

三亚市南滨片区（原南滨农场）村庄规划（2021-2035）批后公布

项目概况

区位情况

本项目位于三亚市崖州区南滨农场，距三亚市区42公里，距三亚凤凰机场25公里，距三亚港45公里，距离崖州动车站10公里。

人口情况

根据第七次人口普查数据，本规划范围内五个片区（红峰区、红华区、金鸡区、南雅区和赤草管区）共计40个连队，其中东岭队、红星队、金鸡队、前哨队、前进队、南山队居民点，剩余34个连队居民点总户籍人口6920人，总户籍户数1670户。

规划人口：规划人口7914人，规划户数2115户。

现状产业

本规划范围内盛产天然橡胶、芒果、香蕉、菠萝、水稻、冬季蔬菜，国家生物育种专区，也是海南反季节瓜菜的重要生产基地。

现状交通

规划区内通过853县道、Y070乡道、Y072乡道、Y087乡道、Y086乡道、Y111乡道、Y119乡道、Y120乡道、Y121乡道等公路串联五大片区及与对外联系，片区内各连队通过村庄道路连接。

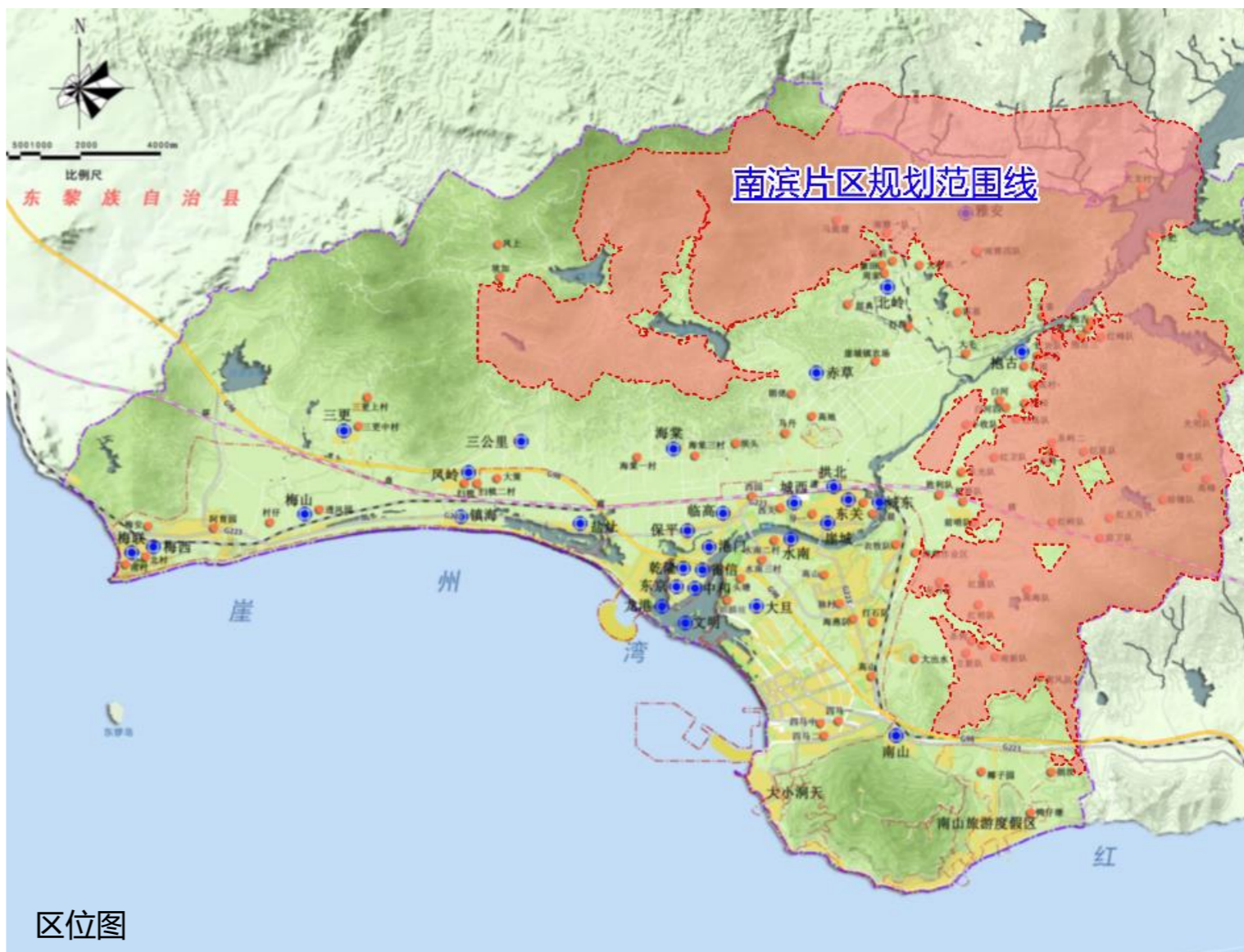
规划区内各连队道路建设质量参差不齐，连接外部的公路及乡村道路均已硬化，但村中道路狭窄，部分道路未硬化且流线混乱，局部有断头路、畸形交叉口等问题。



▲ 南滨片区在三亚市的位置



▲ 三亚市在海南省的位置

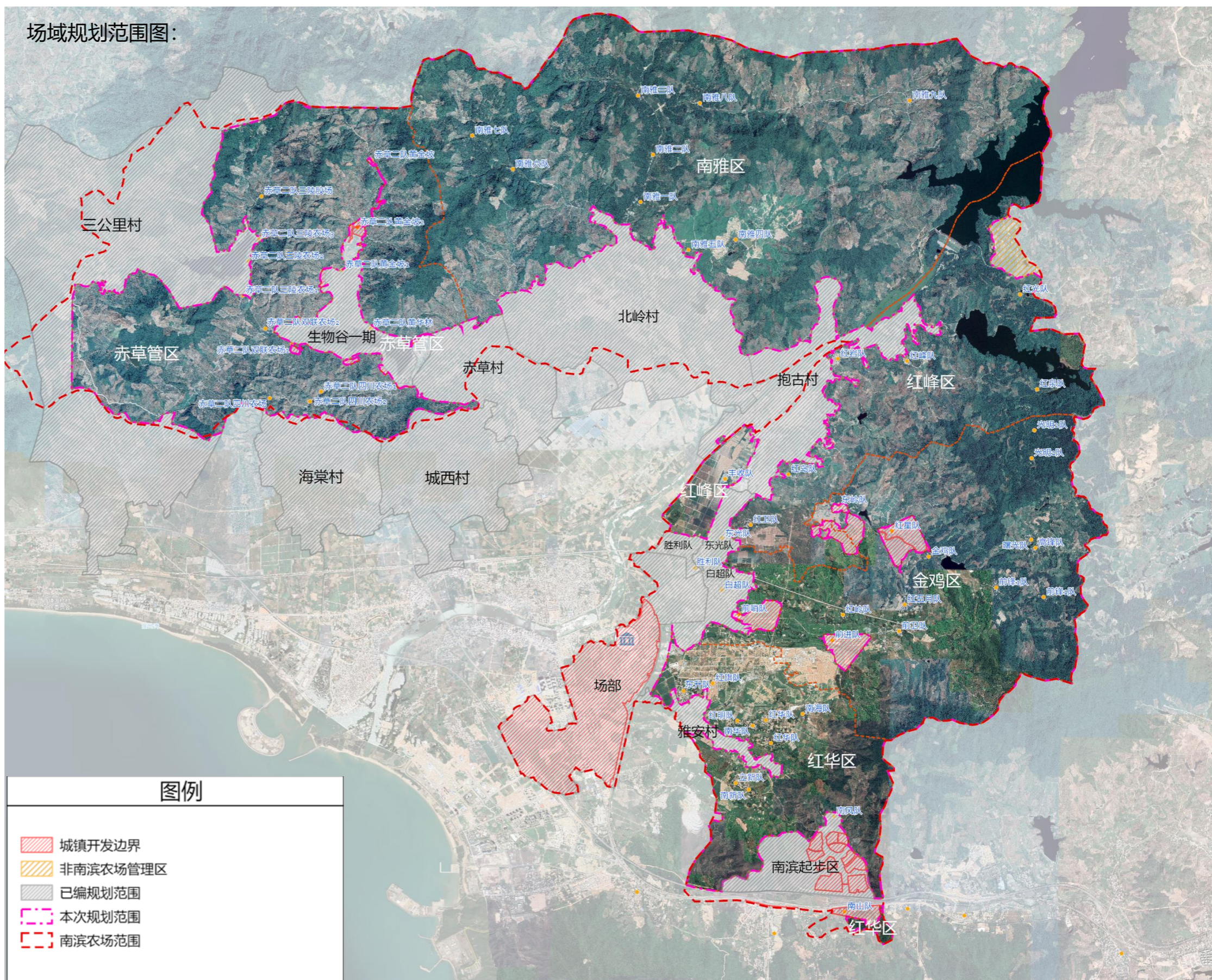


区位图

项目概况

规划范围

本项目规划范围南至南山村，西临三公里村，北依乐东县行政边界、东至抱古水库，总面积约14030.43公顷，包括滨农场红峰区（不含白超队、胜利队、东光队）、金鸡区、红华区、南雅区、赤草管区五个片区共计40个连队辖区范围，其中红峰区1955.09公顷，金鸡区2738.32公顷，红华区1257.83公顷，南雅区5214.38公顷，赤草管区2864.81公顷。



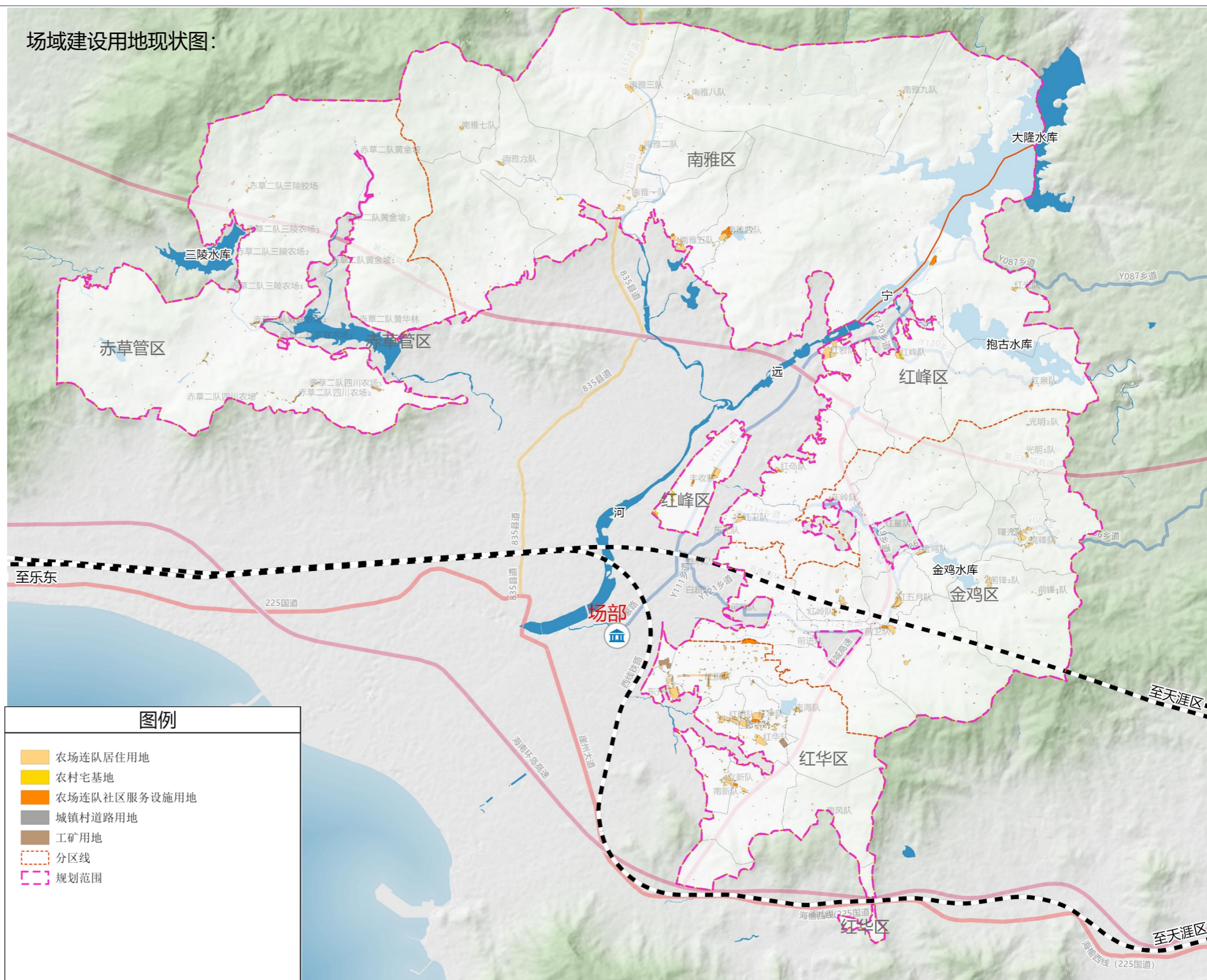
三亚市南滨片区（原南滨农场）村庄规划（2021-2035）批后公布

项目概况

场域土地利用现状

现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		4.11	3.68%
	农场连队居住用地 (0705)		91.12	81.50%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		8.43	7.54%
商业服务业用地 (09)			0.93	0.83%
工矿用地 (10)	工业用地 (1001)		4.41	3.94%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		2.80	2.51%
总计			111.80	100.00%

场域建设用地现状图：



图例

- 农场连队居住用地
- 农村宅基地
- 农场连队社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 工矿用地
- 分区线
- 规划范围

项目概况

道路交通规划

本次规划区现状通过853县道、Y070乡道、Y072乡道、Y087乡道、Y086乡道、Y111乡道、Y119乡道、Y120乡道、Y121乡道等公路及村庄道路与外部联系，串联南滨农场五大片区，向南至海南环岛高速，向北通往乐东黎族自治县。

规划利用既有县乡道路增加山区腹地东西向联系，建立片区组团联络通道，强调可达性与景观性。结合村庄优化重组，新建乡村道路，保证村村道路相通。规划落实第二绕城高速，增强片区东西向联系

布局原则：衔接总体规划路网，加强对外交通联系、优化农场内部现状路网。

道路等级及宽度

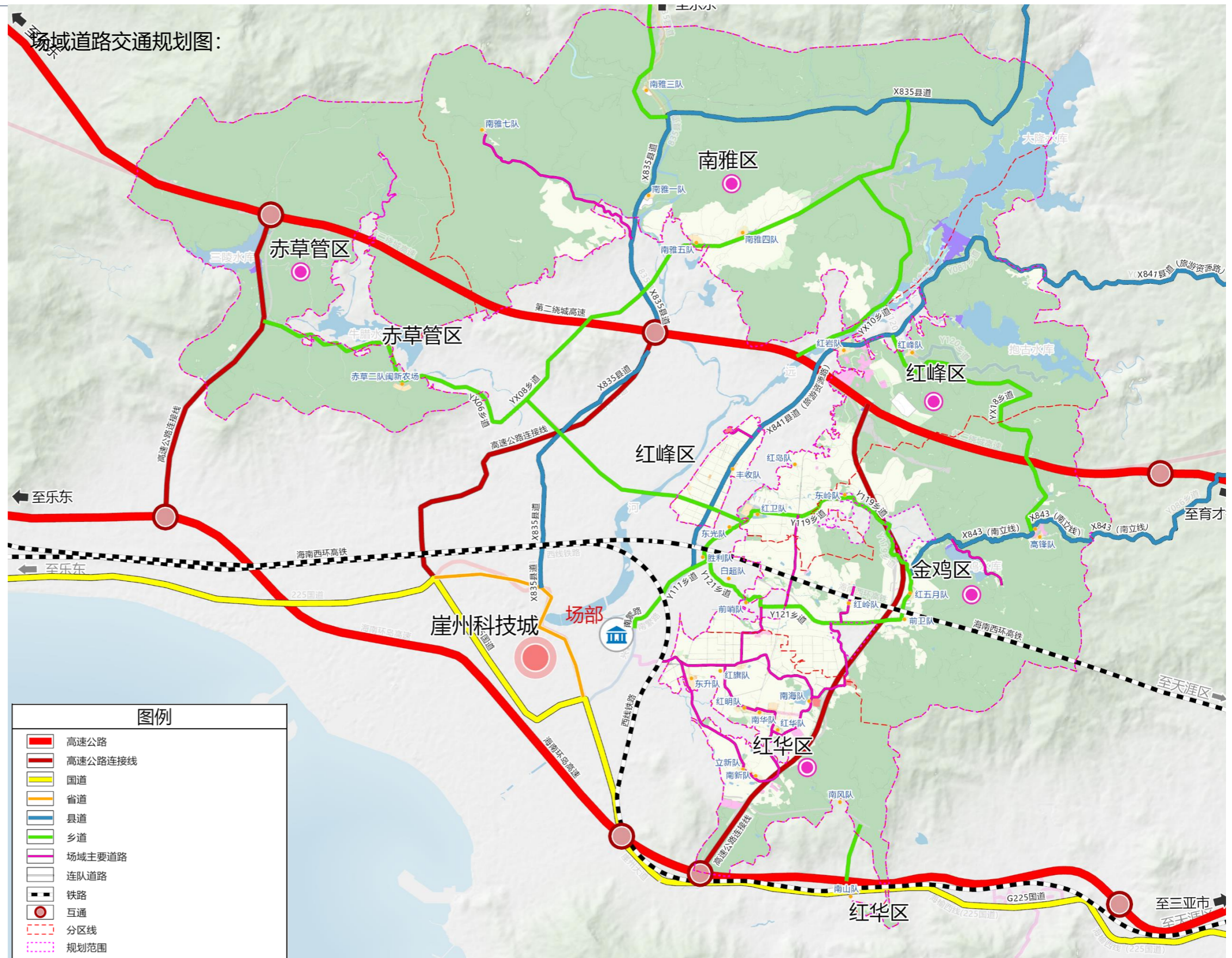
连队道路划分为连队主要道路、连队次要道路、连队宅间路三级。

1) 连队道路红线宽度大于7米，作为区域内主要交通联系线路，串联各个连队。

2) 连队次要道路

主要包括环村路及村内干路采用5-6米的红线宽度，基本遵循现状路网结构，形成环状及网格状组合的主要道路系统。

3) 宅间路采用2.5-3米的红线宽度，基本遵循现状村庄内部建筑分布形成的道路肌理，贯穿村庄内部农房。



项目概况

场域总体结构

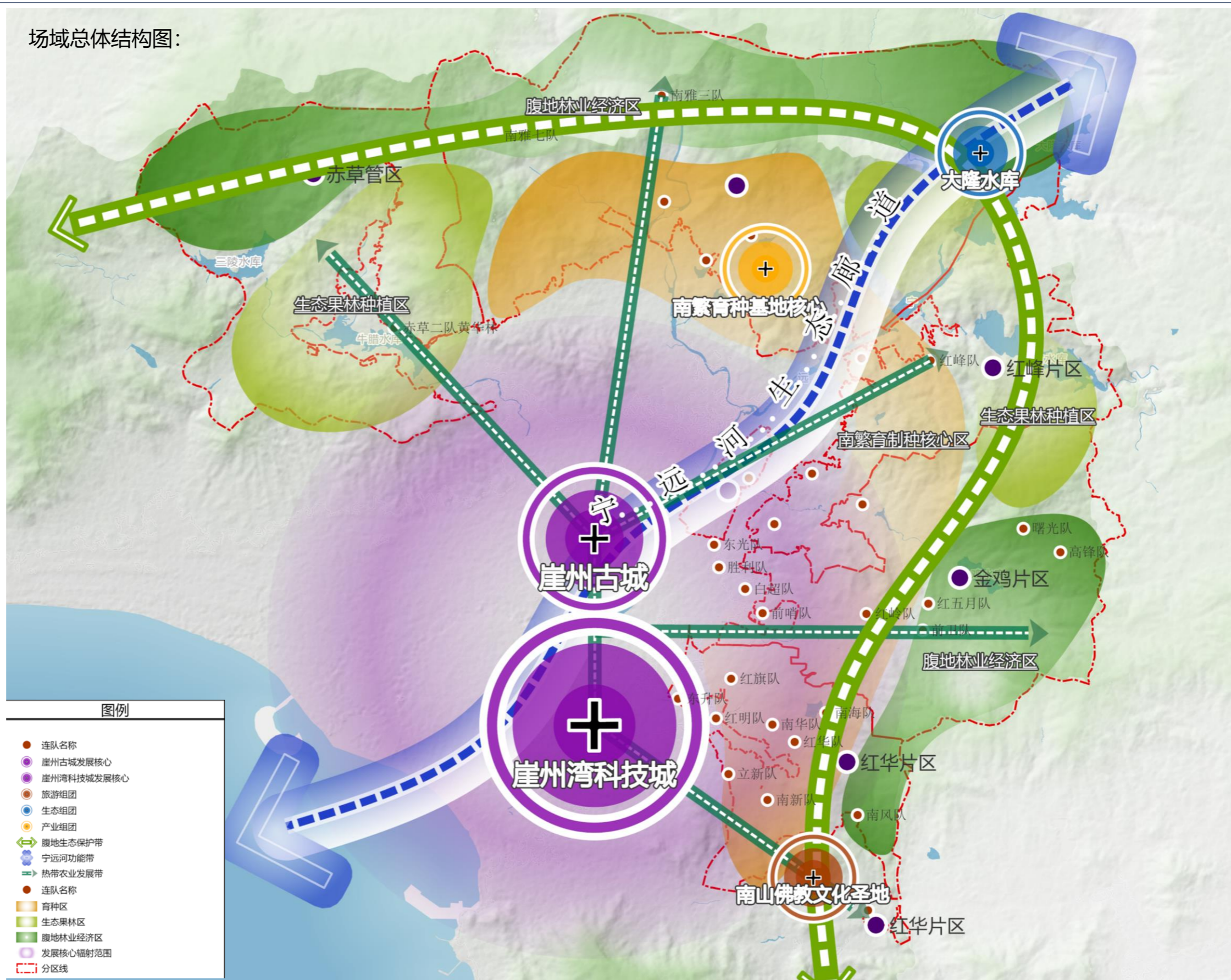
规划形成“一带两核五区多节点”空间格局：

“一带”：宁远河滨水生态景观带

“两核”：国家生物育种核心园区、智慧农业核心园区

“五区”分别为赤草区：百果园之芒果种植区。南雅区：国家生物育种专区，南繁育种科研、展示中心。红峰区：特色种业服务区。借助高速互通优势，发展种业产业基地，集种子研发、培育、销售、展示等功能（雪茄、咖啡、沉香等种苗培育）金鸡区：黎乡文化展示区。曙光、高锋队特色自然风貌，打造黎乡文化。红华区：南繁产业集聚区。南繁驿站，南繁旅游配套及产业集聚点。多节点：红华社区、白超社区、南雅社区、红卫社区

场域总体结构图：



项目概况

新增宅基地测算

根据《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》，个人建房仅限于并场队和南桥队。本规划范围内并场队、南桥队共计12个。根据第七次人口普查数据的年龄结构，优先满足未来五年和十年的分户需求。同时结合各连队实际情况，扣除无人户、原址分户数量，得出新增宅基地需求量。本规划新增宅基地共计220个。

指标体系

落实上位规划要求明确9项控制指标，主要涵盖连队发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标等方面，规划指标分为约束性和预期性两大类指标，

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	6920	7914	预期性
2	村庄建设用地总规模	公顷	111.80	101.69	约束性
3	连队公共管理与公共服务设施用地	公顷	8.43	8.53	预期性
4	自来水普及率或农村集中式供水率	%	70	95	预期性
5	连队生活垃圾无害化处理率	%	80	95	约束性
6	连队生活污水处理率	%	0	100	约束性
7	连队黑臭水体消除率	%	100	100	约束性
8	连队家庭卫生厕所覆盖率	%	80	100	预期性
9	队内道路硬化率	%	50	90	预期性

连队发展规划引导

本次规划区连队类型有集聚提升类、特色保护类、基础整治类、搬迁撤并类、集中安置类。为了更好地指导连队建设发展，根据对本次规划区域各连队现状建设发展情况及发展潜力进行评估，制定连队发展规划引导,详见下表：

序号	片区名称	生产队名称	发展引导
1	南雅区	南雅一队	集中安置
2		南雅二队	搬迁撤并
3		南雅三队	集中安置
4		南雅四队	现状保留
5		南雅五队	现状保留
6		南雅六队	搬迁撤并
7		南雅七队	集中安置
8		南雅八队	搬迁撤并
9		南雅九队	搬迁撤并
10	金鸡区	东岭队	居民点位于城镇开发边界内
11		光明队（1队、2队）	搬迁撤并
12		红岭队	基础整治
13		红五月	基础整治
14		红星队	居民点位于城镇开发边界内
15		金鸡队	居民点位于城镇开发边界内
16		前锋队	搬迁撤并
17		果林队	搬迁撤并
18		前进队	居民点位于城镇开发边界内
19		前哨队	居民点位于城镇开发边界内
20		前卫队	搬迁撤并
21	高锋队	特色保护/集中安置	
22	红峰区	曙光队	特色保护
23		丰收队	基础整治
24		红岛队	搬迁撤并
25		红峰队	现状保留/集中安置
26		红光队	搬迁撤并
27		红泉队	搬迁撤并
28		红卫队	集中安置
29	红岩队	现状保留	
30	红华区	东升队	基础整治
31		红华队	集聚提升
32		红明队	基础整治
33		红旗队	集聚提升
34		立新队	基础整治
35		南风队	搬迁撤并
36		南海队	搬迁撤并
37		南华队	基础整治
38		南新队	基础整治
39		赤草管区	赤草管区一队
40	赤草管区二队		搬迁撤并
	合计	40	

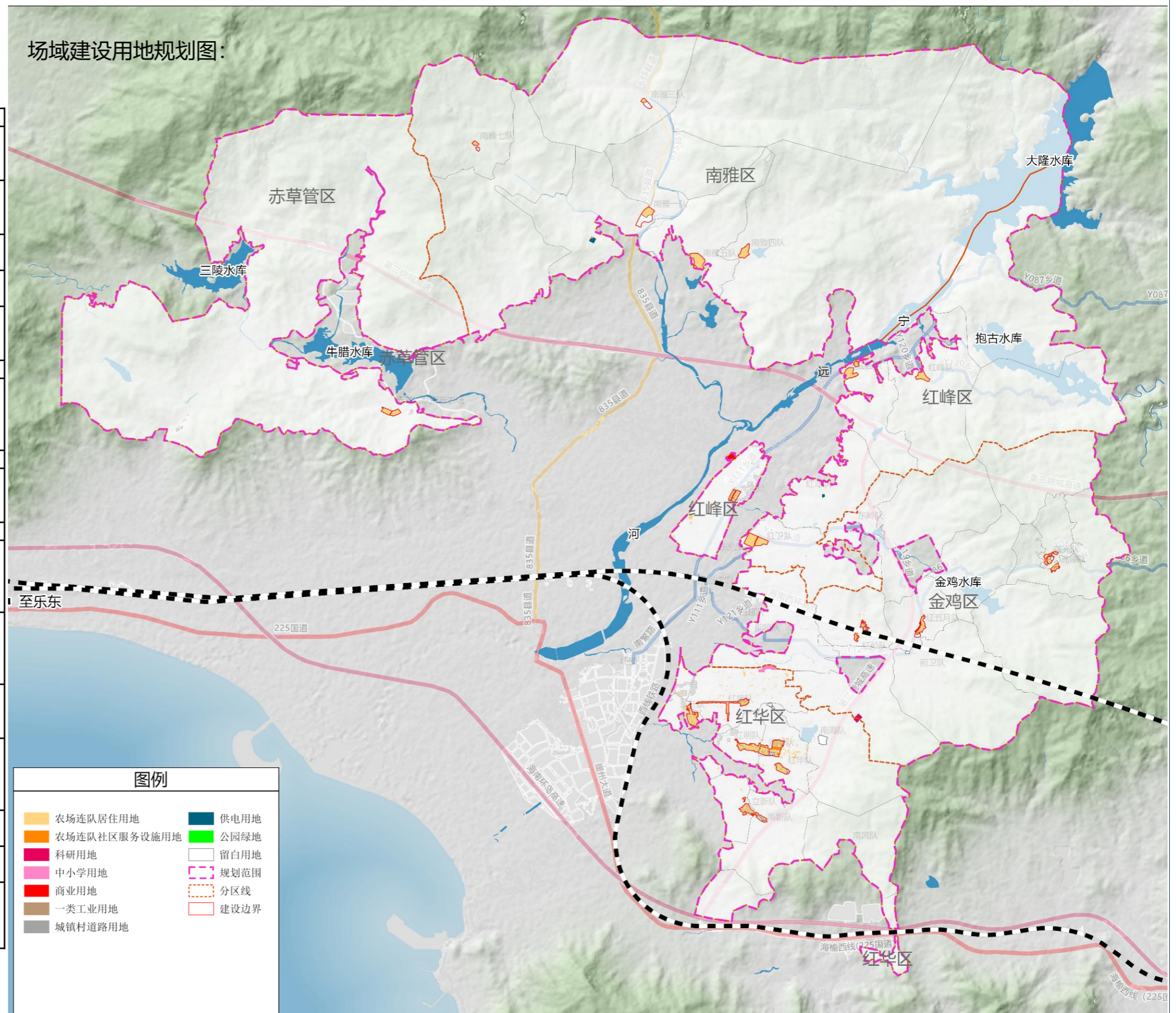
三亚市南滨片区（原南滨农场）村庄规划（2021-2035）批后公布

项目概况

场域国土空间用途结构调整表

规划分类	基期年		目标年			
	面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)		
农用地	—	—	—	—		
建设用地	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	4.11	3.68%	—	—
		农场连队居住用地 (0705)	91.12	81.50%	74.26	73.03%
		农场连队社区服务设施用地 (0706)	8.43	7.54%	3.09	3.04%
	公共管理与公共服务用地 (08)	科研用地 (0802)	—	—	1.44	1.42%
		中小学用地 (080403)	—	—	2.61	2.57%
	商业服务用地 (09)	—	0.93	0.83%	—	—
		商业用地 (0901)	—	—	1.65	1.62%
	工矿用地 (10)	工业用地 (1001)	4.41	3.94%	—	—
		一类工业用地 (100101)	—	—	0.16	0.16%
	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	—	2.80	2.51%	5.17
公用设施用地 (13)	供电用地 (1303)	—	—	1.13	1.11%	
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)	—	—	0.26	0.26%	
	留白用地 (16)	—	—	11.91	11.71%	
小计		111.80	100.00%	101.69	100.00%	
总面积		111.80	100.00%	101.69	100.00%	

场域建设用地规划图：



南滨农场赤草管区

规划概要：

人口与主要用地规模：

(1) 赤草管区现状总户籍人口1275人，规划总户籍人口1459人。现状总户数318户，规划总户数398户。

(2) 赤草管区基期年总建设用地8.62公顷，目标年总建设用地3.10公顷。

各连队分类指引：

赤草管区包含共计8个连队，全部为农场建制队。

根据《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》，

个人新建住房仅限难侨队和并场队。

根据村庄功能定位、人口规模、区位条件、产业特色、人文底蕴、资源禀赋等，划定7个连队为搬迁撤并类，1个连队为集中安置类。

(1) 搬迁撤并类连队

搬迁撤并类连队7个，分别是三陵队、胶场队、光明队、双联队、黄金坡队、黄金坡队、渝新队、华林队。主要是现状连队人口流失特别严重，建筑质量比较差的连队。根据农场统一规划整合。

(1) 集中安置类

集中安置类连队1个，闽新队。

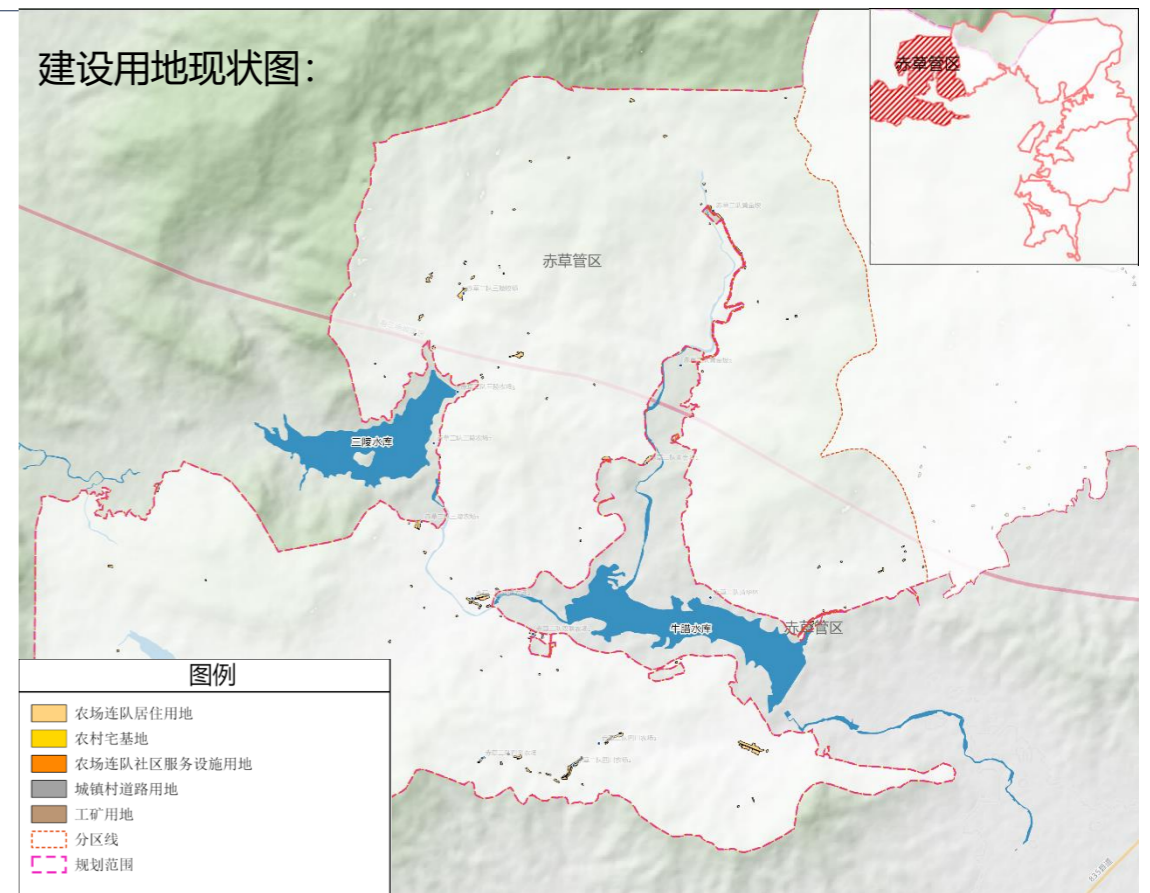
安置情况：闽新队集中安置双联队、黄金坡队、渝新队、华林队。

片区名称	序号	生产队名称	发展引导
赤草管区	1	三陵队	搬迁撤并
	2	闽新队	集中安置
	3	胶场队	搬迁撤并
	4	光明队	搬迁撤并
	5	双联队	搬迁撤并
	6	黄金坡队	搬迁撤并
	7	渝新队	搬迁撤并
	8	华林队	搬迁撤并

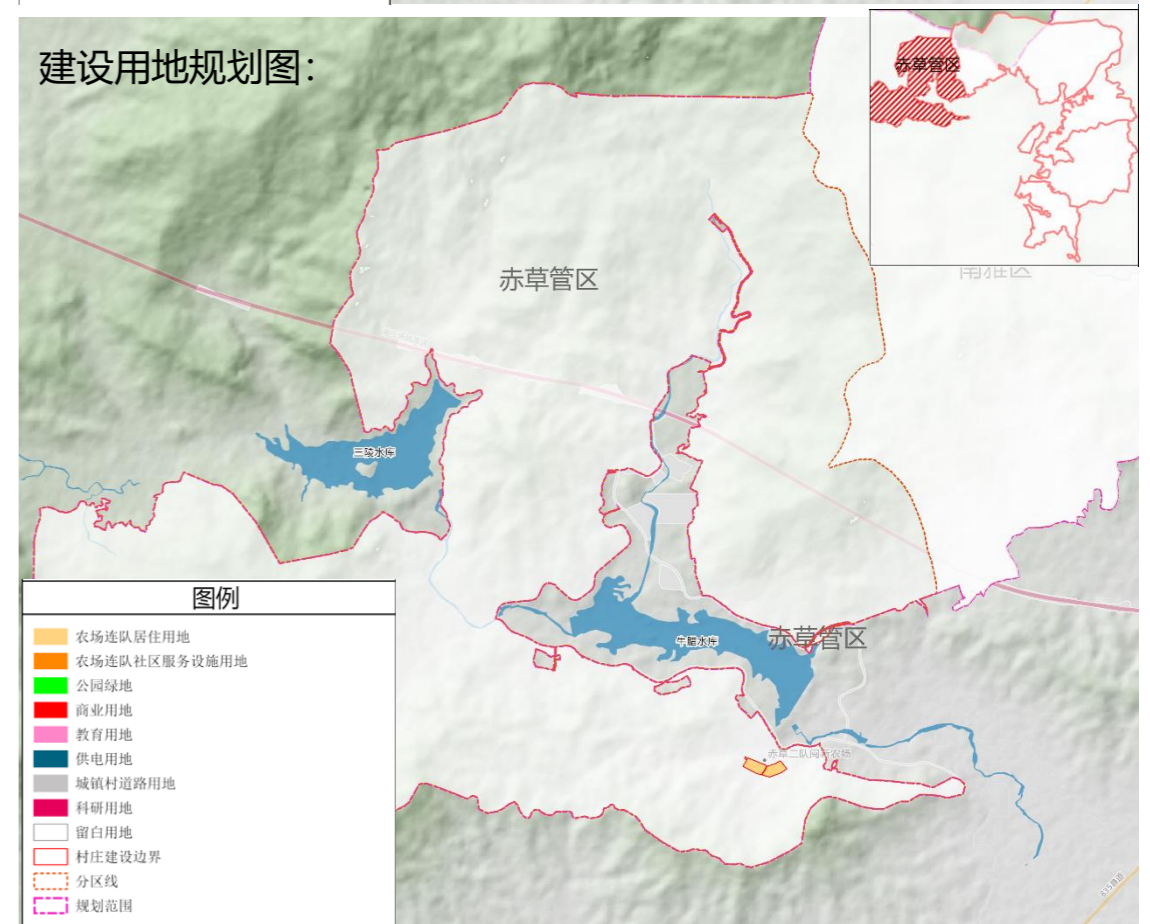
现状分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		0.13	1.54%
	农场连队居住用地 (0705)		7.85	91.07%
商业服务业用地 (09)			0.17	2.02%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.46	5.37%
总计			8.62	100.00%

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级类别名称	二级类别名称	三级类别名称		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		3.10	100.00%
合计			3.10	100.00%
村庄建设边界			3.10	

建设用地现状图：



建设用地规划图：



南滨农场红峰区

规划概要：

人口与主要用地规模：

(1) 红峰区现状总户籍人口877人，规划总户籍人口1002人。现状总户数246户，规划总户数303户。

(2) 红峰区基期年总建设用地18.47公顷，目标年总建设用地20.37公顷。

各连队分类指引：

红峰区包含丰收队、红岛队、红峰队、红光队、红泉队、红卫队、红岩队共计7个连队。其中难侨队1个，为丰收队。农场建制队6个，分别是红岛队、红峰队、红光队、红泉队、红卫队、红岩队。

根据《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》，个人新建住房仅限难侨队和并场队。

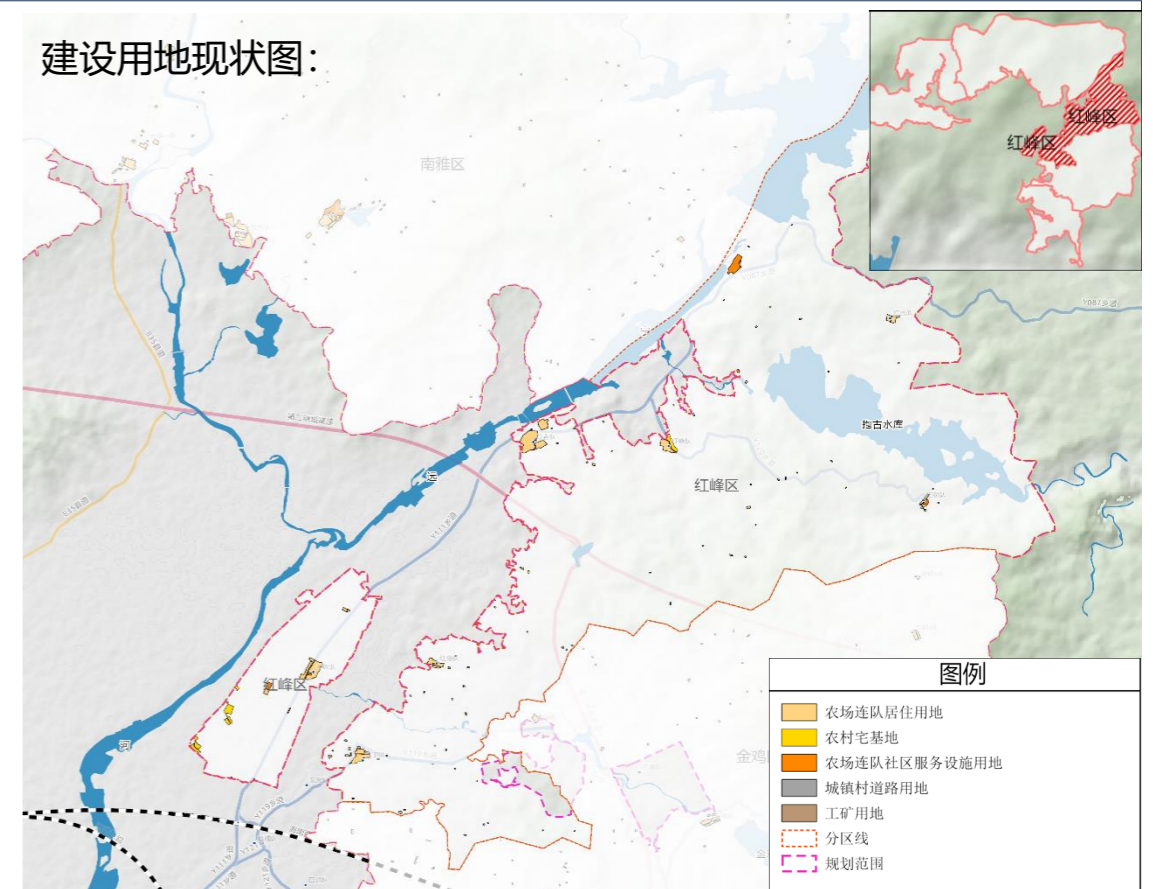
根据村庄功能定位、人口规模、区位条件、产业特色、人文底蕴、资源禀赋等，将红华区分为基础整治类1个，现状保留类2个，搬迁撤并类3个，集中安置类2个。

片区名称	序号	生产队名称	发展引导
红峰区	1	丰收队	基础整治
	2	红岛队	搬迁撤并
	3	红峰队	现状保留/集中安置
	4	红光队	搬迁撤并
	5	红泉队	搬迁撤并
	6	红卫队	集中安置
	7	红岩队	现状保留

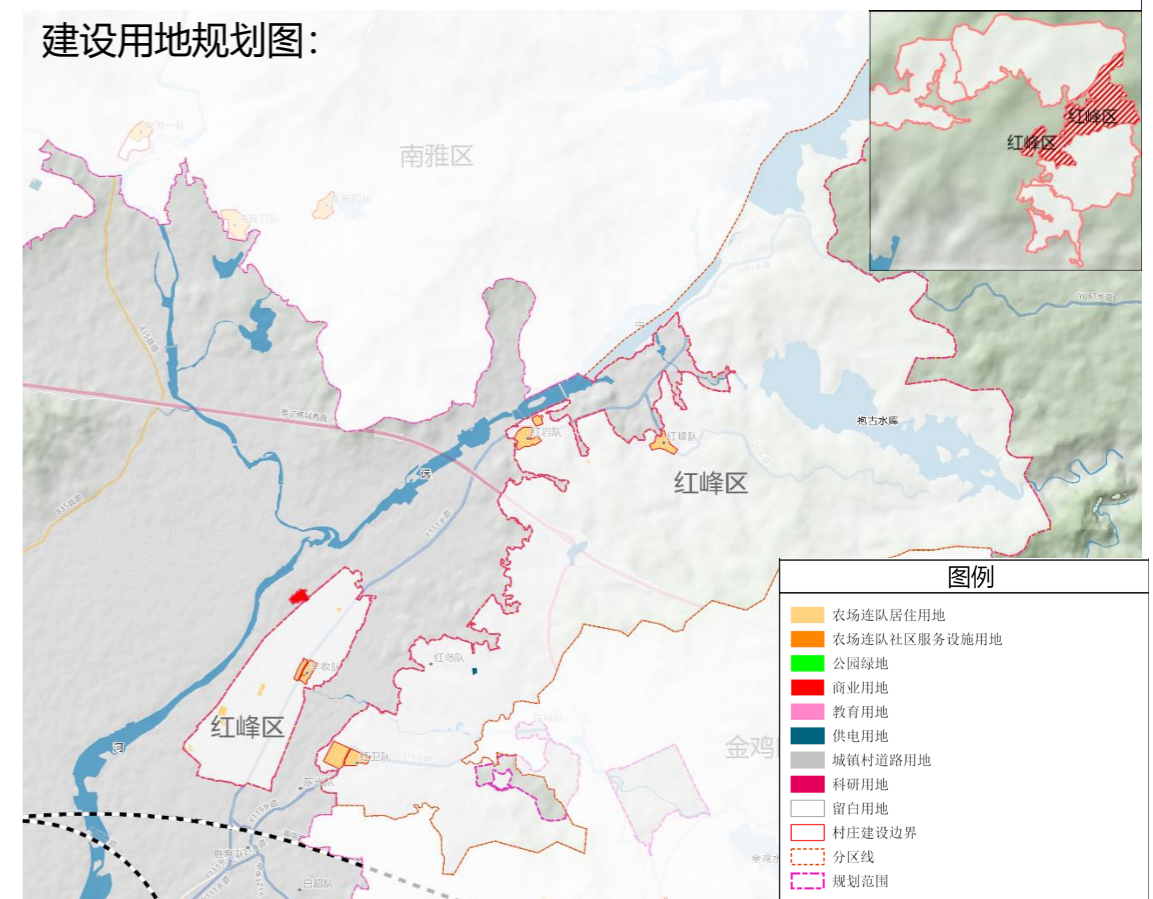
现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		2.59	14.03%
	农场连队居住用地 (0705)		12.83	69.48%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		2.15	11.63%
商业服务业用地 (09)			0.24	1.29%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.66	3.57%
总计			18.47	100.00%

规划分类				目标年	
				面积 (公顷)	比重 (%)
建设用地	城乡	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	—	—
			农场连队居住用地 (0705)	17.94	88.06%
			农场连队社区服务设施用地 (0706)	0.14	0.69%
	建设用地	商业用地 (0901)	商业用地 (0901)	1.65	8.10%
			交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.35
	公用设施用地 (13)	供电用地 (1303)	0.29	1.41%	
小计				20.37	100.00%
村庄建设边界				16.73	

建设用地现状图：



建设用地规划图：



南滨农场红华区

规划概要：

人口与主要用地规模：

(1) 红华区现状总户籍人口2658人，规划总户籍人口3040人。现状总户数560户，规划总户数727户

(2) 红华区基期年总建设用地41.41公顷，目标年总建设用地46.91公顷。

各连队分类指引：

红华区共计9个连队，包含东升队、红华队、红明队、红旗队、立新队、南风队、南海队、南华队、南新队。其中难侨队2个，分别是红旗队、南华队。并场队5个，分别是东升队、红华队、红明队、立新队、南新队。农场建制队2个，分别是南海队、南风队。

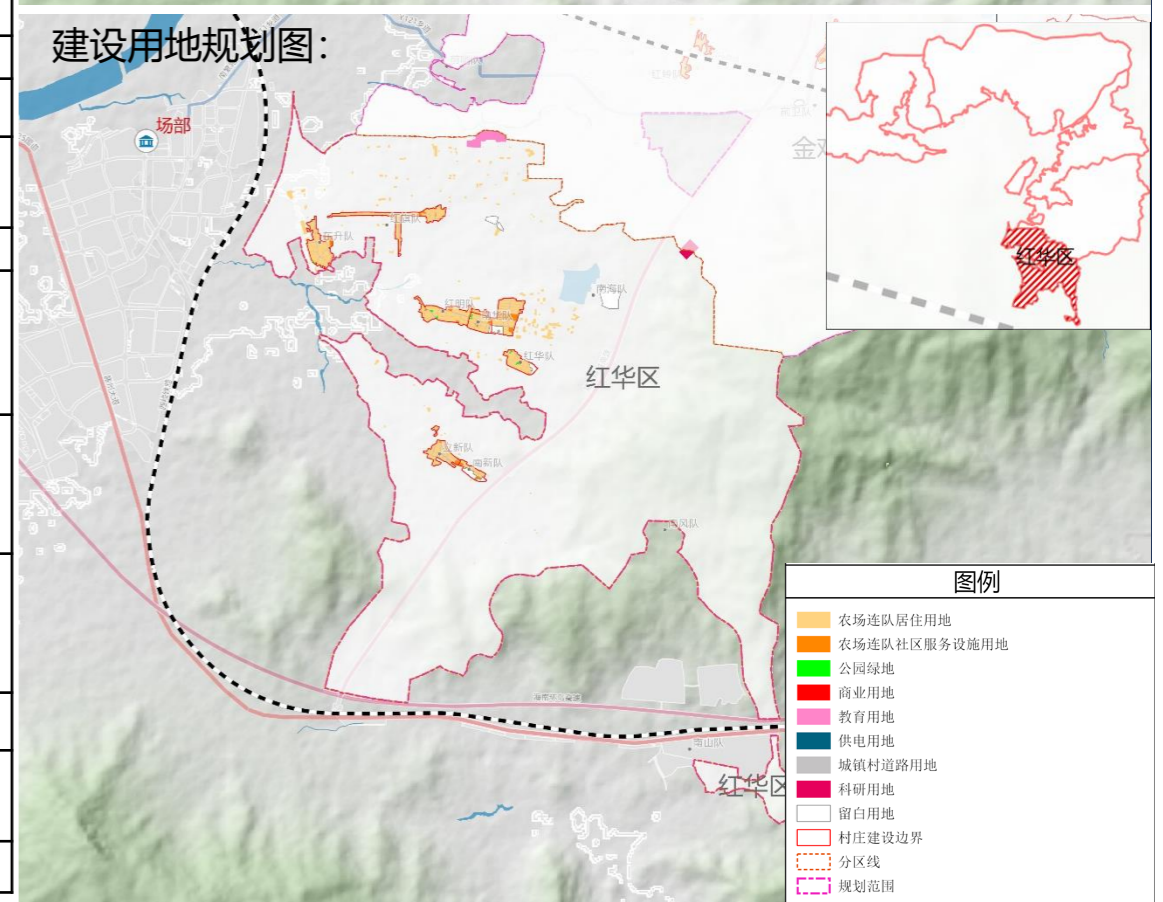
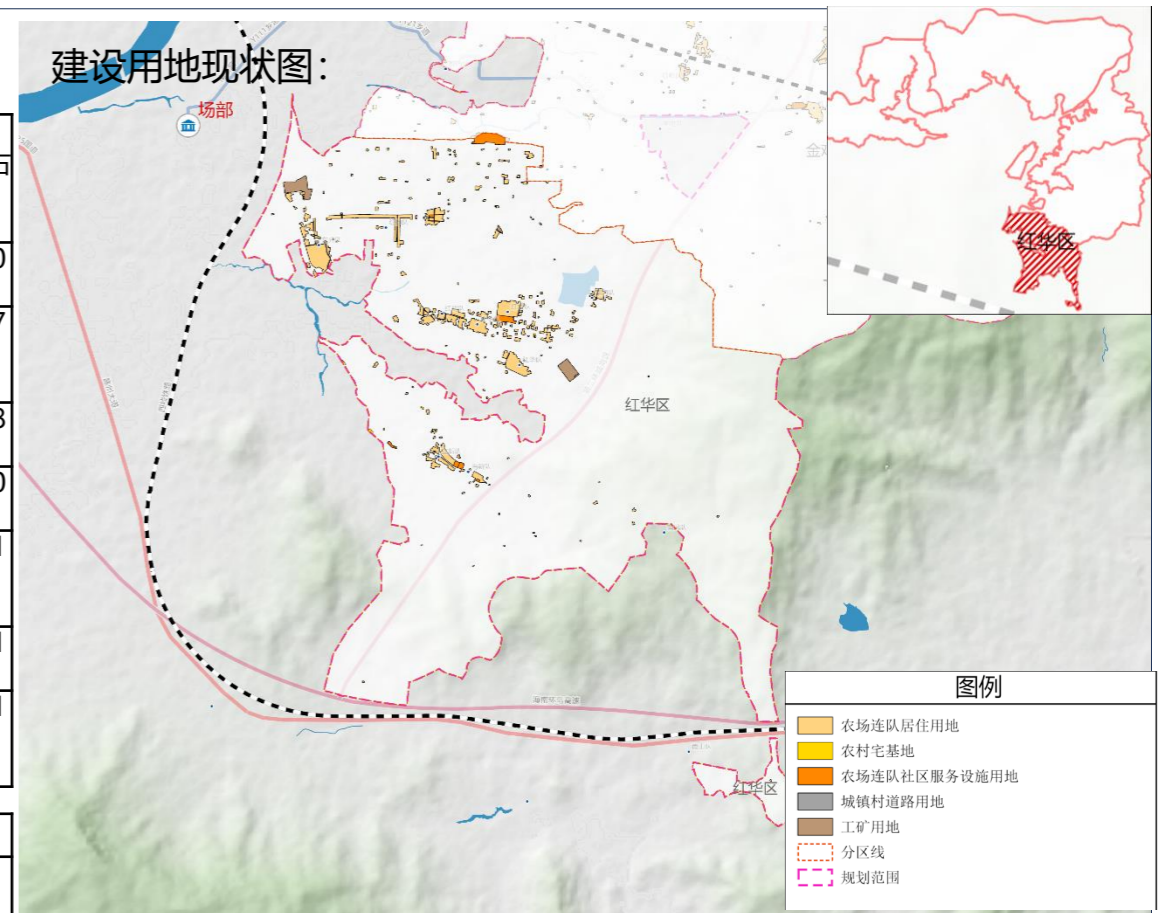
根据《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》，个人新建住房仅限难侨队和并场队。

根据村庄功能定位、人口规模、区位条件、产业特色、人文底蕴、资源禀赋等，将红华区分为集聚提升类2个，基础整治类5个，搬迁撤并类2个。

片区名称	序号	生产队名称	发展引导
红华区	1	东升队	基础整治
	2	红华队	集聚提升
	3	红明队	基础整治
	4	红旗队	集聚提升
	5	立新队	基础整治
	6	南风队	搬迁撤并
	7	南海队	搬迁撤并
	8	南华队	基础整治
	9	南新队	基础整治

现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		0.30	0.73%
	农场连队居住用地 (0705)		32.48	8.42%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		3.44	8.30%
商业服务业用地 (09)			0.04	0.10%
工矿用地 (10)	工业用地 (1001)		4.38	10.57%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.78	1.88%
总计			41.41	100.00%

规划分类			目标年	
			面积 (公顷)	比重 (%)
城乡建设用地	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	--	--
		农场连队居住用地 (0705)	32.39	69.06%
		农场连队社区服务设施用地 (0706)	2.16	4.60%
	公共管理与公共服务用地 (08)	科研用地 (0802)	0.59	1.25%
		中小学用地 (080403)	2.61	5.57%
	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	3.99	8.51%
	绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)	0.26	0.56%
留白用地 (16)			4.90	10.44%
小计			46.91	100.00%
村庄建设边界			33.52	



南滨农场金鸡区

规划概要：

人口与主要用地规模：

(1) 金鸡区现状总户籍人口1322人，规划总户籍人口1512人。现状总户数264户，规划总户数335户。

(2) 金鸡区基期年总建设用地21.53公顷，目标年总建设用地12.29公顷。

各连队分类指引：

金鸡区包含东岭队、高锋队、红岭队、光明队、红五月队、红星队、金鸡队、前锋队、果林队、前进队、前哨队、前卫队、曙光队共计13个连队。其中并场队5个，分别是东岭队、红岭队、红五月队、高锋队、曙光队。农场建制队8个，分别是光明队（光明1队、光明2队）、红星队、金鸡队、前锋队、果林队、前进队、前哨队、前卫队。

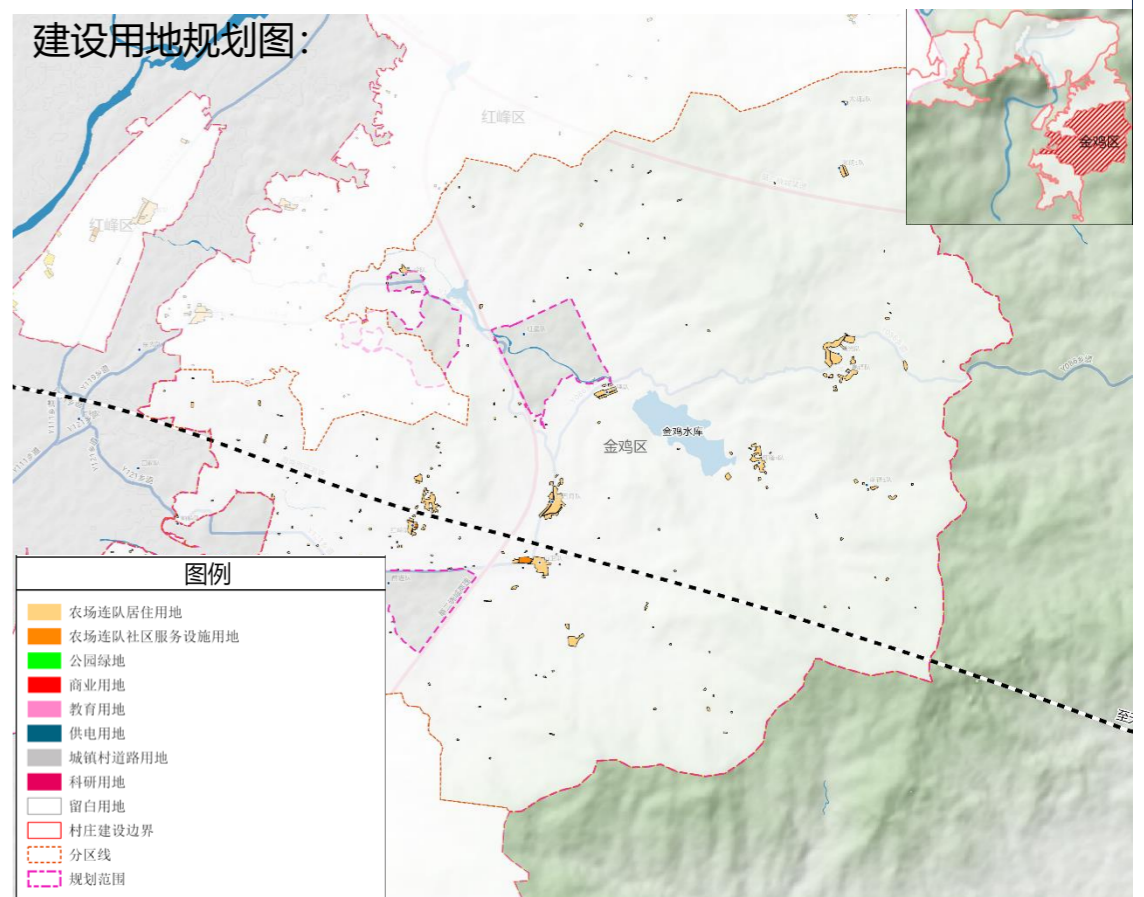
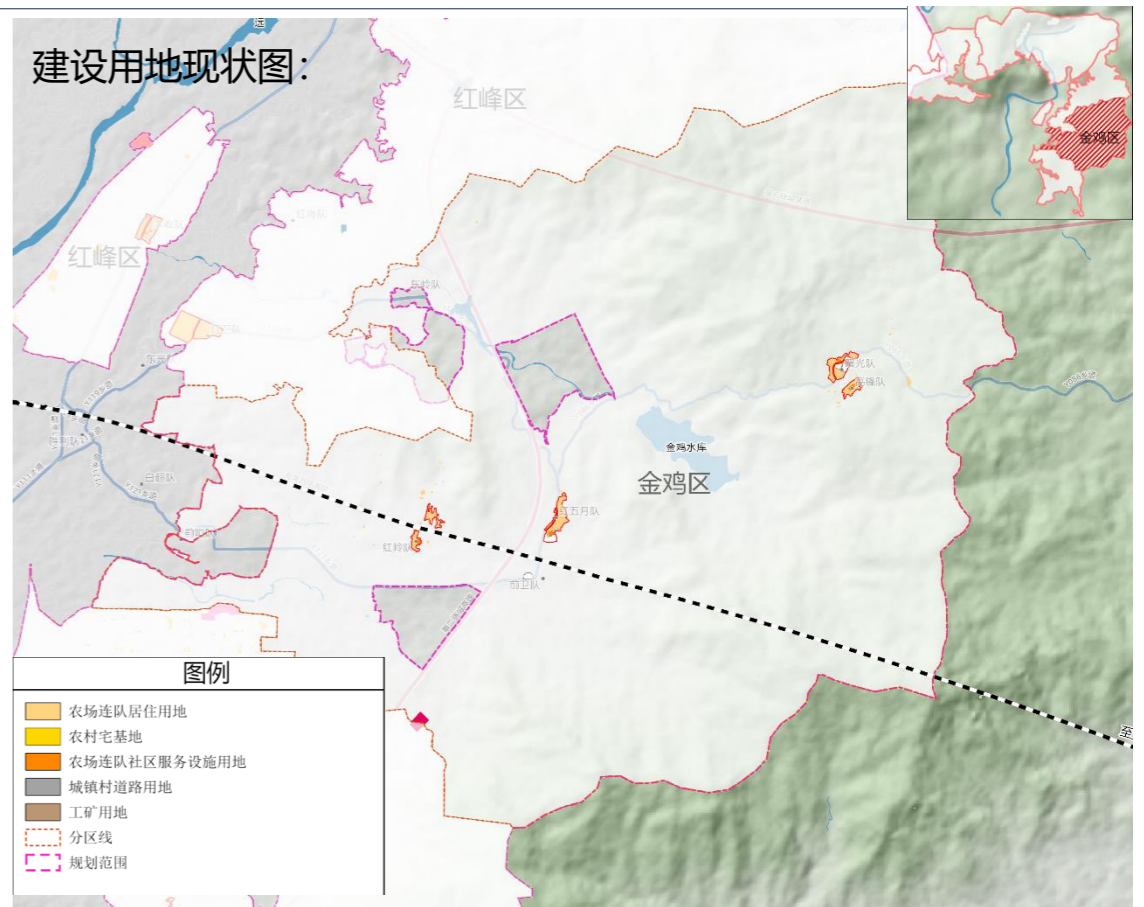
根据“三区三线”划定成果，金鸡区位于“三区三线”城镇开发边界内的连队居民点有5个，分别是东岭队居民点、红星队居民点、金鸡队居民点、前进队居民点、前哨队居民点。由于城镇开发边界编制控制性详细规划，本次村庄规划成果不包含城镇开发边界范围。

根据《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》，个人新建住房仅限难侨队和并场队。

根据村庄功能定位、人口规模、区位条件、产业特色、人文底蕴、资源禀赋等，将红华区分为基础整治类3个，特色保护类2个，搬迁撤并类6个，集中安置类3个。

现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		20.21	93.84%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.72	3.36%
商业服务业用地 (09)			0.06	0.26%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.55	2.54%
总计			21.53	100.00%

规划分类				目标年	
				面积 (公顷)	比重 (%)
建设用地	城乡建设用地	居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	8.27	67.28%
			农场连队社区服务设施用地 (0706)	0.79	6.43%
		公共管理与公共服务用地 (08)	科研用地 (0802)	0.85	6.95%
		交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.82	6.71%
		留白用地 (16)			1.55
小计				12.29	100.00%
村庄建设边界				10.14	



南滨农场南雅区

规划概要：

人口与主要用地规模：

南雅区现状总户籍人口788人，规划总户籍人口901人。现状总户数282户，规划总户数353户。南雅区基期年总建设用地21.77公顷，目标年总建设用地19.02公顷。

各连队分类指引：

南雅区包含南雅一队、南雅二队、南雅三队、南雅四队、南雅五队、南雅六队、南雅七队、南雅八队、南雅九队共计9个连队，全部为农场建制队。

根据村庄功能定位、人口规模、区位条件、产业特色、人文底蕴、资源禀赋等，划定搬迁撤并类4个，集中安置类3个，现状保留类2个。

(1) 搬迁撤并类连队4个

分别是南雅二队、南雅六队、南雅八队、南雅九队。主要是现状连队人口流失特别严重，建筑质量比较差的连队。根据农场统一规划整合。

(2) 集中安置类3个

分别是南雅一队、南雅三队、南雅七队。

安置情况：①南雅一队集中安置南雅二队、南雅八队、南雅九队；②南雅三队原址安置；③南雅七队集中安置南雅六队。

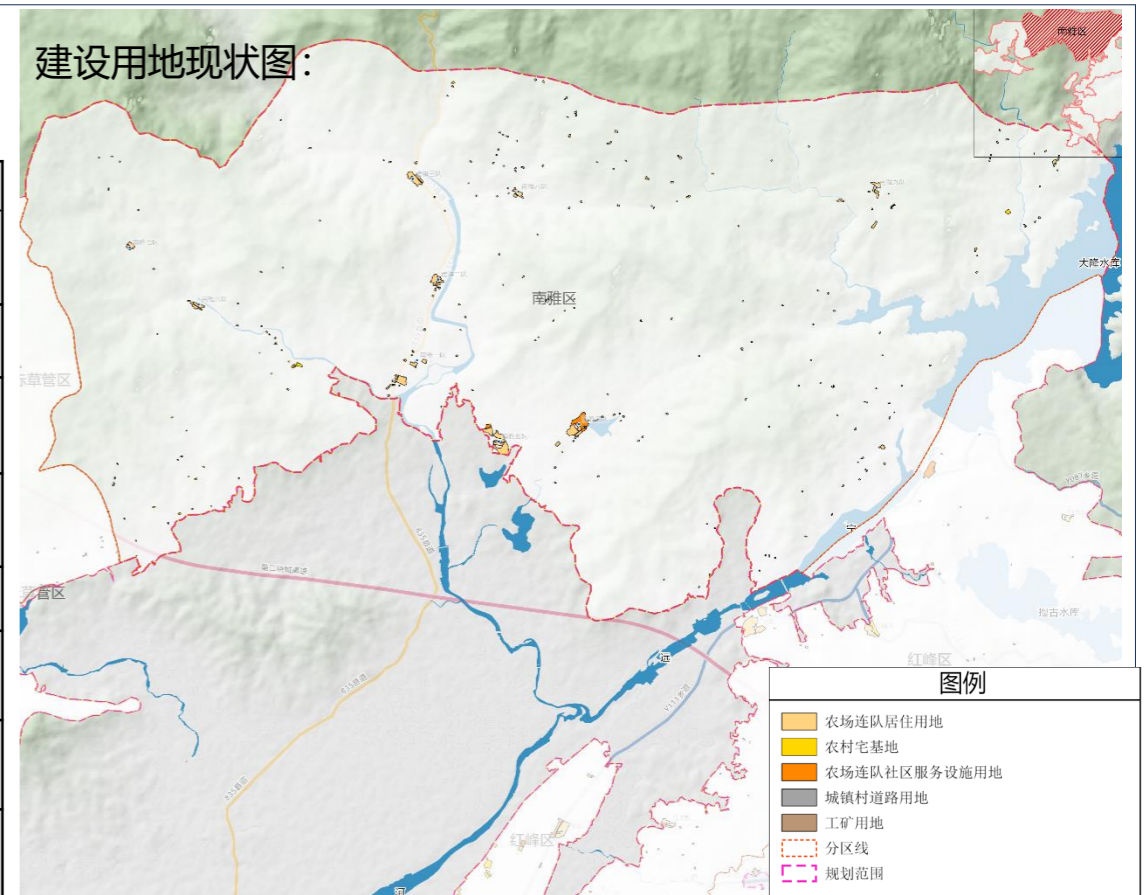
(3) 现状保留类连队2个

包含南雅四队、南雅五队。现状为国家生物育种中心，南雅四队、南雅五队已经完成拆迁安置。

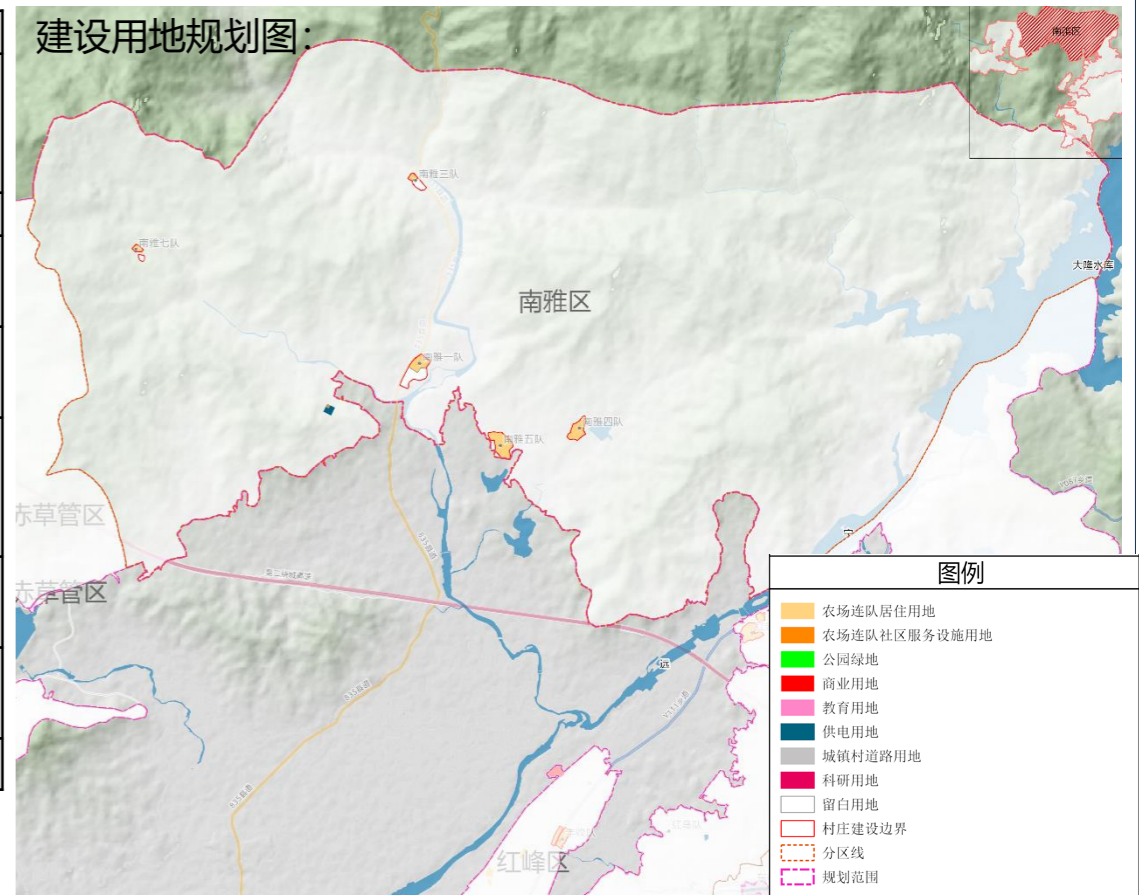
现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		1.09	5.00%
	农场连队居住用地 (0705)		17.76	81.58%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		2.12	9.74%
商业服务业用地 (09)			0.42	1.92%
工矿用地 (10)	工业用地 (1001)		0.03	0.14%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.35	1.62%
总计			21.77	100.00%

规划分类				目标年		
				面积 (公顷)	比重 (%)	
建设用地	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		—	—	
		农场连队居住用地 (0705)		12.5	66.0%	
	工矿用地	工业用地	一类工业用地 (100101)		0.16	0.84%
			供电用地 (1303)		0.84	4.42%
	公用设施用地 (13)	留白用地 (16)		5.46	28.72%	
小计				19.0	100.00%	
村庄建设边界				2	00%	

建设用地现状图：



建设用地规划图：



南滨农场赤草管区——赤草二队闽新队居民点

规划概要：

安置情况：闽新队安置点拟安置华林队、黄京坡队、渝新队、双联队。

人口情况：现状户数206户，现状人口总828人。规划户数258户，规划人口总947人。

用地规模：按照每户安置120m²建筑面积估算，按容积率1.0推算，3.10公顷可安置310户，满足安置需求。

公共服务设施：配置约0.3公顷农场连队服务设施用地，统筹布局新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、赤草二队闽新农场安置点用地容积率≤1.2，楼层不得超过4层，建筑高度≤12米，建筑密度≤30%；绿地率≥40%。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		0.13	1.54%
	农场连队居住用地 (0705)		7.85	91.07%
商业服务业用地 (09)			0.17	2.02%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.46	5.37%
总计			8.62	100.00%

连队名称	规划分类		用地面积 (hm ²)
	一级类	二级类	
赤草管区	居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	3.10
总计			3.10
村庄建设边界			3.10

居民点用地规划图：



居民点现状分析图：



居民点规划总平面图：



南滨农场红峰区——丰收队居民点

规划概要：

现状用地：丰收队现状农场连队居住用地2.73公顷，农村宅基地用地面积1.86，人均建设用地面积为131.19平方米。

人口情况：丰收队户数为86户，人口350人。丰收队规划户数103户，规划人口400人。

规划用地：丰收队建设用地6.22公顷，其中农场连队居住用地4.08公顷，农场连队社区服务设施用地0.14公顷。

丰收队为基础整治类，为完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建文化室、健身活动场地、停车场（配建新能源充电桩）、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、丰收队属于难侨队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过120平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

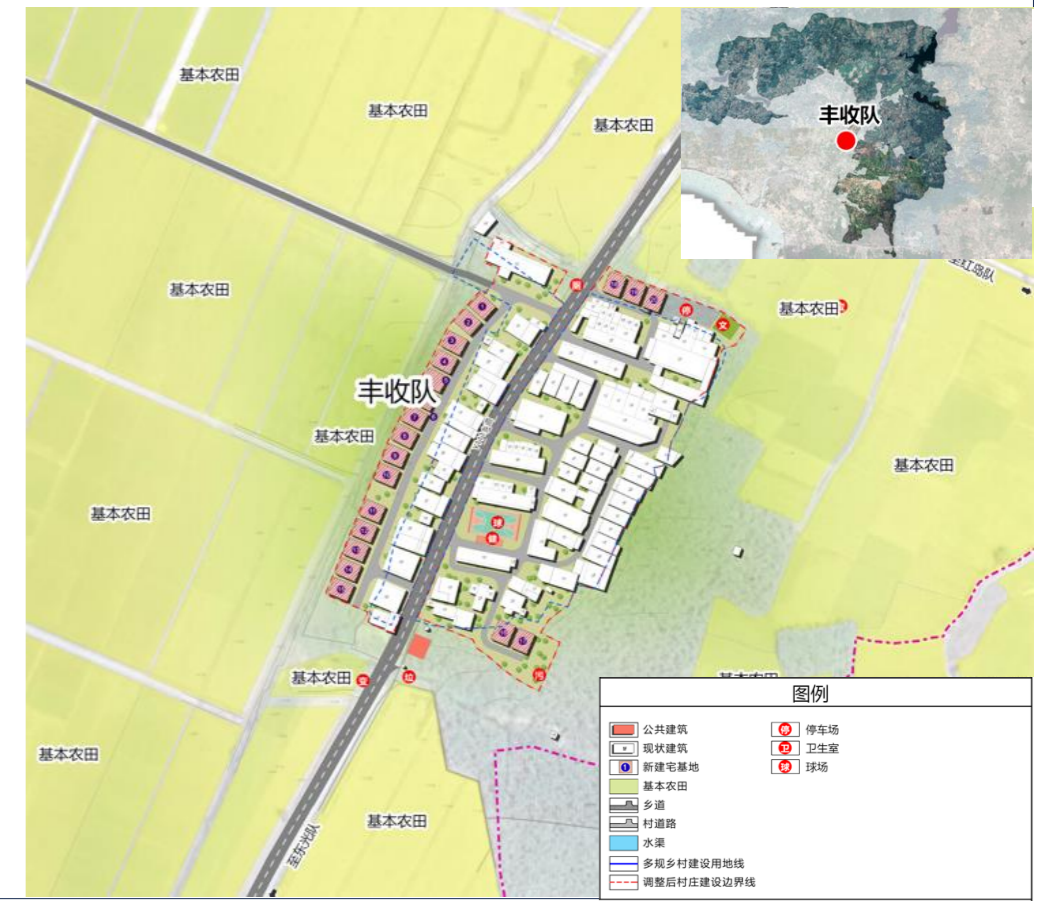
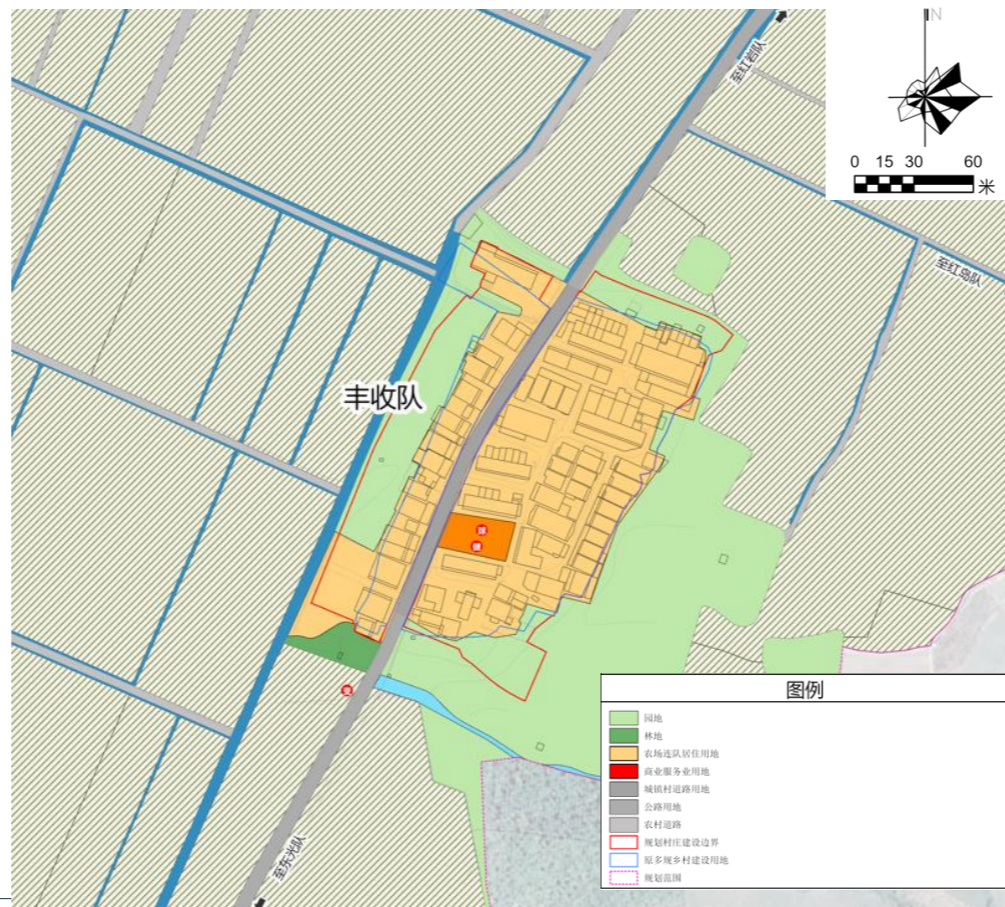
4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

现状分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.73	2.50%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.40	.66%
	农村宅基地 (0703)		1.86	5.66%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.22	.18%
总计			5.21	100.00%

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		4.08	65.52%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.14	2.27%
商业服务业用地 (09)	商业用地 (0901)		1.65	26.53%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.35	5.68%
合计			6.22	100.00%
村庄建设边界			2.95	



南滨农场红峰区——红卫队居民点

规划概要：

安置连队：卫队安置点拟安置红峰区红卫队、红岛队、南海队、南风队；金鸡区前锋队、果林队、前卫队；赤草管区三陵队、光明连队、三陵胶场队。

人口情况：红卫队安置点总现状户数290户，总现状人口1131人，总规划户数363户，总规划人口1294人。

规划用地：红卫队建设用地6.83公顷，其中农场连队居住用地6.83公顷。

公共服务设施：安置点统筹布局新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、红卫队安置点用地容积率 ≤ 1.5 ，楼层不得超过6层，建筑高度 ≤ 20 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 40\%$ 。

2、道路及退线控制：新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

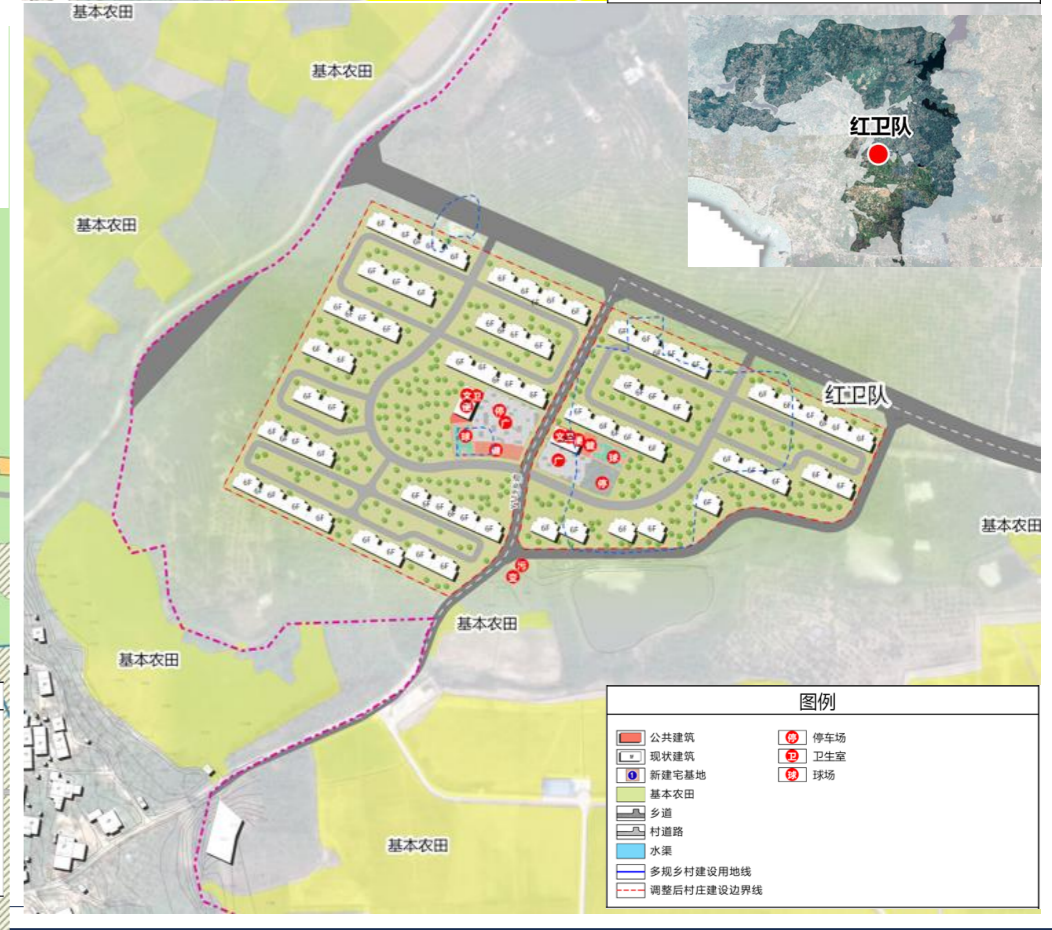
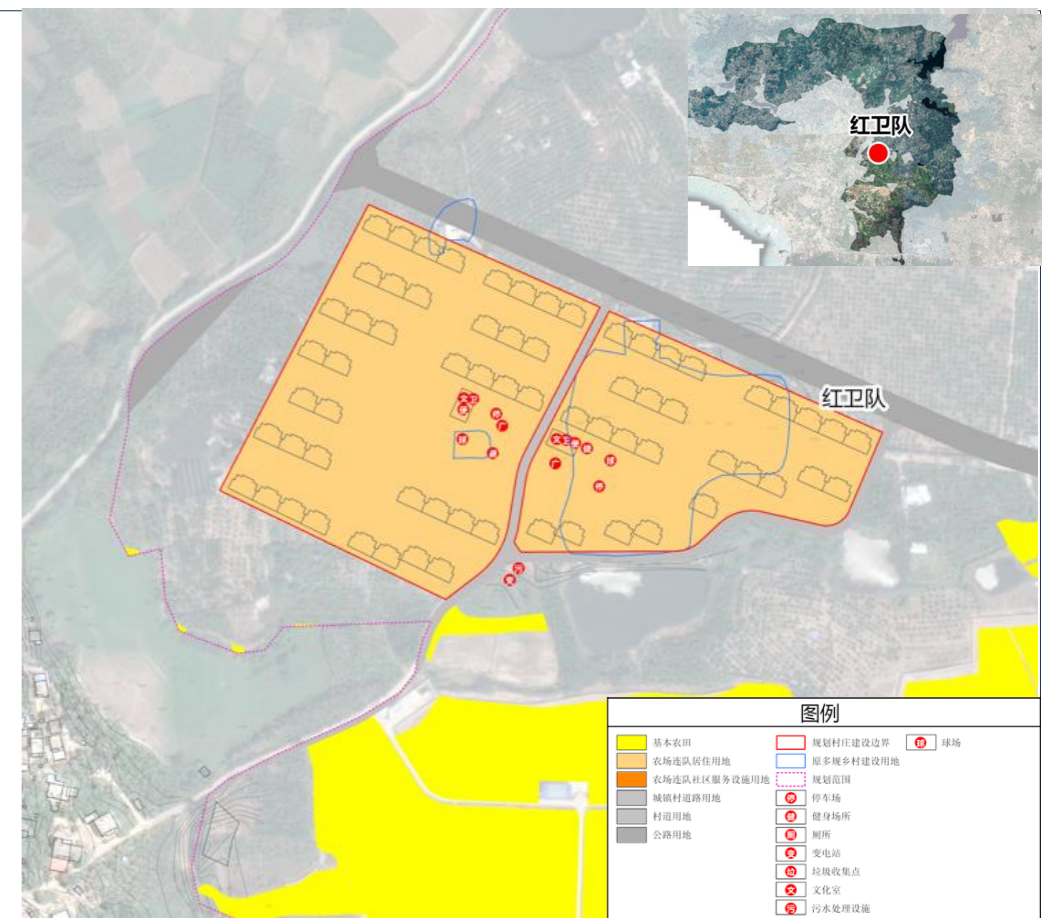
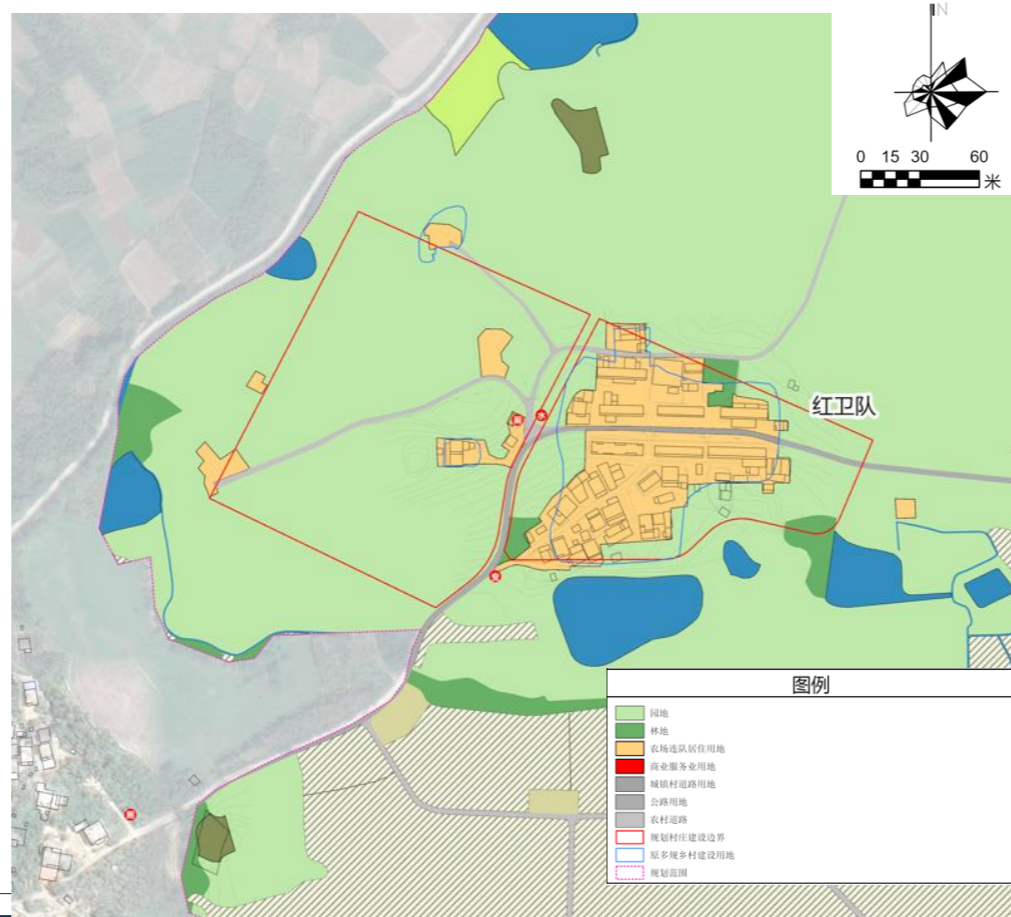
3、连队安全和防灾减灾：新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导：建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导：公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		6.83	100.00%
合计			6.83	100.00%
村庄建设边界			6.83	



南滨农场红峰区——红峰队居民点

规划概要：

安置连队：红峰队安置点原址保留红峰队，拟安置红光队、与红泉队。

人口情况：红峰队现状户数为59户，现状人口169人，规划户数74户，规划人口193人。

规划用地：红峰队建设用地2.77公顷，其中农场连队居住用地2.77公顷。

公共服务设施：安置点统筹布局新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、红峰队安置点用地容积率 ≤ 1.2 ，楼层不得超过4层，建筑高度 ≤ 12 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 40\%$ 。

2、道路及退线控制：新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

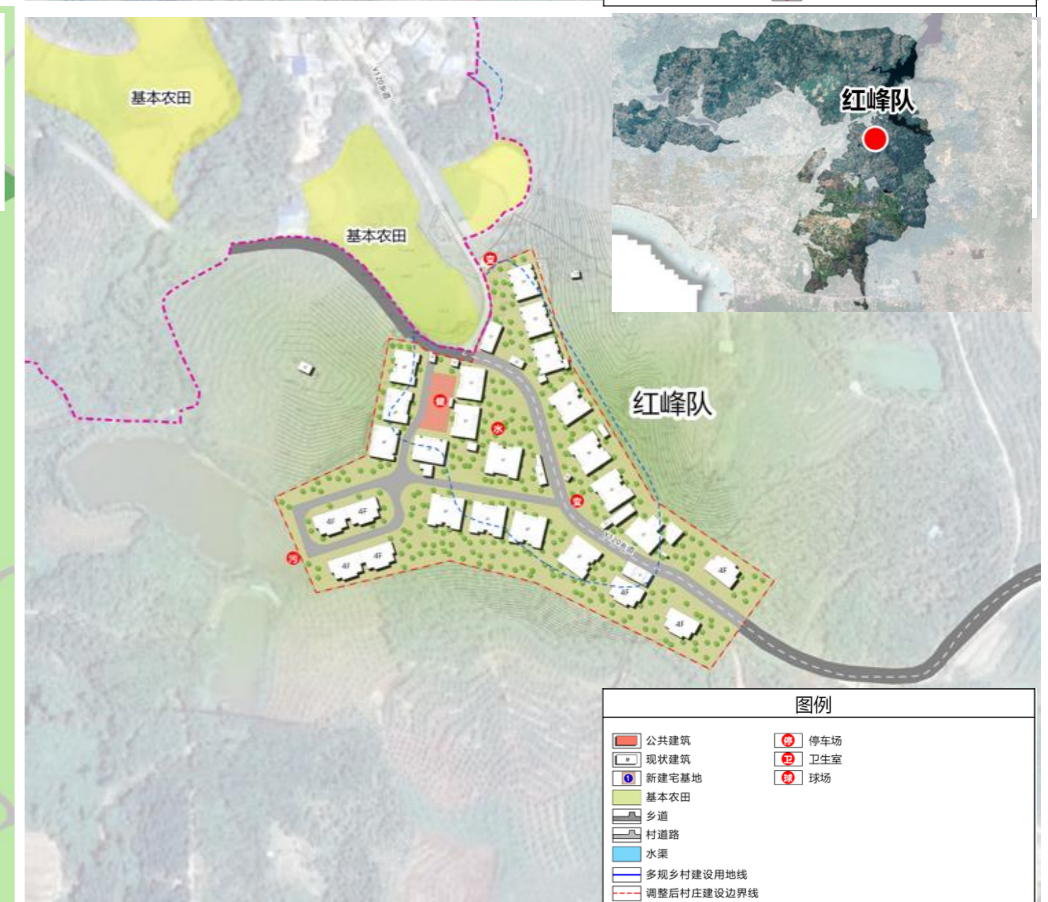
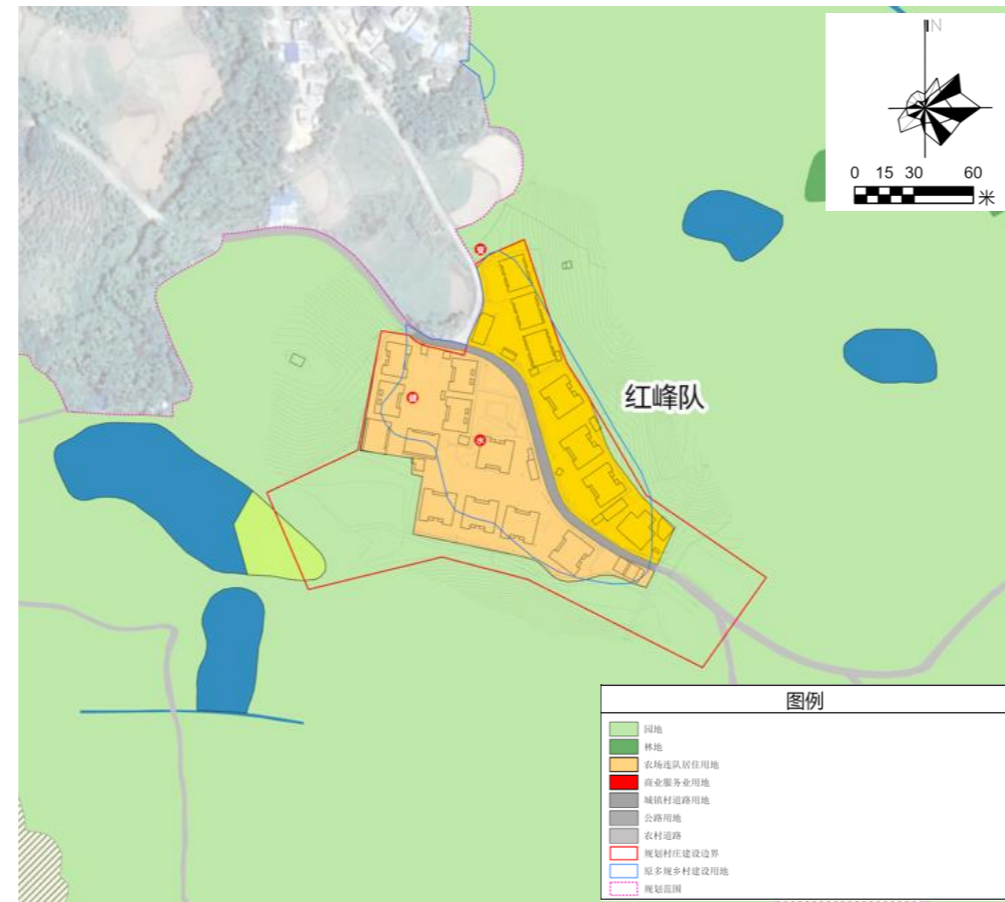
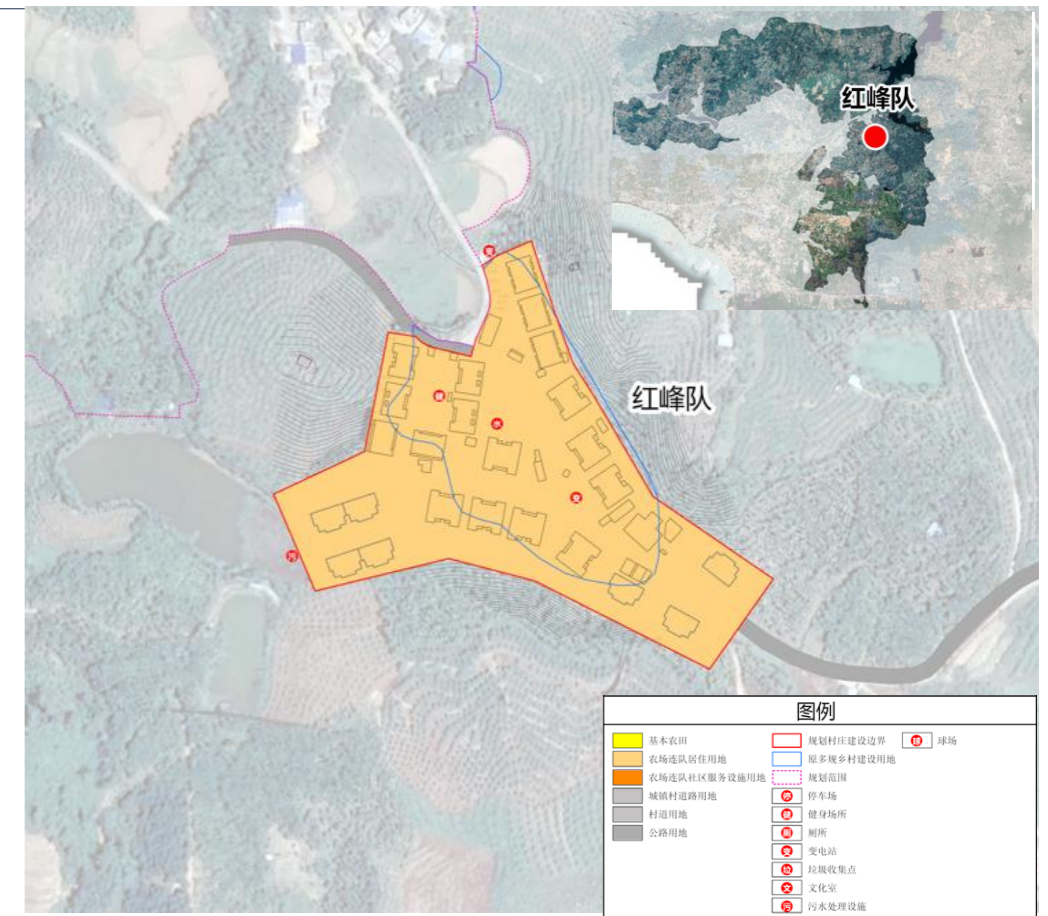
3、连队安全和防灾减灾：新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导：建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导：公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.77	100.00%
合计			2.77	100.00%
村庄建设边界			2.77	



南滨农场红华区——红华队居民点

规划概要：

现状用地：红华队现状农场连队的居住用地8.99公顷，农村宅基地0.05公顷，人均居住用地为151.29平方米

人口情况：现状户籍户数为98户，现状户籍人口597人，规划人口683人，152户，新增宅基地54户。

规划用地：红华队建设用地12.70公顷，其中农场连队居住用地9.17公顷，农场连队社区服务设施用地1.06公顷。

公共服务设施：连队现状公服设施较为齐全，分别有文化室、休闲小广场、球场、戏台、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，适当新增相应小游园、形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、红华队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

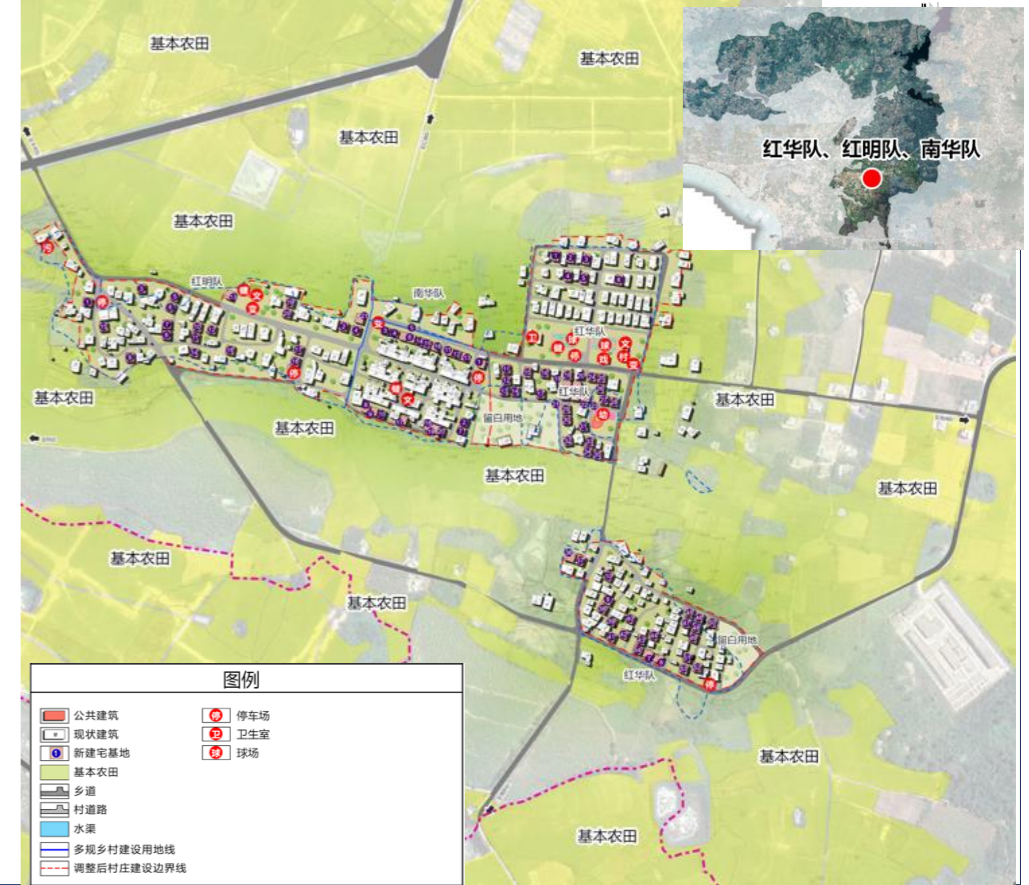
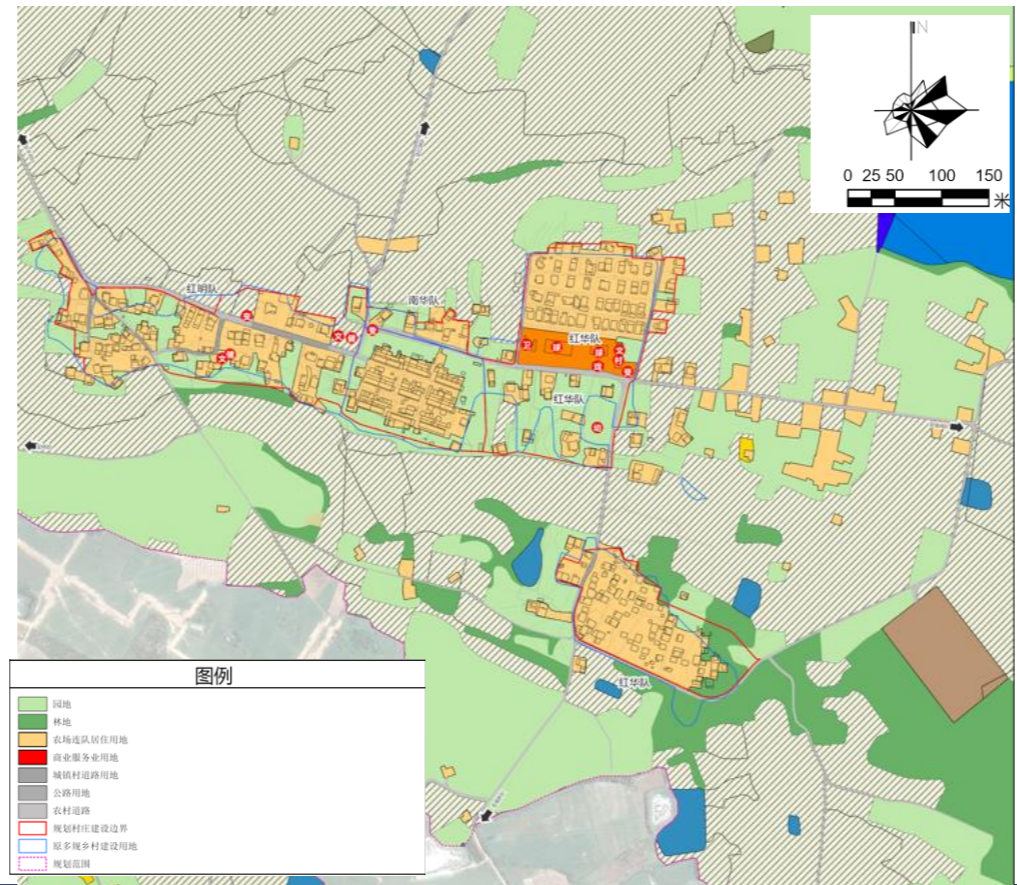
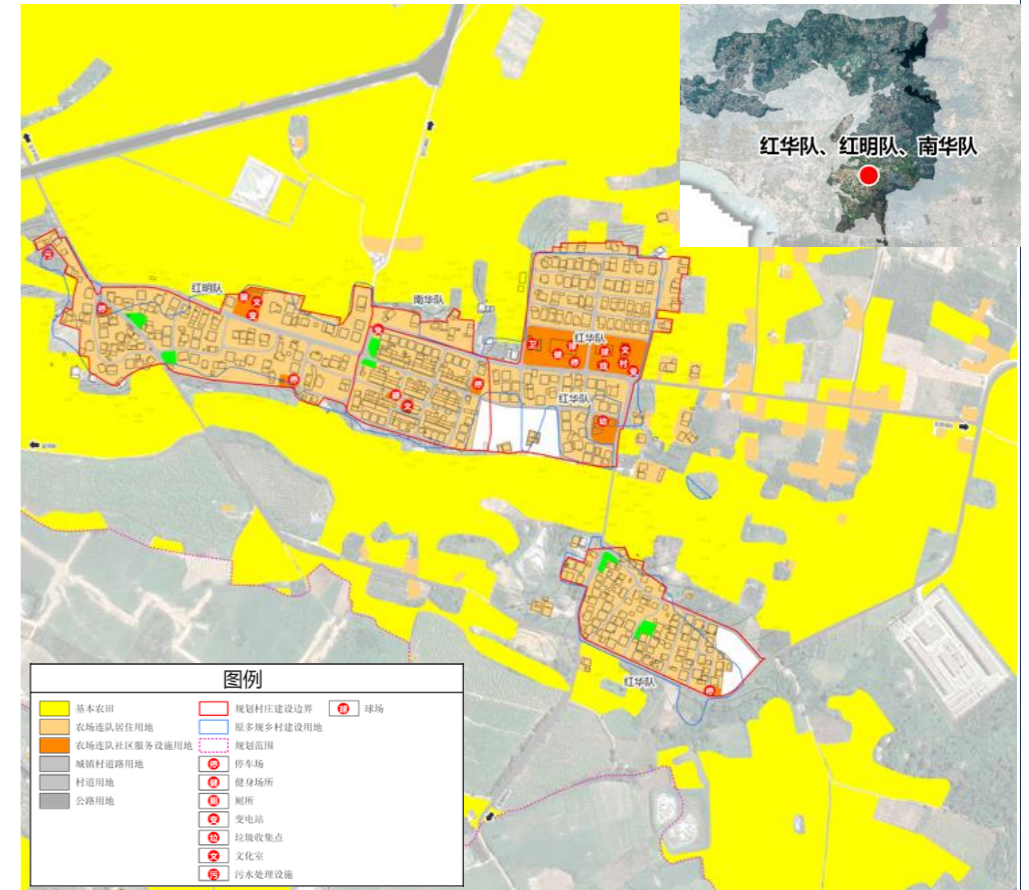
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

红华队规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		9.17	72.20%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		1.06	8.33%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		1.28	10.11%
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)		0.09	0.68%
留白用地 (16)			1.10	8.66%
合计			12.70	100.00%
村庄建设边界			9.51	



南滨农场红华区——红明队居民点

规划概要：

现状用地：红明队连队居住用地3.78公顷，农村宅基地0.10公顷。人均建设用地面积为211.83平方米

人口情况：红明队现状户数为39户，现状人口183人规划人口209人，51户。分户需求12户。

规划用地：红明队建设用地5.49公顷，其中农场连队居住用地4.68公顷，农场连队社区服务设施用地0.24公顷。

公共服务设施：明队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、红明队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

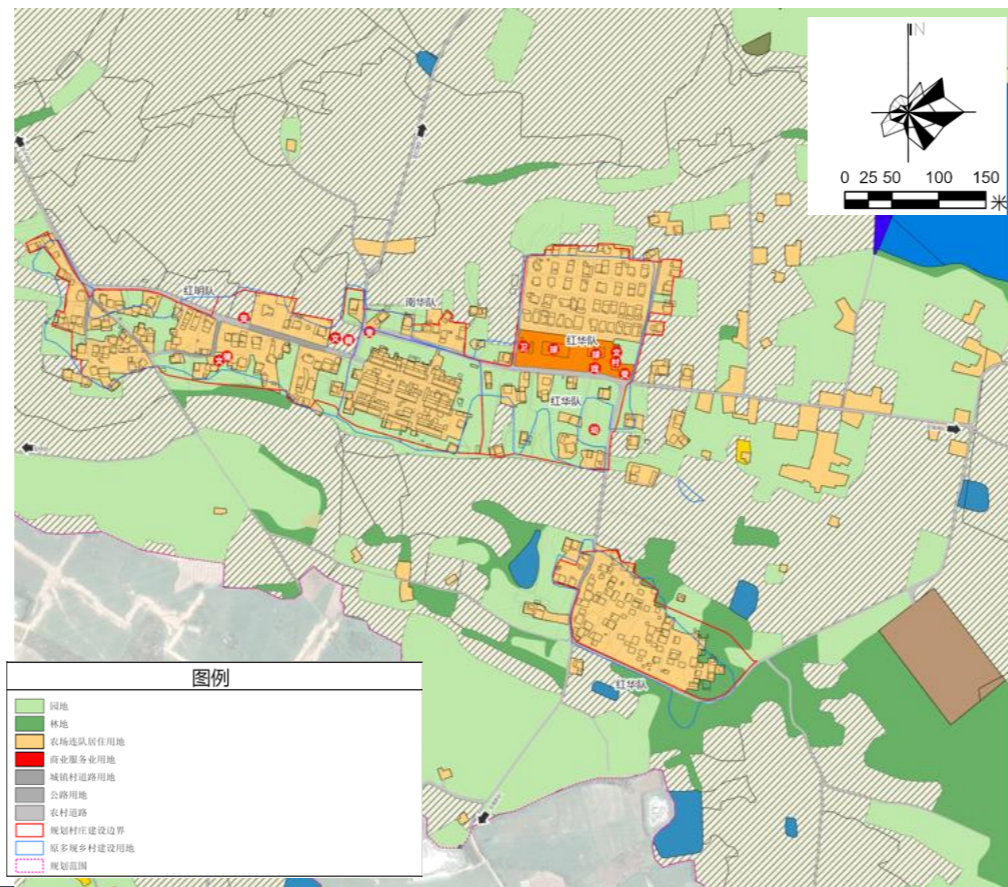
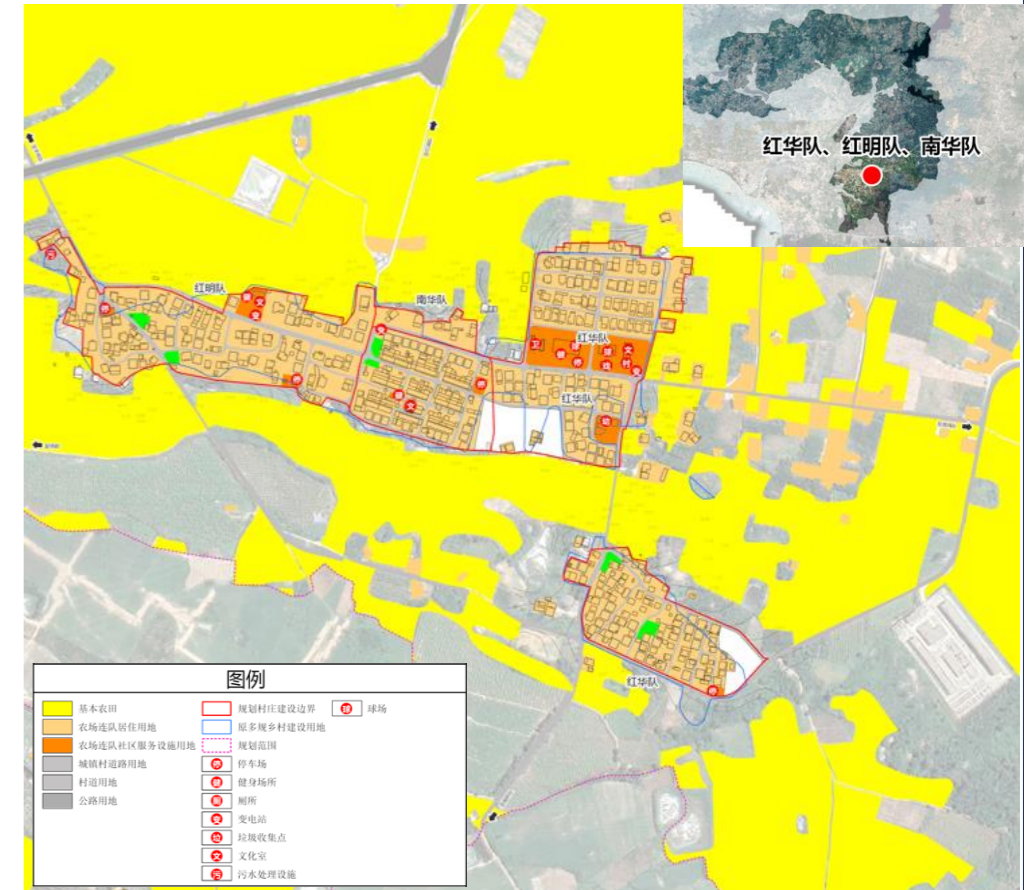
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		4.68	85.24%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.24	4.33%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.50	9.05%
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)		0.08	1.38%
合计			5.49	100.00%
村庄建设边界			5.27	



南滨农场红华区——南华队居民点

规划概要：

现状用地：连队居住用地1.51公顷，人均建设用地面积为41.44平方米。

人口情况：南华队远期规划人口416人，111户。

规划用地：南华队建设用地2.71公顷，其中农场连队居住用地1.96公顷，农场连队社区服务设施用地0.09公顷。

公共服务设施：南华队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、南华队属于难侨队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过120平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

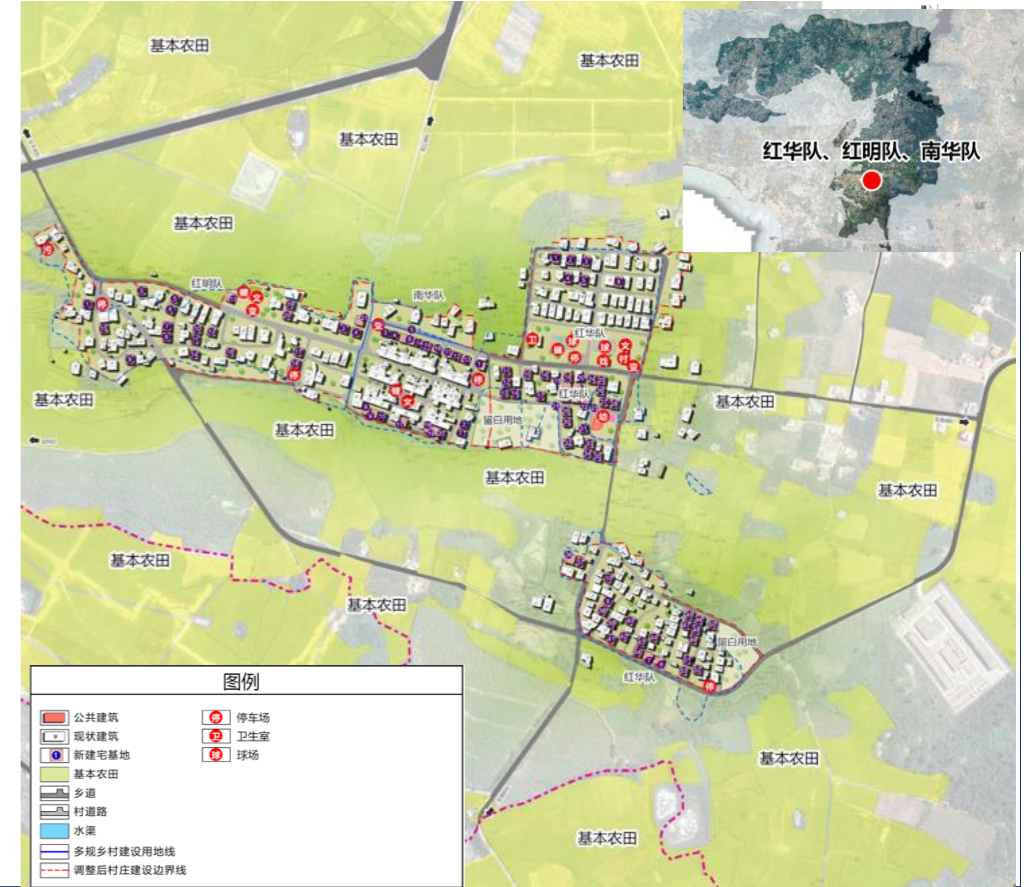
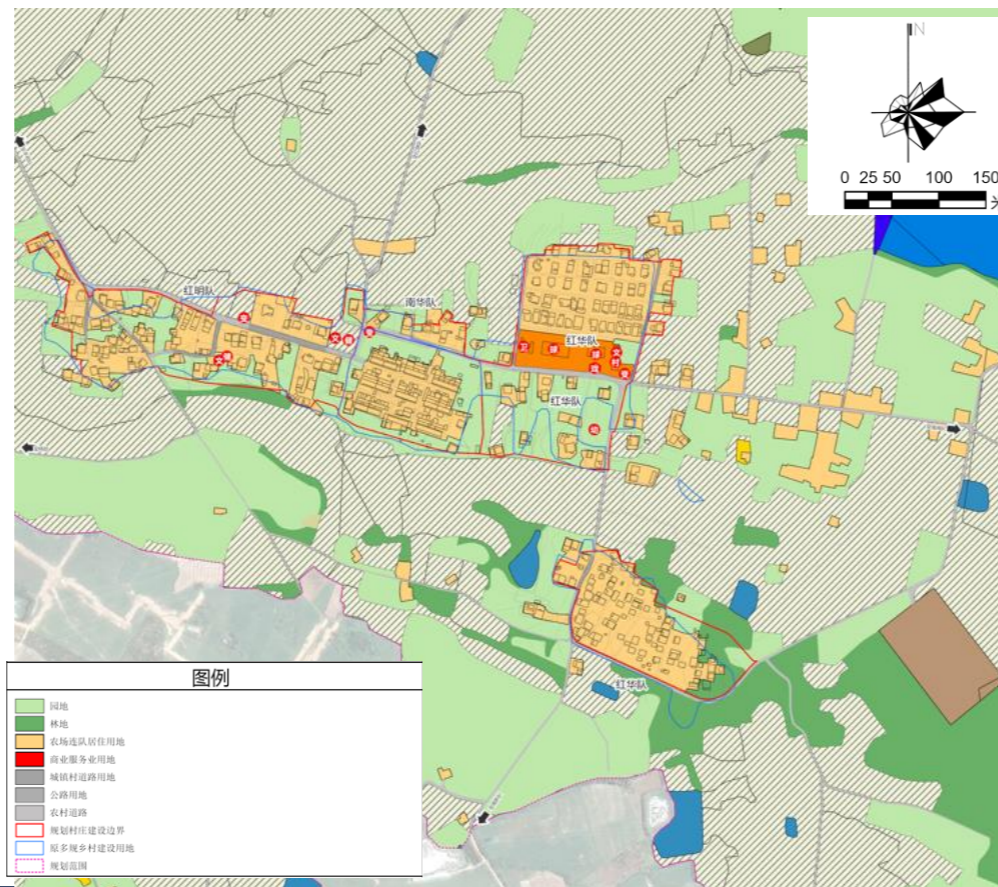
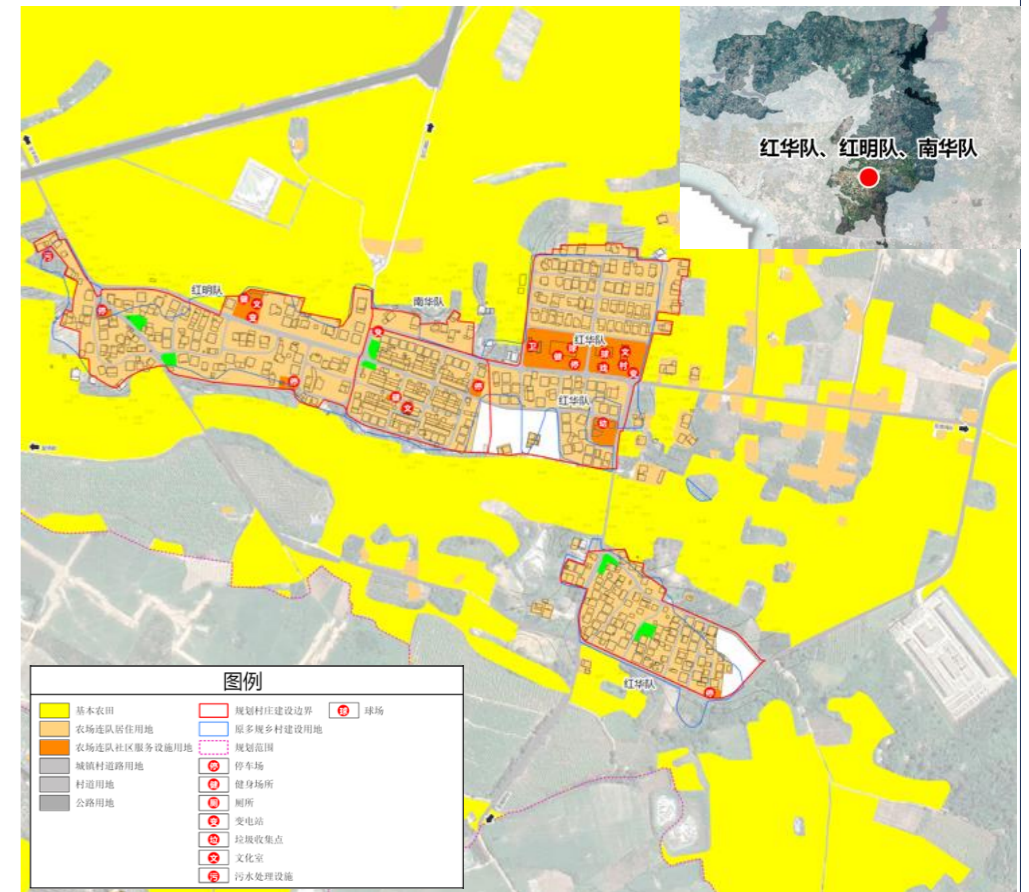
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		1.96	72.54%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.09	3.15%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.46	17.02%
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)		0.05	1.97%
留白用地 (16)			0.14	5.32%
合计			2.71	100.00%
村庄建设边界			2.71	



南滨农场红华区——红旗队居民点

规划概要：

现状用地：红旗队现状农场连队居住用地7.59公顷，人均建设用地面积为123.20平方米。

人口情况：红旗队远期规划人口705人，169户。

规划用地：红旗队建设用地10.27公顷，其中农场连队居住用地7.13公顷，农场连队社区服务设施用地0.17公顷。

公共服务设施：红旗队为集聚提升类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建文化室、卫生所、休闲广场、便民服务中心、社会停车场等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、红旗队属于难侨队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过120平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

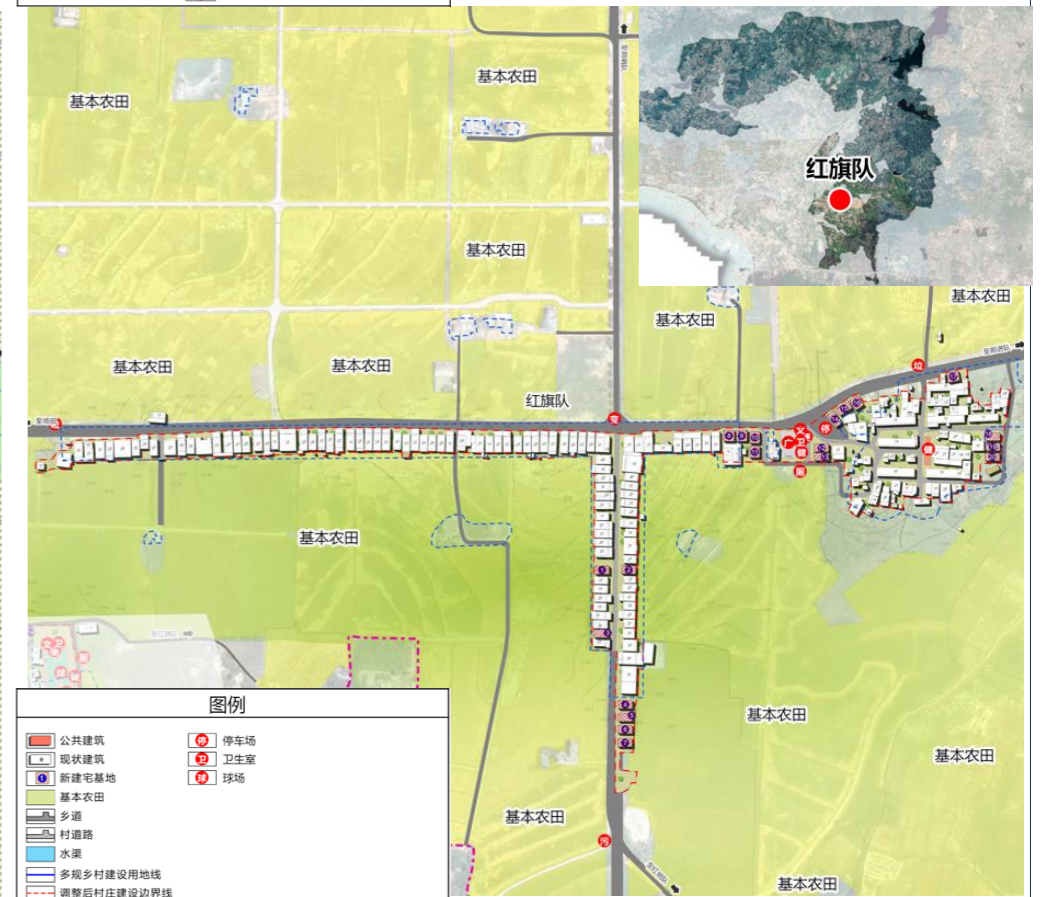
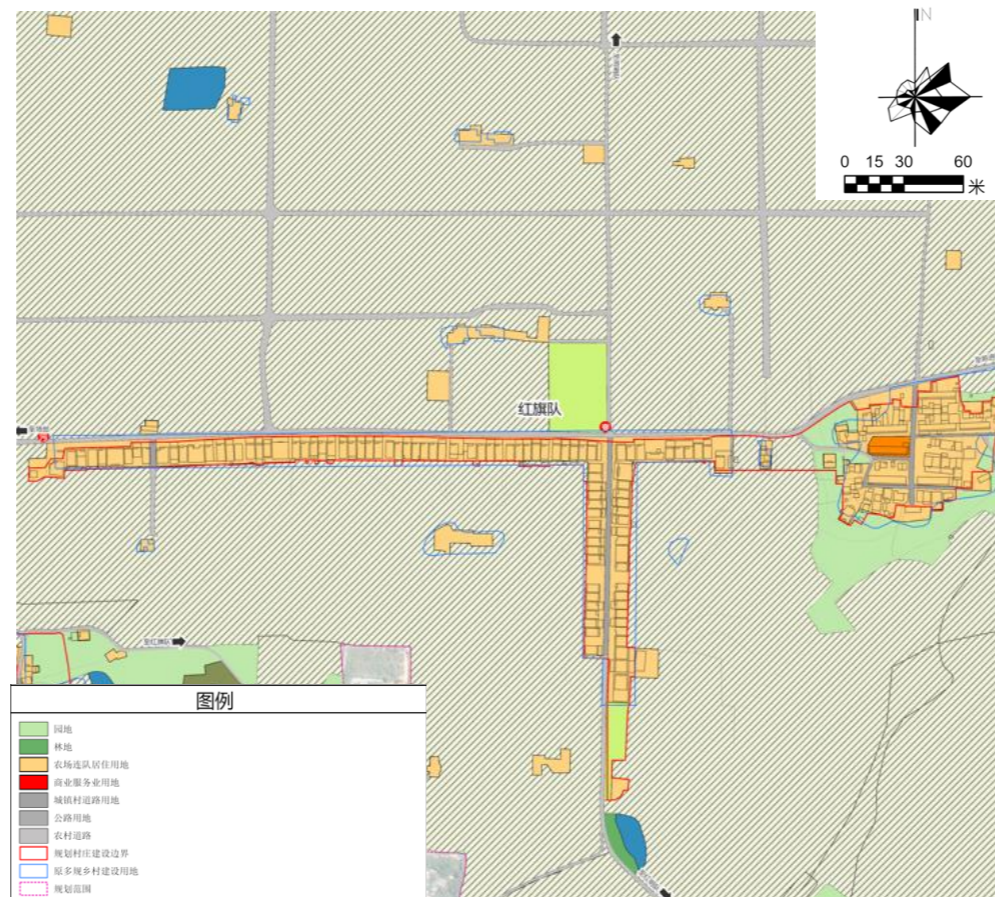
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		7.13	69.45%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.17	1.61%
公共管理与公共服务用地 (08)	中小学用地 (080403)		2.61	25.47%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.36	3.47%
合计			10.27	100.00%
村庄建设边界			5.14	



南滨农场红华区——东升队居民点

规划概要：

现状用地：东升队现状农场连队居住用地5.42公顷，人均建设用地面积为132.77平方米。

人口情况：东升队远期规划人口467人，104户。

规划用地：东升队建设用地5.91公顷，其中农场连队居住用地5.05公顷，农场连队社区服务设施用地0.26公顷。

公共服务设施：东升队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建文化室，满足农民群众基本文化需求，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、东升队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

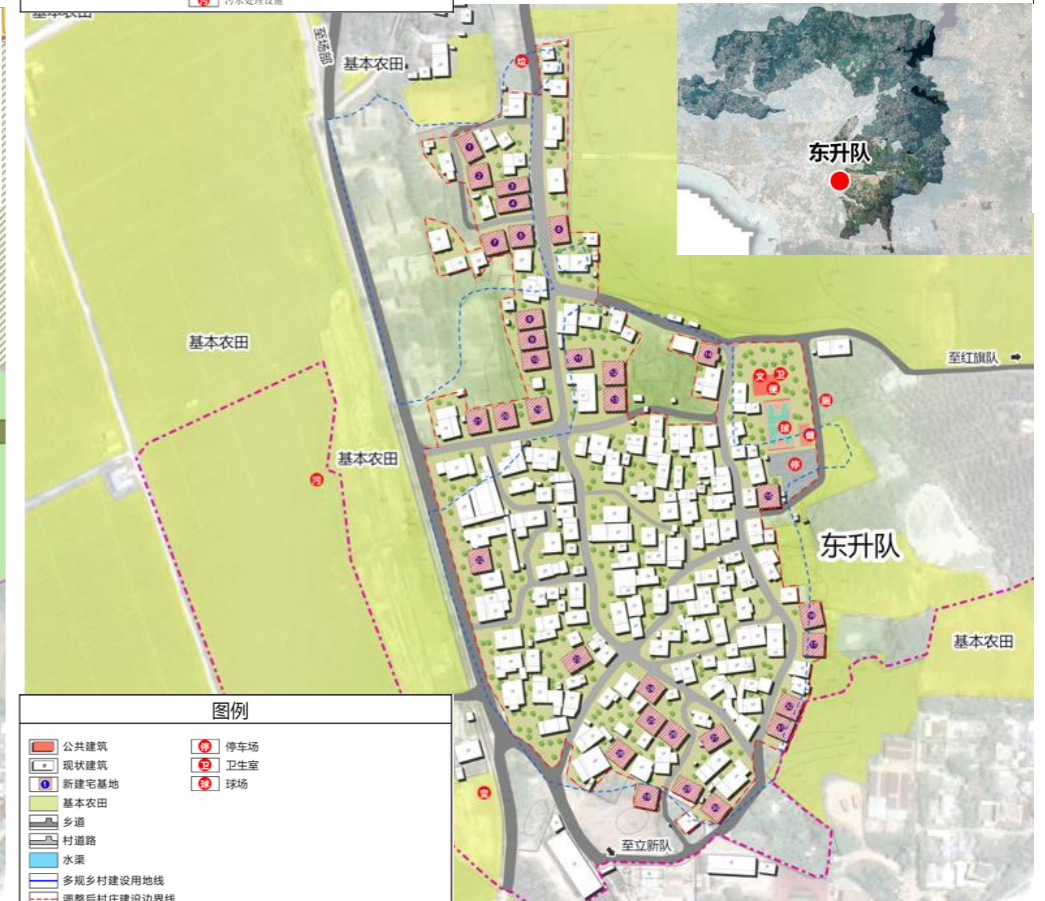
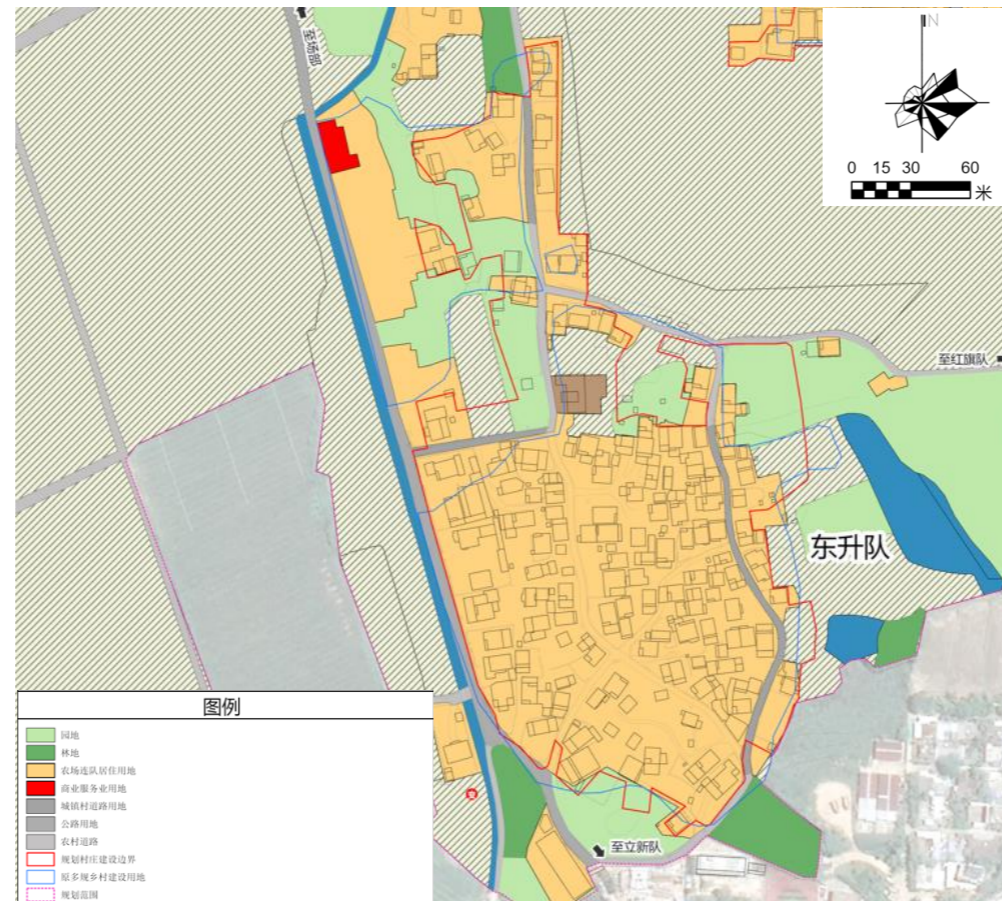
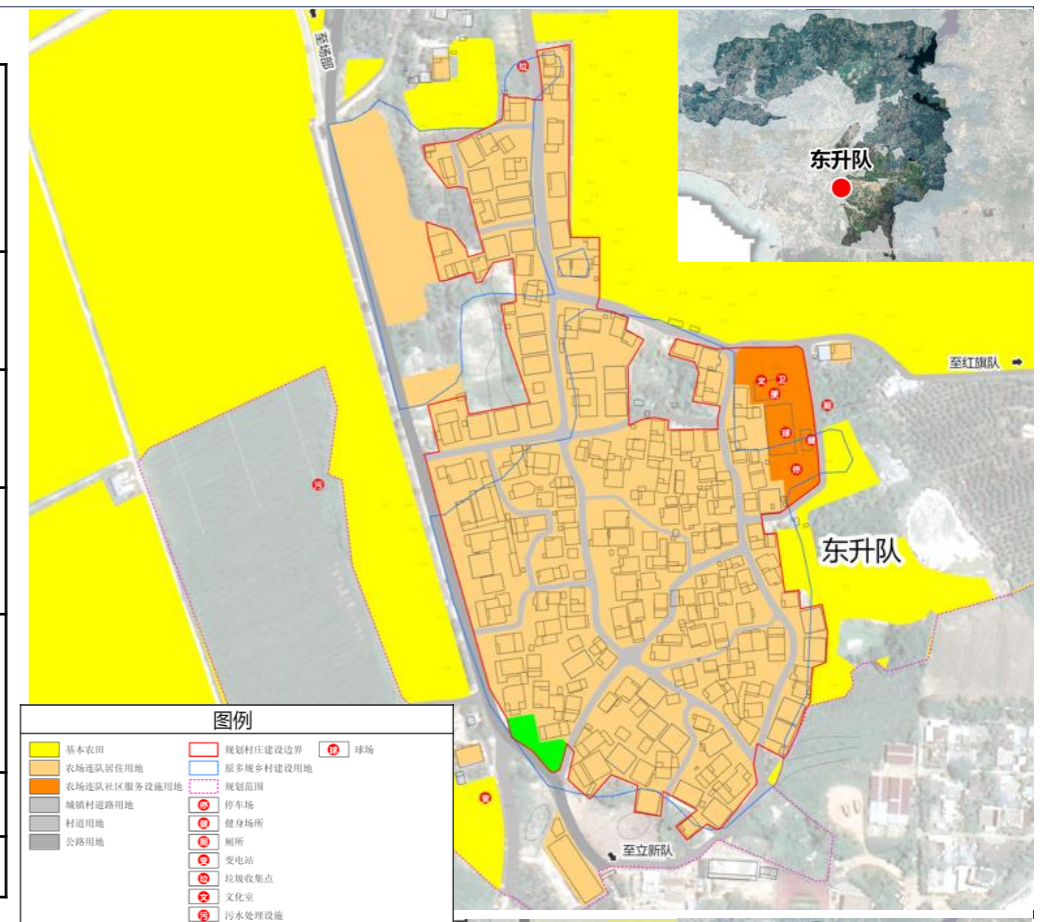
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		5.05	85.46%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.26	4.36%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.55	9.36%
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)		0.05	0.82%
合计			5.91	100.00%
村庄建设边界			5.35	



南滨农场红华区——立新队居民点

规划概要：

现状用地：立新队现状农场连队的居住用地2.61公顷，农村宅基地0.14公顷，人均建设用地面积为109.16平方米。

人口情况：立新队远期规划人口288人，60户。

规划用地：立新队建设用地3.83公顷，其中农场连队居住用地3.02公顷，农场连队社区服务设施用地0.17公顷。

公共服务设施：立新队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建社会停车场、建设场所，满足农民群众基本文化需求，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、立新队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

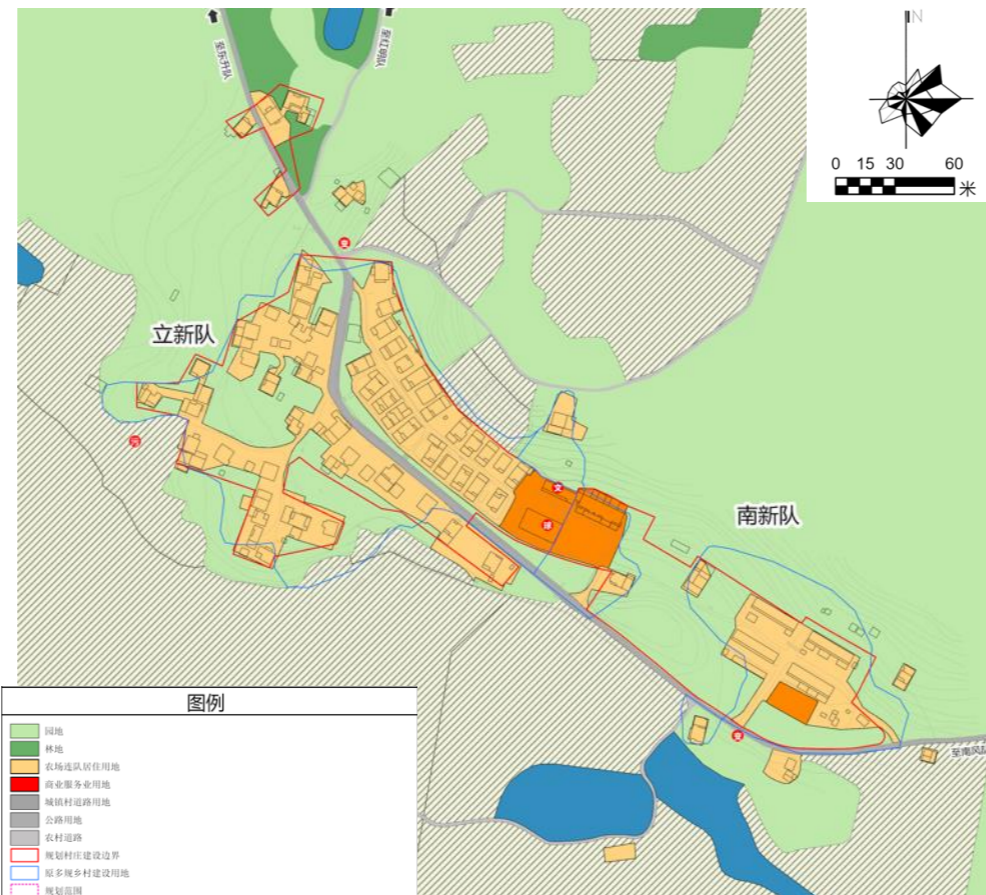
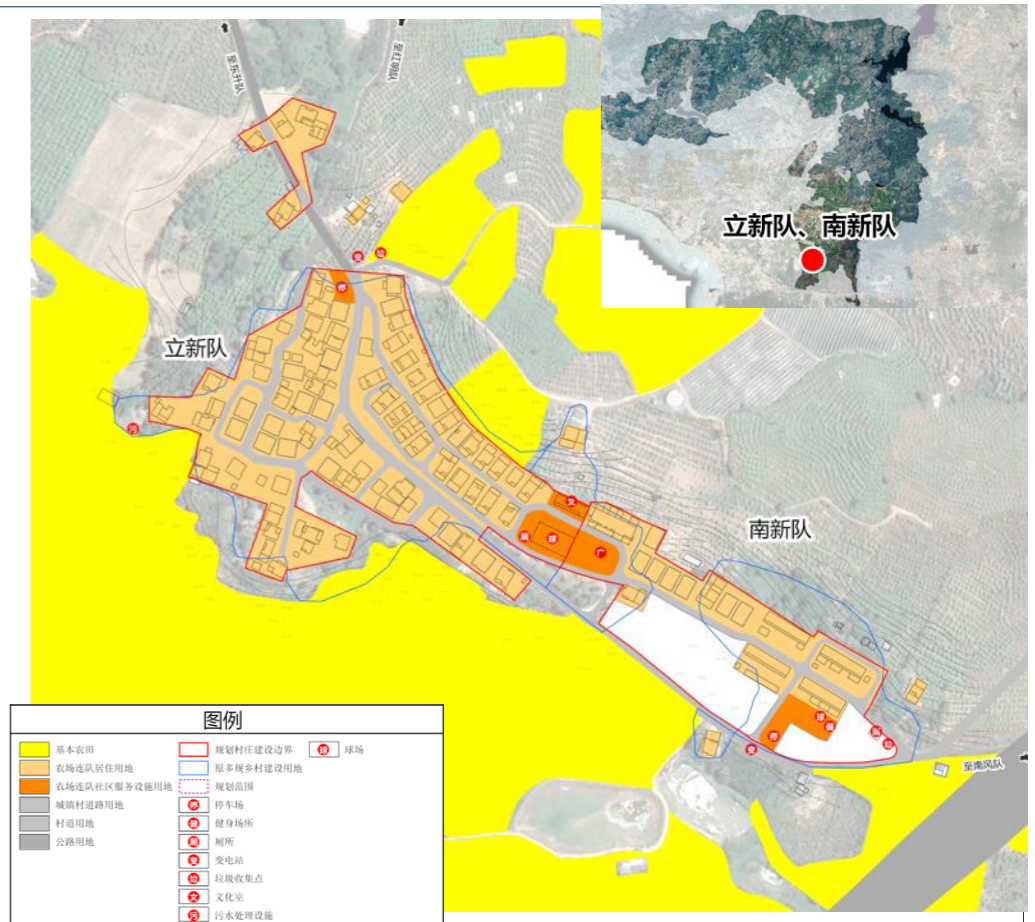
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		3.02	78.97%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.17	4.39%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.64	16.64%
合计			3.83	100.00%
村庄建设边界			3.65	



南滨农场红华区——南新队居民点

规划概要：

现状用地：南新连队居住用地0.91公顷，人均居住用地面积为114.89平方米。

人口情况：南新队远期规划人口90人，31户。

规划用地：南新队建设用地2.01公顷，其中农场连队居住用地0.88公顷，农场连队社区服务设施用地0.19公顷。

公共服务设施：南新队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建健身场所、休闲广场、停车场（配建新能源充电桩）等公共服务设施，满足农民群众基本文化、休闲锻炼需求，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、南新队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

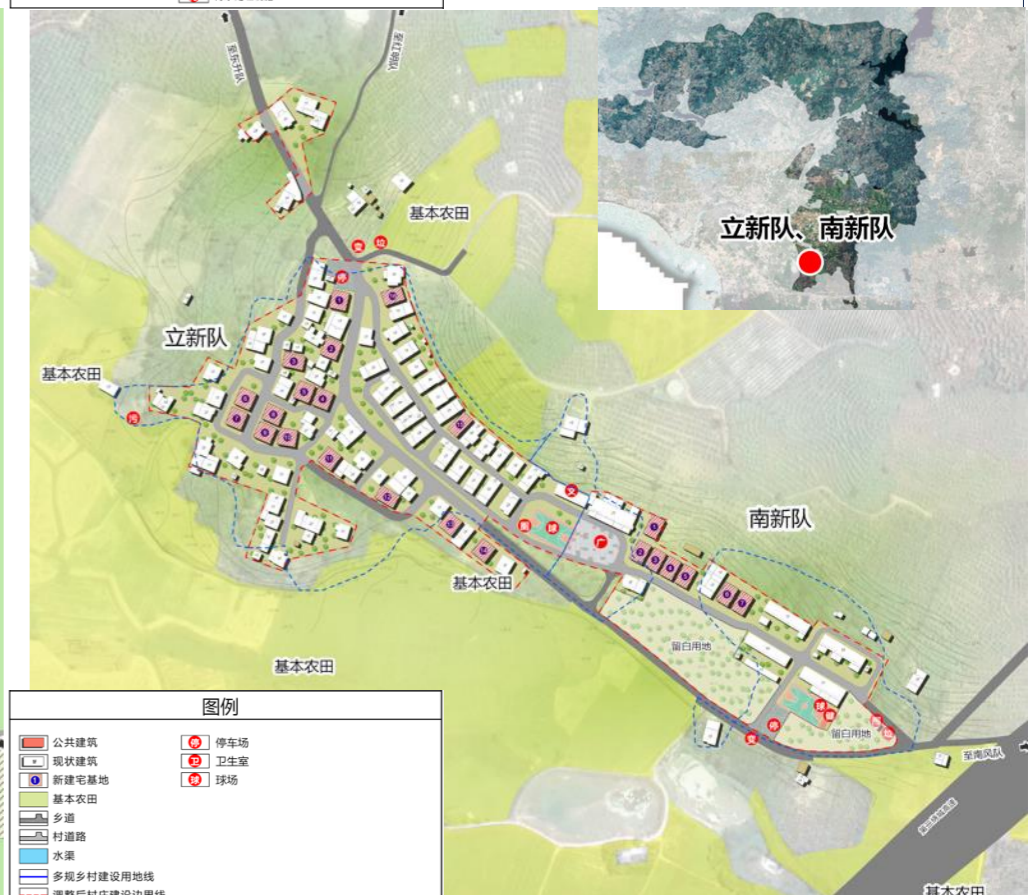
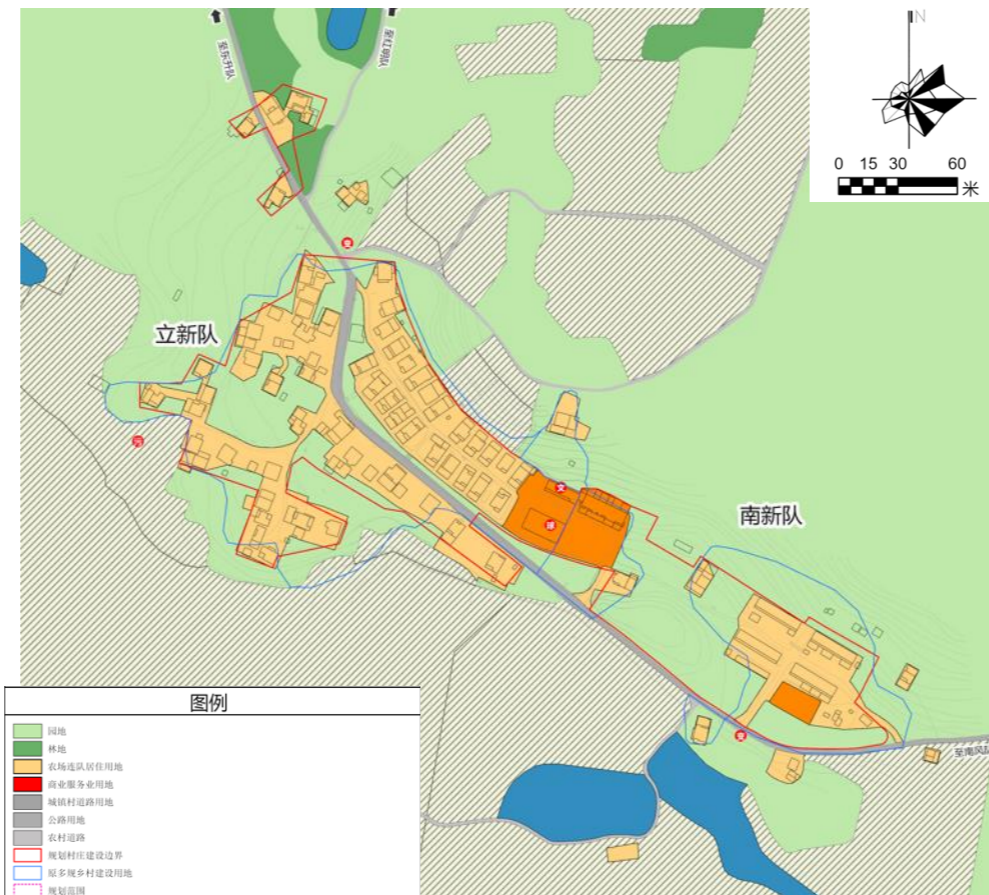
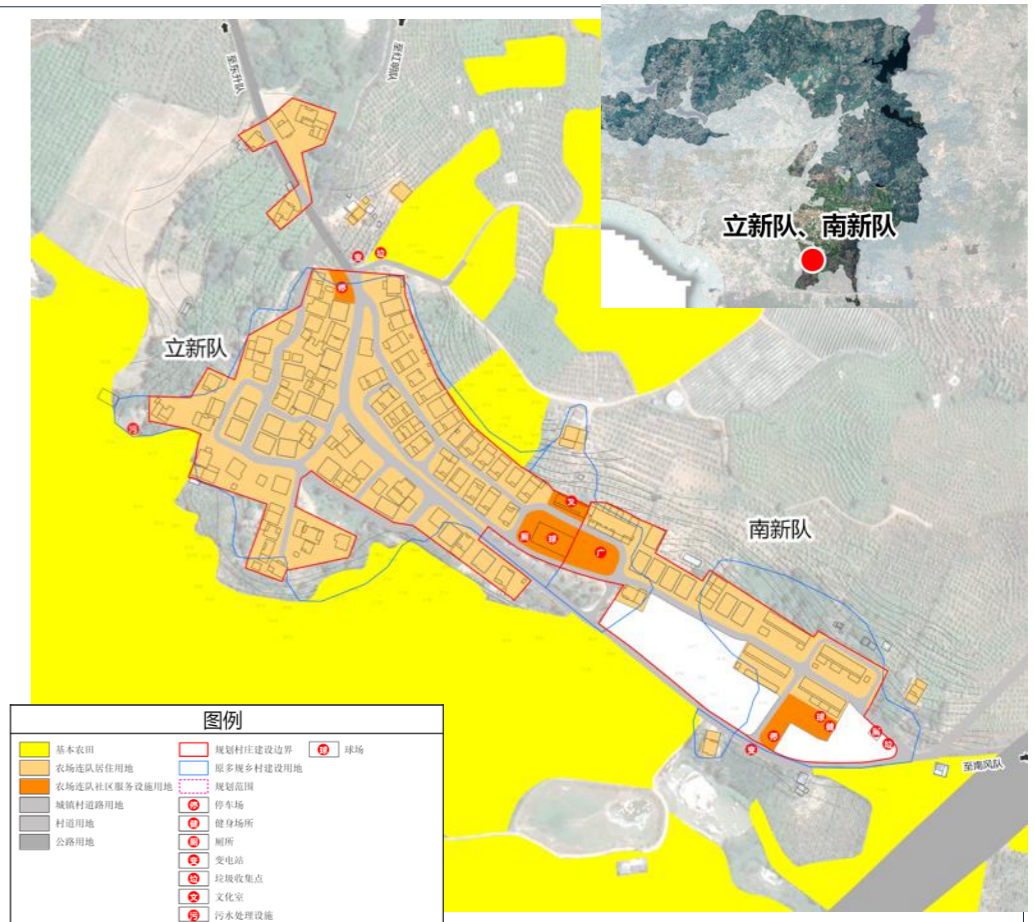
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		0.88	43.68%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.19	9.28%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.21	10.27%
留白用地 (16)			0.74	36.77%
合计			2.01	100.00%
村庄建设边界			1.89	



南滨农场金鸡区——红岭队居民点

规划概要：

现状用地：红岭队现状农场连队居住用地2.78公顷，人均建设用地面积为113.07平方米。

人口情况：红岭队远期规划人口281人，60户。

规划用地：红岭队建设用地2.58公顷，其中农场连队居住用地2.09公顷，农场连队社区服务设施用地0.26公顷。

公共服务设施：红岭队为基础整治类，现在公服设施已较为齐全，满足居民日常需求，本次规划新增加垃圾收集点、停车场（配建新能源充电桩）等公共服务设施，提升环境。

建设管控要求：

1、红岭队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

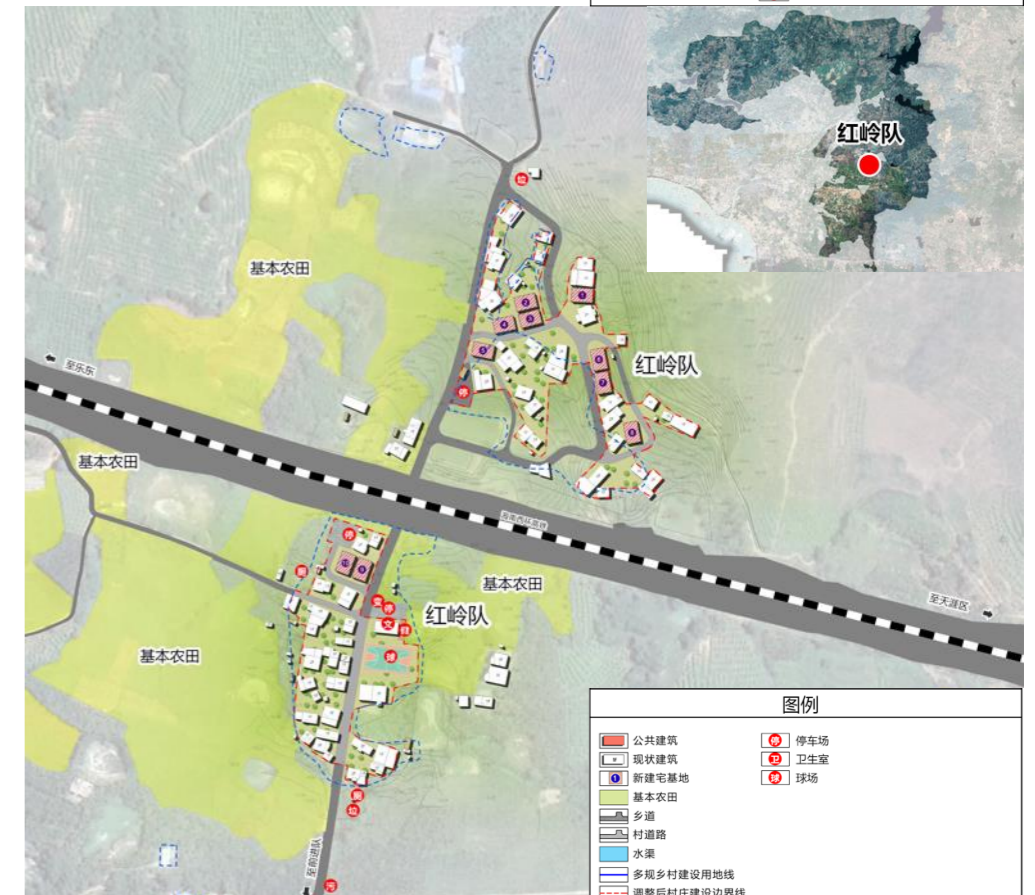
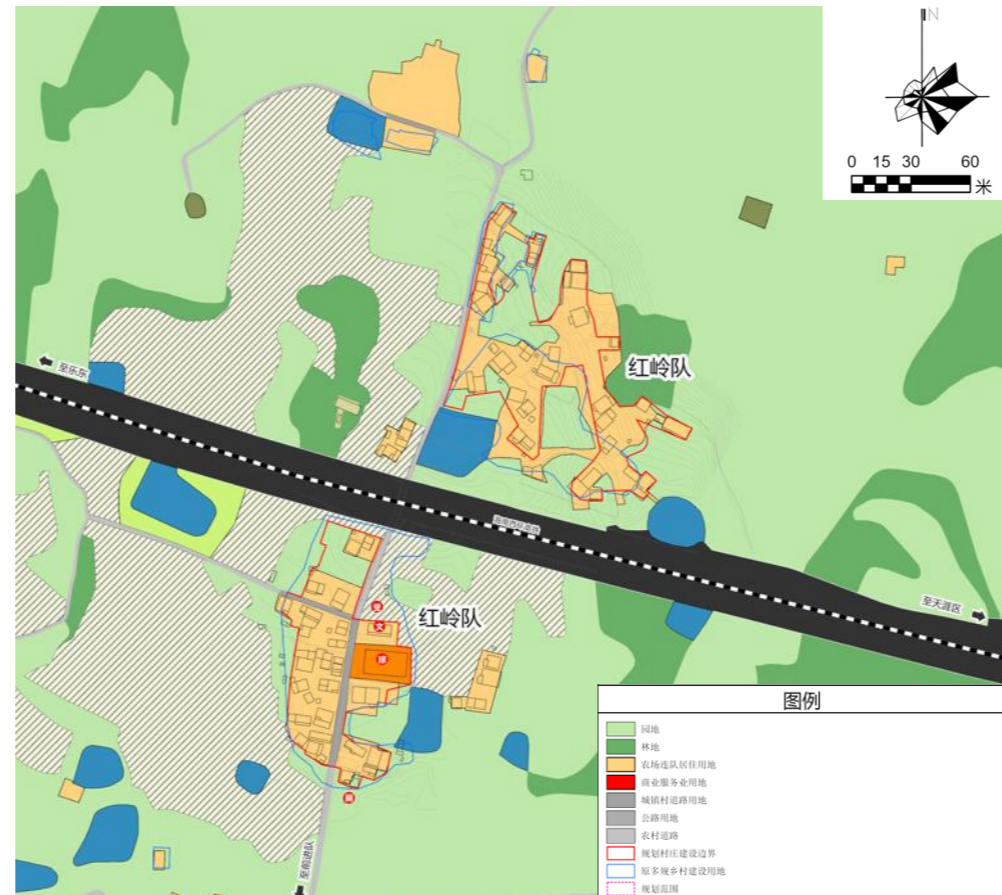
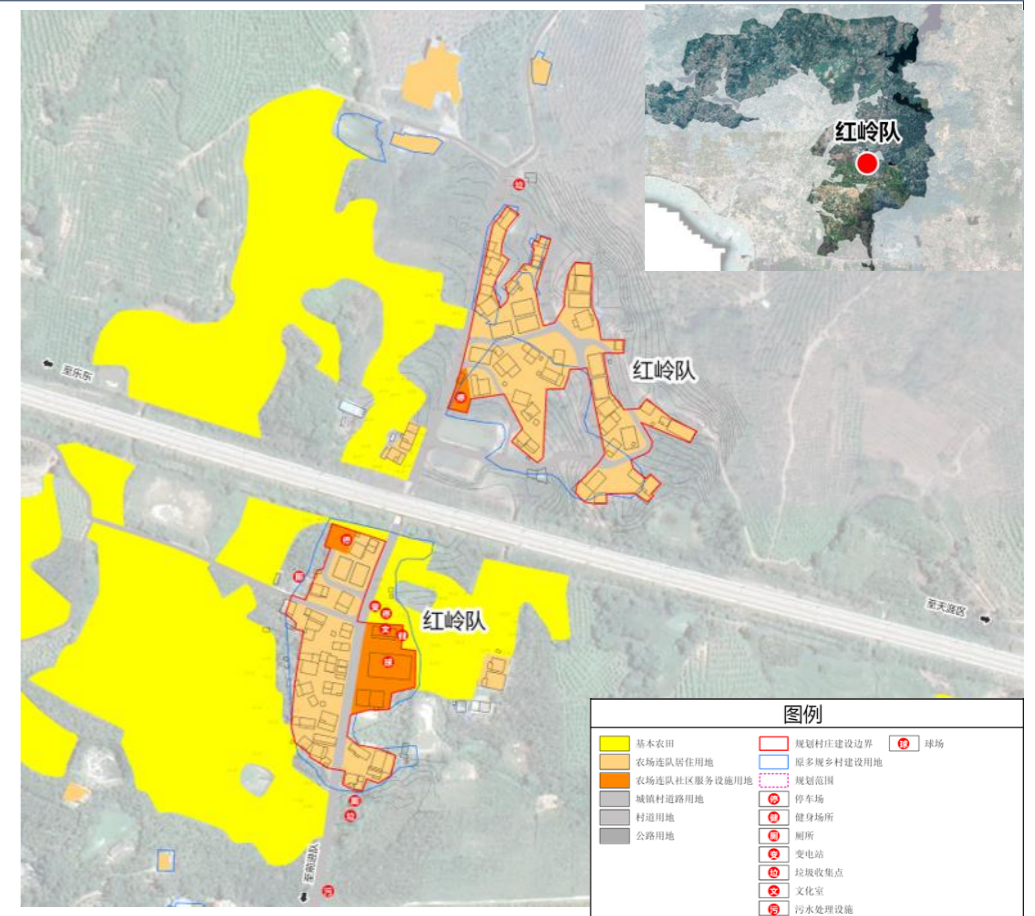
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.09	81.02%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.26	10.26%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.22	8.71%
合计			2.58	100.00%
村庄建设边界			2.15	



南滨农场金鸡区——曙光队居民点

规划概要：

现状用地：曙光队城镇住宅用地2.63公顷，人均建设用地面积为151.22平方米。

人口情况：曙光队远期规划人口199人，52户。

规划用地：曙光队建设用地3.05公顷，其中农场连队居住用地2.19公顷，农场连队社区服务设施用地0.12公顷。

公共服务设施：曙光队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建休闲广场、垃圾收集点、停车场（配建新能源充电桩）等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、曙光队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

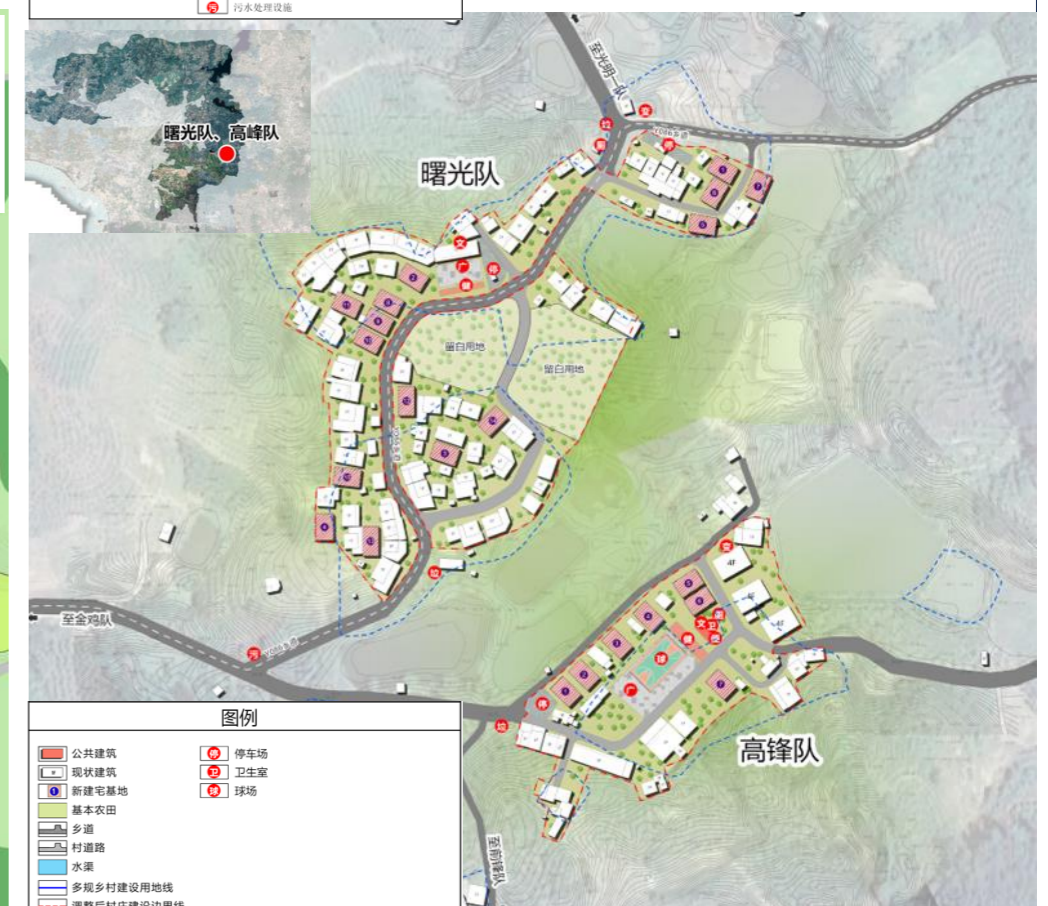
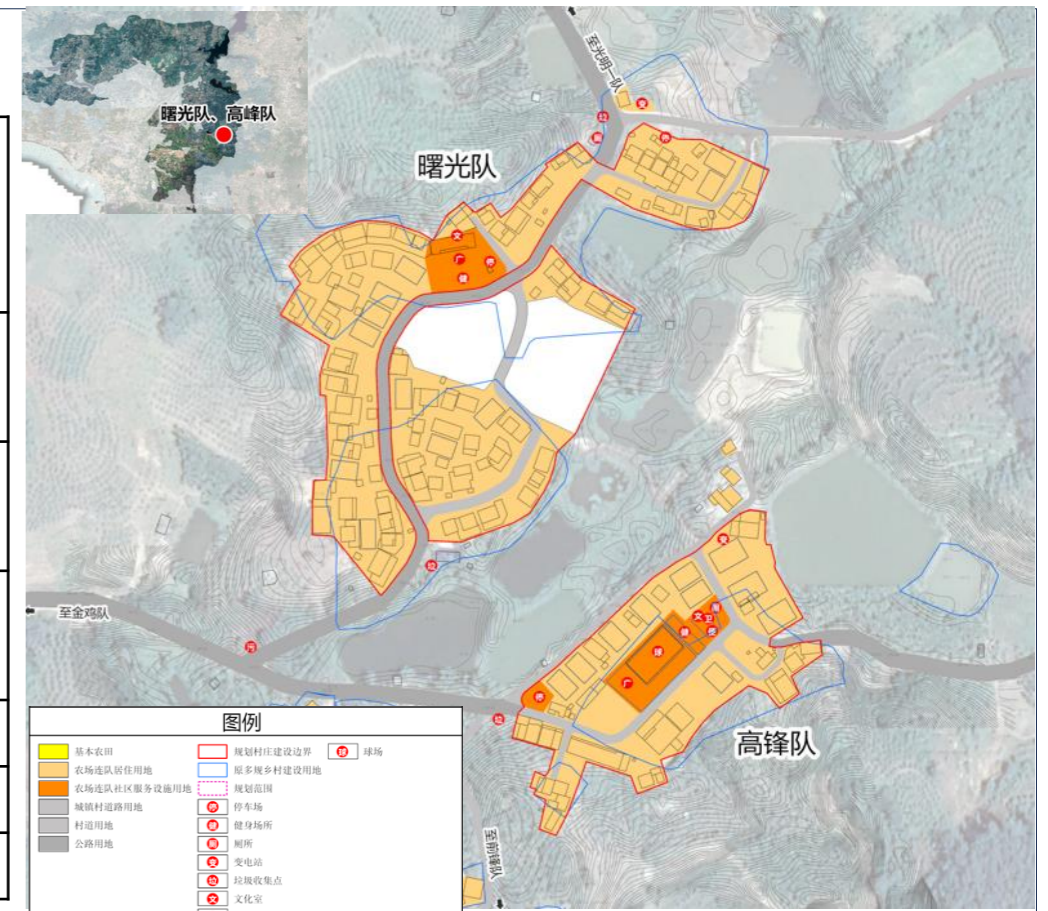
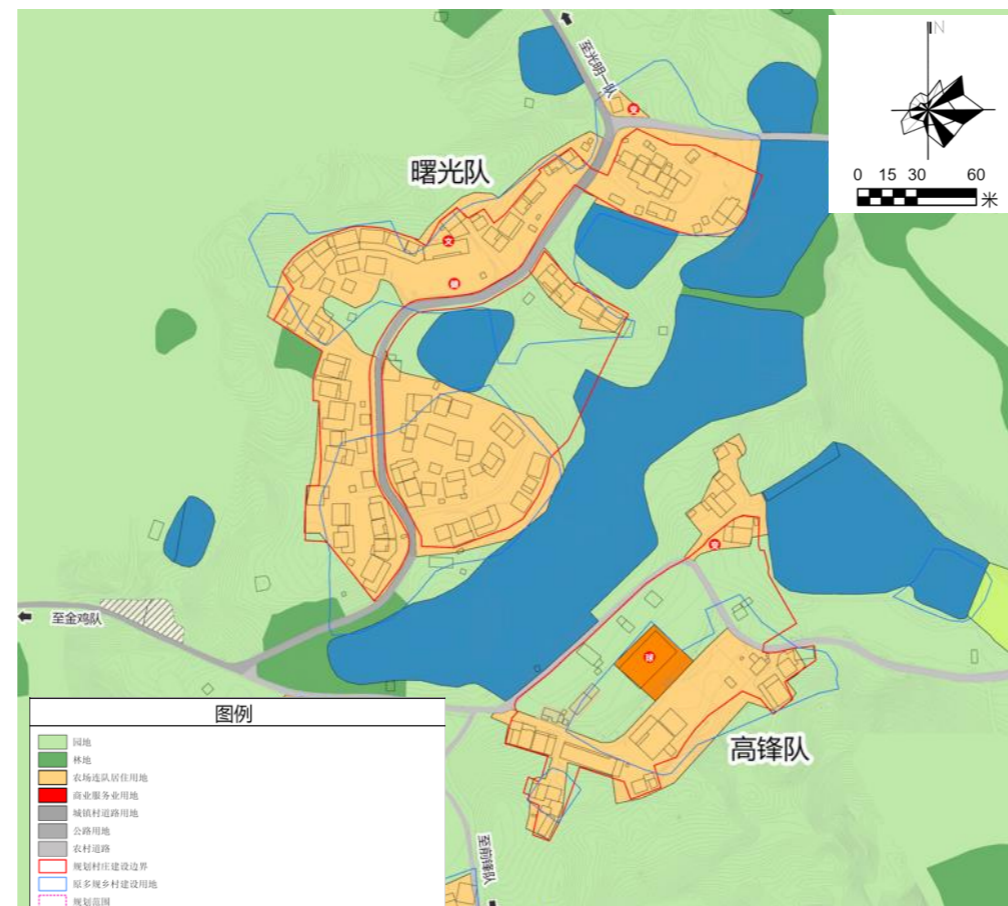
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.19	71.92%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.12	3.94%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.17	5.51%
留白用地 (16)			0.57	18.62%
合计			3.05	100.00%
村庄建设边界			3.03	



南滨农场金鸡区——高峰队居民点

规划概要：

安置情况：高峰队安置点，对高峰队基础整治基础，并在高峰队北侧拟安置光明（1队、2队）

人口情况：高峰队远期规划人口128人，36户。光明队远期规划人口101人，21户。

规划用地：规划建设用地1.81公顷，其中农场连队居住用地1.46公顷，农场连队社区服务设施用地0.21公顷。

公共服务设施：高峰队特色保护类、集中安置类连队，完善连队配套设施，结合现状篮球场周边空地，新建文化室、卫生所、休闲广场、便民服务中心、健身场所、社会停车场等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、高峰队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

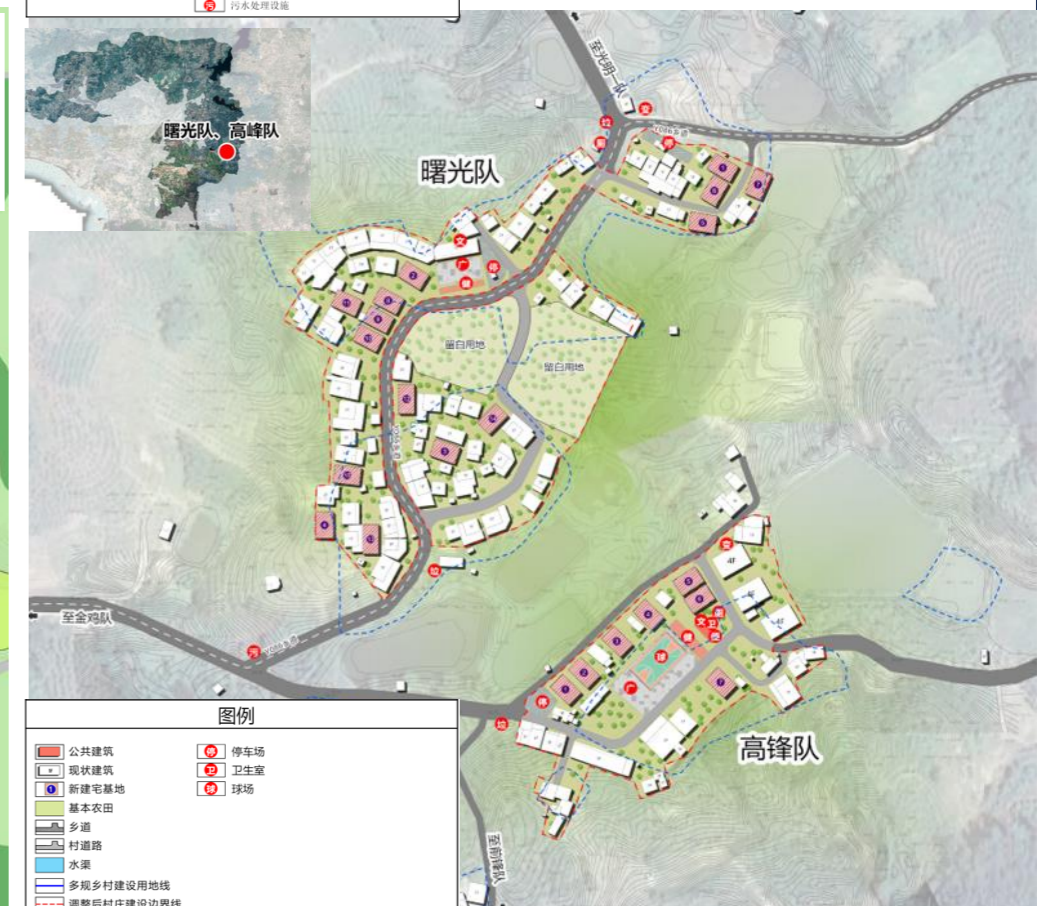
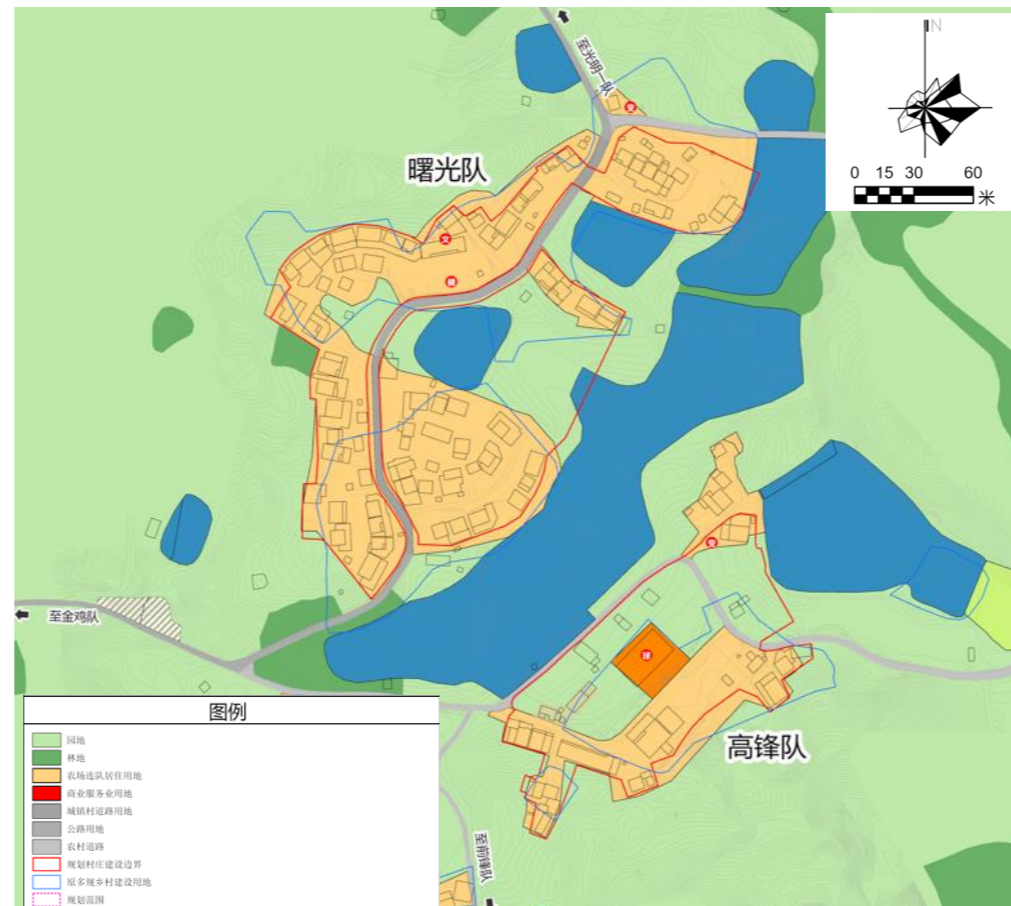
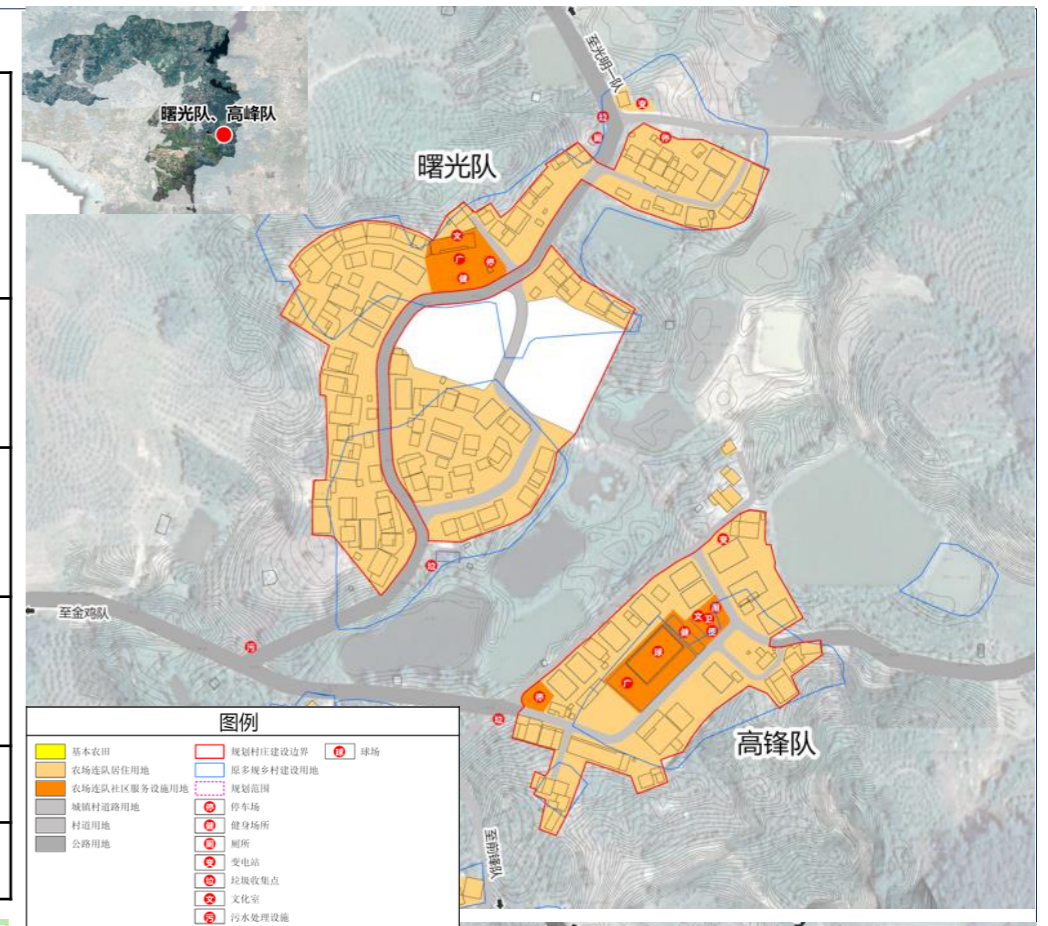
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		1.46	80.63%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.21	11.76%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.14	7.61%
合计			1.81	100.00%
村庄建设边界			1.39	



南滨农场金鸡区——红五月队居民点

规划概要：

现状用地：红五月队现状农场连队居住用地2.82公顷，人均建设用地面积为106.13平方米。

人口情况：红五月远期规划人口304人，61户。

规划用地：红五月队建设用地3.57公顷，其中农场连队居住用地2.48公顷，农场连队社区服务设施用地0.19公顷。

公共服务设施：红五月队为基础整治类，为解决连队现状存在的问题，提升村民生活质量，完善连队配套设施，结合连队现有公服设施周边或空地新建卫生室、垃圾收集点、停车场（配建新能源充电桩）等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心，提升人居环境。

建设管控要求：

1、红五月队属于并场队，依据《三亚市垦区建房管理实施细则(试行)》规定，垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，楼层不得超过三层，建筑高度≤12米。

2、道路及退线控制:新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

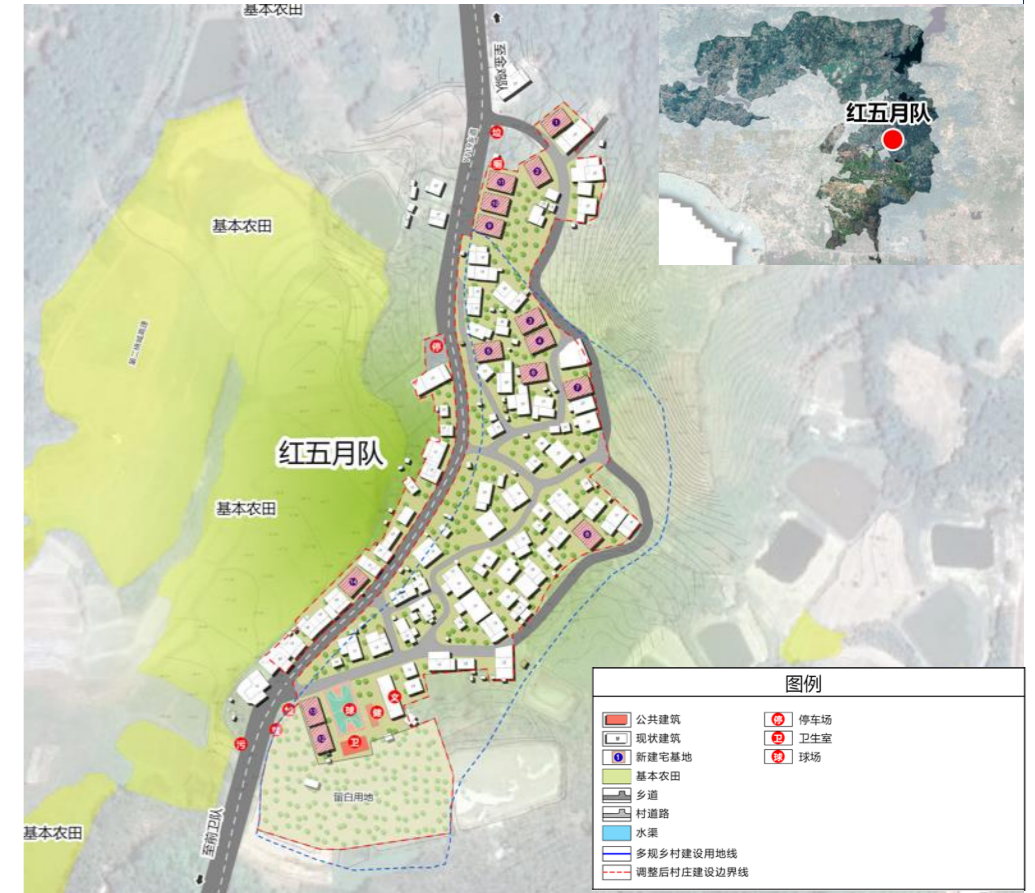
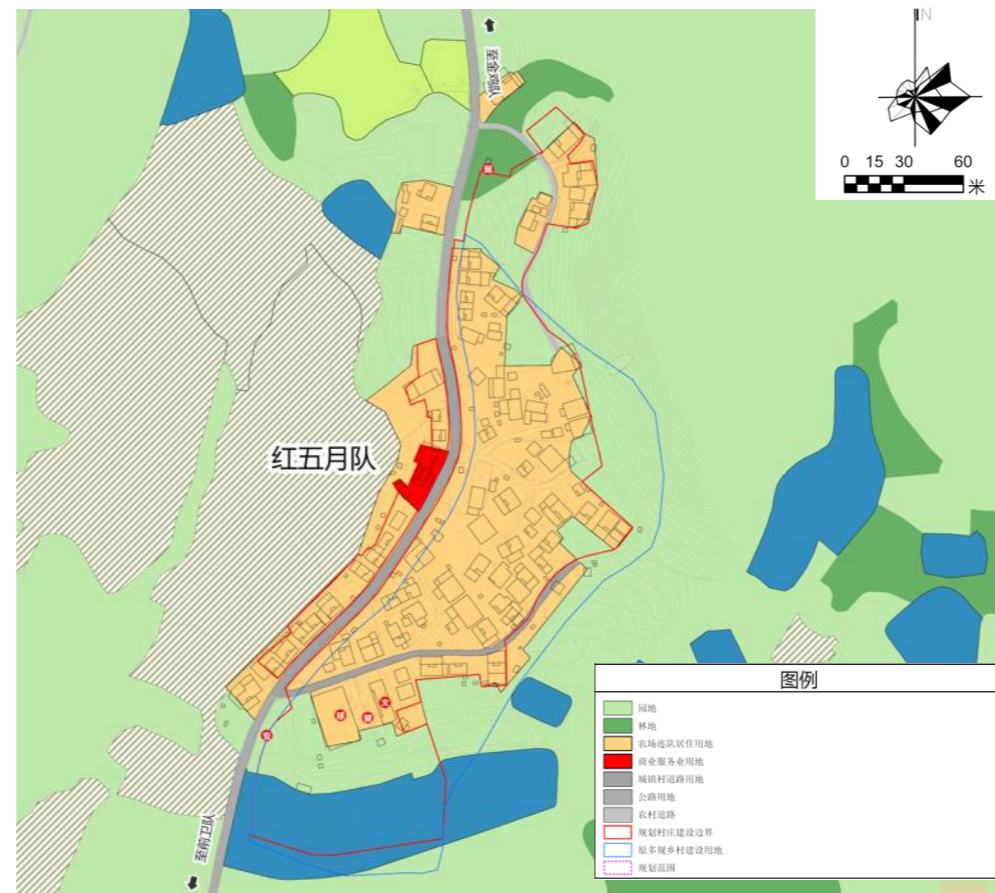
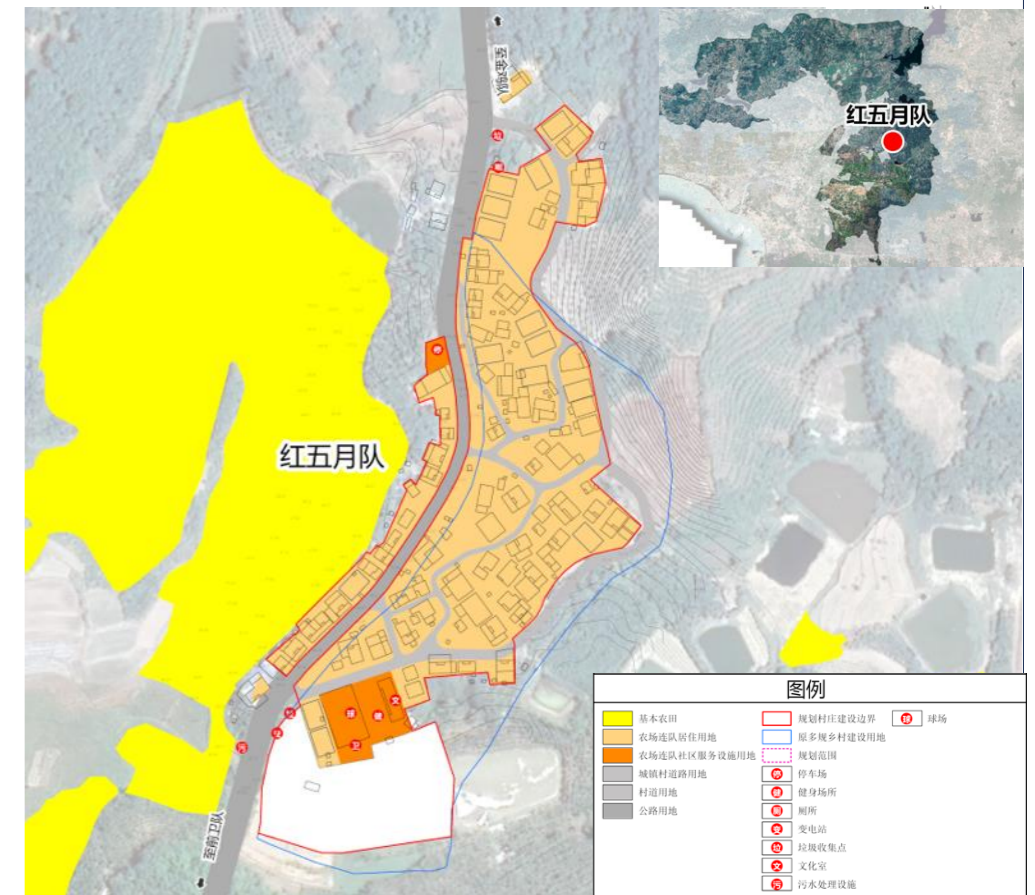
3、连队安全和防灾减灾:新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导:建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导:公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.48	69.03%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.19	5.33%
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.29	8.16%
留白用地 (16)			0.63	17.49%
合计			3.60	100.00%
村庄建设边界			3.57	



南滨农场南雅区——南雅一队居民点

规划概要：

安置连队：南雅一队安置点拟安置包含南雅一队、南雅二队，南雅八队、南雅九队。

人口情况：南雅一队安置点规划总户数213户，规划总人口562人。

规划用地：规划连队居住用地共计2.81公顷，满足连队建设需求。留白用地3.81公顷，总建设用地7.61公顷。

公共服务设施：安置点统筹布局新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、南雅一队安置点用地容积率 ≤ 1.2 ，楼层不得超过4层，建筑高度 ≤ 12 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 40\%$ 。

2、道路及退线控制：新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

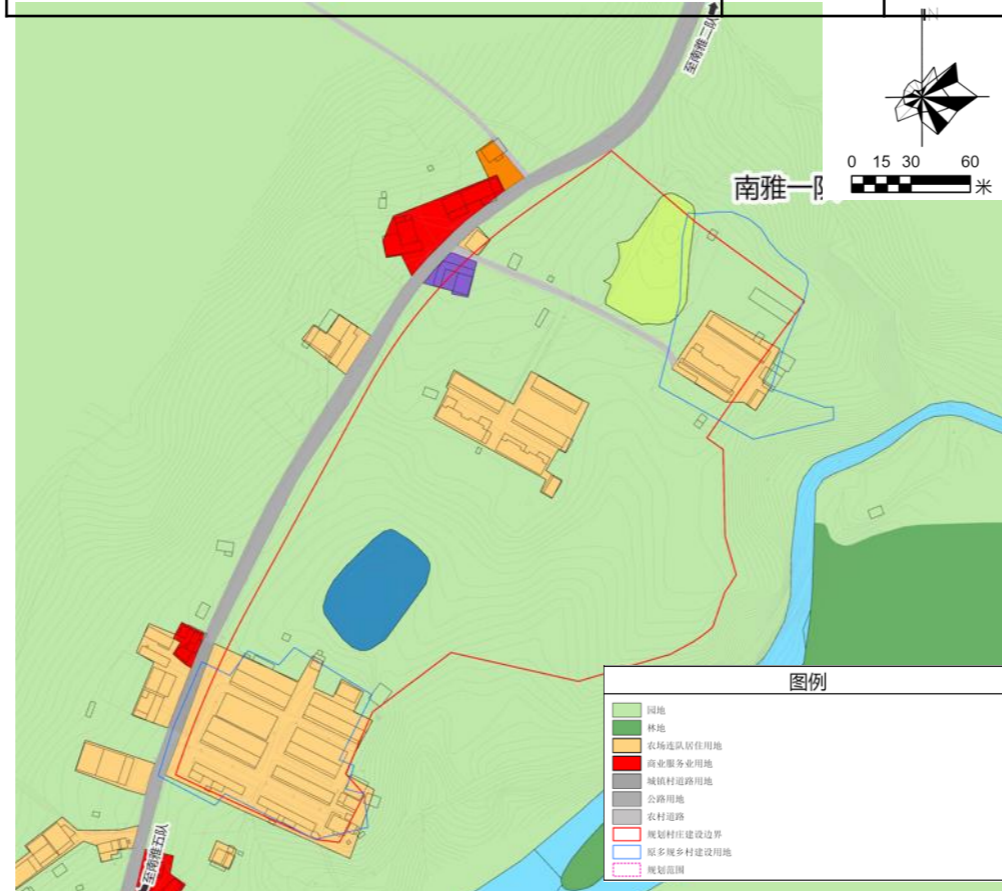
3、连队安全和防灾减灾：新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导：建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导：公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.81	36.88%
工矿用地 (10)	工业用地 (1001)	一类工业用地 (100101)	0.16	2.10%
公用设施用地 (13)	供电用地 (1303)		0.84	11.03%
留白用地 (16)			3.81	49.98%
合计			7.61	100.00%
村庄建设边界			6.61	



南滨农场南雅区——南雅三队居民点

规划概要：

安置连队：南雅三队安置点拟原址安置南雅三队。

人口情况：规划总人口184人，总户数70户。

规划用地：南雅三队总建设用地1.83公顷，包括连队居住用地、留白用地。

公共服务设施：南雅三队安置点统筹布置新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

建设管控要求：

1、南雅三队安置点用地容积率 ≤ 1.2 ，楼层不得超过4层，建筑高度 ≤ 12 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 40\%$ 。

2、道路及退线控制：新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

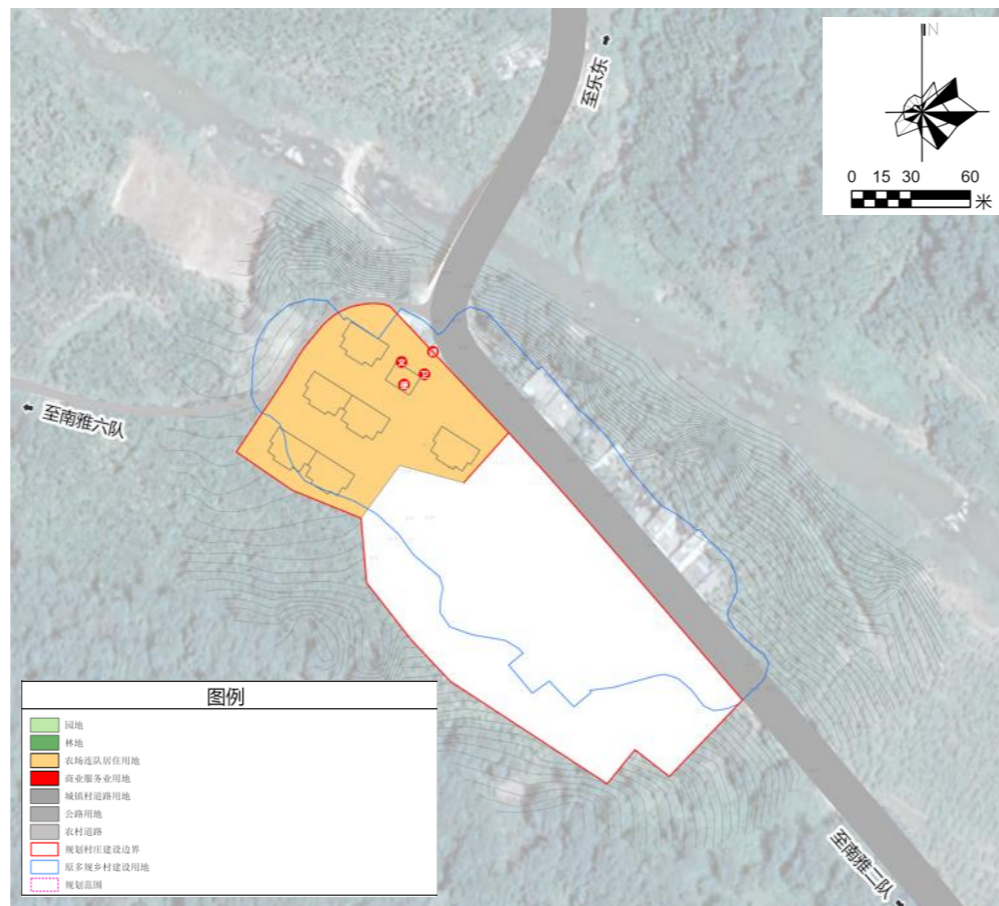
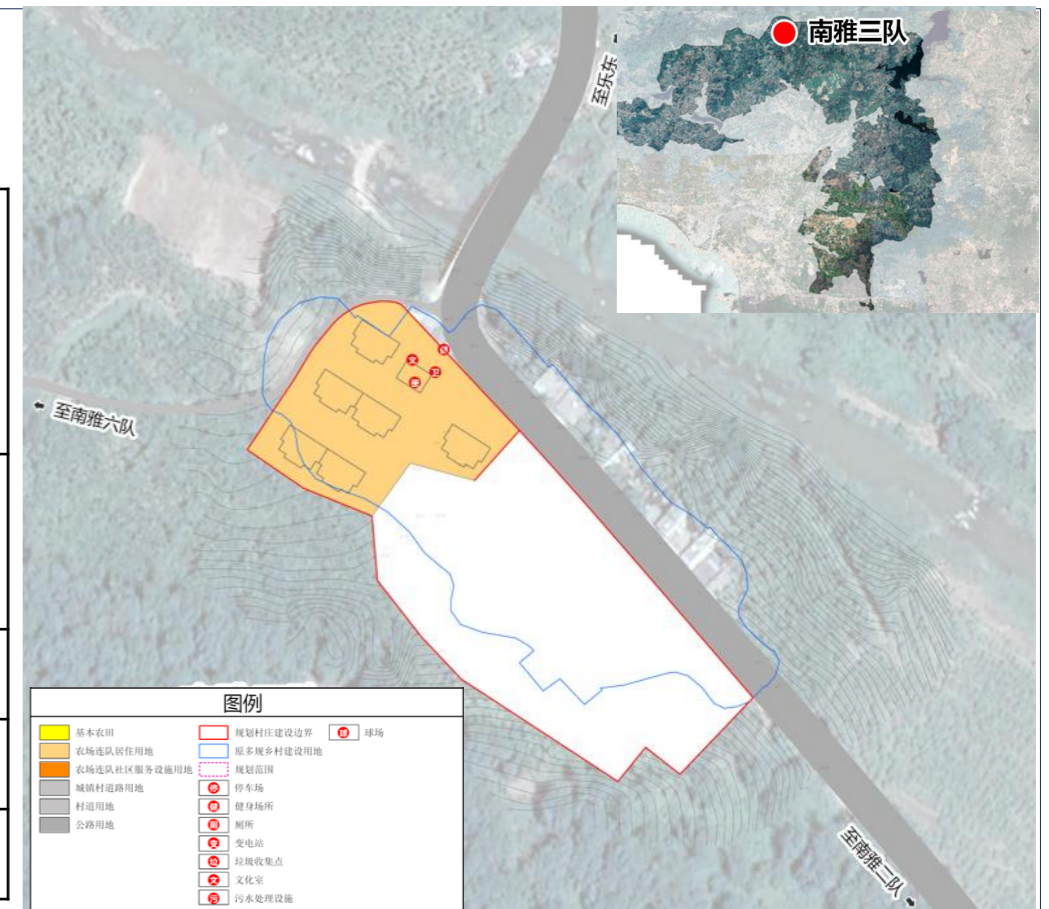
3、连队安全和防灾减灾：新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导：建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导：公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)		农场连队居住用地 (0705)	0.58	31.82%
		留白用地 (16)	1.25	68.18%
合计			1.83	100.00%
村庄建设边界			1.83	



南滨农场南雅区——南雅七队居民点

规划概要：

安置连队：南雅七队安置点拟安置南雅七队、南雅六队。

人口情况：规划总户数70户，规划总人口155人。

规划用地：南雅七队总建设用地1.09公顷，连队居住用地0.68公顷，留白用地共计0.41公顷。

公共服务设施：南雅七队安置点统筹布置新建文化室、休闲小广场、小游园、健身活动场地、垃圾收集点等公共服务设施，形成整个连队的公共服务中心。

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比
一级用地名称 (编号)	二级用地名称 (编号)	三级用地名称 (编号)		
居住用地 (07)		农场连队居住用地 (0705)	0.68	62.46%
		留白用地 (16)	0.41	37.54%
合计			1.09	100.00%
村庄建设边界			1.09	

建设管控要求：

1、南雅七队安置点用地容积率≤1.2，楼层不得超过4层，建筑高度≤12米，建筑密度≤30%；绿地率≥40%。

2、道路及退线控制：新建、改建和扩建建筑退线，沿乡道退线不宜小于5米，沿居民点主路，建议退线控制不少于2米。

3、连队安全和防灾减灾：新建建筑选址和建设必须避开自然灾害易发地区。新建建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米，道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。幼儿园、广场可作防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

4、建筑控制引导：建筑以现代建筑风格为主，应体现三亚本地传统建筑特色，突出地域特点和项目特色。

5、公共空间风貌引导：公共活动区域选用乔木以孤植的方式造景营造古朴自然，同时起到遮阴纳凉的作用。

6、管控引导未涉及的其他规划要求，由规划主管部门依据有关规定来确定执行。

