

三亚市育才生态区马脚村村庄建设规划（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

马脚村委会地处育才生态区中部，距离区管委会约 6 公里，东北部与立才农场立贡队相接，东部与马亮村相邻，西北侧邻近宁远河。

二、人口和社会经济

至 2022 年底，村庄户籍人口 2544 人、516 户，其中马脚村 238 人、55 户；那供村 1031 人、217 户；那门村 457 人、85 户；新村 296 人、54 户；永阳村 387 人、75 户；志马村 135 人、30 户。

农村常住居民人均可支配收入 11000 元，分别低于育才区人均 12501 元和三亚市人均 15773 元，工资性收入比较少。

马脚村产业以一产为主，产业形式单一，产业转型迫在眉睫。一产主要以种植芒果和槟榔为主，在村域部分区域种植有冬季瓜菜、水稻、香蕉、橡胶，一片近千亩的火龙果基地绿意盎然,果树爬满山坡，已然成为了村子里一道亮丽的风景。此外，在村域周边农场用地范围内在大量种植芒果的基础上，还有凤梨等热带水果种植。

三、村庄发展定位

马脚村属于集聚提升型村庄，总体定位为：以生态优势为本底，以热带产业为特色，建设集生态保育、设施农业、生态田园体验为一体的现代设施农业生态新村。

四、村庄人口规模

至 2035 年，规划人口为 2766 人，规划户数为 765 户。

五、村域建设用地结构调整

规划基期年农村宅基地 25.79 公顷，规划目标年农村宅基地 38.60 公顷，增加 12.81 公顷。

规划基期年农村社区服务设施用地 0.79 公顷，规划目标年农村社区服务设施用地 2.90

公顷，增加 2.11 公顷。

规划基期年公共管理与公共服务设施用地 1.10 公顷，规划目标年公共管理与公共服务设施用地 0.78 公顷，减少 0.32 公顷。

规划基期年城镇村道路用地 1.26 公顷，规划目标年城镇村道路用地 4.88 公顷，增加 3.62 公顷。

规划基期年公用设施用地 0.19 公顷，规划目标年公用设施用地 0.15 公顷，减少 0.04 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 50.65 公顷。

1、农村住房

本村内规划农村住宅用地 41.50 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 3.35 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 10 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	2544	2766	预期性
2	村庄建设用地总规模	公顷	29.13	50.65	约束性
3	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	1.22	0.78	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 (%)	
村 庄 用 地	居住用地	城镇住宅用地	0701	4.08	14.01	0.00	0.00	-4.08
		城镇社区服务设施用地	0702	—	—	—	—	—
		农村宅基地	0703	21.71	74.53	38.60	76.20	16.89
		农村社区服务设施用地	0704	0.79	2.70	2.90	5.72	2.11
		农场连队居住用地	0705	—	—	—	—	—
		农场连队社区服务设施用地	0706	—	—	—	—	—
		小计		26.58	91.24	41.50	81.92	14.92
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0801	0.36	1.24	0.00	0.00	-0.36
		教育用地	0804	0.74	2.54	0.78	1.54	0.04
	商业服务业用地		09	0.00	0.00	3.35	6.61	3.35
	工业用地		1001	—	—	—	—	—
	仓储用地		11	—	—	—	—	—
	城镇村道路用地		1207	1.26	4.33	4.88	9.64	3.62
	交通场站用地		1208	—	—	—	—	—
	其他交通设施用地		1209	—	—	—	—	—
	供水用地		1301	0.00	0.00	0.04	0.08	0.04
	排水用地		1302	0.19	0.00	0.05	0.10	-0.14
	其他公用设施用地		1312	0.00	0.00	0.06	0.11	0.06
	留白用地		16	—	—	—	—	—
	空闲地		2301	—	—	—	—	—
	合计			29.13	100.00	50.65	100.00	21.52

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 (㎡/人)	要求规模(㎡)	规划规模(㎡)	备注
管理设施	村委会	0.2-0.4	224.8-449.6	600	现状保留
	综合服务站			600	现状保留
教育设施	小学、教学点	0.4-0.6	449.6-674.4	7800	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	1060	现状保留
	技术培训站			——	配建于村委会
	健身场地			600	配建于村委会
医疗保健设施	卫生室	0.10-0.12	112.4-134.9	60	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			25	配建于村委会
	餐饮店、特产店			1500	规划新建

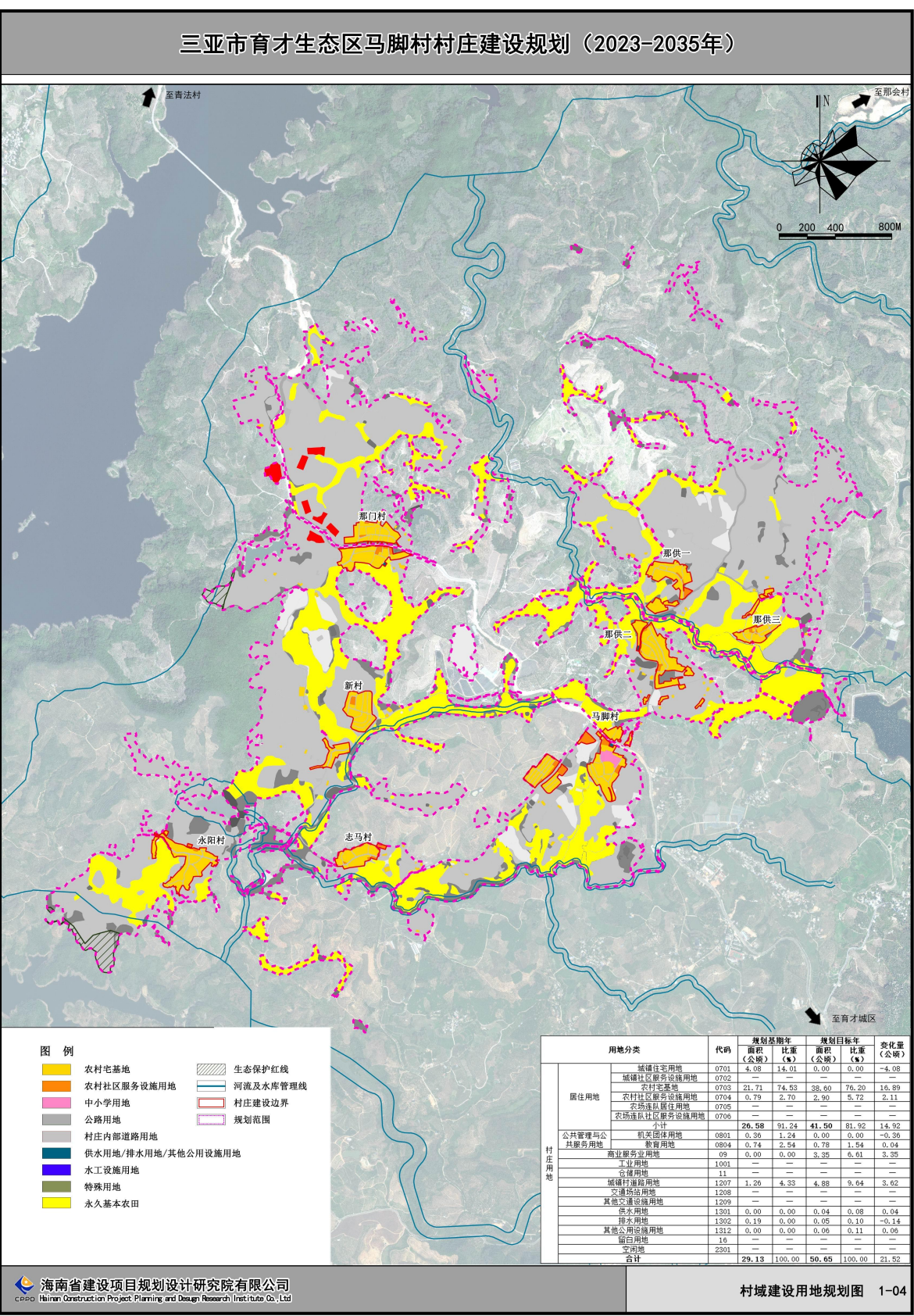
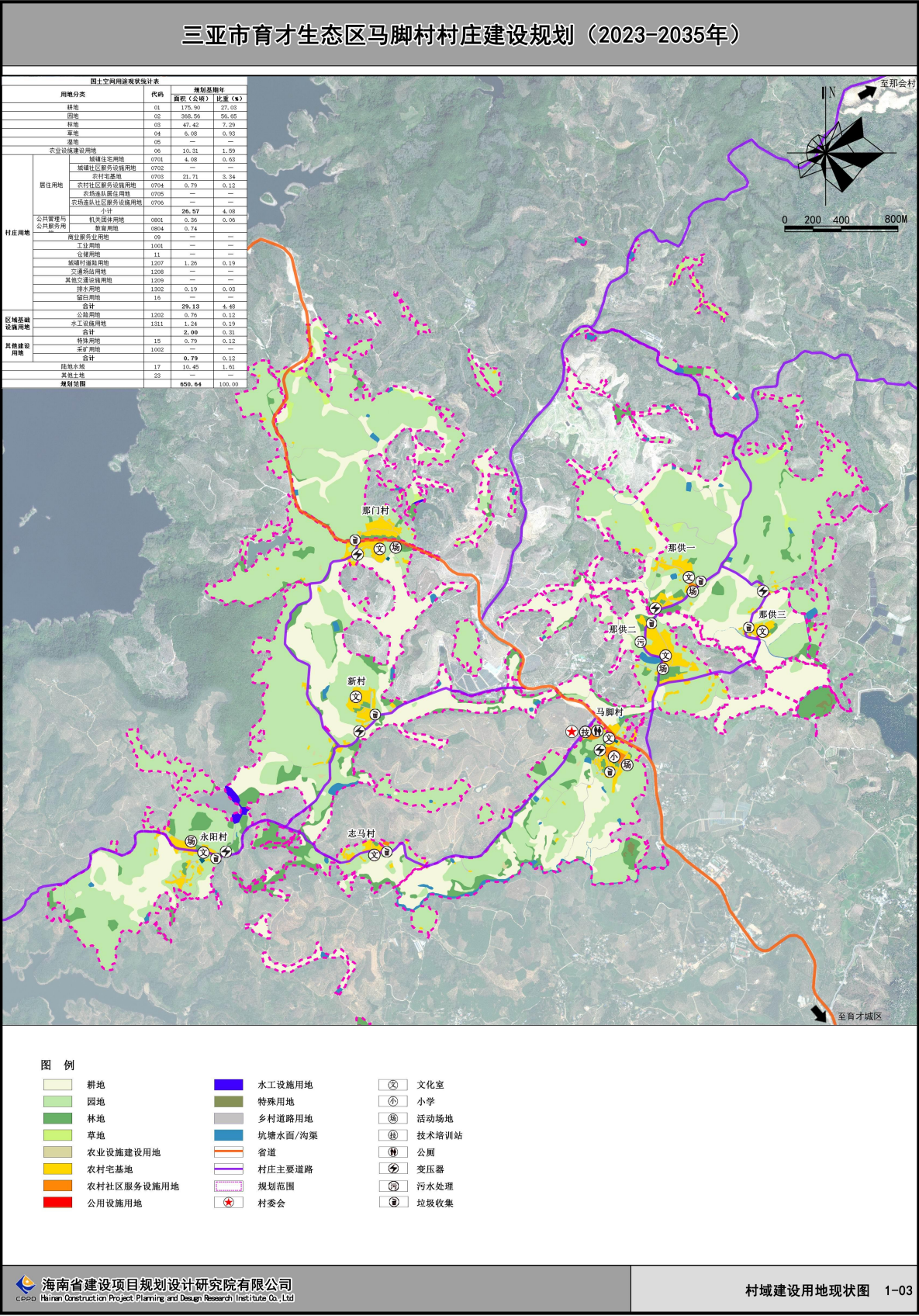
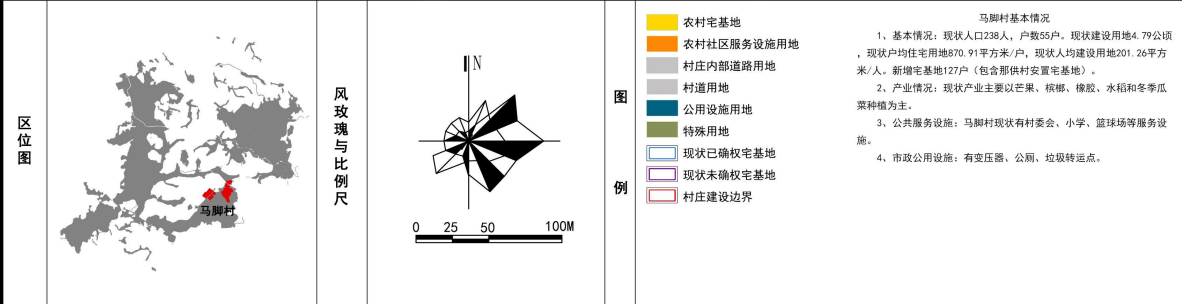
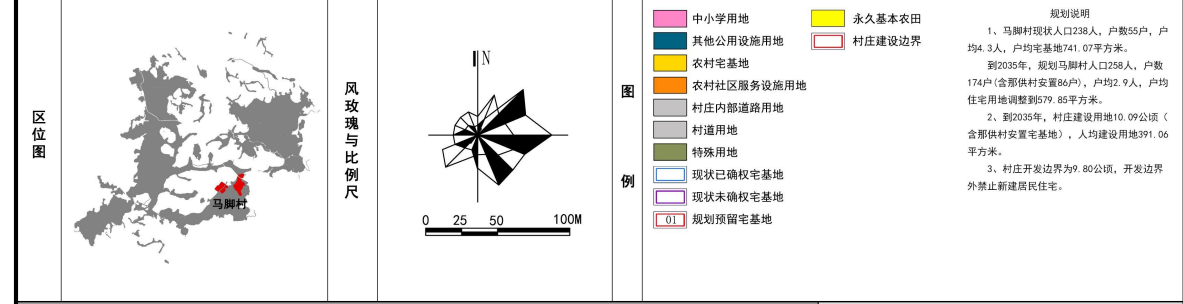
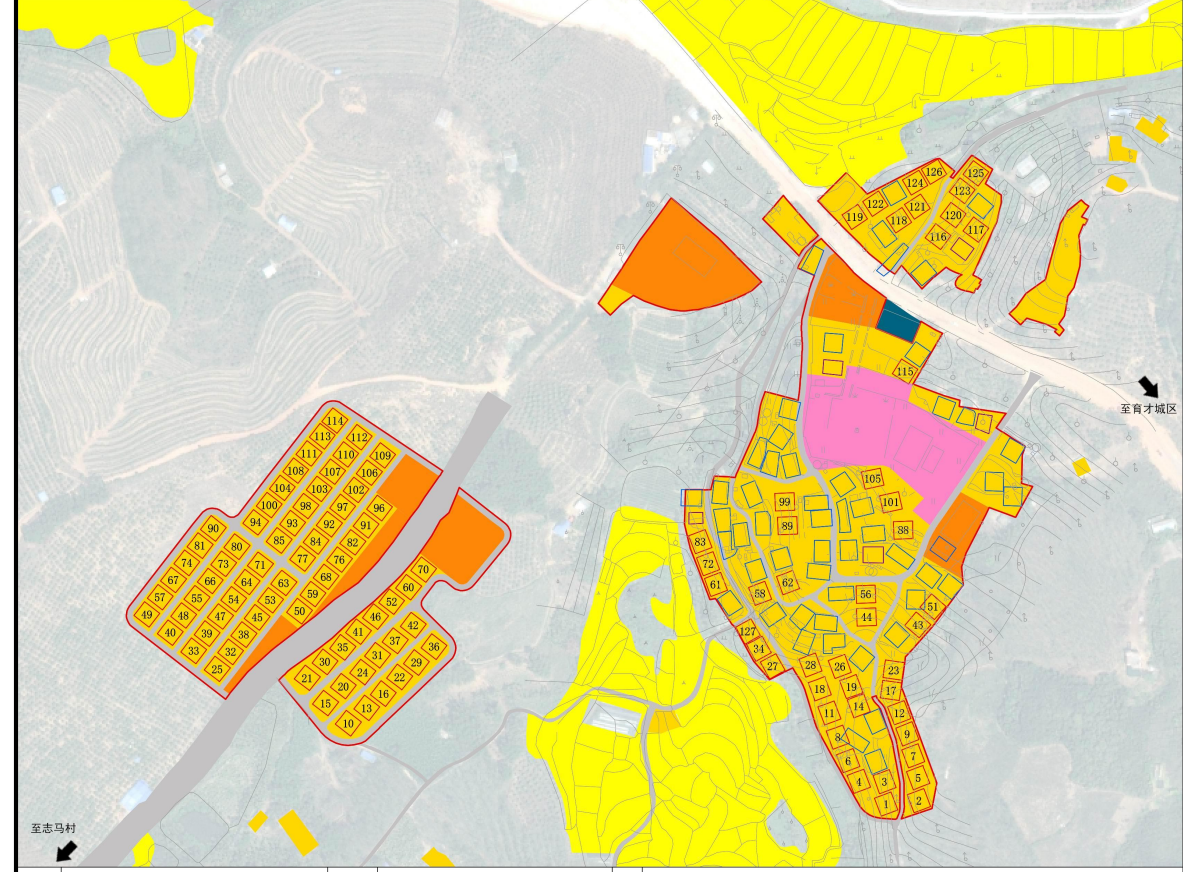


Figure 1 is a site location map of the Ma Ma Village Comprehensive Revitalization Project. The map displays the village layout with various buildings highlighted in yellow and orange. Key locations are labeled: '村委会' (Village Committee), '文化室' (Cultural Room), '学校' (School), and '卫生室' (Health Room). Surrounding areas include '至那门村' (Zhinamen Village) to the northwest, '至真牙城区' (Zhi Zhentay City Area) to the east, and '至志马村' (Zhi Zhima Village) to the southwest. Three inset photos show the actual buildings: the Village Committee, the Cultural Room, and the School.



马脚村用地现状图 2-01

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	3.12	65.16	6.89	68.19	3.76
	农村社区服务设施用地	0704	0.09	1.83	1.28	12.69	1.19
	农场连队居住用地	0705	—	—	—	—	—
	农场连队社区服务设施用地	0706	—	—	—	—	—
	小计		3.21	66.99	8.16	80.88	4.95
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0801	0.48	10.04	0.00	0.00	-0.48
	教育用地	0804	0.74	15.50	0.78	7.73	0.04
	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	0.32	6.63	1.09	10.83	0.77
	交通场站用地	1208	—	—	—	—	—
	其他交通设施用地	1209	—	—	—	—	—
	供水用地	1301	—	—	—	—	—
	排水用地	1302	—	—	—	—	—
	其他公用设施用地	1312	0.04	0.84	0.06	0.56	0.02
	留白用地	16	—	—	—	—	—
	合计		4.79	100.00	10.09	100.00	5.30



马脚村用地规划图 2-04

