三亚市崖州区长山村村庄建设规划（2023-2035 年）

批后公布版

三亚市崖州区人民政府

三亚市自然资源和规划局

2024 年 5 月

一、区位分析

长山村位于三亚市崖州区西部，东临梅东村，西与三更村、凤岭村、镇海村相邻，G98 海南环岛高速和西线环岛铁路自村域北侧穿过，G225 国道和粤海铁路自村域南侧穿过。长山村有 3 个自然村（白土园村、透风园村、村仔村），10 个村民小组，村委会位于白土园村。

二、人口和社会经济

长山村村庄现有户籍人口 2231 人，共 454 户，居民均为汉族。

村民主要从事产业为农业种植，主要农产品为橡胶、水稻、槟榔、辣椒等作物。少量农户以家庭为单位庭院养殖猪、羊、鸡等禽畜。

三、村庄发展定位

以崖州科技城建设为契机，依托山水林田海等自然资源，完善组团公共服务设施及基础设施配套，**将长山村建设为以瓜菜种植、水果采摘为主，村民居住舒适、生活配套完善、生活富裕的农旅结合示范村。**

四、村庄人口规模

至规划末期（2035 年），长山村规划人口为 2443 人，规划户数为 698 户。

五、产业空间布局

结合现状资源分布，规划村域形成**“一带、三区、多点”**的产业结构。

“一带”为滨海活力休闲带，形成以滨海、田园与城市风貌融合、资源共享的滨海活力发展轴。

“三区”为山林生态种植区、田园高效农业区和乡村生活体验区。

“多点”包括鸡、鸽、猪、牛、羊养殖基地和苗木、瓜菜种植基地等。

六、国土空间布局规划

1、建设空间

农村生活空间主要指建设空间，主要包括农村宅基地、农村社区服务设施用地、教育用地、商业用地、城镇村道路用地、其他交通设施用地和环卫用地等。本规划划定村庄建设边界面积 46.84 公顷。其中，农村宅基地共 38.51 公顷，公共服务设施用地共 1.64 公顷，产业用地共 5.01 公顷。

2、农业空间

村庄的生产空间主要指农业空间，主要指提供农产品为主体功能的空间，如耕地、园地、林地等。

3、生态空间

生态空间是指以提供生态产品或生态服务为主体功能的空间。生态空间主要指生态公益林、湿地、陆地水域等。

七、规划管制规则

（一）生态保护修复

1、生态保护红线按照禁止建设区进行管理，确实无法避让生态保护红线区的建设活动需符合《海南省生态保护红线管理规定》《海南省陆域生态保护红线区保护与开发建设准入目录》要求，依法办理审批手续。

2、保护村内天然林、水域、自然保留地等生态空间，重点保护一二级林地及沿海湿地，加强对生态公益林的保护，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树禁挖山填湖。

3、优化乡村生态空间格局，做到尽可能保留乡村原有的地貌、自然形态，系统保护好乡村自然风光和田园景观。

（二）耕地和永久基本农田保护

1、落实已划定的永久基本农田保护红线，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

2、未经批准不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，按程序办理相关报批手续。

3、未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非建设活动，不得毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

4、应按规定要求建设设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

（三）建设空间管制

1、农村住房

（1）村庄内规划农村宅基地 38.51 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当地风情特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

2、产业发展

（1）本村内规划村庄产业用地 5.01 公顷，规划明确规定的产业用地用途、规模、强度等要求不得随意改变。

（2）村庄产业用地涉及调整应当由区人民政府编制优化调整方案，经村民委员会审议和村民会议或者村民代表会议同意后，作出将优化调整方案纳入村庄规划的决定，并报市人民政府备案。

3、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）村内供水由市政自来水提供，采用集中供水方式。污水处理集中排入市政管网（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村委会、中学、小学、幼儿园、文化活动室、健身场地、卫生室、敬老院、卫生院、农贸市场等，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

四、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 2 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。

附录

附表 1 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	2231	2443	预期性
2	村庄建设用地规模	公顷	47.96	50.55	约束性
3	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	1.57	2.51	预期性
4	自来水普及率或农村集中式供水率	%	90	100	预期性
5	农村生活垃圾无害化处理率	%	80	100	预期性
6	农村生活污水处理率	%	70	100	预期性
7	农村黑臭水体整治率	%	70	100	预期性
8	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	90	100	预期性
9	村内道路硬化率	%	90	100	预期性
10	农村光网覆盖率	%	90	100	预期性

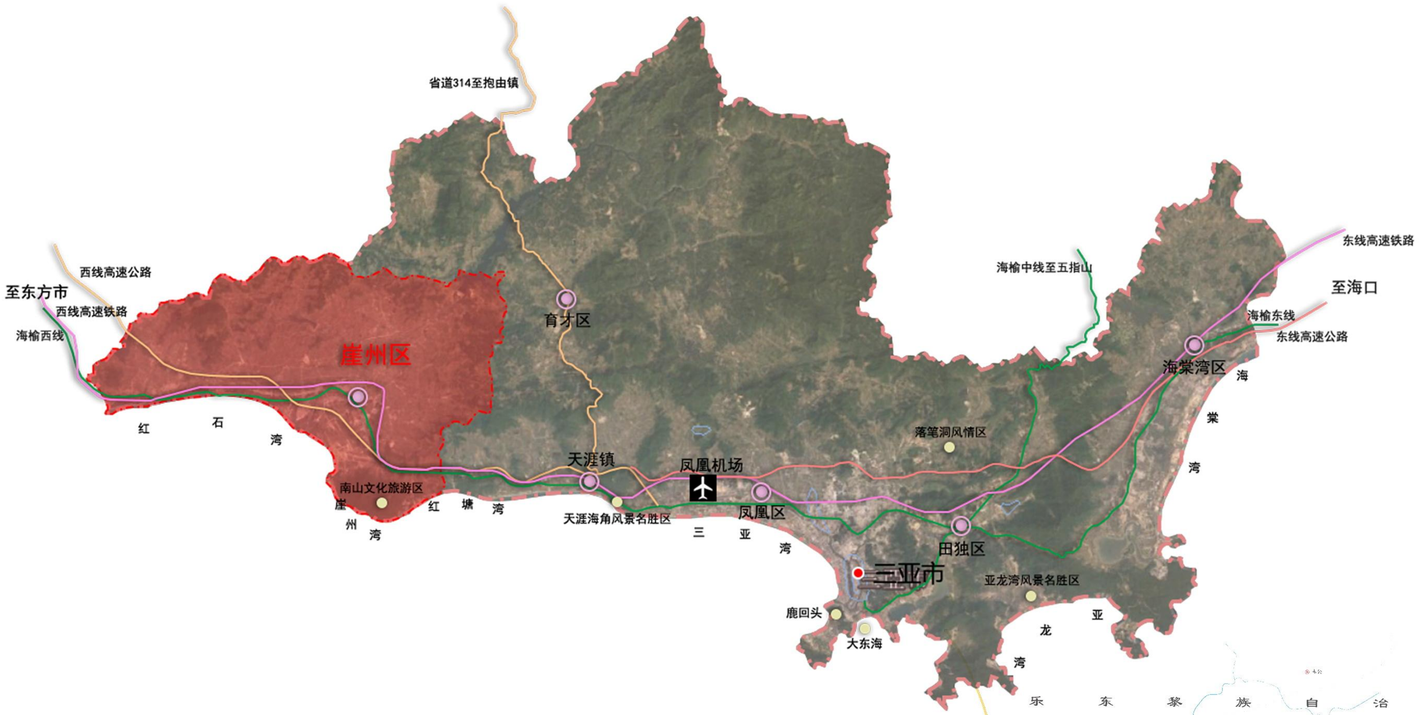
附表 2 村域建设用地结构调整表

单位：公顷、%

村庄规划用地分类		规划基期年		规划目标年	
		面积	比重	面积	比重
耕地（01）		1.83	1.87%	-	-
园地（02）		3.42	3.49%	-	-
林地（03）		1.04	1.07%	-	-
草地（04）		0.14	0.14%	-	-
农业设施建设用地（06）	农村道路（0601）	1.45	1.48%	-	-
居住用地（07）	城镇住宅用地（0701）	0.03	0.03%	-	-
	农村宅基地（0703）	35.61	36.37%	38.51	39.33%
	农村社区服务设施用地（0704）	0.13	0.13%	0.87	0.89%
公共管理与公共服务设施用地（08）	教育用地（0804）	1.44	1.47%	1.64	1.67%
商业服务业用地（09）	商业用地（0901）	1.50	1.53%	4.22	4.31%
	公用设施营业网点用地（090105）	-	-	0.78	0.80%
工矿用地（10）	采矿用地（1002）	1.30	1.33%	-	-
交通运输用地（12）	铁路用地（1201）	19.53	19.94%	19.52	19.94%
	公路用地（1202）	19.39	19.80%	20.75	21.19%
	城镇村道路用地（1207）	2.16	2.21%	5.07	5.18%
	其他交通设施用地（1209）	0.19	0.20%	0.19	0.20%
公用设施用地（13）	环卫用地（1309）	-	-	0.05	0.05%
	水工设施用地（1311）	0.33	0.33%	0.33	0.33%
特殊用地（15）	殡葬用地（1506）	8.44	8.62%	5.99	6.12%
合计		97.91	100.00%	97.91	100.00%

附表 3 公共服务设施布置一览表

类别	设施名称	用地面积指标要求（㎡/人）	要求规模（㎡）	规划规模（㎡）	备注
管理设施	村委会及农村社区服务站	0.4-0.8	977.20-1954.40	1985.13	现状保留
教育设施	小学	0.6-1.0	1465.80-2443.00	9905.21	现状保留
	幼儿园			3186.66	现状保留
文体科技设施	文化活动室	0.45-0.8	1099.35-1954.40	1802.75	现状保留
	健身场地			1471.42	配建于白土园村、透风园村
医疗保健设施	卫生室	0.15-0.18	366.45-439.74	620.36	现状保留
商业服务设施	农村商店及小型超市	1.6-2.0	3908.80-4886.00	1092.99	配建于村仔村、透风园村



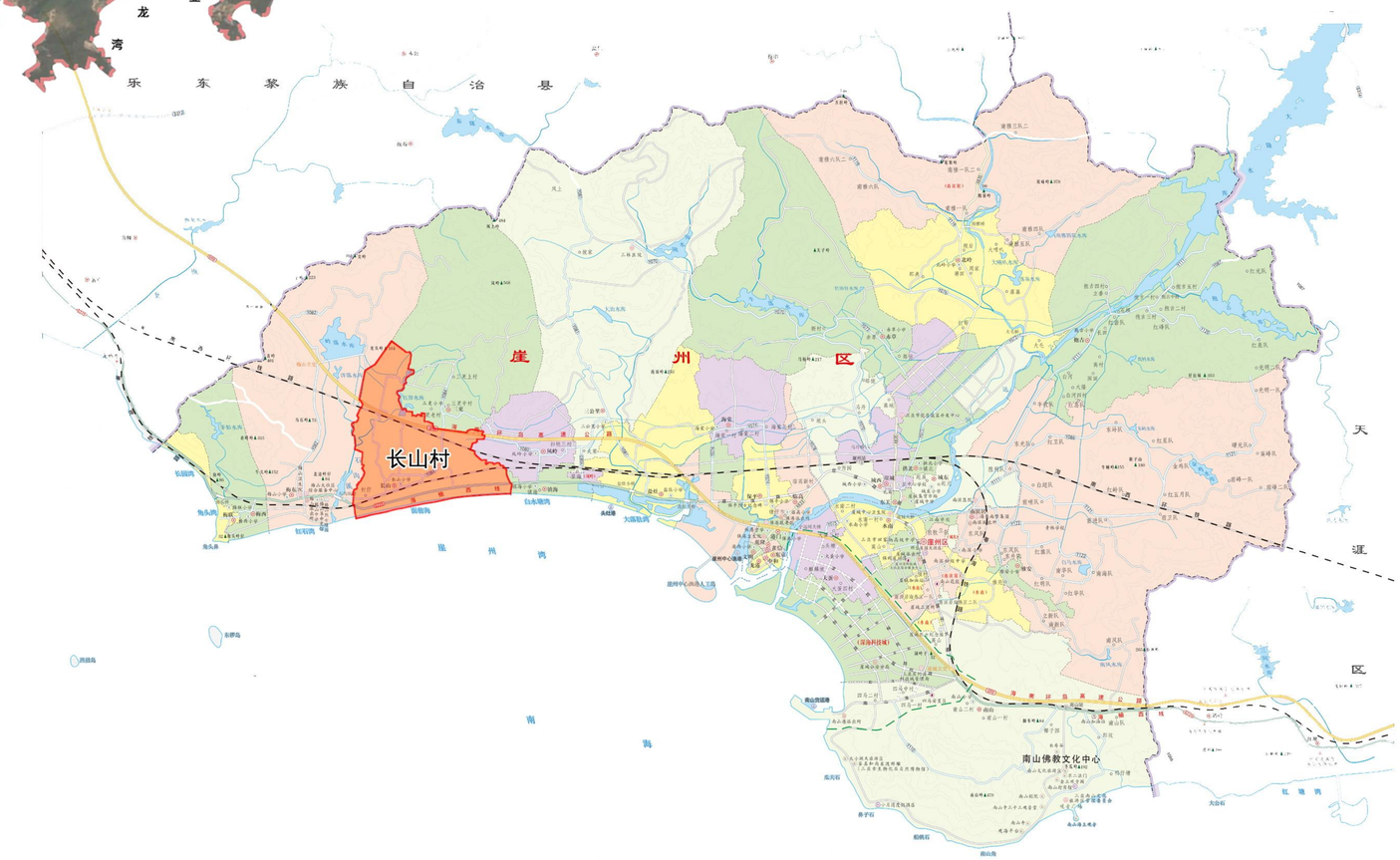
▲ 崖州区在三亚市的位置

崖州区位于海南岛南端三亚市的西部，地处宁远河下游开阔地带，地理坐标介于东经108°56′至109°48′，北纬18°9′至18°37′之间。总面积为383.25平方公里。东与三亚市天涯区毗邻，北与保亭县接壤，西与乐东县交界，南临南海，距三亚市区42公里。

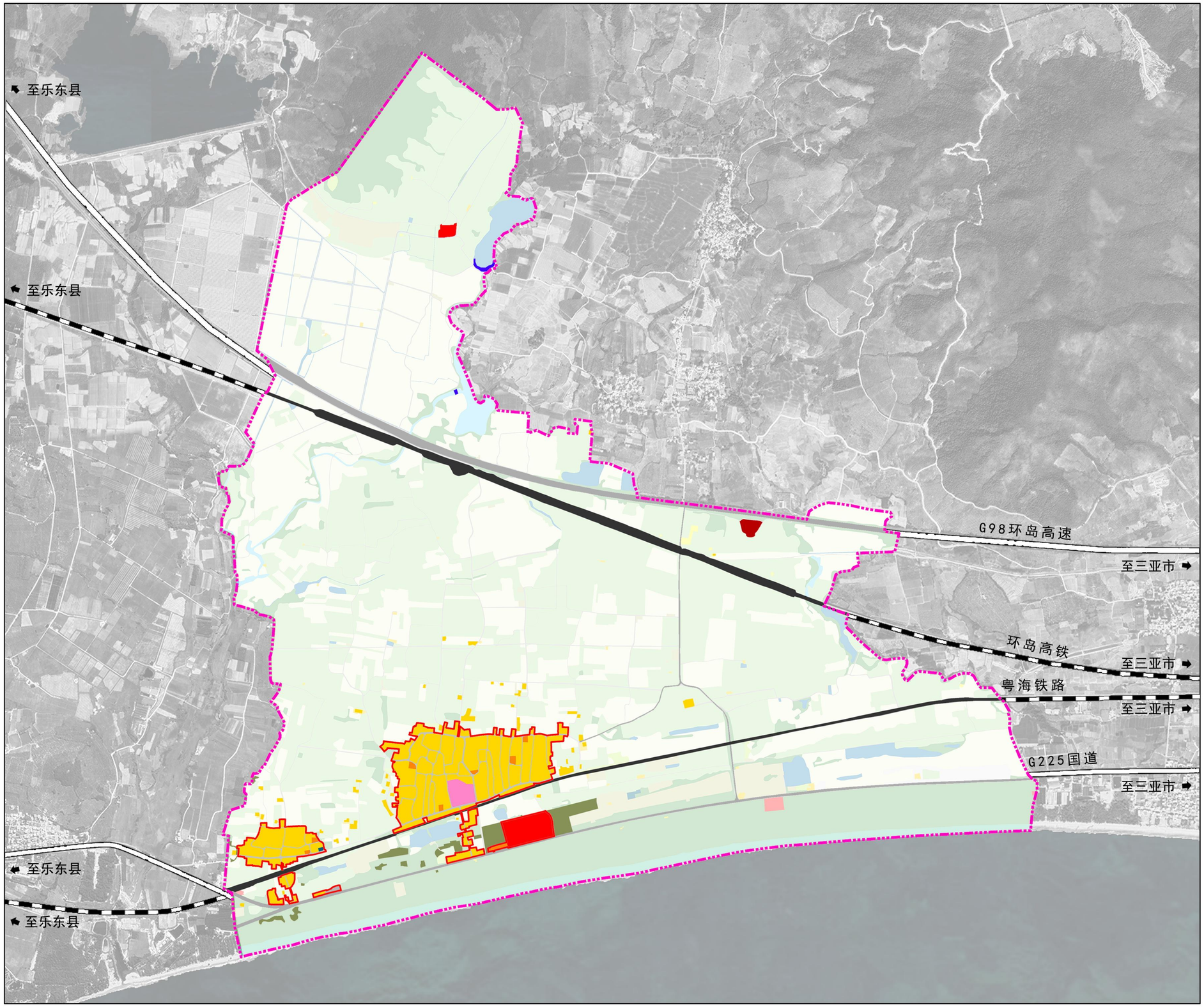
崖州区位于三亚市西部，其地形呈北高南低之势，北部山高岭峻，南部平原海岸。宁远河中游有大小不规则的沿山台地，以及丘陵地形。

长山村位于崖州区西部，距离崖州区人民政府约16公里，辖区内有3个自然村，分别为白土园村、村仔村、透风园村。

▼ 长山村在崖州区的位置



村域建设用地规划图



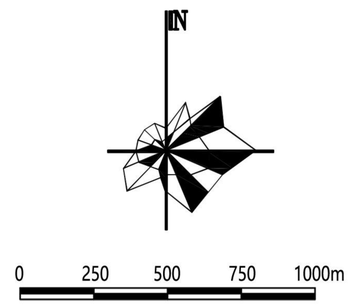
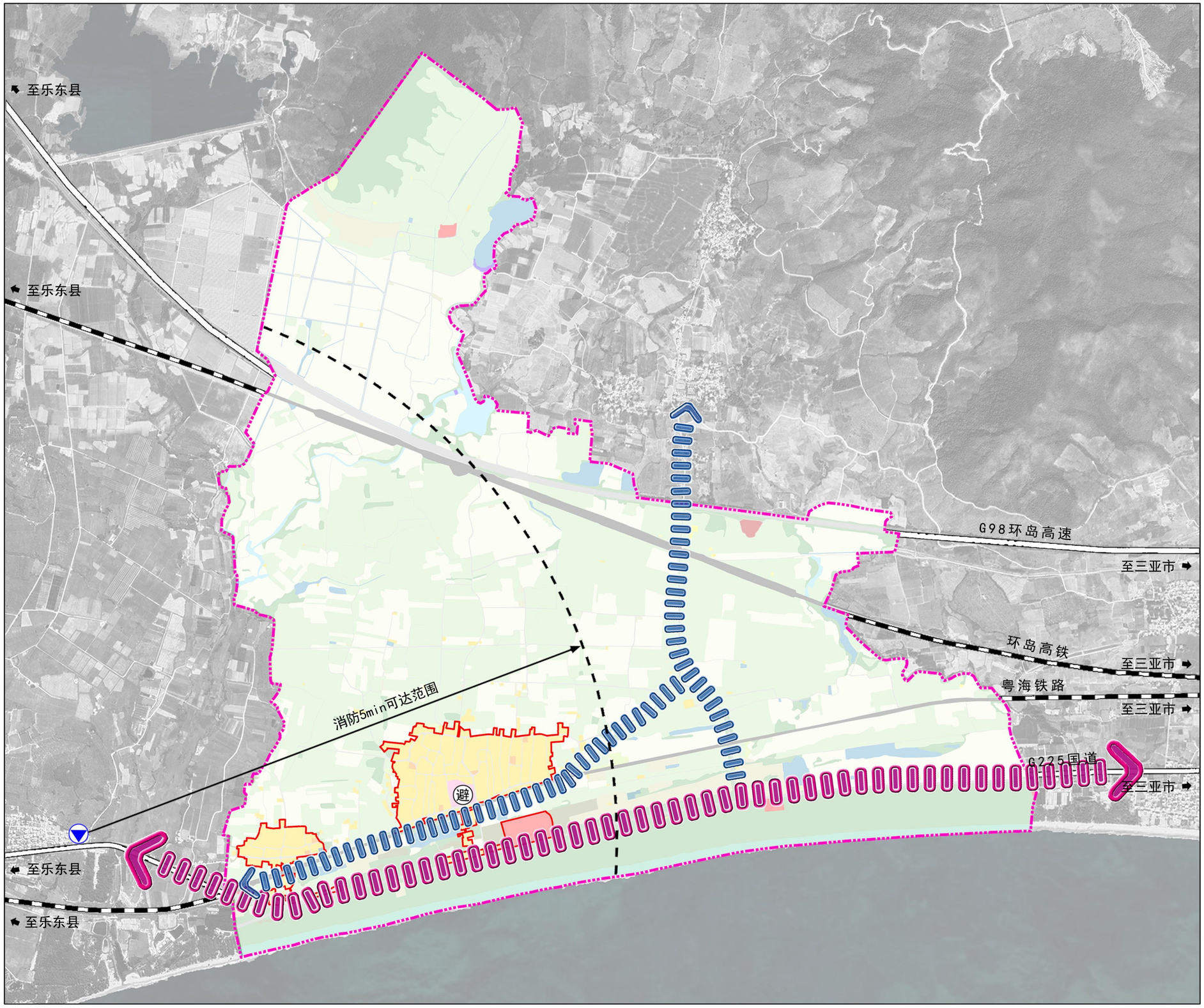
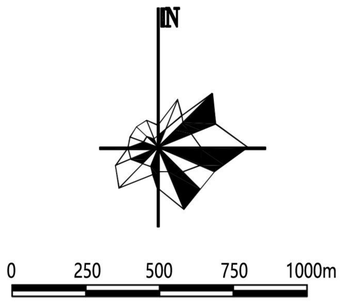


图 例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 教育用地
- 商业服务业用地
- 仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 特殊用地
- 河流水面
- 坑塘水面/沟渠
- 其他土地
- 规划范围

村域防灾减灾规划图





防灾减灾规划：

防灾疏散通道：交通性干路海榆西线为灾害发生时的主要疏散通道，规划范围内主要生活性次干路、支路为次要疏散通道。

临时性紧急避难：充分利用周边村委会、小学、幼儿园、开放空间等场所，作为灾害发生时的固定避难场所。

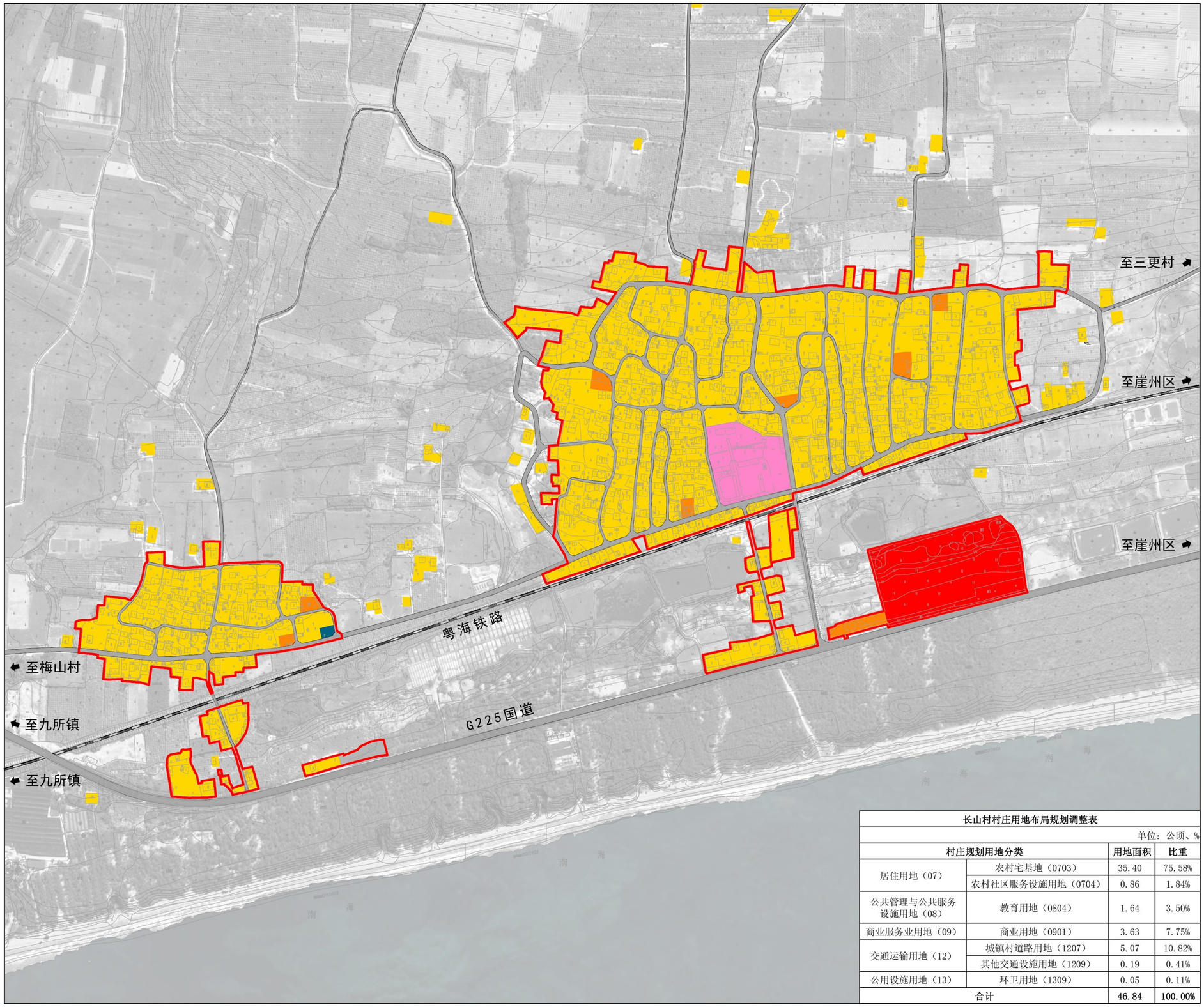
图 例

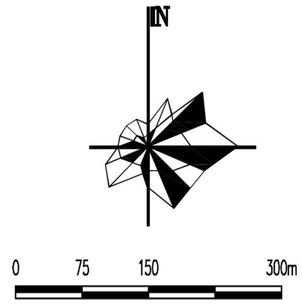
- 主要防灾疏散通道
- 次要防灾疏散通道
- 小型消防站
- 紧急避难场所
- 铁路
- 道路
- 规划范围

三亚市崖州区长山村村庄建设规划（2023-2035年）

Village Planning of Chang Shan Village in Yazhou Area,Sanya

村庄建设空间规划图





长山村村庄用地布局规划调整表

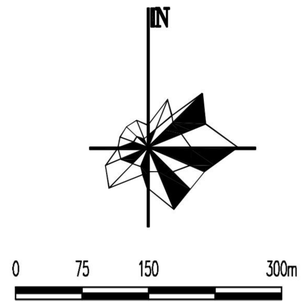
单位：公顷、%

村庄规划用地分类		用地面积	比重
居住用地（07）	农村宅基地（0703）	35.40	75.58%
	农村社区服务设施用地（0704）	0.86	1.84%
公共管理与公共服务设施用地（08）	教育用地（0804）	1.64	3.50%
商业服务业用地（09）	商业用地（0901）	3.63	7.75%
交通运输用地（12）	城镇村道路用地（1207）	5.07	10.82%
	其他交通设施用地（1209）	0.19	0.41%
公用设施用地（13）	环卫用地（1309）	0.05	0.11%
合计		46.84	100.00%

图 例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 教育用地
- 商业用地
- 环卫用地
- 其他交通设施用地
- 道路
- 铁路
- 村庄建设边界

村庄新增宅基地编码图



农村住房分户要求：

村庄内规划农村宅基地38.50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。

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当地风情特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

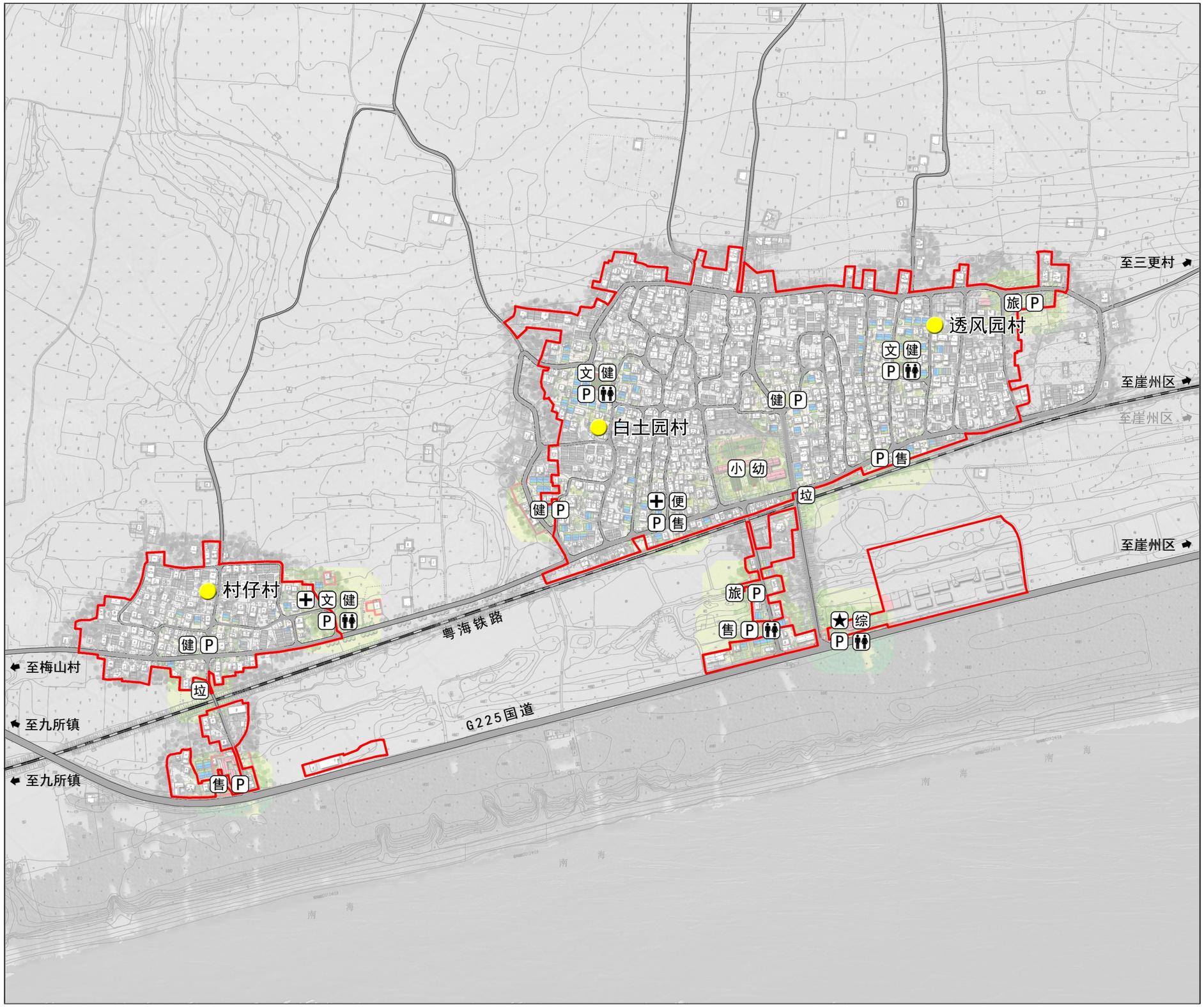
图 例

- CS-16 宅基地编号
- 原居住建筑
- 新增居住建筑
- 公共建筑
- 铁路
- 道路
- 村庄建设边界

三亚市崖州区长山村村庄建设规划（2023-2035年）

Village Planning of Chang Shan Village in Yazhou Area,Sanya

村庄公共服务设施规划图



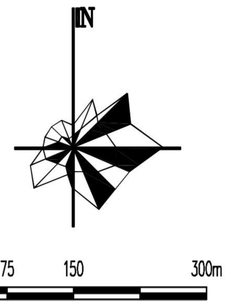


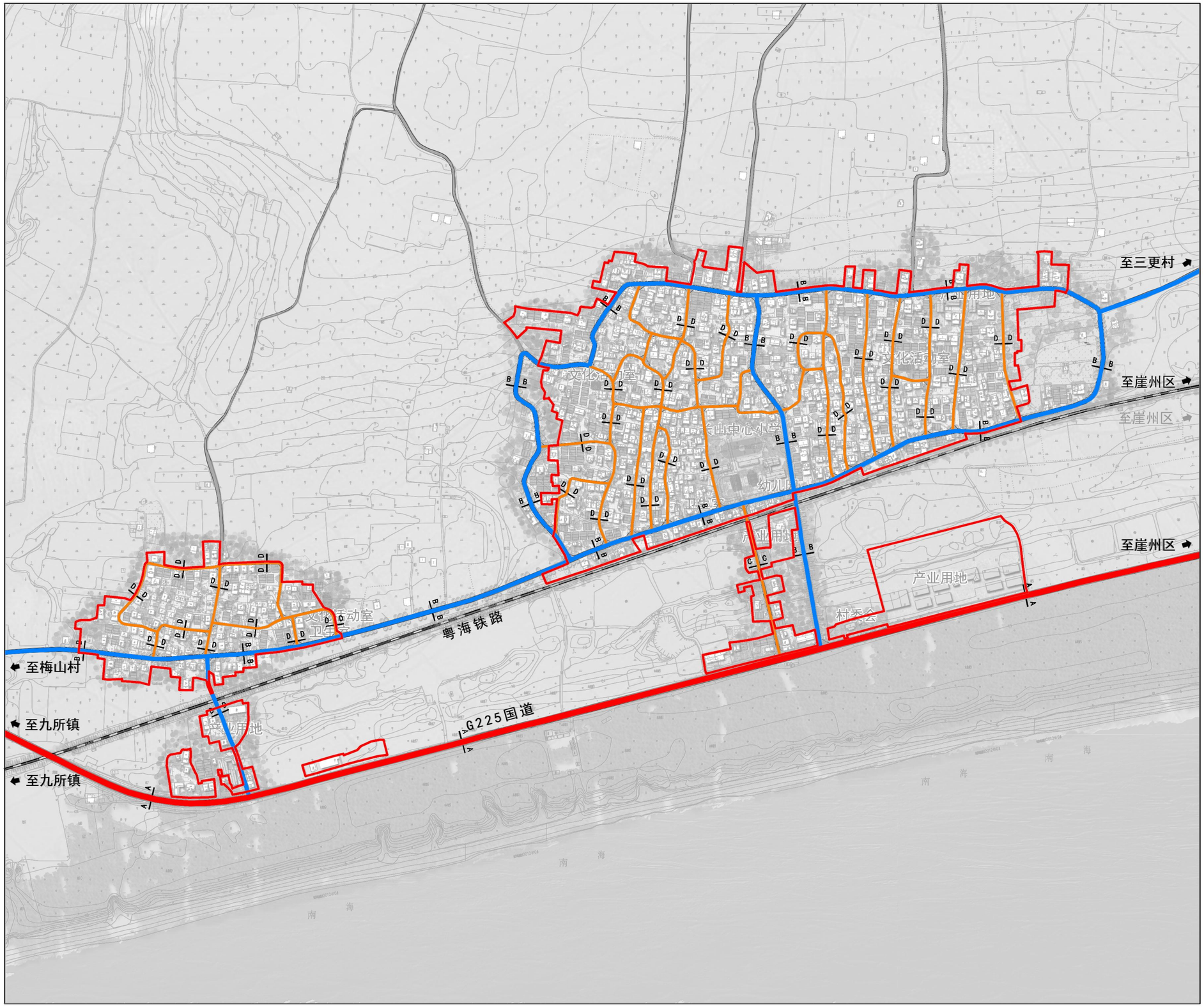
图 例

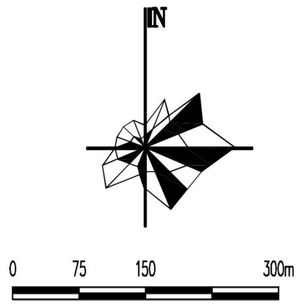
- 村委会
- 综合服务站
- 小学、教学点
- 幼儿园、托儿所
- 文化活动站（室）
- 健身场地
- 卫生室（院）
- 便民服务中心
- 村邮站/快递服务网点
- 旅馆、民宿
- 加油站
- 餐饮店、特产店
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 停车场
- 铁路
- 道路
- 村庄建设边界

三亚市崖州区长山村村庄建设规划（2023-2035年）

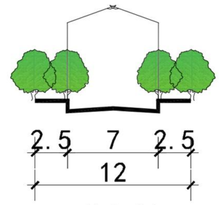
Village Planning of Chang Shan Village in Yazhou Area,Sanya

村庄道路交通规划图

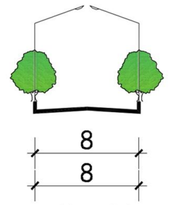




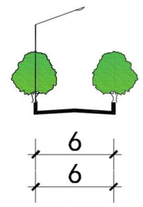
道路断面图



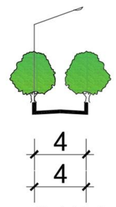
A-A 道路横断面



B-B 道路横断面



C-C 道路横断面



D-D 道路横断面

图 例

- G225国道
- 高速互通规划路
- Y182乡道
- 村庄道路
- 铁路
- 村庄建设边界