《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》批前公示文件

一、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。北至虎豹岭、南至临春岭、西至凤凰路、东至凤凰岭，总用地面积约183.51公顷。

二、功能定位

临春片区规划定位为生态化、高品质、特色型的产居融合发展示范样板。

三、功能结构

规划区整体形成“绿楔渗透、一心两轴、三点多廊”的总体空间结构。围绕片区公共核心形成绿化圈层，结合山体汇水的楔形绿地，形成放射状开敞空间布局。

“一心”即产业服务活力心，集中布置首店经济、金融办公、学校等产业及公共服务设施。“两轴”为十字形活力绿廊，东西向形成连接凤凰岭公园和白鹭公园的活力廊道，增加凤凰岭公园的可达性；南北向沿道路形成贯通的公园体系，结合海绵洼地营造生态水景。“三点”指康养生活组团节点、酒店节点、凤凰岭入口节点。“多廊”为片区内沿主要道路形成的多条生态绿地廊道和景观视线通廊。由绿地分隔，规划形成若干宜居组团，每个宜居组团各自形成组团核心。

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183.51公顷，城市建设用地总量为161.19公顷，其中，居住用地（07）68.50公顷，占规划区建设用地总量的42.50%；公共管理与公共服务用地（08）16.26公顷，占规划区建设用地总量的10.09%，商业服务业用地（09）21.41公顷，占规划区建设用地总量的13.28%；交通运输用地（12）26.21公顷，占规划区建设用地总量的16.26%；公用设施用地（13）0.69公顷，占规划区建设用地总量的0.43%，绿地与开敞空间用地（14）28.12公顷，占规划区建设用地总量的17.45%。

规划范围用地汇总表

用地代码		用地名称	用地面积(公顷)	占建设用地比例(%)
07	居住用地		68.50	42.50
	070101	一类城镇住宅用地	7.15	4.44
	070102	二类城镇住宅用地	55.13	34.20
	070102/090101	二类城镇住宅/零售商业用地	6.22	3.86
08	公共管理与公共服务用地		16.26	10.09
	0801	机关团体用地	0.88	0.55
	0803	文化用地	1.37	0.85
	080403	中小学用地	4.68	2.90
	080404	幼儿园用地	1.14	0.71
	080601	医院用地	8.19	5.08
09	商业服务业用地		21.41	13.28
	0901	商业用地	21.41	13.28
	090104	旅馆用地	2.26	1.40
12	交通运输用地		26.21	16.26
	1207	城镇道路用地	25.98	16.12
	120803	社会停车场用地	0.23	0.14
13	公用设施用地		0.69	0.43

	1309	环卫用地	0.19	0.12
	1310	消防用地	0.50	0.31
14	绿地与开敞空间用地		28.12	17.45
	1401	公园绿地	28.12	17.45
城市建设用地合计			161.19	100.00
03	林地		1.05	/
15	特殊用地		7.12	/
17	陆地水域		14.15	/
城乡用地总计			183.51	/

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16.26公顷，占城市建设用地面积的比例为10.09%。主要包括：

（1）机关团体用地：规划公安局用地1处。

（2）文化用地：规划文化活动中心1处。

（3）教育用地：规划九年一贯制学校1处，扩建现状临春小学，规划幼儿园3处。

（4）医疗卫生用地：规划三亚市中医院1处。

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。各地块开发建设需符合容积率控制指标的要求。

临春片区基本形成环路内侧强度相对较低，环路外侧强度相对较高的控制趋势。规划环路内侧用地开发强度基本控制在1.0-1.8，规划环路外侧用地开发强度基本控制在1.5-2.5，局部公用设施和教育设施按照相关要求控制在1.0以下。

规划区内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。

（二）建筑高度控制

保证凤凰路和白鹭公园自西向东的观山视廊，近景较低，远景较高，高度阶梯上升，构建富有层次的建筑天际线，整体形成契合观山廊道、层层递进、疏密有致、城景共融的布局形式。

控制规划区南北两侧山体主峰1/3高度可见，北侧临山新建建筑高度不超过65米，南侧临山新建建筑高度不超过55米；控制规划区东侧凤凰岭主峰2/3高度可见，东侧临山新建建筑高度不超过50米。

规划区内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。

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，总体形成“外快内慢”+“圈层式”道路骨架结构。外围道路为凤凰路—新风东路—龙岭路，形成快速化机动化交通组织环，服务于临春片区与城市外部路网衔接以及过境交通。片区其余道路为城市次干道及城市支路，主要服务于临春片区内部交通，包括规划海川路、临川路、临春环路等，形成公交主导与慢行优先的片区内部路网骨架。

（1）城市主干道：包括现状新风东街，红线宽度30米；规划龙岭路，红线宽度40米。

（2）城市次干道：包括规划海川路和临川路，红线宽度22米。

（3）城市支路：包括规划临春环路、临康路等规划区其余道路，红线宽度控制12-22米。

八、城市设计引导和控制

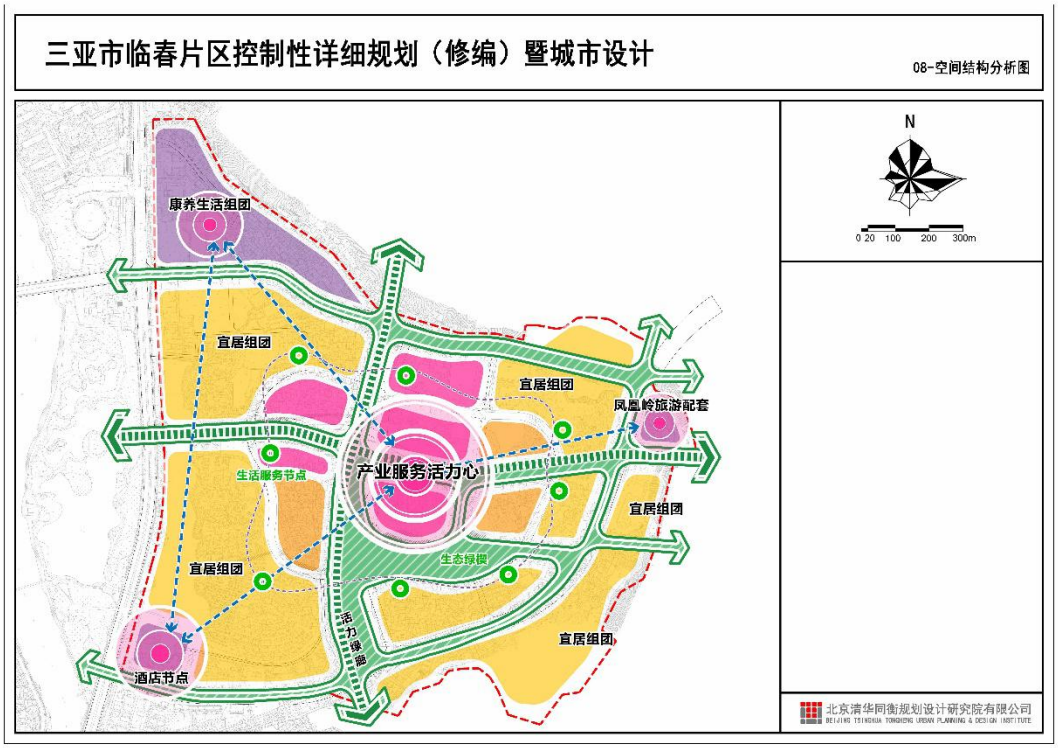
规划区背山亲水，自然生态条件优越。应突出山水特征，实

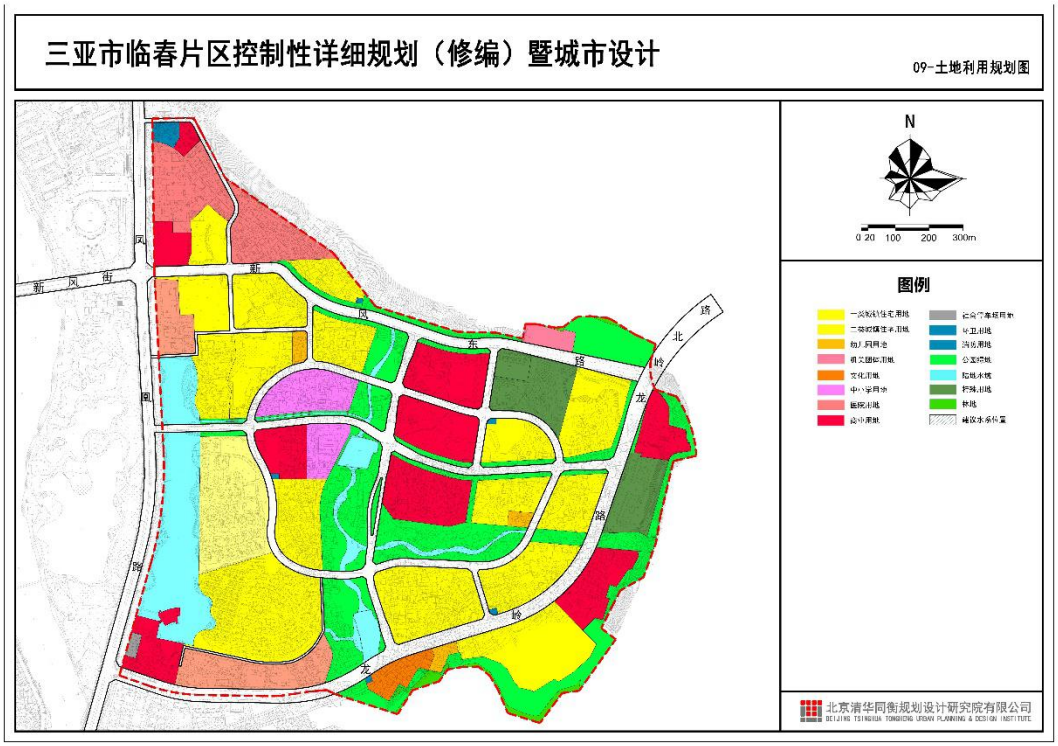
现山水景观的可视性和可达性。规划区重要的节点地区和视觉敏感区应布局标志性建筑，建筑组群与开敞空间带相结合，塑造观景区域，完整展现城市形象。视廊应建设完整、连续的系统，重点保障从凤凰路看向凤凰岭的山水景观视廊联系。

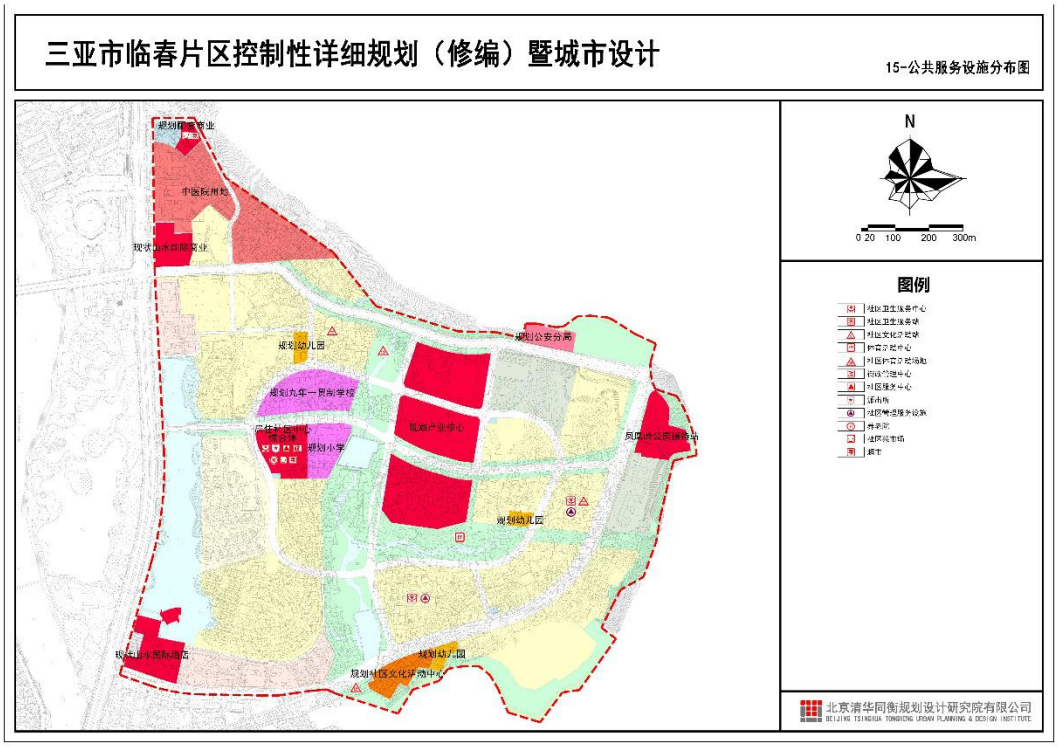
建筑主色调宜控制为米白色、淡黄色，展现休闲舒适的本土风貌。住宅建筑风格宜体现现代简约风格。公共建筑宜根据自身特点，考虑立面颜色和风格特点，鼓励运用具有本土特征的如门廊、骑楼、坡屋顶等建筑元素。新建建筑应考虑与片区已建居住和公建建筑风格的协调与统一。

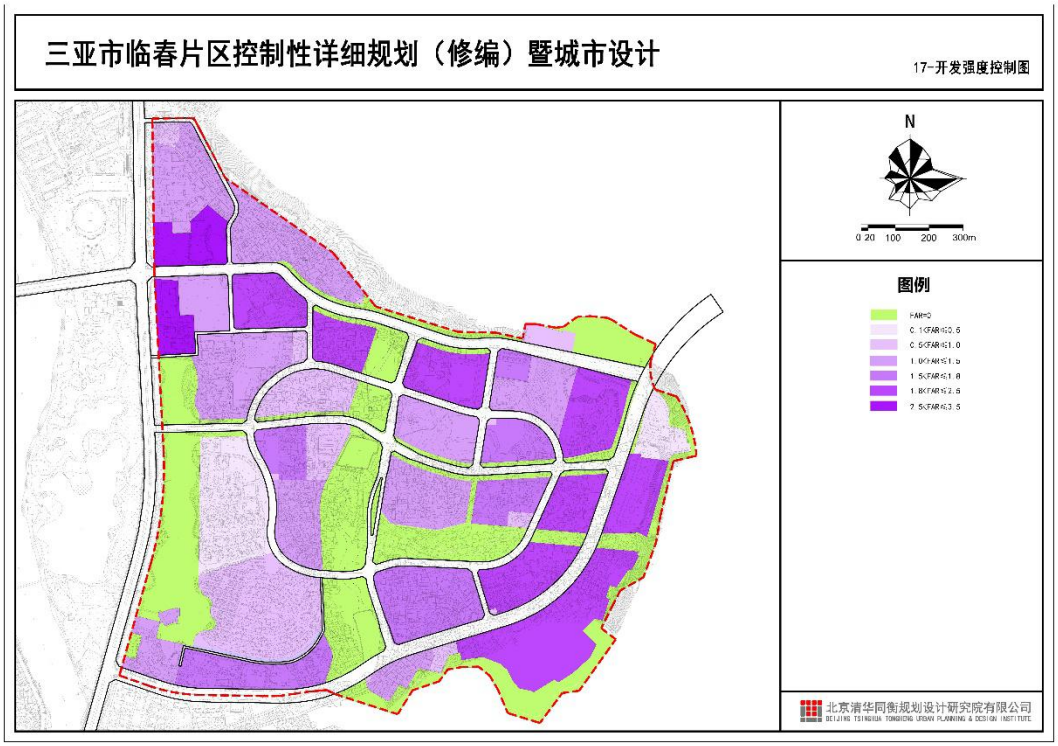
九、附图

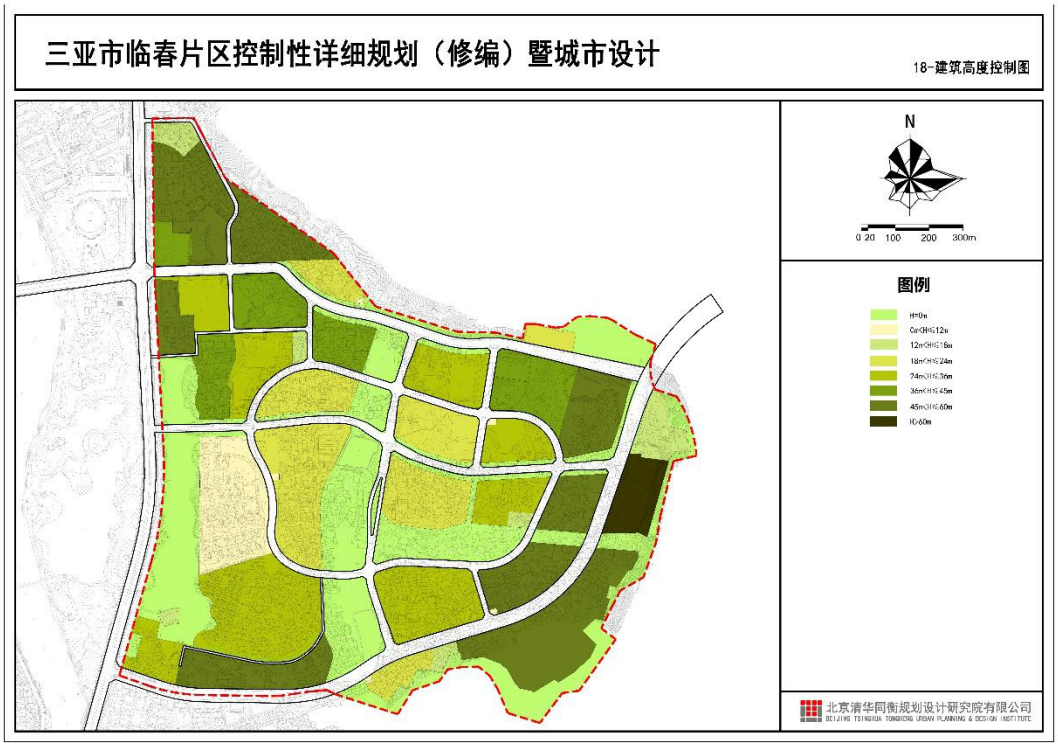
三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
01-区位图
新风街
三亚湾
凤凰路
临春片区
凤凰岭
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

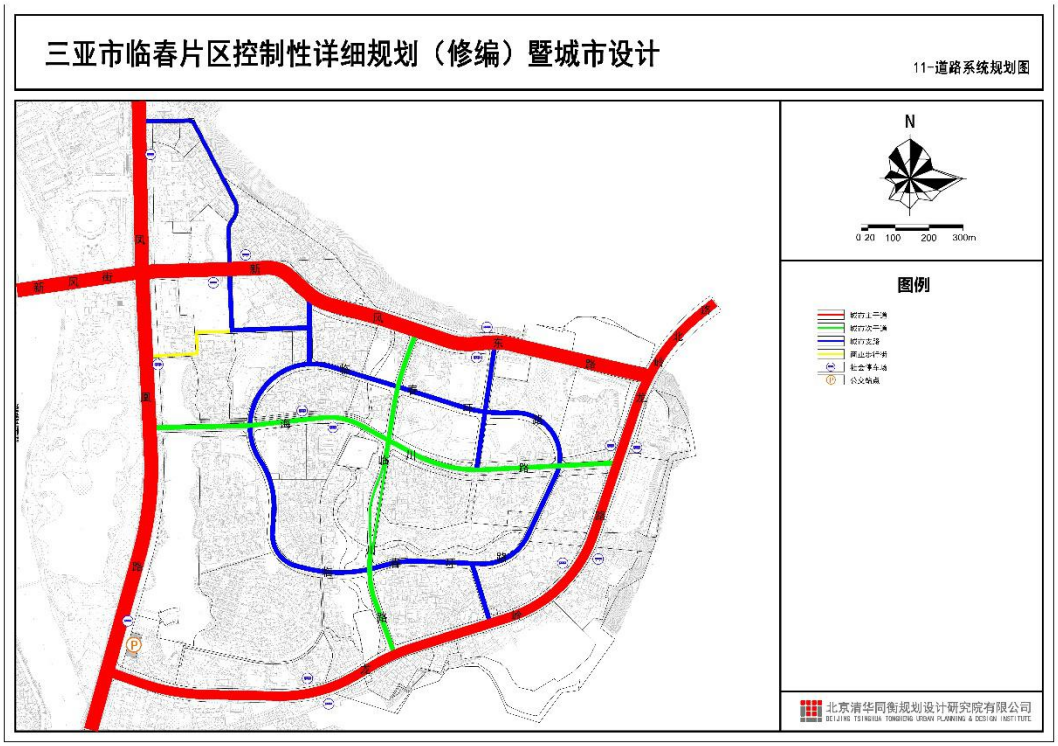

三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
08-空间结构分析图
N
0 20 100 200 300m
康养生活组团
宜居组团
宜居组团
凤凰岭旅游配套
生活服务节点
产业服务活力心
宜居组团
宜居组团
生态绿楔
活力绿带
宜居组团
酒店节点
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE


三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
09-土地利用规划图
N
0 20 100 200 300m
图例
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE


三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
15-公共服务设施分布图
N
0 20 100 200 300m
图例
规划公安分局
规划幼儿园
规划九年一贯制学校
规划小学
规划产业中心
规划幼儿园
规划幼儿园
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE


三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
17-开发强度控制图
N
0 20 100 200 300m
图例
FAR=0
0.1≤FAR≤0.5
0.5<FAR≤1.0
1.0<FAR≤1.5
1.5<FAR≤1.8
1.8<FAR≤2.5
2.5<FAR≤3.5
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE


三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
18-建筑高度控制图
N
0 20 100 200 300m
图例
H=0m
0m<H≤12m
12m<H≤18m
18m<H≤24m
24m<H≤36m
36m<H≤45m
45m<H≤60m
H>60m
北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE


三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
11-道路系统规划图
N
0 20 100 200 300m
图例
北京清华同衡规划设计研究院有限公司

三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
19-城市设计总平面图
N
0 20 100 200 300m
北京清华同衡规划设计研究院有限公司

三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计

20-城市设计鸟瞰图