

三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地

确定规划指标（公示稿）

一、规划范围

根据我市建设项目需要，现拟选址在三亚市吉阳区大茅村（海榆中线西侧）集中打造食品冷链保障基地。项目北侧和西侧为大片山林，南侧紧邻规划道路，东侧为村庄（上下新村）。本次拟规划用地面积约为 125.11 亩，项目用地位于城镇开发边界内的用地面积约为 69.15 亩，位于城镇开发边界外的用地面积约为 55.96 亩，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。本项目土地权属情况具体如下：集体用地权属面积约为 82.88 亩，国有土地权属面积约为 42.23 亩。

二、功能定位

本项目拟建设食品冷链保障基地，完善农业生产、仓储设施实现“平急两用”，进一步降低海南农产品物流成本，提升三亚冷链物流市场竞争力和流通效率。

三、功能分区

根据项目需求，规划按照功能拟划分为配套区、工业区、仓储区三大功能分区。配套区位于规划范围南部，主要功能是为工作人员提供良好的生活环境，为工业加工做足后勤准备。工业区位于规划范围北部，主要是食品加工、原料及成品分拣等功能。仓储区位于规划范围西侧，主要功能为原材料存储、成品储存以及相关物资存储等。

四、用地布局

本项目拟建设食品冷链保障基地，拟将该项目用地作为建设用地纳入正在修编的控制性详细规划。本次规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》细化并明确地块的用地性质、控制指标。本项目拟建食品冷链保障基地，用地面积约为 125.11 亩，按照其使用功能，拟定用地性质为一类物流仓储混合一类工业用地（110101/100101）。

五、土地使用指标控制

根据地块的具体功能和建设要求，参照相关用地规范，确定地块的控制指标。

(一) 开发强度控制

地块的容积率应满足 1.0—2.0。

(二) 建设高度控制

地块的建筑高度 \leq 28 米 (局部 36 米)。

(三) 建筑密度控制

地块的建筑系数 \geq 40%。

(四) 绿地率控制

地块的绿地率 \leq 20%。

(五) 混合比例控制

地块的混合比例为 6 : 4。

六、道路交通系统

项目地块南侧现状村道为 4 米宽水泥路面，项目现状内部地块场地平整，少部分为坡地；场地内现状为林地和园地，存在少量墓地。远期将对现有村道（现状宽度为 5-6m）进行扩宽（扩宽至 26m）并部分改线，满足人流及车流通行的同时满足场地内部消防通行需求。

七、城市设计引导和控制

遵循“简约大气、现代生态”的总体建筑风格，建筑形态设计应灵动且大气，整体风格简洁明快，建筑体量和色彩等方面应与周边环境相协调。建筑建议采用石材、板材、砖、绿色新材料等材质，符合各功能建筑的特点，适度体现当地文化特色。建筑应与规划海棠第三通道有良好的展示界面，屋面应采用较低反光系数的材料，色彩以低明度、低艳度的灰色系为主。

附图

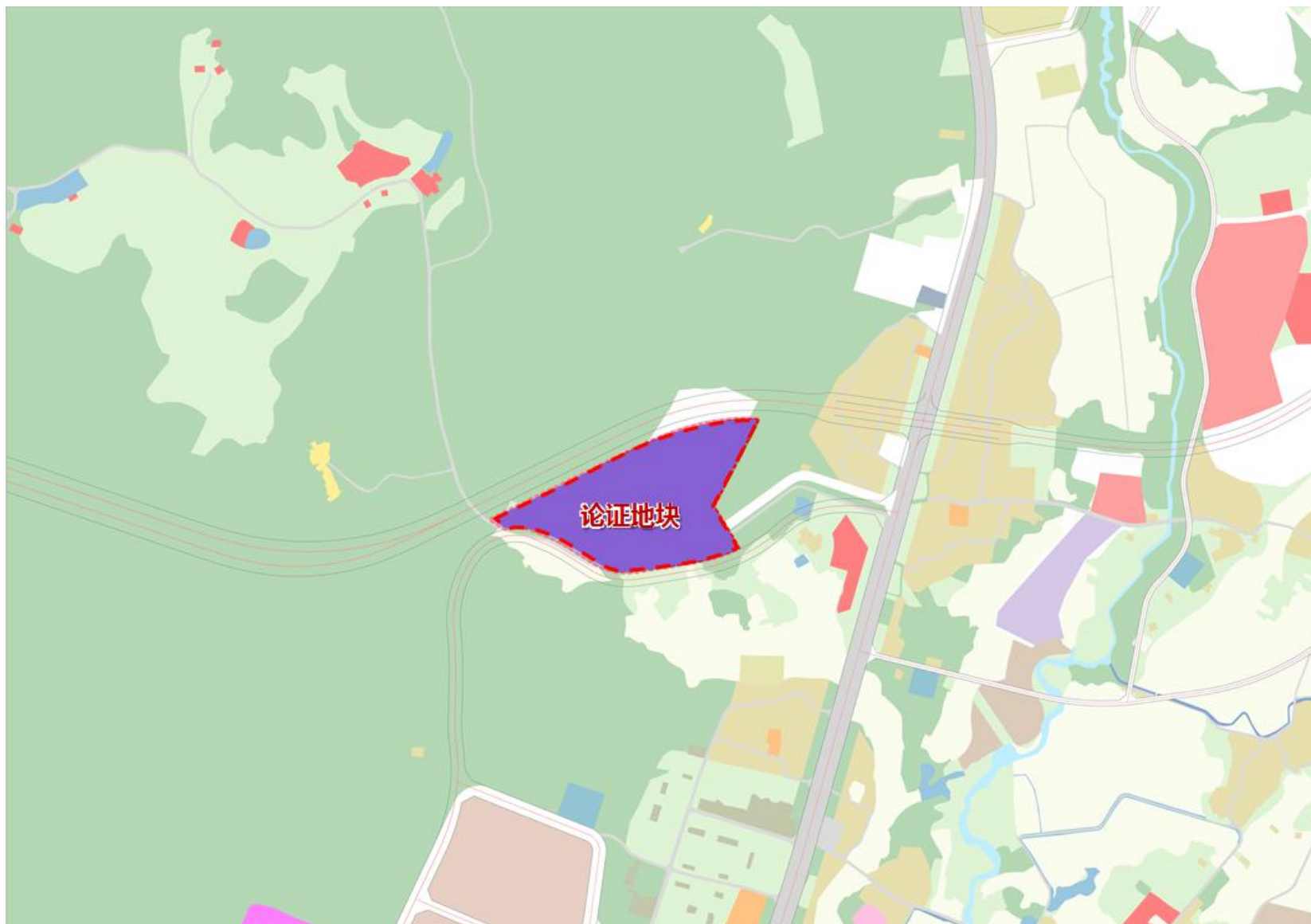
1. 区位图
2. 功能分区图
3. 用地布局规划图
4. 流线分析图
5. 规划地块分图则
6. 概念方案总平面

1. 区位图

论证地块西侧和北侧现状为大片山林，南侧紧邻现状村道，东侧为村庄，海榆中线从项目东侧经过，通过现状村道与论证地块相连接。



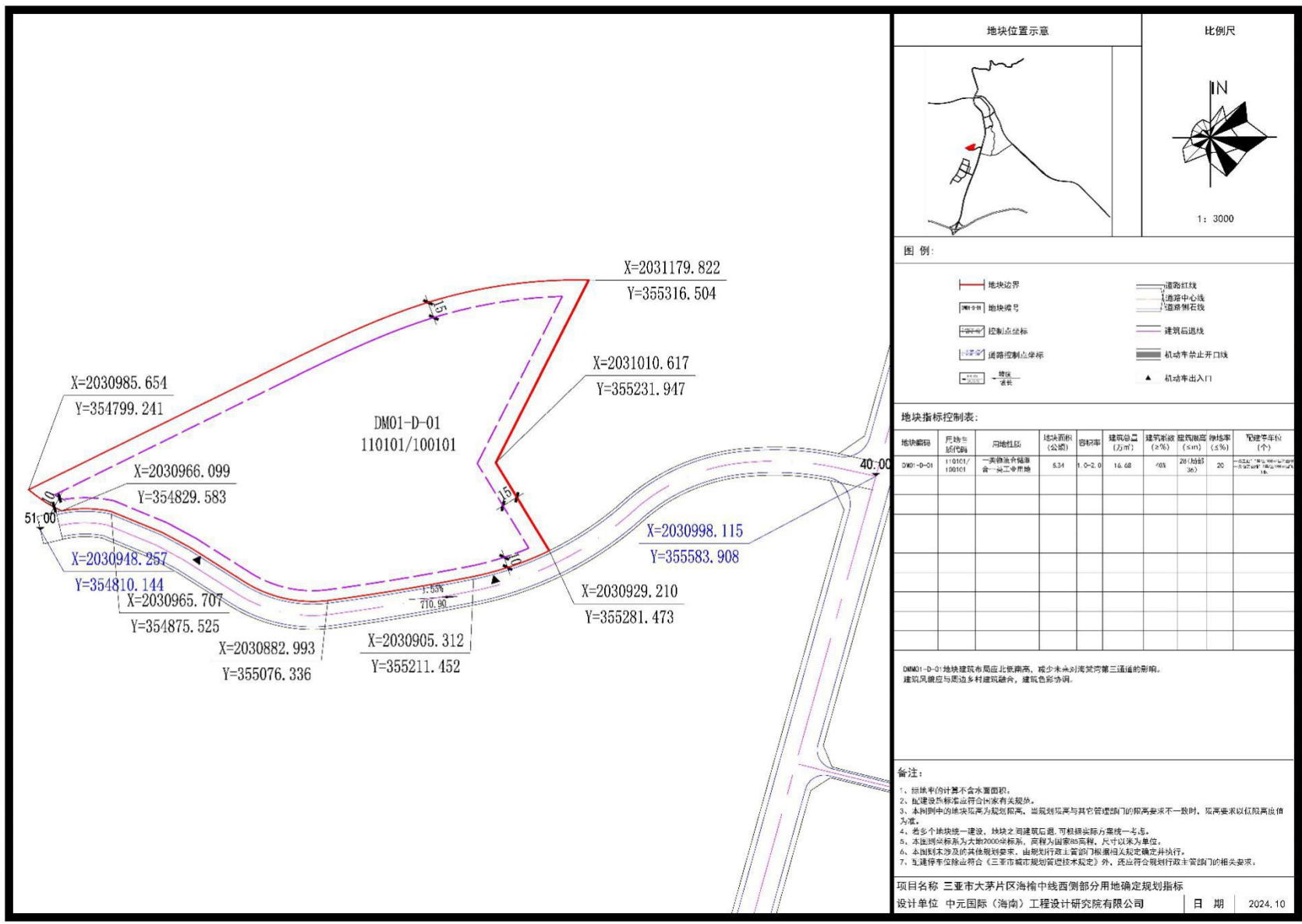
3.用地布局规划图



4.流线分析图



5.规划用地分图则



地块位置示意

比例尺

1: 3000

图例:

- 地块边界
- 道路红线
- 地块编号
- 道路中心线
- 控制点坐标
- 道路侧石线
- 建筑后退线
- 建筑控制点坐标
- 机动车禁止开口线
- 建筑退让
- 机动车出入口

地块指标控制表:

地块编号	用地性质	用地代码	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	建筑后退 (m)	绿地率 (%)	停车位 (个)
DM01-D-01	一类物流仓储用地	110101/100101	5.34	1.0-2.0	16.68	40	28(局部30)	20	≥0.2个/100㎡

备注:

DM01-D-01地块建筑高度应比相邻高、或少走(少)层数等第三通道的影。

建筑风貌应与周边乡村建筑融合，建筑色彩协调。

备注:

- 容积率计算不含水面面积。
- 配套设施标准应符合国家有关规定。
- 本图例中的地块面积为规划面积，当规划面积与其它管理部门的要求不一致时，应要求以红院高位置为准。
- 若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可参照实际为统一考虑。
- 本图例坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 本图例未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门依据相关规定确定并执行。
- 机动车停车位应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称 三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地确定规划指标
 设计单位 中元国际(海南)工程设计研究院有限公司 | 日期 | 2024.10

6.概念方案总平面

