

《三亚抱坡片区控制性详细规划》

批后公布材料

一、 编制背景

为规范和引导新时期三亚抱坡片区的发展建设，衔接落实《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）的定位要求和空间战略，进一步深化城市设计方案综合，特编制《三亚抱坡片区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、 规划范围

规划范围北临绕城高速、南接现状环岛高铁，西临育新路、东至华侨学校，规划范围面积为 944.34 公顷，其中，开发边界内 620.02 公顷，开发边界外需要综合协调的区域面积 324.32 公顷。

三、 发展定位

承载自贸创新、城市服务、政务服务和生态宜居等功能于一体的城市综合组团。

自贸创新。与中央商务区联动打造完整金融产业链条，探索商务金融的延伸拓展领域。

城市服务。对标国际化品质标准，补足三亚公共服务短板，建设市级文化中心、体育中心、大型医院及教育设施配套。

政务服务。以三亚政务服务中心为主体，配套自贸港国际法务、监管、仲裁等功能。

生态宜居。建设生态社区、安居房、保障房等多类型居住供给及配套完善的高品质宜居社区。

四、 功能结构

山海绿楔，城园相生。规划总体形成“一园、三区、多组团”

的空间结构。

“一园”即以中央稻田公园作为核心开放空间。政务组团、文化中心、体育中心分布在中央稻田公园两侧，公园内保留保护永久基本农田。

“三区”即文创商务融合区，政务及商务拓展区和体育休闲区。

“多组团”即多个宜居社区组团，并结合生活圈布局学校、医院以及邻里社区中心，提升设施国际化水平，补充中心城区公共服务短板。



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》（试行）明确各地块的用地性质、控制指标。本次规划建设用地规模总量为 614.92 公顷。

其中：

居住用地面积 140.52 公顷，占规划区建设用地总量的

22.85%;

公共管理与公共服务用地面积 124.72 公顷，占规划区建设用地总量的 20.28%;

商业服务业用地面积 55.53 公顷，占规划区建设用地总量的 9.03%;

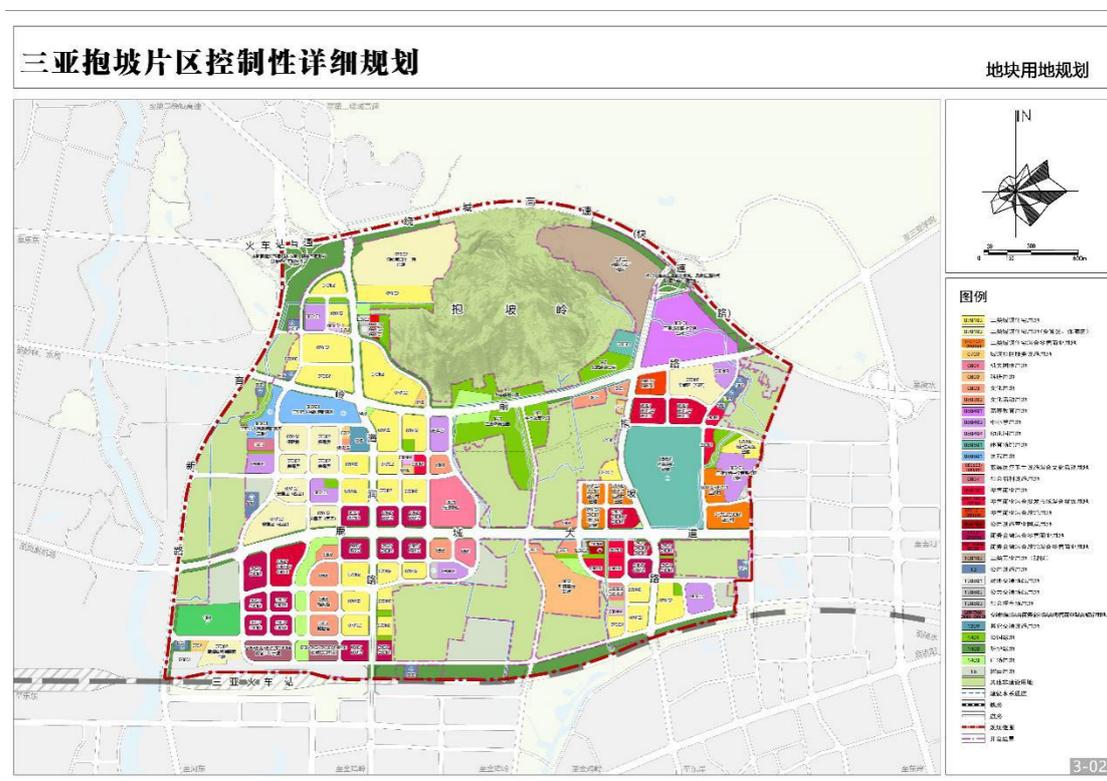
工矿用地面积 22.21 公顷，占规划区建设用地总量的 3.61%;

道路交通运输用地面积 155.06 公顷，占规划区建设用地总量的 25.22%;

公用设施用地面积 14.09 公顷，占规划区建设用地总量的 2.29%;

绿地与开敞空间用地面积 76.60 公顷，占规划区建设用地总量的 12.46%;

留白用地面积 26.19 公顷，占规划区建设用地总量的 4.26%。



六、 公共服务设施布局

抱坡片区作为三亚市新的公共服务中心，公共服务设施重点

以补充三亚市级公共服务短板以及满足基础生活服务需求的配套设施建设为主。同时，构建“15分钟生活圈”概念，完善中小学校、卫生健康服务中心、农贸市场、商业网点、文化站、公交站点等配套设施，确保居民在步行一刻钟之内即可享受到快捷的生活服务。

教育设施：依据规划居住人口数量，结合服务半径规划布局12处幼儿园（独立占地3处），5处小学，2处九年一贯制学校，同时保留现状三亚华侨学校（南新校区）、三亚城市职业学院。

医疗设施：规划布局人民医院新院区，可容纳1000张床位；结合生活圈设置3处卫生健康服务中心，并配建若干卫生站。

养老设施：规划布局1处独立占地养老院，并配建若干老年日间照料中心。

文化设施：建设三亚市文化中心，含博物馆、档案馆、美术馆、科技馆等城市文化设施，结合中央稻田公园周边预留若干小型文化设施用地，结合生活圈设置2处文化活动中心，并配建若干文化活动的站。

体育设施：建设三亚市体育中心以及预留业余体校选址。同时，积极响应体育强国战略，在抱坡岭山前及山脚处打造生态体育公园，提供全民运动空间。结合生活圈分布，利用社区公园绿地建设多处多功能运动场地、室外健身场地。



七、 建设开发控制

(一) 开发建设强度控制

综合考虑规划区的建设现状、空间结构及功能布局等因素，原则确定四类开发强度控制区。

一级控制区：开发建设强度原则上宜 ≤ 1.0 。少量位于抱坡岭山边、绿楔两侧及公共服务类地块，应进行低强度的开发建设。

二级控制区：开发建设强度原则上宜 ≤ 1.5 。主要为公共服务类地块，应进行中低强度的开发建设。

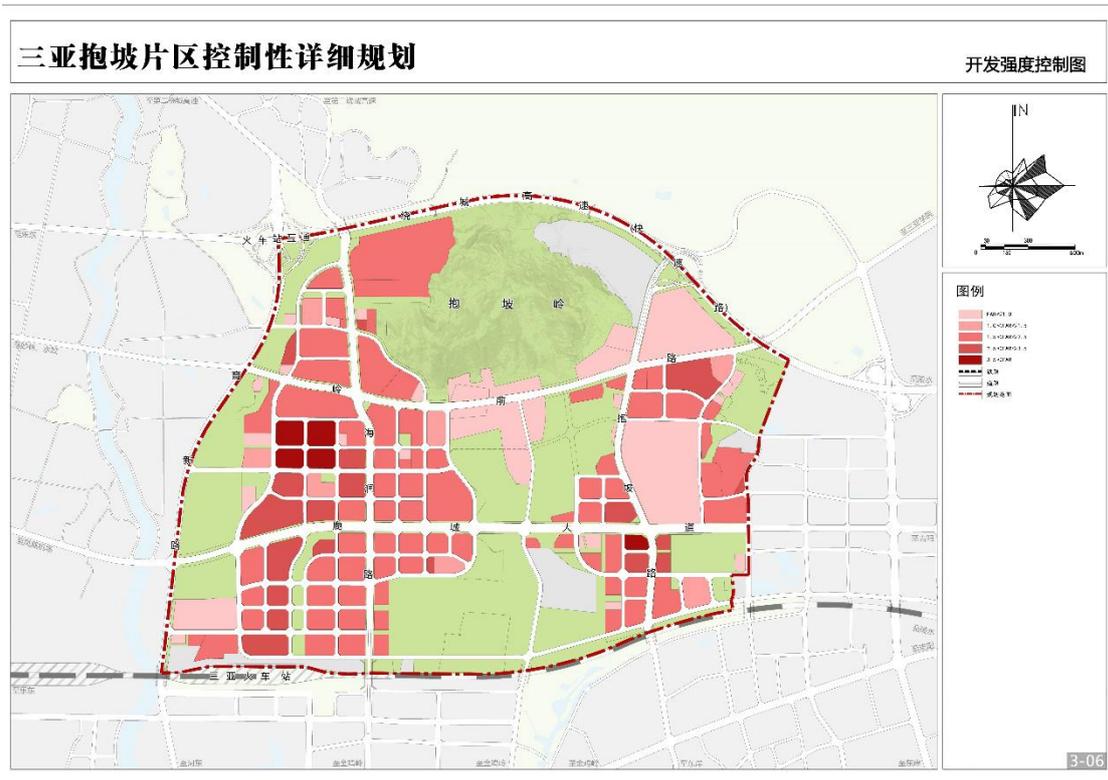
三级控制区：开发建设强度原则上宜 ≤ 2.5 。主要为政务组团、文化组团、体育组团及宜居社区，应进行中等强度的开发建设，注重协调与山体、农田的关系。

四级控制区：开发建设强度原则上宜 ≤ 3.5 。为沿海润路、鹿城大道、抱坡路等主要道路节点两侧商务办公建筑群以及高铁站北广场附近 TOD 开发片区，规划为抱坡高价值紧凑开发片区。

在进行开发建设时，需注重界面和空间形态的塑造。

开发建设强度大于 3.5 的片区：仅限于地标建筑地块，高强度开发地块建议进行多方案比选，必要时需根据实际情况开展论证。

[备注：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) 建设高度控制

协调已建建筑高度，对新建设的建筑高度进行控制，丰富建筑高度层次，营造富于变化的天际轮廓线。原则确定五类高度控制区。

一级控制区：建筑高度原则上宜 ≤ 24 米。主要位于抱坡岭山边、中央稻田公园内及公共服务类地块，应以低层、多层建筑为主。

二级控制区：建筑高度原则上宜 ≤ 45 米。主要位于为政务组团、文化组团、体育组团以及重要视廊周边的新建建筑。

三级控制区：建筑高度原则上宜 ≤ 80 米。主要为现状在建安置区、保障房及宜居社区；以及高铁站北广场的 TOD 开发区和商务办公区。该区域需协调对整体天际轮廓线的影响。

四级控制区：建筑高度原则上宜 ≤ 100 米。主要为沿鹿城大道路、抱坡路主要道路节点两侧布局的商务办公建筑。

超过 100 米的建筑：集中于抱坡路与鹿城大道交汇处的地标建筑群组，建议对地标建筑进行多方案比选，并开展高度论证。

[备注：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。建筑的限高应符合机场净空要求，并征询机场部门的建议。]



八、 道路交通规划

规划区由快速路、主干路、次干路、支路构成的层级清晰功能明确的四级道路网体系。其中，快速路为三亚绕城高速公路，待三亚第二绕城高速公路建成后，现状三亚绕城高速公路作为快

