

《三亚市槟榔河国际乡村文化旅游区控制性详细规划（修编）》

批后公布材料

一、 编制背景

根据新一轮国土空间规划编制要求，特别是在自由贸易港的建设背景下，根据片区实际建设及发展需要，需对片区规划进行优化调整及整合。故为进一步深化落实规划改革工作，适应新时期的发展需求，有效控制规划范围内用地建设，科学指导土地使用和开发建设行为，保障规划的实施，制定本规划。

二、 规划范围

本次规划修编的三亚市槟榔河国际乡村文化旅游区位于中心城区北部，东依牛少坡岭，南至 G98 海南环岛高速，西至中部水厂，北至水源池水库，总面积为 793.95 公顷。

三、 功能定位

本规划总体定位为：三亚新文化创生地、全龄活力娱乐中心。

延续“文化消费”定位，突显集群复合优势，促进三亚民俗文化与国际新兴文化融合，突出“旅游+艺术”，赋予槟榔文化艺术气质，与生活互通互融，对民俗文化进行再度创作，蜕变成为现代时尚艺术。以黎族民俗、新兴文化、山水

环境、热带游乐为重点，打造“三亚新文化创生地，全龄活力娱乐中心”，完善三亚国际旅游功能，填补三亚城市圈的文化休闲区空白，铸就休闲典范，构筑中国休闲度假的新纪元和新起点。

四、 功能结构

规划形成“河轴为脉，两片发展，一带串联，多点闪耀”的空间结构。

（1） 河轴为脉：在整体格局上形成槟榔大道发展轴带，串联区域空间资源；

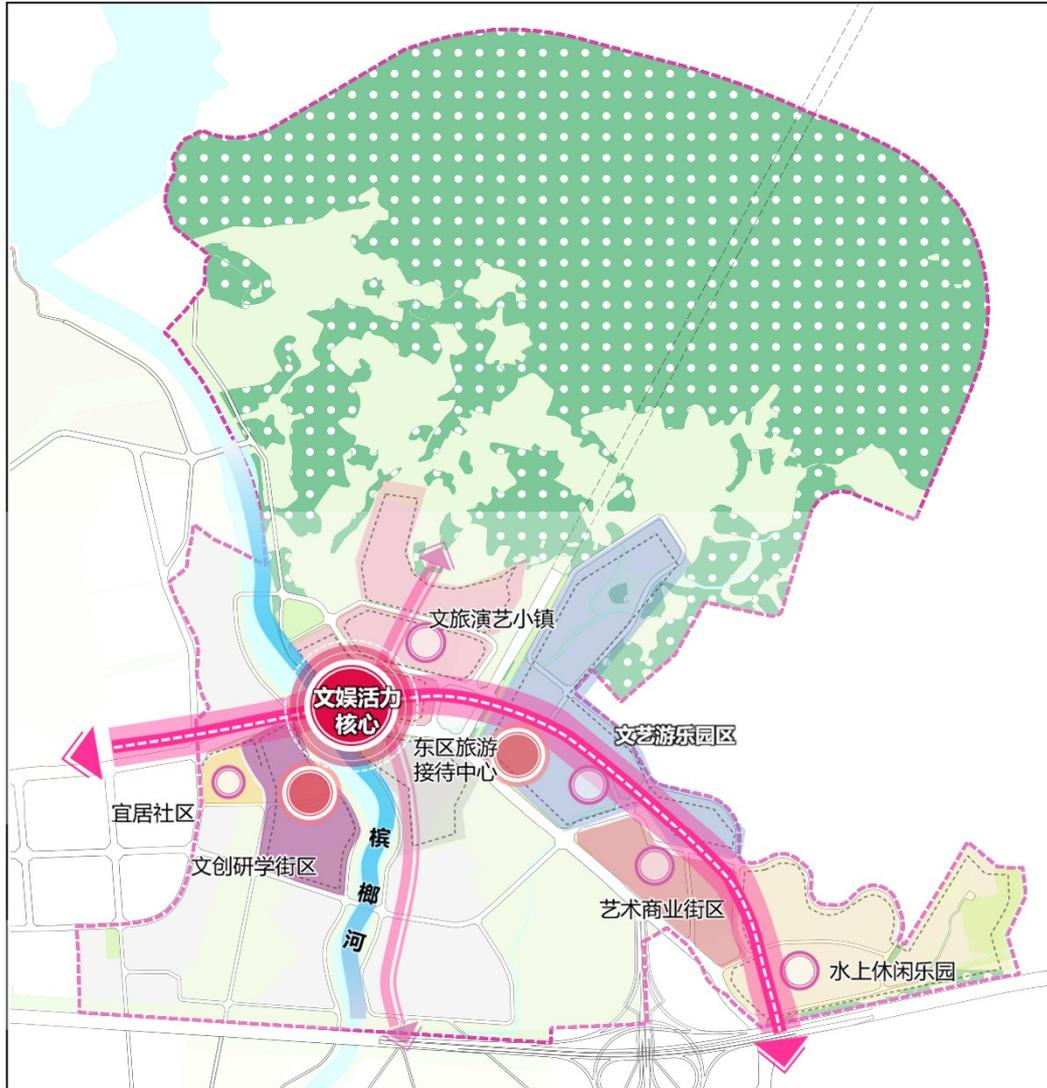
（2） 两片发展：以槟榔河为界，整体形成东西两大片区，东动西静，东部突出“文化+”模式，西部突出“生态+”模式；

（3） 一带串联：以槟榔河沿线作为功能发展带，统筹多核心，对外链接周边片区；

（4） 多点闪耀：在南北向景观轴与功能带的交汇处，形成规划片区的服务核心，打造文娱活力核心；依托各个功能板块，形成多个组团服务核心，包括旅游接待中心、文艺游乐园区、水上休闲乐园、艺术商业街区、文旅演艺小镇、文创研学街区、宜居社区等。

三亚市槟榔河国际乡村文化旅游区控制性详细规划（修编）

— 空间结构规划图 —



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。

规划区总用地面积 793.95 公顷，建设用地总量 241.52 公顷，城镇开发边界内 180.42 公顷，城镇开发边界外 61.10 公顷。其中，居住用地（07）6.34 公顷，占规划范围建设用地的 2.63%；公共管理与公共服务用地（08）6.15 公顷，占规划范围建设用地的 2.54%；商业服务业用地（09）109.77 公顷，占规划范围建设用地的 45.45%；交通运输用地（12）47.36 公顷，占规划范围建设用地的 19.61%；公用设施用地（13）13.56 公顷，占规划范围建设用地的 5.62%；绿地与开敞空间用地（14）13.43 公顷，占规划范围建设用地的 5.56%；留白用地（16）44.91 公顷，占规划范围建设用地的 18.59%。

用地规模的 2.54%。商业服务业设施用地 109.77 公顷，占建设用地的 45.45%。

公共服务等级主要分为居住区公共服务设施和旅游服务设施两类。

居住区公共服务设施：规划 1 所九年制学校，为片区级（十分钟生活圈居住区）配套设施，服务于本片区及西侧天涯绿谷片区居住区。规划 1 座医疗服务中心，为片区级（十分钟生活圈居住区）。规划 2 所幼儿园，为五分钟生活圈居住区配套设施。

旅游服务设施：依据规划结构和用地布局，优化和分级配置规划区的旅游服务设施，包括行政管理、旅游接待、商业、娱乐等。

（1）教育设施

规划 1 所九年制学校，总用地面积 4.60 公顷，班级规模为 54 班（其中小学 36 班，初中 18 班），位于槟榔河西侧，临近天涯绿谷片区布置。规划 2 处幼儿园用地，总用地面积 0.65 公顷，每座幼儿园规模为 6 班，位于南园路东侧、水镇路南侧。

（2）医疗设施

规划一处医养服务中心，将服务槟榔河和天涯绿谷，以基础医疗为主，兼顾旅游康养功能，总用地面积 0.90 公顷。位于水镇路与槟榔大道交叉口。

（3）商业服务业设施

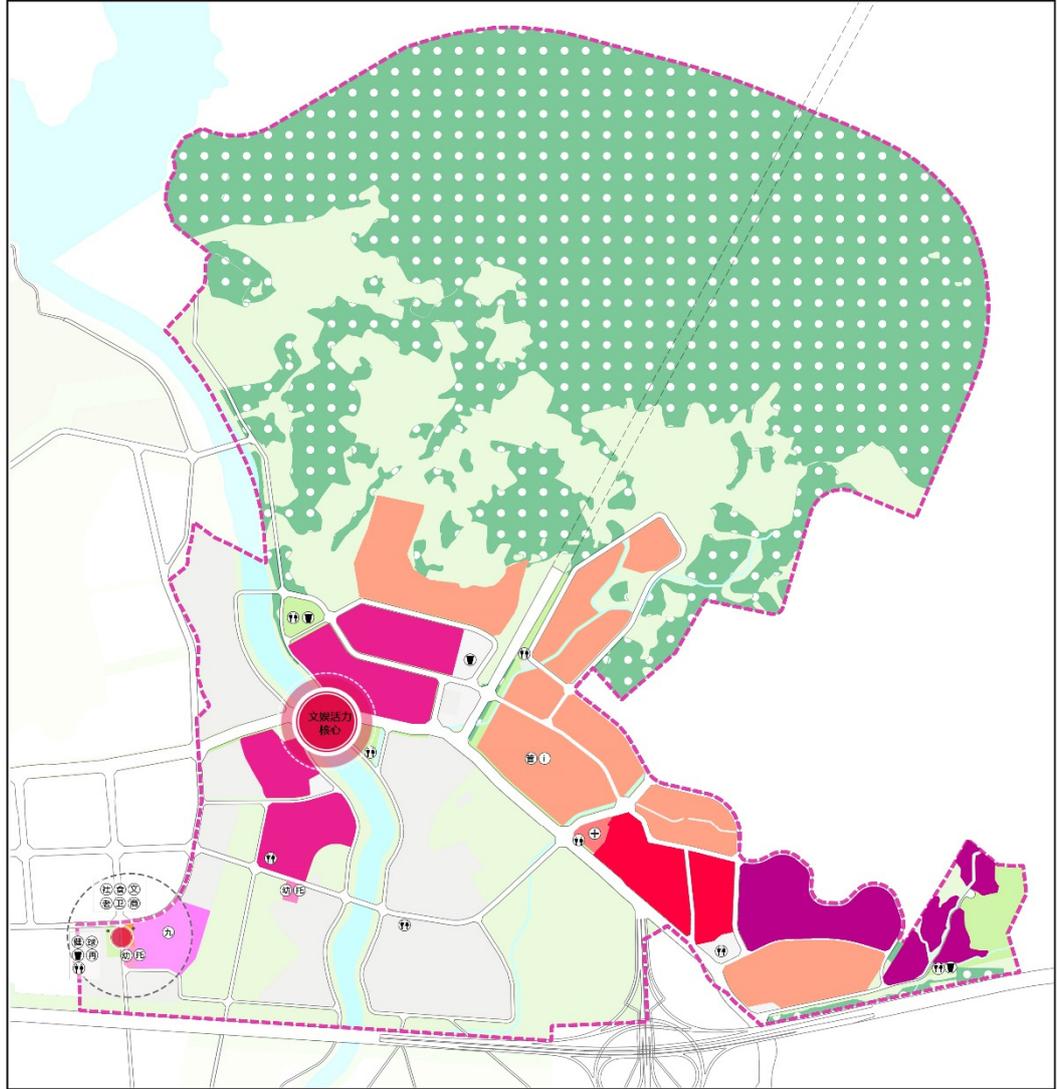
规划范围内规划商业设施包括零售商业用地、零售商业用地/餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地，总用地面积 109.77 公顷。

（4）社区级公共服务设施

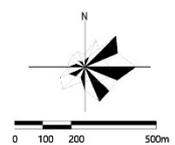
落实生活圈居住区要求，集中设置，分区服务，以 5 分钟生活圈为布局原则，主要在河西片区设置集中的生活服务设施。

三亚市槟榔河国际乡村文化旅游区控制性详细规划（修编）

— 公共服务设施规划图 —



图例		中小学用地		零售商业、餐饮混合用地		老年日间照料中心
		幼儿园用地		文娱活力核心		社区卫生服务站
		医院用地		社区服务中心		社区商业网点
		城镇社区服务设施用地		社区服务站		再生资源回收点
		娱乐用地		社区食堂		生活垃圾收集站
		旅馆用地		文化活动的站		公共厕所
		零售商业用地		小型多功能运动场地		游客综合管理中心
				户外综合健身场地		规划范围



海南省设计研究院有限公司 18

七、 土地使用强度控制

（一） 开发强度控制

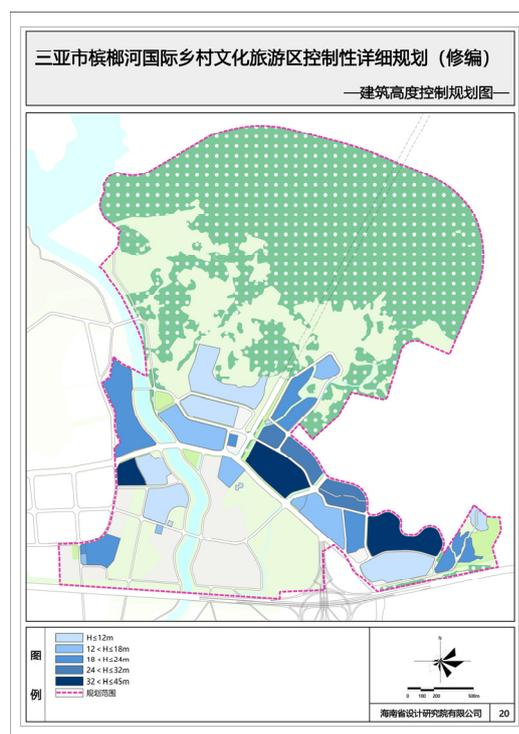
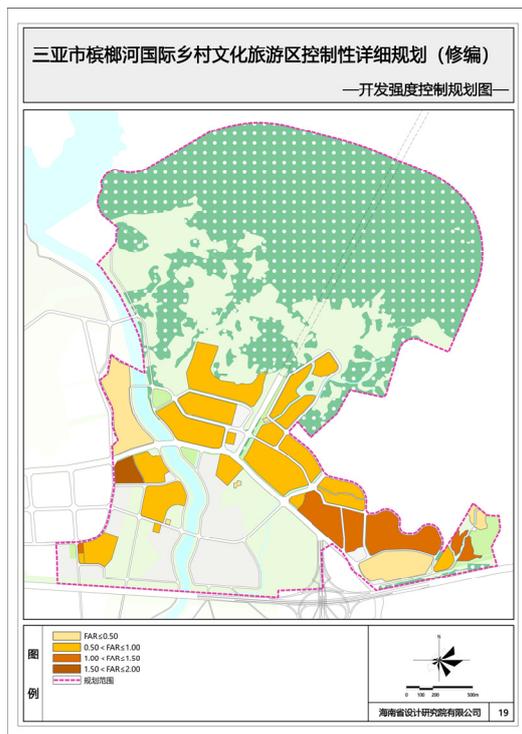
本次规划延续原控规中低强度建设，主要根据规划范围的总体定位、地块用地性质、项目策划及区位等要素综合衡量确定，容积率整体控制在 2.0 以下。

(1) 容积率区间控制在 $1.5 < FAR \leq 2.0$ ，主要为西区二类居住用地。

(2) 容积率区间控制在 $1.0 < FAR \leq 1.5$ ，主要包括已建特色小镇及部分规划旅馆、商业等用地。

(3) 容积率区间控制在 $0.5 < FAR \leq 1.0$ ，河东主要包括规划娱乐用地、旅馆用地，及演艺小镇、红色娘子军、槟榔新村等已建项目；河西主要包括规划教育用地、商业用地、社区服务设施用地。

(4) 容积率控制在 0.5 及以下，主要包括现状水上世界及排水用地等公用设施用地。



（二）建筑高度控制

整体建筑高度不得破坏周边山体环境，形成建筑物布局与山体、水系、道路共融的意境。

依据功能布局和城市设计空间意向划定建筑高度。核心区域建筑高度适当提升，限高控制在 45m 以下。

根据高度不同，本次规划划分为以下 5 个区间进行控制。

（1）建筑高度区间为 $32 < H \leq 45\text{m}$ ，主要以酒店建筑、公寓等旅馆用地、娱乐用地和二类居住用地为主的建筑形式，其中旅馆用地位于水上世界北侧，娱乐用地集中在火车站连接线东侧。

（2）建筑高度区间为 $24 < H \leq 32\text{m}$ ，主要包括连乐路沿线北侧的娱乐用地。

（3）建筑高度区间为 $18 < H \leq 24\text{m}$ ，主要包括演艺小镇二期、文旅小镇、西水中调工程等项目及规划旅馆用地和娱乐用地，其中旅馆用地位于水上世界东侧、娱乐用地位于绿荫路沿线及槟榔河东侧部分区域。

（4）建筑高度区间为 $12 < H \leq 18\text{m}$ ，主要包括已建特色小镇等用地。

（5）建筑高度区间为 12 米及以下，主要包括水上世界、旅馆用地、河西商业用地等。

另外，针对具体地块内的局部建筑高度控制，首先需满足日照、通风、城市景观、高压线等各类限高要求，其次，

沿城市道路的建筑高度，应根据道路红线宽度及沿路建筑后退道路红线距离，从而营造比例适度的城市道路空间感。

八、 道路交通系统

规划区道路充分考虑片区地理特征和路网建设条件，构建按一级公路、城市主干路、城市次干路、城市支路四级体系划分。

一级公路：红线宽度控制为 30-50m，双向四车道，作为区域快速联络线。

城市主干路：红线宽度控制为 32-40m，是规划范围内的主要联系干道，包括槟榔大道、水镇路。

城市次干路：红线宽度控制为 12-20m，是主干路之间联络线，承担内部各功能分区的交通联系，主要包括连乐路、艺苑路、文艺路、文秀路、槟榔东路、秀景路、水镇二路。

支路：红线宽度控制为 15 米及以下，承担片区内部交通组织，是内部交通微循环系统。

三亚市槟榔河国际乡村文化旅游区控制性详细规划（修编）

— 道路系统规划图 —

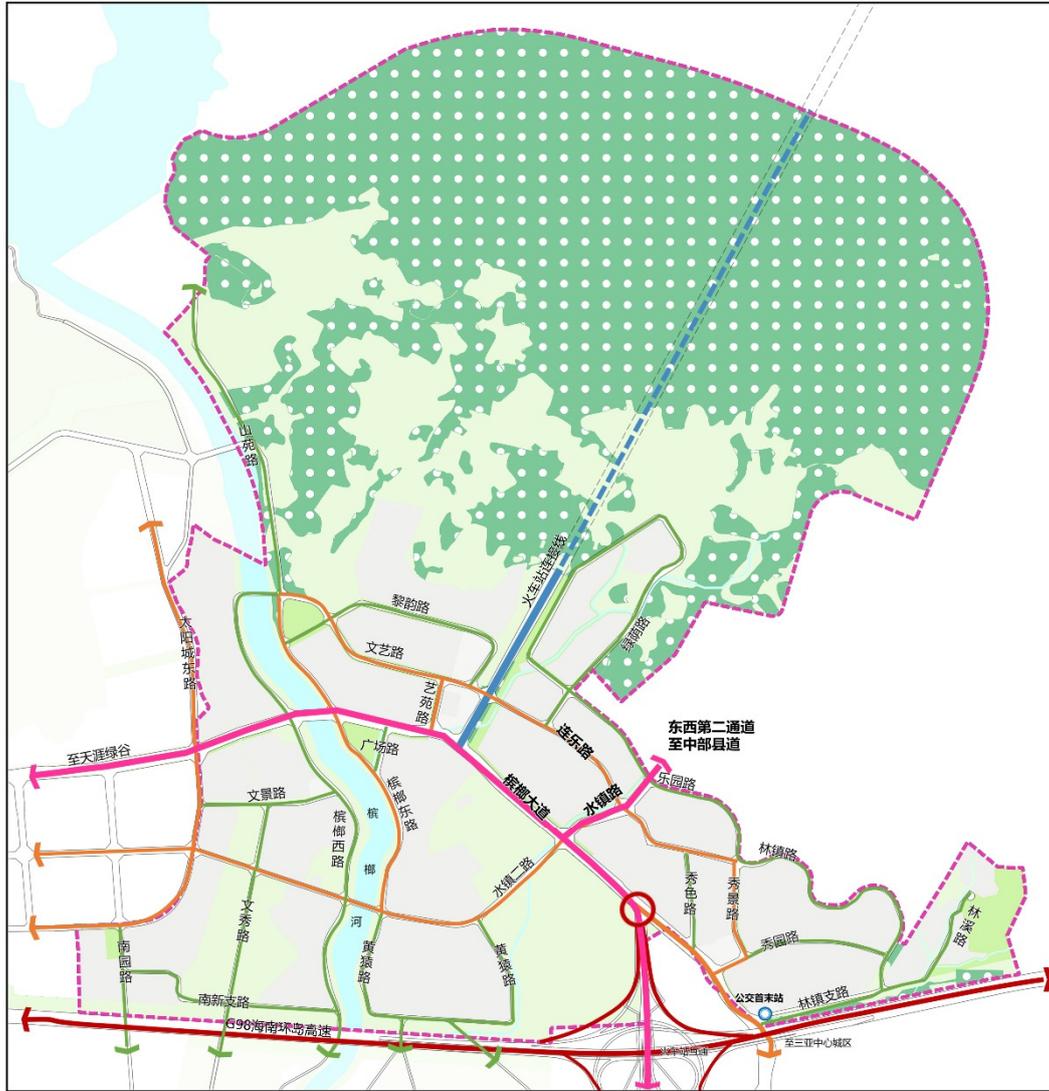


图 例		高速公路		规划范围
		一级公路		
		高速匝道		
		主干路		
		次干路		
		支路		
		高速出入口		
		公交首末站		

海南省设计研究院有限公司 21