

# 《大兵河东侧部分用地规划指标确定及周边用地规划修改论证》（批前公示文件）

## 一、规划范围

规划区位于三亚市天涯区桶井村，东临海南环岛高速海角互通，西临大兵河，北临过岭村，南至三亚佳翔物流产业园，距三亚凤凰机场及高铁站约 4 公里，距肖旗港头约 2 公里，区域交通总体优越。

规划范围用地面积约 12.83 公顷（约 192.46 亩），经核查规划用地主要位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中的城镇开发边界外，不涉及占用永久基本农田及生态红线。

## 二、功能定位

为响应推进农业供给侧结构性改革，促进天涯区物流产业现代化、信息化、专业化、标准化发展，规划用地拟打造成为集物流仓库、分拣、加工和配套服务等功能为一体的农工贸融合产业用地。

## 三、用地布局

本次规划以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》作为依据，细化确定规划区用地性质。

规划区内 DBH-A 地块用地性质拟规划为一类物流仓储用地，用地代码为 110101，用地面积约为 103.00 亩；新增规划城镇村道路用地，用地代码为 1207，用地面积约为 4.11 亩；DBH-03-02-1 地块用地性质拟规划为公园绿地，用地代码为 1401，用地面积约为 81.90 亩，DBH-03-02-2 地块用地性质拟规划为公园绿地，用地代码为 1401，用地面积约为 2.63 亩；铁路用地用地代码为 1201，用地面积约为 0.82 亩。

## 四、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

DBH-A 地块的容积率控制为 $\leq 1.3$ ；规划区内其余地块分别为交通运输用地和公园绿地，本次规划对其地块的容积率不做要求。

### （二）建筑密度控制

DBH-A 地块的建筑密度控制为 $\leq 50\%$ ；规划区内其余地块分别为交通运输用地和公园绿地，本次规划对其地块的建筑密度不做要求。

### （三）建筑限高控制

DBH-A 地块的建筑限高控制为 $\leq 24$  米；规划区内其余地块分别为交通运输用地和公园绿地，本次规划对其地块的建筑限高不做要求。

因规划地块临近三亚凤凰机场，建筑限高应满足机场净空管制要求，最终以机场主管部门核定为准。

### （四）绿地率控制

DBH-A 地块的绿地率控制为 $\leq 20\%$ ；规划区内其余地块分别为交通运输用地和公园绿地，本次规划对其地块的建筑限高不做要求。

## 五、道路交通系统

对外交通：为满足 DBH-A 地块对外交通需求，南侧 DBH-01-01 地块（三亚佳翔物流产业园项目用地）内需规划预留一条宽度不小于 8 米的对外共用通道（具体线型和通道宽度结合实际建设需要合理确定），以及在 DBH-A 地块南侧规划一条 16 米宽规划道路与 DBH-01-01 地块内的对外共用通道连接，并经衔接鹿城大道；同时建议利用并优化北侧农村道路，作为应急对外预留道路，以满足交通需求。

内部交通：通过内部通道与外部道路相衔接，宜设置环形道路，在满足人流及车流通行的同时满足场地内部消防通行需求。

## 六、建筑风貌管控

规划区整体建筑风格应与海南热带气候、产业氛围紧密联系。建筑应考虑遮阳避雨、通风隔热的特点，体现生态性、通透性的要求。建筑鼓励采用坡屋顶形式，鼓励建筑使用各种通透的建筑构架，反映热带建筑通透开敞的特点，建筑造型要与周边环境相协调。

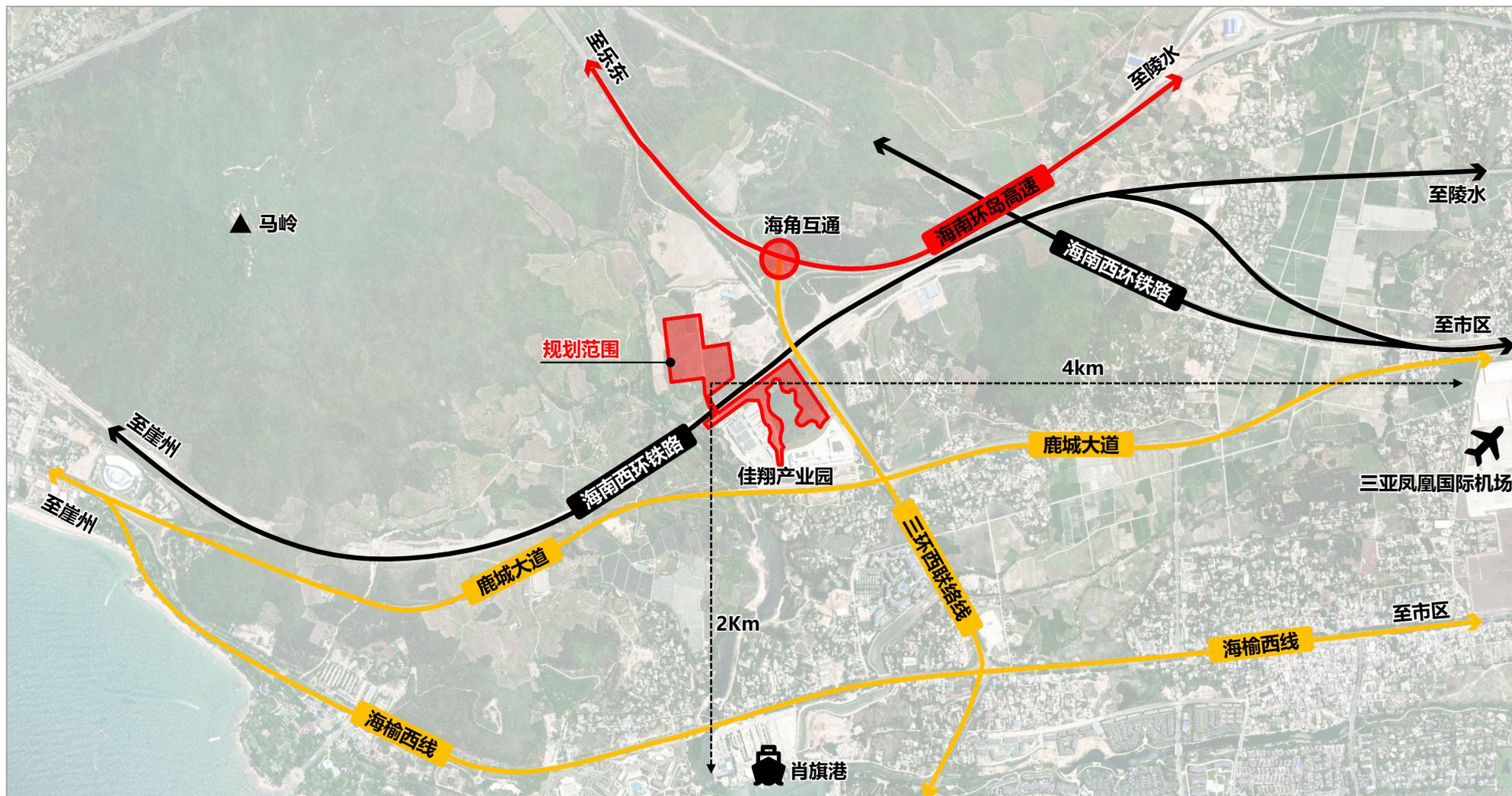
建筑风格应体现地域特色、时代特征、绿色生态等三个特征，并综合考虑所在区域的功能定位和周边环境的影响。

附图：

- 1、区位图
- 2、用地布局规划图
- 3、规划用地分图则

## 区位图

本次规划位于三亚市天涯区桶井村，东临海南环岛高速海角互通，西临大兵河，北临过岭村，南至三亚佳翔物流产业园，距三亚凤凰机场及高铁站约4公里，距肖旗港约2公里，区域交通总体优越。



# 用地布局规划图



DBH-A地块为一类物流仓储用地, 用地面积为68664m<sup>2</sup>;

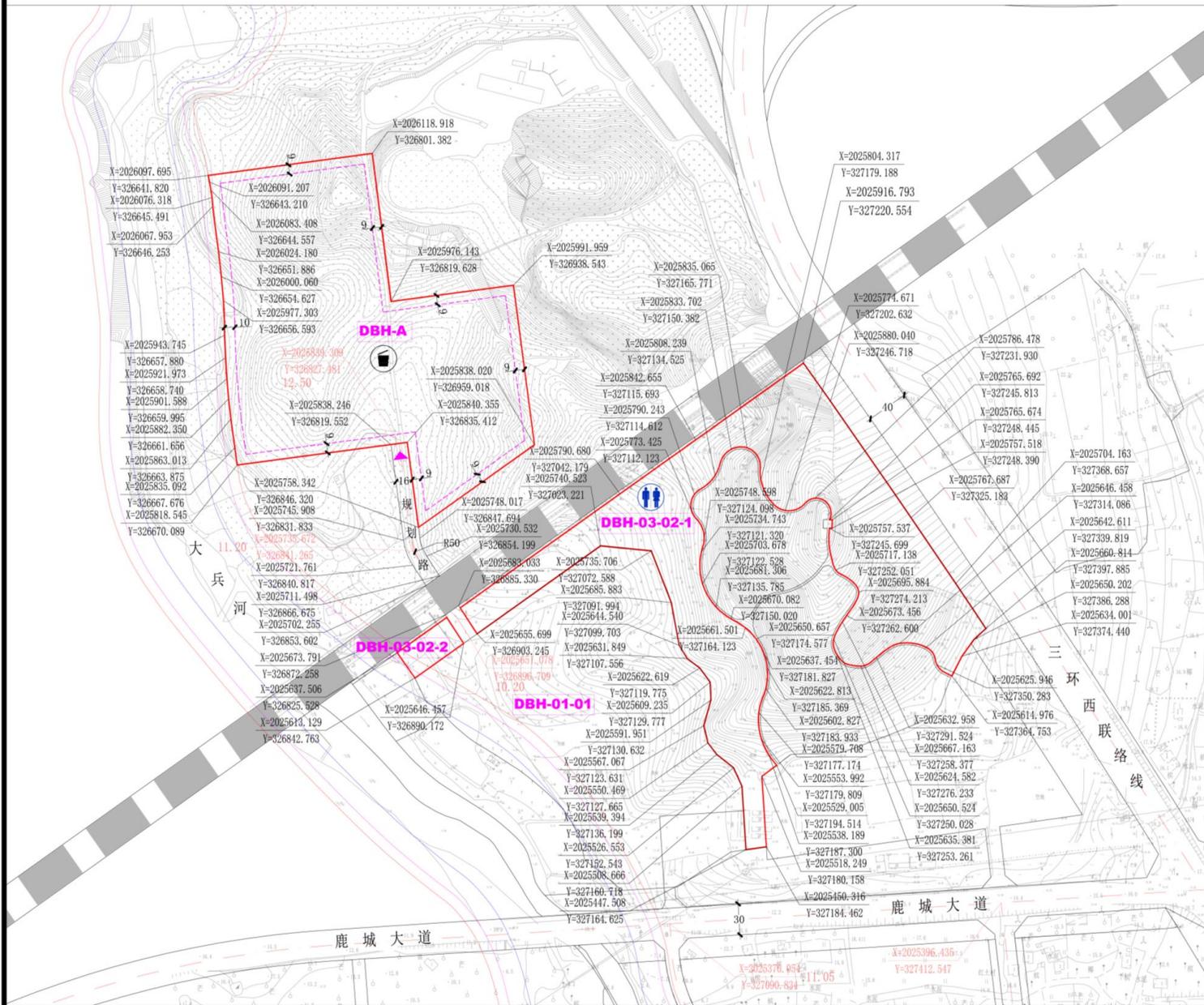
DBH-03-02-1地块为公园绿地, 用地面积为54603m<sup>2</sup>;

DBH-03-02-2地块为公园绿地, 用地面积为1755m<sup>2</sup>。

### 图例

-  一类物流仓储用地 (110101)
-  公园绿地 (1401)
-  城镇村道路用地
-  铁路用地
-  规划范围

## 大兵河东侧部分用地规划指标确定及周边用地规划修改论证 —— DBH-A、DBH-03-02-1、DBH-03-02-2地块控制图则



### 地块位置示意图

**地块编号**  
DBH-A、DBH-03-02-1、DBH-03-02-2

地块编码	DBH-A	DBH-03-02-1	DBH-03-02-2
用地性质及代码	一类物流仓储用地 (110101)	公园绿地 (1401)	公园绿地 (1401)
用地面积 (平方米)	68664	54603	1755
容积率	≤ 1.3	—	—
建筑密度 (%)	≤ 50	—	—
绿地率 (%)	≤ 20	—	—
建筑限高 (米)	≤ 24	—	—
交通出入口方向	S	—	—
配建停车位 (辆)	按“三业技规”执行	—	—

### 规划设计要点

- DBH-A地块用地性质为一类物流仓储用地，地块内配建1处生活垃圾收集点，建筑面积不小于10㎡。
- DBH-03-02-1地块内配建1处公共厕所，建筑面积不小于30㎡。
- 为满足DBH-A地块对外交通需求，南侧DBH-01-01地块（三业规划物流产业园项目用地）内需规划预留一条宽度不小于8米的对外共用通道（具体线型和通道宽度结合实际建设需要合理确定）；同时，DBH-A地块南侧规划一条16米宽规划道路与DBH-01-01地块内的对外共用通道连接，并衔接鹿城大道。
- 山坡建筑形式鼓励采用坡屋顶为主，建筑造型要与周边环境相协调，建议坡屋顶采用淡绿色为主，外墙面以灰白色为主。
- 用地开发建设时，应充分考虑地形的复杂特点，开发建设前应进行地质灾害危险性评估和水土保持分析（包括山洪、泥石流、山体滑坡、崩塌地震等自然灾害），在下一期规划设计中提出防灾方面的具体工程措施。
- 因规划地块临近三业凤凰机场，建筑限高应满足机场净空管制要求，最终以机场主管部门（民航空管局）核定为准。
- 因规划道路涉及下穿南西铁路高架，后续需征得铁路管理部门同意意见。

### 图例

DBH-A	地块编号	——	铁路线
——	规划用地红线	——	治导线范围
——	建筑后退红线	——	堤防建设范围
▲	允许开口方向	——	河道管理范围
——	道路中心线	——	道路中心线坐标
——	禁止开口路段	——	地块定位坐标
R15	道路转弯半径	——	
——	公共厕所	——	
——	生活垃圾收集点	——	

### 备注

- 本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023年11月版)。
- 地块配建停车位应按照《三业城市规划设计技术规定》(简称“三业技规”)要求配建，还应符合相关主管部门的要求。
- 本图则中未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。