

项目概况

区位情况

本项目位于三亚市崖州区南滨农场场部东北侧，距离场部约1.5公里，距离崖州动车站10公里，距离三亚凤凰机场25公里，距离三亚市区42公里。

人口情况

白超队、胜利队、东光队现状户籍户数 481 户，现状户籍人口 2176 人。至 2035 年规划期末，预测南滨农场白超队、胜利队、东光队总户数 565 户，总规划人口 2490 人。

现状产业

本规划区主要收入槟榔、瓜果蔬菜、水稻种植等为主。

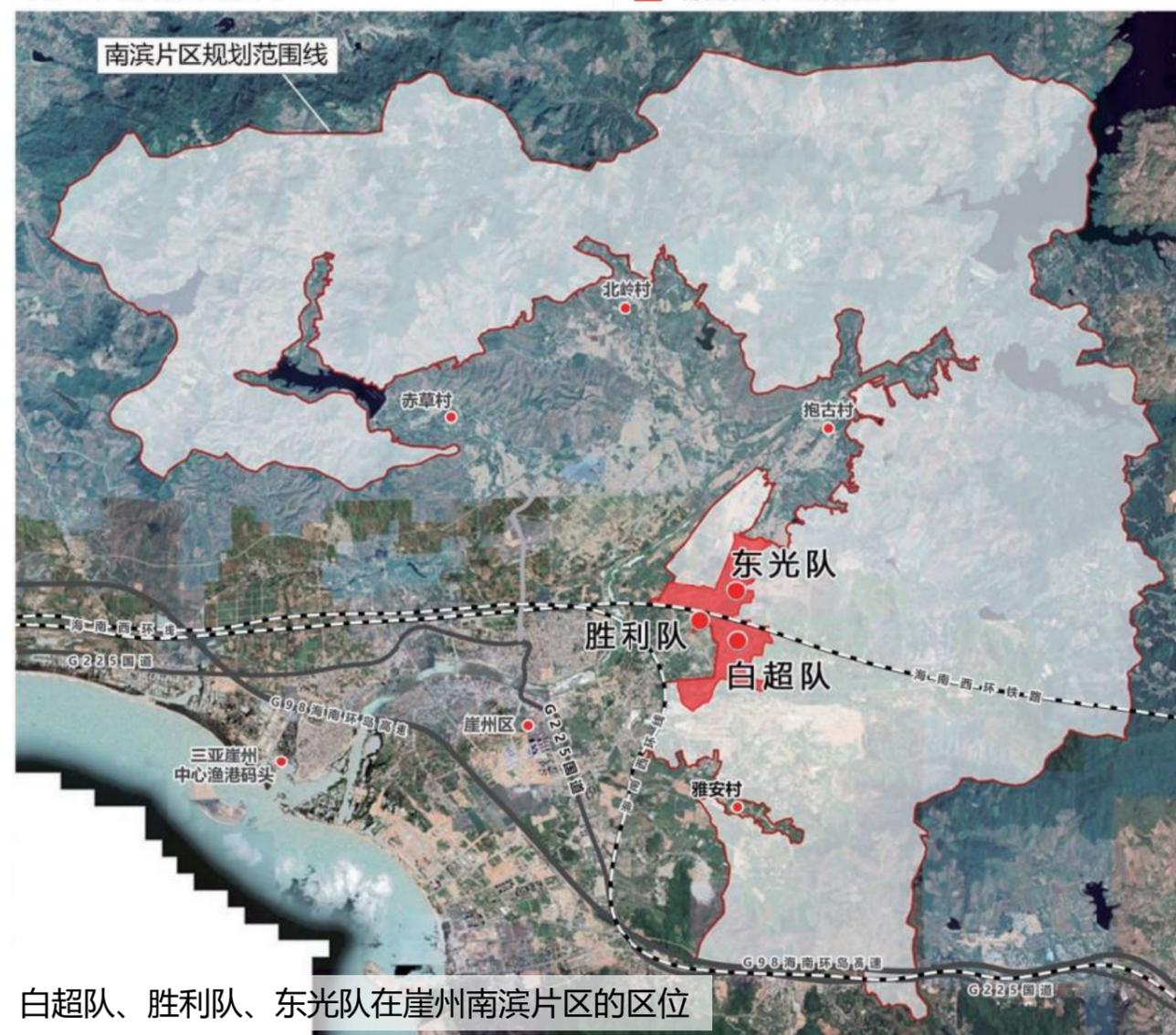
现状交通

规划区内由 Y119 乡道、Y121 乡道对外连接，并可方便地到达南滨农场场部，离场部仅 1.5 公里。规划区内道路大多数已经硬化，村中道路狭窄且流线混乱，局部有断头路、畸形交叉口等问题。白超队、胜利队、东光队多有完整环村硬化道路，乡道质量相对较好。白超队内部道路交通混乱，部分道路为土路。



▲ 三亚市在海南省的位置

▲ 南滨片区在三亚市的位置

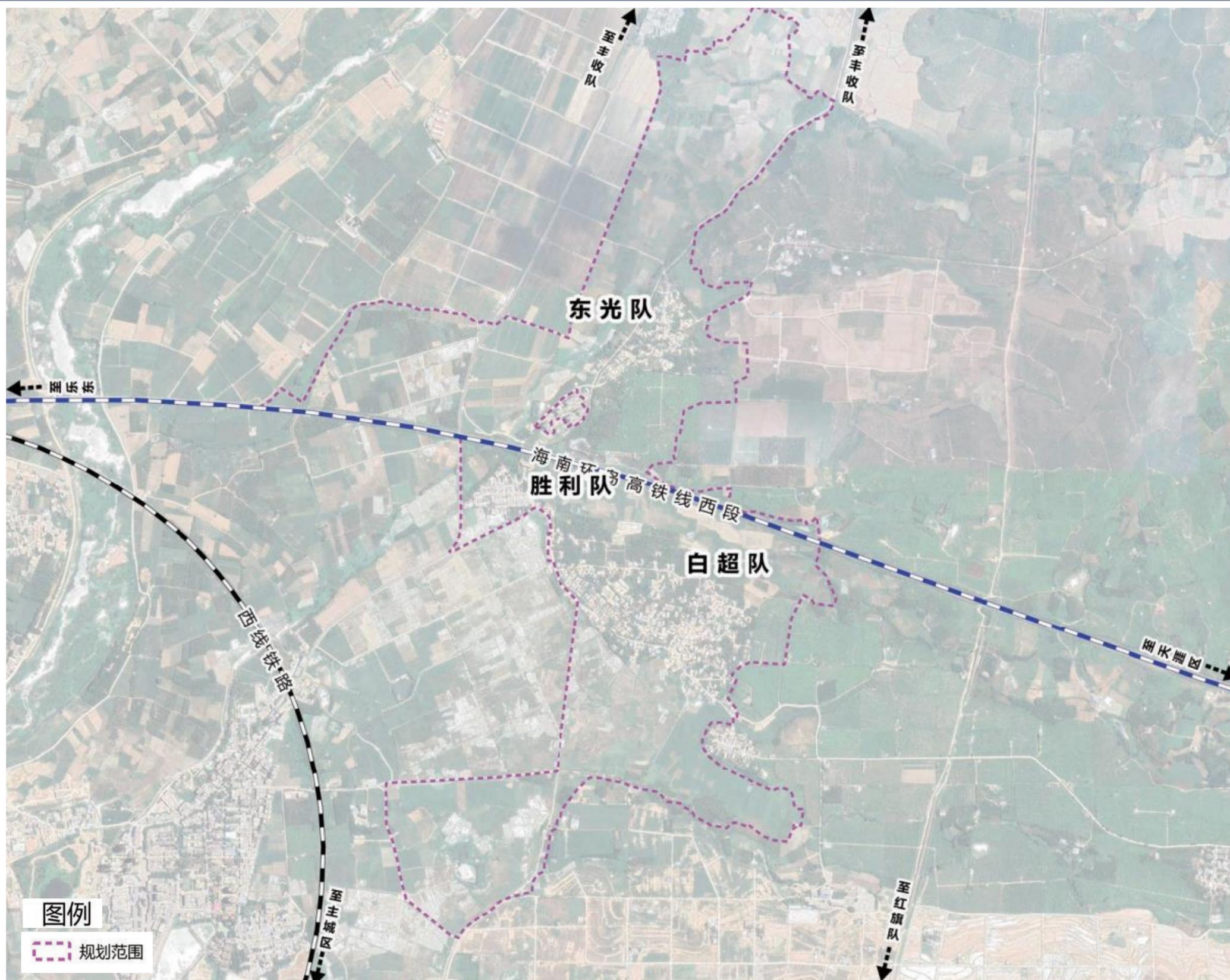


白超队、胜利队、东光队在崖州南滨片区的区位

项目概况

规划范围

本规划范围界定：南滨农场白超队、胜利队、东光队辖区范围，总面积 242.88 公顷。

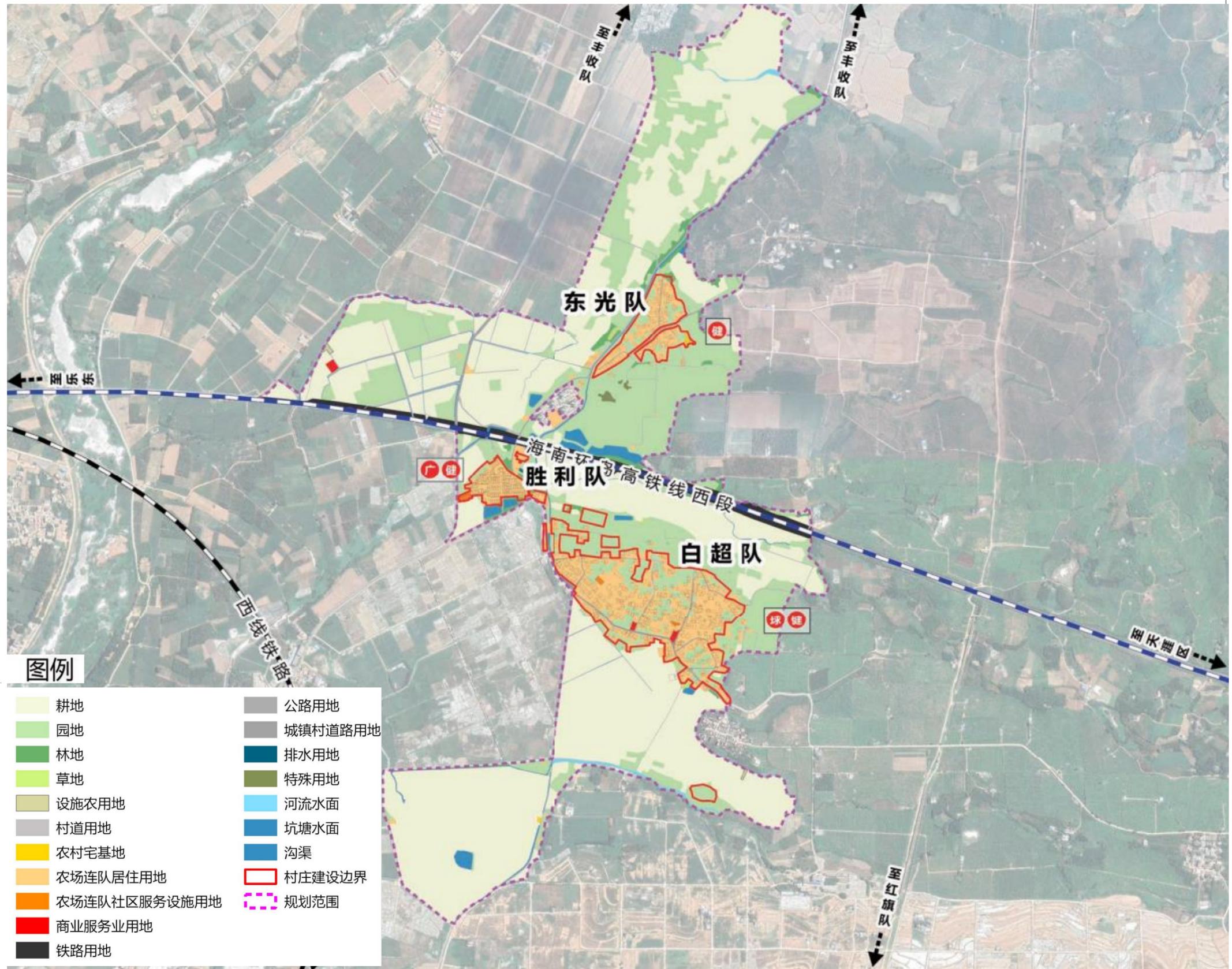


项目概况

队域土地利用现状

国土空间土地利用现状表：

用地分类	基期年			
	面积(公顷)	比重(%)		
耕地 (01)	128.38	52.86%		
园地 (02)	68.31	28.13%		
林地 (03)	3.23	1.33%		
草地 (04)	0.27	0.11%		
湿地 (05)	—	—		
农业设施建设用地 (06)	农村道路 (0601)	村道用地 (060101)	4.04	1.66%
	设施农用地 (0602)		0.12	0.05%
村庄用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)		—	—
	城镇社区服务设施用地 (0702)		—	—
	农村宅基地 (0703)		0.15	0.06%
	农村社区服务设施用地 (0704)		—	—
	农场连队居住用地 (0705)		22.19	9.14%
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.25	0.10%
	小计		22.59	9.30%
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)		—	—
商业服务业用地 (09)	商业用地 (09)		0.27	0.11%
	旅馆用地 (090104)		—	—
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.92	0.38%
	排水用地 (1302)		0.02	0.01%
公用设施用地 (13)	其他公用设施用地 (1312)		—	—
	铁路用地 (1201)		6.68	2.75%
区域基础设施用地 (12)	公路用地 (1202)		1.64	0.68%
	排水用地 (1302)		—	—
其他建设用地 (15)	特殊用地 (15)		0.24	0.10%
	河流水面 (1701)		0.93	0.38%
水域 (1704)	坑塘水面 (1704)		2.57	1.06%
	沟渠 (1705)		2.67	1.10%
总面积			242.88	100.00%



项目概况

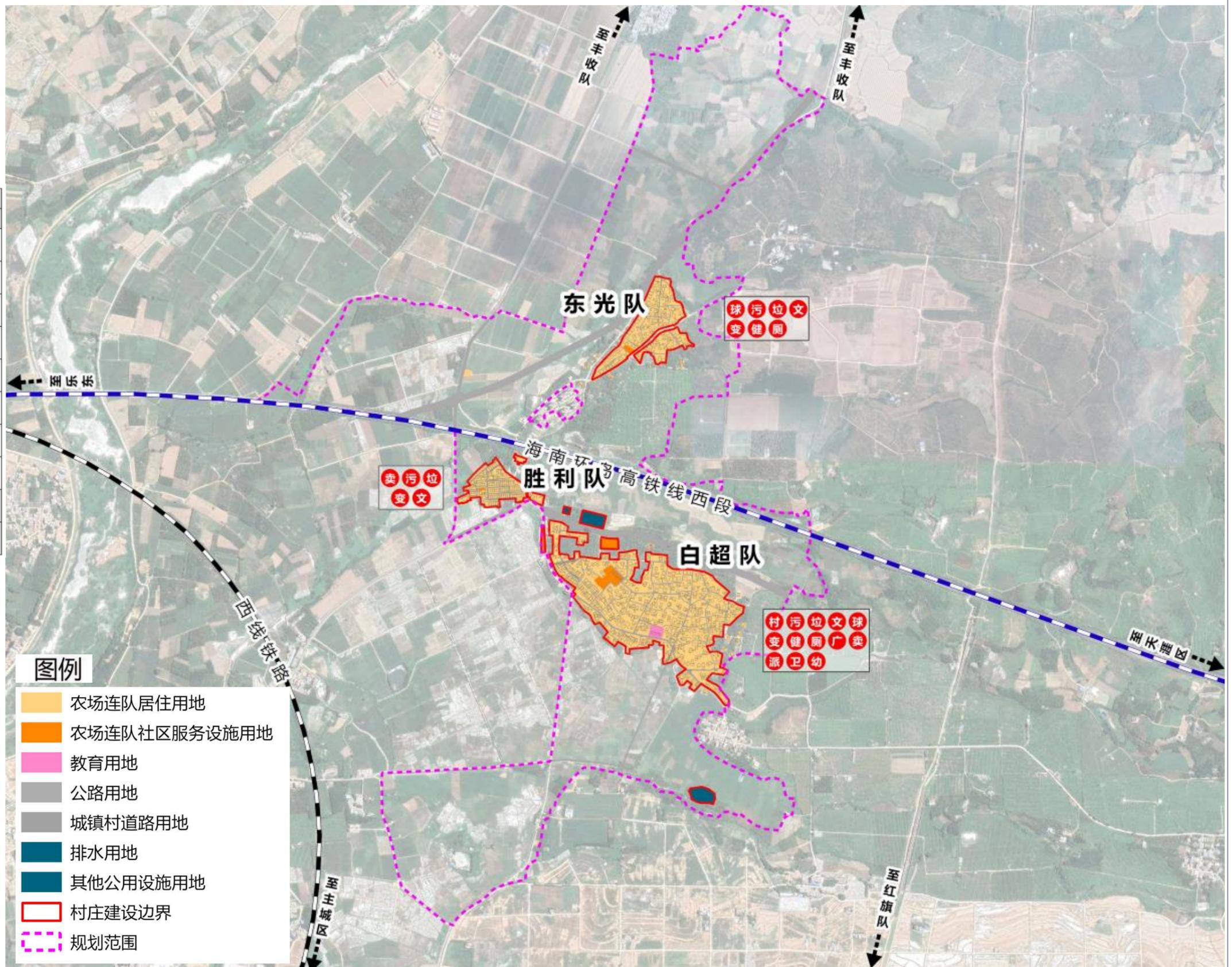
队域土地利用规划

国土空间用途结构调整表：

用地分类		目标年		
		面积(公顷)	比重(%)	
村庄用地	居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)	24.69	10.17
		农场连队社区服务设施用地 (0706)	0.95	0.39
	公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)	0.20	0.08
		交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	2.57
	公用设施用地 (13)	排水用地 (1302)	0.51	0.21
		其他公用设施用地 (1312)	0.43	0.18
小计		29.35	12.09	
区域基础设施用地	交通运输用地 (12)	公路用地 (1202)	9.91	4.08
建设用地总面积		39.26	16.17	
村庄范围总面积		242.88	100.00	

白超队、胜利队、东光队管制规则：

个人新建住房仅限于并场队、难侨队的职工和居民。规划新申请的宅基地，应严格落实“一户一宅”，本次规划白超队、东光队为并场队，胜利队为难侨队。垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房。每户住宅用地面积原则上不得超过120平方米，拟建建筑占地面积不得大于住宅用地面积，楼层不得超过三层，高度不超过12米；位于并场队的可根据土地资源状况、申请人的人口等情况适当放宽，但每户住宅用地面积最多不得超过175平方米，住宅建筑基底面积不宜大于宅基地面积的70%。



白超队居民点用地规划图

规划概要：

白超队位于本规划范围南侧，西邻南滨农场场部，北邻胜利队，白超队远期规划人口 1541 人，321 户，新增宅基地 42 个。

规划用地：白超队村庄建设用地面积 21.36 公顷，其中农场连队居住用地 17.43 公顷，农场连队社区服务设施用地 0.84 公顷，教育用地 0.2 公顷，城镇村道路用地 1.95 公顷，公用设施用地 0.94 公顷。白超队村庄建设边界内新增宅基地 42 处，落实到具体地块并进行编号，明确规划期村庄内保留、新（扩）建或拆除住宅的位置。

规划建设用地统计表：

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)		17.43	81.60
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.84	3.93
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)		0.20	0.94
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		1.95	9.13
公用设施用地 (13)	排水用地 (1302)		0.51	2.39
	其他公用设施用地 (1312)		0.43	2.01
建设用地合计			21.36	100.00
村庄建设边界			21.12	

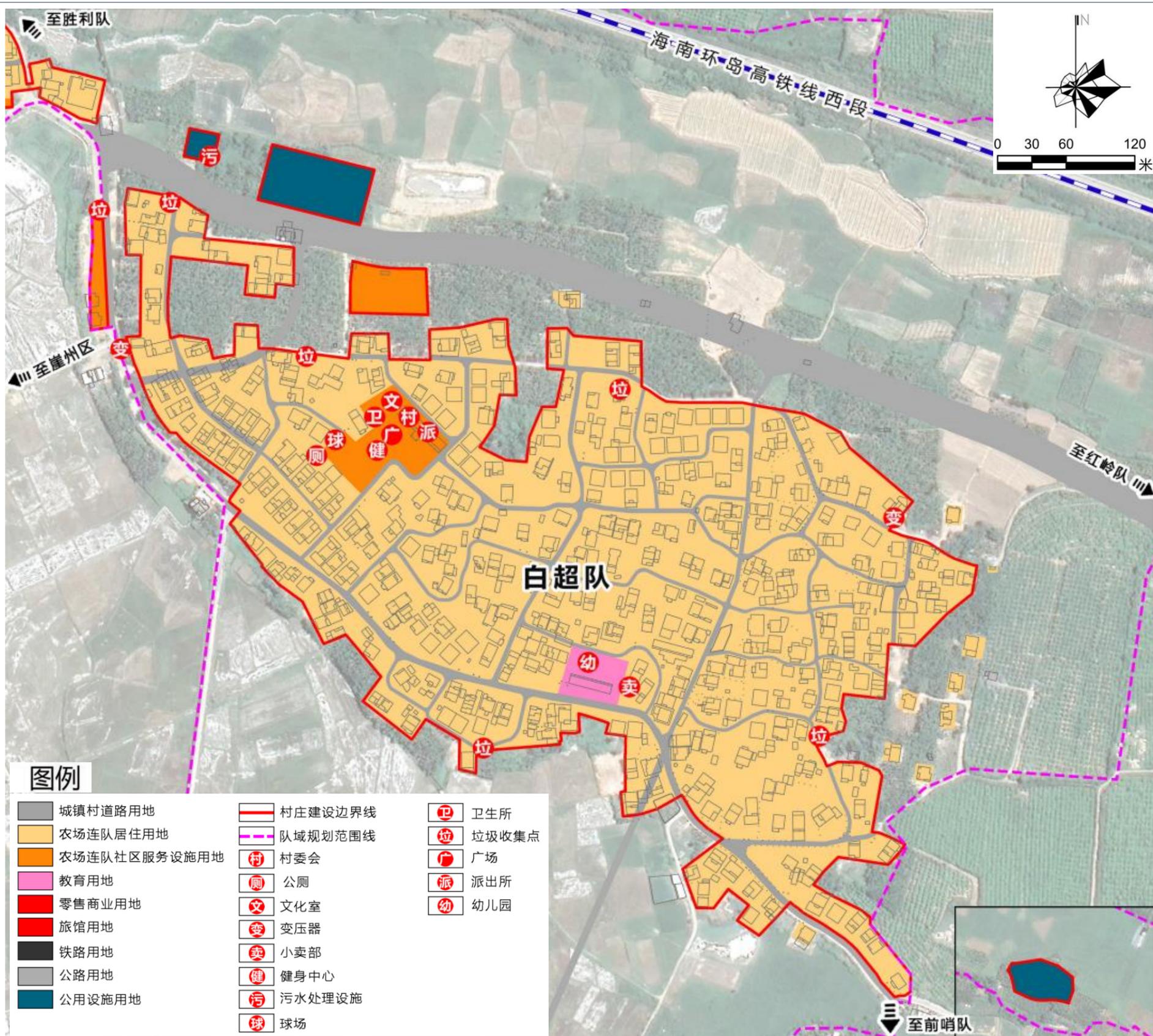
建设管控要求：

(1) 建筑退路距离 居民住宅建设时，主要朝向距离主要道路不得小于 3 米，距离支路（巷道）不得小于 1 米。次要朝向距离主要道路不得小于 1.5 米，距离支路（巷道）不得小于 0.5 米。

公共建筑建设时，主要朝向距离退边界距离不得小于 3 米，次要朝向距离边界不得小于 1.0 米。

(2) 建筑高度控制

连队住宅建筑高度不超过 12 米。



胜利队居民点用地规划图

规划概要：

胜利队位于本规划范围西侧，西邻南滨农场场部，南邻白超队，胜利队现状总户数为 132 户，现状人口 442 人，胜利队远期规划人口 506 人，148 户。

规划用地：胜利队总建设用地面积为 2.78 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 0.03 公顷，城镇村道路用地 0.27 公顷。胜利队村庄建设边界内预留新增宅基地 16 处，落实到具体地块并进行编号，明确规划期村庄内保留、新（扩）建或拆除住宅的位置。村庄用地指标可在村庄建设边界内结合实际情况优化布局。

规划建设用地统计表：

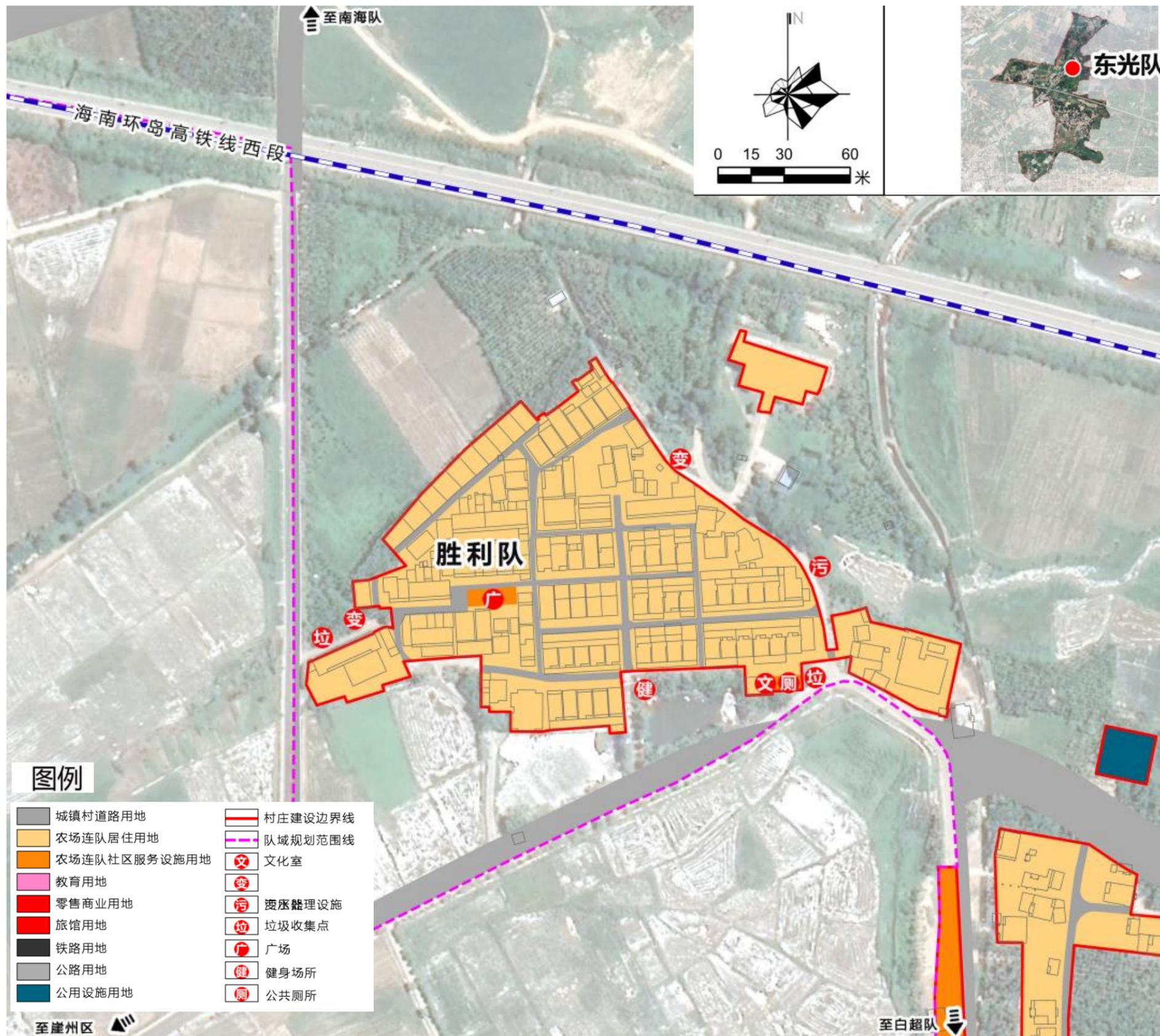
规划分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级类别名称	二级类别名称	三级类别名称		
居住用地 (07)	农场连队居住用地 (0705)		2.48	89.21
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.03	1.08
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.27	9.71
建设用地合计			2.78	100.00
村庄建设边界			2.78	

建设管控要求：

(1) 建筑退路距离 居民住宅建设时，主要朝向距离主要道路不得小于 3 米，距离支路（巷道）不得小于 1 米。次要朝向距离主要道路不得小于 1.5 米，距离支路（巷道）不得小于 0.5 米。

公共建筑建设时，主要朝向距离退边界距离不得小于 3 米，次要朝向距离边界不得小于 1.0 米。

(2) 建筑高度控制
连队住宅建筑高度不超过 12 米。



东光队居民点用地规划图

规划概要：

东光队位于本规划范围北侧，南邻南胜利队，东光队现状 70 户，现状人口 387 人，东光队远期规划人口 443 人，96 户。

规划用地：东光队总建设用地总面积 5.10 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 0.08 公顷，城镇村道路用地 0.34 公顷。东光队村庄建设边界内预留新增宅基地 26 处，落实到具体地块并进行编号，明确规划期村庄内保留、新（扩）建或拆除住宅的位置。村庄用地指标可在村庄建设边界内结合实际情况优化布局。

规划建设用地统计表：

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)		4.68	91.76
	农场连队社区服务设施用地 (0706)		0.08	1.57
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.34	6.67
建设用地合计			5.10	100.00
村庄建设边界			4.98	

建设管控要求：

(1) 建筑退路距离 居民住宅建设时，主要朝向距离主要道路不得小于 3 米，距离支路（巷道）不得小于 1 米。次要朝向距离主要道路不得小于 1.5 米，距离支路（巷道）不得小于 0.5 米。

公共建筑建设时，主要朝向距离退边界距离不得小于 3 米，次要朝向距离边界不得小于 1.0 米。

(2) 建筑高度控制
连队住宅建筑高度不超过 12 米。

