**琼海市嘉积城区城南片区控制详细规划（修编）**

**简介**

**一、规划概况**

1、地理区位

位于海南省琼海市嘉积城区，东临博鳌亚洲论坛，博鳌乐城国际医疗旅游先行区，西靠万泉河。

2、规划范围

结合“多规合一”开发边界以及上版控规规划范围确定本次规划范围四至：东至东环高铁，南至万泉河路，西至万泉河，北至爱华路以及S201省道，规划范围面积13.15km2。

**二、规划定位与目标**

1、发展定位

万泉河生态旅游经济带活力中心，城市文体科教中心和城市新客厅。

2、主要功能

（1）商业商务：联动商业步行街，结合滨河地区存量土地空间，优地优用，重点发展商业商务综合体，为游客和居民提供各种旅游、大型购物中心、酒店宾馆、综合商场、零售商业、餐饮设施、高端金融信息服务与办公场所等，打造万泉河生态旅游经济带的商业商务中心区。

（2）文体科教：结合文体中心、教育新区，布局剧院、体育馆、文化馆、博物馆、图书馆、中小学等内容，打造嘉积城区文体科教中心。

（3）门户客厅：提升高铁站站前形象，打造集交通、旅游集散等功能为一体的门户客厅形象区。

（4）生态宜居：建立优先满足本地居民需求居住功能为主体的生态宜居功能区。

（5）特色旅游：结合老城特色街区，建立服务于游客的特色旅游商业功能，包括特色商业街区、家庭酒店、酒吧街、特色餐饮等设施。

**三、规划结构**

“一链一带，五心四区多轴”

一链：滨水绿链，活力水岸。沿万泉河形成的滨河生态链以及公共性功能集聚的活力水岸。

一带：双沟溪滨水生态绿带。

五心：文体中心、商业商务中心、特色商业服务中心、教育中心以及高铁门户中心。

四区：东北部创新研发功能区，中东部教育新区，南部文体旅游综合功能区，北部传统商住旅游综合区。

多轴：沿人民路、爱华路、兴海路、201省道以及规划外环路形成的多条重要功能轴线。

**四、用地布局**

建设用地规模1086.87公顷，其中城市建设用地980.03公顷，村庄建设用地46.24公顷、区域交通设施用地（主要为铁路用地）17.39公顷、军事用地43.21公顷（详见表1、表2）。

表1：城乡用地汇总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用地代码** | **用地名称** | **用地面积(hm²)** | **占规划范围比例(%)** |
| **H**  | **建设用地** | **1086.87**  | **82.63** |
| H11  | 城市建设用地 | 980.03 | 74.50 |
| H14 |  村庄建设用地  | 46.24  | 3.52 |
| H21 | 铁路用地 | 17.39  | 1.32 |
| H41 | 军事用地 | 43.21  | 3.28 |
| **E** | **非建设用地** | **228.53**  | **17.37** |
| E1 | 水域 | 31.95  | 2.43 |
| E2 | 农林用地 | 196.58 | 14.94 |
| **规划范围** | **1315.40**  | **100.00** |

表2：城市建设用地汇总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用地代码** | **用地名称** | **用地面积(hm²)** | **占城市建设用地比例(%)** |
| **R** | **居住用地** | **461.73**  | **47.11** |
| R2 | 二类居住用地 | 350.66  | 35.78 |
| R21 | 住宅用地 | 345.05 | 35.21 |
| R22 | 服务设施用地 | 5.61 | 0.57 |
|  R2B1  | 居住商业混合用地 | 78.79 | 8.04 |
|  R2B2  | 居住商务混合用地 | 19.17 | 1.96 |
|  R2B2B1  | 居住商务商业混合用地 | 13.11 | 1.34 |
| **A** | **公共管理与公共服务设施用地** | **104.35**  | **10.65** |
| A1 | 行政办公用地 | 9.33 | 0.95 |
| A2 | 文化设施用地 | 9.77  | 1.00 |
| A21 | 图书展览用地 | 4.70 | 0.48 |
| A22 | 文化活动用地 | 5.07 | 0.52 |
| A3 | 教育科研用地 | 65.77  | 6.71 |
| A31 | 高等院校用地 | 1.74 | 0.18 |
| A33 | 中小学用地 | 47.90  | 4.89 |
| A35 | 科研用地 | 16.13  | 1.65 |
| A4 | 体育用地 | 12.61  | 1.29 |
| A41 | 体育场馆用地 | 12.61  | 1.29 |
| A5 | 医疗卫生用地 | 6.49  | 0.66 |
| A51 | 医院用地 | 6.49  | 0.66 |
| A9 | 宗教用地 | 0.38  | 0.04 |
|  **B**  | **商业服务业设施用地** | **130.75** | **13.34** |
| B1 | 商业用地 | 96.53 | 9.85 |
| B11 | 零售商业用地 | 47.66 | 4.86 |
| B12 | 批发市场用地 | 2.12  | 0.22 |
| B14 | 旅馆用地 | 25.00  | 2.55 |
|  B11B13  |  零售商业餐饮混合用地  | 21.75 | 2.22 |
|  B1B2  | 商业商务混合用地 | 8.92 | 0.91 |
|  B1B2B3  | 商业商务娱乐混合用地 | 12.89 | 1.32 |
| B2 | 商务用地 | 3.52  | 0.36 |
| B22 | 艺术传媒用地 | 0.83  | 0.08 |
| B3 | 娱乐康体用地 | 1.48  | 0.15 |
| B31 | 娱乐用地 | 1.48  | 0.15 |
| B4 | 公用设施营业网点用地 | 1.72  | 0.18 |
| B41 | 加油加气站用地 | 1.72  | 0.18 |
| B9 | 其他服务设施用地 | 5.69 | 0.58 |
|  **S**  | **道路与交通设施用地** | **177.37**  | **18.10** |
| S1 | 城市道路用地 | 168.36  | 17.18 |
| S3 | 交通枢纽用地 | 1.47  | 0.15 |
| S4 | 交通场站用地 | 7.54 | 0.77 |
| S41 | 公共交通场站用地 | 2.11  | 0.22 |
| S42 | 社会停车场用地 | 5.43  | 0.55 |
| **U** | **公用设施用地** | **5.98**  | **0.61** |
| U1 | 供应设施用地 | 2.39  | 0.24 |
| U12 | 供电用地 | 1.56  | 0.16 |
| U13 | 供燃气用地 | 0.79  | 0.08 |
| U15 | 通信用地 | 0.04  | 0.004 |
| U2 | 环境设施用地 | 2.68  | 0.27 |
| U21 | 排水用地 | 0.83  | 0.08 |
| U22 | 环卫用地 | 1.85  | 0.19 |
| U3 | 安全设施用地 | 0.91  | 0.09 |
| U31 | 消防用地 | 0.91  | 0.09 |
|  **G**  | **绿地与广场用地** | **99.85** | **10.19** |
| G1 | 公园绿地 | 93.64 | 9.55 |
| G2 | 防护绿地 | 5.00 | 0.51 |
| G3 | 广场用地 | 1.21 | 0.12 |
| **H11** | **城市建设用地** | **980.03** | **100.00** |

**五、道路交通规划**

1、对外交通：统筹区域交通发展，新建万泉河第二大桥，完善人民路南延长线，加强与博鳌机场、文博高速公路等区域重要交通的联系。

2、内部交通：形成主干路、次干路以及支路三级道路体系。主干路道路红线控制在30m-40m，形成“三横四纵”的框架，负责连接规划区各主要分区以及衔接对外交通口，主要以交通功能为主；次干路道路红线宽度控制为20m-35m，主要分流主干路交通，以集散交通的功能为主；支路道路红线控制在7m-30m。

**六、开发强度**

1、容积率控制：设立六类开发建设强度分区：非建筑区、低强度区、中低强度区、中强度区、中高强度区、高强度区。

（1）非建筑区：城市绿地、河流水系、农林用地以及广场用地等。

（2）低强度区（0.5≤V＜1.0）：容积率上限控制在0.5-1.0的地块，包括幼儿园用地、中小学用地、部分图书展览用地、军事用地、消防用地、文化活动用地、加油加气站用地、环卫设施用地、排水设施等市政基础设施用地。

（3）中低强度区（1.0≤V≤1.5）：容积率上限控制在1.0-1.5的地块，包括行政办公用地、科研用地、大部分零售商业用地、科研用地、部分住宅用地、商业与居住混合用地、批发市场用地、娱乐用地等。

（4）中强度区（1.5＜V≤2.0）：容积率上限控制在1.5-2.0的地块，主要为大部分住宅用地、居住商业混合用地、商业商务混合用地、部分零售商业用地、旅馆用地等。

（5）中高强度区（2.0＜V≤3.0）：容积率上限控制在2.0-3.0的地块，主要为少量住宅用地、部分现状商住混合用地以及位于商业商务中心区的商业商务混合用地。

（6）高强度区（3.0＜V≤4.0）：容积率上限控制在3.0-4.0的地块，主要包括部分现状保留的居住商业混合用地以及住宅用地（个人建房为主）以及位于商业商务中心区的商业商务娱乐混合用地。

2、建筑高度控制：按五级基准进行建筑高度控制。

（1）建筑高度控制在15m以下：主要为加油加气站、环卫用地、公园绿地以及保留的旧城区部分商住用地与安置居住用地。

（2）建筑高度控制在15-24m：大部分零售商业用地、科研用地、中小学用地、图书展览用地、商住混合用地、行政办公用地、文化活动用地、军事用地、高等院校用地、部分住宅用地等。

（3）建筑高度控制在24-45m：大部分居住用地、居住商业混合用地、体育场馆用地、少量商业商务混合用地等。

（4）建筑高度控制在45-60m：部分已建居住用地、居住商业混合用地、旅馆用地以及文体新区体育场馆用地。

（5）建筑高度控制在60-100m：少量已建居住用地，位于商业商务中心的商业商务用地以及商业商务娱乐混合用地，其中100米建筑为新规划地标性建筑。