

《三亚市崖州区雅安村村庄建设规划（2023-2035）》批后公布

项目概况

区位情况

本规划区位于三亚市崖州区南滨农场场部东侧，离崖州区城区 1.5 公里，距离崖州动车站 10 公里。

人口情况

雅安行政村包含雅安现状户籍户数 247 户，现状户籍人口 1347 人。至2035年规划期末，预测户数 344 户，总规划人口 1541 人。

经济情况

本规划区现状村民为大隆水库搬迁安置村民，因此，村民只有少量耕地等农用地，主要收入为外出打工，村庄周边现状为瓜果蔬菜种植以及槟榔种植。村民有土地流转、代繁种植等收入。

现状交通

规划区内由水乡路对外连接，并可方便地到达南滨农场场部，离场部仅 1.5 公里。规划区内道路大多数已经硬化，村中道路狭窄且流线混乱。雅安村、雅亮村多有完整环村硬化道路，乡道质量相对较好。雅安村内部道路交通混乱，局部有断头路、畸形交叉口等问题。



▲ 三亚市在海南省的位置



▲ 雅安村在三亚市的位置

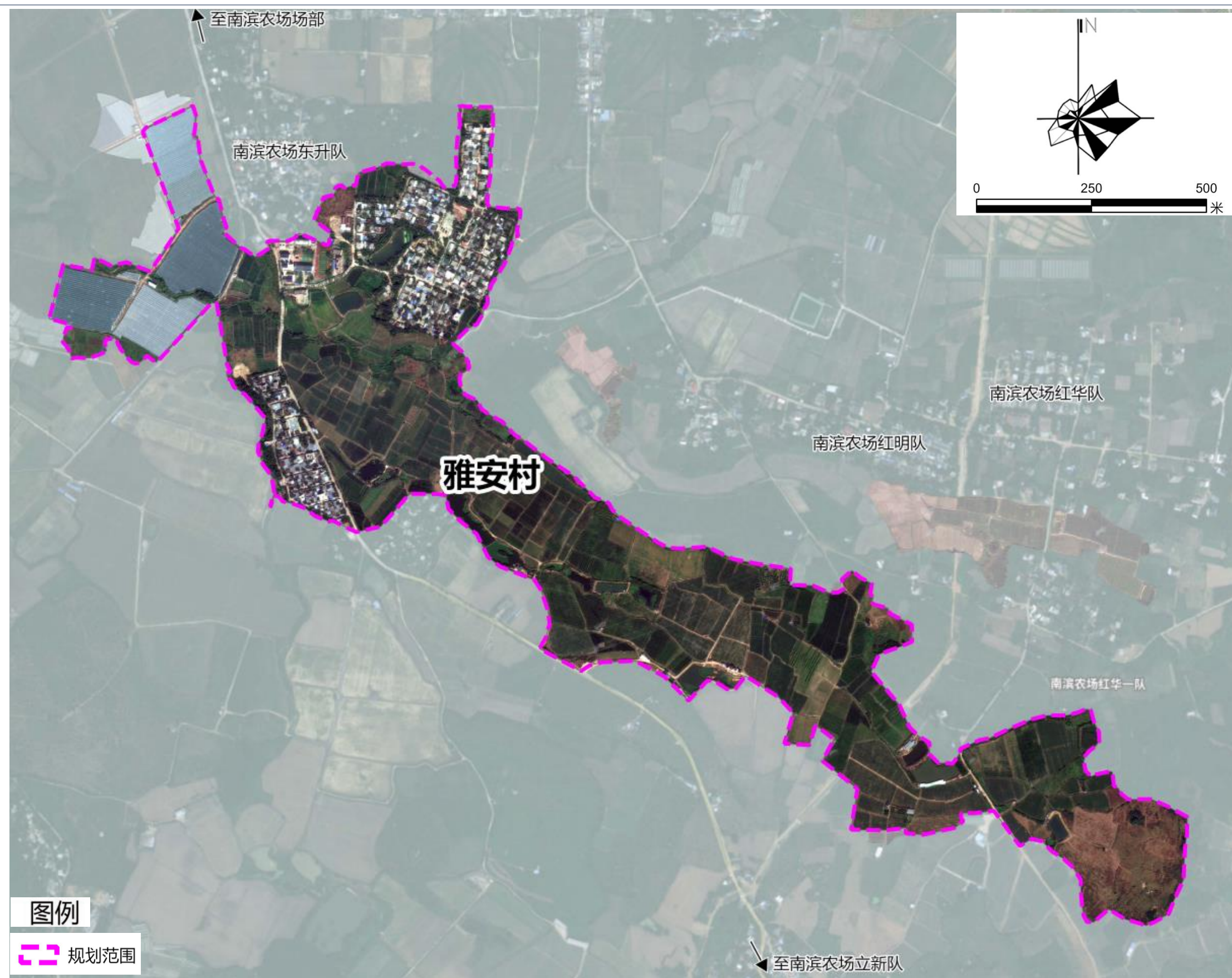


雅安村在崖州区的位置

项目概况

规划范围

本规划范围以雅安行政村行政边界为主，衔接南滨农场村庄规划范围综合划定，总规划范围面积约 85.53 公顷。

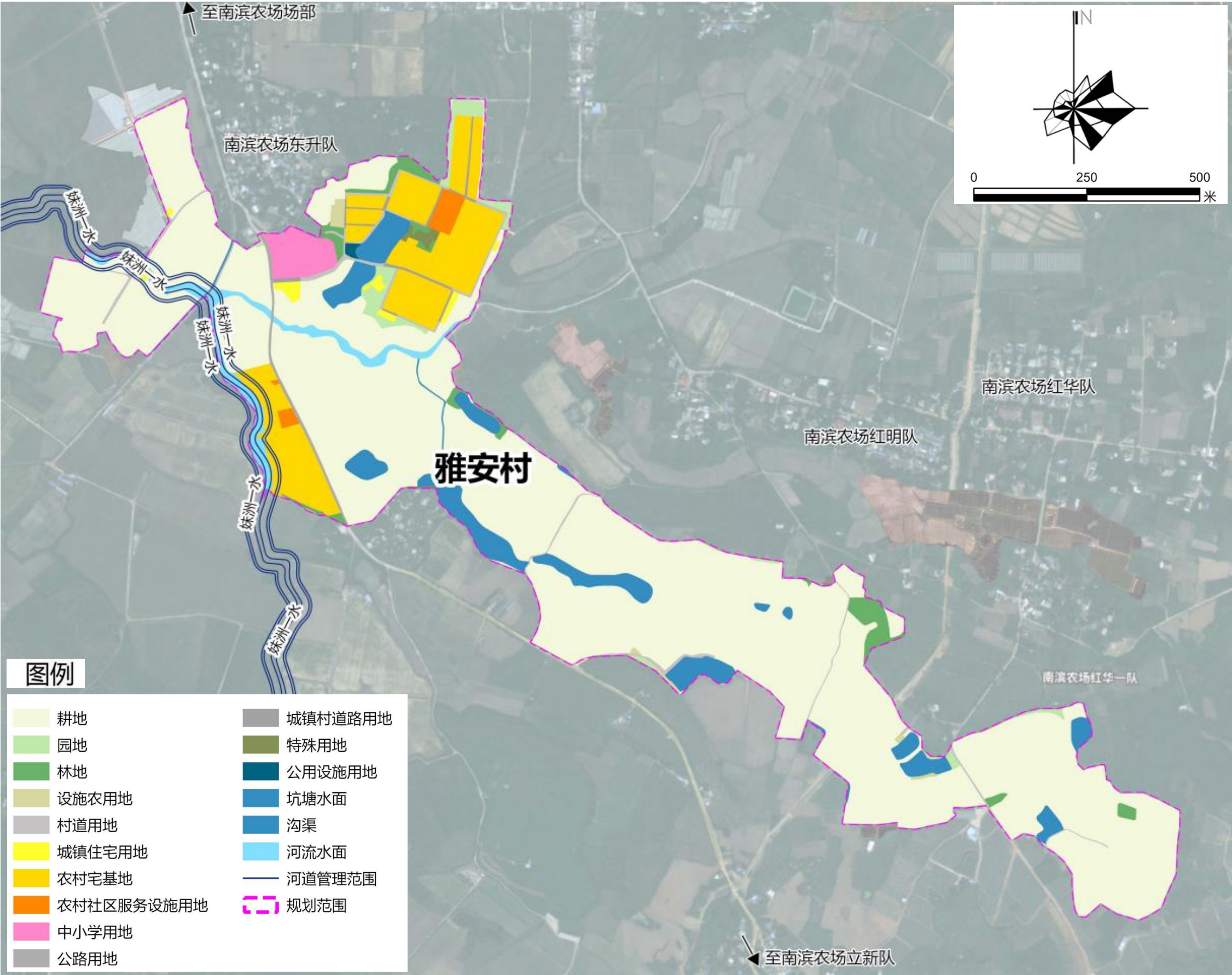


项目概况

村域土地利用现状

国土空间土地利用现状表：

现状分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级类别名称	二级类别名称	三级类别名称		
耕地 (01)			62.46	73.03
园地 (02)			1.29	1.51
林地 (03)			1.63	1.91
农业设施建设用地 (06)	乡村道路用地 (0601)	村道用地 (060101)	1.24	1.45
	设施农用地 (0602)		0.28	0.33
居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)		0.45	0.53
	农村宅基地 (0703)		8.08	9.45
	农村社区服务设施用地 (0704)		0.57	0.67
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)	中小学用地 (080403)	1.17	1.37
	公路用地 (1202)		0.37	0.43
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.40	0.47
	公用设施用地 (13)		0.07	0.08
特殊用地 (15)			0.18	0.21
河流水面 (1701)			1.85	2.16
坑塘水面 (1704)			5.34	6.24
沟渠 (1705)			0.15	0.18
合计			85.53	100.00
村庄建设边界			13.67	



项目概况

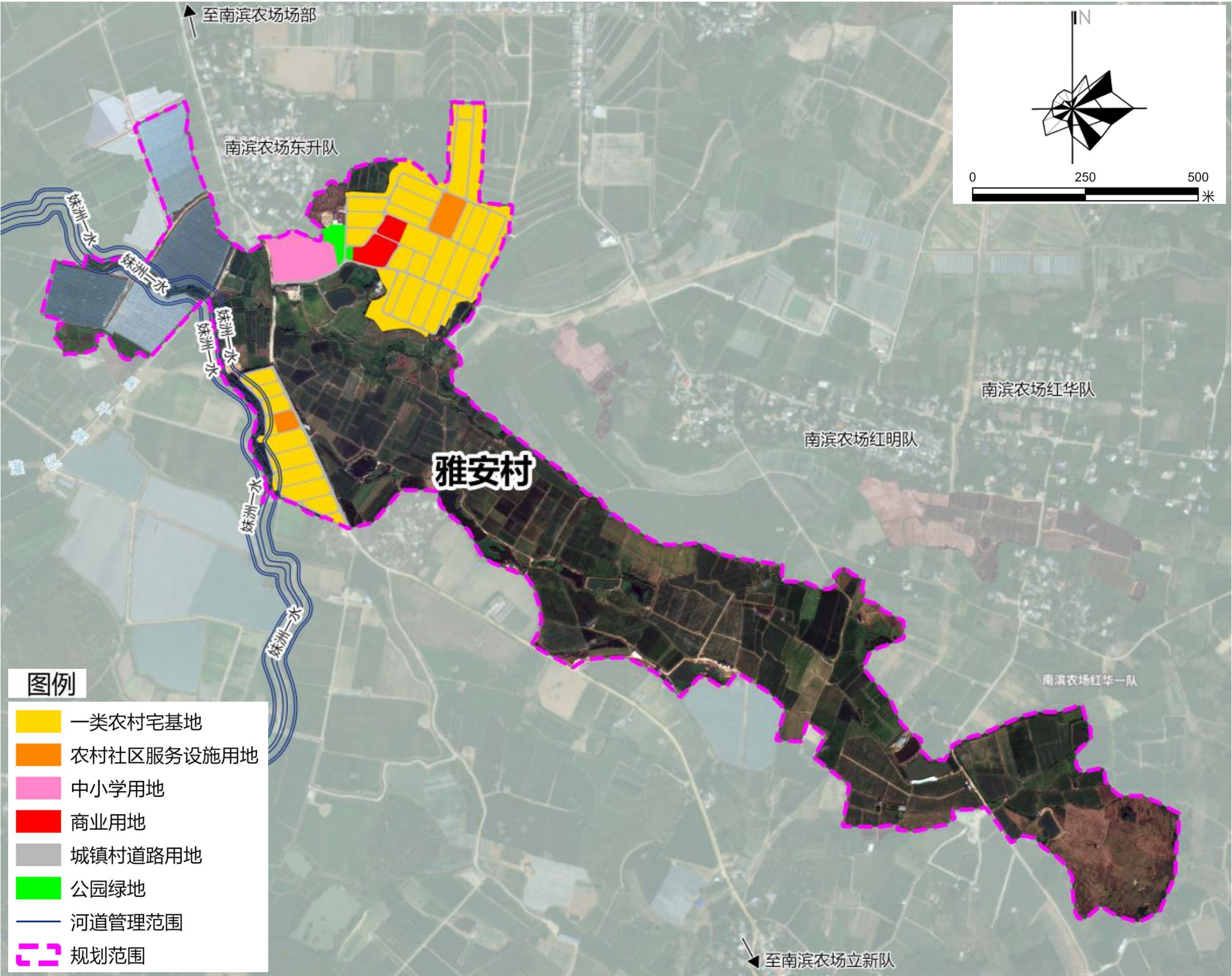
村域土地利用规划

国土空间用途结构调整表：

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级类别名称	二级类别名称	三级类别名称		
居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	一类农村宅基地 (070301)	8.91	65.18
	农村社区服务设施用地 (0704)		0.62	4.54
商业服务业用地 (09)	商业用地 (0901)		0.63	4.61
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)	中小学用地 (080403)	1.16	8.49
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		2.07	15.14
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)		0.28	2.05
建设用地合计			13.67	100.00
村庄建设边界			13.67	

村庄管制规则：

- (1) 村庄住房
规划新申请的宅基地，应严格落实“一户一宅”，每户住宅用地面积原则上不得超过175平方米，拟建建筑占地面积不得大于住宅用地面积，楼层不得超过三层，高度不超过12米，住宅建筑基底面积不宜大于宅基地面积的70%。
- (2) 基础设施和公共服务设施
村庄内其他建设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。基础设施主要包括道路、污水处理设施、电力设施、电信设施、垃圾收集点、公厕等。公共服务设施主要包括村庄委会、文化室、卫生室和健身活动场设施，其建设选址、规模、标准应符合相关规划和文件要求。



雅安自然村居民点用地规划图

规划概要：

雅安自然村位于本规划范围北部，南邻雅亮自然村，根据现状人口数据，雅安村现状户数为 179 户，现状人口 967 人。雅安村远期预测规划户数252 户，规划人口 1106 人。

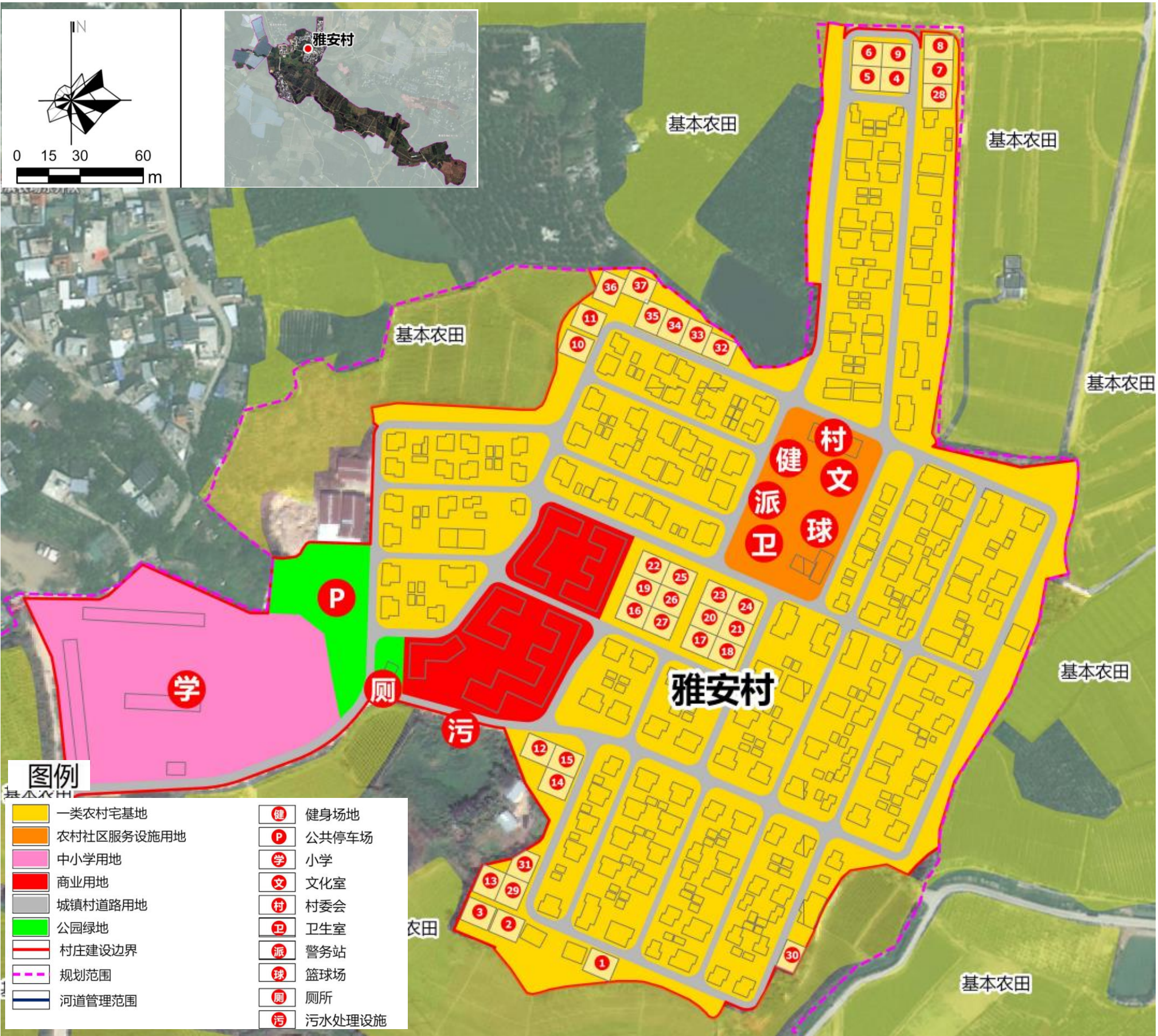
雅安村规划总建设用地面积 10.84 公顷，其中一类农村宅基地 6.89 公顷，农村社区服务设施用地 0.44 公顷，商业用地 0.63 公顷，城镇村道路用地 1.45 公顷，中小学用地 1.16 公顷，公园绿地 0.28 公顷。雅安村庄建设边界内新增宅基地 37 处，落实到具体地块并进行编号，规划期村庄内保留、新（扩）建住宅的位置。

规划建设用地统计表：

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级类别名称	二级类别名称	三级类别名称		
居住用地（07）	农村宅基地（0703）	一类农村宅基地（070301）	6.88	63.47
	农村社区服务设施用地（0704）		0.44	4.06
商业服务业用地（09）	商业用地（0901）		0.63	5.81
公共管理与公共服务用地（08）	教育用地（0804）	中小学用地（080403）	1.16	10.70
交通运输用地（12）	城镇村道路用地（1207）		1.45	13.38
绿地与开敞空间用地（14）	公园绿地（1401）		0.28	2.58
建设用地合计			10.84	100.00
村庄建设边界			10.84	

建设管控要求：

- (1) 建筑退路距离 居民住宅建设时，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，主要朝向距离退边界距离不得小于 3 米，次要朝向距离边界不得小于 1.0 米。
- (2) 建筑高度控制
农村住宅建筑高度不超过 12 米。



雅亮自然村居民点用地规划图

规划概要：

雅亮自然村位于本规划范围中部，北邻雅安自然村。雅亮村现状总户数为 68 户，现状人口 380 人。雅亮村远期预测规划户数92 户，规划人口 435 人。

规划用地：雅亮村庄建设用地总面积为 2.83 公顷，其中农村宅基地 2.03 公顷，农场村庄社区服务设施用地 0.18 公顷，城镇村道路用地 0.62 公顷。受基本农田、“妹洲一水”河道管理范围线等因素影响，雅亮村无预留新增宅基地。规划保留河道管理范围线内现状已建宅基地，不再新增农村宅基地。建议远期现状住宅逐步搬迁至河道管理范围外，确保人民生命财产安全。

规划建设用地统计表：

规划分类			用地面积 (hm ²)	占比 (%)
一级类别名称	二级类别名称	三级类别名称		
居住用地（07）	农村宅基地（0703）	一类农村宅基地（070301）	2.03	71.73
	农村社区服务设施用地（0704）		0.18	6.36
交通运输用地（12）	城镇村道路用地（1207）		0.62	21.91
建设用地合计			2.83	100.00
村庄建设边界			2.83	

建设管控要求：

(1) 建筑退路距离 居民住宅建设时，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，主要朝向距离退边界距离不得小于 3 米，次要朝向距离边界不得小于 1.0 米。

(2) 建筑高度控制、农村住宅建筑高度不超过 12 米。

