

《三亚市中心城区三亚湾新城片区控规 (修编)》批前公示文件

一、规划范围

拟开展控规修编的三亚湾新城片区位于中心城区三亚机场南部，自西向东包括海坡片区的冲会单元、海坡滨海单元与体育公园单元（局部）。

规划范围规划西至御海路，北至海榆西线，东至凤翔路，南至桃源河，总面积约176.27公顷。

二、功能定位

规划区的定位为“三亚湾新城国际旅游社区”，创建三亚高品质城市更新典范和天涯滨水文体休闲生活区。

三、功能结构

规划区以桃源河为骨架进行布局，采用“一核一心一带多组团”的总体空间结构。

一核：文体休闲核心，集中布置体育设施与场地、公园绿地等休闲活动设施。

一心：三亚湾新城综合服务中心，集中布局小学、医院、集中式社区商业和各类城镇社区公共服务设施，建设为综合性邻里中心。

一带：桃源河休闲文化带，沿桃源河集中布局公园绿地、体育设施、商业配套，增加桃源河路，东西向形成连接肖旗港旅游服务组团和海坡公共服务中心的滨河活力休闲廊道；南北向沿线型绿带与道路形成贯通周边的绿地与慢行网络。

多组团：结合主次干道划分及建设时序安排，形成若干个教

育配套、旅游服务、商住服务、宜居生活组团。

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176.27公顷，建设用地总量为176.27公顷。其中，居住用地（07）50.39公顷，占规划区建设用地总量的28.59%；商住用地（07/09）21.14公顷，占规划区建设用地总量的11.99%；公共管理与公共服务用地（08）32.93公顷，占规划区建设用地总量的18.68%；商业服务业用地（09）10.85公顷，占规划区建设用地总量的6.15%；交通运输用地（12）33.72公顷，占规划区建设用地总量的19.13%；公用设施用地（13）1.02公顷，占规划区建设用地总量的0.58%；绿地与开敞空间用地（14）24.00公顷，占规划区建设用地总量的13.62%；特殊用地（15）2.22公顷，占规划区建设用地总量的1.26%。

规划城市建设用地汇总表

规划城市建设用地汇总表				
用地代码	用地名称	面积(公顷)	占建设用地比例	
07	居住用地		50.39	28.59%
	070102	二类城镇住宅用地	50.39	28.59%
07/09	商住用地		21.14	11.99%
	070102/0901	商住混合用地	21.14	11.99%
08	公共管理与公共服务用地		32.93	18.68%
	0801	机关团体用地	0.16	0.09%
	80403	中小学用地	18.15	10.30%
	80404	幼儿园用地	1.82	1.03%
	0805	体育用地	10.03	5.69%
	080601	医院用地	2.47	1.40%
	080602	基层医疗卫生设施用地	0.30	0.17%
09	商业服务业用地		10.85	6.15%
	090101	零售商业用地	2.31	1.31%
	090101/090103/ 0702	商业混合城镇社区服务设施用地	1.77	1.00%
	090104	旅馆用地	2.66	1.51%
	090104/090101	旅馆零售商业混合用地	2.09	1.19%
	0902	商务金融用地	2.01	1.14%
12	交通运输用地		33.72	19.13%
	1207	城镇道路用地	32.97	18.71%
	120803	社会停车场用地	0.75	0.43%
13	公用设施用地		1.02	0.58%
	1309	环卫用地	0.09	0.05%
	1310	消防用地	0.93	0.53%
14	绿地与开敞空间用地		24.00	13.62%
	1401	公园绿地	16.95	9.62%
	1402	防护绿地	6.06	3.44%
	1403	广场用地	0.99	0.56%
15	特殊用地		2.22	1.26%
	1507	其他特殊用地	2.22	1.26%
建设用地合计		176.27	100.00%	
总计		176.27	100.00%	

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32.93公顷，占城市建设用地面积的比例为18.68%（另有商业混合城镇社区服务设施用地1.77公顷，占城市建设用地面积的比例为1.00%）。主要包括：

（1）行政管理与社区服务设施

规划派出所1处，用地面积0.16公顷。

（2）教育设施

规划教育用地面积19.97公顷，其中中小学用地18.15公顷，幼儿园用地1.82公顷。保留现状三亚上外附中，占地面积16.28公顷。规划36班小学1处，占地面积1.87公顷。规划布局12班幼儿园4处，占地面积共1.82公顷。

（3）社区服务综合体

社区服务综合体为商业混合城镇社区服务设施用地，总用地面积约1.77公顷，包含多项社区公共服务设施与社区商业，建议进行一体化设计。

社区服务综合体用地容积率1.5，计容建筑面积总计约26500平方米，须包含以下公共服务设施（建筑面积总计9600平方米）：文化活动中心1处（建筑面积3000平方米）、社区图书馆1处（建筑面积200平方米）、大社区综合服务中心1处（含党群服务中心，建筑面积1500平方米）、老年养护院1处（建筑面积1500平方米）、综合超市1处（建筑面积2000平方米）、公交首末站1处（建筑面积1200平方米）、公厕1处（200平方米）；其余建筑面积容纳其他附建服务设施（社区集中商业、物业用房等）。

（4）医疗卫生设施

规划医疗卫生用地2.47公顷，基层医疗卫生设施用地0.30公顷。其中，规划中小型综合医院1处，占地面积2.47公顷；规划社区卫生健康服务中心1处，占地面积0.30公顷。另外，规划社区卫生服务中站2处，每处建筑面积不低于400平方米，可与其他

建筑结合设置。

(5) 体育设施

规划体育公园1处，占地10.03公顷，体育公园内须布置体育活动中心1处，占地面积不低于10000平方米。规划社区体育活动场地2处，与社区绿地、城市公园结合设置，每处占地面积不低于800平方米。

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。各地块开发建设须符合容积率控制指标的要求。

(1) 西部区域：指御海路、海榆西线、桃源河路、桃源路围合区域，用地功能以商业用地、旅馆用地以及商业居住混合用地为主，以中强度开发为主，容积率控制在1.5—1.8之间，避免高强度开发。

(2) 中部区域：指桃源路、海榆西线、桃源河路、凤坡一巷围合区域，以二类居住用地、商住用地以及小学、医院等公共服务功能为主。该区域南部临桃源河路的居住用地以中强度开发为主，容积率控制在1.5—2.5之间；北部临海榆西线的居住用地、商住混合用地以中低强度开发为主，容积率控制在1.2—1.8之间。小学用地的容积率按照1.0上限控制，幼儿园用地的容积率按照0.65上限控制。体育用地的容积率按照0.5上限控制，其他公共服务设施与市政基础设施的开发强度应符合按照国家与三亚相关规范与标准要求。

(3) 东部区域：指凤坡一巷、海榆西线、桃源河、凤翔路围合区域，主要包括三亚上外附属中学、消防用地以及旅馆用地等已批或已建用地，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

规划区内所有建筑物与构筑物的高度应符合凤凰机场机场净空区障碍物相关要求。滨水区域严格管控建筑高度，除现状已建成项目外，整体以低层、多层建筑和点式高层建筑为主，保证桃源河路、御海路、启航路、桃源路、新城支路与凤翔路的观水视廊，构建疏密有致、富有层次的建筑天际线。

（1）西部区域：指御海路、海榆西线、桃源河路、桃源路围合区域，以商业用地、旅馆用地以及商业居住混合用地等功能为主，以中强度开发为主，建筑高度控制在30-50米之间。

（2）中部区域：指桃源路、海榆西线、桃源河路、凤坡一巷围合区域，以二类居住用地、商住用地以及小学、医院等公共服务功能为主。南部临桃源河路的居住用地以中强度开发为主，建筑高度控制在在30—60米之间；北部临海榆西线的居住用地、商用地住以中低强度开发为主，建筑控制在20—30米之间。小学、幼儿园与市政基础设施等建筑须按照相关规范与标准执行。

（3）规划区凤翔路以西、凤坡一巷以东区域，主要包括三亚上外附属中学、消防用地以及旅馆用地等已批或已建设区，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。规划海榆西线、启航路、御海路三条主干道，桃源路、凤坡路、新城支路三条次干道，形成“二横四纵”的道路系统骨架，与支路网一并构成的快捷高效的片区道路网络。

（1）城市主干道：包括现状御海路，红线宽度40米；改造海榆西线，红线宽度50米；规划启航路，红线宽度30米。

（2）城市次干道：包括现状桃源路，红线宽度30米；规划新城支路、凤坡路，红线宽度24米。

(3) 城市支路：包括桃源河路等规划区其余道路，红线宽度18米。

八、城市设计引导和控制

规划区南部毗邻桃源河，自然生态条件优越。应突出滨水社区特征，重点控制桃源河两侧的生态绿地与开敞空间，设计尺度宜人的慢行步道系统，并保证桃源河的视线通廊，实现滨水景观的可达性和可视性。

桃源河路是重要滨水休闲体验道路，应形成“疏密结合，多亮点”的建筑景观界面，打造显城、见绿、亲水的城市景观通道。凤坡路是社区内部的主要生活服务街道，应形成富有活力、尺度宜人的建筑景观界面，并注重沿街商业广告与灯饰的管控。海榆西线是重要的对外交通道路，沿街界面应富有良好韵律感和通透度，展现生态宜居社区的形象风貌。

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建筑元素（如门廊、骑楼、坡屋顶等）；新建建筑的风格应考虑与片区已建建筑相协调与统一。规划区毗邻三亚凤凰机场，应注重建筑第五立面设计，建筑高度不大于36米的居住建筑鼓励采用坡屋顶或平坡结合的屋顶形式。

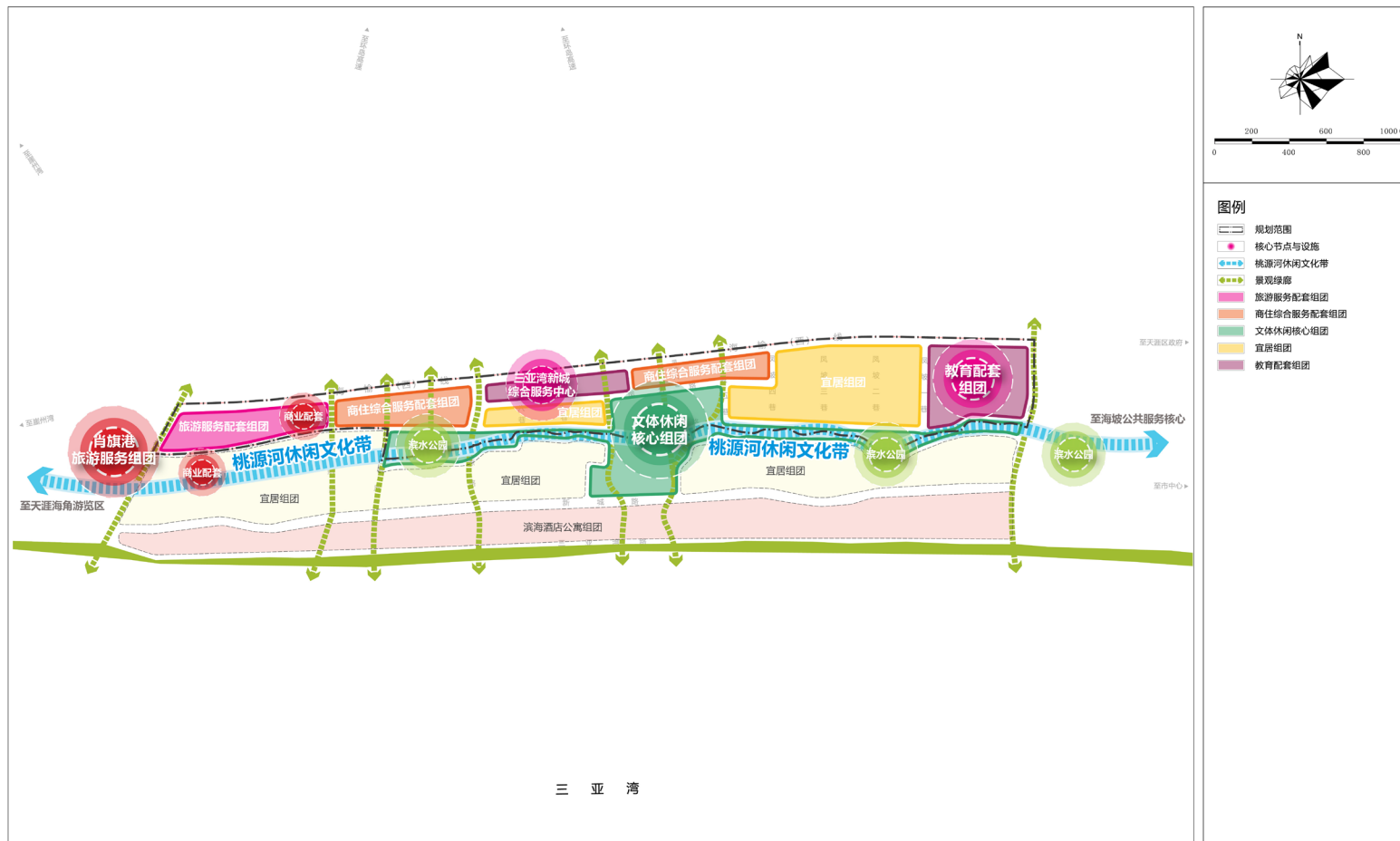
九、附图



三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

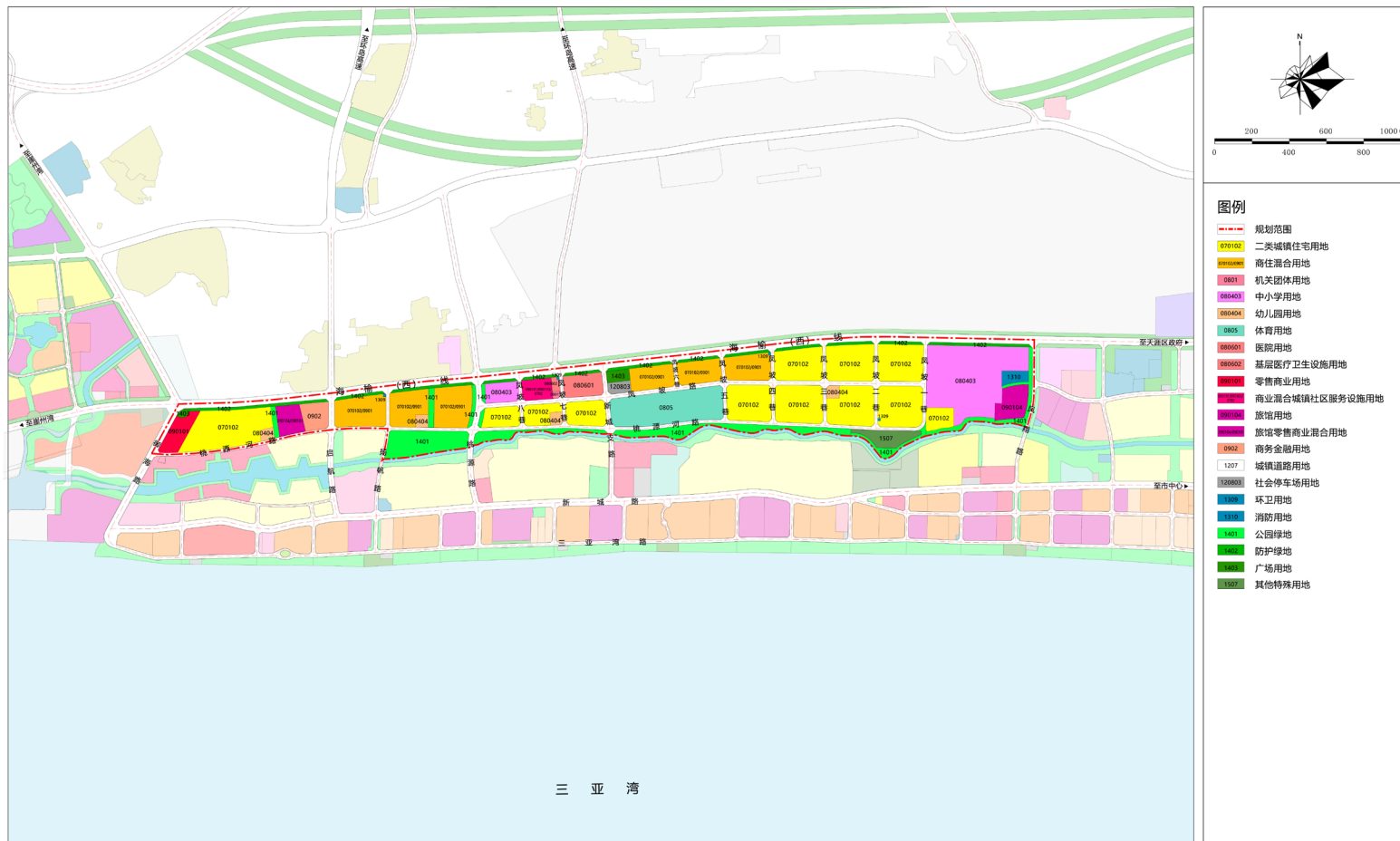
空间结构分析图



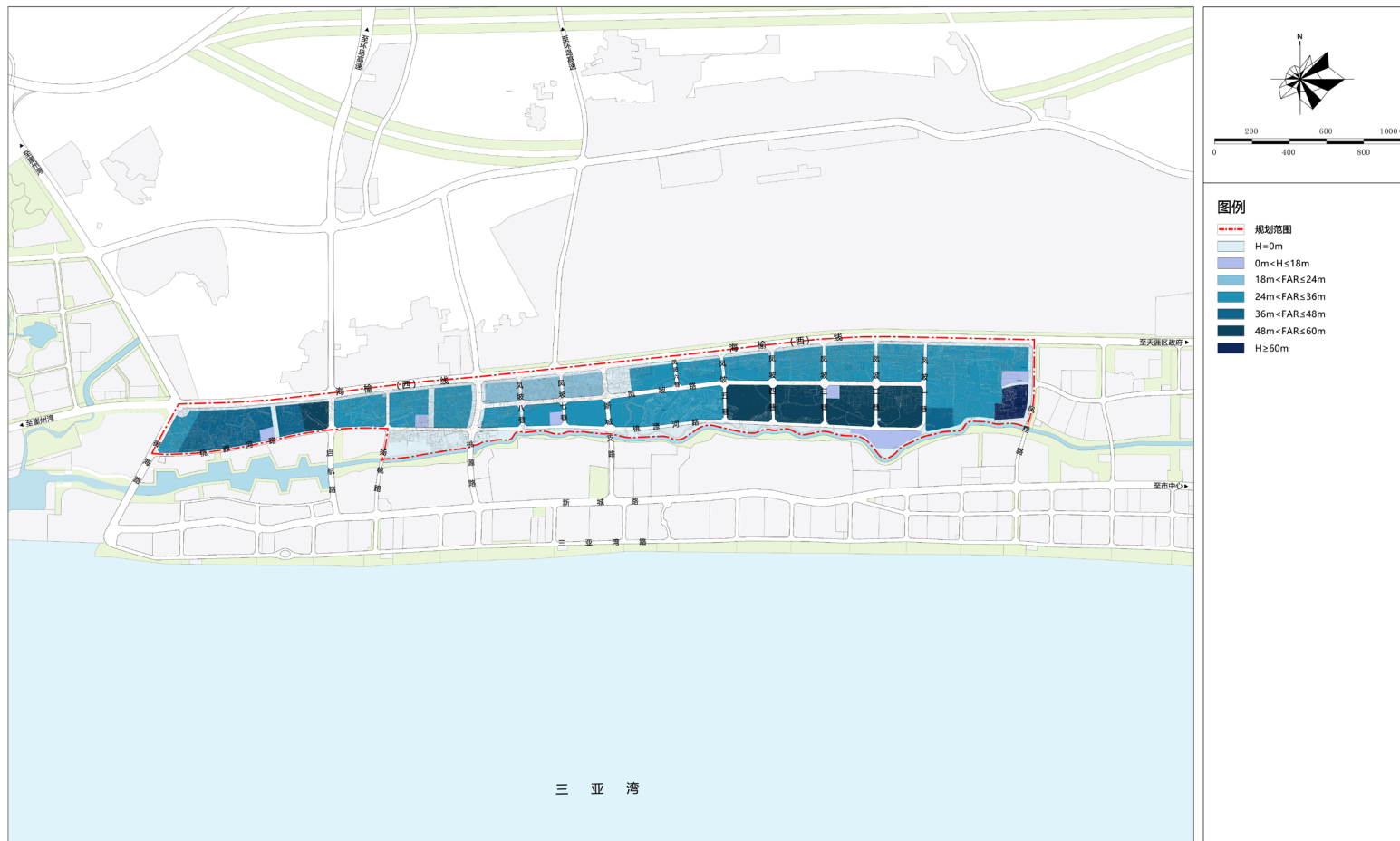
三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划

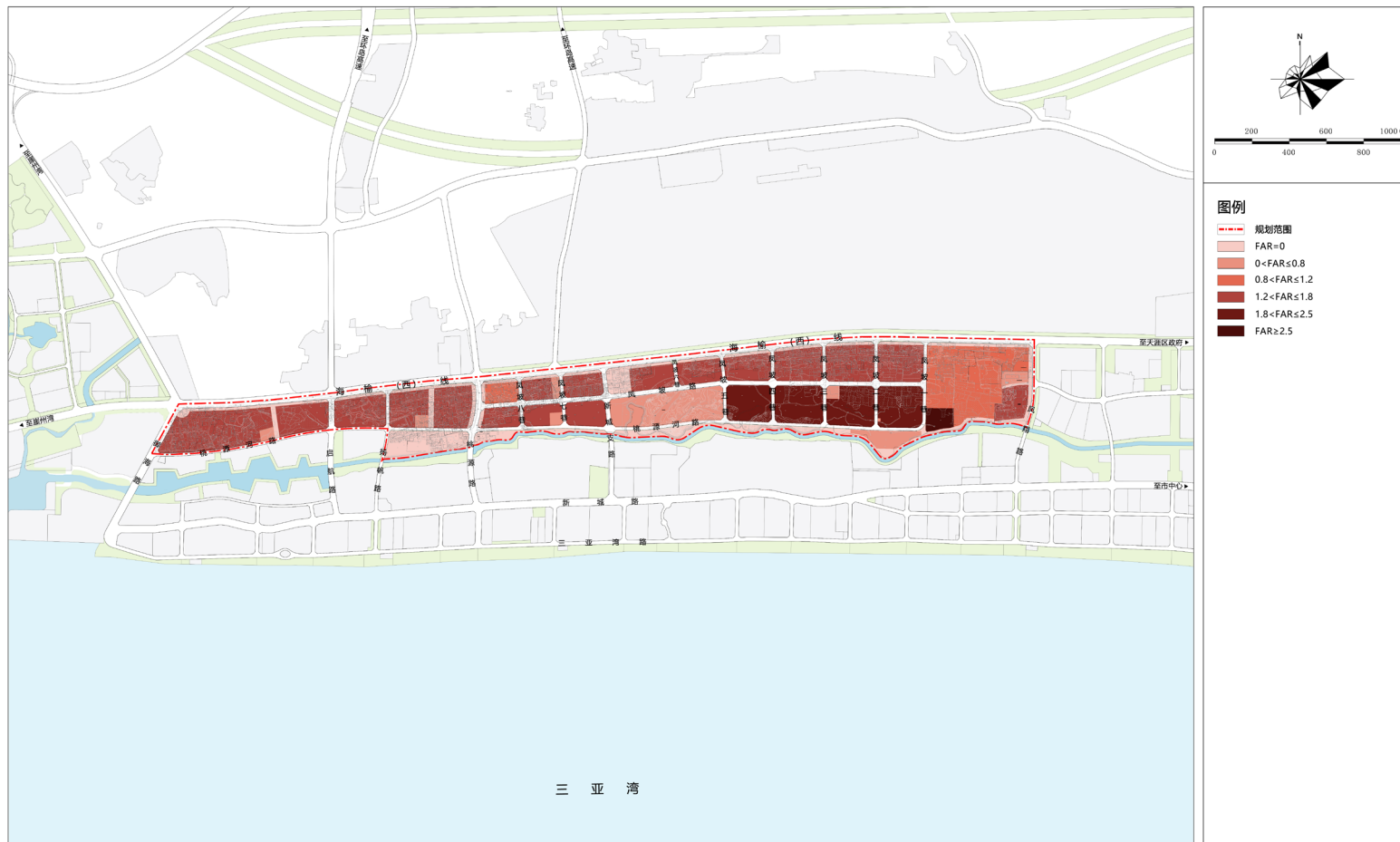
The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

土地利用规划图



三亚市自然资源和规划局 2023年





三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

公共服务设施分布图



三亚市自然资源和规划局 2023年

三亚市中心城区三亚湾新城片区控制性详细规划

The Regulatory Plan of Sanya Bay New City Area in Central Sanya

道路系统规划图



三亚市自然资源和规划局 2023年