

# 三亚市育才片区南侧用地确定规划指标 (公示稿)

## 一、 规划范围

育才片区南侧用地地处三亚市育才生态区,位于 S314 省道、立才学校东侧,距凤凰机场 13.3 公里,距三亚站 21.5 公里,远期规划第二绕城高速紧邻基地,交通便利。

本次规划范围根据河道管理线、永久基本农田及权属等边界综合考虑确定。规划用地共分为三个地块, YCN-01 地块面积约 784 亩, YCN-02 地块面积约 131 亩, YCN-03 地块面积约 15 亩, 规划市政道路用地面积约 17 亩, 规划总用地面积约为 947 亩。

## 二、 用地布局

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》, 结合其使用功能, 拟定用地性质为高等教育用地 ( 080401 ), 用地面积约 930 亩, 城镇村道路用地面积约 17 亩, 总用地面积约 947 亩。

## 三、 土地使用指标控制

根据地块的具体功能和建设要求, 参照相关规范, 确定地块的控制指标。

### (一) 开发强度控制

YCN-01、YCN-02 地块的容积率 $\leq 1.5$ ; YCN-03 地块的容积率 $\leq 0.5$ 。

### (二) 建设高度控制

YCN-01 地块的建筑高度 $\leq 24$ 米 ( 局部 60 米 ); YCN-02 地块的建筑高度 $\leq 24$ 米 ( 局部 50 米 ); YCN-03 地块的建筑高度 $\leq 24$ 米。

### (三) 建筑密度控制

YCN-01、YCN-02、YCN-03 地块的建筑密度 $\leq 30\%$ 。

### (四) 绿地率控制

YCN-01、YCN-02、YCN-03 地块的绿地率 $\geq 40\%$ 。

## 四、 道路交通系统

对外联系道路：项目地块西南侧 S314 省道为地块主要对外连接道路。项目规划于地块东侧建设市政道路，保障地块交通与省道连接，红线宽度为 18 米，路段长度约 630 米，北侧尽端最少预留 12m×12m 长的回车场地。

内部道路：项目通过内部通道与城市道路相衔接，地块内各分区设置环形道路，满足人流及车流通行的同时满足场地内部消防通行需求。

## 五、 城市设计引导和控制

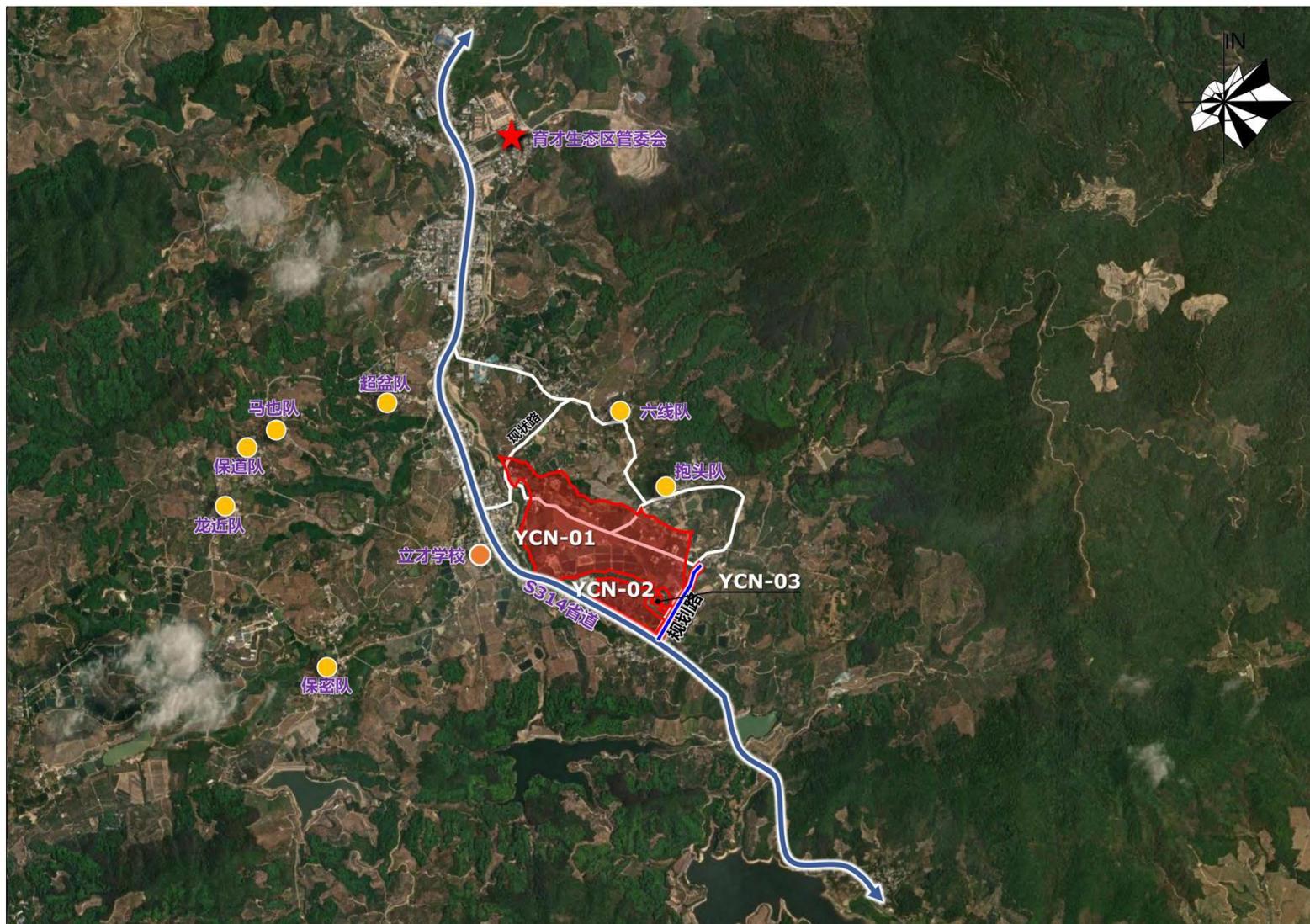
遵循“简约大气、现代生态”的总体建筑风格，建筑形态设计应灵动且大气。建设要相互协调、格调统一、尺度适宜，可结合功能布局建设适量造型挺拔、简洁的建筑形态，避免形成连续封闭的滨河界面。滨河建筑形式宜采用具有热带特色的通透形式，尽量避免采用大体量的建筑形态。建筑色彩宜淡雅明快，以浅色调为主。建筑应与规划第二绕城高速及 S314 省道有良好的展示界面。

### 附图

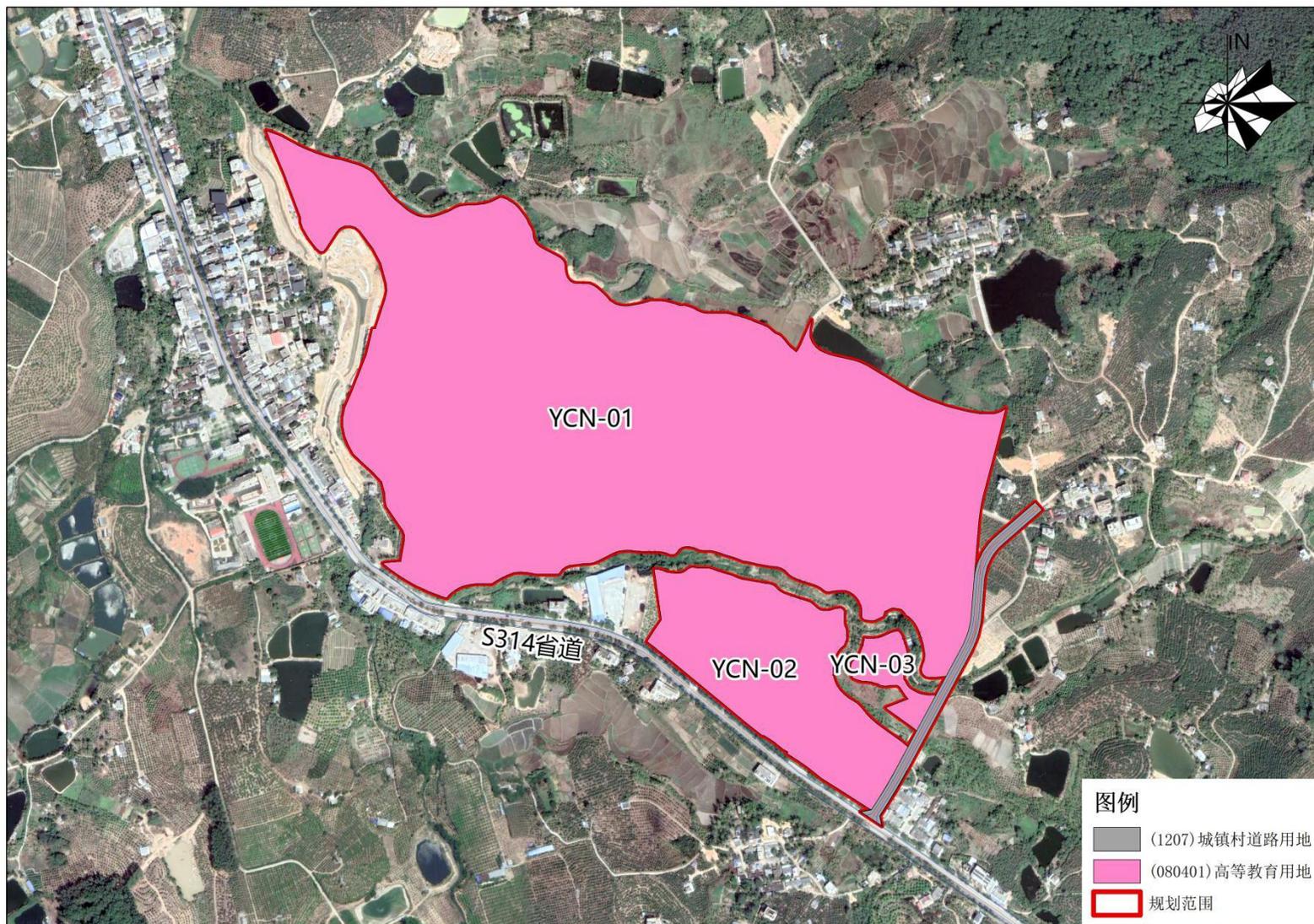
1. 区位图
2. 用地布局规划图
3. 规划地块分图则

## 1. 区位图

育才片区南侧用地地处三亚市育才生态区，位于 S314 省道、立才学校东侧。



## 2.用地布局规划图



### 3.规划用地分图则

