
《三亚市榆红片区控制性详细规划》

(批后公布稿)

一、规划范围

榆红片区位于三亚市吉阳区榆红村，东至榆亚路，西至凤凰岭及海螺岭路，南至半山首府，北至大安岭路及吉阳湿地公园，规划范围面积约 198.34 公顷。

二、规划定位

规划补充榆亚东大社区公共服务功能，形成榆亚东大社区次级公共服务中心；弥补榆红片区生活配套服务功能空缺，打造榆红片区生活服务中心；推动片区人居环境和设施配套全面提升，打造高品质宜居社区。

三、功能结构

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“一心多点领发展，两轴四廊联组团”的空间规划结构。

一心：片区生活服务核心

多点：各组团生活服务节点

两轴：榆亚路发展主轴、大安岭路发展次轴

四廊：四条山水生态联通绿廊

四、用地布局

本规划片区按照《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。规划范围内共有城市建设用地 196.35 公顷,非建设用地 1.99 公顷,均为水域。

根据地块规划,城市建设用地包括居住用地 61.18 公顷,占城市建设用地的 31.16%;公共管理与公共服务用地 25.29 公顷,占城市建设用地的 12.88%;商业服务业用地 7.58 公顷,占城市建设用地的 3.86%;交通运输用地 32.57 公顷,占城市建设用地的 16.59%;绿地与开敞空间用地 22.96 公顷,占城市建设用地的 11.69%;特殊用地 12.83 公顷,占城市建设用地的 6.53%;留白用地 33.94 公顷,占城市建设用地的 17.29%。

规划用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积(公顷)	占建设用地比例
一类	二类	三类			
07	0701		居住用地	61.18	31.16%
			城镇住宅用地	61.18	31.16%
		070102	二类城镇住宅用地	29.17	14.86%
		070102/090101	二类城镇住宅混合零售商业用地	9.44	4.81%
		090101/070102	零售商业混合二类城镇住宅用地	14.84	7.56%
		070102/090101/090103/090104	二类城镇住宅混合零售商业混合餐饮混合旅馆用地	7.73	3.94%
08			公共管理与公共服务设施用地	25.29	12.88%
	0803		文化用地	2.33	1.19%

	0804		教育用地	17.52	8.92%
		080403	中小学用地	17.52	8.92%
	0806		医疗卫生用地	4.39	2.24%
		080601	医院用地	2.94	1.50%
		080602/0801	医疗卫生混合机关团体用地	0.88	0.45%
		080603	公共卫生用地	0.57	0.29%
	0807		社会福利用地	1.05	0.53%
		080701	老年人社会福利用地	1.05	0.53%
09			商业服务业用地	7.58	3.86%
	0901		商业用地	7.58	3.86%
		090104	旅馆用地	1.03	0.52%
		090105	公用设施营业网点用地	0.36	0.18%
12			交通运输用地	32.57	16.59%
	1207		城镇道路用地	32.57	16.59%
14			绿地与开敞空间用地	22.96	11.69%
	1401		公园绿地	11.24	5.72%
	1401/ 0803		公园绿地混合文化用地	11.11	5.66%
	1403		广场用地	0.61	0.31%
15			特殊用地	12.83	6.53%
	1501		军事设施用地	12.83	6.53%
16			留白用地	33.94	17.29%
城市建设用地				196.35	100.00%
17			陆地水域	1.99	
	1704		坑塘水面	1.99	
规划范围面积总计				198.34	

五、公共服务设施规划

规划范围内公共管理与公共服务用地 25.29 公顷，占城市建设用地的 12.88%，总建筑面积 37.65 万平方米。

规划 1 处文化体育活动中心，占地面积 2.33 公顷，位于规划榆红西路与榆红中路交叉口东北侧。中小学用地分别为规划九年一贯制学校和规划扩建榆红小学，各占地面积 6.93 公顷和 2.59 公顷。规划保留安宁医院和三亚市第二人

民医院，各占地面积 0.67 公顷和 2.27 公顷，规划 1 处公共卫生用地，占地面积 0.57 公顷，规划结合基层医疗卫生设施混合机关团体用地设置社区卫生健康服务中心 1 处，占地面积 0.88 公顷。规划 1 处养老院，占地面积 1.05 公顷。

六、土地使用强度控制

（1）开发强度控制：

规划范围内容积率采用上限控制，规划范围内分为三类开发强度分区，分别为低强度控制区（ $0 < \text{容积率} \leq 1.2$ ）、中强度控制区（ $1.2 < \text{容积率} \leq 2.0$ ）、高强度控制区（ $2.0 < \text{容积率} \leq 3.1$ ）。

低强度控制区（ $0 < \text{容积率} \leq 1.2$ ），主要为公用设施营业网点用地、中小学用地、社会福利用地、部分现状商业用地等。

中强度控制区（ $1.2 < \text{容积率} \leq 2.0$ ），主要为医疗卫生用地、现状住宅混合商业用地、现状商业用地等。

高强度控制区（ $2.0 < \text{容积率} \leq 3.1$ ），主要为现状部分医院用地、居住用地、文化用地、规划商业用地等。

（2）建筑高度控制

规划建筑高度采用上限控制，规划范围内分为三类建筑高度分区，分别为低层及多层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 24$ 米）、中高层及高层控制（ $24 \text{ 米} < \text{高度} \leq 40$ 米）、高层控制区（ $40 \text{ 米} < \text{高度} \leq 80$ 米）。

低层及多层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 24$ 米），主要为公用设施营业网点用地、文化用地、中小学用地、社会福利用地。

多层及中高层控制区（24 米＜高度≤40 米），主要为医疗卫生用地、现状商业用地等。

高层控制区（40 米＜高度≤80 米），主要为现状部分医院用地、住宅混合商业用地、居住用地等。

七、道路交通规划

规划范围内道路总长度 11.05 公里，规划道路网密度为 5.57 公里/平方公里，其中主干路总长度 1.81 公里，路网密度为 0.91 公里/平方公里，规划次干路总长度为 4.57 公里，路网密度为 2.30 公里/平方公里，支路总长度为 4.68 公里，路网密度为 2.36 公里/平方公里。

规划道路以主干路、次干路和支路，构成层级清晰、功能明确的三级道路网体系。

（1）主干路

规划范围内主干路有榆亚路，承担规划区对外交通联系功能，规划红线宽度 50 米。

（2）次干路

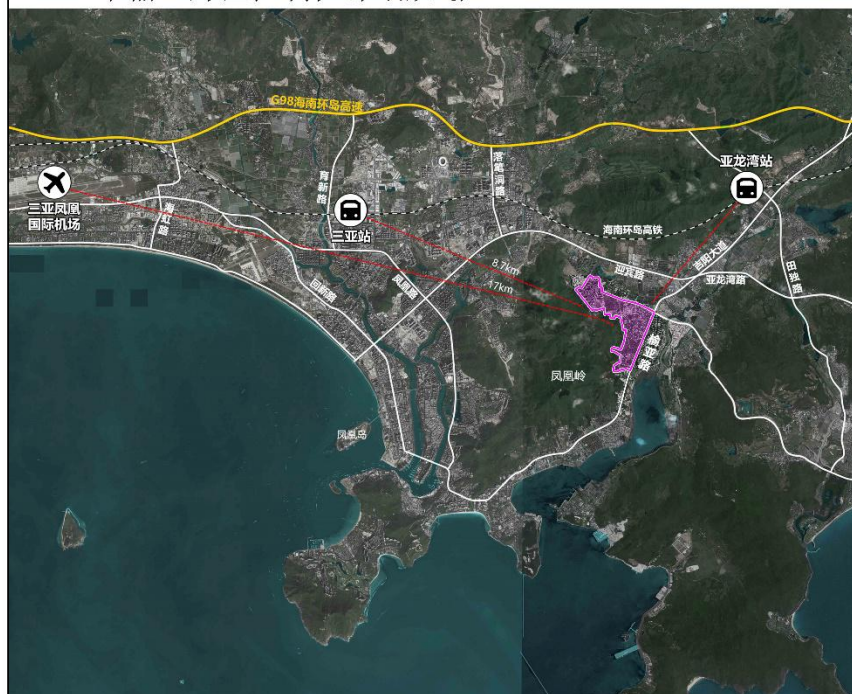
规划次干路连接规划区内各功能板块，快速集散主干路交通，分担主干道交通压力。包括大安岭路、望岭路、榆红北路、榆红南路以及榆红西路，规划红线宽度 30 米。

（3）支路

规划支路加强内部微循环，为片区人们日常生活提供便捷的出行服务，规划红线宽度 20 米。

八、附图

三亚市榆红片区控制性详细规划



区位分析图



榆红片区位于榆亚路和大安岭路交汇区域,是吉阳片区通往中心城区南部以及亚龙湾的重要纽带区域。榆红片区距三亚凤凰机场约17km,距三亚动车站约8.7km,距亚龙湾动车站约4.8km。

上海建筑设计研究院有限公司

01

三亚市榆红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绿廊道, 结合各板块用地功能, 总体形成“一心多点领发展, 两轴四廊联组团”的空间规划结构。

一心：片区生活服务核心
多点：各组团生活服务节点
两轴：榆亚路发展主轴、大安岭路
发展次轴
四廊：四条山水生态联通绿廊

图例

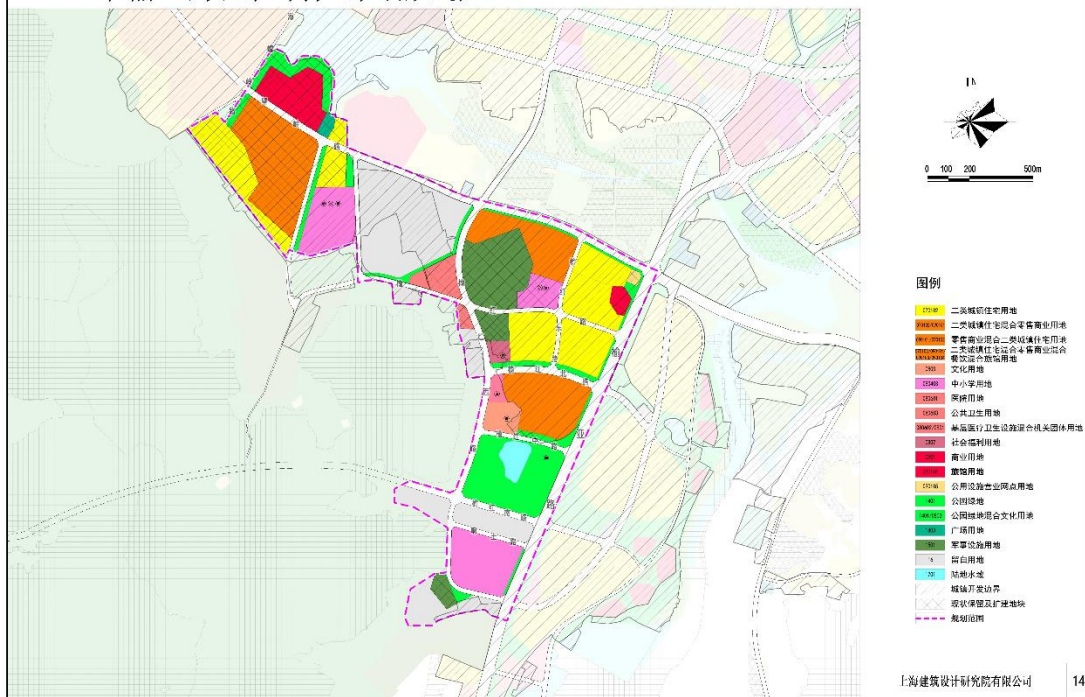
- 生活服务核心
- 生活服务节点
- 榆亚路发展主轴
- 大安岭路发展次轴
- 山水生态绿廊
- 功能组团
- 规划范围

上海建筑设计研究院有限公司

13

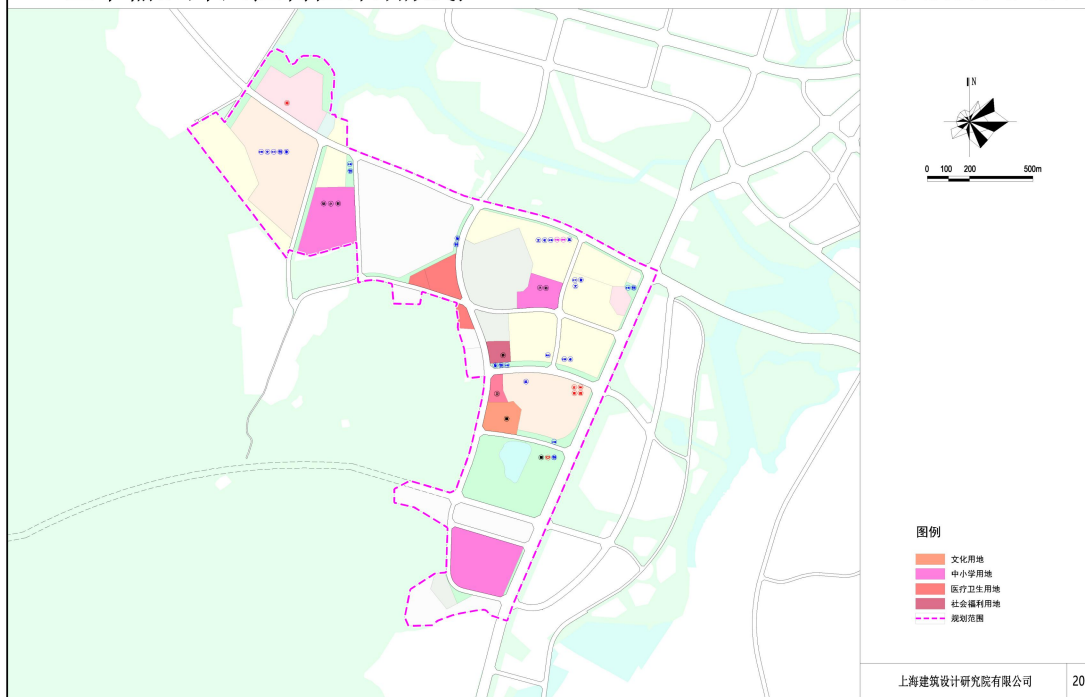
三亚市榆红片区控制性详细规划

土地使用规划图



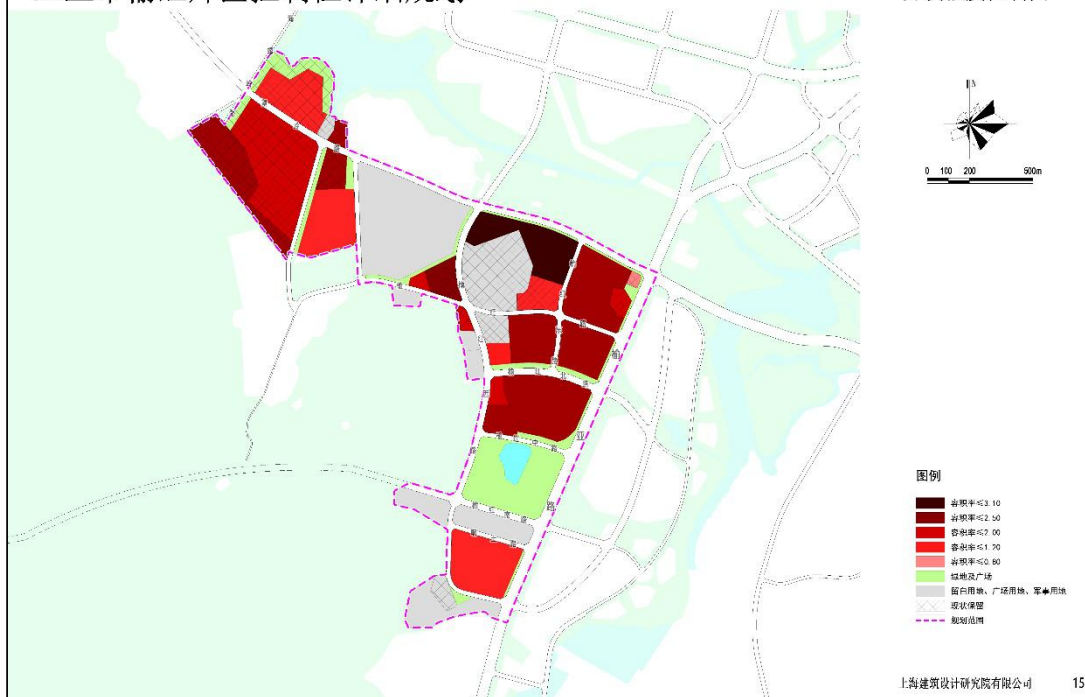
三亚市榆红片区控制性详细规划

公共服务设施规划图



三亚市榆红片区控制性详细规划

开发强度控制图



三亚市榆红片区控制性详细规划

建筑高度控制图

