



三亚市天涯区**华丽村**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

三亚市天涯区华丽村村庄规划（2019-2035）

文 本

2020. 09

第二章 华丽村规划管制规则

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）》华丽村委会权属数据综合确定工作边界，确定华丽村规划范围为1643.34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

华丽村现状共1015户、5439人。至规划期末，规划人口约6209人，规划户数为1685户，其中新增分户为670户。

第四条 村庄分类引导

华丽村下辖14个自然村，20个村民小组，规划确定集聚提升类村庄2个，基础整治类村庄12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 564.72 公顷，主要集中分布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 1082.20 公顷，重点生态功能区 589.87 公顷，加强对生态公益林的保护，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，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 415.05公顷，主要集中分布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 437.17 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

本村内建设用地总规模为 81.75 公顷。

1、农村住房

（1）本村内规划农村居住用地 60.35 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1.81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。

3、留白用地与预留指标

（1）本村内规划留白用地1.13公顷，暂不明确该用地用途，该类用地建设强度指标等根据其实际使用情况，参考同类用地指标予以管控。

（2）本村预留建设用地机动指标2.77公顷，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可依法依规申请使用。

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）220kV 崖塘I线高压走廊（40 米）内禁止新建建筑；

（2）六一水库安全防护距离50米；

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	华丽村	超盆村、布吉令村	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。
基础整治类		龙外村、加那村、加味村、加头村、加查村、龙练村、龙干村、布练村、加房村、布网村、新华村。	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华丽村国土空间规划用地构成统计表

规划分类				面积 (公顷)	占比 (%)
三大类	一级分类	二级分类	三级分类		
农用地	耕地	——	——	437.17	26.60
	种植园用地	——	——	1.44	0.09
	林地	——	——	1082.20	65.85
	其他农用地	设施农用地	——	0.19	0.01
		农村道路	——	22.50	1.37
		坑塘水面	——	0.48	0.03
		沟渠	——	1.89	0.12
小计			1545.87	94.07	
建设用地	居住用地	农村居住用地	二类宅基地	58.45	3.56
			农村社区服务设施用地	1.90	0.12
		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	——	0.29	0.02
		教育用地	中小学用地	2.36	0.14
		社会福利用地	老年人社会福利用地	0.12	0.01
	商服用地	商业服务用地	——	0.28	0.02
		农村游览接待用地	——	1.53	0.09
	道路与交通设施用地	村庄道路用地	——	4.38	0.27
		交通场站用地	社会停车场用地	0.06	0.00
	留白用地	——	——	1.13	0.07
		公路用地	——	0.62	0.04
		区域公用设施用地	——	1.62	0.10
	特殊用地	殡葬用地	——	6.24	0.38
	小 计			78.98	4.81
自然保护与保留用地	陆域水面	河流水面	——	4.84	0.29
		水库水面	——	13.65	0.83
	小计			18.48	1.12
总计				1643.34	100.00

附表3 华丽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（m²）	备注
华丽村	公共管理服务设施	村委会	1	2874.44	保留现村委会
		社区服务中心	1	—	结合村委会设置
	文体科技设施	文化室	14	16110.27	保留并升级改造现有设施
		健身广场			
	教育设施	小 学	1	23561.85	保留现华丽小学
		幼儿园	1	2866.09	新建华丽幼儿园
	商业服务设施	集贸市场	1	1107.92	结合现有菜市场改建升级
		村邮站	1	—	结合社区服务中心设置
	环卫设施	垃圾收集点	14	—	—
		资源回收站		—	
		公共卫生间	14	—	结合各自然村文体设施设置
	社会福利设施	日间照料中心	1	1238.45	新建一座日间照料中心

附表4 华丽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
华丽村	农村居民点建设	超盆村、龙干村、布练村	配合产业用地开发，对农村宅基地进行集中建设，共涉及 5个村民小组	2400	2021
		村委会	保留现状	—	2020
	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
		文化室	结合现有文化室改造	400	2022
		健身广场			
		小 学	保留现状	—	2021
		幼儿园	新建	420	2020
		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
		日间照料中心	保留现有幸福院	—	2020
		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	750	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	550	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

三亚市天涯区华丽村村庄规划（2019-2035）

图 纸

2020. 09

华丽村区位分析图

地理区位：

华丽村位于三亚市域中部，天涯区中南部，东邻梅村村，西接文门村、过岭村，南抵马岭社区，北连南岛农场，坐落于龙海盆地东北部，处于城市近郊区，邻近天涯小镇（马岭），距三亚中心城区约26km，地理区位条件较好。

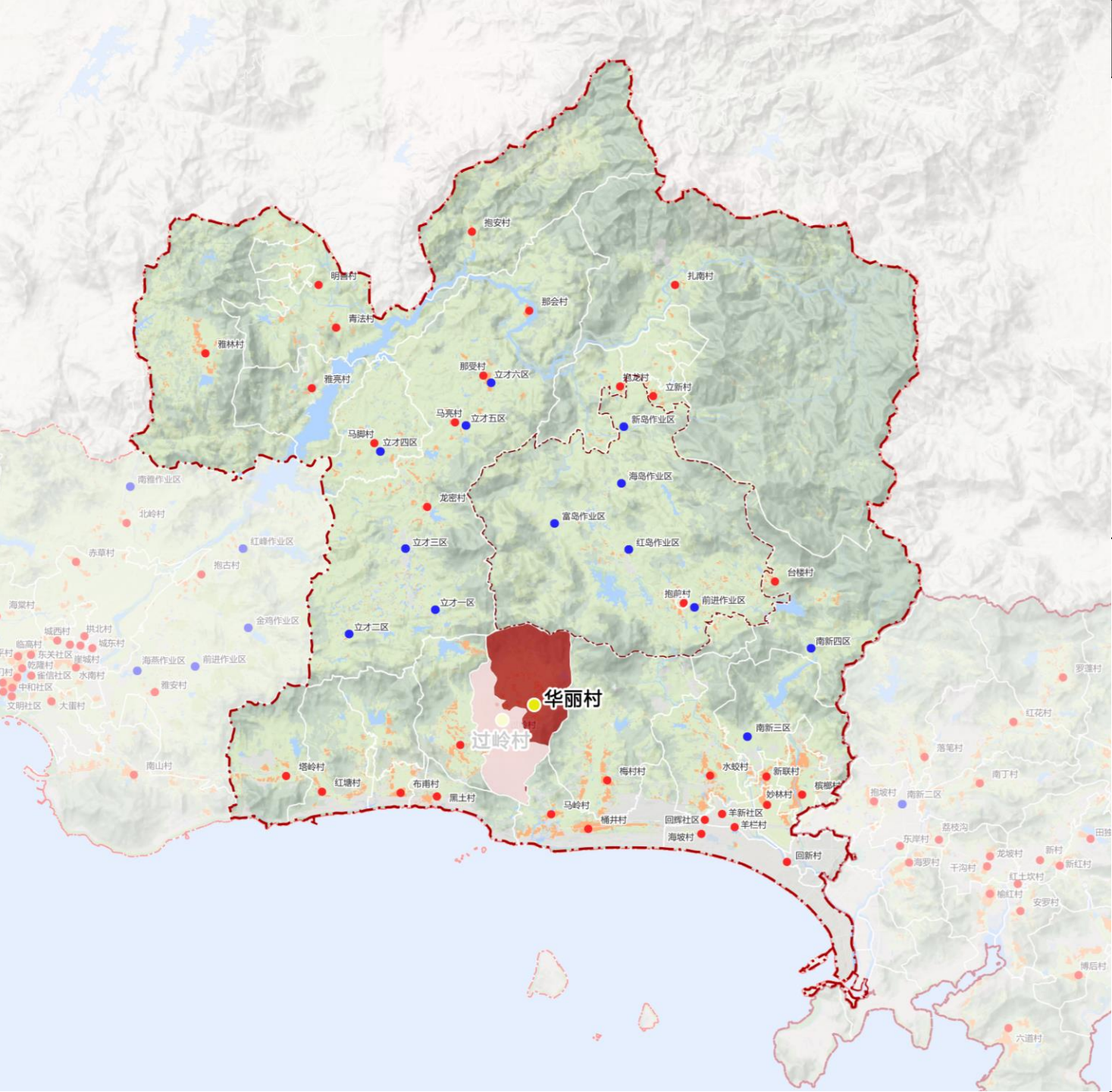
本次规划范围依据《三亚市域乡村建设规划规划》中的村庄边界，以及《三亚市2018年土地利用变更调查》、《三亚市第三次全国国土调查（阶段成果）》华丽村委会权属数据综合确定工作边界，确定华丽村规划范围为1643.34公顷。

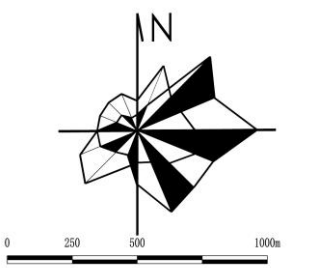
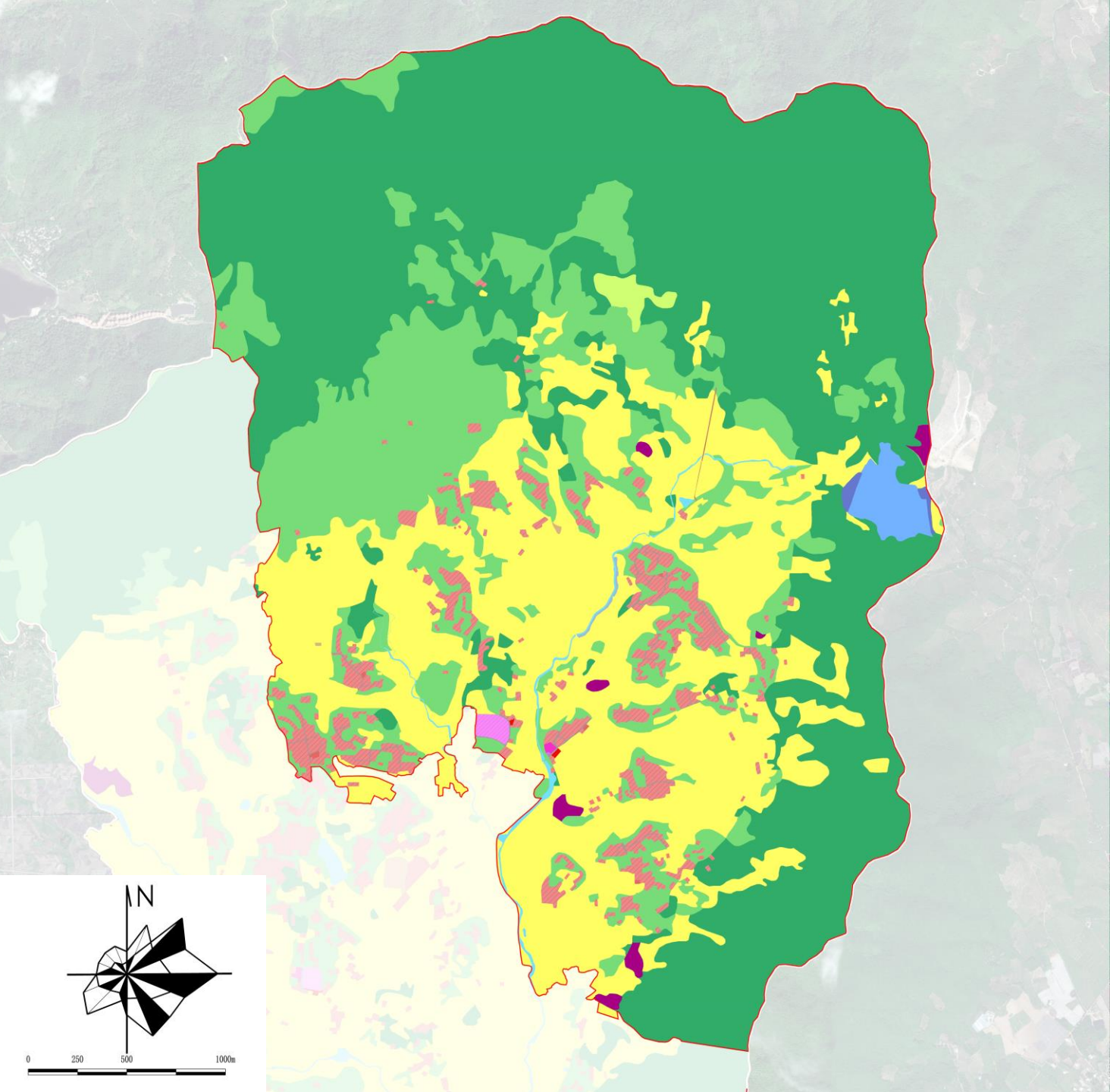
交通区位：

公路交通：华丽村交通区位优势良好，对外联系便捷，交通可达性较好。距海南环岛高速天涯互通约3km，现有乡村道路可连接周边各相邻村委会。

铁路交通：华丽村距高铁三亚站仅27km，约25min车程；

航空交通：华丽村距凤凰国际机场14km，仅约19min车程。





华丽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	—	—	450.07	27.39
	种植园用地	—	—	312.45	19.01
	林地	—	—	780.72	47.51
	其他农用地	设施农用地	—	0.21	0.01
		农村道路	—	0.29	0.02
		坑塘水面	—	0.31	0.02
	小 计			1544.05	93.96
建设用地	居住用地	农村居住用地	一类宅基地	1.84	0.11
			二类宅基地	58.43	3.56
			农村社区服务设施用地	0.45	0.03
	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	2.36	0.14
		医疗卫生用地	医院用地	0.03	0.00
		社会福利用地	老年人社会福利用地	0.00	0.00
	商服用地	商业服务用地	—	0.18	0.01
	道路与交通设施用地	村庄道路用地	—	2.60	0.16
	区域基础设施用地	铁路用地	—	0.00	0.00
		公路用地	—	0.62	0.04
		区域公用设施用地	—	1.79	0.11
	特殊用地	殡葬用地	—	6.24	0.38
小 计			74.82	4.55	
自然保护与保留用地	其他自然保留地	其他草地	—	5.88	0.36
	陆域水面	河流水面	—	4.95	0.30
		水库水面	—	13.65	0.83
	小 计			24.48	1.49
总 计				1643.34	100.00

图
例

耕地

种植园用地

林地

设施农用地

农村道路

坑塘水面

一类宅基地

其他草地

二类宅基地

农村社区服务设施用地

行政办公用地

中小学用地

医院用地

老年人社会福利用地

商业服务用地

村庄道路用地

铁路用地

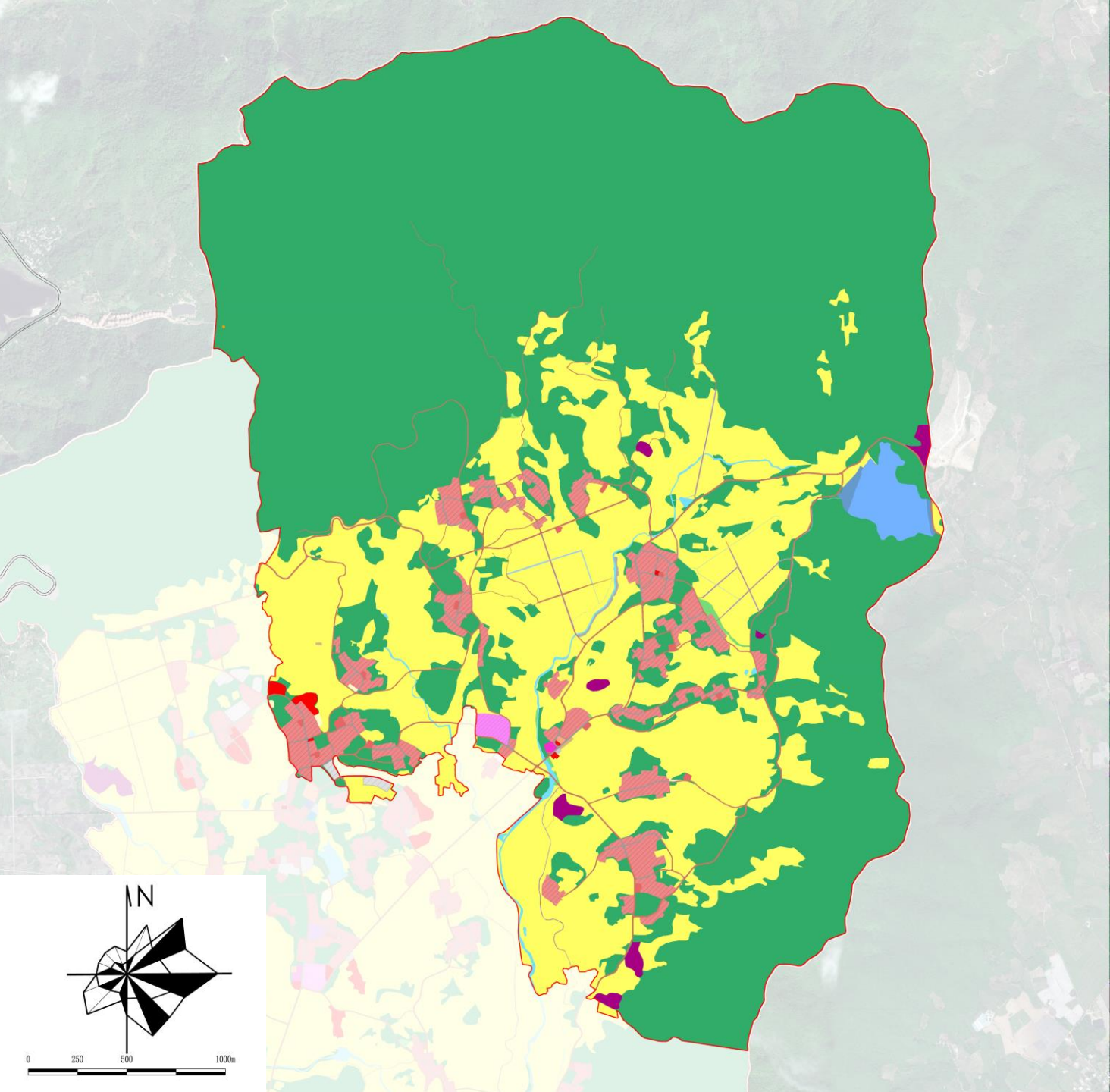
公路用地

区域公用设施用地

殡葬用地

河流水面

水库水面



华丽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	——	——	437.17	26.60
	种植园用地	——	——	1.44	0.09
	林地	——	——	1082.20	65.85
	其他农用地	设施农用地	——	0.19	0.01
		农村道路	——	22.50	1.37
		坑塘水面	——	0.48	0.03
		沟渠	——	1.89	0.12
小计			1545.87	94.07	
建设用地	居住用地	农村居住用地	二类宅基地	58.45	3.56
			农村社区服务设施用地	1.90	0.12
		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	——	0.29	0.02
		教育用地	中小学用地	2.36	0.14
		社会福利用地	老年人社会福利用地	0.12	0.01
	商服用地	商业服务用地	——	0.28	0.02
		农村游览接待用地	——	1.53	0.09
	道路与交通设施用地	村庄道路用地	——	4.38	0.27
		交通场站用地	社会停车场用地	0.06	0.00
	留白用地	——	——	1.13	0.07
		公路用地	——	0.62	0.04
		区域公用设施用地	——	1.62	0.10
	特殊用地	殡葬用地	——	6.24	0.38
小计			78.98	4.81	
自然保护与保留用地	陆域水面	河流水面	——	4.84	0.29
		水库水面	——	13.65	0.83
	小计			18.48	1.12
总计				1643.34	100.00

图例

耕地

耕地

种植园用地

林地

设施农用地

农村道路

坑塘水面

沟渠

一类宅基地

二类宅基地

农村社区服务设施用地

一类农场连队住宅用地

行政办公用地

中小学用地

医院用地

老年人社会福利用地

商业服务用地

农村游览接待用地

村庄道路用地

交通枢纽用地

社会停车场用地

消防用地

留白用地

铁路用地

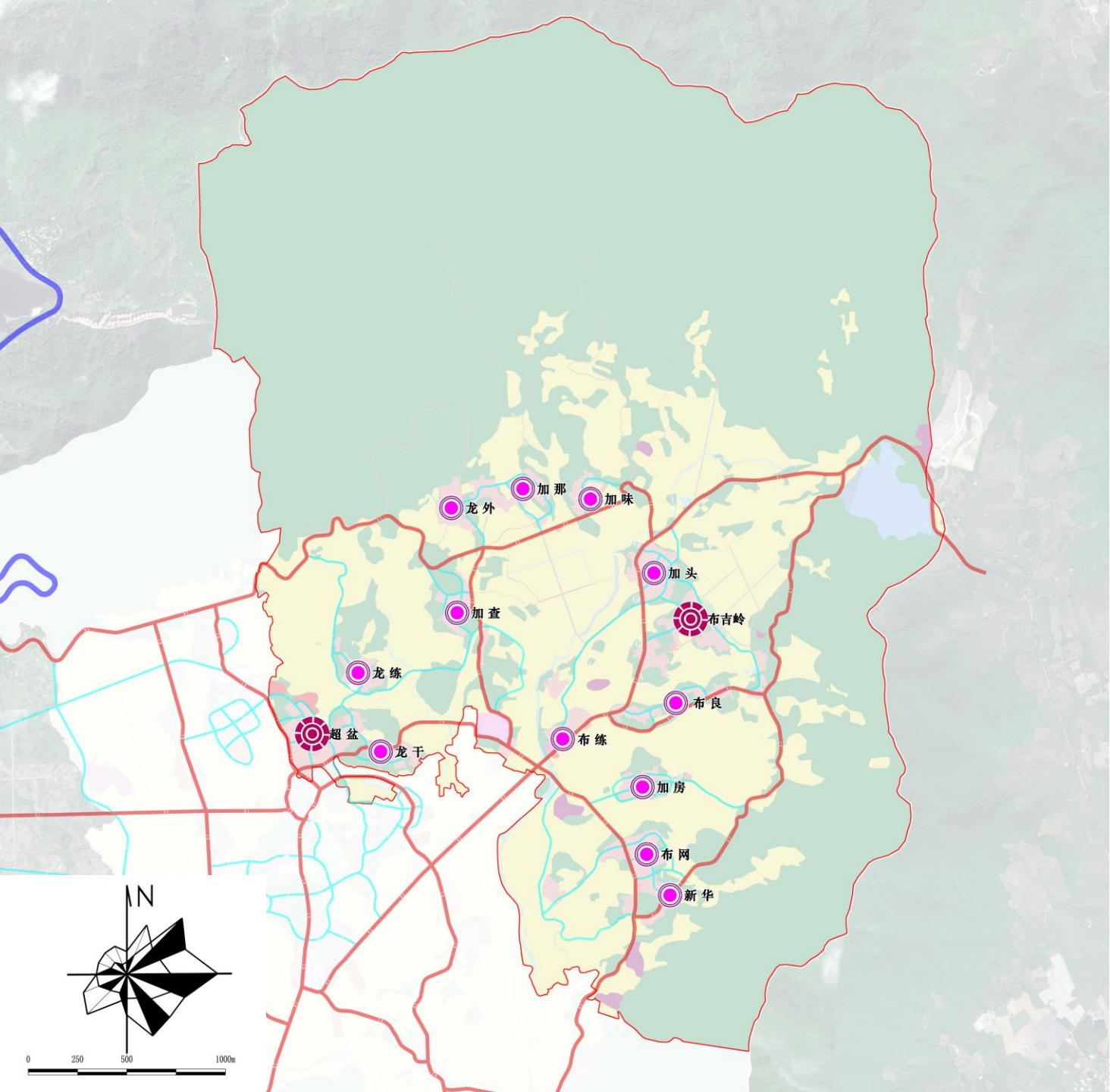
公路用地

区域公用设施用地

殡葬用地

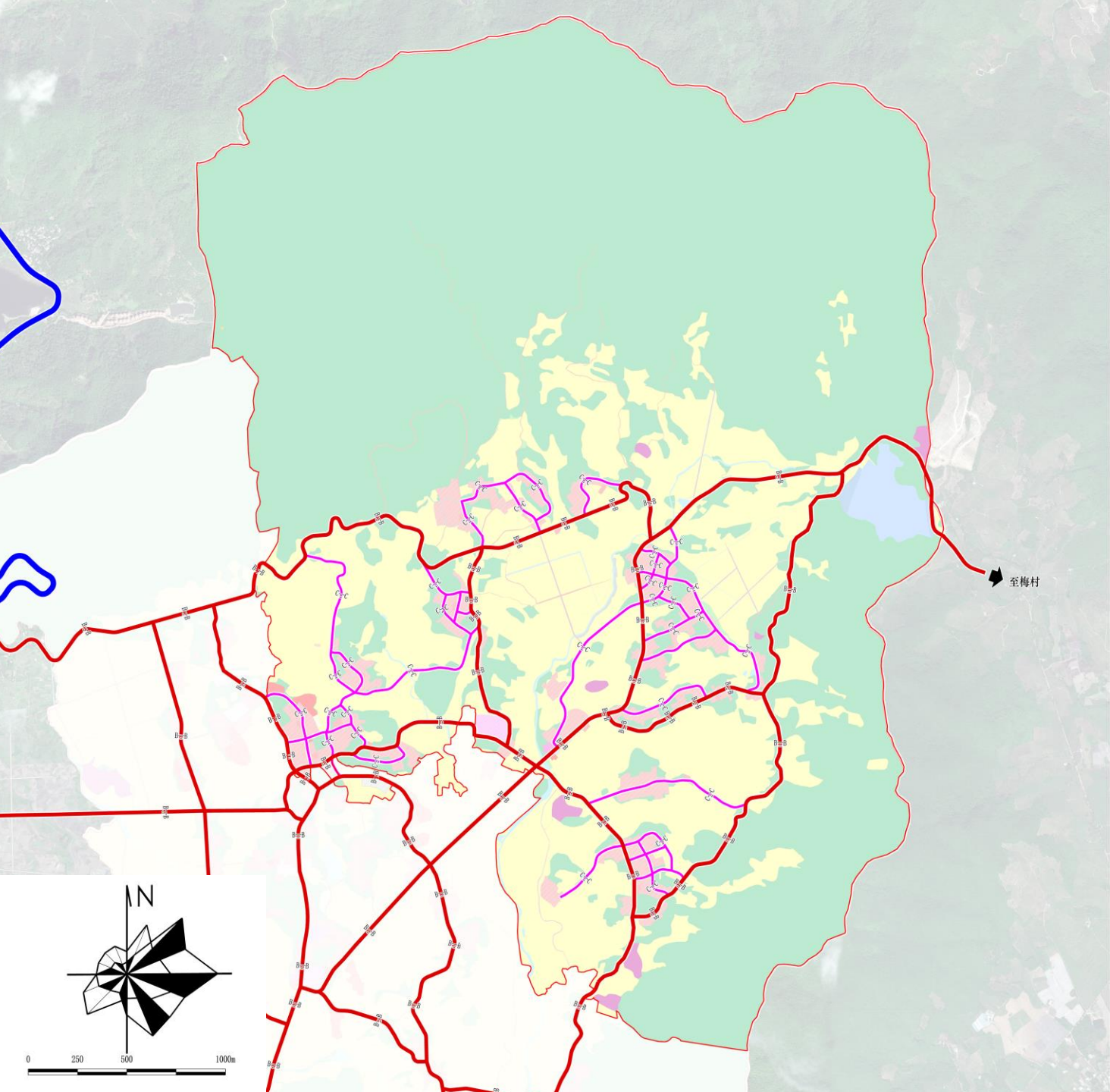
河流水面

水库水面

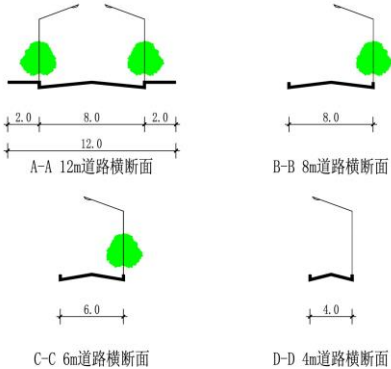


华丽村村庄发展分类指引规划图			
村庄类型	行政村	自然村名称	规划重点引导
集聚提升类	华丽村	超盆村、布吉令村	科学确定村庄发展方向，在原有规模基础上有序推进改造提升，激活产业、优化环境、提振人气、增添活力，保护保留乡村风貌，补齐村庄基础设施公共服务设施短板，提升对周边村庄的带动能力和服务水平，鼓励条件落后、基础设施较差的分散户和小村并入建设，发挥村庄建设的集聚效应。
基础整治类		龙外村、加那村、加味村、加头村、加查村、龙练村、龙干村、布练村、加房村、布网村、新华村。	村庄发展以整治内容为主，在保持原有规模的基础上，重点实施农村人居环境整治，改善农村五网基础设施建设，提升农村基本公共服务水平，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		

华丽村道路交通规划图

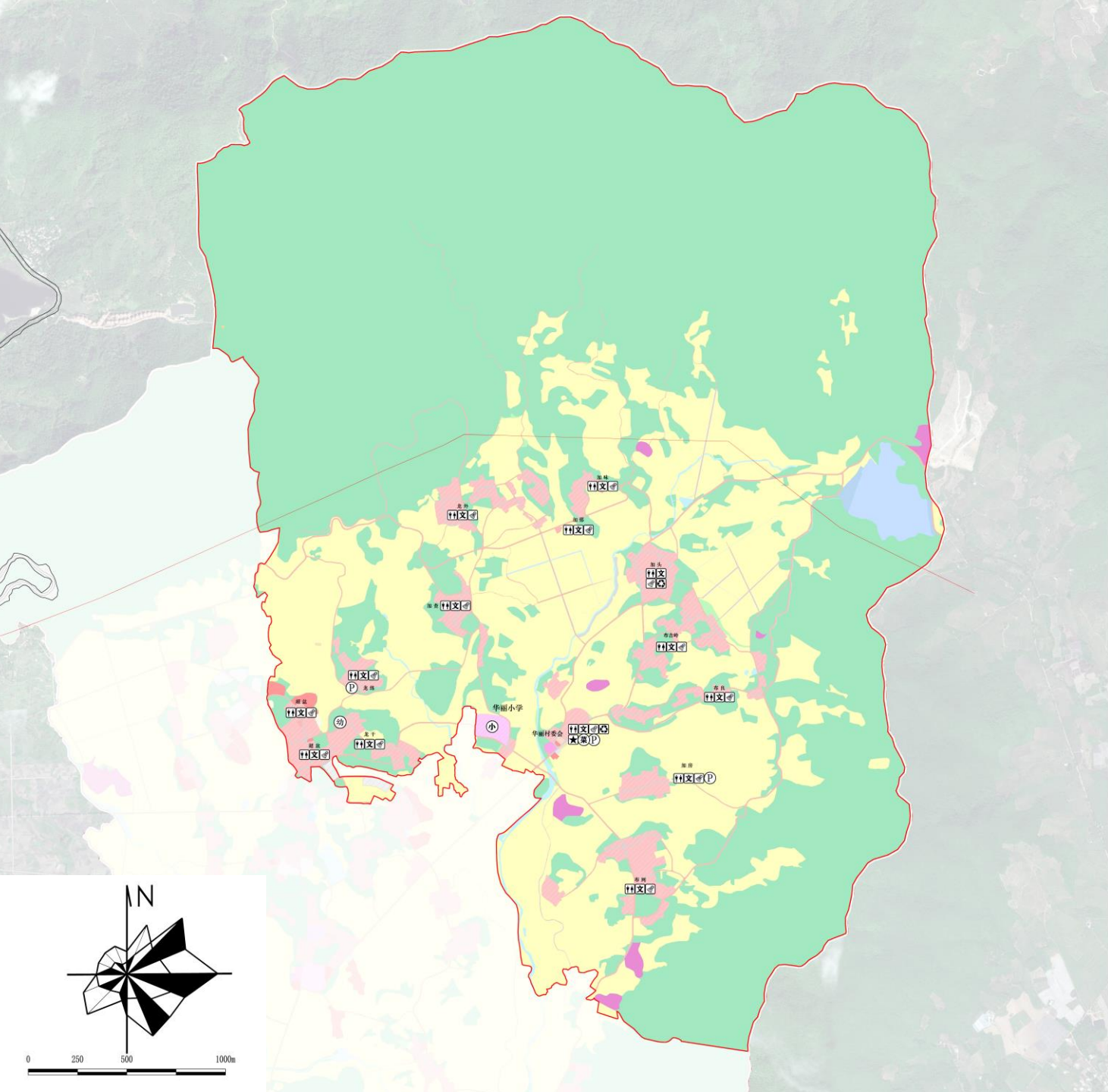


村庄道路断面示意图



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） | |



华丽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（m²）	备注
华丽村	公共管理服务设施	村委会	1	2874.44	保留现村委会
		社区服务中心	1	—	结合村委会设置
	文体科技设施	文化室	14	16110.27	保留并升级改造现有设施
		健身广场			
	教育设施	小 学	1	23561.85	保留现华丽小学
		幼儿园	1	2866.09	新建华丽幼儿园
	商业服务设施	农贸市场	1	1107.92	结合现有菜市场改建升级
		村邮站	1	—	结合社区服务中心设置
	环卫设施	垃圾收集点	14	—	—
		资源回收站		—	
		公共卫生间	14	—	结合各自然村文体设施设置
	社会福利设施	日间照料中心	1	1238.45	新建一座日间照料中心

图
例

乡村客运站

社区服务中心

小 学

文化室

综合服务中心

社区卫生服务站

初级中学

公共卫生间

资源回收站

海南环岛铁路（西线）

规划范围界

老年人日间照料中心

幼儿园

活动场地

警务服务设施

村委会/政务服务设施

农贸市场

公共停车场

消防站

海南环岛高速路（G98）

高压输电线