

《三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划》

批前公示材料

一、规划背景

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《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）、《三亚市社区生活圈规划》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 39.90 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、功能结构

空间结构充分考虑地形地貌、道路交通等要素，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”的空间结构。

“一心”即景观核心。在中部南北向道路两侧布局公园绿地，

打造片区入口形象，结合规划水系，形成片区景观核心。

“两轴”即沿鹿城大道的道路景观轴和沿规划水系的滨水景观轴。

“五组”即以住宅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。

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。本次规划区用地规模总量为 39.90 公顷(建设用地 32.51 公顷，非建设用地 7.39 公顷)。

其中：

居住用地面积 7.34 公顷，占规划区用地总量的 18.40%。

居住混合零售商业用地面积 16.85 公顷。占规划区用地总量的 42.23%。

公共管理与公共服务用地面积 2.38 公顷，占规划区用地总量的 5.96%。

交通运输用地面积 0.89 公顷，占规划区用地总量的 2.23%。

绿地与开敞空间用地面积 2.53 公顷，占规划区用地总量的 6.34%。

陆地水域面积 2.52 公顷，占规划区用地总量的 6.32%。

规划用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占比 (%)
一级	二级	三级			
01			耕地	7.39	18.52
07			居住用地	7.34	18.40
	0701		城镇住宅用地	7.34	18.40
		070102	二类城镇住宅用地	7.34	18.40
070102/090101			居住混合零售商业用地	16.85	42.23

08			公共管理与公共服务用地	2.38	5.96
	0804		教育用地	2.38	5.96
		080403	中小学用地	1.34	3.36
		080404	幼儿园用地	1.04	2.61
12			交通运输用地	0.89	2.23
	1207		城镇道路用地	0.89	2.23
14			绿地与开敞空间用地	2.53	6.34
	1401		公园绿地	0.59	1.48
	1402		防护绿地	1.94	4.86
17			陆地水域	2.52	6.32
	1701		河流水面	2.52	6.32
总用地面积				39.90	100.00

六、 公共服务设施布局

构建区域共享、公平普惠、优质便捷、均衡高效、满足基础生活服务需求的公共服务设施网络，全面提升片区公共设施服务水平。

公共管理与公共服务用地面积 2.38 公顷，占规划区用地总量的 5.96%，其中：

教育设施：规划 6 班幼儿园 2 处。规划九年制学校 1 所（小学 12 班、初中 6 班）。

医疗设施：规划对周边医疗设施进行统筹安排，区域内医疗设施资源共享。规划区设置社区卫生服务站 1 处。

福利设施：规划对周边福利设施进行统筹安排，区域内福利设施资源共享。规划区布局托老所(老年日间照料中心)2 处。

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。规划区设置文化活动站 2 处。

体育设施：规划中型多功能运动场地 1 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 2 处。

七、土地使用强度控制

(1) 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。

一级控制区：建筑高度原则上宜 ≤ 12 米。主要位于幼儿园用地，应以低层建筑为主。

二级控制区：原则上 $12\text{米} < \text{建筑高度} \leq 18$ 米。主要位于中小学用地，应以多层建筑为主。

三级控制区：原则上 $18\text{米} < \text{建筑高度} \leq 40$ 米。主要为住宅用地和居住混合零售商业用地。

(2) 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，原则确定两类开发强度控制区。

一级控制区：开发建设强度原则上宜 ≤ 0.8 。主要为教育用地，包括中小学和幼儿园，应进行低强度的开发建设。

二级控制区：原则上 $0.8 < \text{开发建设强度} \leq 1.5$ 。主要为住宅用地和居住混合零售商业用地，应进行中低强度的开发建设。

(3) 建筑密度控制

综合考虑规划区的建设现状、空间结构及开发强度等因素，原则确定三类建筑密度控制区。

一级控制区：建筑密度原则上宜 $\leq 20\%$ 。主要为幼儿园用地，应进行低密度的开发建设。

二级控制区：原则上 $20\% < \text{建筑密度} \leq 25\%$ 。主要为住宅用地和中小学用地，应进行中低密度的开发建设。

三级控制区：原则上 $25\% < \text{建筑密度} \leq 35\%$ 。主要为居住混合

零售商业用地，应进行中低密度的开发建设。

八、道路交通系统

本规划区道路分为主干路、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，主干路为鹿城大道，待建成后更好的服务片区城市交通，承担规划区主要内部交通及对外交通联系功能。

规划次干路位于片区中部，南北向通往鹿城大道，作为片区主要交通出入口，快速集散主干路交通，分担主干道交通压力。

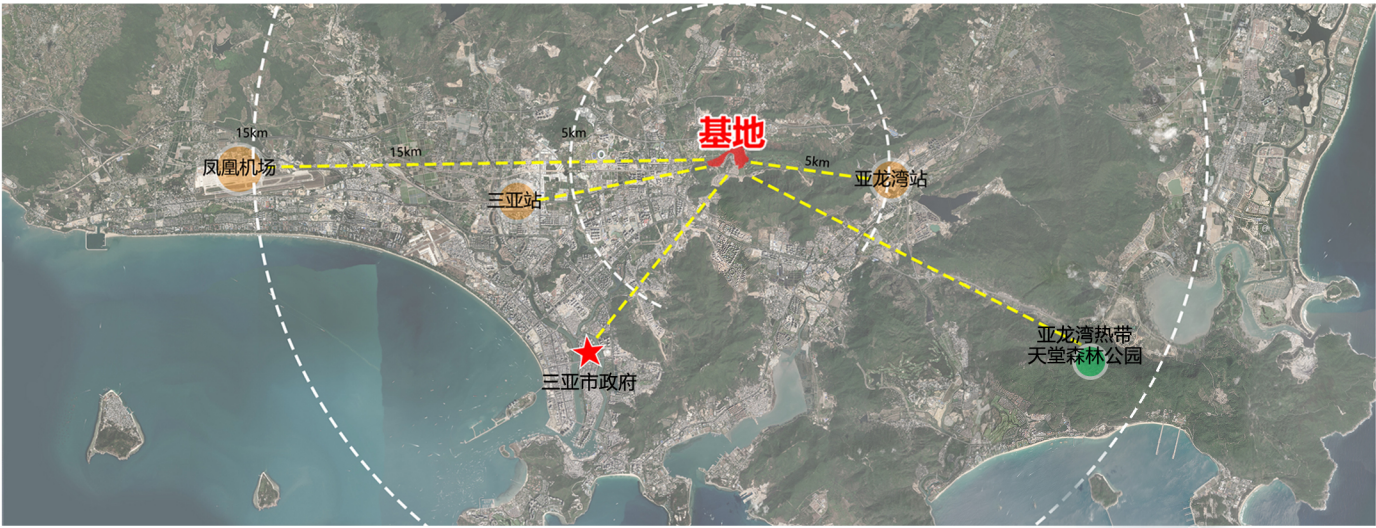
规划支路采用自由式布局理念，加强内部微循环，为片区内部人们日常生活提供便捷的出行服务。

附图：

1. 区位分析图
2. 现状影像图
3. 空间结构规划图
4. 土地利用规划图
5. 公共服务设施规划图
6. 建筑高度控制规划图
7. 开发强度控制规划图
8. 建筑密度控制规划图
- 9 道路交通系统规划图

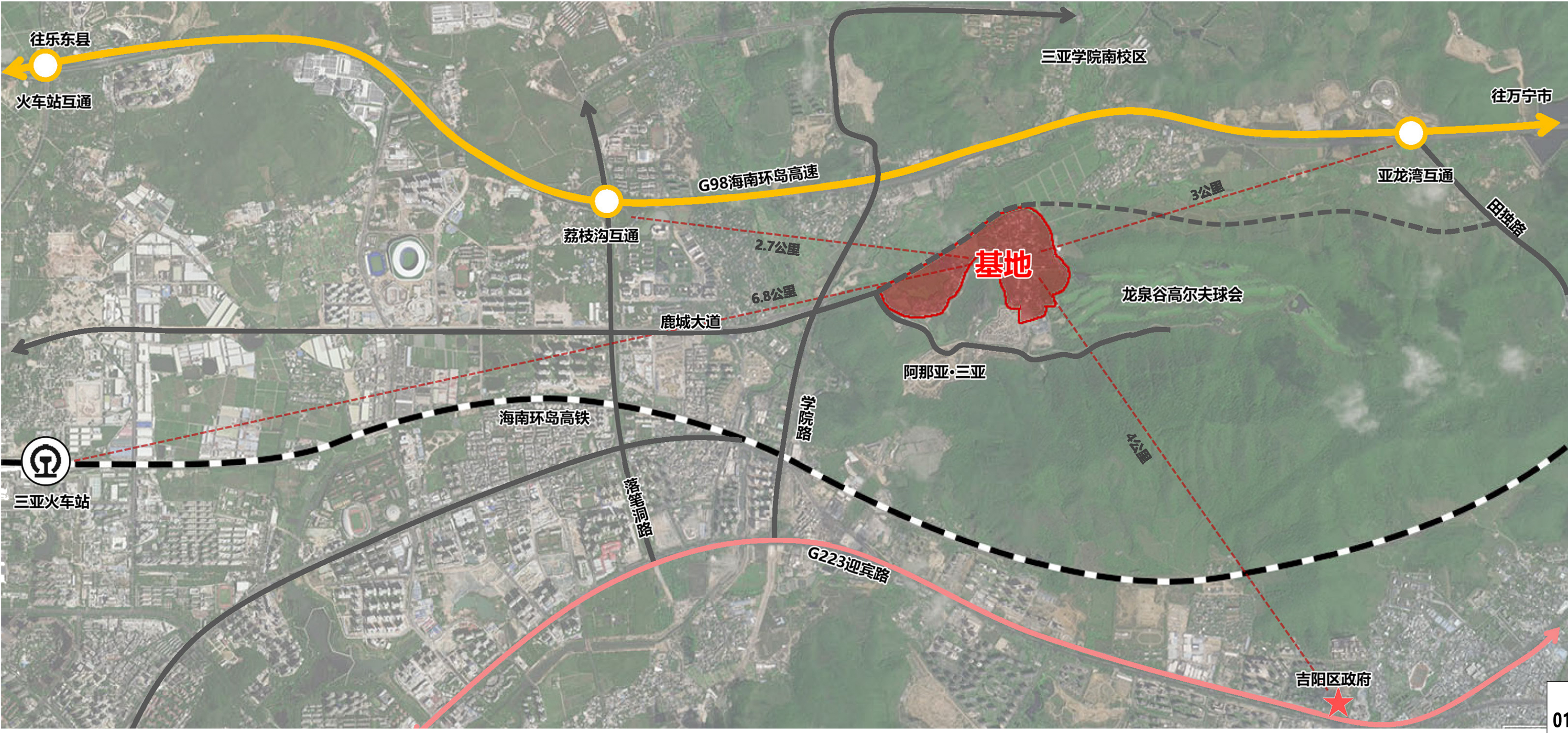
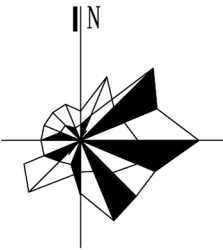
三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划

区位分析图



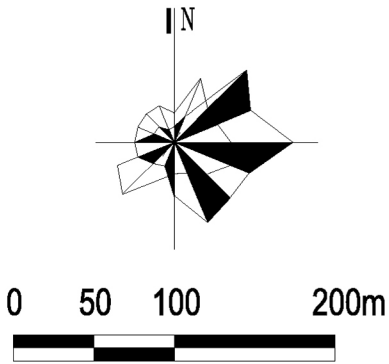
规划区位于三亚市吉阳区南丁中村。东临龙泉谷高尔夫球会，西至学院路，南抵阿那亚，北临南丁村。

该片区距三亚火车站约6.8公里、距G98荔枝沟互通约2.7公里，距G98亚龙湾互通约3公里，距离吉阳区人民政府约4公里。



三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划

现状影像图



田洋风光



党校建设效果图



阿那亚·三亚



龙泉谷高尔夫球会



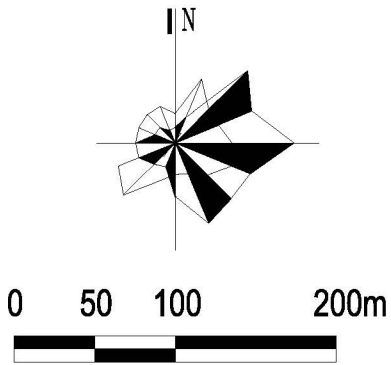
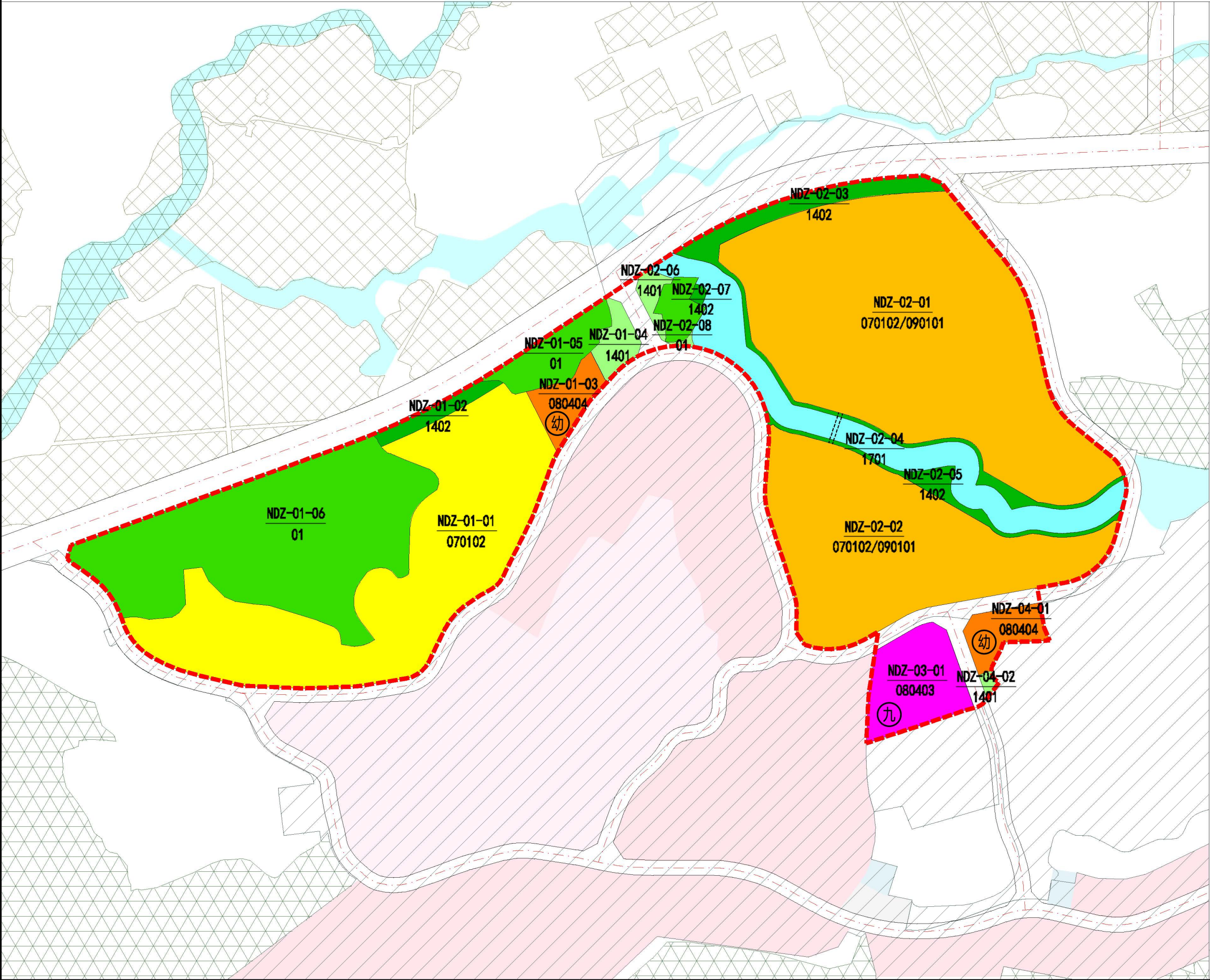


以用地功能为核心形成组团，以城市干道和规划水系为轴塑造空间景观，总体形成“一心两轴五组”以生活服务功能为主的规划结构。

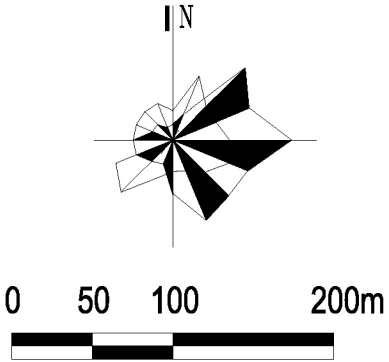
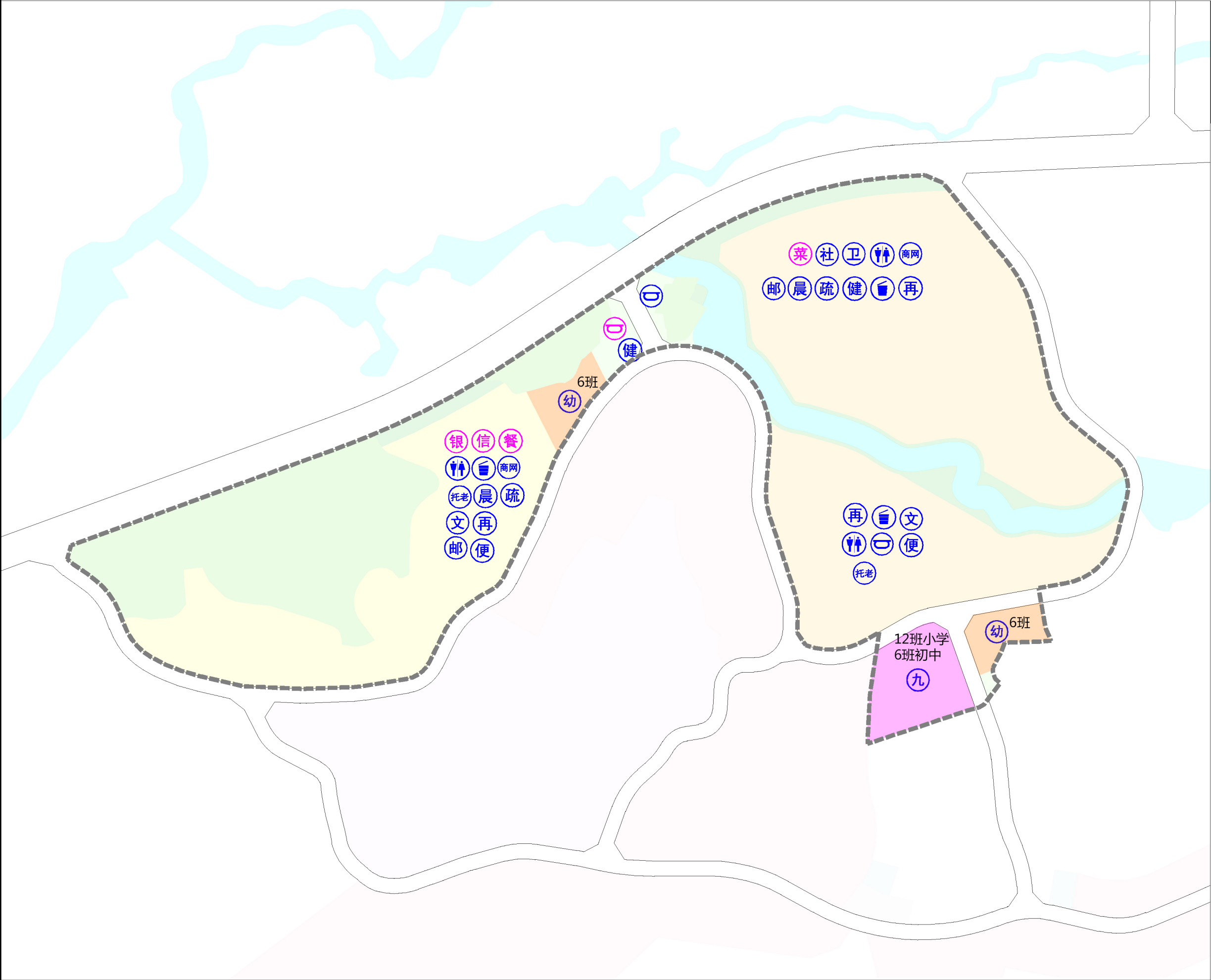
- 一心：景观核心；
- 两轴：一为沿鹿城大道的道路景观轴，一为沿规划水系滨水景观轴；
- 五组：即以住宅用地和居住混合零售商业用地为主形成的三大居住组团及以教育用地为主形成的两大服务组团。

三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划

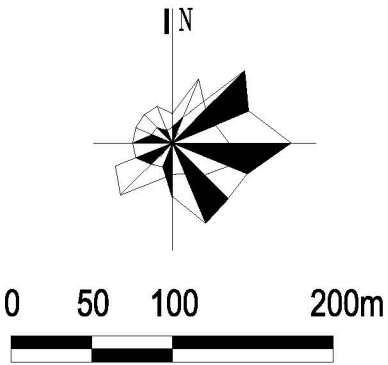
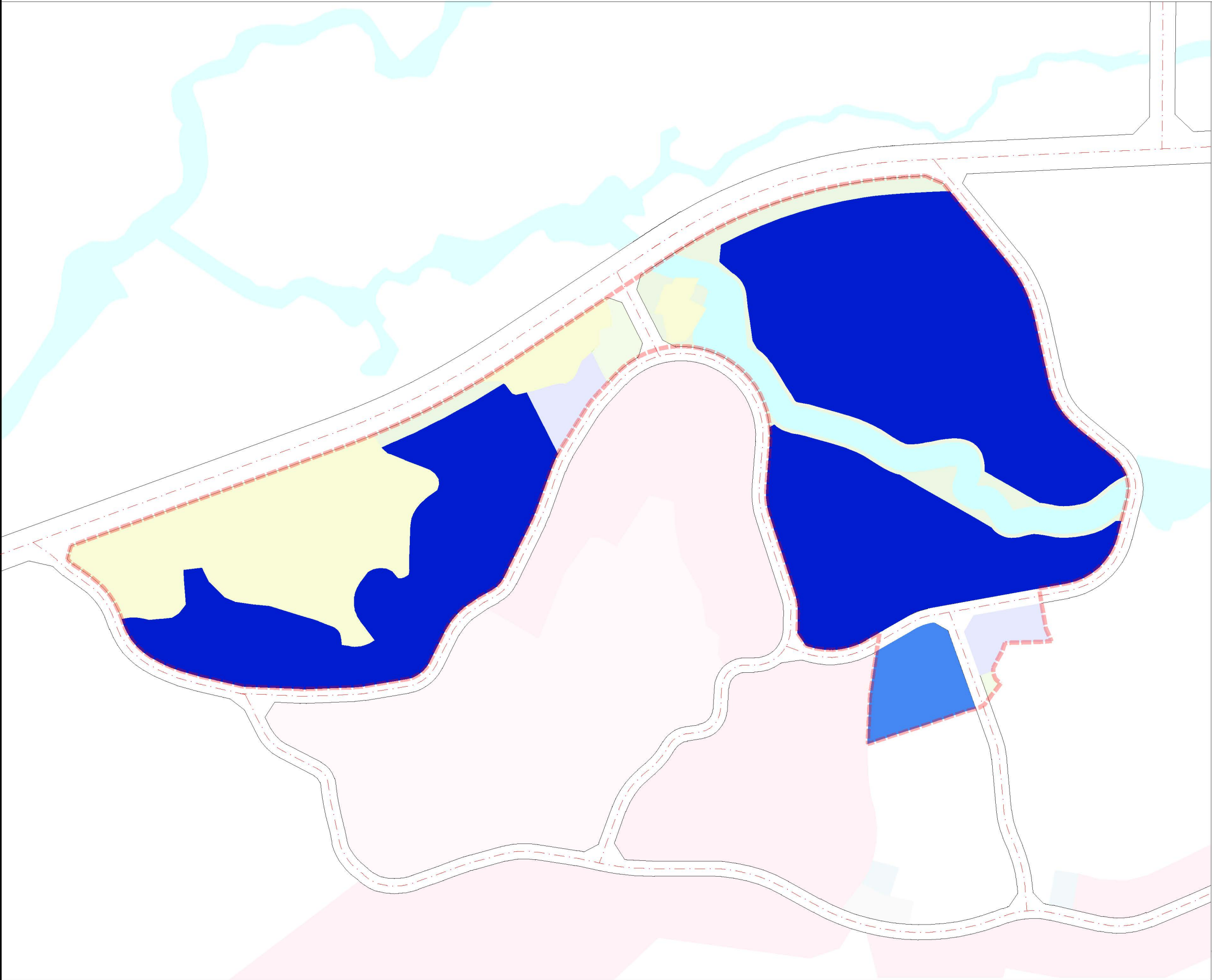
土地利用规划图



- 图例
- 070102 二类城镇住宅用地
 - 070102/090101 居住混合零售商业用地
 - 080403 中小学用地
 - 080404 幼儿园用地
 - 1401 公园绿地
 - 1402 防护绿地
 - 01 耕地
 - 1701 河流水面
 - 弹性过河通道
 - XDX-01-01 用地代码
 - 幼 幼儿园
 - 九 九年一贯制学校
 - 城镇道路用地
 - 城镇开发边界
 - 永久基本农田控制线
 - 生态保护红线
 - 规划范围



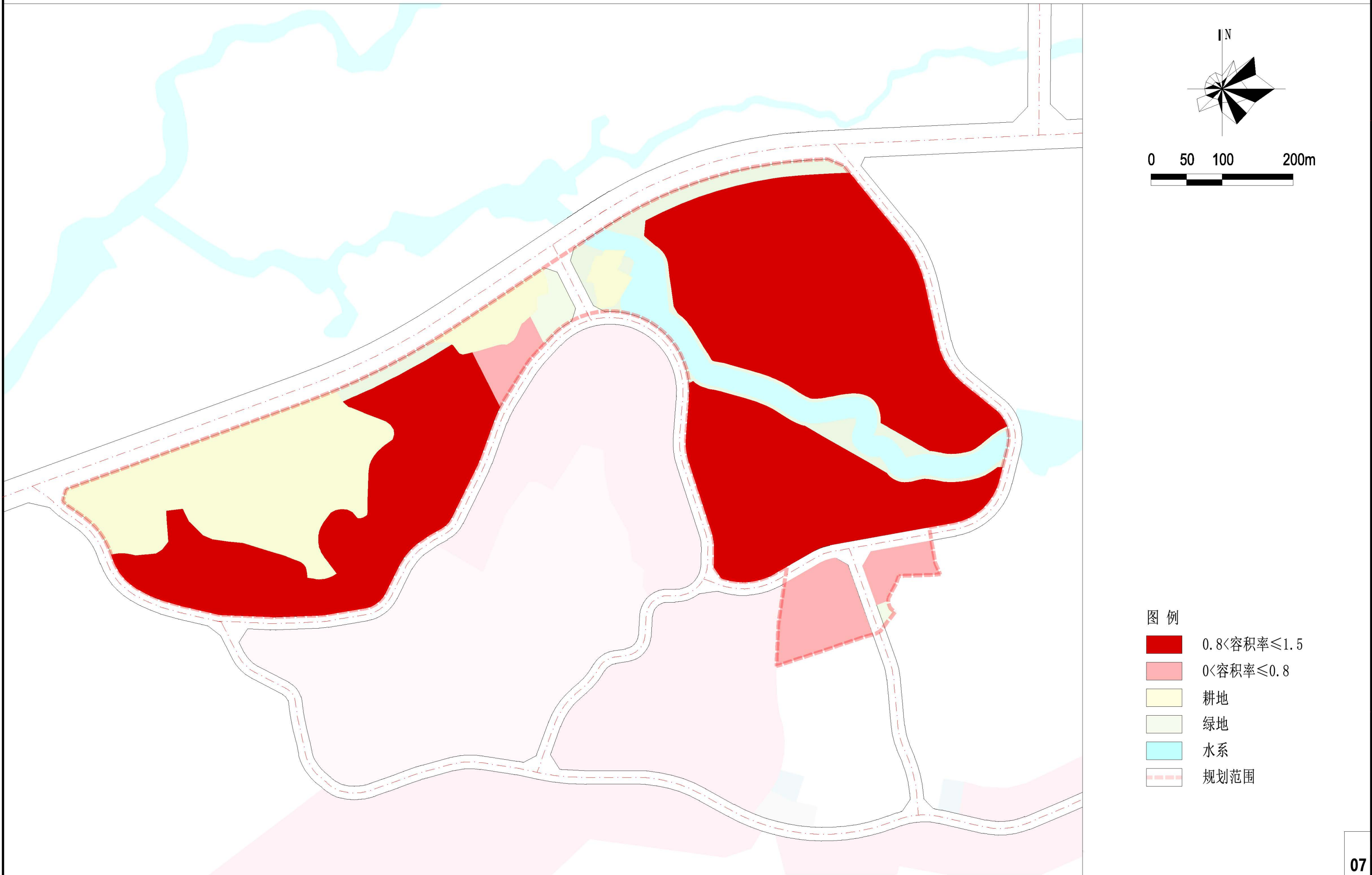
- 图例
- 中型多功能运动场地
 - 菜市场/生鲜超市
 - 银行营业网点
 - 电信营业网点
 - 餐饮设施
 - 公共厕所
 - 生活垃圾收集站
 - 社区商业网点
 - 托老所
 - 晨晚练活动点
 - 便民疏导点
 - 文化活动站
 - 再生资源回收点
 - 小型多功能运动场地
 - 邮政快递综合服务站
 - 便利店
 - 室外综合健身场地
 - 社区卫生服务站
 - 九年一贯制学校
 - 幼儿园
 - 规划范围

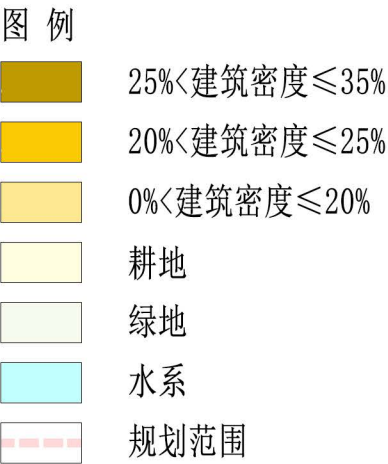
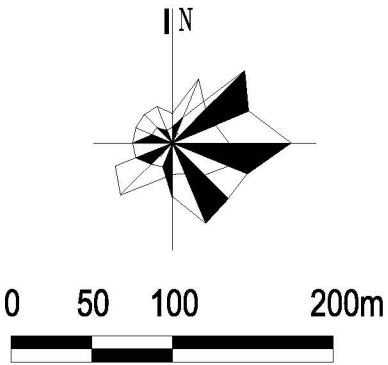
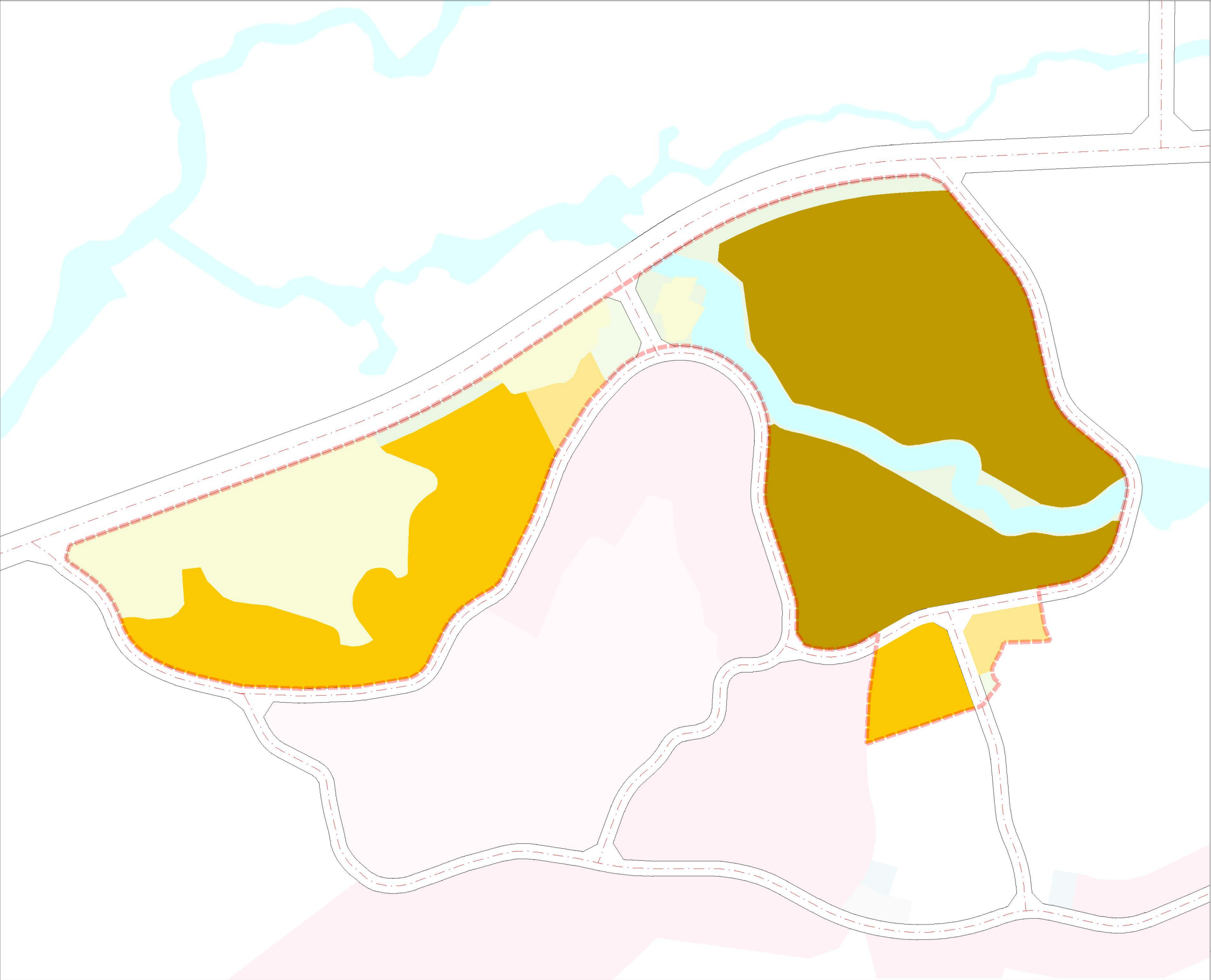


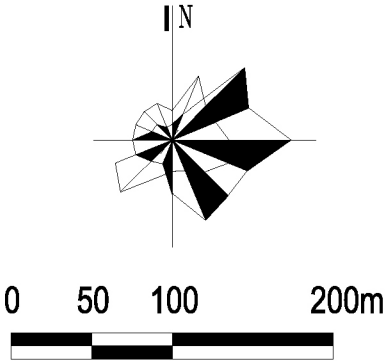
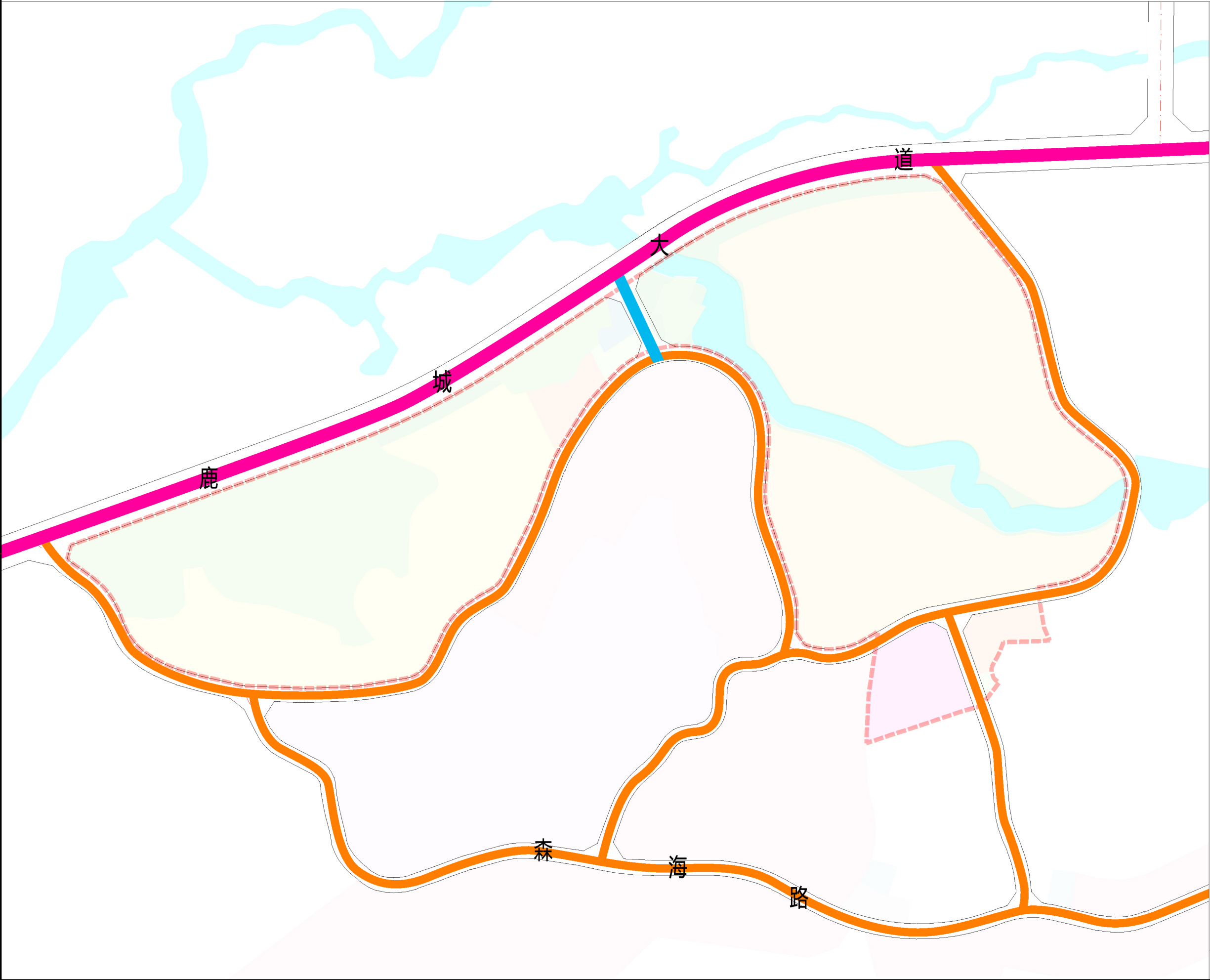
- 图 例
- 18米<建筑限高≤40米
 - 12米<建筑限高≤18米
 - 建筑限高≤12米
 - 耕地
 - 绿地
 - 水系
 - 规划范围

三亚市南丁中片区城市更新控制性详细规划

开发强度控制规划图







- 图 例
- 主干路
 - 次干路
 - 支路
 - 规划范围