

用户需求书

一、项目背景

(1) 中央关于“乡村振兴战略”的要求

中央在《乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》中按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，提出了乡村产业兴旺，坚持质量兴农、品牌强农，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，推动乡村产业振兴。以村庄环境整治为重点，以建设宜居村庄为导向，从实际出发，循序渐进。

(2) 加快“多规合一”的实用性村庄规划编制，实施国土空间开发保护

“多规合一”村庄规划是乡村地区城乡规划的详细规划，是改善农村人居环境、促进生态文明建设，推实施乡村振兴战略的基础和着力点，是实施村域国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据，是推进农村宅基地制度改革，支持集体经营性建设用地入市根本。根据 2019 年自然资源部《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》，明确要求“力争到 2020 年底，结合国土空间规划编制在县域层面基本完成村庄布局工作，有条件、有需求的村庄应编尽编”。

(3) 推动垦地融合发展，实现响水镇响水农场公司生产队规划全覆盖

落实《加快推进全省村庄规划编制工作的通知》（琼自然资源[2020]125 号）要求“实现有条件、有需求的村庄应编尽编，实现全省农村地区发展建设有规可依、有据可循”。

二、项目概况

项目位于保亭县响水镇，项目范围涉及金江片区 34 个生产队，总户数为 2344 户 6330 人，和五指山茶场片区 14 个连队，总户数 609 户，总人口约 1520 人。

三、规划区范围

规划范围为金江片区9队、10队、16队、22队、32队、23队、27队、25队、

33队、4队、26队、华侨队、8队、21队、12队、35队、21队、28队、30队、1队、2队、3队、5队、6队、7队、29队、31队、20队、14队、34队、18队、19队、13队、15队等34个生产队和五指山茶场2队、5队、6队、9队、10队、11队、12队、13队、14队、16队、17队、18队、老中学、林果队等14个生产队，总用地面积约为8145.46公顷。

四、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- (3) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正版）；
- (4) 《海南省村庄规划管理条例》（2020年）；
- (5) 《海南省村庄规划编制技术导则》（试行）；
- (6) 《海南省村庄规划编制审批办法》；
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- (8) 《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府【2017】15号文）；
- (9) 《海南省河道和水工程管理保护范围标准》（琼府办【2004】103号文）；
- (10) 《美丽乡村建设指南》（GB/T32000-2015）；
- (11) 《海南省美丽乡村规划建设技术导则》（试行）；
- (12) 关于规范设施农业用地管理促进现代农业健康发展的通知（琼自然资规〔2020〕6号）；
- (13) 《海南省乡村振兴战略规划（2018-2022）》；
- (14) 《海南省自然资源和规划厅 关于进一步规范实用性村庄规划编制的通知》；
- (15) 《社区生活圈规划技术指南》；
- (16) 《海南省垦区建房管理办法》；
- (17) 《保亭黎族苗族自治县总体规划（空间类（2015-2030））》；
- (18) 《保亭黎族苗族自治县响水镇镇区控制性详细规划》；
- (19) 《保亭黎族苗族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

(20) 国家、海南省、保亭县有关连队规划建设法律、法规、政策、规范与标准等。

五、规划工作内容与要求

(1) 场域规划

1) 场域发展定位与目标

依据响水镇金江片区和五指山茶场片区权属范围内48个生产队的地理位置、地形地貌、资源禀赋、历史文化、经济社会发展、基础设施、传统风貌等因素，确定生产队分类类型，围绕乡村振兴战略，落实上位规划要求，结合分类类型，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，明确生产队发展定位。研究制定生产队发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标，明确各项约束性和预期性指标。

2) 场域国土空间用途管制规划

落实上位规划确定的永久基本农田控制线、生态保护红线等，落实或结合实际划定乡村历史文化保护线、灾害影响与安全防护范围线，划定乡村开发边界引导生产队适度集聚。

落实市国土空间总体规划确定的耕地保有量、永久基本农田面积、林地保有量、建设用地总规模等强制性指标要求，根据人口增长与流动规律、生产队分类及农场产业发展等合理安排各类用地，细化与功能结构相匹配的用途结构优化方向，制定国土空间用途结构调整表。

3) 生态保护修复

落实生态保护红线划定成果，明确森林、河湖等生态空间，落实林地保有量等，尽可能多的保留生产队原有的地貌、自然形态等，系统保护好生产队自然风光和田园景观。加强生态环境系统修复和整治，慎砍树、禁挖山、不填湖，优化生产队水网、林网、绿道等生态空间格局。

落实上位规划提出的农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复等的整治范围，相关要求应当按照国家及本省全域土地综合整治有关规定执行。开展全域土地综合整治试点的生产队要将整治任务、指标和布局要求落实到具体地块。

4) 耕地、永久基本农田保护和农业发展

落实上位规划永久基本农田控制线和永久基本农田储备区划定成果，落实补充耕地任务，守好耕地红线，进一步明确保护要求和管控措施。统筹安排农、林、副、渔等农业发展空间，推动循环农业、生态农业发展。完善农田水利配套设施布局，保障设施农业和农业产业园发展合理空间，促进农业转型升级。

5) 产业发展空间布局规划

结合农场的自然生态环境、特色资源要素以及发展现实基础，充分发挥农场区位与资源优势，统筹规划场域第一、第二、第三产业发展和空间布局，提出农场产业发展的思路和策略，确定农场发展主导产业。保障农场新产业新业态发展用地。

优化产业用地布局，保障农场新产业新业态发展用地指标，合理安排农场重点产业和项目用地。明确规定用于经营性用途的经营性建设用地的地块规划条件。

6) 道路交通规划

加强与各类过境通道的衔接，落实上位国土空间总体规划确定的区域性道路、交通设施，确定农场道路等级和用地安排，优化内部道路。

7) 公共和基础设施规划

落实规划，在场域范围内统筹考虑公共和基础设施布局，分类分级配套完善生产队公共和基础服务设施，建立城乡一体的基础设施和公共服务设施网络，研究农垦生产队与周边连片村庄基础设施共建共享。

8) 防灾和减灾规划

分析场域内地质灾害、洪涝等隐患，划定灾害影响范围和安全防护范围线，提出综合防灾减灾目标、生产队建房安全管理要求以及预防和应对各类灾害危害的具体措施，确定防灾减灾工程、设施和应急避难场所的空间分布与建设标准。

9) 人居环境整治

明确包括清理生活垃圾、生活污水、清理和资源化利用粪污及农业生产废弃物、改造生产队职工厕所、改造生产队道路等在内的人居环境整治目标，明确整治要求、措施和具体建设内容。

10) 乡村特色和历史文化保护

历史文化保护。深入挖掘乡村历史文化资源，划定乡村历史文化保护线，提出历史文化景观整体保护措施，明确历史建筑或传统风貌建筑、历史环境要素、

地质遗迹、历史遗存、非物质文化遗产等的保护对象名录，提出相应的保护措施；保护好历史遗存的真实性。防止大拆大建，做到应保尽保。

乡村特色风貌塑造。切实保护好生产队的传统选址、格局以及自然田园景观等整体空间形态与环境，提出生产队总体风貌管控要求，推动乡村山水林田路房整体改善。挖掘和提炼村庄自然、历史、人文要素符号及地域传统建筑特色，加强各类建设的特色风貌规划和引导。

11) 留白和机动指标用地

对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，作为“生产队留白用地”。同时生产队规划可以在规划乡村建设用地总指标中预留部分的建设用地“机动指标”，职工居住、公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。“留白”用地和机动指标使用均不得占用永久基本农田、生态保护红线。

(2) 生产队建设规划

1) 乡村开发边界划定

充分考虑各生产队自然形态和居民生活习惯，结合村庄实际用地条件、集中居住和发展需要，划定集中、连续的乡村开发边界。

2) 生产队建设布局规划

依据上位规划合理确定生产队居民点住宅用地规模，优化生产队乡村建设用地范围，合理统筹生产队“迁村并居”方案。确定农场生产队住宅用地、公共管理与公共服务设施用地、产业用地、基础设施用地、留白用地等各类建设用地的规模和布局，制定村庄建设用地结构调整表。

3) 生产队总平面规划

根据生产队住房布局规划，统筹住宅及公共服务设施、基础设施、产业设施总平面规划。

4) 生产队公共服务和基础设施建设

对生产队供水、排水、供电、信息、广播电视、消防、防洪、污水和垃圾处理等基础设施和公共服务设施的规模位置进行具体安排，确定其主要工程管线的走向、管径与布置，并进行综合协调。明确道路宽度及建设标准，保障道路通达性，地形地貌复杂的生产队应做竖向规划。

5) 近期行动计划

根据规划确定的目标任务，综合考虑需求，研究提出近期急需推进的生产队建房、生态保护修复和综合整治、产业发展、道路交通建设、公共和基础设施配套、历史文化保护等项目，合理安排实施时序，制定近期建设项目表。明确近期建设项目的建设规模、实施时间、资金规模和筹措方式、建设主体和方式等。

六、成果要求

规划成果编制深度参照《海南省村庄规划管理条例》、《海南省村庄规划编制审批办法（试行）》、《海南省村庄规划技术导则（试行）》要求进行编制。规划成果包括文本、图件、数据库和附件。

（1）文本。包括总则、规划内容和附录。编制内容相对应；附录应包括主要控制指标表、国土空间用途结构调整表、建设用地结构调整表、近期实施项目计划表和规划管制规则。

（2）图件。规划图件是对现状和规划内容的详细形象表达，应按导则规定的规划内容绘制相应图纸，应详细标注项目名称、图名、比例尺、图例、规划时间、规划编制单位名称等信息。图纸主要包括：区位分析图、场域国土空间综合现状图、场域国土空间综合规划图、全域土地综合整治规划图、场域基础设施规划和公共服务设施布局规划图、场域产业发展空间布局规划图、场域防灾减灾规划图、乡村特色风貌塑造指引图、近期重点实施项目分布图、生产队居民点现状分析图、生产队居民点用地规划图、生产队居民点规划总平面图、生产队居民点配套设施建设规划图等。各地根据实际可对相关图纸进行简化、合并绘制，有条件、有需求的生产队可根据实际丰富规划成果，进行适当扩展。规划范围内涉及经营性用途的集体经营性建设用地，应以图则的形式落实用地开发强度、规模等地块规划条件的控制要求。

（3）数据库。有关内容应符合本导则的要求。

（4）附件。包括驻村工作日志、会议纪要、部门和专家意见及采纳情况、村民委员会审议意见、村民会议或村民代表会议的决议等相关材料，还可包括现状调查表、规划说明、基础资料汇编等内容。

