# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

Dan Zhou Shi Wang Wu Zhen Xiao Qian Cun Da Mi Jia Gong Chang Ji Yu Yang Zhong Xin Xiang Mu Cun Zhuang Du Li Di Kuai  Xiang Xi Gui Hua

[文本、图件、附件]



# 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字22330632

证书等级：甲级

单位名称：公和设计集团有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91330106689098174S

发证机关

有效期限：自2022年 10 月 24 日　至2025年 12 月 31 日

2023 年 12 月 29 日

中华人民共和国自然资源部印制

文本

# 文本目录

第一章 总　则 ..... 2
第一条　编制目的 ..... 2
第二条　地位和作用 ..... 2
第三条　成果组成 ..... 2
第四条　强制性内容 ..... 2
第五条　执行主体 ..... 2
第六条　规划范围 ..... 2
第七条　规划依据 ..... 2
第八条　规划原则 ..... 3
第二章　功能定位与规模预测 ..... 4
第九条　功能定位 ..... 4
第十条　规模预测 ..... 4
第三章　功能结构与建设控制要素 ..... 4
第十一条　规划功能结构分析 ..... 4
第十二条　地类与容积率规划 ..... 4
第十三条　建筑系数与建筑限高控制 ..... 4
第十四条　行政办公及生活服务设施用地所占比重和附属绿地率确定 ..... 4
第十五条　建筑退让控制 ..... 4
第四章　景观风貌及城市设计指引规划 ..... 4
第十六条　总体景观风貌定位规划 ..... 4
第十七条　景观风貌引导规划 ..... 5
第五章　道路交通支撑系统规划 ..... 5
第十八条　道路交通支撑系统 ..... 5
第六章　市政工程支撑系统规划 ..... 5
第十九条　给水工程规划 ..... 5
第二十条　排水工程规划 ..... 5
第二十一条　电力工程规划 ..... 6
第二十二条　电信工程规划 ..... 6
第二十三条　环卫工程规划 ..... 6
第二十四条　道路、场地竖向工程规划 ..... 6
第二十五条　管线综合工程规划 ..... 7
第七章　生态环境保护规划 ..... 7
第二十六条　场地环境卫生防护规划 ..... 7
第二十七条　生态环境保护规划 ..... 7
第八章　综合防灾规划 ..... 8
第二十八条　防震规划 ..... 8
第二十九条　消防规划 ..... 8
第三十条　防雷规划 ..... 8
第三十一条　防洪规划 ..... 8
第三十二条　安全生产规划建议 ..... 8
第九章　附则 ..... 9
第三十三条　审批生效 ..... 9
第三十四条　规划修改 ..... 9
第三十五条　规划实施建议 ..... 错误!未定义书签。

# 第一章　总　则

## 第一条　编制目的

本项目为儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目，规划范围位于儋州市国土空间总体规划“三区三线”划定成果中的城镇开发边界外，项目符合《海南省省和市县总体规划实施管理办法》开发边界外建设项目准入目录“一、新增建设用地项目”:“（九）乡村振兴项目。农产品仓储、冷链物流、初加工以及配建的实验、检验设施等配套项目”的情形。目前项目所在区域尚未编制控制性详细规划，未能确定项目范围内建设用地规划条件，不能有效的指导项目建设。特编制《儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目独立地块控制性详细规划》（以下简称“本规划”），以指导项目合法合规的审批。

## 第二条　地位和作用

（一）本规划是指导 XQ-01 地块建设和发展的详细规划，是地块开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据。**任何单位和个人在规划范围内开展各类开发、保护、建设活动应当遵守本规划。**

**（二）本规划自儋州市人民政府批准之日起生效。**

**（三）本规划经批准后，任何单位和个人不得随意更改。确需修改的，必须按照《中国人民共和国城乡规划法》 、《海南自由贸易港国土空间规划条例》等的规定履行相关程序。**

## 第三条　成果组成

**本规划有文本、图件、附件三部分组成。其中文本和图件属具有同等法律效力，应配合使用。**

## 第四条　强制性内容

文本中**黑体带下划线标示**为强制性内容，**任何违反本规划强制性内容进行建设的行为，属严重影响本规划的违法行为，应依法进行查处。若确因城市社会、经济发展必须调整本规划规定的规划控制指标的，应按现行有关法律法规规定的程序进行。**

## 第五条　执行主体

**本规划的解释权属于儋州市王五镇人民政府，在实施过程中与本规划相关的问题，由儋州市王五镇人民政府负责解释。**

## 第六条　规划范围

本次规划范围以儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目的租地范围为基准，**本次规划范围总面积为 1.40 公顷，约 21.1 亩。**

## 第七条　规划依据

一、法律法规类依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订版）；

（二）《中华人民共和国土地管理法》（2020 年修正）；

（三）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修正）；

（四）《乡村振兴促进法》（2021 年 06 月）；

（五）《基本农田保护条例》（2018 年修订）；

（六）《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025 年 1 月 1 日施行）；

（七）《海南省省和市县总体规划实施管理办法》（2022 年 2 月 15 日印发）；

（八）《海南省规划编制审批办法（试行）》。

二、政策依据

（一）《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》（2024 年 1 月 1 日）；

（二）《海南省自然资源和规划厅关于学习运用“千万工程”经验提升乡村地区规划管理水平的通知》（琼自然资函〔2024〕1006 号）；

（三）《自然资源部　国家发展改革委　农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16 号）；

（四）《海南省自然资源和规划厅 海南省发展和改革委员会 海南省农业农村厅　海南省林业局 关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11 号）；

（五）《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函〔2024〕432 号）；

（六）《支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12 号）；

（七）《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）；

（八）《关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12 号）；

（九）《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12 号）；

（十）《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）；

（十一）《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）；

（十二）《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省林业局关于加强农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴若干措施的函》（琼自然资函〔2024〕1310 号）。

三、规范标准类依据

（一）《国土空间调查、规划、用途管制、用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

（二）《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》；

（三）《乡村道路工程技术规范》（GB/T 51224-2017）；

（四）《城乡建设用地竖向规划规范（CJJ83-2016）》；

（五）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

（六）《城市排水工程规划规范（GB50318-2017）》；

（七）《粮食仓库建设标准》（建标 172-2016）；

（八）《工业企业总平面设计规范》（GB 50187-2012）；

（九）《工业项目建设用地控制指标》（2023 年 5 月 11 日印发）。

三、相关规划与要件类依据

（一）自然资源部下发的“三区三线”划定成果；

（二）《儋州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（三）《儋州市林地保护利用规划（2021-2035 年）》；

（四）《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（五）《国家乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；

（六）儋州市第三次国土调查王五镇“图斑”；

（七）儋州市 2023 年度国土变更调查数据。

四、其它类依据

（一）王五镇人民政府、儋州市市相关主管部门等单位关于地块规划建设的意见与要求；

（二）国家、省和儋州市有关独立建设用地规划管控图则编制的法规、政策、规范和标准。

## 第八条　规划原则

一、符合上位规划原则

规划地块的空间范围与形态，应与儋州国空等上位规划相一致，同时不占用儋州国空三区三线划定的永久基本农田和生态红线，遵循符合上位规划原则。

二、符合相关政策原则

规划地块用地性质和控制指标应严格遵循国家、海南省和儋州市关于粮食生产加工项目的相关法律法规及政策要求。

三、安全性原则

地块按确定的控制要素要求建设后，应满足对周边建设无负面影响的要求，在按工艺要求加工生产的前提下，对周边市政基础设施和环境无负面影响，确保生产与环境安全。

四、支撑系统能够保障遵循相关政策法规原则

基础设施支撑系统应能够保障规划地块建设。

五、环境相容原则

本次规划地块规划条件与项目设施规划建设，必须与规划地块周边环境相容，遵循符合环境能够相容原则。

# 第二章 功能定位与规模预测

## 第九条 功能定位

规划地块拟建项目为大米加工厂及育秧基地。

## 第十条 规模预测

一、员工规模预测

预测规划地块建成之后，共需管理人员 20 人左右。

本规划未规划员工带眷人口及相应的生活设施。

二、用地规模

**规划建设用地面积为 1.40 公顷，约 21.1 亩。**

二、建设规模预测

预计规划地块建成之后，规划建筑面积 14120 平方米，其中生产建筑 13200 平方米，辅助生产建筑 920 平方米。（详见附表一:《规划建设项目建设规模一览表》）。

# 第三章 功能结构与建设控制要素

## 第十一条 规划功能结构分析

本规划主要功能为大米加工厂及育秧基地，包括“生产加工区和配套服务区”两个功能区。

生产加工区：位于规划地块北部的育秧车间、大米加工车间、仓库和露天堆场区；

配套服务区：是指规划地块南部综合服务中心。

## 第十二条 地类与容积率规划

**依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，规划地块地类为工业用地（1001）。**

**根据《工业项目建设用地控制指标》相关要求，规划地块容积率按小于等于 1.0 控制。**

## 第十三条 建筑系数与建筑限高控制

**依据《工业项目建设用地控制指标》相关要求，规划地块建筑系数按大于等于 40%控制。**

**规划地块内生产性建筑以满足其生产工艺要求为前提进行建筑高度控制；规划地块内行政管理与员工宿舍等生活性建筑，按不超过 12 米控制其建筑高度。**

## 第十四条 行政办公及生活服务设施用地所占比重和附属绿地率确定

**规划地块行政办公及生活服务设施用地不得超过总用地 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。**

**规划地块绿地率按小于等于 20%控制。**

## 第十五条 建筑退让控制

**建筑后退地块界线最小距离，从地块边界线起往地块内退界，并保证退界后最小间距能够满足消防安全间距要求，建筑后退地块界线最小距离为 3.0 米。**

**建筑物后退工程管线的距离，按各工程管线安全间距要求退距，具体依照相关工程管线专业设计规范的规定执行。**

# 第四章 景观风貌及城市设计指引规划

## 第十六条 总体景观风貌定位规划

规划地块建设总体景观风貌定位为：清洁、明亮、简约、现代粮食加工厂区风貌。

### 第十七条　景观风貌引导规划

一、建筑尺度与主要入口景观风貌引导

厂房和仓储建筑应为较大尺度的一层通间，配套服务建筑宜以多层为主。

主要出入口设在与 182 乡道相通的规划地块北侧。宜在此布局具有产品特有元素，体现规划地块景观特点包括名称牌匾在内的标志性建构筑物。

二、建筑风格与外饰色彩引导

宜以现代简洁建筑风格为主，屋顶色调宜以天蓝或灰白为主，建筑主要墙面宜以乳白或淡蓝为主。

规划地块应满足国家绿色建筑发展要求，提出多种举措满足建筑绿色发展要求，建议有条件的情况下考虑分布式屋顶光伏。

三、周边空间景观协调管控与室外环境营造引导

规划地块建筑应处理好与周边空间的景观协调，特别是规划地块北侧的 182 乡道，同时应满足公路管控要求。

道路两侧及室外附属绿地，应满足清洁通透、遮阴防尘和降低噪音的需求。

## 第五章 道路交通支撑系统规划

### 第十八条　道路交通支撑系统

一、现状交通概况

现状地块对外联系交通主要依靠地块北侧的 182 乡道，182 乡道现状道路红线宽度为 6 米。

二、道路交通规划系统

规划主入口位于地块东侧，规划一条 7 米宽外环路对外联系道路，地块南侧综合办公楼北侧和西侧规划两条 4 米宽生活道路连接外环路，外环路经主出入口向东连接至与小千村村委会之间 4.5 米宽道路，该道路向北连接至 182 乡道。

## 第六章 市政工程支撑系统规划

### 第十九条　给水工程规划

规划地块用水主要由生活用水、生产用水和消防用水构成。

一、用水量

（一）生活用水量

按照《建筑给水排水设计规范》，地块员工 20 人，员工生活用水定额按每人每班 40L/d，地块生活用水量约为 1.6$m^3$/d 。

（二）生产用水量

本项目拟建设水稻集中育秧中心建筑规模为 1800 平方米 。根据 《海南省用水定额》农作物灌溉用水定额表，参照早稻水文年 50%地面灌溉灌溉方式，用水定额 602（$m^3$/667 ㎡ • a)，本项目育秧基地用水量 4.45$m^3$/d 。

（三）消防用水量

按同一时间一次水灾，一次火灾按延续时间 3h 计，室外消火栓系统用水量按 20L/s 计算，则消防用水量为 216$m^3$/次。

（四）用水总量预测

地块生活用水量按 1.6$m^3$/d，育秧用水量按 4.45$m^3$/d，则地块最高日用水总量为 6.05$m^3$/d。消防用水量为 216$m^3$/次。

二、用水工程规划

规划地块生活用水连接 182 乡道市政给水管网，管径 D100，供水水源为王五镇自来水厂。

### 第二十条　排水工程规划

一、排水体制

项目区内采用雨污分流的排水系统。

二、雨水工程规划

沿地块环状干路敷设 DN300 雨水管主管和 DN200 雨水管。利用规划地块北高南低地形，规划雨水经沿地块东侧道路敷设的雨水管，向南就近重力排放。

三、污水工程规划

（一）污水量预测

生活污水量按照生活用水量的 80%计算，预测污水量为 1.28m³ /d。

（二）污水设施规划

规划地块污水经地块南部规划的污水处理设施处理达标后，污水处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）之后排入。

## 第二十一条 电力工程规划

一、用电负荷预测

根据可研报告规划地块建设粮食烘干生产线（总功率 201.5kW）、粮食加工生产线（总功率 278.64kW）、稻米真空包装生产线（总功率 105.86kW）各一条，生产线需新增电力负荷约 586kVA。电源规划。

二、电源规划

规划地块由春江糖厂 110KV 变电所供电，通过 10KV 小千线 1 回 10 千伏电力线引至规划地块新增变压器，采用 220V 架空线低压配电。

三、电力线路规划

地块拟在东北角新增一处变压器接经 182 乡道 10 千伏电力线。

地块内部电力线采用电缆沟埋设的方式布置，电缆沟尺寸为 1.0*1.0，规划要求电缆落地沿道路东或南侧埋设， 电缆沟两侧各留 0.75 米的平行保护区。

## 第二十二条 电信工程规划

一、现状电信概况

规划区现状通信系统接自王五镇电信支局，王五镇通信建设依托地方电信公司，电讯设施齐全，有线电视及数字网络信号已开通。中国移动及中国联通移动电话信号覆盖整个规划区，通信传输比较方便、通畅。通信线路

二、通信工程规划

（一）通信需求预测

参考《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）表 3.2.3《按城市用地分类的单位建筑面积电话用户预测指标》，供应设施用地按 0.50—1.70 线/100 ㎡标准，取 0.50 线/100 ㎡，预测规划地块需电信线 70 线。

（二）通信设施规划

规划在地块东侧路口规划一处光交箱，规划通信线路接自地块北侧 182 乡道电信光缆。地块内的视频监控及指挥调度系统需另外进行专门设计。

## 第二十三条 环卫工程规划

一、垃圾类别与垃圾量预测

规划区垃圾分为生产垃圾和生活垃圾。生产垃圾主要为大米加工烘干脱壳产生稻壳。

参考《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018），规划区就业人口取 1.0 公斤/人，预测规划地块日最高生活垃圾产生量为 20 公斤。

二、环卫设施规划

生产垃圾收集后，集中收集于稻壳仓作为生物质燃料和生产环保餐具等多种方式进行高效利用和处理。生活垃圾日产日清，收集后由垃圾车运往王五镇统一处理。

## 第二十四条 道路、场地竖向工程规划

一、规划地块自然坡度

规划地块地形北高南低，地势总体自北向南倾斜。平均坡度约为 5%。

二、场地竖向工程规划

依据《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83）关于用地坡度要求，规划地块场地竖向采用平

坡式。

三、道路竖向工程规划

规划道路高程以现状已建道路路面标高作控制参照，按最小坡度不小于 0.3%控制。

规划地块道路与相邻建筑室外场地标高高差按便于工艺要求控制，规划不作统一规定。

### 第二十五条 管线综合工程规划

规划自王五镇镇区引入的电力、通信、给水、污水等管线设施，主要沿 182 乡道南侧在其防护绿地内布局。其平面布局顺序除现有管线走廊保留外，新敷设管线自 182 乡道南侧路肩下缘往南，宜为污水、给水、通信、电力。上述管（杆）线之间的水平与垂直间距、竖向埋深等均参照《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）所规定的安全卫生距离与覆土厚度要求执行。

**上述管（杆）线交叉避让原则为压力管线让重力管线、易弯曲管线让不易弯曲管线、分支管线让主干管线、小管径管线让大管径管线。**

## 第七章 生态环境保护规划

### 第二十六条 场地环境卫生防护规划

规划场地及场地内部生产与生活配套区之间的环境卫生防护按《食品安全国家标准 食品生产通用卫生规范》（GB14881）《食品安全国家标准 饮料生产卫生规范》（GB12695）等规范相关要求控制。

规划要求入驻项目在开工建设前，应按相关规定补充环境影响评价并评价要求落实相关环境保护措施。

### 第二十七条 生态环境保护规划

一、生态环境保护要求

（一）大气环境质量控制规定

规划地块空气环境质量达《环境空气质量标准》(GB3095－2012)二级标准及以上要求。

（二）水环境质量控制规定

污水经污水处理设施处理后排入市政污水管网，地块废水按《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）三级标准执行。

（三）声环境质量控制规定

规划地块噪声严格《声环境质量标准》（GB3096）区域功能控制，执行 4 类声环境功能区标准控制。

二、生态环境保护措施

（一）大气污染防治措施

1、装卸工艺设备的布置降低物料落差，有利于物料在输送过程中减少产尘量。

2、根据加工区工艺的特点，在物料输送过程中，凡产尘的部位设吸尘罩，配置除尘系统，除尘器排风口的含尘浓度满足国家规定的排放要求。

3、大米加工厂设计中，合理组合除尘风网。选择技术先进、密封性能好的工艺设备。

（二）水污染防治措施

1、严格执行雨污分流排水体制，完善污水收集系统。

2、废水实行两级处理，即首先由地块内污水处理设施进行一级处理，达到《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）之后，方可排入市政污水管网，再排入公共污水处理厂进行二级处理。

（三）噪声污染防治措施

1、加强地块内运输车辆的调度和管理，制定严格的库内车辆运输管理制度，同时加强司机的培训工作。

2、要尽可能选用性能稳定、运转平稳、低噪声的设备；精心操作，减少设备空载运转。

3、产生噪声的主要机械设备，采取减震、消声等措施，从声源上进行根治，使噪声对环境的影响符合国家标准的要求；

（四）固体废物污染防治措施

在项目运营期，对产生的固体废弃物设立若干生态化材质制成的垃圾分类回收箱，清洁员及

时回收清扫；生活垃圾回收有用成份后运至环卫部门统一处理。

# 第八章 综合防灾规划

## 第二十八条 防震规划

（一）设防标准

规划抗震设防标准与儋州市一致，即按地震基本烈度 7 度设防。

（二）防震措施

**所有新建、扩建、改建工程，必须达到抗震设防要求；重大建设工程和可能发生次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价的结果确定抗震设防要求，进行抗震设防；不符合抗震设防的建构筑物，可采用加固、改建、拆除等措施，未经有关部门批准，不得随意扩建。**

## 第二十九条 消防规划

（一）设防标准

规划地块消防用水量应按同一时间内的火灾次数和一次灭火用水量确定。同一时间内的火灾次数按 1 次计算，按需水量最大的建（构）筑物计算；一次灭火用水量按 35L/S 计。

规划地块内建筑的防火类别为丙类。

（二）消防设施规划

规划地块建筑布局与道路设计，均按工业建筑防火设计规范要求留出消防间距和消防通道。规划地块内部道路形成了“网状”结构，平时作为人流、车流使用，紧急情况下可作为消防扑救使用。规划地块道路能保证消防车辆能通达每栋建筑的所有主要外墙面，且保证所有消防通道宽度大于 4.5m，道路转弯半径均大于等于 12m。保证建筑的底边至少有一个长边或周边长度的 1/4 且不少于一个长边长度作为消防扑救面，在这些部位不种植妨碍登高消防车操作的树木。消防车道及登高作业面处的构筑物等能承受 36T 消防车的压力。

规划地块室外消火栓参照工业企业单位内室外消火栓的设置要求，按不大于 80m 间距布置，消火栓与道路红线距离不应大于 2m，且与建筑外墙间距控制在不小于 5m。

地块内按消防要求在地块东侧建设箱泵一体化消防给水泵站。

（三）消防责任

规划地块消防纳入王五镇中心镇区规划消防站责任区。同时，规划要求地块内业主应按照《海南自由贸易港消防条例》（海南省人大常委会公告第 61 号 2020 年 7 月 31 日公布，自 2020 年 11 月 1 日起施行）相关要求组建义务消防队，消防室结合办公楼设置。

## 第三十条 防雷规划

地块业主应与儋州市气象主管部门配合，建设雷电灾害防护装置，并定期进行监督检测，切实达到避雷效果。

普及雷击防护知识，提高员工雷击灾害防护意识和自救互救能力。

## 第三十一条 防洪规划

（一）防洪标准

规划地块防洪按 20 年一遇重现期标准设防；排涝标准按当日降水当日排完设防。

（二）防洪规划

根据王五镇人民政府的安排做好汛期防洪抗灾应急安全工作，提前检查、疏通排水沟渠、电缆沟，并保证强排水泵、临时管道等处于备用状态。

## 第三十二条 安全生产规划建议

一、危险和有害因素分析研究

（一）大米在输送过程中将产生粉尘，如处置不当将对作业人员造成危害，如遇明火将会产生粮食粉尘爆炸危险有害因素。

（二）在防爆区域内的电气设备，如未采用相应防爆等级安装，会因电气火花造成爆炸事故。

（三）各种储罐储存油及化学品，因超量储存、地质不均匀、焊接、储物因素、操作等因素

将导致储罐泄露，有可能引起火灾、爆炸和人员中毒事故。

二、安全生产规划建议

（一）所有可能外逸粉尘的部位设置除尘吸尘装置；对产生集尘的场所均采用真空吸尘措施；皮带机等采用全封闭式，防止粉尘外逸。制定粉尘爆炸危险区域作业防火规定和动火审批制度。

（二）所有的用电设备都装设短路和过负荷保护，电气设备及线路均在粉尘爆炸性较小的环境或非爆炸危险区设置和敷设。

（三）各种储罐根据所储存物料的不同性质和使用要求，设置相应的可靠的安全防护装置，如压力表、安全阀、液位报警仪、温控仪等等。

# 第九章 附则

## 第三十三条 审批生效

本规划由儋州市人民政府批准之日起生效，是儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目发展和建设的管控指导性文件。

## 第三十四条 规划修改

本规划一经批准，任何单位和个人不得擅自更改，确需对本规划进行修改时，必须按规定程序进行。

## 第三十五条 解释权

**本规划解释权属于儋州市王五镇人民政府。**

附表一：　　规划建设项目建设规模一览表

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总用地面积 | ㎡ | 14044.45 | —— |
| 2 | 总建筑面积 | ㎡ | 14120 | —— |
| 其中 | 综合办公楼 | ㎡ | 920 | 改造 |
| | 大米加工车间 | ㎡ | 5172 | 规划 |
| | 育秧车间 | ㎡ | 1800 | |
| | 粮食仓库 | ㎡ | 3468 | |
| | 设备仓库 | ㎡ | 1500 | |
| | 设备房 | ㎡ | 1260 | |
| 3 | 建筑占地面积 | ㎡ | 5562 | —— |
| 4 | 露天堆场面积 | ㎡ | 822 | —— |
| 5 | 容积率 | —— | 1.01 | —— |
| 7 | 建筑系数 | % | 45.46 | —— |
| 8 | 行政办公及生活服务设施占地面积占比 | % | 5.02 | —— |
| 9 | 行政办公及生活服务设施建筑面积占比 | % | 6.52 | —— |
| 10 | 绿地率 | % | 10.98 | —— |
| 11 | 机动车停车位 | 个 | 28 | 新建 |
| | 非机动车停车位 | 个 | 9 | |

# 图件

# 图 纸 目 录


**第一篇 现状分析篇**

01-01 区位分析图

01-02 规划范围图

01-03 上位规划分析图

01-04 土地利用现状图

01-05 现状风貌实景图

**第二篇 规划设计篇**

02-01 功能结构规划图

02-02 土地利用规划图

02-03 总平面布局规划图

02-04 道路交通系统规划图

**第三篇 市政工程篇**

03-01 给水工程规划图

03-02 雨水工程规划图

03-03 污水工程规划图

03-04 电力工程规划图

03-05 通信工程规划图

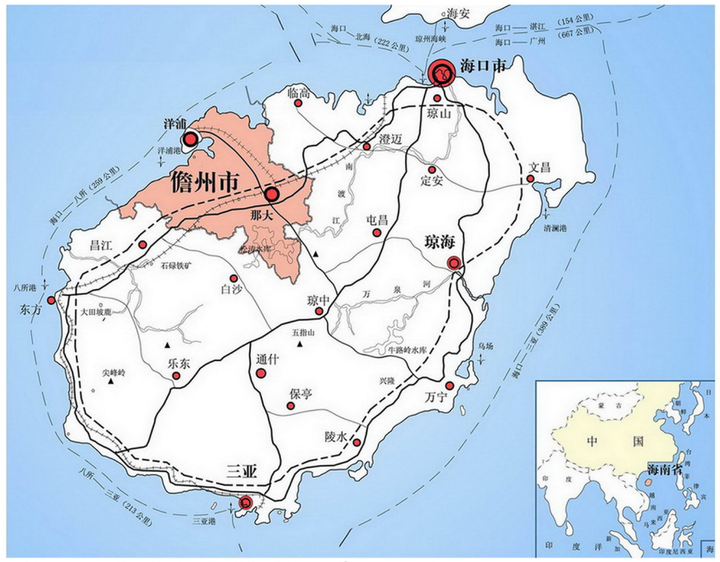
03-06 综合防灾规划图

**第四篇 建设控制篇**

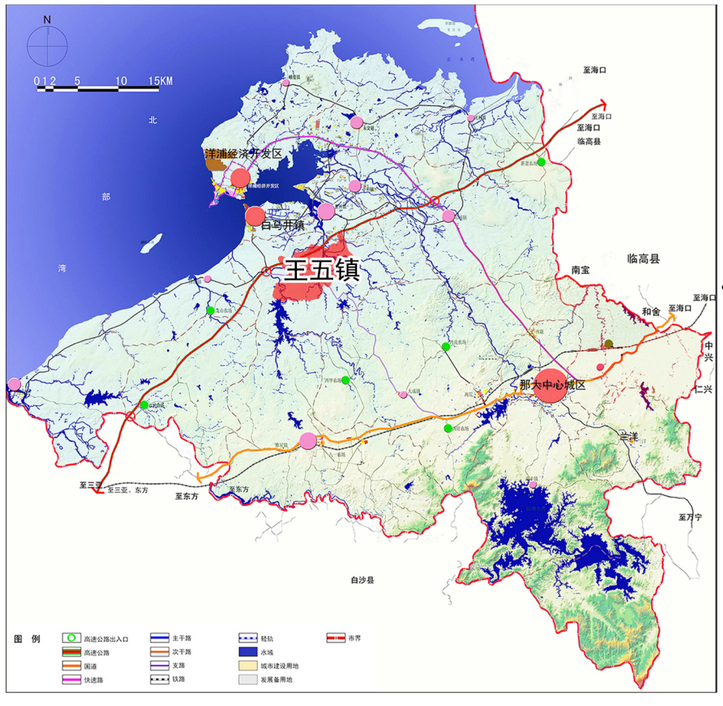
04-01 地块管控图则

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

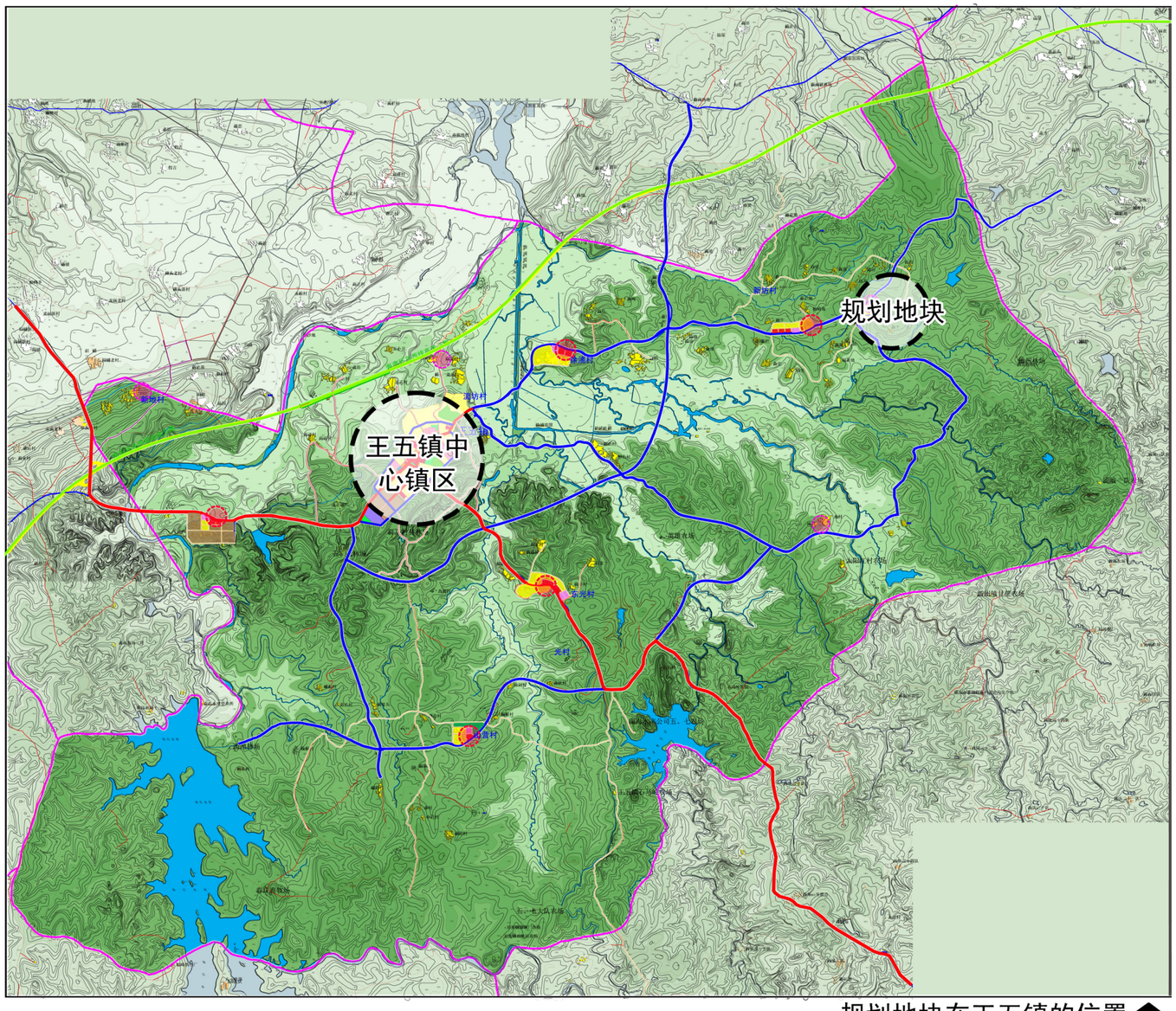
区位分析图




儋州市在海南省的位置




王五镇在儋州市的位置




规划地块在王五镇的位置

儋州市王五镇人民政府

图号：01-01

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

规划范围图




规划面积14044.4平方米 合21.0667亩

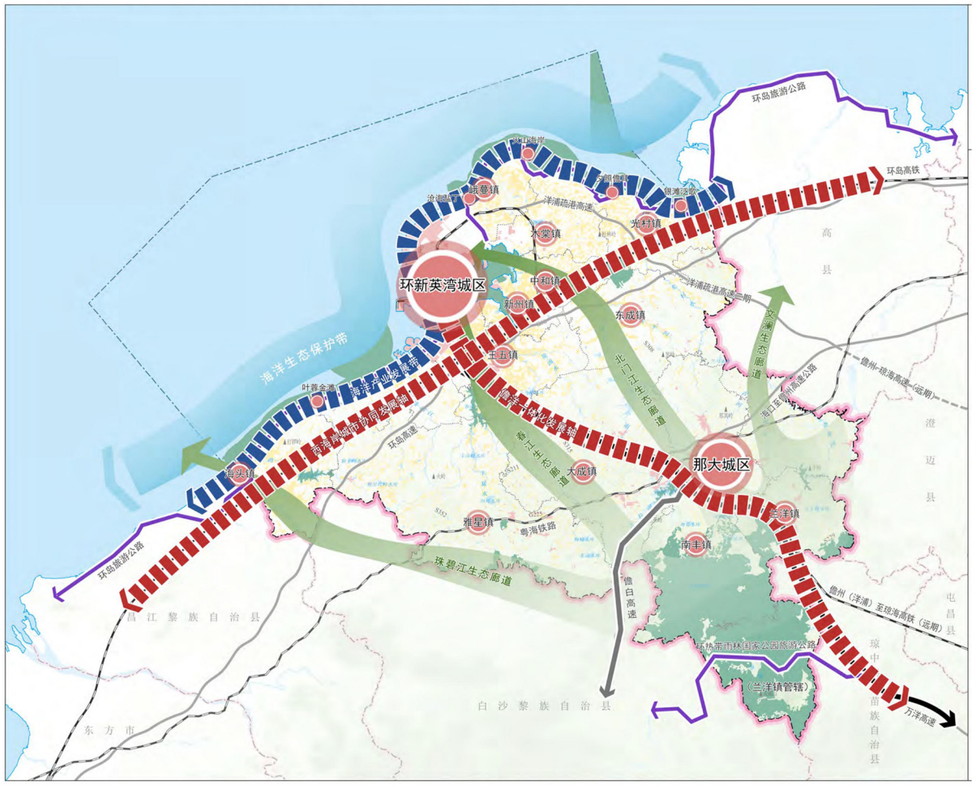
儋州市王五镇人民政府

图号：01-02

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 上位规划分析图

《儋州市国土空间总体规划（2021-2035年）》 之市域国土空间总体格局图




《儋州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》于 2023 11月3日经海南省人民政府批复，按照“一本三基四梁八柱”战略框架统筹发展与安全，推进儋州洋浦一体化发展，打造海南高质量发展第三极，着力建设海南自由贸易港政策压力测试区、西部陆海新通道国际航运枢纽、临港经济引领区、海南历史文化旅游目的地、热带特色高效农业基地。

规划划定儋州市永久基本农田保护面积不少于 487.23 平方千米；生态保护红线面积不低于 683.61平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于 2020 年城镇建设用地规模的 1.38 倍以内。

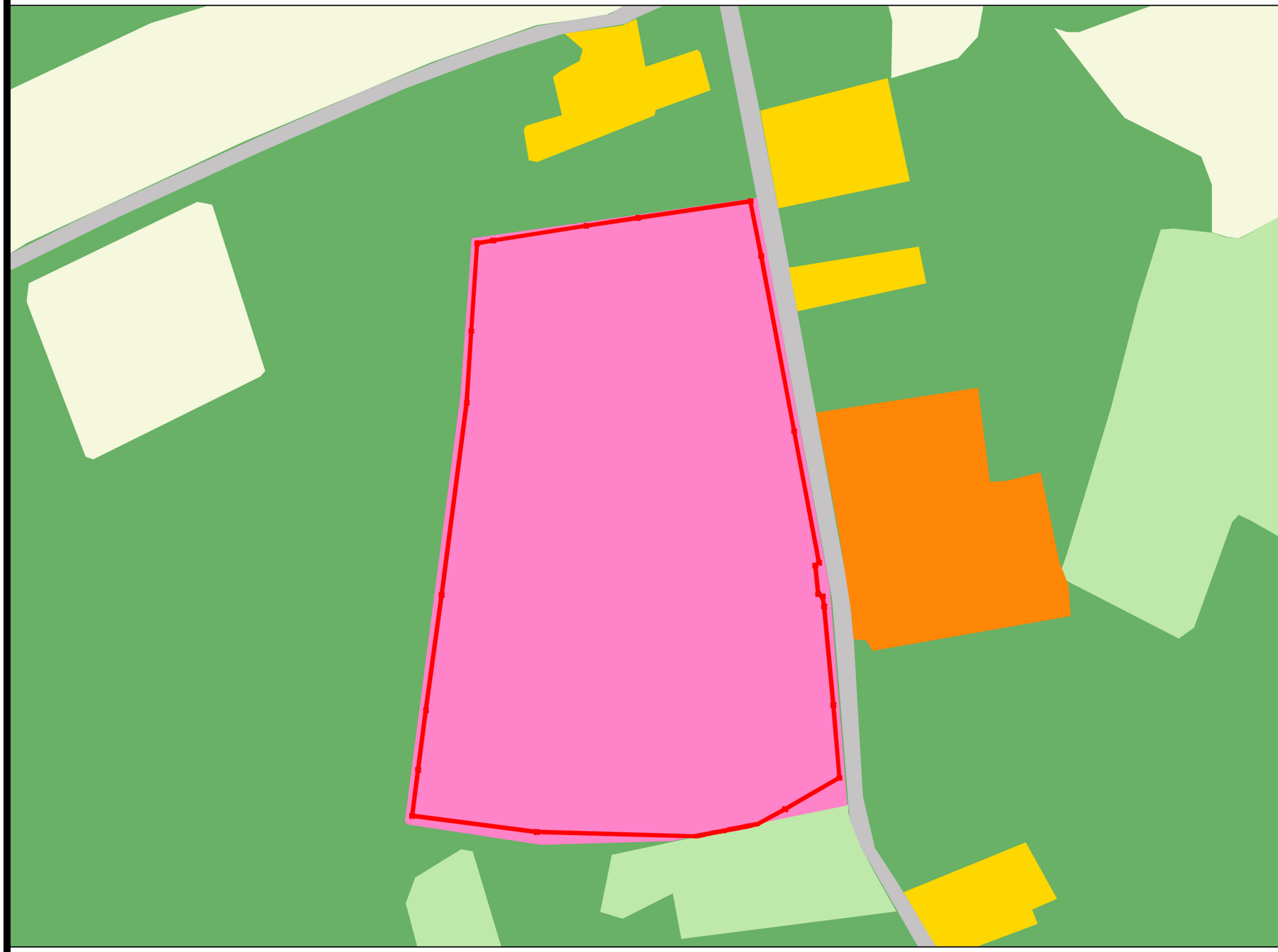
《儋州市国土空间总体规划（2021-2035年）》 之“三区三线”划定成果




规划地块的空间范围与形态，不占用儋州国空三区三线划定的永久基本农田和生态红线，遵循符合上位规划原则。用地性质和控制指标应严格遵循国家、海南省和儋州市关于粮食生产加工项目的相关法律法规及政策要求。地块按确定的控制要素要求建设后，应满足对周边建设无负面影响的要求，在按工艺要求加工生产的前提下，对周边市政基础设施和环境无负面影响，确保生产与环境安全。基础设施支撑系统应能够保障规划地块建设。

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 土地利用现状图



N

0 10 25 50M

图 例

- 农村宅基地
- 林地
- 园地
- 中小学用地
- 耕地
- 农村社区服务设施用地
- 村道用地
- 规划范围

儋州市王五镇人民政府

图号：01-04

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

现状风貌实景图











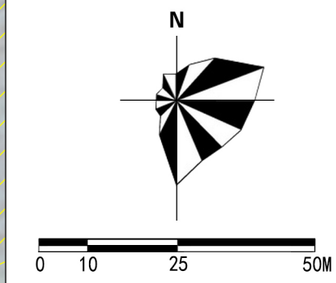











儋州市王五镇人民政府

图号：01-05

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

功能结构规划图




N

0 10 25 50M

图 例

生产加工区

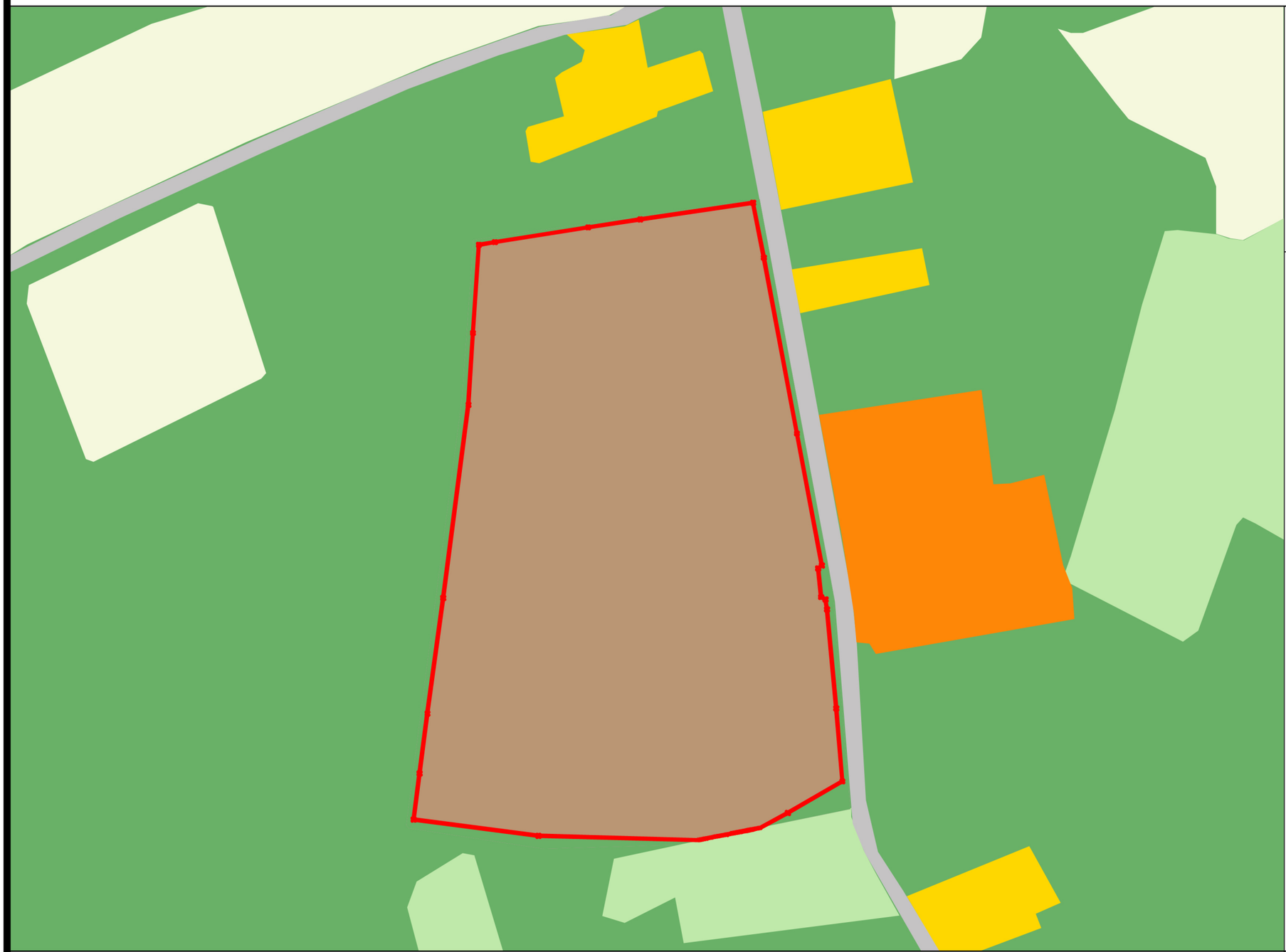
配套服务区

儋州市王五镇人民政府

图号：02-01

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 土地利用规划图



N

0 10 25 50M

图 例

- 农村宅基地
- 林地
- 园地
- 工业用地
- 耕地
- 农村社区服务设施用地
- 村道用地
- 规划范围

儋州市王五镇人民政府

图号：02-02

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 总平面布局规划图




主要技术经济指标一览表

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总用地面积 | m² | 14044.45 | —— |
| 2 | 总建筑面积 | m² | 14120 | —— |
| 其中 | 综合办公楼 | m² | 920 | 改造 |
| | 大米加工车间 | m² | 5172 | 规划 |
| | 育秧车间 | m² | 1800 | |
| | 粮食仓库 | m² | 3468 | |
| | 设备仓库 | m² | 1500 | |
| | 设备房 | m² | 1260 | |
| 3 | 建筑占地面积 | m² | 5562 | —— |
| 4 | 露天堆场面积 | m² | 822 | —— |
| 5 | 容积率 | —— | 1.01 | —— |
| 7 | 建筑系数 | % | 45.46 | —— |
| 8 | 行政办公及生活服务设施占地面 | % | 5.02 | —— |
| 9 | 行政办公及生活服务设施建筑面 | % | 6.52 | —— |
| 10 | 绿地率 | % | 10.98 | —— |
| 11 | 机动车停车位 | 个 | 28 | 新建 |
| | 非机动车停车位 | 个 | 9 | |

N

0 10 25 50M

图 例

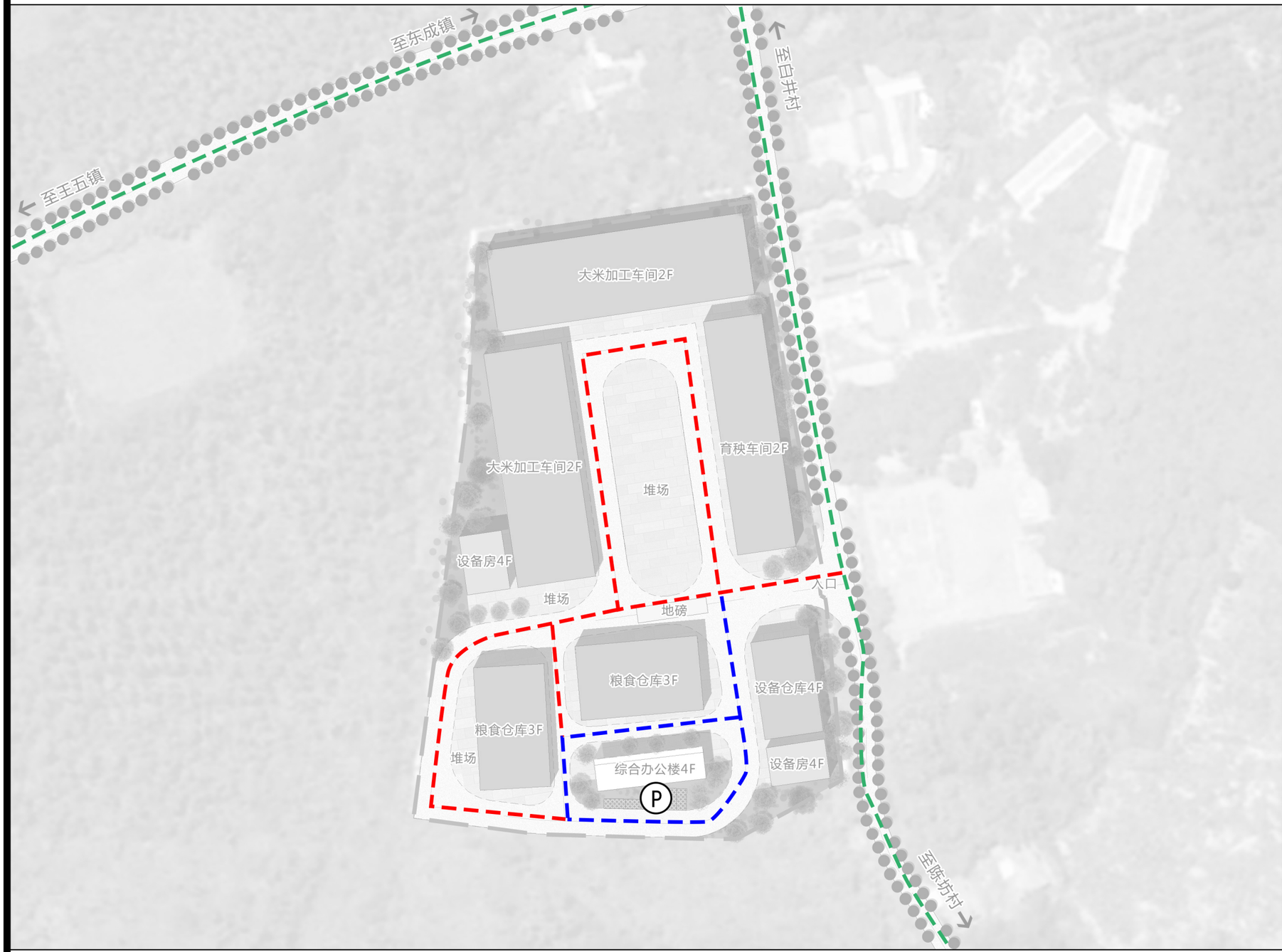
- 综合办公楼（改造）
- 规划车间建筑
- 规划仓库建筑
- 规划设备房建筑
- 现状道路
- 规划道路
- 规划范围线

儋州市王五镇人民政府

图号：02-03

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 道路交通系统规划图




N

0 10 25 50M

### 图 例

- 货车流线
- 小汽车流线
- 对外交通
- P 停车场

儋州市王五镇人民政府

图号：02-04

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 给水工程规划图




N

0 10 25 50M

### 图 例

给水管线

DN100 给水管径

儋州市王五镇人民政府

图号：03-01

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

雨水工程规划图




N

0 10 25 50M

## 图 例

雨水管线

DN200 雨水管径

排水方向

雨水排放口

儋州市王五镇人民政府

图号：03-02

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 污水工程规划图




N

0 10 25 50M

### 图 例

- 污水管线
- DN100 污水管径
- 排水方向
- 污水排放口
- 污水处理设施

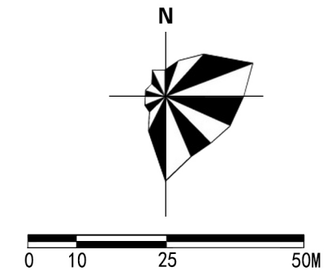
儋州市王五镇人民政府

图号：03-03

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

## 电力工程规划图




### 图　例

- 变压器
- 10kV电力线
- 380V/220V电力线

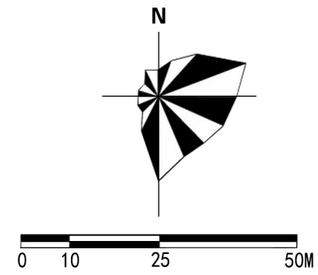
儋州市王五镇人民政府

图号：03-04

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

通信工程规划图




## 图　例

光电交换箱

通信线

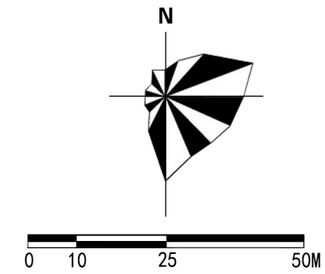
儋州市王五镇人民政府

图号：03-05

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

综合防灾规划图



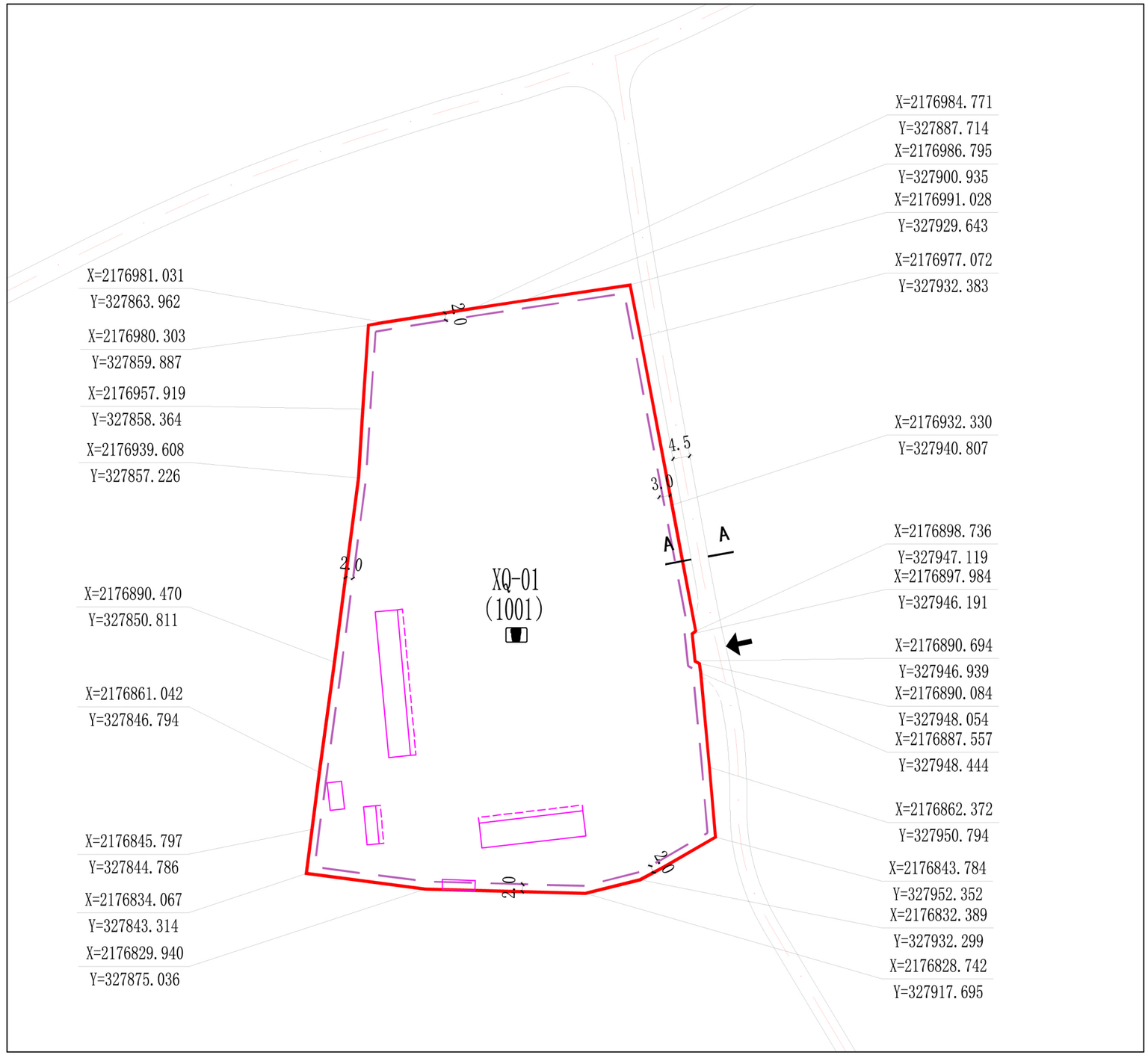




## 图 例

- 消防车道
- 消防登高面
- 消防车出入口
- 消火栓

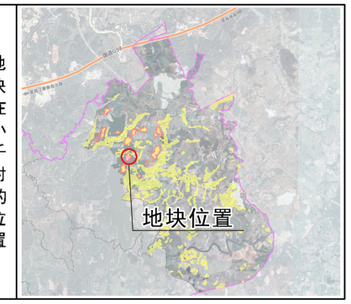
儋州市王五镇人民政府

图号：03-06

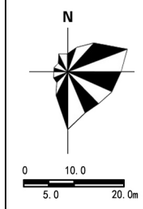



| 地块编号 | XQ-01 | 图纸编号 | 04-01 |
|---|---|---|---|

地块在小千村的位置




风玫瑰与比例尺



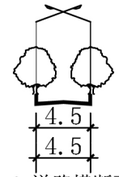

## 地块指标控制表

| 地块编码 | 用地性质及代码 | 用地面积（㎡） | 容积率（≥） | 建筑系数（≥%） | 建筑限高（≤M） | 绿地率（≤%） | 机动车停车泊位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| XQ-01 | 工业用地（1001） | 14044 | 1.0 | 40 | 12 | 20 | 0.2个车位/100㎡建筑面积 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

图例

| | | | |
|---|---|---|---|
| XQ-01 | 地块编码 | 道路控制点坐标 道路平曲线半径 | A—A 道路横断面剖切位置 |
| （1001） | 用地性质代码 | 道路红线 | |
| | 地块界线 | 道路中心线 | |
| | 建（构）筑物后退红线 | 建议主要出入口方位 | |
| R9 | 路缘石半径 | 2.0 尺寸标注（米） | |
| | 地块控制点坐标 | 垃圾收集点 | |

## 道路横断面图




A-A 道路横断面

备注

1、图中的建(构)筑物退让线，是指拟建建（构）筑物必须退让的施工与安全等最小距离；建(构)筑物的实际退线距离应大于此距离并由儋州市相关主管部门根据建(构)筑物功能、朝向等因素，根据相关规范的要求核定。

2、图中坐标系为大地2000坐标系，单位为“米”；图中所标注的尺寸均以“米”为单位。

3、用地分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定。

4、图则中行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%。

5、按照有关规定满足各项基础设施配套，做好工业用地内竖向设计及各类管线规划，并与相关市政工程相衔接。

6、图则中未涉及的其它规划要求，由儋州市相关主管部门根据相关规范要求核定。

# 儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目村庄独立地块详细规划

- 管控图则

# 附件

■ 附件一：说明书

# 目 录


**1 地块区位、占地规模、编制背景与技术路线 ..... 1**

1.1 地块区位 ..... 1

1.2 地块占地规模 ..... 1

1.3 编制背景 ..... 1

1.4 技术路线 ..... 1

1.5 规划依据 ..... 1

1.6 规划原则 ..... 3

1.7 规划目的与规划类别定位 ..... 3

**2 现状建设概况与基本评价 ..... 3**

2.1 地块及周边现状建设概况 ..... 3

2.2 基本评价 ..... 3

**3 相关背景规划、要件解析与基本评价 ..... 4**

3.1 《儋州市国土空间总体规划（2021--2035）》分析与评价 ..... 4

3.2 儋州市第三次国土调查之小千村“图斑” ..... 4

3.3 《儋州市林地保护利用规划（2021-2035 年）》 ..... 4

3.4 总体综合评价 ..... 4

**4 功能分析、规模预测与模拟平面布局方案分析 ..... 4**

4.1 主导功能分析 ..... 4

4.2 规模预测 ..... 4

4.3 规划功能结构分析 ..... 4

4.4 建设项目模拟平面布局方案分析 ..... 5

**5 建设管控要素确定 ..... 5**

5.1 建设控制要素说明 ..... 6

5.2 用地地类与容积率确定 ..... 6

5.3 建筑系数与建筑限高规划 ..... 6

5.4 行政办公及生活服务设施用地所占比重和附属绿地率确定 ..... 6

5.5 配建停车位规划与建筑退让控制 ..... 6

**6 景观风貌及城市设计指引规划 ..... 7**

6.1 景观风貌定位分析 ..... 7

6.2 总体景观风貌定位 ..... 7

6.3 景观风貌引导规划 ..... 7

**7 道路交通支撑系统 ..... 7**

7.1 现状交通概况 ..... 7

7.2 道路交通规划系统 ..... 7

**8 市政工程支撑系统规划 ..... 7**

8.1 给水工程规划 ..... 7

8.2 排水工程规划 ..... 8

8.3 电力工程规划 ..... 8

8.4 电信工程规划 ..... 9

8.5 环卫工程规划 ..... 9

**9 道路、场地竖向工程与管线综合规划 ..... 9**

9.1 道路、场地竖向规划 ..... 9

9.2 管线综合工程规划 ..... 9

**10 生态环境保护规划 ..... 10**

10.1 场地环境卫生防护规划 ..... 10

10.2 生态环境保护规划 ..... 10

**11 综合防灾规划 ..... 10**

11.1 防震规划 ..... 10

11.2 消防规划 ..... 11

11.3 防雷规划 ..... 11

11.4 防洪规划 ..... 11

11.5 安全生产规划建议 ..... 11

**12 规划实施建议 ..... 12**

# 第一篇 综述与总则

## 1 地块区位、占地规模、编制背景与技术路线

### 1.1 地块区位

#### 1.1.1 王五镇在儋州市的区位

王五镇位于海南省儋州市中西部，距儋州市政府所在地那大镇约 40 公里，G98 环岛高速、G9813 万洋高速及 S315 省道穿境而过，白马井互通及中和互通分别位于镇域西北侧和东北侧，交通十分便利。

#### 1.1.2 规划地块在王五镇的区位

规划地块位于王五镇镇区东北侧，地块西侧距离王五镇区约 6 公里，地块北侧为 182 乡道，182 乡道向西连接至 501 县道至王五镇区，为规划地块主要对外交通道路。

### 1.2 地块占地规模

规划地块土地权属为小千村村委会，项目投资单位为海南佳米香农业开发有限公司，总占地规模 1.40 公顷，约 21.1 亩。

### 1.3 编制背景

#### 1.3.1 规划改革政策背景

《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条意见》（中发〔2019〕18 号）要求“在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行‘详细规划+规划许可’和‘约束指标+分区准入’的管制方式”进行规划建设管控。《海南省人民政府关于印发〈海南省省和市县总体规划实施管理办法〉的通知》（琼府〔2022〕8 号）开发边界外建设项目准入目录中，明确表示“农产品仓储、冷链物流、初加工以及配建的实验、检验设施等配套项目”属可以准入的项目。

#### 1.3.2 主管部门审查背景

根据项目发展需求，本项目属于乡村振兴项目，可以带动周边村民共同发展，项目急需建设，而覆盖规划地块的控制性详细规划尚未编制，无法推进项目建设下一步工作，故王五镇人民政府确定编制该地块控制性详细规划，为规划地块规划建设管理提供依据与技术支持。

#### 1.3.3 土地所有与使用权属背景

规划地块土地权属为小千村村委会。项目使用单位，如前所述，属海南佳米香农业开发有限公司。

#### 1.3.4 项目建设投资背景

项目投资单位为海南佳米香农业开发有限公司，拟建项目为大米加工厂及育秧基地，拟建总投资约 2100 万元。

### 1.4 技术路线

本规划从小千村支撑条件分析入手，按照大米加工及育秧中心这一主导功能基本需求，同时又能与所处生态环境相容，采取立足现实、预测需求、条件约束的技术路线编制本项目。

### 1.5 规划依据

#### 1.5.1 法律法规类依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订版）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2020 年修正）；

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修正）；

（4）《乡村振兴促进法》（2021 年 06 月）；

（5）《基本农田保护条例》（2018 年修订）；

（6）《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025 年 1 月 1 日施行）；

（7）《海南省省和市县总体规划实施管理办法》（2022 年 2 月 15 日印发）；

（8）《海南省规划编制审批办法（试行）》。

1.5.2 政策依据

（1）《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》（2024 年 1 月 1 日）；

（2）《海南省自然资源和规划厅关于学习运用“千万工程”经验提升乡村地区规划管理水平的通知》（琼自然资函〔2024〕1006 号）；

（3）《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16 号）；

（4）《海南省自然资源和规划厅 海南省发展和改革委员会 海南省农业农村厅 海南省林业局 关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11 号）；

（5）《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函〔2024〕432 号）；

（6）《支持海南全面深化改革开放的指导意见》（中发〔2018〕12 号）；

（7）《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）；

（8）《关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12 号）；

（9）《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12 号）；

（10）《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）；

（11）《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）；

（12）《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省林业局关于加强农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴若干措施的函》（琼自然资函〔2024〕1310 号）。

1.5.3 规范标准类依据

（1）《国土空间调查、规划、用途管制、用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

（2）《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》；

（3）《乡村道路工程技术规范》（GB/T 51224-2017）；

（4）《城乡建设用地竖向规划规范（CJJ83-2016）》；

（5）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

（6）《城市排水工程规划规范（GB50318-2017）》；

（7）《粮食仓库建设标准》（建标 172-2016）；

（8）《工业企业总平面设计规范》（GB 50187-2012）；

（9）《工业项目建设用地控制指标》（2023 年 5 月 11 日印发）。

1.5.4 相关规划与要件类依据

（1）自然资源部下发的“三区三线”划定成果；

（2）《儋州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

（3）《儋州市林地保护利用规划（2021-2035 年）》；

（4）《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（5）《国家乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；

（6）儋州市第三次国土调查王五镇“图斑”；

（7）儋州市 2023 年度国土变更调查数据。

1.5.5 其它类依据

（1）王五镇人民政府、儋州市市相关主管部门等单位关于地块规划建设的意见与要求；

（2）国家、省和儋州市有关独立建设用地规划管控图则编制的法规、政策、规范和标

准。

## 1.6 规划原则

### 1.6.1 符合上位规划原则

规划地块的空间范围与形态，应与儋州国空等上位规划相一致，同时不占用儋州国空三区三线划定的永久基本农田和生态红线，遵循符合上位规划原则。

### 1.6.2 符合相关政策原则

规划地块用地性质和控制指标应严格遵循国家、海南省和儋州市关于粮食生产加工项目的相关法律法规及政策要求。

### 1.6.3 安全性原则

地块按确定的控制要素要求建设后，应满足对周边建设无负面影响的要求，在按工艺要求加工生产的前提下，对周边市政基础设施和环境无负面影响，确保生产与环境安全。

### 1.6.4 支撑系统能够保障遵循相关政策法规原则

基础设施支撑系统应能够保障规划地块建设。

### 1.6.5 环境相容原则

本次规划地块规划条件与项目设施规划建设，必须与规划地块周边环境相容，遵循符合环境能够相容原则。

## 1.7 规划目的与规划类别定位

### 1.7.1 规划目的

通过本规划编制，为规划地块规划建设管理提供依据与技术支持。

### 1.7.2 规划类别定位

本项目属针对独立建设用地专门编制的控制性详细规划层面的规划。

# 2 现状建设概况与基本评价

## 2.1 地块及周边现状建设概况

### 2.1.1 规划地块周边区域现状概况

（1）规划地块周边区域现状建设概况

紧邻地块东侧为小千村村委会，西南侧距离地块约 100 米为陈坊村。规划地块北侧距离 182 乡道约 50 米，182 乡道为地块主要对外联系道路。

（2）规划地块周边区域现状基础设施概况

规划地块北侧 182 乡道道路红线宽度约 6.0 米；雨水边沟位于 182 乡道两侧；电力线、电信线沿 182 乡道架设。

### 2.1.2 规划地块现状地形及建设概况

规划地块地形北高南低。

规划地块内现状主要为废弃小学，现有建筑 4 栋，建筑面积约为 1070 平方米。

## 2.2 基本评价

规划地块现状已满足道路、电力、通信等独立地块建设所必须的支撑条件。

由于王五镇供水管网、污水管网等设施尚未系统规划，建设投入使用可能需要一段时日，因此，规划地块在建设时，相关工程设施规划尚需与主体工程同时设计建设过渡期间配套设施。

# 3 相关背景规划、要件解析与基本评价

## 3.1 《儋州市国土空间总体规划（2021--2035）》分析与评价

《儋州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》于 2023 11 月 3 日经海南省人民政府批复，按照“一本三基四梁八柱”战略框架统筹发展与安全，推进儋州洋浦一体化发展，打造海南高质量发展第三极，着力建设海南自由贸易港政策压力测试区、西部陆海新通道国际航运枢纽、临港经济引领区、海南历史文化旅游目的地、热带特色高效农业基地。

规划划定儋州市永久基本农田保护面积不少于 487.23 平方千米；生态保护红线面积不低于 683.61 平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于 2020 年城镇建设用地规模的 1.38 倍以内。

本次儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目的规划范围位于儋州市国土空间总体规划“三区三线”划定成果的城镇开发边界外，不涉及占用生态保护红线和永久基本农田，且规划项目符合《海南省省和市县总体规划实施管理办法》开发边界外建设项目准入目录“一、新增建设用地项目”：“（九）乡村振兴项目。农产品仓储、冷链物流、初加工以及配建的实验、检验设施等配套项目”的情形。可在市县总体规划划定的城镇开发边界外进行开发建设。

## 3.2 儋州市第三次国土调查之小千村“图斑”

儋州市第三次国土调查（简称三调，下同）将规划地块地类认定为小学用地。

## 3.3 《儋州市林地保护利用规划（2021-2035 年）》

本次儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目不占用规划林地。

## 3.4 总体综合评价

从以上相关背景规划与要件可以看出，规划地块作为独立建设用地规划，依据是充分的。

# 第二篇 地块单元控制性详细规划编制说明

# 4 功能分析、规模预测与模拟平面布局方案分析

## 4.1 主导功能分析

规划地块现状为小学用地，拟建项目为大米加工厂及育秧中心。主要建设内容分别是水稻集中育秧中心、粮食烘干生产线、粮食加工生产线、稻米真空包装生产线、粮仓、配套厂房、办公区、地磅停车区及其他区的建设。

## 4.2 规模预测

### 4.2.1 员工规模预测

规划地块就业人口主要来自周边村庄，本规划只考虑管理人员和倒班车间工人暂时居住；同时，规划地块位于小千村村域内，就业人口居住和生活可就近满足需求。因此，本规划不考虑就业人口带眷系数。

项目总投资 2100 万元，预计年加工大米能力达到 6000 吨，年育秧能力达到 1000 万株，年产值可达 4320 万元。项目预计需求就业岗位 20 个。

根据以上分析，规划地块就业人口共 20 人左右。

### 4.2.2 用地规模

规划地块用地规模与小千村废弃小学用地面积一直，即规划建设用地面积为 1.40 公顷，约 21.1 亩。

## 4.3 规划功能结构分析

本规划主要功能为大米加工厂及育秧基地，包括“生产加工区和配套服务区”两个功能

区。

生产加工区：位于规划地块北部的育秧车间、大米加工车间、仓库和露天堆场区等；

配套服务区：是指规划地块南部综合服务中心。

## 4.4 建设项目模拟平面布局方案分析

规划主入口位于地块东侧，规划一条 7 米宽外环路对外联系道路，地块南侧综合办公楼北侧和西侧规划两条 4 米宽生活道路连接外环路，外环路经主出入口向东连接至与小千村村委会之间 4.5 米宽道路，该道路向北连接至 182 乡道。

根据项目设计方案，规划地块生产建筑主要包括大米加工车间（建筑面积 5172 平方米）、育秧车间（建筑面积 1800 平方米）、粮食仓库（建筑面积 3468 平方米）、设备仓库（建筑面积 1500 平方米）。

规划地块辅助生产建筑主要为综合办公楼（建筑面积 920 平方米）。

基于以上的分析，规划地块建筑建设总规模为 14120 平方米左右。规划建设项目建设规模详见表 4.3-1：《规划建设项目建设规模一览表》）。

**表 4.4-1　　《规划建设项目建设规模一览表》**

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总用地面积 | ㎡ | 14044.45 | —— |
| 2 | 总建筑面积 | ㎡ | 14120 | —— |
| 其中 | 综合办公楼 | ㎡ | 920 | 改造 |
| | 大米加工车间 | ㎡ | 5172 | 规划 |
| | 育秧车间 | ㎡ | 1800 | |
| | 粮食仓库 | ㎡ | 3468 | |
| | 设备仓库 | ㎡ | 1500 | |
| | 设备房 | ㎡ | 1260 | |
| 3 | 建筑占地面积 | ㎡ | 5562 | —— |
| 4 | 露天堆场面积 | ㎡ | 822 | —— |
| 5 | 容积率 | —— | 1.01 | —— |
| 7 | 建筑系数 | % | 45.46 | —— |
| 8 | 行政办公及生活服务设施占地面积占比 | % | 5.02 | —— |
| 9 | 行政办公及生活服务设施建筑面积占比 | % | 6.52 | —— |
| 10 | 绿地率 | % | 10.98 | —— |
| 11 | 机动车停车位 | 个 | 28 | 新建 |
| | 非机动车停车位 | 个 | 9 | |

# 5 建设管控要素确定

## 5.1 建设控制要素说明

### 5.1.1 地块控制要素体系

规划控制指标体系分为：控制性指标和指导性指标两类。

（1）控制性指标

控制性指标是指在规划管理中必须严格遵守的指标，它综合反映了土地开发建设的强度及空间环境的塑造。控制性指标一经确定和批准，在规划管理中不得随意变更。

根据国家规范和儋州市的相关规定要求，规划对地块开发建设用地提出一套完整的规划控制指标体系，其内容包括：用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、建筑后退、绿地率、建议出入口方位、停车位配建等，规划区内的地块的开发建设应符合规划控制指标的规定。

规划指标的控制方式一般采用指标量化、图则标定和条文规定等方法。用地容积率采用上限指标控制，建筑密度采用上限指标控制，绿地率采用下限指标，建筑限高采用上限指标控制。建筑后退、出入口方位等采用图则标定的方式进行控制。其它内容一般采取图纸示意和规划条文的形式进行控制。

（2）指导性指标

指导性指标是地块建设的参考性指标，主要包括禁止开口路段、建筑形式、体量、色彩、风格要求，以及其他环境要求。

### 5.1.2 强制性内容

规划确定的地块的规划地类、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定应当作为强制性内容。

## 5.2 用地地类与容积率确定

本次规划采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定用地分类。为了有效的引导开发，适应未来地块建设管理，规划地块编码为 XQ-01。

根据“4.1 主导功能分析”，规划地块拟建项目为大米加工厂及育秧中心用地，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，本次规划确定其用地规划地类为工业用地（1001）。

根据《工业项目建设用地控制指标》的要求，“农副产品加工业的容积率大于等于 1.0”，本规划地块容积率控制在大于等于 1.0。

## 5.3 建筑系数与建筑限高规划

根据《工业项目建设用地控制指标》的要求，“工业项目的建筑系数应不低于 40%”的要求，本规划地块建筑系数控制在大于等于 40%。

规划地块内生产性建筑以满足其生产工艺要求为前提进行建筑高度控制。规划地块内科研、行政管理与员工宿舍等生活性建筑，本规划要求建筑高度应控制在 12 米以下。

## 5.4 行政办公及生活服务设施用地所占比重和附属绿地率确定

根据《工业项目建设用地控制指标》的要求，“工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，行政办公及生活服务设施建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，规划地块行政办公及生活服务设施用地所占比重按此要求执行。

根据《工业项目建设用地控制指标》的要求，“工业企业内部一般不得安排绿地，但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过 20%”，本次规划绿地率按小于等于 20%控制。

## 5.5 配建停车位规划与建筑退让控制

### 5.5.1 配建停车位规划

根据《城市停车规划规范（GB/T51149-2016）》规定，参考工业和物流仓储用地的停车位配置标准，本次规划停车位标准按 0.2 个车位/100 ㎡建筑面积配置。

#### 5.5.2 建筑退让控制

建筑后退地块界线最小距离，从地块边界线起往地块内退界，并保证退界后最小间距能够满足消防安全间距要求，建筑后退地块界线最小距离为 2.0 米。

建筑物后退工程管线的距离，按各工程管线安全间距要求退距，具体依照相关工程管线专业设计规范的规定执行。

# 6 景观风貌及城市设计指引规划

## 6.1 景观风貌定位分析

规划地块功能主要为大米加工厂及育秧中心。

## 6.2 总体景观风貌定位

基于以上分析，本规划将规划地块总体景观风貌定位为：清洁、明亮、简约、现代粮食加工厂区风貌。

## 6.3 景观风貌引导规划

#### 6.3.1 建筑尺度与主要入口景观风貌引导

厂房和仓储建筑应为较大尺度的一层通间，配套服务建筑宜以多层为主。

主要出入口设在与 182 乡道相通的规划地块北侧。宜在此布局具有产品特有元素，体现规划地块景观特点包括名称牌匾在内的标志性建构筑物。

#### 6.3.2 建筑风格与外饰色彩引导

宜以现代简洁建筑风格为主，屋顶色调宜以天蓝或灰白为主，建筑主要墙面宜以乳白或淡蓝为主。

规划地块应满足国家绿色建筑发展要求，提出多种举措满足建筑绿色发展要求，建议有条件的情况下考虑分布式屋顶光伏。

#### 6.3.3 周边空间景观协调管控与室外环境营造引导

规划地块建筑应处理好与周边空间的景观协调，特别是规划地块北侧的 182 乡道，同时应满足公路管控要求。

道路两侧及室外附属绿地，应满足清洁通透、遮阴防尘和降低噪音的需求。

# 7 道路交通支撑系统

## 7.1 现状交通概况

现状地块对外联系交通主要依靠地块北侧的 182 乡道，182 乡道现状道路红线宽度为 6 米。

## 7.2 道路交通规划系统

规划主入口位于地块东侧，规划一条 7 米宽外环路对外联系道路，地块南侧综合办公楼北侧和西侧规划两条 4 米宽生活道路连接外环路，外环路经主出入口向东连接至与小千村村委会之间 4.5 米宽道路，该道路向北连接至 182 乡道。

# 8 市政工程支撑系统规划

## 8.1 给水工程规划

规划地块用水主要由生活用水、生产用水和消防用水构成。

#### 8.1.1 用水量预测

（1）生活用水量

按照《建筑给水排水设计规范》，地块员工 20 人，员工生活用水定额按每人每班 40L/d，地块生活用水量约为 1.6m³/d 。

（2）生产用水量

本项目拟建设水稻集中育秧中心建筑规模为 1800 平方米 。根据 《海南省用水定额》农作物灌溉用水定额表，参照早稻水文年 50%地面灌溉灌溉方式，用水定额 602（m³/667㎡·a)，本项目育秧基地用水量 4.45m³/d

（3）消防用水量

按同一时间一次水灾，一次火灾按延续时间 3h 计，室外消火栓系统用水量按 20L/s 计算，则消防用水量为 216m³/次。

（4）用水总量预测

地块生活用水量按 1.6m³/d，育秧用水量按 4.45m³/d，则地块最高日用水总量为 6.05m³/d。消防用水量为 216m³/次。

### 8.1.2 用水工程规划

规划地块生活用水连接 182 乡道市政给水管网，管径 DN100，供水水源为王五镇自来水厂。

## 8.2 排水工程规划

### 8.2.1 排水体制

规划地块实行雨污分流排水体制。

### 8.2.2 雨水工程规划

沿地块环状干路敷设 DN300 雨水管主管和 DN200 雨水管。利用规划地块北高南低地形，规划雨水经沿地块东侧道路敷设的雨水管，向南就近重力排放。

### 8.2.3 污水工程规划

（1）污水量预测

生活污水量按照生活用水量的 80%计算，预测污水量为 1.28m³/d。

（2）污水设施规划

规划地块污水经地块南部规划的污水处理设施处理达标后，污水处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）之后排入。

## 8.3 电力工程规划

### 8.3.1 用电负荷预测

根据可研报告规划地块建设粮食烘干生产线（总功率 201.5kW）、粮食加工生产线（总功率 278.64kW）、稻米真空包装生产线（总功率 105.86kW）各一条，生产线需新增电力负荷约 586kVA。

### 8.3.2 电源规划

规划地块由春江糖厂 110KV 变电所供电，通过 10KV 小千线 1 回 10 千伏电力线引至规划地块新增变压器，采用 220V 架空线低压配电。

### 8.3.3 电力线路规划

地块拟在东北角新增一处变压器接经 182 乡道 10 千伏电力线。

地块内部电力线采用电缆沟埋设的方式布置，电缆沟尺寸为 1.0*1.0，规划要求电缆落地沿道路东或南侧埋设， 电缆沟两侧各留 0.75 米的平行保护区。

## 8.4 电信工程规划

### 8.4.1 现状电信概况

规划区现状通信系统接自王五镇电信支局，王五镇通信建设依托地方电信公司，电讯设施齐全，有线电视及数字网络信号已开通。中国移动及中国联通移动电话信号覆盖整个规划区，通信传输比较方便、通畅。

### 8.4.2 通信工程规划

（1）通信需求预测

参考《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）表 3.2.3《按城市用地分类的单位建筑面积电话用户预测指标》，供应设施用地按 0.50—1.70 线/100 ㎡标准，取 0.50 线/100 ㎡，预测规划地块需电信线 70 线。

（2）通信设施规划

规划地块东侧路口规划一处光交箱，规划通信线路接自地块北侧 182 乡道电信光缆。地块内的视频监控及指挥调度系统需另外进行专门设计。

## 8.5 环卫工程规划

### 8.5.1 垃圾类别与垃圾量预测

规划区垃圾分为生产垃圾和生活垃圾。生产垃圾主要为大米加工烘干脱壳产生稻壳。

参考《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018），规划区就业人口取 1.0 公斤/人，预测规划地块日最高生活垃圾产生量为 20 公斤。

### 8.5.2 环卫设施规划

生产垃圾收集后，集中收集于稻壳仓作为生物质燃料和生产环保餐具等多种方式进行高效利用和处理。生活垃圾日产日清，收集后由垃圾车运往王五镇统一处理。

# 9 道路、场地竖向工程与管线综合规划

## 9.1 道路、场地竖向规划

### 9.1.1 规划地块自然坡度

规划地块地形北高南低，地势总体自北向南倾斜。

### 9.1.2 场地竖向工程规划

依据《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83）关于用地坡度要求，规划地块场地竖向采用平坡式。

### 9.1.3 道路竖向工程规划

规划道路高程以现状已建道路路面标高作控制参照，按最小坡度不小于 0.3%控制。

规划地块道路与相邻建筑室外场地标高高差按便于工艺要求控制，规划不作统一规定。

## 9.2 管线综合工程规划

### 9.2.1 纳入综合工程管线的类别

管线综合是指各种市政公用工程的管线，按照一定的水平和竖向顺序敷设的规划安排，纳入综合的管（杆）线主要有给水、排水、电力、通信等类别。

### 9.2.2 管线综合布局规划

规划自王五镇镇区引入的电力、通信、给水、污水等管线设施，主要沿 182 乡道南侧在其防护绿地内布局。其平面布局顺序除现有管线走廊保留外，新敷设管线自 182 乡道南侧路肩下缘往南，宜为污水、给水、通信、电力。上述管（杆）线之间的水平与垂直间距、竖向埋深等均参照《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）所规定的安全卫生距离与覆土厚度要求执行。

上述管（杆）线交叉避让原则为压力管线让重力管线、易弯曲管线让不易弯曲管线、分支管线让主干管线、小管径管线让大管径管线。

# 10 生态环境保护规划

## 10.1 场地环境卫生防护规划

规划场地及场地内部生产与生活配套区之间的环境卫生防护按《食品安全国家标准 食品生产通用卫生规范》（GB14881）《食品安全国家标准 饮料生产卫生规范》（GB12695）等规范相关要求控制。

规划要求入驻项目在开工建设前，应按相关规定补充环境影响评价并评价要求落实相关环境保护措施。

## 10.2 生态环境保护规划

### 10.2.1 生态环境保护要求

（1）大气环境质量控制规定

规划地块空气环境质量达《环境空气质量标准》(GB3095－2012)二级标准及以上要求。

（2）水环境质量控制规定

污水经污水处理设施处理后排入市政污水管网，地块废水按《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）三级标准执行。

（3）声环境质量控制规定

规划地块噪声严格《声环境质量标准》（GB3096）区域功能控制，执行 4 类声环境功能区标准控制。

### 10.2.2 二、生态环境保护措施

（1）大气污染防治措施

1）装卸工艺设备的布置降低物料落差，有利于物料在输送过程中减少产尘量。

2）根据加工区工艺的特点，在物料输送过程中，凡产尘的部位设吸尘罩，配置除尘系统，除尘器排风口的含尘浓度满足国家规定的排放要求。

3）大米加工厂设计中，合理组合除尘风网。选择技术先进、密封性能好的工艺设备。

（2）水污染防治措施

1）严格执行雨污分流排水体制，完善污水收集系统。

2）废水实行两级处理，即首先由地块内污水处理设施进行一级处理，达到《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）之后，方可排入市政污水管网，再排入公共污水处理厂进行二级处理。

（3）噪声污染防治措施

1）加强地块内运输车辆的调度和管理，制定严格的库内车辆运输管理制度，同时加强司机的培训工作。

2）要尽可能选用性能稳定、运转平稳、低噪声的设备；精心操作，减少设备空载运转。

3）产生噪声的主要机械设备，采取减震、消声等措施，从声源上进行根治，使噪声对环境的影响符合国家标准的要求；

（4）固体废物污染防治措施

在项目运营期，对产生的固体废弃物设立若干生态化材质制成的垃圾分类回收箱，清洁员及时回收清扫；生活垃圾回收有用成份后运至环卫部门统一处理。

# 11 综合防灾规划

## 11.1 防震规划

### 11.1.1 设防标准

规划抗震设防标准与儋州市一致，即按地震基本烈度 7 度设防。

#### 11.1.2 防震措施

所有新建、扩建、改建工程，必须达到抗震设防要求；重大建设工程和可能发生次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价的结果确定抗震设防要求，进行抗震设防；不符合抗震设防的建构筑物，可采用加固、改建、拆除等措施，未经有关部门批准，不得随意扩建。

## 11.2 消防规划

#### 11.2.1 设防标准

规划地块消防用水量应按同一时间内的火灾次数和一次灭火用水量确定。同一时间内的火灾次数按 1 次计算，按需水量最大的建（构）筑物计算；一次灭火用水量按 35L/S 计。

规划地块内建筑的防火类别为丙类。

#### 11.2.2 消防设施规划

规划地块建筑布局与道路设计，均按工业建筑防火设计规范要求留出消防间距和消防通道。规划地块内部道路形成了“网状”结构，平时作为人流、车流使用，紧急情况下可作为消防扑救使用。规划地块道路能保证消防车辆能通达每栋建筑的所有主要外墙面，且保证所有消防通道宽度大于 4.5m，道路转弯半径均大于等于 12m。保证建筑的底边至少有一个长边或周边长度的 1/4 且不少于一个长边长度作为消防扑救面，在这些部位不种植妨碍登高消防车操作的树木。消防车道及登高作业面处的构筑物等能承受 36T 消防车的压力。

规划地块室外消火栓参照工业企业单位内室外消火栓的设置要求，按不大于 80m 间距布置，消火栓与道路红线距离不应大于 2m，且与建筑外墙间距控制在不小于 5m。

地块内按消防要求在地块东侧建设箱泵一体化消防给水泵站。

#### 11.2.3 消防责任

规划地块消防纳入王五镇中心镇区规划消防站责任区。同时，规划要求地块内业主应按照《海南自由贸易港消防条例》（海南省人大常委会公告第 61 号 2020 年 7 月 31 日公布，自 2020 年 11 月 1 日起施行）相关要求组建义务消防队，消防室结合办公楼设置。

## 11.3 防雷规划

地块业主应与儋州市气象主管部门配合，建设雷电灾害防护装置，并定期进行监督检测，切实达到避雷效果。

普及雷击防护知识，提高员工雷击灾害防护意识和自救互救能力。

## 11.4 防洪规划

#### 11.4.1 防洪标准

规划地块防洪按 20 年一遇重现期标准设防；排涝标准按当日降水当日排完设防。

#### 11.4.2 防洪规划

根据王五镇人民政府的安排做好汛期防洪抗灾应急安全工作，提前检查、疏通排水沟渠、电缆沟，并保证强排水泵、临时管道等处于备用状态。

## 11.5 安全生产规划建议

#### 11.5.1 危险和有害因素分析研究

（1）大米在输送过程中将产生粉尘，如处置不当将对作业人员造成危害，如遇明火将会产生粮食粉尘爆炸危险有害因素。

（2）在防爆区域内的电气设备，如未采用相应防爆等级安装，会因电气火花造成爆炸事故。

（3）各种储罐储存油及化学品，因超量储存、地质不均匀、焊接、储物因素、操作等因素将导致储罐泄露，有可能引起火灾、爆炸和人员中毒事故。

#### 11.5.2 安全生产规划建议

（1）所有可能外逸粉尘的部位设置除尘吸尘装置；对产生集尘的场所均采用真空吸尘措施；皮带机等采用全封闭式，防止粉尘外逸。制定粉尘爆炸危险区域作业防火规定和动火审批制度。

（2）所有的用电设备都装设短路和过负荷保护，电气设备及线路均在粉尘爆炸性较小的环境或非爆炸危险区设置和敷设。

（3）各种储罐根据所储存物料的不同性质和使用要求，设置相应的可靠的安全防护装置，如压力表、安全阀、液位报警仪、温控仪等等。

# 12 规划实施建议

本规划由儋州市人民政府批准之日起生效，是儋州市王五镇小千村大米加工厂及育秧中心项目发展和建设的管控指导性文件。

本规划按规定程序审批之后应视同与法定控规具有同等效力。

本规划解释权属于儋州市王五镇人民政府。