

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划(2023-2035)

批后公布版

三亚市育才生态区管理委员会

2024年01月

三亚市人民政府

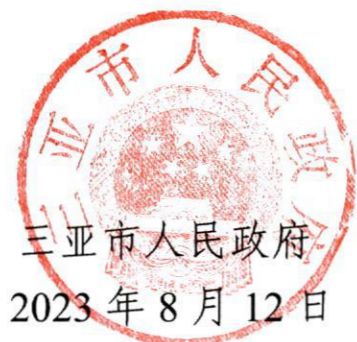
三府函〔2023〕644号

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）

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划（2023-2035）

规划概况

1、项目历程

《三亚市育才生态区青法村村庄规划》（2019-2035）于2021年8月获三亚市人民政府批复实施。2023年1月按相关部门要求“村庄规划严格落实‘三区三线’划定成果（2022年11月经自然资源部批复实施）、实事求是划定村庄开发边界、开展村庄规划地质灾害危险性评估并针对性地提出分类防治措施，评估结论及相应的地质灾害防治措施经审定后，纳入村庄规划。经评估，青法村村庄规划纳入本次修编范围。在此背景下开展本次青法村村庄建设规划的具体工作。

《三亚市育才生态区青法村村建设庄规划（2023-2035）》于2023年2月正式开展编制工作，2023年6月通过专家评审会，并于2023年8月正式获得三亚市人民政府同意批复。

2、规划范围

本规划范围1071.14公顷，东至宁远河，南至雅亮村、宁远河，西至抱便水库，北至保国农场。

3、规划期限

本规划期限为2023-2035年，规划近期至2025年，远期至2035年。

4、村庄区位

青法村属于育才生态区，位于三亚市育才生态区北部，规划区东南临海南第四大河流——宁远河。314省道从村庄内经过，距离育才镇区约13公里，距离海南环岛高速公路27公里，距三亚凤凰国际机场约39公里，距三亚站约48公里。

5、现状概况

青法村为黎族村落，村民多为黎族。村内包含6个自然村，9个村小组。目前村内在籍408户，共2239人。

青法三面临山，群山环抱，属于丘陵山地地貌，气候温润。村庄有大片的农田、槟榔、山体、河库等，景观资源丰富，视线开阔，风光旖旎，景观资源得天独厚，生态资源本底优越，适宜农田果园种植。

根据基础数据核算，现状建设用地32.44公顷，其中村庄建设用地26.62公顷。

6、经济产业收入

青法村现状主要以一产农业种植为主，农用地面积约3586亩，主要种植水稻、瓜菜、芒果、橡胶、槟榔等农作物。村集体对外承包的农用地约180亩，占总农用地面积的5.35%，少量村民外出打工，尚未有第二第三产业。村集体主要收入来源为芒果地出租、光伏电网发电以及育才生态旅游企业分红，村集体年收入约7.8万元。

根据调查统计，青法村约61%的家庭收入来源主要依靠种植水稻、芒果、槟榔等农业林产，生

产方式传统，产品结构单一，产值普遍较低，收入不高，约44%的家庭年收入在1万元以下，年收入5万元以上家庭占比约15%，部分家庭依靠社会保障生活。村民每户每月生活支出费用较低，约50%的家庭人均月生活支出在1千元以下，大多自给自足。

7、总体定位

根据现状基础、资源禀赋、区位条件、上位规划等因素，对接双评价，结合原村庄规划评估，研究制定村庄发展和国土空间开发保护目标，综合确定青法村的总体发展定位为：

以山水林田为生态基底，以热带高效农业为产业主题，以农旅融合为产业驱动，以组团式聚落为空间载体，打造具备独有新时代黎村风貌的集生态农业种植、传统文化体验、观光度假旅游于一体的田园黎家山村。

“三亚乡村振兴、脱贫攻坚和人居环境整治示范村；和谐文化、法治文化、黎族优秀传统文化示范村；全省乡村社会治理示范样板”。

围绕全面实施乡村振兴战略，按照“产业结构合理、功能配套完善、环境自然和谐、生产生活便利、村容村貌整洁”的总体思路，实现青法村乡村经济快速增长，农业、休闲旅游业等特色产业有序发展，农旅深度融合，村庄产业兴旺人，人居环境改善，乡村治理有效，成为三亚乡村振兴标杆。

8、本次规划要点

落实国土空间底线约束：根据“三区三线”成果及公益林数据，明确生态保护红线以及永久基本农田保护范围，对与保护范围产生冲突用地尽可能作腾退处理；

落实区域发展项目：落实育才农村公路改扩建项目，增加村庄产业发展用地等项目；

开发边界及宅基地调整：根据最新宅基地确权资料以及村民意见，通过对现状宅基地进行整理，在保留现状宅基地的基础上，通过插建（在现状用地指标的基础上新增）和新增宅基地的方式节约地布局，节约用地发展村庄产业；新增宅基地原则上不得占用基本农田、生态保护红线、公益林、水库保护范围以及相关重要水文保护范围等，选址也应避开经评估地质灾害点。根据“一户一宅”的政策，青法村宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障5—10年分户需求；

开展地质灾害防护规划：开展村庄规划地质灾害危险性评估并针对性地提出分类防治措施。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划（2023-2035）

文本

第一条 规划控制性指标

落实上位规划要求，结合村庄类型，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16项控制指标，主要涵盖村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标等方面，规划指标分为约束性和预期性两大类指标，其中约束性指标6项，用以管控规划期限内建设用地规模、生态保护红线、永久基本农田保护面积等内容，预期性指标10项，用以引导规划期限内户籍人口数量、设施建设水平等内容。（详见附表一规划控制指标表）

第二条 村庄分类发展引导

根据《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》（2023年7月修订版）要求，青法村整体是以农、文、旅融合发展为主，因此定位为集聚提升类村庄。基于村域的整体发展环境，根据各自然村在行政村的地位与功能、现状基础与发展条件，将青法村自然村分为集聚提升类、基础整治类两类。

集聚类包括二八组、三组、五九组自然村。现状单个规模小但分布相对集中、处于中心区位、靠近省道、县道等主要交通，与周边村庄联系便利。

基础整治类包括一组、四组、六七组自然村。现状人口用地规模较小、综合发展条件一般，重点进行简单的人居环境整治的村庄。

第三条 村域建设用地布局规划

落实上位规划要求，衔接相关规划，结合青法村庄发展实际，明确至2035年规划期末，青法村建设用地总规模45.50公顷，其中村庄建设用地规模为33.92公顷。

第四条 产业发展用地规划

在村域范围内共设4处集体经营性用地，总用地面积1.64公顷（24.6亩）。主要用于发展驿站、农庄、民宿、餐厅民宿、康养等乡村旅游项目及旅游配套设施建设。

结合《海南省自然资源和规划厅关于实施点状用地制度的意见》，本次规划农村游览接待用地按照点状供地规划布局，单个用地面积不少于1亩，服务于旅游项目建设。按国有建设用地管理。**以下项目不得准入点状用地：涉农涉旅以外的工业类项目；集中加工园区；商品住宅、别墅类房地产、私家庄园、私人别墅；属于海南省产业准入禁止限制目录（2019年版）的；法律、法规和国家规定其他禁止的情形。**

第五条 农房建设管理

1. “一户一宅”

严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，村民建房不得超出划定的聚居点界线范围的原则，村民建房鼓励保留适当院落空间，新建住宅基底面积不得超过130平方米，建筑层数不得超过三层（第三层建筑面积不得超过首层的三分之二），建筑屋顶檐口高度控制12米以内。鼓励通过整合宅基地集中兴建联体住宅。

2. “近控远调”

聚居点建设及宅基地分配使用，结合三亚市农村土地制度改革工作推进情况，采取“近控远调”原则和方式，与农村土地制度改革一道稳步推进。

第六条 建设用地开发控制及建筑设计指引

1. 建筑退距控制

各建设用地地块建筑退村庄道路红线两侧各2米，退乡道道路红线两侧各5米。不同性质建设用地地块具有共同边界时，建筑各退共同边界2米。

2. 建筑高度控制

农村住宅用地建筑限高12米，层数不超过3层，农村社区服务设施用地建筑限高12米，中小学用地建筑限高12米（局部15米），商业用地建筑限高12米（局部15米）。

根据《海南省村庄规划管理条例》规定，“农村新建住房不得超过三层，高度一般不得超过12米。”

根据“高质量推进村庄建设规划编制审批和入库工作”（海南省自然资源和规划厅2023年7月），若部分产业和公共服务设施项目因生产工艺需要、功能要求，确需在风貌管控可放宽的郊区、密集建设村庄周边突破12米的，可局部、适当突破。

3. 容积率控制

农村住宅用地不限容积率，农村社区服务设施用地：建设地块容积率 ≤ 0.6 ，中小学用地：建设地块容积率 ≤ 0.6 ，商业用地：建设地块容积率 ≤ 1.0 。

第七条 抗震防灾规划

1. 设防标准：**根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），规划区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.05g。原则上按地震基本裂度不低于7度设防。**

对现有建筑中达不到设防标准的，要进行抗震加固。对城区现有建筑密集、房屋质量差、道路狭窄的老平房区进行整体改造，按新居住区规范建设管理。

2. 防灾区划分：**规划将村委会及大社区综合服务中心划为消防中心，卫生室及大社区综合服务中心划为应急医疗点，小学划为重点防灾区**，这些场地开敞可集中人流，可实行救援功能，是地震防护的重点区域。要求在此区域兴建的建筑物能够经强烈的地震波而不受较大影响，抗震级别要高于其他建筑至少一级。

其他用地划为一般防震区，在整个规划区范围内的所有建筑设施都应符合当地防震设计等级。

3. 应急避难场地：充分利用规划区的公共绿地、健身场地、休闲广场，以及其他建筑物少、用地开阔的地点，开辟为地震灾期疏散用地，**保证村域人口每人有1.0平方米以上的震时疏散空地**，起到灾期受灾人员的疏散作用。

4. 防灾疏散通道：**规划314省道和835县道作为在灾害发生时的主要防灾疏散通道；村域主要干路为灾害发生时的次要防灾疏散通道**，在村内重要区域为游客明示应急避难疏散方式及通道标识。

第八条 地质灾害防治规划

结合《三亚市育才生态区青法村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，青法村总体上评估区地质灾害弱发育、危害程度小危险性小。一组南部、三组西部、四组东部和六七组东部位于地质灾害危险性中等区，为建设用地基本适宜区，对于靠山一侧宅基地建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙，其他村域宅基地均位于地地质灾害危险性小区，均为建设用地适宜区，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护。

附表 规划主要控制指标建议表

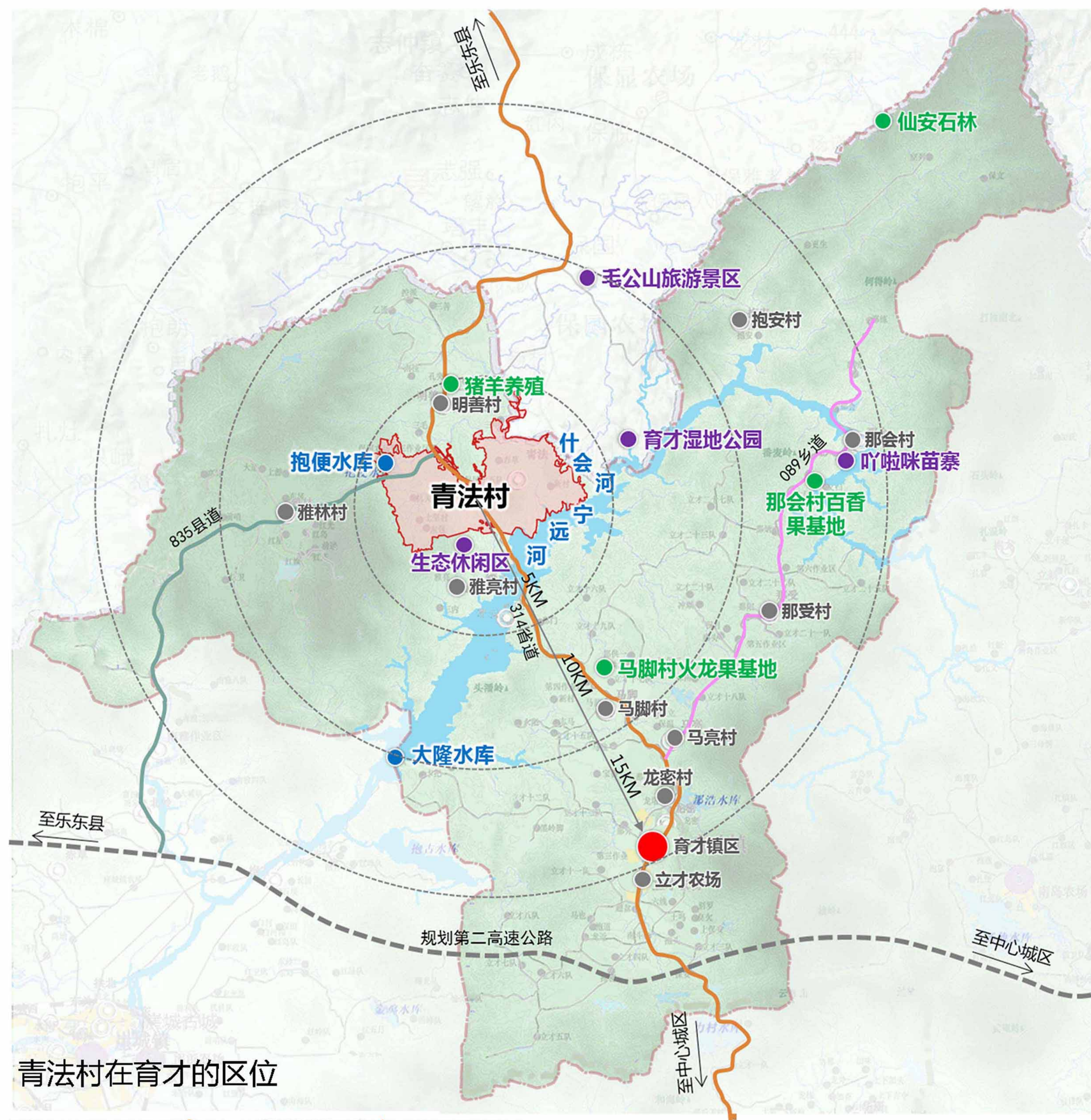
指标名称	指标属性	指标单位	规划基期年	规划目标年
户籍人口规模	预期性	人	2239	2693
永久基本农田保护面积	约束性	公顷	146.41	146.41
生态保护红线面积	约束性	公顷	251.35	251.35
生态公益林保护面积	约束性	公顷	321.90	321.90
建设用地总规模	约束性	公顷	32.44	45.50
村庄建设用地规模	约束性	公顷	26.62	33.92
村庄公共管理与公共服务设施用地规模	约束性	公顷	1.82	2.81
自来水普及率	预期性	%	10	100
农村生活垃圾无害化处理率	预期性	%	50	100
农村生活污水处理率	预期性	%	60	100
农村黑臭水体消除率	预期性	%	20	90
农户家庭卫生厕所覆盖率	预期性	%	85	100
村内道硬化率	预期性	%	80	100
农村学前三年教育普及率	预期性	%	90	100
养老保险参保缴费率	预期性	%	95	100
农村文体活动设施覆盖率	预期性	%	80	100

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划（2023-2035）

主要图纸

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

区位分析图



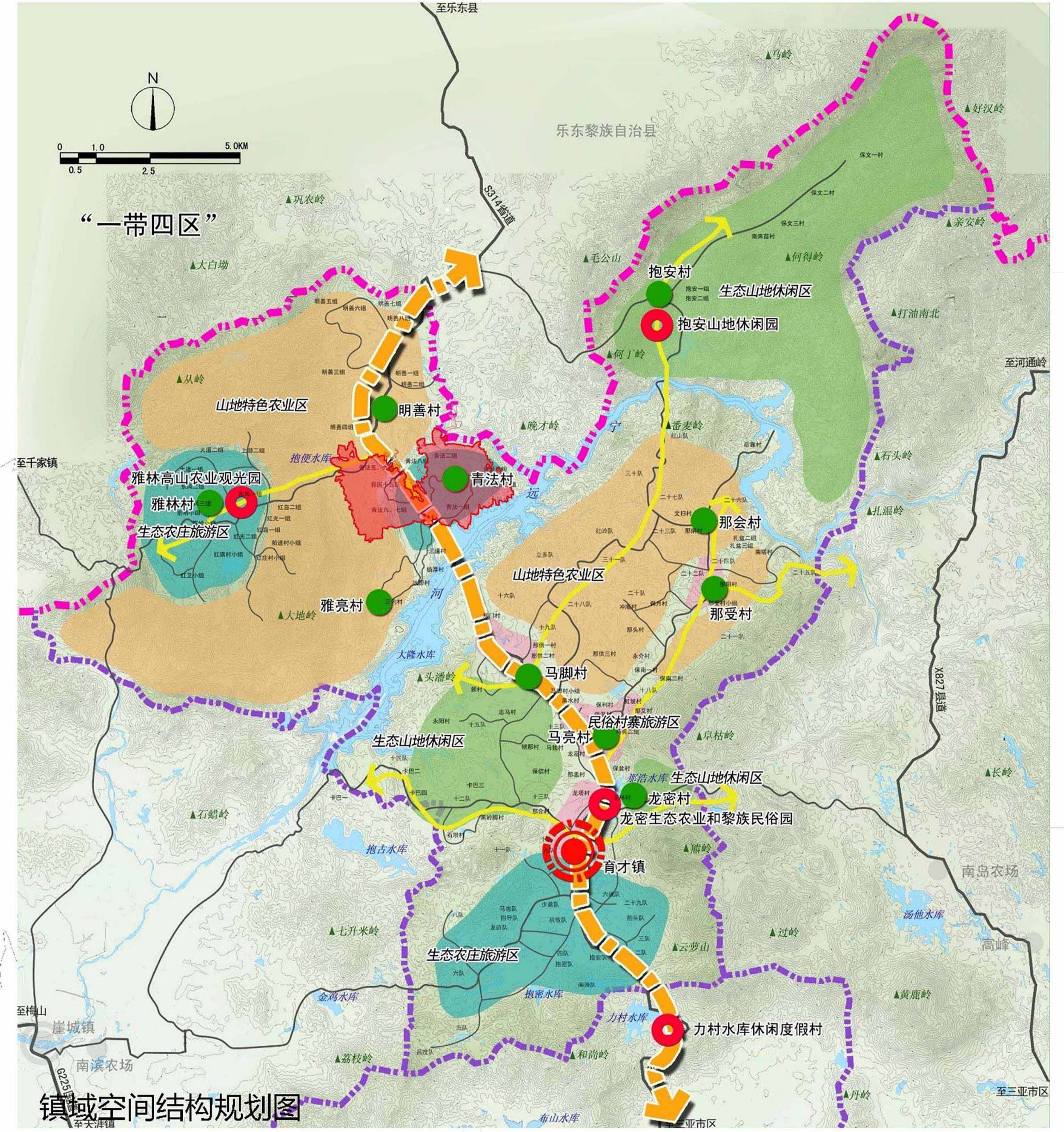
青法村在育才的区位



青法村在三亚市的区位

区位：

青法村位于三亚市西北部育才生态区，坐落在育才生态区北部的314省道两侧，交通可达性较好；距离三亚市中心约38公里，育才镇区约11公里；距三亚凤凰国际机场约26公里，距三亚站约33公里。



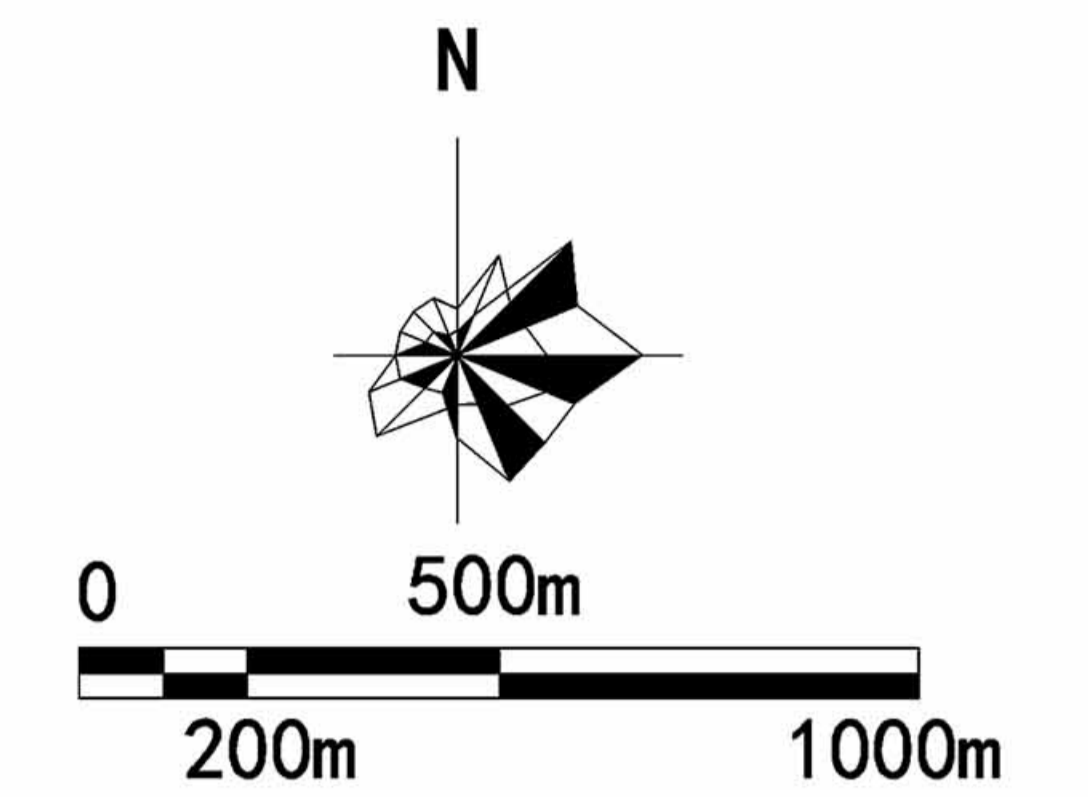
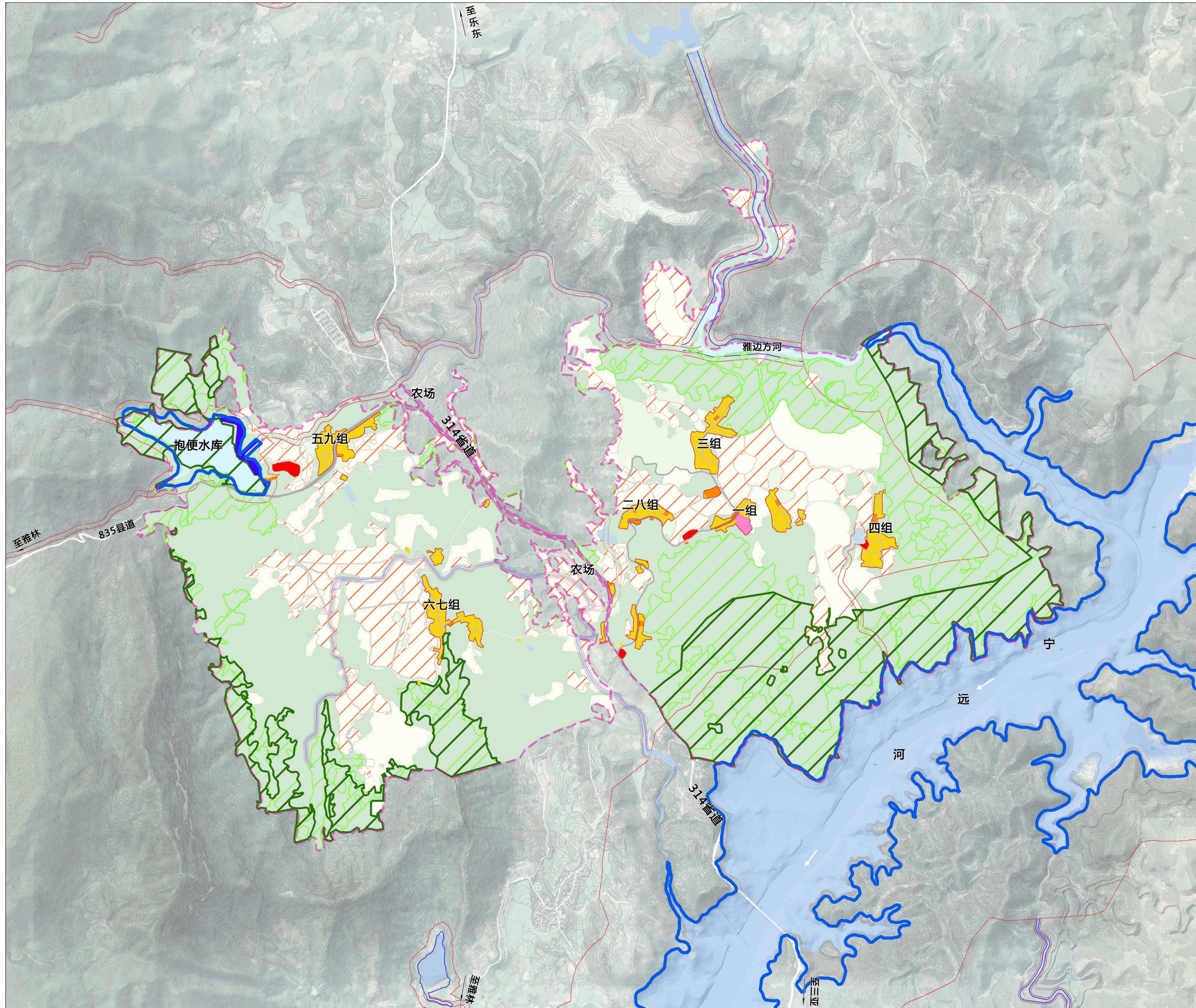
镇域空间结构规划图

上位规划：《三亚市育才镇总体规划（2011—2020）》

青法村镇村职能以发展生态型旅游项目为主，周边区域地区农业基础好，是黎、苗风情浓郁的村寨居民点，未来将依托规模化现代农业，发展休闲农业，其中注意保护山地生态环境。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

村域建设用地总体布局规划图



图例

- 城镇村道路用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 农场连队社区服务设施用地
- 中小学用地
- 商业用地
- 公路用地
- 水工设施用地
- 村庄建设边界
- 公益林
- 生态保护红线
- 永久基本农田保护线
- 河道治导线范围或水库管理范围线
- 河道管理范围或水库保护范围
- 规划范围

村域国土空间规划用地构成表

村庄规划用地分类	基期年		目标年		变化值	
	面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)		
建设用地	城镇住宅用地 (0701)	1.96	6.03	0	0.00	-1.96
	农村宅基地 (0703)	21.54	66.39	25.97	57.08	4.43
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.36	1.11	1.94	4.26	1.58
	公共管理与公共服务设施用地(08)	1.46	4.49	0.87	1.90	-0.59
	商业服务用地 (09)	0.00	0.00	1.64	3.61	1.64
	交通运输用地 (12)	4.47	13.79	12.75	28.01	8.27
	公用设施用地 (13)	2.50	7.69	2.34	5.14	-0.16
	特殊用地 (15)	0.16	0.49	0.00	0.00	-0.16
合计	32.44	100.00	45.50	100.00	13.06	

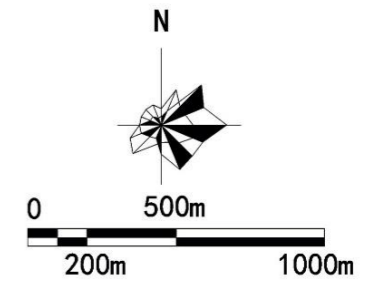
说明：

数据基于《2021年土地利用变更调查数据(三亚)》，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资源部(2023年11月)、《海南省村庄规划数据库规范(试行)(2023年7月修订版)》、农村宅基地确权登记等资料，结合现状调研、分户需求情况，落实《海南省“三区三线”划定》确定的生态保护红线范围，永久基本农田保护红线等约束性指标，对村域国土资源做出适当调整优化，进一步优化和细化各类国土空间用途。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

村域产业发展规划图

“两轴、四区、两中心”的产业空间结构



图例

- 产业发展轴
- 滨水活力景观带
- 品质生态景观带
- 乡村特色风情区
- 林下产业种植区
- 山水康养体验区
- 种植循环发展区
- 规划范围

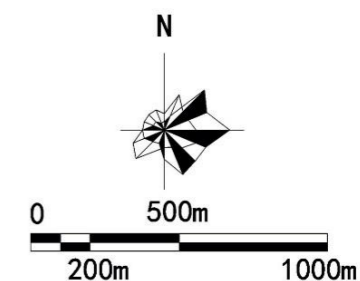
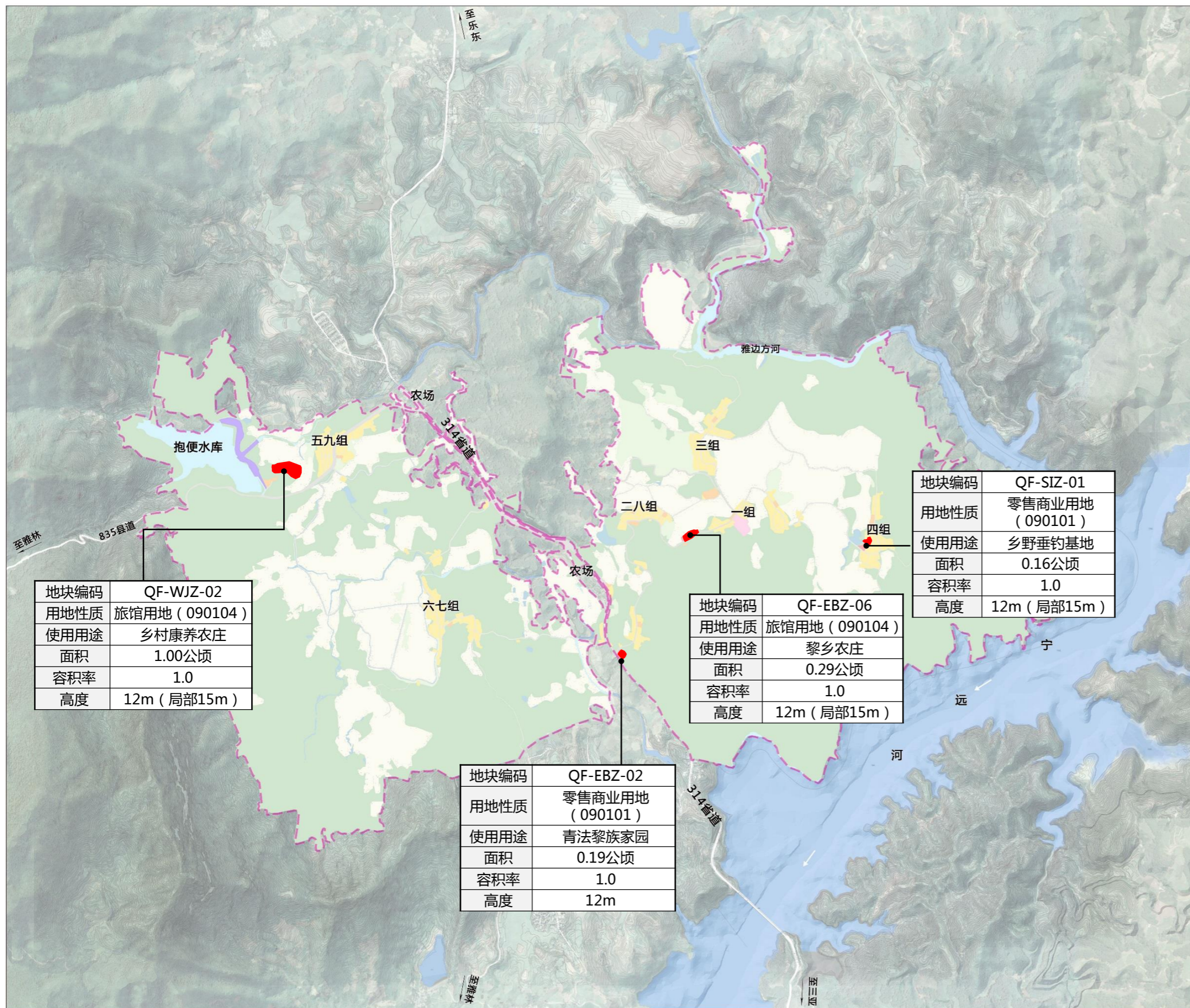
村域产业空间发展布局

结合村庄资源优势与实际情况，规划形成“两轴、四区、两中心”的产业空间结构，产业集群化，打造青法一二三产业融合基地。

功能分区	发展项目
种植循环发展区	高效农田基地、冬季瓜菜基地、稻虾共作试点、精品芒果种植、休闲农业观光等
林下种植发展区	立体橡胶种植区、槟榔等种养园
乡村特色风情区	青法黎族家园、青法书屋、综合旅游中心、文化公园，营造乡村文化旅游氛围，提供休闲娱乐、民俗体验等功能。
生态康养体验区	主要以观光体验、乡野垂钓为主；如：乡村康养农庄、采摘体验园

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

村域经营性用地布局图



图例

- 零售商业用地
- 旅馆用地
- 规划范围

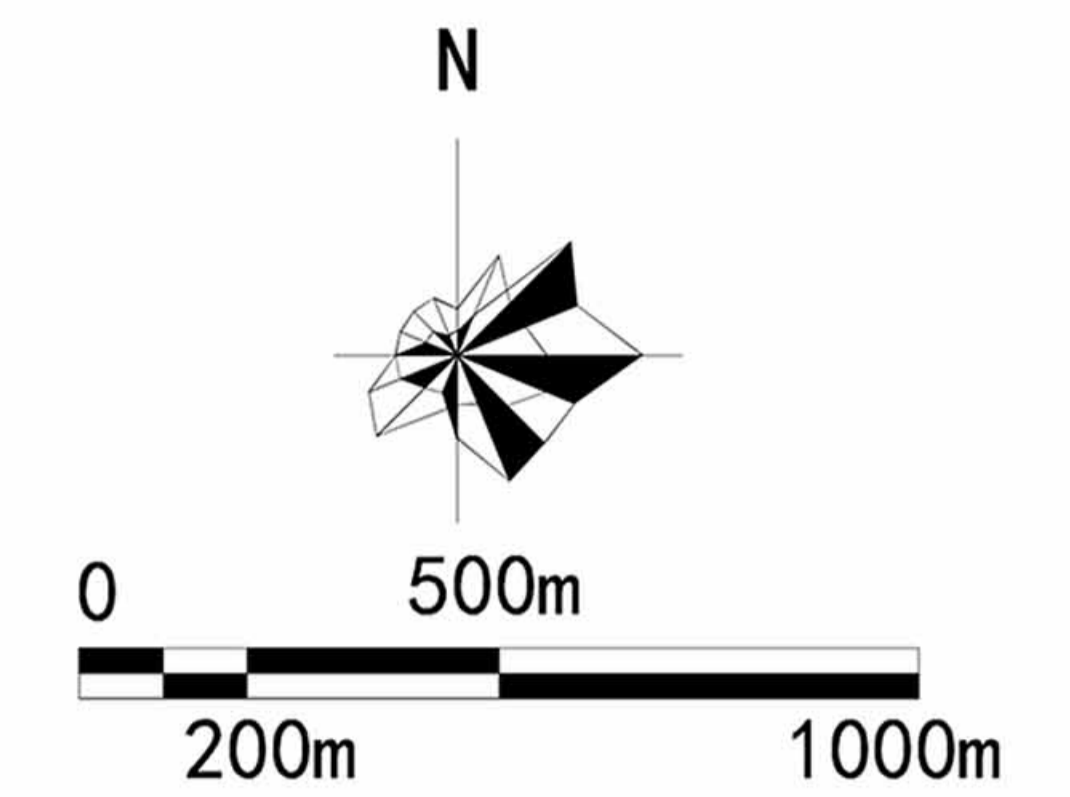
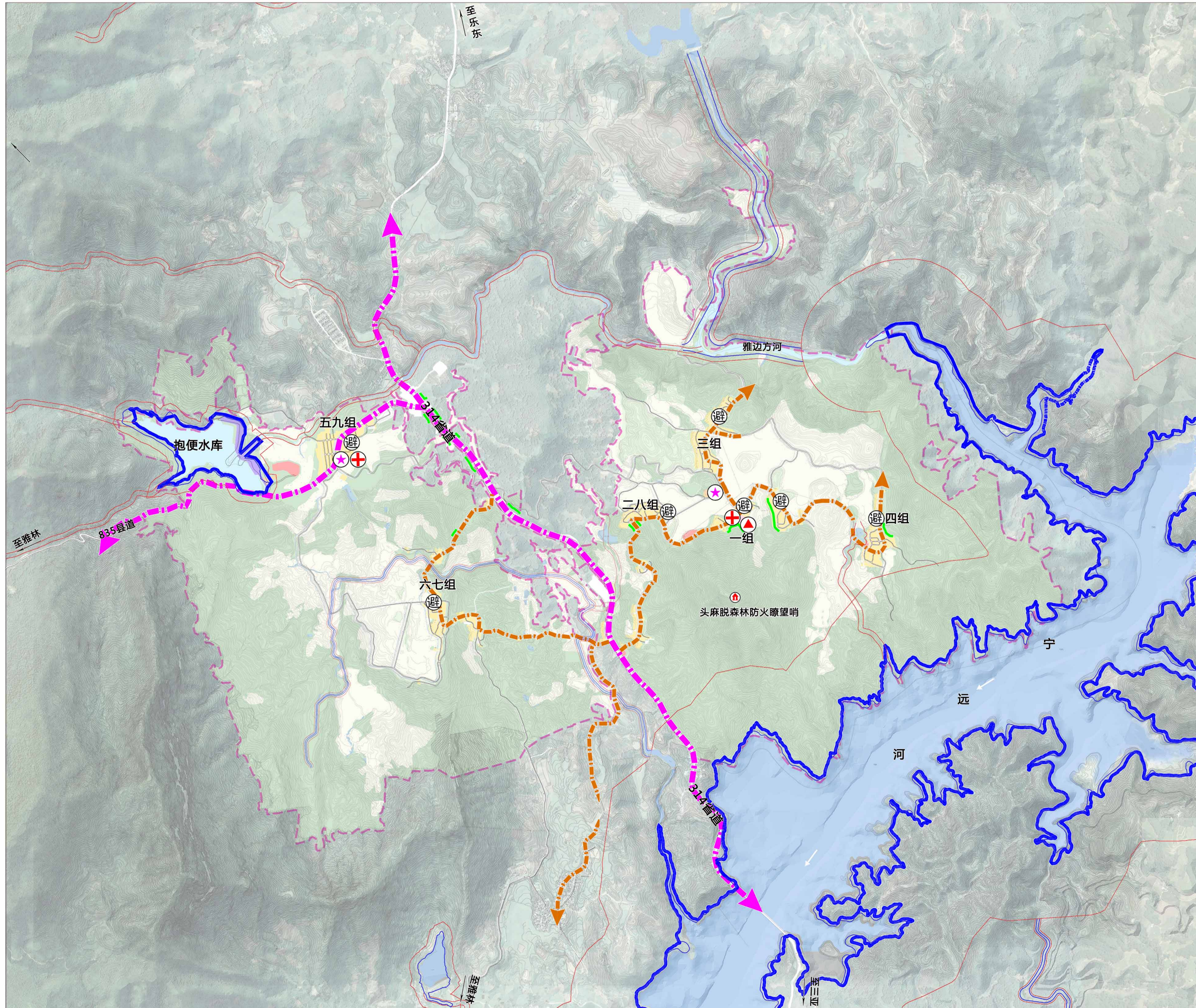
村域经营性用地布局

结合青法村的山水林田、特色资源要素、发展现实基础,充分发挥村庄区位与资源优势,对进行各类土地梳理,通过土地腾挪、集约节约发展土地原则,在村域范围内共设4处集体经营性用地,总用地面积1.64公顷(24.6亩)用于村庄产业发展,其中:

- 零售商业用地2处,0.34公顷(5.17亩)
- 旅馆用地2处,1.30公顷(19.44亩)

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

村域防灾减灾规划图



图例

	主要防灾疏散通道		微型消防站
	次要防灾疏散通道		应急医疗点
	防洪治导线		消防重点设施
	护坡		应急避难场地
	河道治导线范围或水库管理范围线		森林防火瞭望哨
	河道管理范围或水库保护范围		
	规划范围		

1、消防规划：结合青法村委各设置一处微型消防站；头麻脱山区设置一处森林防火瞭望哨，日常监测防范森林灾情；村庄配备义务消防值班室和义务消防组织，配备通信设备和灭火设施。

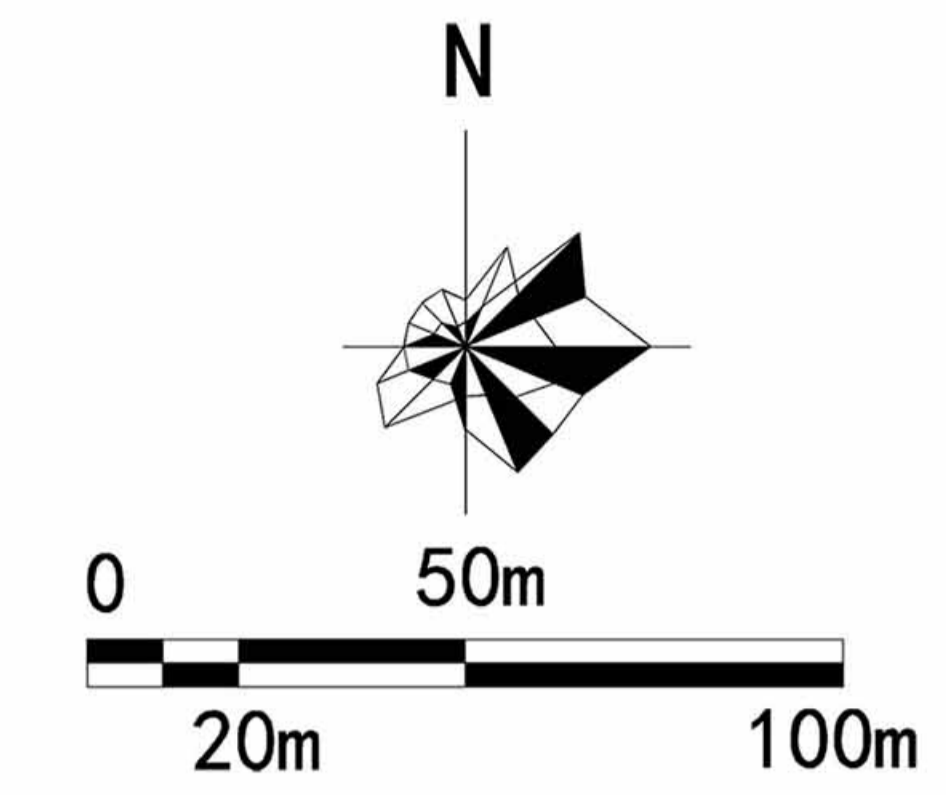
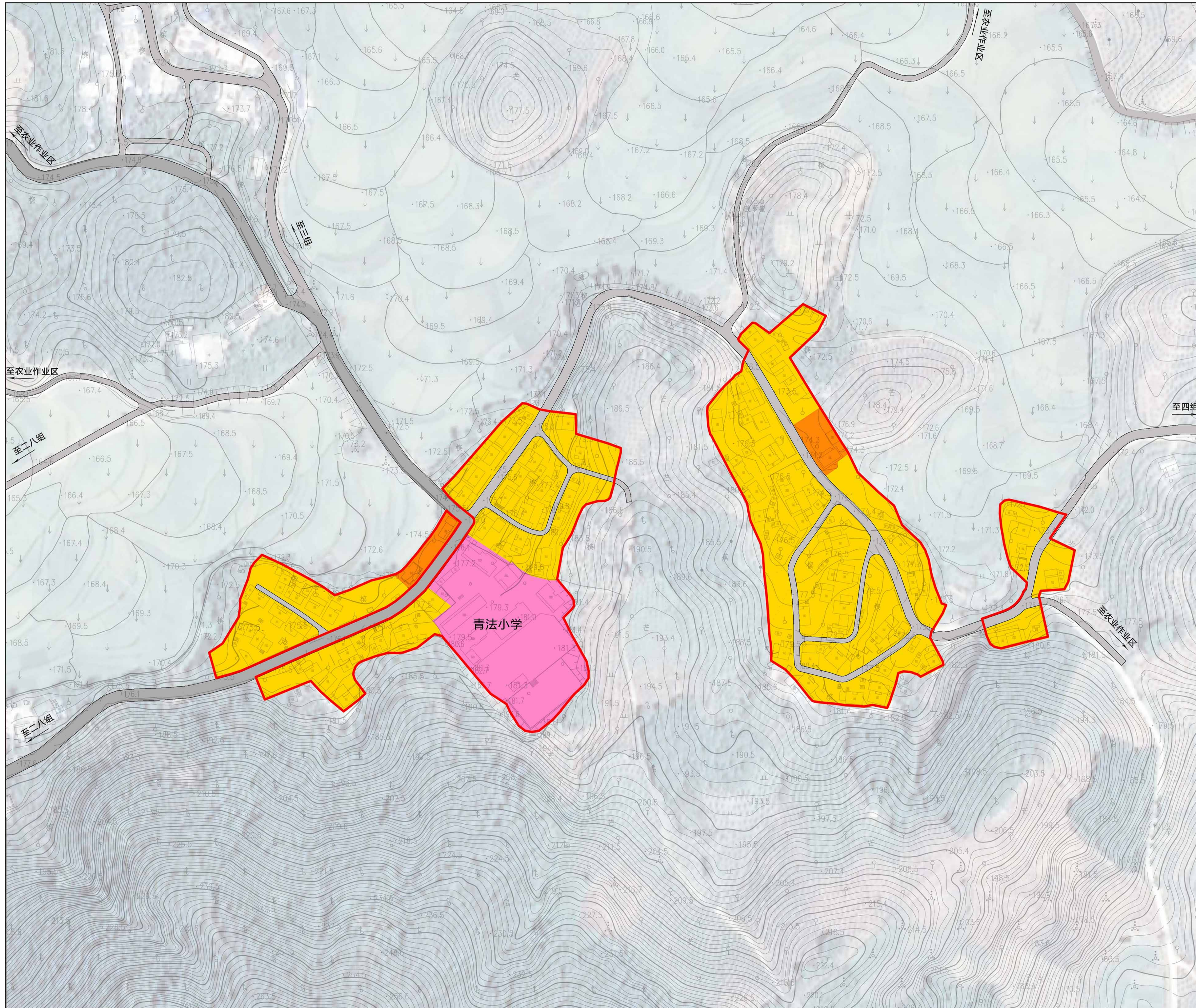
2、防洪规划：规划区按20年一遇标准设防。结合村庄内道路建设，沿路修建排水沟，设置排水管渠，保证雨水就近排入天然水体、低洼湿地等区域，避免村庄内涝。

3、抗震防灾规划：规划区抗震设防烈度为7度，建筑抗震设防按照《建筑工程抗震设防分类标准》执行。

4、地质灾害防治规划：结合《三亚市育才生态区青法村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，青法村总体上评估区地质灾害弱发育、危害程度小、危险性小。一组南部、三组西部、四组东部和六七组东部位于地质灾害危险性中等区，为建设用地基本适宜区，对于靠山一侧宅基地建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙；其他村域宅基地均位于地质灾害危险性小区，均为建设用地适宜区，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

一组居民点用地规划图



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 中小学用地
- 城镇村道路用地
- 村庄建设边界

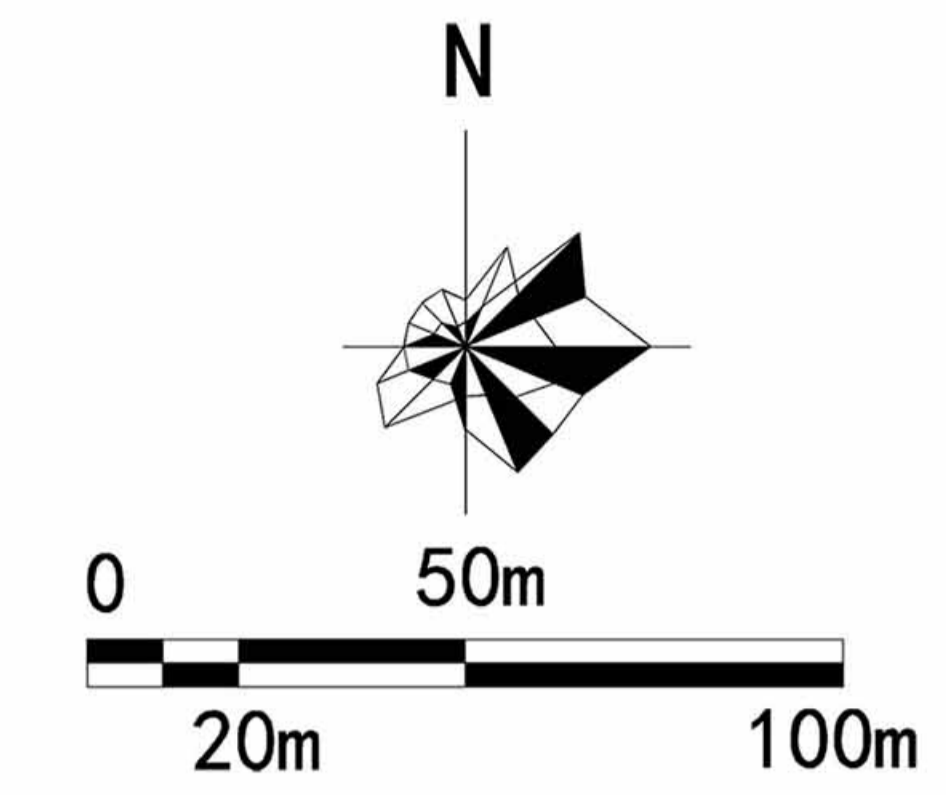
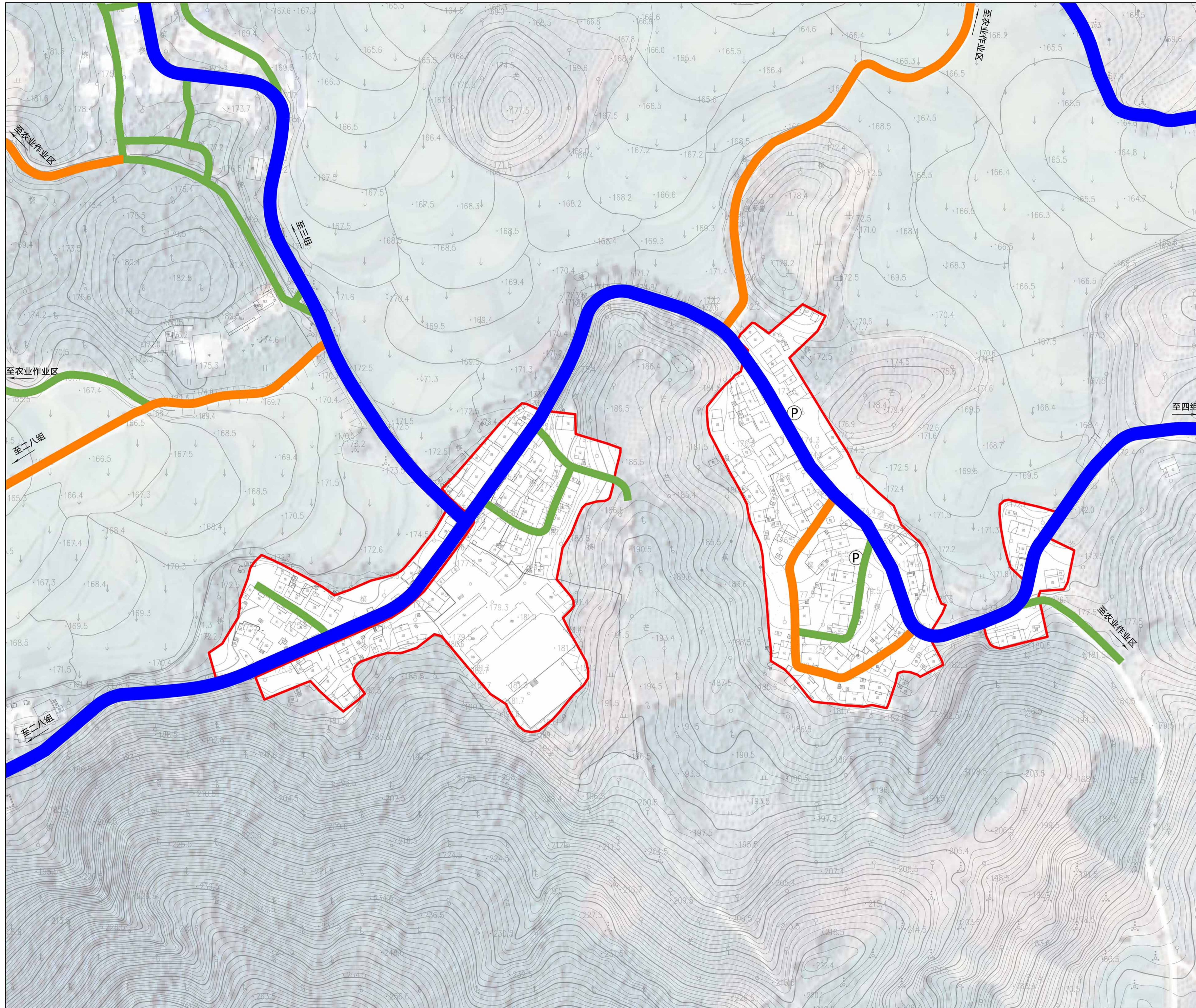
一组村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类	面积 (公顷)	比例 (%)
1	农村宅基地 (0703)	3.83	72.18
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.16	3.02
2	中小学用地 (080403)	0.87	16.30
3	城镇村道路用地 (1207)	0.45	8.50
村庄建设用地总计		5.31	100.00

备注: 规划人口345人, 91户; 人均建设用地面积153.94㎡/人, 户均建设用地583.61㎡/户

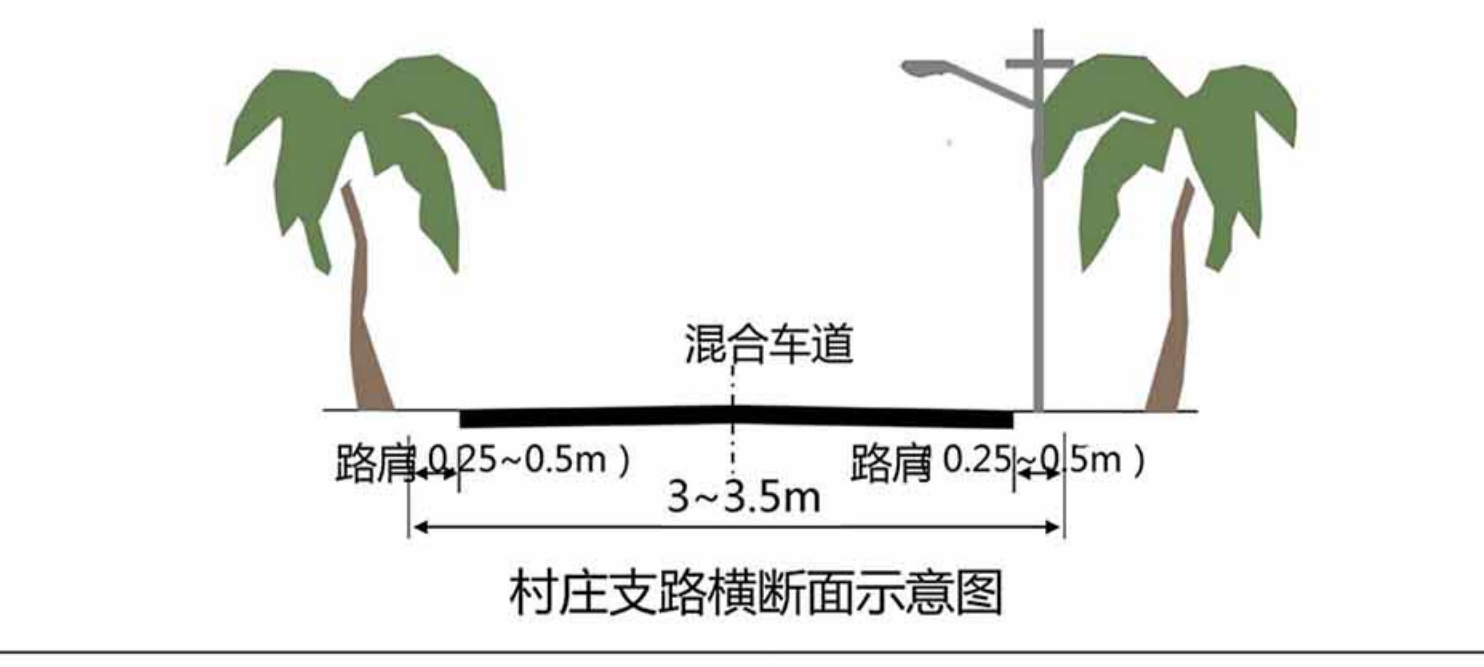
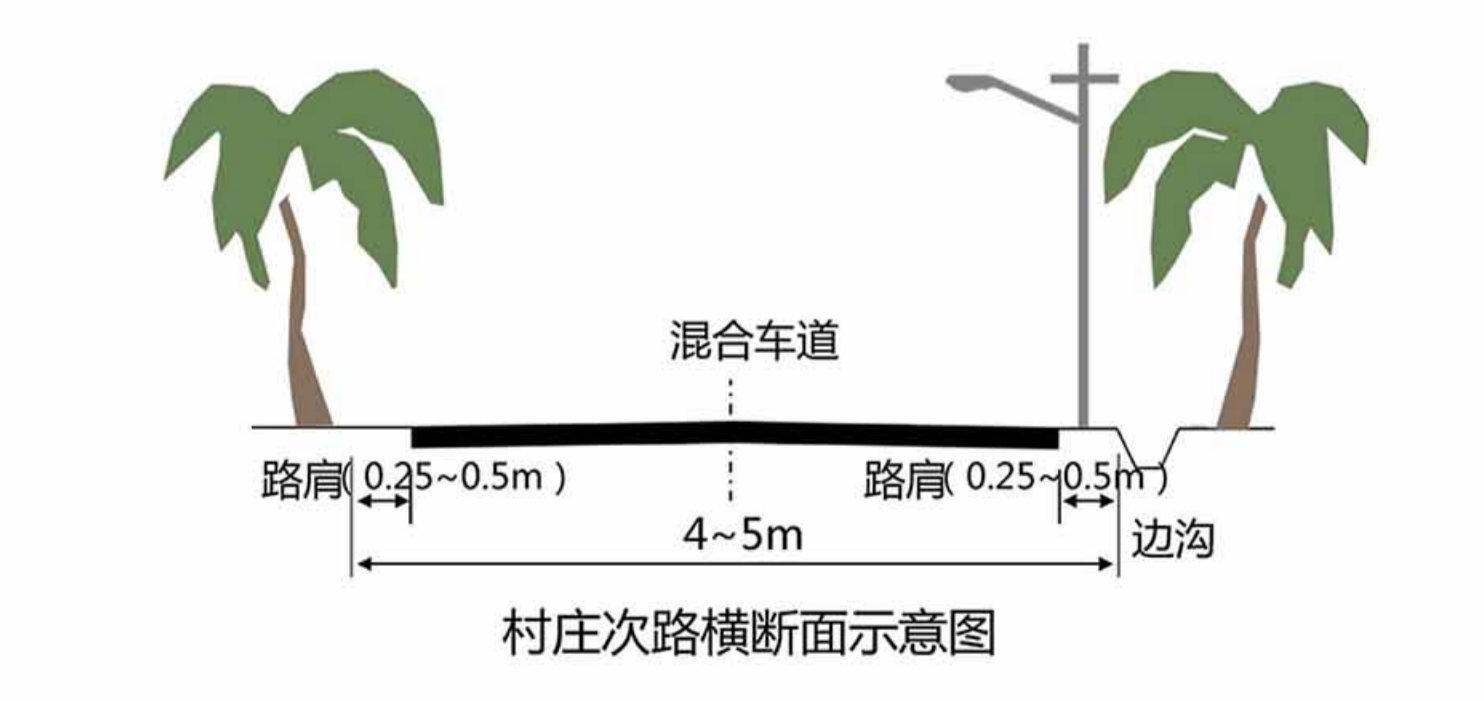
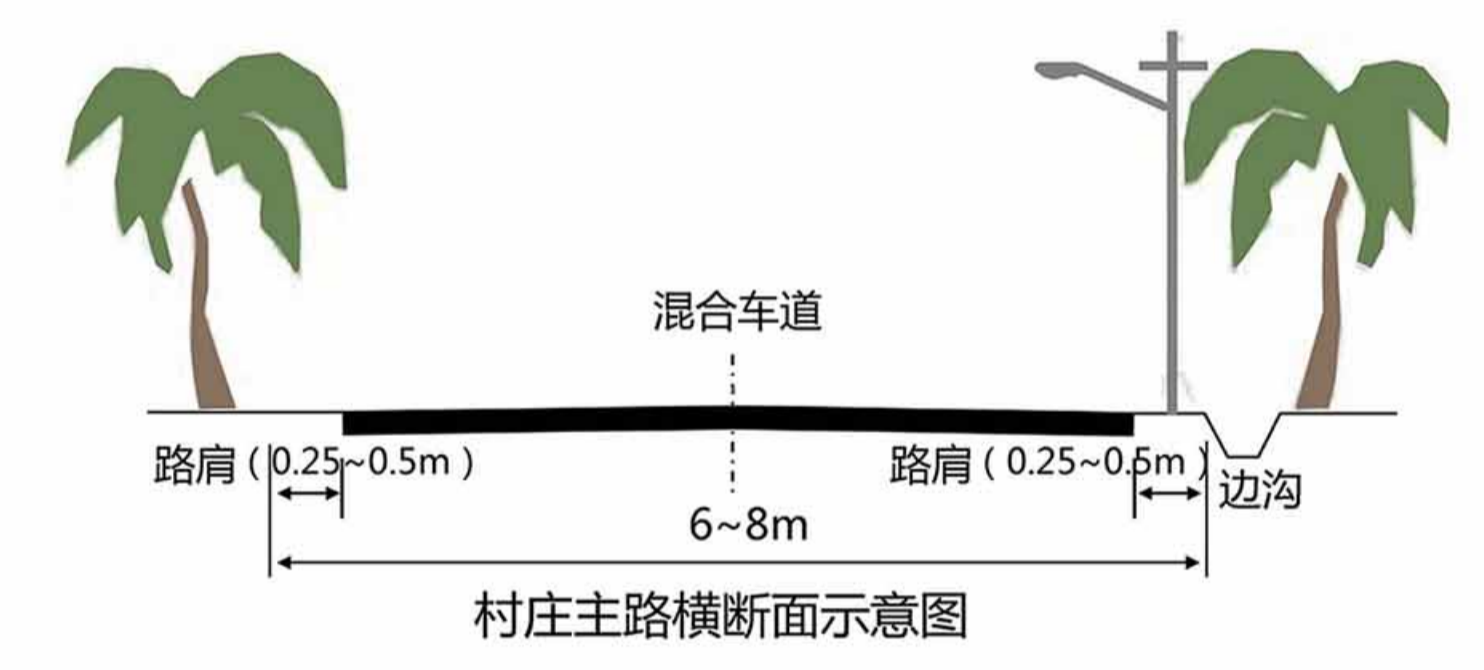
三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

一组居民点道路交通规划图



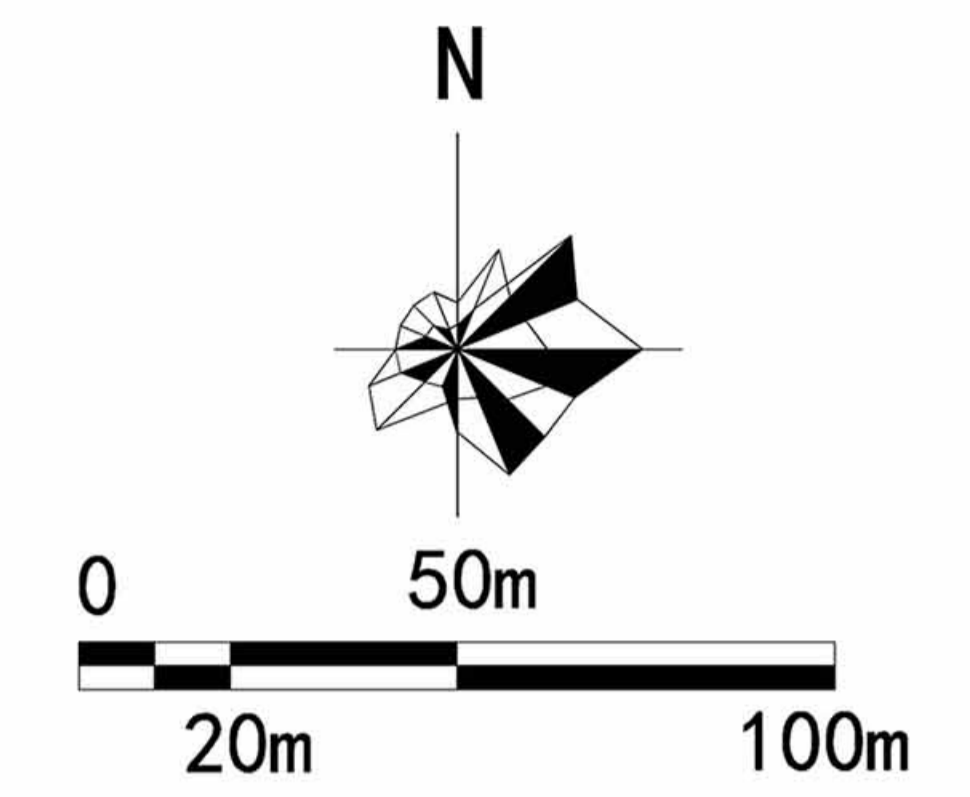
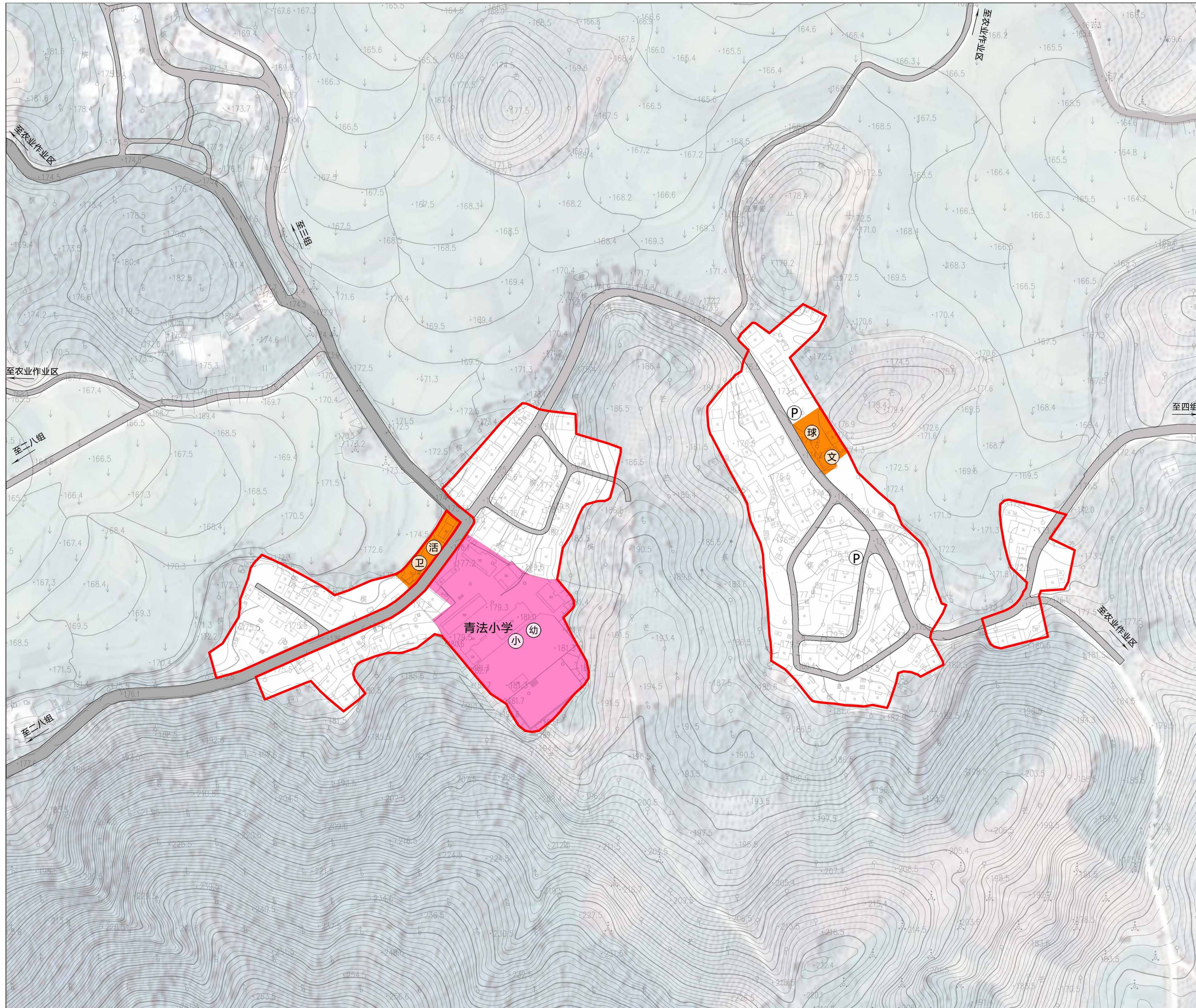
图例

- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- 生态停车
- 村庄建设边界



三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

一组居民点公服设施布局规划图



图例

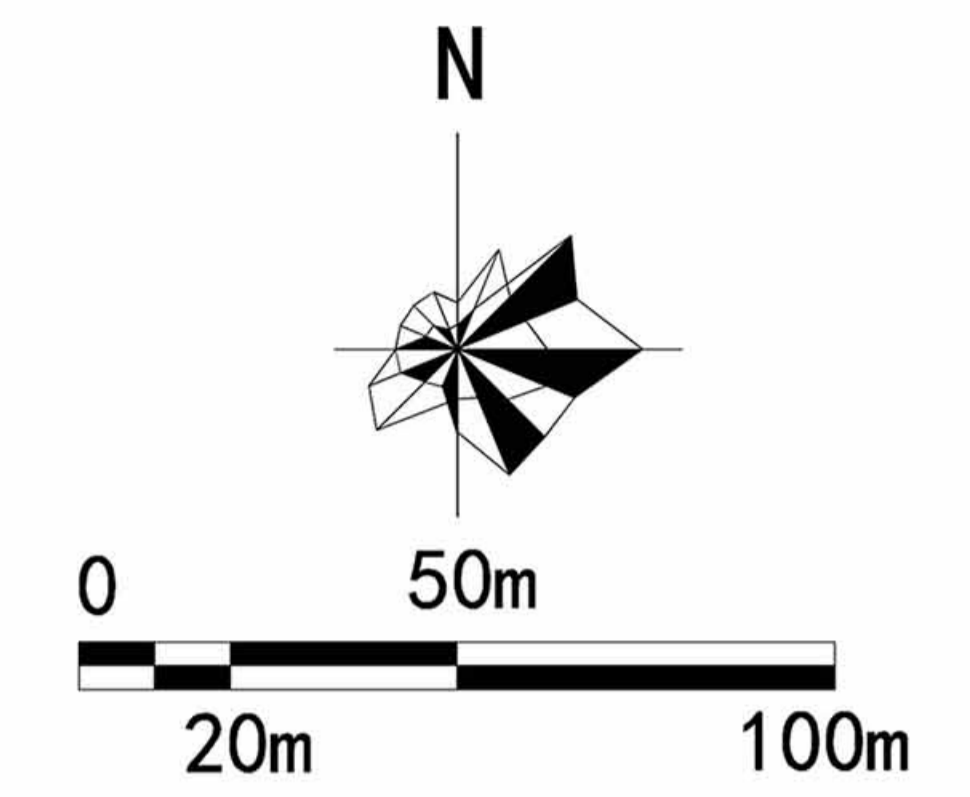
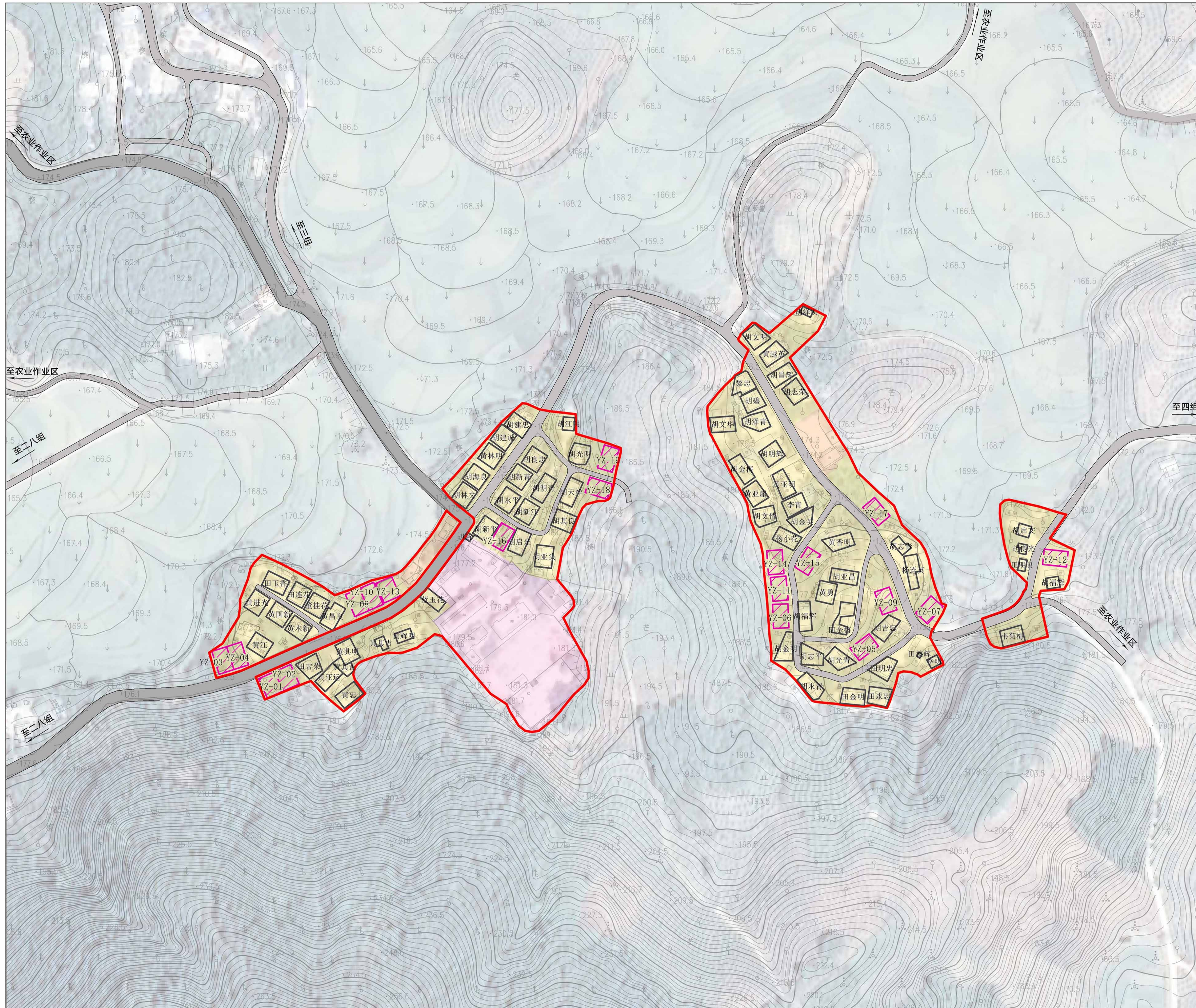
- 农村社区服务设施用地
- 中小学用地
- (文) 文化室
- (卫) 卫生室
- 球 球场
- 小 小学
- 幼 幼儿园
- 活 活动场地
- (P) 生态停车场
- 村庄建设边界

一组村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个)	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	备注	
公共 服务设施	小学	行政村	1	8659	3113	现状保留
	幼儿园	行政村	1		866	
	卫生室	行政村	1	699	99	现状保留
	活动场地	自然村	1		—	现状保留
	文化室	自然村	1	903	99	
道路设施	球场	自然村	1		—	规划2处
	生态停车	自然村	8	144	—	
合计			14	10404	4177	

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

一组居民点宅基地建设布局规划图



图例

- 现状保留宅基地
- 规划新增宅基地
- 村庄建设边界

一组宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，一组村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障5—10年分户需求，共计安排宅基地91户。

布局情况为以下四种情况。

(1) 符合规划，现状保留：72户。

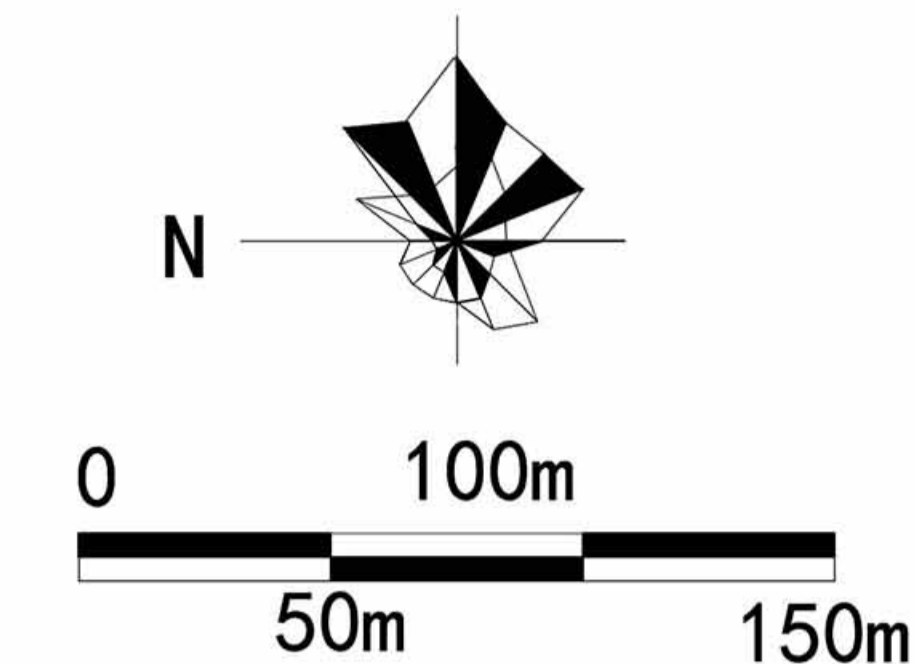
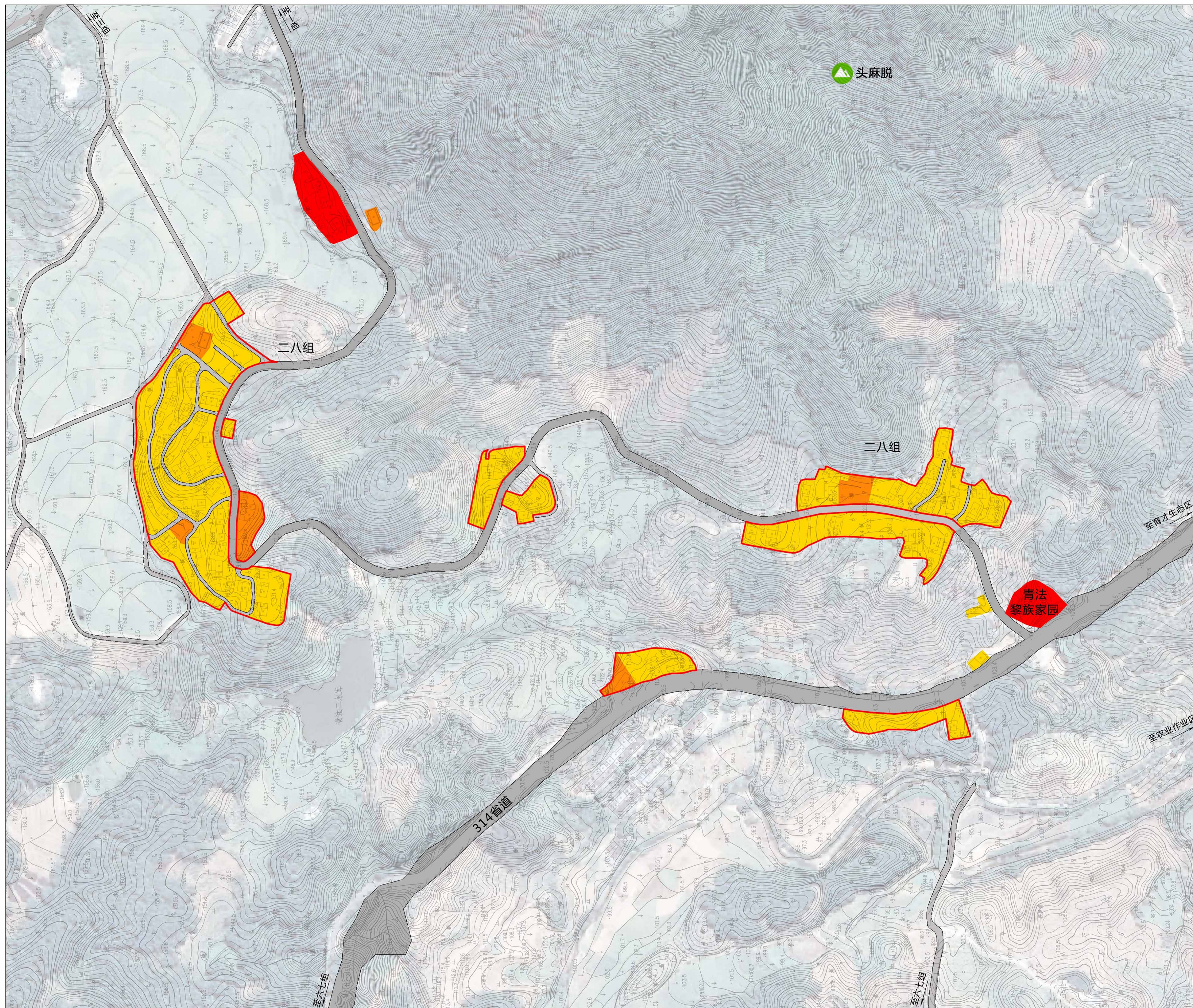
通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2) 规划新增，保障分户：19户。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民5—10年内的分户建房需求。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

二八组居民点用地规划图



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 旅馆用地
- 城镇村道路用地
- 公路用地
- 村庄建设边界

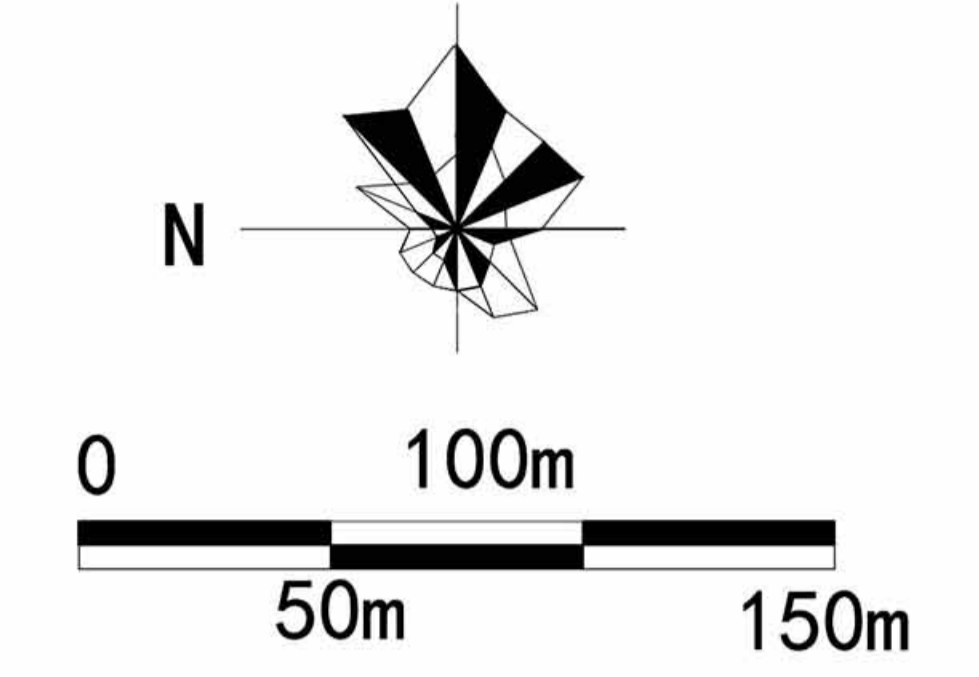
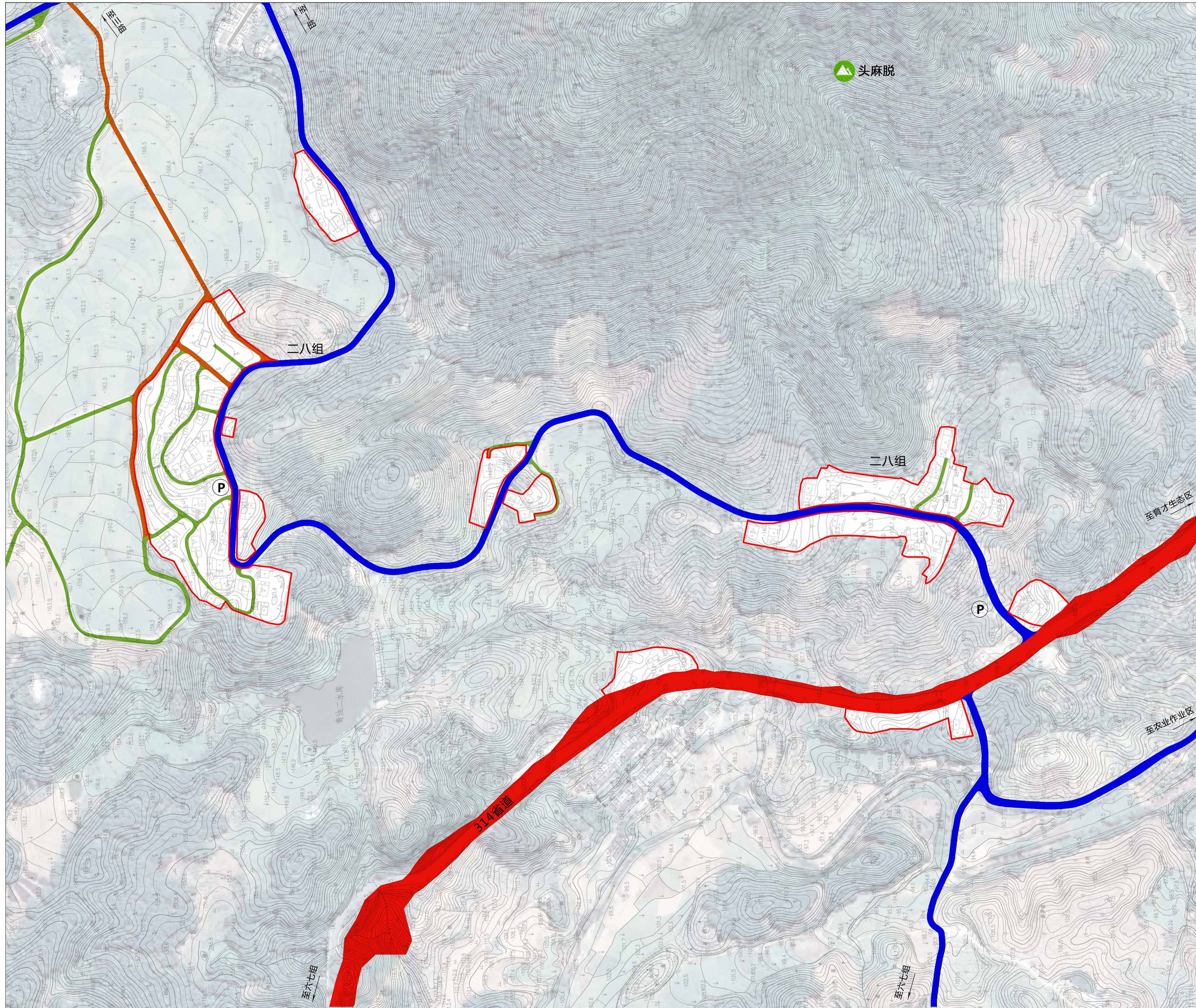
二八组村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类		面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	4.59	78.13
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.45	7.74
2	商业用地 (09)	零售商业用地 (090101)	0.19	3.16
		旅馆用地 (090104)	0.29	5.00
3	城镇村道路用地 (1207)		0.35	5.97
村庄建设用地总计			5.87	100.00

备注: 规划人口502人, 131户; 人均建设用地面积116.91㎡/人, 户均建设用地448.02㎡/户

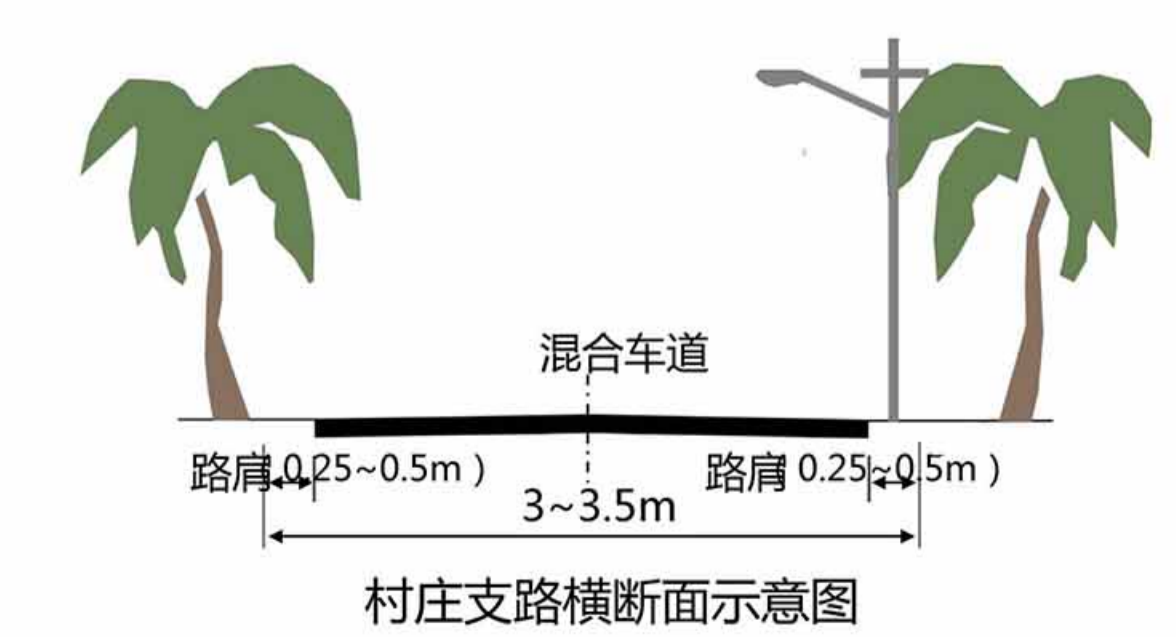
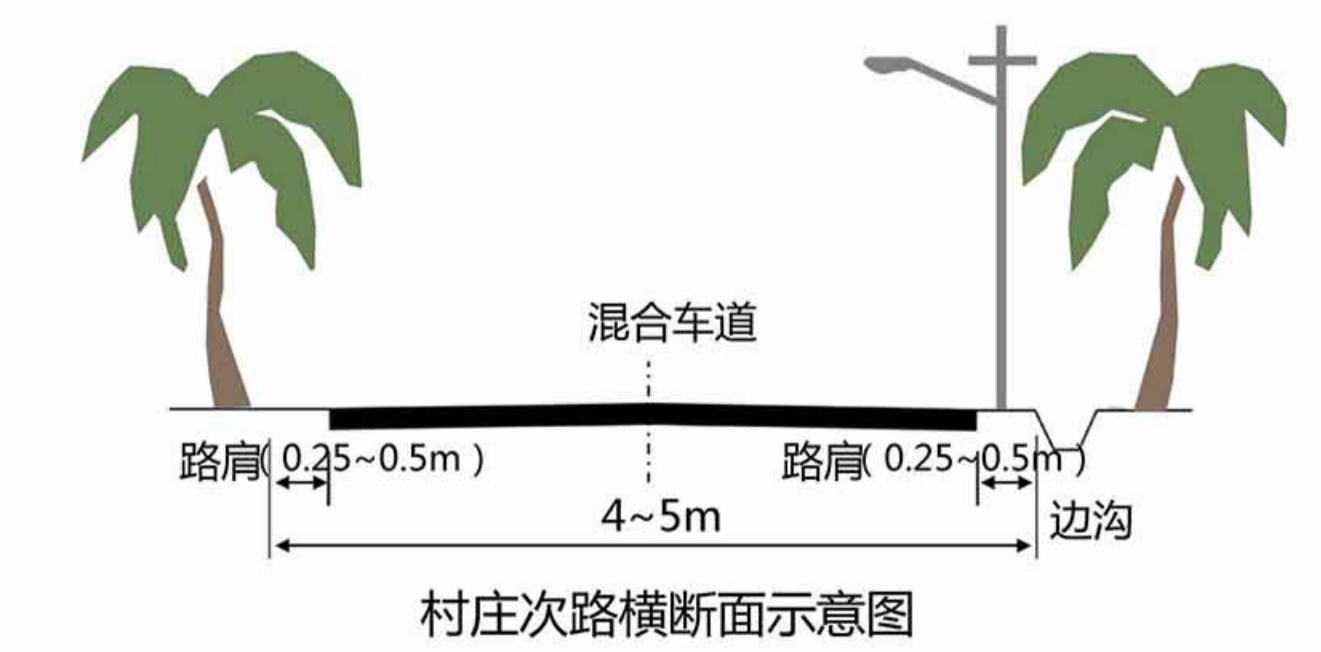
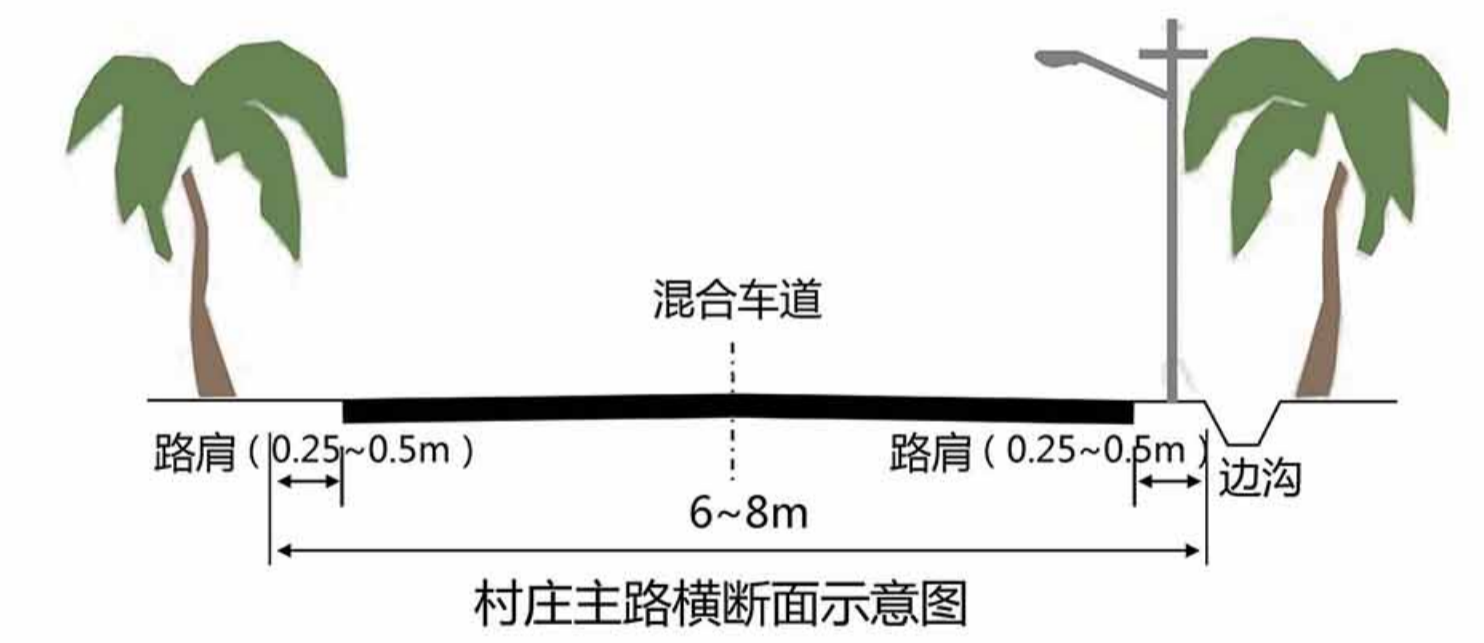
三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

二八组居民点道路交通规划图



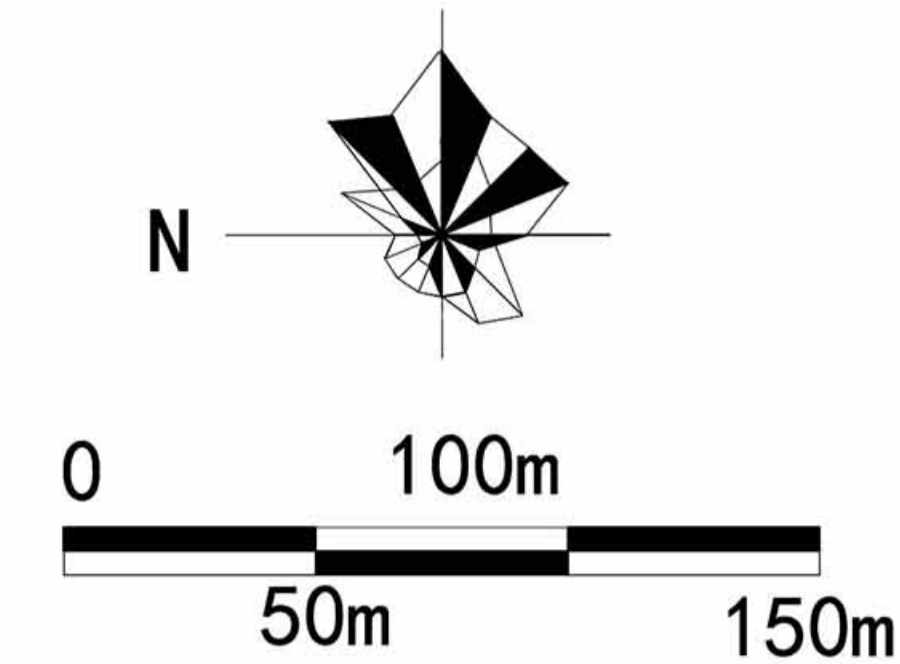
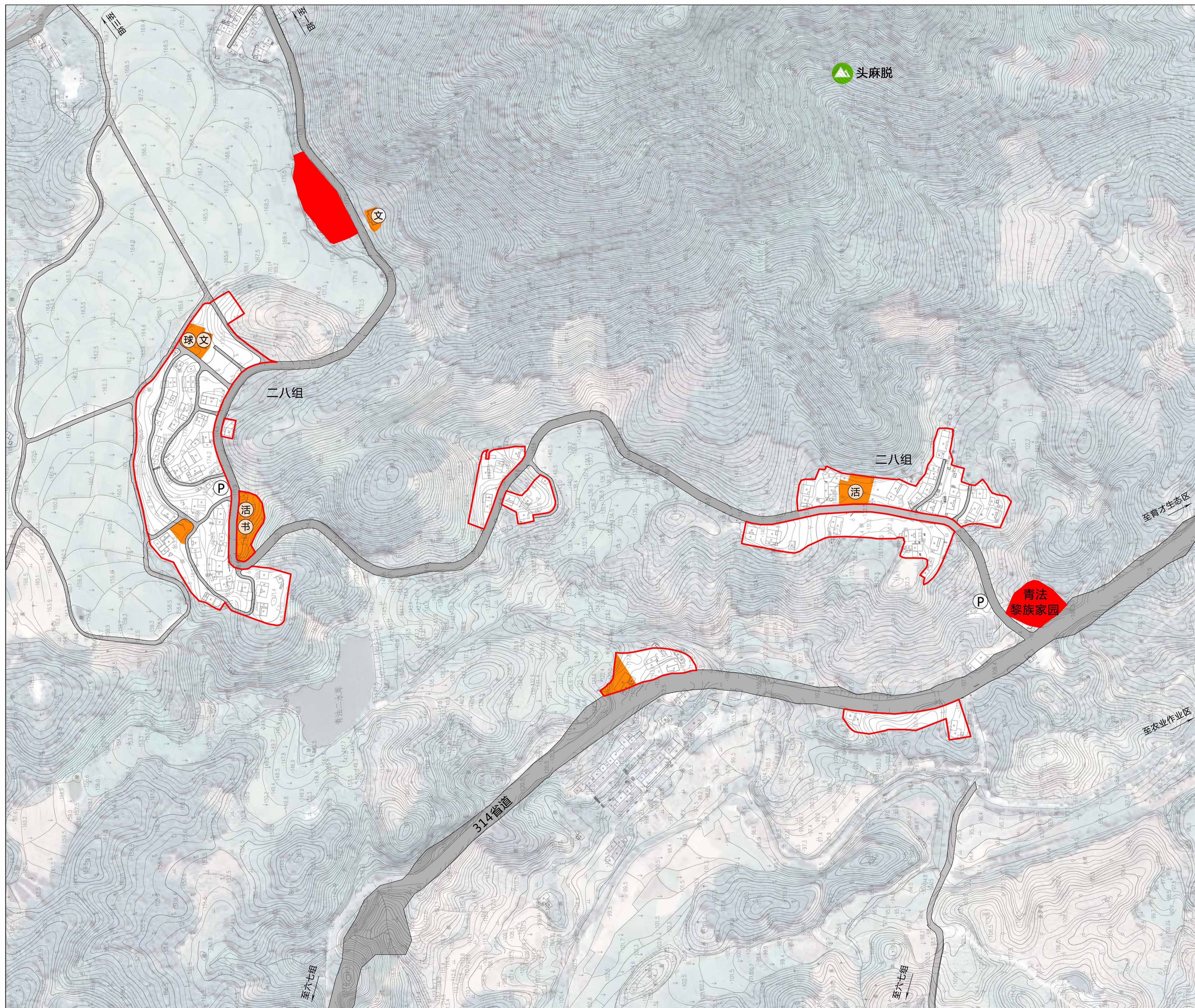
图例

- 省道
- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- (P) 生态停车场
- 村庄建设边界



三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

二八组居民点公服设施布局规划图



图例

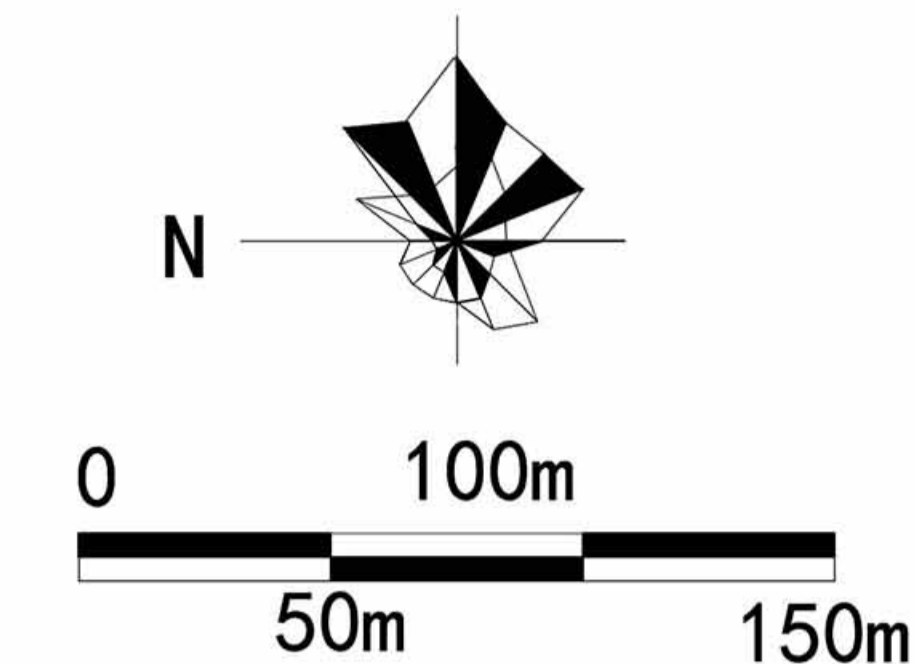
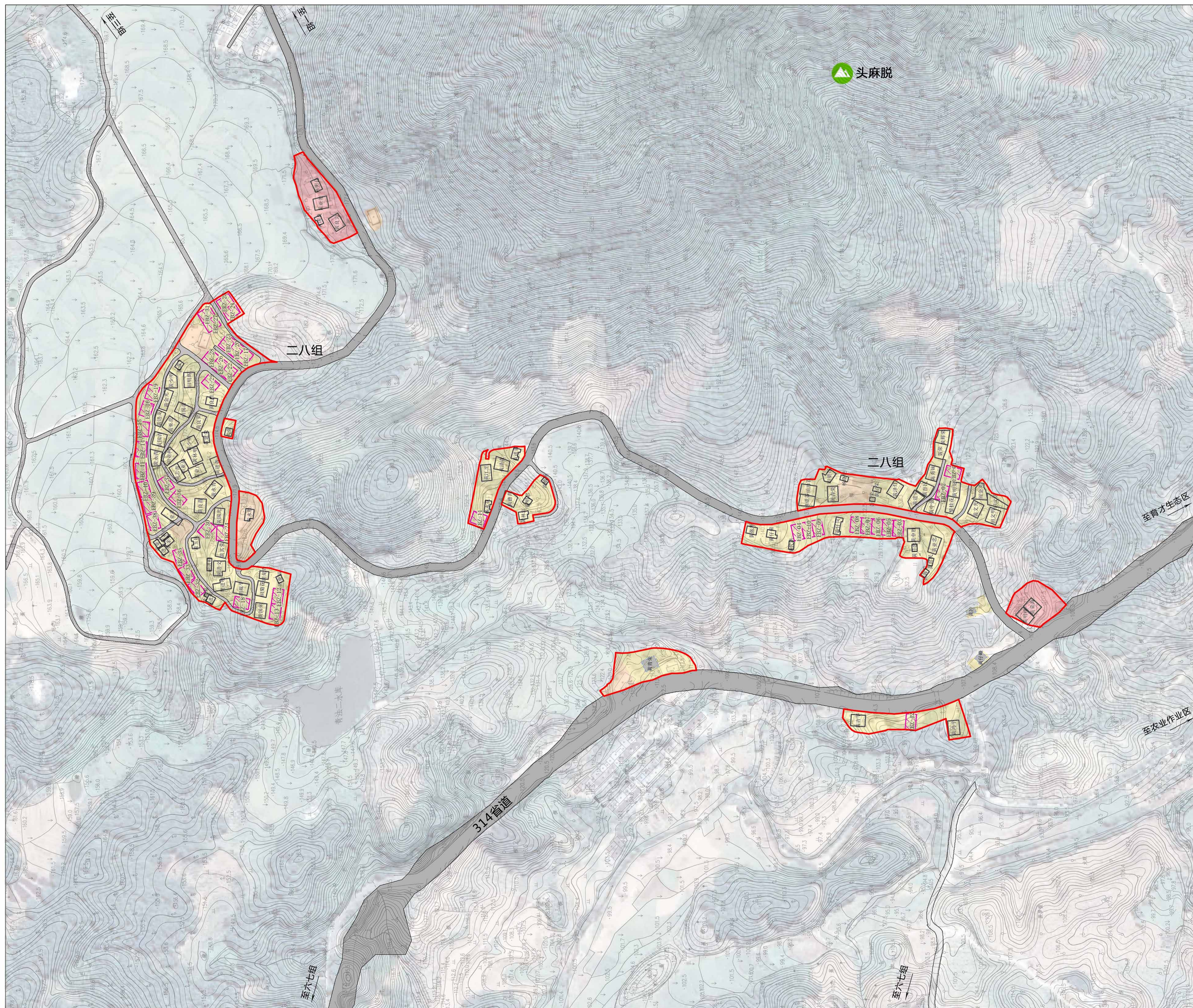
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 旅馆用地
- 文 文化室
- 球 球场
- 垃 垃圾收集点
- 卖 小卖部
- 书 书屋
- 活 活动中心
- P 生态停车场
- 村庄建设边界

二八组村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个)	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	备注	
公共 服务设施	文化室	自然村	1	1081	209	现状保留2处
	球场	自然村	1	1081	—	现状保留1处
	活动场地	自然村	2	1406	—	现状/规划
	书屋	自然村	1	1612	967	规划建设
道路设施	生态停车	自然村	8	144	—	规划2处
商业设施	自然村	2	4789	3831	规划建设	
合计		15	9032	5007		

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

二八组居民点宅基地建设布局规划图



图例

- 现状保留宅基地
- 近控远调宅基地
- 规划新增宅基地
- 村庄建设边界

二八组宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，二八组村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175m²原则布局。规划重点保障5—10年分户需求，共计安排宅基地131户。

布局情况为以下三种情况。

(1) 符合规划，现状保留：86户。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状宅基地。

(2) 近控远调，现状保留：3户。

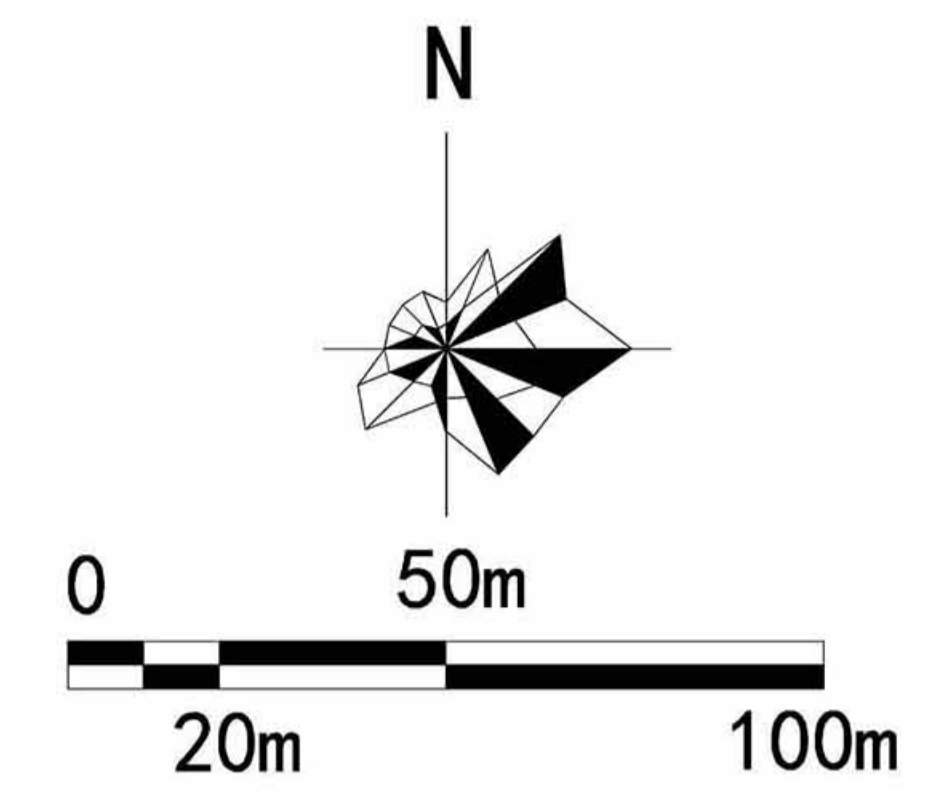
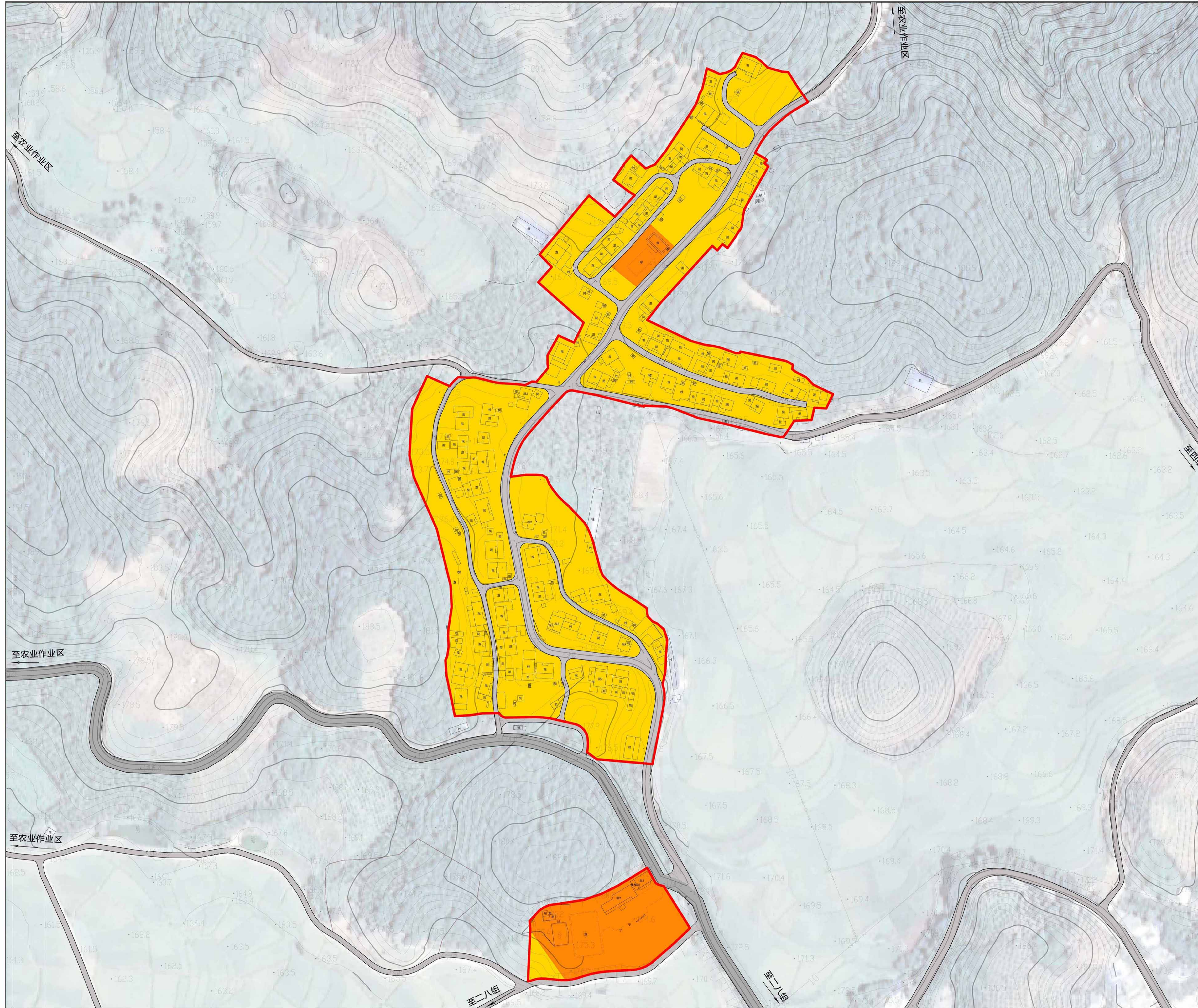
现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄开发边界内居民点集中建设。

(3) 规划新增，保障分户：42户。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民5—10年内的分户建房需求。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

三组居民点用地规划图



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 村庄建设边界

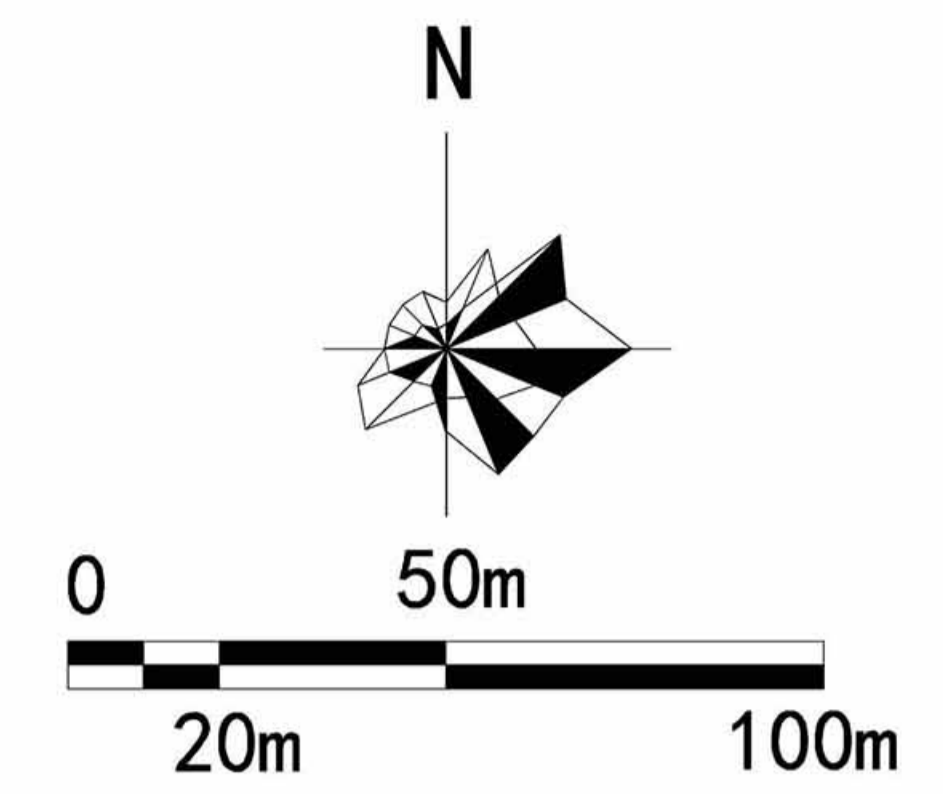
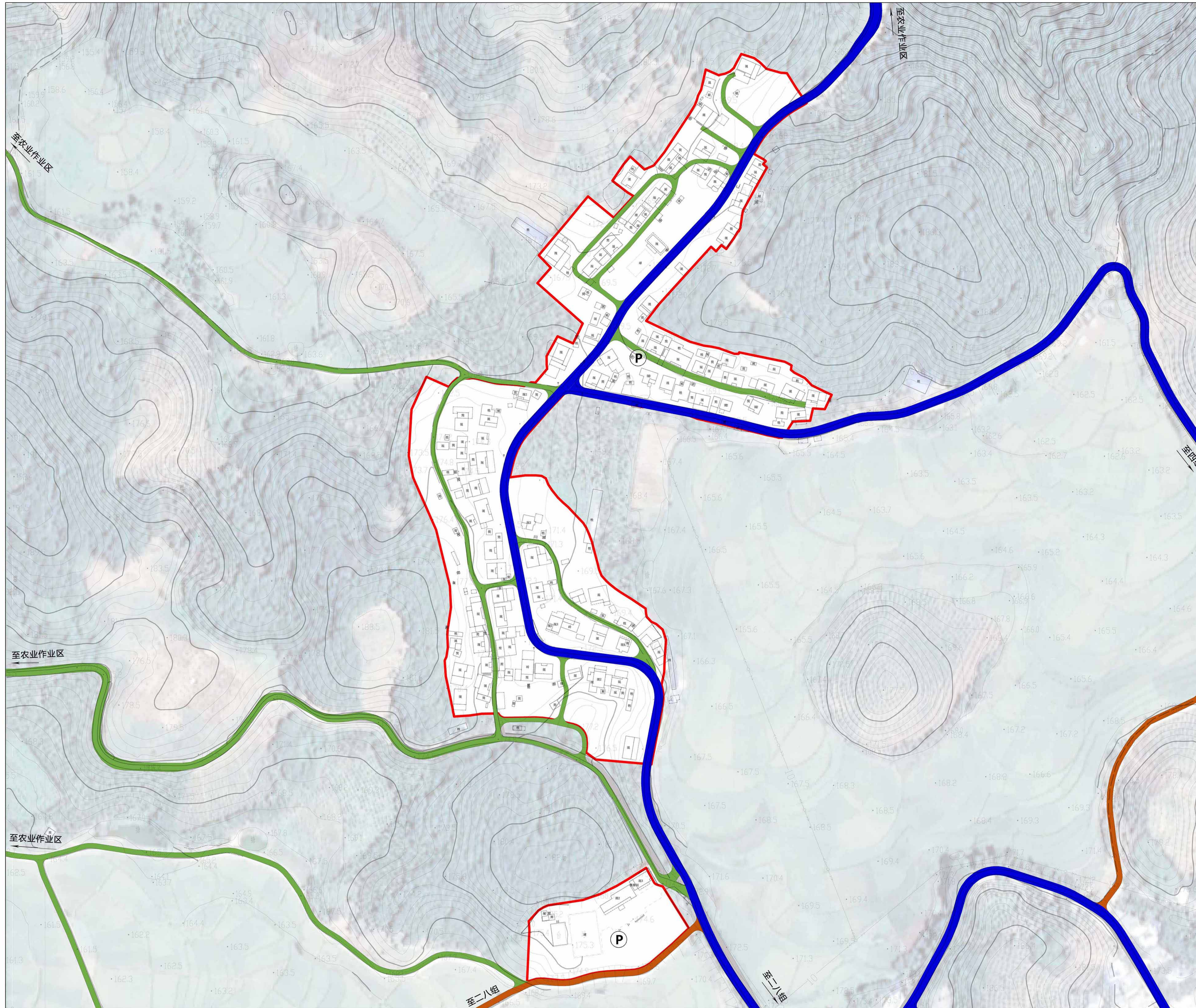
三组村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类	面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地 (07)		
	农村宅基地 (0703)	4.32	76.08
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.59	10.37
2	城镇村道路用地 (1207)	0.77	13.54
村庄建设用地总计		5.68	100.00

备注: 规划人口410人, 118户; 人均建设用地面积138.57m²/人, 户均建设用地481.47m²/户

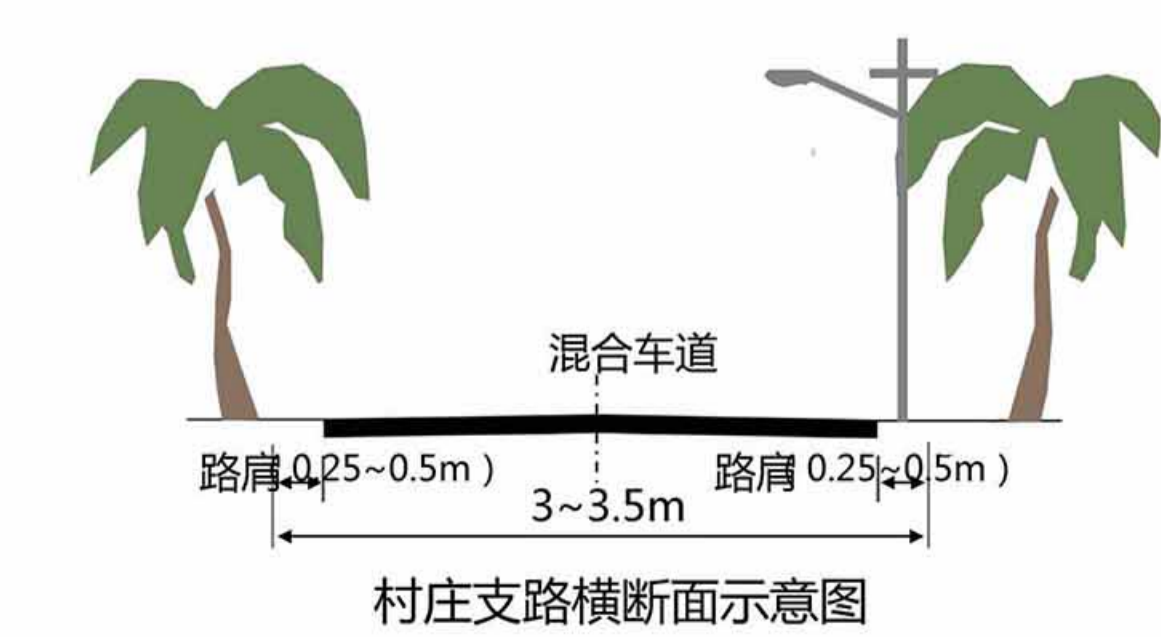
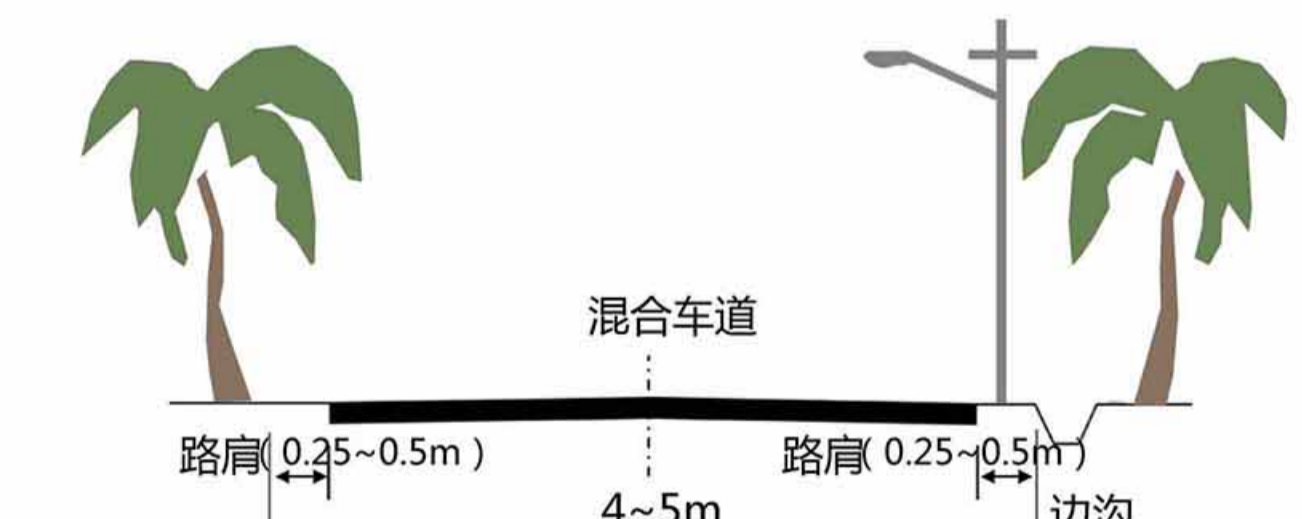
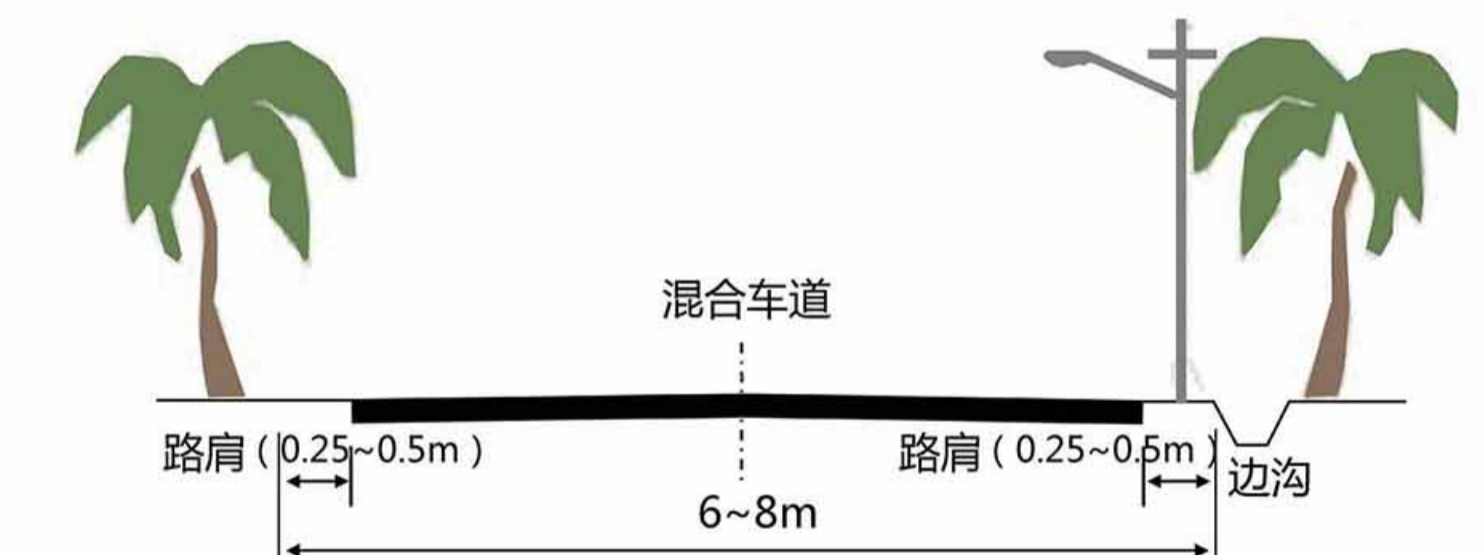
三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

三组居民点道路交通规划图



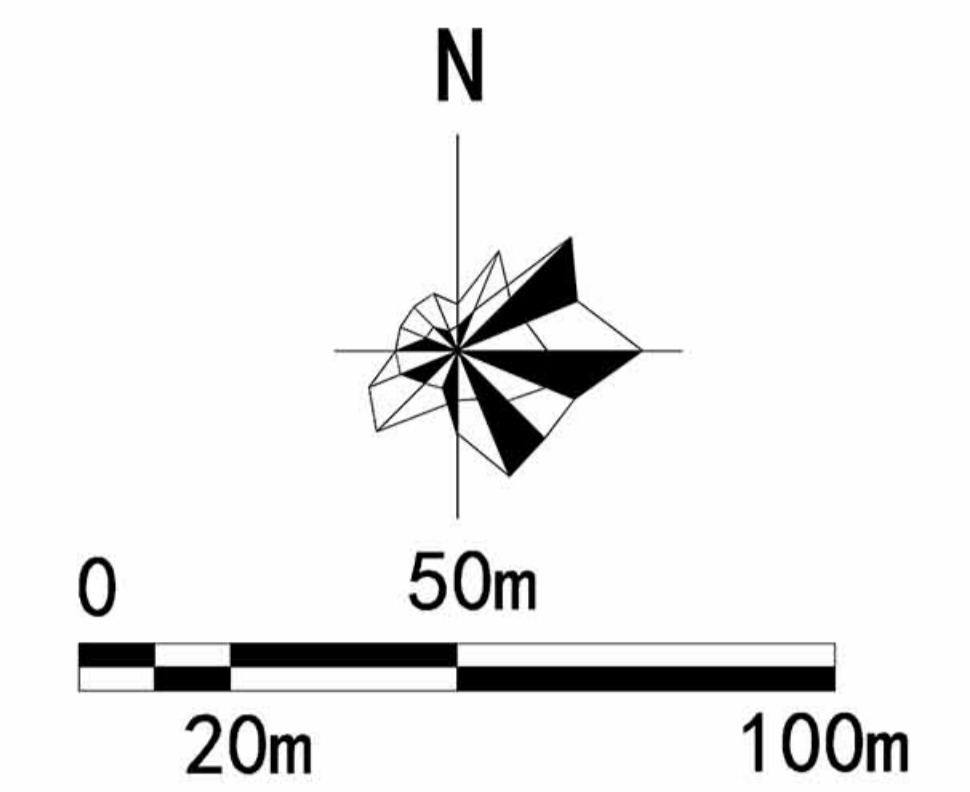
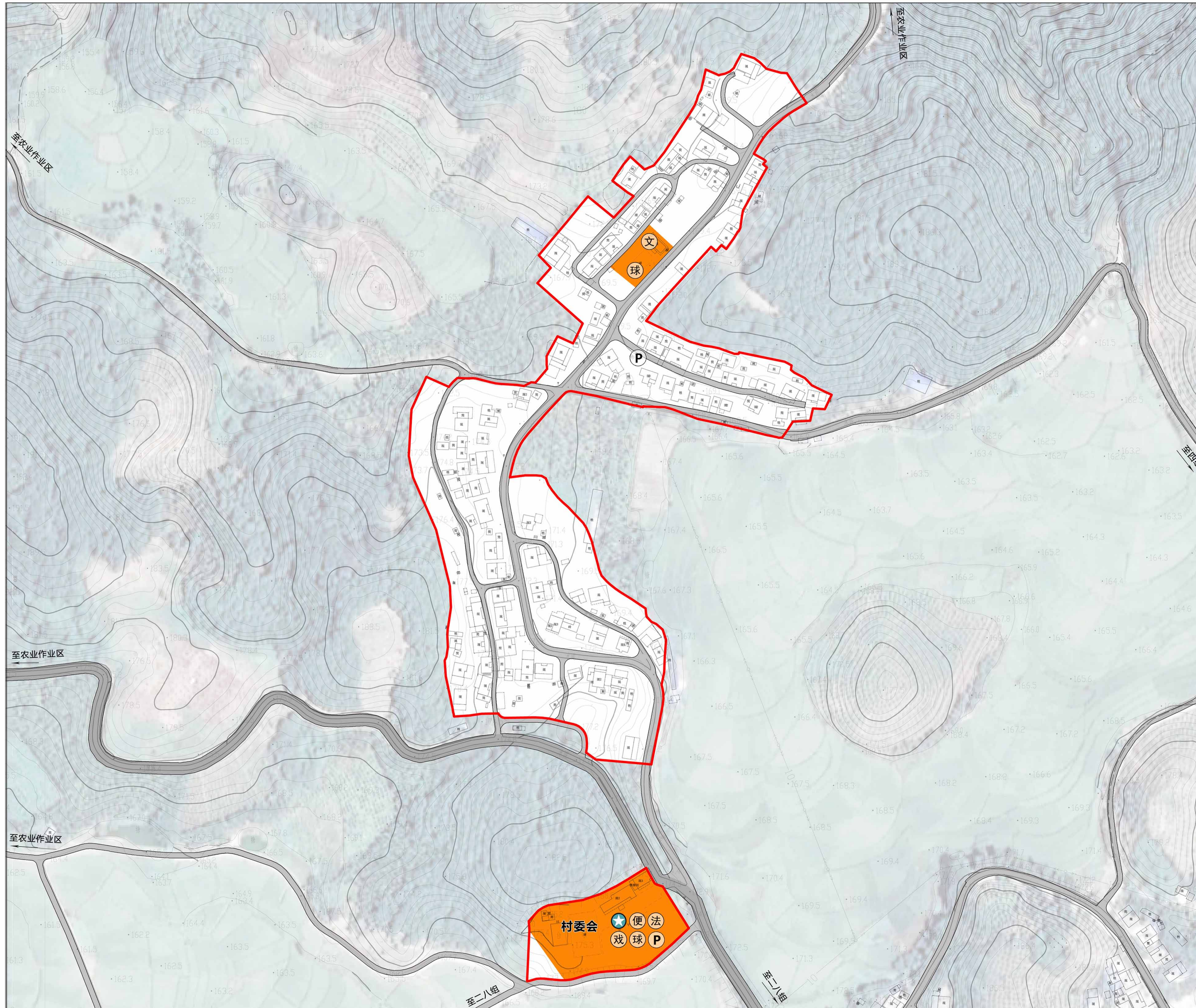
图例

- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- 生态停车
- 村庄建设边界



三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

三组居民点公服设施布局规划图



图例

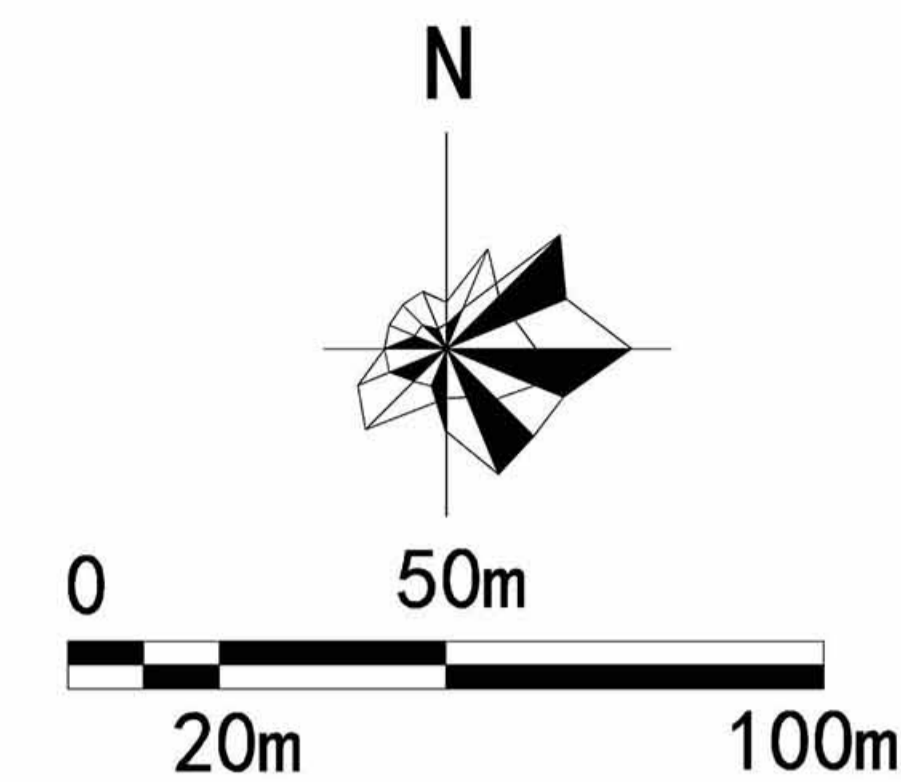
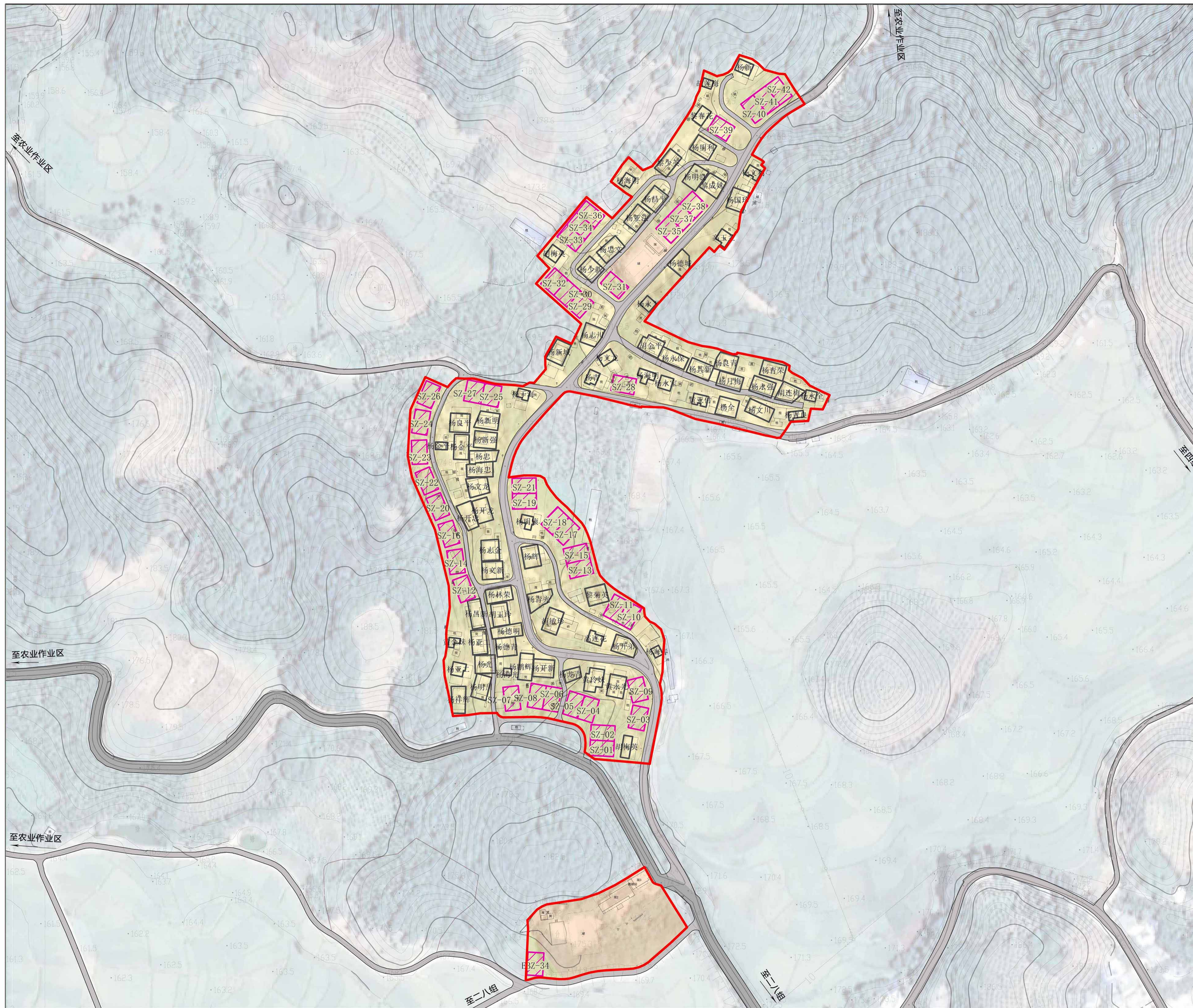
- 农村社区服务设施用地
- ★ 村委会
- 文 文化室
- 便 便民服务中心
- 戏 戏台
- 球 球场
- 法 法治中心
- P 生态停车场
- 村庄建设边界

三组村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个)	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	备注
公共服务设施	村委会	行政村	1	408	现状保留
	便民服务站	行政村	1	210	现状保留
	法治中心	行政村	1	800	规划建设
	戏台	行政村	1	—	现状保留
	球场	自然村	1	—	现状保留
	文化室	自然村	1	862	112
道路设施	球场	自然村	—	—	现状保留
	生态停车	自然村	6	108	—
合计		12	6002	1530	

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

三组居民点宅基地建设布局规划图



图例

- 现状保留宅基地
- 规划新增宅基地
- 村庄建设边界

三组宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，三组村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障5—10年分户需求，共计安排宅基地118户。

布局情况为以下三种情况。

(1) 符合规划，现状保留：76户。

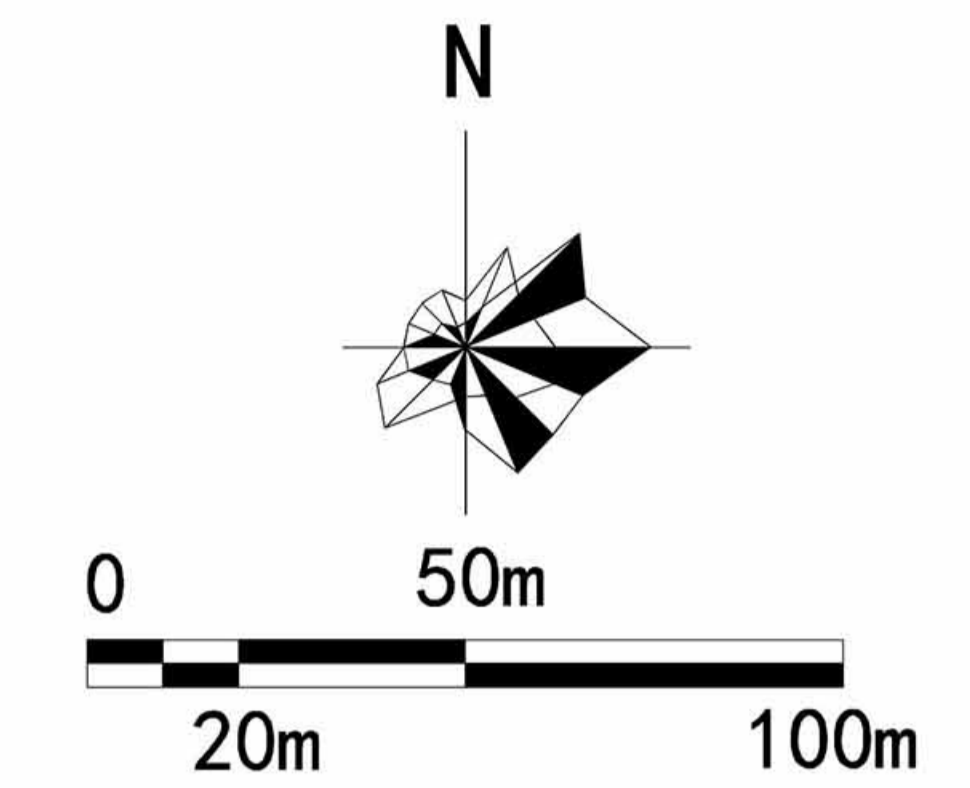
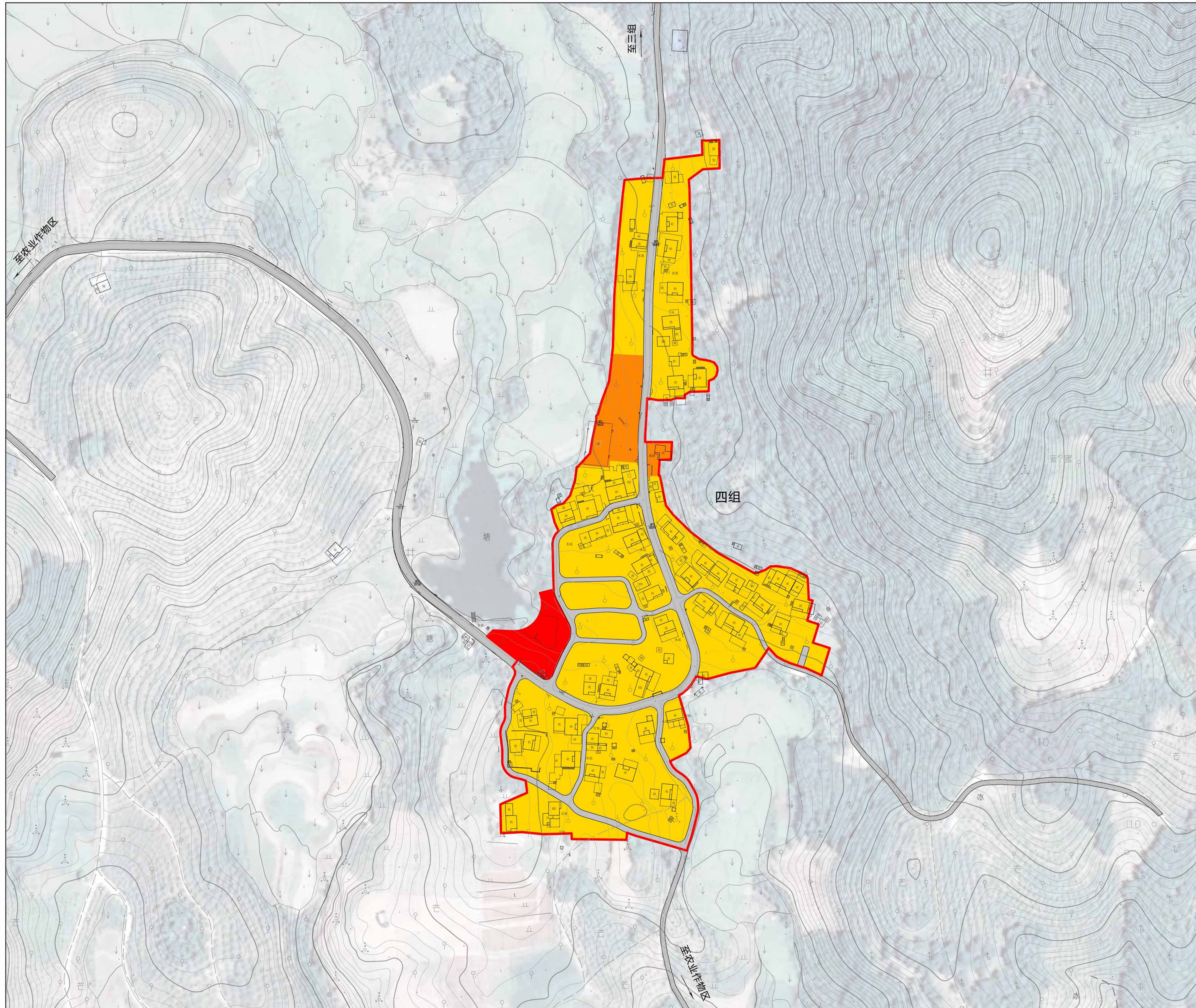
通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2) 规划新增，保障分户：42户。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民5—10年内的分户建房需求。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

四组居民点用地规划图



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- 城镇村道路用地
- 村庄建设边界

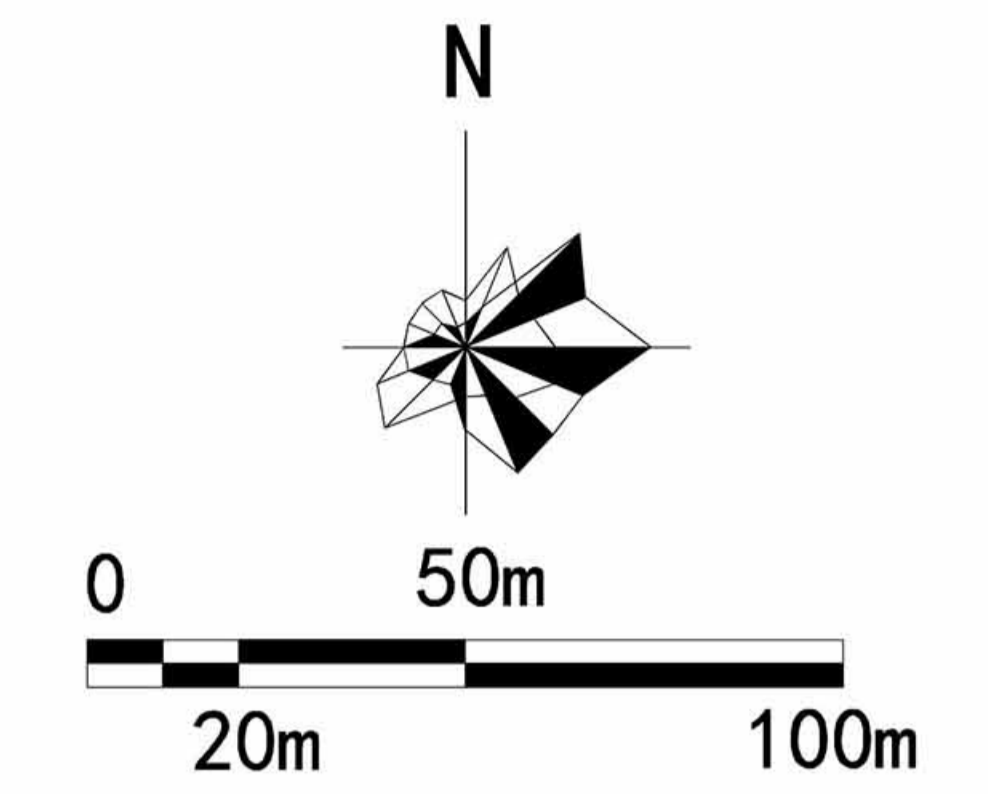
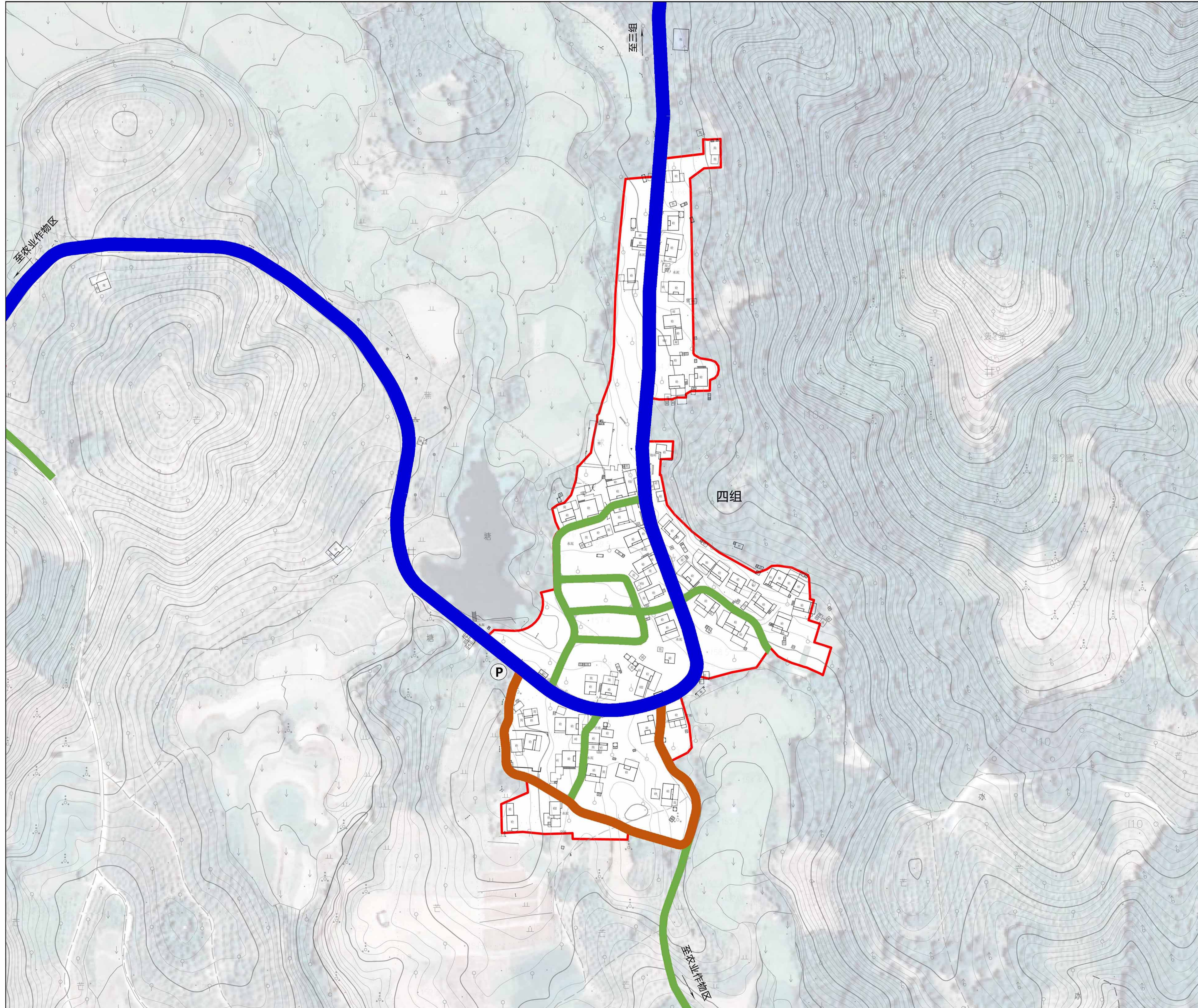
四组村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类		面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	3.48	77.64
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.24	5.32
2		零售商业用地 (090101)	0.16	3.54
3		城镇村道路用地 (1207)	0.61	13.50
村庄建设用地总计			4.49	100.00

备注: 规划人口281人, 87户; 人均建设用地面积159.72m²/人, 户均建设用地515.88m²/户

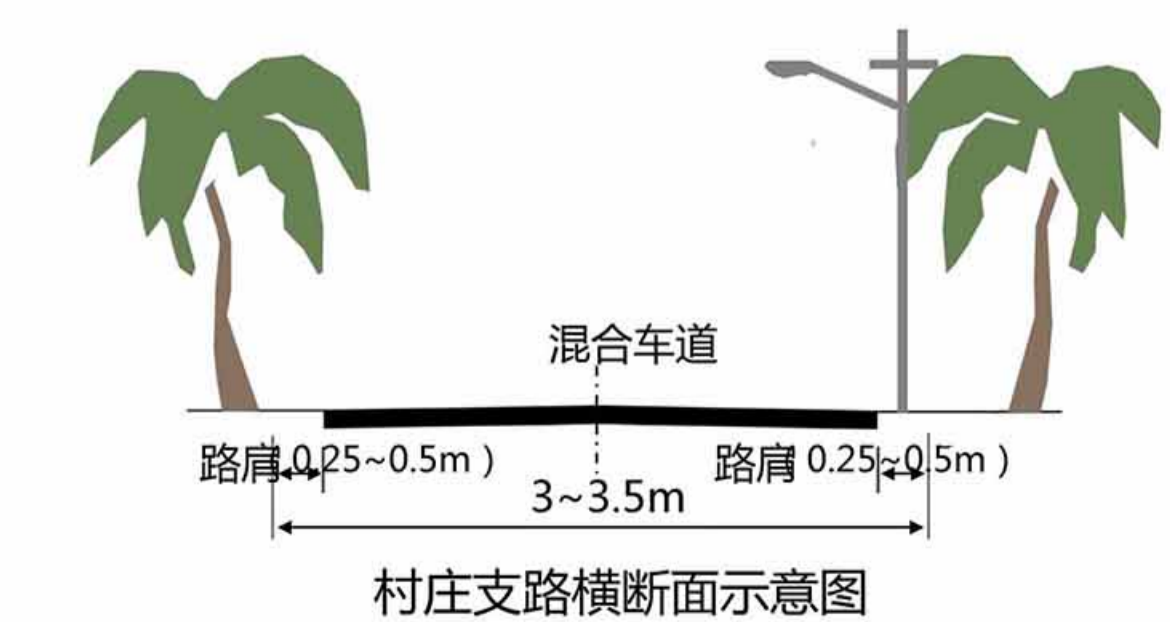
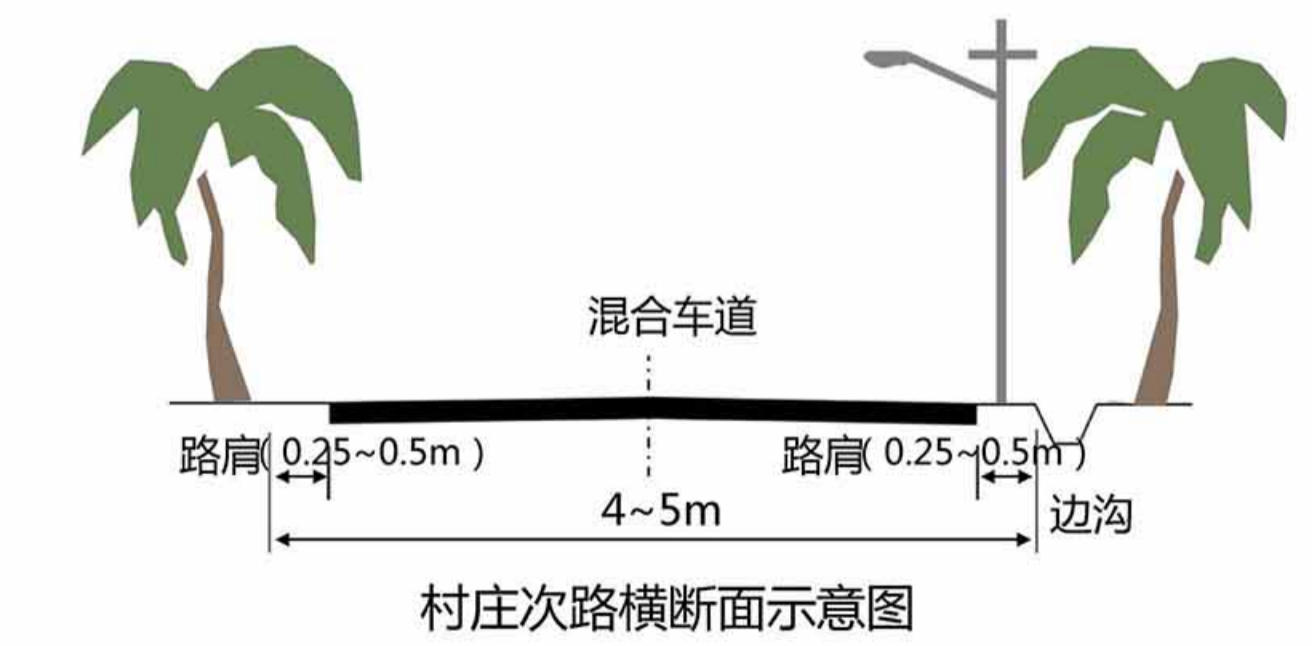
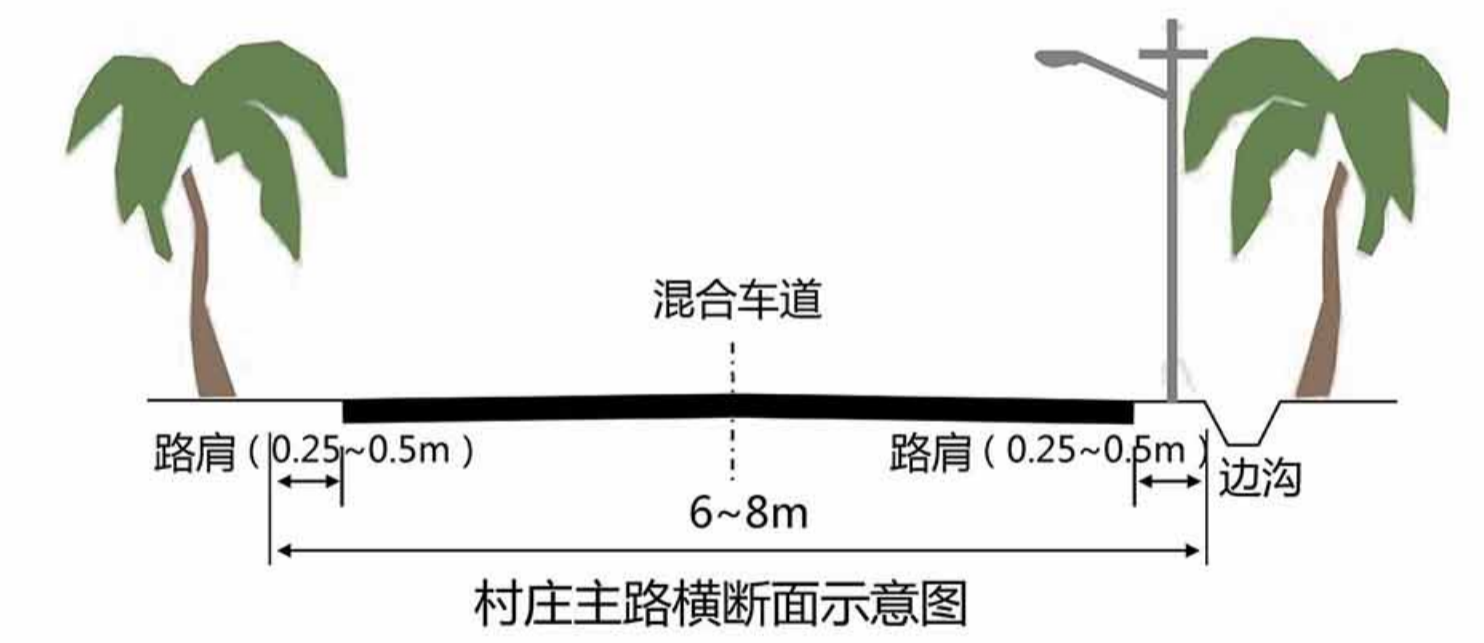
三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

四组居民点道路交通规划图



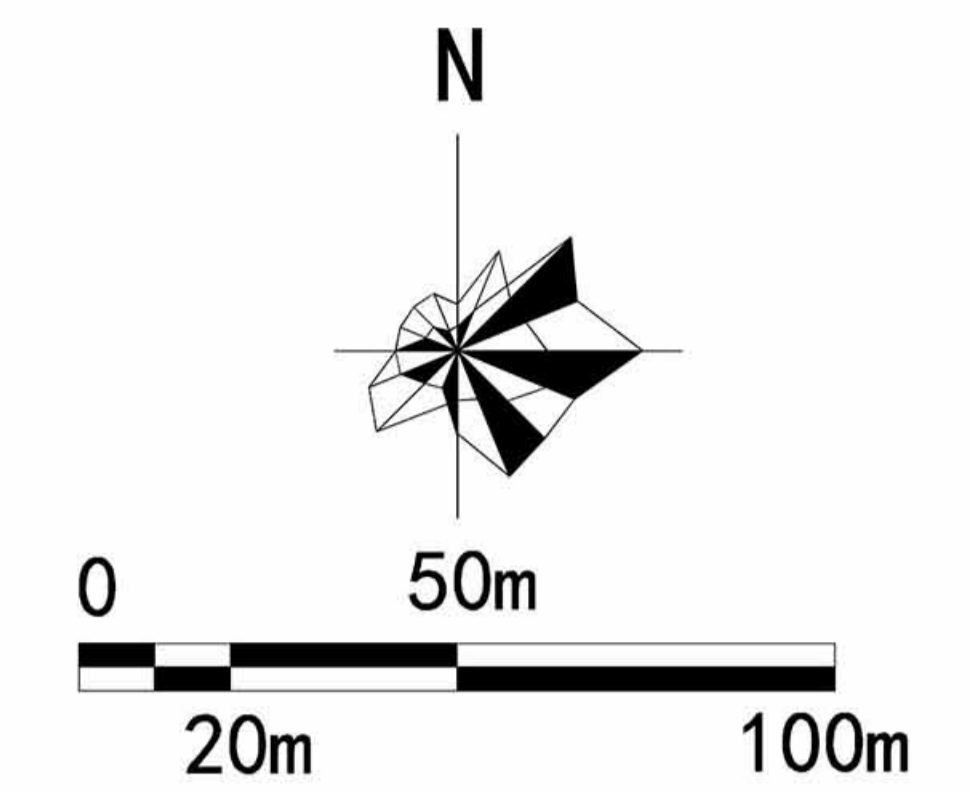
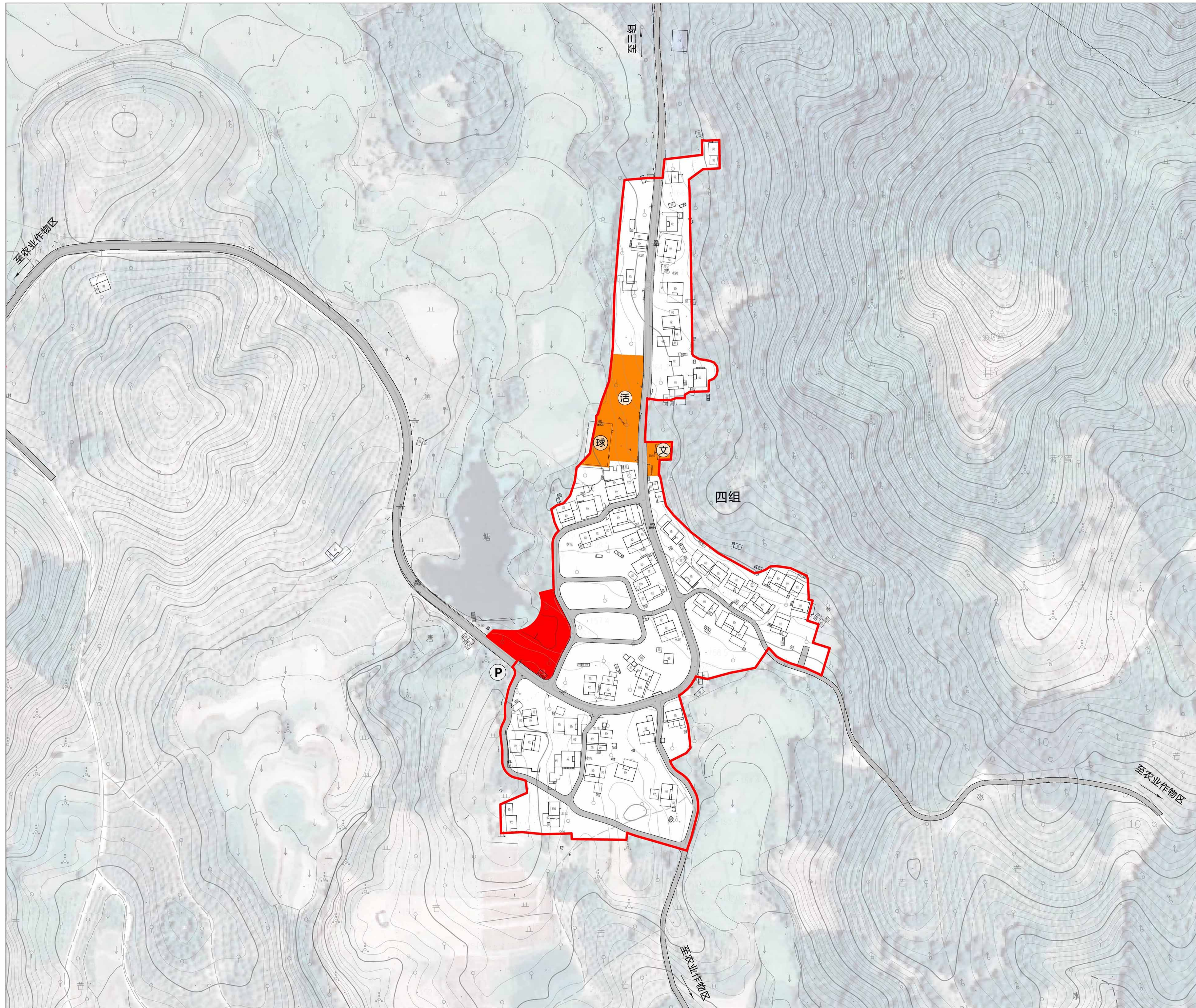
图例

- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- 生态停车
- 村庄建设边界



三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

四组居民点公服设施布局规划图



图例

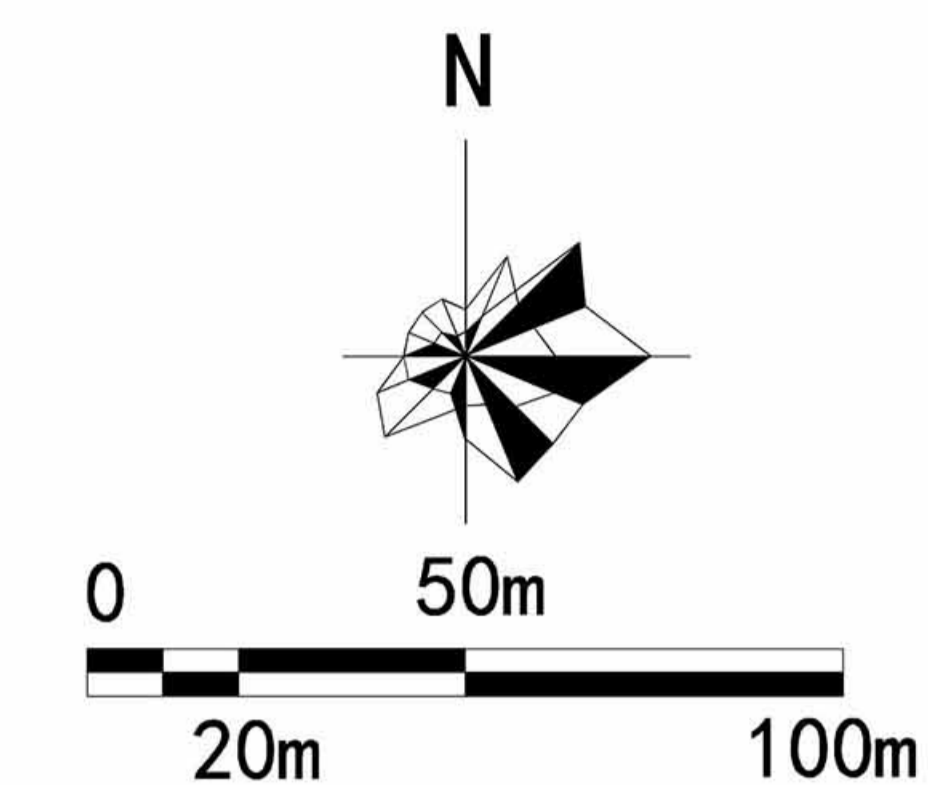
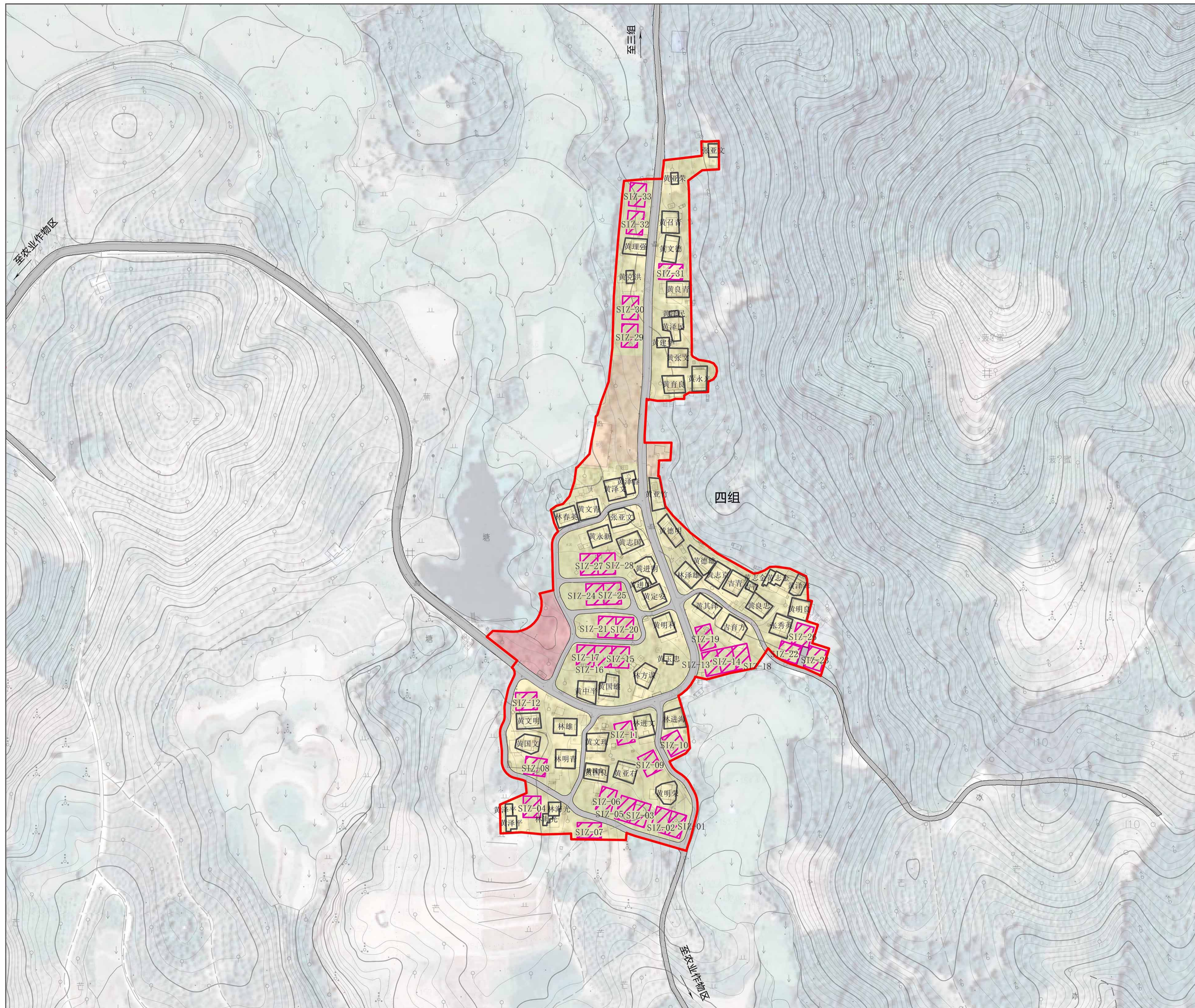
- 农村社区服务设施用地
- 零售商业用地
- (文) 文化室
- (球) 球场
- (活) 活动中心
- 村庄建设边界

四组村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个)	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	备注	
公共服务设施	文化室	自然村	1	305	85	现状保留
	球场	自然村	1	2082	—	现状保留
	活动场地	自然村	1	—	—	现状保留
道路设施	生态停车	自然村	7	126	—	规划1处
商业设施	零售商业	自然村	1	1590	1272	规划建设
合计		11	4104	1357		

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

四组居民点宅基地建设布局规划图



图例

- 现状保留宅基地
- 规划新增宅基地
- 村庄建设边界

四组宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，三组村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障5—10年分户需求，共计安排宅基地87户。

布局情况为以下三种情况。

(1) 符合规划，现状保留：54户。

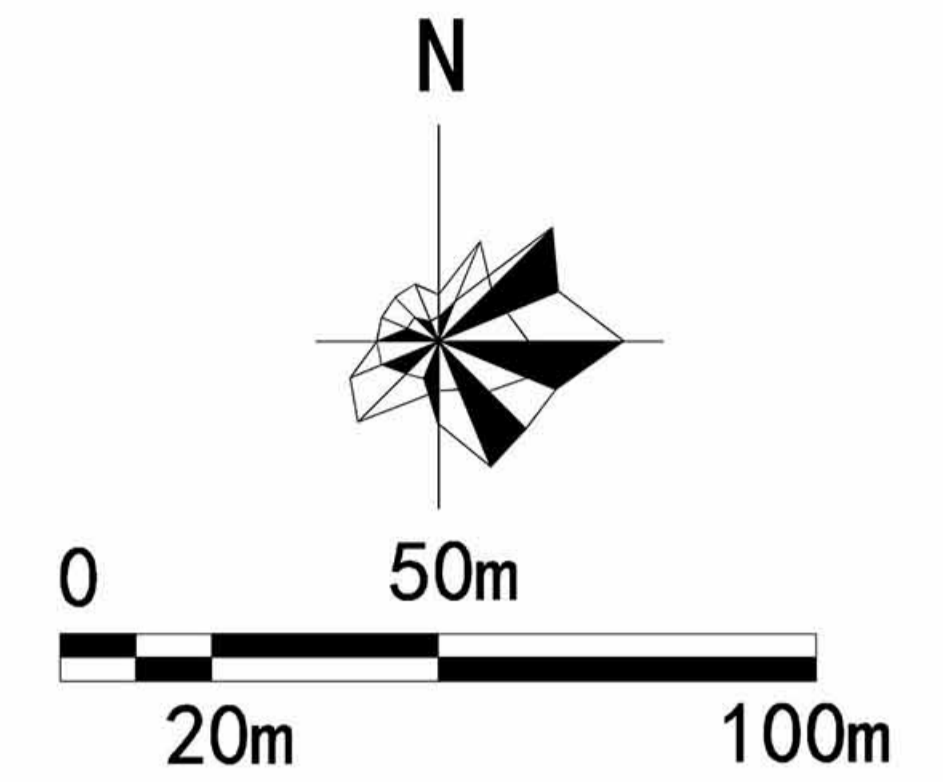
通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2) 规划新增，保障分户：33户。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民5—10年内的分户建房需求。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

五九组居民点用地规划图



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 旅馆用地
- 城镇村道路用地
- 公路用地
- 村庄建设边界

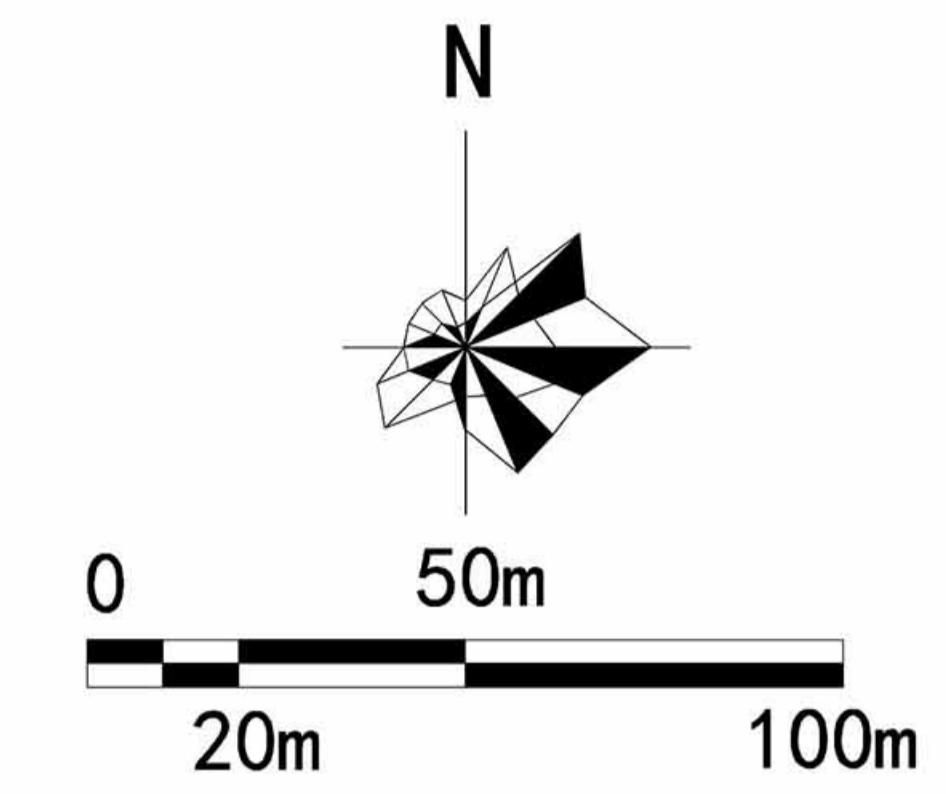
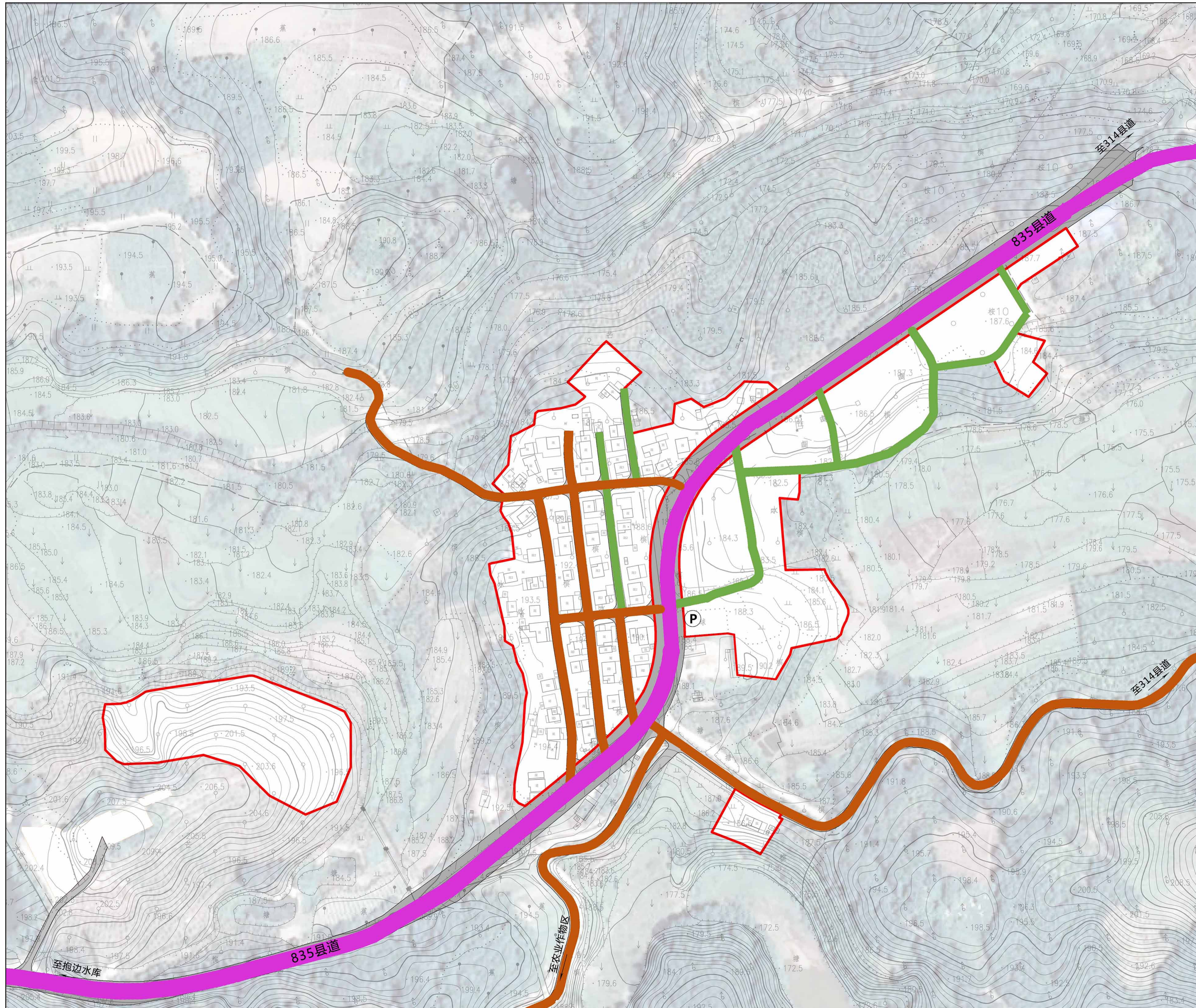
五九组村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类	面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地 (07)		
	农村宅基地 (0703)	4.41	70.27
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.34	5.41
2	旅馆用地 (090104)	1.00	16.00
3	城镇村道路用地 (1207)	0.52	8.32
村庄用地总计		6.27	100.00

备注: 规划人口503人, 102户; 人均建设用地面积124.64㎡/人, 户均建设用地614.67㎡/户

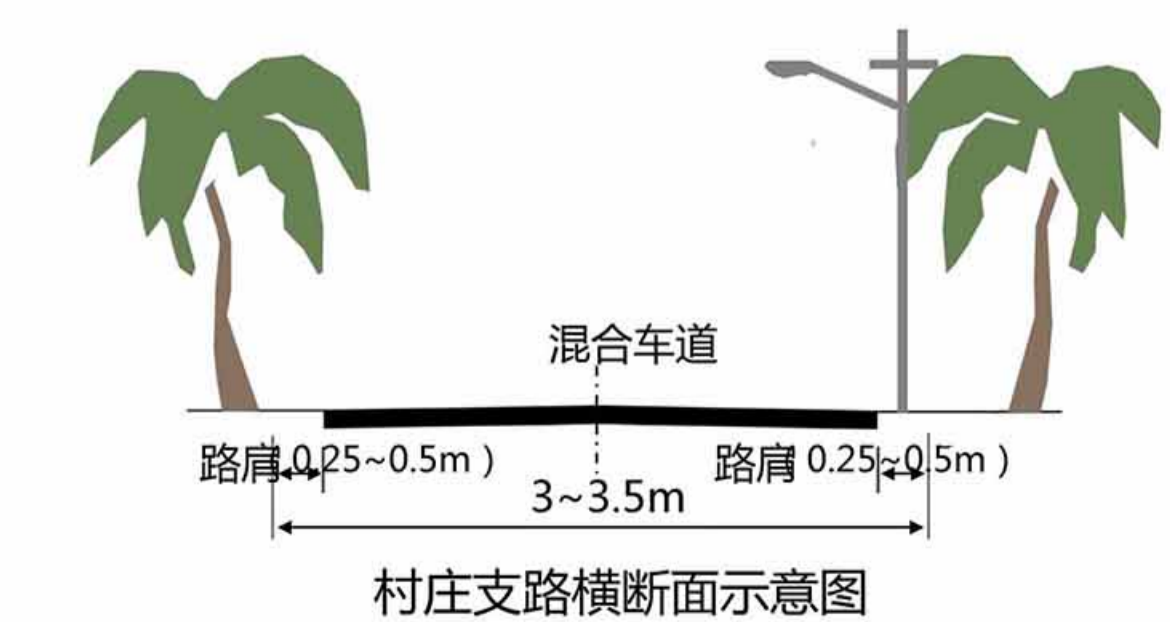
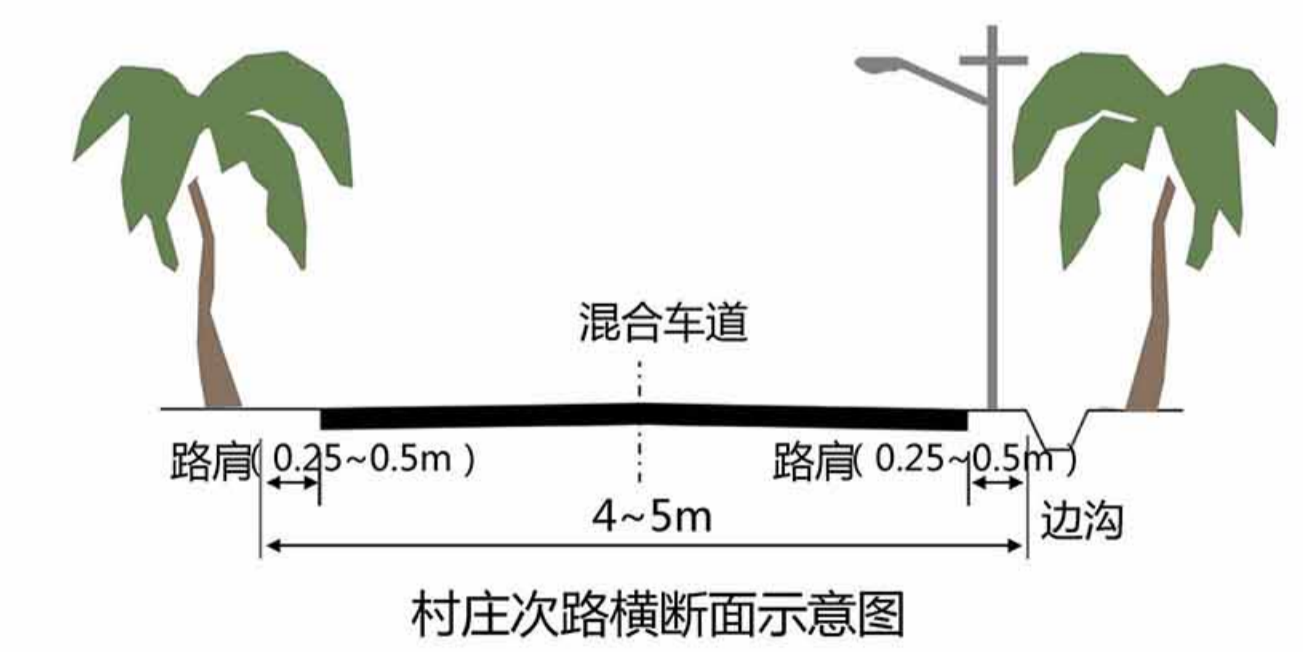
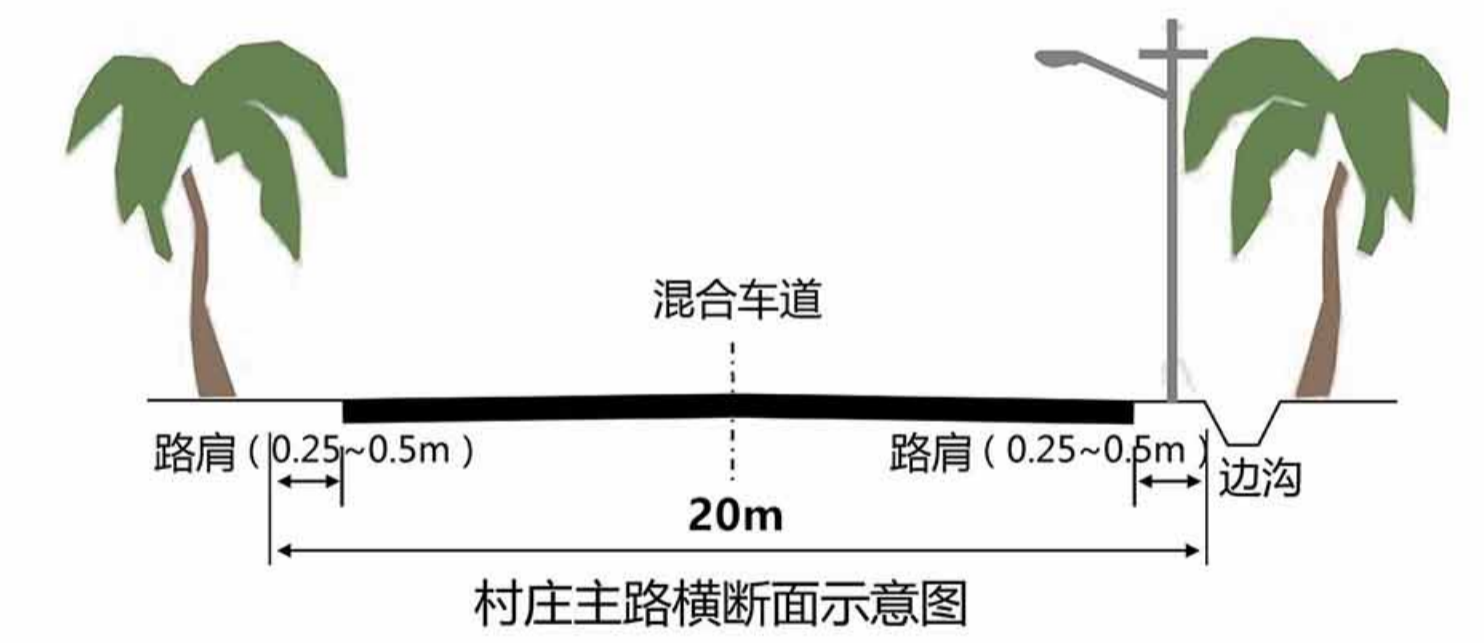
三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

五九组居民点道路交通规划图



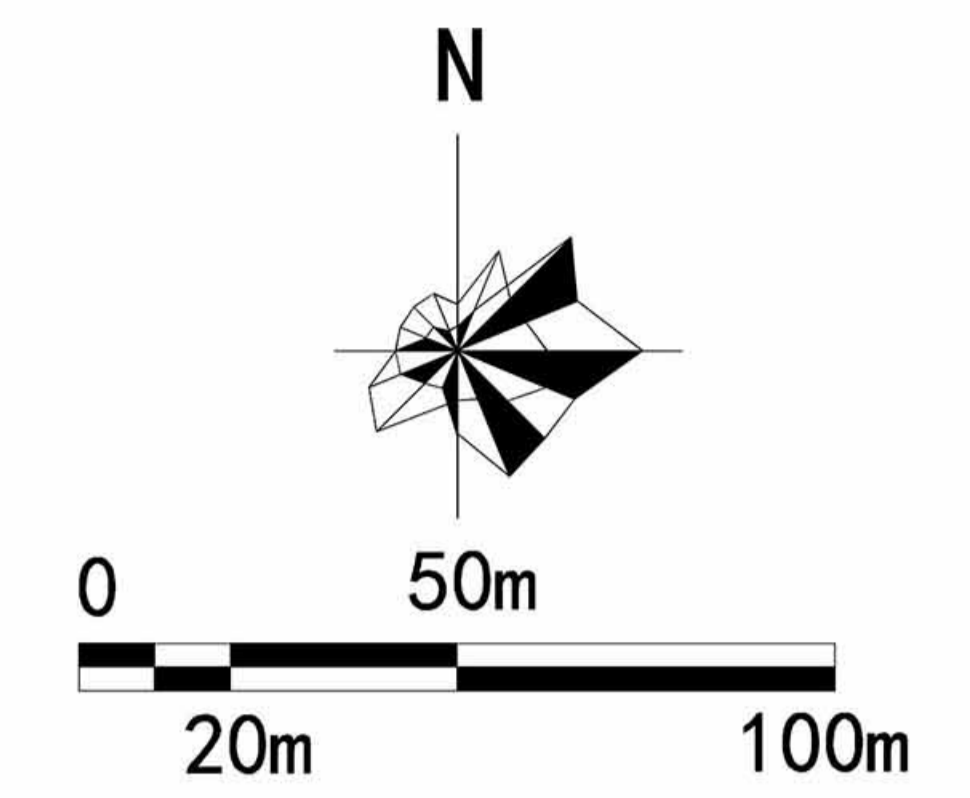
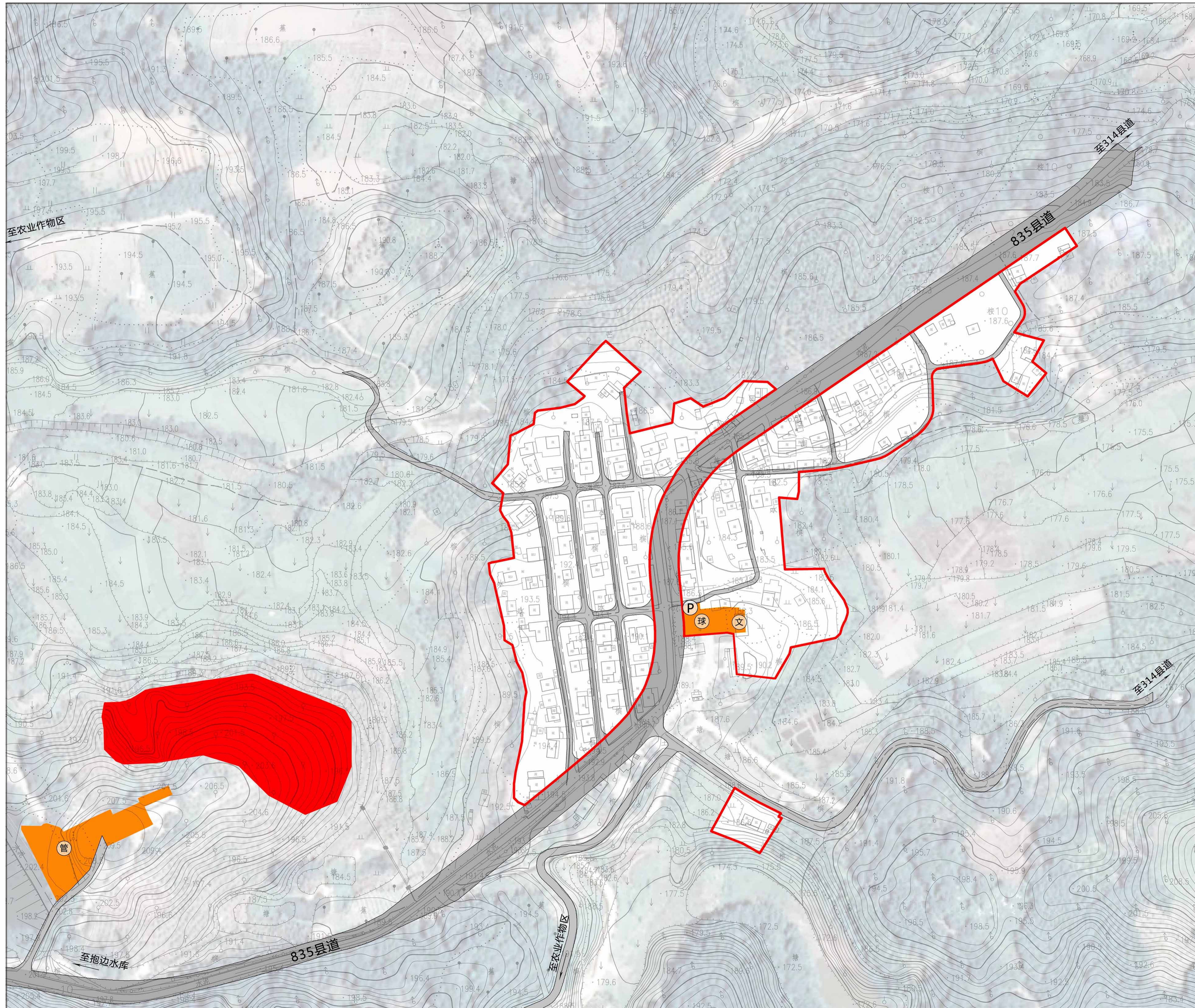
图例

- 县道
- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- (P) 生态停车
- 村庄建设边界



三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

五九组居民点公服设施布局规划图



图例

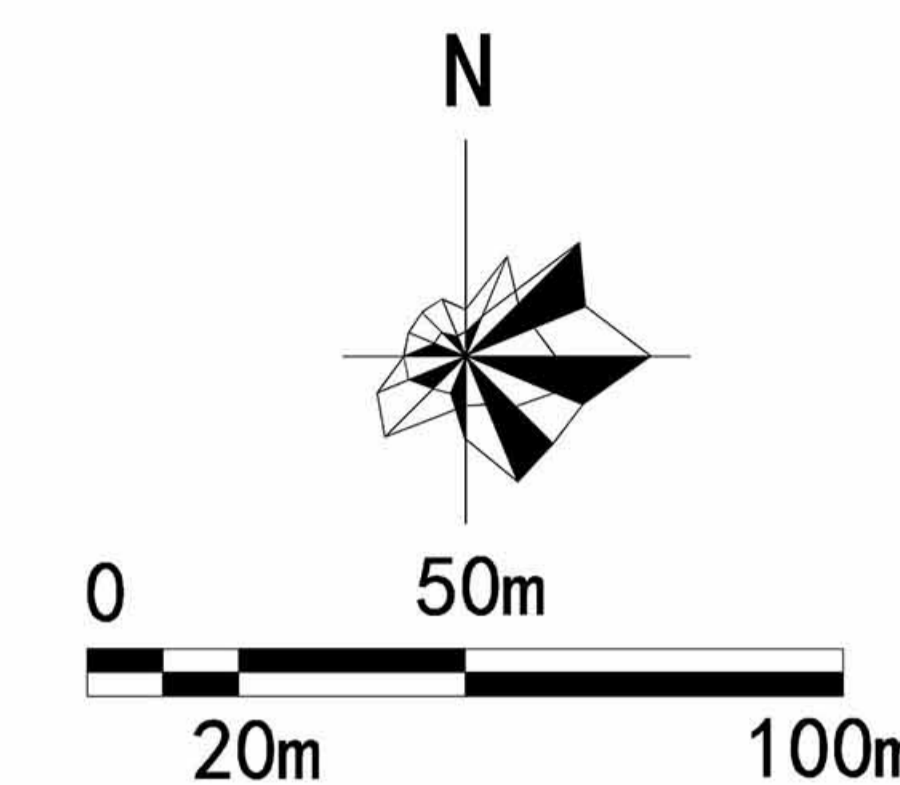
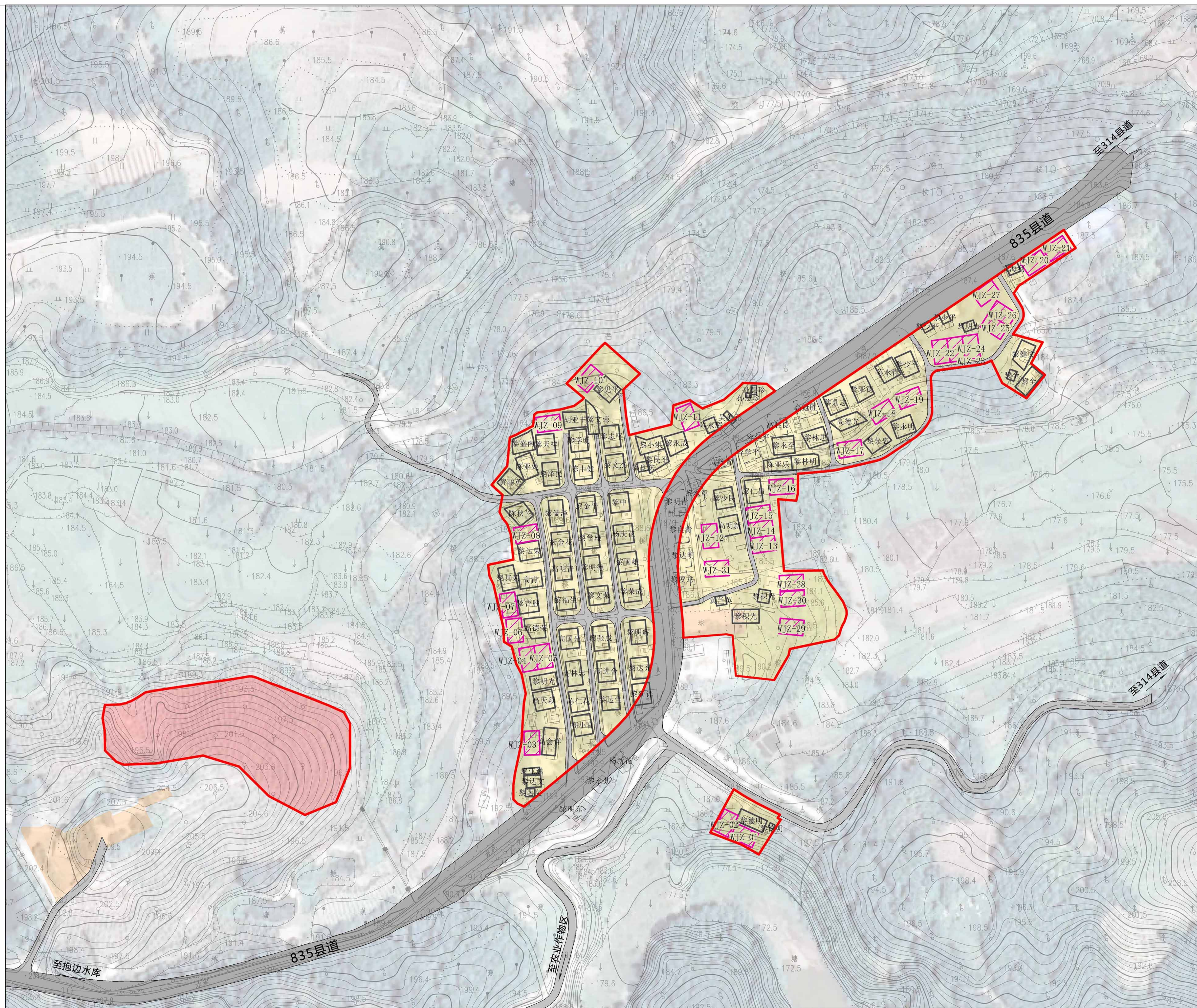
- 农村社区服务设施用地
- 旅馆用地
- 球场
- 文 文化室
- 管 管护用房
- P 生态停车场
- 村庄建设边界

五九组村庄配套设施规划一览表

五九组村庄配套设施规划一览表						
类别	设置等级	数量 (个)	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	备注	
公共服务设施	文化室	自然村	1	200	200	现状保留
	球场	自然村	1	777	1	现状保留
	管护用房	自然村	1	2614	750	现状保留
道路设施	生态停车	自然村	12	216	—	规划1处
商业设施	自然村	1	10033	8027	规划建设	
合计		16	13640	8978		

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

五九组居民点宅基地建设布局规划图



图例

- 现状保留宅基地
- 规划搬迁宅基地
- 规划新增宅基地
- 村庄建设边界

五九组宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，二八组村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175m²原则布局。规划重点保障5—10年分户需求，共计安排宅基地109户。

布局情况为以下三种情况。

(1) 符合规划，现状保留：78户。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2) 规划搬迁，村内集中：13户。

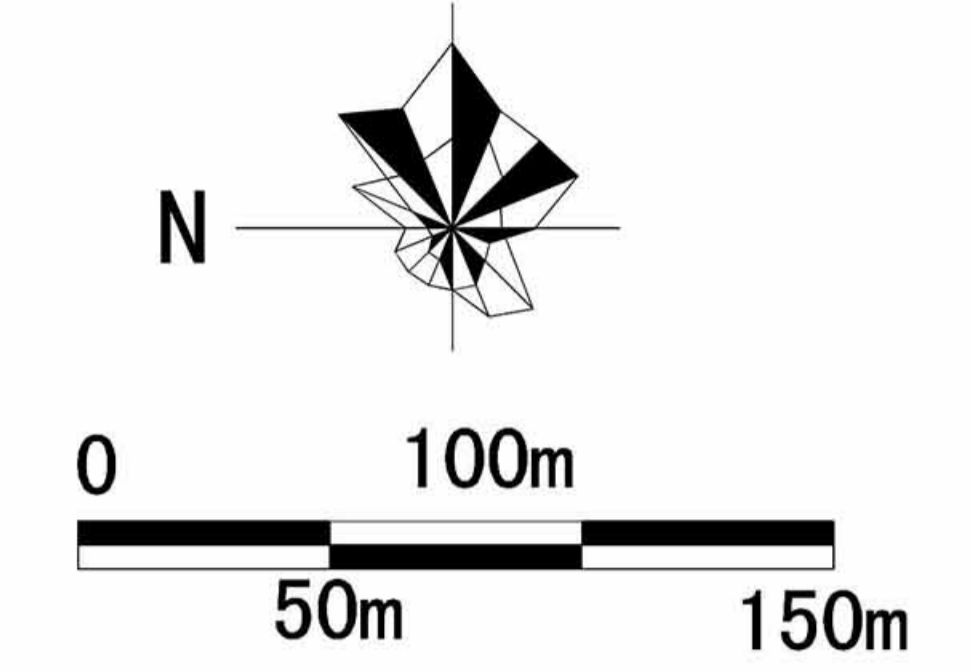
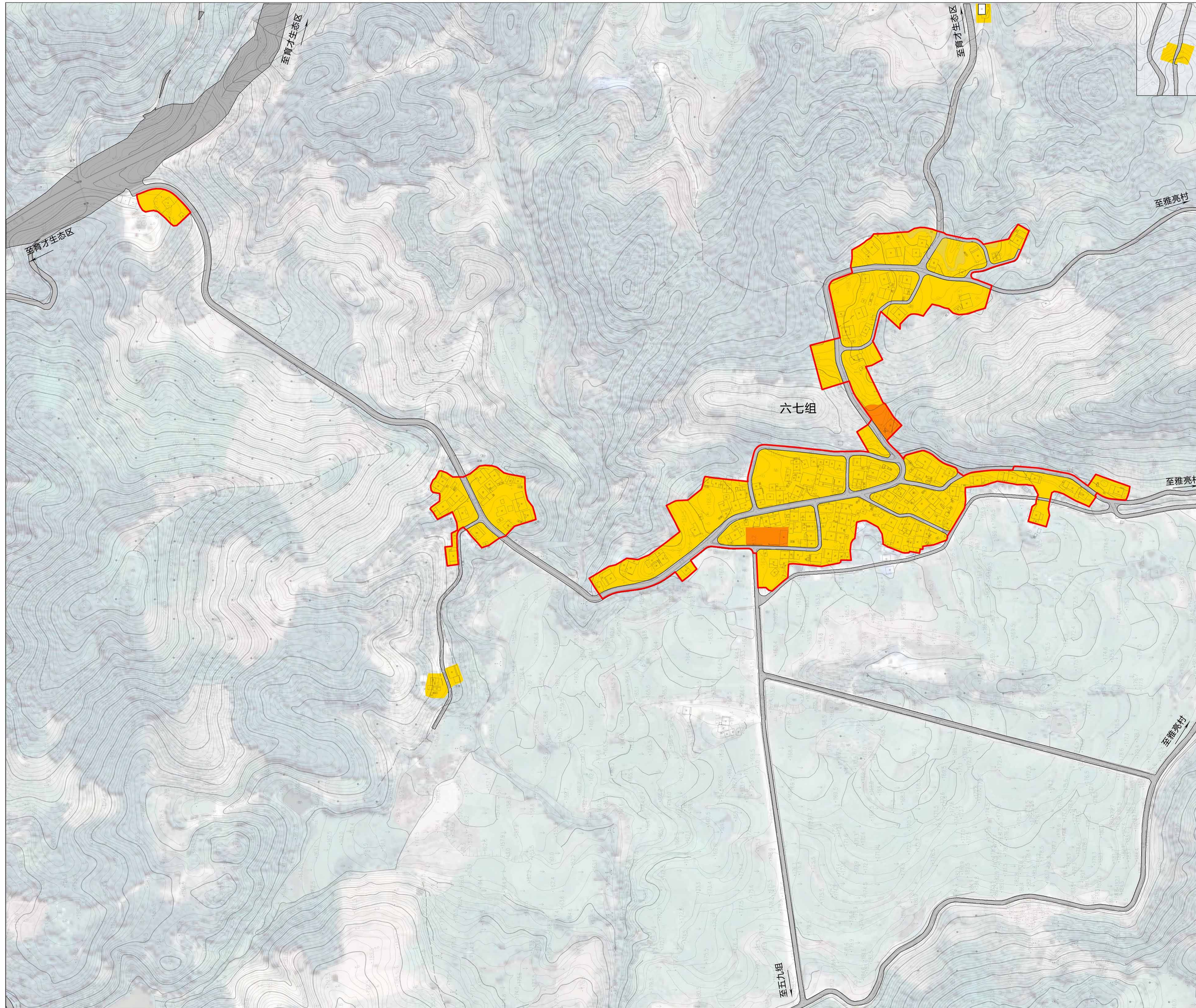
占用永久基本农田或占用生态红线等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄开发边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(3) 规划新增，保障分户：31户。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民5—10年内的分户建房需求。

三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

六七组居民点用地规划图



图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 村庄建设边界

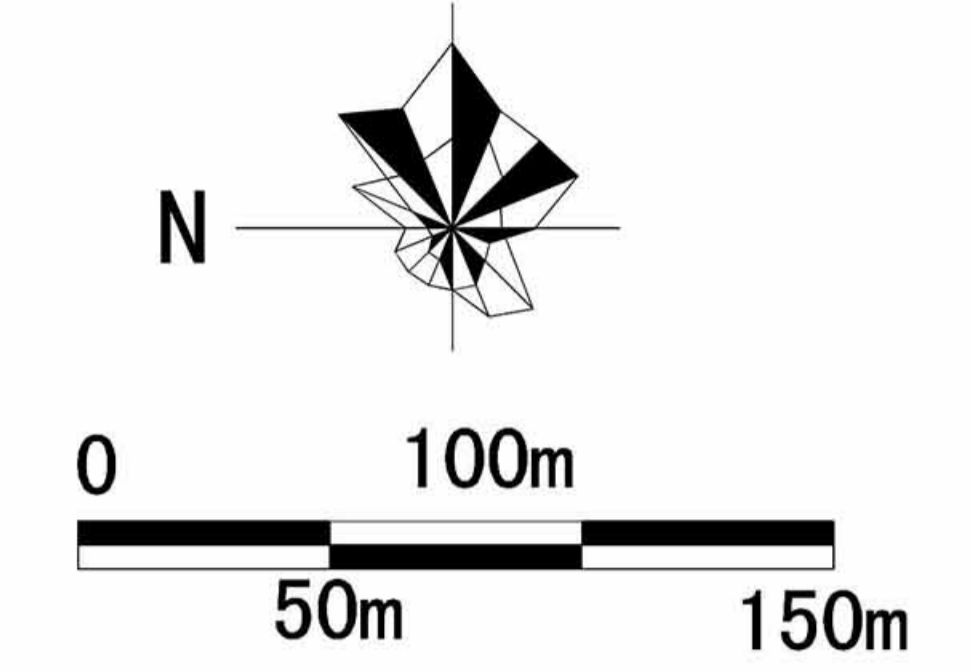
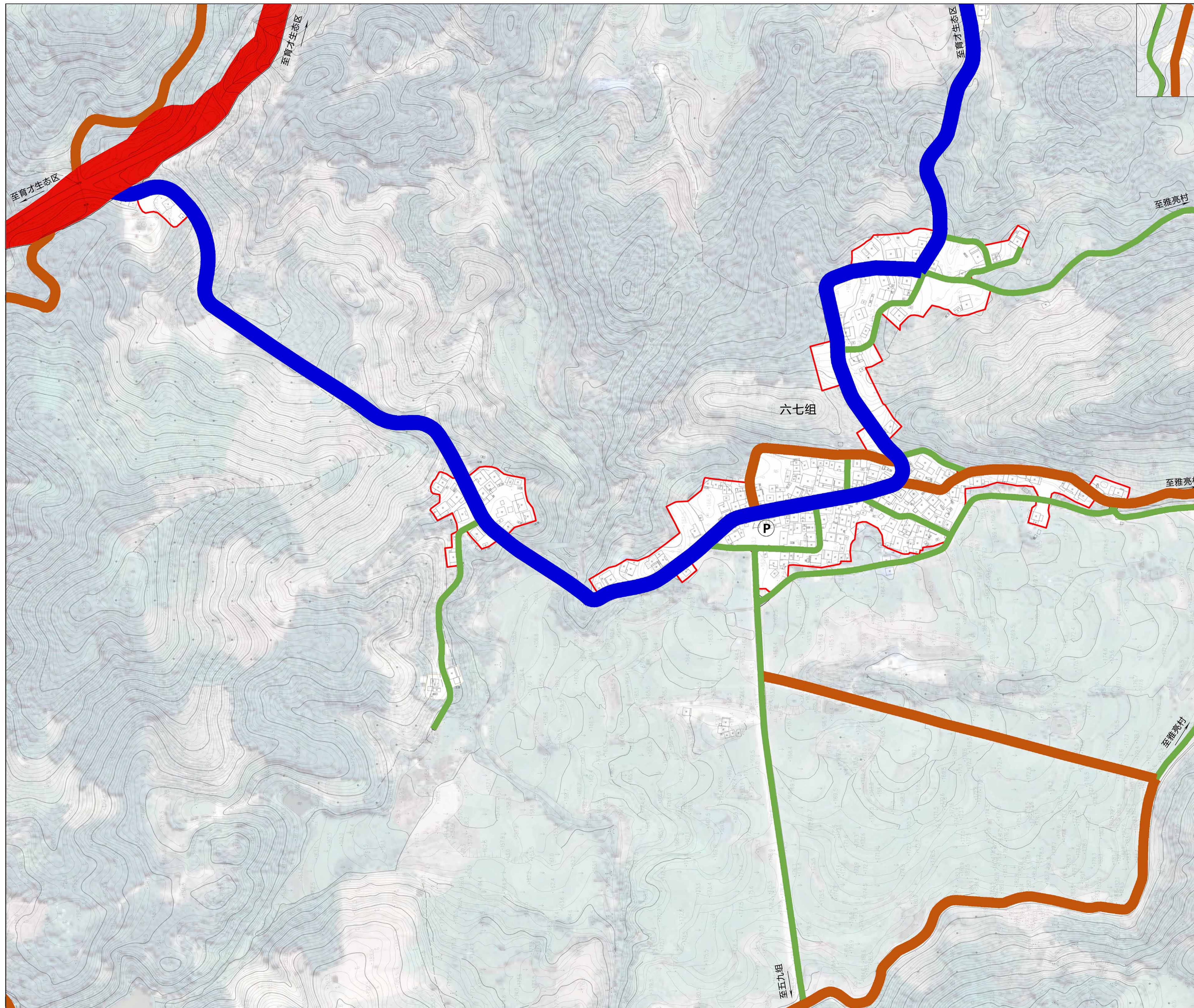
六七组村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类	面积 (公顷)	比例 (%)
1	农村宅基地 (0703)	5.34	84.80
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.16	2.52
2	城镇村道路用地 (1207)	0.80	12.68
村庄建设用地总计		6.30	100.00

备注: 规划人口664人, 155户; 人均建设用地面积94.87m²/人, 户均建设用地406.40m²/户

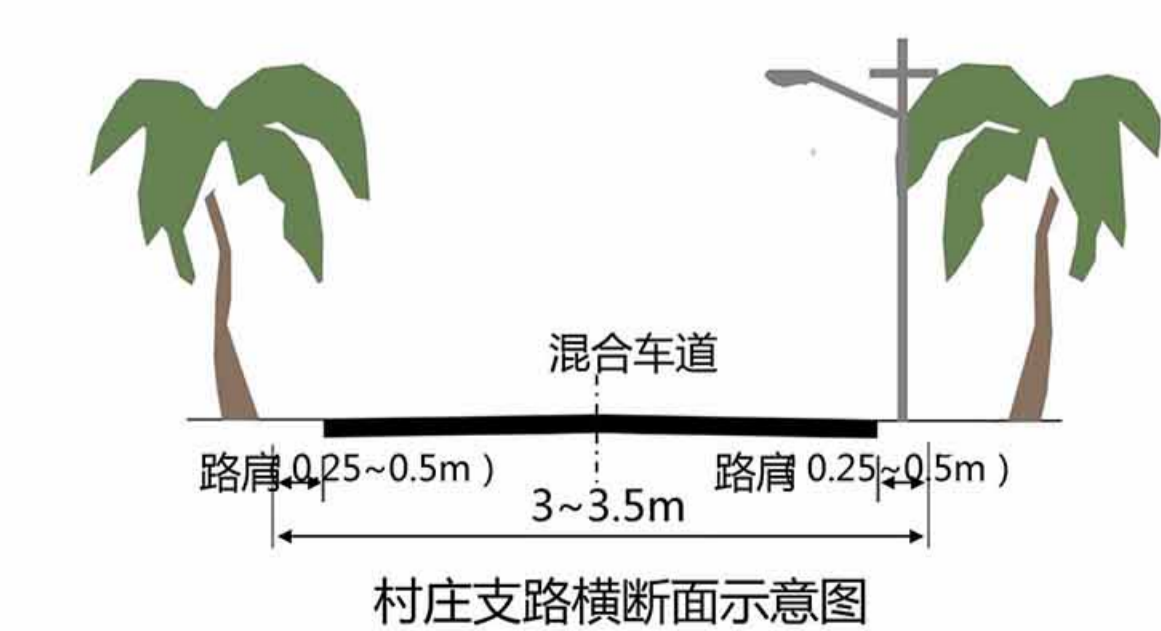
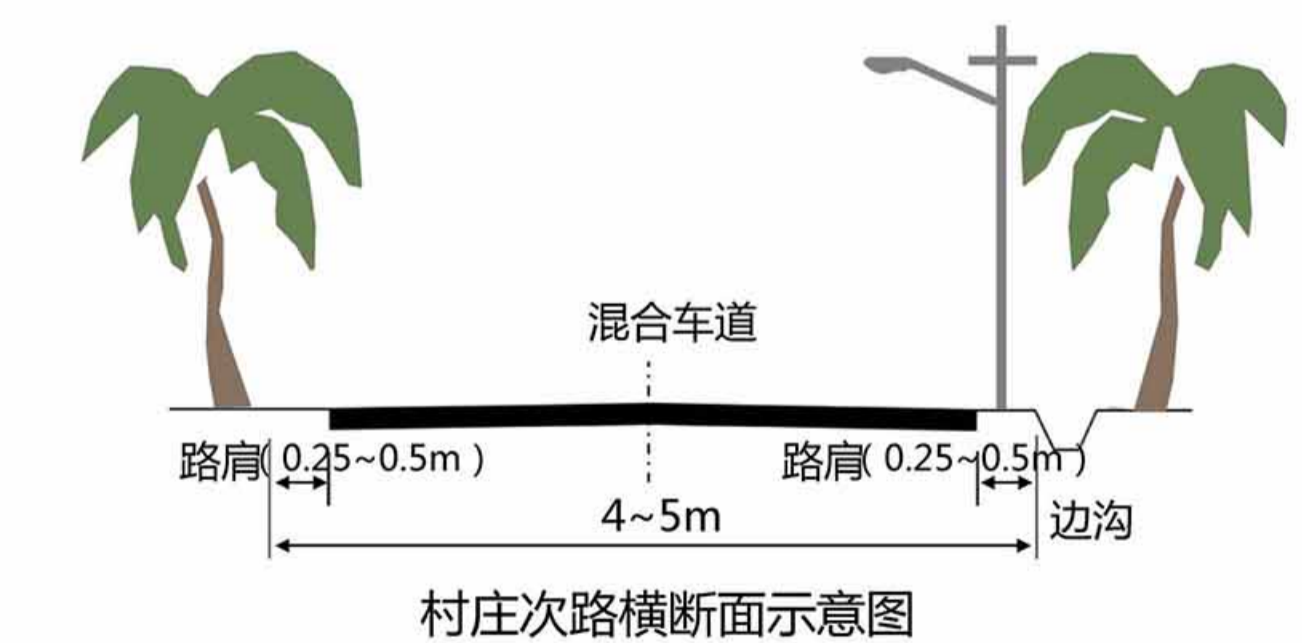
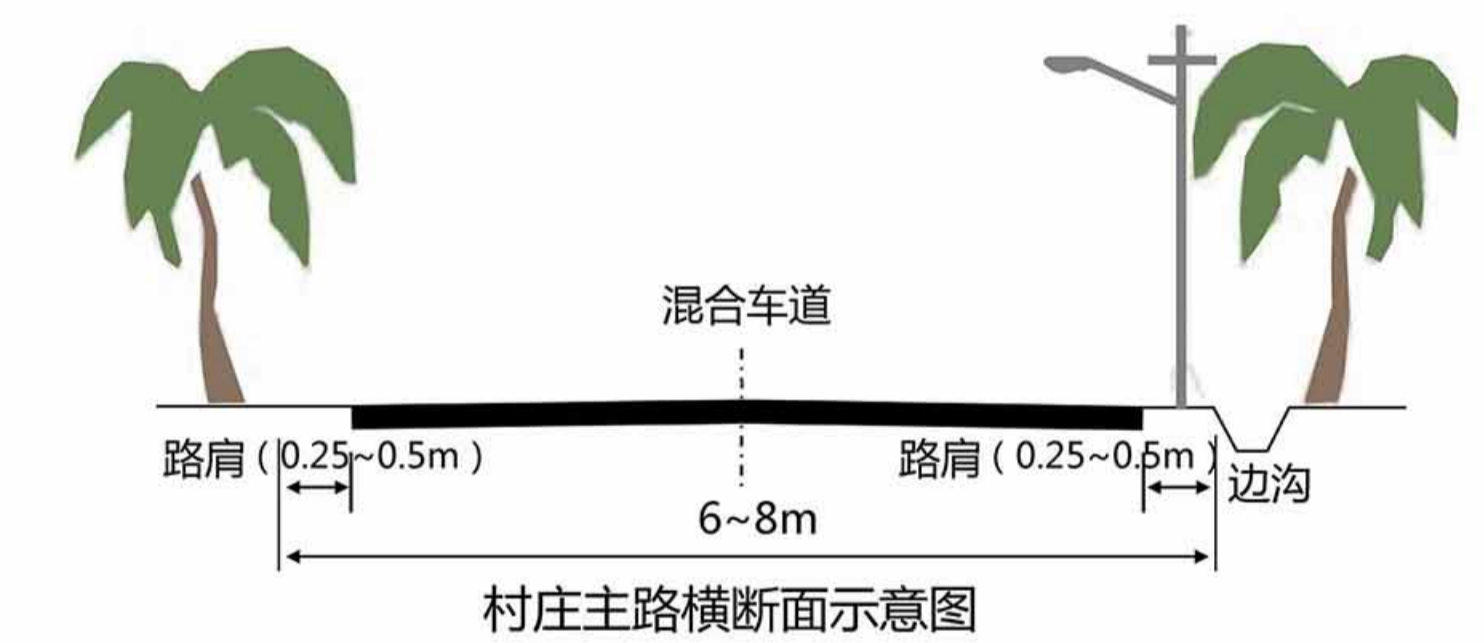
三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

六七组居民点道路交通规划图



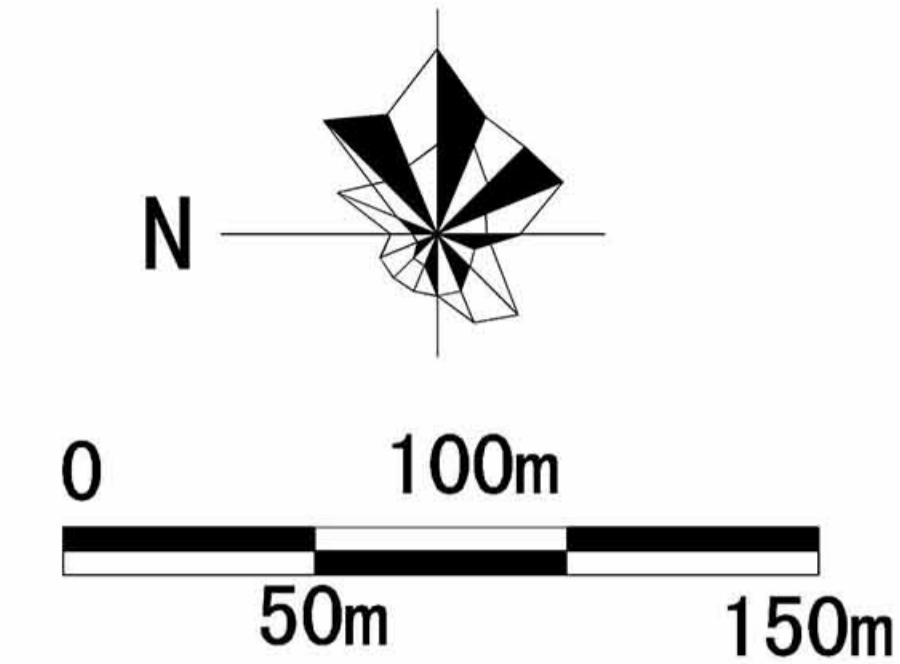
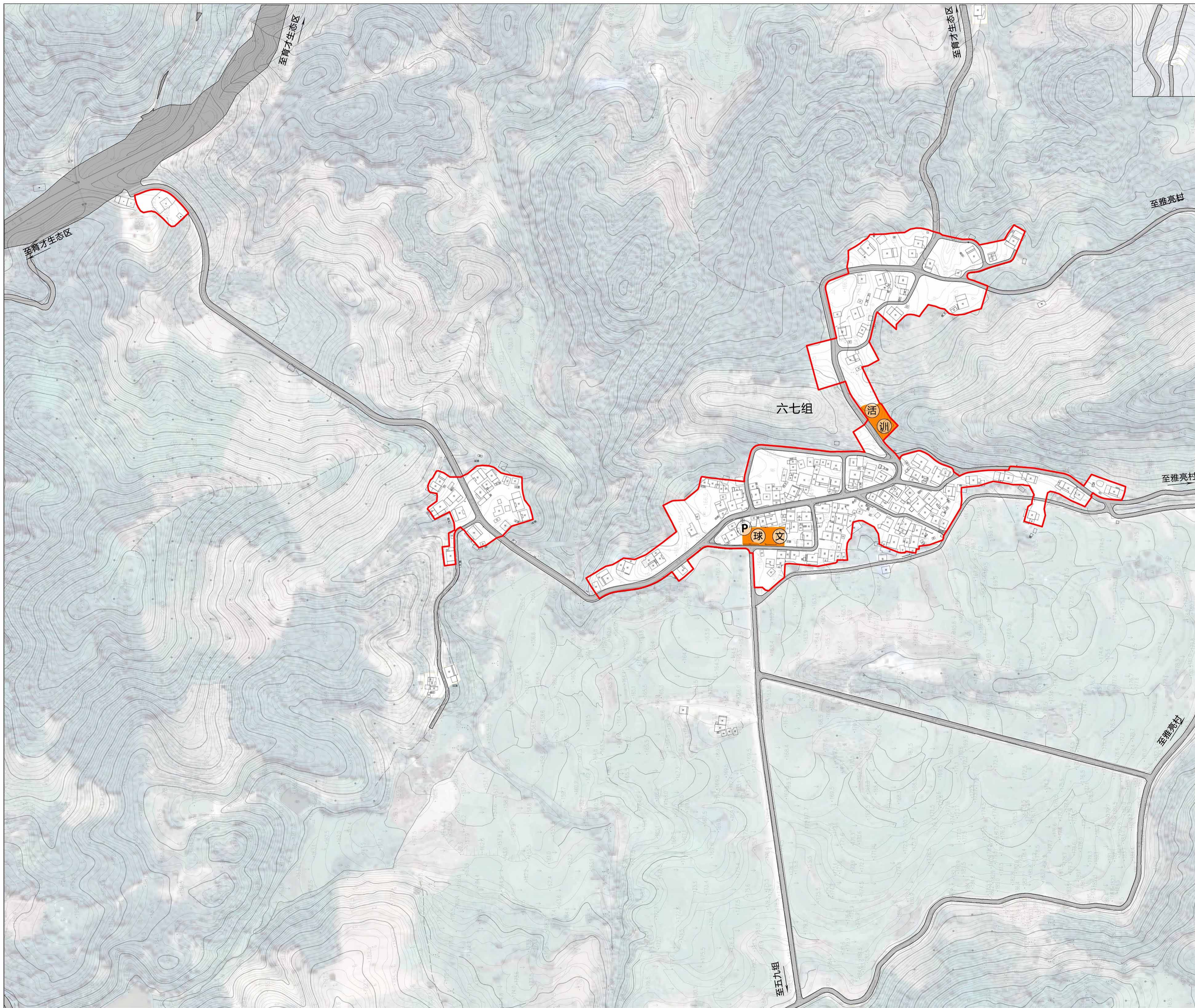
图例

- 省道
- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- (P) 生态停车
- 村庄建设边界



三亚市育才生态区青法村村庄建设规划 (2023-2035)

六七组居民点公服设施布局规划图

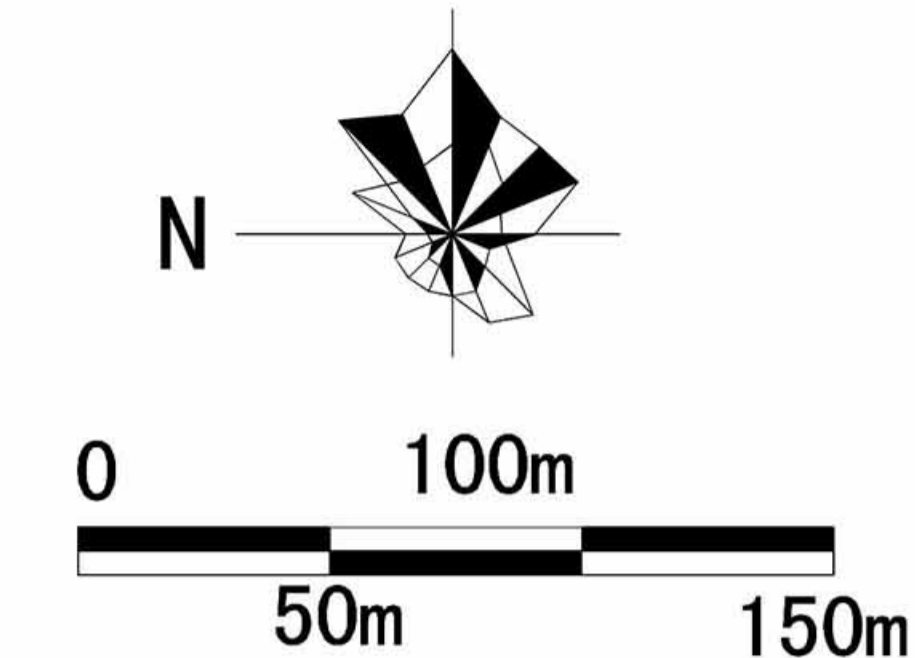
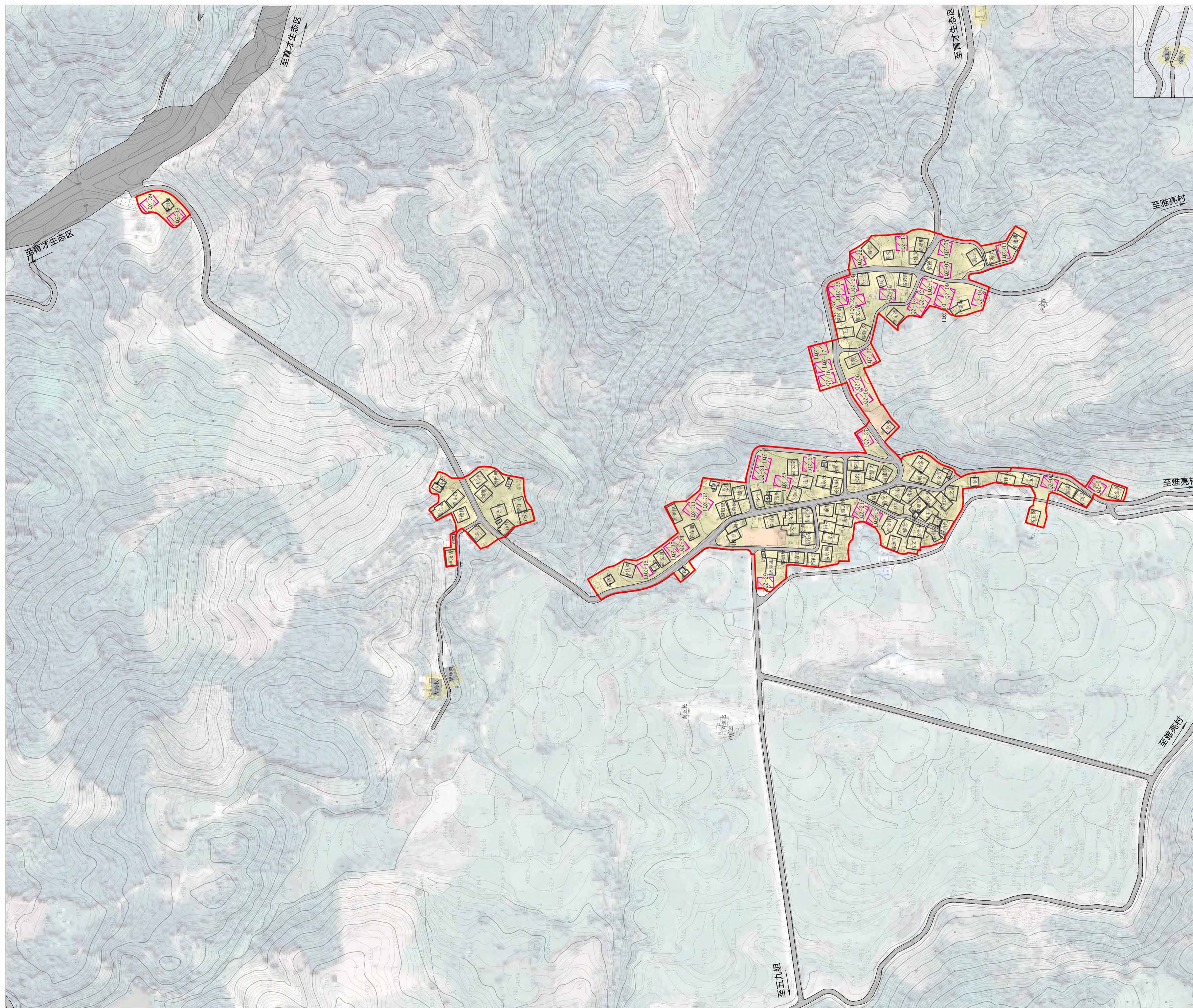


图例

- 农村社区服务设施用地
- 活 文化室
- 文 培训室
- 球 球场
- 训 活动场地
- P 生态停车场
- 村庄建设边界

六七组村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量(个)	用地规模(m ²)	建筑规模(m ²)	备注
公共 服务设施	文化室	自然村	1	109	现状保留
	球场	自然村	1	—	现状保留
	培训室	自然村	1	105	现状保留
	活动场地	自然村	1	—	规划建设
道路设施	生态停车	自然村	6	—	规划1处
合计		10	1695	214	



图例

- 现状保留宅基地
- 近控远调宅基地
- 规划新增宅基地
- 规划搬迁宅基地
- 村庄建设边界

六七组宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，六七组村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175m²原则布局。规划重点保障5—10年分户需求，共计安排宅基地155户。

布局情况为以下三种情况。

(1) 符合规划，现状保留：111户。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2) 规划搬迁，村内集中：4户。

占用永久基本农田或占用生态红线等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄开发边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(3) 近控远调，现状保留：5户。

现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄开发边界内居民点集中建设。

(4) 规划新增，保障分户：39户。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民5—10年内的分户建房需求。