

# 三亚市崖州区盐灶村村庄建设规划 (2023-2035)

(批后公示稿)

三亚市崖州区人民政府  
三亚市城市规划设计研究院有限公司  
2024年12月

# 三亚市崖州区盐灶村村庄建设 规划 (2023-2035)

## 文本

三亚市崖州区人民政府

三亚市城市规划设计研究院有限公司

2024年12月

目 录	
第一章 总则	2
第一条 编制目的	2
第二条 规划依据	2
1. 相关法律法规和技术标准	2
第三条 规划原则	2
第四条 规划基础	3
第五条 规划范围及规划期限	3
第六条 强制性内容	3
第七条 成果内容	3
第八条 执行主体	3
第二章 村庄发展战略与目标	3
第九条 总体定位	3
第十条 村庄发展目标	3
第十一条 人口及建设用地规模预测	3
第十二条 村庄分类	4
第十三条 建设用地规模预测	4
第三章 村域空间总体布局规划	4
第十四条 永久基本农田保护	4
第十五条 村域用地布局	4
第四章 基础设施和公共服务设施布局	4
第十六条 公共服务设施建设	4
第十七条 给水工程规划	4
第十八条 排水工程规划	5
第十九条 电力工程规划	5
第二十条 电信工程规划	5
第二十一条 燃气工程规划	5
第二十二条 环卫工程规划	5
第五章 村庄安全与防灾减灾规划	6
第二十三条 防洪排涝	6
第二十四条 地质灾害危险性评估	6
第二十五条 地震地质防治规划	6
第二十六条 台风（气象）灾害防治规划	6
第六章 村庄建设规划	6
第二十七条 村庄分类引导	6
第二十八条 村庄用地布局	6
第二十九条 农房建设管控要求	6
第七章 近期行动规划	7
第三十条 规划分期和发展时序	7
第三十一条 近期建设项目计划	7
第八章 规划管制规则	7
第三十二条 建设空间管制	7
第三十三条 村庄安全和防灾减灾	7
附表一 村域国土空间综合现状用地表	8
附表二 村域国土空间建设用地规划表	8
附表三 村庄建设用地规划表	8

# 第一章 总则

## 第一条 编制目的

本次规划根据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，按照《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》、《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》以及《三亚市村庄规划编制导则（试行）》等相关法律法规、行政规章和规范性文件的编制要求，为深入贯彻习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指示精神，发挥村庄的管控与规划引领作用，实现村庄国土空间开发保护、各项建设项目和村民建房有据可依的目标。通过编制村庄规划，统筹生态保护、农业生产、产业发展和居民生活用地关系，加强基础设施和生态环境建设，改善村庄人居环境，构建三生融合的美好村庄发展空间，成为村域内土地利用的纲领和指引，编制实用性村庄规划。

## 第二条 规划依据

### 1. 相关法律法规和技术标准

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施）；
- (3) 《基本农田保护条例》（2017年修正版）；
- (4) 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资发〔2019〕87号）；
- (5) 《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）；
- (6) 《自然资源部关于全面开展国土空间规划的工作的通知》（自然资发〔2019〕35号）；
- (7) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (9) 《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）；

- (10) 《村土地利用规划编制技术导则》（2017年实施）；
- (11) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- (12) 《村庄规划用地分类指南》（2014年）；
- (13) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正版）；
- (14) 《海南省经济特区土地管理条例》（2018年修正版）；
- (15) 《海南省村庄规划编制导则》（试行）；
- (16) 《海南省村庄规划管理条例》（2020年）；
- (17) 《海南省农村人居环境整治三年行动方案（2018-2020年）》；
- (18) 《三亚市村庄规划建设管理办法》（试行）。

### 2. 上位及相关规划

- (1) 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035）》；
- (2) 三亚市“三区三线”；
- (3) 《三亚市市域乡村建设规划（2016-2030）》（2017年编制）；
- (4) 《三亚市乡村旅游发展专项规划（2015-2030）》；
- (5) 《三亚市2021年土地利用变更调查》；
- (6) 《第三次全国土地调查成果（三亚）》；
- (7) 《海南省三亚市崖州区国家现代农业产业园建设规划（2019-2021年）》；
- (8) 其他相关规划及计划。

## 第三条 规划原则

1. 突出战略，改革导向
2. 保护优先，绿色发展
3. 因地制宜，分类指导
4. 以人为本，尊重民意
5. 总量控制，优化配置

#### 第四条 规划基础

以 2021 年度国土变更调查为基础性依据，规划矢量文件采用“2000 国家大地坐标系（CGCS2000）”和“1985 国家高程基准”。

#### 第五条 规划范围及规划期限

##### 1. 规划范围

本次规划范围根据《三亚市崖州行政区地图》、三亚市《第三次全国国土调查》(初步成果)数据，确定规划边界，盐灶村村域规划用地面积约 835.93 公顷。

##### 2. 规划期限

本次村庄建设规划的期限为 2023-2035 年，近期 2023-2028 年，远期 2029-2035 年。

#### 第六条 强制性内容

本次村庄规划作为法定规划，是国土空间规划体系中城镇开发边界外的乡村地区的详细规划，是规划范围内开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设和实施乡村设施配套等的法定依据。

本规划的强制性内容以**加粗下划线**的形式表达，规划的强制性内容不得随意调整。若对本规划有较大的修订，必须按照《海南省村庄规划管理条例》的法定程序进行修改。凡在本规划批准前编制的各项规划与本规划矛盾的，均应以本规划为准。开展全域整治、产业发展、乡村公益设施建设，须按本规划的要求单独编制修建性详细规划、专项规划以及市政工程设计。

#### 第七条 成果内容

本规划由规划文本、规划图件(包括图纸和图则)和附件组成，其中规划文本和规划图件具有法律效力，两者应同时使用，不可分割。

#### 第八条 执行主体

本次规划编制在三亚市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、农业农村局等行政主管部门的指导和监督下，由三亚市自然资源和规划局崖州规划服务中心、崖州区人民政府住房和城乡建设局、

农业农村局等行政主管部门以及盐灶村村委会，按照各自的职责分工，负责本规划的具体组织实施与管理工作。

## 第二章 村庄发展战略与目标

#### 第九条 总体定位

**盐灶村的总体定位：以种植业、观光农业为支撑，宜居、宜业、宜游的海滨风情小镇。**

#### 第十条 村庄发展目标

##### 1. 总体目标

**盐灶村的总体发展目标为：建设一个用地集约、永续发展、生态舒适、配套完善的活力乡村。**

##### 2、分项目标

###### (1) 国土空间开发保护目标

坚持生态保护、耕地保护与村庄建设并重，实现村庄土地集约高效利用、永续发展。

###### (2) 人居环境整治目标

配套设施日益完善，公共和旅游服务水平显著提升，人居环境得到较大改善。

#### 第十一条 人口及建设用地规模预测

##### 1、人口预测

盐灶村现状总人口 2796 人，总户数 464 户。通过数据研究确定，村庄历年平均呈 0.8%的自然增长率。因此，测算到规划期末，村庄总人口为 3151 人。2035 年村庄预测人口为 2796+355=3151 人。

##### 2、户数规模

按照已批复村庄规划中分户户数规模并结合现状调查分析，村庄现有 464 户，按照分户要求，盐灶村人口需新增 552 户。

户数规模：2035 年新增户数 552 个。2035 年盐灶村户数规模=现状户数+新增户数：  
464+552=1016（户）。

## 第十二条 村庄分类

综合考虑村庄区位优势、自然资源、社会经济条件等现状条件、上位规划指导及村民诉求，将盐灶村归类为城郊融合类村庄。

## 第十三条 建设用地规模预测

本次规划仅限建设用地部分，可建设用地面积确定为 71.27 公顷（包含特殊用地、公路用地、铁路用地）。

盐灶村现状人口 2796 人，现状建设用地为 28.15 公顷，人均宅基地 78.22 m<sup>2</sup>/人，规划期末盐灶村预测人口为 3151 人，规划户数 1016 户，盐灶村规划人均宅基地减少至 70.83 m<sup>2</sup>/人。

规划至 2035 年，盐灶宅基地共 1016 宗，其中原有宅基地 765 宗（不包括现状<70m 的宅基地），拆迁安置宅基地 71 宗，新增宅基地 180 宗。

# 第三章 村域空间总体布局规划

## 第十四条 永久基本农田保护

### （1）调整内容

本次规划与已经建成的标准农田和上位规划划定的基本农田范围进行充分衔接，共划定基本农田保护面积 148.9 公顷。永久基本农田主要分布在村域的中部。

### （2）永久基本农田管制规则

永久基本农田边界线内只能用作粮食生产，禁止他用，线内禁止进行非农建设，禁止破坏基本农田的一切行为。

1) 严格落实《土地法》、《基本农田保护条例》等相关规定，任何单位和个人不得擅自占用

或改变用途；

2) 禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区内进行非农建设和破坏基本农田的活动；

3) 在永久基本农田保护区内，一律不准安排非农建设项目，国家能源、交通、水利、国防等重点建设项目，无法避开区内永久基本农田的，应经法定程序修改规划，并按《基本农田保护条例》的规定严格审批用地。

4) 严格执行永久基本农田保护“五不准”：①不准非农建设占用永久基本农田（法律规定的除外）；②不准以退耕还林为名违反土地利用总体规划减少永久基本农田面积；③不准占用永久基本农田进行植树造林、发展林果业；④不准在永久基本农田内挖塘养鱼和进行畜禽饲养，以及其他严重破坏耕作层的生产经营活动；⑤不准占用永久基本农田进行绿色通道和绿化隔离建设。

## 第十五条 村域用地布局

本次村庄规划后建设用地面积为 71.27 公顷，其中农村宅基地 22.23 公顷；中小学用地 0.96 公顷；幼儿园用地 0.16 公顷；铁路用地 13.9 公顷；公路用地 29.16 公顷；城镇村道路用地 2.02 公顷；特殊用地 2.76 公顷。

本次村庄建设规划暂不规划产业用地，后续根据实际需求，由区政府统一进行安排。

# 第四章 基础设施和公共服务设施布局

## 第十六条 公共服务设施建设

以户籍人口为基础，适当考虑流动人口的影响，根据《三亚市村庄规划编制导则（征求意见稿）》中公共服务配套设施分级配置标准。

根据村庄人口及等级规模和现状特点确定公共服务设施，并与经济社会发展水平相适应。规模较小的村庄集聚区按服务半径多村共享配套公共设施。

规划村庄公共管理与公共服务用地 1.2 公顷。

## 第十七条 给水工程规划

参照《海南省村庄规划编制技术导则》，综合用水指标取 180 升/人·日。规划预测到 2035 年

盐灶村村庄总人口达到 3151 人，计算得到村庄最高日用水量约为 567.18 m<sup>3</sup>/日。

盐灶村通过三亚市市政给水管网供水，已基本普及自来水供给，即现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。

## 第十八条 排水工程规划

### (1) 雨水工程规划

盐灶村结合现状坡道和已经进行放坡处理的道路，铺设雨水管，雨水井铺设盖板，汇集雨水，收集后一部分进入市政雨水管网；另一部分通过雨水排放口流入村庄东部河流，雨水排放为重力流。

### (2) 污水工程规划

完善污水收集措施，沿村内道路以下铺设污水管汇集生活污水，收集后流入村东新建污水处理池，污水排放采用重力流，远期将污水排入市政污水管，纳入城市污水系统。盐灶村总蓄水规模日用水量为 567.18m<sup>3</sup>/日，规划取生活污水排放系数为 0.8，地下渗水率为 10%。

结论：污水量为 408.4m<sup>3</sup>/日。

取污水处理率为 80%，

结论：则污水处理设施规模为 326.7m<sup>3</sup>/日，需增设污水处理设施。

## 第十九条 电力工程规划

规划采用户均指标法进行预测。盐灶村 2035 年规划人口规模 3151 人，户数为 1016 户，每户按 10KW 计算，计入非确定因数用电 10%，同时系数取 0.7，则用电负荷约为 7823.2KW。

电网规划：规划盐灶村村庄电源接自崖州区变电站。

供电线路：电力管线及低压配电线路有条件的采用地下敷设方式，电力管线在管道下的位置，以道路西侧、北侧为主，与电信线路分置道路两侧，地下空间有限的采用露空敷设。村庄主要道路、球场、公共绿地等应均采用太阳能灯具照明。

## 第二十条 电信工程规划

用电话普及率法和类比法进行预测：村庄电话、有线电视普及率为 100%，规划宽带入户率到

达 70%，预留 5G 网络发展空间。

电信需求预测：规划村庄总户数为 1016 户，规划住宅按照每户 1 线预留，则村庄话机数达到 1016 线。

通行线路：电信线沿道路走线布置，电信管孔规划兼顾各类公共信息业要求，盐灶村的村庄道路按 6 孔设置，电信交接方式采用交接箱交接。

## 第二十一条 燃气工程规划

燃气规划：盐灶村规划区域用气量主要对象为居民生活用气量。天然气热值按 36MJ/m<sup>3</sup> 计算，用气量指标选取值为 77 标立方米/人·年，盐灶村规划 2035 年人口规模为 3151 人，居民用气量指标取 242627 标立方米/人·年。估算盐灶村天然气总量为 242627 标立方米/m<sup>3</sup>/年。

## 第二十二条 环卫工程规划

### (1) 生活垃圾产生量预测

采用人均指标法进行预测，村庄生活垃圾以固体废弃物为主，盐灶村村庄规划 2035 年人口 3151 人，规划人均指标按照 1.0kg/日·人，可得生活垃圾总量为 3.15 吨/日。

### (2) 环卫设施布局

农村生活垃圾处理全面推行“户分类、村收集、区转运、市处理”处理模式，切实做到日产日清。村庄环卫设施包括垃圾收集点、垃圾箱和公共厕所。设置在道路两侧的废物箱，其间距按道路功能划分：村庄公共服务中心按 50 米设置一组垃圾箱；其它道路按照 100 米设置一组垃圾箱。

公共厕所优先考虑采用附属式公共厕所，附属式公共厕所设置在公共建筑内，并向社会公众开放。

## 第五章 村庄安全与防灾减灾规划

### 第二十三条 防洪排涝

防涝标准近期采用 10 年一遇暴雨 24 小时排完，远期考虑提高至 20 年一遇。

### 第二十四条 地质灾害危险性评估

依据《三亚市崖州区盐灶村村庄建设规划地质灾害危险性评估报告》，综合将盐灶村评估区划分为地质灾害危险性小区和中等区，对应建设场地适宜性划为适宜区和基本适宜区。

### 第二十五条 地震地质防治规划

灾害避难空间布局规划利用公共绿地、广场、体育场、学校操场等一切可以利用的场地作为主要避难场所。疏散半径满足300~500米，人均避难面积2~4平方米。利用省道225、村主路和村支路作为疏散通道。应急避难场所应设置明显标志，同时加大防灾减灾知识宣传教育工作力度，提升农村群众防灾减灾意识和自救互救能力。

### 第二十六条 台风（气象）灾害防治规划

根据国家标准《建筑结构荷载规范》GB50009的有关规定设置台风应急安置场所，并配备应急时期生活必需的供水、供电、通讯、消防设施等，健全治安管理制度和监控系统。加强台风预警，及时开展台风预警和告示工作，对山洪易发、山塘水库下游、低洼地、危房较多等村庄应及时实行人员转移。村庄规划范围内气象灾害防治应依托三亚市气象部门进行，提高对气象灾害的预警能力。

## 第六章 村庄建设规划

### 第二十七条 村庄分类引导

对照《三亚市村庄规划编制导则》中有关村庄分类引导，在规划期内将盐灶村归类为**城郊融合类村庄**。

### 第二十八条 村庄用地布局

本次村庄规划后建设用地面积为 25.45 公顷，其中农村宅基地 22.23 公顷；中小学用地 0.96 公顷；幼儿园用地 0.16 公顷；城镇村道路用地 2.02 公顷。

本次村庄建设规划暂不规划产业用地，后续根据实际需求，由区政府统一进行安排。

### 第二十九条 农房建设管控要求

宅基地要求：严格落实“一户一宅”政策，新建住房每户宅基地不超过 175 m<sup>2</sup>。

建筑色彩：主色调为白色、浅黄色，辅色调为灰色、浅灰色，点缀色为浅褐色、棕色、红棕色。

建筑高度：居住建筑层数不得超过 3 层，建筑高度不大于 12m。

建筑风貌和布局：针对现状质量较好的一般民居，进行外立面和周边环境的景观化点缀。新建建筑按照居民需求，选择现代风格别墅，建筑风格需与乡村相融合。优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

院落：因地制宜，采用当地果树、发展庭院经济，以果木花灌木造景为主，改善庭院景观。庭院围栏采用如石头、木头、竹子等自然材质配上绿植，与庭院整体风格相协调。

建筑退让：根据《三亚市城市规划管理技术规定》退让高速铁路最外侧钢轨外缘不小于 50m，退让普速铁路最外侧钢轨外缘不小于 20m。铁路配套用房退让距离应符合《铁路安全管理条例》的有关规定，并征求铁路主管部门意见。建筑退让公路用地外缘的距离应满足高速公路不小于 50m、国道不小于 20m、省道不小于 15m、县道不小于 10m、乡道不小于 5m。

## 第七章 近期行动规划

### 第三十条 规划分期和发展时序

2023年-2025年，重点解决村民最基本的民生问题，完善公服和基础设施，整治农村环境，2025年-2030年，重点为村庄改造，提升生态环境景观品质。

### 第三十一条 近期建设项目计划

为推动规划合理有序的实施，对于村庄目前突出存在的问题和薄弱环节，安排近期行动计划，以保证村庄生产、生活的正常进行。

项目名称	项目位置	项目规模和内容	建设时序	投资估算 (万元)
滨海地带生态修复工程	盐灶村	海岸线长约 2.3 公里的滨海地带生态重建、对废弃养殖场和鱼塘生态恢复	2023-2025 年	2500
盐灶田洋排水工程	盐灶村	拟在项目区 G225 过道北侧和南侧分别新建一条排沟进行排涝，共计 2680m。对基本农田进行高标准农田建设	2023-2025 年	6200
旧卫生院改造	盐灶村	盐灶村旧卫生院改造成敬老院	2023-2025 年	4
提升建筑风貌及特色化水平	盐灶村	对老旧以及外观较差的建筑外墙粉刷并绘画	2023-2025 年	5
机耕路硬化	盐灶村	对村域范围内的机耕道路进行硬化	2023-2025 年	30
公厕美化	盐灶村	对公厕进行美化	2023-2025 年	1.6
提升绿化美化水平	盐灶村	推进村旁、宅旁、路旁、及村口、庭院、公共活动空间等绿化美化	2023-2025 年	6

## 第八章 规划管制规则

### 第三十二条 建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为25.45公顷。

#### 1、农村住房

(1) 盐灶村内规划农村宅基地22.23公顷，规划新申请的宅基地，应严格落实一户一宅，在划定的宅基地建设范围内，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，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三层，高度一般不得超过十二米建筑风貌和布局应体现当地特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求

#### 2、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) 村内水源是自来水，采用三亚市市政供水方式，污水处理设施包括1处(房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设)

(3) 垃圾收集点、公厕、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主要包括卫生室与污水处理，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

### 第三十三条 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12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。四、其他管制规则根据实际情况制定其他管制规则(如村庄道路红线、其他建设用地边界退2米，国道退20米等)。

附表一 村域国土空间综合现状用地表

序号	用地类别代码		用地类别名称	现状基期年	
				1980	2000
1	01		耕地	165.53	19.80%
2	02		园地	414.88	49.63%
3	03		林地	56.79	6.79%
4	04		草地	0.69	0.08%
5	05		湿地	15.48	1.85%
6	(06) 农业设施 建设用地	060101	村道用地	10.13	1.21%
7		060201	种植设施建设用地	0.50	0.06%
8		060203	水产养殖设施建设用地	0.95	0.11%
9	(07) 居住用地	0701	城镇住宅用地	0.12	0.01%
10		0703	农村宅基地	22.90	2.74%
11		0704	农村社区服务设施用地	0.50	0.06%
12	(08) 公共管理 与公共服务用地	080403	中小学用地	0.95	0.11%
13	(09) 商业服务 业用地	0901	商业用地	1.02	0.12%
14	(10) 工矿用地	1001	工业用地	1.04	0.12%
15		1002	采矿用地	0.30	0.04%
16	1101		物流仓储用地	1.06	0.13%
17	(12) 交通运输 用地	1201	铁路用地	12.78	1.53%
18		1202	公路用地	11.06	1.32%
19		1207	城镇村道路用地	0.76	0.09%
20	15		特殊用地	2.94	0.35%
21	(17) 陆地水域 用地	1701	河流水面	23.11	2.76%
22		1704	坑塘水面	87.00	10.41%
23		1705	沟渠	5.43	0.65%
合计				835.92	100.00%

附表二 规划主要控制指标建议表

序号	指标	单位	规划基期年	规划目标年	属性
1	户籍人口规模	人	2796	3151	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	148.9	148.9	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	5.84	5.84	约束性
4	生态公益林保护面积	公顷	27.78	27.78	约束性
5	建设用地总规模	公顷	55.43	71.27	约束性
6	村庄建设用地总规模	公顷	27.86	25.45	约束性
7	自来水普及率/农村集中式供水率	%	100	100	预期性
8	农村生活垃圾无害化处理率	%	90	100	约束性
9	农村生活污水处理率	%	70	100	约束性
10	农村黑臭水体消除率	%	70	100	约束性
11	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	100	100	预期性
12	村内道路硬化率	%	100	100	预期性

附表三 村域建设用地规划表

村域国土空间总体布局规划建设用地				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积（公顷）	比例
1	0703	农村宅基地	22.23	31.19%
2	0704	农村社区服务设施用地	0.08	0.11%
3	080403	中小学用地	0.96	1.35%
4	080404	幼儿园用地	0.16	0.22%
5	1201	铁路用地	13.90	19.50%
6	1202	公路用地	29.16	40.91%
7	1207	城镇村道路用地	2.02	2.83%
8	15	特殊用地	2.76	3.87%
合计			71.27	100.00%

附表四 村庄建设用地规划表

村庄建设用地				
序号	用地类别代码	用地类别名称	面积（公顷）	比例
1	0703	农村宅基地	22.23	87.35%
2	0704	农村社区服务设施用地	0.08	0.31%
3	080403	中小学用地	0.96	3.77%
4	080404	幼儿园用地	0.16	0.63%
5	1207	城镇村道路用地	2.02	7.94%
合计			25.45	100.00%

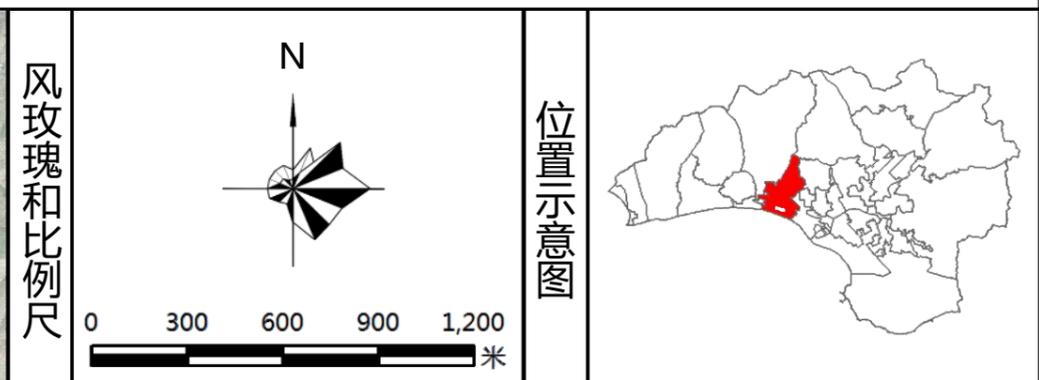
附表五 村域公共服务设施一览表

类别	配置要求	序号	配置项目	备注
公共服务设施	刚性配置	1	村委会	现状保留
		2	文化活动中心	规划新增
		3	幼儿园	规划新增
		4	卫生室	结合现状卫生室整治
		5	图书室	结合村委会布置
		6	文化活动室	现状保留
		7	村史馆	结合村委会布置
		8	健身活动场地	结合村民需求适量增加
	弹性配置	9	老人日间照料中心	结合现状文化室
		10	小学	现状保留
		11	活动舞台	现状保留
		12	村邮站	结合村委会
		13	快递网店	结合村委会
		14	便民超市	根据市场需求
		15	农贸店	结合农贸市场
		16	农贸市场	根据产业发展需求设置
		17	公共停车场	规划新增



盐灶村位于三亚市崖州区西北侧，东接崖州湾科技城，南至崖州湾，西邻镇海村，北靠凤岭村。距离三亚市区54km，崖州区8.8km，西线G98高速出入口4km，G225国道穿境而过，地理位置优越，交通十分便捷。





位置示意图

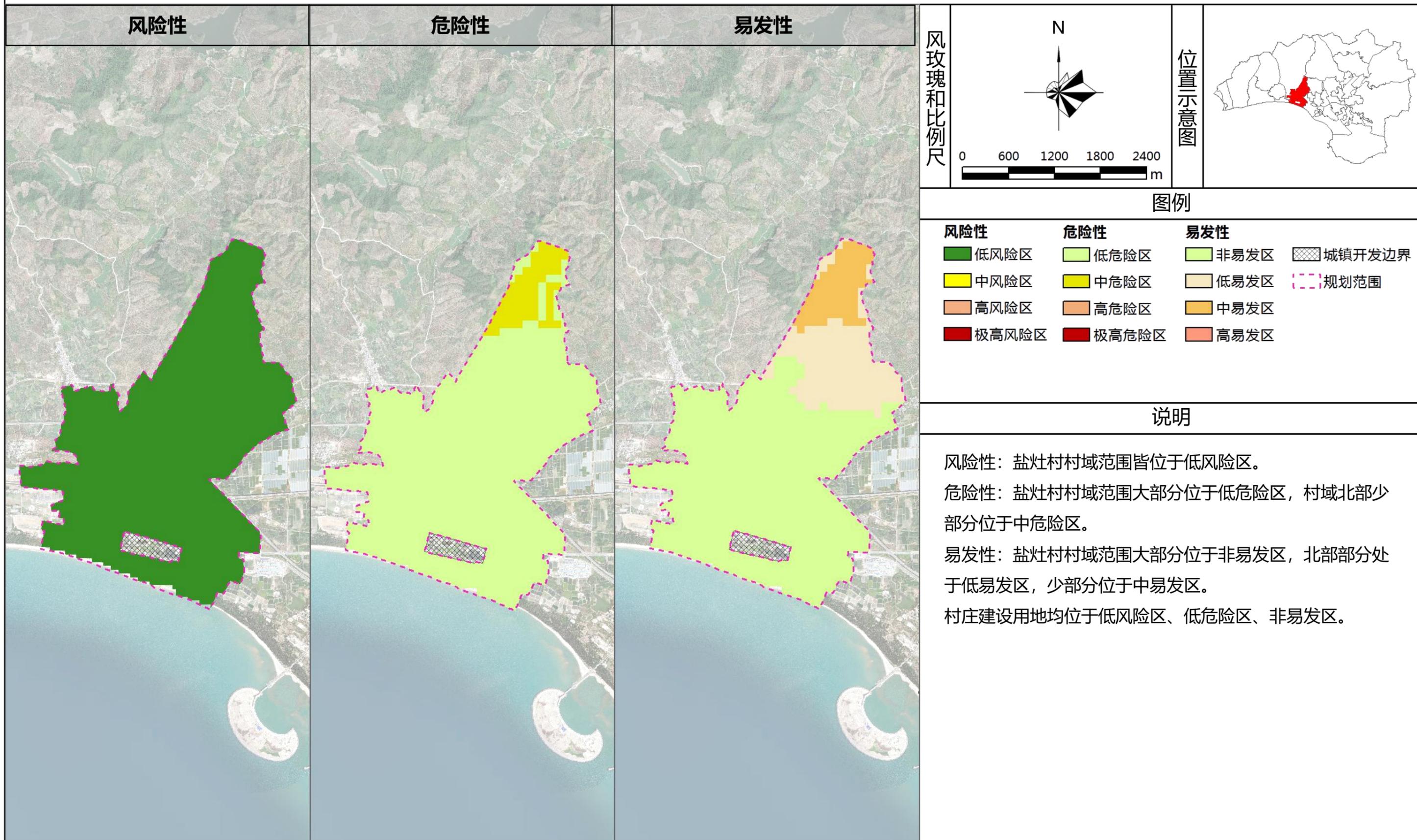


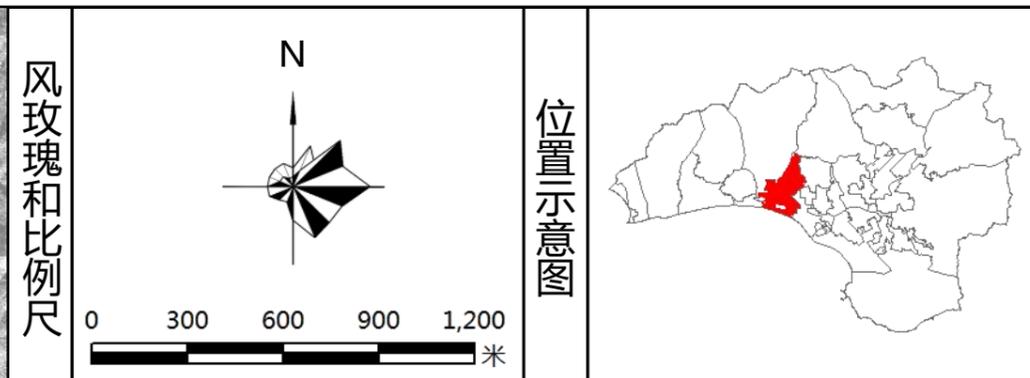
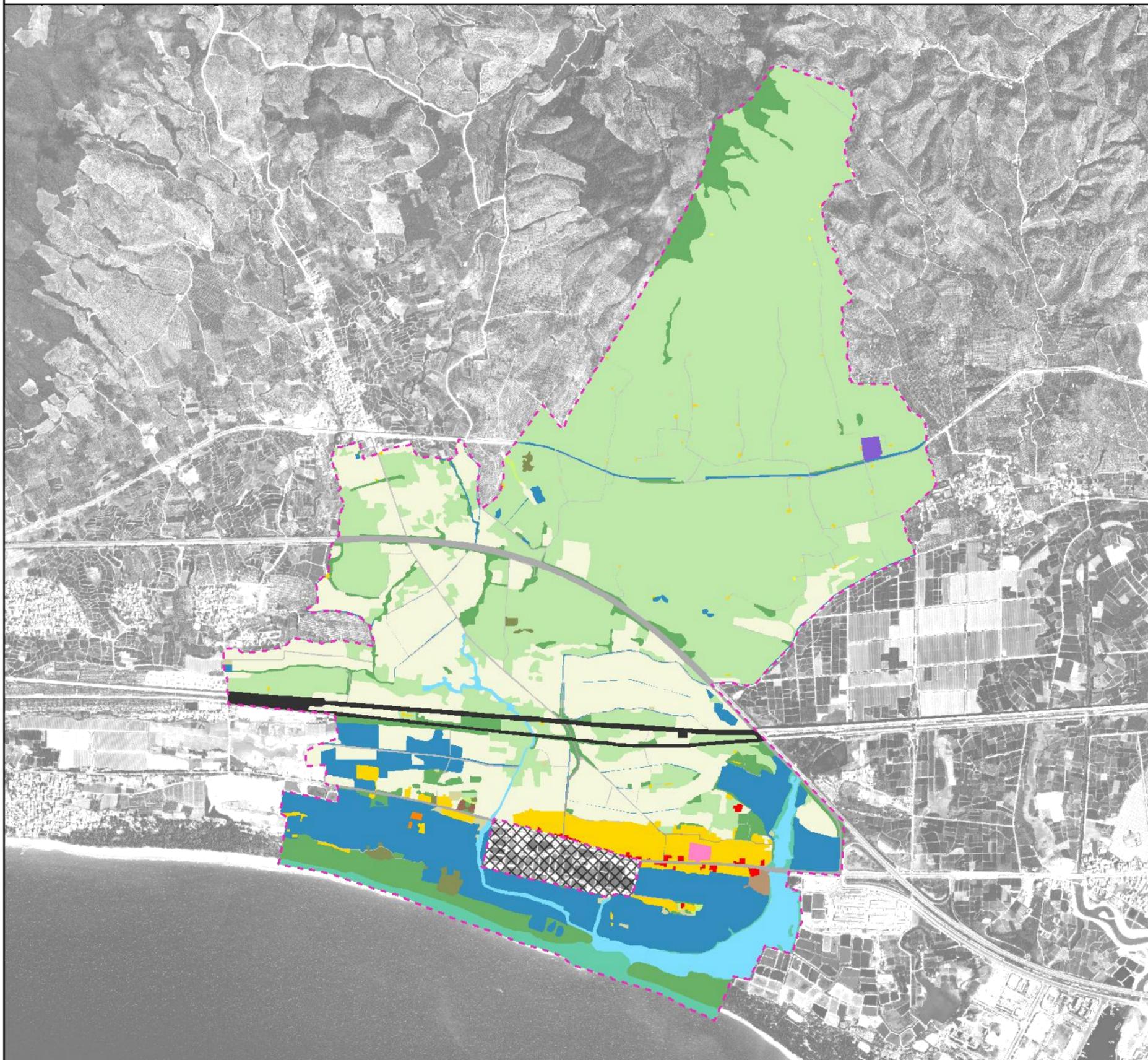
图例

- 规划范围
- 城镇开发边界

说明

村庄规划范围总面积835.93公顷。



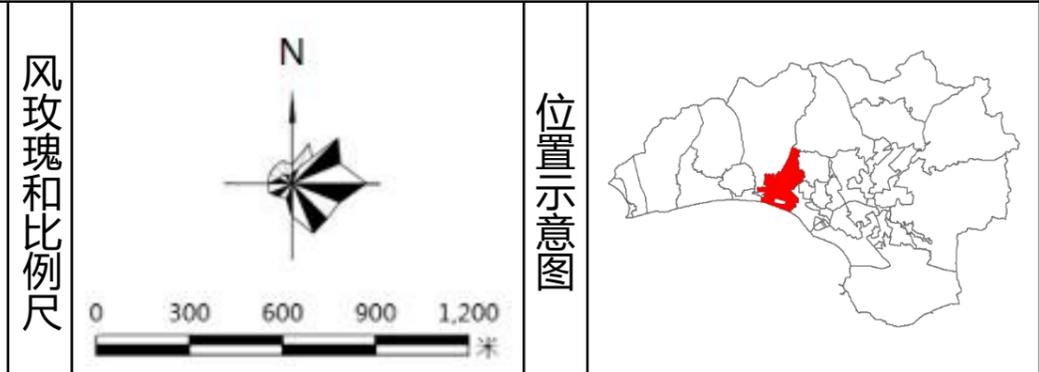
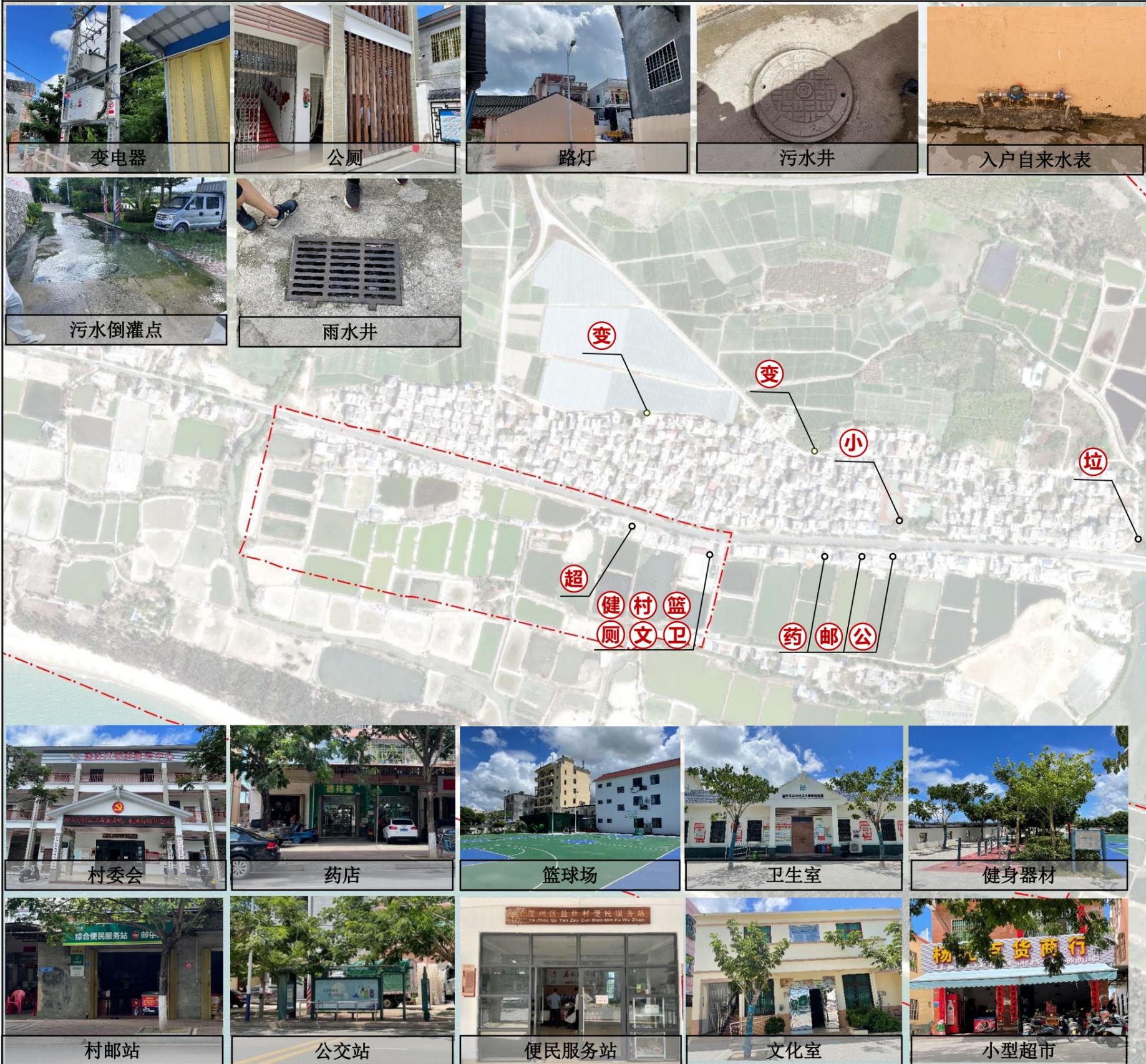


**图例**

中小学用地	城镇村道路用地	物流仓储用地	范围线
公路用地	工业用地	特殊用地	
农村宅基地	村道用地	种植设施建设用地	
农村社区服务设施用地	林地	耕地	
商业用地	水产养殖设施建设用地	草地	
园地	沟渠	采矿用地	
坑塘水面	河流水面	铁路用地	
城镇住宅用地	湿地	城镇开发边界	

**说明**

序号	用地类别代码	用地类别名称	现状基期年	
1	01	耕地	165.53	19.80%
2	02	园地	414.88	49.63%
3	03	林地	56.79	6.79%
4	04	草地	0.69	0.08%
5	05	湿地	15.48	1.85%
6	(06) 农业设施建设用地	060101 村道用地	10.13	1.21%
7		060201 种植设施建设用地	0.50	0.06%
8		060203 水产养殖设施建设用地	0.95	0.11%
9	(07) 居住用地	0701 城镇住宅用地	0.12	0.01%
10		0703 农村宅基地	22.90	2.74%
11		0704 农村社区服务设施用地	0.23	0.03%
12	(08) 公共管理与公共服务用地	080403 中小学用地	0.95	0.11%
13	(09) 商业服务业用地	0901 商业用地	1.29	0.15%
14	(10) 工矿用地	1001 工业用地	1.04	0.12%
15		1002 采矿用地	0.30	0.04%
16	1101	物流仓储用地	1.06	0.13%
17	(12) 交通运输用地	1201 铁路用地	12.78	1.53%
18		1202 公路用地	11.06	1.32%
19		1207 城镇村道路用地	0.76	0.09%
20	15	特殊用地	2.94	0.35%
21	(17) 陆地水域用地	1701 河流水面	23.11	2.76%
22		1704 坑塘水面	87.00	10.41%
23		1705 沟渠	5.43	0.65%
合计			835.93	100.00%



图例			
小	小学	变	变电器
超	小型超市	卫	卫生室
村	村委会	药	药店
篮	篮球场	邮	村邮站
健	健身器材	公	公交站
文	文化室	垃	垃圾收集点
		厕	公厕
		- - - 规划范围	

### 说明

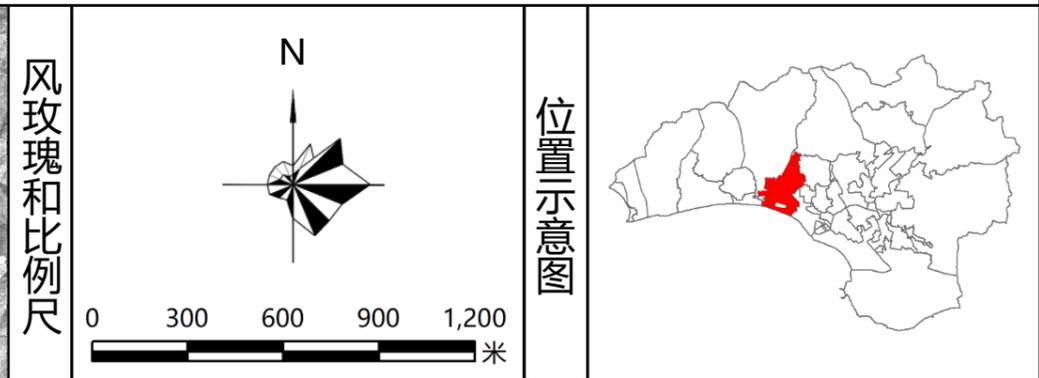
盐灶村现状公服有村委会、文化室、卫生室、公厕、小学、便民服务站、健身器材、村邮站、药店、小型超市、公交站。

盐灶村全村已通自来水，电力电信覆盖率100%，排水管网完成95%，现状有一处污水倒灌点，目前村内没有通燃气，村内已铺设路灯但尚未通电，村内有垃圾分类集中收集点。



# 三亚市崖州区盐灶村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域国土空间建设用地 规划图

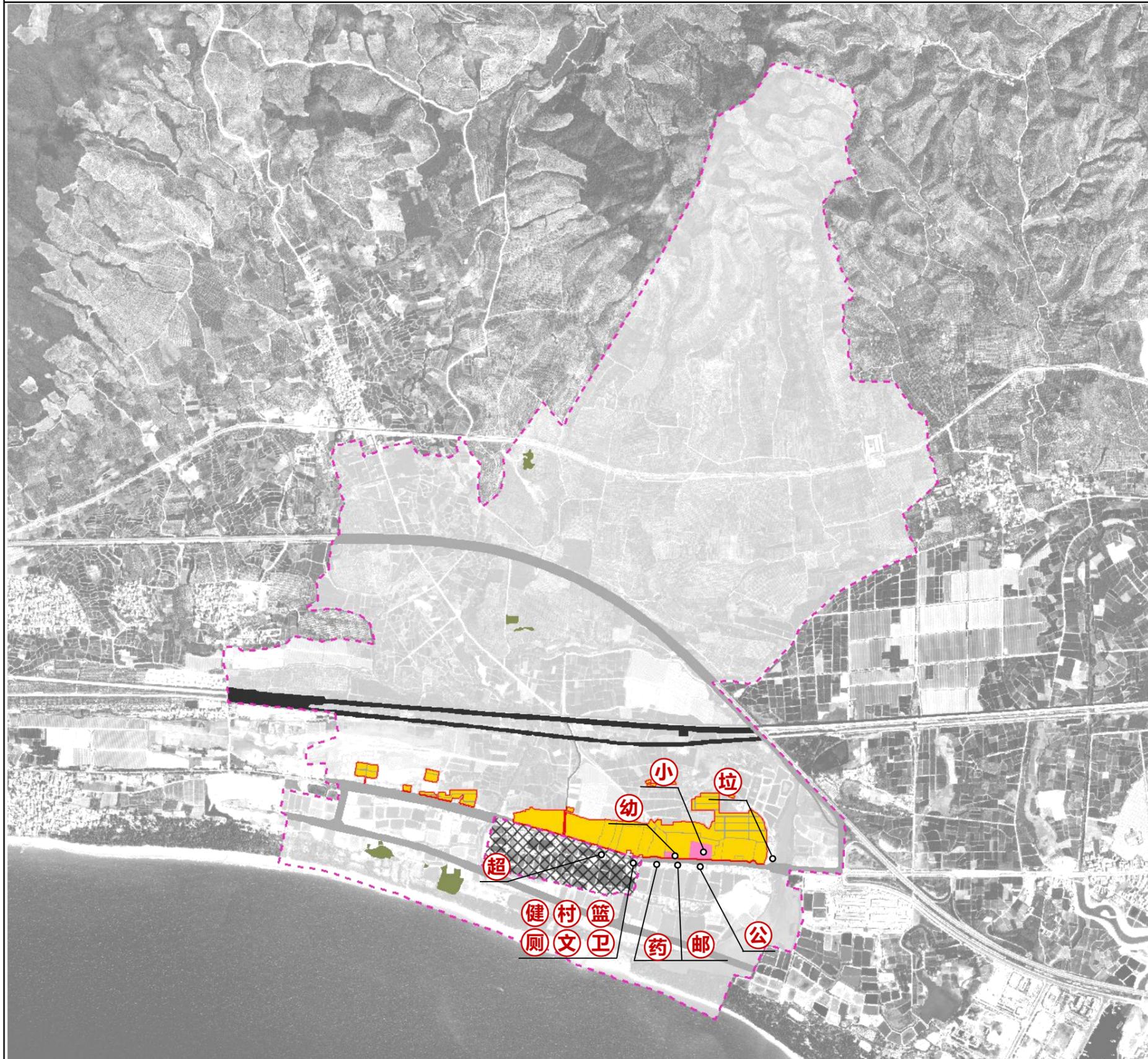


**图例**

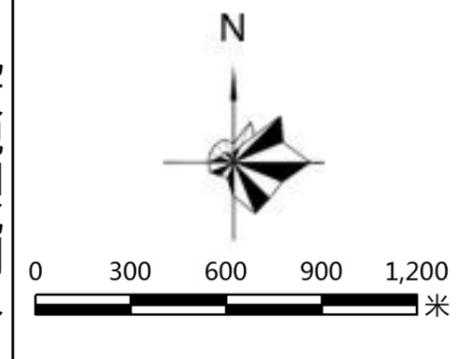
■ 铁路用地	⊗ 城镇开发边界
■ 特殊用地	□ 村庄建设边界
■ 幼儿园用地	⋯ 范围线
■ 城镇村道路用地	
■ 农村社区服务设施用地	
■ 农村宅基地	
■ 公路用地	
■ 中小学用地	

**说明**

序号	用地类别代码	用地类别名称	现状基期年		规划目标年		变化值
			面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
1	(07) 居住用地	0701 城镇住宅用地	0.12	0.22%	0	0.00%	-0.12
2		0703 农村宅基地	22.9	41.31%	22.23	31.19%	-0.67
3		0704 农村社区服务设施用地	0.5	0.90%	0.08	0.11%	-0.42
4	(0804) 教育用地	080403 中小学用地	0.95	1.71%	0.96	1.35%	0.01
5		080404 幼儿园用地	0.00	0.00%	0.16	0.22%	0.16
6	(09) 商业服务业用地	0901 商业用地	1.02	1.84%	0.00	0.00%	-1.02
7	(10) 工矿用地	1001 工业用地	1.04	1.88%	0.00	0.00%	-1.04
8		1002 采矿用地	0.3	0.54%	0.00	0.00%	-0.30
9	(11) 仓储用地	1101 物流仓储用地	1.06	1.91%	0.00	0.00%	-1.06
10	(12) 交通运输用地	1201 铁路用地	12.78	23.06%	13.90	19.50%	1.12
11		1202 公路用地	11.06	19.95%	29.16	40.91%	18.10
12		1207 城镇村道路用地	0.76	1.37%	2.02	2.83%	1.26
13	15	特殊用地	2.94	5.30%	2.76	3.87%	-0.18
合计			55.43	100.00%	71.27	100.00%	15.96



风玫瑰和比例尺



位置示意图

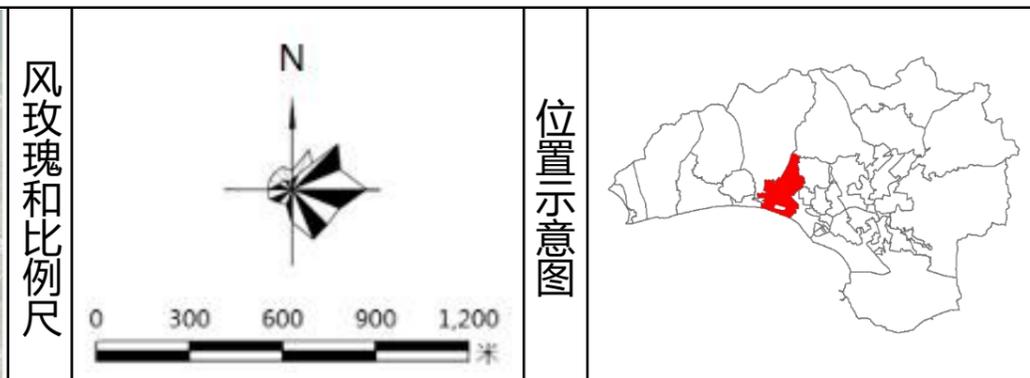


### 图例

- |    |      |    |       |    |      |
|----|------|----|-------|----|------|
| ⊙小 | 小学   | ⊙卫 | 卫生室   | ⊙变 | 变电器  |
| ⊙超 | 小型超市 | ⊙药 | 药店    | ⊙  | 规划范围 |
| ⊙村 | 村委会  | ⊙邮 | 村邮站   |    |      |
| ⊙篮 | 篮球场  | ⊙公 | 公交站   |    |      |
| ⊙健 | 健身器材 | ⊙拉 | 垃圾收集点 |    |      |
| ⊙文 | 文化室  | ⊙厕 | 公厕    |    |      |

### 说明

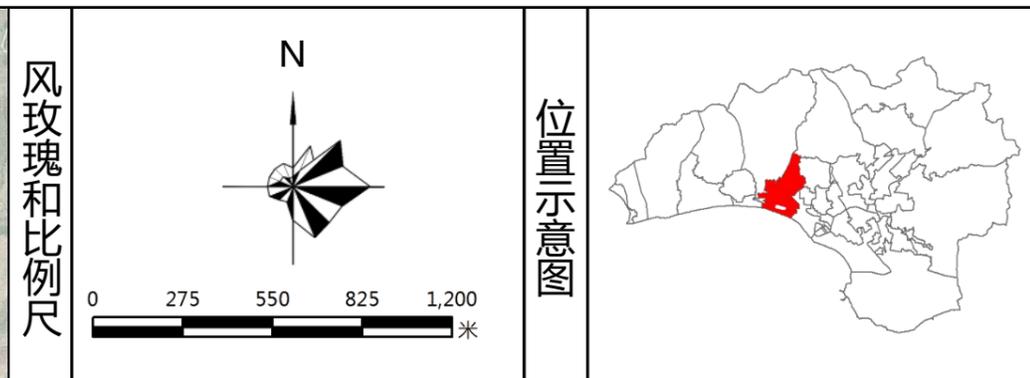
盐灶村规划公服有村委会、文化室、卫生室、公厕、幼儿园、小学、便民服务站、健身器材、村邮站、药店、小型超市、公交站。



图例	
	海南环岛高铁
	海南西环铁路
	G98海南环岛高速
	G225国道
	081乡道
	村庄主要道路
	村庄次要道路
	规划范围

### 说明

过境交通：海南环岛高铁西至海口，东至三亚。G98海南环岛高速，西至海口，东至三亚。G225国道西至海口，东至三亚。081乡道通往乐东县。



图例

- ▨ 城镇开发边界
- ▭ 现状建筑
- ▭ 需搬迁现状建筑
- ▭ 安置宅基地
- ▭ 新增宅基地
- ▭ 一宅多户
- ▭ 宅基地编号
- ▭ 村庄建设边界
- ▭ 规划范围

说明

根据“一户一宅”政策，村庄宅基地建设布局按照每户宅基地面积不超过175m<sup>2</sup>，以及村民新建住房不超村庄开发边界的原则，在不违背村民意愿的前提下，采取组内控制，远处调近的方式，尽可能安排本自然村村民集中居住。

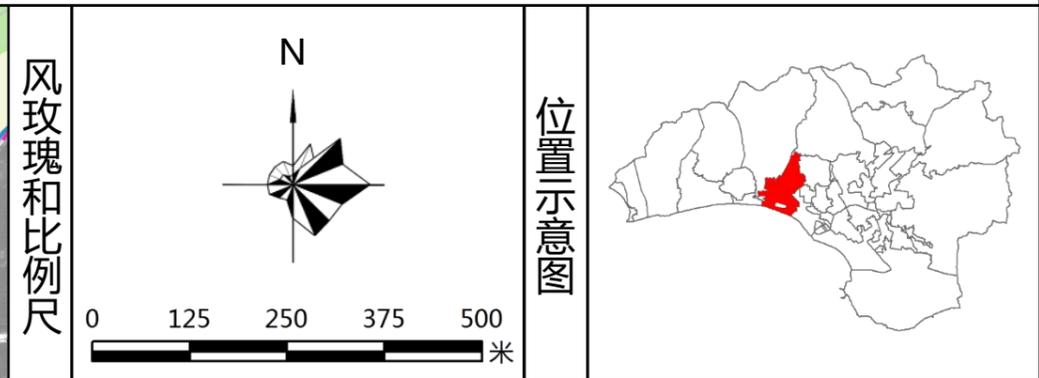
规划期末盐灶自然村，其中原有宅基地：765宗(不包括现状宅基地<70m)

拆迁安置宅基地：71宗

新增宅基地：180宗

规划期末宅基地总数为1016宗

宅基地统计				
	现状宅基地	新增宅基地	需迁移宅基地	小计
数量 (栋)	765	180	71	1016

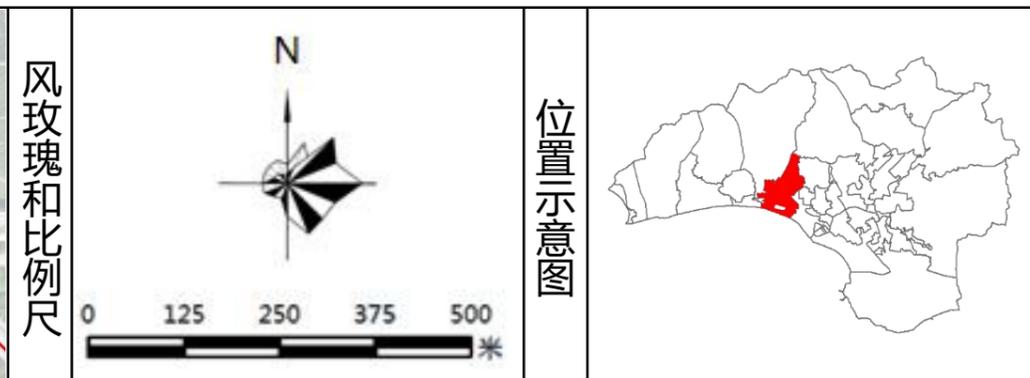
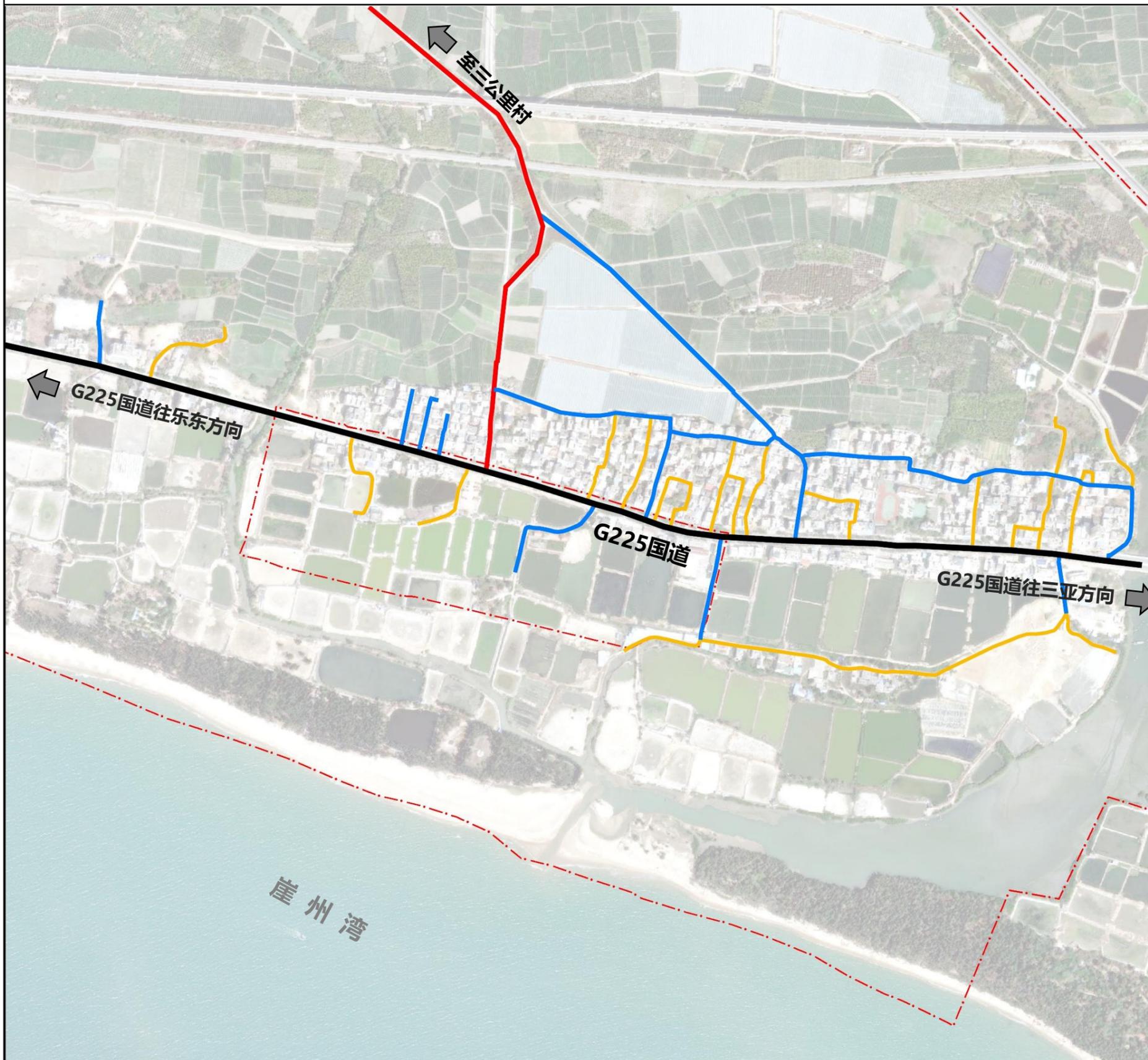


**图例**

中小学用地	城镇村道路用地	物流仓储用地	范围线
公路用地	工业用地	特殊用地	
农村宅基地	村道用地	种植设施建设用地	
农村社区服务设施用地	林地	耕地	
商业用地	水产养殖设施建设用地	草地	
园地	沟渠	采矿用地	
坑塘水面	河流水面	铁路用地	
城镇住宅用地	湿地	城镇开发边界	

**说明**

序号	用地类别代码	用地类别名称	现状基期年	
1	01	耕地	165.53	19.80%
2	02	园地	414.88	49.63%
3	03	林地	56.79	6.79%
4	04	草地	0.69	0.08%
5	05	湿地	15.48	1.85%
6	(06) 农业设施建设用地	060101 村道用地	10.13	1.21%
7		060201 种植设施建设用地	0.50	0.06%
8		060203 水产养殖设施建设用地	0.95	0.11%
9	(07) 居住用地	0701 城镇住宅用地	0.12	0.01%
10		0703 农村宅基地	22.90	2.74%
11		0704 农村社区服务设施用地	0.23	0.03%
12	(08) 公共管理与公共服务用地	080403 中小学用地	0.95	0.11%
13	(09) 商业服务业用地	0901 商业用地	1.29	0.15%
14	(10) 工矿用地	1001 工业用地	1.04	0.12%
15		1002 采矿用地	0.30	0.04%
16	1101	物流仓储用地	1.06	0.13%
17	(12) 交通运输用地	1201 铁路用地	12.78	1.53%
18		1202 公路用地	11.06	1.32%
19		1207 城镇村道路用地	0.76	0.09%
20	15	特殊用地	2.94	0.35%
21	(17) 陆地水域用地	1701 河流水面	23.11	2.76%
22		1704 坑塘水面	87.00	10.41%
23		1705 沟渠	5.43	0.65%
合计			835.93	100.00%



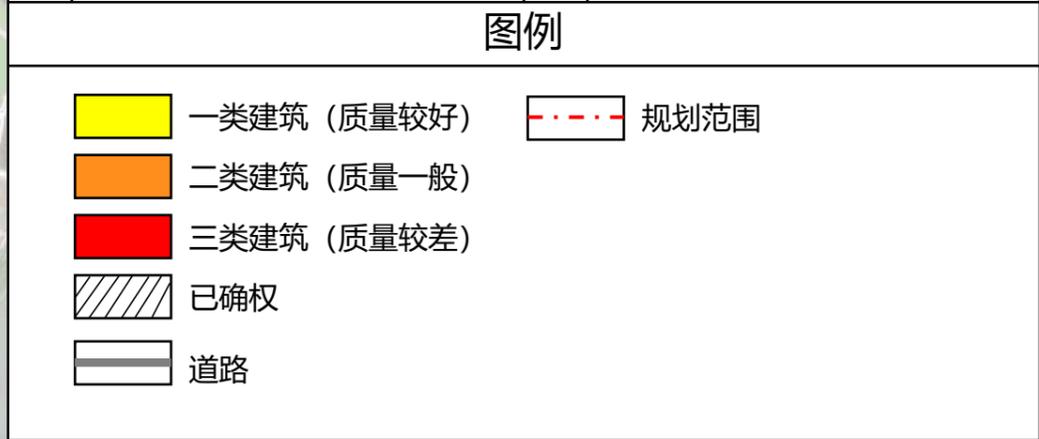
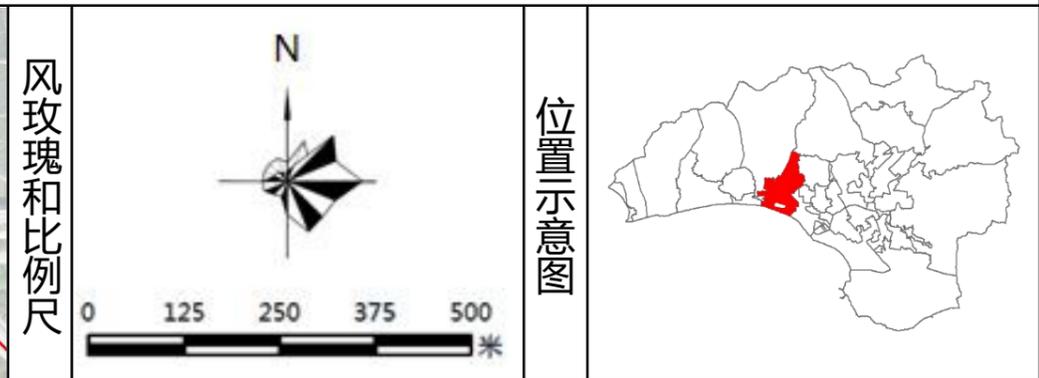
说明

盐灶村位于G225国道两侧，村内村主路为5米以上，村次路为3.5-5米，村支路为3.5米以下，村内道路均已硬板化。

村主路

村次路

村支路



**说明**

盐灶村庄建筑质量基本以一类建筑为主，建筑层数以2-3层为主，建筑多以平屋顶为主，现状三类建筑共有27栋，目前已确权有371户。



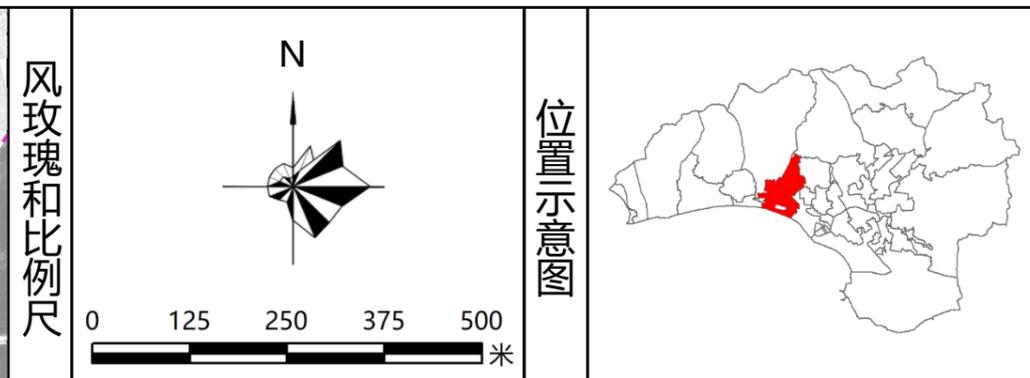
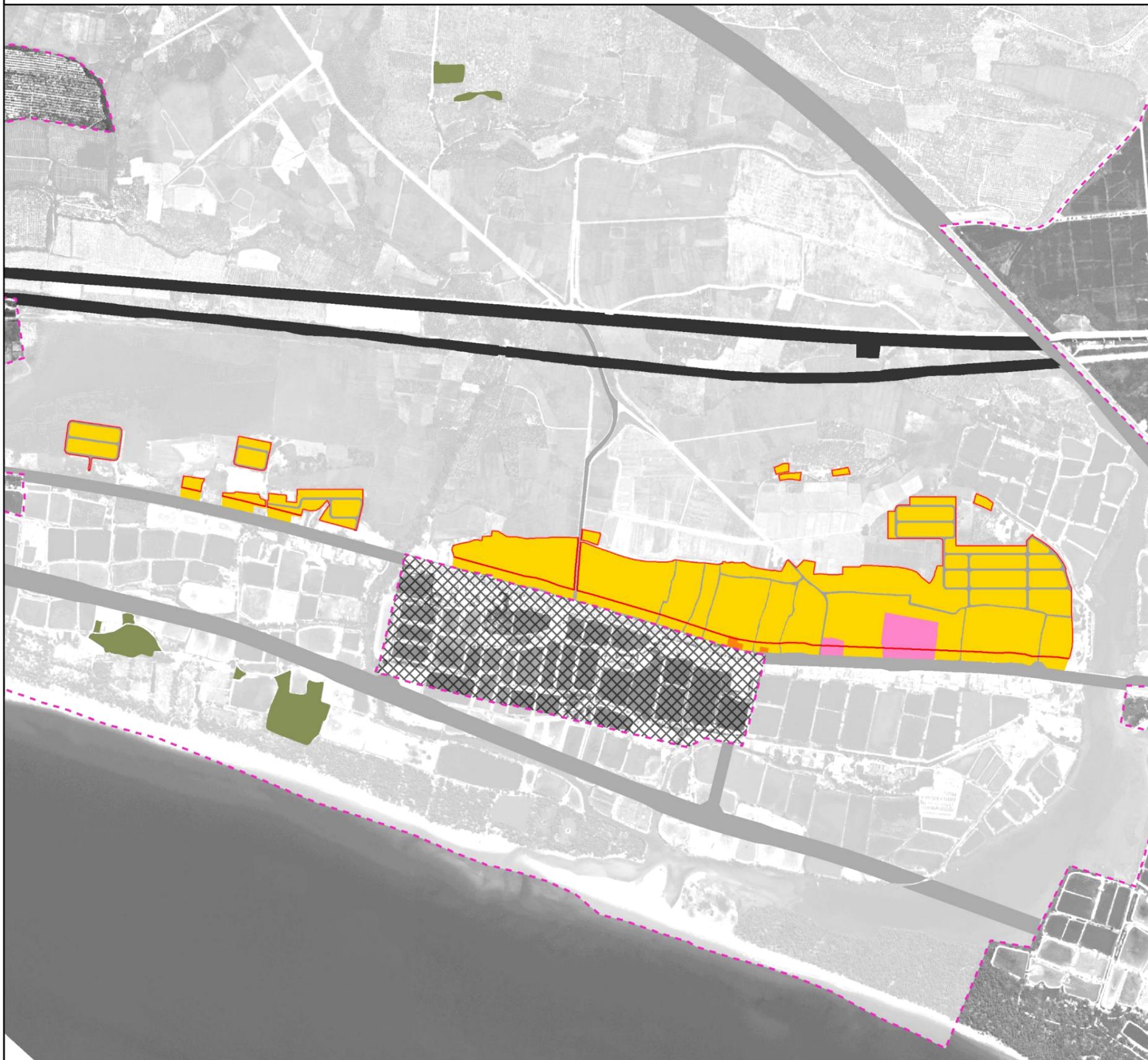
一类建筑



一类建筑



三类建筑



**图例**

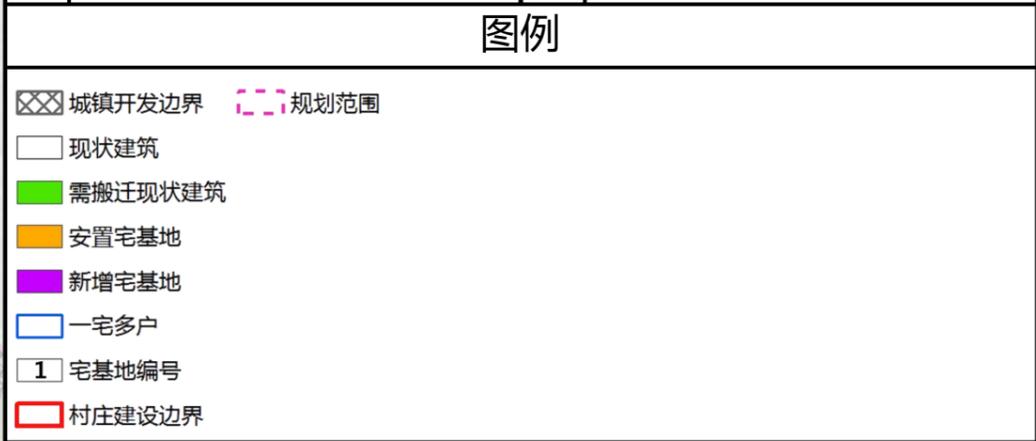
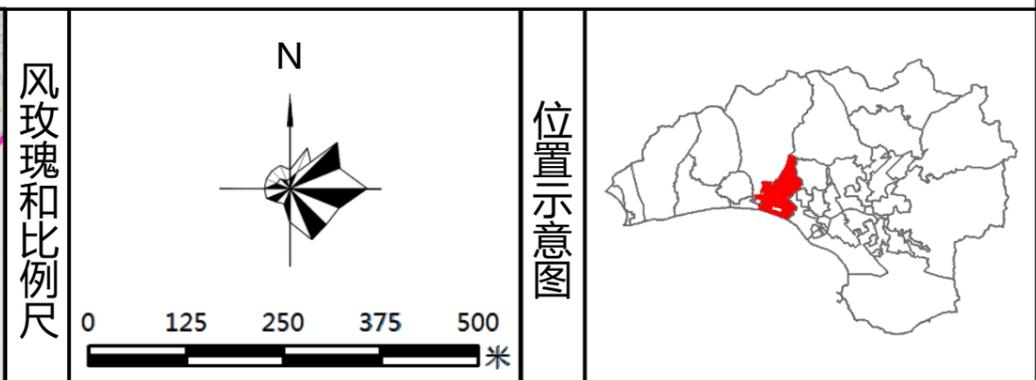
铁路用地	城镇开发边界
特殊用地	村庄建设边界
幼儿园用地	范围线
城镇村道路用地	
农村社区服务设施用地	
农村宅基地	
公路用地	
中小学用地	

**说明**

盐灶村自然村规划人口共3151人，1016户。规划建设用地面积为74.45公顷，宅基地面积为21.87公顷，人均宅基地69.41㎡/人。

村域国土空间总体布局规划建设用地

序号	用地类别代码	用地类别名称	面积 (公顷)	比例
1	0703	农村宅基地	22.23	31.19%
2	0704	农村社区服务设施用地	0.08	0.11%
3	080403	中小学用地	0.96	1.35%
4	080404	幼儿园用地	0.16	0.22%
5	1201	铁路用地	13.90	19.50%
6	1202	公路用地	29.16	40.91%
7	1207	城镇村道路用地	2.02	2.83%
8	15	特殊用地	2.76	3.87%
合计			71.27	100.00%



**说明**

根据“一户一宅”政策，村庄宅基地建设布局按照每户宅基地面积不超过175m<sup>2</sup>，以及村民新建住房不超村庄开发边界的原则，在不违背村民意愿的前提下，采取组内控制，远处调近的方式，尽可能安排本自然村村民集中居住。

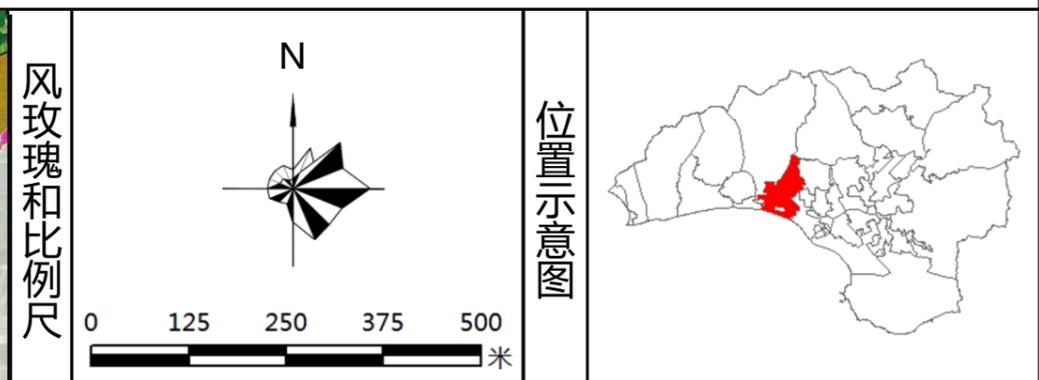
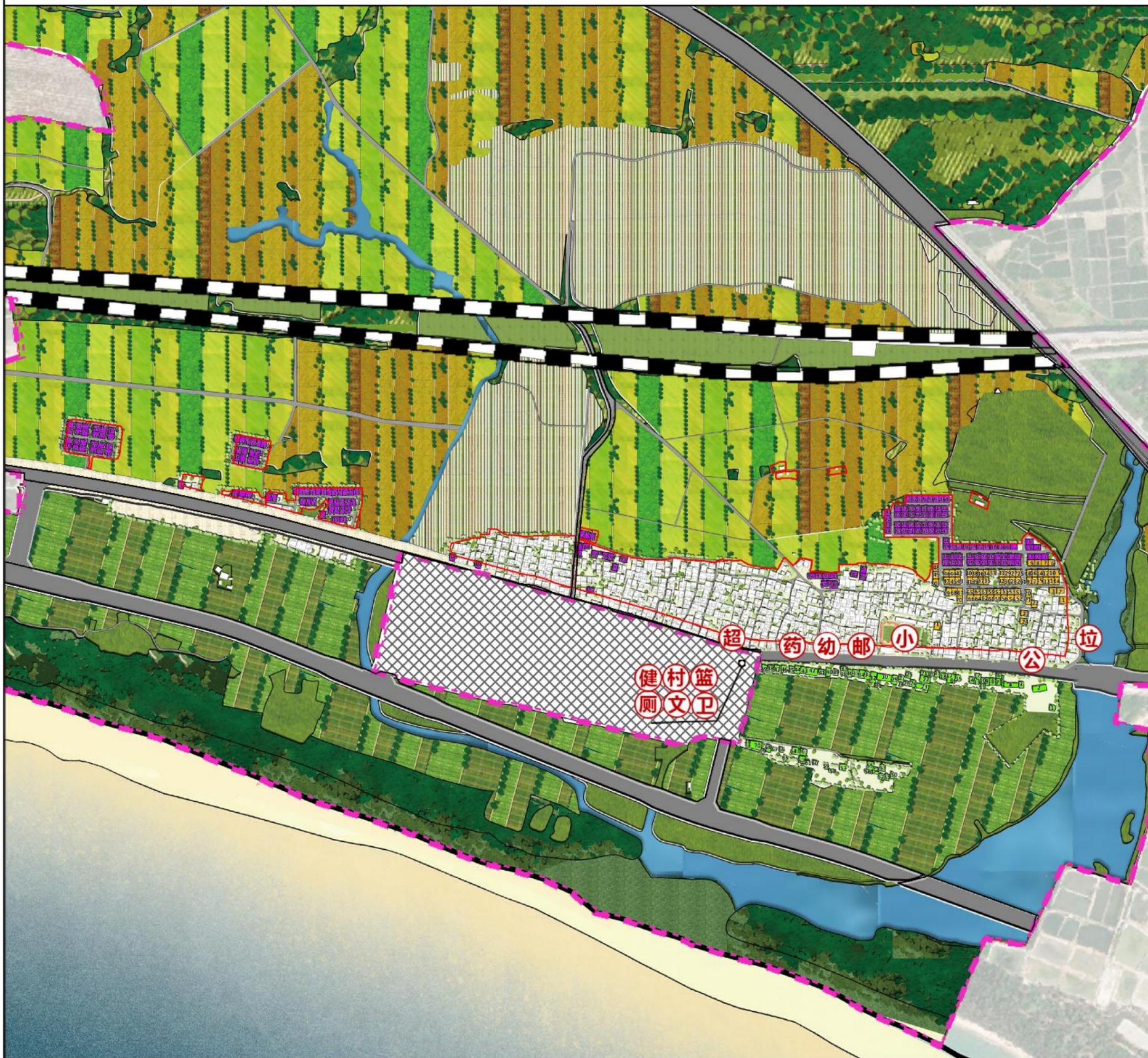
规划期末盐灶自然村，其中原有宅基地：765宗(不包括现状宅基地<70m及现状需搬迁的宅基地)

拆迁安置宅基地：71宗

新增宅基地：180宗

规划期末宅基地总数为1016宗

宅基地统计				
	现状宅基地	新增宅基地	需迁移宅基地	小计
数量 (栋)	765	180	71	1016



图例

- 城镇开发边界
- 现状建筑
- 需搬迁现状建筑
- 安置宅基地
- 新增宅基地
- 一宅多户
- 宅基地编号
- 村庄建设边界
- 规划范围

说明

根据“一户一宅”政策，村庄宅基地建设布局按照每户宅基地面积不超过175m<sup>2</sup>，以及村民新建住房不超村庄开发边界的原则，在不违背村民意愿的前提下，采取组内控制，远处调近的方式，尽可能安排本自然村村民集中居住。

规划期末盐灶自然村，其中原有宅基地：765宗(不包括现状宅基地<70m)

拆迁安置宅基地：71宗

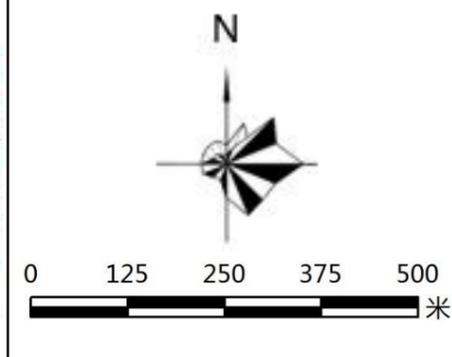
新增宅基地：180宗

规划期末宅基地总数为1016宗

宅基地统计				
	现状宅基地	新增宅基地	需迁移宅基地	小计
数量(栋)	765	180	71	1016



风玫瑰和比例尺



位置示意图

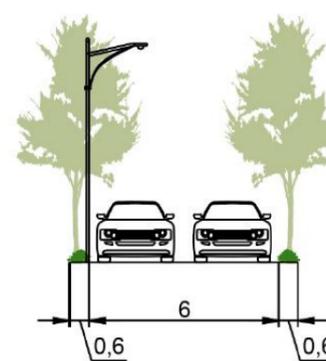


### 图例

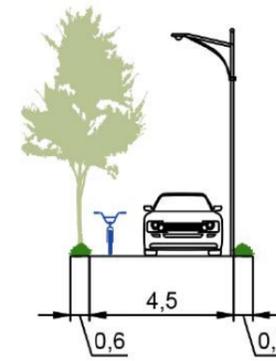
- |        |        |
|--------|--------|
| G225国道 | 规划范围   |
| 村主路    | 村庄建设边界 |
| 村次路    |        |
| 村支路    |        |

### 说明

村庄主要道路宽度为6—7米,村内次要道路3—5米,村内支路2—3米。



村主路



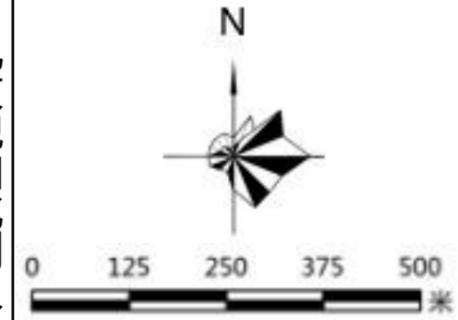
村次路



村支路



风玫瑰和比例尺



位置示意图

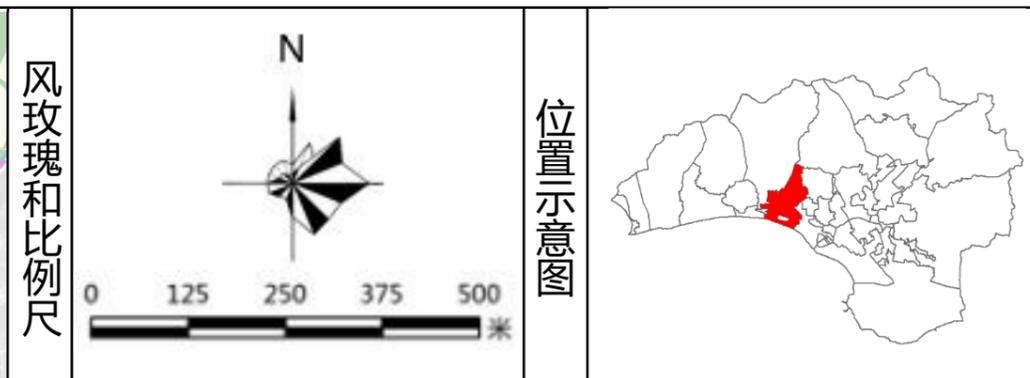


### 图例

- |    |      |    |     |          |
|----|------|----|-----|----------|
| ⊙小 | 小学   | ⊙卫 | 卫生室 | ⊔ 规划范围   |
| ⊙超 | 小型超市 | ⊙药 | 药店  |          |
| ⊙村 | 村委会  | ⊙邮 | 村邮站 | ⊔ 村庄建设边界 |
| ⊙篮 | 篮球场  | ⊙公 | 公交站 |          |
| ⊙健 | 健身器材 | ⊙厕 | 公厕  |          |
| ⊙文 | 文化室  |    |     |          |

### 说明

盐灶村规划公服有村委会、文化室、卫生室、公厕、幼儿园、小学、便民服务站、健身器材、村邮站、药店、小型超市、公交站。



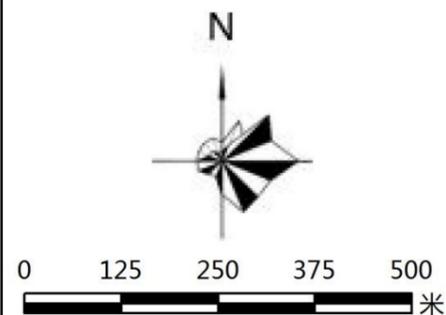
图例	
	垃圾箱
	垃圾收集点
	垃圾转运站
	主要垃圾运输通道
	规划范围
	村庄建设边界

### 说明

农村生活垃圾处理全面推行“户分类、村收集、区转运、市处理”处理模式，切实做到日产日清。村庄环卫设施包括垃圾收集点、垃圾箱和公共厕所。设置在道路两侧的废物箱，其间距按道路功能划分：村庄公共服务中心按50米设置一组垃圾箱；其它道路按照100米设置一组垃圾箱。公共厕所优先考虑采用附属式公共厕所，附属式公共厕所设置在公共建筑内，并向社会公众开放。



风玫瑰和比例尺



位置示意图



### 图例

- |  |         |  |        |
|--|---------|--|--------|
|  | 10KV电力线 |  | 村庄建设边界 |
|  | 380V电力线 |  |        |
|  | 变压器     |  |        |
|  | 规划范围    |  |        |

### 说明

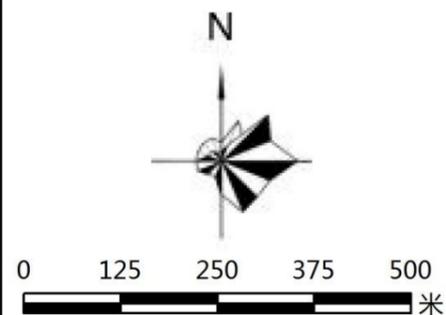
规划采用户均指标法进行预测。盐灶村 2035 年规划人口规模 3151 人，户数为 1016 户，每户按 10KW 计算，计入非确定因数用电 10%，同时系数取 0.7，则用电负荷约为 7823.2KW。

电网规划：规划盐灶村村庄电源接自崖城220kV变电站。

供电线路：电力管线及低压配电线路有条件的采用地下敷设方式，电力管线在管道下的位置，以道路西侧、北侧为主，与电信线路分置道路两侧，地下空间有限的采用露空敷设。村庄主要道路、球场、公共绿地等应均采用太阳能灯具照明。



风玫瑰和比例尺



位置示意图



### 图例

- 电信管网
- 村庄建设边界
- 4孔 孔数
- 6孔 孔数
- 12孔 孔数
- 电信交接箱
- 规划范围

### 说明

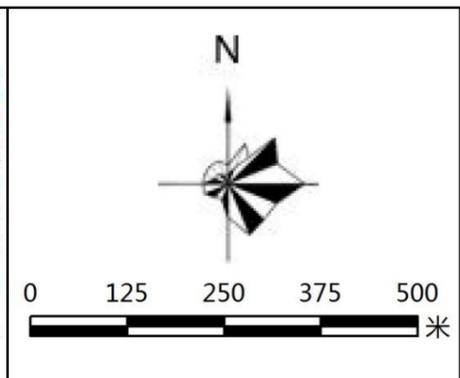
用电话普及率和类比法进行预测：村庄电话、有线电视普及率为 100%，规划宽带入户率到达 70%，预留 5G 网络发展空间。

电信需求预测：规划村庄总户数为 1016 户，规划住宅按照每户 1 线预留，则村庄话机数达到 1016 线。

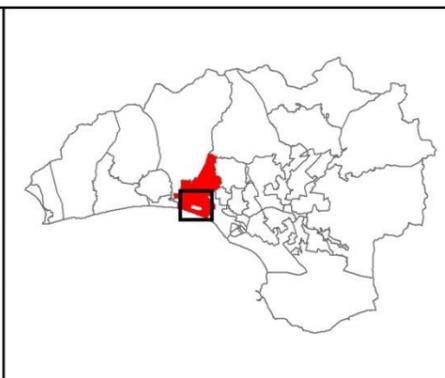
通行线路：电信线沿道路走线布置，电信管孔规划兼顾各类公共信息业要求，盐灶村的村庄道路按 4 孔、6 孔设置，电信交接方式采用交接箱交接。



风玫瑰和比例尺



位置示意图



### 图例

- |  |       |  |        |
|--|-------|--|--------|
|  | 给水主管  |  | 村庄建设边界 |
|  | 给水次管  |  |        |
|  | 给水支管  |  |        |
|  | 给水管管径 |  |        |
|  | 规划范围  |  |        |

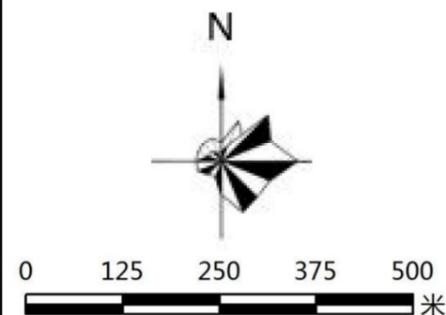
### 说明

参照《海南省村庄规划编制技术导则》，综合用水指标取 180 升/人·日。规划预测到 2035 年盐灶村村总人口达到 3151 人，村庄最高人口水量约 567.18m<sup>3</sup>/日。

盐灶村通过三亚市市政给水管网供水，已基本普及自来水供给，即现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。



风玫瑰和比例尺



位置示意图



### 图例

- 村庄污水管
- 污水流向
- DN200 污水管管径
- 规划范围
- 村庄建设边界

### 说明

完善污水收集措施，沿村内道路以下铺设污水管汇集生活污水，收集后流入村东新建污水处理池，污水排放采用重力流，远期将污水排入市政污水管，纳入城市污水系统。盐灶村总蓄水规模日用水量 $567.18\text{m}^3/\text{日}$ ，规划取生活污水排放系数为0.8，地下渗水率为10%。

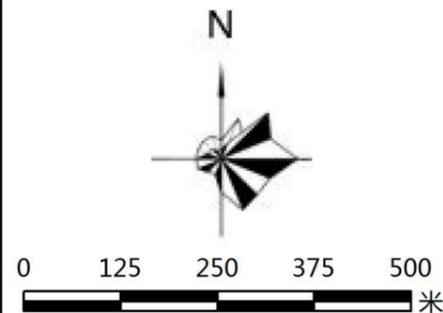
结论：污水量为 $408.4\text{m}^3/\text{日}$ 。

取污水处理率为80%。

结论：则污水处理设施规模为 $326.7\text{m}^3/\text{日}$ ，需增设污水处理设施。



风玫瑰和比例尺



位置示意图



### 图例

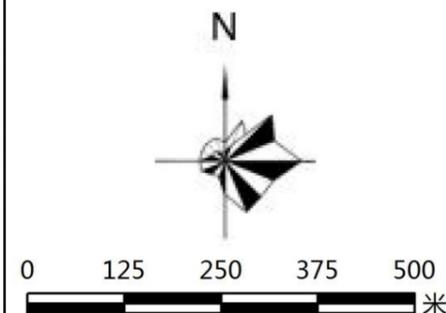
- |  |       |  |        |
|--|-------|--|--------|
|  | 村庄雨水管 |  | 村庄建设边界 |
|  | 雨水流向  |  |        |
|  | 雨水管管径 |  |        |
|  | 雨水排放口 |  |        |
|  | 规划范围  |  |        |

### 说明

盐灶村结合现状坡道和已经进行放坡处理的道路，铺设雨水管，雨水井铺设盖板，汇集雨水，收集后一部分进入市政雨水管网；另一部分通过雨水排放口流入村庄南部水塘，雨水排放为重力流。



风玫瑰和比例尺



位置示意图

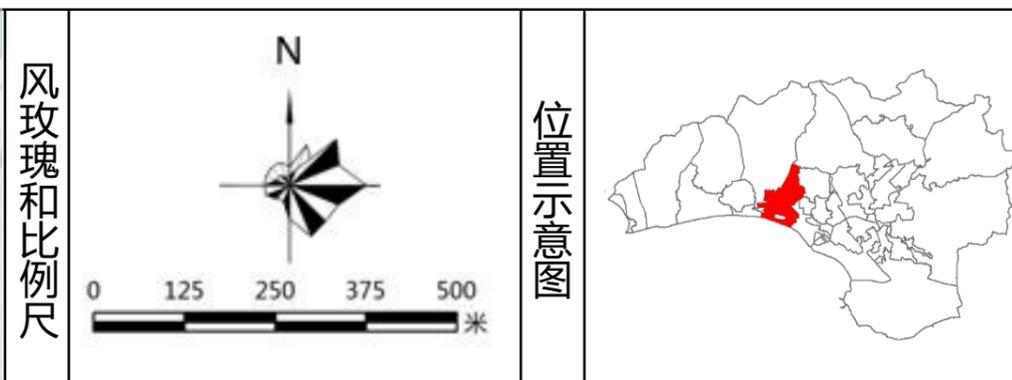
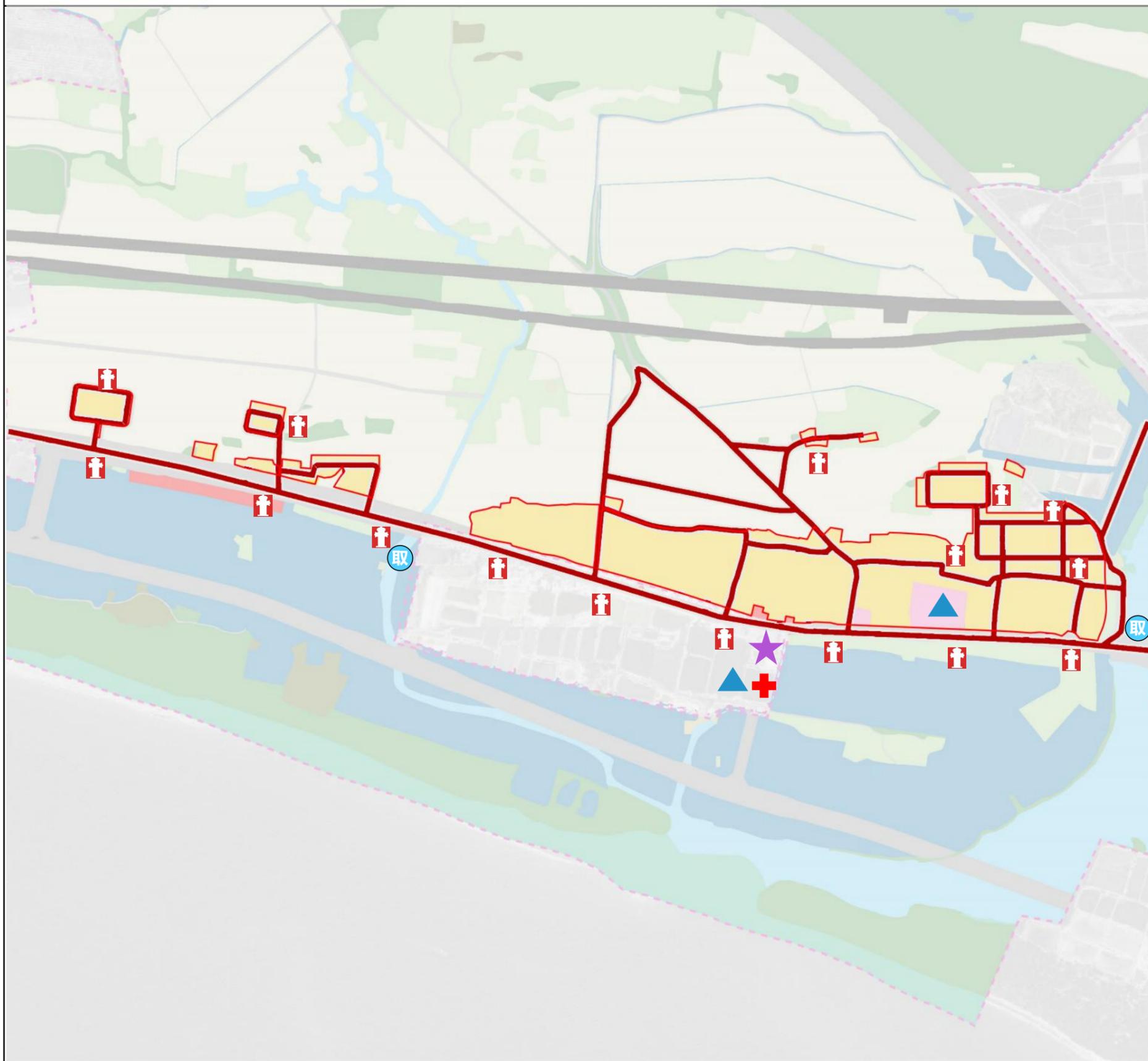


图例

- |   |  |
|---|--|
|  市政燃气管网  |  村庄建设边界 |
|  村庄燃气管网  |  |
|  De60 管径 |  |
|  规划范围   |  |

说明

燃气规划：盐灶村规划区域用气量主要对象为居民生活用气量。天然气热值按 $36\text{MJ}/\text{m}^3$ 计算，用气量指标选取值为 $77$ 标立方米/人·年，盐灶村规划 $2035$ 年人口规模为 $3151$ 人，居民用气量指标取 $242627$ 标立方米/人·年。



### 图例

- |  |        |  |        |
|--|--------|--|--------|
|  | 消防栓    |  | 应急指挥中心 |
|  | 疏散通道   |  | 医疗急救中心 |
|  | 应急避难场所 |  | 规划范围   |
|  | 消防取水点  |  | 村庄建设边界 |

### 说明

- (一) 消防安全结合给水管道设置消防栓，间距不大于120米，利用现有鱼塘等水体设置消防备用水源。
- (二) 防洪排涝采用20年一遇标准，山洪采用5年一遇标准。完善农田水利设施与沟渠体系。
- (三) 地震灾害防治灾害避难空间布局规划利用公共绿地、广场、体育场、学校操场等一切可以利用的场地作为主要避难场所。疏散半径满足300~500米，人均避难面积2~4平方米。利用国道G225、村主路和村支路作为疏散通道。应急避难场所应设置明显标志，同时加大防灾减灾知识宣传教育工作力度，提升农村群众防灾减灾意识和自救互救能力。

**宅基地要求:** 严格落实“一户一宅”政策, 新建住房每户宅基地不超过175m<sup>2</sup>。

**建筑色彩:** 主色调为白色、浅黄色, 辅色调为灰色、浅灰色, 点缀色为浅褐色、棕色、红棕色。

**建筑高度:** 居住建筑层数不得超过3层, 建筑高度不大于12m。

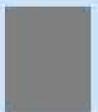
**建筑风貌和布局:** 针对现状质量较好的一般民居, 进行外立面和周边环境的景观化点缀, 鼓励村民对内部进行适当的装修以满足旅游服务功能的需要。新建建筑按照居民需求, 选择现代风格别墅, 建筑风格需与乡村相融合。

优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

**院落:** 因地制宜, 采用当地果树、发展庭院经济, 以果木花灌木造景为主, 改善庭院景观。庭院围栏采用如石头、木头、竹子等自然材质配上绿植, 与庭院整体风格相协调。



椰子树、槟榔树、菠萝蜜、龙眼等果木, 以及灌木丛、鸡蛋花、三角梅、夹竹桃等等

建筑色彩		
主色调	辅色调	点缀色
 	 	  

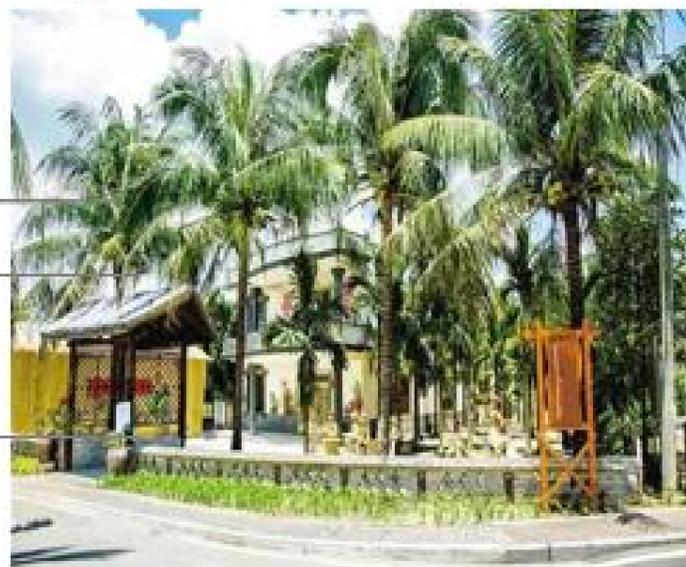
### 院落

**院落设计原则:** 以独栋建筑为主, 可在宅基地范围为建设小部分由独栋建筑围合的小合院。根据村民自身需求, 院落宅前屋后自由设置。

庭院经济: 花树果木

灰色空间: 木质门亭

围栏: 砖块+绿篱



### 庭院围栏

