



# 三亚梅村产业园控制性详细规划 修编必要性专题报告

三亚市自然资源和规划局  
2023年2月

# 目 录

## 一、项目概况

- (一) 修编背景
- (二) 区位与范围
- (三) 现状概况

## 二、上位及现行规划解读

- (一) 上位规划回顾
- (二) 现行控规解读

## 三、修编必要性分析

- (一) 调整原由
- (二) 调整依据
- (三) 调整内容
- (四) 结论

# 一、项目概况

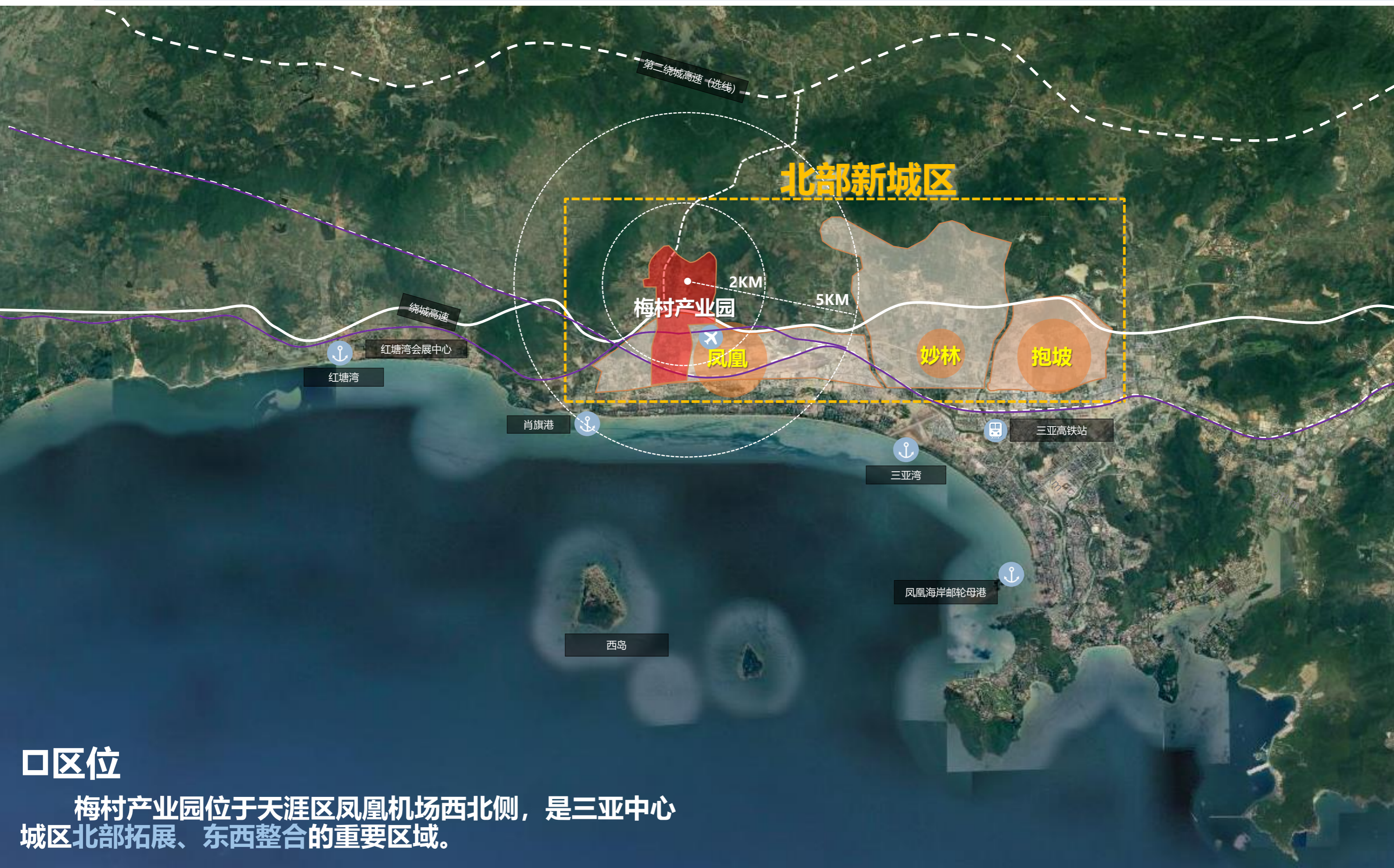
- 修编背景
- 区位与范围
- 现状概况

# 修编背景

三亚市按照国家部署，在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，坚持底线思维，结合国土空间总体规划编制，统筹优化农业、生态、城镇空间布局，划定落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，形成“三区三线”划定成果。以划定成果为基础，做好指标传导和空间传导，进一步优化国土空间开发保护格局，引导形成科学适度有序的国土空间布局体系。科学划定“三区三线”，对加快形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间格局具有重大意义。梅村产业园控制性详细规划应加强与“三区三线”的衔接，科学布局、精细谋划重大项目，深化完善功能配套，有序推进产业园区建设。

依据《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》中对于重大调整的程序要求，开展《三亚梅村产业园控制性详细规划（修编）》工作，需对修编的范围和必要性等进行专题说明。

# 区位



## □ 区位

梅村产业园位于天涯区凤凰机场西北侧，是三亚中心城区北部拓展、东西整合的重要区域。

# 工作范围

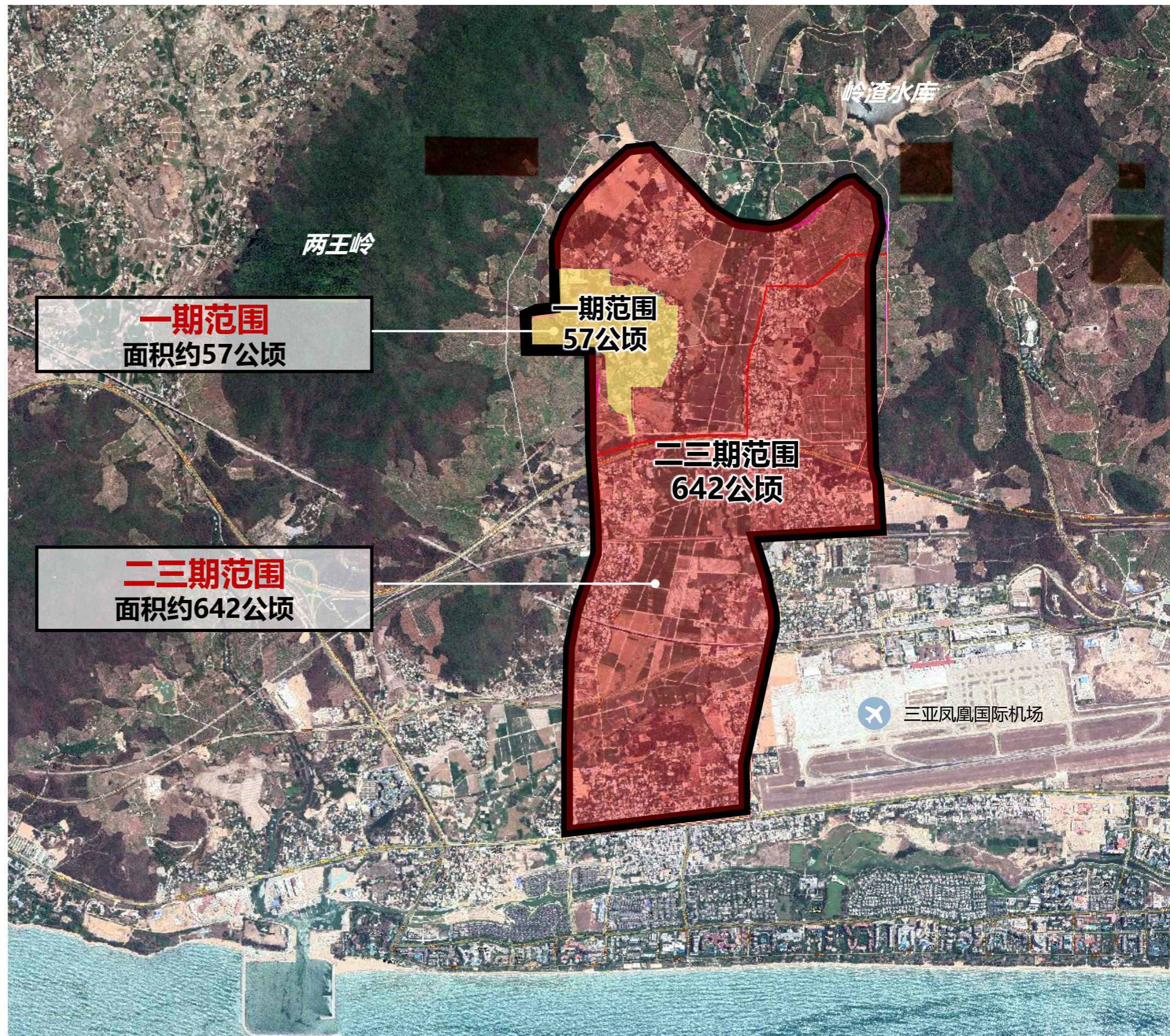
梅村产业园位于三亚市天涯区凤凰机场西北侧，产业园区范围北至岭渣水库，西至两王岭，南至海榆西线，东至凤凰机场。产业园面积共699公顷。

## ■ 产业园一期范围

- 一期位于产业园西区南侧，面积约57公顷。

## ■ 产业园二、三期范围

- 二、三期位于产业园西区北侧、东区和南区，面积约642公顷。



# 土地利用现状

- 产业园区内现状用地主要以**农林用地**为主，面积为5.16平方公里，占总面积的74%。
- 建设用地规模1.45平方公里，占总用地的21%，以**村庄建设用地**为主，占比67%。

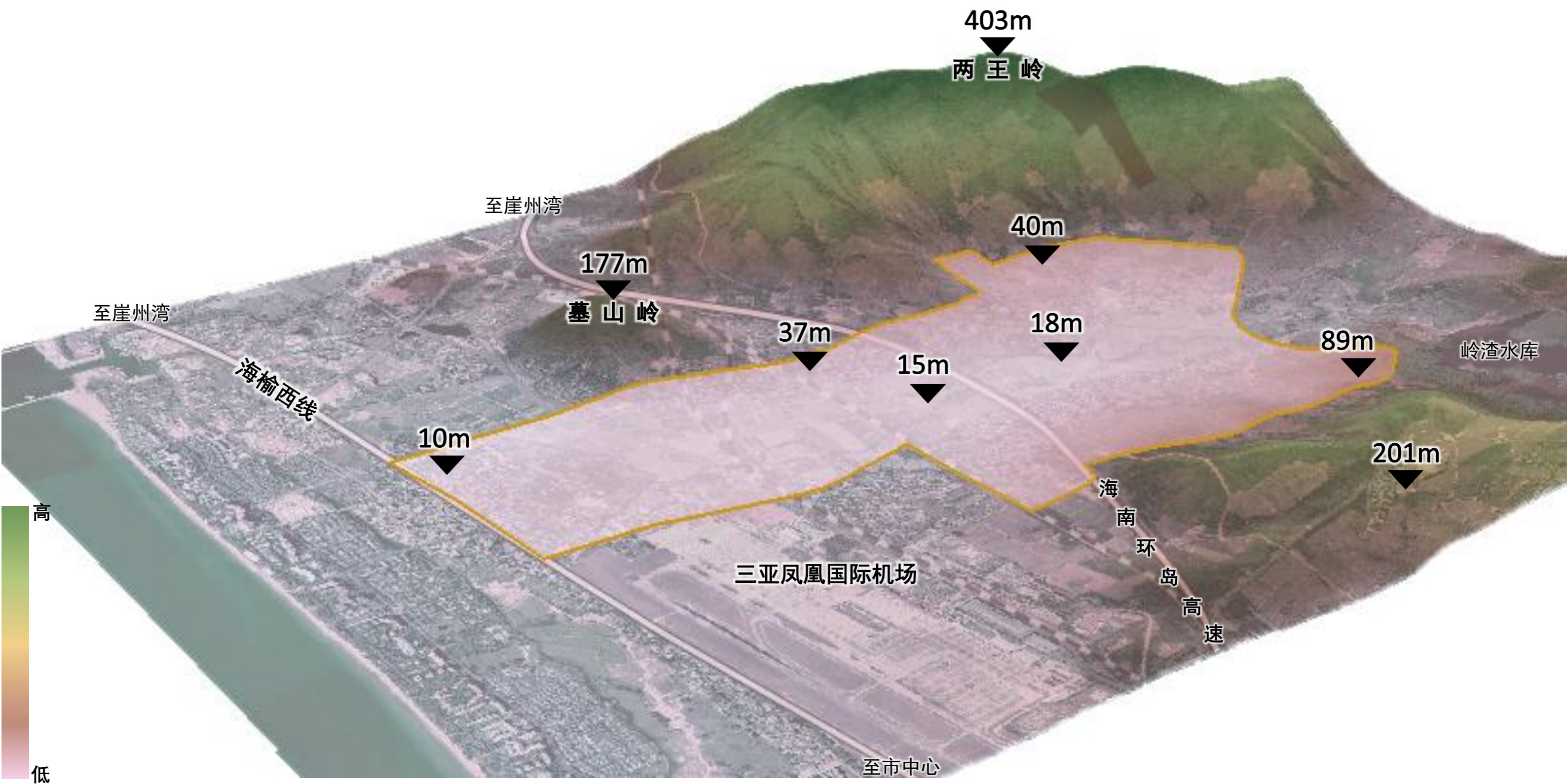
用地分类		用地面积 (公顷)	
建设用地	村庄建设用地	97.09	145.39
	道路与交通设施用地	22.67	
	公共管理与公共服务设施用地	5.01	
	居住用地	3.05	
	商业服务业设施用地	2.51	
	公用设施用地	1.48	
	工业用地	4.10	
	物流仓储用地	0.75	
	绿地与广场用地	0.09	
	特殊用地	0.97	
	区域交通设施用地	7.00	
其他建设用地	0.66		
农林用地	耕地	221.02	515.98
	园地	191.11	
	林地	91.11	
	草地	12.72	
其他土地	其他非建设用地	29.19	29.19
水域	水域	8.84	8.84
总计		699.4	699.4



- 农村宅基地
- 机关团体用地
- 工业用地
- 物流仓储用地
- 公用设施用地
- 耕地
- 林地
- 园地
- 水域
- 公路用地

# 现状场地情况——高程

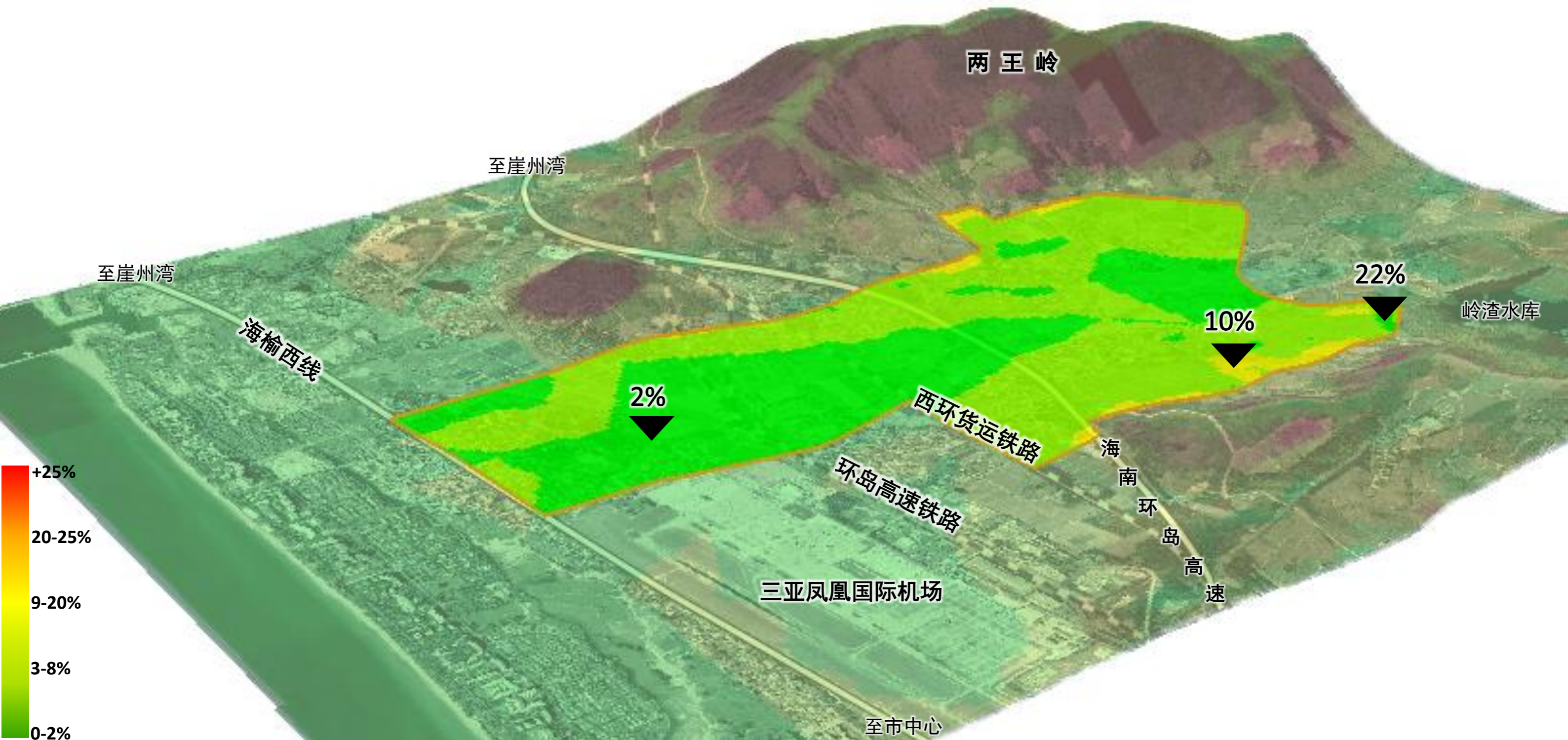
产业园西侧为两王岭海拔高度约403米，园区位于两山之间的山谷平地，整体场地中间低，两侧高，南侧低，北侧高，现状高程10-89米之间。





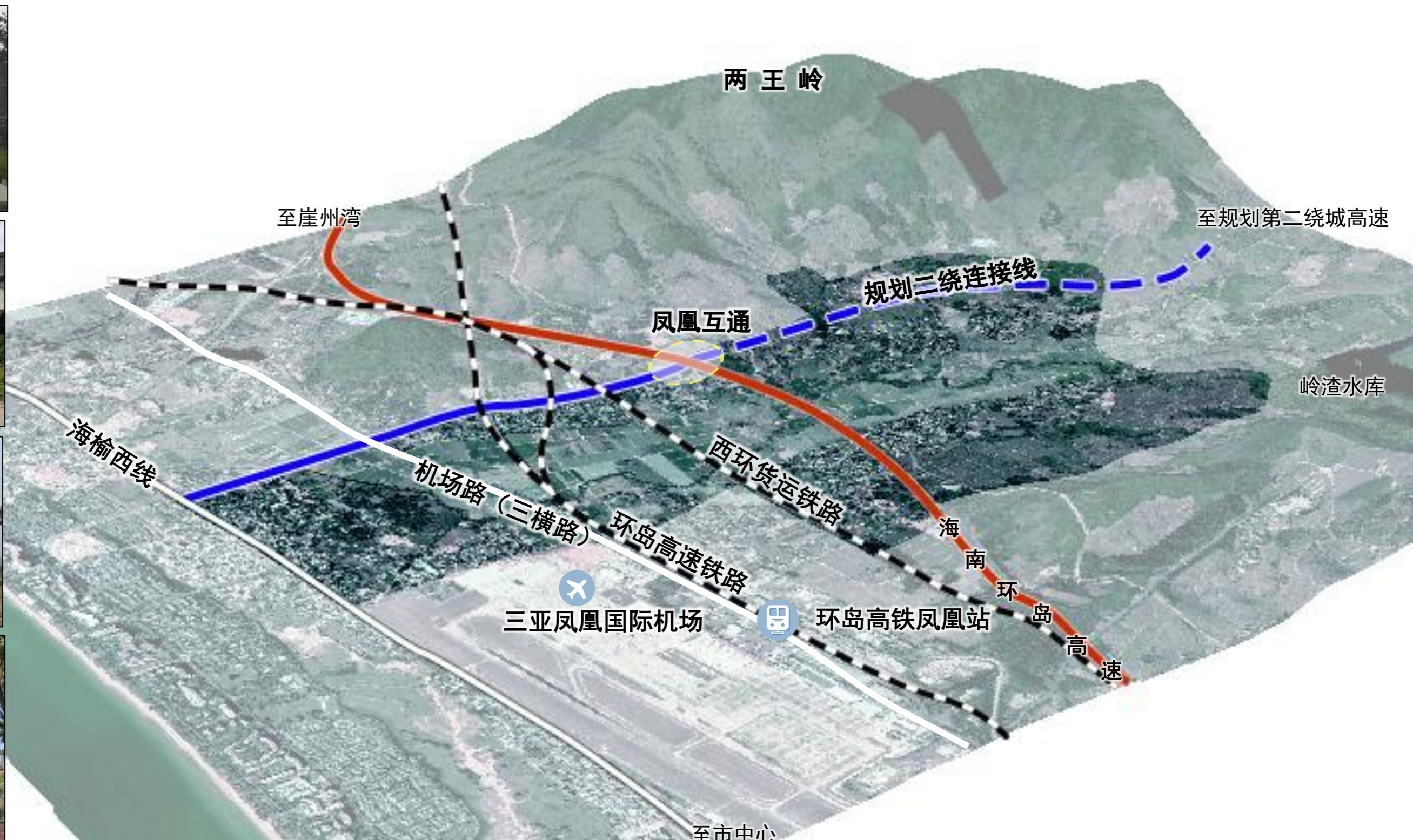
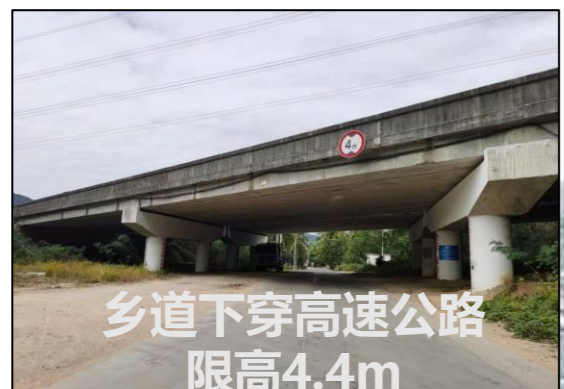
# 现状场地情况——坡度

产业园区整体较为平坦，大部分场地坡度在2%-10%之间，东北侧局部坡度大于20%。



# 现状场地情况——交通

- 环岛高速公路、环岛高速铁路、西环货运铁路横穿园区，西环货线公交化改造正在施工建设，**铁路高架**；海榆西线、机场路是现状园区与城区主要联系道路，对外联系绕城高速的凤凰机场互通**正在建设**；
- 园区内部尚未形成路网体系，道路基础设施**建设滞后**；现状道路均采用**下穿**的方式通过铁路和高速，**限高4.5米**；村路狭窄且沿路两侧宅基地密集，**施工车辆进场极为不便**。



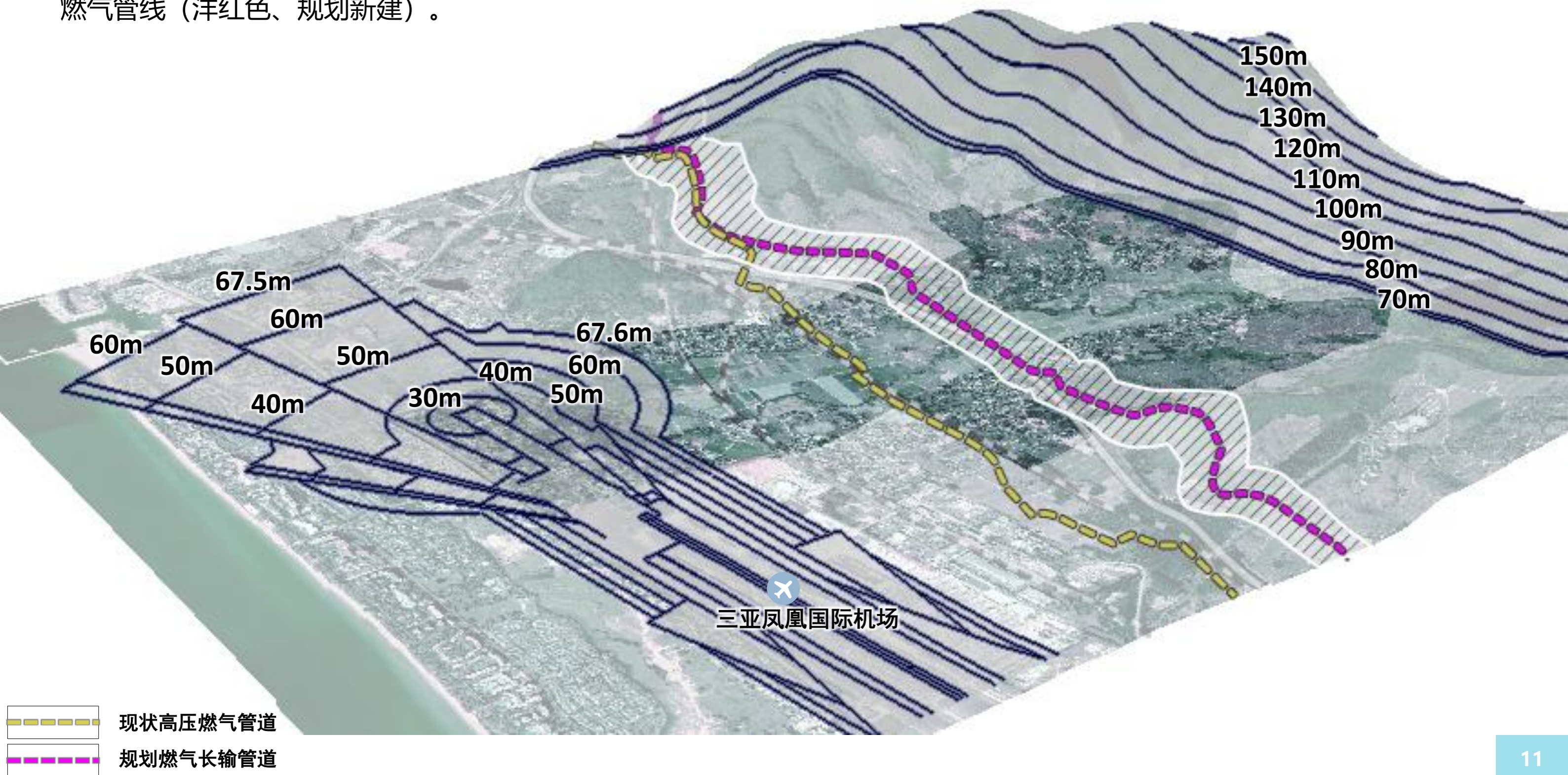
# 现状场地情况——机场净空和高压燃气管线

## □ 机场净空要求

园区南侧部分用地位于三亚凤凰国际机场端净空范围内，其他区域大部分位于机场侧净空范围内，根据三亚自然资源和规划局提供机场限高数据，机场侧净空绝对限高为**67.6米**。

## □ 高压燃气管线

园区中部存在两条高压燃气管线横向穿过规划区，一条为现状6.4兆帕高压燃气管线（黄色、远期拆除），一条为规划7兆帕高压燃气管线（洋红色、规划新建）。



# 限制条件总结

## □ 基本农田集中连片

整个园区纵向中部分布集中连片的基本农田，局部呈指状向东西两侧延伸，基本面积约210公顷，占园区面积的30%。

## □ 高压燃气管线横穿园区

7兆帕高压燃气管线横穿园区中部，规划需控制居住用地等人口密集型建设用地距离天然气管道不小于200米，物流仓储等人口密度较小的产业用地距离天然气管道不小于50米。

## □ 高速铁路横穿园区

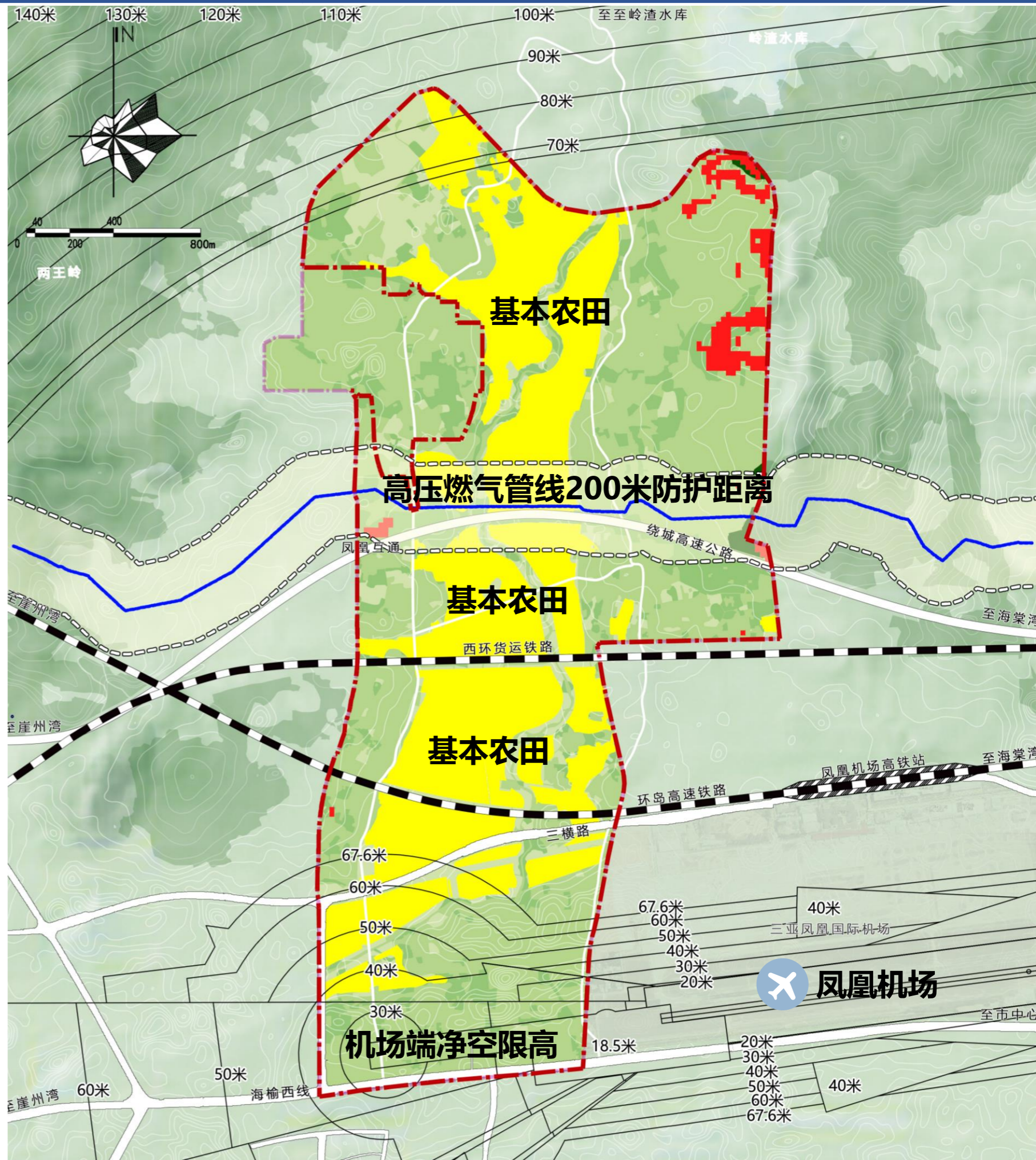
环岛高速、环岛高铁、西环货线横穿园区，对园区内部空间造成割裂。

## □ 机场净空限高

园区南侧机场端净空的建筑绝对高度不超过40米，侧净空区域建筑绝对高度不超过67.6米。

## □ 局部坡度大于25%

园区东侧局部场地坡度大于25%不适宜建设。

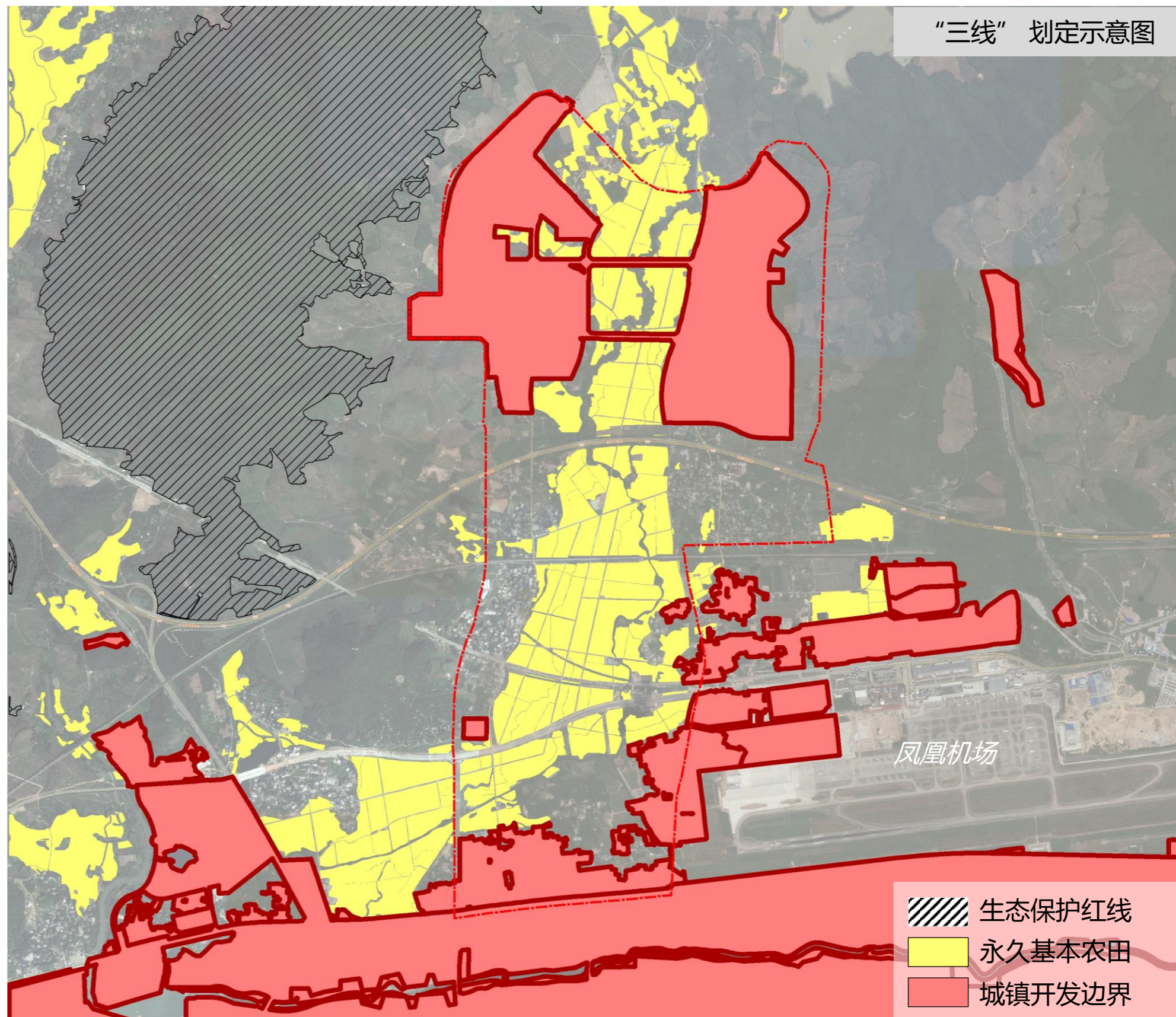


## 二、上位及现行规划解读

- 上位规划回顾
- 现行控规解读

## 《三亚市国土空间总体规划（2020—2035）》

三亚市已启用“三线”划定成果，梅村产业园城镇开发边界位于绕城高速以北，面积186.04公顷。建设用地未涉及生态保护红线和永久基本农田。



## 《三亚综合物流园区（一期）控制性详细规划》

- 规划于2021年1月25日批复实施；
- 发展定位：重点发展自贸物流、临空物流、高附加值城市配套物流、高附加值无污染的高端制造加工业，打造三亚市重要物流节点；
- 功能分区：规划形成自贸物流区、临空物流区、城市配套物流区、物流服务区四个功能片区；
- 建设用地面积57公顷。

### 三亚市人民政府

三府函〔2021〕55号

#### 三亚市人民政府 关于同意《三亚综合物流园区 (一期)控制性详细规划》的批复

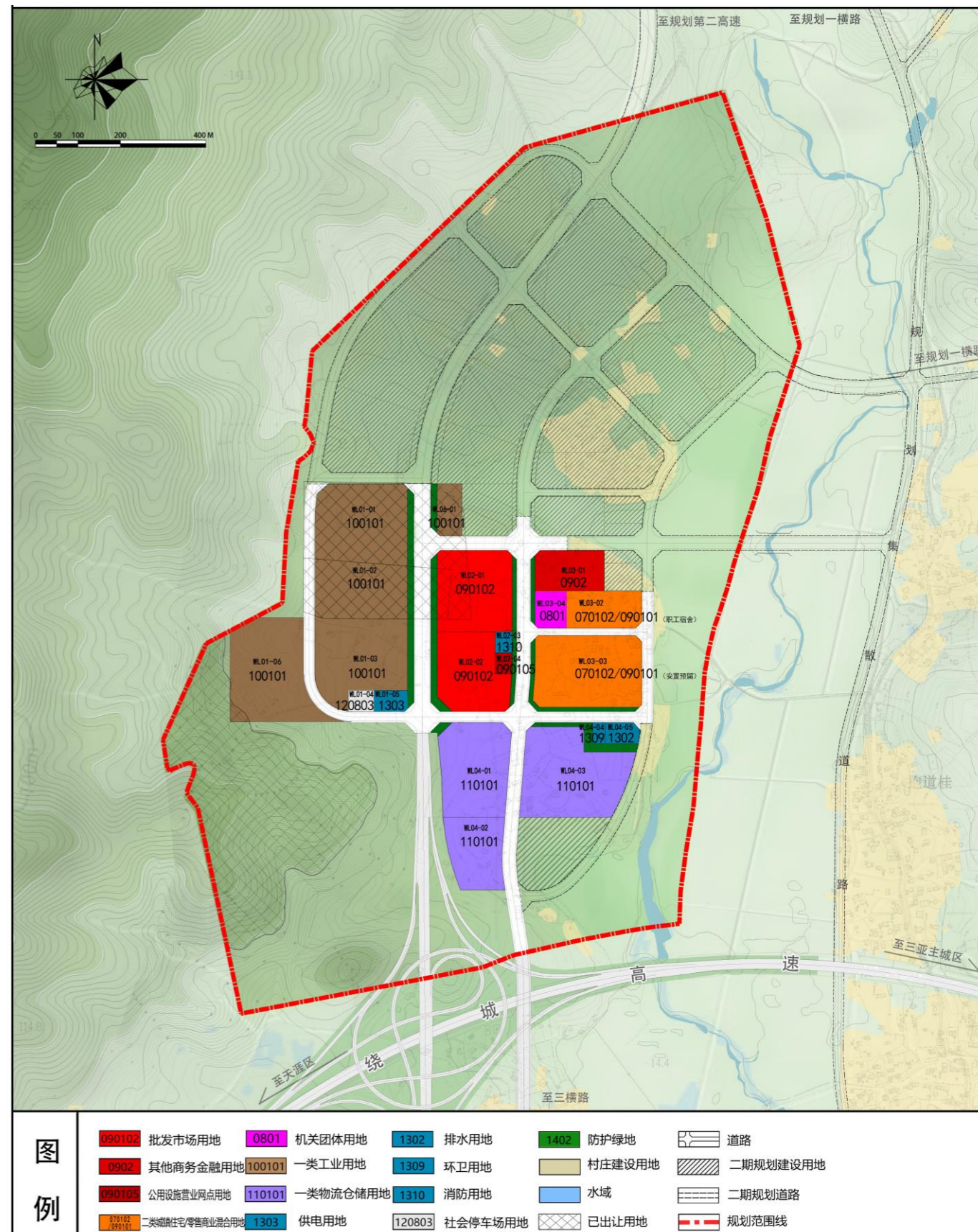
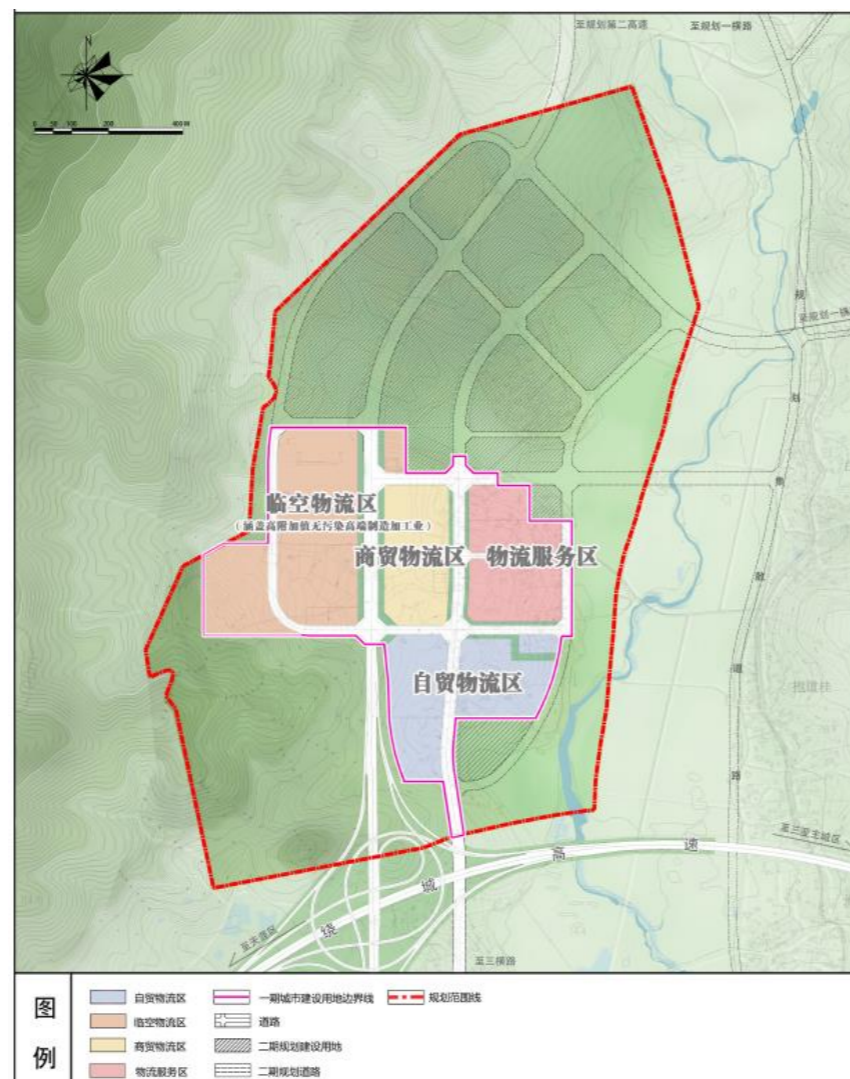
三亚市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚综合物流园区（一期）控制性详细规划〉成果的请示》（三自然资编〔2020〕6号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市城乡规划委员会2020年第六次会议决议精神，同意由你局组织中规院（北京）规划设计公司编制的《三亚综合物流园区（一期）控制性详细规划》，请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）



# 现行控规解读

## 《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》

- 规划于2022年3月16日批复实施；
- 发展定位：重点发展黄金珠宝及高端消费、物流分拨、高附加值无污染的高端制造加工业、数字经济等产业，打造成为三亚的创新消费活力点、高端制造新基地；
- 功能结构：以产定区、双轴链城、六区两心、产城共荣，规划总体形成双轴、六区、两心的总体空间结构；
- 建设用地面积207公顷。

### 三亚市人民政府

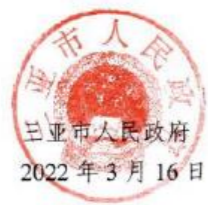
三府函〔2022〕229号

#### 三亚市人民政府 关于同意《三亚市梅村产业园（二、三期） 控制性详细规划暨城市设计》的批复

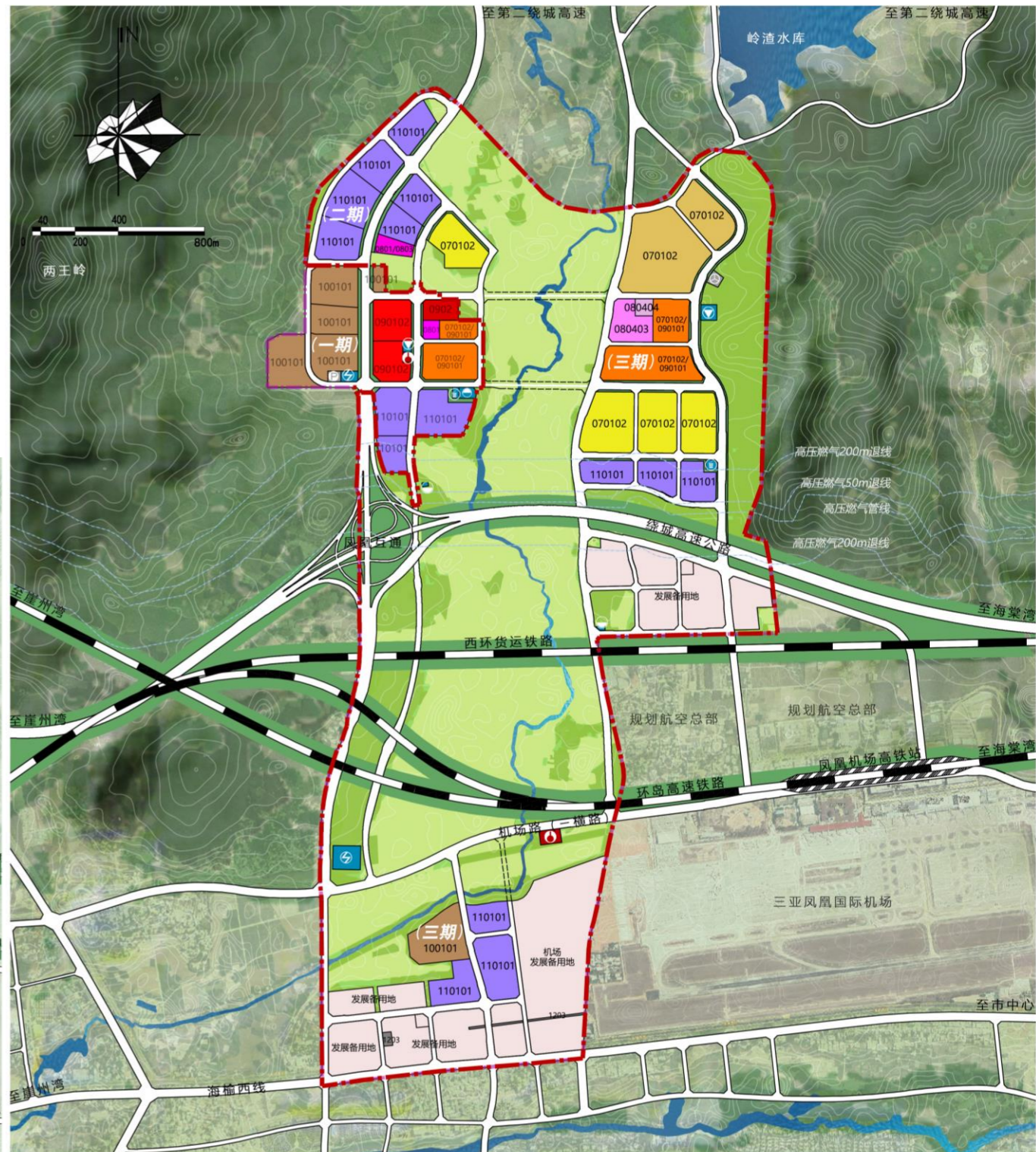
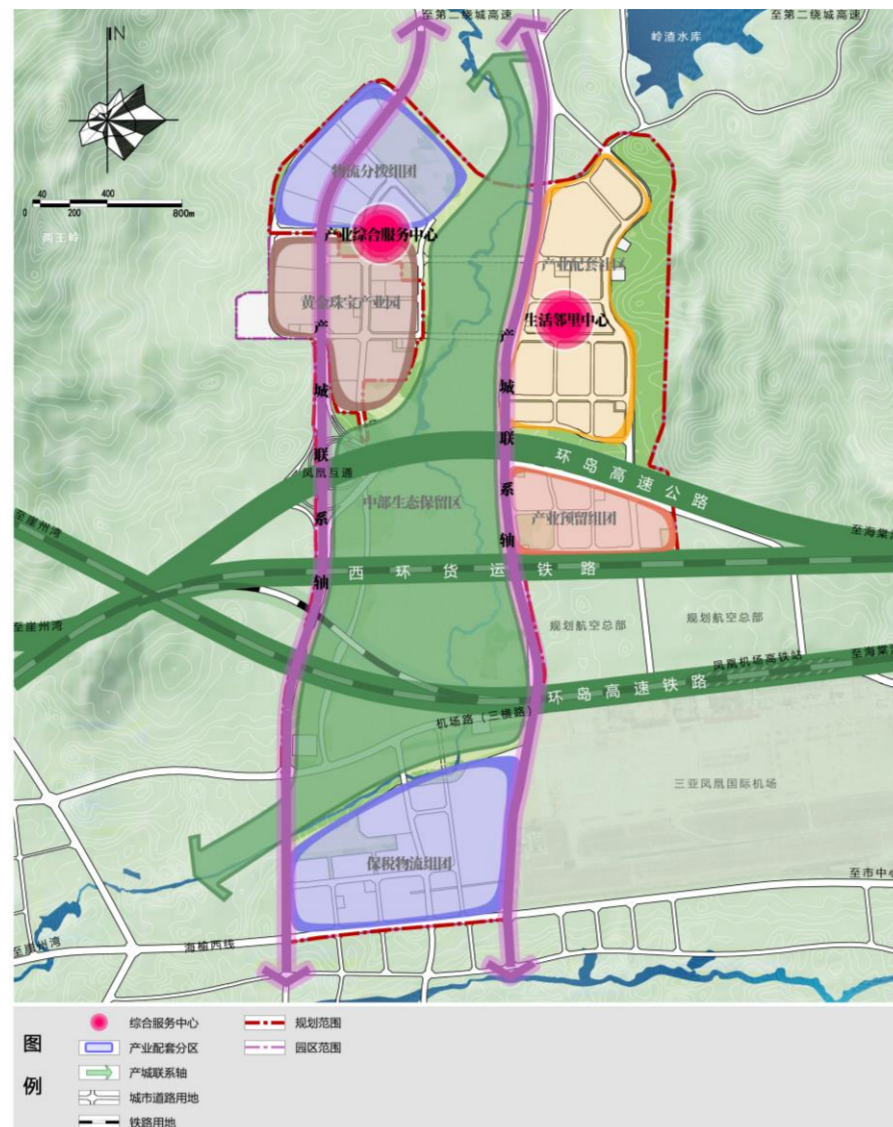
市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计〉成果的请示》（三自然资编〔2022〕90号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市城乡规划委员会2022年第一次会议决议精神，同意由你局组织中规院（北京）规划设计有限公司编制的《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》，请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）



100101 一类工业用地	080404 幼儿用地	070102 二类城镇住宅用地	给水用地	1203 机场用地
110101 一类物流仓储用地	090102 批发市场用地	070102/090101 二类城镇住宅/零售商业混合用地	排水用地	发展备用地
0801 机关团体用地	0902 商务金融用地	城市道路用地	供电用地	燃气管线及防护距离
0801/0803 机关团体/文化混合用地	公用设施营业网点用地	社会停车场用地	环卫用地	规划范围
080403 中小学用地	070102 二类城镇住宅用地(安置区)	公共交通场站用地	消防用地	园区范围



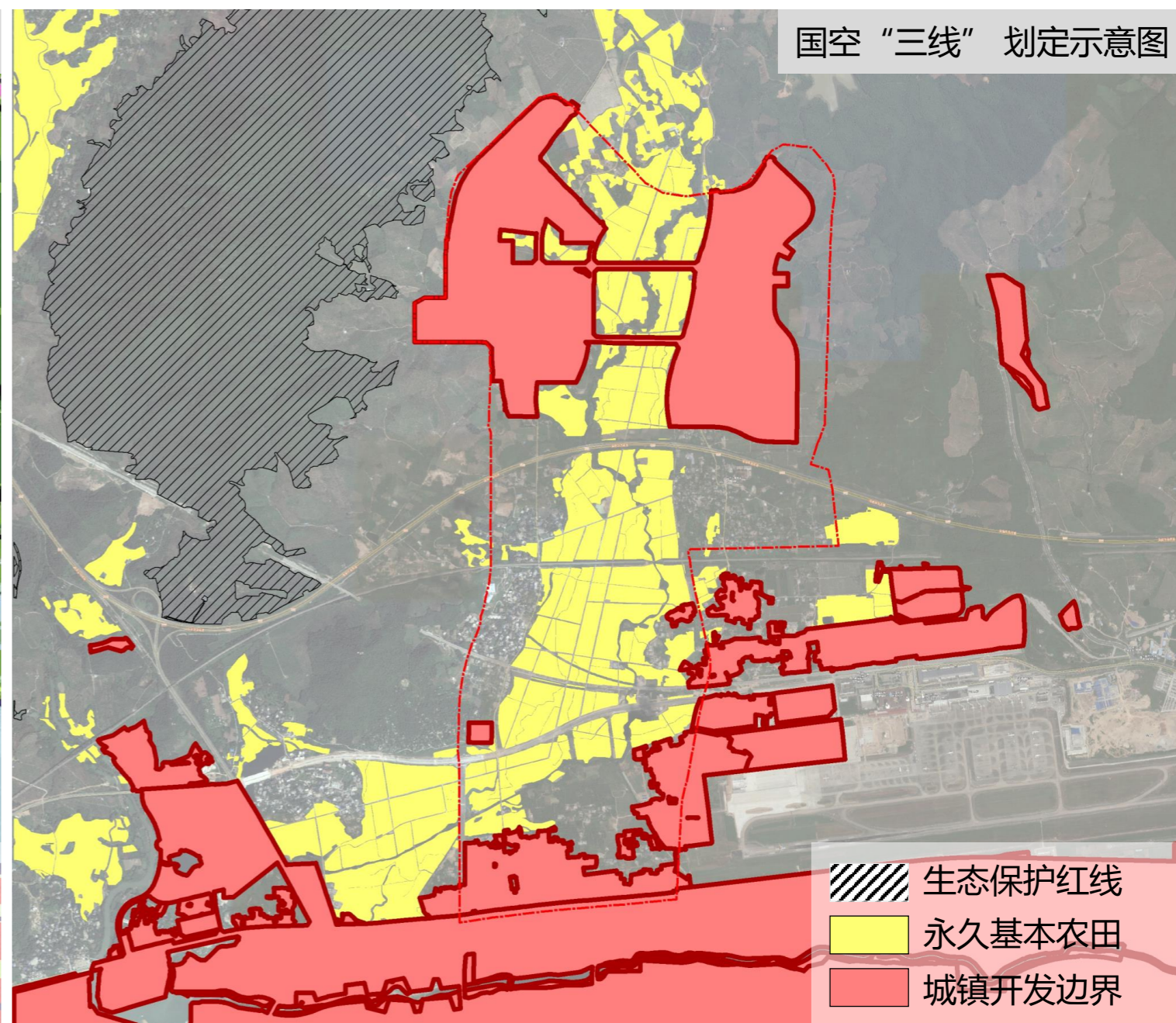
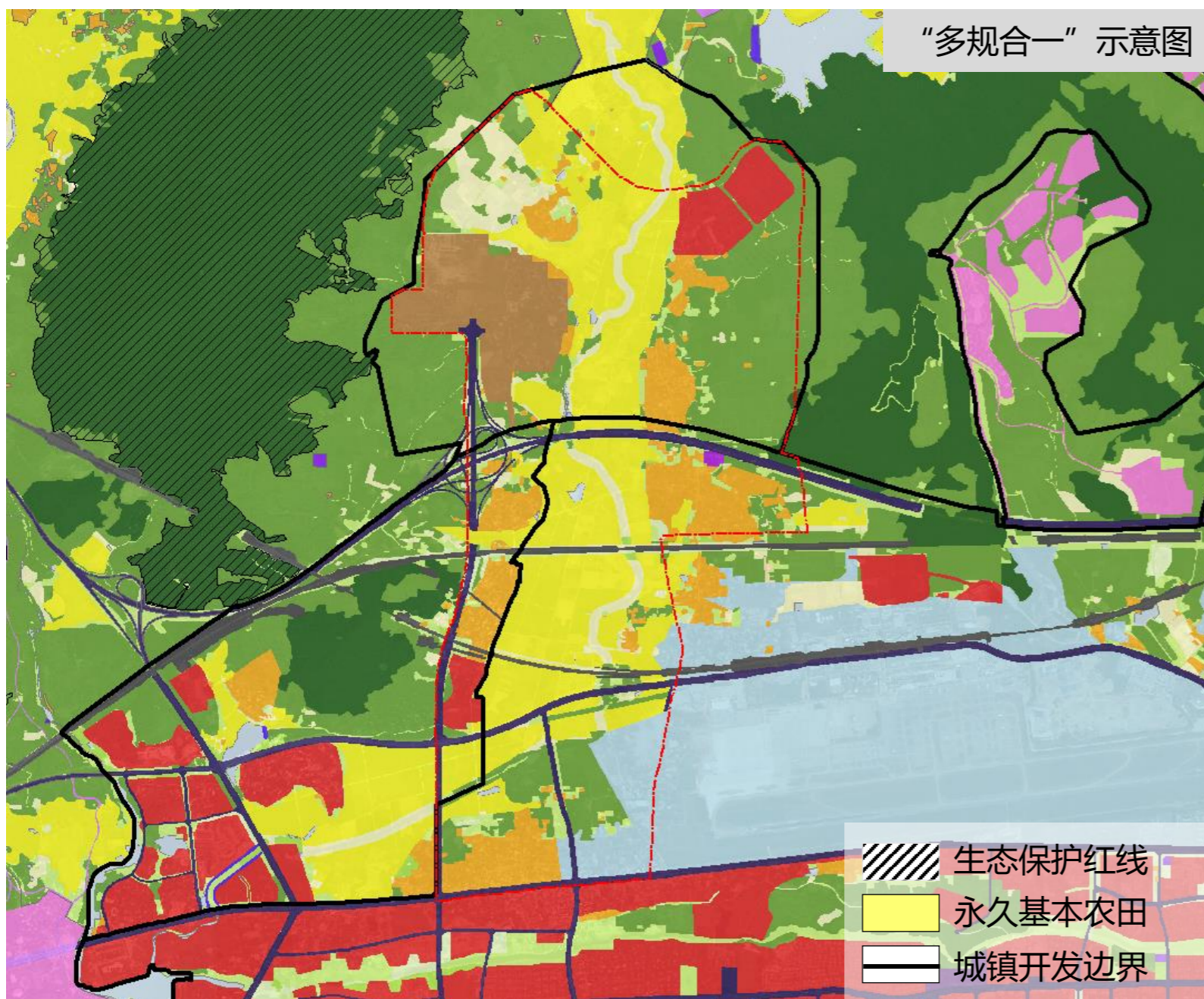
## 三、修编必要性分析

- 调整原由
- 调整依据
- 调整内容
- 结论

# 调整原由

## ■ 上位总体规划发生变化，园区建设需落实最新“三线”划定成果

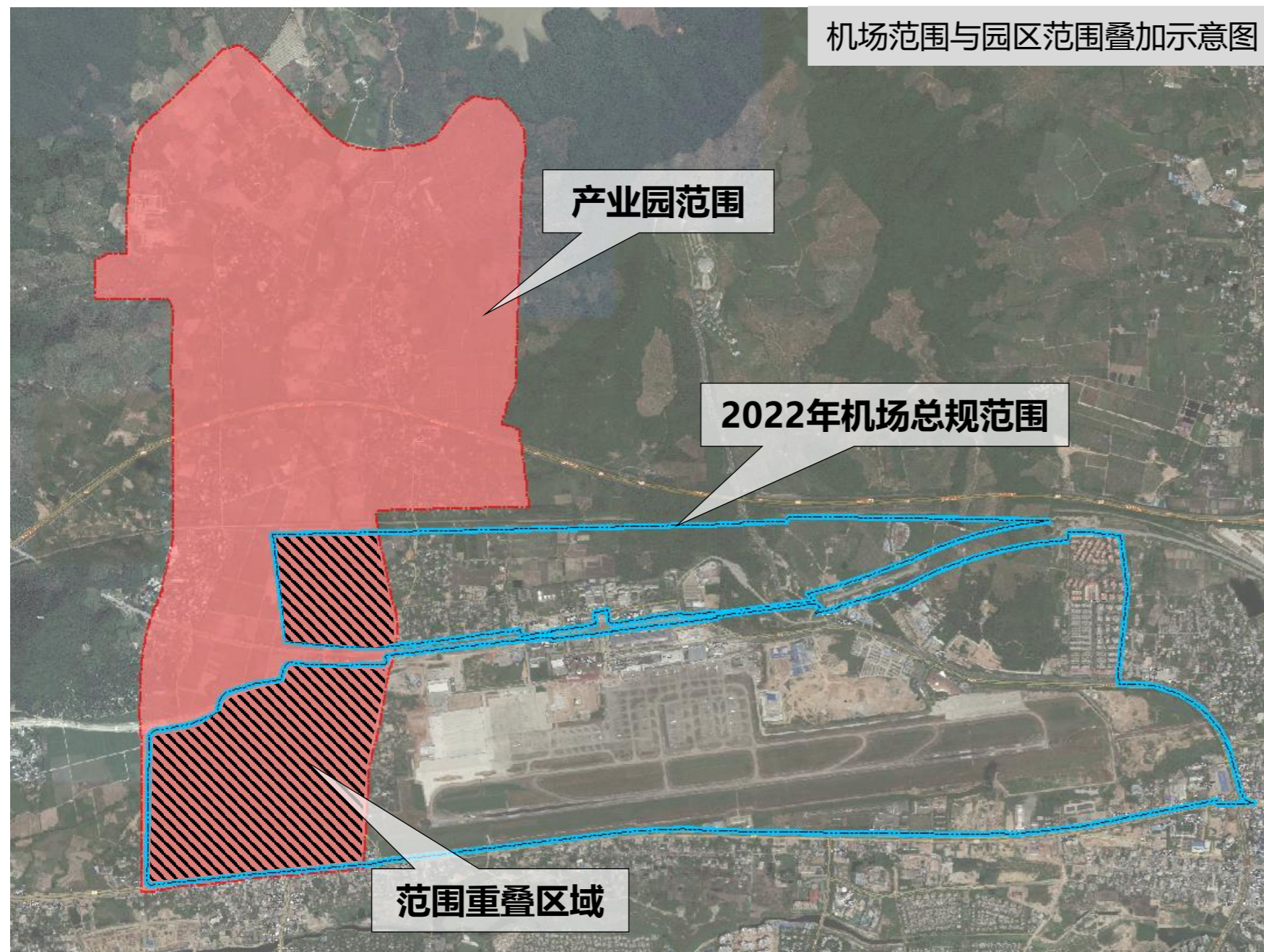
- 上位规划由“多规合一”变更为国土空间总体规划，“多规合一”划定的永久基本农田和城镇开发边界以及建设用地规模难以适应新的开发建设；
- 永久基本农田面积由2.11平方公里调整为1.87平方公里，原控规道路涉及永久基本农田现均已调出；
- 城镇开发边界面积由6.99平方公里调整为1.86平方公里，开发边界的缩减直接影响产业园区用地布局。



# 调整原由

## ■ 凤凰机场扩建，园区用地布局与交通组织需与机场总规充分衔接

- 凤凰机场在原规划中发展方向受客观条件的制约无法正常发展建设，现状基础保障设施严重不足，航站楼已经严重超负荷运行，停机位严重不足、现状停机位布局运行效率不高，因此在2022年启动凤凰机场总体规划修编；
- 根据机场修编方案，机场西拓、北拓后，机场范围与产业园南区局部重叠，重叠区域机场功能为货运堆场、保税物流和综合保障用地，同时新增三横北路疏解过境交通，为保障机场发展建设，需对产业园用地布局和道路交通进行优化调整。



## ■ 控规修改规定

### 海南省城乡规划条例（2018年修订版）

第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；**
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；
- （三）实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程需要修改的。

## ■ 控规修改程序

### （1）海南省城乡规划条例（2018年修订版）

第六十条 控制性详细规划的修改，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。控制性详细规划的修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十四条规定的审批程序报批。

第十四条 旅游度假区、产业园区的控制性详细规划由其所在市、县、自治县人民政府规划主管部门组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围。

### （2）海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）（2022年7月）

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：（一）组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段利害关系人的意见；（二）组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；（三）组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

➤ **修编依据：**现阶段《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》成果已对梅村产业园的空间结构、开发边界等进行了调整。依据《海南省城乡规划条例》第59条第（一）款即：**因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的，可以对控制性详细规划进行修改。**

➤ **修编程序：**依据《海南省城乡规划条例》第14条和《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》第9条，即“**控制性详细规划的修改，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。**”

# 调整内容

## ■ 落实上位规划“三线”划定成果

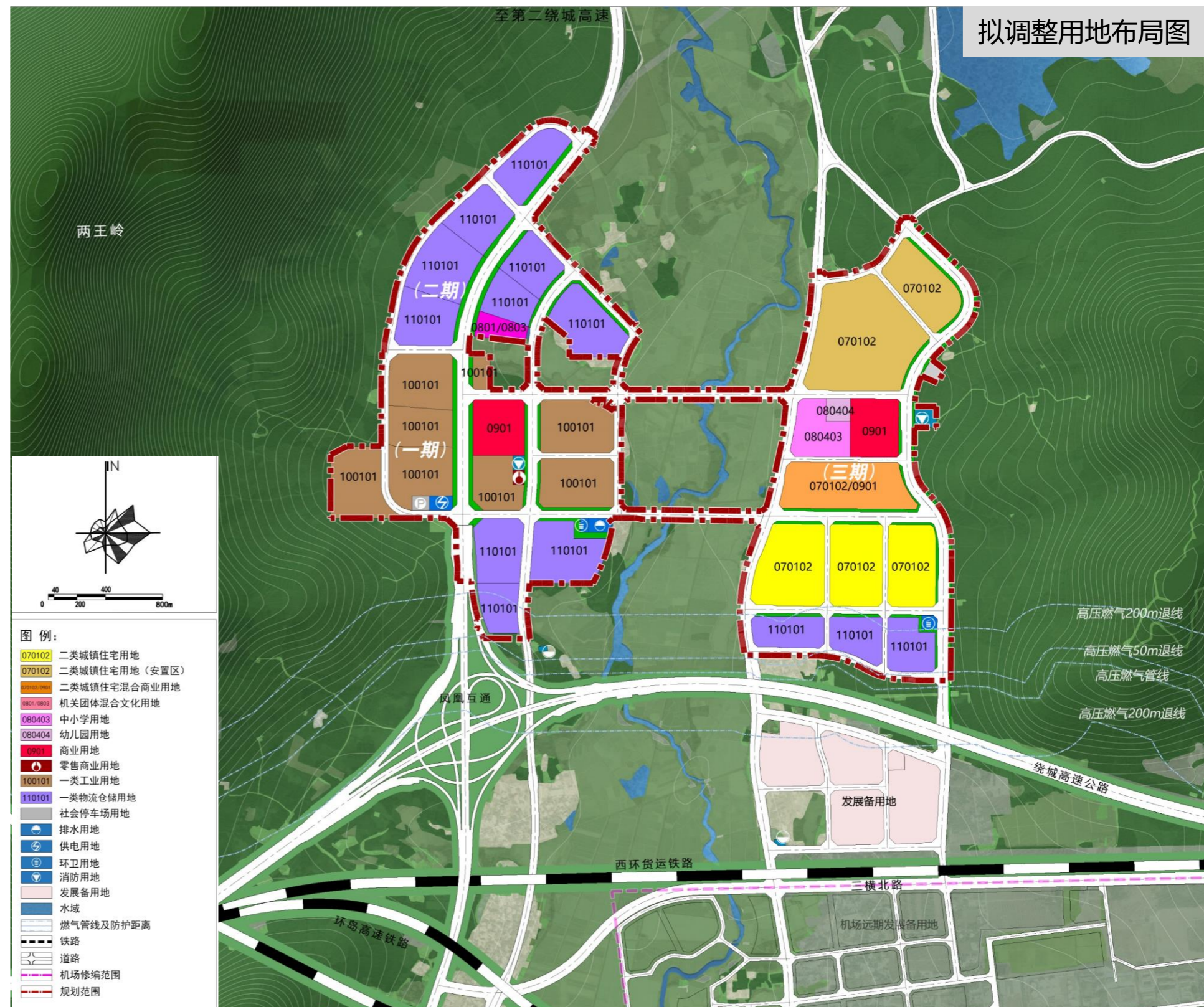
现行控规规划范围和建设用地已突破目前已启用的城镇开发边界，永久基本农田控制线与最新的划定成果也不相符，因此本次修编重点落实已启用的三线划定成果，衔接生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界，指导产业园区下一步开发建设。

## ■ 衔接凤凰国际机场总体规划

三亚凤凰国际机场总体规划于2022年启动规划修编，对机场的边界、功能布局与交通组织都进行了调整优化，梅村产业园毗邻凤凰国际机场，在用地布局和道路交通组织需与机场总规进行衔接，保障产业园区和机场协同发展。

## ■ 产业用地布局优化调整

为促进梅村产业园产业空间集中布局、提升园区产业职能，结合招商引入情况和园区自身发展需求，对产业用地布局进行优化调整。



## 一、本次规划修编已具备充足的依据条件

现阶段《三亚市国土空间总体规划（2020-2035年）》中，已对永久基本农田、城镇开发边界及建设用地规模进行了重大调整。**因此，本次规划符合《海南省城乡规划条例》中明确的上位城市总体规划（国土空间总体规划）发生重大变化的情境，具备开展控规修编及整合的条件。**

## 二、本次规划修编技术和方法可行

本次控规修编工作，重点体现衔接落实和提升功能两项工作。一是衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》和《三亚凤凰国际机场总体规划修编2022版》要求，对开发边界、用地规模、功能布局和组织进行充分衔接；二是提升产业园区的产业功能承载力，承接自贸港政策红利，盘活机场周边区域，着力打造三亚制造新亮点，成为自贸港高新产业园区标杆。**修改后的用地布局更加合理，交通更加通畅，生态环境更加改善，规划更具可实施性。**

**综上所述，本次规划修编符合相关政策的规定要求，具有可行性。**