

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023—2035 年）

批后公布版

三亚市自然资源和规划局
三亚市育才生态区管理委员会
2024 年 1 月

三亚市人民政府

三府函〔2023〕644号

三亚市人民政府 关于同意《龙密村、马脚村、那会村、明善村、 雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村 及抱安村等10个村村庄规划 修编成果》的批复

三亚市育才生态区管理委员会：

《关于申请报批龙密村、马脚村、那会村、明善村、雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村及抱安村等10个村村庄规划修编成果的请示》（三育管委〔2023〕122号）收悉。经研究，现批复如下：

同意由你单位组织编制的《三亚市育才生态区龙密村、马脚村、那会村、明善村、雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村及抱安村等10个村村庄规划修编成果（2023-2035）》，请你单位严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）

一、区位条件

雅亮村委会地处育才生态区西北部，距离区政府约 12 公里，西北部与雅林村相接，东北部与青法村相望，东南侧与大隆水库相邻。

二、人口和社会经济

至 2022 年底，村庄户籍人口 1036 人、199 户，其中杨厚村小组 258 人、54 户；三道村小组 273 人、49 户；冰帮村小组 246 人、47 户；三内村小组 259 人、49 户。村两委班子 6 名，其中支委 5 人，村委 5 人，4 人交叉任职，村民代表 25 人。

2022 年村集体经济组织收益 6 万元，其中政府扶持村集体经济发展 50 万元资金，入股三亚育才生态旅业发展有限公司分得红利 3 万元，村委会分布式光伏发电收益 0.6 万元，300 亩村集体林外包地租收益 2.4 万元。争取到市级财政资金 312 万元，引进龙头企业三亚万橡雨林农业发展有限公司，共同投资 630 万元建设雅亮村五黑鸡养殖基地，发展壮大村集体经济。

据统计，2022 年底人均可支配收入 9740 元，分别低于育才区人均 12501 元和三亚市人均 15773 元，村民工资性收入比较少。

三、村庄发展定位

雅亮村属于基础整治型村庄，总体定位为：三亚北部山区农产品供给保障基地之一、康健运动度假山村。

四、村庄人口规模

至 2035 年，规划人口为 1124 人，规划户数为 303 户。

五、村域建设用地结构调整

规划基期年农村宅基地 9.68 公顷，规划目标年农村宅基地 14.13 公顷，增加 4.45 公顷。

规划基期年农村社区服务设施用地 0.15 公顷，规划目标年农村社区服务设施用地 0.65

公顷，增加 0.50 公顷。

规划基期年公共管理与公共服务设施用地 1.23 公顷，规划目标年公共管理与公共服务设施用地 0.85 公顷，减少 0.38 公顷。

规划基期年村庄内部道路用地 0.60 公顷，规划目标年村庄内部道路用地 1.87 公顷，增加 1.27 公顷。

规划基期年交通场站用地 0.04 公顷，规划目标年交通场站用地 0.03 公顷，基本不变。

规划基期年公用设施用地 0.05 公顷，规划目标年公用设施用地无，减少 0.05 公顷。

六、规划管制规则

本规划按照上位国土空间总体规划用途管制规则、现行法律法规及相关政策，结合村庄未来发展需求和村民意愿，特制定村庄规划管制规则。

（一）建设空间管制

规划区内村庄建设用地规模为 22.27 公顷。

1、农村住房

本村内规划农村住宅用地 14.78 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土地。

村民建房建筑以底层为主，农村村民建设住宅不得超过三层，高度一般不得超过 12 米，建筑风貌和布局应体现黎族特色和村民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

2、产业发展

本村内规划村庄产业用地 4.74 公顷，规划明确规定的产业用地用途、规模、轻度等要求不得随意改变。

村庄产业用地涉及调整应当编制优化调整方案，经村民委员会审议和村民会议或者村民代表会议统一后，做出将优化调整方案纳入村庄规划的决定，并报市、县、自治县人民政府备案。

3、基础设施和公共服务设施

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。

村内水源是三亚北部山区扎南水厂，采用集中供水方式，污水处理设施包括 5 处。

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、卫生室、小学、篮球场等，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

4、村庄留白用地

未安排用途“留白”和机动指标留白。

(二) 村庄安全和防灾减灾

1、村民或居民宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。

2、新建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；道路为消防通道的，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。

(三) 其他管制规则

1、建筑退路距离

农村住宅和公共建筑建设时，退高速公路不小于30米，退国道不小于20米，退省道不小于15米，退县道不少于10米，退乡道不少于5米。

农村住宅建设时，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，主要朝向距离主要道路不得小于5米，距离支路（巷道）不得小于1.5米。次要朝向距离主要道路不得小于2米，距离支路（巷道）不得小于1米。

2、建筑退界线距离

农村住宅建设时，主要朝向距离边界距离不得小于1米，次要朝向距离边界不得小于0.5米。

公共建筑建设时，主要朝向距离边界距离不得小于3米，次要朝向距离边界不得小于1米。

3、建筑层数控制

村庄建筑高度不超过3层，底层层高不宜超过3.6米，二层层高不宜超过3.3米，三层层高不宜超过3米。

4、建筑退蓝线控制

规划新增建设用地布局应避开三亚市水库和河流管理线。

附表：

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	1036	1124	预期性
2	村庄建设用地总规模	公顷	12.76	22.27	约束性
3	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	1.23	0.85	预期性
4	自来水普及率或农村集中式供水率	%	100	100	预期性
5	农村生活垃圾无害化处理率	%	100	100	预期性
6	农村生活污水处理率	%	87.5	100	预期性
7	农村黑臭水体消除率	%	75	100	预期性
8	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	100	100	预期性
9	村内道路硬化率	%	75	100	预期性

附表 2 村域建设用地结构调整表

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--	--	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
	农村宅基地	0703	9.68	75.86	14.13	63.45	4.45
	农村社区服务设施用地	0704	0.15	1.18	0.65	2.92	0.50
	农场连队居住用地	0705	1.01	7.92	--	--	-1.01
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	--
	小计		10.84	84.95	14.78	66.37	3.94
	公共管理与公共服务用地	08	1.23	9.64	0.85	3.82	-0.38
商业服务业用地	09	--	--	4.74	21.28	4.74	
工业用地	1001	--	--	--	--	--	
仓储用地	11	--	--	--	--	--	
城镇村道路用地	1207	0.60	4.70	1.87	8.40	1.27	
交通场站用地	1208	0.04	0.31	0.03	0.13	-0.01	
其他交通设施用地	1209	--	--	--	--	--	
公用设施用地	1301 ~ 1310	0.05	0.39	--	--	-0.05	
绿地与开敞空间用地	14	--	--	--	--	--	
留白用地	16	--	--	--	--	--	
空闲地	2301	--	--	--	--	--	
合计		12.76	100.00	22.27	100.00	9.51	

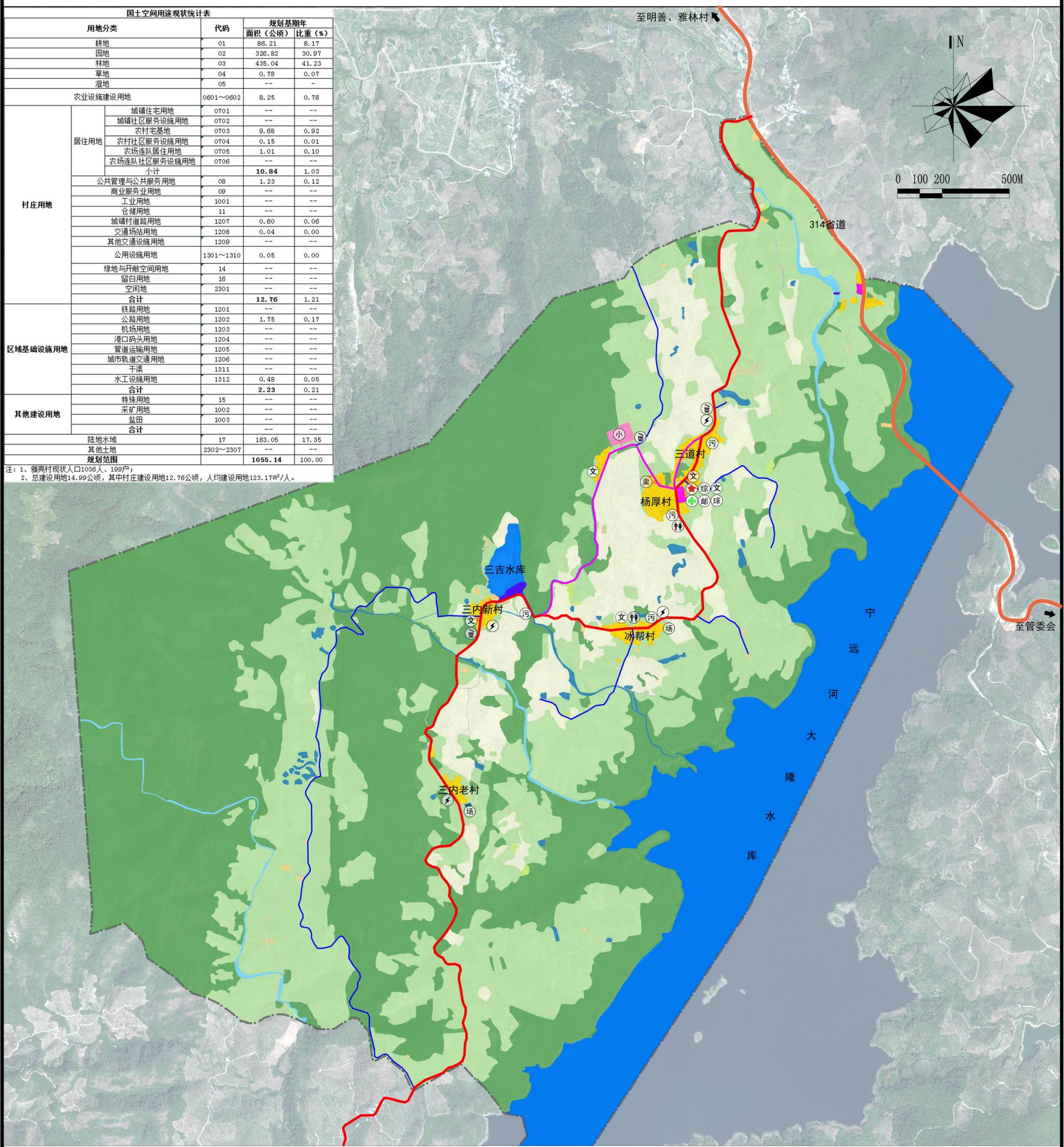
附表 3 公共服务设施布置一览表

类别	设施名称	用地面积指标要求 (m ² /人)	要求规模 (m ²)	规划规模 (m ²)	备注
管理设施	村委会	0.2-0.4	224.8-449.6	128.62	现状保留
	综合服务站			128.45	现状保留
教育设施	小学、教学点	0.4-0.6	449.6-674.4	4131.68	现状保留
	幼儿园、托儿所			——	配建于小学
文体科技 设施	文化活动室	0.3-0.5	337.2-562	766.43	现状保留
	技术培训站			——	配建于村委会
	健身场地			823	旧篮球场改建
医疗保健 设施	卫生室	0.10-0.12	112.4-134.9	51.32	现状保留
社会福利 设施	敬老院和儿童福利院	0.05-0.10	56.2-112.4	——	——
	养老服务站			150	配建于村委会
商业服务 设施	便民服务中心	1.2-1.5	1348.8-1686	500	规划新建
	村邮站/快递服务网点			——	配建于村委会
	餐饮店、特产店			1500	规划新建

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）

国土空间用途现状统计表				
用地分类	代码	规划基期年		
		面积(公顷)	比重(%)	
耕地	01	86.21	8.17	
园地	02	326.82	30.97	
林地	03	435.04	41.23	
草地	04	0.78	0.07	
湿地	05	--	--	
农业设施建设用地	0601~0602	8.25	0.78	
村庄用地	城镇住宅用地	0701	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	
	农村宅基地	0703	9.68	
	农村社区服务设施用地	0704	0.15	
	农场连队居住用地	0705	1.01	
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	
	小计		10.84	1.03
	公共管理与公共服务用地	08	1.23	0.12
	商业服务业用地	09	--	
	工业用地	1001	--	
	仓储用地	11	--	
	城镇村道路用地	1207	0.60	
	交通场站用地	1208	0.04	
	其他交通设施用地	1209	--	
	公用设施用地	1301~1310	0.05	
绿地与开敞空间用地	14	--		
留白用地	16	--		
空闲地	2301	--		
合计		12.76	1.21	
区域基础设施用地	铁路用地	1201	--	
	公路用地	1202	1.75	
	机场用地	1203	--	
	港口码头用地	1204	--	
	管道运输用地	1205	--	
	城市轨道交通用地	1206	--	
	干渠	1311	--	
	水工设施用地	1312	0.48	
	合计		2.23	0.21
	其他建设用地	特殊用地	15	--
采矿用地		1002	--	
盐田		1003	--	
合计			--	
陆地水域	17	183.05	17.35	
其他土地	2302~2307	--		
规划范围		1055.14	100.00	

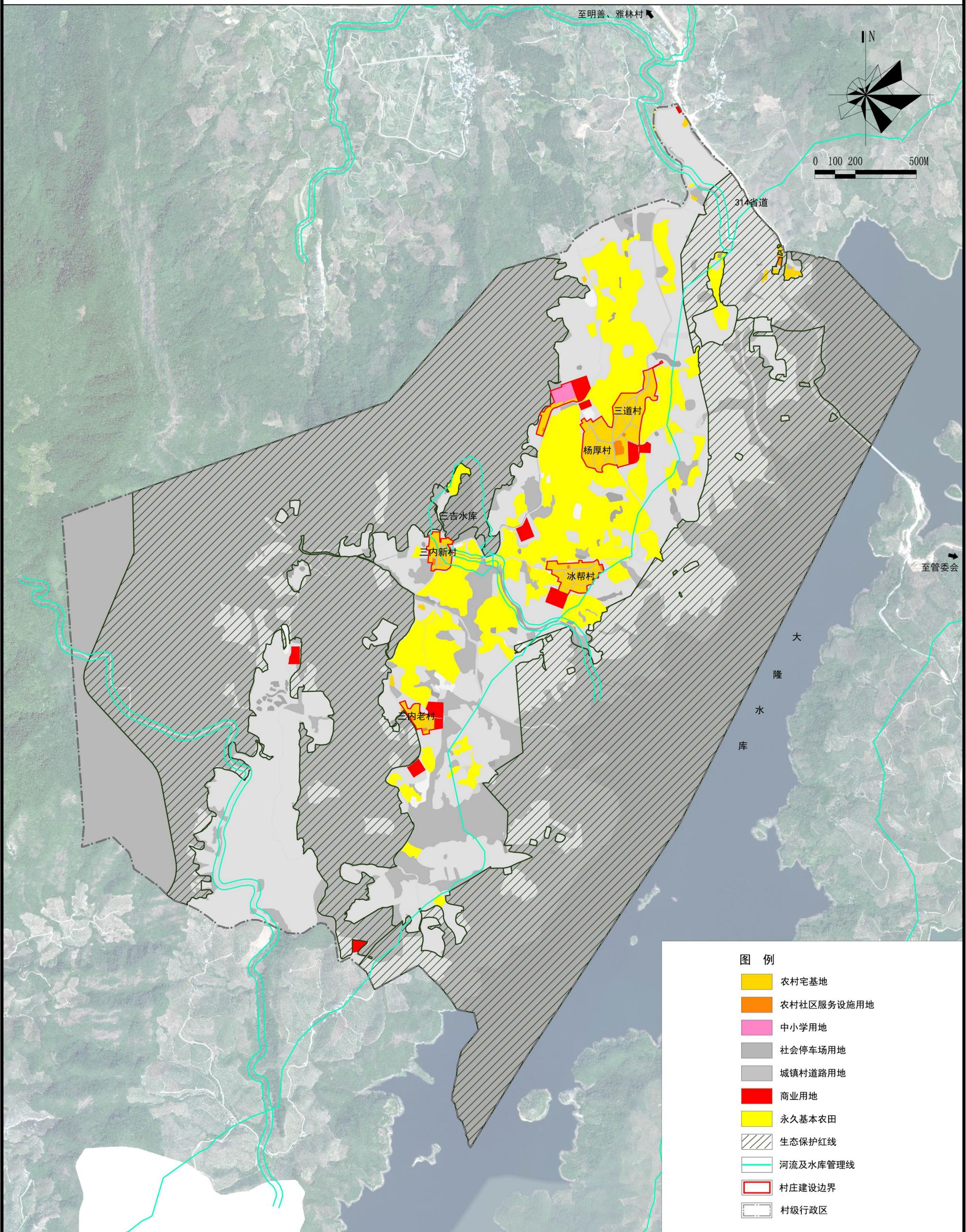
注：1、雅亮村现状人口1036人、199户；
2、总建设用地14.99公顷，其中村庄建设用地12.76公顷，人均建设用地123.17m²/人。



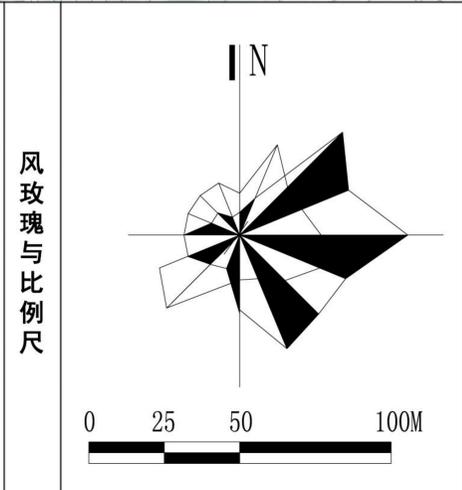
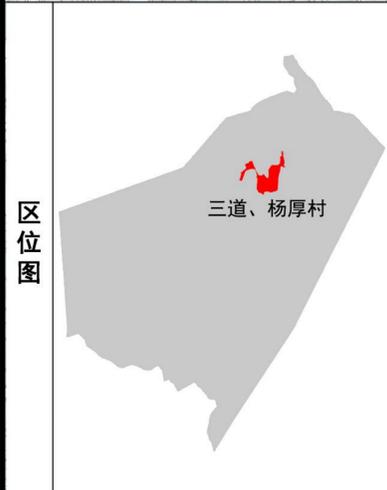
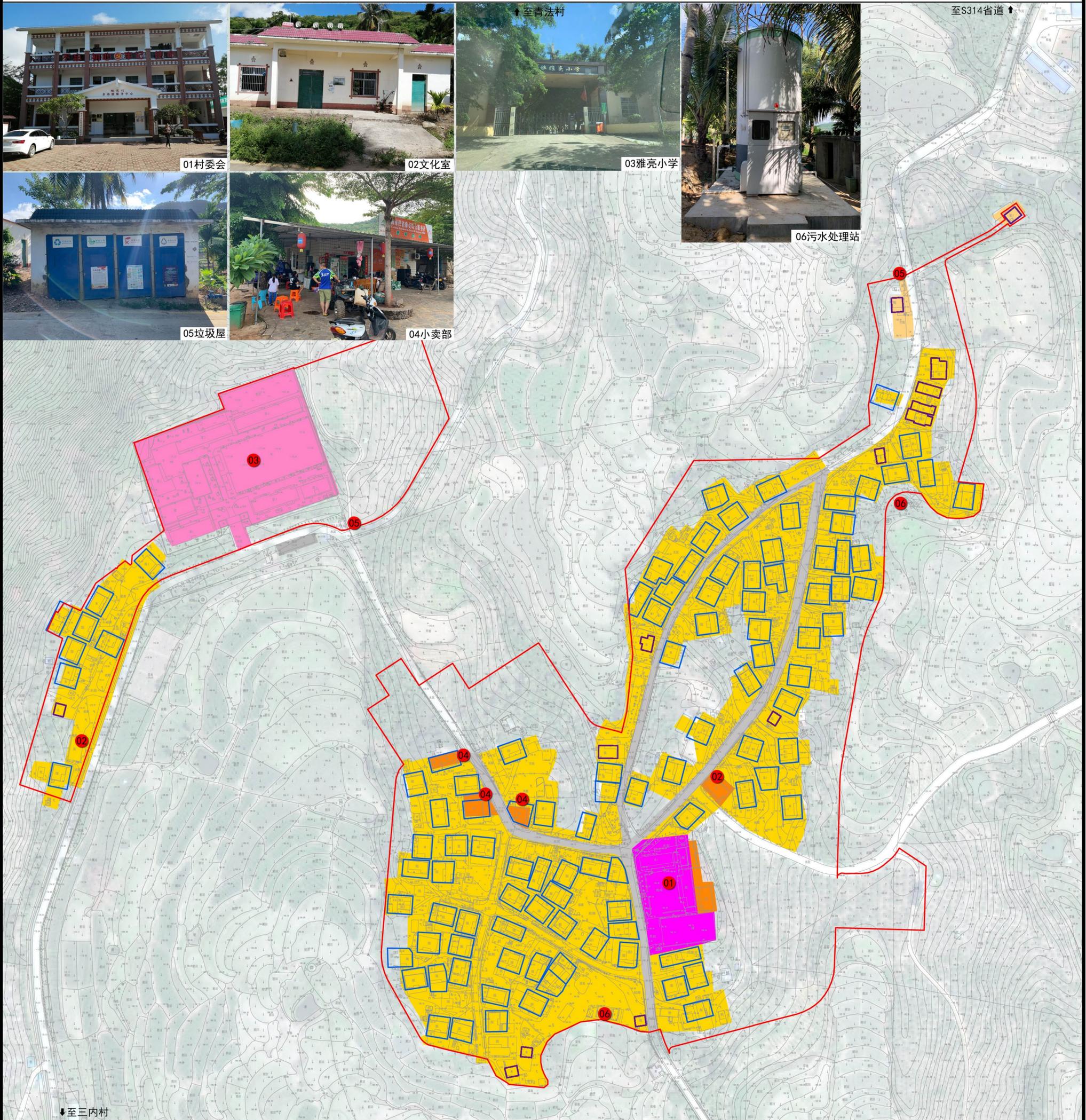
图例

- | | | | |
|---------------|------------|---------|---------|
| 耕地 | 农村社区服务设施用地 | 水库水面 | 综合服务站 |
| 园地 | 农场连队居住用地 | 坑塘水面/沟渠 | 小学 |
| 林地 | 教育用地 | 省道 | 文化活动室 |
| 草地 | 交通场站用地 | 村庄主要道路 | 健身场地 |
| 城镇村道路用地 | 其他公用设施用地 | 村庄次要道路 | 卫生室 |
| 种植/畜禽养殖设施建设用地 | 水工设施用地 | 村庄支路 | 小卖部 |
| 农村宅基地 | 河流水面 | 村委会 | 污水处理设施 |
| | | | 垃圾转运点 |
| | | | 10KV变压器 |
| | | | 公共厕所 |
| | | | 村级行政区 |

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）



三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）



三道杨厚村基本情况

1、基本情况：三道村总人口273人，户数49户；杨厚村总人口258人，户数54户；主要为黎族。现状建设用地8.25公顷，现状人均住宅用地636平方米/人，现状人均建设用地155.37平方米/人。最近10年三道村新增宅基地33户，杨厚村新增宅基地33户，总新增宅基地66户。

2、产业情况：三道杨厚村现状产业主要以芒果、槟榔、橡胶、水稻和冬季瓜菜种植为主。特色养殖业有五黑鸡养殖。其他产业有光伏发电。

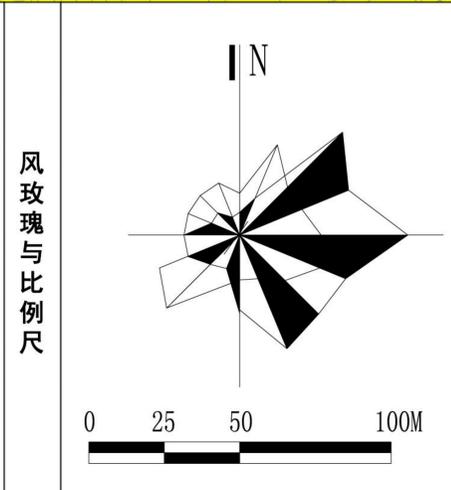
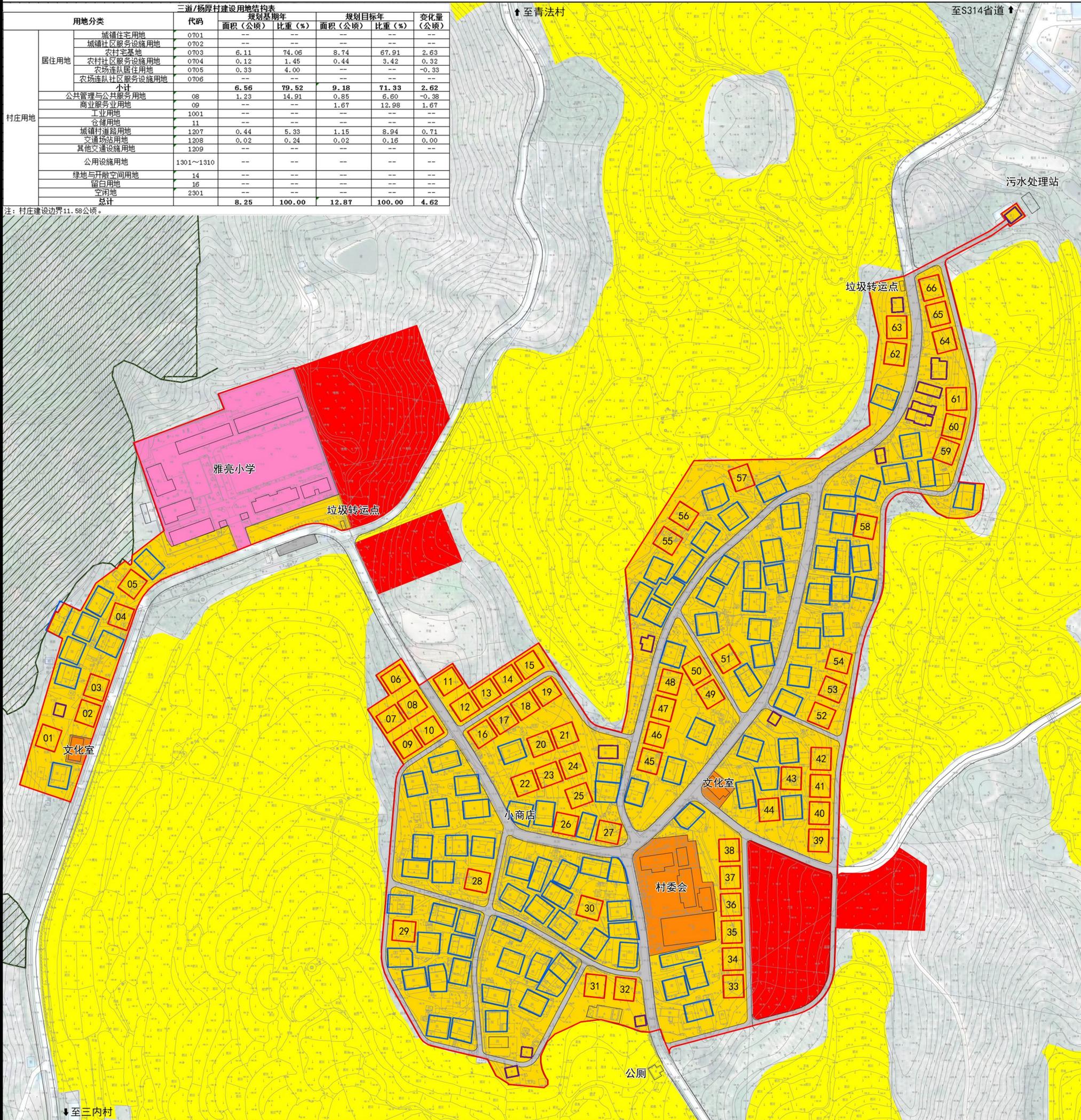
3、公共服务设施：三道杨厚村设有村委会、综合服务站、文化活动室、卫生室、篮球场、三道村文化室、杨厚村文化室、小学、小卖部。

4、市政公用设施：有变压器、公厕、污水处理站、垃圾转运点。

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--	--	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
	农村宅基地	0703	6.11	74.06	8.74	67.91	2.63
	农村社区服务设施用地	0704	0.12	1.45	0.44	3.42	0.32
	农场连队居住用地	0705	0.33	4.00	--	--	-0.33
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	--
	小计	6.56	79.52	9.18	71.33	2.62	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	1.23	14.91	0.85	6.60	-0.38
	商业服务业用地	09	--	--	1.67	12.98	1.67
	工业用地	1001	--	--	--	--	--
	仓储用地	11	--	--	--	--	--
	城镇村道路用地	1207	0.44	5.33	1.15	8.94	0.71
	交通场站用地	1208	0.02	0.24	0.02	0.16	0.00
	其他交通设施用地	1209	--	--	--	--	--
	公用设施用地	1301~1310	--	--	--	--	--
	绿地与开敞空间用地	14	--	--	--	--	--
	留白用地	16	--	--	--	--	--
	空闲地	2301	--	--	--	--	
	总计	8.25	100.00	12.87	100.00	4.62	

注：村庄建设边界11.58公顷。



规划说明

1、三道村现状人口273人，户数49户，户均5.6人，杨厚村现状人口258人，户数54户，户均4.8人，户均住宅用地636平方米。
到2035年，规划三道村人口296人，户数82户，户均3.6人，杨厚村人口280人，户数87户，户均3.2人，户均住宅用地调整到543平方米。

2、到2035年，村庄建设用地12.87公顷，人均建设用地223.44平方米。

3、村庄建设边界为11.58公顷，开发边界外禁止新建居民住宅。

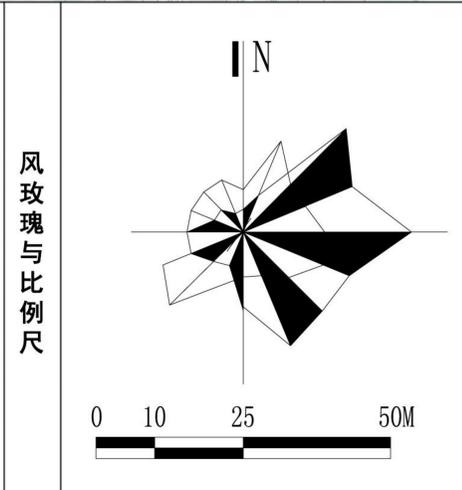
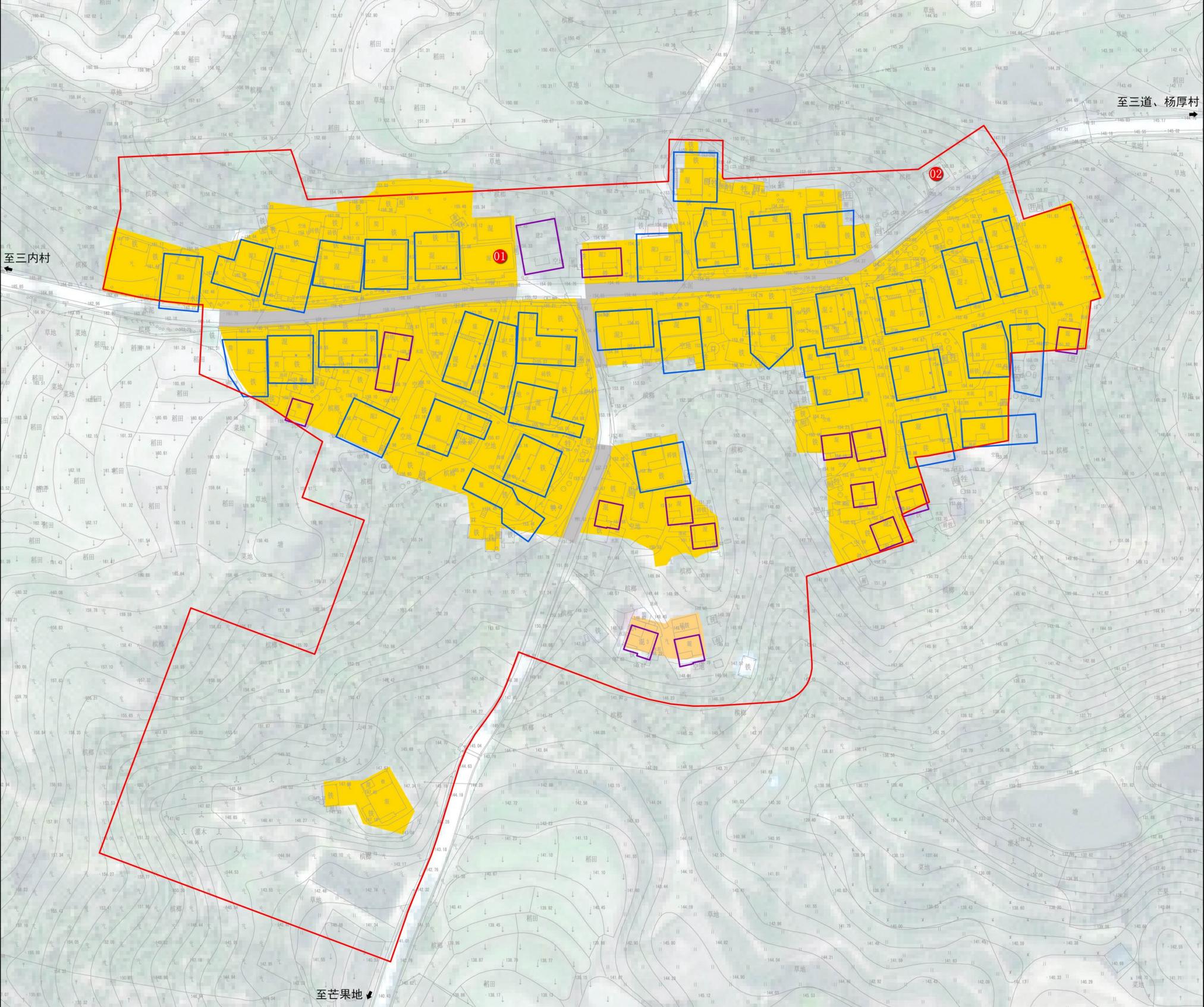
三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）



01文化室



02污水处理站



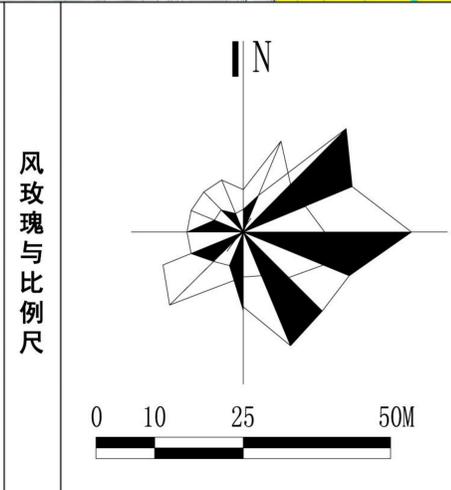
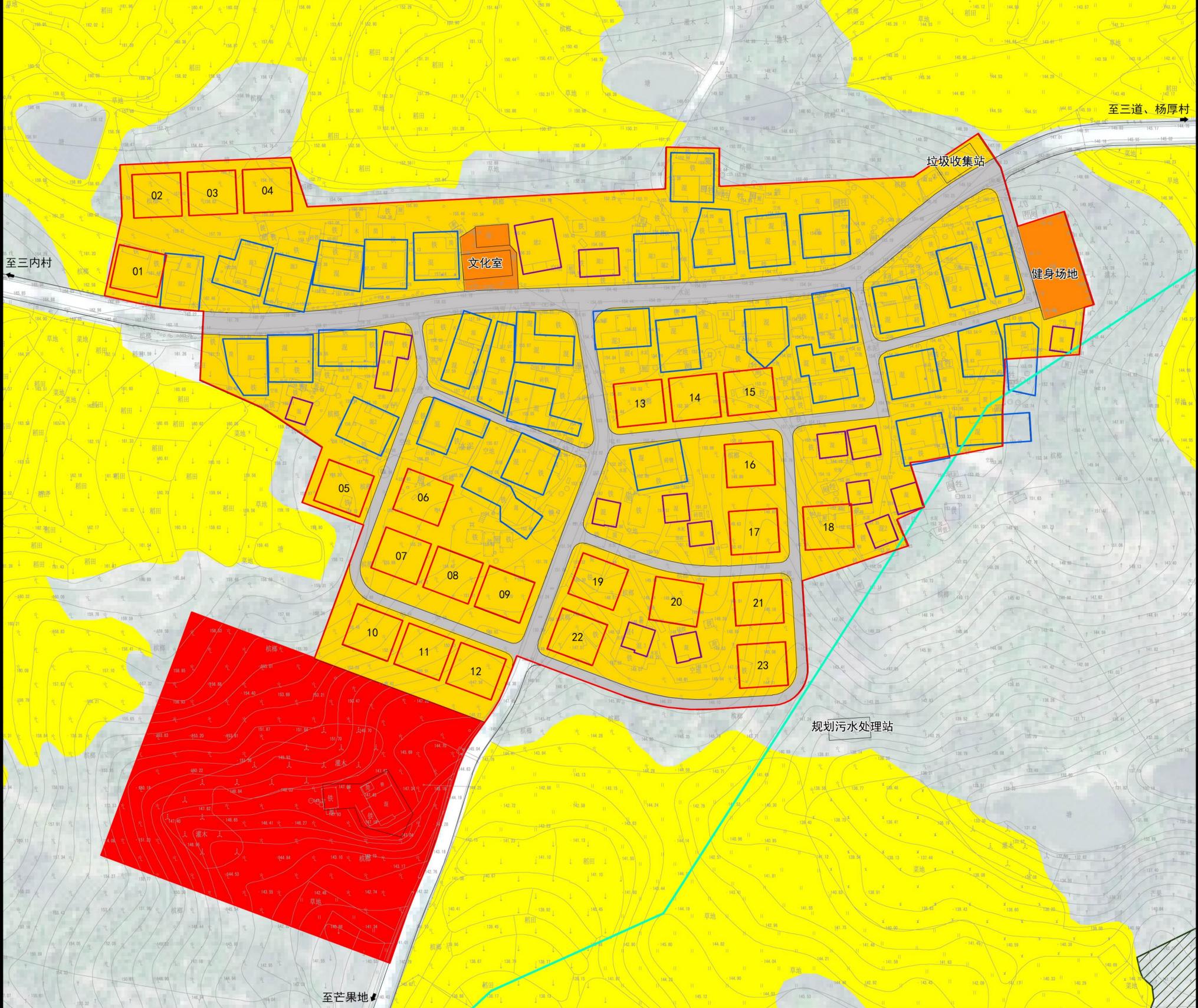
冰帮村基本情况

- 1、基本情况：冰帮村总人口246人，户数47户；现状建设用地1.96公顷，人均建设用地79.67平方米/人。最近10年冰帮村新增宅基地23户。
- 2、产业情况：冰帮村现状产业主要以芒果、槟榔、橡胶、水稻和冬季瓜菜种植为主。其他产业有光伏发电。
- 3、公共服务设施：冰帮村设有文化室、篮球场（破损）。
- 4、市政公用设施：有变压器、污水处理站（损坏）。

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--	--	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
	农村宅基地	0703	1.71	87.24	2.61	60.98	0.90
	农村社区服务设施用地	0704	--	--	0.07	1.64	0.07
	农场连队居住用地	0705	0.17	8.67	--	--	-0.17
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	--
	小计	1.88	95.92	2.68	62.62	0.80	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	--	--	--	--	
	商业服务业用地	09	--	--	1.21	28.27	1.21
	工业用地	1001	--	--	--	--	
	仓储用地	11	--	--	--	--	
	城镇村道路用地	1207	0.08	4.08	0.39	9.11	0.31
	交通场站用地	1208	--	--	--	--	
	其他交通设施用地	1209	--	--	--	--	
	公用设施用地	1301~1310	--	--	--	--	
	绿地与开敞空间用地	14	--	--	--	--	
	留白用地	16	--	--	--	--	
	空闲地	2301	--	--	--	--	
	总计	1.96	100.00	4.28	100.00	2.32	

注：村庄建设边界3.66公顷。



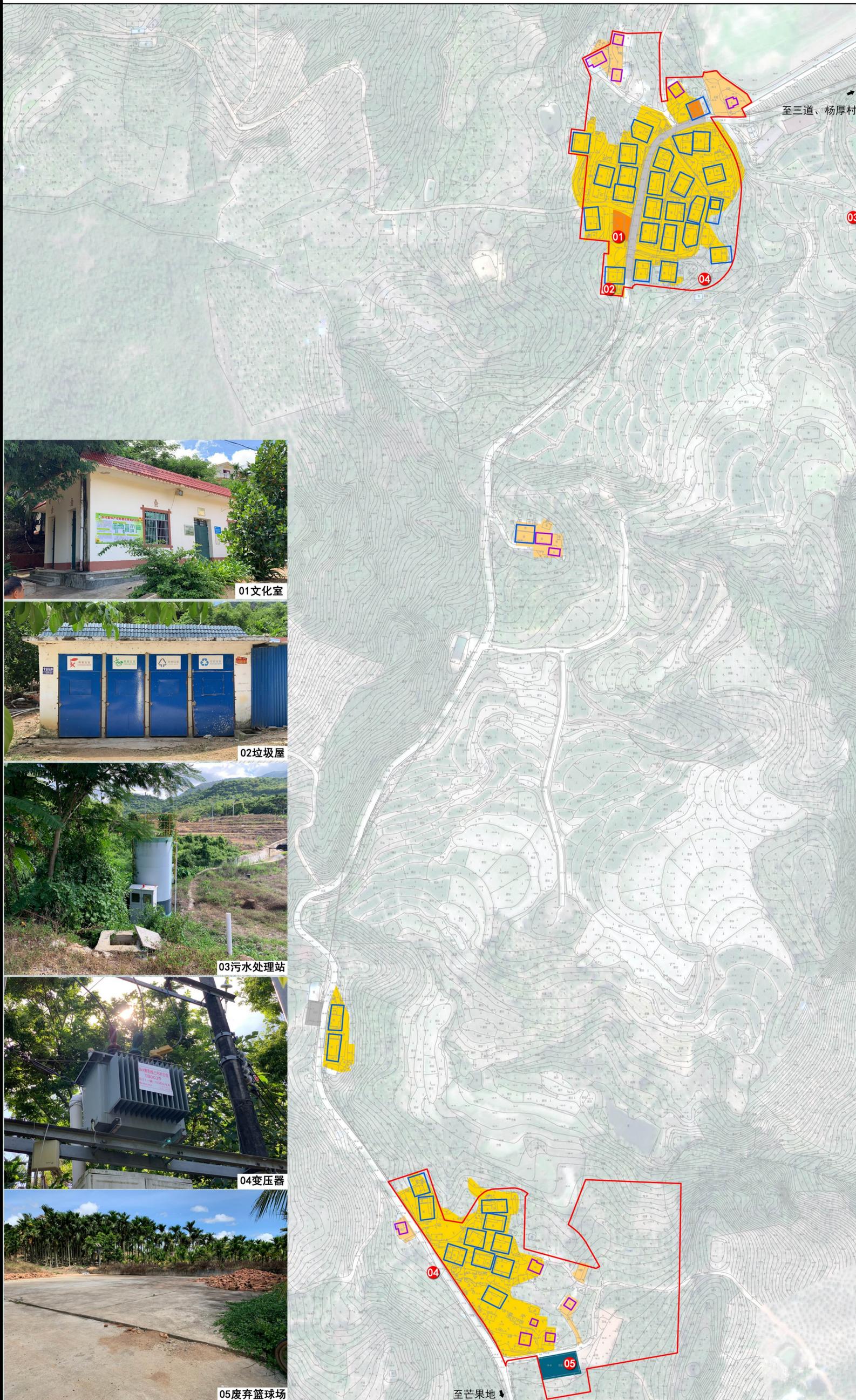
规划说明

1、冰帮村现状人口246人，户数47户，户均5.2人，户均住宅用地400平方米。到2035年，规划冰帮村人口267人，户数70户，户均3.8人，户均住宅用地调整到383平方米。

2、到2035年，村庄建设用地面积4.28公顷，人均建设用地160.30平方米。

3、村庄建设边界为3.66公顷，开发边界外禁止新建居民住宅。

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）



01文化室



02垃圾屋



03污水处理站



04变压器

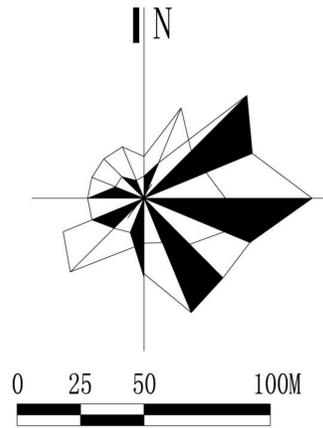


05废弃篮球场

区位图



风玫瑰与比例尺



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 农场连队居住用地
- 社会停车场用地
- 其他公用设施用地
- 现状已确权宅基地
- 现状未确权宅基地
- 村庄建设边界

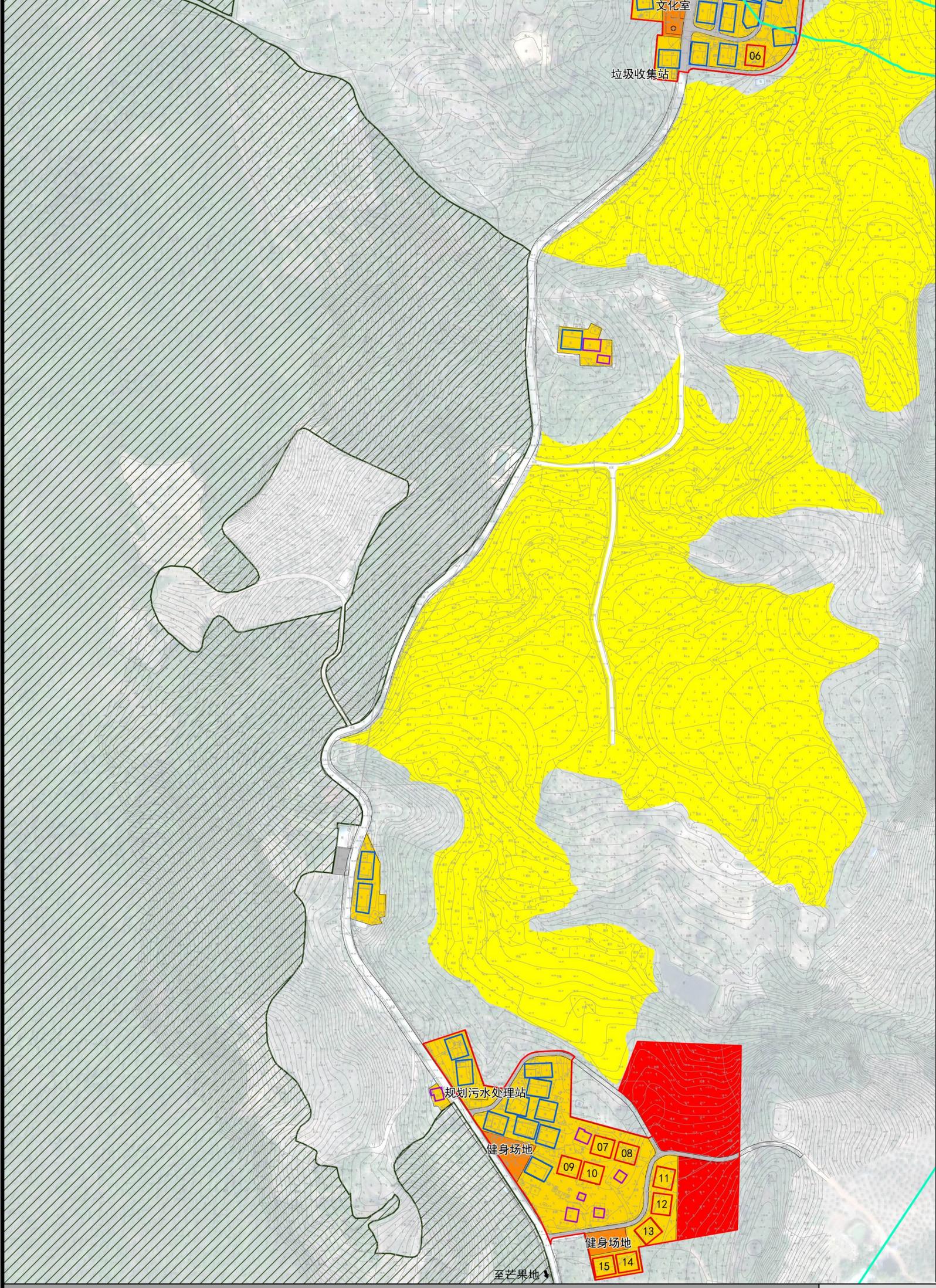
三内村基本情况

- 1、基本情况：三内村总人口259人，户数49户，主要为黎族。现状建设用地2.56公顷，人均建设用地98.84平方米/人。最近10年三内村有分户需求15户。
- 2、产业情况：三内村现状产业主要以芒果、槟榔、橡胶、水稻和冬季瓜菜种植为主。
- 3、公共服务设施：三内村设有文化活动室、健身场地、小卖部。
- 4、市政公用设施：有变压器、污水处理站、垃圾转运点。

三亚市育才生态区雅亮村村庄建设规划（2023-2035年）

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--	--	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
	农村宅基地	0703	1.86	72.66	2.77	54.00	0.91
	农村社区服务设施用地	0704	0.04	1.56	0.14	2.73	0.10
	农场连队居住用地	0705	0.51	19.92	--	--	-0.51
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	--
	小计	2.41	94.14	2.91	56.73	0.50	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	--	--	--	--	
	商业服务业用地	09	--	--	1.86	36.26	1.86
	工业用地	1001	--	--	--	--	
	仓储用地	11	--	--	--	--	
	城镇村道路用地	1207	0.08	3.13	0.34	6.63	0.26
	交通场站用地	1208	0.02	0.78	0.02	0.39	0.00
	其他交通设施用地	1209	--	--	--	--	--
	公用设施用地	1301~1310	0.05	1.95	--	--	-0.05
	绿地与开敞空间用地	14	--	--	--	--	--
	留白用地	16	--	--	--	--	--
	空闲地	2301	--	--	--	--	--
	总计	2.56	100.00	5.13	100.00	2.57	

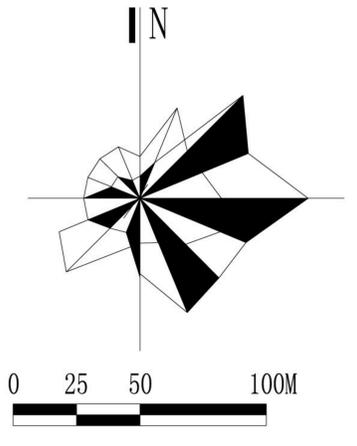
注：村庄建设边界3.79公顷。



区位图



风玫瑰与比例尺



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 现状已确权宅基地
- 现状未确权宅基地
- 01 规划预留宅基地
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 水库及河道管理线
- 村庄建设边界

规划说明

- 1、三内村现状人口259人，户数49户，户均5.3人，户均住宅用地512平方米。到2035年，规划三内村人口281人，户数64户，户均4.4人，户均住宅用地调整到455平方米。
- 2、到2035年，村庄建设用地面积5.13公顷，人均建设用地182.56平方米。
- 3、村庄开发边界为3.79公顷，开发边界外禁止新建居民住宅。