

《三亚崖州湾科技城北拓展区控制性详细规划》（公示稿）

一、 编制背景

为有效解决三亚崖州湾科技城剩余可开发利用的净建设用地、生产性空间严重不足和缺少连片生产用地等问题，《三亚市 2024 年城镇开发边界局部优化方案》在崖州湾科技城北侧调入城镇开发边界 302.59 公顷，支撑保障“种业”和“海洋”国家战略需求，推动崖州湾科技城从科技型产业园区向“产城融合”、职住服均衡综合型城区转型。为规范和引导新时期三亚崖州湾科技城北拓展区的发展建设，特编制《三亚崖州湾科技城北拓展区控制性详细规划》。

二、 规划范围与近期规划范围

（一）规划范围

三亚崖州湾科技城北拓展区位于崖州湾科技城北侧，规划范围北至规划第二绕城高速和生物谷、南至环岛高速铁路，西至规划第二高速连接线、东至宁远河，总面积约 4026 公顷。该范围内重点衔接《三亚市国土空间总体规划（2020-2035 年）》，并统筹协调道路交通、市政基础设施、基本农田、生态空间等内容。

（二）近期规划范围

近期规划范围为《三亚市国土空间总体规划（2020-2035

年)》划定两个城镇开发边界，范围面积为 320.15 公顷。该范围内主要根据《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（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地块规划内容。

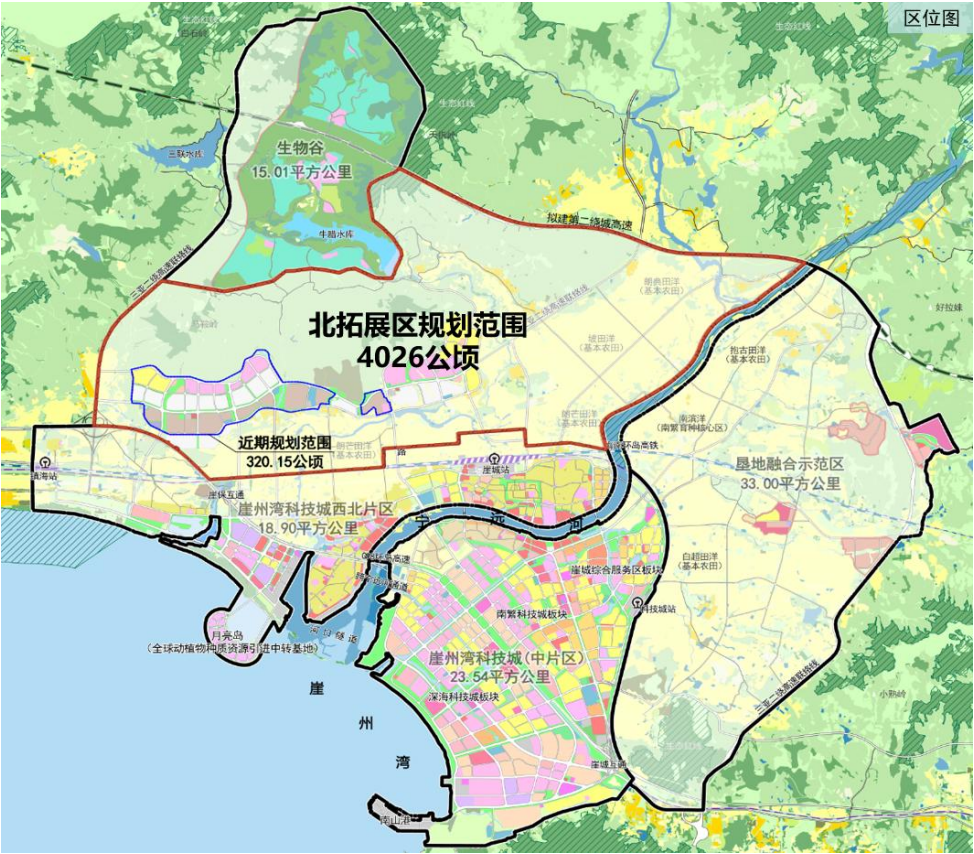


图1 北拓展区范围示意图

三、 规划定位与规模控制

（一）规划定位

三亚崖州湾科技城北拓展区的总体定位为：区域协调创新发展的产研融合示范区。坚持“研、学、产、城”深度融合,发展“新质生产力创研基地、高端精密智造基地、大三亚创新服务中心”三个核心功能。

（二）近期规模控制

1、近期规划用地规模

近期规划范围 320.15 公顷。其中，建设用地 311.73 公顷，非建设用地 8.42 公顷。

2、近期规划人口规模

预测三亚崖州湾科技城北拓展区近期人口总量约 2.7 万人，包含产业就业人口 2.29 万人，带眷人口 0.41 万人。

3、近期规划开发建设规模

规划近期城镇开发边界内总建筑面积控制在 480 万平方米以下。

四、用地布局

（一）区域用地布局

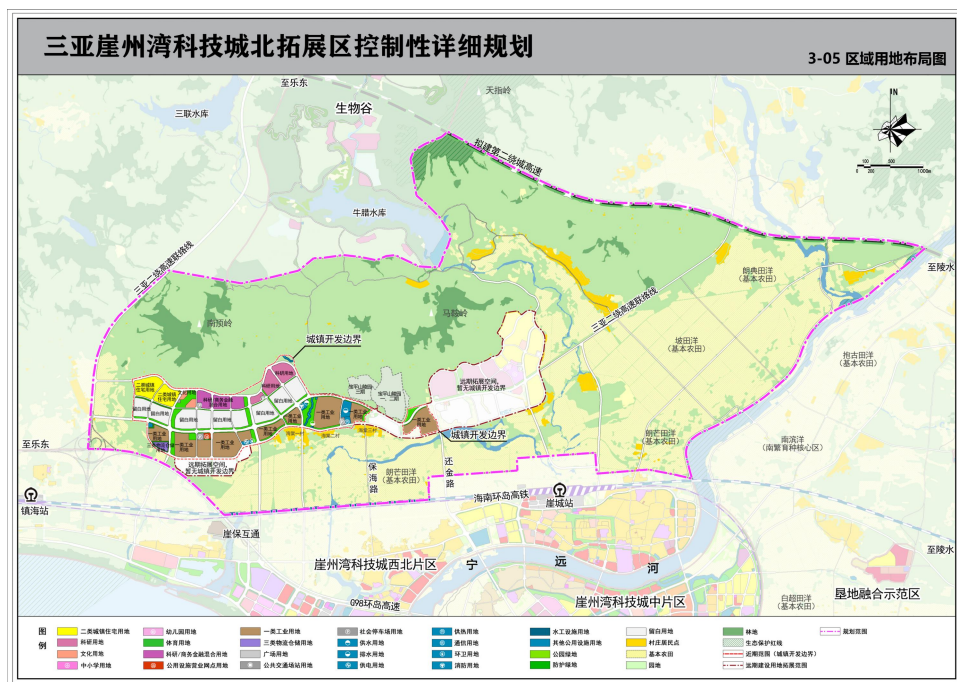


图2 区域用地规划图

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，北拓展区范围内分布基本农田 1182.15 公顷，生态红线 36.53 公顷，开发边界 344.79 公顷（其中，近期规划城镇开发边界 320.15 公顷）。

（二）近期用地布局

近期规划建设用地总量 311.73 公顷，其中，居住用地（07）18.82 公顷，占近期规划建设用地总量的 6.04%；公共管理与公共服务用地（08）30.96 公顷，占近期规划建设用地总量的 9.93%；商业服务业用地（09）0.94 公顷，占近期规划建设用地总量的 0.30%；工矿用地（10）85.80 公顷，占近期规划建设用地总量的 27.53%；仓储用地（11）2.07 公顷，占近期规划建设用地总量的 0.66%；交通运输用地（12）62.32 公顷，占近期规划建设用地总量的 19.99%；公用设施用地（13）8.49 公顷，占近期规划建设用地总量的 2.72%；绿地与开敞空间用地（14）36.00 公顷，占近期规划建设用地总量的 11.55%；留白用地（16）66.33 公顷，占近期规划建设用地总量的 21.28%。

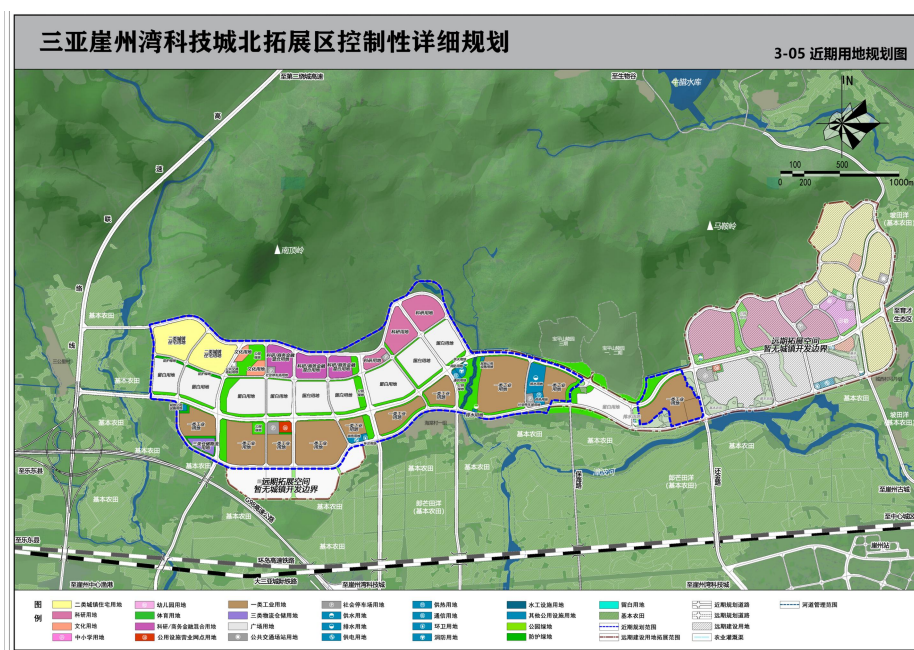


图3 近期用地规划图

表1 近期规划用地汇总表

用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
07	居住用地		18.82	6.04%
	070102	二类城镇住宅用地	18.82	6.04%
08	公共管理与公共服务用地		30.96	9.93%
	0802	科研用地	15.13	4.85%
	0802/0902	科研/商务金融混合用地	13.36	4.29%
	0803	文化用地	2.47	0.79%
09	商业服务业用地		0.94	0.30%
	090105	公用设施营业网点用地	0.94	0.30%
10	工矿用地		85.80	27.53%
	100101	一类工业用地	85.80	27.53%
11	仓储用地		2.07	0.66%
	110103	三类物流仓储用地	2.07	0.66%
12	交通运输用地		62.32	19.99%
	1207	城镇村道路用地	59.46	19.07%
	120802	公共交通场站用地	0.19	0.06%
	120803	社会停车场用地	2.67	0.86%
13	公用设施用地		8.49	2.72%
	1301	供水用地	0.12	0.04%
	1302	排水用地	3.42	1.10%
	1303	供电用地	0.73	0.23%
	1305	供热用地	0.93	0.30%
	1306	通信用地	0.42	0.13%
	1309	环卫用地	0.25	0.08%
	1310	消防用地	0.71	0.23%

（二）建筑高度控制

建筑高度原则上采用上限控制方式。工矿、仓储用地建筑高度 $\leq 40\text{m}$ ；二类城镇住宅用地建筑高度 $\leq 45\text{m}$ ；科研、科研/商务金融混合用地建筑高度 $\leq 45\text{m}$ ；其他公用设施用地建筑高度 $\leq 25\text{m}$ ；留白用地暂不做建筑高度控制。

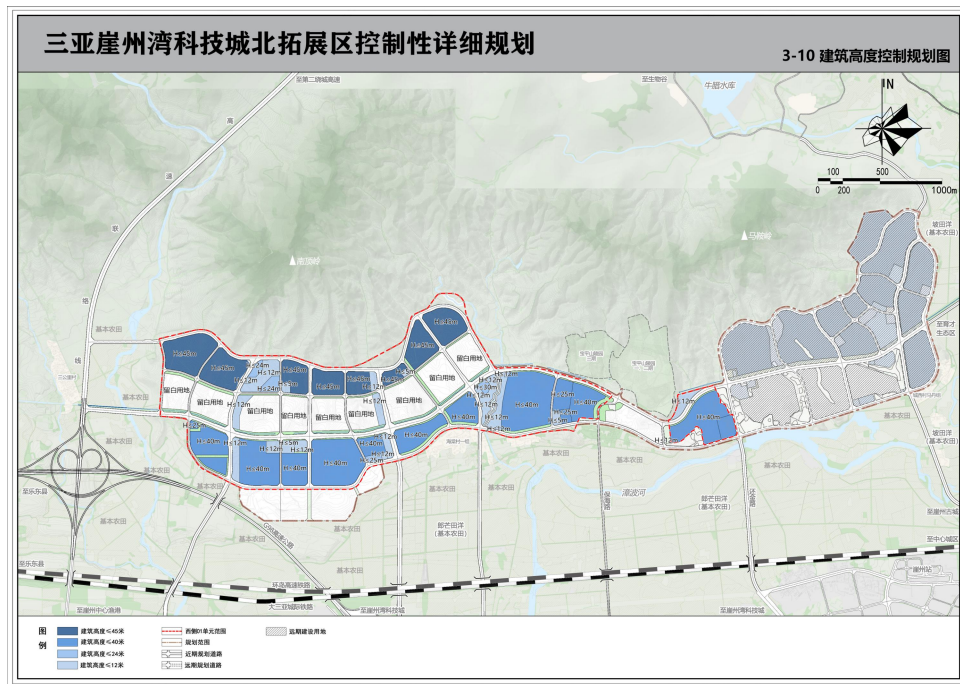


图5 近期规划建筑高度分布图

六、 道路交通规划

（一）交通运输用地规模

规划交通运输用地 107.77 公顷，占规划区建设用地总量的 20.37%。其中，城镇道路用地 101.80 公顷，公共交通场站用地 0.77 公顷，社会停车场用地 5.20 公顷。

（二）对外交通系统

对外货运交通

规划由深海大道-兴海路-宝海路、海洋路作为主要货运通道，组织园区东西侧单元内部货运交通，衔接深海大道及海洋路组织对外货运交通组织。

对外客运交通

规划由蓝海路、新海路、深海大道（兴海路以东）、还金路、富海路作为主要客运通道。组织内部通勤交通，服务规划区人们上下班通勤交通需求。规划通过深海大道衔接蓝海路及新海路，组织规划区内外客运交通组织。

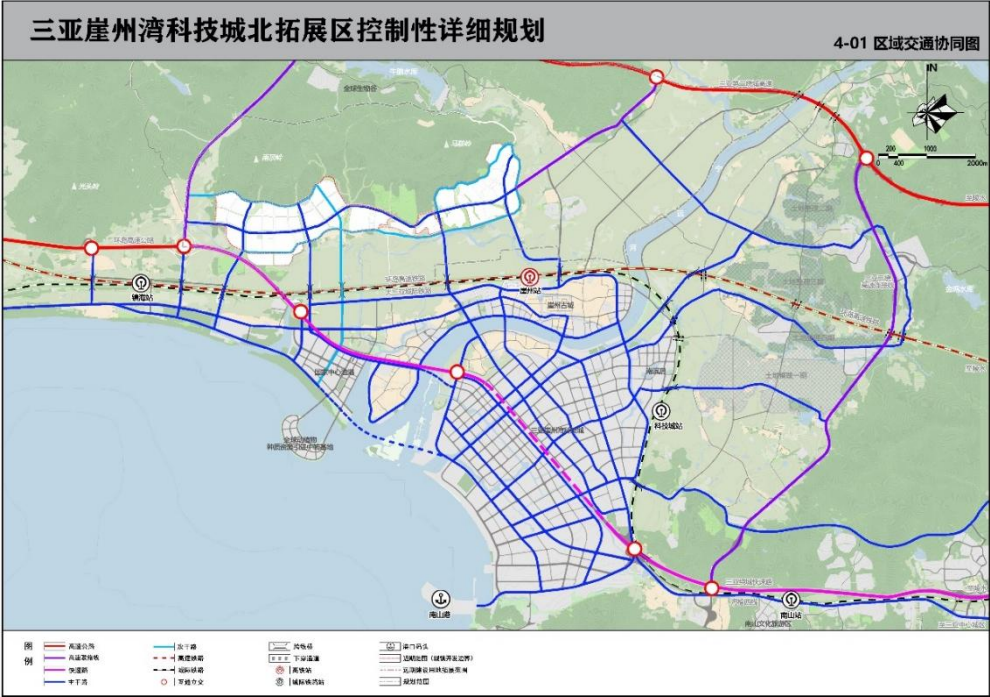


图6 区域交通规划图

（三）内部道路系统

规划采用高效方格网路网结构，形成由主干路、次干路、支路组成的三级道路网系统。规划构建“一横四纵”骨干路网系统，统筹衔接崖州湾科技城、崖州古城、中心渔港等周边片区骨干路网，实现与三亚第二绕城高速、三亚绕城快速

路及镇海站及周边各片区间交通便捷联系。其中，“一横”为深海大道；“四纵”为更海路、海洋路、还金路及富海路。

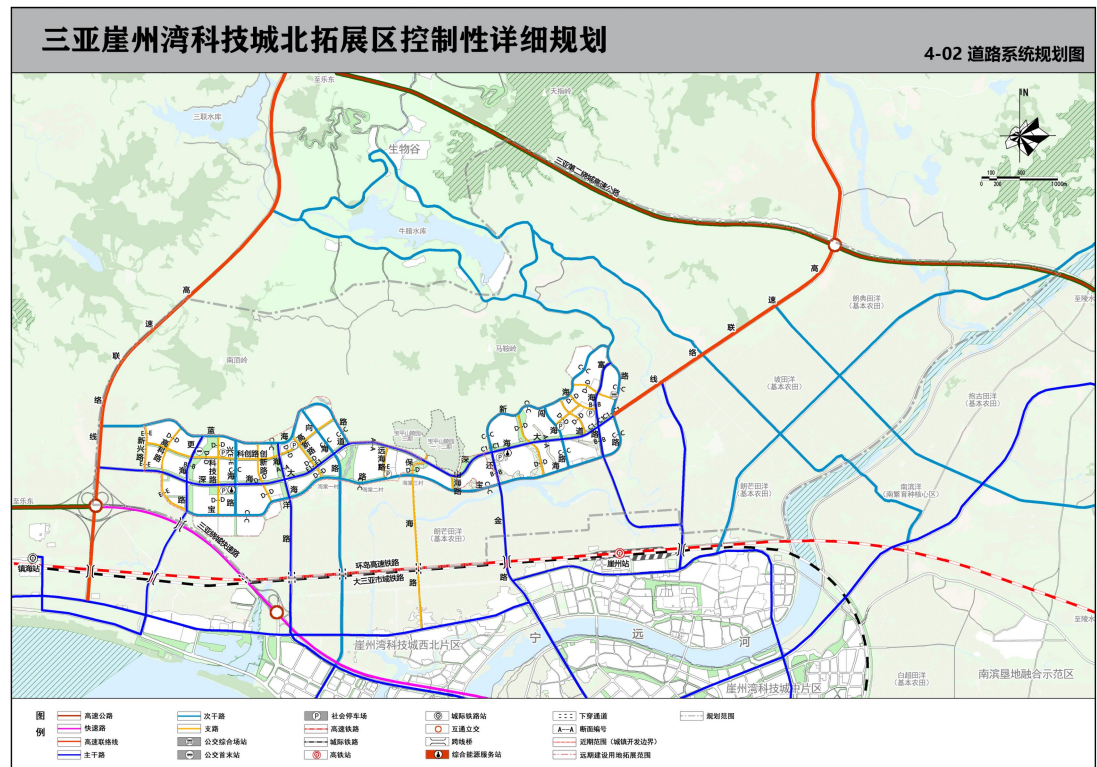


图7 道路系统规划图

（四）道路断面

规划主干路红线为 30、36 米及 38 米，采用 A-A、B-B 及 C1-C1 共 3 种断面；规划次干路红线为 28 米及 38 米，采用 C-C 及 C1-C1 共 2 种断面；规划支路红线为 16 米及 19 米，采用 D-D、E-E 及 E 1- E 1 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。

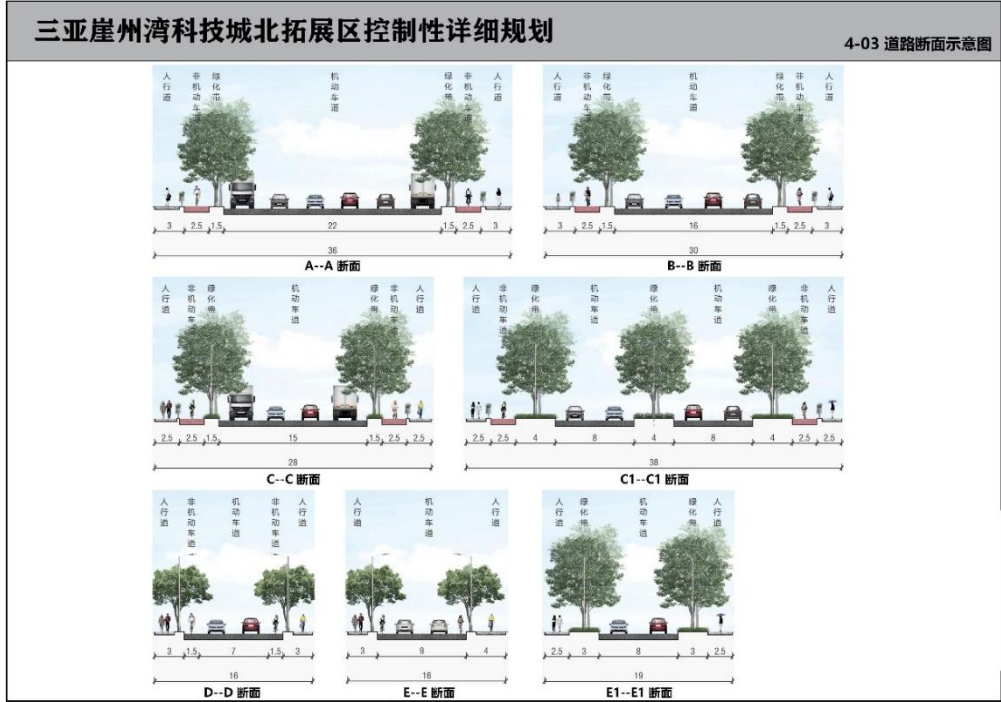


图8 道路断面示意图

（五）公共交通

公交系统由对外快速公交、通勤公交、微公交及定制公交等构成多元化公交系统，规划采用“大站快车”方式，构建对外快速公交。规划公交站点布局满足300米半径覆盖80%以上，500米半径100%全覆盖。规划设置1处绿色公交综合场站位于规划区东侧，面积0.58公顷；规划设置1处绿色公交首末站位于规划区西侧，面积0.19公顷。

（六）慢行交通

规划构建交通性慢行道、生活性慢行道、通勤绿道、滨水休闲绿道及田园休闲绿道组成的连续成网、功能多元、独立安全的慢行交通系统，满足人们日常生活、通勤及闲暇休闲、健身等慢行需求。

规划绿道通过建设风光互补照明设施、太阳能地面铺装及非机动车停车场建设光伏停车棚等，打造绿色慢行交通系

统。

（七）停车设施

规划区以配建停车位为主、社会停车为补充。规划共设置社会停车场 7 处。其中，规划区西侧设置 5 处，总面积为 2.67 公顷；规划区东侧设置 3 处，总面积为 2.53 公顷。

（八）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。

七、市政公用设施规划

（一）给水工程规划

1、预测规划区最高日需水量为 2.9 万立方米/日，平均日用水量为 2.1 万立方米/日。近期最高日需水量为 1.9 万立方米/日，平均日用水量为 1.4 万立方米/日。

2、规划区由西部水厂提供供水服务。西部水厂现状的供水规模 20 万 m^3/d ，远期供水规模 30 万 m^3/d 。

3、应对规划区北部地形的抬升，规划区东西两侧各布置给水加压泵站 1 座，设计加压规模分别为 14000 立方米/

日、6000 立方米/日，保障规划区供水安全。

（二）污水工程规划

1、规划区排水体制为雨污分流制，区内工业废水、生活污水采取分类处理模式。

2、预测规划区综合污水产生量约为 2.0 万立方米/日，其中工业污水 1.2 万立方米/日，生活污水 0.8 万立方米/日。

近期综合污水产生量约为 1.3 万立方米/日，其中工业污水 1.0 万立方米/日，生活污水 0.3 万立方米/日。

3、综合考虑规划区地形、各功能组团开发建设时序及尾水排放条件等要素，规划在规划区中部、漳波河北侧布置工业水质净化厂、生活水质净化厂各 1 座，处理规模分别为 1.2 万立方米/日、1.0 万立方米/日。

4、经再生水充分回用后，水质净化厂达标处理后的尾水通过管道排入漳波河。排放标准应根据环境影响评价确定，且不低于《城镇污水处理厂污染物排放标准（GB18918-2002）》一级 A 标准。

（三）雨水工程规划

1、暴雨强度采用三亚市的暴雨强度公式计算。

2、为了避免山洪对建设用地产生冲刷侵袭，规划依据汇水分区在建设用地外围山脚布置截洪沟，引导南顶岭、马鞍岭山洪进入东西两侧地表水系，构建山洪独立排放系统。

3、规划在保障雨水排除安全的基础上，进行雨水资源化利用，提倡补充景观水、地下水、道路和绿地浇洒用水等多元化的雨水利用方式。

（四）再生水利用规划

1、规划区再生水需求总量为 0.52 万立方米/日，近期再生水需求总量为 0.37 万立方米/日。

2、规划再生水水厂供应规模 0.55 万立方米/日。再生水厂与生活水质净化厂一体化布置，负责将经过深度处理后的再生水加压输送到各个用水点。

（五）电力工程规划

1、规划区最大用电负荷为 98 兆瓦，近期最大用电负荷为 67 兆瓦。

2、规划东西区各布置 110 千伏变电站 1 座，变电站装机容量均为 2×50 兆伏安，110 千伏供电线路向南分别接入保港 110 千伏变电站、崖州 220 千伏变电站。

（六）通信工程规划

1、规划区内固定电话用户总数 2.2 万线，移动电话用户 4.7 万卡号，近期固定电话用户 1.3 万线，移动电话用户为 2.7 万卡号。有线电视覆盖率、宽带接入网率均达到 100%。

2、规划结合本区西部布置汇聚机房 1 座。汇聚机房应按照集移动、联通、电信等多种业务于一体的综合通信机房标准设置，向用户提供各类通信服务。

（七）燃气工程规划

1、规划区燃气年用量为 1081 万标米/年，近期用气量约为 787 万标米/年。

2、规划本区由南山门站（三站合一）引中压燃气管道供气，门站设计供气规模 10.8 亿标米/年。

（八）供热工程规划

1、预测规划区集中供热负荷为 35t/h，近期集中供热负荷为 30t/h。

2、规划区布置集中供热中心 1 座。集中供热中心配置 2 × 20t/h 天然气锅炉，利用管输天然气作为能源，进行蒸汽生成供给。

（九）综合防灾规划

1、防洪规划

规划区周边河流水系的防洪标准为三十年一遇，山洪防治设计重现期采用三十年一遇。

2、地质灾害防治规划

依据《海南省三亚市地质灾害风险普查》，规划区周边以地质灾害低风险区为主，不存在崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害隐患点。

3、消防工程规划

规划在本区西部设置一级普通消防站一座。

4、抗震防灾规划

规划区属于地震烈度Ⅵ度区，所有建构筑物必须达到相应的设防标准，变电站、重要桥梁等生命线系统和重要基础设施、重大建设项目，均应进行抗震安全评价，建议提高一度标准设防。

5、人防工程规划

依据《海南省人民防空工程建设与维护管理规定》，规划区新建、扩建、改建民用建筑，应当按照地上总建筑面积

的 6%修建防空地下室。扩建、改建建筑增加的建筑面积部分按以上相应比例进行核算。

（十）管线综合规划

1、管线综合应遵守压力管道让重力流管道、临时管道让永久性管道、小管道让大管道的原则。

2、各种管线离建筑物的距离由近到远依次为：电力管线—通信管线—给水配水管线—燃气配气管线—再生水管线—雨水管线—污水管线。

3、地下管线相互交叉时，各种管线垂直方向的相互关系从浅到深一般次序为：通信管线—电力管线—燃气管线—给水管线—再生水管线—雨水管线—污水管线。各种管线尽量在竖向上错开，避免管线在同一水平线上。

4、规划区范围内布置缆线型综合管廊长度总计 24.6 公里，规划将给水管线、再生水管线、电力管线、通信管线等纳入缆线型综合管廊。

规划设置管廊控制中心 1 处，管廊控制中心设置中央计算机系统，连接综合管廊内部的监控和报警设备，对管廊内的管线安全运行状况进行监控。

（十一）环卫工程规划

1、垃圾量预测

规划区生活垃圾产生量为 71t/d，近期生活垃圾日产生量为 41 吨/日。

规划区工业固废产生量为 15 万吨/年，近期工业固废产生量为 13 万吨/年。

2、垃圾转运站及垃圾收集点

综合考虑区域生活垃圾收集转运任务，规划结合东西两区各布置生活垃圾转运站 1 座。

规划区布置一般工业固废转运站 1 座，主要承担区内产生的一般工业固体废物的收集、贮存和转移功能。

八、 环境保护规划

（一）规划目标

1、大气环境保护目标

整体大气环境质量执行《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）的二类功能区限值标准。

2、声环境保护目标

规划区噪声强度控制应符合国家《声环境质量标准》（GB 3096-2008）的各功能区噪声限值规定。

3、水环境保护目标

依据《三亚市水功能区划（印发稿）》，规划区周边地表水环境质量执行国家《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）的 III 类水体水质标准要求。

4、固体废弃物控制目标

工业固废无害化处理率达到 100%，生活垃圾清运率和无害化处理率达到 100%。

（二）规划对策和措施

1、大气环境保护对策和措施

优化产业结构，严格控制入区项目的引入条件。

企业严格执行“三同时”制度，优化工艺流程，推行清洁生产，对污染物排放进行全过程控制。

积极推广清洁能源，优化能源结构，生活使用天然气等清洁燃料，并按节能减排要求强化节能，减少大气污染排放物。

2、水环境保护对策和措施

规划区工业、生活污水均应纳入污水处理设施集中处理达标后回用或排放，严禁污水直排入河。

规划区内各企业实行雨污分流排水制，严禁雨污混合外排。企业应建设事故池，事故废水应由事故池收集后送污水处理站处理后再外排。

禁止向水体或在经雨水冲刷可能进入水体的岸坡排放、倾倒工业废渣。禁止在水体清洗装贮过油类或者有毒污染物的车辆、容器。

3、声环境保护对策和措施

对各种工业噪声源分别采用隔声、吸声和消声等措施，必要时应增加设置隔声罩、隔声屏障等措施，降低噪声源强，减少对周围环境的影响。

沿交通干道两侧预留一定距离的缓冲带，控制车辆噪声源强，进入规划区的车辆禁止使用汽车喇叭。

4、固体废弃物控制对策和措施

加强对工业垃圾清运处置的监督管理，工业垃圾应分类收集、单独清运，不得与生活垃圾等混合清运。

规划区内的危险废物需在企业内贮存后定期外送其他

地区的危险废物处置中心进行无害化处置。危险废物贮存场所和转移运输必须按照国家有关规定申报登记，对危险废物的容器和包装物以及收集、贮存、运输、处置危险废物的设施、场所、必须设置危险废物识别标志。