

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划(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）

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划（2023-2035）

规划概况

## 1、项目历程

《三亚市育才生态区那受村村庄规划》（2020-2035）于2021年9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，那受村村庄规划纳入本次修编范围。在此背景下开展本次那受村村庄建设规划的具体工作。

《三亚市育才生态区那受村村建设庄规划（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

本次那受村规划范围885.47公顷（约13282亩），东至南岛农场，西到马脚村，北接那会村，南靠马亮村。

## 3、规划期限

本规划期限为2023-2035年，规划近期2020-2025年，规划远期2026-2035年。

## 4、村庄区位

那受村位于三亚市育才生态区东部，东至南岛，西到马脚，北接那会，南靠马亮。距离育才中心片区3公里，经089乡道、314省道通达育才中心片区，交通便利。距三亚市中心约28公里，距三亚凤凰国际机场约18公里，距三亚站约25公里。

## 5、现状概况

村辖区内包含8个自然村，为黎苗族村落，其中南塔苗寨为特色民族村寨保护村落。目前村内共521户，共2460人。

那受村自然资源禀赋，有大面积水田、橡胶园、果园、乔木、灌木林地等，有良好的农业生产空间基底。根据基础数据核算，农用地面积共800.37公顷，占比高达90.4%；现状建设用地38.83公顷，占比其中那受村权属乡村建设用地面积30.02公顷。

村中有较多古树，包括509年的一级古树和154年的二级古树；雨季伴随有瀑布景观，飞流直下，浩浩荡荡，颇为壮阔。2018年，那受村被评为海南省第三批五星级美丽乡村。

## 6、经济产业收入

那受村现状主要以一产农业种植为主，主要种植芒果和槟榔，部分区域种植有冬季瓜菜、水稻、百香果及橡胶。农业种植基地有百香果基地，柚子种植基地。

根据调查统计，那受村民家庭主要收入以种植水稻、芒果、槟榔等农作物为主，约占47%，分散耕种，产值普遍较低；养猪等畜牧业收入较少，约占4%。家庭人均年收入在1.2-3.6万元为

主；6万元以上的及其少数。年收入1.2万元以下人口占比较高，约59%，年收入6万元以上占比约1%。

那受村村集体经济收入现状主要包括村委会出资投资入股三亚育才生态旅业有限公司，按合同约定公司每年分红给村委会；村级分布式光伏电站、村委会发包地“那麻”坡地。2019年村集体经济收入共计6.3万元，2020年村集体经济收入共计6.4万元。

## 7、总体定位

根据上位规划，结合原村庄规划评估，依据村庄自然资源禀赋，合理确定村庄发展定位，研究制定村庄发展和国土空间开发保护目标。结合目前对那受村的初步分析，那受村的总体发展定位：

依托现有的产业资源、人文资源及自然资源条件，全面推进乡村振兴，打造集优质稻种植、循环农业种养、果蔬采摘体验、乡村研学体验、黎苗文化体验、生态观光旅游于一体的农、文、旅融合发展的热带特色高效农业示范区、三亚黎苗民俗体验基地、乡村研学旅游度假村。

## 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、南塔乡村振兴服务中心以及热带养殖基地等项目；

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，那受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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划（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，那受村整体是以农、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，将那受村自然村分为集聚提升类、特色保护类、基础整治类三类。集聚提升类村庄主要为永介村、那受村、那头村和保月村，特色保护类为南塔村，基础整治类村庄主要为冲顺村、那阳村、那炳村。

## 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，结合那受村庄发展实际，明确至2035年规划期末，那受村建设用地总规模55.69公顷，其中村庄建设用地规模为37.76公顷。**

## 第四条 产业发展用地规划

结合那受村的山水林田、特色资源要素及现状产业基底，充分发挥村庄区位与资源优势，对村域各类用地梳理，通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，规划产业用地共6处，3.67公顷：

**1.经营性用地5处，总用地面积3.51公顷**，主要用于发展商贸服务、民宿、农家乐等项目，包含那受村研学中心1.07公顷、南塔村乡村振兴文化中心项目0.59公顷、永介村农产品基地0.81公顷、冲顺水库热带养殖基地0.71公顷以及那炳村黑山羊基地0.34；

**2.留白用地1处：0.15公顷；**

## 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 $\leq 0.6$ ，中小学用地：建设地块容积率 $\leq 0.6$ ，商业用地：建设地块容积率 $\leq 1.0$ 。**

## 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：**规划将村委会规划为消防中心，卫生室规划为应急医疗点，小学划为重点防灾区**，这些用地内或人流集中，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089乡道、093乡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《三亚市育才生态区那受村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，那炳村、南塔村、那阳村西部、那受村东部、保月村东部一带宅基地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；其他村域宅基地位于地质灾害危险性小区，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。

对地质灾害隐患库地质灾害点附近设立地质灾害重点监测点，以预防为主，坚持“群测群防”加强地质环境保护与治理。

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	备注
户籍人口规模	预期性	人	2460	2820	
永久基本农田保护面积	约束性	公顷	159.61	159.61	
生态保护红线面积	约束性	公顷	70.74	70.74	
生态公益林保护面积	约束性	公顷	36.13	36.13	
建设用地总规模	约束性	公顷	38.8	55.69	
村庄建设用地规模	约束性	公顷	30.02	37.76	
村庄公共管理与公共服务设施用地规模	预期性	公顷	1.81	2.50	
自来水普及率	预期性	%	100	100	
农村生活垃圾无害化处理率	预期性	%	75	100	
农村生活污水处理率	预期性	%	70	100	
农村黑臭水体消除率	预期性	%	50	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	

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划（2023-2035）

主要图纸



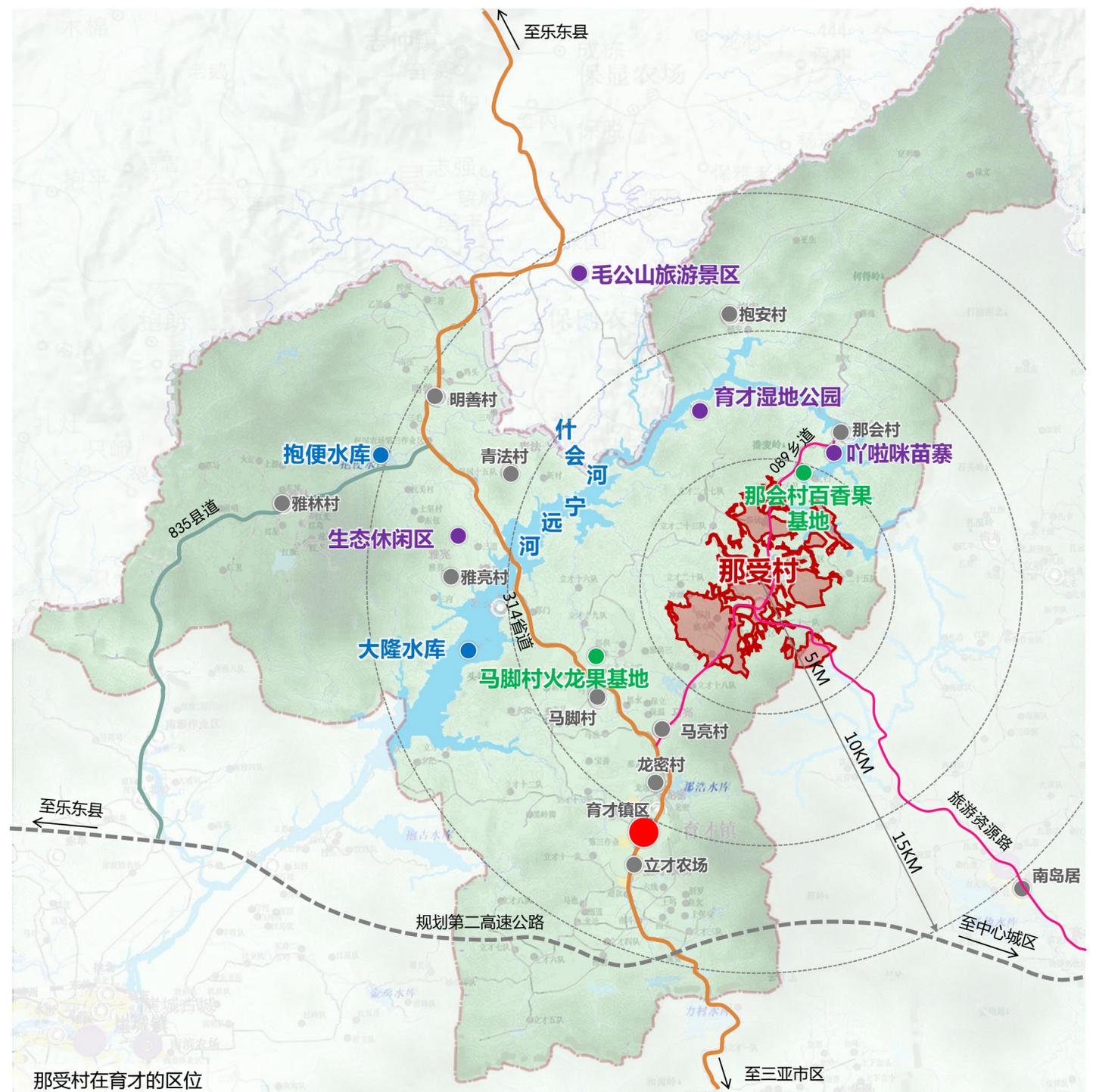
育才生态区在海南省的区位

育才生态位于海南省南部，是海南南部山区的重要交通节点



育才生态区在三亚的区位

育才生态区位于三亚市中北部，东邻保亭县，南接天涯区，西接崖州区，北与乐东县接壤。

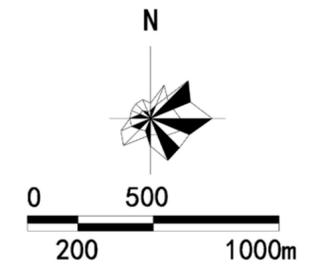
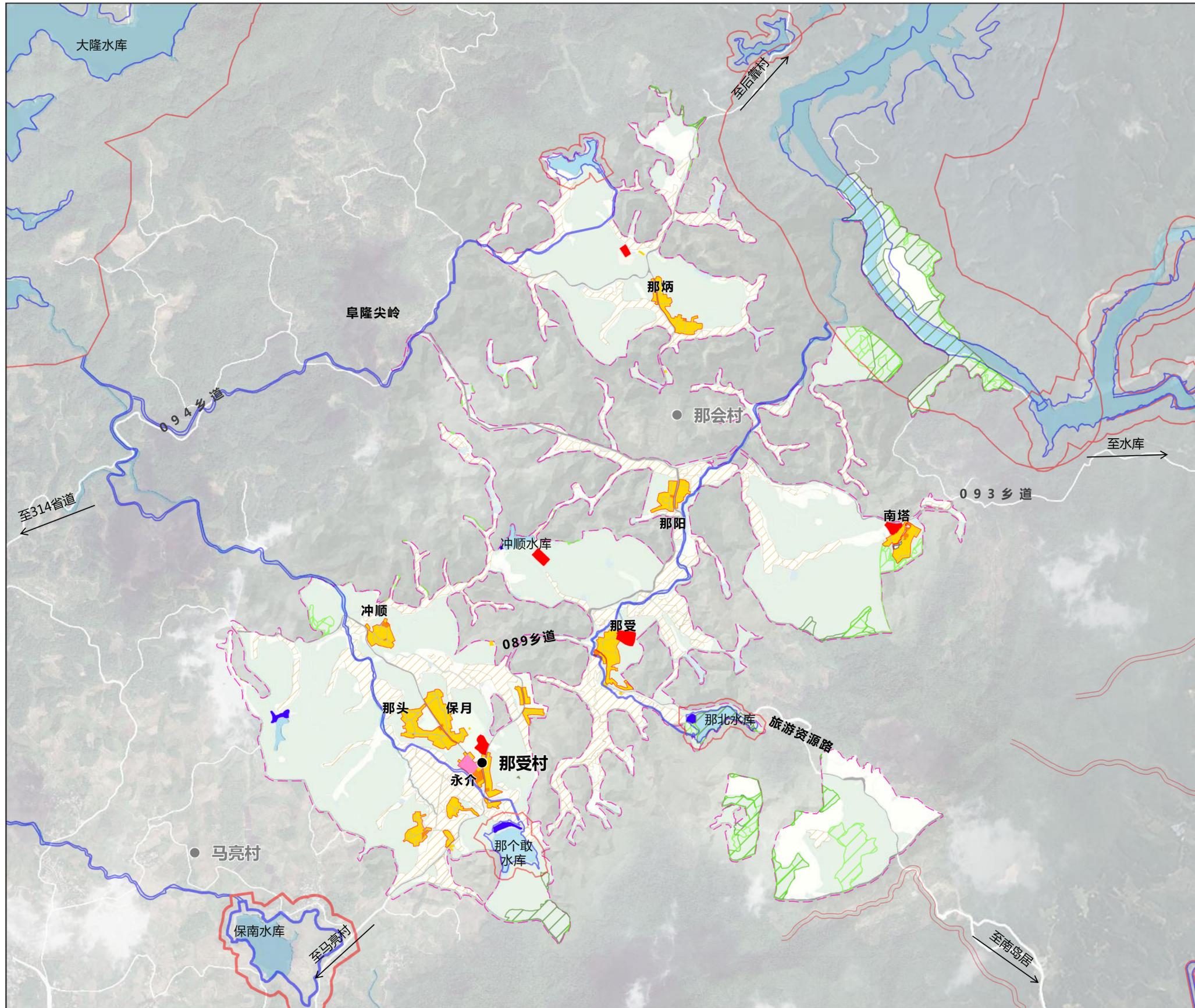


那受村在育才的区位

那受村位于育才生态区东部山区，是黎族苗族群众聚居地，089乡道、旅游资源路穿越村域，交通便利。距离三亚市中心约32公里，距离三亚凤凰国际机场约20公里，距离三亚站约25公里，距离三亚崖州站约18公里，距离育才镇区约10公里。

# 三亚市育才生态区那受村村庄规划修编 (2023-2035)

## 村域建设用地总体布局规划图



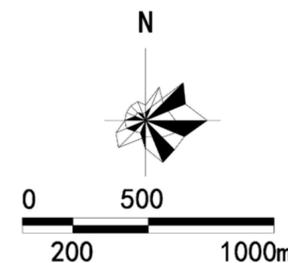
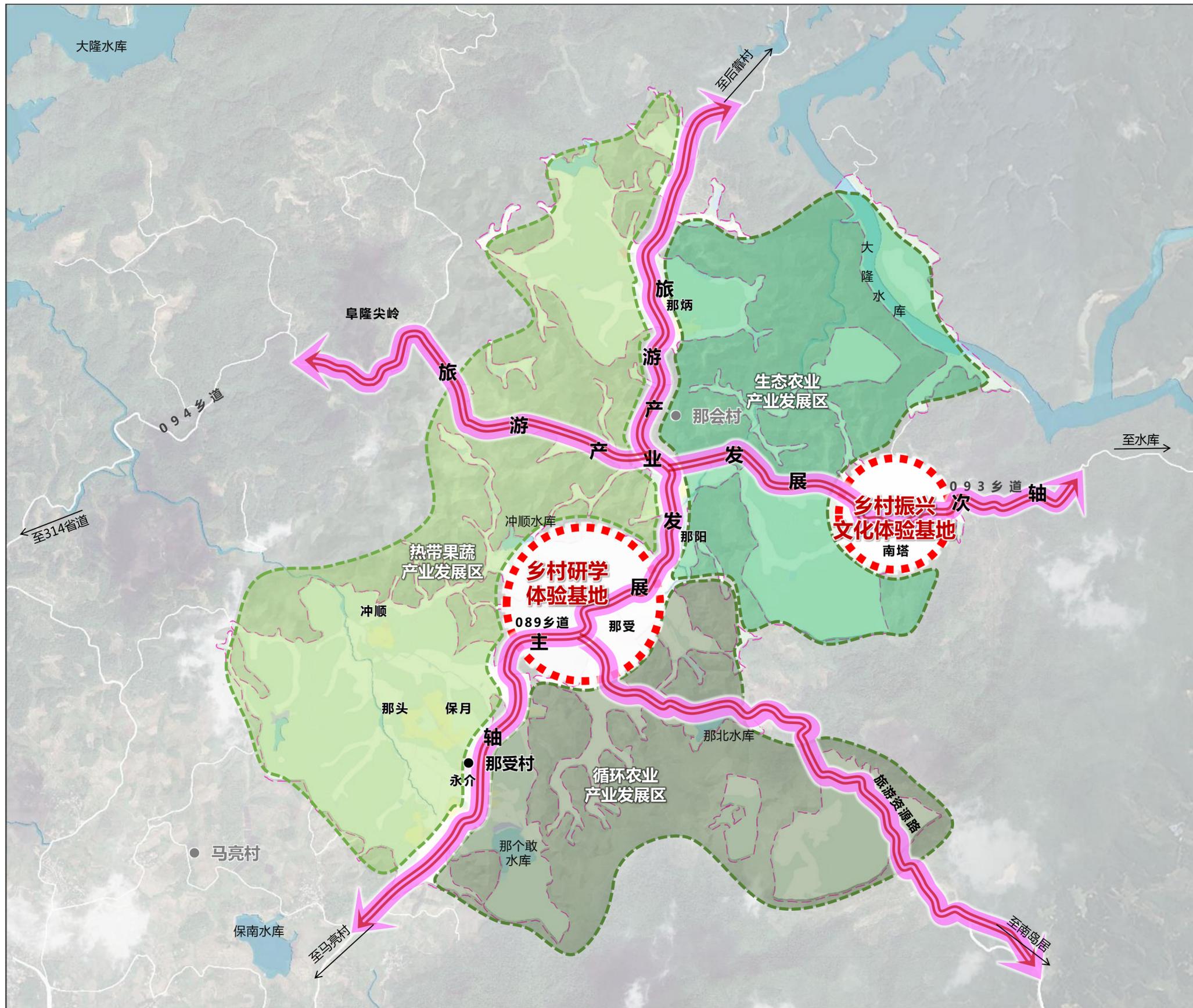
### 图例

- 城镇村道路用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 中小学用地
- 商业用地
- 公路用地
- 水工设施用地
- 特殊用地
- 留白用地
- 规划范围
- 公益林
- 生态保护红线
- 永久基本农田保护线
- 河道沿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
- 村庄建设边界

### 村域规划建设用地结构调整表

规划用地类型	规划基期年		规划目标年		变化值 面积(公顷)	
	面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)	2.62	6.76	0	0	-2.62
	农村宅基地 (0703)	24.53	63.18	29.21	52.45	4.68
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.74	1.91	1.46	2.63	0.72
公共管理与公共服务用地 (08)	1.47	3.78	1.04	1.86	-0.43	
商业服务业用地 (09)	0.00	0.00	3.51	6.31	3.51	
交通运输用地 (12)	6.80	17.51	18.65	33.49	11.19	
公用设施用地 (13)	1.97	5.07	1.63	2.93	-0.34	
特殊用地 (15)	0.04	0.093	0.04	0.06	0.00	
留白用地 (16)	0.00	0.00	0.15	0.27	0.15	
<b>小计</b>	<b>38.83</b>	<b>100</b>	<b>55.69</b>	<b>100</b>	<b>16.68</b>	

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（2020年11月）、《海南省村庄规划数据库规范（试行）》（2023年12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。



### 图例

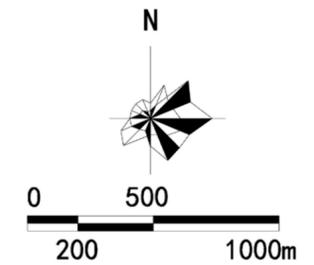
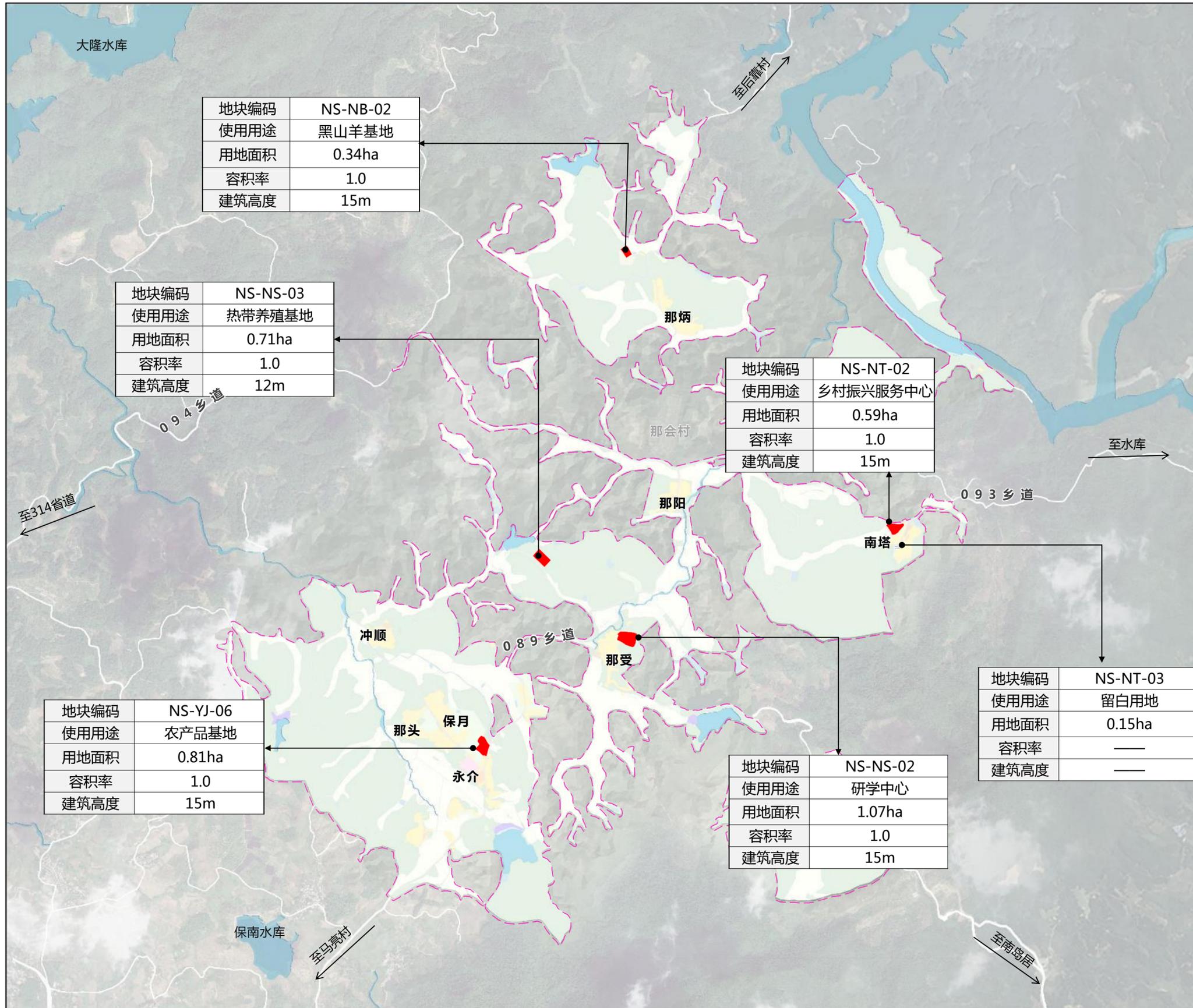
- 产业发展轴
- 体验基地
- 热带果蔬产业发展区
- 生态农业产业发展区
- 循环农业产业发展区
- 规划范围

### 村域产业空间发展布局

结合村庄资源优势与实际情况，规划打造“两轴、两基地、三发展区”的产业空间结构。

那受村产业发展如下表所示：

功能分区	发展项目
乡村研学体验基地	研学度假酒店、综合活动中心、自然教育中心、大地艺术体验、儿童自然运动营、星空露营、山地探险运动
乡村振兴文化体验基地	乡村振兴服务中心、苗家民宿、苗家美食、文化表演场地
生态农业产业发展区	结合农业种植园，打造生态观光、乡野体验，发展生态农业观光、生态旅游观光
热带果蔬产业发展区	百香果种植基地、柚子种植基地、水果采摘体验、火龙果种植基地
循环农业产业发展区	现代化黑猪养殖基地、林下养殖园、优质稻种植园（19香）



### 图例

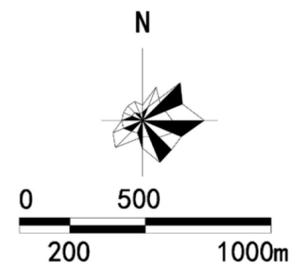
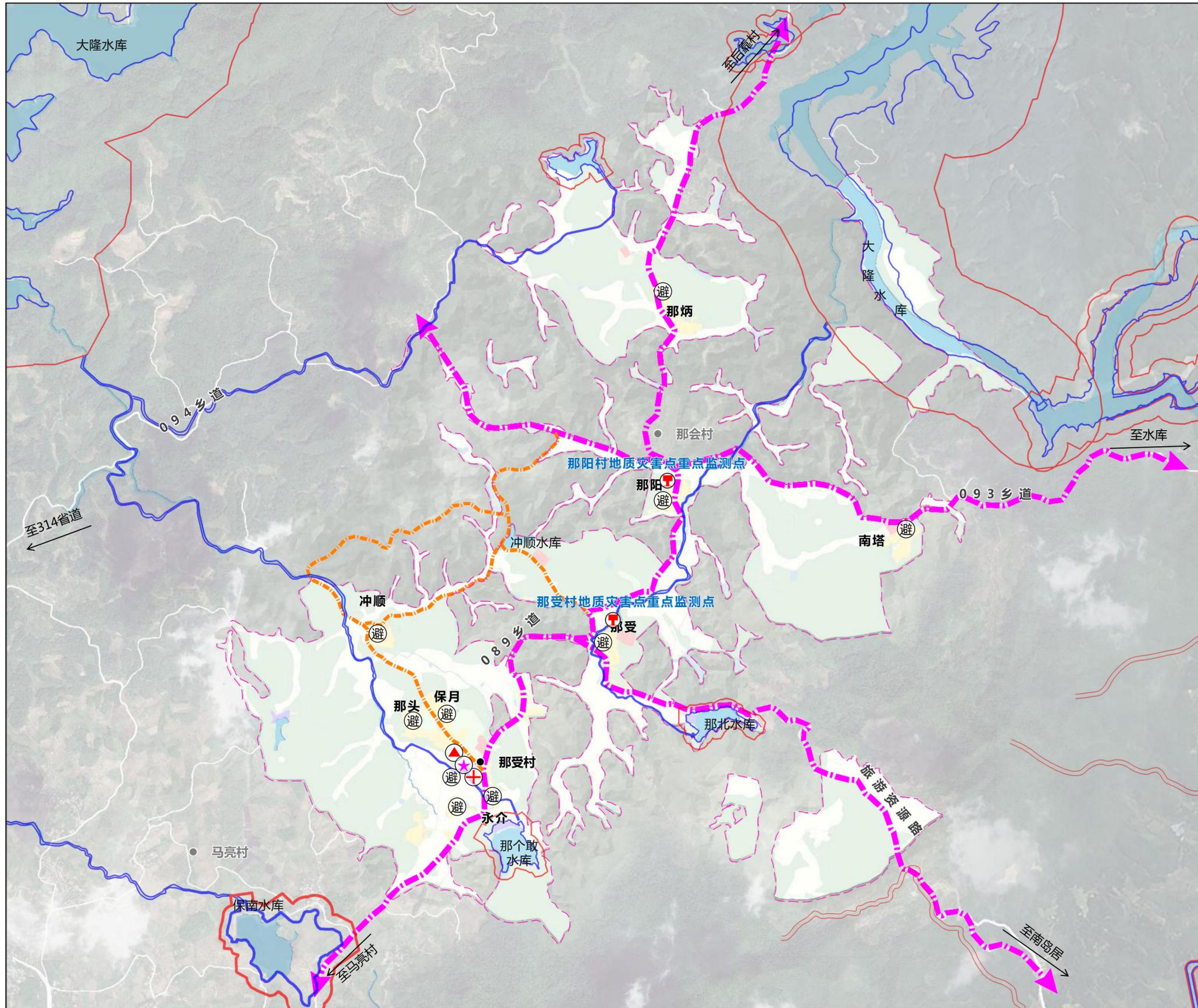
- 商业用地
- 留白用地
- 规划范围

### 村域产业用地布局

结合那受村的山水林田、特色资源要素及现状产业基底，充分发挥村庄区位与资源优势，对村域各类用地梳理，通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，规划产业用地共6处，3.67公顷：

**1.经营性用地5处，总用地面积3.51公顷**，主要用于发展商贸服务、民宿、农家乐等项目，包含那受村研学中心1.07公顷、南塔村乡村振兴服务中心0.59公顷、永介村农产品基地0.81公顷、冲顺水库热带养殖基地0.71公顷以及那炳村黑山羊基地0.34。

**2.留白用地1处：0.15公顷**



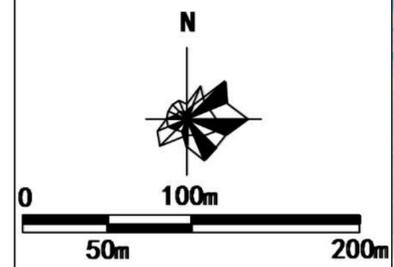
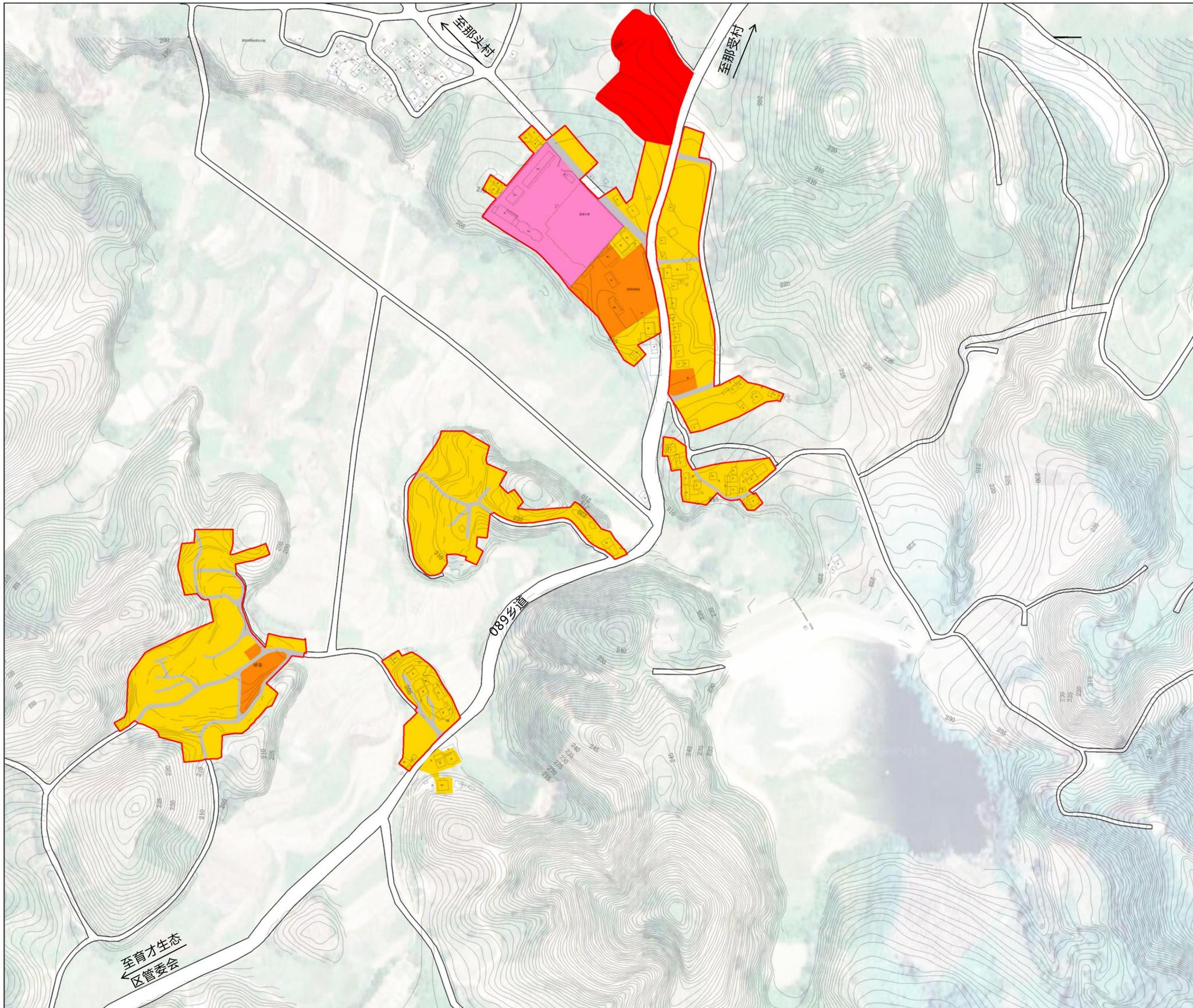
### 图例

- 主要防灾疏散通道
- 次要防灾疏散通道
- + 微型消防站
- + 应急医疗点
- ▲ 消防重点设施
- 应急避难场地
- 地质灾害重点监测点
- 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
- 规划范围线

- 1、消防规划：结合那受村委各设置一处微型消防站。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：结合村庄内道路建设，沿路修建排水沟，设置排水渠，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。防洪主要通过湖泊以及周边河道疏挖、护砌来防治过境洪水，通过山区水土保持、小流域综合治理以及疏挖截洪沟、排洪沟等工程措施，防治本流域内山区洪水。
- 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《三亚市育才生态区那受村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，那炳村、南塔村、那阳村西部、那受村东部、保月村东部一带宅基地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；其他村域宅基地位于地质灾害危险性小区，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，可采取简易的支撑措施，有效做到自我保护。  
对地质灾害隐患库地质灾害点附近设立地质灾害重点监测点，以预防为主，坚持“群测群防”加强地质环境保护与治理。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 永介村居民点用地规划图



### 图例

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

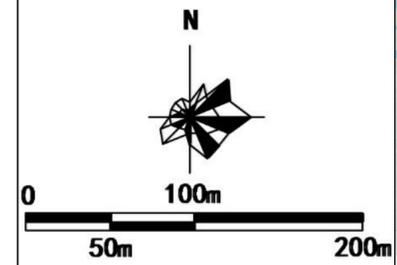
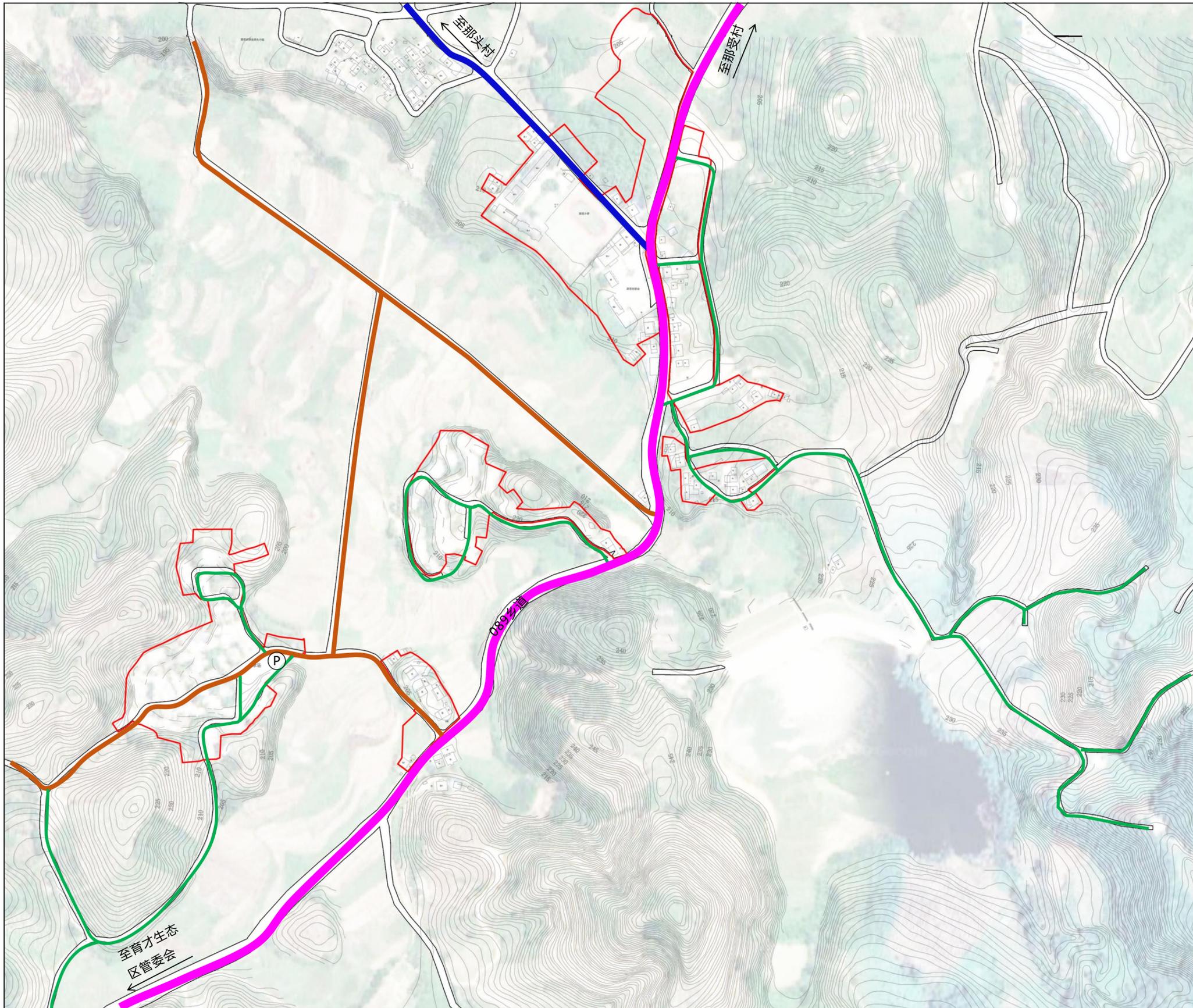
### 永介村庄规划建设用地结构表

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)	5.69	64.45
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.73	8.25
2	中小学用地 (080403)		1.04	11.72
3	商业用地 (0901)		0.81	9.14
4	城镇村道路用地 (1207)		0.57	6.44
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>8.83</b>	<b>100.00</b>

备注：规划人口489人，160户；人均建设用地面积180.63m<sup>2</sup>/人，户均建设用地552.04m<sup>2</sup>/户。

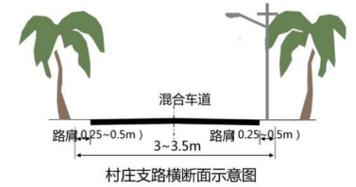
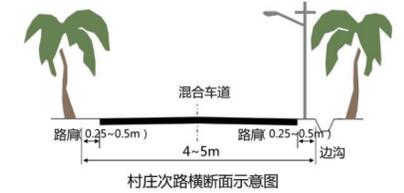
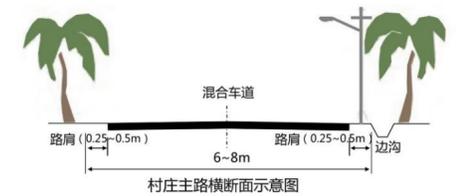
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 永介村居民点道路交通规划图



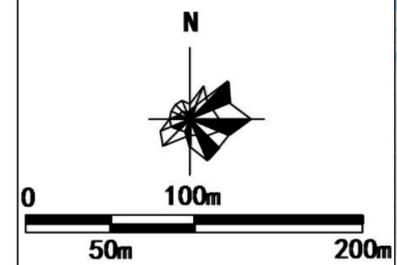
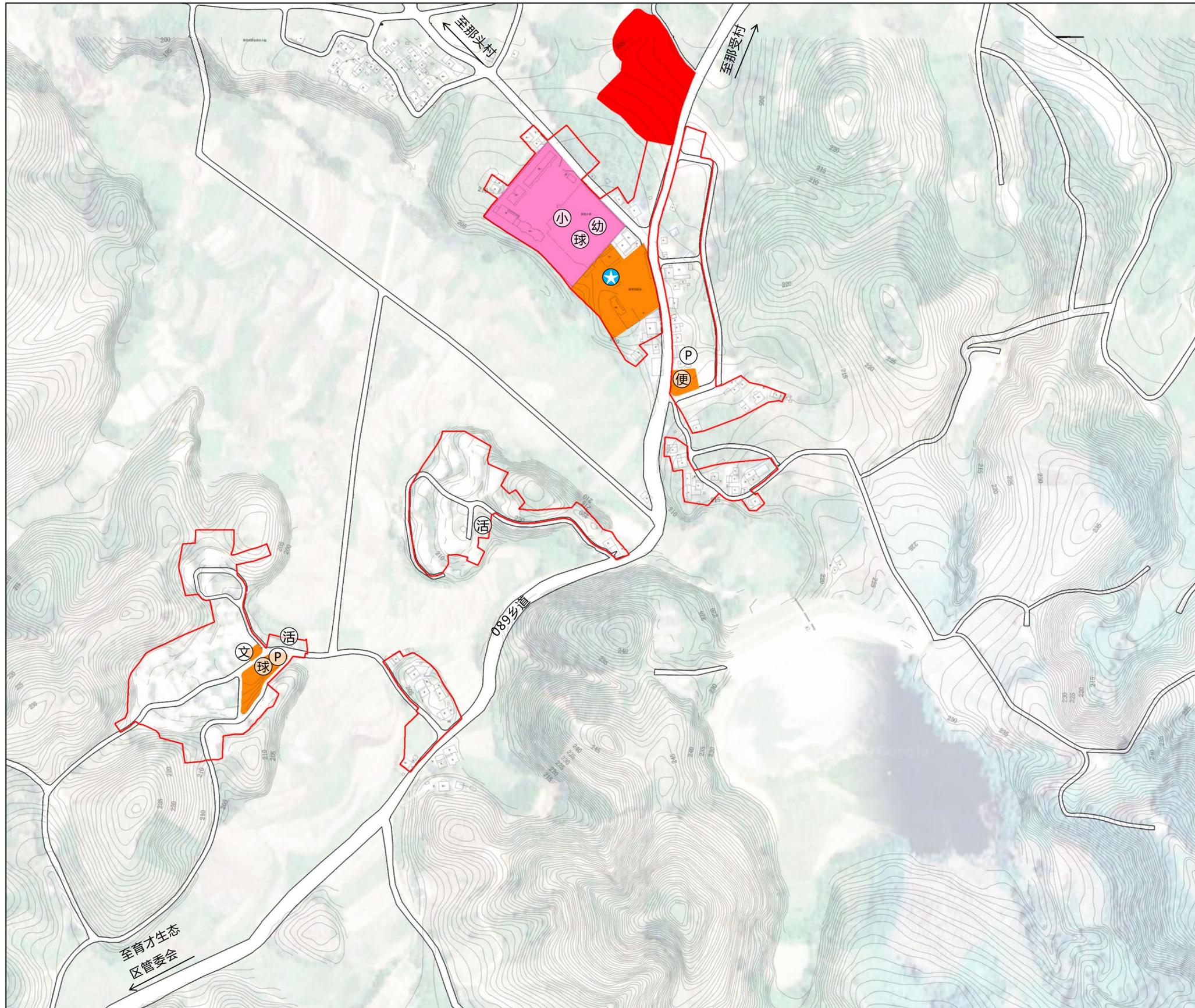
### 图例

- 乡道
- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- 生态停车场
- 村庄建设边界



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 永介村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
- 商业用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

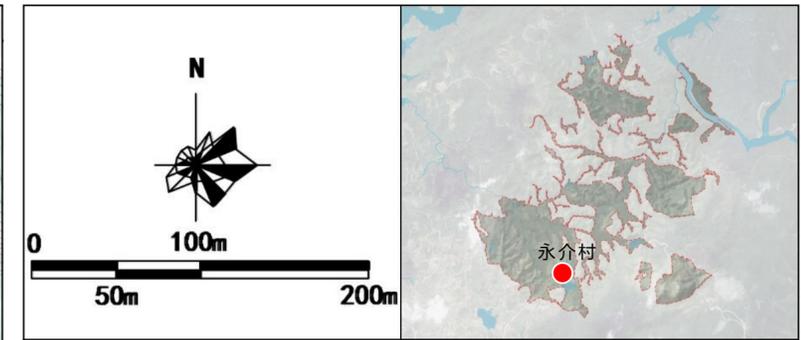
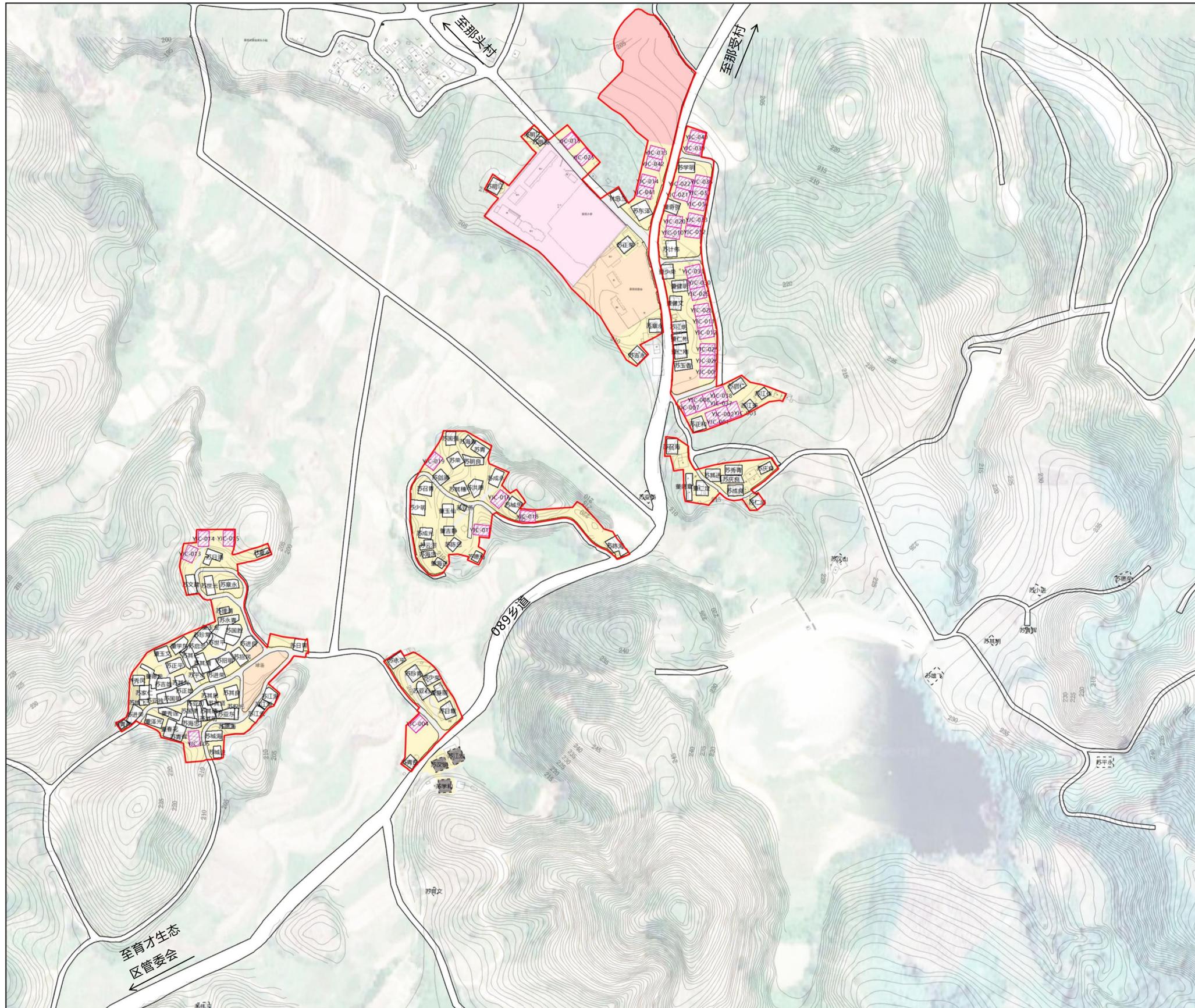
- ★ 村委会
- 文 文化室
- 活 活动场地
- 小 小学
- 幼 幼儿园
- 卫 卫生室
- 球 球场
- P 停车场
- 便 便民服务点

### 永介村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	村委会 (含卫生室)	行政村	1	5170	1081	现状保留
	小学	行政村	1	10353	3400	现状小学, 规划增建幼儿园
	文化室	自然村	1	171	97	现状保留
	球场 (含停车位)	自然村	1	1295	—	现状保留
	活动场地	自然村	2	653	—	现状1处 规划1处
商业服务设施	便民服务点	自然村	1	653	200	规划1处
<b>合计</b>			<b>6</b>	<b>18296</b>	<b>4778</b>	

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 永介村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
- 规划搬迁宅基地
- 规划新建宅基地
- 村庄建设边界

### 永介村庄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160户。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：115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)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，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：12户。

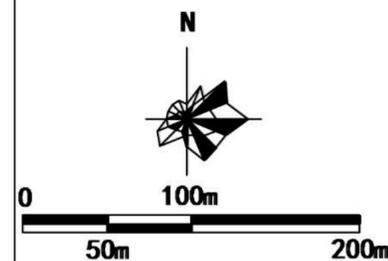
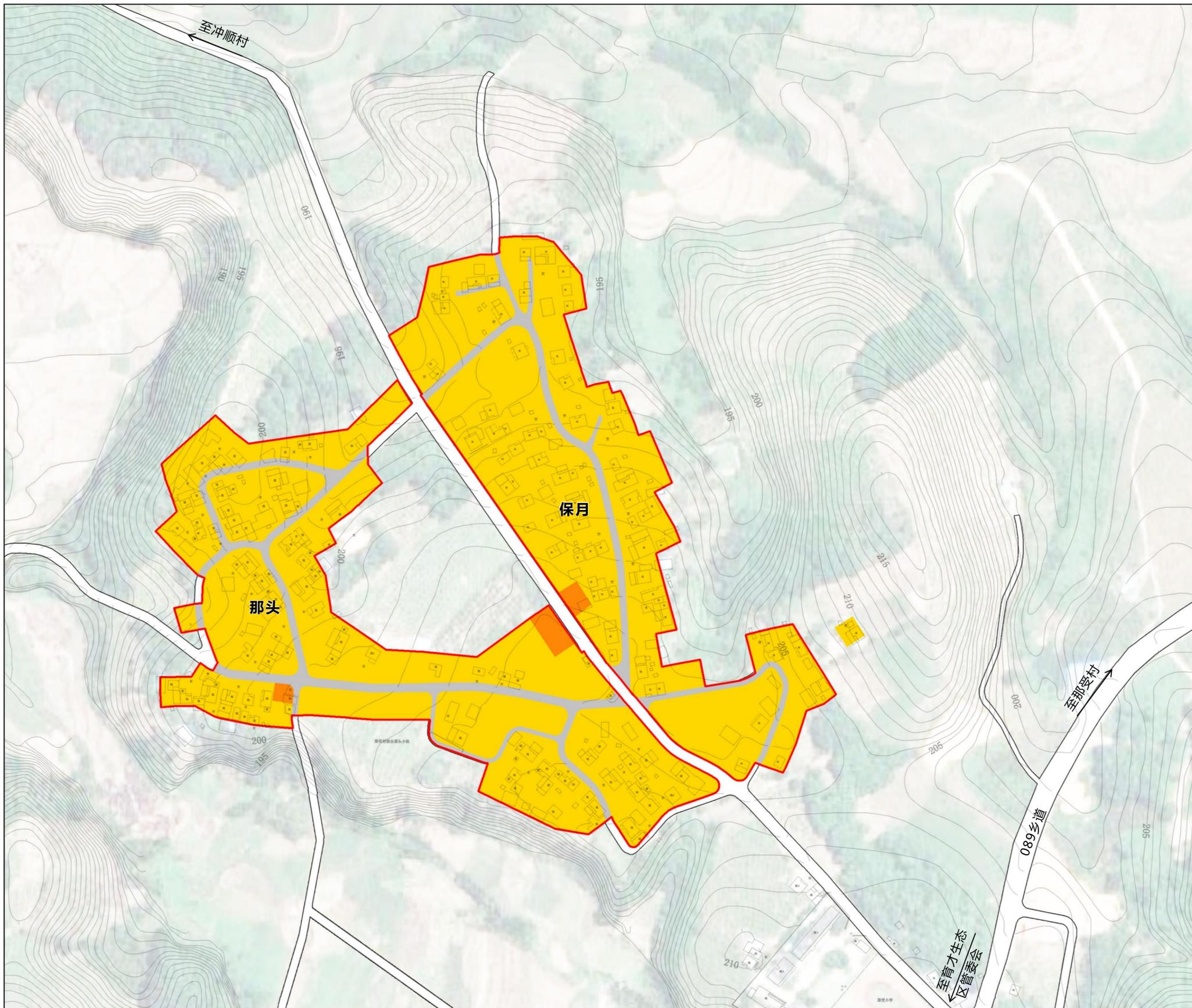
占用永久基本农田或占用生态红线等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那头村和保月村居民点用地规划图



### 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

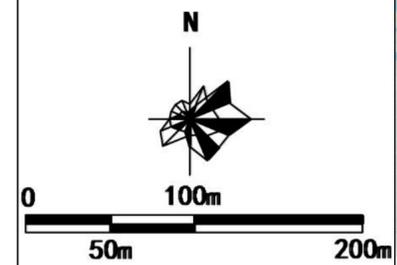
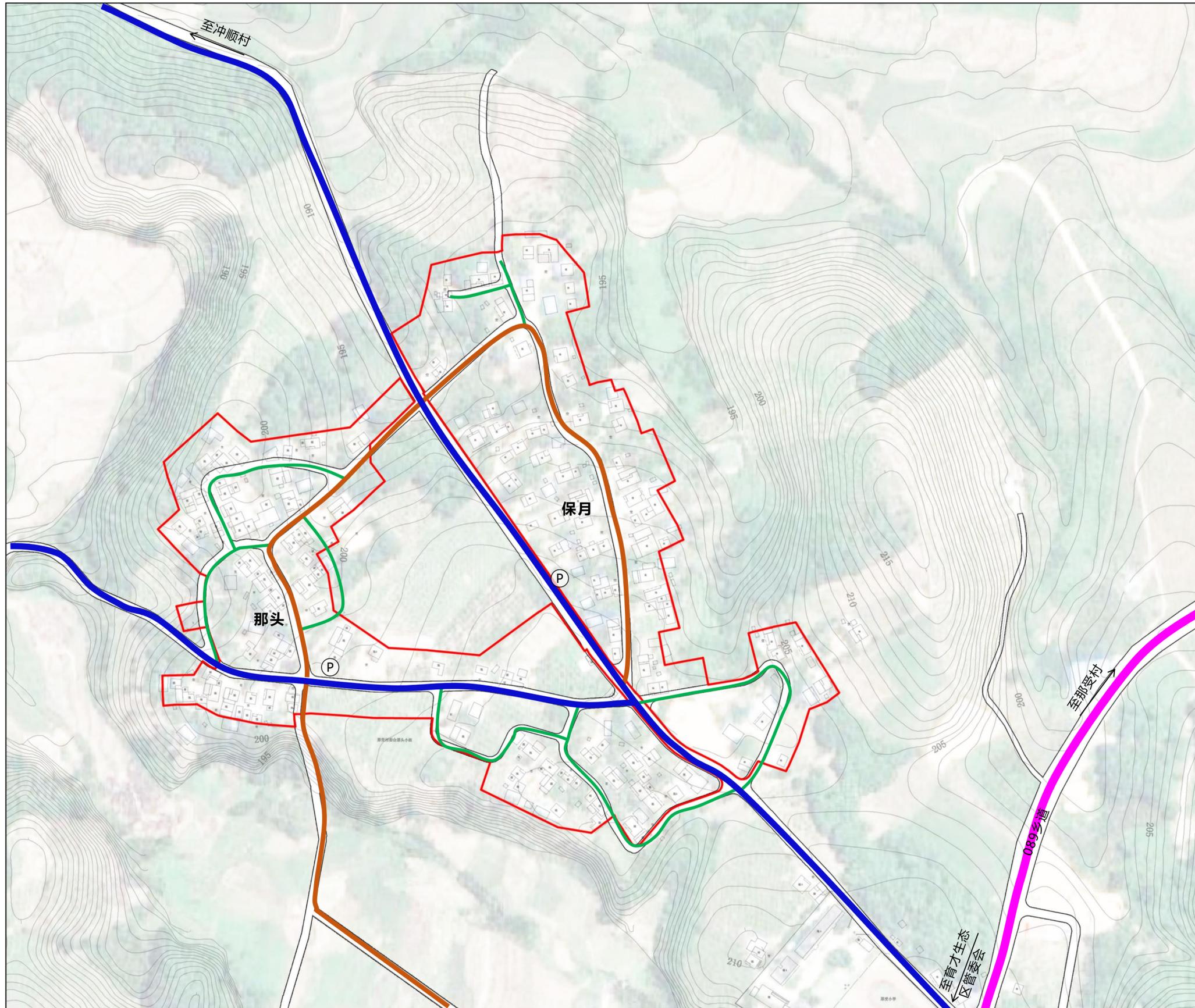
### 那头村和保月村庄规划建设用地结构表

序号	村庄规划用地分类	那头村		保月村		
		面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	3.73	87.36	3.46	91.07
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.07	1.60	0.03	0.75
2	城镇村道路用地 (1207)	0.47	11.04	0.31	8.18	
<b>村庄建设用地总计</b>		<b>4.27</b>	<b>100.00</b>	<b>3.80</b>	<b>100.00</b>	

备注：  
 1. 那头村规划人口284人，98户；人均建设用地面积150.44m<sup>2</sup>/人，户均建设用地435.97m<sup>2</sup>/户；  
 2. 保月村规划人口241人，89户；人均建设用地面积157.59m<sup>2</sup>/人，户均建设用地426.74m<sup>2</sup>/户；  
 3. 由于建设用地的局限性，规划将那阳村新增的10户布局在保月村，引导村庄聚集发展。

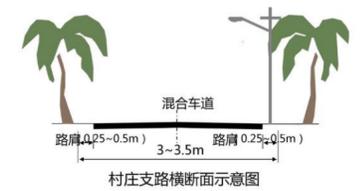
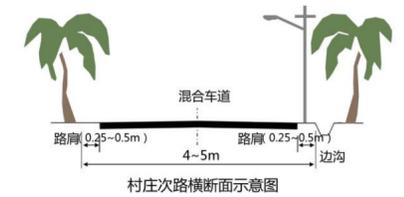
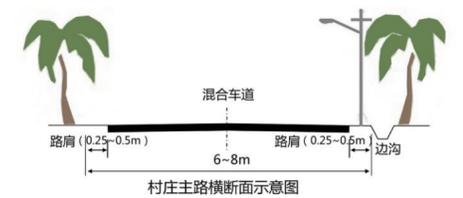
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那头村和保月村居民点道路交通规划图



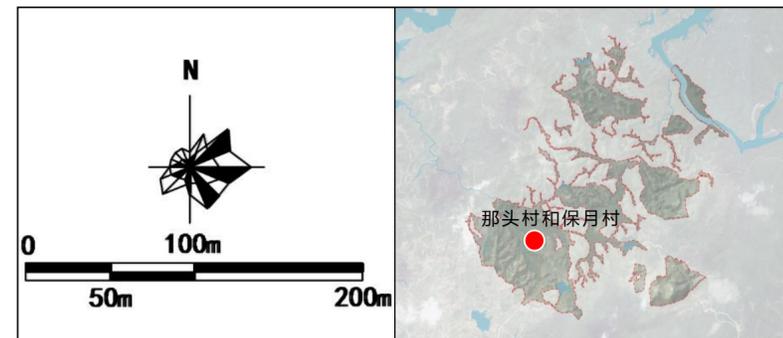
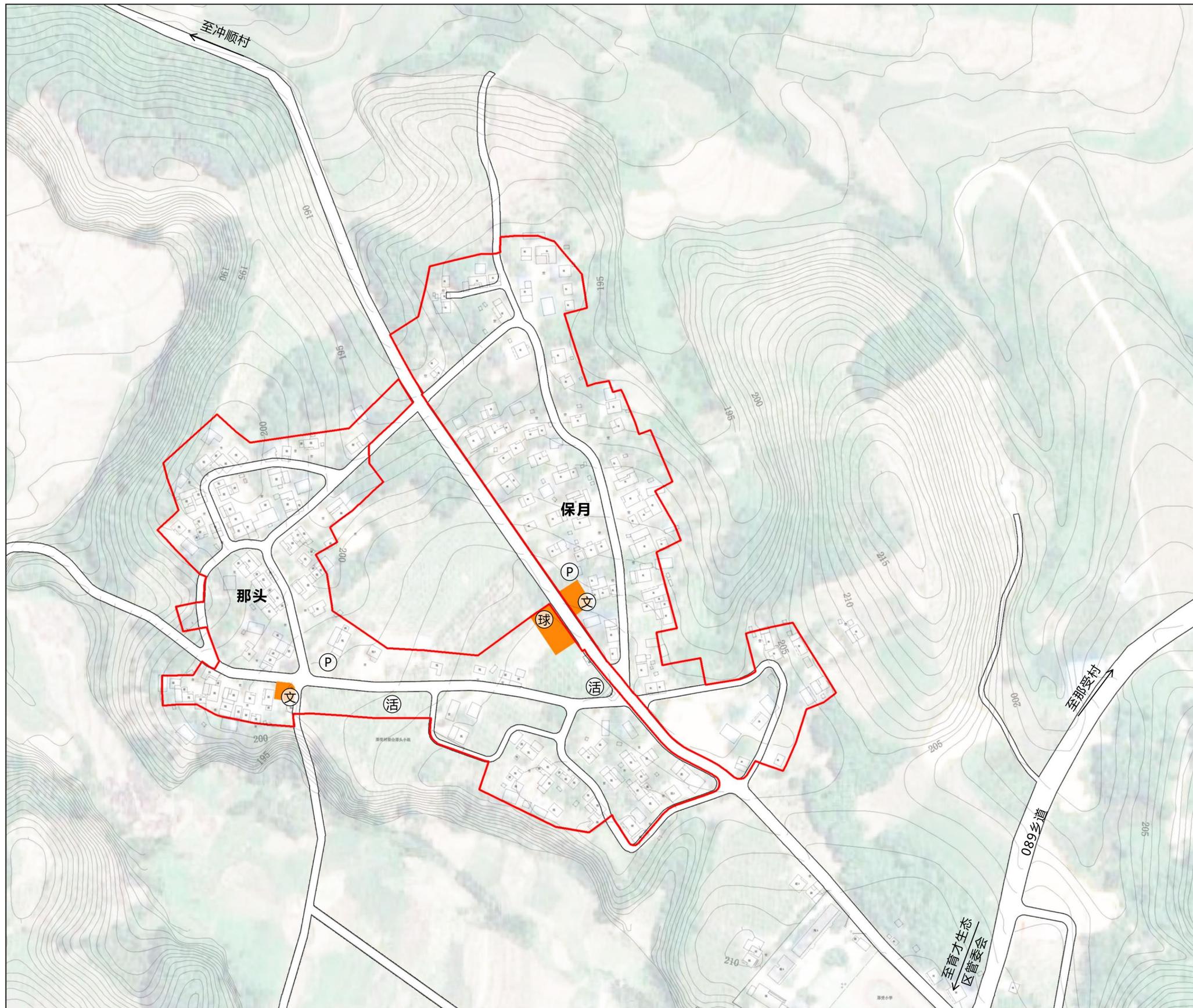
### 图例

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



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那头村和保月村居民点公服设施布局规划图



### 图例

- 农村社区服务设施用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

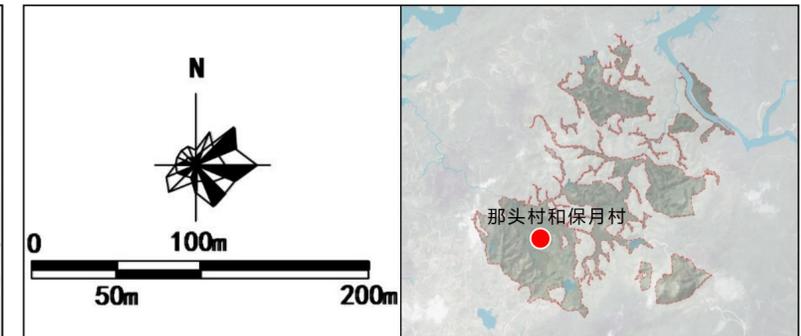
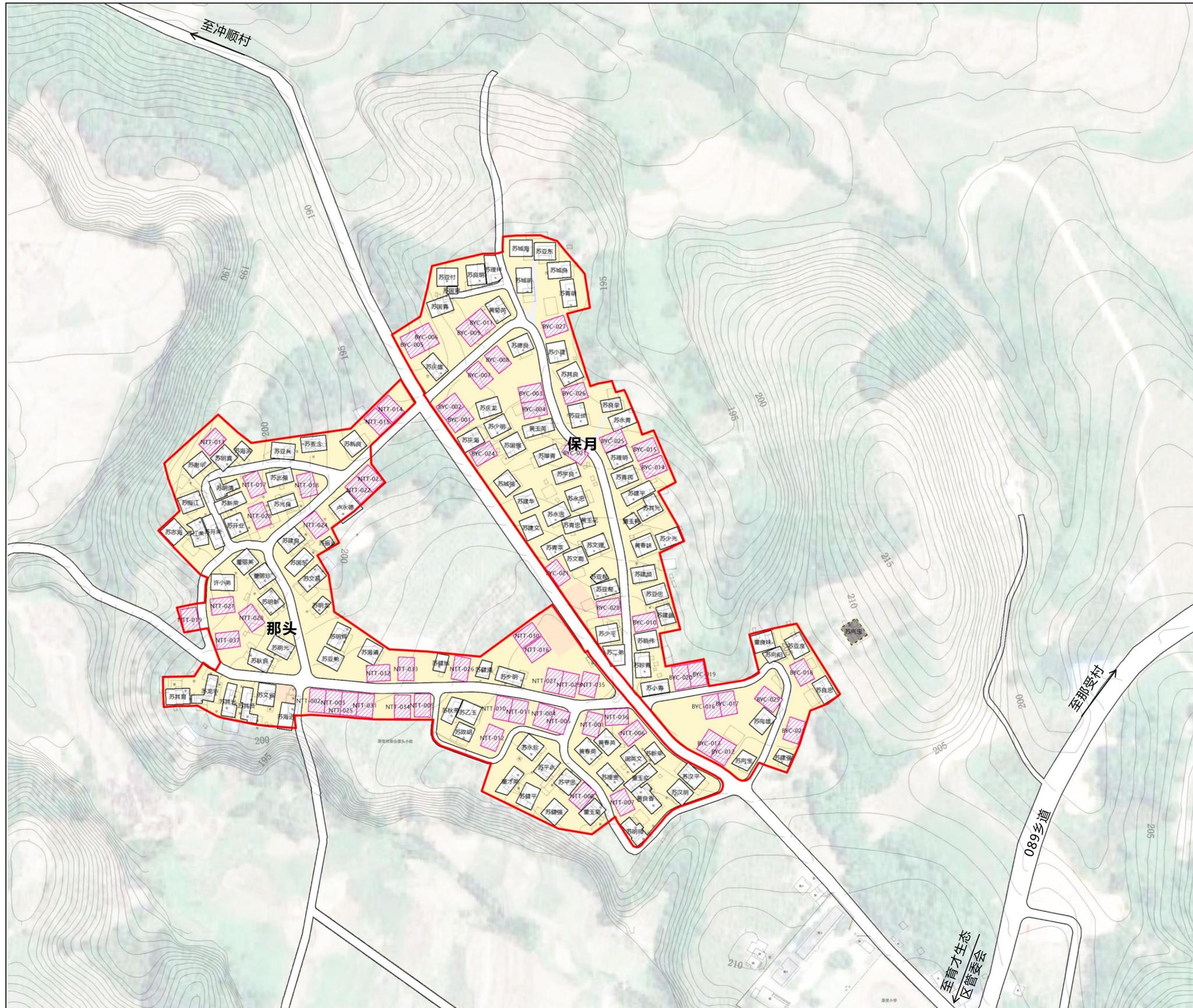
- 文 文化室
- 活 活动场地
- 球 球场
- P 停车场

### 那头村和保月村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	文化室	自然村	2	451	212	现状1处 规划1处
	球场	行政村	1	596	—	规划1处
	活动场地	自然村	2	860	—	规划2处
<b>合计</b>		<b>5</b>	<b>1830</b>	<b>212</b>		

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那头村和保月村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
- 规划新建宅基地
- 村庄建设边界

### 那头村和保月村庄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，那头安排宅基地98户，保月安排宅基地89户，共计安排宅基地187户。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：

那头：61户、保月：59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)近控远调，现状保留

保月：1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，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中

保月：1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，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

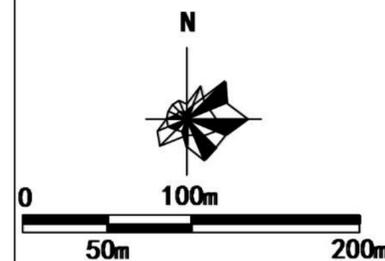
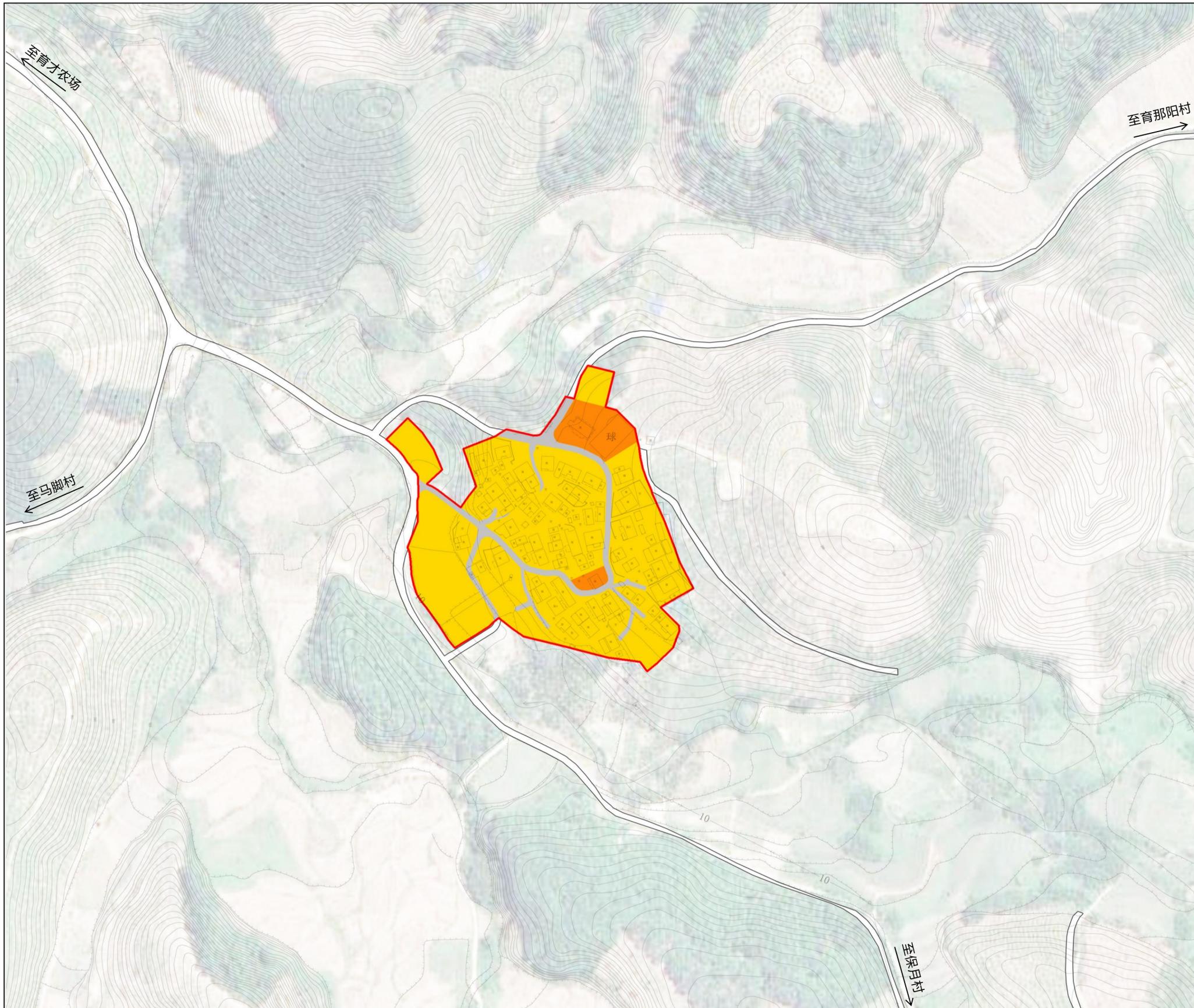
(4)规划新增，保障分户：

那头：37户、保月：29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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 冲顺村居民点用地规划图



### 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

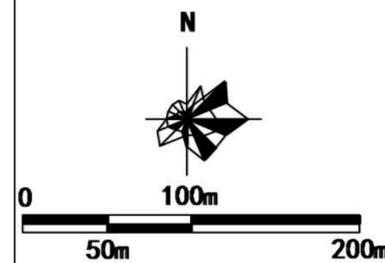
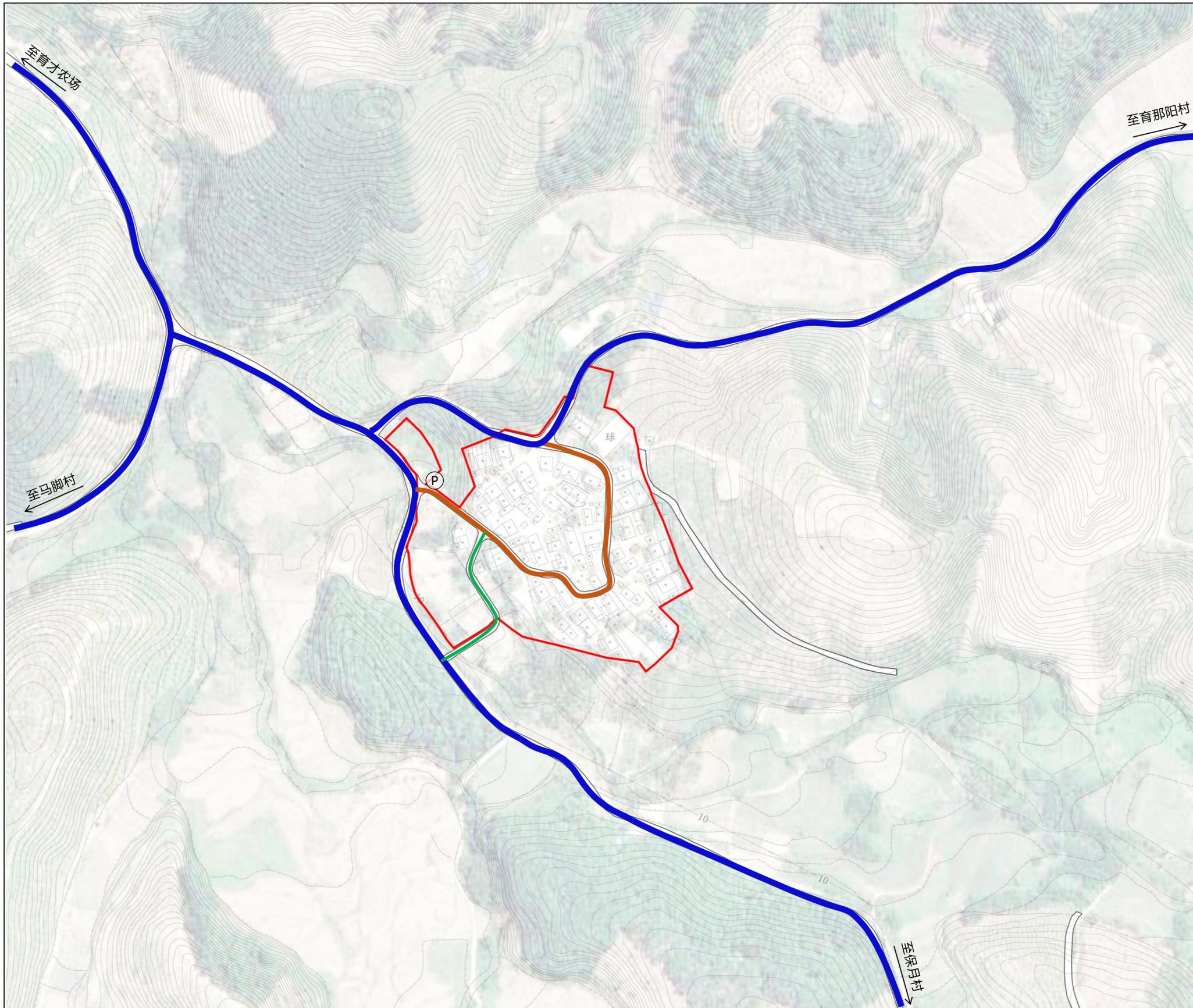
### 冲顺村庄规划建设用地结构表

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)	2.11	83.70
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.18	7.00
2	城镇村道路用地 (1207)		0.23	9.29
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>2.52</b>	<b>100.00</b>

备注：规划人口233人，64户；人均建设用地面积108.24m<sup>2</sup>/人，户均建设用地394.05m<sup>2</sup>/户。

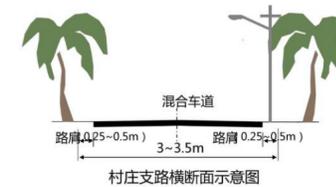
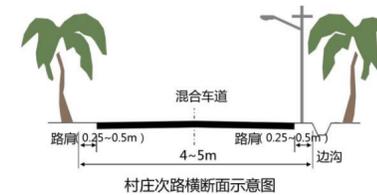
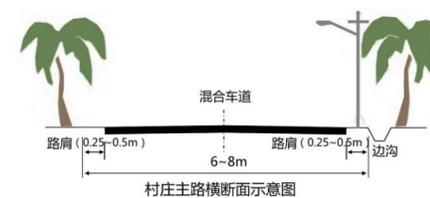
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 冲顺村居民点道路交通规划图



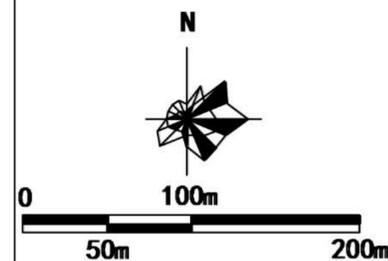
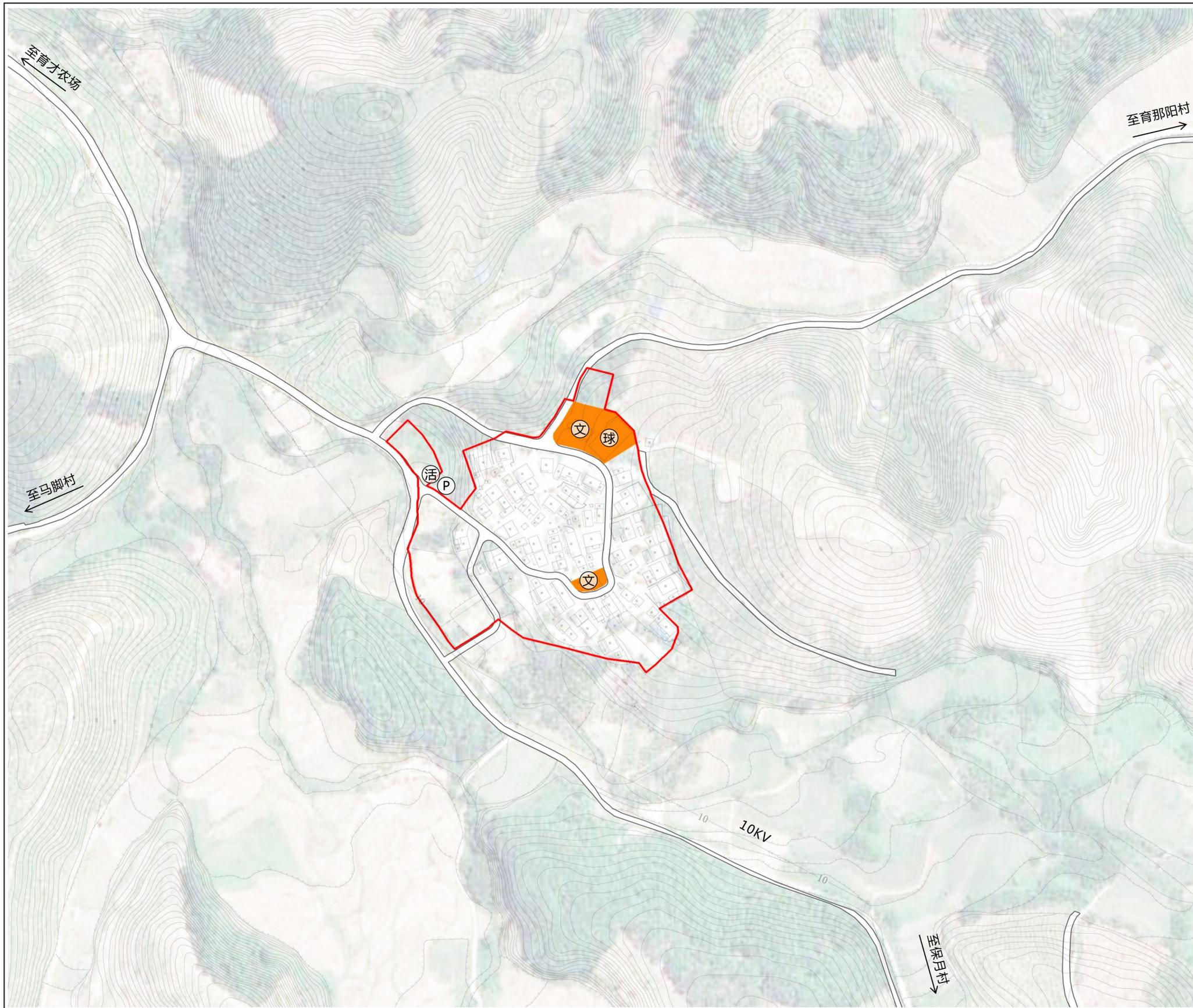
### 图例

- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- 生态停车场
- 村庄建设边界



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 冲顺村居民点公服设施布局规划图



### 图例

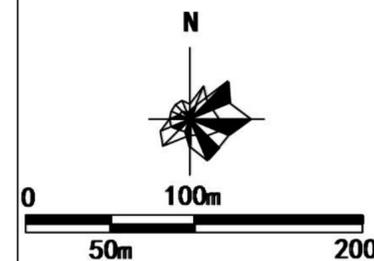
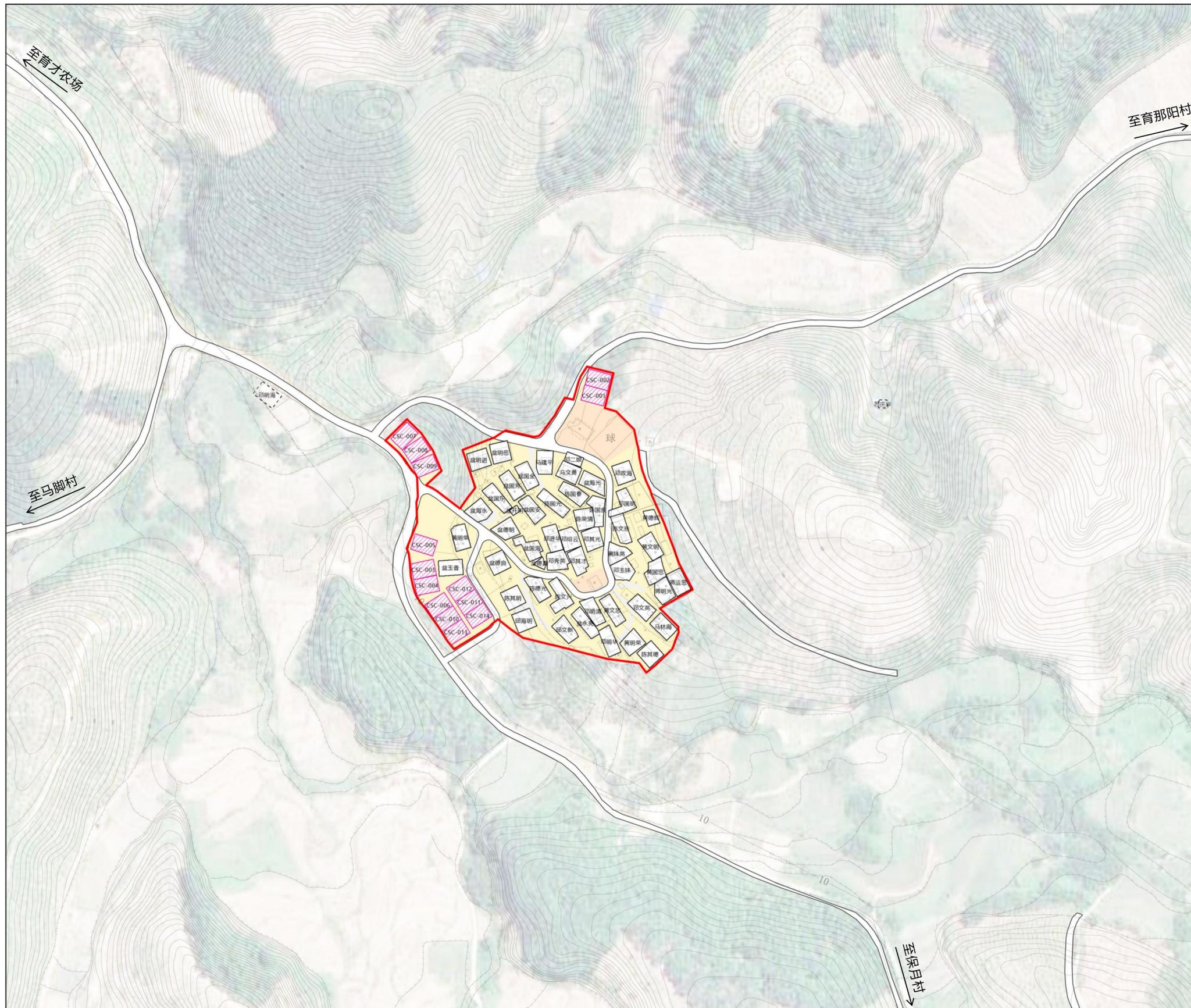
- 农村社区服务设施用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

- 文 文化室
- 球 球场
- 活 活动场地
- P 停车场

冲顺村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	文化室 (含球场)	自然村	2	1766	268	现状保留
	活动场地	自然村	1	190	—	规划1处
道路设施	生态停车	自然村	1	90	—	现状保留
<b>合计</b>		<b>4</b>	<b>2046</b>	<b>268</b>		



### 图例

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

### 冲顺村庄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64户。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：50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：1户。

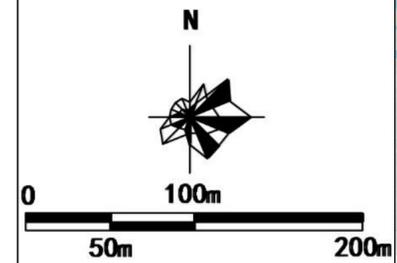
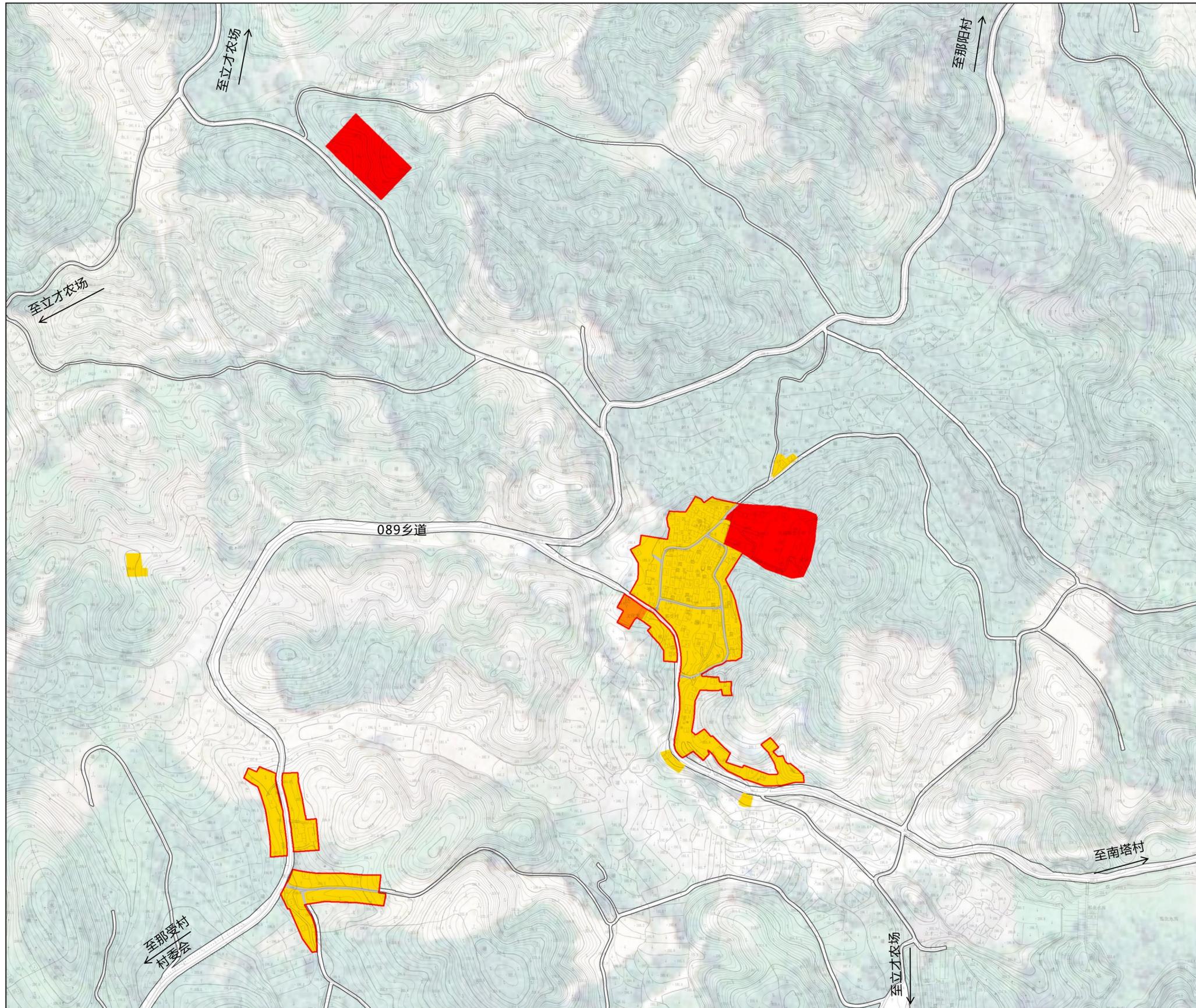
占用永久基本农田或占用生态红线等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(3)规划新增，保障分户：14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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那受村居民点用地规划图



### 图例

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

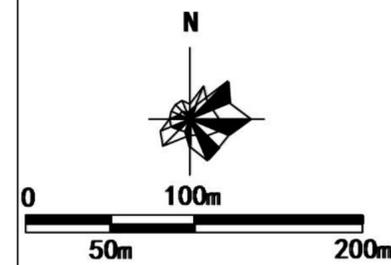
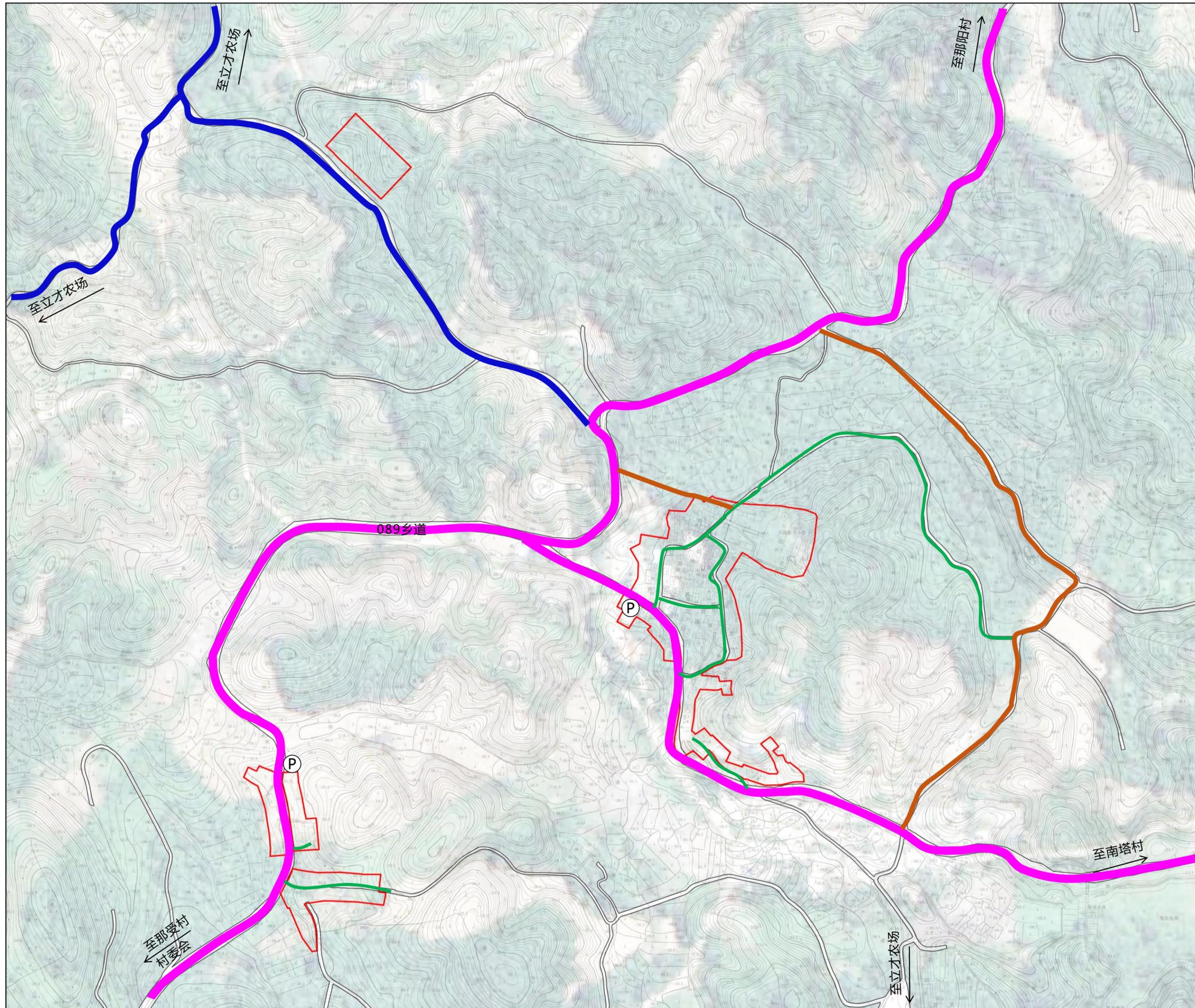
### 那受村庄规划建设用地结构表

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)	5.18	70.66
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.12	1.65
2	商业用地 (0901)		1.78	24.27
3	城镇村道路用地 (1207)		0.25	3.42
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>7.33</b>	<b>100.00</b>

备注：规划人口540人，147户；人均建设用地面积135.81m<sup>2</sup>/人，户均建设用地498.88m<sup>2</sup>/户。

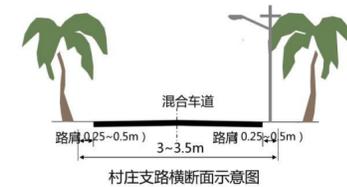
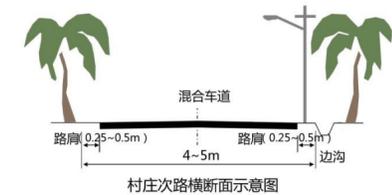
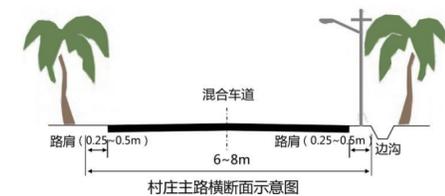
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那受村居民点道路交通规划图



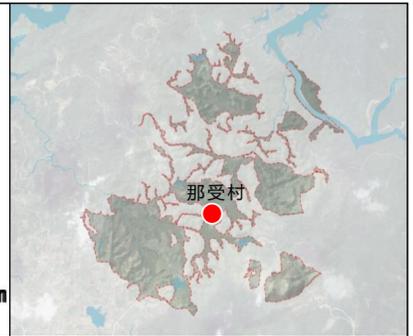
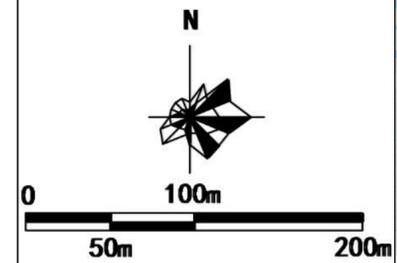
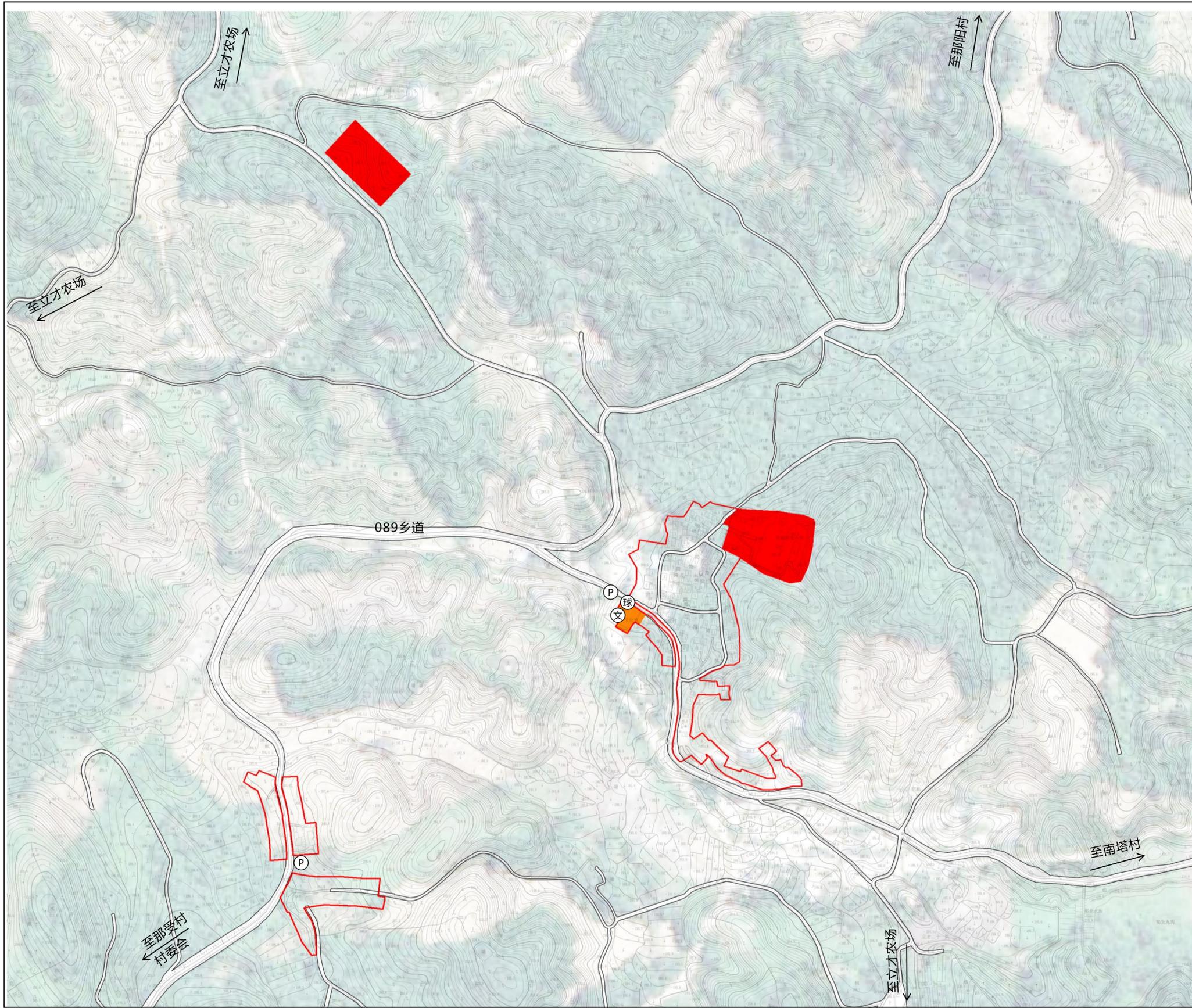
### 图例

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



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那受村居民点公服设施布局规划图



### 图例

- 商业用地
- 农村社区服务设施用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

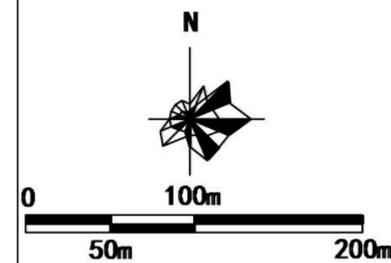
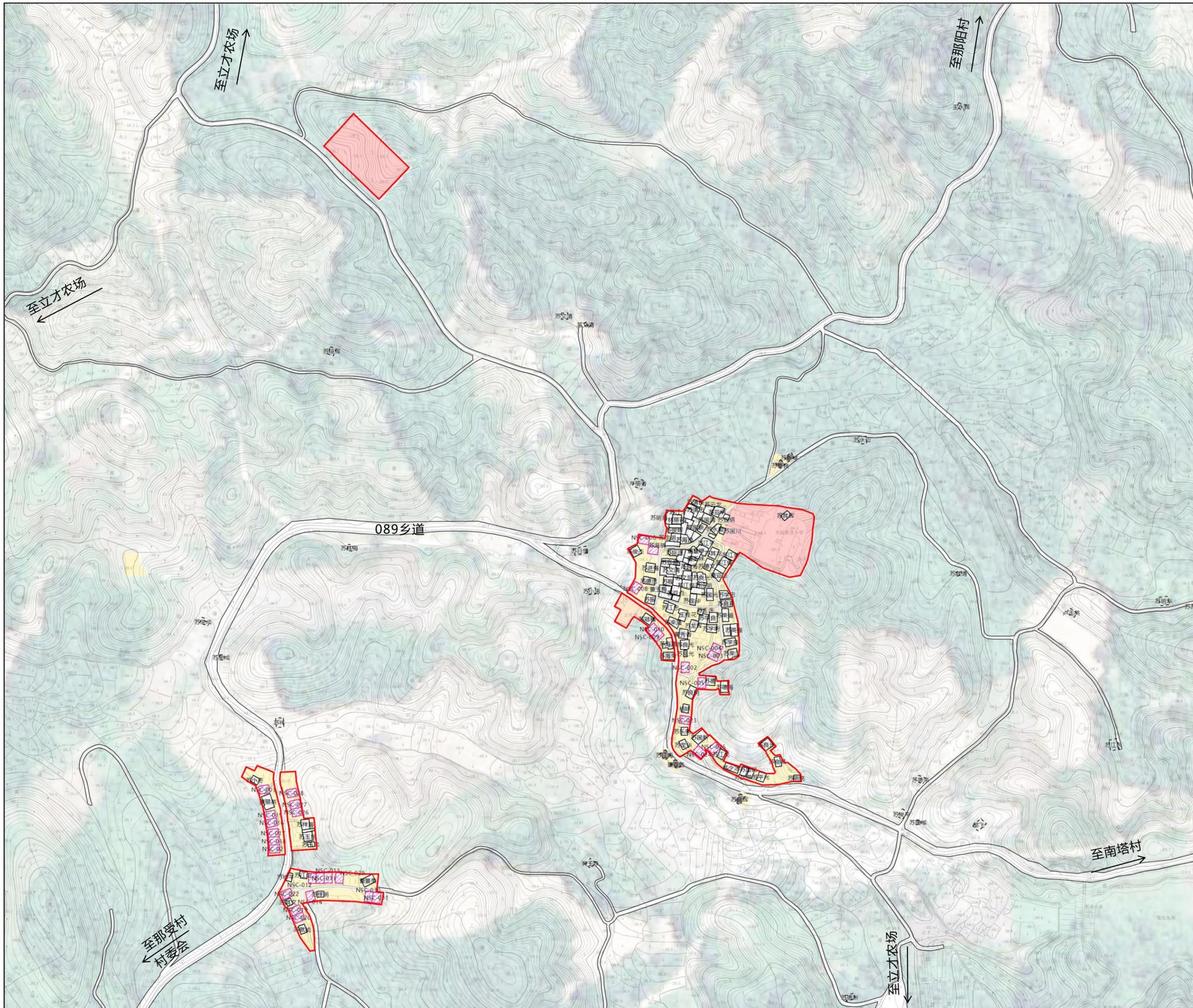
- 文 文化室
- 球 球场
- P 生态停车场

### 那受村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	文化室 (含球场)	自然村	1	1209	146	现状保留
道路设施	生态停车场	自然村	2	144	—	规划1处
<b>合计</b>		<b>3</b>	<b>1153</b>	<b>146</b>		

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那受村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
- 规划搬迁宅基地
- 规划新建宅基地
- 村庄建设边界

### 那受村庄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147户。

布局情况为以下四种情况。

(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)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，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：27户。

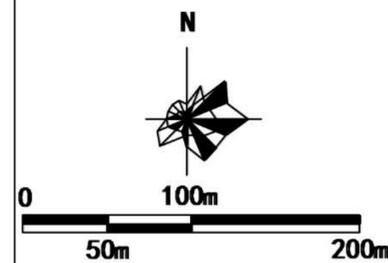
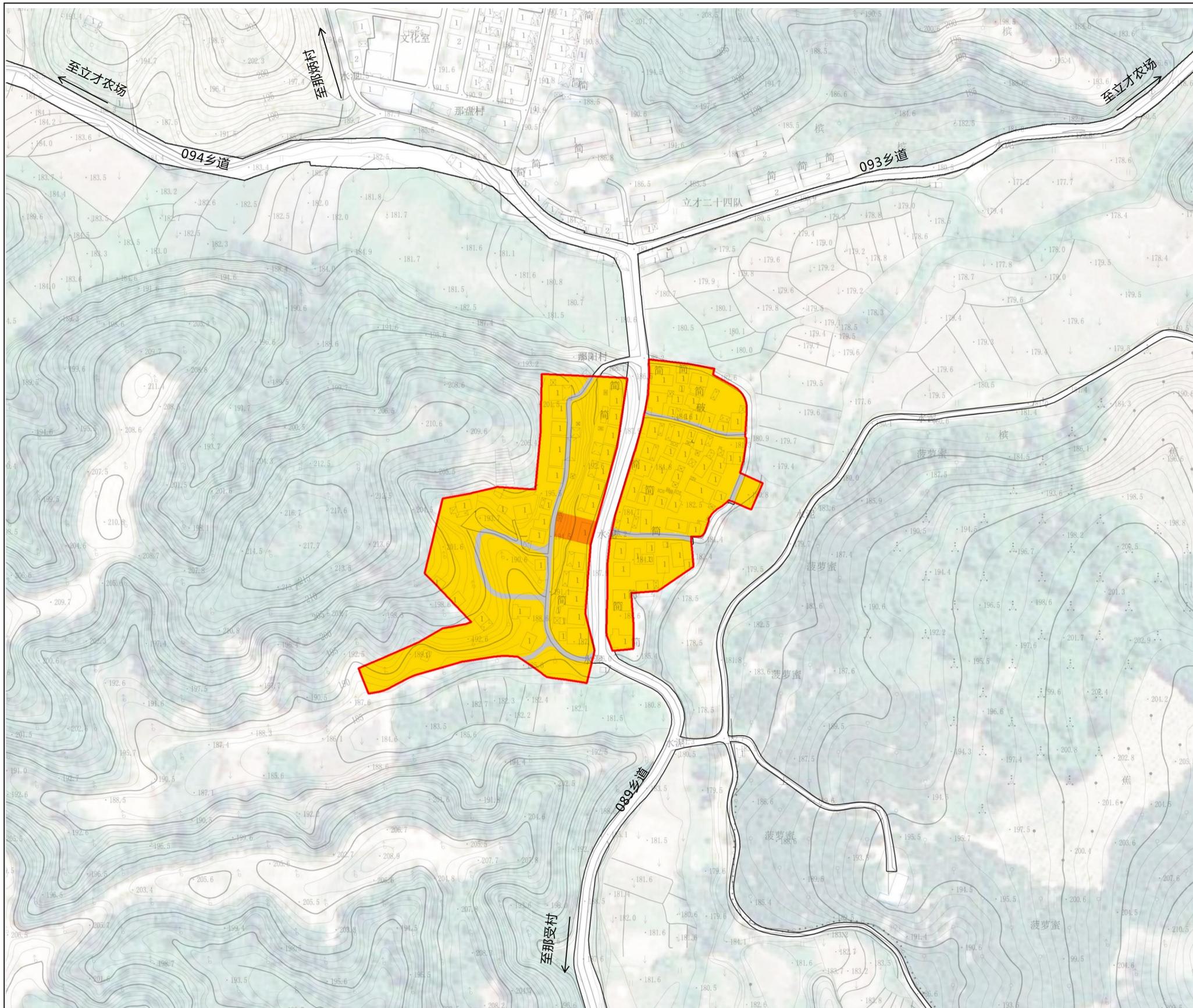
占用永久基本农田、生态红线、规划道路等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那阳村居民点用地规划图



### 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

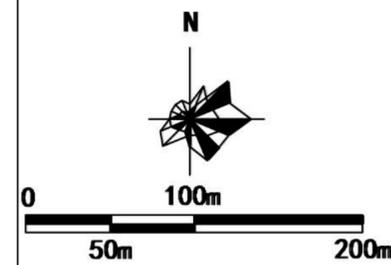
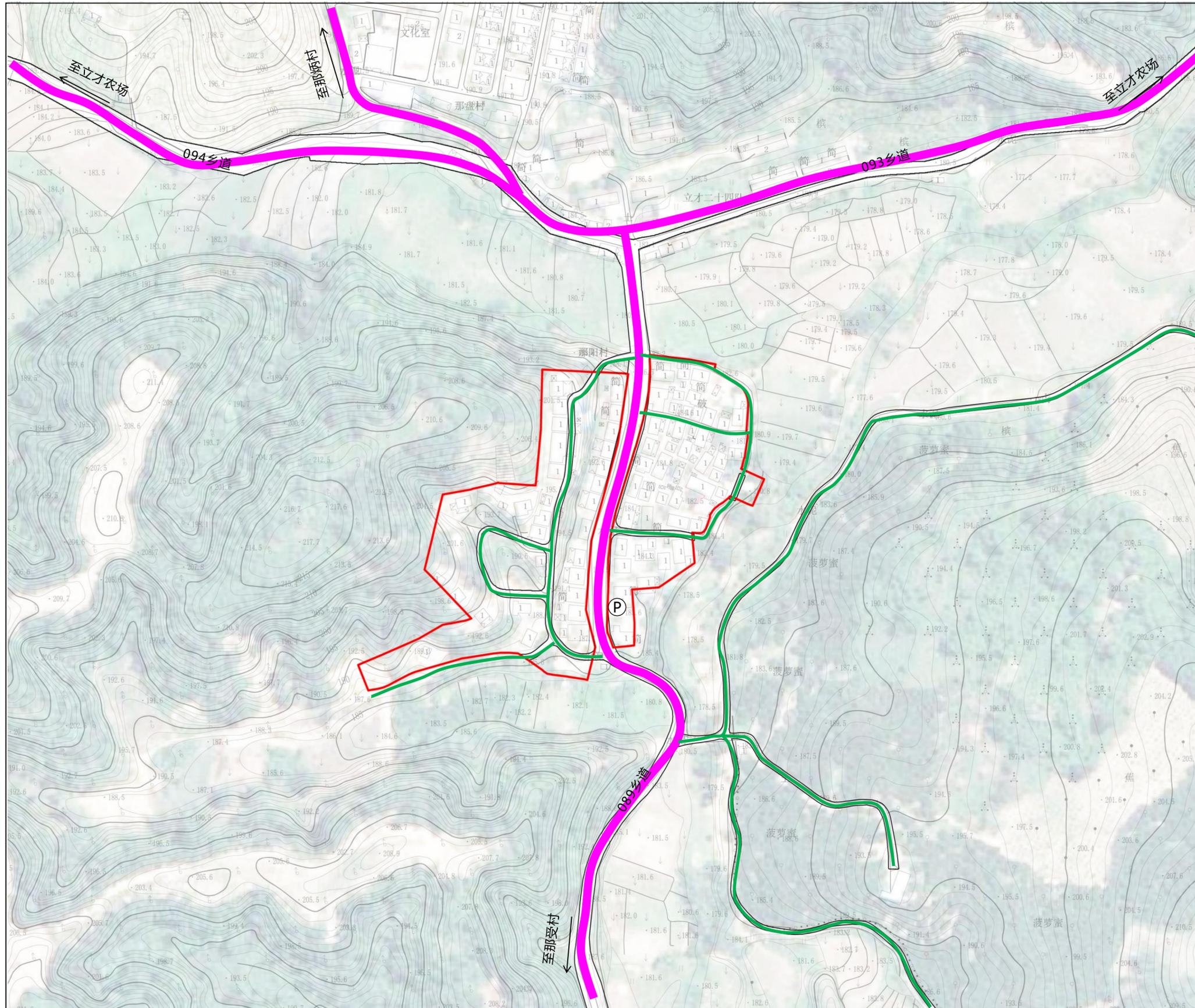
### 那阳村规划建设用地结构表

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)	2.69	92.25
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.05	1.55
2	城镇村道路用地 (1207)		0.18	6.20
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>2.92</b>	<b>100.00</b>

备注：  
 1. 规划人口444人，84户；人均建设用地面积65.66m<sup>2</sup>/人，户均建设用地347.05m<sup>2</sup>/户；  
 2. 由于建设用地的局限性，规划将那阳村新增的10户布局在保月村，引导村庄聚集发展。

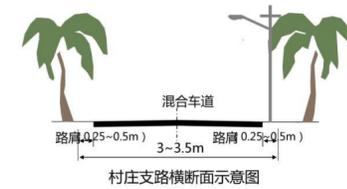
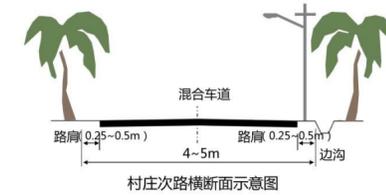
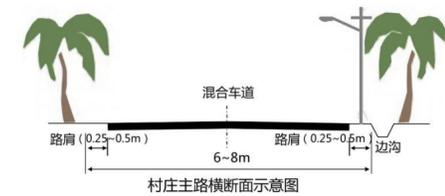
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那阳村居民点道路交通规划图



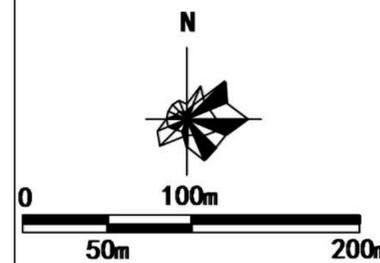
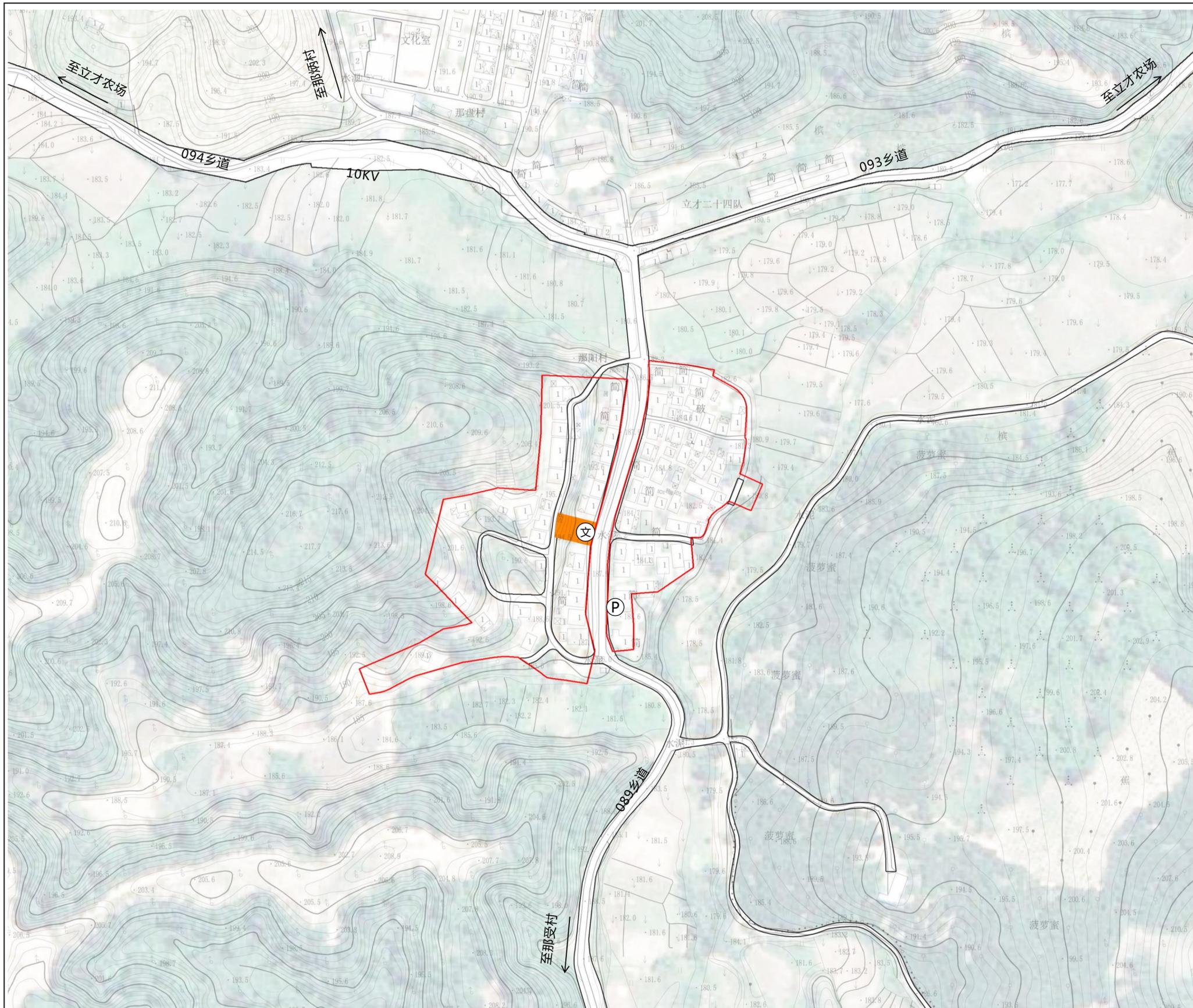
### 图例

- 乡道
- 村庄支路
- P 生态停车场
- 村庄建设边界



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那阳村居民点公服设施布局规划图



### 图例

- 农村社区服务设施用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

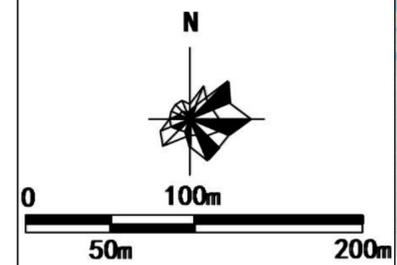
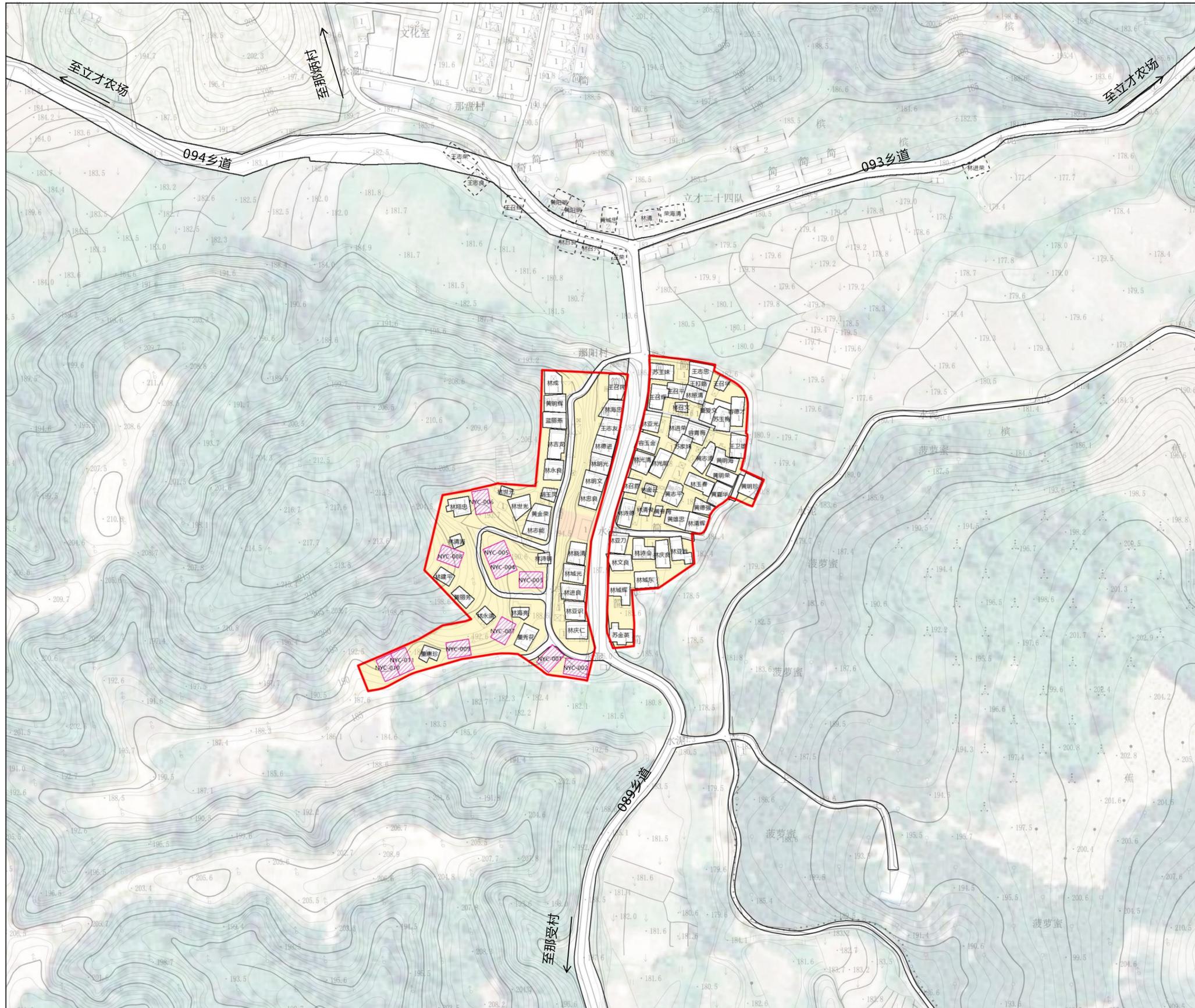
- 文 文化室
- P 生态停车场

### 那阳村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	文化室	自然村	1	452	80	现状保留
道路设施	生态停车场	自然村	1	144	—	规划1处
<b>合计</b>		<b>2</b>	<b>596</b>	<b>80</b>		

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那阳村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
- 规划新建宅基地
- 村庄建设边界

### 那阳村庄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84户。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：73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。

(3)规划搬迁，村内集中：9户。

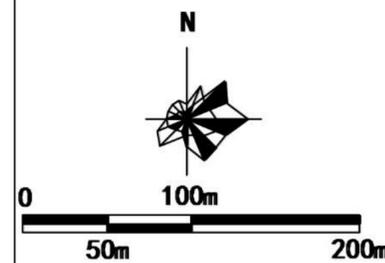
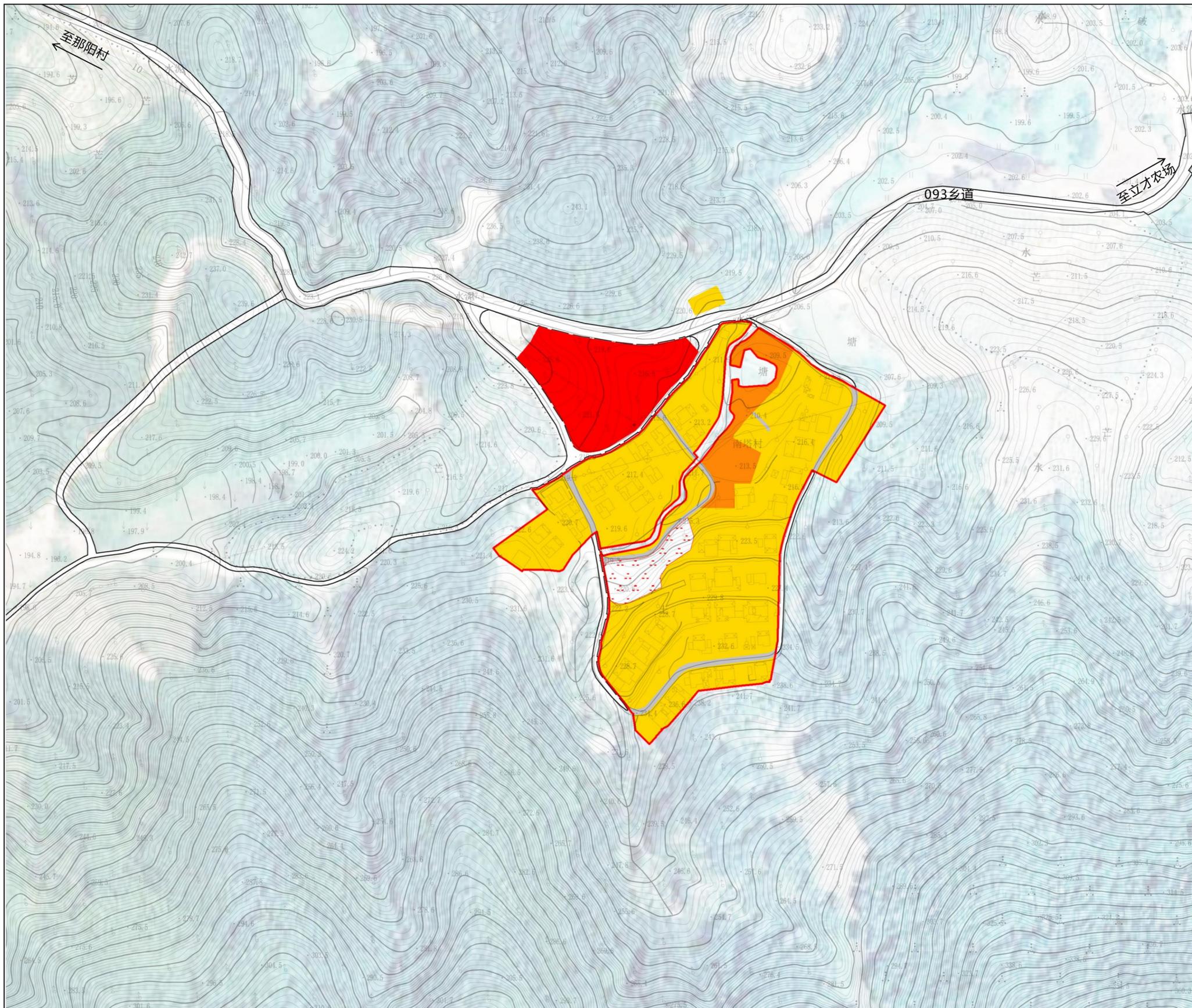
占用永久基本农田、生态红线、规划道路等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)规划新增，保障分户：11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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 南塔村居民点用地规划图



### 图例

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

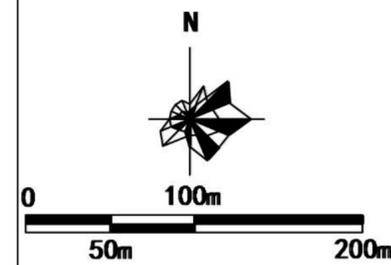
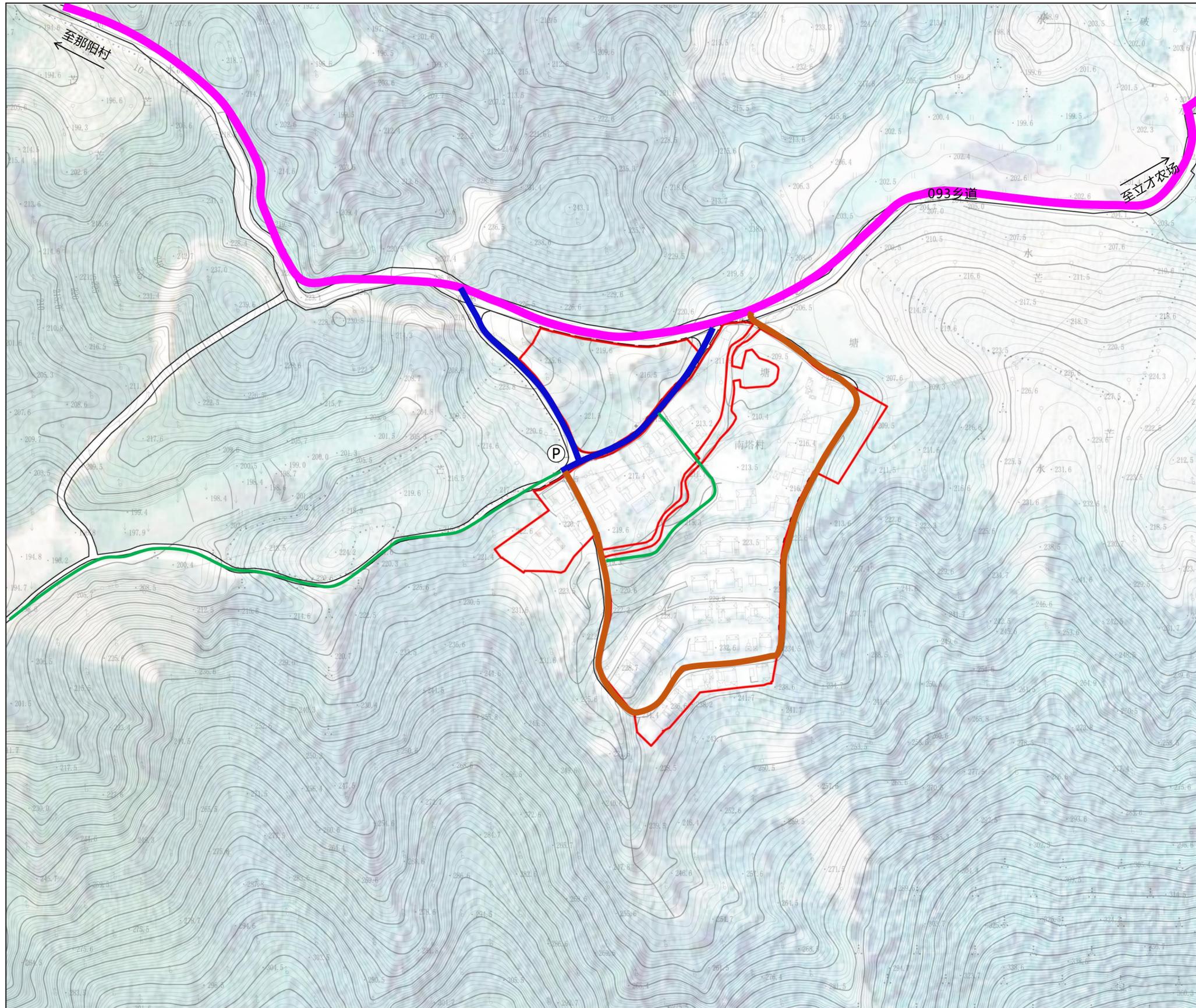
### 南塔村庄规划建设用地结构表

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)	2.79	71.06
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.25	6.43
2	商业用地 (0901)		0.59	15.05
3	城镇村道路用地 (1207)		0.14	3.62
4	留白用地 (16)		0.15	3.84
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>3.93</b>	<b>100.00</b>

备注：规划人口229人，69户；人均建设用地面积171.66m<sup>2</sup>/人，户均建设用地569.72m<sup>2</sup>/户。

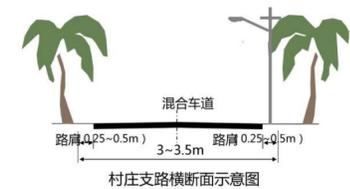
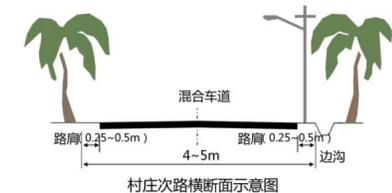
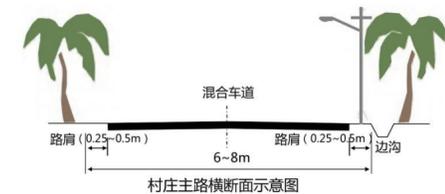
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 南塔村居民点道路交通规划图



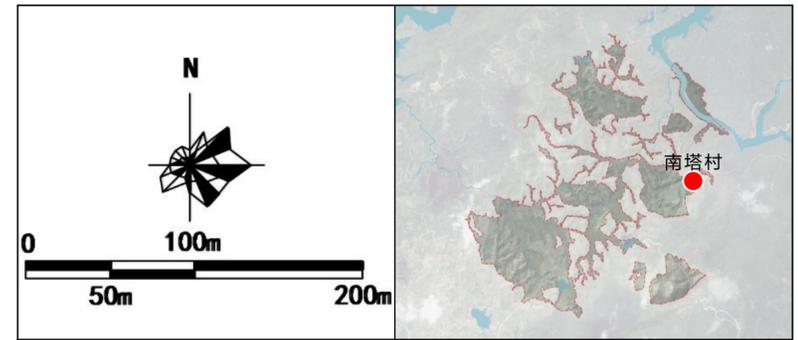
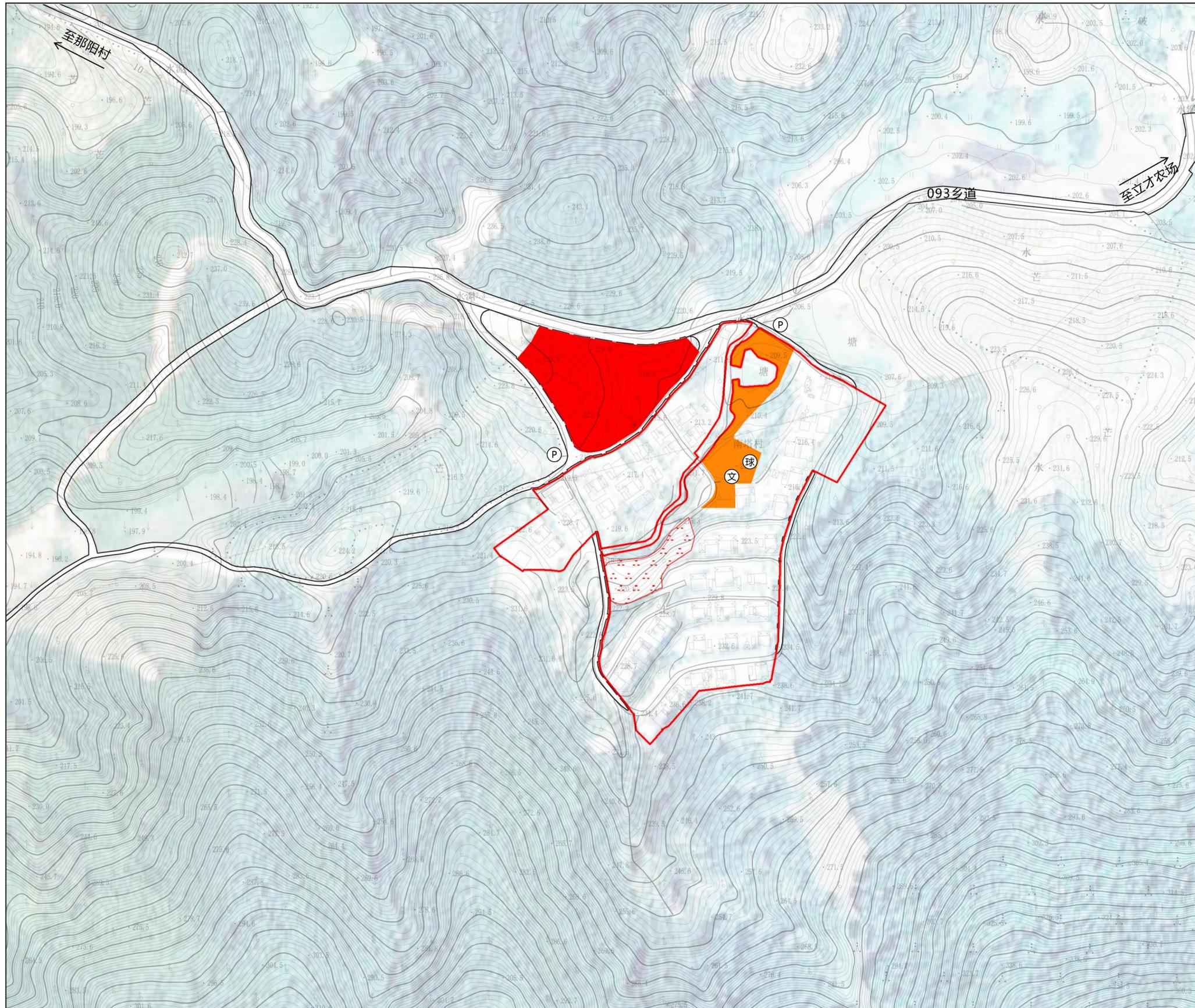
### 图例

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



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 南塔村居民点公服设施布局规划图



### 图例

- 商业用地
- 农村社区服务设施用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

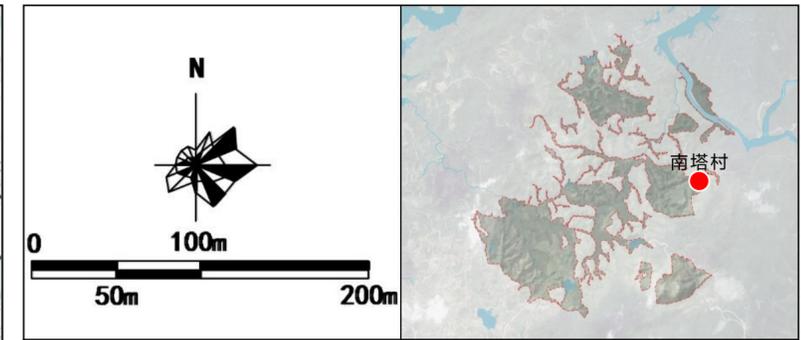
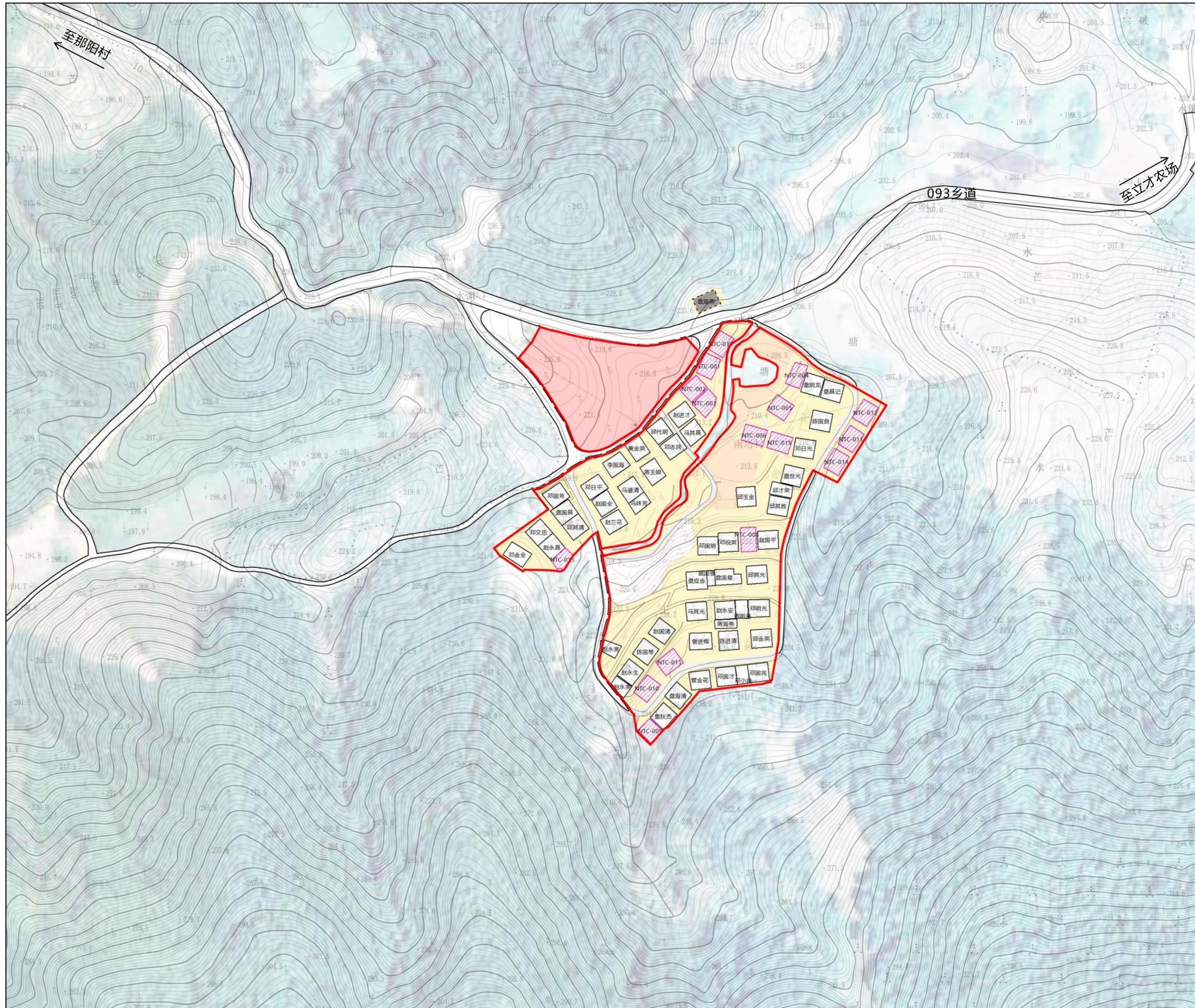
- 文 文化室
- 球 球场
- P 生态停车场

### 南塔村庄配套设施规划一览表

类别		设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注
公共服务设施	文化室	自然村	1	1244	80	现状保留
	球场	自然村	1	450	—	现状保留
道路设施	生态停车场	自然村	2	167	—	规划1处
合计			4	1861	80	

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 南塔村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
- 规划搬迁宅基地
- 规划新建宅基地
- 村庄建设边界

### 南塔村庄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69户。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：52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)近控远调，现状保留：1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，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：1户。

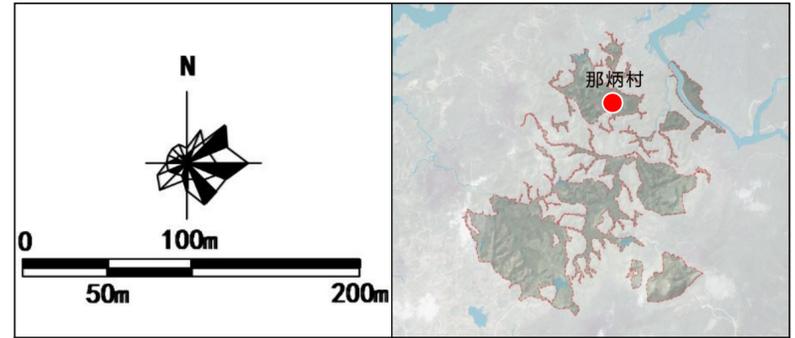
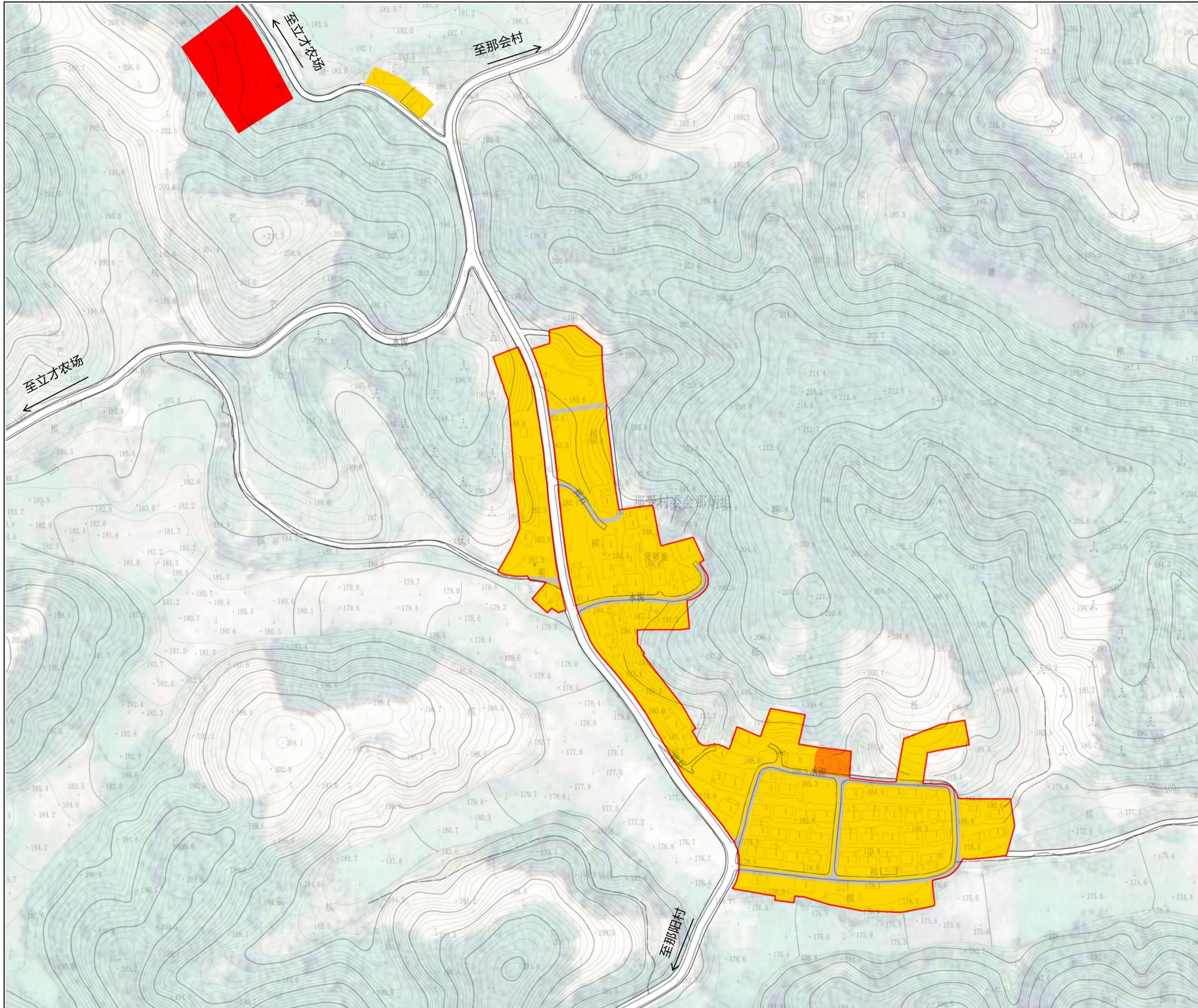
占用永久基本农田、生态红线、规划道路等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及涉及“两违图斑”的建筑，规划建议搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)规划新增，保障分户：16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。

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那炳村居民点用地规划图



### 图例

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

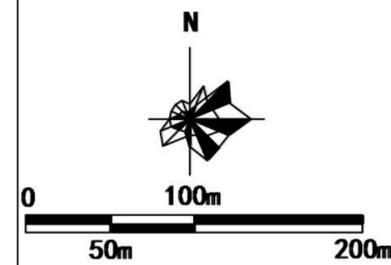
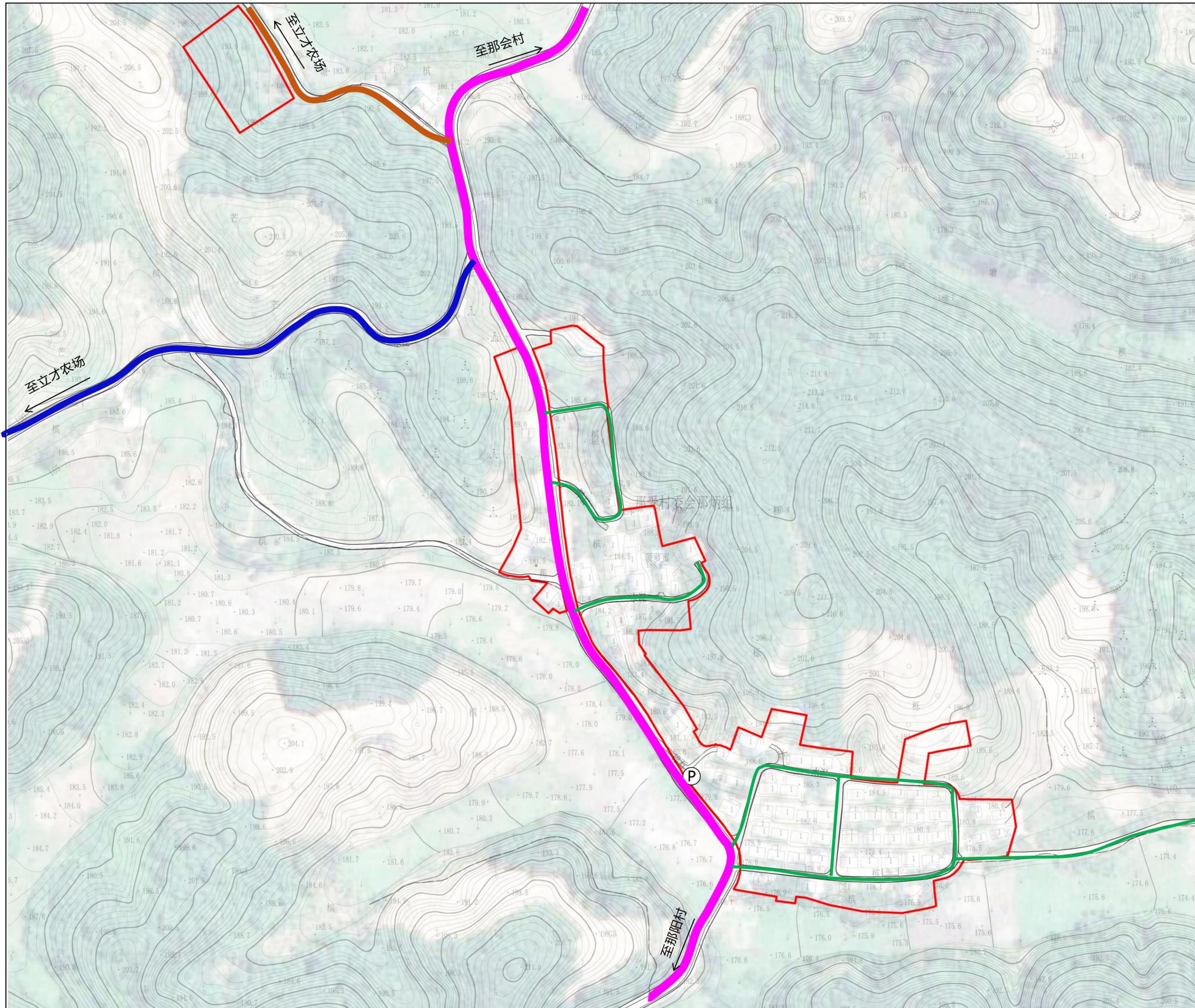
### 那炳村庄现状建设用地结构表

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)	3.55	85.52
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.04	1.06
2	商业用地 (0901)		0.34	8.08
3	城镇村道路用地 (1207)		0.22	5.34
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>4.15</b>	<b>100.00</b>

备注：规划人口360人，112户；人均建设用地面积115.29m<sup>2</sup>/人，户均建设用地370.56m<sup>2</sup>/户。

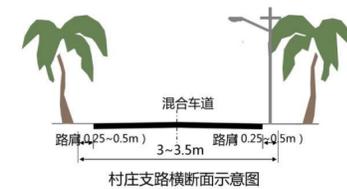
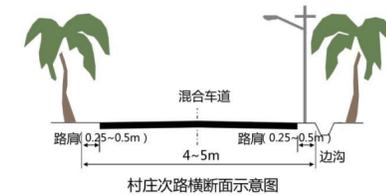
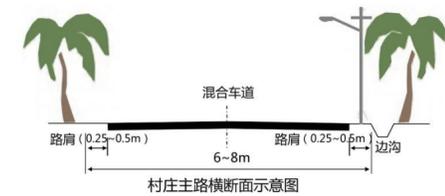
# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那炳村居民点道路交通规划图



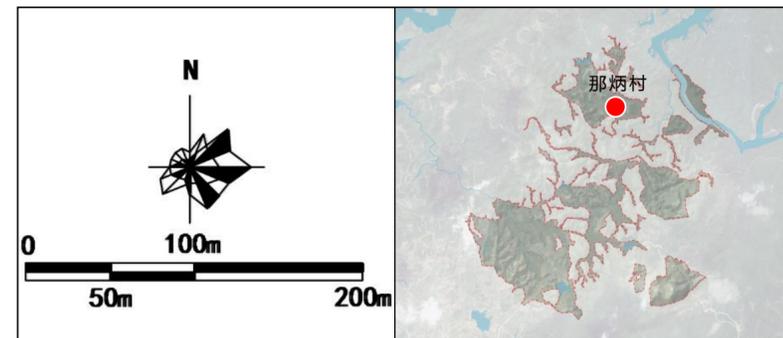
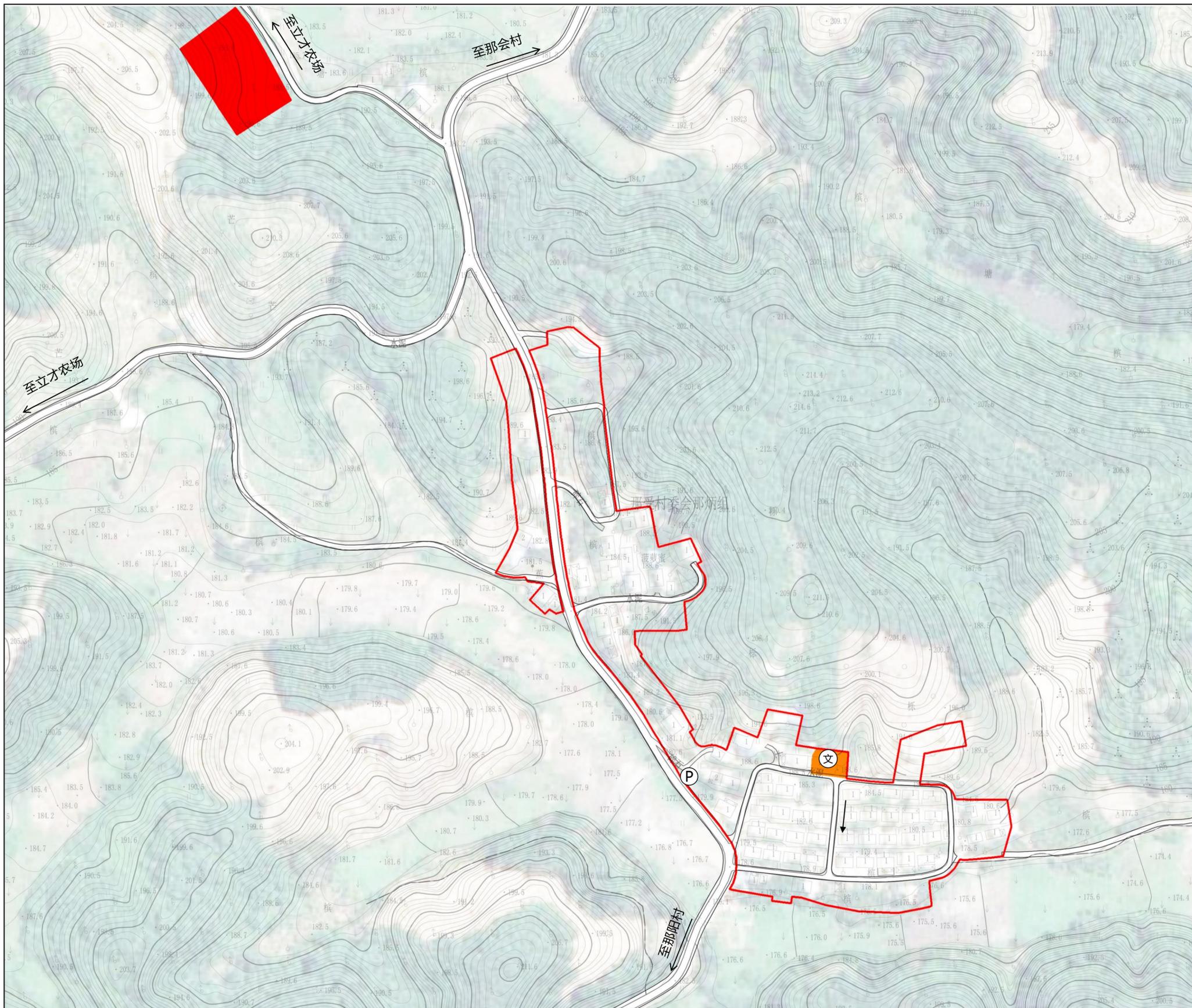
### 图例

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



# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那炳村居民点公服设施布局规划图



### 图例

- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 村庄建设边界

### 服务设施

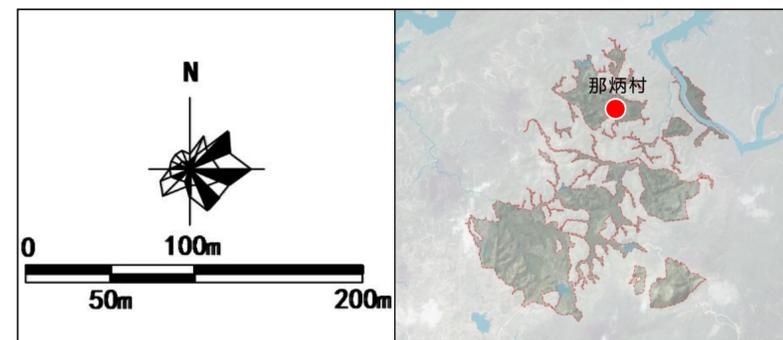
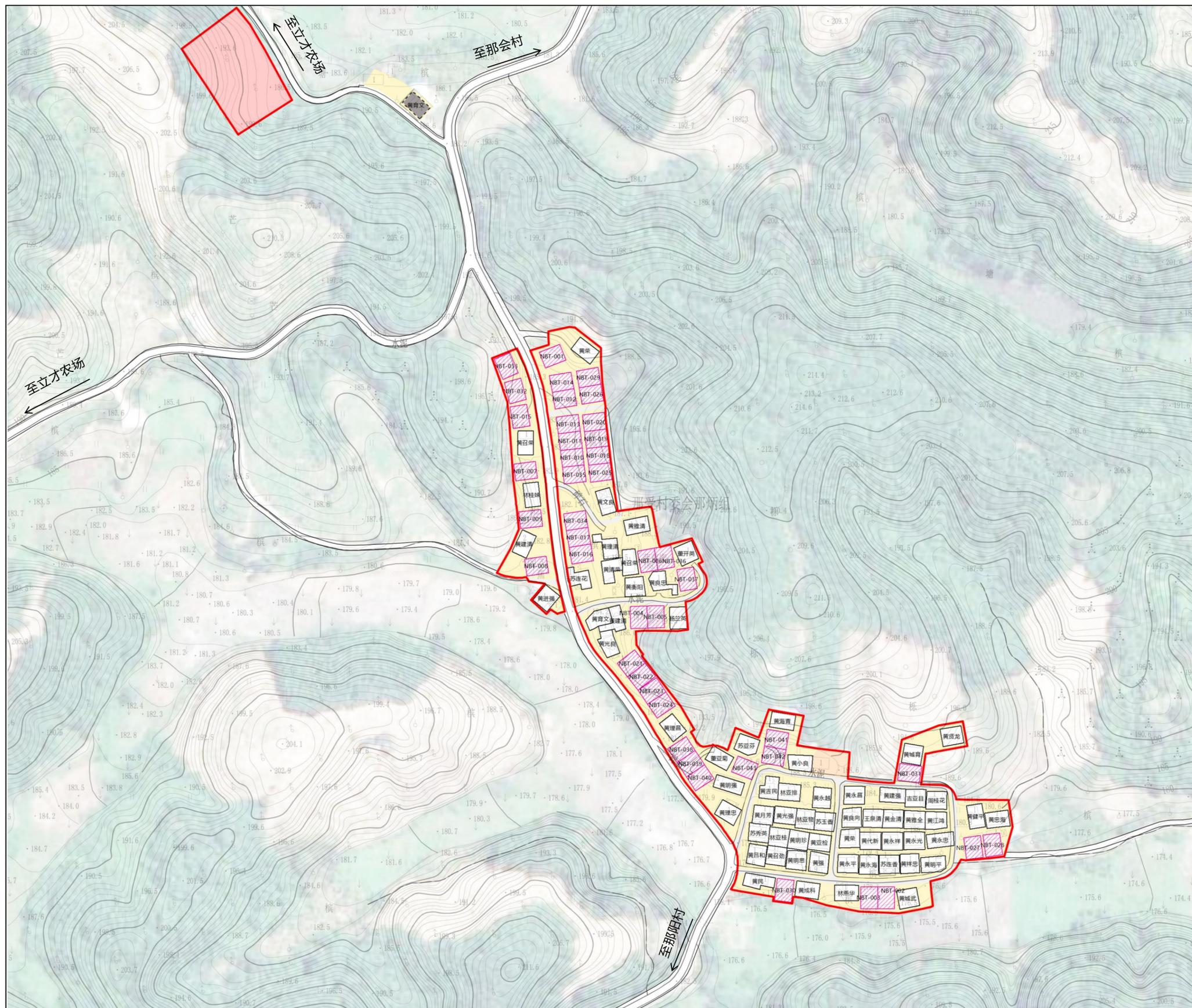
- 文 文化室
- P 生态停车场

### 那炳村庄配套设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	文化室	自然村	1	441	100	现状保留
道路设施	生态停车场	自然村	2	144	—	规划2处
<b>合计</b>			<b>3</b>	<b>585</b>	<b>100</b>	

# 三亚市育才生态区那受村村庄建设规划 (2023-2035)

## 那炳村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
- 规划搬迁宅基地
- 规划新建宅基地
- 村庄建设边界

### 那炳村庄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112户。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：67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)近控远调，现状保留：2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，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：9户。

占用永久基本农田、生态红线、规划道路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，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)规划新增，保障分户：43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。