三亚市育才生态区抱安村村庄规划（修编）（2023-2035）

草案公示

三亚市育才生态区管委会

2023年4月

现状概况

□区位与交通

抱安行政村位于育才生态区东北部，东临那会村和扎南村、西靠国营保国农场、南至大隆水库、北达乐东县毛感乡。

抱安行政村须通过乡道 Y195 绕道保国农场场部再经 314 省道育中心镇区联系。从抱安村到达育才生态区中心片区约 3 个小时左右车程，抱安村对外交通欠发达。

□规划范围

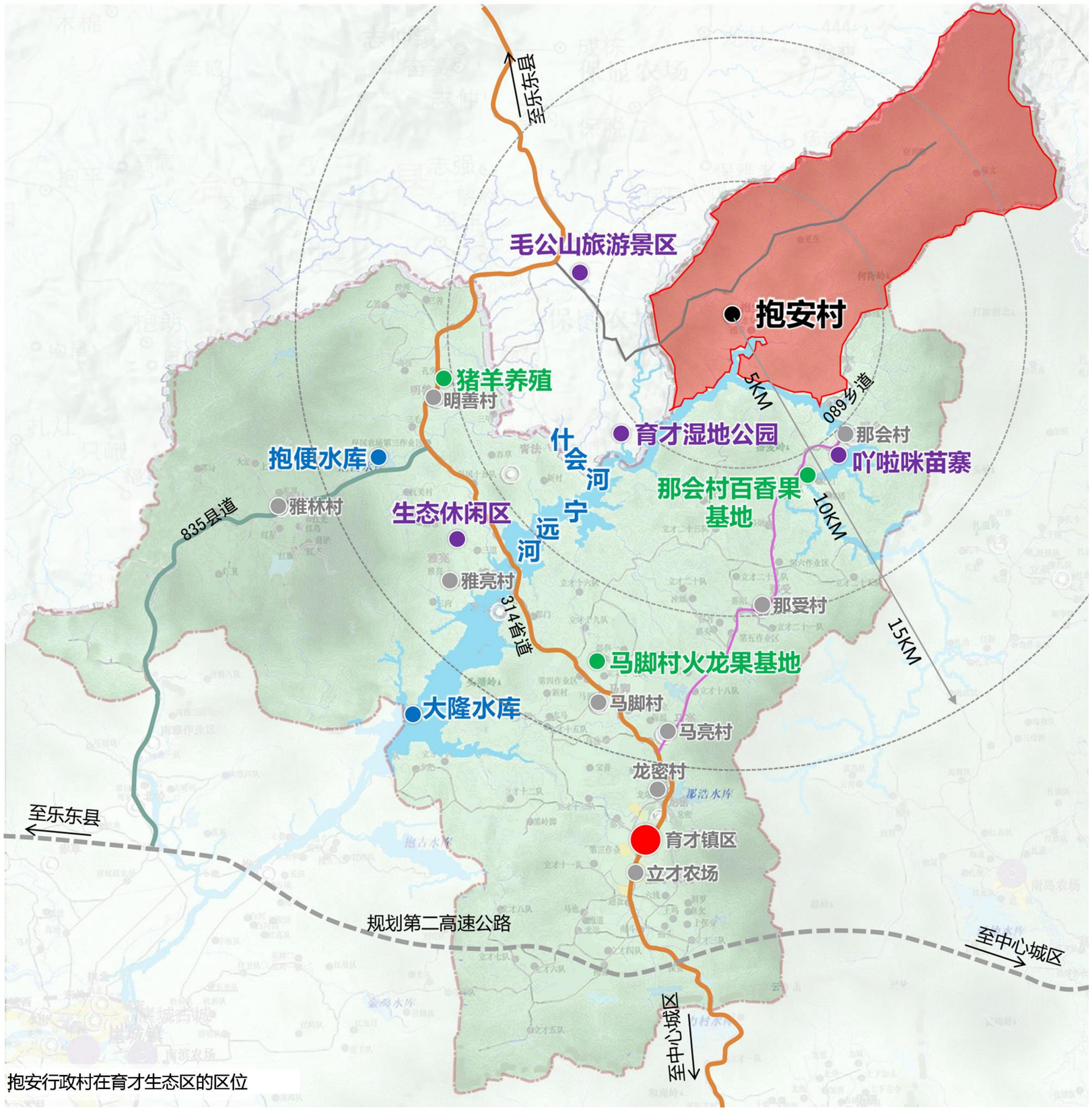
本次村域规划范围与抱安行政辖区范围一致，总占地 5181.81 公顷（约7.77万亩）。

□人口与户数

根据抱安村委提供抱安村人口数据，抱安村现状登记在籍人口数为1295人，262户。

□经济产业概况

抱安行政村现状主导产业为橡胶、槟榔种植和野生蜂养殖，其中橡胶种植面积4500亩，槟榔种植面积3600亩。



抱安行政村在育才生态区的区位

村域国土空间用地现状

现状村域国土空间用地包括农用地、建设用地、自然与保护与保留用地等三大类用地。其中：

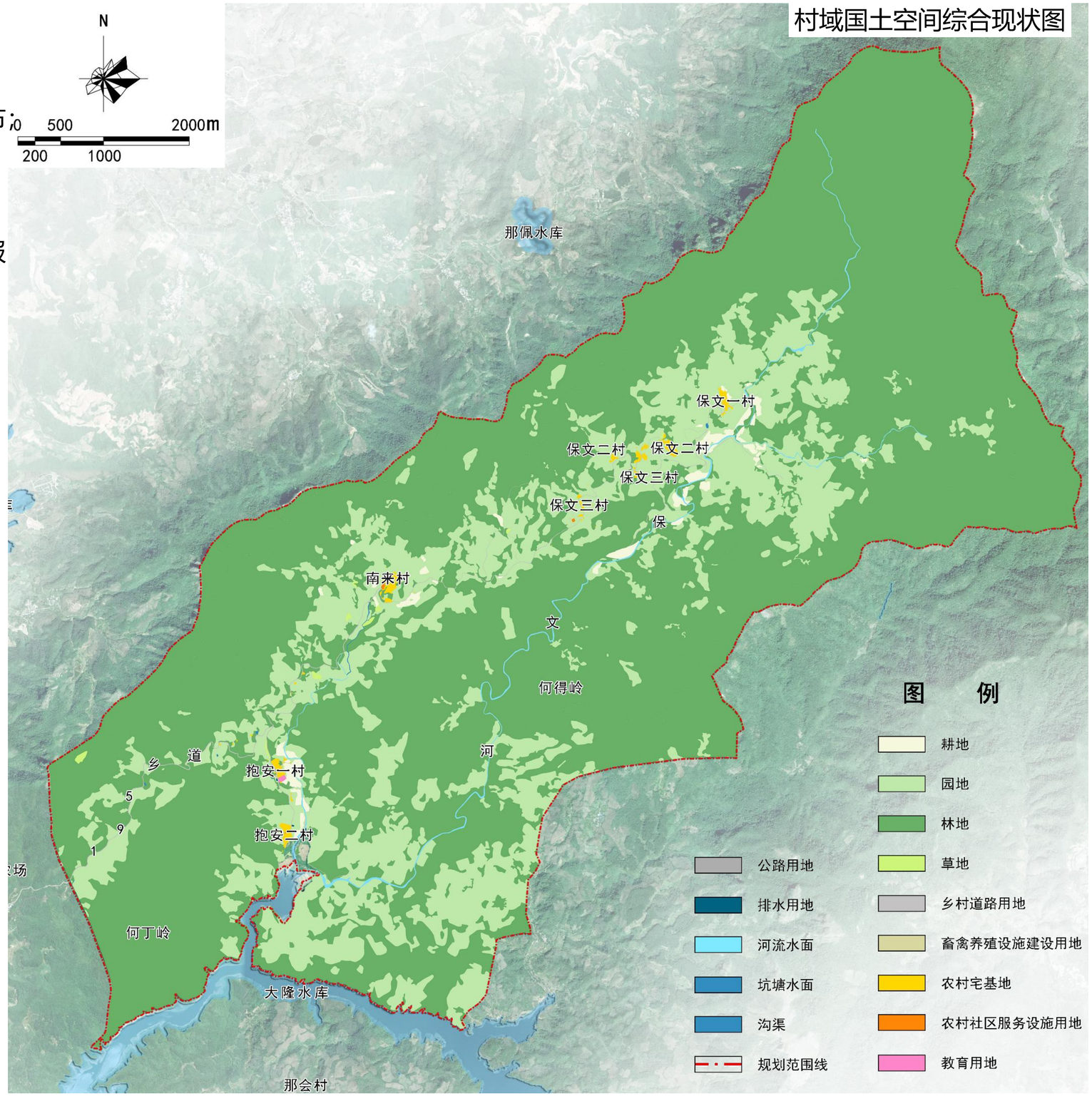
（1）农用地主要为耕地、种植园用地。现状耕地沿保文河分布；种植园用地包括果园和其他园地，现状主要种植槟榔和橡胶，大部分围绕村民集中的居住点和村域东南部和北部分布。

（2）建设用地。村庄现状建设用地主要为村民居住、配套的服务设施用地，还有部分道路用地。村民居住和配套服务设施用地整体南呈带状分布于抱安村域中部。

（3）自然与保护与保留用地包括了保文河、南来溪、好汉溪、保文一水、保文二水、保文三水、保文四水、保文五水等河流及零星分布的坑塘水面。

抱安村村域现状用地数据统计表

现状地类名称		面积（公顷）	占比（%）
农用地	耕地（01）	45.01	0.87
	园地（02）	1203.15	23.22
	林地（03）	3881.68	74.91
	草地（04）	3.80	0.07
	村道用地（060101）	11.42	0.22
	畜禽养殖设施建设用地（0603）	0.12	0.00
	水产养殖设施建设用地（0604）	0.08	0.00
	小计	**5145.26**	**99.29**
城乡建设用地	村庄内部道路用地（060102）	0.07	0.00
	农村宅基地（0703）	13.22	0.26
	农村社区服务设施用地（0704）	0.35	0.01
	教育用地（0804）	0.45	0.01
	排水用地（1302）	0.08	0.00
	小计	**14.17**	**0.27**
自然保护与保留用地	河流水面（1701）	21.33	0.41
	坑塘水面（1704）	0.37	0.01
	沟渠（1705）	0.67	0.01
	小计	**22.38**	**0.43**
场域总用地		**5181.81**	100.00



村域国土空间开发保护利用规划

农用地结构调整

村域范围内现状农用地总占地 5145.26公顷，占村域总国土面积的 99.29%。

规划至 2035 年，农用地面积为 5145.58 公顷，较规划基年减少3.68公顷。

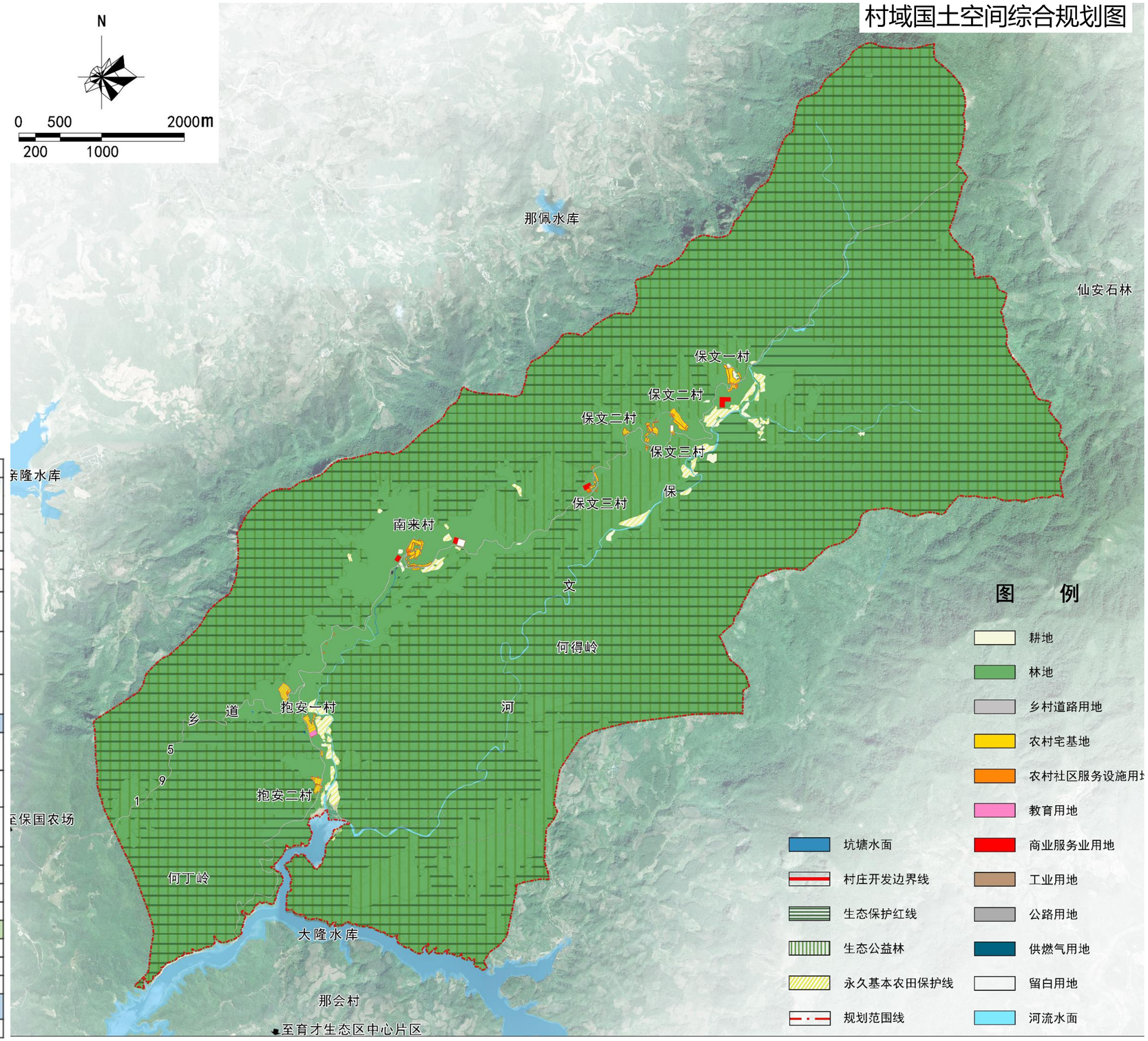
建设用地结构调整

村域范围内现状村庄建设用地总规模为14.17公顷。

规划至 2035 年，建设用地总规模为18.18公顷，较规划基年增加4.02 公顷，主要为产业用地和村庄内部道路用地。

抱安行政村国土空间用途结构调整表

地类类别			单位：公顷、%				
			基期年（2020）		目标年（2035）		规划期内增量
			面积	比重	面积	比重	
农用地	耕地（01）		45.01	0.87	43.30	0.84	-1.71
	园地（02）		1203.15	23.22	0.00	0.00	-1203.15
	林地（03）		3881.68	74.91	5078.17	98.00	1196.49
	草地（04）		3.80	0.07	0.00	0.00	-3.80
	农业设施建设用地（06）	村道用地（060101）	11.42	0.22	20.11	0.39	8.69
		畜禽养殖设施建设用地（0603）	0.12	0.00	0.00	0.00	-0.12
		水产养殖设施建设用地（0604）	0.08	0.00	0.00	0.00	-0.08
	合计		5145.26	99.29	5141.58	99.22	-3.68
建设用地	城乡建设用地	农业设施建设用地（06）：村庄内部道路用地（060102）	0.07	0.00	0.78	0.02	0.72
		居住用地（07）：一类农村宅基地（070501）	13.22	0.26	12.77	0.25	-0.45
		居住用地（07）：农村社区服务设施用地（0706）	0.35	0.01	1.00	0.02	0.65
		公共管理与公共服务用地（08）	0.45	0.01	0.44	0.01	-0.01
		商业服务业用地（09）	0.00	0.00	2.17	0.04	2.17
		公用设施用地（13）	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00
		留白用地（16）	0.00	0.00	0.94	0.02	0.94
	合计		14.17	0.27	18.18	0.35	4.02
自然保护	河流水面（1701）		21.33	0.41	21.25	0.41	-0.08
	坑塘水面（1704）		0.37	0.01	0.09	0.00	-0.28
	沟渠（1705）		0.67	0.01	0.67	0.01	0.00
	合计		22.38	0.43	22.02	0.42	-0.36
场域总面积			5181.81	100.00	5181.81	100.00	0.00



管制规则

一、生态保护修复

（1）本村内已划入生态保护红线4215.11公顷，主要集中分布在村庄“外圈”，按照禁止建设区进行管理，确实无法避让生态保护红线区的建设活动需符合《海南省生态保护红线管理规定》、《海南省陆域生态保护红线区保护与开发建设准入目录》要求，依法办理审批手续。

（2）保护村内天然林、水域、自然保留地等生态空间，落实林地保有量5128.06公顷，加强对生态公益林的保护，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

（3）优化乡村生态空间格局，做到尽可能保留乡村原有的地貌、自然形态，系统保护好乡村自然风光和田园景观。

二、耕地和永久基本农田保护

（1）落实已划定的永久基本农田 19.93 公顷，主要集中分布在村庄南部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（2）确保耕地保有量达到22.57公顷，未经批准不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，按程序办理相关报批手续。

（3）未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（4）应按规定要求建设设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

三、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为17.54公顷。

（1） 农村住房

本村内规划农村宅基地12.16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。

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。

（2）产业发展

本村内规划村庄产业用地2.59公顷（含留白用地0.72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。

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。

管制规则

（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。

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。

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。

四、村庄安全和防灾减灾

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。

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。

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。

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

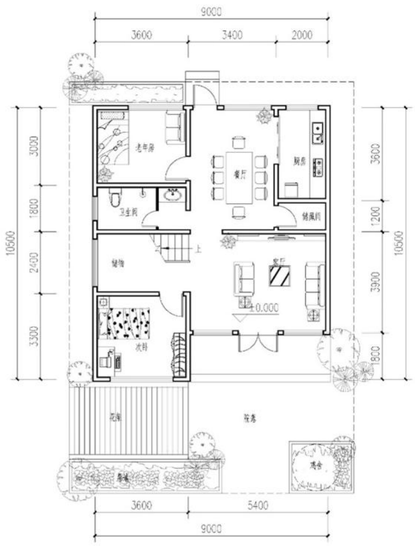
占地面积：98.44㎡

总建筑面积：267.54㎡

投资估算：

单价：1600-1800元/㎡

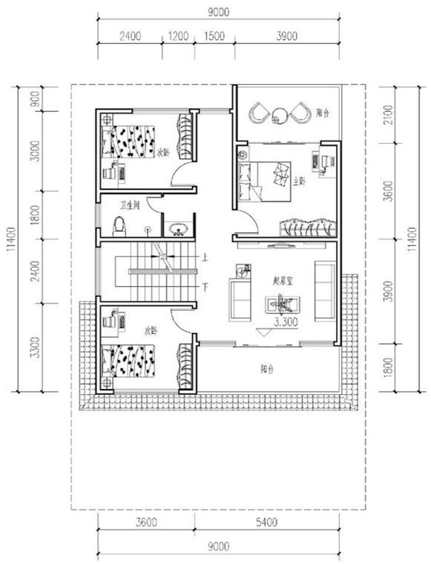
总造价：42.8-48.2万元



一层平面图 1:100

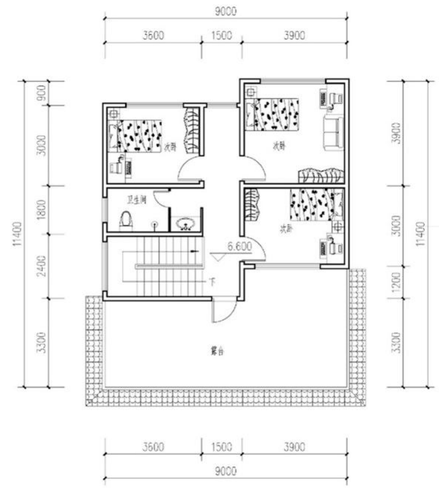
本层建筑面积：98.44㎡

总建筑面积：267.54㎡



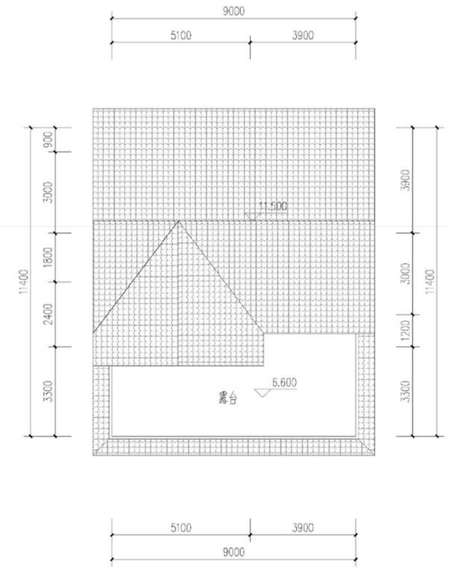
二层平面图 1:100

本层建筑面积：102.1㎡



三层平面图 1:100

本层建筑面积：67㎡



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

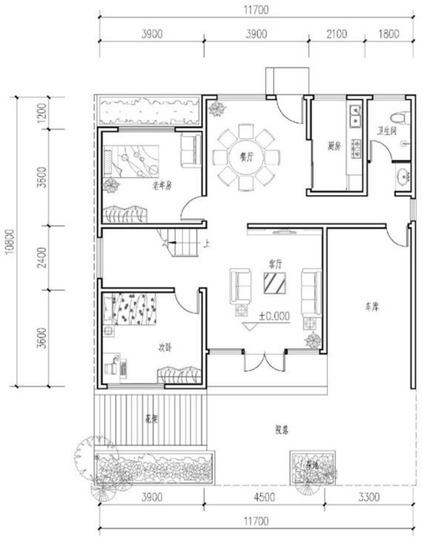
占地面积：116㎡

总建筑面积：300.76㎡

投资估算：

单价：1600-1800元/㎡

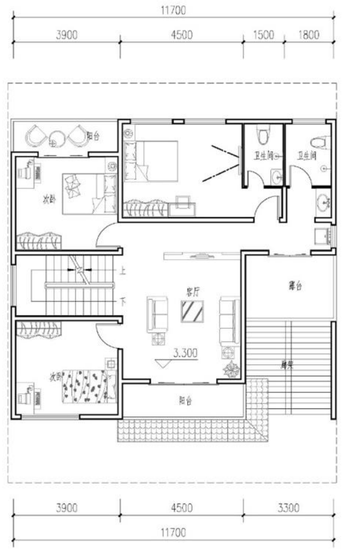
总造价：48.1-54.2万元



一层平面图 1:100

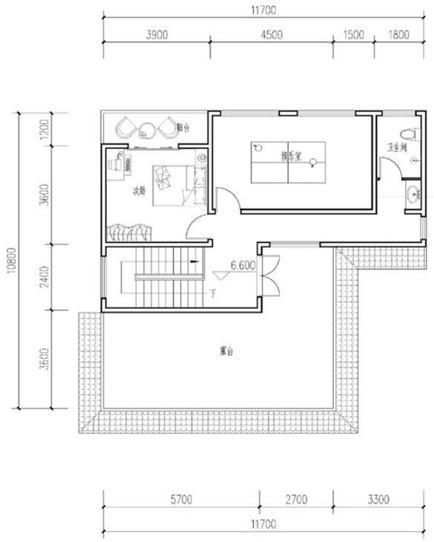
本层建筑面积：116㎡

总建筑面积：300.76㎡



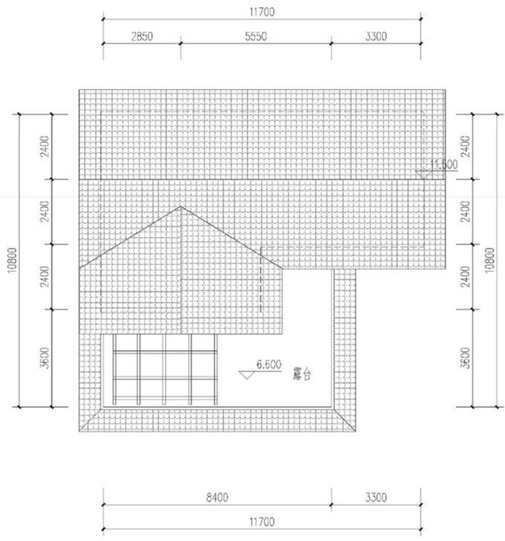
二层平面图 1:100

本层建筑面积：111.1㎡



三层平面图 1:100

本层建筑面积：73.66㎡



屋顶平面图 1:100

正立面图

侧立面图