

《三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）》

批前公示材料

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、深入推进城市更新行动，有效激活城市外围组团，经市政府批准同意，开展《三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）》编制工作。

二、规划范围

规划范围东至新联路—槟榔河、西至汤他水、南至鹿城大道、北至规划荔安路，总面积 411.69 公顷。

三、功能定位

以打造幸福宜居的高品质生活为目标，依托妙林自然田洋景观、中心城区辐射优势，将妙林片区打造成为三亚新一代产城融合、绿色生态的人文社区样板。

四、规划结构

规划形成“双廊双心四片区，田洋绿楔水相映”的总体空间结构，突出自身优势、明确发展重点。

“双廊”：指海南环岛高速公路绿廊、新联路绿廊。

“双心”：指南、北两处产城融合服务核心。

“四片区”：指产教融合组团、产城融合组团和两处服务配套完善的宜居组团。

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 163.06 公顷，占规划范围面积的 39.61%。其中：

居住用地 86.25 公顷，占城镇建设用地的 52.89%；公共管理与公共服务用地 11.68 公顷，占城镇建设用地的 7.16%；商业服务业用地 4.18 公顷，占城镇建设用地的 2.56%；仓储用地 5.28 公顷，占城镇建设用地的 3.24%；交通运输用地 27.16 公顷，占城镇建设用地的 16.66%；公用设施用地 0.83 公顷，占城镇建设用地的 0.51%；绿地与开敞空间用地 12.53 公顷，占城镇建设用地的 7.69%；留白用地 15.15 公顷，占城镇建设用地的 9.29%。

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	86.25	52.89%
	其中 070102	二类城镇住宅用地	85.49	52.43%
	0702	城镇社区服务设施用地	0.76	0.47%
2	08	公共管理与公共服务用地	11.68	7.16%
	其中 08	公共管理与公共服务用地	1.40	0.86%
	0802	科研用地	0.72	0.44%
	080403	中小学用地	5.19	3.18%
	080404	幼儿园用地	0.92	0.56%
	080601	医院用地	3.45	2.12%
3	09	商业服务业用地	4.18	2.56%
	其中 0901	商业用地	3.19	1.96%
	090105	公用设施营业网点用地	0.99	0.61%
4	11	仓储用地	5.28	3.24%
	其中 110101	一类物流仓储用地	5.28	3.24%
5	12	交通运输用地	27.16	16.66%
	其中 1202	公路用地	5.39	3.30%
	1207	城镇村道路用地	21.77	13.35%
6	13	公用设施用地	0.83	0.51%
	其中 1302	排水用地	0.27	0.16%

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
	1310	消防用地	0.56	0.34%
	14	绿地与开敞空间用地	12.53	7.69%
7	其中	1401 公园绿地	5.81	3.56%
		1402 防护绿地	6.72	4.12%
8	16	留白用地	15.15	9.29%
9	总计		163.06	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，原则确定六类开发强度控制区。

1.非建筑区：主要包括绿地与开敞空间用地、农用地及河流水面；

2.低强度区（ $0 < FAR \leq 0.3$ ）：主要为公用设施营业网点用地；

3.中低强度区（ $0.3 < FAR \leq 0.5$ ）：主要为公用设施用地；

4.中强度区（ $0.5 < FAR \leq 1.0$ ）：主要包括幼儿园和中小学用地；

5.中高强度区（ $1.0 < FAR \leq 1.5$ ）：主要包括部分二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地和仓储用地；

6.高强度区（ $1.5 < FAR \leq 3.0$ ）：主要包括部分二类城镇住宅用地、医院用地和商业用地。

（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（ $0 < \text{高度} \leq 12$ 米）：主要包括排水用地和

部分幼儿园用地；

2.多层控制区（ $12 < \text{高度} \leq 24$ 米）：主要包括部分幼儿园用地、城镇社区服务设施用地、消防用地、公用设施营业网点用地和中小学用地；

3.中高层控制区（ $24 < \text{高度} \leq 36$ 米）：主要包括部分科研用地和商业用地；

4.高层控制区（ $36 < \text{高度} \leq 60$ 米）：主要包括部分二类城镇住宅用地、医院用地和仓储用地。

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。规划主干路红线宽度为 32 米、34 米及 40 米，构建“三横一纵”主干路网系统，形成规划区路网骨架。“三横”：荔安路、岭前路和鹿城大道；“一纵”：新联路。

2.次干路网系统。规划次干路红线宽度为 15 米至 24 米，构建“三横四纵”次干路网系统，快速集散主干路交通。
“三横”：景康路-荔风路、鸿森路和妙林路；“四纵”：景祥路、荔枝岭路、妙联路和匠心路。

3.支路网系统。规划支路红线宽度为 15 至 20 米，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绿道。

八、附图

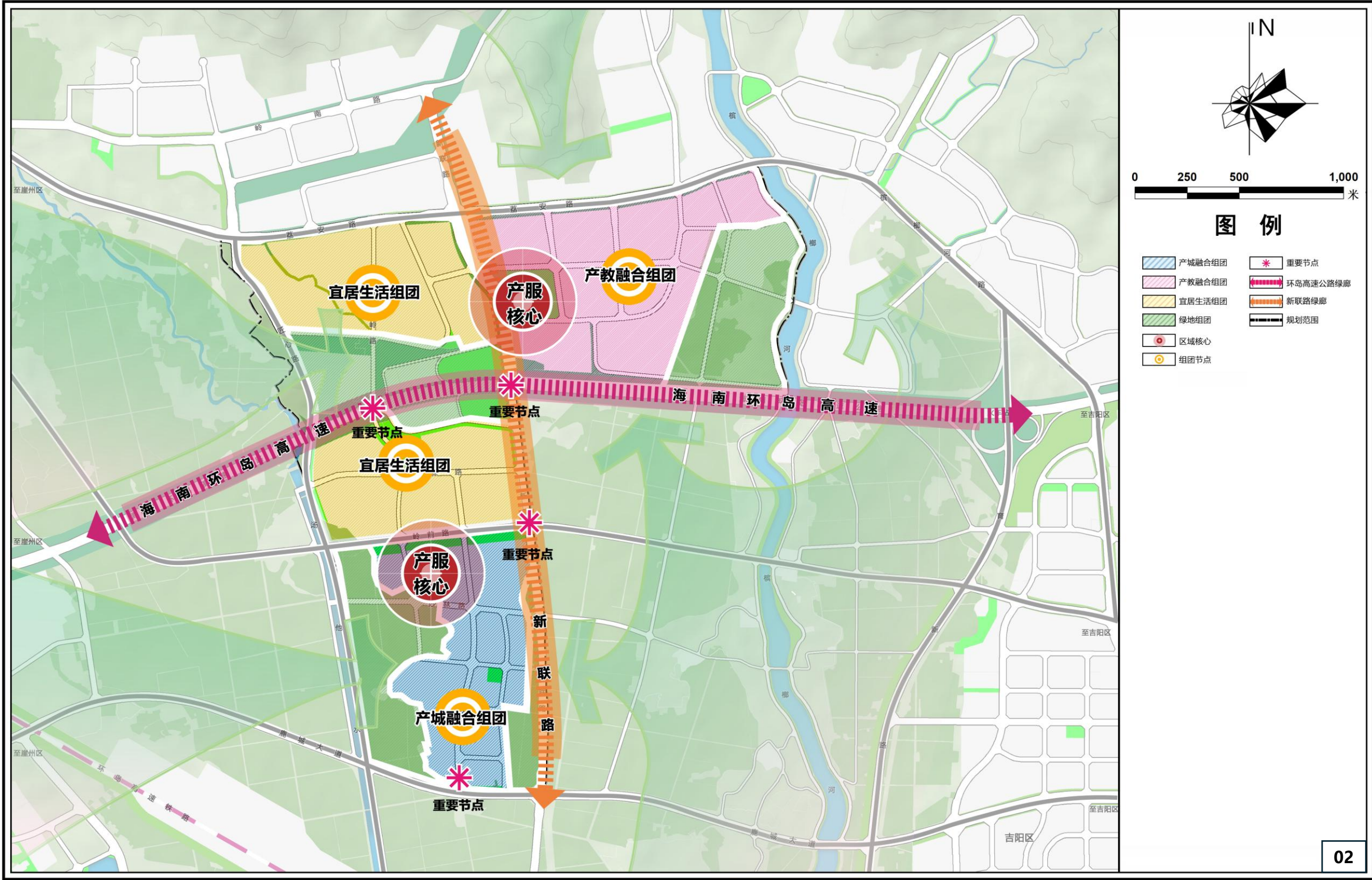
三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）

卫星影像图



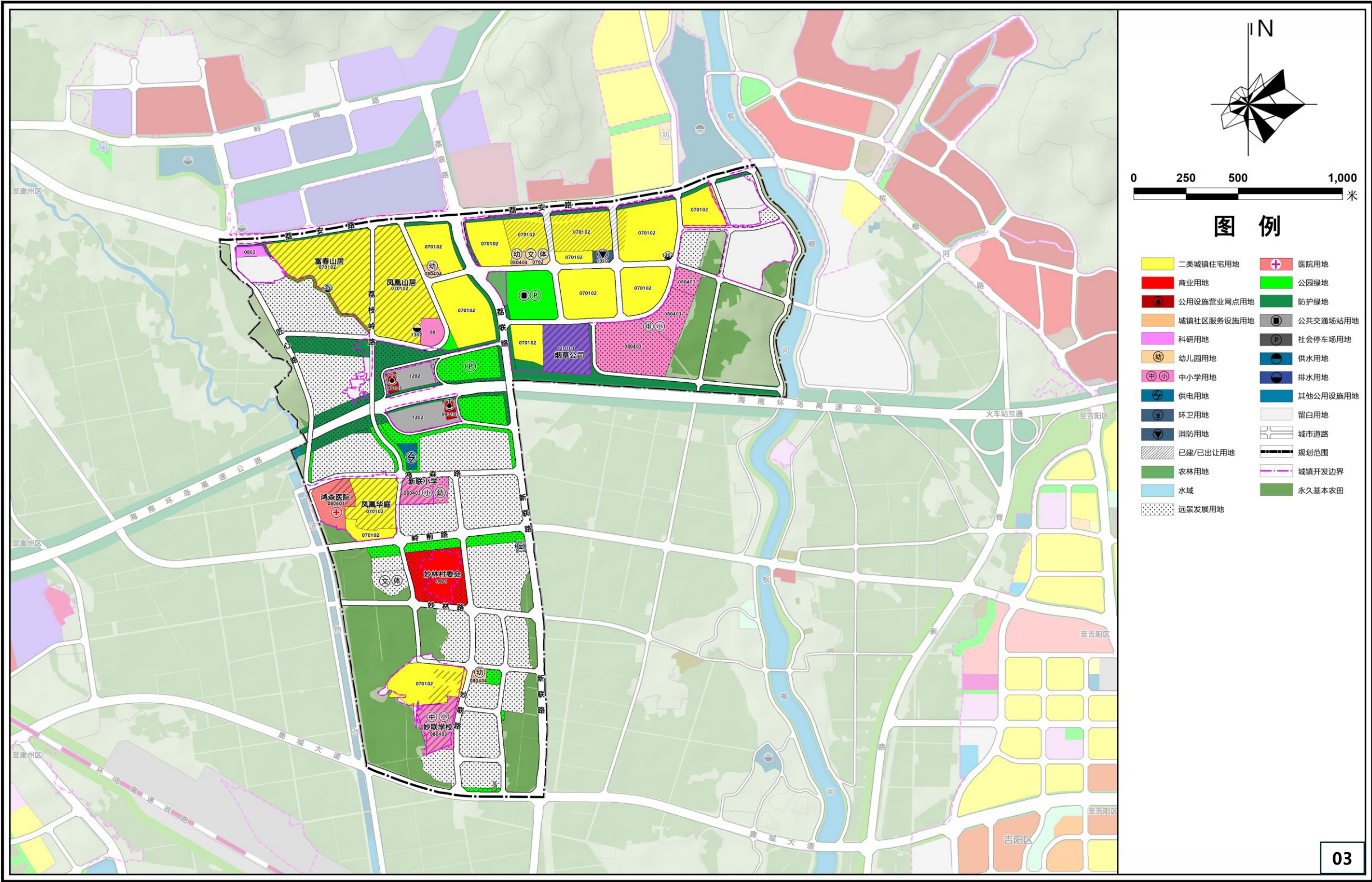
三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）

空间结构规划图



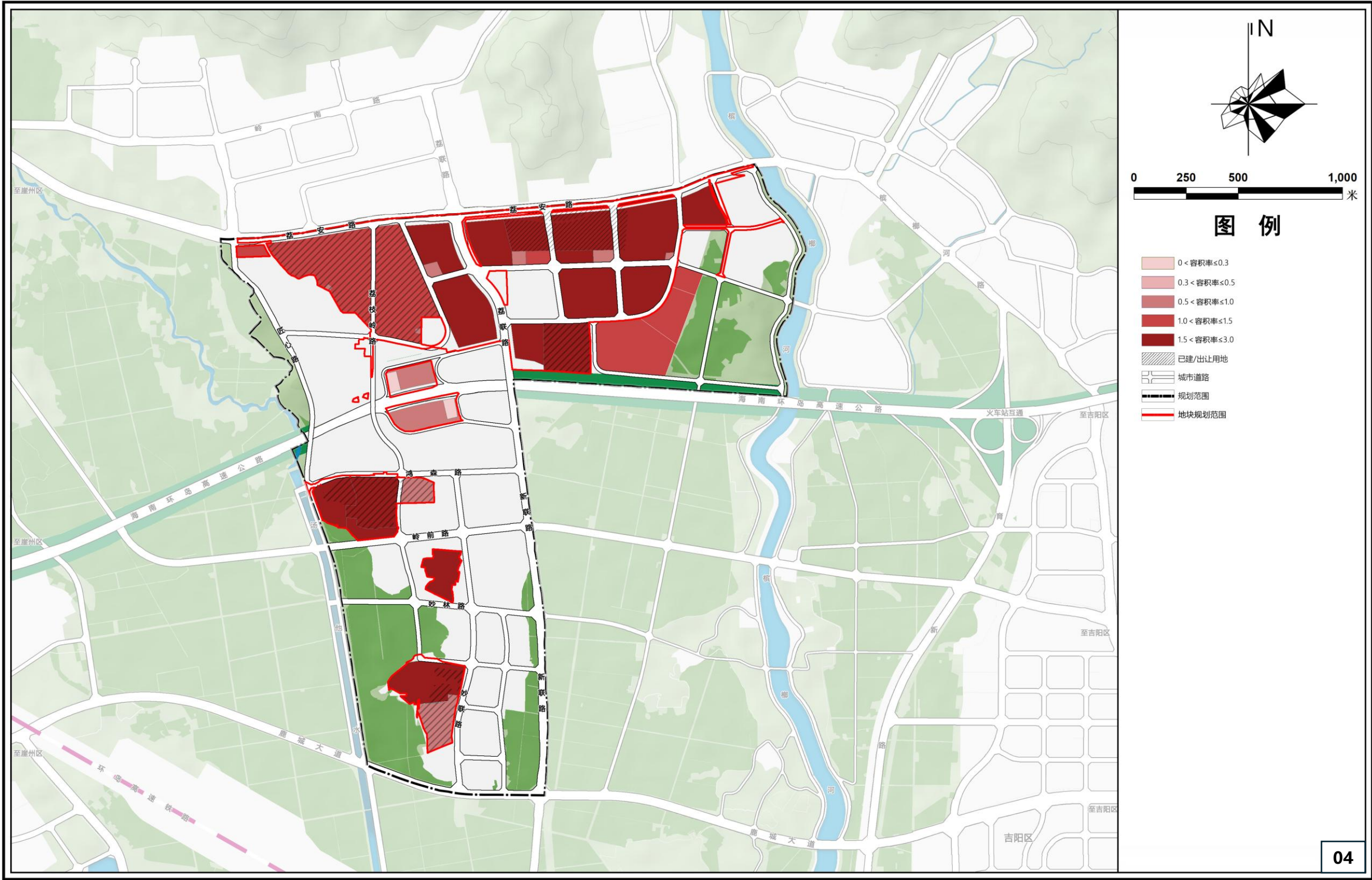
三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）

单元用地规划图



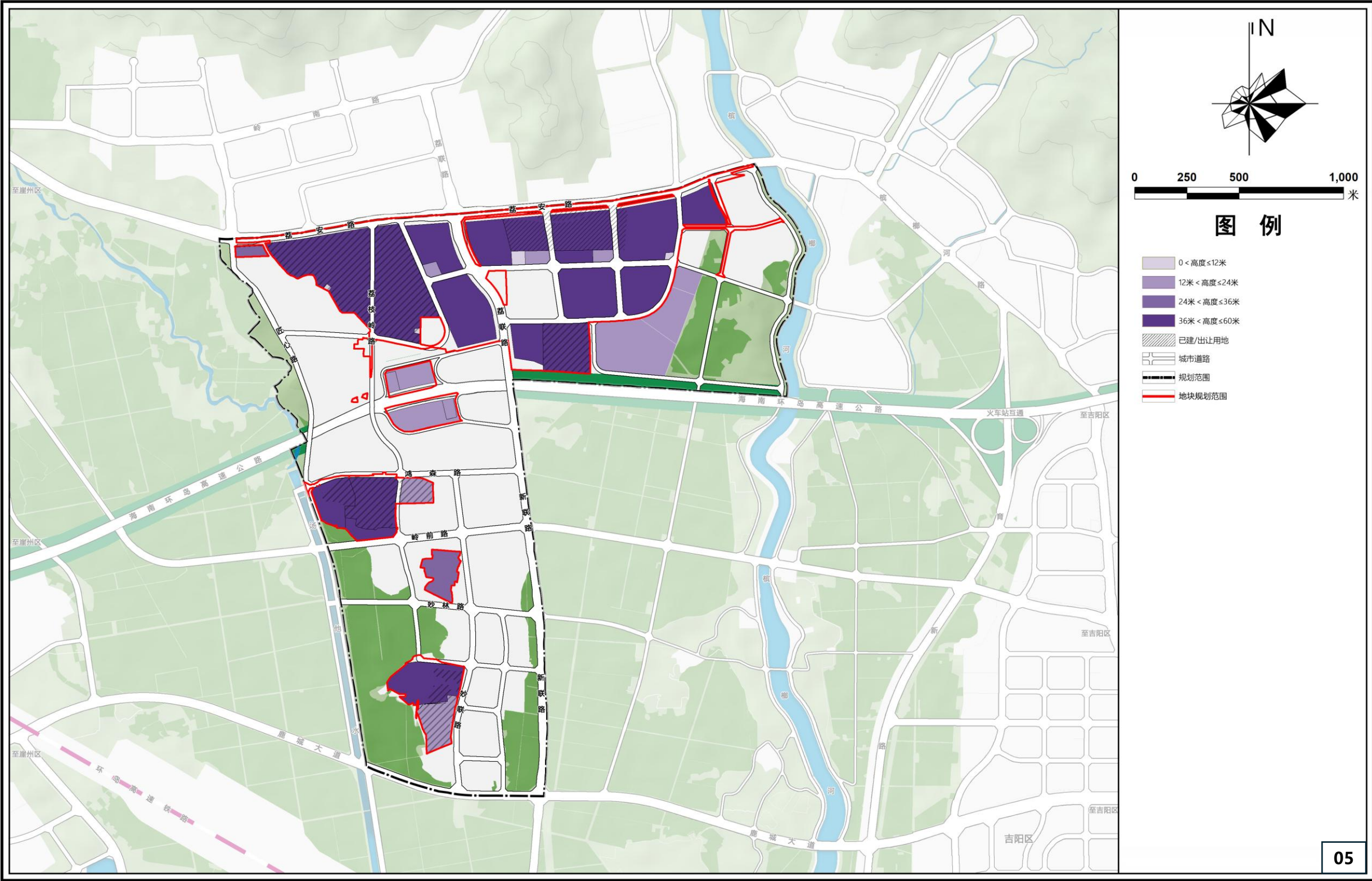
三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）

开发强度分区规划图



三亚市妙林片区控制性详细规划（修编）

建筑高度分区规划图



三亚市大妙林片区控制性详细规划(修编)

道路系统规划图

