三亚市天涯区 立新村

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

三亚市天涯区立新村村庄规划（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

立新村村庄规划简介

一、村庄现状概况

1、自然条件与资源概况

1.1 地形地貌

高程分析：立新村地处山区，村内有山地、丘陵，总体地势相对较高。

坡度分析：可以看出，立新村村庄居民点大多位于坡度较缓的地区，除山区外整体坡度小于25%。

坡向分析：坡向对于山地生态有着较大的作用，对日照时数和太阳辐射强度有影响。对于北半球而言，辐射收入西坡最多，其次为东南坡、西北坡、平地。生态最好的为阳坡及半阳坡。

1.2 森林资源

立新村地处山区。东侧有尖岭和好甘岭。整个地势北高南低。村域周边绿树成荫，自然生态环境优美。 村内古树参天，水稻、槟榔·、芒果、椰子、香蕉、龙眼是主要的经济作物。

1.3 水资源

立新村中溪流丰富，贯穿抱炸村与芒果村，水质清澈，污染较少。

1.4 农田资源

立新村村内农田种植早晚两造的水稻，是村民收入的主要来源之一。

2、社会经济调查分析

2.1 人口现状

村庄人口男女比例均衡，青壮年占村庄总人口多数，劳动力较充足。立新村辖10个村小组，总户数450户，总人口2076人，人口密度19.77人/㎢ 。劳动力总人口为1409人，占总人口的67.8%，劳动力较为充足。

序号	行政村	自然村名称	人口	户数
1	立新村委会	芒果村	114	22
2		抱炸村	337	70
3		扎业村	196	45
4		扎毛村	174	44
5		扎逸村	207	43
6		扎拉村	128	32
7		扎卡村	144	30
8		新村	308	70
9		扎云村	209	44
10		扎初村	259	50
合计		10个	2076	450

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15431元。村集体经济来源为种植槟榔、土地租金，村内有统一的养殖点。

3、现状交通及现状公服设施

3.1 现状交通

（1）对外交通联系：立新村通过县道X827实现外界联系，此道路已硬化，道路宽度在6-8米，向南接入X827县道可到达G225国道，向北可到达扎南村。

（2）内部交通组织：村域内部各村有主要道路连通，除个别道路 为沙土路外，全村道路均已硬化，路况较好。村域内部与村交通主要依靠摩托车以及汽车联系，呈现树枝状布局，整体道路网较为完善。

3.2 现状公服设施

立新村现状的公共服务设施已基本完善，现有立新多功能服务中心、立新村小学等公共服务设施。部分自然村已建有文化室、球场及相配套的服务设施。缺少卫生室，不能满足村民就医的需求；老年活动中心、健身场地等公共服务设施缺乏。

3.3 市政基础设施建设情况

（1）给水设施：立新村供水设施较为完善，目前村民日常生活用水主要是取自来水。

（2）排水设施：污水主要为生活污水。目前，部分自然村沿主要道路建设有排水沟，污水通过明沟排放，部分农户建有沼气池，无污水处理设施。

（3）电力：目前全村有多数自然村已安装有变压器，电力线路来自育才输电线，村民的用电较为方便。

（4）电信：目前全村电话普及率达到100%，有线电视入户率达到 100%，宽带入户率为80%左右。

4、现状建筑质量分析

一类建筑：一般为近年新建，建筑质量较好的二到三层砖混结构建筑，外观整洁，设施完备。

二类建筑：多为一层修造的砖混建筑，该类建筑多为旧房改造，质量一般，结构相对较完整，但外观陈旧。

三类建筑：多为年代较久远、附属房屋、独立厕所等建筑质量较差，外观破旧的木、土结构或低矮砖混结构建筑。

5、现状用地情况

立新村用地面积为9569.82公顷，其中生态空间8544.73公顷，占比89.29%；农业空间1000.78公顷，占比10.46%；建设空间总面积24.31公顷，占比0.25%，其中工作单元内农村居住用地面积16.19公顷，乡村建设用地26.35公顷，人均乡村建设用地面积98.17㎡，户均宅基地面积359.26㎡。

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，立新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。

三亚市天涯区立新村村庄规划（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抱炸村、 芒果村、 扎业村、 扎毛村、 扎逸村、 扎拉村、 扎卡村、 新村、 扎云村、 扎初村共10个自然村，共涉及450户、2076人。

本次规划总村域面积10500.74公顷，其中林场权属面积930.92公顷，本次工作单元面积9569.83公顷。

第二条 总体定位

立新村的总体定位为：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立新村实际情况，划定生态保护红线，生态保护红线数据为8853.77公顷。

② 永久基本农田控制线

立新村“多规”工作单元内耕地保有量不低于238.02公顷，其中永久基本农田保护面积不低于208.65公顷。

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。本规划划定立新村建设用地开发面积为56.67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。

立新村规划生态空间9131.36公顷；规划农业空间1197.21公顷；规划建设空间48.50公顷。

生态保护红线8487.10公顷；基本农田保护红线208.65公顷；耕地保有量1025.90公顷；林地保有量8467.88公顷。

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

不得进行破坏生态景观、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

土地综合整治是贯彻落实新时代国家基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面战略布局”指引，围绕生态文明建设战略、乡村振兴战略、区域协调战略的指引方针。

土地整治包括土地整理、土地复垦和土地开发。土地整理即对农用地进行修复，提高生产效率。土地复垦就是把建设用地恢复成可用的地，一般是耕地或林地、园地。土地开发一般是对未利用地进行开发。

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

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。

立新村权属范围内耕地面积为239.55公顷。

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“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

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 产业发展规划与空间布局

① 产业发展目标

（1）完善农业生产方式，积极发展观光休闲农业，增加农民收入。完善农业生产方式，积极发展生态农业，同时依托生态田园、林地资源、特色果业打造优质农品名片，与周边区域形成供销渠道，形成结合种植、观光体验为一体的特色农业体系。

（2）依托黎族文化组织乡村文化展示功能，与乡村生活体验相结合。以黎族、汉族多元文化融合为重要吸引，结合乡村生活与生产，展示传统特色和农家的生产、生活、节庆民俗活动等，打造黎族村落风貌观光、文化体验、民族融合菜创意餐饮、乡村民宿等集一体的农家生活体验基地和文旅农融合的产业链。

② 产业空间布局

结合现状资源分布，规划形成“一心一轴一带四片区”的产业结构与空间布局。

（1）“一心”指以立新村村委会为中心的综合服务中心。规划优化中心区的居住环境，进一步完善各类公共服务配套设施，构建方便、快捷、安全的交通系统。为村域旅游提供住宿、餐饮、购物、休闲娱乐、旅游信息服务等设施支撑，承担村域旅游集散中心的职能。

（2）“一轴”特色产业重点扶持发展轴。

（3）“一带”指串联各村的产业联动带。

（4）“四片区”以芒果村、抱炸村为核心的特色产业扶持发展区，重点扶持发展规模化的特色种养农业；以扎毛村、扎业村、扎逸村、扎拉村为核心的综合服务功能区，打造生活服务和旅游服务的综合服务中心；以扎卡村、新村为核心的生态农业发展区，巩固发展传统种植业，在此基础上有条件的拓展生态田园旅游业；以扎初村、扎云村为核心的热带山林体验区，精心打造原汁原味、返璞归真的大自然产品。

③ 特色旅游规划

在村域范围内构建两点两线的旅游规划：两点即文化体验、景观观光两大特色旅游空间；两线即依托山水田园资源的田园景观游和依托民族传统文化的民俗风情游。

④ 开发模式

在充分尊重农村意愿的基础上，由政府、社会企业、村民三方共同组建“立新村村产业发展股份公司”，按照统一改造规划、统一服务培训、统一包装销售、统一分配、统一定价、统一考核的方式进行合作经营。

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12-15米；

村集体经营性建设用地建设高度一般不超过15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。

立新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	规划现状	规划指标	属性
1	常住人口数量（人）	2076	2430	预期性
2	村庄建设用地规划（公顷）	24.31	37.28	约束性
3	生态用地规模（公顷）	8544.73	8745.91	约束性
4	永久基本农田保护面积（公顷）	208.65	208.65	约束性
5	耕地保有量（公顷）	119.56	238.02	约束性
6	畜禽粪污综合利用率（%）	——	100	约束性
7	农村生活垃圾处理率（%）	——	100	约束性
8	农村生活污水处理设施覆盖率（%）	——	100	约束性
9	农村生活污水集中处理率（%）	——	100	预期性
10	农村厕所无害化普及率（%）	——	100	预期性
11	农村光网覆盖率（%）	——	100	预期性
12	农村道路硬化率（%）	——	100	预期性

附表二 国土空间用途结构调整表

规划分类				基期年		目标年	
				面积（公顷）	占比（%）	面积（公顷）	占比（%）
耕地			基本农田	119.56	1.25%	212.43	2.22%
			一般耕地				
园地			园地	861.03	9.00%	5.92	0.06%
林地			林地	8502.72	88.85%	9284.31	97.02%
草地			草地	2.67	0.03%	0.00	0.00%
农业设施建设用地			村道用地	15.78	0.16%	9.28	0.10%
小计				**9501.76**	**99.29%**	**9511.94**	**99.40%**
建设用地	乡村建设用地	居住用地	农场连队居住用地	1.84	0.02%	0.17	0.00%
			农村宅基地	16.17	0.17%	20.87	0.22%
		公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	0.40	0.00%	0.31	0.00%
			教育用地	0.98	0.01%	1.23	0.01%
			文化用地	0.63	0.01%	0.65	0.01%
			社会福利用地	0.00	0.00%	0.22	0.00%
		商业服务业用地	商业用地	2.20	0.02%	9.79	0.10%
		公用设施用地	环卫用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
		绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.00	0.00%	0.54	0.01%
		交通运输用地	对外交通场站用地	0.00	0.00%	0.03	0.00%
			社会停车场用地	0.00	0.00%	0.21	0.00%
		农业设施建设用地	村庄内部道路用地	4.41	0.05%	3.81	0.04%
		留白用地		0.00	0.00%	0.15	0.00%
		小计		26.63	0.28%	38.00	0.40%
	区域基础设施用地	交通运输用地	公路用地	0.68	0.01%	3.36	0.04%
		公用设施用地	水工设施用地	1.42	0.01%	0.75	0.01%
		小计		2.10	0.02%	4.11	0.04%
	水库水面			6.25	0.07%	0.00	0.00%
	小计			**34.98**	0.37%	**42.11**	**0.44%**
陆地水域			河流水面	33.09	0.35%	8.19	0.09%
			湖泊水面	0.00	0.00%	6.76	0.07%
			坑塘水面	0.00	0.00%	0.86	0.01%
小计				**33.09**	0.35%	**15.81**	**0.17%**
村域工作单元用地规模				**9569.83**	**100.00%**	**9569.83**	**100.00%**

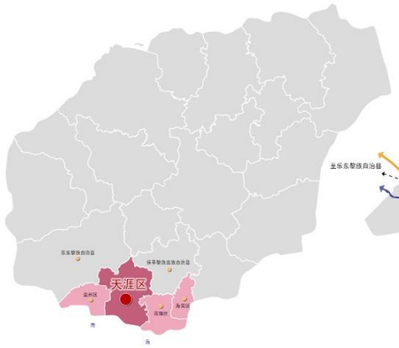
附表

附表三 近期建设项目计划

项目类型	序号	项目名称	用地规模（公顷）	资金规模估算(万元	筹措方式	建设主体
全域土地综合整治	1	生态保护区修复	424.49	-	政府筹措	农业部门
	2	耕地、永久基本农田修复	175.47	-	政府筹措	农业部门
	3	建设用地复垦	3.84	-	政府筹措	农业部门
	4	林地复垦	165.87		政府筹措	农业部门
人居环境整治	5	村庄拆迁与住宅建设	-	-	政府筹措	城建部门
	6	广场	-	-	政府筹措	城建部门
	7	道路	-	-	政府筹措	城建部门
	8	入口节点	-	-	政府筹措	城建部门
其他基础设施和公共服务设施建设	9	卫生室（扩建）	54㎡	-	政府筹措	城建部门
	10	邮政/快递网点	-	-	市场筹措	城建部门
防灾减灾工程	11	-	-	-	政府筹措	城建部门
产业发展	12	-	-	-	政府筹措	城建部门
历史文化保护	13	-	-	-	政府筹措	城建部门

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

区位分析图 01



三亚市在海南省的区位

天涯区在三亚市的区位

立新村在天涯区的区位

图例

- 西线铁路
- G98国道
- G225国道
- S314省道
- X827县道

立新村位于三亚市天涯区北部，距三亚市区约20公里,距原凤凰镇政府约15公里,东临尖岭热带雨林山地运动区，西接抱龙村。为黎苗族聚居型村庄。x827从立新村村域西部穿过。交通便利。立新村内有国家重点“天然林资源保护工程区”三亚抱龙国家森林公园，环境优美，风景宜人。

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

权属情况分析图 02

图例

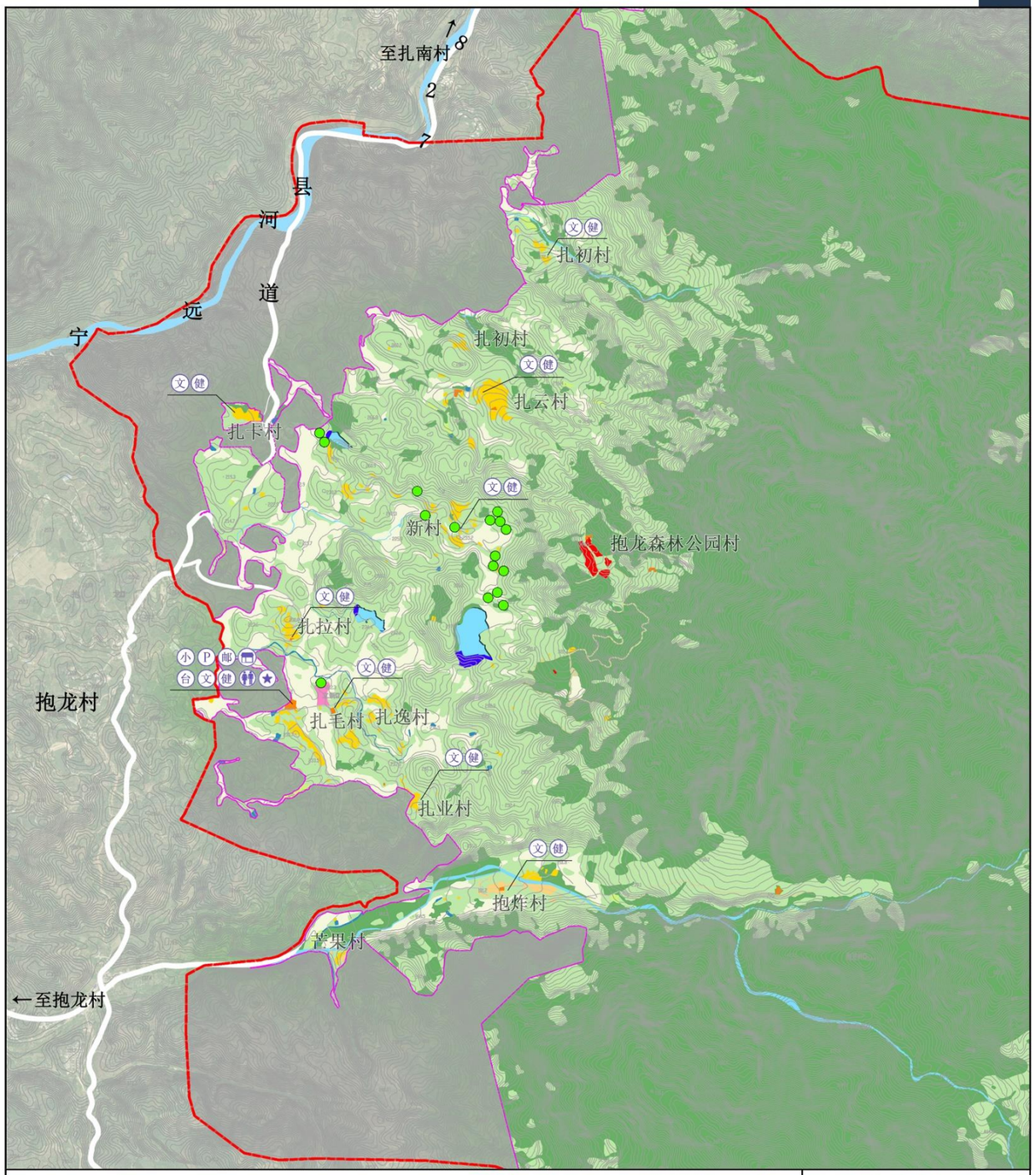
- 立新村委会权属
- 南岛农场权属
- 规划范围
- 村级行政区

N

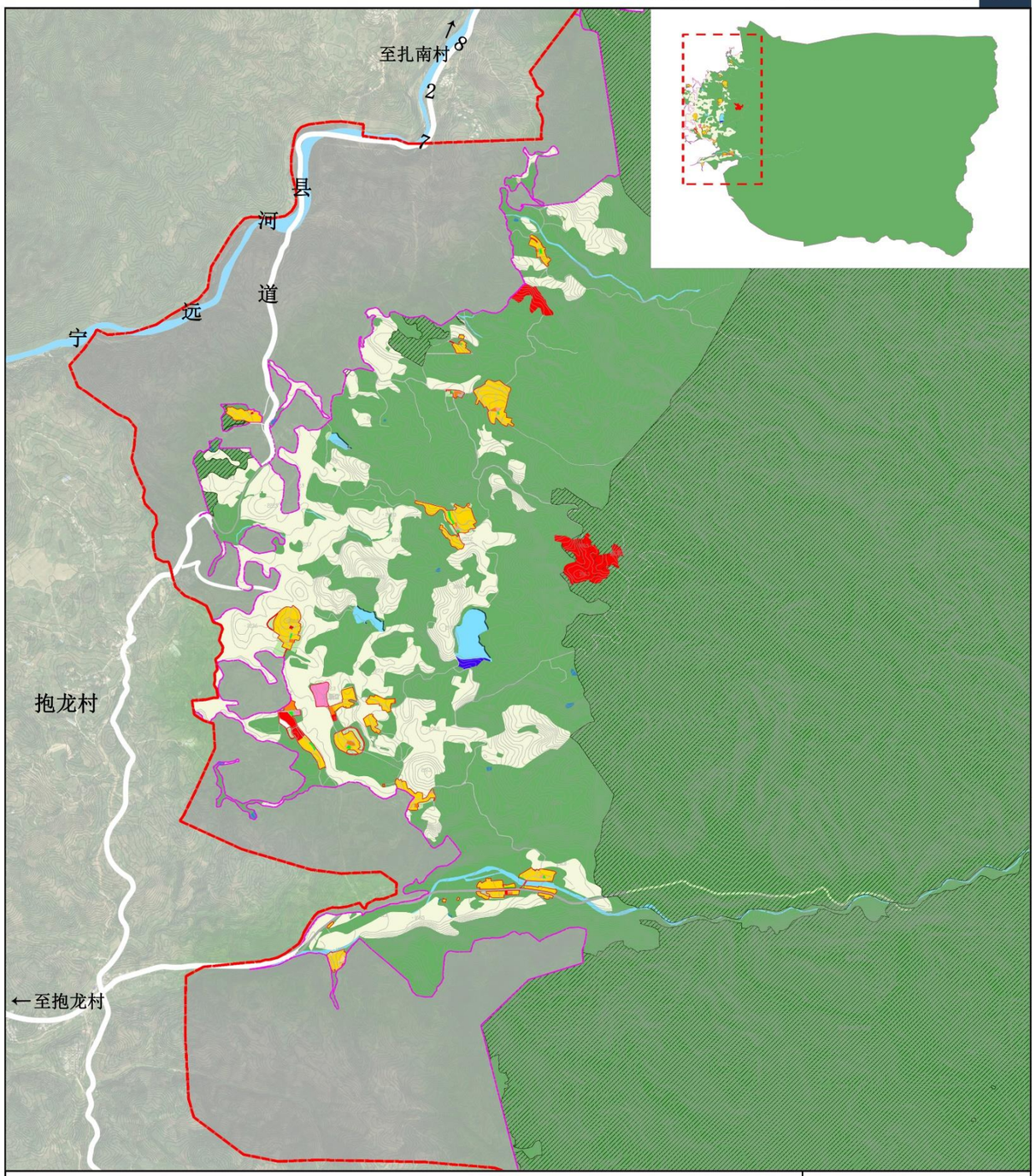
0 200 400 800 1200m

三亚市天涯区人民政府

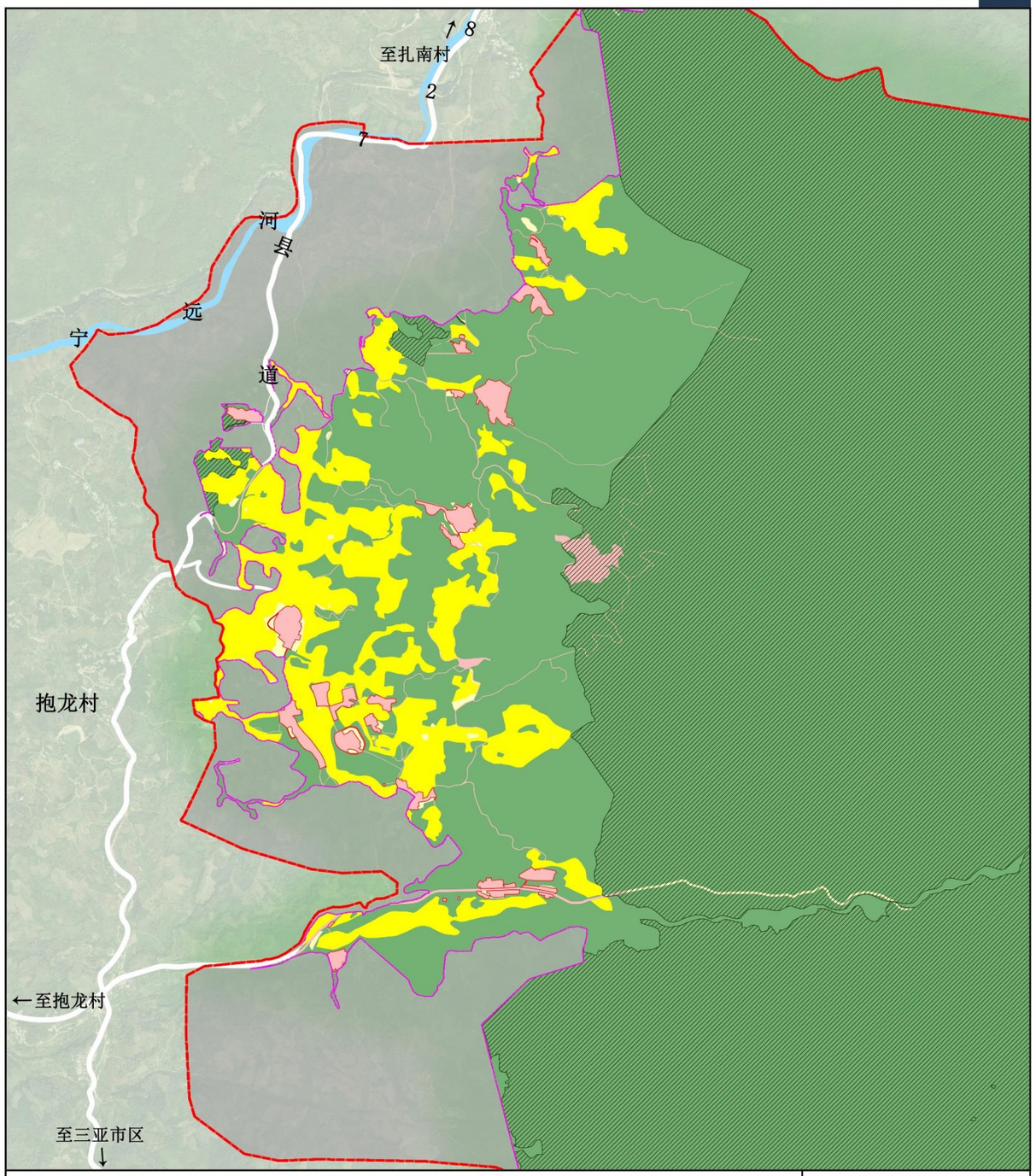
村域国土空间综合现状图 04



村域国土空间用地规划图 05



村域三区三线管控图 08



图例
- 生态空间
- 农业空间
- 建设空间
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 乡村开发边界
- 规划范围
- 村级行政区

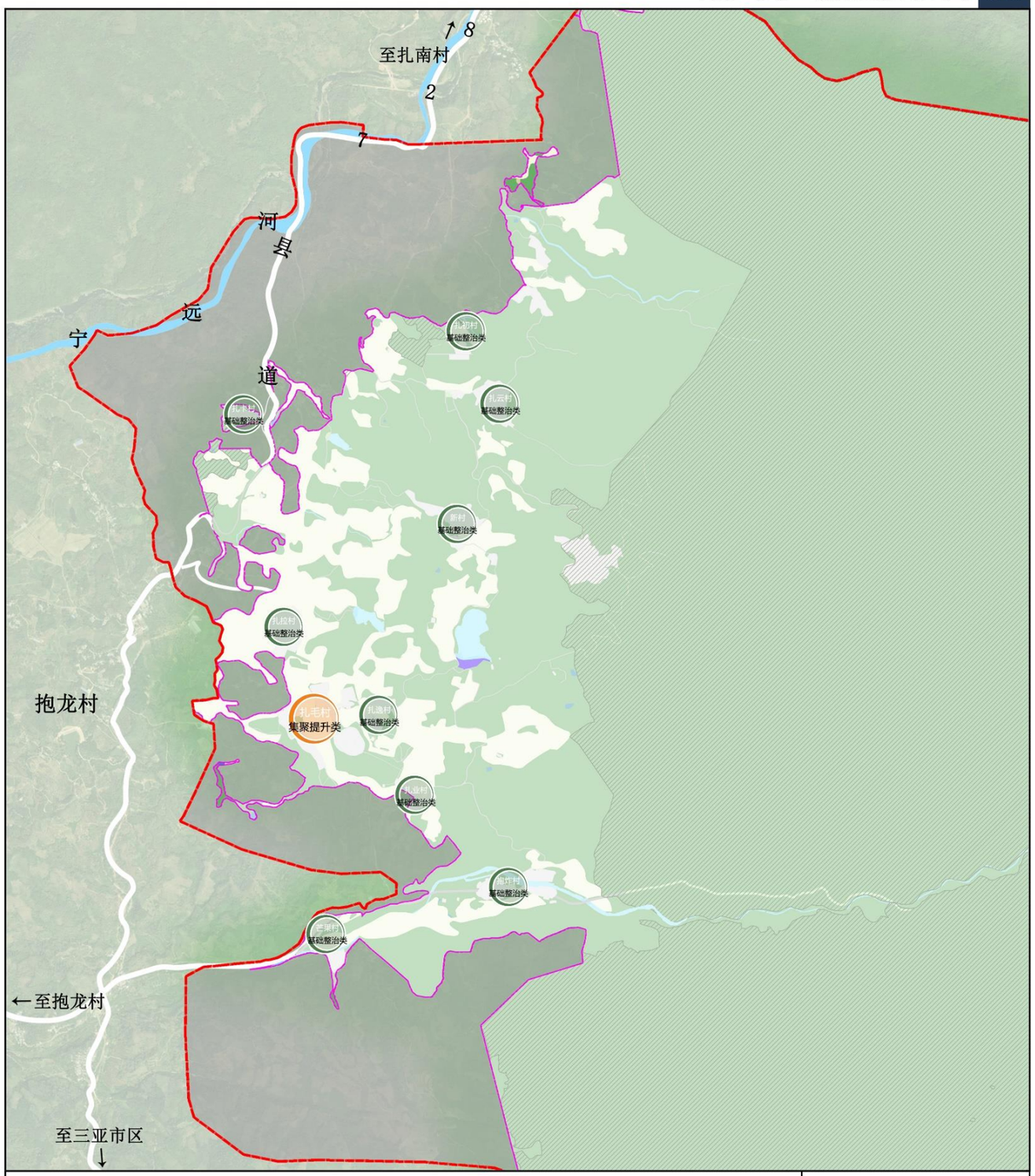
N

0 250 500 750 1000m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

村庄类型规划分析图 09



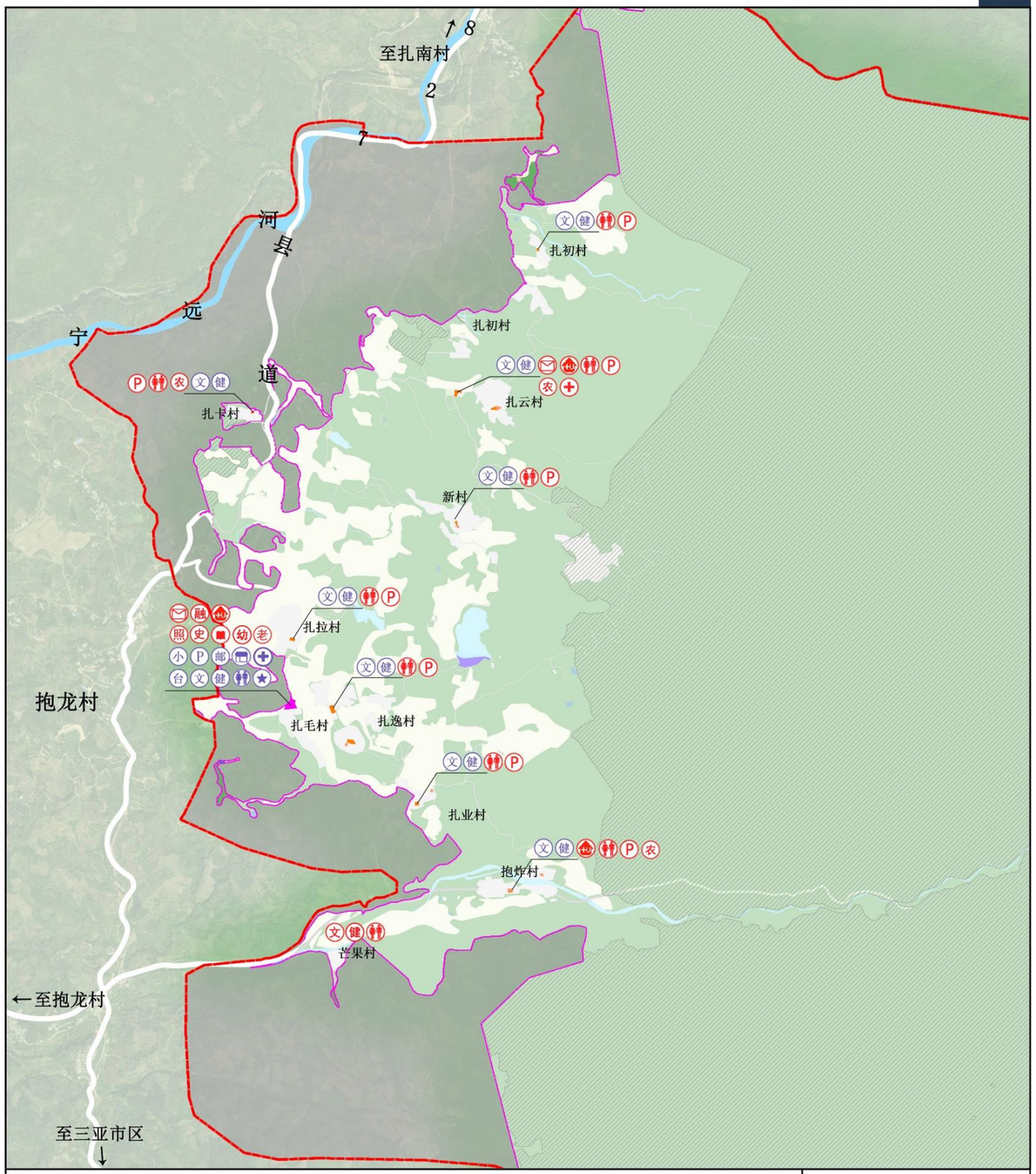
图例
- 集聚提升类
- 基础整治类
- 不参与本次村庄规划编制
- 规划范围
- 村级行政区

N

0 250 500 750 1000m

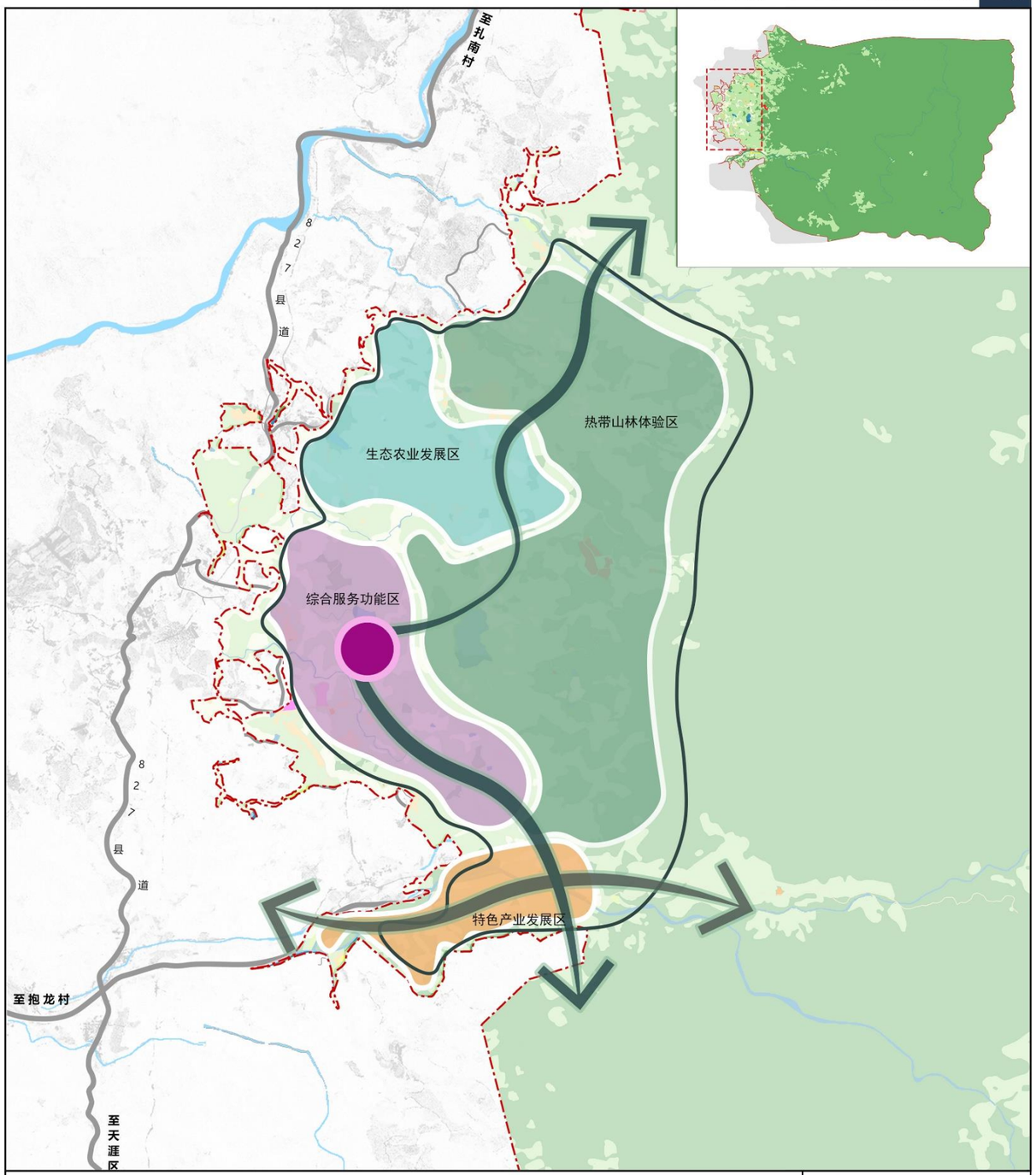
三亚市天涯区人民政府

村域公共服务设施规划图 18

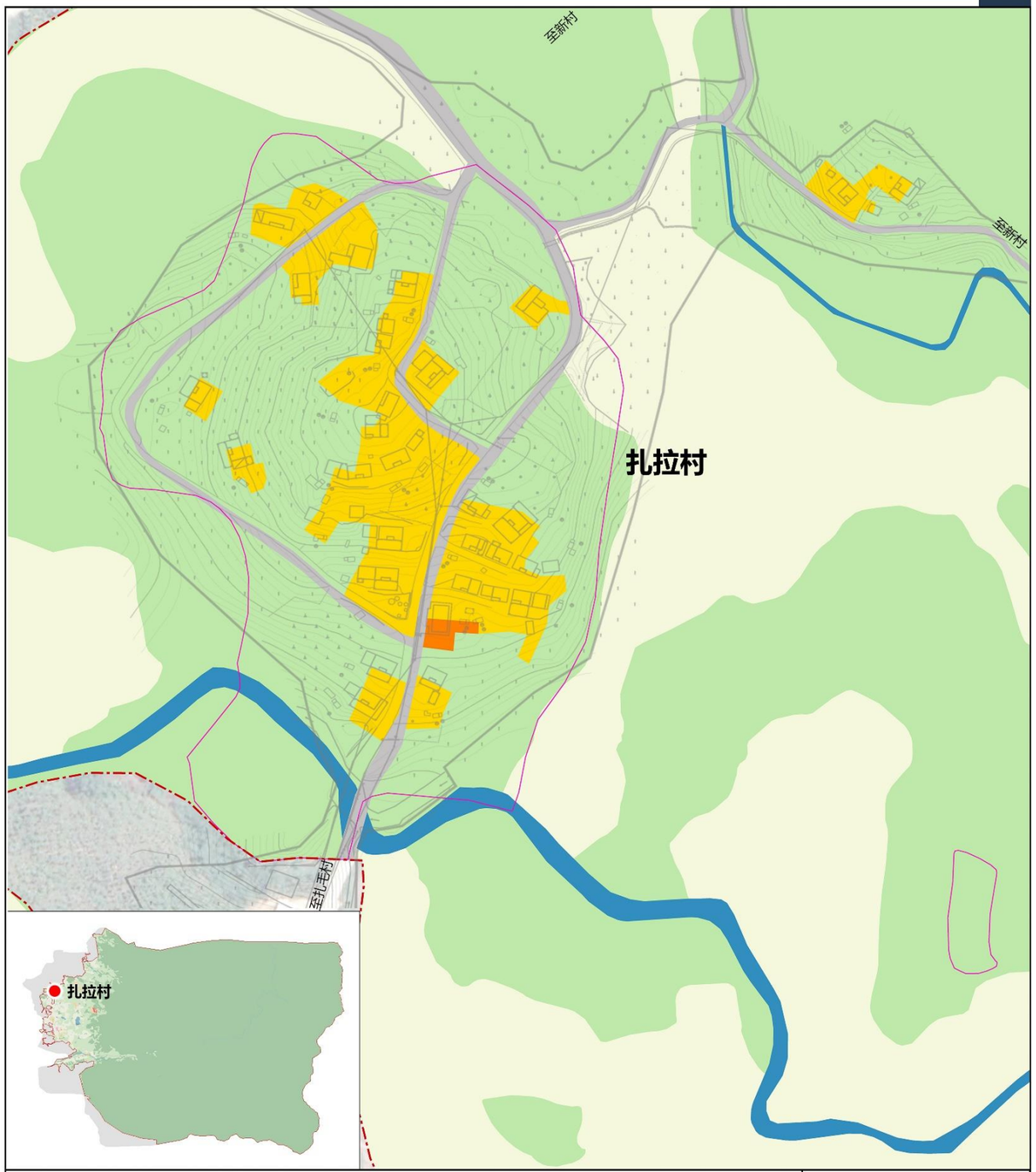


三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

村域产业布局规划图 20



扎拉村用地现状图 23



图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.24	65.96
2				农村社区服务设施用地	0.02	1.06
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	0.62	32.98
4	总计				1.88	100

说 明

扎拉村:现状人口128人，共32户。现状建设用地面积为1.26公顷，人均建设用地面积98.44㎡/人，户均建设用地面积393.75㎡/户。

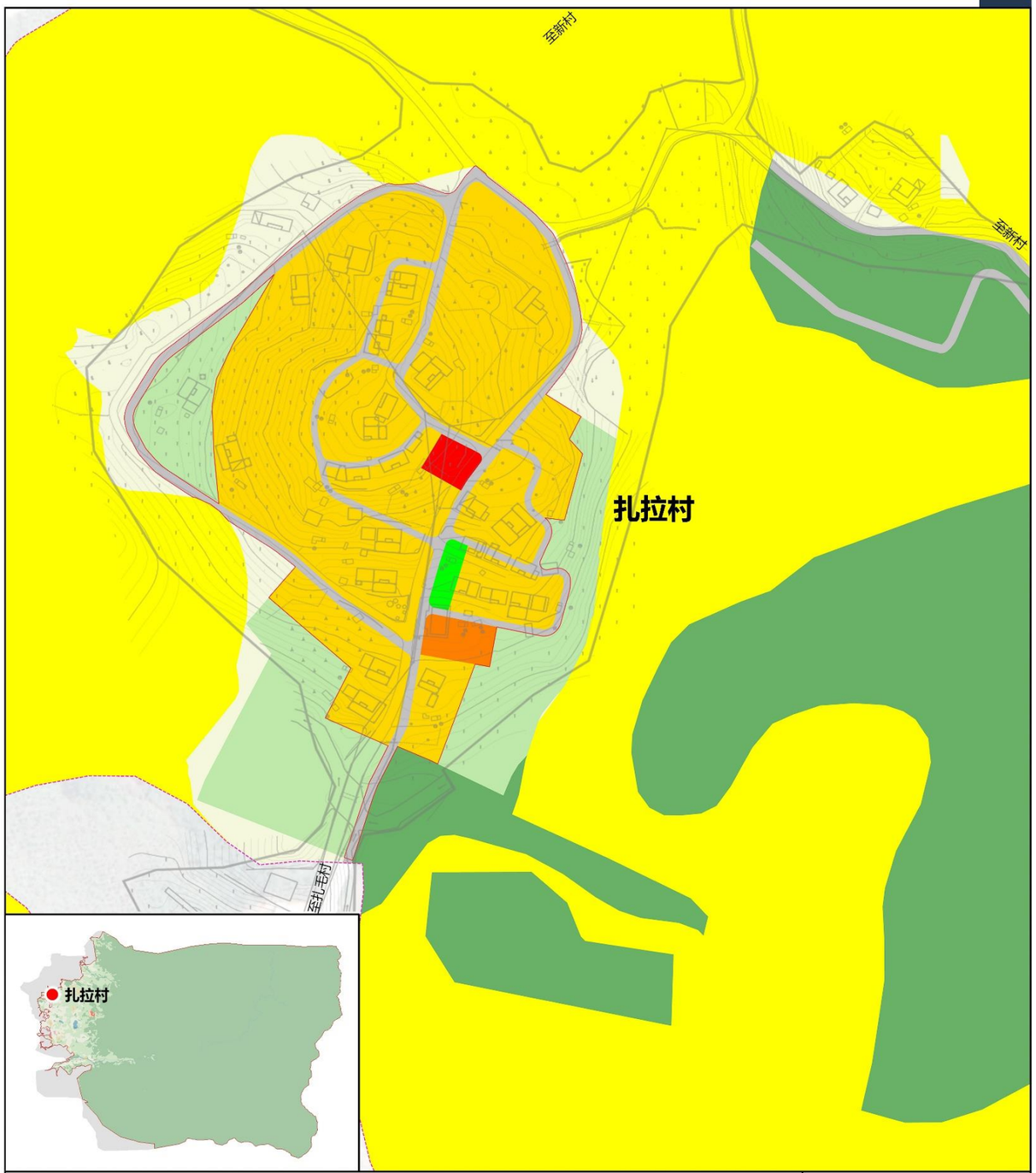
N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

扎拉村用地规划图 24



图例

- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 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
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

扎拉村用地规划一览

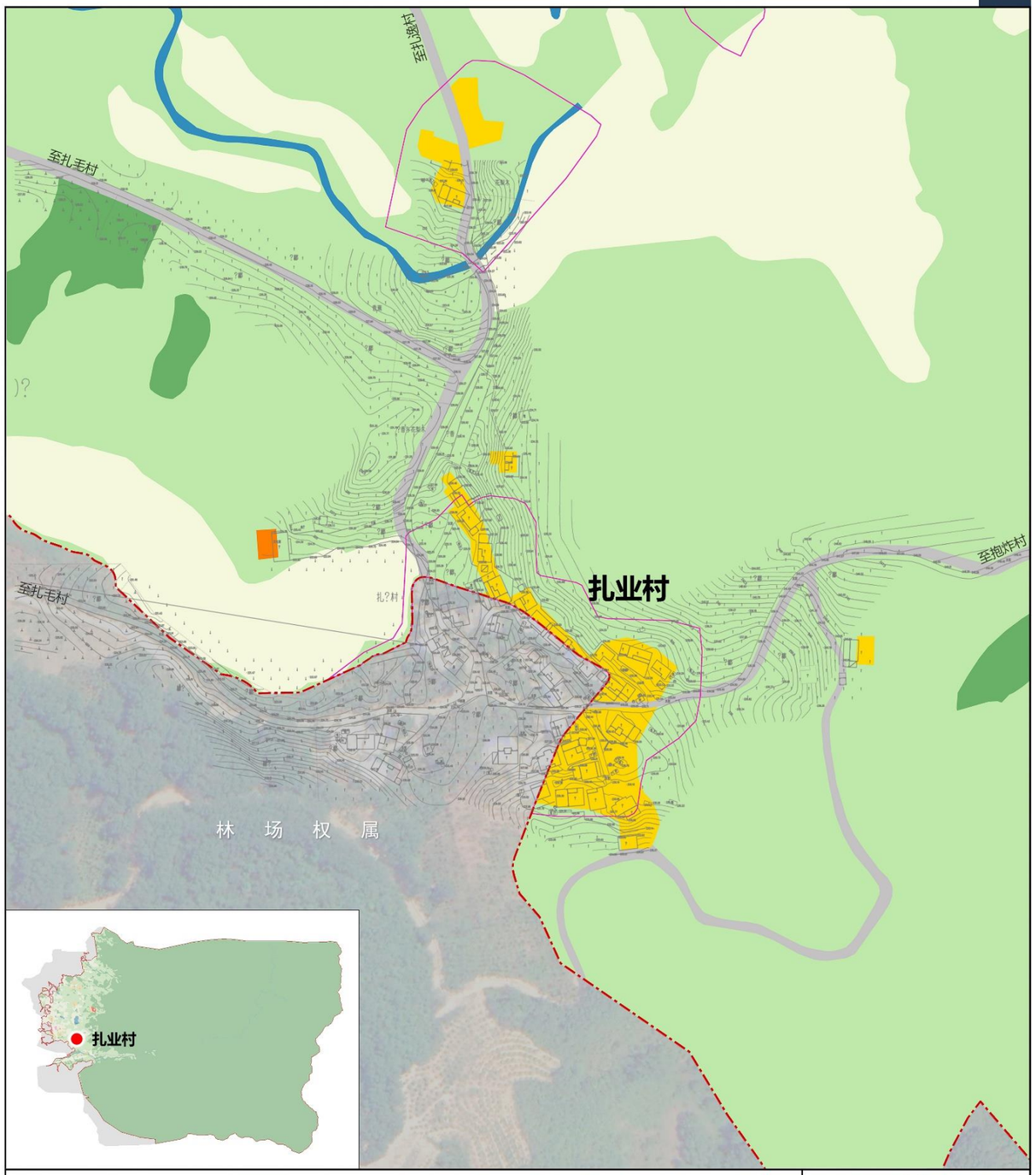
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	2.61	93.55
2				农村社区服务设施用地	0.06	2.15
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.00	0.00
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.04	1.43
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.03	1.08
8		留白用地			0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.05	1.79
10	总计				2.79	100.00

N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

扎业村用地现状图 31



图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	0.7	61.40
2				农村社区服务设施用地	0.02	1.75
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	0.42	36.84
4	总计				1.14	100

说 明

扎业村:现状人口196人，共45户。现状建设用地面积为0.72公顷，人均建设用地面积36.73㎡/人，户均建设用地面积160.00㎡/户。

扎业村现状与农村连队相互交织，很多村民在农场连队的地上盖了房子，导致人均不足的情况。

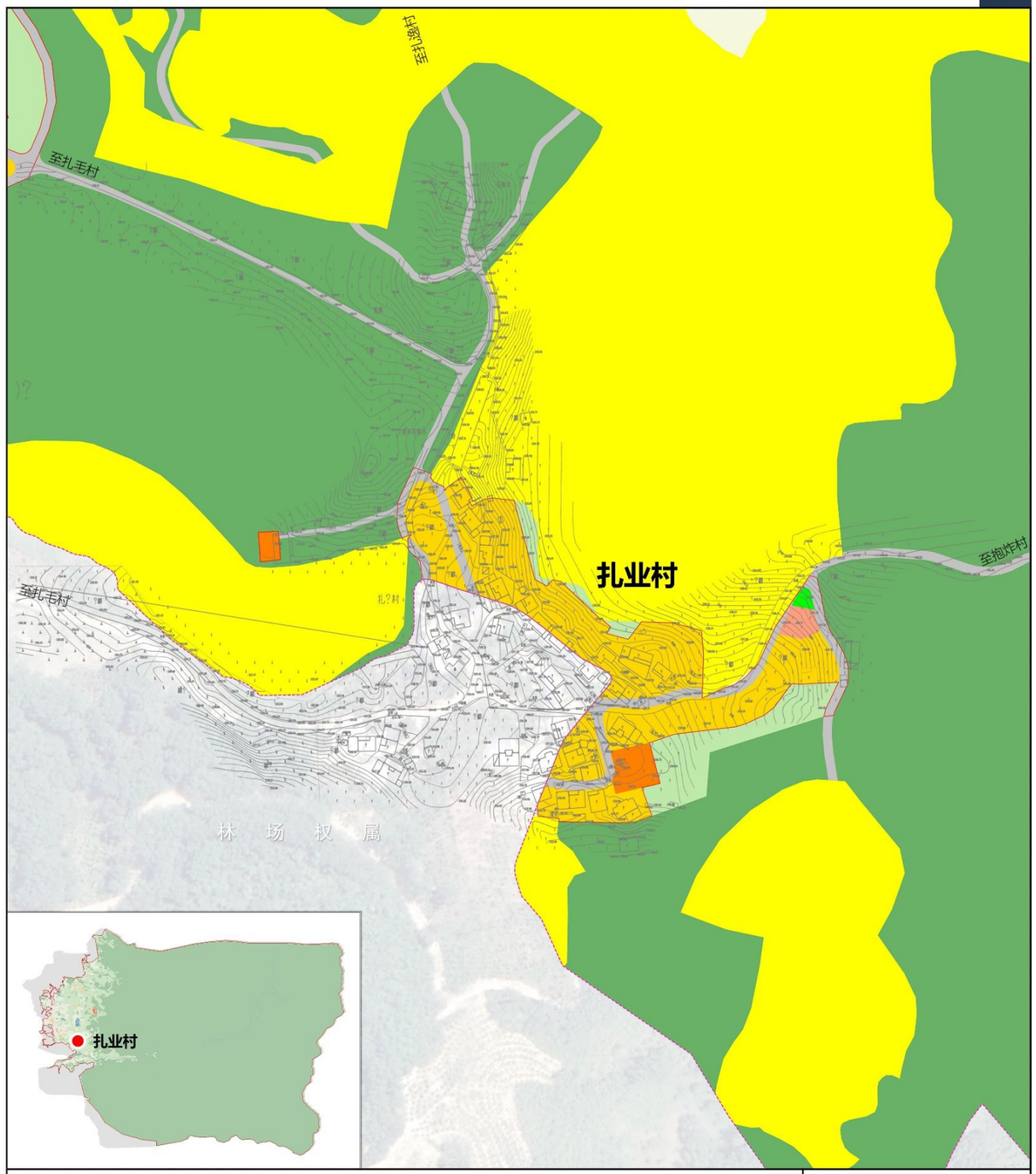
N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

扎业村用地规划图 32



图例

- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 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
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

扎业村用地规划一览

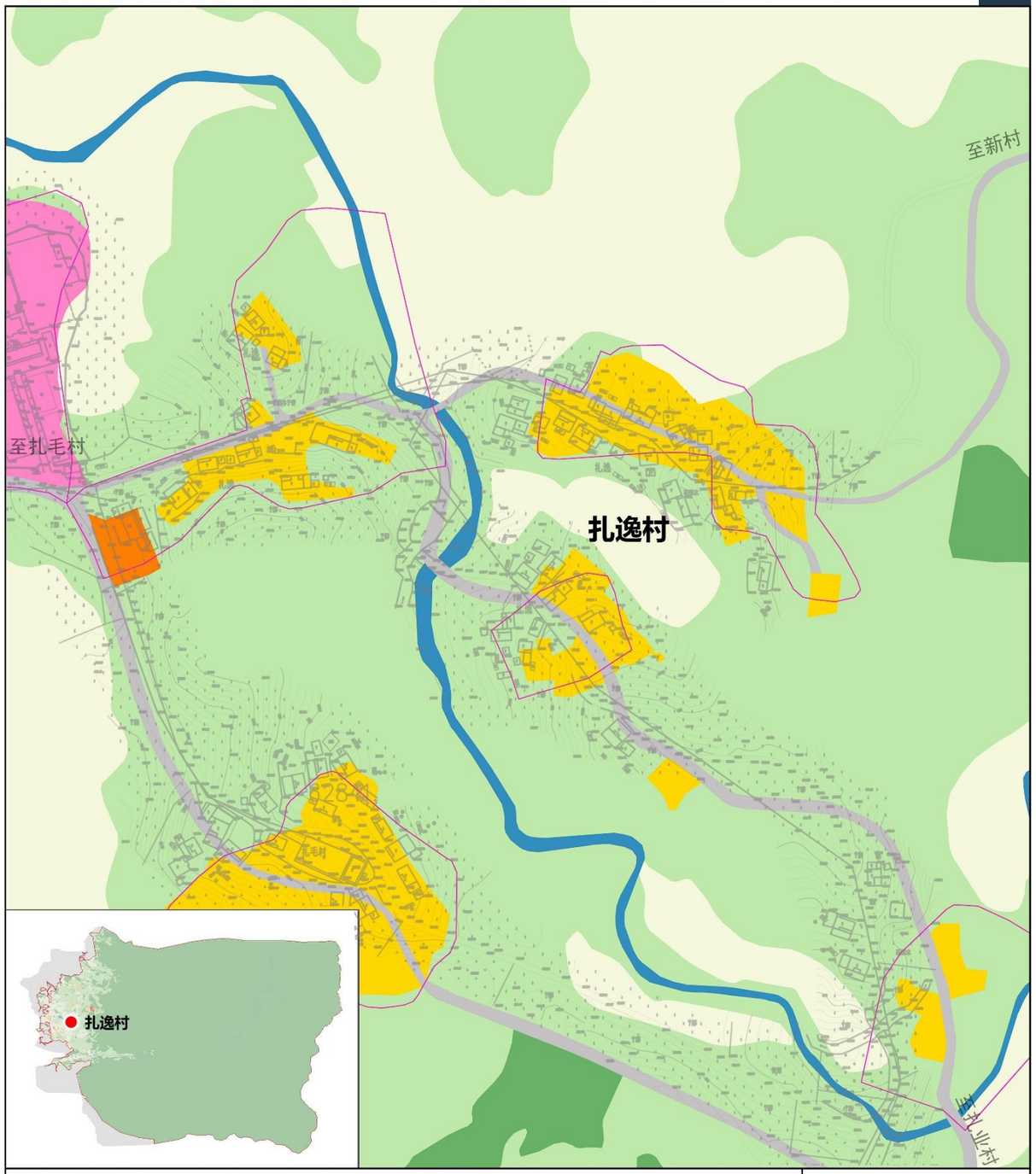
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	1.07	76.98
2				农村社区服务设施用地	0.07	5.04
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.03	2.16
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.01	0.72
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.01	0.72
8		留白用地			0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.20	14.39
10	总计				1.39	100.00

N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

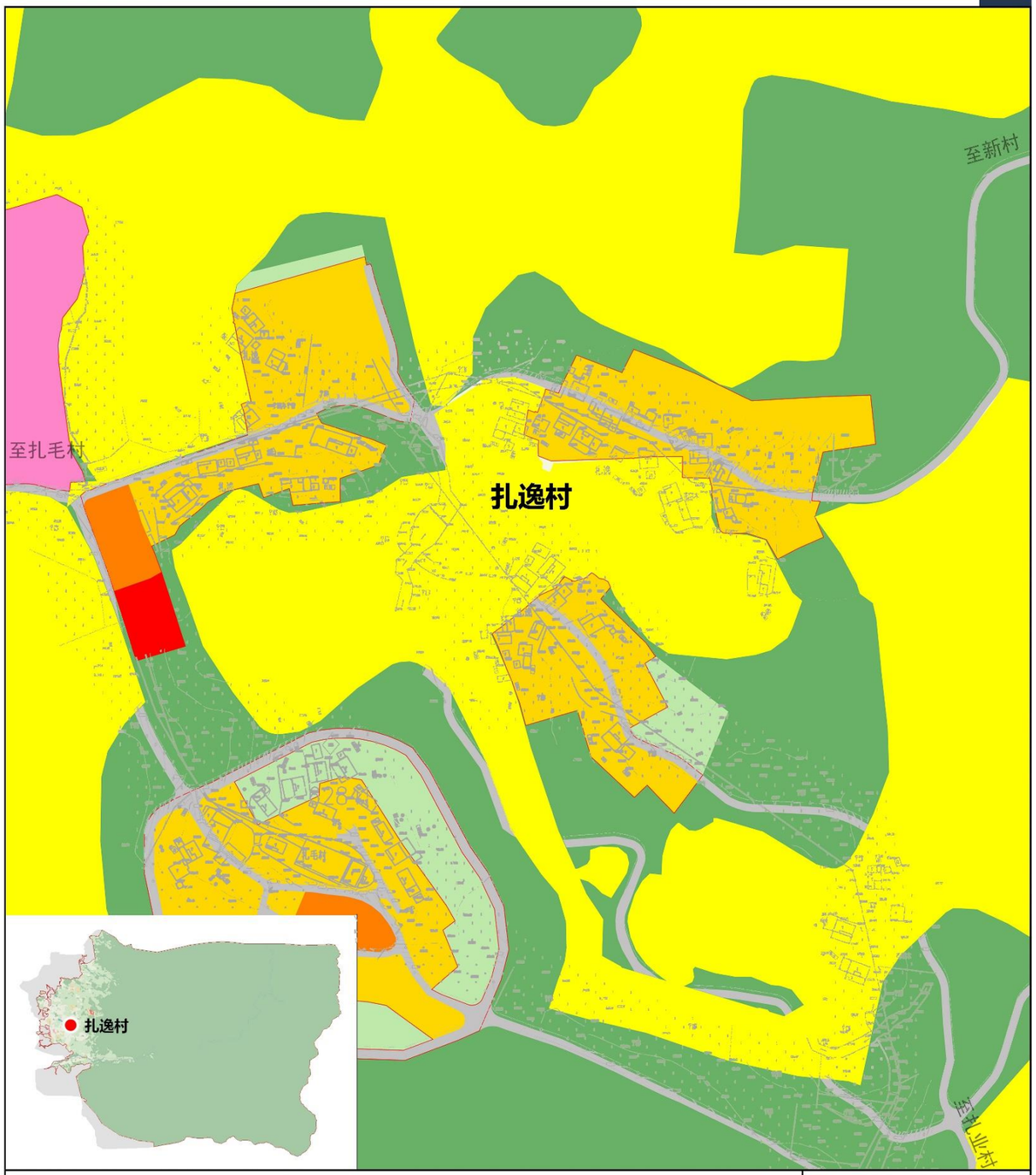
扎逸村用地现状图 39



序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.21	64.36
2				农村社区服务设施用地	0.09	4.79
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	0.58	30.85
4	总计				1.88	100

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

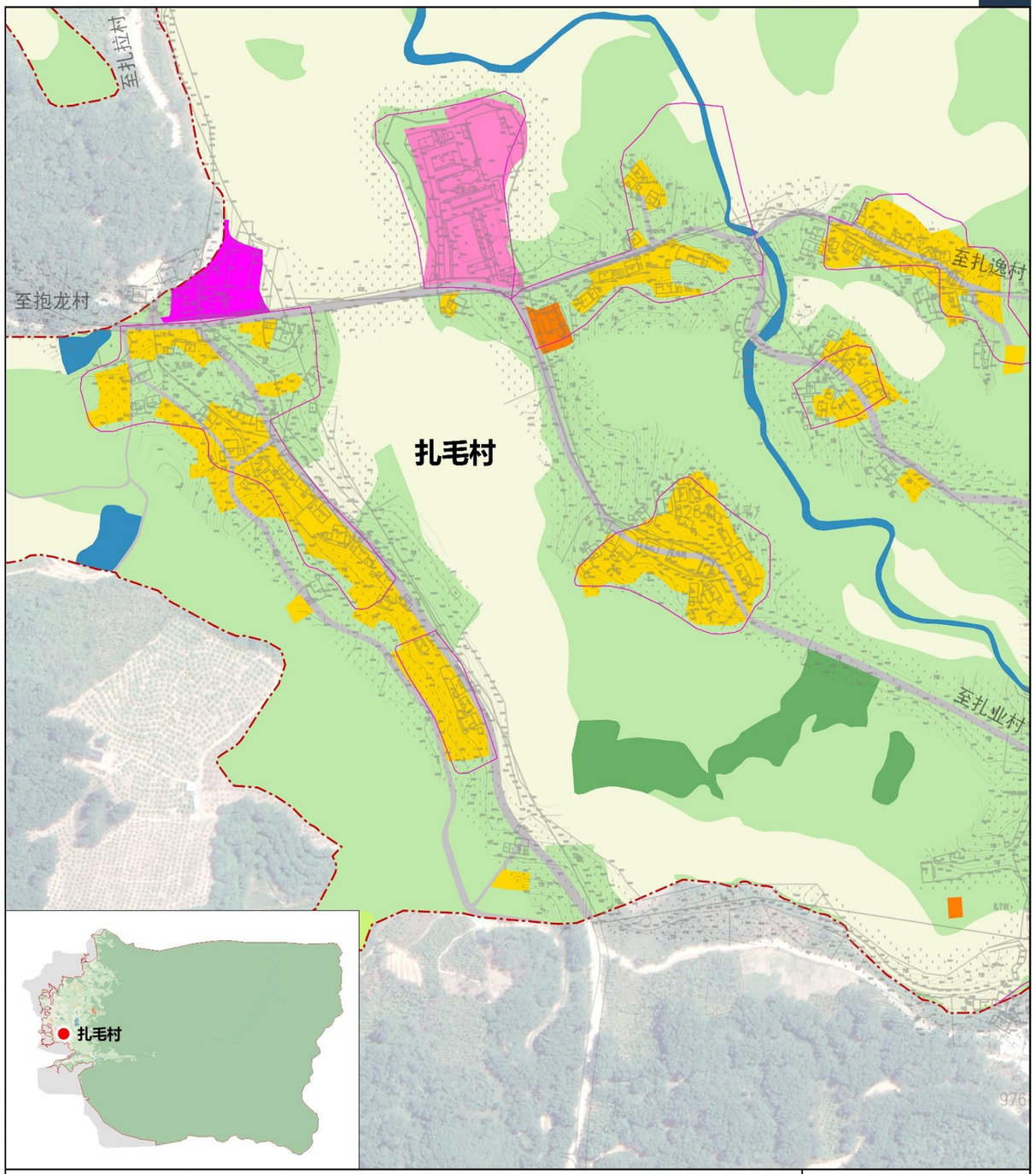
扎逸村用地规划图 40



扎逸村用地规划一览

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	2.29	84.19
2				农村社区服务设施用地	0.12	4.41
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.00	0.00
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.10	3.68
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.00	0.00
8		留白用地			0.00	0.00
9	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	0.21	7.72
10	总计				2.72	100.00

扎毛村用地现状图 47



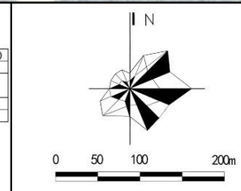
图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	2.50	51.55
2				农村社区服务设施用地	1.30	26.80
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	1.05	21.65
4	总计				4.85	100

说 明

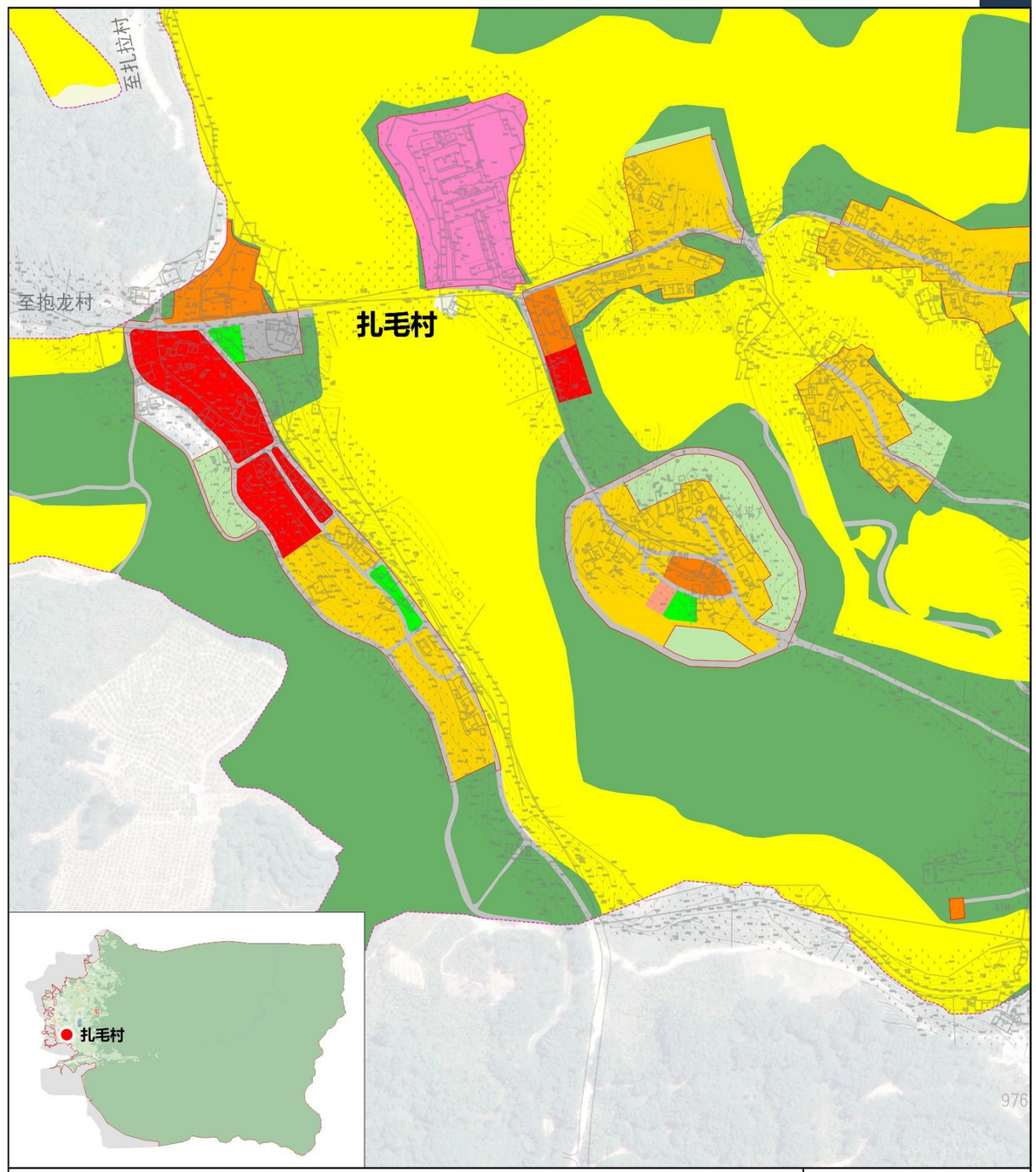
扎毛村:现状人口174人，共44户。现状建设用地面积为3.80公顷，人均建设用地面积218.39㎡/人，户均建设用地面积863.64㎡/户。



三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

扎毛村用地规划图 48

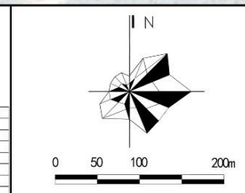


图例

- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 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
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

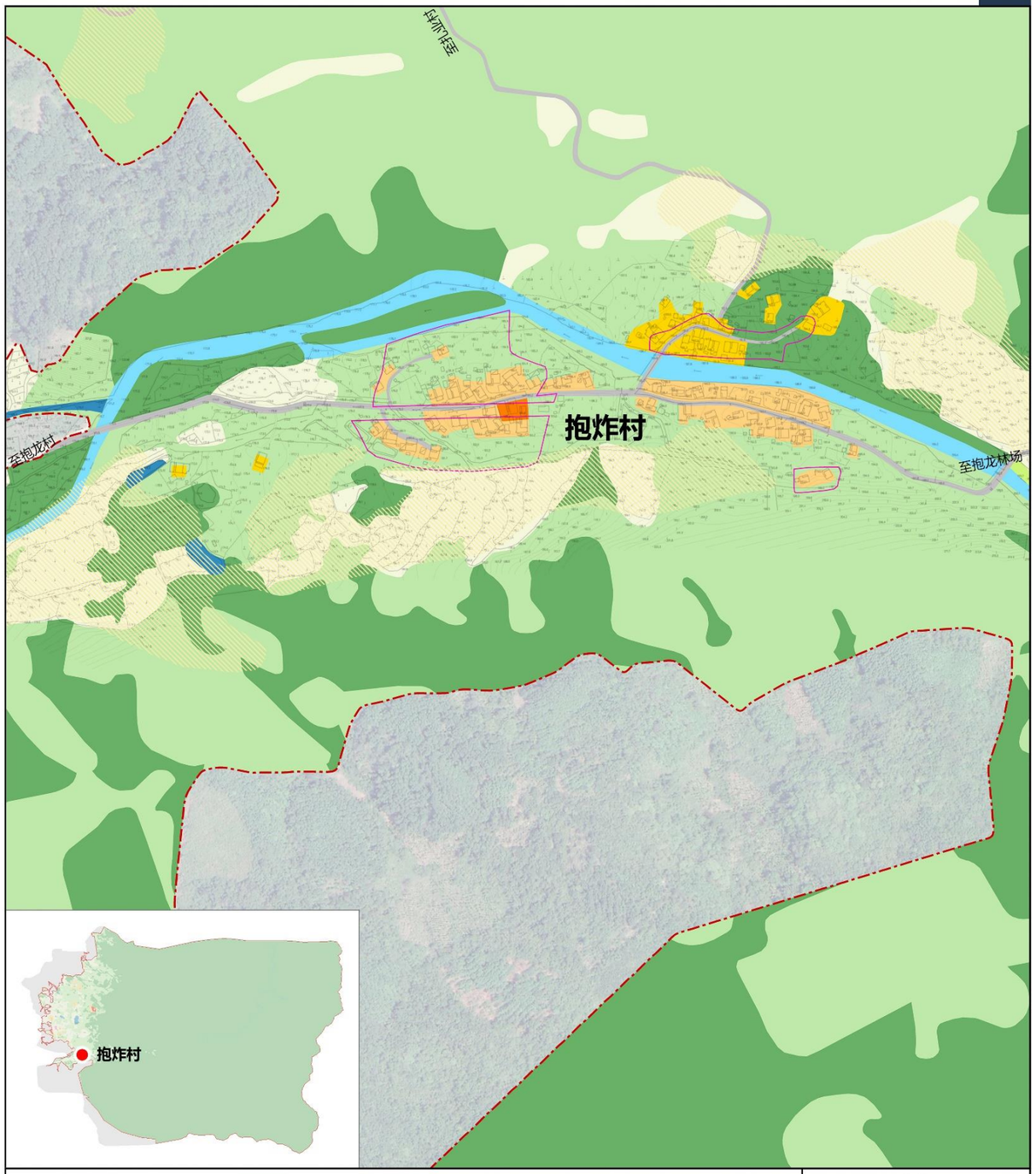
扎毛村用地规划一览

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	3.70	45.74
2				农村社区服务设施用地	0.31	3.83
3		公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	—	0.28	3.46
4			教育用地	中小学用地	1.23	15.20
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.99	12.24
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7			交通场站用地	社会停车场用地	0.13	1.61
8		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.16	1.98
9			留白用地		0.15	1.85
10	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	1.14	14.09
11	总计				8.09	100.00



三亚市天涯区人民政府

抱炸村用地现状图 55



图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地

“多规合一”乡村建设用地范围线

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	0.71	22.98
				农场连队居住用地	1.66	0.54
2				农村社区服务设施用地	0.06	1.94
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	0.66	21.36
4	总计				3.09	100

说 明

抱炸村:现状人口337人，共70户。现状建设用地面积为0.77公顷，人均建设用地面积22.85㎡/人，户均建设用地面积110.00㎡/户。

抱炸村现状与农村连队相互交织，很多村民在农场连队的地上盖了房子，导致人均不足的情况。

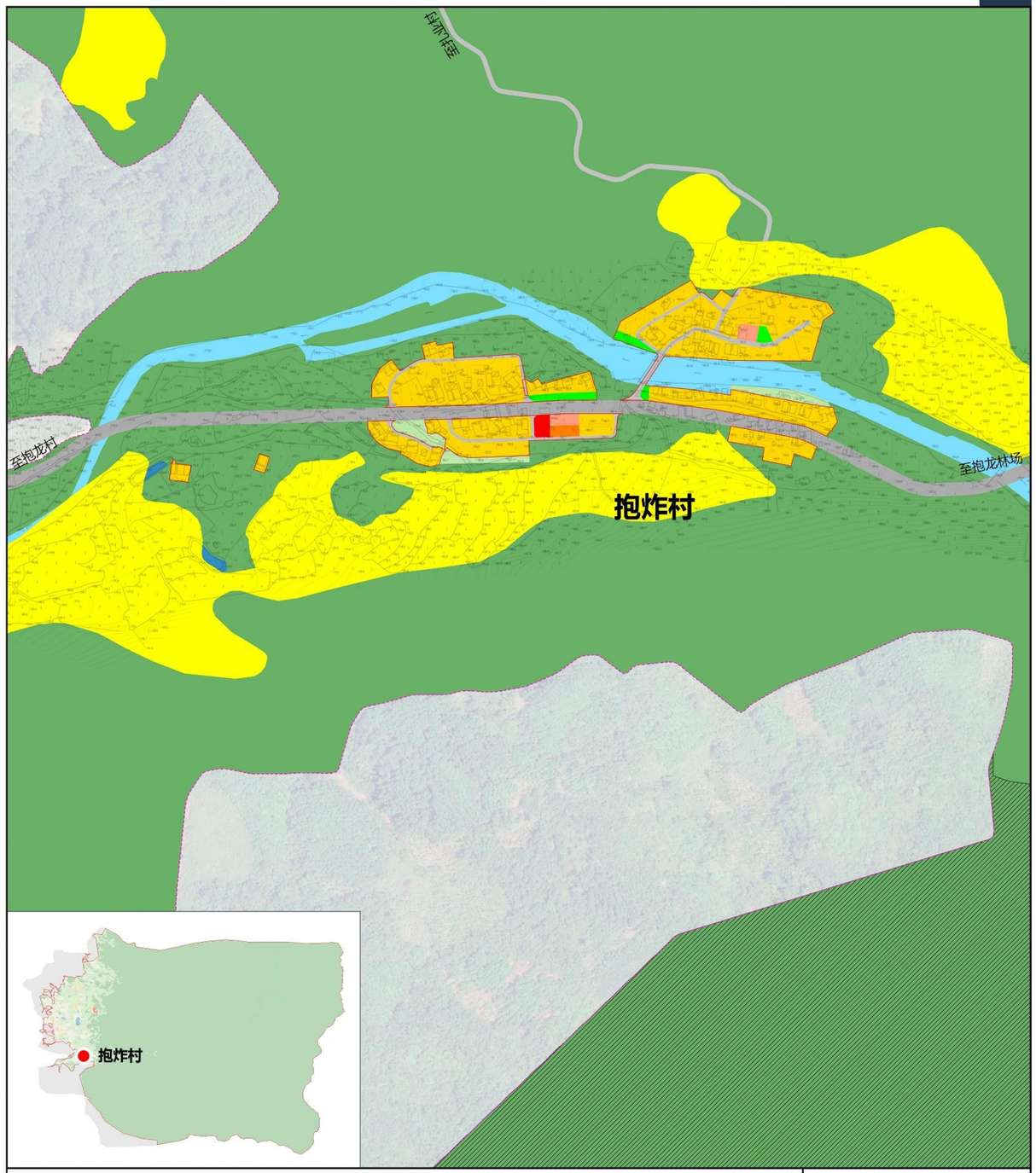
N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

抱炸村用地规划图 56



图例

- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 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
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

抱炸村用地规划一览

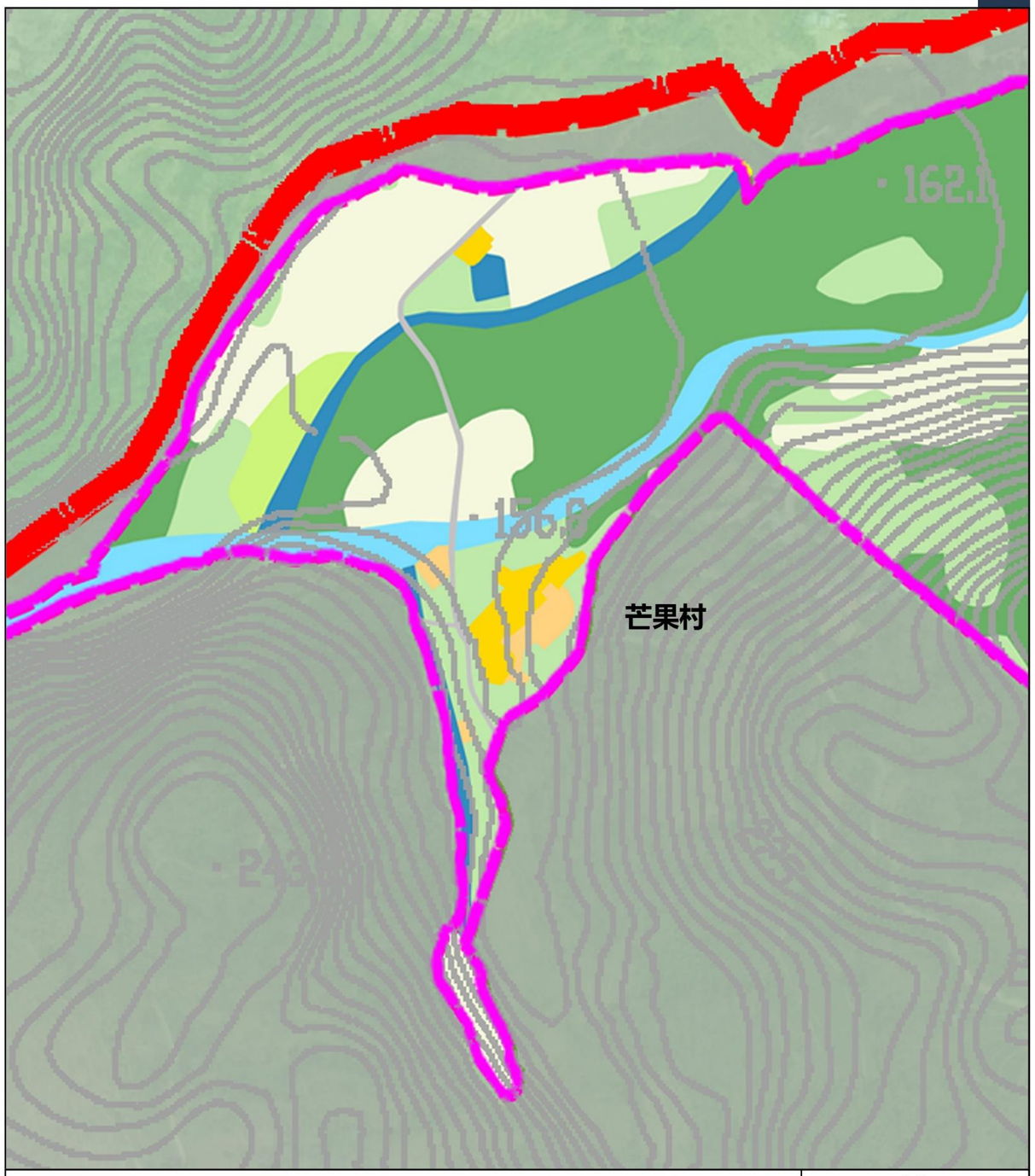
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	3.18	83.91
2				农村社区服务设施用地	0.04	1.06
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.07	1.85
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.04	1.06
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.12	3.17
8		留白用地			0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.34	8.97
10	总计				3.79	100.00

N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

芒果村用地现状图 64



图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	0.26	45.61
				农场连队居住用地	0.17	29.82
2				农村社区服务设施用地	0.00	0.00
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	0.14	24.56
4	总计				0.57	100

说 明

芒果村:现状人口114人，共22户。现状建设用地面积为0.26公顷，人均建设用地面积22.81㎡/人，户均建设用地面积118.18㎡/户。

芒果村现状与农村连队相互交织，很多村民在农场连队的地上盖了房子，导致人均不足的情况。

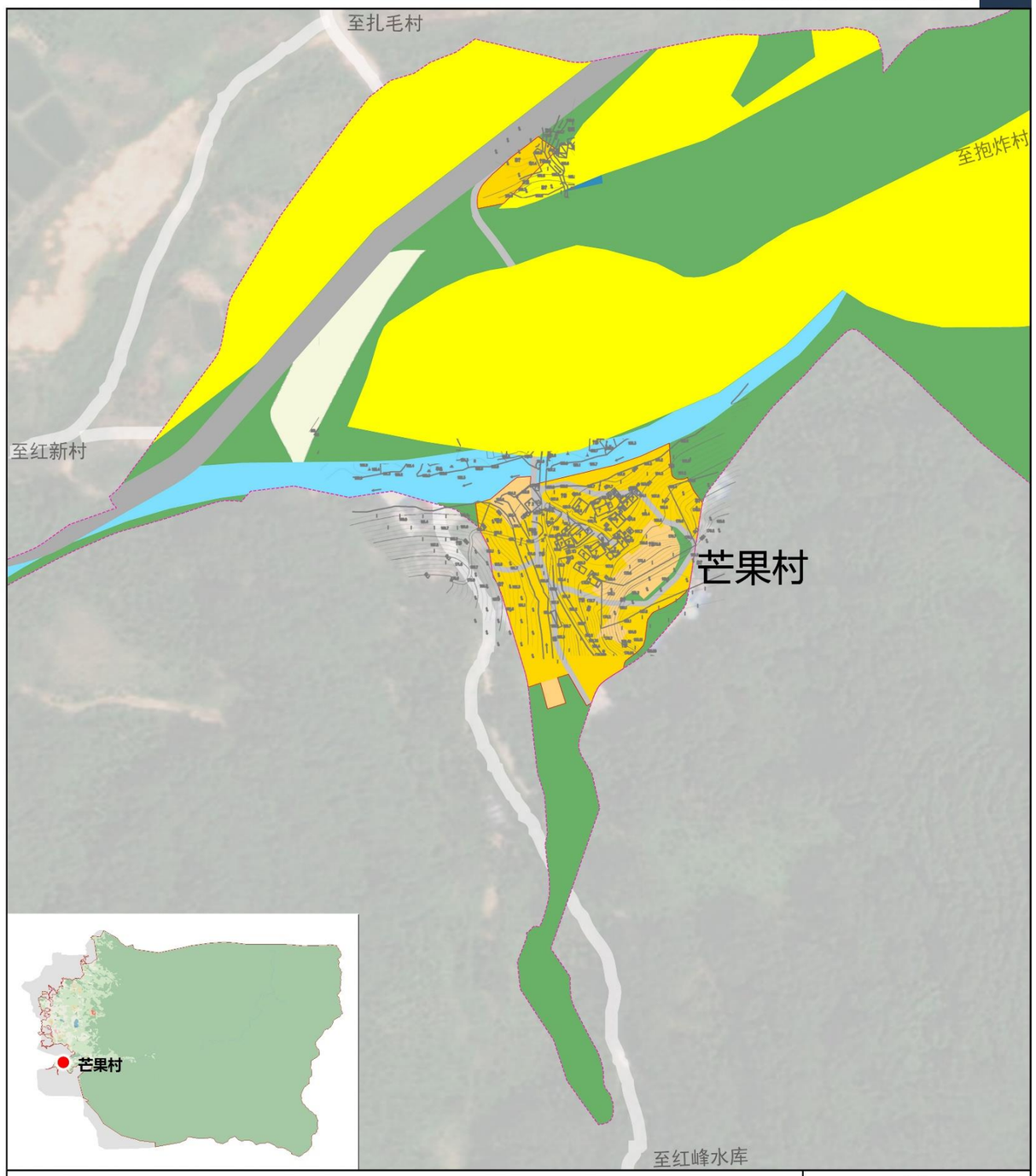
N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

扎拉村用地规划图 65



图例

- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 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
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

芒果村用地规划一览

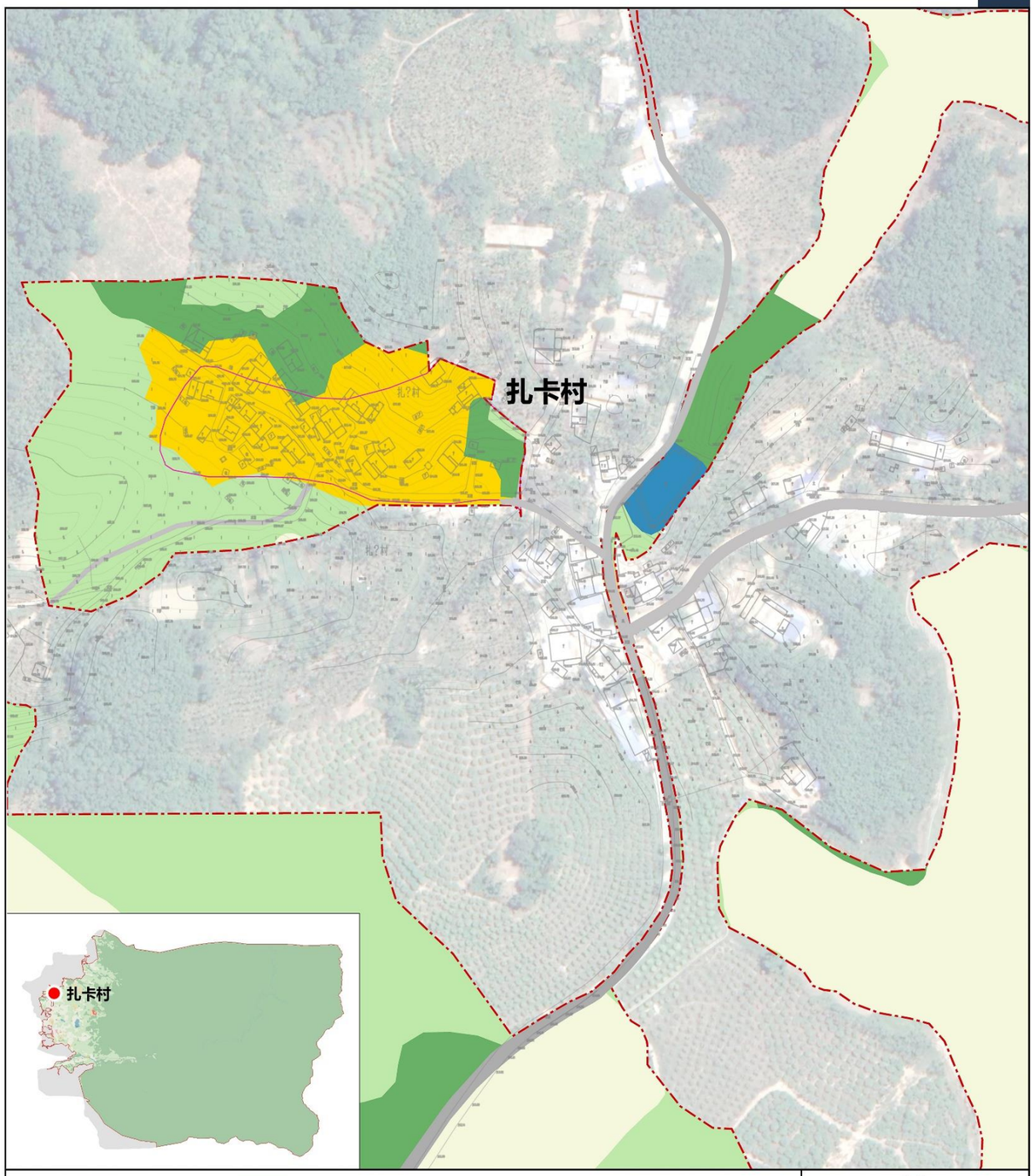
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	0.84	86.60
2				农村社区服务设施用地	0.00	0.00
3		公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	—	0.00	0.00
4			教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.00	0.00
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.01	1.03
8		留白用地			0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.12	12.37
10	总计				0.97	100.00

N

0 50 100 200m

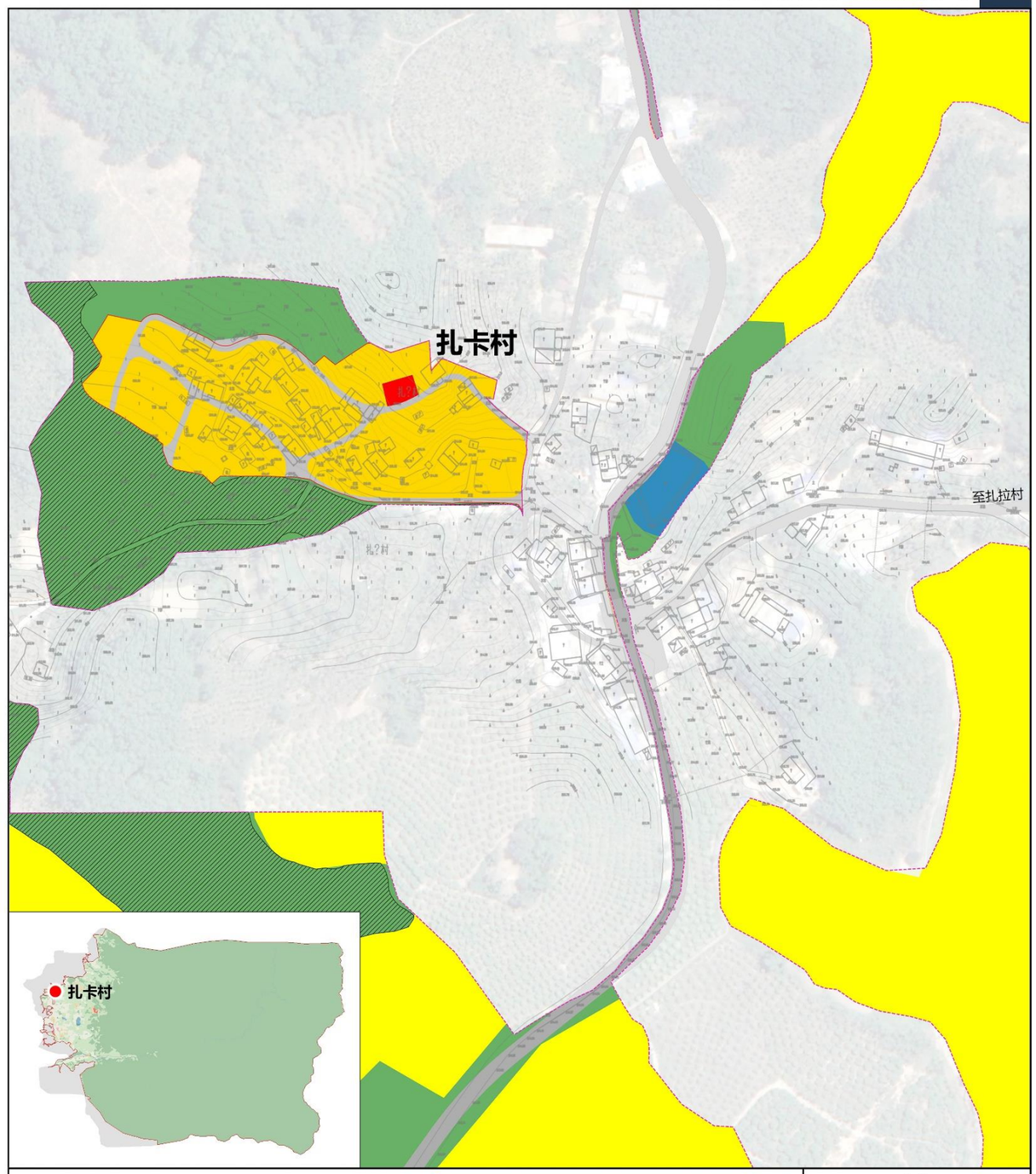
三亚市天涯区人民政府

扎卡村用地现状图 72



序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	1.10	88.64
2				农场连队居住用地	0.07	5.72
				农村社区服务设施用地	0.00	0.00
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	0.07	5.64
4	总计				1.24	100

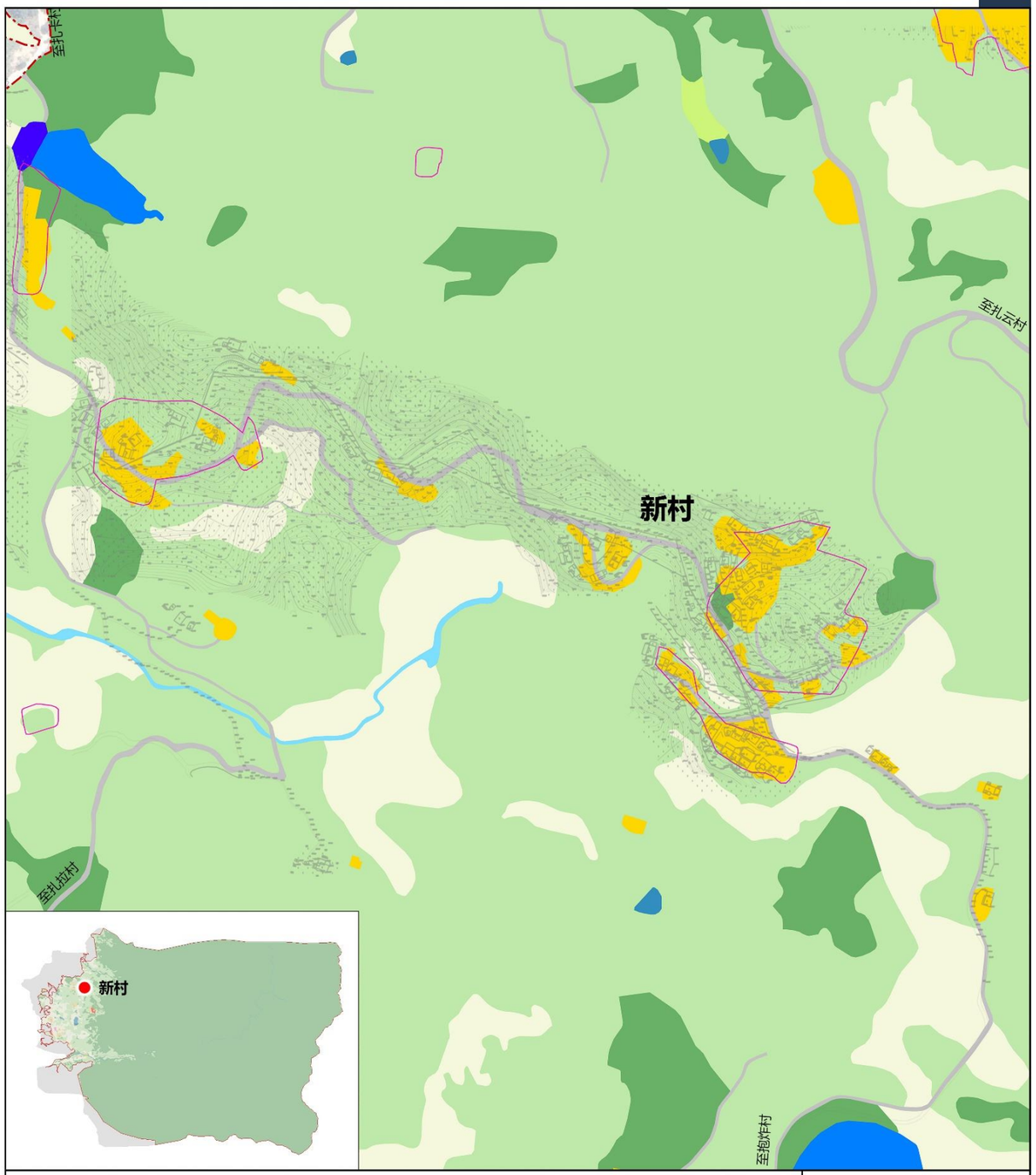
扎卡村用地规划图 73



扎卡村用地规划一览

序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	1.17	86.67
2				农村社区服务设施用地	0.00	0.00
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.00	0.00
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.00	0.00
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.00	0.00
8		留白用地			0.00	0.00
9	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	0.18	13.33
10	总计				1.35	100.00

新村用地现状图 81



图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线

序号	用地分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村居住用地	一类农村宅基地	2.88	63.72
2				农村社区服务设施用地	0.00	0.00
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	1.64	36.28
4	总计				4.52	100

说 明

新村:现状人口308人，共70户。现状建设用地面积为2.88公顷，人均建设用地面积93.51㎡/人，户均建设用地面积411.43㎡/户。

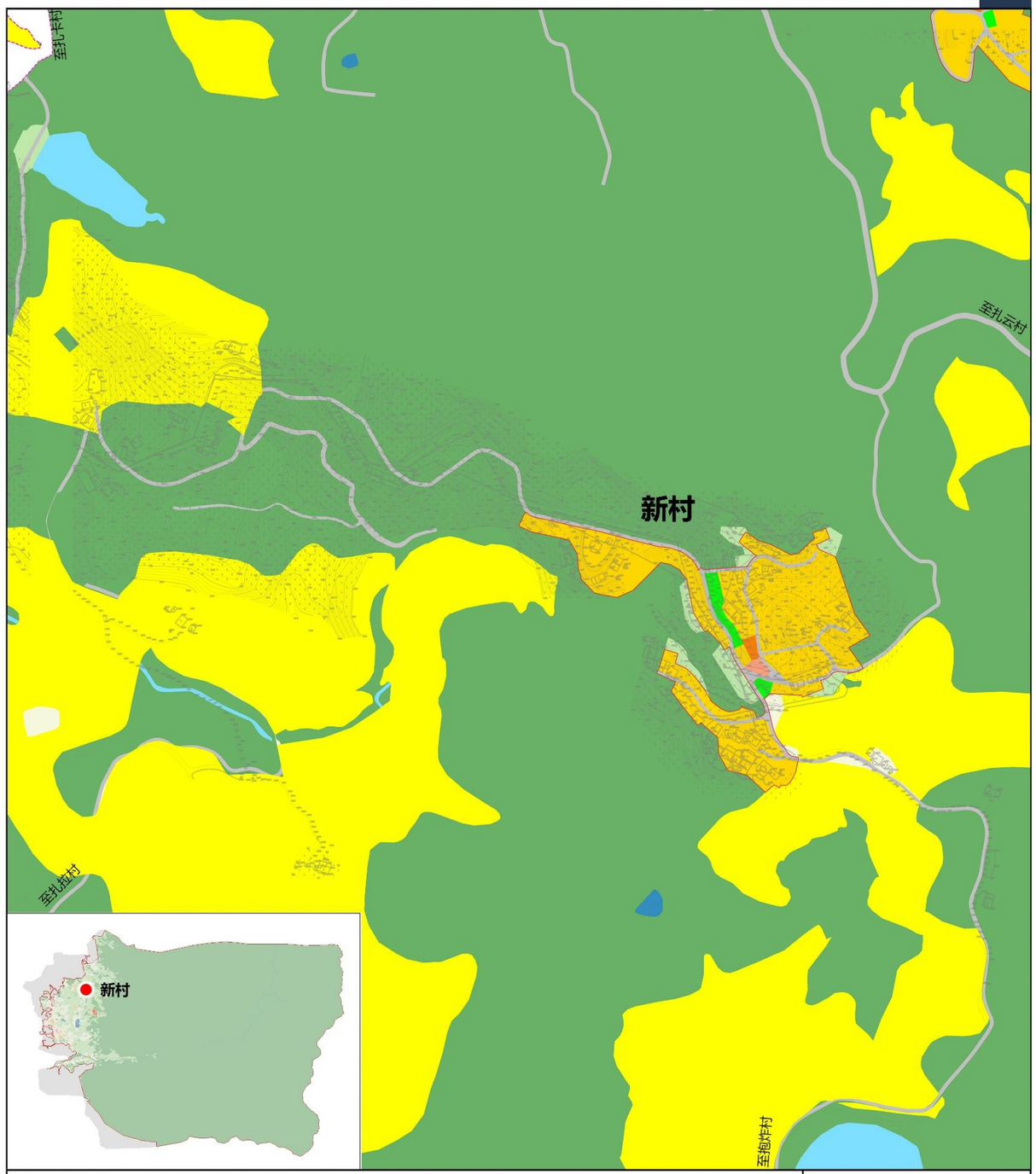
N

0 100 200 400m

三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

新村用地规划图 82



图例

- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 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
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界

新村用地规划一览

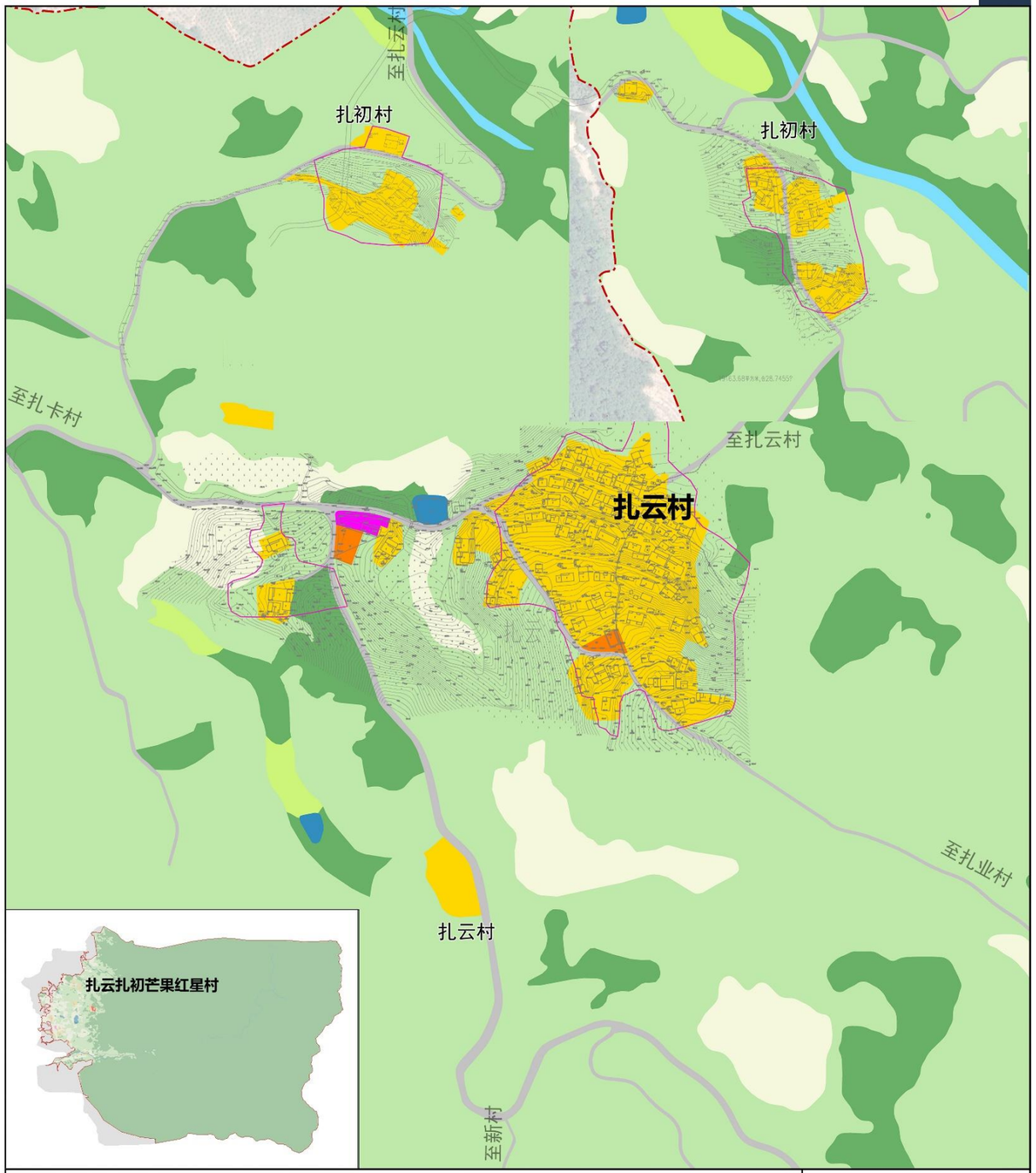
序号	规划分类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	3.42	86.36
2				农村社区服务设施用地	0.03	0.76
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.03	0.76
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.00	0.00
6		交通运输用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开放空间用地	公园绿地	—	0.12	3.03
8		留白用地			0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.36	9.09
10	总计				3.96	100.00

N

0 50 100 200m

三亚市天涯区人民政府

扎云村、扎初村用地现状图 90



图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 一类农场连队住宅用地
- 一类村农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- “多规合一”乡村建设用地范围线

扎云村

序号	用地外类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	3.36	91.06
2				农村社区服务设施用地	0.05	1.36
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	0.28	7.59
4	总计				3.69	100

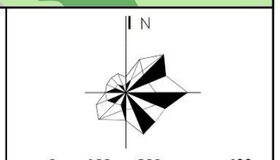
扎初村

序号	用地外类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	1.59	85.48
2				农村社区服务设施用地	0.13	6.99
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	0.14	7.53
4	总计				1.86	100

说 明

扎云村:现状人口259人，共50户。现状建设用地面积为3.41公顷，人均建设用地面积131.66㎡/人，户均建设用地面积682.00㎡/户。

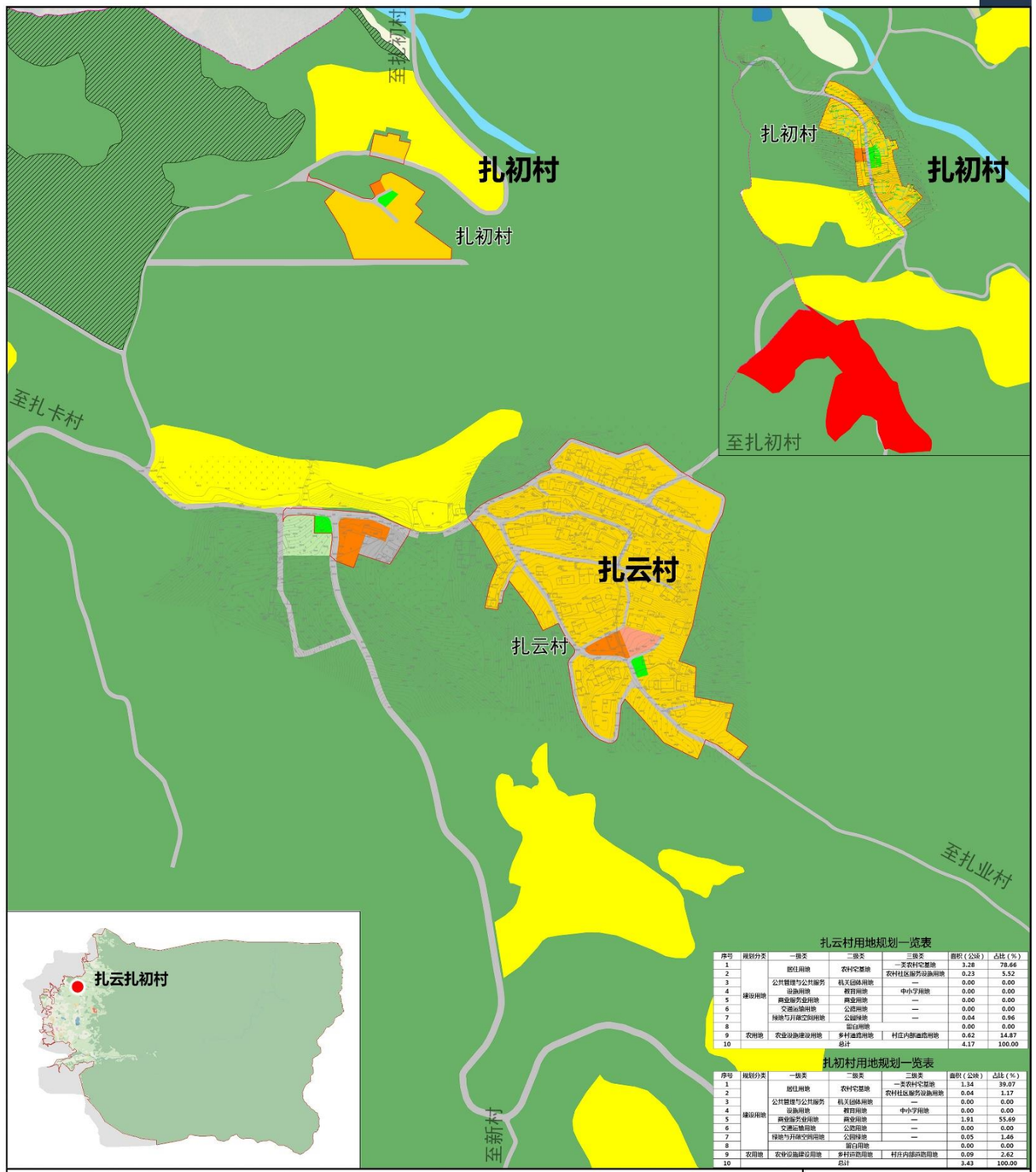
扎初村:现状人口209人，共44户。现状建设用地面积为1.73公顷，人均建设用地面积82.76㎡/人，户均建设用地面积393.18㎡/户。



三亚市天涯区人民政府

三亚市天涯区立新村村庄规划（2020-2035）

扎拉村用地规划图 91



扎云村用地规划一览表

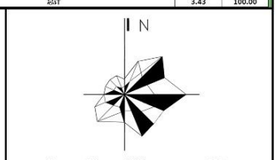
序号	规划外类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	3.28	78.66
2				农村社区服务设施用地	0.23	5.52
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.00	0.00
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	0.00	0.00
6		交通设施用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开放空间用地	公园绿地	—	0.04	0.96
8			留白用地		0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.62	14.87
10			总计		4.17	100.00

扎初村用地规划一览表

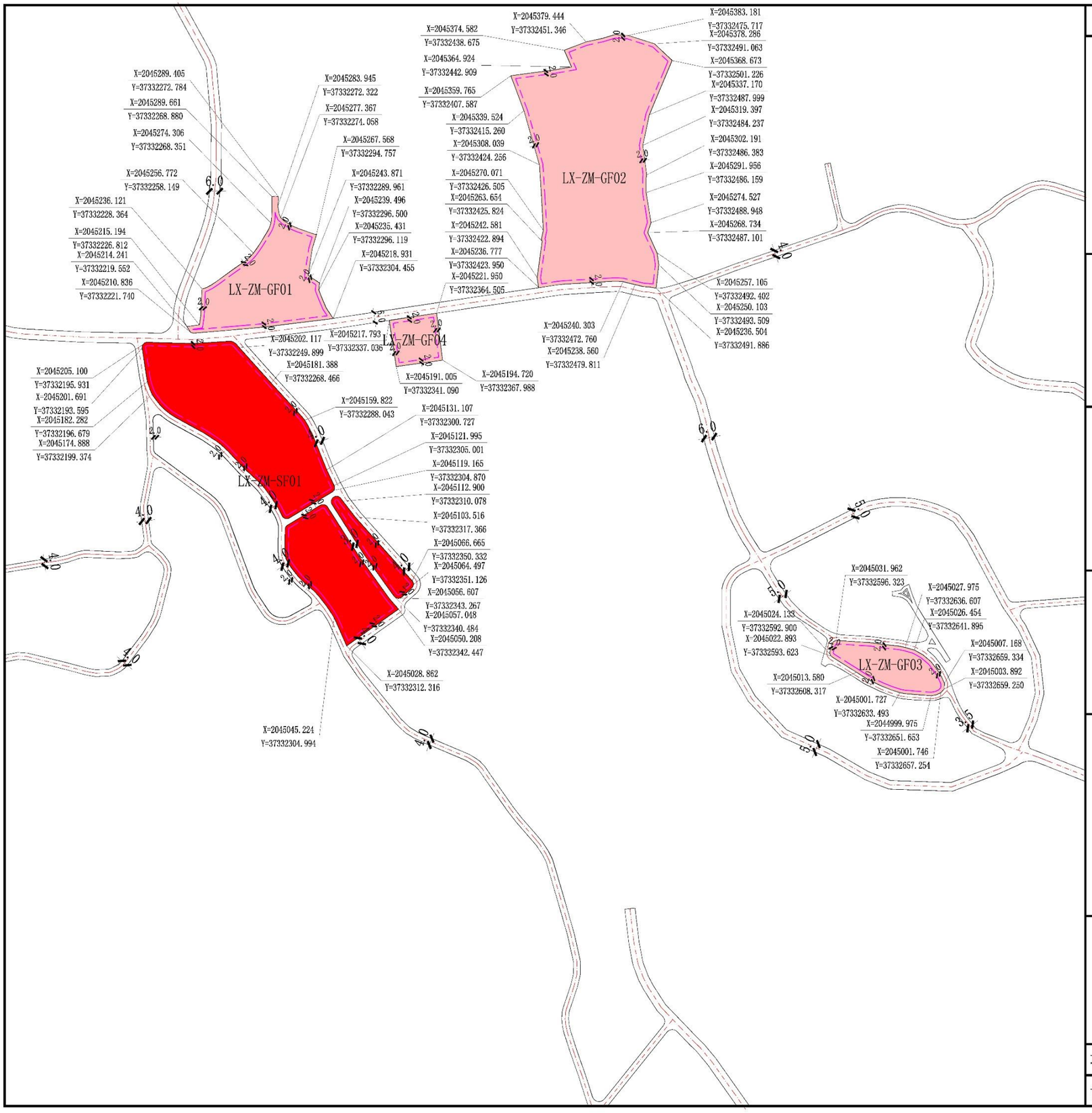
序号	规划外类	一级类	二级类	三级类	面积（公顷）	占比（%）
1	建设用地	居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	1.34	39.07
2				农村社区服务设施用地	0.04	1.17
3		公共管理与公共服务	机关团体用地	—	0.00	0.00
4		设施用地	教育用地	中小学用地	0.00	0.00
5		商业服务业用地	商业用地	—	1.91	55.69
6		交通设施用地	公路用地	—	0.00	0.00
7		绿地与开放空间用地	公园绿地	—	0.05	1.46
8			留白用地		0.00	0.00
9	农用地	农业设施建设用地	乡村道路用地	村庄内部道路用地	0.09	2.62
10			总计		3.43	100.00

图例

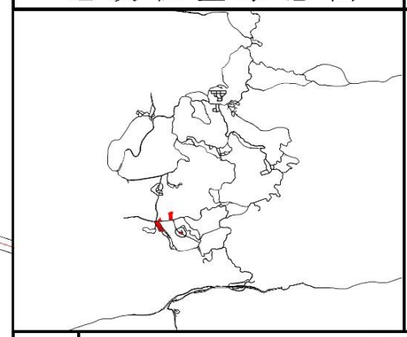
- 水库水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 畜禽养殖设施建设用地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- 生态保护红线
- 公路用地
- 虚线道路
- 原多规乡村建设用地边界
- 乡村开发边界



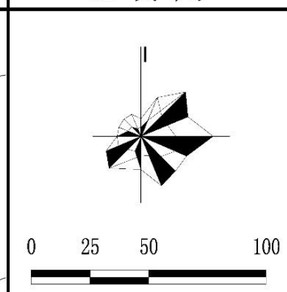
三亚市天涯区人民政府



地块位置示意图



比例尺



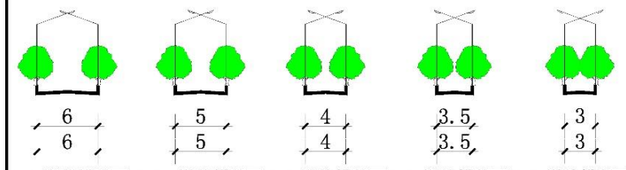
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	备注
LX-ZM-GF01	农村社区服务设施用地	3116.96	1.0	15	现状村委会
LX-ZM-GF02	农村社区服务设施用地	9417.78	1.0	15	现状小学
LX-ZM-GF03	农村社区服务设施用地	1329.29	0.5	12	现状文化室
LX-ZM-GF04	农村社区服务设施用地	1329.29	0.5	12	规划幼儿园
LX-ZM-GF03	商业服务用地	8872.74	1.0	15	现状村集体产业

图例

- 商业服务用地
- 农村社区服务设施用地
- 村民居住用地
- 建设用地边界
- 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
- R1 转弯半径
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



A-A 道路横断面 B-B 道路横断面 C-C 道路横断面 D-D 道路横断面 E-E 道路横断面

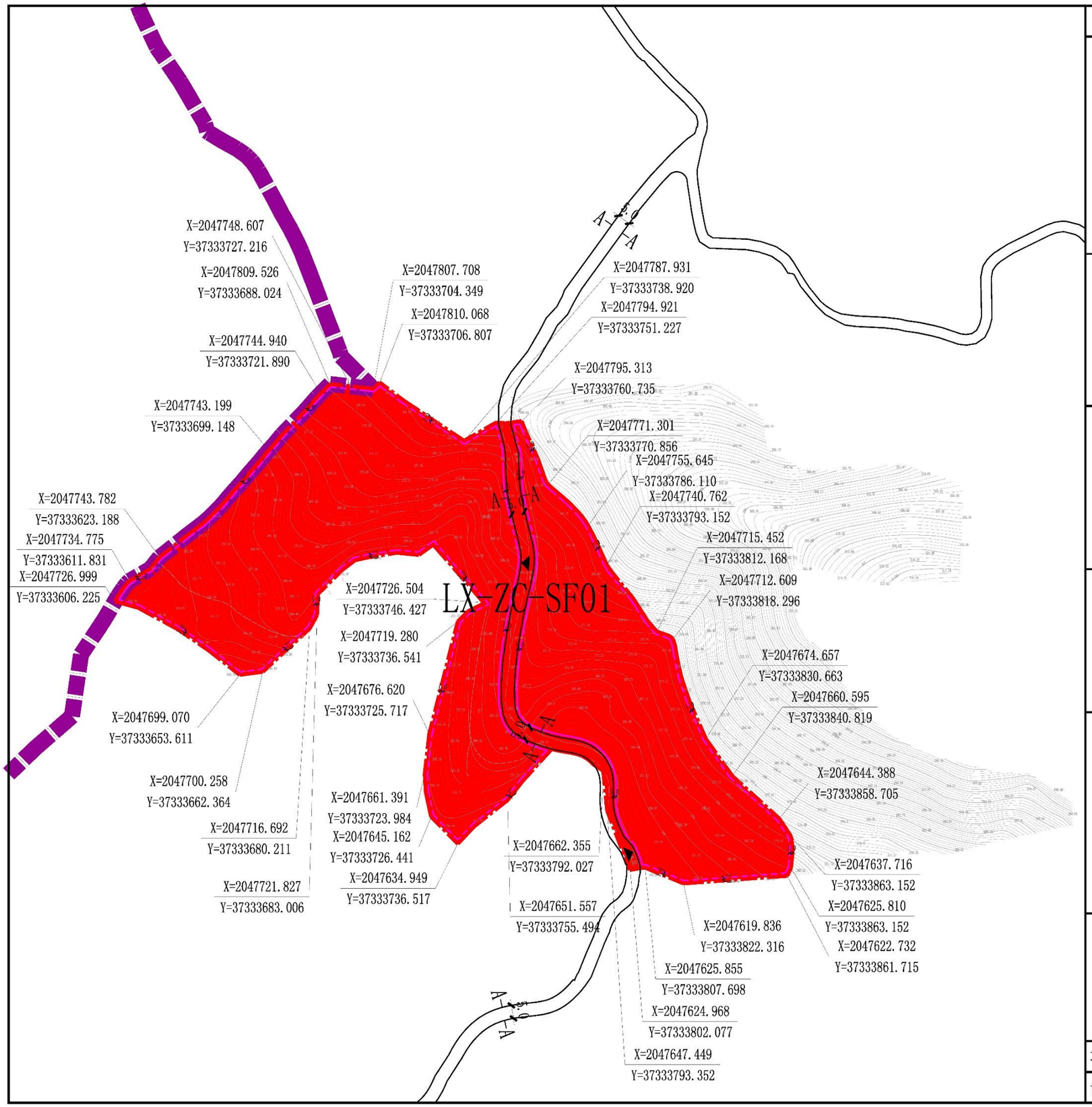
控制性指标说明

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15米，农村社区服务设施用地、农村居住用地建筑限高均12-15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。

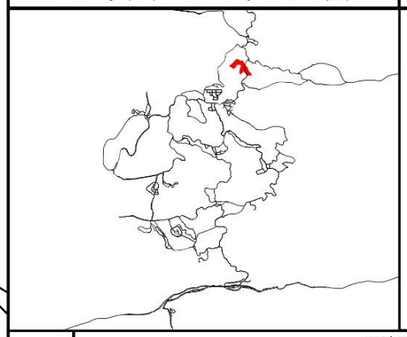
备注

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。

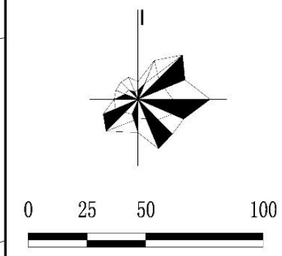
项目名称	三亚市天涯区立新村村庄规划	地块编号	LX-ZM
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	01



地块位置示意图



比例尺



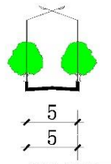
控制性指标

地块编号	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑高度(m)	备 注
LX-ZC-SF01	商业服务业设施用地	19021.73	1.0	15	禧园文化产业园用地

图例

- 商业服务用地
- 建设用地边界
- 地块线
- 建筑后退线
- 道路红线
- 村域规划用地范围线
- 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
- 尺寸标注
- R1 转弯半径
- A—A 道路断面符号
- 原始地形
- 主要出入口

道路断面图



A-A 道路横断面

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15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	三亚市天涯区立新村村庄规划	地块编号	LX-ZC
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