

三亚南滨垦地融合示范区控制性详细规划 (批后公布稿)

一、编制背景

为深入贯彻落实党中央和省委省政府关于农垦改革的重大决策部署，推进城乡及垦区一体化协调发展，三亚市提出以南田、南滨垦地融合示范区规划建设为重点，在推动垦地规划融合、垦地示范区建设、垦地项目落地实施等方面全方位深入合作。为此，特编制《三亚南滨垦地融合示范区控制性详细规划》（以下简称“本规划”），为下一层次规划的编制和建设管理提供依据。

二、规划范围与开发边界范围

（一）规划范围

三亚南滨垦地融合示范区位于崖州湾科技城以东、规划第二绕城高速以南、G98 高速以北、一二绕高速连接线以西的区域，总面积约 33 平方公里。

该范围内重点衔接《三亚市国土空间总体规划(2020-2035)》，并统筹协调道路交通、市政基础设施、基本农田、生态空间、土地开发整理项目等内容。

（二）四组团城镇开发边界范围

《三亚市国土空间总体规划(2020-2035)》在该区域划定四个城镇开发边界，面积约 1.6 平方公里。

该范围内主要根据《城市规划编制办法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《海南省城镇开发边界内控制

性详细规划编制技术规范（试行）》的有关要求，确定范围内土地使用性质和使用强制的控制指标，道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求等详细内容。



图 1 三亚南滨垦地融合示范区一区位图



图 3 功能分区图

(二) 功能分区

根据组团的空间布局，统筹安排南繁科技、农业服务、综合服务等功能，形成三个特色功能分区，分别是农业服务产业转化区、南繁科技产业转化区和综合服务区。

农业服务产业转化区。重点布局智慧农业应用领域的创新孵化和服务保障，关注无人机植保、精准农业服务等孵化办公，发展农业示范应用以及科普展览、种子贸易交易等农业展示贸易服务；发挥生态优势，发展休闲农业旅游、观光农业和智慧农业体验等一系列农业休闲旅游业态功能。

南繁科技产业转化区。重点承载南繁科技的产业转化功能，包括南繁繁种、制种、加工、包装；热带海洋食品和保

健品加工；热带果蔬、热带功能性产品等农产品加工。

综合服务区。位于高速连接线东侧，该区主要提供自然探索、野奢体验、农业科研等旅游及农业科研服务功能。

注：组团 2 北侧为远期谋划组团，重点布局南繁繁种、制种、加工、包装等；热带海洋食品、保健品加工；热带果蔬、热带功能性产品加工等南繁科技产业转化功能。

四、用地布局与人口规模

（一）规划范围内规划用地情况

三亚南滨垦地融合示范区规划范围 3360.82 公顷。

规划建设用地面积 488.1 公顷，占规划范围面积的 14.52%，其中，道路用地 127.62 公顷，占规划范围面积的 3.8%；农村宅基地 162.72 公顷，占规划范围面积的 4.84%；农业设施建设用地 7.51 公顷，占规划范围面积的 0.22%；其他建设用地 190.25 公顷，占规划范围面积的 5.66%。

规划非建设用地 2872.72 公顷，占规划范围面积的 85.48%；其中，永久基本农田 1399.1 公顷，占规划范围面积的 41.63%；公益林 14.28 公顷，占规划范围面积的 0.42%；其他非建设用地 1459.34 公顷，占规划范围面积的 43.43%。

表 1：规划用地汇总表（规划范围内）

用地名称		用地面积	
		面积（公顷）	占规划范围比例（%）
建设用地	道路用地	127.62	3.80%
	农村宅基地	162.72	4.84%
	农业设施建设用地	7.51	0.22%
	其他建设用地	190.25	5.66%
	小计	488.10	14.52%
非建设用地	永久基本农田	1399.10	41.63%
	公益林	14.28	0.42%
	其他非建设用地	1459.34	43.43%

用地名称		用地面积	
		面积（公顷）	占规划范围比例（%）
	小计	2872.72	85.48%
	规划范围	3360.82	100.00%

（二）四组团城镇开发边界范围内规划用地情况

规划建设用地面积 145.19 公顷，其中二类城镇住宅及村庄用地 12.93 公顷，占建设用地面积的 8.90%；公共管理与公共服务用地 9.92 公顷，占建设用地面积的 6.84%；商业服务业用地 36.68 公顷，占建设用地面积的 25.26%；工矿用地 63.83 公顷，占建设用地面积的 43.96%；仓储用地 0.64 公顷，占建设用地面积的 0.44%；交通运输用地 15.02 公顷，占建设用地面积的 10.35%；公用设施用地 1.56 公顷，占建设用地面积的 1.07%；绿地与开敞空间用地 4.61 公顷占建设用地面积的 3.18%；非建设用地 19.35 公顷。

表 2：规划用地汇总表（城镇开发边界内）

用地代码		用地名称	用地面积	
			面积（公顷）	占建设用地比例（%）
07		居住用地(合计)	12.93	8.90%
	070102	二类城镇住宅用地	6.00	4.13%
	0703	农村宅基地	6.93	4.77%
08		公共管理与公共服务用地（合计）	9.92	6.84%
	0802	科研用地	7.05	4.86%
	0803	文化用地	2.87	1.98%
09		商业服务业用地(合计)	36.68	25.26%
	0901	商业用地	1.26	0.87%
	090104	旅馆用地	21.45	14.77%
	090101/0902	零售商业混合商务金融用地	13.52	9.31%
	090105	公用设施营业网点用地	0.45	0.31%
10		工矿用地（合计）	63.83	43.96%
	100101/0802	一类工业混合科研用地	1.33	0.92%
	100101/110101	一类工业混合一类物流仓储用地	62.50	43.05%
11		仓储用地	0.64	0.44%
	110101	一类物流仓储用地	0.64	0.44%
12		交通运输用地(合计)	15.02	10.35%

	1207	城镇道路用地	14.69	10.12%
	120802	公共交通场站用地	0.33	0.23%
		公用设施用地(合计)	1.56	1.07%
13	1302	排水用地	0.47	0.32%
	1303	供电用地	0.41	0.28%
	1309	环卫用地	0.32	0.22%
	1310	消防用地	0.36	0.25%
		绿地与开敞空间用地(合计)	4.61	3.18%
14	1401	公园绿地	4.36	3.00%
	1402	防护绿地	0.16	0.11%
	1403	广场用地	0.09	0.06%
建设用地总计			145.19	100.00%
非建设用地			19.35	——
01		耕地	8.47	——
02		园地	1.87	——
03		林地	8.70	——
17		陆地水域	0.31	——
城镇开发边界范围			164.54	——

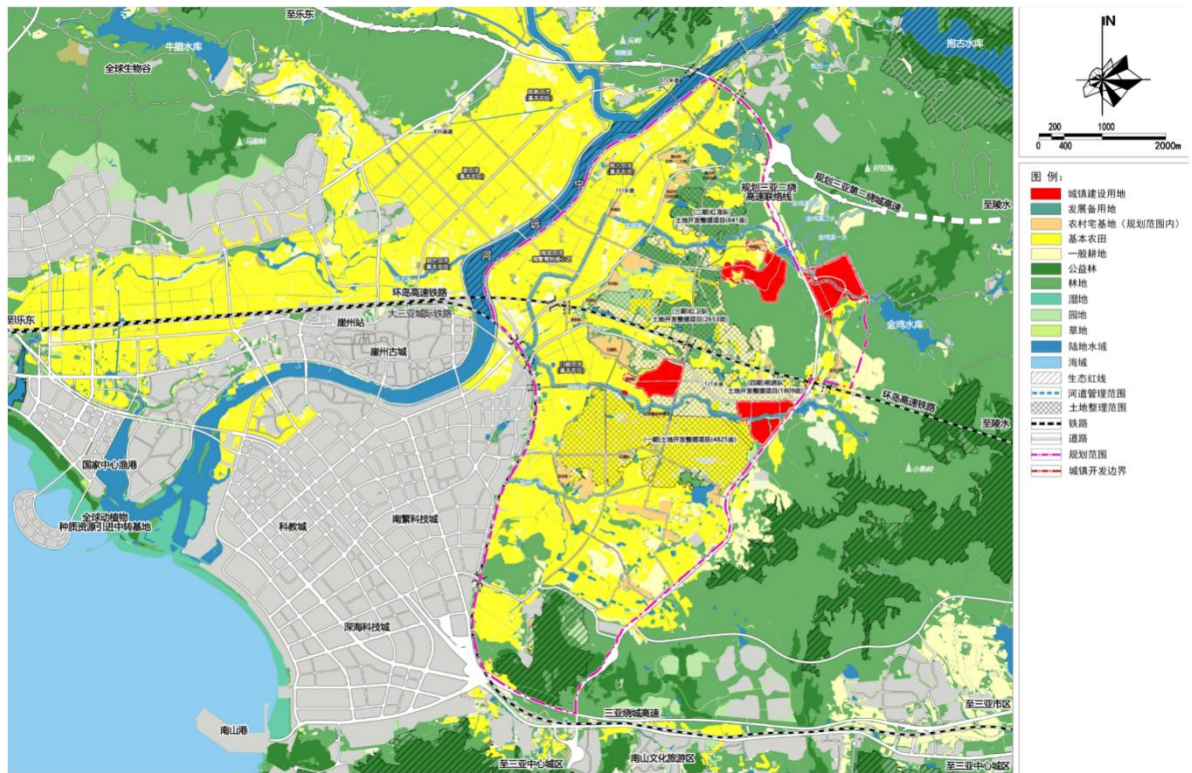


图 4 用地规划图（规划范围）

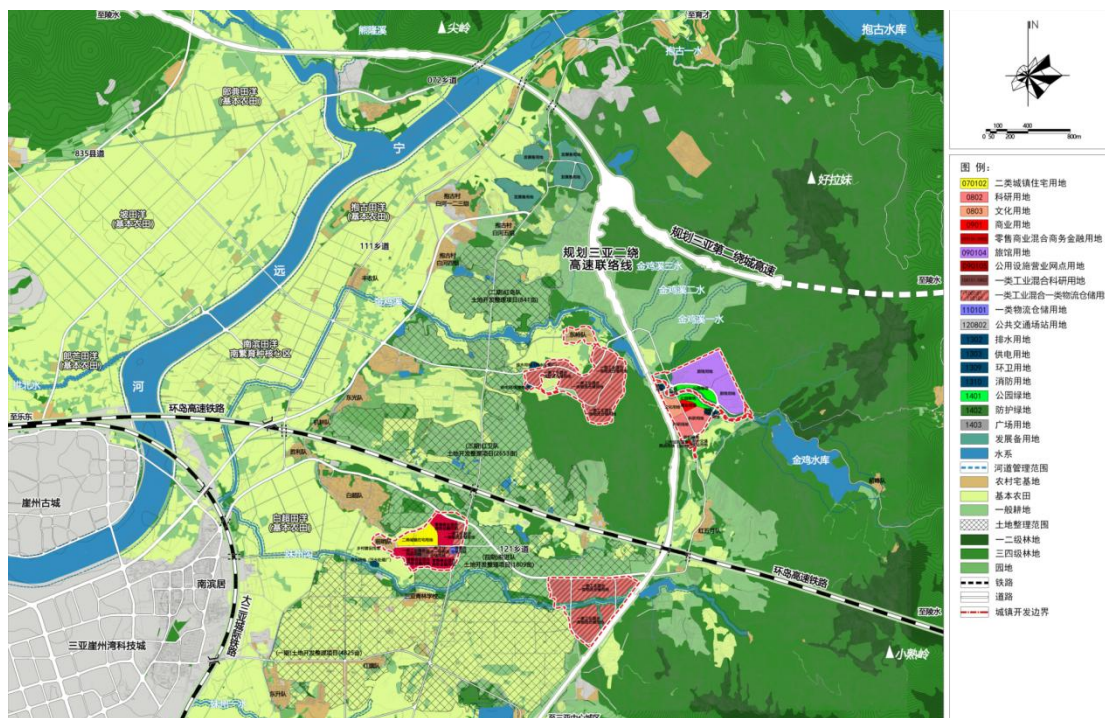


图 5 用地规划图（城镇开发边界内）

（三）人口规模

规划 2035 年南滨垦地融合示范区城镇开发边界内居住人口为 0.26 万人；考虑到产业就业人口 1.37 万人，垦地融合示范区城镇开发边界内按照 1.63 万人的总体承载能力配套市政交通等相关基础设施。

（四）开发建设规模

规划三亚南滨垦地融合示范区城镇开发边界内总建筑面积控制在 179.97 万平方米以内。

五、建设开发控制

（一）开发建设强度控制

开发强度结合整体空间形态、用地性质和主导功能综合确定。以容积率（Far）上限指标为主，对开发建设强度进行控制。各地块开发建设需符合容积率控制指标的要求。

规划一类工业用地、一类物流仓储用地以及一类工业混合一类物流仓储用地容积率原则上在 1.0 至 2.0 之间；规划旅馆用地容积率控制原则上不宜大于 0.6；零售商业混合商务金融用地容积率原则上不宜大于 1.2；市政用地容积率主要为 0.5；二类城镇住宅用地容积率原则上不宜大于 1.5；



图 6 开发强度控制图

（二）建筑高度控制

建筑高度采用上限指标控制方式：各地块开发建设需符合建筑高度控制指标的要求。

规划区工业、仓储用地建筑高度控制在 30m 以下，商业服务业用地建筑高度控制在 20m 以下，核心服务用地建筑高度控制在 12m 以下，市政用地建筑高度控制在 8m 以下。

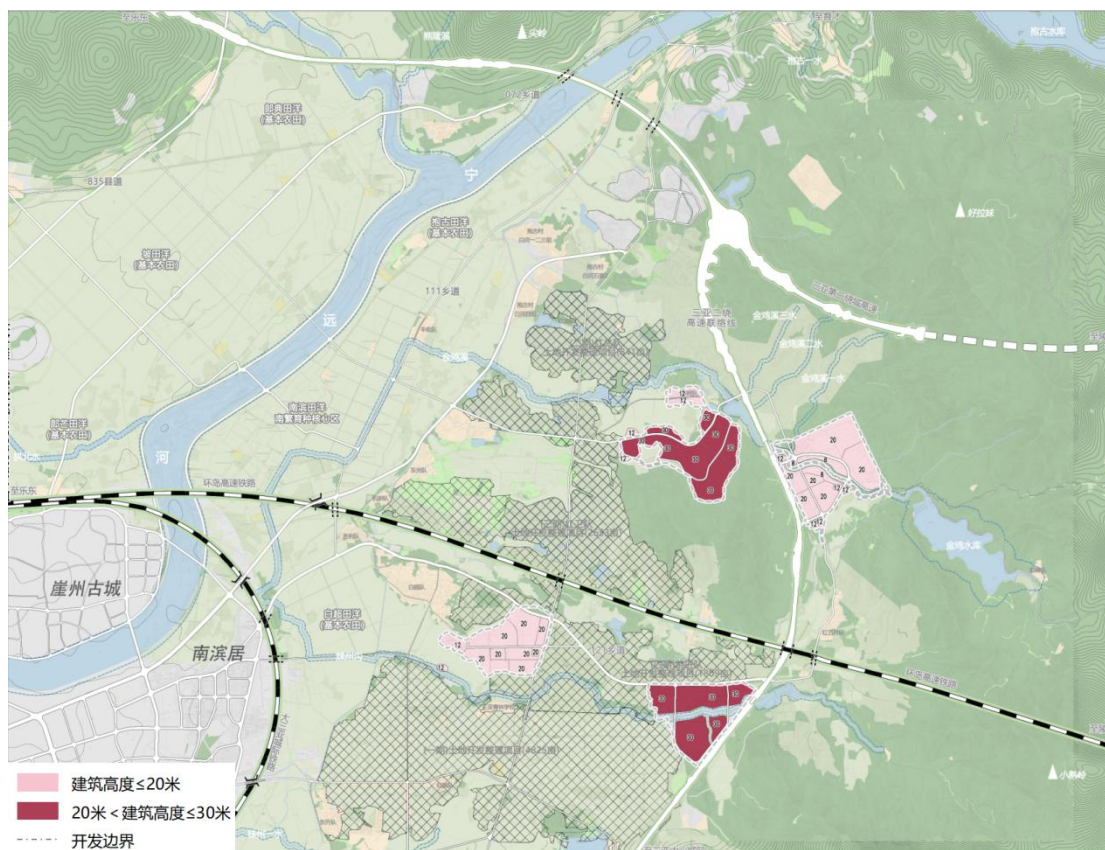


图 7 建筑高度控制图

六、道路交通规划控制

（一）交通运输用地规模

规划交通运输用地 15.25 公顷，占规划区建设用地总量的 10.35%。其中，城镇道路用地 14.69 公顷，公共交通场站用地 0.33 公顷。

（二）对外交通系统

1. 对外货运交通

规划区通过垦地横路、南繁路东延线由三亚二绕高速联络线向北衔接三亚第二绕城高速公路，向南通过海榆西线衔接疏港大道至南山港，实现规划区快速对外货运交通系统。

2. 对外客运交通



图 9 道路系统规划图

(四) 道路断面

区域干路红线为 12、18 米及 26 米，采用 A-A、C-C、D-D 共 3 种断面；区内主干路红线为 14 米及 21 米，采用 B-B、E-E 共 2 种断面；区内支路红线为 14 米，采用 E-E 断面。

道路线位在实施时可进行调整，但不得变更原有走向。

各级道路红线内的用地为交通、市政设施及道路绿化专用，不得占用。道路断面形式可适当调整，但应保证断面宽度和车行道数不受影响。

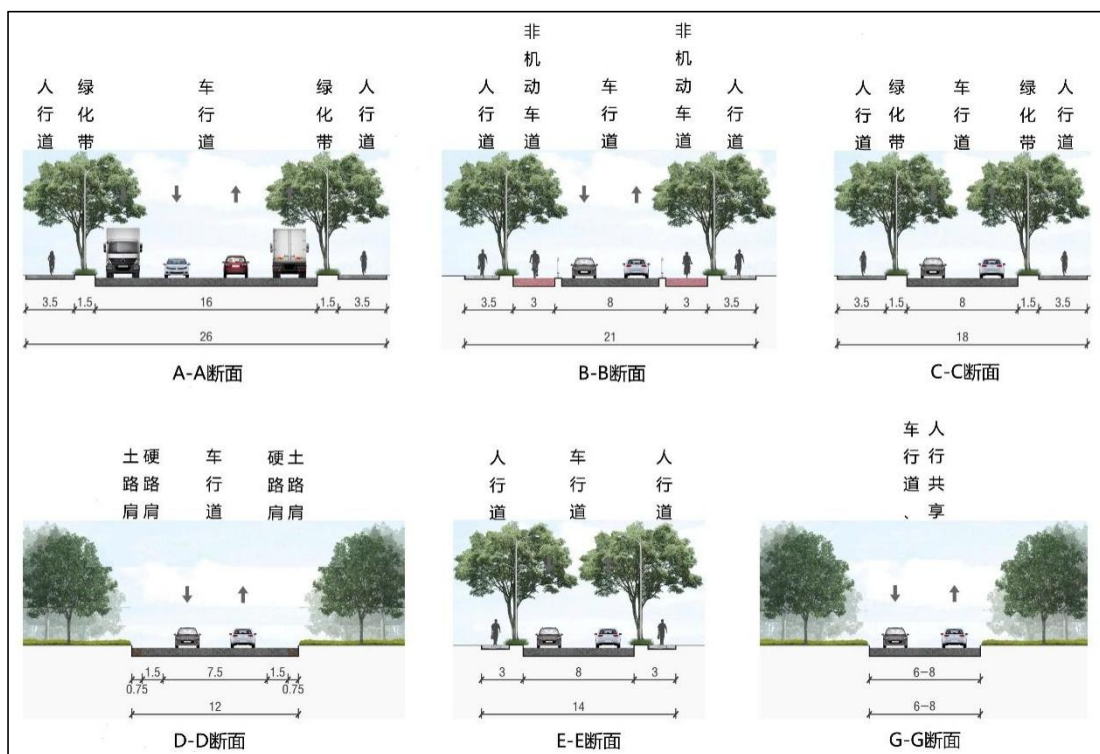


图 10 道路断面示意图

(五) 公共交通

规划设置规划区至崖州湾科技城、崖城站、科技城站等区域公交线路及规划区内服务组团至各生产组团间通勤公交线路。规划区内公交采用互联网预约及招手即停的灵活运行方式，仅设置公交停车区域，不设置固定公交站点。规划综合服务区设置 1 处公交综合场站，面积为 0.33 公顷。

(六) 慢行交通

规划区通过区域干路、区内干路设置独立慢行空间构建连续慢行网络，满足规划区至崖州湾科技城、规划区内各组团间及规划区服务组团内慢行出行需求。

提升利用服务组团周边机耕路，构建田园慢行绿道，满足规划区人们日常休闲、健身等慢行需求。

（七）竖向设计

1.竖向设计充分结合自然地形，最大限度地减少土方工程。跨越水系、明渠及铁路等，道路竖向应满足防洪及相关净空要求。

2.道路竖向在满足道路行车安全和平顺前提下，以建设部颁布《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）为标准。

3.综合考虑道路竖向、场地排水、市政管线衔接、建筑布局等因素，确定场地竖向。场地标高原则上应高于紧邻地块的道路最低标高 0.2 米以上。

4.局部道路竖向需要进行调整时，应首先了解整体竖向规划意图，避免出现局部与整体不相协调的情况。