

# 《三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计》

## 批后公布文件

### 一、规划范围

梅村产业园位于三亚市天涯区凤凰机场西侧和北侧，西至两王岭，东至凤凰机场，南至海榆西线，北至岭渣水库。本次修编的规划范围约 517 公顷。

### 二、功能定位

把握“自由贸易港+国际旅游胜地+临空经济枢纽”多重战略叠加优势，重点以“旅游+、临空+”创新赋能，突出时尚化、高端化、国际化，加快发展以黄金珠宝及高端消费品、国际贸易为主导，以现代物流服务为支撑的黄金珠宝产业体系，实现产业集聚、产城融合，打造“三亚金谷”品牌形象，把园区建设成为黄金珠宝全球贸易中心、黄金珠宝全球文旅中心、黄金珠宝精密制造和高端服务中心。

### 三、功能结构

依据产业来划定产业发展组团，提出以产定区、双轴链城、六区两心、产城共荣的总体设想，规划总体形成双轴、六区、两心的总体空间结构。

双轴主要为依托金谷大道、梅村东路形成的东西两条产城联系轴，串联梅村产业园各产业组团，强化产业园与中心城区的关系。

六区主要为根据产业发展形成位于西区黄金珠宝产业园和物流分拨组团，位于东区的产业配套组团，位于南区的临空物流

组团和临空生产保障组团，位于中部的生态保留区。

两心主要是为西区产业服务的产业综合服务中心，东区为产业配套社区服务的生活邻里中心。

#### 四、用地布局

规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》明确各地块的用地性质、控制指标。规划范围内共有城市建设用地 220.25 公顷，非建设用地 297.02 公顷，其中农林用地 291.33 公顷，水域 5.69 公顷。

根据地块规划，城市建设用地包括：

居住用地 39.9 公顷，占城市建设用地的 18.11%；公共管理与公共服务用地 3.86 公顷，占城市建设用地的 1.75%；商业服务业用地 3.84 公顷，占城市建设用地的 1.75%；工矿用地 36.27 公顷，占城市建设用地的 16.47%；仓储用地 13.28 公顷，占城市建设用地的 6.03%；交通运输用地 93.34 公顷，占城市建设用地的 42.38%；公用设施用地 3.39 公顷，占城市建设用地的 1.54%；绿地与开敞空间用地 10.24 公顷，占城市建设用地的 4.65%；留白用地 16.14 公顷，占城市建设用地的 7.33%。

规划城市建设用地汇总表

用地代码		用地名称		用地面积 (m <sup>2</sup> )	占建设用 地比例
07	居住用地			398970	18.11%
	其中	0701 城镇住宅用地		398970	18.11%
		其中	070102 二类城镇住宅用地	398970	18.11%
08	公共管理与公共服务用地			38593	1.75%
	其中	0804 教育用地		38593	1.75%
		其中	080403 中小学用地	31963	1.45%
			080404 幼儿园用地	6630	0.3%
09	商业服务业用地			38447	1.75%
	其中	0901 商业用地		38445	1.75%
		其中	090101 零售商业用地	31155	1.41%

			090105	公用设施营业网点用地	7292	0.33%	
10	工矿用地				362719	16.47%	
	其中	1001		工业用地	362719	16.47%	
		其中	100101		一类工业用地	295869	13.43%
			100101/090101		一类工业/零售商业混合用地	66850	3.04%
11	仓储用地				132789	6.03%	
	其中	1101		物流仓储用地	132789	6.03%	
		其中	110101		一类物流仓储用地	132789	6.03%
12	交通运输用地				933381	42.38%	
	其中	1201		铁路用地	115873	5.26%	
		1202		公路用地	226724	10.29%	
		1207		城镇村道路用地	587785	26.69%	
		1208		交通场站用地	2999	0.14%	
		其中	120803		社会停车场用地	2999	0.14%
13	公用设施用地				33859	1.54%	
	其中	1301		供水用地	555	0.03%	
		1302		排水用地	4726	0.21%	
		1303		供电用地	18289	0.83%	
		1306		通信用地	2526	0.11%	
		1307		邮政用地	1540	0.07%	
		1309		环卫用地	2506	0.11%	
		1310		消防用地	3717	0.17%	
14	绿地与开敞空间用地				102395	4.65%	
	其中	1401		公园绿地	102395	4.65%	
16	留白用地				161378	7.33%	
	其中	16		留白用地	161378	7.33%	
城市建设用地合计					2202531	100.00%	

## 五、公共服务设施布局

规划范围内公共管理与公共服务用地 3.86 公顷，占城市建设用地的 1.75%，分别为中小学用地（080403）3.2 公顷和幼儿园用地（080404）0.66 公顷，总建筑面积约 4.5 万平方米。中小学用地和幼儿园用地位于梅村安置区南侧，学校为九年一贯制学校，包含 30 班小学和 15 班初中，主要为居住区提供配套教育服务。

## 六、土地使用强度控制

### (一) 开发强度控制

规划工矿用地和仓储用地的容积率采用下限和上限指标同时控制的方式，其余建设用地容积率采用上限指标的控制方式。规划范围内设定二类开发强度分区，分别为低强度控制区（ $0 < \text{容积率} \leq 1.0$ ）、中强度控制区（ $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ）。

低强度控制区（ $0 < \text{容积率} \leq 1.0$ ）：包括容积率上限为 0.5、1.0 的地块 2 档，主要为幼儿园用地、公用设施营业网点用地和公用设施用地。

中强度控制区（ $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ）：包括容积率上限为 1.2、1.8、2.0 的地块共 3 档，主要为工矿用地、仓储用地、二类城镇住宅用地和零售商业用地。

### (二) 建设高度控制

建筑高度采用上限指标的控制方式。规划范围内设定三类建筑高度分区，分别是低层及多层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 20$  米）、多层及中高层控制区（ $20 \text{ 米} < \text{高度} \leq 30$  米）、中高层控制区（ $30 \text{ 米} < \text{高度} \leq 38$  米）。受凤凰机场净空限制，规划范围内所有建筑高度应低于海拔高度 67.6 米。

低层及多层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 20$  米）：包括建筑高度上限为 10 米、15 米、20 米的地块共 3 档，主要为幼儿园用地、公用设施营业网点用地和公用设施用地。

多层及中高层控制区（ $20 \text{ 米} < \text{高度} \leq 30$  米）：建筑高度上限为 25 米和 30 米的地块共 2 档，主要为工矿用地、仓储用地和中小学用地。

中高层控制区（ $30 \text{ 米} < \text{高度} \leq 38$  米）：包括建筑高度上限为 38 米的地块共 1 档，主要为居住用地和零售商业用地。

### （三）建筑密度控制

仓储用地、工矿用地建筑密度参照《海南省产业用地控制指标》为下限指标控制，新供应的工业项目建筑密度控制在40%以上，一类工业/零售商业混合用地建筑密度控制在30%以上，其他建设用地的建筑密度采用上限指标的控制方式。

## 七、道路交通系统

园区通过金谷大道、梅村西路、梅村东路，北南向依次衔接第二高速公路、北横通道、海南环岛高速、鹿城大道及海榆西线，构成园区“三纵五横”对外交通系统，实现园区与全岛各市县、三亚凤凰机场、三亚南山港、三亚高铁站及三亚市中心城区等快速联系。

园区由区域骨架道路、主干路、次干路、支路构成的层级清晰功能明确的四级道路网体系。其中，区域骨架道路为金谷大道、鹿城大道、海榆西线，形成“二横一纵”对外交通主廊道，衔接海南环岛高速、规划第二高速、机场、高铁站、南山港及三亚市中心城区等，承担园区主要对外客货运交通功能。区域骨架道路与园区主干路构成“五横四纵”骨架路网系统，承担园区主要内部交通及对外交通联系功能；园区次干路和支路主要承担集散园区内部交通及承担各地块进出交通功能。

园区采用高效方格网路网结构，道路总长21.66公里，道路面积为58.78公顷，占比为26.69%，道路网密度为9.82公里/平方公里。骨架道路（区域骨架道路、主干路）总长15.37公里，骨架道路路网密度为6.97公里/平方公里；次干路总长4.26公里，路网密度为1.93公里/平方公里，支路总长2.03公里，路网密度为0.92公里/平方公里。

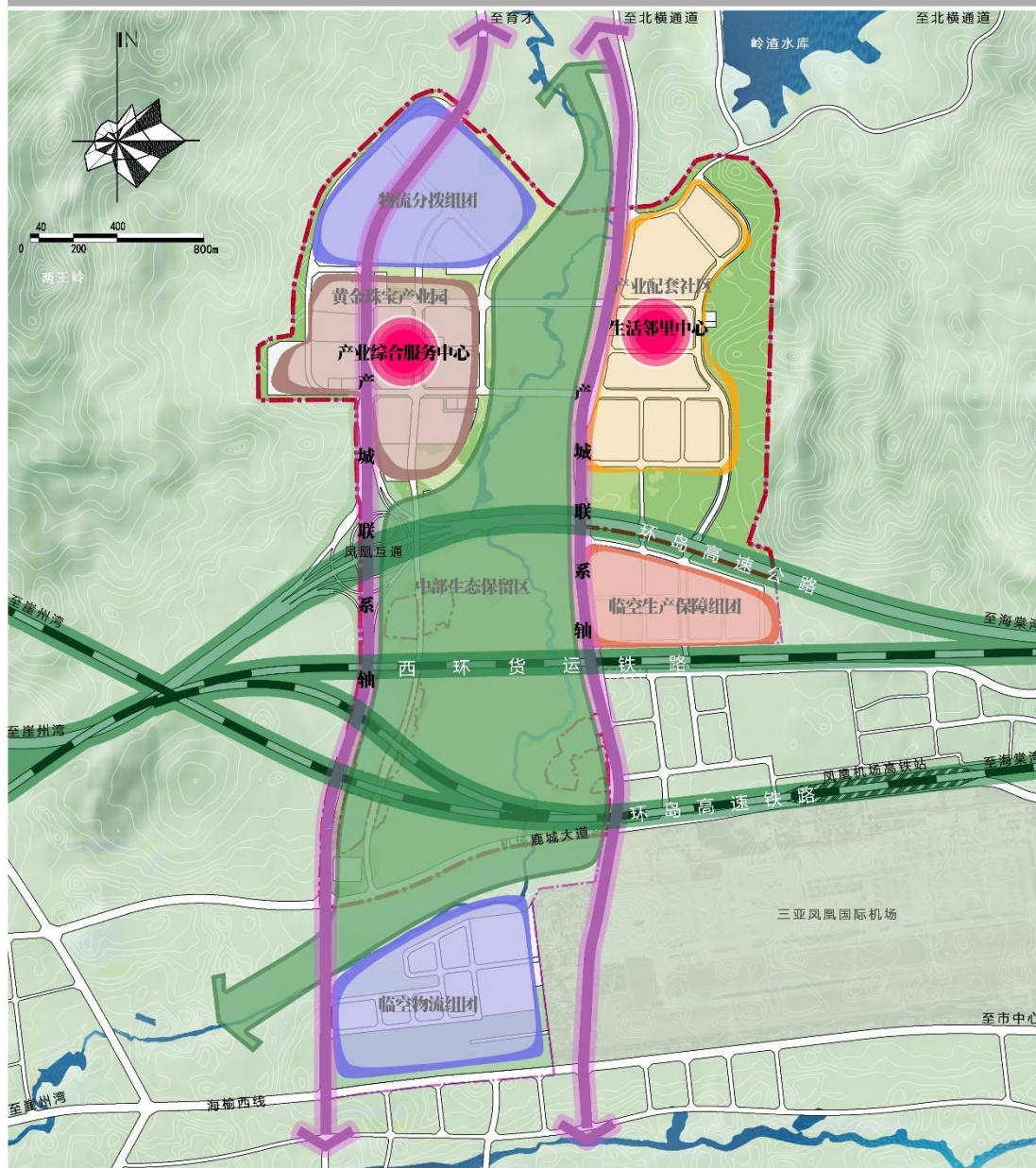
## 八、附图

### 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



梅村产业园位于三亚市天涯区凤凰机场西北侧，规划范围北至岭渣水库，西至两王岭，南至鹿城大道，东至凤凰机场，总面积约517.27公顷。

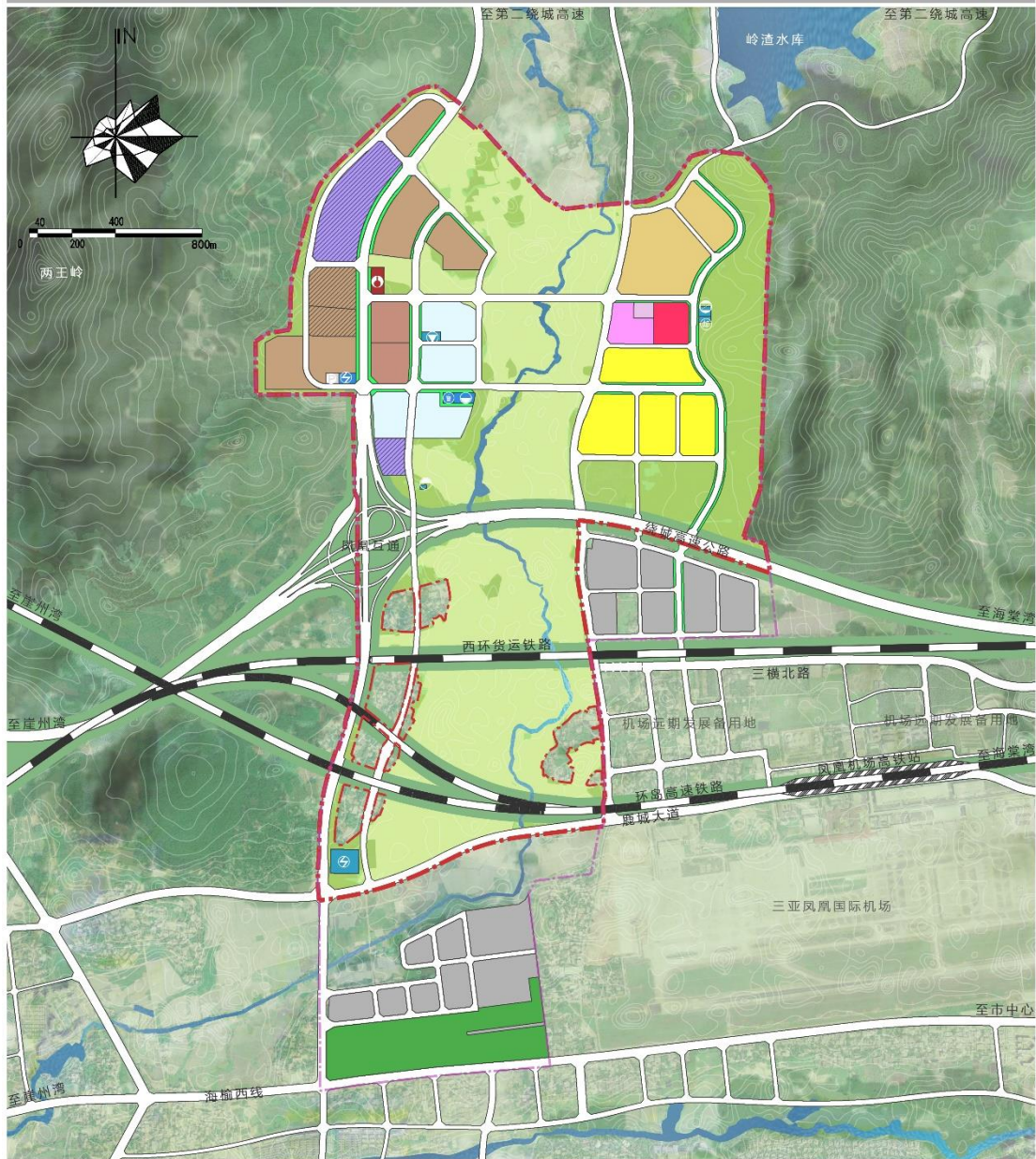
# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



图例

- 综合服务中心
- 产业配套分区
- 产城联系轴
- 规划范围
- 研究范围

# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计

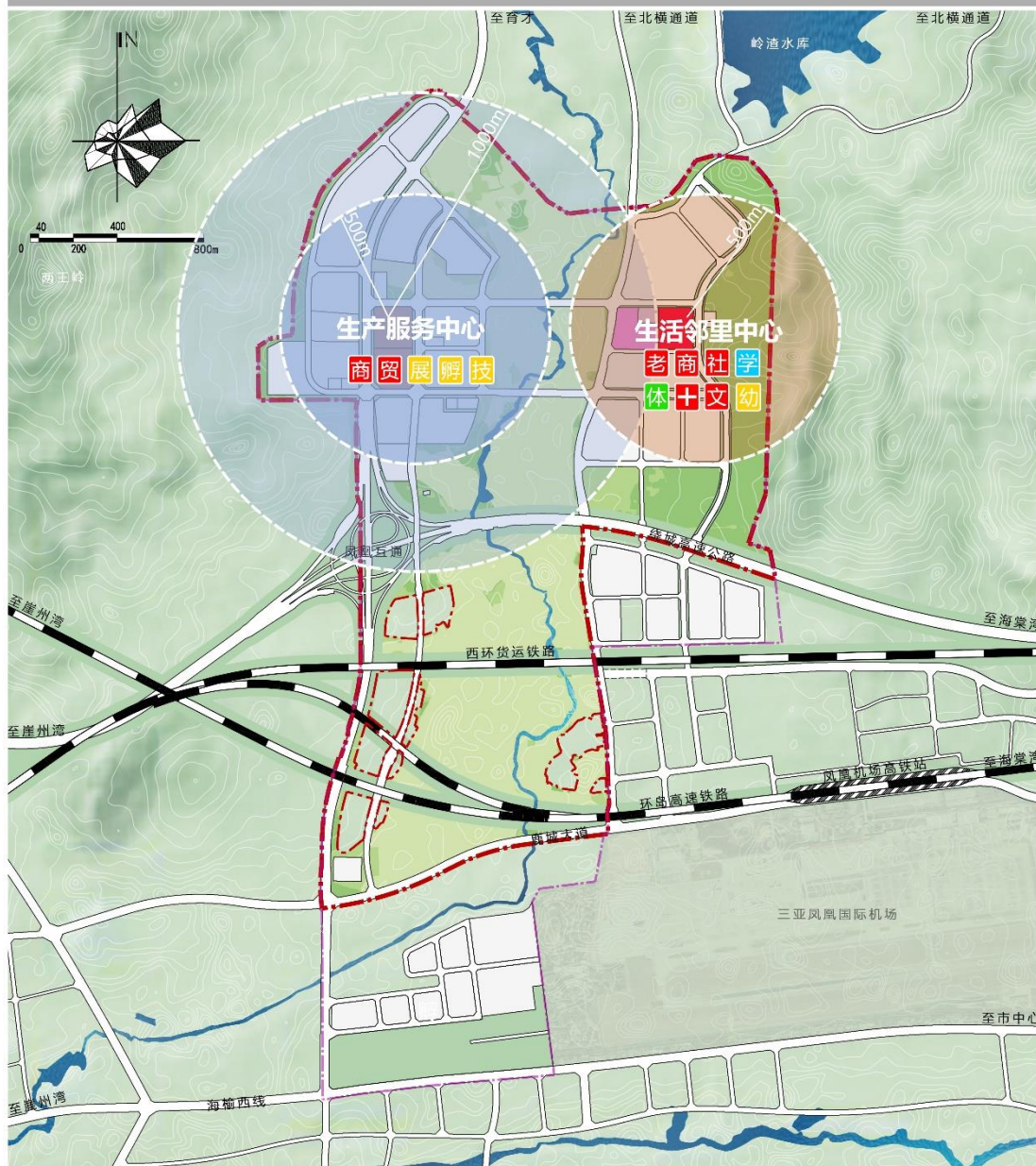


图例

二类城镇住宅用地 (安置区)	一类工业用地	供电用地	公园绿地	研究范围
二类城镇住宅用地	一类工业/零售商业混合用地	通信用地	防护绿地	留白用地
中小学用地	一类物流仓储用地	邮政用地	道路	已出让地块
幼儿用地	机场用地	排水用地	环卫用地	规划范围
零售商业用地	社会停车场用地	环卫用地	消防用地	
公用设施营业网点用地	供水用地	消防用地		



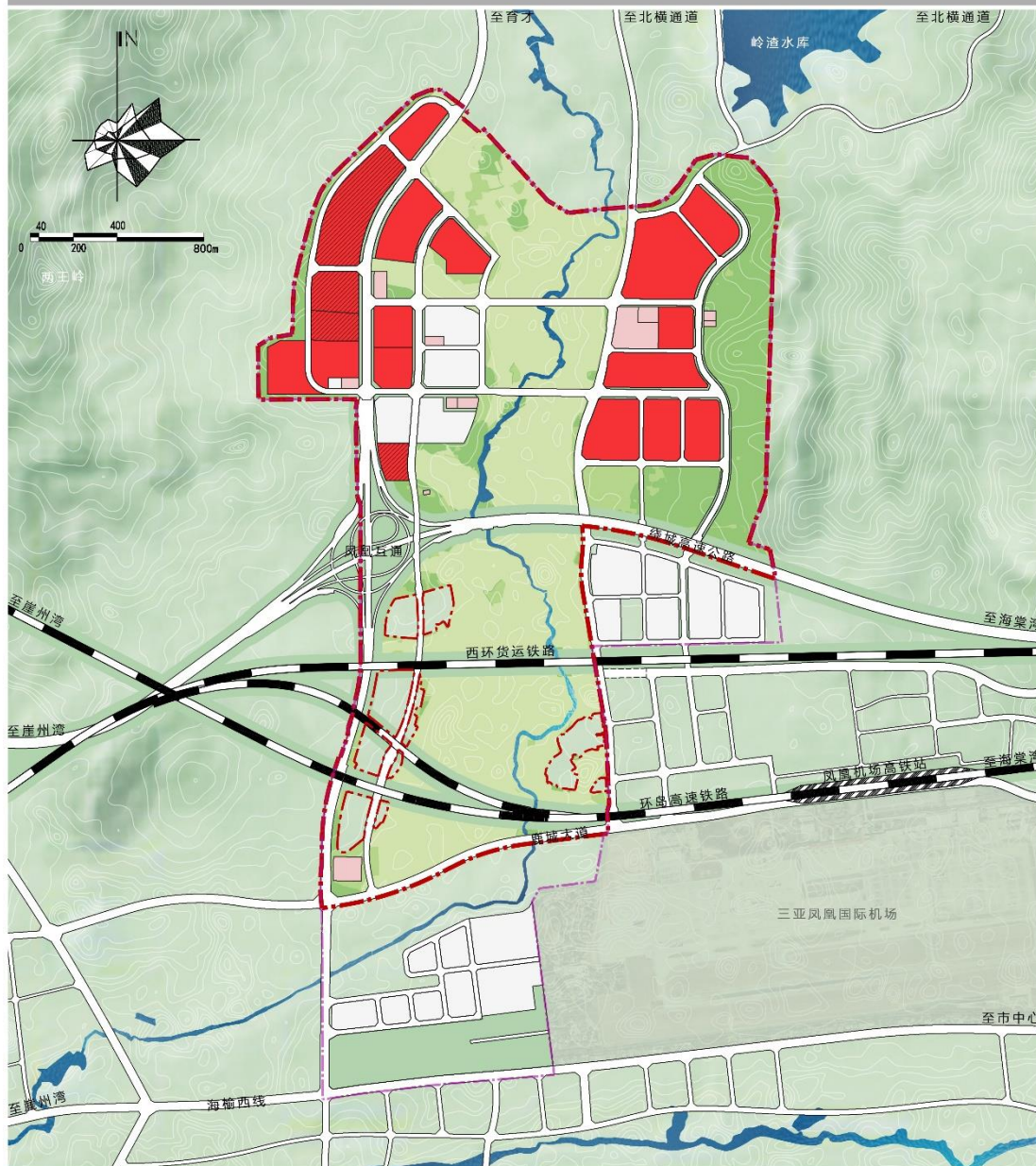
# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



图例

- |  |           |  |        |  |      |
|--|-----------|--|--------|--|------|
|  | 零售商业      |  | 创新孵化平台 |  | 规划范围 |
|  | 商贸会展平台    |  | 技术交流平台 |  | 研究范围 |
|  | 老年人日间照料中心 |  | 文化展示平台 |  |      |
|  | 社区服务站     |  | 幼儿园    |  |      |
|  | 文化活动的站    |  | 多功能运动场 |  |      |
|  | 卫生服务站     |  | 中小学    |  |      |

# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



图例

- 1.0≤容积率≤2.0
- 容积率≤1.2
- 已出让
- 规划范围
- 研究范围

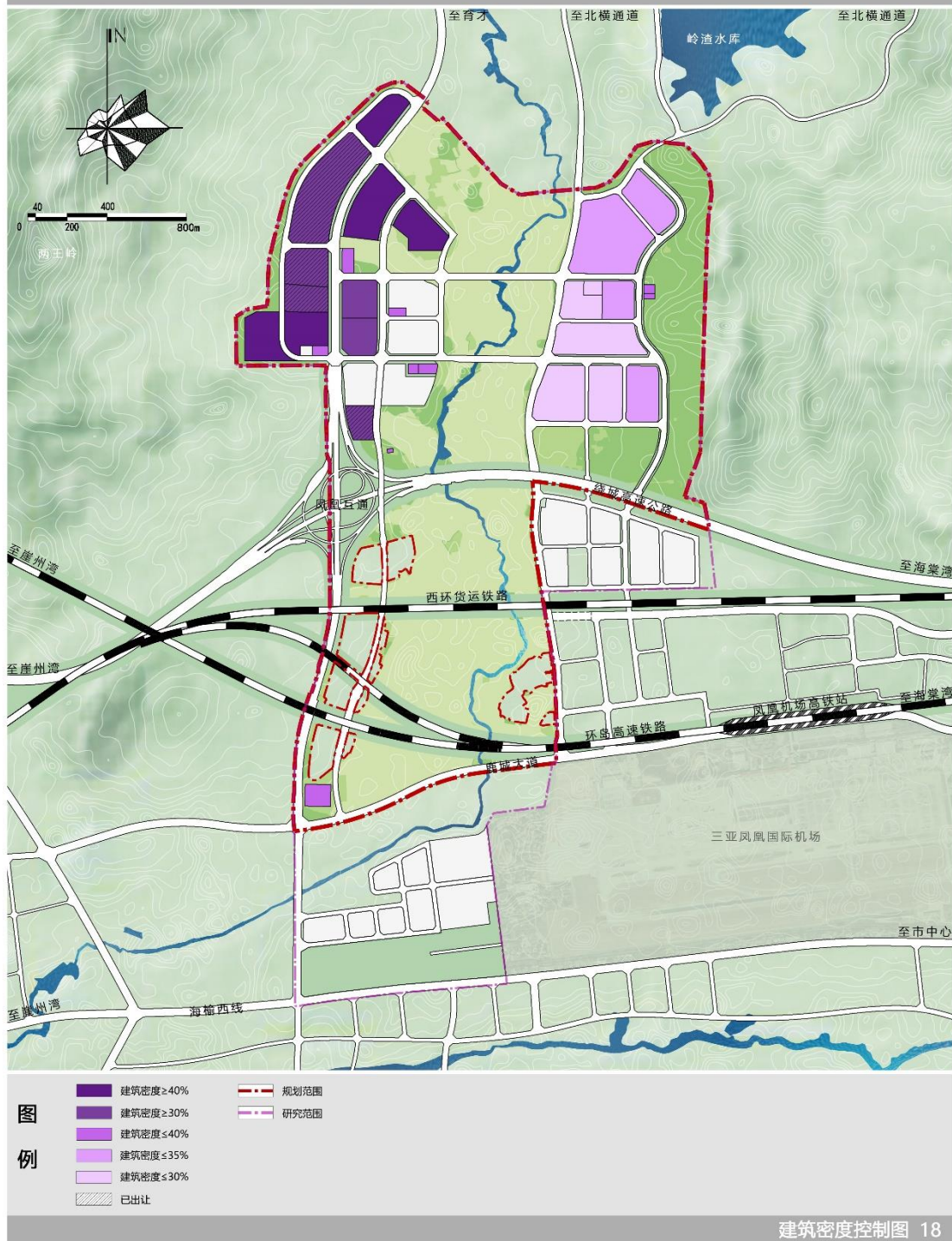
# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



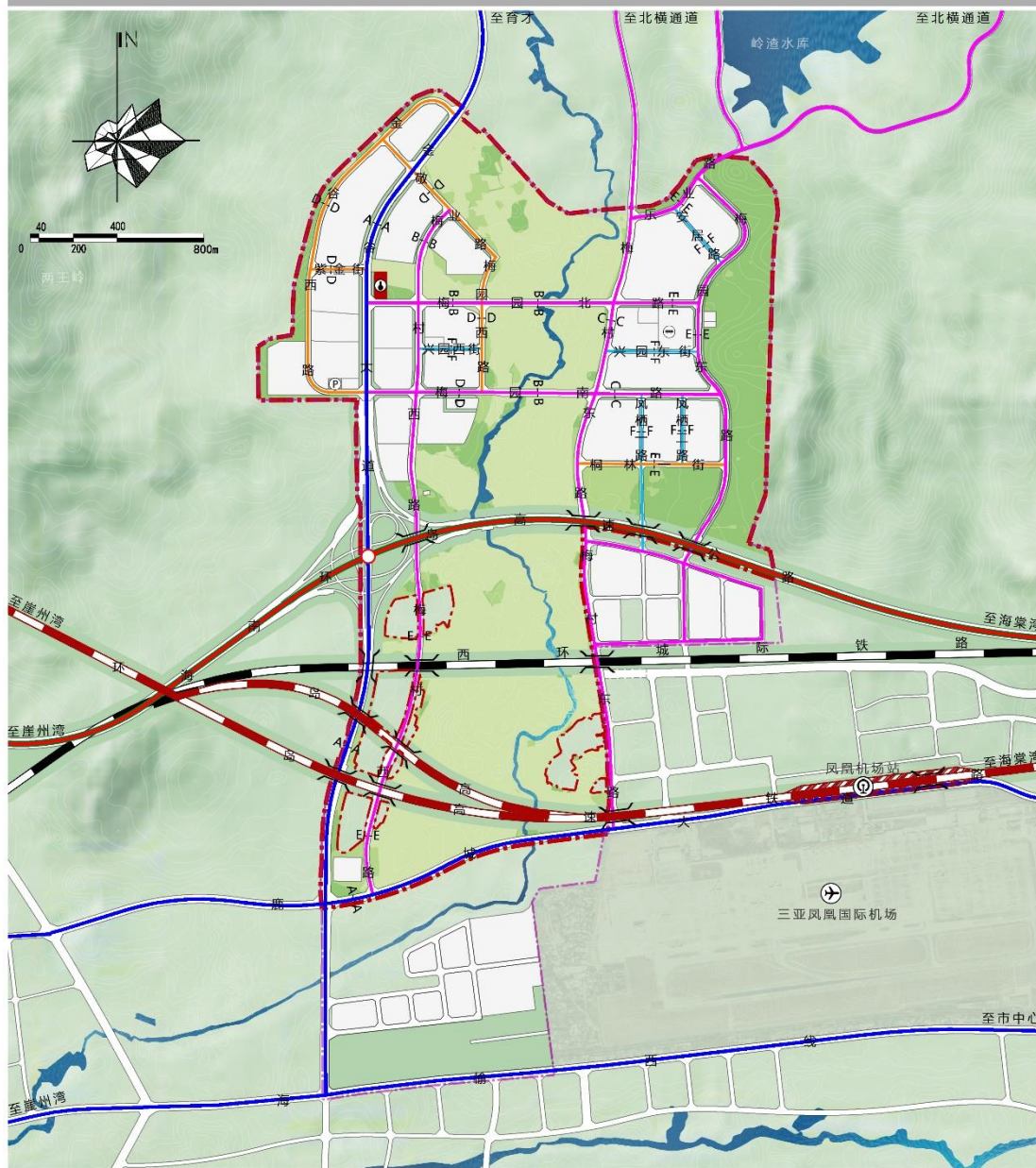
图  
例

- 建筑高度≤40米
- 建筑高度≤30米
- 建筑高度≤20米
- 建筑高度≤10米
- 已出让
- 规划范围
- 研究范围

# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



# 三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



图例

- |       |         |            |
|-------|---------|------------|
| 高速公路  | 社会停车场   | A-A 道路断面编号 |
| 区域骨干路 | 综合能源服务站 | 高速铁路       |
| 主干路   | 空港枢纽    | 城际铁路       |
| 次干路   | 高铁站     | 规划范围       |
| 支路    | 互通立交    | 研究范围       |
| 公交首末站 | 分离式立交   |            |