



# 三亚市崖州区 保平村、临高村组团 村庄建设规划 (2023-2035)

【公示稿】

2024.12

三亚市城市规划设计研究院有限公司

# 三亚市崖州区保平村、临高村组团村庄建设规划（2023—2035）

文 本

目 录

|                          |   |                                |    |
|--------------------------|---|--------------------------------|----|
| 第一章 总 则.....             | 1 | 第七章 村域基础设施和公共服务设施布局.....       | 7  |
| 第一条 编制目的.....            | 1 | 第二十三条 村域公共服务设施布局规划.....        | 7  |
| 第二条 规划原则.....            | 1 | 第二十四条 村域道路交通规划.....            | 7  |
| 第三条 规划期限.....            | 1 | 第二十五条 村域给水工程规划.....            | 7  |
| 第四条 规划范围.....            | 1 | 第二十六条 村域雨水工程规划.....            | 7  |
| 第五条 规划定位.....            | 2 | 第二十七条 村域燃气工程规划.....            | 7  |
| 第六条 规划基数.....            | 2 | 第二十八条 村域污水工程规划.....            | 8  |
| 第七条 人口现状.....            | 2 | 第二十九条 村域电力工程规划.....            | 8  |
| 第八条 经济现状.....            | 2 | 第三十条 村域电信工程规划.....             | 8  |
| 第九条 产业现状.....            | 2 | 第八章 村庄安全和防灾减灾规划.....           | 8  |
| 第十条 村域国土空间综合现状.....      | 2 | 第三十一条 村庄防地质灾害规划.....           | 8  |
| 第二章 村庄发展定位与目标.....       | 2 | 第三十二条 村庄防洪防震规划.....            | 8  |
| 第十一条 村庄发展定位.....         | 2 | 第三十三条 村庄避灾疏散规划.....            | 8  |
| 第十二条 总体发展战略.....         | 3 | 第九章 近期行动计划.....                | 8  |
| 第十三条 村庄发展目标.....         | 3 | 第三十四条 近期行动计划.....              | 8  |
| 第三章 人口发展目标和新增宅基地测算.....  | 3 | 第十章 保平行政村村庄建设规划.....           | 9  |
| 第十四条 人口发展目标和新增宅基地测算..... | 3 | 第三十五条 保平行政村人口发展规划和新增宅基地测算..... | 9  |
| 第四章 村域建设用地布局规划.....      | 4 | 第三十六条 保平行政村建设边界划定.....         | 9  |
| 第十五条 村庄建设边界划定.....       | 4 | 第三十七条 保平行政村村庄建设规划布局.....       | 9  |
| 第十六条 村域建设用地布局规划.....     | 4 | 第三十八条 保平行政村农房建设管理.....         | 9  |
| 第五章 国土空间用途管制.....        | 4 | 第三十九条 保平行政村公共服务设施规划.....       | 9  |
| 第十七条 建设空间管制要求.....       | 4 | 第四十条 保平行政村村庄道路规划.....          | 9  |
| 第十八条 村庄土地利用控制.....       | 4 | 第四十一条 保平行政村给水工程规划.....         | 9  |
| 第六章 历史文化保护及乡村特色风貌引导..... | 6 | 第四十二条 保平行政村污水工程规划.....         | 9  |
| 第十九条 文化保护与传承.....        | 6 | 第四十三条 保平行政村雨水工程规划.....         | 9  |
| 第二十条 建筑风貌引导.....         | 6 | 第四十四条 保平行政村电力工程规划.....         | 10 |
| 第二十一条 村庄绿化美化指引.....      | 7 | 第四十五条 保平行政村电信工程规划.....         | 10 |
| 第二十二条 公共活动空间引导.....      | 7 | 第四十六条 保平行政村燃气工程规划.....         | 10 |
|                          |   | 第四十七条 保平行政村防灾减灾规划.....         | 10 |
|                          |   | 第四十八条 保平行政村环境卫生整治.....         | 10 |

**第十一章 临高行政村村庄建设规划.....10**

第四十九条 临高行政村村庄人口发展规划和新增宅基测算..... 10

第五十条 临高行政村建设边界划定..... 10

第五十一条 临高行政村村庄建设规划布局..... 11

第五十二条 临高行政村农房建设管理..... 11

第五十三条 临高行政村村庄公共服务设施规划..... 11

第五十四条 临高行政村村庄道路规划..... 11

第五十五条 临高行政村给水工程规划..... 11

第五十六条 临高行政村污水工程规划..... 11

第五十七条 临高行政村雨水工程规划..... 11

第五十八条 临高行政村电力工程规划..... 11

第五十九条 临高行政村电信工程规划..... 11

第六十条 临高行政村燃气工程规划..... 11

第六十一条 临高行政村防灾减灾规划..... 12

第六十二条 临高行政村环境卫生整治..... 12

**第十二章 规划实施保障..... 12**

第六十三条 规划效力..... 12

第六十四条 推进农村土地制度改革..... 12

第六十五条 规划修改及解释权..... 12

**附 表 ..... 12**



# 第一章 总 则

## 第一条 编制目的

本次规划依据《国土空间规划管理手册》中相关文件及海南省、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》（自然资办发〔2021〕51号）、《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（2021-2035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，发挥村庄规划对保平村临高村组团土地利用、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

- 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。
- 坚持目标导向，严格落实上位规划各项约束性指标及三区三线划定成果。
- 坚持问题导向。解决村民建房报建及分户问题。
- 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。

## 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

村庄规划的范围包括保平行政村和临高行政村2个行政村除城镇集中建设区外的区域；规划范围面积381.54公顷，共涉及774户，2882人。保平村规划范围面积约190.27公顷，共涉及368户、1666人；临高村规划范围面积约191.27公顷，共涉及406户、1216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 年）》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。

第七条 人口现状

规划范围内保平村现状有 368 户，临高村现状有 406 户，总计 774 户；保平村现状 1666 人，临高村现状 1216 人，总计 2882 人。男性人数占比 51%，女性人数占比 49%。

第八条 经济现状

农民收入主要来源于农业种植和劳务收入，沿崖保路、保港大道两侧以发展商业、餐饮业为主，临高村人年均收入约 1.68 万元。保平村人均年收入 5200 元。

第九条 产业现状

保平、临高村庄组团现状产业以第一产业为主，第二产业较少，第三产业以沿街铺面为主，主要以种植水稻、冬季瓜菜、芒果、香蕉为主，形成小规模种植，受市场需求等因素影响，种植户的收入不稳定。

第十条 村域国土空间综合现状

保平村非建设用地 166.96 公顷，占土地总面积 87.75%，建设用地 23.31 公顷，占土地总面积 12.25%；

临高村非建设用地 166.63 公顷，占土地总面积 87.12%，建设用地 24.64 公顷，占土地总面积 12.88%。

第二章 村庄发展定位与目标

第十一条 村庄发展定位

保平、临高村庄组团部分区域被崖州区城镇开发边界覆盖，以农业资源为特色，村庄定位是基础整治类村庄。

保平行政村其村庄规划类型为基础整治型，依托核心保护区文化资源产业的辐射，进一步提升村民的生活水平。

临高行政村其村庄规划类型为基础整治型，主要以落实村民的相对集中居住和公共服务配套设施的完善。

第十二条 总体发展战略

近期（2023-2025），发展高效农业，提高粮食种植的产量，打造精品冬季瓜菜和热带水果，以第一产业为主，提升农业生产基础设施条件，构建现代农业产业。以第三产业为辅，发展乡村休闲观光、农家乐等项目。

远期（2026-2035），以高效农业+历史文化旅游+第三产业融合发展，培育优势产业，特色产业，与周边村落产业形成产业集群，补足区域产业链短板。

第十三条 村庄发展目标

社会发展目标

规划至 2035 年，全面提升村庄规划底线管控和弹性统筹能力，实现空间资源合理匹配，坚持面向实施为核心导向，科学引导村庄建设，重点体现“多规合一”的实用性村庄。

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。

第三章 人口发展目标和新增宅基地测算

第十四条 人口发展目标和新增宅基地测算

现状保平、临高村村域范围内人口 5410 人，年人口增长率按 2017 年~2022 年人口自然增长率综合考虑，取以上平均综合增长率为 7.9%。至 2035 年保平、临高村组团村域人口共 5946 人。

本次保平、临高村组团规划范围内人口共 3462 人，保平村人口规模为 2126 人，临高村人口规模约为 1336 人。

至 2035 年，规划范围内保平、临高村庄组团需新增 278 户，总共 1052 户。

## 第四章 村域建设用地布局规划

### 第十五条 村庄建设边界划定

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，合理引导村庄发展，有效保护耕地与生态环境。本规划划定村庄建设边界面积为 33.25 公顷，其中保平行政村 19.50 公顷，临高行政村 13.75 公顷。

### 第十六条 村域建设用地布局规划

落实上位规划，明确村庄建设空间。规划保平村村庄建设用地规模 19.76 公顷，其中农村宅基地 18.27 公顷，城镇村道路用地 0.92 公顷，农村社区服务设施用地 0.31 公顷，教育用地 0.24 公顷，环卫用地 0.02 公顷。规划临高村村庄建设用地规模 14.10 公顷，其中农村宅基地 13.00 公顷，城镇村道路用地 0.89 公顷，机关团体用地 0.21 公顷。

## 第五章 国土空间用途管制

### 第十七条 建设空间管制要求

村庄建设用地应在村庄扩展边界内布置，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用地扩展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。

保平、临高村庄组团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。

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。保平村农村宅基地 18.27 公顷，临高村农村宅基地 13.00 公顷。

### 第十八条 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，考虑村集体经营性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》对容积率不作控制。

公共管理与公共服务设施用地：容积率按不超过 1.0 控制；

商业用地：容积率按不超过 1.0 控制；

3、建筑高度

建筑高度按分区控制，根据《三亚市保平历史文化名村保护规划》分为原高控制区、核心保护范围高度控制、建设控制地带高度控制、环境协调区高度控制和环境协调区外高度控制。

(1)原高控制区

文物保护单位、历史建筑(含建议历史建筑)、传统风貌建筑为原高控制建筑，原高控制区为原高控制建筑的保护范围或院落边界内。对文物保护单位、历史建筑严格按照《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》的要求进行保护控制。

(2)核心保护范围高度控制

核心保护范围内的建筑按照原高度进行控制。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施建筑高度应控制在 2 层, 建筑檐口高度控制在 7 米以内, 建筑屋脊高度控制在 8.5 米以内屋面正投影对角线长度不超过 21 米。

(3)建设控制地带高度控制

建筑高度不得超过 3 层，檐口高度控制在 10 米以内，屋脊高度控制在 12 米以内。

(4)环境协调区高度控制

基于视线景观和整体风貌协调的要求，建筑层数不得超过三层，建筑高度控制在 12 米以内。

(5)环境协调区外高度控制

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：建设高度不超过 12 米；

商业用地：建设高度不超过 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：建筑密度控制在 35%以下；

商业用地：建筑密度控制在 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 历史文化保护及乡村特色风貌引导

第十九条 文化保护与传承

本次保平村规划范围内包括部分建筑控制地带和环境协调区，根据《三亚市保平村历史文化名村保护规划》，相关管控要求如下：

对建设控制地带内的各级文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物历史建筑，应采取重点保护和控制。对上述历史遗存的保护、修缮工程，应当依照相关法律法规的规定，办理相关手续后方可进行。

建设控制地带内进行新建、改建、扩建、翻建时，在建筑体量、色彩、材质等方面应与整体历史风貌相协调。新建设项目不得破坏原有空间格局与景观风貌，并应考虑古村与周边山体、水体视线通廊的保护。

环境协调区应重点保护河流水系、林田等自然景观。禁止占用耕地或随意改变耕地用地性质的建设行为，修复宁远河支流水生态，恢复驳岸自然生境，保护其历史、生态价值，为古村提供良好的生态屏障和景观背景。

第二十条 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，建筑外装宜使用传统的技艺与传统的材料，也可使用新型材料，鼓励使用浅色涂料、非釉面浅色饰面砖，原则上不宜使用釉面瓷砖。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。

核心保护范围内进行改建、危房原址翻建活动时，在体量、色彩、材质等方面与历史风貌协调，采用传统建筑形制、材料和工艺建造，门、窗、墙体、屋顶等形式应以清或民国时期的院落式民居风貌为主，以延续传统特色风貌。传统风貌建筑的翻建，应保留和利用旧材料，按传统规制做法恢复。

建设控制地带内进行新建、改建、扩建、翻建时，在建筑体量、色彩、材质等方面应与整体历史风貌相协调。新建设项目不得破坏原有空间格局与景观风貌，并应考虑古村与周边山体、水体视线通廊的保护。



第二十一条 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。

第二十二条 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。

第七章 村域基础设施和公共服务设施布局

第二十三条 村域公共服务设施布局规划

村庄规划对现有的公服设施进行完善和提升，见公服设施表。

第二十四条 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——联通各个行政村的村道路，与各个行政村的主村道相连接，道路宽度为 5 米；村内道路——村主道 5-6 米；村次道 3-4.5 米；村入户道 1.5-2 米。

第二十五条 村域给水工程规划

参照农村有关指标,考虑保平、临高村庄组团整治后的实际情况，采用的指标(规划至 2035 年)为 200 升/人•日，取日变化系数为 1.6。保平临高组团规划人口 3462 人，则预测用水量为 1107.84m³/日。给水干管管径 DN300mm、DN150mm，给水支管管径 DN80mm。

第二十六条 村域雨水工程规划

根据历年暴雨情况来看，考虑到村庄实际情况，为提高排水可靠性，采用两年一遇设计重现期。规划新增雨水管道 6888.63 米，收集雨水就近散排入沟渠水塘的方式。

第二十七条 村域燃气工程规划

保平临高行政村组团共有 1052 户居民，每户一台双眼灶（ $Q_n = 0.8\text{ m}^3/h$ ）和一台快速热水器（ $Q_n = 1.6\text{ m}^3/h$ ）按同时工作系数求解，计算如下： $Q_h = \sum kN Q_n = 0.250 \times 1601 \times (0.8 + 1.6)$   
 $= 631.2\text{ Nm}^3/h$ ，以居民用气时间 1 小时计算一天用气总量为 631.2Nm³。

## 第二十八条 村域污水工程规划

保平、临高村庄组团日污水量 886.27 立方米，污水管道沿道路埋设，污水干管管径 dn300mm。

## 第二十九条 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 10520KW，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。

## 第三十条 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。

# 第八章 村庄安全和防灾减灾规划

## 第三十一条 村庄防地质灾害规划

针对地质灾害应采取以防为主、防治结合、突出重点。保平、临高村庄组团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。

## 第三十二条 村庄防洪防震规划

根据《防洪标准》（GB50201-2014），保平、临高村庄组团聚居点按 20 年一遇设防。

保平、临高村庄组团地处平原区域，地质危害系数较低，按照《建筑抗震设计规范》其公共及基础设施等工程按基本烈度 6 度设防。

## 第三十三条 村庄避灾疏散规划

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 近期行动计划

## 第三十四条 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。保平、临高村庄组团近期(2023-2025) 土地整治的主要内容是基础设施建设，详见近期重点实施项目。

# 第十章 保平行政村村庄建设规划

## 第三十五条 保平行政村人口发展规划和新增宅基测算

规划至 2035 年，保平行政村人口规模约为 3640 人。本次规划范围内保平村人口规模约为 2126 人；至 2035 年规划范围内保平村新增 221 户，共 589 户。

## 第三十六条 保平行政村建设边界划定

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 19.50 公顷。

## 第三十七条 保平行政村村庄建设规划布局

保平行政村村庄建设规划用地面积 19.76 公顷，其中：农村宅基地 18.27 公顷，占比 92.46%；农村社区服务设施用地 0.31 公顷，占比 1.59%；教育用地 0.24 公顷，占比 1.21%；环卫用地 0.02 公顷，占比 0.08%，城镇村道路用地 0.92 公顷，占比 4.67%。

## 第三十八条 保平行政村农房建设管理

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。

## 第三十九条 保平行政村公共服务设施规划

继续完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。保平小学整改为保平幼儿园。

## 第四十条 保平行政村村庄道路规划

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 5-6 米，次要道路宽 3-4.5 米，入户道路宽 1.5-2 米。

## 第四十一条 保平行政村给水工程规划

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 680.32m³/日。现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。

## 第四十二条 保平行政村污水工程规划

保平行政村日用水量为 680.32m³/日，取污水处理率为 80%，则生活污水量为 544.26m³/日。规划扩建污水处理站规模可满足污水处理需求。

## 第四十三条 保平行政村雨水工程规划

根据历年暴雨情况来看，考虑到村庄实际情况，为提高排水可靠性，采用两年一遇设计重现期。规划新增雨水管道 5504.82 米，收集雨水就近散排入沟渠水塘的方式。

第四十四条 保平行政村电力工程规划

近期村庄电力设施基本稳定够用，各自然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。

第四十五条 保平行政村电信工程规划

现状敷设电信管线能满足村民生活需求，规划至 2035 年，新建通信管道 876.28m，满足新增宅基地通信需求，实现规划范围内通信管网覆盖。

第四十六条 保平行政村燃气工程规划

保平行政村共有 589 户居民，每户一台双眼灶（ $Q_n = 0.8\text{ m}^3/h$ ）和一台快速热水器（ $Q_n = 1.6\text{ m}^3/h$ ）按同时工作系数求解，以居民用气时间 1 小时计算保平行政村一天用气总量为 353.4Nm<sup>3</sup>。

第四十七条 保平行政村防灾减灾规划

保平行政村村委会作为该村的应急指挥中心，配备医疗急救设备。

根据地震分区，村庄地震设防标准为 6 级，所有新建工程都必须按 6 度设防进行设计和施工。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。加强对村内老房屋的整修，村庄新建、改建建筑物均应符合地震设防标准的安全规定。具体建设时各类建筑应选技术上、经济上合理的抗震结构方案进行施工。此外,村庄主干路与村庄入村干路作为避灾疏散通道，保平行政村村委会休闲广场、小学操场、篮球场、幼儿园集散广场作为应急避难场所。

第四十八条 保平行政村环境卫生整治

保平行政村配套两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%。

第十一章 临高行政村村庄建设规划

第四十九条 临高行政村村庄人口发展规划和新增宅基测算

预测至 2035 年，临高行政村人口规模约为 2306 人，规划范围内临高村人口规模约为 1336 人。临高行政村需新增 57 户，总共 463 户。

第五十条 临高行政村建设边界划定

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 13.75 公顷。

第五十一条 临高行政村村庄建设规划布局

规划临高行政村村庄建设用地面积共 14.10 公顷，其中：农村宅基地 13.00 公顷，占比 92.18%；机关团体用地 0.21 公顷，占比 1.48%；城镇村道路用地 0.89 公顷，占比 6.34%。

第五十二条 临高行政村农房建设管理

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。

第五十三条 临高行政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。

第五十四条 临高行政村村庄道路规划

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 5-6 米，次要道路宽 3-4.5 米，入户道路宽 1.5-2 米。

第五十五条 临高行政村给水工程规划

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 427.52m³/日。现有自来水管网基本满足村庄居民用水需要。

第五十六条 临高行政村污水工程规划

临高行政村日用水量为 427.52m³/日，取污水处理率为 80%，则污水量为 342.02m³/日。现有污水处理设施满足需求。

第五十七条 临高行政村雨水工程规划

根据历年暴雨情况来看，考虑到村庄实际情况，为提高排水可靠性，采用两年一遇设计重现期。规划新增雨水管道 1383.81 米，收集雨水就近散排入沟渠水塘的方式。

第五十八条 临高行政村电力工程规划

近期村庄电力设施基本稳定够用，各自然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。

第五十九条 临高行政村电信工程规划

现状敷设电信管线能满足村民生活需求。

第六十条 临高行政村燃气工程规划

临高行政村共有 463 户居民，每户一台双眼灶（ $Q_n = 0.8\text{ m}^3/h$ ）和一台快速热水器（ $Q_n = 1.6\text{ m}^3/h$ ）按同时工作系数求解，以居民用气时间 1 小时计算，临高行政村一天用气总量为 277.8Nm³

第六十一条 临高行政村防灾减灾规划

临高行政村现有文化室作为该村的应急指挥中心。

第六十二条 临高行政村环境卫生整治

临高行政村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 规划实施保障

第六十三条 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。

第六十四条 推进农村土地制度改革

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” 甚施方案》，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。

第六十五条 规划修改及解释权

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 保平村规划控制指标表



| 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  | 1666    | 2126    | 预期性  |
| 永久基本农田保护面积        | 公顷 | 123. 37 | 123. 37 | 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 | 23. 31  | 26. 01  | 约束性  |
| 村庄建设用地总规模         | 公顷 | 18. 50  | 19. 76  | 约束性  |
| 村庄公共管理与公共服务设施用地规模 | 公顷 | 0. 2    | 0. 24   | 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       | %  | 71      | 98      | 预期性  |
| 村内道路硬化率           | %  | 95      | 98      | 预期性  |

临高村规划控制指标表

| 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  | 1216    | 1336    | 预期性  |
| 永久基本农田保护面积        | 公顷 | 112. 83 | 112. 83 | 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 | 24. 64  | 22. 59  | 约束性  |
| 村庄建设用地总规模         | 公顷 | 16. 37  | 14. 10  | 约束性  |
| 村庄公共管理与公共服务设施用地规模 | 公顷 | 0. 35   | 0. 21   | 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       | %  | 71      | 98      | 预期性  |
| 村内道路硬化率           | %  | 95      | 98      | 预期性  |

附表二 保平、临高村庄组团国土空间综合结构调整表

| 用地类别     |                  | 保平村        |           |            |           | 临高村        |           |            |           |
|----------|------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|          |                  | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           |
|          |                  | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) |
| 城镇建设用地   | 城镇住宅用地(070101)   | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.08       | 0.32      | 0.06       | 0.25      |
|          | 小计               | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.08       | 0.32      | 0.06       | 0.25      |
| 村庄建设用地   | 城镇村道路用地(1207)    | 0.99       | 4.23      | 0.92       | 3.55      | 0.72       | 2.93      | 0.89       | 3.96      |
|          | 农村宅基地(0703)      | 16.50      | 70.78     | 18.27      | 70.27     | 14.11      | 57.28     | 13.00      | 57.55     |
|          | 农村社区服务设施用地(0704) | 0.36       | 1.53      | 0.31       | 1.20      | 0.66       | 2.68      | 0.00       | 0.00      |
|          | 机关团体用地(0801)     | 0.14       | 0.60      | 0.00       | 0.00      | 0.20       | 0.83      | 0.21       | 0.92      |
|          | 教育用地(0804)       | 0.06       | 0.26      | 0.24       | 0.92      | 0.15       | 0.61      | 0.00       | 0.00      |
|          | 工业用地(1001)       | 0.44       | 1.87      | 0.00       | 0.00      | 0.53       | 2.16      | 0.00       | 0.00      |
|          | 环卫用地(1309)       | 0.02       | 0.07      | 0.02       | 0.06      | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      |
|          | 小计               | 18.50      | 79.34     | 19.76      | 76.00     | 16.38      | 66.49     | 14.10      | 62.43     |
| 区域基础设施用地 | 铁路用地(1201)       | 4.21       | 18.06     | 4.61       | 17.73     | 5.22       | 21.19     | 5.58       | 24.72     |
|          | 公路用地(1202)       | 0.39       | 1.67      | 1.63       | 6.27      | 2.41       | 9.78      | 2.85       | 12.60     |
|          | 水工设施用地(1311)     | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.01       | 0.06      | 0.00       | 0.00      |
|          | 小计               | 4.60       | 19.72     | 6.24       | 24.00     | 7.64       | 31.02     | 8.43       | 37.32     |
| 其他建设用地   | 采矿用地(1002)       | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.54       | 2.17      | 0.00       | 0.00      |
|          | 特殊用地(15)         | 0.22       | 0.94      | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      |
|          | 小计               | 0.22       | 0.94      | 0.00       | 0.00      | 0.54       | 2.17      | 0.00       | 0.00      |
| 总计       |                  | 23.31      | 100.00    | 26.01      | 100.00    | 24.64      | 100.00    | 22.59      | 100.00    |

附表三 公共服务设施规划表

| 序号 | 项目名称 | 保平村 | 临高村 |
|----|------|-----|-----|
|    |      | 个数  |     |
| 1  | 村委会  | 1   | 1   |



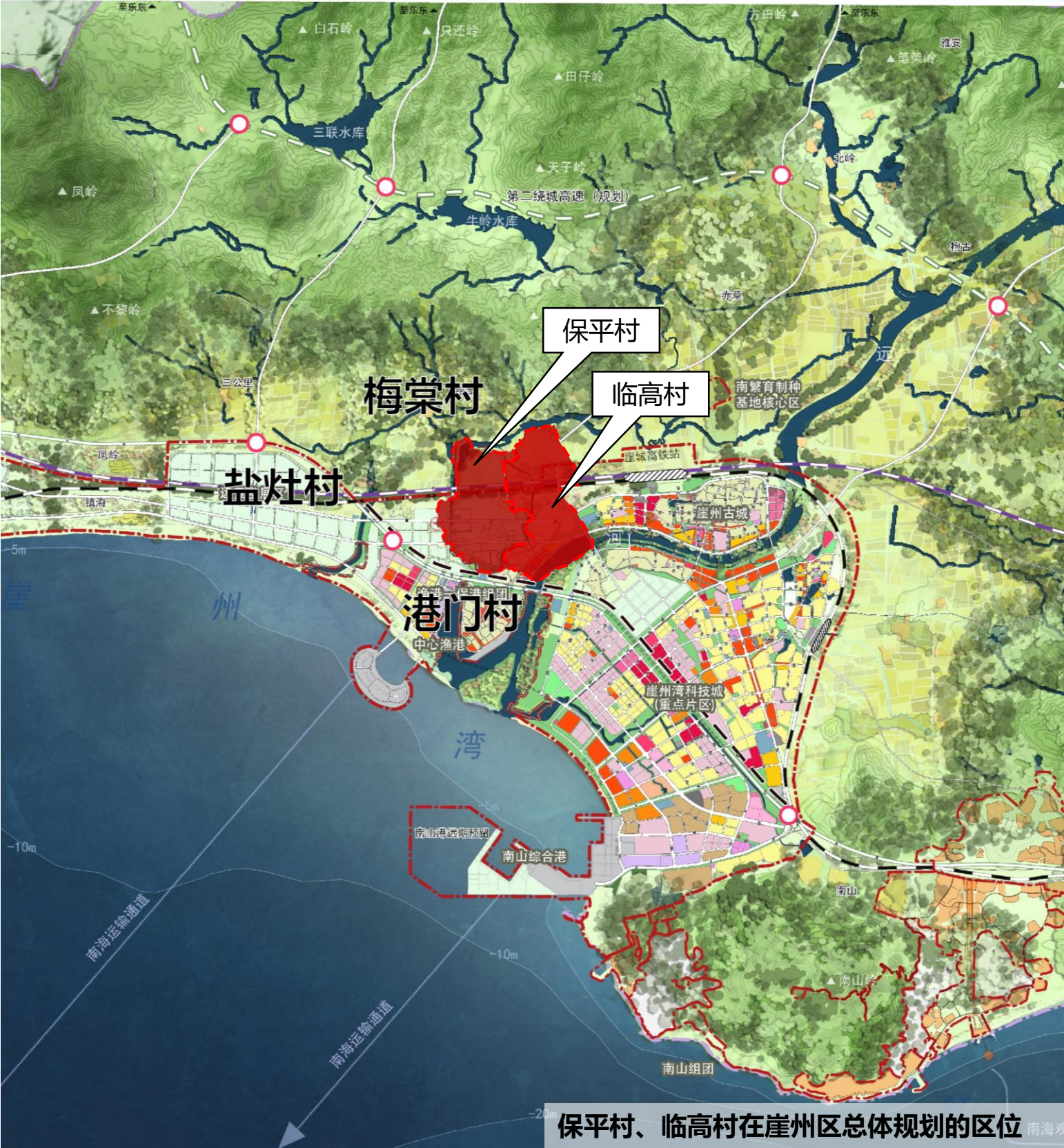
|    |          |   |   |
|----|----------|---|---|
| 2  | 幼儿园      | 1 | 1 |
| 3  | 农贸市场     | 1 | 1 |
| 4  | 零售超市     | 1 | 1 |
| 5  | 卫生室      | 1 | 1 |
| 6  | 公共厕所     | 2 | 1 |
| 7  | 室外健身活动场地 | 1 | 1 |
| 8  | 篮球场      | 1 | 1 |
| 9  | 文化活动室    | 1 | 1 |
| 10 | 停车场      | 1 | 1 |
| 11 | 垃圾收集点    | 1 | 1 |
| 12 | 村邮局      | 1 | 1 |

附表四 近期重点实施项目

| 项目类型            | 序号 | 项目名称   | 规模          |
|-----------------|----|--------|-------------|
| 其他基础设施和公共服务设施建设 | 1  | 新增道路   | 1533. 52 m² |
|                 | 2  | 新增燃气管线 | 4497. 15m   |
|                 | 3  | 新增污水管线 | 3514m       |
|                 | 4  | 新增雨水管线 | 6888. 63m   |
|                 | 5  | 新增燃气管线 | 4497. 15m   |
|                 | 6  | 新增通信光纤 | 876. 28m    |



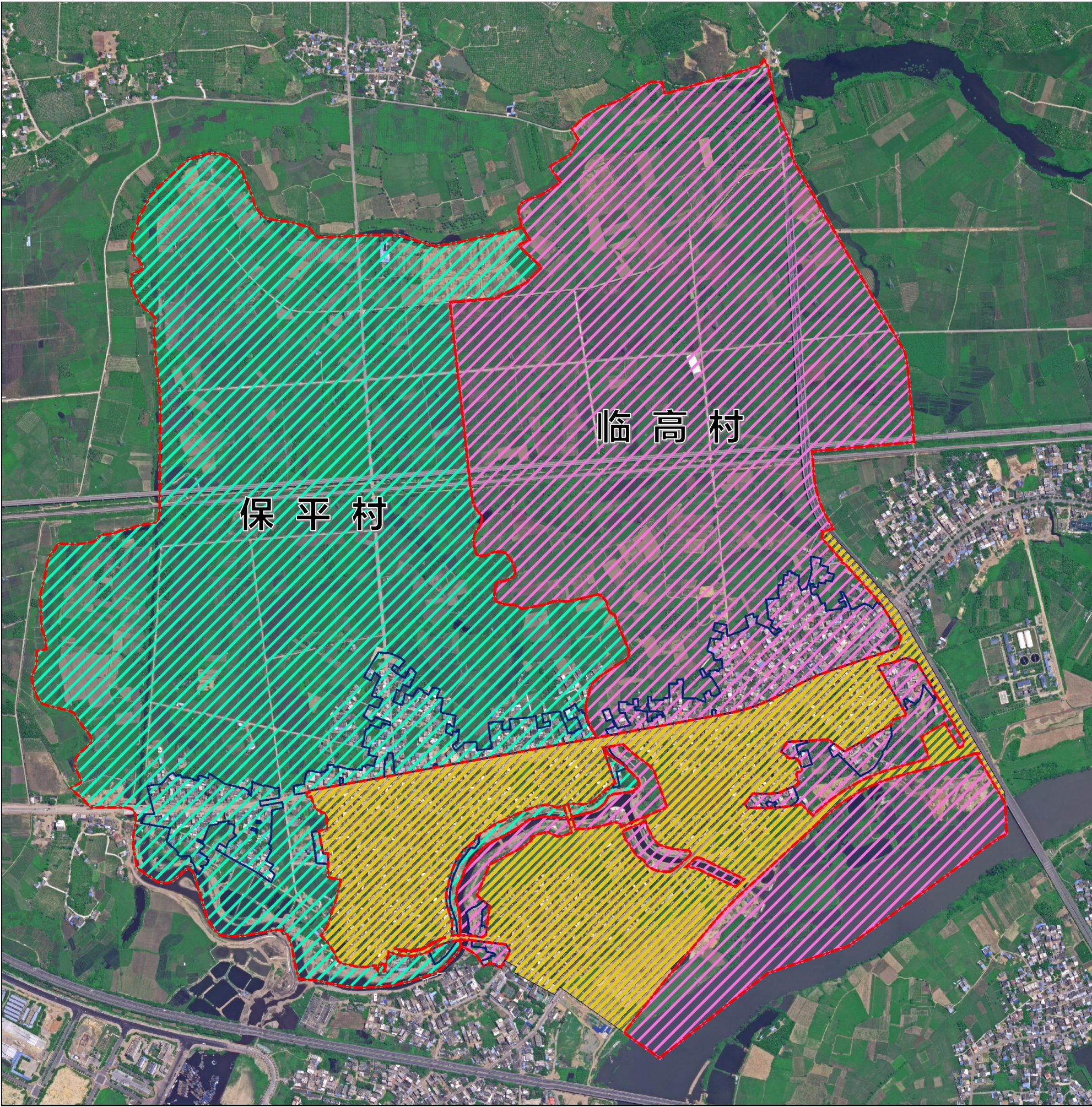
保平村、临高村位于大三亚区域协同发展中的西翼，崖州区西北侧，东接城西村，南至港门村，西邻盐灶村，北接梅棠村。位于距离崖州区高铁站1.7KM，交通便利。





三亚市崖州区保平村、临高村组团村庄建设规划（2023-2035）

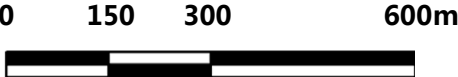
规划范围图



风玫瑰



比例尺



图例

- 村域范围
- 三亚市崖州区临高村规划范围
- 三亚市崖州区保平村规划范围
- 城镇集中建设区
- 城镇弹性发展区

说明

**规划范围**  
保平村规划范围面积190.27公顷，  
临高村规划范围面积191.27公顷。

**规划期限**  
规划基期年：2023年  
规划年限：2023-2035年，  
其中：近期2023-2025年，远期2026-2035年。



■ 风险性评估



图例

- 规划范围
- 低风险区
- 中风险区
- 高风险区
- 极高风险区

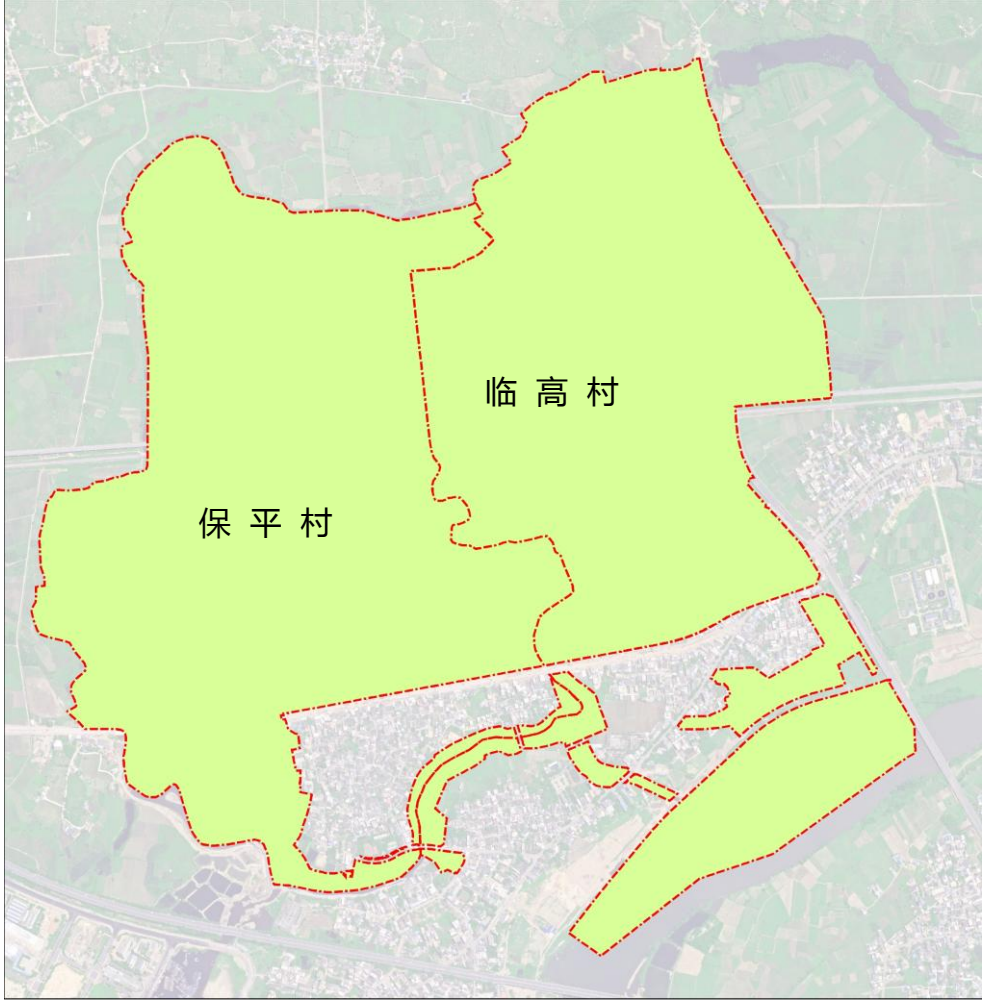
■ 易发区评估



图例

- 规划范围
- 高易发区
- 中易发区
- 低易发区
- 非易发区

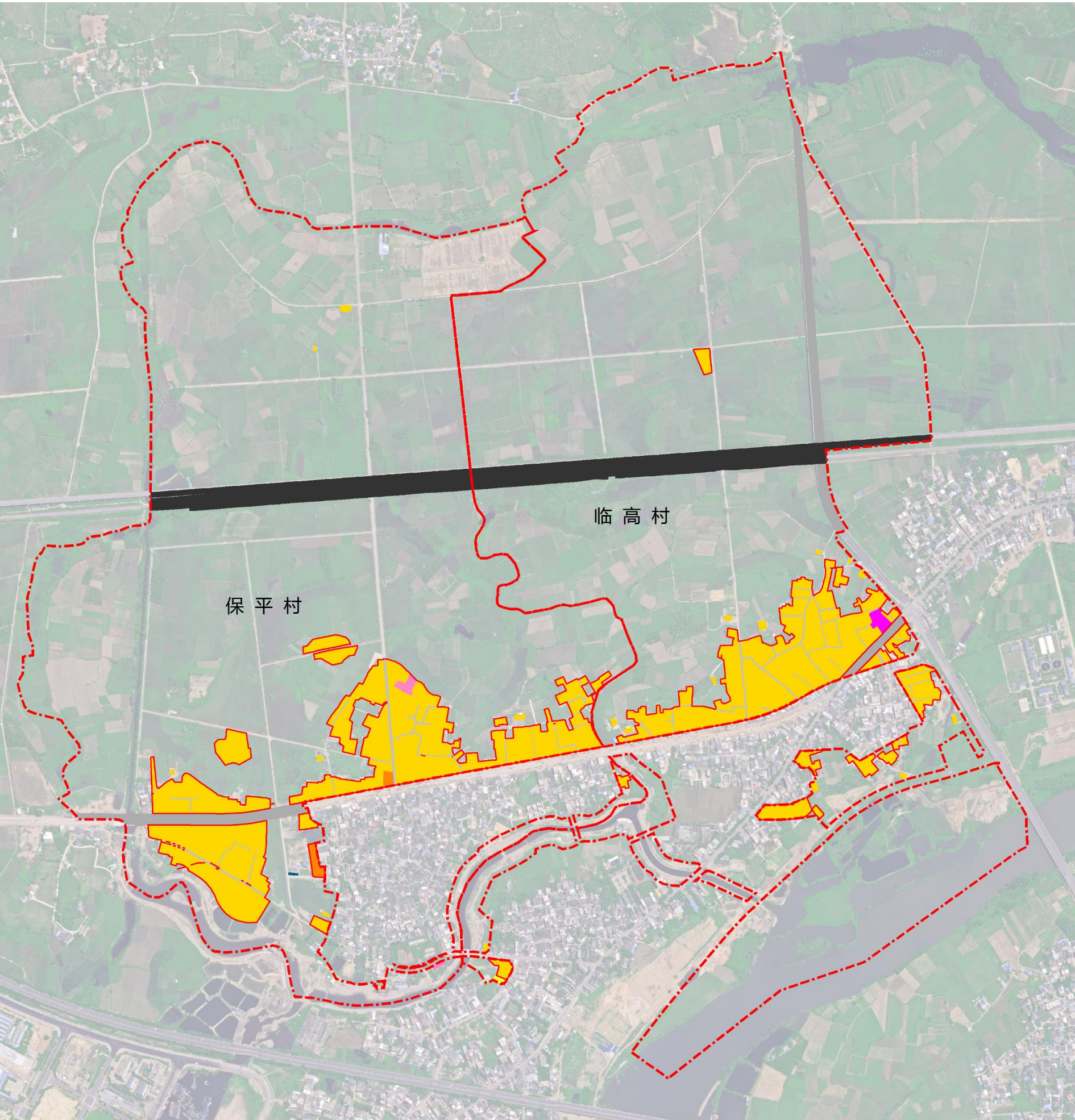
■ 危险性评估



图例

- 规划范围
- 中危险区
- 低危险区
- 极高危险区
- 高危险区

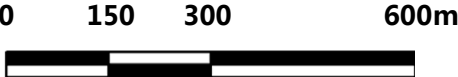




风玫瑰



比例尺



图例

- 规划范围

永久基本农田

村庄建设边界

非建设用地

城镇住宅用地
- 城镇村道路用地

农村宅基地

农村社区服务设施用地

教育用地

机关团体用地
- 环卫用地

铁路用地

公路用地

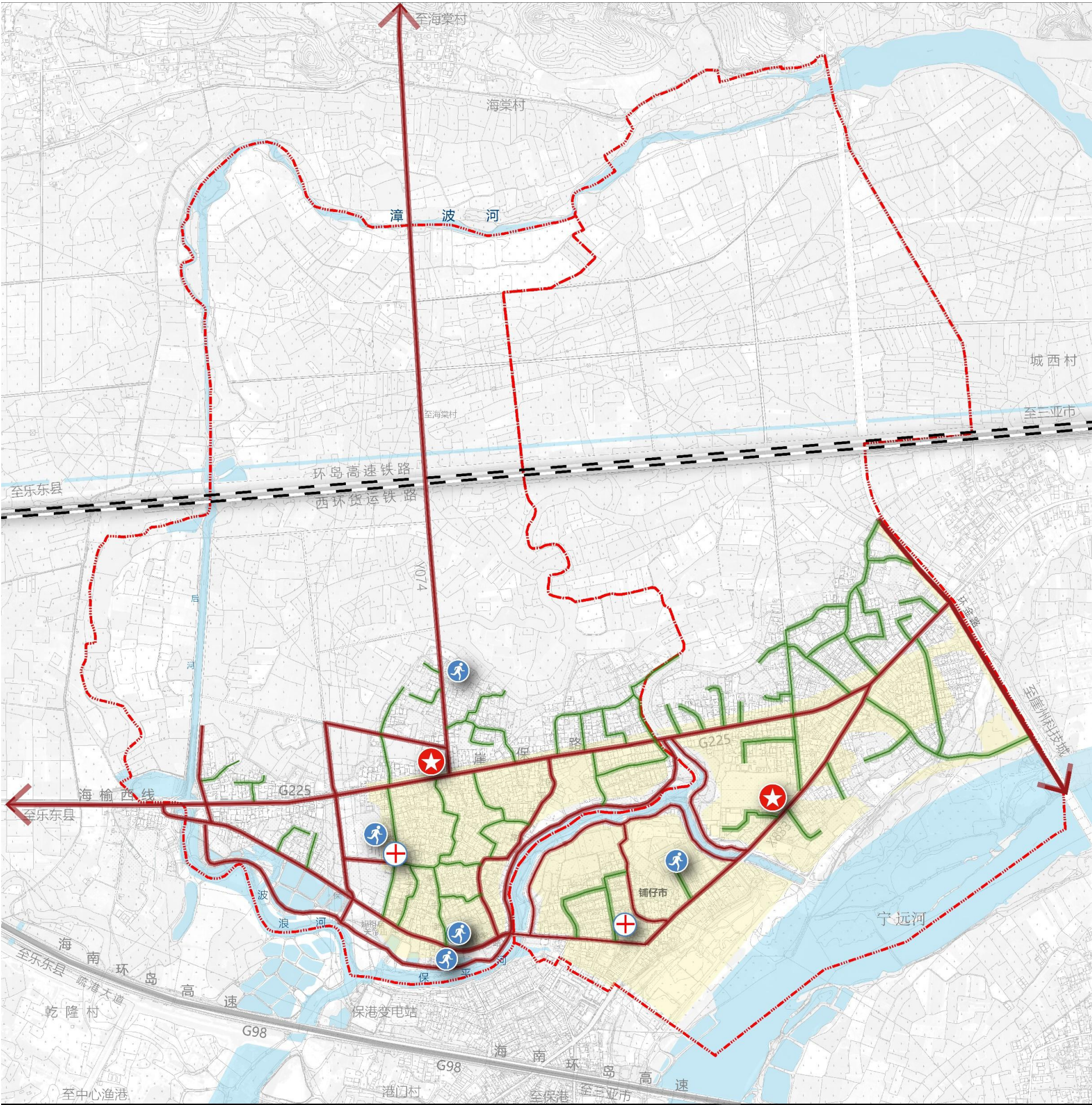
水工设施用地

特殊用地

建设用地结构调整表

| 用地类别     |                  | 保平村        |           |            |           | 临高村        |           |            |           |
|----------|------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|          |                  | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           |
|          |                  | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) |
| 城镇建设用地   | 城镇住宅用地(070101)   | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.08       | 0.32      | 0.06       | 0.25      |
|          | 小计               | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.08       | 0.32      | 0.06       | 0.25      |
| 村庄建设用地   | 城镇村道路用地(1207)    | 0.99       | 4.23      | 0.92       | 3.55      | 0.72       | 2.93      | 0.89       | 3.96      |
|          | 农村宅基地(0703)      | 16.50      | 70.78     | 18.27      | 70.27     | 14.11      | 57.28     | 13.00      | 57.55     |
|          | 农村社区服务设施用地(0704) | 0.36       | 1.53      | 0.31       | 1.20      | 0.66       | 2.68      | 0.00       | 0.00      |
|          | 机关团体用地(0801)     | 0.14       | 0.60      | 0.00       | 0.00      | 0.20       | 0.83      | 0.21       | 0.92      |
|          | 教育用地(0804)       | 0.06       | 0.26      | 0.24       | 0.92      | 0.15       | 0.61      | 0.00       | 0.00      |
|          | 工业用地(1001)       | 0.44       | 1.87      | 0.00       | 0.00      | 0.53       | 2.16      | 0.00       | 0.00      |
|          | 环卫用地(1309)       | 0.02       | 0.07      | 0.02       | 0.06      | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      |
|          | 小计               | 18.50      | 79.34     | 19.76      | 76.00     | 16.38      | 66.49     | 14.10      | 62.43     |
| 区域基础设施用地 | 铁路用地(1201)       | 4.21       | 18.06     | 4.61       | 17.73     | 5.22       | 21.19     | 5.58       | 24.72     |
|          | 公路用地(1202)       | 0.39       | 1.67      | 1.63       | 6.27      | 2.41       | 9.78      | 2.85       | 12.60     |
|          | 水工设施用地(1311)     | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.01       | 0.06      | 0.00       | 0.00      |
|          | 小计               | 4.60       | 19.72     | 6.24       | 24.00     | 7.64       | 31.02     | 8.43       | 37.32     |
| 其他建设用地   | 采矿用地(1002)       | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.54       | 2.17      | 0.00       | 0.00      |
|          | 特殊用地(15)         | 0.22       | 0.94      | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      | 0.00       | 0.00      |
|          | 小计               | 0.22       | 0.94      | 0.00       | 0.00      | 0.54       | 2.17      | 0.00       | 0.00      |
| 总计       |                  | 23.31      | 100.00    | 26.01      | 100.00    | 24.64      | 100.00    | 22.59      | 100.00    |





风玫瑰



比例尺

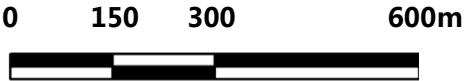


图 例

- 应急避难场所
- 防灾指挥中心
- 医疗急救中心
- 疏散主通道
- 疏散次通道
- 城镇集中建设区
- 村域范围

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

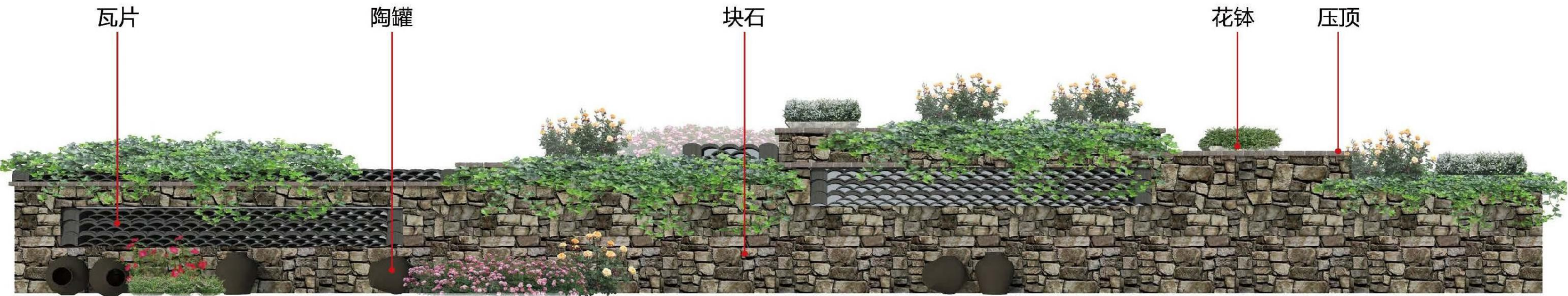
根据地震分区，村庄地震设防标准为6级，所有新建工程都必须按6度设防进行设计和施工。对于生命线工程如供水、供电、通信、幼儿园、小学、村委会等设施按7度设防。加强对村内老房屋的整修，村庄新建、改建建筑物均应符合地震设防标准的安全规定。具体建设时各类建筑应选技术上、经济上合理的抗震结构方案进行施工。此外,村庄主干路与村庄入村干路作为避灾疏散通道，村内停车场、村委会前广场、小学操场作为村内避灾疏散场所。



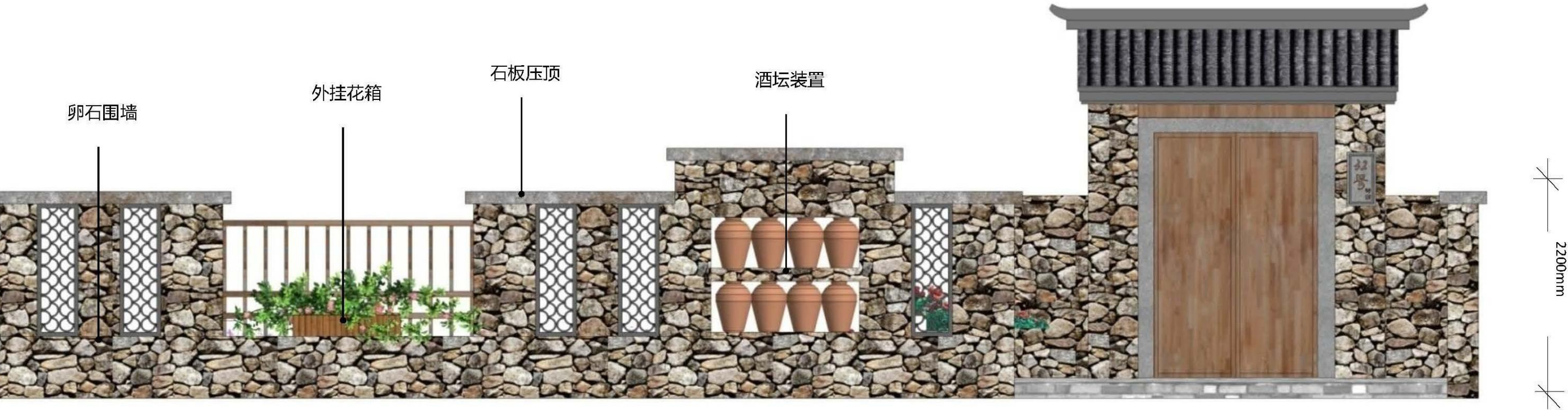




乡村特色风貌引导——围墙与庭院绿化



围墙选型一



围墙选型二





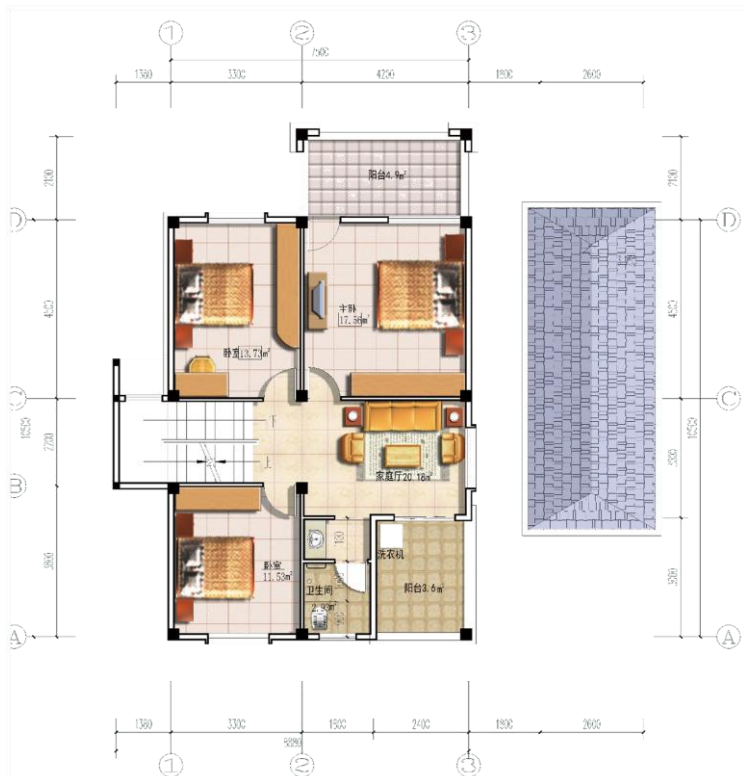
侧立面图



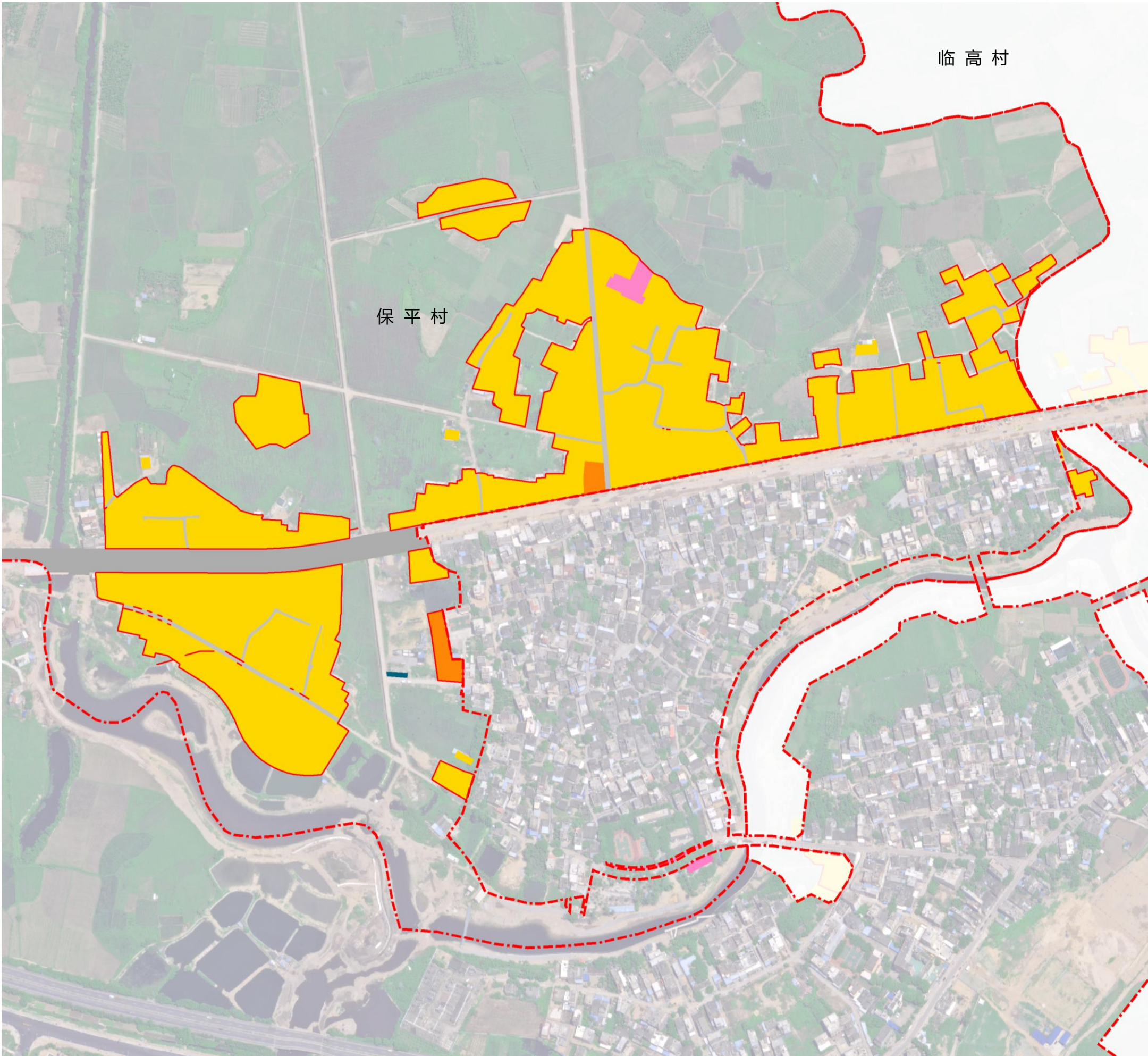
正立面图

- 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、建议房屋外墙抹灰，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 新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米。

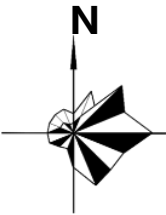
|      |       |        |      |    |
|------|-------|--------|------|----|
| 技术指标 | 宅基地面积 | 175平方米 | 建筑层数 | 2层 |
|      | 总建筑面积 | 188平方米 |      |    |







风玫瑰  
比例尺



0 50 100 200m

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
- 规划范围
- 教育用地
- 环卫用地

说 明

保平村建设用地结构调整表

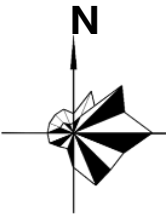
| 用地类别             | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           |
|------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                  | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) |
| 城镇村道路用地(1207)    | 0.99       | 5.34      | 0.92       | 4.67      |
| 农村宅基地(0703)      | 16.50      | 89.21     | 18.27      | 92.46     |
| 农村社区服务设施用地(0704) | 0.36       | 1.93      | 0.31       | 1.59      |
| 机关团体用地(0801)     | 0.14       | 0.75      | 0.00       | 0.00      |
| 教育用地(0804)       | 0.06       | 0.33      | 0.24       | 1.21      |
| 工业用地(1001)       | 0.44       | 2.36      | 0.00       | 0.00      |
| 环卫用地(1309)       | 0.02       | 0.09      | 0.02       | 0.08      |
| 小计               | 18.50      | 100       | 19.76      | 100       |

保平村村庄建设边界面积为19.50公顷。





风玫瑰



0 50 100 200m

图例

- |          |        |        |
|----------|--------|--------|
| 村庄建设边界   | ⑤ 篮球场  | ⑨ 卫生室  |
| ① 小卖部    | ⑥ 文化室  | ⑩ 幼儿园  |
| ② 老人服务中心 | ⑦ 农贸市场 | ⑪ 原有住户 |
| ③ 健身场地   | ⑧ 小学   | ⑫ 新增住户 |
| ④ 村委会    |        |        |

说明

保平村村庄建设用地面积为19.76公顷，其中宅基地18.27公顷。

配套有村委会办公楼、小型市场、小超市、村邮站、文化室、卫生室、室外休闲健身场地、篮球场、垃圾收集点。

制定村规民约，逐步引导村民建房布局向规划有序集中。

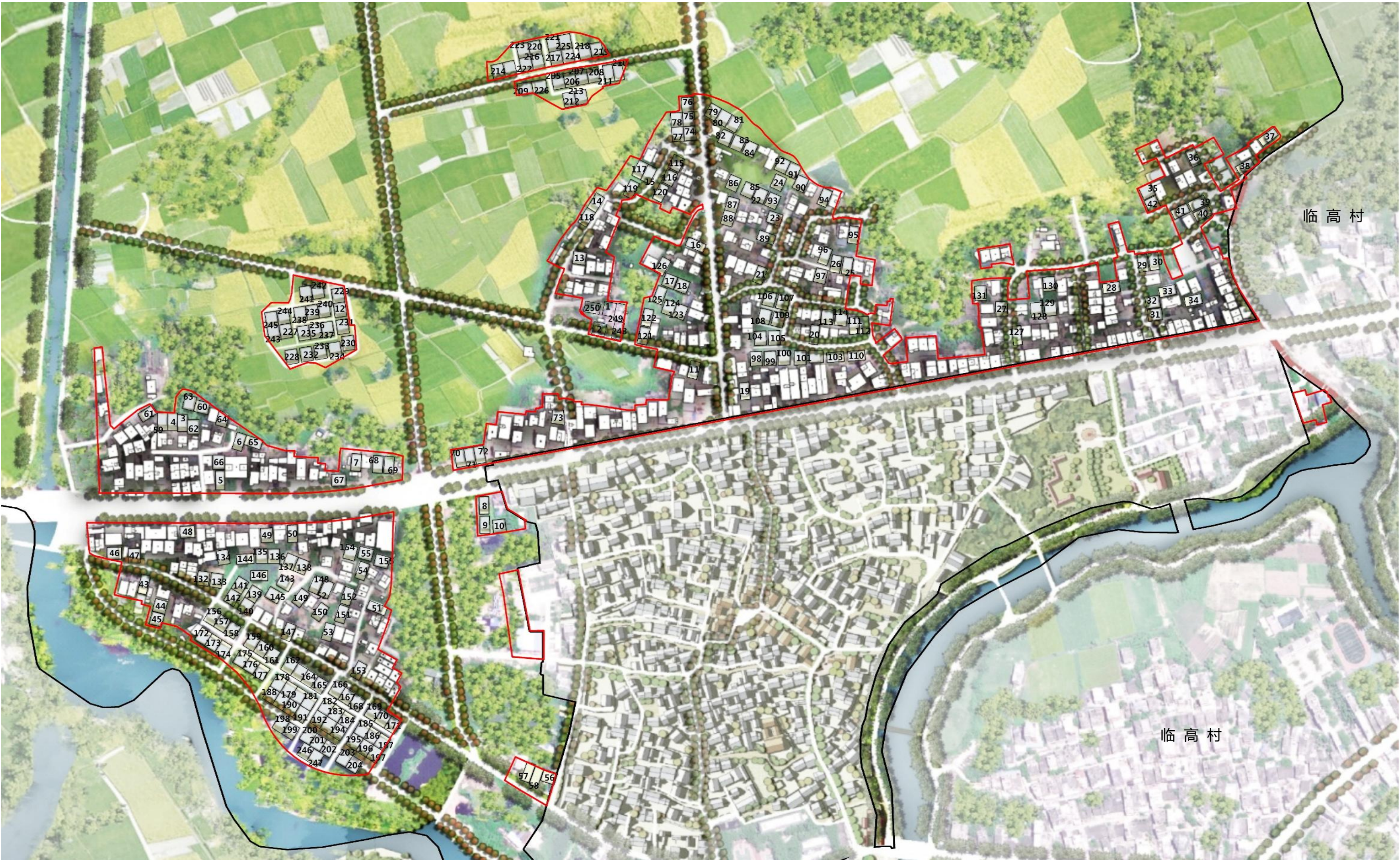
村民建房共同遵守：

（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。

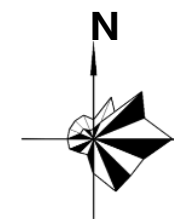
（3）新建住房不得超过三层，高度一般不超过十二米，建筑风格保持一致。







## 保平行政村综合交通规划图



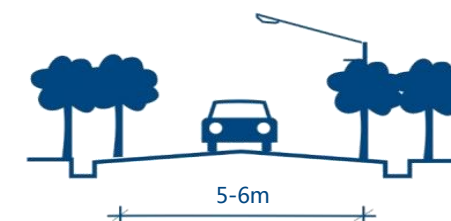
0 50 100 200m

## 图 例

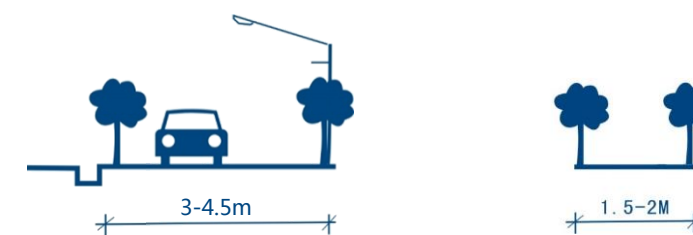
|                                                                                     |          |                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | 海南环岛高速   |  | 村庄次干路（巷道） |
|  | 过境交通     |  | 现状慢行游览道   |
|  | 村庄主干路    |  | 铁路线       |
|  | 规划村庄次干路  |  | 城镇集中建设区   |
|  | 核心保护区范围线 |  | 规划慢行游览道   |

## 说 明

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局



### 村主要道路断面



### 村次要道路断面

### 村入户道路断面

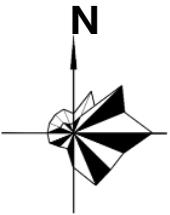
|         |             |    |
|---------|-------------|----|
| 管线名称    | 管线总长度 ( m ) | 备注 |
| 规划村庄次干道 | 1287.87     | 新建 |

三亚市崖州区人民政府、三亚市自然资源和规划局  
2023.06 三亚市城市规划设计研究院有限公司





风玫瑰  
比例尺



0 50 100 200m

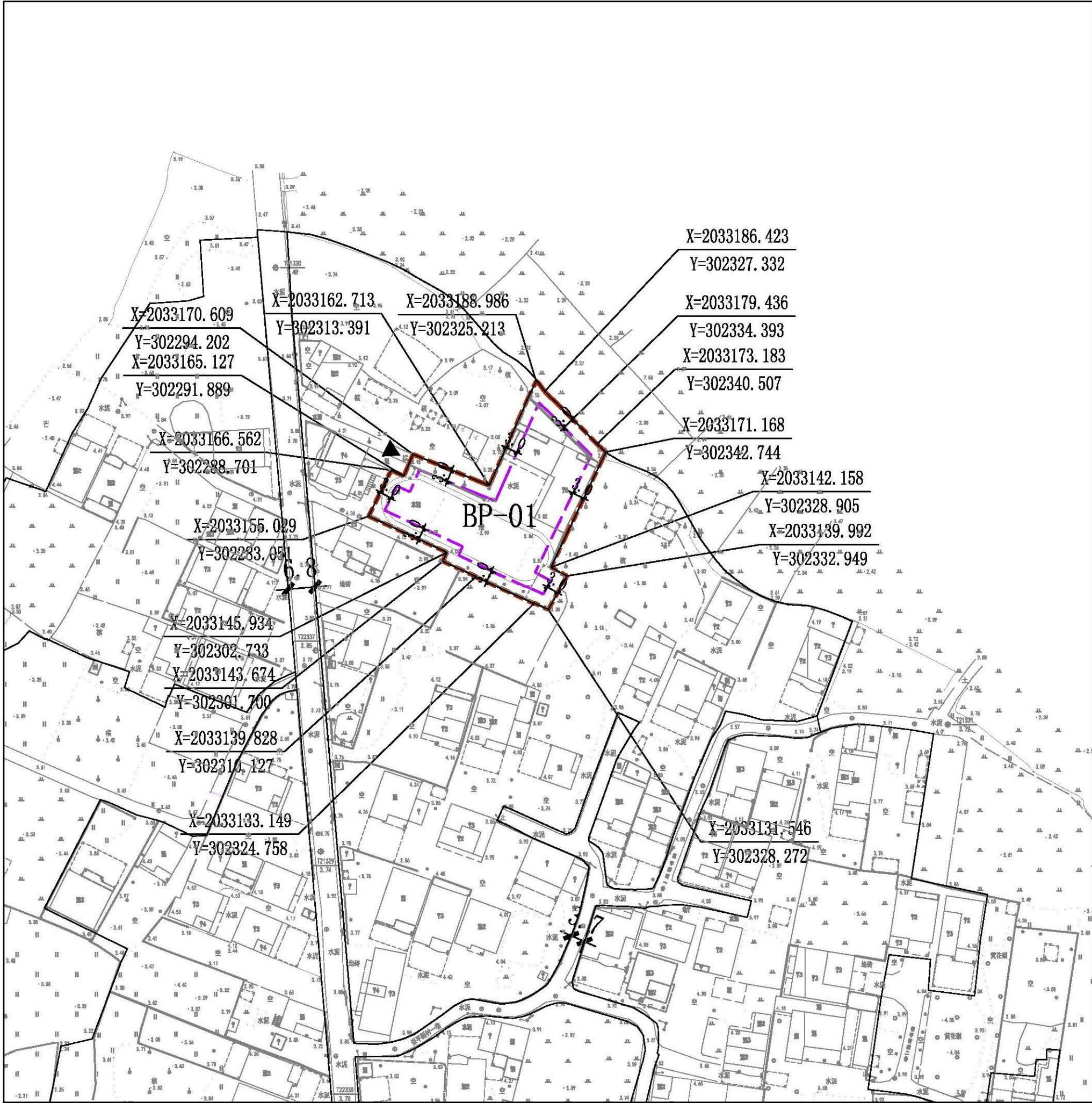
图 例

- |         |          |         |       |
|---------|----------|---------|-------|
| ★ 村委会   | 小 小学     | 幼 幼儿园   | 商 便利店 |
| 文 文化室   | 篮 篮球场    | 体 健身场地  | 展 展览馆 |
| 厕 公共厕所  | P 停车场    | 贸 集贸市场  | 光 光交箱 |
| 卫 卫生室   | 变 变压器    | 垃 垃圾收集点 | 餐 餐饮店 |
| 城镇集中建设区 | 核心保护区范围线 |         |       |

说 明

完善美丽乡村配套的公共服务设施，提升人居环境。保留三亚曙光小学，改造原保平小学为保平幼儿园。





地块位置图

图例

BP-01 地块编号

控制点坐标

地块分界线

农村道路

机动车出入口

建筑后退线

核心保护范围

建设控制地带

地块指标控制表

| 地块编号  | 用地性质  | 地块性质代码 | 地块面积 (m²) | 容积率 (≤) | 建筑密度 (≤ %) | 绿地率 (≥ %) | 建筑限高 (≤ m) | 停车位 (≥)    |
|-------|-------|--------|-----------|---------|------------|-----------|------------|------------|
| BP-01 | 中小学用地 | 080403 | 1558      | 1.0     | 30         | 30        | 15         | 30车位/100教工 |
|       |       |        |           |         |            |           |            |            |
|       |       |        |           |         |            |           |            |            |
|       |       |        |           |         |            |           |            |            |
|       |       |        |           |         |            |           |            |            |

说明

1、绿地率的计算不含水面面积。

2、配建设施标准按国家有关规范。

3、本规划中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。

4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。

三亚市城市规划设计研究院有限公司

三亚市崖州区保平村村庄建设规划（2023-2035）

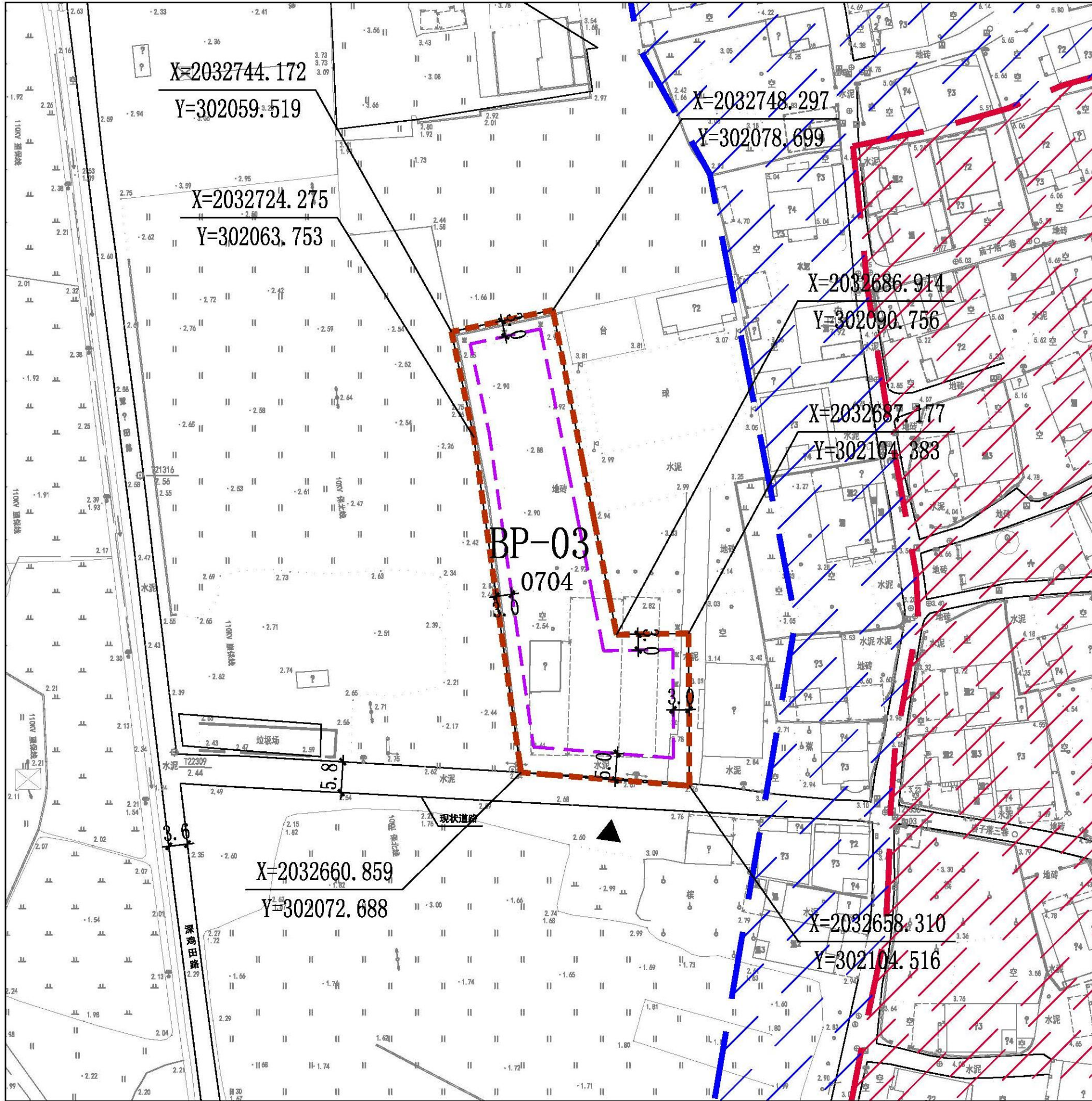
分图图则

|       |  |      |  |      |  |     |         |
|-------|--|------|--|------|--|-----|---------|
| 审核人   |  | 设计制图 |  | 项目编号 |  | 图 号 |         |
| 项目负责人 |  | 校 对  |  | 图 别  |  | 日 期 | 2024.11 |









地块位置图

图例

BP-01 地块编号

农村道路

核心保护范围

控制点坐标

机动车出入口

建设控制地带

地块分界线

建筑后退线

地块指标控制表

| 地块编号  | 用地性质       | 地块性质代码 | 地块面积 (m²) | 容积率 (≤) | 建筑密度 (≤ %) | 绿地率 (≥ %) | 建筑限高 (≤ m) | 停车位 (≥)         |
|-------|------------|--------|-----------|---------|------------|-----------|------------|-----------------|
| BP-03 | 农村社区服务设施用地 | 0704   | 2126      | 0.8     | 30         | 30        | 12         | 2.0车位/100m²建筑面积 |
|       |            |        |           |         |            |           |            |                 |
|       |            |        |           |         |            |           |            |                 |

说明

1、绿地率的计算不含水面面积。

2、配建设施标准按国家有关规范。

3、本规划中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。

4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。

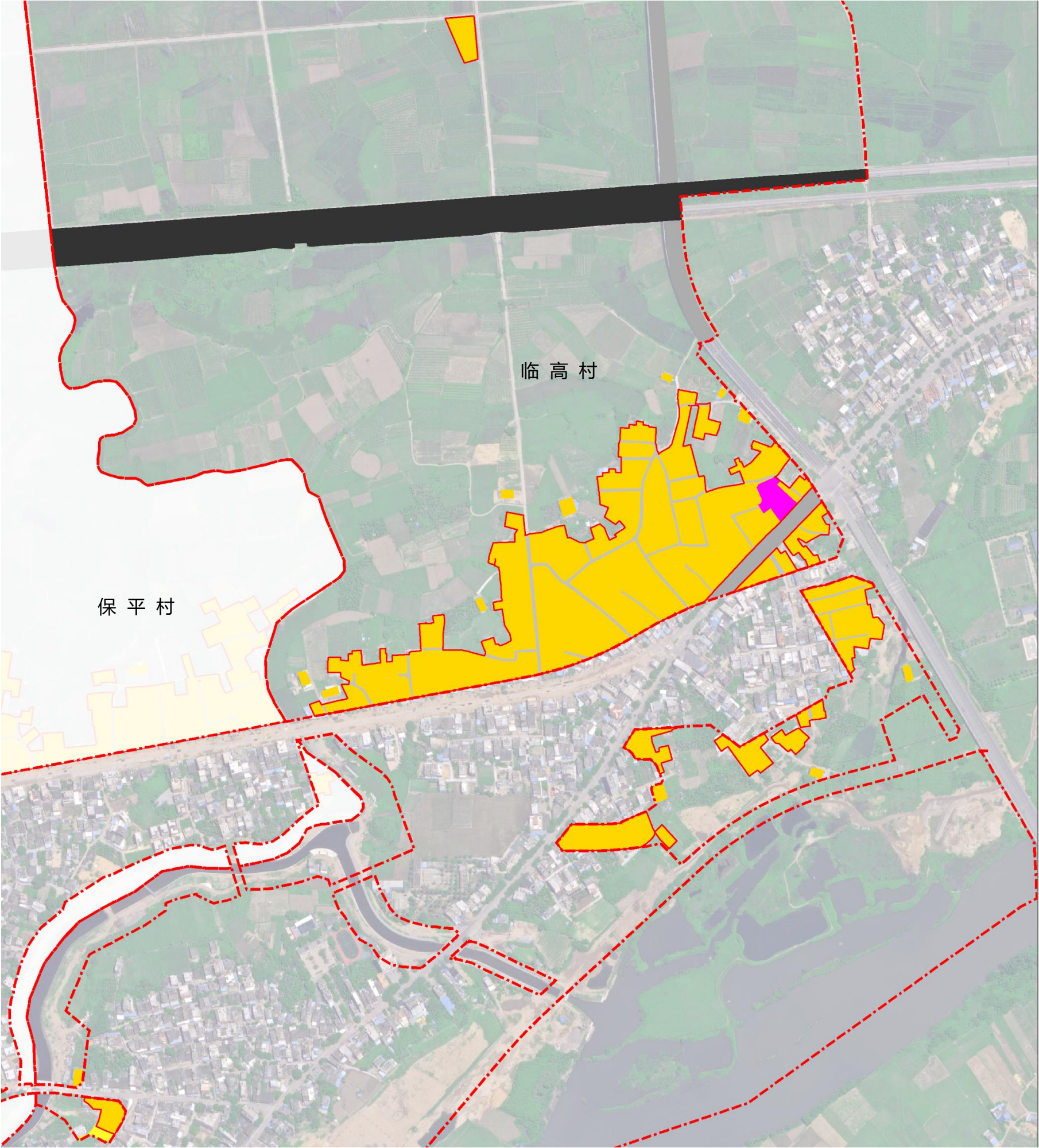
三亚市城市规划设计研究院有限公司

三亚市崖州区保平村村庄建设规划（2023-2035）

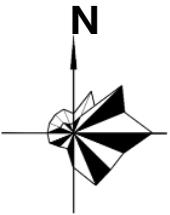
分图图则

|       |  |      |  |      |  |    |         |
|-------|--|------|--|------|--|----|---------|
| 审核人   |  | 设计制图 |  | 项目编号 |  | 图号 |         |
| 项目负责人 |  | 校对   |  | 图别   |  | 日期 | 2024.11 |





风玫瑰  
比例尺



0 75 150 300m

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
- 机关团体用地

说明

临高村规划建设用地结构表

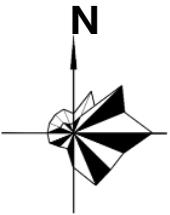
| 用地类别                 | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                      | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) | 面积<br>(ha) | 占比<br>(%) |
| 城镇村道路用地<br>(1207)    | 0.72       | 4.41      | 0.89       | 6.34      |
| 农村宅基地(0703)          | 14.11      | 86.15     | 13.00      | 92.18     |
| 农村社区服务设施<br>用地(0704) | 0.66       | 4.04      | 0.00       | 0.00      |
| 机关团体用地<br>(0801)     | 0.20       | 1.24      | 0.21       | 1.48      |
| 教育用地(0804)           | 0.15       | 0.91      | 0.00       | 0.00      |
| 工业用地(1001)           | 0.53       | 3.25      | 0.00       | 0.00      |
| 小计                   | 16.38      | 100       | 14.10      | 100       |

临高村村庄建设边界面积为13.75公顷。





风玫瑰  
比例尺



0 75 150 300m

图 例

- |        |              |
|--------|--------------|
| 村庄建设边界 | ⑤ 篮球场、健身活动场地 |
| ① 村委会  | ⑥ 文化活动室      |
| ② 幼儿园  | ⑦ 公厕         |
| ③ 小学   | ⑧ 停车场        |
| ④ 农贸市场 | ⑨ 原有住户       |
| ⑤ 卫生室  | ⑩ 新增住户       |

说 明

临高村建设用地面积14.10公顷，其中宅基地13.00公顷。

配套设施有文化室、室外休闲健身场地、篮球场、垃圾收集点、公共厕所、公示栏、停车场。

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。

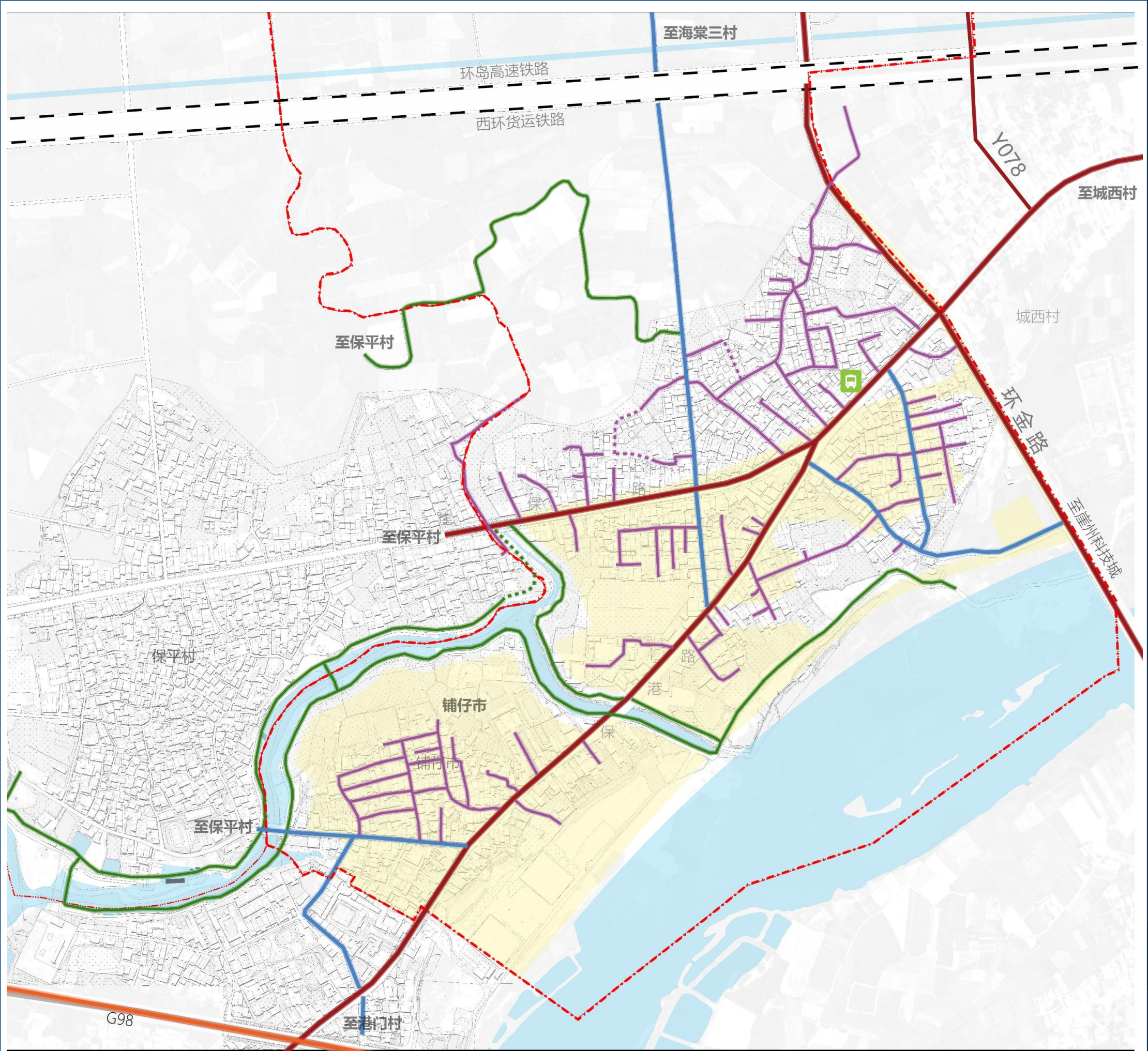






三亚市崖州区保平村、临高村组团村庄建设规划（2023-2035）

临高行政村综合交通规划图



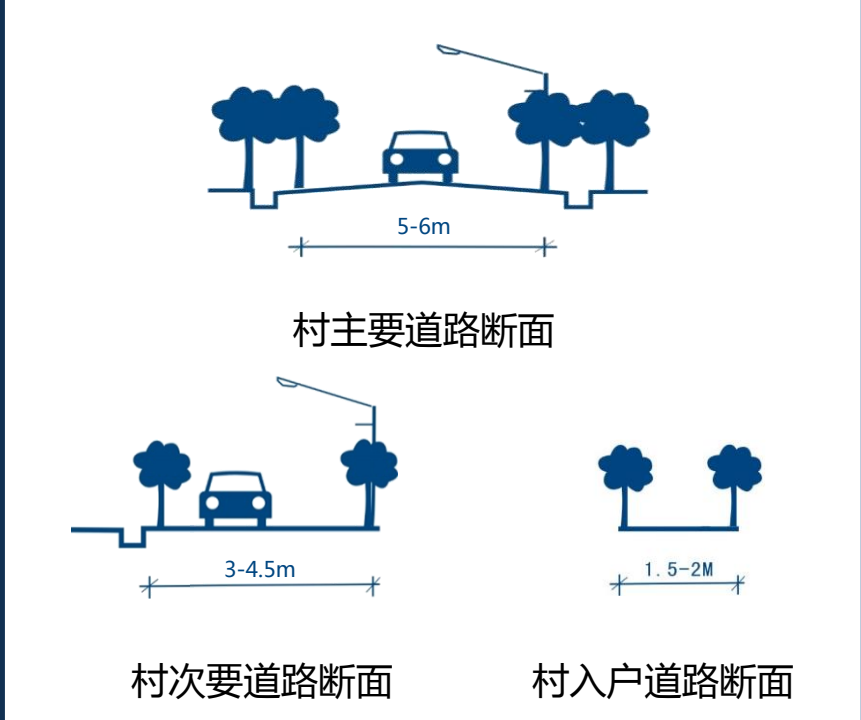
风玫瑰

比例尺

| 图 例      |           |
|----------|-----------|
| 海南环岛高速   | 村庄次干路（巷道） |
| 过境交通     | 现状慢行游览道   |
| 村庄主干路    | 铁路线       |
| 规划村庄次干路  | 城镇集中建设区   |
| 核心保护区范围线 | 规划慢行游览道   |

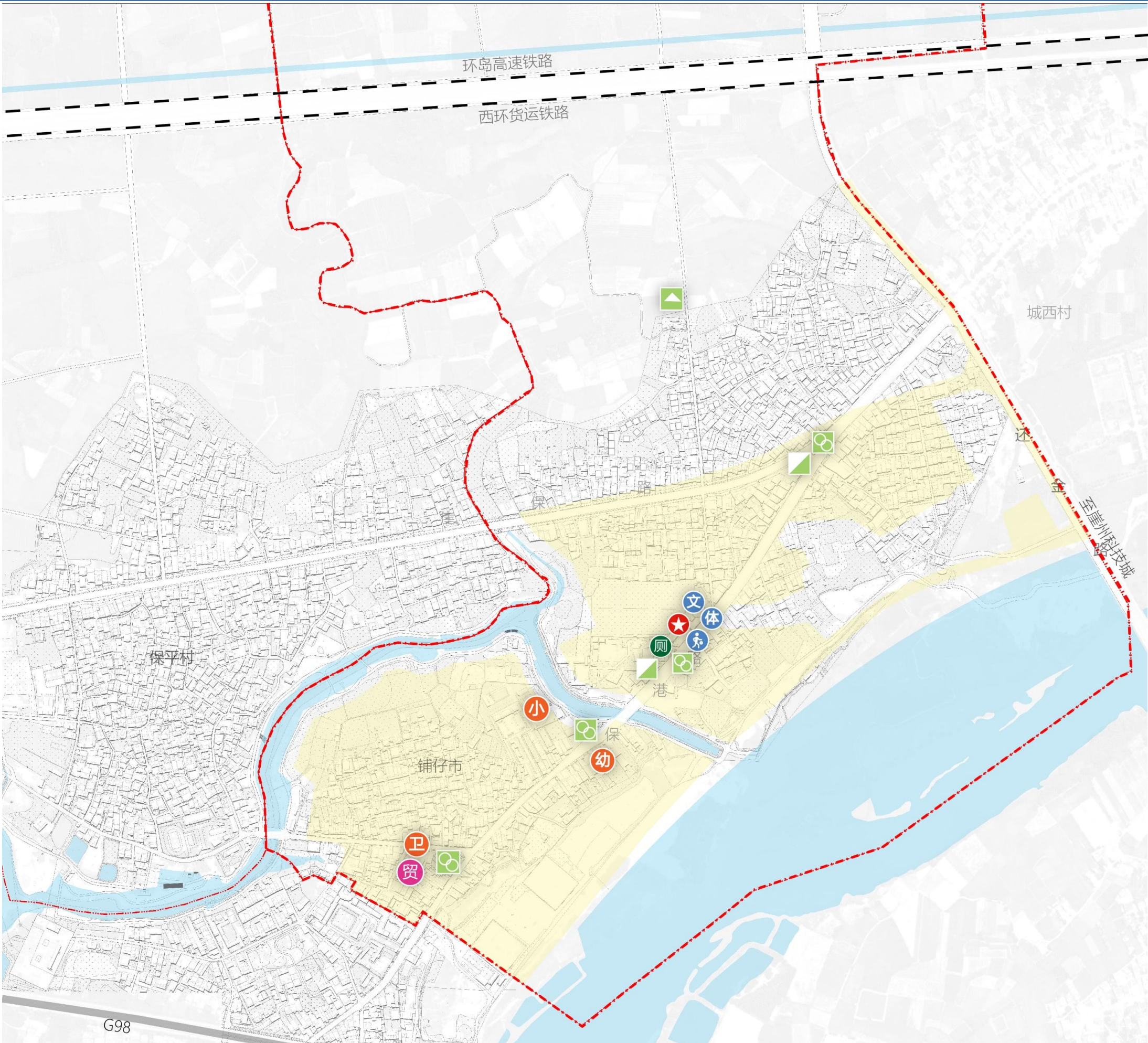
说 明

村庄道路按主要道路、次要道路、入户道路三级布局，临高村规划村庄次干路245.65米。

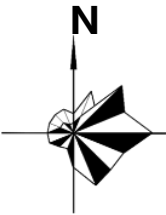


| 管线名称    | 管线总长度（m） | 备注 |
|---------|----------|----|
| 规划村庄次干路 | 245.65   | 新建 |





风玫瑰  
比例尺



0 75 150 300m

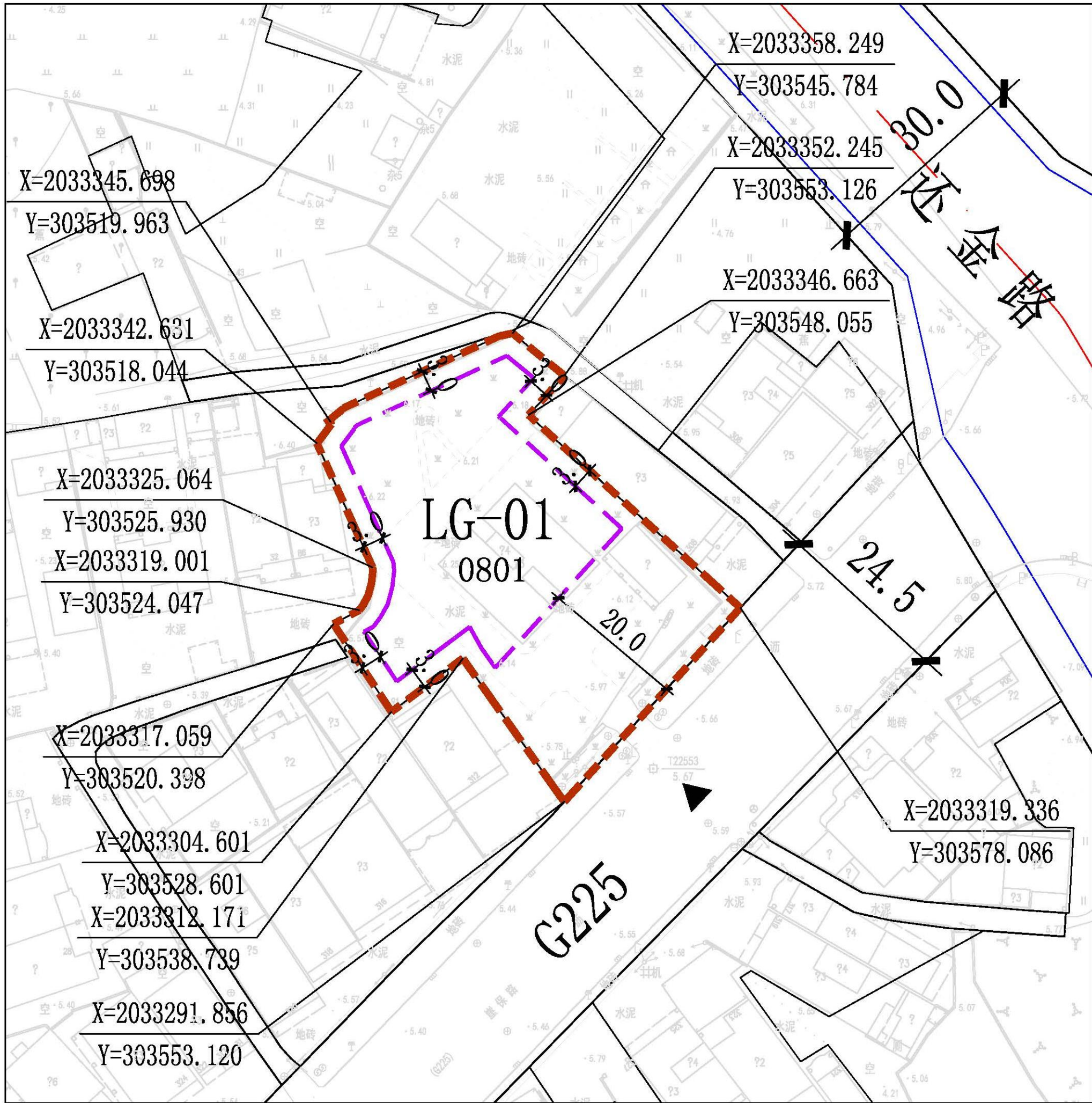
图 例

- ★ 村委会
- 小 小学
- 幼 幼儿园
- 文 文化室
- 篮球场
- 体 健身场地
- 厕 公共厕所
- P 停车场
- 贸 集贸市场
- 卫 卫生室
- 变压器
- 垃圾收集点
- 光交箱
- 邮 快递网点

说 明

完善美丽乡村配套的公共服务设施，加强农贸市场室内装修，投入运营。





地块位置图

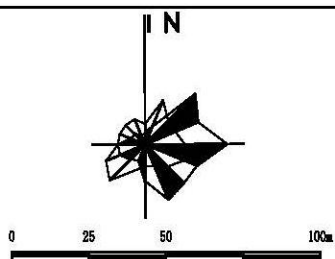
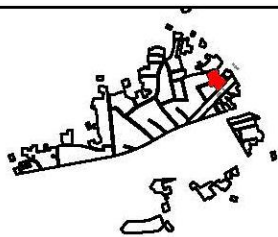


图 例

- LG-01

地块编号
- 控制点坐标
- 地块分界线
- 农村道路
- 机动车出入口
- 建筑后退线

地 块 指 标 控 制 表

| 地块编号  | 用地性质   | 地块性质代码 | 地块面积<br>(㎡) | 容积率<br>(≤) | 建筑密度<br>(≤ %) | 绿地率<br>(≥ %) | 建筑限高<br>(≤ m) | 停车位<br>(≥)     |
|-------|--------|--------|-------------|------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| LG-01 | 机关团体用地 | 0801   | 2088        | 0.8        | 30            | 40           | 12            | 2.0车位/100㎡建筑面积 |
|       |        |        |             |            |               |              |               |                |
|       |        |        |             |            |               |              |               |                |
|       |        |        |             |            |               |              |               |                |

说 明

- 1、绿地率的计算不含水面面积。
- 2、配建设施标准按国家有关规范。
- 3、本规划中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。
- 4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。

|                  |  |      |  |                            |  |          |  |
|------------------|--|------|--|----------------------------|--|----------|--|
| 三亚市城市规划设计研究院有限公司 |  |      |  | 三亚市崖州区临高村村庄建设规划（2023-2035） |  |          |  |
| 审核人              |  |      |  | 分图图则                       |  |          |  |
| 项目负责人            |  | 设计制图 |  | 项目编号                       |  | 图 号      |  |
|                  |  | 校 对  |  | 图 别                        |  | 日 期      |  |
|                  |  |      |  |                            |  | 2024. 11 |  |