

# 《三亚市育才生态区那受村自下而上村庄规划(优化)（2024-2035）》草案公示

## 村庄概况

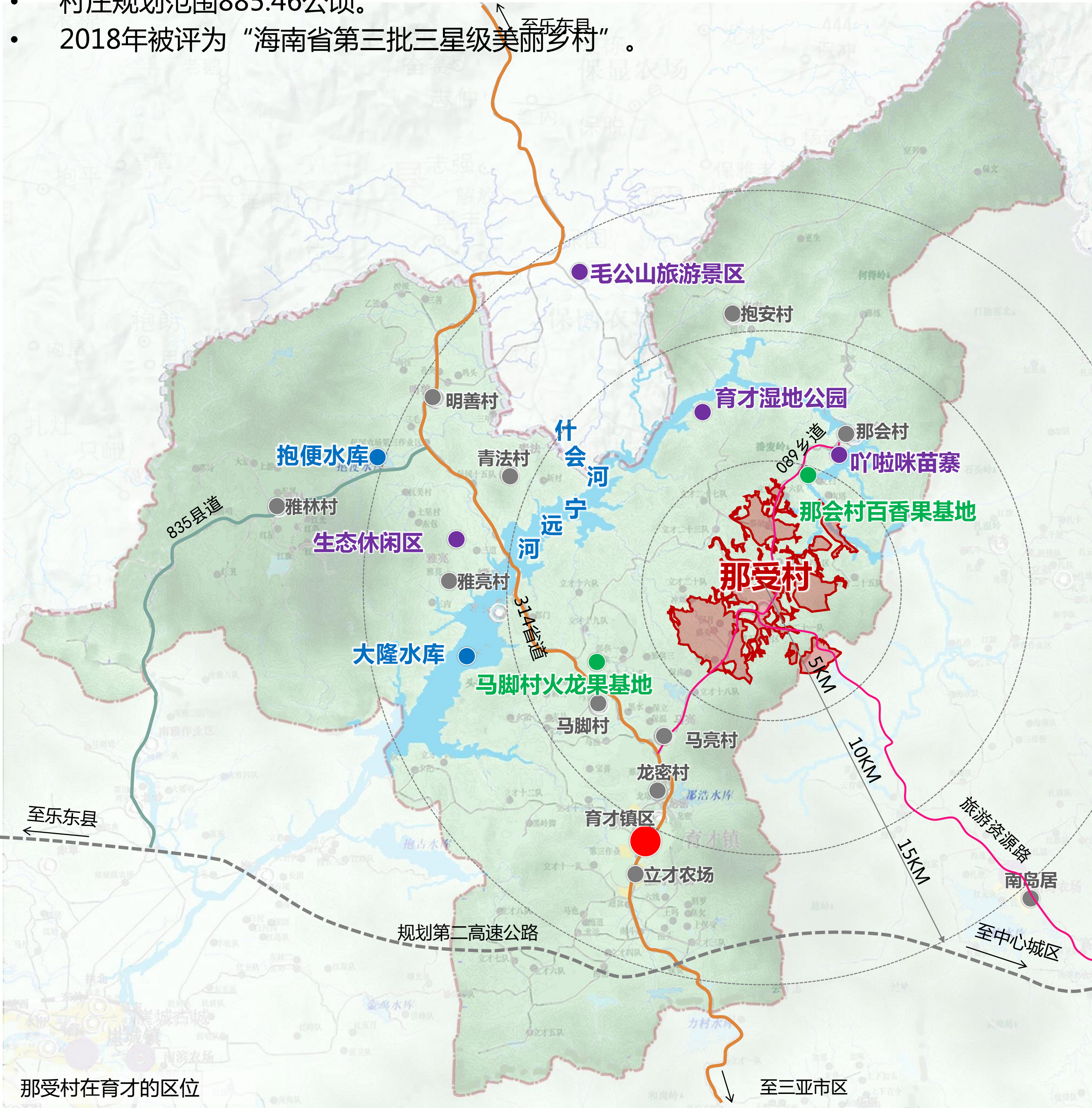
### ■ 区位情况：

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”。

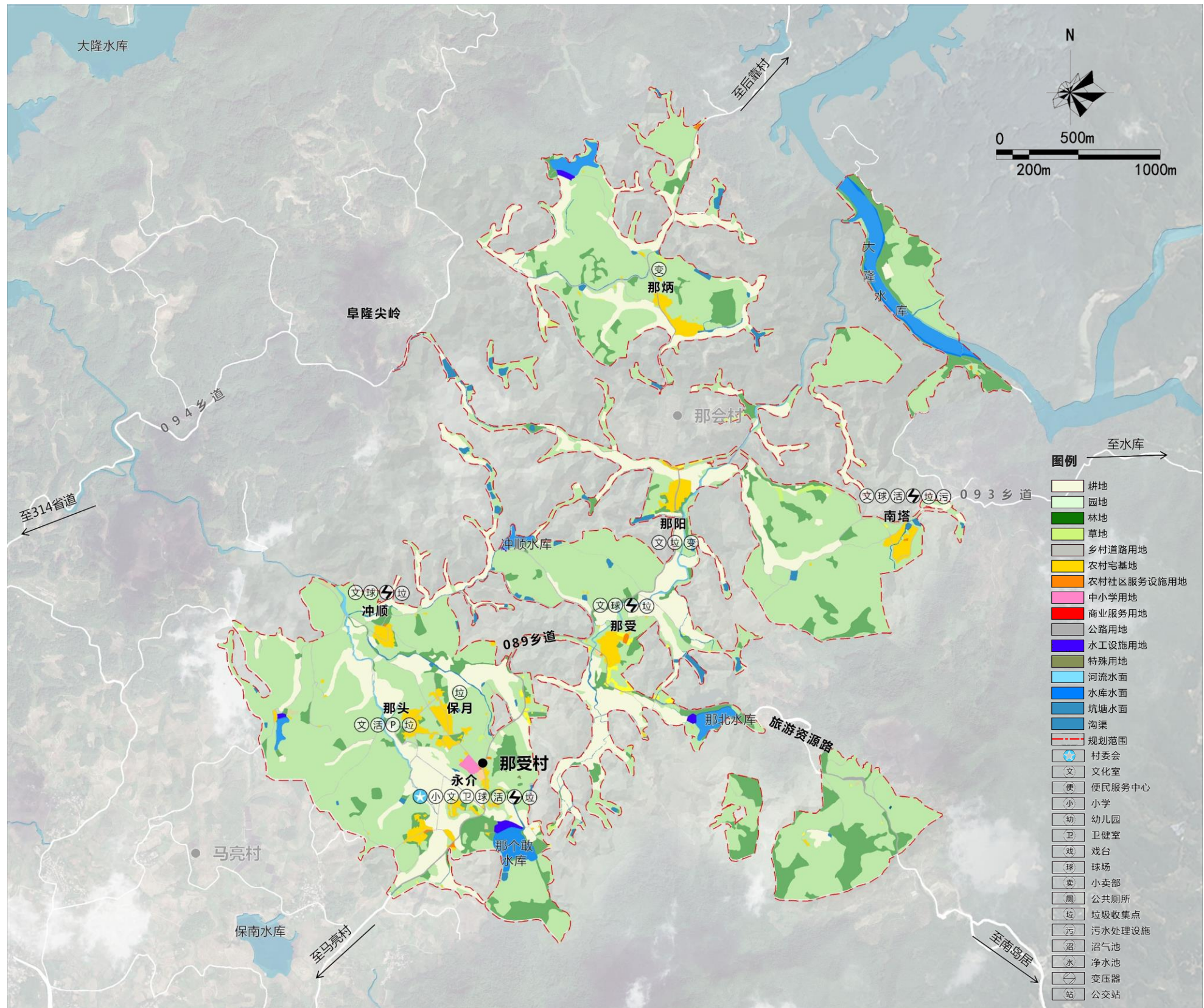


## 村域国土空间综合现状

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。

**现状建设用地38.83公顷，其中那受村权属乡村建设用地面积30.02公顷。**

| 规划用地类型          |                  | 规划基期年      |           |
|-----------------|------------------|------------|-----------|
|                 |                  | 面积<br>(公顷) | 比重<br>(%) |
| 居住用地<br>(07)    | 城镇住宅用地(0701)     | 2.62       | 6.76      |
|                 | 农村宅基地(0703)      | 24.53      | 63.18     |
|                 | 农村社区服务设施用地(0704) | 0.74       | 1.91      |
| 公共管理与公共服务用地(08) |                  | 1.47       | 3.78      |
| 交通运输用地(12)      |                  | 6.80       | 17.51     |
| 公用设施用地(13)      |                  | 1.97       | 5.07      |
| 特殊用地(15)        |                  | 0.04       | 0.093     |
| 小计              |                  | 38.83      | 100       |

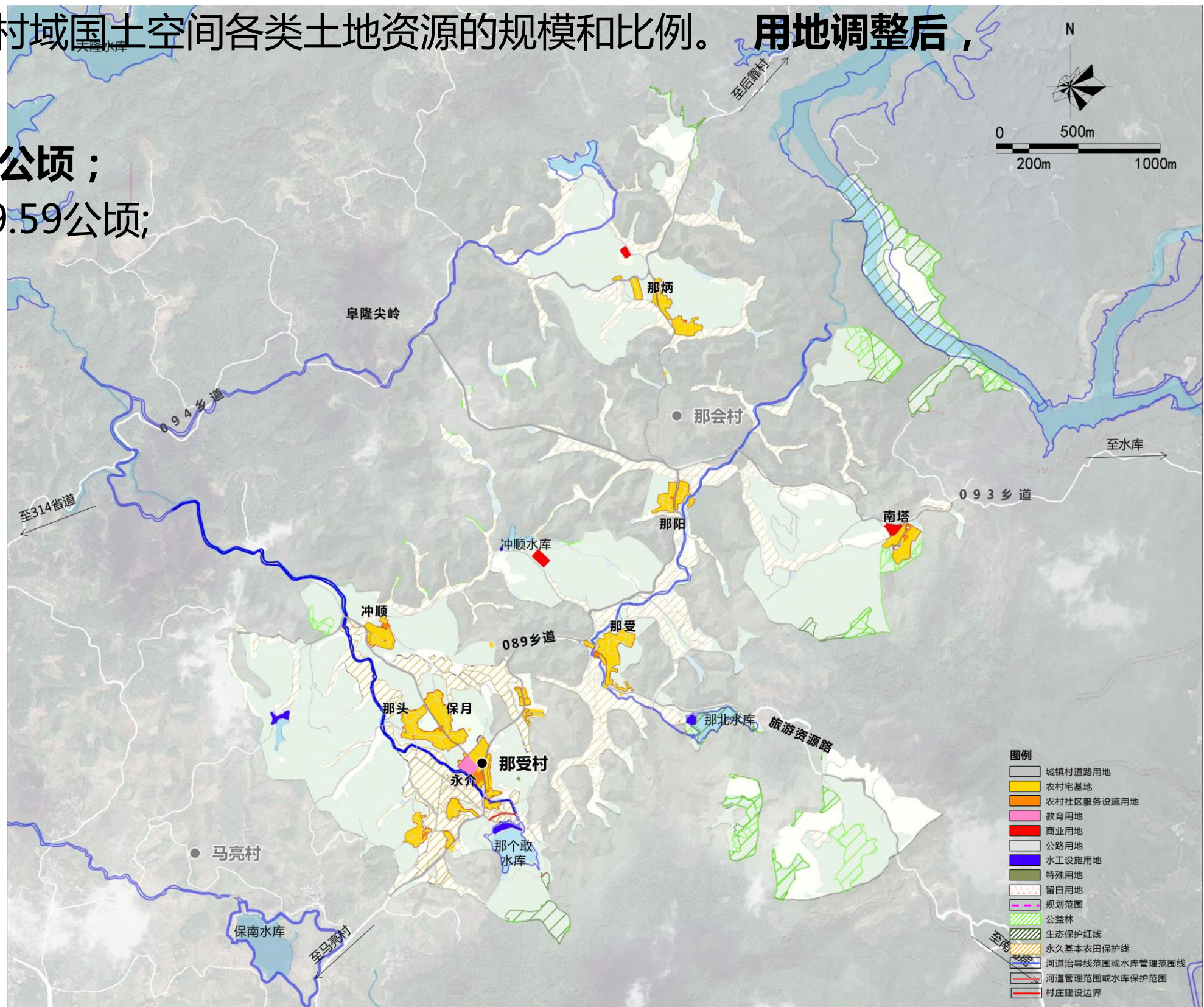


## 村域建设用地布局规划

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。**用地调整后，村域建设用地总面积56.44公顷，其中：**

- **那受村庄建设38.04公顷，较比基期年增加8.01公顷；**
- **区域基础设施用地18.36公顷，较比基期年增加9.59公顷；**
- **其他建设用地0.04公顷，较比基期年无增减。**

| 规划用地类型          |                  | 规划基期年      |           | 规划目标年      |           | 变化值        |
|-----------------|------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
|                 |                  | 面积<br>(公顷) | 比重<br>(%) | 面积<br>(公顷) | 比重<br>(%) | 面积<br>(公顷) |
| 居住用地<br>(07)    | 城镇住宅用地(0701)     | 2.62       | 6.76      | 0          | 0         | -2.62      |
|                 | 农村宅基地(0703)      | 24.53      | 63.18     | 30.98      | 54.89     | 6.44       |
|                 | 农村社区服务设施用地(0704) | 0.74       | 1.91      | 1.46       | 2.60      | 0.72       |
| 公共管理与公共服务用地(08) |                  | 1.47       | 3.78      | 1.04       | 1.83      | -0.03      |
| 商业服务业用地(09)     |                  | 0.00       | 0.00      | 1.64       | 2.91      | 1.64       |
| 交通运输用地(12)      |                  | 6.80       | 17.51     | 16.73      | 29.65     | 9.93       |
| 公用设施用地(13)      |                  | 1.97       | 5.07      | 1.63       | 2.89      | -0.31      |
| 特殊用地(15)        |                  | 0.04       | 0.09      | 0.04       | 0.06      | 0.00       |
| 留白用地(16)        |                  | 0.00       | 0.00      | 0.15       | 0.27      | 0.15       |
| 小计              |                  | 38.83      | 100       | 56.44      | 100       | 100        |

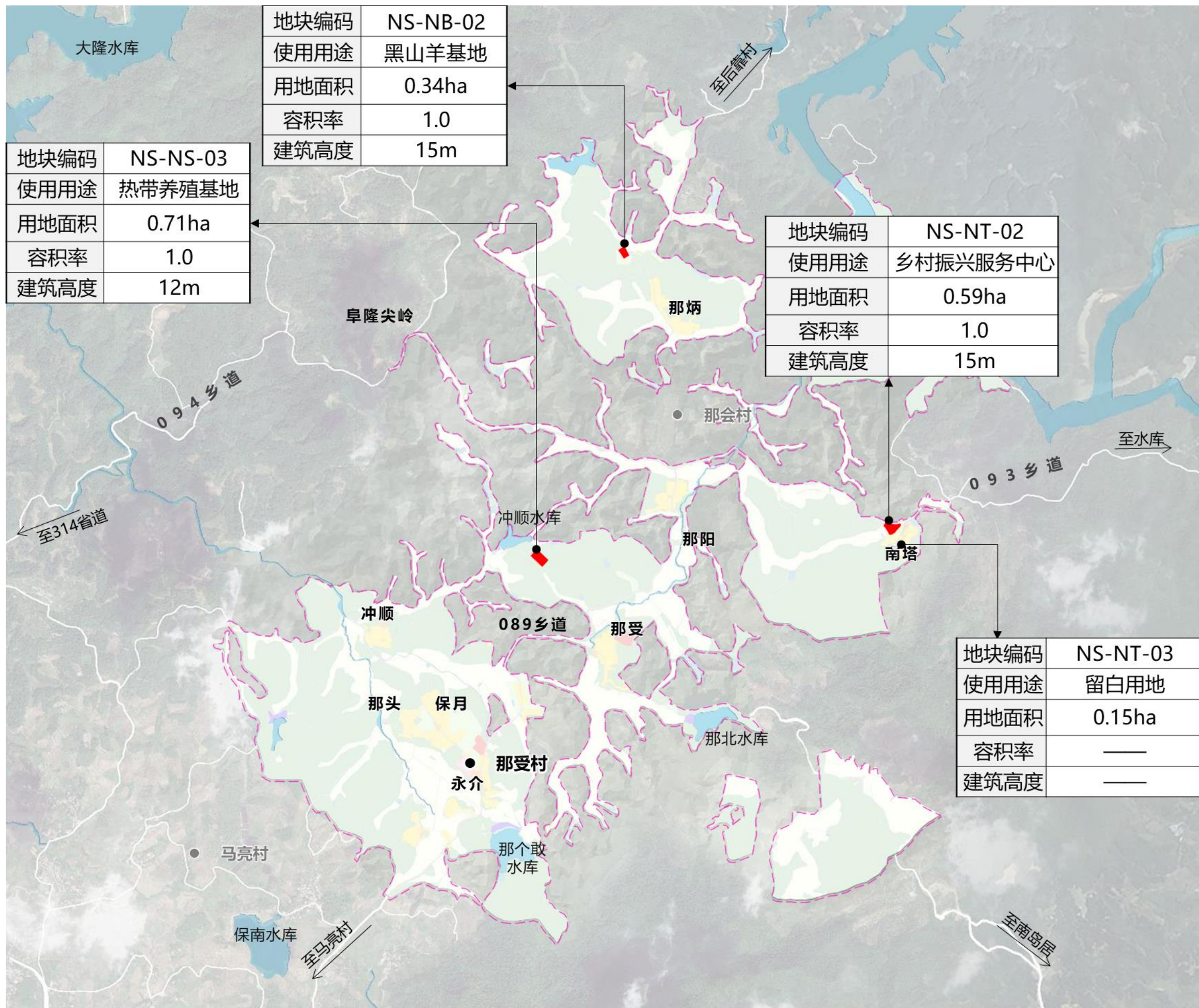




# 《三亚市育才生态区那受村自下而上村庄规划(优化)（2024-2035）》草案公示

## 产业用地布局

- 通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，合理调整产业用地规模，本次规划产业用地共4处、2.86公顷。其中，经营性用地3处，总用地面积2.71公顷，包含南塔村乡村振兴文旅综合体项目0.59公顷、永介村衣产品基地0.81公顷、冲顺水库热带养殖基地0.71公顷以及那炳村黑山羊基地0.34公顷。在南塔村预留1处留白用地，总用地面积0.15公顷。



## 村庄节点改造示意

永介村入口节点



永介村入口村牌



挡土墙彩绘



那受村委会周边



道路景观



那阳村提升效果



南塔村入口节点效果



南塔村入口景观提升效果



小游园景观提升效果



乡村振兴服务中心



泄洪沟景观提升效果



微菜园建设参考效果



道路环境提升

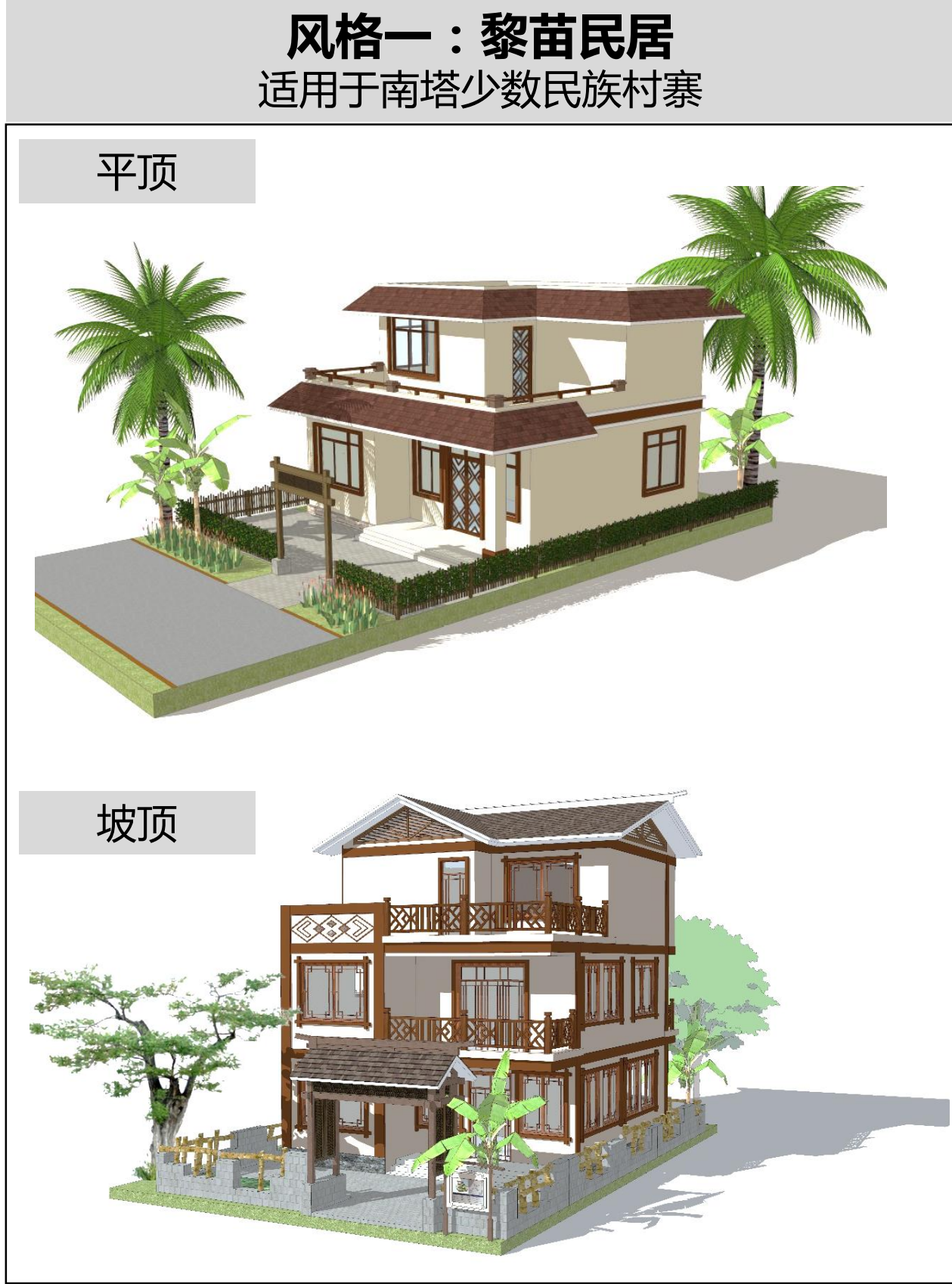


小游园景观提升效果



# 《三亚市育才生态区那受村自下而上村庄规划(优化)（2024-2035）》草案公示

## 村庄建筑风貌引导



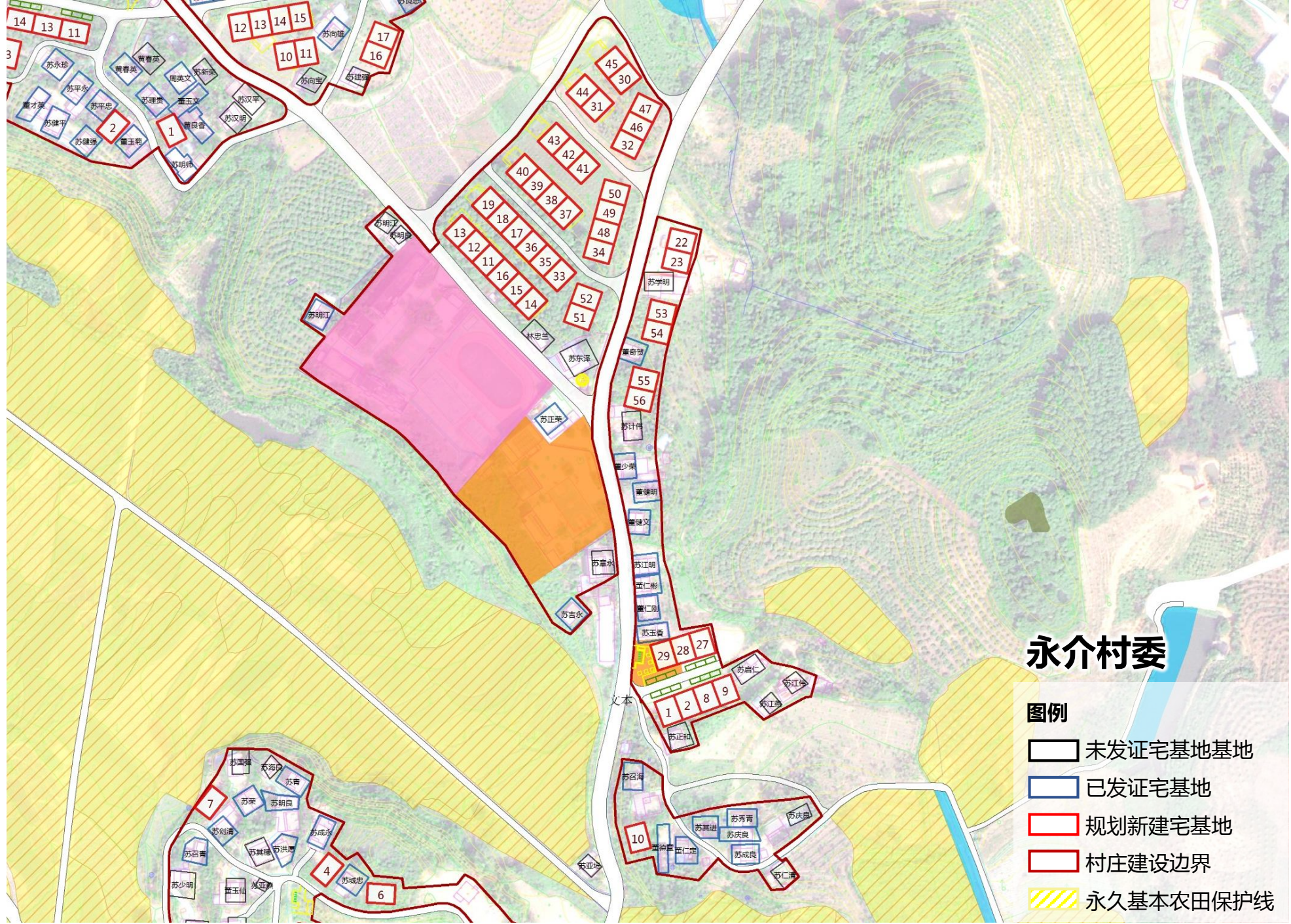
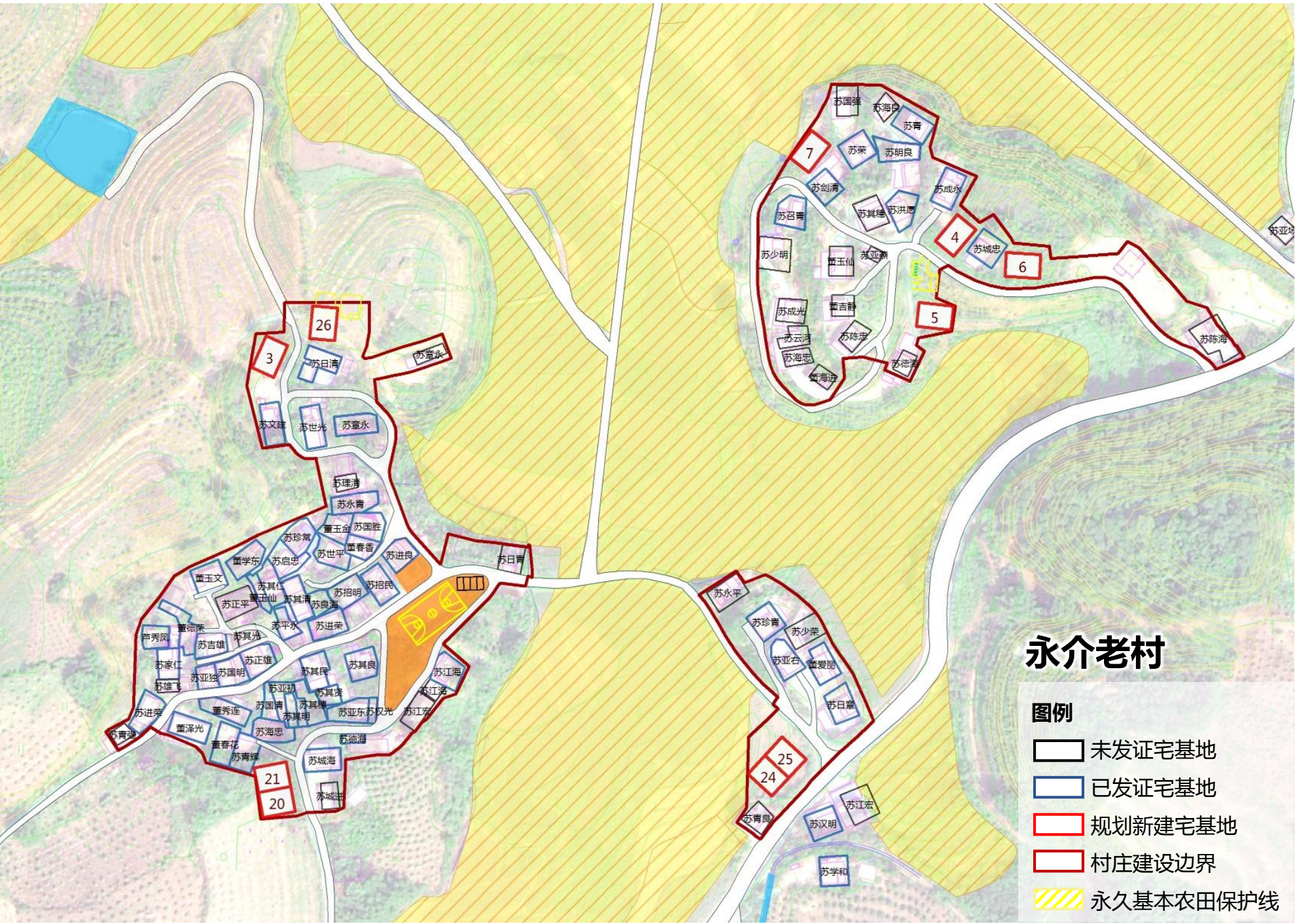
## 村民公约

建立完善的村规民约，推进移风易俗，树立马亮村和那受村文明新风

- 村庄规划一起编；
- 道路河岸皆退距；
- 边界管控共执行；
- 全村楼房控高度；
- 生态红线不触碰；
- 房子间距要留足；
- 基本农田不侵占；
- 院场多用邻里欢；
- 建设边界不突破；
- 乡土建筑塑村貌；
- 保护历史留特色；
- 清洁环境讲卫生；
- 集约空间高流转；
- 美化村貌创宜居；
- 户均宅基一七五；
- 建设村庄均有责。

## 永介村（老村）宅基地建设布局规划图

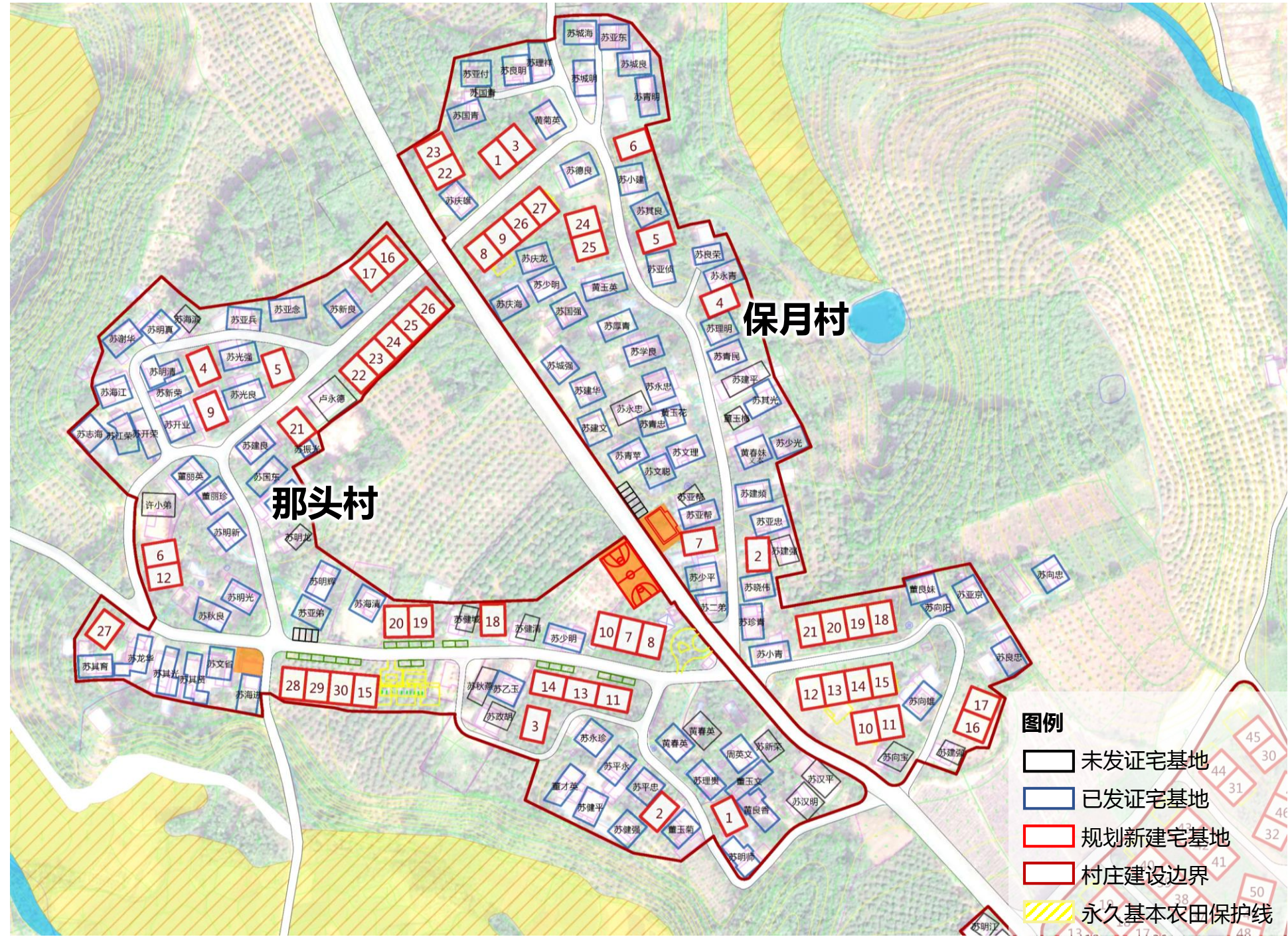
永介村本次布局：171户，其中规划新增56户



## 那头村、保月村宅基地建设布局规划图

那头村本次布局：91户，其中规划新增30户

保月村本次布局：87户，其中规划新增27户

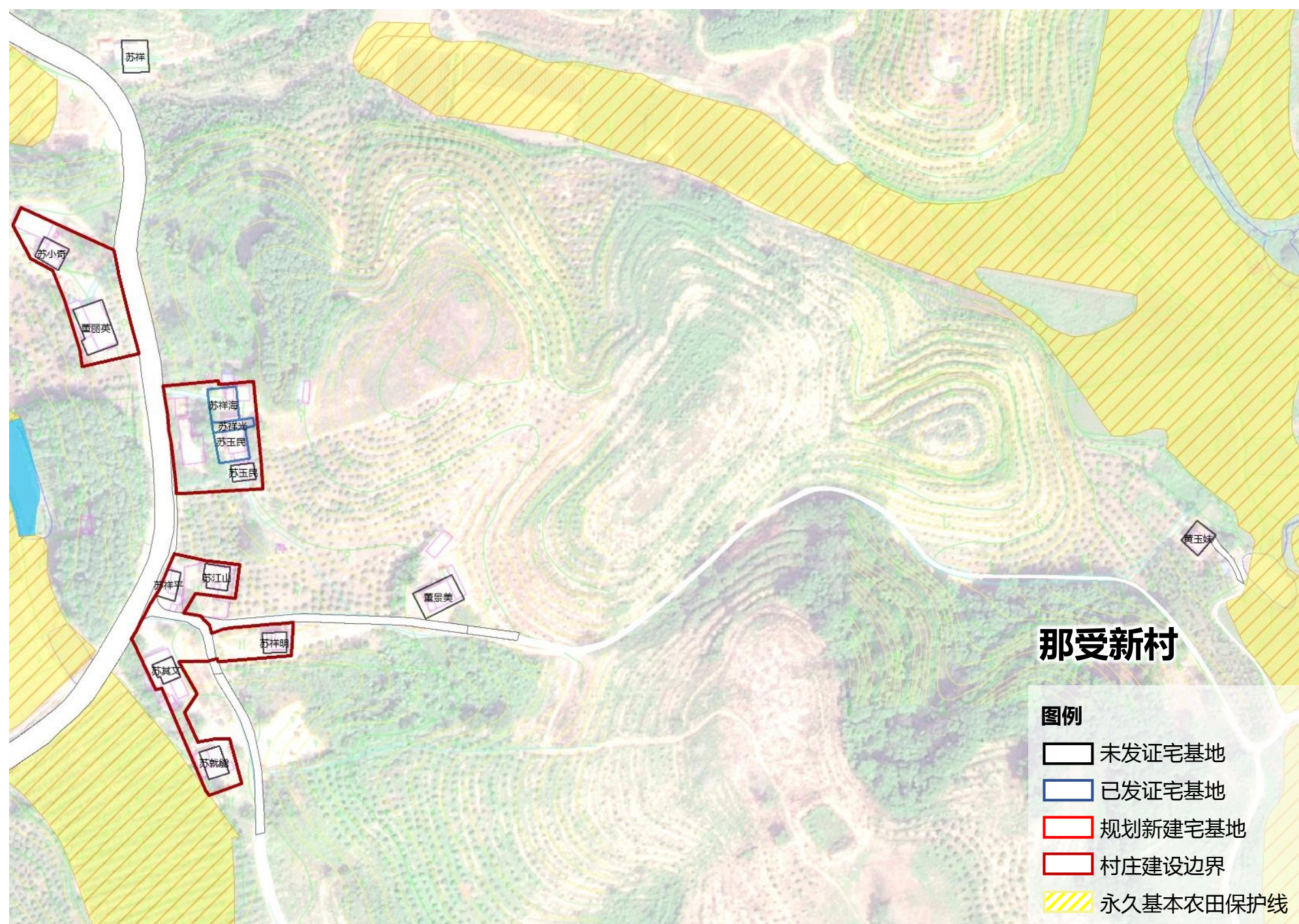
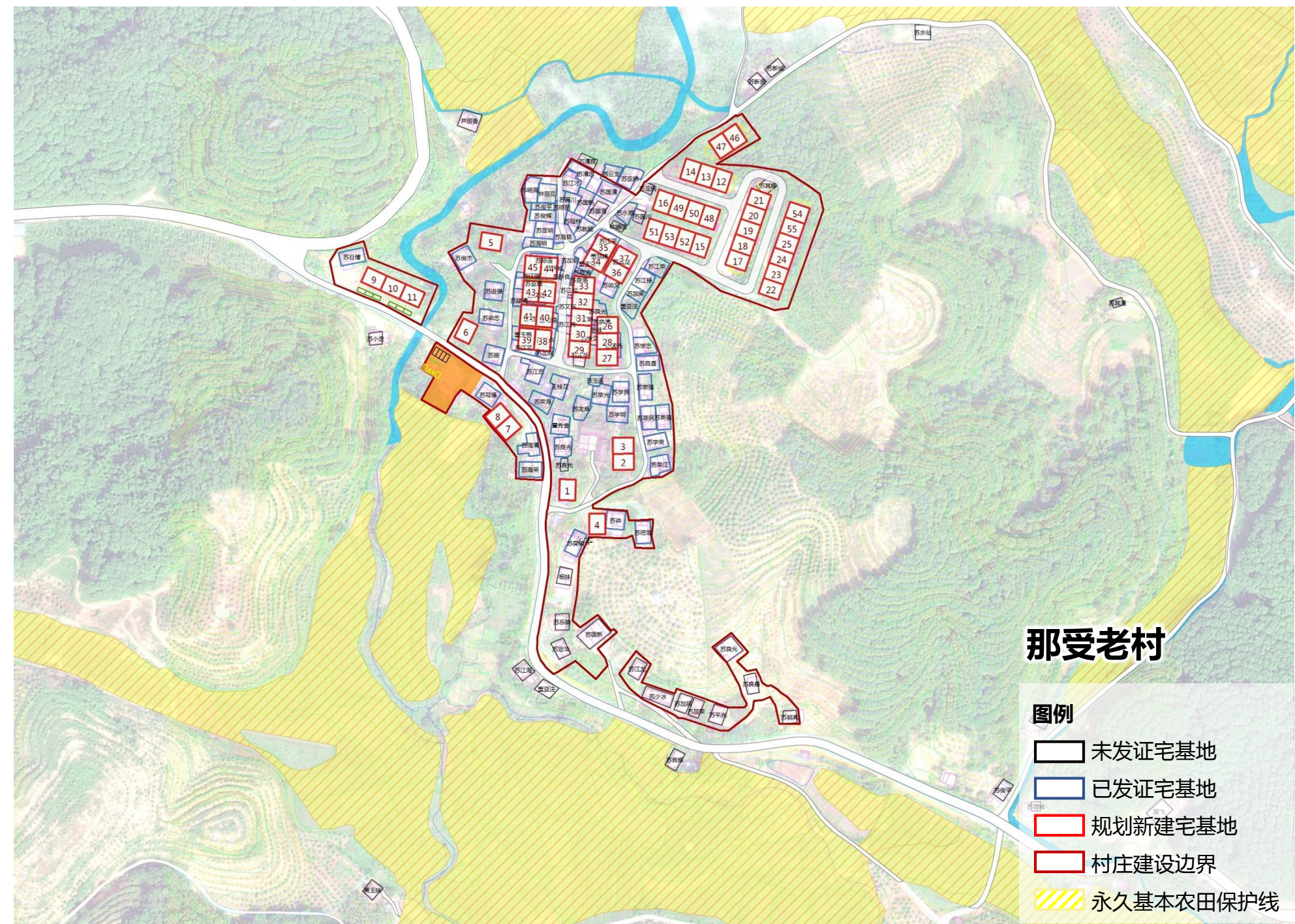




# 《三亚市育才生态区那受村自下而上村庄规划(优化)（2024-2035）》草案公示

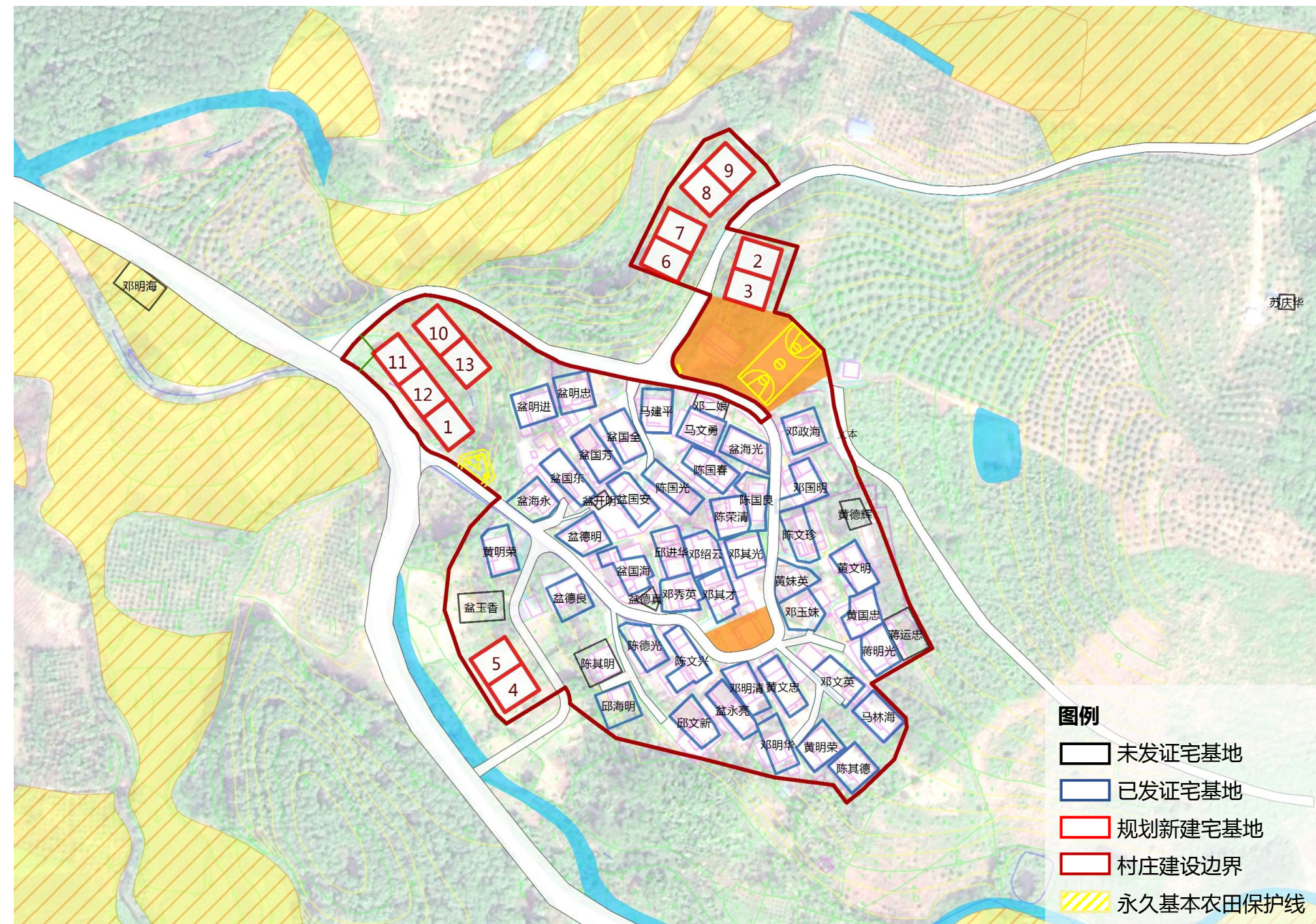
## 那受村（老村）宅基地建设布局规划图

那受村本次布局：168户，其中规划新增55户



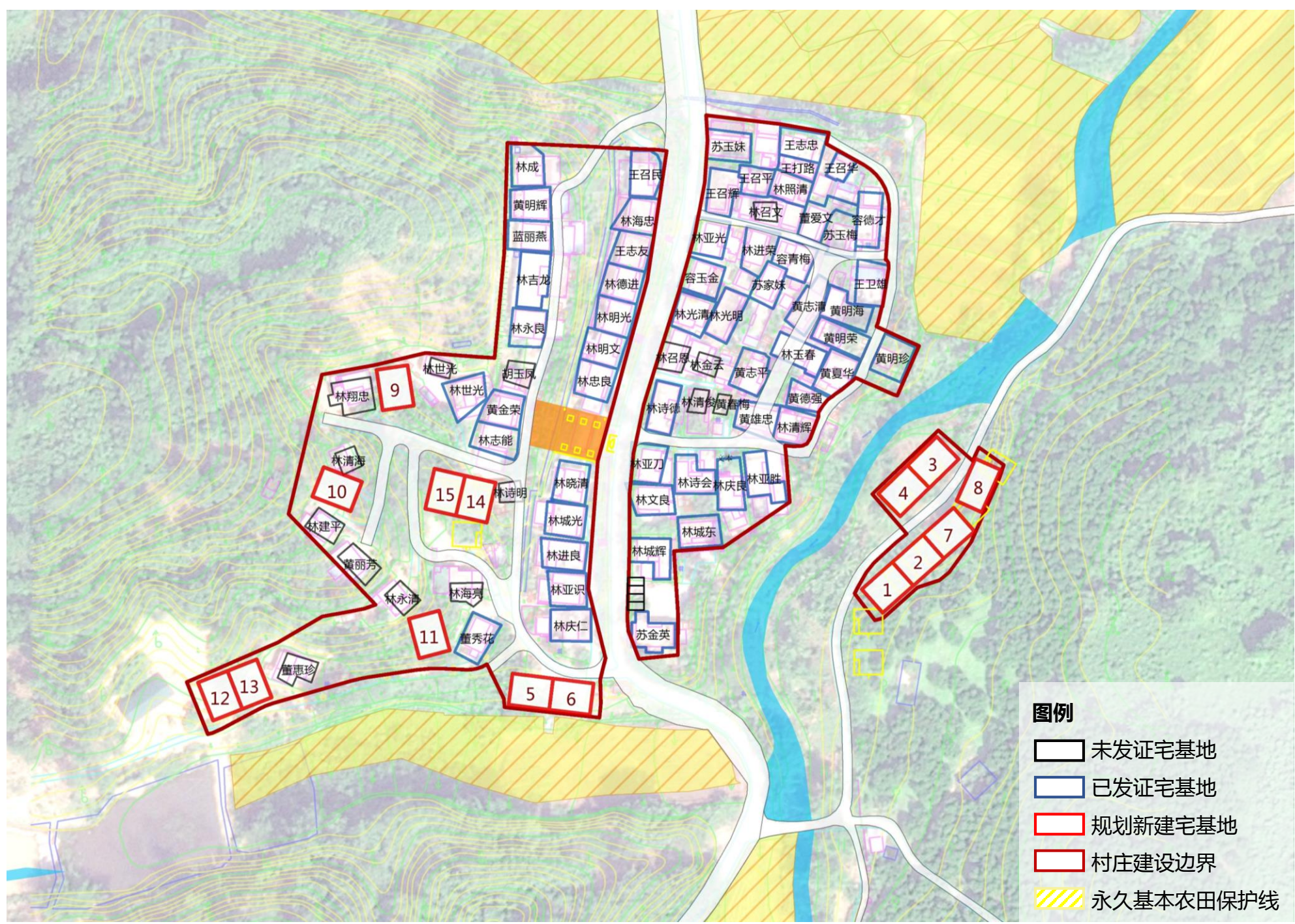
## 冲顺村宅基地建设布局规划图

冲顺村本次布局：63户，其中规划新增13户



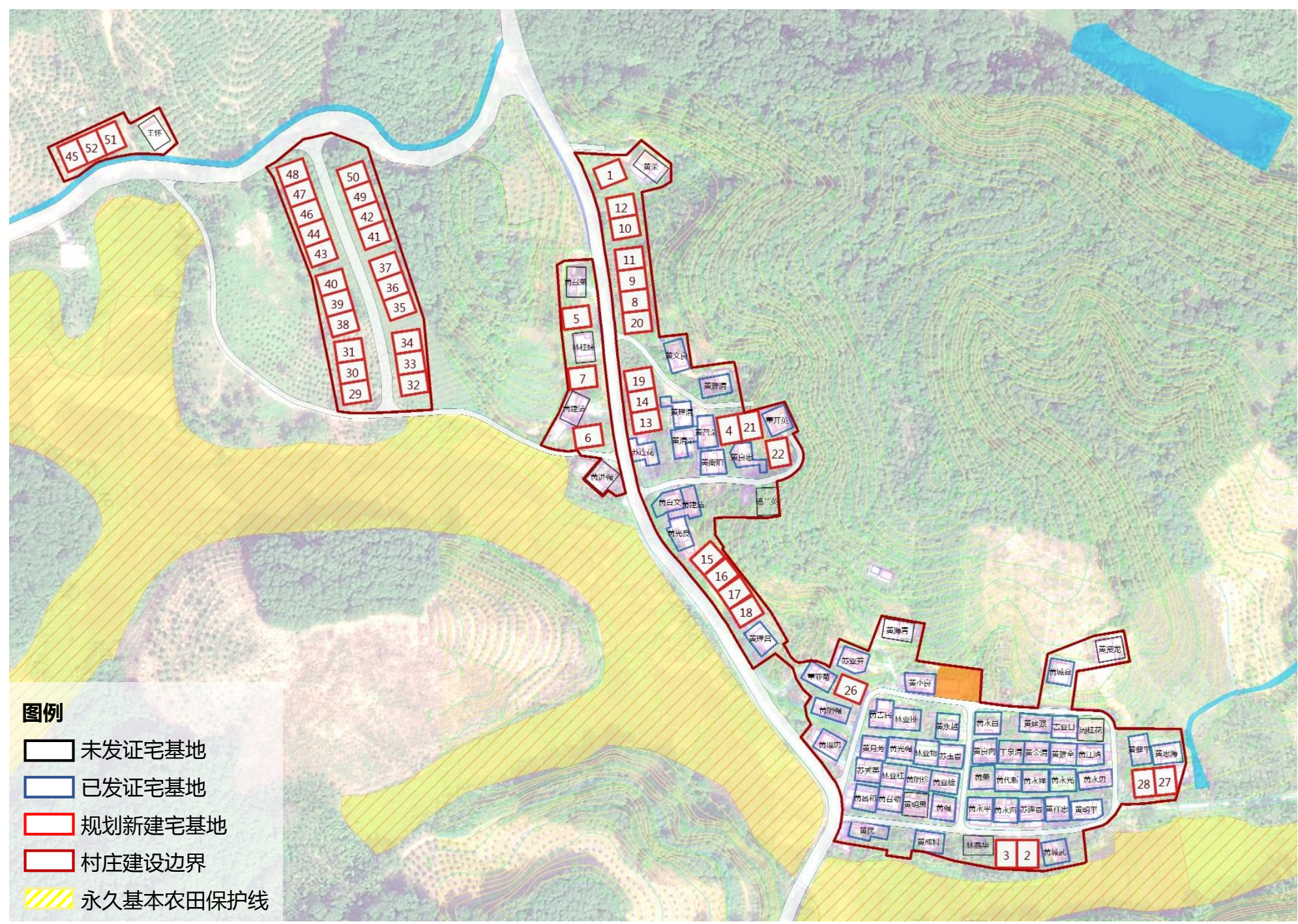
## 那阳村宅基地建设布局规划图

那阳村本次布局：88户，其中规划新增15户



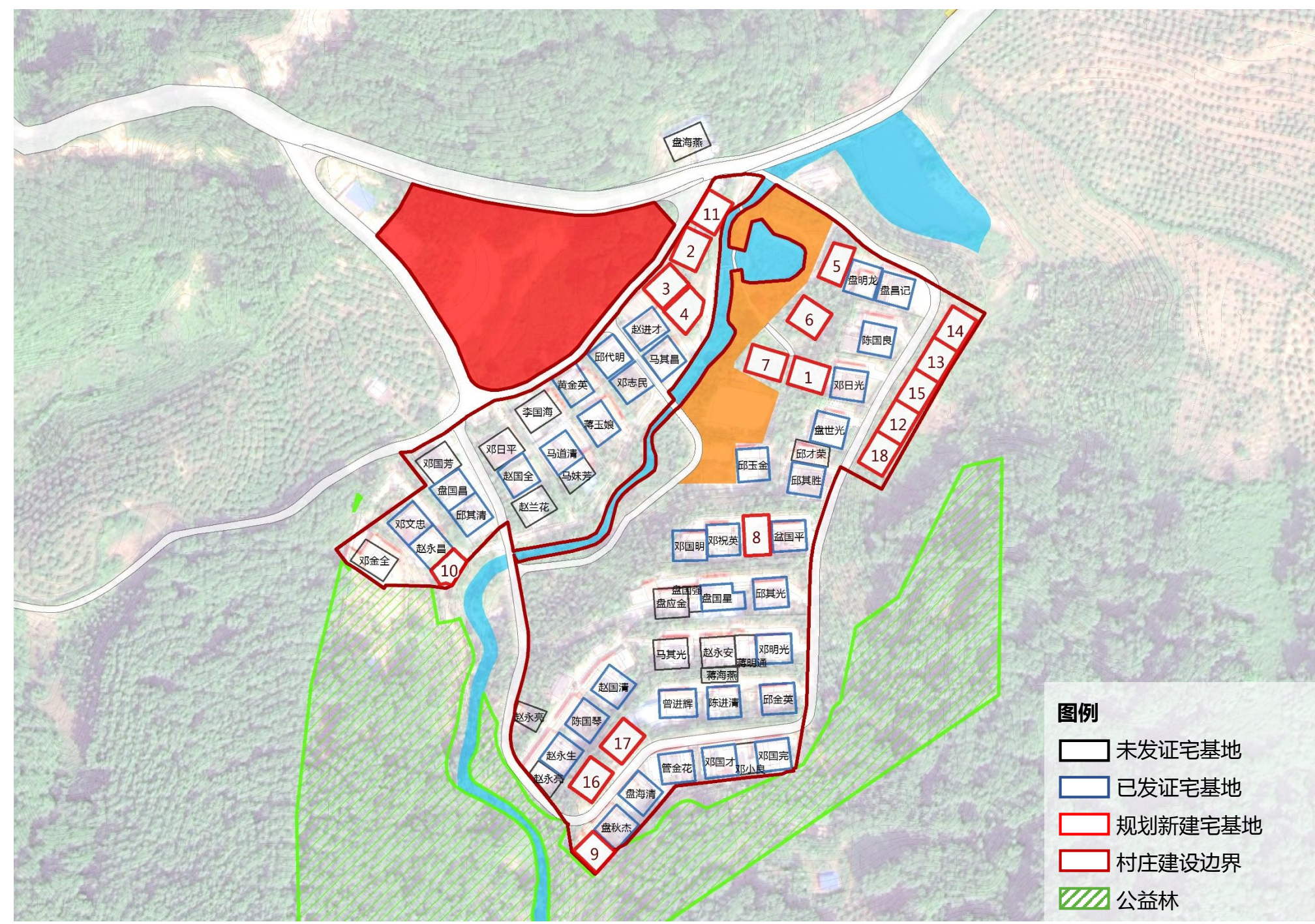
## 那炳村宅基地建设布局规划图

那炳村本次布局：119户，其中规划新增49户



## 南塔村宅基地建设布局规划图

南塔村本次布局：71户，其中规划新增18户





# 《三亚市育才生态区那受村自下而上村庄规划(优化)（2024-2035）》草案公示

## 管制规则

### 第一条 规划控制性指标

落实上位规划要求，结合村庄类型，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，明确16项控制指标，主要涵盖村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标等方面，规划指标分为约束性和预期性两大类指标，其中约束性指标6项，用以管控规划期限内建设用地规模、生态保护红线、永久基本农田保护面积等内容，预期性指标10项，用以引导规划期限内户籍人口数量、设施建设水平等内容。

### 第二条 村庄分类发展引导

根据《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》（2023年7月修订版）要求，那受村整体是以农、文、旅融合发展为主，因此定位为集聚提升类村庄。基于村域的整体发展环境，根据各自然村在行政村的地位与功能、现状基础与发展条件，将那受村自然村分为集聚提升类、特色保护类、基础整治类三类。集聚提升类村庄主要为永介村、那受村、那头村和保月村，特色保护类为南塔村，基础整治类村庄主要为冲顺村、那阳村、那炳村。

### 第三条 村域建设用地布局规划

落实上位规划要求，衔接相关规划，结合那受村庄发展实际，明确至2035年规划期末，那受村建设用地总规模56.44公顷，其中村庄建设用地规模为38.04公顷。

### 第四条 产业发展用地规划

结合那受村的山水林田、特色资源要素及现状产业基底，充分发挥村庄区位与资源优势，对村域各类用地梳理，通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，规划产业用地共4处，2.86公顷：

- 经营性用地3处，总用地面积2.71公顷，主要用于发展商贸服务、民宿、农家乐等项目，包含南塔村乡村振兴文旅综合体项目0.59公顷、永介村衣产品基地0.81公顷、冲顺水库热带养殖基地0.71公顷以及那炳村黑山羊基地0.34公顷；
- 留白用地1处：0.15公顷；

### 第五条 农房建设管理

- “一户一宅”  
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，村民建房鼓励保留适当院落空间，新建住宅基底面积不得超过130平方米，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。鼓励通过整合宅基地集中兴建联体住宅。
- “近控远调”  
聚居点建设及宅基地分配使用，结合三亚市农村土地制度改革工作推进情况，采取“近控远调”原则和方式，与农村土地制度改革一道稳步推进。

### 第六条 建设用地开发控制及建筑设计指引

- 建筑退距控制  
各建设用地地块建筑退村庄道路红线两侧各2米，退乡道道路红线两侧各5米。不同性质建设用地地块具有共同边界时，

建筑各退共同边界2米。

- 建筑高度控制

农村住宅用地建筑限高12米，层数不超过3层，农村社区服务设施用地建筑限高12米，中小学用地建筑限高12米（局部15米），商业用地建筑限高12米（局部15米）。

根据《海南省村庄规划管理条例》规定，“农村新建住房不得超过三层，高度一般不得超过12米。”

根据“高质量推进村庄建设规划编制审批和入库工作”（海南省自然资源和规划厅2023年7月），若部分产业和公共服务设施项目因生产工艺需要、功能要求，确需在风貌管控可放宽的郊区、密集建设村庄周边突破12米的，可局部、适当突破。

- 容积率控制

农村住宅用地不限容积率，农村社区服务设施用地：建设地块容积率 $\leq 0.6$ ，中小学用地：建设地块容积率 $\leq 0.6$ ，商业用地：建设地块容积率 $\leq 1.0$ 。

### 第七条 抗震防灾规划

- 设防标准：根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），规划区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.05g。原则上按地震基本裂度不低于7度设防。

对现有建筑中达不到设防标准的，要进行抗震加固。对城区现有建筑密集、房屋质量差、道路狭窄的老平房区进行整体改造，按新居住区规范建设管理。

- 防灾区划分：规划将村委会规划为消防中心，卫生室规划为应急医疗点，小学划为重点防灾区，这些用地内或人流集中，可实行救援功能，是地震防护的重点区域。要求在此区域兴建的建筑物能够经强烈的地震波而不受较大影响，抗震级别要高于其他建筑至少一级。

其他用地划为一般防震区，在整个规划区范围内的所有建筑设施都应符合当地防震设计等级。

- 应急避难场地：充分利用规划区的公共绿地、健身场地、休闲广场，以及其他建筑物少、用地开阔的地点，开辟为地震灾期疏散用地，保证村域人口每人有1.0平方米以上的震时疏散空地，起到灾期受灾人员的疏散作用。

- 防灾疏散通道：规划089乡道、093乡道作为在灾害发生时的主要防灾疏散通道；村域主要干路为灾害发生时的次要防灾疏散通道，在村内重要区域为游客明示应急避难疏散方式及通道标识。

### 第八条 地质灾害防治规划

结合《三亚市育才生态区那受村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，那炳村、南塔村、那阳村西部、那受村东部、保月村东部一带宅基地位于地质灾害危险性中等区，为建设用地基本适宜区，对于靠山一侧宅基地建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙；其他村域宅基地位于地质灾害危险性小区，为建设用地适宜区。建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护。

对地质灾害隐患库地质灾害点附近设立地质灾害重点监测点，以预防为主，坚持“群测群防”加强地质环境保护与治理。