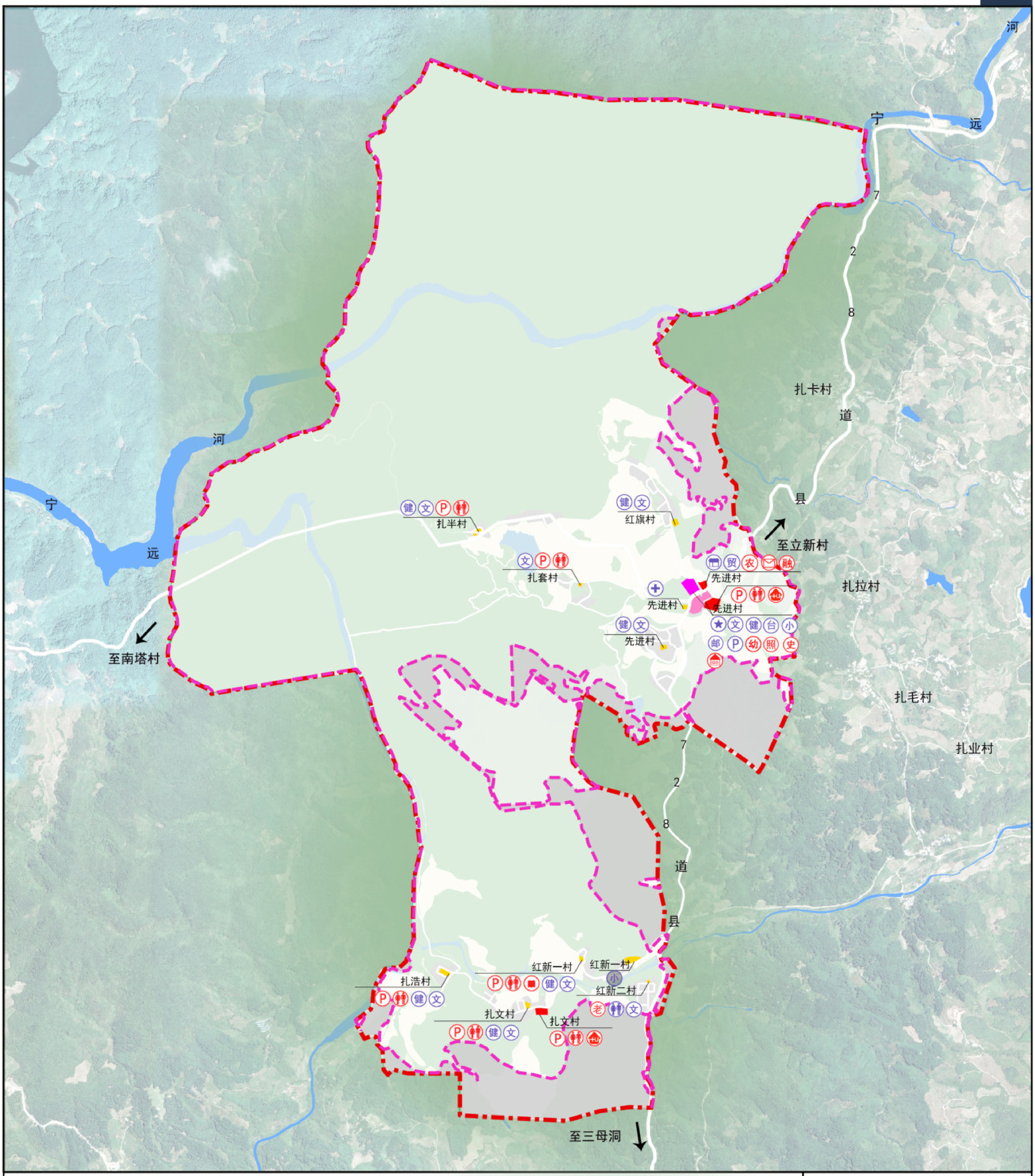
三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

村庄类型规划分析图 09



三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

村域公共服务设施布局规划图 18



图例

现状村委会	现状农贸市场	规划老人活动室	规划乡村金融服务网点
现状公共服务中心	现状公共厕所	规划幼儿园	规划便利店
现状/废弃小学	现状村邮点	规划图书室	规划公共厕所
现状卫生室	现状公共停车场	村史馆	规划公共停车场
现状健身场所	大社区综合服务中心	规划健身场所	不参与本次村庄规划编制
现状文化室	规划文化室	规划农资店	规划范围
现状活动舞台	规划日间照料中心	规划快递网点	村级行政区

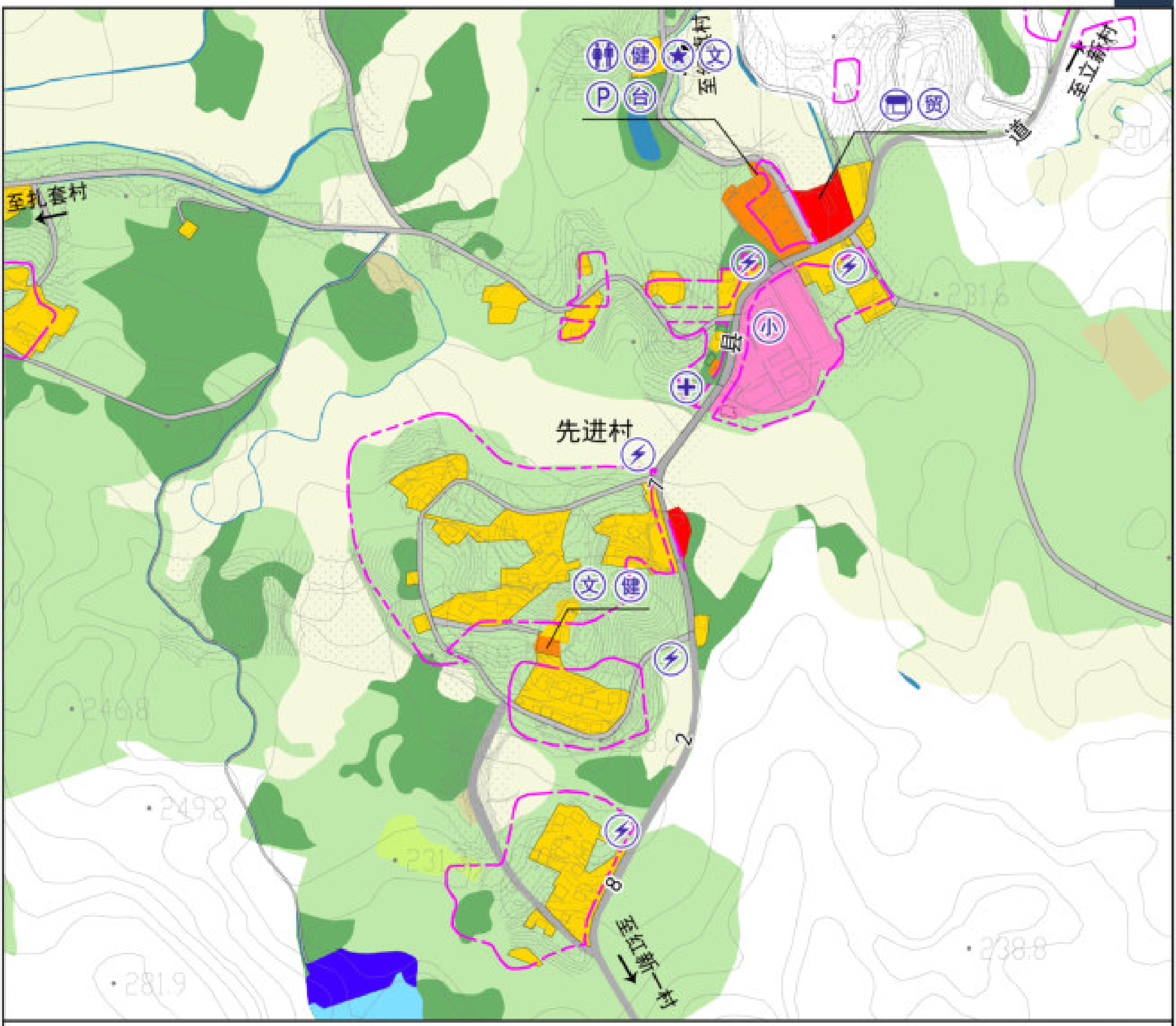
N

0 200 400 800 1200米

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

先进村村庄用地现状图 24



图例

河流水面	畜禽养殖设施建设用地	公路用地	
坑塘水面	一类农村宅基地	村庄内部道路用地	
林地	农村社区服务设施用地	“多规合一”乡村建设用地范围线	
耕地	零售商业用地		
园地	中小学用地		
草地	水工设施用地		

服务设施

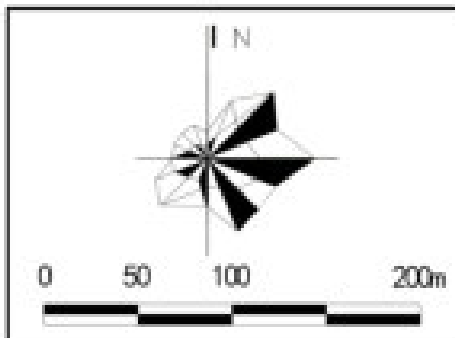
现状村委会	现状文化室
现状公共服务中心	现状公共厕所
现状小学	现状公共停车场
现状农贸市场	现状舞台
现状卫生室	现状变压器
现状建设场所	

先进村村庄现状用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农场连队居住用地	一类农场连队住宅用地	0.14	2%
2			农村居住用地	一类农村宅基地	3.47	57%
3				农村社区服务设施用地	0.43	7%
4		公共管理与公共服务设施用地	教育用地	中小学用地	1.08	17%
5		商业服务业设施用地	商业用地	—	0.28	5%
6		交通运输用地	公路用地	—	0.18	3%
7	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.57	9%
8	总计				6.13	100%

说明

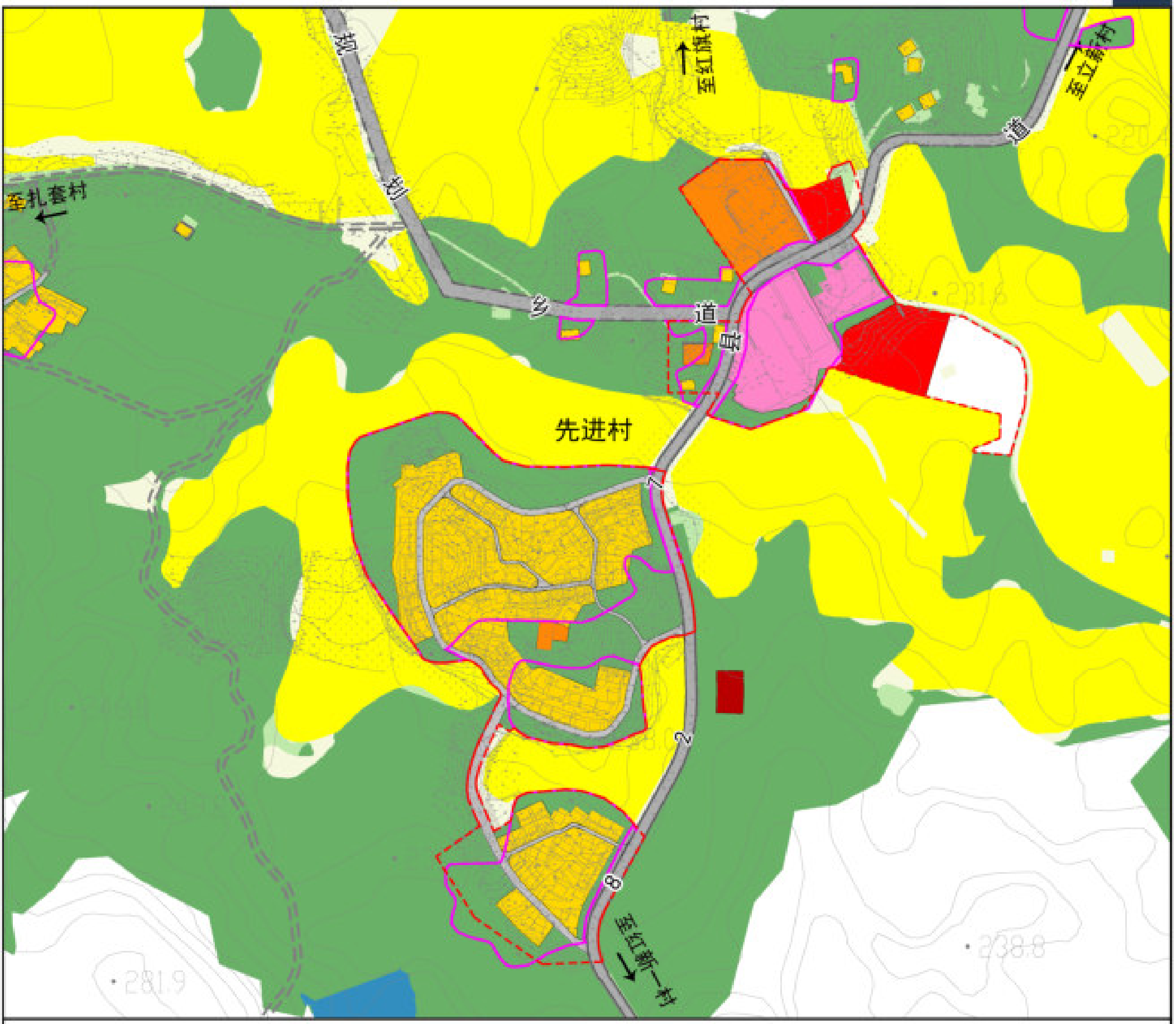
先进村:先进村现状人口352人，共63户。现状建设用地面积为6.13公顷，人均建设用地面积174.15㎡/人，户均建设用地973.02㎡/户。



三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

先进村村庄用地规划图 25

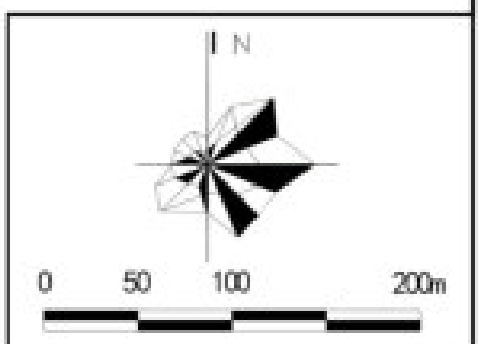


图例

- 陆地水域
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 中小学用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- 留白用地
- 公用设施营业网点用地
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

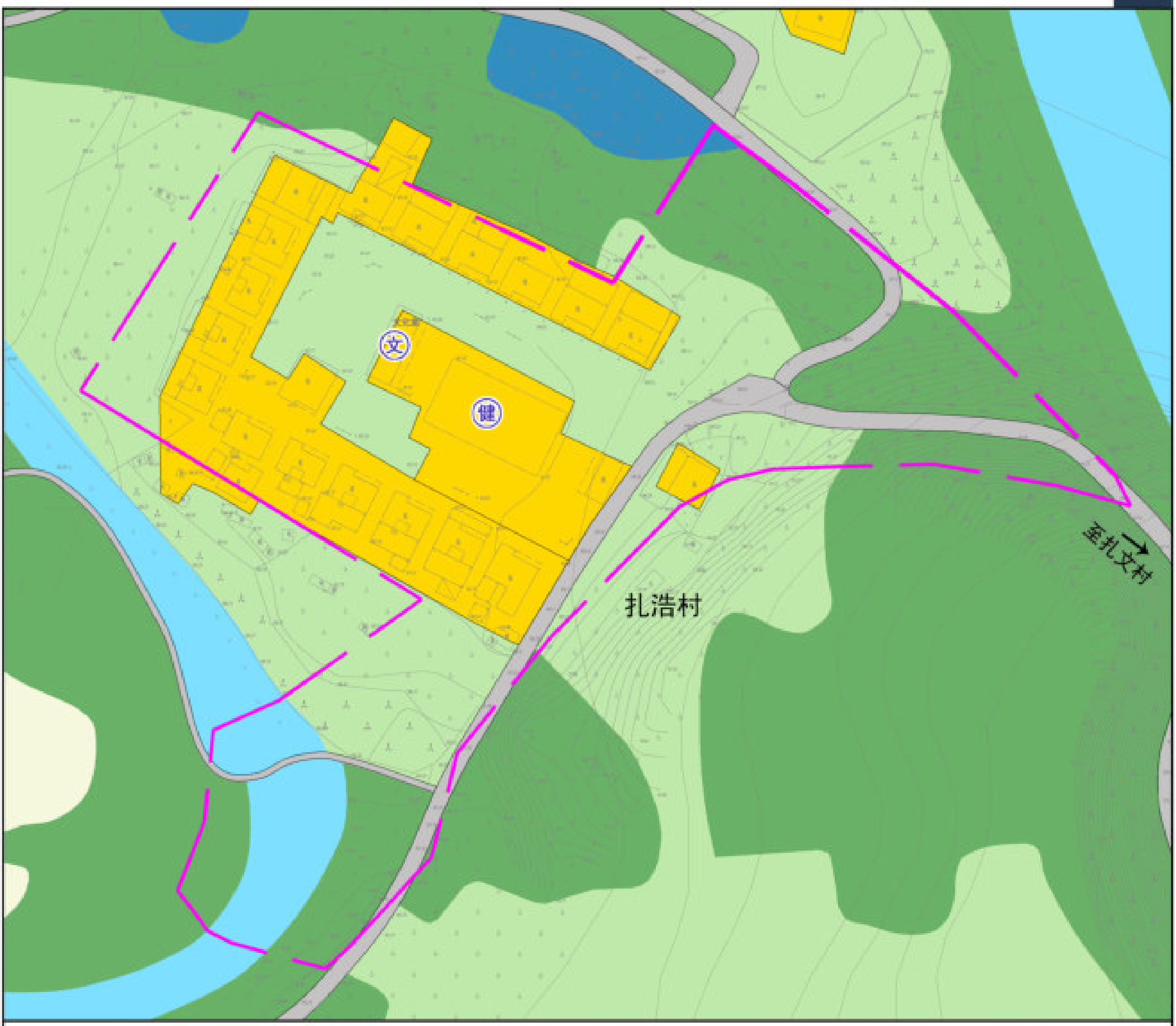
先进村村庄规划用地汇总表

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	4.22	45%
2				农村社区服务设施用地	0.60	6%
3		公共管理与公共服务设施用地	教育用地	中小学用地	1.01	11%
				幼儿园用地	0.23	2%
4		商业服务业用地	—	—	0.62	7%
5			商业用地	零售商业用地	0.22	2%
		交通运输用地	公路用地	—	0.58	6%
6		留白用地			0.69	7%
8	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.92	10%
9	总计				9.37	100%



三亚市天涯区人民政府

扎浩村村庄用地现状图



服务用地

图例

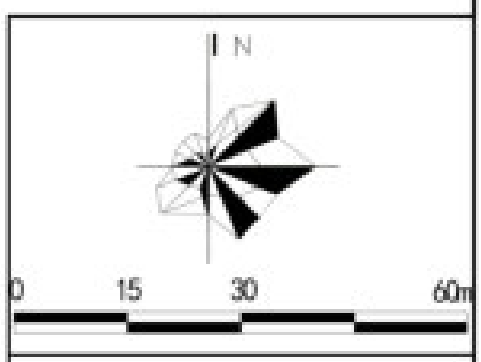
- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 村道用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线
- 现状文化室
- 现状建身场所

扎浩村村庄现状用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	0.84	100.00%
2	总计				0.84	100%

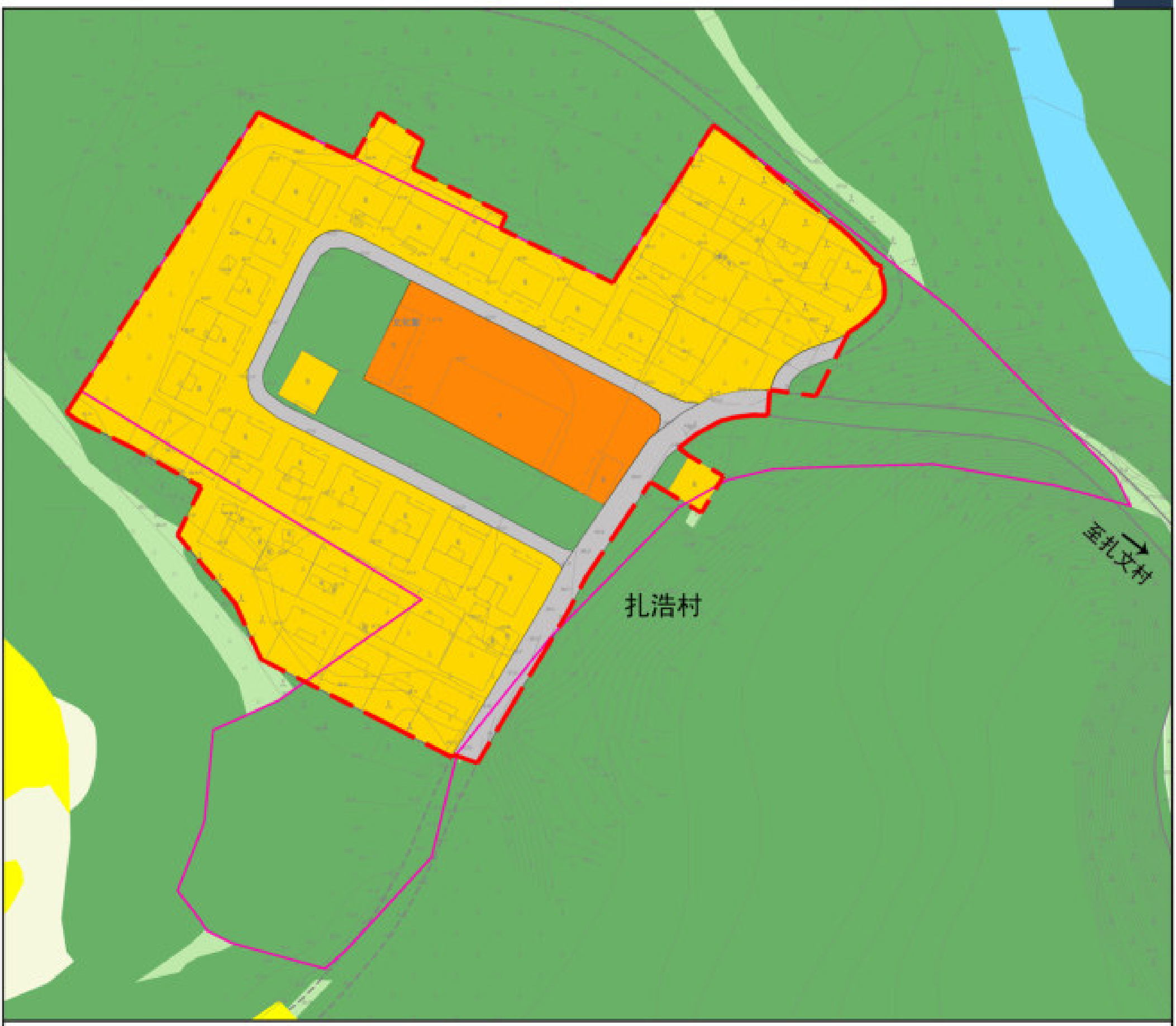
说明

扎浩村：扎浩村现状人口108人，共20户。现状建设用地面积为0.84公顷，人均建设用地面积77.78㎡/人，户均建设用地420㎡/户。



三亚市天涯区人民政府

扎浩村村庄用地规划图 31

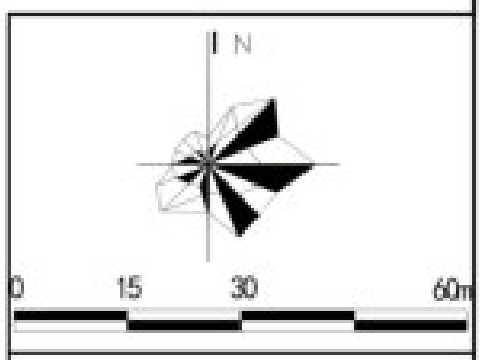


图例

- 河流水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 村庄内部道路用地
- 永久基本农田
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

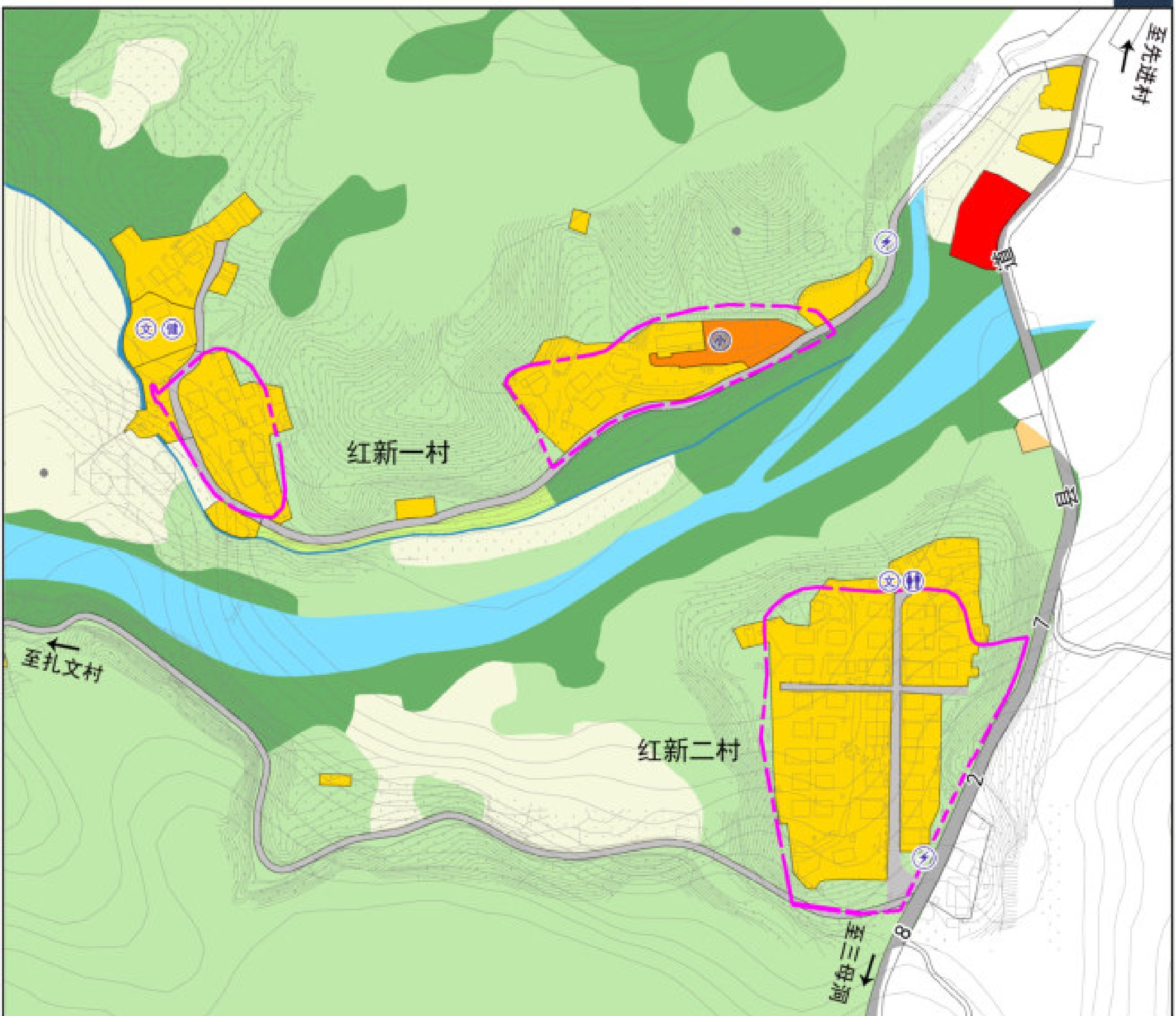
扎浩村庄规划用地汇总表

序号	规划分类	一级类	二级类	二级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.10	77.46%
2				农村社区服务设施用地	0.17	12%
3	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.140	10%
4	总计				1.42	100%



三亚市天涯区人民政府

红新一村、红新二村村庄用地现状图 36



图例

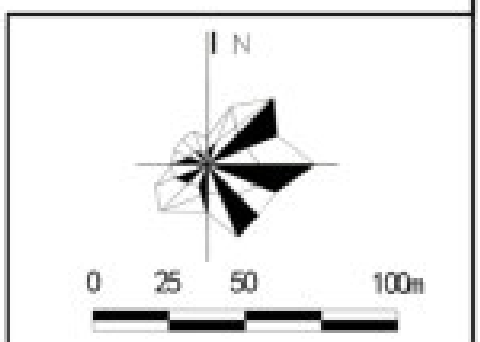
河流水面	一类农场连队住宅用地	“多规合一”乡村建设用地范围线	服务设施		
坑塘水面	一类农村宅基地		现状文化室	现状建身场所	
林地	农村社区服务设施用地		现状废弃小学	现状公共厕所	
耕地	零售商业用地		现状变压器		
园地	公路用地				
草地	村庄内部道路用地				

红新一村、红新二村村庄现状用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农场连队居住用地	一类农场连队住宅用地	0.02	0.52%
2			农村居住用地	一类农村宅基地	3.48	90%
3				农村社区服务设施用地	0.15	4%
4	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.2	5%
5	总计				3.85	100%

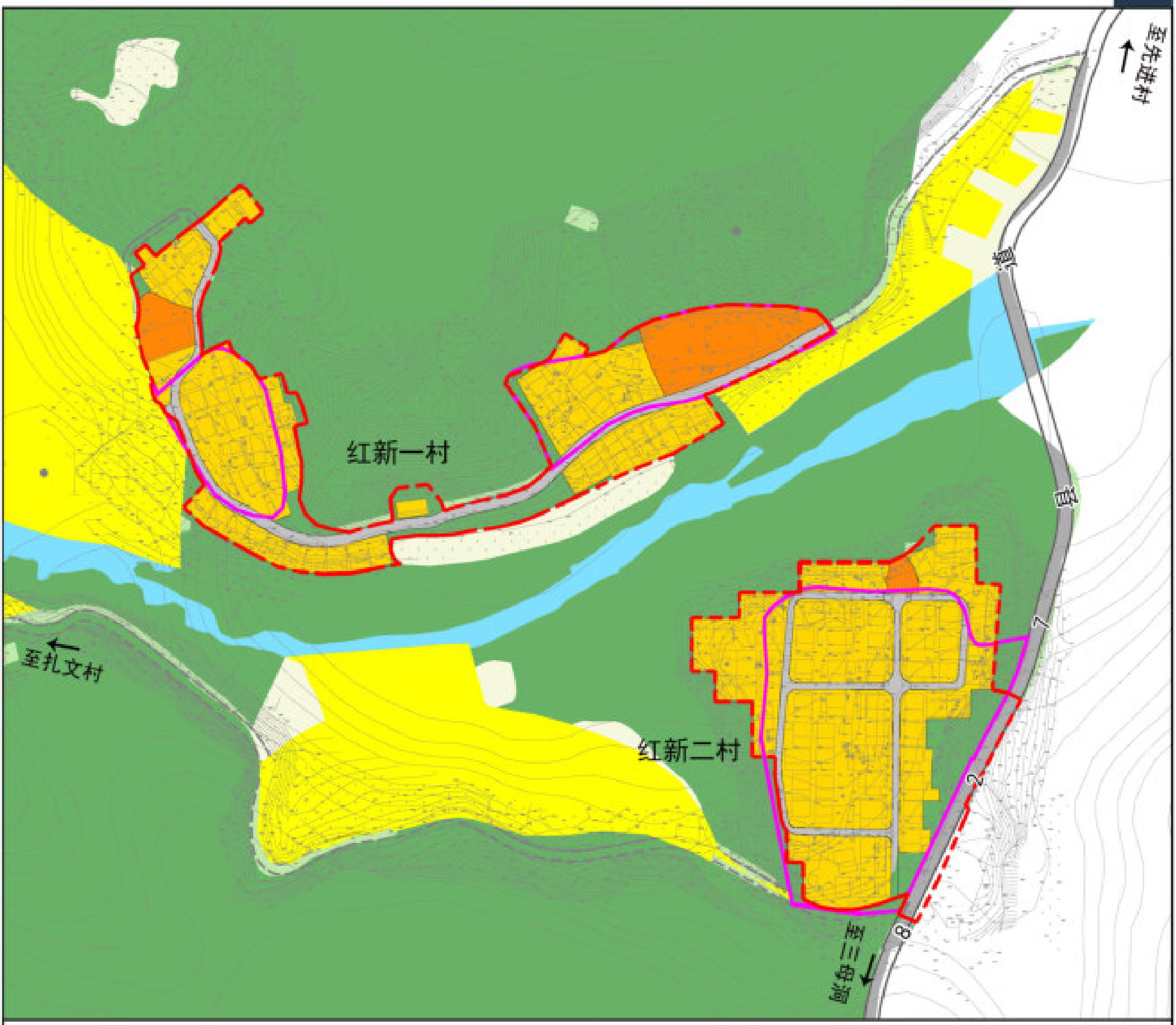
说明

红新一村、红新二村:现状人口163人，共29户；红新二村现状人口269人，共44户。两自然村现状人口共432人，共73户。现状建设用地面积为3.85公顷，人均建设用地面积89.12㎡/人，户均建设用地527.40㎡/户。



三亚市天涯区人民政府

红新一村、红新二村村庄用地规划图 37



图例

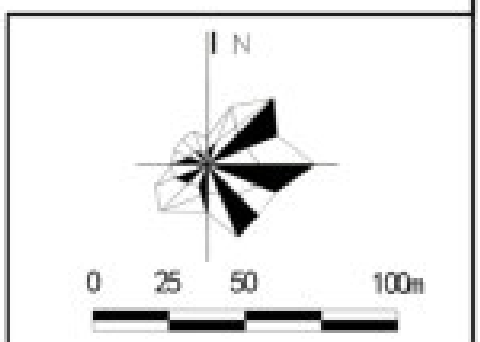
- 河流水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- 永久基本农田
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

红新一村庄规划用地汇总表

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.52	65%
2				农村社区服务设施用地	0.46	20%
3	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.35	15%
4	总计				2.33	100%

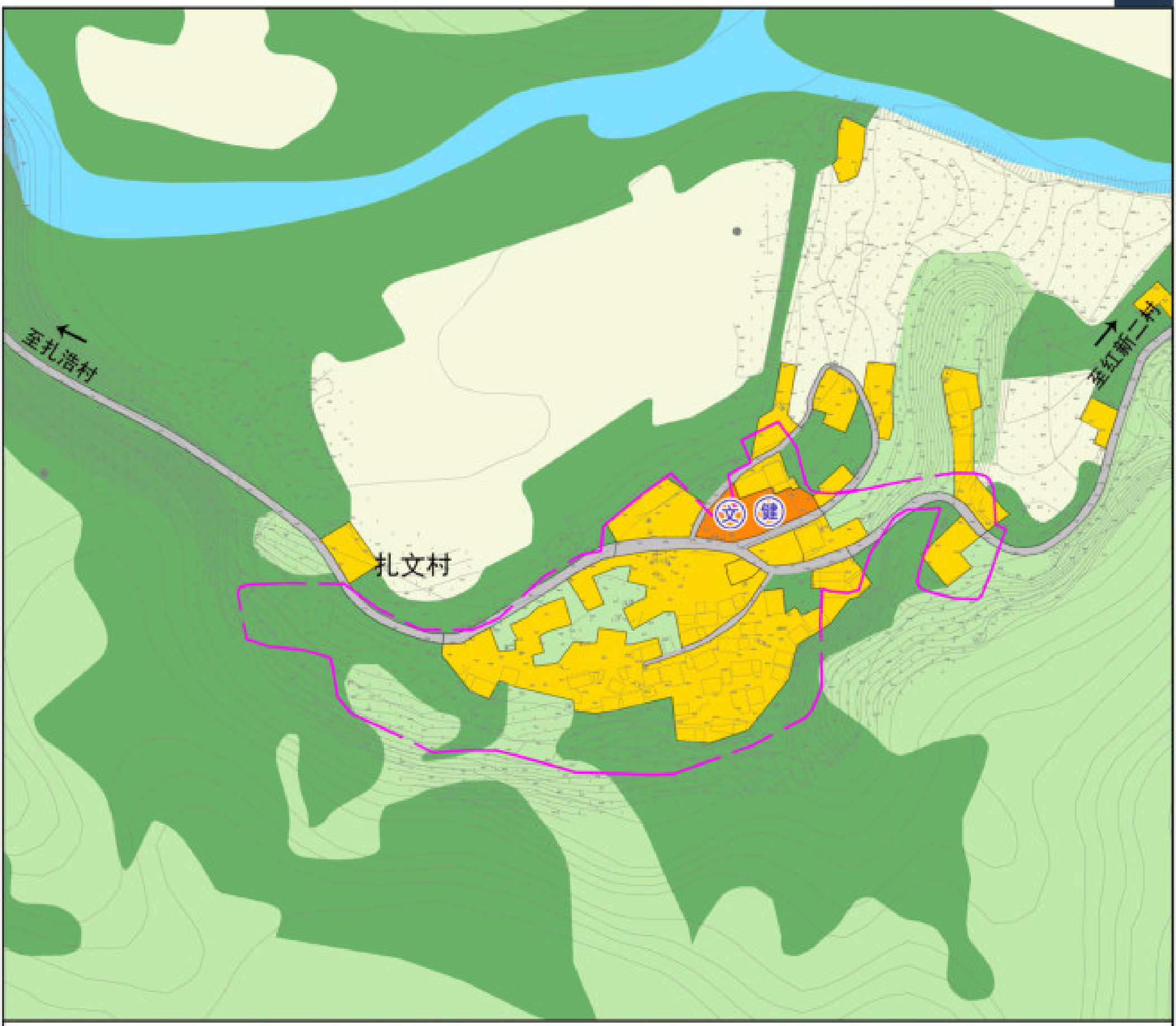
红新二村庄规划用地汇总表

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	2.10	83%
2				农村社区服务设施用地	0.03	1%
3		交通运输用地	公路用地	—	0.12	5%
4	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.26	10%
5	总计				2.52	100%



三亚市天涯区人民政府

扎文村村庄用地现状图



图例

服务用地

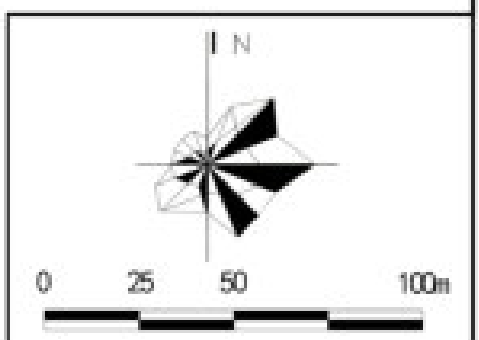
- 河流水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线
- 现状文化室
- 现状建身场所

扎文村村庄现状用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.56	87%
2				农村社区服务设施用地	0.1	6%
3	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.12	7%
4	总计				1.78	100%

说明

扎文村:扎文村现状人口305人，共62户。现状建设用地面积为1.78公顷，人均建设用地面积58.36㎡/人，户均建设用地287.10㎡/户。



三亚市天涯区人民政府

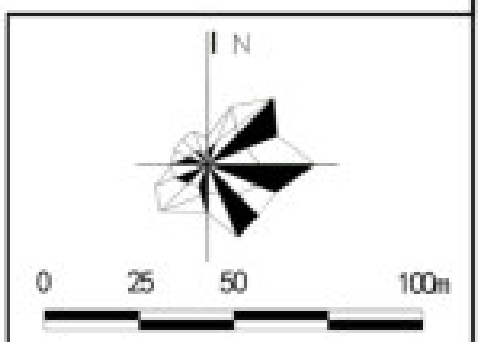
扎文村村庄用地规划图 43

图例

- 河流水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 村庄内部道路用地
- 永久基本农田
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

扎文村庄规划用地汇总表

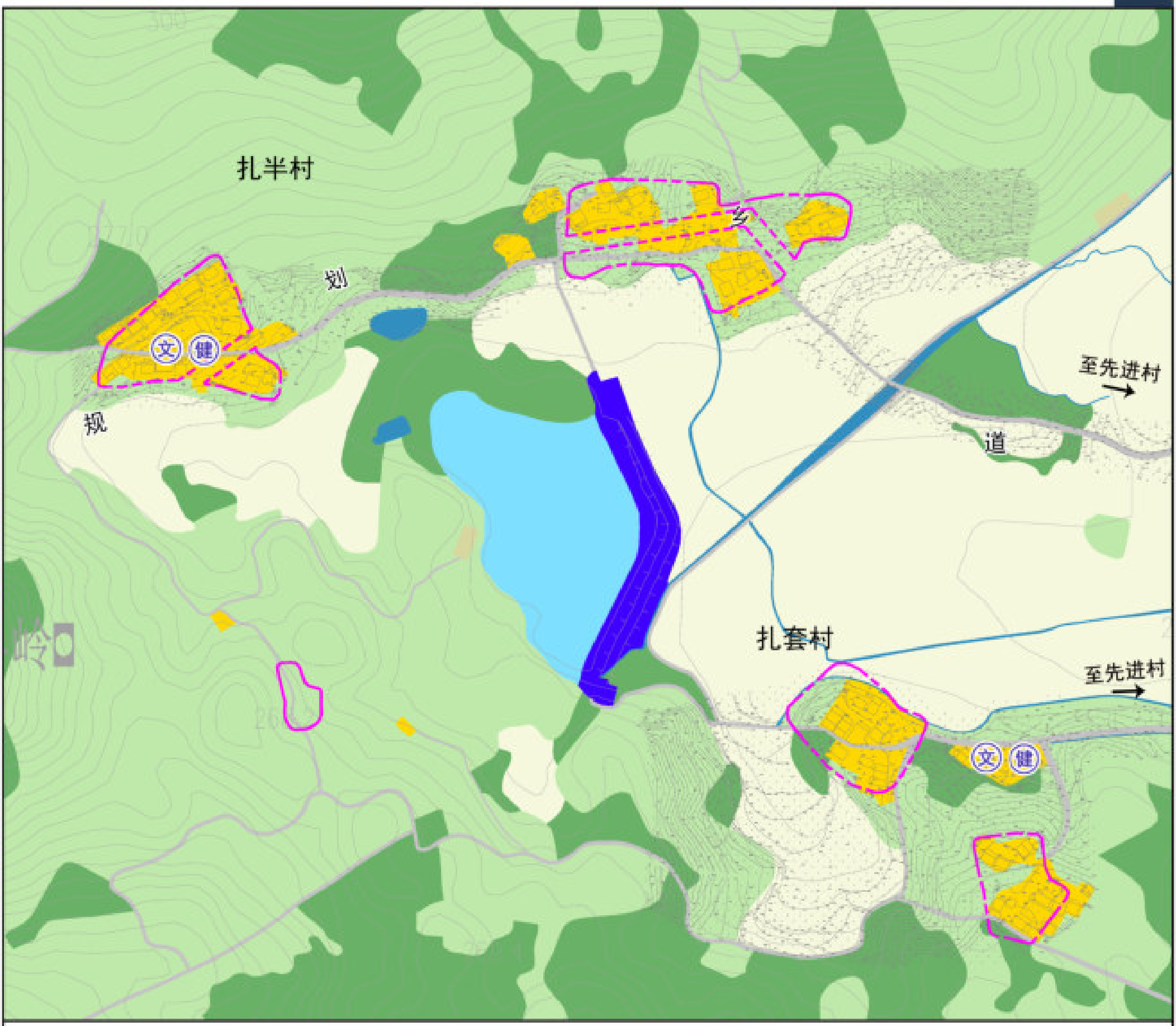
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	2.44	73%
2				农村社区服务设施用地	0.19	5%
3		商业服务业用地	商业用地	—	0.39	11%
4	农用地	其他农用地	农村道路	—	0.37	11%
5	总计				3.32	100%



三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

扎半村、扎套村村庄用地现状图 48



服务用地

图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 村道用地
- 水工设施用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线
- 现状文化室
- 现状建身场所

扎半村村庄现状用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农场连队居住用地	一类农场连队住宅用地	0.14	6%
2			农村居住用地	一类农村宅基地	2.02	92%
3	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.04	2%
4	总计				2.20	100%

抱龙村村庄现状用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.11	98%
2	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.02	2%
3	总计				1.13	100%

说明

扎半村、扎浩村：扎半村现状人口223人，共40户，现状建设用地面积为2.20公顷，人均建设用地面积98.65㎡/人，户均建设用地550㎡/户；扎套村现状人口92人，共19户。现状建设用地面积为1.13公顷，人均建设用地面积122.83㎡/人，户均建设用地594.74㎡/户。

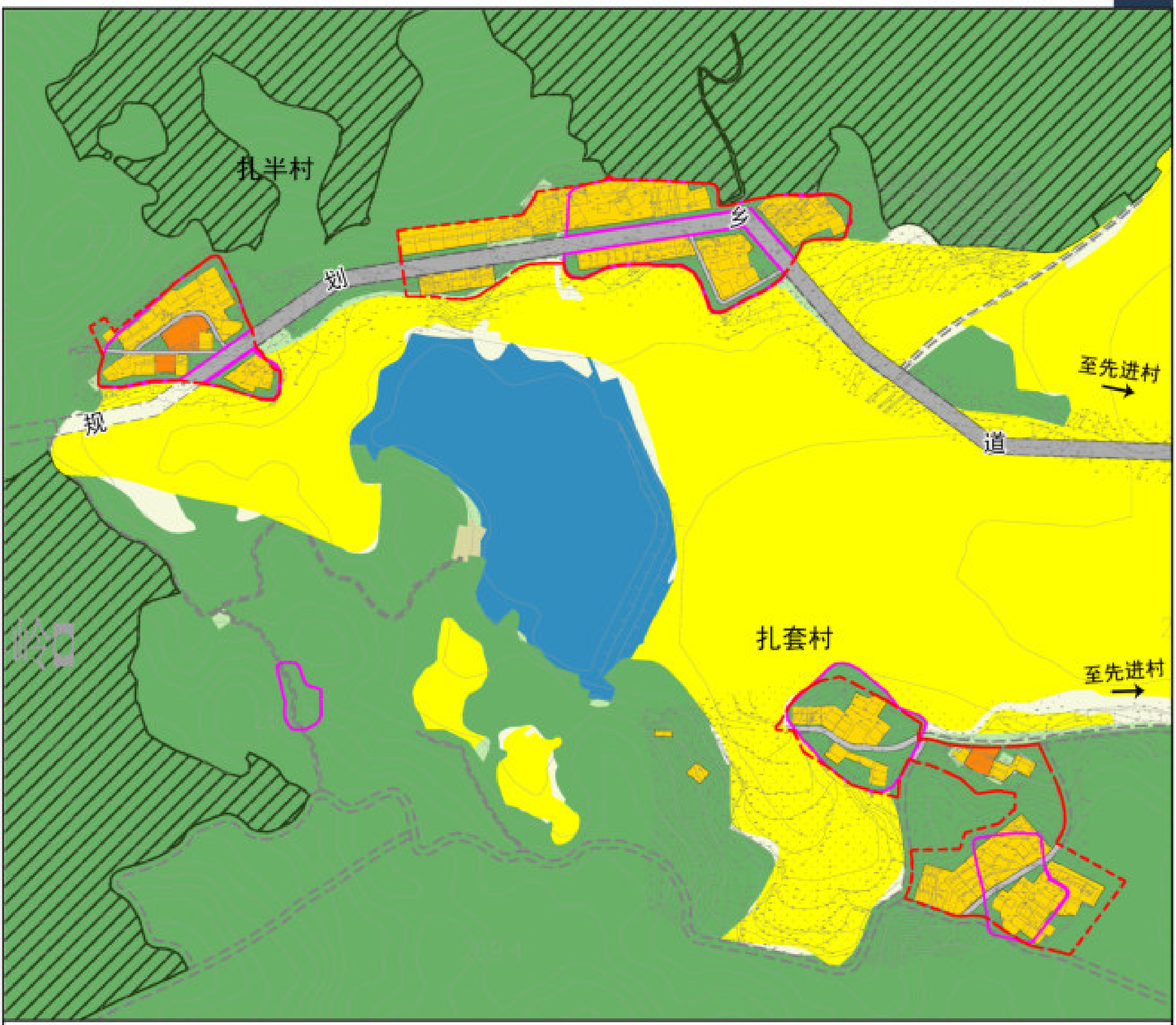
N

0 25 50 100m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区抱龙村村庄规划（2020-2035）

扎半村、扎套村村村庄用地规划图 49



图例

- 陆地水域
- 林地
- 耕地
- 园地
- 农业设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

扎半村村庄规划用地汇总表

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.79	73%
2				农村社区服务设施用地	0.11	4%
3		交通设施用地	公路用地	—	0.57	23%
4	非建设用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.19	8%
5	总计				2.57	100%

扎套村村庄规划用地汇总表

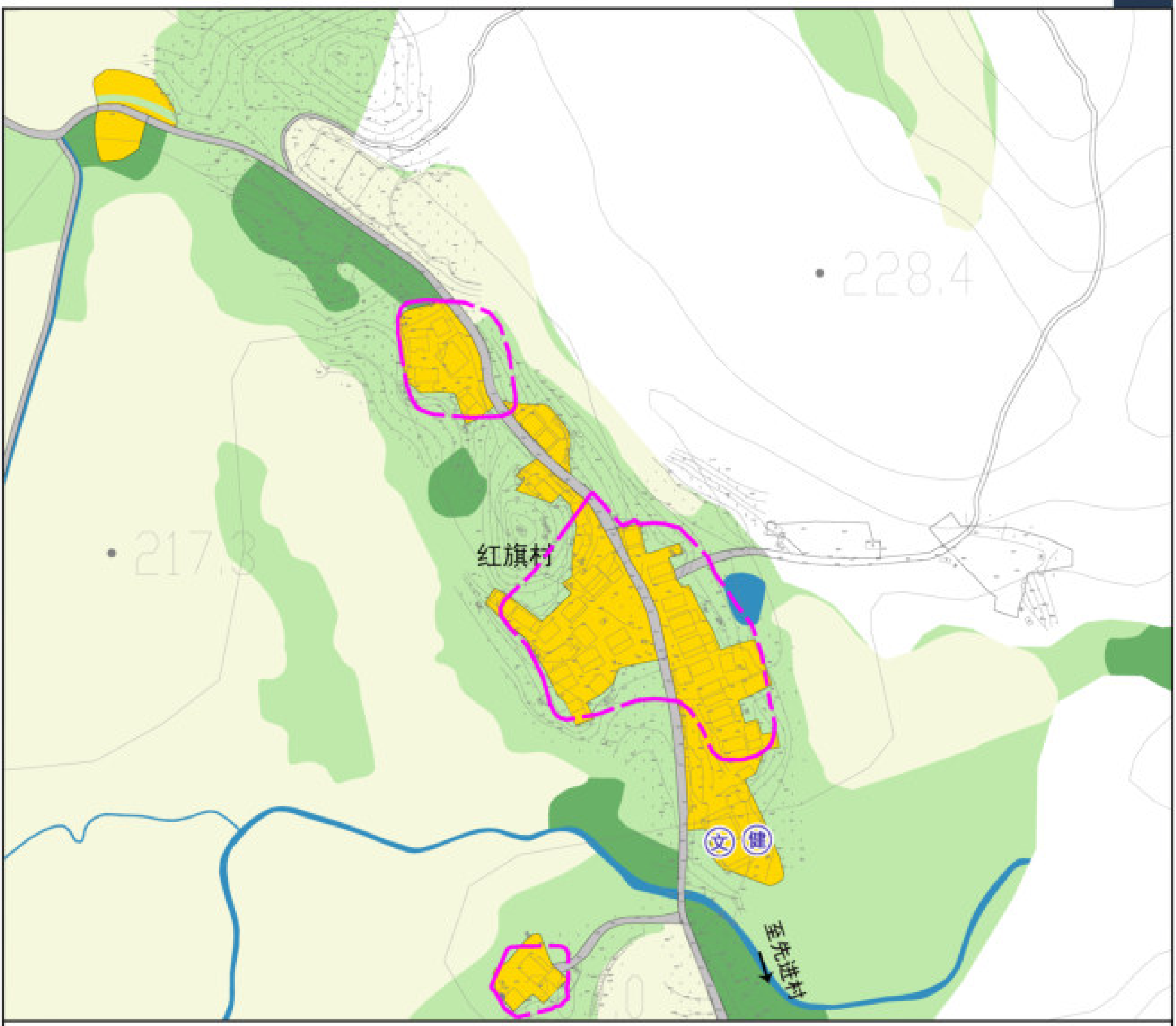
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.37	57%
2				农村社区服务设施用地	0.04	2%
3	非建设用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.99	41%
4	总计				2.39	100%

N

0 25 50 100m

三亚市天涯区人民政府

红旗村村庄用地现状图 54



服务用地

图例

- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”村庄建设用地范围范围线
- 文 现状文化室
- 健 现状健身场所

红旗村村庄规划用地汇总表

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	2.04	95.328
2	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.1	4.672
3	总计				2.14	100%

说明

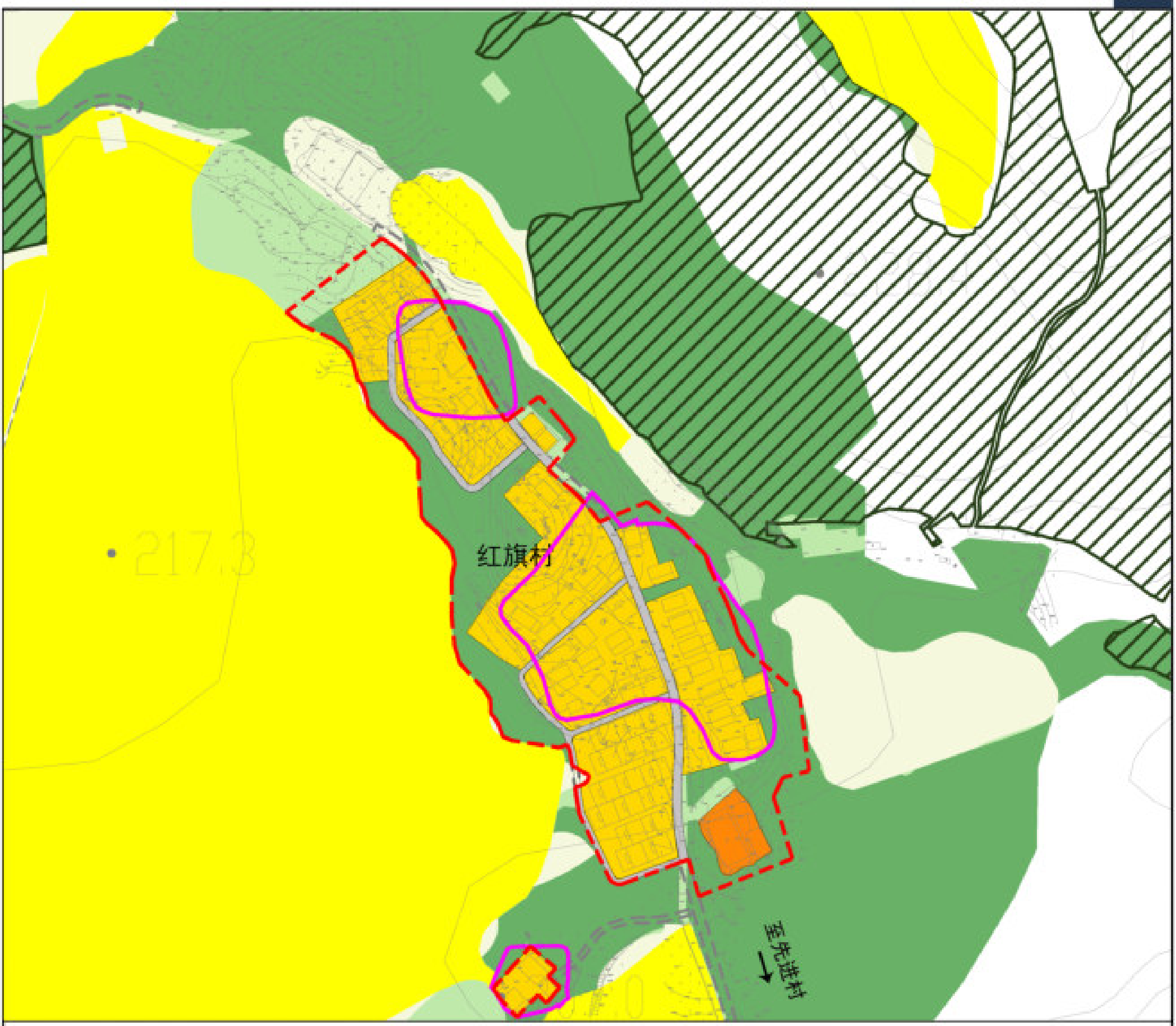
红旗村:红旗村现状人口177人，共32户。现状建设用地面积为2.14公顷，人均建设用地面积120.90㎡/人，户均建设用地668.75㎡/人。

N

0 25 50 100m

三亚市天涯区人民政府

红旗村村村庄用地规划图 55



图例

- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 村庄内部道路用地
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

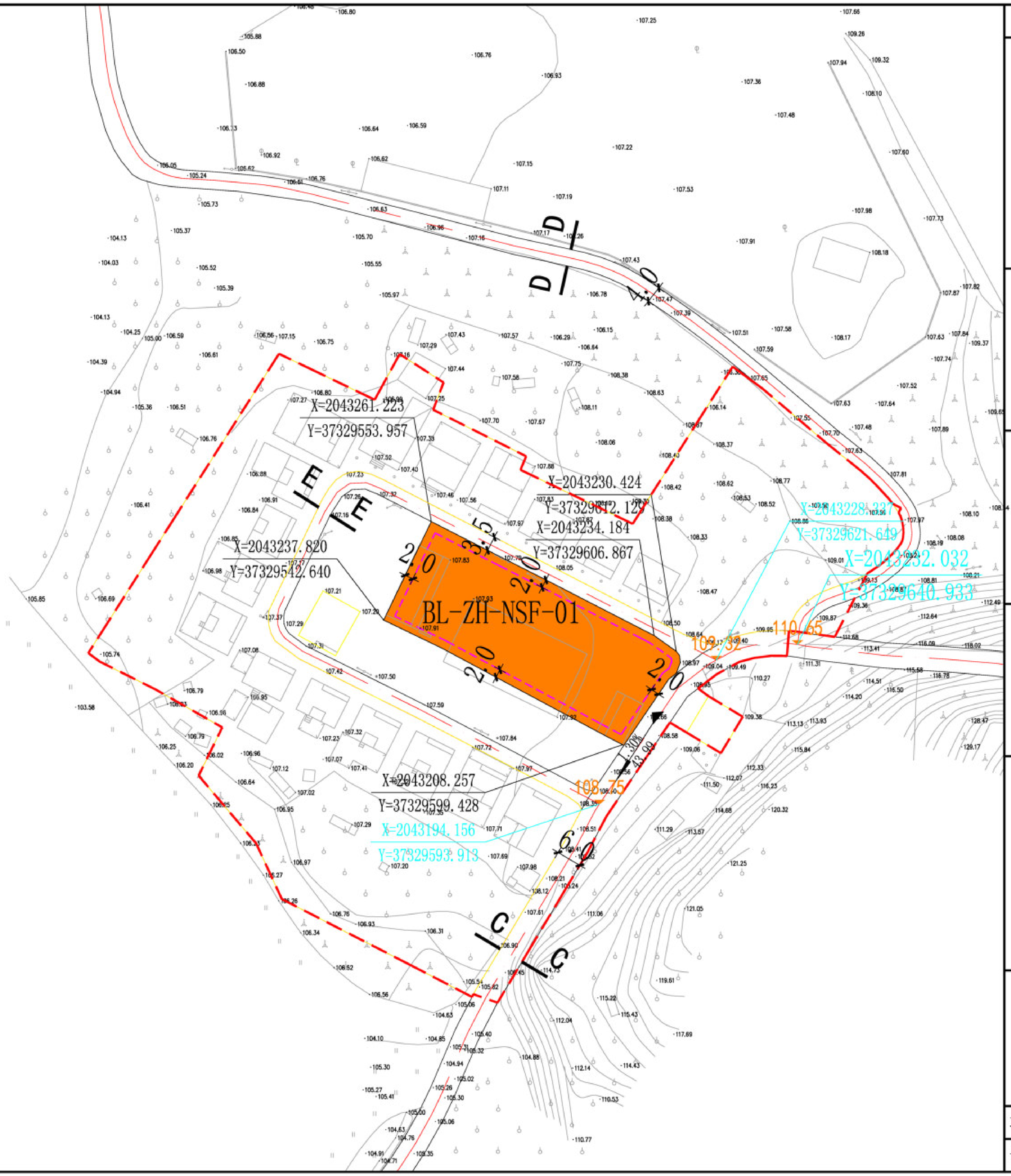
红旗村庄规划用地汇总表

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	比例
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	2.25	84%
2				农村社区服务设施用地	0.11	4%
3	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.32	12%
4	总计				2.68	100%

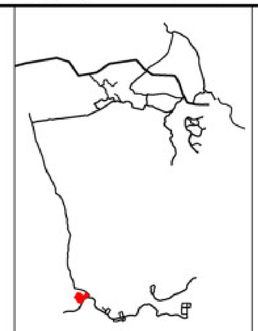
N

0 25 50 100m

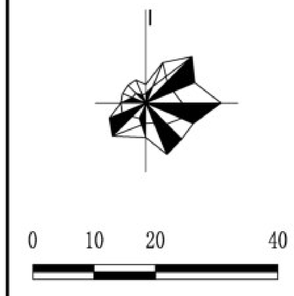
三亚市天涯区人民政府



地块位置示意图



比例尺



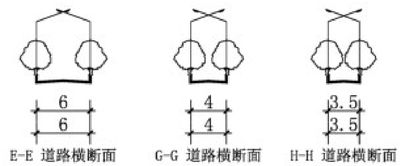
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	备注
BL-ZH-NSF-01	农村社区服务设施用地	1721.25	0.5	12	现状文化室
—	一类宅基地	—	—	12	

图例

- 农村社区服务设施用地
- 一类宅基地
- 乡村开发边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 道路中心线
- BL-XJ-01 地块编号
- 地块控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 2.39% 41.91 坡度、坡长及坡向
- 18.28 标高
- 5.0 尺寸标注
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



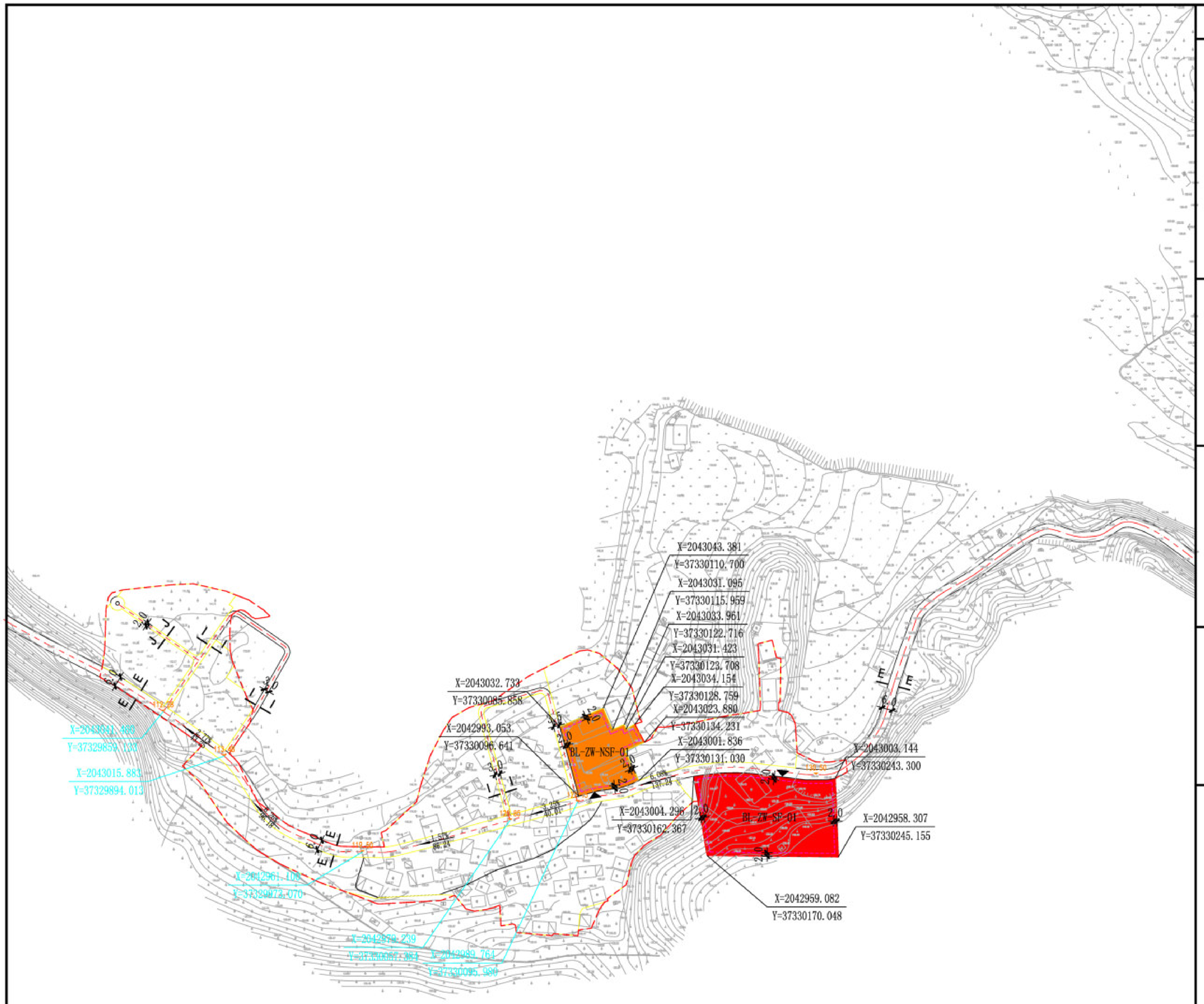
控制性指标说明

1、各建设用地内新建建筑退村庄道路红线、其他建设用地边界2米。
2、地块不临路且与其他建设用地不相邻时，建筑不退距。
3、农村居住用地除建筑限高外不给容积率、建筑密度等指标。
4、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100m²建筑面积，集市按照0.5车位/100m²建筑面积，旅馆按照0.2车位/100m²建筑面积，餐饮按照0.6车位/100m²建筑面积，
其他按三亚市相关规范配建停车位。

备注

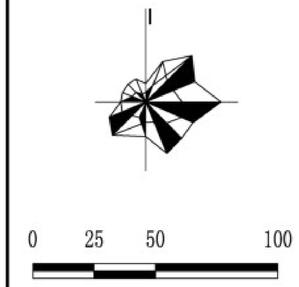
1、用地分类按《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》中的规定进行分类。
2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
3、容积率、建筑高度为上限指标。
4、图中标注尺寸单位为米。

项目名称	三亚市天涯区抱龙村村庄规划(2020-2035)	地块编号	BL-ZH
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	01



地块位置示意图

比例尺



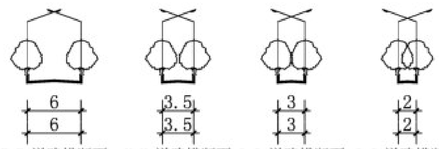
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑高度(m)	备注
BL-ZW-NSF-01	农村社区服务设施用地	1527.56	0.5	12	现状文化室
BL-ZW-SF-01	商业服务用地	3569.80	1.0	12	
--	一类宅基地	--	--	12	

图例

- 商业服务用地
- 农村社区服务设施用地
- 一类宅基地
- 乡村开发边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 道路中心线
- BL-XJ-01 地块编号
- 地块控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 坡度、坡长及坡向
- 18.28 标高
- 5.0 尺寸标注
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



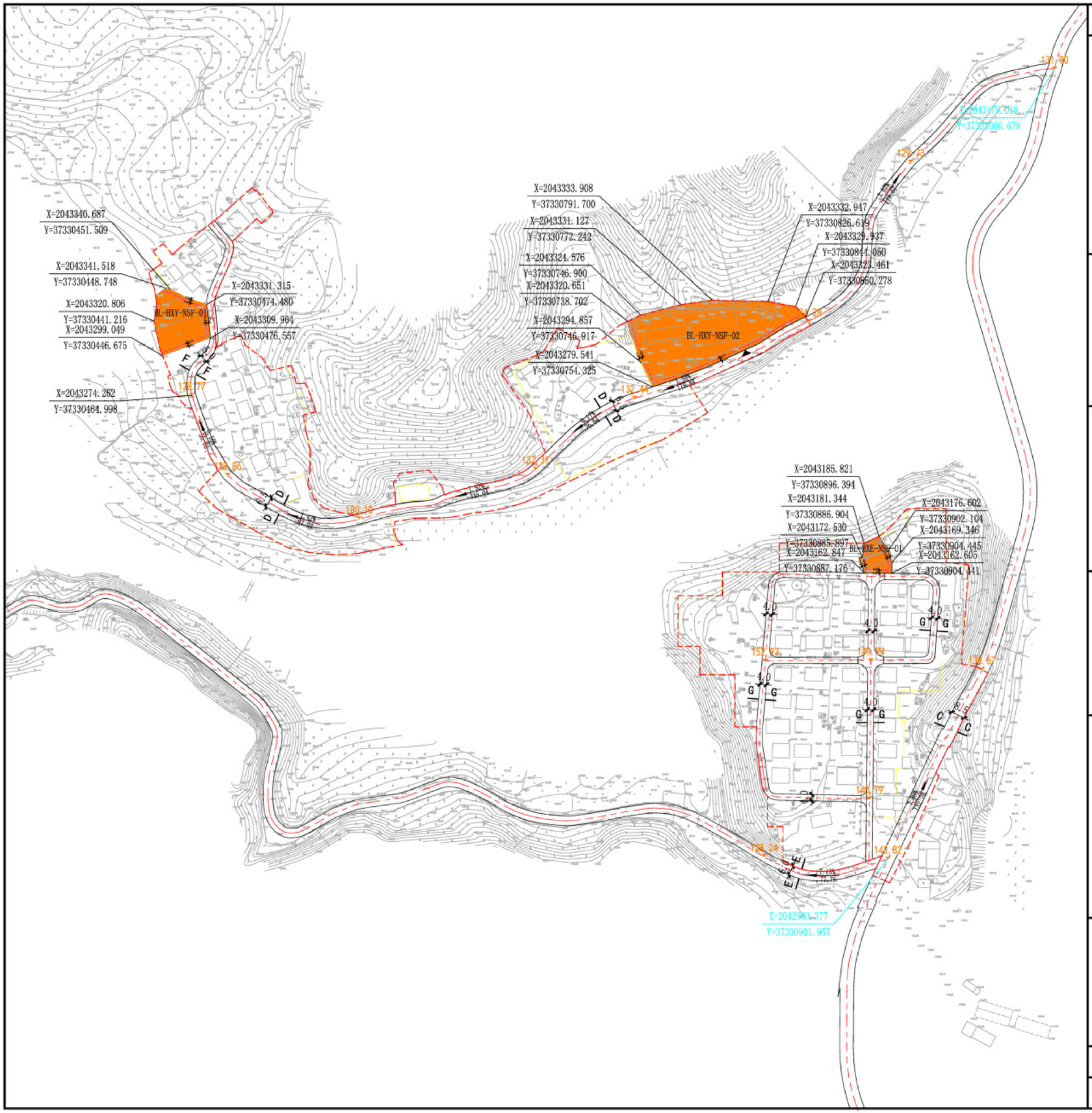
控制性指标说明

1、各建设用地内新建建筑退村庄道路红线、其他建设用地边界2米。
2、地块不临路且与其他建设用地不相邻时，建筑不退距。
3、商业服务用地建筑限高18米，农村社区服务设施用地、农村居住用地建筑限高均12米。
4、农村居住用地除建筑限高外不给容积率、建筑密度等指标。
5、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100㎡建筑面积，集市按照0.5车位/100m建筑面积，旅馆按照0.2车位/100㎡建筑面积，餐饮按照0.6车位/100㎡建筑面积，其他按三亚市相关规范配建停车位。

备注

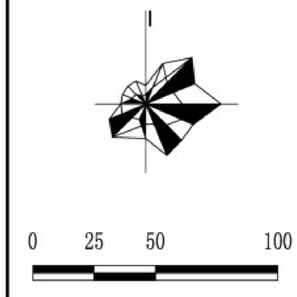
1、用地分类按《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》中的规定进行分类。
2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
3、容积率、建筑高度为上限指标。
4、图中标注尺寸单位为米。

项目名称	三亚市天涯区抱龙村村庄规划(2020-2035)	地块编号	BL-ZW
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	02



地块位置示意图

比例尺



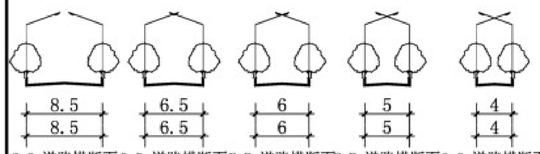
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	备注
BL-HXY-NSF-01	农村社区服务设施用地	1055.48	0.5	12	现状文化室
BL-HXY-NSF-02	农村社区服务设施用地	3508.70	0.5	12	现状废弃小学
BL-HXE-NSF-01	农村社区服务设施用地	346.24	0.5	12	现状文化室
—	一类宅基地	—	—	12	

图例

- 农村社区服务设施用地
- 一类宅基地
- 乡村开发边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 道路中心线
- BL-XJ-01 地块编号
- 地块控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 坡度、坡长及坡向
- 18.28 标高
- 5.0 尺寸标注
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



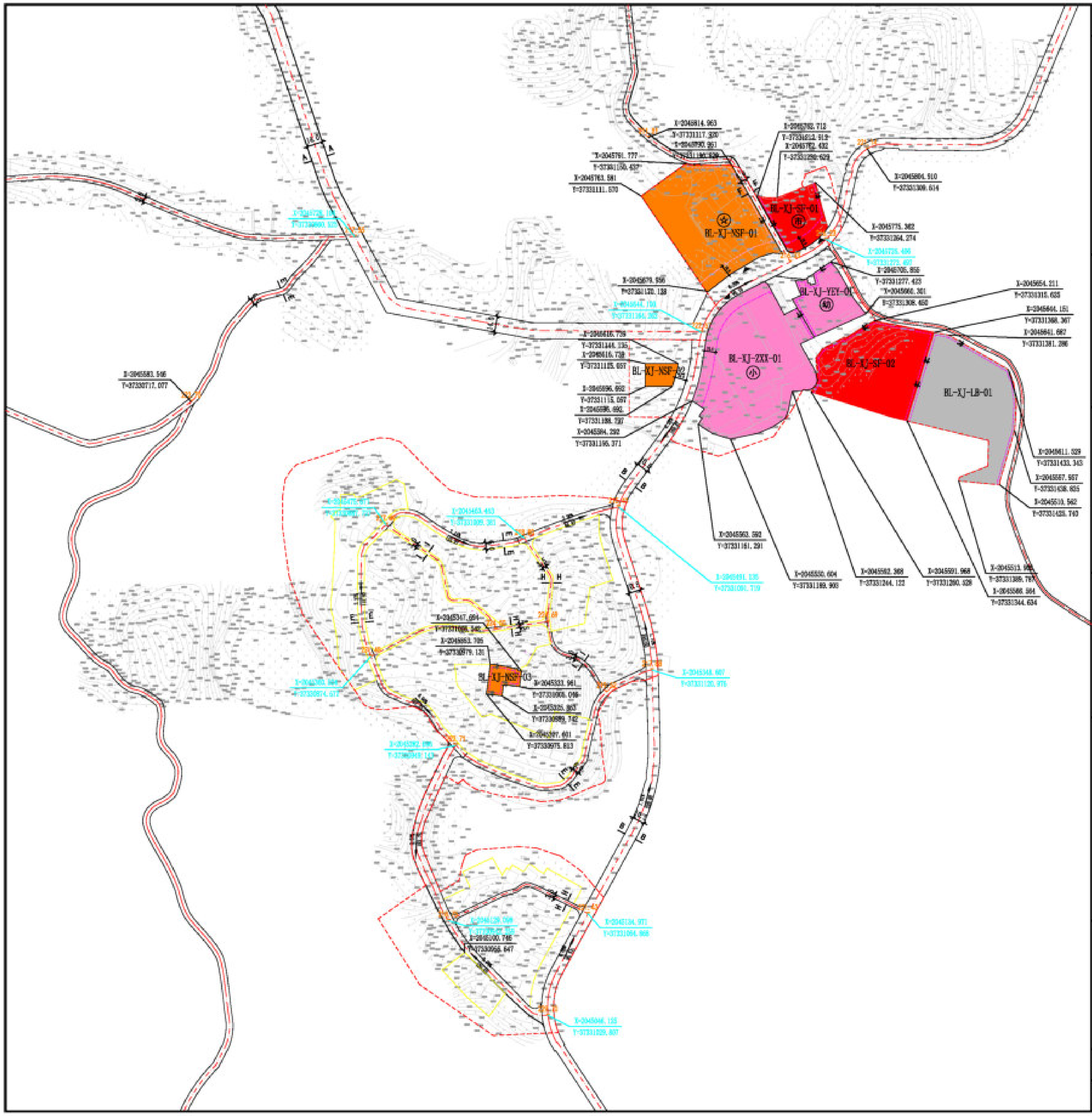
控制性指标说明

1、各建设用地内新建建筑退村庄道路红线、其他建设用地边界2米。
2、地块不临路且与其他建设用地不相邻时，建筑不退距。
3、商业服务用地建筑限高18米，农村社区服务设施用地、农村居住用地建筑限高均12米。
4、农村居住用地除建筑限高外不给容积率、建筑密度等指标。
5、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100㎡建筑面积，集市按照0.5车位/100m建筑面积，旅馆按照0.2车位/100㎡建筑面积，餐饮按照0.6车位/100㎡建筑面积，其他按三亚市相关规范配建停车位。

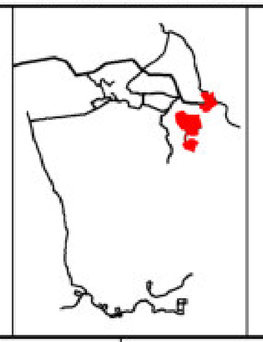
备注

1、用地分类按《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》中的规定进行分类。
2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
3、容积率、建筑高度为上限指标。
4、图中标注尺寸单位为米。

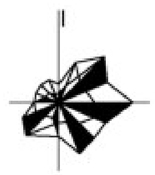
项目名称	三亚市天涯区抱龙村村庄规划(2020-2035)	地块编号	BL-HX
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	03



地块位置示意图



比例尺



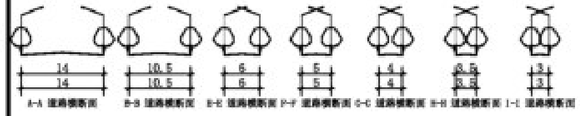
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑高度(m)	备注
BL-XJ-NSF-01	农村社区服务设施用地	7729.71	1.0	12	
BL-XJ-SF-01	零售商业服务用地	2223.05	1.0	12	现状农贸市场
BL-XJ-SF-02	商业服务业用地	6239.78	1.0	12	
BL-XJ-YEY-01	幼儿园用地	2292.43	0.9	12	现状幼儿园
BL-XJ-ZXX-01	中小学用地	10063.83	0.7	12	现状小学
BL-XJ-NSF-02	农村社区服务设施用地	534.73	0.5	12	现状卫生室
BL-XJ-NSF-03	农村社区服务设施用地	584.04	0.5	12	现状文化室
BL-XJ-LB-01	留白用地	7085.30	—	—	

图例

- 中小学用地/幼儿园用地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 留白用地
- 一类农村宅基地
- 乡村开发边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 道路中心线
- BL-XJ-01 地块编号
- 地块控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 坡度、坡长及坡向
- 标高
- 尺寸标注
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



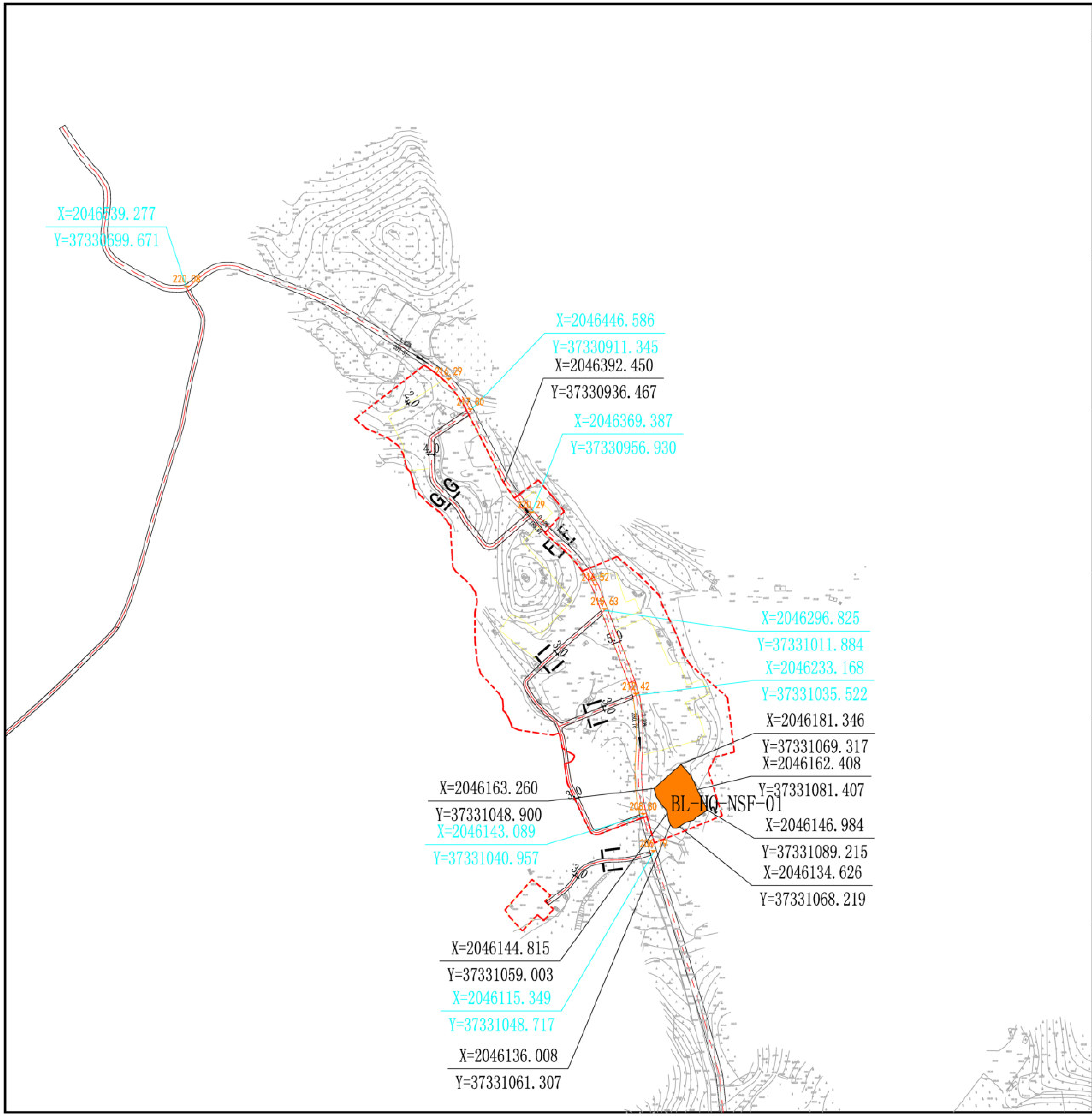
控制性指标说明

1、各建设用地内新建建筑退村庄道路红线2米、退县道道路红线两侧10米。
2、地块不临路且与其他建设用地不相邻时，建筑不退距。
3、商业服务用地建筑限高12米，农村社区服务设施用地、农村居住用地建筑限高均12米。
4、农村居住用地除建筑限高外不给容积率、建筑密度等指标。
5、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100㎡建筑面积，集市按照0.5车位/100㎡建筑面积，旅馆按照0.2车位/100㎡建筑面积，餐饮按照0.6车位/100㎡建筑面积。
其他按三亚市相关规范配建停车位。
6、BL-XJ-YEY-01地块为现状幼儿园，地块容积率≤0.9，建筑限高≤12m，建筑密度≤38%，绿地率≥40%，停车位4个。

备注

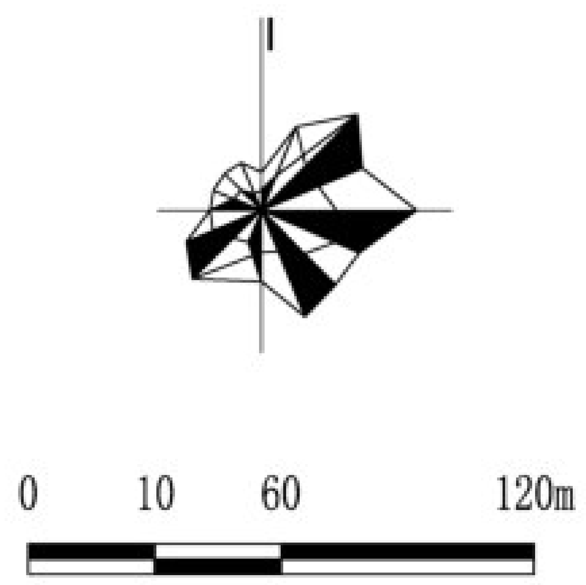
1、用地分类按《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》中的规定进行分类。
2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
3、容积率、建筑高度为上限指标。
4、图中标注尺寸单位为米。

项目名称	三亚市天涯区抱龙村村庄规划(2020-2035)	地块编号	BL-XJ
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	04



地块位置示意图

比例尺



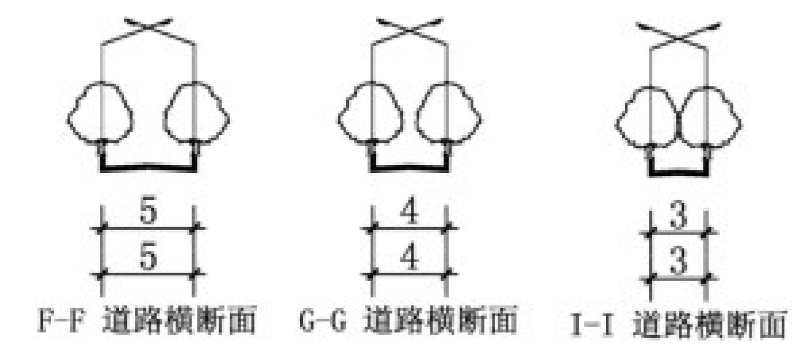
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑高度(m)	备注
BL-HQ-NSF-01	农村社区服务设施用地	1077.41	0.5	12	现状球场、文化室
--	一类宅基地	--	--	--	

图例

- 商业服务用地
- 农村社区服务设施用地
- 乡村开发边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 道路中心线
- BL-XJ-01 地块编号
- 地块控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 坡度、坡长及坡向
- 18.28 标高
- 5.0 尺寸标注
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



控制性指标说明

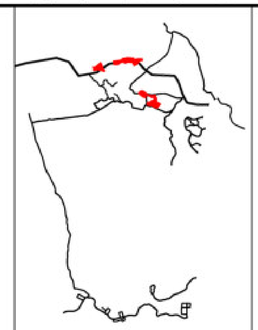
1、各建设用地内新建建筑退村庄道路红线、其他建设用地边界2米。
2、地块不临路且与其他建设用地不相邻时，建筑不退距。
3、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100㎡建筑面积，集市按照0.5车位/100㎡建筑面积，旅馆按照0.2车位/100㎡建筑面积，餐饮按照0.6车位/100㎡建筑面积，其他按三亚市相关规范配建停车位。
4、BL-HQ-SF-02地块配建公共厕所和公共停车场。

备注

1、用地分类按《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》中的规定进行分类。
2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
3、容积率、建筑高度为上限指标。
4、图中标注尺寸单位为米。

项目名称	三亚市天涯区抱龙村村庄规划(2020-2035)	地块编号	BL-HQ
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	05

地块位置示意图



比例尺

0 35 70 140

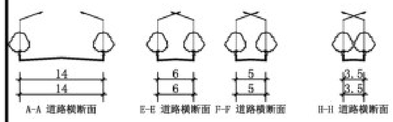
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑高度(m)	备注
BL-ZB-NSF-01	农村社区服务设施用地	812.33	0.5	12	现状篮球场
BL-ZB-NSF-02	农村社区服务设施用地	247.27	0.5	12	现状文化室
BL-ZT-NSF-01	农村社区服务设施用地	461.70	0.5	12	现状文化室
—	一类宅基地	—	—	12	

图例

- 农村社区服务设施用地
- 一类宅基地
- 乡村开发边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 道路中心线
- BL-XJ-01 地块编号
- 地块控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 坡度、坡长及坡向
- 18.28 标高
- 5.0 尺寸标注
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



控制性指标说明

1、各建设用地内新建建筑退村庄道路红线2米、退县道道路红线两侧10米。
2、地块不临路且与其他建设用地不相邻时，建筑不退距。
3、商业服务用地建筑限高18米，农村社区服务设施用地、农村居住用地建筑限高均12米。
4、农村居住用地除建筑限高外不给容积率、建筑密度等指标。
5、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100㎡建筑面积，集市按照0.5车位/100㎡建筑面积，旅馆按照0.2车位/100㎡建筑面积，餐饮按照0.6车位/100㎡建筑面积，其他按三亚市相关规范配建停车位。

备注

1、用地分类按《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》中的规定进行分类。
2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
3、容积率、建筑高度为上限指标。
4、图中标注尺寸单位为米。

项目名称	三亚市天涯区抱龙村村庄规划(2020-2035)	地块编号	BL-ZBZT
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	06