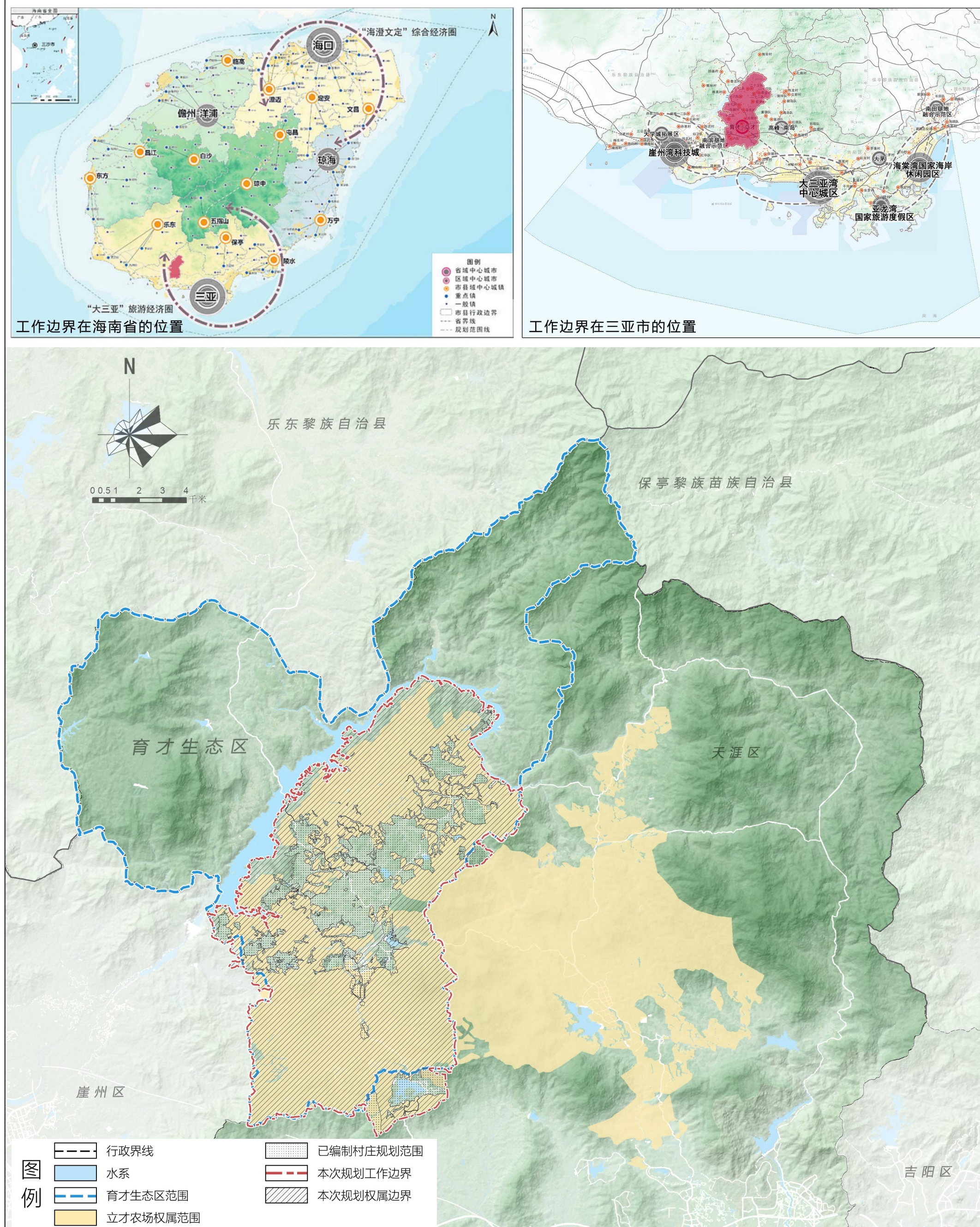


项目简介

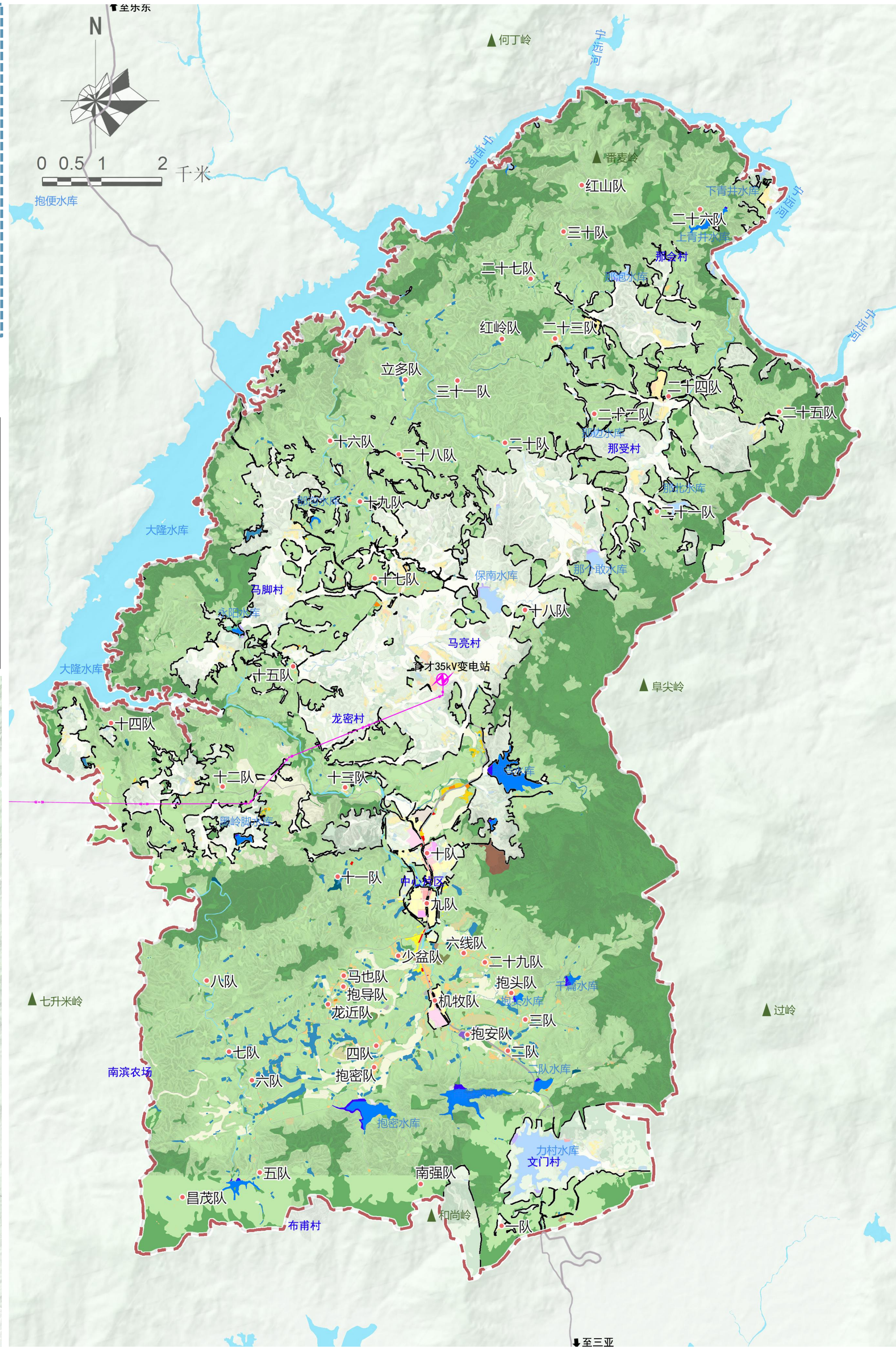
为合理利用与保护育才生态区立才片区连队的国土空间资源，规范连队空间类项目用地和建设规划管理，促进连队居民点合理集聚，促进立才农场育才片区农场经济、社会、场队建设发展与乡村全面振兴，编制《三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（2021-2035）》（以下简称本规划）。

2022年12月项目组根据专家评审意见、公示意见、相关单位意见以及资规局审查意见对规划成果进行了修改完善。2023年1月11日，本规划正式获批，形成正式成果。现按程序将规划给予公布。

区位分析



场域用地现状



- 耕地：现状耕地面积为290.18公顷；
- 林地：现状生态林地面积为4276.90公顷；
- 居住用地：现状居住用地109.88公顷，布局分散。
- 产业用地：现状产业用地6.08公顷。



一级类		二级类		三级类		基期年（2020）				
代码	名称	代码	名称	代码	名称	面积（公顷）	占比（%）			
01	耕地					290.18	2.46			
02	园地					7805.23	66.09			
03	林地					3120.09	26.42			
04	草地					4.13	0.03			
05	湿地					2.00	0.02			
06	农业设施建设用地	0601	乡村道路用地	60101	村道用地	75.70	0.64			
				60102	村庄内部道路用地	10.93	0.09			
			0602	种植设施建设用地			8.48	0.07		
			0603	畜禽养殖设施建设用地			3.65	0.03		
07	居住用地	0703	农村居民住宅用地	070301	一类农村居民住宅用地	8.35	0.07			
			0704	农村社区服务设施用地			1.90	0.02		
			0705	农场连队居住用地	070501	一类农场连队住宅用地	63.49	0.54		
					070502	二类农场连队住宅用地	35.36	0.30		
			0706	农场连队社区服务设施用地			0.78	0.01		
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			0.02	0.00			
			0806	医疗卫生用地	080602	基层医疗卫生设施用地	0.04	0.00		
09	商业服务业用地	0901	商业用地			2.66	0.02			
10	工矿用地		工业用地			1.94	0.02			
			采矿用地			14.29	0.12			
11	仓储用地	1101	物流仓储用地			1.48	0.01			
12	交通运输用地	1202	公路用地			31.11	0.26			
			1208	交通场站用地			0.79	0.01		
13	公用设施用地	1301	供水用地			0.50	0.00			
			1312	水工设施用地			14.30	0.12		
15	特殊用地	1506	殡葬用地			5.34	0.05			
			17	陆地水域	1701	河流水面		43.87	0.37	
						1702	水库水面		90.20	0.76
						1704	坑塘水面		138.35	1.17
						1705	沟渠		13.83	0.12
23	其他土地	2306	裸土地			0.10	0.00			
			2307	裸岩石砾地			1.25	0.01		
合计						11810.39	100			

场域发展战略与目标



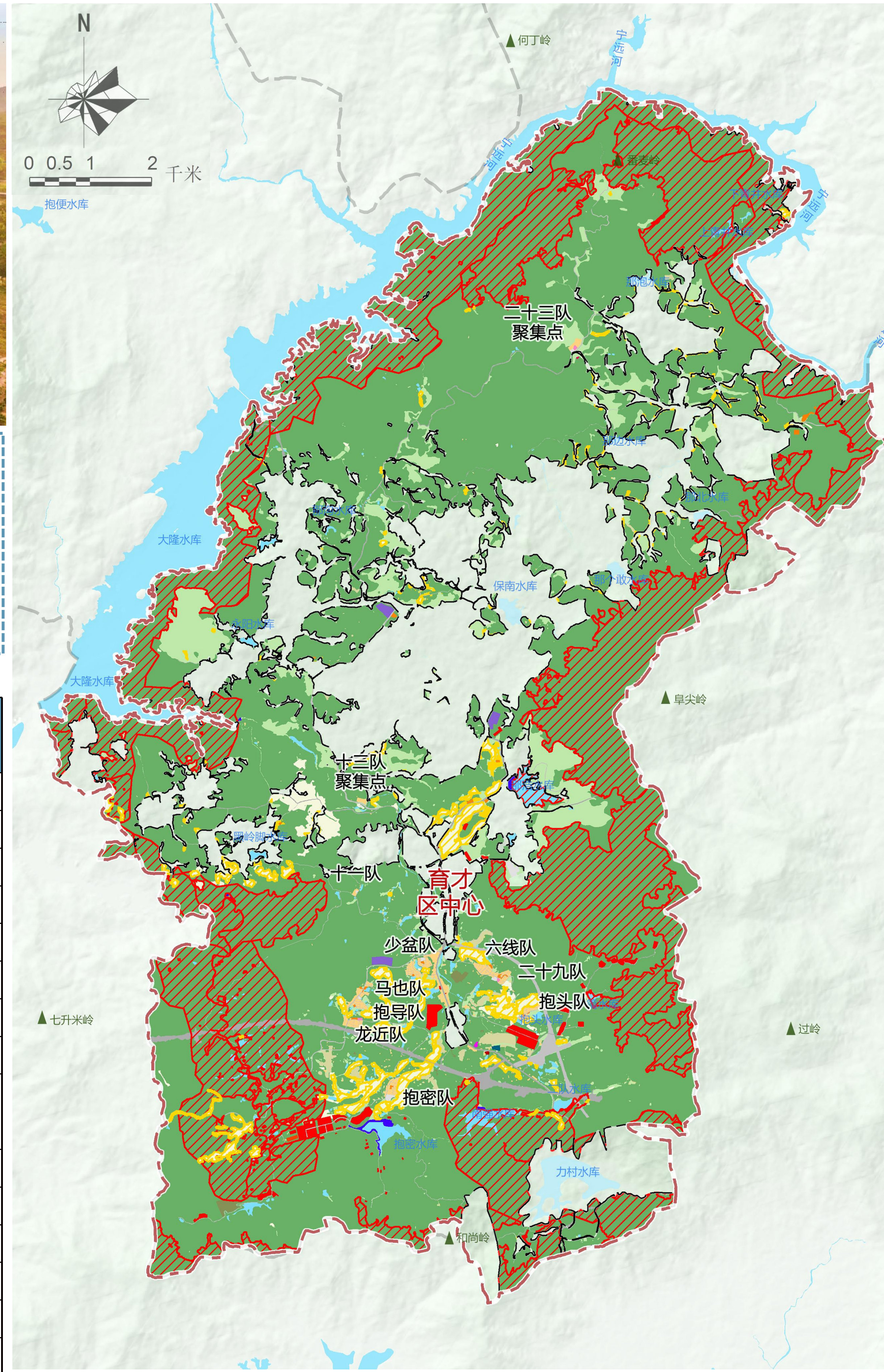
规划指标:

规划指标分为约束性和预期性两大类指标，主要涵盖国土空间开发保护、场域发展、人居环境整治等方面，共计15项，其中约束性指标7项，用以管控规划期限内连队建设用地规模、生态保护红线、永久基本农田保护面积等内容。

主要控制指标建议表

序号	指标	单位	规划基期年(2020)	规划目标年(2035)	属性
1	户籍人口规模	人	6269	10010	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	209.62	209.62	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	4304.41	4304.41	约束性
4	I级II级保护林地面积	公顷	4580.60	4580.60	约束性
5	耕地保有量	公顷	287.85	287.95	约束性
6	林地保有量	公顷	10242.44	10245.26	约束性
7	村庄建设用地规模	公顷	127.69	157.71	约束性
8	经营性建设用地规模	公顷	6.09	79.77	约束性
9	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	3.46	5.23	预期性
10	自来水普及率或农村集中式供水率	%	0	100	预期性
11	农村生活垃圾无害化处理率	%	80	100	预期性
12	农村生活污水处理率	%	0	90	预期性
13	农村黑臭水体消除率	%	0	95	预期性
14	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	40	90	预期性
15	通村道路硬化率或村内道路硬化率	%	80	95	预期性

场域国土空间综合规划



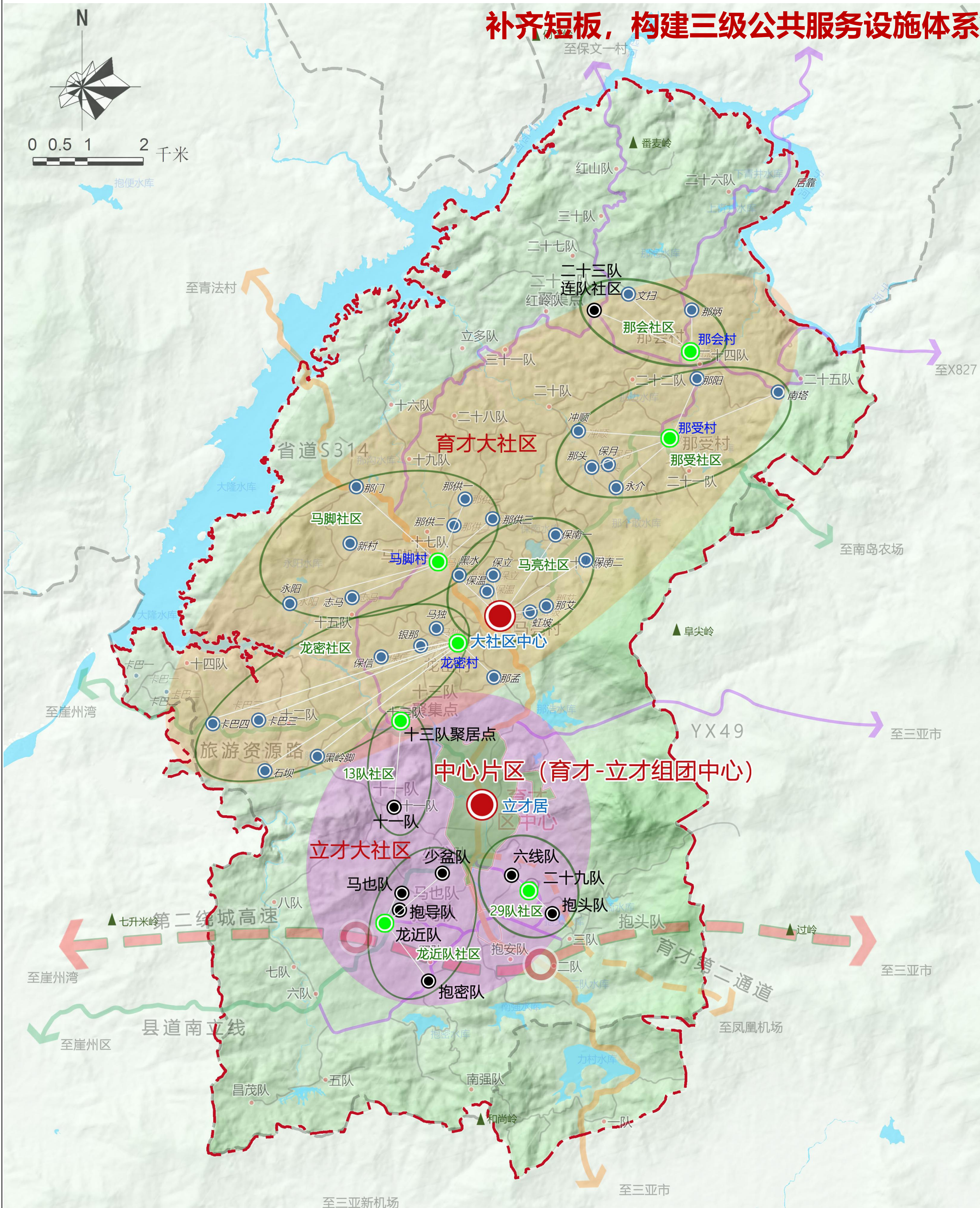
- 耕地: 规划耕地面积为287.95公顷;
- 林地: 规划林地面积为10245.26公顷, 林地覆盖率86.75%;
- 居住用地: 规划居住用地69.24公顷;
- 产业用地: 规划产业用地70.55公顷(含文化用地)。

一级类 代码	二级类		三级类		目标年(2035)		
	名称	代码	名称	代码	面积(公顷)	占比(%)	
01	耕地				287.95	2.44	
02	园地				709.04	6.00	
03	林地				10245.26	86.75	
06	农业设施建设 建设用地	0601	乡村道路用地	060101	村道用地	92.97	0.79
				060102	村庄内部道路用地	4.31	0.04
		0602	种植设施建设用地			5.88	0.05
		0603	畜禽养殖设施建设用地			3.22	0.03
07	居住用地	0703	农村居民住宅用地	070301	一类农村居民住宅用地	13.99	0.12
						1.94	0.02
		0704	农村社区服务设施用地			47.38	0.40
		0705	农场连队居住用地	070501	一类农场连队住宅用地	3.51	0.03
				070502	二类农场连队住宅用地	2.42	0.02
08	公共管理与 公共服务用地	0801	机关团体用地		0.42	0.00	
		0802	科研用地		0.15	0.00	
		0803	文化用地	080301	图书与展览用地	1.99	0.02
				080404	幼儿园用地	0.88	0.01
09	商业服务 业用地	0901	商业用地		17.78	0.15	
		0901	商业用地	090101	零售商业用地	2.39	0.02
				090103	餐饮用地	0.30	0.00
				090104	旅馆用地	23.75	0.20
				090105	公用设施营业网点用地	0.43	0.00
		0902	商务金融用地		2.03	0.02	
0903	娱乐康体用地	090302	康体用地	1.09	0.01		
0904	其他商业服务业用地		9.57	0.08			
11	仓储用地	1101	物流仓储用地		11.22	0.10	
12	交通运输 用地	1202	公路用地		122.10	1.03	
13	公用设施 用地	1310	消防用地		0.95	0.01	
		1312	水工设施用地		8.83	0.07	
15	特殊用地	1506	殡葬用地		11.35	0.10	
16	留白用地				5.99	0.05	
17	陆地水域	1701	河流水面		7.87	0.07	
		1702	湖泊水面		124.36	1.05	
		1703	水库水面		0.94	0.01	
25	过渡期适 用地类	2501	其他独立建设用地(过渡期)		5.22	0.04	
合计					11810.39	100.00	



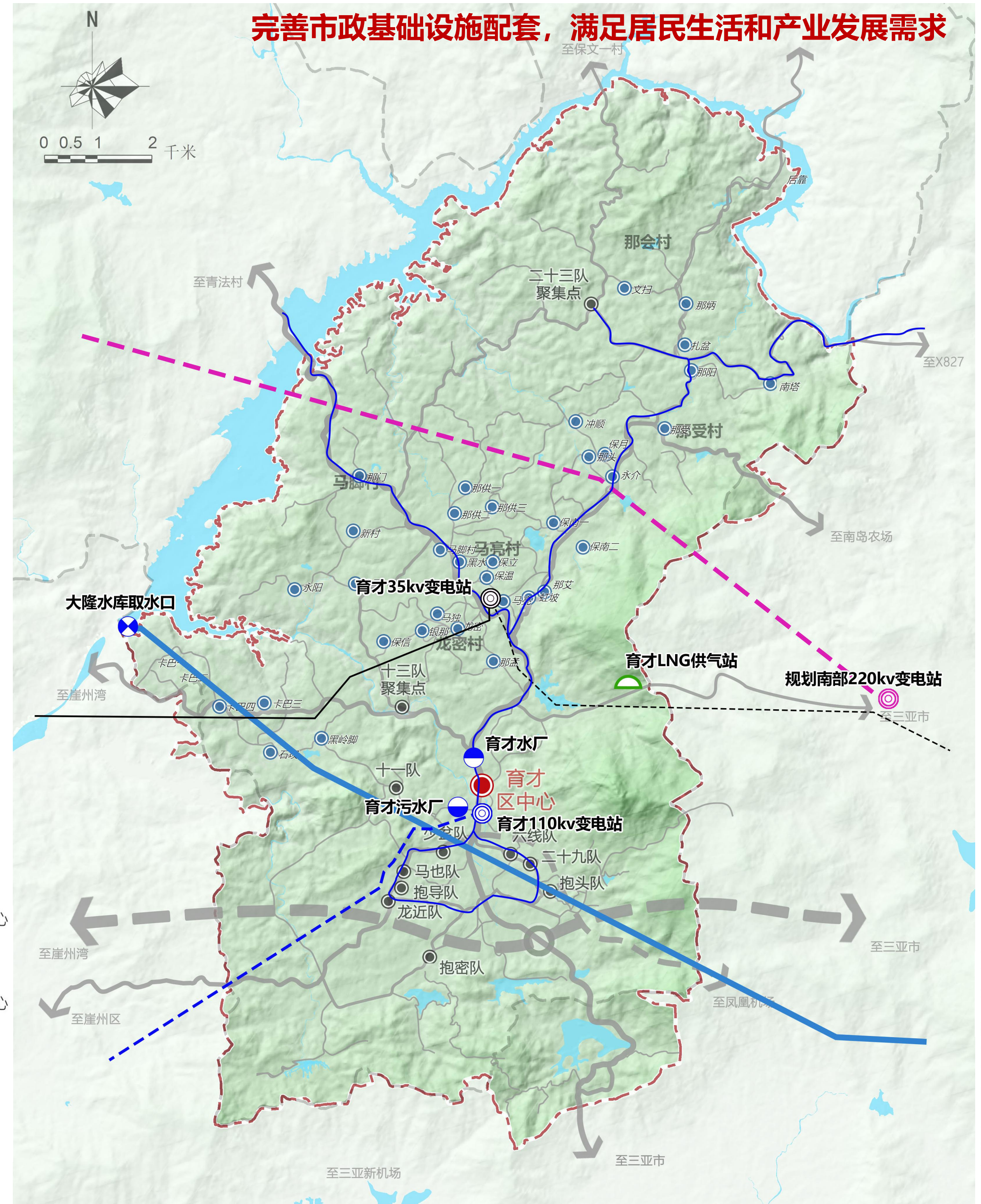
垦地融合——场（镇）村体系与公共服务设施规划

公服设施	三次生活圈	二次生活圈	一次生活圈
数量	1个	2个	8个
布局指引	立才——育才小城镇组团	立才乡村大社区、育才乡村大社区	29队社区、龙近社区、13队社区、马亮社区、龙密社区、马脚社区、那受社区、那会社区
行政管理	—	居委会	村委会
教育设施	中学、职业教育	—	小学、幼儿园
文化设施	图书馆分馆	旅游驿站	文化活动室
体育设施	室外运动场、室内体育活动室	健身步道、多功能运动场	室外运动场
医疗设施	卫生院、卫生服务用心	—	卫生室
社会福利	敬老院	—	老年活动中心
商业服务	超市、农资店、信用社、银行网点、快递网点	乡创中心	便民服务中心（超市、农资店、村邮站）



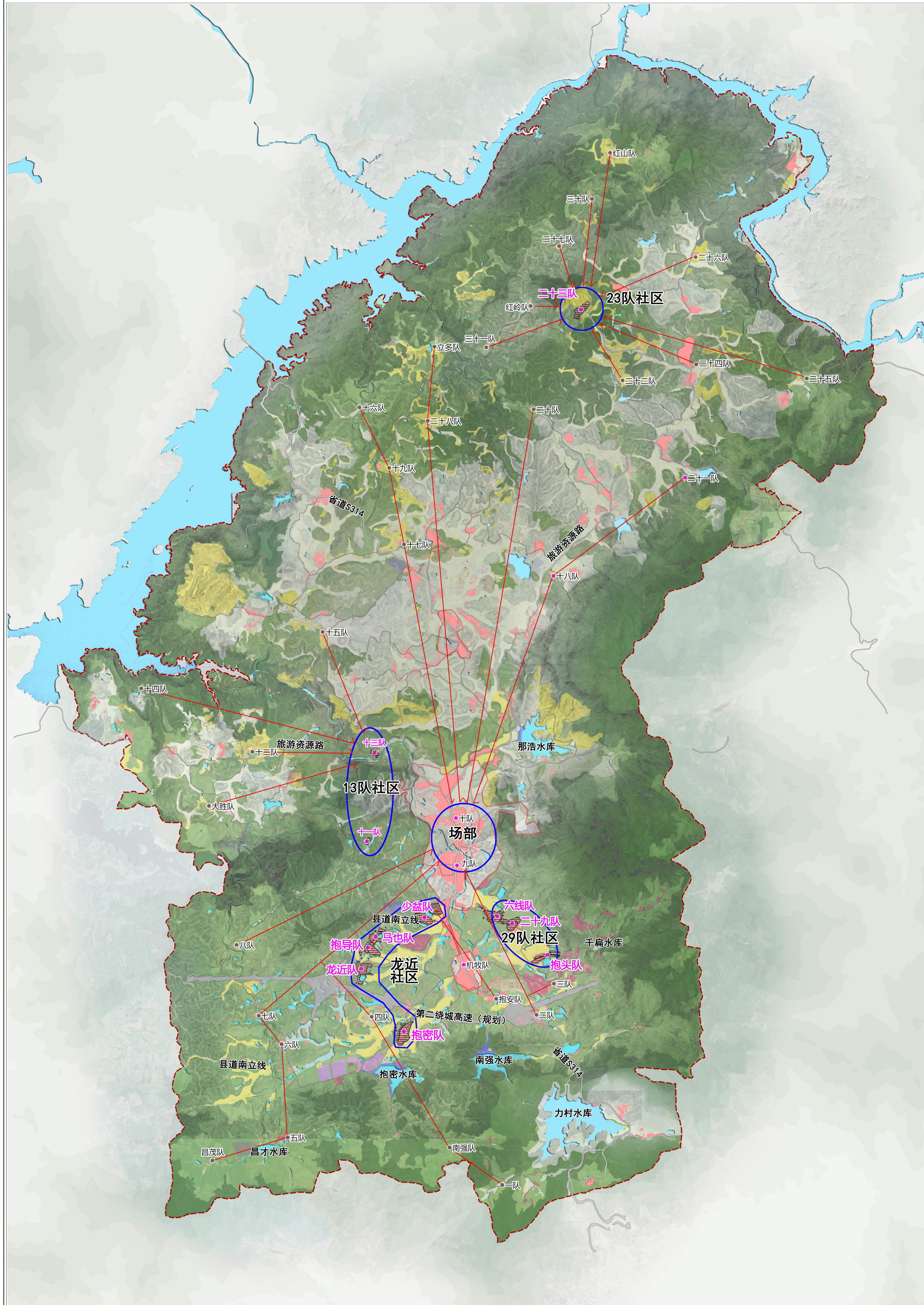
垦地融合——公用设施规划

设施类型	规划指标	设施布置	建设类型	规划选址
供水设施	总供水用水量为1509立方米/日	育才水厂 连队（村庄）供水管网延伸工程	扩建	主要沿省道S314和马亮村那受村之间的主要乡村道路铺设
排水设施	总污水量为1207立方米/日	育才污水处理厂	新建	—
电力设施	用电负荷为6.04万千瓦	育才变电站	新建	育才区中心南侧
通信设施	电话、有线电视总需求2450线	增设部分乡村支线	完善	—
燃气设施	燃气需求量为780立方米/日	育才LNG供气站	新建	育才区中心东北侧
环卫设施	生活垃圾产生量为7.01吨/日	村（队）垃圾收集点	完善	—
		垃圾转运站	新建	育才区中心南侧
	每平方米千米城乡居民点建设用地宜设置3-5座公共厕所	公共厕所	完善	—



三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（2021-2035）批后公布

迁队并居规划

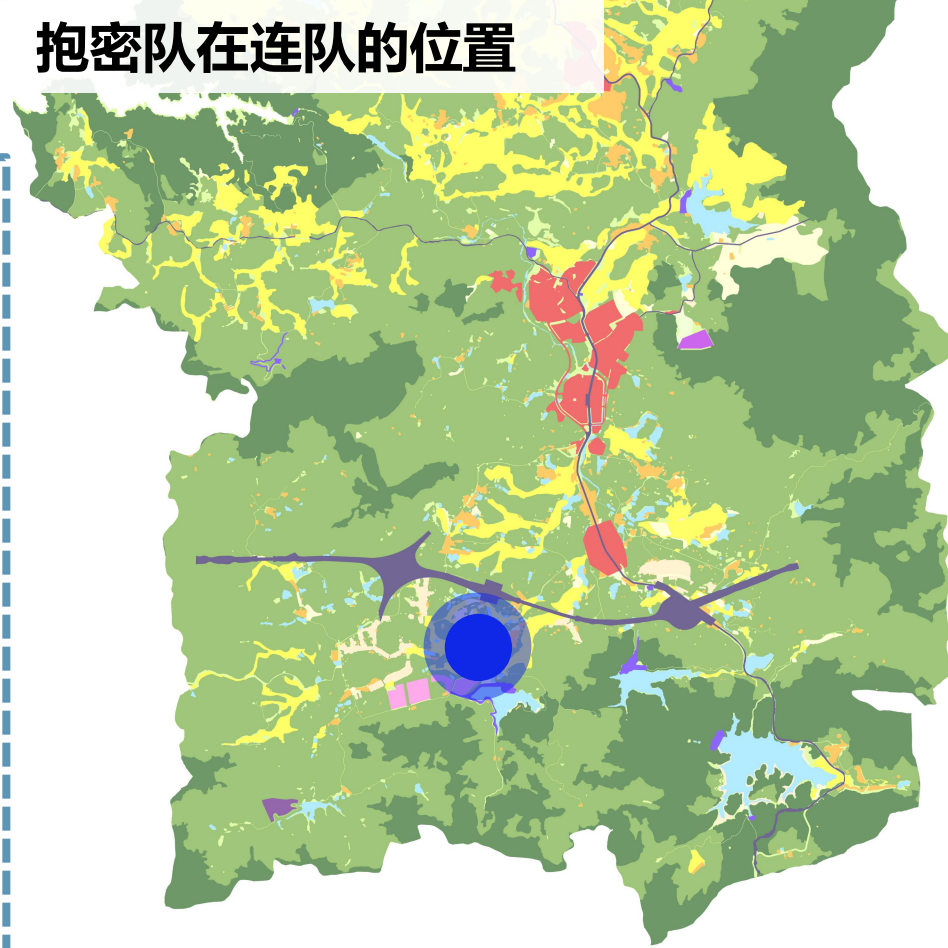


序号	社区	连队名称	登记人口 (人)	登记户 数(户)	分家户预 测(户)	规划总 人口 (人)	规划总户 数(户)	原居民点“一 户一宅”安排		场部“上楼”		连队“上楼”		备注
								户数	人口	户数	人口	户数	人口	
1	29队社 区	29队	412	112	20	461	132	112	392	20	69	0	0	整治
2		6线队	445	125	17	498	142	125	438	17	60	0	0	整治
3		抱头队	413	114	18	462	132	114	399	18	63	0	0	整治
		小计	1270	351	35	1420	406	351	1229	35	191	0	0	
4	龙近社 区	抱密队	456	125	21	510	146	125	438	21	72	0	0	整治
5		抱安队	252	76	4	282	80	76	266	4	16	0	0	迁入少盆队
6		少盆队	415	117	16	464	133	117	410	16	54	0	0	整治
7		马也队	234	67	8	262	75	67	235	8	27	0	0	整治
8		抱导队	334	94	13	373	107	94	329	13	44	0	0	整治
9		龙近队	407	112	18	455	130	112	392	18	63	0	0	整治
		小计	2098	591	79	2346	670	591	2069	79	277	0	0	
10	23队社 区	23队	61	16	3	68	19	0	0	0	0	19	68	23队安置点
11		24队	76	18	6	85	24	0	0	0	0	24	85	迁至23队
12		25队	26	7	1	29	8	0	0	0	0	8	29	迁至23队
13		26队	42	11	2	47	13	0	0	0	0	13	47	迁至23队
14		27队	49	13	3	55	16	0	0	0	0	16	55	迁至23队
15		30队	40	10	3	45	13	0	0	0	0	13	45	迁至23队
16		红山队	48	12	3	54	15	0	0	0	0	15	54	迁至23队
17		22队	59	15	4	66	19	0	0	0	0	19	66	迁至23队
18		31队	32	8	2	36	10	0	0	0	0	10	36	迁至23队
19		红岭队	48	12	3	54	15	0	0	0	0	15	54	迁至23队
		小计	481	122	32	538	154	0	0	0	0	154	538	23队安置
20	13队社 区(居 住点11 队、13 队)	11队	117	29	8	131	37	0	0	0	0	37	131	拆除重建
21		12队	58	14	5	65	19	0	0	0	0	19	65	迁至13队
22		13队	45	12	2	50	14	0	0	0	0	14	50	13队安置点
23		14队	27	6	3	30	9	0	0	0	0	9	30	迁至13队
24		15队	40	10	3	45	13	0	0	0	0	13	45	迁至13队
25		大胜队	63	16	4	70	20	0	0	0	0	20	70	迁至13队
		小计	233	58	16	260	74	0	0	0	0	74	260	
26	场部	1队	86	22	5	96	27	0	0	27	96	0	0	迁至场部
27		2队	335	86	21	375	107	0	0	107	375	0	0	迁至场部
28		3队	175	45	11	196	56	0	0	56	196	0	0	迁至场部
29		4队	278	81	8	311	89	0	0	89	311	0	0	迁至场部
30		5队	81	27	0	91	27	0	0	26	91	0	0	迁至场部
31		6队	284	81	10	318	91	0	0	91	318	0	0	迁至场部
32		7队	127	34	7	142	41	0	0	41	142	0	0	迁至场部
33		8队	187	42	18	209	60	0	0	60	209	0	0	迁至场部
34		昌茂队	35	7	4	39	11	0	0	11	39	0	0	迁至场部
35		16队	78	20	5	87	25	0	0	25	87	0	0	迁至场部
36		17队	67	18	3	75	21	0	0	21	75	0	0	迁至场部
37		18队	35	9	2	39	11	0	0	11	39	0	0	迁至场部
38		19队	60	16	3	67	19	0	0	19	67	0	0	迁至场部
39		20队	48	13	2	54	15	0	0	15	54	0	0	迁至场部
40		21队	34	9	2	38	11	0	0	11	38	0	0	迁至场部
41		28队	106	28	6	119	34	0	0	34	119	0	0	迁至场部
42	立多队	54	15	2	60	17	0	0	17	60	0	0	迁至场部	
		小计	2070	553	108	2314	661	0	0	661	2314	0	0	场部安置
合计			6269	1704	271	7010	2003	942	3297	775	2783	265	929	
			机械人口			3000	938			938	3000			
总计			6269	1704	271	10010	2941	942	3297	1713	5783	265	929	

抱密队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口471人，135户，远期总人口510人，146户。其中125户，438人就地一户一宅安排；21户，72人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积5.96公顷，其中一类农场连队住宅用地4.01公顷，农场连队社区服务设施用地0.23公顷，留白用地1.09公顷，村庄内部道路用地0.63公顷。人均村庄建设用地136.07平方米/人。

抱密队在连队的位置



抱密队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



正立面一



正立面二

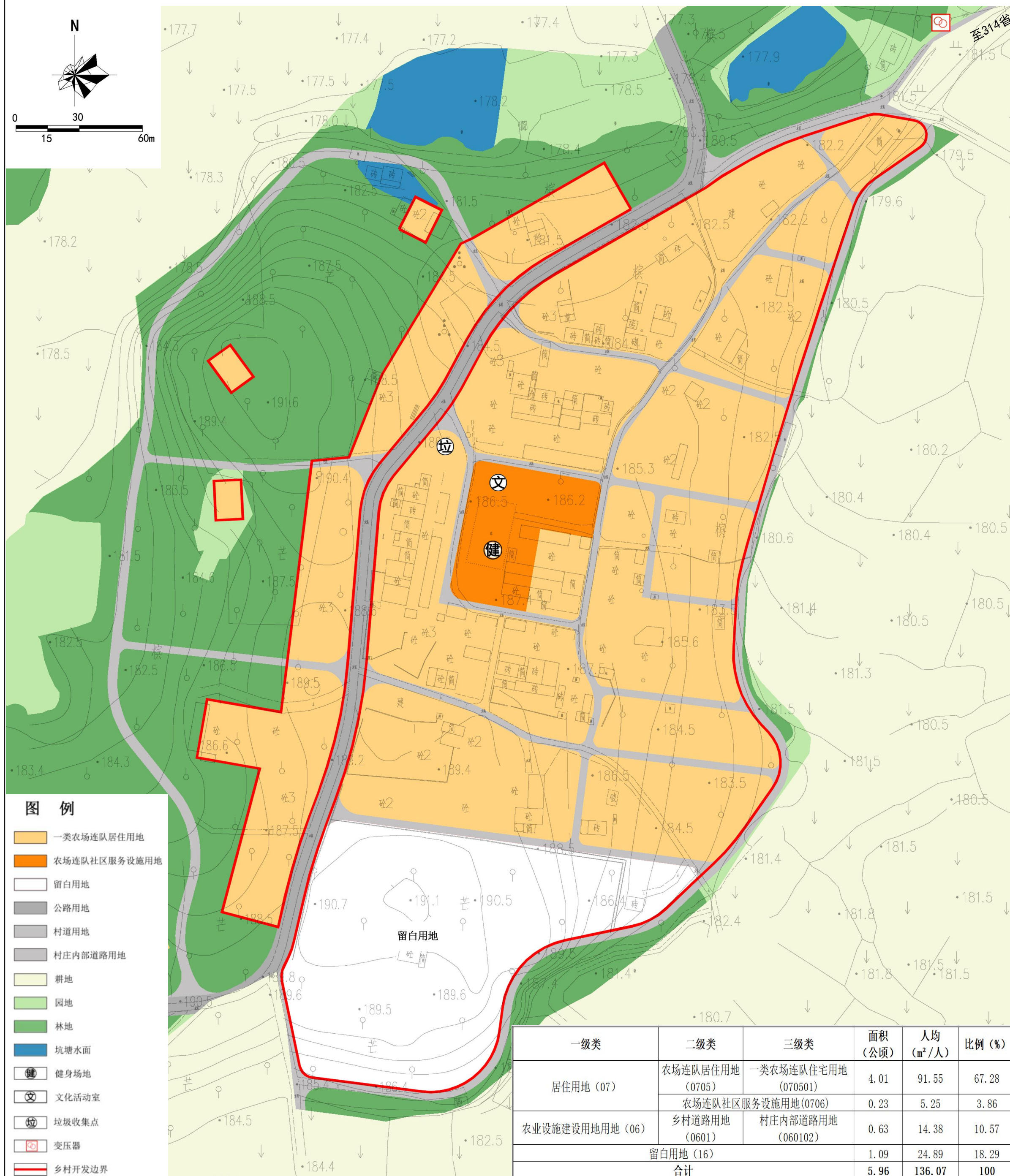


侧立面一

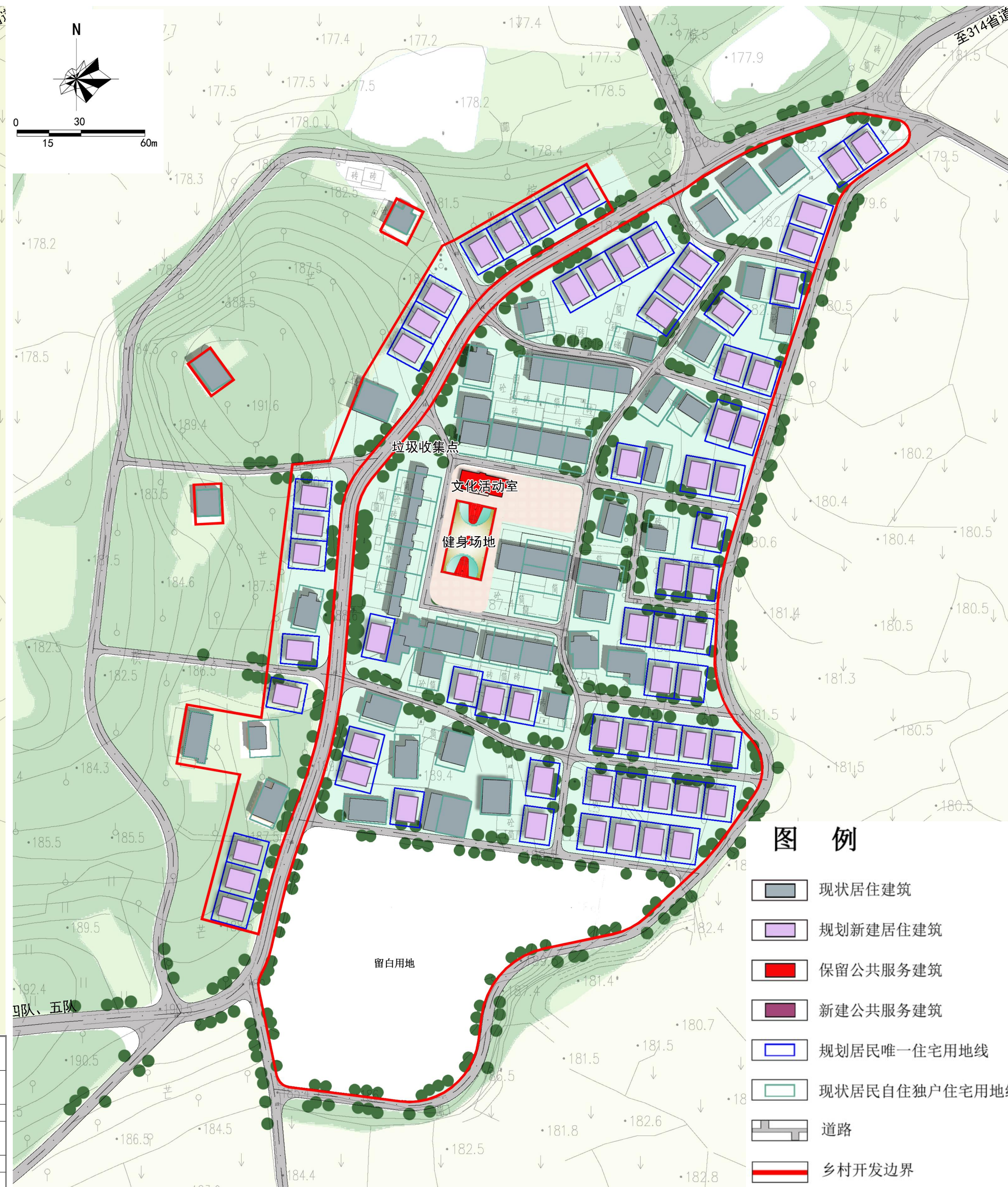


侧立面二

抱密队建设用地综合规划图



抱密队总平面规划图



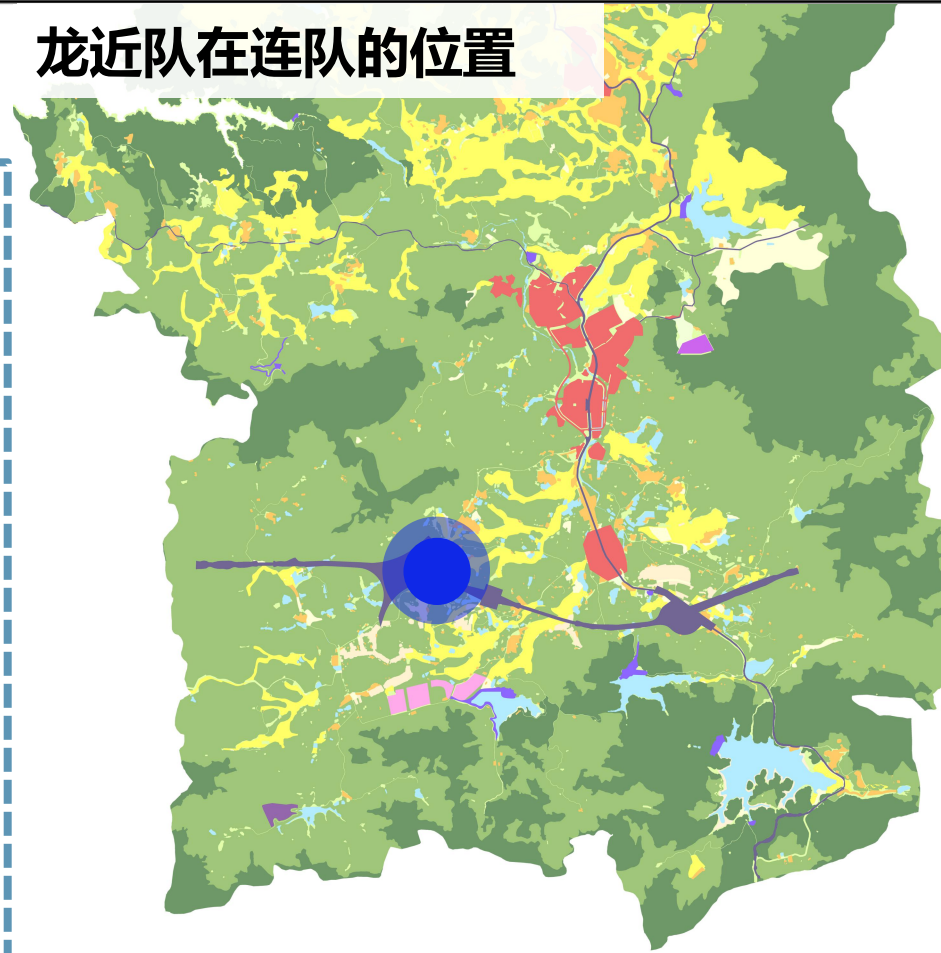
抱密队规划管理重点

- 1.所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 2.一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 3.居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 4.临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路路边线2米的距离。
- 5.居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 6.居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 7.居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

龙近队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口420人，120户，远期总人口455人，130户。其中112户，392人就地一户一宅安排；18户，63人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积5.07公顷，其中一类农场连队住宅用地3.68公顷，农场连队社区服务设施用地0.37公顷，幼儿园用地0.17公顷，村庄内部道路用地0.85公顷。人均村庄建设用地129.34平方米/人。

龙近队在连队的位置



龙近队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图

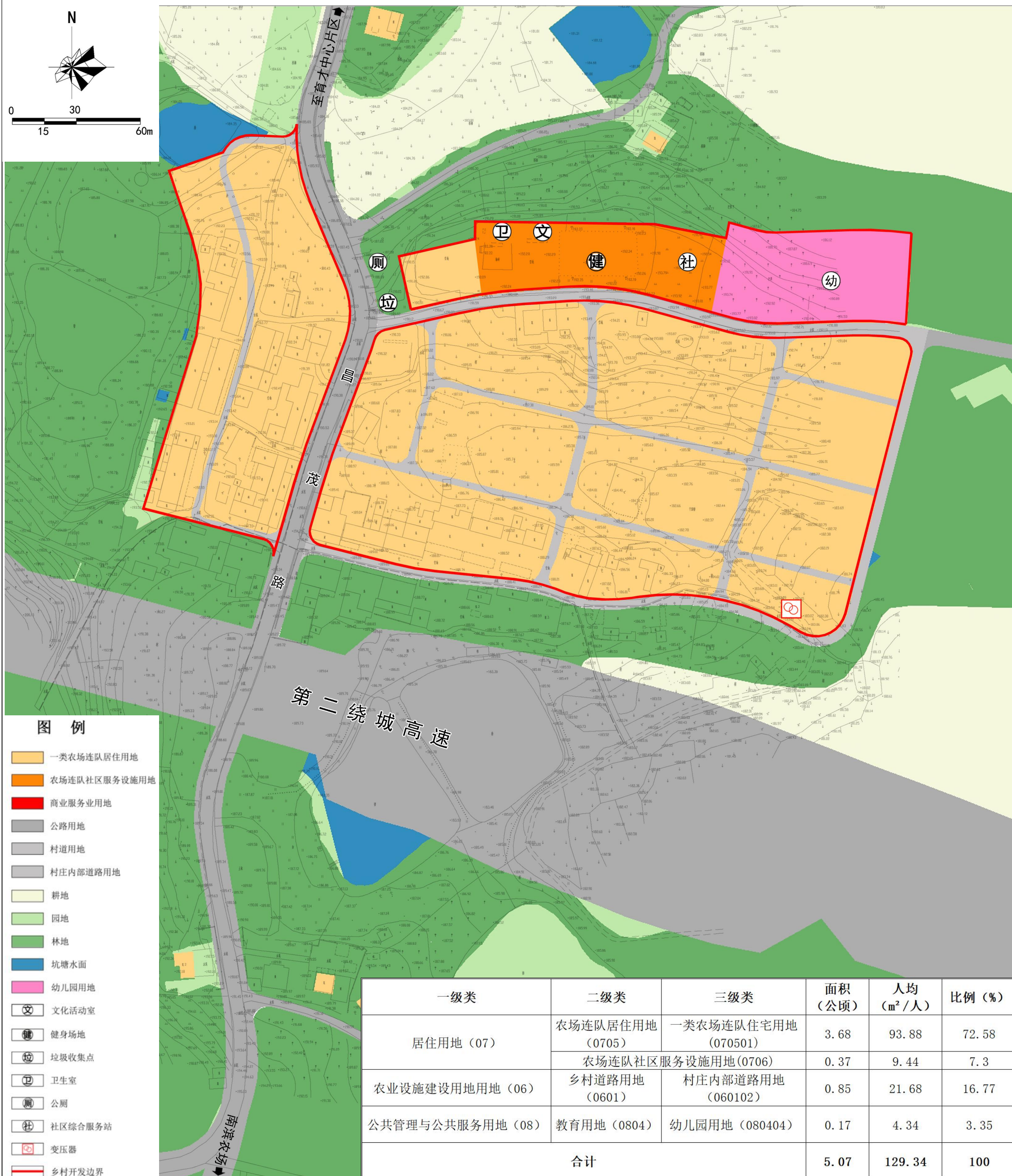


推荐户型二正立面图



推荐户型二侧立面图

龙近队建设用地综合规划图



龙近队总平面规划图



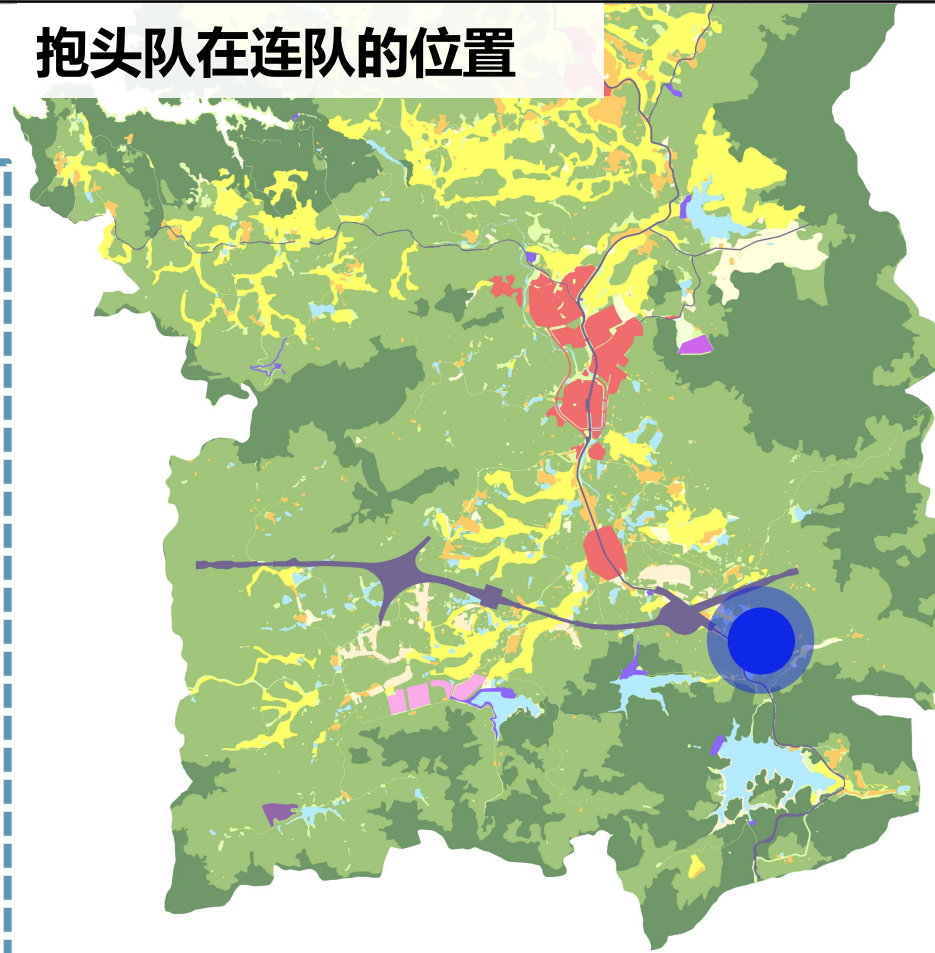
龙近队规划管理重点

- 1.所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 2.一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 3.居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 4.临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 5.居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 6.居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 7.居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

抱头队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口430人，123户，远期总人口462人，132户。其中114户，399人就地一户一宅安排；18户，63人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积3.75公顷，其中一类农场连队住宅用地3.10公顷，农场连队社区服务设施用地0.24公顷，村庄内部道路用地0.41公顷。人均村庄建设用地93.98平方米/人。

抱头队在连队的位置



抱头队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图



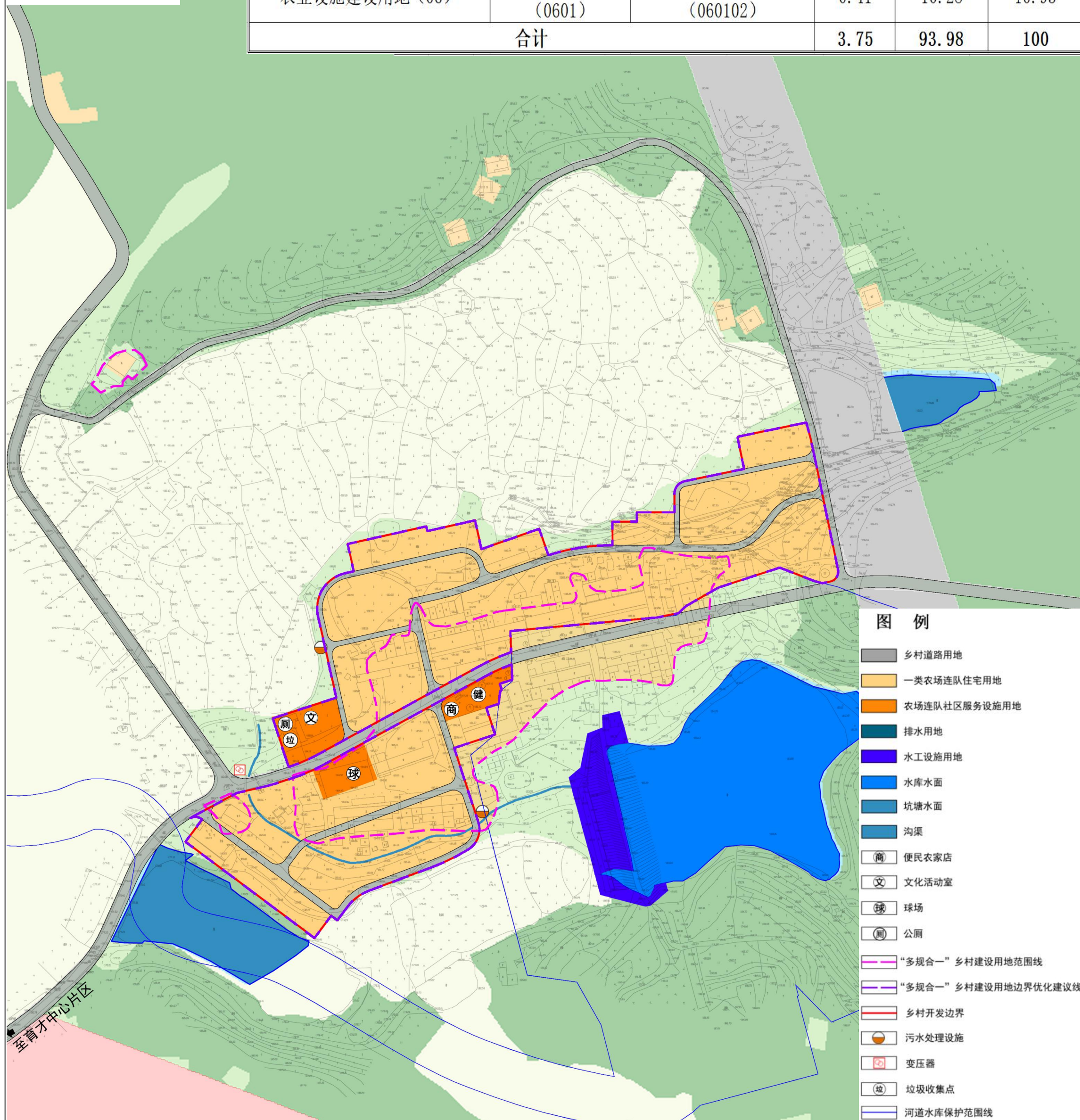
推荐户型二正立面图



推荐户型二侧立面图

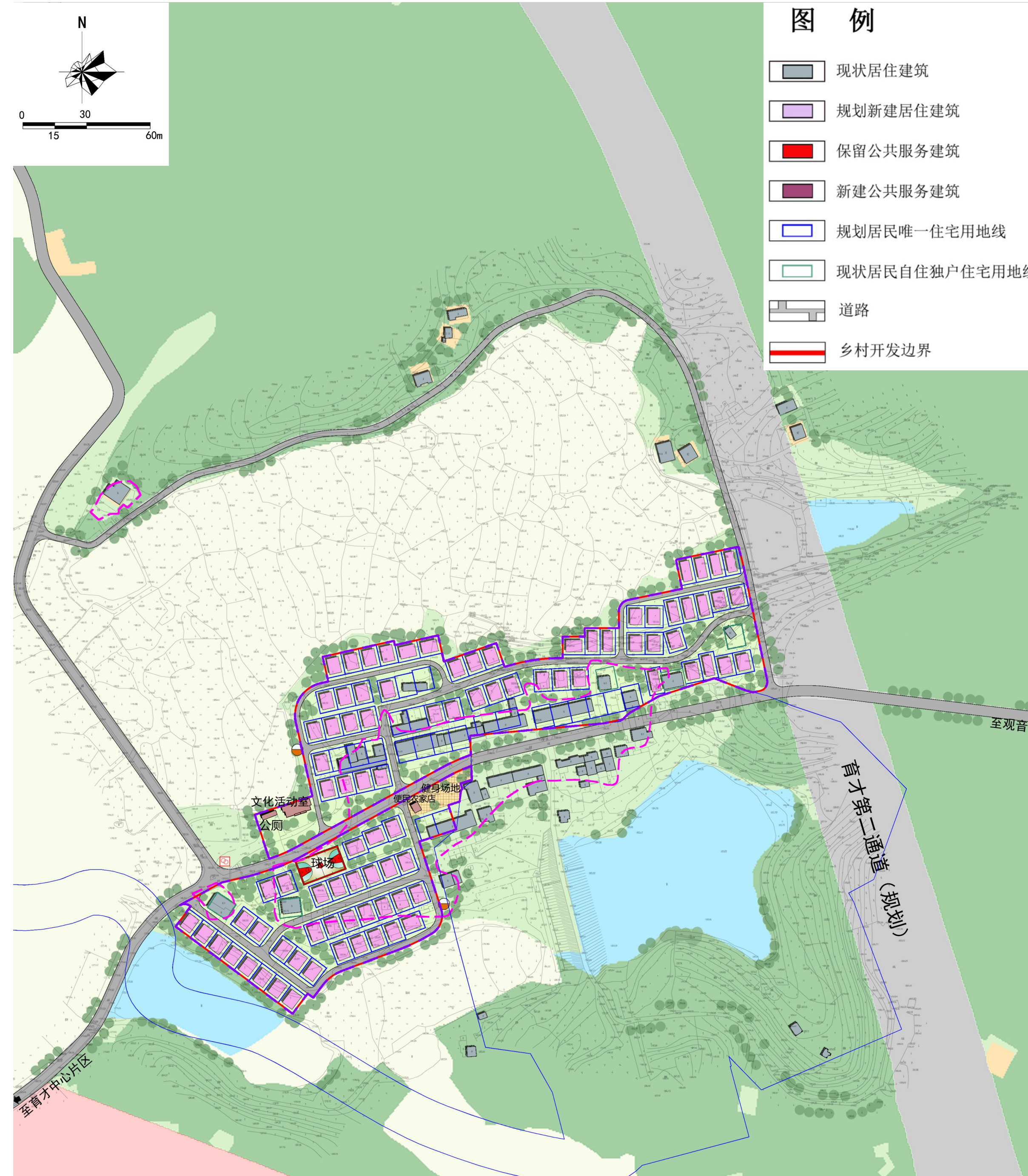
抱头队建设用地综合规划图

一级类	二级类	三级类	面积 (公顷)	人均 (m ² /人)	比例 (%)
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	一类农场连队居住用地 (070501)	3.1	77.69	82.67
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.24	6.02	6.4
农业设施建设用地 (06)	乡村道路用地 (0601)	村庄内部道路用地 (060102)	0.41	10.28	10.93
	合计		3.75	93.98	100



- 图例
- 乡村道路用地
 - 一类农场连队住宅用地
 - 农场连队社区服务设施用地
 - 排水用地
 - 水工设施用地
 - 水库水面
 - 坑塘水面
 - 沟渠
 - 便民农家店
 - 文化活动室
 - 球场
 - 公厕
 - “多规合一”乡村建设用地范围线
 - “多规合一”乡村建设用地边界优化建设线
 - 乡村开发边界
 - 污水处理设施
 - 变压器
 - 垃圾收集点
 - 河道水库保护范围线

抱头队总平面规划图



- 图例
- 现状居住建筑
 - 规划新建居住建筑
 - 保留公共服务建筑
 - 新建公共服务建筑
 - 规划居民唯一住宅用地线
 - 现状居民自住独户住宅用地线
 - 道路
 - 乡村开发边界

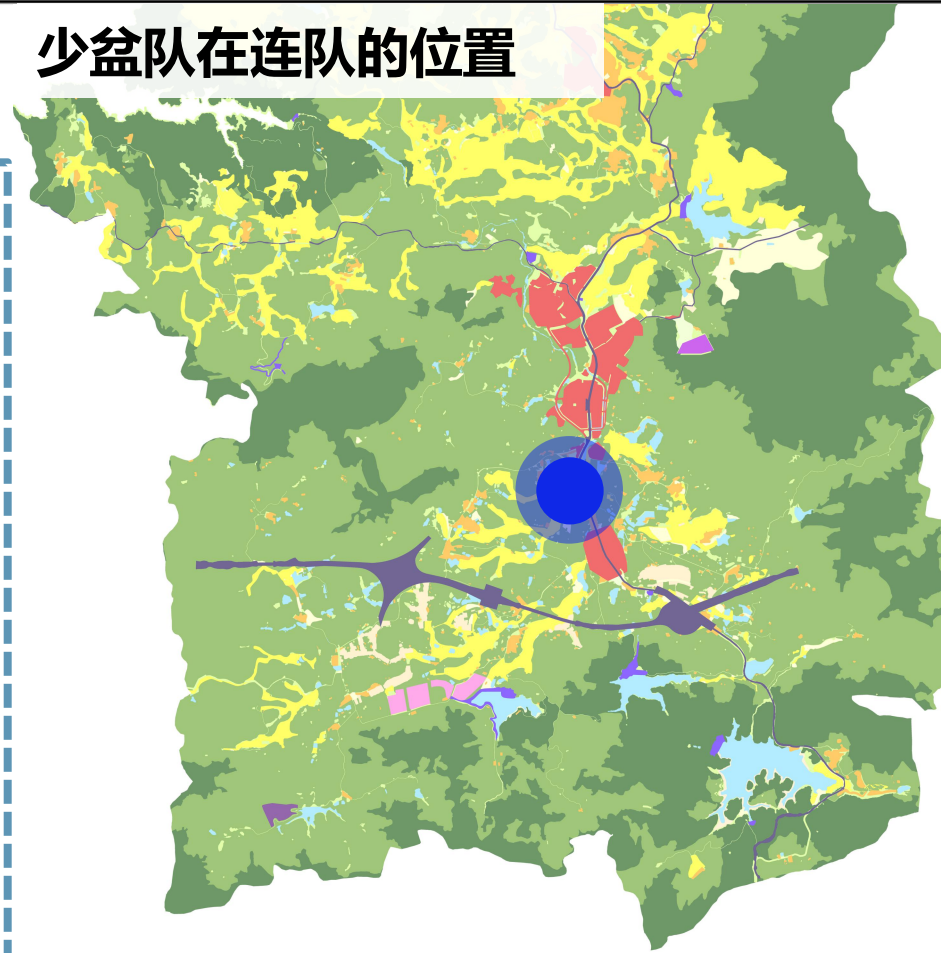
抱头队规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

少盆队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口432人，123户，远期总人口464人，133户。其中117户，410人就地一户一宅安置；16户，54人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积6.92公顷。其中一类农场连队住宅用地5.46公顷，农场连队社区服务设施用地0.31公顷，留白用地0.33公顷，幼儿园用地0.20公顷，村庄内部道路用地0.82公顷。人均村庄建设用地102.37平方米/人。

少盆队在连队的位置



少盆队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图



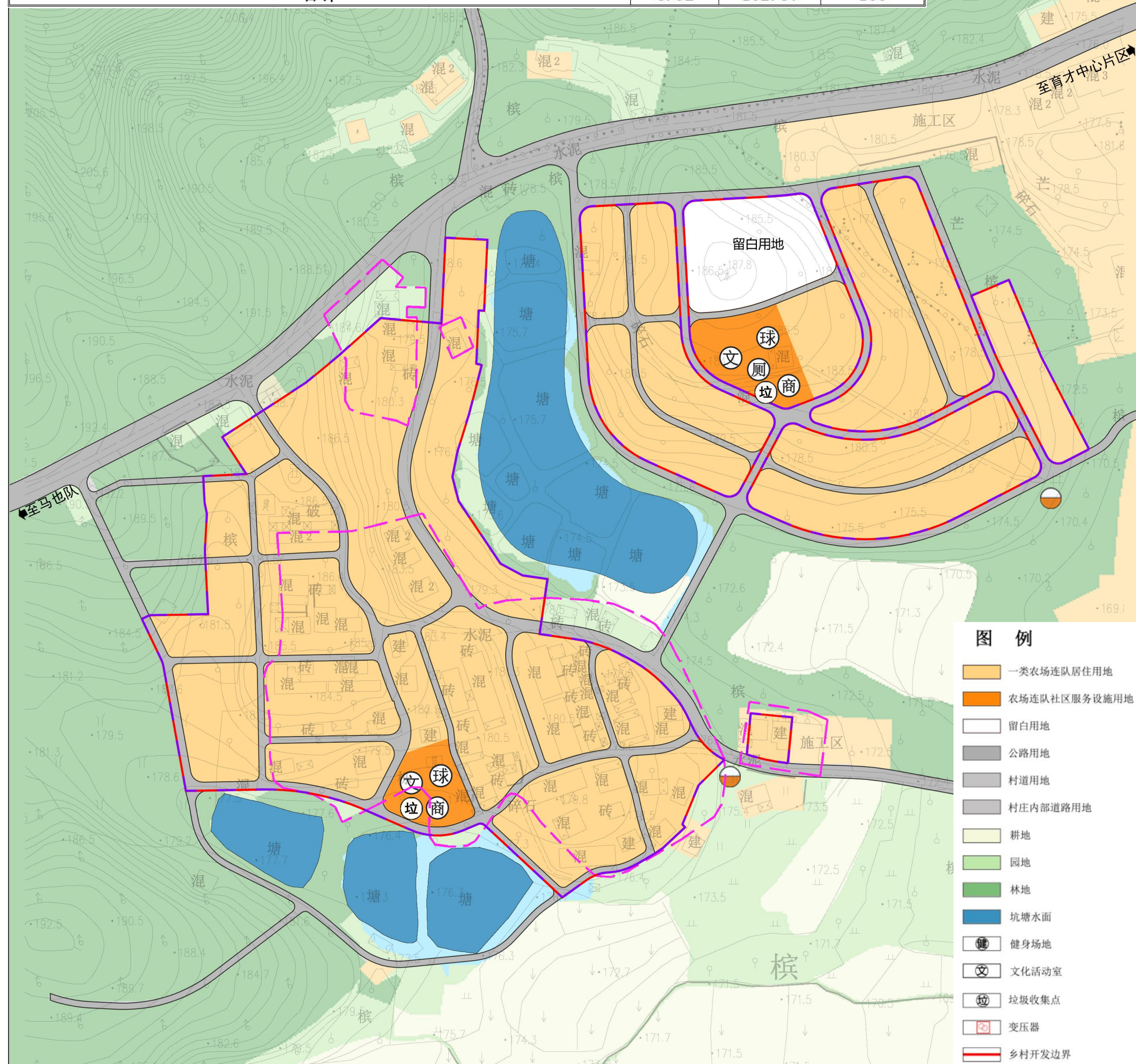
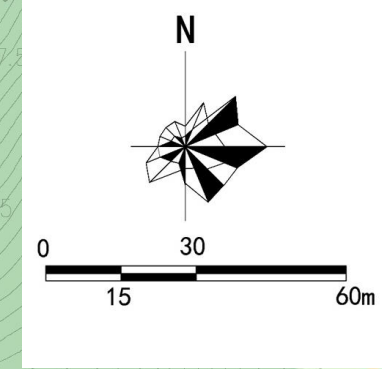
推荐户型二正立面图



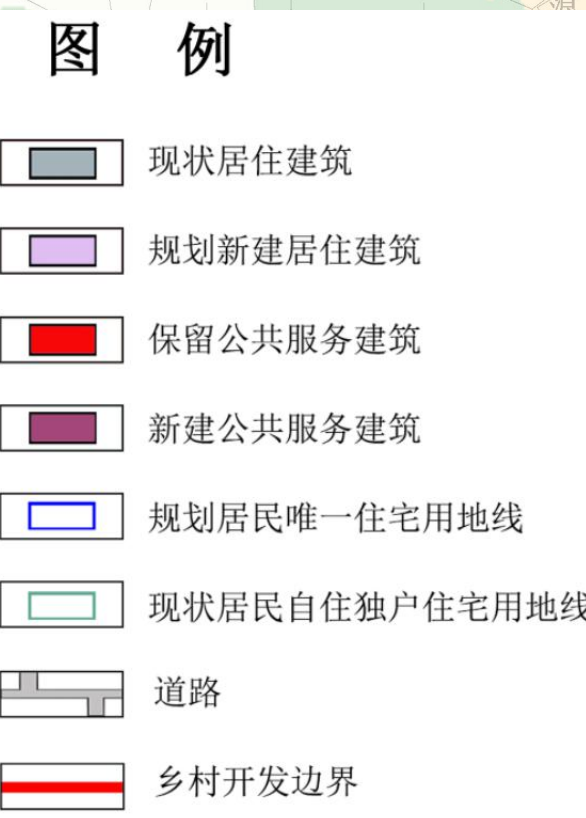
推荐户型二侧立面图

少盆队建设用地综合规划图

一级类	二级类	三级类	面积 (公顷)	人均 (m ² /人)	比例 (%)
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	一类农场连队住宅用地 (070501)	5.46	80.77	78.9
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.31	4.53	4.42
农业设施建设用地 (06)	乡村道路用地 (0601)	村庄内部道路用地 (060102)	0.82	12.13	11.85
	留白用地 (16)		0.33	4.88	4.77
合计			6.92	102.37	100



少盆队总平面规划图



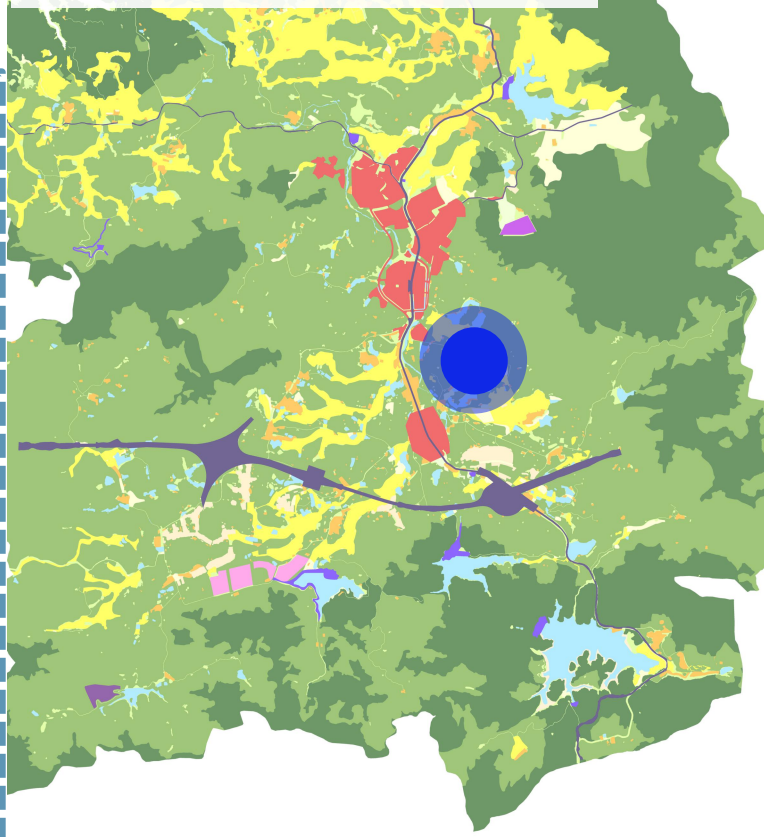
少盆队规划管理重点

- 1.所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 2.一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 3.居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 4.临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 5.居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 6.居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 7.居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

二十九队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口429人，122户，远期总人口461人，132户。其中112户，392人就地一户一宅安排；20户，69人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积4.39公顷。其中一类农场连队住宅用地2.77公顷，农场连队社区服务设施用地0.50公顷，幼儿园用地0.21公顷，村庄内部道路用地0.44公顷，留白用地0.47公顷。人均村庄建设用地111.93平方米/人。

二十九队在连队的位置



二十九队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图

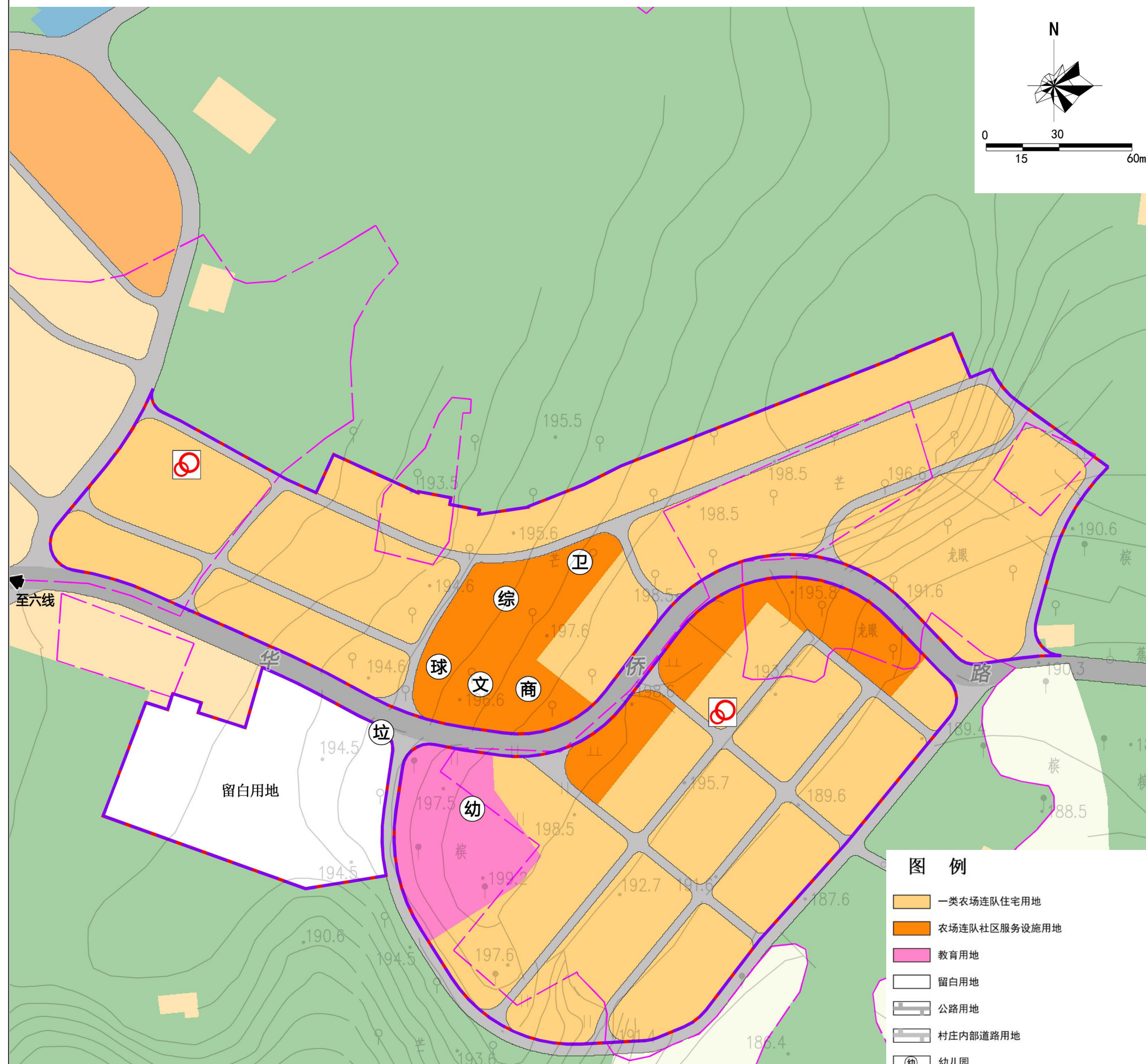


推荐户型二正立面图



推荐户型二侧立面图

二十九队建设用地综合规划图

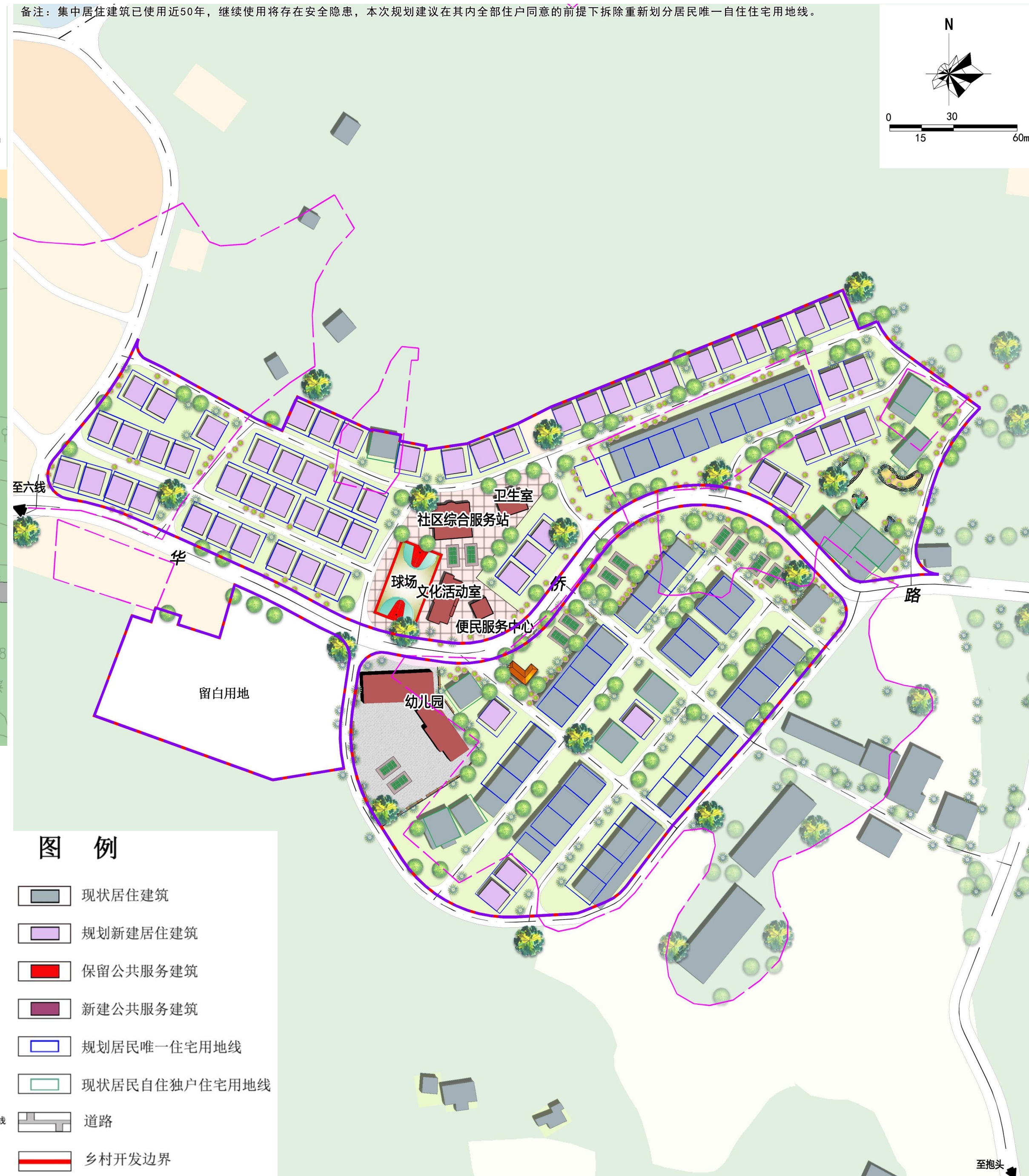


图例

- 一类农场连队住宅用地
- 农场连队社区服务设施用地
- 教育用地
- 留白用地
- 公路用地
- 村庄内部道路用地
- 幼儿园
- 文化活动室
- 球场
- 便民服务中心
- 垃圾收集点
- 社区综合服务站
- 卫生室
- “多规合一”乡村建设用地边界局部优化建议线
- “多规合一”乡村建设用地范围线

一级类	二级类	三级类	面积 (公顷)	人均 (m ² /人)	比例 (%)
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	一类农场连队住宅用地 (070501)	2.77	70.71	63.17
		农场连队社区服务设施用地(0706)	0.5	12.74	11.39
农业设施建设用地 (06)	乡村道路用地 (0601)	村庄内部道路用地 (060102)	0.44	11.13	9.94
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)	幼儿园用地 (080404)	0.21	5.38	4.81
		留白用地 (16)	0.47	11.97	10.69
合计			4.39	111.93	100

二十九队总平面规划图



图例

- 现状居住建筑
- 规划新建居住建筑
- 保留公共服务建筑
- 新建公共服务建筑
- 规划居民唯一住宅用地线
- 现状居民自住独户住宅用地线
- 道路
- 乡村开发边界

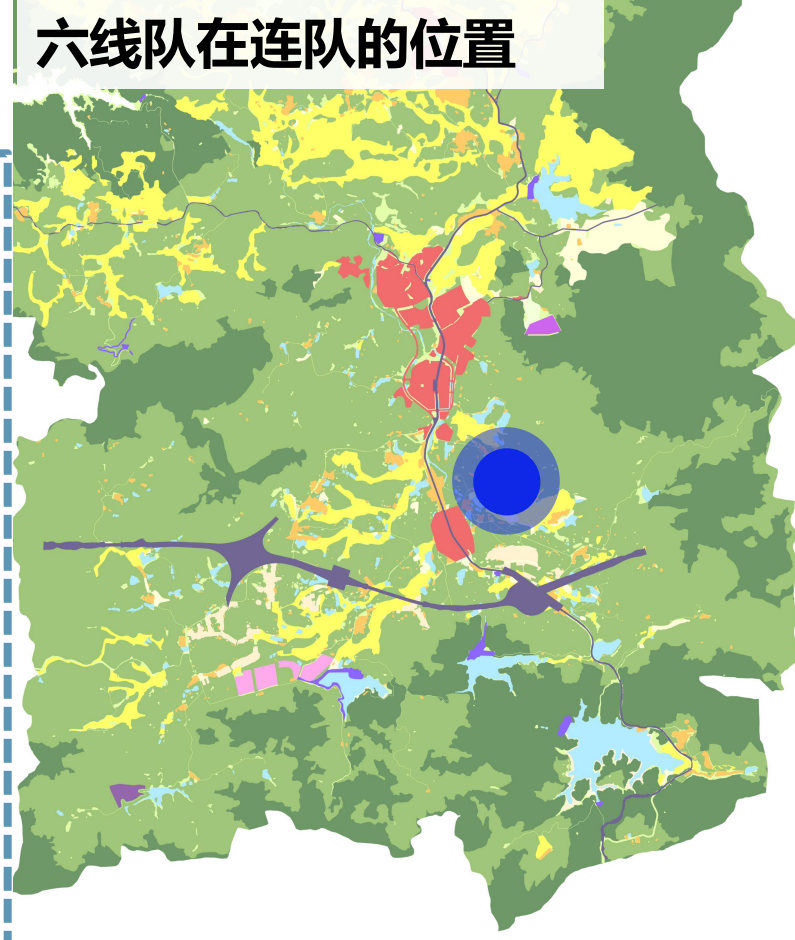
二十九队规划管理重点

- 1.所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 2.一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过120平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 3.居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 4.临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路路边线2米的距离。
- 5.居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 6.居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 7.居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

六线队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口463人，132户，远期总人口498人，142户。其中125户，438人就地一户一宅安排；17户，60人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积4.42公顷。其中一类农场连队住宅用地3.81公顷，农场连队社区服务设施用地0.30公顷，村庄内部道路用地0.31公顷。人均村庄建设用地100.82平方米/人。

六线队在连队的位置



六线队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图

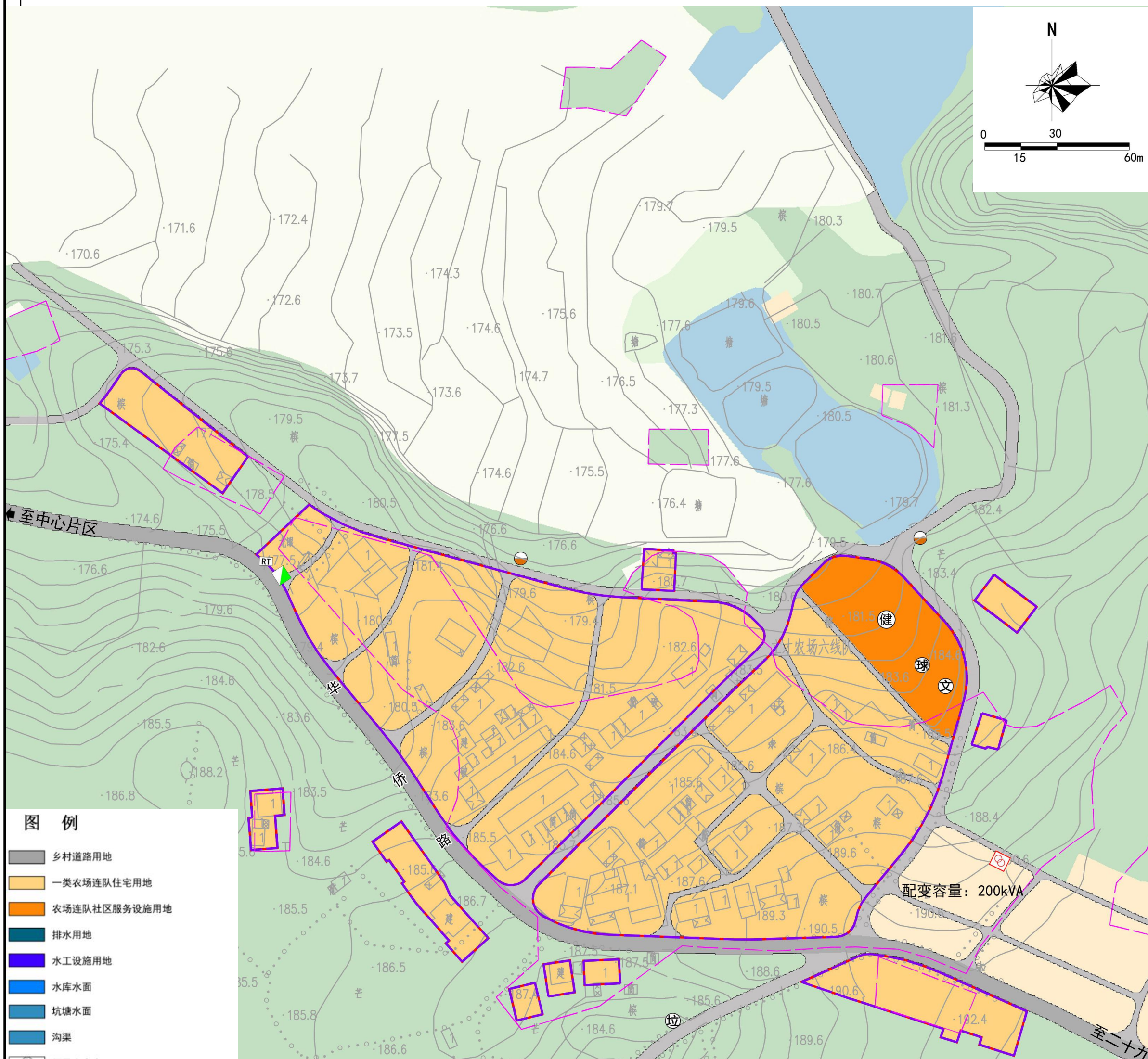


推荐户型二正立面图



推荐户型二侧立面图

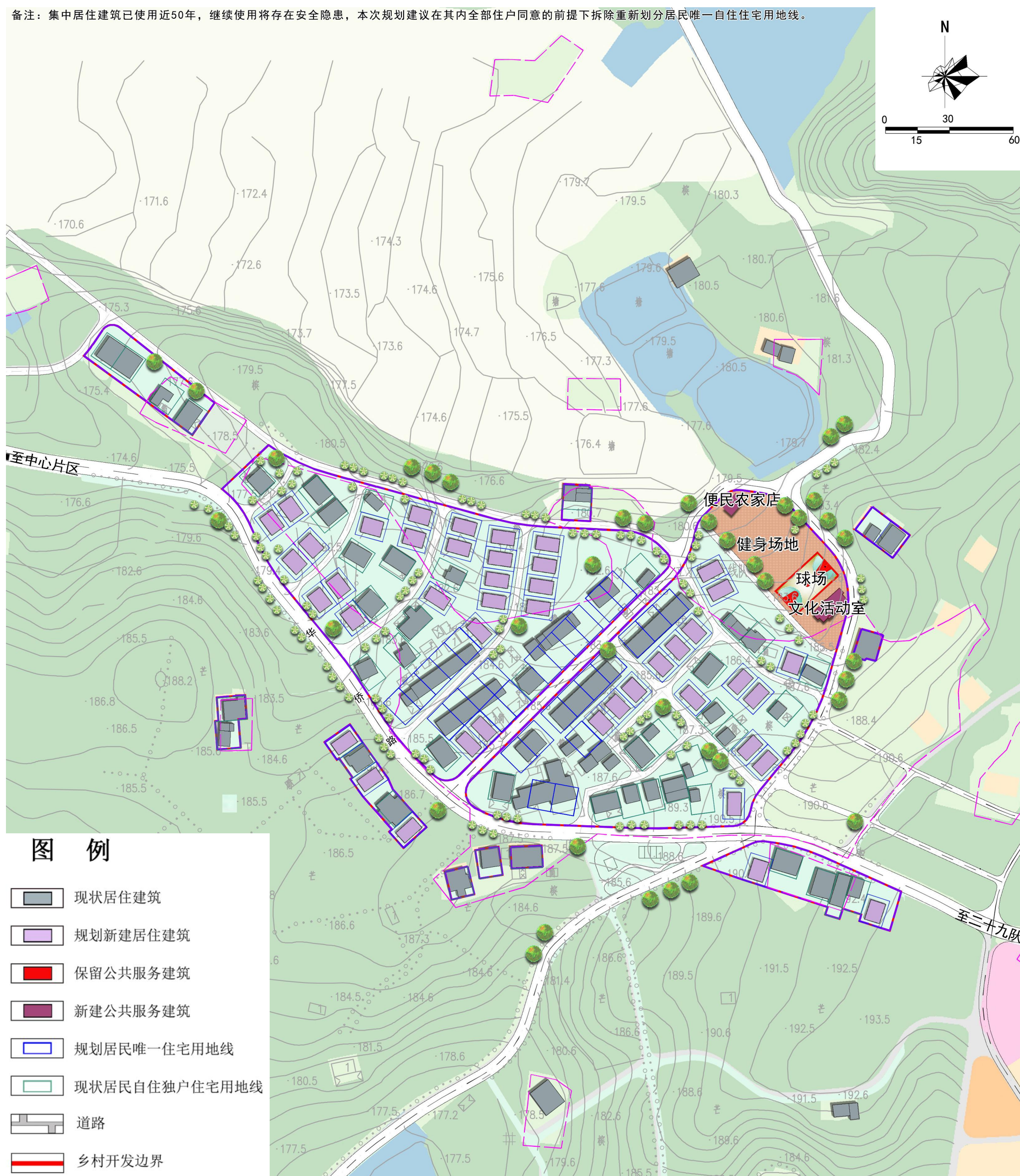
六线队建设用地综合规划图



- 图例**
- 乡村道路用地
 - 一类农场连队住宅用地
 - 农场连队社区服务设施用地
 - 排水用地
 - 水工设施用地
 - 水库水面
 - 坑塘水面
 - 沟渠
 - 便民农家店
 - 文化活动室
 - 球场
 - 公厕
 - “多规合一”乡村建设用地范围线
 - “多规合一”乡村建设用地边界优化建设线
 - 乡村开发边界
 - 污水处理设施
 - 变压器
 - 垃圾收集点
 - 河道水库保护范围线

一级类	二级类	三级类	面积 (公顷)	人均 (m ² /人)	比例 (%)
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	一类农场连队住宅用地 (070501)	3.81	86.89	86.18
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.3	6.95	6.9
农业设施建设用地用地 (06)	乡村道路用地 (0601)	村庄内部道路用地 (060102)	0.31	6.98	6.92
	合计		4.42	100.82	100

六线队总平面规划图



- 图例**
- 现状居住建筑
 - 规划新建居住建筑
 - 保留公共服务建筑
 - 新建公共服务建筑
 - 规划居民唯一住宅用地线
 - 现状居民自住独户住宅用地线
 - 道路
 - 乡村开发边界

备注：集中居住建筑已使用近50年，继续使用存在安全隐患，本次规划建议在其内全部住户同意的前提下拆除重新划分居民唯一自住住宅用地线。

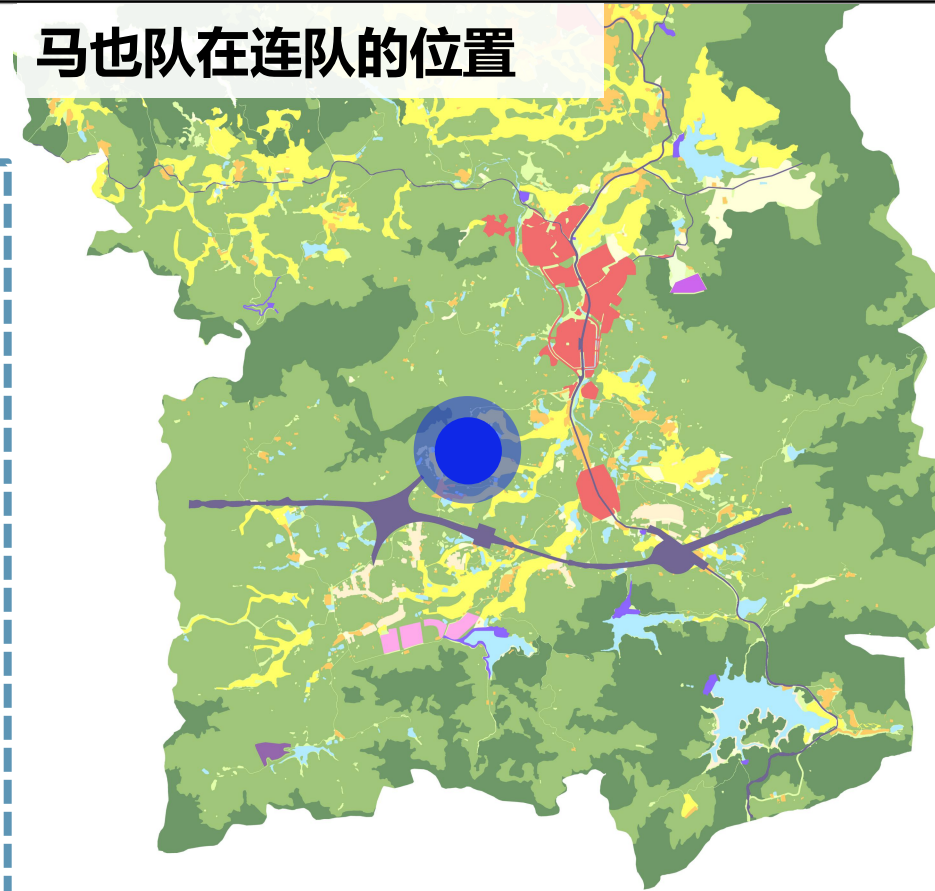
六线队规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

马也队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口244人，70户，远期总人口262人，75户。其中67户，235人就地一户一宅安排；8户，27人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积3.03公顷。其中一类农场连队住宅用地2.31公顷，农场连队社区服务设施用地0.40公顷，村庄内部道路用地0.32公顷。人均村庄建设用地128.90平方米/人。

马也队在连队的位置



马也队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图

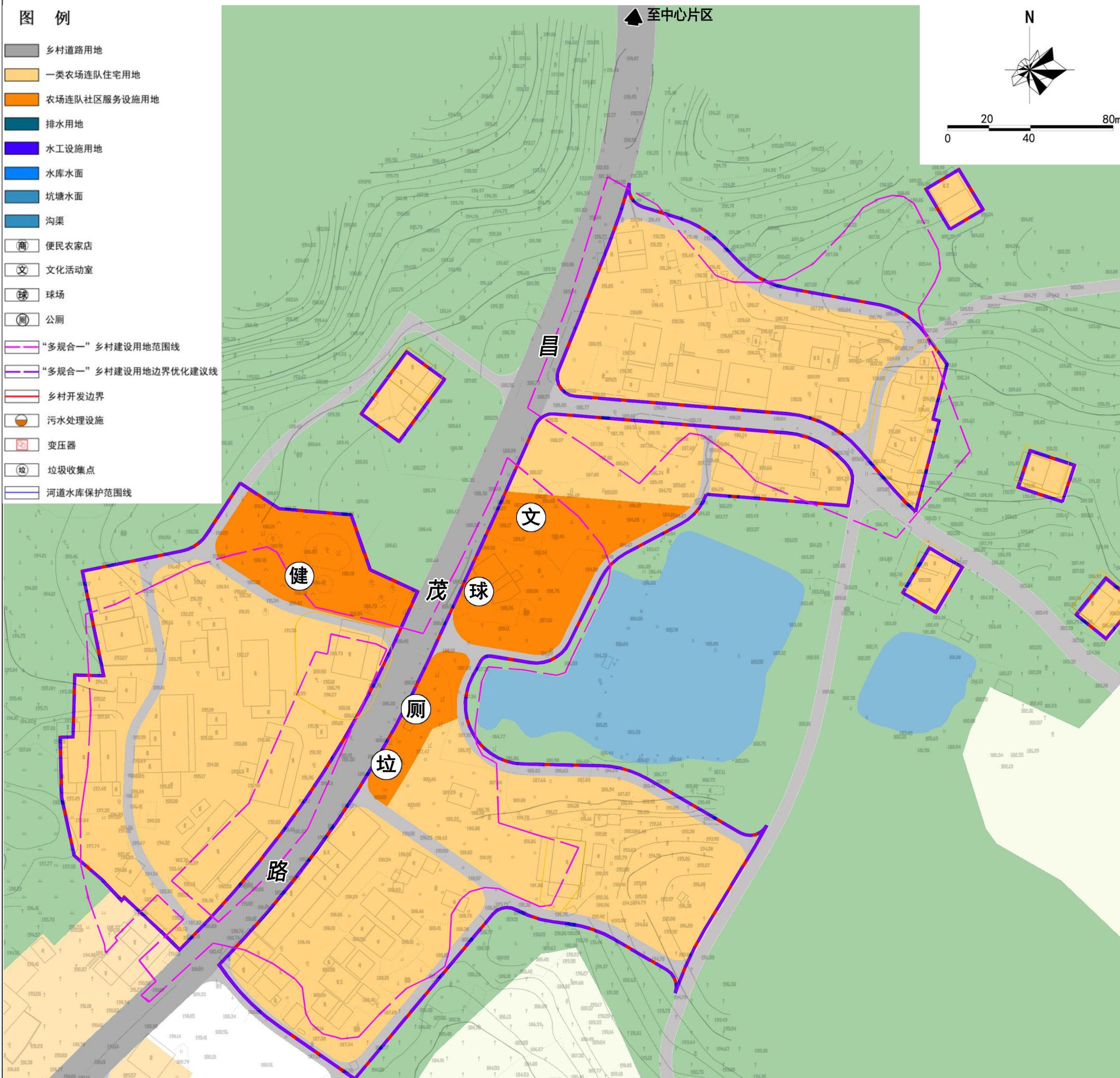


推荐户型二正立面图



推荐户型二侧立面图

马也队建设用地综合规划图



马也队总平面规划图



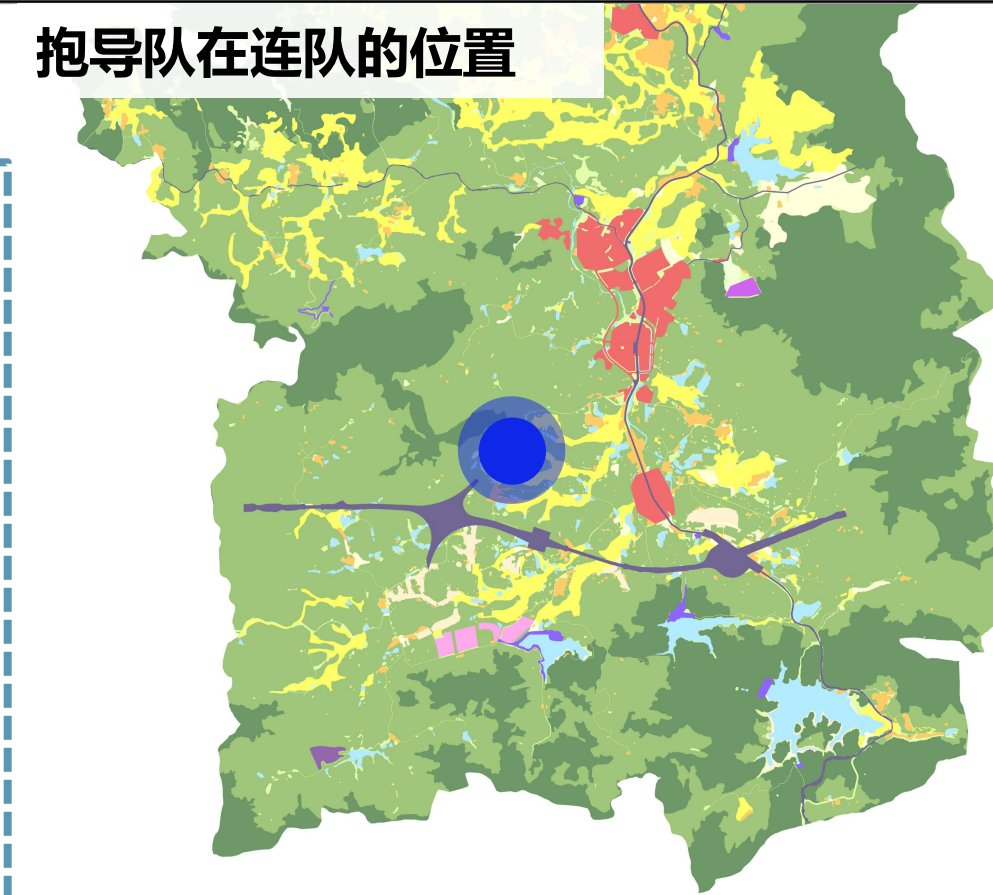
马也队规划管理重点

- 1.所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 2.一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 3.居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 4.临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 5.居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 6.居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 7.居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

抱导队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口348人，99户，远期总人口373人，107户。其中94户，329人就地一户一宅安排；13户，44人中心片区集中“上楼”安置。规划远期居住点建设用地总面积4.20公顷。其中一类农场连队住宅用地3.41公顷，农场连队社区服务设施用地0.13公顷，留白用地0.19公顷，村庄内部道路用地0.47公顷。人均村庄建设用地127.74平方米/人。

抱导队在连队的位置



抱导队居民建房公约

连队属于大家 建设遵守规划
建房需先申请 批准方才动工
宅基地不超规定 住宅不超三层
朝向环境协调 基高兼顾相邻
式样周边和谐 附属设施齐整
公共基础设施 共建共享共用
房前屋后绿化 前庭后院洁净
爱惜公用设施 共护美好家园



推荐户型一正立面图



推荐户型一侧立面图

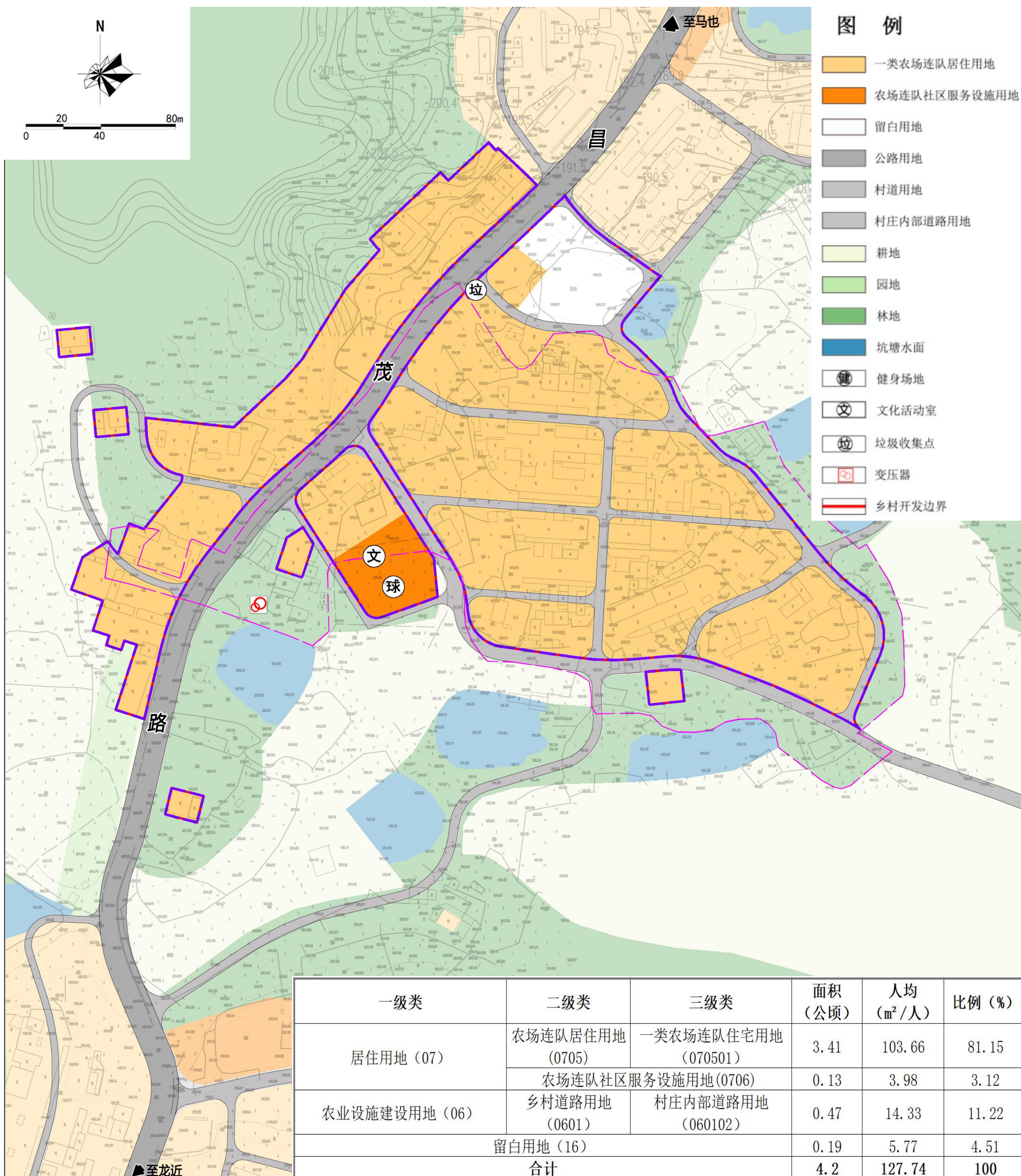


推荐户型二正立面图



推荐户型二侧立面图

抱导队建设用地综合规划图



抱导队总平面规划图



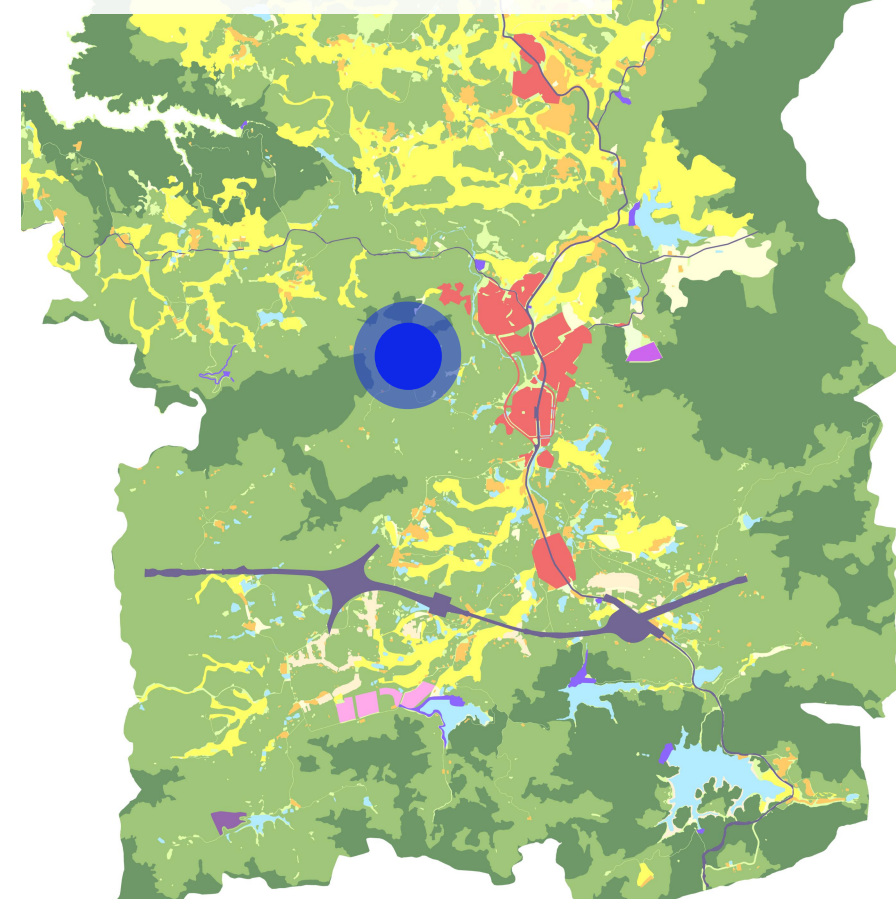
抱导队规划管理重点

- 1.所有新、扩、改建的房屋都必须位于建设用地范围之内；禁止在规划建设用地范围之外新、扩、改建房屋。
- 2.一户只能拥有一处住宅用地，每户用地面积不得超过175平方米。每处住宅用地内建筑基地占地面积不宜超过总面积的70%。有关居民唯一住宅用地的申请条件、审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省垦区建房管理办法》（琼府〔2019〕39号）及《三亚市垦区建房管理实施细则》（试行）相关要求执行。
- 3.居民自建房不应超过三层，总高度不应超过12米。
- 4.临乡村道路建设的住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 5.居民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 6.居民新建房屋室外地坪标高应与相邻住户房屋室外地坪标高相协调，不应高差过大。其中临乡村道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 7.居民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

十三队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口242人，69户，远期总人口260人，74户。该聚集点包括的连队有12、13、14、15、大胜队。规划远期居住点建设用地总面积1.21公顷。其中二类农场连队住宅用地1.03公顷，留白用地0.17公顷。人均村庄建设用地46.42平方米/人。

十三队在连队的位置



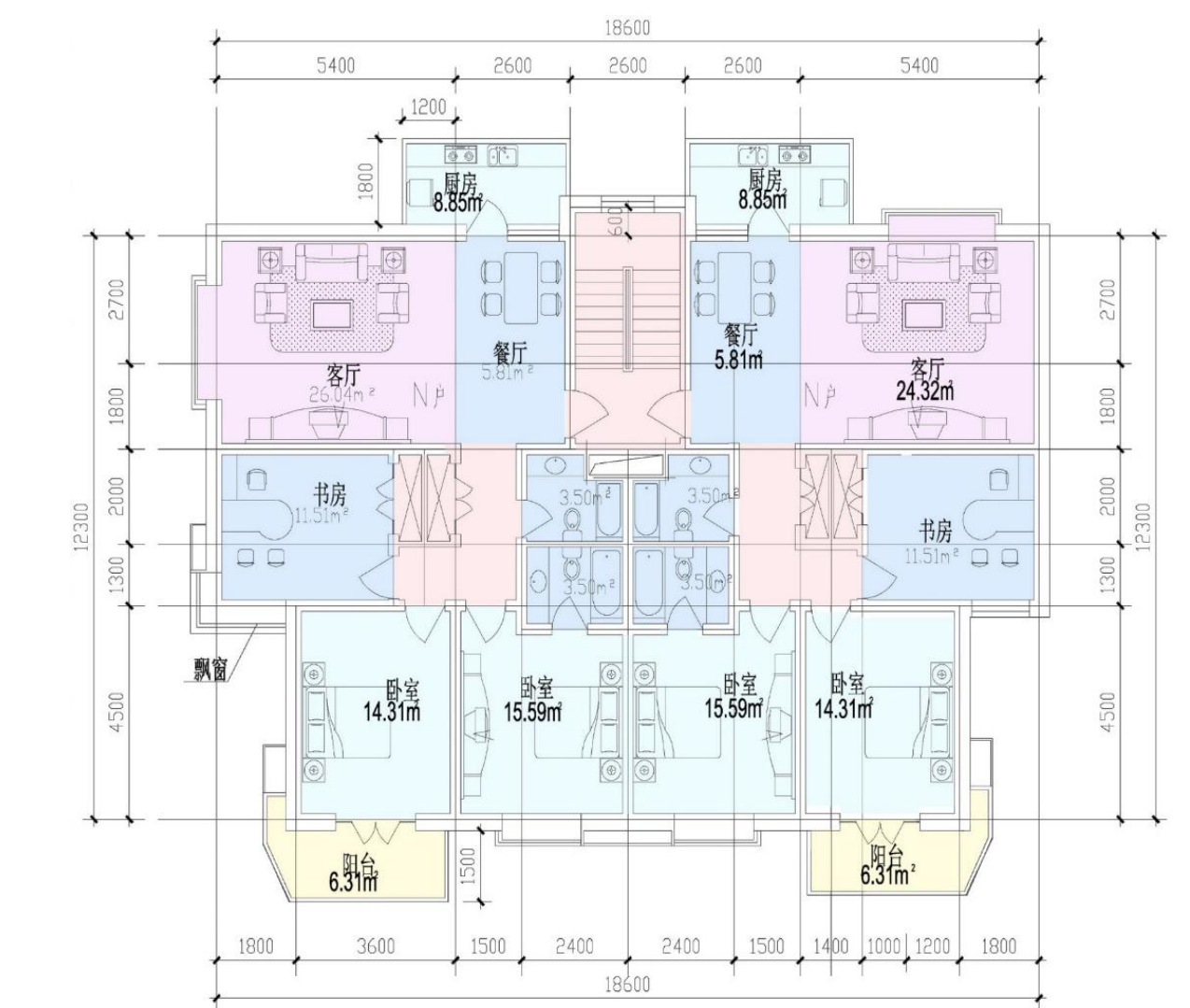
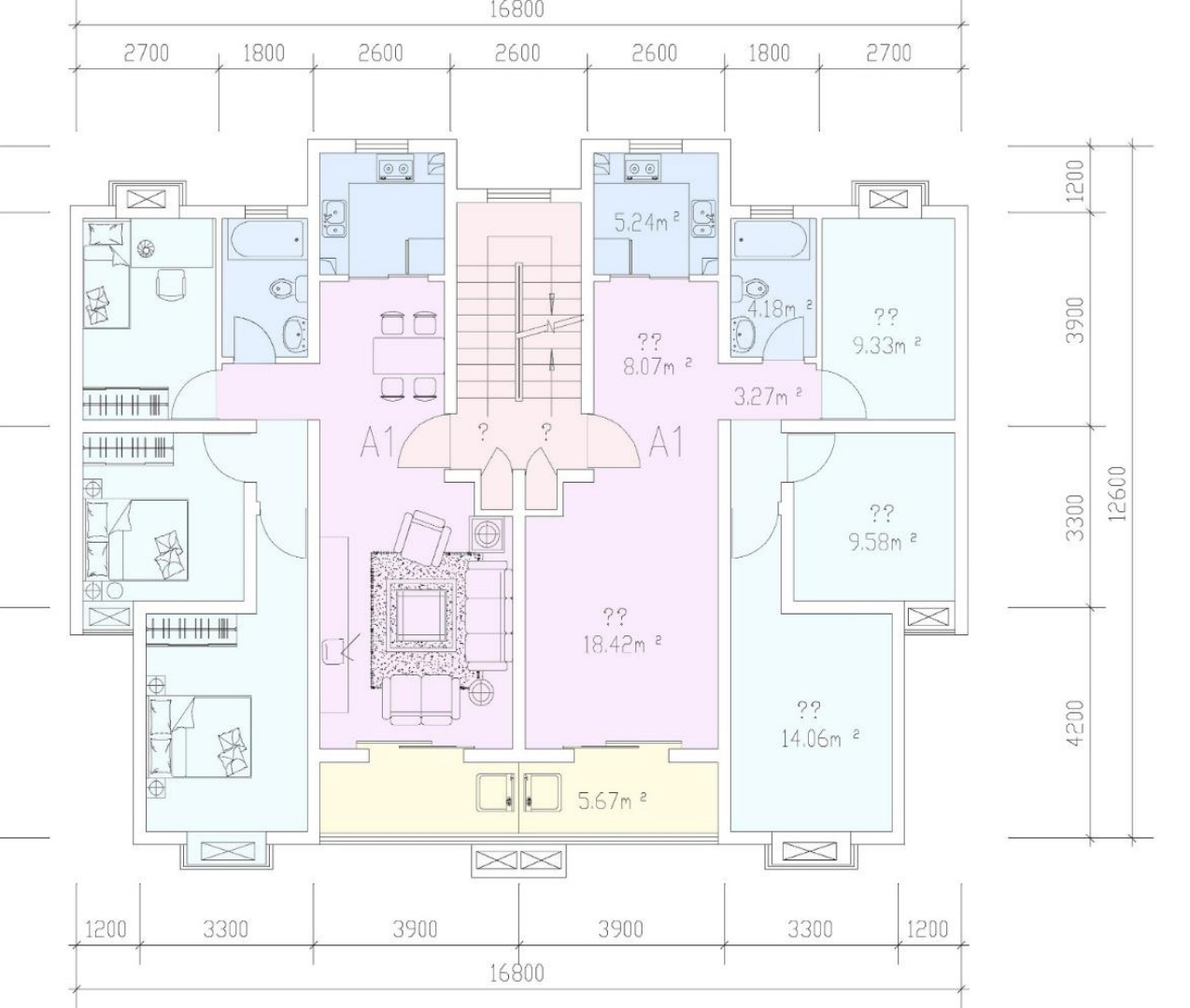
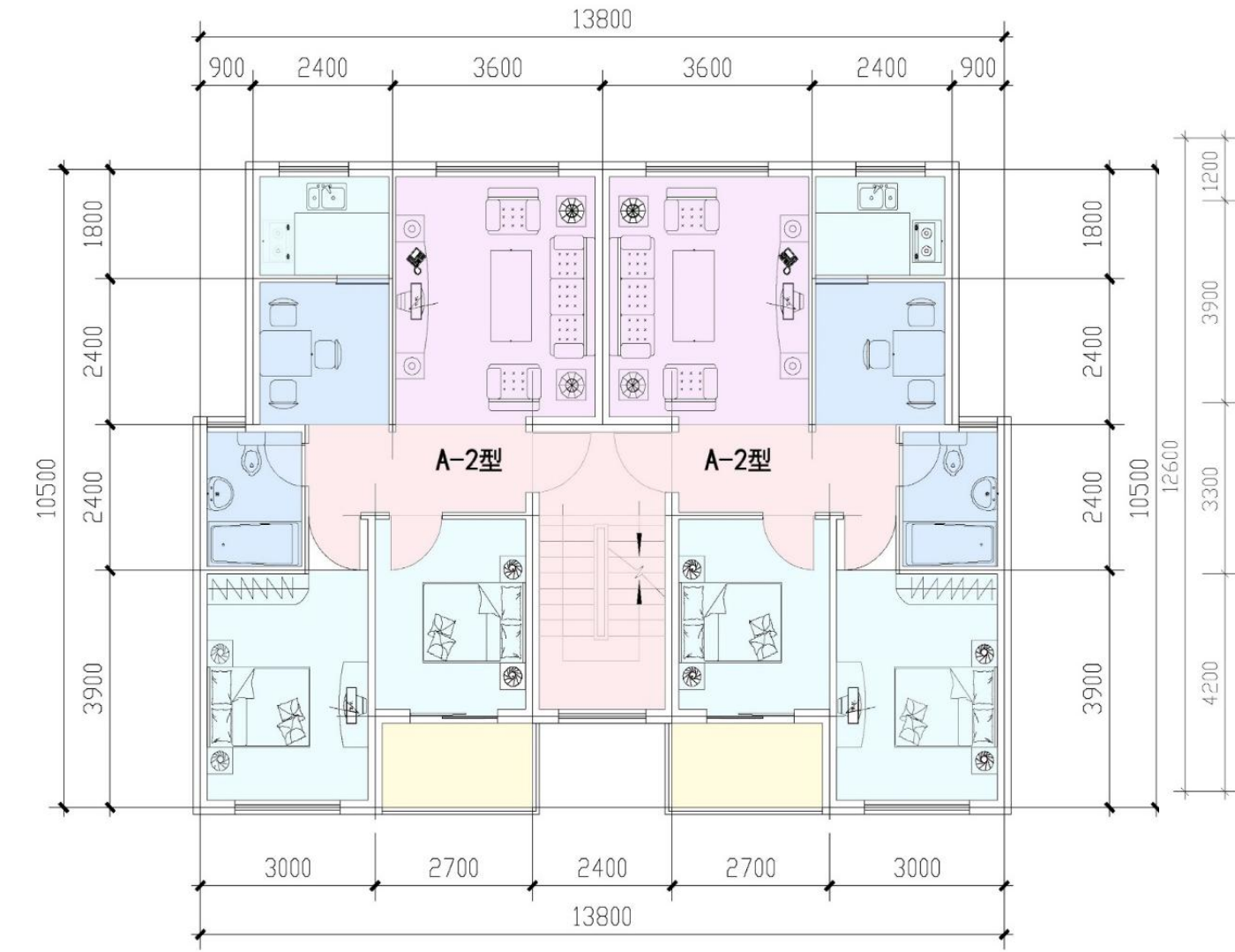
意向户型

聚集点住宅拟选用三层“一梯两户”的形式，共设计三种户型，北侧户型为68平方米，两室一厅；中部户型为96平方米，两室一厅；南部户型为119平方米，三室两厅，依据家庭成员数量不同选择不同的住宅户型。

十三队建设用地综合规划图



十三队总平面规划图



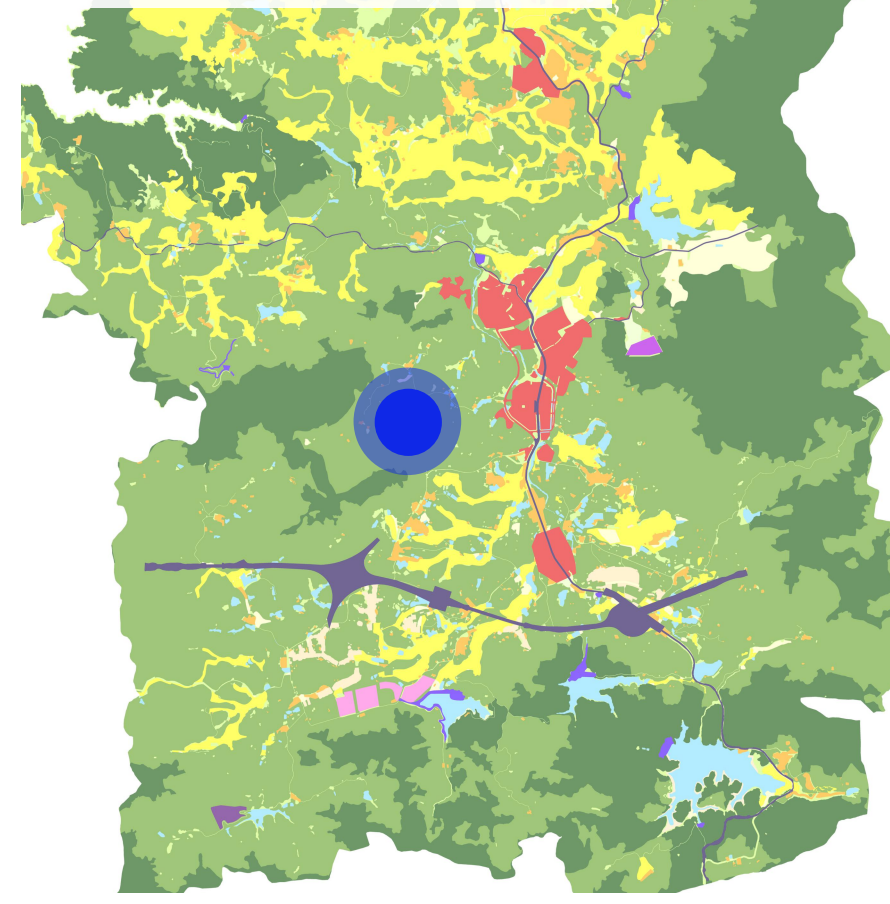
连队公共空间建设指引

规划在23队连队社区中部，布置公共活动场地与连队社区公共活动空间，设置休憩、健身、文化宣传等设施，在造型、色彩、材质等方面，与城市同类设施有所区别，体现乡野特色。规划在连队社区主要节点设置宣传墙，沿主要道路设置景观墙，展示地方特色的同时，开展爱国主义教育、精神文明、法律、政策等等宣传教育。

十一队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口122人，35户，远期总人口131人，37户。规划远期居住点建设用地总面积0.73公顷。其中二类农场连队住宅用地0.40公顷，农场连队社区服务设施用地0.11公顷，留白用地0.13公顷，村庄内部道路用地0.09公顷。人均村庄建设用地56.08平方米/人。

十一队在连队的位置

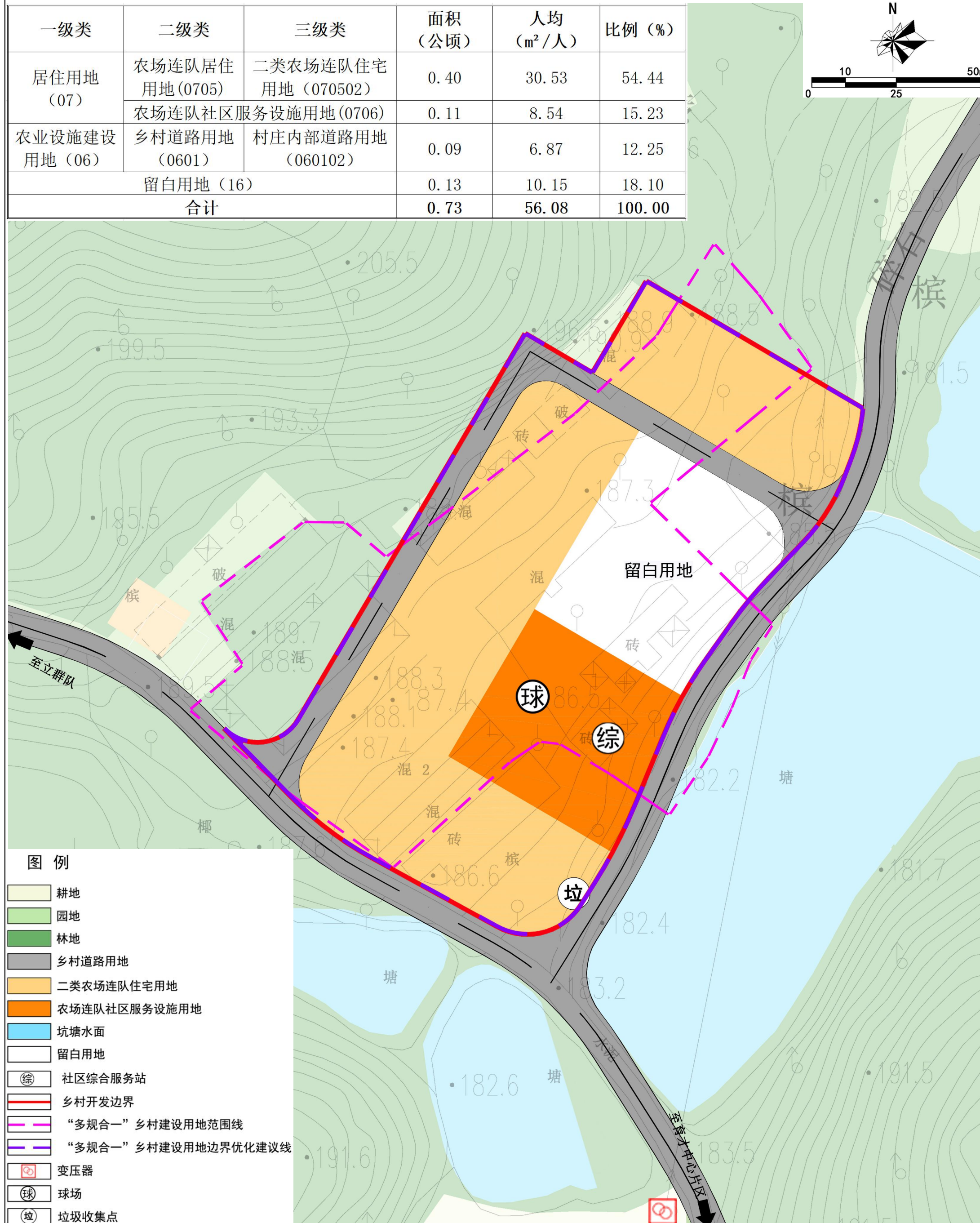


意向户型

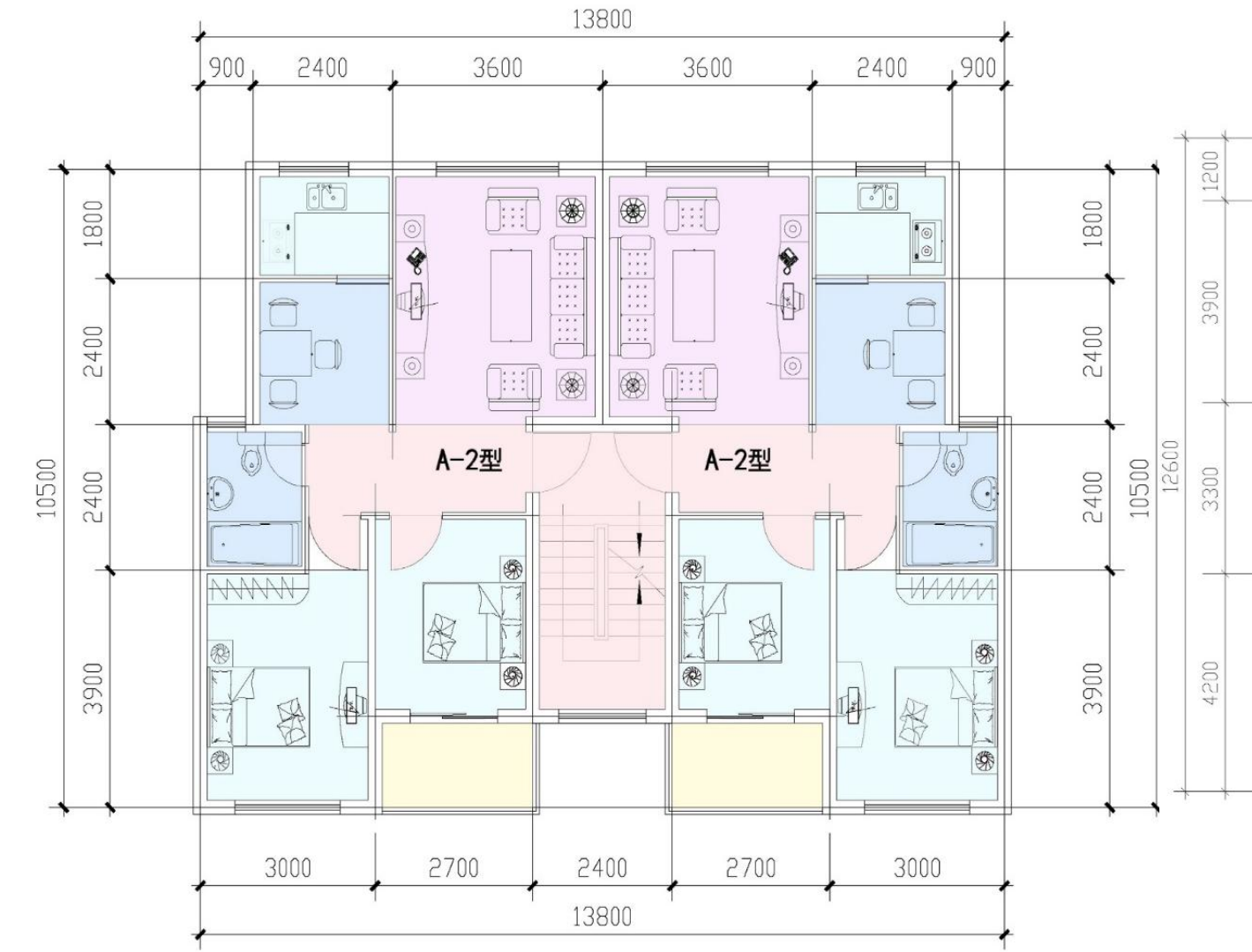
聚集点住宅拟选用三层“一梯两户”的形式，共设计三种户型，北侧户型为68平方米，两室一厅；中部户型为96平方米，两室一厅；南部户型为119平方米，三室两厅，依据家庭成员数量不同选择不同的住宅户型。

十一队建设用地综合规划图

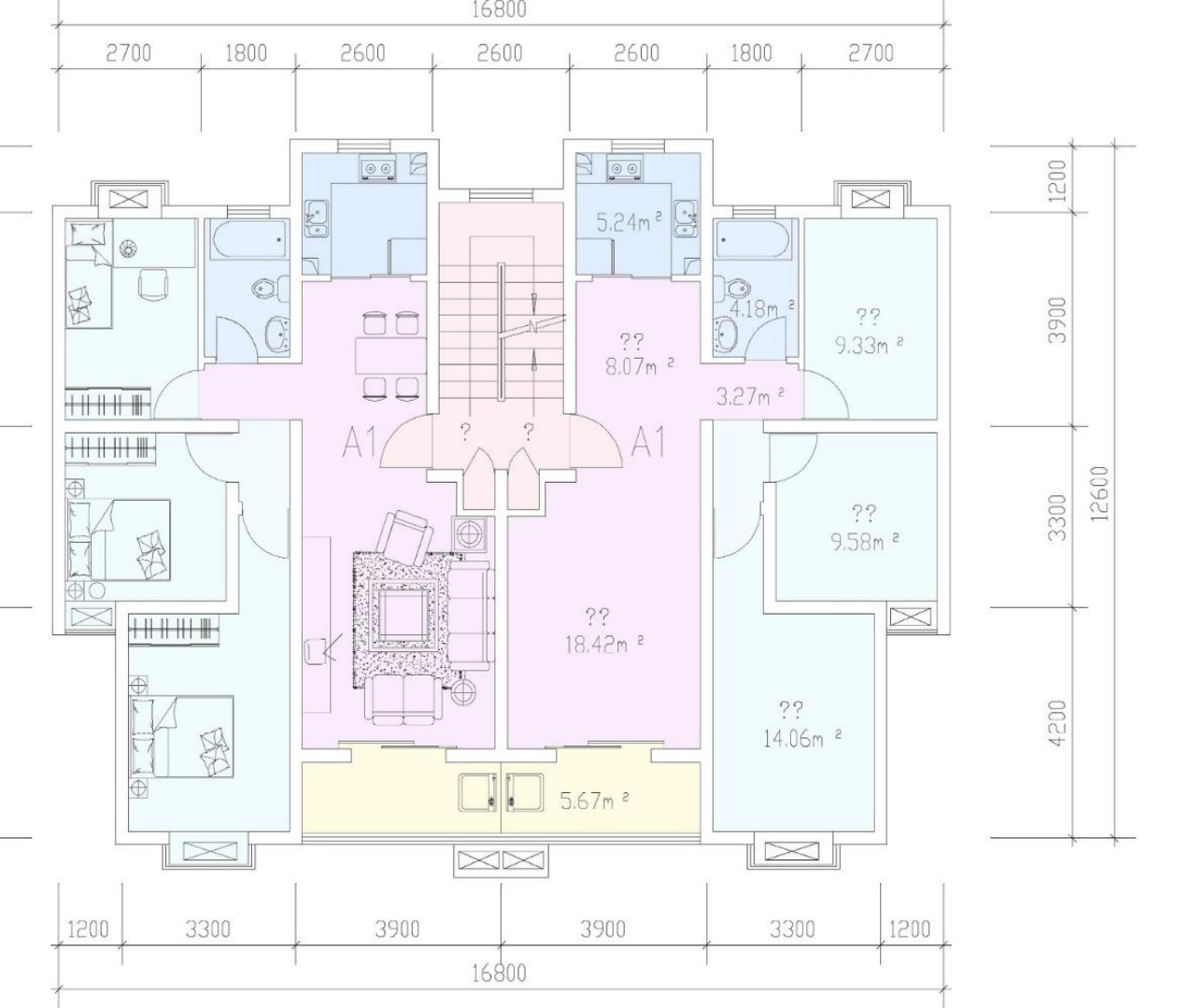
一级类	二级类	三级类	面积 (公顷)	人均 (m ² /人)	比例 (%)
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	二类农场连队住宅用地 (070502)	0.40	30.53	54.44
		农场连队社区服务设施用地 (0706)	0.11	8.54	15.23
农业设施建设用地 (06)	乡村道路用地 (0601)	村庄内部道路用地 (060102)	0.09	6.87	12.25
		留白用地 (16)	0.13	10.15	18.10
合计			0.73	56.08	100.00



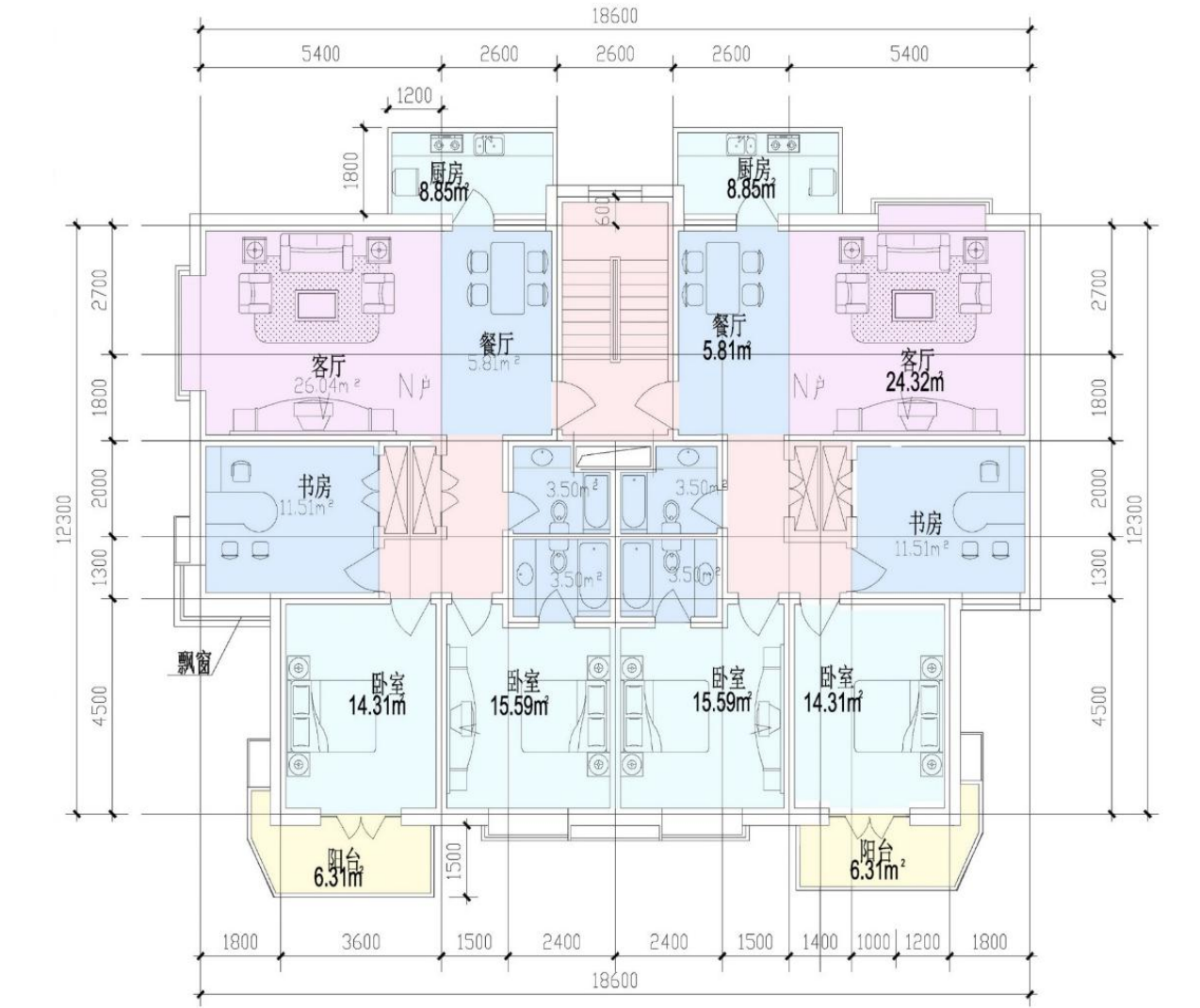
十一队总平面规划图



■ 户型一:面积68m²



■ 户型二:面积96m²



■ 户型三:面积119m²

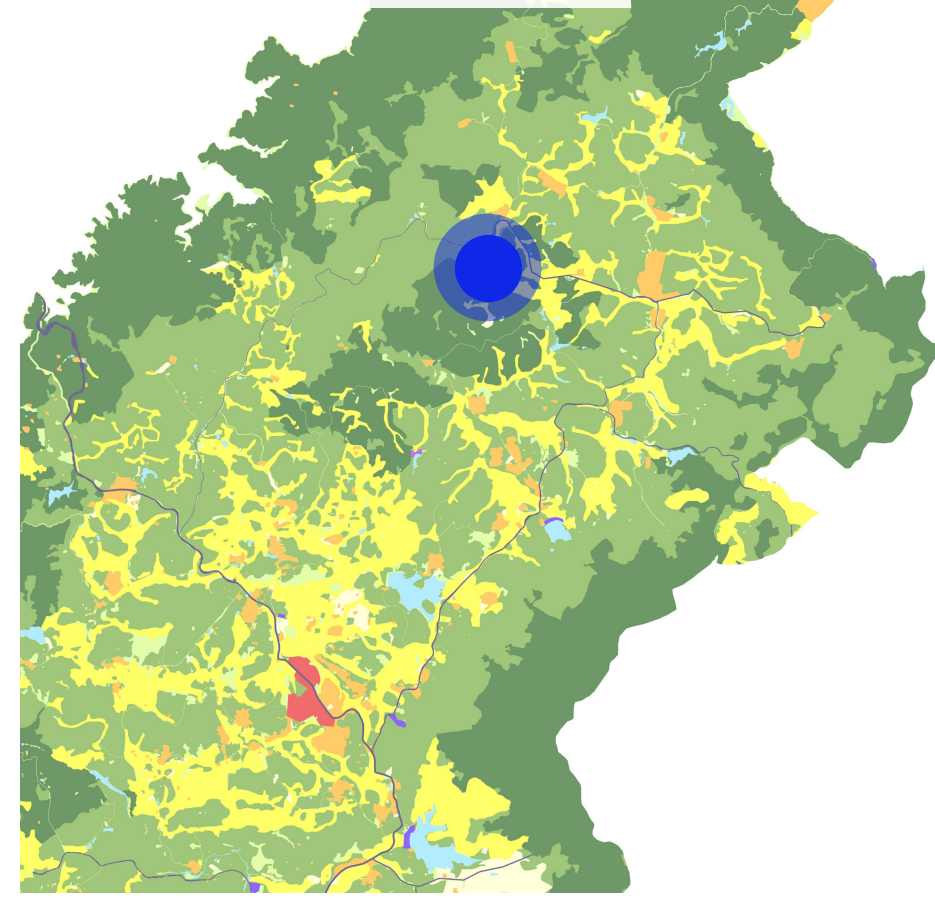
连队公共空间建设指引

规划在23队连队社区中部，布置公共活动场地与连队社区公共活动空间，设置休憩、健身、文化宣传等设施，在造型、色彩、材质等方面，与城市同类别设施有所区别，体现乡野特色。规划在连队社区主要节点设置宣传墙，沿主要道路设置景观墙，展示地方特色的同时，开展爱国主义教育、精神文明、法律、政策等等宣传教育。

二十三队规划概要

本次规划期限为：近期2021-2025年，远期2026-2035年。预测规划近期总人口501人，143户，远期总人口538人，154户。该聚集点包括的连队有23、24、25、26、27、30、22、31、红山、红岭队。规划远期居住点建设用地总面积2.48公顷。其中二类农场连队住宅用地1.85公顷，幼儿园用地0.34公顷，留白用地0.29。人均村庄建设用地46.10平方米/人。

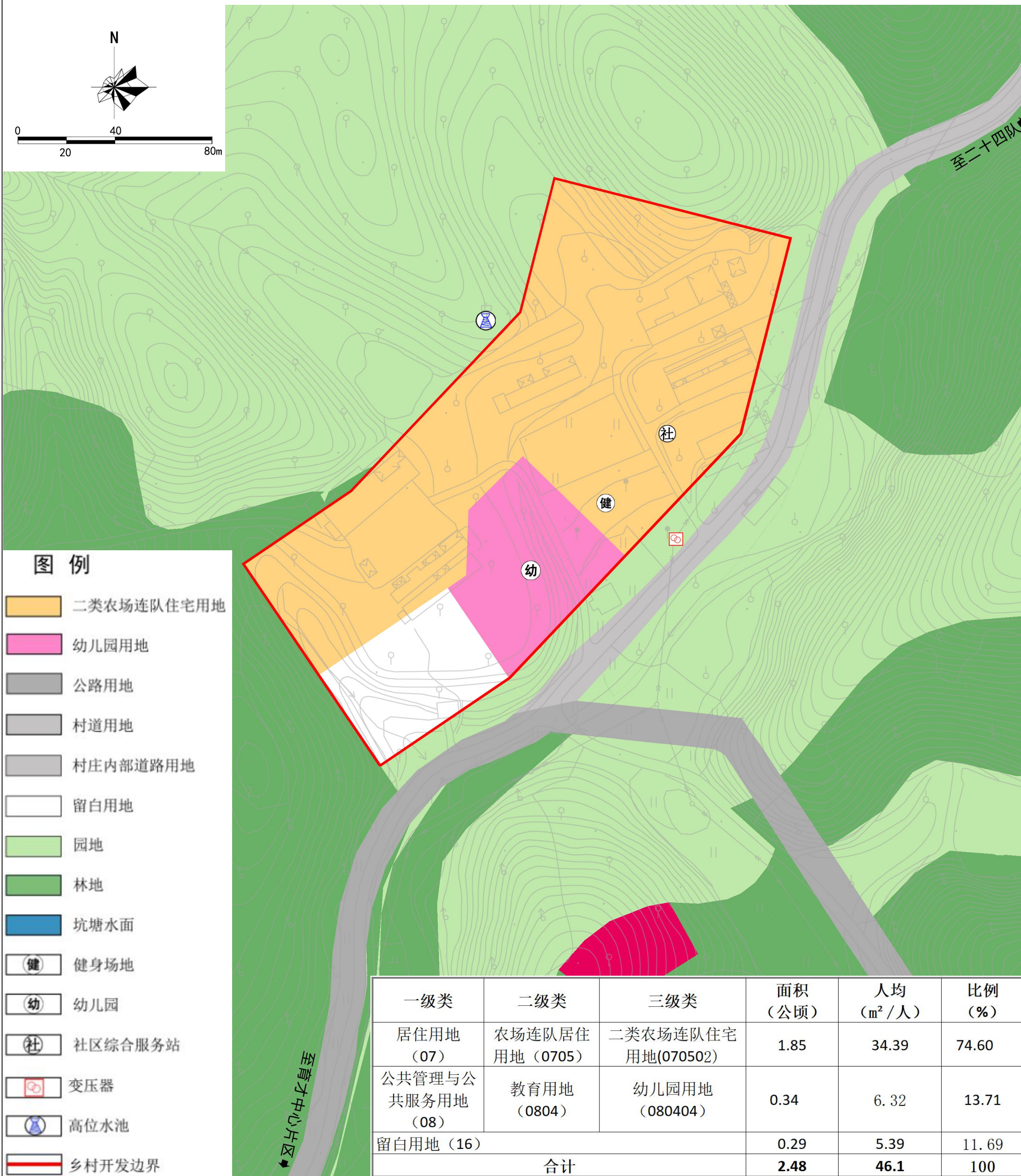
二十三队在连队的位置



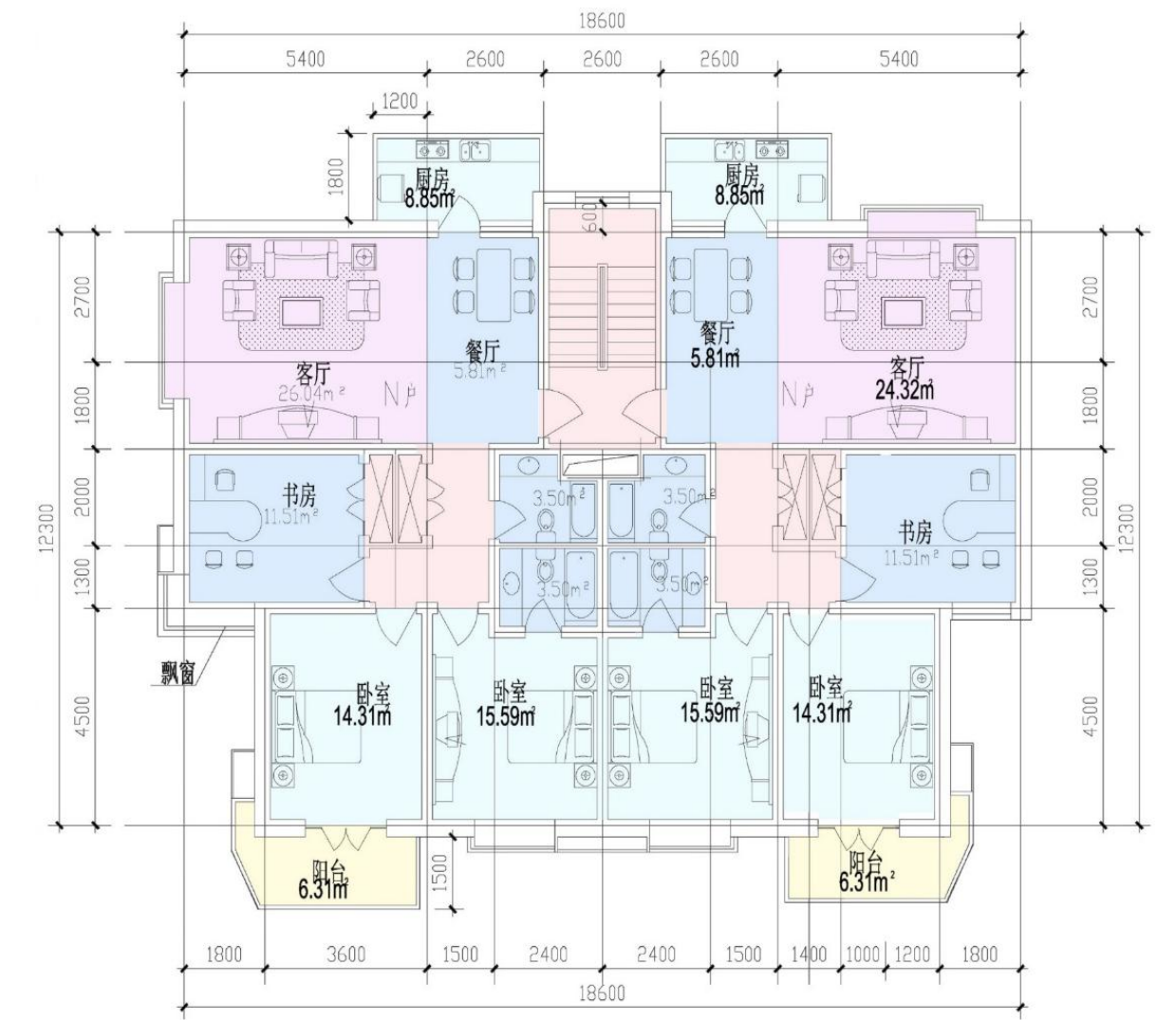
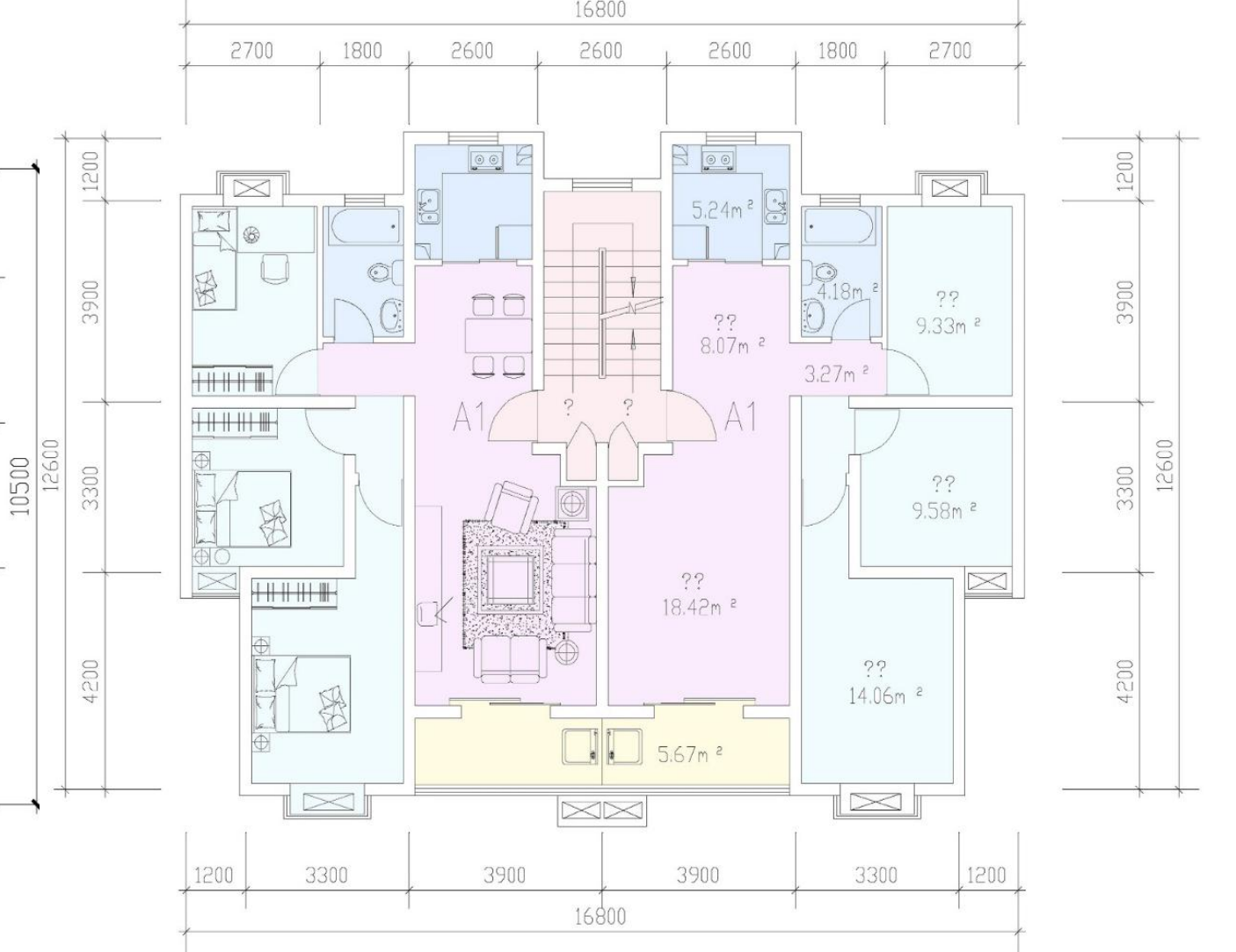
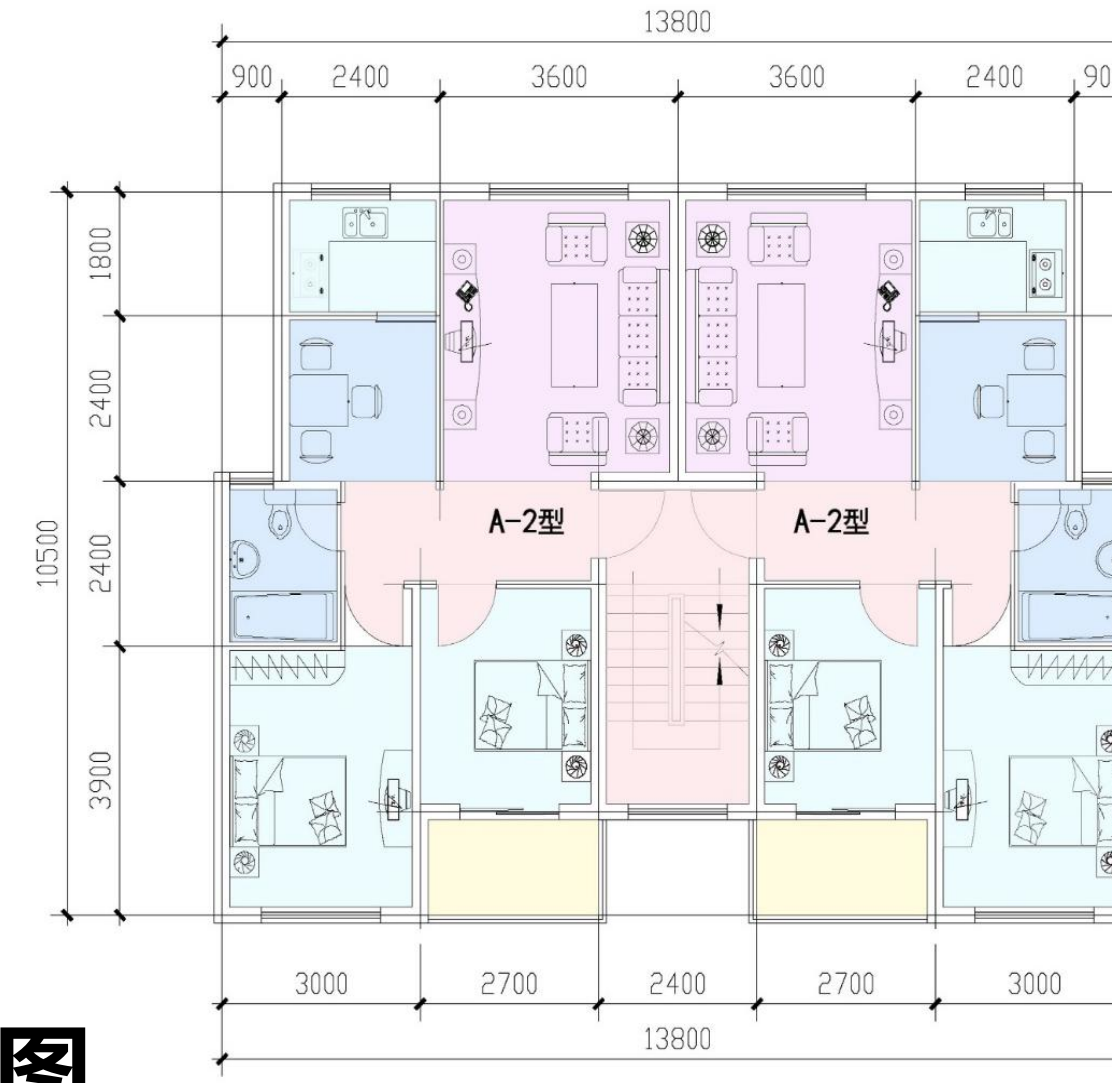
意向户型

聚集点住宅拟选用三层“一梯两户”的形式，共设计三种户型，北侧户型为68平方米，两室一厅；中部户型为96平方米，两室一厅；南部户型为119平方米，三室两厅，依据家庭成员数量不同选择不同的住宅户型。

二十三队建设用地综合规划图



二十三队总平面规划图



连队公共空间建设指引

规划在23队连队社区中部，布置公共活动场地与连队社区公共活动空间，设置休憩、健身、文化宣传等设施，在造型、色彩、材质等方面，与城市同类设施有所区别，体现乡野特色。规划在连队社区主要节点设置宣传墙，沿主要道路设置景观墙，展示地方特色的同时，开展爱国主义教育、精神文明、法律、政策等等宣传教育。