三亚市育才生态区那会村村庄规划（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

那会村位于大隆水库上游，宁远河穿境而过，生态环境较为良好，且紧邻抱龙森林国家公园。距三亚市中心城区约90分钟路程，距三亚市凤凰机场约80分钟路程，距三亚市火车站约80分钟路程。

规划范围

规划范围主要涵盖了那会村下辖的3个自然村，即扎盆村、文扫村、后靠村。那会村规划范围范围面积为1. 45 平方公里。

人口户数

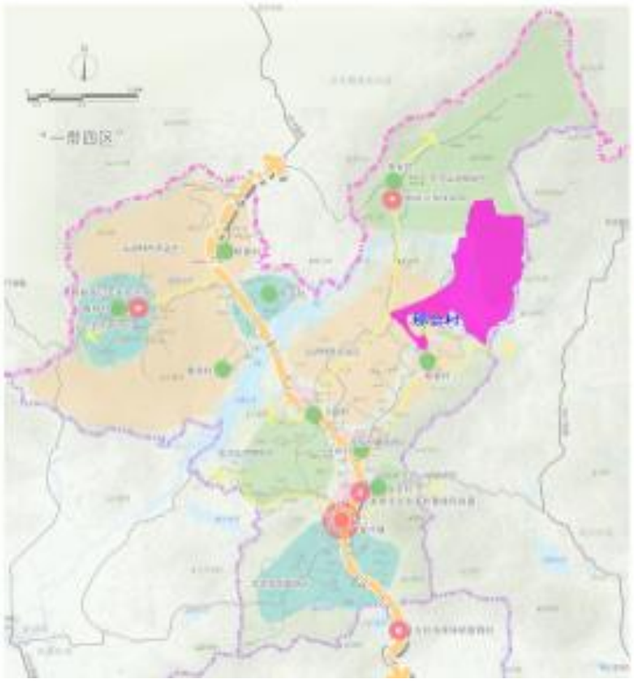
那会村规划范围内有3个自然村，总户数233户，总人口993人。主要为苗族村。

经济产业概况

村内现状经济来源主要以芒果、槟榔及农场临时工为主。

区位关系图

那会村在三亚市的位置关系图



三亚市重要的生态涵养区

那会村处在三亚最重要的生态屏障和水土涵养区内，被称为“三亚之肺”。

是“指状生长、山海相连”整体结构中的关键节点

那会处于总规中提出的“指状生长、山海相连”整体结构中的关键节点，同时，在旅游结构提出的“三脊”中，那会村所处的西线是相对而言条件更成熟、价值更高的发展轴线。

02 土地利用规划

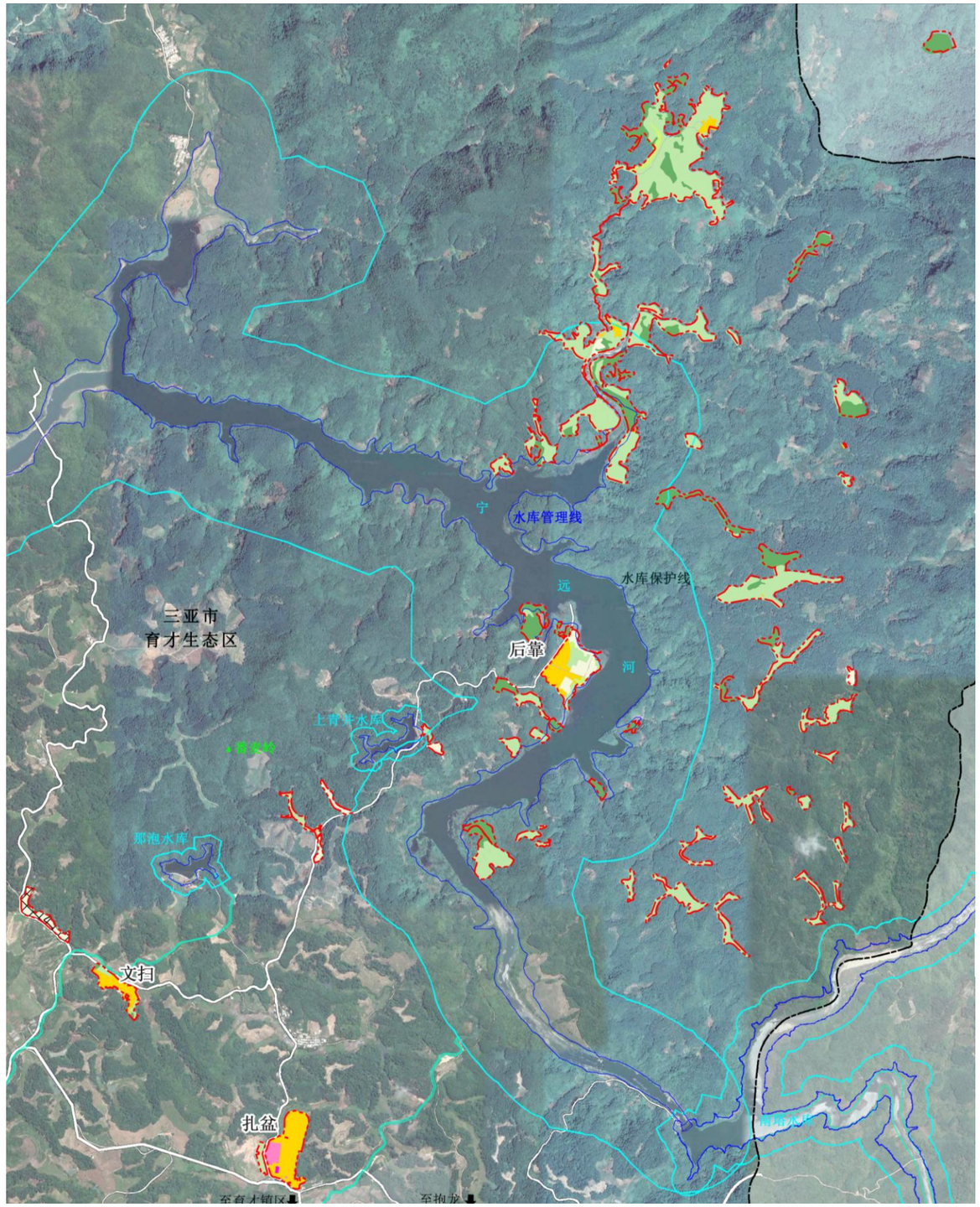
□ 土地利用现状

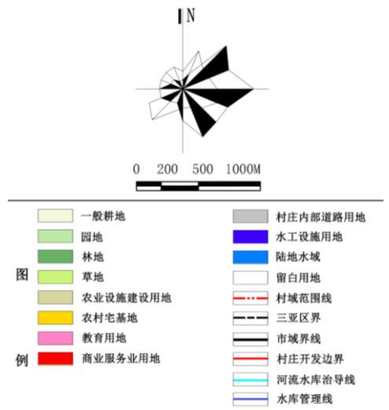
根据2021年土地变更调查资料，在规划区总用地面积145.48公顷中，其中村庄建设用地面积为15.72公顷，占比10.80%；农林用地129.71公顷，占比89.16%；区域基础设施用地0.04公顷，占比0.02%；陆地水域0.03公顷，占比0.02%。

那会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）	规划基期年 比重（%）	备注
耕地			01	7.75	5.32	
园地			02	87.37	60.06	
林地			03	32.00	21.99	
草地			04	1.55	1.06	
湿地			05	--	--	
农业设施建设用地			06	1.05	0.72	不包括村庄内部道路
村庄用地	居住用地	城镇住宅用地	0701	0.00	0.00	
		城镇社区服务设施用地	0702	--	--	
		农村宅基地	0703	14.18	9.75	
		农村社区服务设施用地	0704	--	--	
		农场连队居住用地	0705	--	--	
		农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	
		小计		14.18	9.75	
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0801	0.10	0.07	
		教育用地	0804	1.24	0.85	
	商业服务业用地		09	0.13	0.09	
	工业用地		1001	--	--	
	仓储用地		11	--	--	
	村庄内部道路用地		060102	0.07	0.05	
	交通场站用地		1208	--	--	
	其他交通设施用地		1209	--	--	
	公用设施用地		13	--	--	不包括干渠和水工设施用地
	绿地与开敞空间用地		14	--	--	
	留白用地		16	--	--	
	空闲地		2301	--	--	
	合计			15.72	10.80	
区域基础设施用地	铁路用地		1201	--	--	
	公路用地		1202	0.04	0.02	
	城市轨道交通用地		1206	--	--	
	水工设施用地		1312	0.00	0.00	
	合计			0.04	0.02	
其他建设用地	特殊用地		15	--	--	
	采矿用地		1002	--	--	
	合计			0.00	0.00	
陆地水域			17	0.03	0.02	
其他土地			23	--	--	不包括空闲地
其他独立建设用地（过渡期）				--	--	
规划范围				145.48	100.00	

村域国土空间综合现状图

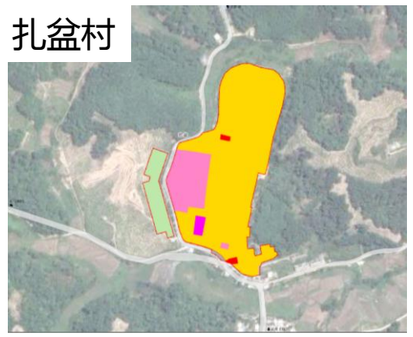




后靠村

文扫村

扎盆村



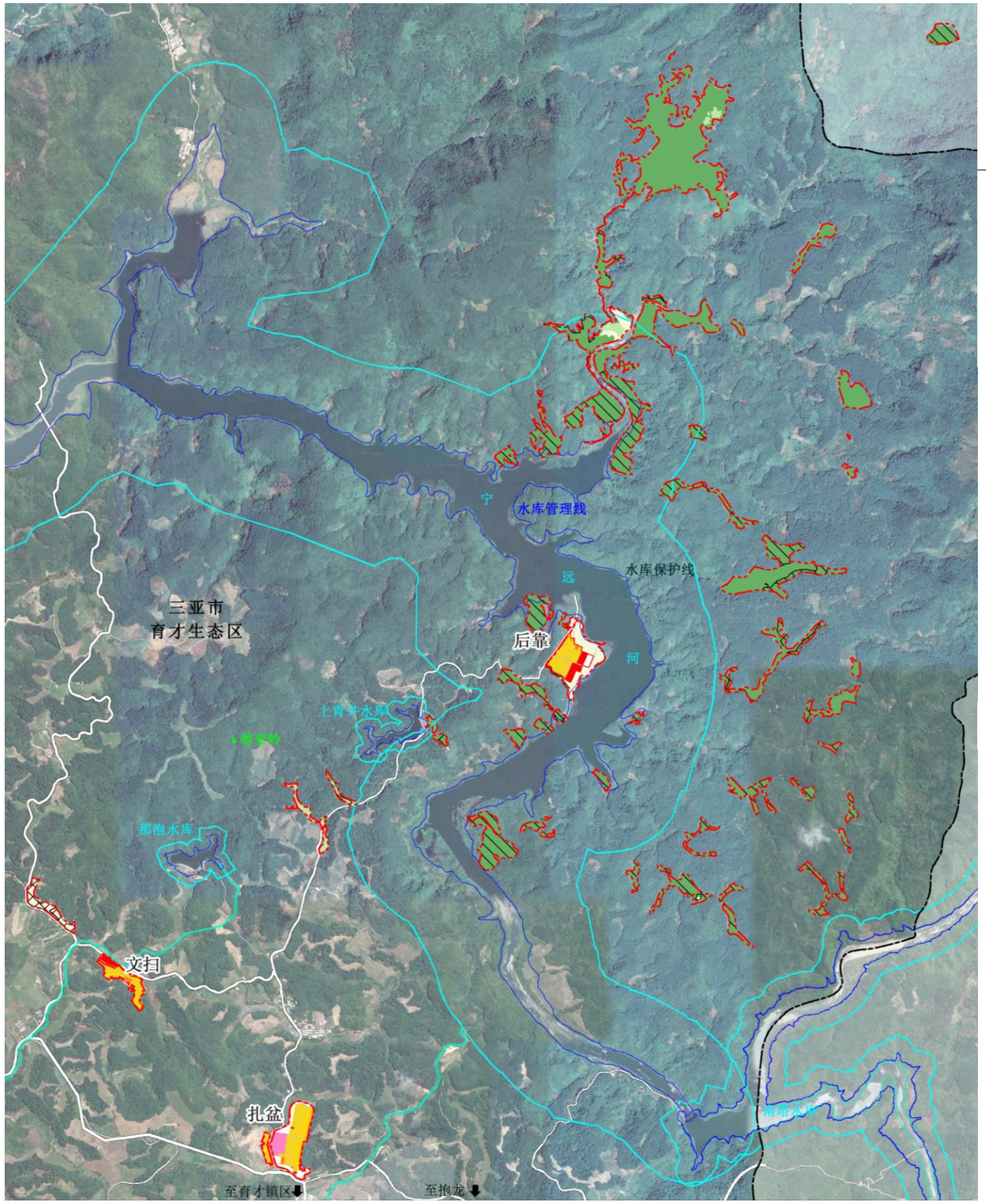
02 土地利用规划

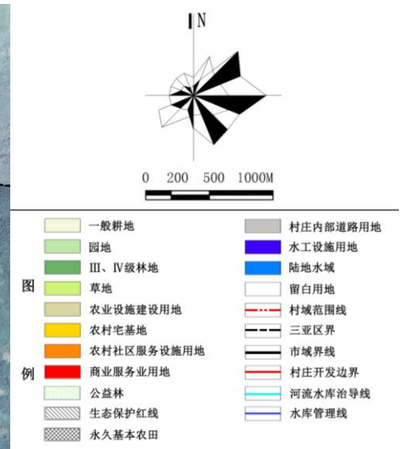
土地利用规划

在规划区总用地面积145.48公顷中，村庄建设用地面积为16.61公顷，占比11.42%；农林用地128.87公顷，占比88.58%。

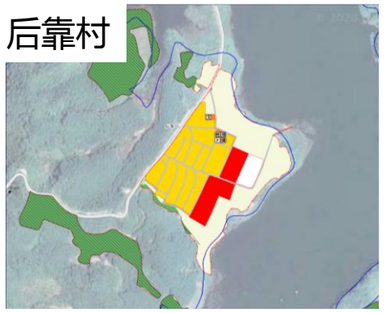
生态保护红线53.99公顷；永久基本农田控制线2.16公顷；公益林0.02公顷。

村域国土空间综合规划图



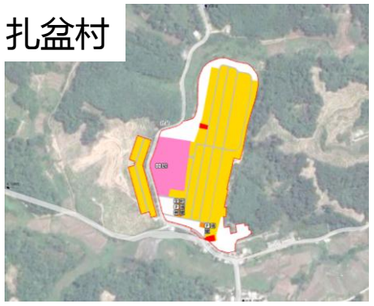


后靠村



文扫村

扎盆村



那会村村域规划用地结构调整表

用地分类			代码	规划基期年 面积（公顷）	规划基期年 比重（%）	规划目标年 面积（公顷）	规划目标年 比重（%）	备注
耕地			01	7.75	5.32	7.83	5.38	
园地			02	87.37	60.06	3.59	2.47	
林地			03	32.00	21.99	117.15	80.52	
草地			04	1.55	1.06	--	--	
湿地			05	--	--	--	--	
农业设施建设用地			06	1.05	0.72	0.30	0.20	不包括村庄内部道路
村庄用地	居住用地	城镇住宅用地	0701	0.00	0.00	--	--	
		城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
		农村宅基地	0703	14.18	9.75	9.70	6.67	
		农村社区服务设施用地	0704	--	--	0.34	0.24	
		农场连队居住用地	0705	--	--	--	--	
		农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	
		小计		14.18	9.75	10.04	6.90	
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0801	0.10	0.07	--	--	
		教育用地	0804	1.24	0.85	1.23	0.84	
	商业服务业用地		09	0.13	0.09	1.54	1.06	
	工业用地		1001	--	--	--	--	
	仓储用地		11	--	--	--	--	
	村庄内部道路用地		060102	0.07	0.05	1.67	1.15	
	交通场站用地		1208	--	--	--	--	
	其他交通设施用地		1209	--	--	--	--	
	公用设施用地		13	--	--	--	--	不包括干渠和水工设施用地
	绿地与开敞空间用地		14	--	--	--	--	
	留白用地		16	--	--	2.13	1.46	
	空闲地		2301	--	--	--	--	
	合计			15.72	10.80	16.61	11.42	
区域基础设施用地	铁路用地		1201	--	--	--	--	
	公路用地		1202	0.04	0.02	--	--	
	城市轨道交通用地		1206	--	--	--	--	
	水工设施用地		1312	0.00	0.00	--	--	
	合计			0.04	0.02	0.00	0.00	
其他建设用地	特殊用地		15	--	--	--	--	
	采矿用地		1002	--	--	--	--	
	合计			0.00	0.00	0.00	0.00	
陆地水域			17	0.03	0.02	--	--	
其他土地			23	--	--	--	--	不包括空闲地
其他独立建设用地（过渡期）				--	--	--	--	
规划范围				145.48	100.00	145.48	100.00	

03 管制规则

一、生态保护修复

（1）本村已划入生态保护红线53.99公顷，主要集中分布在那会村的东北部，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117.15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2.16公顷，主要集中分布在文扫自然村西侧，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7.83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16.61公顷。

（1）农村住房

本村内规划农村居住用地10.04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民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1.54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。

（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。

村内水源是育才生态区供水管网接入，采用集中供水方式。污水处理设施包括3处，后靠村1处，扎盆村1处，文扫村1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。

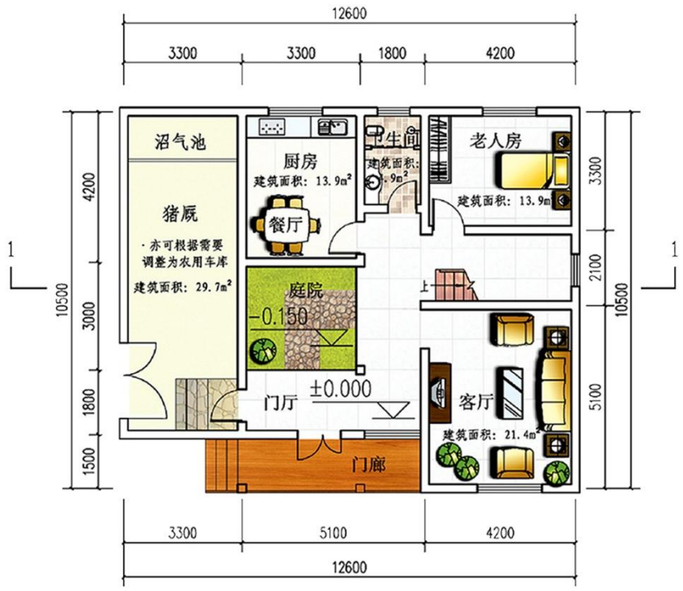
公共建筑建设时，主要朝向距离边界距离不得小于3米，次要朝向距离边界不得小于1米。

（3）建筑层数控制

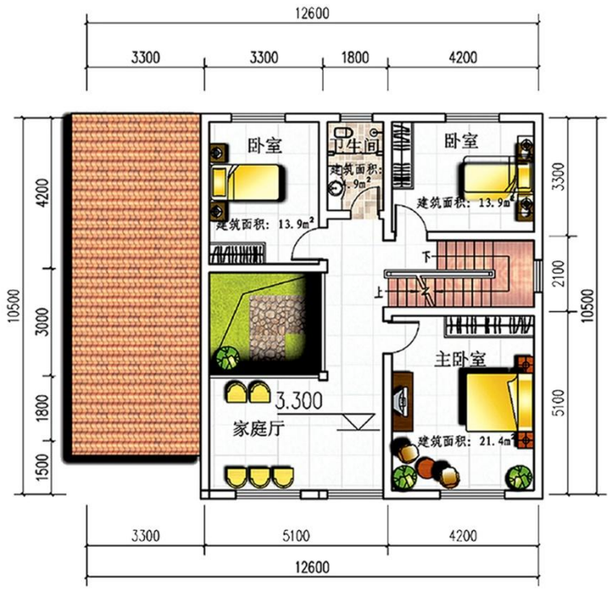
村庄建筑高度不超过3层，底层层高不宜超过3.6米，二层层高不宜超过3.3米，三层层高不宜超过3米。

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