《洋浦经济开发区一二类工业区南片区

制性详细规划》（修编）草案简介

**一、规划范围**

本次控规修编规划范围四至为：东至开源大道、南至洋浦港瀚洋路、西至滨海大道、北至腾洋路和园二路；总规划面积1459.17公顷。

本次控规修编范围将北侧三都镇纳入本次修编范围，范围更加完整，比原控规规划面积（1305.01公顷）增加约154.16公顷。

**二、目标定位**

—**海南自贸港智造之芯**—

（1）**产业灯塔——自贸港智造创新高地**。以产业升级和科技创新为导向，重点发展集高新科技产业、高端制造产业、临港物流产业，推动全岛先进制造业持续发展，成为国际重要的先进制造业创新引领园区。

（2）**双碳标杆——国家零碳发展示范区**。从低碳产业、能源管理到低碳生产、绿色生活，全要素、全过程、多领域探索零碳园区发展建设，并打造生态绿色、智慧高效的美丽园区新范式。

**三、发展规模**

1、人口规模

本次洋浦经开区一二类工业区南片区为产业园区，其人口规模主要包含产业园区直接就业人口与配套服务人口。

（1）产业园区直接就业人口

以职工密度40人/公顷计算，产业园区直接就业人口为3.7万人。

（2）产业园区配套服务人口

产业园区直接就业人口=1:20”计算，得出配套服务人口总计为3.7万人/20=1850人。

因此本次规划总人口为3.89万人。

2、用地规模

洋浦经开区一二类工业区南片区规划总用地面积1459.17公顷，其中：城市建设用地为1453.68公顷，占总用地的99.62%；非建设用地面积5.49公顷，占总用地的0.38%。

**四、功能结构**

洋浦经济开发区一二类工业区南片区的功能结构为：**一心两廊、两带四板块**。

**一心：**智造中枢（产业服务中心）。

**两廊：**智造创新走廊及公共景观廊道。

**两带：**东西两侧生态屏障绿带。

**四板块：**北部高新技术板块、中部现代服务板块、高端制造板块和南部港航物流与加工板块。

**五、用地布局**

洋浦经开区一二类工业区南片区规划总用地面积1459.17公顷，其中：城市建设用地为1453.68公顷，占总用地的99.62%；非建设用地面积5.49公顷，占总用地的0.38%。具体的城市建设用地构成如下：

（1）居住用地

居住用地布局于规划区中部的洋浦花园，规划居住用地面积1.08公顷，占总建设用地的0.07%。

（2）公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地主要分布于规划区中部的智造中枢区域及南部工业邻里中心周边区域。规划公共管理与公共服务用地面积25.94公顷，占总建设用地的1.78%。

（3）商业服务业用地

商业服务业用地主要分布于规划区中部的智造中枢区域及南部工业邻里中心周边区域，规划商业服务业用地面积25.68公顷，占总建设用地的1.77%。

（4）工矿用地

规划区内工矿用地以新型产业用地、一类工业用地、二类工业用地及其混合用地为主，规划工矿用地面积619.16公顷，占总建设用地的42.59%。

（5）仓储用地

规划区内仓储用地以一类物流仓储用地、二类物流仓储用地及其混合用地为主，规划仓储用地面积254.14公顷，占总建设用地的17.48%。

（6）交通运输用地

规划区内交通运输用地以城镇道路用地、公共交通场站用地和社会停车场用地为主，规划交通运输用地233.36公顷，占总建设用地的16.05%。

（7）公用设施用地

规划区内公用设施用地包括排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、环卫用地及消防用地，规划公用设施用地总计17.08公顷，占总建设用地的1.17%。

（8）绿地与开敞空间用地

绿地与开敞空间用地包括公园绿地及防护绿地，公园绿地主要分布在规划区中部及南部工业邻里中心周边区域，防护绿地主要分布在兴浦路两侧、洋浦大道两侧及开源大道两侧，规划绿地与开敞空间用地面积177.89公顷，占总建设用地的12.24%。

（9）特殊用地

规划区内特殊用地主要有军事设施用地、文物古迹用地及监教场所用地，规划特殊用地面积总计5.08公顷，占总建设用地的0.35%。

（10）留白用地

规划区内留白用地主要集中于北部现状三都镇位置，用地面积94.27公顷，占城市建设用地比例6.48%。

**六、公共管理与公共服务设施规划**

**机关团体用地：**规划机关团体用地共计15处，总计用地面积15.45公顷。其中保留现状的机关团体用地14处，为洋浦市场监督管理局、海南省动物卫生监督所、新都派出所、洋浦公安局交通警察支队、洋浦海关缉私分局、警务技能基地及训练场地、政务服务中心、洋浦国税局、洋浦人力资源市场、洋浦市政管理局、洋浦海关、洋浦开发区公安局特警大队、渔政渔港监督管理处等。新增一处机关团体用地，位于H-04-08地块，用地面积0.66公顷。

**科研用地：**规划新增一处科研用地，位于D-01-13地块，用地面积8.18公顷，规划打造超级研究院，并承担部分产业服务平台功能。

**文化用地：**规划结合未来片区发展需要，新增一处文化用地做园区展览展示中心，位于中部智造中枢D-04-08地块，用地面积1.98公顷。

**公共卫生用地：**规划保留现状公共卫生用地一处，为洋浦疾控中心，位于D-01-11地块，用地面积0.33公顷。

**旅馆用地：**规划保留现状旅馆用地两处，为洋浦迎宾馆及金泰大酒店，分别位于D-02-04、I-03-02地块，用地面积9.25公顷。

**公用设施营业网点用地：**规划保留现状6处公用设施营业网点用地做加油加气站，分别位于B-02-03、C-03-15、E-01-13、H-04-05，用地面积1.52公顷。

**商业商务金融混合用地：**商业商务金融混合用地主要位于规划区南部洋浦市政管理局及产业邻里中心周边区域，用地面积7.60公顷。

**商务金融其他商业科研混合用地：**商务金融其他商业科研混合用地位于规划区中部洋浦花园南侧的D-04-04地块，用地面积7.31公顷，未来将打造产业服务平台。

**工业配套公寓宿舍（一类工业用地）用地：**规划工业配套公寓宿舍（一类工业用地）用地2处，共计用地面积23.03公顷，其中保留现状乙烯及炼油改扩建工程配套倒班公寓，位于D-02-07地块，用地性质为一类工业用地，用地面积为14.02公顷。规划新增一处工业配套公寓宿舍用地位于H-04-04地块，用地性质为一类工业用地，用地面积为9.01公顷。

**七、道路交通规划**

规划与上一版控制性详细规划及现状已建道路紧密衔接，尊重现状地形、地质、水文条件，规划形成“五横三纵”的道路骨架网络。规划区内的道路分五级设计：疏港快速路-结构性主干道-生活性主干道-次干道-支路。

疏港快速路：洋浦大道。主要作为疏港货运主通道。

结构性主干道：腾洋路、嘉洋路、开源大道等。主要为区域各组团间中长距离交通服务，连接木棠工业园区、石化功能区与其它片区。

生活性主干道：迎宾大道、泓洋路、兴浦路。主要为规划区内各组团通行服务。

城市次干道：主要为内部中短距离出行、交通集散通行服务。

城市支路：主要为实现道路微循环功能、满足人们生活、工作的交通需求。