**三亚市总体规划（空间类2015-2030）**

**调整方案说明**

**（三亚市南滨垦地融合示范区）**

**简本**

**三亚市人民政府**

**2022年4月**

1. **项目概况**

本项目用地位于三亚市崖州区东部南滨农场范围内，距离西侧宁远河约2670米，距离崖州站4.8公里，距离崖州湾科技城约2公里，距离三亚市中心城区约34公里，总用地面积22.85公顷，其中垦地融合示范区建设用地19.52公顷（292亩），配套道路用地3.33公顷。



**三亚市南滨垦地融合示范区**

**位置示意图**

1. **项目用地情况**

三亚市南滨垦地融合示范区在2022年1月纳入海南省“多规合一”信息管理平台管控的《三亚市总体规划（空间类2015-2030）（修改完善版）》中规划调整情况如下。

|  |  |
| --- | --- |
| **垦地融合示范区建设用地调整前** | **垦地融合示范区建设用地调整后** |
| 规划地类 | 面积：公顷 | 规划地类 | 面积：公顷 |
| 乡村建设用地 | 0.0739 | 城镇建设用地 | 19.5198 |
| Ⅳ级保护林地 | 0.3758 |
| 一般耕地 | 18.3321 |
| 园地 | 0.738 |
| **总计** | **19.5198** | **总计** | **19.5198** |

**垦地融合示范区建设用地规划地类调整情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| **配套道路用地调整前** | **配套道路用地调整后** |
| 规划地类 | 面积：公顷 | 规划地类 | 面积：公顷 |
| 乡村建设用地 | 0.3452 | 公路用地 | 3.3274 |
| Ⅳ级保护林地 | 0.1271 |
| 一般耕地 | 2.0941 |
| 园地 | 0.761 |
| **总计** | **3.3274** | **总计** | **3.3274** |

**配套道路用地规划地类调整情况表**



**项目区调整前规划地类情况图 项目区调整后规划地类情况图**

计划在红塘湾滨海区域200米海岸带范围内核减22.4282公顷城镇建设用地，未来实现蓝图建设用地总规模不变。

|  |  |
| --- | --- |
| **调整前** | **调整后** |
| 规划地类 | 面积：公顷 | 规划地类 | 面积：公顷 |
| 城镇建设用地 | 22.4282  | Ⅳ级保护林地 | 0.5029  |
| 滩涂 | 0.3943  |
| 园地 | 6.2819  |
| 自然保留地 | 15.2491  |
| **总计** | **22.4282**  | **总计** | **22.4282**  |

**核减建设用地规划地类调整情况表**



**核减建设用地调整前规划地类情况图 核减建设用地调整后规划地类情况图**

1. **林地补划方案**

根据《海南省林地占补平衡管理办法》，林地补划要坚持“占一补一”的原则。

本次项目规划调整拟在红塘湾滨海区域200米海岸带内补划IV级保护林地0.5029公顷，在2020年第三次国土资源变更调查中现状地类为乔木林地。经影像核查，现状有林未建设，地块植被符合林地补划要求。



**补划林地调整前规划地类情况图 补划林地调整后规划地类情况图**

1. **一般耕地补划方案**

三亚市水务局文件三水务[2009]12号“关于《岭落水库报废的请示》的批复”，岭落水库符合报废条件，同意予以报废。故拟在岭落水库补划三亚市南滨垦地融合示范区用地占用一般耕地20.4262公顷，保障规划期内三亚市规划耕地面积不减少。补划一般耕地地块在2020年第三次国土资源变更调查中现状地类为水田、旱地及其他园地，满足补划一般耕地要求。



**补划一般耕地调整前规划地类情况图 补划一般耕地调整后规划地类情况图**

1. **城镇开发边界调整方案**

三亚市南滨垦地融合示范区需增加城镇开发边界33.2177公顷，为保障三亚市开发边界面积不减少，本次项目规划调整拟在机场北部，回民公墓周边核减城镇开发边界33.2177公顷，满足城镇开发边界调整相关要求。



**增加城镇开发边界区域调整前情况图 增加城镇开发边界区域调整后情况图**



**核减城镇开发边界区域调整前情况图 核减城镇开发边界区域调整后情况图**