

《三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计》

公示稿

一、规划范围

梅村产业园区位于三亚市天涯区凤凰机场西侧和北侧，本次规划西至两王岭，东至凤凰机场，南至鹿城大道，北至岭渣水库，总面积 517.27 公顷。

二、功能定位

延续产业规划发展定位，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

规划提出以产定区、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 220.32 公顷，非建设用地 296.95 公顷。

根据地块规划，规划范围内：

城市建设用地 220.32 公顷，其中：居住用地（07）39.9 公顷，公共管理与公共服务用地（08）3.86 公顷，商业服务业用地（09）4.17 公顷，工矿用地（10）36.27 公顷，仓储用地（11）13.28 公顷，交通运输用地（12）92.96 公顷，公用设施用地（13）3.29 公顷，绿地与开敞空间用地（14）10.33 公顷，留白用地 16.27 公顷。

规划城市建设用地汇总表

用地代码		用地名称		用地面积 (m ²)	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			38581	1.75%	
	其中	0804	教育用地	38581	1.75%	
		其中	080403	中小学用地	31959	1.45%
		其中	080404	幼儿园用地	6622	0.30%
09	商业服务业用地			41713	1.89%	
	其中	0901	商业用地	41713	1.89%	
		其中	090101	零售商业用地	34423	1.56%
		其中	090105	公用设施营业网点用地	7290	0.33%
10	工矿用地			362719	16.46%	
	其中	1001	工业用地	362719	16.46%	
		其中	100101	一类工业用地	295869	13.43%
		其中	100101/090101	一类工业/零售商业混合用地	66850	3.03%
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			929571	42.19%	
	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	583975	26.51%	
		1208	交通场站用地	2999	0.14%	
		120803	社会停车场用地	2999	0.14%	
13	公用设施用地			32853	1.49%	
	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	1500	0.07%
		1310	消防用地	3717	0.17%
14	绿地与开敞空间用地			103299	4.69%
	其中	1401	公园绿地	103299	4.69%
16	留白用地			162666	7.38%
	其中	16	留白用地	162666	7.38%
城市建设用地合计				2203161	100.00%

五、公共服务设施布局

规划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（ $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ）。

低强度控制区（ $0 < \text{容积率} \leq 1.0$ ）：包括容积率上限为 0.5、和 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（ $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ）：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 米＜高度≤30 米）、中高层控制区（30 米＜高度≤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＜高度≤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、工矿用地和公用设施用地。

多层及中高层控制区（20 米＜高度≤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 米＜高度≤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。

七、道路交通系统

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 21.33 公里，道路面积为 58.40 公顷，占比为 26.51%，道路网密度为 9.68 公里/平方公里。骨架道路（区域骨架道路、主干路）总长 14.99 公里，骨架道路路网密度为 6.80 公里/平方公里；次干路总长 4.64，路网密度为 2.11 公里/平方公里，支路总长 1.70 公里，路网密度为 0.77 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



▲ 梅村产业园在海南省的区位



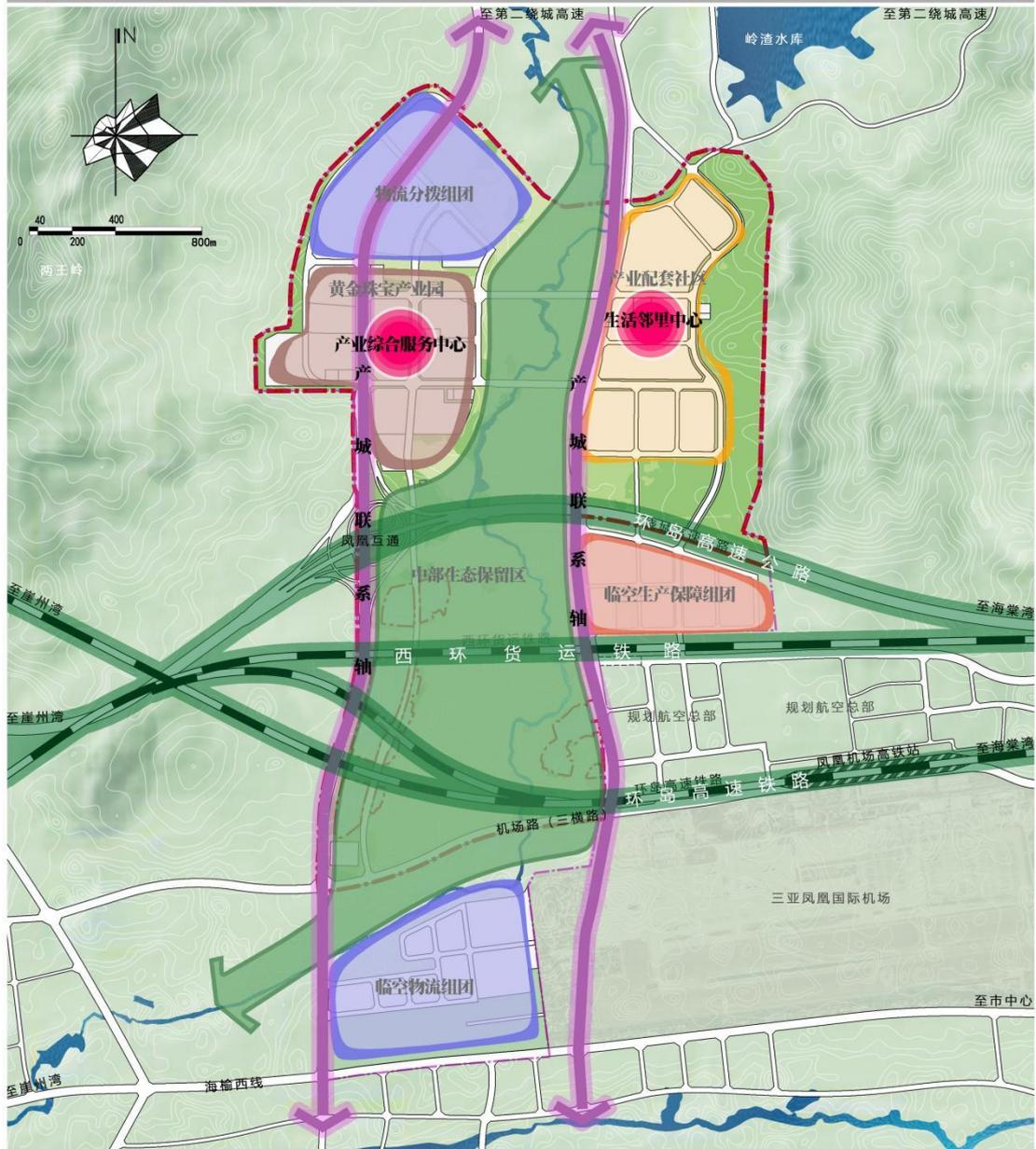
▲ 梅村产业园在三亚市的区位



▲ 梅村产业园在天涯区凤凰机场片区的区位

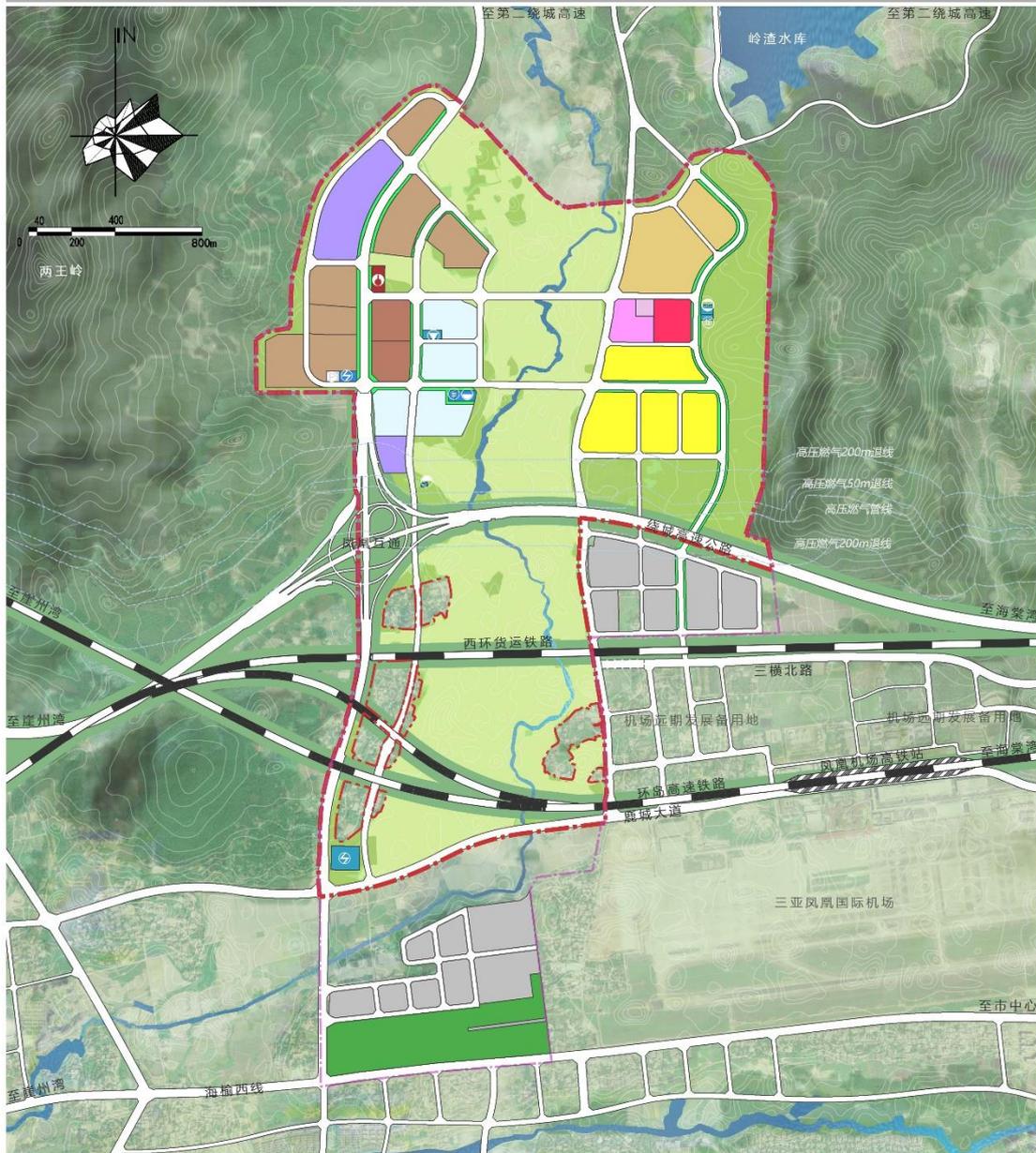
梅村产业园位于天涯区凤凰机场西北侧，是中心城区北部拓展、东西整合的重要区域。规划范围北至岭渣水库，西至两王岭，南至鹿城大道，东至凤凰机场。

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
 - ▬ 城市道路用地
 - ▬ 铁路用地
 - ▬ 规划范围
 - ▬ 研究范围

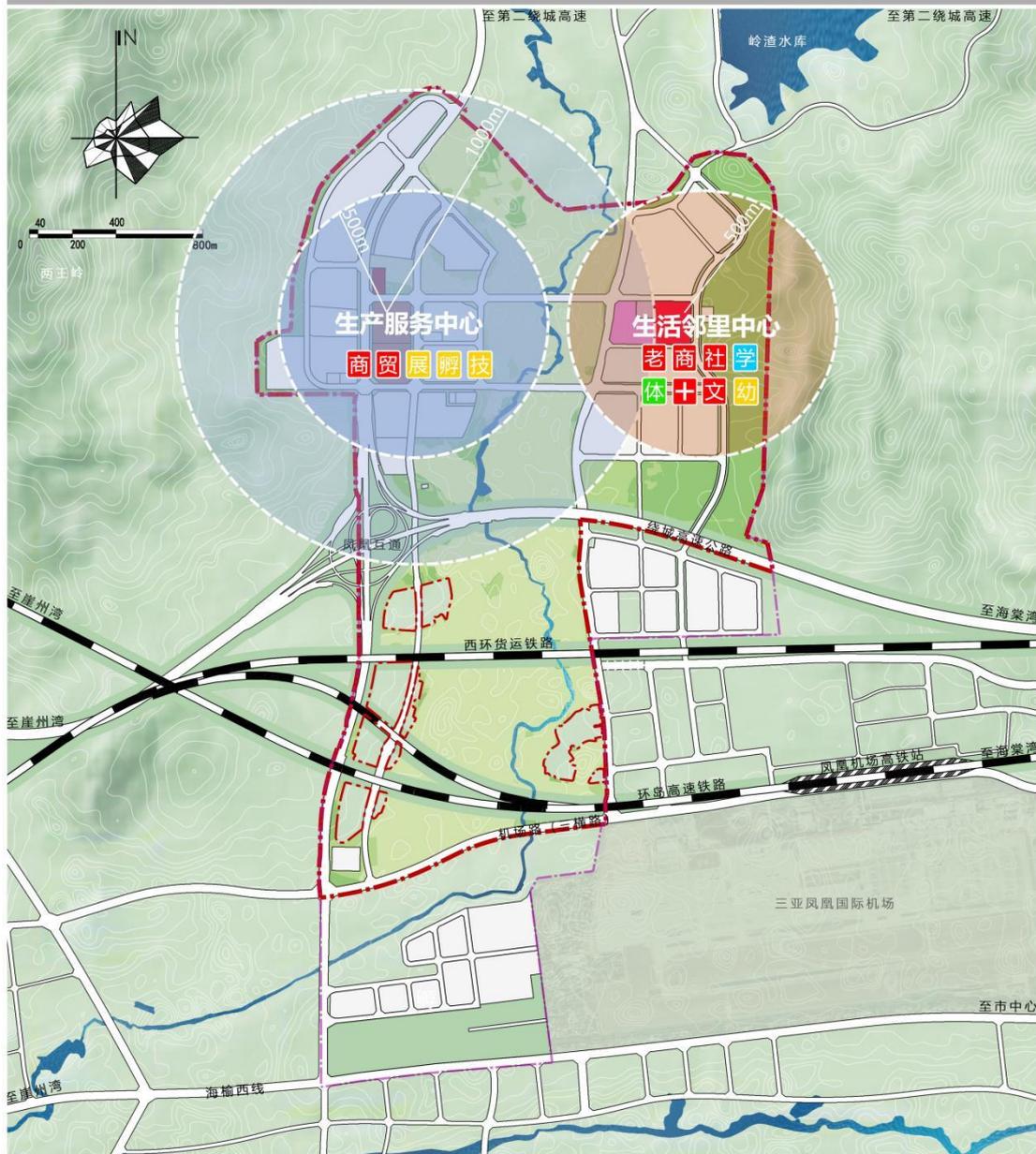
三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



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 | |
| 中小学用地 | 一类物流仓储用地 | 邮政用地 | 留白用地 | |
| 零售商业用地 | 机场用地 | 排水用地 | 道路 | |
| 公用设施营业网点用地 | 社会停车场用地 | 环卫用地 | 燃气管线及防护距离 | |
| | 供水用地 | 消防用地 | 规划范围 | |

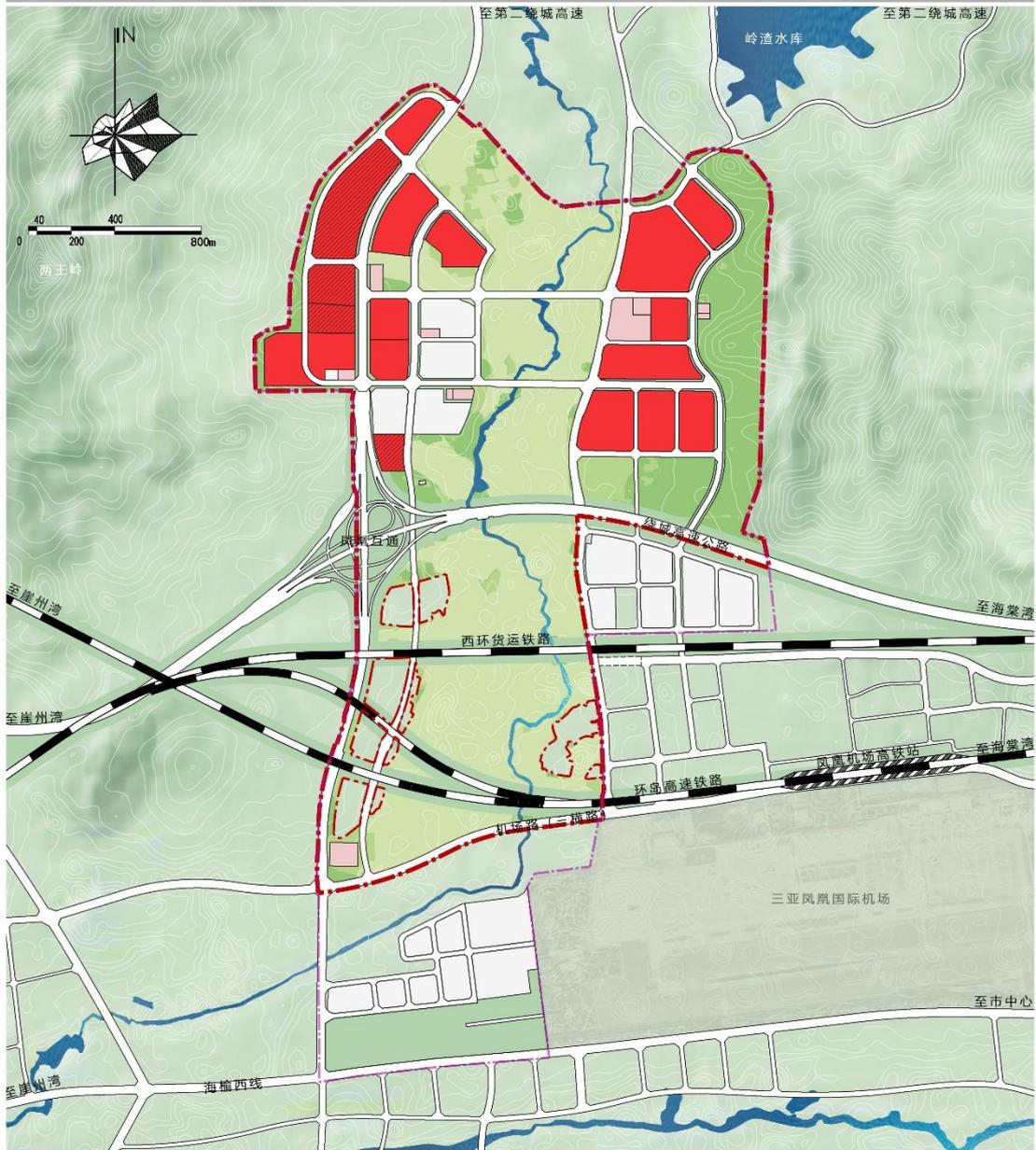
三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计



图例

- | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|
| 商业零售 | 卫生服务站 | 多功能运动场 | 城市道路用地 |
| 商贸会展平台 | 创新孵化平台 | 小学 | 铁路用地 |
| 老年人日间照料中心 | 技术交流平台 | 规划范围 | 研究范围 |
| 社区服务站 | 文化展示平台 | | |
| 文化活动站 | 幼儿园 | | |

三亚梅村产业园控制性详细规划修编暨城市设计

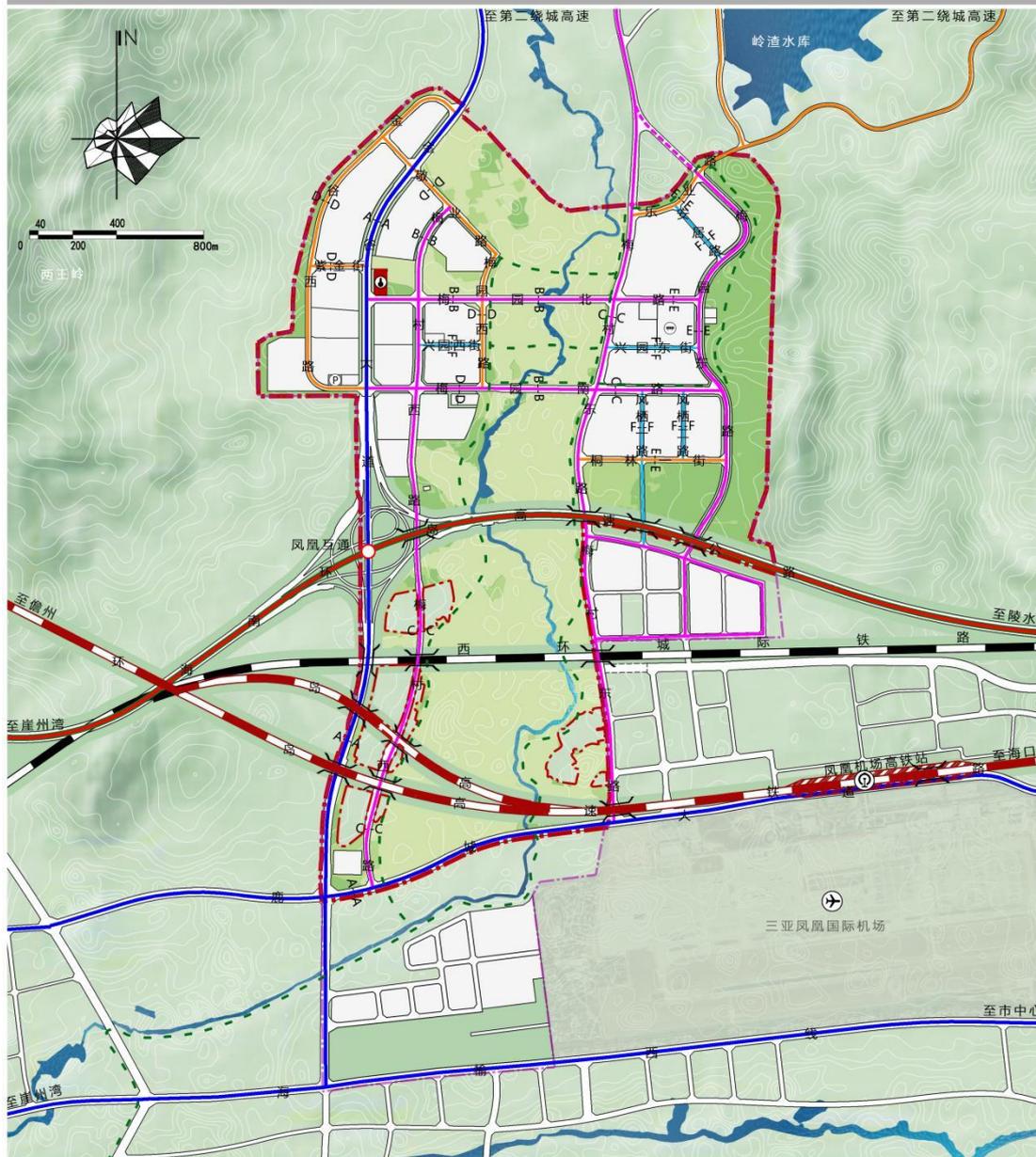


- | | | |
|--------|---|--|
| 图
例 | $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ | 规划范围 |
| | 容积率 ≤ 1.2 | 研究范围 |
| | 已出让 | |
| | 城市道路用地 | |
| | 铁路用地 | |
| | | |

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