

# 皇桐镇红华农场屠宰厂项目用地独立地块 控制性详细规划

# 目录

01 项目概况

02 指标控制

03 图则

# 01 项目概况

---

1.1 项目背景

1.2 项目区位

1.3 现状概况

1.4 上位规划解读

1.5 选址依据

## 1.1项目背景

### (1) 国家层面

#### 《中共中央 国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（2015年11月27日）

第五条：以农业生产经营为主，走规模化发展道路，构建现代农业经营体系，促进一二三产业融合发展，做大做强农垦经济，更好服务国家战略需要。

第十八条：发挥农垦在农业对外合作中的引领作用。农垦是开展农业对外合作和提高我国农业国际竞争力的重要载体。适应国家对外开放新战略，立足国内产业基础，统筹规划农垦对外合作的目标区域和发展重点。鼓励农垦企业联合，以合资合作和并购重组等方式开展境外农业合作，建立生产、加工、仓储、运销体系。农业对外合作支持政策优先向符合条件的农垦企业倾斜。积极支持农垦承担国家农业援外项目，鼓励农垦企业扩大优势特色农产品出口。加强国际先进技术设备的引进、消化、利用，不断提高农垦企业技术装备和管理水平。

### (2) 海南省层面

全面贯彻落实党的二十大精神，深入学习习近平总书记关于海南工作重要讲话和指示批示精神以及省委书记冯飞在海南农垦开展主题教育专项调研时的讲话精神，落实中央、省委省政府、县委县政府相关决策部署，坚持问题导向，进一步深化红华农场改革，促进农垦与地方深度融合、区域统筹高质量发展。

以实现垦地融合、农业强国、实现农业现代化、实现一二三产融合发展为理论依据和时代背景，临港产业园的制度集成创新，要站在海南省前排，为红华农场垦地融合发展开创新格局。

2021年9月27日，海南省自然资源和规划厅、海南省发展和改革委员会、海南省农业农村厅、海南省林业局联合发布《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施意见》（琼自然资规〔2021〕11号），提出农村产业用地包括农村一二三产业融合发展用地及其他农村一二三产业发展用地。具体包括以下用地：①农副食品加工业、木材加工及木制品业、手工艺艺术品制造等工业用地；②用于储存农（林牧渔）产品及其加工产品的物流仓储用地；③用于农（林牧渔）产品及其加工产品销售的商业用地；④为农村休闲观光旅游（含共享农庄）配套餐饮、民宿、旅游咨询服务中心、旅游公厕、非遗工艺展示、停车场等用地；⑤农业设施建设用地；⑥以上用途互相融合的混合用地；⑦**其他农村一二三产业融合发展用地。在市县级国土空间规划安排不少于10%的建设用地规模，有效保障包括农村一二三产业融合发展用地在内的农村产业发展用地需要。**

## 1.1项目背景

### (3) 一二三产融合政策

#### 《海南省人民政府办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的实施意见》

推动农产品加工业转型升级。以热作产品、畜禽产品、水产品、林产品等为重点，培育一批骨干加工企业和知名品牌。发展热带特色果蔬、作物加工业，鼓励采取措施推进技术创新和产业链纵向及横向合作，带动资源、技术、市场需求的整合，逐步形成加工集群。以优势水产品基地为依托，发展水产品精深加工、进出口贸易和渔业来料加工产业。完善落实农产品产地初加工补助政策。

#### 《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》自然资发〔2021〕16号

第一条、明确农村一二三产业融合发展用地范围。农村一二三产业融合发展用地是以农业农村资源为依托，拓展农业农村功能，延伸产业链条，涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节，用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务等混合融合的产业用地，土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。

### (4) 开发边界外管理要求

#### 2022年2月15日，海南省人民政府关于印发《海南省省和县市总体规划实施管理办法》的通知（琼府〔2022〕8号）

在附件《开发边界外建设项目准入目录》中提出可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设的新增建设用地项目包括“市政项目、垃圾处理设施以及其他污染治理基础设施、农业农村有机废弃物处理站、混凝土搅拌站、殡葬设施、传染病医院、**屠宰厂**、加油加气站、气象站、地震观测站（台、点）、环境监测站”。

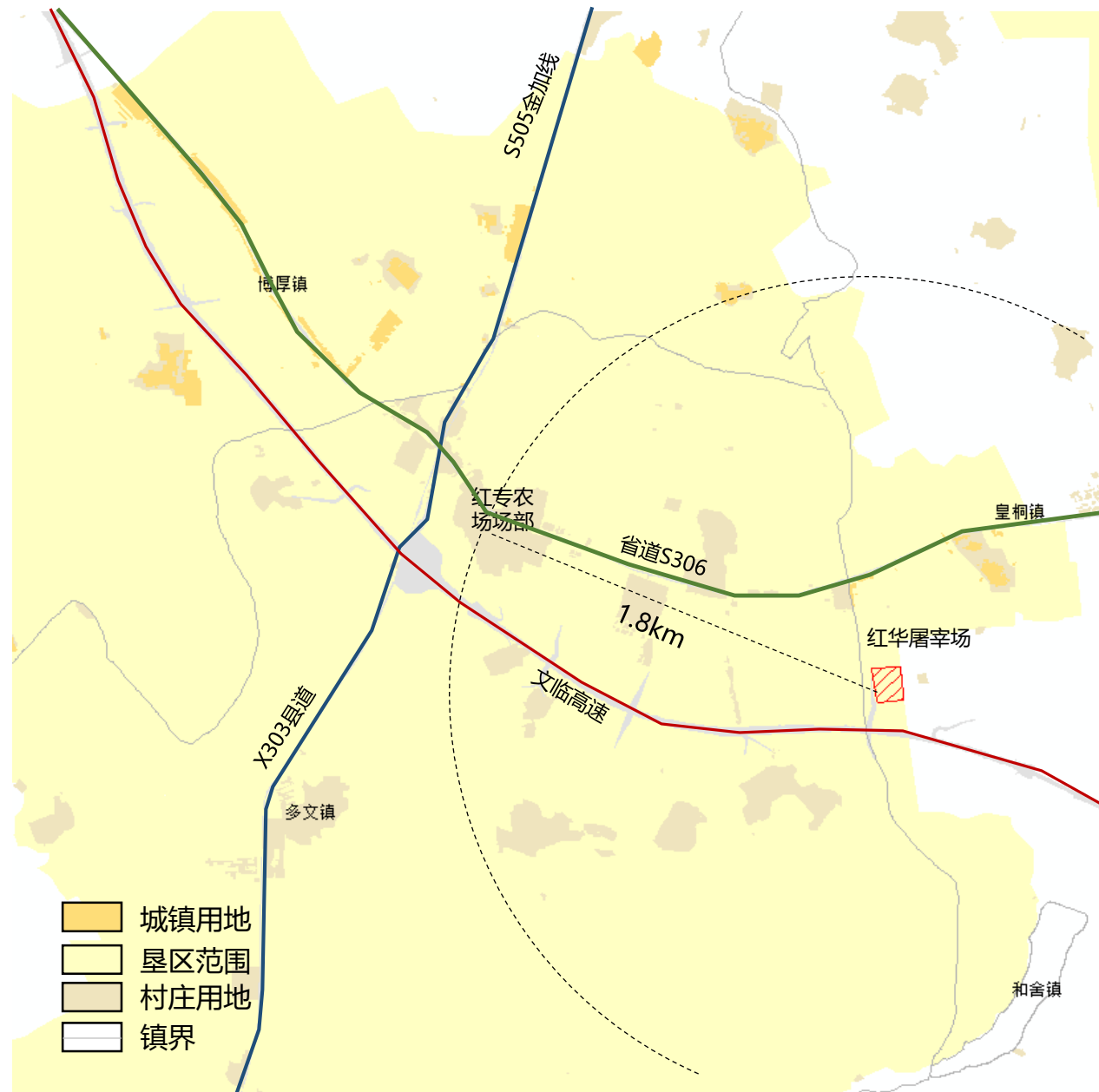
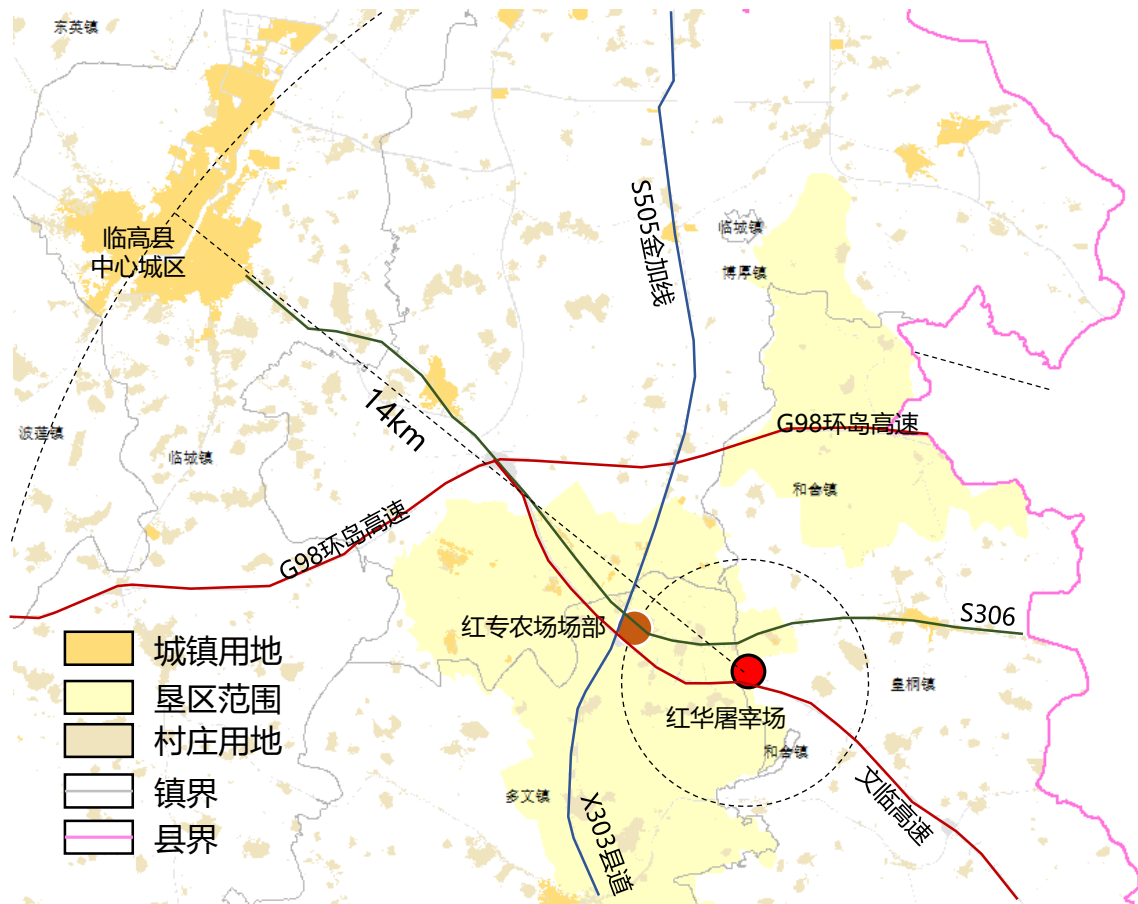
#### 《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》自然资发〔2021〕16号

优化用地审批和规划许可流程。在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划预留建设用地指标的农村产业融合发展项目，在不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下，可暂不做规划调整；**市县要优先安排农村产业融合发展新增建设用地计划，不足的由省（区、市）统筹解决；办理用地审批手续时，可不办理用地预审与选址意见书**；除依法应当以招标拍卖挂牌等方式公开出让的土地外，可将建设用地批准和规划许可手续合并办理，核发规划许可证书，并申请办理不动产登记。

## 1.2项目区位

屠宰厂项目位于海南省临高县红华农场。

项目用地拟选址于红华农场的红专农场部东侧。北临省道S306，南临G360文临高速。距红专农场场部约1.8公里，距临高县城约14公里。

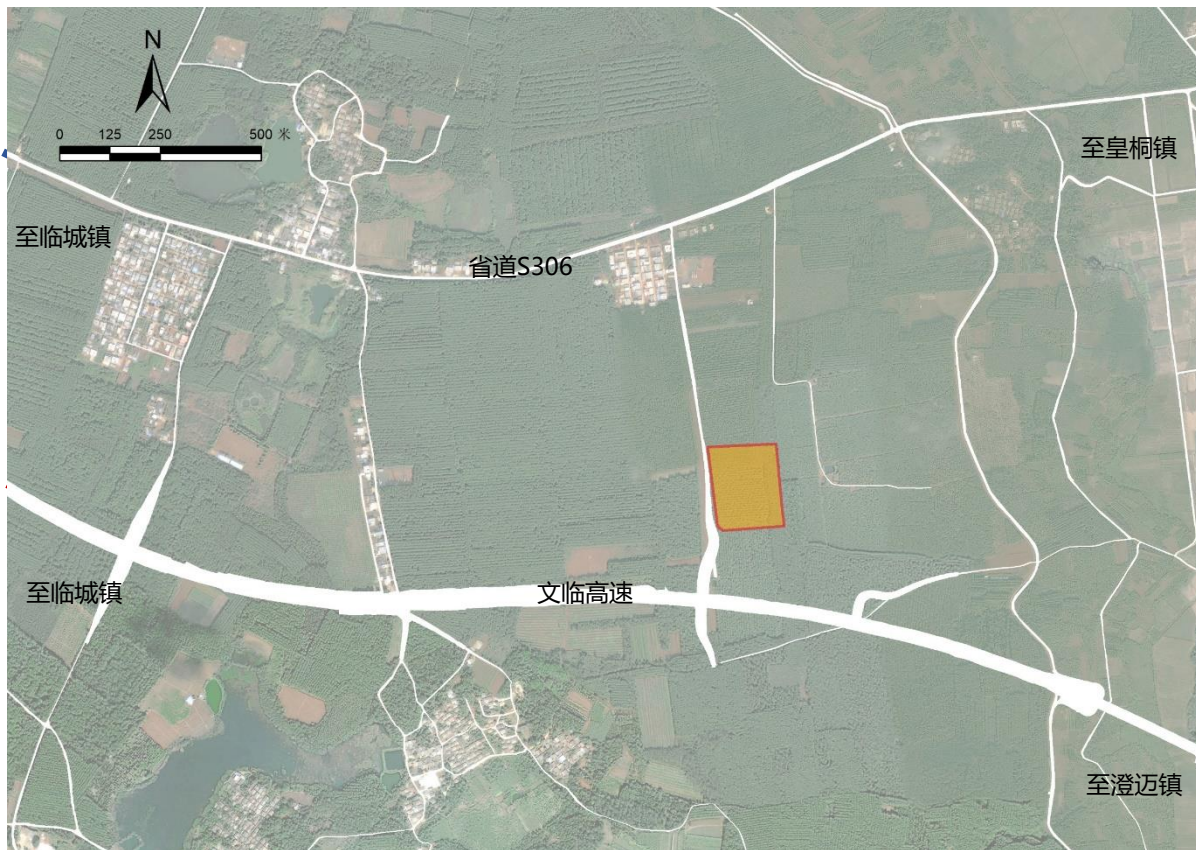




### 1.3现状概况

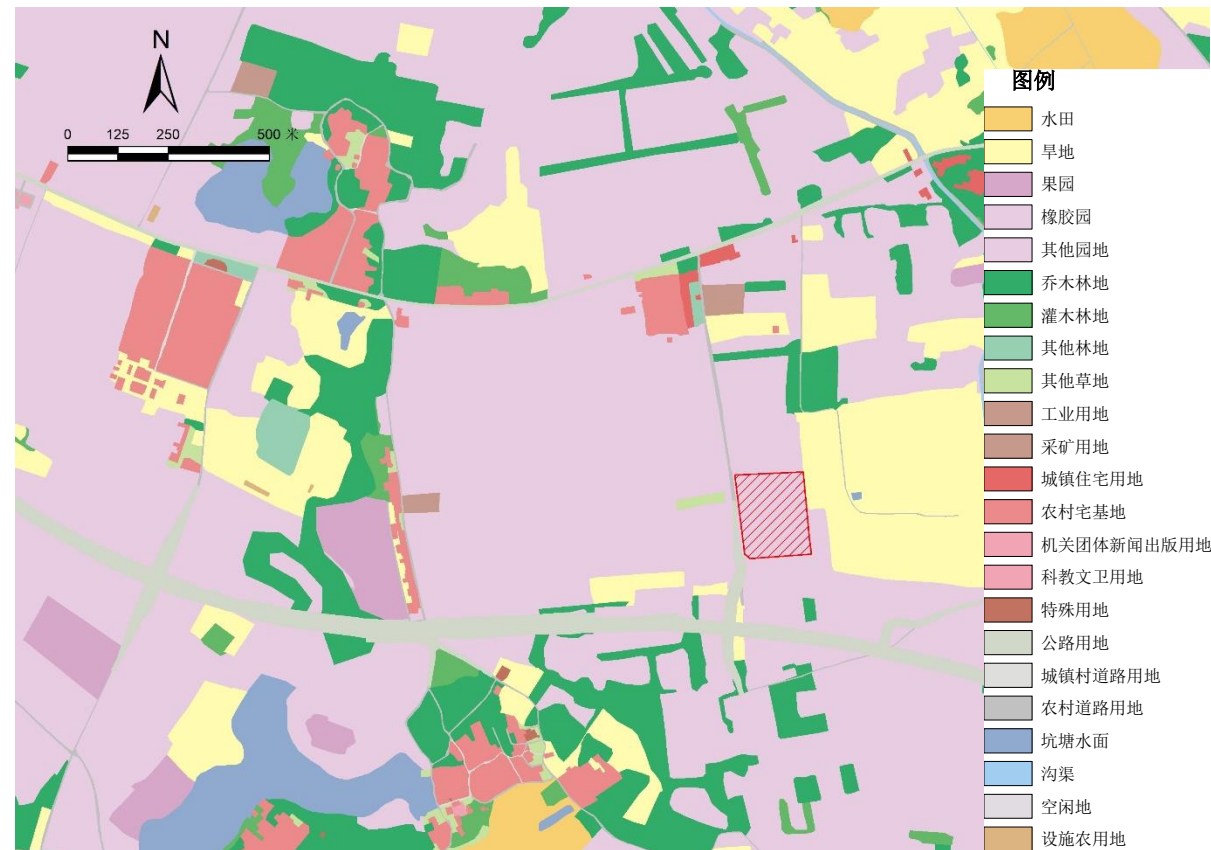
#### (1) 交通分析

红华屠宰厂用地位于文临高速北侧，省道S306南侧。经过村道进去地块内部。面积为4.02公顷。



#### (2) 场地现状分析

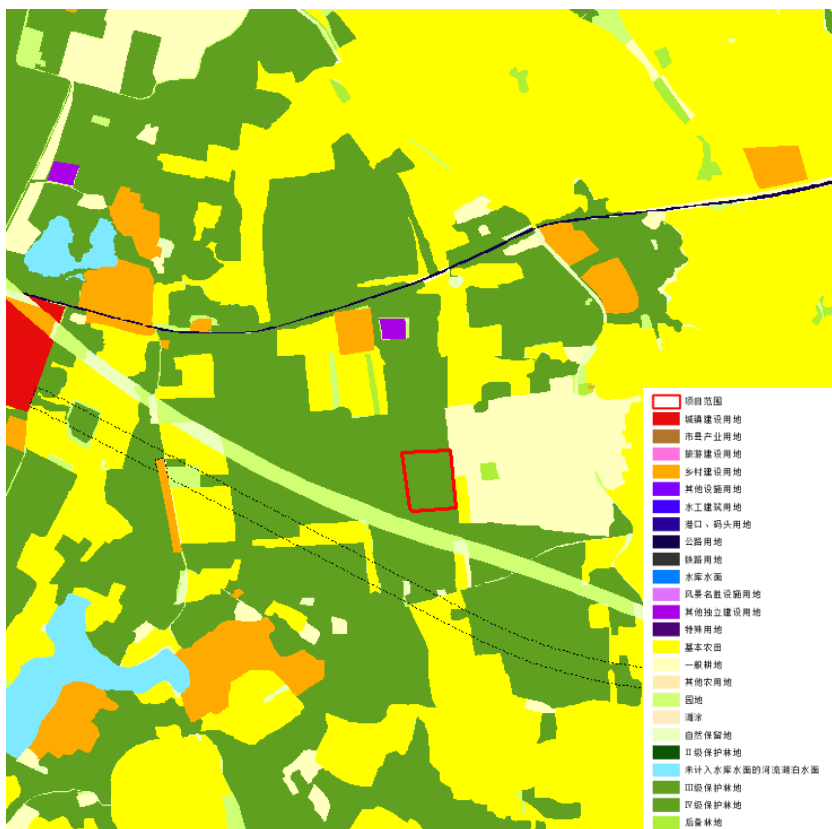
红华屠宰场现状为橡胶园地。地势较为平坦。



## 1.4上位规划解读

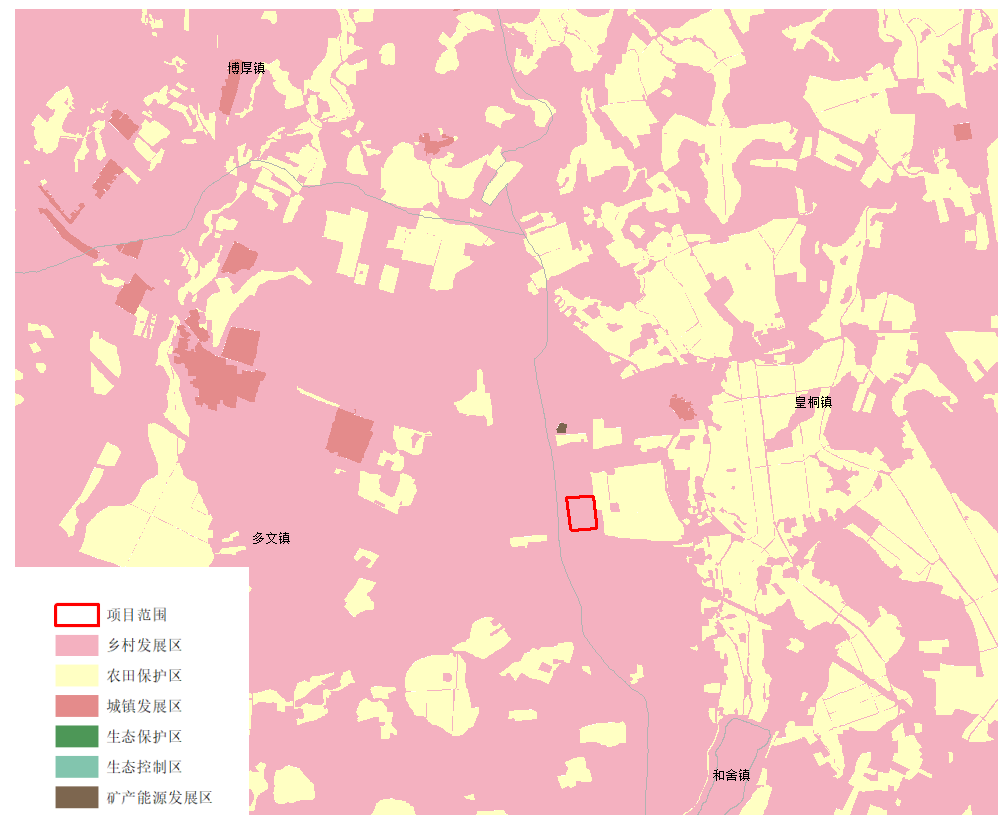
### (1) 《临高县总体规划（空间类2015-2030）》解读

在《临高县总体规划（空间类2015-2030）》一张蓝图中，规划地块用地性质为IV级保护林地。



### (2) 《临高县国土空间总体规划》（2021-2035年）解读

在《临高县国土空间总体规划》（2021-2035年）规划分区体系，规划地块属于乡村发展区。**位于城镇开发边界外，不占用基本保护农田和生态红线。**





## 1.5 选址依据

### (1) 《海南省省和县总体规划实施管理办法》：

2022年2月15日，海南省人民政府关于印发《海南省省和县总体规划实施管理办法》的通知（琼府〔2022〕8号），在附件《**开发边界外建设项目准入目录**》中提出可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设的新增建设用地项目包括“市政项目、垃圾处理设施以及其他污染治理基础设施、农业农村有机废弃物处理站、混凝土搅拌站、殡葬设施、传染病医院、**屠宰厂**、加油加气站、气象站、地震观测站（台、点）、环境监测站”。



The screenshot displays the official website of the Hainan Provincial Government. The header includes the government's logo, name in Chinese and English, and a search bar. The navigation menu contains links for Home, Provincial Government, News, Information Disclosure, Government Services, Interaction, Data, and Provincial Conditions. The main content area shows a document titled 'Hainan Provincial Government Notice on Issuing the Implementation Management Measures for the Provincial and County General Planning' (琼府〔2022〕8号). The document details include the index number (00817365-1/2022-58688), the issuing authority (Hainan Provincial Government), the subject (Notice on Issuing the Implementation Management Measures for the Provincial and County General Planning), the document number (琼府〔2022〕8号), and the effective date (2022-02-15). The document text states that it is issued to various cities, counties, and autonomous county governments for implementation. The document is dated February 15, 2022, and is marked as 'actively disclosed'.

索引号: 00817365-1/2022-58688	主题分类: 城乡建设、环境保护
发文机关: 海南省人民政府	成文日期: 2022-02-15
标题: 海南省人民政府关于印发《海南省省和县总体规划实施管理办法》的通知	发布日期: 2022-02-24
文号: 琼府〔2022〕8号	
时效性: 有效	

海南省人民政府关于印发《海南省省和县总体规划实施管理办法》的通知  
琼府〔2022〕8号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

现将《海南省省和县总体规划实施管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

海南省人民政府  
2022年2月15日

（此件主动公开）

海南省省和县总体规划实施管理办法

媒体解读  
· 海南出台省和县总体规划实施管理办法

## 1.5 选址依据

### (2) 《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅印发《关于进一步推进垦地融合发展的若干措施》》：

“共建优势产业体系。支持农垦企业在热带高效农业等优势产业领域，按市场化原则整合地方相关产业资源，做强做优做大主导产业，推进现代农业高质量发展，推动南繁产业向品种研发、种子生产、市场推广、南繁服务一体化发展，推动果蔬、热作产业向精深加工转型，**推动畜禽养殖向肉联加工延伸。**”

“促进一产向二产、三产延伸，打造农业全产业链，纵向延伸产业链条，横向拓展农业产业功能，多向提升农场价值、农业附加值，**实现垦地联动发展**”。



# 海南省人民政府

The People's Government of Hainan Province

繁 EN 图标

请输入您要搜索的关键词

首页

省政府

新闻

信息公开

政务服务

互动

首页 > 政策 > 政策文件 > 省委有关文件

索引号：00817365-1/2022-69220

主题分类：综合政务

发文机关：中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅

成文日期：2022-04-08

标题：中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅印发《关于进一步推进垦地融合发展的若干措施》的通知

文号：琼办发〔2022〕14号

发布日期：2022-04-15

时效性：有效

### 中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅 印发《关于进一步推进垦地融合发展的 若干措施》的通知 琼办发〔2022〕14号

各市、县、自治县党委和人民政府，省委各部门，省级国家机关各部门，各人民团体：

《关于进一步推进垦地融合发展的若干措施》已经省委、省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅

2022年4月8日

（此件公开发布）

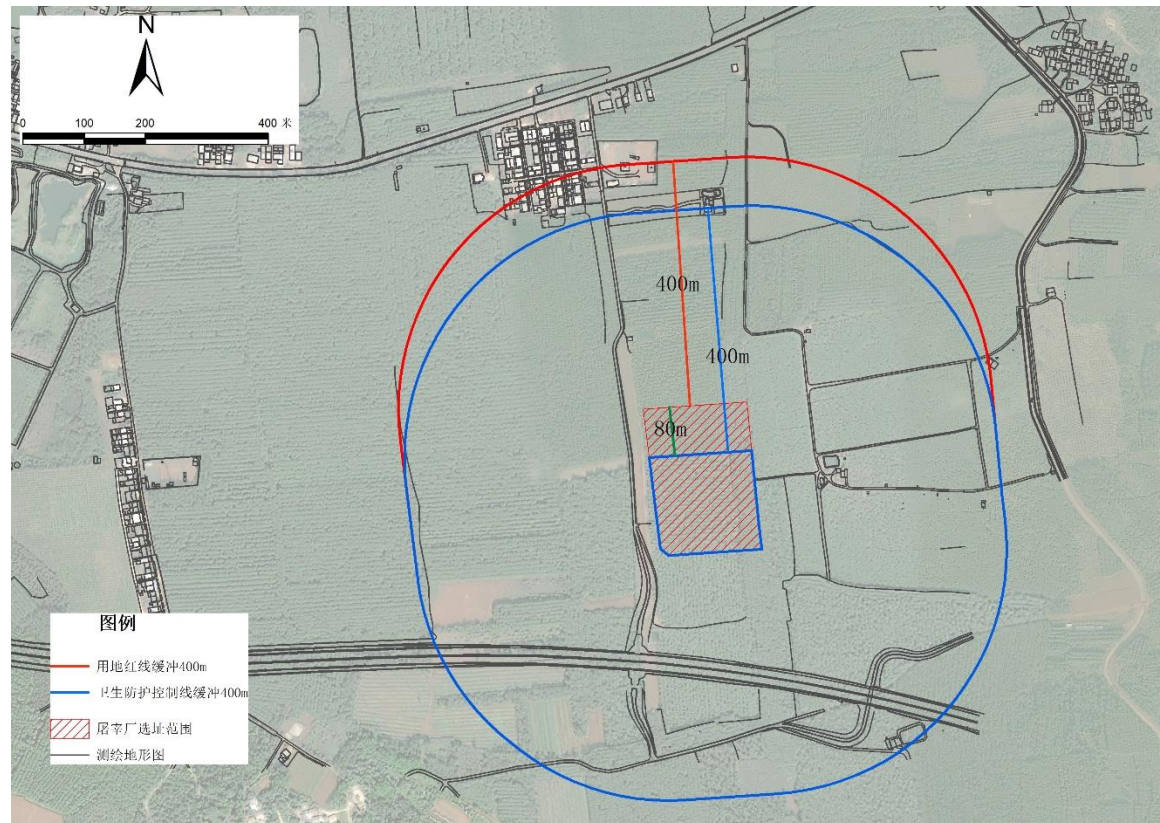
## 1.5 选址依据

### (3) 《农副食品加工业卫生防护距离第一部分：屠宰及肉类加工业》：

本项目是屠宰厂产能为：生猪屠宰及加工能力**30万头/年**；肉牛屠宰能力**1万头/年**。项目所在地**近五年平均风速为0.9m/s**。

依据屠宰及肉类（畜类）加工生产企业卫生防护距离极限值，本项目卫生防护距离为400m。现选址用地范围距离北侧居民点不足400m，**为解决卫生防护需求，距离北侧用地范围80m处设置“卫生防护控制线”**。屠宰厂内如屠宰车间、临时饲养区等污染建筑不得突破该控制线。

生产规模：万头/年	所在地区近五年平均风速	卫生防护距离m
≤50	< 2	400
	2~4	300
	> 4	200
> 50, ≤100	< 2	600
	2~4	400
	> 4	300
> 100	< 2	700
	2~4	500
	> 4	400



## 02 用地规划

---

2.1 用地布局

2.2 开发强度控制

2.3 绿地控制

2.4 建筑物高度控制

2.5 建筑物退让控制

2.6 停车位控制



## 2.1 用地布局

本项目建设内容为屠宰厂，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，确定建设项目的用地性质为“工业用地”，用地代码为“1001”。

面积为：4.02公顷（约60.30亩）



## 2.2开发强度控制

### (1) 建筑系数

依据《工业项目建设用地控制指标》（2023.05.11）确定本项目地块建筑系数不小于40%。

### (2) 容积率

依据《工业项目建设用地控制指标》（2023.05.11）确定本项目地块建筑系数不小于1.0；考虑屠宰厂实际建设内容，项目地块容积率不大于2.0。

屠宰厂拟建建筑一览表	
生产用房	畜禽屠宰及分割车间
	肉类精加工和深加工车间
	附属用房
	冷库
配套设施	污水处理工程
	分割线3-4条
	肉牛屠宰线1条
	深加工生产线1条
	生猪屠宰线2条
管理用房	办公用房、宿舍

表 1

容积率指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥1.0
14	食品制造业	≥1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.0
16	烟草制品业	≥1.0
17	纺织业	≥0.9
18	纺织服装、服饰业	≥1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9
21	家具制造业	≥0.9
22	造纸和纸制品业	≥0.8
23	印刷和记录媒介复制业	≥0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.5

表 2

建筑系数指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥40%
14	食品制造业	≥40%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥40%
16	烟草制品业	≥40%
17	纺织业	≥40%
18	纺织服装、服饰业	≥40%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥40%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥40%
21	家具制造业	≥40%
22	造纸和纸制品业	≥40%
23	印刷和记录媒介复制业	≥40%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥40%



## 2.3 绿地控制

依据《城市绿地规划标准》：“工业用地和物流仓储用地的绿地率不宜大于20%”。

本项目为屠宰厂是二类工业，建议用地红线外设置至少30m防护绿地。

服务业设施、工业、物流仓储、交通设施、公用设施等用地的附属绿地规划内容。

**5.4.2** 居住用地内住宅用地的附属绿地规划指标和规划建设要求应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180的规定。附属绿地中的集中绿地的规划建设应遵循空间开放、形态完整、设施和场地配置适度适用、植物选择无毒无害的原则。

**5.4.3** 公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地的绿地率应根据用地面积、形状、功能类型等具体确定。

**5.4.4** 工业用地和物流仓储用地的绿地率不宜大于20%；产生有害气体及污染的工业用地、储存危险品或对周边环境有不良影响的物流仓储用地应根据生产运输流程、安全防护和卫生隔离要求可适当提高绿地率。

**5.4.5** 工业用地附属绿地布局应符合下列规定：

1 应在职工集中休憩区、行政办公区和生活服务区等选择布置集中绿地；

2 应在对环境具有特殊洁净度要求的区域布置隔离绿地；

3 散发有害气体和粉尘、产生高噪声的生产车间、装置及堆场周边，应根据全年盛行风向和污染特征设置防护林；

4 危险品的生产、储存和装卸设施周边应设置绿化缓冲带。

## 2.4 建筑物高度控制

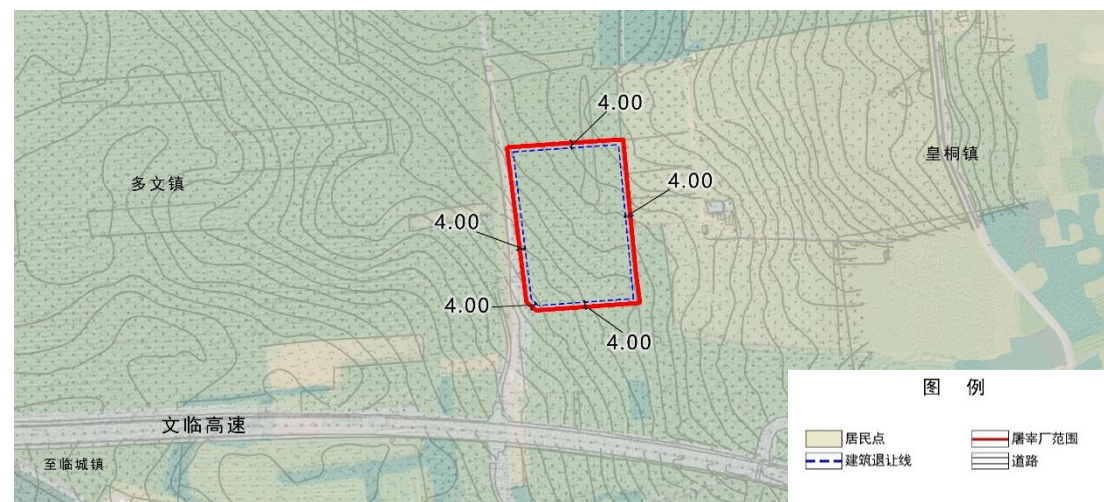
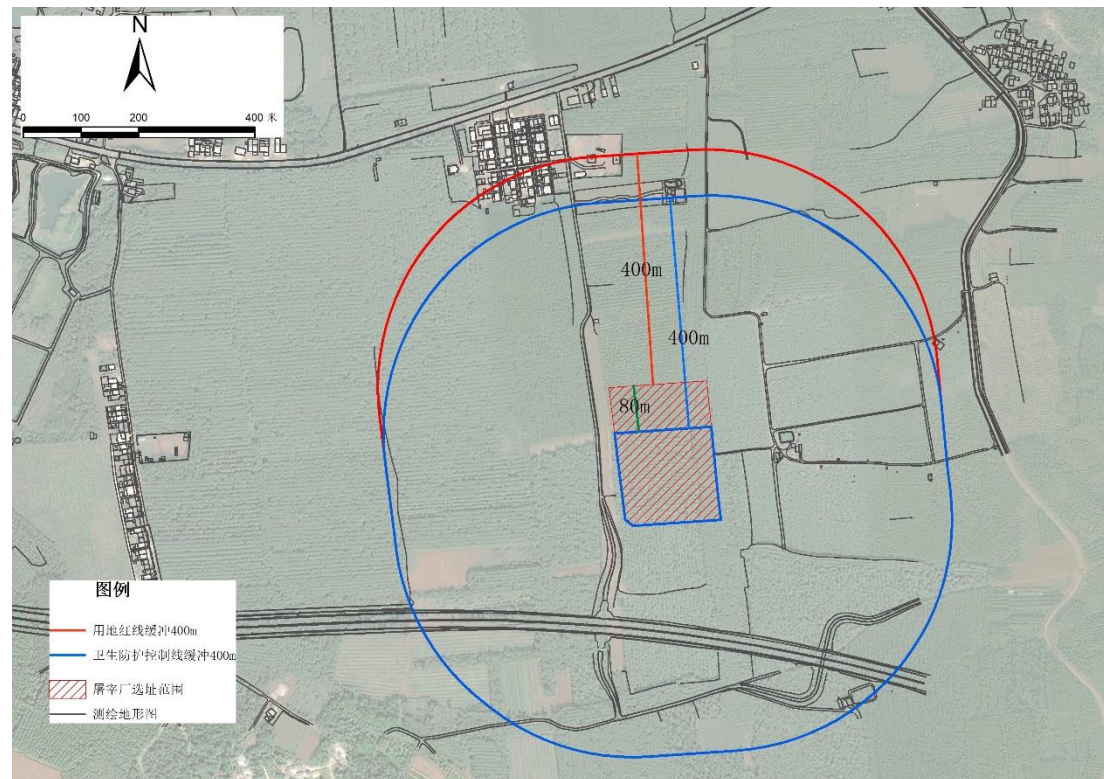
### 建筑限高分析

综合考虑本项目拟建设内容为办公楼、宿舍楼3~6层，加工车间、流水线、配套设施用房等1层，确定建筑物高度不超过24米。

## 2.5 建筑物退让控制

■ 综合考虑建筑应急通道与屠宰厂消防需求。规划建筑后退红线为以下内容：

- (1) 规划退用地红线4米。
- (2) 建筑物之间退让距离按相关规范执行。
- (3) 建筑基地的围墙及其基础、建筑物的基础、台阶、管线、阳台和附属设施，
- (4) 不得逾越道路规划红线。
- (5) 在规定的后退规划道路红线的距离内，不得设置零星建筑物。
- (6) 对环境有污染的建筑不得逾越“卫生防护控制线”



## 2.6停车位控制

按照《海南省城镇建设项目停车位规划管理暂行规定（征求意见稿）》中的规定，本项目属于IV类区域，机动车停车位参照工业仓储类的规定执行。

由于本项目为屠宰厂，其主要出入人员为工厂员工，按照0.2个/100m<sup>2</sup>建筑面积进行配置。

区域系数表				
	I类	II类	III类	IV类
机动车系数 (A)	1.0	0.8	0.6	0.5
非机动车系数 (a)	1.0	1.2	1.4	1.6

海南省建设项目配建停车位指标标准值				
建筑物类型	分类 (等级)	计算单位	机动车	非机动车
工业仓储类	工业厂房	泊/100m <sup>2</sup>	0.2-0.6	1.0
	仓储设施	泊/100m <sup>2</sup>	0.2-0.3	1.0

## 04图则

---



5.1图则

