

《儋州工业园王五片区(二期)控制性详细规划及 (一期)控制性详细规划修编》 批后公布材料

一、规划背景

儋州工业园王五片区位于儋州市地处海南西北部，毗邻滨海新区及海花岛，是儋州工业园“一园两区”中重要载体，也是儋州西北部地区“一湾一岛四区”中重点开发片区。为保障片区发展需求，加快片区建设进度，助力儋洋高质量发展，儋州市自然资源和规划局根据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》和《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》等有关规定，对儋州市工业园王五片区二期控制性详细规划及一期控制性详细规划修编进行了必要性论证，在按程序进行公示，征求规划地段内利害关系人的意见后，报请儋州市人民政府批复同意，特编制《儋州市工业园王五片区（二期）控制详细规划及（一期）控制性详细规划（修编）》（以下简称“本规划”）。

二、规划范围

规划范围是以城镇开发边界为依据，西、北至春江河，南至规划创业路，东至规划高速连接线儋洋路，总用地面积433.75公顷，均位于片区城镇开发边界内。规划范围包含已批控规范围约204.31公顷为一期范围，剩余部分约229.44公顷为二期范围。

三、功能定位

规划区功能定位为：儋州产业升级的核心平台，海南西部组团的先进智造基地和国际商贸物流中心。

四、功能结构

规划区形成“一廊、一轴、两带、三园”的空间结构。

“一廊”指春江河生态廊道，以春江河为纽带，保留现状原生态自然岸线，构建连续的滨水生态景观带；

“一轴”指依托315省道，以集约混合的土地利用形式，打造产城融合的发展轴；“两带”指依托生态湿地及高速连接线打造景观带；

“三园”指新一代信息技术园、创智综合园、高端食品加工园三大主题产业园。

五、用地布局

规划区总用地面积433.75公顷，规划城市建设用地面积433.69公顷，占规划区总用地面积的99.99%。

其中建设用地，居住用地（07）10.38公顷，占规划区建设用地总量的2.39%；公共管理与公共服务用地（08）2.05公顷，占规划区建设用地总量的0.47%；商业服务业用地（09）21.02公顷，占规划区建设用地总量4.85%；工矿用地（10）255.65公顷，占规划区建设用地总量的58.95%；仓储用地（11）46.14公顷，占规划区建设用地总量的10.64%；交通运输用地（12）68.78公顷，占规划区建设用地总量的15.86%；公用设

施用地（13）6.70公顷，占规划区建设用地总量的1.54%；绿地与开敞空间用地（14）22.97公顷，占规划区建设用地总量的5.30%。

非建设用地为陆地水域（17），总用地面积0.06公顷。

规划用地统计汇总表

规划用地统计汇总表					
用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设 用地比 (%)	占总用地 比例 (%)
07	居住用地		10.38	2.39	2.39
	070102	二类城镇住宅用地	10.38	2.39	2.39
08	公共管理与公共服务用地		2.05	0.47	0.47
	0801	机关团体用地	0.91	0.21	0.21
	0803	文化用地	0.27	0.06	0.06
	0805	体育用地	0.87	0.20	0.20
09	商业服务业用地		21.02	4.85	4.85
	0901	商业用地	1.16	0.27	0.27
	0902	商务金融用地	1.17	0.27	0.27
	0901/0902	商业/商务金融混合用地	7.29	1.68	1.68
	0901/0902/100101	商业/商务金融/一类工业混合用地	10.37	2.39	2.39
	090105	公用设施营业网点用地	1.03	0.24	0.24
10	工矿用地		255.65	58.95	58.94
	100101	一类工业用地	54.31	12.52	12.52
	100101/0901	一类工业/商业混合用地	8.73	2.01	2.01
	100101/0902	一类工业/商务金融混合用地	83.65	19.29	19.29
	100102	二类工业用地	108.96	25.12	25.12
11	仓储用地		46.14	10.64	10.64
	110101	一类物流仓储用地	46.14	10.64	10.64
12	交通运输用地		68.78	15.86	15.86
	1207	城镇道路用地	65.66	15.14	15.14
	120802	公共交通场站用地	0.42	0.10	0.10
	120803	社会停车场用地	2.70	0.62	0.62
13	公用设施用地		6.70	1.54	1.54
	1301	供水用地	0.12	0.03	0.03
	1302	排水用地	3.30	0.76	0.76
	1303	供电用地	1.16	0.27	0.27
	1304	供燃气用地	0.07	0.02	0.02
	1309	环卫用地	0.32	0.07	0.07
	1310	消防用地	1.73	0.40	0.40
14	绿地与开敞空间用地		22.97	5.30	5.30

1401	公园绿地	1.46	0.34	0.34
1402	防护绿地	21.51	4.96	4.96
城市建设用地		433.69	100.00	99.99
17	陆地水域	0.06	——	0.01
非建设用地		0.06	——	0.01
总用地		433.75	——	100.00

六、公共服务与市政公用设施布局

规划区内设施布局主要遵循集约复合、因地制宜、弹性引导、合理配建与高标准建设的原则。设施类型划分为公共服务设施与市政公用设施，包括管理服务设施、体育设施、教育设施、医疗卫生设施、道路交通设施、商业金融设施、市政公用设施和防灾减灾设施八类，设施的规模和数量依据园区建设规模总量及人口规模综合确定。

（1）管理服务设施

规划园区级的管理服务设施2处（园区服务中心），采用独立占地的方式。规划片区级的管理服务设施1处（社区警卫室），以附属配建的方式布置。

（2）体育设施

结合园区中部的湿地景观，布置片区级的体育公园1处。

（3）教育设施

综合考虑规划范围内的居住用地的位置、规模及建设时序，结合幼儿园的服务半径，规划2所6班幼儿园。

（4）医疗卫生设施

规划1处片区级的社区卫生服务站，服务人口规模1万人至1.5万人，可与社区综合服务用房等其他功能建筑合建。

（5）道路交通设施

规划公交首末站1处，规划加油站1处，规划社会停车场1处，均为园区级道路交通设施，独立占地。

（6）商业金融设施

规划邮政所2处，规划居住区商业中心1处，规划菜市场1

处，均为片区级的商业金融设施，主要服务于周边片区，以附属配建形式布置。

(7) 市政公用设施

规划10kV开闭所13处，规划110kV变电站2处，规划片区汇聚机房3处，规划给水泵站1处，规划公共厕所1处，规划垃圾转运站1处，规划污水处理厂1处，规划微型数据中心1处，规划燃气高中压调压器1处。

(8) 防灾减灾设施

规划特勤消防站1处，独立占地。

七、建设开发控制

(一) 开发强度控制

规划区用地开发强度划分为两种分区方式。各地块开发建设须符合容积率控制指标的要求。

(1) 对单一工矿用地和仓储用地的分区，控制容积率下限：

$FAR \geq 1.5$ ，园区内大部分的一类工业用地、二类工业用地、一类物流仓储用地应满足此要求。

$FAR \geq 0.6$ 、 $FAR \geq 1.0$ ，针对园区局部地块的一类工业用地项目进行控制。

(2) 对除上述工业用地和仓储用地外的分区：

低开发强度区， $0 < FAR \leq 1.0$ ，主要为公共交通场站用地、供电用地、环卫用地、消防用地等；

中开发强度区， $1.0 < FAR \leq 1.5$ ，主要为居住用地、医院用地、中小学用地、体育用地和文化用地；

中高开发强度区， $1.5 < FAR \leq 2.5$ ，主要为一类工业/商业混合用地、一类工业/商务金融混合用地、商业/商务金融混合用地、商业/商务金融/一类工业混合用地。

（二）建筑高度控制

根据开发强度控制要求，综合考虑建设现代化产业新城的城市风貌控制要求，对片区建筑高度进行严格控制。建筑高度整体控制上，以创智综合园为核心、新一代信息技术园为门户，以315省道为界面，保持水、城、田视线廊道通畅。原则上居住建筑建筑高度不宜超过20米，普通工矿用地内建筑高度不宜超过48米，混合产业用地内建筑高度不宜超过60米，综合服务中心、社区中心周边以及沿河路两侧可适当提高局部建筑高度。具体分类及控制要求如下：

建筑高度 ≤ 24 米，为市政基础设施、行政文化建筑、体育用地建筑、小学建筑、居住建筑和部分商业建筑等。

24米 $<$ 建筑高度 ≤ 48 米，为保留工业、单一工矿用地建筑、物流建筑、医院建筑和部分商业建筑及混合产业用地建筑。

48米 $<$ 建筑高度 ≤ 60 米，为新一代信息技术园混合产业用地建筑。

八、道路交通系统

规划构建“两横三纵”主干路网结构，两横：315省道（深儋大道）、创新路，三纵：春江路、智慧三路、儋洋路。构建面向生产服务和生活服务的综合性交通系统，加强货运交通分离与对外交通快速便捷联系，加强生活性交通的安全性、舒适性，加强慢行道路系统建设。

规划区道路分为三个等级，包括主干路、次干路、支路，各等级道路的红线宽度和车道情况如下：

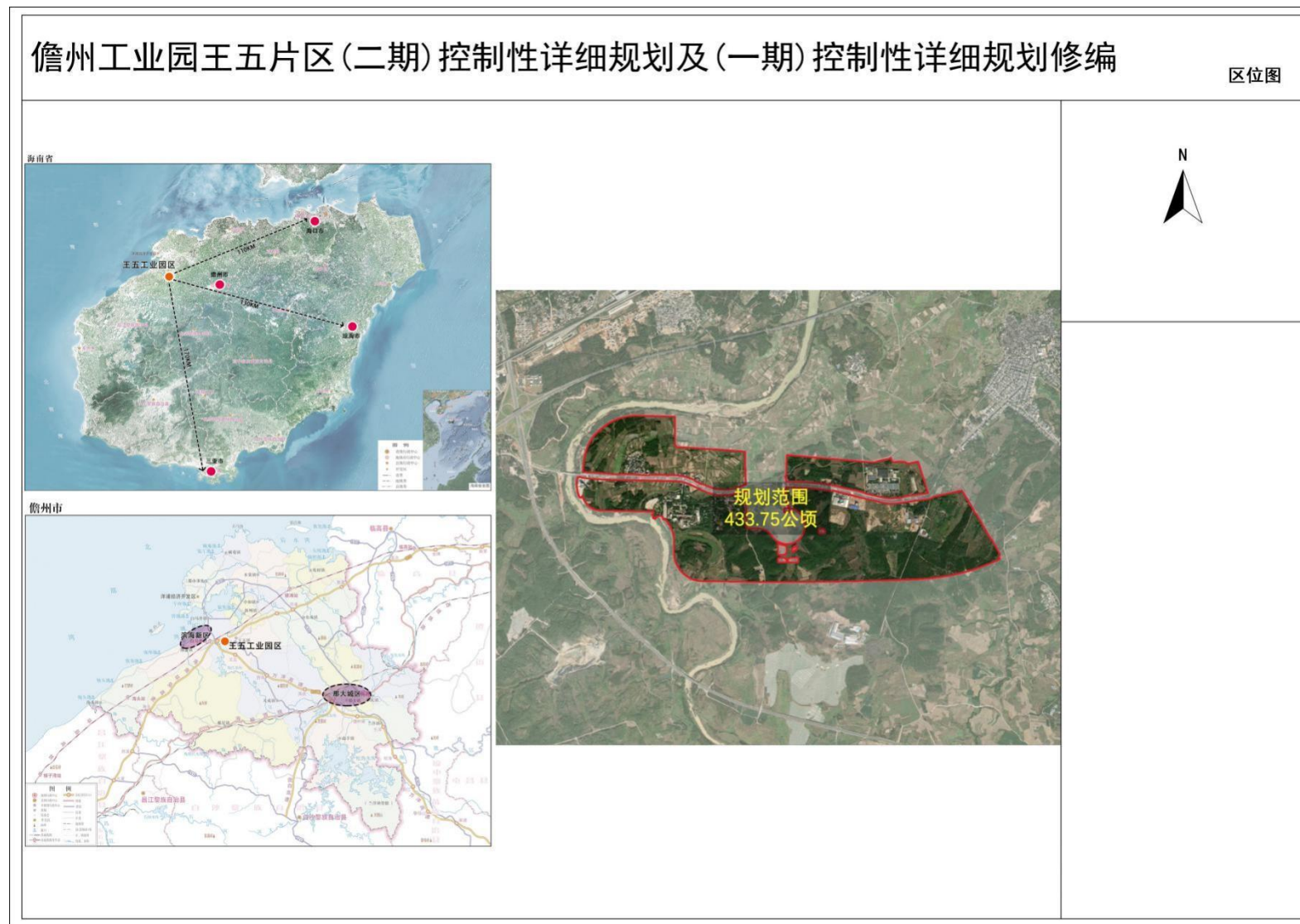
主干路：315省道（深儋大道）（道路红线宽度40米）、儋洋路（道路红线宽度40米）、创新路（道路红线宽度36米）、

春江路（道路红线宽度34米）、智慧三路（道路红线宽度34米），承担主要的客货运交通功能，为主题园区之间中长距离交通及接驳区域性道路服务。

次干路：创智路（儋洋路-科技三路段24米，科技三路以西段26米）、创业路、滨江南路、科技二路（创智路以南段）、科创二路，道路红线宽度26米，作为客货分流主要疏解道路。

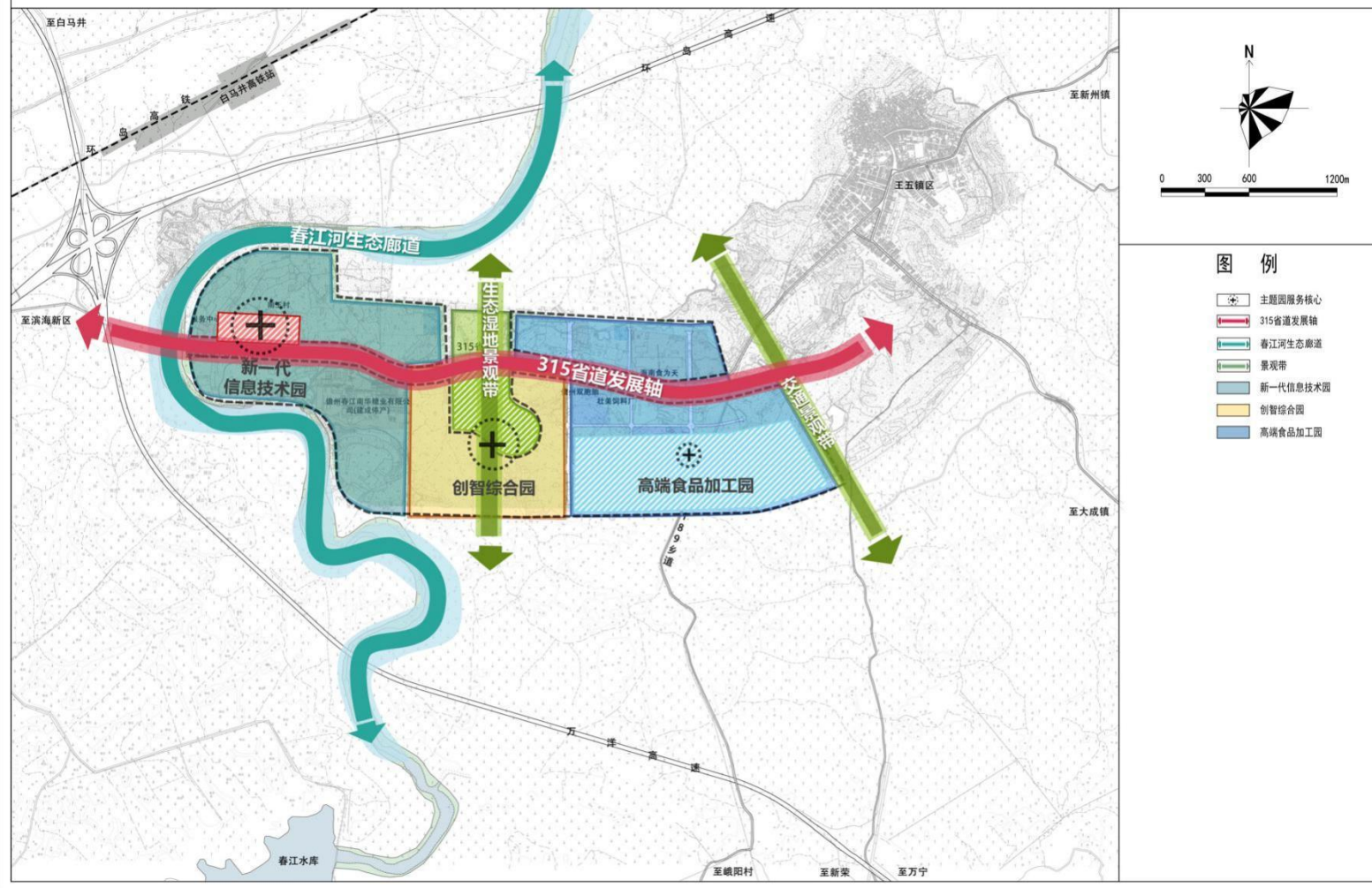
支路：各地块通行与出入的主要道路，道路红线宽度16米。

九、附图



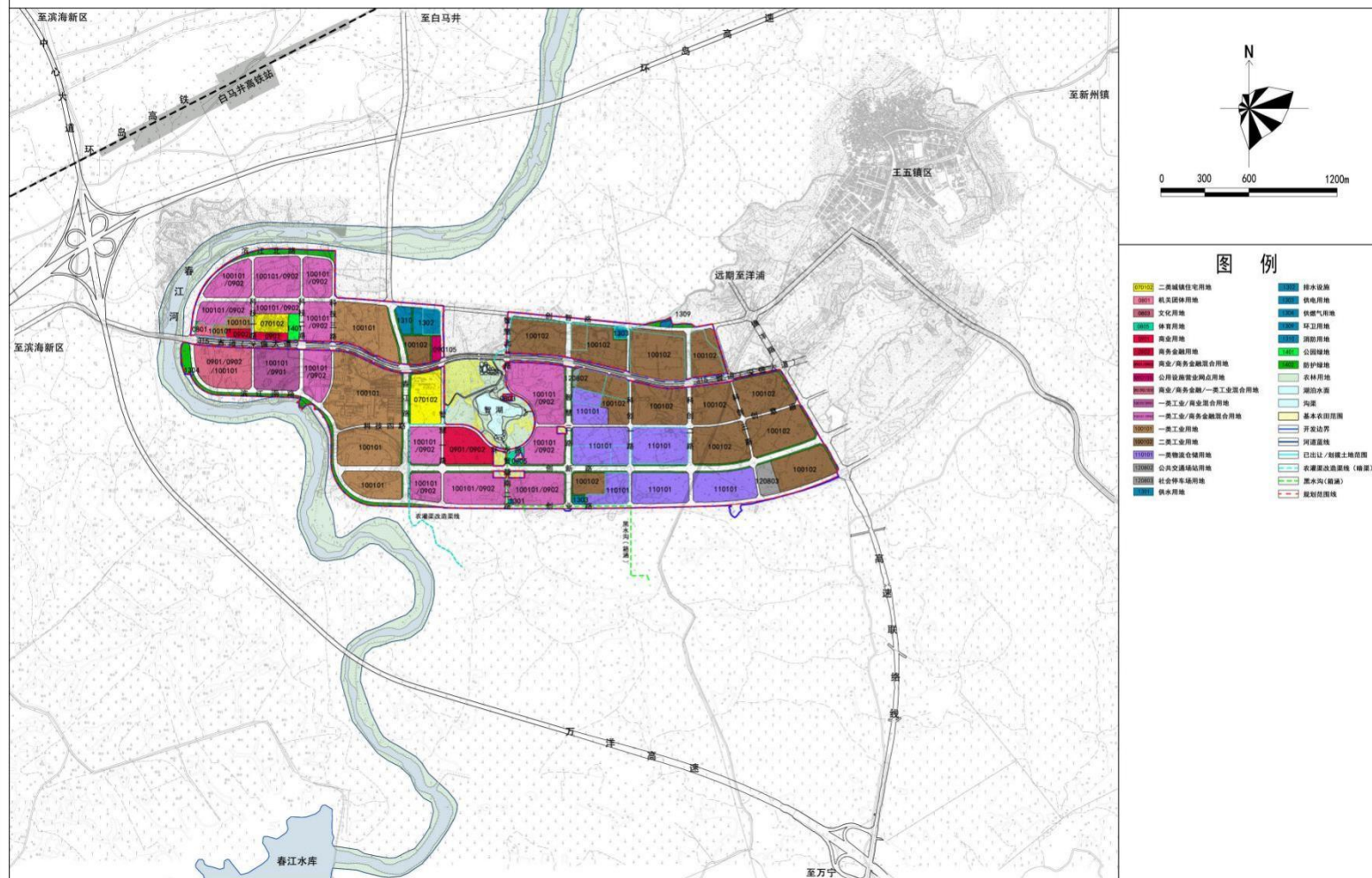
儋州工业园王五片区(二期)控制性详细规划及(一期)控制性详细规划修编

规划结构图



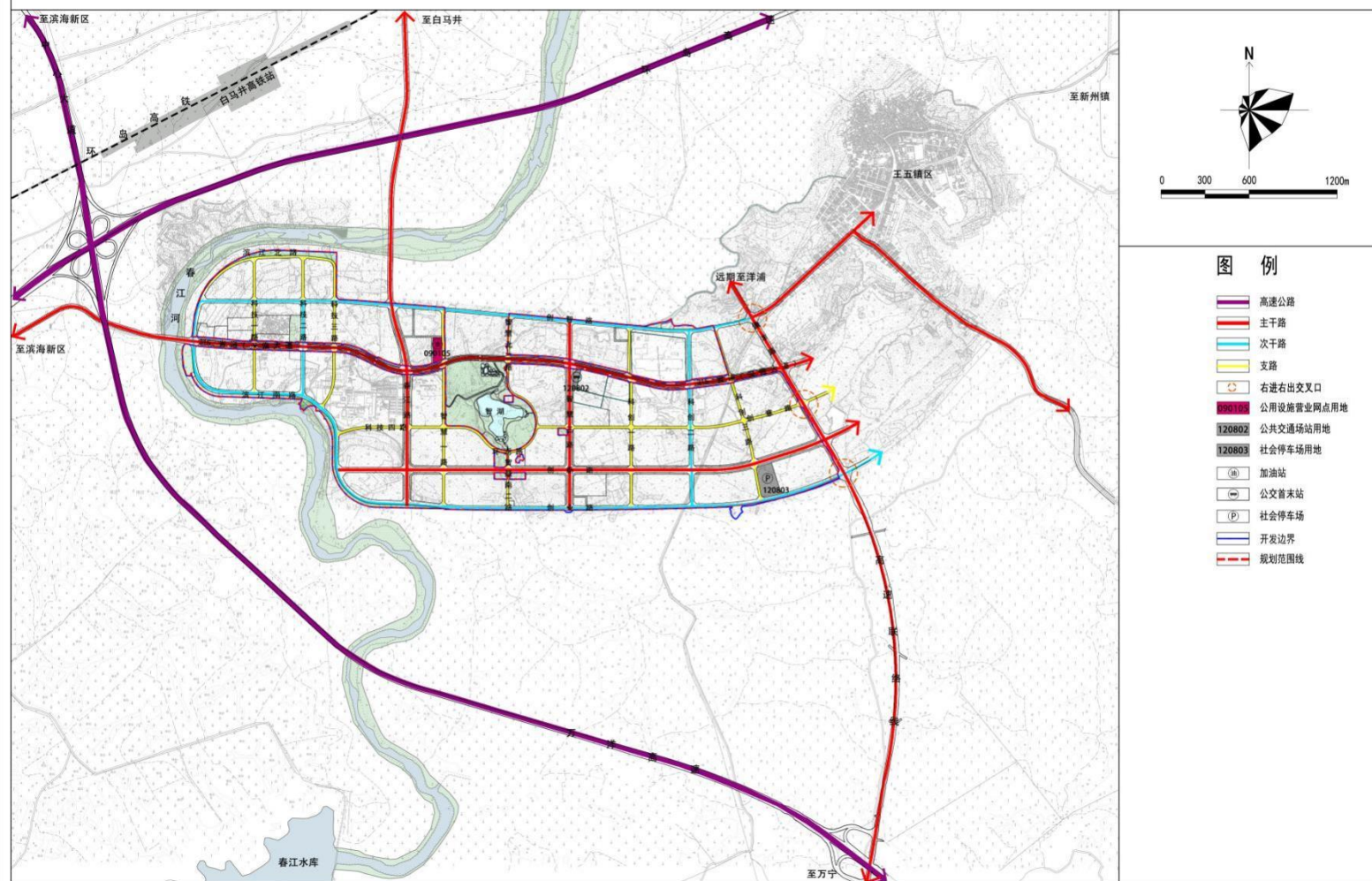
儋州工业园王五片区(二期)控制性详细规划及(一期)控制性详细规划修编

土地利用规划图



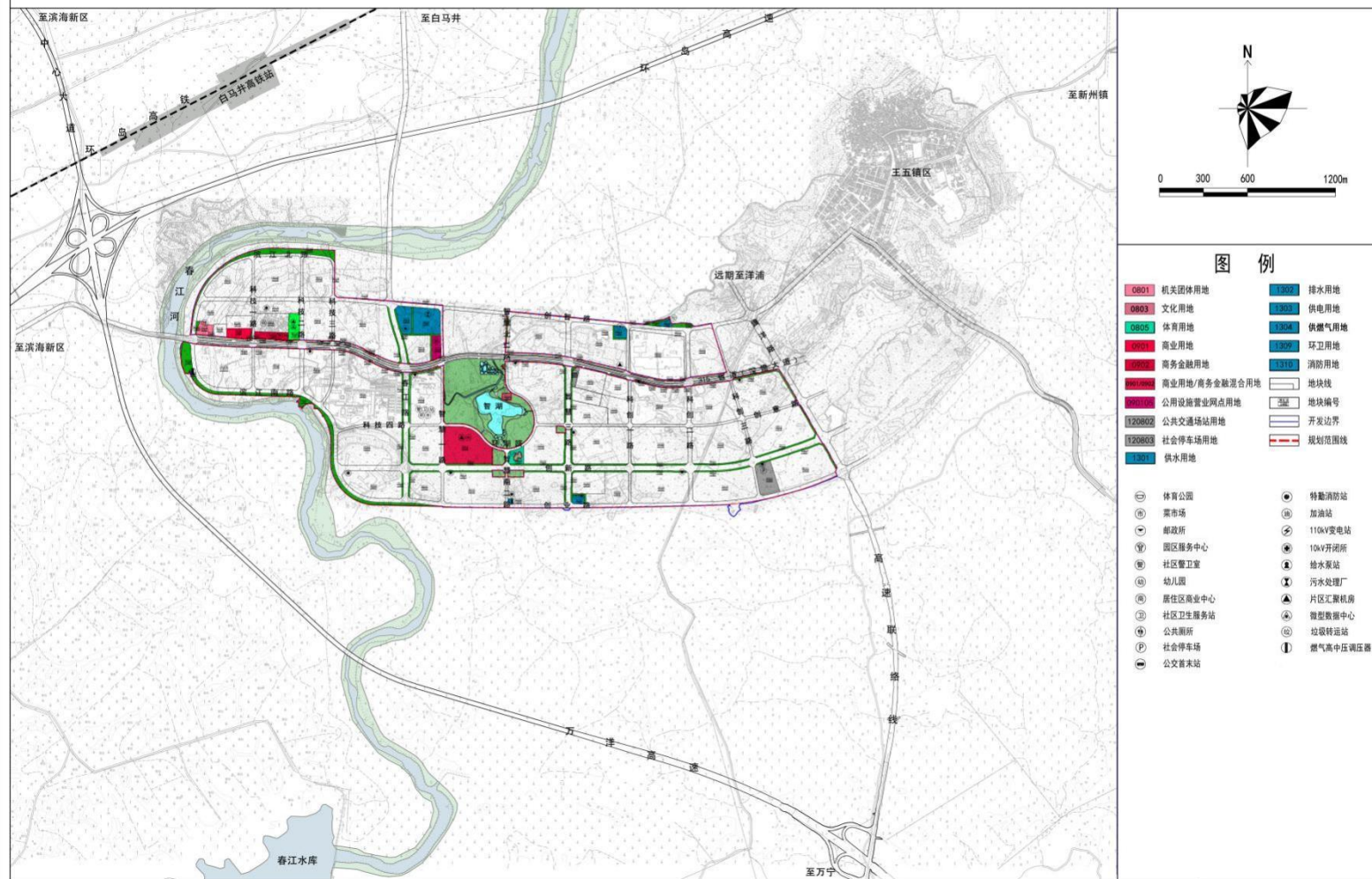
儋州工业园王五片区(二期)控制性详细规划及(一期)控制性详细规划修编

道路系统规划图



儋州工业园王五片区(二期)控制性详细规划及(一期)控制性详细规划修编

公共设施规划图



儋州工业园王五片区(二期)控制性详细规划及(一期)控制性详细规划修编

开发强度控制图

