



三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划 (2021-2035)

三亚市天涯区人民政府

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

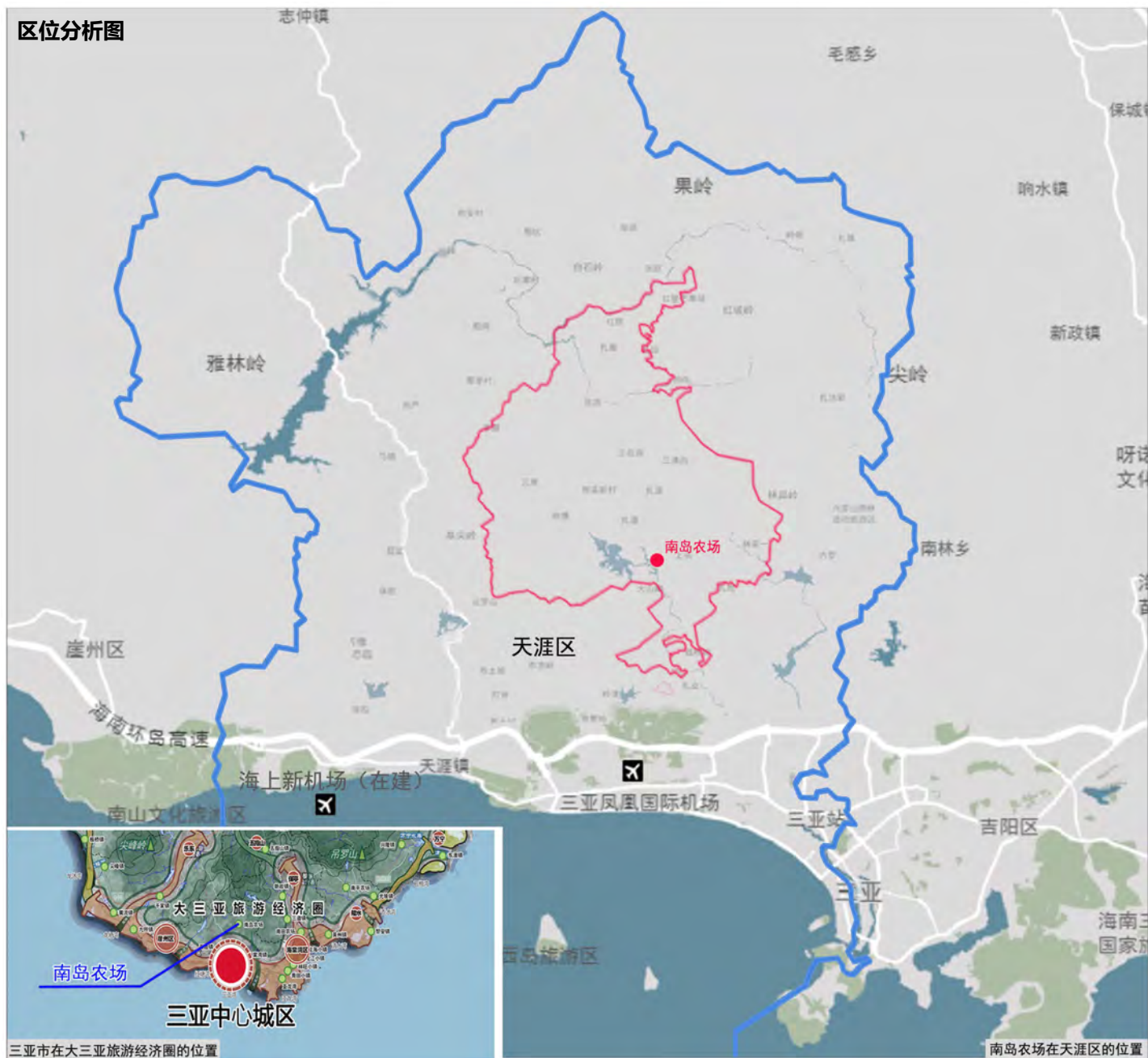
公示说明

为合理利用与保护三亚市立才农场南岛片区国土空间资源，规范农场空间类项目用地和建设规划管理，促进连队振兴发展，特编制三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划。

目前本规划已形成阶段性成果，现按程序将规划草案给予公示，公开征求社会公众意见和建议。

基本概况

- **区位分析：**立才农场南岛片区位于天涯区中部，立才农场的东面，827县道南北贯穿农场全域，系农场与高速公路、机场、三亚中心城区联系的主要通道。农场距离凤凰机场约8公里。
- **规划面积：**12008.28公顷。
- **现状人口：**规划范围内现状总人口6409人，1693户。
- **现状产业：**以橡胶、槟榔、芒果种植为主。

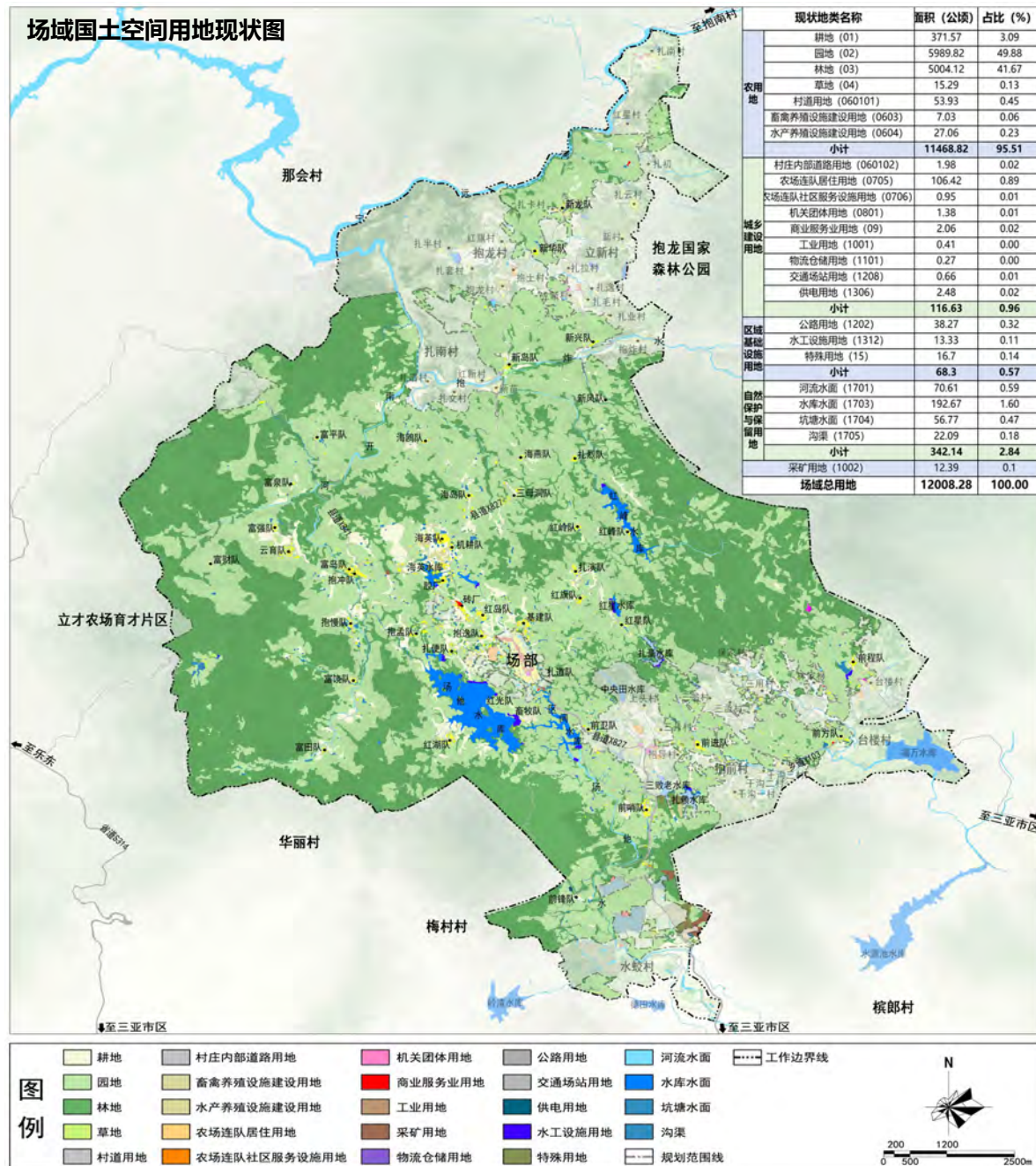


《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

基本概况

■ **下辖连队情况：**南岛片区下辖10个并场队、1个难侨队和35个建制队共计46个连队，其中红卫队、畜牧队、爱武队、红光队、扎道队、前卫队等6个连队主要居民点位于场部城镇开发边界内，本次规划不涉及此6个连队居民点的详细规划；新华队、新岛队、海鸥队、海燕队、海岛队、扎列队、三母洞队、机耕队、海英队、胶厂队、扎演队、红旗队、红星队、抱冲队、富岛队、富强队、云育队、抱慢队、富饶队、富田队、前哨队、前进队、前程队、红岛队、抱孟队、扎便队、新龙队、新兴队、新风队、富平队、富泉队、富财队、红岭队、红峰队、红湖队、基建队、抱逸队、前方队、前锋队、砖厂队等40个连队主要居民点位于场部城镇开发边界外。

■ **场域现状用地：**现状城乡建设用地为114.63公顷、区域基础设施用地为68.3公顷、农用地为11468.82公顷、自然保护与保留地为342.14公顷。



发展定位

以强化发展热带特色现代农业为主
以海南垦区人居环境整治为示范
以文旅融合、康养度假、现代服务业为支撑
的**农垦深化改革示范区**

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

主要控制指标

乡村振兴战略

上位规划要求

人口、资源环境条件和
经济社会发展条件

人居环境整治要求

人口预测

发展定位

国土空间开发保护

人居环境整治目标

序号	指标	单位	基期年 (2020)	目标年 (2035)	属性
1	户籍人口规模	人	6409	7222	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	290.26	290.26	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	5884.62	5884.62	约束性
4	生态公益林保护面积	公顷	5292.30	5292.30	约束性
5	湿地面积	公顷	18.83	18.83	约束性
6	耕地保有量	公顷	353.13	355.35	约束性
7	林地保有量	公顷	10035.36	10166.69	约束性
8	村庄建设用地规模	公顷	116.64	152.75	约束性
9	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	1.01	3.67	预期性
10	自来水普及率或农村集中式供水率	%	95	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	%	10	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

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

迁队并居规划

居民点整合规划一览表

生产队	现状人口 (人)	现状户数 (户)	规划户数 (户)	规划人口 (人)	居民点整合规划
海燕队	112	35	0	0	规划迁入基建队安置
新风队	95	32	0	0	规划迁入基建队安置
新兴队	70	20	0	0	规划迁入基建队安置
新龙队	105	27	0	0	规划迁入基建队安置
富平队	66	20	0	0	规划迁入基建队安置
富财队	67	21	0	0	规划迁入基建队安置
富泉队	102	29	0	0	规划迁入基建队安置
胶厂	131	42	0	0	规划迁入基建队安置
海鸥队	108	30	0	0	规划迁入基建队安置
红岭队	87	30	0	0	规划迁入基建队安置
红峰队	99	27	0	0	规划迁入基建队安置
基建队	363	106	690	2224	中心队、安置点
红湖队	225	48	0	0	规划迁入基建队安置
砖厂	209	47	0	0	规划迁入基建队安置
前锋队	0	0	0	0	迁入前哨队安置 (已实施)
前哨队	343	103	153	523	中心队、安置点
前进队	133	51	0	0	规划迁入基建队安置
前程队	44	12	0	0	规划迁入基建队安置
前方队	77	20	0	0	规划迁入前哨队安置

居民点整合规划图

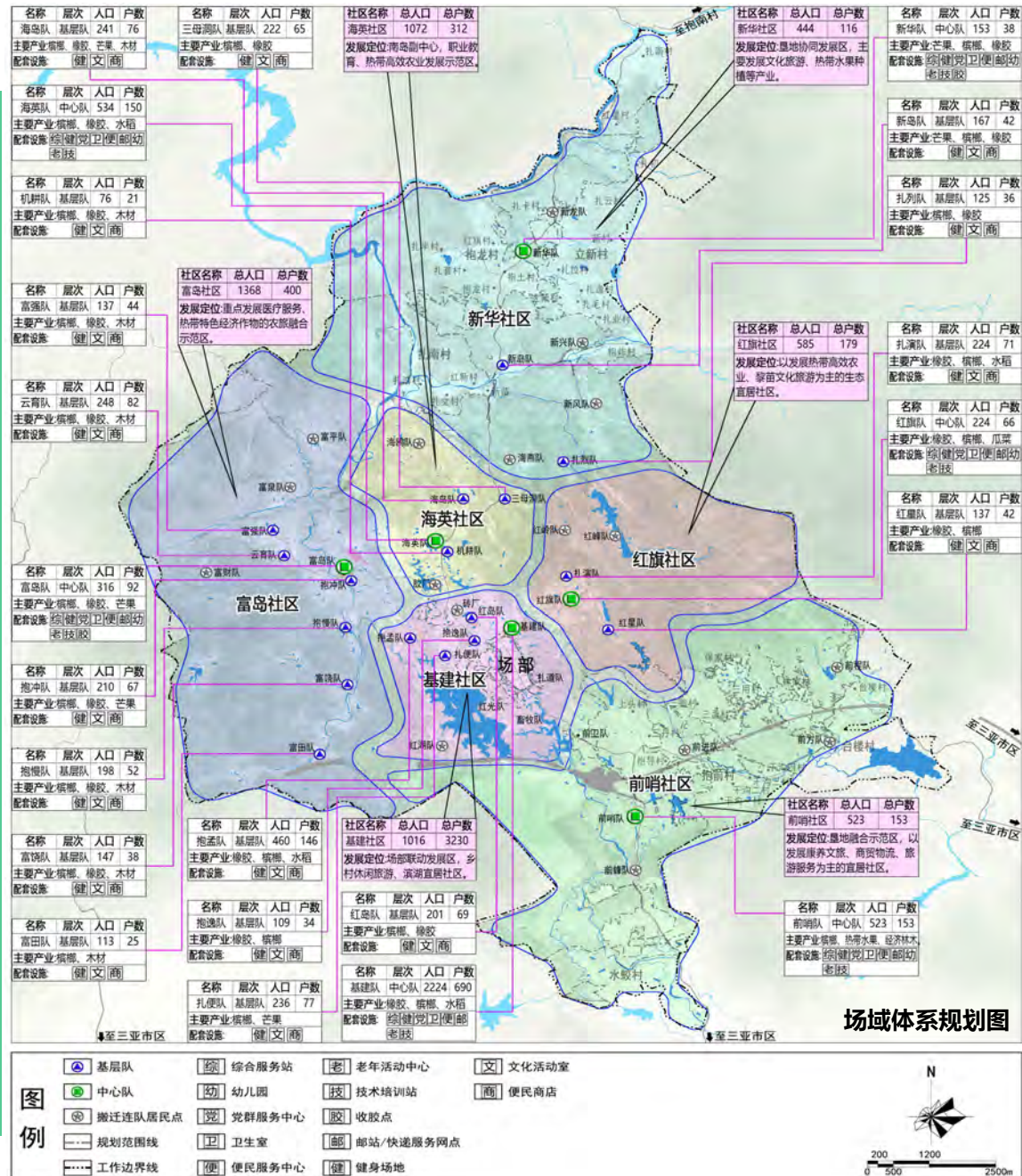


《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

场域体系规划

场域体系规划一览表

序号	二级生活圈(乡集镇级)	一级生活圈(行政村级)	基层生活圈(自然村级)	规划户数(户)	规划人口(人)	规划说明	
1	新华社区：垦地协同发展区 主要发展文化旅游、热带水果种植等产业。	新华社区	海燕队	116	444	迁入基建队安置	
2			扎列队	0	0		
3			新华队	36	125		
4			新风队	38	153		中心队
5			新兴队	0	0		迁入基建队安置
6			新龙队	0	0		迁入基建队安置
7			新岛队	42	167		
8	富岛社区：重点发展医疗服务、热带特色经济作物的农旅融合示范区。	富岛社区	富岛队	400	1368	中心队	
9			抱冲队	92	316		
10			抱慢队	67	210		
11			富饶队	52	198		
12			富饶队	38	147		
13			富田队	25	113		
14			富平队	0	0		迁入基建队安置
15			富财队	0	0		迁入基建队安置
16			富泉队	0	0		迁入基建队安置
17			富强队	44	137		
18	海英社区：南岛副中心，职业教育、热带高效农业发展示范区。	海英社区	云育队	82	248	中心队	
19			胶厂	0	0		迁入基建队安置
20			机耕队	21	76		
21			海英队	150	534		
22			海岛队	76	241		
23			三母洞队	65	222		迁入基建队安置
24			海鸥队	0	0		迁入基建队安置
25			红旗队	179	585		中心队、安置点
26			扎演队	66	224		
27			红星队	71	224		
28	红岭队	42	137				
29	基建社区：场部联动发展区 乡村休闲旅游、滨湖宜居社区。	基建社区	红岭队	0	0	迁入基建队安置	
30			红峰队	0	0	迁入基建队安置	
31			基建队	1016	3230	中心队、安置点	
32			扎便队	690	2224		
33			扎便队	34	109		
34			红岛队	69	201		
35			红湖队	0	0		迁入基建队安置
36			抱孟队	146	460		
37			砖厂	0	0		迁入基建队安置
38			抱逸队	77	236		
39	红光队			建议城镇开发边界外居住的现状居民迁入其所属连队的居民点安置。			
40	红卫队						
41	畜牧队						
42	扎道队						
43	前哨社区：垦地融合示范区 以发展康养文旅、商贸物流、旅游服务为主的宜居社区。	前哨社区	基建队	153	523	已迁入前哨队 中心队、安置点	
44			前哨队	0	0		
45			前进队	153	523		
46			前队	0	0		迁入基建队安置
47			前方队	0	0		迁入前哨队安置
48	前卫队	0	0	迁入前哨队安置			
场域合计			2176	7222			
场部（本次不涉及场部区开发边界内人口预测、各类设施与地类的具体规划布局等）。			公共服务与旅游服务中心。				



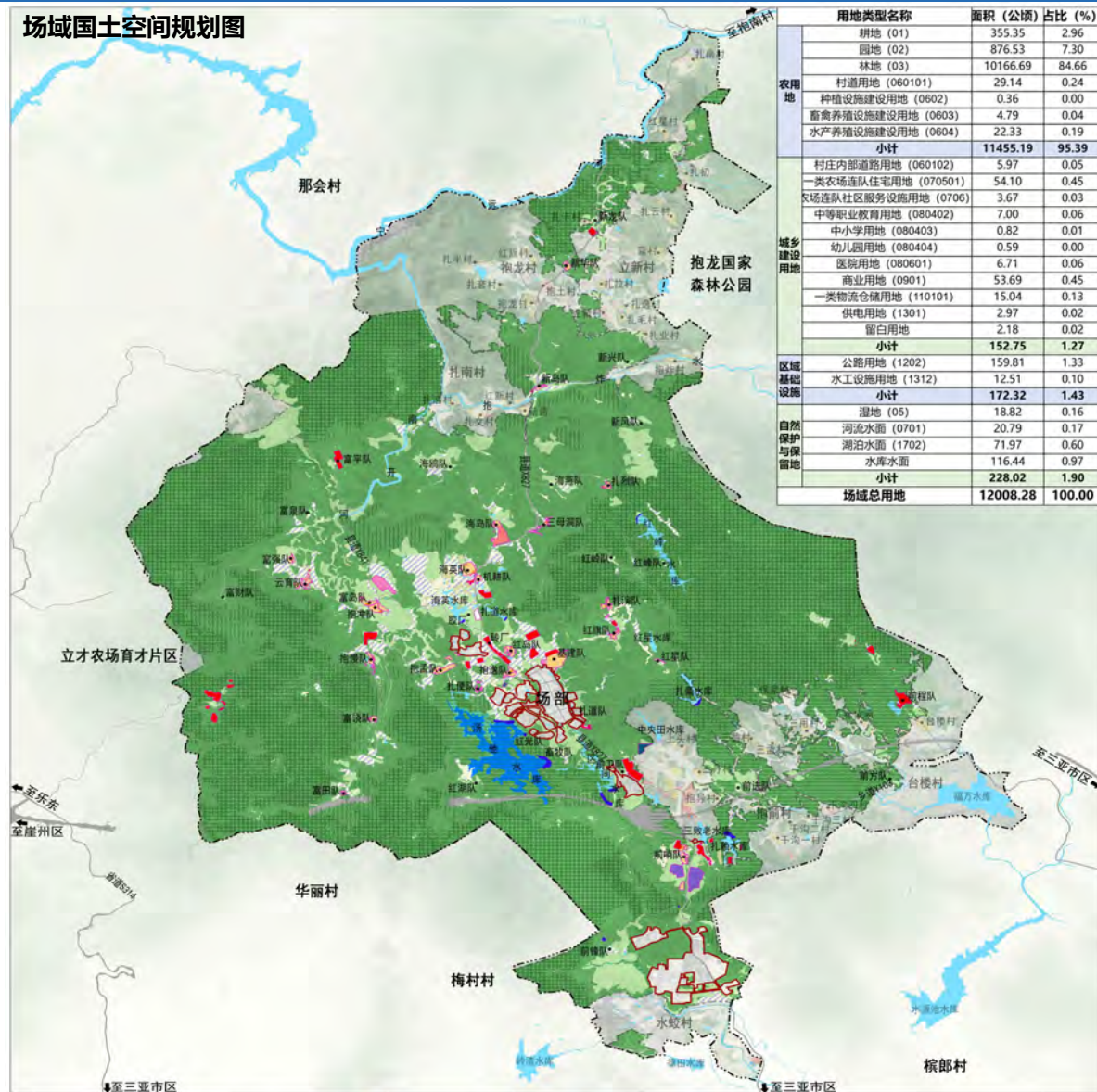
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划 (2021-2035) 》草案公示

场域国土空间综合规划

场域国土空间规划一览表

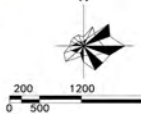
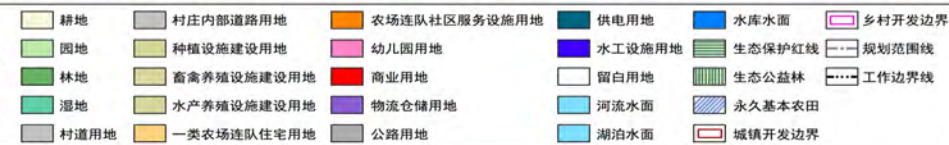
地类类别		单位:公顷、%				
		基期年 (2020)		目标年 (2035)		
		面积	比重	面积	比重	
农用地	农业设施建设用地 (06)	耕地 (01)	371.57	3.09	355.35	2.96
		园地 (02)	5989.82	49.88	876.53	7.3
		林地 (03)	5004.12	41.67	10166.69	84.66
		草地 (04)	15.29	0.13	0	0
		村道用地 (060101)	53.93	0.45	29.14	0.24
		种植设施建设用地 (0602)	0	0	0.36	0
		畜禽养殖设施建设用地 (0603)	7.03	0.06	4.79	0.04
		水产养殖设施建设用地 (0604)	27.06	0.23	22.33	0.19
		小计	11468.82	95.51	11455.19	95.39
		合计	11468.82	95.51	11455.19	95.39
建设用地	城乡建设用地	村庄内部道路用地 (060102)	1.98	0.02	5.97	0.05
		一类农场连队住宅用地 (070501)	106.42	0.89	54.1	0.45
		农场连队社区服务设施用地 (0706)	0.95	0.01	3.67	0.03
		公共管理与公共服务用地 (08)	1.38	0.01	15.13	0.13
		商业服务业用地 (09)	2.06	0.02	53.69	0.45
		工矿用地 (10)	0.41	0	0	0
		物流仓储用地 (11)	0.27	0	15.04	0.13
		交通运输用地 (12)	0.66	0.01	0	0
		公用设施用地 (13)	2.48	0.02	2.97	0.02
		留白用地 (16)	0	0	2.18	0.02
小计	116.63	0.97	152.75	1.27		
其他建设用地	区域基础设施用地 (15)	51.6	0.43	172.32	1.44	
	特殊用地 (15)	16.7	0.14	0	0	
	工矿用地 (10) 采矿用地 (1002)	12.39	0.1	0	0	
小计	80.69	0.67	172.32	1.44		
合计	197.32	1.64	325.07	2.71		
自然保护与保留地	湿地 (05)	0	0	18.82	0.16	
	陆地水域 (17)	342.14	2.85	209.2	1.74	
	合计	342.14	2.85	228.02	1.9	
场域总面积		12008.28	100	12008.28	100	

场域国土空间规划图



用地类型名称	面积 (公顷)	占比 (%)
耕地 (01)	355.35	2.96
园地 (02)	876.53	7.30
林地 (03)	10166.69	84.66
村道用地 (060101)	29.14	0.24
种植设施建设用地 (0602)	0.36	0.00
畜禽养殖设施建设用地 (0603)	4.79	0.04
水产养殖设施建设用地 (0604)	22.33	0.19
小计	11455.19	95.39
村庄内部道路用地 (060102)	5.97	0.05
一类农场连队住宅用地 (070501)	54.10	0.45
农场连队社区服务设施用地 (0706)	3.67	0.03
中等职业教育用地 (080402)	7.00	0.06
中小学用地 (080403)	0.82	0.01
幼儿园用地 (080404)	0.59	0.00
医院用地 (080601)	6.71	0.06
商业用地 (0901)	53.69	0.45
一类物流仓储用地 (110101)	15.04	0.13
供电用地 (1301)	2.97	0.02
留白用地	2.18	0.02
小计	152.75	1.27
公路用地 (1202)	159.81	1.33
水工设施用地 (1312)	12.51	0.10
小计	172.32	1.43
湿地 (05)	18.82	0.16
河流水面 (0701)	20.79	0.17
湖泊水面 (1702)	71.97	0.60
水库水面	116.44	0.97
小计	228.02	1.90
场域总用地	12008.28	100.00

图例



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

产业发展规划布局

结合南岛片区生产连队现状条件、资源要素分布和交通条件情况，规划形成“一轴两带两区多节点”的产业空间发展格局。

山海联动发展轴：以场域中部的县道X827为山海互动发展轴，是南部滨海向北部山区腹地延伸的发展轴。

产业融合发展带：位于规划的三亚第二高速公路两侧，依托优越的交通区位条件和山林资源，串联发展森林康养、乡村文化旅游、特色农业、物流配送基地等产业形成的产业融合发展带。

滨水休闲带：沿片区境内宁远河支流、南开河等水系打造的滨水休闲带，以生态保护为重点，整理水系周边环境，适度增设旅游观光设施，打造优美滨水景观休闲带。

山地特色现代农业发展区：规划在县道X827以西片区，在现有芒果、橡胶、农田种植的基础上，以产业化、规模化发展为导向，积极完善农业现代化基础设施建设，推广应用新技术、新产品，引入并强化发展南药、黎药、槟榔、榴莲等热带水果、名贵树种等高经济价值品种，联合企业，建立山区优良种苗培育基地、山区特色农产品现代化生产基地，同时结合丰富的林地资源，开展林药、林菌、林下特色养殖等立体复合循环农业示范，拓展农事体验、科普教育、田园休闲、生态观光等项目。

生态康养度假区：规划主要在县道X827以东片区，坚持生态保护优先为前提，充分利用山地良好的生态环境，融合连队和周边乡村资源，以山地生态康养度假为主题，融合生态文化、养生文化、黎苗文化、军垦文化，打造集山林康养、文化体验、乡村旅游、休闲娱乐等于一体的生态康养旅游度假区。与周边抱前、抱龙、立新、台楼、扎南等美丽乡村形成区域产业联动格局，与周边滨海旅游、南岛场部山地度假小镇互补互联。

多节点：立足南岛资源禀赋，以产业融合发展为核心，规划形成森林康养产业节点、文旅产业节点、农旅产业节点、物流产业节点、现代农业基地节点以及综合服务节点。



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

道路交通规划

■ 完善提升对外交通道路

规划落实三亚市第二高速公路选线，衔接国空公路网，南岛片区内主要规划对外交通道路为县道X827（羊抱线）和县道X841。

县道X827（羊抱线）北与620县道相接，可至于乐东县，向南至天涯区凤凰机场高速互通立交，现状宽度大部分路段约为4.5-6.5m，分布于前哨队东面路段宽度约为15m，规划再原基础上进行梳理，推动旅游化升级改造，规划道路红线宽度场部区域以北的路段按26m进行控制，以南的路段按20m进行控制。

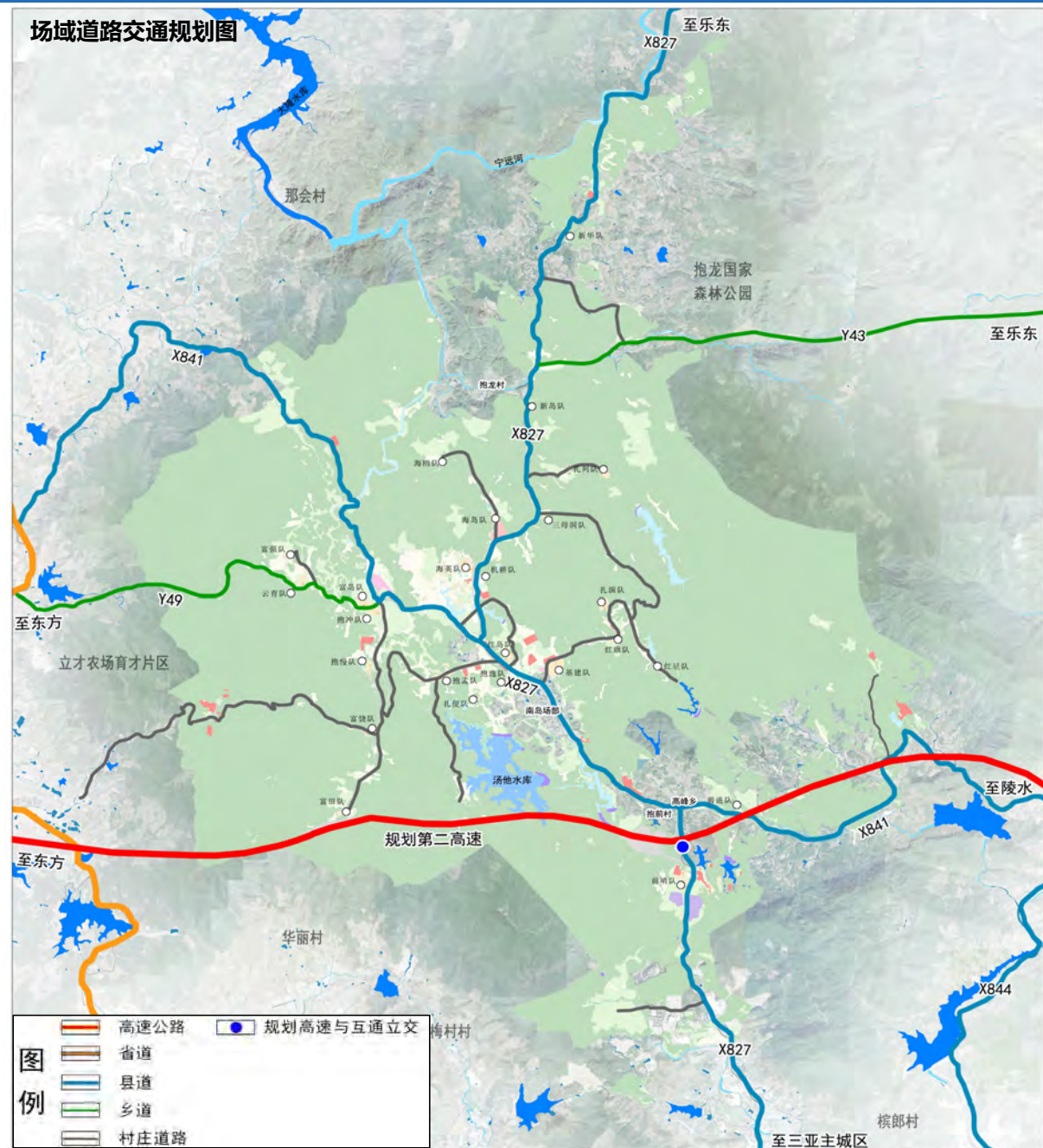
县道X841为旅游资源路，呈西北-东南走向，向西至育才镇，与314省道相接，向东与县道X827相连，规划道路红线宽度结合实际按10m-30m进行控制。

■ 梳理连队内部道路

规划对连队内部道路进行重新梳理和调整，划分为主要道路和巷路，规划主要道路为4-5米，满足消防和交通运输需求；巷道为3米，作为职工入宅慢行交通系统，以满足骑行和步行为主。

■ 停车场

公共生态停车场主要结合连队公共活动中心（文化室、球场）、开敞空间进行设置，住宅停车可结合宅前庭院空间灵活停车。



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

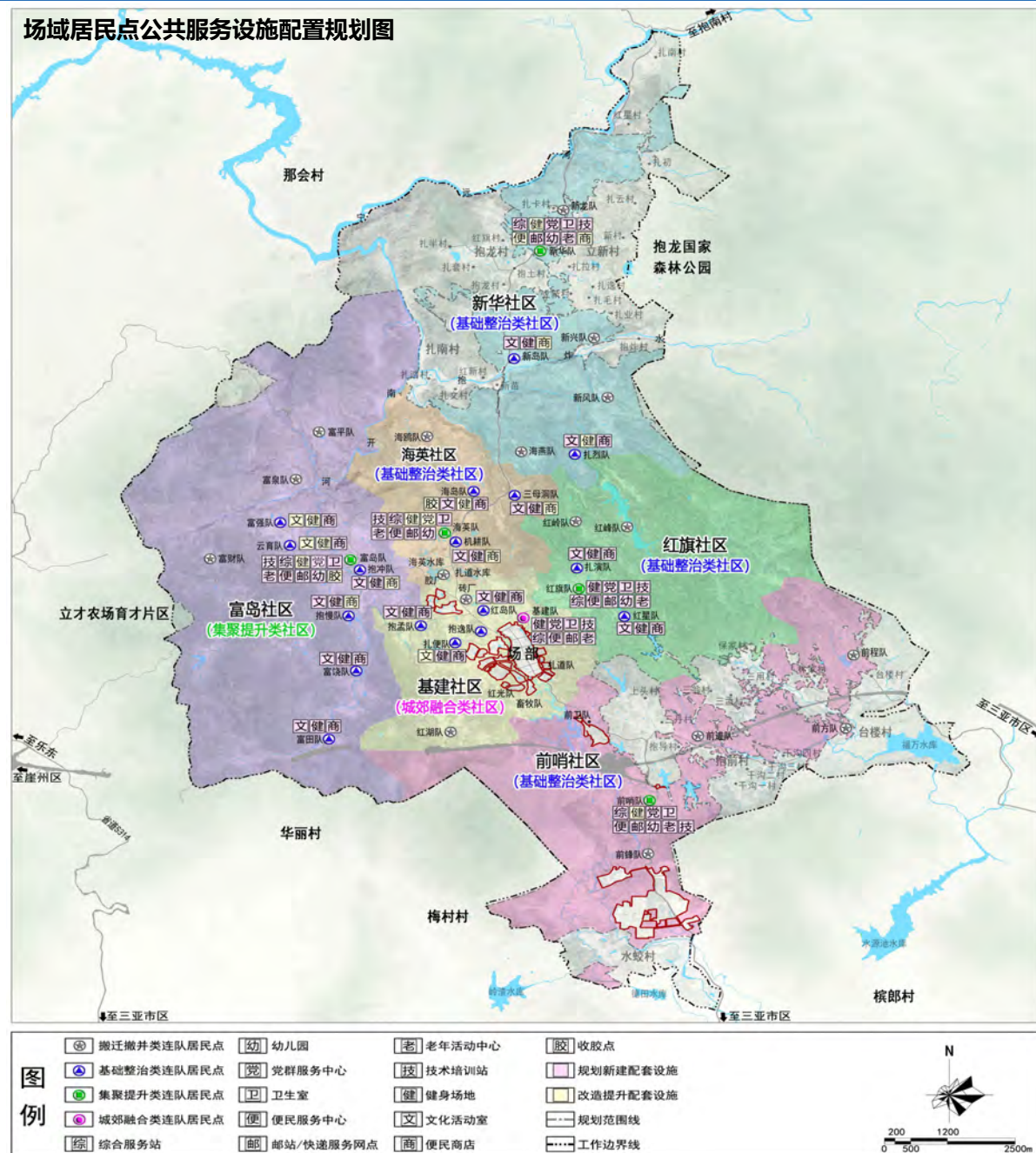
公共服务设施规划

- 规划立才农场南岛片区形成“场域级——社区级——连级”三级公共服务设施配置体系，“场域级”公共服务设施集中布置在场部区，《三亚市南岛-高峰片区控制性详细规划》已作具体布局，本规划与之衔接，重点布局“社区级”和“连队级”公共服务设施。

类别	配建设施	场域级	作业区级	生产队级
管理设施	办公点	●	○	/
	综合服务站	●	○	/
	派出所	●	/	/
教育设施	中学	○	/	/
	小学	●	○	/
	幼儿园	●	○	/
文体科技设施	文化活动站（室）	●	●	○
	党群活动中心	●	○	/
	健身场地	●	●	○
	技术培训班	●	○	/
医疗保健设施	卫生站（室）	●	●	/
社会福利设施	养老服务站	●	○	/
商业服务设施	便民服务中心（超市/农资店、信用社）	●	○	○
	村邮站/快递服务网点	●	●	○

注：●—规划新建，—整治提升，/—未设置。

场域居民点公共服务设施配置规划图



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

公用设施规划

■ 给水工程

规划立才农场南岛片区连队饮用水源沿用由扎南水厂供给，现状扎南水厂位于立才农场南岛片区北侧的扎南村宁远河畔，设计供水规模为2.2万m³/d。

■ 排水工程

规划因地制宜新建生产队小型污水处理设施，生活污水、废水收集后汇入村庄的小型污水处理设施，经处理达标后排入沟渠、坑塘或用于农田灌溉。

■ 电力工程

规划由新建的南岛110千伏变电站向各连队居民点供电，沿县道X827、县道X841、各连队之间的连接道路敷设10千伏电力线，经各连队居民点公共变压器一次侧向各居民点供电。

■ 电信工程

通信线路由场部电信所市话网引来。保留现状通信线，规划光纤沿场域主要道路敷设，在每个连队各设置1个通信交接箱。电缆网及中继电缆网采用直埋敷设，电信管道规划按三网合一考虑。

■ 燃气工程

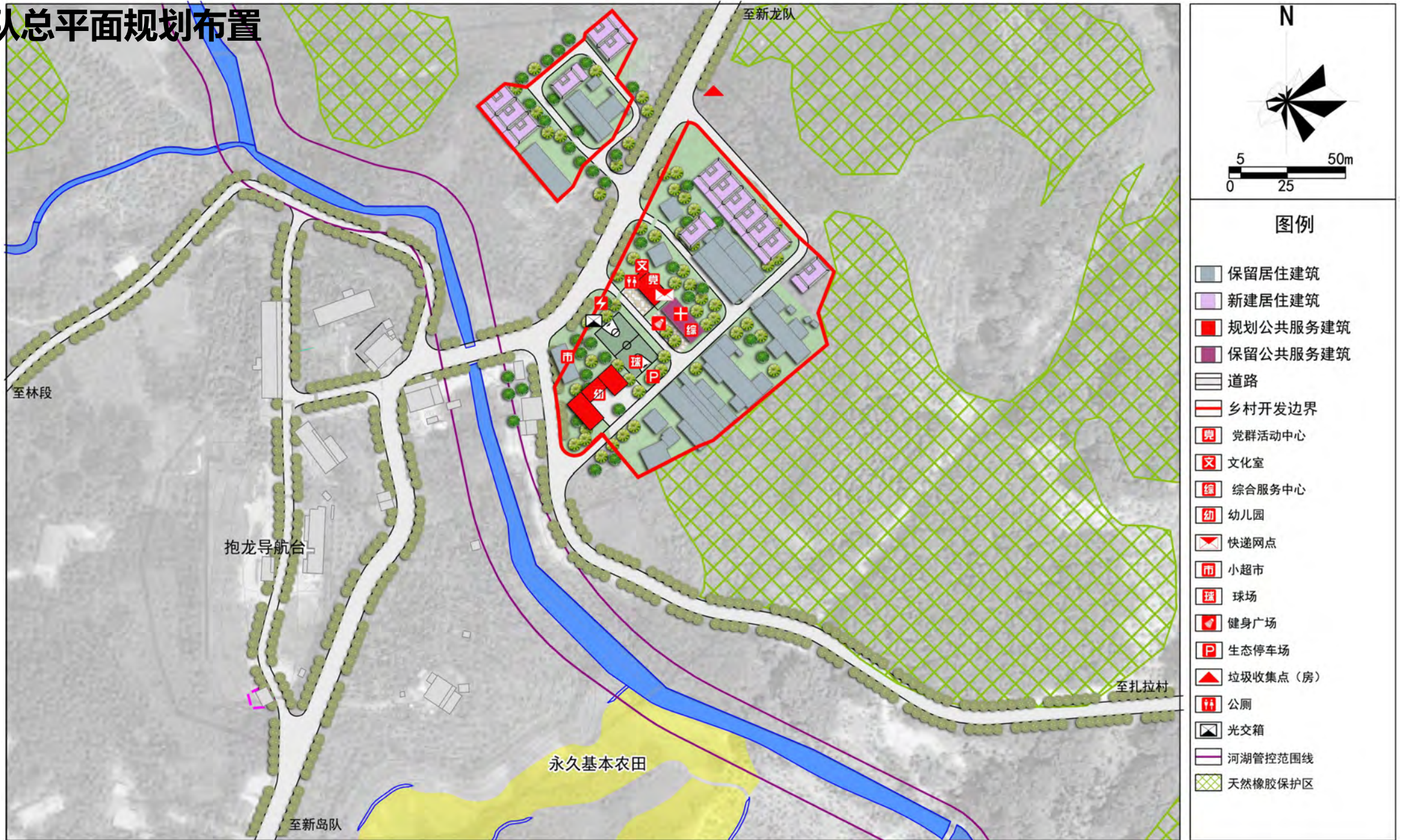
近期沿用瓶装燃气，远期实现由管供燃气供气，规划由南岛LNG供气站统一为立才农场南岛片区供气。

场域公用设施规划图



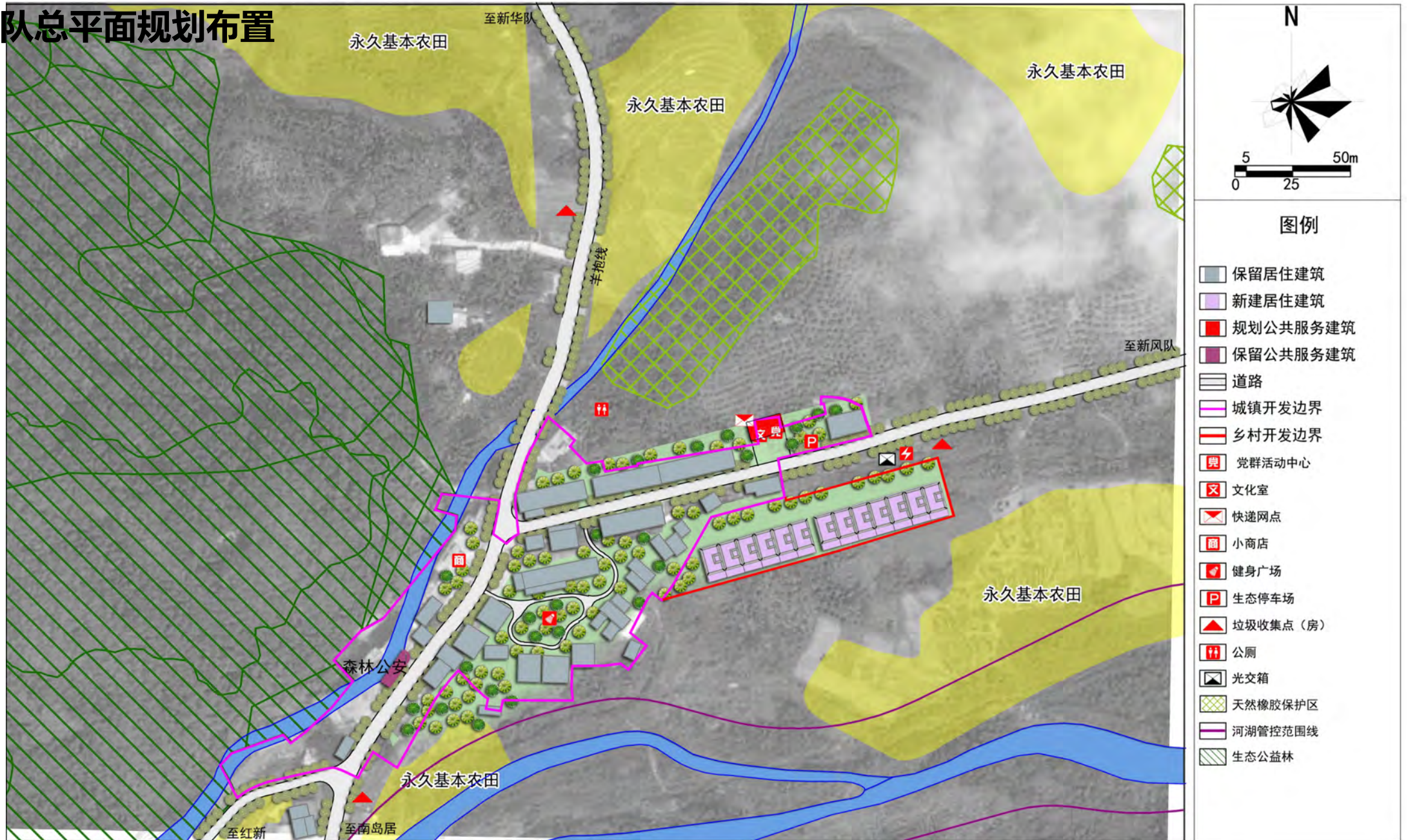
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

新华队总平面规划布置



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

新岛队总平面规划布置



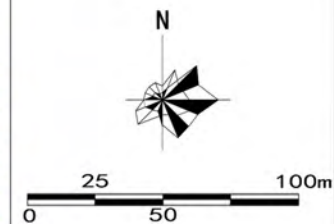
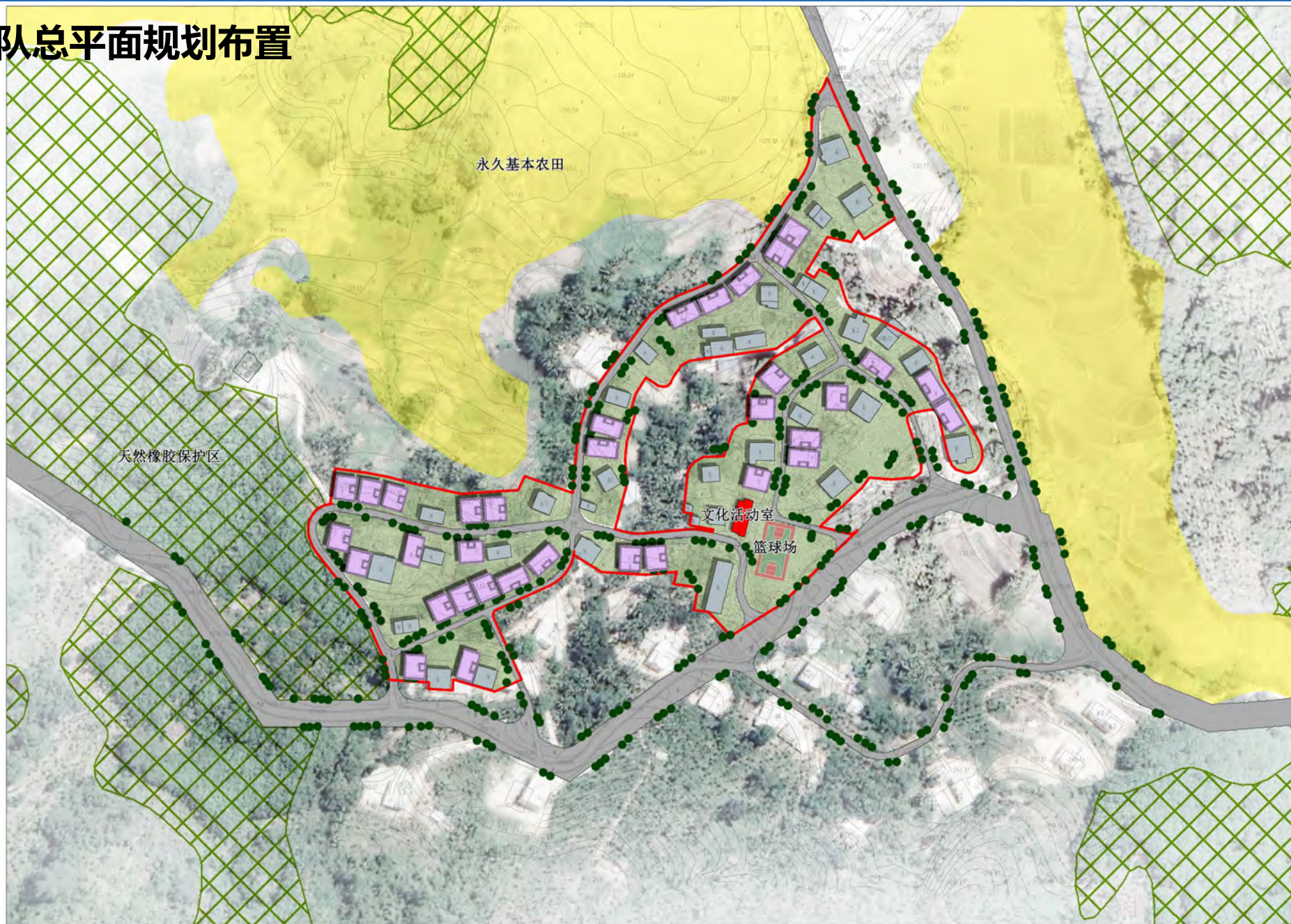
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

扎列队总平面规划布置



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

云育队总平面规划布置



图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 保留公共服务建筑
- 道路
- 乡村开发边界
- 天然橡胶保护区
- 永久基本农田

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

抱冲队总平面规划布置



图例

- 保留建筑
- 规划建筑
- 新建公共服务建筑
- 永久基本农田
- 道路
- 乡村开发边界
- 河湖管控范围线

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

抱慢队总平面规划布置

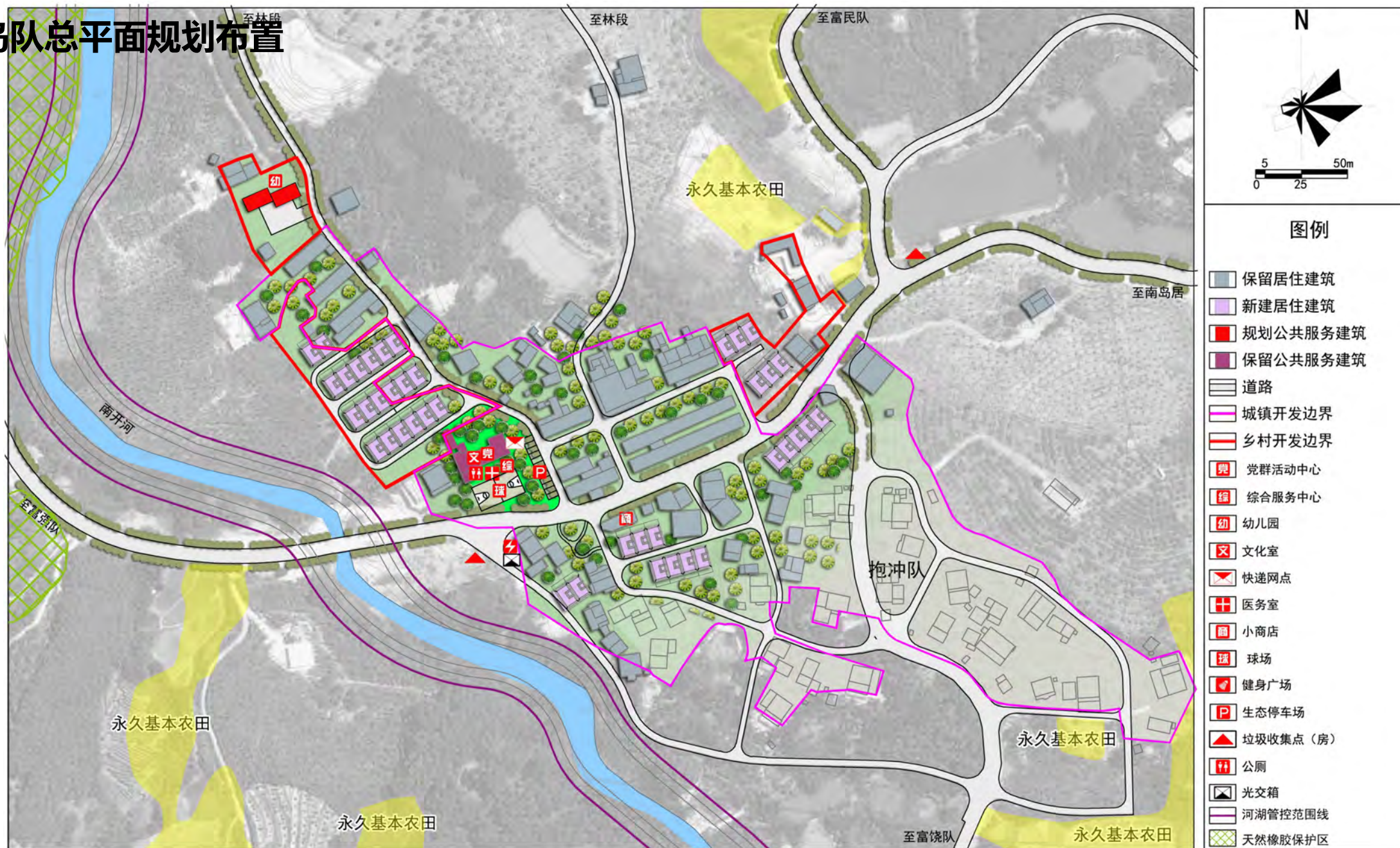


图例

- 保留建筑
- 规划建筑
- 新建公共服务建筑
- 永久基本农田
- 道路
- 乡村开发边界
- 河湖管控范围线
- 天然橡胶保护区
- 生态公益林
- 生态保护红线

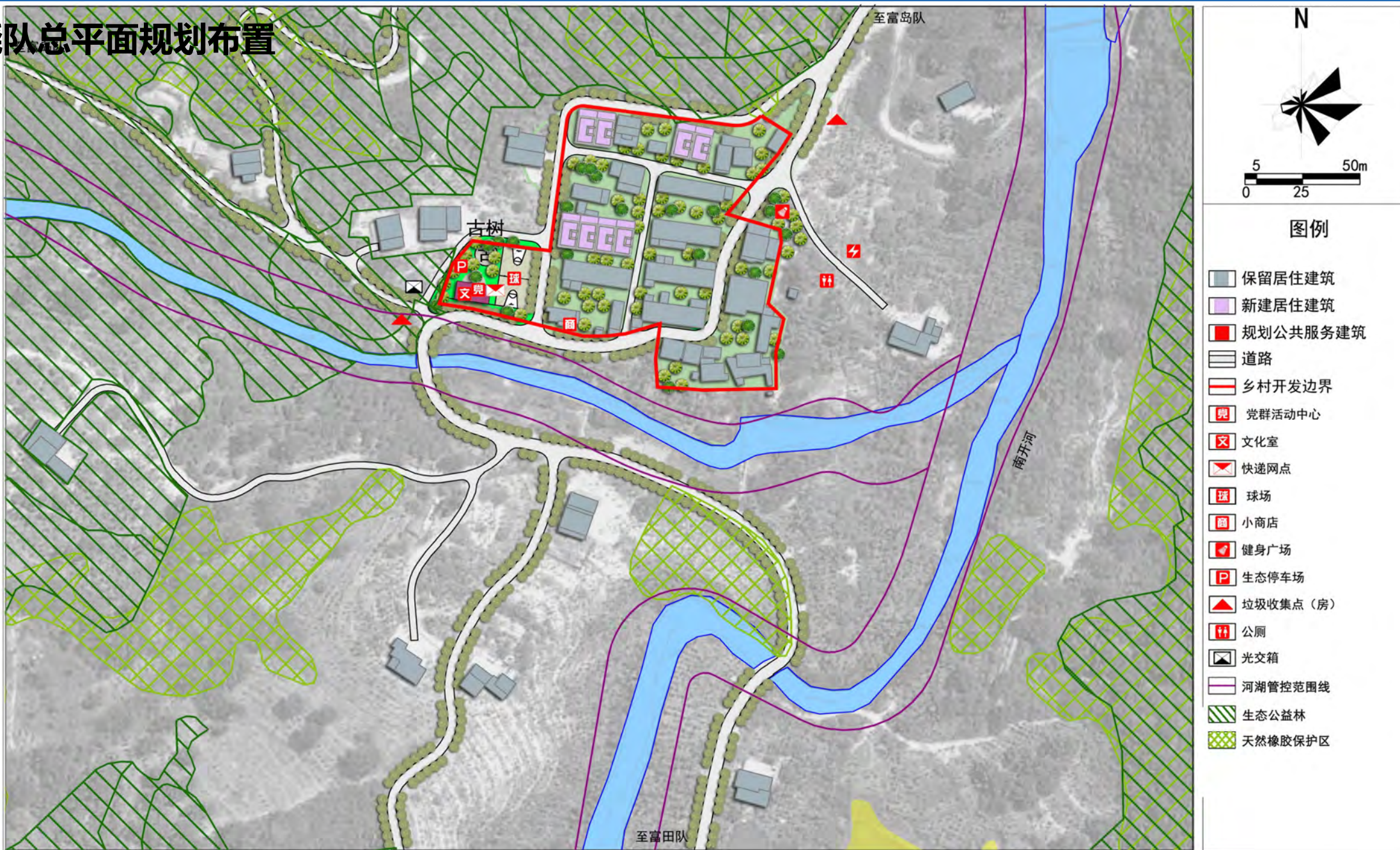
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

富岛队总平面规划布置



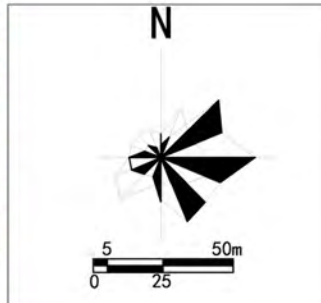
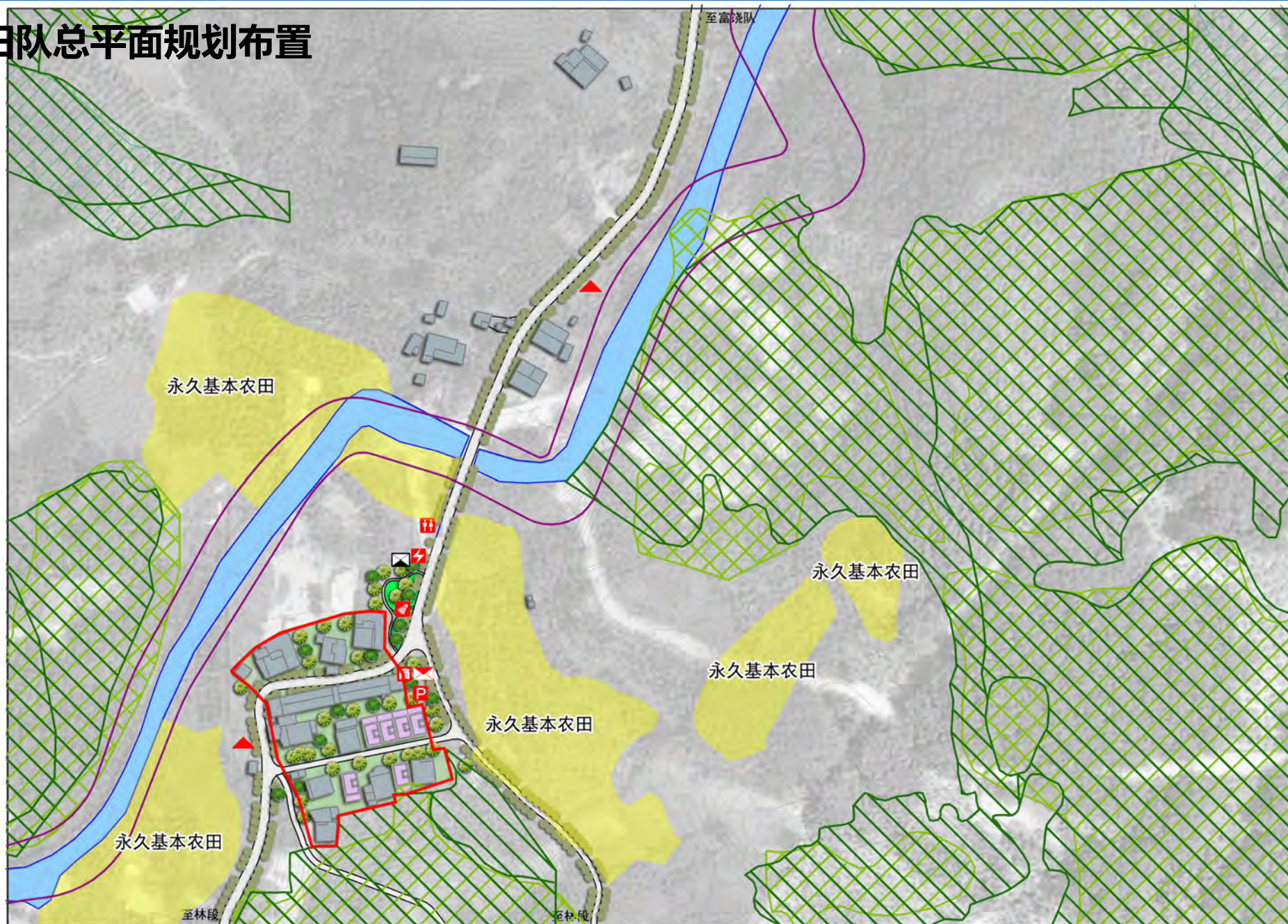
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

富饶队总平面规划布置



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

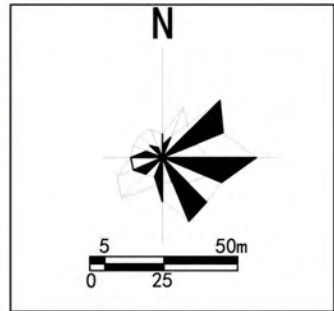
富田队总平面规划布置



- ### 图例
- 保留居住建筑
 - 新建居住建筑
 - 道路
 - 乡村开发边界
 - 快递网点
 - 小商店
 - 健身广场
 - 生态停车场
 - 垃圾收集点(房)
 - 公厕
 - 光交箱
 - 河湖管控范围线
 - 生态公益林
 - 天然橡胶保护区
 - 三亚陆域生态保护红线

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

富强队总平面规划布置

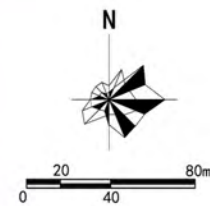


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 保留公共服务建筑
- 新建公共服务建筑
- 道路
- 城镇开发边界
- 乡村开发边界
- 党群活动中心
- 文化室
- 快递网点
- 小商店
- 健身广场
- 生态停车场
- 垃圾收集点（房）
- 公厕
- 光交箱
- 天然橡胶保护区

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

海岛队总平面规划布置

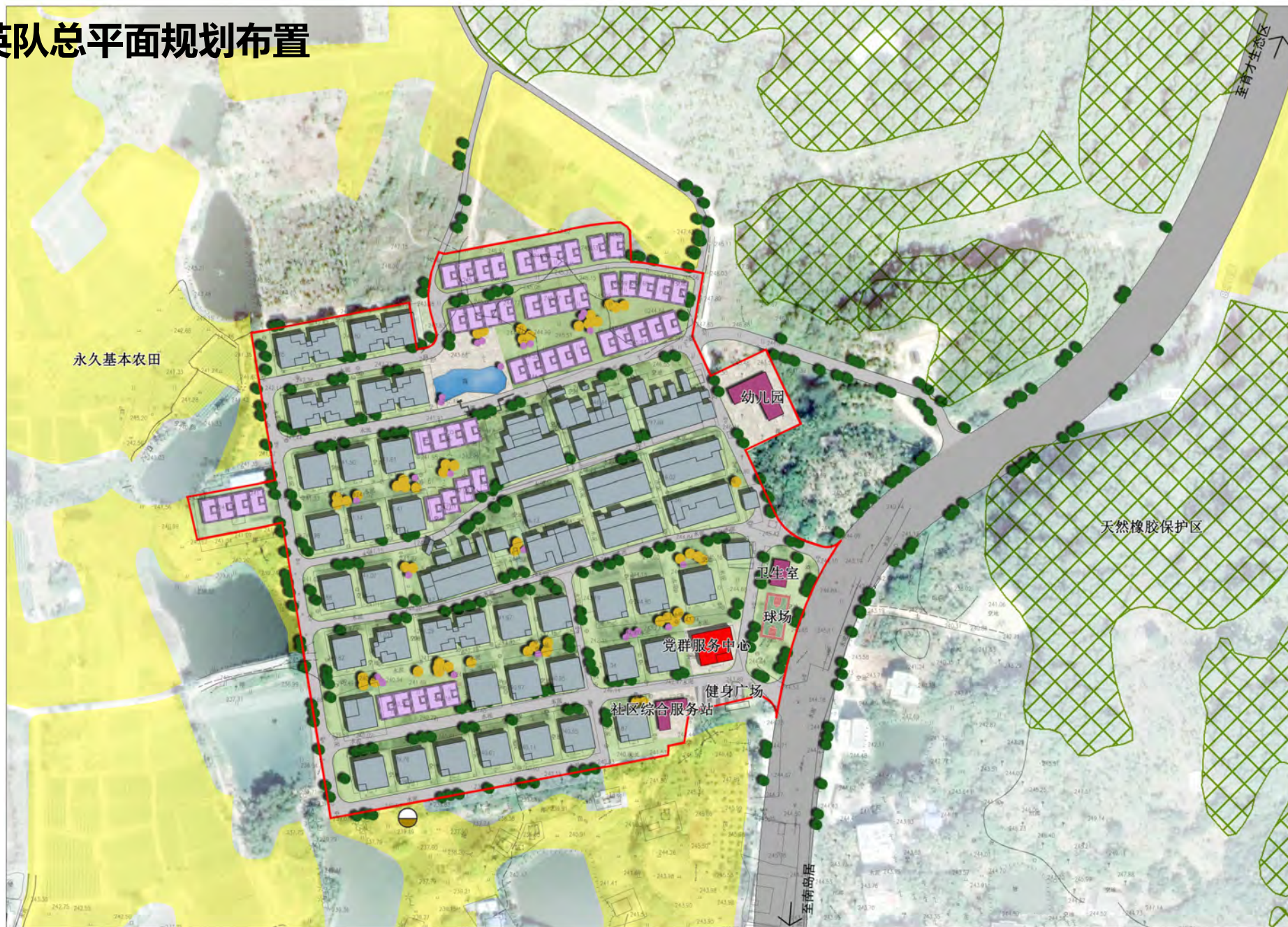


图例

- 保留建筑
- 规划建筑
- 新建公共服务建筑
- 永久基本农田
- 道路
- 乡村开发边界
- 天然橡胶保护区

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

海英队总平面规划布置

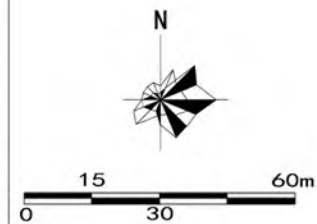
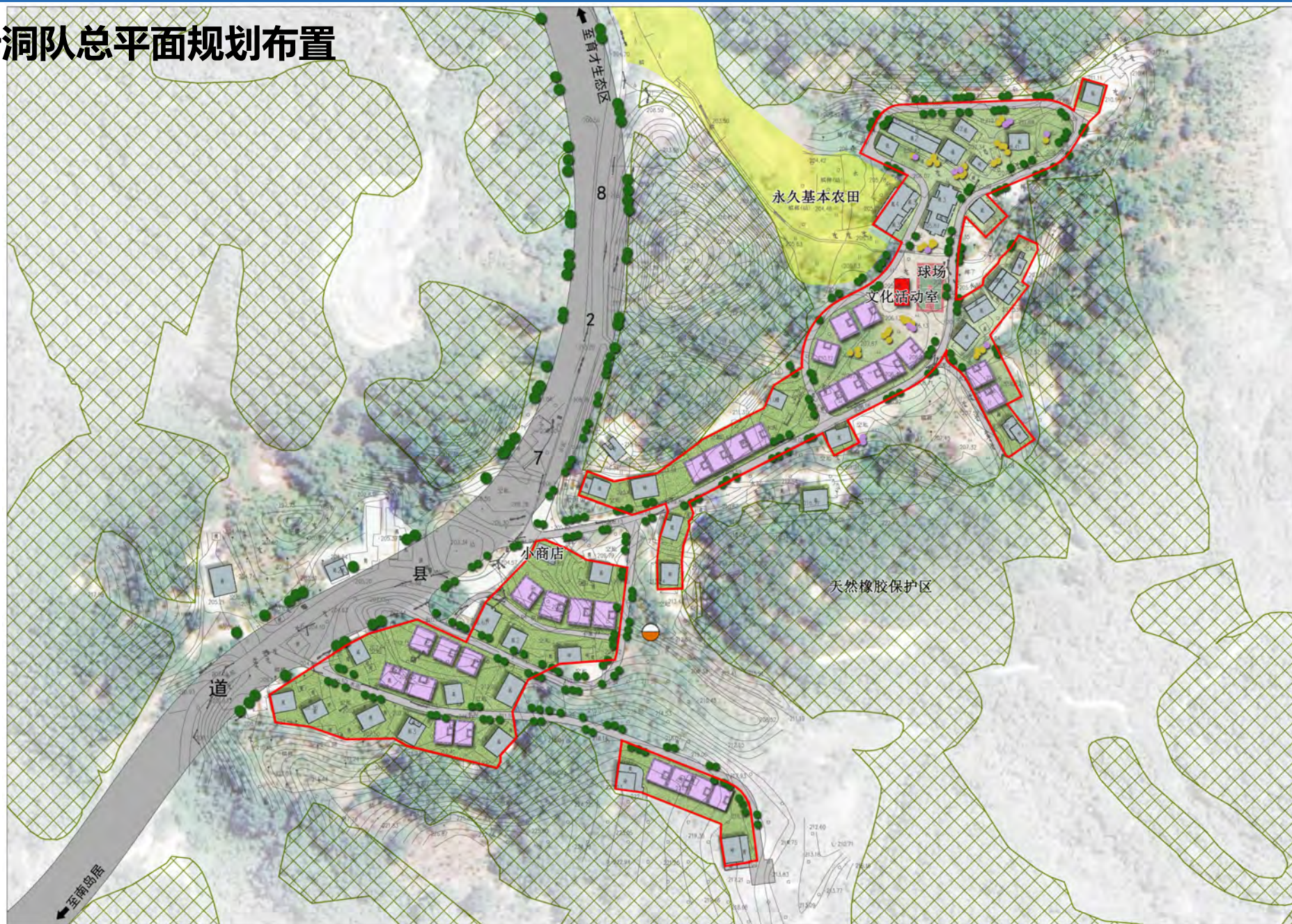


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 保留公共服务建筑
- 新建公共服务建筑
- 道路
- 乡村开发边界
- 污水处理设施
- 天然橡胶保护区
- 永久基本农田

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

三母洞队总平面规划布置

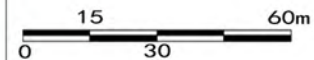


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 新建公共服务建筑
- 道路
- 乡村开发边界
- 污水处理设施
- 天然橡胶保护区
- 永久基本农田

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

机耕队总平面规划布置

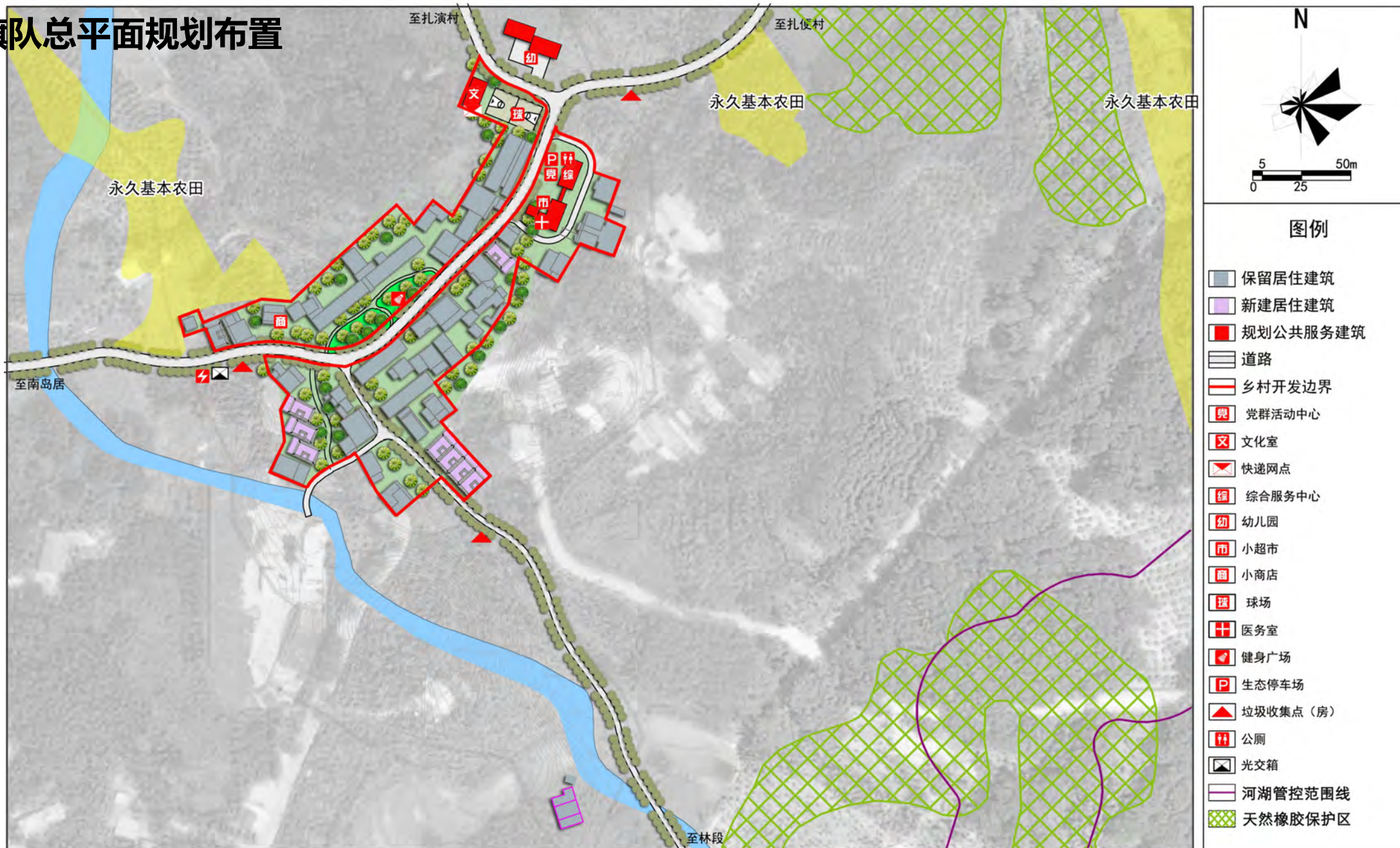


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 新建公共服务建筑
- 道路
- 乡村开发边界
- 污水处理设施
- 天然橡胶保护区
- 永久基本农田

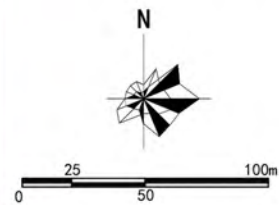
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

红旗队总平面规划布置



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

扎演队总平面规划布置

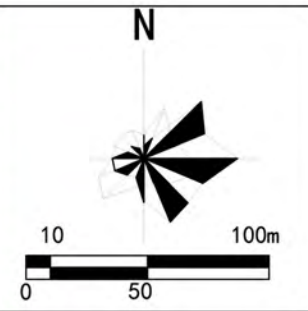


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 规划公共服务建筑
- 乡村道路用地
- 永久基本农田
- 变压器
- 垃圾收集点
- 污水处理设施
- 乡村开发边界
- 天然橡胶保护区
- 生态公益林
- 生态保护红线

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

红星队总平面规划布置

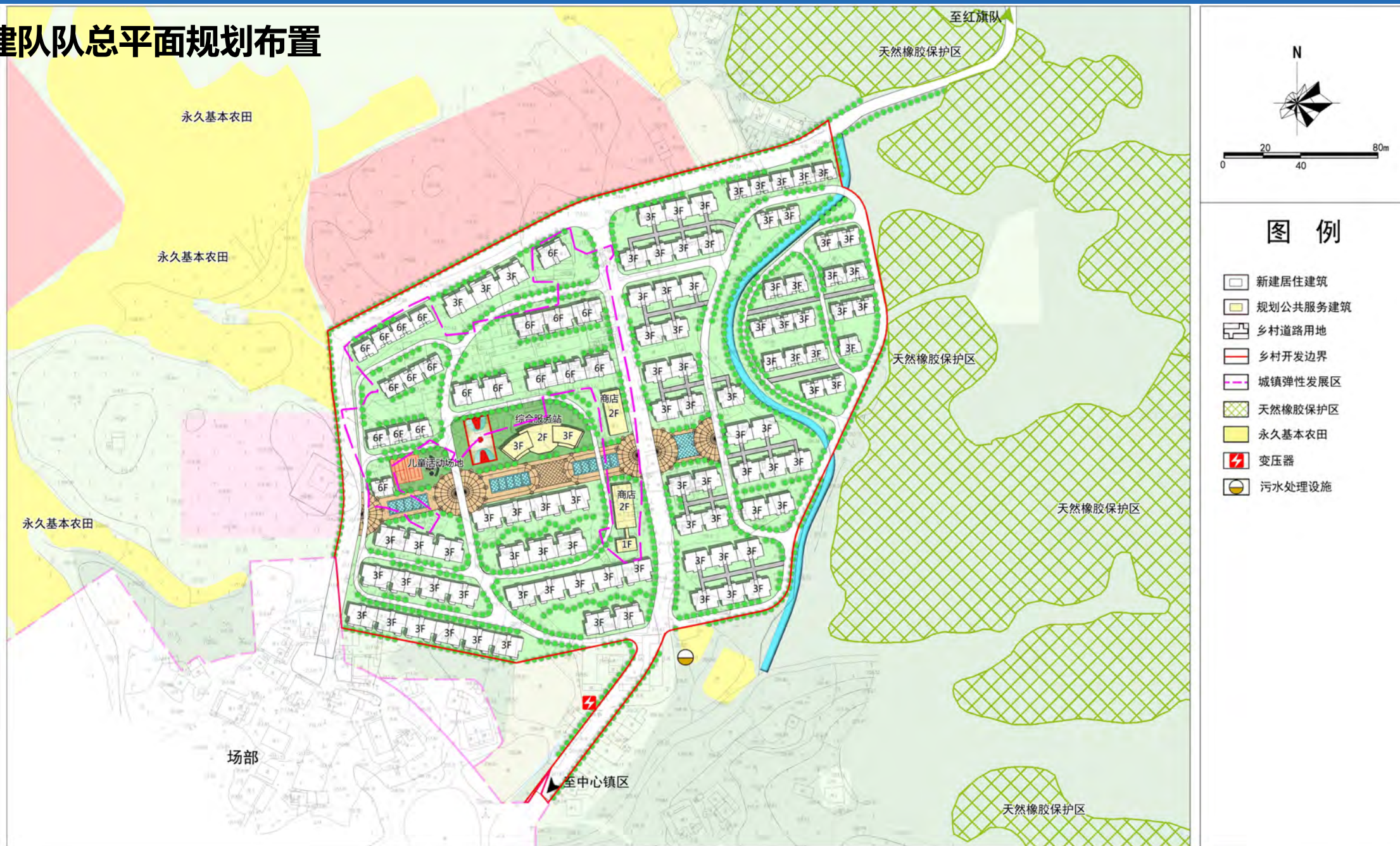


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 道路
- 乡村开发边界
- 快递网点
- 小商店
- 健身广场
- 生态停车场
- 垃圾收集点（房）
- 公厕
- 光交箱
- 河湖管控范围线
- 生态公益林
- 天然橡胶保护区
- 三亚陆域生态保护红线

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

基建队队总平面规划布置



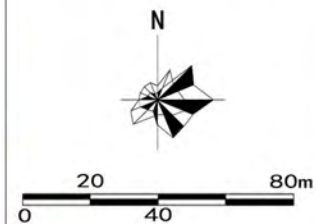
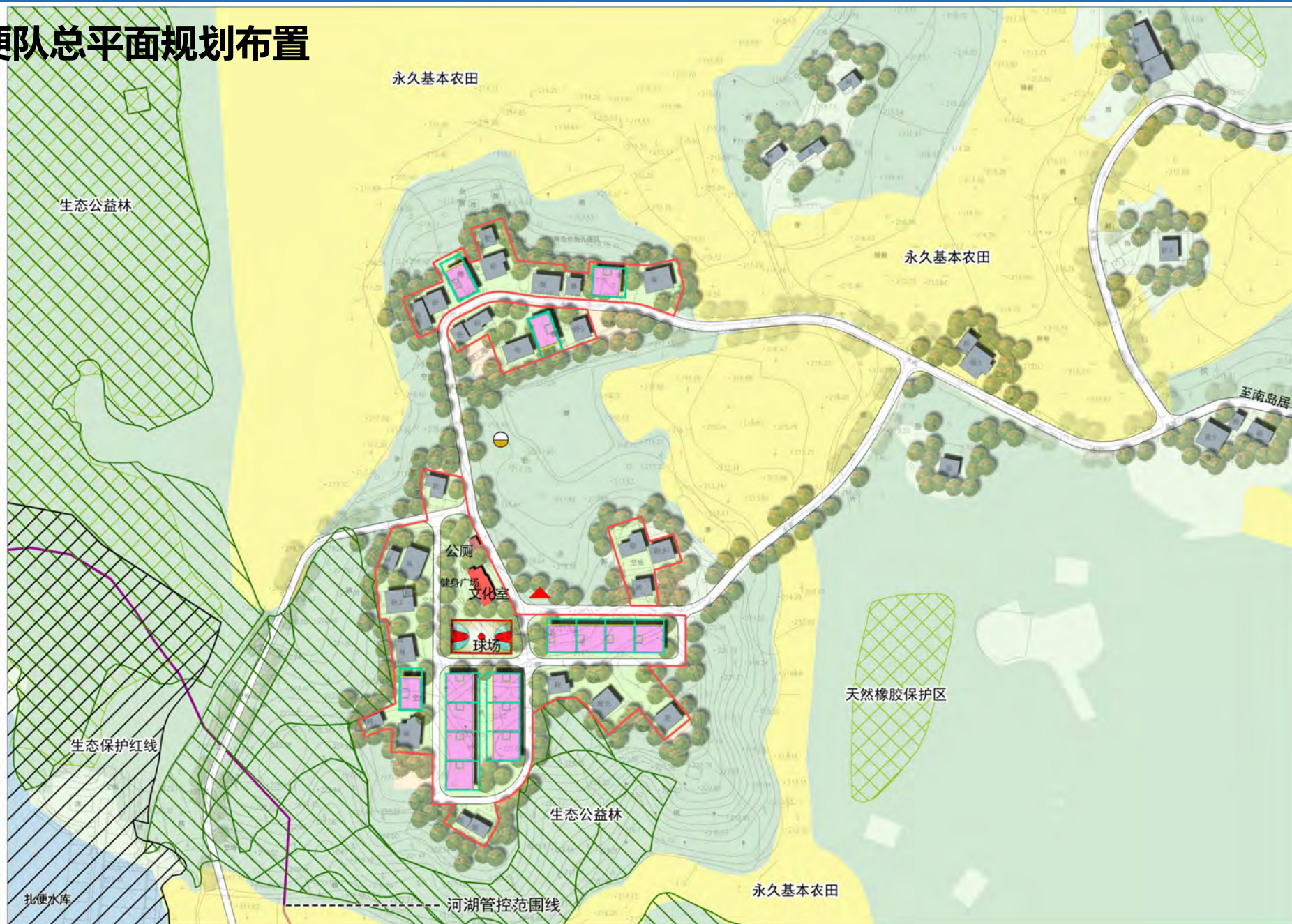
《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

抱孟队总平面规划布置



《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

扎便队总平面规划布置

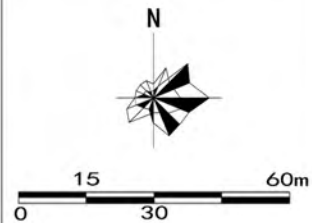
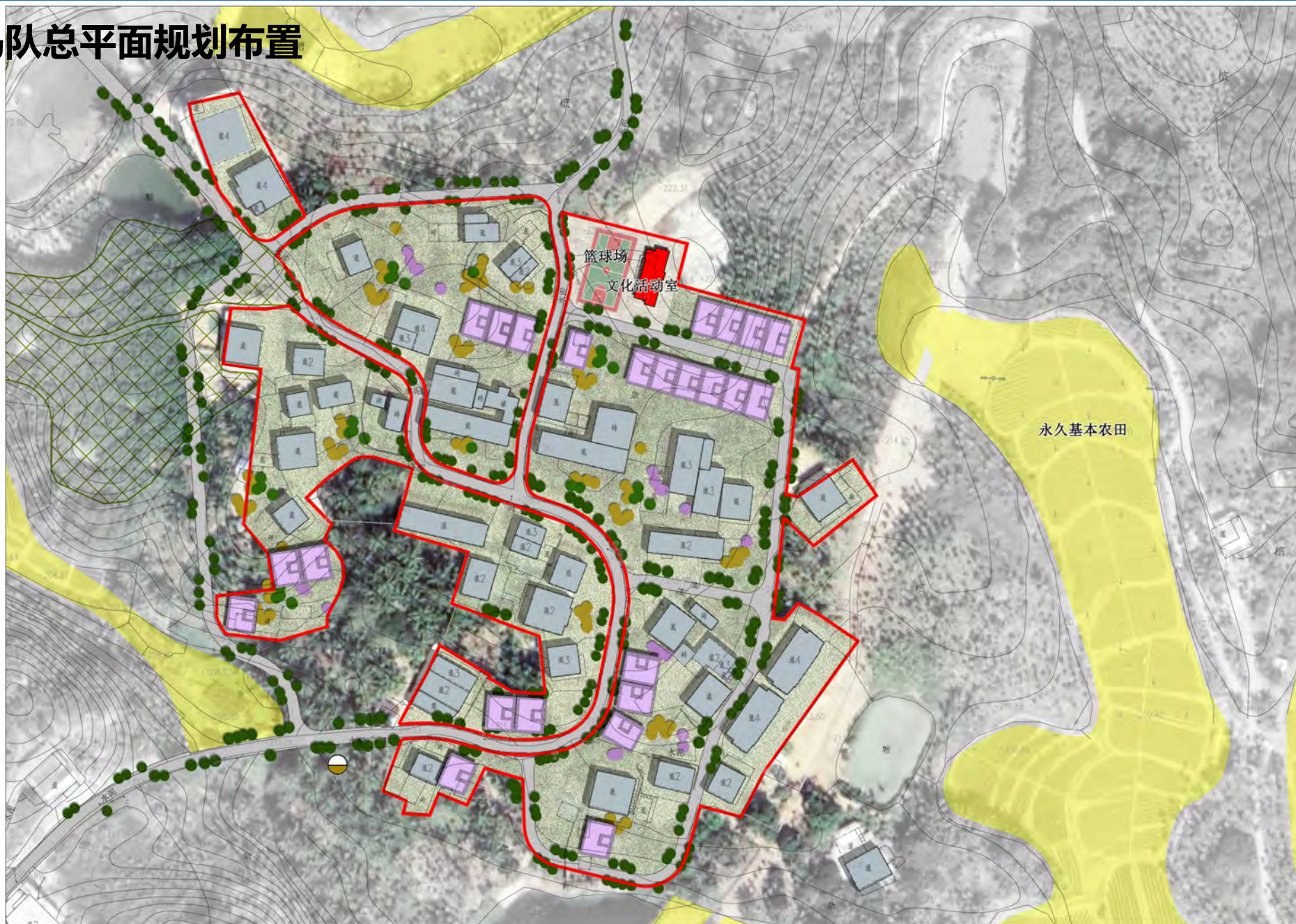


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 规划公共服务建筑
- 保留公共服务建筑
- 垃圾收集点
- 污水处理设施
- 乡村道路用地
- 永久基本农田
- 乡村开发边界
- 河湖管控范围线
- 三亚陆域生态保护红线
- 天然橡胶保护区
- 生态公益林

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

红岛队总平面规划布置

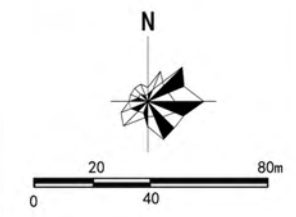


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 新建公共服务建筑
- 道路
- 乡村开发边界
- 污水处理设施
- 天然橡胶保护区
- 永久基本农田

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

抱逸队总平面规划布置

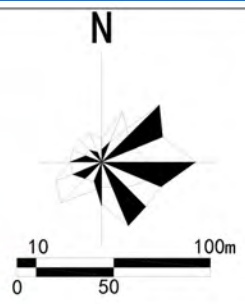
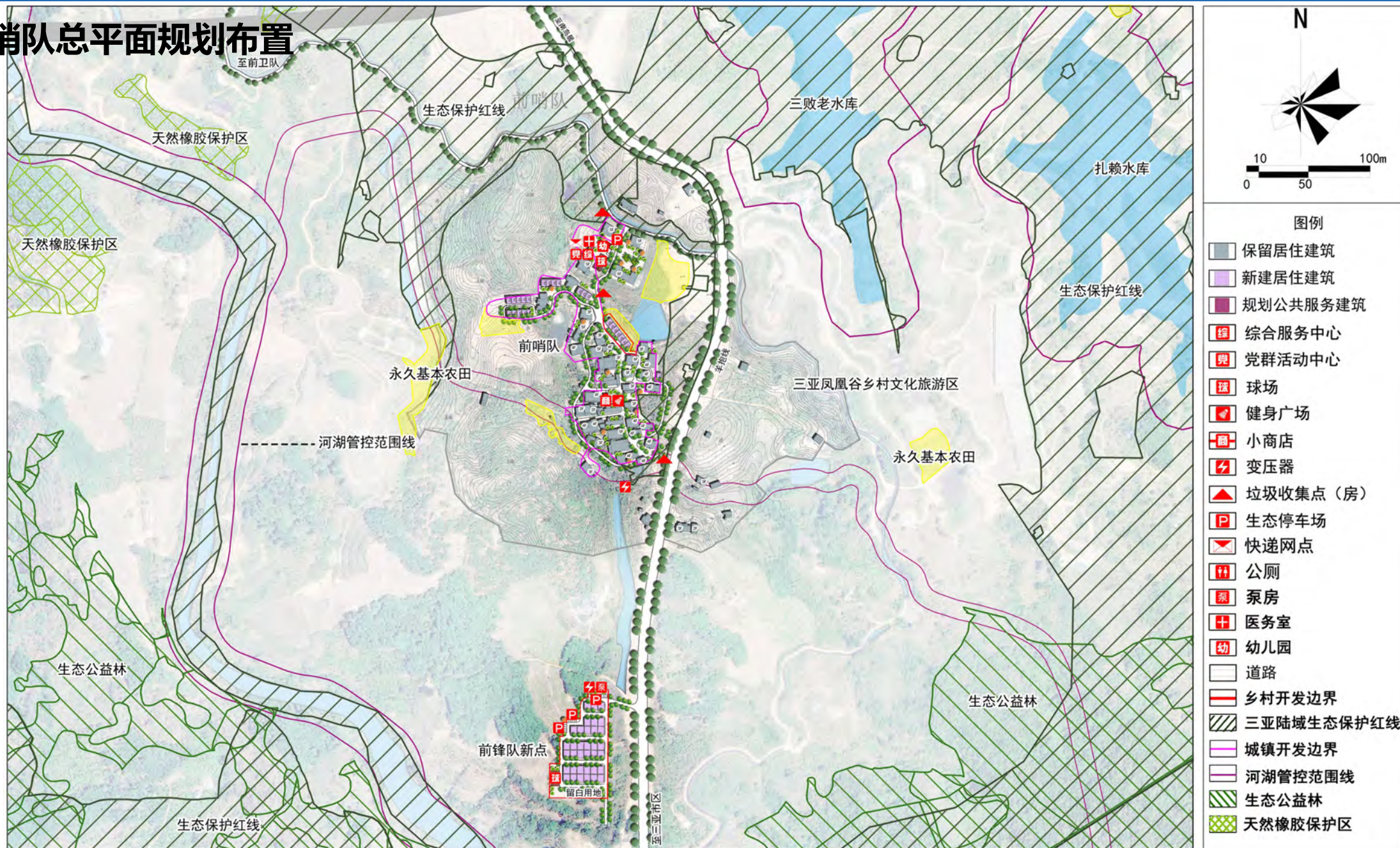


图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 规划公共服务建筑
- 乡村道路用地
- 永久基本农田
- 变压器
- 污水处理设施
- 乡村开发边界
- 天然橡胶保护区

《三亚市天涯区立才农场南岛片区连队规划（2021-2035）》草案公示

前哨队总平面规划布置



图例

- 保留居住建筑
- 新建居住建筑
- 规划公共服务建筑
- 综合服务中心
- 党群活动中心
- 球场
- 健身广场
- 小商店
- 变压器
- 垃圾收集点（房）
- 生态停车场
- 快递网点
- 公厕
- 泵房
- 医务室
- 幼儿园
- 道路
- 乡村开发边界
- 三亚陆域生态保护红线
- 城镇开发边界
- 河湖管控范围线
- 生态公益林
- 天然橡胶保护区