

《三亚市南丁北片区控制性详细规划》修编

公示材料

一、规划背景

（1）建设产业总部促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区的需要

《三亚市促进总部经济高质量发展实施办法》（三府规〔2024〕3号）明确提出鼓励内外资企业在三亚市设立总部，加强各类总部企业聚集，促进三亚市总部经济发展，力争到2028年，建立起较为完善的总部经济政策支持和服务管理体系，总部经济发展能级和集聚辐射能力明显提升，打造自贸港高质量总部经济集聚区。片区拟引进三亚市重大产业，建设食品加工类自贸港产业总部，促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区。

（2）项目借助区位优势打造食品饮料、物流仓储产业承载地，促进三亚市经济发展

根据《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》对南丁产业平台的定位要求，三亚市基于《G98北抬产业与空间战略规划》研究成果及国土空间详细规划单元评估，启动南丁片区功能优化。针对南丁北片区南侧环岛高速形成的独立区位优势，规划将其转型为承接产业的核心载体。

二、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 53.66 公顷。

三、发展定位

根据对相关规划和政策的分析，结合本规划区的区位优势以及发展的新机遇，南丁北的总体定位为：海南工业制造旅游新地标、中国绿色制造与沉浸体验融合示范区。功能定位为：食品饮料智造、工业观光旅游、智慧物流及产业配套。

四、规划结构

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“两轴四区”的功能结构。

两轴：为南北向两条通山景观廊道。

四区：为智慧物流区、工业文旅区、多元发展区及市政服务区。

五、用地规模控制

统筹南丁北片区近期开发建设实际，以及远期产业导入、功能调整需求，本次单元规划远期通过规模管控为片区未来发展预留充分弹性，近期按开发需求布局用地。

（一）近期用地布局规划

序号	用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占规划范围比例（%）
1			规划范围	53.66	——
2	10	100101	一类工业用地	10.34	19.27
3	11	110101	一类物流仓储用地	10.01	18.65
4	12	交通运输用地		8.22	15.32
		1207	城镇村道路用地	8.22	15.32
5	13	公用设施用地		0.4	0.75
		1302	排水用地	0.09	0.17
		1303	供电用地	0.07	0.13
		1309	环卫用地	0.24	0.45
6	13	区域基础设施用地		2.83	5.27
		1312	水工设施用地	2.83	5.27

（二）远期单元管控及传导要求

单元内建设用地规模 38.09 公顷，单元就业人口规模 9000 人；单元主要用地结构比例：工业用地比例区间 27%—41%；物流仓储用地 26%—41%之间；商业服务业用地比例小于等于 5%。单元建设总建筑规模 ≤ 50 万平方米，其中工业建筑规模 ≤ 22 万平方米；物流仓储建筑规模 ≤ 26 万平方米；单元公共绿地0.43 公顷；单元道路网密度 $\geq 7.00\text{km}/\text{km}^2$ 。

单元内底线约束指标：城镇开发边界 38.63 公顷，生态保护红线 0.07 公顷，黄线范围 3.22 公顷，林地面积 1.10 公顷，河流水面面积 0.61 公顷。

六、道路系统规划

（一）路网优化

立足片区发展目标与功能定位，结合地理特征、业态分布、就业通勤特征及路网承载力，优化道路网络布局：通过精简支路体系、整合地块边界（合宗开发）提升产业用地效

能，统筹设计道路断面与街道空间，构建“主干路-次干路-支路”三级体系，全面提升片区交通环境品质。

（二）路网结构

规划区道路网采用高效环网结构，由主干路、次干路、支路构成三级道路网体系。规划道路总长 4.13 公里，道路网密度不宜小于 7 公里/平方公里。

1. 主干路网系统。主干路总长 0.4 公里，主要为田独路（现状），为片区主要对外通道。

2. 次干路网系统。次干路总长 1.2 公里，快速集散主干路交通。主要为集配大道，联通片区东西向交通。

3. 支路网系统。规划支路总长 2.5 公里，服务规划区生活交通出行。

（三）道路红线与断面

规划主干路红线宽为 40 米。田独路已建部分采取一块板，双向 4 车道，规划采用四块板，双向 6 车道，为 A-A 断面。

规划次干路红线宽为 21 米。集配大道已建部分采用一块板，双向 2 车道，规划采用三块板，双向 2 车道，为 B-B 断面。

支路红线宽 14-20 米，采用一块板形式，任何与道路交通无关的建筑和构筑物的改建、扩建及新建均不得占用道路

用地。道路横断面形式可以根据使用需要适当调整，但应保证主要交通方式的断面宽度和车行道数不受影响。

七、地块修编

本次地块规划仅涉及 NDBX-01、NDBX-11、NDBX-12、NDBX-13 地块，调整地块及调整后地块规划控制条件如下：

NDBX-01 地块面积约 150.17 亩，用地性质为一类物流仓储用地（代码：110101），容积率 $1.0 \leq FAR \leq 2.0$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米，绿地率 $\leq 20\%$ 。

NDBX-11 地块面积约 1.02 亩，用地性质为供电用地（代码：1303），容积率 ≤ 0.6 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

NDBX-12 地块面积约 3.55 亩，用地性质为环卫用地（代码：1309），容积率 ≤ 0.6 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 40\%$ 。

NDBX-13 块面积约 1.28 亩，用地性质为排水用地（代码：1302），容积率 ≤ 0.6 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

附图：

1、区位分析图

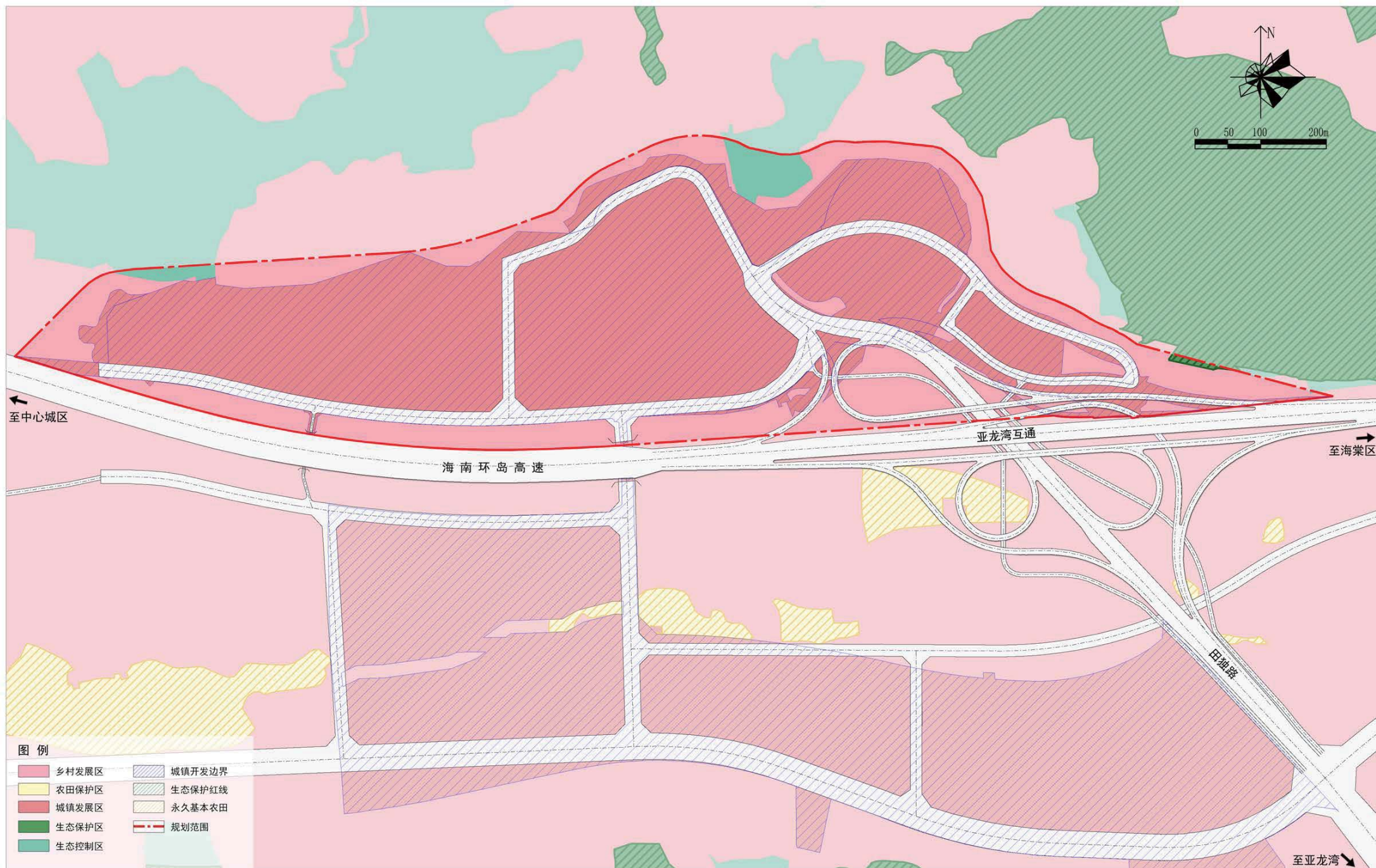
2、上位规划分析图

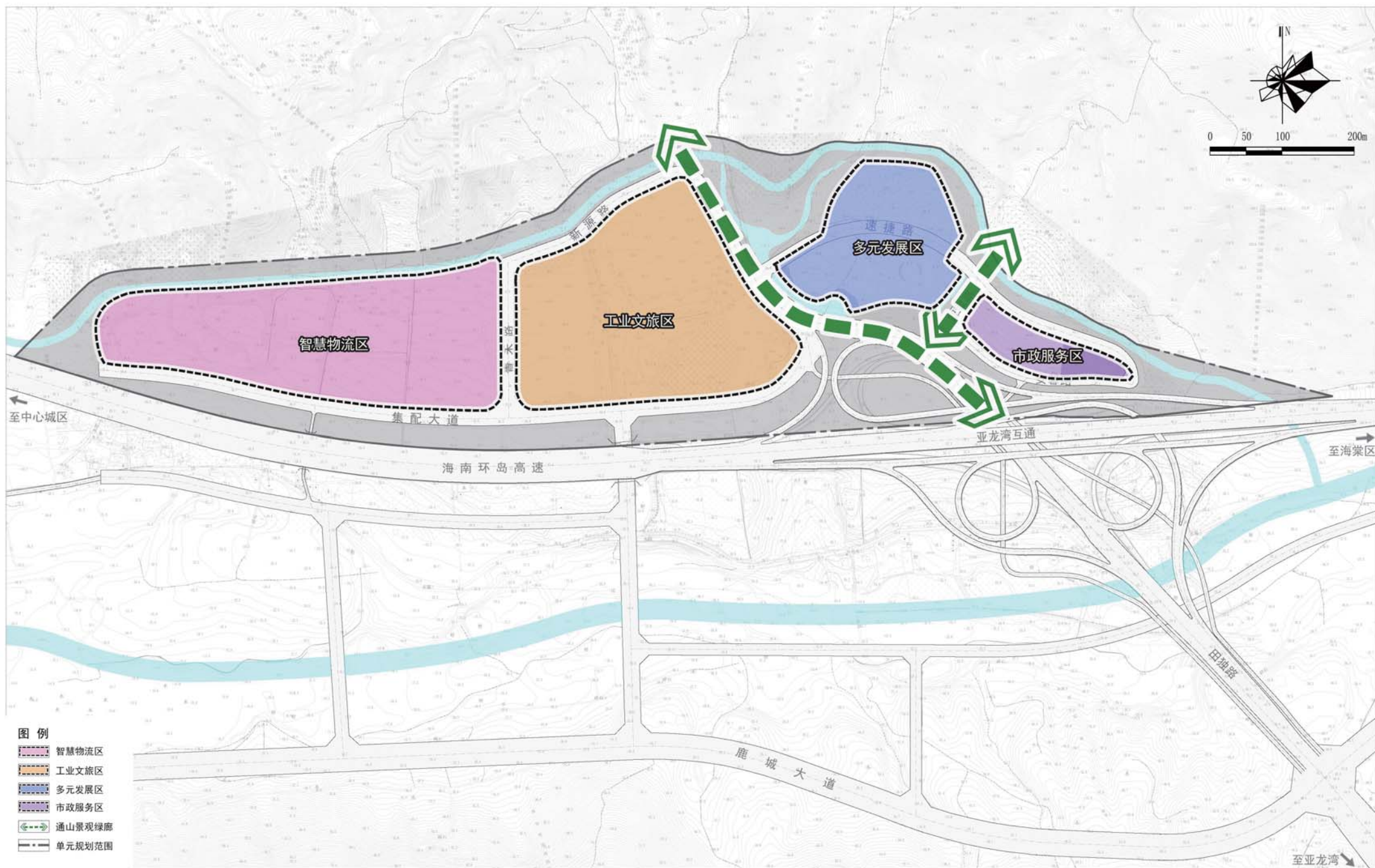
- 3、规划结构图
- 4、城镇单元控制要求图则
- 5、城镇单元地块传导图则
- 6、道路系统规划图
- 7、城市设计总平面图
- 8、地块图则

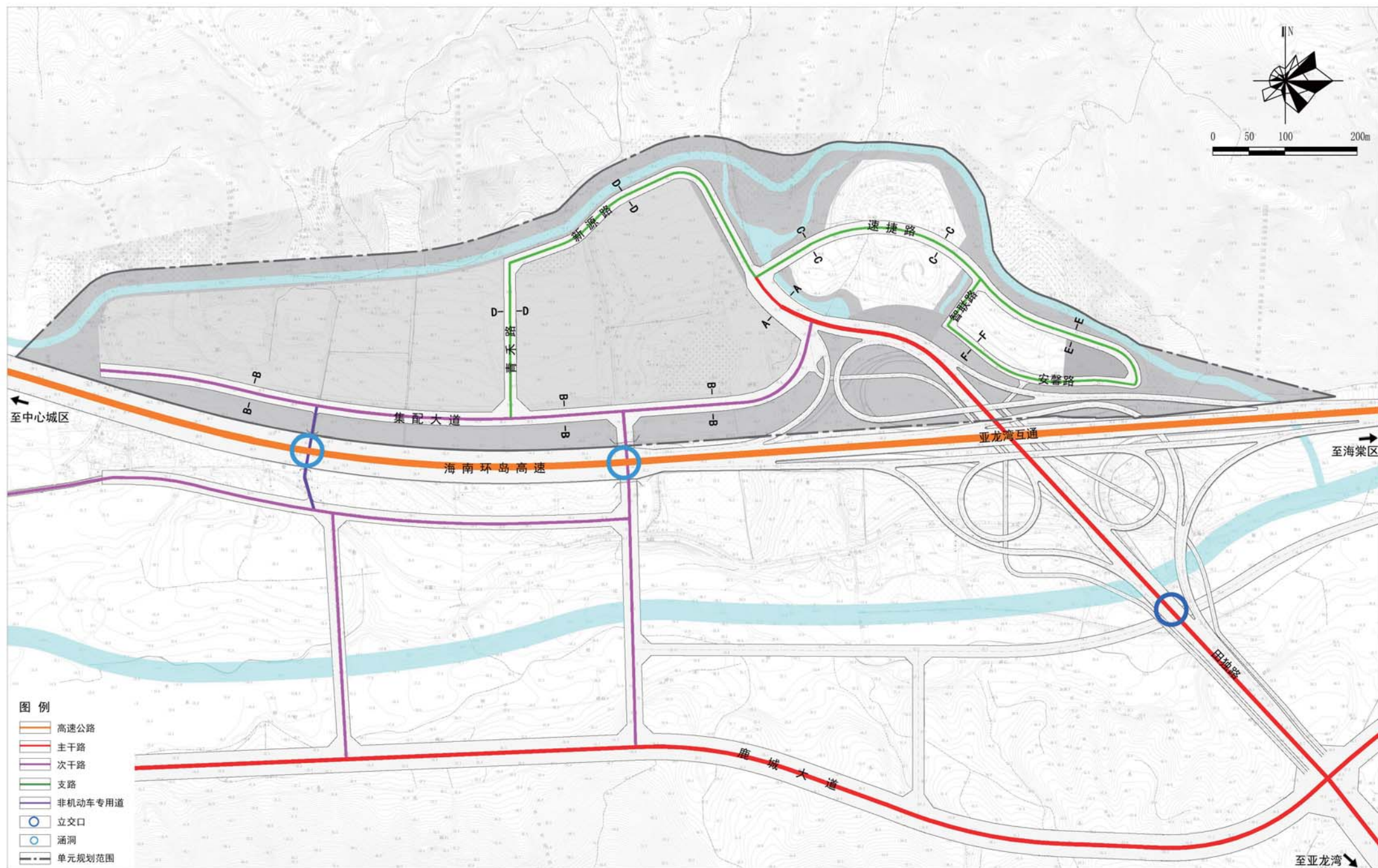


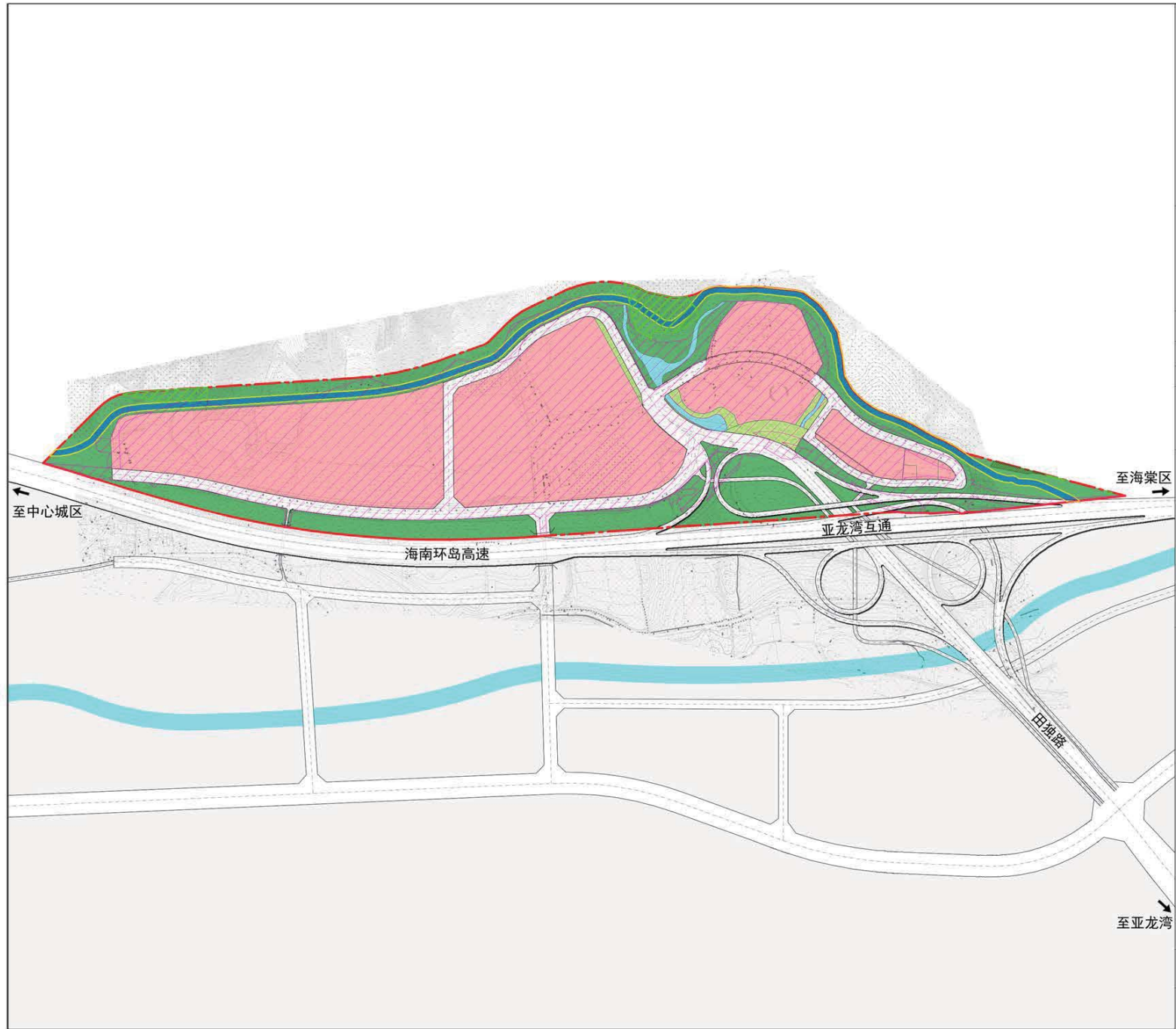
三亚市南丁北片区控制性详细规划修编











风玫瑰与比例尺

单元区位图

图例

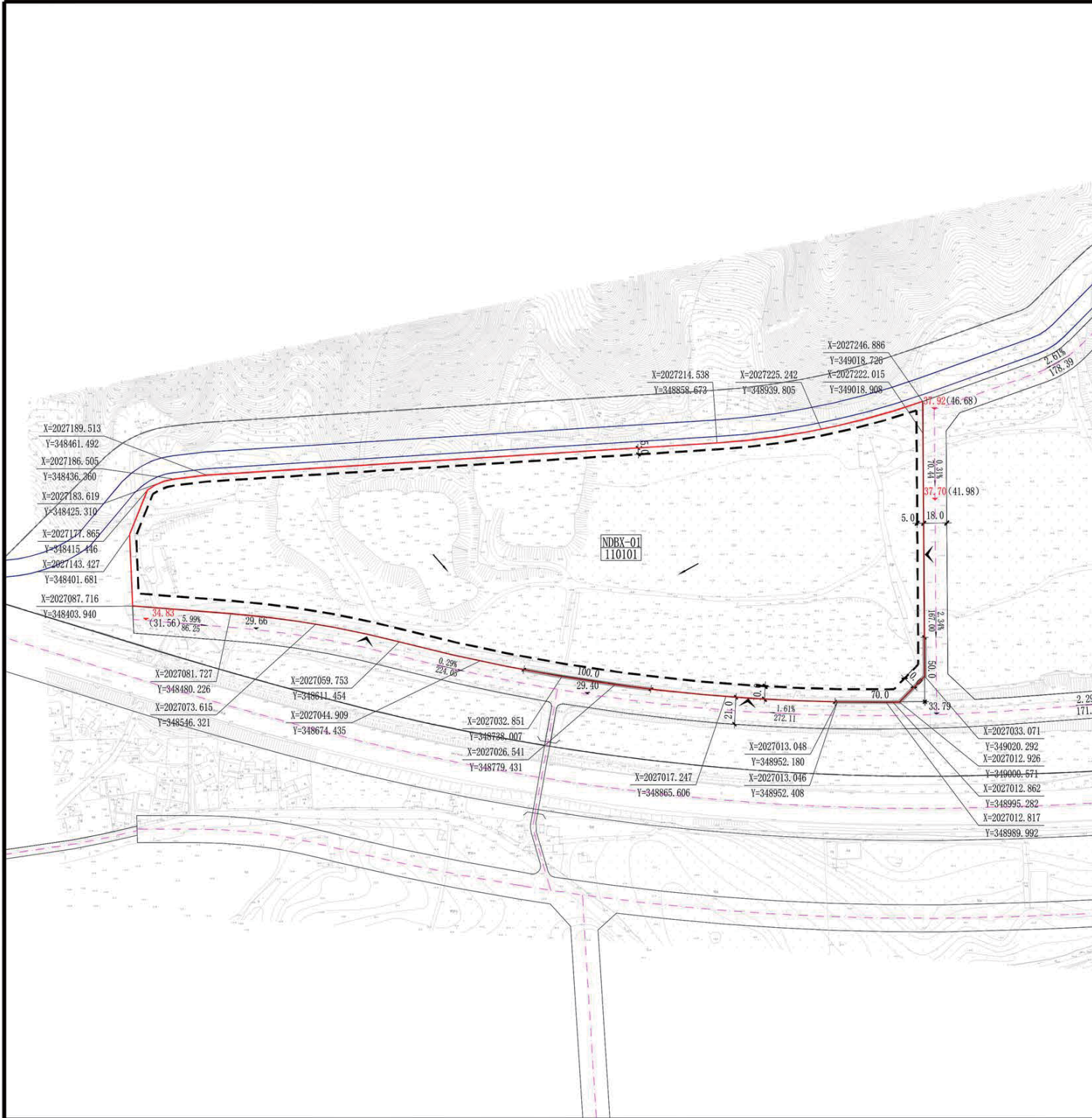
城镇集中建设区	农林用地	公益林
城市绿地	城镇开发边界	生态保护红线
区域基础设施	城市黄线	道路
陆地水域	地块边界线	单元规划范围

城镇单元控制要求一览表

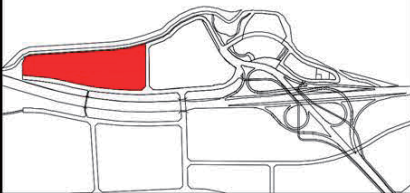
要素类型	管控内容	管控形式	
单元面积	53.66公顷	-	
目标定位	主导功能：以工业发展、物流仓储、汽车展销等功能为主	条文	
	目标定位：融合食品饮料智造、工业观光旅游、品牌企业博物馆展览、智慧物流为主的工业互动体验高地	条文	
规模控制	建设用地规模：38.09公顷	指标	
	用地结构：工业用地比例区间27%—41%；物流仓储用地26%—41%之间；商业服务业用地比例小于等于5%	指标	
	建筑规模控制：单元建设总建筑面积≤50万平方米，其中：工业建筑规模≤22万平方米；物流仓储建筑规模≤26万平方米	指标	
	人口容量：就业人口9000人	指标	
	道路网密度下限：7km/km ²	指标	
	公共绿地：0.43公顷	指标	
底线约束	城镇开发边界：38.63公顷	坐标	
	永久基本农田：不涉及	坐标	
	生态保护红线：0.07公顷	坐标	
	绿线范围：不涉及	坐标	
	蓝线范围：不涉及	坐标	
	黄线范围：3.22公顷	坐标	
	紫线范围：不涉及	坐标	
	历史文化保护线：不涉及	坐标	
	古树名木：不涉及	指标条文	
	耕地保有量：不涉及	指标	
	林地面积：1.17公顷	指标	
	湿地保有面积：不涉及	指标	
	河湖水面面积：0.61公顷	指标	
编制单位	海南省国土空间规划设计院有限公司	图则编号	1
编制日期	2025年7月	单元编号	NDBX



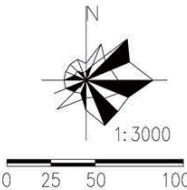




地块位置示意图



风玫瑰和比例尺



图例:

NDBX-01	地块编号	5.0	尺寸标注	----	建筑后退红线
—	道路中心线	34.83	坐标	▲	主要出入口方位
—	车行道边线	31.56	设计与现状标高	—	禁止机动车开口路段
—	用地界线	31.56	坡度、坡向及坡长	—	排洪渠
—	排水方向	31.56	半径标注		

地块指标控制表:

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m²)	容积率	建筑总量 (m²)	建筑系数 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配建停车位
NDBX-01	110101	一类物流仓储用地	100112	1.0≤FAR≤2.0	≤20022	≥40	≤36	≤20	一类物流仓储0.2车位/100㎡建筑面积

海绵城市设计引导要求:

地块编号	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率 (%)	年径流污染控制率 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
NDBX-01	110101	一类物流仓储用地	52	40	-	-	-

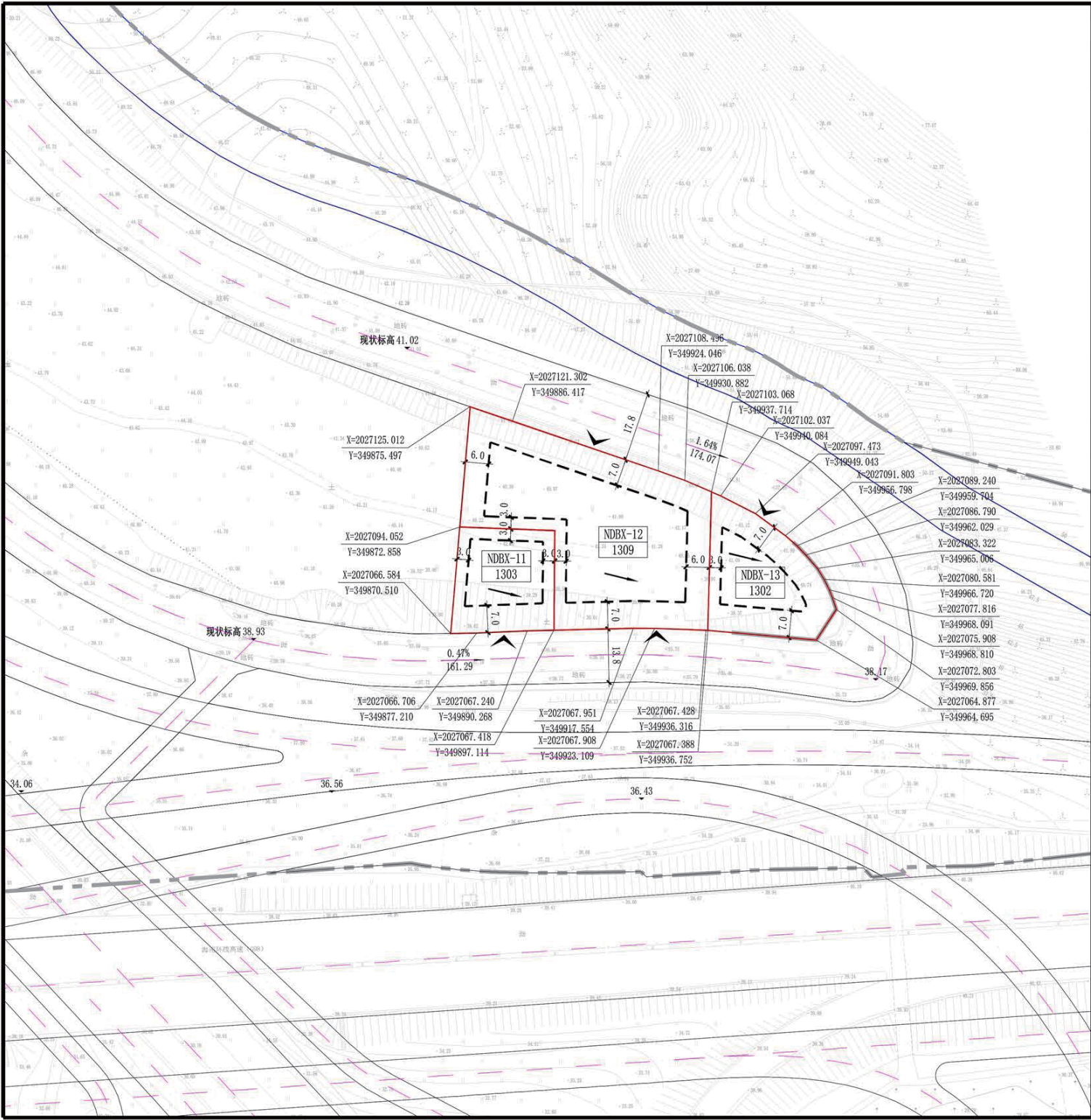
城市设计引导要求:

- 风貌要求: 采用现代、简约、流畅的建筑造型, 强化园区的整体风貌形象。
- 界面要求: 整体建筑界面保持连续, 重要节点或空间廊道交汇处做开敞处理, 注意建筑界面与绿色界面的互补。
- 道路交通组织: 地块内部道路系统应组织为环路, 并与东侧及南侧市政道路协同形成交通环线。机动车主要出入口可设置在与东侧市政道路联通的内部道路上, 具体位置及数量需在满足消防、视距等规范要求的前提下, 结合交通组织设计确定。

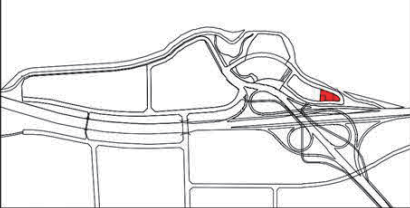
备注:

- 本图则为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸单位为米;
- 配建停车位除应符合《三亚市城市规划设计技术规定 (建筑分册)》外, 还应符合规划主管部门相关要求;
- 建筑退线: 遵循《三亚市城市规划设计技术规定 (建筑分册)》。图中建筑退线为最小退线, 还应符合水利、消防、卫生、环境保护、城市设计、防范、通风和工程管线埋设等相关法规及规范要求;
- 本图则中的地块限高为规划限高, 当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时, 限高要求以低限高度值为准;
- 本图则未涉及的其他规划要求, 由规划主管部门根据相关规定确定并执行。

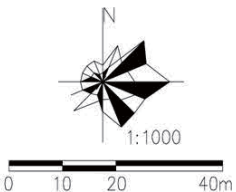
项目名称	《三亚市南丁北片区控制性详细规划修编》	日期	2025.7
设计单位	海南省国土空间规划设计院有限公司	图号	01



地块位置示意图



风玫瑰和比例尺



图例:

- NDBX-01

道路中心线

车行道边线

用地界线

排水方向

5.0

坐标

设计与现状标高

坡度、坡向及坡长

半径标注

建筑后退红线

主要出入口方位

禁止机动车开口路段

排洪渠

地块指标控制表:

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积(m²)	容积率	建筑总量(m²)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	配建停车位
NDBX-11	1303	供电用地	680	≤0.6	≤408	≤30	≤12	≥30	-
NDBX-12	1309	环卫用地	2366	≤0.6	≤1420	≤30	≤12	≥40	-
NDBX-13	1302	排水用地	852	≤0.6	≤511	≤30	≤12	≥30	-

海绵城市设计引导要求:

地块编号	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率(%)	年径流污染控制率(%)	绿色屋顶率(%)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)
NDBX-11	1303	供电用地	55	-	-	-	-
NDBX-12	1309	环卫用地	55	-	-	-	-
NDBX-13	1302	排水用地	55	-	-	-	-

城市设计引导要求:

- 1、风貌要求:采用现代、简约、流畅的建筑造型,强化园区的整体风貌形象。
- 2、界面要求:整体建筑界面保持连续,重要节点或空间廊道交汇处做开敞处理,注意建筑界面与绿色界面的互补。

备注:

- 1、本图则为大地2000坐标系,高程为国家85高程,尺寸单位为米;
- 2、配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》外,还应符合规划主管部门相关要求;
- 3、建筑退线:遵循《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》。图中建筑退线为最小退线,还应符合水利、消防、卫生、环境保护、城市设计、防范、通风和工程管线埋设等相关法规及规范要求;
- 4、本图则中的地块限高为规划限高,当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时,限高要求以低限高度值为准;
- 5、本图则未涉及的其他规划要求,由规划主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	《三亚市南丁北片区控制性详细规划修编》	日期	2025.7
设计单位	海南省国土空间规划设计院有限公司	图号	02