

《三亚市南丁北片区控制性详细规划》

批后公布材料

一、规划背景

目前三亚市南丁北片区尚无控规覆盖，随着亚龙湾互通立交改造和新划定的“三区三线”成果，该片区内外部条件发生了变化，需结合该片区实际建设及发展需求重新思考片区功能定位和发展目标，特编制《三亚市南丁北片区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、规划范围

南丁北片区位于三亚市吉阳区绕城高速亚龙湾互通北侧，其规划范围东临落牙岭，西至南丁村，北临马点岭，南至绕城高速，规划总用地面积 48.44 公顷。

三、功能定位

规划区总体定位为：三亚智能汽车创新体验区。功能定位为：汽车贸易、展示体验、智慧能源、运营维保和产业配套。

四、功能结构

规划形成“一心两轴六区”的总体空间结构。

一心：园区的管理中心。

两轴：为南北向两条通山景观廊道。

六区：分别为汽车贸易区、运营维保区、创新体验区、智慧能源区、产业配套区和市政配套区。

五、用地布局

规划区总用地面积 48.44 公顷；建设用地面积 37.26 公顷，占规划区总用地面积的 76.92%；非建设用地面积 11.18 公顷，占规划区总用地面积的 23.08%。

建设用地中，公共管理与公共服务用地 6.54 公顷，占城镇建设用地比例 18.76%；工业用地 12.59 公顷，占城镇建设用地比例 36.08%；仓储用地 2.01 公顷，占城镇建设用地比例 5.75%；交通运输用地 11.88 公顷，占城镇建设用地比例 34.07%；公用设施用地 0.33 公顷，占城镇建设用地比例 0.96%；绿地与开敞空间用地 1.53 公顷，占城镇建设用地比例 4.37%。

规划用地统计汇总表

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地 比例 (%)	占规划范围 比例 (%)	
1	08	公共管理与公共服务用地	6.54	18.76	13.51	
		080301/ 090101	图书与展览/零售商业 用地	3.90	11.19	8.06
		080301/ 090104/ 090101	图书与展览/旅馆/零售 商业用地	2.64	7.57	5.45
2	10	工业用地	12.59	36.08	25.98	
		100101/ 090101	一类工业/零售商业用 地	11.12	31.88	22.96
		100101/ 090105	一类工业/公用设施营 业网点用地	1.47	4.20	3.03
3	11	仓储用地	2.01	5.75	4.14	

		110101/ 0902	一类物流仓储/商务金融用地	2.01	5.75	4.14
4	12	交通运输用地		11.88	34.07	24.53
		1207	城镇道路用地	10.84	31.08	22.38
		120803	社会停车场用地	1.04	2.99	2.15
5	13	公用设施用地		0.33	0.96	0.69
		1302	排水用地	0.07	0.20	0.15
		1303	供电用地	0.06	0.18	0.13
		1309	环卫用地	0.20	0.58	0.42
6	14	绿地与开敞空间用地		1.53	4.37	3.15
		1401	公园绿地	0.35	1.00	0.72
		1402	防护绿地	1.18	3.37	2.43
7	城镇建设用地小计			34.88	100.00	72.00
8	13	1312	水工设施用地	2.38		4.91
9	区域基础设施用地小计			2.38		4.91
10	建设用地合计			37.26		76.92
11	非建设用地			11.18		23.08
		1701	河流水面	0.62		1.28
		03	林地	10.56		21.80
12	合计			48.44		100.00

六、公共服务设施布局

(1) 行政办公设施规划

设置 1 处片区管理中心，混合于 NBD-16 地块内。

(2) 文化设施规划

规划 3 处文化设施，混合于 NDB-08、NDB-12、NDB-16 地块内，用地面积 4.44 公顷。

(3) 商业服务设施规划

规划商业服务设施用地 7 处，混合于位于 NDB-02、NDB-04、NDB-06、NDB-08、NDB-09、NDB-12、NDB-16 地块内，用地面积 4.83 公顷。

七、建设开发控制

（一）开发强度控制

综合考虑规划区的建设现状、空间结构及功能布局等因素，原则确定四类开发强度控制区。

（1）开敞空间：主要指生态绿地、绿地与开敞空间用地等。

（2）一级控制区：为低强度开发建设区域，开发建设强度原则上宜 ≤ 0.5 。主要为市政设施用地。

（3）二级控制区：为中低强度开发建设区域，开发建设强度 0.5 至 1.0。主要为文化设施和零售商业混合用地。

（4）三级控制区：为中低强度开发建设区域，开发建设强度 1.0 至 1.8。主要为 4S 店销售、维修组装、仓储物流和配套功能的用地。

（二）建筑高度控制

协调已建建筑高度，对新建设的建筑高度进行控制，丰富建筑高度层次，营造富于变化的天际轮廓线。原则确定三类高度控制区。

（1）一级控制区：以低层建筑为主，建筑高度 ≤ 15 米。包括建筑高度控制指标为 12 米和 15 米的地块。主要为市政设施和部分文化设施用地。

（2）二级控制区：以低层建筑为主，建筑高度 ≤ 18 米。包括建筑高度控制指标为 18 米的地块。主要为 4S 店销售、维修组装和仓储物流所在地块用地。

(3) 三级控制区：以多层建筑为主，建筑高度 ≤ 24 米。包括建筑高度控制指标为 24 米的地块。主要为酒店配套地块的用地。

八、道路交通系统

规划构建城市主干路、城市次干路和城市支路三级道路体系。

(1) 城市主干路

城市主干路：红线宽度控制为 40 米，是规划范围内的主要联系干道，主要为田独路。

(2) 城市次干路

城市次干路：红线宽度控制为 21 米，是主干路之间的联络线，承担内部各功能分区的交通联系，主要为规划三横路。

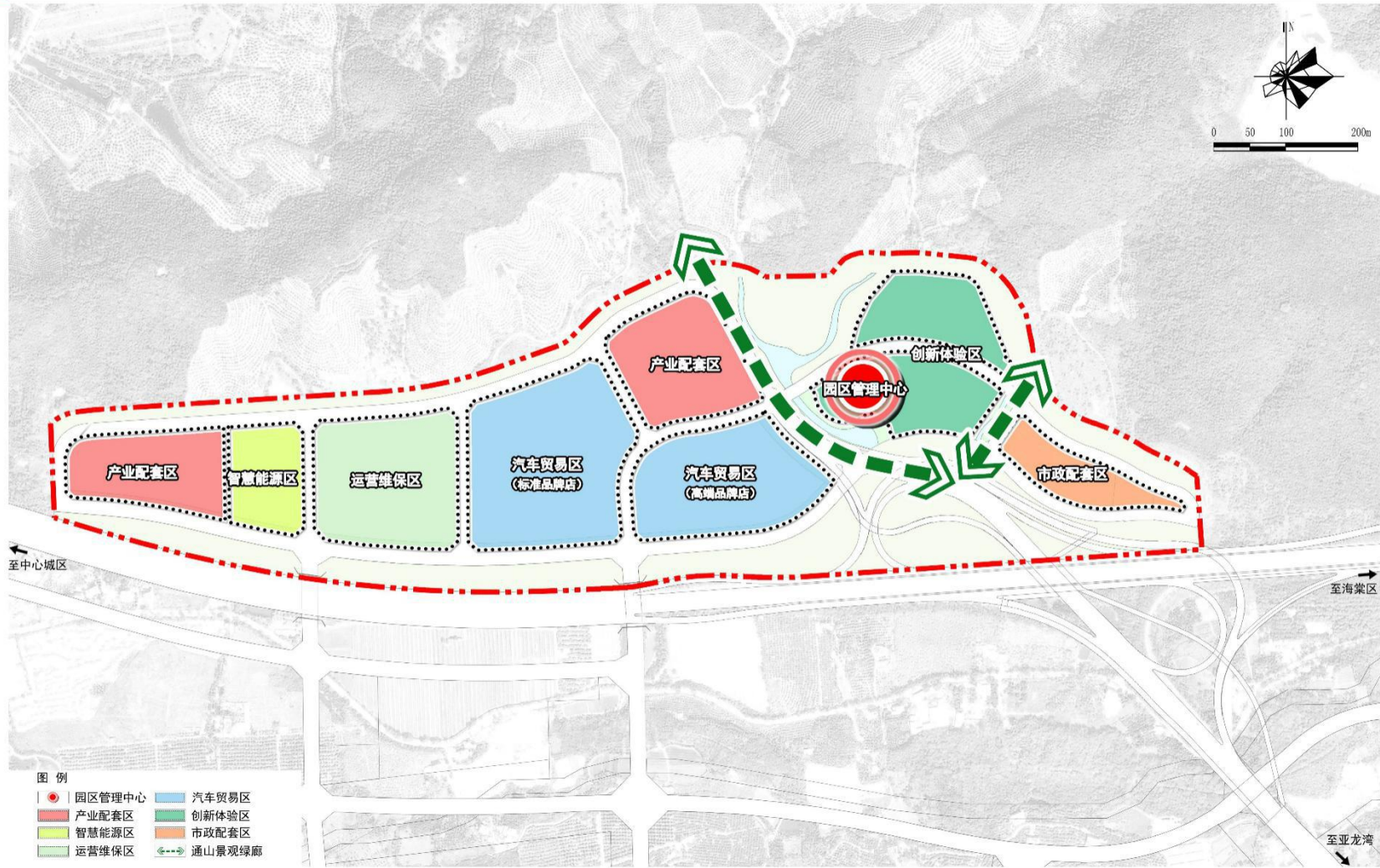
(3) 城市支路

城市支路：红线宽度控制为 14-18 米，承担片区内部交通组织，是内部交通微循环系统，主要为规划一横路、规划二横路、规划四横路、规划一纵路、规划二纵路和规划三纵路。

九、附图

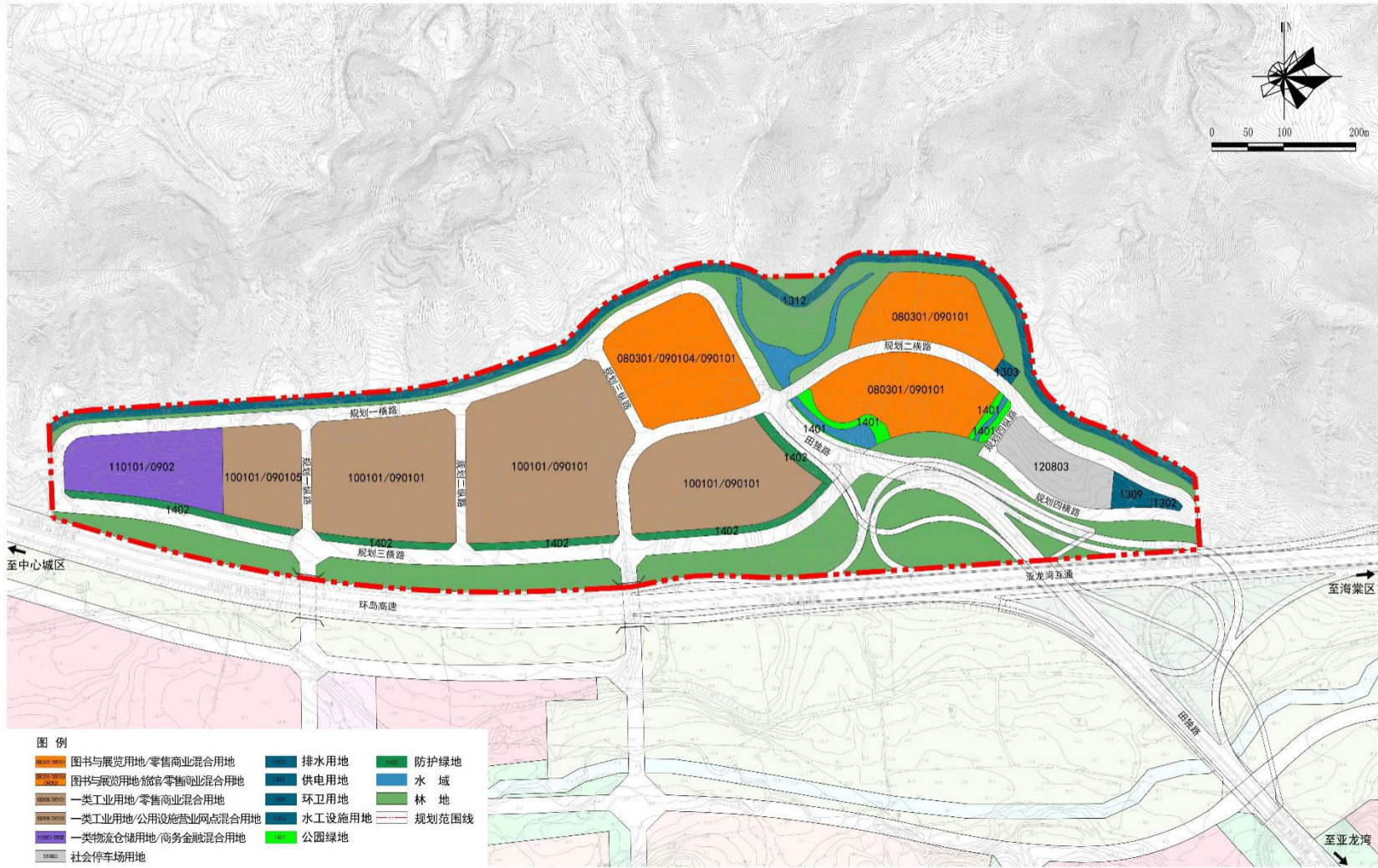


三亚市南丁北片区控制性详细规划



- 图例
- 园区管理中心
 - 产业配套区
 - 智慧能源区
 - 运营维保区
 - 汽车贸易区
 - 创新体验区
 - 市政配套区
 - > 通山景观绿廊

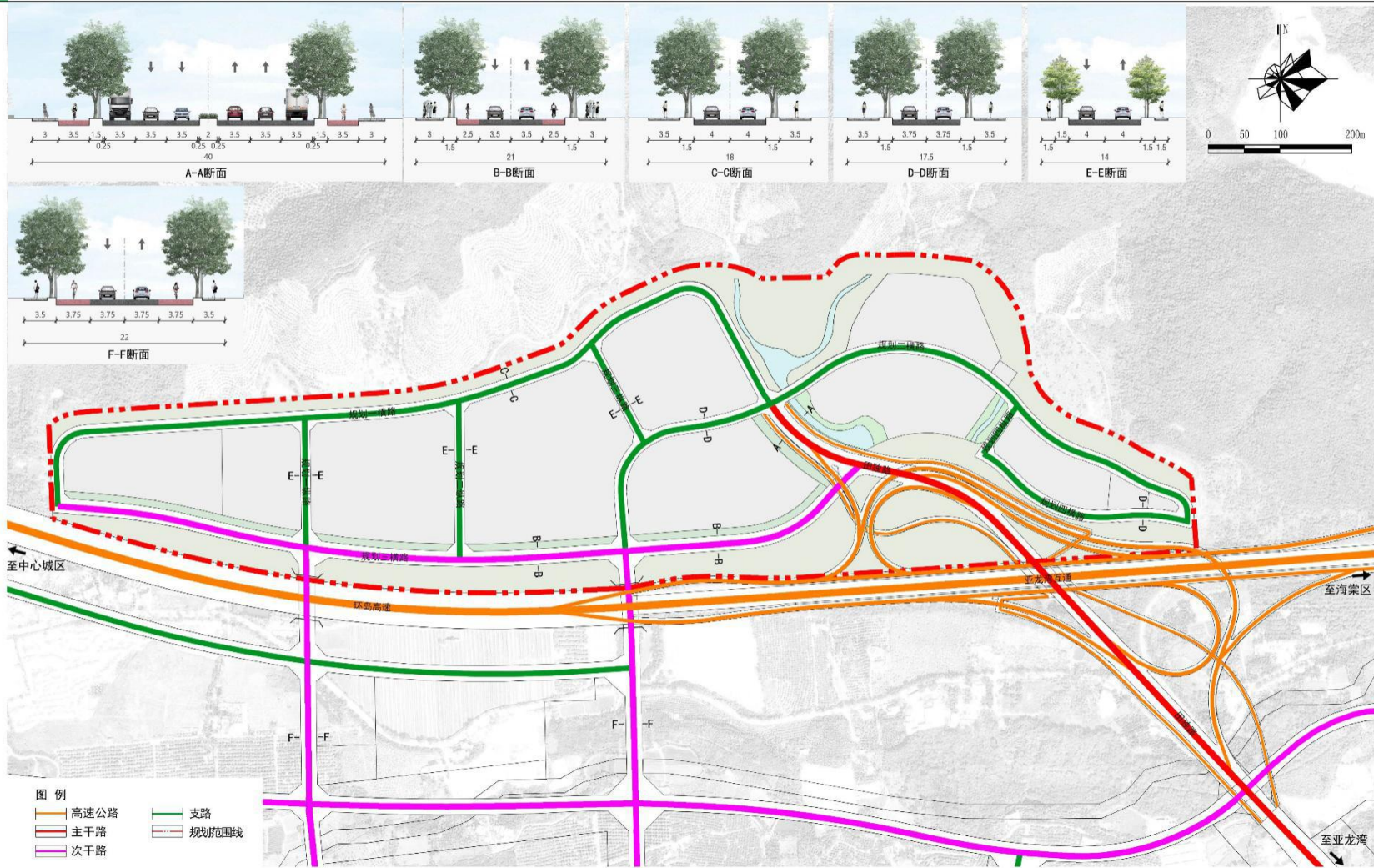
三亚市南丁北片区控制性详细规划



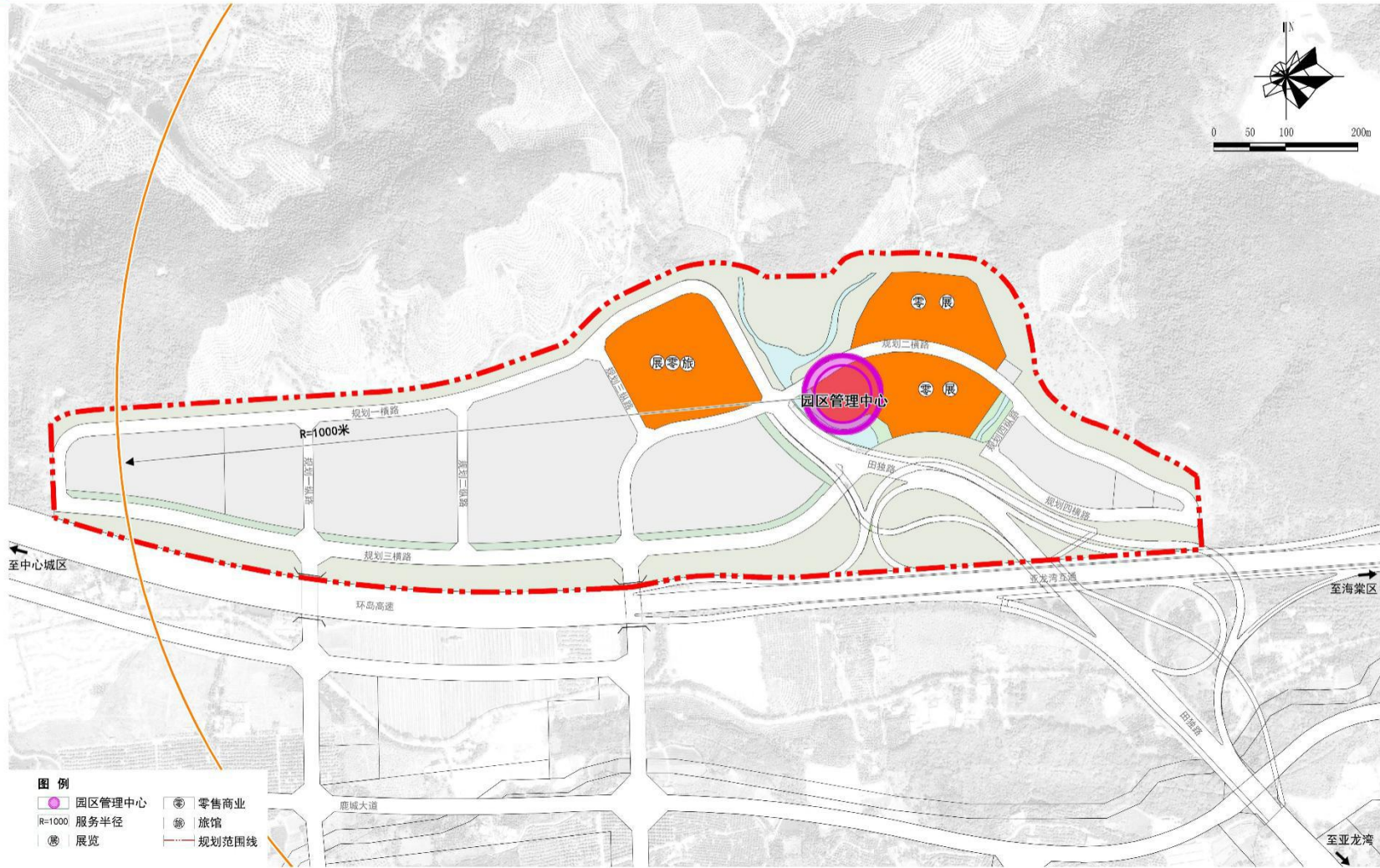
图例

080301/090101	图书与展览用地/零售商业混合用地	1402	排水用地	1302	防护绿地
080301/090104	图书与展览用地/旅游零售商业混合用地	1401	供电用地	1303	水域
080301/090101	一类工业用地/零售商业混合用地	1401	环卫用地	1401	林地
080301/090101	一类工业用地/公用设施营业网点混合用地	1402	水工设施用地	1402	规划范围线
120803	一类物流仓储用地/商务金融混合用地	1402	公园绿地		
1401	社会停车场用地				

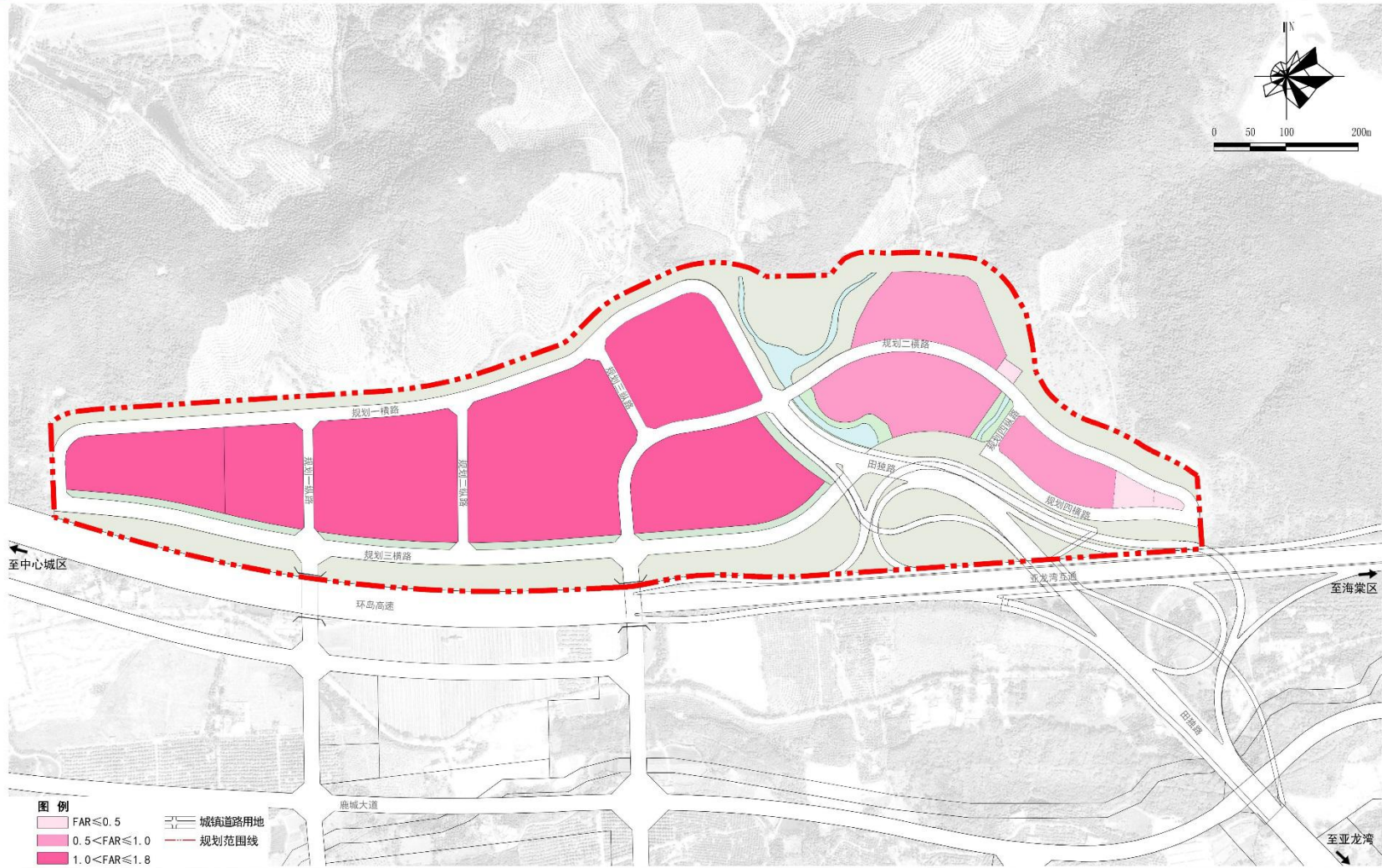
三亚市南丁北片区控制性详细规划



三亚市南丁北片区控制性详细规划



三亚市南丁北片区控制性详细规划



三亚市南丁北片区控制性详细规划

