

《三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划》 批后公布材料

一、编制背景

为规范和引导新时期三亚南丁中片区的发展建设，衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》等规划的相关内容，进一步落实《三亚市城市更新实施指导意见》等政策文件的要求，有效管理和指导南丁中片区的城市管理与建设，特编制《三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、规划范围

南丁中片区位于三亚市吉阳区南丁中村，东临龙泉谷高尔夫球会，西至学院路，南抵阿那亚，北临南丁村。规划面积约 48.82 公顷。

三、发展定位

本规划充分结合南丁中及区域发展情况，积极谋划产业发展、全面提升人居环境，实现生产、生活、生态“三生合一”的协同发展，打造集山水休闲生活、多元综合服务等功能于一体的友好邻里中心。

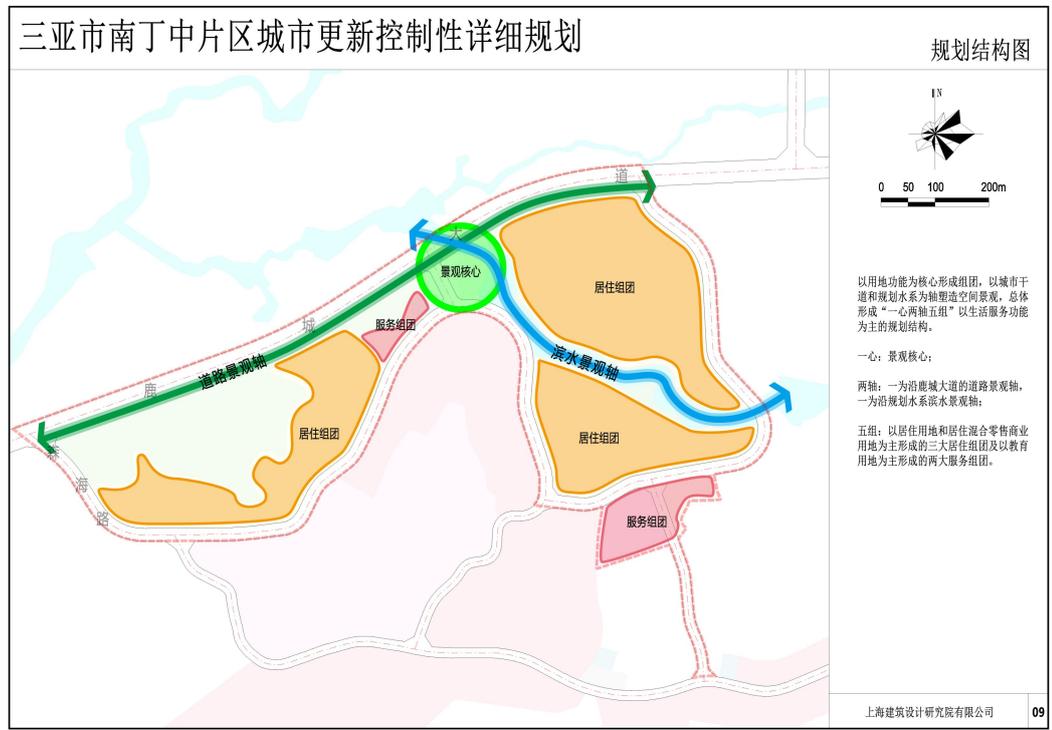
四、规划结构

以用地功能为核心形成组团，以城市干道和规划水系为轴塑造空间景观，总体形成“一心两轴五组”以生活服务功能为主的规划结构。

一心：景观核心；

两轴：一为沿鹿城大道的道路景观轴，一为沿规划水系滨水景观轴；

五组：以居住用地和居住混合零售商业用地为主形成的三大居住组团及以教育用地为主形成的两大服务组团。



规划结构图

五、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。本次规划总用地规模为 48.82 公顷。

其中：

规划耕地（01）面积 7.43 公顷，占规划总用地面积的 15.22%。

规划总居住用地（07）面积 6.94 公顷，占规划总用地面积的 14.22%。

规划居住混合零售商业用地（070102/090101）面积 15.22 公顷，占规划总用地面积的 31.18%。其中居住用地与商业用地建筑容量占比以 85:15 控制。

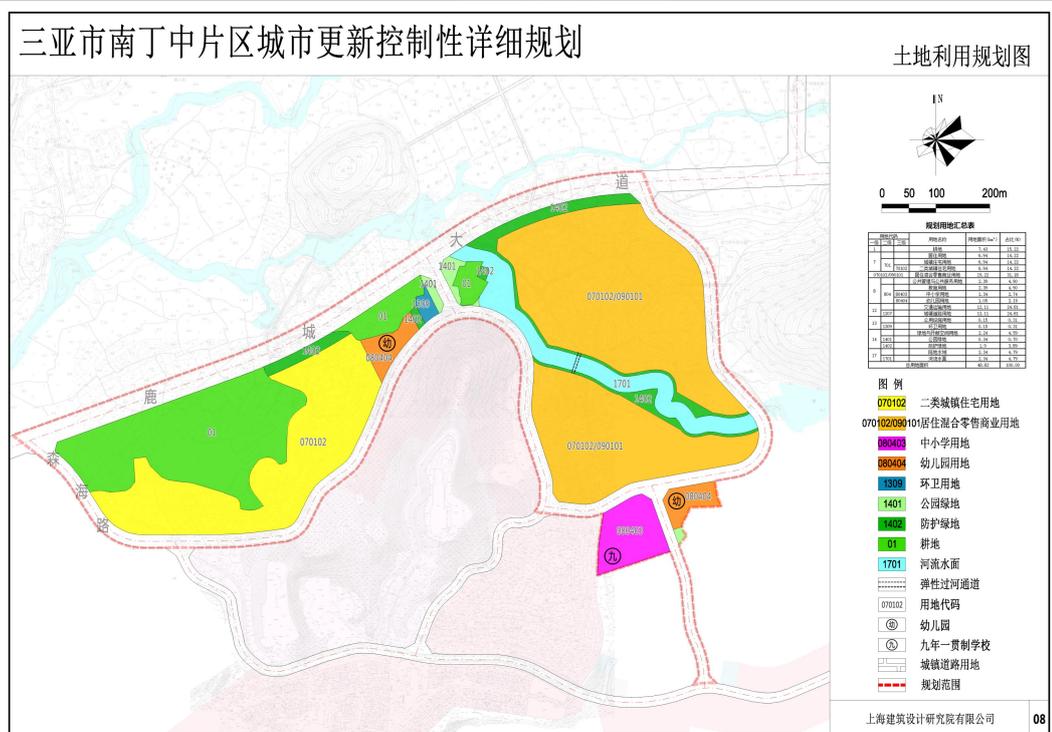
规划区内的公共管理与公共服务用地(08)面积 2.39 公顷,占规划总用地面积的 4.90%。

规划交通运输用地（12）面积 12.11 公顷，占规划总用地面积的 24.81%。

规划公用设施用地（13）面积 0.15 公顷，占规划总用地面积的 0.31%。

规划绿地与开敞空间用地(14)面积 2.24 公顷，占规划总用地面积的 4.59%。

规划陆地水域（17）面积 2.34 公顷，占规划总用地面积的 4.79%。



土地利用规划图

六、公共服务设施布局

根据《三亚市社区生活圈专项规划》15分钟生活圈划分方案，本次规划范围南丁中片区属落笔大社区。规划根据国家对配套设施的相关规范、规划区居住人口规模以及规划区实际情况，充分完善公共服务设施并合理布局，全面提升规划范围内公共设施服务水平。

教育设施：

规划根据规划人口，结合服务半径规划 2 处幼儿园和 1 处九年制学校。

医疗卫生设施：

规划对周边医疗设施进行统筹安排，区域内医疗设施与养老设施资源共享，

规划区内配建 1 处社区卫生服务站。

养老设施：

规划配建 2 处托老所。

文化设施：

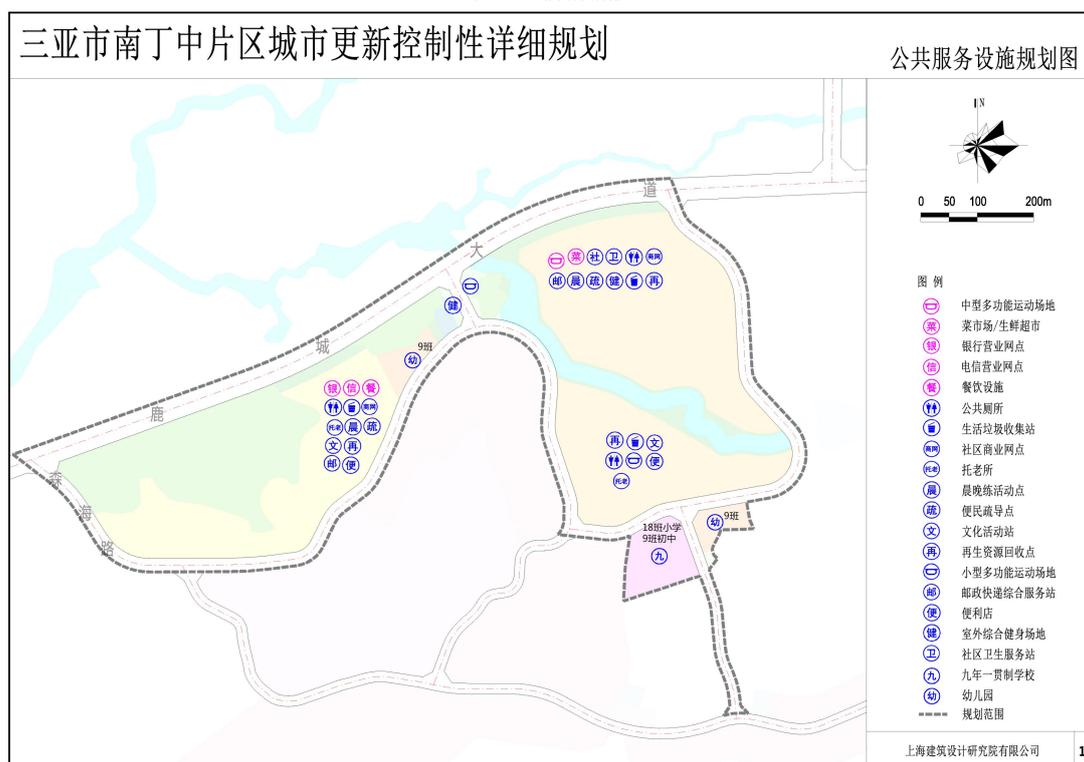
规划对周边文化设施进行统筹安排，区域内文化设施资源共享。规划区内配建 2 处文化活动的站。

体育设施：

规划配建 1 处中型多功能运动场地，2 处晨晚练活动点，2 处室外综合健身场地，2 处小型多功能运动场。

其他设施：

为完善规划区配套服务设施，丰富居民日常生活，规划区内还应配建银行网点、电信网点、健身室等其它公共服务设施。



公共服务设施规划图

七、建设开发控制

(一) 容积率控制

规划综合考虑合理的经济效益和良好的环境、社会效益，地块区位、建筑性质等确定各地块的容积率控制。

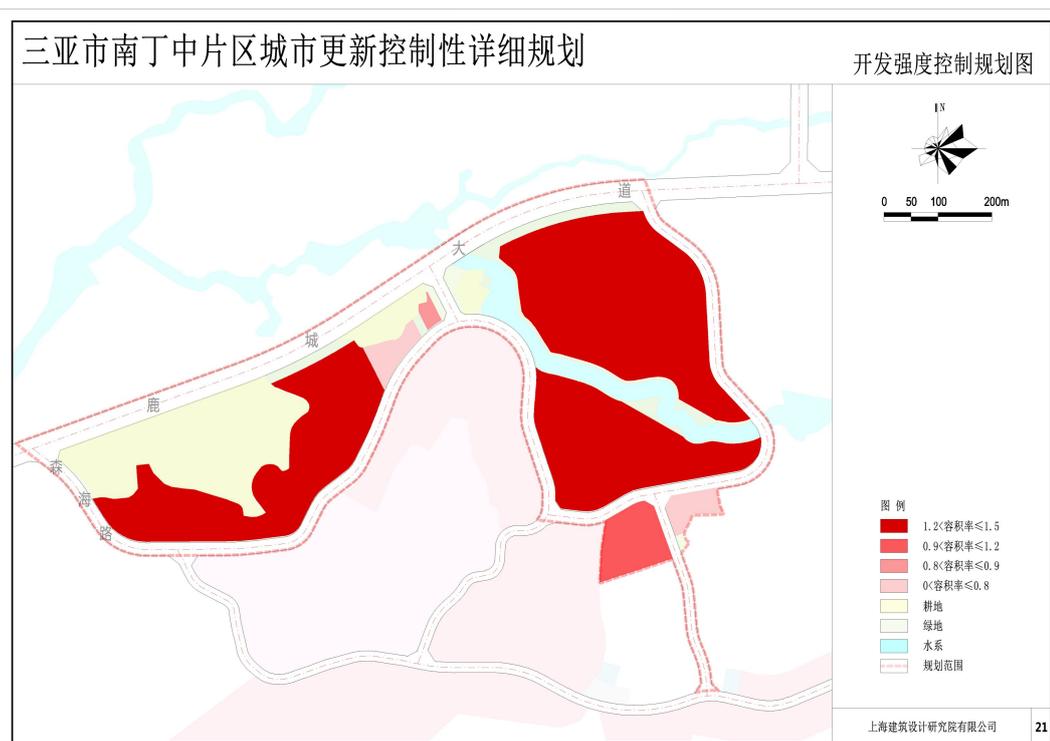
二类城镇住宅用地不大于 1.5；

居住混合零售商业用地不大于 1.5；

中小学用地不大于 1.2；

幼儿园用地不大于 0.8；

环卫用地不大于 0.9。



开发强度控制规划图

(二) 建筑高度控制

规划考虑土地使用、城市空间效果、空间轮廓、地块区位、建筑性质、建筑间距、街道尺度和城市消防、净空通道、高压走廊、景观视觉空间，以及自然、

历史文化景观保护协调和地质条件等确定地块建筑高度控制。

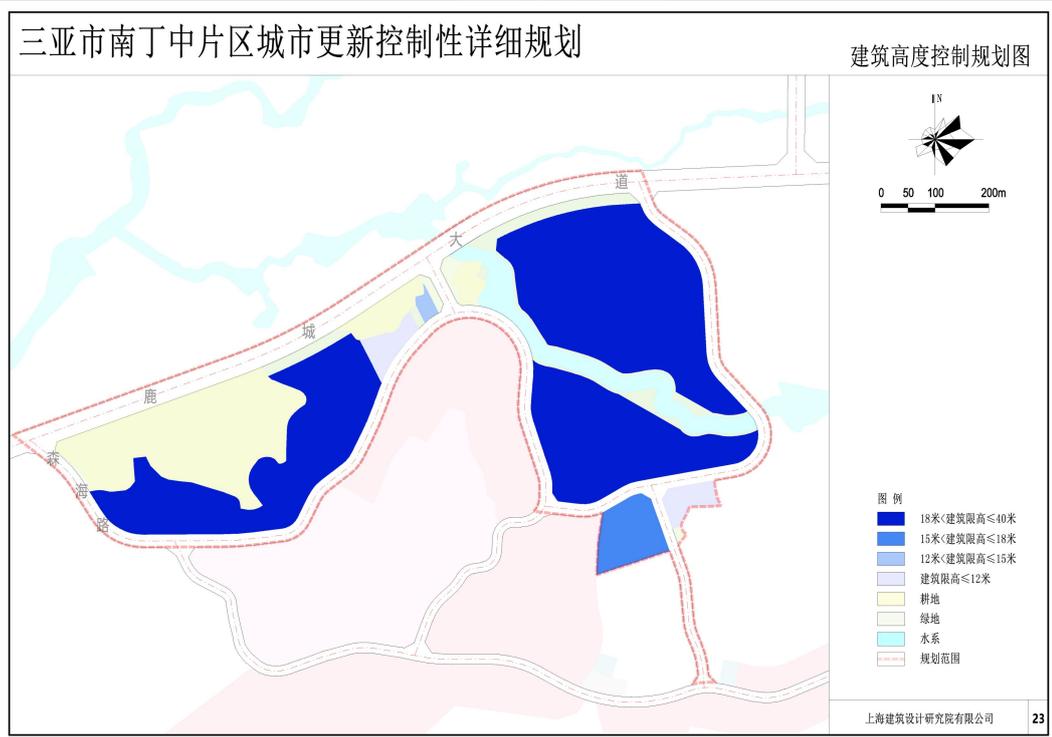
二类城镇住宅用地不大于 40m；

居住混合零售商业用地不大于 40m；

中小学用地不大于 18m；

幼儿园用地不大于 12m；

环卫用地不大于 15m。



建筑高度控制规划图

(三) 建筑密度控制

规划考虑环境质量、地块区位、使用性质、建筑安全、卫生间距、气候条件和地形坡度、朝向并结合现状确定各地块建筑密度控制。

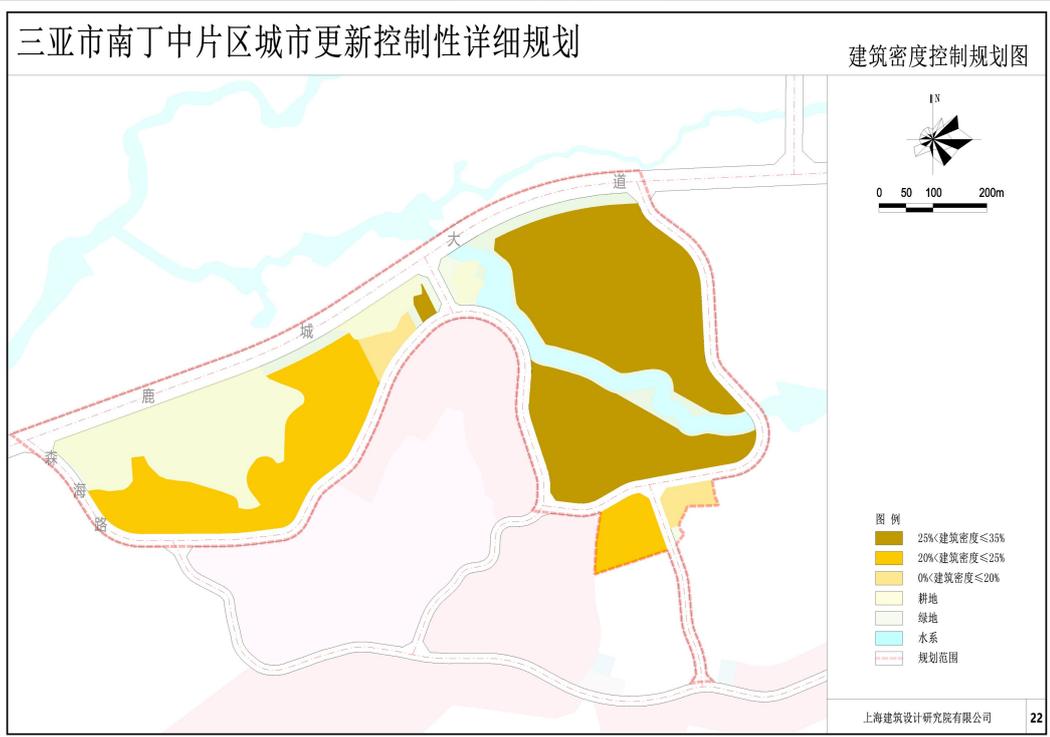
城镇住宅用地不大于 25%；

居住混合零售商业用地不大于 35%；

中小学用地不大于 25% ；

幼儿园用地不大于 20%；

环卫用地不大于 35%。



建筑密度控制规划图

(四) 绿地率控制

规划绿地率结合地块用地性质、景观环境以及相关规范要求确定绿地率控制。

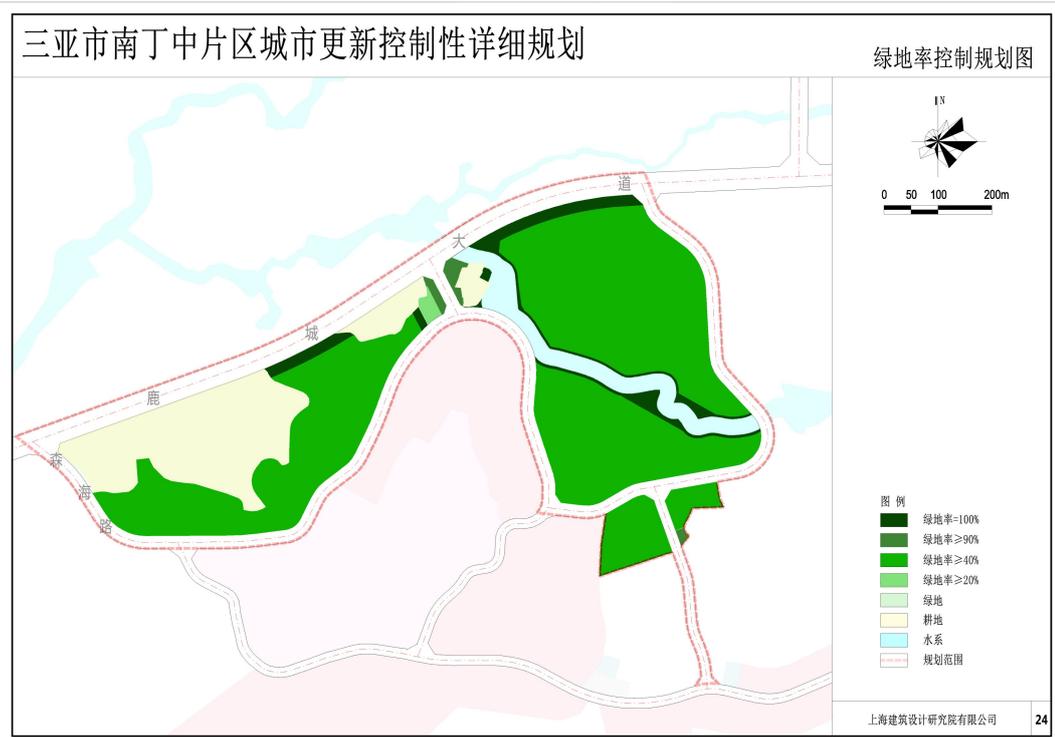
城镇住宅用地不小于 40%；

居住混合零售商业用地不小于 40%；

中小学用地不小于 40% ；

幼儿园用地不小于 40%；

环卫用地不小于 20%。



绿地率控制规划图

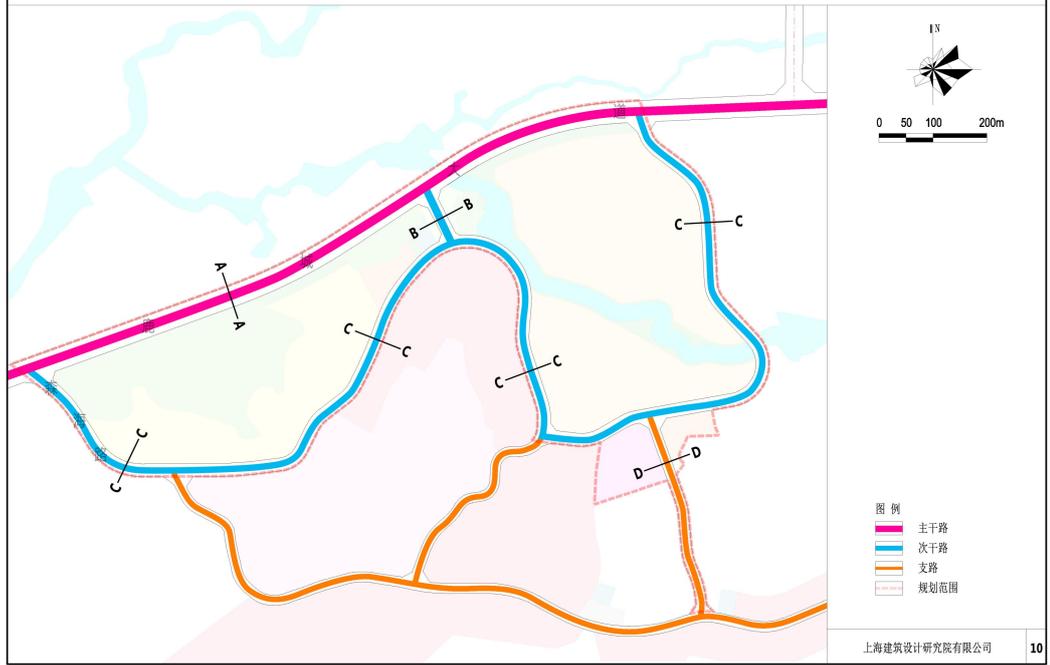
八、道路交通规划

规划区由主干路、次干路和支路，构成层级清晰、功能明确的三级道路网体系。

其中，鹿城大道为主干路，承担规划区对外交通联系功能。

规划次干路以森海路为主，承担联系规划区内各板块的作用，同时衔接主干路并快速集散主干路交通，分担主干道交通压力。

规划支路采用结合地形自由式布局理念，加强内部微循环，为片区内部人们日常生活提供便捷的出行服务。



道路交通系统规划图