

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

批后公示稿



# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

文本

## 目录

第一章总则.....	1
第一条编制目的.....	1
第二条规划依据.....	1
第三条规划原则.....	3
第四条规划基数.....	3
第五条规划范围.....	3
第二章村庄现状概况.....	3
第七条村庄区位.....	3
村庄自然灾害点.....	3
现状公共服务设施.....	4
第三章上位规划.....	4
第八条  上位规划.....	4
第九条村庄发展定位.....	4
第十条村庄发展规模.....	4
第四章村域建设用地规划.....	4
第十一村庄发展目标.....	4
第十二条村庄建设用地布局原则.....	5
第十三条国土空间布局与结构调整.....	5
第十四条特色风貌塑造.....	5
第十五条特色风貌指引.....	6
第六章基础设施和公共服务设施布局.....	6
第十六条道路交通设施建设.....	6
第十七条给水工程规划.....	6
第十八条排水工程规划.....	6
第十九条电力工程规划.....	7
第二十电信工程规划.....	7
第二十一条环卫工程规划.....	7
第二十二条公共服务设施建设.....	7
第七章产业发展空间布局.....	7
第二十三条产业发展总体策略.....	7
第八章村庄安全和防灾减灾.....	8
第二十四条消防规划.....	8
第二十五条防洪防涝规划.....	8
第二十六条地震地质防治规划.....	8
第二十七条台风（气象）灾害防治规划.....	8
第二十八条防疫规划.....	8
第二十九条避灾疏散规划.....	9
第九章人居环境整治.....	9
第三十条“三清两改”.....	9

第十章近期行动规划 .....	9
第三十一条规划分期和发展时序 .....	9
第三十二条近期建设项目计划 .....	10
第十一章村庄建设规划 .....	10
第三十三条村居民点建设用地规划 .....	10
<b>附表一规划主要控制指标建议表 .....</b>	<b>10</b>
<b>附表二村域公共服务设施一览表 .....</b>	<b>10</b>
<b>附表三村域建设用地一览表 .....</b>	<b>11</b>

## 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，构建三区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 相关法律法规

- (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) 《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）；
- (5) 《村土地利用规划编制技术导则》（2017 年实施）；
- (6) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- (7) 《村庄规划用地分类指南》（2014 年）；
- (8) 《海南省城乡规划条例》（2018 年修正版）；
- (9) 《海南省经济特土地管理条例》（2018 年修正版）；
- (10) 《海南省村庄规划管理条例》（2020）；
- (11) 《海南省农村人居环境整治三年行动方案（2018-2020 年）》；
- (12) 《三亚市农村宅基地管理办法》（2018）；
- (13) 《三亚市村庄规划建设管理办法》（2019）；
- (14) 《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》。

### 政策文件

- (1) 《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；

- (2) 《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》；
- (3) 《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》；
- (4) 《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》；
- (5) 《中共中央、国务院农村人居环境整治三年行动方案》；
- (6) 《国家生态文明实验区（海南）实施方案》；
- (7) 《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》；
- (8) 《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》；
- (9) 《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》；
- (10) 《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》；
- (11) 《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见（试行）》；
- (12) 《关于印发海南省村庄规划编制试点工作方案的通知》；
- (13) 《海南省农村人居环境整治三年行动方案(2018—2020年)》；
- (14) 《三亚市统筹推进农村土地制度改革试点工作实施方案》；
- (15) 《三亚市人民政府关于印发《三亚市村庄规划建设管理办法》（试行）的通知》。

## 标准规范

- (1) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- (2) 《城乡用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- (3) 《村庄规划用地分类指南》（2014年）；
- (4) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- (5) 《海南省村庄规划编制技术导则》（试行）；
- (6) 《海南省村庄规划管理条例》（2020年）；
- (7) 《海南省农村人居环境整治三年行动方案（2018-2020年）》；
- (8) 《镇（乡）村给水工程技术规程》（CJJ123-2008）；
- (9) 《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》；
- (10) 《三亚市村庄规划编制导则（试行）》；
- (11) 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。

### 第四条规划基数

本次村庄建设规划编制以三调为基数。

### 第五条规划范围

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，三区三线划定成果、三亚市国土空间规划，确定本次拱北村的规划范围不包含拱北村在国土空间中的城镇开放区建设用地面积，仅对拱北村铁路线以北及铁路线南侧城镇开弹性发边界内的用地编制村庄规划，国有农场及其他权属的各类用地不作具体安排，原则按照现状进行保留。

本次拱北村规划范围用地面积约393.92公顷。

### 第六条规划期限

规划基期：2023年

规划年限：2023-2035年，其中近期2023-2028年，远期2029-2035年。

## 第二章 村庄现状概况

### 第七条村庄区位

拱北村位于三亚市崖州区古城东北方向约1.5公里，距离三亚市城区约50公里，由拱北村和镇北村两个自然村组成。

### 村庄自然资源

拱北村均为汉族村落，是传统的农业村，世代以农耕为主，种植技术经验丰富，土地平坦，阳光水资源充沛，温度适宜，土地肥沃，拱北村耕地总面积4476亩，其中水田2278亩，旱地2198亩。村民生活的主要经济来源是以种植反季节冬季瓜菜和热带水果为主，主要种植的经济作物有：豇豆、长丝瓜、茄子、青瓜、西瓜、槟榔、香蕉、芒果等。

### 村庄自然灾害点

根据地灾报告，拱北村无地质灾害点，村庄行政范围内地质结构稳定，处在不易发生危险危害的区域中。

### 土地利用现状

规划区拱北村面积393.92公顷，其中乡村建设用地8.07公顷，人均乡村建设用地229.24m<sup>2</sup>。

### 现状人口以及户数

拱北村规划区范围内现状共 79 户，352 人。

### 现状建筑风貌与质量概况

规划范围内村庄建筑多为一至三层钢筋混凝土结构，风格以现代乡村别墅为主。少部分为单层的砖瓦房，部分保留独立院落

### 现状公共服务设施

拱北村管辖范围内公共服务设施包括村委会、拱北小学、老人文化中心、新型农家书屋、儿童之家篮球场、公厕、宣传栏、健身器材、垃圾收集点及卫生室。

### 现状道路概况

拱北村现状道路大部分已经硬化，村内主干道 7 米，次干道 5 米，支路 3 米。

### 现状基础设施建设情况

2003 年拱北村实施饮水工程，引进自来水，目前全体村民能喝上安全的自来水；全村能用上市政电；电视通讯覆盖率约 100%；铁路以北的拱北四组，雨水、污水管网难接入南侧市政管网，目前没有雨水、污水管网覆盖，雨季时铁路涵洞会出现积水现象，目前由涵洞内一处抽水泵抽水缓解积水现象；村内路灯均已铺设完成。

### 经济及产业现状

多数村民收入主要以种植、出租分红和外出务工为主。

## 第三章 上位规划

### 第八条 上位规划

作为本次村庄建设规划的上位规划是三亚市国土空间总体规划中三区三线划定的成果。

### 第九条村庄发展定位

拱北村的村庄规划定位：基础整治型村庄。

### 第十条村庄发展规模

到 2035 年，规划人口 394 人，规划户数 127 户，村庄建设用地规模 11.86 公顷。

## 第四章 村域建设用地规划

### 第十一村庄发展目标

拱北村的村庄规划目标为：乡村振兴、人居环境整治。

#### （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) 社会发展目标**

打造乡村社会治理示范样板。

## **(3) 经济产业目标**

农村经济快速增长，农村特色产业有序发展。

## **(4) 人居环境整治目标**

配套设施日益完善，人居环境得到较大改善。

### **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、村庄发展、人居环境整治等方面其中约束性指标用以管控规划期限内村庄建设用地规模、生态保护红线、永久基本农田保护面积等内容，预期性指标用以引导规划期限内常住人口数量、经营性建设用地面积等内容。

### **第十二条村庄建设用地布局原则**

规划范围内村庄建设用地面积为 8.05 公顷，村庄建设用地包括农村宅基地，村庄道路用地、排水用地、广场用地、文化活动用地。

农村宅基地 按照户均基地面积 175 平方米的标准，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。村庄宅基地总用地面积 7.58 公顷。

农村住宅用地:按照《海南省村庄规划管理条例》，《三亚市村庄规划建设 法》对容积率不作控制。

建筑高度 农村住宅“不得超过三层，瞰高度一般不得對十二米”；公共管理与公共服务设施用地建设高度一般不超过十五米；集体建设用地根据项目落地情况按各类设施相关规范要求控制。

建筑密度 农村住宅用地按照《海南省村庄规划管理条例》、《三亚市村庄规划建设管理办法》的规定执行；公共管理与公共服务设施用地一般控制在 35%以下。

建筑退距 农村住宅建筑按照《海南省村庄规划管理条例》、《三亚市村庄规划建设管理办法》的规定执行；其他建设用地满足建筑设计规范和消防安全要求。

### **第十三条国土空间布局与结构调整**

本次村域国土空间总体布局根据《三亚市总体规划（空间类）2015-2030》确定的生态保护红线范围，永久基本农田保护范围、城镇集中开放区范围为约束性指标；对村域国土资源做出适当调整优化整合村庄建设用地，满足村民宅基地刚性需求，合理规划布局村庄基础设施及公共服务设施，提升农村人居环境。

## **第五章 乡村特色风貌塑造**

### **第十四条特色风貌塑造**

#### **公共空间规划指引**

包括各自然村村庄入口、村民公共活动场地、村民休憩点、乡村旅游服务点等等，公共空间应保持干净整洁，公共活动场地应满足实际村民需求。风貌塑造需注重乡土材料的应用，形成具有地方特色的景观风貌。

## 第十五条特色风貌指引

### 村庄空间形态指引

村庄空间形态指引主要包括引导优化村庄与自然环境关系、村庄内部的空间形态以及农业生产空间的形态。

### 建筑风貌引导

新建农房落实《海南省农村宅基地管理试点办法》对于农房管控要求，宅基地面积不得超过 175 m<sup>2</sup>，住宅以低层建筑为主。建筑应与周边环境相融合，能够体现热带乡村特色风貌。建筑外墙主色调宜采用白色、米色或者淡黄色，辅色调为灰色、浅灰色，点缀色为浅褐色、棕色、红棕色。屋顶可采用平顶、坡顶或平+坡屋顶形式，建筑层数不超过三层（不超过 12 米）。

## 第六章 基础设施和公共服务设施布局

### 第十六条道路交通设施建设

**对外交通规划：**拱北村对外交通便利，由主村道可通往环岛高速实现东西向便捷的交通网络。

**村庄道路：**统筹考虑村庄发展及村民生产生活需求，规划对生活空间的路网进行改造提升，在生产空间新建生产道路，整体完善村庄路网结构。规划在拱北村现状的基础上将村庄道路等级分为两级，分别为村庄次要道路（5-6 米之间）和村庄支路（3-4 米之间）。

### 第十七条给水工程规划

#### 1、给水水源及方式

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 2025 年拱北村村庄人口达到 397 人，则计算得到村庄最高日用水量约为 71.46m<sup>3</sup>/日。

拱北村通过崖州区市政给水管网供水，规划 2025 年将普及自来水，自来水普及率达到 100%。

规划考虑村庄的现状实际，采用环状与支状的供水管网。给水管网沿主要道路埋设，管道选用球墨铸铁管和不锈钢复合钢管材质。最大管径 DN300mm，最小管径 DN50mm。

### 第十八条排水工程规划

**排水体制：**规划采用雨污分流制排水体制。

**污水量预测：**规划污水量按用水量的 85%计算，污水总变化系数取 1.5，预测至 2035 年，则拱北村村庄污水量最高日为 40.49m<sup>3</sup>/日。

**排水系统：**各自然村排水管网各自自成体系敷设，各村内沿主要道路敷设，污水管网最终接入市政污水管网。

**污水处理：**采用分散式污水处理设施。

## 第十九条 电力工程规划

用电负荷预测：按照建设用地的不同性质及建筑面积，参照《建筑电气专业技术规范》及《城市电力规划规范》，规划采用单位用电负荷指标法进行负荷预测。规划村庄户数为 127 户，每户按 5KW 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 488.95KW。

电网规划：规划村庄电源接自 110KV 崖州区变电站。电力管线及低压配电线路均采用地下敷设方式，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。村庄主要道路、球场、公共绿地等应采用太阳能灯具照明。

## 第二十条 电信工程规划

采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%，规划宽带入户率达到 70%，预留 5G 网络发展空间，规划村庄户数为 127 户，规划住宅按照每户 1 线预留，则村庄话机数达到 127 线。

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，村庄主要道路不少于 12 孔，村庄次要道路不少于 6 孔，电信交接方式采用交接箱交接。

广播电视部门与电信部门应密切配合，开展图文信息电视传输等业务，以适应现代化发展的需要。

## 第二十一条 环卫工程规划

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，规划人口 394 人，规划人均指标按照 1.0kg/日·人，可得生活垃圾总量为 0.39 吨/日。

环卫设施布局

农村生活垃圾处理全面推行“户收集、村集中、镇处理”处理模式，转运至区垃圾处理场统一处理。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。

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。

## 第二十二条 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。

规划村庄公共设施分别为广场用地面积为 0.07 公顷，文化活动用地 0.01 公顷。

## 第七章 产业发展空间布局

### 第二十三条 产业发展总体策略

利用现有自然资源本底，通过“政府+企业+村民”、“合作社+村民”等多元参与方式，打造冬季菜篮子基地。

## 第八章 村庄安全和防灾减灾

### 第二十四条消防规划

(1) 消防中心：结合拱北村公共服务设施设置消防中心一处，配备义务消防值班室和义务消防组织，配备通信设备和灭火设施。

(2) 供水系统：以消防管线与给水管共用，给水管网兼做消防管网，结合给水管道设置消防栓，间距不大于120米，利用现有鱼塘、水井等水体设置消防备用水源，村庄公共场所结合公共服务设施配置干粉灭火器。

(3) 消防通道规划：消防车通行的道路应符合下列要求：宜纵横相连、间距不宜大于160米；车道的净宽、净空高度不宜小于4米；满足配置车型的转弯半径；能承受消防车的压力；尽头式车道满足配置车型回车要求。

(4) 建筑防火规划：村庄内保证各居住组团及农房和主要公共服务设施之间的防火间距不少于12米，村庄翻建改造及规划新建时，必须提高建筑的防火性能，控制防火间距，留足消防通道，改善建筑防火安全条件。

### 第二十五条防洪防涝规划

防洪排涝采用20年一遇标准，山洪采用5年一遇标准。结合村庄道路建设，沿路修建排水沟。

### 第二十六条地震地质防治规划

根据海南省地震烈度区划，三亚市属地震烈度6度区。对于生命线工程如供水、供电、通信、幼儿园、小学、村委会等设施按7度设防。规划充分利用村内绿地、广场、学校操场等空旷场地，作为疏散场所，方便居民就近疏散。

各自然村的一般建设按基本烈度7度设防，重要建筑和生命线工程在建设前应进行地震安全性评估并根据评估结果确定设防等级；新建建筑推行防震设计审查；对现有建筑进行防震安全鉴定并根据鉴定结果采取加固措施。

### 第二十七条台风（气象）灾害防治规划

根据国家标准《建筑结构荷载规范》GB50009、海南省《农村居住建筑抗震防风技术规程》（DBJ—2007）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、地质灾害点、危房较多等村庄应及时实行人员转移。

拱北村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。

### 第二十八条防疫规划

应设置村庄急救中心一处，并安排具有相关防疫能力的医务人员，保障防疫工作。

## 第二十九条 避灾疏散规划

### (1) 疏散通道

将村域范围内交通通达性优良的道路划定紧急疏散通道，确保在灾害发生时的人员疏散，确保人员安全。

### (2) 避难场地

村庄地震基本烈度6度，重要建筑物与基础设施按7度设防。对于生命线工程如供水、供电、通信等设施按7度设防。规划充分利用村内绿地、广场、学校操场等空旷场地，作为疏散场所，方便居民就近疏散，避难场地疏散半径 $\leq 2\text{km}$ 。

## 第九章 人居环境整治

### 第三十条 “三清两改”

#### (1) “三清”：清理生活垃圾、清理农村生活污水、清理畜禽粪污

清理生活垃圾：清理村庄农户房前屋后和村巷道柴草杂物、积存垃圾、塑料等垃圾，做到垃圾无暴露无乱堆乱放。

清理农村生活污水：以房前屋后河塘沟渠、排水沟为重点，清理水域漂浮物，逐步建立雨污分流和污水收集处理设施，采取综合措施恢复水生态，消除农村黑臭水体，逐步提高生活污水综合利用和处理能力。

清理畜禽粪污：清理随意丢弃的病死畜禽尸体、农业投入品包装物、废旧农膜等农业生产废弃物，严格按照规定处置，积极推进资源化利用。规范村庄畜禽散养行为，减少养殖粪污影响村庄环境。禁止随意焚烧、堆放垃圾和随意处理淤泥等，不得随意填埋河池沟渠等水域，防止出现次生问题和二次污染。

#### (2) “两改”：厕所改造、道路改造

按照《海南省“厕所革命”三年行动方案》，将破旧老厕所拆除，按照国家无害化标准，通过建设现代化的卫生厕所对粪便进行无害化的处理，保障村内90%以上户用厕所达到无害化标准。2018—2020年，所有乡镇至少参照《城市公共厕所设计标准》(CJJ14-2016)新建或改造公厕1座，所有行政村配建公共厕所(含附属式公厕)。

对村庄各级路面进行拓宽及村庄入口以及村庄公共场地进行沿路景观设计，增强设计感和可观性。道路材质应以沥青、水洗石等为主。村庄内沿用现状已设有的路灯，未来新设置灯型采用太阳能节能型路灯。

## 第十章 近期行动规划

### 第三十一条 规划分期和发展时序

2023年-2028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，2029年-2035年，重点为产业发展，提高农民收入。

### 第三十二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。近期建设项目综合考虑提升人居环境新建休闲广场、完善拱北村铁路以北的污水设施建设、新增环卫设施垃圾收集点两处。

## 第十一章 村庄建设规划

### 第三十三条村庄建设用地边界

#### (1) 村庄建设边界划定原则

保护生态本底，划定过程需要综合考虑非建设用地“图底”，依据生态承载力、地质地貌、水源地等明确不能突破的边界。

合理利用土地资源，自然资源的利用、乡村的建设都是为了提升生活品质，在保护环境的同时合理开发利用自然资源尤为重要，形成“高质量、高效率”的土地发展。

#### (2) 村庄建设边界划定

以生态控制底线和永久基本农田控制线为基础，依据“三调”及实际现状用地情况，因地制宜引导村庄适度集中，本规划范围内划定村庄建设用地面积为 8.05 公顷，约占规划范围村域建设用地面积的 30.5%。

### 第三十四条村居民点建设用地规划

#### 村庄建设用地规模

拱北村村建设用地规模为 8.05 公顷，其中农村宅基地为 7.58 公顷，广场用地为 0.07 公顷，排水用地为 0.03 公顷，文化活动用地 0.01 公顷，村庄内部道路用地 0.36 公顷。

#### 农房建设管理

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 175 m<sup>2</sup>，以及村民新建住房不超过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，远处调迁的方式，尽可能安排本自然村村民集中居住。

#### 附表一规划主要控制指标建议表

序号	指标	单位	规划基年	规划目标年	属性
1	常住人口数量	人	352	394	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	270.24	270.24	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	16.27	16.27	约束性
7	村庄建设用地规模	公顷	8.07	8.05	约束性

#### 附表二村域公共服务设施一览表

类别	类型	备注
公共	村委会	现状保留

服务 设施	老人服务中心	现状保留
	小学	现状保留
	卫生室	现状保留
	公共厕所	现状保留
	文化室	现状保留
	村史馆	现状保留
	村庄零售超市	现状保留
	室外健身场地	保留一处，新增一处
	垃圾收集点	保留一处，新增两处
篮球场	现状保留	

附表三村域建设用地一览表

村域建设用地统计表			
用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
060102	村庄内部道路用地	0.36	1.36
0703	农村宅基地	7.58	28.75
1201	铁路用地	12.48	47.34
1202	公路用地	5.70	21.62
1207	城镇道路用地	0.13	0.49
1302	排水用地	0.03	0.11
1403	广场用地	0.07	0.26
080302	文化活动用地	0.01	0.04
总计		26.36	100.00

附表四村庄建设用地一览表

村庄建设用地统计表			
用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
060102	村庄内部道路用地	0.36	4.47
0703	农村宅基地	7.58	94.16
1302	排水用地	0.03	0.37
1403	广场用地	0.07	0.87
080302	文化活动用地	0.01	0.12
总计		8.05	100.00

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

## 村域图集

### 目 录

- |      |                |      |                    |
|------|----------------|------|--------------------|
| 1-01 | 区位图            | 1-15 | 村域电信工程规划图          |
| 1-02 | 规划范围图          | 1-16 | 村域雨水工程规划图          |
| 1-03 | 规划范围内现状人口情况分析图 | 1-17 | 村域防灾减灾规划图          |
| 1-04 | 村域综合现状图        | 1-18 | 村域产业布局规划图          |
| 1-05 | 村域道路现状图        | 1-19 | 乡村特色风貌指引图-民居效果图    |
| 1-06 | 村域公共服务设施现状情况图  | 1-20 | 乡村特色风貌塑造指引图-环境整治   |
| 1-07 | 村域基础设施现状情况图    | 1-21 | 乡村特色风貌指引图-休闲健身设施配套 |
| 1-08 | 村域地质灾害分析图      | 1-22 | 近期重点计划项目分布图        |
| 1-09 | 村域建设用地规划图      |      |                    |
| 1-10 | 村域道路交通规划图      |      |                    |
| 1-11 | 村域公共服务设施规划图    |      |                    |
| 1-12 | 村域给水工程规划图      |      |                    |
| 1-13 | 村域电力工程规划图      |      |                    |
| 1-14 | 村域污水工程规划图      |      |                    |



# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

## 规划范围

三亚市崖州区拱北村域面积有433公顷、由拱北村和镇北村两个自然村组成，设有15个村民小组，本次村庄规划范围是不包含拱北村在国土空间中的城镇开发区内的建设用地，规划范围内的用地面积约有393.92公顷。

## 规划期限

规划基期：2023年

规划年限：2023-2035年，其中近期2023-2028年，远期2029-2035年。

## 规划定位

本次村庄规划是**法定规划**，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是村域开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设等的**法定依据**。

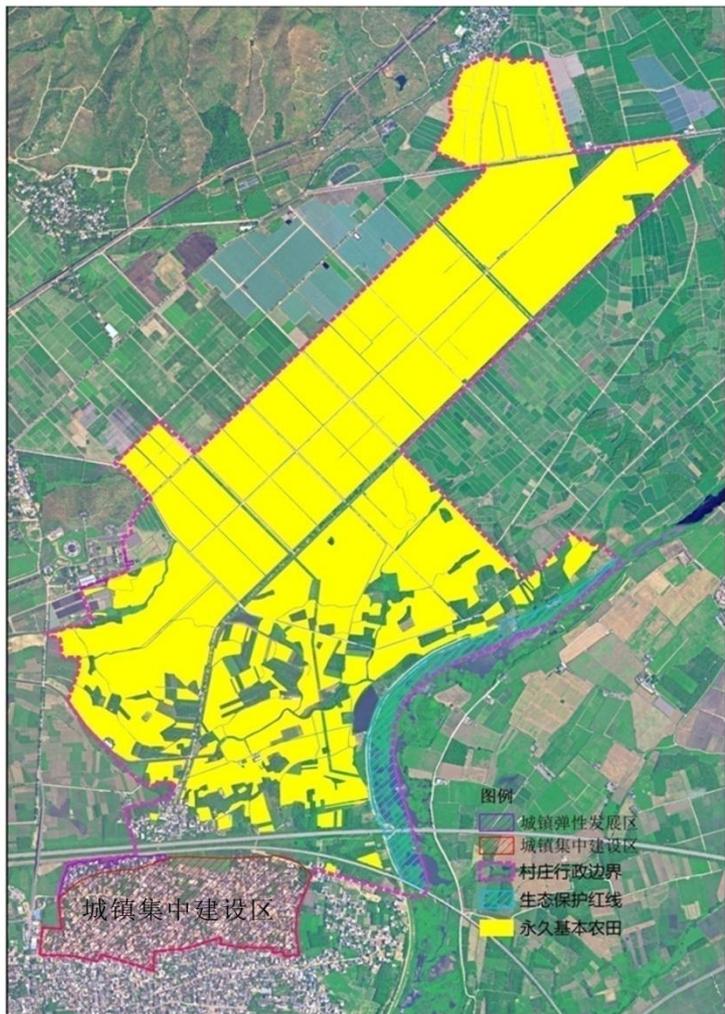


规划范围图

## 图例

- 规划范围
- 城镇开发区（未纳入规划范围）

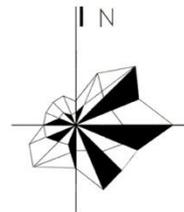
# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



拱北村由拱北村和镇北村两个自然村组成，设有15个村民小组，目前全村共764户，户籍总人口约3572人。在国土空间规划中属于城镇开发区外和弹性开发内的户数有79户，户籍人口352人。

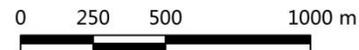
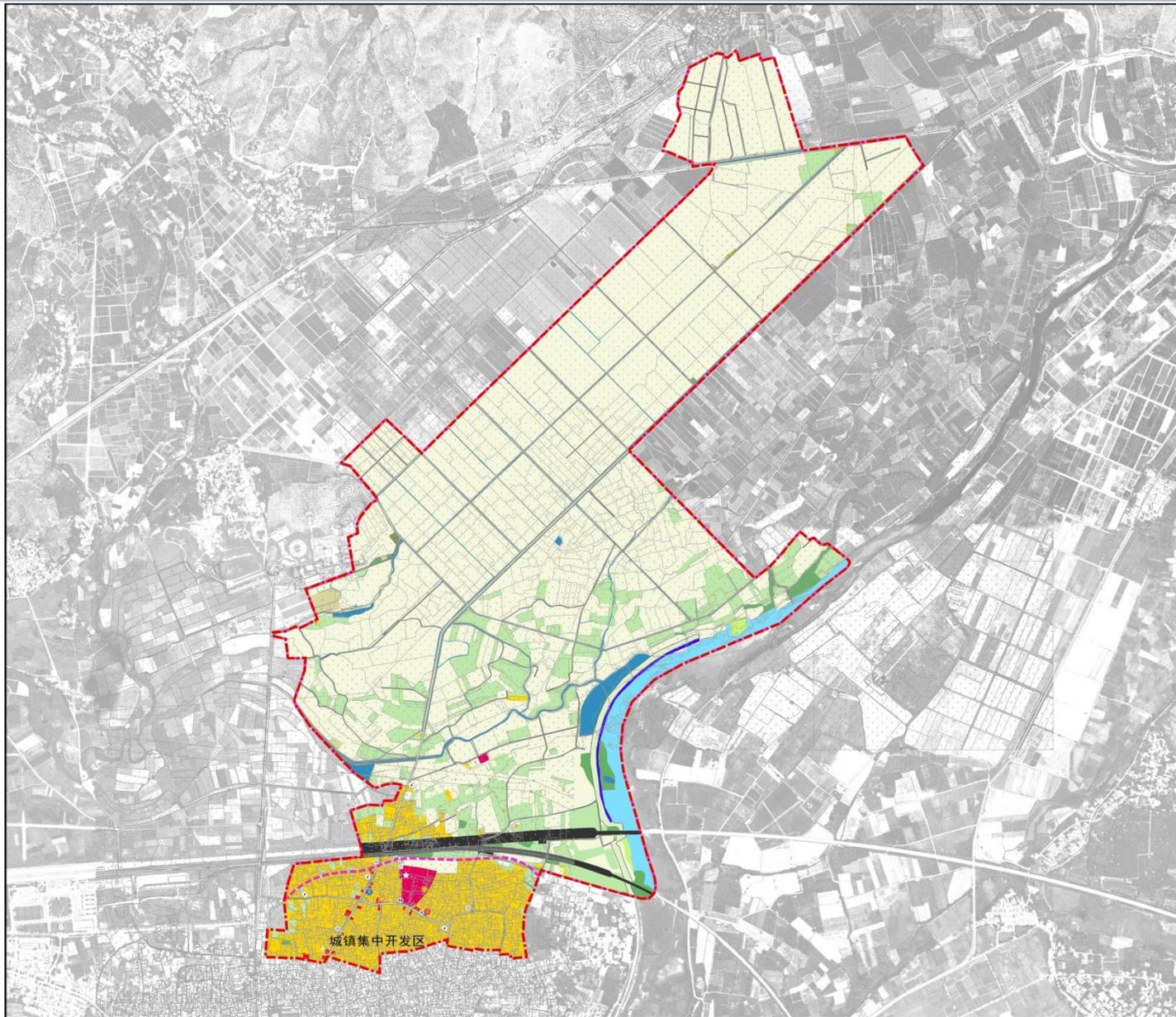
规划范围内现状人口数据表

	范围	户数	人数	备注
1	城镇开发区以外	53	234	汉族
2	弹性开发区域内	26	118	汉族
	合计	79	352	



规划范围内现状人口分析图

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



## 村域国土空间综合现状图

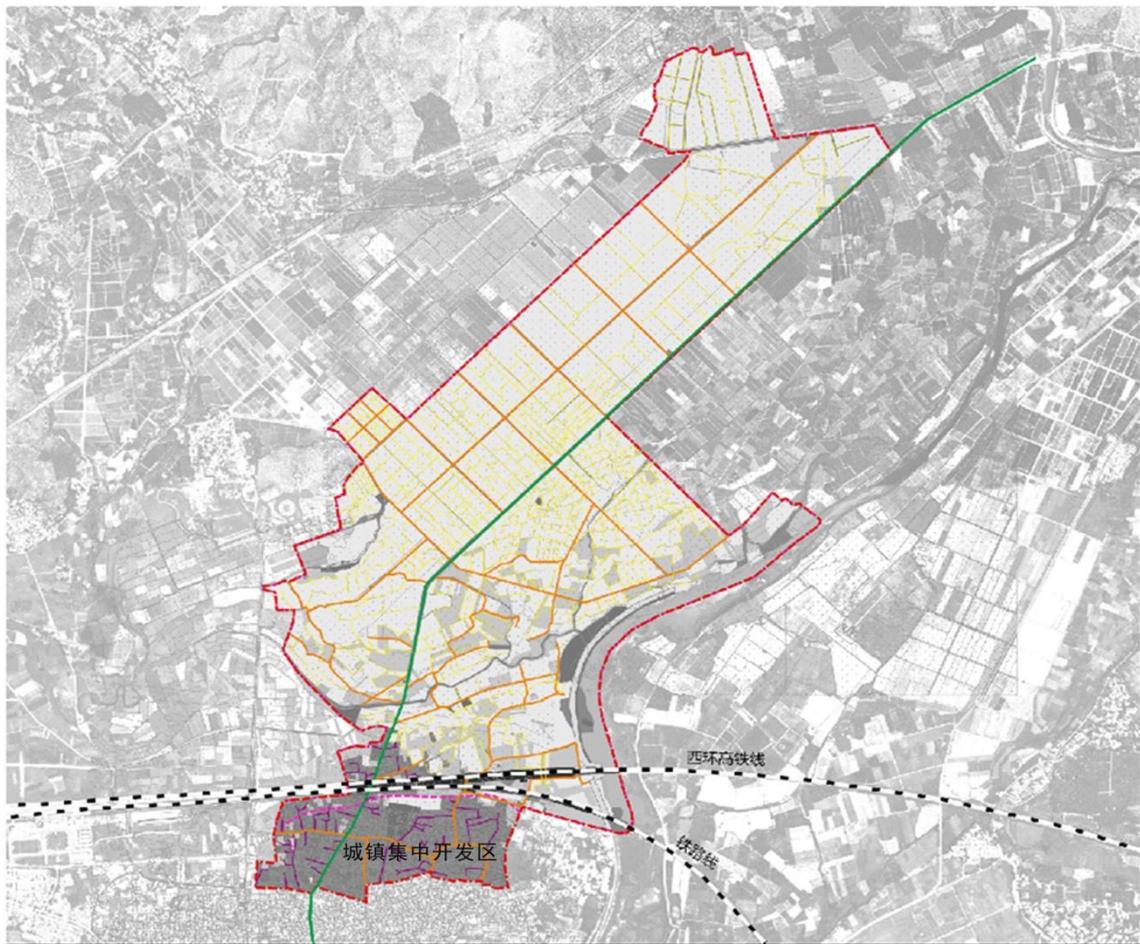
### 图例

- [Red dashed box] 规划范围
  - [Green] 林地
  - [Yellow dashed box] 城镇集中开发区
  - [Blue] 水工设施用地
  - [Grey] 乡村道路用地
  - [Blue] 沟渠
  - [Grey] 公路用地
  - [Light blue] 河流水面
  - [Yellow] 农业设施建设用地
  - [Dark green] 特殊用地
  - [Yellow] 农村宅基地
  - [Pink] 科研用地
  - [Red] 商业服务业用地
  - [White] 空闲地
  - [Green] 园地
  - [Light green] 耕地
  - [Blue] 坑塘水面
  - [Light green] 草地
  - [Yellow] 城镇住宅用地
  - [Brown] 采矿用地
  - [Grey] 城镇道路用地
  - [Black] 铁路用地
- 
- [Red star] 村委会
  - [Light blue circle] 变压器
  - [Red circle] 卫生室
  - [Black circle] 垃圾屋
  - [Blue circle] 文化活动室
  - [Black circle] 公厕
  - [Yellow circle] 小学
  - [Black circle] 篮球场
  - [Orange circle] 幼儿园

村域现状用地汇总表

用地分类代码	用地分类名称	用地面积 (公顷)	比例 (%)
01	耕地	287.12	66.30
02	园地	46.94	10.84
03	林地	4.34	1.00
04	草地	0.69	0.16
06	农业设施建设用地	1.35	0.31
0601	乡村道路用地	13.26	2.60
0701	城镇住宅用地	0.14	0.03
0703	农村宅基地	39.25	9.06
0802	科研用地	2.02	0.47
09	商业服务业用地	0.59	0.14
1002	采矿用地	0.01	0.00
1201	铁路用地	7.18	1.66
1202	公路用地	5.78	1.33
1207	城镇道路用地	1.3	0.30
1312	水工设施用地	1	0.23
15	特殊用地	0.12	0.03
1701	河流水面	11.29	2.61
1704	坑塘水面	3.29	0.76
1705	沟渠	9.34	2.16
2301	空闲地	0.03	0.01
合计		433.04	100.00

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



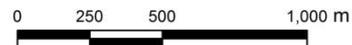
主干路



次干路



支路



## 村域道路现状图

### 图例

- 规划范围
- 城镇开发区(未纳入规划范围)
- 主要道路
- 次要道路
- 支路
- 机耕路
- 西环高铁线
- 铁路线

拱北村大部分道路已经硬板化，村内主干路7米，次干路5米。



# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村委会



篮球场



健身器材



老人文化中心



宣传栏



农家书屋



小卖部



便民服务大厅



儿童之家



卫生室



拱北小学



垃圾收集点



## 村域公共服务设施现状图

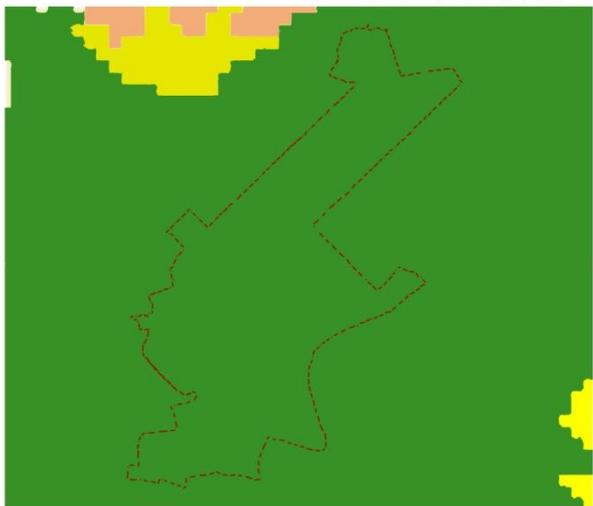
目前拱北村现状有村委会、便民服务大厅、拱北小学、老人文化中心、新型农家书屋、儿童之家、小型超市、篮球场、公厕、宣传栏、健身器材、垃圾收集点、卫生室。



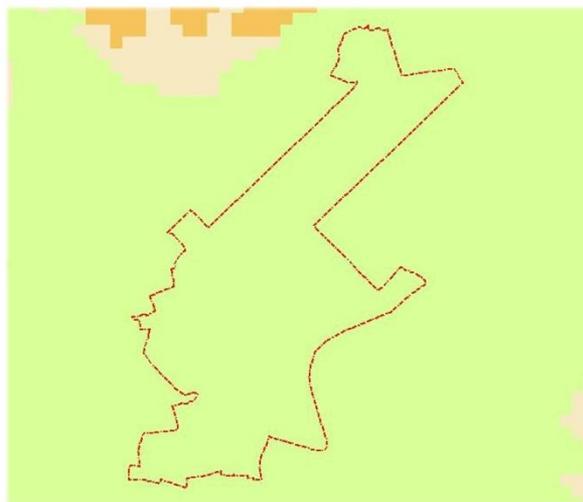
村域基础设施现状图

2003年拱北村实施饮水工程，引进自来水，目前全体村民能喝上安全的自来水；全村能用上市政电；电视通讯覆盖率约100%；铁路以北的拱北四组，雨水、污水管网难接入南侧市政管网，目前没有雨水、污水管网覆盖，雨季时铁路涵洞会出现积水现象，目前由涵洞内一处抽水泵抽水缓解积水现象；村内路灯均已铺设完成。

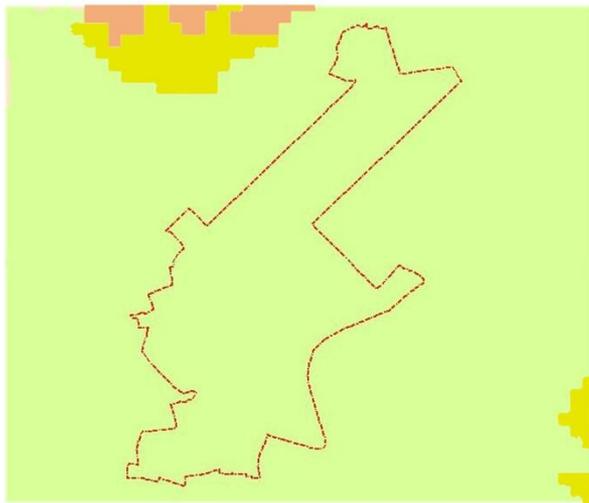
风险性分析图



易发性分析图

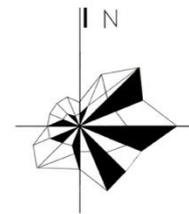


危险性分析图



### 地质灾害分析结论：

三亚市崖州区拱北村全域范围内地质灾害分析，全域范围内地质情况属低危险区、低风险区、非易发区。



村域地质灾害分析图

#### 图例

村行政范围

#### 易发性

- 高易发区
- 中易发区
- 低易发区
- 非易发区

#### 风险性

- 极高风险区
- 高风险区
- 中风险区
- 低风险区

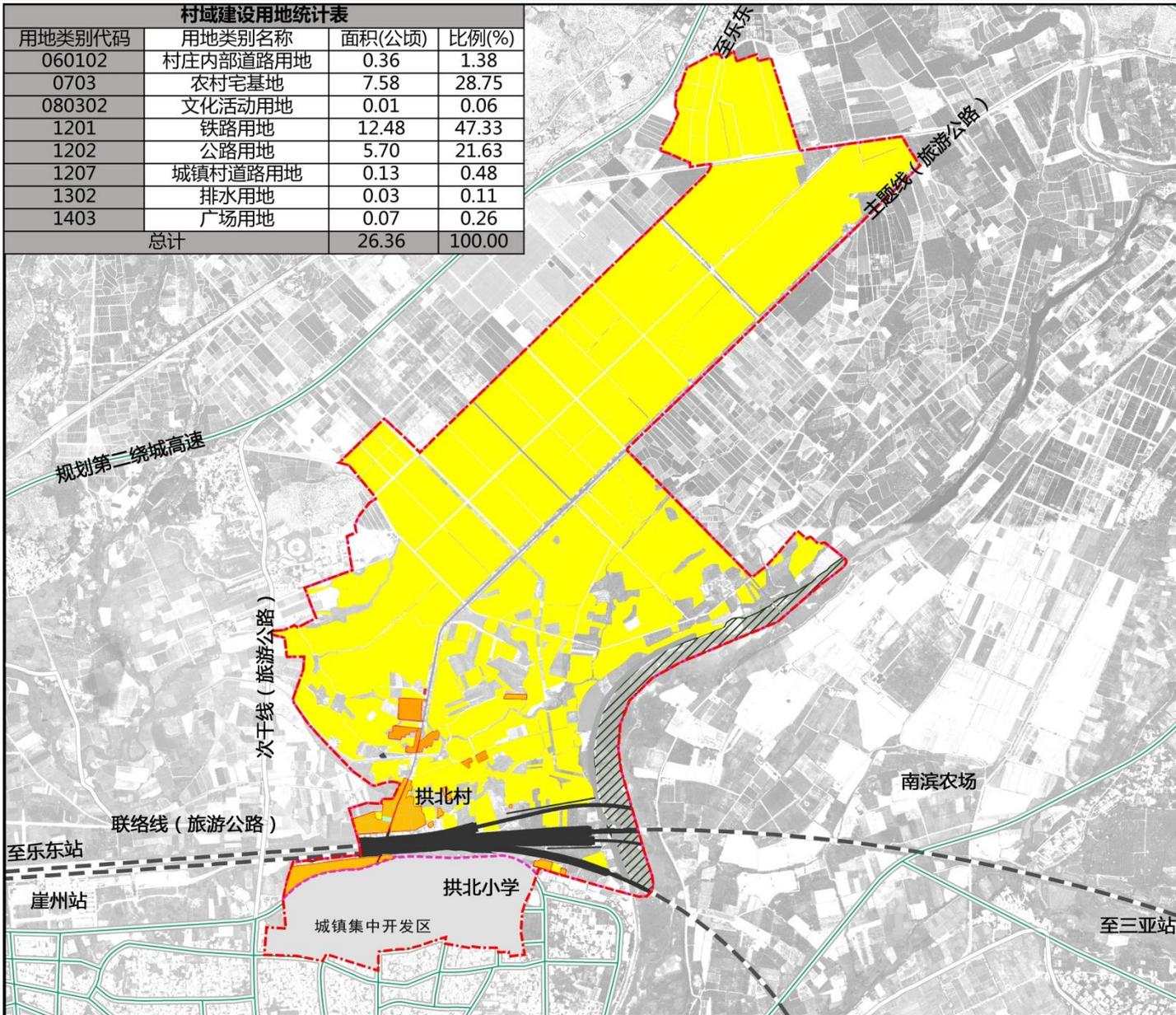
#### 危险性

- 极高危险区
- 高危险区
- 中危险区
- 低危险区

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

村域建设用地统计表

用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
060102	村庄内部道路用地	0.36	1.38
0703	农村宅基地	7.58	28.75
080302	文化活动用地	0.01	0.06
1201	铁路用地	12.48	47.33
1202	公路用地	5.70	21.63
1207	城镇村道路用地	0.13	0.48
1302	排水用地	0.03	0.11
1403	广场用地	0.07	0.26
总计		26.36	100.00

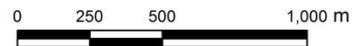
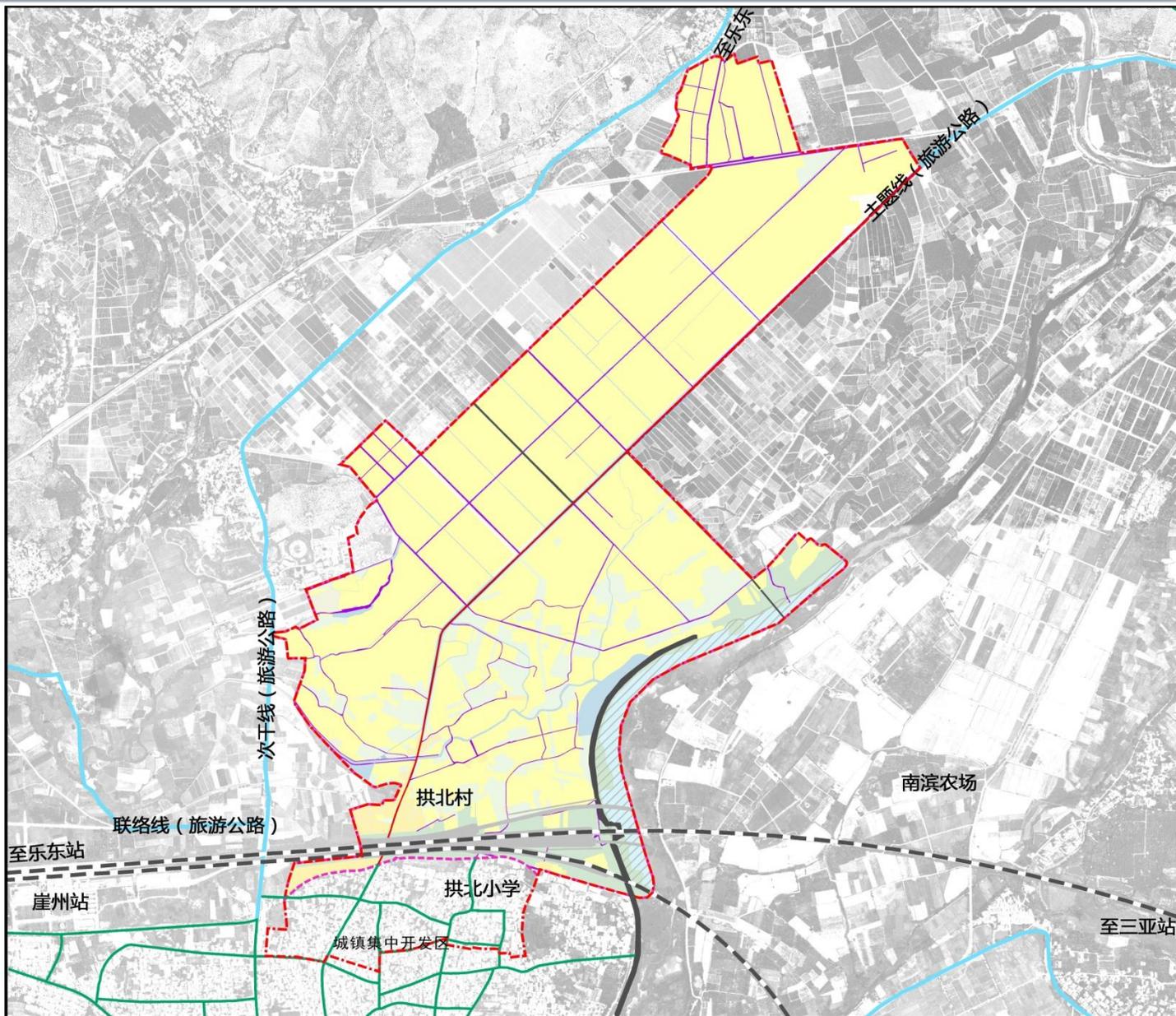


村域建设用地规划图

图例

- 规划范围
- 城镇开发区(未纳入规划范围)
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 农村宅基地
- 文化活动用地
- 广场用地
- 排水用地
- 村庄内部道路用地
- 城镇道路用地
- 公路用地
- 铁路用地

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

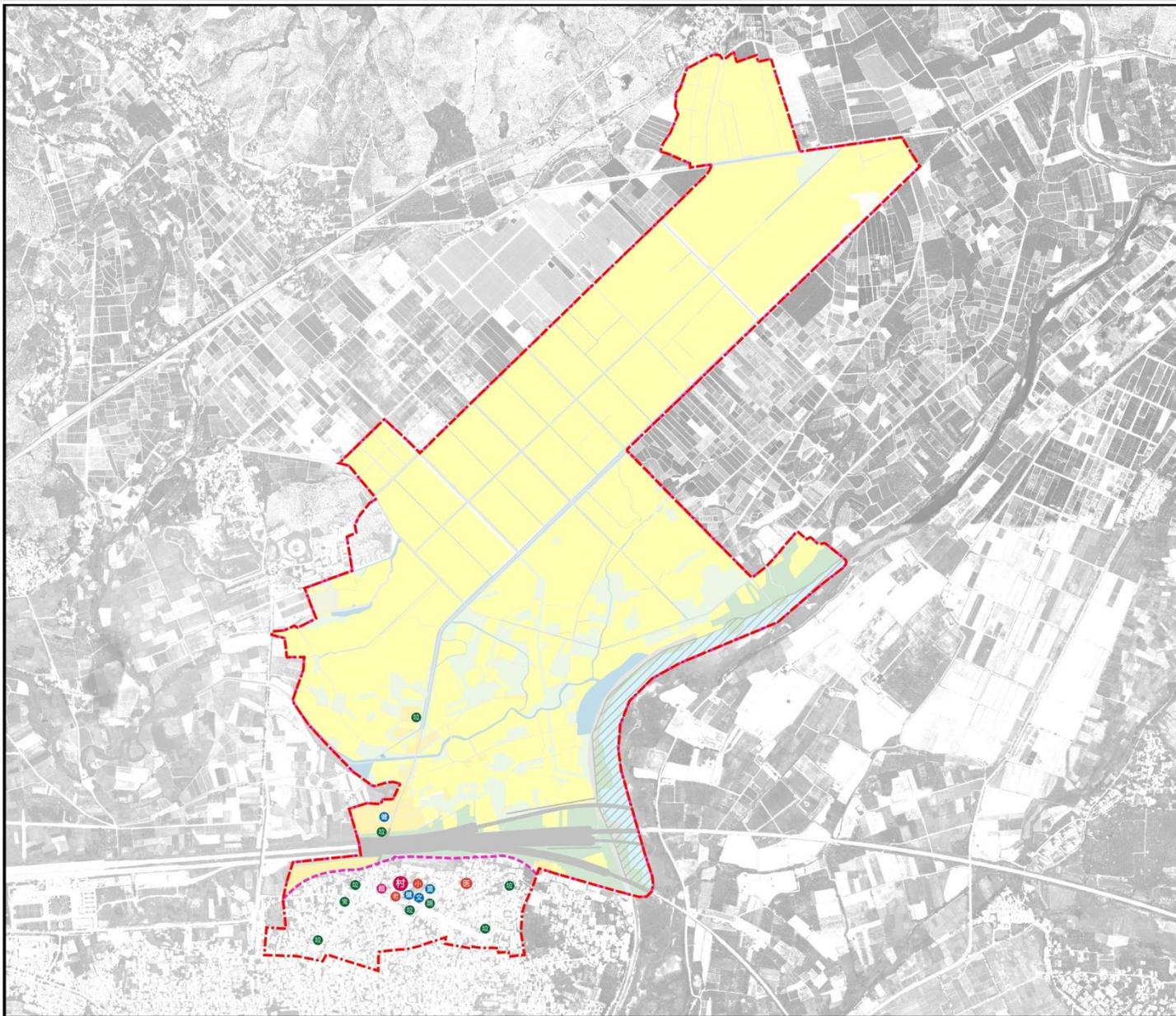


### 村域道路交通规划图

#### 图例

- 规划范围
- 城镇开发区(未纳入规划范围)
- 公路
- 村主路
- 机耕路
- 周边现状道路
- 铁路
- 旅游公路

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



## 村域公共服务设施布局规划图

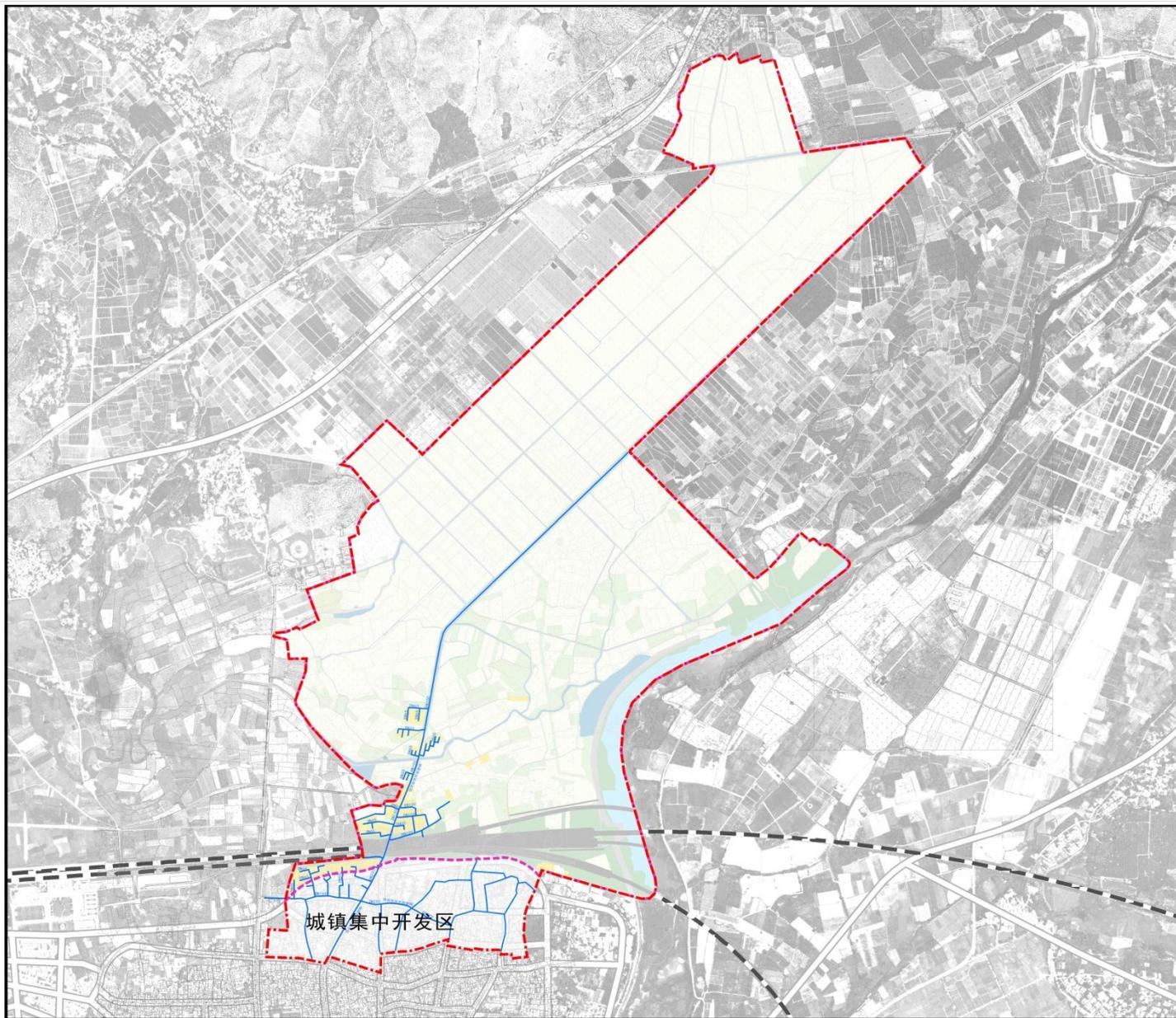
### 图例

- 村 村庄委员会
- 小 小学
- 医 医疗卫生室
- 超 零售超市
- 老 老人服务中心
- 文 文化活动室
- 厕 公共厕所
- 变 变电站
- 篮 篮球场
- 垃 垃圾收集点
- 健 健身器材

### 村域公共服务设施一览表

序号	类型	备注
1	村委会	现状保留
2	老人服务中心	现状保留
3	小学	现状保留
4	卫生室	现状保留
5	公共厕所	现状保留
6	文化室	现状保留
7	村庄零售超市	现状保留
8	室外健身场地	保留一处，新增一处
9	垃圾收集点	保留五处，新增一处
10	蓝球场	现状保留

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

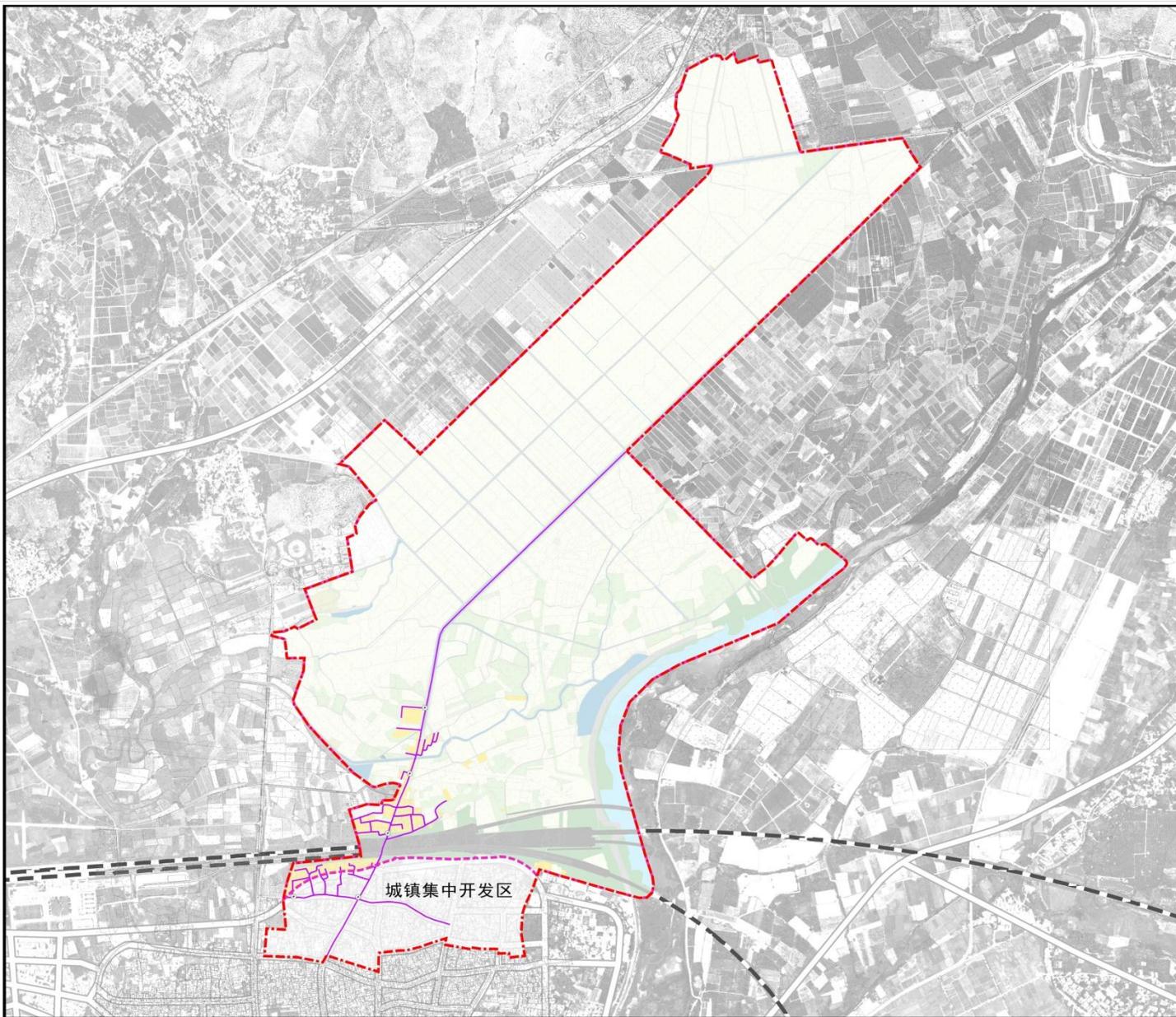


### 村域给水工程规划图

#### 图例

- 规划范围
- 城镇开发区（未纳入规划范围）
- 给水管线
- DN150 管径

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

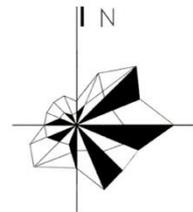
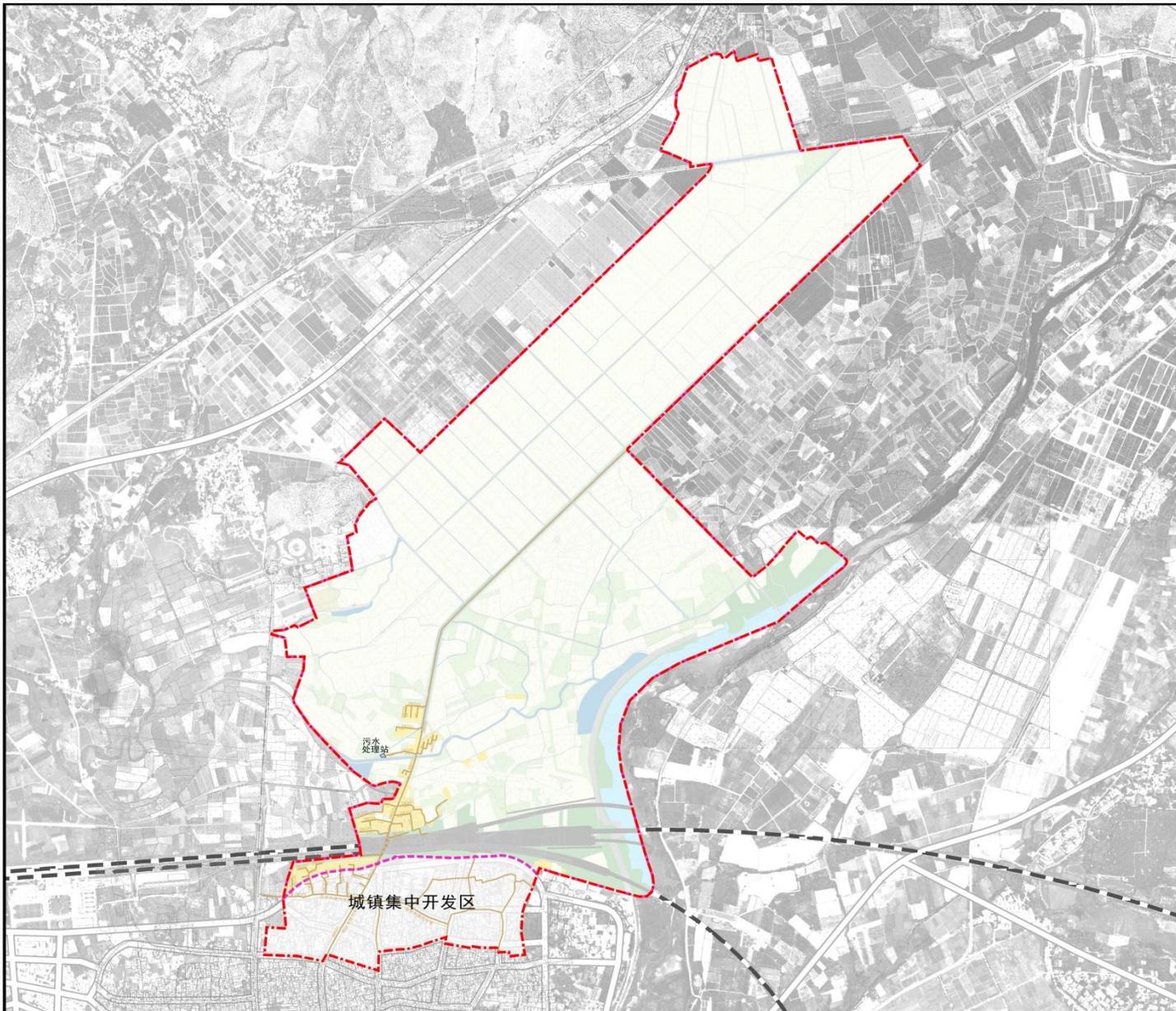


### 村域电力工程规划图

#### 图例

- 规划范围
- 城镇开发区(未纳入规划范围)
- 电力线
- 10KV变电箱

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

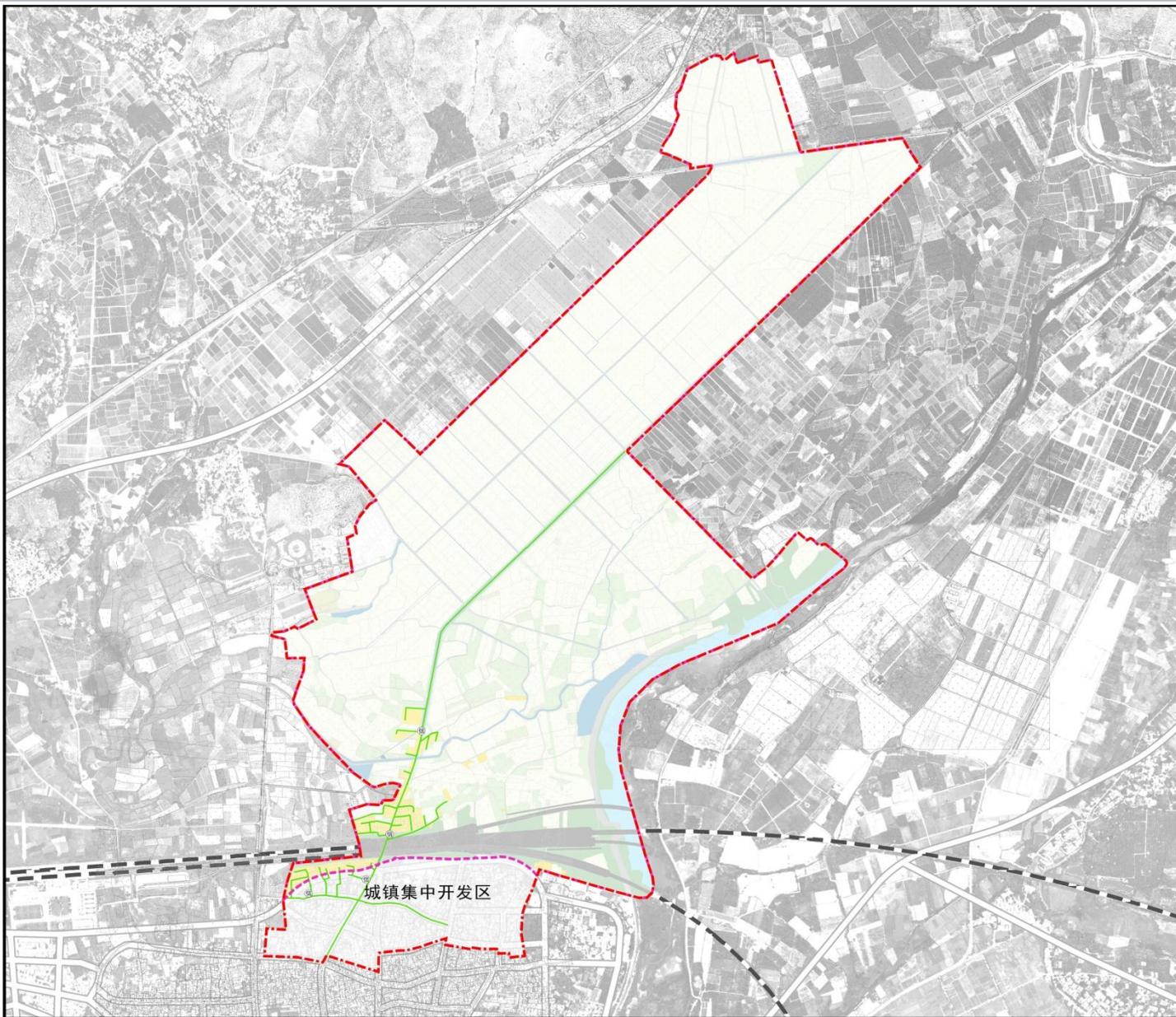


### 村域污水工程规划图

#### 图例

- 规划范围
- 城镇集中开发区（未纳入规划范围）
- 污水管线
- DN300 管径
- 水流方向

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



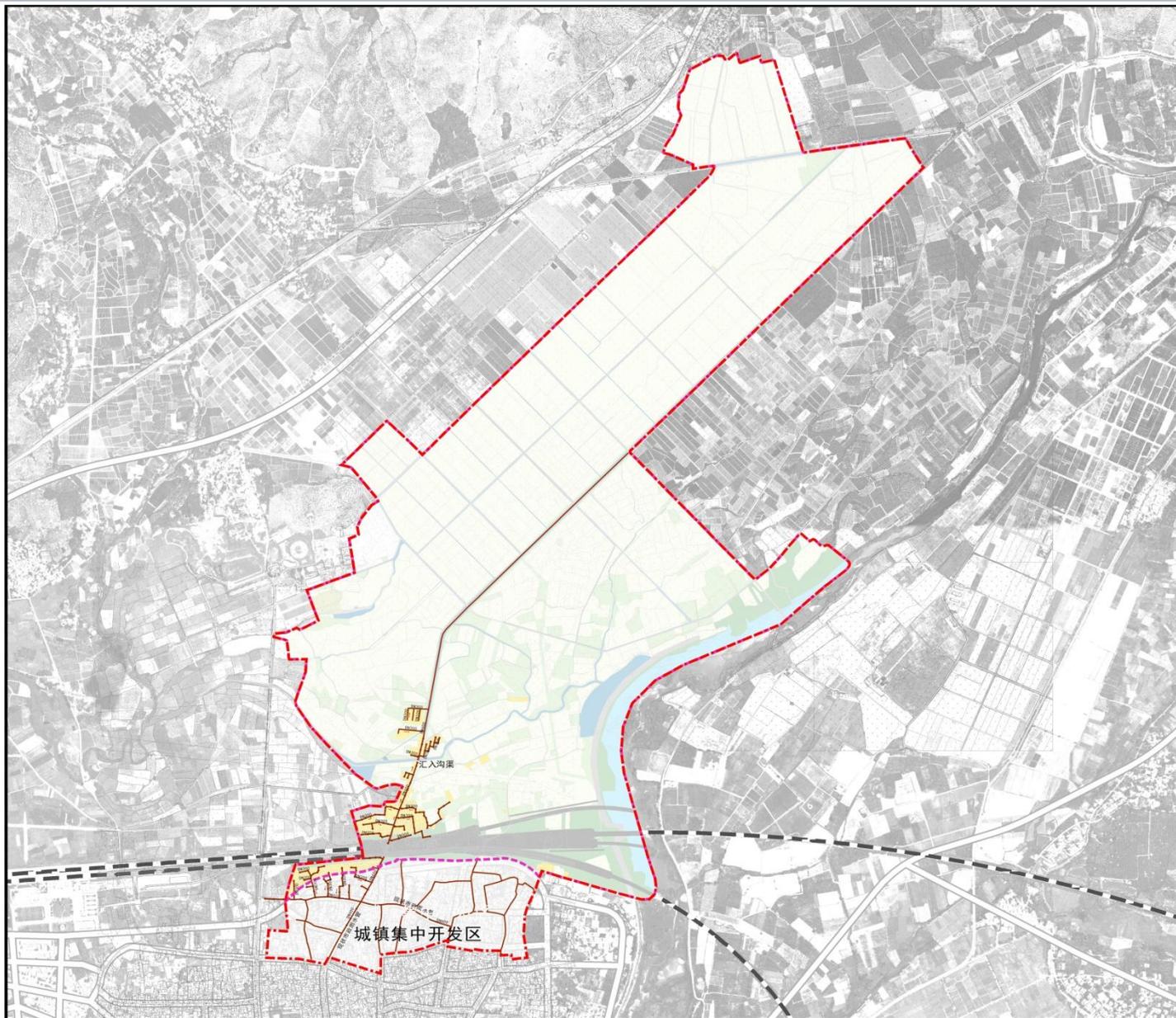
0 250 500 1,000 m

村域电信工程规划图

## 图例

-  规划范围
-  城镇开发区(未纳入规划范围)
-  电信线
-  电信交接箱

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

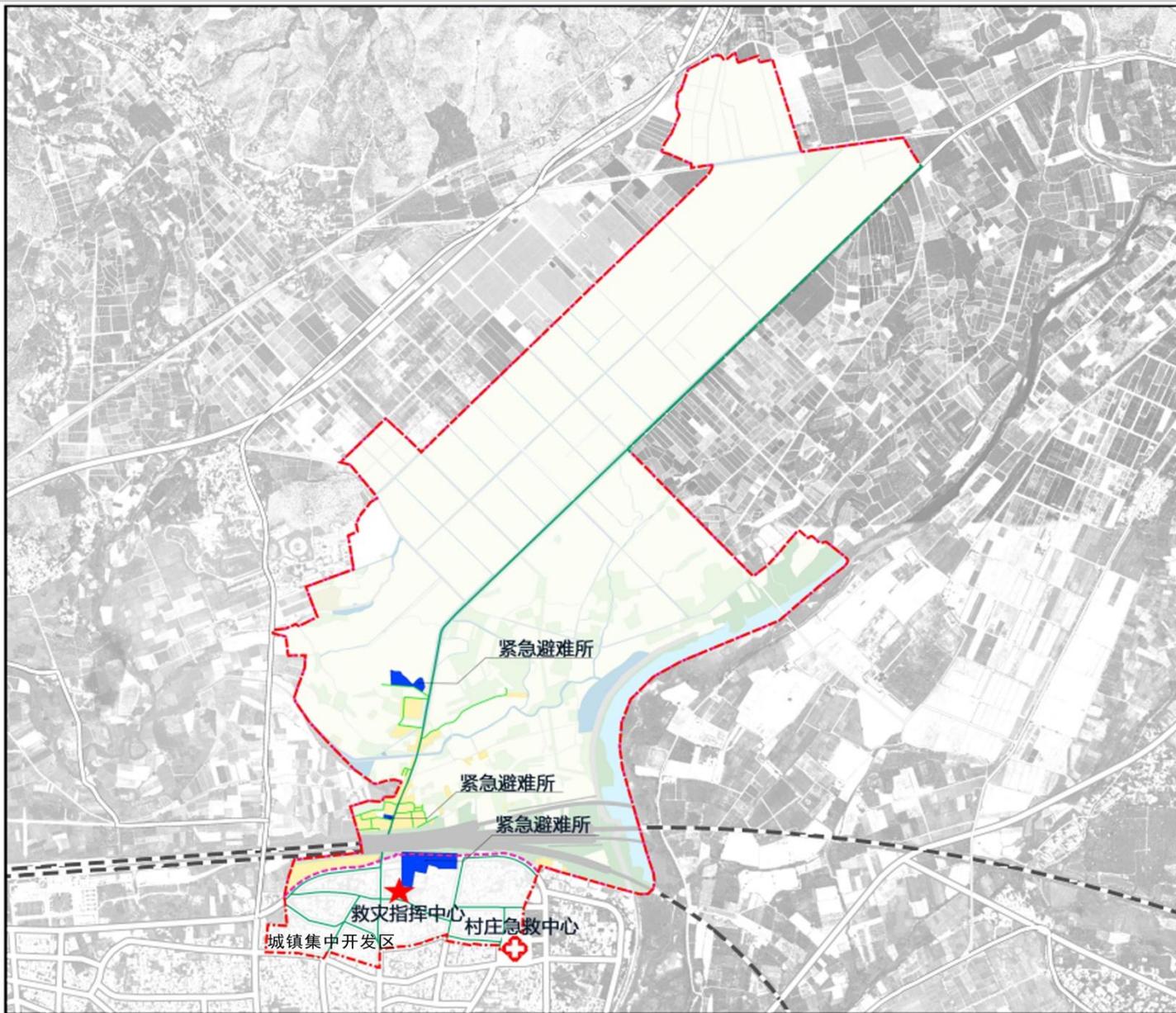


村域雨水工程规划图

## 图例

- 规划范围
- 城镇开发区（未纳入规划范围）
- 雨水管线
- 水流方向
- DN300 管径

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

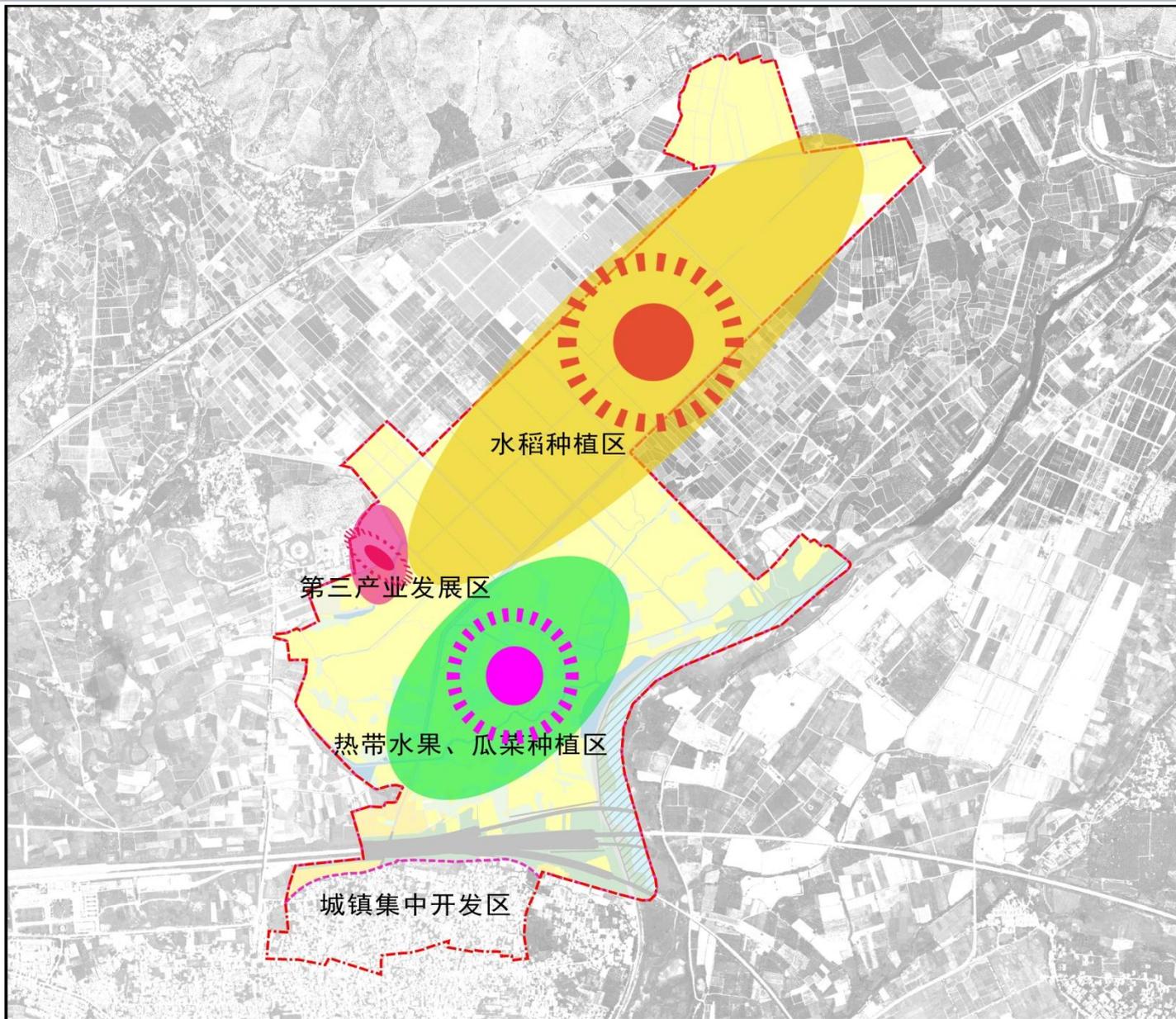


村域防灾减灾规划图

## 图例

- 规划范围
- 城镇开发区（未纳入规划范围）
- 紧急避难所
- 救灾指挥中心
- 村庄急救中心
- 主要疏散通道
- 次要疏散通道

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村域产业发展空间布局规划图

## 图例

- 规划范围
- 城镇开发区(未纳入规划范围)

## 说明

近期（2023-2028），发展高效农业，提高粮食种植的产量，以冬季瓜菜和热带水果形成规模效益。  
远期（2029-2035），高效农业+第三产业融合发展。

## 乡村民居效果意向图

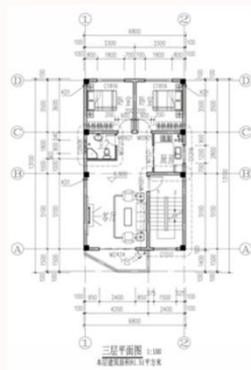
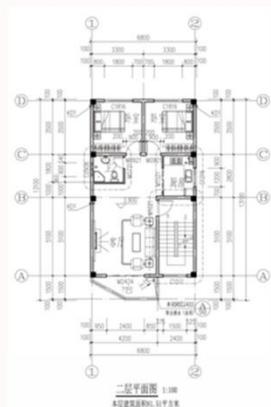
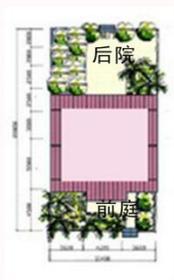
乡村民居技术指引：

宅基地面积175平方米

建筑层数不超过3层，限高不超12米

总建筑面积控制在360平方米以下

建议有前庭后院



### 乡村特色风貌塑造指引图

#### 农房建设管理指引

- 1、根据农村居民的生活习惯，房屋建设不占满宅基地的面积，留有前庭后院。
- 2、房屋外墙涂料，以米黄色为主。
- 3、屋顶以四面小斜坡为装饰，满足屋顶能上人，能晒谷物。
- 4、新建住房不得超过3层，高度一般不超过12米。
- 5、新建住房总建筑面积不超过360平方米。
- 6、村民建房遵守一户一宅原则，每户宅基地面积175平方米，不得损害四邻利益。
- 7、新建住房应服从规划，手续齐全。



村庄围墙改造前



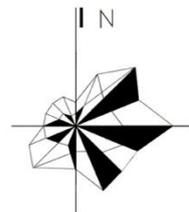
村庄围墙改造后



道路绿化改造前



道路绿化改造后



## 乡村特色风貌塑造指引图

### 说明

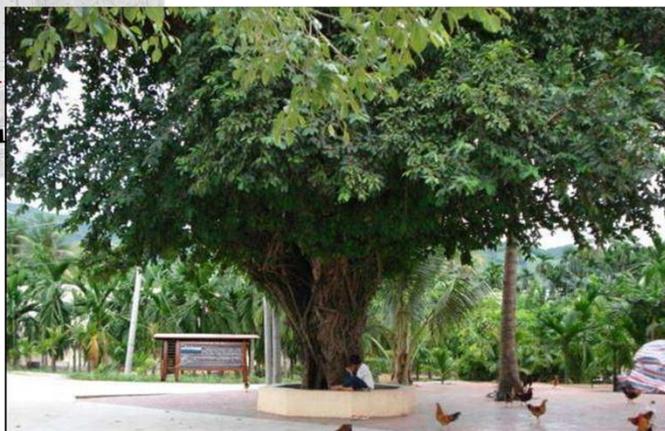
村庄道路绿化行道树采用当地的洋紫荆、酸豆树等当地树种。沿路低矮植被采用当地易生长、抗病害、生态效益好的紫薇、雏菊、太阳花、万年青，爬藤类植物采用牵牛花、使君子等，村庄绿化环境无裸露黄土，绿化美化效果好，提升人居环境。



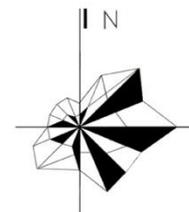
村民健身设施



休闲石桌石凳



大树下休闲场地



0 250 500 1,000 m

## 乡村特色风貌塑造指引图

### 说明

村内休闲公共广场铺装硬化，场地绿化美化，配套石凳石桌、健身设施、公示栏等，并定期维护公共配套设施，满足村民休闲、娱乐。

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



新建污水处理设施

农户厕所改造

新建健身场地

新增垃圾收集设施

新修污水管网



0 70 140 280 m

近期重点项目计划图表

近期重点项目计划表

项目类型	序号	项目内容	投资规模估算（万元）	筹措方式	建设主体
人居环境整治	1	污水处理设施	100	政府出资	政府
	2	垃圾收集设施	20	政府出资	政府
	3	农户厕所改造	400	政府出资	政府
基础设施及公共服务设施建设	4	污水管网建设	800	政府出资	政府
	5	健身场地建设	80	政府出资	政府
合计			1400		

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

## 村民居点图集

### 目 录

- 2-01 分户情况说明
- 2-02 村居民点建设用地现状图
- 2-03 村居民点地质灾害分析图
- 2-04 村居民点宅基地分析图
- 2-05 村居民点建设用地规划图
- 2-06 村居民点规划总平面图
- 2-07 村居民点道路规划图
- 2-08 村居民点公共服务设施规划图
- 2-09 村居民点给水工程规划图
- 2-10 村居民点雨水工程规划图
- 2-11 村居民点污水工程规划图
- 2-12 村居民点电力电信工程规划图

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

## 分户情况

根据村庄实际需求进行分户，分户需求主要包括住房紧张及因年龄增长需要分户两种情况，解决住房紧张需求主要是解决现状住房需求问题，因年量增长需要分户主要是为满足规划期内远期住房需求。分户原则以男性为分户标准，若女性数量过多则可酌情补充。如在规划期末一户有超过两名成年男性且为父子关系，则每超过一名则应增加一户，若现状一户有超过两名成年男性且为父子关系属解决现状分户需求，如不是则属规划远期因年龄增长的分户需求。

### 规划分户示例

拱北村铁路以北分户情况

序号	户主	家庭总人口数	户内成员姓名	与户主关系	性别	出生年月	年龄(2023)	规划末期年龄(2035)	因房屋紧张分户	因年龄增长分户	备注
1	李达文	4	李达文	户主	男	1969	54	66	0	0	
			李丽金	女	女	1991	32	44			
			冯雨丽	妻	女	1968	55	67			
			林金用	子	男	1988	35	47			
2	林璋瑜	6	林璋瑜	户主	男	1963	60	72	1	0	
			陈英徽	妻	女	1968	55	67			
			林日锋	子	男	1992	31	43			
			林士娜	女	女	1995	28	40			
			林士清	女	女	1995	28	40			
			林士真	女	女	1993	30	42			
			陈宗梅	户主	女	1974	49	61			
3	陈宗梅	4	林文淑	女	女	2001	22	34	0	0	
			林文娟	女	女	2004	19	31			
			林文沛	子	男	2012	11	23			
			袁家禄	户主	男	1977	46	58			
4	袁家禄	3	袁启庚	子	男	2001	22	34	1	0	
			袁启耀	子	男	1999	24	36			
			李达良	户主	男	1963	60	72			
5	李达良	4	李丽思	女	女	1931	92	104	1	0	
			李丽威	子	男	1995	28	40			
			李丽范	子	男	1997	26	38			
6	李达华	4	李达华	户主	男	1967	56	68	1	0	
			林芳	妻	女	1974	49	61			
			李丽平	子	男	1995	28	40			
			李丽安	子	男	1997	26	38			
7	林金良	4	林金良	户主	男	1965	58	70	1	0	
			林文仁	子	男	1989	34	46			
			林文龙	子	男	1993	30	42			
			林明辉	孙子	男	2013	10	22			
8	林金成	3	林金成	户主	男	1979	44	56	0	1	
			林文健	子	男	2000	23	35			
			赵军	子	男	2007	16	28			
			林金苗	户主	男	1980	43	55			
9	林金苗	3	林文盈	女	女	2002	21	33	0	0	
			林文耀	子	男	2003	20	32			
			李达优	户主	男	1966	57	69			
			林金梅	妻	女	1967	56	68			

规划新增48户，其中因住房紧张分户需求为40户，因年龄增长分户需求为8户。

规划范围内现状人口数据表

	范围	户数	人数	备注
1	城镇开发区以外	53	234	汉族
2	弹性开发区域内	26	118	汉族
合计		79	352	

规划分户情况

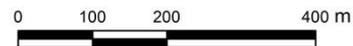
	范围	因房屋紧张分户	因年龄增长分户
1	城镇开发区以外	27	5
2	弹性开发区域内	13	3
合计		40	8

规划人口则根据千分之八的人口增长率来计算规划末期规划范围内人口规模，规划末期拱北村规划范围内总人口规模为394人

拱北村人口预测表

自然村名称	现状人口(人)	自然增长率	机械增长率		近期人口(2025年)	远期人口(2035年)	新增人数(人)
			近期	远期			
城镇开发区以外	234	0.0050	0.000	0.003	239	262	28
弹性开发区域内	118				120	132	14
合计	352				359	394	42

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村居民点建设用地现状图

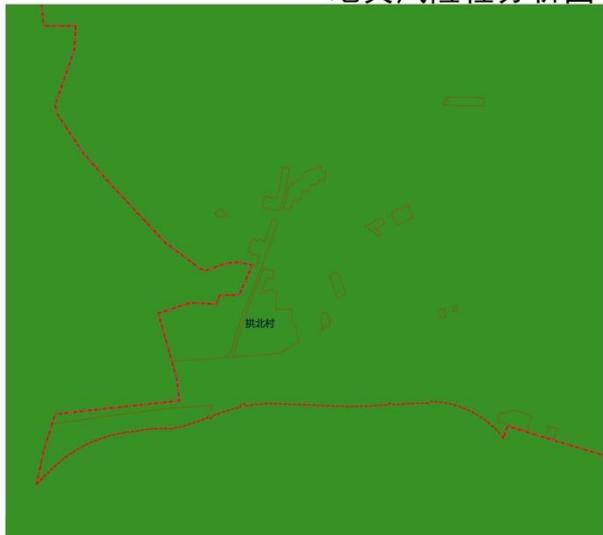
## 图例

-  规划范围
-  已确权
-  未确权

## 说明

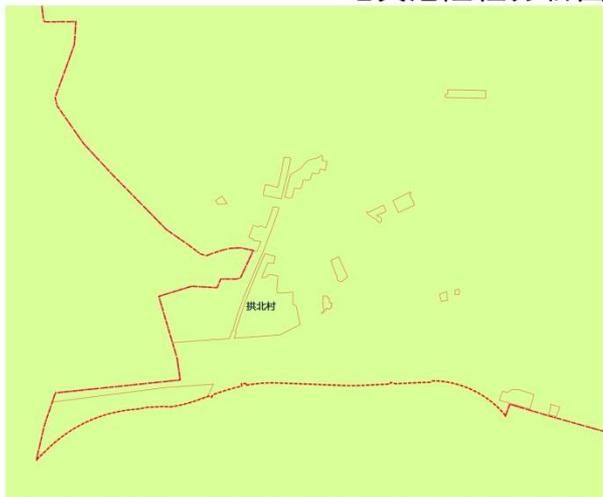
已确权宅基地74户  
未确权宅基地59户

## 地灾风险性分析图



村居民点建设用地范围地灾风险性分析，建设用地范围位于低风险区域内

## 地灾危险性分析图



村居民点建设用地范围地灾危险性分析，建设用地范围位于低危险区域内

## 地灾易发性分析图



村居民点建设用地范围地灾易发性分析，建设用地范围位于非易发区域内

村民居住点地质结构比较稳定，处在低风险、低危险区域中，不易发生地质灾害危险。



## 村居民点地质灾害风险分区图

### 图例

- 规划范围
- 村庄建设用地边界

### 易发性

- 高易发区
- 中易发区
- 低易发区
- 非易发区

### 风险性

- 极高风险区
- 高风险区
- 中风险区
- 低风险区

### 危险性

- 极高风险区
- 高风险区
- 中危险区
- 低危险区

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

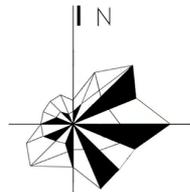
根据“一户一”宅政策，村庄宅基地建设布局按照每户宅基地面积不超过175m<sup>2</sup>，以及村民新建住房不超过存在开发边界的原则，在不违背村民意愿的前提下，采取组内控制，远处调近的方式，尽可能安排本自然村村民集中居住。

规划期末拱北自然村，其中原有宅基地：80宗（不包括70m<sup>2</sup>以下宅基地）

拆迁安置宅基地：35宗

规划新增宅基地：51宗

规划期末宅基地总述为166宗



拱北村宅基地分析图

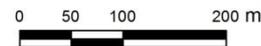
## 图例

- 地形
- 村行政范围
- 规划范围
- 城镇弹性发展区
- 城镇集中建设区
- 一户多宅
- 现状保留宅基地
- 现状拆除搬迁宅基地
- 规划新增宅基地
- 拆迁安置宅基地
- 村庄建设边界

## 2035规划年

规划人口 (人)	规划户数 (户)	新增户数 (户)	拆迁安置 户数(户)	规划宅基地 (公顷)
394	127	48 (预留三户)	35	7.58

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村居民点宅基地分析图

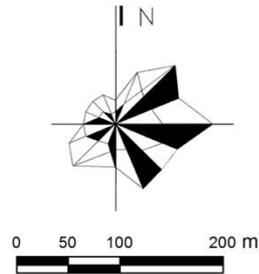
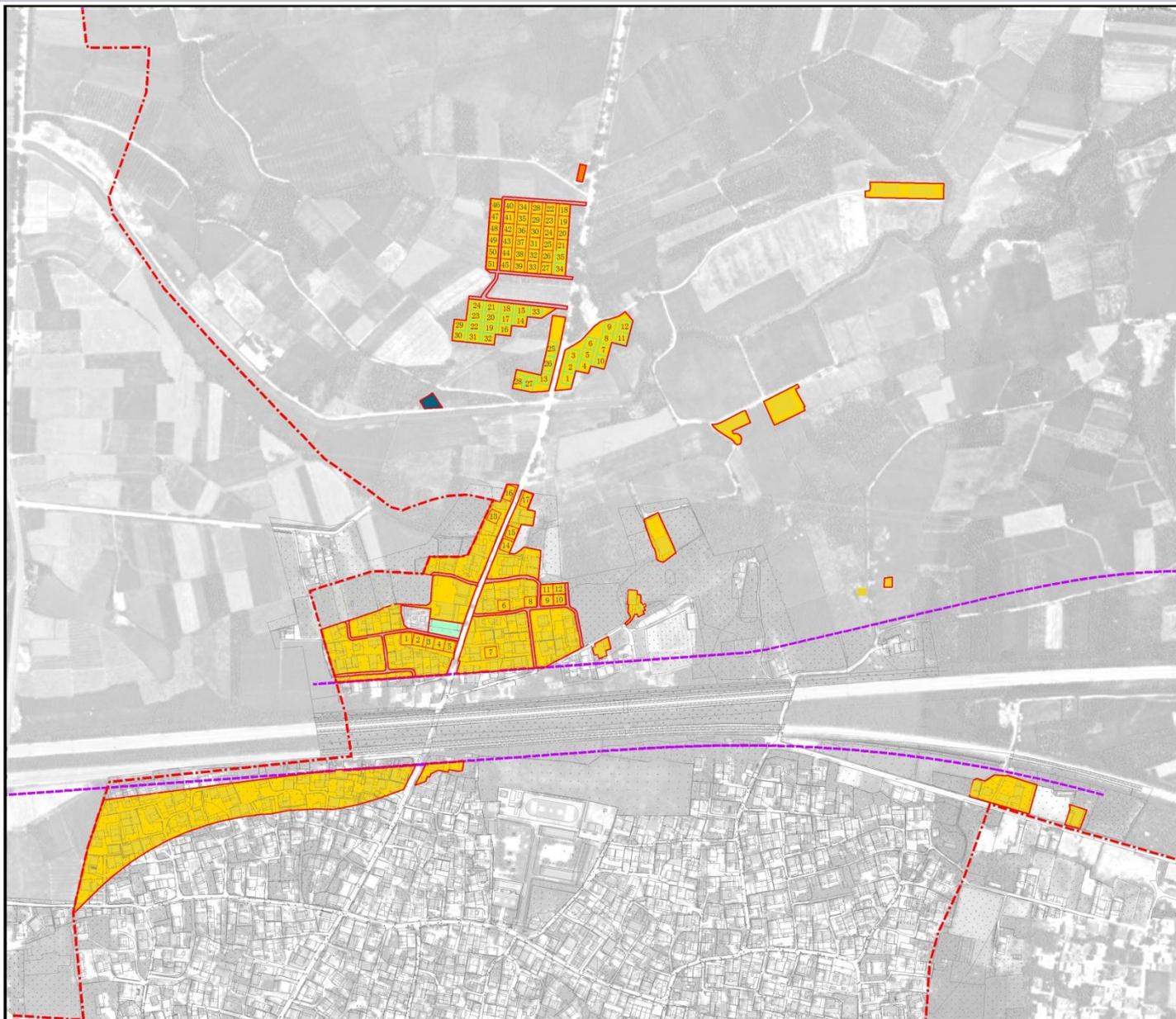
## 图例

- 规划范围线
- 铁路控制线
- 新增宅基地
- 拆迁安置宅基地
- 拆迁民宅
- 保留现状民宅
- 村庄宅基地用地边界

## 2035规划年

规划人口 (人)	规划户数 (户)	新增户数 (户)	拆迁安置 户数(户)	规划宅基地 (公顷)
394	127	48+3 (预留三户)	35	7.58

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村居民点建设用地规划图

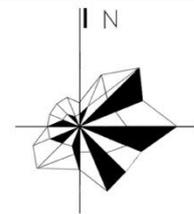
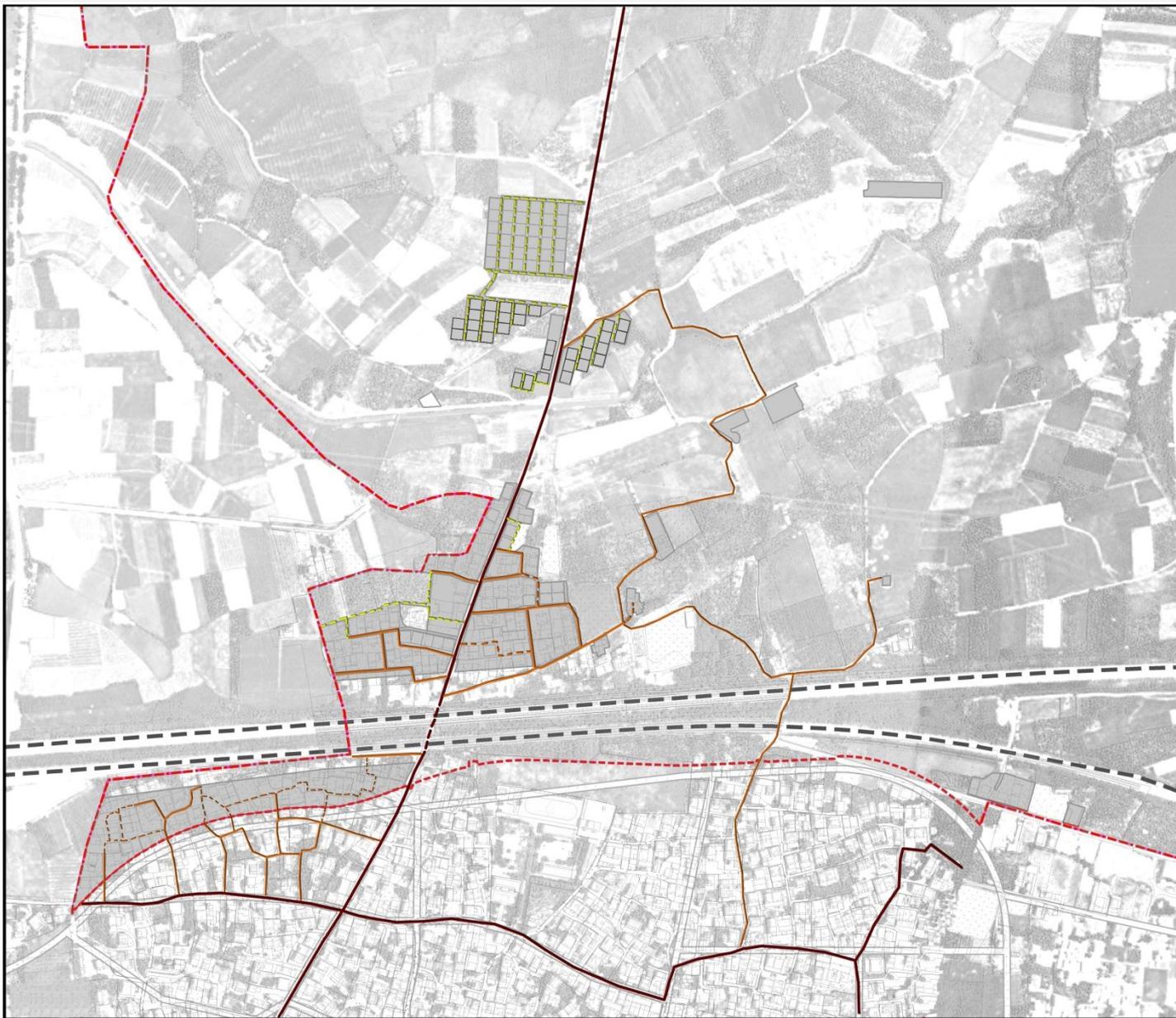
图例

- 规划范围线
- 铁路控制性
- 新增宅基地
- 拆迁安置宅基地
- 现状保留民宅
- 村庄广场用地
- 村庄污水设施用地
- 村庄文化活动用地
- 村庄宅基地用地边界

2035年拱北村居民点宅基地

原有宅基地面积 (公顷)	规划宅基地面积 (公顷)
6.79	7.58

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村居民点道路规划图

## 图例

- 规划范围线
- 现状村庄主干道
- 现状村庄次干道
- 现状支路
- 规划支路

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



村居民点公共服务设施规划图

## 图例

- |   |        |   |       |
|---|--------|---|-------|
| 村 | 村庄委员会  | 小 | 小学    |
| 医 | 医疗卫生室  | 超 | 零售超市  |
| 老 | 老人服务中心 | 文 | 文化活动室 |
| 厕 | 公共厕所   | 变 | 变电站   |
| 篮 | 篮球场    | 垃 | 垃圾收集点 |
| 健 | 健身器材   |   |       |

注：  
拱北村的公共服务设施都集中在城镇集中开发区域中。规划范围内的村民居住点新增一处休闲健身广场、两处垃圾收集点，其他公共服务设施与集中开发区共享。

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



0 50 100 200 m

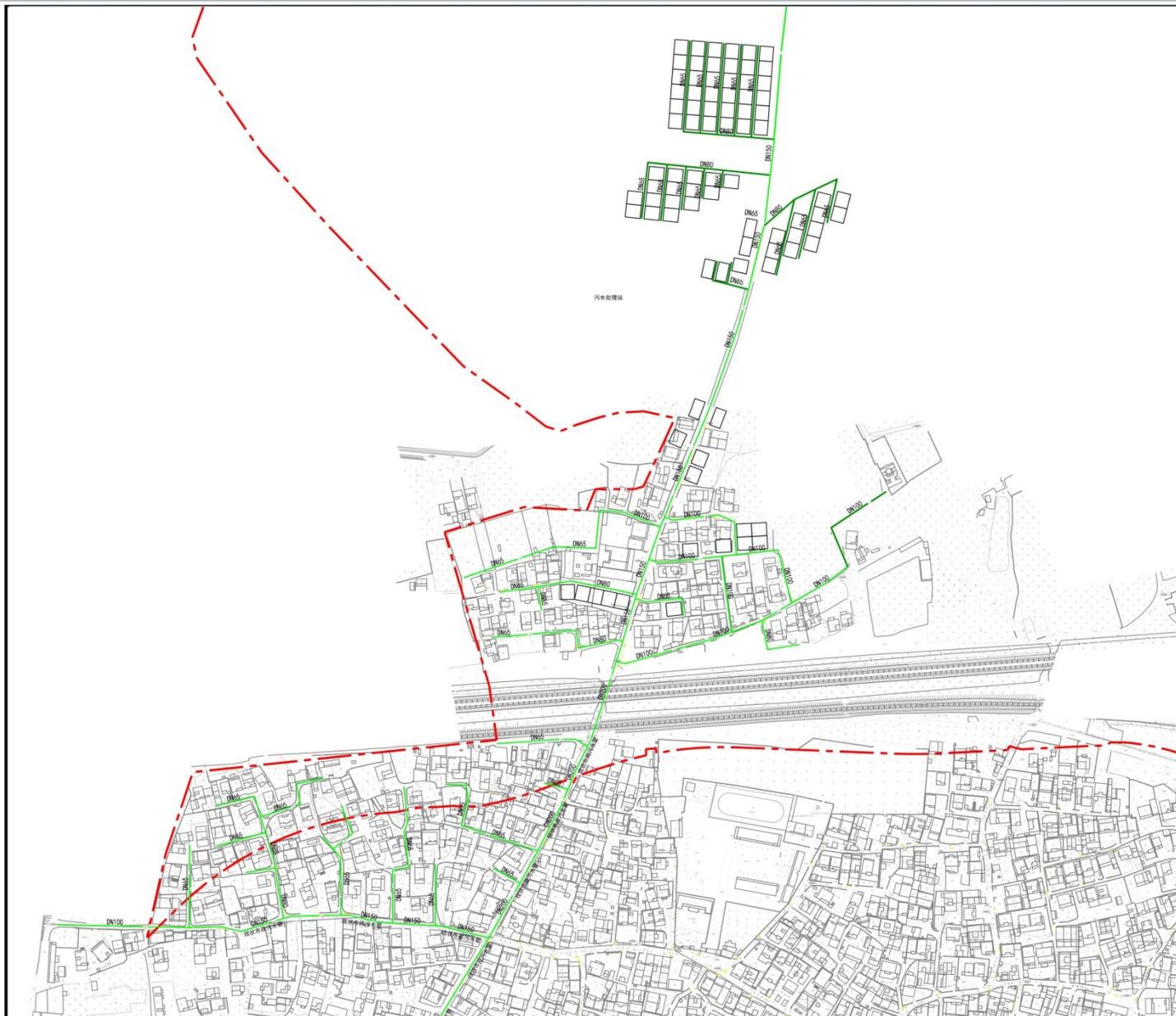
## 村居民点规划总平面图

### 图例

- 规划民宅
- 安置民宅
- 现状民宅
- 村庄建设边界
- 村庄道路
- 现状铁路

- 1、休闲健身场地
- 2、村庄污水处理站
- 3、4、5、6、7垃圾收集点
- 8、文化活动现场

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

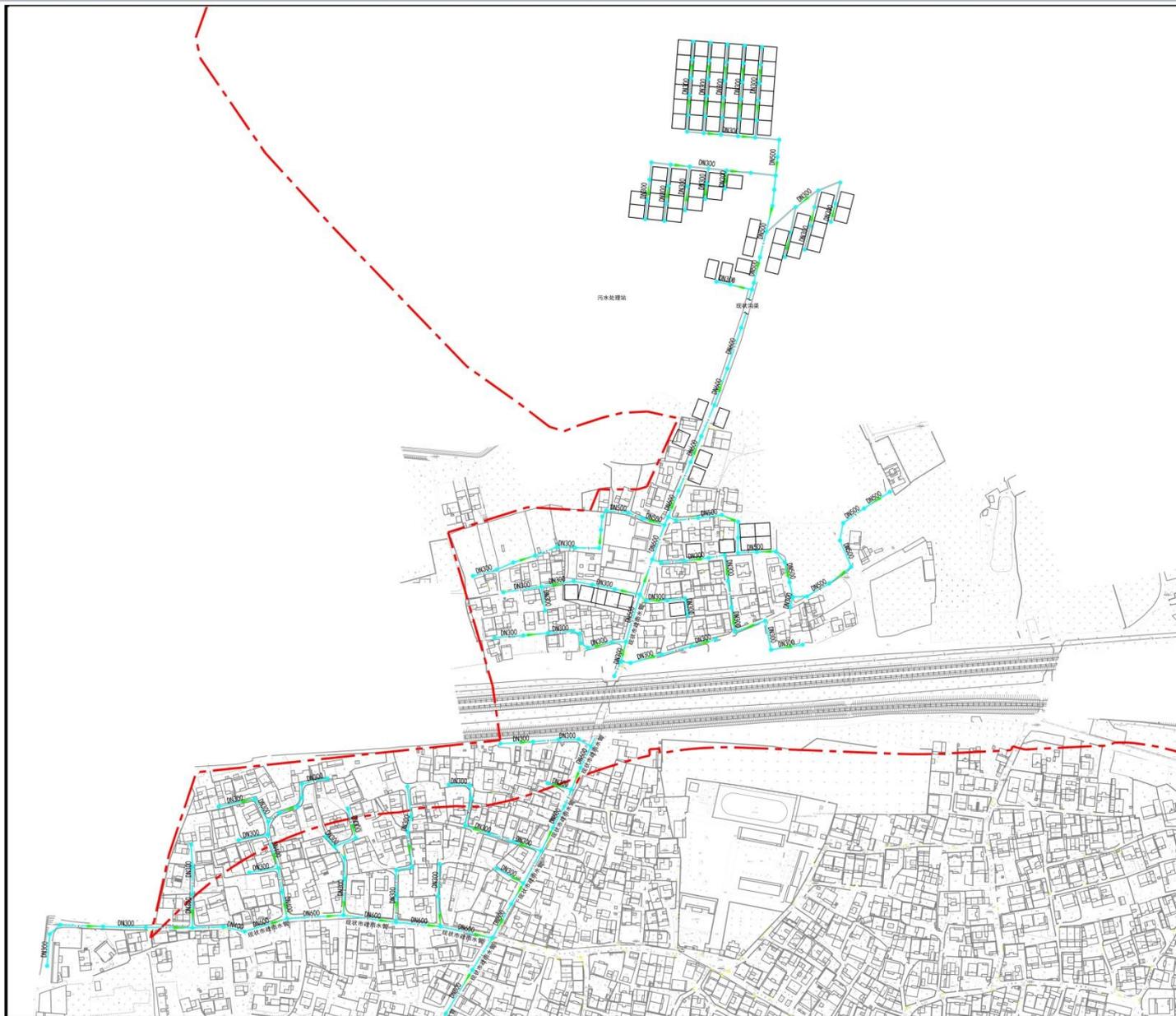


### 村居民点给水工程规划图

#### 图例

- 规划范围线
- 现状给水管
- 规划给水管
- DN100 管径

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

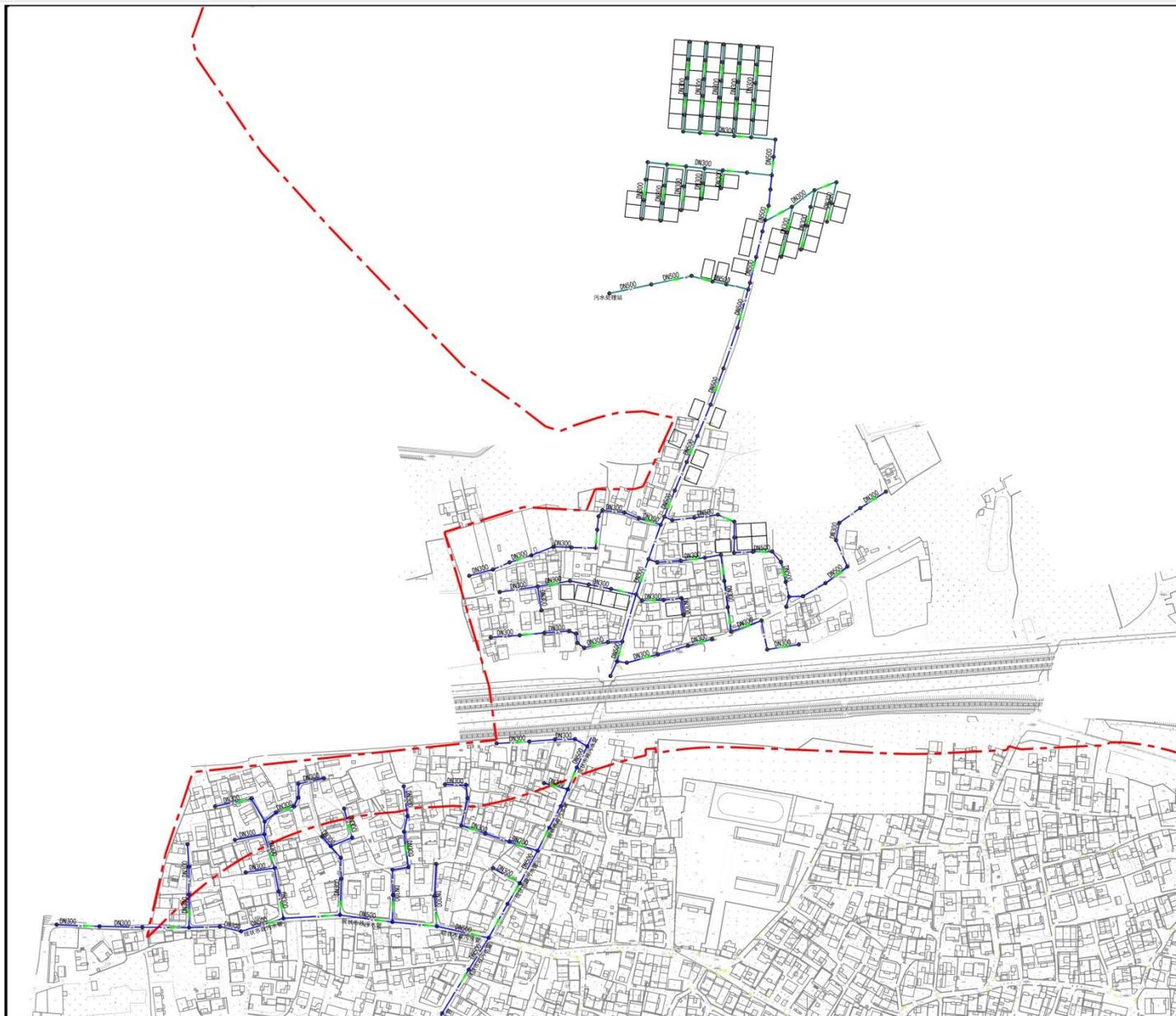


村居民点雨水工程规划图

## 图例

- 规划范围线
- 现状雨水管
- 规划雨水管
- 雨水检查井

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）

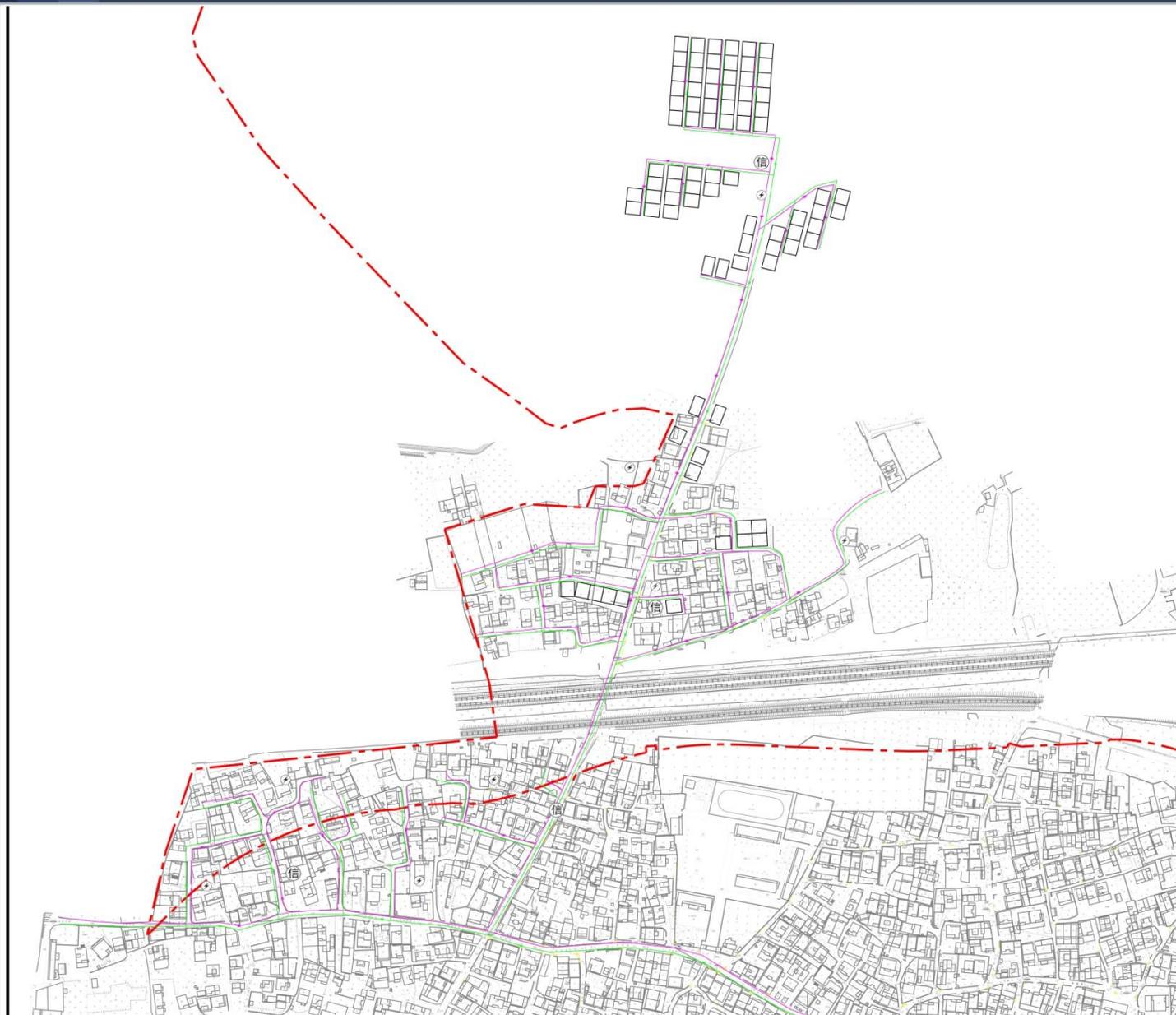


村居民点污水工程规划图

## 图例

-  规划范围线
-  现状污水管
-  规划污水管
-  污水检查井

# 三亚市崖州区拱北村村庄建设规划（2023-2035）



## 村居民点电力电信工程规划图

### 图例

-  规划范围线
-  电信线
-  电力线
-  变箱
-  电信交接箱