

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

规划公示版

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

文 本

2020年11月

第一章 总则

第一条 规划范围

规划范围分工作边界和权属边界两个范围。

以工作边界为主分析道路、产业等。

以权属边界为主统计各项土地数据及编制具体规划。

本次规划龙密村工作边界总面积为 14.45km²，权属边界总面积为 7.31km²。

第二条 规划期限

本次龙密村村庄规划的期限为 2019-2035 年。

近期：2019-2025 年，

远期：2026-2035 年。

第三条 人口规模预测

近期 2025 年，龙密村总人口约 2350 人；

远期 2035 年，龙密村总人口约 2550 人。

规划旅游接待人口 2500 人。

第四条 村庄分类引导

龙密村共 12 个自然村，15 个村民小组，根据《三亚市总体规划（空间类 2015—2030）》及《三亚市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编），确定玉林村、龙塔村、那介村及保盆村位于城镇开发边界内，不纳入本次村庄规划，剩余 11 个村民小组根据《三亚市总体规划（空间类 2015—2030）》、《三亚市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）、区位优势、资源条件将龙密村下辖自然村划分为城郊融合类、集聚提升类、基础整治类、拆迁拆并类 4 类。附表一。

第二章 龙密村村域规划管制规划

第五条 生态保护修复

（1）本村内已划入生态保护红线 72.77 公顷，主要集中在分布在大隆水库及宁远河沿线区域，按照禁止建设区进行管理，确实无法避让生态保护红线区的建设活动需符合《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）保护村内天然林、水域、自然保留地等生态空间，落实林地保有量 159.76 公顷，重点保护生态红线保护区内林地，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 239.14 公顷，与现状基本农业面积持平，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 278.60 公顷，较现状耕地面积增加 11.07 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）严格耕地保护
宅基地选址应优先选择原址重建，要充分利用荒地和空闲地，尽量不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。村内有空闲地、原宅基地未利用的，不得占用耕地。对违反土地利用总体规划，非法占用耕地建房的，依法予以拆除。

第七条 建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 41.91 公顷。

（1）宅基地管制规则

1) 严格执行“一户一宅”政策

农村村民一户只能拥有一处宅基地，凡原宅基地未利用或将原住房出卖、出租、赠与他人后，再申请宅基地的，不得批准。严禁城镇居民在农村购买宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅办理相关手续。

2) 严格宅基地申请条件

按照《三亚市农村宅基地管理办法》（2018）相关要求执行。

3) 严格农村宅基地面积标准

按照户均宅基地占地面积 175 平方米，其中建筑基底面积不大于 130 平方米，规划居民居住用地，一户一宅，户有所居。村庄内允许居住用地复合商业用途。

(2) 村庄产业用地管制规则

1) 本村内规划村庄产业用地 13.95 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乡镇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，并报市、县、自治县人民政府备案。

第八条 村庄安全和防灾减灾

(1) 村庄建设用地选址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.道路退距应符合相关控制要求，规划沿省道 314 两侧设置宽度为 20 米的建设控制区，并设置防护绿带。规划沿县道崖荔路及旅游资源路两侧设置宽度为 10 米的建设控制区，并设置防护绿带。规划乡道两侧设置宽度为 5 米的建设控制区。

2.主要河流退距应符合相关控制要求，规划沿宁远河两侧设置宽度为 50 米的建设控制区，并设置防护绿带。

3.那浩水库、黑岭脚水库、草头水库参照三亚市水库管理及保护范围线(2000)进行管控。

附录

附表一 龙密村村庄分类发展引导一览表

发展类型	自然村（组）名称
城郊融合类（1个）	那孟村
集聚提升类（1个）	卡巴三组
基础整治类（7个）	石坝村、卡巴四组、黑岭脚村、保信村、马独村、银那村、龙密村（自然村）
拆迁拆并类（2个）	卡巴一组、卡巴二组

附表二 龙密村国土空间规划用地构成表

用地类型		规划目标年			
		面积 (公顷)	比重		
农用地	耕地	278.6	38.13%		
	其中	永久基本农田	239.14	32.73%	
		一般耕地	39.46	5.40%	
	园地	199.33	27.28%		
	其他农用地	24.07	3.29%		
	其中	农村道路	10.59	1.45%	
		坑塘水面	8.52	1.17%	
		沟渠	3.32	0.45%	
		设施农用地	1.64	0.22%	
	林地	159.76	21.86%		
	草地	1.66	0.23%		
	小计	663.42	90.79%		
	建设用地	城镇用地	城镇用地	0.16	0.02%
水工建筑用地			0.16	0.02%	
村庄用地			41.91	5.74%	
其中		农村住宅用地	农村住宅用地	23.59	3.23%
			村庄公共管理与公共服务设施用地	1.22	0.17%
		其中	村庄公共服务设施用地	0.92	0.13%
			村庄公共场地	0.3	0.04%
		村庄产业用地	13.95	1.91%	
		其中	村庄商业服务业设施用地	13.95	1.91%
		村庄基础设施用地	1.15	0.16%	
		其中	村庄道路用地	0.79	0.11%
			村庄交通设施用地	0.36	0.05%
		留白用地	2	0.27%	

	区域基础设施用地	25.08	3.43%
	其他建设用地	0.18	0.02%
	小计	67.33	9.21%
自然保护与保留用地	小计	0	0.00%
总计		730.75	100.00%

附表三 龙密村公服设施配套一览表

类别	设施名称	数量（处）	占地面积 (m ²)	建筑面积（m ² ）	备注
管理设施	村委会				位于城区
	综合服务中心				位于城区
教育设施	小学				位于城区
	幼儿园				位于城区
文体科技设施	文化室	9	1840		
	健身广场	9	10000		
医疗保健设施	社区卫生服务站	1	218	建筑面积不低于 200 m ²	位于城区，结合村委会设置
养老设施	日间照料中心	1	—	建筑面积不低于 300 m ²	位于城区，结合村委会设置
商业服务设施	便民超市	9		建筑面积不低于 50 m ²	结合村民住宅设置
	快递网点	1			结合便民超市设置
环卫设施	垃圾收集房（点）	9		建筑面积不低于 10 m ²	
	公共厕所	9		建筑面积不低于 80 m ²	结合村组公服设施设置

附表四 近期实施项目计划建议表

项目类型	序号	项目名称	资金规模	筹措方式	建设主体
			估算(万元)		
全域土地综合整治	1	龙密村旱地改水田整治项目	223.38	项目资金	政府
	2	龙密村宜耕后备资源开发项目	22.23	项目资金	政府
	3	龙密村高标准农田建设项目	2179.17	财政资金	政府
	4	龙密村农村建设用地整治项目	210.96	项目资金	政府
	5	龙密村河道治理修复项目	472.80	财政资金	政府
	6	龙密村退园还林修复项目	475.92	项目资金	政府
人居环境整治	7	扩建生活污水处理设施 4 处	320	财政资金	政府
	8	新建公厕 6 所	140	财政资金	政府
	9	新建农村住房 90 户	1800	自筹	农户

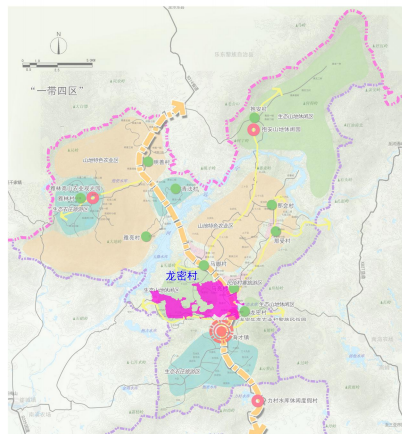
	10	新建卡巴一搬迁聚居点共 72 户	1750	财政资金+自筹	政府
	11	农户庭院环境整治提升 3 处	400	财政资金	政府
其他基础设施和 公共服务设施建 设	12	公交站台 1 处	5	财政资金	政府
	13	新能源路灯 200 盏	300	财政资金	政府
	14	新建公共停车场 9 处	20	财政资金	政府
	15	091 乡道改扩建	850	财政资金	政府
	16	新建小商店 9 处	50	自筹	农户
产业发展	17	龙密综合体建设项目	一期 5724.81	自筹	业主

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

区位关系图



龙密村在三亚市的位置关系图



龙密村在育才生态区的位置关系图

三亚市重要的生态涵养区

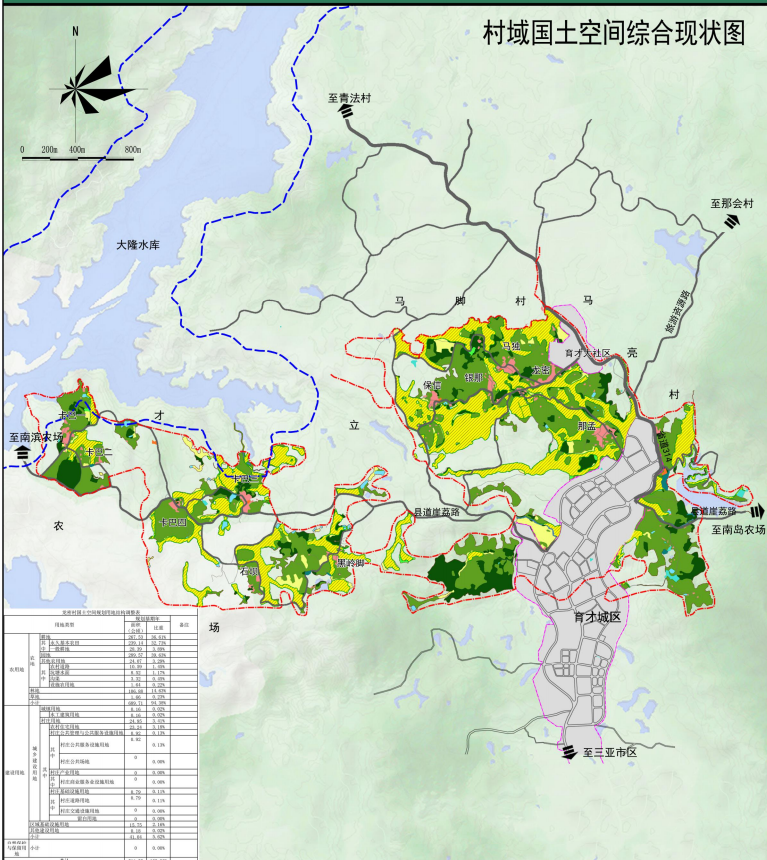
龙密村处在三亚最重要的生态屏障和水土涵养区内，被称为“三亚之肺”。

是“指状生长、山海相连”整体结构中的关键节点

龙密处于总规中提出的“指状生长、山海相连”整体结构中的关键节点，同时，在旅游结构提出的“三脊”中，龙密村所处的西线是相对而言条件更成熟、价值更高的发展轴线。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

村域国土空间综合现状图



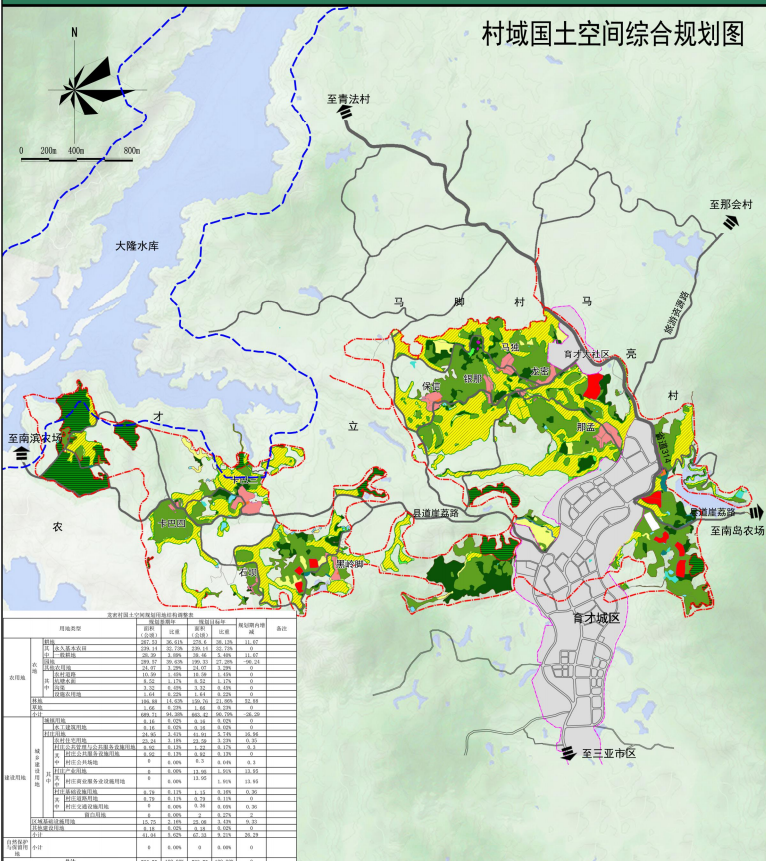
图

例

- 耕地
- 林地
- 特殊用地
- 工作范围
- 种植园地
- 牧草地
- 城市建设用地
- 城市开发边界
- 设施农用地
- 农村居住用地
- 永久基本农田保护线
- 坑塘水面
- 公共管理与公共服务设施用地
- 权属范围
- 水工建筑用地
- 道路与交通设施用地
- 大隆水库保护范围线

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

村域国土空间综合规划图



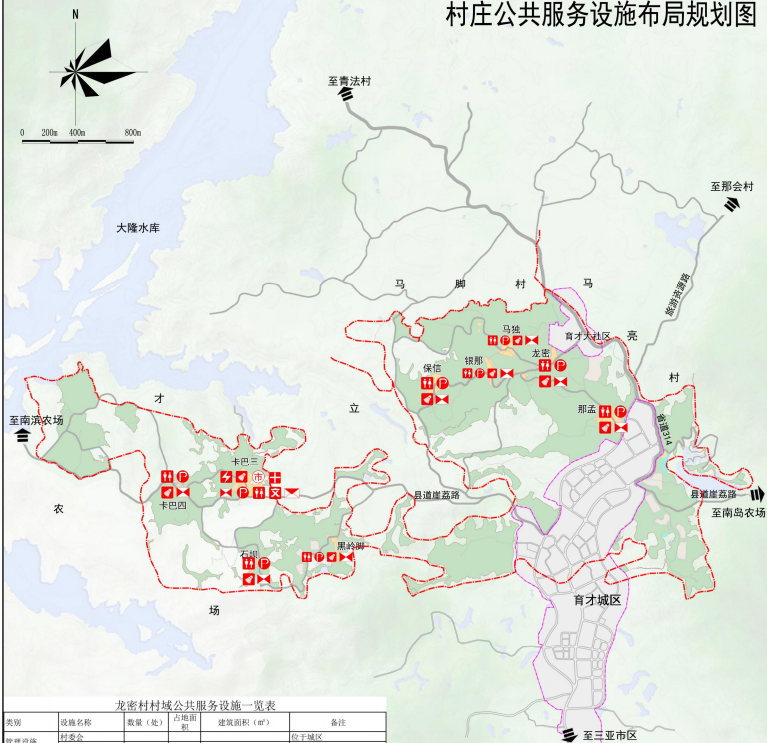
图

例



三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

村庄公共服务设施布局规划图



龙密村村域公共服务设施一览表

类别	设施名称	数量(处)	占地面积	建筑面积(m ²)	备注
管理设施	村委会				位于城区
	综合服务中心				位于城区
教育设施	小学				位于城区
	幼儿园				位于城区
文体科技设施	文化室	9	1840		
	健身广场	9	10000		
医疗保健设施	社区卫生服务站	1		建筑面积不低于200m ²	
养老设施	日间照料中心	1	—	建筑面积不低于300m ²	位于城区结合村委会设置
商业服务设施	便民超市	9		建筑面积不低于200m ²	结合村民住宅设置
	邮政网点	1			结合便民超市设置
环卫设施	垃圾收集房(点)	9		建筑面积不低于100m ²	
	公共厕所	9		建筑面积不低于90m ²	结合村民公厕设施设置

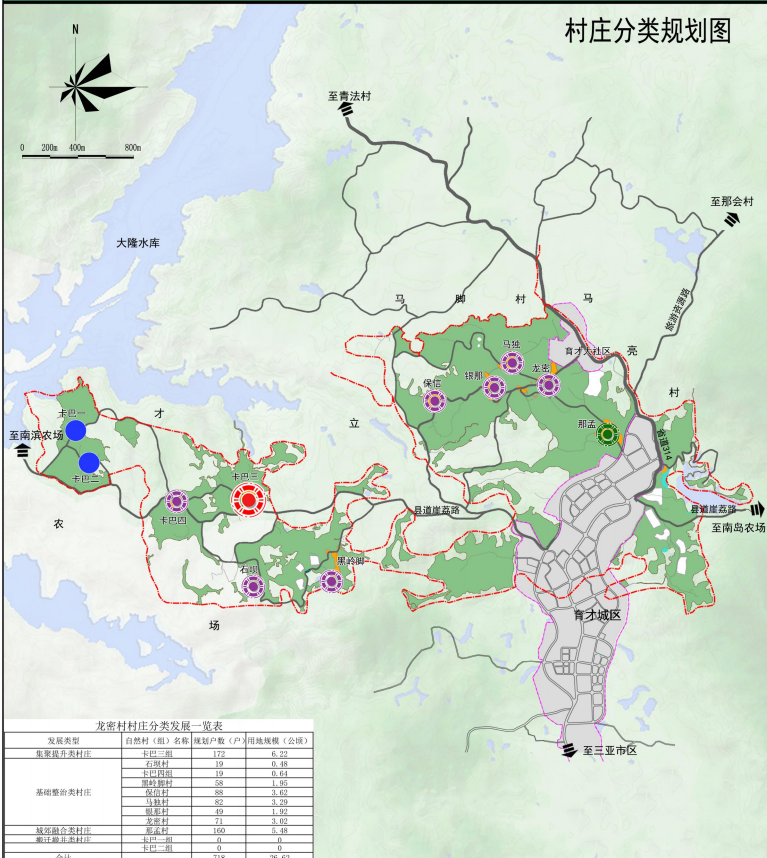
图

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  卫生室 |  超市 |  污水处理设施 |  变压器 |
|  文化活动中心 |  快递网点 |  垃圾收集点 | |
|  健身场所 |  公厕 |  停车场 | |



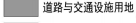


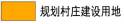
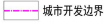



例

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

村庄分类规划图



图

-  集聚提升类村庄
-  搬迁撤并类村庄
-  道路与交通设施用地
-  权属范围
-  基础整治类村庄
-  规划村庄建设用地
-  城市开发边界
-  城郊融合类村庄
-  城市建设用地
-  工作范围

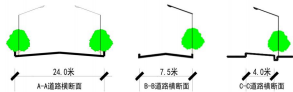
例

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

村庄道路交通体系规划图



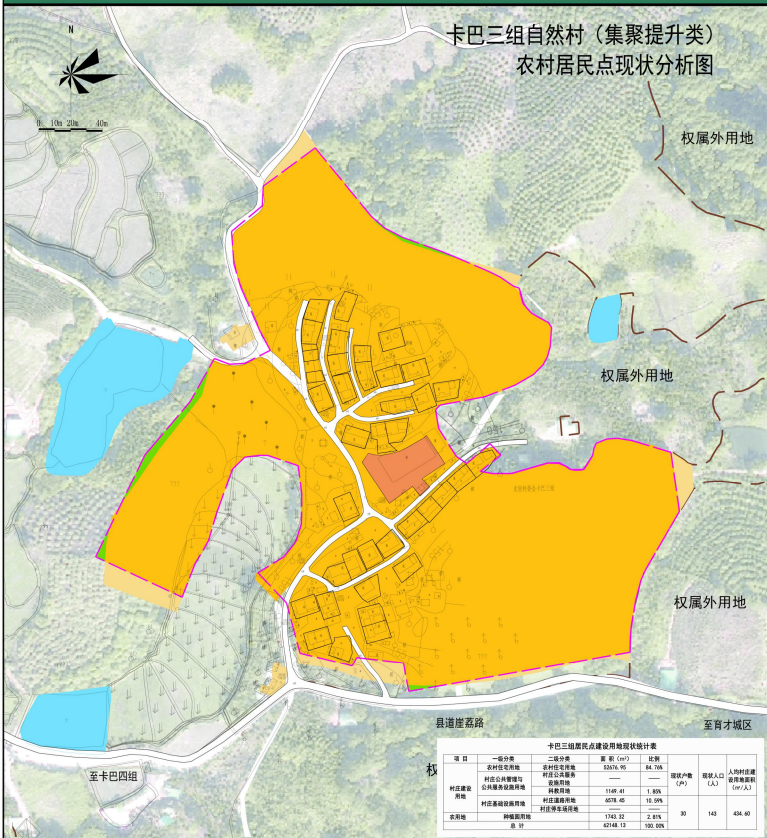
图



例

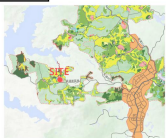
三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

卡巴三组自然村（集聚提升类） 农村居民点现状分析图



项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例 (%)	现状户数 (户)	现状人口 (人)	人均村庄建设用地图标 (m ² /人)
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	53076.99	84.79%	—	—	—
	村庄公共服务设施用地	村庄公共服务设施用地	—	—	—	—	—
	公共基础设施用地	公共基础设施用地	1148.41	1.80%	—	—	—
	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	6078.45	9.69%	—	—	—
农用地	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	—	—	—	—	—
	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	1743.32	2.81%	30	143	494.90
总计	种植园用地	种植园用地	62148.13	100.00%	—	—	—

位置图



图例

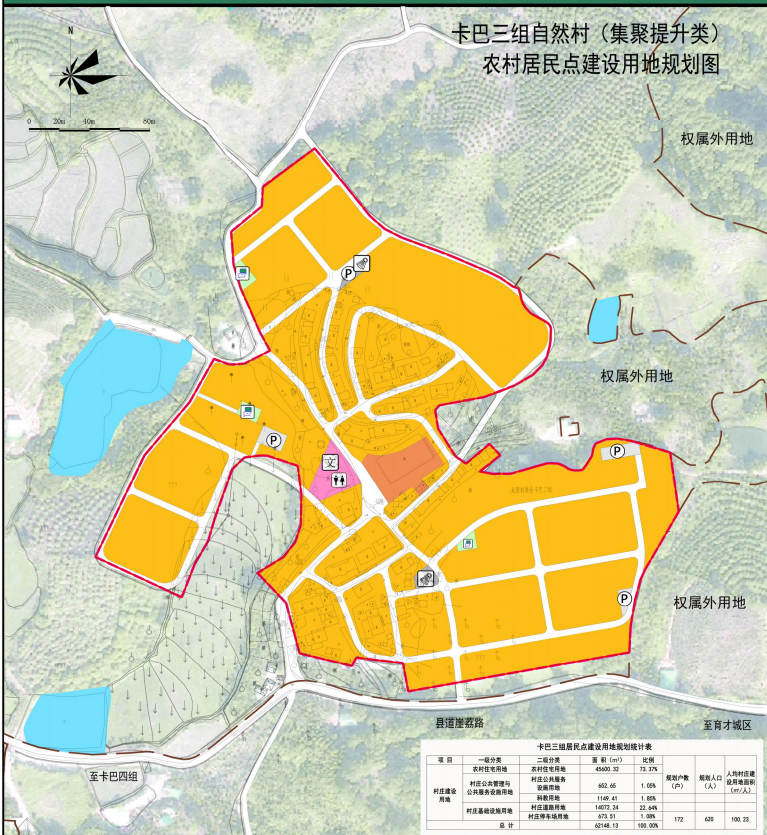
- 农村住宅用地
- ▬ 现状道路
- ▬ 现状农村住宅用地(规划调出)
- ▬ 本次规划划定的村庄建设用地建设线
- 公共基础设施用地
- 文化活动室
- 种植园用地
- 凉亭
- 现状边界

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织成员认定名单，卡巴三组自然村共有集体经济组织成员30户，143人。
依据卡巴三组集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，卡巴三组自然村新增分户需求为29户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

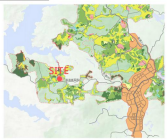
卡巴三组自然村 (集聚提升类) 农村居民点建设用地规划图



卡巴三组居民点建设用地规划统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)		比例	规划户数 (P)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /A)
			面积	占比				
村庄建设用途	农村住宅用地	农村住宅用地	45600.33	73.37%				
		村庄公共服务设施用地	682.65	1.06%				
		预留用地	1148.41	1.85%				
		村庄建设用地	14072.34	22.64%				
		村庄基础设施用地	873.91	1.38%				
总计			62148.13	100.00%	172	600	100.23	

位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共服务设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 高压用地
- 文化绩效室
- 活动场地
- 公共厕所
- 停车场
- 公共场地

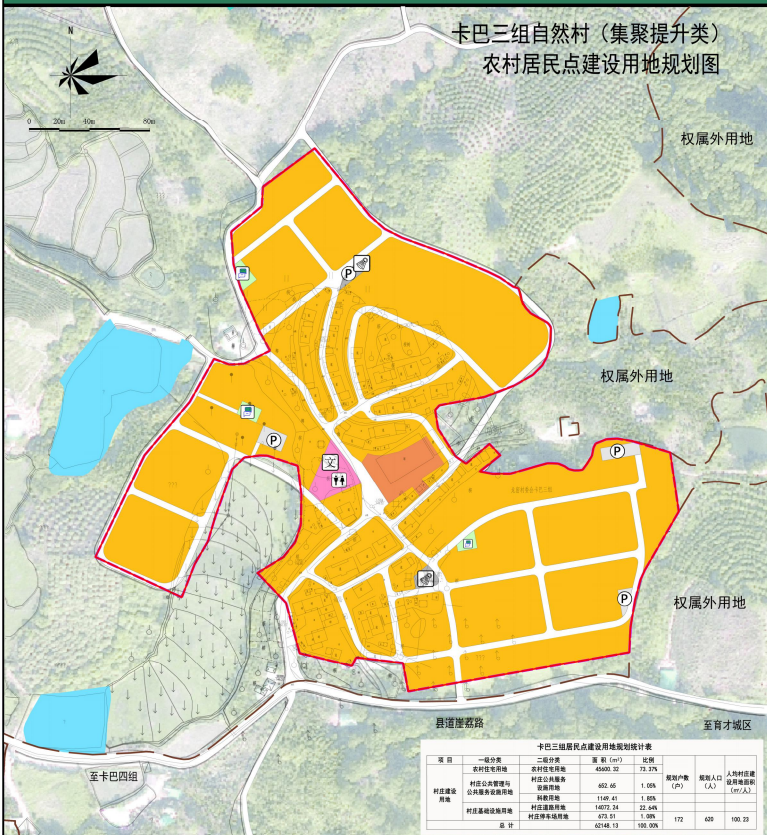
说明与备注

卡巴三组居民点结合《三亚市总体规划》(空间类2015-2030)和《三亚市城乡村庄建设规划》综合确定,该居民点用地规模在保障5-10年内农村分户住宅用地需求保障的同时,考虑为社区建设适当增加住宅用地和产业用地。

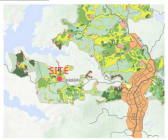
盘活村庄存量集体建设用地,在优先保障村民居住及村庄公共服务设施用地需求的基础上,划定村庄产业用地(经营性建设用地),有效释放农村土地制度改革红利,培育壮大本村集体经济,助力实现共同富裕。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

卡巴三组自然村 (集聚提升类) 农村居民点建设用地规划图



位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共服务设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 高压用地
- 文化设施用地
- 运动场地
- 公共厕所
- 停车场
- 公共场地
- 地块界线
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 规划道路

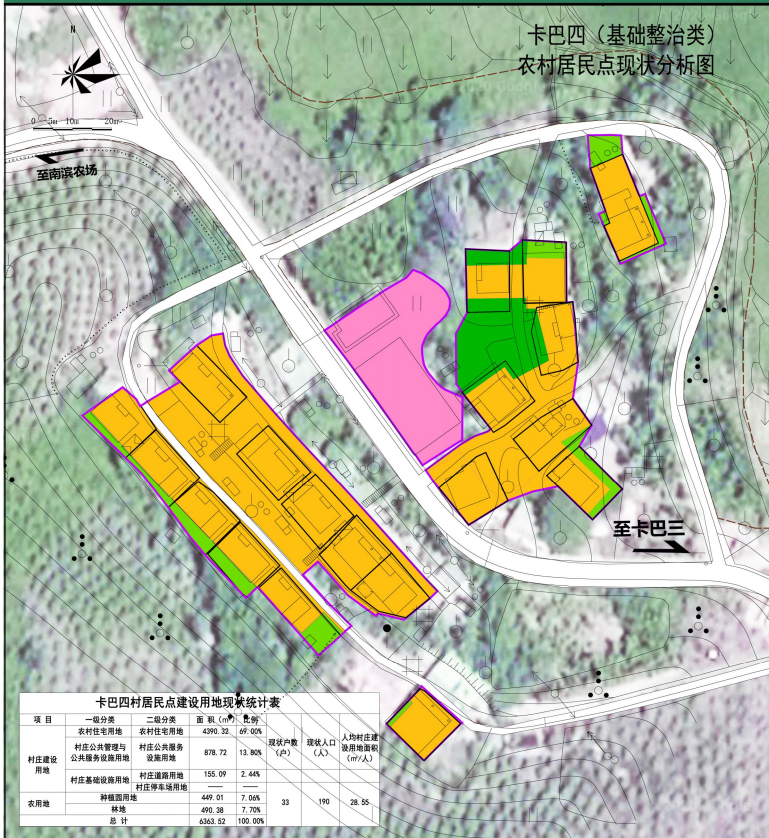
说明与备注

卡巴三组居民点结合《三亚市总体规划》(空间类2015-2030)和《三亚市城乡村庄建设规划》综合确定,该居民点用地规模在保障5-10年内农村分户住宅用地需求保障的同时,考虑为社区建设适当增加住宅用地和产业用地。

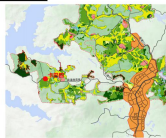
盘活村庄存量集体建设用地,在优先保障村民居住及村庄公共服务设施用地需求的基础上,划定村庄产业用地(经营性建设用地),有效释放农村土地制度改革红利,培育壮大本村集体经济,助力实现共同富裕。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

卡巴四（基础整治类）
农村居民点现状分析图



位置图



图例

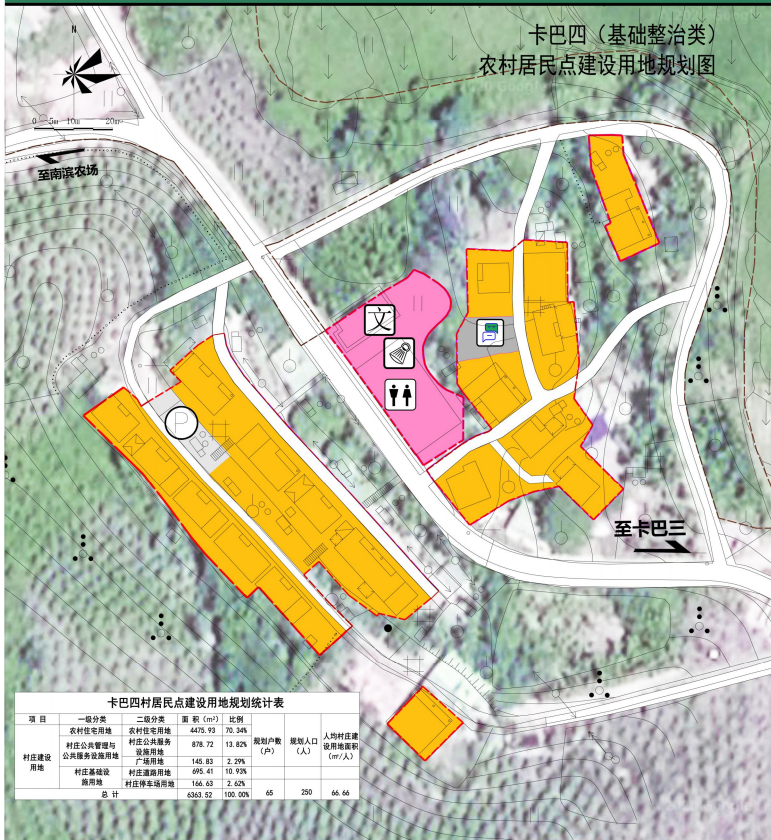
- 农村住宅用地
- 农村道路
- 现状房屋
- 种植园用地
- 林地
- 村庄公共管理与公共服务设施用地
- 本次规划优化的村庄建设用地边界建设线
- 农村边界

说明与备注

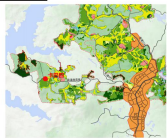
依据三亚市农业农村部门集体经济组织认定名单，卡巴四村自然村共有集体经济组织成员33户。依据卡巴四村集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，卡巴四村自然村新增分户需求为23户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

卡巴四（基础整治类） 农村居民点建设用地规划图



位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共管理与公共服务设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 农村道路
- 权属边界
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界

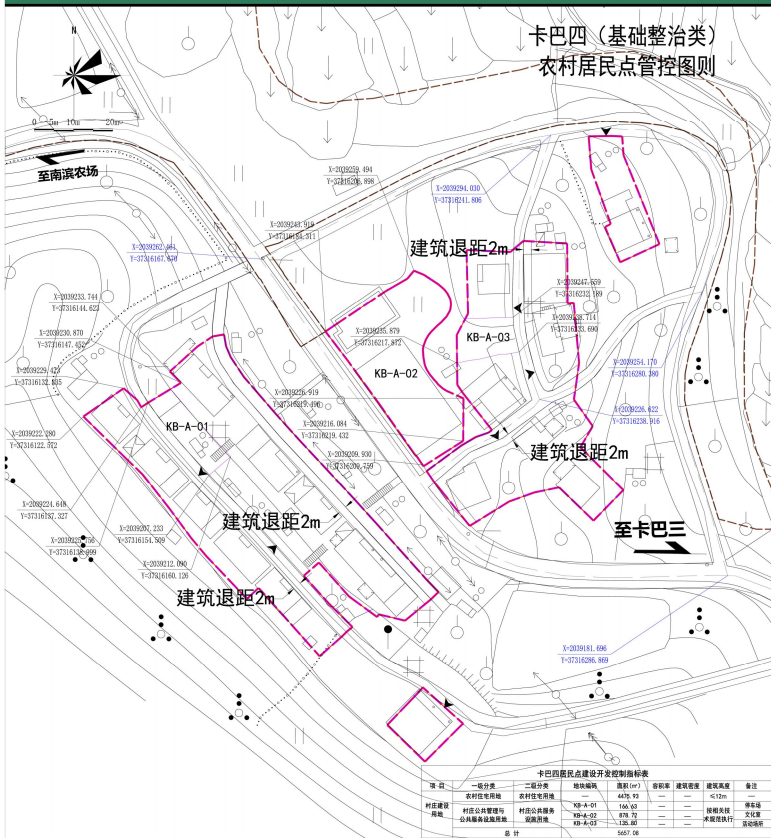
说明与备注

卡巴四村民点结合《三亚市总体规划》（空间类 2015-2030）和《三亚市域乡村建设规划》综合确定，该居民点用地规模在保障规划期内村庄分户住宅用地需求保障的同时，盘活村庄存量集体建设用地。

村庄居民点内严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过175平方米。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

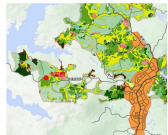
卡巴四 (基础整治类) 农村居民点管控图则



卡巴四居民点建设开发控制指标表

项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积 (m ²)	容积率	建筑密度	建筑层数	备注
村庄建设 用地	农村宅基地	农村宅基地	KB-A-01	166.03	—	—	<12m	停车位
		村庄公共管理与 公共基础设施用地	KB-A-02	878.72	—	—	—	接相关规范
		公共基础设施用地	KB-A-03	130.80	—	—	—	依据控规执行
总计			5667.06					

位置图



图例

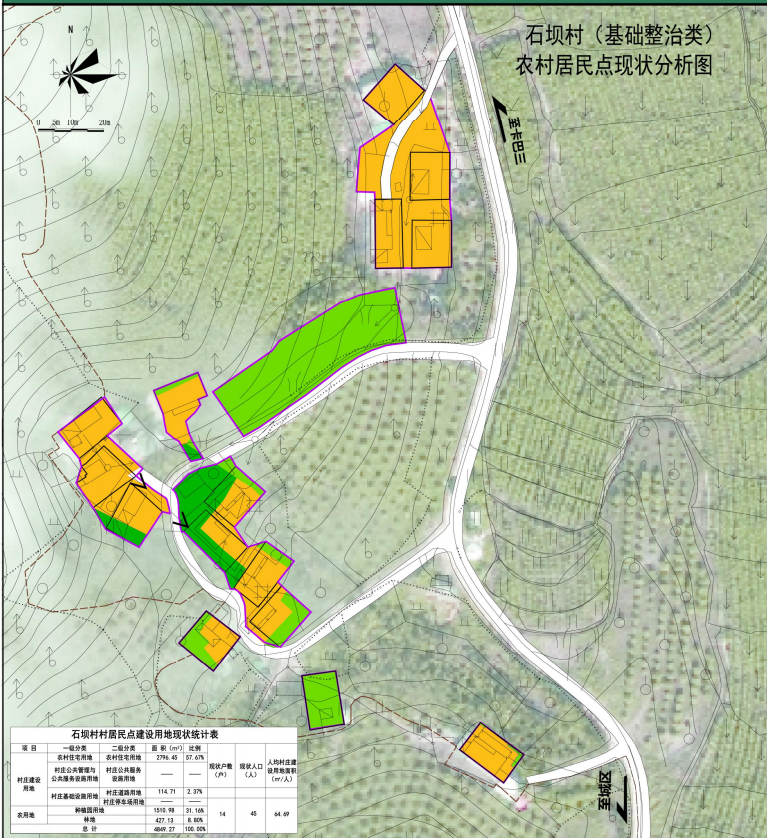
- 农村道路
- 机动车出入口
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 建筑退距
- 地块边界
- 建设用地地块编码
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标

说明与备注

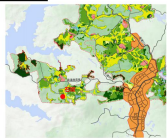
- 建筑风貌** 新建建筑风貌以现代简约风格建筑为主，建筑建设应符合地域特色的建筑。
- 建筑体量** 村民宅基础建筑占地面积不超过115平方米的70%；产业用地新建建筑第一层采用村庄住宅尺度，可适度放大。
- 建筑材质** 鼓励建筑中使用本地材料应与周边环境协调。
- 建筑颜色** 鼓励使用自然色系，慎用鲜艳色，可采用自然色系或低饱和度色系，向自然色系、低饱和度色系、低饱和度色系等色系等色系。
- 建筑高度** 农村住宅建筑高度不超过12米，楼层不超过3层。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

石坝村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



位置图



图例

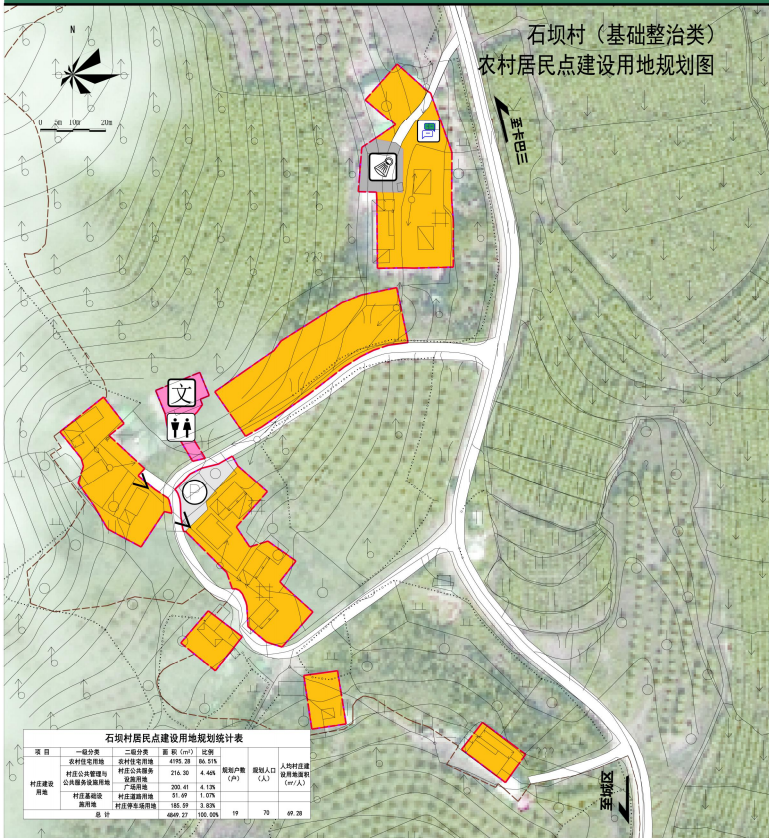
- 农村住宅用地
- 农村道路
- 种植园用地
- 林地
- 本次规划优化的村庄建设用地边界建设线
- 现状房屋
- 收集边界

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织成员认定名单，石坝村自然村共有集体经济组织成员14户。
依据石坝村集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，石坝村自然村新增5户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

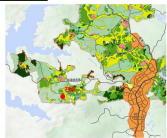
石坝村 (基础整治类) 农村居民点建设用地规划图



石坝村居民点建设用地规划统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	备注	
村庄建设 用地	农村住宅用地	农村住宅用地	4195.28	86.51%	规划户数 (户) 人均村庄建设 用地面积 (m ² /人)	
	村庄公共管理与 公共服务设施用地	村庄公共管理与 公共服务设施用地	216.30	4.44%		
	村庄基础设施 用地	广场用地	200.41	4.13%		
	村庄道路用地	村庄道路用地	51.99	1.07%		
	其他用地	村庄停车场用地	185.59	3.82%		
总计		4849.27	100.00%	19	70	69.28

位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共服务设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 农村道路
- 权属边界
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界

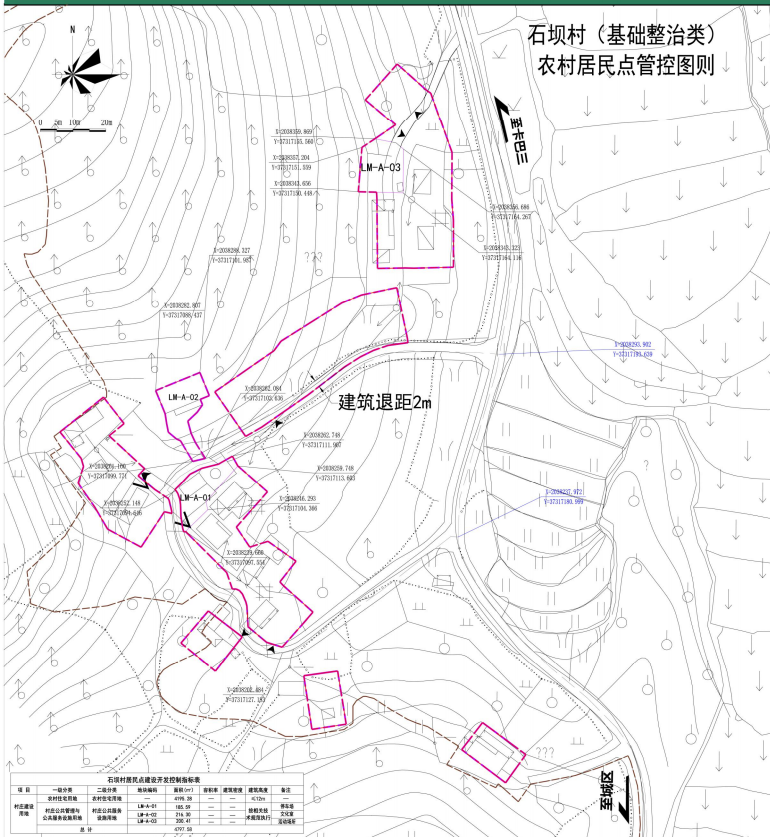
说明与备注

石坝村居民点结合《三亚市总体规划》(空间类2019-2030)和《三亚市城乡规划建设条例》编制制定, 该居民点用地规划在保障规划范围内村庄生产性生活需求的前提下, 盘活村庄存量集体建设用地。

村庄居民点内严格落实“一户一宅”政策, 每户宅基地面积不得超过150平方米, 石坝村居民保留宅基地14户, 新增宅基地6户, 户均宅基地223.51平方米。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

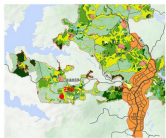
石坝村(基础整治类) 农村居民点管控图则



石坝村居民点建设点控制指标表

项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积(m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	备注
村庄建设类	农村住宅用地	—	LM-A-01	4798.39	—	—	<12m	—
			LM-A-02	148.39	—	—	—	—
			LM-A-03	318.39	—	—	—	—
			LM-A-04	206.41	—	—	—	—
村庄公共服务类	村庄公共服务	—	LM-B-01	—	—	—	—	—
			LM-B-02	—	—	—	—	—
村庄公共服务类	公共管理与服务	—	LM-C-01	—	—	—	—	—
			LM-C-02	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—

位置图



图例

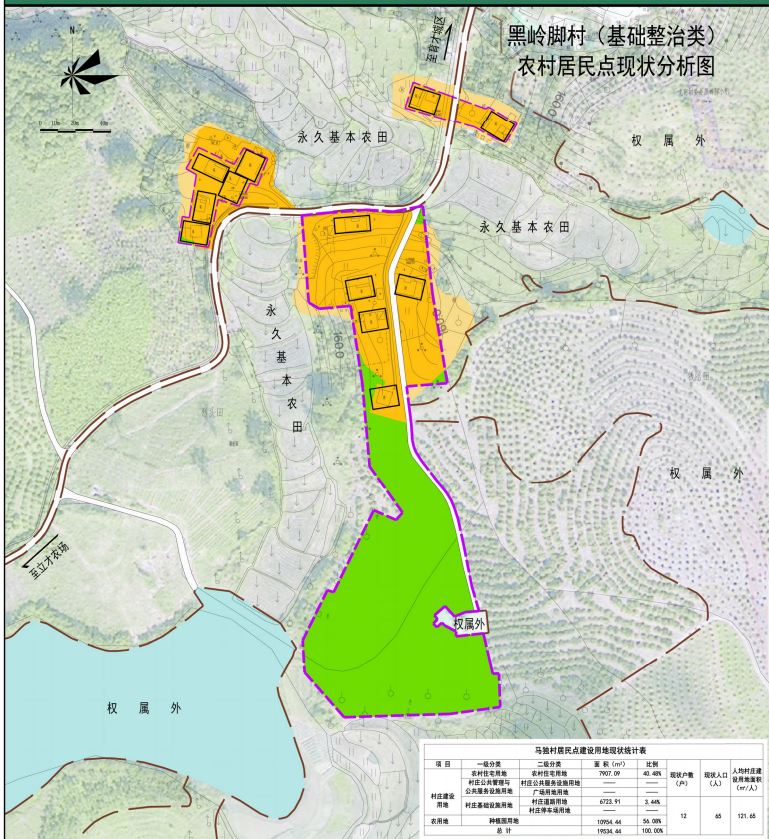
- 农村道路
- 机动车出入口
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 建筑退距
- 地块边界
- 建设用地地块编码
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标

说明与备注

建筑风貌	新建建筑风貌以现代简约风格建筑为主，建筑建设应符合地域特色的建筑。
建筑体量	村民宅基础建设点建筑新不超过115平方米的70%；产业用地的建筑第一层采用村庄住宅尺度，可适度放大。
建筑材质	除建筑主体使用石材外，其余建筑材质应与原有建筑协调。
建筑色彩	建筑色彩以自然色为主，慎用鲜艳色，可适度采用具有地域特色的土色、白灰等色彩，但不宜采用大红色或绿色等饱和度较高的色彩。
建筑高度	农村住宅建筑高度不超过12米，基础不超过1层。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

黑岭脚村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	现状户数 (户)	现状人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	7907.09	40.40%	12	65	121.65
	村庄公共管理与公共服务设施用地	村庄公共管理与公共服务设施用地	—	—			
	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	6723.91	3.44%			
	村庄道路用地	村庄道路用地	—	—			
农用地	种植园用地	种植园用地	10954.66	56.00%			
	总计	总计	19764.66	100.00%			

位置图



图例

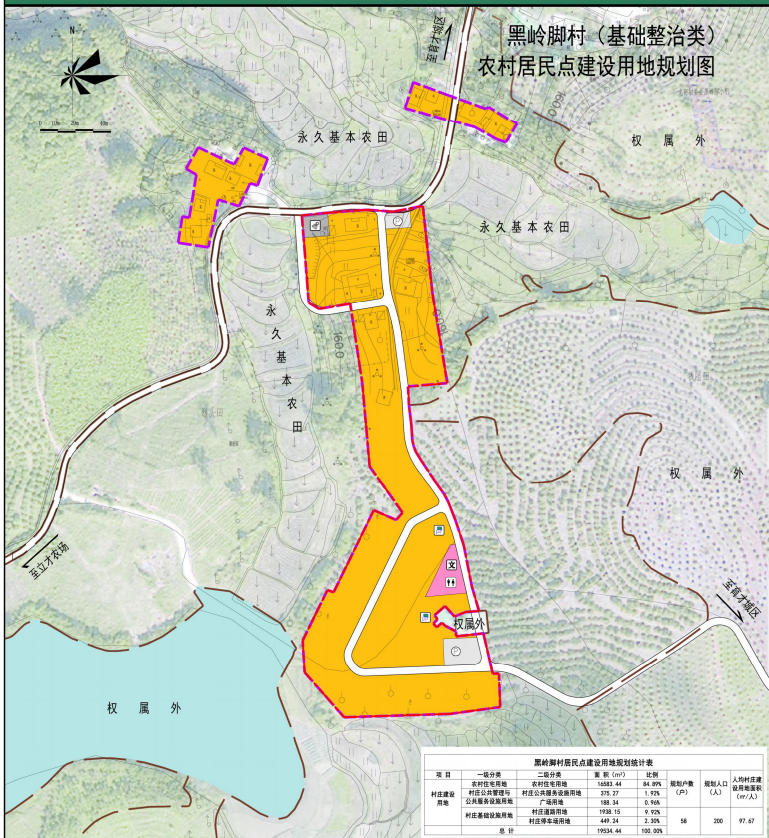
- 农村住宅用地
- 现状农村住宅用地 (规划保留)
- 种植园用地
- 权属边界
- 现状道路
- 现状房屋
- 本次规划现状村庄建设用地边界范围

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织成员认定名单，黑岭脚自然村共有集体经济组织成员12户，65人。
依据黑岭脚村集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，黑岭脚自然村新增分户需求为20户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

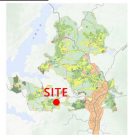
黑岭脚村（基础整治类） 农村居民点建设用地图



黑岭脚农村居民点建设用地图例统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	规划户数 (户)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /A)
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	15382.44	84.87%			
	村庄公共管理与公共服务设施用地	村庄公共管理与公共服务设施用地	375.27	1.92%			
	广场用地	广场用地	188.34	0.96%			
	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	1938.15	9.92%			
		村庄停车场用地	449.24	2.28%	58	200	97.47
合计			17934.44	100.00%			

位置图



图例

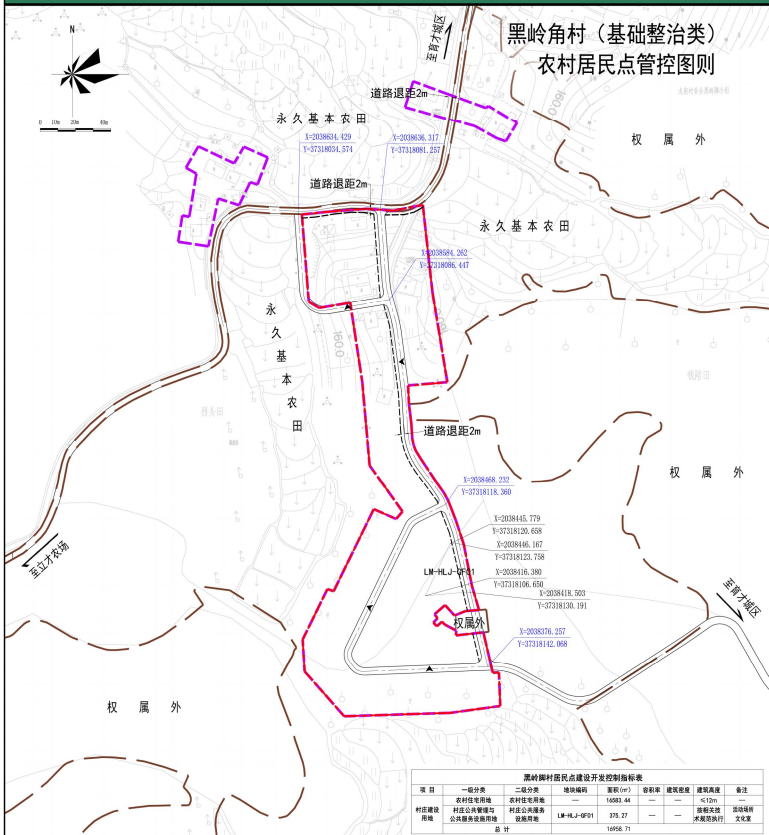
农村住宅用地	文化活动室	地块界线
村庄公共服务设施用地	活动场地	村庄建设用地边界
广场用地	公厕附房	村庄开发边界
停车场用地	停车场	规划道路
公共绿地	权属边界	

说明与备注

黑岭脚居民点结合《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》和《三亚市短乡村建设规划》综合确定，该居民点用地规模在保障规划期内村庄分户住宅用地需求保障的同时，盘活村庄存量集体建设用地，居民点内严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积最大不得超过175平方米。

黑岭脚自然村聚点规划共布置宅基地58户，其中保留宅基地12户，新建宅基地44户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)



位置图



图例

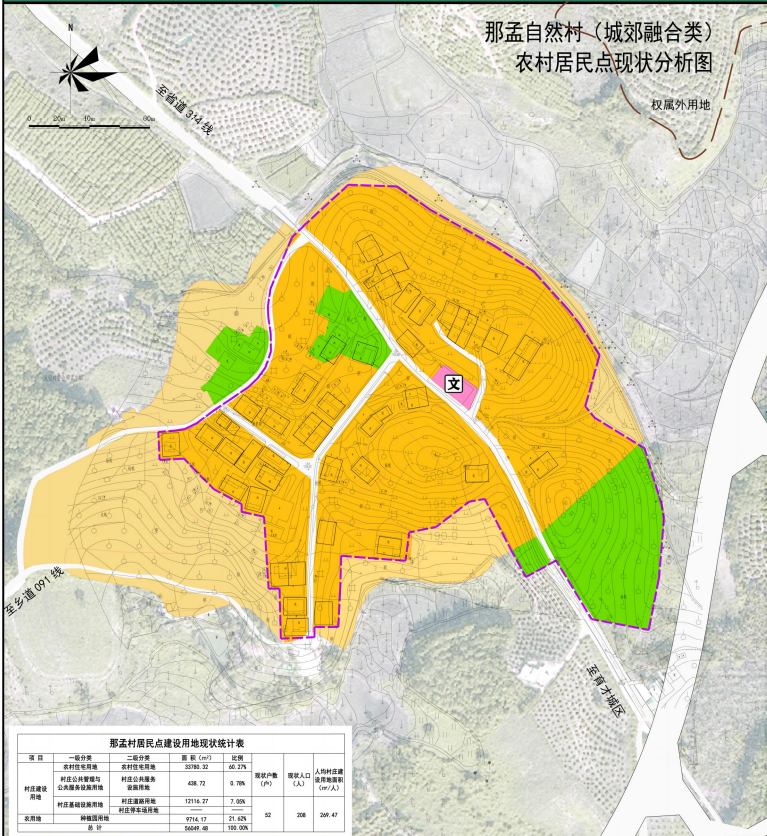
- 农村道路
- 机动车出入口
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 权属边界
- LM-HL-J-GF01
- 建设用地地块编码
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标
- 地块边界

说明与备注

- 建筑风貌** 新建建筑风貌以现代风格风貌建筑为主，建设不符合地域特色的建筑。
- 建筑体量** 村民宅基础建筑占地面积不超过175平方米的10%；产业用地新建建筑取一般采取村庄住宅尺度，可适度放大。
- 建筑材质** 保留建筑中使用的材质应与原有材质相同。
- 建筑风貌** 应保持村庄原有色彩基调，维护传统特色，可适当采用彩色等装饰性元素，以作点缀，但不宜大面积彩色或高饱和度颜色等装饰。
- 建筑高度** 农村住宅建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

那孟自然村（城郊融合类） 农村居民点现状分析图



位置图



图例

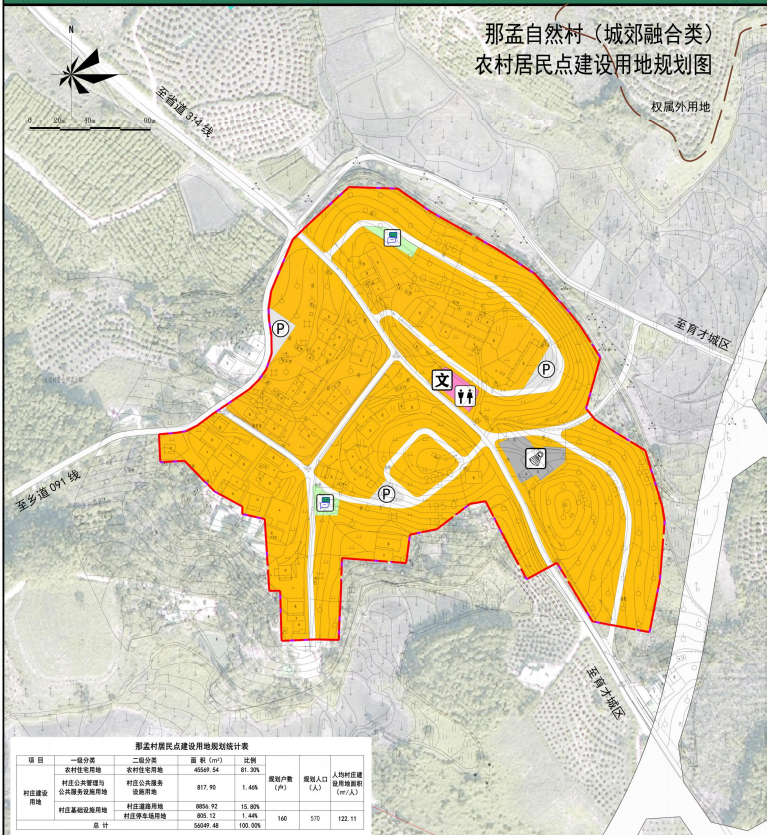
- 农村住宅用地
- 现状农村住宅用地（现状村庄）
- 公共服务中心用地
- 林地园地
- 文化活动室
- 现状房屋
- 现状道路
- 本次规划农村村庄建设规划边界
- 权属边界

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织认定名单，那孟村自然村共有集体经济组织成员52户。
依据那孟村集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，那孟村自然村新增分户需求为38户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

那孟自然村（城郊融合类） 农村居民点建设用地规划图



那孟村民点建设用地统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)		
					规划户数 (户)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	45549.54	81.32%	160	570	122.11
	村庄公共管理与公共基础设施用地	村庄公共管理与公共基础设施用地	817.90	1.44%			
	村庄道路用地	村庄道路用地	8056.92	15.92%			
	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	805.12	1.44%			
总计			55049.48	100.00%			

位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共管理与基础设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 商业用地
- 文化活动室
- 活动场地
- 公共厕所
- 停车场
- 公共绿地
- 地块界线
- 村庄建设用地边界
- 村庄开界边界
- 规划边界

说明与备注

那孟村民点结合《三亚市总体规划》（空间类2015-2030）和《三亚市城乡建设规划》综合确定。该居民点用地规模在保障规划期内村庄生产性用地需求保障的同时，盘活村庄存量集体建设用地，在优先保障村民居住及村庄公共服务设施用地的基础上，预留产业用地（经营性建设用地）指标。

村庄居民点新增户数按人均综合用地（包括宅前屋后的花园、道路等用地）不超过350平方米计算，居民点内严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过175平方米。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

那孟自然村 (城郊融合类) 农村居民点管控图则



项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积 (m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	备注
村庄建设用地	农村性宅基地	农村性宅基地	—	4558.54	—	—	<15m	—
	村庄公共服务用地	村庄公共服务用地	LM-LM-GP01	817.90	—	—	—	基础设施
	公共服务设施用地	公共服务设施用地	—	817.90	—	—	—	配套设施
总计				4637.44	—	—	—	—

位置图



图例

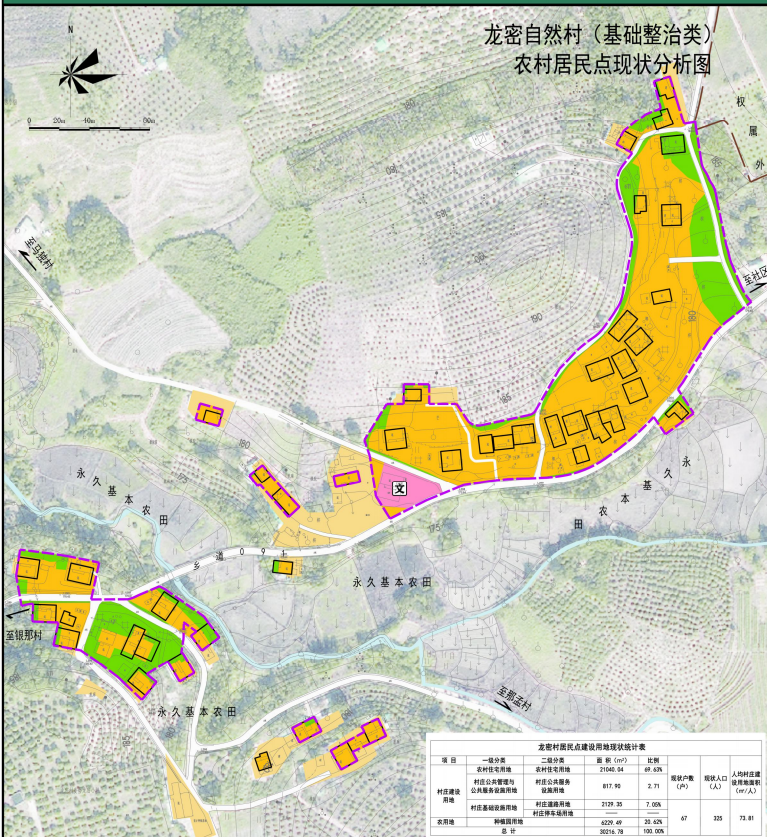
- 农村道路
- 机动车出入口
- 村庄开发边界
- 村庄边界
- 建筑退距
- 地块边界
- 建设用地地块编码
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标

说明与备注

建筑风貌	新建建筑风貌以原村风貌建筑为主, 建设建设不符合地域特色的建筑。
建筑体量	村庄宅基础建筑占地面积不得超过175平方米的70%; 产农村新建建筑统一采取原村建筑尺度, 可适度放大。
建筑材质	保留建筑修缮使用的材质应当与原村保持一致。
建筑颜色	原村房屋面色彩朴素, 维护有特殊色彩, 可适度采用彩色可降解涂料, 色彩、白灰等, 但不宜使用木色、蓝色等鲜艳色彩和图案。
建筑高度	农村住宅建筑高度不得超过12m, 显著不得超过15m。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

龙密自然村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



龙密村民点建设用地现状统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	现状户数 (户)	现状人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	21645.94	69.49%	67	225	72.81
	村庄公共服务设施用地	村庄公共服务设施用地	817.92	2.71%			
	村庄道路用地	村庄道路用地	2129.35	7.06%			
	村庄基础设施用地	村庄停车站用地					
农用地	种植园用地		6229.49	20.62%			
	总计		30216.70	100.00%			

位置图



图例

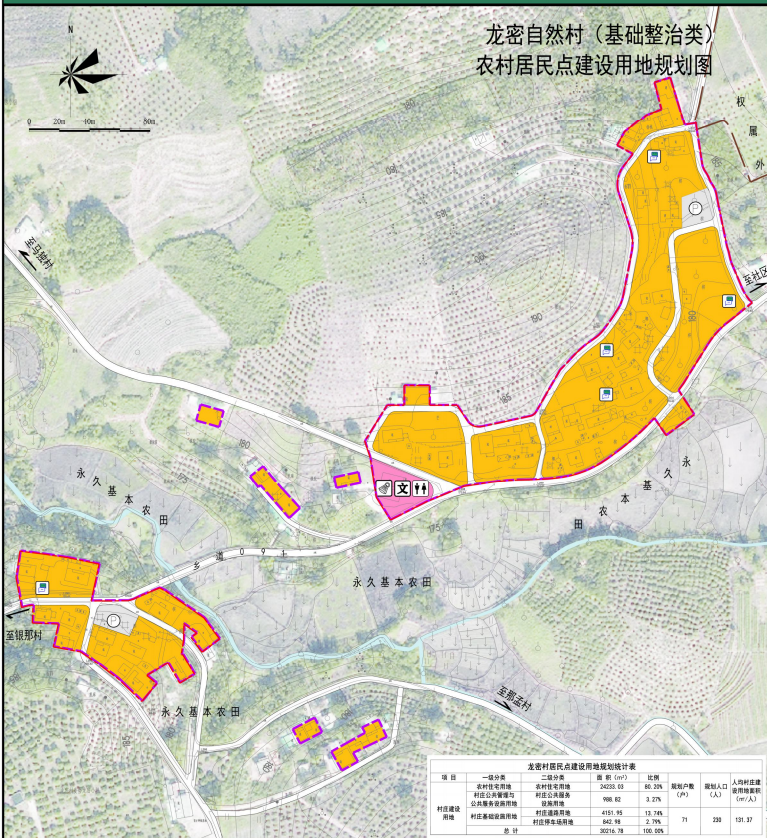
- 农村住宅用地
- 现状农村住宅用地（原址保留）
- 公共服务设施用地
- 种植园用地
- 文化点/活动室
- 现状房屋
- 现状道路
- 本次规划村庄建设用地整治界线
- 收集边界

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织成员认定名单，龙密村自然村共有集体经济组织成员67户。
依据龙密村集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，龙密村自然村新增分户需求为28户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

龙密自然村（基础整治类） 农村居民点建设用地规划图



项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	规划户数 (户)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设 用地	农村住宅用地	农村住宅用地	24233.69	60.29%			
	村庄公共服务设施用地	村庄公共服务设施用地	990.82	3.27%			
	村庄基础设施用地	村庄基础设施用地	4151.95	13.74%			
	村庄基本农田用地	村庄基本农田用地	842.98	2.19%	71	220	131.37
	村庄停车场用地	村庄停车场用地	30216.78	100.00%			
总计							

位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共服务设施用地
- 村庄建设用地
- 村庄建设用地边界
- 规划道路
- 权属边界
- 地块界线
- 村庄开发边界
- 停车场
- 公共用地
- 文化活动室
- 医用地
- 公共厕所

说明与备注

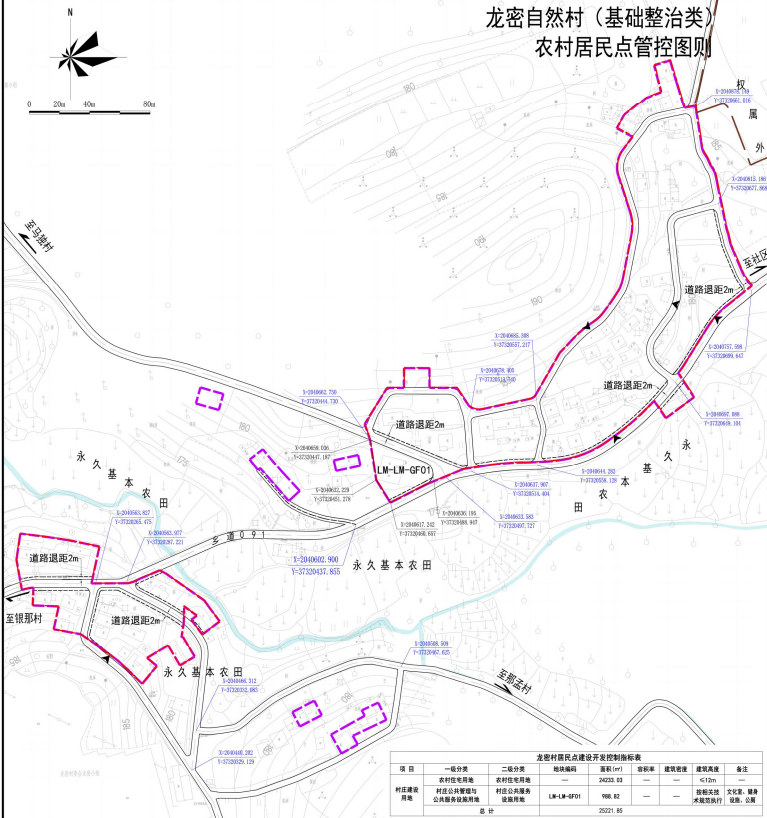
龙密自然村民居民点结合《三亚市总体规划》（空间类2015-2030）和《三亚市城乡规划建设规划》综合确定。该居民点用地规模在保障规划期内村庄分户住宅用地需求保障的同时，兼顾村庄存量集体建设用地，小组团东南角受基本农田范围影响，其建设用地范围仅沿基本农田边缘划定。

居民点内严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积最大不得超过75平方米。

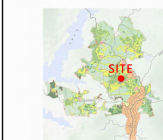
龙密自然村民居民点规划共布置宅基地71户，其中保留宅基地43户，新建宅基地28户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

龙密自然村 (基础整治类) 农村居民点管控图则



位置图



图例



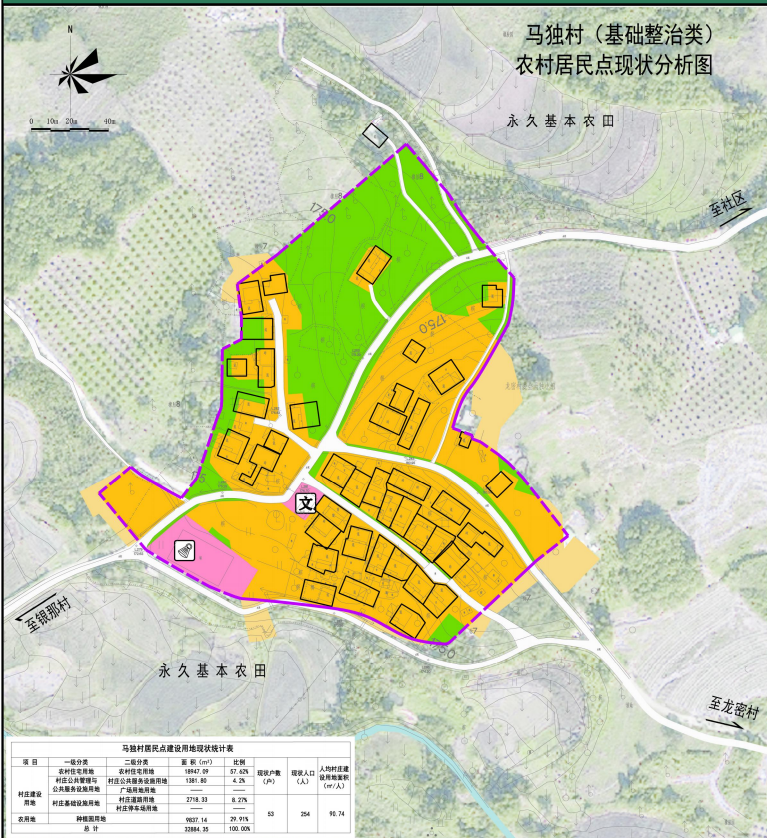
说明与备注

建筑风貌	新建建筑风貌以现代简约风格建筑为主，避免建设不符合地域特色的建筑。
建筑体量	村民宅基地建筑占地面积不超过175平方米的15%，产业用房新建统一按照农村民居宅尺度，可适度加大。
建筑材料	保留建筑修缮使用原有材料或原有材料翻新。
建筑颜色	屋顶村庄应着色彩体系，维护传统特点，可设置与传统民居使用浅色系，但不得使用，除不定型次色或高饱和度色彩的装饰颜色。
建筑高度	农村住宅建筑高度不超过12米，且层数不超过3层。

项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积 (m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	备注
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	LM-LM-GF01	998.82	—	—	≤12m	—
	村庄公共管理与公共服务设施用地	村庄公共管理与公共服务设施用地		—	—	—	—	按照管控 文化室、健身水廊等设施行 建设、设置
总计				2621.85	—	—	—	—

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

马独村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



马独村民户建设用地现状统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	现状户数 (户)	现状人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设 用地	农村住宅用地	农村住宅用地	18947.09	57.62%	53	254	95.74
		村庄公共管理用地	1391.85	4.2%			
		村庄基础设施用地	2718.33	8.27%			
农用地	种植园用地	种植园用地	9637.14	29.91%			
		总计	33084.39	100.00%			

位置图



图例

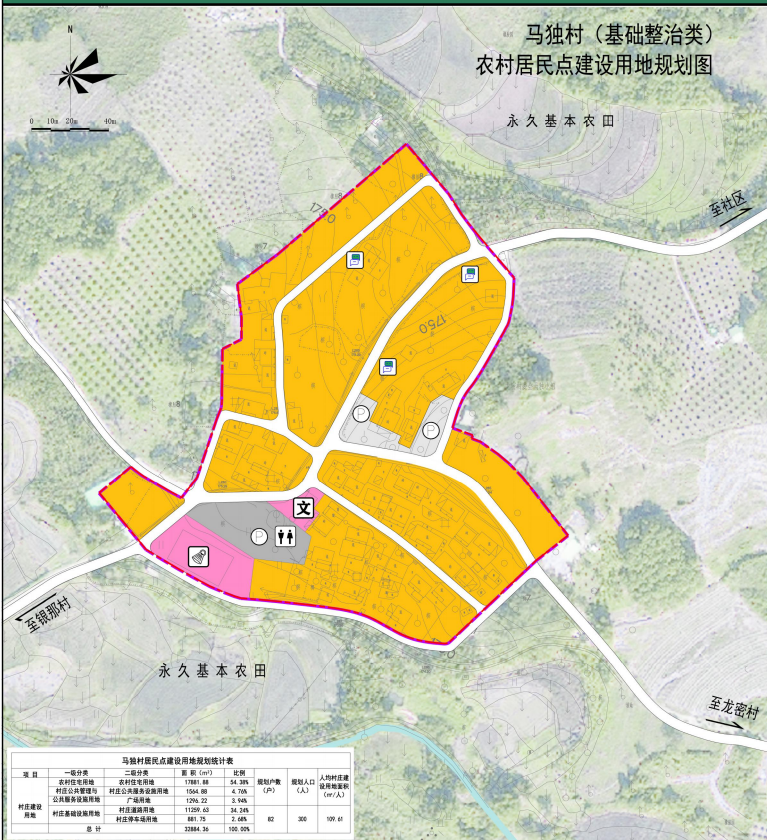
- 农村住宅用地
- 现状农村住宅用地 (虚线圈出)
- 公共服务设施用地
- 种植园用地
- 现状房屋
- 现状道路
- 本次规划优化村庄建设用地边界范围线
- 文化活动室
- 运动场

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织成员认定名单，马独村自然村共有集体经济组织成员53户，254人。
依据马独村集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，马独村自然村新增分户需求为29户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

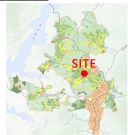
马独村（基础整治类） 农村居民点建设用地规划图



马独农村居民点建设用地规划统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	规划户数 (户)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	17881.88	84.20%			
		村庄公共管理与公共服务设施用地	1964.00	4.70%			
		公共基础设施用地	1296.22	3.94%			
		村庄道路用地	11259.63	34.24%			
		村庄基础设施用地	1881.35	2.68%	82	300	109.61
总计			21383.08	100.00%			

位置图



图例

- 农村住宅用地
- 村庄公共服务设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 公共绿地
- 文化活动室
- 活动场地
- 公厕附房
- 停车场
- 地块界线
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 规划道路

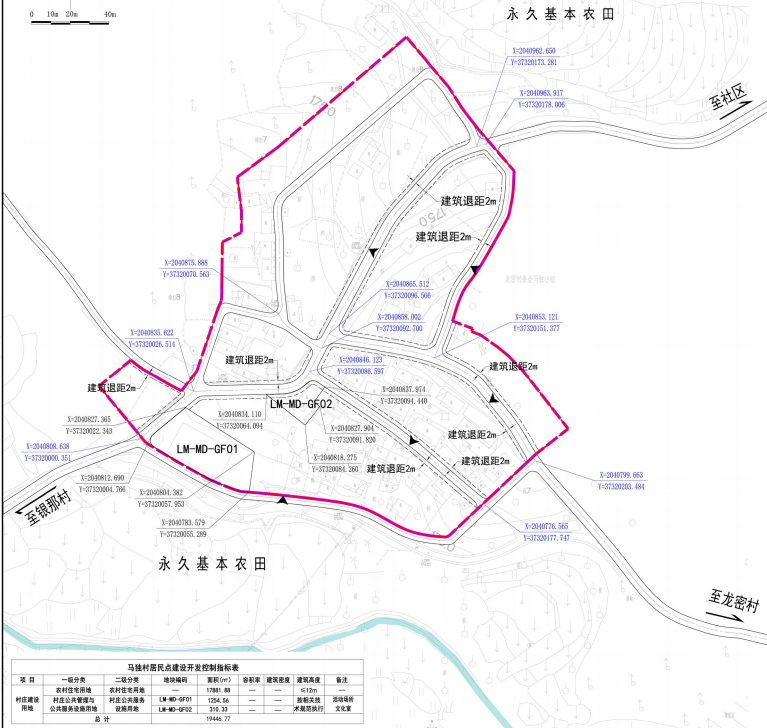
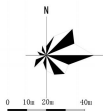
说明与备注

马独居民点结合《三亚市总体规划》（空间类2015-2030）和《三亚市城乡规划建设规划》综合确定，该居民点用地规模在保障规划期内村庄分户住宅用地需求保障的同时，盘活村庄存量集体建设用地，居民点内严格执行“一户一宅”政策，每户宅基地面积最大不得超过175平方米，原篮球场因占用基本农田，故本次村庄基本农田范围需调整。

马独自然村居民点规划共布置宅基地82户，其中保留宅基地40户，新建宅基地42户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

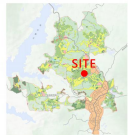
马独村 (基础整治类) 农村居民点管控图则



马独村民点建设开发控制指标表

项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积(m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	备注
村庄建设 用地	农村住宅用地	农村住宅用地	LM-MD-GF01	17881.88	—	—	≤12m	—
	村庄公共服务与 公共服务业用地	村庄公共服务 设施用地	LM-MD-GF02	1254.56	—	—	≤12m	建筑形式 文化类
总计				19446.77				

位置图



图例

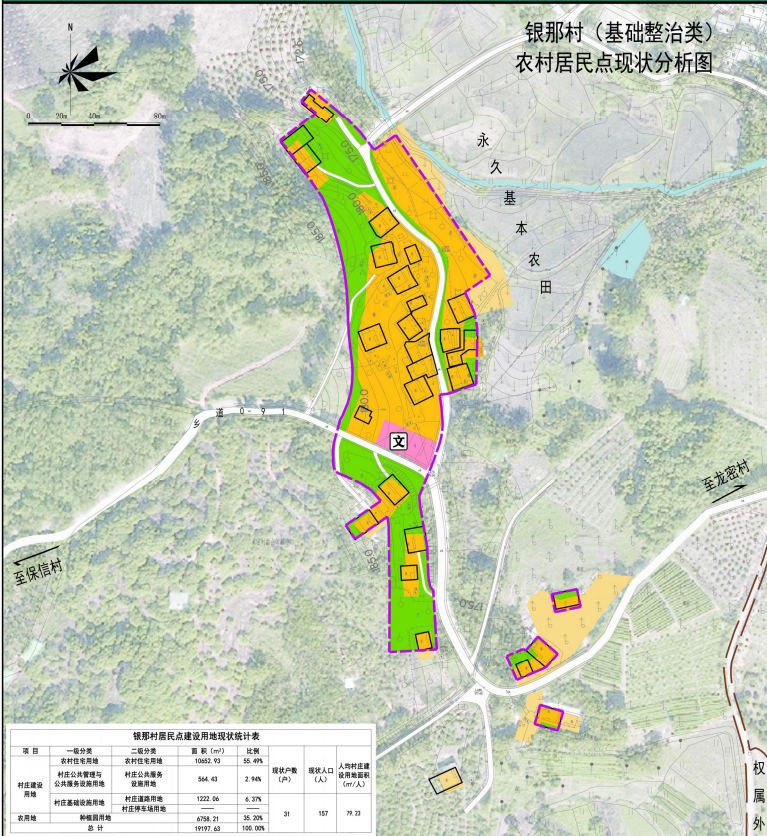
- 农村道路
- 机动车出入口
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 建筑退距
- 地块边界
- 建设用地地块编码
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标

说明与备注

建筑风貌	新建建筑风貌以现代简约风格建筑为主，建设不符合地域特色的建筑。
建筑体量	村民宅基础建筑占地面积不超过175平方米的70%；产业用房新建建筑一般采取村庄尺度，可适度放大。
建筑材质	保留建筑修缮中使用的材质应与原有材质相协调。
建筑色彩	建筑色彩应与周边环境相协调，保护传统风貌。可适度采用彩色建筑外墙、彩色瓦片等，但不宜大面积使用高饱和度色彩和图案。
建筑高度	农村住宅建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

银那村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



位置图



图例

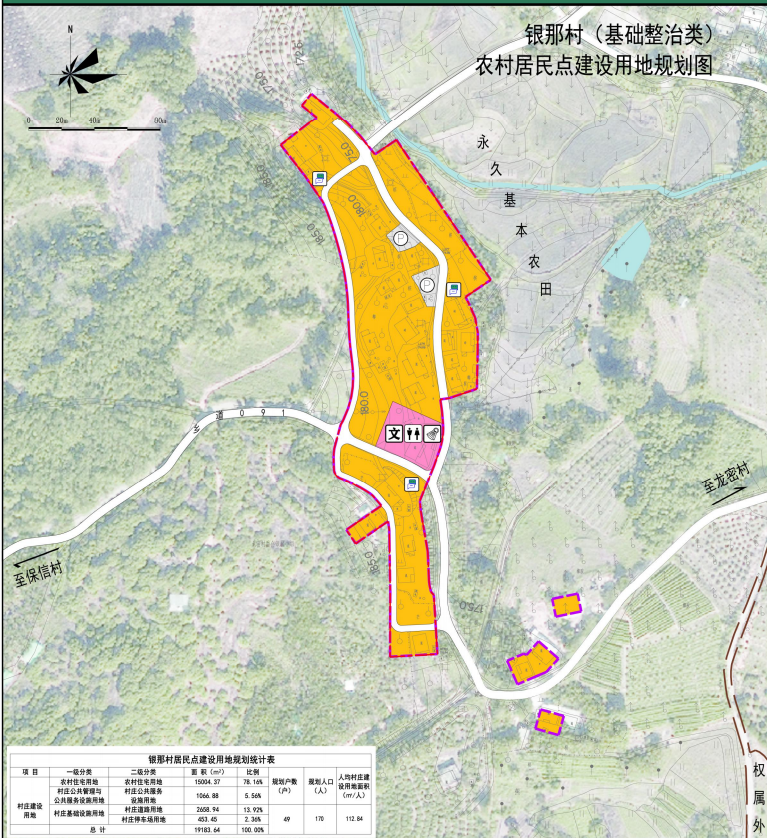
- 农村宅基地
- 现状农村宅基地（规划调出）
- 公共服务设施用地
- 种植园用地
- 文化活动室
- 现状房屋
- 现状道路
- 本次规划优化的村庄建设用地建设线
- 权属边界

说明与备注

依据三亚市农业农村部门集体经济组织成员认定名单，银那村自然村共有集体经济组织成员31户，157人。
依据三亚市集体经济组织成员名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“应分尽分”的原则，预测至规划期末，银那村自然村新增分户需求为16户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

银那村（基础整治类） 农村居民点建设用地规划图



银那村居民点建设用地规划统计表

项目	一级分类	二级分类	面积 (m ²)	比例	规划户数 (户)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
村庄建设用地	村庄公共管理与公共服务设施用地	村庄公共服务设施用地	1066.88	5.54%			
	村庄建设用地	设施用地	2658.74	13.92%			
	村庄建设用地	村庄建设用地	453.45	2.36%	49	170	112.54
	村庄建设用地	村庄停车场用地	19183.54	100.00%			
总计			19183.54	100.00%			

位置图



图例

- 农村住宅用地
- 地块界线
- 村庄公共服务设施用地
- 村庄建设用地边界
- 停车场用地
- 村庄开发边界
- 规划道路
- 权属边界
- 文 文化活动室
- ↑↑ 公共厕所
- P 停车场
- ☀ 公共场地

说明与备注

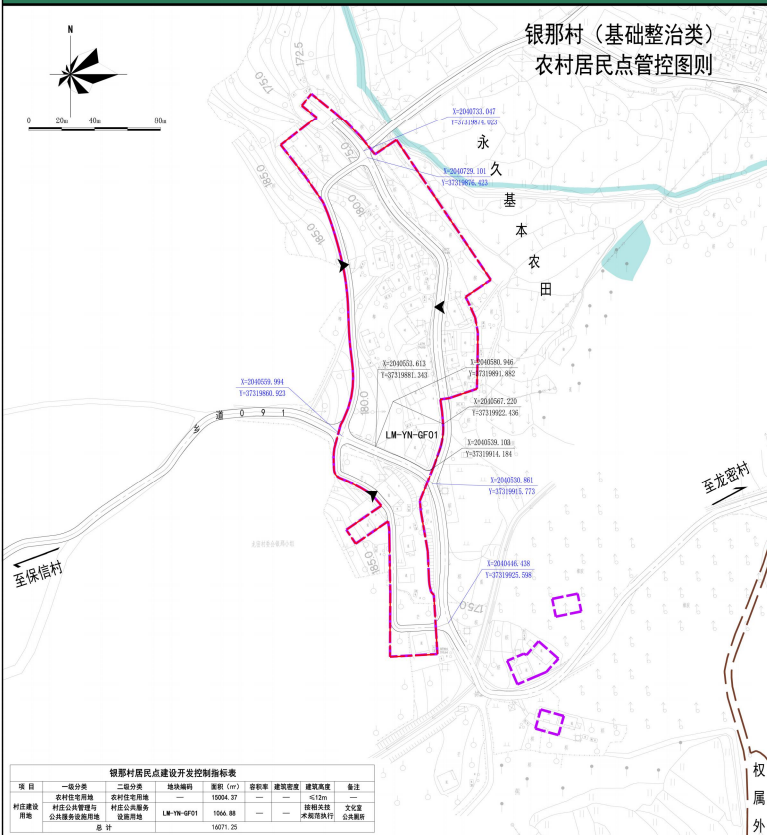
银那村民居点结合《三亚市总体规划》（空间类2015-2030）和《三亚市城乡规划》（综合类）确定，该村民居点用地规模在保障规划期内村庄分户住宅用地需求保障的同时，盘活村庄存量集体建设用地。银那村民居点南边团建设用地边界地现状接收划定。

居民点内严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积最大不得超过175。

银那自然村聚居点规划共布置宅基地49户，其中保留宅基地21户，新建宅基地28户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

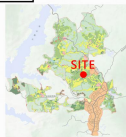
银那村 (基础整治类) 农村居民点管控图则



银那村居民点建设开发控制指标表

项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积 (m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	备注
村庄建设用地	农村住宅用地	农村住宅用地	—	10094.37	—	—	≤12m	—
	村庄公共服务与公共服务业用地	村庄公共服务设施用地	LM-YN-GF01	1066.88	—	—	按照相关技术规范执行	文化室
	总计			11071.25				

位置图



图例

- 农村道路
- 建筑基底
- 机动车出入口
- 地块边界
- 村庄建设用地边界
- LM-YN-GF01
建设用地地块编码
- 村庄开发边界
- 控制点坐标
- 权属边界
- 道路交叉点坐标

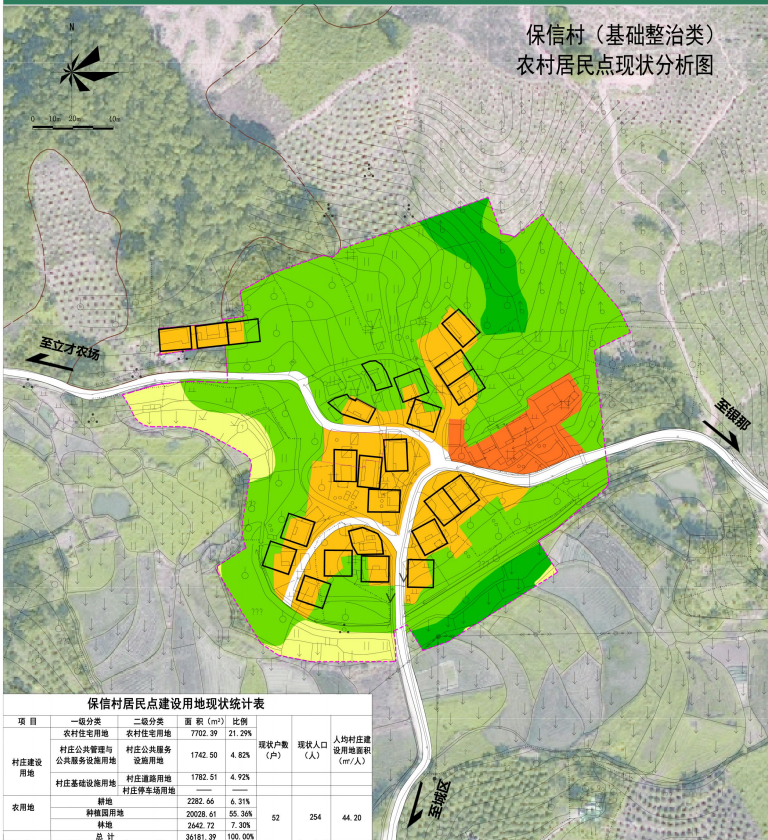
说明与备注

建筑风貌	新建建筑风貌以现代简约风貌建筑为主，建设不符合地域特色的建筑。
建筑体量	村民宅基础建筑占地面积不超过175平方米的70%；产业用房新建建筑一般采取村庄住宅尺度，可适度放宽。
建筑材质	保留建筑修缮使用的材质应与原有材质相同。
建筑风貌	保持村庄原有色彩体系，维护传统风貌，可适度增加彩色建筑使用色彩，自设传统色，但不宜使用之色色等鲜艳色彩的装饰物。
建筑高度	农村住宅建筑高度不超过12米，层数不超过3层。

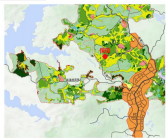
权属外

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

保信村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



位置图



图例

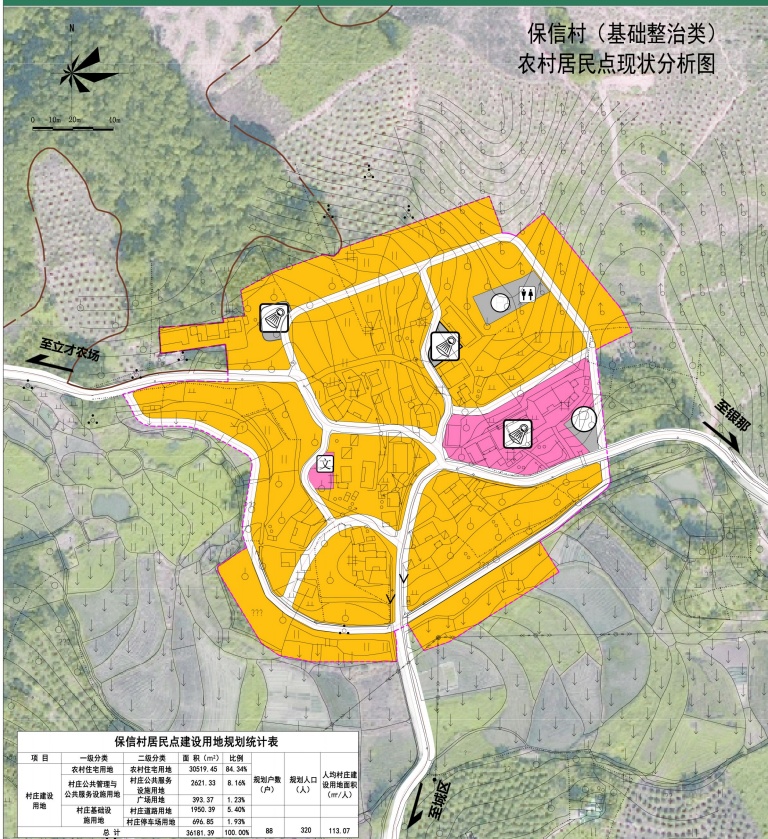
- 农村住宅用地
- 村庄公共管理与公共服务设施用地
- 耕地
- 林地
- 裸地
- 本次规划优化的村庄建设用地边界建议线
- 现状房屋
- 农村道路
- 权属边界

说明与备注

依据三亚市农村农业部门集体经济组织认定名单，保信村自然村共有集体经济组织成员57户，225人。
依据保信村集体经济组织认定名单，按照至规划期末（2035年）具有分户需求的村民“百分区分”的原则，预测至规划期末，保信村自然村新增分户需求为36户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划（2019—2035）

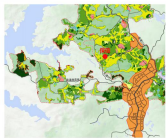
保信村（基础整治类） 农村居民点现状分析图



保信村居民点建设用地规划统计表

项目	二级分类		面积 (m ²)	比例	规划户数 (户)	规划人口 (人)	人均村庄建设用地面积 (m ² /人)
	一级分类	二级分类					
村庄建设用地	农村宅基地	农村宅基地	30519.45	84.34%			
	村庄公共管理与公共服务设施用地	村庄公共服务设施用地	2621.33	8.16%			
		广场用地	393.37	1.23%			
		村庄道路用地	1950.39	5.40%			
		村庄基础设用地	696.85	1.93%			
		村庄停车场用地	36181.39	100.00%	88	320	113.07
总计			36181.39	100.00%			

位置图



图例

- 农村宅基地
- 村庄公共服务设施用地
- 广场用地
- 停车场用地
- 农村道路
- 权属边界
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界

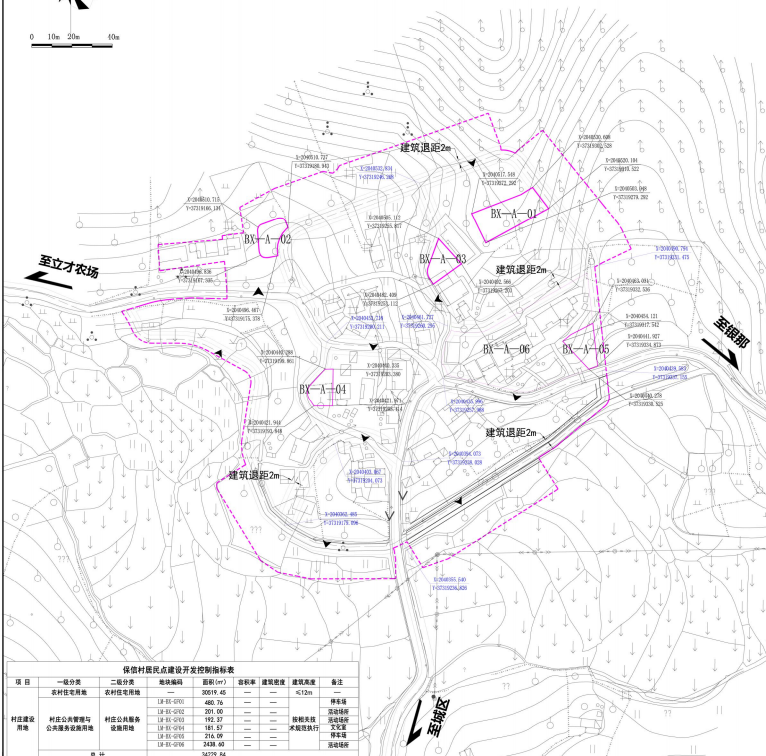
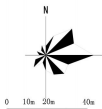
说明与备注

保信村农民收归《三亚市总体规划》（2015-2030）和《三亚市城乡规划条例》综合规定。该规划用地按照近期村庄分类和现状用地需求进行划分。村庄分类有重要集建设用地区。在优先保障村民居住及村庄公共服务设施用地需求的基础上，预留产业用地（经营性建设用地）指标。

村庄宅基地按照户均人均用地（包括宅基地内花地、道路等用地）不超过150平方米计算，按照户均严格落实“一户一宅”政策。每户宅基地面积不得超过175平方米。保信村中心聚落规划共有宅基地88户，其中保留宅基地24户，新建宅基地64户。

三亚市育才生态区龙密村村庄规划 (2019—2035)

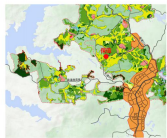
保信村(基础整治类) 农村居民点管控图则



保信村民点建设开发控制指标表

项目	一级分类	二级分类	地块编码	面积(m ²)	容积率	建筑密度	建筑高度	备注
村庄建设 用地	农村公共管理 与 公共服务设施用地	农村住宅用地	18-01-0101	30619.45	—	—	<12m	—
			18-01-0102	480.76	—	—	—	停车场
			18-01-0103	291.00	—	—	—	篮球场
			18-01-0104	192.37	—	—	—	文化活动
			18-01-0105	181.37	—	—	—	文化室
			18-01-0106	216.98	—	—	—	停车场
			18-01-0106	2438.90	—	—	—	
合计				34229.86				

位置图



图例

- 农村道路
- 机动车出入口
- 村庄建设用地边界
- 村庄开发边界
- 建筑退距
- 地块边界
- 建设用地地块编码
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标

说明与备注

- 建筑风貌** 新建建筑风貌以现代简约风格建筑为主，避免建设不符合地域特色的建筑。
- 建筑风貌** 村民宅基础建筑占地面积不得超过175平方米的70%；生产用房新建建筑统一采用村庄住宅风貌，可适度放大。
- 建筑材质** 鼓励建筑中使用传统材料或与传统材料相协调。
- 建筑风貌** 鼓励村民自建房屋采用本地传统材料，可采用当地传统色彩或传统建筑色彩，向传统转变，禁止使用天然石材或金属等影响整体风貌的材料。
- 建筑高度** 农村村民住宅建筑高度不得超过12米，楼层不超过3层。