

三亚市崖州区三更村村庄建设规划

VILLAGE PLANNING OF SANGEN VILLAGE, YAZHOU DISTRICT, SANYA CITY

(2023-2035) 【公示稿】

三亚市崖州区三更村村庄建设规划（2023—2035）

文 本

目 录

第一章 规划总则.....1

 第一条 编制目的..... 1

 第二条 规划原则..... 1

 第三条 规划期限..... 1

 第四条 规划范围..... 1

 第五条 规划定位..... 1

 第六条 规划基数..... 2

第二章 现状分析与评价.....2

 第七条 村庄人口现状..... 2

 第八条 村庄经济现状..... 2

 第九条 村庄产业现状..... 2

 第十条 村庄建筑风貌现状..... 2

 第十一条 基础设施现状..... 3

 第十二条 土地利用现状..... 3

第三章 村庄发展定位与目标.....3

 第十三条 村庄发展定位..... 3

 第十四条 村庄发展目标..... 3

 第十五条 村庄人口发展规划和新增宅基地测算..... 4

第四章 村域建设用地规划.....4

 第十六条 村庄建设边界..... 4

 第十七条 村域建设用地规划..... 4

第五章 建设用地管制规则.....4

 第十八条 建设用地用途管制..... 4

 第十九条 村庄土地利用控制..... 5

第六章 村域基础设施和公共服务设施布局.....5

 第二十条 村域公共服务设施规划..... 5

 第二十一条 村域道路交通规划..... 6

 第二十二条 村域给水工程规划..... 6

 第二十三条 村域雨水工程规划..... 6

 第二十四条 村域燃气工程规划..... 6

 第二十五条 村域污水工程规划..... 6

 第二十六条 村域电力工程规划..... 6

 第二十七条 村域电信工程规划..... 6

第七章 乡村特色风貌引导..... 6

 第二十八条 村庄肌理延续..... 6

 第二十九条 建筑风貌引导..... 7

 第三十条 村庄绿化美化指引..... 7

 第三十一条 公共活动空间引导..... 7

第八章 村域安全与防灾减灾规划..... 7

 第三十二条 地质灾害规划..... 7

 第三十三条 防洪防震规划..... 7

 第三十四条 避灾疏散规划..... 8

第九章 人居环境整治..... 8

 第三十五条 人居环境整治..... 8

第十章 近期行动计划..... 8

 第三十六条 近期行动计划..... 8

第十一章 三更上村村庄建设规划..... 8

 第三十七条 三更上村村庄人口发展规划和新增宅基地测算..... 8

 第三十八条 三更上村村庄建设边界划定..... 8

 第三十九条 三更上村用地布局规划..... 9

 第四十条 三更上村农房建设管理..... 9

 第四十一条 三更上村村庄公共服务设施规划..... 9

 第四十二条 三更上村村庄道路规划..... 9

 第四十三条 三更上村给水工程规划..... 9

 第四十四条 三更上村污水工程规划..... 9

 第四十五条 三更上村雨水工程规划..... 9

 第四十六条 三更上村电力工程规划..... 9

 第四十七条 三更上村电信工程规划..... 9

 第四十八条 三更上村防灾减灾规划..... 9

 第四十九条 三更上村环境卫生整治..... 10

第十二章 三更中村村庄建设规划..... 10

第五十条 三更中村村民人口发展规划和新增宅基地测算	10	第六十七条 三更老村村庄公共服务设施规划	12
第五十一条 三更中村村庄建设边界划定	10	第六十八条 三更老村村庄道路规划	12
第五十二条 三更中村用地布局规划	10	第六十九条 三更老村给水工程规划	12
第五十三条 三更中村农房建设管理	10	第七十条 三更老村污水工程规划	12
第五十四条 三更中村村庄公共服务设施规划	10	第七十一条 三更老村雨水工程规划	12
第五十五条 三更中村村庄道路规划	10	第七十二条 三更老村电力工程规划	13
第五十六条 三更中村给水工程规划	11	第七十三条 三更老村电信工程规划	13
第五十七条 三更中村污水工程规划	11	第七十四条 三更老村防灾减灾规划	13
第五十八条 三更中村雨水工程规划	11	第七十五条 三更老村环境卫生整治	13
第五十九条 三更中村电力工程规划	11	第十四章 规划实施保障	13
第六十条 三更中村电信工程规划	11	第七十六条 规划效力	13
第六十一条 三更中村防灾减灾规划	11	第七十七条 推进农村土地改革制度	13
第六十二条 三更中村环境卫生整治	11	第七十八条 规划修改及解释	14
第十三章 三更老村村庄建设规划	12	附 表	14
第六十三条 三更老村村庄人口发展规划和新增宅基地测算	12		
第六十四条 三更老村村庄建设边界划定	12		
第六十五条 三更老村用地布局规划	12		
第六十六条 三更老村农房建设管理	12		

第一章 规划总则

第一条 编制目的

本次规划依据国家相关法律法规文件及海南省、三亚市相关文件编制。法律法规文件：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国乡村振兴促进法》、《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国海南自由贸易港法》；中共中央国务院文件：《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），《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》2019年12月24日，《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》2021年1月4日；《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）；部门文件：《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》（自然资办发〔2019〕35号）；标准规范：《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》、《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）、《海南省村庄规划编制导则（试行）》（琼自然资函〔2020〕1367号）；相关规划：《三亚市国土空间总体规划（2020-2035年）》、《三亚市全域旅游美丽乡村发展规划》（2016）、《三亚市乡村旅游发展专项规划》（2015-2030），编制国空背景下的实用性村庄规划，发挥村庄规划对三更村土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产及乡村振兴战略实施中的基础性作用和空间保障功能，实现村庄建设发展有目标、重要建设项目有安排、生态环境有管控、自然景观和文化遗产有保护、农村人居环境改善有措施。

第二条 规划原则

坚持目标导向，严格落实上位规划各项指标及三区三线划定成果。

坚持问题导向。其一，迫切解决村内应获得宅基地但尚未分到宅基地的村民住房问题；其二，村集体为那些还未长大成年，但在未来12年中可能需要安身立命盖房子的孩子们留下的宅基地。

坚持产业优先。尊重村集体产业利益需求，针对优势特色产业发展的科技需求，加强技术集成应用和示范推广，加快促进农业科技成果转移转化，推动发展，促进振兴。

突出战略，改革导向、保护优先；绿色发展、因地制宜，分类指导；以人为本，尊重民意；总量控制，优化配置。

第三条 规划期限

村庄规划的期限为2023-2035年，规划近期2023-2025年，规划远期2026-2035年。

第四条 规划范围

本次村庄规划的范围包括三更村的三更上村、三更中村和三更老村，共3个自然村，村域面积约1728.96公顷，共涉及306户、1344人。

第五条 规划定位

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，是对上位规划《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》内容的落实和深化，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。

第六条 规划基数

本次村规划编制工作以第三次国土调查为基础性依据，结合土地利用现状变更调查、地理国情普查和专项自然资源调查成果、遥感影像、农村宅基地和农村土地承包经营权确权登记等资料，对数据进行地类转换、补充和细分，将“三调”工作分类转换为规划分类，形成村域范围 1:1000 的土地利用现状数据和工作底图。

第二章 现状分析与评价

第七条 村庄人口现状

三更村规划区辖 3 个自然村，总人口 1344 人，总户数 306 户。

第八条 村庄经济现状

三更村村民收入主要来源于农业种植和劳务收入，人年均收入约 7000 元。

第九条 村庄产业现状

三更村产业以第一产业为主，产业结构比较单一，村域内尚未发展第二产业和第三产业。第一产业主要以农业种植和三角梅花卉产业为主，种植主要有豆角（果蔬类）、芒果（热带水果）、水稻（农业种植）以及槟榔（经济作物），该四种作物的种植和售卖也是村民的主要收入来源之一，农科院精品西瓜种植示范基地、西沙诺丽标准种植示范基地；养殖有牛、羊、猪、及鸡、鸭、鹅等家禽，全村有黄牛、水牛等约 500 多头，均为散养；没有形成大规模的种养植业，现势向精品的小型种植业发展，但受市场需求等因素影响，种养植户的收入不稳定。传统的种植业仍占很大比重，优势特色产业的主导地位尚未出现，对农村经济发展拉动力不足，其中农业花卉产业主要是三角梅花卉基地产业和盆景。三角梅是三亚市的市花，三更村的三角梅基地发展已具备一定的规模，目前是村内集体经济产业的主要收入来源。

第十条 村庄建筑风貌现状

三更村为农业型村庄，村内住宅用途以自家居住为主，建筑整体较好，均为近年修建，有少数几栋老建筑，保留情况一般。村内空心建筑较少，建筑整体情况如下：建筑层数：1-3 层，2 层建筑为主；屋顶形式：民居多为平屋顶，部分村民住房修建为坡屋顶，新建的幼儿园建筑为坡屋顶；建筑外观：建筑外立面色调以白色和米白色、暖黄色为主；空心房及老建筑：村内空心房较少，多为一户一宅，有少许几栋老建筑，建筑效果一般。

第十一条 基础设施现状

三更村现状供电需求可满足，但电线布置较为混乱。主要表现为变压器未作专用电柜，入户接电混乱，未配备统一的接电箱，架空线路不整洁。中村布置有一处垃圾收集点，主要用于垃圾收集和转运。未建设垃圾收集站房，景观性较差。村内设置有两处埋式污水处理设施，分别位于三更上村和三更老村。村内已有 80% 住户接入污水管网，剩余有少部分因地势高差问题尚未接入。三更村已实现自来水管网全覆盖，但目前部分区域的自来水入户水表裸露在路边，既影响美观又不利于管线的长期使用。目前村内除了在村委会设置有一处公共卫生间，暂未建其他公共卫生间。部分村民自建卫生间建设在路边，影响景观环境。

第十二条 土地利用现状

根据基期数据分析，规划区规划范围面积为 1728.96 公顷，其中农用地 1706.59 公顷，占土地总面积 98.71%，建设用地 22.37 公顷，占土地总面积 1.29%。

第三章 村庄发展定位与目标

第十三条 村庄发展定位

三更村在崖州区城镇开发边缘，属于依山型村庄产业发展指引，芒果、冬季瓜菜、养殖。在崖州区“两带六组团”产业空间结构中，三更村属于北部组团。北部组团发展指引，重点发展设施农业、特色种养殖、水果瓜菜、农业旅游、休闲农业、共享农庄。选择发展：养生度假、林地经济、非遗体验。

在重点项目布局中，三更村规划农旅休闲体验项目若干个，以农业资源为特色。村庄定位是集聚提升类村庄。三更中村定位为集聚提升类村庄，重点完善乡村基本服务功能单元，提升村庄基础设施和公共设施能力和水平。产业发展规划注重延伸主导产业链，推进一、二、三产业融合发展。三更上村、三更老村定位为整治类村庄，实现村内人居环境整治、改善五网建设，提升农村基本公共服务水平为重点。

第十四条 村庄发展目标

社会发展目标

围绕社会经济发展、国土空间开发保护、人居环境整治、基础设施建设与社会事业发展等方案，构建了三更行政村近远期的“预期性指标”与“约束性指标”体系。

经济产业目标

调整优化村域产业结构，改善产业发展环境，实现乡村经济快速增长。

村庄建设目标

规划至 2035 年，按照“一户一宅”的政策要求，全面完成村庄聚居点和村级公共服务中心建设任务。实现村域内“产业发展集约化、基础设施一体化、公共服务集成化、生产生活信息化、环境建设生态化、社会管理规范化”的建设目标。

第十五条 村庄人口发展规划和新增宅基地测算

现状三更村人口 1344 人，年人口增长率按 2015 年~2019 年人口自然增长率综合考虑，取以上平均综合增长率为 8.0%，至 2035 年，三更村人口规模约为 1479 人。

依据村庄集体经济组织成员名单，至 2035 年，三更村需新增 121 户，总共 427 户。

第四章 村域建设用地规划

第十六条 村庄建设边界

村庄建设边界是以允许建设区为基础、避让永久基本农田红线和生态保护红线、避开灾害危险地区来合理引导村庄发展，有效保护耕地与生态环境，基于地形条件、自然生态、环境容量等因素，划定的一条或多条闭合边界。三更村村域建设边界面积为 19.54 公顷。

第十七条 村域建设用地规划

三更村域建设用地总量比上位规划适量增加，科学规划、合理布局，盘活村庄闲置建设用地，为村庄整治改造提供依据。

规划村庄建设用地总面积为 20.20 公顷，包括农村宅基地、农村社区服务设施用地、教育用地、城镇村道路用地、环卫用地等。

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 15.25 公顷。

第五章 建设用地管制规则

第十八条 建设用地用途管制

村庄建设用地应在村庄建设边界内布置，并充分利用村庄内部零星闲置存量建设用地，确实无法纳入村庄建设边界的农村基础设施用地，允许使用规划建设用地预留指标。

规划实施结合农村土地制度改革，在村庄建设用地总量不变的前提下，依法分户宅基地需要，结余的建设用地空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破扩展边界。

第十九条 村庄土地利用控制

1、土地使用性质控制

土地使用性质是对地块主要使用功能和属性的控制，以分类形式控制，本规划按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的分类标准和代码进行分类。

本次规划土地使用性质分至二级类，考虑村集体建设用地产业发展的不确定性，规划中做留白控制，留有一定的弹性。村庄宅基地个别可兼容商业用地。

2、容积率

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。

公共管理与公共服务设施用地：容积率按 ≤ 0.8 控制。

3、建筑高度

农村宅基地不得超过三层,高度一般不得超过12米。

公共管理与公共服务设施用地建设高度一般不超过12米。

4、建筑密度

农村宅基地按照《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。

5、建筑退距

农村宅基地按照《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。

其他建设用地满足建筑设计规范和消防安全要求。

第六章 村域基础设施和公共服务设施布局

第二十条 村域公共服务设施规划

规划对现有的公服设施进行完善和提升，见公服设施表（附表三）。

第二十一条 村域道路交通规划

结合现有道路结构基础,明确道路等级,形成村庄道路系统;村村通道路——联通各个自然村的村道路,与各个自然村的主村道相连接,道路宽度为6米;村内道路——村主道7米;村次道3-4.5米;村入户道1.5-2米。

第二十二条 村域给水工程规划

参照农村有关指标,考虑三更村整治后的实际情况,采用的指标(远期—2035年指标)为200升/人·日,三更村规划人口1479人,则预测用水量 $296\text{m}^3/\text{日}$ 。取日变化系数为1.6,预测用水量为 $473\text{m}^3/\text{日}$ 。给水干管管径DN160mm、DN110mm,给水支管管径DN63mm。

第二十三条 村域雨水工程规划

统一规划全村道路一侧设置排水沟,收集雨水排入城镇雨水工程管或就近散排入沟渠水塘的方式。雨水沟大小为0.4米*0.6米,采用明沟加活动盖板,定时清理卫生。

第二十四条 村域燃气工程规划

三更村共有427户居民,每户一台双眼灶($Q_n = 0.8\text{m}^3/\text{h}$)和一台快速热水器, ($Q_n = 1.6\text{m}^3/\text{h}$),以居民用气时间1小时计算三更村一天用气总量为 256.2m^3 ,以LNG瓶组站为气源点供气。

第二十五条 村域污水工程规划

三更村日污水量为 $378.6\text{m}^3/\text{日}$,远期需扩建污水处理设施以满足需求,污水管道沿道路埋设,污水干管管径dn315mm、dn200,污水支管管径dn110mm。

第二十六条 村域电力工程规划

规划采用户均指标法进行预测。用电负荷预测为10KW/户,总用电负荷4270KW,规划电力管线及低压配电线路协调电力部门进行电网安全改造。

第二十七条 村域电信工程规划

规划期末电话普及率达到100%,有线电视入户率达到100%。宽带入户率规划期末达到100%。市话普及率按照50门/百人计。

第七章 乡村特色风貌引导

第二十八条 村庄肌理延续

有效保护村落原有形态,展现地域特色,维护村庄山水田园自然景观格局。对保留建筑群落的建筑风貌、周边环境进行整治,美化村民的生活环境,达到与新建建筑群落和谐统一,使村庄的自然环境与原始肌理得到延续。

第二十九条 建筑风貌引导

在建筑用料上突出环保和生态，在不破坏原有村庄肌理的前提下，有计划根据建筑风貌引导，房屋外墙抹灰，以米黄色为主；屋顶以四面小斜坡为装饰，满足屋顶能上人，能晒谷物；新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米。

第三十条 村庄绿化美化指引

村庄道路行道树采用当地的槟榔树、雨树、酸豆树等当地树种。绿化采用当地易生长、抗病害、生态效益好的矮植被。鼓励村民在自家庭院种一些当地果树，即能美化绿化村庄，又有些经济收入。

第三十一条 公共活动空间引导

结合村庄村民生产生活、休闲娱乐需求，设置休闲公共设施，包括休闲活动广场、公共健身活动场地，优化丰富村庄公共活动空间整体布局。

第八章 村域安全与防灾减灾规划

第三十二条 地质灾害规划

针对地质灾害应采取以防为主、防治结合、突出重点。三更村规划范围内一切建设活动都必须以相应的地质灾害评估资料为依据，地质不良地段，应严格实行管理和治理。

三更村东北部道路用地区域属建设用地基本适宜区，对于靠山坡一侧工程建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙。

三更村的农村宅基地均为地质灾害危险性小区，属建设用地适宜区，但局部地区宅基地建造过程中时常易形成人工边坡，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护，避免突发的地质灾害造成人员伤亡及其他经济损失。

工民建建（构）筑物工程建设、道路管线等工程建设前期应做好场地工程地质勘察和设计工作，查清上覆风化层、软弱土的厚度以及花岗岩和火山岩孤石等不良地质条件的分布范围、厚度等基本特征，为地质灾害防治工作提供科学指向。

重视暴雨、洪水作用期间，降雨对水系岸边、人工边坡的危害；并及时做好坡面防护及排水系统，避免降雨对坡面的冲刷，引发崩塌地质灾害。汛期、雨季和台风暴雨期间，应做好日常地质灾害的预报、预警工作，注意防范地质灾害。

第三十三条 防洪防震规划

根据《防洪标准》(GB50201-2014),三更村聚居点按 20 年一遇设防。

三更村地处平原区域，地质危害系数较低，按《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)相关规定，三更村规划范围内所有建筑按 6 度设防，重要建筑和生命线工程提高一度设防。

第三十四条 避灾疏散规划

规划区内生命线工程主要由避震疏散场地及疏散通道组成，村庄主干路与村庄入村干路作为避灾疏散通道。

防灾疏散场地：利用村庄内的广场、小学操场、停车场等空旷地做为临时性紧急避难场地。

第九章 人居环境整治

第三十五条 人居环境整治

三更村的地理条件优越，经济基础好，个别基础设施和社会服务设施有欠缺，需要提升乡村服务承载力，综合提升人居环境。农村房屋建设引导：遵循节能、节地、节水、节材的原则，同时充分考虑到安全、适用、经济环保、美观的要求，严格执行抗震设防和建设质量安全标准，深度挖掘当地自然文化及材料，传统跟现代结合，体现三更村的历史文化和建筑风貌。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。建议房屋外墙抹灰，以米黄色为主。屋顶以四面小斜坡为装饰，满足屋顶能上人，能晒谷物。新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米。

第十章 近期行动计划

第三十六条 近期行动计划

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。三更村近期(2020-2025)主要实施内容是人居环境整治、其他基础设施和公共服务设施建设及产业发展。具体内容建附表四。

第十一章 三更上村村庄建设规划

第三十七条 三更上村村庄人口发展规划和新增宅基地测算

规划至 2035 年，三更上村人口规模约为 690 人，依据村庄集体经济组织成员名单，至 2035 年，三更上村需新增 43 户，总共 188 户。

第三十八条 三更上村村庄建设边界划定

严禁占用永久基本农田和生态保护红线；尽量避让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡、坟地等不适宜建设区。本次规划确定村庄建设边界面积为 6.43 公顷。

第三十九条 三更上村用地布局规划

规划三更上村村庄建设规划用地面积 6.5 公顷，其中：农村宅基地 5.60 公顷，占比 86.15%；农村社区服务设施用地 0.15 公顷，占比 2.31%；城镇村道路用地 0.73 公顷，占比 11.23%。

第四十条 三更上村农房建设管理

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 m²，以及村民新建住房不超过村庄建设边界的原则。

第四十一条 三更上村村庄公共服务设施规划

继续完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。新增公交候车厅 1 处，垃圾收集屋 1 处，小型市场 1 处，站前集散广场 1 处。

第四十二条 三更上村村庄道路规划

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局，主要道路宽 7 米，次要道路宽 4-5 米，入户道路宽 1.5-2 米。

第四十三条 三更上村给水工程规划

规划采用单位人口综合用水量指标法预测规划用水量，预测用水量为 220.8m³/日。现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。

第四十四条 三更上村污水工程规划

三更上村日用水量为 220.8m³/日，规划取生活污水排放系数为 0.8，污水量为 177m³/日。规划扩建污水处理设施以满足需求。

第四十五条 三更上村雨水工程规划

三更上村结合现状坡道和已经进行放坡处理的道路，建设暗沟，雨水口铺设盖板，汇集雨水，通过雨水排放口流入村庄水塘。

第四十六条 三更上村电力工程规划

用电负荷预测为 10KW/户，三更上村规划期末共有 188 户，总用电负荷 1880KW。近期村庄电力设施基本稳定够用，三更上村的电线杆及电线乱接乱搭，存在一定的安全隐患，同时也影响景观改造效果，需要协调电力部门进行电网安全的改造。

第四十七条 三更上村电信工程规划

现状敷设电信管线已达 100%，能满足村民生活需求，现有架空通信线路进行整治，各类通信运营商(包括网通、广电、移动、联通等)的通信架空线路应尽量同杆架设，统一建设，统一管理。

第四十八条 三更上村防灾减灾规划

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。

三更上村农村宅基地均为地质灾害危险性小区，属建设用地适宜区，但局部地区宅基地建造过程中时常易形成人工边坡，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护，避免突发的地质灾害造成人员伤亡及其他经济损失。

第四十九条 三更上村环境卫生整治

配套一座公共厕所和一处垃圾收集点。建立垃圾收集，实行无害化处理、资源化利用机制。实行农村厕所革命，做好农村厕所建设改造和粪污治理及资源化利用的有机结合，厕所无害化达到 80%。

第十二章 三更中村村庄建设规划

第五十条 三更中村村庄人口发展规划和新增宅基地测算

规划至 2035 年，三更中村人口规模约为 373 人，依据村庄集体经济组织成员名单，至 2035 年，三更中村需新增 40 户，总共 112 户。

第五十一条 三更中村村庄建设边界划定

严禁占用永久基本农田和生态保护红线，尽量避让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡、坟地等不适宜建设区。本次规划确定村庄建设边界面积为 8.30 公顷。

第五十二条 三更中村用地布局规划

规划三更中村村庄建设用地面积共 8.76 公顷，其中：农村宅基地 5.20 公顷，占比 59.39%；农村社区服务设施用地 0.71 公顷，占比 8.15%；城镇村道路用地 0.39 公顷，占比 4.43%。

第五十三条 三更中村农房建设管理

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 m²，以及村民新建住房不超过村庄建设边界的原则。

第五十四条 三更中村村庄公共服务设施规划

继续完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。

第五十五条 三更中村村庄道路规划

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局，主要道路宽 7 米，次要道路宽 4-5 米，入户道路宽 1.5-2 米。

第五十六条 三更中村给水工程规划

规划采用单位人口综合用水量指标法预测规划用水量，预测用水量为 119.4m³/日。现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。

第五十七条 三更中村污水工程规划

三更中村日用水量为 119.4m³/日，规划取生活污水排放系数为 0.8，污水量为 97.79m³/日，规划扩建污水处理设施以满足需求。

第五十八条 三更中村雨水工程规划

三更中村结合现状坡道和已经进行放坡处理的道路，建设暗沟，雨水口铺设盖板，汇集雨水，收集后通过雨水排放口流入村庄南部水塘。

第五十九条 三更中村电力工程规划

用电负荷预测为 10KW/户，三更中村规划期末共有 112 户，总用电负荷 1120KW。近期村庄电力设施基本稳定够用，三更中村的电线杆及电线乱接乱搭，存在一定的安全隐患，同时也影响景观改造效果，需要协调电力部门进行电网安全的改造。

第六十条 三更中村电信工程规划

现状敷设电信管线已达 100%，能满足村民生活需求，现有架空通信线路进行整治，各类通信运营商(包括网通、广电、移动、联通等)的通信架空线路应尽量同杆架设，统一建设，统一管理。

第六十一条 三更中村防灾减灾规划

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。

三更中村农村宅基地均为地质灾害危险性小区，属建设用地适宜区，但局部地区宅基地建造过程中时常易形成人工边坡，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护，避免突发的地质灾害造成人员伤亡及其他经济损失。

第六十二条 三更中村环境卫生整治

实行无害化处理、资源化利用机制。实行农村厕所革命，做好农村厕所建设改造和粪污治理及资源化利用的有机结合，厕所无害化达到 80%。建立垃圾收集点 1 处。

第十三章 三更老村村庄建设规划

第六十三条 三更老村村庄人口发展规划和新增宅基地测算

规划至 2035 年，三更老村人口规模约为 416 人，依据村庄集体经济组织成员名单，至 2035 年，三更老村需新增 38 户，总共 127 户。

第六十四条 三更老村村庄建设边界划定

严禁占用永久基本农田和生态保护红线，尽量避让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡、坟地等不适宜建设区。本次规划确定村庄建设边界面积为 4.81 公顷。

第六十五条 三更老村用地布局规划

规划三更老村村庄建设用地面积共 4.95 公顷，其中：农村宅基地 4.44 公顷，占比 89.81%；农村社区服务设施用地 0.12 公顷，占比 2.51%；城镇村道路用地 0.37 公顷，占比 7.46%。

第六十六条 三更老村农房建设管理

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 m²，以及村民新建住房不超过村庄建设边界的原则。

第六十七条 三更老村村庄公共服务设施规划

完善美丽乡村配套的公共服务设施，重建篮球场，增设户外运动设施。

第六十八条 三更老村村庄道路规划

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局，主要道路宽 7 米，次要道路宽 4-5 米，入户道路宽 1.5-2 米。

第六十九条 三更老村给水工程规划

规划采用单位人口综合用水量指标法预测规划用水量，预测用水量为 133m³/日，现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。

第七十条 三更老村污水工程规划

三更老村日用水量为 133m³/日，规划取生活污水排放系数为 0.8，污水量为 106.5m³/日。规划扩建污水处理设施以满足需求。

第七十一条 三更老村雨水工程规划

三更老村结合现状坡道和已经进行放坡处理的道路，建设暗沟，雨水口铺设盖板，汇集雨水，收集后通过雨水排放口流入水塘。

第七十二条 三更老村电力工程规划

用电负荷预测为 10KW/户，三更老村规划期末共有 127 户，总用电负荷 1270KW。近期电力设施基本稳定够用，三更老村电线杆及电线乱接乱搭，存在一定的安全隐患，同时也影响景观改造效果，需要协调电力部门进行电网安全的改造。

第七十三条 三更老村电信工程规划

现状敷设电信管线已达 100%，能满足村民生活需求，现有架空通信线路进行整治，各类通信运营商(包括网通、广电、移动、联通等)的通信架空线路应尽量同杆架设，统一建设，统一管理。

第七十四条 三更老村防灾减灾规划

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。

三更老村农村宅基地均为地质灾害危险性小区，属建设用地适宜区，但局部地区宅基地建造过程中时常易形成人工边坡，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护，避免突发的地质灾害造成人员伤亡及其他经济损失。

第七十五条 三更老村环境卫生整治

建立垃圾收集点一处，无害化处理，实行农村厕所革命，做好农村厕所建设改造和粪污治理及资源化利用的有机结合，厕所无害化达到 80%。

第十四章 规划实施保障

第七十六条 规划效力

经依法批准的村庄规划具有法定效力，未经法定程序不得修改。

在村庄范围内进行各类开发、保护、建设活动应当符合村庄规划，法律、法规另有规定的除外。

在区政府的领导下，加强组织领导，作好宣传动员工作，使村民认识到经批准的村庄规划具有法定效力，组织村民学习法律、学习规划、理解规划，按照规划建设利用土地，保障规划有效实施。

第七十七条 推进农村土地改革制度

在全面建设期，配合乡村振兴和景村联动项目建设，依据《三亚市统筹推进农村土地制度改革“1+3”实施方案》，开展村宅基地制度改革和集体经营性建设用地入市改革。坚持改革底线和原则，在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，推行一户一宅、户有所居、超占有偿、节约使用，允许村庄宅基地复合经营性用途。

第七十八条 规划修改及解释

1. 本规划自三亚市人民政府批准之日起生效。规划批准后，任何单位和个人不得随意修改合法批准的村规划。因上位规划发生变更、行政区划调整、民生项目、重大建设工程或其他特殊情况确需修改规划的，应编制修改方案，经三亚市自然资源和规划局主管部门组织审查后按原审批程序报批。

2、规划成果最终解释权归崖州区人民政府。

附 表

附表一 三更村规划主要控制指标表

指标名称	单位	规划基期年	规划目标年	指标属性
户籍人口规模	人	1344	1479	预期性
永久基本农田保护面积	公顷	——	——	约束性
生态保护红线面积	公顷	——	——	约束性
生态公益林保护面积	公顷	——	——	约束性
湿地保有量	公顷	——	——	约束性
耕地保有量	公顷	——	——	约束性
林地保有量	公顷	——	——	约束性
建设用地总规模	公顷	22.37	21.21	约束性
村庄建设用地总规模	公顷	19.53	20.20	约束性
村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	2.00	1.46	预期性
自来水普及率或农村集中式供水率	%	100	100	预期性
农村生活垃圾无害化处理率	%	80	100	约束性
农村生活污水处理率	%	85	90	约束性
农村黑臭水体整治率	%	80	90	约束性
农户家庭卫生厕所覆盖率	%	90	98	预期性
村内道路硬化率	%	80	100	预期性

附表二 三更村建设用地结构调整表

用地类别		基期年		目标年		变化值
		面积 (ha)	比重 (%)	面积 (ha)	比重 (%)	
城镇建设用地	城镇住宅用地	0.42	1.88	0.00	0.00	-0.42
	公用设施营业网点用地	0.70	3.13	0.73	3.46	0.03
	小计	1.12	5.01	0.73	3.46	-0.39
村庄建设用地	城镇村道路用地	1.15	5.14	1.49	7.03	0.34
	农村宅基地	16.30	72.87	15.25	71.89	-1.05
	农村社区服务设施用地	0.05	0.22	0.99	4.66	0.94
	机关团体用地	0.54	2.41	0.00	0.00	-0.54
	中小学用地	1.25	5.59	1.25	5.90	0.00
	幼儿园用地	0.21	0.94	0.21	1.01	0.00
	科研用地	0.00	0.00	0.90	4.26	0.90
	环卫用地	0.00	0.00	0.03	0.13	0.03
	公共交通场站用地	0.00	0.00	0.08	0.37	0.08
	小计	19.53	87.30	20.20	95.25	0.67
区域建设用地	公路用地	0.27	1.21	0.27	1.29	0.00
	小计	0.27	1.21	0.27	1.29	0.00
其他建设用地	特殊用地	1.44	6.44	0.00	0.00	-1.44
	小计	1.44	6.44	0.00	0.00	-1.44
小计		22.37	100.00	21.21	100.00	-1.16

附表三 三更村公共服务设施规划表

序号	项目名称	用地规模
1	村委会	900 m ²
2	小学	1500 m ²

3	幼儿园	800 m ²
4	农贸市场	300 m ²
5	零售超市	280 m ²
6	卫生室	80 m ²
7	公共厕所	40 m ²
8	室外健身活动场地	1000 m ²
9	篮球场	3 个
10	文化活动室	150 m ²
11	停车场	60 m ²
12	垃圾收集点	5 处
13	公交候车亭	40 m ²
14	老人服务中心	300 m ²
15	村邮局	100 m ²

附表四 近期实施项目计划表

项目类型	序号	项目名称	资金规模估算 (万元)	建设规模	筹措方式	建设主体
人居环境整治	1	新增道路	45	1500 m ²	财政拨款	三更村委会
	2	文化室	60	300 平方米	财政拨款	三更村委会
	3	篮球场	4	2 个	财政拨款	三更村委会
	4	健身设施	0.5	2 套	财政拨款	三更村委会
	5	庭院环境整治美化	91.8	306 户	财政拨款	三更村委会
	6	垃圾分类收集屋	10	2 个	财政拨款	卫计委

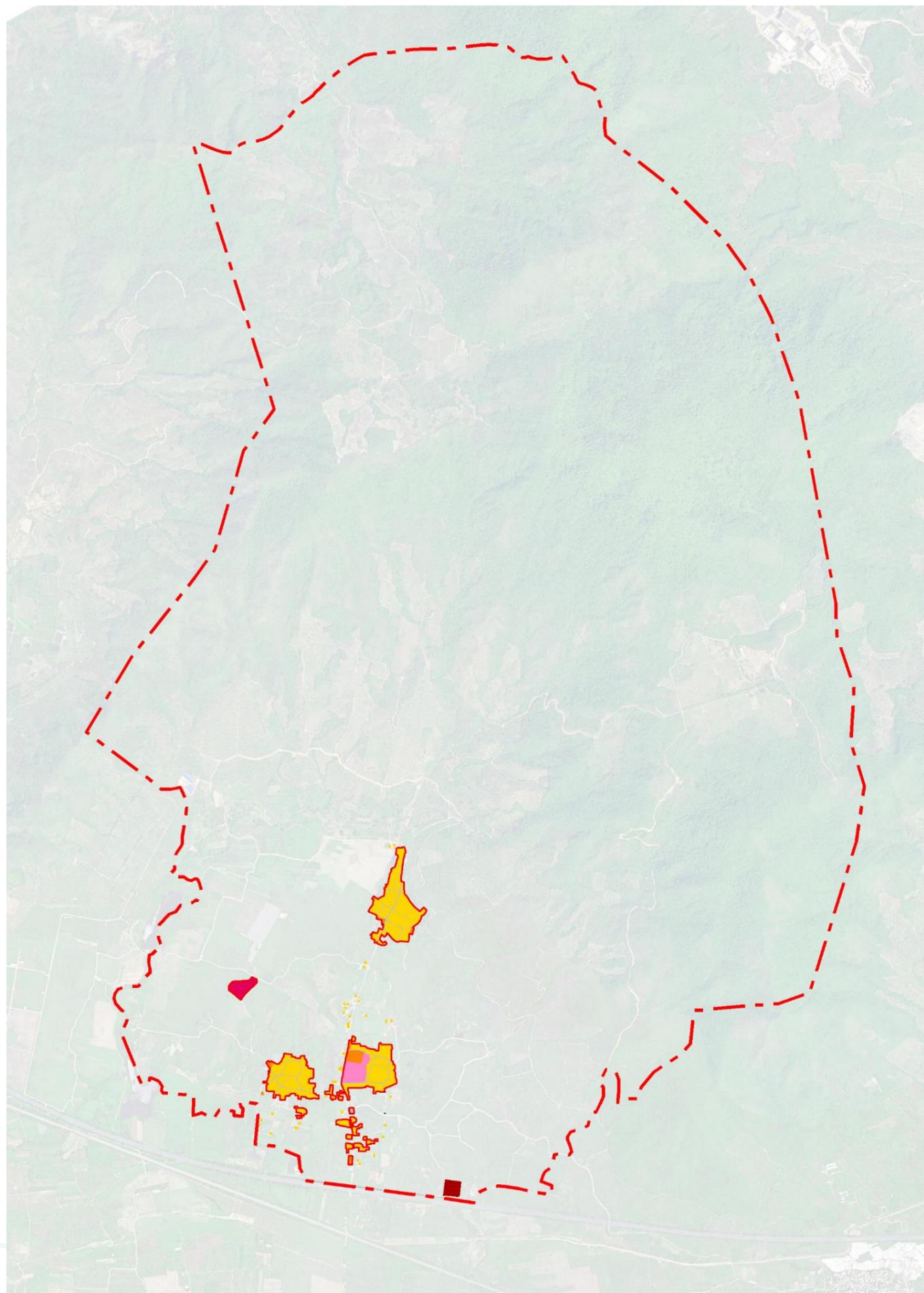
	7	农户家庭卫生厕所改造	80	80 个	财政拨款	卫计委
其他基础设施和公共 服务设施建设	8	新增燃气管线	317.1	9060m	财政拨款	天然气公司
	9	新增排水管线	351.4	3514m	财政拨款	水务局
	10	候车亭	5	1 个	财政拨款	三更村委会
	11	公厕	10	1 个	财政拨款	三更村委会
产业发展	12	大农业观测研究中心	—	9009 m ²	企业合作	三更村委会
总计			974.8			

三亚市崖州区三更村村庄建设规划（2023-2035）

区位分析图

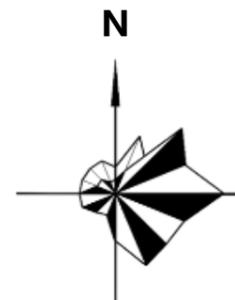
三更村位于大三亚区域协同发展中的西翼，崖州区西北侧，东接凤岭村及三公里村，南至长山村，西邻梅东村，北接乐东黎族自治县边界。位于距离崖州区人民政府约14公里处。





村域建设用地规划图

风玫瑰和比例尺



0 250 500 1000m

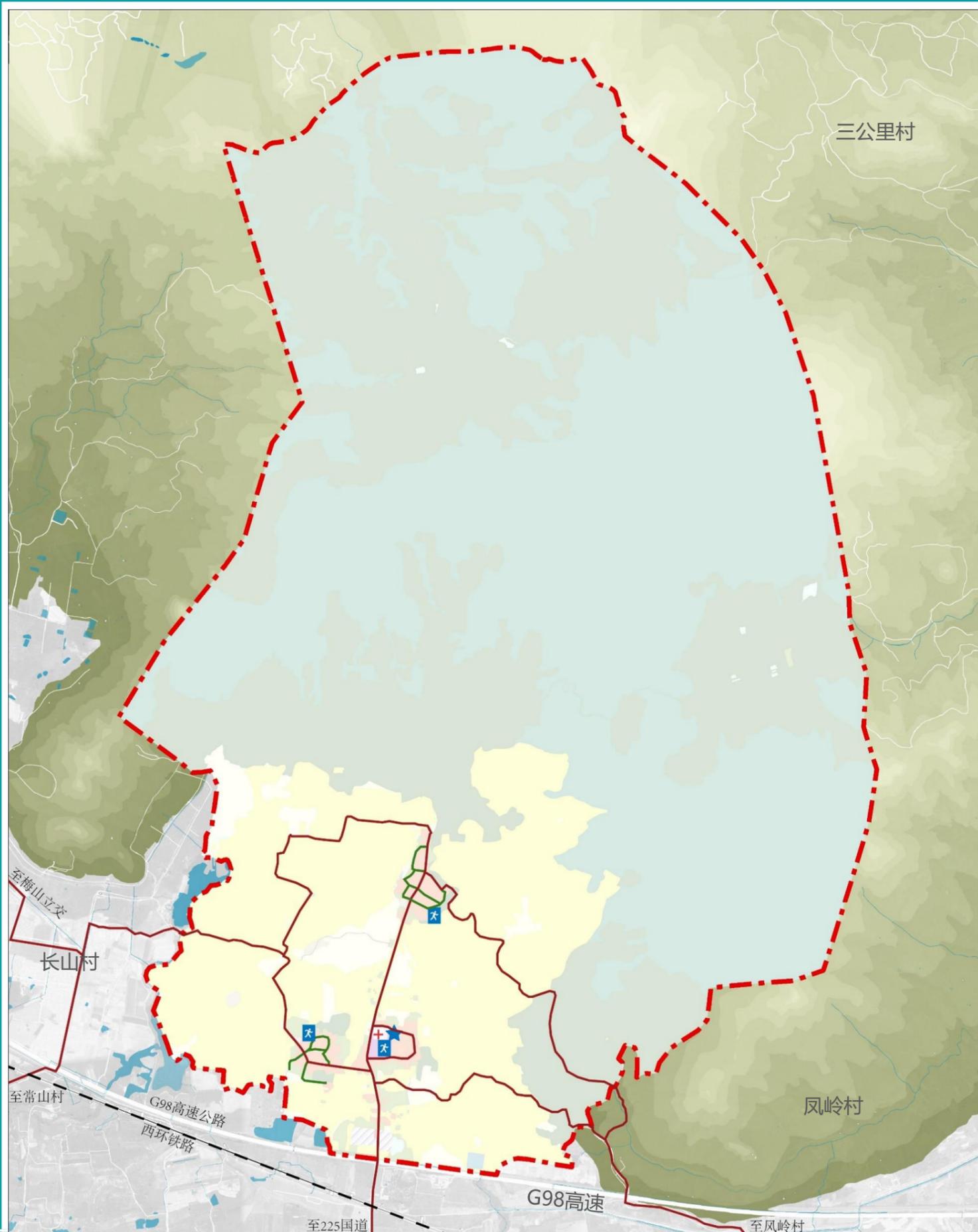
图例

- 规划范围
- 农村宅基地
- 幼儿园用地
- 环卫用地
- 村庄建设边界
- 农村社区服务设施用地
- 科研用地
- 公路用地
- 城镇村道路用地
- 中小学用地
- 公用设施营业网点用地
- 公共交通场站用地

说明

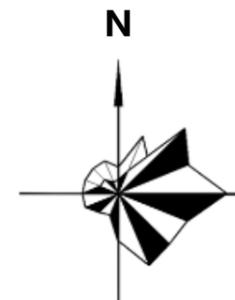
三更村村庄建设边界面积为19.54公顷。

用地类别		基期年		目标年		变化值
		面积 (ha)	比重(%)	面积 (ha)	比重(%)	
城镇建设用地	城镇住宅用地	0.42	1.88	0.00	0.00	-0.42
	公用设施营业网点用地	0.70	3.13	0.73	3.46	0.03
	小计	1.12	5.01	0.73	3.46	-0.39
村庄建设用地	城镇村道路用地	1.15	5.14	1.49	7.03	0.34
	农村宅基地	16.30	72.87	15.25	71.89	-1.05
	农村社区服务设施用地	0.05	0.22	0.99	4.66	0.94
	机关团体用地	0.54	2.41	0.00	0.00	-0.54
	中小学用地	1.25	5.59	1.25	5.90	0.00
	幼儿园用地	0.21	0.94	0.21	1.01	0.00
	科研用地	0.00	0.00	0.90	4.26	0.90
	环卫用地	0.00	0.00	0.03	0.13	0.03
	公共交通场站用地	0.00	0.00	0.08	0.37	0.08
	小计	19.53	87.30	20.20	95.25	0.67
区域建设用地	公路用地	0.27	1.21	0.27	1.29	0.00
小计	0.27	1.21	0.27	1.29	0.00	
其他建设用地	特殊用地	1.44	6.44	0.00	0.00	-1.44
小计	1.44	6.44	0.00	0.00	-1.44	
小计	22.37	100.00	21.21	100.00	-1.16	



村域防灾减灾规划图

风玫瑰和比例尺



0 250 500 1000m

图例

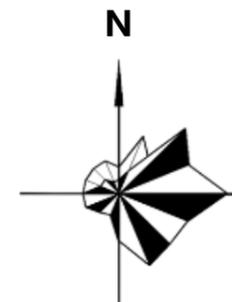
- | | | | |
|--|--------|--|-------|
| | 防灾指挥中心 | | 疏散主通道 |
| | 应急避难场所 | | 疏散次通道 |
| | 医疗救急中心 | | 规划范围 |

说明

- (1) 防洪排涝**
 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。
- (2) 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。

三更上村地灾分险分区图

风玫瑰和比例尺



0 25 50 100m

图例

- 村庄建设边界
- 危险性中等区
- 危险性小区

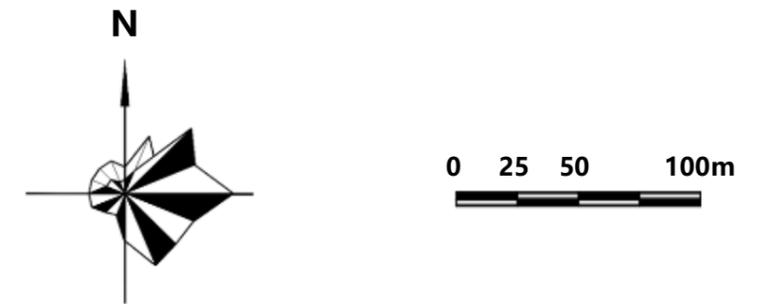
说明

三更上村建设用地地质灾害危险性综合分区评估说明表

地质环境条件	现状评估	预测评估	地质灾害危险性分区	建设用地适宜性分级	防治措施与建议
该区域地貌类型为山前剥蚀波状平原和滨海堆积平原区。地表岩性为第四系砂、黏性土为主，总体孕灾条件差。	地质灾害发育程度弱，危害程度小，危险性小。	预测工程建设引发和建设工程遭受地质灾害的可能性小、危害程度小、危险性小。	危险性小区	适宜	在暴雨预警时，针对人工边坡，应加强巡查。

三更上村用地规划图

风玫瑰和比例尺



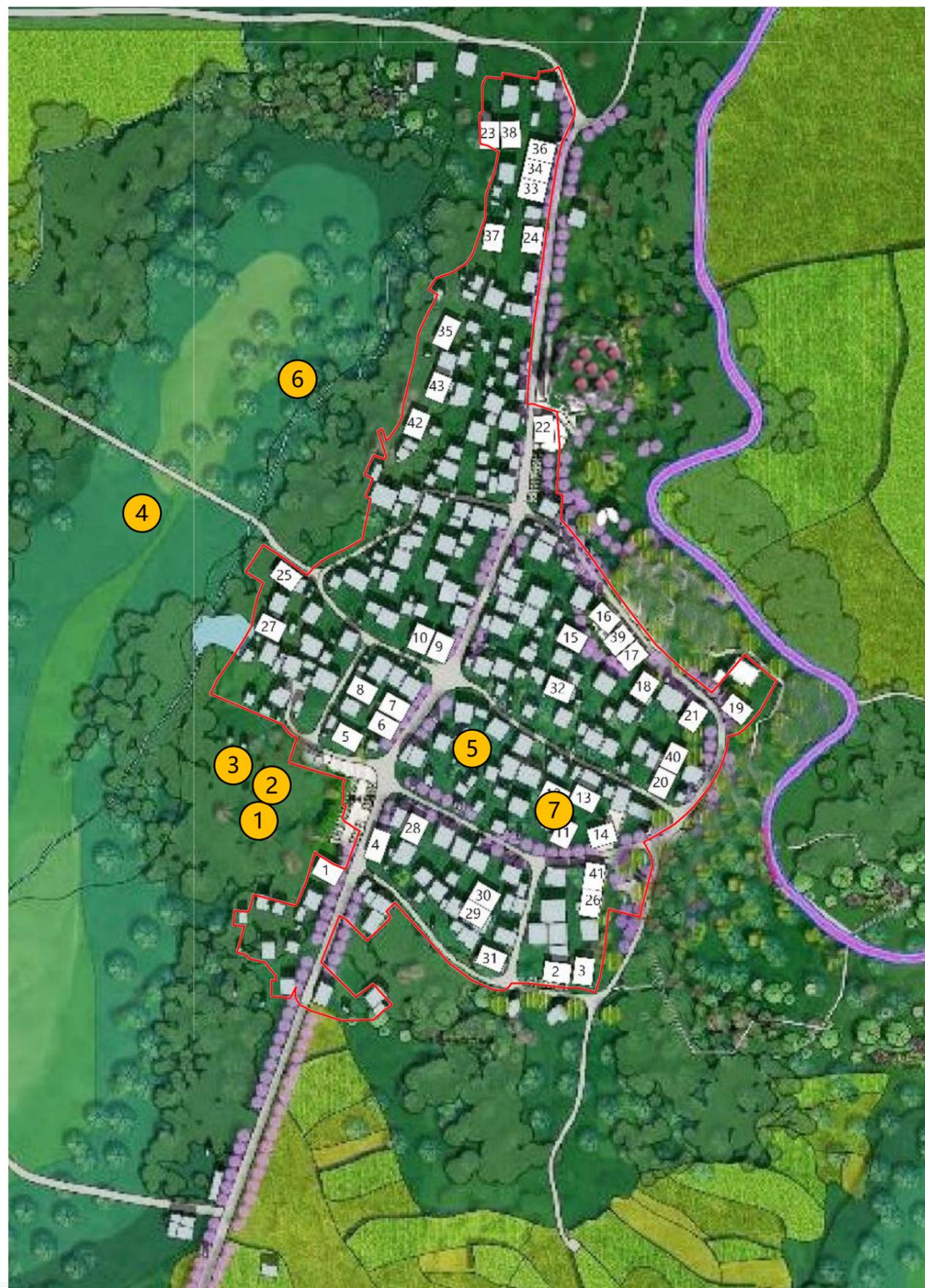
图例

- 村庄建设边界
- 城镇村道路用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 环卫用地

说明

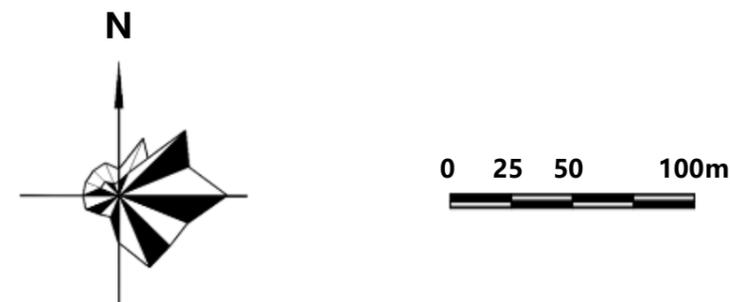
用地分类	基期年		目标年		变化值 (公顷)
	面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)	
城镇村道路用地	0.44	6.95	0.73	11.23	0.29
农村宅基地	5.85	92.29	5.6	86.15	-0.25
农村社区服务设施用地	0.05	0.76	0.15	2.31	0.1
环卫用地	0	0	0.01	0.15	0.01
总计	6.33	100	6.5	100	0.17

三更上村村庄建设边界面积为6.43公顷。



三更上村总平面图

风玫瑰和比例尺



图例

- | | |
|---------|----------|
| ① 垃圾收集点 | ⑥ 污水处理站 |
| ② 候车亭 | ⑦ 新增住户 |
| ③ 农贸超市 | ▭ 村庄建设边界 |
| ④ 文化室 | |
| ⑤ 原有住户 | |

说明

三更上村建设用地面积为6.5公顷，其中宅基地5.60公顷，188户，690人口。

村主干道6-7米，次干道4-5米，入户路1.5-2米。

配套有小型市场、小超市、文化室、公交候车亭、室外休闲活动场地、篮球场、垃圾收集屋。

制定村规民约，逐步引导村民建房布局向规划有序集中。

村民建房共同遵守：

(1) 村民建房遵守一户一宅原则，每户宅基地175平米，不得损害四邻利益。

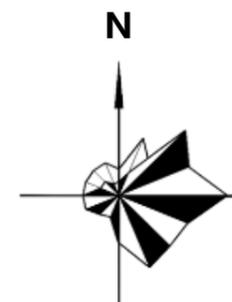
(2) 新建房屋应服从规划，手续齐全，反对我行我素。

(3) 新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米，建筑风格保持一致。



三更上村道路交通规划图

风玫瑰和比例尺



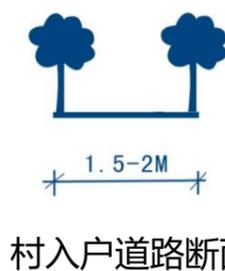
0 25 50 100m

图例

- 村村通道路
- 村庄建设边界
- 村庄主要道路
- 村庄次要道路
- 村庄入户路

说明

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局



三更上村公共服务设施规划图



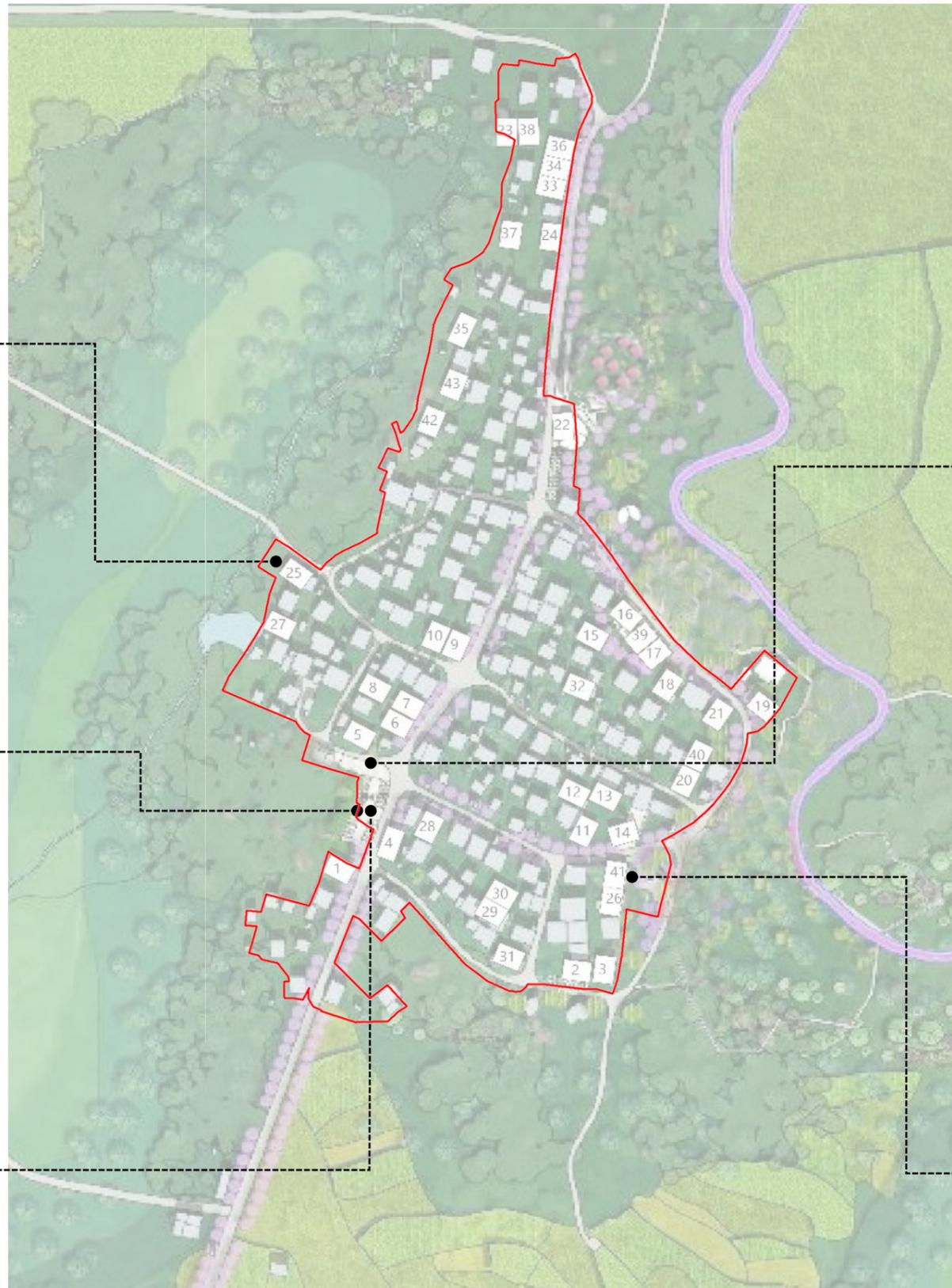
文化室



公交候车亭



休闲活动场地



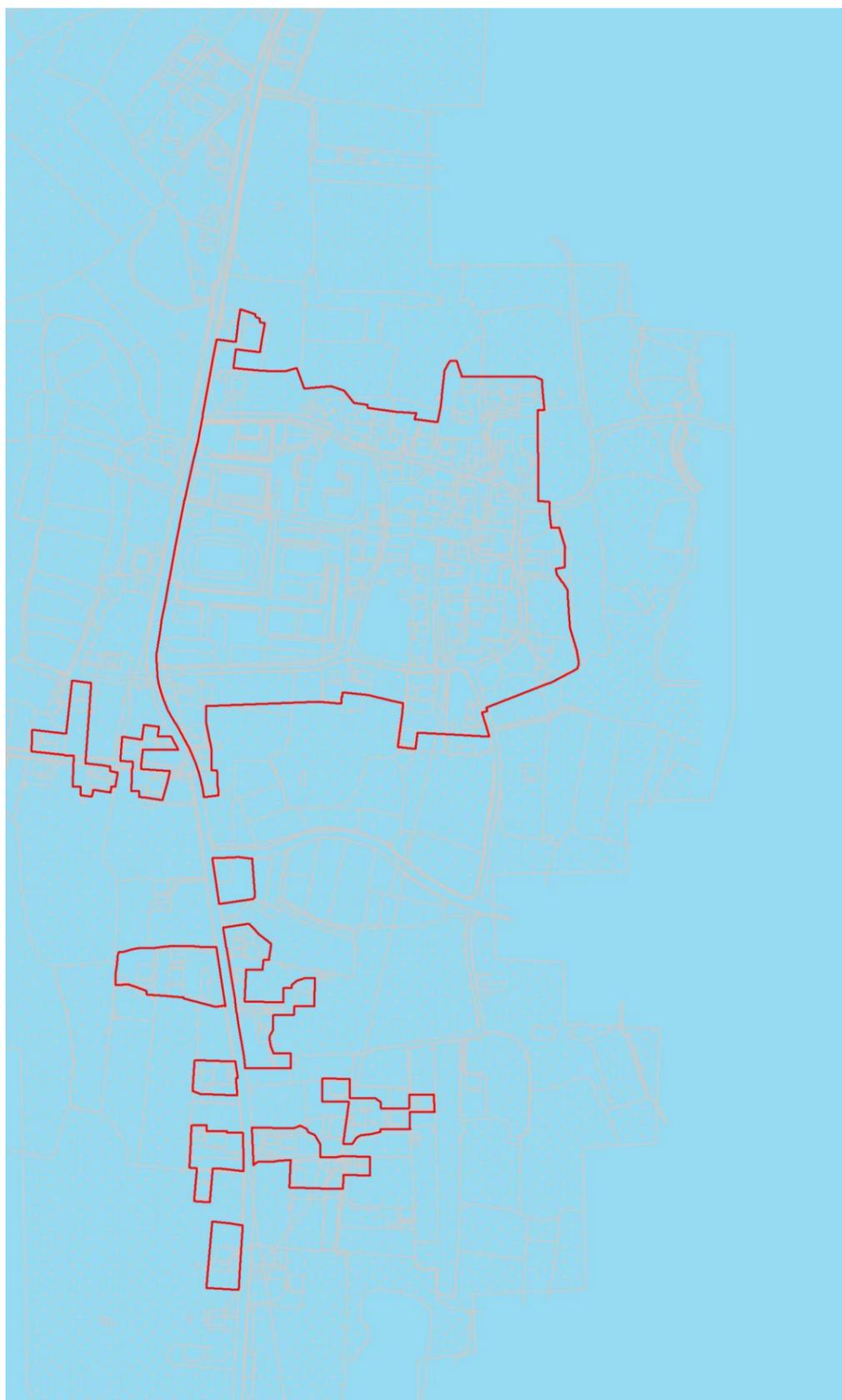
继续完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。

小型购物点



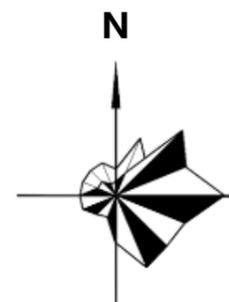
篮球场





三更中村地灾风险分区图

风玫瑰和比例尺



0 50 100 200m

图例

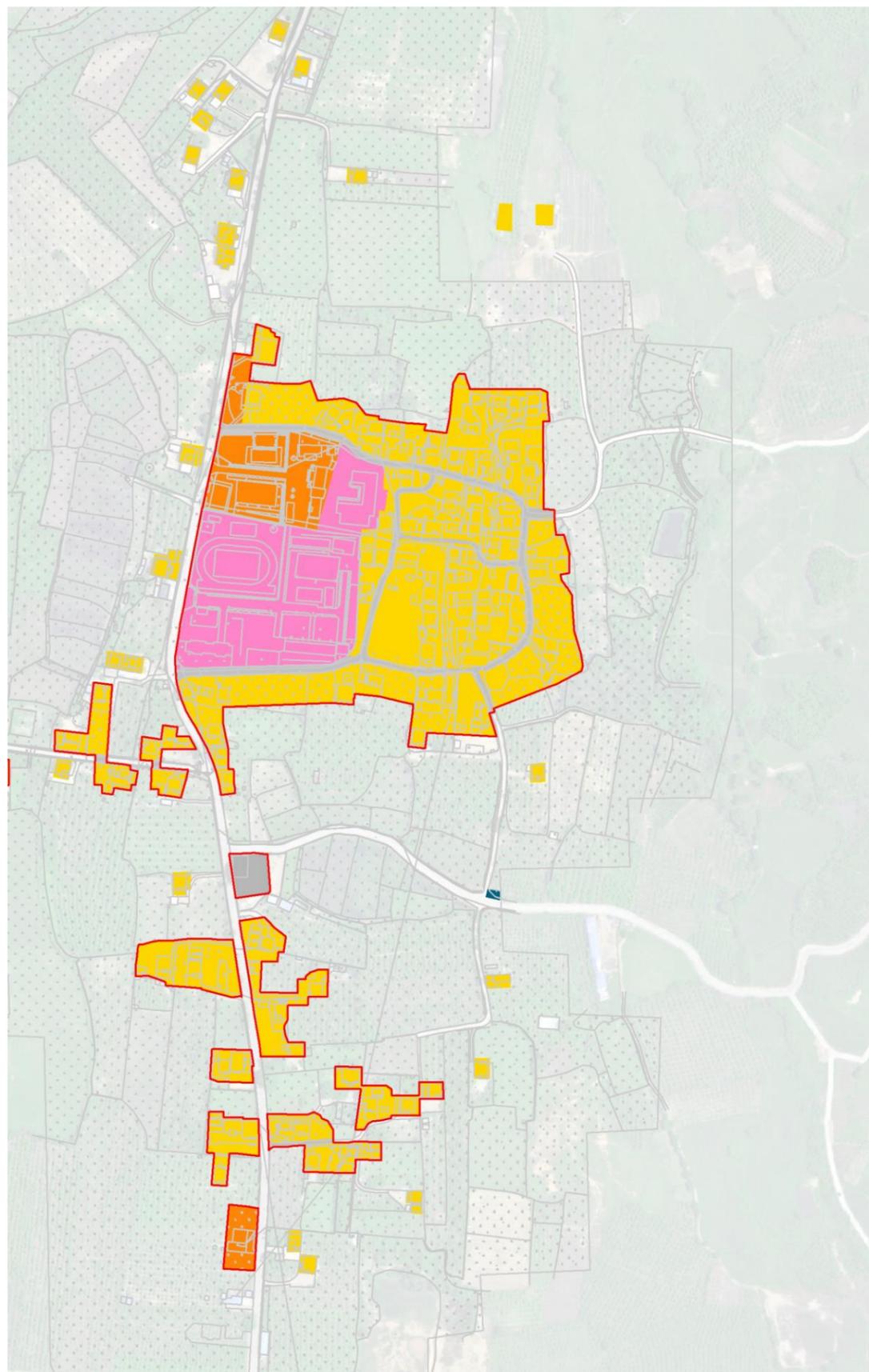
- 村庄建设边界
- 危险性中等区
- 危险性小区

说明

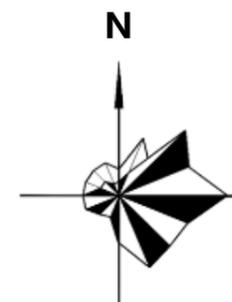
三更中村建设用地地质灾害危险性综合分区评估说明表

地质环境条件	现状评估	预测评估	地质灾害危险性分区	建设用地适宜性分级	防治措施与建议
该区域地貌类型为山前剥蚀波状平原和滨海堆积平原区。地表岩性为第四系砂、黏性土为主，总体孕灾条件差。	地质灾害发育程度弱，危害程度小，危险性小。	预测工程建设引发和建设工程遭受地质灾害的可能性小、危害程度小、危险性小。	危险性小区	适宜	在暴雨预警时，针对人工边坡，应加强巡查。

三更中村用地规划图



风玫瑰和比例尺



0 50 100 200m

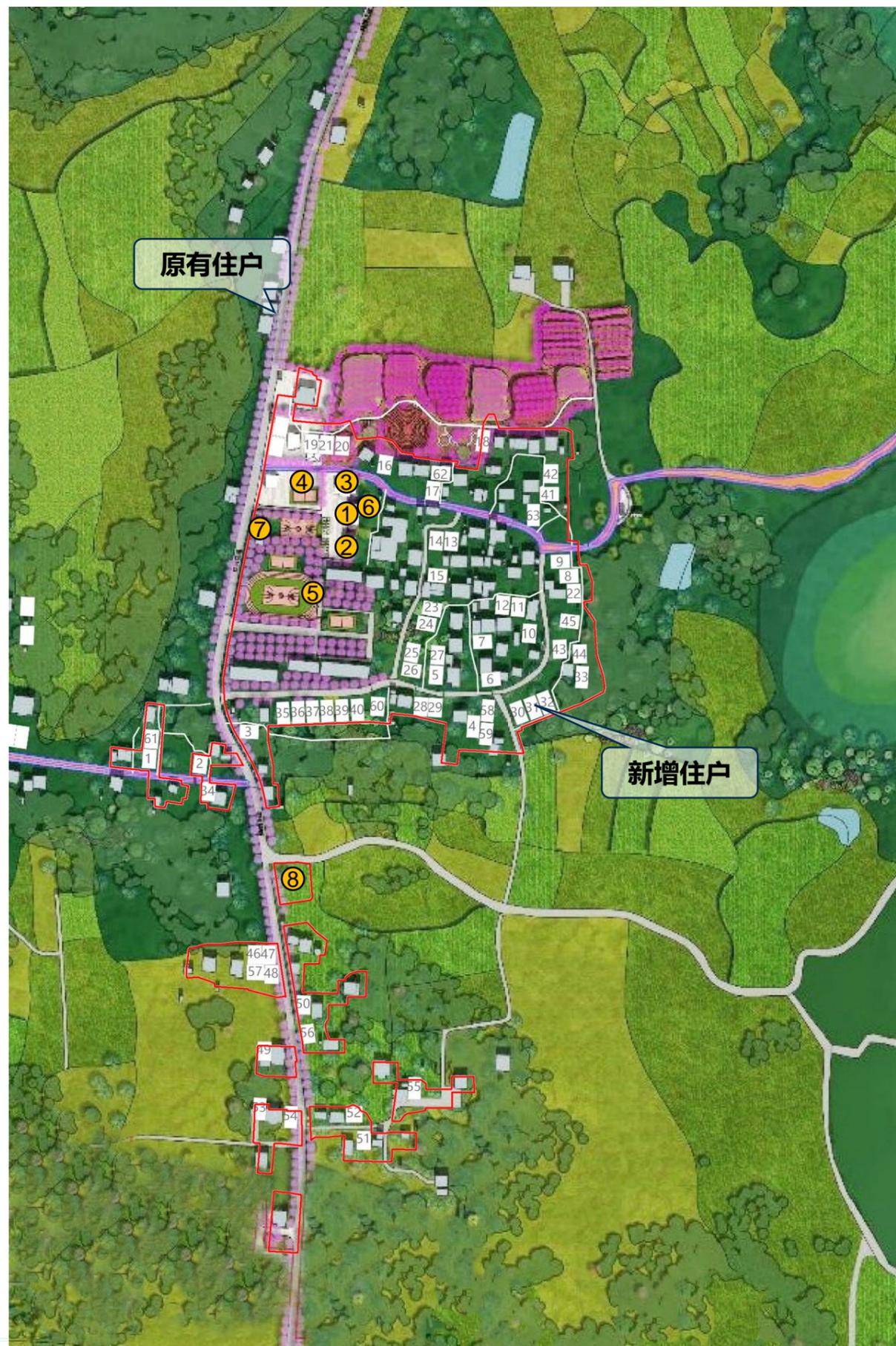
图例

- 村庄建设边界
- 中小学用地
- 城镇村道路用地
- 幼儿园用地
- 农村宅基地
- 科研用地
- 农村社区服务设施用地
- 环卫用地
- 公共交通场站用地

说明

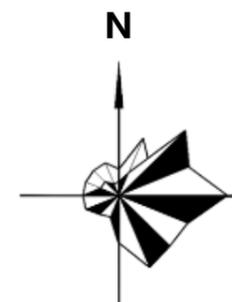
用地分类	基期年		目标年		变化值 (公顷)
	面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)	
城镇村道路用地	0.4	4.73	0.39	4.43	-0.01
农村宅基地	6.05	71.3	5.20	59.39	-0.85
农村社区服务设施用地	0	0	0.71	8.15	0.71
科研用地	0	0	0.01	0.07	0.01
中小学用地	1.47	17.28	0.90	10.31	-0.57
幼儿园用地	0.54	6.39	1.25	14.29	0.71
环卫用地	0	0	0.21	2.45	0.21
公共交通场站用地	0	0	0.08	0.90	0.08
总计	8.49	100	8.76	100	0.27

三更中村村庄建设边界面积为8.30公顷。



三更中村总平面图

风玫瑰和比例尺



0 50 100 200m

图例

- | | | |
|--------|---------|----------|
| ① 村委会 | ⑤ 小学 | ▭ 村庄建设边界 |
| ② 文化室 | ⑥ 幼儿园 | |
| ③ 公共厕所 | ⑦ 卫生室 | |
| ④ 舞台 | ⑧ 公交首末站 | |

说明

三更中村建设用地面积为8.70公顷，其中宅基地5.20公顷，有112住户，373人口。

村主干道6-7米，次干道4-5米，入户路1.5-2米。

配套有村委会办公楼、小超市、村邮站、文化活动室、卫生室、室外休闲健身场地、老人活动中心、篮球场、表演舞台、垃圾收集点、公厕。

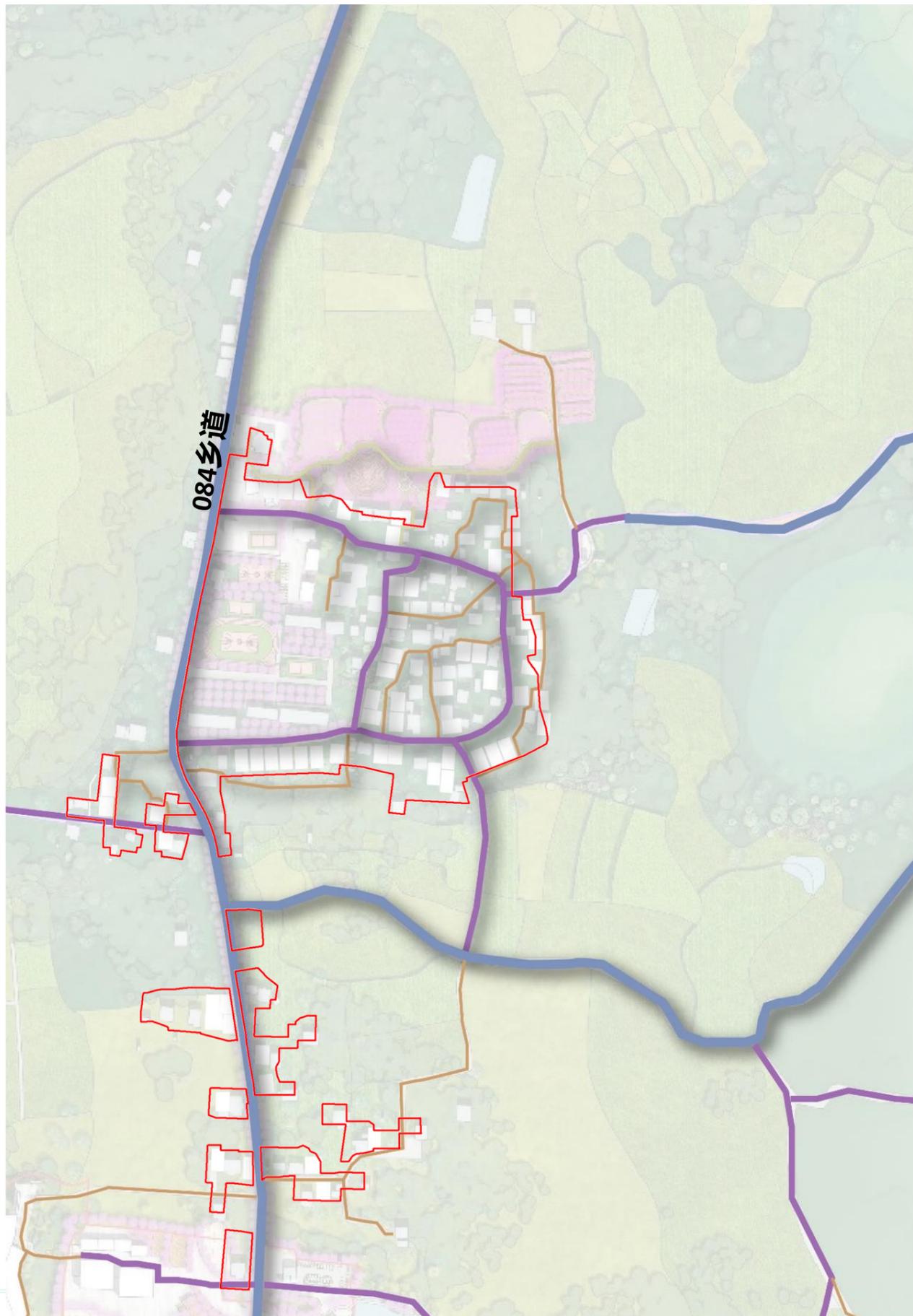
制定村规民约，逐步引导村民建房布局向规划有序集中。

村民建房共同遵守：

(1) 村民建房遵守一户一宅原则，每户宅基地175平米，不得损害四邻利益。

(2) 新建房屋应服从规划，手续齐全，反对我行我素。

(3) 新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米，建筑风格保持一致。



三更中村道路交通规划图

风玫瑰和比例尺



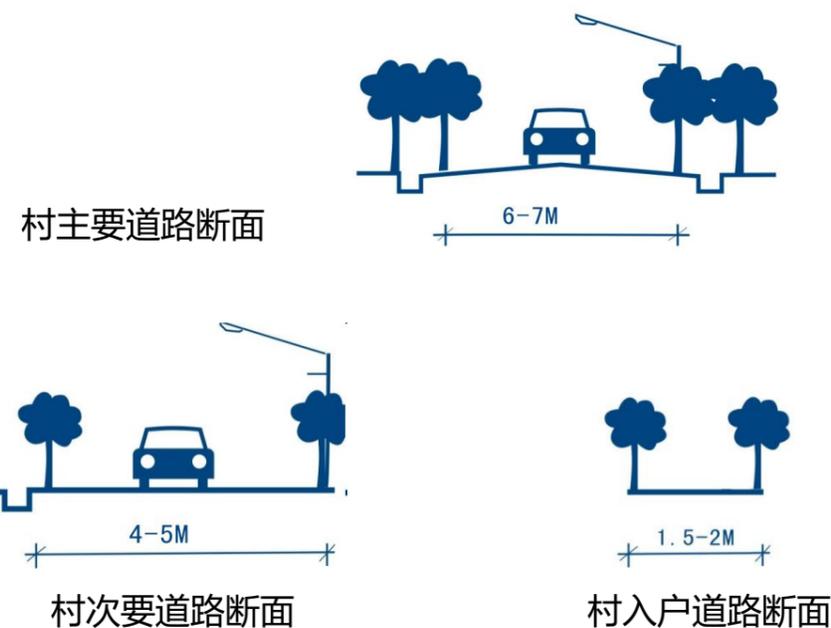
0 50 100 200m

图例

-  村村通道
-  村庄主要道路
-  村庄次要道路
-  村庄入户路
-  村庄建设边界

说明

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局



三更中村公共服务设施规划图

继续完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。



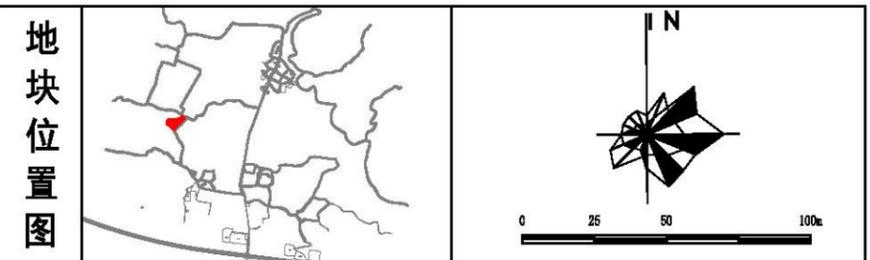
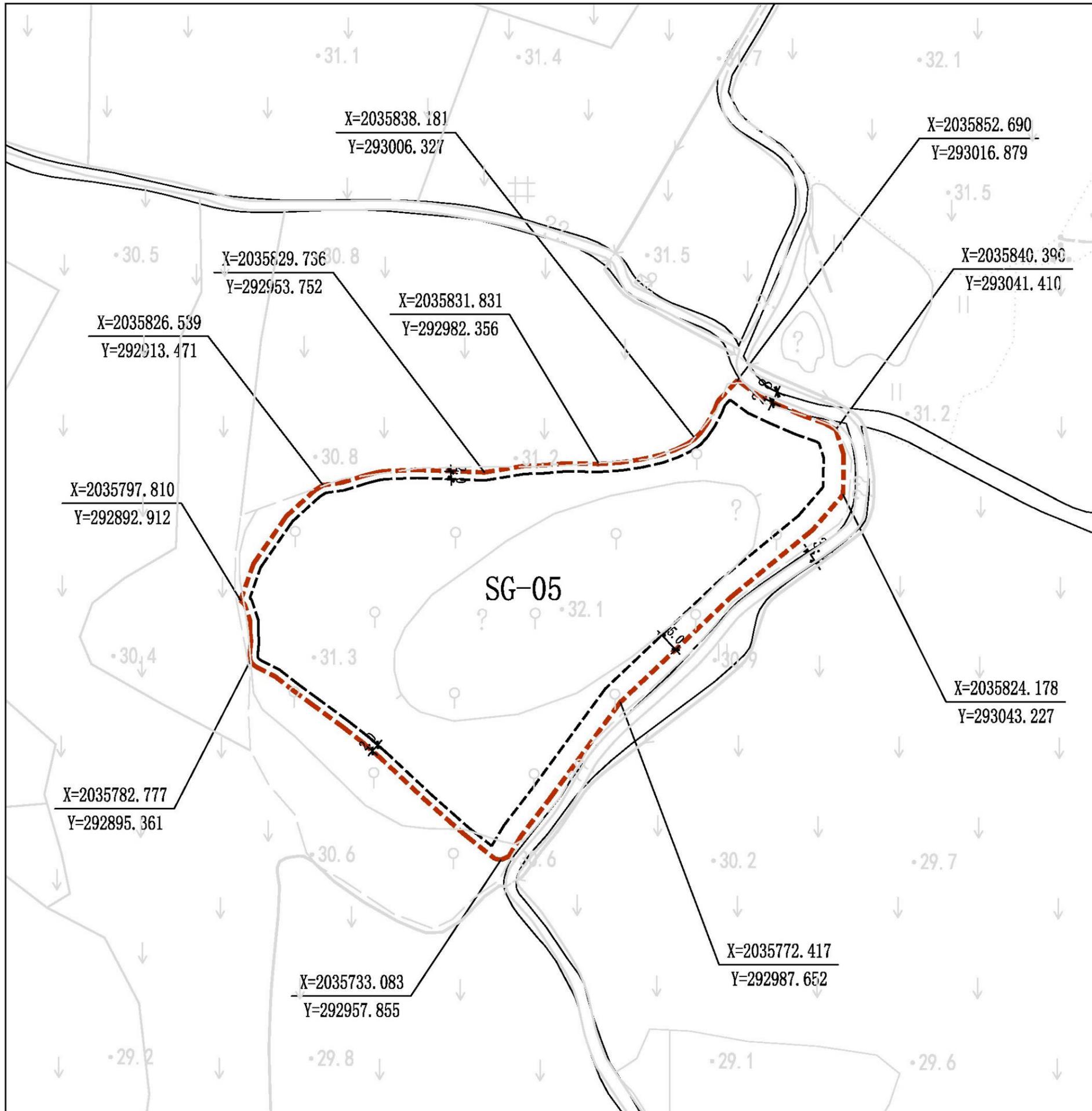


图 例

SG-01 地块编号	农村道路
控制点坐标	机动车出入口
地块分界线	

地块指标控制表

地块编号	用地性质	用地代码	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤ %)	绿地率 (≥ %)	建筑限高 (≤ m)	停车位 (辆)
SG-05	科研用地	0802	9027.40	1.0	30	30	15(局部18米)	1.0车位/100m ² 建筑面积

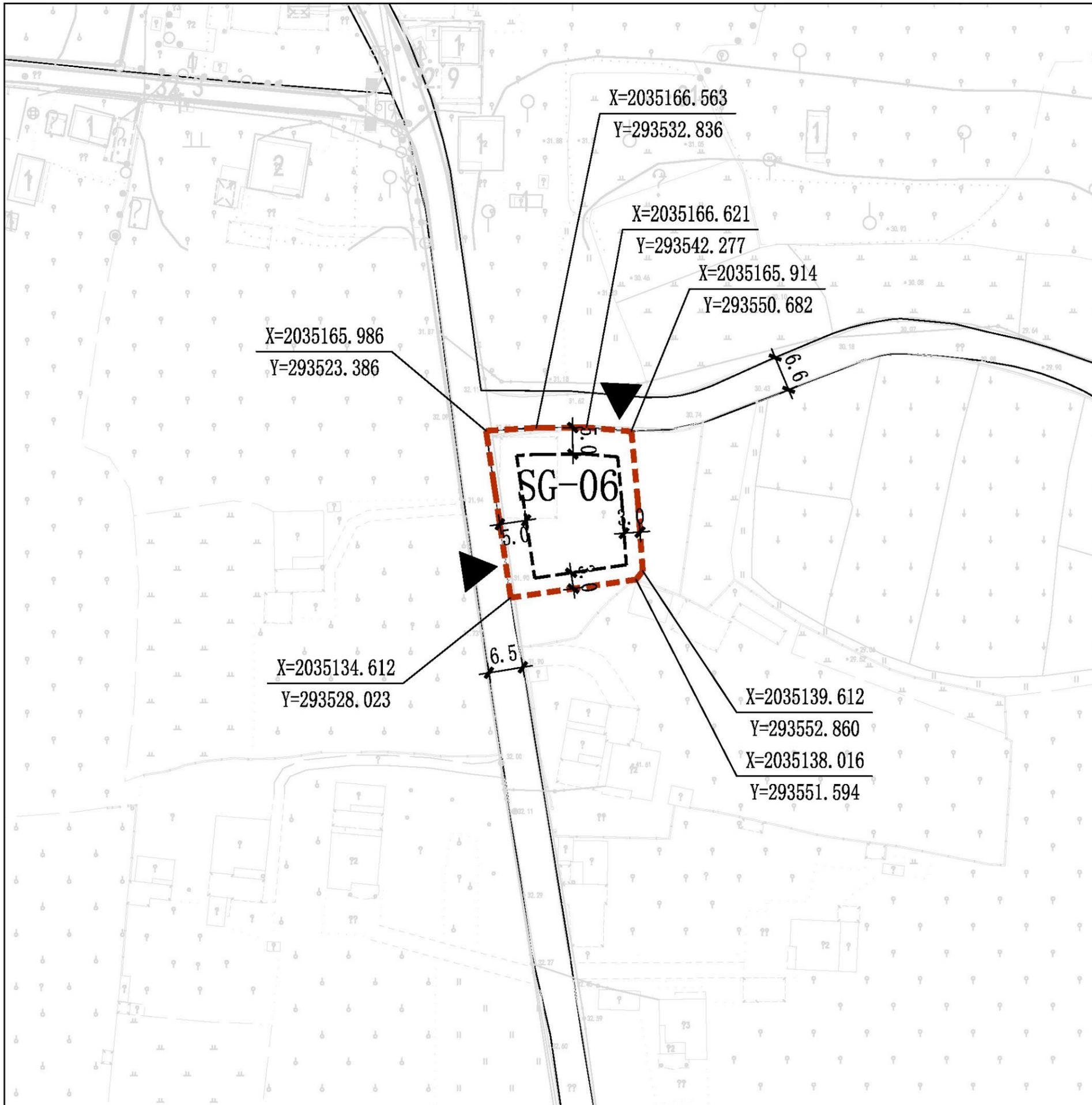
说 明

- 1、本图则中的容积率、建筑密度、建筑限高为上限，绿地率为下限。
- 2、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 3、用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
- 4、SG-05地块中建筑高度在15-18米间的建筑，其建筑占地面积不超过总建筑占地面积的50%
- 5、本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。

三亚市城市规划设计研究院有限公司

三亚市崖州区三更村庄建设规划 (2023-2035)
分图图则

审核人		设计制图		项目编号		图 号	
项目负责人		校 对		图 别		日 期	2024.05



地块位置图

图例

SG-01 地块编号	农村道路
控制点坐标	机动车出入口
地块分界线	

地块指标控制表

地块编号	用地性质	用地代码	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤ m)	停车位 (≥ 辆)
SG-06	公共交通场站用地	120802	790.56	0.2	20	30	12	—

说明

- 1、本图则中的容积率、建筑密度、建筑限高为上限，绿地率为下限。
- 2、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 3、用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
- 4、本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。

三亚市城市规划设计研究院有限公司				三亚市崖州区三更村村庄建设规划 (2023-2035)		
				分图图则		
审核人		设计制图		项目编号		图号
项目负责人		校对		图别		日期 2024.05

三更老村地灾风险分区图

风玫瑰和比例尺



0 25 50 100m

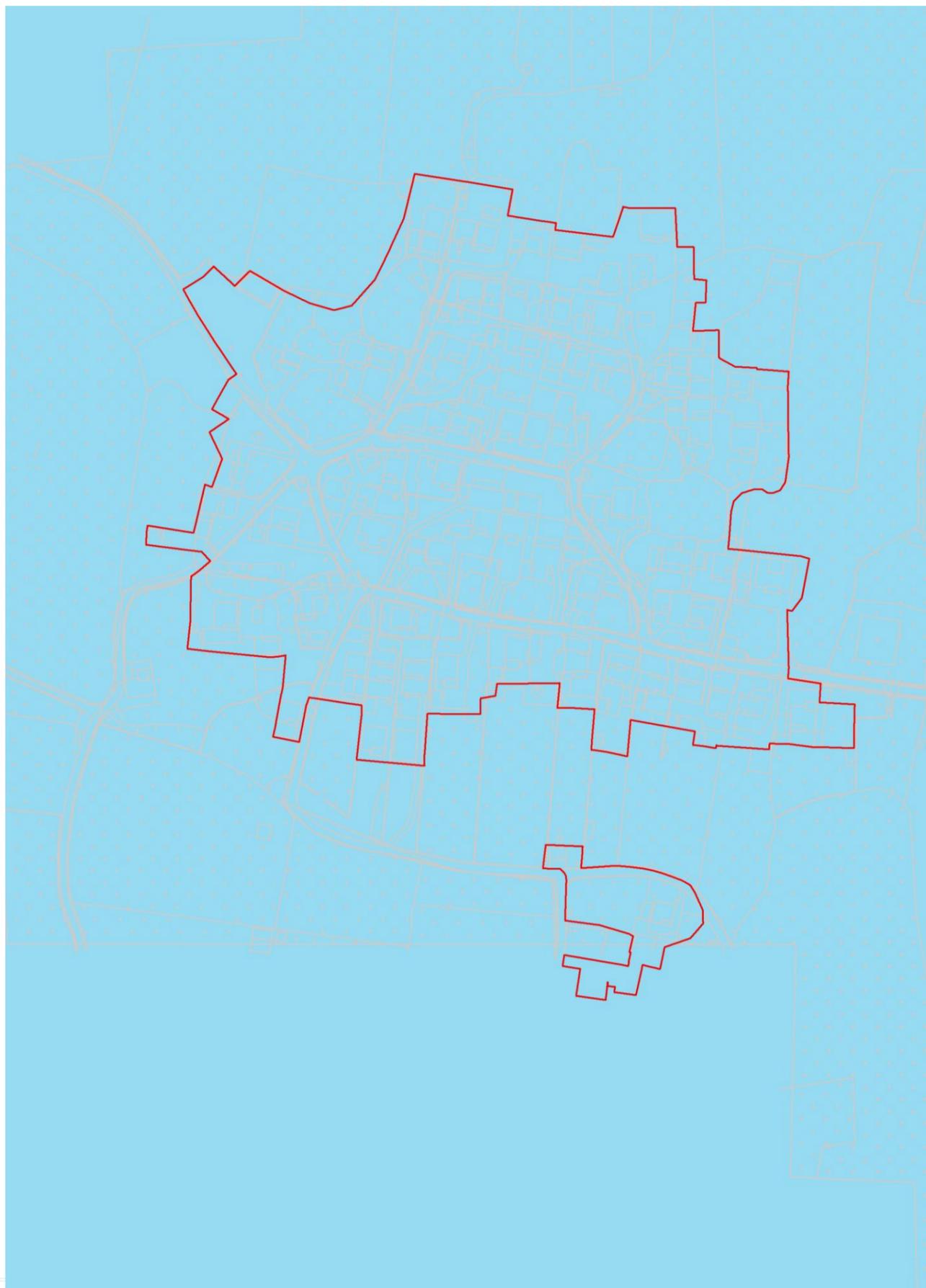
图例

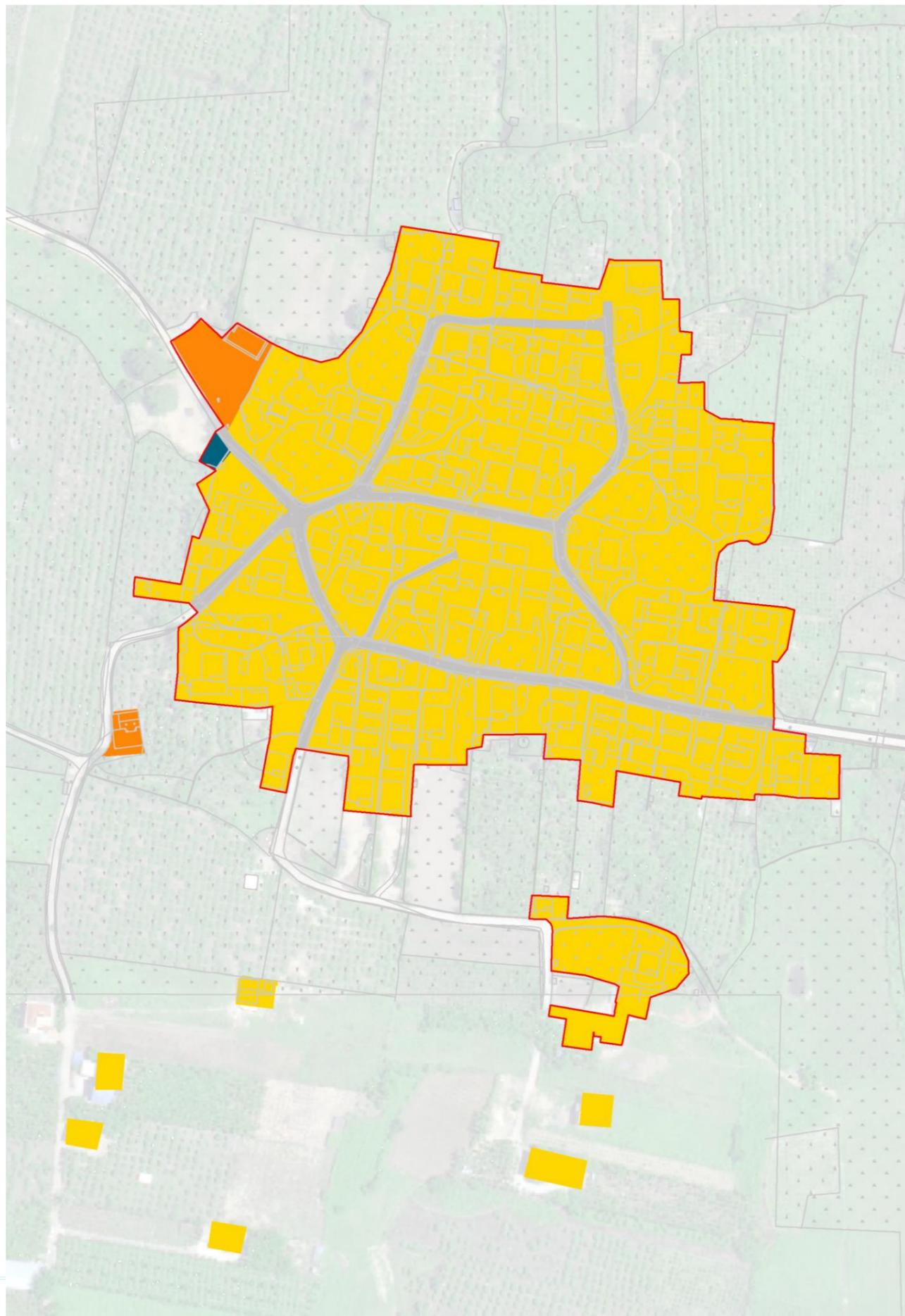
- 村庄建设边界
- 危险性中等区
- 危险性小区

说明

三更老村建设用地地质灾害危险性综合分区评估说明表

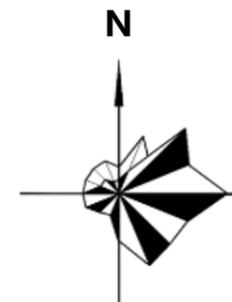
地质环境条件	现状评估	预测评估	地质灾害危险性分区	建设用地适宜性分级	防治措施与建议
该区域地貌类型为山前剥蚀波状平原和滨海堆积平原区。地表岩性为第四系砂、黏性土为主，总体孕灾条件差。	地质灾害发育程度弱，危害程度小，危险性小。	预测工程建设引发和建设工程遭受地质灾害的可能性小、危害程度小、危险性小。	危险性小区	适宜	在暴雨预警时，针对人工边坡，应加强巡查。





三更老村用地规划图

风玫瑰和比例尺



图例

- 村庄建设边界
- 农村社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 环卫用地
- 农村宅基地

说明

用地分类	基期年		目标年		变化值 (公顷)
	面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)	
城镇村道路用地	0.31	6.53	0.37	7.46	0.06
农村宅基地	4.41	93.47	4.44	89.81	0.03
农村社区服务设施用地	0	0	0.12	2.51	0.12
环卫用地	0	0	0.01	0.21	0.01
总计	4.71	100	4.95	100.00	0.24

三更老村村庄建设边界面积为4.81公顷。



三更老村总平面图

风玫瑰和比例尺



0 25 50 100m

图例

- ① 文化室
- ② 健身场地
- ③ 垃圾收集点
- ④ 原有住户
- ⑤ 新增住户
- ⑥ 龙公庙
- ▭ 村庄建设边界

说明

三更老村建设用地面积为4.95公顷，其中宅基地4.44公顷，有127住户，416人口。

村主干道6-7米，次干道4-5米，入户路1.5-2米。

配套有文化室、篮球场、垃圾收集屋。

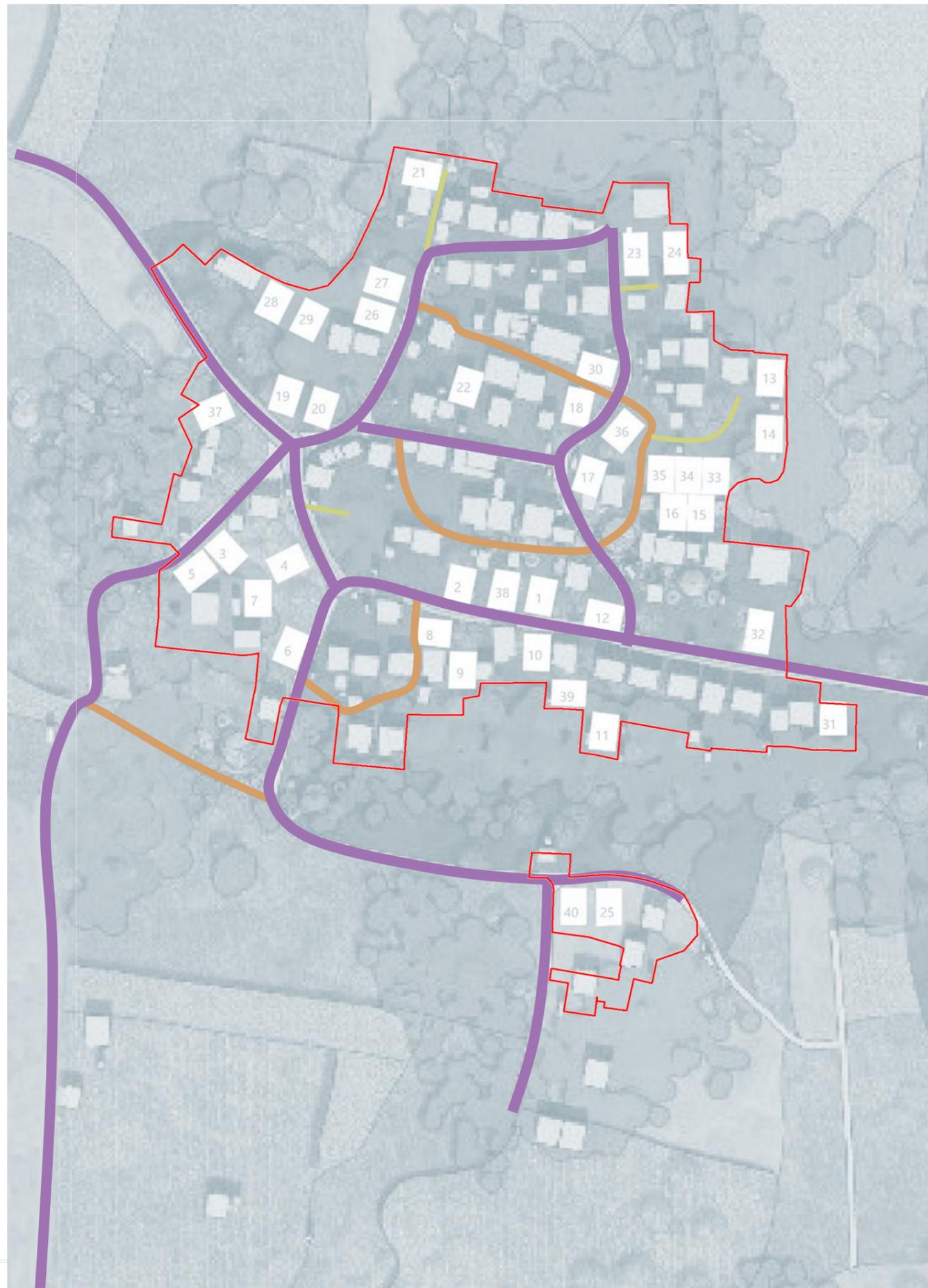
制定村规民约，逐步引导村民建房布局向规划有序集中。

村民建房共同遵守：

(1) 村民建房遵守一户一宅原则，每户宅基地175平米，不得损害四邻利益。

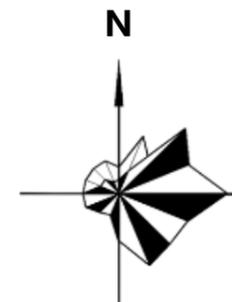
(2) 新建房屋应服从规划，手续齐全，反对我行我素。

(3) 新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米，建筑风格保持一致。



三更老村道路交通规划图

风玫瑰和比例尺



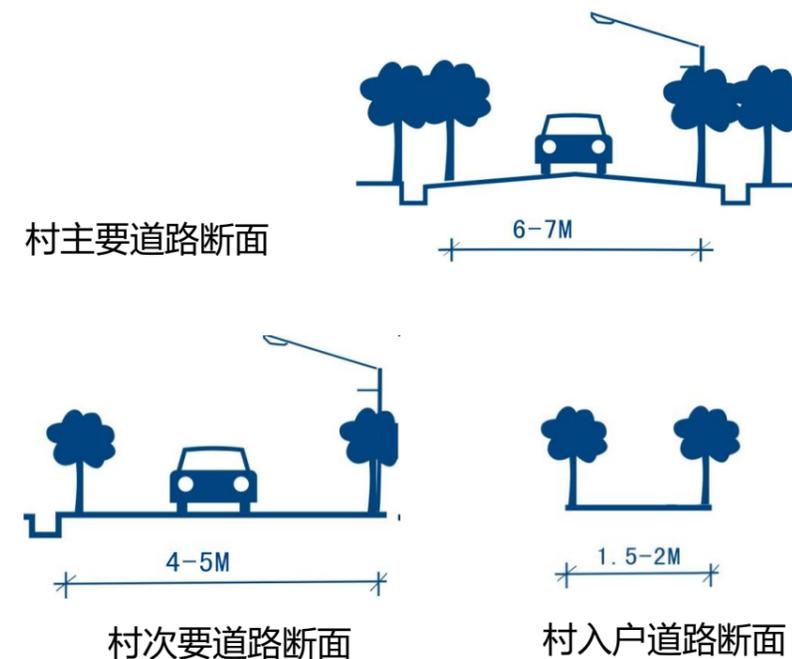
0 25 50 100m

图例

-  村庄主要道路
-  村庄次要道路
-  村庄入户路
-  村庄建设边界

说明

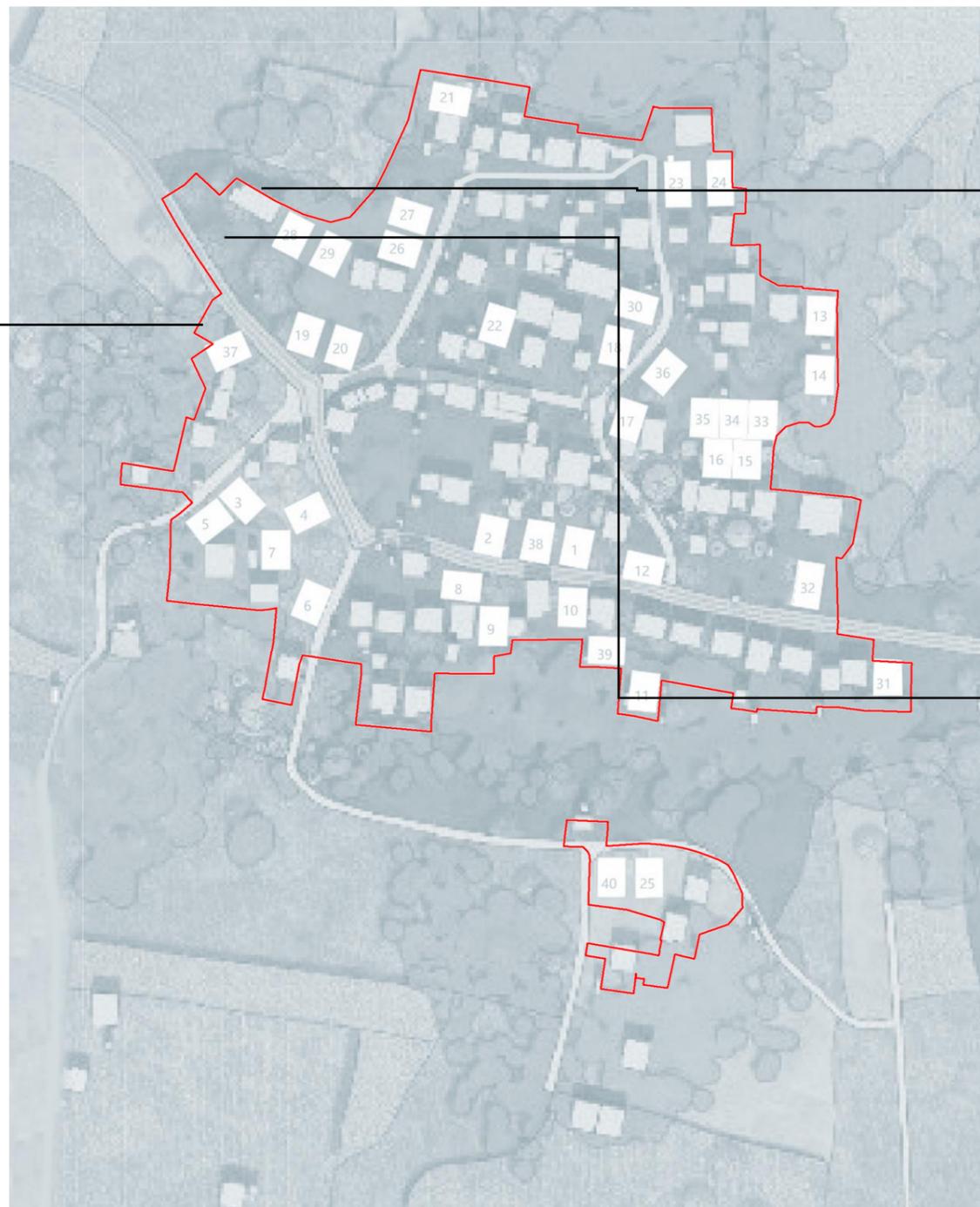
村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局



三更老村公共服务设施规划图

继续完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。

三更老村规划配套一处垃圾收集点。村庄产生的垃圾采用日产日清，建立乡村保洁岗位，由经营者落实“门前三包”制度。实行农村厕所革命，做好农村厕所建设改造和粪污治理及资源化利用的有机结合，厕所无害化达到80%。



文化室



篮球场



垃圾收集点