


**三亚市崖州区镇海村村庄建设规划 (2023-2035)**  
**批后公布**



三亚市崖州区人民政府  
三亚市城市规划设计研究院有限公司  
2024年05月

# 第一章总则

## 第一条政策背景

国家政策：乡村振兴升级为国家政策。

中共中央、国务院 2018 年印发《关于实施乡村振兴战略的意见》。《意见》指出，实施乡村振兴战略，是党的十九大作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。

海南部署：多举措推动乡村地区发展，强化村庄规划编制与管理。

海南省近年来相继出台了《海南省改善人居环境实施意见（2015-2020 年）》、《海南省美丽乡村建设标准》（DBJ46-40-206）、《海南省美丽乡村建设考核办法》（试行）（琼建村（2016）258）、《海南省美丽乡村建设五年行动计划（2016-2020）》等系列标准、办法和行动计划，全面推动乡村地区建设与发展；同时还出台《海南省村庄规划管理条例》（2020 年 3 月 6 日）、《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》（2020 年 4 月）等文件强化村庄规划编制与管理。

三亚举措：细化落实，逐步推进乡村振兴。

2016 年三亚启动美丽乡村建设试点工作，先后开展“十镇百村”建设工程、发布《三亚乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》、《三亚市美丽乡村建设导则》及《三亚市市域乡村建设三年行动计划（2018-2020）》等文件，提升城乡面貌、促进农民增收。

## 第二条规划目的

为全面落实乡村振兴战略，改善农村人居环境，推动乡村地区高质量发展，根据国家对国土空间规划体系下村庄规划新的编制，明确村庄建设管制要求和建设指引，推动产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的乡村发展总目标的有效实现。

本次规划修编缘由：因为上版规划方案与最新下发的三区三线及生态公益林相冲突，为了衔接最新的三区三线、生态公益林及三亚市国土空间规划，本次修编将对原有用地方案做出调整。

调整内容：本次镇海村村建设规划修编为细化落实，逐步推进乡村振兴政策，增加了产业用地。其次根据最新的上位规划路网调整了村庄规划道路结构及用地布局，并且解决上版规划的历史遗留

问题等。

## 第三条规划依据

### 1、相关法律法规和技术标准

- 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年实施）
- 《基本农田保护条例》（2017 年修正版）
- 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资发〔2019〕87 号）
- 《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1 号）
- 《自然资源部关于全面开展国土空间规划的工作的通知》（自然资发〔2019〕35 号）
- 《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）
- 《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）
- 《村土地利用规划编制技术导则》（2017 年实施）
- 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
- 海南省城乡规划条例（2018 年修正版）
- 《海南省经济特区土地管理条例》（2018 年修正版）
- 《海南省村庄规划编制导则》（试行）
- 《海南省村庄规划管理条例》（2020 年）
- 《海南省农村人居环境整治三年行动方案（2018-2020 年）》
- 《海南经济特区海岸带保护与开发管理实施细则》
- 《三亚市村庄规划建设管理办法》（试行）

### 2、上位及相关规划

- 《三亚市总体规划空间类（2015-2030）》

- 《三亚市崖城镇总体规划（2012-2020）》
- 《海南省三亚市崖州区国家现代农业产业园建设规划（2019-2021年）》
- 《三亚市域乡村建设规划（2016-2030）》（未批复）
- 其他相关规划及计划

## 第四条规划原则

- 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。

## 第五条规划范围

本次规划村庄用地面积约为 128.57 公顷。

## 第六条规划期限

本次村庄建设规划的期限为2023-2035年，近期2023-2025年，远期2026-2035年。

## 第七条规划定位

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

## 第八条本规划按程序经批准，即具有法律效力

本规划强制性内容指文本中**黑体下划线**，规划的强制性内容不得随意调整。若对本规划有较大的修订，必须按照《海南省村庄规划管理条例》的法定程序进行修改。凡在本规划批准前编制

的各项规划与本规划矛盾的，均应以本规划为准。开展全域整治、产业发展、乡村公益设施建设，须按本规划的要求单独编制修建性详细规划、专项规划以及市政工程设计。

# 第二章村庄发展战略与目标

## 第九条总体定位

镇海村的总体定位：海渔唱晚、魅力镇海

根据镇海村的实际情况及未来发展的方向，村庄规划类型定义为基础整治型。

## 第十条村庄发展目标

### 1、总体目标

镇海村的总体目标为：建设一个用地集约、永续发展、生态舒适、配套完善的活力乡村。

### 2、分项目标

#### （1）国土空间开发保护目标

坚持生态保护、耕地保护与村庄建设并重，实现村庄土地集约高效利用、永续发展。

#### （2）人居环境整治目标

配套设施日益完善，公共和旅游服务水平显著提升，人居环境得到较大改善。

## 第十一条人口及建设用地规模预测

### 1、人口预测

镇海村现状总人口 1122 人，总户数 237 户。通过数据研究确定，村庄历年平均呈 0.8% 的自然增长率。因此，测算到规划期末，村庄总人口为 1265 人。需外来服务人员 170 人。2035 年村庄预测人口为 1265+170=1435 人。

## 2、户数规模

按照已批复村庄规划中分户户数规模并结合现状调查分析，村庄现有 237 户，本次修编规划至 2035 年，与上版规划年限一致，因此规划户数按上届已批复规划执行，按照分户要求，镇海村人口需新增 190 户，总共 427 户。

户数规模：按照已批复村庄规划 2035 年新增宅基地分户 190 户。2035 年镇海村户数规模=现状户数+新增户数：237+190=427（户）。

## 2、建设用地规模

### （1）建设规模

确定本次村庄建设用地与其他建设用地规模合计 31.88 公顷，其中区域基础设施用地及特殊用地不计入村庄建设用地，**最后确定村庄建设用地规模为 19.54 公顷。**

### （2）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。

规划期末镇海村预测人口为 1435 人，规划期末村庄建设用地为 19.54 公顷。镇海村规划人均建设用地减至 136.17 m<sup>2</sup>/人。

### （3）远期宅基地规划措施

依据村庄集体经济组织成员名单，村庄现有 237 户，规划至 2035 年，按照已批复村庄规划镇海村需新增 190 户，总共 427 户。

考虑到镇海村用地发展受限，周围没有拓展空间，本次规划按照一户一宅，且每户宅基地不超过 175 平方米/户的标准对预留宅基地进行了规划。

## 第三章村域空间总体布局规划

### 第十二条村域国土空间总体布局规划

#### 1、管控原则

##### （1）统筹“三生”空间，推进“三生”融合。

坚持生态优先、绿色发展，尊重自然和乡村发展规律，因地制宜优化“三生”空间，坚持节约优先、保护优先、自然恢复，有序统筹布局生态、农业和村庄建设等功能空间，落实生态保护红线，为可持续发展预留空间。坚持景村协调、城乡融合，优化村庄空间结构和布局，统筹“三生”空间综合利用，着力完善交通、水利等基础设施和公共服务设施，延续历史文脉，加强风貌管控，突出地域特色。

##### （2）提升生态空间，完善生态系统功能。

坚持生态优先的基本原则，坚守生态保护底线，加强生态空间的恢复和治理。优化生态空间结构，提升生态系统的整体功能，统筹规划“山、水、林、田、草”各类生态空间，推进沿河、沿路等绿化行动和农田林网建设，构建以山、水、湖为骨干，田、林、草、为基底的生态安全和绿色发展空间体系，打造生态循环、环境优美的田园生态系统。

##### （3）复合生产空间，转向绿色生产方式。

转变农业生产方式，推进农业生产向生态化、绿色化发展转变。鼓励生产活动向休闲、文化创意等多元化方向发展，结合建设空间复合利用，丰富生产空间的功能。优化生产空间结构，构建集约高效的农业、乡村旅游、文化创意生产空间体系。

##### （4）保护村庄肌理，改善提升人居环境。

遵循“以人为本”原则，保护村庄肌理，防止大拆大建，推进村民生活空间适度集聚与游客休闲空间有机整合。完善基础与公共服务设施，建立人居环境提升标准，倡导绿色低碳生活理念，鼓励居民的生活方式向绿色化的方向转变。

镇海村地处崖州区西部，依托其优越的自然生态本底和优良的区位优势，合理布局“三生”空间，促进农业空间有效利用，实现乡村更高质量的产业发展；加强生态空间保护和修复，促进乡村和生态共融，人与自然和谐发展；遵循乡村自身发展规律，明确基础设施用地配置和建设标

准，实现均等化生活服务，创造更健康的生活环境。整体塑造“面朝大海，春暖花开”的滨海乡村风光。

### 第十三条国土空间管制

建设区为农村宅基地、公共服务用地、道路交通用地、村集体建设用地等，总面积 31.88 公顷。

## 第四章历史文化保护

### 第十四条历史文化资源及特色保护

镇海村现存百年古树共有 5 棵，其中一棵尚未挂牌，1 棵位于个人宅院内，其余 4 棵古树以及古井都位于路旁。

根据三亚市 2012 年 3 月 15 日实施的《三亚市古树名木保护管理办法》，镇海村的古树日常养护实行养护责任制，由村委会指派专人进行养护。

## 第五章基础设施和公共服务设施布局

### 第十五条公共服务设施建设

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

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

规划村庄公共管理与公共服务用地 0.97 公顷，人均建设指标按每人 1—2 平方米建筑面积计算。

### 第十六条给水工程规划

参照《海南省村庄规划编制技术导则》，综合用水指标取 180 升/人·日。规划预测到 2035 年海村村总人口达到 1435 人，村庄最高人口水量约为 258.3m<sup>3</sup>/日。

镇海村通过三亚市市政给水管网供水，已基本普及自来水供给。

规划考虑村庄的现状实际，规划供水管网采用环状与支状相结合布置形式，供水管网沿主要道路埋设，管道选用 BPVC 材质，管径大小采用 DN400mm，管径 DN160mm 以及管径 DN100mm。

### 第十七条排水工程规划

#### 1、雨水工程规划

雨水排放采用三亚市暴雨强度公式计算雨水量 $q=1085(1+2.5751\lg P)/(t+9)^{0.485}$ (L/s·ha)，设计重现期P取1年。

结论： $q=173.05$ (L/s·ha)

地面集水时间取10分钟。设计雨水管道流量采用下列公式计算： $Q=\psi \cdot q \cdot F$ (L/s)，其中，径流系数 $\psi$ ，除绿化地块取0.3外，其余地块取0.6。

结论： $Q=2.94$ m<sup>3</sup>/s

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

#### 2、污水工程规划

完善污水收集措施，沿村内道路以下铺设污水管汇集生活污水，收集后流入村东新建污水处理池，污水排放采用重力流，远期将污水排入市政污水管，纳入城市污水系统。镇海村总蓄水规模日用水量为258.3m<sup>3</sup>/日，规划取生活污水排放系数为0.8，地下渗水率为10%

结论：污水量为185.976m<sup>3</sup>/日。

取污水处理率为80%，

结论：则污水处理设施规模为148.78m<sup>3</sup>/日。现有污水处理设施满足需求。

## 第十八条电力工程规划

规划采用户均指标法进行预测。镇海村 2035 年规划人口规模 1435 人，户数为 427 户，每户按 10KW 计算，计入非确定因数用电 10%，同时系数取 0.7，则用电负荷约为 3287.9KW。

电网规划：规划镇海村村庄电源接自崖州区变电站。

供电线路：电力管线及低压配电线路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、公共绿地等应均采用太阳能灯具照明。

## 第十九条电信工程规划

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

电信需求预测：规划村庄总户数为 427 户，规划住宅按照每户 1 线预留，则村庄话机数达到 427 线。

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

## 第二十条燃气工程规划

燃气规划：镇海村规划区域用气量主要对象为居民生活用气量。天然气热值按36MJ/m<sup>3</sup>计算，镇海村规划2035年人口规模为1435人，居民用气量指标取2200MJ/人·年，估算镇海村天然气总量为87694.44m<sup>3</sup>/年。

## 第二十一条环卫工程规划

### 1、生活垃圾产生量预测

采用人均指标法进行预测，村庄生活垃圾以固体废弃物为主，镇海村村庄规划2035年人口

1435人，规划人均指标按照1.0kg/日·人，可得生活垃圾总量为1.435吨/日。

## 2、环卫设施布局

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

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

于镇海村东侧空地划定一处建筑垃圾临时堆放点。

## 第六章村庄安全与防灾减灾规划

### 第二十二条消防规划

消防中心：结合镇海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。

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。

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；尽端车道满足配置车型回车要求。

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。

### 第二十三条防洪防涝规划

防涝标准近期采用10年一遇暴雨24小时排完，远期考虑提高至20年一遇。

## 第二十四条地震地质防治规划

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。

## 第二十五条台风（气象）灾害防治规划

根据国家标准《建筑结构荷载规范》GB50009的有关规定设置台风应急安置场所，并配备应急时期生活必需的供水、供电、通讯、消防设施等，健全治安管理制度和监控系统。加强台风预警，及时开展台风预警和告示工作，对山洪易发、山塘水库下游、低洼地、危房较多等村庄应及时实行人员转移。

镇海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。

## 第二十六条防疫规划

完善镇海村的医疗卫生体系，在村卫生室内设置突发急性流行性传染病的临时隔离和救治室，建立完善的疫情预警机制。同时，安排具有相关防疫能力的医务人员，保障防疫工作。

## 第二十七条避灾疏散划

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

**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 $\leq 2\text{km}$ 。

## 第二十八条地质灾害防范

镇海村位于非易发区、低危险区、低风险区内，为适宜建设区。

# 第七章村庄建设规划

## 第二十九条村庄分类引导

对照《三亚市村庄规划编制导则》中有关村庄分类引导，在规划期内将镇海村归类为基础整治型村庄。

## 第三十条村庄建设边界划定

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，结合村庄实际用地条件、农民宅基地需求、集中居住和发展需要，优化调整上位规划划定的村庄建设边界。为村民建房选址、报批提供依据。

通过“负面清单”限定落实底线管控：村庄建设边界严禁占用永久基本农田和生态保护红线；严格控制占用永久基本农田储备区、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区等；应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。

体现分类发展意图，引导集中居住导向：逐步引导村民在建设边界内集中居住，优化集中居民点服务供给；村庄建设边界外应实施严格的开发建设管控，禁止在村庄建设边界外占用集体土地建设农村村民住宅。集聚提升类、特色保护类、城郊融合类村庄在现状规模基础上，可在边界内合理预留空间拓展区域，零散居民点及近期拆（搬）迁的村庄不宜划定村庄建设边界。

提供规划实施弹性：村庄建设边界内可发挥自我调节机制优化村庄用地布局，用好边界内的规划实施弹性。

本规划划定的镇海村村庄建设边界面积为 19.54 公顷。

## 第三十一条村庄用地布局

本次村庄规划后建设用地面积为 19.54 公顷，其中农村宅基地 16.85 公顷；城镇村道路用地 1.23 公顷；农村社区服务设施用地 0.37 公顷；中小学用地 0.97 公顷；公园绿地 0.12 公顷。

本次村庄建设规划暂不规划产业用地，后续根据实际需求，由区政府统一安排。

## 第三十二条村庄空间布局引导及农房建设管控要求

### 1、空间布局

农业采摘区：镇海农业种植采摘片区，以水田、种植园为主。

居民活动区：镇海村居民集中点，以居住、生活、休闲为主体。

生态保护区：位于居住区两侧，为生态保护林地。

滨海景观区：以滨海景观、水上娱乐项目为主体的功能区。

### 2、农房建设管控要求

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

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

建筑高度：**居住建筑层数不得超过 3 层，建筑高度不大于 12m。**

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

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

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

## 第三十三条村庄环境整治

规划镇海村村庄整治主要包括三条主要街道的打造，沿纵向三条主路通过建筑立面改造，将围墙打开，营造特色商业街氛围。

有意愿发展乡村民宿的农户通过对自身房屋及院子的改造，形成特色的民宿产业。对村庄环境进行整治，加强道路路面优化，加强绿化种植，清除村庄垃圾。

## 第八章近期行动规划

### 第三十四条规划分期和发展时序

2023年-2025年，重点解决村民最基本的民生问题，完善公服和基础设施，整治农村环境，2025年-2030年，重点为产业发展，提高农民收入。

### 第三十五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。

## 第九章规划实施保障

### 第三十六条统一思想认识

各方统一思想认识，共同维护规划的权威性和严格性。本次规划一经政府批准，应严格执行，必须按照规划要求进行各项建设活动。实现规划法制化、调整用地需核实审批、鼓励村民积极参与村庄建设、鼓励公共参与、优先保障近期建设项目、完善相关制度、政策。

### 第三十七条组织多方共建

鼓励以村民为主体，政府为主导，共同建设村庄，建立多方协作的工作机制。在设施建设、环境整治、文化推广、产品宣传等发面开展公众参与，激发和调动村民参与村庄建设的积极性和主动性，增强村民的凝聚力，实现村庄规划的“共谋、共建、共管、共评、共享”。



附表一规划主要控制指标表

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	1122	1435	预期性
2	永久基本农田保护面积	公顷	34.02	34.02	约束性
3	生态公益林	公顷	14.34	14.34	约束性
4	生态保护红线面积	公顷	3.72	3.72	约束性
5	建设用地总规模	公顷	33.77	31.88	约束性
6	村庄建设用地规模	公顷	23.51	19.54	约束性
7	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	1.03	0.97	预期性
8	自来水普及率/农村集中式供水率	%	100	100	预期性
9	农村生活垃圾无害化处理率	%	90	100	预期性
10	农村生活污水处理率	%	80	100	预期性
11	农村黑臭水体消除率	%	80	100	预期性
12	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	100	100	预期性
13	村内道路硬化率	%	100	100	预期性

附表二村域规划建设用地汇总表

用地类型	用地类别代码	用地类别名称	面积(公顷)	比例(%)
建设用地	1207	城镇村道路用地	1.23	3.85%
	0703	农村宅基地	16.85	52.86%
	0704	农村社区服务设施用地	0.37	1.15%
	080403	中小学用地	0.97	3.03%
	1201	铁路用地	4.88	15.32%
	1202	公路用地	7.46	23.40%
	1401	公园绿地	0.12	0.39%
合计			31.88	100.00%

附表三村庄规划建设用地结构表

序号	用地类别代码	用地类别名称	现状基期年		规划目标年		规划期内增减(公顷)
			面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
1	1207	城镇村道路用地	1.14	5.61%	1.23	6.28%	0.08
2	0703	农村宅基地	17.69	86.76%	16.85	86.26%	-0.84
3	0704	农村社区服务设施用地	0.53	2.58%	0.37	1.87%	-0.16
4	080403	中小学用地	1.03	5.06%	0.97	4.95%	-0.06
5	1401	公园绿地	0	0.00%	0.12	0.64%	0.12
合计			20.39	100.00%	19.54	100.00%	-0.85

附表四近期实施项目计划建议表

项目名称	项目位置	项目规模和内容	建设时序	投资估算(万元)
滨海地带生态修复工程	镇海村	海岸线长约 2.9 公里的滨海地带生态重建、对养殖场和鱼塘生态恢复	2023-2025 年	3564
镇海田洋排水工程	镇海村	拟在项目区 225 国道北侧和南侧分别新建一条排沟进行排涝，共计 4550m。对总面积约 1500 亩进行高标准农田建设	2023-2025 年	8499
旧卫生院改造	镇海村	镇海村旧卫生院改造成敬老院，总面积约为 40 m <sup>2</sup>	2023-2025 年	4
闲置地复垦	镇海村	村庄国道南侧 350 亩闲置地进行南繁育种复垦	2023-2025 年	735
海边栈道修缮	镇海村	对海边被台风损坏的栈道进行修复	2023-2025 年	1.5
提升建筑风貌及特色化水平	镇海村	对老旧以及外观较差的建筑外墙粉刷并绘画	2023-2025 年	5
机耕路硬化	镇海村	对村域范围内的机耕道路进行硬化	2023-2025 年	32
公厕美化	镇海村	对海边的公厕进行美化	2023-2025 年	0.8
提升绿化美化水平	镇海村	推进村旁、宅旁、路旁、及村口、庭院、公共活动空间等绿化美化	2023-2025 年	6

附表五村域公共服务设施用地汇总表

项目	规模	备注
村委会	建筑面积：135 m <sup>2</sup>	已建
医疗卫生室	建筑面积：77 m <sup>2</sup>	已建
村邮站	建筑面积：20 m <sup>2</sup>	已挂牌
集贸市场	建筑占地：100 m <sup>2</sup>	需整改
休闲广场	建筑占地：188 m <sup>2</sup>	需修缮
老人活动中心	建筑面积：202 m <sup>2</sup>	新建
小学	建筑占地：10312 m <sup>2</sup>	已建
文化室	建筑面积：73 m <sup>2</sup>	已建
传媒室	建筑面积：96 m <sup>2</sup>	已挂牌
篮球场	建筑面积：1 个	已建
羽毛球场	建筑占地：1 个	已建
体育球场	建筑占地：88 m <sup>2</sup>	已建
党员活动室	建筑面积：40 m <sup>2</sup>	已挂牌
餐饮店	建筑占地：2 个	营业
农业服务中心	建筑面积：224 m <sup>2</sup>	新建

## 附录 1 规划管制规则

### 三亚市崖州区镇海村村庄规划管制规

#### 一、历史文化遗产与保护

（1）镇海村内重点保护历史建筑、古井、古树、古桥等历史文化资源，禁止进行破坏历史风貌和历史文化保护要素的建设行为。

（2）保护、继承和发扬农垦文化特色，挖掘当地苗族文化、黎族文化等文化亮点，对能够彰显农垦文化特色的物质遗存及非物质文化遗产进行整体保护，充分展现农垦乡村风貌。

（3）镇海村现存百年古树共有5棵，其中一棵尚未挂牌，1棵位于个人宅院内，其余4棵古树以及古井都位于路旁。

（4）根据三亚市2012年3月15日实施的《三亚市古树名木保护管理办法》，镇海村的古树日常养护实行养护责任制，由村委会指派专人进行养护。

#### 二、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为19.54公顷。

##### 1、农村住房

（1）镇海村内规划农村宅基地 16.85 公顷，规划新申请的宅基地，应严格落实一户一宅，在划定的宅基地建设范围内，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

（2）村民建房建筑以低层为主，农村村民建设住宅不得超过三层，高度一般不得超过十二米，建筑风貌和布局应体现黎族特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

#### 2、基础设施和公共服务设施

（1）不得随意占用规划确定的道路交通等基础设施和公共服务设施用地。

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

（3）垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地和基层综合文化中心、卫生室、养老和教育体育等公共服务设施用地主要包括卫生室与污水处理，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

#### 三、村庄安全和防灾减灾

（1）村民的宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。

（2）村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于 12 米；道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。

（3）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

#### 四、其他管制规则

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

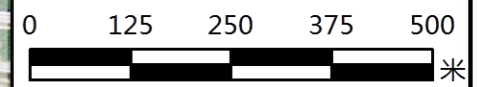
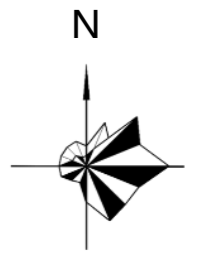


说明

镇海村位于三亚市崖州区西北侧，东接盐灶村，南至崖州湾，西邻长山村，北靠凤岭村。距离三亚市区60km，崖州区10km，西线G98高速出入口5km，G225国道穿境而过，地理位置优越，交通十分便捷。



风玫瑰和比例尺

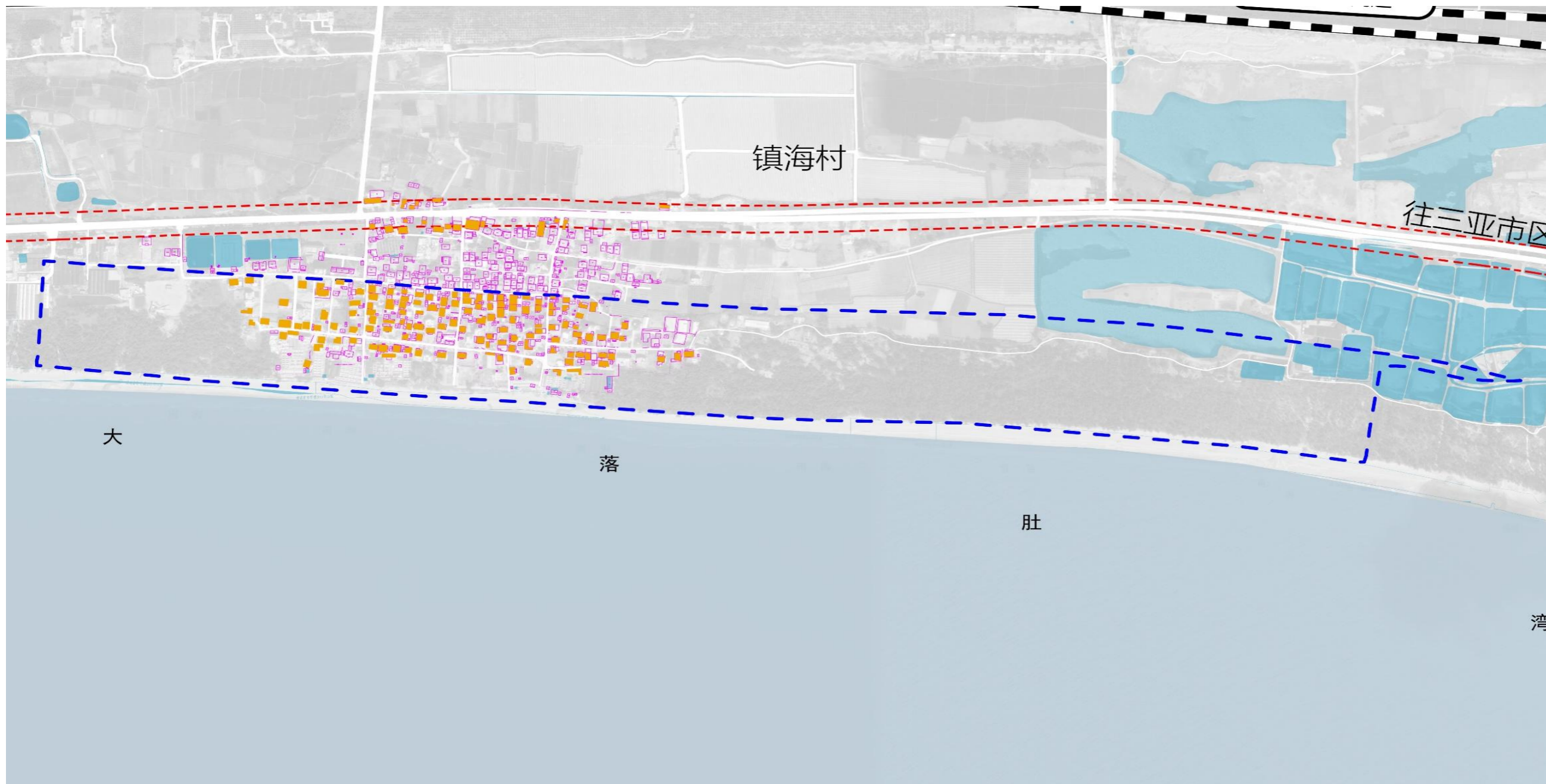


图例

规划范围

说明

村庄规划范围总面积128.57公顷。



风玫瑰和比例尺

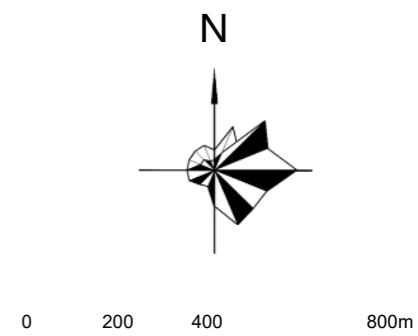
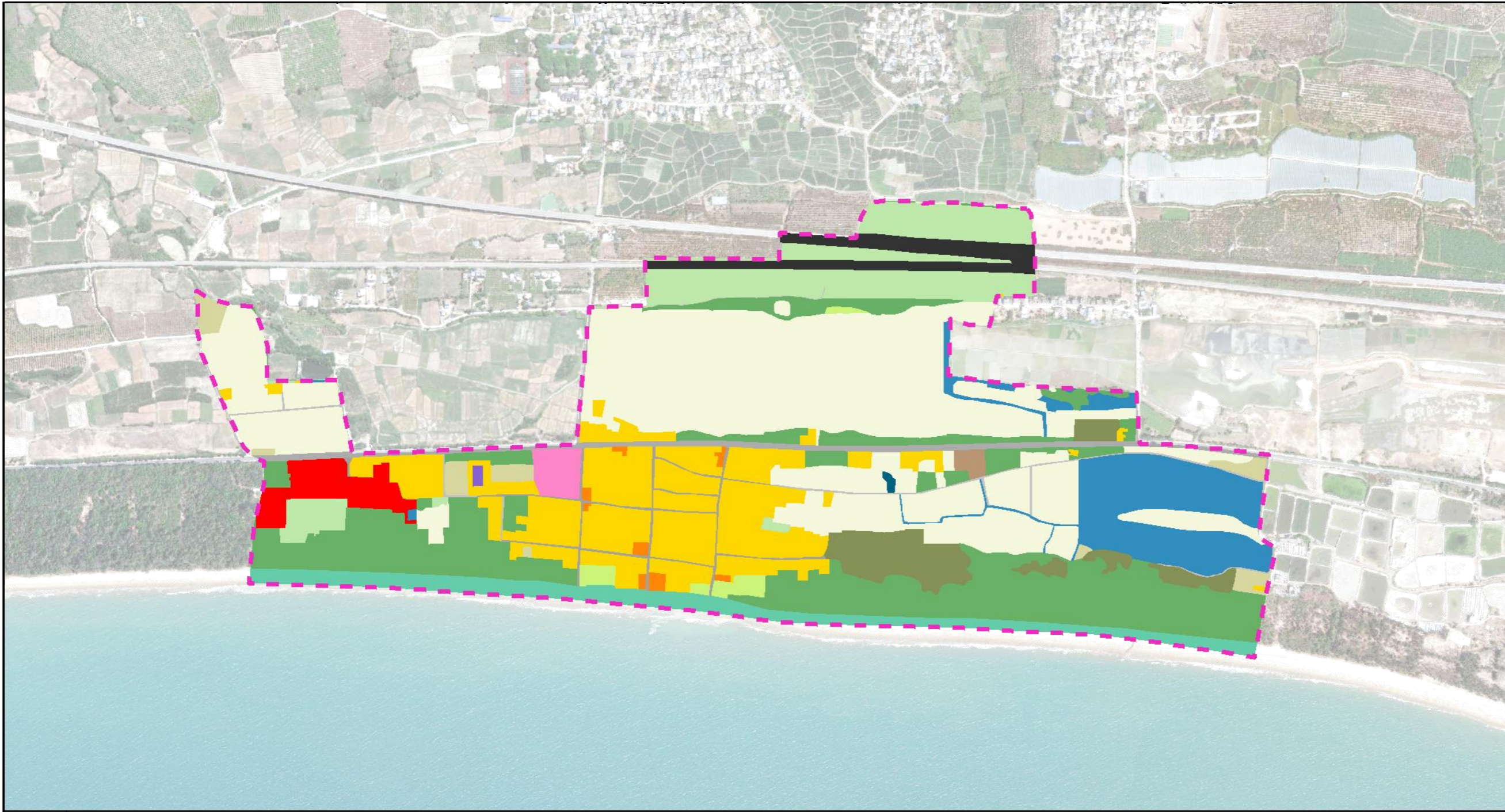


图 例

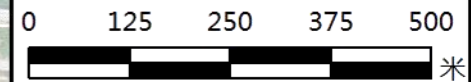
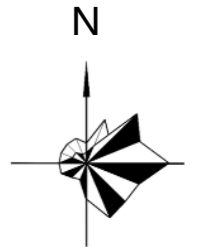
- 后退两百米潮水位线范围
- 国道后退20米范围线
- 范围内的住宅

说  
明

依据《海南经济特区海岸带保护与开发管理实施细则》  
第九条 在海岸带陆域200米非生态保护红线区范围内新建、改建、扩建建筑物的，应当符合省和县总体规划。  
除下列情形以外，省和县总体规划在海岸带陆域200米非生态保护红线区范围内，不再规划新建建设项目。  
(一)港口、码头、滨海机场、桥梁、道路及海岸防护工程、污染物处理处置排海工程等基础设施和民生项目；  
(二)造船厂、修船厂；  
(三)滨海电站、滨海石油勘探开发、海洋海水淡化等能源设施项目；  
(四)滨海军事设施项目；  
(五)滨海科研项目；  
**(六)村庄及农(林)场场部(队)居民点生产生活设施；**  
(七)省政府确定的其他重大、特殊建设项目(需要省政府确定的建设项目应当提交省政府“两重一大”会议审定)。



风玫瑰和比例尺



图例

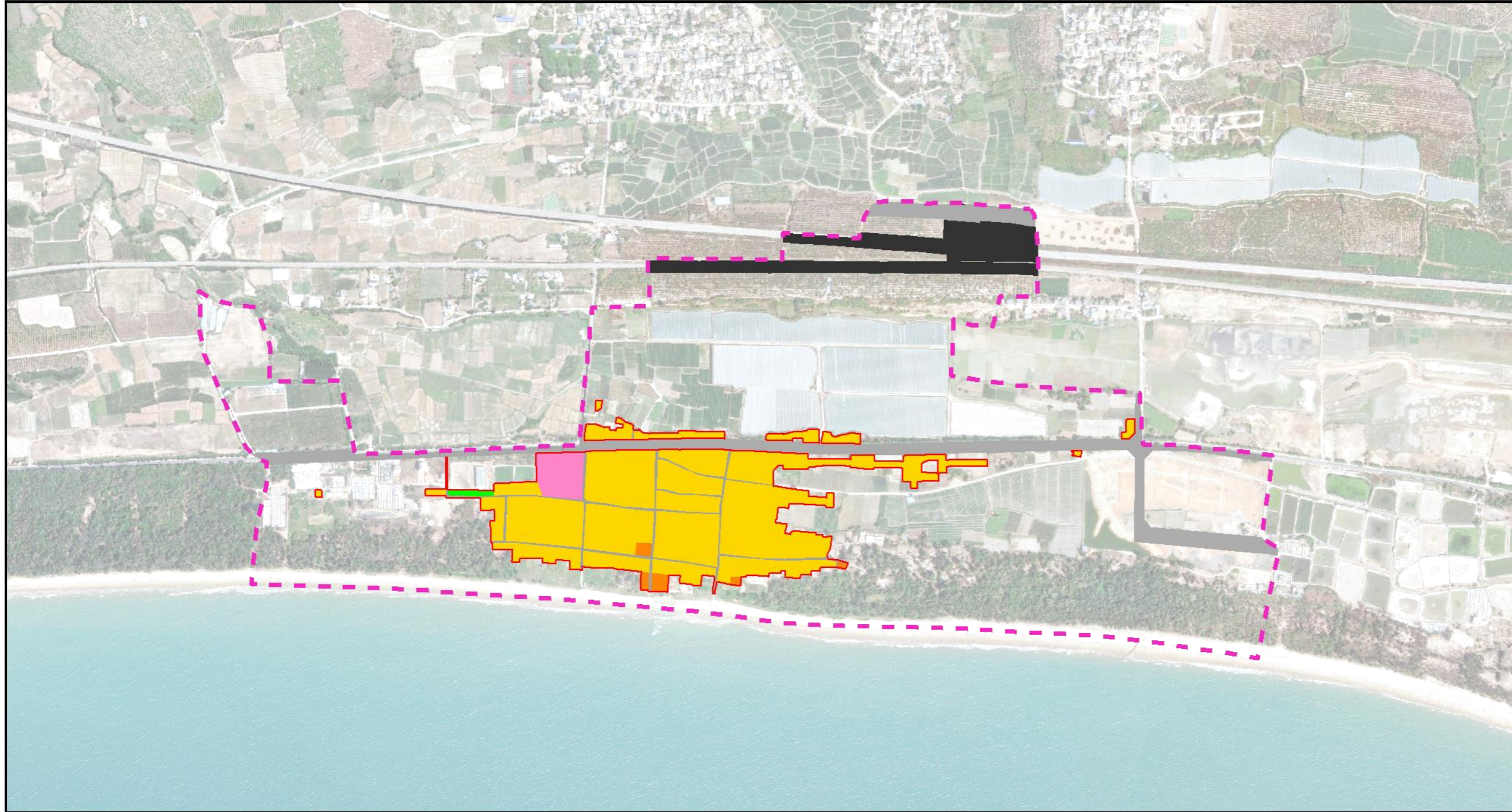
- 中小学用地
- 公路用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 园地
- 坑塘水面
- 城镇村道路用地
- 工业用地
- 排水用地
- 村道用地
- 林地
- 殡葬用地
- 沟渠
- 湿地
- 物流仓储用地
- 特殊用地
- 种植设施建设用地
- 耕地
- 草地
- 铁路用地
- 规划范围

说明

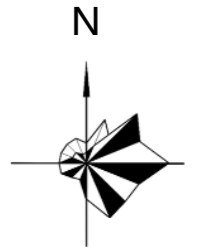
规划分类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减(公顷)
	面积(公顷)	比例	面积(公顷)	比例	
01 耕地	40.49	31.50%	0.00	0.00%	-40.49
02 园地	10.47	8.14%	0.00	0.00%	-10.47
03 林地	24.57	19.11%	0.00	0.00%	-24.57
04 草地	0.99	0.77%	0.00	0.00%	-0.99
05 湿地	6.15	4.78%	0.00	0.00%	-6.15
060101 村道用地	1.11	0.86%	0.00	0.00%	-1.11
060201 种植设施建设用地	1.99	1.55%	0.00	0.00%	-1.99

0703 农村宅基地	17.69	13.76%	16.85	52.86%	-0.84
0704 农村社区服务设施用地	0.53	0.41%	0.37	1.15%	-0.16
080403 中小学用地	1.03	0.80%	0.97	3.03%	-0.06
0901 商业用地	2.58	2.00%	0.00	0.00%	-2.58
1001 工业用地	0.36	0.28%	0.00	0.00%	-0.36
1101 物流仓储用地	0.10	0.08%	0.00	0.00%	-0.10
1201 铁路用地	3.38	2.63%	4.88	15.32%	1.51

1202 公路用地	2.35	1.83%	7.46	23.40%	5.11
1207 城镇村道路用地	1.14	0.89%	1.23	3.85%	0.08
1302 排水用地	0.08	0.06%	0.00	0.00%	-0.08
1401 公园绿地	0.00	0.00%	0.12	0.39%	0.12
15 特殊用地	0.45	0.35%	0.00	0.00%	-0.45
1506 殡葬用地	4.09	3.18%	0.00	0.00%	-4.09
1704 坑塘水面	8.31	6.46%	0.00	0.00%	-8.31
1705 沟渠	0.72	0.56%	0.00	0.00%	-0.72
合计	128.57	100.00%	31.88	100.00%	-96.69



风玫瑰和比例尺

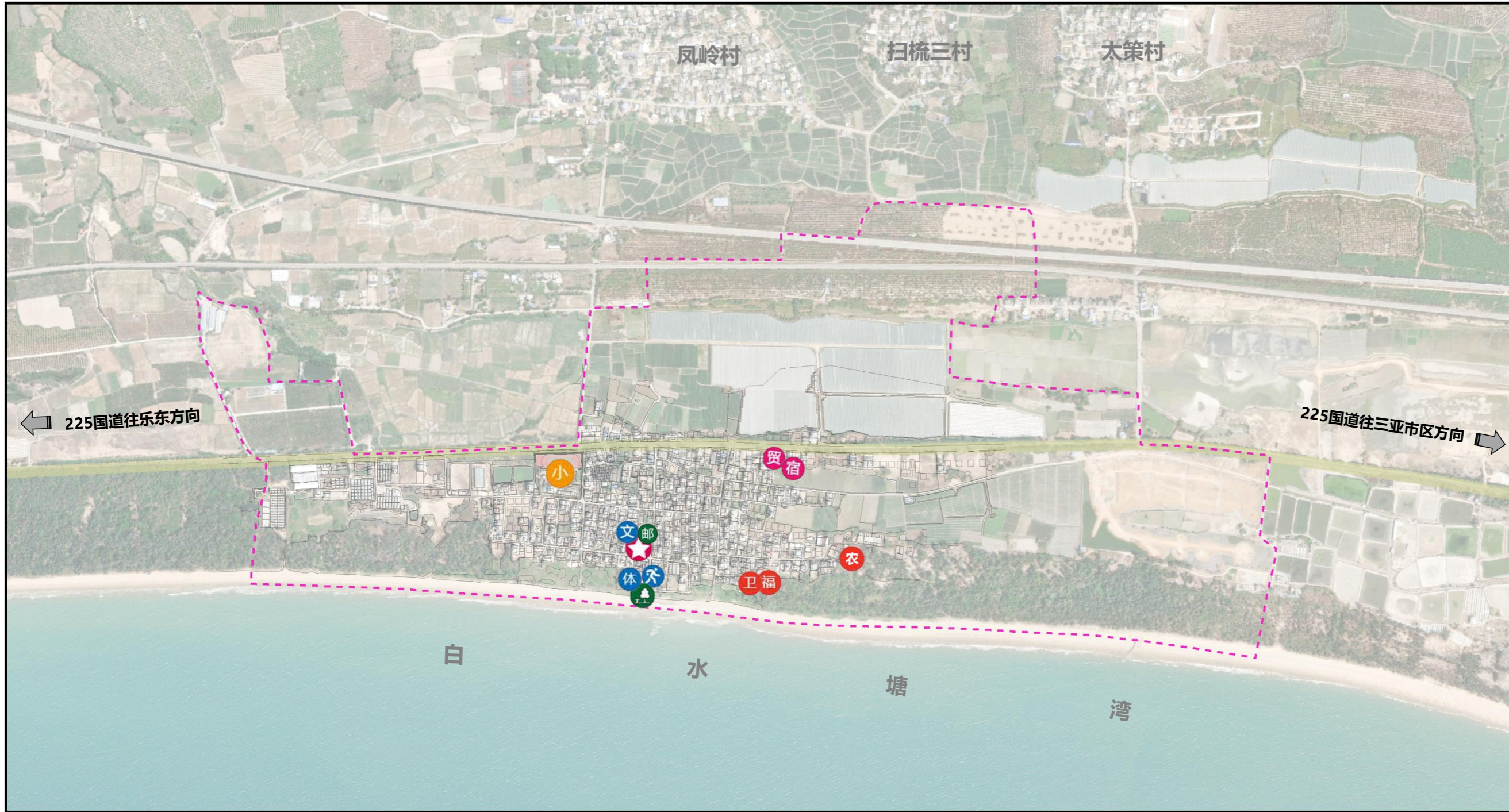


图例

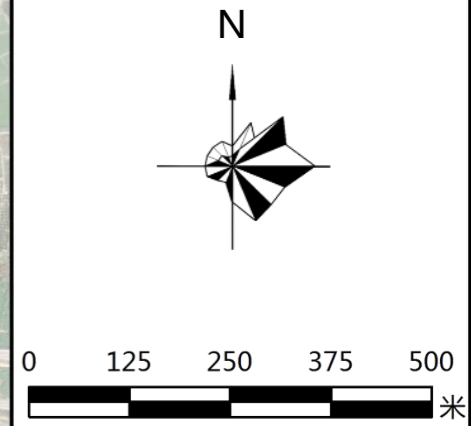
- 中小学用地
- 公园绿地
- 公路用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 铁路用地
- 村庄建设边界
- 规划范围

说明

序号	用地类别代码	用地类别名称	现状基期年		规划目标年		变化值
			面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
1	0703	农村宅基地	17.69	67.72%	16.85	52.86%	-0.84
2	0704	农村社区服务设施用地	0.53	2.01%	0.37	1.15%	-0.16
3	080403	中小学用地	1.03	3.95%	0.97	3.03%	-0.06
4	1201	铁路用地	3.38	12.93%	4.88	15.32%	1.51
5	1202	公路用地	2.35	9.01%	7.46	23.40%	5.11
6	1207	城镇村道路用地	1.14	4.38%	1.23	3.85%	0.08
7	1401	公园绿地	0.00	0.00%	0.12	0.39%	0.12
合计			26.12	100.00%	31.88	100.00%	5.76



风玫瑰和比例尺



图例

- 村庄委员会
- 医疗卫生室
- 健身场地
- 老人活动中心
- 休闲广场
- 文化活动室
- 篮球场
- 小学
- 民宿
- 集贸市场
- 农业服务中心
- 规划范围

说明

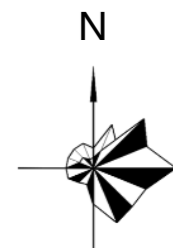
项目	规模	备注	项目	规模	备注
村委会	建筑面积: 135m <sup>2</sup>	已建	文化室	建筑面积: 73m <sup>2</sup>	已建
医疗卫生室	建筑面积: 77m <sup>2</sup>	已建	传媒室	建筑面积: 96m <sup>2</sup>	已挂牌
村邮站	建筑面积: 20m <sup>2</sup>	已挂牌	篮球场	建筑面积: 1个	已建
集贸市场	建筑占地: 100m <sup>2</sup>	需整改	羽毛球场	建筑占地: 1个	已建
休闲广场	建筑占地: 188m <sup>2</sup>	需修缮	体育球场	建筑占地: 88m <sup>2</sup>	已建
老人活动中心	建筑面积: 202m <sup>2</sup>	新建	党员活动室	建筑面积: 40m <sup>2</sup>	已挂牌
小学	建筑占地: 10312m <sup>2</sup>	已建	农业服务中心	建筑占地: 224m <sup>2</sup>	新建

新建老年活动中心,控制建筑面积202m<sup>2</sup>。  
其中:健身场地为篮球场、羽毛球场、体育球场。





### 风玫瑰和比例尺



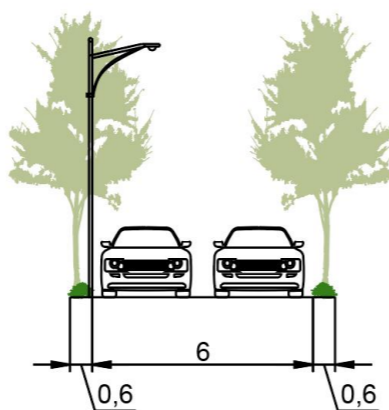
0 200 400 800m

### 图例

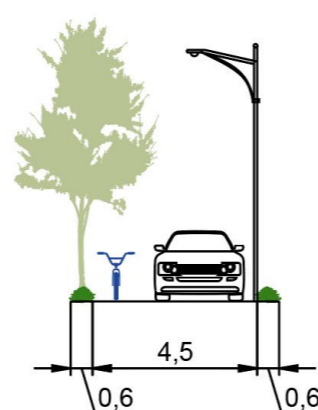
- 村村通道
- 村内主干道
- 村内次干道
- 支路
- 停车场/新能源充电桩

说明

镇海村村庄内部有三条纵向主要道路宽4-6米，横向次要道路宽约4米，支路宽约3米。随着经济的发展及旅游业的开发，机动车逐步增加，规划小学节假日开放场地为临时停车场及村庄西侧结合园地设置生态停车场，新能源充电桩设施,满足村庄停车需求。



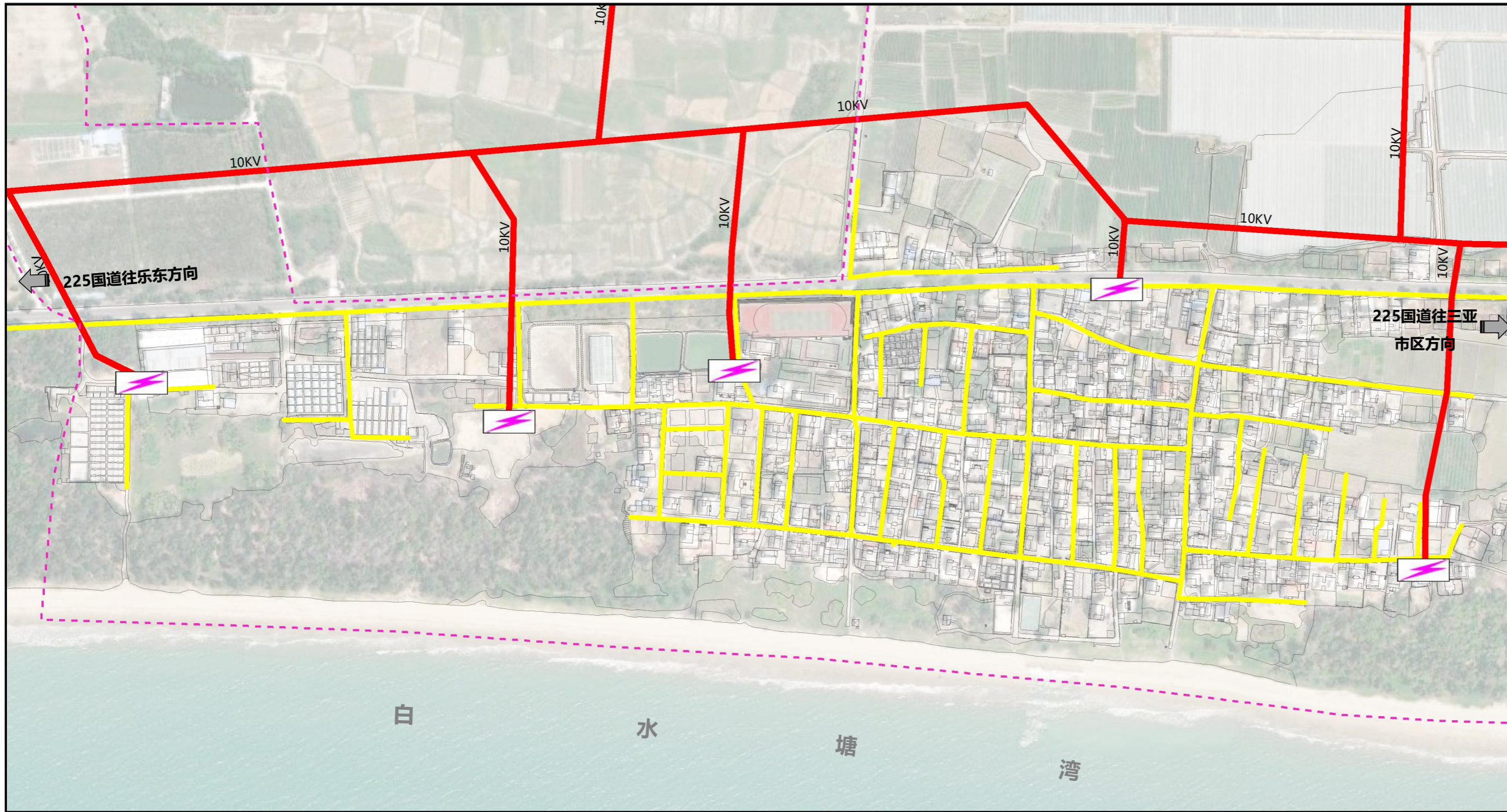
### 村主要道路



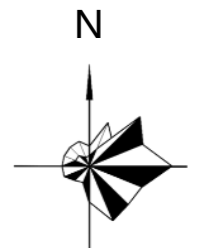
### 村次要道路



### 支路



### 风玫瑰和比例尺

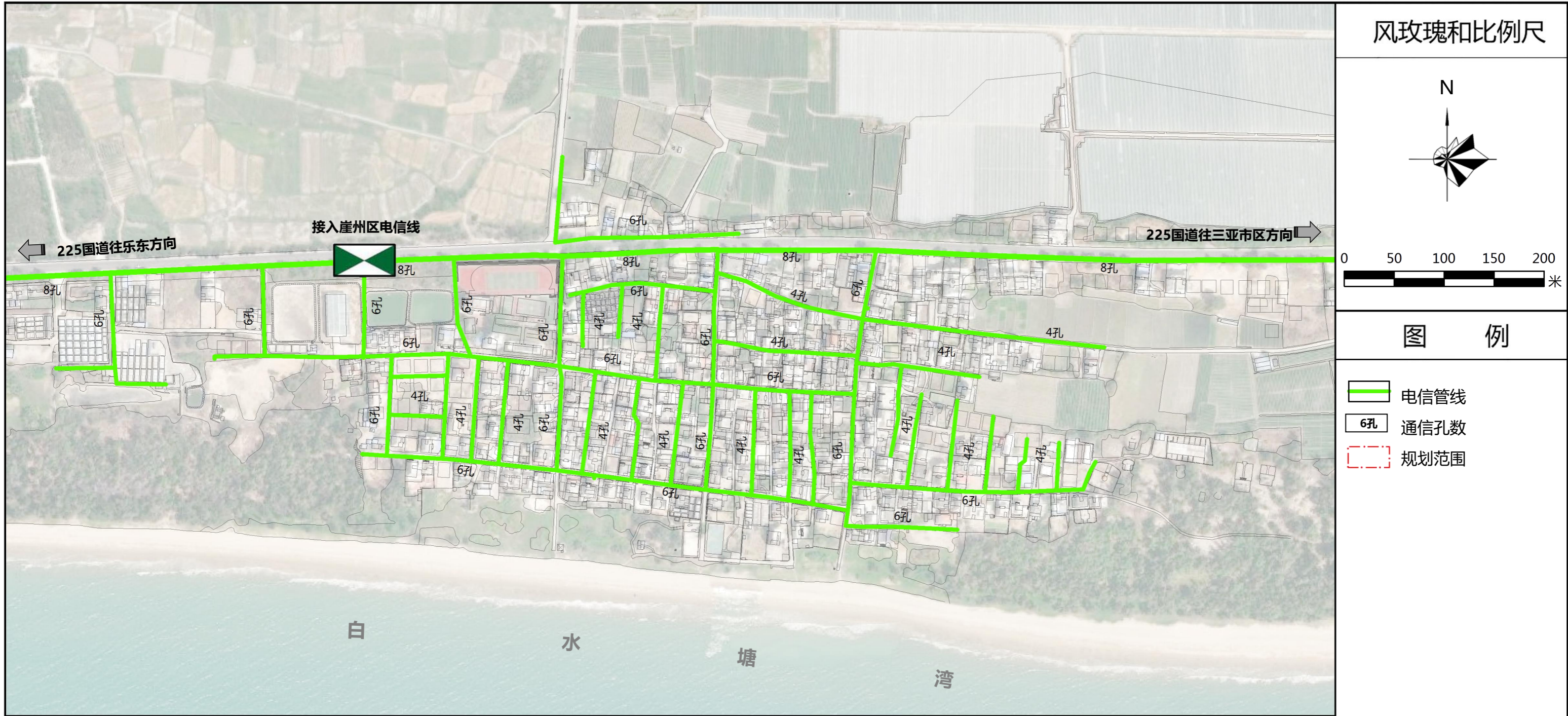


### 图例

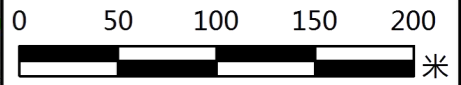
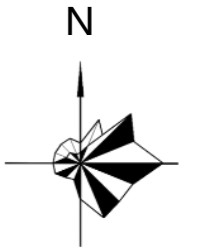
- 变电站
- 10KV电力线
- 220V/380V电力线
- 规划范围

说明

划采用户均指标法进行预测。镇海村2035年规划人口规模1435人，户数为427户，每户按10KW计算，计入非确定因数用电10%，同时系数取0.7，则用电负荷约为3287.9KW。  
电网规划：规划镇海村村庄电源接自崖州区变电站。



风玫瑰和比例尺



图例

- 电信管线
- 通信孔数
- 规划范围

说明

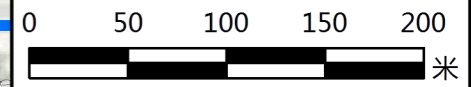
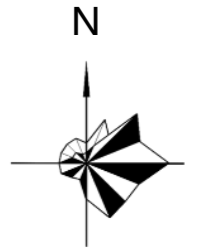
**规划原则:**实现全村网络通信全覆盖,保障游客和村民的电信需求。电讯交换箱的布点以大容量少数量为原则,以光纤接入网为主

**规划方案:**规划从225国道市政通信干网将通讯信号通过光缆引至村各光缆交接箱,从分支箱采用光纤分配至各户内信息终端箱,基本实现全村光纤入户,网络全覆盖。

**线路敷设:**主要通信干管采用6孔管,各支线采用4孔管,均采用埋地方式敷设,埋地深度不低于0.8m。



风玫瑰和比例尺

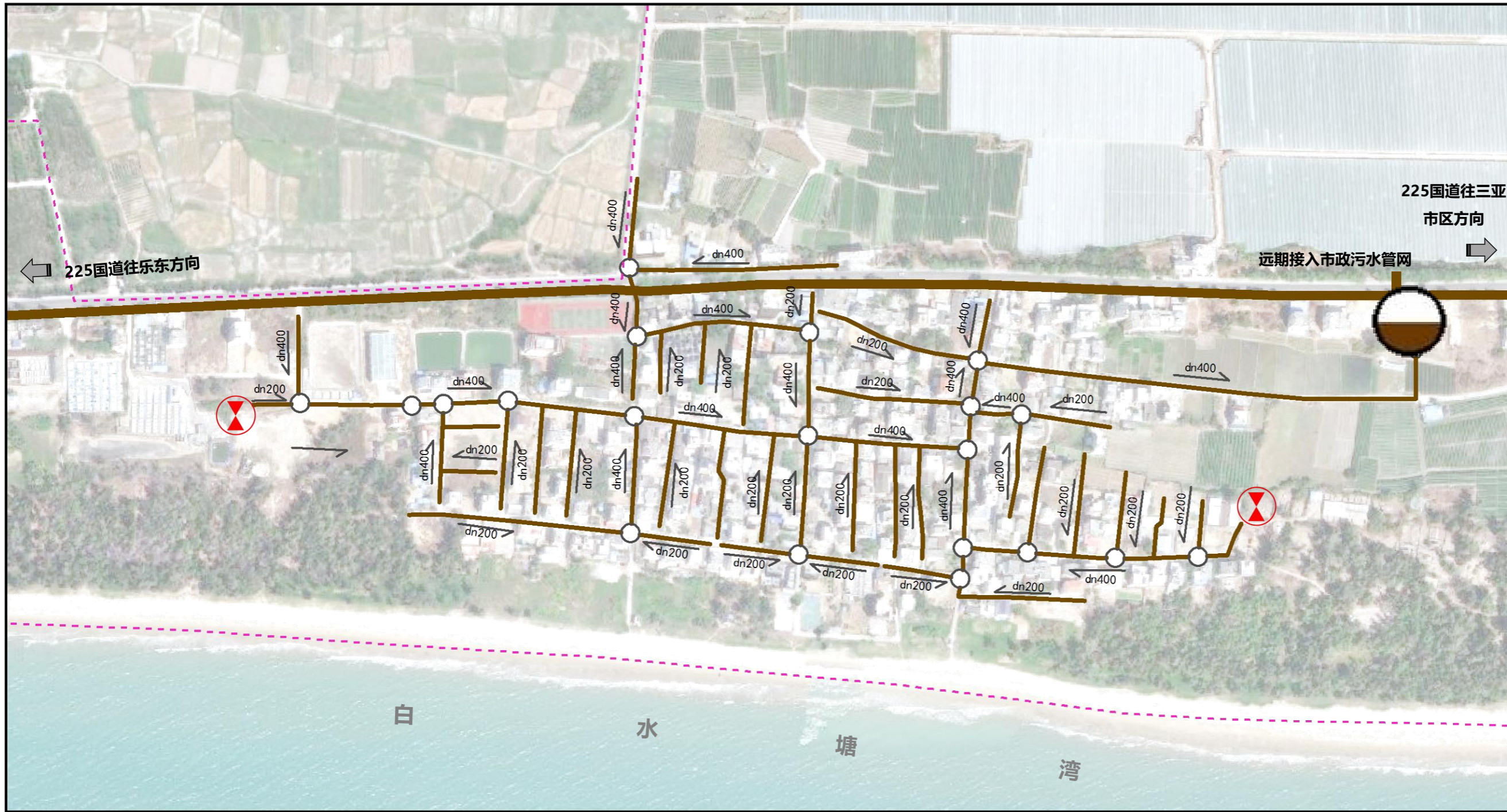


图例

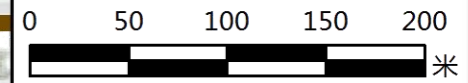
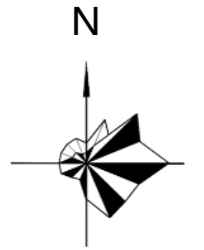
- 给水管线
- DN160 给水管径
- 规划范围

说明

参照《海南省村庄规划编制技术导则》，综合用水指标取180升/人·日。规划预测到2035年镇海村村庄总人口达到1435人，村庄最高人口水量约为258.3m<sup>3</sup>/日。



风玫瑰和比例尺



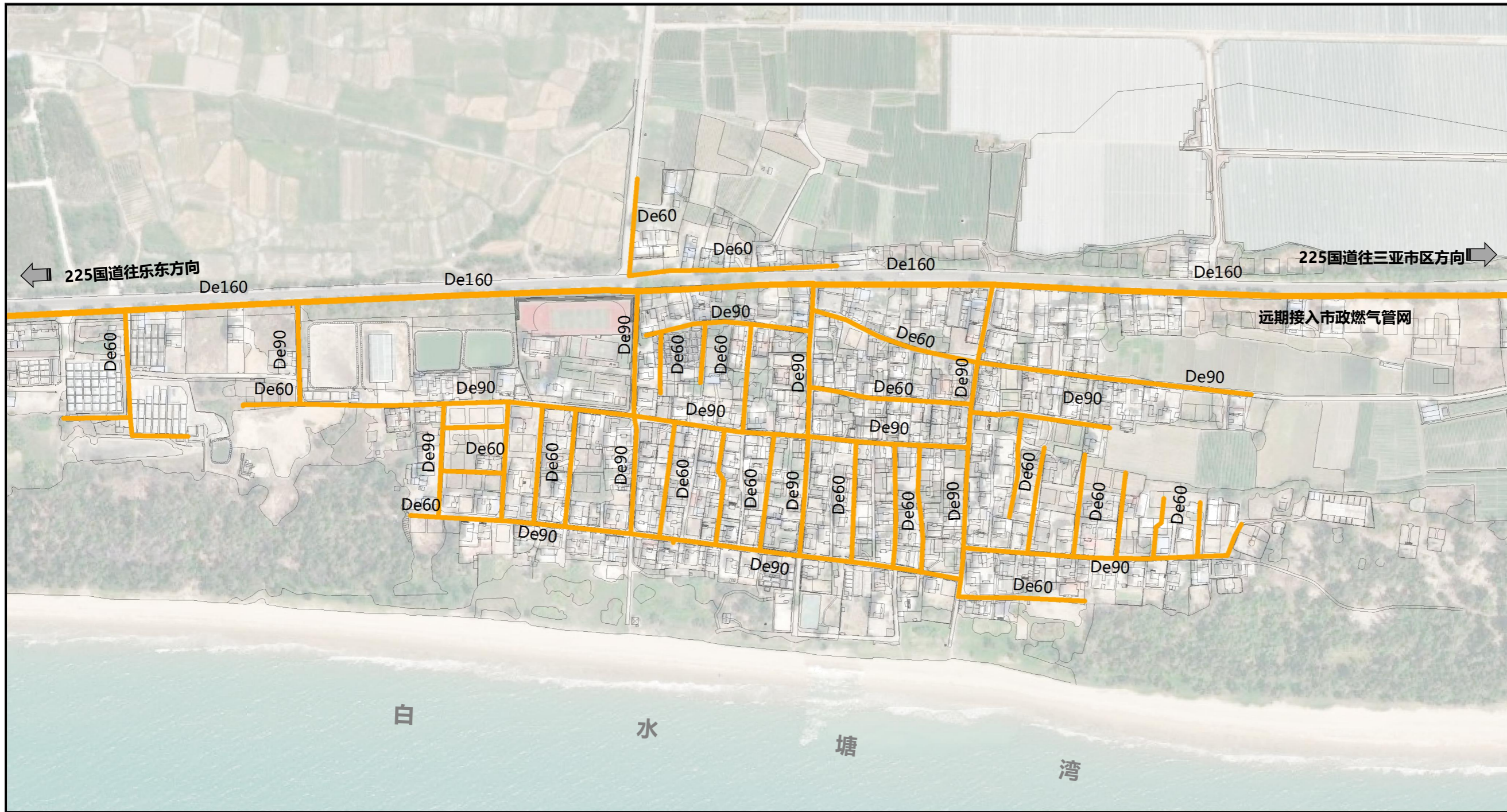
图例

- 污水处理站
- 提升泵站
- 规划污水管线
- dn400 污水管径
- 污水排向
- 规划范围

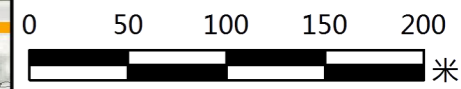
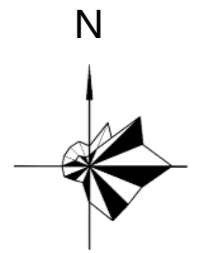
说明

完善污水收集措施,沿村内道路以下铺设污水管汇集生活污水,收集后流入村东新建污水处理池,污水排放采用重力流,远期将污水排入市政污水管,纳入城市污水系统。镇海村总蓄水规模日用水量为 $258.3\text{m}^3/\text{日}$ ,规划取生活污水排放系数为0.8,地下渗水率为10%,结论:污水量为 $232.47\text{m}^3/\text{日}$ 。取污水处理率为80%,结论:则污水处理设施规模为 $185.976\text{m}^3/\text{日}$ 。现有污水处理设施满足需求





风玫瑰和比例尺

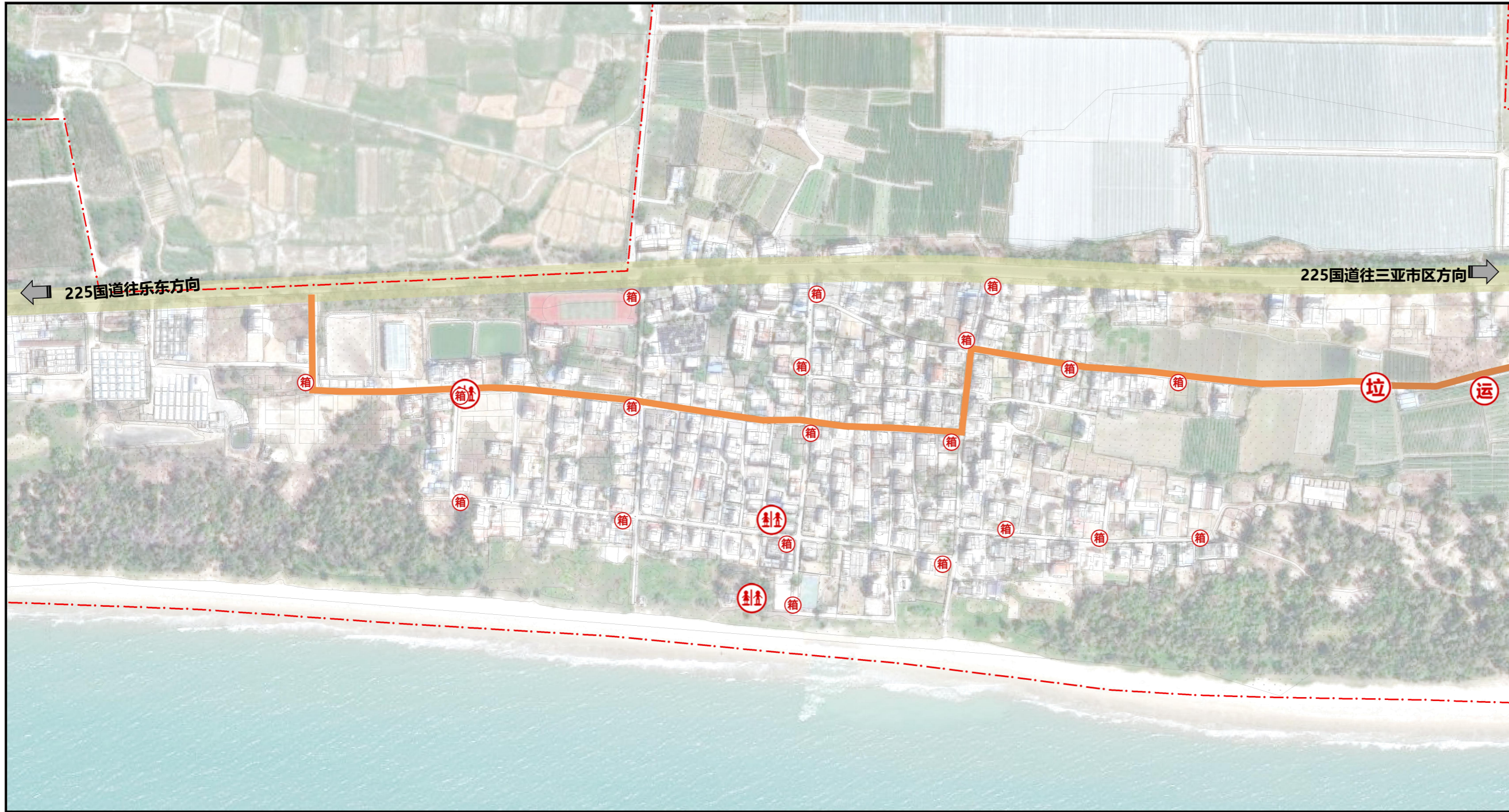


图例

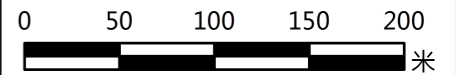
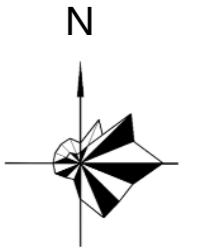
- 燃气管线
- 燃气管径
- 规划范围

说明

燃气规划：镇海村规划区域用气量主要对象为居民生活用气量。天然气热值按 $36\text{MJ}/\text{m}^3$ 计算，镇海村规划2035年人口规模为1435人，居民用气量指标取 $2200\text{MJ}/\text{人}\cdot\text{年}$ 。估算镇海村天然气总量为 $87694.44\text{m}^3/\text{年}$ 。



风玫瑰和比例尺



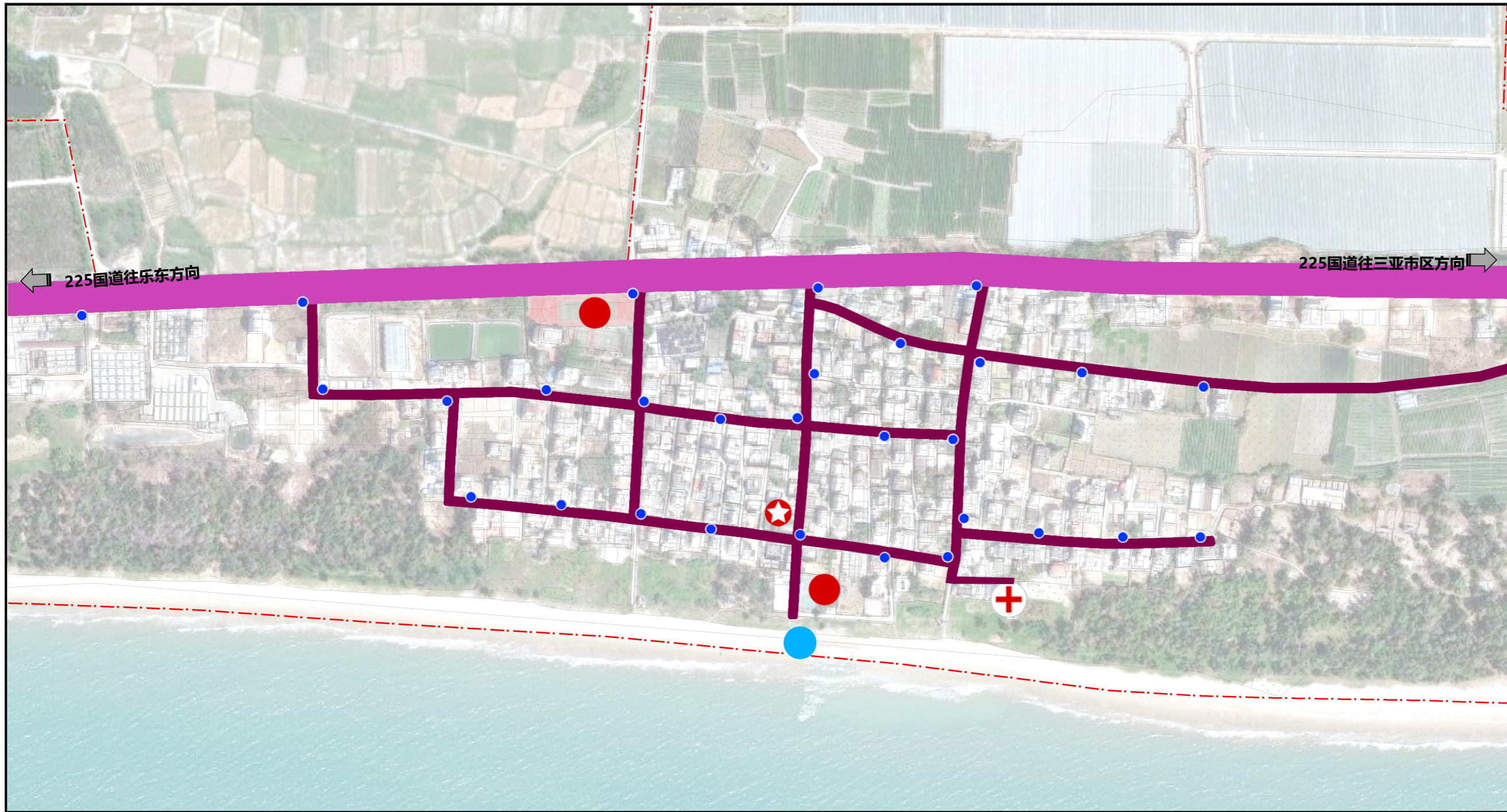
图例

- 垃圾运输通道
- 垃圾收集箱
- 垃圾收集点
- 公共卫生间
- 垃圾转运站
- 规划范围

说明

- (1) 根据村庄需求规划增加垃圾收集点（采用封闭式垃圾屋）。
- (2) 沿村庄主要道路设置垃圾收集箱。
- (3) 沿海公厕整治修复，恢复使用。
- (4) 于镇海村东侧空地划定一处建筑垃圾临时堆放点。





风玫瑰和比例尺

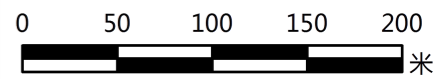
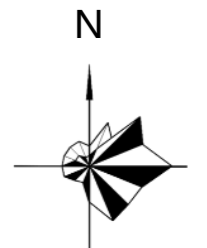


图 例

- 主要疏散通道
- 主要疏散通道
- 村庄救灾指挥中心
- 村庄急救中心
- 紧急避难场所
- 应急取水点
- 消防栓
- 规划范围

说  
明

- 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。
- 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。
- 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 $\leq 2\text{km}$