

《三亚市市一中单元详细规划》

公示材料

一、规划背景

为更好的支撑三亚市级国土空间总体规划落地实施、深入推进城市更新，推动中心城区存量空间的提质增效，经市政府批准同意，开展《三亚市市一中单元详细规划》编制工作。

二、规划范围

编制范围北临海南环岛铁路，南至凤凰路，西至海润路，东至师部农场路，总面积 75.09 公顷。

三、功能定位

以城市更新为引擎，以优质教育为内核，打造“全龄友好·活力共享·生态宜居”的站前品质生活示范区。

四、规划结构

片区立足城市更新契机，统筹教育资源优势与区位价值，重点打造“品质生活”“教育服务”“弹性发展”三大功能板块。

(1) 品质生活板块：依托现有居住小区基础，结合海润悦府城市更新项目，打造功能完善、配套齐全的现代化居住社区。

(2) 教育服务板块：以三亚市第一中学（初高中）为核心，联动规划小学，形成片区教育功能高地。

(3) 弹性发展板块：预留战略留白空间，为未来承接自贸港建设溢出效应、导入新型功能提供弹性。

五、用地规模控制

单元内建设用地规模 75.09 公顷，单元总人口规模 15000 人。

单元主要用地结构比例：规划单元居住用地占总用地比例控制在 50%—54% 区间内；规划单元公共管理与公共服务用地占总用地比例控制在 26%—30% 区间内；本次规划其他发展用地主要为商业服务业用地，规划单元商业服务业用地占总用地比例控制在 5% 以内。

本次单元规划总建筑规模不超过 127.5 万平方米。其中单元内居住建筑规模不超过 84 万平方米；商业服务业建筑规模不超过 10.5 万平方米。

六、道路交通系统

规划区道路网采用高效环网结构，由主干路、次干路、支路构成三级道路网体系。

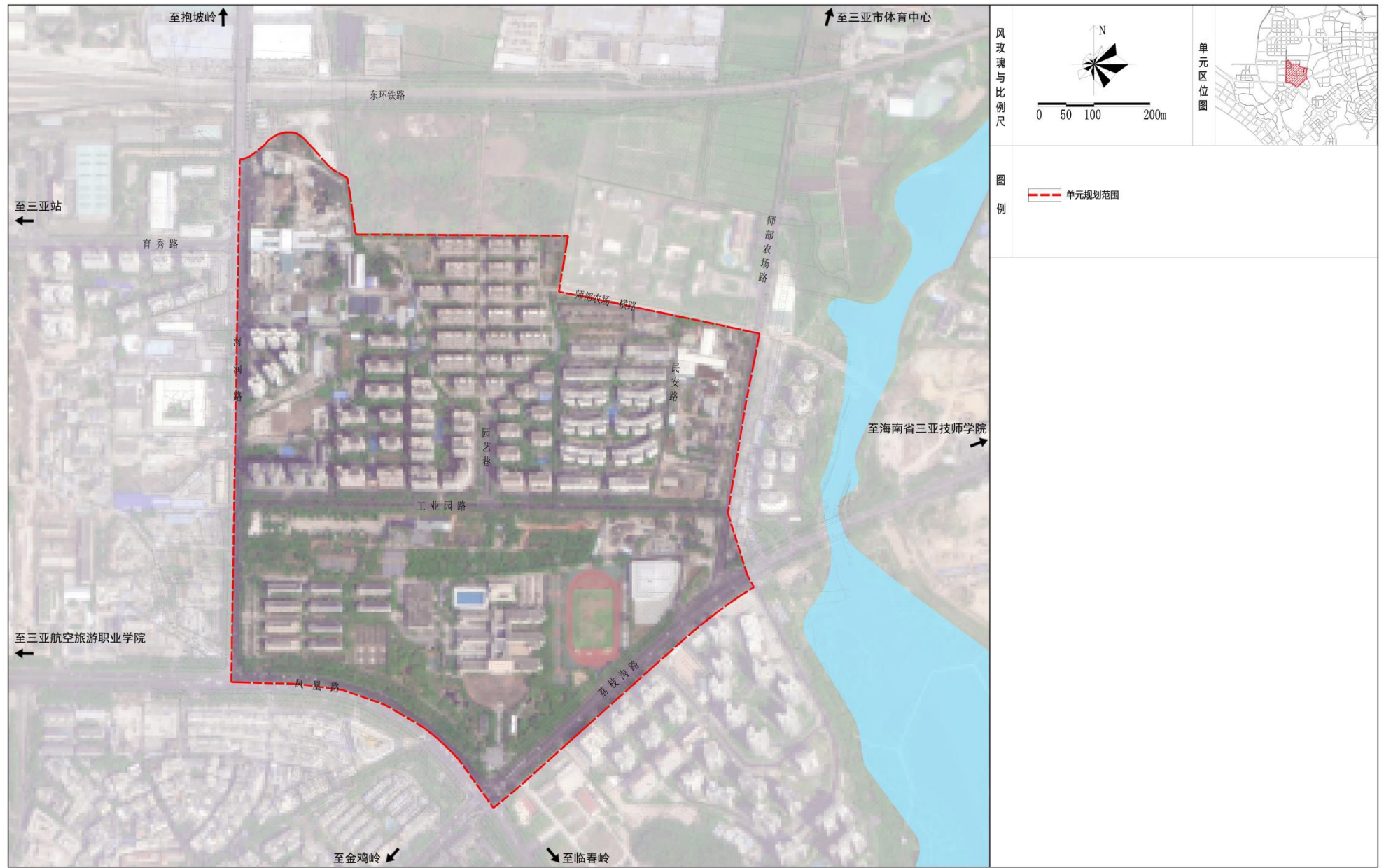
1. 主干路网系统。主干路总长 2.64 公里，主要为荔枝沟路、凤凰路、海润路及师部农场路，为片区主要对外通道。

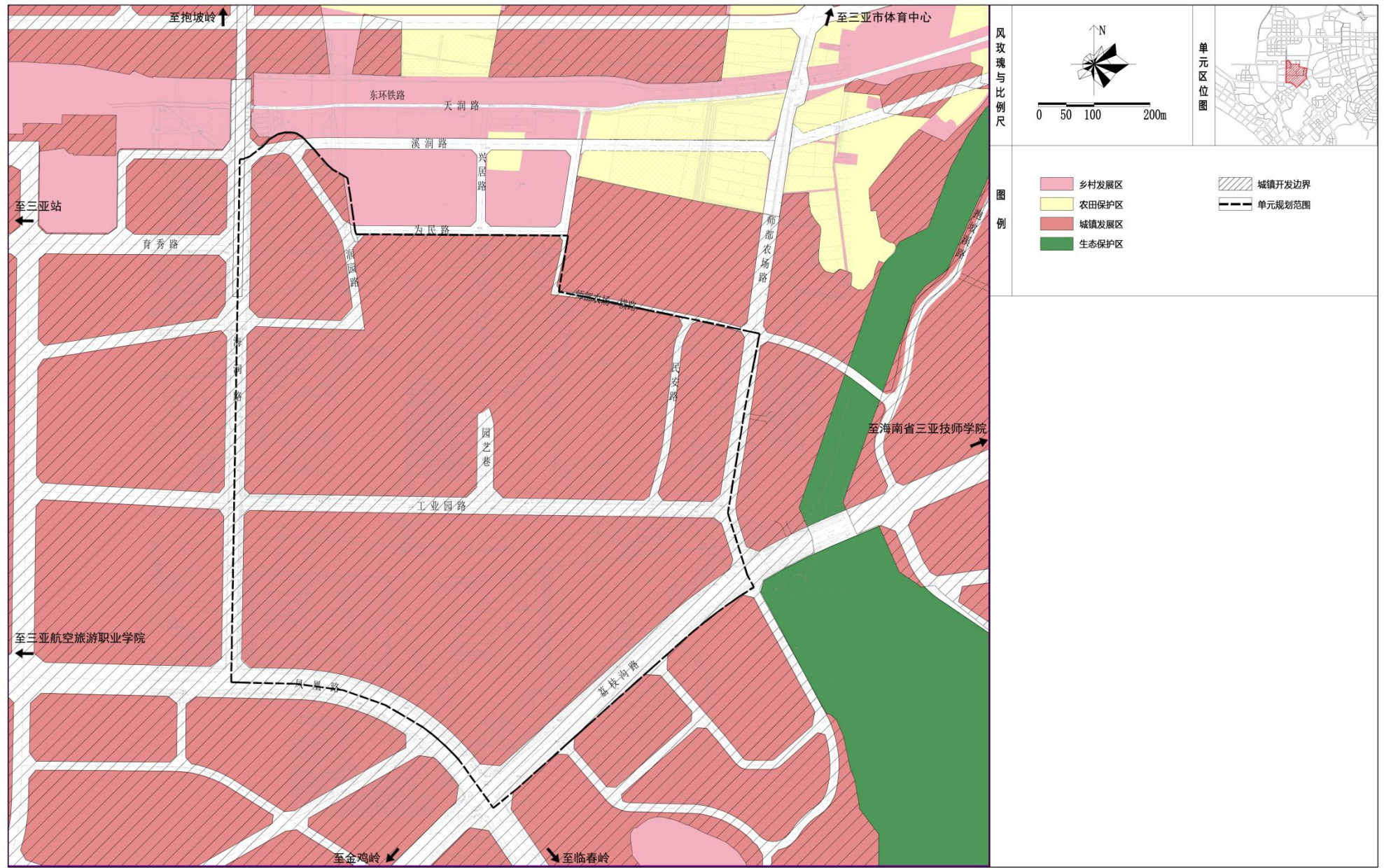
2. 次干路网系统。次干路总长 0.98 公里，快速集散主干路交通。主要为工业园路、溪润路，联通片区东西向交通。

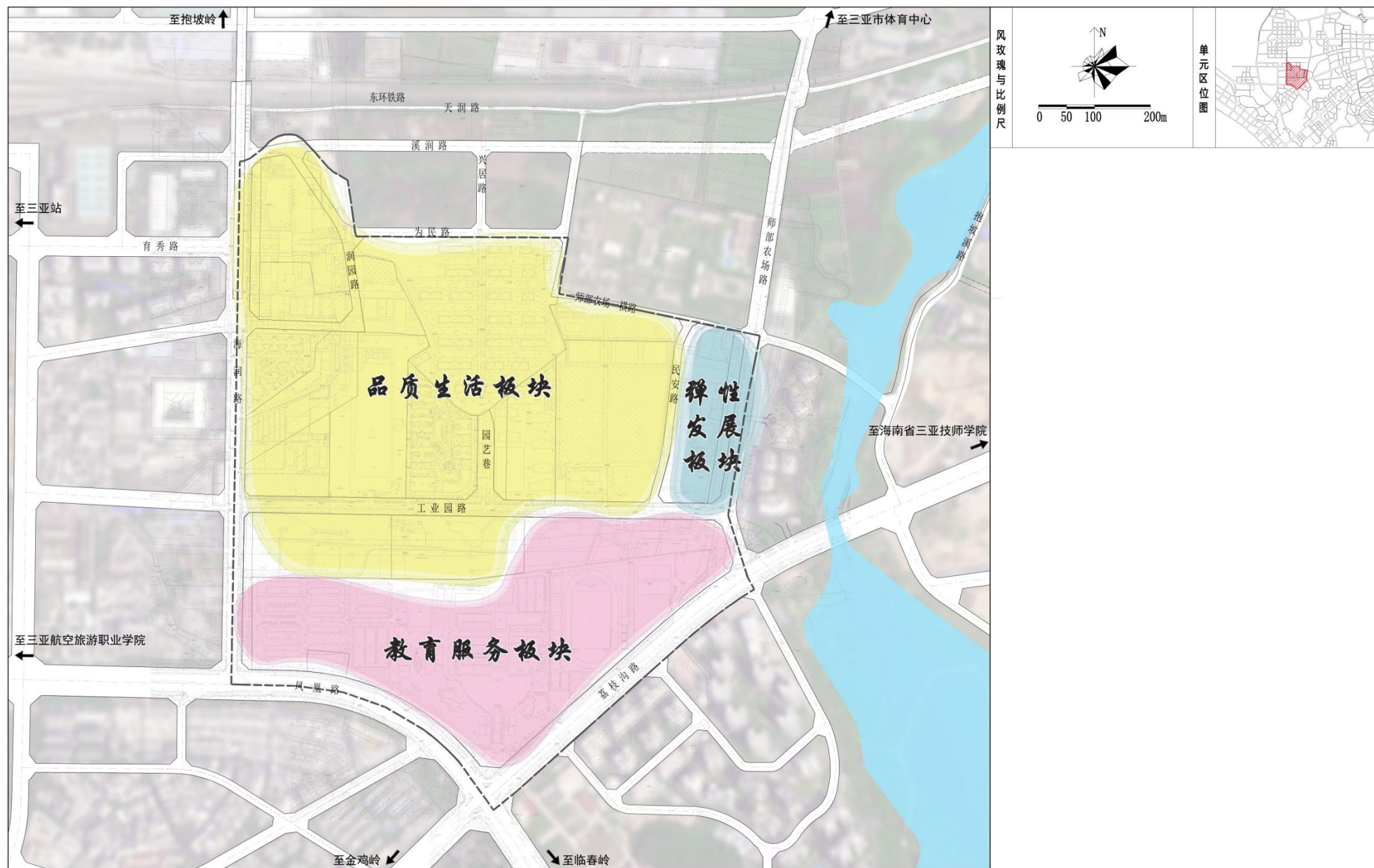
3. 支路网系统。规划支路总长 1.22 公里，服务规划区生活交通出行。

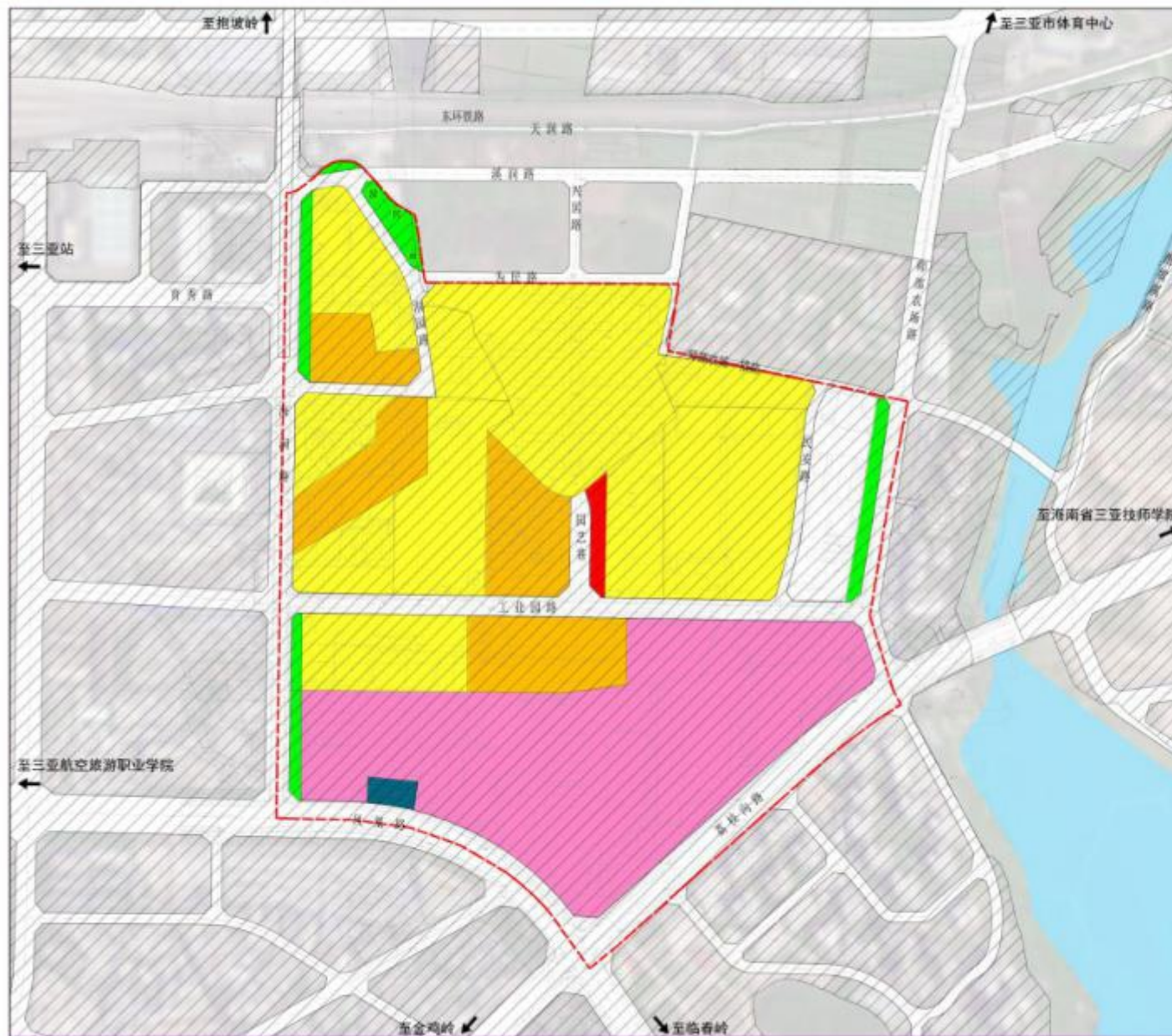
附图：

- 1、卫星影像图
- 2、上位规划分析图
- 3、空间结构规划图
- 4、用地用海规划图
- 5、道路系统规划图
- 6、开发强度控制图
- 7、建筑高度控制图
- 8、建筑密度控制图
- 9、城市设计总平面图
- 10、城镇单元控制要求图则
- 11、城镇单元地块传导图则

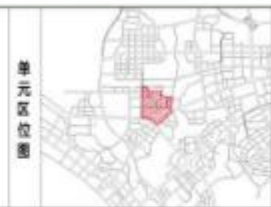
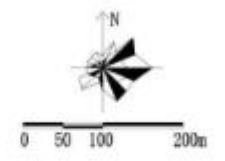








凤玫瑰与比例尺



- 二类城镇住宅用地
- 二类城镇住宅用地兼容零售商业用地
- 中小学用地
- 商业用地
- 公园绿地
- 燃气用地
- 留白用地
- 城镇开发边界
- 道路
- 单元规划范围
- 水域
- 电力塔

规划建设用地汇总表

| 用地代码 | 用地名称 | 面积(公顷) | 比例(%) |
|---------------|----------------|--------|--------|
| 07 | 居住用地 | 29.30 | 39.02 |
| 070102 | 二类城镇住宅用地 | 29.30 | 39.02 |
| 07/09 | 居住用地 | 8.52 | 11.34 |
| 070102/090101 | 二类城镇住宅用地兼容商业用地 | 8.52 | 11.34 |
| 09 | 公共管理与公共服务用地 | 19.74 | 26.29 |
| 090403 | 中小学用地 | 19.74 | 26.29 |
| 09 | 商业用地 | 0.40 | 0.54 |
| 0901 | 商业用地 | 0.40 | 0.54 |
| 12 | 交通设施用地 | 12.07 | 16.07 |
| 1207 | 城镇村道路用地 | 12.07 | 16.07 |
| 13 | 公用设施用地 | 0.29 | 0.39 |
| 1304 | 燃气用地 | 0.29 | 0.39 |
| 14 | 绿地与开敞空间 | 2.09 | 2.79 |
| 1401 | 公园绿地 | 2.09 | 2.79 |
| 16 | 留白用地 | 2.69 | 3.57 |
| 总计 | | 75.09 | 100.00 |

