

《三亚市红沙北片区控制性详细规划（修编）》

批前公示材料

一、规划背景

2023年11月，海南省人民政府批复《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》，给《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》提出新要求，红沙北片区迎来重大发展机遇期，迫切需要通过规划引领，明确片区功能定位、优化空间布局和完善设施配套，引导片区健康、高品质的有序发展。

二、规划范围

项目位于三亚市中心城区，规划范围由榆亚路、大安岭路、蓝湾南巷、榆林湾和大茅水围合而成，规划面积为219.71公顷（约3295.65亩）。

三、发展定位

结合项目现状优势、特色资源、发展要求、功能差异，红沙北片区定位为“人文魅力海岸·滨水活力城区”，主导功能为文化商业、休闲商业、度假居住。规划联动周边旅游集群产业优势和辐射，突显集群复合优势，依托现状红沙特色疍家文化和生态资源，以“文化+”、“生态+”创新赋能，整備连片产业空间、健全文化游娱产业链，完善配套设施、补充民生短板，增强滨水空间人文识别性，将片区打造为**人文消费新高地、乐享幸福栖居地和特色滨水休闲地**。

四、规划结构

规划以生态-生活-生产相融合为理念，顺应片区山、海、河、园、城的空间肌理，形成“南文北居”的产居复合功能空间格局，并结合现状大道榆亚路走廊和凤凰岭-榆林湾/大茅水生态廊道，构建出“两带两心·两区多廊”的带状组团式空间布局结构。

两带：海岸文化缤纷带、城市发展带；

两心：两个区域服务中心；

两区：海岸文化潮流区、品质休闲度假区；

多廊：多个山海通廊。

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》明确各地块的用地性质、控制指标。本次规划近期城镇建设用地规模总量约为 200.21 公顷，占规划范围面积的 91.13%。其中：

居住用地 70.74 公顷（含混合用地），占城镇建设用地的 35.33%；公共管理与公共服务设施用地 9.57 公顷，占城镇建设用地的 4.78%；商业服务业用地 28.01 公顷，占城镇建设用地的 13.99%；交通运输用地 31.73 公顷，占城镇建设用地的 15.85%；公用设施用地 0.76 公顷，占城镇建设用地的 0.38%；绿地与广场用地 43.17 公顷，占城镇建设用地的 21.56%；特殊用地 3.08 公顷，占城镇建设用地的 1.54%；留白用地 13.16 公顷，占城镇建设用地的 6.57%。

远期新增留白用地 10.56 公顷，待纳入城镇开发边界后实施。

土地利用规划一览表

	代码		名称	面积（公顷）	占总用地的比例
	一级类	二级类			
		03	林地	2.41	1.10%
		05	湿地	0.47	0.21%
近期 建设 用地	07	居住用地		70.74	32.20%
		070102	二类城镇住宅用地 （含混合用地）	70.74	32.20%
	08	公共管理与公共服务用地		9.57	4.35%
		0801	机关团体用地	4.78	2.18%
		0803	文化用地	0.23	0.11%
		080403	中小学用地	2.78	1.26%
		080404	幼儿园用地	1.09	0.50%
		080602	基层医疗卫生设施 用地	0.42	0.19%
		080701	老年人社会福利用 地	0.27	0.12%
	09	商业服务业用地		28.01	12.75%
		090101	零售商业用地	20.01	9.11%
		090103	餐饮用地	1.05	0.48%
		0902	商务金融用地	6.18	2.81%
		0903	娱乐用地	0.75	0.34%

	12	交通运输用地		31.73	14.44%
		1207	城镇村道路用地	30.02	13.66%
		120802	公共交通场站用地	1.01	0.46%
		120803	社会停车场用地	0.69	0.32%
	13	公用设施用地		0.76	0.35%
		1302	排水用地	0.10	0.04%
		1309	环卫用地	0.07	0.03%
		1310	消防用地	0.60	0.27%
	14	绿地与开敞空间用地		43.17	19.65%
		1401	公园绿地	42.91	19.53%
		1403	广场用地	0.25	0.12%
	15	特殊用地		3.08	1.40%
		1501	军事设施用地	2.76	1.26%
		1503	宗教用地	0.20	0.09%
		1507	其他特殊用地	0.12	0.05%
	16	留白用地		13.16	5.99%
近期建设用地总计			200.21	91.13%	
	17	陆地水域	6.06	2.76%	
远期建设用地	16	留白用地	10.56	4.80%	
总计			219.71	100.00%	

六、公共服务设施布局

根据《三亚市社区生活圈专项规划》，本次规划范围位于榆亚东生活圈内，衔接城市综合服务与文化设施，共享周边大型医院、学校等优质资源。通过布局行政、教育、文化、养老、体育等公共服务设施，共同打造两个 10 分钟生活圈，完善行政服务、便民商业、医疗卫生、教育托育、为老服务、文化活动、体育健身设施。

满足文化、行政办公需求；保证中小学教育规模、区位，建设高质量学校，以夯实基础教育资源。

本次规划范围内公共管理与公共服务用地共 9.57 公顷。其中机关团体用地 4.78 公顷，占近期建设用地约 2.39%；文化活动用地 0.23 公顷，占建设用地约 0.12%，为一处新增文化活动中心；中小学用地 2.78 公顷，占建设用地约 1.39%，包括一所现状小学及一个新增九年一贯制学校；幼儿园用地 1.09 公顷，占建设

用地约 0.54%，为两所新增幼儿园；基层医疗卫生设施用地 0.42 公顷，占建设
用地约 0.21%，包括保留和新增卫生服务中心各一处；老年人社会福利用地 0.27
公顷，占建设用地约 0.13%，为一处新增老年人福利院。

七、土地使用强度控制

1、开发强度控制

综合考虑规划范围内的建设现状、空间结构及功能布局等因素，原则确定五
类开发强度控制区。

(1) 非建筑区：主要包括草地、园地、林地等开敞空间用地；

(2) 低强度区 ($0 < FAR \leq 1.0$)：主要包括交通场站用地、社会停车场用地、
公用设施用地、体育用地、军事设施用地、部分公共管理和公共服务用地以及部
分商业用地；

(3) 中强度区 ($1.0 < FAR \leq 1.5$)：主要包括部分公共管理和公共服务用地、
部分二类城镇住宅用地及部分商业用地；

(4) 高强度区 ($1.5 < FAR \leq 2.0$)：主要包括部分商业用地、医疗卫生用地
及部分二类城镇住宅用地；

(5) 超高强度区 ($FAR > 2.0$)：主要包括部分二类城镇住宅用地。

2、建筑高度控制

综合考虑规划范围内的建设现状、空间结构及功能布局等因素，原则确定四
级建筑高度控制区。

(1) 低层控制区 ($0 < H \leq 12$ 米)：主要包括幼儿园用地、社会停车场用地、
文化用地、部分滨水商业用地和部分市政设施用地；

(2) 多层控制区 ($12 < H \leq 24$ 米)：主要包括机关团体用地、医疗卫生用地、
教育用地、部分商业用地、公共交通场站用地、部分市政设施用地和军事设施用
地；

(3) 中高层控制区 ($24 < H \leq 54$ 米)：主要包括部分二类城镇住宅用地和部
分商业用地；

(4) 高层控制区 ($54 < H \leq 80$ 米)：主要包括部分二类城镇住宅用地。

八、综合交通系统

1、区域交通

规划范围西侧紧邻城市主干路—榆亚路，通过榆亚路向北在迎宾互通与海南环岛高速相连，向南与三亚市中心紧密联系。

规划范围北侧紧邻城市主干路—大安岭路，通过大安岭路向东直达亚龙湾国际旅游度假区。

2、道路交通

规划道路系统总长度为 19.19km，控制片区道路网密度为 8.74km/km²。规划范围内主干路道路红线宽度为 50 米；次干路道路红线宽度为 30 米、20 米；支路道路红线宽度为 15 米。

附图：

- 1、 区位分析图
- 2、 空间结构规划图
- 3、 土地利用规划图
- 4、 容积率控制图
- 5、 建筑高度控制图
- 6、 公共服务设施规划图
- 7、 道路交通规划图







