

《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》

批后公布材料

一、 规划范围

规划范围北至荔枝岭南面山脚处，东接槟榔河乡村文化旅游区，西靠三亚智谷产业园区，南至妙林片区，总用地面积约 379.46 公顷。

二、 发展定位

以生态居住和物资保障为主要功能的城郊综合组团。

(1) 发挥海南自贸港政策机遇，基于城市民生发展需要，结合自身的特色农业资源，构建国际商贸流通网络体系和创新型的物资保障供给机制，把该片区打造成为三亚市重要的物资保障基地。

(2) 发挥本片区紧邻槟榔河旅游区的区位优势，发挥临山近水的环境优势以及自贸港政策的人才引进优势，高品质的建设宜居宜业的生态居住区。

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，本片区总体上形成“一轴两组团”的功能布局：

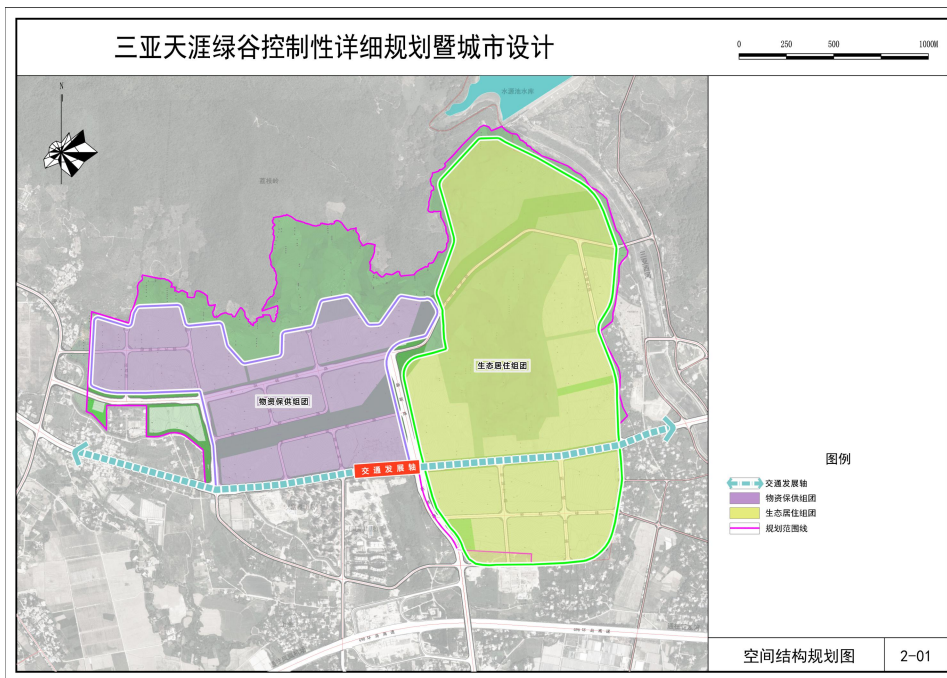
总体空间结构为：一轴两组团

一轴：

东西交通发展轴：通过太阳城北路，东西贯彻整个片区，连接工业、仓储物流、商业和居住区，是片区的重要的产业发展轴。

两组团：

物资保供组团、生态居住组团。



四、 用地布局

片区总面积 379.46hm²，其中非建设用地 139.17hm² 主要包括林地 139.15hm² 和 0.02 hm² 的基本农田。城镇建设用地包含居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地等，总面积 238.91hm²。

规划居住用地 63.16hm²，占城乡用地的 16.65%。

规划公共管理与公共服务用地 1.66hm²，占城乡用地的比例为 0.44%。

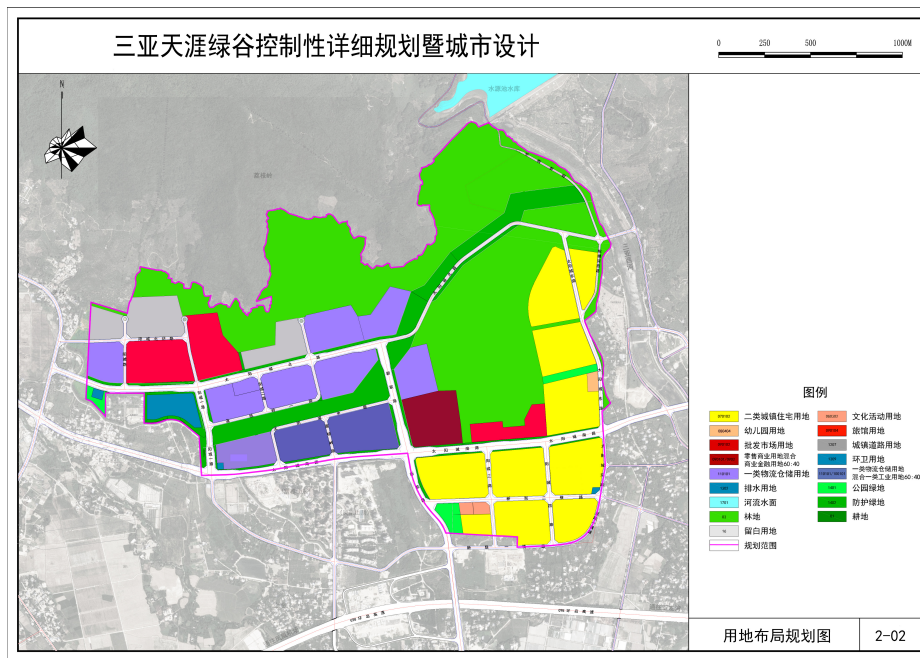
规划商业服务业设施用地 27.73hm²，占规划范围城乡用地的比例为 7.31%。

规划仓储用地 54.17hm²，占规划范围城乡用地的比例为 14.28%。

规划交通运输用地 39.85hm²，占规划范围城乡用地的比例为 10.50%。

规划公用设施用地 4.31hm²，占规划范围城乡用地的比例为 1.14%。

规划绿地与开敞空间用地 35.29hm²，占规划范围城乡用地的比例为 9.30%。



五、 公共服务设施布局规划

按照国家、海南省相关标准和规范要求，采用分级与分类相结合的方法配置公共服务设施。规划片区级、社区级（5 分钟生活圈、10-15 分钟生活圈）公共服务设施。

片区级公共服务设施：结合片区的总体布局和近期开发范围，主要在连接高速公路的新联路东侧布置，在太阳城南路两侧布置商业和商务办公中心。

社区级公共服务设施：按照居住区规划设计标准要求，划定 2 个 5 分钟生活圈进行配套建设。

教育设施：根据《三亚市妙林片区控制性详细规划》《三亚市滨

榔河国际乡村文化旅游区控制性详细规划》，在本片区南部各规划了一处九年一贯制学校，周边两所学校基本满足本片区的学位需求。故本片区不设置小学。规划设置 2 所幼儿园。

医疗设施：统筹区域医疗服务设施；妙林片区新建 1 处三甲医院（鸿森医院）；槟榔河片区规划医院卫生用地 0.9 公顷；两所医院均能辐射本片区，本片区共享区域医疗服务设施。

社区服务设施规划：在片区规划 2 处社区服务中心，结合沿街商业联合建设，功能设置包括社区管理、社区文化活动站、社区卫生站、老年人日间照料设施等设施。配套了两处社区公园，规划建设中小型体育活动场地等设施。

六、 建设开发控制

1、 开发强度控制

根据用地的交通区位条件、滨水临山等自然环境敏感度，对局部地块容积率进行提升或降低，将中心城区整体划分为六类开发强度：

（1）高强度：容积率控制在 2.5-3.0，主要是位于城北居住区和南部商务办公中心。

（2）中高强度：容积率上限控制在 2.0-2.5，主要包括一般沿街商业用地、商务办公用地。

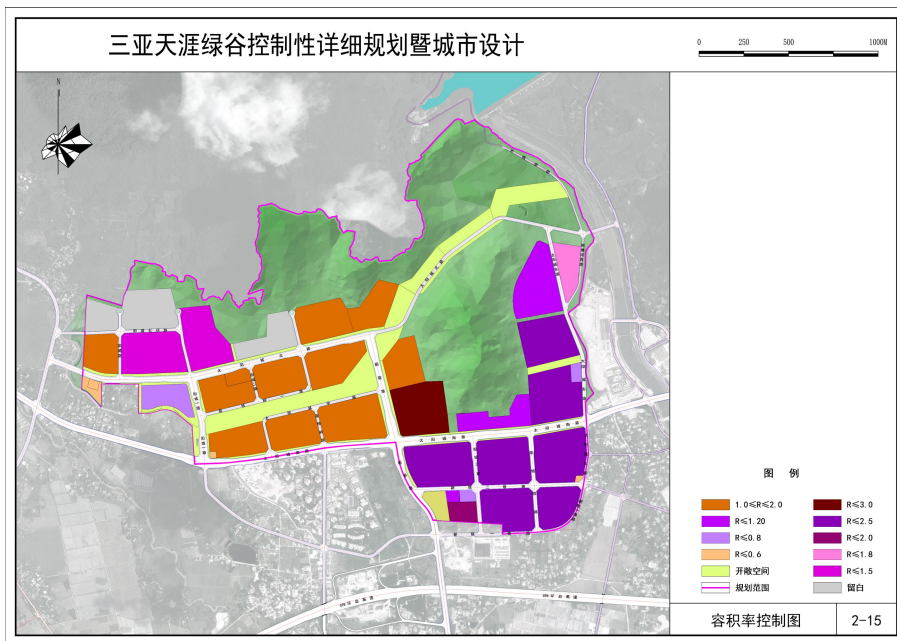
（3）中等强度：容积率上限控制在 1.5-2.0，主要包括部分商业用地。

（4）中低强度：容积率上限控制在 1.0-1.5 以下，主要包括批发市场用地。

(5) 低强度：容积率上限控制在 1.0 以下，主要是指部分公用设施用地。

(6) 开敞空间：主要指生态绿地、绿地与广场用地、社会停车场用地等。

(7) 工业用地和仓储用地容积率控制在1.0-2.0 之间。



2、 建筑高度控制

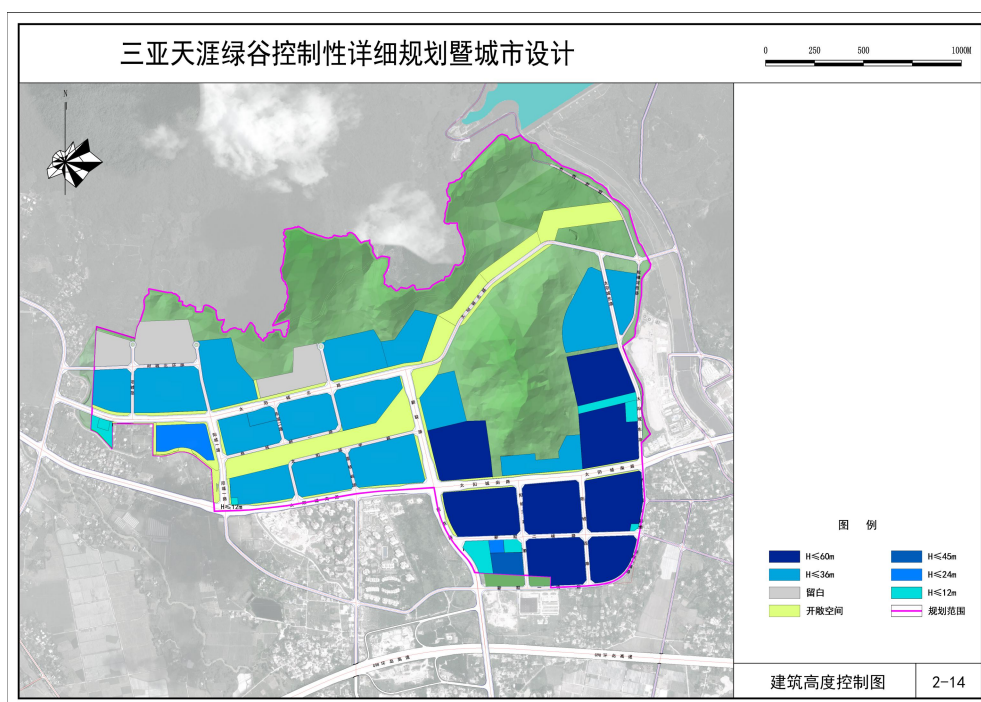
根据高度不同，本次规划划分为以下 4 个区间进行控制。

(1) 高层引导控制区：建筑高度上限控制在 45-60 米左右，主要以居住建筑、商务办公等公共服务用地为主的地标建筑。

(2) 中高层控制区：建筑高度上限控制在 30-45 米，主要包括商务酒店、居住建筑等。

(3) 多层控制区：建筑高度上限控制在 15-30 米，主要包括大部分商业建筑和公共服务建筑。

(4) 低层控制区：建筑高度上限控制在 15 米以下，主要涉及到临近生态绿带地区地区。



七、 道路交通规划

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、城市支路三级体系划分。

1、主干路系统：规划形成“三纵、两横”主干路系统，道路长度 8.36 km，路网密度 3.48km/km²。三纵：新联路、太阳城东路和阳城一路南段；两横：太阳城北路、太阳城南路。

2、次干路系统：主要包括太阳城东路南段、新联一横路和新联二横路。道路长度 1.93 km，路网密度 0.81km/km²。

3、支路系统：包括槟榔河西路、阳城路、阳城三路、阳城四路、荔枝岭路、荔枝岭一路、阳城一路、阳城二路和阳城北环路等，道路长度 6.10 km，路网密度 2.54 km/m²。

八、 城市设计引导和控制

规划形成“一廊、两轴、两区和多节点”的空间结构。

(1) 一廊：中部防护绿带，建设生态景观绿廊道带。

(2) 两轴：新联路南北景观轴：重点是优化两侧绿带和行道树设计、有机结合黎苗民族特色等公共艺术品设置，两侧建筑高低搭配，形成丰富的街道空间。太阳城北路景观绿化轴：以带状绿地为主线，重点做好防护绿化设计，既是生态屏障，也是景观廊道。

(3) 两区：以加工和仓储物流为主的现代工业风貌区和以居住、休闲为主的生态生活风貌区。

(4) 多点：依托东部丘陵山地建设片区生态休闲公园，是规划片区内部的生态绿肺，形成主景观节点。依托南部、西部和东部的主入口，结合街头绿地和地标建筑形成2处副景观节点。