



# 三亚市育才生态区青法村村庄规划（修编）（2023-2035） 草案公示

三亚市育才生态区管委会  
2023年4月

# 《三亚市育才生态区青法村村庄规划(修编) (2023-2035)》

## 村庄概况

### ■ 区位情况：

- 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，交通较为便利；距三亚市中心约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，距崖州火车站约19公里。

### ■ 基本情况：

- 青法村依山而建，绕田而居，属丘陵山地地貌，气候温润，生态资源本底较好；
- 青法村以黎族村民为主，有6个自然村，9个村小组，在籍408户，共2243人；
- 规划范围1086.29公顷。

### ■ 经济情况：

现状主要为一产农业种植为主，尚未有第二、三产业。现状村民以务农为主，少量为外出打工；村庄主要种植芒果、橡胶、槟榔、水稻等，人均年收入约1.1万元。

区位关系图



青法村在育才的区位

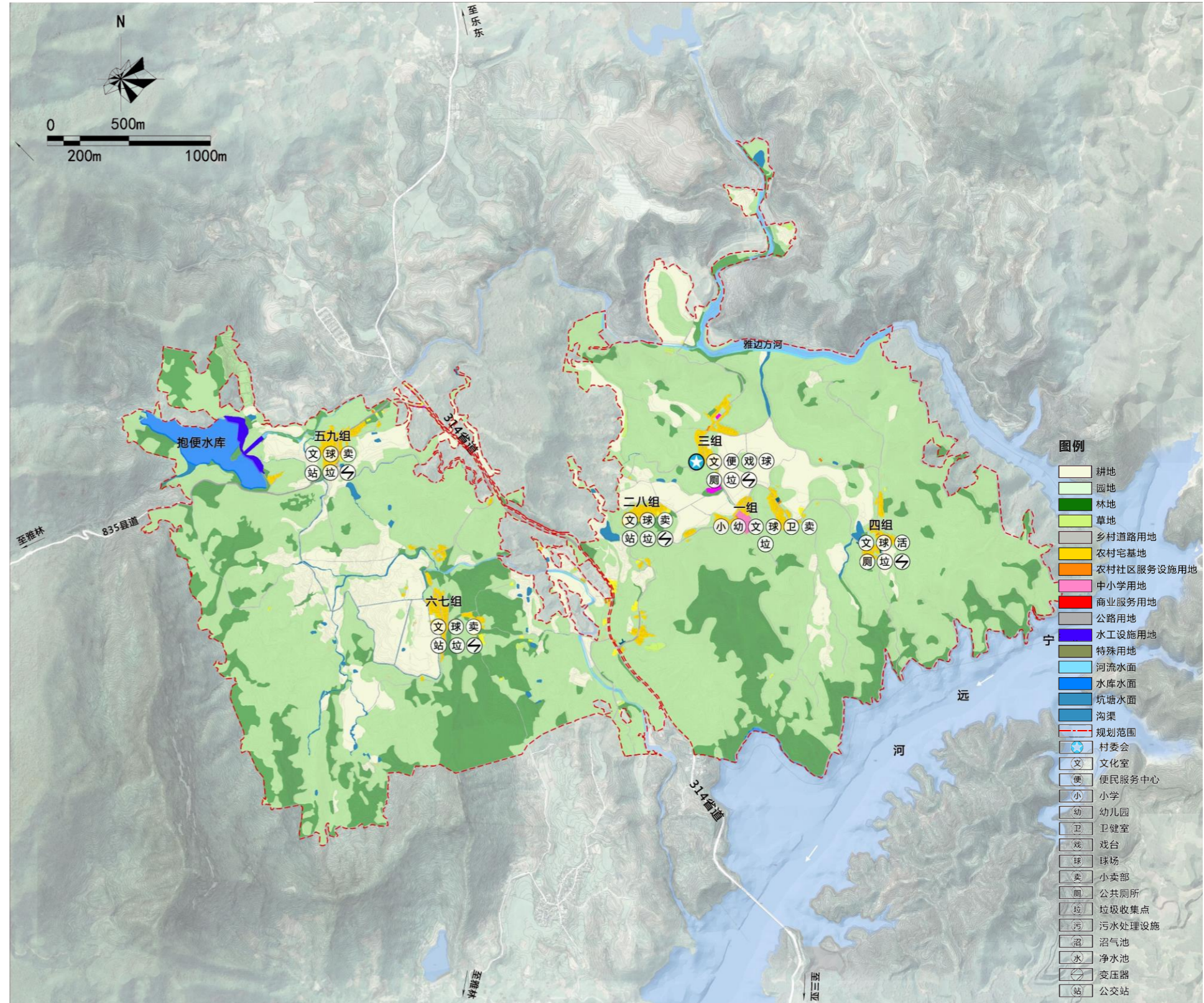
# 《三亚市育才生态区青法村村庄规划(修编) (2023-2035)》

## 村庄概况

村域范围内现状覆盖大面积园地和耕地，有良好的农业生产空间基底。

- 现状非建设用地面积**1039.45公顷**，其中基本农田135.47公顷，园地660.28公顷，林地192.49公顷；
- 现状建设用地**46.84公顷**（含水库水面14.19公顷），其中村庄建设用地26.83公顷。

村域国土空间综合现状图



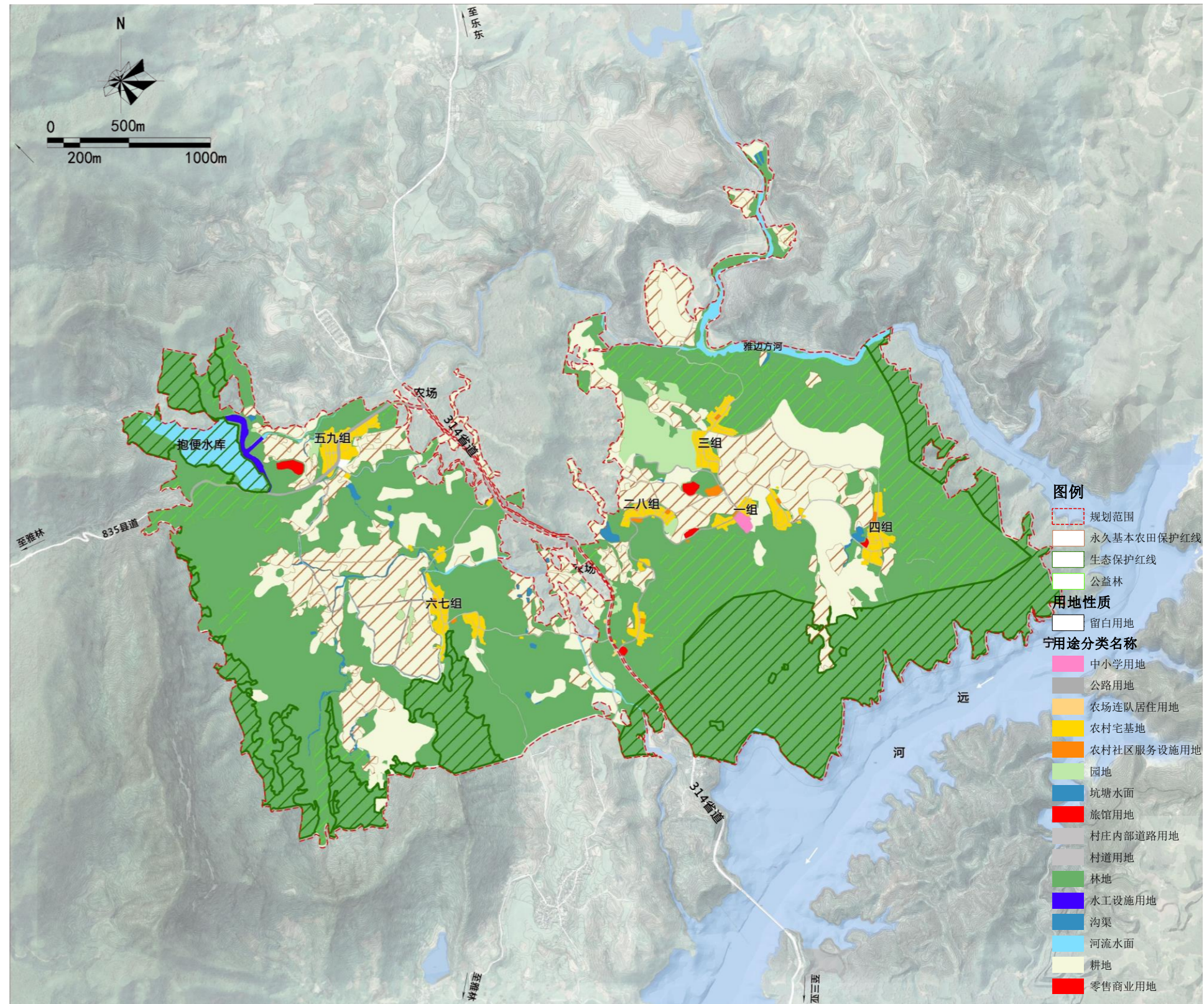
| 村庄规划用地分类  |                                    | 基期年              |               |      |
|-----------|------------------------------------|------------------|---------------|------|
|           |                                    | 面积<br>(公顷)       | 比重<br>(%)     |      |
| 非建设用地     | 耕地(01)                             | 150.29           | 13.84         |      |
|           | 园地(02)                             | 660.28           | 60.78         |      |
|           | 林地(03)                             | 192.49           | 17.72         |      |
|           | 草地(04)                             | 1.30             | 0.12          |      |
|           | 农业设施建设用地(06)<br>(不含村庄内部道路用地060102) | 14.00            | 1.29          |      |
|           | 陆地水域(17)<br>(不含“水库水面1703”)         | 21.10            | 1.94          |      |
| <b>小计</b> |                                    | <b>1039.45</b>   | <b>95.69</b>  |      |
| 建设用地      | 村庄内部道路用地(060102)                   | 1.31             | 0.12          |      |
|           | 居住用地(07)                           | 城镇住宅用地(0701)     | 2.08          | 0.19 |
|           |                                    | 农村宅基地(0703)      | 21.57         | 1.99 |
|           |                                    | 农村社区服务设施用地(0704) | 0.41          | 0.04 |
|           | 公共管理与公共服务设施用地(08)                  | 1.46             | 0.13          |      |
|           | 商业服务业用地(09)                        |                  | 0.00          |      |
|           | 交通运输用地(12)                         | 3.17             | 0.29          |      |
|           | 公用设施用地(13)                         | 2.50             | 0.23          |      |
|           | 特殊用地(15)                           | 0.16             | 0.01          |      |
|           | 水库水面(1703)                         | 14.19            | 1.31          |      |
| <b>小计</b> |                                    | <b>46.84</b>     | <b>4.31</b>   |      |
| <b>合计</b> |                                    | <b>1086.29</b>   | <b>100.00</b> |      |

## 村域国土空间规划

规划对村域国土资源做出适当调整优化，确定村域国土空间各类土地资源的规模和比例。

- **规划非建设用地1039.45公顷**，较比现状增加1.10公顷；其中永久基本农田用地146.50公顷，林地727.05公顷；
- **规划建设用地45.73公顷**，较比现状减少1.10公顷；其中村庄建设用地33.42公顷。

村域国土空间综合规划图



| 村庄规划用地分类  | 基期年                                |                  | 目标年            |                | 变化值<br>面积<br>(公顷) |              |       |
|-----------|------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------|-------|
|           | 面积<br>(公顷)                         | 比重<br>(%)        | 面积<br>(公顷)     | 比重<br>(%)      |                   |              |       |
| 非建设用地     | 耕地(01)                             | 150.29           | 13.84          | 255.64         | 23.53             | 105.35       |       |
|           | 园地(02)                             | 660.28           | 60.78          | 20.13          | 1.85              | -640.15      |       |
|           | 林地(03)                             | 192.49           | 17.72          | 727.05         | 66.93             | 534.56       |       |
|           | 草地(04)                             | 1.30             | 0.12           | 0              | 0                 | -1.30        |       |
|           | 农业设施建设用地(06)<br>(不含村庄内部道路用地060102) | 14.00            | 1.29           | 7.09           | 0.65              | -6.91        |       |
|           | 陆地水域(17)<br>(不含“水库水面1703”)         | 21.10            | 1.94           | 30.65          | 2.82              | 9.55         |       |
|           | <b>小计</b>                          | <b>1039.45</b>   | <b>95.69</b>   | <b>1040.55</b> | <b>95.79</b>      | <b>1.10</b>  |       |
| 建设用地      | 村庄内部道路用地(060102)                   | 1.31             | 0.12           | 3.48           | 0.32              | 2.17         |       |
|           | 居住用地(07)                           | 城镇住宅用地(0701)     | 2.08           | 0.19           | 0                 | 0            | -2.08 |
|           |                                    | 农村宅基地(0703)      | 21.57          | 1.99           | 24.95             | 2.30         | 3.38  |
|           |                                    | 农村社区服务设施用地(0704) | 0.41           | 0.04           | 1.54              | 0.14         | 1.13  |
|           |                                    | 农场连队居住用地(0705)   | 0              | 0              | 0.12              | 0.01         | 0.12  |
|           | 公共管理与公共服务设施用地(08)                  | 1.46             | 0.13           | 0.89           | 0.08              | -0.56        |       |
|           | 商业服务业用地(09)                        |                  | 0.00           | 2.31           | 0.21              | 2.31         |       |
|           | 交通运输用地(12)                         | 3.17             | 0.29           | 9.80           | 0.90              | 6.64         |       |
|           | 公用设施用地(13)                         | 2.50             | 0.23           | 2.39           | 0.22              | -0.10        |       |
|           | 特殊用地(15)                           | 0.16             | 0.01           | 0              | 0                 | -0.16        |       |
|           | 留白用地(16)                           | 0                | 0              | 0.26           | 0.02              | 0.26         |       |
|           | 水库水面(1703)                         | 14.19            | 1.31           | 0.00           | 0.00              | -14.19       |       |
|           | <b>小计</b>                          | <b>46.84</b>     | <b>4.31</b>    | <b>45.73</b>   | <b>4.21</b>       | <b>-1.10</b> |       |
| <b>合计</b> | <b>1086.29</b>                     | <b>100.00</b>    | <b>1086.29</b> | <b>100.00</b>  | <b>0.00</b>       |              |       |

## 管制规则

### 一、生态保护修复

- 落实青法村域已划定的生态保护红线257.42公顷，主要分布在村庄东、西、南侧村域边界，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。
- 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727.05公顷，加强对生态公益林的保护，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。
- 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

- 落实已划定的永久基本农田 146.5公顷；基本农田保护区内，严禁安排城镇村建设用地及林果业和渔业等建设项目，严格限制非农建设占用区内耕地。
- 确保耕地保有量达到255.64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。
- 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。
- 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

- 规划青法村庄建设用地规模为33.42公顷。规划严格落实“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，村民建房应优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地；鼓励保留适当院落空间，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。
- 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青法村特色和居民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

## 管制规则

### 四、产业发展

- 青法村范围内规划村庄产业用地6处，共2.56公顷（含一处留白用地0.26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。

### 五、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。
- 规划结合村委会设置综合服务中心，西组团结合五九组设置活动中心，整体形成大集中，小分散的模式，整体完善公共服务设施。拟新增法制文化中心、书屋、宣传栏，并对现状文化室、球场进行改造提升，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。
- 规划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。

### 六、安全和防灾减灾

- 规划青法村的村民住宅、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。

## 建筑指引

### ■ 建筑风格：

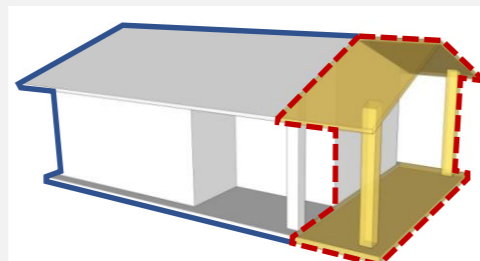
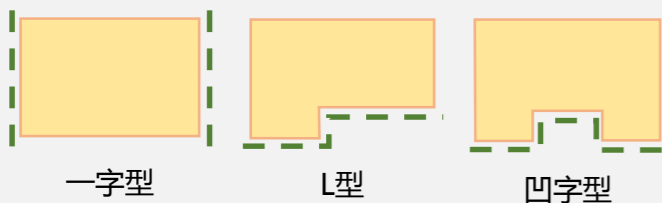
- 提取本地传统建筑的造型元素及文化元素，以使用功能为导向，结合现代建筑设计手法，形成既具有本土文化韵味又满足现代生活功能需求的建筑风格。

### ■ 建筑体量：

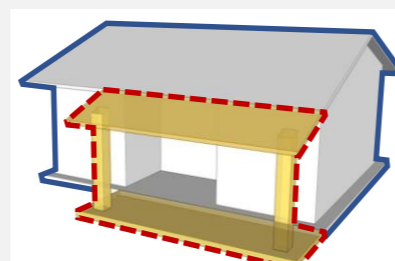
- 宜小不宜大，宜低不宜高。建筑层数控制在2层以内，最高不超过3层，高度不超过12米。

### ■ 建筑布局：

- 建筑平面布局大致分为一字型、L型和凹字形三种，平面设计上鼓励采用外廊式布局，改善休闲憩息条件，提高居住品质，凸显地域特征。



适当扩展侧面外廊面积



适当扩展前面外廊面积

### ■ 建筑细部指引：

- 建筑细部构件延续当地传统构件的特色。
- 屋顶沿用传统坡屋顶，可采用深灰色屋面瓦；墙面采用涂料粉刷，选用本土特色的砖、石材料装饰；门窗、栏杆样式提炼特色元素进行装饰，细部装饰构件可使用防腐木材。



屋顶



墙面



门窗



构件



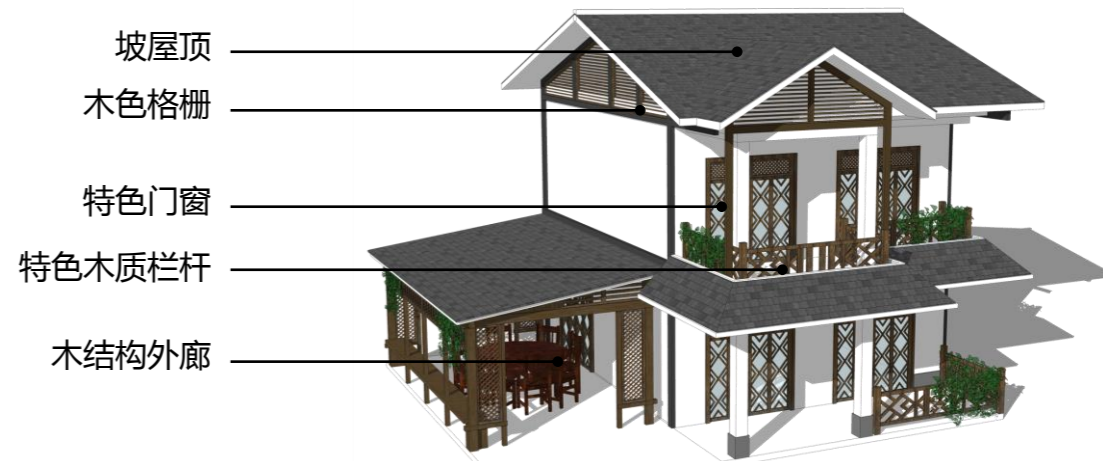
### ■ 乡村民居指引：

- 村庄建筑采用平屋顶的，宜增加坡屋面女儿墙，覆深灰色瓦材，避免采用如“花瓶栏杆”等欧式元素强烈的建筑构件。



一层民居建筑效果

- 门廊风格和主体建筑协调统一，原有建筑外加门廊应申请得到许可。门廊面宽不超过主体建筑面宽、进深不超过5米。



二层民居建筑效果