

《三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计》批前公示文件

一、规划范围

规划范围北至荔枝岭南面山脚处，东接槟榔河乡村文化旅游区，西靠三亚智谷产业园区，南至妙林片区，总用地面积约 382.22 公顷。

二、功能定位

三亚农业科技创新示范区、三亚民生物资保障中心、全球热带农产品商贸流通平台和海南跨境食品智造集聚区。

三、功能结构

规划区总体形成“一园两轴五组团”的空间结构。“一园”即文化休闲生态公园。利用东部丘陵打造生态公园，是构成本片区主要生态绿心，也将成为本园区的重要公共休闲空间。“两轴”即东西产业发展轴、南北特色景观轴、“五组团”即食品智造组团、仓储物流组团、中心商贸组团、生活配套组团、文化休闲组团。

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》（试行）明确各地块的用地性质、控制指标。

建设用地总量 261.36 公顷，其中，居住用地（07）26.49 公顷，占规划范围用地总量的 6.93%；公共管理与公共服务用地（08）1.78 公顷，占规划范围用地总量的 0.47%，商业服务业用

地（09）76.03 公顷，占规划范围用地总量的 19.89%；工矿用地（10）57.44 公顷，占规划范围用地总量的 15.03%；仓储用地（11）24.04 公顷，占规划范围用地总量的 6.29%；道路交通运输用地（12）37.42 公顷，占规划范围用地总量的 9.79%；公用设施用地（13）4.19 公顷，占规划范围用地总量的 1.10%，绿地与开敞空间用地（14）33.98 公顷，占规划范围用地总量的 8.89%。

规划范围用地汇总表

用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占规划范围 用地比例	
01		基本农田	0.6912	0.18%	
03		林地	120.1635	31.44%	
07			居住用地	26.49	6.93%
	0701	070102	二类居住用地	26.49	6.93%
08			公共管理与公共服务用地	1.78	0.47%
	0801		机关团体用地	1.16	0.30%
	080404		幼儿园用地	0.61	0.16%
09			商业服务业用地	76.03	19.89%
	0901	090101/0902	零售商业/商务金融用地	4.90	1.28%
		090102	批发市场用地	17.10	4.47%
		090102/110101	批发市场用地/一类仓储用地	30.95	8.10%
		090104	旅馆用地	19.05	4.98%
0902		商务金融用地	4.04	1.06%	
10			工矿用地	57.44	15.03%
	100101		一类工业	4.64	1.21%
	100101/110101		一类工业/一类物流仓储用地	52.80	13.81%
11			仓储用地	24.04	6.29%
	110101		一类物流仓储用地	6.01	1.57%
	110101/090101		一类物流仓储用地/零售	18.03	4.72%

		商业		
12		交通运输用地	37.42	9.79%
	1207	城镇道路用地	35.81	9.37%
	120802	公共交通站	0.70	0.18%
	120803	社会停车场用地	0.92	0.24%
13		公用设施用地	4.19	1.10%
	1302	排水用地	3.90	1.02%
	1309	环卫用地	0.29	0.07%
14		绿地与开敞空间用地	33.98	8.89%
	1401	公园绿地	6.52	1.70%
	1402	防护绿地	27.46	7.18%
		城乡用地	382.22	100.00%

五、公共服务设施布局

规划公共管理与公共服务用地 1.78 公顷，占规划范围用地总量的 0.47%。主要包括 1 处片区管理中心、1 处幼儿园用地。

六、土地使用强度控制

（一）开发强度控制

根据用地的交通区位条件、滨水临山等自然环境敏感度，对局部地块容积率进行提升或降低，将中心城区整体划分为六类开发强度：

（1）高强度：容积率控制在 2.5-3.0，主要是位于城北居住区和南部商务办公中心。

（2）中高强度：容积率上限控制在 2.0-2.5，主要包括一般沿街商业用地、商务办公和科研用地。

（3）中等强度：容积率上限控制在 1.5-2.0，主要包括部分

商业用地。

(4) 中低强度：容积率上限控制在 1.0-1.5 以下，主要包括批发市场用地。

(5) 低强度：容积率上限控制在 1.0 以下，主要是指部分公用设施用地。

(6) 开敞空间：主要指生态绿地、绿地与广场用地、社会停车场用地等。

(7) 工业用地和仓储用地容积控制在 1.0-2.0 之间。特殊控制。规划区内已批用地的容积率依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。

(二) 建设高度控制

根据高度不同，本次规划划分为以下 4 个区间进行控制。

(1) 高层引导控制区：建筑高度上限控制在 45-60 米左右，主要以居住建筑、商务办公等公共服务用地为主的地标建筑。

(2) 中高层控制区：建筑高度上限控制在 30-45 米，主要包括商务酒店、科研、居住建筑等。

(3) 多层控制区：建筑高度上限控制在 15-30 米，主要包括大部分商业建筑和公共服务建筑。

(4) 低层控制区：建筑高度上限控制在 15 米以下，主要涉及到临近生态绿带地区地区。

特殊控制。规划区内已批用地的建筑高度依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。建筑的限高应符合机场净空要求。

七、道路交通系统

规划基于发展目标和功能定位，充分考虑片区地理特征、居

民出行特点和路网建设条件，优化片区道路网络布局，适度增加次支路网密度，合理安排道路断面和街道空间尺度，提升片区交通环境品质。本控规道路系统按城市主干路、城市次干路、城市支路四级体系划分。

城市主干路：规划形成“三纵、两横”主干路系统，道路长度 5.59km，路网密度 2.05km/km²。三纵：新联北路、园三路南段和太阳城东路；两横：太阳城大道、太阳城南路。红线宽度控制为 36-42m。

城市次干路：红线宽度控制为 20-24m，是主干路之间联络线，承担内部各功能分区的交通联系，道路长度 7.11km，路网密度 2.61km/km²。

支路：红线宽度控制为 12-18m，承担片区内部交通组织，是内部交通微循环系统，道路长度 5.28km，路网密度 1.94km/km²。

八、城市设计引导和控制

遵循“浅色调、深阴影、通透轻巧、简洁现代”的总体建筑风格。本园区应尽量采用新型建筑工业，体现先进装配式建筑技术风格。其中，生态居住建筑、科研办公建筑、商业建筑，应突出滨海生态特质，适度体现当地文化特色。

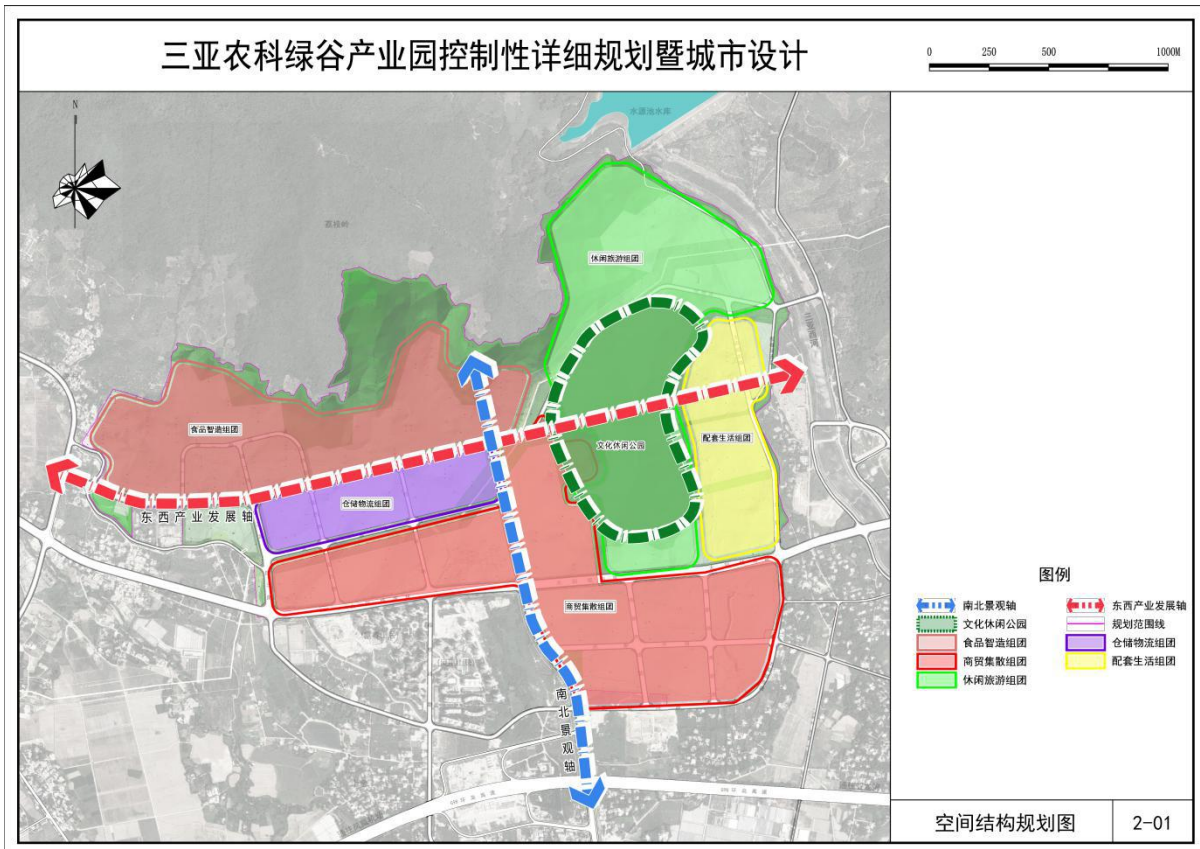
新联路商务办公地标建筑高度不超过 60 米，科研办公建筑高度不超过 45 米，其余建筑高度控制在 36 米以下，沿着北部山地建筑高度不超过 24 米。

建筑连续界面（含裙房）不宜大于 80 米。建筑建议采用点式或短板建筑形式，建筑屋顶宜有高低变化，高层建筑宜进行叠退，避免天际线单调。

采用不同类型的街道尺度来创造不同的街道空间，提供公共

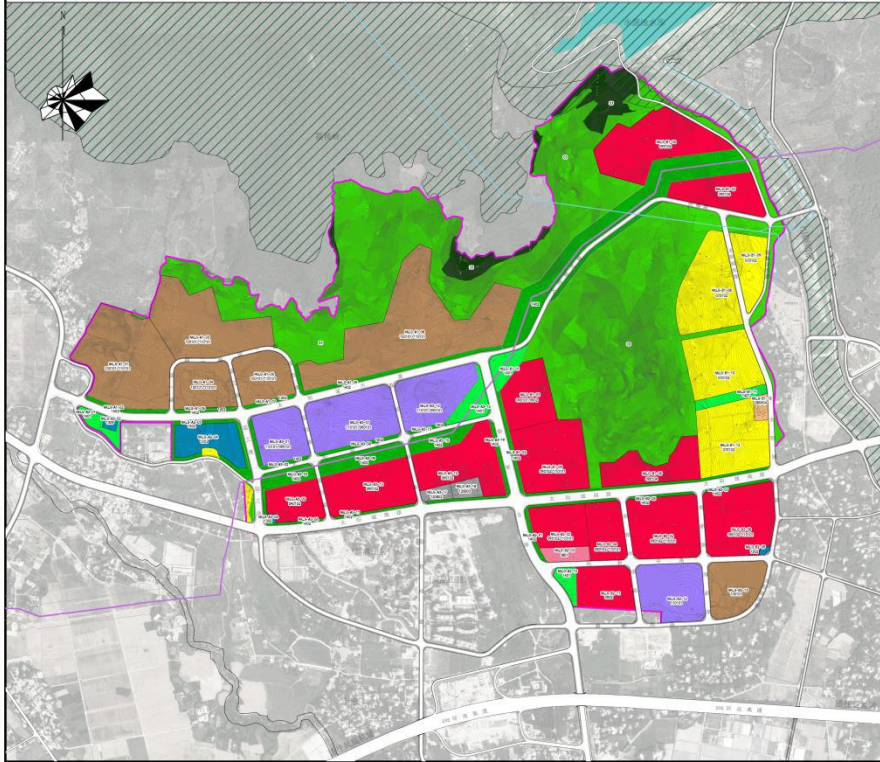
和私有空间清晰的界定。街道建筑高度 (H) 与街道宽度 (D) 应符合以下规定：交通型街道为 $1 \leq D/H \leq 3$ ，生活性街道为 $D/H \leq 1.5$ 。

九、附图



三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



图例

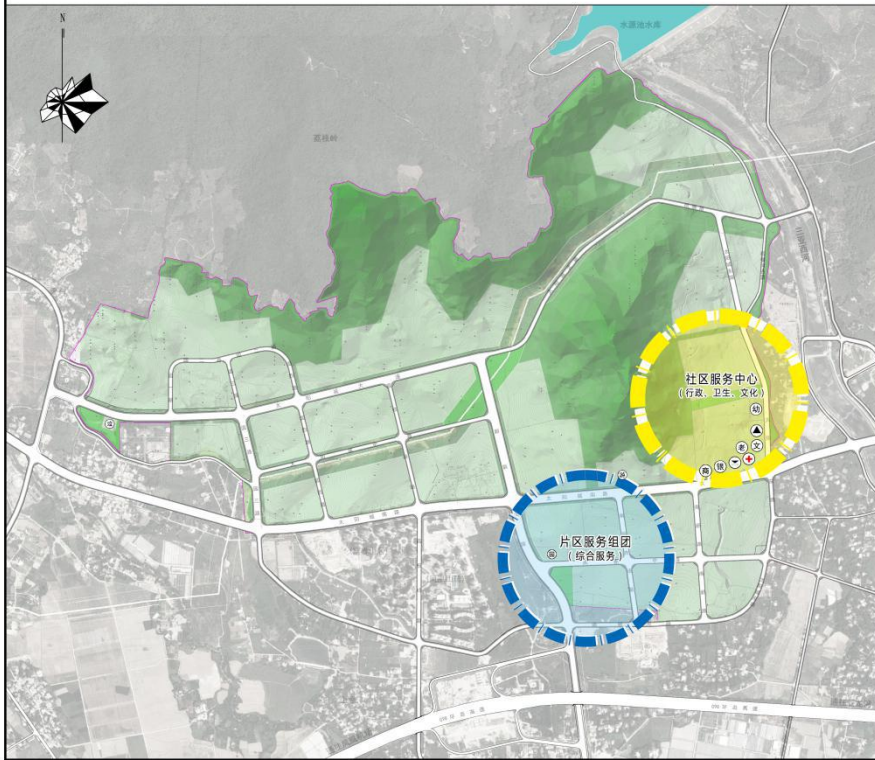
- | | |
|-----------------|--------------|
| 070901 二类城镇住宅用地 | 0802 机关团体用地 |
| 080302 幼儿园用地 | 0803 科研用地 |
| 0804 批发市场用地 | 0805 零售商业用地 |
| 0806 商务金融用地 | 0806 餐饮用地 |
| 0807 一类物流仓储用地 | 0807 旅馆用地 |
| 0808 公共交通运输站用地 | 0808 一类工业用地 |
| 0809 排水用地 | 0809 社会停车场用地 |
| 0810 河流水面 | 0810 城镇道路用地 |
| 0811 林地 | 0811 环卫用地 |
| 0812 二级保护林地 | 0812 公园绿地 |
| 0813 天然气管道 | 0813 防护绿地 |
| 0814 生态红线 | 0814 输水管线 |
| 0815 规划范围 | |

用地布局规划图

2-02

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



图例

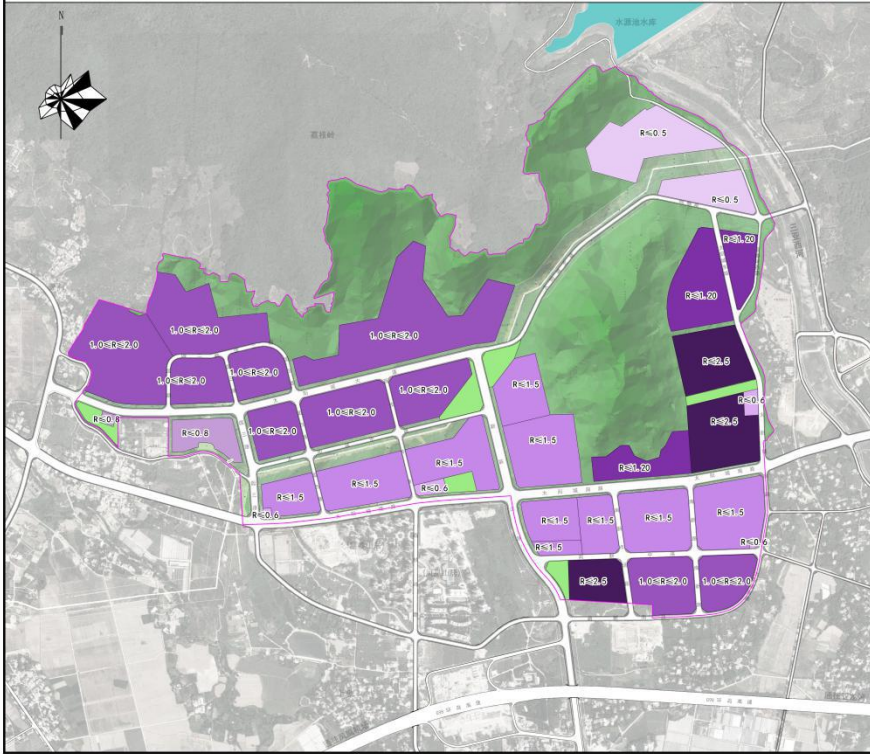
- | | |
|-----------|-------------|
| 01 园区管理中心 | 02 游客服务中心 |
| 03 社区服务站 | 03 文化活动室 |
| 04 社区卫生院 | 04 小型多功能运动场 |
| 05 幼儿园 | 05 室外综合健身场地 |
| 06 电信营业厅 | 06 老年日间照料中心 |
| 07 银行服务点 | 07 社区商业网点 |
| 08 社区公园 | 08 垃圾转运站 |
| 09 规划范围 | |

公共服务设施规划图

2-04

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



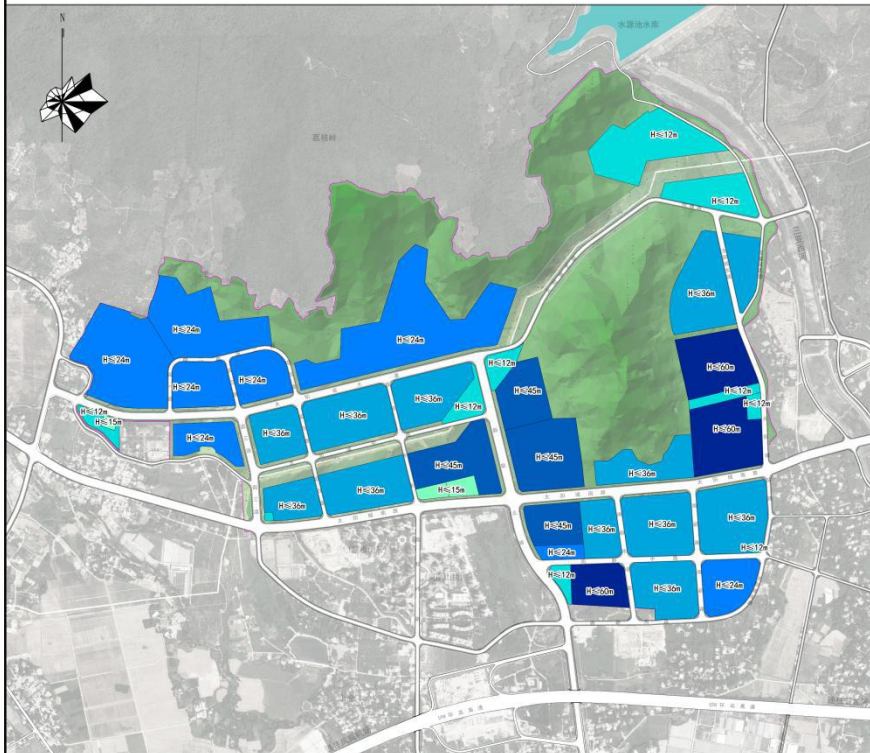
图例

- | | |
|---|---|
| $1.0 \leq R \leq 2.0$ | $R \leq 2.5$ |
| $R \leq 1.5$ | $R \leq 2.0$ |
| $R \leq 0.8$ | $R \leq 1.20$ |
| $R \leq 0.6$ | $R \leq 0.5$ |
| 开敞空间 | |

容积率控制图 2-15

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



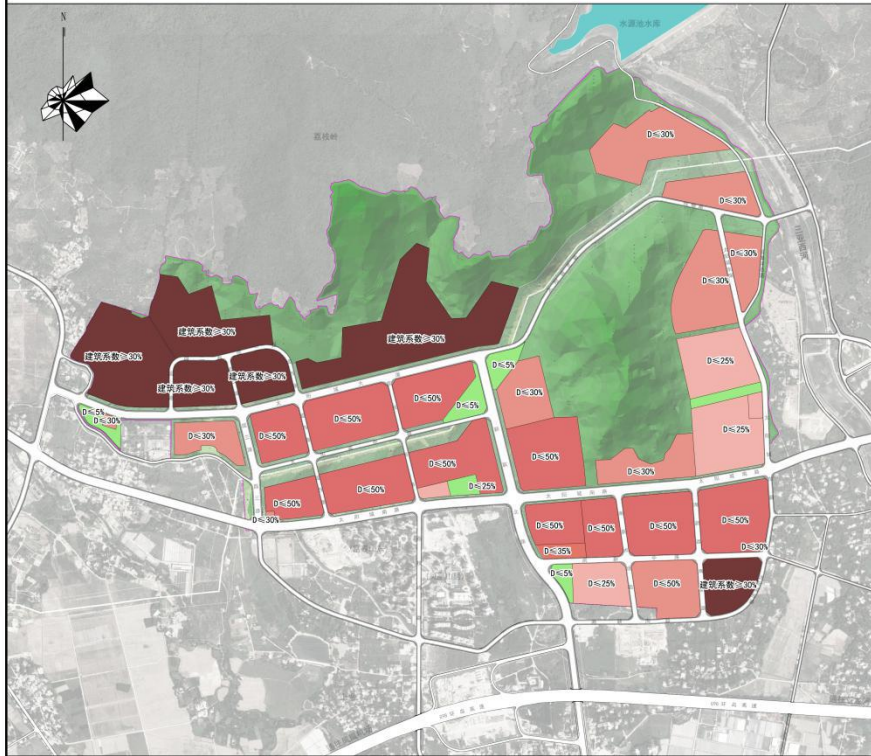
图例

- | | |
|---|---|
| $H \leq 60m$ | $H \leq 45m$ |
| $H \leq 36m$ | $H \leq 24m$ |
| $H \leq 15m$ | $H \leq 12m$ |

建筑高度控制图 2-14

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



图例

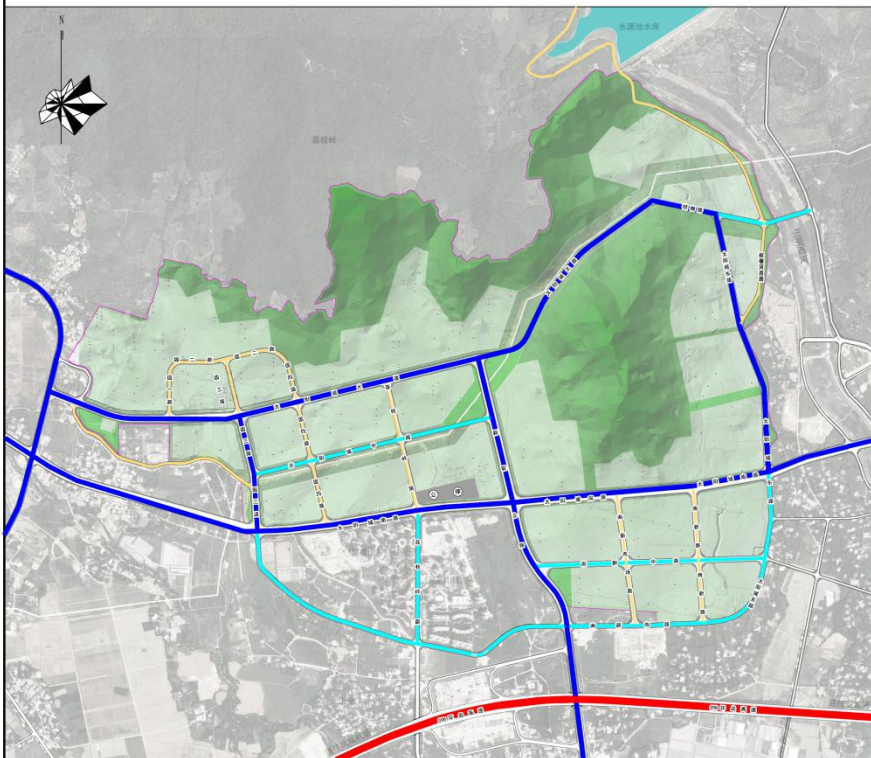
- 建筑系数 ≥ 30%
- D ≤ 40%
- D ≤ 30%
- D ≤ 5%
- D ≤ 50%
- D ≤ 35%
- D ≤ 25%

建筑密度控制图

2-16

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



图例

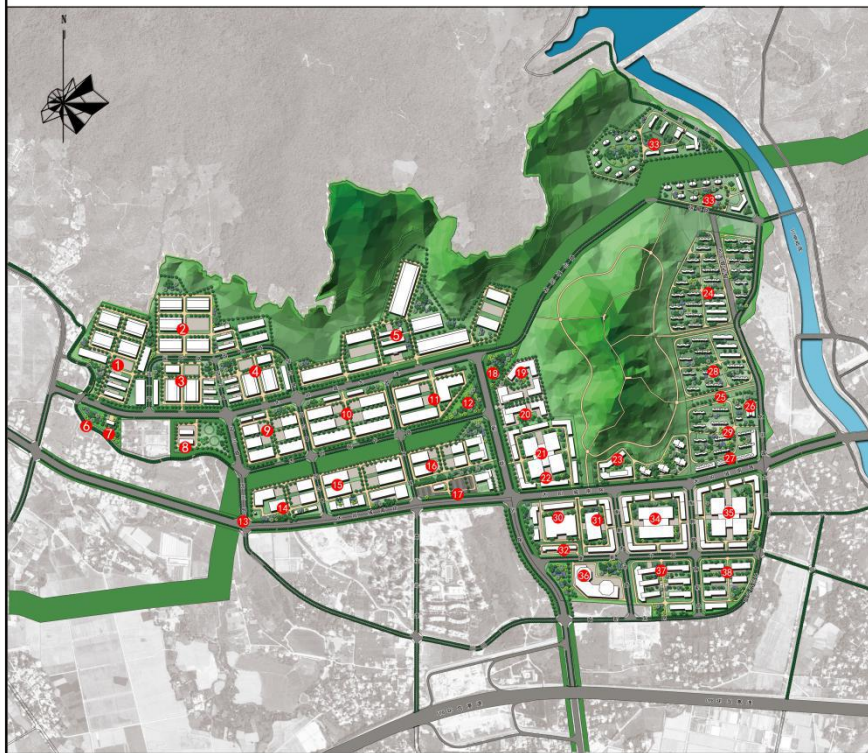
- 高速公路
- 主干道
- 次干道
- 支路
- 公交首末站
- 社会停车场

道路系统规划图

2-18

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计

0 250 500 1000M



- ① 食品生产智造
- ② 食品生产智造
- ③ 食品生产智造
- ④ 食品生产智造
- ⑤ 屠宰加工综合体
- ⑥ 街头绿地
- ⑦ 垃圾转运站
- ⑧ 污水处理厂
- ⑨ 冷链物流仓储
- ⑩ 冷链物流仓储
- ⑪ 冷链物流仓储
- ⑫ 街头绿地
- ⑬ 污水泵站
- ⑭ 跨境电商中心
- ⑮ 国际农产品交易中心
- ⑯ 国际食品贸易中心
- ⑰ 国际食品贸易中心
- ⑱ 公交站末站/停车场
- ⑲ 街头绿地
- ⑳ 商业商务办公
- ㉑ 智慧中央厨房
- ㉒ 城市配送运输中心
- ㉓ 批发市场
- ㉔ 会议商务酒店
- ㉕ 园区配套居住
- ㉖ 社区公园
- ㉗ 幼儿园
- ㉘ 社区中心
- ㉙ 园区配套居住
- ㉚ 园区配套居住
- ㉛ 康蓝子物流中心
- ㉜ 批发市场
- ㉝ 综合服务中心
- ㉞ 度假村
- ㉟ 批发市场
- ㊱ 批发市场
- ㊲ 商务金融中心
- ㊳ 装配式建筑
- ㊴ 装配式建筑

城市设计总平面图

2-11

三亚农科绿谷产业园控制性详细规划暨城市设计



城市设计鸟瞰图

2-12