

三亚市吉阳区中廖村（中和、芭蕉、朝南、新田自然村）村庄规划局部修改方案公示

项目名称：《三亚市吉阳区中廖村（中和、芭蕉、朝南、新田自然村）村庄规划局部修改》方案公示
项目性质：村庄规划修改
公示时间：30天（2026年1月16日—2026年2月14日）

主要内容：

一、项目背景

根据三亚市吉阳区人民政府专题会议《研究推进大茅磷矿用地相关事宜》（〔2025〕46号）精神，要求落实大茅磷矿范围内住户迁出安置地选址，并谋划好大茅磷矿土地的业态和规划布局。为积极响应该文件要求，特组织编制《三亚市吉阳区中廖村（中和、芭蕉、朝南、新田自然村）村庄规划局部修改》方案。

二、修改依据

1、依据《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年）第二十条：村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的，以及因公共利益、公共安全等确需修改的，可以依法对国土空间详细规划进行修改。

2、依据《海南省村庄规划编制审批办法（试行）》第二十条：涉及修改村庄规划强制性内容的，乡镇人民政府应向原审批机关提出修改申请，经同意后方可编制修改方案。修改后的村庄规划依照原审批程序依法报批，并重新公布汇交。

三、规划范围

本次规划范围为：中廖行政村国道224以东、海南环岛高速及环岛高铁以北区域，包括中和、芭蕉、朝南、新田4个自然村，规划范围总面积约269.11公顷。

四、修改内容

1、明确安置选址布局：在大茅磷矿范围外，朝南村与芭蕉村之间区域选址规划安置区，用于解决大茅磷矿范围内的居民搬迁安置及新增分户需求。

2、细化内部交通路网：细化安置区内部路网，道路顺应地势成方格网布局。规划主要道路宽度为6米，次要道路宽度为5米，并连接至主要对外村庄道路（宽度为8米）。

3、完善公服设施布局：在安置区新增文化室、健身广场等农村社区服务设施2处，结合服务半径布局于安置地中部，规划新增农村社区服务设施面积约0.27公顷。

4、优化产业用地布局：为避让安置区选址，原规划商业用地调整至安置区东北侧，面积约0.56公顷，容积率 ≤ 1.1 ，建筑高度 ≤ 15 米，建筑密度 $\leq 45\%$ 。

五、管制规则

（一）建设空间管制

1、本次规划建设用地总规模53.31公顷，其中村庄建设用地规模为39.78公顷。

2、农村宅基地

本次规划农村宅基地面积33.51公顷。申请宅基地应严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，村民建房不得超出划定村庄建设边界，新建住宅基底面积不得超过130平方米，建筑层数不得超过三层（第三层建筑面积不得超过首层的三分之二），建筑屋顶檐口高度控制12米以内。建筑风貌和布局应体现现代简约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。

3、产业用地：规划商业用地总面积1.25公顷，产业用地用途、规模、强度等要求不得随意改变。

4、基础设施和公共服务设施：村内水源由吉阳区市政供水管网集中供水，规划污水处理设施2处。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。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4米；道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。

（二）农业空间管控

落实已划定的永久基本农田63.02公顷，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（三）其他管制要求

按照《三亚市城市规划管理技术规定》、《公路安全保护条例》以及相关规划的要求，落实各类红线和安全控制线、保护生态绿地的绿线、保护河渠水系的蓝线。

（1）G224国道两侧20米内严禁新建村镇、开发区、学校等建筑；

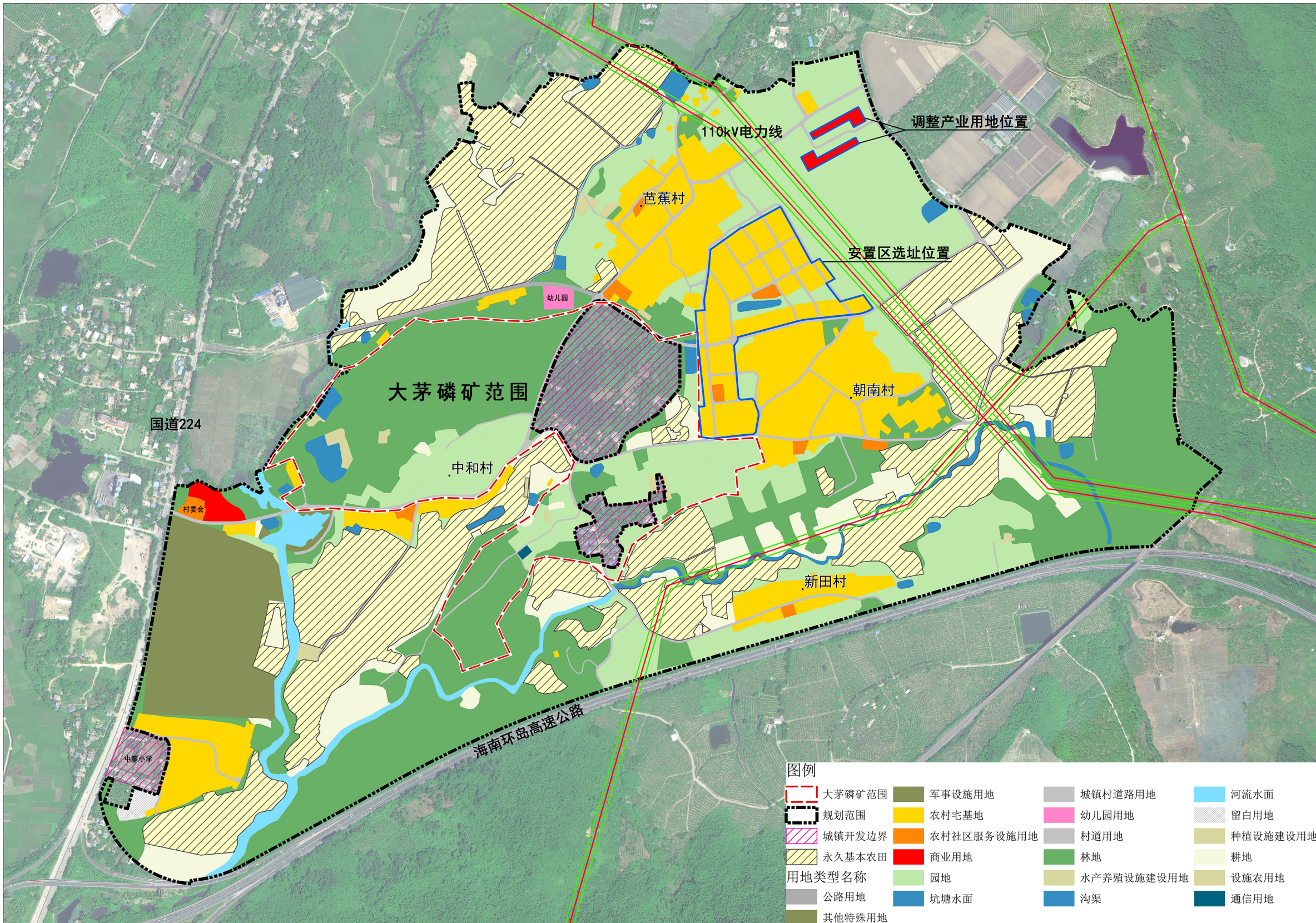
（2）海南环岛高速两侧50米内严禁新建建筑，现状居民建筑逐步引导迁移至聚居点内，两侧100米内禁止从事采矿、采石、取土、爆破作业等活动；

（3）海南环岛高铁中心线两侧各30米范围内严禁新建建筑；

（5）110KV高压走廊两侧10米内禁止新建建筑；

（6）大茅水治导线两侧30米范围内原则上禁止新建建筑。

中廖村村庄规划局部修改国土空间综合规划图



国土空间用地统计表

规划分类	一级类	二级类	三级类	调整后	比例
				面积（公顷）	
农用地		耕地（01）		81.08	30.13%
		园地（02）		49.23	18.29%
		林地（03）		68.07	25.29%
	农业设施建设用地（06）	农村道路（0601）	村道用地（060101）	6.60	2.45%
			设施农用地（0602）	1.22	0.45%
	陆地水域（17）		坑塘水面（1704）	3.30	1.23%
			沟渠（1705）	1.61	0.60%
		小计		211.10	78.44%
建设用地	居住用地（07）		城镇住宅用地（0701）	0.00	0.00%
			农村宅基地（0703）	33.51	12.45%
			农村社区服务设施用地（0704）	1.28	0.48%
	公共管理与公共服务用地（08）	教育用地（0804）	幼儿园用地（080404）	0.39	0.14%
	商业服务业用地（09）		商业用地（0901）	1.25	0.47%
	交通运输用地（12）		公路用地（1202）	0.66	0.25%
			城镇村道路用地（1207）	2.83	1.05%
	公用设施用地（13）		通信用地（1306）	0.06	0.02%
	特殊用地（15）		军事设施用地（1501）	12.51	4.65%
			其他特殊用地（1507）	0.36	0.13%
			留白用地（16）	0.45	0.17%
		小计		53.31	19.81%
自然保护与保留用地	陆地水域（17）		河流水面（1701）	4.70	1.75%
	小计		4.70	1.75%	
村域总面积				269.11	100.00%

综合道路交通规划图

