

# 《三亚凤凰机场片区控制性详细规划》 批前公示材料

## 一、规划背景

为规范和引导新时期三亚凤凰机场片区的发展建设，衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》《三亚凤凰国际机场总体规划（2023年版）》的定位要求和空间战略，经市政府批准同意，开展了《三亚凤凰机场片区控制性详细规划》编制工作。

## 二、规划范围

本次规划编制范围东起海航城，西至桶西路，北至环岛高速，南至海榆西线，总用地面积约935公顷。

## 三、发展定位

（一）功能定位：满足新机场建设过渡期间三亚市正常的航空业务量增长需求，通过完善机场基础设施，提升机场功能，并逐步将三亚凤凰机场建设成区域航空枢纽、大型国际机场。

（二）发展目标：完善机场配套设施，提升功能品质，将三亚机场打造成我国南部机场群中重要的大型机场、国际口岸机场、拥有多家基地公司进驻的国内大型枢纽机场与重要的国际机场。

## 四、规划空间结构

规划空间结构：以功能分区为主，行政分区为辅，形成“一心、两带、三区”的规划结构。

一心：即机场核心区。主要功能在于保障机场航空器的运行及旅客的服务保障，集中体现在机场的飞行区与航站区。其中飞行区包括机场现状跑道、滑行道、停机坪、跑道两端灯光带等助航设施，航站区包括航站楼、停车楼、站前综合体及站前交通等配套设施。

两带：即机场的主要交通干道鹿城大道（环岛高铁）及机场北路（西环货运铁路）为核心的交通干道分隔带。

三区：即机场其他主要功能区，包括货运区、工作辅助区及机务维修区。其中货运区包括现状货运站、保税物流中心及机场西侧规划的货运物流园区；工作辅助区包括机场现状工作区、机场东侧及北侧规划扩建的工作辅助区；机务维修区包括维修站坪、维修机库及航材库等配套设施。

## 五、规划用地布局

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。本次规划建设用地规模总量为 808.38 公顷，非建设用地 127.08 公顷。其中：

机场用地面积 544.27 公顷，占规划区用地总量的 58.18%。

铁路用地面积 30.54 公顷，占规划区用地总量的 3.27%。  
城镇村道路用地面积 69.21 公顷，占规划区用地总量的 7.4%。

广场用地面积 0.2 公顷，占规划区用地总量的 0.02%。

防护绿地面积 140.64 公顷，占规划区用地总量的 15.03%。

城镇住宅用地面积 23.52 公顷，占规划区用地总量的 2.52%。

非建设用地（包括林地、园地、耕地、陆地水域等）面积 127.08 公顷，占规划区用地总量的 13.58%。

## 六、土地使用强度控制

### （1）建筑高度控制

**一级控制区：**建筑高度原则上宜  $\leq 15$  米。主要位于机场飞行区跑道、滑行道及站坪地块，应以低层、多层建筑为主。

**二级控制区：**建筑高度原则上宜  $15 < H \leq 24$  米。主要位于机场清华路以东的机场生活配套区、机务维修区及新建货运区的新建建筑。

**三级控制区：**建筑高度原则上宜  $24 < H \leq 45$  米。主要为机场北侧的航站区、生产辅助设施区及驻场单位。该区域需协调对整体天际轮廓线的影响。

### （2）开发强度控制

综合考虑规划区的建设现状、空间结构及功能布局等因素，原则确定三类开发强度控制区。

**一级控制区：**开发建设强度原则上宜  $\leq 1.0$ 。少量位于飞行区跑道、站坪、货运区及机务维修区地块配套设施，应进行低强度的开发建设。

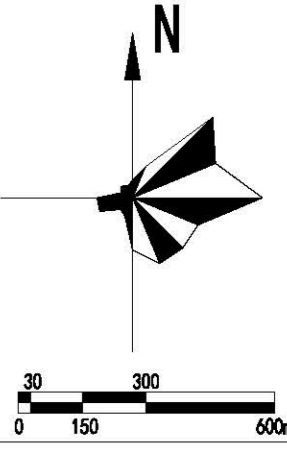
**二级控制区：**开发建设强度原则上宜  $1.0 < H \leq 1.5$ 。主要为规划生活配套区、驻场单位及部分航站区地块，应进行中低强度的开发建设，注重协调与山体、铁路的关系。

**三级控制区：**开发建设强度原则上宜  $1.5 < H \leq 2.0$ 。主要为航站区航站楼及配套设施地块，应进行中等强度的开发建设，注重协调与现状设施的关系。

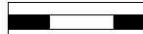



- 附图：
1. 现状影像图
  2. 空间结构规划图
  3. 用地规划图
  4. 建筑高度控制规划图
  5. 开发强度控制规划图

# 三亚凤凰机场片区控制性详细规划

现状影像图

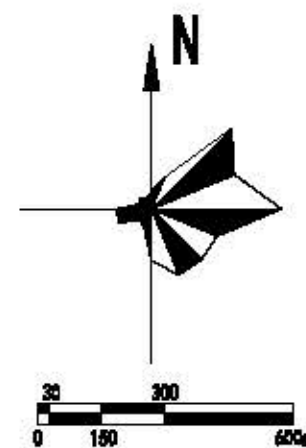
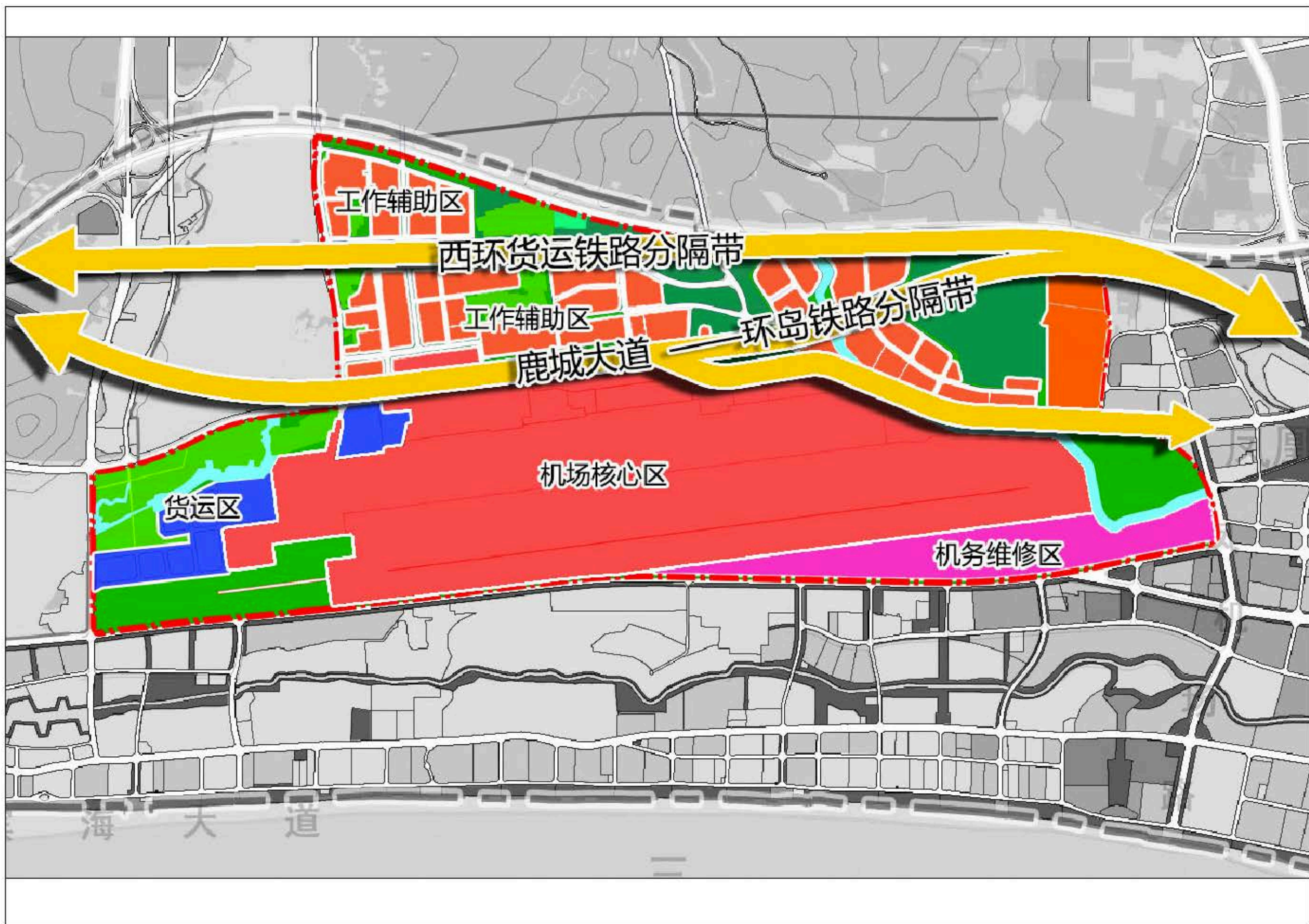


图例

-  铁路
-  道路
-  水域河流
-  规划范围

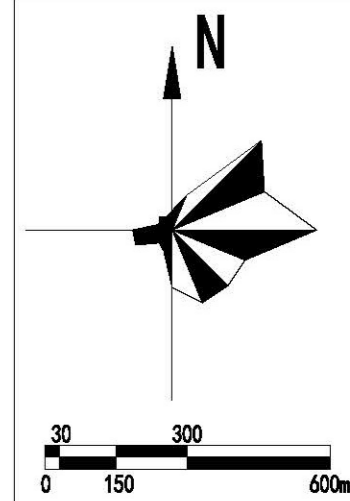
# 三亚凤凰机场片区控制性详细规划

空间结构图



# 三亚凤凰机场片区控制性详细规划

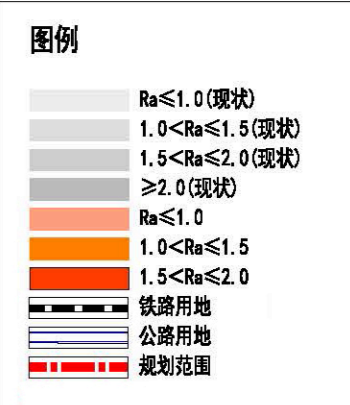
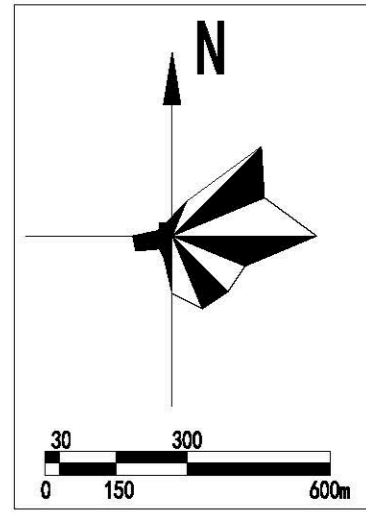
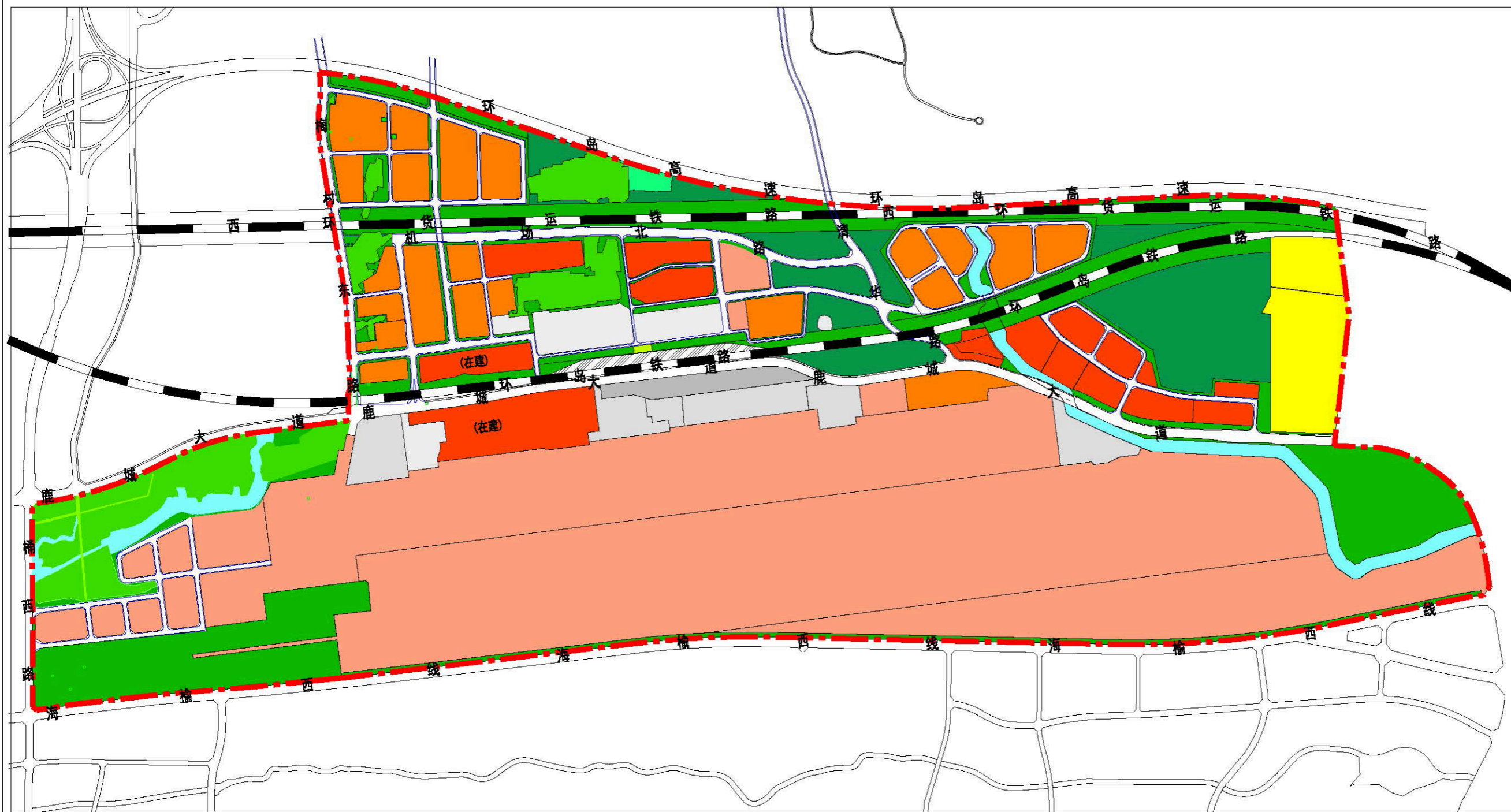
## 用地规划图



- 图例
- 1203 机场用地
  - 01 耕地
  - 02 园地
  - 03 林地
  - 1402 防护绿地
  - 17 河流、坑塘及坑塘
  - 0601 乡村道路用地
  - 0701 城镇住宅用地
  - 1403 广场用地
  - 铁路用地
  - 公路用地
  - 规划范围

# 三亚凤凰机场片区控制性详细规划

## 开发强度控制图





# 三亚凤凰机场片区控制性详细规划

## 建筑高度控制图

