

三亚市天涯区 水蛟村

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

三亚市天涯区水蛟村村庄规划（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

水蛟村村庄规划简介

一、村庄现状概况

1.1 村庄区位

水蛟村位于三亚市天涯区南部，南侧靠近凤凰机场，东侧紧靠荔枝岭、福万岭，北临干沟村，西侧为岭渣水库。主要通过水蛟路、G98高速对外联系，其中水蛟路竖穿村域，G98环岛高速横穿村庄南侧，交通区位良好。

1.2 自然资源调查分析

1.2.1地形地貌

水蛟村整体地势平坦，最高点高程为5.89米–73.6米。村域整体坡度较缓，东部坡度较大。

1.2.2自然条件与资源

民俗资源：水蛟村均为黎族村落，具有黎族特色民俗文化资源，应保留、挖掘地方民族特色。

林地、园地资源：水蛟村林地、园地资源丰富，主要种植水稻、槟榔树、芒果、西瓜、冬季瓜果蔬菜等，古树名木20棵。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。

水系资源：水蛟村村域北部有德山水库，并有水蛟溪穿过村域，水资源丰富。区内水质普遍达到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类或以上标准。

1.2.3 自然灾害点

根据地灾报告，茅村内有两处二级地质灾害点，靠近山体，下雨天有泥石流滑坡。为挖方土质边坡，坡体为砂质粘性土（具体情况如下表2-1）。

考虑地址灾害隐患点的实际情况，建议规划在两处地质灾害点做支挡、排水等护坡措施，管控崩塌灾害点范围内，禁止新增任何建筑。

1.3 现状调查分析

1.3.1 土地利用现状分析

规划区水蛟村面积587.14公顷，其中乡村建设用地115.48公顷，人均乡村建设用地228.04m²。

地质灾害点情况表

	1 号隐患点	2 号隐患点
地理位置中心点坐标	X：29085、 Y：103068	X：28929、 Y：102991
等级	二级	二级
长度*高度	80m*10m	55m*8.5m
坡度	35~60	45~70
距离最近房屋	>4m	>4m
受威胁户数及人数	约 1 户， 约 4 人	约 2 户， 约 7 人
形成缘由	村民修建房屋时进行了削坡整平等工程活动，造成局部地表裸露，形成了 2 处崩塌隐患点。危害程度中等，危险性中等。	

1.3.2 现状交通概况

对外交通联系：水蛟村对外交通便利，可通过县道X827和环岛高速凤凰互通实现东西向、南北向便捷的交通网络。X827县道为沥青路面，道路宽度在6–12米，向南接入X827县道可到达G225国道，向北可到达抱前村。

内部交通组织：村域内部与村交通主要依靠摩托车以及小汽车联系，呈现树枝状布局，整体道路网较为完善。村庄道路基本已硬化，道路质量较好，道路宽度4–6米，其余的入户路和园路大多为水泥路，道路宽度2米左右。

1.3.3 现状公共服务设施

水蛟村规划范围内公益性公共设施包括村委会、2所小学分别为白迳小学和水蛟小学、1处卫生室、12处文化室、11处体育活动场地。村庄经营性公共设施较少，仅有几处村民自营的小商店。

1.3.4现状市政设施概况

给水设施：村内各自然村已全部实现供水管网覆盖，接天涯区市政供水管网，通到每家每户。但个别自然村管道多为裸露，容易造成水管损坏。

排水设施：村内各自然村污水主要为生活污水。 目前，部分自然村沿主要道路建设有污水管网，暂未通入住户，未开始使用，无污水处理设施。

水蛟村村域范围外北部有垃圾填埋场，填埋场排污，对水蛟村村域内的水系造成一定的污染。

电力设施：村各自然村现已通电，电力引自海坡110KV 变电站，通过10KV 水蛟电力线接至村庄中的变压器变压之后，再向各村民用户供电。 有220kv高压线从村域南部穿过，高压走廊对村民生成生活有一定的影响。

电信：村内各自然村内电信线已接通，移动、电信、联通等无线通讯信号均覆盖村庄，大多村民通过手机对外通讯。但电力电信线路大多架空，线路杂乱存在一定的安全隐患。

环卫设施：村内各自然村每家每户门口前放置分类收集垃圾桶，由环卫车辆每天两次定时收运。

燃气设施：村内没有天然气高压管线，村庄大部分村民以通电或薪柴为主，少部分使用瓶装燃气，对环境污染较大，燃气使用率不高。

2.3.5 现状建筑风貌与质量概况

规划范围内村庄建筑多为单层或二三层砖混结构，风格以现代乡村别墅为主。少部分为传统民居，单层的砖瓦房，部分保留独立院落。

建筑质量分为三类，其中一类建筑：一般为近几年新建，建筑质量较好的二层及以上的砖混结构建筑，外观整洁，设施完备。占12个村小组总建筑面积的77.77%。

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。占12个村小组总建筑面积的16.57%。

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，外观破旧の木、土结构或低矮砖混结构建筑。占12个村小组总建筑面积的5.66%。

1.3.6 现状人口、户数以及人口年龄结构特征

规划区水蛟村范围内共12个村民小组，其中包括水蛟行政村下辖的木棉、抱密、大园、扎业、大恩、茅村、水足、水路、上乙、下乙、白鸡、水蛟十二个自然村。

规划区现状水蛟村12个村民小组共954户，5064人，男女比例49.08:50.92。

水蛟村劳动力总人口为3905人，占比约为77.1%劳动力充足。

1.3.7 经济及产业现状

多数村民收入主要以种植、出租分红和外出务工为主，少数村民还以家庭为单位小规模养殖猪、羊鸡等畜禽。

一产：水蛟村现状产业基础主要是以小规模的第一产业为主。多种植橡胶、水稻、芒果、槟榔和反季节瓜果蔬菜。其中橡胶818亩、水稻3243亩、芒果香蕉7906亩。

三产：沿水蛟路自发有商业设施，村内还有出租房等经营活动。

现状人口统计表

行政村	序号	自然村名称	户数	人口
水蛟村	1	茅村小组	76	425
	2	木棉小组	58	298
	3	扎业小组	60	358
	4	抱密小组	66	325
	5	大恩小组	42	254
	6	大园小组	92	459
	7	水足小组	72	381
	8	水路小组	73	373
	9	上乙小组	104	504
	10	下乙小组	94	483
	11	水蛟小组	118	611
	12	白鸡小组	99	593
合计		12 个	954	5064

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，水蛟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、统筹历史文化遗产与保护、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；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、落实产城融合、城乡融合发展策略

发挥村庄区位优势、资源优势，结合周边规划情况、建设情况和发展情况，科学确定村庄发展方向，合理布局村居点和产业用地，根据实际需求合理规划村庄宅基地的和公共服务设施用地。

2、深入研究村庄现状问题，保障村庄规划的落实

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。

3、生态保护和农业整治双管齐下整治村域国土空间

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。

4、政府、设计单位、村民及企业多方参与模式，为村庄规划的能用、管用、实用、好用做保障

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。

三亚市天涯区水蛟村村庄规划（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

本次规划范围根据《三亚市天涯行政区地图》、三亚市《第三次全国国土调查》（初步成果）数据，确定规划边界，水蛟村村域规划用地面积约587.14公顷。

本次规划仅对水蛟村权属范围内的用地编制村庄规划，国有农场及其他权属的各类用地不作具体安排，原则按照现状进行保留。

第二条 总体定位

水蛟村的总体定位：以黎族风情为特色、城郊融合的综合服务型村庄。

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水蛟村实际情况，划定生态保护红线，生态保护红线数据为19.703公顷。

② 永久基本农田控制线

水蛟村永久基本农田数据在多规合一中为206.59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 村庄建设用地边界

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。本规划划定建设用地开发面积为164.16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、建设用地以及自然保护与保留用地三大类。

农用地总面积为292.82公顷，占村域面积的48.84%。

建设用地总面积为157.11公顷，占村域面积的26.58%。

自然保护与保留用地总面积为137.2公顷，占村域范围的24.58%。

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，实现水蛟村生态系统的地表基地稳定，保证水蛟村生态环境的持续演替，提高

水蛟村人居环境水平。

生态保护修复包括河道整治和林地修复，即将有必要进行修复的各类用地修复为河道和林地，其中修复为河道的有2.44公顷、修复为林地的有20.32公顷，水蛟村生态保护修复共22.76公顷。

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：水蛟村耕地保有量不低于252.26公顷，其中永久基本农田保护面积不低于206.59公顷。

规划生态空间：农业空间面积为423.94公顷，规划后水蛟村耕地面积为255.13公顷，划入永久基本农田保护的有206.59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

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

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

1）结合三调、“多规”以及现状情况进行比对，将三方中有冲突的用地进行核实，结合实际情况将有出入的用地进行建设用地的调入调出，将调出存量建设用地结合多规和用地适宜性相对集中集约布置。

（2）结合现状用地情况、卫星图及地形，将调出存量建设用地结合多规和用地适宜性相对集中集约布置。

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 按国标《土地利用分类管理办法》GB/T 21010-2017 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，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0.8 控制。

村集体建设用地:容积率按1.2 控制，控规范范围内用地按控规图则执行。

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18 米；

村集体建设用地根据项目落地情况按各类设施相关规范要求控制。

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；

村集体建设用地一般控制在40%以下。

5, 建筑退距

海南省《农村居住建筑抗震防风技术规程》（DBJ——2007）的有关规定设置台风应急安置场所，并配备应急时期生活

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。

水蛟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

村域现状用地汇总表			
用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
01	耕地	246.96	42.05
02	园地	139.94	23.86
03	林地	25.55	4.35
04	草地	6.13	1.04
0601	乡村道路用地	15.40	2.62
0602	种植设施建设用地	0.79	0.14
0701	城镇住宅用地	2.44	0.42
0703	农村宅基地	86.87	14.79
0801	机关团体用地	0.49	0.08
0802	科研用地	2.54	0.43
09	商业服务业用地	1.50	0.26
1001	工业用地	5.40	0.92
1002	采矿用地	0.71	0.12
1101	物流仓储用地	0.61	0.10
1201	铁路用地	1.19	0.20
1202	公路用地	20.13	3.43
1207	城镇道路用地	3.82	0.65
1208	交通场站用地	1.55	0.26
13	公用设施用地	0.41	0.07
15	特殊用地	1.99	0.34
1701	河流水面	8.58	1.46
1704	坑塘水面	9.55	1.63
1705	沟渠	4.60	0.78
总计		587.14	100.00

规划主要控制指标建议表

序号	指标	单位	规划基年	规划目标年	属性
1	常住人口数量	人	5570	6087	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	206. 59	206. 59	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	19. 703	19. 703	约束性
4	生态公益林保护面积	公顷	——	——	约束性
5	耕地保有量	公顷	252. 26	255. 13	约束性
6	林地保有量	公顷	125. 76	130. 77	约束性
7	村庄建设用地规模	公顷	106. 75	115. 48	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

村域规划用地汇总表			
用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
01	耕地	255.34	43.49
02	园地	27.00	4.6
03	林地	130.77	22.27
060101	村道用地	6.75	1.15
060102	村庄内部道路用地	5.80	0.99
0602	种植设施建设用地	0.13	0.02
070301	一类农村宅基地	80.92	13.78
0704	农村社区服务设施用地	1.46	0.25
0802	科研用地	1.39	0.24
080403	中小学用地	1.20	0.2
080404	幼儿园用地	1.63	0.28
080701	老年人社会福利用地	0.68	0.12
0901	商业用地	22.94	3.91
110101	一类物流仓储用地	14.24	2.43
1202	公路用地	24.80	4.22
1207	城镇道路用地	1.47	0.25
120803	社会停车场用地	0.08	0.01
1313	其他公用设施用地	0.25	0.04
16	留白用地	0.25	0.04
1701	河流水面	6.44	1.1
1704	坑塘水面	2.74	0.47
1705	沟渠	0.86	0.15
用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
合计		587.14	100.00

规划产业用地地块分布表			
编号	用地性质	用地面积（ha）	所在自然村
01	商业用地	7. 91	扎业村
02	商业用地	3. 48	大园村
03	商业用地	0. 64	茅村
04	商业用地	4. 28	水路村
05	商业用地	0. 9	上乙村
06	商业用地	1. 39	水蛟村
07	商业用地	4. 3	白鸡村
小计		22. 94	

附表 公共服务设施统计表				
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	文化活动中心	保留现状
		3	幼儿园	按需求新增
		4	卫生室、卫生院、医院	卫生室、卫生院结合现状卫生室、卫生院整治、按需求增加
		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	木棉村、抱密村、水足村、水蛟村、白鸡村各新增一处，其余保留现状
	弹性配置	9	老人日间照料中心	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	村邮站	保留现状（村委会内）
		13	快递网点	根据市场需求（结合村委会）
		14	农资店	根据市场需求（结合农贸市场）
		15	便民超市	根据市场需求
		16	公共厕所	根据需求新增
		17	公共停车场	结合各自然村文化室建设
		18	日间照料中心	村域共享（结合现状文化室）
		19	宣传栏	结合各自然村增加宣传栏

国土空间结构调整表						
代码	名称	现状基期年		规划目标年		规划期内增减（公顷）
		面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）	
01	耕地	246.96	42.57	255.34	43.45	8.38
02	园地	139.94	23.60	27.00	4.58	(112.93)
03	林地	25.55	4.50	130.77	22.30	105.22
04	草地	6.13	1.00	0.00	0.00	(6.13)
06	农业设施建设用地	16.19	2.67	12.68	2.06	(3.51)
07	居住用地	89.31	14.60	82.38	13.98	(6.93)
08	公共管理与公共服务用地	3.03	0.49	4.90	0.76	1.87
09	商业用地	1.50	0.23	22.94	3.36	21.44
10	工矿用地	6.11	0.95	0.00	0.00	(6.11)
11	仓储用地	0.61	0.10	14.24	2.22	13.63
12	交通运输用地	26.69	4.22	26.35	4.11	(0.34)
13	公用设施用地	0.41	0.06	0.25	0.04	(0.16)
15	特殊用地	1.99	0.69	0.00	0.00	(1.99)
16	留白用地	0.00	0.00	0.25	0.04	0.25
17	陆地水域	22.73	4.32	10.04	2.27	(12.69)
总计		587.14	100.00	587.14	100.00	(0.00)

水蛟村人口预测表							
自然村名称	现状人口 （人）	自然增长率	机械增长率		近期人口（2025年）	远期人口（2035年）	新增人数（人）
			近期	远期			
木棉村	298	0.0050	0.000	0.003	304	333	35
抱密村	325				332	363	38
茅村	425				439	475	50
大园村	459				468	513	54
水足村	381				389	426	45
水路村	373				381	417	44
扎业村	358				365	400	42
大恩村	254				259	284	30
上乙	504				514	563	59
下乙	483				493	540	57
水蛟	611				623	683	72
白鸡	593				605	663	70
村域	5064						5166

附表

近期建设项目表

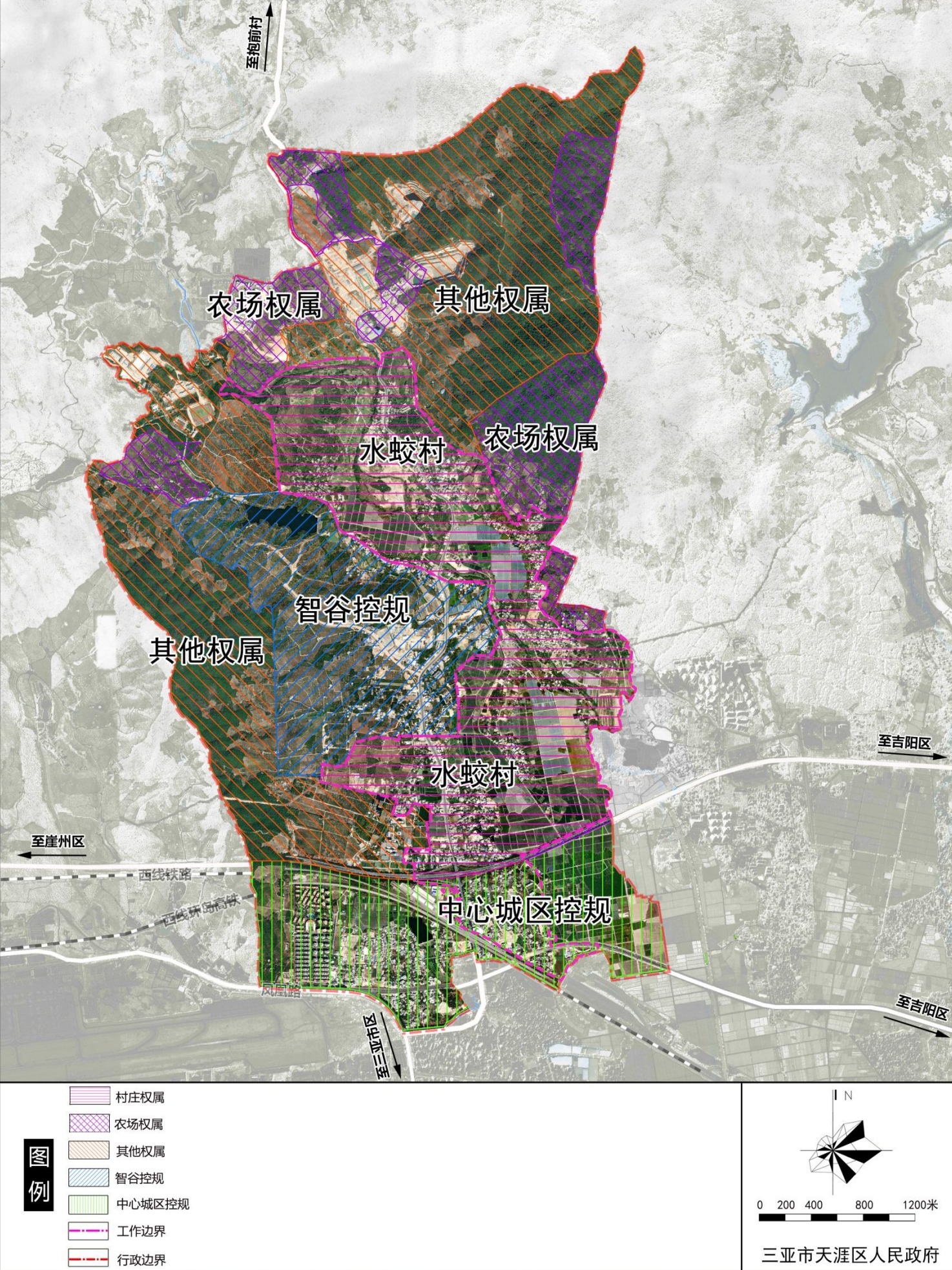
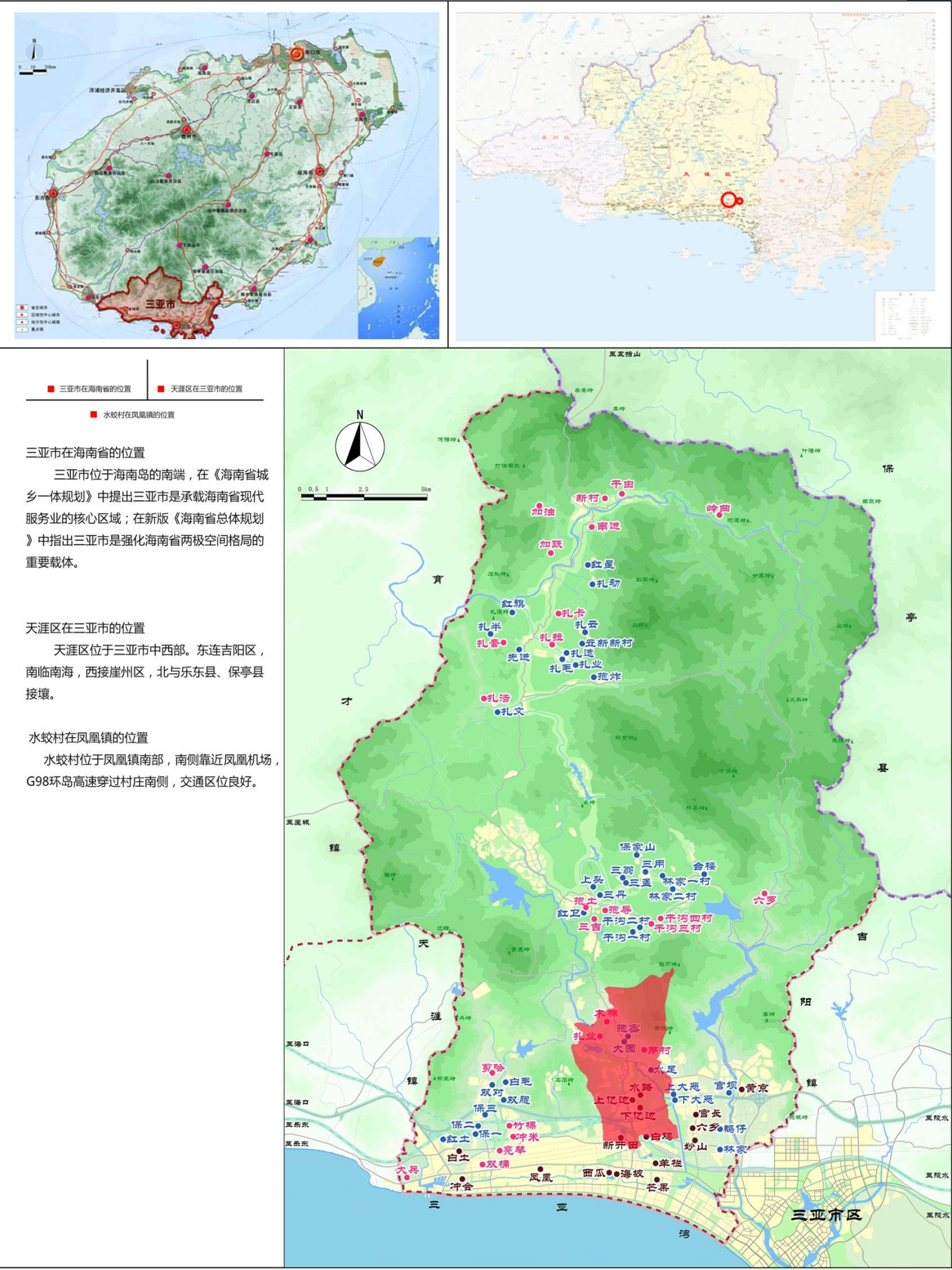
项目类型	序号	项目内容	投资规模估算（万元）	筹措方式	建设主体	备注
全域土地综合整治	1	生态保护修复类项目	400	社会资本	企业	
	2	农田用地整理类项目	150	社会资本	企业	
人居环境整治	3	农村生活污水处理设施	100	政府出资	政府	
	4	农村生活垃圾处理设施	20	政府出资	政府	
	5	农户家庭卫生厕所改造	400	政府出资	政府	
其他基础设施及公共服务设施建设	6	水电气管网建设	1000	政府出资	政府	
	7	健身场地建设	80	政府出资	政府	
	8	文化室建设	100	政府出资	政府	
	9	球场建设	20	政府出资	政府	
	10	公共场地建设	80	政府出资	政府	
	11	停车场建设	50	政府出资	政府	
	12	滨河步道建设	200	社会资本	企业	
防灾减灾工程	13	护坡建设	10	政府出资	政府	
产业	14	共享农庄	10000	社会资本	企业	
	15	精品民宿建设	40000	社会资本	企业	
	16	直播培训	300	社会资本	企业	
	17	亲子乐园	800	社会资本	企业	
	18	文化生态旅游区	85000	社会资本	企业	
	19	温泉度假民宿	25000	社会资本	企业	
	20	稻田咖啡屋	1000	社会资本	企业	
	21	水稻公园	100	社会资本	企业	
	22	花海星河	500	社会资本	企业	
	23	黎锦手工作坊	50	社会资本	企业	
合计			165360			

三亚市天涯区水蛟村村庄规划（2020-2035）

三亚市天涯区水蛟村村庄规划（2020-2035）

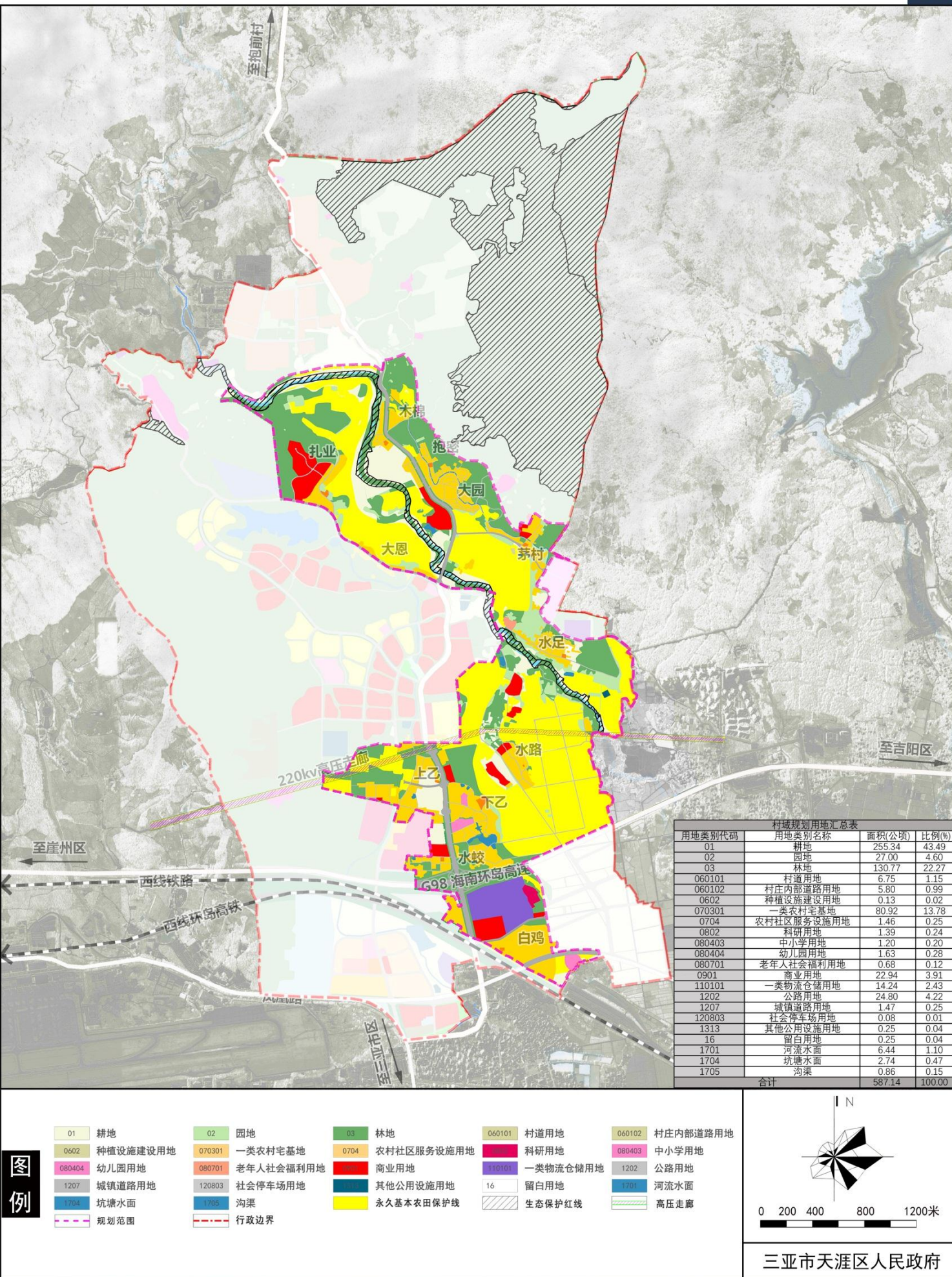
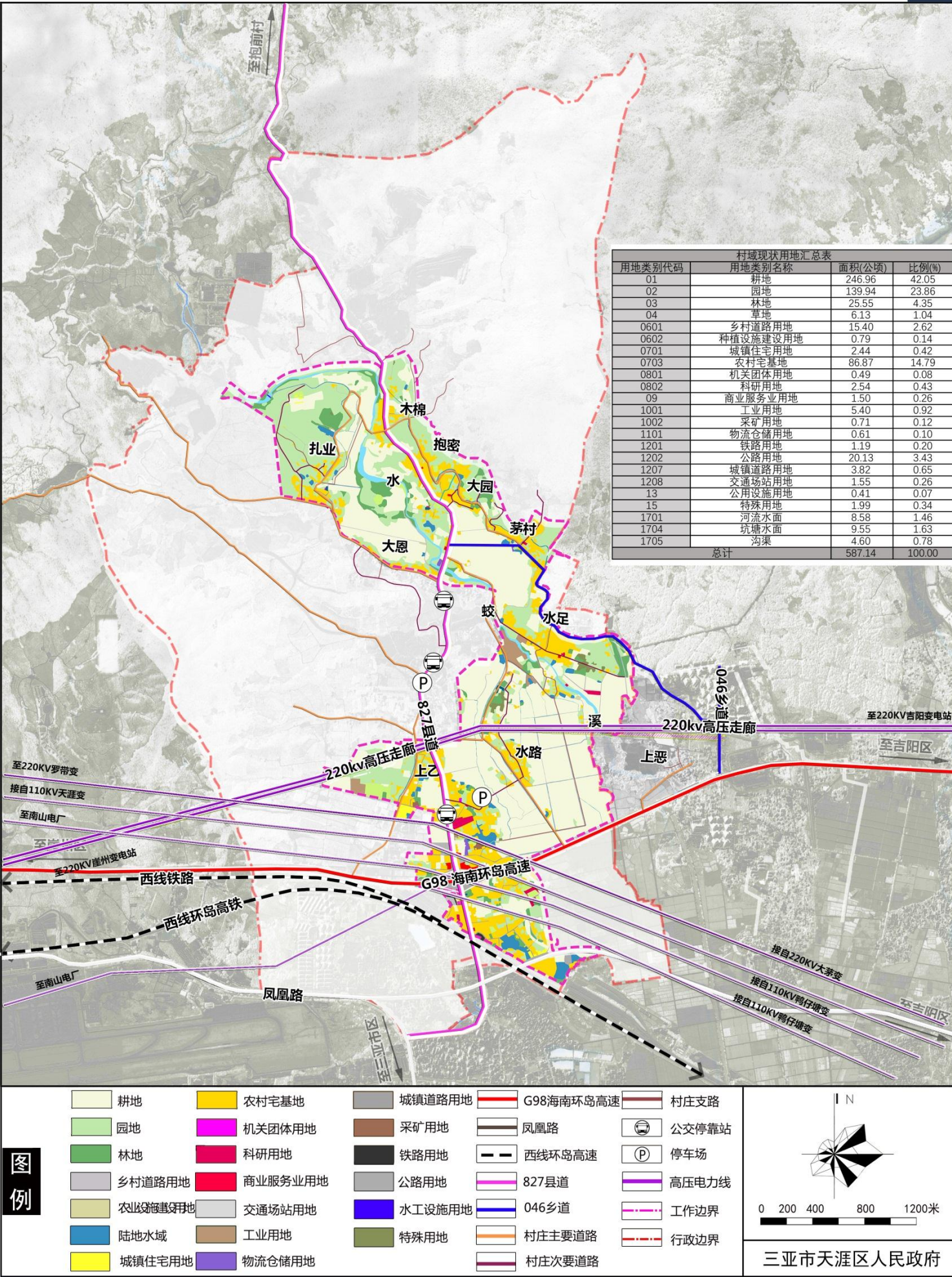
项目区位图 01

权属情况分析图 02



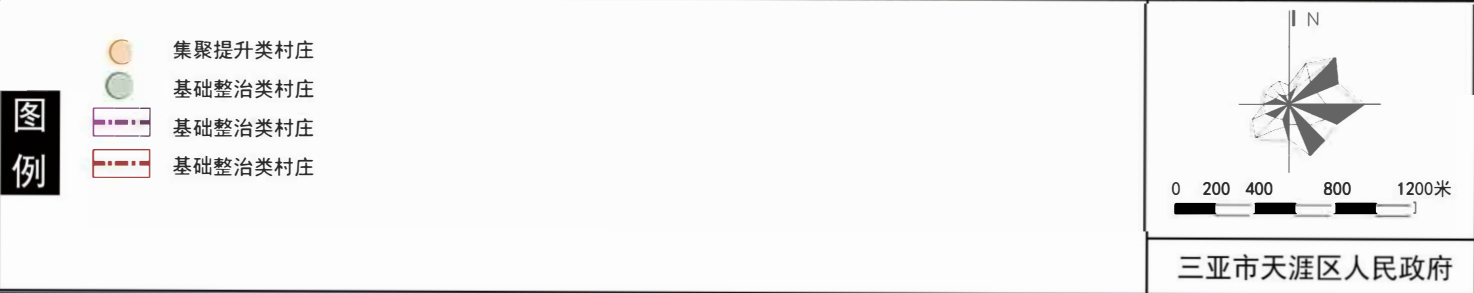
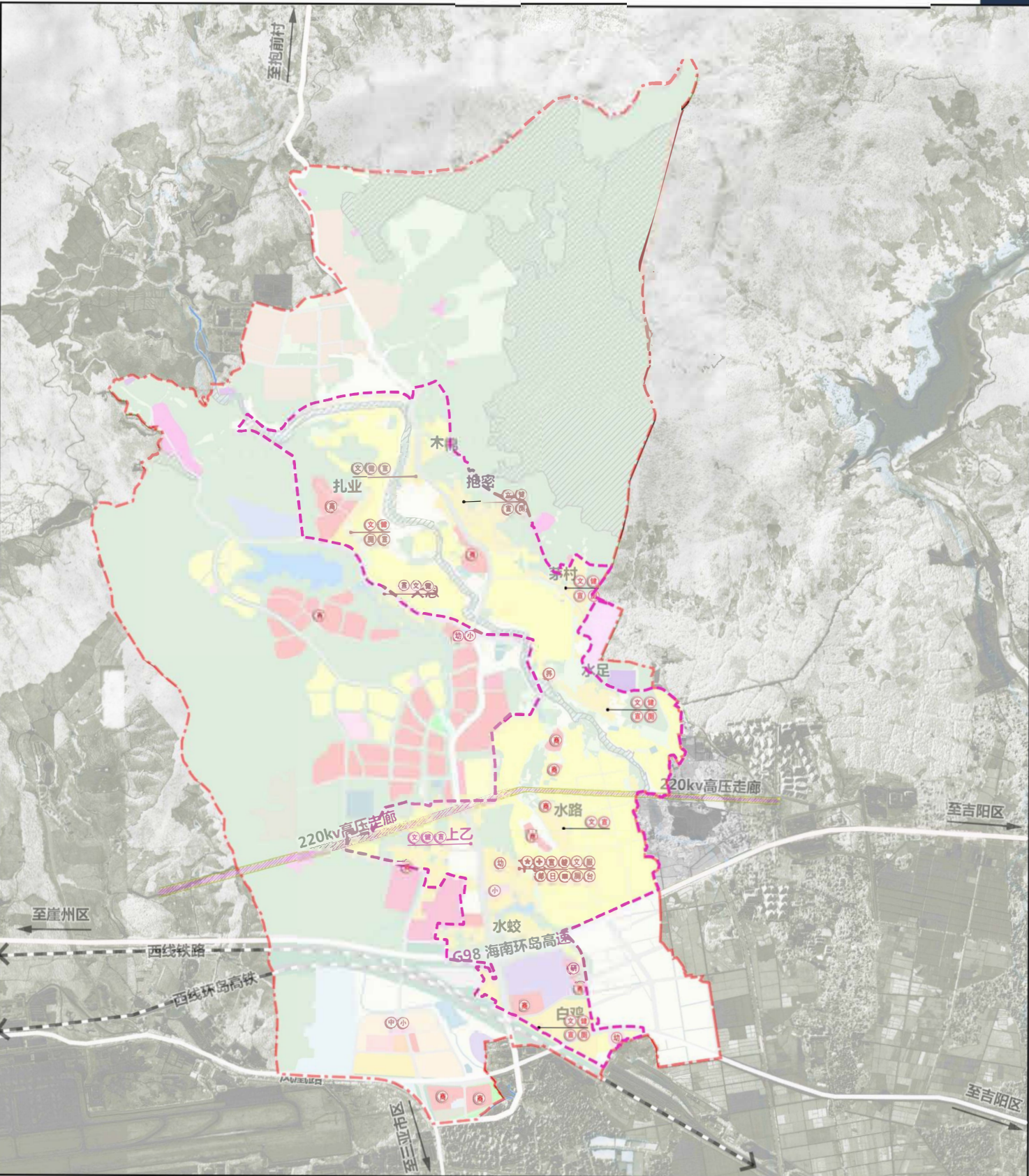
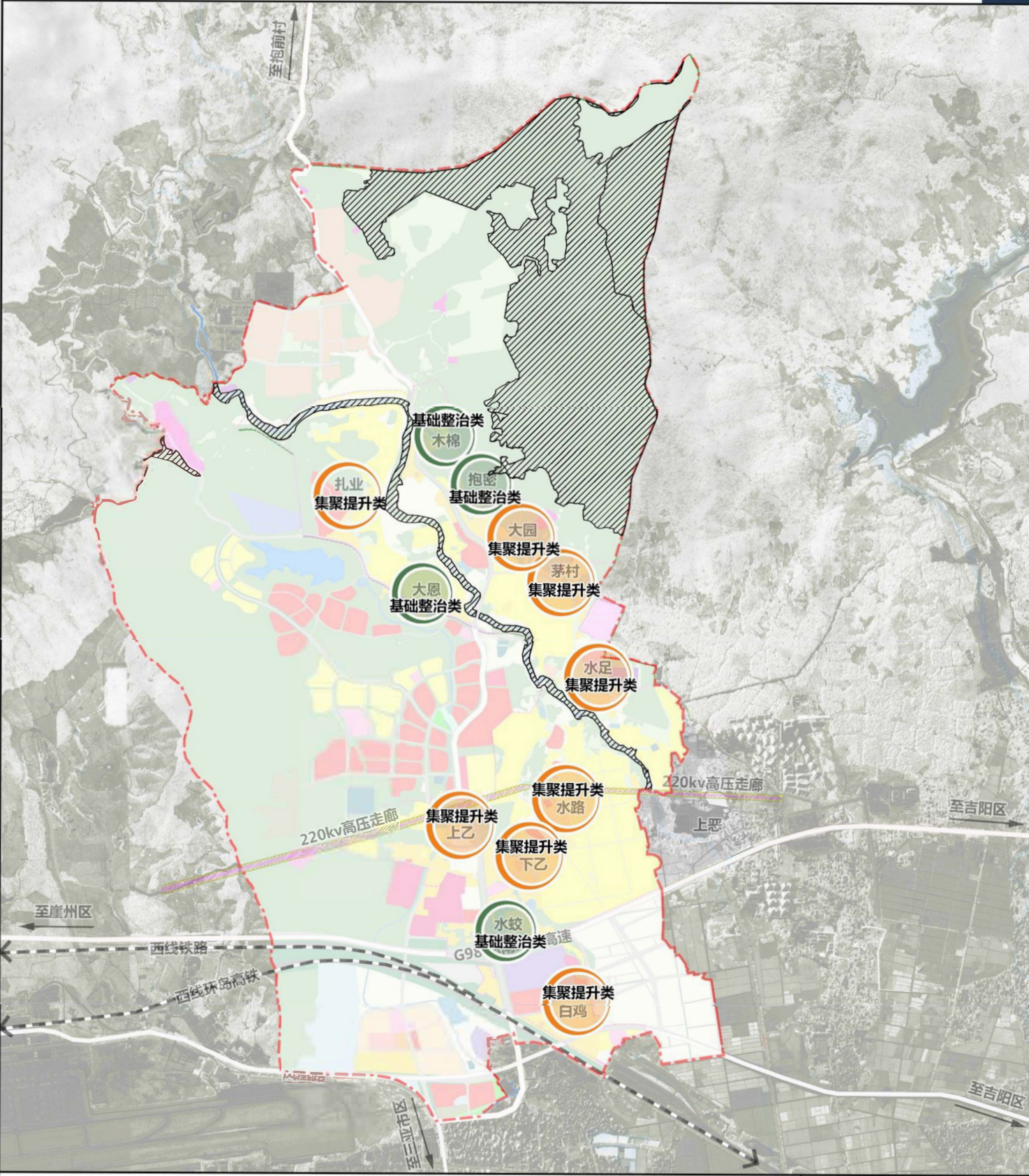
村域国土空间综合现状图 03

村域国土空间综合规划图 05

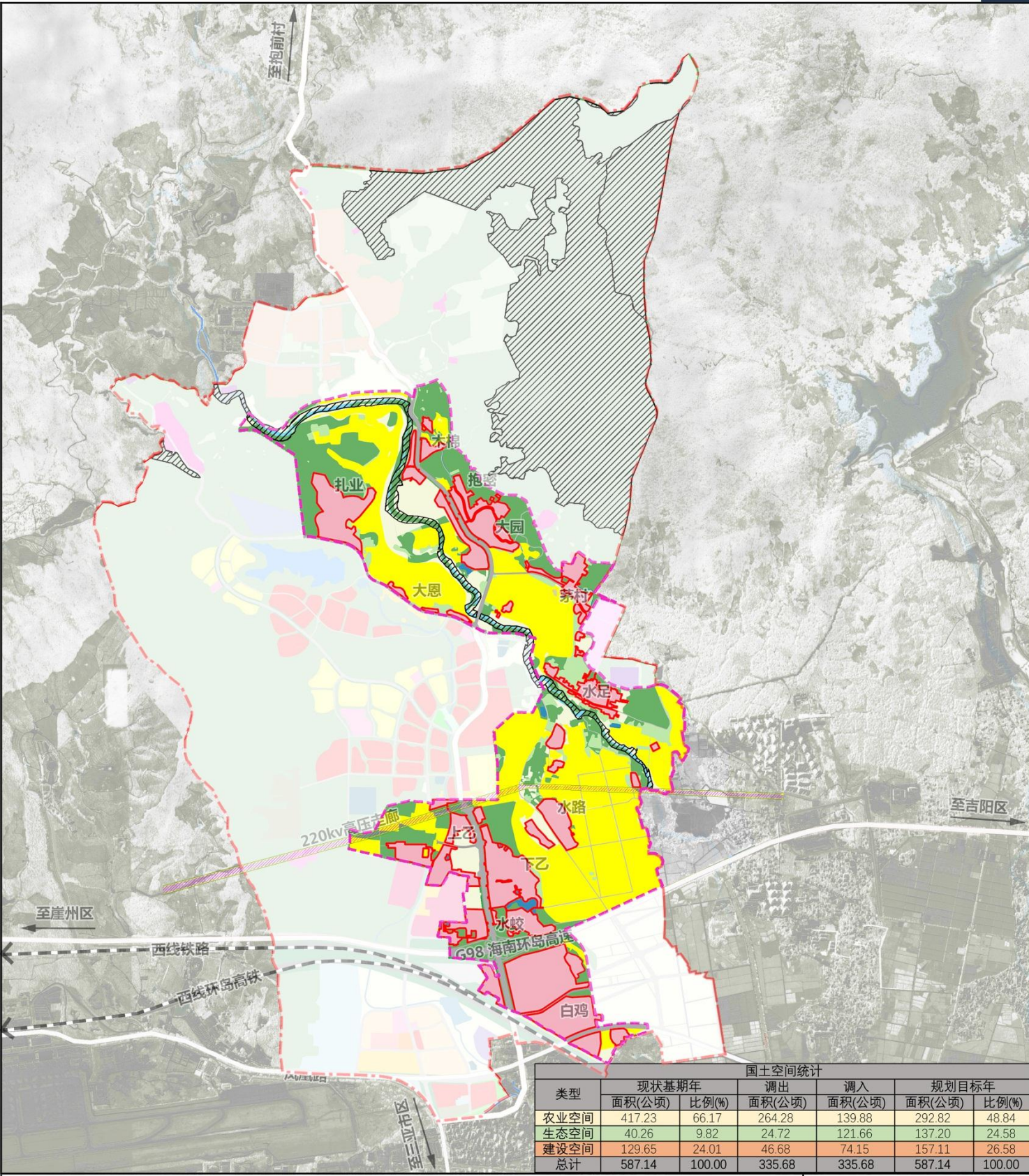


村庄类型规划分析图 11

村域公共服务设施规划图 12



村域国土空间用途管制图 06



类型	现状基期年		调出		调入		规划目标年	
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
农业空间	417.23	66.17	264.28	139.88	292.82	48.84		
生态空间	40.26	9.82	24.72	121.66	137.20	24.58		
建设空间	129.65	24.01	46.68	74.15	157.11	26.58		
总计	587.14	100.00	335.68	335.68	587.14	100.00		

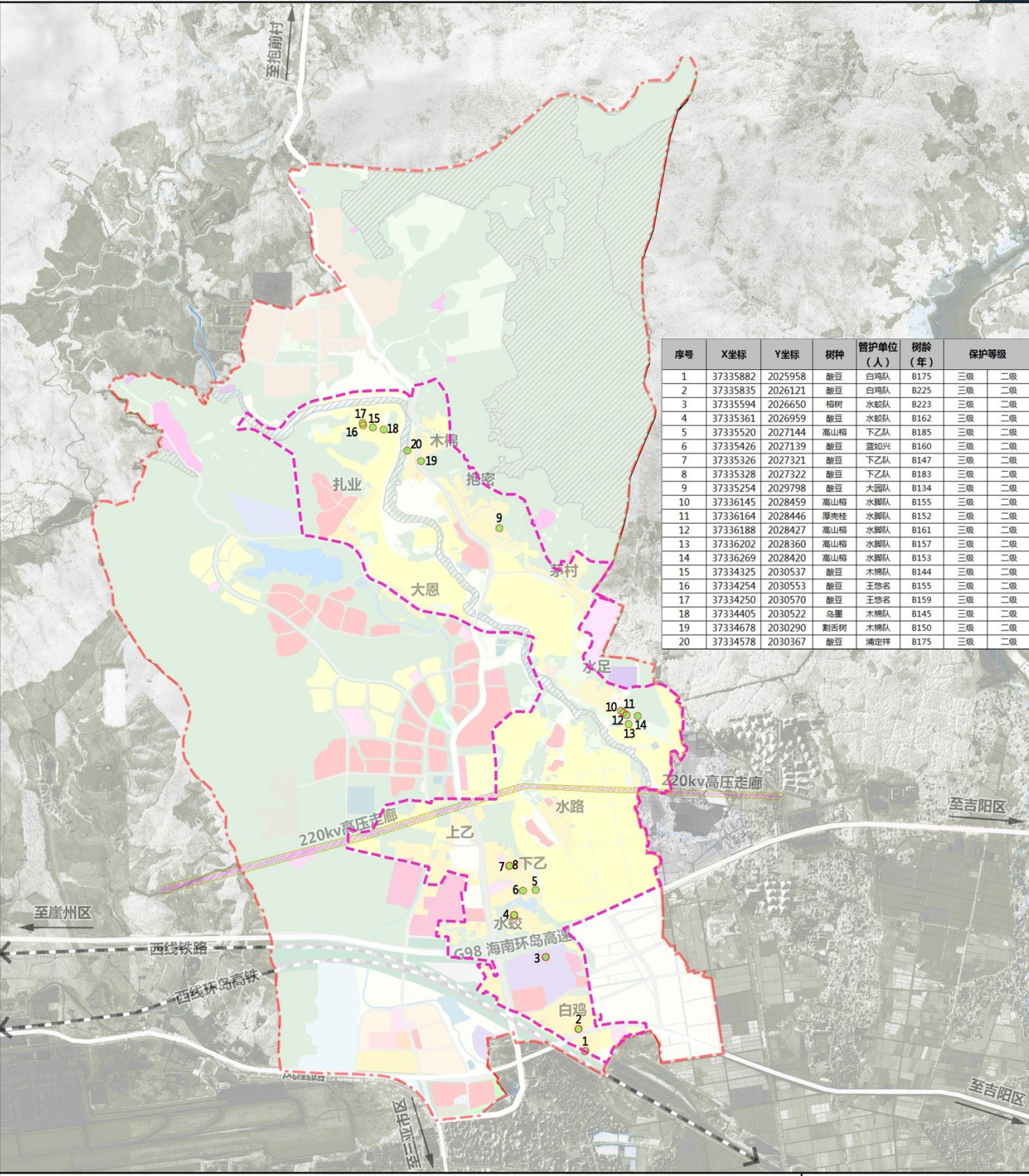
图例

01 耕地	02 园地	03 林地	060101 村道用地	060102 村庄内部道路用地
0602 种植设施建设用地	070301 一类农村宅基地	0704 农村社区服务设施用地	080403 科研用地	080403 中小学用地
080404 幼儿园用地	080701 老年人社会福利用地	商业用地	110101 一类物流仓储用地	1202 公路用地
1207 城镇道路用地	120803 社会停车场用地	其他公用设施用地	16 留白用地	1701 河流水面
1704 坑塘水面	1705 沟渠	永久基本农田保护线	生态保护红线	高压走廊
规划范围	行政边界			

0 200 400 800 1200米

三亚市天涯区人民政府

村域古树名木分布图 20



序号	X坐标	Y坐标	树种	管护单位(人)	树龄(年)	保护等级
1	37335882	2025958	酸豆	白鸡队	8175	三级 二级
2	37335835	2026121	酸豆	白鸡队	8225	三级 二级
3	37335594	2026650	榕树	水蛟队	8223	三级 二级
4	37335361	2026959	酸豆	水蛟队	8162	三级 二级
5	37335520	2027144	高山榕	下乙队	8185	三级 二级
6	37335426	2027139	酸豆	盘如兴	8160	三级 二级
7	37335326	2027321	酸豆	下乙队	8147	三级 二级
8	37335328	2027322	酸豆	下乙队	8183	三级 二级
9	37335254	2029798	酸豆	大恩队	8134	三级 二级
10	37336145	2028459	高山榕	水蛟队	8155	三级 二级
11	37336164	2028446	厚壳桂	水蛟队	8152	三级 二级
12	37336188	2028427	高山榕	水蛟队	8161	三级 二级
13	37336202	2028360	高山榕	水蛟队	8157	三级 二级
14	37336269	2028420	高山榕	水蛟队	8153	三级 二级
15	37334325	2030537	酸豆	木棉队	8144	三级 二级
16	37334254	2030553	酸豆	王德名	8155	三级 二级
17	37334250	2030570	酸豆	王德名	8159	三级 二级
18	37334405	2030522	乌墨	木棉队	8145	三级 二级
19	37334678	2030290	刺楸树	木棉队	8150	三级 二级
20	37334578	2030367	酸豆	潘定祥	8175	三级 二级

图例

- 古树名木
- 古树序号
- 规划范围
- 行政边界

说明:

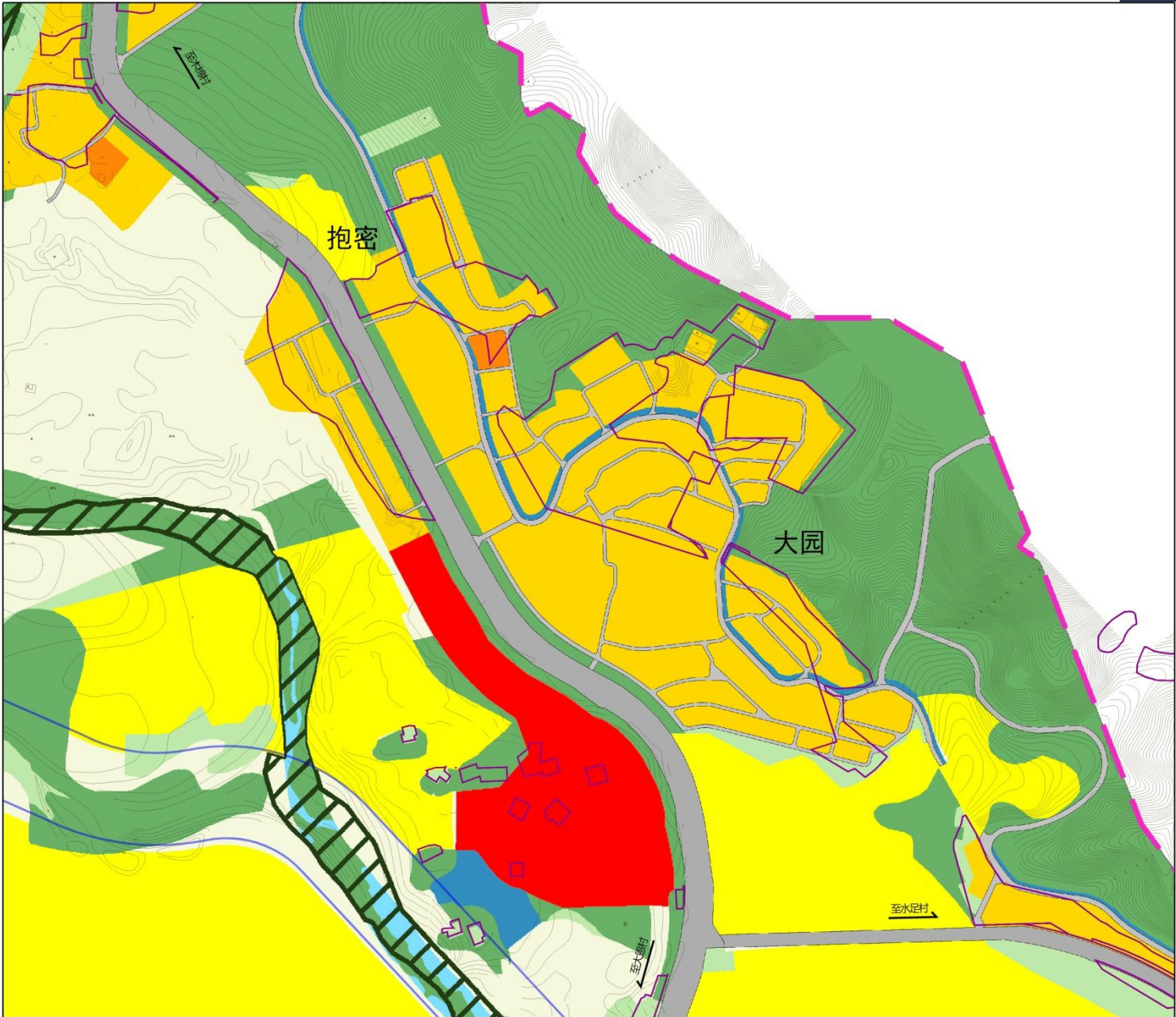
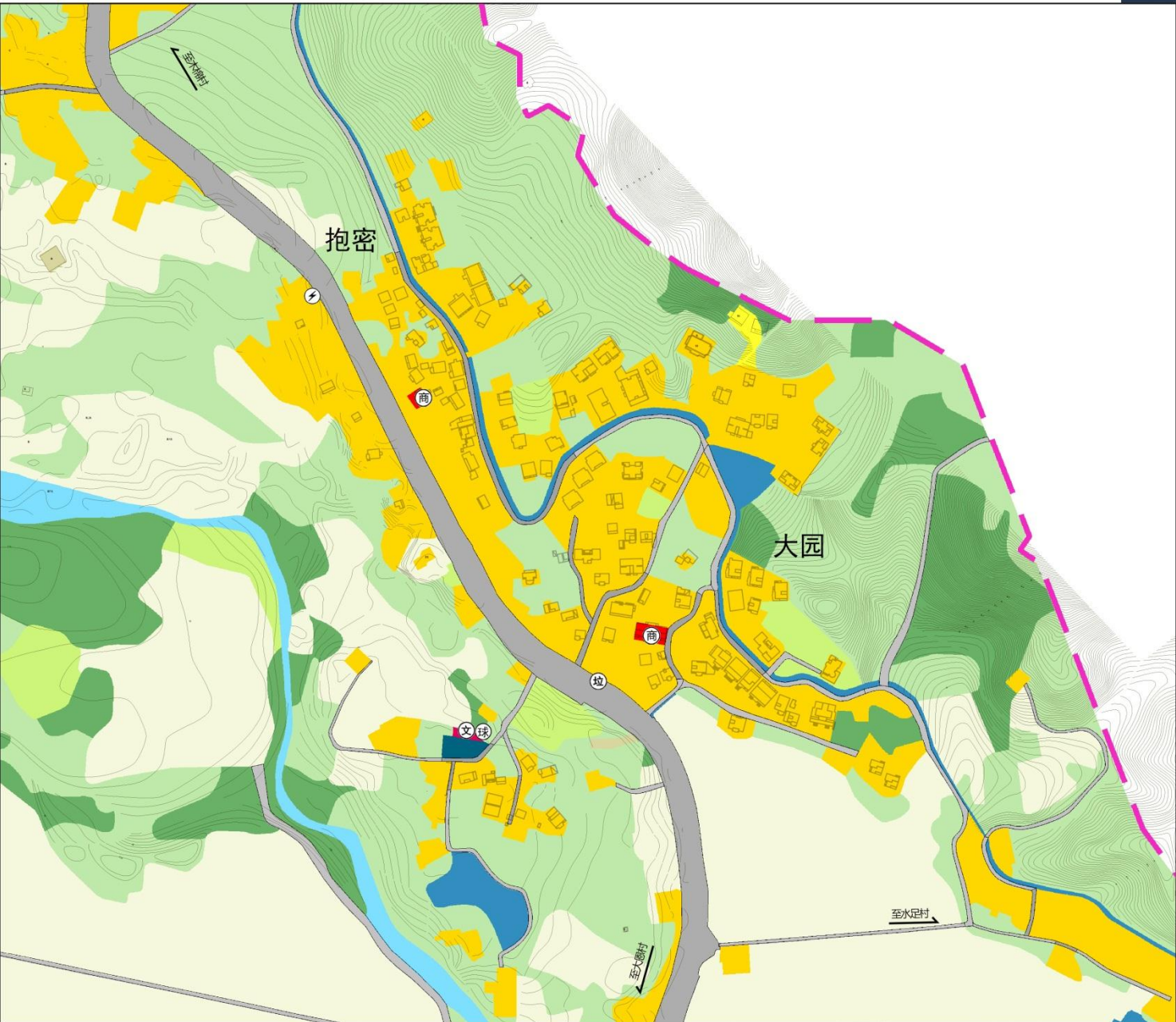
目前水蛟村挂牌保护的古树名木共20棵,现状均已挂牌,规划严格执行古树名木保护相关法规,避免村庄建设、道路施工破坏古树名木,新建保护树池,部分重要景观节点结合古树名木设置休憩树池,增设休息座椅等,形成遮阴的公共活动空间。

0 200 400 800 1200米

三亚市天涯区人民政府

抱密、大园村村庄用地现状图 01

抱密、大园村村庄用地规划图 02



图例

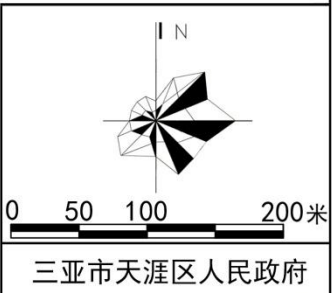
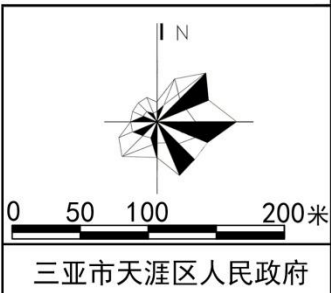
图例

说明

抱密、大园两自然村规划范围内规划人口共有1019人，共有247户。抱密村、大园村规划建设用地面积为15.66公顷，人均建设用地面积153.68㎡/人，户均宅基地438㎡/户。

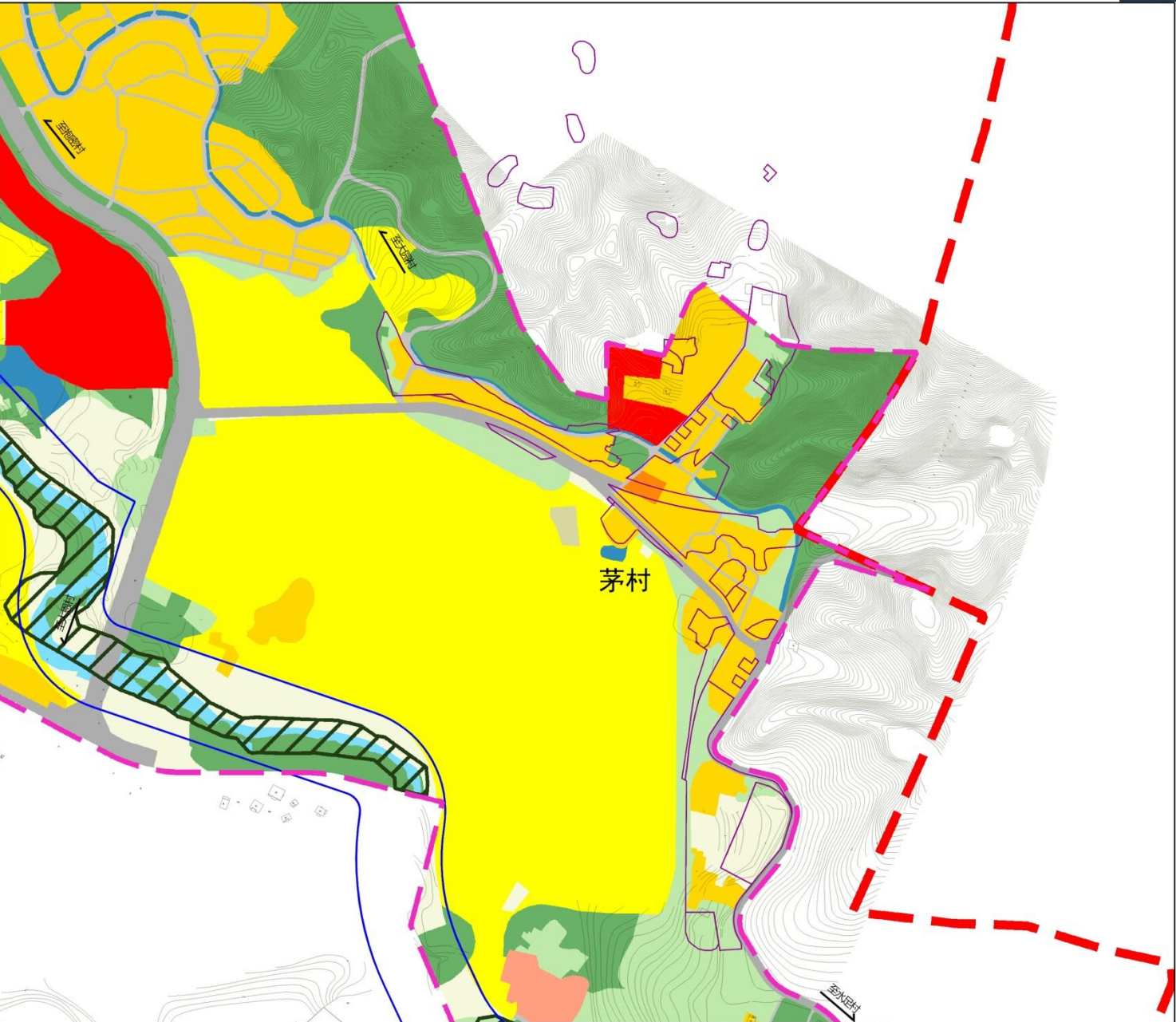
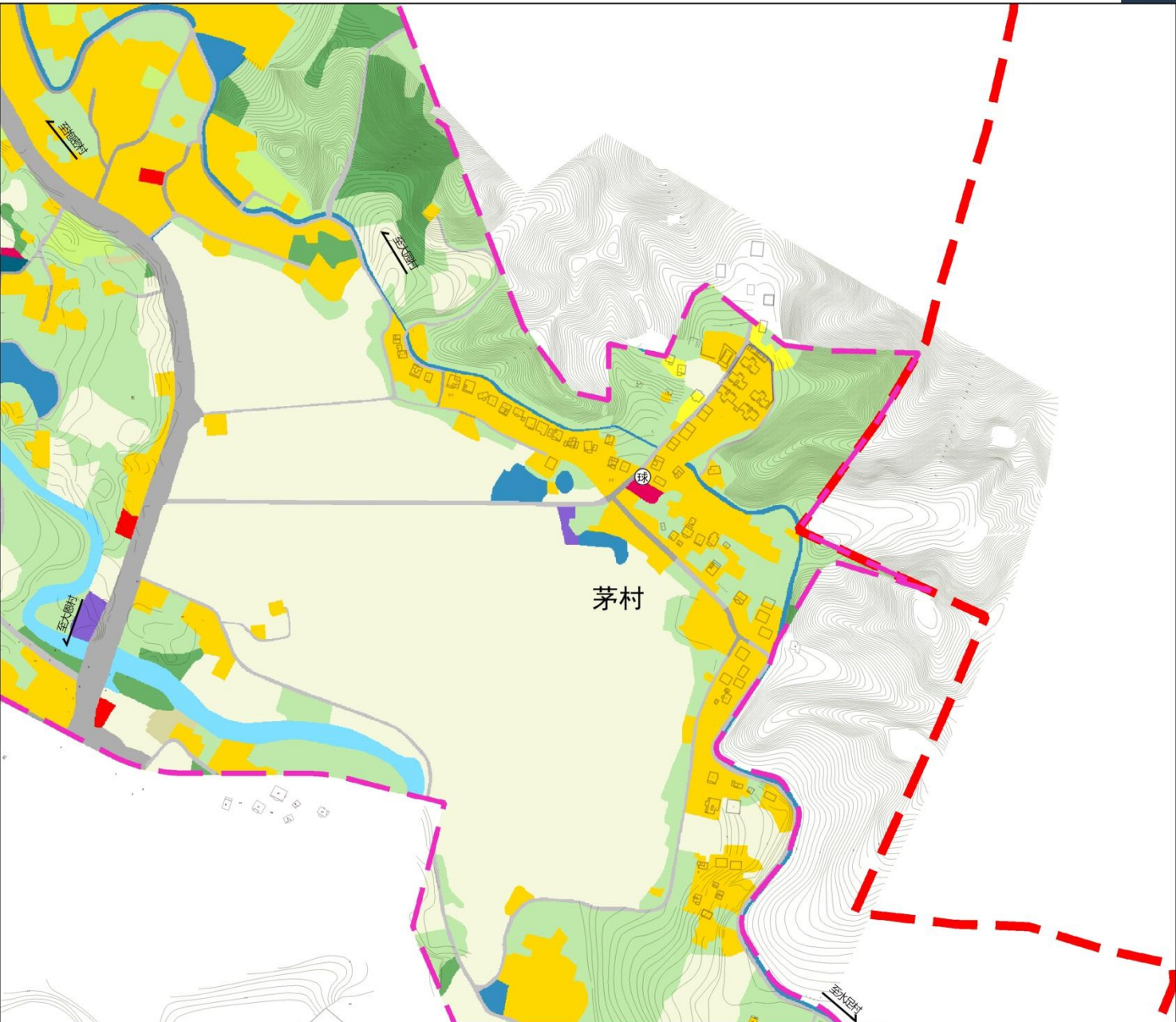
抱密、大园乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	0601	乡村道路用地	0.83	7.00
2	0703	农村宅基地	10.82	90.00
3	0701	城镇住宅用地	0.10	1.00
4	0802	科研用地	0.02	0.00
5	09	商业服务业用地	0.13	1.00
6	0704	公用设施用地	0.07	1.00
7	总计		11.97	1.00

抱密、大园乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	村庄内部道路用地	1.25	8.00
2	070301	一类农村宅基地	10.82	68.00
3	0704	农村社区服务设施用地	0.10	1.00
4	0901	商业用地	3.49	23.00
5	总计		15.66	100.00



茅村村庄用地现状图 01

茅村村庄用地规划图 02



图例

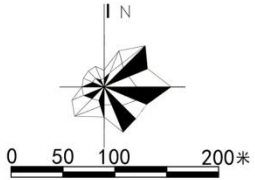
图例

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 草地
- 城镇住宅用地
- 一类农村宅基地
- 科研用地
- 商业服务业用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- 农业设施建设用地
- 物流仓储用地
- 规划范围
- 行政边界
- 文化室
- 健身场所
- 变压器
- 垃圾收集点

- 河流水面
- 坑塘水面
- 林地
- 耕地
- 园地
- 一类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 老年人社会福利用地
- 旅馆用地
- 乡村道路用地
- 农业设施建设用地
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- “多规合一”乡村建设用地范围线
- 河道保护线
- 规划范围
- 行政边界

茅村乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	村庄内部道路用地	2.11	23.81
2	0701	城镇住宅用地	0.23	2.60
2	070301	一类农村宅基地	6.45	72.80
3	0704	农村社区服务设施用地	0.07	0.79
4	总计		8.86	100.00

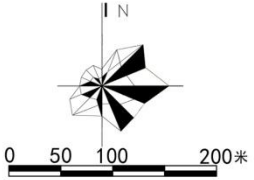
茅村自然村规划范围内现状人口共有425人，共有76户。
茅村现状建设用地面积8.86公顷，人均建设用地面积208m²/人，户均宅基地用地面积849m²/户。



三亚市天涯区人民政府

茅村乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	村庄内部道路用地	0.80	10.32
2	070301	一类农村宅基地	6.18	79.74
3	0704	农村社区服务设施用地	0.12	1.55
4	0901	商业用地	0.65	8.39
5	总计		7.75	100.00

茅村自然村规划范围内规划人口共有475人，共有117户。
茅村规划建设用地面积7.75公顷，人均建设用地面积163m²/人，户均宅基地用地面积528m²/户。



三亚市天涯区人民政府

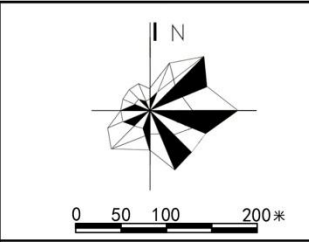
木棉村村庄综合现状图 01



图 表

木棉村乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	城镇道路用地	0.03	0.01
2	070301	农村宅基地	4.46	0.91
3	0701	城镇住宅用地	0.03	0.01
4	0704	乡村道路用地	0.36	0.07
4	总计		4.88	100.00

木棉自然村规划范围内现状人口共有295人，共有58户。
木棉村现状建设用地面积为4.88公顷，人均建设用地面积165m²/人，户均宅基地用地面积774m²/户。



木棉村村庄用地规划图 02

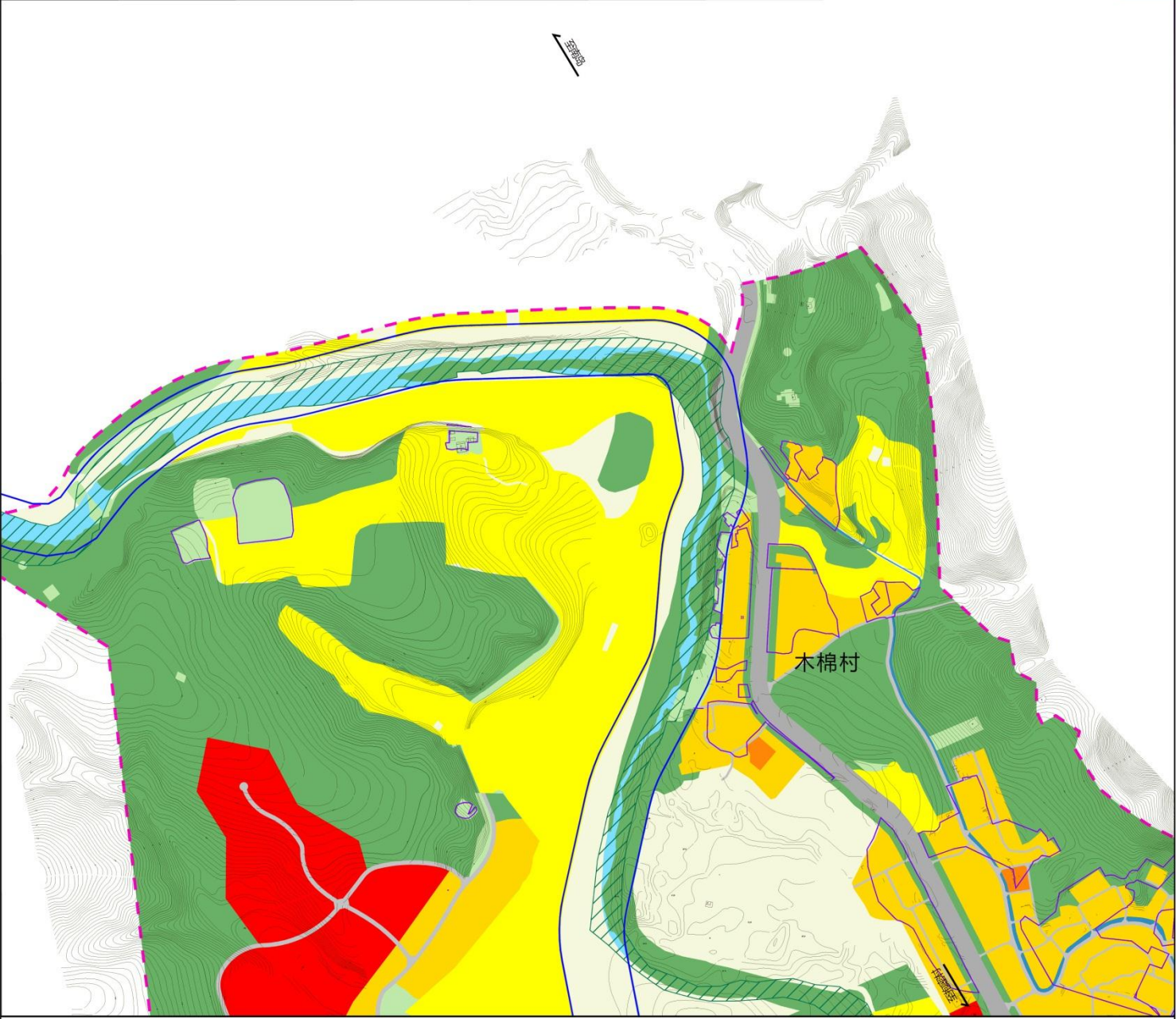
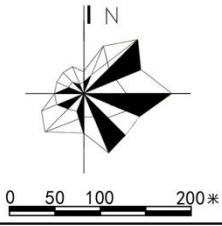


图 例

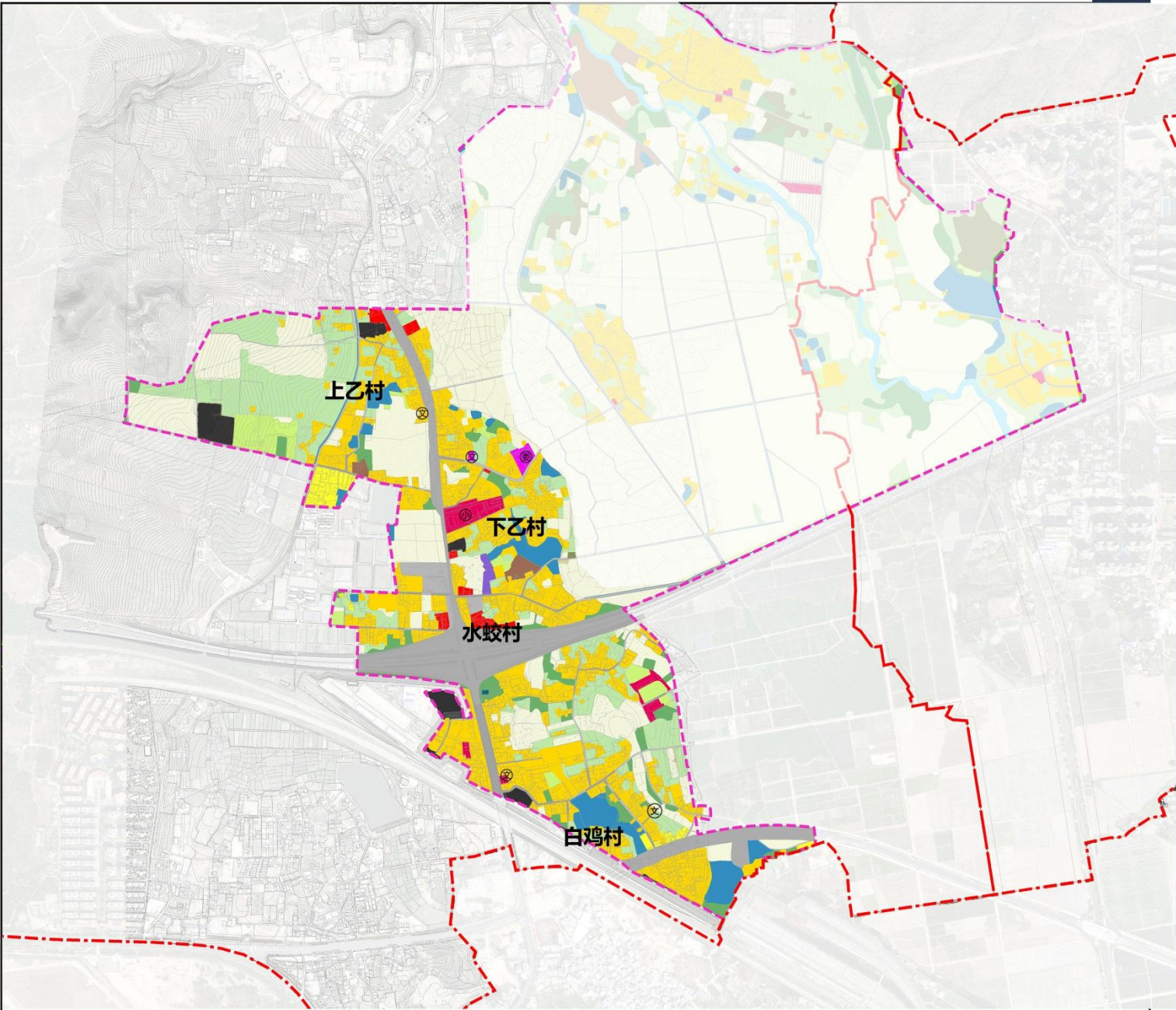


木棉村乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	村庄内部道路用地	0.06	1.00
2	070301	一类农村宅基地	4.04	96.00
3	0704	农村社区服务设施用地	0.11	3.00
4	总计		4.21	100.00

木棉村：村规划人口共330人，88户，规划建设面积为4.21公顷，人均建设用地面积127m²/人，户均宅基地用地面积459m²/户。



上乙村、下乙村、水蛟村、白鸡村村庄用地现状图 01



图例

- 河流水面

坑塘水面

林地

耕地

园地

一类农村宅基地

科研用地

商业服务业用地

城镇道路用地

村庄内部道路用地

交通场站用地

特殊用地

农业设施建设用地

物流仓储用地

工业用地

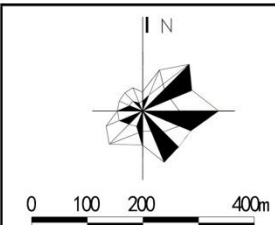
铁路用地

规划范围

行政边界

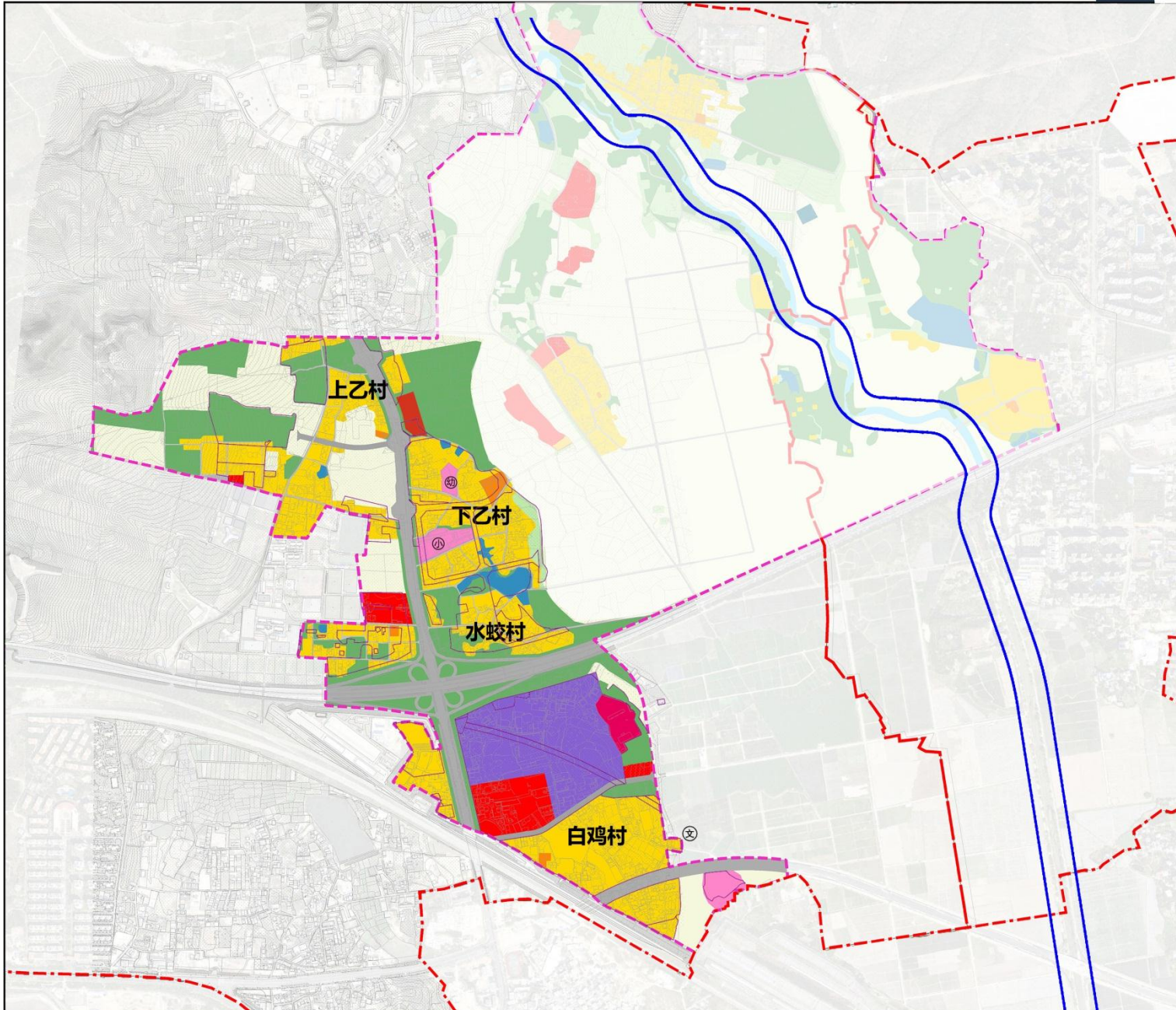
采矿用地

上乙村、下乙村、水蛟村、白鸡村现状建设用地统计表			
用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
0601	乡村道路用地	2.88	3.98
0701	城镇住宅用地	1.90	2.63
0703	农村宅基地	40.92	56.56
0801	机关团体用地	0.47	0.66
0802	科研用地	2.00	2.77
09	商业服务业用地	1.24	1.71
1001	工业用地	1.82	2.51
1002	采矿用地	0.71	0.98
1101	物流仓储用地	0.38	0.53
1201	铁路用地	1.19	1.64
1202	公路用地	14.96	20.68
1207	城镇道路用地	2.28	3.15
1208	交通场站用地	1.51	2.09
13	公用设施用地	0.03	0.04
15	特殊用地	0.05	0.07
合计		72.35	100.00



三亚市天涯区人民政府

上乙村、下乙村、水蛟村、白鸡村村庄用地规划图 02



图例

- 河流水面

坑塘水面

林地

耕地

园地

一类农村宅基地

科研用地

商业用地

城镇道路用地

村庄内部道路用地

交通场站用地

幼儿园用地

中小学用地

物流仓储用地

农村社区服务设施用地

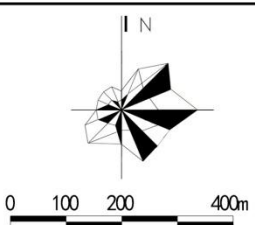
“多规合一”乡村建设用地范围线

河道保护线

规划范围

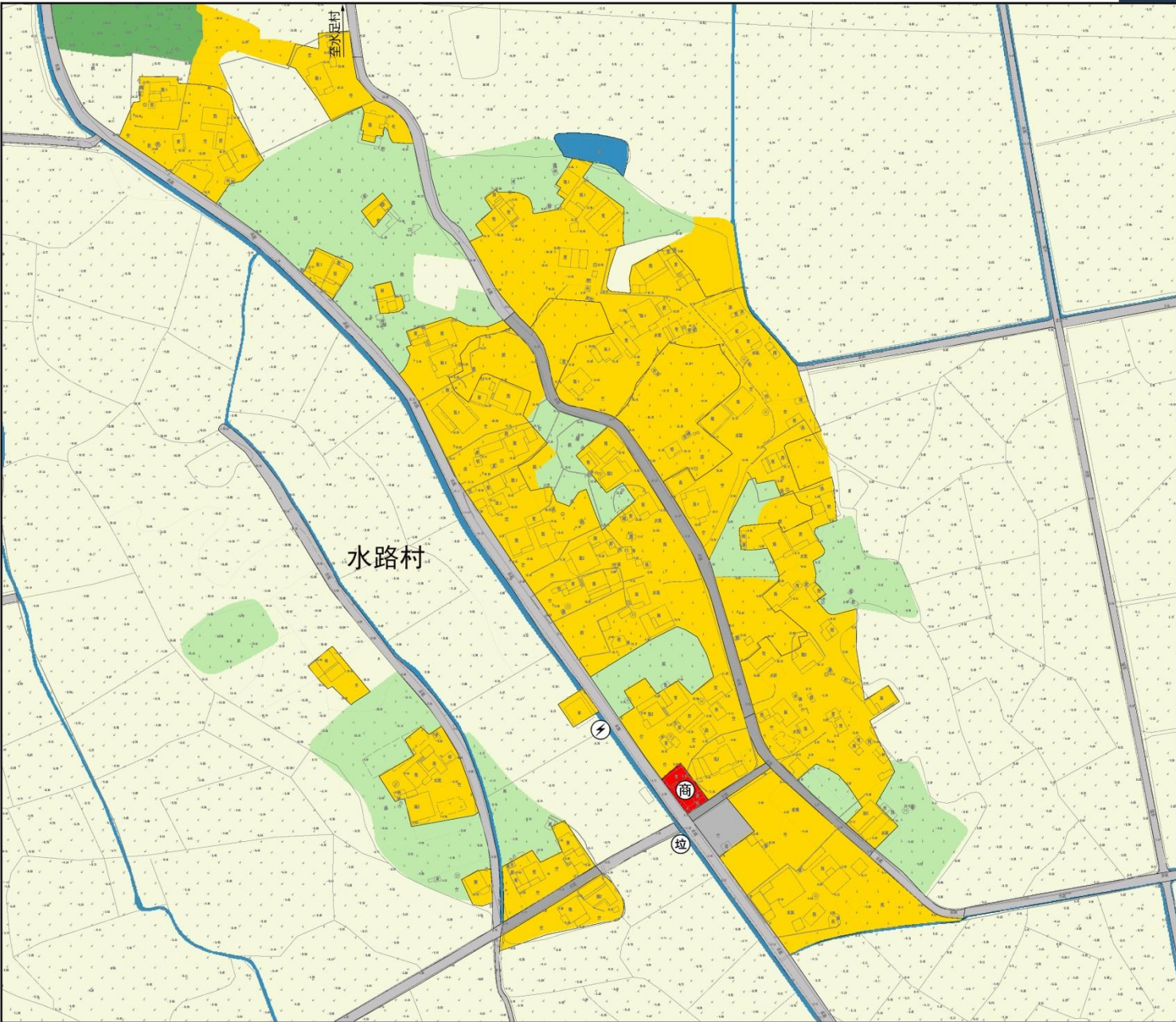
行政边界

上乙村、下乙村、水蛟村、白鸡村规划村庄建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	村庄内部道路用地	2.52	3.47
2	070301	一类农村宅基地	44.32	60.88
3	0704	农村社区服务设施用地	0.81	1.12
4	0802	科研用地	1.39	1.91
5	080403	中小学用地	1.20	1.64
6	080404	幼儿园用地	1.63	2.24
7	0901	商业服务业用地	6.61	9.08
8	110101	一类物流仓储用地	14.24	19.57
12	120803	社会停车场用地	0.08	0.10
13	总计		72.80	100.00



三亚市天涯区人民政府

水路村村庄用地现状图 01

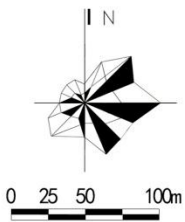


- 图例**
- 坑塘水面
 - 林地
 - 耕地
 - 园地
 - 一类农村宅基地
 - 商业、小卖部
 - 商业服务业用地
 - 交通场站用地
 - 村庄内部道路用地
 - 变压器
 - 垃圾收集点

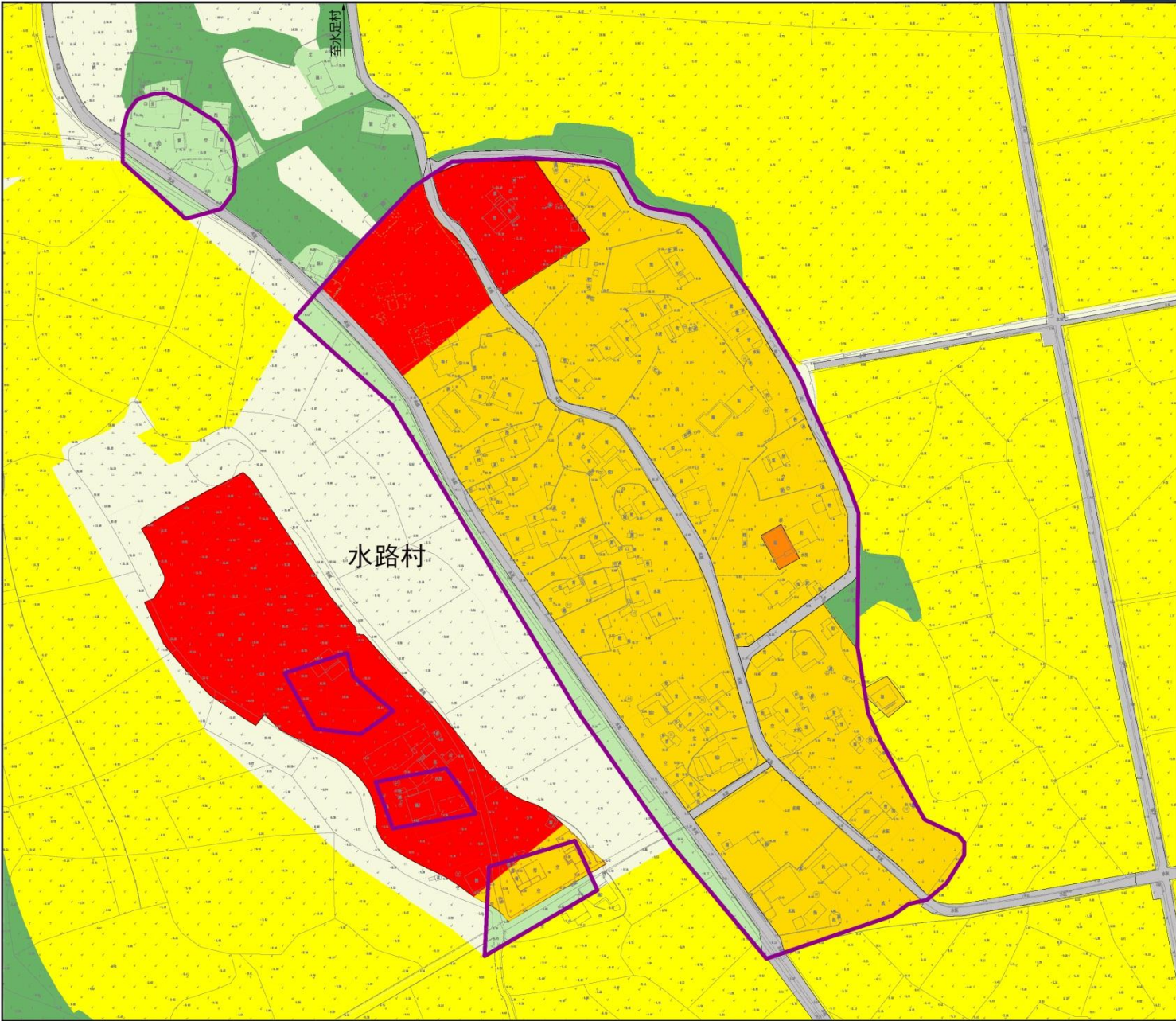
说明

水路村自然村规划范围内现状人口共有377人，共有73户。
水路村现状建设用地面积为8.41公顷，人均建设用地面积223.08㎡/人，人均宅基地用地面积997.26㎡/户。

水路村乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	1207	城镇道路用地	0.21	2.50
2	1208	交通场站	0.04	0.50
3	060102	村庄内部道路用地	1.07	12.76
4	070301	一类农村宅基地	7.28	86.65
5	0704	农村社区服务设施用地	0.02	0.24
6	09	商业服务设施用地	0.03	0.36
7		总计	8.41	100.00



水路村村庄用地规划图 02

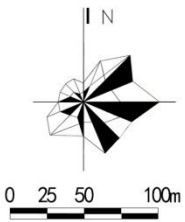


- 图例**
- 林地
 - 耕地
 - 园地
 - 一类农村宅基地
 - 农林牧渔服务设施用地
 - 商业用地
 - 乡村道路用地
 - 永久基本农田
 - “多规合一”乡村建设用地范围线

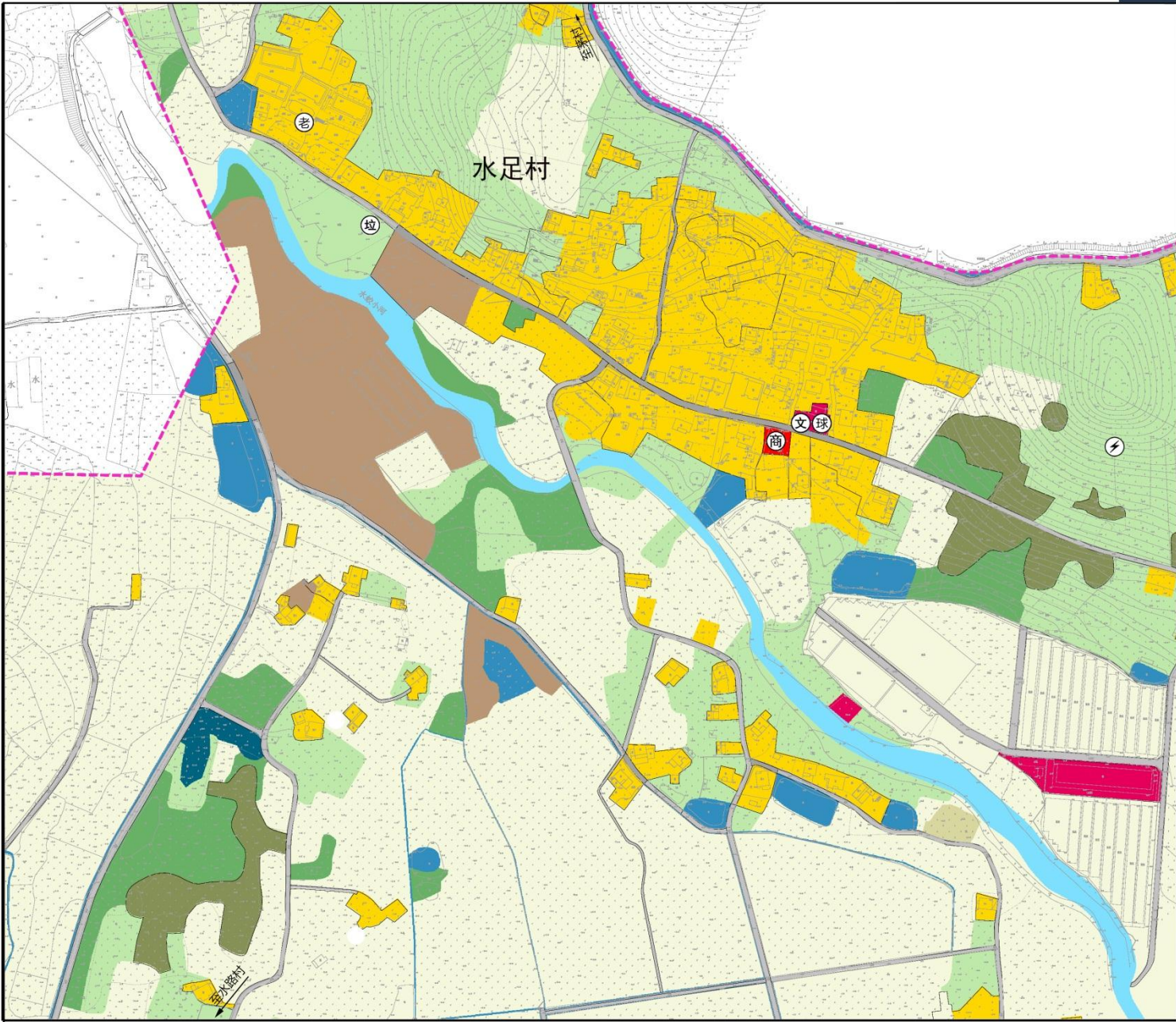
说明

水路村自然村规划范围内规划人口共有417人，共有119户。
水路村规划建设用地面积为6.93公顷，人均建设用地面积166.19㎡/人，人均宅基地用地面积370.59㎡/户。

水路村规划建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	060102	村庄内部道路用地	0.44	6.35
2	070301	一类农村宅基地	4.41	63.61
3	0704	农村社区服务设施用地	0.02	0.29
4	0901	商业用地	2.06	29.76
			6.93	100.00



水足村村庄用地现状图 01



- 图例

河流水面

坑塘水面

林地

耕地

园地

一类农村宅基地

科研用地

商业服务业用地

城镇道路用地

村庄内部道路用地

工业用地

特殊用地

农业设施建设用地

规划范围

文化室

商业、小卖部

养老院

健身场所

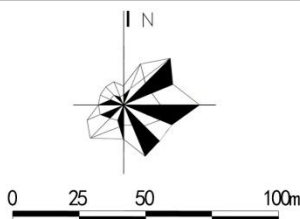
变压器

垃圾收集点

说明

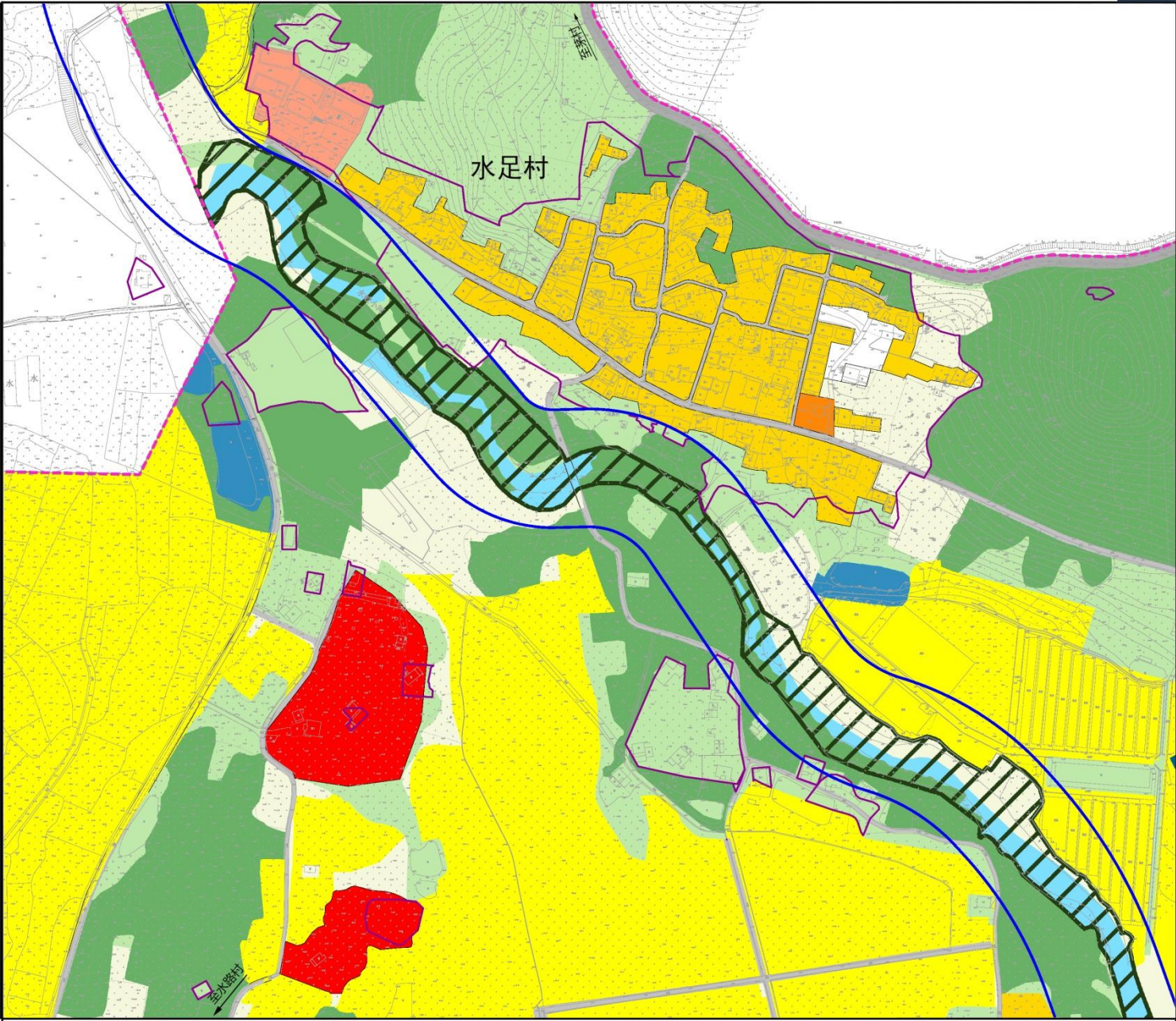
水足村自然村规划范围内现状人口共有390人，共有73户。
水足村现状建设用地面积为10.30公顷，人均建设用地面积264.10
m²/人，户均宅基地用地面积1186.30m²/户。

水足村乡村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	1207	城镇道路用地	0.30	2.91
1	060102	村庄内部道路用地	0.85	8.25
2	070301	一类农村宅基地	8.66	84.09
3	0802	科研用地	0.44	4.27
4	09	商业服务业设施用地	0.05	0.49
5		总计	10.30	100.00



三亚市天涯区人民政府

水足村村庄用地规划图 02



- 图例

河流水面

坑塘水面

林地

耕地

园地

一类农村宅基地

农村社区服务设施用地

老年人社会福利用地

旅馆用地

乡村道路用地

留白用地

生态保护红线

永久基本农田

“多规合一”乡村建设用地范围线

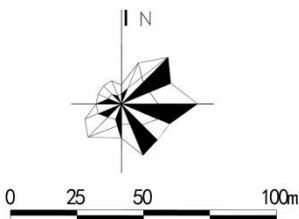
河道保护线

规划范围

说明

水足村自然村规划范围内规划人口共有426人，共有124户。
水足村规划建设用地面积为9.22公顷，人均建设用地为216.43m²/人，
户均宅基地为452.42m²/户。

水足自然村建设用地统计表				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
1	60102	村庄内部道路用地	0.34	3.68
2	70301	一类农村宅基地	5.61	60.85
3	80701	老年人社会福利用地	0.68	7.37
4	704	农村社区服务设施用地	0.1	1.08
5	901	商业用地	2.22	24
6	16	留白用地	0.28	3.02
7		合计	9.22	100



三亚市天涯区人民政府

扎业村、大恩村综合现状图 01

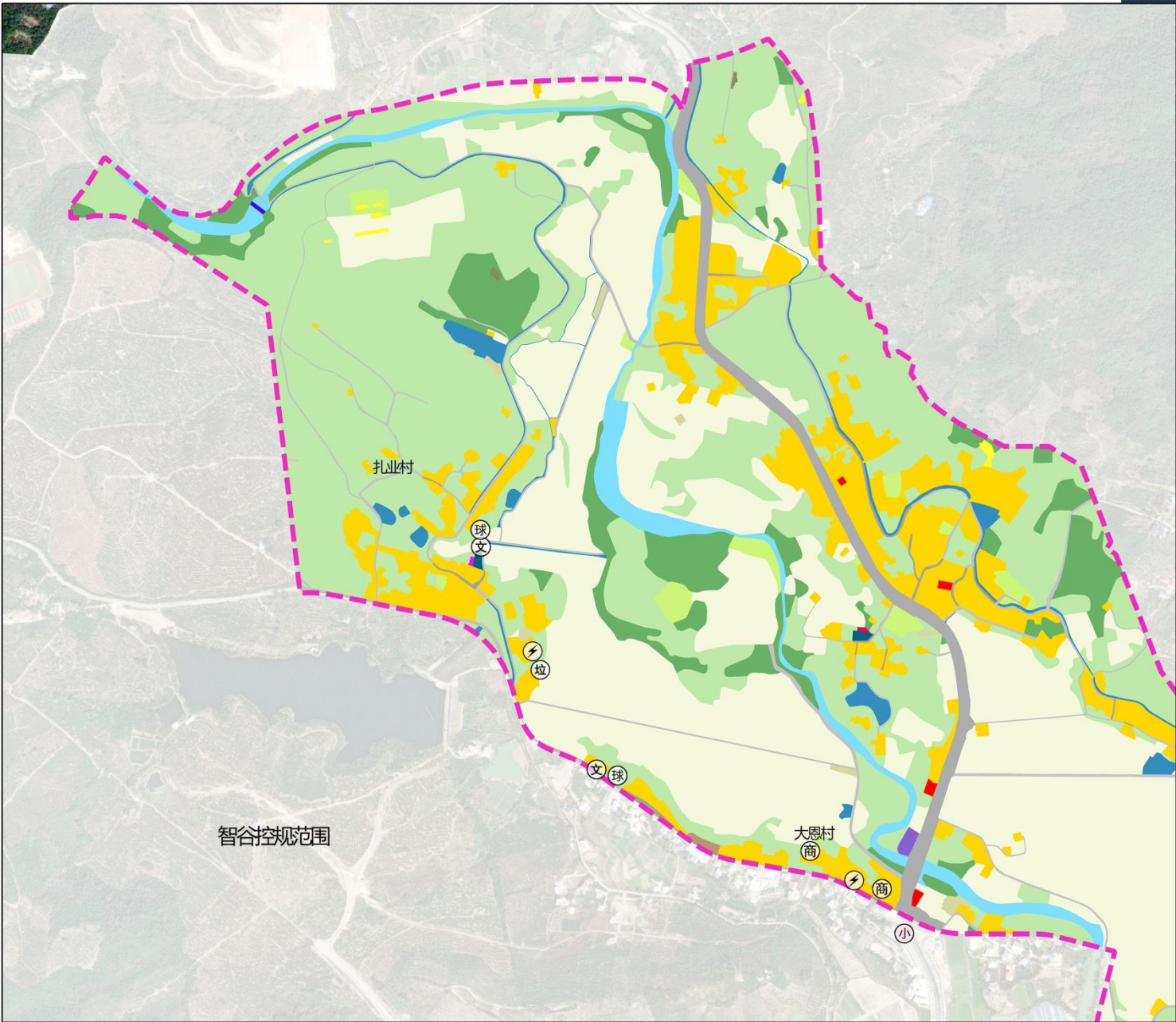


图 表

扎业大恩村现状用地统计表			
序号	用地名称	面积(公顷)	比例(%)
1	一类居住用地	0.01	0.01
2	一类宅基地	7.42	6.26
3	公共管理与公共服务用地	0.02	0.01
4	商业服务业用地	0.08	0.06
5	采矿用地	0.05	0.04
6	仓储用地	0.17	0.14
7	道路与交通设施用地	3.41	2.88
8	公用设施用地	0.26	0.22
9	特殊用地	0.04	0.03
总计		11.46	9.67

说明

扎业、大恩两自然村现状人口共612人，102户。现状建设面积为11.46公顷，人均建设用地面积187.25㎡/人，宅基地面积为7.42公顷，户均宅基地用地面积727.45㎡/户。其中：

扎业村：现状人口358人，60户。
大恩村：现状人口254人，42户。

图 例

- 耕地

种植园用地

林地

牧草地

其他农用地

陆地水域
- 二类居住用地

一类宅基地

行政办公用地

商业服务用地

道路与交通设施用地

物流仓储用地
- 公用设施用地

规划范围

行政边界
- 服务设施

文化室

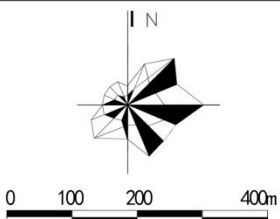
球场

小学

变压器

垃圾收集点

商店、小卖部



三亚市天涯区人民政府

扎业村、大恩村用地规划图 02

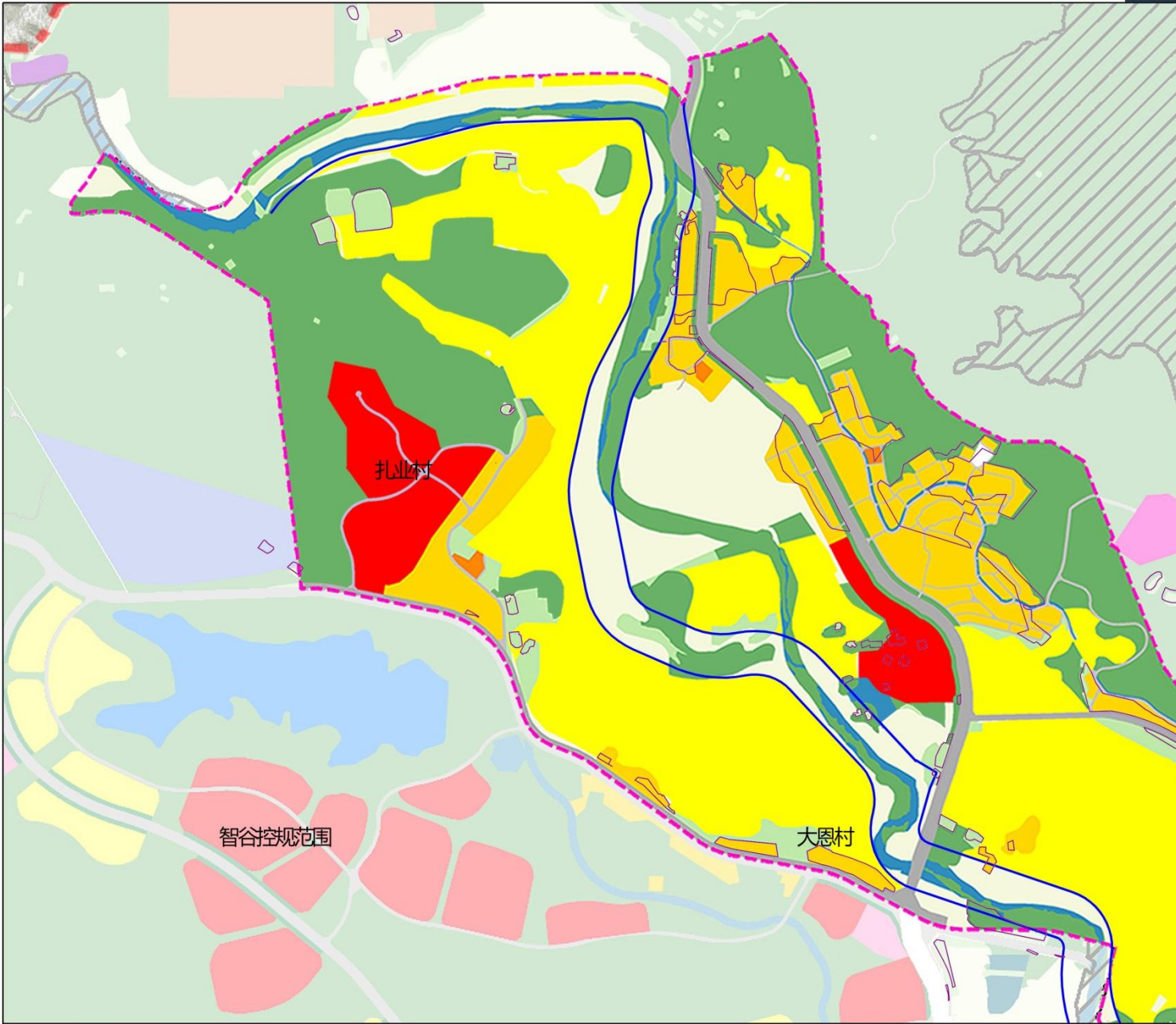


图 表

扎业村、大恩村			
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)
1	060101	村道用地	0.10
2	060102	村庄内部道路用地	0.87
3	070301	一类农村宅基地	6.01
4	0704	农村社区服务设施用地	0.20
5	0901	商业用地	7.91
合计			15.10

说明

至规划期末，扎业、大恩两自然村规划人口共684人，183户。规划建设面积为15.1公顷，人均建设用地面积220.76㎡/人，宅基地面积为6.01公顷，户均宅基地用地面积328.41㎡/户。其中：

扎业村：规划人口400人，108户；
大恩村：规划人口284人，75户。

图 例

- 01 耕地

0602 种植设施建设用地

0901 商业用地

1701 河流水面

生态保护红线

规划范围
- 02 园地

070301 一类农村宅基地

1202 公路用地

1704 坑塘水面

高压走廊
- 03 林地

0704 农村社区服务设施用地

1207 城镇道路用地

1705 沟渠

河道保护线
- 040101 村道用地

060102 村庄内部道路用地

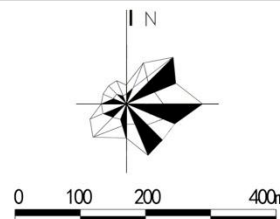
0802 科研用地

120803 社会停车场用地

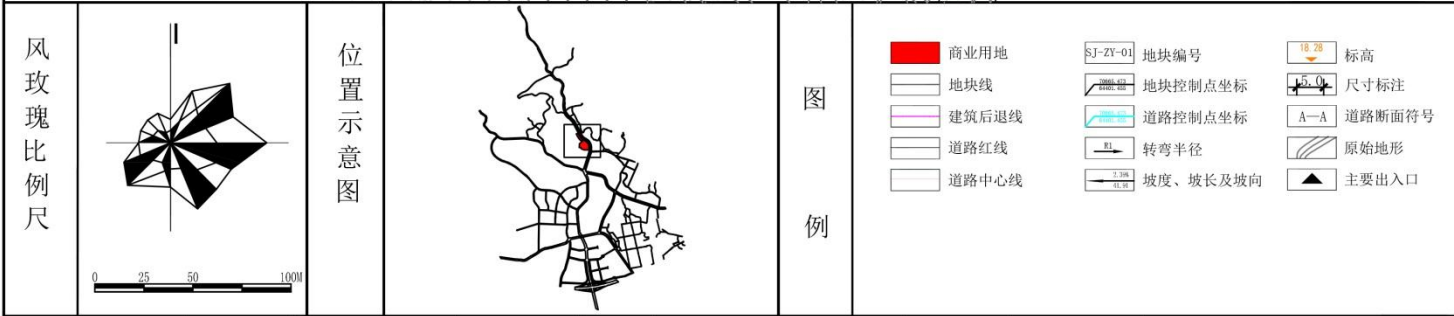
永久基本农田保护线

“多规合一”乡村建设用地范围线
- 080403 中小学用地

16 留白用地

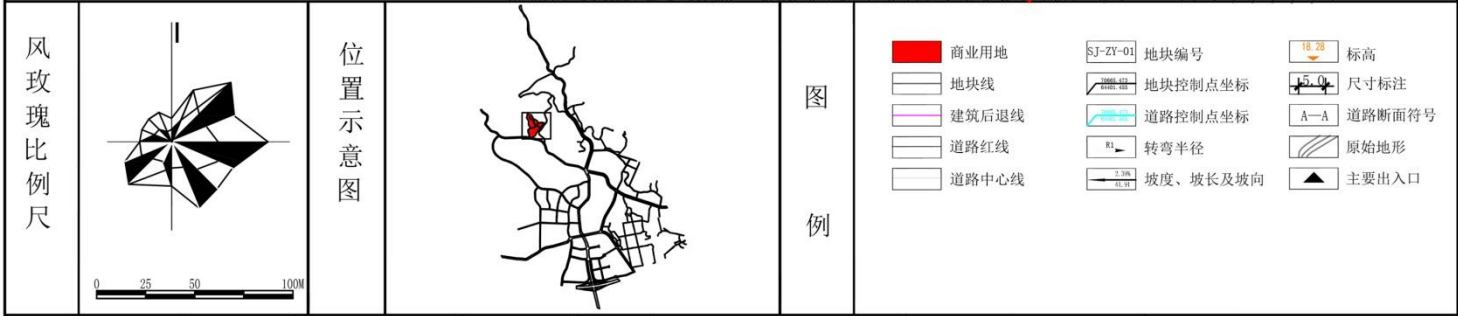
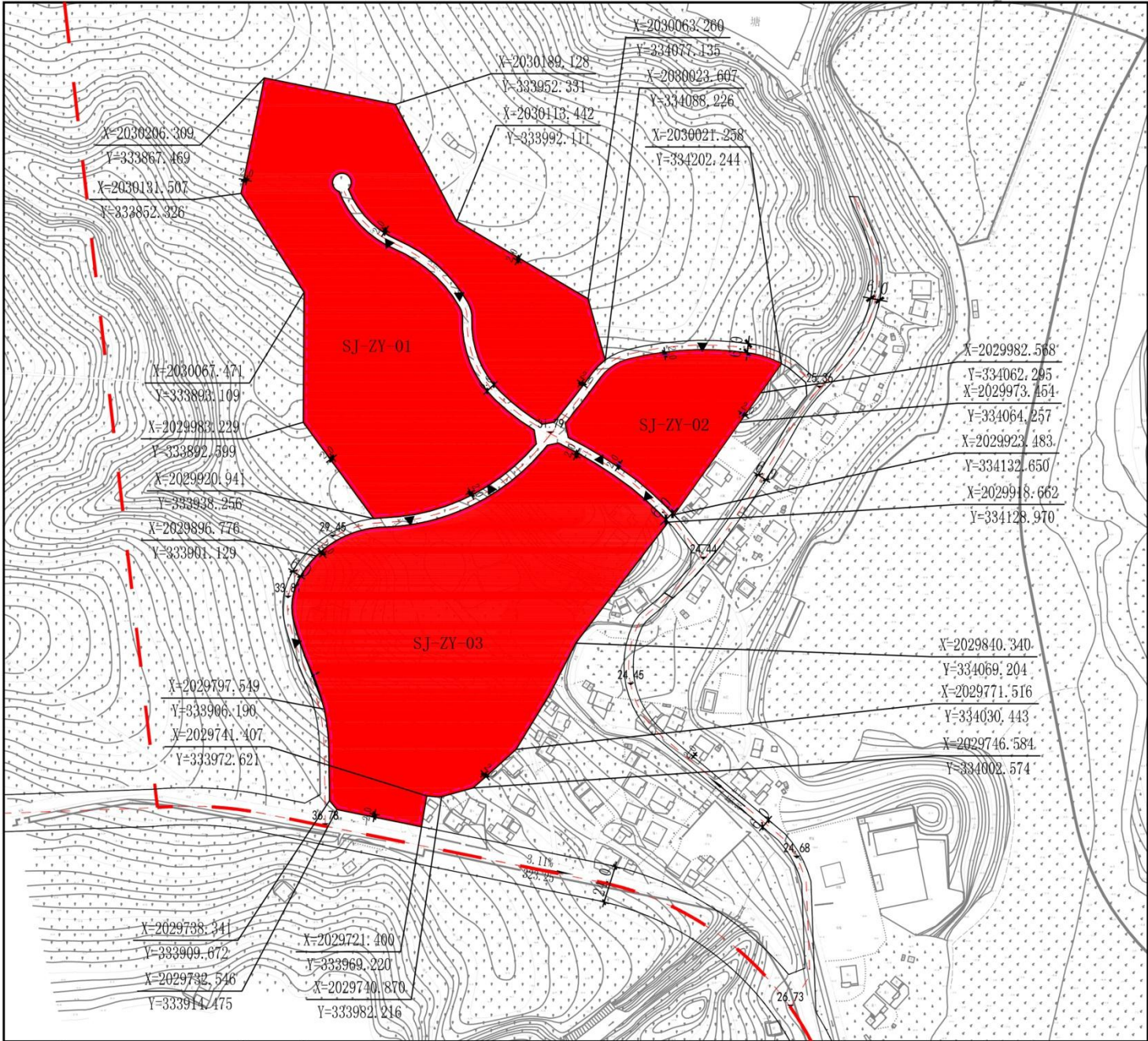


三亚市天涯区人民政府



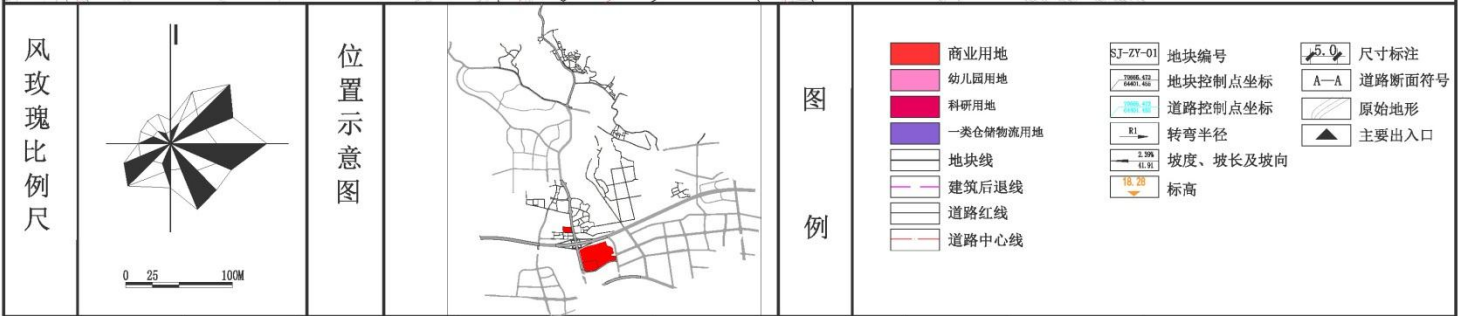
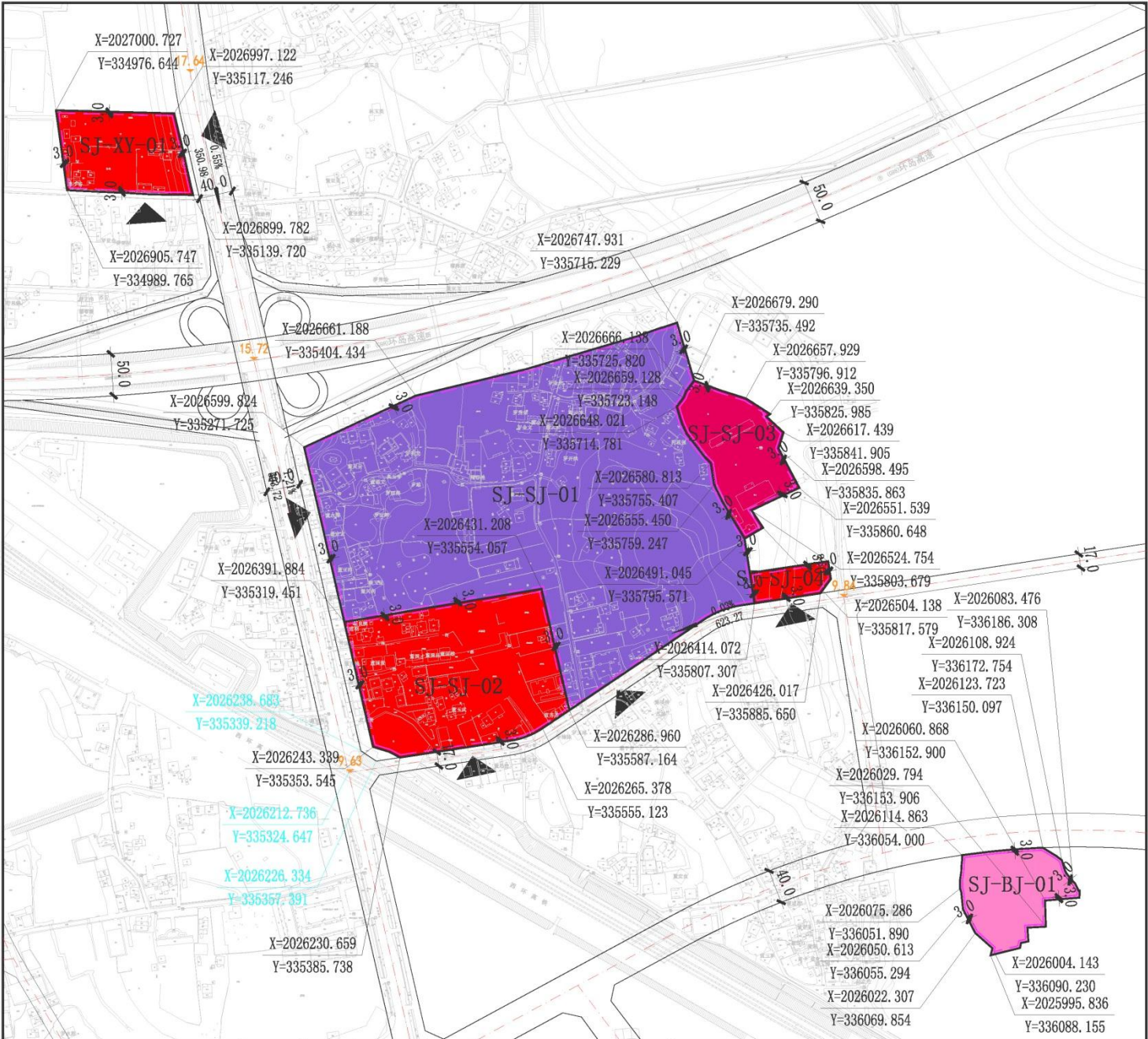
控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	停车位(个)	备注
	SJ-BMDY-01	0901	商业用地	7573.05	1.2	15	40	30	46	
	SJ-BMDY-02	0901	商业用地	27277.20	1.2	15	40	30	163	

建设指引	1、因产业用地紧邻农田，因此建筑风貌因充分考虑周边的自然景观。 2、地块内现有建筑在产业开发时充分利用，不建议大拆重建。 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。	备注	1、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（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。			
			地块编号		图纸编号	



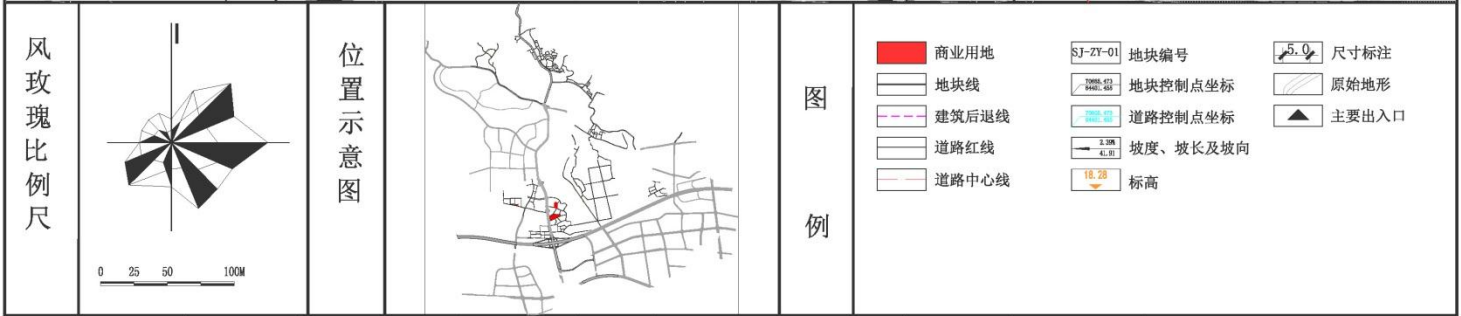
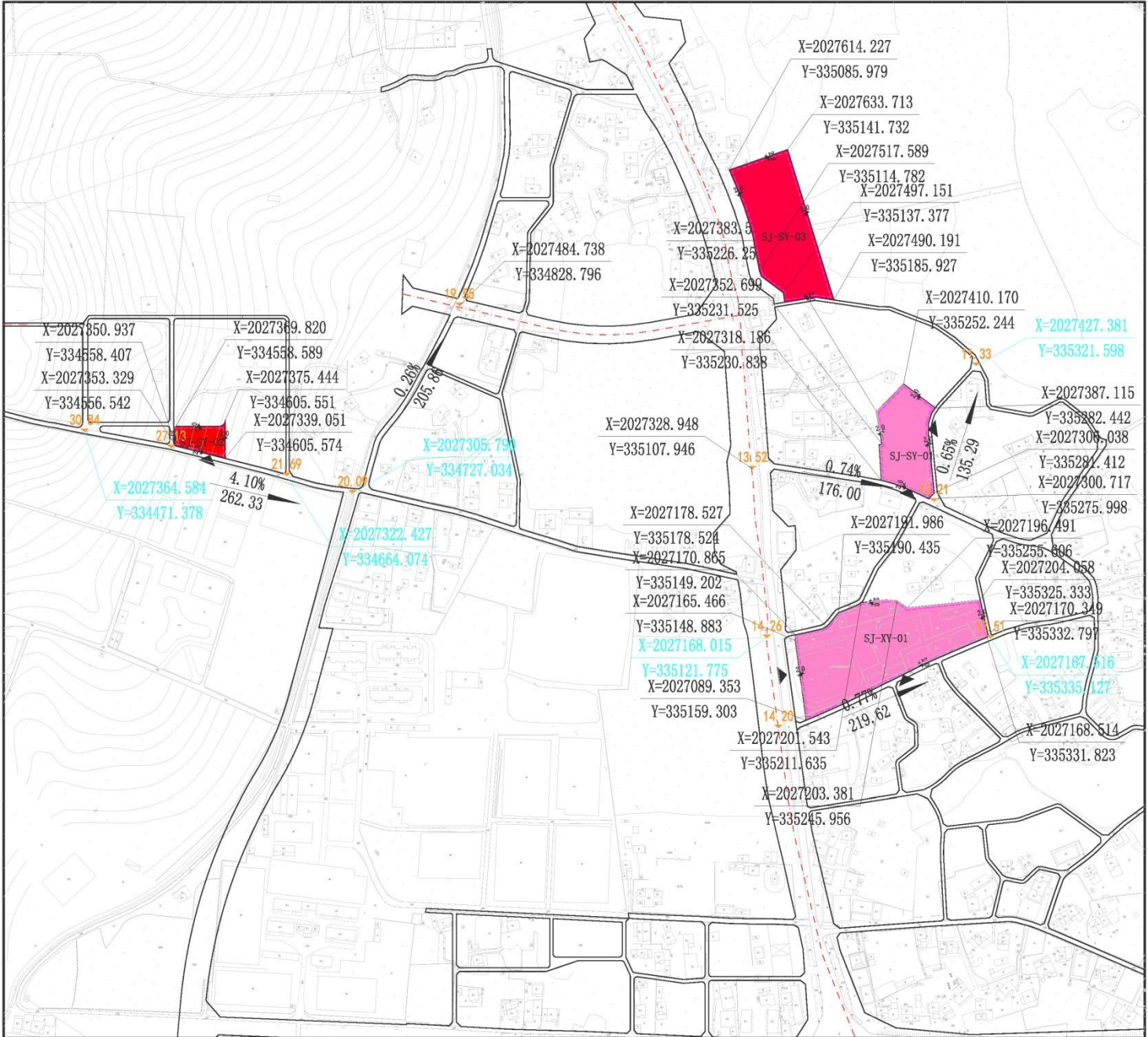
控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	停车位(个)	备注
	SJ-ZY-01	0901	商业用地	34455.89	1.2	15	40	30	207	
	SJ-ZY-02	0901	商业用地	8353.11	1.2	15	40	30	50	
	SJ-ZY-03	0901	商业用地	33807.09	1.2	15	40	30	203	

建设指引	1、SJ-ZY-01、SJ-ZY-02、SJ-ZY-03地块在智谷产业园中定位为以科技研发为主题的产业用地。 2、因产业用地紧邻农田，因此建筑风貌因充分考虑周边的自然景观。 3、地块内现有建筑在产业开发时充分利用，不建议大拆重建。 4、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《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》 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。			
			地块编号		图纸编号	01



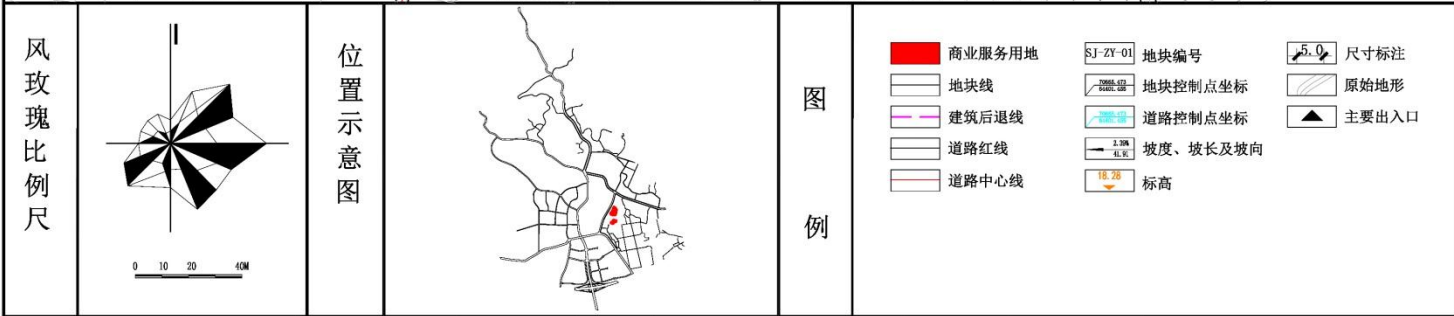
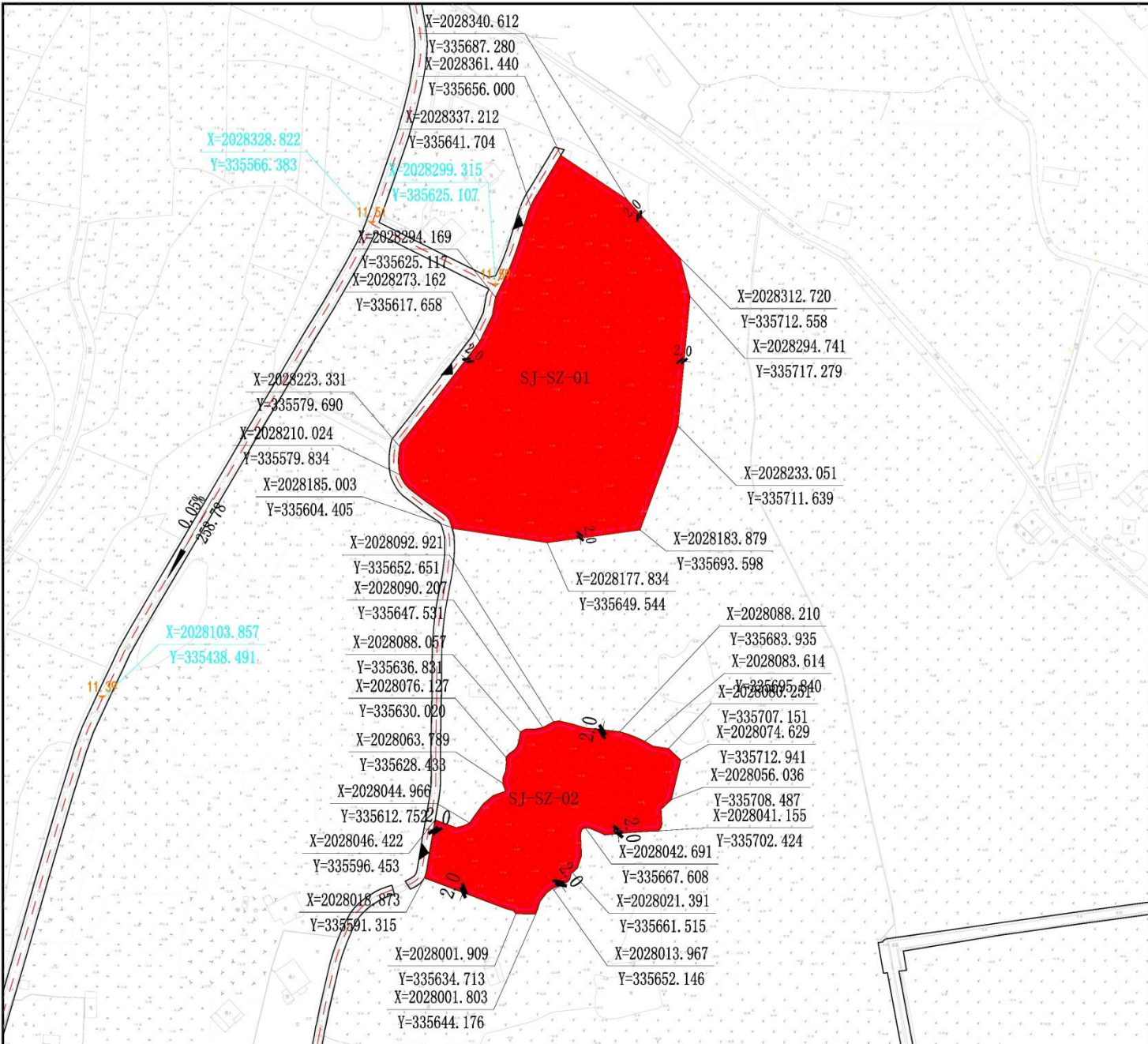
控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	停车位 (个)	备注
	SJ-XY-01	090101	商业用地	13959.14	1.2	15	40	30	84	规划农贸市场用地
	SJ-SJ-01	110101	一类物流仓储用地	142445.83	1.0	24	50	20	285	
	SJ-SJ-02	090101	商业用地	39739.70	1.2	18	40	30	238	
	SJ-SJ-03	0802	科研用地	13886.37	1.5	24	30	30	104	
	SJ-SJ-04	0904	商业用地	7248.07	1.2	15	40	30	60	
	SJ-BJ-01	080404	幼儿园用地	11957.19	0.6	12	30	30	15	规划12班幼儿园

建设指引	备注						备注		
	1、SJ-XY-01地块为规划市场用地。 2、SJ-SJ-04地块可利用周边丰厚的农田景观资源及交通优势打造田园度假产业和农田观光配套产业。 3、因产业用地紧邻农田，因此建筑风貌因充分考虑周边的自然景观。 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。						地块编号	图纸编号	04



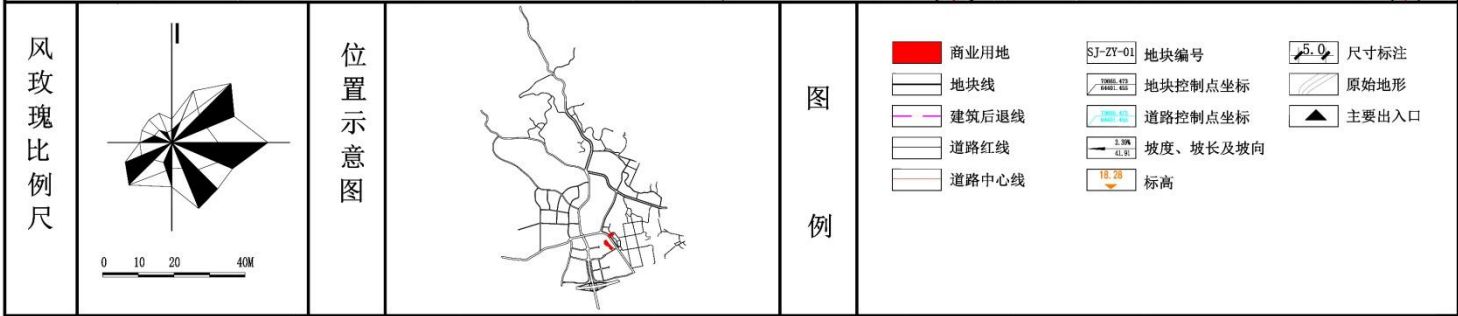
控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (m)	绿地率 (m)	停车位 (m)	备注
	SJ-XY-01	080403	中小学用地	11972.42	1.2	15	40	30	39	
	SJ-SY-01	080404	幼儿园用地	4378.45	1.0	15	30	30	15	
	SJ-SY-02	090101	商业用地	1218.85	1.2	15	40	30	15	
	SJ-SY-03	090101	商业用地	7838.09	1.2	15	40	30	15	

建设指引	备注						备注		
	1、SJ-XY-01地块为规划中小学用地。 2、SJ-SY-01地块为规划幼儿园用地，SJ-SY-02地块为安置区配套商业用地。 3、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。						地块编号	图纸编号	04



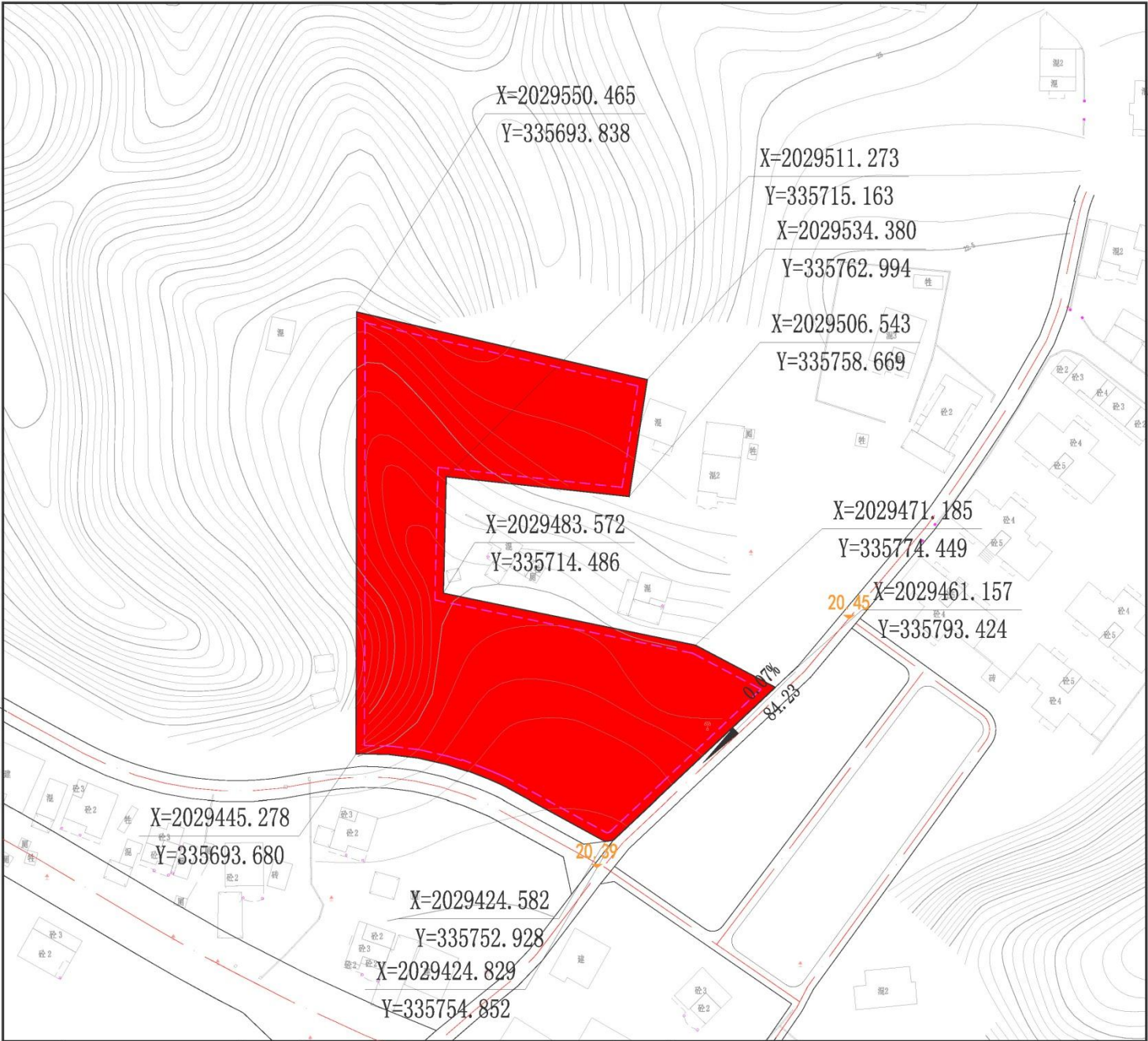
控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	停车位(个)	备注
	SJ-SZ-01	090104	旅馆用地	16131.2587	1.2	18	40	30	39	
	SJ-SZ-02	090104	旅馆用地	6121.86	1.2	18	40	30	15	

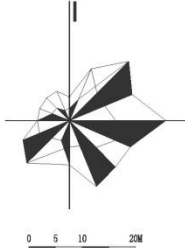
建设指引	1、SJ-SZ-01、SJ-SZ-02地块可利用共享农庄产业。	备注	1、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南（试行）》中的规定进行分类。
	2、SJ-SZ-01、SJ-SZ-02地块可利用周边丰厚的农田景观资源打造田园度假产业和农田观光配套产业。		2、各地块用地性质、主要控制指标为开发时的依据，原则上不得更改。
	3、因产业用地紧邻农田，因此建筑风貌因充分考虑周边的自然景观。		3、容积率、建筑高度为上限指标。
	4、地块内现有建筑在产业开发是应充分利用，不建议大拆重建。		4、图中标注尺寸单位为米。
	5、停车设施配建：商业建筑按照0.5车位/100m²建筑面积，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。		



控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积(m²)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)	停车位(个)	备注
	SJ-SL-01	0901	商业用地	15418.1354	1.2	15	40	30	38	
	SJ-SL-02	0901	商业用地	3838.87	1.2	15	40	30	23	
	SJ-SL-03	0901	商业用地	2792.28	1.2	15	40	30	17	

建设指引	1、因产业用地紧邻农田，因此建筑风貌因充分考虑周边的自然景观。 2、地块内现有建筑在产业开发时应充分利用，不建议大拆重建。 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。	备注	1、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南（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。		
			地块编号		图纸编号



风玫瑰比例尺		位置示意图		图例	商业用地 地块线 建筑后退线 道路红线 道路中心线 SJ-ZY-01 1000.42 5446.46 地块编号 地块控制点坐标 道路控制点坐标 转弯半径 坡度、坡长及坡向 14.20 5.0 A-A 标高 尺寸标注 道路断面符号 原始地形 主要出入口					
控制性指标	地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积 (㎡)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	停车位 (个)	备注
	SJ-MC-01	0901	商业业用地	6463.97	1.2	15	40	30	39	
建设指引	1、地块内现有建筑在产业开发时充分利用，不建议大拆重建。 2、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《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（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。		
								地块编号		图纸编号