三亚市育才生态区马脚村村庄规划（修编）（2023-2035）草案公示

育才生态区管理委员会

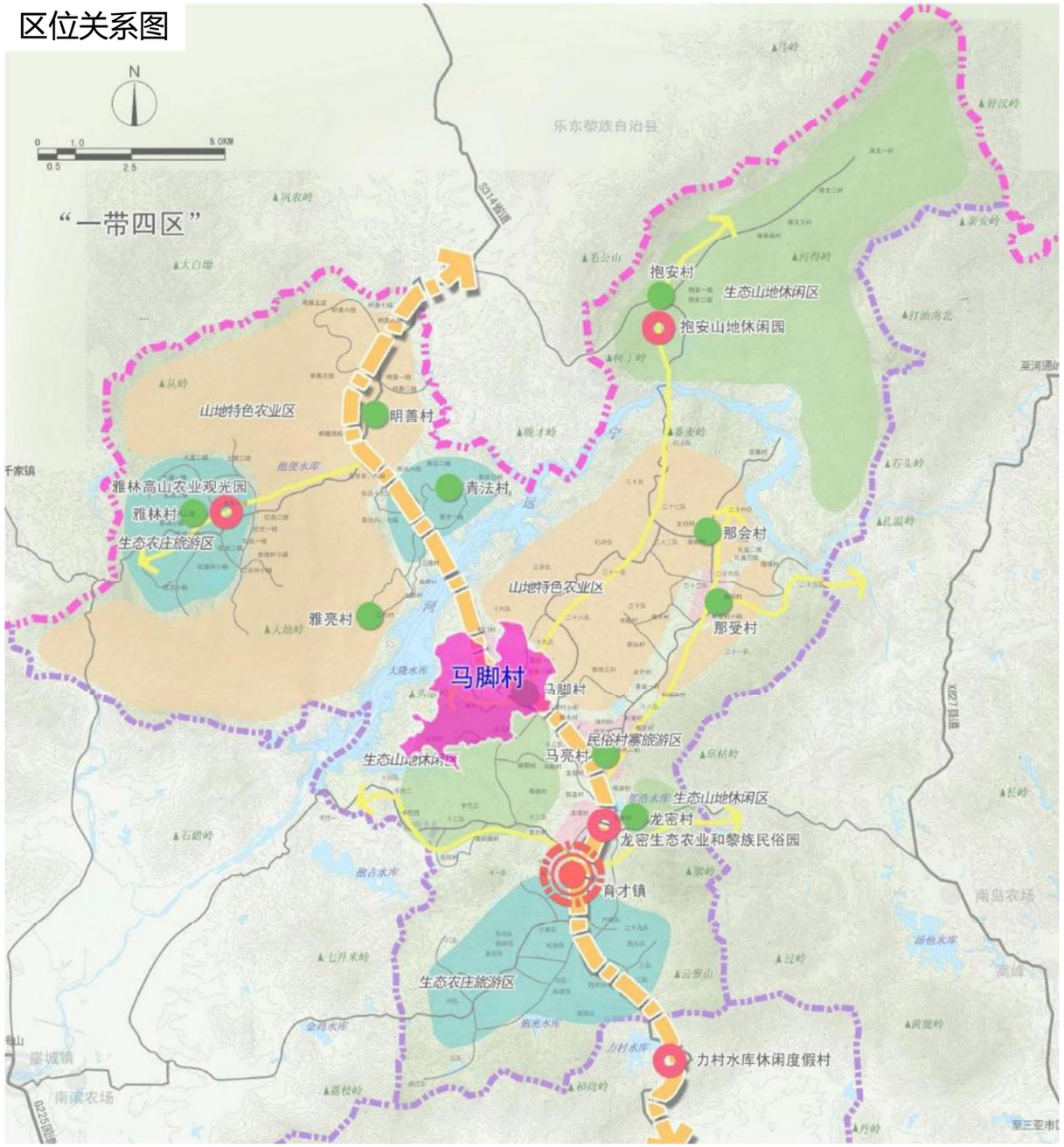
2023年4月

01 基本概况

区位

马脚村处于三亚最重要的生态屏障合水土涵养区内，被称为“三亚之肺”。距离三亚市中心城区约45分钟路程，距三亚市凤凰机场约50分钟路程，距三亚市火车站约1小时路程。省道314从村域穿境而过，距规划二绕高速出入口约30分钟路程。

区位关系图



规划范围

规划范围分为规划研究范围合规划范围两个，规划研究范围包含马脚村行政村边界以及立才农村靠近马脚村部分区域，规划范围为马脚村行政范围。本次规划马脚村规划研究范围总面积为1356公顷，规划范围总面积为625.43公顷。

人口户数

马脚村为黎族村，下辖8个自然村（组），共计516户，人口2575人。

经济产业概况

村内现状主要以农业为主，以种植芒果、槟榔等长期经济作物，再村域部分地区种植冬季瓜菜、水稻、香蕉、火龙果及橡胶。再村域周边农场用地范围内大量种植芒果的基础上，还有凤梨等热带水果种植。

02 土地利用规划

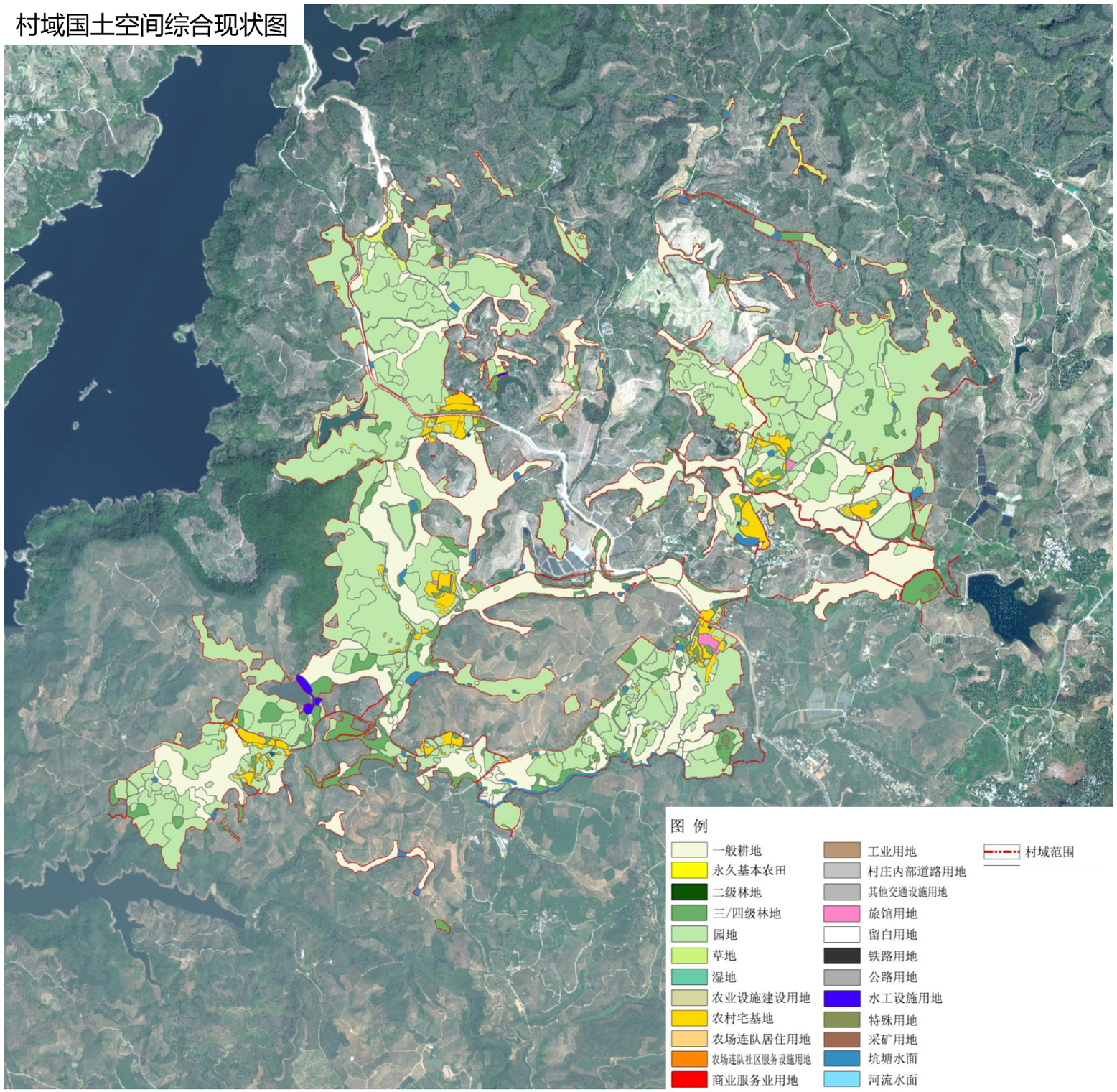
土地利用现状

根据2021国土变更调查资料，在规划区总用地面积625.43公顷中，其中村庄建设用地面积为22.89公顷，占比3.66%;农林用地589.97公顷，占比94.33%；区域基础设施用地1.34公顷，占比0.21%；其他建设用地0.79公顷，占比0.13%；陆地水域10.44公顷，占比1.67%。

马脚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	175.55	28.07
园地			02	351.65	56.22
林地			03	46.09	7.37
草地			04	6.20	0.99
农业设施建设用地			06	10.48	1.68
村庄用地	居住用地	农村宅基地	0703	21.49	3.44
		农村社区服务设施用地	0704	0.00	0.00
		小计		**21.49**	**3.44**
	公共管理与公共服务用地		08	1.20	0.19
	商业服务业用地		09	0.00	0.00
	村庄内部道路用地		060102	0.00	0.00
	公用设施用地		13	0.19	0.03
	绿地与开敞空间用地		14	0.00	0.00
	留白用地		16	0.00	0.00
	合计			**22.89**	**3.66**
区域基础设施用地	公路用地		1202	0.10	0.02
	水工设施用地		1312	1.24	0.20
	合计			**1.34**	**0.21**
其他建设用地	特殊用地		2504	0.79	0.13
	合计			**0.79**	**0.13**
陆地水域			17	10.44	1.67
规划范围				**625.43**	**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

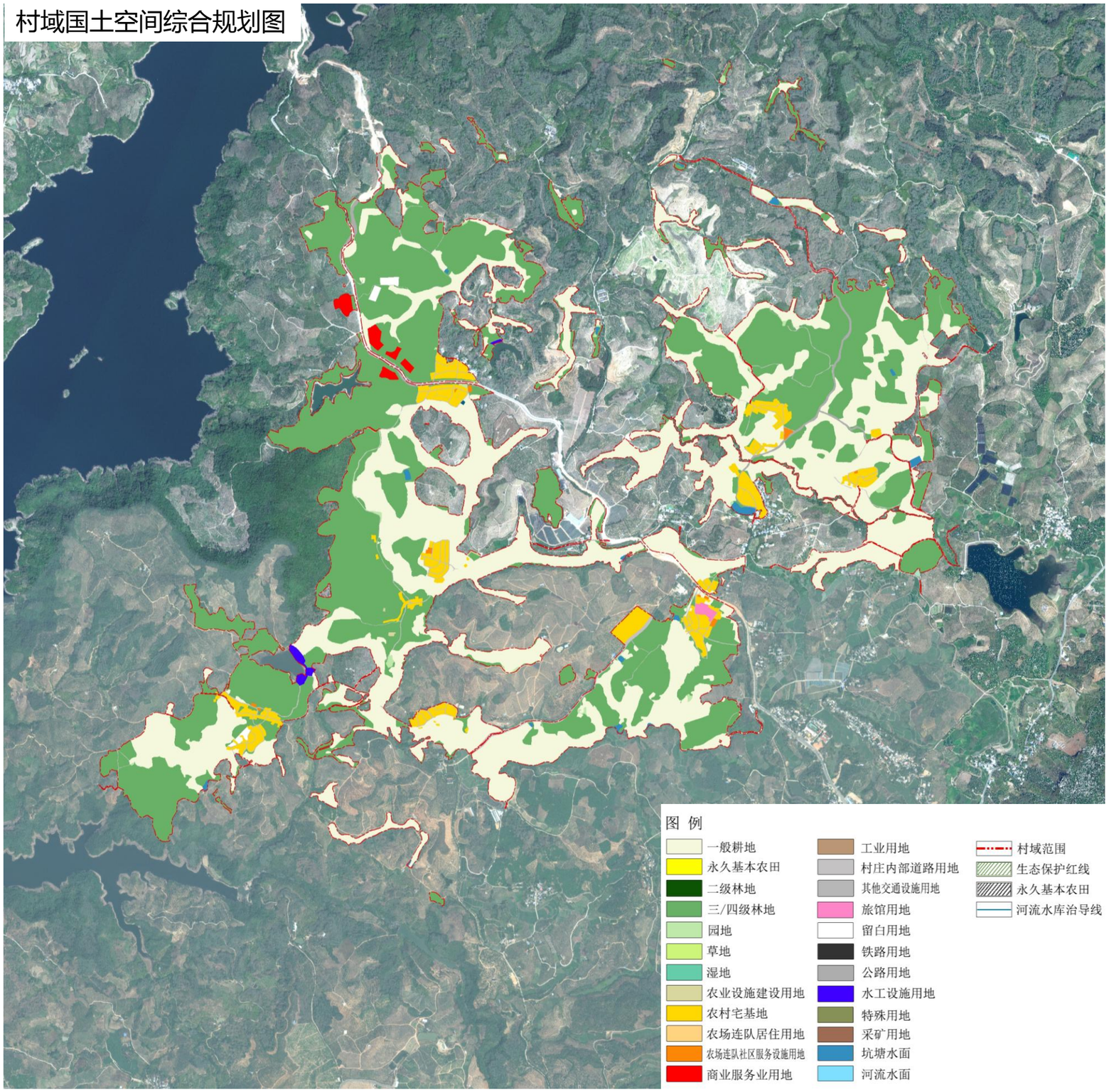
在规划区总用地面积625.43公顷中，村庄建设用地面积为34.18公顷，占比5.46%;农林用地581.42公顷，占比93.44%；区域基础设施用地7.49公顷，占比1.20%；陆地水域2.35公顷，占比0.38%。

生态保护红线5.66公顷；永久基本农田控制线168.73公顷。

马脚村村域规划用地结构统计表

用地分类			代码	规划基期年		规划目标年	
				面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）
耕地			01	175.55	28.07	265.22	42.41
园地			02	351.65	56.22	2.77	0.44
林地			03	46.09	7.37	306.04	48.93
草地			04	6.20	0.99	0.00	0.00
农业设施建设用地			06	10.48	1.68	7.40	1.18
村庄用地	居住用地	农村宅基地	0703	21.49	3.44	26.02	4.16
		农村社区服务设施用地	0704	0.00	0.00	0.78	0.13
		小计		**21.49**	**3.44**	**26.81**	**4.29**
	公共管理与公共服务用地		08	1.20	0.19	0.74	0.12
	商业服务业用地		09	0.00	0.00	3.05	0.49
	村庄内部道路用地		060102	0.00	0.00	2.20	0.35
	公用设施用地		13	0.19	0.03	0.04	0.01
	留白用地		16	0.00	0.00	1.34	0.21
	合计			**22.89**	**3.66**	**34.18**	**5.46**
区域基础设施用地	公路用地		1202	0.10	0.02	6.26	1.00
	水工设施用地		1312	1.24	0.20	1.23	0.20
	合计			**1.34**	**0.21**	**7.49**	**1.20**
其他建设用地	特殊用地		2504	0.79	0.13	0.00	0.00
	合计			**0.79**	**0.13**	**0.00**	**0.00**
陆地水域			17	10.44	1.67	2.35	0.38
规划范围				**625.43**	**100.00**	**625.43**	**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5.66公顷，主要集中分布在马脚村的西部，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306.04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168.73公顷，主要集中分布在马脚村中部，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265.22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34.18公顷。

（1）农村住房

本村内规划农村居住用地26.81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3.05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。

村内水源是育才区给水市政管网，采用集中供水方式。各自然村已建小型污水处理设施。

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。

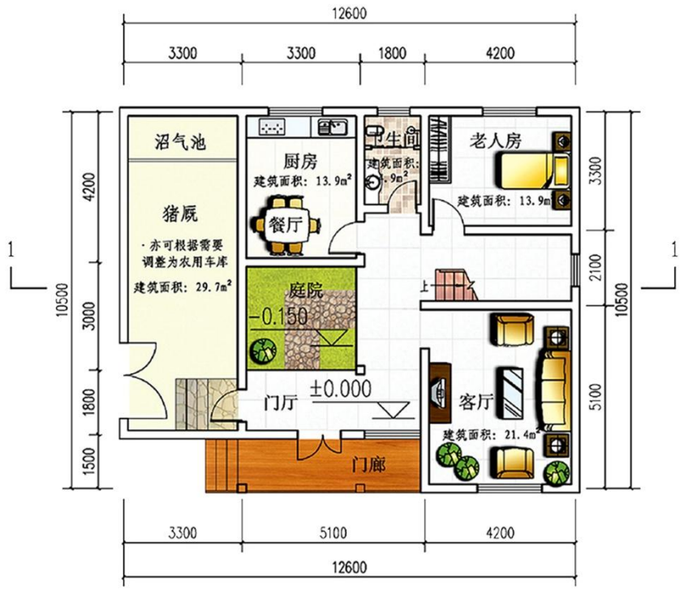
公共建筑建设时，主要朝向距离边界距离不得小于3米，次要朝向距离边界不得小于1米。

（3）建筑层数控制

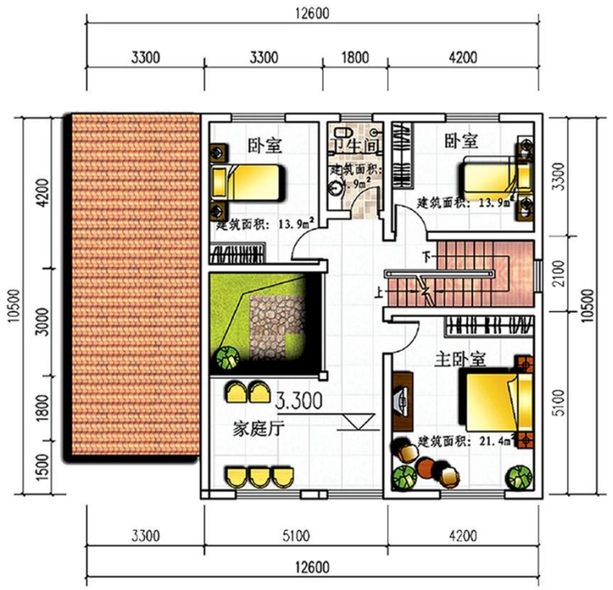
村庄建筑高度不超过3层，底层层高不宜超过3.6米，二层层高不宜超过3.3米，三层层高不宜超过3米。

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