

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划（2023-2035）

## 规划公布

三亚市育才生态区管委会

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

## □ 规划范围

本次村域规划范围与抱安行政辖区范围一致，总占地 5181.81 公顷（约7.77万亩）。

村庄居民点整治建设规划范围是以三亚国土空间总规关于抱安行政村各村庄（自然村、村民小组）建设用地空间分布形态及边界线为基础，经本规划局部调整、优化之后的建设用地边界线所围合的范围，总占地17.32公顷。

## □ 规划适用范围

指导抱安行政村乡村振兴发展，组织实施抱安行政村各类实体空间建设，对本规划实施管理以及在抱安行政村进行与本规划相关的活动，都应符合本规划；并应同时符合国家、省、三亚市、育才生态区其它有关村庄规划建设的法律、规章、政策和规范标准。

## □ 规划期限

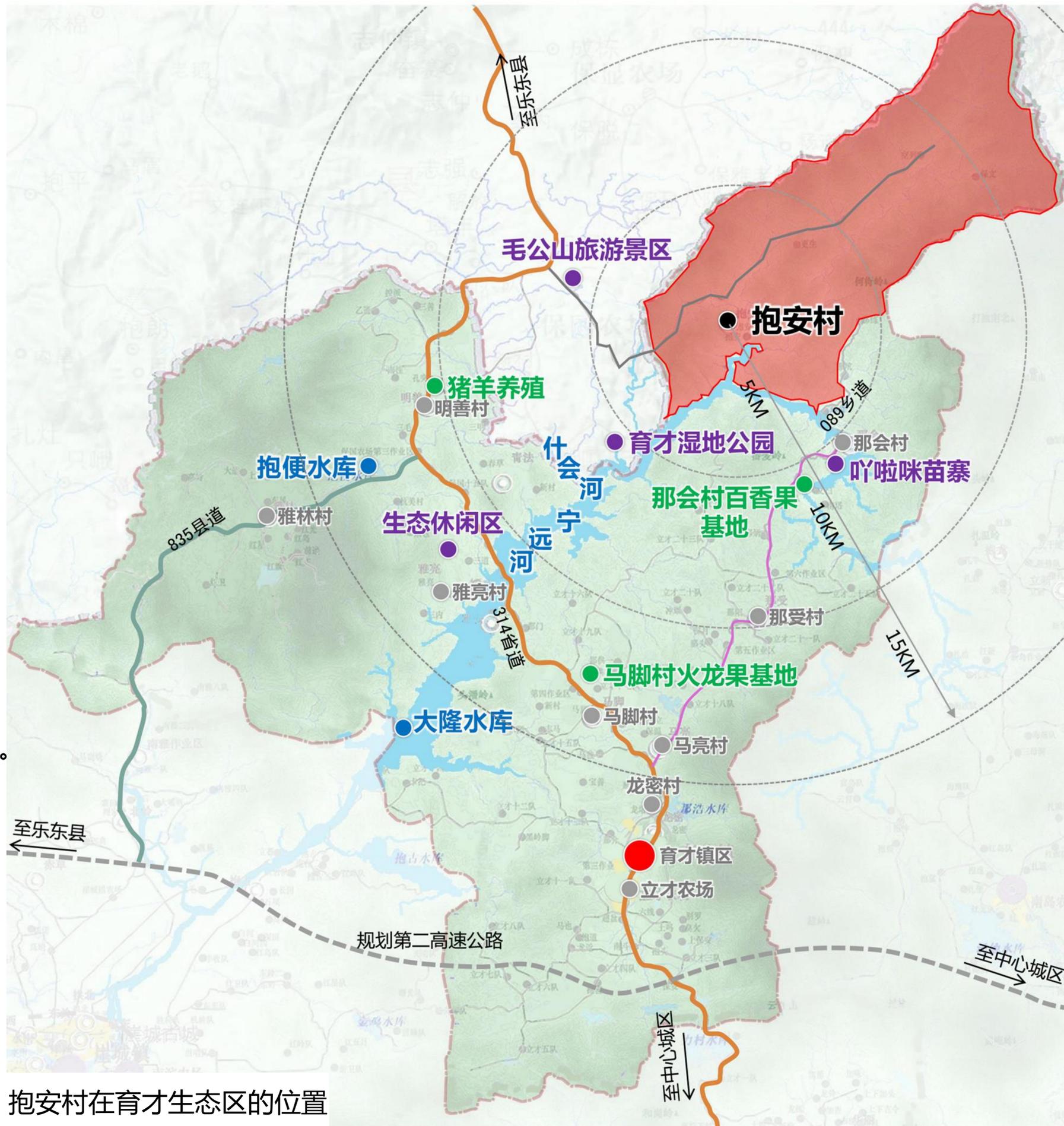
规划近期：2023-2025年，规划远期：2026-2035年。

## □ 村庄发展定位

特色农业观光黎苗风情山村，山地森林康养旅游典范乡村、脱贫攻坚乡村振兴融合示范村。

## □ 人口与户数发展预测

抱安村现状总人口1370人，315户。规划预测至2035年抱安行政村总人口为1589人，456户，新增分家户为141户。



抱安村在育才生态区的位置

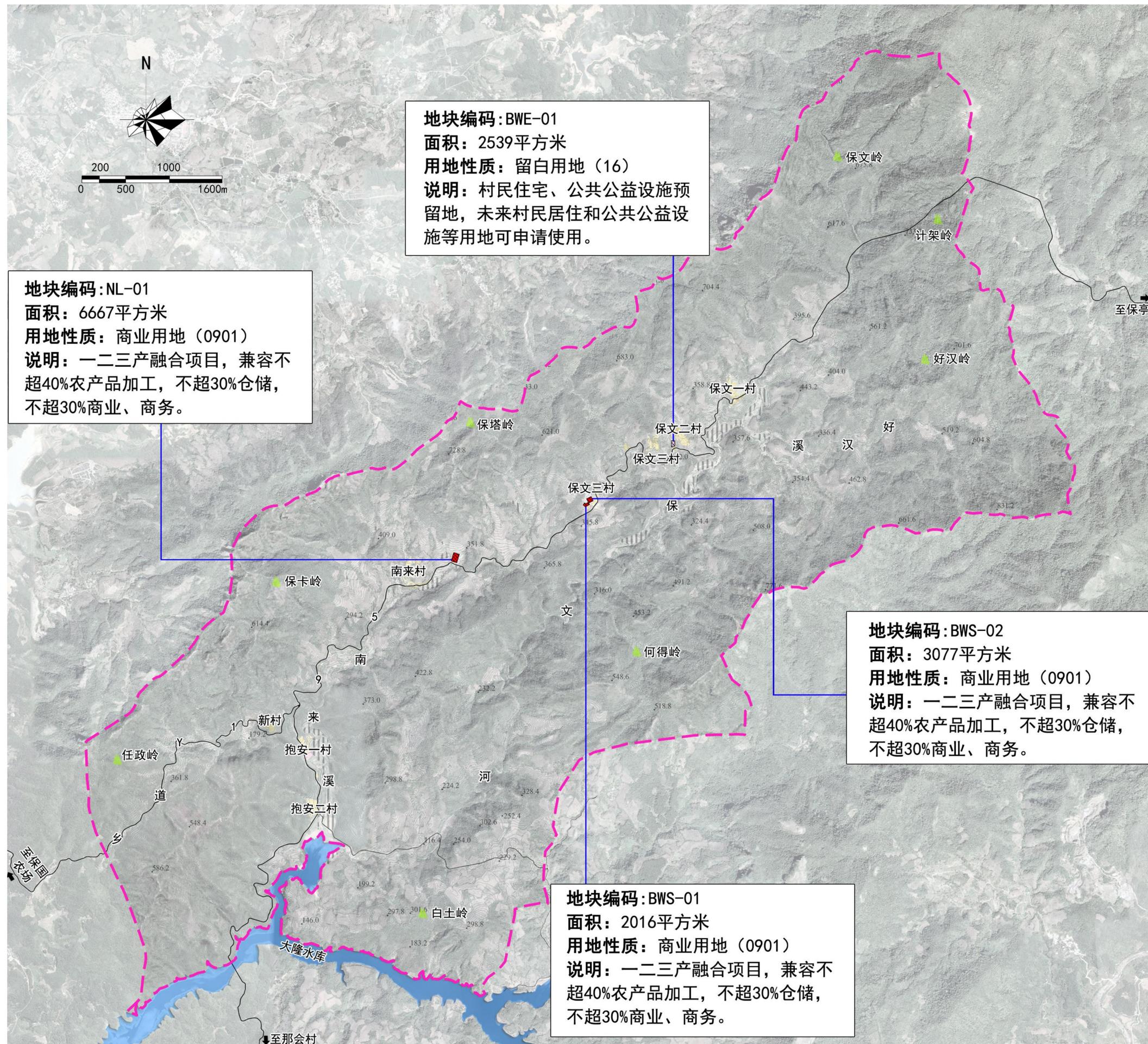


# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域产业与留白用地规划

为发展抱安村特色产业，建设和美乡村，规划在抱安村域安排三处产业用地和一处留白用地。

其中，留白用地占地面积约3.8亩，未来村民居住和公共公益设施建设可申请使用；三处产业用地共17.64亩，分别用作旅游服务中心、农贸综合体配套项目（10亩），南药酒坊项目和农（3.02亩）、贸综合体配套项目（4.62亩）。



## ■ 管制规则

### □ 建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为17.32公顷。

### □ 农村住房

(1) 本村内规划农村宅基地13.22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超过三层，高度一般不超过十二米，建筑风貌和布局应体现抱安行政村特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

### □ 产业发展

(1) 本村内规划村庄产业用地1.18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、区人民政府备案。

### □ 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) 规划抱安行政村以居民点为单位分片区集中供水和分片区集中处理生活污水；采用雨污分流的排水体制，规划以各村庄为单元，各自形成独立的污水排放系统，各村污水经收集后利用现有污水处理设施处理达标后就近排放。

(3) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地和村委会、文化活动室、小学、幼儿园、卫生室、健身场地等公共服务设施，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

### □ 村庄安全和防灾减灾

(1) 规划抱安行政村的村民住宅、古树大树、新建各类建筑、配变电设施及其它易燃易爆设施纳入雷电防护范围。

(2) 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。

(3) 消防车通行的道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。消防车通行的道路应符合下列要求：宜纵横相连、间距不宜大于160米；车道的净宽、净空高度不宜小于4米；满足配置车型的转弯半径；能承受消防车的压力；尽头式车道满足配置车型回车要求。

(4) 学校、广场以及村庄周边田野等开阔场地为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

## 户型选型一

### 设计说明：

本民居结合黎族民居的传统风格，在屋顶、门窗、栏杆等设计上充分体现黎族风情，给村民创造一个功能合理，分区明确，环境优美的生活空间。

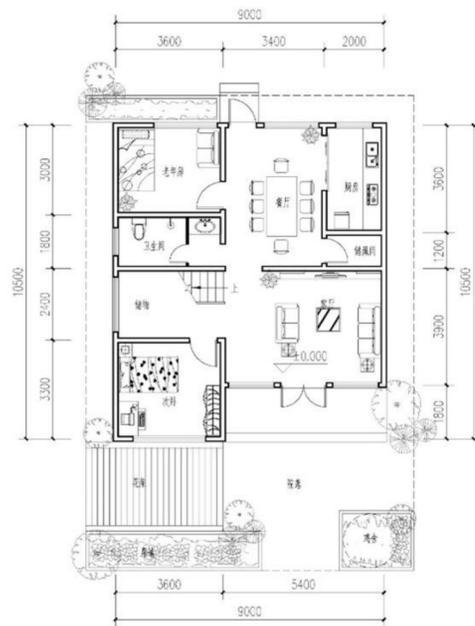
### 技术经济指标：

户型：独院式民居

层数：二层半

占地面积：98.44m<sup>2</sup>

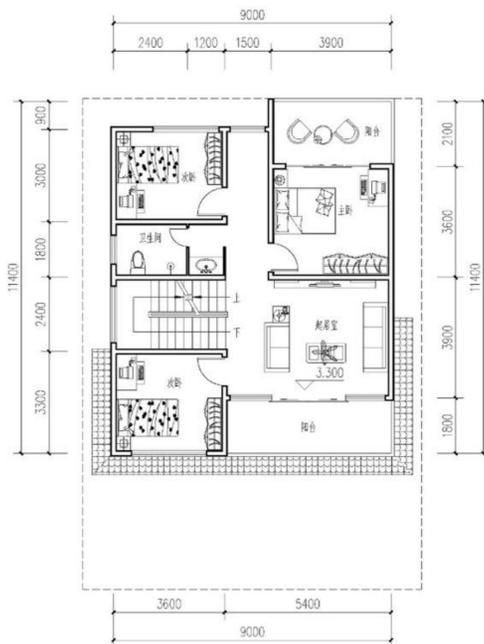
总建筑面积：267.54m<sup>2</sup>



一层平面图 1:100

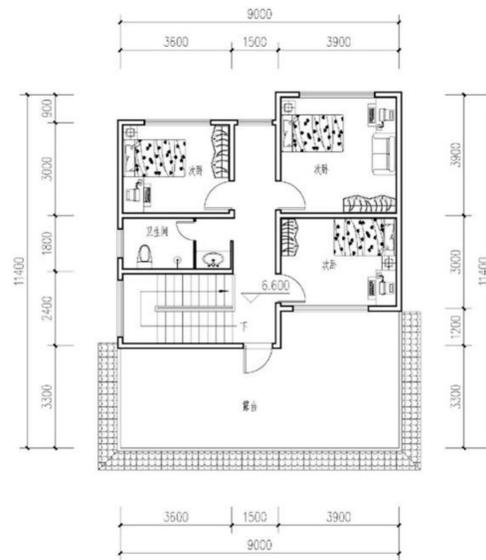
本层建筑面积：98.44m<sup>2</sup>

总建筑面积：267.54m<sup>2</sup>



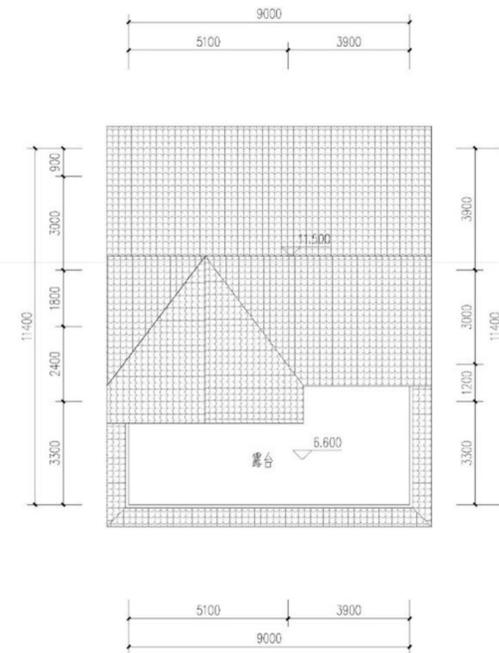
二层平面图 1:100

本层建筑面积：102.1m<sup>2</sup>



三层平面图 1:100

本层建筑面积：67m<sup>2</sup>



屋顶平面图 1:100



正立面图



侧立面图



## 户型选型二

### 设计说明：

本民居通过提取黎族传统民居的风格元素，在屋顶、门窗、墙体等设计上充分体现民族风情，给村民创造一个功能合理，分区明确，环境优美生活空间。

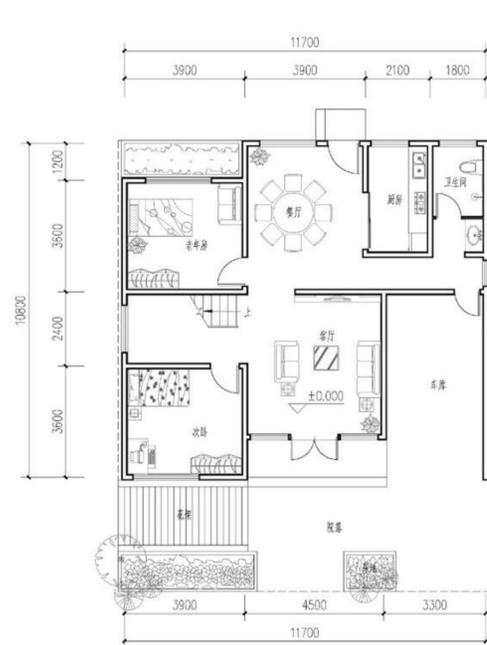
### 技术经济指标：

户型：独院式民居

层数：二层半

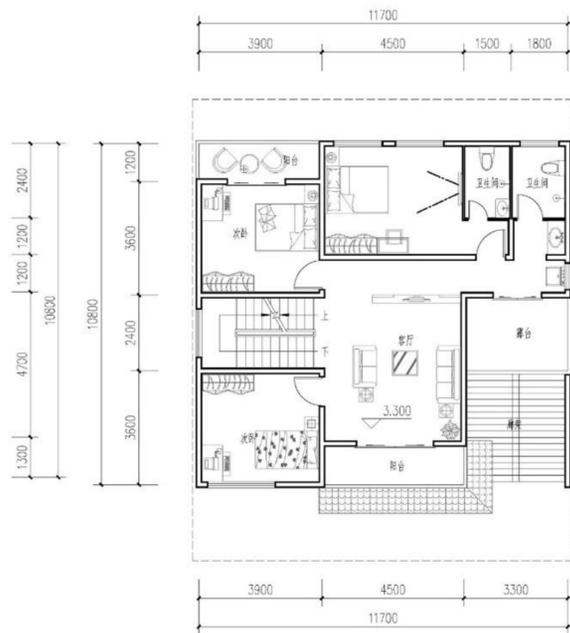
占地面积：116m<sup>2</sup>

总建筑面积：300.76m<sup>2</sup>



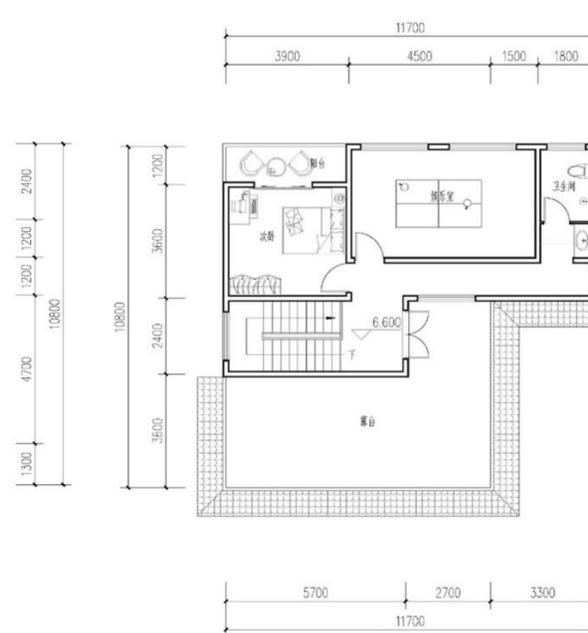
一层平面图 1:100

本层建筑面积：116m<sup>2</sup>  
总建筑面积：300.76m<sup>2</sup>



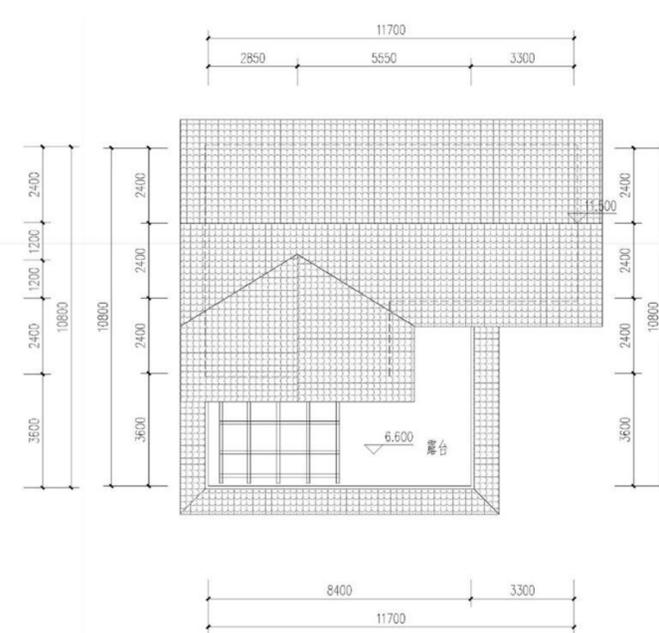
二层平面图 1:100

本层建筑面积：111.1m<sup>2</sup>



三层平面图 1:100

本层建筑面积：73.66m<sup>2</sup>



屋顶平面图 1:100



正立面图

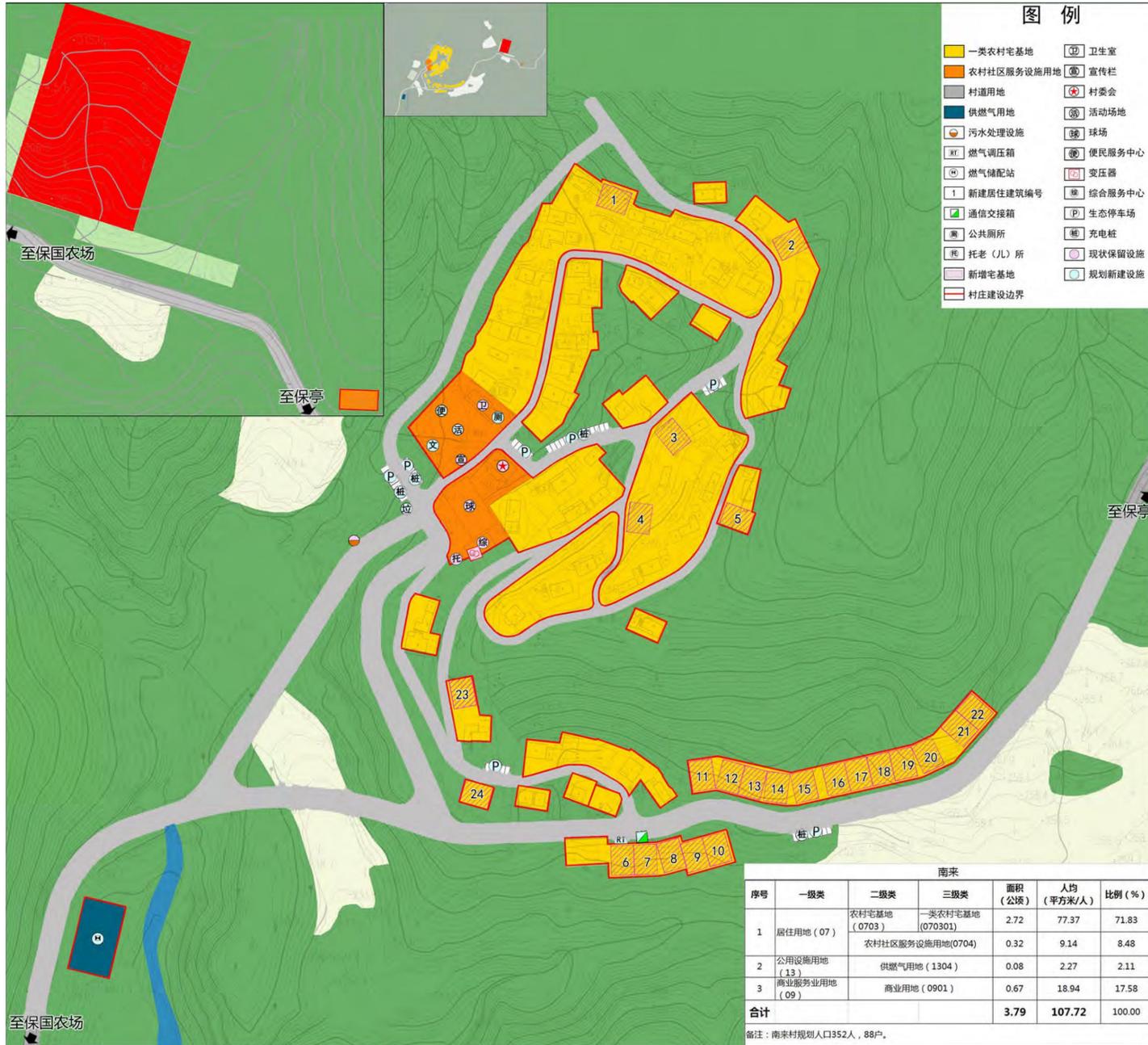


侧立面图



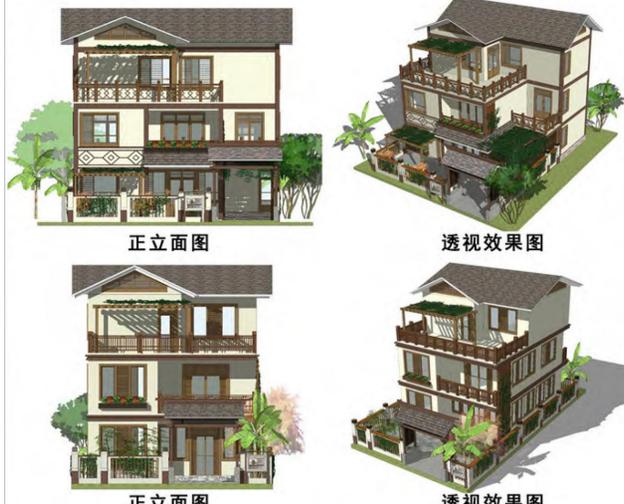
# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

## 南来村房屋建设规划管理图则



### 村民建房公约

南来属于大家 建设遵守规划  
建房向村申请 批准方才动工  
宅基地不超规定 住宅不超三层  
朝向环境协调 基高兼顾相邻  
式样周边和谐 附属设施齐整  
公共基础设施 共建共享共用  
房前屋后绿化 前庭后院洁净  
爱惜公用设施 共护美好家园



### 规划说明概要

南来村位于抱安行政村中部，系抱安行政村村委会所在地。现状人口282人，64户；现状建设用地主要为农村居住用地和集中在村庄中部的村委会、卫生室、综合服务中心等农村社区服务设施用地。

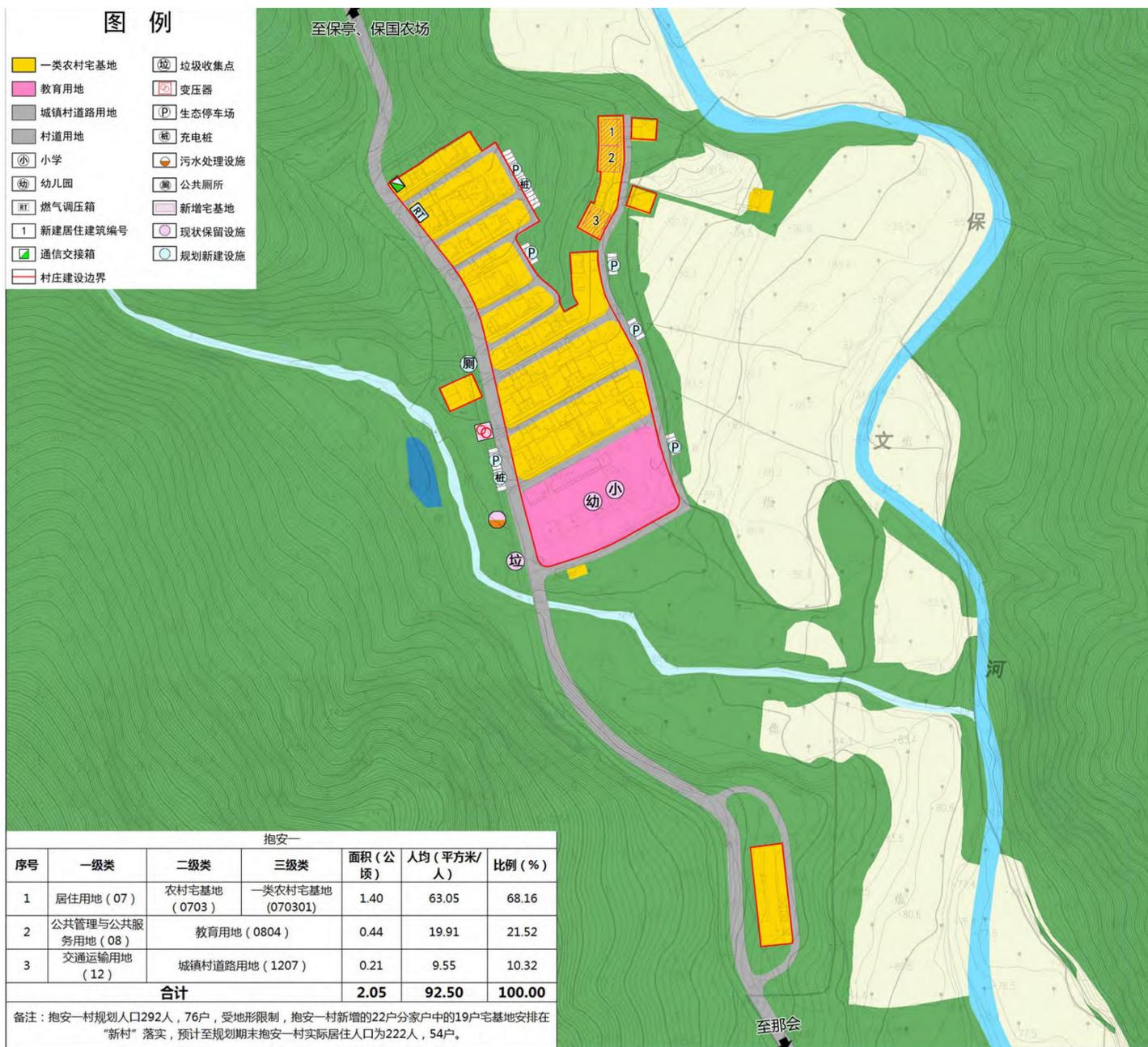
预测至规划期末南来村总人口为352人，88户，本次规划南来村落落实新增宅基地24处；规划南来村村建设用地总面积为4.46公顷，其中一类农村宅基地2.72公顷，农村社区服务设施用地0.32公顷，商业用地0.67公顷，公用设施用地0.08公顷。

### 规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内，禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
- 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内，建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%，总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省农村宅基地管理试点办法》（海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布）相关要求执行。
- 村民新建住宅不应超过3层，总高度不应超过12米。
- 临村庄道路建设的村民住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高，应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调，不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 村民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2025)

## 抱安一村房屋建设规划管理图则



### 村民建房公约

抱安一属大家 建设遵守规划  
建房向村申请 批准方才动工  
宅基地不超规定 住宅不超三层  
朝向环境协调 基高兼顾相邻  
式样周边和谐 附属设施齐整  
公共基础设施 共建共享共用  
房前屋后绿化 前庭后院洁净  
爱惜公用设施 共护美好家园



正立面图



正立面图



透视效果图



透视效果图

### 规划说明概要

抱安一村位于抱安行政村中部，状人口257人，51户；现状建设用地主要为农村居住用地和教育用地。

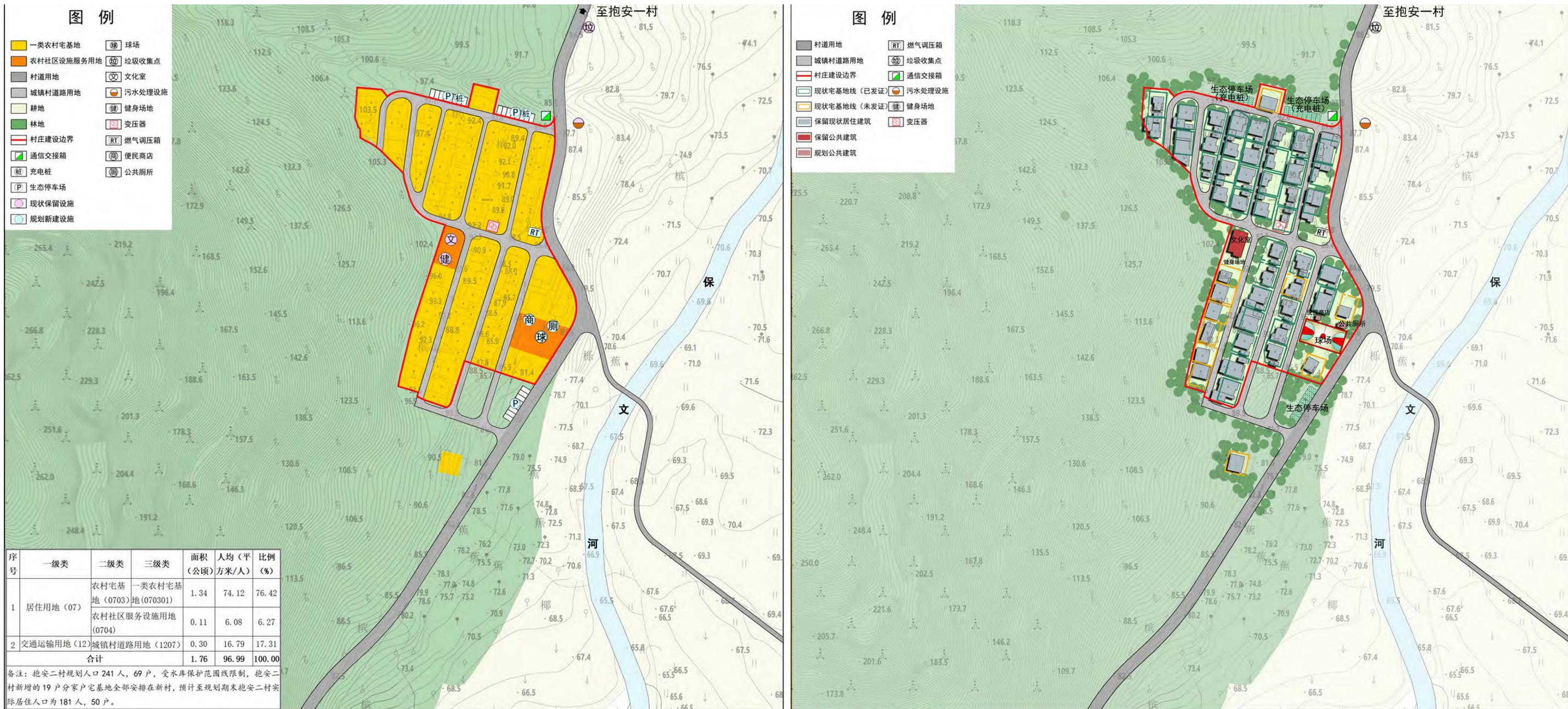
预测至规划期末抱安一村总人口为292人，76户，受地形限制，抱安一村新增的22户分家户中有19户宅基地安排在新村，预计至规划期末抱安一村实际居住人口为222人，54户，本次规划抱安一村落实新增宅基地3处；规划抱安一村村庄建设用地总面积为2.05公顷，其中一类农村宅基地1.40公顷，城镇村道路用地0.21公顷，教育用地0.44公顷。

### 规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内，禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
- 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内，建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%，总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省农村宅基地管理试点办法》（海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布）相关要求执行。
- 村民新建住宅不应超过3层，总高度不应超过12米。
- 临村庄道路建设的村民住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高，应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调，不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 村民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

## 抱安二村房屋建设规划管理图则



### 村民建房公约

- 抱安二属大家 建设遵守规划
- 建房向村申请 批准方才动工
- 宅基地不超规定 住宅不超三层
- 朝向环境协调 基高兼顾相邻
- 式样周边和谐 附属设施齐整
- 公共基础设施 共建共享共用
- 房前屋后绿化 前庭后院洁净
- 爱惜公用设施 共护美好家园



正立面图



正立面图



透视效果图



透视效果图

### 规划说明概要

抱安二村位于抱安村行政村西南部，通村公路自北向南从乡道Y195接至抱安二村村口，现状人口212人，50户；现状建设用地2.01公顷，主要为农村居住用地和集中在村庄中部的文化室等农村社区服务设施用地。

抱安二村规划人口为241人，总户数为69户，受水库保护范围线限制，抱安二村新增的19户分家户宅基地全部安排在新村，预计至规划期末抱安二村实际居住人口为181人，50户；规划抱安二村村庄建设用地总面积为1.76公顷，其中一类农村宅基地1.34公顷，农村社区服务设施用地0.11公顷。

### 规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内，禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
- 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内，建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%，总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省农村宅基地管理试点办法》（海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布）相关要求执行。
- 村民新建住宅不应超过3层，总高度不应超过12米。
- 临村庄道路建设的村民住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高，应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调，不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 村民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

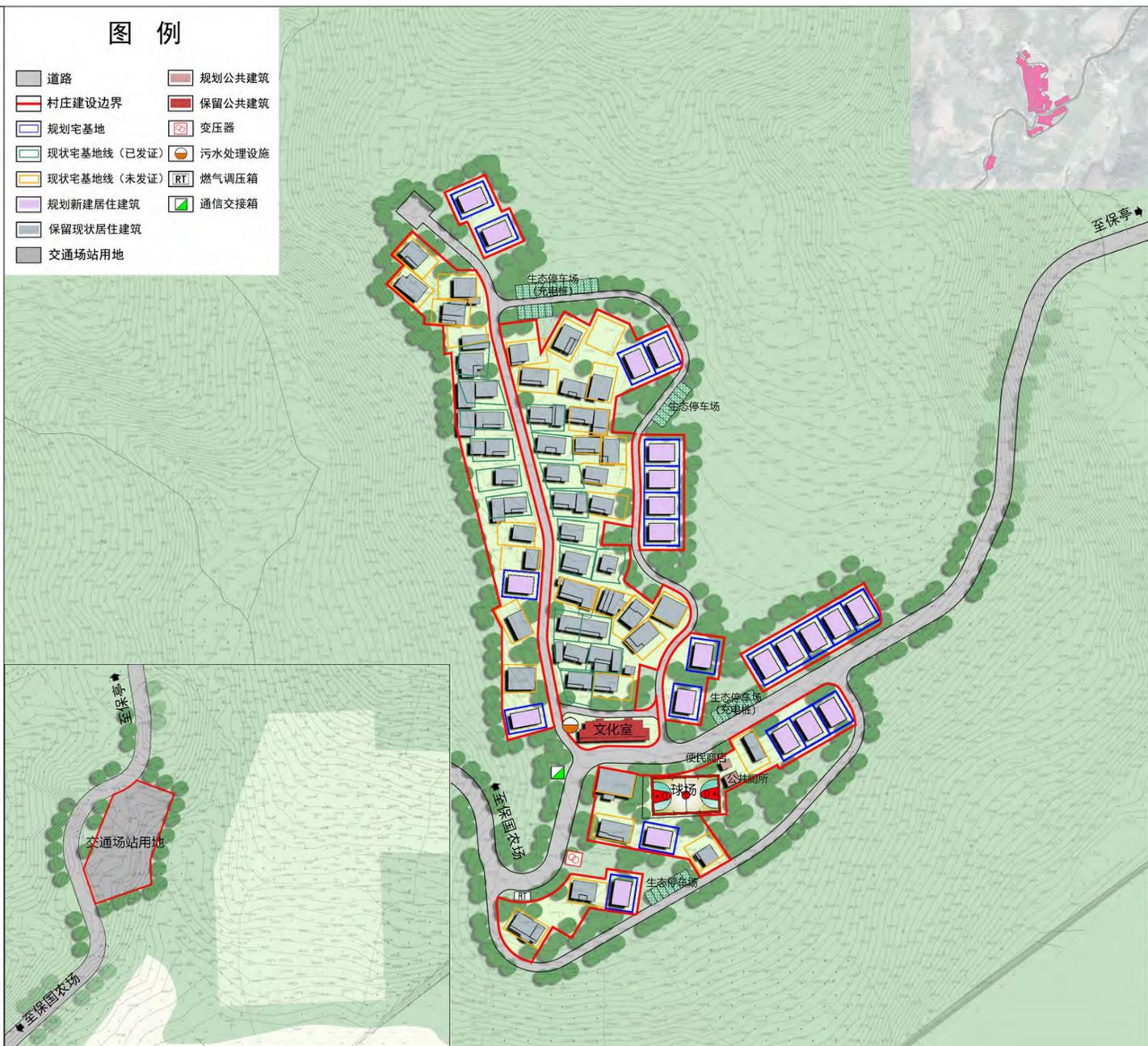
## ■ 保文一村房屋建设规划管理图则

| 序号 | 一级类            | 二级类                  | 三级类                 | 面积<br>(公顷) | 人均(平<br>方米/人) | 比例<br>(%) |
|----|----------------|----------------------|---------------------|------------|---------------|-----------|
| 1  | 居住用地<br>(07)   | 农村宅基地<br>(0703)      | 一类农村宅基地<br>(070301) | 1.99       | 72.33         | 86.89     |
|    |                | 农村社区服务设施用地<br>(0704) |                     | 0.14       | 4.94          | 5.93      |
|    |                | 城镇村道路用地<br>(1207)    |                     | 0.01       | 0.52          | 0.63      |
| 2  | 交通运输用地<br>(12) | 交通场站用地<br>(1208)     |                     | 0.15       | 5.45          | 6.55      |
|    |                | 合计                   |                     | 2.29       | 83.24         | 100.00    |

备注：保文一村规划人口275人，71户。

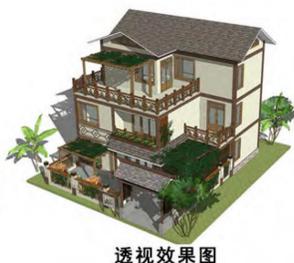
### 图例

|            |        |
|------------|--------|
| 一类农村宅基地    | 变压器    |
| 农村社区设施服务用地 | 垃圾收集点  |
| 城镇村道路用地    | 球场     |
| 村道用地       | 污水处理设施 |
| 交通场站用地     | 便民商店   |
| 村庄建设边界     | 燃气调压箱  |
| 新增宅基地      | 通信交接箱  |
| 文化室        | 公共厕所   |
| 充电桩        |        |
| 生态停车场      |        |
| 新建居住建筑编号   |        |
| 现状保留设施     |        |
| 规划新建设施     |        |



### 村民建房公约

保文一属大家 建设遵守规划  
建房向村申请 批准方才动工  
宅基地不超规定 住宅不超三层  
朝向环境协调 基高兼顾相邻  
式样周边和谐 附属设施齐整  
公共基础设施 共建共享共用  
房前屋后绿化 前庭后院洁净  
爱惜公用设施 共护美好家园



### 规划说明概要

保文一村位于抱安行政村北部，通村公路自西南向东北从乡道Y195接至保文一村村口，现状人口242人，49户；现状建设用地1.62公顷，主要为农村居住用地和集中在村庄中部的文化室等农村社区服务设施用地。

预测至规划期末保文一村总人口为275人，总户数为71户，本次规划保文一村落实新增宅基地22处；规划保文一村村庄建设用地总面积为2.29公顷，其中一类农村宅基地1.99公顷，农村社区服务设施用地0.14公顷。

### 规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内，禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
- 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内，建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%，总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省农村宅基地管理试点办法》（海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布）相关要求执行。
- 村民新建住宅不应超过3层，总高度不应超过12米。
- 临村庄道路建设的村民住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高，应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调，不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 村民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

## ■ 保文二村房屋建设规划管理图则



### 村民建房公约

保文二属大家 建设遵守规划  
建房向村申请 批准方才动工  
宅基地不超规定 住宅不超三层  
朝向环境协调 基高兼顾相邻  
式样周边和谐 附属设施齐整  
公共基础设施 共建共享共用  
房前屋后绿化 前庭后院洁净  
爱惜公用设施 共护美好家园



### 规划说明概要

保文二村位于抱安行政村北部，通村公路从村庄南侧穿过。保文二村现状人口256人，64户；现状建设用地2.58公顷，主要为农村居住用地。

本次规划的期限为2023-2035年，预测至规划期末保文二村总人口为291人，总户数为97户，本次规划保文二村落实新增宅基地33处；规划保文二村村建设用地总面积为3.38公顷，其中一类农村宅基地2.91公顷，农村社区服务设施用地0.12公顷，留白用地0.25公顷。

### 规划管理重点

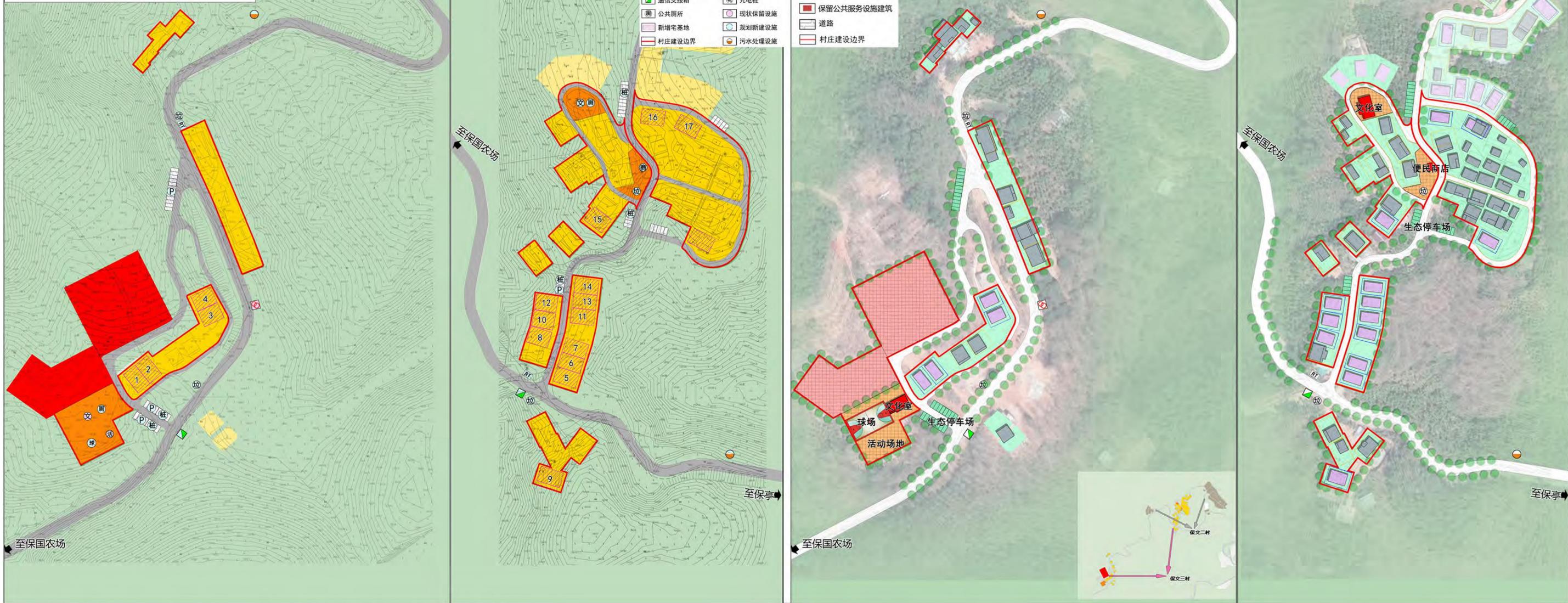
- 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内，禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
- 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内，建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%，总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省农村宅基地管理试点办法》（海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布）相关要求执行。
- 村民新建住宅不应超过3层，总高度不应超过12米。
- 临村庄道路建设的村民住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高，应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调，不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 村民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

## ■ 保文三村房屋建设规划管理图则

| 保文三       |             |                  |                 |             |               |               |
|-----------|-------------|------------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|
| 序号        | 一级类         | 二级类              | 三级类             | 面积(公顷)      | 人均(平方米/人)     | 比例(%)         |
| 1         | 居住用地(07)    | 农村宅基地(0703)      | 一类农村宅基地(070301) | 1.67        | 120.73        | 64.44         |
|           |             | 农村社区服务设施用地(0704) |                 | 0.26        | 18.53         | 9.89          |
|           |             | 农村社区服务设施用地(0704) |                 | 0.51        | 36.81         | 19.65         |
| 2         | 商业服务业用地(09) | 商业用地(0901)       |                 | 0.16        | 11.27         | 6.02          |
| 3         | 交通运输用地(12)  | 城镇村道路用地(1207)    |                 | 0.16        | 11.27         | 6.02          |
| <b>合计</b> |             |                  |                 | <b>2.59</b> | <b>187.34</b> | <b>100.00</b> |

备注: 1.保文三村规划人口138人, 55户。



### 村民建房公约

保文三属大家 建设遵守规划  
建房向村申请 批准方才动工  
宅基地不超规定 住宅不超三层  
朝向环境协调 基高兼顾相邻  
式样周边和谐 附属设施齐整  
公共基础设施 共建共享共用  
房前屋后绿化 前庭后院洁净  
爱惜公用设施 共护美好家园



正立面图



正立面图



透视效果图



透视效果图

### 规划说明概要

保文三村位于抱安行政村东北部。保文三村现状人口121人, 37户; 现状建设用地主要为农村居住用地和农村社区服务设施用地。

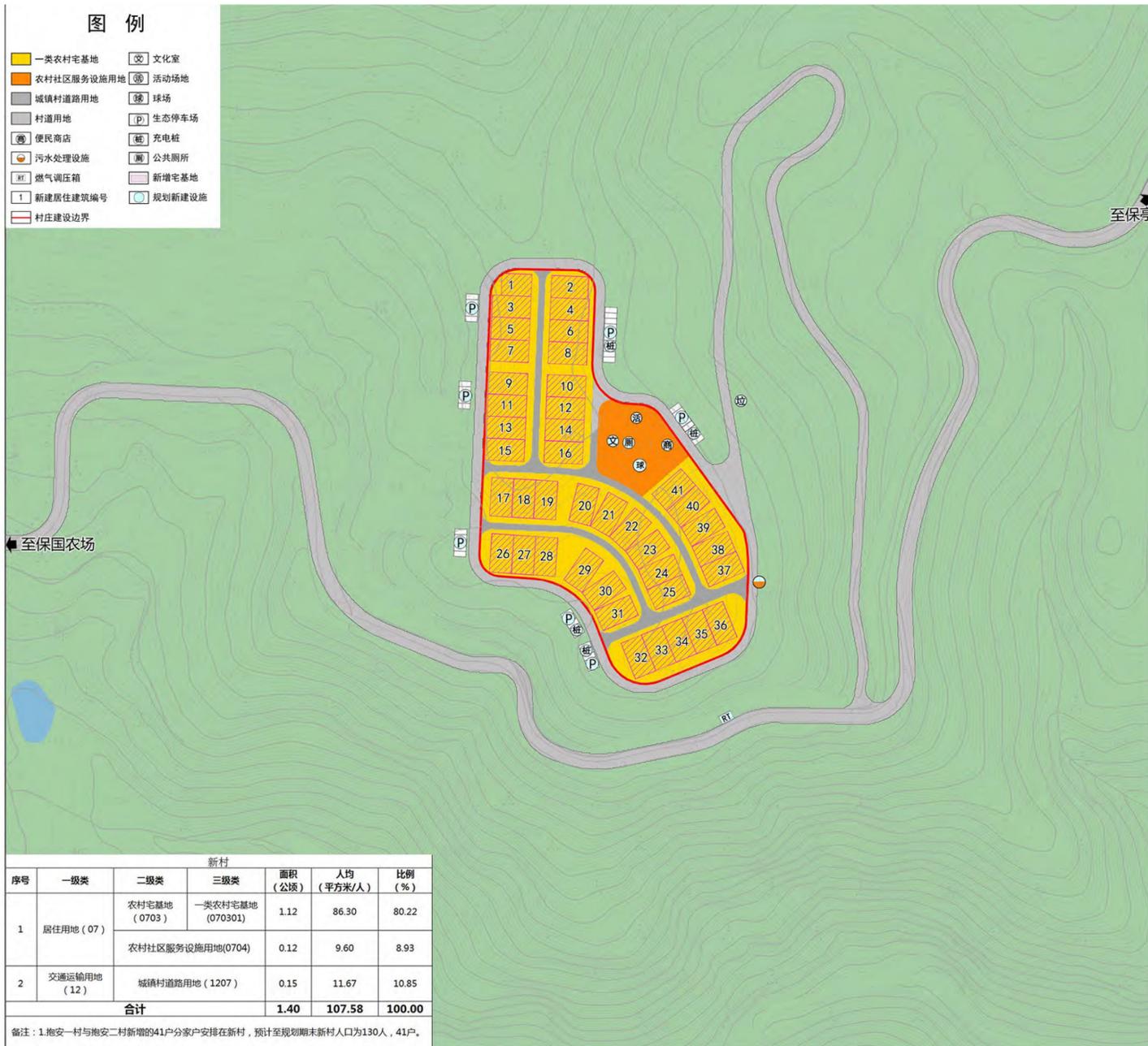
本次规划的期限为2023-2035年, 预测至规划期末保文三村总人口为138人, 总户数为55户; 规划保文三村村建设用地总面积为2.59公顷, 其中一类农村宅基地1.67公顷, 农村社区服务设施用地0.26公顷, 城镇村道路用地0.16公顷, 商业用地0.20公顷。

### 规划管理重点

1. 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内, 禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
2. 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地, 每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内, 建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%, 总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转, 按《海南省农村宅基地管理试点办法》(海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布)相关要求执行。
3. 村民新建住宅不应超过3层, 总高度不应超过12米。
4. 临村庄道路建设的村民住宅, 至少应后退道路边线2米的距离。
5. 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
6. 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高, 应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调, 不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋, 其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
7. 村民新建房屋, 应同时建设相关排水设施, 将生活污水排入村庄污水排放设施体系。

# 三亚市育才生态区抱安村村庄建设规划 (2023-2035)

## 新村房屋建设规划管理图则



### 村民建房公约

新村属于大家 建设遵守规划  
建房向村申请 批准方才动工  
宅基地不超规定 住宅不超三层  
朝向环境协调 基高兼顾相邻  
式样周边和谐 附属设施齐整  
公共基础设施 共建共享共用  
房前屋后绿化 前庭后院洁净  
爱惜公用设施 共护美好家园



### 规划说明概要

“新村”位于抱安行政村中北部，规划作为抱安一村和抱安二村新增分户的安置点，预测至规划期末抱安一村在“新村”居住的人口为70人左右，22户；抱安二村在“新村”居住的人口为60人左右，19户。即，预测至规划期末“新村”总人口为130人，41户；规划“新村”村庄建设用地总面积为1.40公顷，其中一类农村宅基地1.12公顷，农村社区服务设施用地0.12公顷，城镇村道路用地0.15公顷。

### 规划管理重点

- 所有新、扩、改建的房屋都必须在规划的村庄建设用地边界内，禁止在规划的村庄建设用地边界之外新建房屋。
- 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，每户用地面积不得超过175平方米。每处宅基地内，建筑基地占地面积不宜大于宅基地总面积的70%，总建筑面积不得超过367平方米。有关宅基地的申请条件、宅基地审批、有偿使用、退出与流转，按《海南省农村宅基地管理试点办法》（海南省自然资源和规划厅2019年11月28日发布）相关要求执行。
- 村民新建住宅不应超过3层，总高度不应超过12米。
- 临村庄道路建设的村民住宅，至少应后退道路边线2米的距离。
- 村民新建房屋的朝向、样式、风格包括主要立面样式、屋顶形式、外饰色彩等都应与周边房屋和环境相协调。
- 村民新建房屋室外地坪与宅基地标高，应与相邻住户房屋室外地坪与宅基地标高相协调，不应高差过大。其中临村庄道路建设的房屋，其室外地坪标高宜高于相邻道路标高150-450毫米。
- 村民新建房屋，应同时建设相关排水设施，将生活污水排入村庄污水排放设施体系。