

《三亚市临春片区单元详细规划》公示材料

一、规划背景

为落实三亚市国土空间总体规划相关要求，有序推进临春片区城市更新实施工作，在已批复的《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》基础上，开展本单元详细规划编制。进一步统筹土地资源配置、公共服务设施补齐与城市空间品质提升，细化用地管控规则、设施配套标准及风貌管控要求，为地块开发建设与项目落地实施提供法定规划依据。

二、规划范围

规划区位于三亚市临春河东侧，被三山一路所围合。规划范围北至虎豹岭、南至临春岭、西至凤凰路、东至凤凰岭，总面积约 214.11 公顷。

三、功能定位

临春片区围绕三亚建设生态宜居城市、推进城市更新的总体目标，突出三山环抱、临山望海的自然本底优势，打造山海之间的生活型山居典范，让自然成为日常，建设三亚市生态化、高品质、特色型的旅居融合发展示范样板。

四、规划结构

规划构建“一心两轴、三点多廊”的总体空间结构，统筹生活居住、文体商业、康养度假、旅游配套多元功能，实现蓝绿生态与城市建设耦合发展。

“一心”：综合服务活力心。集聚商业服务、商务办公、

社区服务、教育配套等产业与公共服务设施，打造片区综合服务核心，承载公共活动、便民服务与消费休闲办公功能。

“两轴”：十字形活力绿廊。东西向廊道串联凤凰岭公园与白鹭公园，强化公园对外可达性，联动片区文旅生态资源；南北向依托城市道路构建连续公园体系，结合海绵洼地打造特色生态水景。

“三点”：三大功能节点。布局康养生活组团节点、商业服务节点、凤凰岭入口节点，分别承载康养旅居、文旅接待、景区门户功能，强化重点地段功能落地。

“多廊”：生态绿地与视线通廊。依托片区主要道路布局多条生态绿地廊道与景观视线通廊，打通生态渗透路径，塑造通透有序的城市景观界面。

宜居组团：绿地分隔、组团成核。以绿地空间划分多个生活组团，各组团设置独立组团服务核心，实现配套就近服务，构建尺度适宜、配套完善的宜居生活单元。

五、单元用地布局

规划按照《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》明确各地块的用地性质。本次规划城镇建设用地面积 199.58 公顷，占规划范围面积的 82.78%。其中：

居住用地 90.83 公顷，占城镇建设用地的 45.51%；公共管理与公共服务用地 18.67 公顷，占城镇建设用地的 9.35%；商业服务业用地 10.71 公顷，占城镇建设用地的 5.37%；交通运输用地 29.65 公顷，占城镇建设用地的 14.86%；公用设施用地 1.81 公顷，占城镇建设用地的 0.91%；绿地与开敞空

间用地 35.25 公顷,占城镇建设用地的 17.66%;特殊用地 9.37 公顷,占城镇建设用地的 4.69%;留白用地 3.29 公顷,占城镇建设用地的 1.65%。(详见下表)

单元规划用地统计表

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占城镇建设用 地比例
1	07		居住用地	90.83	45.51%
	其中	070101	一类城镇住宅用地	7.15	3.58%
		070102	二类城镇住宅用地	67.92	34.03%
		070102/090101	二类城镇住宅用地/零售商业用地	15.76	7.90%
2	08		公共管理与公共服务用地	18.67	9.35%
		0801	机关团体用地	2.45	1.23%
	其中	080302	文化活动用地	1.37	0.69%
		080403	中小学用地	4.71	2.36%
		080404	幼儿园用地	1.46	0.73%
		080601	医院用地	8.68	4.35%
3	09		商业服务业用地	10.71	5.37%
	其中	090101	零售商业用地	3.77	1.89%
		090102	批发市场用地	0.45	0.23%
		090104	旅馆用地	2.26	1.13%
		090105	公用设施营业网点用地	1.59	0.80%
		0902	商务金融用地	1.26	0.63%
		0904	其他商业服务业用地	1.38	0.69%
4	12		交通运输用地	29.65	14.86%
	其中	1207	城镇村道路用地	29.21	14.64%
		120802	公共交通场站用地	0.21	0.11%
		120803	社会停车场用地	0.23	0.12%
5	13		公用设施用地	1.81	0.91%
	其中	1303	供电用地	1.19	0.60%
		1309	环卫用地	0.12	0.06%
		1310	消防用地	0.5	0.25%
6	14		绿地与开敞空间用地	35.25	17.66%
	其中	1401	公园绿地	33.02	16.54%
		1402	防护绿地	2.23	1.12%
7	15		特殊用地	9.37	4.69%
8	16		留白用地	3.29	1.65%
总计				199.58	100.00%

六、建设开发控制

(一) 开发强度控制

综合考虑规划的建设现状、空间结构及功能布局等因素,

原则确定五类开发强度控制区。

- 1.非建筑区：主要为绿地与开敞空间用地、河流水面；
- 2.低强度区（ $0 < \text{FAR} \leq 1.0$ ）：主要为高品质住宅、幼儿园用地、特殊用地、公用设施用地等；
- 3.中低强度区（ $1.0 < \text{FAR} \leq 2.0$ ）：主要为二类城镇住宅用地、商业用地、中小学用地、医院用地等；
- 4.中强度区（ $2.0 < \text{FAR} \leq 3.0$ ）：主要为商住混合用地、二类城镇住宅用地、商务金融用地等；
- 5.高强度区（ $3.0 < \text{FAR}$ ）：主要为商住混合用地、二类城镇住宅用地。

（二）建筑高度控制

规划确定四级建筑高度控制区：

- 1.低层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 18$ 米）：主要为高品质住宅、幼儿园用地等；
- 2.多层控制区（ $18 < \text{高度} \leq 36$ 米）：主要为二类城镇住宅用地、商业用地、中小学用地、医院用地等；
- 3.中高层控制区（ $36 < \text{高度} \leq 60$ 米）：主要为商住混合用地、二类城镇住宅用地、商务金融用地等；
- 4.高层控制区（ $60 \text{ 米} < \text{高度}$ ）：主要为商住混合用地、二类城镇住宅用地。

七、道路交通系统

规划区构建主干路、次干路、支路和慢行道四级道路网体系。

- 1.主干路网系统。规划构建“两横一纵”主干路网系统，

形成规划区路网骨架。“两横”：新风东路和龙岭路；“一纵”：凤凰路。

2.次干路网系统。规划构建“一横一纵”次干路网系统，快速集散主干路交通。“一横”：海川路；“一纵”：临川路。

3.支路网系统。构建交通微循环系统，服务规划区生活交通出行。

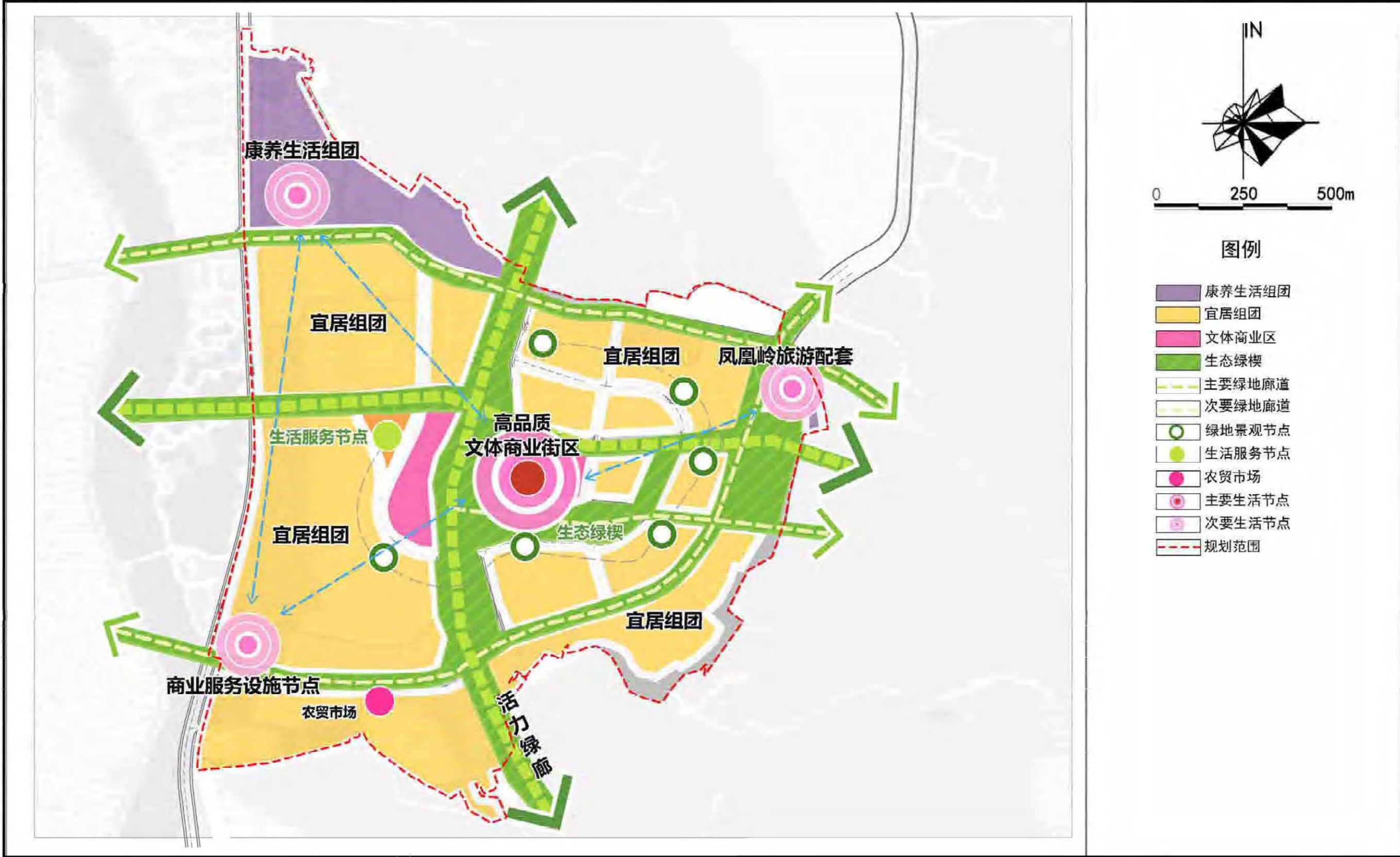
4.慢行系统。依托市政道路慢行空间，规划构建交通性慢行道、生活性慢行道及慢行休闲绿道。

区域位置图



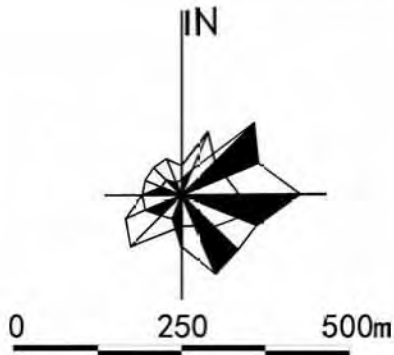
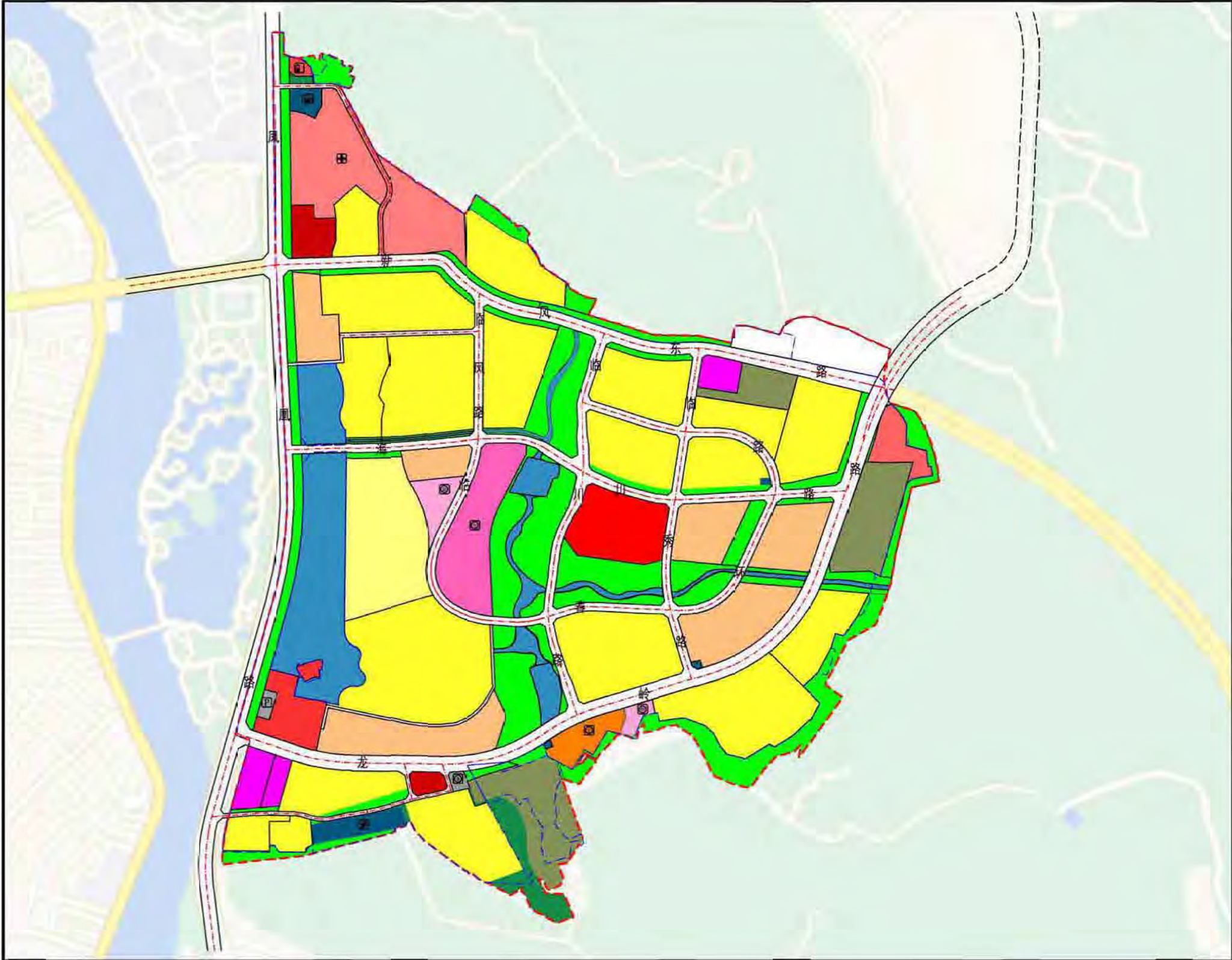
三亚市临春片区单元详细规划

空间结构规划图



三亚市临春片区单元详细规划

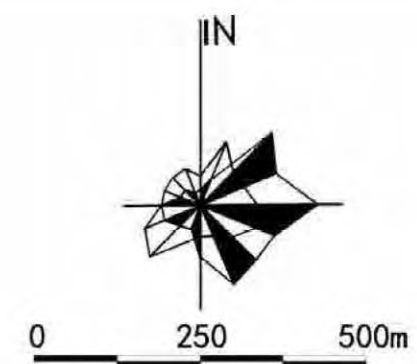
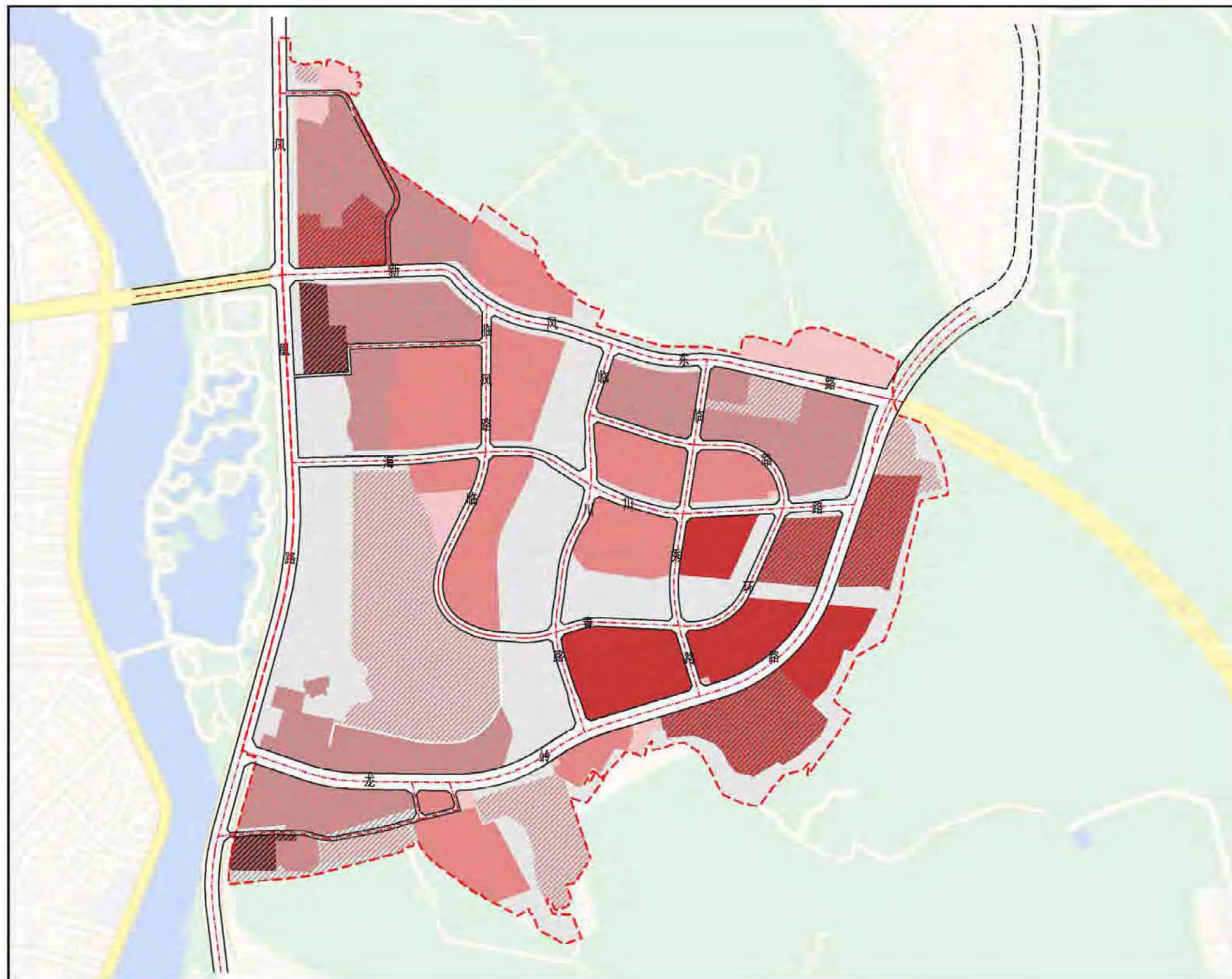
土地利用规划图



图例

- | | |
|-------------------|---------|
| 二类城镇住宅用地 | 文化活动站 |
| 二类城镇住宅用地/零售商业混合用地 | 幼儿园 |
| 机关团体用地 | 九年一贯制学校 |
| 文化用地 | 综合医院 |
| 中小学用地 | 公交首末站 |
| 幼儿园用地 | 地面停车场 |
| 医院用地 | 加油加气站 |
| 零售商业用地 | 变电站 |
| 批发市场用地 | 消防站 |
| 旅馆用地 | |
| 公用设施营业网点用地 | |
| 商务金融用地 | |
| 其他商业服务业用地 | |
| 公共交通场站用地 | |
| 社会停车场用地 | |
| 供电用地 | |
| 环卫用地 | |
| 消防用地 | |
| 公园绿地 | |
| 防护绿地 | |
| 特殊用地 | |
| 留白用地 | |
| 河流水面 | |
| 城市道路用地 | |
| 城镇开发边界 | |
| 规划范围 | |

容积率规划图

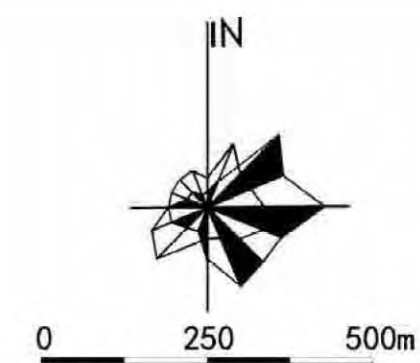
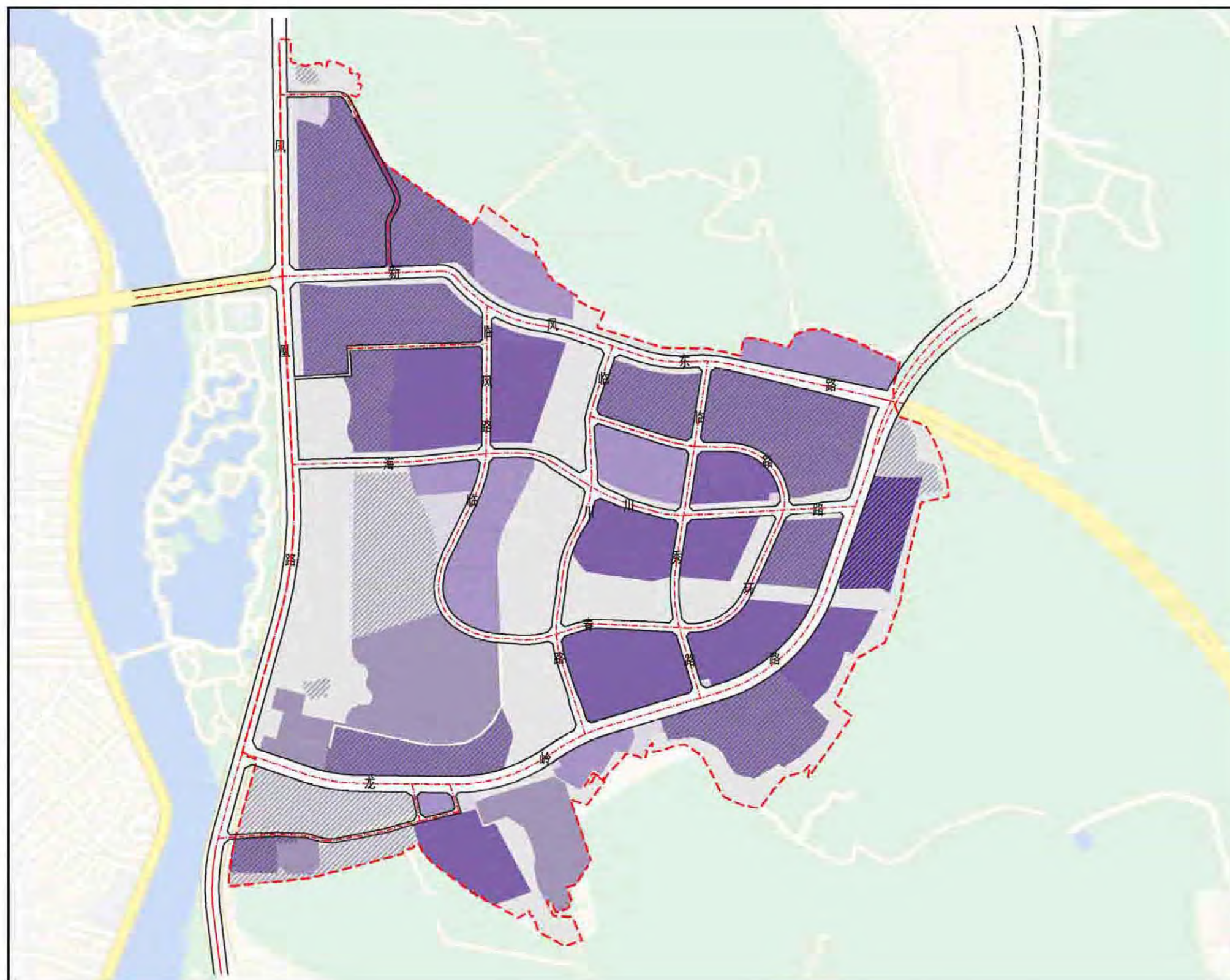


图例



三亚市临春片区单元详细规划

建筑高度规划图

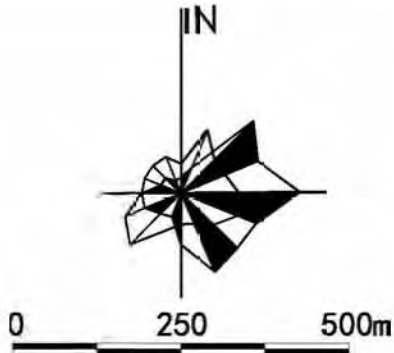
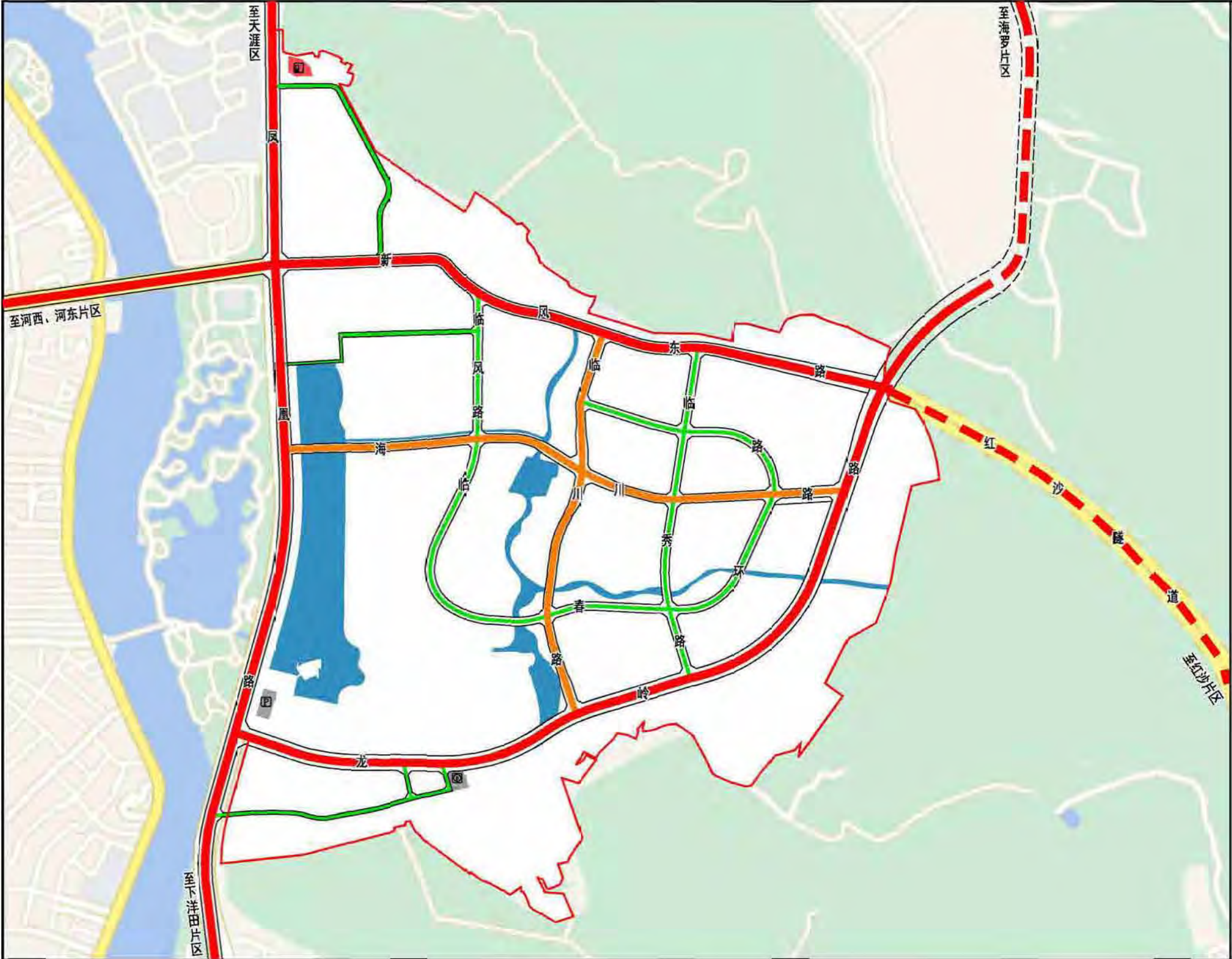


图例

- H=0m
- $0 < H \leq 18\text{m}$
- $18 < H \leq 36\text{m}$
- $36 < H \leq 60\text{m}$
- $H > 60\text{m}$
- 已建/出让用地
- 规划范围

三亚市临春片区单元详细规划

道路系统规划图



图例

- 主干路
- 次干路
- 支路
- 加油加气站
- 公交首末站
- 社会停车场
- 规划范围