

《三亚市岭新南片区控制性详细规划》

(批后公布稿)

一、规划范围

岭新南片区位于吉阳区中部地段，北至亚龙湾路、迎宾路，西至榆亚路，东至安游路，南至规划大安岭路，规划范围面积为 149.61 公顷。

二、规划定位

以文化休闲体验为主导的生活服务平台，以金融科技信息为主导的产业服务平台，以自然山水景观为特色的生态居住与游憩片区。

三、功能结构

岭新南片区功能结构为“一带、一轴、三心、两廊、两区”。

“一带”：大茅河生态景观带

“一轴”：城市综合服务轴

“三心”：两处城市功能核心和一处生态景观核心

“两廊”：沿安榆东路、新营路及大茅河西侧支流预留两条开放空间廊道

“两区”：城市生活服务综合街区、生态休闲片区

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 107.54 公顷,非建设用地 42.07 公顷。

根据地块规划,城市建设用地包括居住用地 19.24 公顷,占规划区总面积的 12.87%;公共管理与公共服务用地 8.33 公顷,占规划区总面积的 5.56%;商业服务业设施用地 20.48 公顷,占规划区总面积的 13.68%;交通运输用地 27.98 公顷,占规划区总面积的 18.70%;公用设施用地 2.56 公顷,占规划区总面积的 1.71%;绿地与开敞空间用地 28.96 公顷,占规划区总面积的 19.36%。

规划用地汇总表

用地分类		用地面积 （公顷）	占总面积比例（%）	
用地代码	用地名称			
国土总面积		149.61	100.00	
01	耕地	10.20	6.82	
02	园地	1.67	1.12	
03	林地	16.43	10.98	
07	居住用地	19.24	12.87	
其中	070102	二类城镇住宅用地	14.70	9.83
	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	4.22	2.82
	0702	城镇社区服务设施用地	0.32	0.22
08	公共管理与公共服务用地	8.33	5.56	
其中	0801	机关团体用地	0.27	0.18
	080302	文化活动用地	1.59	1.06
	080403	中小学用地	3.55	2.37
	0805	体育用地	1.24	0.83
	080601	医院用地	1.68	1.12

用地分类			用地面积	占总面积比例 (%)
09		商业服务业用地	20.48	13.68
其中	090101	零售商业用地	7.06	4.71
	090104	旅馆用地	0.61	0.41
	0902	商务金融用地	5.77	3.86
	0902/ 070102/090101	商务金融用地混合二类城镇住宅 用地混合零售商业用地	6.73	4.50
	0903	娱乐用地	0.30	0.20
12		交通运输用地	27.98	18.70
其中	1207	城镇村道路用地	27.68	18.50
	120803	社会停车场用地	0.30	0.20
13		公用设施用地	2.56	1.71
其中	1301	供水用地	0.39	0.26
	1303	供电用地	1.31	0.88
	1306	通信用地	0.29	0.19
	1310	消防用地	0.28	0.19
	1313	其他公用设施	0.29	0.19
14		绿地与开敞空间用地	28.96	19.36
其中	1401	公园绿地	28.76	19.23
	1403	广场用地	0.20	0.13
17		陆地水域	13.77	9.20
其中	1701	河流水面	13.77	9.20

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 8.33 公顷，占规划区总面积的 5.56%。

规划片区级文化设施 1 处，为文化活动中心，用地面积 1.59 公顷，建筑面积 2.38 万平方米。规划 36 班九年一贯制学校 1 处，用地面积 3.55 公顷，建筑面积 3.55 万平方米。规划片区级体育设施 1 处，为大型多功能运动场地，用地面积 1.24 公顷，建筑面积 1.24 万平方米。规划医院用地 1 处，用地面积 1.68 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，规划范围内分为四类开发强度分区，分别为低强度控制区 ($0 < \text{容积率} \leq 1.0$)、中低强度控制区 ($1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$)、中高强度控制区 ($1.5 < \text{容积率} \leq 2.0$)、高强度控制区 ($2.0 < \text{容积率} \leq 2.5$)。

低强度控制区 ($0 < \text{容积率} \leq 1.0$)，主要为商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、社会停车场用地、公用设施用地等。

中低强度控制区 ($1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$)，主要为住宅用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等。

中高强度控制区 ($1.5 < \text{容积率} \leq 2.0$)，主要为商业服务业用地。

高强度控制区 ($2.0 < \text{容积率} \leq 2.5$)，主要为住宅用地、商业服务业用地等。

(2) 建筑高度控制

规划建筑高度采用上限控制，规划范围内分为四类建筑高度分区，分别为低层及多层控制区 ($0 < \text{高度} \leq 20$ 米)、中高层及高层控制区 ($20 \text{ 米} < \text{高度} \leq 40$ 米)、高层控制区 ($40 \text{ 米} < \text{高度} \leq 60$ 米)、高层控制区 ($60 \text{ 米} < \text{高度} \leq 80$ 米)。

低层及多层控制区 ($0 < \text{高度} \leq 20$ 米)，主要为商业服务业用地、社会停车场用地、公用设施用地等。

多层及中高层控制区 ($20 \text{ 米} < \text{高度} \leq 40$ 米)，主要为商业服

务业用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等。

高层控制区(40 米<高度 $\leq$ 60 米),主要为商业服务业用地、住宅用地等。

高层控制区(60 米<高度 $\leq$ 80 米),主要为商业服务业用地、住宅用地等。

七、 道路交通规划

规划道路以主干路、次干路和支路(含弹性支路),构成层级清晰、功能明确的三级道路网体系。

(1) 主干路

规划区内主干路有迎宾路,吉阳大道,榆亚路,亚龙湾路,安游路,承担规划区对外交通联系功能。

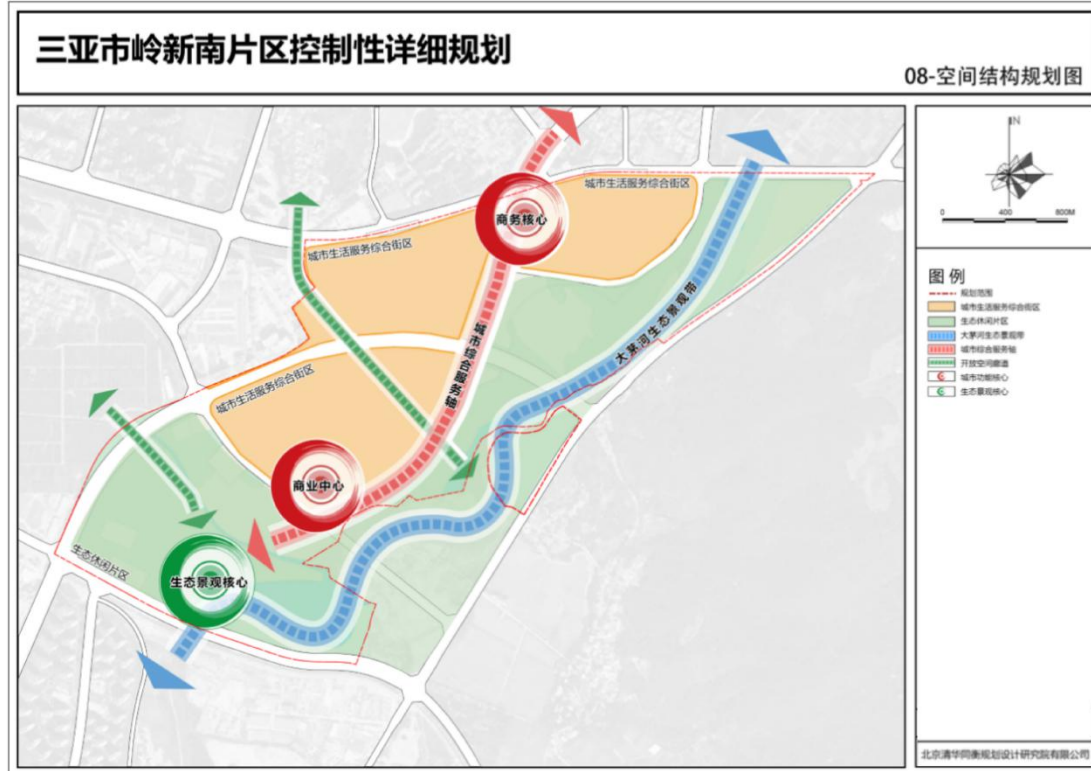
(2) 次干路

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,安榆西路,安游北路。

(3) 支路(含弹性支路)

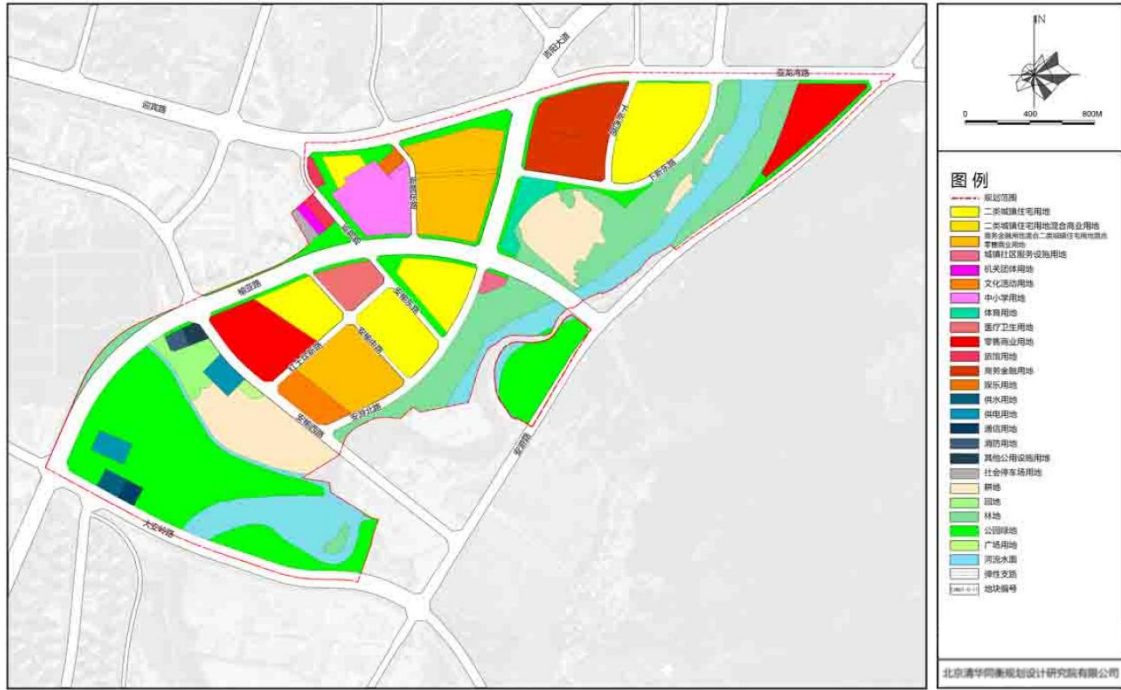
规划支路加强内部微循环,为片区人们日常生活提供便捷的出行服务。

八、附圖



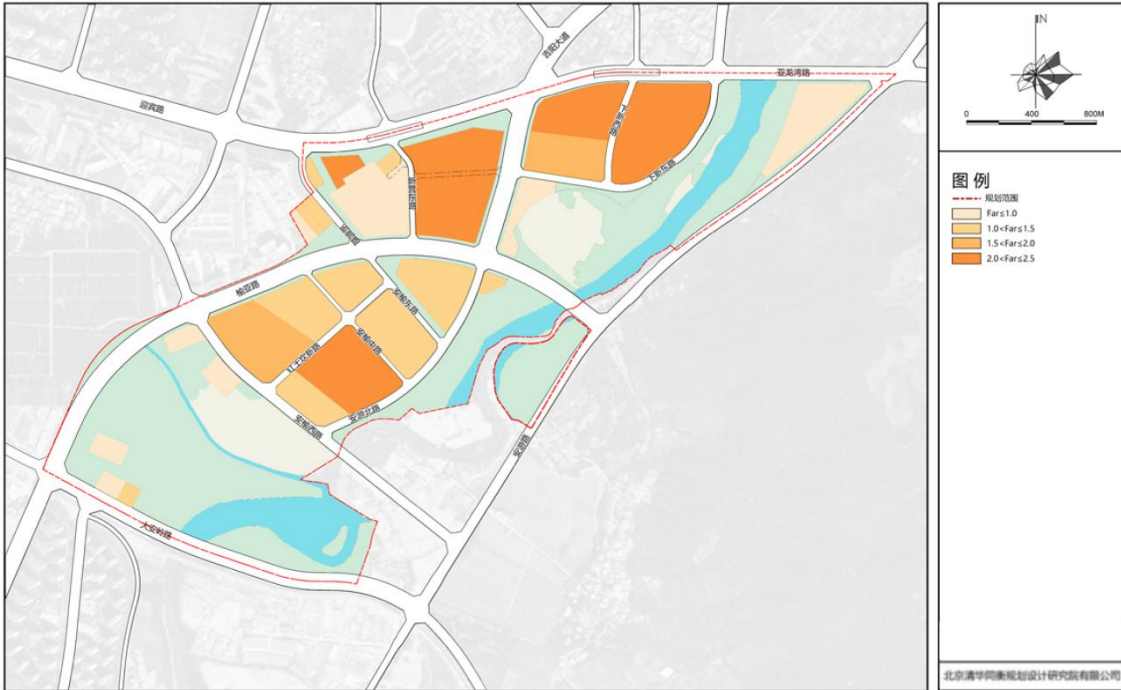
三亚市岭新南片区控制性详细规划

09-单元规划用地控制规划图



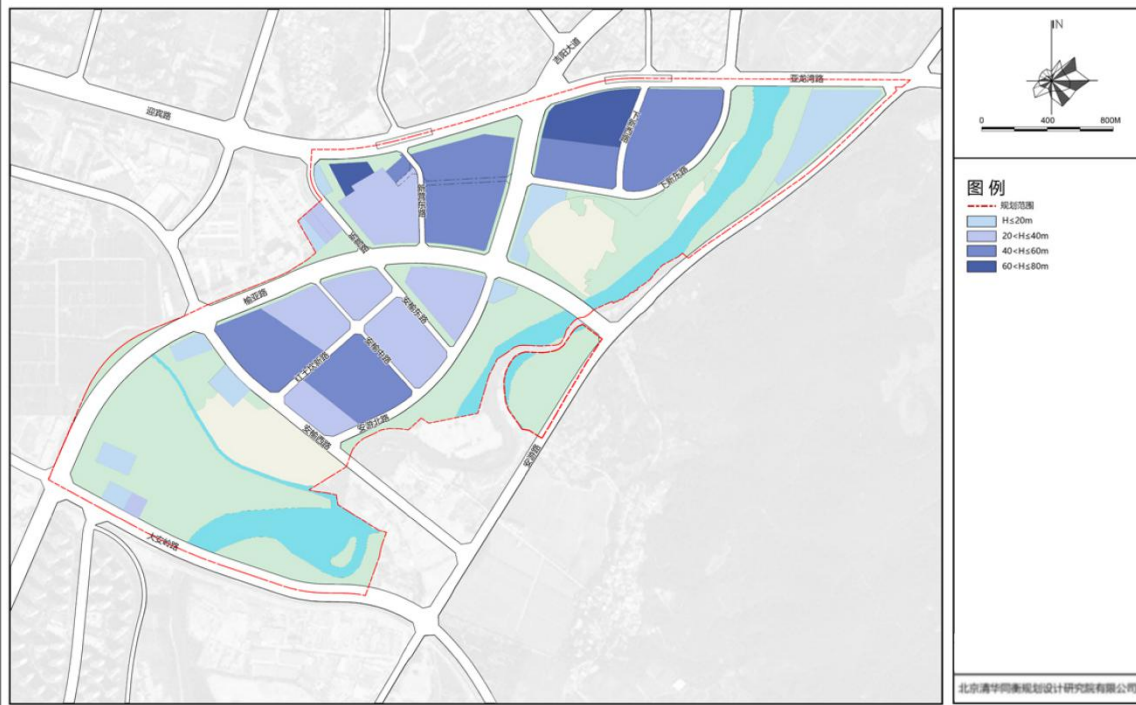
三亚市岭新南片区控制性详细规划

10-开发强度控制规划图



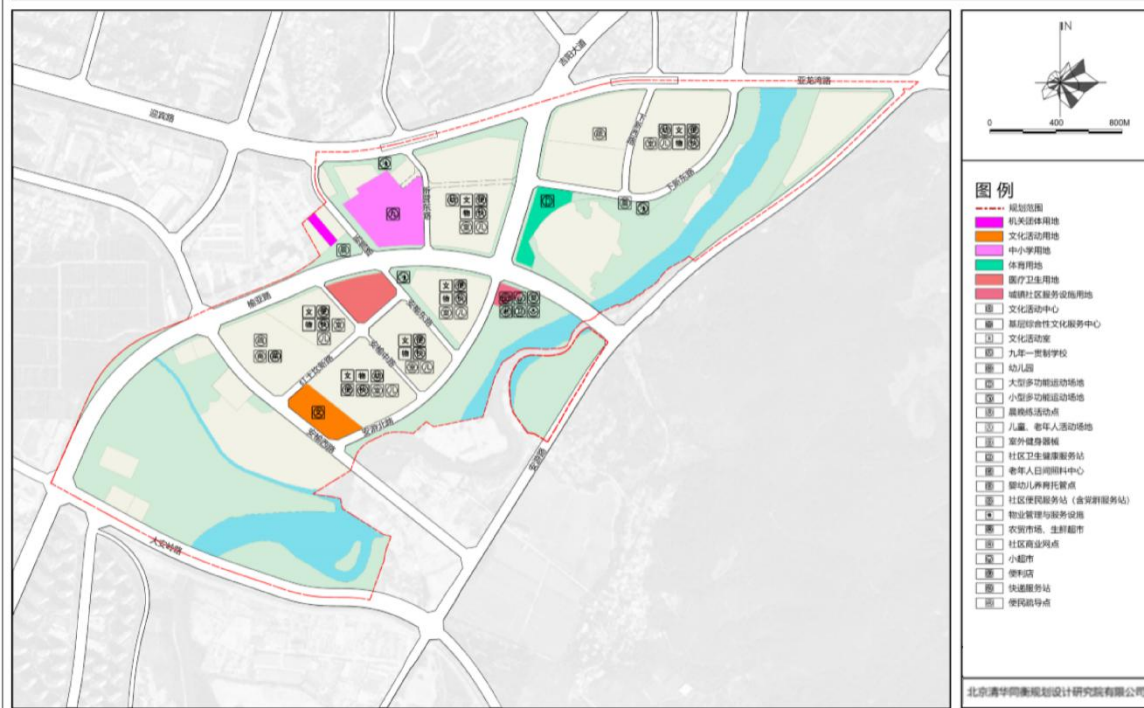
三亚市岭新南片区控制性详细规划

11-建筑高度控制规划图



三亚市岭新南片区控制性详细规划

15-公共服务设施规划图



三亚市岭新南片区控制性详细规划

16-道路系统规划图

