

三亚市育才生态区雅亮村村庄规划（修编）（2023-2035）草案公示

育才生态区管理委员会

2023年4月

01 基本概况

□ 区位

雅亮村委会地处育才生态区西北部，距离区政府约12公里，西北部与雅林村相接，东北部与青法村相望，东南侧与大隆水库相邻。

□ 规划范围

本次村庄规划涵盖雅亮村整个行政管辖范围，包含杨厚、三道、冰帮及三内小组4个村民小组，总面积约2.41平方公里。

□ 人口户数

雅亮村规划范围内有4个自然村，总户数199户，总人口1036人。其中杨厚村54户，258人；三道村49户，273人；冰帮村47户，246人；三内村49户，259人。主要为黎族。

□ 经济产业概况

村民主要从事农业种植，一是以橡胶为主的热带经济作物产业，二是以槟榔、芒果为主的热带水果产业，三是稻田、冬季瓜菜产业。

区位关系图



▼ 三亚市在海南省的地理位置

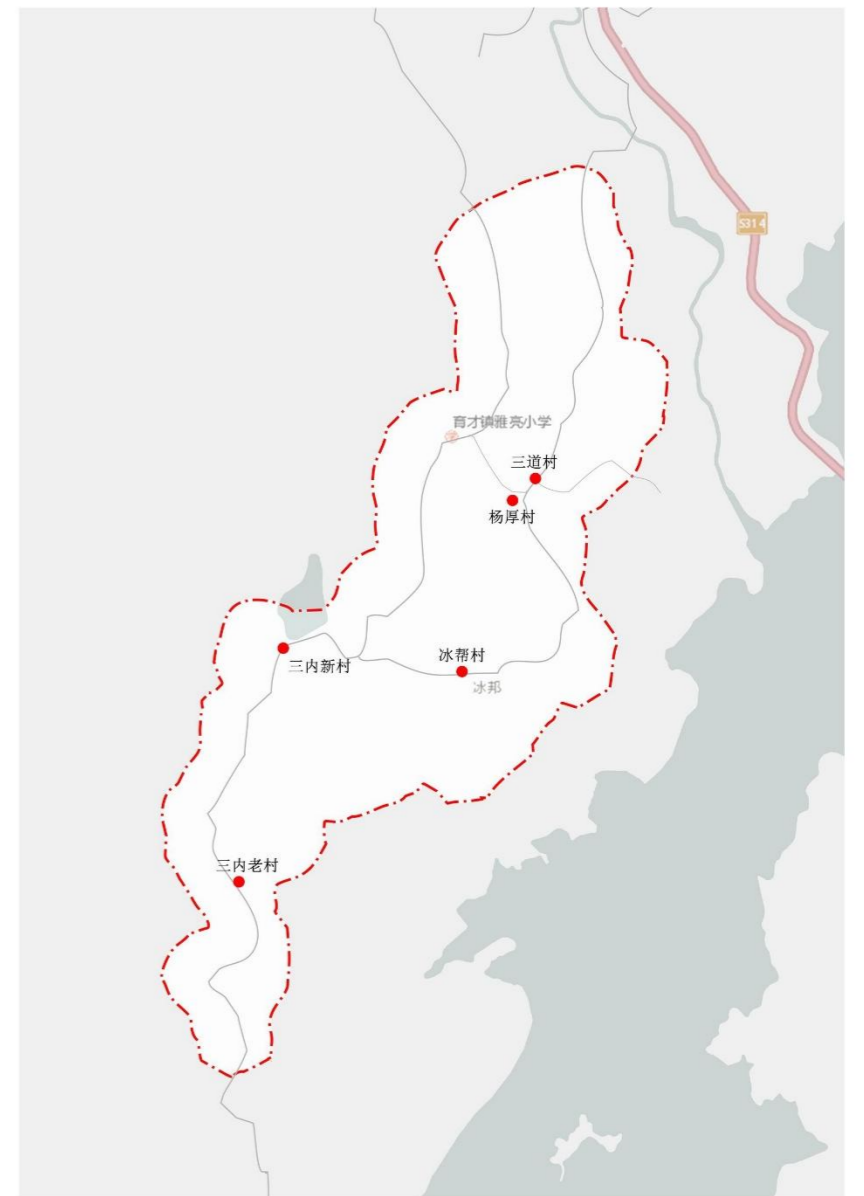


地理位置：

育才生态区位于三亚市西北部山区，西靠崖州区，东、南接天涯区，北与乐东县接壤。

雅亮村位于育才生态区西北部大隆水库边上，行政村下辖杨厚村、冰帮村、三道村、三内村4个自然村。

▼ 雅亮村在育才生态区的地理位置



▲ 育才生态区在三亚市的地理位置

02 土地利用规划

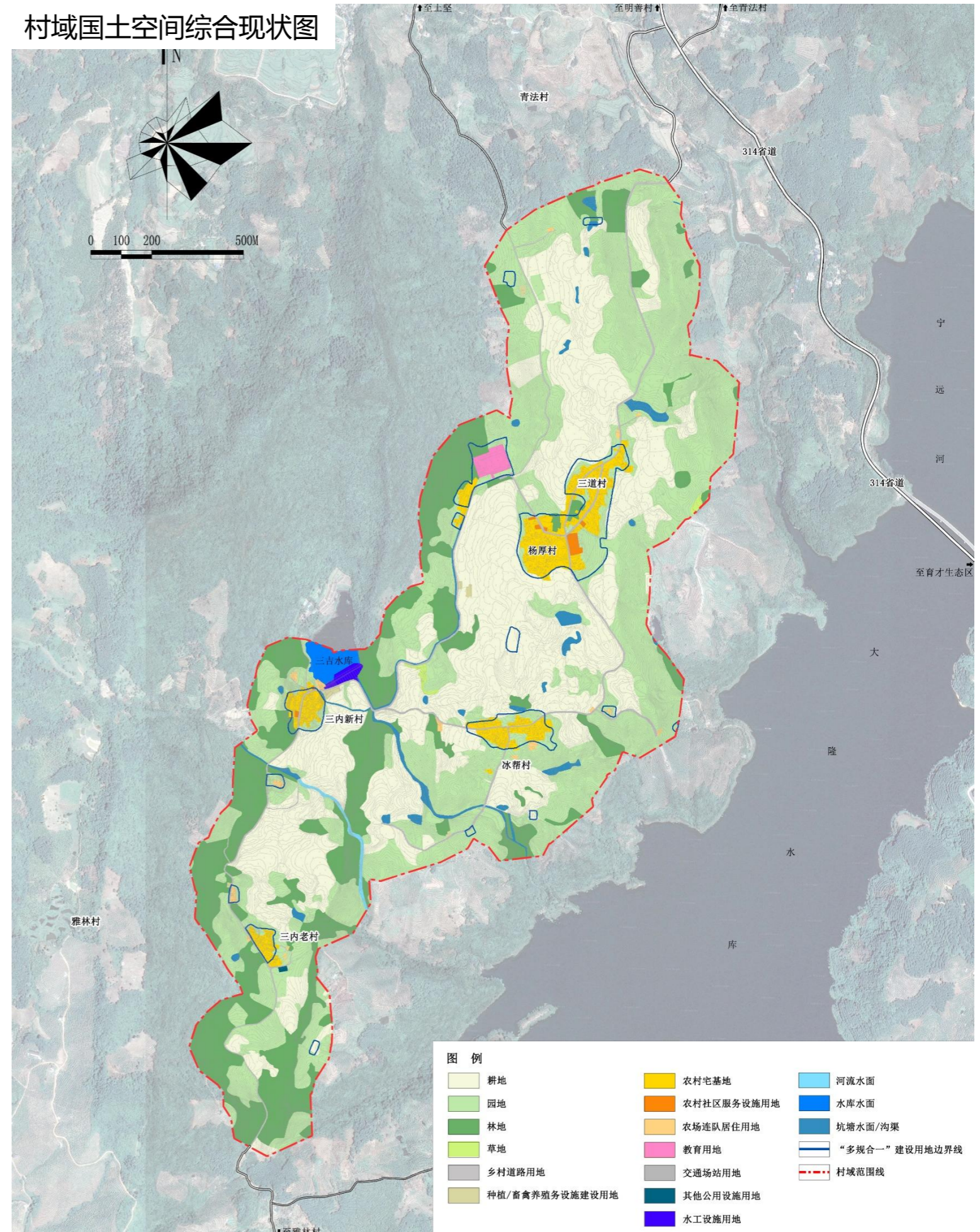
□ 土地利用现状

根据2021国土变更调查资料，规划区总用地面积2409.98公顷，其中村庄建设用地面积为11.35公顷，占比4.71%；农林用地223.29公顷，占比92.66%；区域基础设施用地0.45公顷，占比0.19%；陆地水域5.89公顷，占比2.44%。

雅亮村村域现状用地结构统计表

用地分类		代码	规划基期年		
			面积（公顷）	比重（%）	
耕地		01	81.73	33.92	
园地		02	95.12	39.47	
林地		03	41.94	17.40	
草地		04	0.41	0.17	
湿地		05	--	--	
农业设施建设用地		060101、0602~0604	4.09	1.70	
村庄用地	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	8.82	3.66
		农村社区服务设施用地	0704	0.37	0.15
		农场连队居住用地	0705	0.65	0.27
		农场连队社区服务设施用地	0706	--	--
	小计			9.84	4.08
	公共管理与公共服务用地		08	0.85	0.35
	商业服务业用地		09	--	--
	工业用地		1001	--	--
	仓储用地		11	--	--
	村庄内部道路用地		060102	0.60	0.25
	交通场站用地		1208	0.02	0.01
	其他交通设施用地		1209	--	--
	公用设施用地		1301~1310、1313	0.05	0.02
	绿地与开敞空间用地		14	--	--
	留白用地		16	--	--
	空闲地		2301	--	--
	合计			11.35	4.71
区域基础设施用地	铁路用地	1201	--	--	
	公路用地	1202	--	--	
	机场用地	1203	--	--	
	港口码头用地	1204	--	--	
	管道运输用地	1205	--	--	
	城市轨道交通用地	1206	--	--	
	干渠	1311	--	--	
	水工设施用地	1312	0.45	0.19	
合计			0.45	0.19	
其他建设用地	特殊用地	15	--	--	
	采矿用地	1002	--	--	
	盐田	1003	--	--	
	合计			--	--
陆地水域		17	5.89	2.44	
其他土地		2302~2307	--	--	
规划范围			240.98	100.00	

村域国土空间综合现状图



02 土地利用规划

□ 土地利用规划

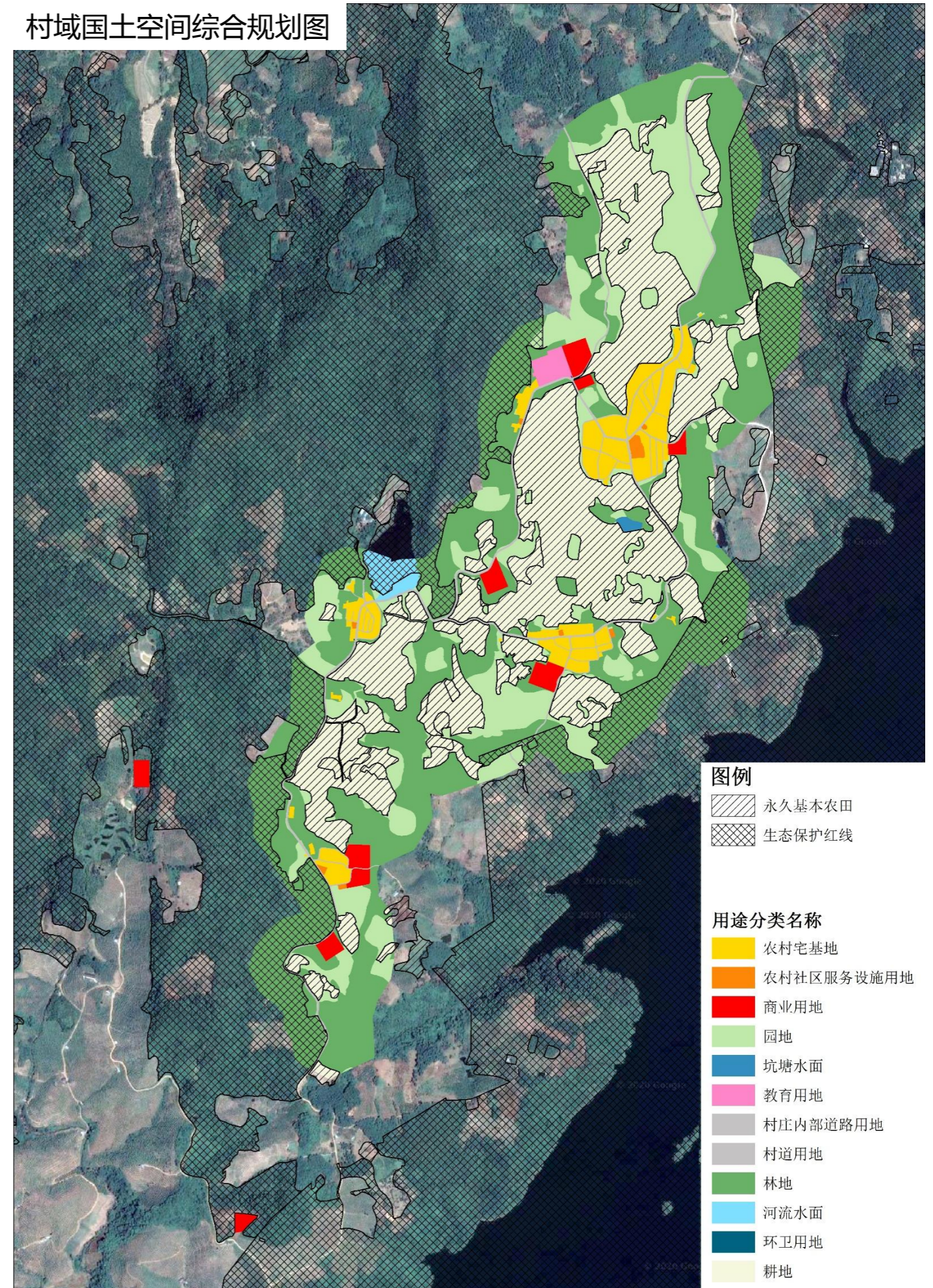
规划区总用地面积241.72公顷，其中村庄建设用地面积为19.89公顷，占比8.23%；农用地219.67公顷，占比90.88%；陆地水域2.16公顷，占比0.89%。

生态保护红线40.05公顷；永久基本农田控制线76.81公顷；公益林25.00公顷。

雅亮村村域规划用地结构统计表

用地分类		代码	规划目标年		
			面积（公顷）	比重（%）	
耕地		01	76.81	31.78	
园地		02	38.94	16.11	
林地		03	99.70	41.24	
农业设施建设用地		060101	4.22	1.75	
村庄用地	其中	农村宅基地	0703	11.85	4.90
		农村社区服务设施用地	0704	0.52	0.21
		小计		12.37	5.12
		公共管理与公共服务用地	08	1.02	0.42
		商业服务业用地	09	4.50	1.86
		村庄内部道路用地	060102	1.99	0.82
		公用设施用地	1309	0.01	0.00
		合计		19.89	8.23
	陆地水域		17	2.16	0.89
规划范围			241.72	100.00	

村域国土空间综合规划图



03 管制规则

一、生态保护修复

（1）本村已划入生态保护红线40.05公顷，主要集中在雅亮村的西北部和东南部，按照禁止建设区进行管理，确实无法避让生态保护红线的建设活动需符合《海南省生态保护红线管理规定》《海南省生态保护红线准入管理目录（修订）》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110.21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、不填塘。

（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76.81公顷，主要集中在雅亮村中部，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78.50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19.89公顷。

（1）农村住房

本村内规划农村居住用地12.37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。

村民建房建筑以低层为主，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4.50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。

新增建设应充分利用现有建设用地和空闲地，确需扩大的，应当首先利用非耕地和劣质耕地，按法定程序报批后才能使用，不得乱建乱占。保护和改善生态环境，禁止高能耗、高污染企业进驻。

03 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。

村内水源是东部林旺镇供水管网接入，采用集中供水方式。污水处理设施包括5处，杨厚村1处，三道村1处，冰帮村1处，三内村2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。

四、村庄安全和防灾减灾

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。

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。

学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

五、其他管制规则

（1）建筑退路距离

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

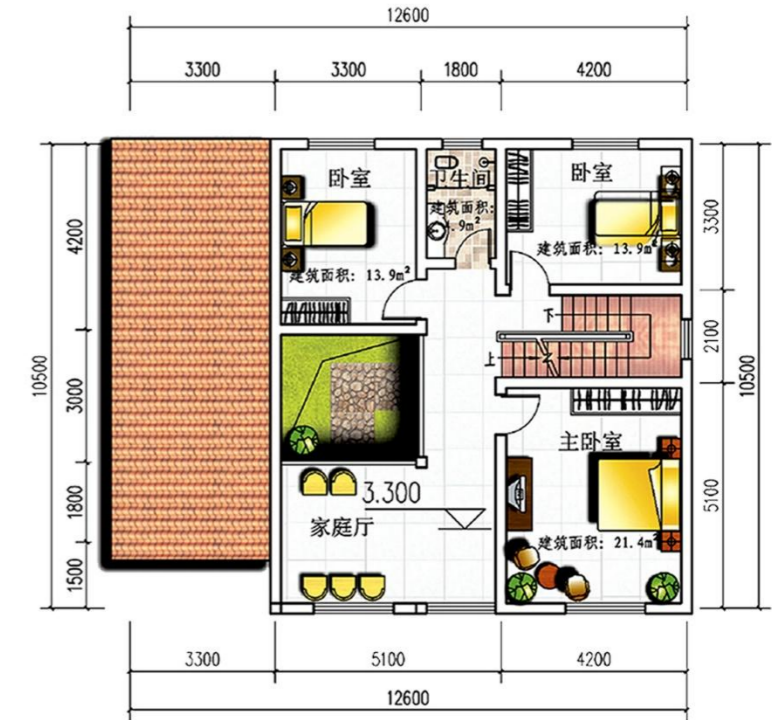
村庄建筑高度不超过3层，底层层高不宜超过3.6米，二层层高不宜超过3.3米，三层层高不宜超过3米。

04 户型选型图

个人建房户型选型一（3层）

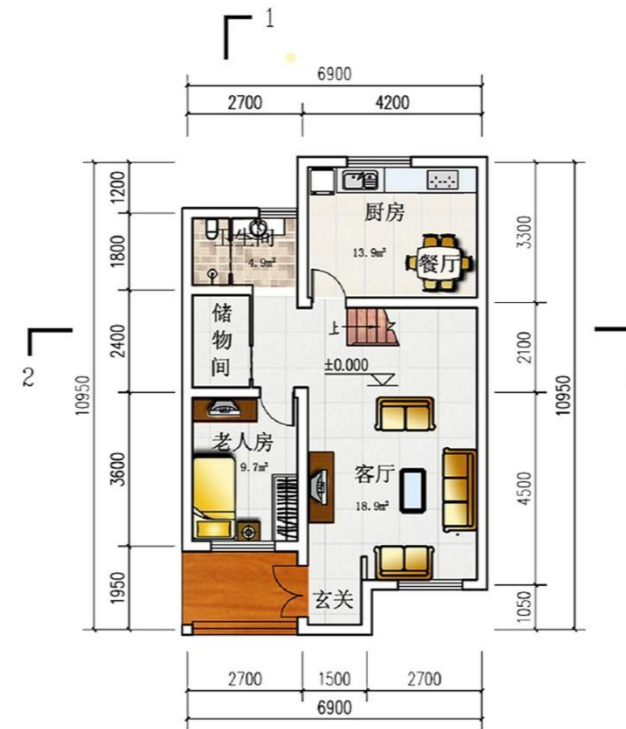


一层平面图 1:100

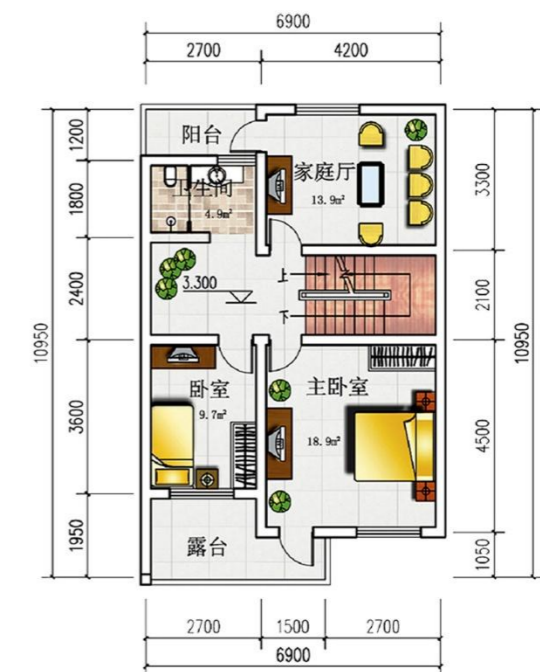


二层平面图 1:100

个人建房户型选型二（3层）



一层平面图 1:100



二层平面图 1:100