



三亚市天涯区**过岭村**村庄规划（2019-2035）

规划公示版

三亚市自然资源和规划局 天涯区人民政府

2020.09

三亚市天涯区过岭村村庄规划（2019-2035）

文 本

2020.09

第二章 过岭村规划管制规则

第一章 总 则

第一条 规划范围

本次规划范围依据《三亚市域乡村建设规划规划》中的村庄边界，以及《三亚市2018年土地利用变更调查》、《三亚市第三次全国国土调查（阶段成果）》过岭村委会权属数据综合确定工作边界，确定过岭村规划范围为1314.99公顷。

第二条 规划期限

规划期限：2019-2035年。

其中近期规划为2019-2025年，远期规划为2026-2035年。

第三条 规划期限

过岭村现状共959户、4992人。至规划期末，规划人口约5671人，规划户数为1560户，其中新增分户为601户。

第四条 村庄分类引导

过岭村下辖16个自然村，20个村民小组，规划确定集聚提升类村庄5个，特色保护类村庄1个，基础整治类村庄10个，详见附表-1。

第五条 生态保护修复

(1) 本村内已划入生态保护红线 430.81 公顷，主要集中在南部及北部山地区域，按照禁止建设区进行管理，确实无法避让生态保护红线的建设活动需符合《海南省生态保护红线管理规定》《海南省陆域生态保护红线区保护与开发建设准入目录》要求，依法办理审批手续。

(2) 保护村域内天然林、水域、自然保留地等生态空间，落实林地保有量 679.45公顷，重点生态功能区 453.53 公顷，加强对生态公益林的保护，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

(3) 优化乡村生态空间格局，做到尽可能保留乡村原有的地貌、自然形态，系统保护好乡村自然风光和田园景观。

第六条 耕地和永久基本农田保护

(1) 落实已划定的永久基本农田 452.24公顷，主要集中在盆地内村庄周边区域，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 确保耕地保有量达到 481.94 公顷，未经批准不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，按程序办理相关报批手续。

(3) 未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(4) **应按规定要求建设设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。**

第七条 建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 108.82 公顷。

1、农村住房

(1) **本村内规划农村居住用地 55.08 公顷，规划新申请的宅基地，应严格落实“一户一宅”政策，在划定的宅基地建设范围内，每户宅基地面积不得超过175平方米，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。**

(2) **村民建房建筑以低层为主，农村村民建设住宅不得超过3层，高度一般不得超过12米**，建筑风貌和布局应体现现代简约黎族特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

2、产业发展

(1) 本村内规划村庄产业用地 10.05公顷，规划明确规定的产业用地用途、规模、强度等要求不得随意改变。

(2) 村庄产业用地涉及调整应当由天涯区人民政府编制优化调整方案，经村民委员会审议和村民会议或者村民代表会议同意后，作出将优化调整方案纳入村庄规划的决定，并报三亚市人民政府备案。

3、基础设施和公共服务设施

(1) 不得随意占用规划确定的道路交通等基础设施和公共服务设施用地。

(2) 村内水源由天涯区市政供水管网集中供水。

(3) 垃圾收集点、公共卫生间、污水处理设施等基础设施用地和基层综

合文化中心、卫生室、养老和教育体育等公共服务设施用地详见附表3，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

第八条 村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。

(2) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于 4 米；道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。

(3) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

第九条 其他管制规则

按照《三亚市城市规划管理技术规定》、《公路安全保护条例》以及相关规划的要求，落实各类红线和安全控制线、保护生态绿地的绿线、保护河渠水系的蓝线。

(1) **G98 海南环线高速公路两侧 100米 内严禁新建村镇、开发区、学校等建筑，现状居民建筑逐步引导迁移至聚居点内，两侧 100米 内禁止从事采矿、采石、取土、爆破作业 等活动；**

(2) **海南西环高铁中心线两侧各 50 米范围内严禁新建建筑；**

(3) **220kV 崖塘线、220kV 崖塘I线、220kV 崖大II线高压走廊（40米）内禁止新建建筑；**

(4) **110kV南天线高压走廊（30 米）内禁止新建建筑；**

附录

附表1 村庄分类发展指引

村庄类型	行政村	自然村名称	规划重点引导
集聚提升类	过岭村	新梅村、上加育村、下加育村、羊示村、打钟村	科学确定村庄发展方向，在原有规模基础上有序推进改造提升，激活产业、优化环境、提振人气、增添活力，保护保留乡村风貌，补齐村庄基础设施公共服务设施短板，提升对周边村庄的带动能力和服务水平，鼓励条件落后、基础设施较差的分散户和小村并入建设，发挥村庄建设的集聚效应。
特色保护类		布曲村	统筹保护、利用与发展的关系，努力保持原生村庄的完整性和延续性。切实保护村庄的传统选址特征、格局、风貌以及自然和田园等整体空间形态与环境。全面保护传统民居等传统建筑，尊重原住居民生活形态和传统习惯，改善基础设施和公共环境。合理利用村庄特色资源，有序引导村庄特色化发展，鼓励发展乡村旅游和特色产业，形成特色资源保护与村庄发展的良性互促机制。
基础整治类		老梅村、土农村、六六村、清公村、填好村、布道村、布土村、存烈村、岭脚村、土娘村。	村庄发展以整治内容为主，在保持原有规模的基础上，重点实施农村人居环境整治，改善农村五网基础设施建设，提升农村基本公共服务水平，统筹安排村民建房需求。

附表2 过岭村国土空间规划用地构成统计表

三大类	规划分类			面积 (公顷)	占比 (%)	
	一级分类	二级分类	三级分类			
农用地	耕地	——	——	481.94	36.65	
	种植园用地	——	——	3.30	0.25	
	林地	——	——	679.45	51.67	
	其他农用地	设施农用地	——	——	1.55	0.12
		农村道路	——	——	22.78	1.73
		坑塘水面	——	——	2.57	0.20
		沟渠	——	——	0.50	0.04
小计			1192.09	90.65		
建设用地	居住用地	农村居住用地	一类宅基地	0.04	0.00	
			二类宅基地	55.04	4.19	
			农村社区服务设施用地	1.84	0.14	
	公共管理与公共服务设施用地	农场连队居住用地	一类农场连队住宅用地	0.02	0.00	
			行政办公用地	——	0.37	0.03
			教育用地	中小学用地	4.79	0.36
			医疗卫生用地	医院用地	0.67	0.05
	商服用地	社会福利用地	老年人社会福利用地	0.76	0.06	
			商业服务用地	——	0.60	0.05
			农村游览接待用地	——	9.45	0.72
	道路与交通设施用地	村庄道路用地	——	4.50	0.34	
			交通枢纽用地	——	0.20	0.02
			交通场站用地	社会停车场用地	0.50	0.04
	公用设施用地	消防用地	——	0.20	0.02	
	留白用地	——	——	3.77	0.29	
	区域基础设施用地	铁路用地	——	3.05	0.23	
	特殊用地	公路用地	——	11.82	0.90	
			殡葬用地	——	11.20	0.85
	小计			108.82	8.28	
自然保护与保留用地	陆域水面	河流水面	——	14.07	1.07	
	小计			14.07	1.07	
总计				1314.99	100.00	

附表3

过岭村公共服务设施配套一览表

行政村	设施类别	设施名称	数量	规模面积 (m ²)	备注
过岭村	公共管理服务设施	村委会	1	3742.48	保留现村委会
		大社区综合服务中心	1	6483.68	结合全市要求设置一处大社区综合服务中心
		社区服务中心	1	—	结合村委会设置
	医疗设施	卫生院	1	6688.50	新建一座乡镇卫生院
	文体科技设施	文化室	16	18384.96	保留并升级改造现有设施
		健身广场			
	教育设施	初级中学	1	31149.21	保留并改造原过岭中学
		小学	1	16789.75	保留现过岭小学
		幼儿园	1		保留现过岭幼儿园
	商业服务设施	集贸市场	1	2092.86	结合现有
		村邮站	1	—	结合社区服务中心设置
	环卫设施	垃圾收集点	17	—	—
		资源回收站		—	
		公共卫生间	18	—	结合各自然村文体设施设置
	交通设施	乡村客运站	1	2046.08	新建一座乡村客运首末站
	社会福利设施	日间照料中心	2	1085.49	保留现有幸福院
消防设施	消防站	1	2001.88	新建一座普2级消防站	

附表4

过岭村近期实施项目计划建议表

项目类型	项目类别	项目名称	建设内容及规模数量	投资估算 (万元)	建设时序	
过岭村	农村居民点建设	打钟村、上下加育村、布曲村、羊示村、新老梅村、土农-六六村	配合产业用地开发,对农村宅基地进行集中建设,共涉及11个村民小组	—	2021	
		村委会	保留现状	—	2020	
		大社区综合服务中心	结合全市要求设置一处大社区综合服务中心	1600	2022	
	基础设施和公共服务设施建设	社区服务中心	结合村委会设置	50	2020	
		卫生院	新建一座镇级卫生院	4000	2021	
		文化室	结合现有文化室改造	400	2022	
		健身广场				
		初级中学	保留现状	—	2020	
		小学	保留现状	—	2020	
		幼儿园	保留现状			
		集贸市场	在原有基础上改扩建	150	2021	
		村邮站	结合村委会新建	10	2021	
		垃圾收集点	结合自然村文体设施改建	60	2021	
		公共卫生间		150	2022	
		乡村客运站	新建乡村客运首末站	1200	2024	
		日间照料中心	保留现有幸福院	—	2020	
		消防站	新建一座普2级消防站	900	2025	
		全域农村道路硬化及拓宽工程	对规划6米及8米道路进行路面硬化、升级改造。	1500	2022	
		人居环境整治	污水处理	美丽乡村建设的基础上,继续补充完善污水处理设施建设,进一步提高农村生活污水处理设施覆盖率	1050	2022
			村庄内道路升级	结合美丽乡村建设升级村庄内部人行道路	750	2022
		历史文化保护	古树保护范围标识界定	划定保护范围、制定保护措施、设立保护牌等	200	2022

三亚市天涯区过岭村村庄规划（2019-2035）

图 纸

2020.09

过岭村区位分析图

地理区位：

过岭村位于三亚市域中部，天涯区中南部，东邻华丽村，西接文门村，南抵马岭社区，坐落于龙海盆地中心区，处于城市近郊区，紧邻天涯小镇（马岭），距三亚中心城区约25km，地理区位优势明显。

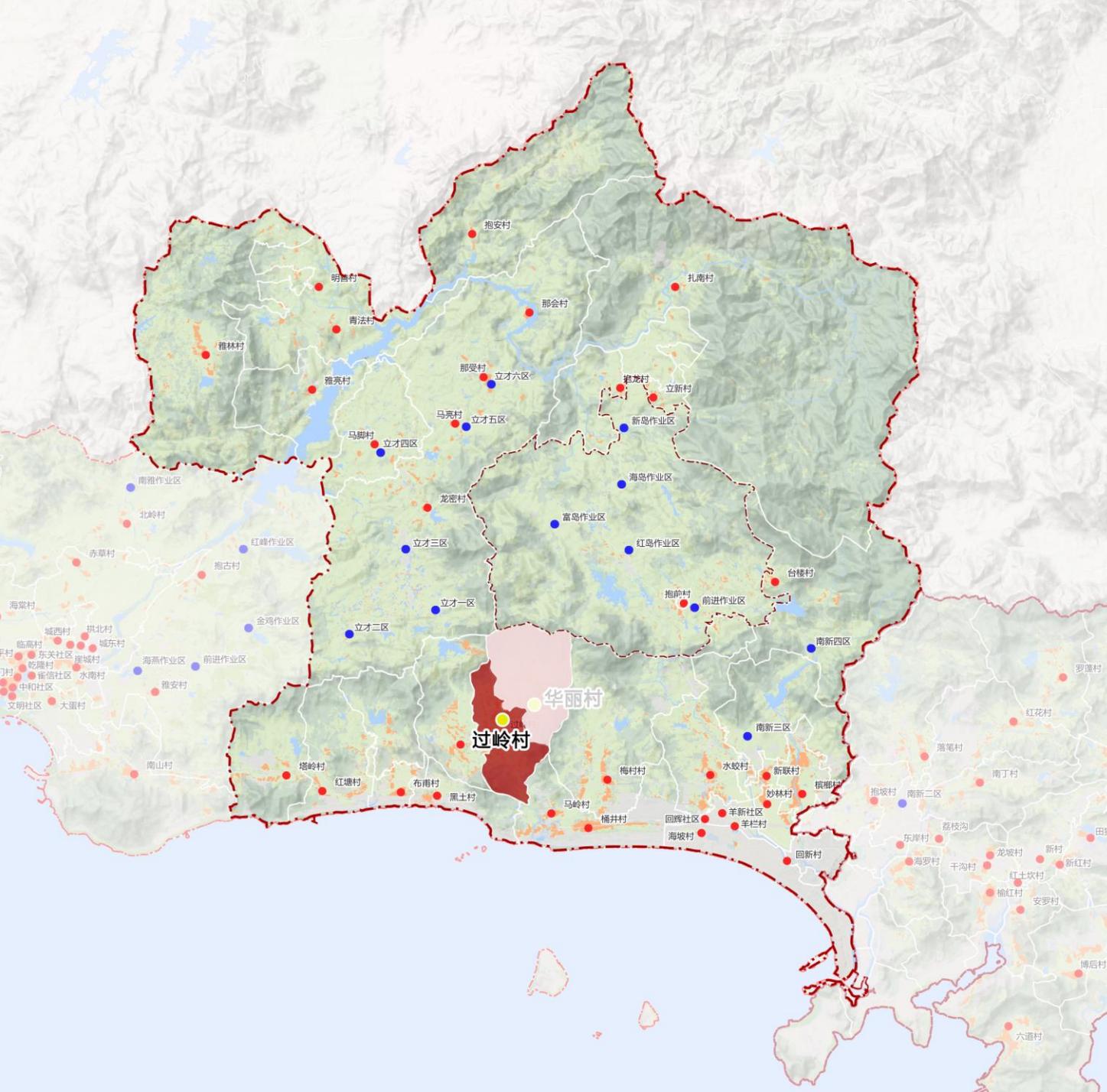
本次规划范围依据《三亚市域乡村建设规划规划》中的村庄边界，以及《三亚市2018年土地利用变更调查》、《三亚市第三次全国国土调查（阶段成果）》过岭村委会权属数据综合确定工作边界，确定过岭村规划范围为1314.99公顷。

交通区位：

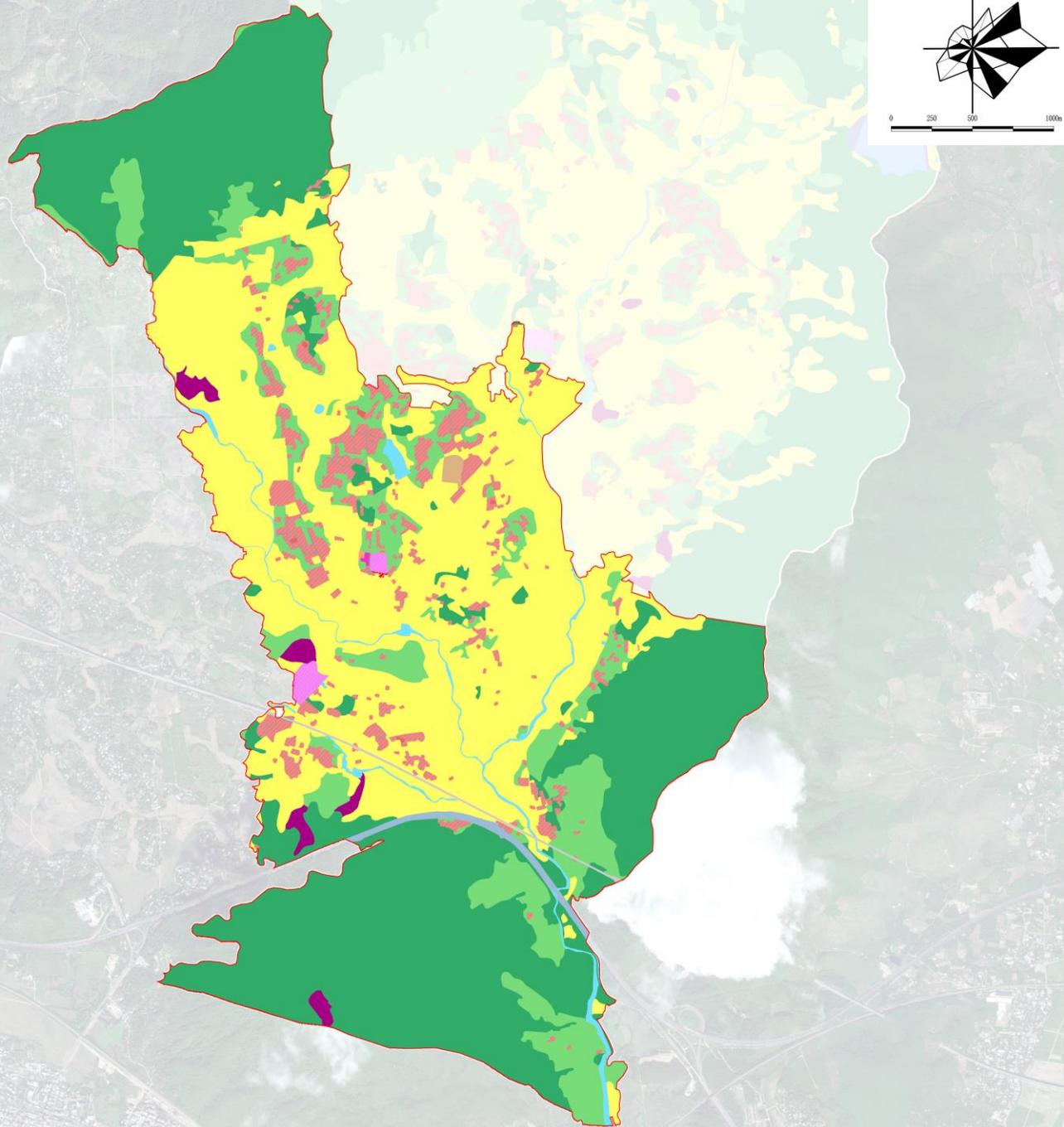
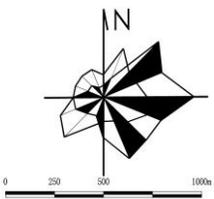
公路交通：过岭村交通区位优势良好，对外联系便捷，交通可达性和舒适性较高。海南环岛高速东西向穿越过岭村南部，并设互通式立交出入口1处（天涯互通）位于三亚市域中部；314省道自村域南部经过，向北可连通育才生态区及乐东县，向南直抵马岭社区（原天涯镇）。

铁路交通：海南环线高铁（西线），自东南向西北穿越村域南部，过岭村距高铁三亚站仅24km，约20min车程；

航空交通：过岭村距凤凰国际机场14km，仅约15min车程。



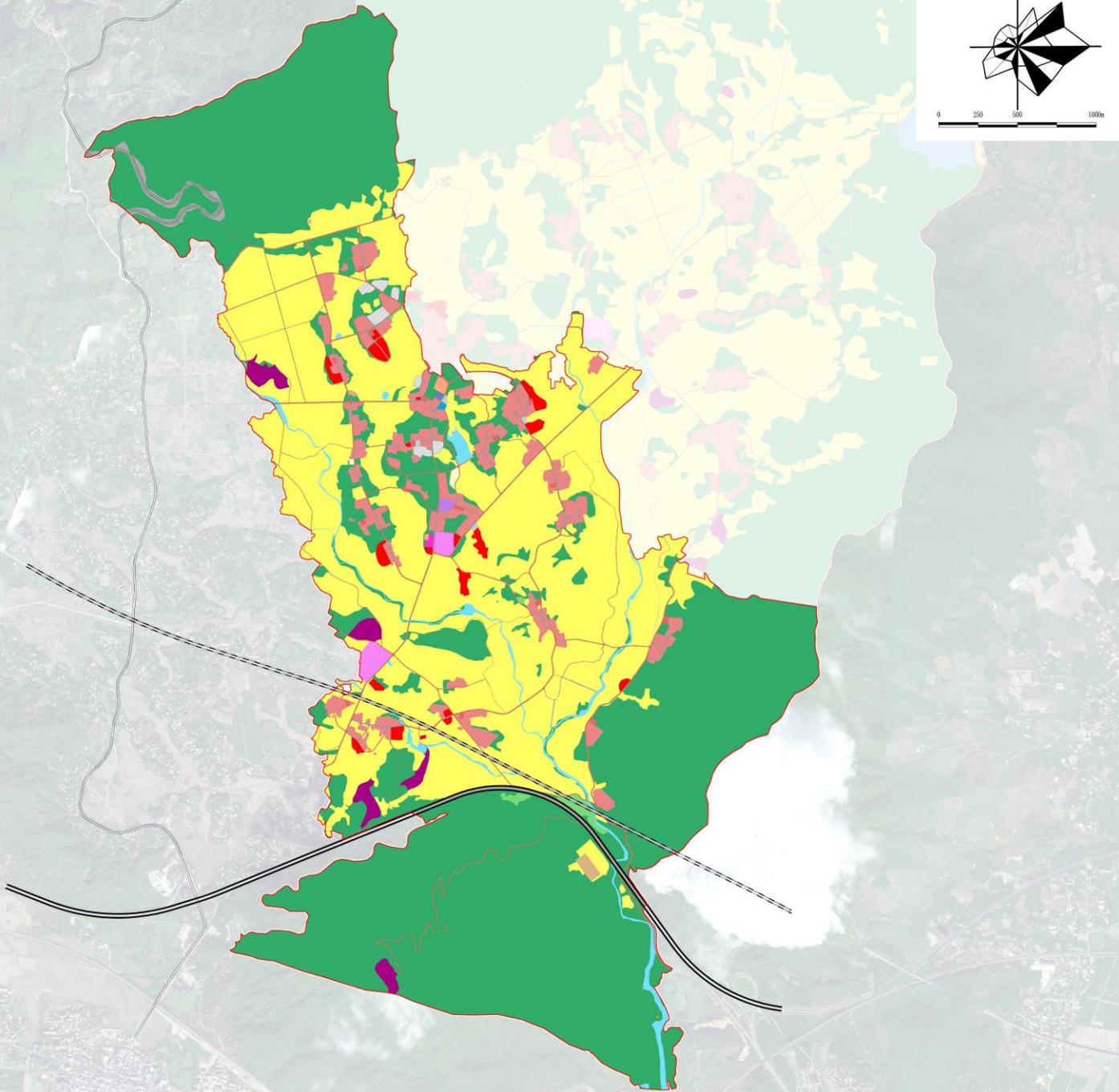
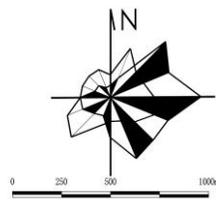
过岭村国土空间综合现状图



用地类型			面积 (公顷)	占比 (%)	
农用地	耕地	—	500.73	38.08	
	种植园用地	—	163.84	12.46	
	林地	—	535.42	40.72	
	其他农用地	设施农用地	—	2.18	0.17
		农村道路	—	0.00	0.00
		坑塘水面	—	2.56	0.19
小计			1204.73	91.62	
建设用地	居住用地	农村居住用地	一类宅基地	2.82	0.21
			二类宅基地	64.10	4.87
			农村社区服务设施用地	0.57	0.04
	公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	—	0.27	0.02
		教育用地	中小学用地	4.68	0.36
		医疗卫生用地	医院用地	0.00	0.00
		社会福利用地	老年人社会福利用地	0.18	0.01
	商服用地	商业服务用地	—	0.14	0.01
	道路与交通设施用地	村庄道路用地	—	1.39	0.11
	区域基础设施用地	铁路用地	—	3.05	0.23
		公路用地	—	7.45	0.57
		区域公用设施用地	—	0.00	0.00
	特殊用地	殡葬用地	—	11.40	0.87
小计			96.05	7.30	
自然保护与保留用地	其他自然保留地	其他草地	—	0.00	0.00
	陆域水面	河流水面	—	14.21	1.08
		水库水面	—	0.00	0.00
小计			14.21	1.08	
总计			1314.99	100.00	

图例	
耕地	二类宅基地
种植园用地	农村社区服务设施用地
林地	行政办公用地
设施农用地	中小学用地
农村道路	医院用地
坑塘水面	老年人社会福利用地
一类宅基地	商业服务用地
其他草地	村庄道路用地
	铁路用地
	公路用地
	区域公用设施用地
	殡葬用地
	河流水面
	水库水面

过岭村国土空间综合规划图

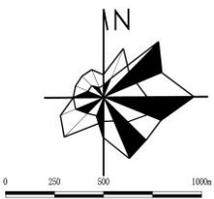


规划分类				面积 (公顷)	占比 (%)	
农用地	耕地	——	——	481.94	36.65	
	种植园用地	——	——	3.30	0.25	
	林地	——	——	679.45	51.67	
	其他农用地	设施农用地	——	——	1.55	0.12
		农村道路	——	——	22.78	1.73
		坑塘水面	——	——	2.57	0.20
		沟渠	——	——	0.50	0.04
小计			1192.09	90.65		
建设用地	居住用地	农村居住用地	一类宅基地	0.04	0.00	
			二类宅基地	55.04	4.19	
		农村社区服务设施用地	1.84	0.14		
		农场连队居住用地	一类农场连队住宅用地	0.02	0.00	
	公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	——	0.37	0.03	
		教育用地	中小学用地	4.79	0.36	
		医疗卫生用地	医院用地	0.67	0.05	
		社会福利用地	老年人社会福利用地	0.76	0.06	
	商服用地	商业服务用地	——	0.60	0.05	
		农村游览接待用地	——	9.45	0.72	
	道路与交通设施用地	村庄道路用地	——	4.50	0.34	
		交通枢纽用地	——	0.20	0.02	
		交通场站用地	社会停车场用地	0.50	0.04	
	公用设施用地	消防用地	——	0.20	0.02	
	留白用地	——	——	3.77	0.29	
	区域基础设施用地	铁路用地	——	3.05	0.23	
		公路用地	——	11.82	0.90	
特殊用地	殡葬用地	——	11.20	0.85		
小计			108.82	8.28		
自然保护与保留用地	陆域水面	河流水面	——	14.07	1.07	
	小计			14.07	1.07	
总计				1314.99	100.00	

图例

	耕地		一类宅基地		商业服务用地		公路用地
	耕地		二类宅基地		农村游览接待用地		区域公用设施用地
	种植园用地		农村社区服务设施用地		村庄道路用地		殡葬用地
	林地		一类农场连队住宅用地		交通枢纽用地		河流水面
	设施农用地		行政办公用地		社会停车场用地		水库水面
	农村道路		中小学用地		消防用地		
	坑塘水面		医院用地		留白用地		
	沟渠		老年人社会福利用地		铁路用地		

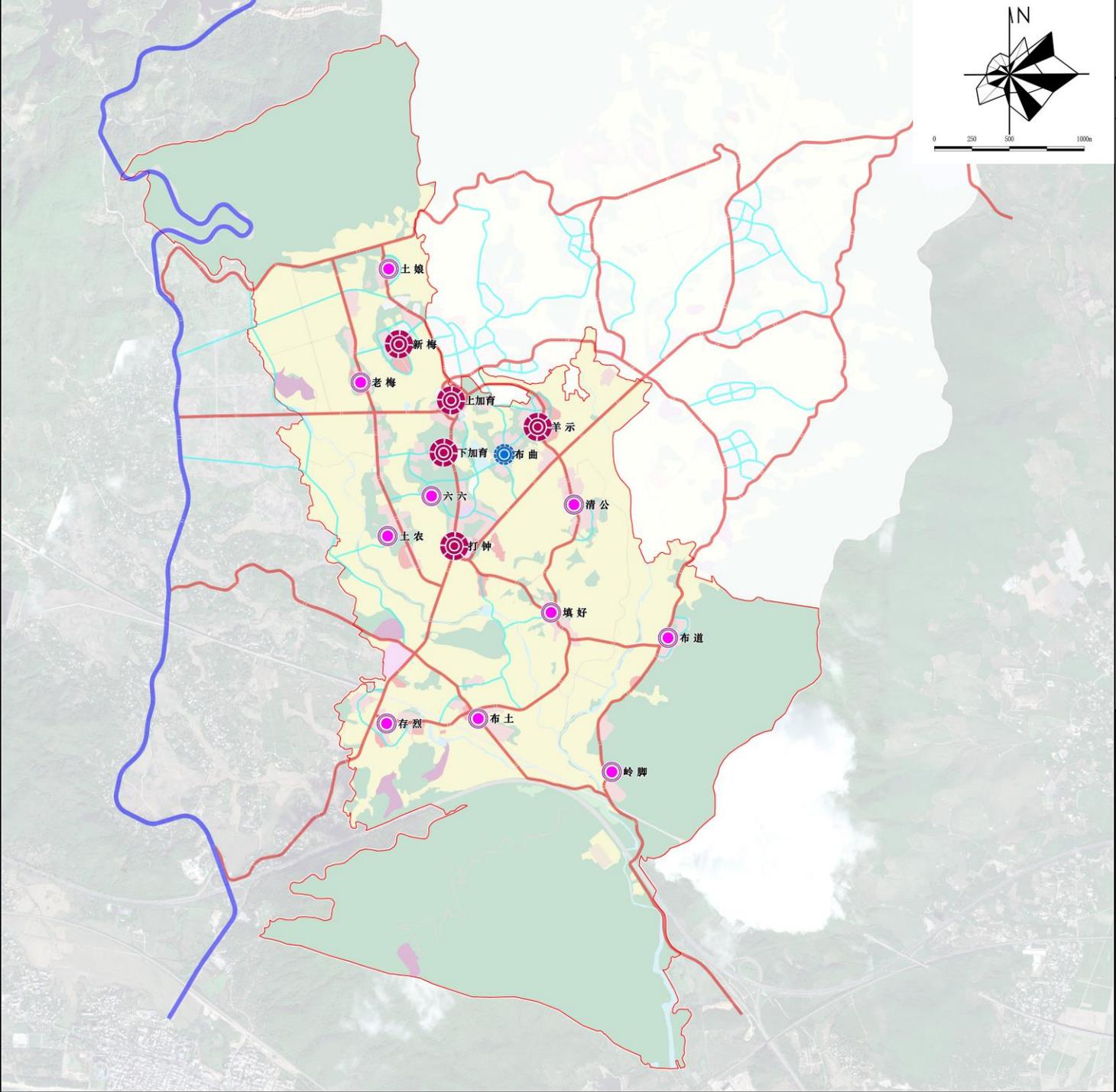
过岭村村庄发展分类指引规划图



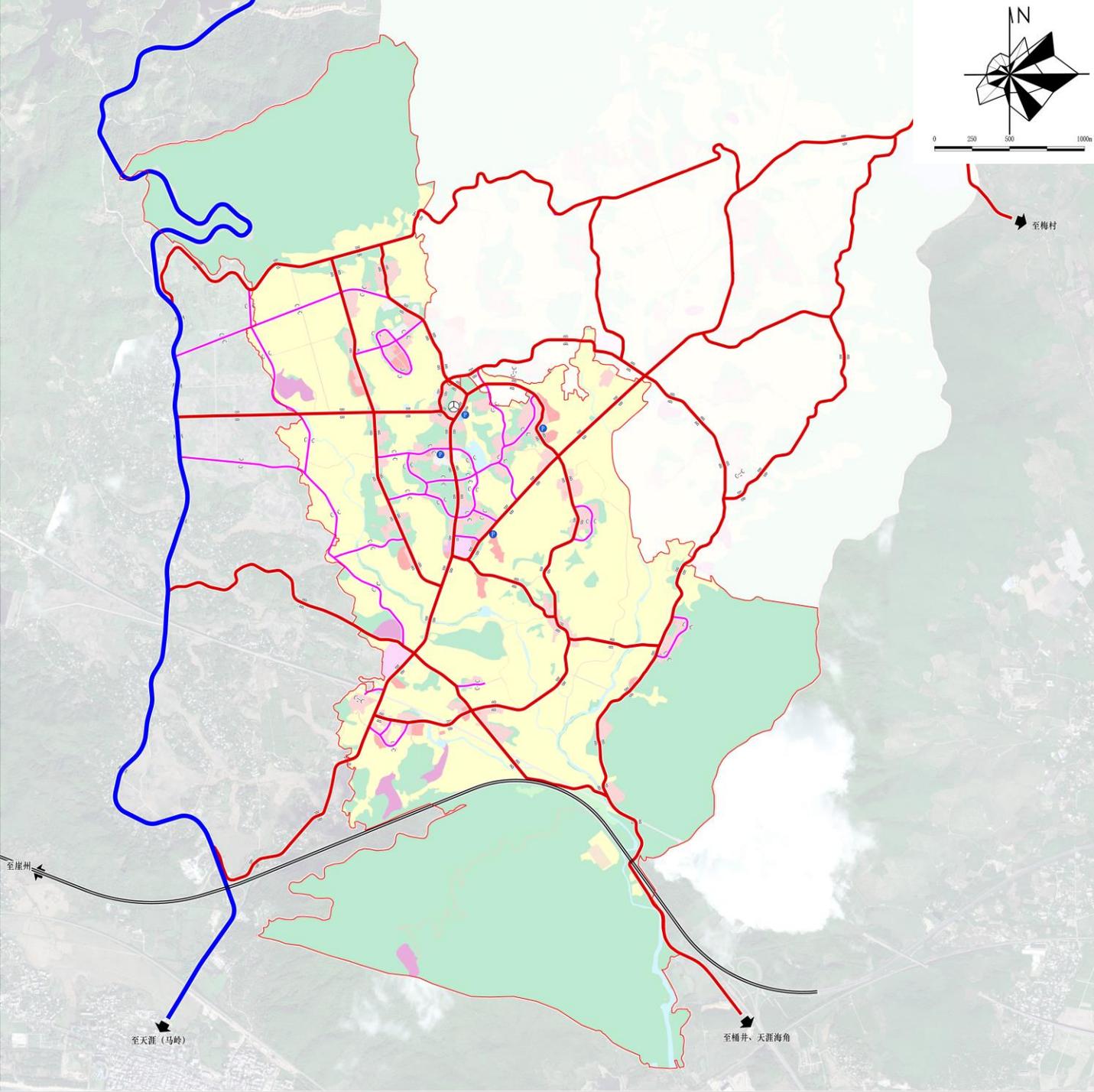
村庄类型	行政村	自然村名称	规划重点引导
集聚提升类	过岭村	新梅村、上加育村、下加育村、羊示村、打钟村	科学确定村庄发展方向，在原有规模基础上有序推进改造提升，激活产业、优化环境、提振人气、增添活力，保护保留乡村风貌，补齐村庄基础设施公共服务设施短板，提升对周边村庄的带动能力和服务水平，鼓励条件落后、基础设施较差的分散户和小村并入建设，发挥村庄建设的集聚效应。
特色保护类		布曲村	统筹保护、利用与发展的关系，努力保持原生村庄的完整性和延续性。切实保护村庄的传统选址特征、格局、风貌以及自然和田园等整体空间形态与环境。全面保护传统民居等传统建筑，尊重原住民生活形态和传统习惯，改善基础设施和公共环境。合理利用村庄特色资源，有序引导村庄特色化发展，鼓励发展乡村旅游和特色产业，形成特色资源保护与村庄发展的良性互促机制。
基础整治类		老梅村、土农村、六六村、清公村、填好村、布道村、岭脚村、土娘村。	村庄发展以整治内容为主，在保持原有规模的基础上，重点实施农村人居环境整治，改善农村五网基础设施建设，提升农村基本公共服务水平，统筹安排村民建房需求。

图例

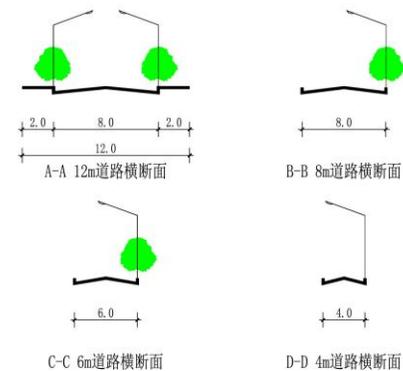
- 集聚提升类 村庄
- 特色保护类 村庄
- 基础整治类 村庄
- 乡村产业发展主轴线
- 规划范围线



过岭村道路交通规划图



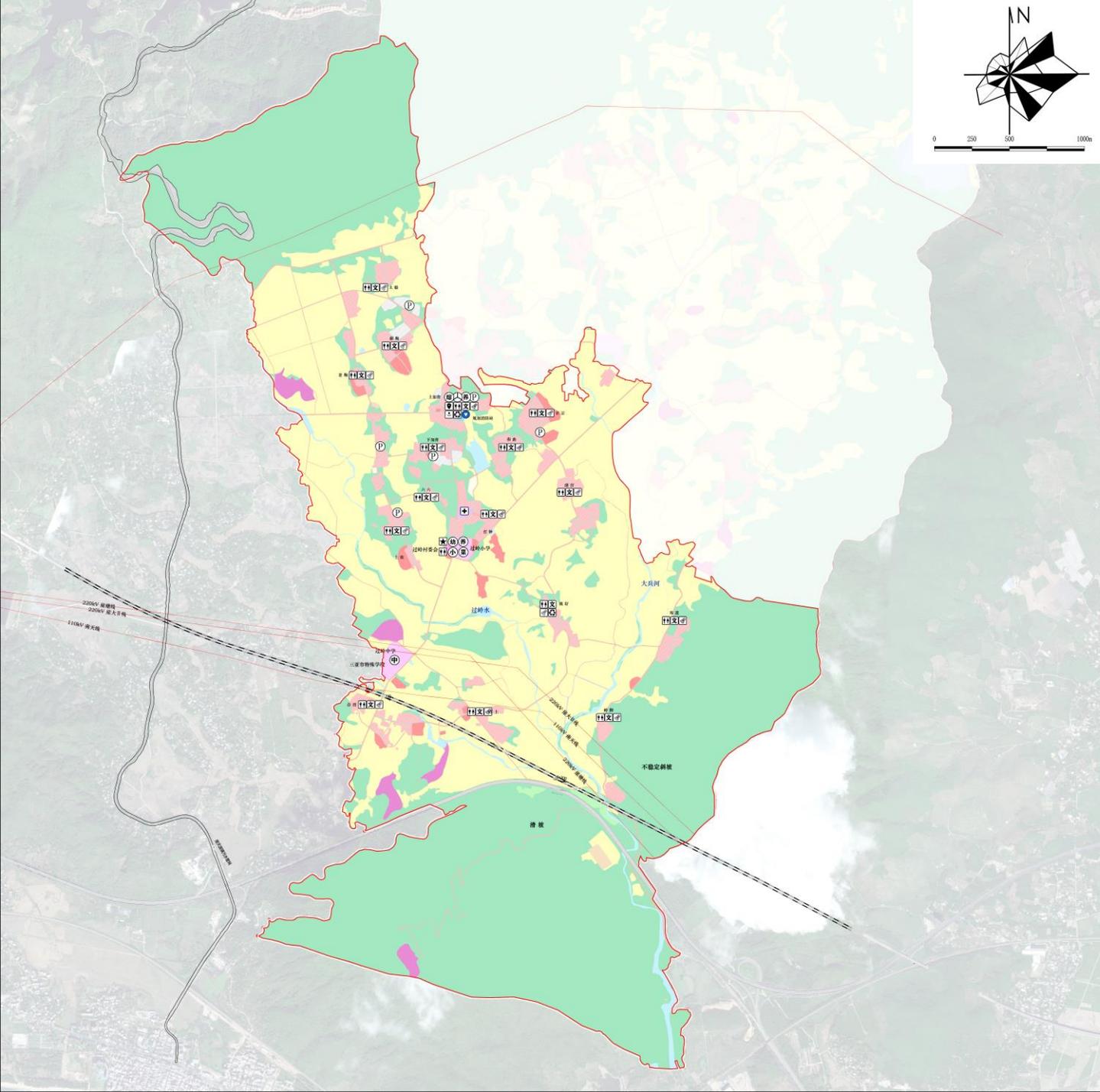
村庄道路断面示意图



图例

- | | |
|--------------|----------|
| 对外交通道路 | 道路交通设施用地 |
| 干路 | 公交场站 |
| 支路 | 公共停车场 |
| 其他道路 | 高压输电线 |
| 海南环岛铁路(西线) | 规划范围界 |
| 海南环岛高速路(G98) | |

过岭村村域公共服务设施布局规划图



行政村	设施类别	设施名称	数量	规模面积 (m ²)	备注
过岭村	公共管理服务设施	村委会	1	3742.48	保留现村委会
		大社区综合服务中心	1	6483.68	结合全市要求设置一处大社区综合服务中心
		社区服务中心	1	—	结合村委会设置
	医疗设施	卫生院	1	6688.50	新建一座乡镇卫生院
	文体科技设施	文化室	16	18384.96	保留并升级改造现有设施
		健身广场			
	教育设施	初级中学	1	31149.21	保留并改造原过岭中学
		小学	1	16789.75	保留现过岭小学
		幼儿园	1		保留现过岭幼儿园
	商业服务设施	集贸市场	1	2092.86	结合现有
		村邮站	1	—	结合社区服务中心设置
	环卫设施	垃圾收集点	17	—	—
资源回收站		—			
公共卫生间		18	—	结合各自然村文体设施设置	
交通设施	乡村客运站	1	2046.08	新建一座乡村客运首末站	
社会福利设施	日间照料中心	2	1085.49	保留现有幸福院	
消防设施	消防站	1	2001.88	新建一座普2级消防站	

图例

-  乡村客运站
-  老年人日间照料中心
-  社区服务中心
-  幼儿园
-  小学
-  活动场地
-  文化室
-  警务服务设施
-  综合服务中心
-  村委会/政务服务设施
-  社区卫生服务站
-  农贸市场
-  初级中学
-  公共停车场
-  公共卫生间
-  消防站
-  资源回收站
-  海南环岛高速路 (G98)
-  海南环岛铁路 (西线)
-  高压输电线
-  规划范围界