

《三亚市岭新北片区控制性详细规划》批前公示材料

一、规划背景

岭新北片区作为三亚市城市东部门户地区，是三亚市近期重要城市更新片区之一，同时规划区南部岭新南片区（原棕榈滩北片区）控规的同步推进，吉阳转盘交叉口交通问题愈发明显，国土空间规划三区三线的确定等均带来了岭新北片区发展条件的变化。为适应区域发展条件变化，规划和引导新时期岭新北片区的发展建设，衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）、《三亚市社区生活圈规划》等规划的相关内容，进一步落实《三亚市城市更新实施指导意见》等政策文件的要求，有效管理和指导岭新北片区的城市管理与建设，特编制《三亚市岭新北片区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、规划范围

规划区位于三亚市吉阳区干沟村，东临景阳小区、大茅河，西至吉阳区人民政府，南抵迎宾路-亚龙湾路，北临海南省三亚监狱。规划面积约 94.22 公顷。

三、发展定位

规划以岭新地区自然山水为依托，充分利用自身资源禀赋，完善片区功能、服务、品质、形象与活力，改善人居环境，提升整体空间环境与公共服务配套水平，打造居住人文、

生态休闲、生活配套等功能于一体的区域生活服务片区。

四、规划结构

依托城市道路交通与生态水绿廊道，结合各板块用地功能，总体形成“两轴联四组，两廊携一点”的空间规划结构。

两轴：沿迎宾路-亚龙湾路，榆亚路-吉阳大道的片区主要发展轴。

四组：以居住用地为主的两大居住生活组团、以教育用地和公共服务用地为主形成的生活服务组团，以行政服务功能为主的行政服务组团。

两廊：联动片区水绿廊道、南丁岭与大茅河的两条山水景观廊。

一点：位于两条片区主要发展轴交界处的片区景观节点。

五、用地布局

规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）明确各地块的用地性质、控制指标。本次规划区用地规模总量为 94.22 公顷。

其中：

居住用地面积 38.09 公顷，占规划区用地总量的 40.43%。

居住混合商业服务业用地面积 0.81 公顷。占规划区用地总量的 0.86%。

公共管理与公共服务用地面积 19.84 公顷，占规划区用地总量的 21.06%。

商业服务业用地 5.00 公顷，站规划区用地总量的 5.31%。

交通运输用地面积 10.26 公顷，占规划区用地总量的 10.89%。

绿地与开敞空间用地面积 16.85 公顷，占规划区用地总量的 17.88%。

陆地水域面积 1.72 公顷，占规划区用地总量的 1.83%。

规划用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占比
一级	二级	三级			
03			林地	1.65	1.75%
07			居住用地	38.09	40.43%
	0701		城镇住宅用地	38.09	40.43%
		70102	二类城镇住宅用地	38.09	40.43%
070102/090101			居住混合零售商业用地	0.81	0.86%
08			公共管理与公共服务用地	19.84	21.06%
	0801		机关团体用地	4.25	4.51%
	0804		教育用地	13.12	13.92%
		80403	中小学用地	11.54	12.25%
		80404	幼儿园用地	1.58	1.68%
	0806		医疗卫生用地	1.81	1.92%
		80601	医院用地	1.81	1.92%
	0807		社会福利用地	0.66	0.70%
	80701	老年人社会福利用地	0.66	0.70%	
09			商业服务业设施用地	5.00	5.31%
	0901		商业用地	2.16	2.29%
	0902		商务金融用地	2.84	3.01%
12			交通运输用地	10.26	10.89%
	1207		城镇道路用地	10.26	10.89%
14			绿地与开敞空间用地	16.85	17.88%
	1401		公园绿地	8.36	8.87%
	1402		防护绿地	8.49	9.01%
17			陆地水域	1.72	1.83%
	1701		河流水面	1.72	1.83%
总用地面积				94.22	100.00%

六、公共服务设施布局

规划构建区域共享、公平普惠、优质便捷、均衡高效、满足基础生活服务需求的公共服务设施网络，全面提升片区公共设施服务水平。

规划公共管理与公共服务用地面积 19.84 公顷，占规划区用地总量的 21.06%，其中：

机关团体：规划保留区政府用地。规划设置社区服务站 2 处。

教育设施：规划保留民族中学（初中 21 班，高中 18 班），占地：8.74 公顷；规划新建 1 处小学（42 班），占地：2.59 公顷；规划布置 3 处幼儿园（各 12 班），其中保留中心幼儿园，占地 1.58 公顷，同时结合居住用地配建 2 处幼儿园，居住用地内配建幼儿园应独立占地，规模控制在 0.52~0.75 公顷。

医疗设施：规划远期将现状田独镇卫生院进行升级扩建规划综合医院。规划设置社区卫生服务站 2 处。

社会福利设施：规划结合三亚市城市更新专项规划对吉阳镇片区更新指引要求，规划设置敬老院一处，占地 0.66 公顷。同时规划配建 2 处托老所（老年日间照料中心）。

文化设施：规划设置 2 处文化活动站。

体育设施：规划结合公园绿地和居住用地配建 1 处中型多功能运动场地和 2 处小型多功能运动场地。

七、土地使用强度控制

（1）开发强度控制

以容积率上限指标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。

规划区安置区开发强度控制在 3.0，规划新建居住用地开发强度控制在 2.0-2.5，新建商务金融用地开发强度控制在 2.0，新建公共服务设施开发强度控制在 0.8-1.6，片区内其他已批用地的容积率依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。

（2）建筑高度控制

规划区安置区建筑高度控制在 80 米，规划新建居住用地建筑高度控制在 60 米，医疗用地、商务金融用地、商业用地建筑高度控制在 40 米，小学用地建筑高度控制在 24 米，社会福利用地建筑高度控制在 18 米，片区内其他已批用地的容积率依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。

八、道路交通系统

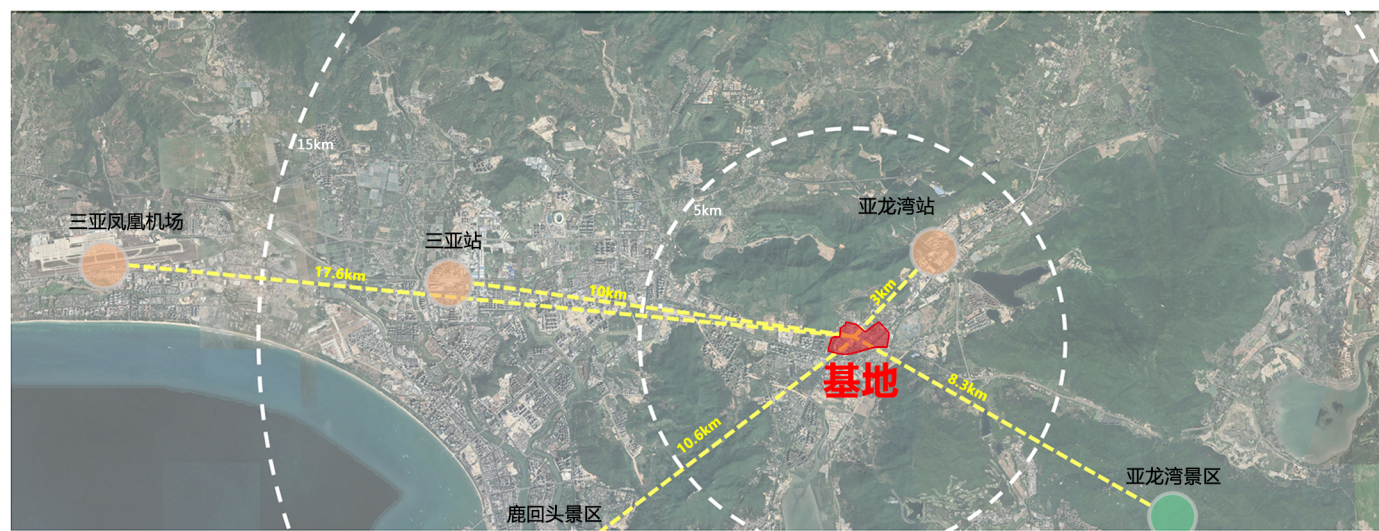
本规划区道路分为主干路、次干路和支路，构成层级清晰、功能明确的三级道路网体系，形成 2 主干路、3 次干路、4 支路的道路交通系统。其中主干路红线宽度 40-55 米，次干路红线宽度 28-30 米，支路红线宽度 14-20 米。

吉阳交叉口附近与主干路交叉的支路较多，后续交通组织中结合实际需求部分交叉口通过交通管制实行右进右出，同时医院东侧道路可考虑只进不出，形成单行道，缓解对吉阳交叉

口的交通压力。

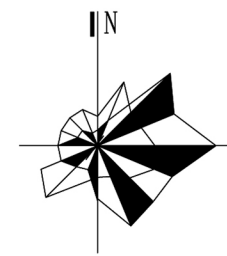
三亚市岭新北片区控制性详细规划

区位分析图



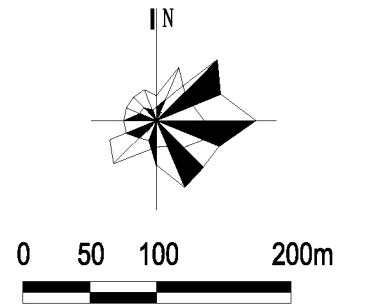
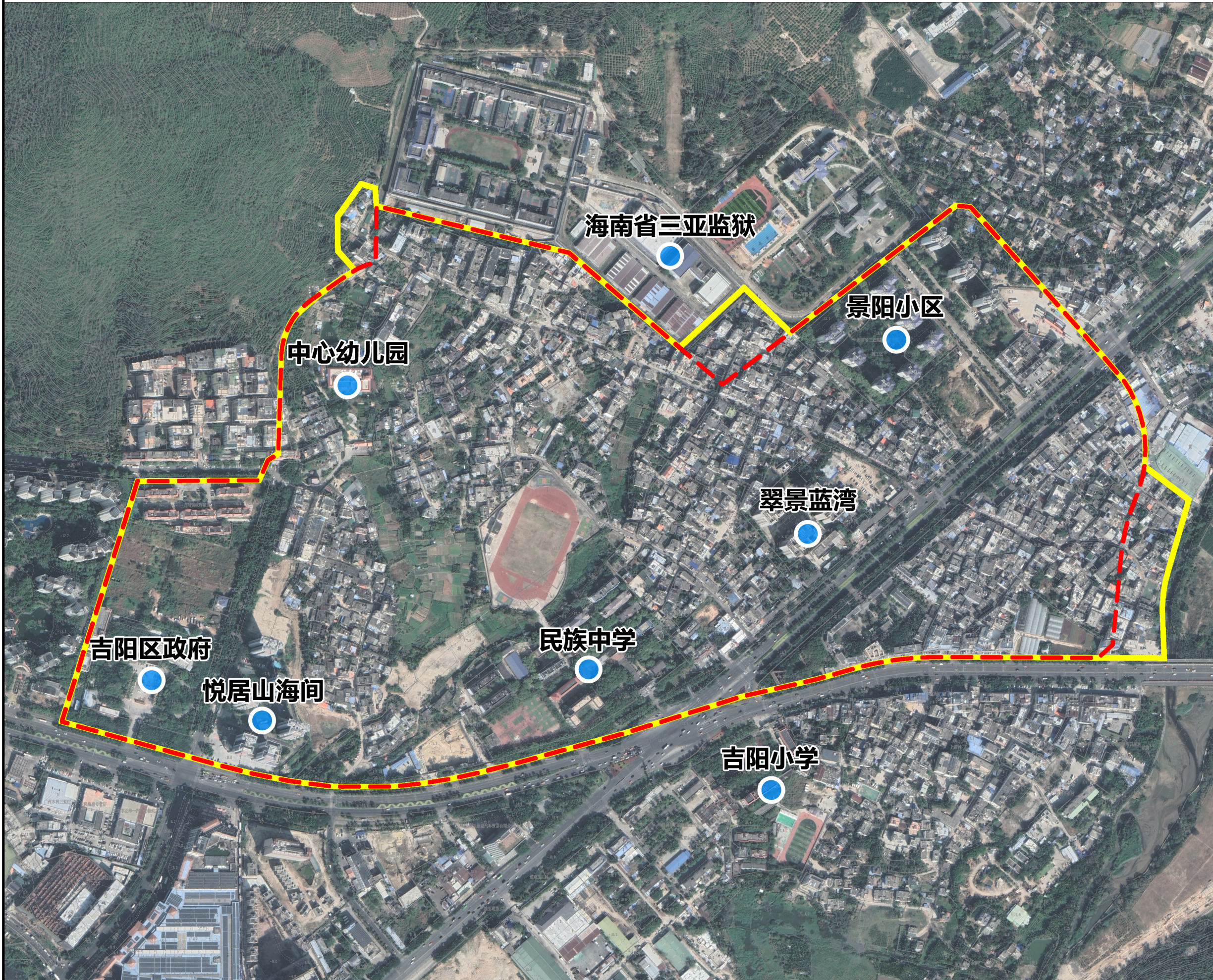
规划区位于三亚市干沟村，东至景阳小区东侧-大茅河西侧，西至吉阳区人民政府，南至迎宾路-亚龙湾路，北至海南省三亚监狱。规划面积约94.22公顷。

基地距三亚火车站约10公里，距亚龙湾火车站约3公里，距三亚凤凰机场约17.6公里，距亚龙湾景区约8.3公里，距鹿回头景区约10.6公里。



三亚市岭新北片区控制性详细规划

现状影像图

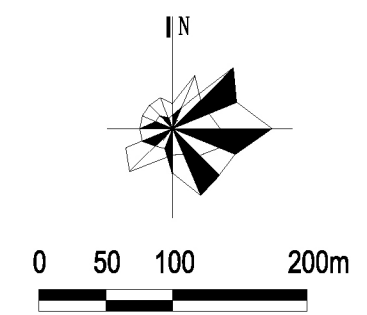


图例

- — — 规划范围
- — — 征拆范围

三亚市岭新北片区控制性详细规划

规划结构图



依托城市道路交通系统与生态水绿廊道，结合各板块用地功能，总体形成“两轴联四组，两廊携一”的空间规划结构。

两轴：沿迎宾路-亚龙湾路与榆亚路-吉阳大道的片区主要发展轴。

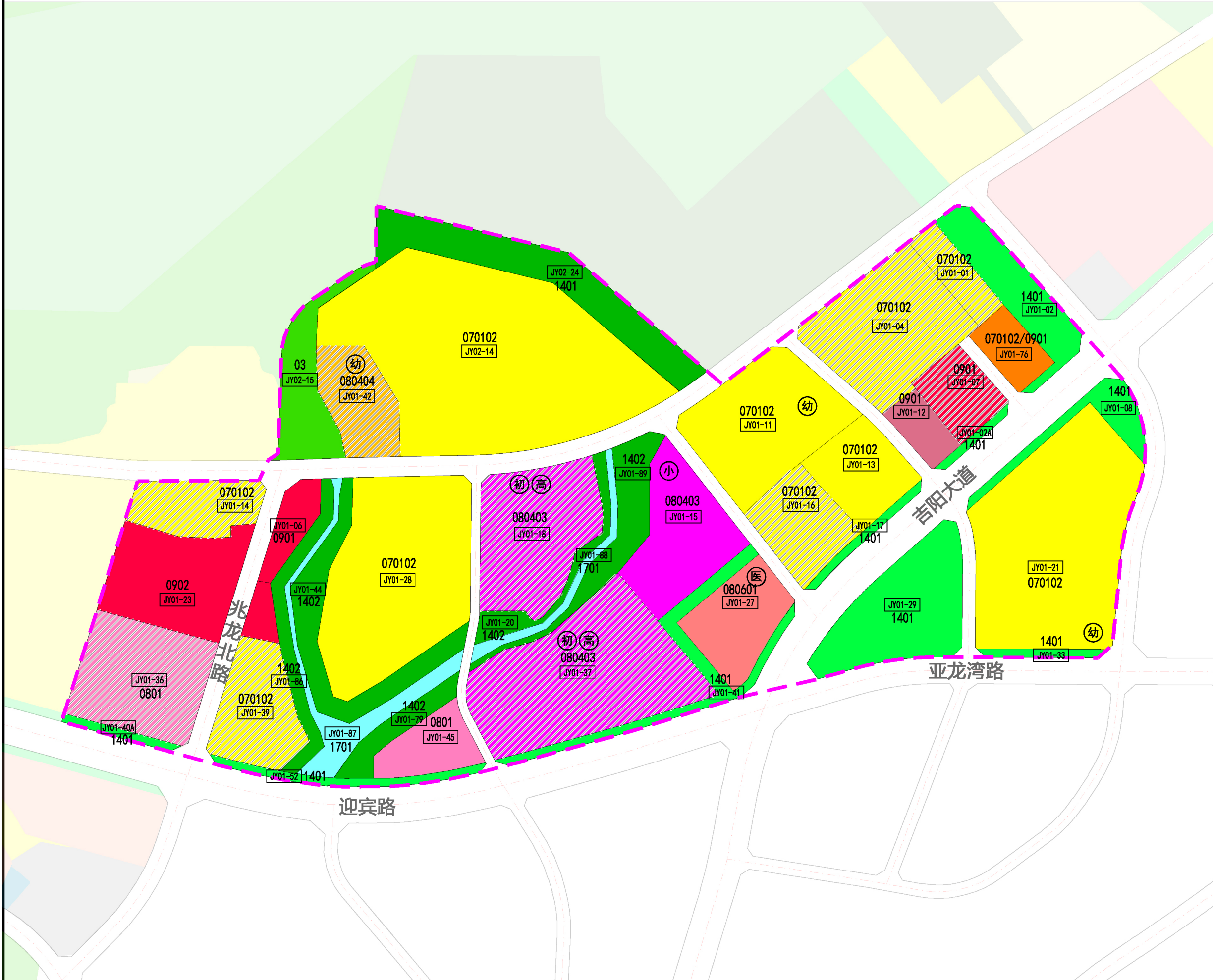
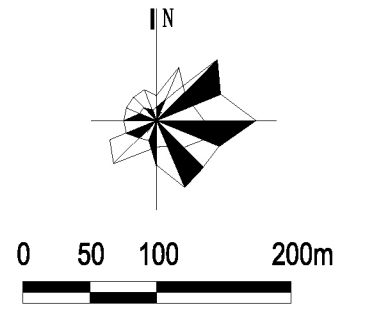
四组：以居住用地和居住混合商业服务业用地为主的两大居住生活组团、以教育用地和公共服务用地为主形成的生活服务组团，以及行政服务功能为主的行政服务组团。

两廊：联动片区水绿廊道、南下岭与大茅河的两条山水景观廊。

一点：位于两条片区主要发展轴交界处的片区景观节点。

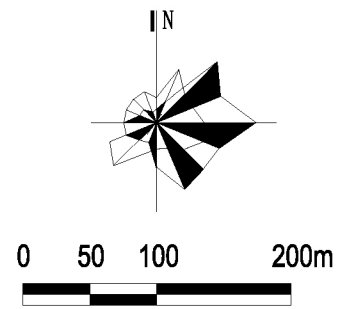
三亚市岭新北片区控制性详细规划

土地利用规划图



图例

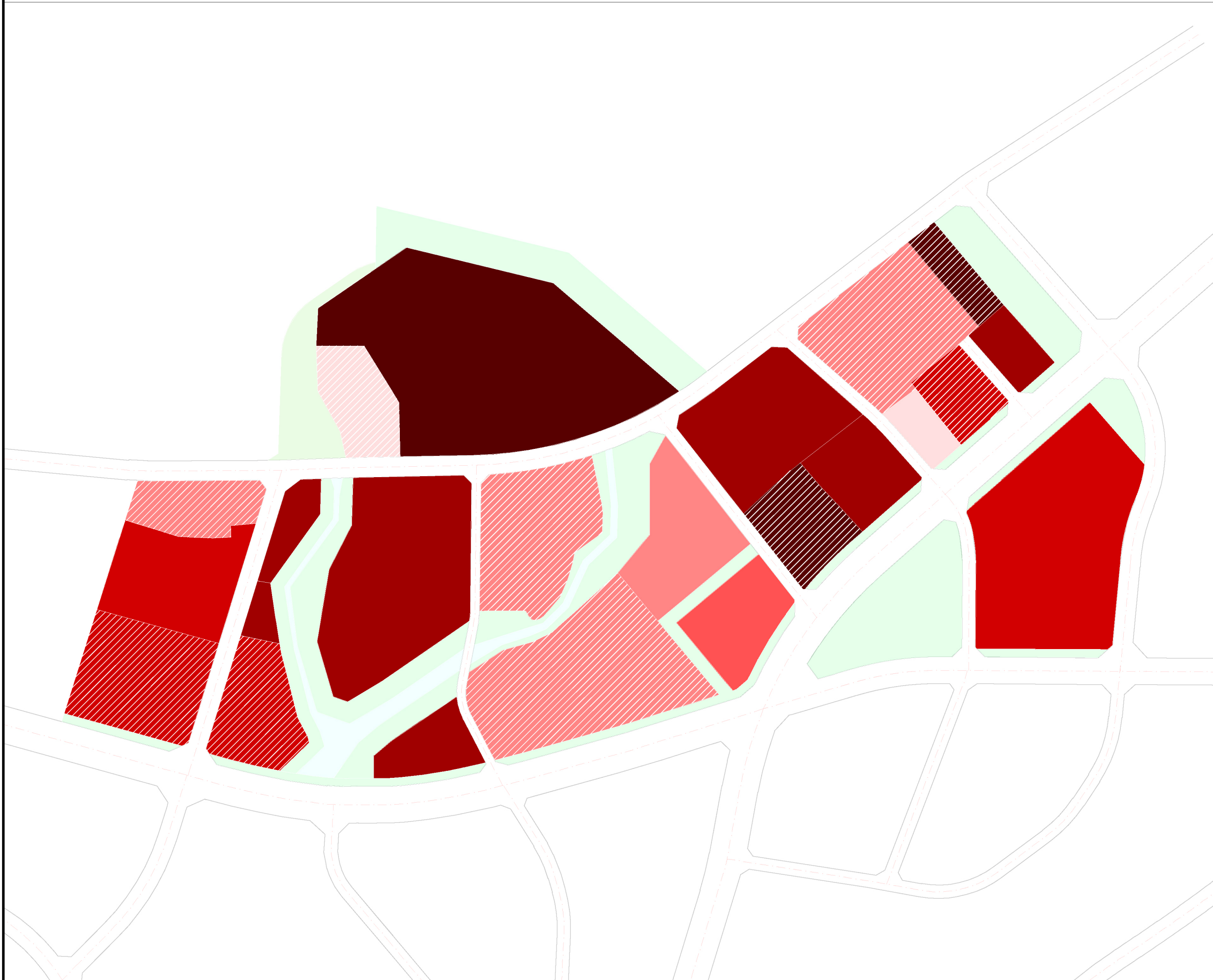
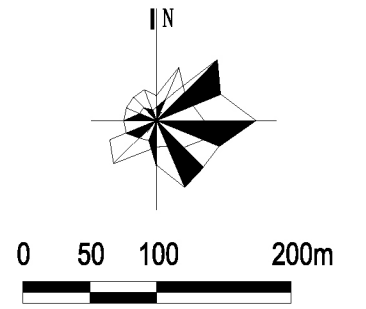
- 070102 二类城镇住宅用地
- 070102/0901 居住混合商业服务业用地
- 0801 机关团体用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园
- 080601 医院用地
- 0807 社会福利用地
- 0901 商业用地
- 0902 商务金融用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 17 陆地水域
- 03 林地
- 现状保留用地
- 规划范围



- 区政府——占地：3.11公顷
- 1处完全中学（初中21班，高中18班）——占地：8.74公顷
- 1处小学（42班）——占地：2.59公顷
- 3处幼儿园（各12班）——占地：1个1.58公顷，其余2个各独立占地0.52~0.75公顷
- 1处医院——占地：1.81公顷
- 1处社会福利用地——占地：0.66公顷

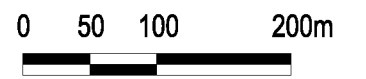
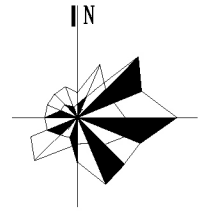
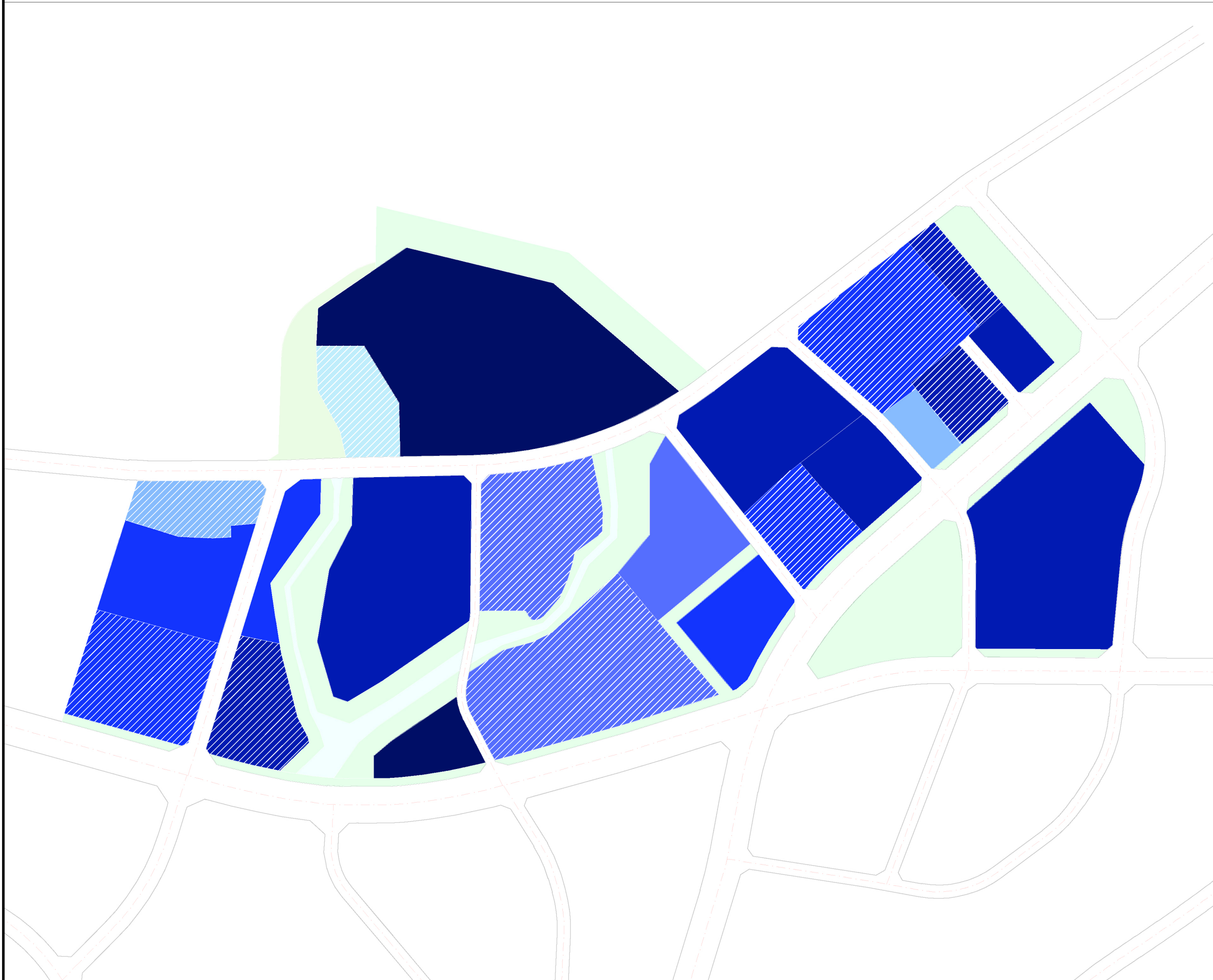
图例

- 机关团体用地
- 医院用地
- 社会福利用地
- 中小学用地
- 幼儿园
- 规划范围



图例

- 容积率 ≤ 3.0
- 容积率 ≤ 2.5
- 容积率 ≤ 2.0
- 容积率 ≤ 1.6
- 容积率 ≤ 1.2
- 容积率 ≤ 0.8
- 规划范围

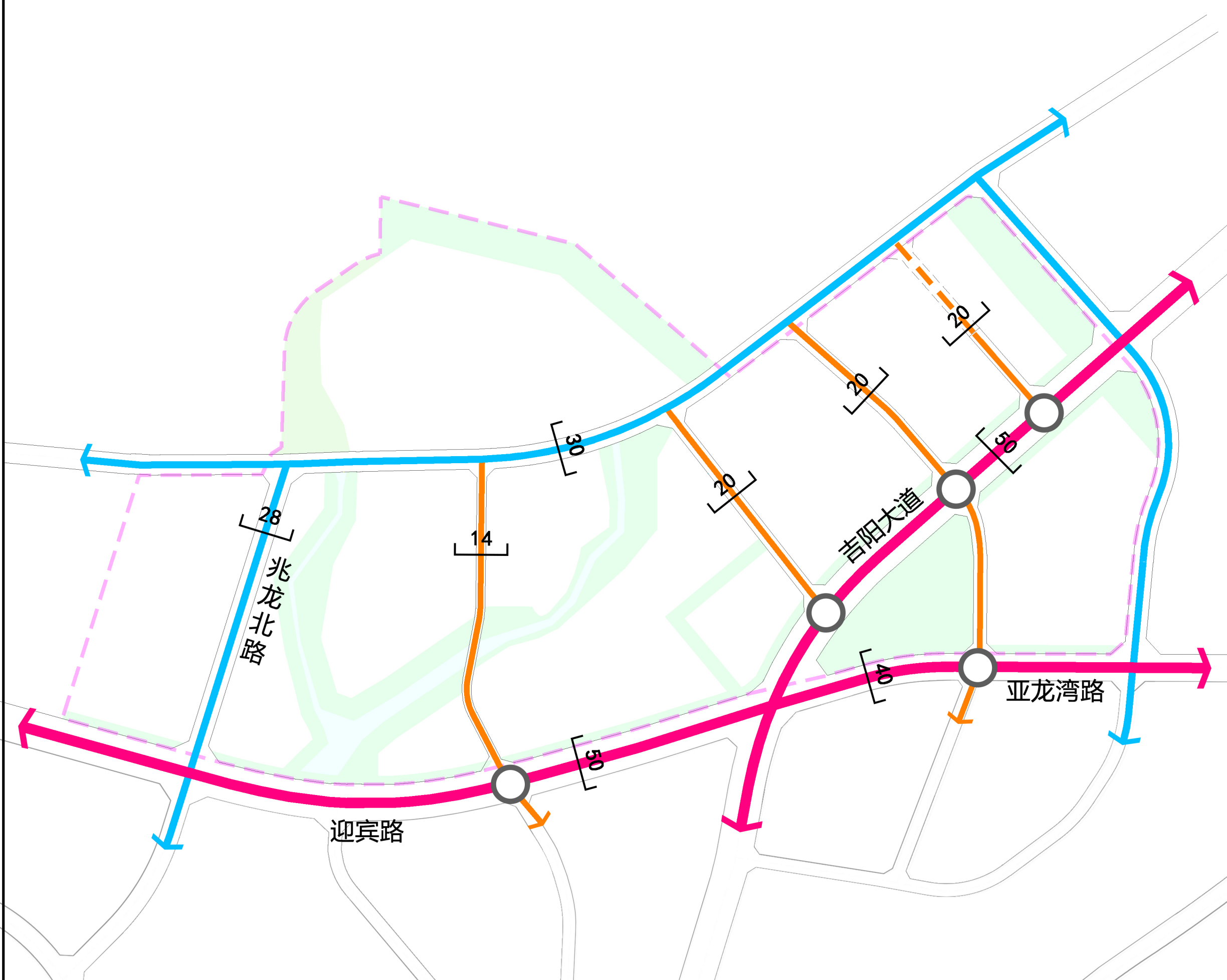
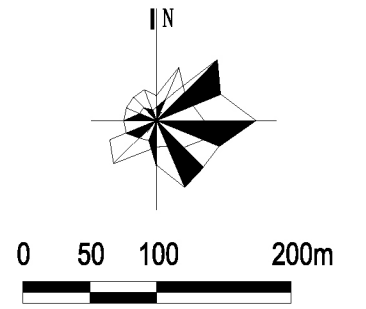


图例

- 建筑限高≤12米
- 建筑限高≤18米
- 建筑限高≤24米
- 建筑限高≤40米
- 建筑限高≤60米
- 建筑限高≤80米
- 规划范围

三亚市岭新北片区控制性详细规划

道路交通系统规划图



图例

- 主干路
- 次干路
- 支路
- 交叉口右进右出交通管制
- 规划范围