

# 《三亚市育才生态区那受村村庄规划（修编）（2023-2035）》 草案公示

三亚市育才生态区管委会  
2023年4月

# 《三亚市育才生态区那受村村庄规划(修编) (2023-2035)》

## 村庄概况

### ■ 区位情况：

那受村位于三亚市西北部山区育才生态区，**东至南岛，西到马脚，北接那会，南靠马亮**。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。有089乡道和在建旅游资源路通过，连接314省道通往绕城高速，交通较便利。

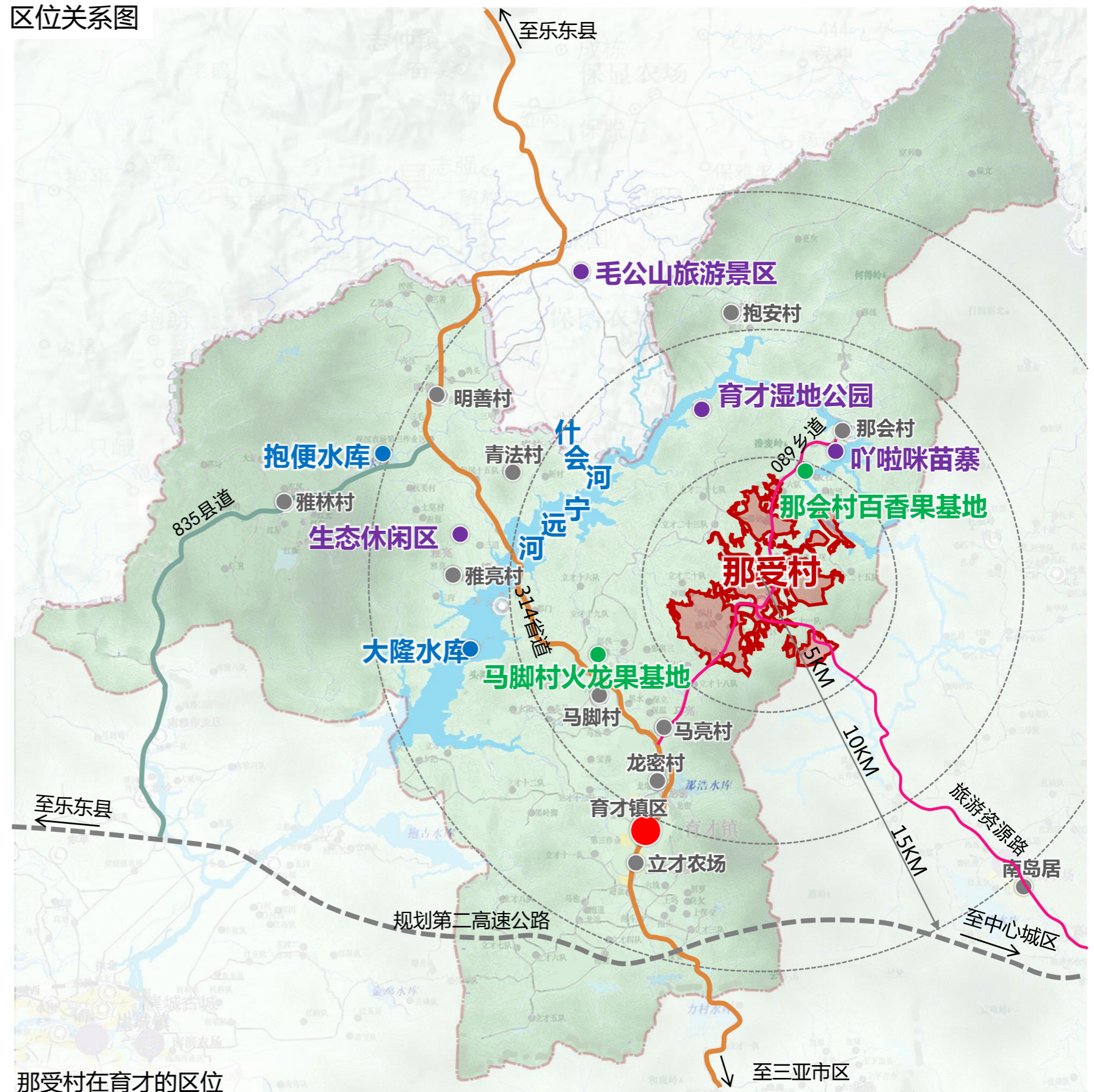
### ■ 基本情况：

- 那受村下辖8个自然村，即永介村、那头村、保月村、冲顺村、那受村、那阳村、那炳村和南塔村。
- 现状521户，2463人。
- 村庄规划范围885.46公顷。
- 2018年被评为“海南省第三批三星级美丽乡村”。

### ■ 经济情况：

村庄主要种植芒果、橡胶、槟榔、水稻等，人均年收入约1.87万元。

区位关系图



那受村在育才的区位

# 《三亚市育才生态区那受村村庄规划(修编) (2023-2035)》

## 村庄概况

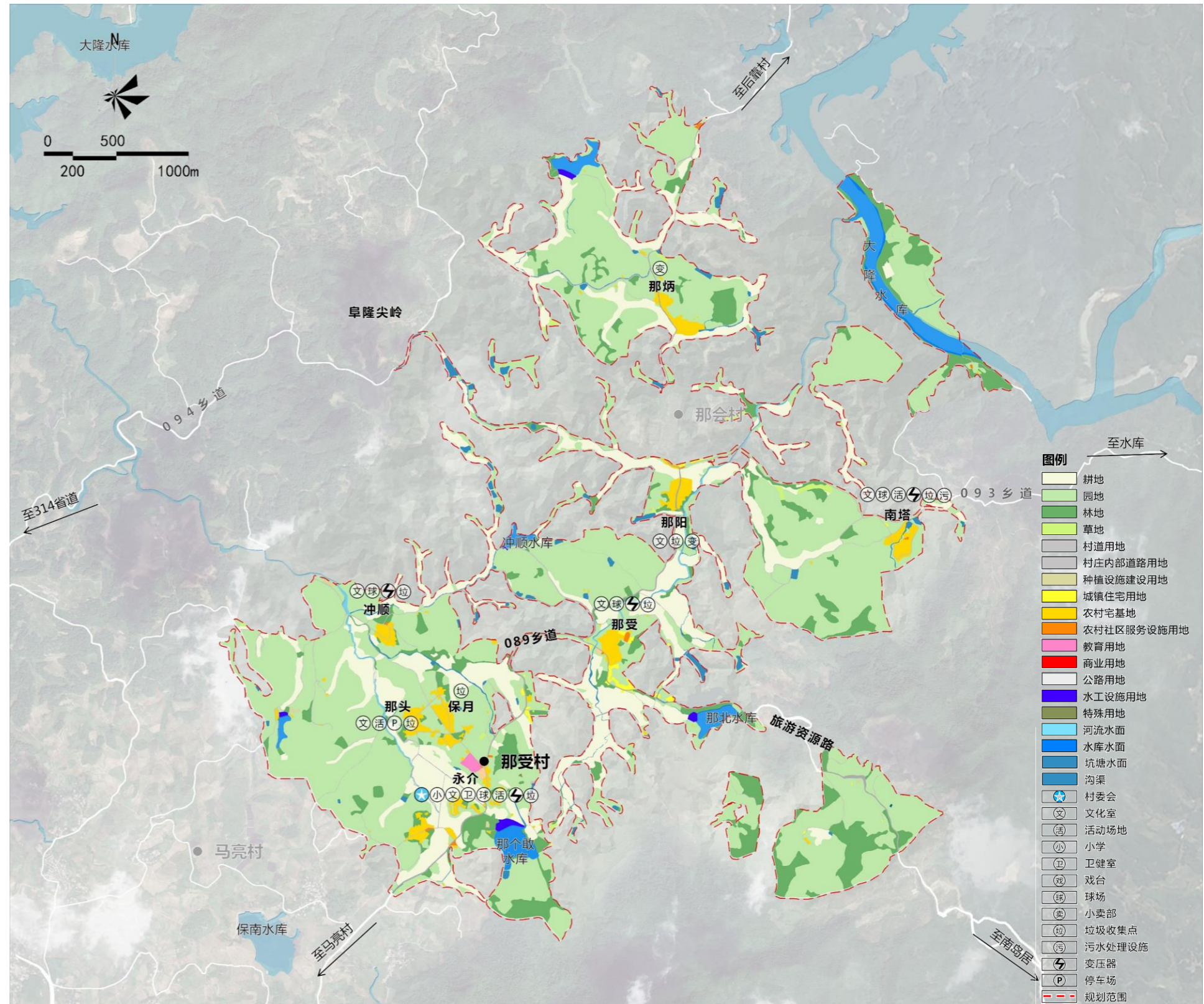
村域范围内现状覆盖大面积园地和耕地，有良好的农业生产空间基底。

- 现状非建设用地面积817.66公顷，其中基本农田148.28公顷，园地525.38公顷，林地97.87公顷；
- 现状建设用地67.80公顷（含水库水面28.97公顷），其中村庄建设用地30.02公顷。

村域国土空间现状用地构成表

序号	规划用地类型	规划基期年		
		面积(公顷)	比重(%)	
非建设用地	耕地(01)	165.98	18.74	
	园地(02)	525.38	59.33	
	林地(03)	91.87	10.38	
	草地(04)	3.14	0.35	
	农业设施建设用地(06) (不含村庄内部道路用地060102)	13.89	1.57	
	陆地水域(17)	17.40	1.96	
	<b>小计</b>	<b>817.66</b>	<b>92.34</b>	
建设用地	村庄内部道路用地(060102)	0.66	0.07	
	居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	2.62	0.30
		农村宅基地(0703)	24.53	2.77
		农村社区服务设施用地(0704)	0.74	0.08
	公共管理与公共服务用地(08)	1.47	0.17	
	交通运输用地(12)	6.80	0.77	
	公用设施用地(13)	1.97	0.22	
	特殊用地(15)	0.04	0.00	
	水库水面(1703)	28.97	3.27	
	<b>小计</b>	<b>67.80</b>	<b>7.66</b>	
<b>合计</b>	<b>885.46</b>	<b>100.00</b>		

村域国土空间综合现状图



# 《三亚市育才生态区那受村村庄规划(修编) (2023-2035)》

## 村域国土空间规划

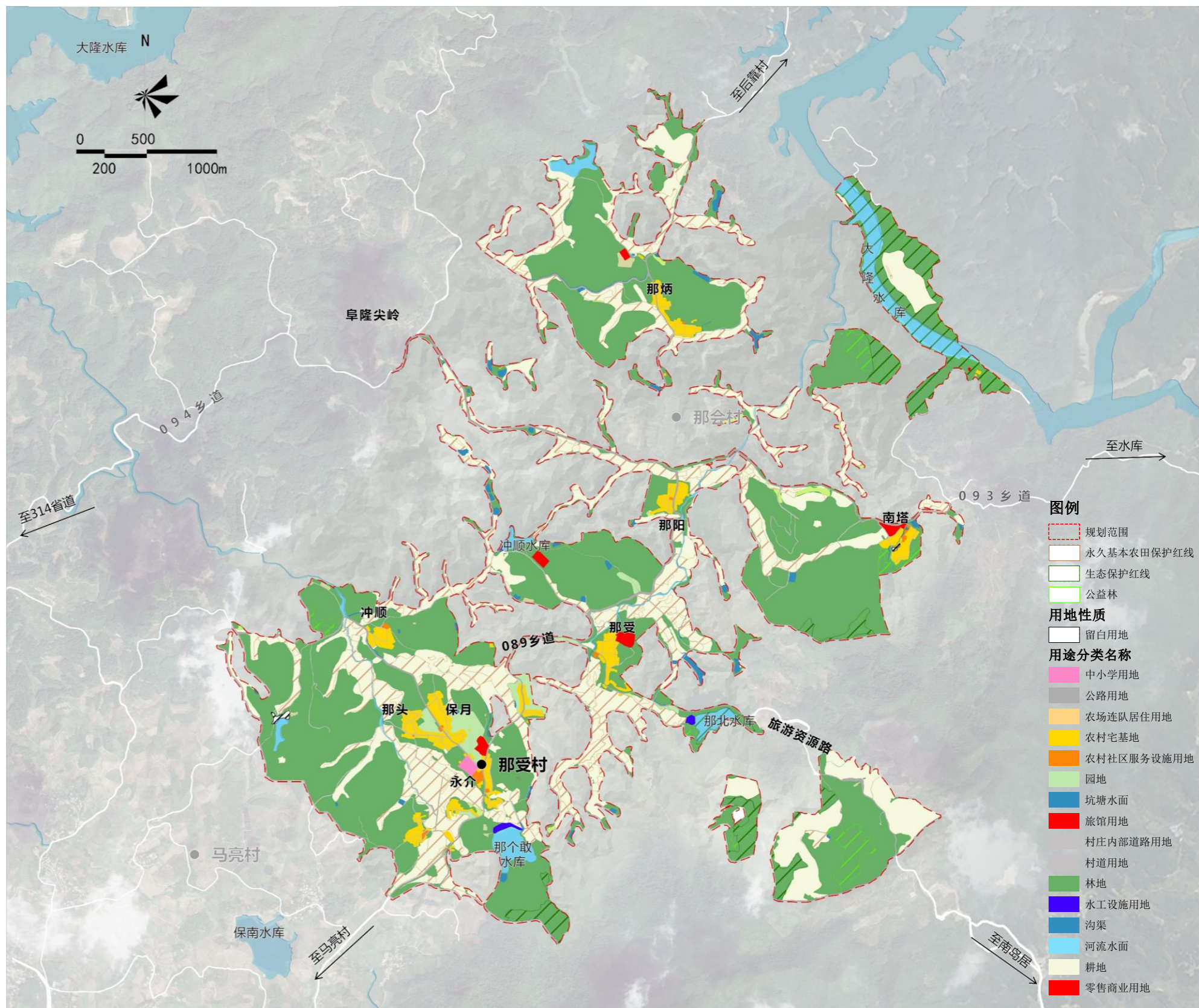
规划对村域国土资源做出适当调整优化，确定村域国土空间各类土地资源的规模和比例。

- 规划非建设用地832.15公顷，较比现状减少14.48公顷；其中永久基本农田用地159.61公顷，林地497.22公顷；
- 规划建设用地55.55公顷，较比现状增加17.15公顷；其中村庄建设用地37.48公顷。

那受村域国土空间用途结构调整表

序号	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 (%)		
非建设用地	耕地(01)	165.98	18.74	270.27	30.52	104.29	
	园地(02)	525.38	59.33	11.16	1.26	-514.22	
	林地(03)	91.87	10.38	497.22	56.15	405.35	
	草地(04)	3.14	0.35	2.52	0.28	-0.62	
	农业设施建设用地(06) (不含村庄内部道路用地060102)	13.89	1.57	11.43	1.29	-2.47	
	陆地水域(17)	46.37	5.24	39.55	4.47	-6.82	
<b>小计</b>		<b>846.63</b>	<b>95.61</b>	<b>832.15</b>	<b>93.98</b>	<b>-14.48</b>	
建设用地	村庄内部道路用地(060102)	0.66	0.07	2.23	0.25	1.57	
	居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	2.62	0.30	0	0	-2.62
		农村宅基地(0703)	24.53	2.77	28.93	3.27	4.39
		农村社区服务设施用地(0704)	0.74	0.08	1.49	0.17	0.75
	公共管理与公共服务用地(08)	1.47	0.17	1.04	0.12	-0.03	
	商业服务业用地(09)	0.00	0.00	3.64	0.41	3.64	
	交通运输用地(12)	6.80	0.77	16.40	1.85	9.60	
	公用设施用地(13)	1.97	0.22	1.06	0.12	-0.89	
	特殊用地(15)	0.04	0.00	0.04	0.00	0.00	
	留白用地(16)	0.00	0.00	0.15	0.02	0.15	
	过渡期使用地类(25)	0.00	0.00	0.57	0.06	0.57	
	<b>小计</b>		<b>38.83</b>	<b>4.39</b>	<b>55.55</b>	<b>6.27</b>	<b>17.15</b>
	<b>合计</b>		<b>885.46</b>	<b>100.00</b>	<b>885.46</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>

村域国土空间综合规划图



## 管制规则

### 一、生态保护修复

- 落实那受村域已划定的生态保护红线70.74公顷，主要分布在村庄北侧宁远河周边以及东南侧那北水库和那个敢水库周边，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》等相关管控要求，依法办理审批手续。
- 应保护村内天然林、水域、自然保留地等生态空间，落实林地保有量497.22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，应做到慎砍树、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 19.93 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270.27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

- 规划那受村庄建设用地规模37.48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那受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

- 那受村范围内规划村庄产业用地7处，共3.64公顷（不含留白用地0.15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。
- 规划设置那受便民服务点，结合各个村小组设置文化活动室，并配置相应的配套设施，完善公共服务设施，整体形成大集中，小分散的模式。拟新增宣传栏，并对现状文化室、球场进行改造提升，整体完善公共服务设施，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

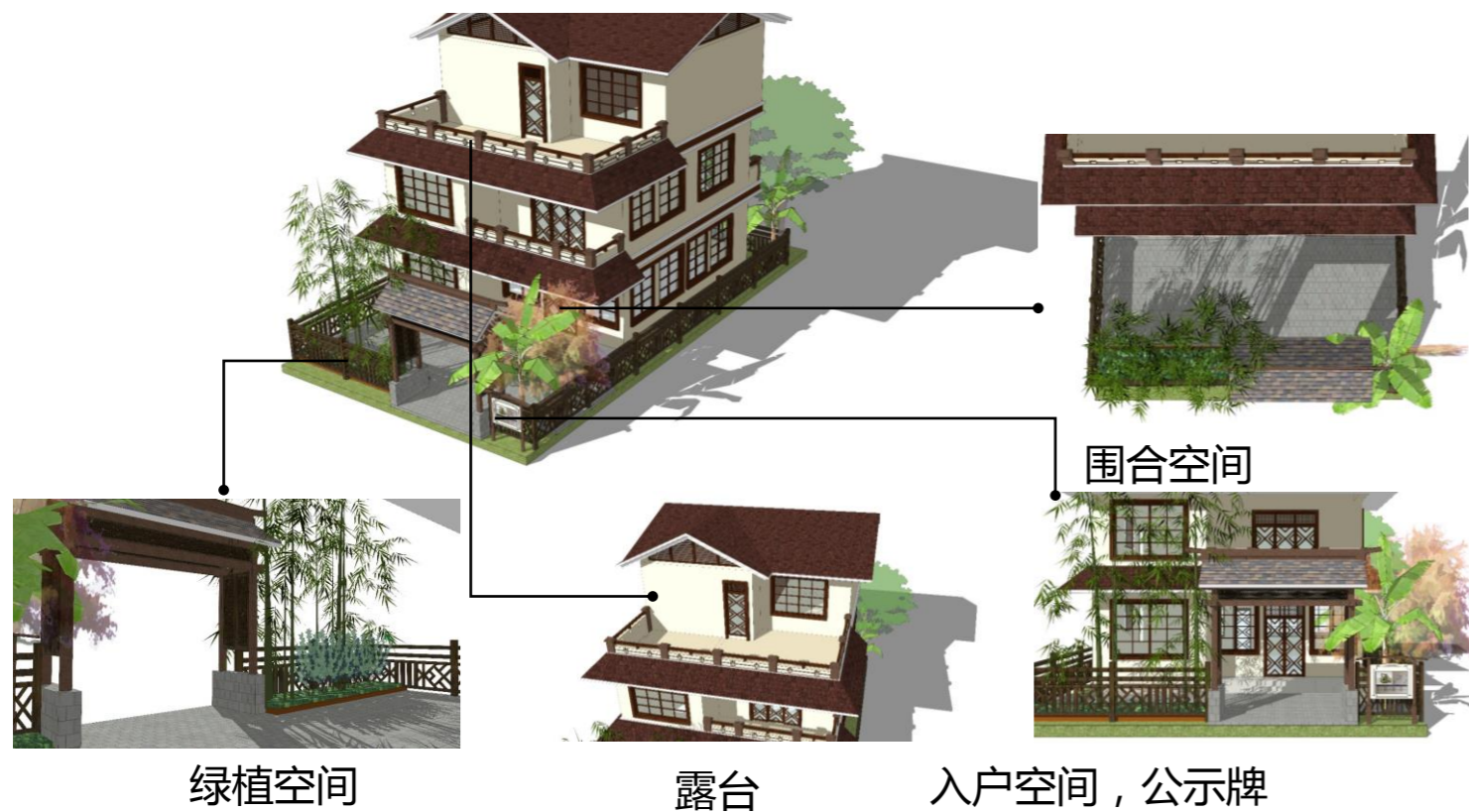
- 规划那受村的村民住宅、古树大树、新建各类建筑、配变电设施及其它易燃易爆设施纳入雷电防护范围。
- 村民的宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。
- 消防车通行的道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。消防车通行的道路应符合下列要求：宜纵横相连、间距不宜大于160米；车道的净宽、净空高度不宜小于4米；满足配置车型的转弯半径；能承受消防车的压力；尽头式车道满足配置车型回车要求。
- 学校、广场以及村庄周边田野等开阔场地为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

## 建筑指引

### 黎族民居建筑指引

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。建筑风格与现状建筑风貌协调统一，延续当地民居建筑风貌。

独门独院，墙面选用米黄色等浅暖色系，局部采用可体现村庄特色的砖、石材等特色材料。



### 南塔苗族民居指引

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。

建筑立面选用米黄色等浅暖色系。墙裙可采用能体现村庄特色的本土砖、石材料。

