

《三亚市榆红片区控制性详细规划》

批前公示材料

一、规划背景

榆红片区位于三亚市榆亚路和大安岭路（亚龙湾第二通道）交汇区域，是联系亚龙湾片区及海棠湾片区的重要纽带地区。

为规范和引导榆红片区的发展建设，衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》内容要求，进一步落实《三亚市城市更新实施指导意见》等文件要求，有效指导榆红片区的规划管理及建设，特编制《三亚市榆红片区控制性详细规划》。

二、规划范围

榆红片区位于三亚市吉阳区榆红村，东至榆亚路，西至凤凰岭及海螺岭路，南至半山首府，北至大安岭路及吉阳湿地公园，规划范围面积为 191.23 公顷。

三、发展定位

规划补充榆亚东大社区公共服务功能，形成榆亚东大社区次级公共服务中心；弥补榆红片区生活配套服务功能空缺，打造榆红片区生活服务中心；推动片区人居环境和设施配套全面提升，

打造高品质宜居社区。

四、规划结构

依托城市道路交通系统与生态水绿廊道，结合各板块用地功能，总体形成“一心多点领发展，两轴四廊联组团”的空间规划结构。

一心：片区生活服务核心

多点：各组团生活服务节点

两轴：榆亚路发展主轴、大安岭路发展次轴

四廊：四条山水生态联通绿廊

五、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》明确各地块的用地性质、控制指标。本次规划区用地规模总量为 191.23 公顷。

其中：

二类城镇住宅用地（070102）面积 29.08 公顷，占规划范围面积的 15.21%；

二类城镇住宅混合商业用地（070102/0901）面积 24.28 公顷，占规划区用地总量的 12.70%；

公共管理与公共服务用地（08）面积 25.44 公顷，占规划范围面积的 13.30%；

商业服务业用地（09）面积 7.58 公顷，占规划范围面积的 3.96%；

交通运输用地（12）面积 32.37 公顷，占规划范围面积的 16.93%；

绿地与开敞空间用地（14）面积 22.17 公顷，占规划范围面积的 11.59%；

特殊用地（15）面积 12.83 公顷，占规划范围面积的 6.71%；

留白用地（16）面积 35.49 公顷，占规划范围面积的 18.56%；

陆地水域面积 1.99 公顷，占规划区用地总量的 1.04%。

规划用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占规划面 积比例
大类	中类	小类			
07	0701		居住用地	53.36	27.90%
			城镇住宅用地	53.36	27.90%
		070102	二类城镇住宅用地	29.08	15.21%
		070102 /0901	二类城镇住宅混合商业用地	24.28	12.70%
08			公共管理与公共服务设施用地	25.44	13.30%
	0803		文化用地	2.33	1.22%
	0804		教育用地	17.67	9.24%
		080403	中小学用地	17.67	9.24%
	0806		医疗卫生用地	4.39	2.30%
		080601	医院用地	2.94	1.54%
		080602 /0801	医疗卫生混合机关团体用地	0.88	0.46%
		080603	公共卫生用地	0.57	0.30%
	0807		社会福利用地	1.05	0.55%
		080701	老年人社会福利用地	1.05	0.55%

09			商业服务业用地	7.58	3.96%	
	0901		商业用地	7.58	3.96%	
		090101		零售商业用地	7.22	3.78%
		090105		公用设施营业网点用地	0.36	0.19%
12			交通运输用地	32.37	16.93%	
	1207		城镇道路用地	32.37	16.93%	
14			绿地与开敞空间用地	22.17	11.59%	
	1401		公园绿地	11.22	5.87%	
	1401/ 0803		公园绿地混合文化用地	10.34	5.41%	
	1403		广场用地	0.61	0.32%	
15			特殊用地	12.83	6.71%	
	1501		军事设施用地	12.83	6.71%	
16			留白用地	35.49	18.56%	
17			陆地水域	1.99	1.04%	
	1704		坑塘水面	1.99	1.04%	
规划范围面积总计				191.23	100.00%	

六、公共服务设施布局

规划构建区域共享、公平普惠、优质便捷、均衡高效、满足基础生活服务需求的公共服务设施网络，全面提升片区公共设施服务水平。

规划公共管理与公共服务用地面积 25.44 公顷，占规划区用地总量的 13.30%，其中：

综合服务设施：规划社区便民服务（含党群服务站）3 处，结合居住用地配建；规划就业服务中心 1 处，结合二类城镇住宅混合商业用地配建。

文化设施：规划设置文化体育活动中心 1 处，独立占地，占地面积 2.33 公顷；规划设置基层综合性文化服务中心 3 处，结合居住用地配建；结合规划综合公园设置文化设施，为综合公园

提供配套服务。

教育设施：规划新建 2 处学校用地，各占 6.93 公顷、8.15 公顷；规划扩建现状榆红小学，扩建后占地面积 2.59 公顷。

体育设施：规划结合公园绿地配建大型多功能运动场地 1 处，小型多功能运动场地 4 处，晨晚练活动点 2 处。

医疗卫生设施：规划保留现状精康医院和在建榆红医院，规划占地面积各 0.67 公顷和 2.27 公顷；规划新建 1 处中心血站，占地面积约 0.57 公顷；规划结合基层医疗卫生设施混合机关团体用地设置社区卫生健康服务中心 1 处，占地面积 0.88 公顷；规划社区卫生健康服务站 2 处，结合居住用地配建。

社会福利设施：规划设置养老院 1 处，独立占地，用地面积 1.05 公顷；规划设置老年人日间照料中心 2 处。

商业服务设施：规划设置社区商业中心 1 处；综合超市 2 处；社区商业网点（10 分钟）1 处；社区商业网点（5 分钟）1 处；农贸市场或生鲜超市 1 处。

其他设施：规划配建 1 处邮政所；设置生活垃圾收集站 5 处，公共厕所 6 处。

七、土地使用强度控制

（1）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。各地块开发建设需符合容积率控制指标的要求。

城镇二类住宅用地中安置区及部分住宅用地控制上限 3.1，其他住宅用地控制上限 2.5；二类城镇住宅混合商业用地控制上限 2.5；文化用地控制上限 2.5；中小学用地控制上限 1.2；医疗卫生用地控制上限 1.3~2.2 不等；基层医疗卫生设施混合机关团体用地控制上限 2.0；社会福利用地控制上限 0.8；商业用地 1.2~2.0 不等；加气加油站控制上限 0.3；公园绿地混合文化用地控制上限 0.06。

片区内其他已批用地的容积率依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。

（2）建筑高度控制

城镇二类住宅用地控制上限 80 米；二类城镇住宅混合商业用地：控制上限 80 米；文化用地控制上限 24 米；中小学用地控制上限 24 米（局部 45 米）；医疗卫生用地控制上限 30 米~48 米不等；基层医疗卫生设施混合机关团体用地控制上限 40 米；社会福利用地控制上限 24 米；商业服务业用地控制上限 36 米、40 米不等；加气加油站控制上限 12 米；公园绿地混合文化用地控制上限 24 米。

片区内其他已批用地的建筑高度依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。

八、道路交通系统

本规划区道路分为主干路、次干路和支路，构成层级清晰、功能明确的三级道路网体系。规划以干道为基本骨架形成路网。

(1) 主干路

规划区内主干路有榆亚路，承担规划区主要内部交通及对外交通联系功能，规划红线宽度 50 米。

(2) 次干路

规划三横一纵次干路作为规划内部主要交通通道，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。次干路包括大安岭路、望岭路、榆红北路、榆红南路以及榆红西路，规划红线宽度 30 米。

(3) 支路

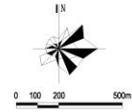
其他规划支路采用自由式布局理念，加强内部微循环，为片区内部人们日常生活提供便捷的出行服务，规划红线宽度 20 米。

附图：

1. 区位分析图
2. 规划范围图
3. 规划结构图
4. 土地使用规划图
5. 公共服务设施规划图
6. 开发强度控制图
7. 建筑高度控制图
8. 道路交通系统规划图

三亚市榆红片区控制性详细规划

规划结构图

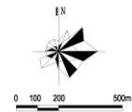
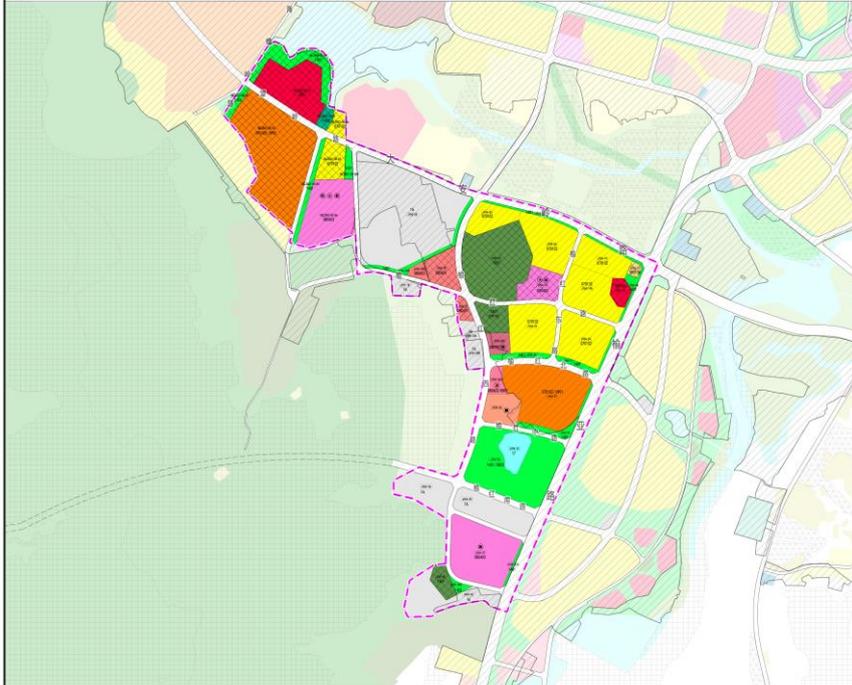


依托城市道路交通系统与生态水绿廊道，结合各板块用地功能，总体形成“一心多点联发展，两轴四廊联组团”的空间规划结构。

- 一心：片区生活服务核心
- 多点：各组团生活服务节点
- 两轴：榆亚路发展主轴、大安岭路发展次轴
- 四廊：四条山水生态联通绿廊

三亚市榆红片区控制性详细规划

土地使用规划图

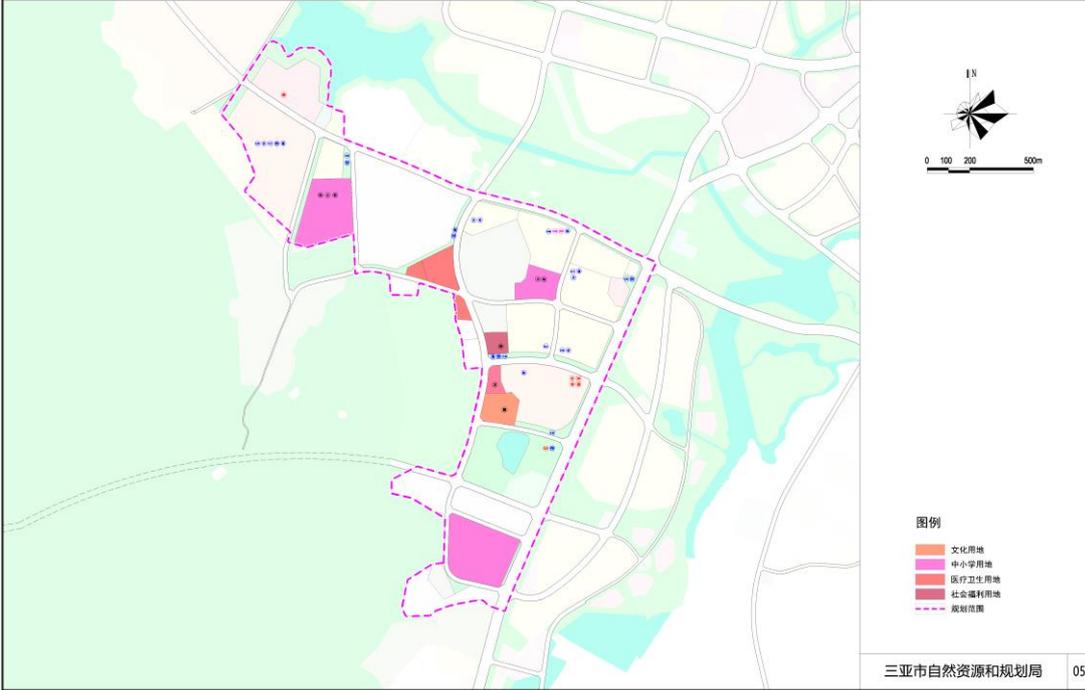


图例

- 07010 二类城镇住宅用地
- 07020/07021 二类城镇住宅混合商业用地
- 0801 文化用地
- 0802 中小学用地
- 0803 医疗用地
- 0804 公共卫生用地
- 0805/0806 基层医疗卫生设施综合机团体用地
- 0807 社会福利用地
- 0808 商业用地
- 09010 公用设施营业网点用地
- 1001 公园绿地
- 1002/1003 公园绿地混合文化用地
- 1101 广场用地
- 1201 军事设施用地
- 13 留白用地
- 140 水域
- 150 城镇开发边界
- 160 现状保留及扩建地块
- 规划范围

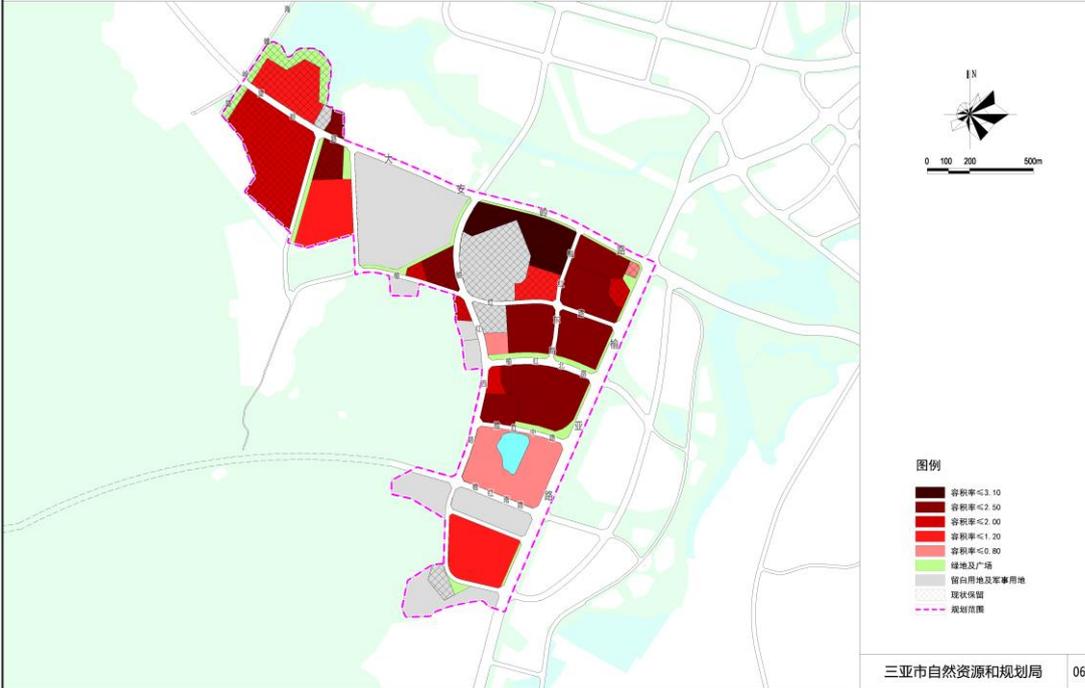
三亚市榆红片区控制性详细规划

公共服务设施规划图



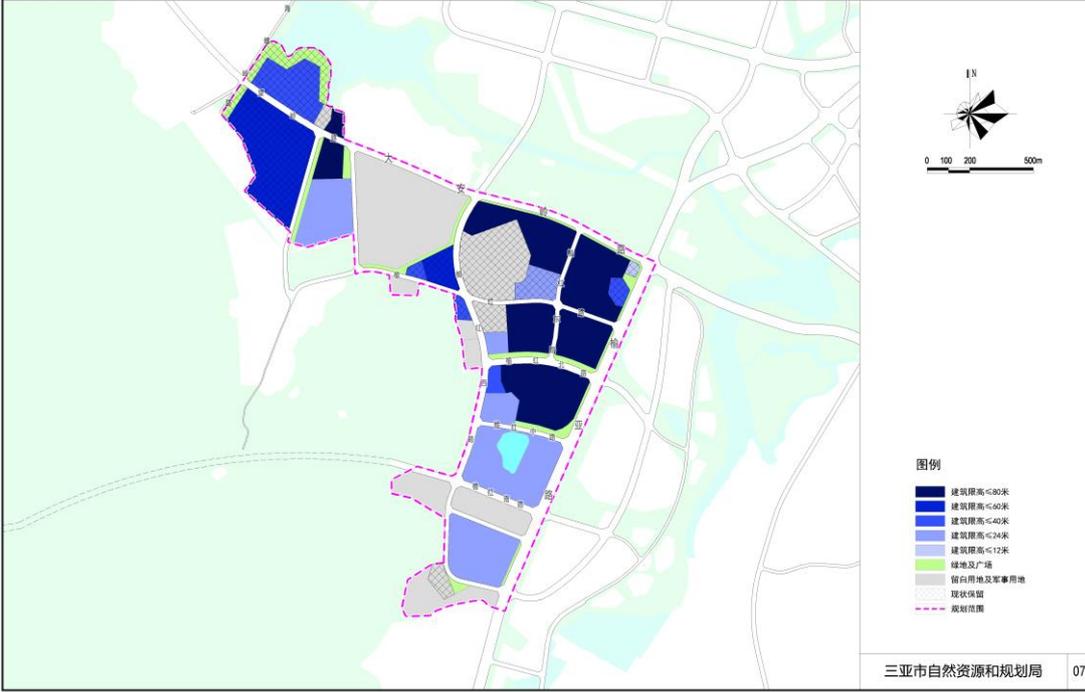
三亚市榆红片区控制性详细规划

开发强度控制图



三亚市榆红片区控制性详细规划

建筑高度控制图



三亚市榆红片区控制性详细规划

道路交通系统规划图

