

《三亚市南丁北片区控制性详细规划》

批前公示材料

一、规划范围

南丁北片区位于海南省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。

二、功能定位

根据对相关规划和政策的分析，结合本规划区发展的新机遇，南丁北的总体定位为：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。

三、功能结构

综合考虑区域自然条件、交通联系、功能组团联系、生态格局构建等多种因素，本规划区总体上形成“一心两轴六区”的功能结构。

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。

四、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。

规划建设用地规模为 36.88 公顷，非建设用地规模为 11.56 公顷。其中，公共管理与公共服务用地（08）面积 6.54 公顷，占建设用地的 17.74%；工业用地（10）面积 12.58 公顷，占建设用地的 34.11%；仓储用地（11）面积 2.01 公顷，占建设用地的 5.44%；交通运输用地（12）面积 13.89 公顷，占建设用地的 37.67%；公用设施用地（13）面积 0.33 公顷，占建设用地的 0.91%；绿地与开敞空间用地（14）面积 1.53 公顷，占建设用地的 4.13%。

规划用地统计表

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	17.74	13.51
		080301/090101	图书与展览/零售商业用地	3.90	10.58	8.06
		080301/090104/090101	图书与展览/旅馆/零售商业用地	2.64	7.16	5.45
2	10	工业用地		12.58	34.11	25.97
		100101/090101	一类工业/零售商业用地	11.11	30.13	22.95
		100101/090105	一类工业/公用设施营业网点用地	1.47	3.97	3.03
3	11	仓储用地		2.01	5.44	4.14
		110101/0902	一类物流仓储/商务金融用地	2.01	5.44	4.14
4	12	交通运输用地		13.89	37.67	28.68
		1207	城镇道路用地	12.85	34.84	26.53
		120803	社会停车场用地	1.04	2.83	2.15
5	13	公用设施用地		0.33	0.91	0.69
		1302	排水用地	0.07	0.19	0.15
		1303	供电用地	0.06	0.17	0.13
		1309	环卫用地	0.20	0.55	0.42
6	14	绿地与开敞空间用地		1.53	4.13	3.15
		1401	公园绿地	0.35	0.95	0.72
		1402	防护绿地	1.18	3.19	2.43
7	建设用地合计			36.88	100.00	76.14
8	非建设用地			11.56		23.86
	1701		河流水面	0.62		1.28
	03		林地	10.93		22.57
9	合计			48.44		100.00

五、土地使用强度控制

(一) 容积率控制

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、社会停车场用地等。

(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。原则确定两类高度控制区。

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 18 米的地块。主要为配套地块的用地。

六、道路交通系统

规划基于发展目标和功能定位，充分考虑片区地理特征、居民出行特点和路网建设条件，优化片区道路网络布局，适度增加次支路路网密度，合理安排道路断面和街道空间尺度，提升片区交通环境品质。本控规道路系统按城市主干路、城市次干路和城市支路三级体系划分。

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。

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。

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、规划三纵路和规划四纵路。

七、城市设计引导和控制

（一）风貌定位

规划以绿色生态为基础，以科技创新为核心，充分考虑山、水、林、田等自

然要素和人文要素，塑造环境和谐、功能完善、景观优美、文化鲜明的生活生产空间，打造一个国际化、现代化、创新型的汽车贸易园区风貌。

（二）风貌分区

根据规划片区的空间结构及主导功能，规划分为汽车贸易风貌区、配套服务风貌区两大片区，针对不同风貌分区分别进行建筑风貌控制引导。

1、汽车贸易风貌区

采用现代、简约、流畅的建筑造型，突出高端汽车品牌店、标准化品牌店、消费维保中心、融媒体中心等商业集群，强化园区的整体风貌形象。

2、配套服务风貌区

规划片区的服务区域、对外交流窗口，宜展现温馨、多彩、活泼的服务氛围，提供丰富的配套服务设施，并融入汽车文化特色元素，展现汽车文化的创新、魅力，提供汽车文化展示平台，打造具有科技感、创新感的特色风貌。

附图：

1. 区位分析图
2. 现状影像图
3. 空间结构规划图
4. 地块用地规划图
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. 道路交通规划图

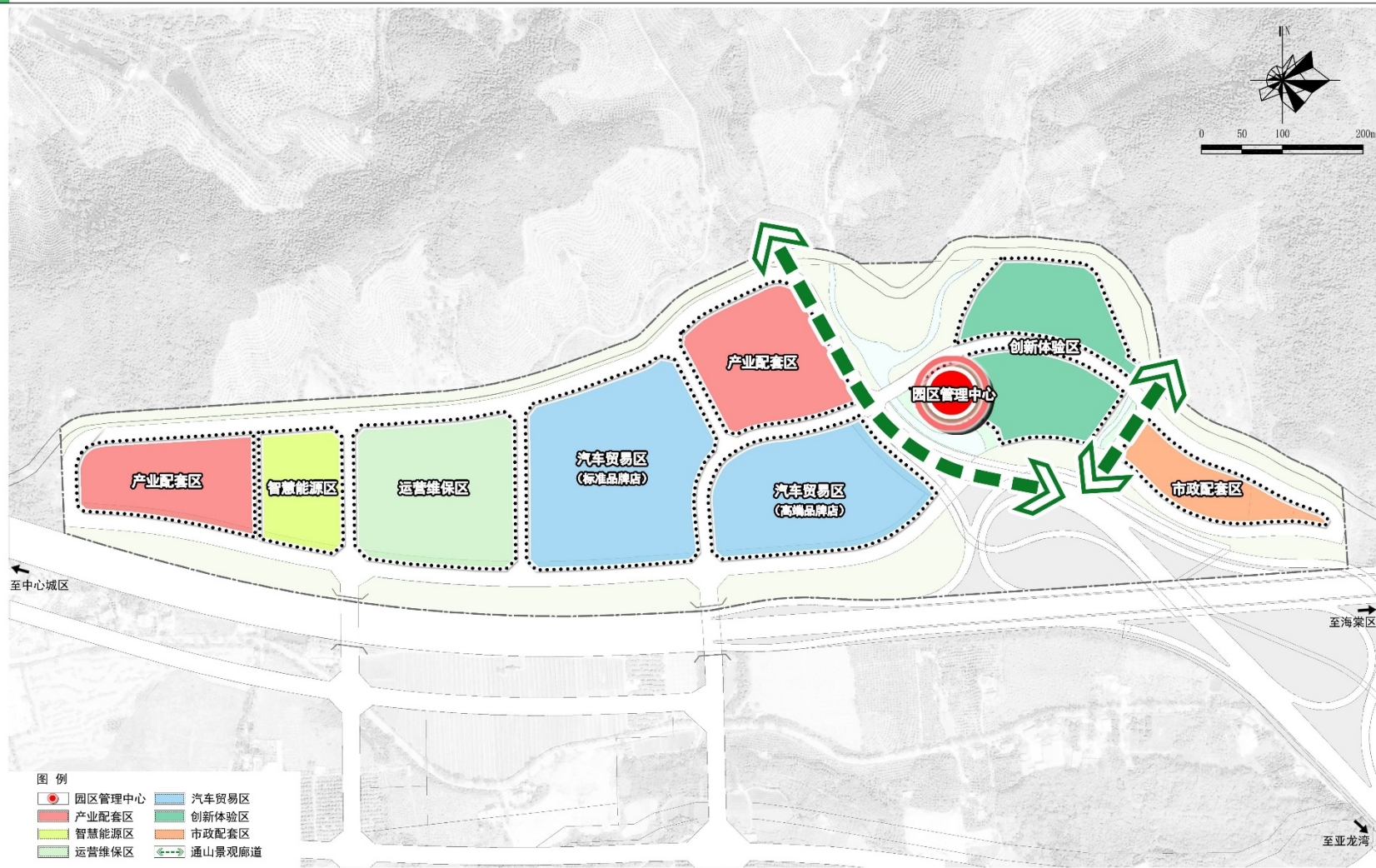
三亚市南丁北片区控制性详细规划

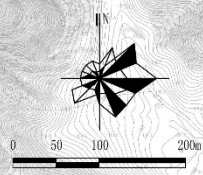


三亚市南丁北片区控制性详细规划

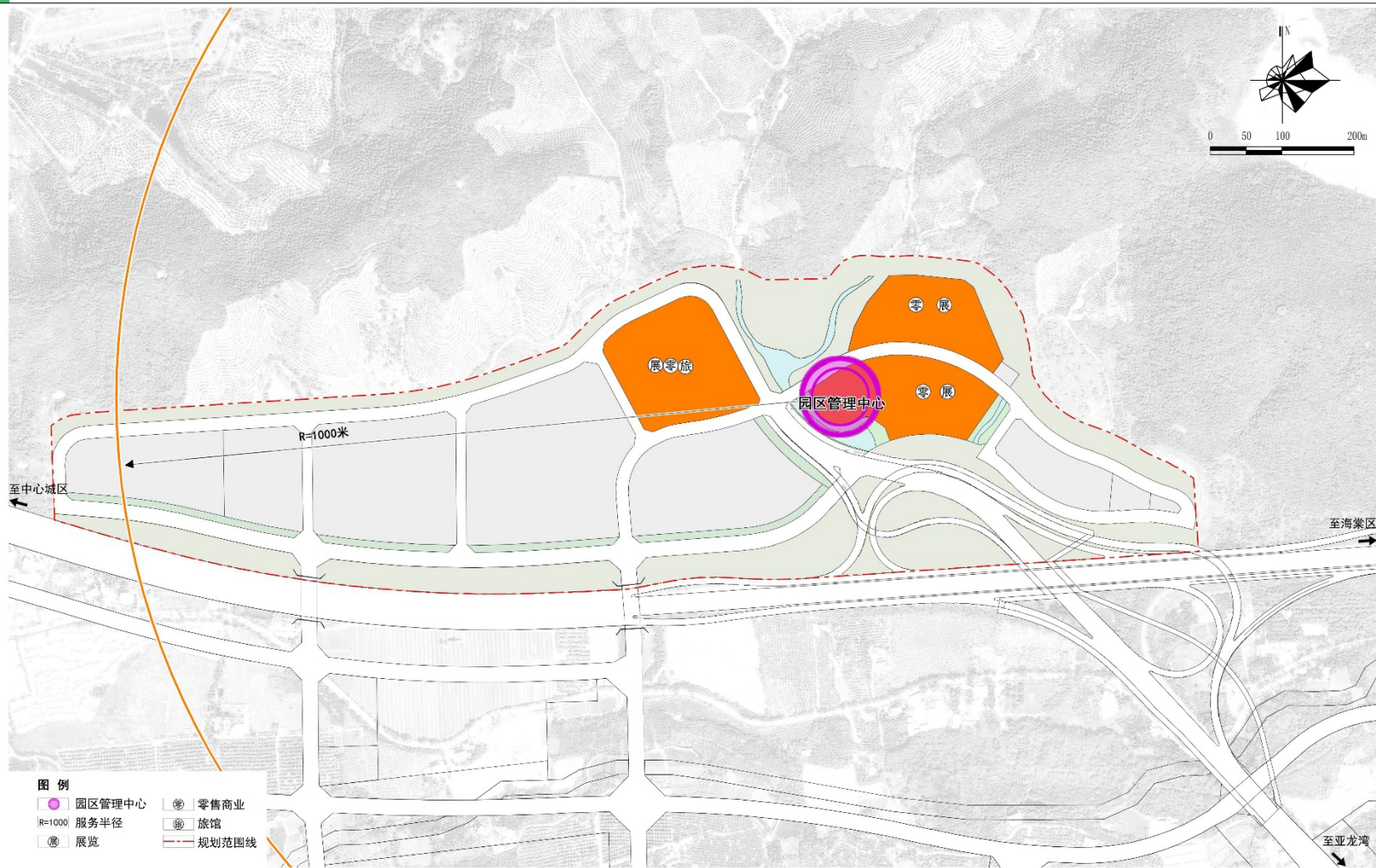


三亚市南丁北片区控制性详细规划





三亚市南丁北片区控制性详细规划



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

