

《三亚市中心城区三亚湾新城片区控规（修编）》 批后公布材料

一、规划背景

三亚湾新城位于凤凰机场南侧的滨海地区，是三亚市中心城区的核心组成部分，也是三亚市建设国际旅游消费中心的重要展示窗口。《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出“中优、东精、西拓、南联、北抬”空间发展策略，“中优”通过优化设施、提升品质、整合存量空间资源，补足民生短板，优化城市中心形象。三亚湾新城片区作为三亚市实施“中优”战略的重要功能板块，需重新深化并结合天涯区和三亚湾新城片区现实发展诉求，全面提升自身的功能、交通、服务、品质、形象与活力，满足周边居民的就近安置需求。三亚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，对三亚市中心城区三亚湾新城片区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，报请三亚市人民政府批复同意，特编制《三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划修编》（以下简称“本规划”）。

二、规划范围

规划范围西至御海路，东至凤翔路，北至海榆西线，南至桃源河南侧现状水面线，总面积184.04公顷。

三、功能定位

规划区定位为“三亚湾新城国际旅游社区”，是三亚市建设高品质城区与人居环境样板和实施“中优”战略和乡村振兴战略、建设国际旅游消费中心的重要支撑。

四、功能结构

规划区以桃源河为骨架，形成“一核、一心、一带、六组团”总体空间结构。

一核：文体休闲核心，集中布置体育用地和公园绿地等休闲活动空间与设施。

一心：三亚湾新城综合服务中心，集中布局小学、医院、社区级商业设施和社区级公共服务设施，建设成为综合性邻里中心。

一带：桃源河休闲文化带，沿桃源河布局公园绿地、体育设施、商业配套设施，沿河北侧增加桃源河路，东西向形成连接肖旗港旅游服务组团和海坡公共服务中心的滨河活力休闲廊道。

六组团：规划形成四类共六大组团，包括旅游服务配套组团、商住综合服务配套组团、宜居组团、以及教育配套组团。

五、用地布局

规划区总用地面积为184.04公顷；建设用地总量为172.38公顷，占规划区总用地面积的93.66%。

其中，园地（02）0.66公顷，占比5.67%；陆地水域（17）11.01公顷，占比94.33%。

建设用地中，居住用地（07）49.96公顷，占规划区建设用地总量的28.98%；商住混合用地（07/09）21.14公顷，占规划

区建设用地总量的12.26%；公共管理与公共服务用地(08)32.54公顷，占规划区建设用地总量的18.88%；商业服务业用地(09)10.90公顷，占规划区建设用地总量的6.33%；交通运输用地(12)33.90公顷，占规划区建设用地总量的19.67%；公用设施用地(13)1.02公顷，占规划区建设用地总量的0.59%；绿地与开敞空间用地(14)20.74公顷，占规划区建设用地总量的12.03%；特殊用地(15)2.18公顷，占规划区建设用地总量的1.26%。

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	面积(公顷)	占建设用地比例	占总用地比例
02	园地	0.66		0.36%
	0204 其它园地	0.66		0.36%
07	居住用地	49.96	28.98%	27.14%
	070102 二类城镇住宅用地	49.96	28.98%	27.14%
07/09	商住混合用地	21.14	12.26%	11.48%
	070102/090101 二类城镇住宅用地混合零售商业用地	21.14	12.26%	11.48%
08	公共管理与公共服务用地	32.54	18.88%	17.68%
	0801 机关团体用地	0.16	0.09%	0.09%
	080403 中小学用地	18.31	10.62%	9.95%
	080404 幼儿园用地	1.81	1.05%	0.99%
	0805 体育用地	9.78	5.67%	5.31%
	080601 医院用地	2.18	1.26%	1.18%
	080602 基层医疗卫生设施用地	0.30	0.17%	0.16%
09	商业服务业用地	10.90	6.33%	5.92%
	090101 零售商业用地	2.31	1.34%	1.25%
	090101/090103/0702 零售商业用地混合餐饮用地混合城镇社区服务设施用地	1.82	1.06%	0.99%
	090104 旅馆用地	2.66	1.55%	1.45%
	090104/090101/090103 旅馆用地混合零售商业用地混合餐饮用地	2.09	1.21%	1.14%
	0902 商务金融用地	2.01	1.17%	1.09%
12	交通运输用地	33.90	19.67%	18.42%
	1207 城镇道路用地	33.15	19.23%	18.01%
	120803 社会停车场用地	0.75	0.44%	0.41%

规划用地统计汇总表				
用地代码	用地名称	面积(公顷)	占建设用地比例	占总用地比例
13	公用设施用地	1.02	0.59%	0.55%
	1309 环卫用地	0.09	0.05%	0.05%
	1310 消防用地	0.93	0.54%	0.51%
14	绿地与开敞空间用地	20.74	12.03%	11.27%
	1401 公园绿地	13.69	7.94%	7.44%
	1402 防护绿地	6.06	3.52%	3.29%
	1403 广场用地	0.99	0.57%	0.54%
15	特殊用地	2.18	1.26%	1.18%
17	陆地水域	11.01		5.98%
	1701 河流水面	11.01		5.98%
建设用地合计		172.38		93.66%
规划范围总面积		184.04		100.00%

六、公共服务设施布局

完善社区生活圈，按照2.5万人配置公共服务设施，形成功能明确、类别健全的公共服务设施配置体系。

本片区划分为1个10分钟社区生活圈与3个5分钟生活圈。10分钟社区生活圈服务人口1.5—2.5万人，配置大社区综合服务中心（含党群服务中心）、文化活动中心、体育活动中心、综合医院、综合超市、派出所、社区卫生健康服务中心、六年一贯制中学、小学、老年养护院、社区菜市场、社会停车场等。5分钟社区生活圈服务人口0.5—1.2万人，配置幼儿园、社区卫生健康服务站、文化活动站、24小时图书馆、社区体育活动场地、社区服务中心、社区商业网点、垃圾收集点、公厕、公交首末站等。

（1）行政管理与服务设施

设置独立占地的派出所1处，位于凤坡路与凤坡七巷交叉出处。

（2）教育设施

规划保留现状上海外国语大学三亚附属中学；规划36班小学1所；按照服务半径，规划均衡布局12班幼儿园4处。

（3）医疗卫生设施

规划中小型综合医院1处；规划社区卫生健康服务中心1处；规划社区卫生服务站2处。

（4）体育设施

规划1处体育公园，布置片区级体育设施。规划2处社区体育活动场地，与社区绿地、城市公园结合设置。

（5）社区服务中心及其他社区公共服务设施

规划2处社区综合服务中心，包含社区服务中心、文化活动站、公厕、超市等各类公共服务设施，结合商业、物业用房等设施一并建设。其他各类公共服务设施按照社区生活圈服务半径要求布置。

七、建设开发控制

（一）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。各地块开发建设须符合容积率控制指标的要求。

容积率(FAR)分为六个等级：0、0.0—0.8、0.8—1.2、1.2—1.8、1.8—2.5以及2.5以上。容积率1.2以下为低强度开发，容积率1.2—2.5为中强度开发，容积率2.5以上为高强度开发。

（1）规划区桃源路以西区域，用地功能以零售商业用地、二类城镇住宅用地、商业居住混合用地、旅馆混合零售商业混合餐饮用地为主，以中强度开发为主，容积率不超过1.8。

（2）规划区凤坡一巷以西、桃源路以东区域，以二类城镇住宅用地、商住混合用地、与小学、体育用地以及医院等公共服务功能为主。临桃源河路的南部居住用地以中强度开发为主，容积

率控制在1.5—2.5之间；临海榆西线北部的居住用地、商住混合用地以中低强度开发为主，容积率控制在1.5—2.0之间。公共服务设施与市政基础设施的开发强度按照相关规范与标准执行。小学用地的容积率按照1.0上限控制，幼儿园用地的容积率按照0.65上限控制。体育用地的容积率按照0.45上限控制。

(3) 规划区凤翔路以西、凤坡一巷以东区域，主要为上海外国语大学三亚附属中学、消防用地以及旅馆用地等已建设区，按照实际容积率及已批地块指标控制。

(二) 建筑高度控制

规划区毗邻三亚凤凰机场，须严格控制建筑高度，所有地块的建筑高度均须符合凤凰机场航行服务程序净空保护区域的相关要求。滨水区域属于生态景观地区，应严格管控建筑高度与建筑群体布局。除现状已建成项目外，整体以低层、多层建筑和点式高层建筑为主，控制建筑高度。高层建筑布置应高低错落，连续等高建筑数量不宜超过3栋，3栋以上应当进行错落设计，高差不小于较高建筑的1/5，以利于形成富于变化的天际轮廓线。本片区规划区高度分区分为七个等级：0、0—18米、18—24米、24—36米、36—48米、48—60米以及60米以上。

规划区内各地块的建筑高度为上限规定，所有建筑物与构筑物的高度还须符合凤凰机场航行服务程序净空保护区域相关要求。在用地审批与出让阶段，应在土地出让合同与规划设计条件中明确要求各地块内部的所有建筑的高度均应以民航总局的具体规定与审批为准。规划区内已出让的国有用地，本规划不对其建筑高度和开发强度等指标进行调整。

(1) 规划区桃源路以西区域，用地功能以零售商业用地、二类城镇住宅用地、商业居住混合用地、旅馆混合零售商业混合餐饮用地为主。整体建筑高度控制在50米以内，大多数地块建筑高度为30—36米。

(2) 规划区凤坡一巷以西、桃源路以东区域，以二类城镇住宅用地、商住混合用地、与小学、体育用地以及医院等公共服务功能为主。临桃源河路的南部居住用地以中强度开发为主，建筑高度控制在30—60米之间；临海榆西线北部的居住用地、商住混合用地以中低强度开发为主，建筑控制在33—50米之间。小学、幼儿园与市政基础设施等建筑须按照相关规范与标准执行。

(3) 规划区凤翔路以西、凤坡一巷以东区域，主要为上海外国语大学三亚附属中学、消防用地以及旅馆用地等已建设区，按照实际建筑高度及已批地块指标控制。

(三) 生态保护要求

开发用地应减少开挖土方量，保护规划区内桃源河水系、园地、公园绿地等要素构成的生态环境系统。在桃源河河道管理范围内的开发利用活动必须符合《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等有关法律法规要求，禁止建设影响河道行洪安全的建筑物、构筑物，禁止私自围挡相关区域。保护河道沿线林木密集区的绿色斑块，保护生物多样性，结合滨河公园景观带丰富自然景观；桃源河沿线所涉及的河道水面、公园绿地不得挪作他用，并应以自然型的绿化配置为主。

八、道路交通系统

规划构建城市主干路、城市次干路和城市支路三级道路体系。外围海榆西线与御海路为主干路，提供快速通达服务；内部由次干路和支路网提供交通服务。

(1) 城市主干路

海榆西线为城市主干路，规划范围内红线宽度为45米，采用不对称断面，主线双向六车道，主线南侧设辅道一车道，主线北侧为机场围墙无集散需求，不设辅道。针对规划范围以外的海榆西线北侧道路红线，即涉及周边村庄征地拆迁的海榆西线机场西

侧段，建议其后续结合相关片区控规修编调整至50米红线宽度，推荐断面形式为四块板，双向八车道（含两侧辅路）。

御海路为城市主干路，规划范围内红线宽度为40米，断面形式为三块板，双向四车道。

（2）城市次干路

启航路为城市次干路，规划范围内红线宽度为30米，断面形式为三块板，双向四车道。

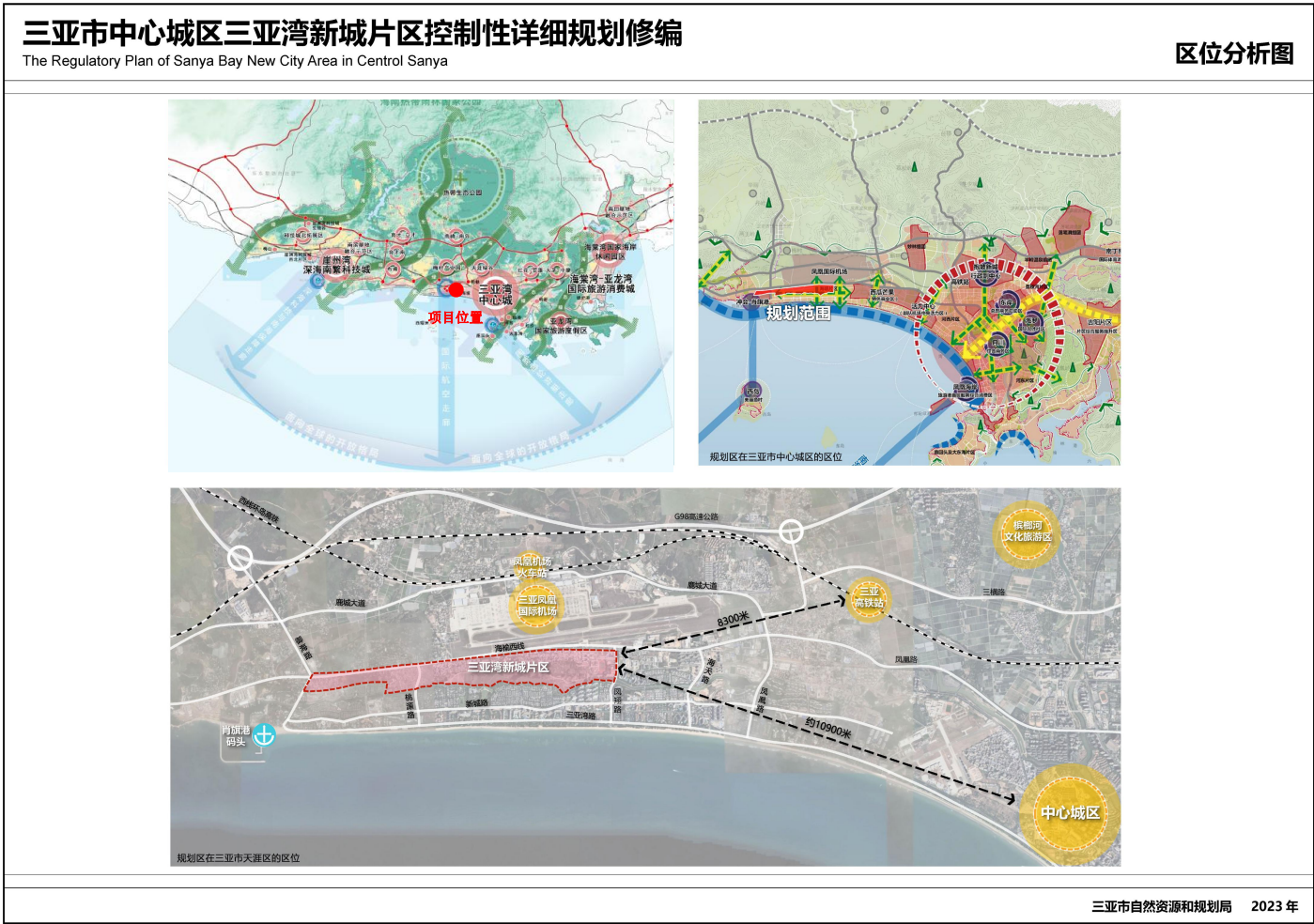
桃源路为城市次干路，规划范围内红线宽度为30米，断面形式为三块板，双向四车道。

新城支路、凤坡路为城市次干路，红线宽度为24米，双向4车道。

（3）城市支路

桃源河路、扬帆路及其他道路为城市支路，红线宽度为18米，断面形式为一块板，双向2车道。桃源河路建立慢行优先的河岸公共空间。

九、附图



三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划修编

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

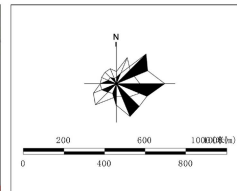
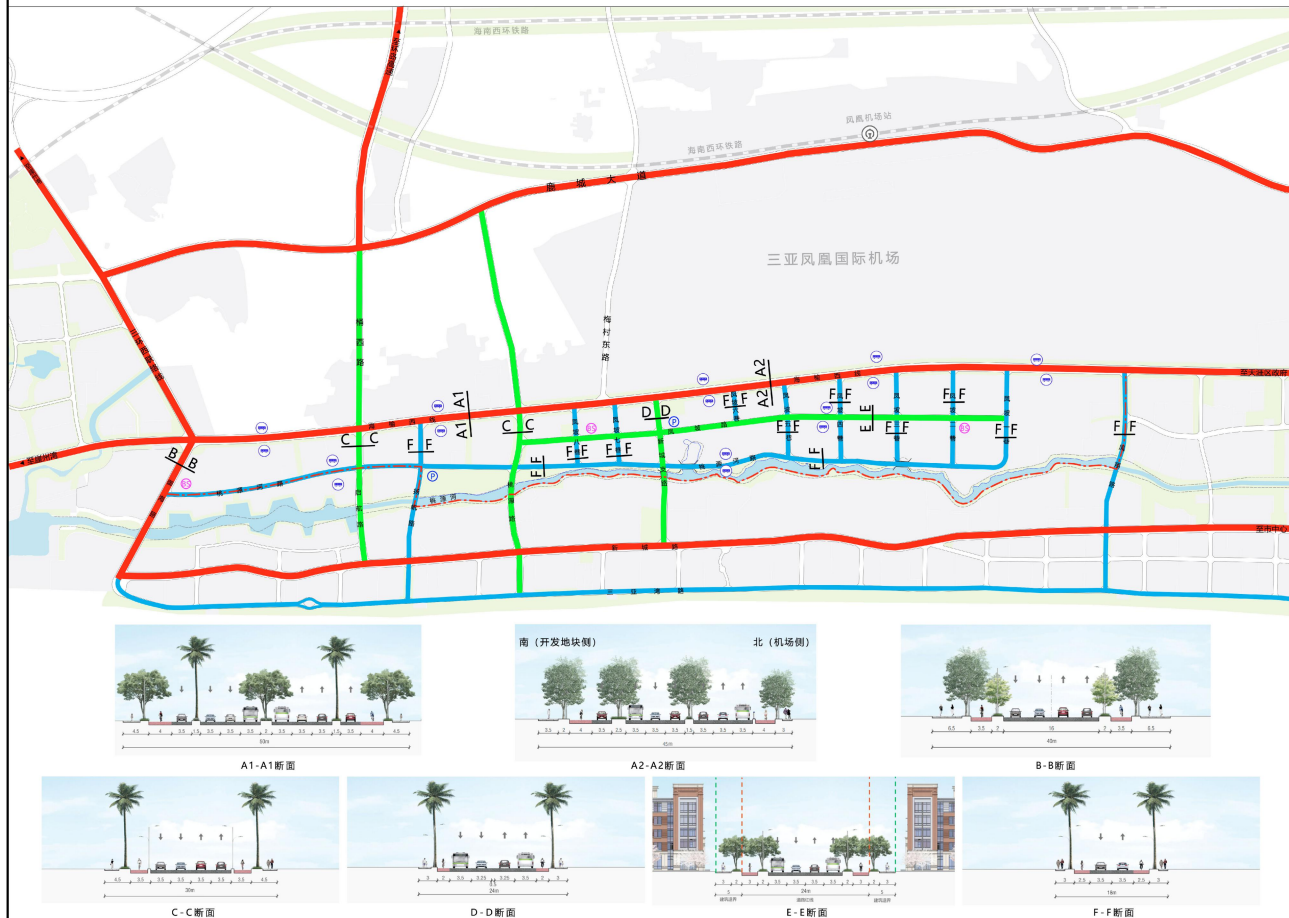
土地利用规划图



三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划修编

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

道路系统规划图



- 图例**
- 铁路枢纽
 - 城市主干道
 - 城市次干道
 - 城市支路
 - 公交首末站
 - 社会停车场
 - 桃源河河道管理范围
 - 桃源河水面线
 - 规划新增桥梁
 - 规划范围

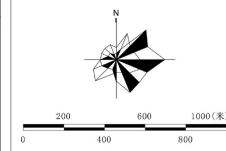
备注:
 1. 本规划完成审批后, 在道路及管线工程设计阶段以防洪影响评价为依据。其中, 桃源河路必须编制洪水影响评价报告, 并经有关水行政主管部门审查批准。洪水影响评价报告未经有关水行政主管部门审查批准的, 建设单位不得开工建设。



三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划修编

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

公共服务设施规划图



- 图例**
- | | |
|---------------|------------|
| ① 小学 | ⑩ 社区体育运动场地 |
| ② 幼儿园 | ⑪ 公共厕所 |
| ③ 六年一贯制中学 | ⑫ 垃圾收集点 |
| ④ 综合医院 | ⑬ 公交首末站 |
| ⑤ 社区卫生服务中心 | ⑭ 老年养护院 |
| ⑥ 社区卫生服务站 | ⑮ 综合超市 |
| ⑦ 社区综合服务中心 | ⑯ 社区商业 |
| ⑧ 社区服务中心 | ⑰ 社区菜市场 |
| ⑨ 文化活动中心 | ⑱ 派出所 |
| ⑩ 文化服务站 | ⑲ 社会停车场 |
| ⑪ 24小时图书馆 | |
| ⑫ 体育活动中心 | |
| ⑬ 机关团体用地 | |
| ⑭ 中小学用地 | |
| ⑮ 幼儿园用地 | |
| ⑯ 体育用地 | |
| ⑰ 医院用地 | |
| ⑱ 基层医疗卫生设施用地 | |
| ⑲ 零售商业用地 | |
| ⑳ 环卫用地 | |
| ㉑ 社会停车场用地 | |
| ㉒ 消防用地 | |
| ⑳ 三亚市二级保护古树名录 | |
| --- 桃源河河道管理范围 | |
| — 桃源河水面线 | |
| — 规划新增桥梁 | |
| — 规划范围 | |

三亚市自然资源和规划局 2023 年

三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划修编

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

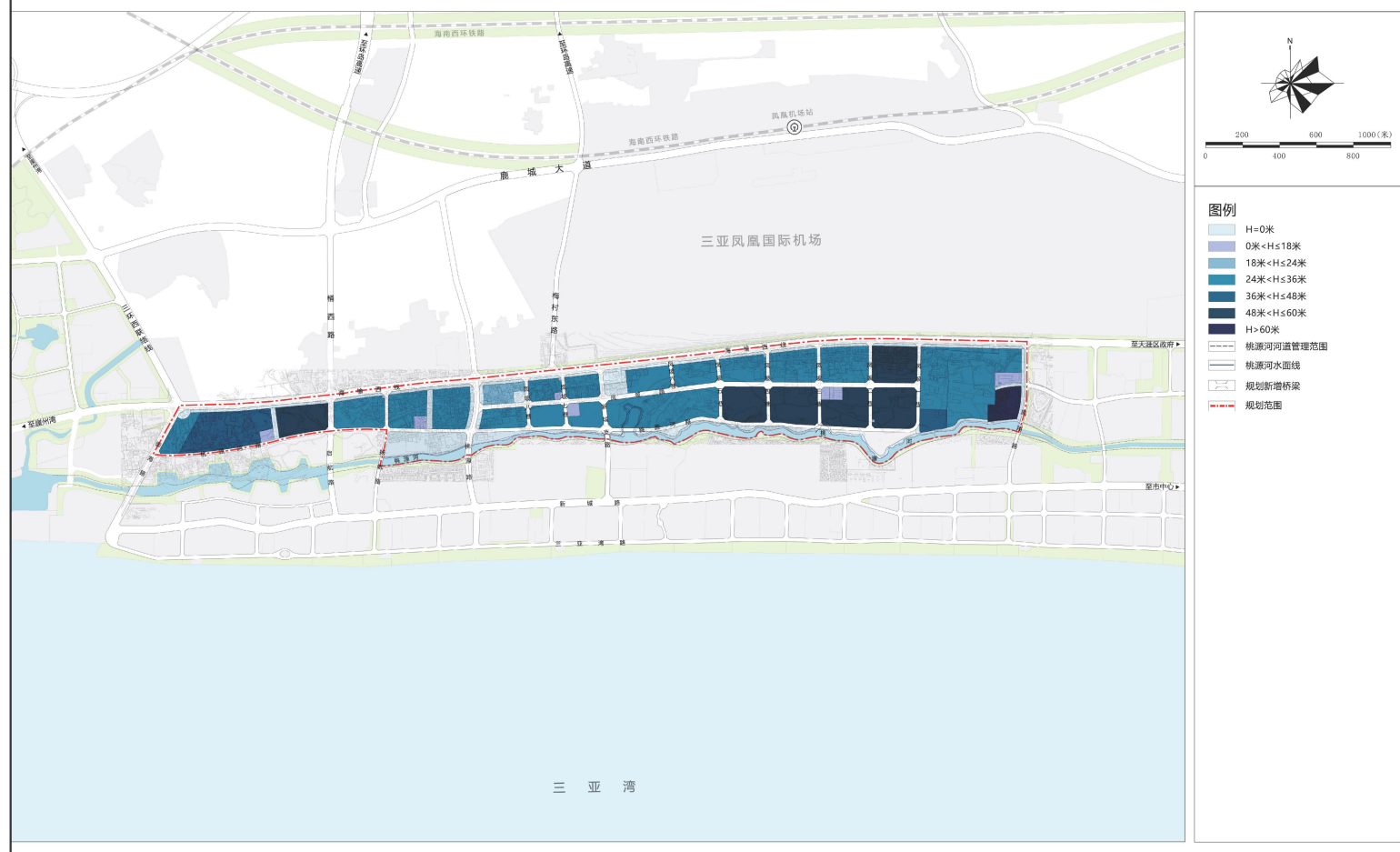
开发强度控制图



三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划修编

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

建筑高度控制图



三亚市自然资源和规划局 2023年