

《三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划（修编）》批后公布文件

一、规划范围

三亚市海罗片区位于三亚市中心城区东南部，东起学院路，西至海螺一路，北抵迎宾路，东南临海螺岭，规划面积总计281.52公顷。

二、功能定位

规划区的定位为产城一体、山水交融的国际商务总部公园和超享配套服务社区。

三、功能结构

规划区整体形成“一轴一带、一链多廊、三区多组团”的功能结构。

“一轴”即中央商务绿轴，打通海螺岭与东岸湿地公园的景观通廊，规划中央公园，中央公园两侧布置商务、商业以及文体中心、国际学校、国际医院等核心服务功能，提升片区活力。“一带”即临春河滨水城市景观带。“一链”即绿色生活服务链，联系各个社区的内部带状公园、服务设施、休闲设施、文化设施等功能。“多廊”为依托临春河及中央商务绿轴、汇水廊道形成多条的绿廊空间。“三区”为海罗国际商务服务片区、国际人才居住片区、全龄友好型居住片区。“多组团”为绿廊和城市干路分割形成的若干个功能组团。

四、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。

规划区总用地面积为281.52公顷，城市建设用地总量为211.96公顷，其中，居住用地（07）56.22公顷，占规划区建设用地总量的26.52%；公共管理与公共服务用地（08）17.33公顷，占规划区建设用地总量的8.18%；商业服务业用地（09）23.69公顷，占规划区建设用地总量的11.18%；交通运输用地（12）58.86公顷，占规划区建设用地总量的27.77%；公用设施用地（13）1.05公顷，占规划区建设用地总量的0.50%；绿地与开敞空间用地（14）33.90公顷，占规划区建设用地总量的15.99%；军事设施用地（15）19.39公顷，占规划区建设用地总量的9.15%；留白用地（16）1.52公顷，占规划区建设用地总量的0.72%。

规划范围用地汇总表

用地代码		用地名称	用地面积 (h m ²)	占建设用地比例
07	居住用地		56.22	26.52%
	070102	二类城镇住宅用地	53.21	25.10%
	070102/090101	二类城镇住宅/零售商业用地	3.01	1.42%
08	公共管理与公共服务用地		17.33	8.18%
	0801	机关团体用地	0.35	0.17%
	080301/080302/080501	图书与展览/文化活动/体育场馆用地	3.12	1.47%
	080403	中小学用地	7.47	3.52%
	080404	幼儿园用地	1.91	0.90%
	080601	医院用地	3.83	1.81%
	080701	老年人社会福利用地	0.65	0.31%
09	商业服务业用地		23.69	11.18%
	090101	零售商业用地	10.52	4.96%
	090104	旅馆用地	2.85	1.34%
	090105	公用设施营业网点用地	0.29	0.14%
	0902/090101	商务金融/零售商业用地	4.36	2.06%
	0902/090104	商务金融/旅馆用地	5.67	2.68%
12	交通运输用地		58.86	27.77%
	1207	城镇道路用地	58.86	27.77%

13	公用设施用地		1.05	0.50%
	1303	供电用地	0.49	0.23%
	1309	环卫用地	0.18	0.08%
	1310	消防用地	0.38	0.18%
14	绿地与开敞空间用地		33.90	15.99%
	1401	公园绿地（含核减）	33.41	15.76%
	1402	防护绿地	0.49	0.23%
15	特殊用地		19.39	9.15%
	1501	军事设施用地	19.39	9.15%
16	留白用地		1.52	0.72%
建设用地合计			211.96	100.00%
非建设用地合计			69.56	
合计			281.52	

五、公共服务设施布局

规划公共管理与公共服务用地面积为17.33公顷，占城市建设用地面积的比例为8.18%。主要包括：

（1）机关团体用地：规划派出所1处，用地面积0.35公顷。

（2）文化活动用地：规划老年活动中心1处，用地面积0.61公顷。

（3）图书与展览/文化活动/体育场馆用地：规划文体中心1处，含青少年宫、综合文化活动中心、体育场馆等，用地面积2.51公顷。

（4）中小学用地：规划海罗国际学校1处，为九年一贯制学校，用地面积4.88公顷；扩建现状海罗小学，用地面积2.59公顷；

（5）幼儿园用地：规划幼儿园2处，用地面积1.91公顷。

（6）医院用地：规划1处海罗国际医院，为综合性医院，用地面积3.83公顷。

（7）老年人社会福利用地：规划养老院1处，用地面积0.66公顷。

六、土地使用强度控制

（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。各地块开发建设需符合容积率控制指标的要求。

规划沿临春河地块开发强度基本控制在1.5-1.8，学院路以南地块开发强度基本控制在2.5-3.0。中轴北部商务金融用地开发强度基本控制在3.0；中轴南部地块开发强度基本控制在1.2-2.5。公共服务设施开发强度控制在0.7-1.8，部分公用设施的开发强度按照相关要求控制在1.0以下。

规划区内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。

（二）建筑高度控制

保证迎宾路和中央绿轴自西向东的观山视廊，近景较低，远景较高，高度阶梯上升，构建富有层次的建筑天际线。

规划沿临春河地块建筑高度控制在27-36m，中轴两侧建筑由北向南，逐级降低，中轴北部两侧商务办公建筑高度控制在70-90m，作为海罗片区的地标建筑；中轴中部两侧商业建筑高度控制在12-54m；中轴南部两侧公服建筑高度控制在24m，保持凤凰岭和海螺岭主峰2/3高度可见。

规划区内已批用地的建筑高度依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。

七、道路交通系统

规划区道路分为城市主干道、城市次干道和城市支路三个等级。规划迎宾路、落笔洞路、学院路三条主干道，次干路龙岭北路、海螺一路、螺北路、螺岭一路、同心路四条次干道，形成“三横三纵”的道路系统骨架，与支路一并构成的便捷通畅的片区道路网络。

（1）城市主干道：包括现状迎宾路，红线宽度55米；规划学

院路与落笔洞路，红线宽度40米。

(2) 城市次干道：包括规划龙岭北路，红线宽度40米，现状海螺一路，红线宽度30米；规划螺岭一路、螺北路，红线宽度30米；规划同心路，红线宽度24米。

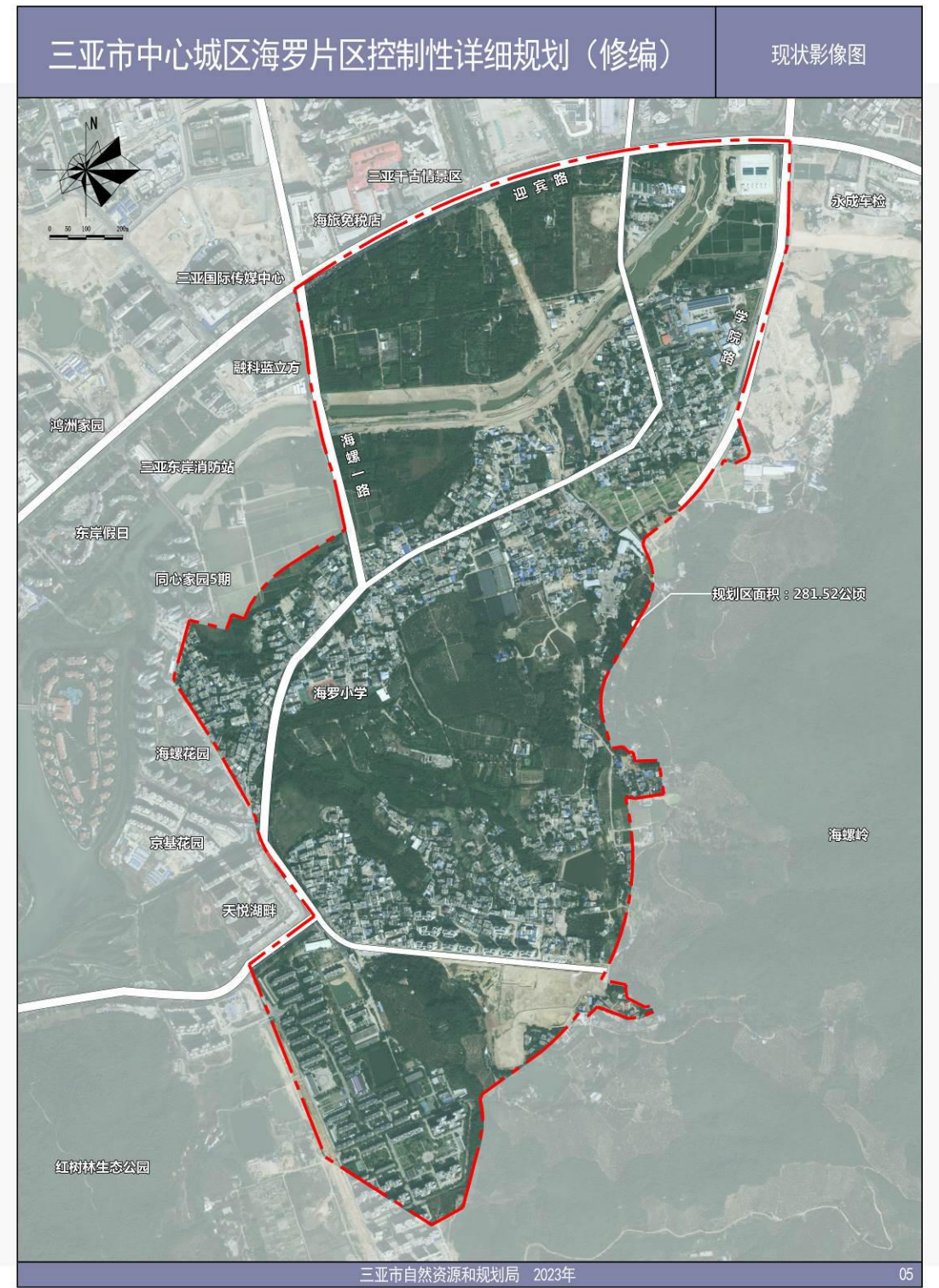
(3) 城市支路：包括现状同心家园29期南侧道路和规划区其余道路，红线宽度12-20米。

八、城市设计引导和控制

规划区依山临水，自然生态条件优越。应突出山水特征，实现山水景观的可视性和可达性。规划区以总部经济办公、国际时尚消费以及国际人才配套等功能构筑海罗片区南北向的主要轴线，强调街道空间的整体性和建筑界面的连续性，打造具有良好韵律感、景观效果优美的中央轴线，引领片区协同发展。视廊应建设完整、连续的系统，重点保障从迎宾路看向海螺岭的山水景观视线通廊。

建筑主色调宜控制为米白色、淡黄色，展现休闲舒适的本土风貌。住宅建筑风格宜体现现代简约风格。公共建筑宜根据自身特点，考虑立面颜色和风格特点，鼓励运用具有本土特征的如门廊、骑楼、坡屋顶等建筑元素。新建建筑应考虑与片区已建建筑风格的协调与统一。

九、附图



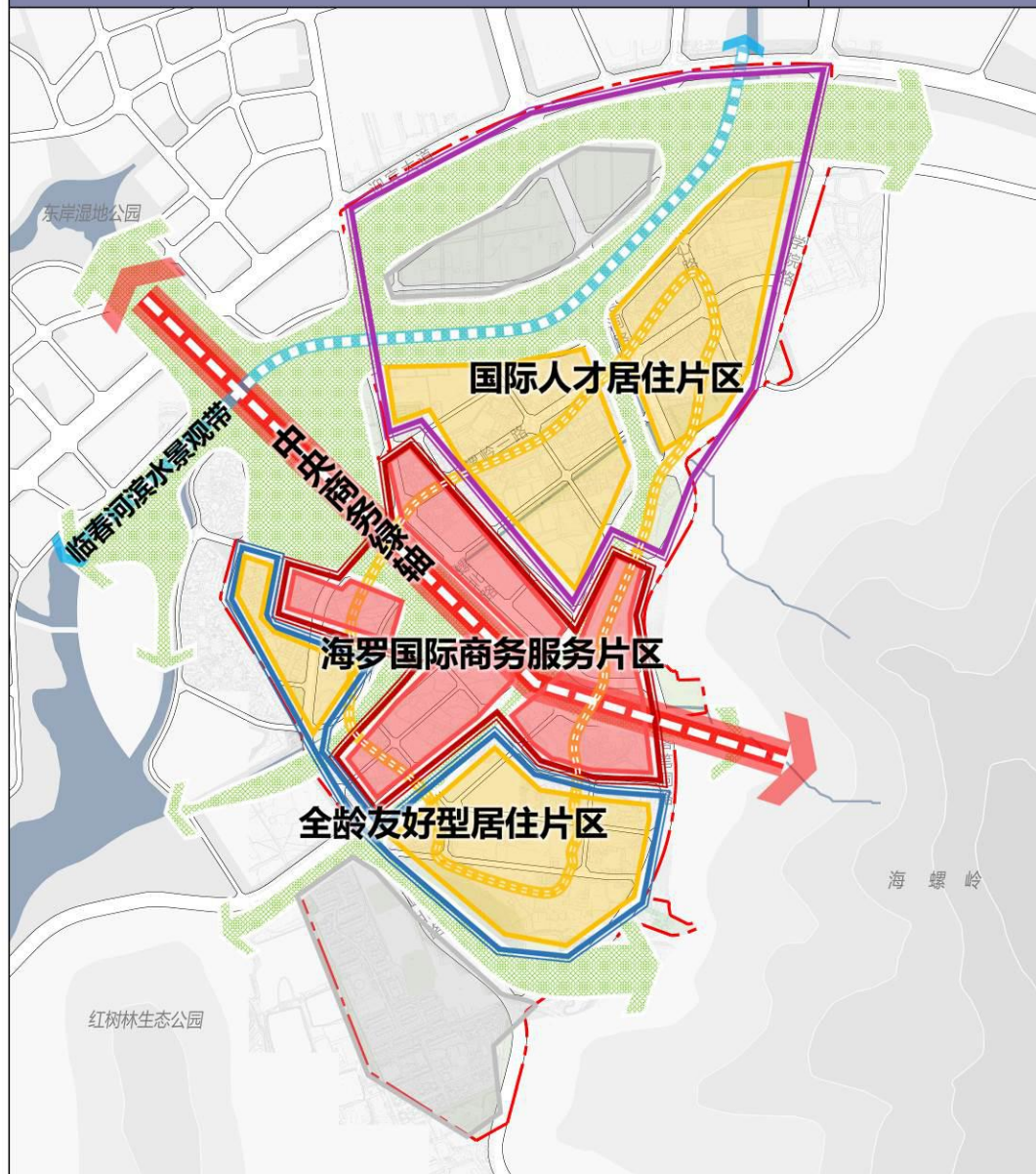
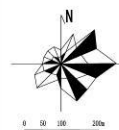


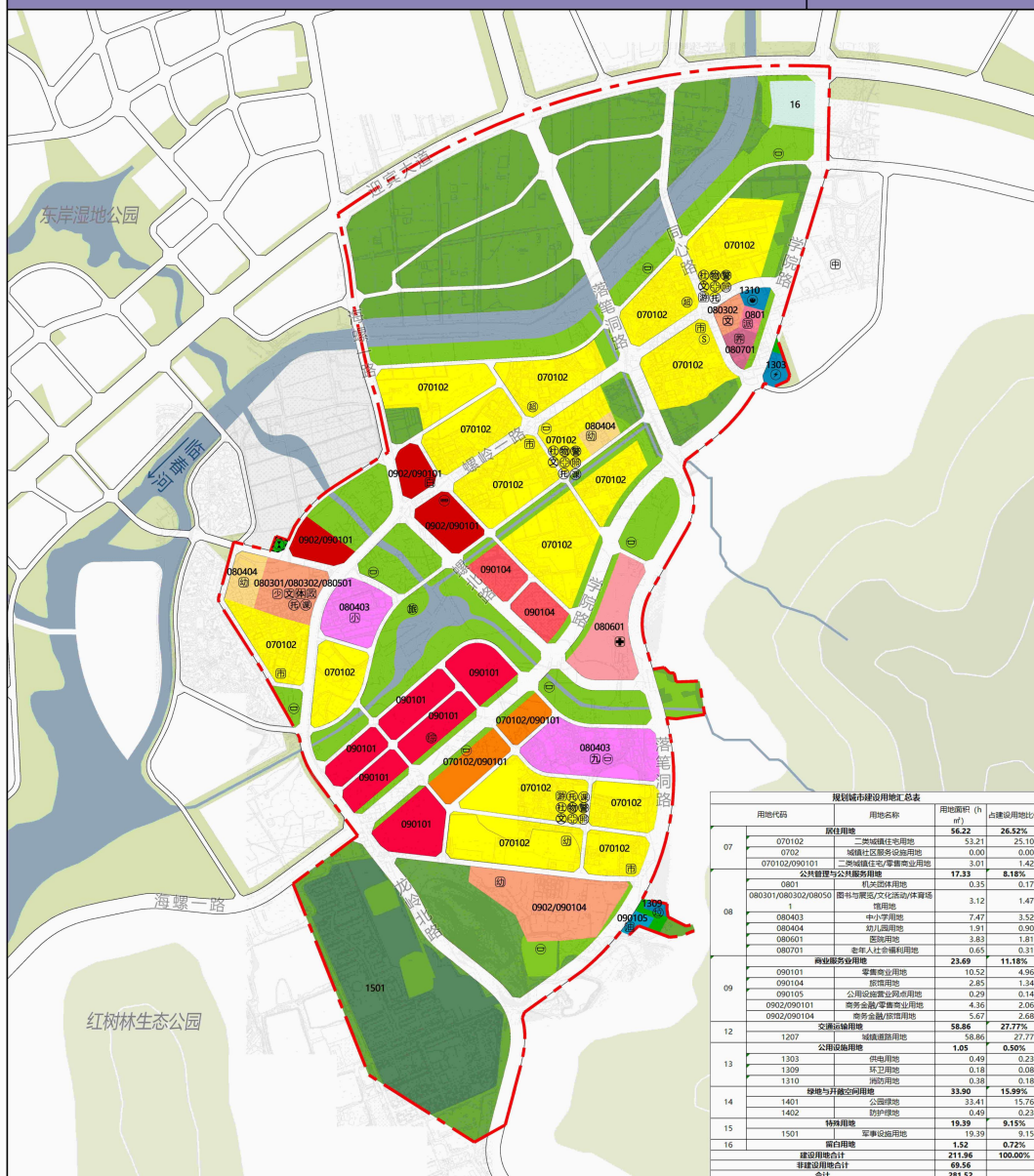
图
例

- | | | | |
|--|-----------|--|---------|
| | 全龄友好型居住片区 | | 绿色生活服务链 |
| | 国际人才居住片区 | | 商业组团 |
| | 海罗国际服务片区 | | 居住组团 |
| | 中央商务绿轴 | | 其他组团 |
| | 临春河滨水景观带 | | 规划范围 |



三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划（修编）

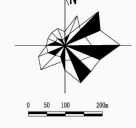
用地布局规划图



规划城市建设用地汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (h)	占建设用地比例
07	居住用地	56.22	26.52%
	070102 二类城镇住宅用地	53.21	25.10%
	0702 城镇社区服务设施用地	0.00	0.00%
	070102/090101 二类城镇住宅/零售商业用地	3.01	1.42%
08	公共管理与公共服务用地	17.33	8.18%
	0801 机关团体用地	0.35	0.17%
	080301/080302/08050 图书与展览/文化活动/体育场馆	3.12	1.47%
	1 用地	7.47	3.52%
	080403 中小学用地	1.91	0.90%
	080601 医院用地	3.83	1.81%
	080701 老年人社会福利用地	0.65	0.31%
	商业服务业用地	23.69	11.18%
	090101 零售商业用地	10.52	4.96%
	090104 旅馆用地	2.85	1.34%
09	公用设施营业网点用地	0.29	0.14%
	0902/090101 商务金融/零售商业用地	4.36	2.06%
	0902/090104 商务金融/旅馆用地	5.67	2.68%
	交通邮政用地	58.86	27.77%
12	1207 城镇道路用地	58.86	27.77%
	公用设施用地	1.05	0.50%
	1303 供电用地	0.49	0.23%
	1309 环卫用地	0.18	0.08%
13	1310 消防用地	0.38	0.18%
	绿地与开敞空间用地	33.90	15.99%
	1401 公园绿地	33.41	15.76%
	1402 防护绿地	0.49	0.23%
14	特殊用地	19.39	9.15%
	1501 军事设施用地	19.39	9.15%
15	留白用地	1.52	0.72%
	16 非建设用地	1.52	0.72%
建设用地总计		211.96	100.00%
非建设用地总计		69.55	
合计		281.52	

图例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 070102/090101 二类城镇住宅/零售商业用地
- 0801 机关团体用地
- 080403 图书与展览/文化活动/体育场馆用地
- 080404 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 080601 医院用地
- 080701 老年人社会福利用地
- 090101 零售商业用地
- 090101/090104 零售商业/餐饮用地
- 090104 旅馆用地
- 090105 公用设施营业网点用地
- 0902/090104 商务金融/零售商业用地
- 0902/090104 商务金融/旅馆用地
- 1303 供电用地
- 1310 消防用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1501 军事设施用地
- 16 留白用地
- 非建设用地
- 规划范围



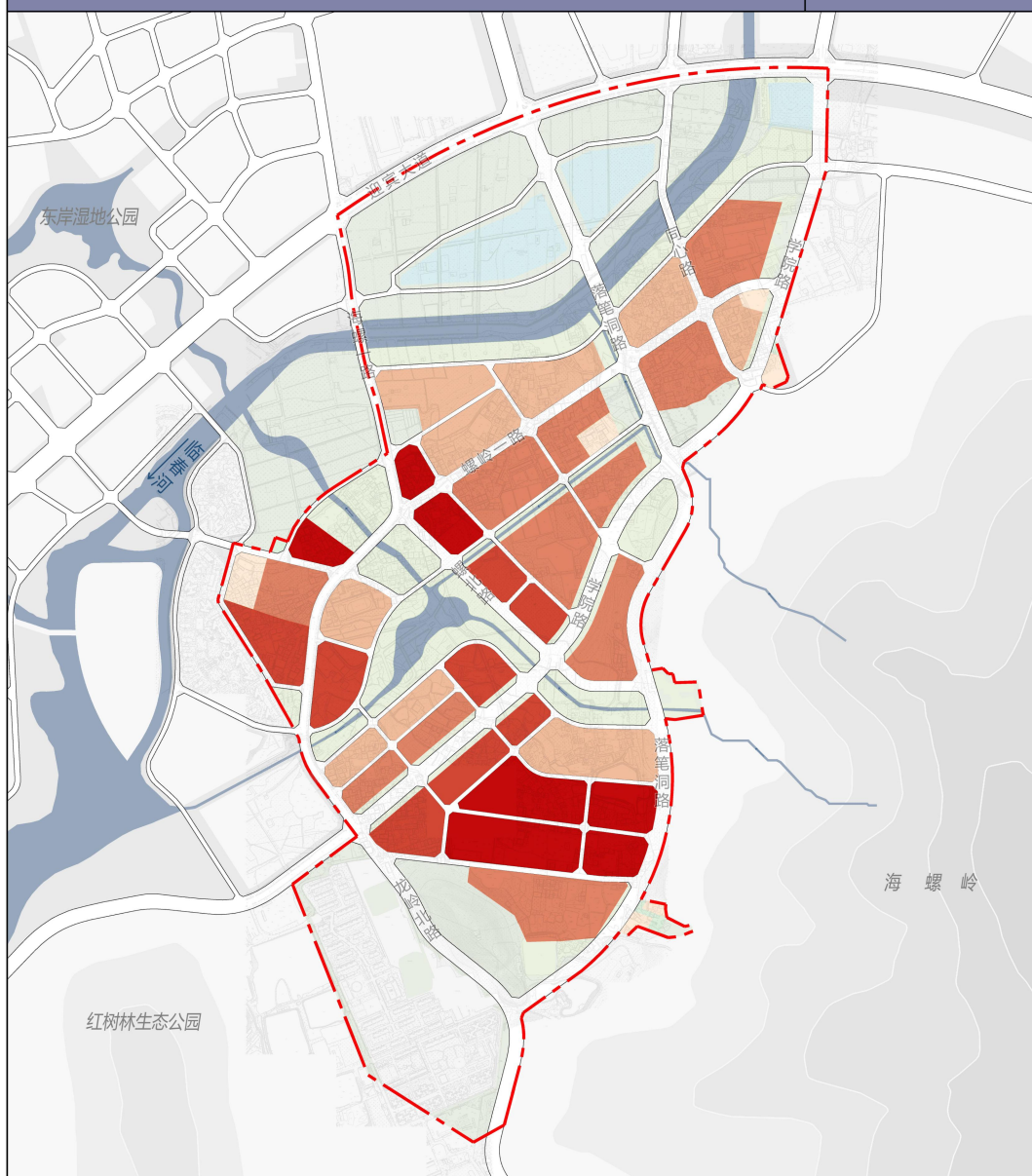
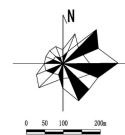


图
例

- 容积率 ≤ 1.0
- $1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$
- $1.5 < \text{容积率} \leq 2.0$
- $2.0 < \text{容积率} \leq 2.5$
- $2.5 < \text{容积率} \leq 3.0$

规划范围



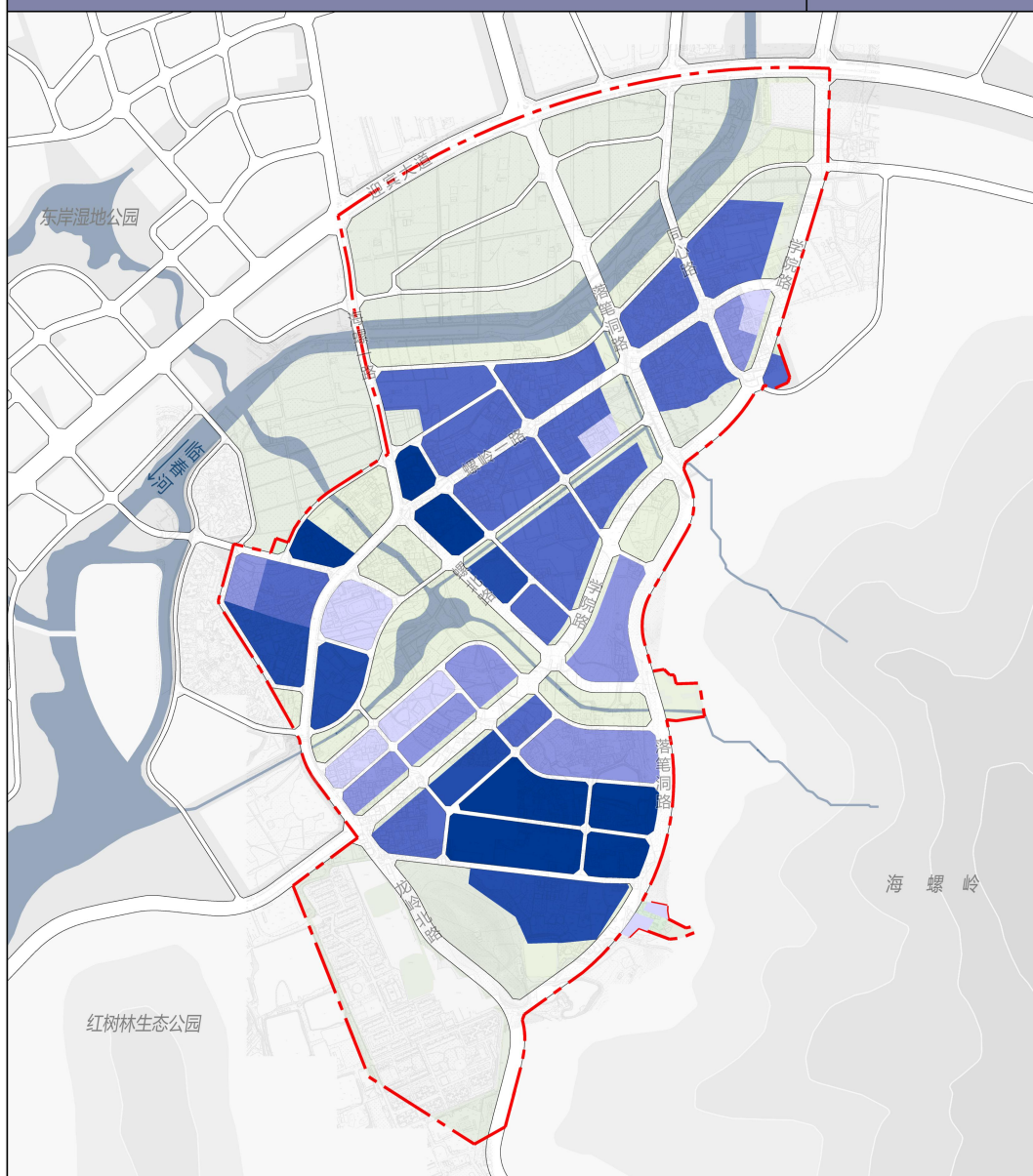
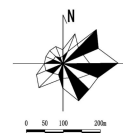
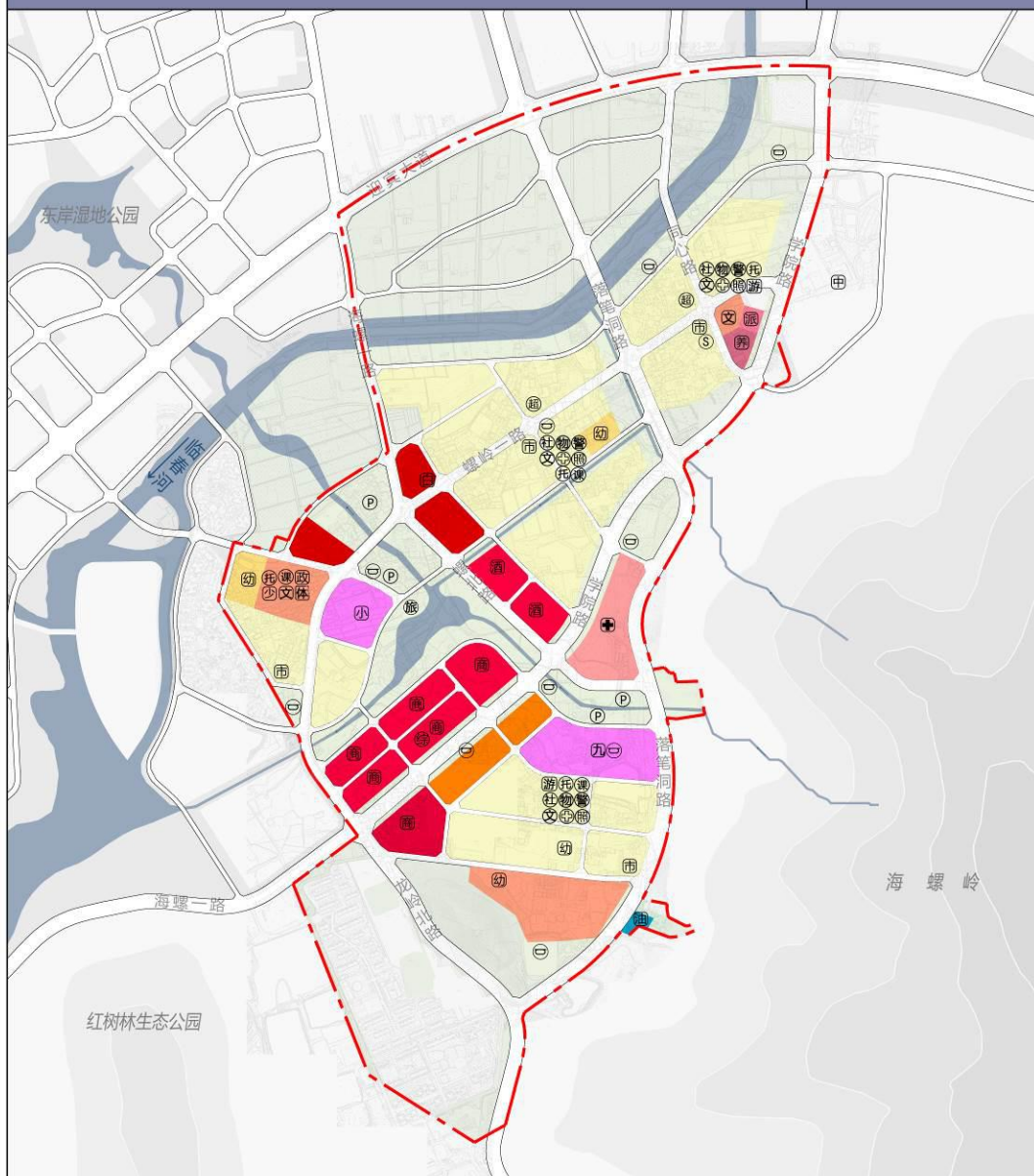


图
例

- 高度≤18米
- 18米<高度≤24米
- 24米<高度≤36米
- 36米<高度≤54米
- 54米<高度≤90米

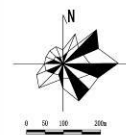
规划范围





图例

综合医院	小学	物业管理	派出所	多功能运动场地	社会停车场
社区卫生服务站	幼儿园	警务室	综合超市	大社区行政服务中心	规划范围
老年人日间照料中心	青少年宫	社区服务中心	加油站	旅游服务驿站	
养老院	文化活动中心	集中商业设施	文化广场	四点半课堂	
十二年一贯制学校	文化活动站	酒店	白领驿站	儿童游乐场	
九年一贯制学校	体育中心	社区超市	农贸市场	婴幼儿养育托管	



三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划（修编）

道路系统规划图

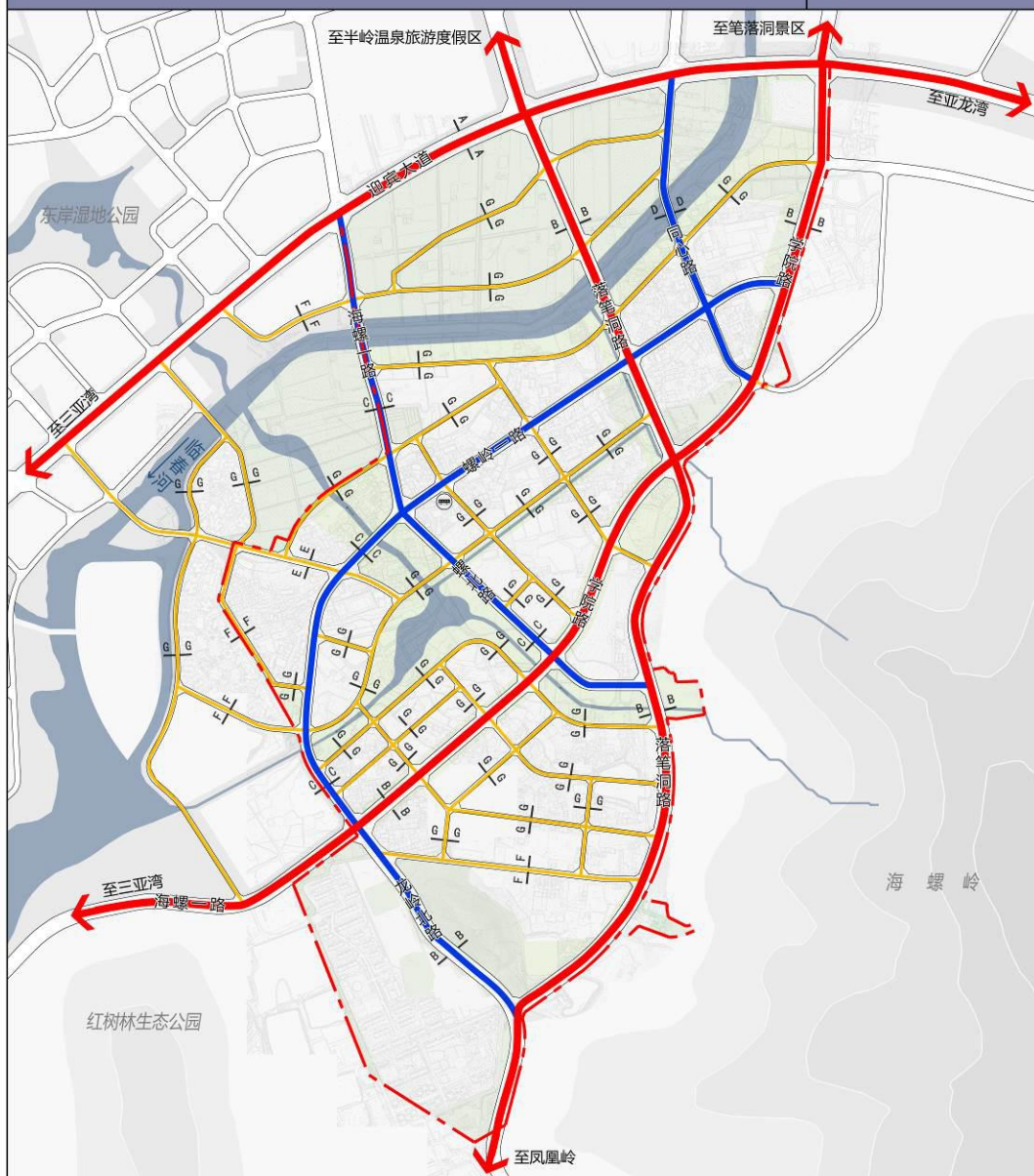


图
例

- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- C C 断面类型
- (m) 公交首末站
- 规划范围

