

三亚市城市总体规划

(2011-2020 年)

文 本

三亚市人民政府

2016 年 08 月

目 录

第一章 总则	1
第二章 城市发展战略	3
第一节 城市发展目标和战略	3
第二节 城市性质和职能	4
第三节 城市规模	4
第三章 市域城镇体系规划	6
第一节 区域协调	6
第二节 市域生态系统和空间管制	7
第三节 城镇化和城乡统筹	10
第四节 市域综合交通	12
第五节 市域历史文化保护	16
第六节 市域市政基础设施	17
第七节 城乡综合防灾减灾	20
第八节 市域旅游发展与布局	21
第九节 市域国营农场发展与布局	23
第十节 市域总体城市设计	24
第十一节 滨海地区发展指引	27

第四章 中心城区规划	33
第一节 空间布局	33
第二节 居住用地	35
第三节 公共服务设施用地	36
第四节 工业和仓储用地	41
第五节 绿地系统和水系	41
第六节 历史文化和传统风貌保护	44
第七节 城市交通	45
第八节 市政基础设施	51
第九节 综合防灾减灾	56
第十节 环境保护	62
第十一节 城市特色和整体城市设计	65
第十二节 生态修复和城市修补	71
第十三节 地下空间	74
第五章 规划实施	75
第六章 附 则	80
附表 2-1 城市发展指标体系表	81
附表 3-1 市域自然保护区一览表	82
附表 3-2 三亚热带海滨风景名胜区各景区规划要求详表	83
附表 3-3 市域城镇等级、规模及主要职能规划一览表	84

附表 3-4	城市公共服务设施配置指引表	85
附表 3-5	镇村公共服务设施配置指引表	87
附表 3-6	城乡旅游服务设施配置规划指引表	89
附表 3-7	市域文物保护单位一览表	90
附表 3-8	主要旅游度假区及产业园区建设管控指引表	92
附表 4-1	中心城区规划建设用地平衡表	94
附表 4-2	生态修复、城市修补工作项目计划表	95
附表 5-1	项目选址评估因素指标表	97
附表 5-2	规划设计评估标准因素指标表	98

第一章 总则

第1.1条 编制目的

为适应城市快速发展需求，更好地指导城市发展建设，依据《中华人民共和国城乡规划法》相关要求，编制《三亚市城市总体规划（2011-2020年）》。

第1.2条 指导思想

以科学发展观为指导，深入贯彻国际旅游岛和国际旅游城市建设要求，坚持生态优先，提升旅游及相关产业，优化城乡空间布局，统筹考虑游客等外来人口和本地常住人口需求，完善公共设施，改善人居环境。充分发挥政府在战略性资源管控、公共服务设施建设等方面的主导作用，促进城市健康有序发展。

第1.3条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》等相关法律法规；
- 2、《海南省城镇体系规划（2001-2020年）》等上位规划；
- 3、《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》等区域发展战略；
- 4、国家、省、市相关标准规范。

第1.4条 规划期限

2011年至2020年。

第1.5条 规划范围和空间层次

1、市域：三亚市行政辖区范围，包括崖州区、天涯区、吉阳区、海棠区（2014年2月，国务院批复三亚市撤吉阳镇、凤凰镇、海棠湾镇、崖城镇、天涯镇、育才镇等六镇，新设四区），以及南田、南新、立才、南滨等国营农场，面积为1919.6平方公里。

2、中心城区：西起海坡、东至吉阳和榆林湾、北接绕城高速公路，面积为188平方公里。

城市规划区：整个三亚市行政辖区，面积为1919.6平方公里（见图集8）。

第1.6条 地位和作用

本规划是指导城市发展建设的全局性、综合性、战略性的规划，是城市建设和规划管理的基本依据。编制下层次城乡规划和相关专项规划，以及规划区内的各项建设活动，应符合本规划。涉及空间布局和城市建设的相關规划，不得违背本规划的要求。

第二章 城市发展战略

第一节 城市发展目标 and 战略

第2.1.1条 城市发展目标

世界著名、亚洲一流的国际热带海滨风景旅游精品城市，中国生态文明建设的示范基地和宜居城市，海南省改革创新和城乡统筹试验示范区。努力把三亚市建设成为旅游度假胜地、天涯文化源地、创新创业高地，国家“一带一路”重要战略支点和南海后勤保障基地之一。

根据城市发展目标确定指标体系（见附表 2-1）。

第2.1.2条 发展战略

1、产业发展战略：构建以旅游业为龙头的多元化现代产业体系。

第一产业增效调优，第二产业集中做强，第三产业转型跨越。坚持“高端、绿色、融合、创新”，以高端产业为取向，以旅游业为龙头，以创新创业产业、商贸业、文化产业、房地产业、现代农业、海洋产业等为支撑，鼓励和培育与旅游相关的其他各类产业。

2、空间发展战略：中心城市做强做精做实，市域空间做厚做优做特。

完善和强化中心城市功能，建设国际一流旅游精品城市，服务国家南海战略，为南海资源开发提供综合服务保障，辐射和带动海南省南部地区。深入挖掘自然、人文资源特色，强化腹地资源的保护、管

控和合理利用，提升腹地价值，统筹城乡发展，形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山青水秀的总体空间格局。

第二节 城市性质和职能

第2.2.1条 城市性质

国际性热带海滨风景旅游城市。

第2.2.2条 城市职能

国际热带海滨风景旅游精品城市及旅游度假胜地；

国家南部国际经济文化交流平台（首脑外交和休闲外交基地）及门户城市，南海能源开发、渔业渔政、旅游及行政管理等的后勤服务基地之一；

国际旅游岛（海南省）以旅游综合服务为主的南部中心城市。

第三节 城市规模

第2.3.1条 人口规模

规划 2020 年中心城区城市人口规模 50 万人，公共设施和基础设施按 65 万人配置。

第2.3.2条 用地规模

规划2020年中心城区城市建设用地面积为74.7平方公里，人均建设用地面积149平方米。

第2.3.3条 城市开发边界

划定规划期内城市开发建设的集中区域边界，防止城市无序蔓延。划定中心城区城市开发边界范围约88平方公里。海棠湾、崖州湾、其它乡镇、外围旅游组团开发边界按照上位规划要求，在各自规划中划定。

第三章 市域城镇体系规划

第一节 区域协调

第3.1.1条 周边城市协调发展

1、产业功能协调：重点发展酒店住宿业、文体娱乐、疗养休闲、商业餐饮等产业，建设海南省南部旅游综合服务中心，辐射和带动周边市县。建设好三亚热带海滨风景名胜区，适度布局建设特色旅游项目，培育一批文化节庆、会展活动和体育赛事，与周边城市形成山海互补的旅游产品体系。发挥三亚热带海滨旅游目的地的集聚、辐射作用，推动形成大三亚一体化旅游经济圈。

2、生态保护协调：落实海南省上位规划中对全省生态格局保护的要求，保护“山海相连”的生态廊道。

3、空间布局协调：协调大三亚一体化旅游经济圈的城镇布局，统筹滨海空间的开发格局，构建“山海相连”的指状发展体系。

4、基础设施协调：强化三亚门户枢纽作用，推进机场扩能改造和第二机场建设前期工作，加快建设国际邮轮母港；完善三亚与周边城市的联系通道，推进中线高速公路与三亚城区和海棠湾衔接段建设，提升三亚对外联系的国道、省道技术等级，建设滨海东西向旅游交通廊道和连接三亚与南部主要旅游景区的交通廊道。

（见图集 27）

第二节 市域生态系统和空间管制

第3.2.1条 空间管制要素

1、自然保护区

依据《中华人民共和国自然保护区条例》，保护 1 处国家级自然保护区：三亚国家级珊瑚礁自然保护区；2 处省级自然保护区：甘什岭无翼坡垒保护区和福万水库水源林保护区（见附表 3-1）。严格按照核心区、缓冲区和实验区的区域划分，进行各项活动。

2、河湖水系

保护宁远河、三亚河、藤桥河等主要河流，以及滨海泻湖等水面的保护，完善河流水系两侧绿化建设，防治水土流失，严禁非法占用滩涂湿地。在各级城镇规划及专项规划中，落实河湖的具体保护范围和要求。

3、水库

依据《中华人民共和国水法》、《海南经济特区水条例》、《海南省河道和水工程管理保护范围标准》等相关法规要求，对水库及周边区域进行保护管控。

4、基本农田

土地利用规划划定基本农田 19747 公顷，按照《土地管理法》和《基本农田保护条例》等相关法律法规严格保护。

5、水源保护区

依据《中华人民共和国水污染防治法》、《地表水环境质量标准》

(GB3838-2002)、《地下水质量标准》(GB/T14848-93)等相关法律法规，严格保护5处饮用水水源保护区。

6、风景名胜区

依据《风景名胜区条例》及风景名胜区相关规划，保护国家级风景名胜区：三亚热带海滨风景名胜区（见附表3-2）。

7、山林地区

加强山体水土保持，坡度25%以上山体禁止建设；依据《国家级公益林管理办法》严格保护全市33281公顷生态公益林。

8、后退最高潮位线控制区

根据海南省《908岸线专项规划》等海岸线保护与开发等有关法规要求，严格管控和保障建设后退最高潮位线控制区。严格按照《海南省沿海防护林建设与保护规定》的要求对沿海防护林进行保护。

（见图集6）

第3.2.2条 基本生态控制线

将自然保护区、重要水源涵养区、坡度大于25%的山体、生态公益林等区域纳入基本生态控制线。全市基本生态控制线面积约870平方公里，占市域总面积的45.34%，具体按照相关专项规划和市域空间管制的要求实施控制。

第3.2.3条 三区划定

1、禁建区

包括水源一级保护区、基本农田保护区、河湖湿地、风景名胜区

核心景区、自然保护区的核心区和缓冲区、生态公益林及坡度 25% 以上的山体、后退最高潮位线控制区、地质灾害危险区、行洪通道、高压输电线走廊、天然气输送管线及防护区、区域性调水工程管线及防护区等。

禁建区范围内禁止城镇建设行为，现有违法建设应限时拆除。

规划区内禁建区面积约 1434.2 平方公里，占规划区面积的 74.7%。

2、限建区

包括风景名胜区核心景区之外地区、自然保护区的实验区、水源二级保护区核准保护区、一般农田及园地、一般山林地及坡度 25% 以下缓坡地区、滨水保护地带、文保单位控制地带等。

限建区范围内应以保护自然资源和生态环境为前提，制定相应的建设标准，严格控制建设规模和开发强度。

规划区内限建区面积约 200.8 平方公里，占规划区面积的 10.5%。

3、适建区

指除禁建区和限建区以外的区域，主要分布在崖州湾、红塘湾、三亚湾、亚龙湾、海棠湾等滨海平原地带，以及山区育才、南岛等台地盆地区域。

适建区内城市建设应严格按照规划要求进行开发，优先满足基础设施用地和社会公益性设施用地需求。

规划区内适建区面积约 284.7 平方公里，占规划区面积的 14.8%。

（见图集 28）

第3.2.4条 城乡建设用地规模管控

与土地利用总体规划相衔接协调，至规划期末，市域城乡建设用地总规模控制在土地利用规划确定的建设用地总规模以内。

市域内的旅游度假区有条件可建设用地以及中心城区边缘发展备用地，在遵循城乡统筹总体空间结构，并且符合空间管制要求前提下，结合国际旅游城市现实发展需求或服务南海战略要求的功能，可依法适时启动此类用地的规划和建设。

第三节 城镇化和城乡统筹

第3.3.1条 市域总人口和城镇化水平

到2020年，全市人口约95万人，其中城镇人口71万人，城镇化水平达到75%。

第3.3.2条 市域城镇体系

1、城乡空间结构

采取“山海相连，指状生长”的空间结构模式，构筑东西带动两翼，南北串联山海，滨海地区和内陆腹地兼顾的“一城三湾、三脊五镇”的带状组团式空间结构（见图集3-1）。

一城：三亚中心城区。

三湾：大三亚湾、海棠湾、崖州湾。

三脊：依托联系腹地山区交通干线所形成的天涯片区（原天涯镇）

经育才片区（原育才镇）至乐东一线，中心城区经高峰片区（原高峰乡）至保亭、五指山一线，吉阳区沿海榆中线至保亭一线。

五镇：市域范围内的 5 个具有中心镇职能的功能片区，包括崖州区（原崖城镇）、天涯片区（原天涯镇）、育才片区（原育才镇）、高峰片区（原高峰乡）、海棠区（原海棠湾镇）。

市域的城镇、乡村及旅游项目应遵循“山海相连，指状生长”的结构模式集中布局，注重生态环境的维护，严格保护生态廊道。

2、市域城镇体系

规划形成“中心城区、中心镇和主要旅游组团”三级城镇等级结构体系，包括 1 个中心城区、5 个中心镇和其他旅游组团，农场场部纳入城镇统一考虑（见图集 3-2）。

城镇规模和城镇职能按照等级逐一明确（见附表 3-3）。

第3.3.3条 市域村庄体系

规划形成“一级中心村、二级中心村、基层村”三级村庄等级结构体系，包括：一级中心村 6 个、二级中心村 46 个、基层村若干个（见图集 3-2）。

按照村庄等级确定人口规模，一级中心村 3000-5000 人，二级中心村 1000-3000 人，基层村 300-1000 人。

按照设施“城市化”、景观“乡村化”的要求进行各类村庄的发展建设和改造提升。村庄建设高度应以低层为主，中心城区内的城边村可建设部分多层建筑，不应建设高层建筑。中心城区内的城边村，地块建设容积率不宜超过 1.2；各乡镇周边的村庄，地块建设容积率

不宜超过 0.8；位于旅游度假区周边或环境敏感地区的村庄，地块建设容积率不宜超过 0.6。

第3.3.4条 城乡基本公共服务均等化

1、公共服务设施

城市按照“区域/城市级—片区级—居住区级—居住小区级”4级、村镇按照“中心镇级—一级中心村/镇区居住小区级—二级中心村—基层村级”4级，分别配置教育、医疗、文化、体育、福利、行政管理与社会服务、商业金融、邮电及其他设施，构建覆盖城乡的社会服务设施网络体系（见附表 3-4、附表 3-5）。

2、旅游服务设施

按照“区域/城市级—旅游小镇级—景区级—景点级”4级配置旅游服务、住宿餐饮、交通集散、医疗服务等各类设施（见附表 3-6）。

第四节 市域综合交通

第3.4.1条 综合交通发展目标

构筑南中国区域性航空门户枢纽，推进以航空为核心的对外交通一体化发展。促进公交与慢行优先，强化专业化旅游交通系统建设，构建具有“可欣赏、可游览、宜生活”特色的旅游城市综合交通体系。

对外交通方面，构建以航空为龙头、高铁为骨干、公路为主体、

海上航运为补充的开放性、多元化和一体化对外交通运输体系。规划期末满足 8250 万人次的对外客运总需求。

城乡统筹交通方面，重点发展市域公共交通和旅游交通体系，支撑三亚 1 小时旅游出行圈建设，满足城乡居民和游客出行需求。乡镇居民出行中，公共交通出行比例达到 15% 以上，摩托车及三轮车出行比例不高于 25%，保证一定的慢行交通出行比例。

第3.4.2条 区域客货运枢纽

1、铁路枢纽

构建“两主多点”的铁路客运枢纽体系。“两主”为城际铁路三亚站、凤凰机场站；“多点”为东部的海棠湾站、吉阳站，西部的天涯站、崖城站。

铁路货运枢纽为位于中心城区的三亚西货运站，以及位于崖州区（原崖城镇）的南山站。

2、公路枢纽

规划“一主五辅”的公路客运枢纽。“一主”为新三亚长途客运站；“五辅”为三亚客运东站、三亚客运西站、崖城客运站、亚龙湾客运站、海棠湾客运站。结合高速公路出入口、铁路货站等交通设施规划 6 个物流中心和货运站，分别位于三亚西货运站附近、三亚站附近、荔枝沟北部、吉阳区（原吉阳镇）北部、海棠区（原海棠湾镇）和崖州区（原崖城镇），以生活性货运集散为主要功能。

（见图集 4）

第3.4.3条 公路

衔接航空、铁路和港口，实现与周边县市及旅游景区的快速便捷联系，打造大三亚 1 小时旅游出行圈。

保留中心城区与中线高速联系线位。提高海榆东线、海榆西线技术等级，构建双“⊥”形（高速公路骨架、国道骨架）对外快速联系通道；增设东西线高速公路出入口及其衔接道路，增强高速公路对重要旅游功能组团和枢纽的服务。同时，在市域中部考虑预留东西向的第二高速线位空间。提升 S314、X827、X834 等省道等级，打造高品质、特色化的南北纵深辅助旅游通道；构建山区旅游通道，增强市域东西向联系。联合保亭、乐东，规划建设与 S314、X827、X834 相接，促进区域联系通道的构建。

结合市域旅游景区建设，利用既有县乡道路增加山区腹地东西向联系，建立市域组团联络通道，强调可达性与景观性。

结合村庄优化重组，新增乡村道路，保证“村村通公路”。

（见图集 4）

第3.4.4条 铁路

建成由城际铁路、普速铁路构成的铁路客货运通道体系。

海南东环城际铁路：沟通海口、三亚与海南东部沿海的重要县市，在三亚境内设三亚站、吉阳站、海棠湾站。

规划海南西环城际铁路：该线与东环城际铁路三亚站相接，向西通过凤凰机场站、崖城站。

既有海南西线铁路：该线路从凤凰机场北侧经过，设南山站、天

涯站，在三亚站以西新建三亚西货运站。

（见图集 4）

第3.4.5条 民用航空

机场定位：国际旅游岛及南中国区域门户机场、服务于南中国地区的区域性旅游航空枢纽。

规划期内设施扩容，发挥一条跑道最大容量，满足近 2000 万人次/年的航空客运需求。

推进新机场建设前期工作，研究在西部区域（或近海海域）机场选址的可能性，新建机场与中心城区距离宜在 20-30 公里左右，规模应保障 5000 万人次/年以上的客流量，至少两条跑道并保留继续扩容拓展余地。应加强对场址周边区域的管控，预留未来发展空间，使之与城市发展相适应。

第3.4.6条 港口和航运

积极促进三亚区域性航运枢纽建设。

在崖州区（原崖城镇）保港规划建设崖州中心渔港、游船游艇母港和邮轮港；继续完善南山货运港，规划梅山港；建设凤凰岛国际邮轮母港。沿三亚滨海地带在肖旗港、鹿回头半岛、三亚河口等处建设系列游艇港湾。加强海上旅游线路及水上交通组织。（见图集 4）

第五节 市域历史文化保护

第3.5.1条 历史文化保护目标

科学理性、全面深入评估城市各类文物古迹的文化内涵、价值与特色；确立完整的保护体系，保护市域范围内的各项文物古迹、文化遗产；在有效保护文物古迹的基础上，系统地提出合理利用文物古迹的措施，改善环境，促进文化、经济、社会的协调发展。

第3.5.2条 整体山水格局保护

结合历史文化遗产分布以及海南岛南部地域环境特色，市域范围内要保护“山海相连、指状生长”的整体山水格局。保护由北部山区向海边延伸的各山体余脉、各河流水系廊道，山边河边区域的建设应突出山、河、城景观格局的特色塑造；保护依托于该格局的各类文化遗产和特色景观。

第3.5.3条 历史文化遗产保护体系

重点保护中国历史文化名镇崖城镇。加强对崖城水南村、保平村、保港地区等历史文化村落的保护。

重点保护全国重点文物保护单位 3 处，省级重点文物保护单位 7 处（见附表 3-7，图集 7）。

加快编制历史文化名镇、名村保护规划，制定和完善保护措施和管理规定。

第六节 市域市政基础设施

第3.6.1条 水资源

1、水资源平衡

2020年全市域需水量为1.72亿立方米，根据各水库的水资源供应能力，可利用水资源量合计为3.06亿立方米，能满足全市用水需要。

2、水资源配置

严格执行《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发[2012]3号）规定，加大地下水资源保护。水资源利用以水库水源为主，规划以大隆水库、赤田水库为主要供水水源，福万水库、水源池水库、半岭水库为辅助水源。

第3.6.2条 能源

2020年规划人均用电量为5484千瓦时/年，年供电量为52.1亿千瓦时，最大负荷为947.3兆瓦。

2020年全市天然气用气量将达10954万立方米/年，液化石油气用气量为571万立方米/年。

第3.6.3条 市政基础设施配置标准

1、供水

各乡镇生活饮用水水质达到国家标准，达标率100%。城镇供水普及率达到100%，农村供水普及率达到85%以上。落实最严格水资

源管理制度，建设节水型城市。

2、排水

规划期末城市污水集中处理率达到 100%，出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）规定的一级 A 排放标准后排入相关水体。城市污水再生利用率达到 20-30%。

3、燃气

中心城区、各镇区及主要旅游度假区气化率达到 100%。

4、环卫

生活垃圾无害化处理率达到 100%，建成危险废弃物和医疗垃圾处理中心，危险废弃物和医疗垃圾处理率达到 100%。

第3.6.4条 重大市政基础设施

1、供水

东部供水区域考虑从新民水坝引水至赤田水库下游，形成新民水坝与赤田水库两个供水水源既相对独立，又相互调节的原水供应系统；同时从保亭县抱导水库引原水入赤田水库，确保赤田水库在旱季时有入库水量来调节水库蓄水量。规划在现有海棠湾水厂基础上进一步扩建，规模达到 13 万立方米/日。

中部供水区域考虑从大隆水库调度一部份水量至中部地区，规划新建一座凤凰水厂（中部水厂），设计规模 40 万立方米/日，厂址初选凤凰机场北部区域。同时，规划新建一座南岛农场水厂，设计规模 0.5 万立方米/日，水源选择红峰水库；规划新建一座育才水厂，设计规模 2.2 万立方米/日，水源为大隆水库。

西部供水区域以大隆水库为供水水源，进一步扩建崖城水厂，扩建规模到 20 万立方米/日。

2、排水

中心城区规划新建污水处理厂 3 座，扩建污水处理厂 1 座（红沙）。海棠湾旅游度假区规划建设污水处理厂 2 座，总处理规模 11.5 万立方米/日；新建崖州区（原崖城镇）污水处理厂 4.5 万立方米/日；新建天涯区（原天涯镇）污水处理厂 2 万立方米/日；亚龙湾污水处理厂扩建至 3.5 万立方米/日。

（见图集 5-1）

3、供电

根据负荷增长情况，规划新建 220 千伏崖城变电站，主变容量 2×180 兆伏安；新建 220 千伏海棠湾变电站，主变容量 3×180 兆伏安。将 220 千伏鸭子塘变电站扩容至 2×180 兆伏安，220 千伏大茅变电站扩容至 3×180 兆伏安。

110 千伏电网规划：规划新建 110 千伏变电站 14 座，主变容量根据负荷增长需要进行配置。110 千伏电网采用环网布置，提高供电可靠性。（见图集 5-2）

4、燃气

扩建现有南山天然气首站，规划新建天然气门站 4 座，分别位于崖州、天涯、吉阳、海棠湾。在原凤凰镇绕城高速以北附近建设一座天然气储配站。在育才、雅亮、高峰等各设置一座区域液化石油气换瓶站，负责片区及周边村镇燃气供应。北部山区行政村根据需要设置小型换瓶站。（见图集 5-3）

5、环卫

在中心城区以北原高峰乡南部建设集垃圾收集、处理、资源化利用为一体的环卫产业园（见图集 5-1），集中对全市各类垃圾进行处理。乡镇和旅游度假区共规划建设生活垃圾转运站 9 座，其中海棠湾、亚龙湾各 2 座，天涯片区（原天涯镇）、育才片区（原育才镇）、高峰片区（原高峰乡）各 1 座，崖州区（原崖城镇）2 座，每座转运规模 30-40 吨/日。

第七节 城乡综合防灾减灾

第3.7.1条 抗震

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306）进行抗震设防，三亚市抗震设防烈度为VI度。

第3.7.2条 防洪防潮

中心城区防洪标准为 100 年一遇。主要河流城镇区段按 100 年一遇标准设防。防潮标准为 100 年一遇，并用历史最高潮位进行校核。

加大力度实施抱古、福万、大隆、赤田、水源池、半岭、汤他等大中型水库的维修养护加固，充分发挥骨干水利工程的巨大拦洪削峰作用，全面建立安全可靠的城市防洪工程体系。实施退盐还河、退城还河、退塘还河，提高城市上游蓄洪能力。

加大力度实施三亚河、大茅水、藤桥河、宁远河等河道综合治

理，确保河道堤岸稳固和河道行洪畅通。泻湖段综合整治包括清淤、清障及恢复水系改造盐田等。

第3.7.3条 消防

中心城区规划设置消防站13座。中心城区以北，落笔洞区域规划设置消防站1座；海棠湾规划设置消防站9座；崖州湾规划设置消防站4座；育才、高峰、天涯等各设置消防站1座。

加强对易燃易爆危险品储存地的安全防护，城市生活设施应与其保持安全防护距离。

在各镇或片区建立专职消防队、志愿消防队等社会消防力量，承担火灾扑救工作。将消防水源、消防通道等消防基础设施纳入村镇公共基础设施建设，将防火条件改善纳入村庄整治。

第八节 市域旅游发展与布局

第3.8.1条 城乡产业布局

1、南部滨海旅游度假及相关产业区

包括三亚市域沿海区域及近海海岛，重点发展旅游及与旅游相关的商业服务、会议会展、教育培训、商贸金融、文化创意、旅游产品加工等产业，以及与南海后勤保障相关的产业。

2、中部平原高效农业及乡村文化旅游区

包括三亚滨海地带以北，山前的平原地区。结合传统农业升级进

一步发展高效农业，同时结合乡村、民俗特色积极发展乡村文化旅游产业。

3、中部丘陵台地热作经济区及特色旅游区

主要为三亚市域中部，山地与平原之间的丘陵台地地带。结合热作经济进一步发展风景观光、休闲娱乐、主题度假、主题公园等主题特色旅游产业。

4、北部山地生态产业及山地旅游区

主要为三亚市域北部的山地地区。重点进行生态保育，发展山地特色经济作物，以山地生态、民俗文化、休闲养生等主题的特色旅游产业。

第3.8.2条 旅游度假区建设要求

市域规划 5 类旅游功能区：历史文化型、文化体育型、城市城郊型、综合型、山林生态型（见图集 28）。旅游项目应体现所属功能区的特色和主题。

依据旅游人口规模和旅游功能区布局确定市域主要旅游度假区及产业园区的建设用地规模和主导功能（见附表 3-8）。

促进旅游用地成片开发，切实提高土地利用效益，防止土地圈占和闲置浪费。加强旅游建设项目管理，严格实行土地利用指标控制，明确建设时序，分区分片开发。

加强旅游度假区与中心城区的联系与衔接。落笔洞文化旅游度假区和半岭温泉旅游度假区要加强与月川-荔枝沟-抱坡岭片区的衔接；槟榔河乡村文化旅游区要加强与城市活力中心的衔接；凤凰温泉旅游

区要加强与海坡片区的衔接。

第九节 市域国营农场发展与布局

第3.9.1条 发展目标

打破农场与地方界限，将农场发展与建设融入三亚市统筹考虑，促进相邻城镇与农场互动。推动农场产业转型，提升传统优势产业，积极发展以旅游业为主的现代服务业。

第3.9.2条 农场发展建设类型

农场发展分为三类：城市组团型、特色小城镇型、主题游乐区型。规划市域农场建设布局形成 2 处城市功能组团，4 个风情旅游小镇，10 大特色主题游乐区（见图集 30）。

第3.9.3条 农场场部功能定位与发展指引

1、南田农场

具有热带风情特色、配套设施完善的“国家海岸”温泉旅游城，生态环境优越的旅游度假区，北部区域结合环境资源可建设国家休闲外交基地。融入三亚整体旅游发展体系，与海棠湾“国家海岸”和赤田水库保护相协调。同时考虑未来旅游产业和服务南海的发展需要，在符合土地利用总体规划、空间管制和环境保护的前提下，在场部西北、西南等周边预留发展备用地。

2、南新农场

三亚中心城区的组成部分，兼具城市生活和旅游服务功能的组团。纳入中心城区统一规划建设。

3、立才（南岛）农场

山区腹地的风情旅游小镇，北部山区的旅游服务基地。重点发展主题公园、运动休闲、民俗文化、度假养生等旅游项目，完善旅游及公共服务设施。

4、南滨农场

崖城南部新区的组成部分，周边各旅游区的旅游服务基地。纳入崖州区（原崖城镇）统一规划建设，完善各类公共服务设施。

第十节 市域总体城市设计

第3.10.1条 总体格局

山海相连、指状生长，强化对山、海等重大公共资源以及山海之间各类廊道（生态廊道、河流廊道、景观道路廊道）的保护与管控，重点管控山地区域、滨海片区、山海通廊及标志性景观地区，改善和强化城乡建设用地与滨海、滨河、山地区域之间的可达性和通视条件，形成山、海、河、田园、各类绿化廊道等生态景观要素与城乡建设用地有机融合的总体格局。（见图集 31）

第3.10.2条 要素管控

1、山区

坡度 25%以上的山体禁止进行开发建设。

采用集中、组团式布局。

严格控制开发强度、建筑高度，原则上应采取中、低强度开发。乡镇、农场场部等集中建设区域建设地块容积率原则上不宜超过 1.4；一般性平地或台地地区地块容积率原则上不宜超过 1.0；山坡地或水边等环境敏感地区地块容积率原则上不宜超过 0.6。禁止建设高层建筑，建筑高度应以低层、多层为主。

建筑形态风貌应与环境良好协调，体量、尺度、色彩适宜，不得对山地背景和整体环境造成不良影响。建筑形式宜以坡屋顶为主，与环境协调，避免大动土方。

2、滨海片区

依据相关法规严格管控滨海地区发展建设，严格遵守后退最高潮位线控制等相关空间管制要求。

城市滨海地区应体现风景旅游城市优美、多元的景观氛围，避免过高过密的形态。风情小镇滨海地区应突出城镇民俗文化特色和宜人尺度，以低层多层建筑为主，不宜建设高层建筑，建设地块容积率原则上不宜超过 1.8。旅游度假区滨海地区应强调优良生态环境维护，建筑形态风貌应与整体景观环境相协调，突出地域特色，控制建设规模和强度，应以低层多层建筑为主，一般建设地块容积率原则上宜在 0.7-1.0 左右，环境敏感地区原则上宜在 0.3-0.6 左右。

3、廊道地区

山脉生态廊道：严格保护和控制 6 条主要的山脉生态廊道，分别是崖城西北方向至梅山地区山脉廊道、崖城以东方向至南山山脉廊

道、海坡以北地区至天涯海角山脉廊道、凤凰岭及以北至鹿回头山脉廊道、亚龙湾以北分别至亚龙湾东西两侧山脉廊道、南田农场北部至藤桥河东北侧山脉廊道。山脉生态廊道应保证 300-1000 米的廊道宽度，中心城区外山脉生态廊道宽度应保证 1000 米以上，廊道区域内应保持和保护原始地形地貌及山林植被，原则上禁止一般性开发建设。

水系生态廊道：严格保护和控制 6 条主要的水系生态廊道，分别是宁远河水系廊道、担油河水系廊道、肖旗河水系廊道、三亚河水系以及至肖旗港一线廊道、榆林港上游水系廊道、藤桥河以及河口至铁炉港一线水系廊道。水系生态廊道原则上应保持原生态河道景观，景观性较强的岸段应控制 30-50 米以上、一般性岸段应控制 20 米以上以绿化景观为主的非建设区域。

大型交通市政设施廊道：高速铁路、铁路以及高速公路两侧应视具体情况控制 50-100 米的景观绿化带。高压走廊沿线参考相关技术规范规定，控制一定宽度的景观绿化带。景观道路两侧应视具体情况控制 20-50 米的绿化带。

4、标志性景观地区

重点保护和优化滨海地区具有品牌效应的标志性景观地区，包括南山文化旅游区、天涯海角景区、鹿回头景区、椰子洲湿地公园片区等。进一步规划建设新的标志性景观区域，包括沿三亚湾的滨海城市景观区、海棠湾铁炉港片区、海洋公园片区等。

以上地区的规划建设必须强化城市设计研究，从环境保护、整体形态、风貌特色等方面加强对开发建设的管控与指引。

第十一节 滨海地区发展指引

第3.11.1条 发展功能

1、大三亚湾

大三亚湾东段大东海至三亚湾一带属于城市型海湾，重点完善基础设施，发展旅游及相关产业；大三亚湾西段红塘湾至南山一带，应突出文化、体育休闲主题，形成具有地域特色的旅游度假海湾。

2、亚龙湾至海棠湾

突出旅游度假主题。亚龙湾国家旅游度假区应进一步完善配套设施，提高配套服务水平；海棠湾“国家海岸”休闲度假区建设成为世界级的集滨海度假、休闲娱乐、疗养休闲为一体的综合型旅游度假区。进一步提升对南海的服务保障能力，强化后勤保障、疗养服务、休闲外交、教育培训、文化交流等功能。

3、崖州湾

突出海洋、历史等文化主题，强化对南海的服务保障作用，建设为南海能源开发服务基地、渔业及渔政管理服务基地、旅游服务及相关管理综合配套服务基地。以崖州区（原崖城镇）为中心统筹整个海湾的发展。东段应进一步推进创意新城和崖州中心渔港、游船游艇母港、邮轮港“三港合一”工程建设，强化南海服务保障功能，加强历史文化名镇名村保护，发展文化旅游；西段作为战略预留地，近期可适度发展休闲渔业、红色旅游等。

第3.11.2条 空间结构

延续市域空间结构模式，规划滨海地区形成以大三亚湾为中心，东西带动两翼的“一心两翼，带状组团”式空间布局结构（见图集32）。

一心：南山至鹿回头之间的大三亚湾地区是滨海地区中心、海南南部区域旅游服务中心。

两翼：东翼为亚龙湾至海棠湾一带，以旅游度假为主题；西翼为崖州湾至乐东一带，突出历史文化主题和面向南海的服务保障功能。

带状组团：滨海地区组团式布局的一系列城镇、旅游区和组团。

第3.11.3条 岸线及近海海域

1、岸线

自然生态岸线：包括藤桥河口两侧、铁炉港以南锦母角、鹿回头半岛南端、崖洲湾保港-梅山沿线等，保护自然生态岸线，改善生态环境。

风景旅游岸线：分为休闲度假型和旅游观光型。休闲度假型岸线主要包括海棠湾、亚龙湾、小东海、大东海、三亚湾海坡段、红塘湾、三美湾等，严格限制非旅游度假功能的建设，控制建设规模。旅游观光型岸线主要包括鹿回头、天涯海角、南山-海山奇观、大小洞天等，应严格保护沿线生态环境及景观风貌，防止开发建设和旅游活动对岸线造成污染、破坏及其他不良影响。

城镇生活性岸线：包括凤凰岛周边、三亚河口及南边海、三亚港-海坡、天涯片区（原天涯镇）和创意新城滨海沿线等，保障其公共性

与开放性，注重热带海滨景观特色营造。榆林湾内湾西侧为生活性岸线，不得布置影响军港的城市功能。

港口和军事岸线：建设南山、梅山综合性货运港区；崖城保港建设崖洲中心渔港、游船游艇母港，争取作为未来西沙旅游陆基港及邮轮母港备选址；凤凰岛建设国际邮轮客运港。海棠湾(铁炉港)南侧、亚龙湾东侧、榆林湾口等处保留现有军港岸线，严格管控周边建设。

2、近海海域

海洋和海岸自然生态保护区：主要为位于东岛西岛周边、鹿回头半岛周边、亚龙湾近海部分等海域的珊瑚礁自然保护区。禁止采挖、破坏珊瑚礁和捕鱼等活动；禁止围海造地和修建损害自然保护区的海上、海岸设施；禁止设置排污口。区内的一切建设活动必须符合《海洋环境保护法》等相关法规要求。

军事区：主要位于榆林湾、亚龙湾东北部至铁炉港东南部等海域。保障国家战略利益，不得从事影响军事功能和保密的活动。

港口区、锚地区、航道区：主要包括梅山港、崖州中心渔港、南山港、凤凰岛邮轮港、铁炉港等处的港口区和周边锚地，以及由港口区至开放海域的航道。保障港口使用和交通要求，保障航道畅通，不得进行影响船只停泊、航行的其它活动。

海底管线区：主要位于梅山港、南山港至开放海域，以及海坡肖旗港-西岛-东岛、海棠湾中部-蜈支洲岛等线路。优先保障海底管线安全，不得进行可能有损海底管线设施的活动。

风景、度假旅游区：主要位于海棠湾、亚龙湾局部、大三亚湾(包括大小东海、三亚湾、天涯海角、红塘湾、南山等处)、崖州湾

等海域。重点发展海洋观光旅游、游艇旅游、海上运动旅游等，不得进行捕捞、养殖、采礁等与旅游无关的活动。区内任何规划建设（如填岛）必须经过相关各部门严格论证和批准，且应采取环保、节能技术，原则上应达到零排放标准。

养殖、增殖区：主要位于崖州湾西南、南山以南、三亚湾西岛西侧、海棠湾北部部分海域等，在保证不影响环境的前提下，可结合海洋经济进行养殖增殖等活动，同时可结合旅游积极发展海洋产业观光、体验等特色旅游活动。

岛屿：根据环境容量严格控制旅游设施建设规模。在西岛、蜈支洲岛适量建设高端旅游度假接待设施。

（见图集 33）

第3.11.4条 综合交通

1、目标

交通系统容量满足全年 95%时间内的滨海地区城市居民和游客出行需求。机动化交通平均行程速度不低于 30 公里/小时，快速交通通道的行程速度不低于 45 公里/小时。滨海地区 90%的旅游交通出行时耗控制在 1.5 小时以内。

2、旅游换乘枢纽体系

在凤凰机场、海棠湾规划布设 2 座旅游集散中心。

在三亚火车站、河西、吉阳高铁站、崖城、南山景区、天涯片区（原天涯镇）规划布设共 6 座一级旅游换乘枢纽。

在活力中心片区、三亚湾、大东海、亚龙湾、铁炉湾、龙江塘、

保港、梅山、育才和高峰规划布设共 10 座二级旅游换乘枢纽。

3、旅游客运走廊

合理利用高速公路、国道和滨海道路通道，形成由陆向海“由快到慢，从城市到旅游”的分层化滨海走廊格局。

利用绕城高速公路及东、西线高速公路通道，开行“点对点”客运线路，形成滨海地区的快速客运走廊；利用国道通道与滨海道路协调组织旅游公交、城乡公交和大运量客运系统线路（局部）等多样化公交体系，形成滨海方向的公共交通走廊；结合滨海各功能组团特点，规划多样化、特色化的组团内部客运交通组织系统。

4、游船游艇港湾、码头及海上旅游公交

在海棠湾铁炉港、三亚河口、凤凰岛、鹿回头半岛、三亚湾活力中心、肖旗港、红塘湾、崖城保港等处建设游船游艇港湾；在沿海各主要旅游区设置游船游艇码头。保障游船游艇港湾及码头的公共性和开放性，陆域配套设施用地。在三亚湾、海棠湾、崖洲湾布设局部连通的海上公交运营网络。

5、有轨电车系统

规划滨海有轨电车线路。

主线沿滨海道路通道布设，自西向东串联南山、三美湾、红塘湾、天涯海角、中心城区滨海地段。同时布设连通风凰机场和城际铁路三亚站的现代有轨电车支线通道。

（见图集 34）

6、慢行系统

观光风景区/高端度假区（南山景区、三美湾度假区、天涯景区、

鹿回头景区)：用地空间采用“道路-景区/酒店-海滩”布局；客运走廊沿外围通道布设，与景区内部交通合理衔接；滨海慢行空间强调封闭性和亲水性。

综合性度假休闲区（红塘湾、海坡）：用地空间采用“酒店-道路-海滩”布局；客运走廊沿滨海通道布设，打造“动静相宜”临海风光带；滨海慢行空间强调开放式和与客运走廊的合理共享。

城市滨海风光休闲区（活力中心、阳光海岸、大东海）：用地空间采用“用地-道路-用地-滨海慢行空间”布局；客运走廊沿外围交通通道布设，强化对两侧用地的引导服务性；采用开放式纯化慢行空间设计（慢行街区与广场），打造滨海旅游活力地带。

第四章 中心城区规划

第一节 空间布局

第4.1.1条 发展方向和空间结构

1、发展方向

西进、北拓。滨海一线以沿三亚湾向西发展为主，滨海二线以向北拓展为主。重点发展城市活力中心和月川-荔枝沟-抱坡岭片区。榆林湾、吉阳等地区建设用地集约有序地向外适当拓展。

在城市活力中心周边及抱坡岭南部周边一带，预留发展备用地，为城市完善旅游和南海服务保障功能预留空间。

2、空间结构

规划形成“一心五片，特色组团”的总体空间结构。

一心：三亚湾城市活力中心；

五片：河西、河东、鹿回头及大东海、海坡、月川-荔枝沟-抱坡岭等五个片区；

特色组团：指榆林、红沙、迎宾路中段、吉阳等若干相对独立的组团。

第4.1.2条 功能布局

三亚湾城市活力中心：旅游城市公共服务中心及商业商务中心。力争置换军事用地，整合周边区域，完善旅游服务设施和公共设施，发展成为包括旅游服务、文化娱乐、商业办公等综合功能的滨海城市

中心区及标志性景观区域。对置换的军事用地的开发利用要加强环境监管，防控可能存在的已受污染场地的环境影响。

河西片区：滨海地带是城市旅游服务基地和旅游度假的“不夜城”，腹地兼具商业、居住等功能。疏解旧城，优化环境，完善旅游服务设施和公共设施，积极推动“阳光海岸”地区更新和邮轮母港建设。

河东片区：以商业、居住功能为主的片区。推动旧城更新和环境整治，疏解部分行政办公功能，增加公共开敞空间及商业服务设施，加强水边山边的生态环境保护 and 开发管控。

鹿回头及大东海片区：鹿回头是环境优美的观光和旅游度假区，大东海是设施完善、活动丰富的城市型旅游度假区。重点加强山边、海边等敏感地区的发展管控与引导，强化山、海联系，优化景观环境，进一步完善各类公共服务设施。

海坡片区：功能完善、环境优美的主题性旅游度假区，滨海体育赛事承载地之一。建设用地向滨海二线适当拓展，原凤凰镇区以向南为重点发展方向。恢复河道，改善生态景观环境，进一步完善各类旅游配套服务设施，加强会议会展功能，推进肖旗港游艇基地建设。

月川-荔枝沟-抱坡岭片区：城市综合性功能片区，以居住、商业服务、文体教育、行政办公等功能为主，同时为滨海一线旅游地区提供商业商务、文体娱乐等后台服务。

榆林组团：以军港及后勤服务功能为主，优化环境，在保障不影响军事功能和安全保密的前提下可结合军事主题开展国防教育活动。

红沙组团：以居住、商业服务功能为主，加强滨水空间利用和环

境景观建设，可结合查家民俗开展特色旅游活动。

吉阳组团：包括居住、商业服务、环境友好型工业等功能，同时为亚龙湾旅游度假区提供配套服务。以向东北为重点发展方向，大力改善环境，营造特色，形成良好的门户形象。在东北方向结合便捷交通，集约安排食品加工、旅游产品加工等一类工业用地。

迎宾路中段组团：以度假居住及旅游服务功能为主，严格管控生态廊道、保护自然环境，发展特色商业、休闲度假等功能。

第二节 居住用地

第4.2.1条 居住用地布局

集中在河西片区北部、河东片区、月川-荔枝沟-抱坡岭片区、海坡片区滨海二线地带、吉阳组团等区域布局居住用地，河西旧城区特别是滨海一线地带应逐渐疏解居住人口。中心城区居住用地以二类为主，在鹿回头半岛、海坡二线等适当布局一类居住用地。度假旅居型房地产用地集中布局在以旅游度假功能为主的片区。（见图集 19）

到 2020 年，居住用地约 1687.82 公顷，占城市建设用地 22.59%，人均居住用地约 33.8 平方米。此外，规划商住混合用地约 389.79 公顷。

第4.2.2条 住房保障

大力推动保障性住房建设，将新就业无房职工和外来务工人员纳入城市住房保障对象范围，保障本地大多数居民的住房需求。

在月川东部、海螺一带、荔枝沟周边、抱坡岭南部等处规划保障性住房建设用地。

鼓励结合商品房搭配建设保障性住房，并建立相关实施机制。

第4.2.3条 房地产管控与引导

合理管控、积极引导与国际旅游城市发展目标相适应的房地产。优先发展满足常住居民住房需求的房地产，积极发展酒店、度假公寓等经营性房地产，适度发展各类度假旅居型房地产。

合理控制年度度假旅居型房地产土地投放量。

引导度假旅居型房地产合理布局。建设规模、空间形态等应与环境容量、公共服务设施建设、景观环境等相协调。

研究制定“候鸟型”居住区配套设施建设标准，以外来度假人口为主的居住区、居住小区可参照此标准配建公共服务设施。

第三节 公共服务设施用地

第4.3.1条 公共服务中心体系

2020年，公共设施用地 1720.06 公顷，占城市建设用地的 23.02%，人均公共设施用地 34.4 平方米。

规划形成市级中心、片区中心和居住区中心三级公共服务中心体系（见图集 15）。

规划市级中心 3 个。三亚湾城市活力中心是包括旅游服务、商

业、文娱、办公等功能的综合性旅游服务中心；河西三亚湾旅游服务中心是具有特色的城市旅游服务中心，主要为游客提供各种商业文娱服务，同时也兼顾为本地居民提供商业服务；月川城市服务中心是以服务于本地市民为主的包括商业、文娱等功能的城市综合性中心；抱坡岭城市行政中心包括行政办公、文体等功能。

规划片区中心 5 个。河东片区中心主要沿商品街、新风路一带；大东海、鹿回头片区中心分别沿大、小东海一带；海坡片区中心主要位于海坡村及原凤凰镇区一带；外围组团的片区中心主要位于原吉阳镇区中心一带。

按照“生活圈”规划居住区中心。结合不同目标人群需求特点，完善和保障居住区级的公共服务配套设施。

第4.3.2条 公共管理和公共服务设施用地布局

1、行政办公用地

2020 年，规划行政办公用地 87.62 公顷，占城市建设用地的 1.17%，人均行政办公用地 1.8 平方米。行政办公用地主要位于月川-荔枝沟-抱坡岭片区。

2、文化娱乐用地

2020 年，规划文化娱乐用地 107.71 公顷，占城市建设用地的 1.44%，人均文化娱乐用地 2.2 平方米。

文化娱乐设施按市、片区和居住区三级配置。市级、片区级文化娱乐设施应结合旅游设施完善统筹规划和设置。

市级：主要集中于三亚湾活力中心、抱坡岭、河西“阳光海岸”

以及月川滨水中心区等地。在活力中心建设剧院、影院、游客到访中心等服务游客的文娱设施。抱坡岭地区建设三亚市文化中心、三亚市综合博物馆等城市文化设施。在河西“阳光海岸”地区建设影剧院、观演中心、主题博物馆、会展等设施；在月川建设滨河文化中心、规划展览馆、迎宾路中段文娱中心等设施。在海坡结合度假酒店补充完善会展设施。

片区级：各片区相对集中布置片区级文化娱乐设施。

居住区级：按照人口规模配套建设文化站、图书室、社区文化活动中心等中小型文化娱乐设施。

3、体育用地

2020年，规划体育用地 214.05 公顷，占城市建设用地的 2.87%，人均体育用地 4.3 平方米。

体育设施按市、片区和居住区三级配置。

市级：在凤凰水城西侧预留三亚市体育中心用地，抱坡岭片区西南建设市级体育场馆设施。

片区：各片区结合实际情况相对集中建设片区级体育设施和体育公园，鼓励学校体育场馆为城市提供服务。

居住区：按照人口规模配套建设小型体育设施，结合公园、广场等绿地建设规模适宜的全民健身场所。

4、医疗卫生用地

2020年，规划医疗卫生用地 68.76 公顷，占城市建设用地的 0.92%，人均医疗卫生用地 1.4 平方米。

医疗卫生设施按综合医院、专科医院、社区卫生服务中心配置。

在城区边缘结合山林环境优越的地区，规划休疗养用地。 三亚医疗卫生设施服务全市常住人口、流动人口（主要为旅游人口）及周边其他市县人口，病床需求量约为 7000-7500 张。

综合医院：市人民医院、农垦三亚医院、解放军 425 医院。（解放军 301 医院海南分院位于海棠湾，不计入中心城区用地统计）

专科医院：市中医院，市妇幼保健院等。

社区卫生服务中心（站）：按每 0.5-1 万人或者步行范围 10-15 分钟的距离配置。对社区卫生服务中心（站）所需建设用地，由市政府纳入旧城更新中予以解决，新建设的城区要预先留足用地。社区卫生服务中心（站）用房建筑面积应符合《社区卫生服务机构建设标准》（2009 年）相关规定和要求。

5、教育科研用地

2020 年，规划教育科研设计用地 206.2 公顷，占城市建设用地的 2.76%，人均教育科研用地 4.1 平方米。

优化既有教育培训及科研基地，形成相对集中的教育科研园区。在月川新区西北至荔枝沟及落笔洞一带相对集中布置教育及科研用地，促进教育、科研、培训等一体化发展。

6、文物古迹用地

2020 年，规划文物古迹用地 0.36 公顷，主要为位于海坡的羊栏伊斯兰教徒古墓群。

7、其它公共设施用地

2020 年，规划其它公共设施用地约 6.09 公顷，占城市建设总用地的 0.08%。

保留并保护位于原凤凰镇区的回辉清真寺。

第4.3.3条 商业金融业设施用地布局

2020年，规划商业金融业用地 435.07 公顷，占城市建设用地的 5.82%，人均商业金融业用地 8.7 平方米。

商业金融设施按市、片区和居住区三级配置。市级、片区级商业设施可结合旅游设施统筹建设。规划三亚湾活力中心、河西滨海地区及解放路一带、月川滨水地区 3 个市级商业金融中心；河东商品街、大小东海一带、海坡村周边以及外围各组团中心等片区级商业金融中心。

居住区按照人口规模配置商业设施。

第4.3.4条 旅游业用地布局

2020年，规划旅游业用地 594.20 公顷，占城市建设用地的 7.95%，人均旅游业用地约 11.9 平方米。

建设滨海旅游服务带，滨海一线用地优先用于酒店及旅游配套服务设施的建设，鼓励和促进滨海一线现状居住功能向旅游度假功能转换。规划旅游业用地主要集中在海坡、河西旧城、鹿回头和大东海等片区的滨海地段。

第四节 工业和仓储用地

第4.4.1条 工业用地布局

2020年，规划工业用地65.40公顷，占城市建设用地0.88%，人均工业用地约1.3平方米。

集约发展新型工业，鼓励发展与旅游相关的工业类型。中心城区内不安排大型工业区，主要在原吉阳镇东北规划适量的高新技术工业、旅游产品和生活产品加工业等一类工业用地。

第4.4.2条 物流仓储用地布局

2020年，规划仓储用地17.62公顷，占城市建设用地0.24%，人均仓储用地约0.4平方米。

结合工业用地及对外交通设施布局仓储用地。

第五节 绿地系统和水系

第4.5.1条 建设目标

建立包括山体、田园、湿地、城市绿地等组成的城市绿色生态屏障。

按照国家生态园林城市标准进一步加强城市绿化环境建设。到2020年，建成区绿化覆盖率达到40%以上，建成区绿地率达到35%以上，人均公共绿地面积达到30平方米以上。城市道路绿化普及率达到

100%，城市道路绿地达标率达到 80%以上，加强街头绿地建设，营造风景旅游城市优越的绿化景观环境和公共活动场所。

2020 年，规划绿地 1764.44 公顷，占城市建设用地 23.62%。其中公共绿地 1501.44 公顷，生产防护绿地约 263.00 公顷。人均公共绿地达到 30.0 平方米。

第4.5.2条 绿地布局

1、绿地系统

强调“山海相连”、“显山露水”，强化“山、海、河、城”相互交融的绿化格局，形成点、线、面结合，山水环境与绿廊绿轴交融的“一湾两带、山林围绕、绿廊相连”的绿地系统结构(见图集 26)。

一湾两带：三亚湾滨海绿化及三亚西河、东河沿线的绿化带。

山林环绕：城区周边鹿回头岭—南边岭—凤凰岭（狗岭）—抱坡岭—牛少坡—荔枝岭—高岭—马岭一线的山体林地绿化，构成城区外围的绿色屏障。

绿廊相连：城区中的一系列绿化轴线、道路景观绿化带、公共绿地等，共同形成联系山林、滨河滨海地区的绿化廊道。

2、公共绿地

规划构建“市级公园-片区公园-街头绿地”三级城市公园体系。

市级公园：规划建设 10 处，包括三亚湾滨海公园（椰梦长廊）、海坡滨河公园、活力中心公园、鹿回头公园、金鸡岭城市公园、月川湿地公园、凤凰岭公园及热带植物园、虎豹岭郊野公园，以及三亚河滨河的白鹭公园、红树林公园等。

片区公园：结合市级公园布局，在各片区均衡设置片区公园。

街头绿地：通过拆除违章建设增建绿地等方式，加强街头绿地建设。

3、生产防护绿地

高速铁路、铁路以及高速公路两侧应视具体情况控制 50-100 米的景观绿化带；城市主要道路原则上均应设置绿化景观带，主要的景观道路两侧应视具体情况控制 20-50 米的景观绿化带。

污水处理厂等市政设施周围、高压走廊下应按照相关标准要求设置一定宽度的防护绿带。

在城区边缘、山边地带等处因地制宜设置苗圃等生产性绿地。

第4.5.3条 绿线范围和管控要求

划定市级公园、主要结构性绿地、主要防护绿地的城市绿线范围，总面积约 1200 公顷（见图集 11）。

小型公共绿地、防护绿地的绿线范围由专项规划和下层次城乡规划按照《城市绿线管理办法》具体划定，其结构和规模应予保障，具体形状和位置可结合实际情况适当调整。

城市绿线严格按照《城市绿线管理办法》管控。因市政基础设施、公共设施建设等情形需要修改绿线的，应遵循区域绿地规模总量不减少、服务半径不增加、绿地系统完整的原则。

第4.5.4条 河网水系

保护三亚东河、三亚西河的河流湿地等生态资源，不得随意填埋

和占用河流水系，防洪工程建设应注重与景观建设相结合。

严格保护三亚东河上游河流水网及滨河湿地；实施三亚中心城区水系连通工程，进一步对三亚西河上游凤凰水城至肖旗港一线进行疏理、连通。

第4.5.5条 蓝线范围和管控要求

划定三亚东河、三亚西河、榆林港上游水系等主要河流的城市蓝线范围，总面积约 1050 公顷（见图集 12）。其他河道的蓝线由专项规划和下层次城乡规划具体划定。

蓝线范围包括河道及两侧的湿地和绿化带。

城市蓝线严格按照《城市蓝线管理办法》管控。蓝线范围内原则上可进行水利工程、市政管线、港口码头、道路桥梁、综合防灾、河道整治、园林绿化、生态景观等公用设施建设。对确需占用河道建设的，应取得相关行政主管部门批准，并依法对占用水域岸线进行补偿。

第六节 历史文化和传统风貌保护

第4.6.1条 文物保护单位和历史建筑

中心城区内有 2 处市级文物保护单位，分别为羊栏伊斯兰教徒古墓群、回辉清真寺。

严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《全国重点文物保护

单位保护规划编制要求》等相关法律法规的要求进行保护和管理。

第4.6.2条 “紫线”范围和管控要求

紫线范围共 1 处，为历史建筑回辉清真寺的保护范围，面积为 0.56 公顷（见图集 13）。

城市紫线严格按照《城市紫线管理办法》管控。

第七节 城市交通

第4.7.1条 城市交通发展目标

优先发展公共交通，塑造特色旅游交通品牌，大力发展三亚低碳环保的旅游交通体系，构建具有滨海旅游城市独特气质的综合交通运输体系。

中心城区道路网总规模达到 520 公里以上，总体路网密度不低于 7.5 公里/平方公里。高峰小时中心城区范围内的机动车平均行程车速不低于 20 公里/小时，保障市域各片区间快速交通联系，平均行程车速不低于 30 公里/小时，道路网的运行状况始终维持在合理的水平。

公共交通线网密度达到 5.1 公里/平方公里以上，公交线路 500 米范围内覆盖 80%的居住人口和 70%的就业岗位。到 2020 年城市居民公共交通出行比例达到 35%以上，慢行交通比例达到 45%以上，个体机动化交通出行比例不高于 20%。游客公共交通比例达到 35%以上，慢行交通比例达到 10%以上，出租车比例不超过 30%，小汽车方式（私

人或租赁)出行比例不高于10%。

到2020年中心城区公共电、汽车数量大约在1300-1500标台,出租车数量大约在3000-3500辆。

到2020年实现慢行交通路权在中心城区城市建设用地范围内道路(除外围过境交通性通道外)的“全覆盖”。

第4.7.2条 交通政策

公共交通系统发展政策:建设专业化旅游客运系统,建立以枢纽为核心的城市公交网络。以保证公共交通公益服务质量为首要目标,逐步推进公交行业体制改革。

慢行交通发展政策:构建完整的非机动车运行系统网络,保障通行路权与运行环境,全面实现步行系统优化提质。

机动车交通系统发展政策:推进道路网络设施建设模式调整,实现与交通走廊向协调的分层机动化交通组织,实施停车分区差别化供给,引导机动化交通合理发展。

城市道路网发展政策:完善由城市快速路、主干道、次干道和支路组成的城市路网,形成功能明确、等级清晰、级配合理的路网结构,同时应注重提高支路密度。

第4.7.3条 常规公交

1、公交线网

城市公交网络分为骨干线路和一般线路两类。

骨干线路:分布在主要客流走廊上。

一般线路：依托骨干线路进行服务延伸，提高公交覆盖率，方便居民出行。

城市公交线网主要通道：解放路南段-胜利路北段，榆亚大道大东海段、河东路，凤凰路、金鸡岭路、迎宾路、榆亚路、榆亚大道红沙段、海虹路机场段。

公交专用道布设通道：凤凰路（下洋田-月川段）、月川路（凤凰路-解放路段）、三亚湾路。

2、公交枢纽

一级公交枢纽 5 个，作为主要的公交客流集散中心和公交网络的核心节点。二级公交枢纽 11 个，作为相应组团居民出行的主要集散点。因地制宜建设公交枢纽，鼓励结合实际情况采用综合用地、联合建设的形式，与用地内及周边的发展建设统筹考虑。

（见图集 18）

第4.7.4条 道路交通

2020 年，规划道路广场用地 1179.99 公顷，占城市建设总用地的 15.80%，人均道路广场用地 23.6 平方米。

1、整体格局与级配

遵循“高网络密度、窄道路宽度”的基本原则，提升城市核心区道路网络密度，优化道路等级结构。外围过境交通通道可适度加宽道路宽度。

2020 年中心城区路网总规模达到 562 公里，路网总密度为 7.52 公里/平方公里，其中由主干路、次干路构成的干路网总规模 348 公里，

干路网密度达到 4.66 公里/平方公里。

道路网主骨架保持现状网络“依海就势”的布局形态，强化和延伸沿海方向交通联系通道和横向跨层联系通道。重点完善关键地区的路网通道布局，增强外围过境通道建设。对滨海旅游地区、城市功能区和跨区交通采用不同的布局策略。

落实绕城高速公路规划建设，作为中心城区的过境分流主通道。在规划高铁线位以北新增北部过境通道，按照双向 6 车道标准建设，向西与机场衔接线对接，向东与绕城高速抱坡岭连接线对接，形成服务于中心城区的另一条过境交通分流通道；建设红沙隧道，打通山水国际南北侧连接道路，同时提升新风路建设标准（双向 6 车道），形成老城区范围内横向贯通性进出城通道。预留远期第二条隧道建设通道。提升凤凰路东段、迎宾路、金鸡岭路、榆亚大道建设标准（双向 6 车道），作为东向进出城区的主要通道；提升凤凰路西段建设标准（双向 6 车道），在原凤凰镇区实施局部改线，并与机场连接线对接，作为西向进出城区和中心城区联系凤凰机场的主要通道；贯通胜利路至海坡地区，作为贯穿服务于整个滨海旅游走廊的复合性通道；全线改造解放路；纯化三亚湾路旅游慢行环境，建设“滨海旅游大道”。

2、道路断面

道路设计以提高旅游交通品质和提升旅游城市形象特色为主要目标，交通功能和景观功能并重。根据不同的交通功能需求选择适宜交通分离的道路横断面形式，控制城市道路沿线出入口。道路尺度不宜过宽，主次干路原则上采用双向 4 车道以下（含）的规划控制，部分交通性主干路可考虑 6 车道。主、次干路原则上保障机非隔离，充分

利用中央隔离带、机非隔离带、人行道绿化带等空间，提升道路景观形象。

(见图集 17-1、图集 17-2)

3、道路交叉口

在主要对外联系道路与铁路、高速公路相交时设置为立体交叉或桥隧，除上述立交路口外，中心城区道路网中其他交叉口均采用平面交叉口。

第4.7.5条 停车设施

建立与三亚市旅游及机动车发展策略相协调、与用地规划有机结合、与道路及公共交通设施规划高度整合的停车系统。分区域、分层次满足停车需求，合理调整停车供给结构，以配建停车为供给主体（承担 80%-85%），以公共停车场（承担 10%-15%）为辅，以路内停车（承担 5%-10%）作为必要补充。

到 2020 年，公共停车场总体供给应满足 1.5 万个公共停车泊位，总建设用地规模约 14 公顷。结合商业和办公等用地综合开发联合建设，布设社会公共停车场(停车泊位 50 个以上)共 36 处(见图集 16)。

有条件的露天停车场，建设应符合生态林荫停车场相关要求，积极增加城市绿地面积，同时满足停车遮荫需求。

第4.7.6条 步行和自行车系统

道路空间资源分配向慢行交通倾斜。在旅游功能占主导，景观要求高的道路和区域优先考虑慢行交通组织。注重由干路、支路甚至街

坊路和地块内部路构成的独立慢行体系。滨海滨河道路优先考虑慢行交通，并注意和公交及景观相结合。

强化道路横断面慢行空间控制：主干路横断面步行空间应达到 3.5 米以上，非机动车道宽保证达到 2.5 米以上，并且慢行空间与机动车道之间应有 1.5 米以上的行道树绿带；次干路横断面步行空间在 2.5 米以上，非机动车道宽保证 2.5 米以上，并且慢行空间与机动车道之间应有 1.5 米以上的行道树绿带；支路横断面慢行空间控制在 2.5 米以上。

慢行过街设施：原则上不设置地面立体行人过街设施，采取地面过街为主、地下过街设施作为补充的形式。交通性干路慢行过街设施间距为 250-300 米，生活性干路过街间距控制在 200 米以下。

在城市中心区、公交枢纽及主要公共设施处建设非机动车停车位。

强化非机动车通道和步行空间的绿化建设。在道路断面宽度具备的条件下，非机动车道与步行通道两侧应保证绿化带设施，选择高大且遮阳效果较好、又能体现热带城市风貌的树种（如榕树、椰树等）作为行道树，创造凉爽且景观宜人的慢行通道环境。

在城市公共旅游休闲区、商业和商务区、公交枢纽等地区，发展租赁自行车业务，服务于短途游览休闲活动及商务办公活动需求。

围绕滨海有轨电车系统打造三亚湾滨海旅游慢行空间。滨海路由西向东划分为海坡段、活力中心段和阳光海岸段三块分区，实施差别化的交通组织，营造丰富多样的滨海慢行空间环境与旅游休闲氛围。

第4.7.7条 货运系统

建立货运物流园区和货运场站、主要生活性货运通道、货运限行和禁行区相结合的货运体系。

物流中心：在三亚西货运站附近、三亚站附近、荔枝沟北部、原吉阳镇区北部建设4座物流中心（见图集16），主要功能为生活性货运，其中三亚西货运站物流中心兼有航空物流功能，三亚站和荔枝沟物流中心兼有日间大货车停车的功能。

货运通道：凤凰路、海虹路、活力中心规划路、凤凰路、河东路北段、春光路、荔枝沟路、榆亚大道、金鸡岭路、新风路、跃进路等为中心城区主要生活性货运通道。

货车限行、禁行区：河东、月川片区部分、河西片区北部为货车限行区；河西南部、大东海-鹿回头、海坡地区为货车禁行区。

第八节 市政基础设施

第4.8.1条 给水

1、水源

以大隆水库、赤田水库为主要供水水源。

2、供水能力

规划2020年中心城区新鲜水用量约为23.1万立方米/日。

3、水厂建设

规划新建一座凤凰水厂（中部水厂），设计规模40万立方米/日，

供水水源为大隆水库，厂址初选凤凰机场北部区域，最终选址可由专项规划结合实际进一步确定。（见图集 20）

第4.8.2条 排水

1、排水体制

新建城区采用完全分流制，老城区近期采用截流式合流制，远期结合旧城改造，逐步将合流制相应改造为分流制。

2、目标

预测 2020 年，中心城区污水产生量约为 23.2 万立方米/日。污水处理率达到 100%，处理后污水达到一级 A 排放标准。

3、污水处理设施

规划新建一座荔枝沟污水处理厂，设计处理规模为 7 万立方米/日（含 200 立方米/日污泥处置中心一座）；新城污水处理厂规模 3 万立方米/日。红沙污水处理厂扩建至 20 万立方米/日。规划建设一座吉阳工业园区污水处理厂，处理规模 1 万立方米/日，吉阳区（原吉阳镇）生活污水统一收集送入红沙污水处理厂处理。（见图集 21-2）

4、雨水排除与资源化利用

雨水管网统一规划，分期实施，大部分雨水就近排入三亚河；充分利用现有排涝设施，保留现有湖塘水面以确保调蓄库容，定期组织疏浚整治，保证水系的通畅。加强城市雨水收集与资源化利用。（见图集 21-1）

5、再生水利用

城市建成区道路浇洒、绿化用水、洗车等市政杂用水，河湖景观

水体补换水等优先使用再生水。以中心城区污水处理厂出水作为再生水水源，根据再生水用户需求情况，再生水管网以环状与枝状相结合方式布置，沿主干道敷设。

第4.8.3条 电力

1、负荷预测

预测 2020 年，中心城区总计算容量为 526 兆伏安。

2、110 千伏电网

规划适时对现有 110 千伏吉阳变电站进行扩容改造，终期容量按 2×40 兆伏安配置；新建变电站 7 座，主变容量按 2×50 兆伏安/座配置，预留建设用地 5000 平方米/座。

3、高压走廊

近期对城区内的高压线路进行局部梳理和调整，有条件的地段尽量通过埋地敷设方式将电缆转入地下；考虑城市远景发展需要，高压线路尽量沿城区外围架设。

高压线路严禁穿越城市中心区和人口密集地区。进入城区的 110 千伏及以上高压架空线，尽可能沿城市道路绿化带或河流架设的公用高压走廊集中架设。

（见图集 22）

第4.8.4条 电信邮政

1、电信工程

按“大容量、少局所、广覆盖”原则，对现有 11 个交换端局进行

扩建，不再新设交换端局。近期重点对交换机进行调整优化，引入大容量宽带交换机，优化网络结构；远期采用光纤接入方式，扩大覆盖范围。统筹规划通信管道，资源共享，分期建设。因地制宜建设通信基站铁塔。

2、邮政设施

主要办公及居民区邮政服务网点服务半径为 1.0-1.2 公里，在三亚湾、鹿回头和吉阳工业园区新建邮政局 3 处，建筑面积 500 平方米/处，可与其他公共设施合建。

3、广播电视

中心城区有线电视传输网络全覆盖，入户率 100%。逐步实现电信网、广电网和计算机网络的“三网融合”。

（见图集 23）

第4.8.5条 燃气

1、目标

2020 年中心城区气化率达到 100%。

2、气源

崖 13-1 与环岛天然气管线共同作为三亚市主要供气气源；福山、洋浦、马村液化天然气和南山压缩天然气作为应急、调峰等补充气源。

3、供气设施

规划新建吉阳天然气门站，预留建设用地 0.3 公顷；适时扩建现有三亚天然气门站，附建天然气调度抢险指挥中心；在原凤凰镇绕城

高速西北新建天然气储配站一座，预留建设用地 6 公顷。规划新建压缩天然气加气站 3 座，每座规模 1.0 万立方米/日，规划压缩天然气加气站可与加油站合建。

4、输配管网

采取中压一级制，输气干管、支线管采用中压管道，通过箱式调压器或专用调压器调压后，向最终用户低压供气。输气压力中压按 0.4 兆帕设计，近期按 0.2 兆帕运行，低压 2500 帕。

（见图集 24）

第4.8.6条 环卫

1、目标

规划 2020 年，中心城区生活垃圾分类收集覆盖率达到 100%，形成垃圾分类收集、分类运输、分类处置全过程畅通、有序的物流系统，并实现全程管理。实现生活垃圾 100%无害化处理以及最大限度的减量化与资源化回收利用目标。积极推进再生资源回收利用体系的建设。

2、垃圾处理设施

规划对现有填埋场（中心城区以北原高峰乡南部）进行扩建，并在该场址附近建设城市生活垃圾焚烧处理厂、建筑垃圾综合利用厂、餐厨垃圾处理厂、大件垃圾处理厂及电子垃圾处理厂等城市环卫处理设施，与该垃圾填埋场配套使用，形成一个集垃圾收集、处理、资源化利用为一体的环卫产业园。

3、垃圾转运站

中心城区规划新建生活垃圾转运站 5 座，每座转运规模 30-50 吨/日，预留用地 500-600 平方米/座。垃圾转运站与基层环卫机构合建，并需与相邻建筑保持一定的防护距离。

4、公厕

按国家环卫设施标准设置市区公厕，整治、新建市区公共厕所、景区景点旅游厕所，各景点景区严格按照旅游景区星级公厕建设标准，合理规划布点建设景区星级公厕。公厕均应设立明显的标志或指路牌，并与周围环境相协调，努力建设成为园林式公厕。

第4.8.7条 黄线范围和管控要求

划定三亚机场、铁路客货运站、国际邮轮母港、主要公交场站、给水厂、污水处理厂、220 千伏及 110 千伏变电站、110 千伏以上高压走廊的城市黄线范围，总面积约 470 公顷。其他黄线范围由专项规划和下层次城乡规划具体划定（见图集 14）。

城市黄线严格按照《城市黄线管理办法》管控。城市黄线控制范围不仅保障设施自身运行安全，同时应考虑与周围其他建（构）筑物的间距要求。

第九节 综合防灾减灾

第4.9.1条 防灾体系建设

重视公共安全布局，建立和完善城市突发事件应急、预警体系，

建立统一、协调的灾害监测、预报、预警、信息、指挥和救援的综合服务网络，保障城市公共安全。

1、避灾疏散场所

避灾疏散用地应达到人均 1.5 平方米，规划疏散场所总面积不少于 75 万平方米。主要利用公园、绿地、广场、学校操场、体育场和其它空地作为避灾疏散场所。

2、疏散通道

防灾疏散通道的宽度不应小于 15 米，以城区的主、次交通干道为主要疏散救援通道，并在疏散通道上设置醒目标志。

(见图集 25)

第4.9.2条 抗震

1、建筑工程抗震

新建、改建、扩建一般建设工程必须达到抗震设防要求。学校、医院等人员密集场所的建设工程提高一度抗震设防标准。重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须开展场地地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防。对现有建筑中达不到设防标准的，要进行抗震加固。

2、生命线工程抗震

对生命线系统的建筑物、构筑物，按乙类及甲类建筑进行抗震设防。对供电、供水、供气等系统，可采用环状网络，采取多源、分区供给。对供水、供气设施节点作防灾处理，提高抗震性能。

3、次生灾害防御

对城区加油站、液化气站等存有易燃、易爆、剧毒等物质的单位，应进行抗震性能评价，并采取有效措施，制定抗震救灾预案。

4、地震观测环境保护

加强地震观测环境保护，城市各类新建、改建、扩建建设工程应避免对地震监测设施和地震观测环境造成不良影响和危害。对地震观测环境保护范围内的建设工程，城乡规划主管部门在依法核发选址意见书或建设用地许可证、乡村建设许可证时，应当征求当地地震部门意见。

第4.9.3条 防洪排涝

1、防洪防潮标准

城区防洪按 100 年一遇标准设防，主要河流城区段按 100 年一遇标准设防；防潮标准为 100 年一遇，并用历史最高潮位进行校核。

2、防洪排涝工程

城市低洼地区建设调蓄池、设置泄洪通道等。城市雨水管渠设计重现期一般采用 1 年-3 年，重要干道、重要地区或短期积水即能引起较严重后果的地区采用 3 年-5 年，并应与道路设计相协调。城镇基础设施建设应综合考虑雨水径流量的消减，人行道、停车场和广场等宜采用渗透性铺面，绿地标高宜低于周边路面标高，在场地条件许可的情况下，可设置植草沟、渗透池等设施接纳地面径流。

3、河道综合整治

结合城市建设，实施城市防洪排涝工程，拓宽河道、兴建防洪堤，恢复上游滞洪区，改造占用水道和滞洪区内的天然池塘水面，确

保城市防洪排涝顺畅。东、西河上游河段以现状河堤高程为河底线，向两岸拓宽河道，控制 10 年一遇洪水平滩，按 50 年一遇洪水位确定堤顶高程，尽可能降低防洪堤高度。中游河段采取河床拓宽，加固堤防、河道理顺、河汊和滩地综合利用等措施，提高河道排洪能力。下游河道通过疏浚河道、清障、建设护岸工程等措施进行整治。

4、城市防洪（潮）预警系统

完善城市雨情、水情测报站网，建设覆盖全市的防洪（潮）排涝应急预警系统。

第4.9.4条 消防

1、消防安全布局

合理规划布置易燃、易爆品生产、存储区位置，将生产、储存易燃、易爆品的工厂、仓库设在城市边缘安全地带，并与人员密集的公共建筑保持规定要求的防火安全距离。城市可燃气体输送管道、调压的储配站、汽车加油站的规划建设，必须纳入城市规划管理和消防审核，选择合理安全的位置，使其与其他设施保持规定的安全距离。

2、消防站规划

中心城区共规划设置消防站 13 座，其中，陆上消防站 12 座（含消防训练基地、战勤保障消防站和特勤消防站），水上消防站 1 座（见图集 25）。

3、消防供水

以城市自来水为主要水源，其次是消防水池和天然水源。消防给水管道与生活、生产给水管道合并使用，建议对城市道路特别是干道

上铺设给水管道，管径应不小于 300 毫米；小区内部凡设室外消火栓的部分，供水管径不小于 200 毫米；小区内设有消防泵房时，管径不小于 100 毫米。要求市政供水管网实现环网供水，设置消火栓的市政供水干管按同时发生 2 次火灾事故考虑，市政消火栓设置间距不得大于 120 米。充分利用城区的河、塘等天然水体作为消防备用水源，并在城市重要建筑物附近或市政给水管道与天然水源均不能满足消防用水需要的地区，设置消防贮水池。

4、消防装备

各级消防站应根据《城市消防站建设标准》、《消防员防护装备配备标准》、《消防特勤队（站）装备配备标准》的要求，针对适应扑救高层、地下建筑、船舶等特殊火灾和参与抢险救援的需要，配备消防装备。

5、消防通道

在新设的城市快速通道上，增设消防车下路口。旧城改造时要优先打通消防通道。三亚市各消防中队作战车辆要能在 5 分钟内到达保护区域内的任一地点。

6、消防通信指挥系统

充分利用无线和有线等通讯手段，建立起完善的消防通讯系统。建立一个火灾集中接警和通讯调度指挥中心。指挥中心与各消防站之间建立 2 对内部调度指挥专用线路，与供水、供电、供气、急救中心、交通部门、公安部门之间设通讯专线。

第4.9.5条 人防

1、目标

三亚是国家一类人民防空重点城市。留城人员占城市人口的67%，人均人防工程设施面积为1平方米，2020年人防工程总面积需求为33.5万平方米。医疗救护工程按500个床位建设，面积不少于10000平米；物资储备库面积按7.5万平米规划建设。

2、人防工程建设

人防工程以城区为主，以人员掩蔽工程为主，结合配套工程形成完整的人防体系。

按照国家一类人防城市标准抗力建设市级人防地下基本指挥所和地下预备指挥所；按照国家一类人防城市区级标准抗力4级建设区级人防地下基本指挥所和地下预备指挥所。建设人防指挥通信系统、人防掩蔽工程、给水系统、警报通讯系统、供电系统、医疗救护工程、消防系统、人防物资库工程、人防专业队工程等人防工程，形成现代化地下防护体系。结合农垦医院等医院改造建设，修建人防地下中心医院、地下急救医院和地下医疗救护站。

3、人员疏散体系

建设保障有力的人员疏散体系。在靠山区域建设2到4个建设用地面积不少于20亩疏散面积不少于300亩的疏散基地。

第4.9.6条 地质灾害

建立全市地质灾害防治运行机制和防灾预警体系，严格保护自然山体及植被不受城镇建设影响破坏。

采取切实有效工程措施加固治理与防治下洋田大真岭路等存在地质灾害隐患处。

加强和完善汛期地质灾害气象预报预警制度建设，及时做好地质灾害灾情速报工作。加强地质灾害群测群防监测网络体系建设，制定和落实突发地质灾害应急预案，有序实施应急响应和善后处置工作。

第4.9.7条 防风

在三亚湾、大小东海、榆林等临海空旷地带建设防护林带，切实加强沿海山地林木保护工作。在建设高楼和各种塔台、杆柱时要充分考虑到台风影响；城市市政管网设施尽可能在地下敷设。

第十节 环境保护

第4.10.1条 环境保护目标

1、总体目标

建设空气清新、水体清洁、安静舒适、外观优美、生态平衡的城市环境。

2、重点保护区域及污染物总量控制目标

重点保护中心城区、亚龙湾、天涯海角、南山—大小洞天等地环境，划定甘什岭、亚龙湾外围山体、天涯海角和南山--海山奇观为自然保护和生态敏感区。全市主要污染物排放量控制在国家和省下达的控制目标内。

3、水环境保护目标

城区干流断面消除IV类以下水质，所有断面基本达到地表水功能区标准，所有水体均满足水域使用功能要求。

地表水体执行国家《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)要求，福万水库、水源池水库、大隆水库、赤田水库等水源地水质为II类水质标准，三亚河上游、田独河、藤桥河水系的主要河段为IV类水质标准，宁远河下游主要河段为III类水质标准。海水水质执行国家《海水水质标准》(GB3097-1997)要求，东、西瑁洲、鹿回头湾、海棠湾、亚龙湾、天涯海角、南山-大小洞天等自然保护区、风景旅游区海域水质执行一类水质标准，大东海、三亚湾、红塘湾、崖洲湾等海域水质执行二类水质标准，三亚河口、榆林内港等感潮河段执行海水三类水质标准。

4、大气环境保护目标

大气环境质量执行国家《环境空气质量标准》(GB3838-2012)，亚龙湾旅游度假区、海棠湾、鹿回头、大小东海、三亚湾滨海区、天涯海角、红塘湾、马岭、南山等旅游胜地执行一级标准，城区环境空气质量达到二级标准，环境空气优良天数占全年条数的比例不低于97%。

5、声环境保护目标

声环境质量执行国家《城市区域环境噪声标准》(GB3096-93)要求，城区噪声污染得到明显控制，各功能区环境噪声符合相应标准。

6、固体废弃物综合整治目标

生活垃圾无害化处理率达到 100%，危险废物和医疗垃圾处理率

达到 100%。

第4.10.2条 环境功能分区

1、环境空气功能区划

中心城区内南下岭、狗岭、鹿回头景区及南侧山林、抱坡岭等山林地区，为大气环境质量标准一级控制区；其它地区全部为大气环境质量标准二级控制区，空气环境质量达到国家二级标准。

2、地表水功能区划

城区干流断面达到地表水功能区标准，消除IV类以下水体。

三亚河口、榆林内港等感潮河段执行海水三类水质标准。

3、噪声环境功能区划

中心城区划定 2 类噪声环境功能分区，执行国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）的要求。海坡至原凤凰镇一带、鹿回头半岛及大东海、红沙一带、河东及三亚东河两侧、荔枝沟高铁以北区域等，为噪声一级标准控制区；其它地区为噪声二级标准控制区。

（见图集 25）

第4.10.3条 主要污染源控制和治理措施

1、水环境治理

完善城市污水收集管网，加快城市生活污水处理厂与中水回用系统建设，实现污水资源化；严格保护好城市饮用水水源地，加强近海域水污染源防治。

2、大气环境保护

进一步提高燃气气化率，调整能源结构，积极推广可再生清洁能源应用。

3、声环境治理

科学划定声环境功能区，加强机动车管制，控制城市环境噪声。

4、固体废弃物治理

城市生活垃圾全面实现无害化处理，积极开展固体废物综合利用，减少固体废弃物污染。

第4.10.4条 水土保持与控制

加强区域水土保持与水土流失综合治理，推进水土保持生态修复和生态清洁小流域建设工作。加强水土保持监督管理，道路交通、旅游服务及基础设施建设等各类生产建设项目，存在水土流失风险的，除符合城市总体规划外，还应根据需要进行水土保持方案审查，严格水土保持“三同时”制度，减少地貌植被破坏。

第十一节 城市特色和整体城市设计

第4.11.1条 整体城市风貌特色

强化“山、海、河、城”相互融合的城市景观格局。城市建设要协调好与山、海、河、湿地等自然环境的关系，保障山、海、河等环境资源的公共性和开放性，改善城市与滨海、滨河、沿山地区之间的可达性和通视条件，保持城市及城市活动与自然良好融合和互动。城

市建筑形态应尺度适宜，高低有序，疏密有致，色彩淡雅，体现出山水园林城市和热带海滨风景旅游城市的风貌特色。

第4.11.2条 重要地段分区指引

1、山前控制区

保护山地自然环境资源，保障山体及山边地带的公共性和良好的可进入性。严格管控山地区域发展建设，坡度大于25%，或35米等高线以上用地不得建设。已有建设应逐渐整改和生态恢复。

25米-35米等高线或距山脚50米以内区域，以及坡度在15%-25%的缓坡地区属于景观敏感的山前控制区，在保障“山-海”廊道前提下，严格控制该类区域内的功能、开发规模及开发强度。原则上禁止建设高层建筑，应以低层、多层建筑为主，保障与山体轮廓线的良好协调。开发强度也应以中、低强度为主，地块开发容积率应控制在0.6-1.0左右。靠近山体一侧的城市建设，要尽量将自然山体显露出来，现有遮挡自然山景的建筑应逐步拆除。

山前控制区建筑形式宜以小体量、坡屋顶为主，建筑造型要和山体背景相融合与协调，建筑色彩应以清新淡雅的色调或木色调为主。

2、滨海一线控制区

严格遵守后退最高潮位线控制等相关空间管制要求。严格保护滨海岸线、沙滩及滨海绿化带，保障滨海地带的公共性和良好的可进入性，因地制宜规划建设富有活力的滨海公共开敞空间，营造具有热带滨海风貌特色、环境优越的滨海景观带。滨海一线在原则上只能用于旅游和其它公共设施的建设，强化滨海地区的公共性。

建筑布局要考虑整体空间景观效果，形成统一格调和优良的天际线，要留出海与城市、山体的视线通廊。沿海滨建筑应避免采用大裙楼、大面宽作法，板式高楼必须垂直海面，可结合用地功能布局建设适量的景观控制点状高层建筑，造型应挺拔、简洁、通透，在三亚湾城市活力中心可集中建设高层建筑群体。滨海地区建筑色彩宜淡雅明快，以浅暖色调为主，坡屋顶可采用砖红色或灰蓝色。

3、滨海二线控制区

保护和梳理自然山体、河流水系、湿地等生态景观要素，作为城市重要的公共开敞空间；严格管控各类“显山露水”的视线通廊。城市建筑的形态风貌应体现热带特色，尺度应适宜，避免过大体量，风格要富有现代地方特色，色彩宜清新淡雅，以浅暖色为主，严禁大面积采用深色调。要重视建筑的第五立面设计。形成整体环境优良，尺度宜人，具有热带地域文化特色的城市风貌区。

（见图集 35）

第4.11.3条 节点与门户

1、节点

结合城市整体空间结构及功能中心，重点塑造城市活力中心、鹿回头及三亚河口、海坡肖旗港、三亚东西河交汇处、抱坡岭轴线等区域，从环境保护、空间形态、整体结构、风貌特色等方面加强建设管控与指引，营造具有旅游城市景观风貌特色的节点区域。

2、门户

重点塑造三亚凤凰机场、高铁站及长途客运站、凤凰岛邮轮码头

以及主要的高速公路出入口等城市门户区域的景观形象，突出热带滨海旅游城市特色。

（见图集 35）

第4.11.4条 景观标志点与观景点

1、景观标志点

沿滨海带结合垂直滨海的景观道路廊道规划建设系列景观标志点，作为景观道路的对景和三亚湾海上的标志景观。三亚湾活力中心轴线、活力中心近海海面、凤凰岛端头等区域可通过标志性建筑或构筑物，重点塑造景观标志点。

2、观景点

沿滨海带、滨河景观廊道等，结合用地功能和视线建设公共开敞空间，作为城市重要的观景点和活动场所。保障观景点的开放性和景观环境，城市重点地区、重点项目规划设计应从相关观景点进行视觉景观分析。

（见图集 35）

第4.11.5条 “山-海”廊道

强化和保护“山海相连”廊道。结合地形地势及用地布局，保护和利用滨河景观廊道、景观道路廊道、交通市政设施廊道等作为“山-海”廊道，加强廊道沿线的景观风貌管控，保障其公共性，引入丰富城市活动，形成具有三亚旅游城市特色的景观廊道及活动廊道。

滨河景观廊道：滨河景观廊道是“山海相连”的重要生态景观和

城市活动廊道，主要包括三亚东、西河及其上游沿线，凤凰水城至肖旗港沿线。保护和强化滨河沿线及湿地的景观环境，保障公共性和良好的可达性。滨河沿线在符合城市安全和防洪纳潮要求下应尽量保持河道及岸线的自然形态，将生态保护、河道整治、用地开发与景观优化、丰富旅游活动结合起来。严格保护和视具体情况恢复红树林植被，除现已建成的人工岸线外，其余未建岸线应尽量采用自然生态式护岸。现已建人工岸线，宜通过出挑、架空、跌落等方式增加亲水活动空间。滨河地带建筑后退河道岸线距离大于30米，河边有道路的其沿河绿化带宽度应大于10米，无道路的其绿化带宽度大于20米。

滨河区域的规划建设要相互协调、格调统一、尺度适宜，可结合功能布局建设适量造型挺拔、简洁的高层建筑，避免形成连续的滨河高层界面。滨河建筑形式宜采用具有热带特色的骑楼或其他通透的形式，尽量避免采用大裙楼的做法。建筑色彩宜淡雅明快，以浅色调为主，坡屋顶建筑屋顶可采用砖红色或灰蓝色。

绿化景观廊道：结合联系滨海地区的主要道路、绿化景观轴线规划建设 and 管控山海相连的绿化景观廊道。主要景观道路两侧宜控制20-50米的景观绿化带。

第4.11.6条 视廊

保障主要山体制高点之间视线通廊的通畅。重点加强鹿回头（南边岭）与金鸡岭之间的景观视线通廊控制。保护鹿回头、金鸡岭、凤凰岭制高点形成的视线“小金三角”以及鹿回头岭（鹿回头半岛南端）、抱坡岭、马岭（天涯海角北面）制高点形成的视线“大金三角”

不被损害。在各山体制高点之间形成的三角区域内，建筑高度不得高于三角形视平面的 2/3。

保障主要道路对景视线通廊的通畅，加强对沿线建筑高度的控制。主要包括：从三亚湾路路和建港路看鹿回头的视廊，从凤凰路和荔枝沟高速公路联络线看凤凰岭的视廊，从新风街看虎豹岭凤凰岭的视廊，从吉阳榆亚大道看凤凰岭的视廊等。

第4.11.7条 景观塑造

1、绿化

营造自然生态、环境宜人的绿地空间环境。保护好现有绿地和花木，在树种选择上应以热带特色植物为主，以突出热带滨海特色。滨海绿化带以椰子树、棕榈树、槟榔等热带特色植物为主，并合理配植其他乔木灌木等；保护好三亚河沿岸的红树林；一般公园绿地和街头绿地可以草坪和热带花卉为主，间植热带乔木、灌木；道路两旁绿化宜选择遮荫效果好且具有热带特色的树种。鼓励城市街道两旁拆除围墙或改成漏花墙、绿篱。

2、街道

有条件的道路两侧和中央分隔带应通过绿化建设，缩小道路尺度，形成富有热带风情、绿树成荫的景观效果。注重道路沿线优良步行环境的营造，积极推动特色步行街建设。街道两侧的建筑应体现热带建筑特色，宜采用骑楼形式或其他通透形式，便于行人遮荫、避雨或停留，形成亲切宜人的街道界面。

3、居住区

居住区景观应尺度适宜、亲切宜人，环境优美。建筑的色彩宜清新淡雅，建筑形式、布局要体现热带海滨风格特色，鼓励采用底层架空、骑楼等形式。山边地区、滨水地区的居住区建设应尽量与山体、水系建立良好的联系，并实施多种形式的立体绿化。

第十二节 生态修复和城市修补

第4.12.1条 目标、原则和策略

1、总体目标

全面提升城市综合环境品质和城市治理水平，营造国际热带海滨风景旅游精品城市和健康可持续发展的城市。

2、工作原则

生态优先、以人为本、综合统筹。

3、主要策略

技术工作策略：总体城市设计方法结合综合环境建设的策略。依据总体城市设计对各有关城市环境要素系统的指引，结合综合环境建设的操作实施，在短时间内快速改善、提升城市环境品质。

工作组织策略：建立行政统筹负责、技术协同对接的工作组织框架。由政府核心领导小组统筹，各相关职能部门负责，相关规划设计单位提供技术支持并全面协同对接，推进各项工作实施。

重点示范策略：突出实施工作重点，在有限时间、有限空间内结合总体城市设计结构，推动局部的示范工作，总结经验、逐步推广，

以点促面，持续提升城市品质。

第4.12.2条 生态修复

1、目标

修复完善“山海相连、指状生长”的生态格局，建立具备物种多样性的良好生境系统。

2、重点

山体：修复开山挖土采石破坏的山地，结合不同基质采取山体修复和生态复绿措施；对生态敏感区和景观敏感区被经济果林侵蚀的山体，采取“退果还林”措施，逐步恢复原生态植被景观。

河流：针对现状水系阻断、水环境退化、红树林退化和岸线硬质化等问题，分别采取水系疏通，河流污染管控，红树林补植、扩大、整理，岸线生态化改造优化等策略，对水系及水系生态廊道进行生态化修复。

近海海域：针对现状突出问题，重点进行近海海域污染综合整治，滨海绿带生态化景观恢复，局部岸滩人工补沙及跟踪，局部海底构建人工珊瑚礁环境等方面工作，修复优化近海生态环境。

第4.12.3条 城市修补

1、目标

系统梳理城市空间环境品质特色要素，快速提升城市综合环境品质，体现热带海滨风景旅游城市特色。

2、重点

城市形态天际线：结合山体制高点、重要观景点和公共活动空间场所等要素，对建筑高度敏感性进行分析，按照总体城市设计要求从整体上强化城市建筑高度管控，加强对滨海、滨河、重要商业等界面形态的管控和指引。

城市色彩：以白色和浅暖色作为城市建筑主色调，低层界面或度假区可用木色调为主色调。高层建筑禁止使用大面积深色调及大面积玻璃幕墙。对现状不符合色彩要求的建筑进行整改。

广告牌匾：依据有关广告设置的技术标准，进一步明确不同地区、不同类型建筑的广告牌匾设置要求，对现状广告特别是解放路、榆亚路、迎宾路等重要街道的广告牌匾进行综合整治。

绿地景观：按照系统性、生态性、开放性的要求，推进各类绿地的实施建设。因地制宜，加快清退、置换被侵占绿地；建设荒芜空置绿地；优化提升现状一般绿地；增强各类绿地的公共性；并逐步推进绿地保护的立法。

夜景照明：保障城市夜间安全，突出城市总体格局意向，关注人的视觉感受，进一步加强和优化滨海岸线、滨河岸线、交通性道路和节点、商业街区及重要公共建筑等的夜景照明。

违章建设拆除：加大对违法占地、违章建设的打击力度，依法拆除各类违章建筑。

3、其他深化工作

进一步深化和推进城市修补工作，推进城市道路网系统的修补完善和加强交通管理；加强城市各类功能的修补完善，推进城市更新；加强对文脉的挖掘、利用和展现，推进城市文脉修补和文化延续。

第4.12.4条 实施项目

政府部门统筹负责，技术部门协同对接，制定项目实施计划，推进生态修复和城市修补工作实施（见附表 4-2）。

第十三节 地下空间

第4.13.1条 规划目标

坚持开发利用与保护相结合的原则，分层开发，地上与地下相互协调，形成系统化、现代化的地下空间体系。兼顾平时防灾和战时防护要求，将城市防灾和防护工程统一纳入地下空间利用规划。规划新建项目地下化比例达到 5-10%（不含道路等公共部分地下空间）。

第4.13.2条 地下空间利用

实行竖向分层立体综合开发，横向相关空间互相连通，地面建筑与地下工程协调配合。重点利用浅层（-10米以上）地下空间，同时为深层地下空间的开发留有余地。

鼓励在重点地区因地制宜建设地下停车场库、地下商业文化等公共设施 and 地下交通系统。“阳光海岸”、三亚港港湾区域鼓励积极利用地下空间发展商业文娱、停车场库等公共性功能，公共用途的面积可考虑作为不计容积率面积。

第五章 规划实施

第5.1条 争取国家政策支持

坚持高端定位，积极争取国家政策支撑，探索国际旅游岛先行先试经验，高标准规划建设和高水平管理，旅游设施、经营管理和服务水平与国际通行的标准全面接轨，保障实现国际海滨风景旅游精品城市发展目标。

第5.2条 规划实施建设策略

基础设施先行，公共利益优先。新区建设和旧区更新首先都应注重各类基础设施建设和完善，优先保障重要公共服务设施、重要民生工程以及重大战略性设施的实施建设。

加强滨海、港湾、滨河、山边等重要公共资源区域和景观敏感区域的规划建设和管控，塑造风景旅游城市优良的景观环境。

高效集约利用土地资源，有效保障土地的可持续利用。加强农业用地环境监管、工业污染土地风险控制，制定相应环境修复的政策策略，以保障三亚市城乡土地资源的可持续利用。

编制分区规划、控制性详细规划及安排项目时，如涉及到特殊用地的应加强与军事机关协调，依法贯彻国防要求，保护军事设施。

第5.3条 充分发挥政府职能

通过政府中长期计划、年度计划、行动计划和各部门的专业规

划，逐步落实总体规划提出的目标。

加强生态环境保护和重要公共性资源管控。保障山、海、河等重要公共性资源的公共性，加强生态环境保护以及对重要土地资源的管控，避免重要资源私有化和环境恶化。

以人为本，营造和谐。在努力实现城市战略目标同时，重视和关注民生需求，使发展成果惠及广大民众；大力加强和推进保障性住房、公共服务设施均等化等民生工程建设。

政府主导，大力进行公共性、公益性设施建设。重点旅游度假区原则上应由政府主导土地一级市场开发。

积极管控和引导市场。保障公共利益和城市长远利益，设置门槛标准，制定规则制度，杜绝投机行为。

第5.4条 创新政策机制研究

财政返还机制：充分体现在海南省的率先、领先作用，每年政府财政增收部分按一定比例应直接投向民生，保障广大民众从发展中受益。

就业保障及培训机制：建立用地出让、开发建设与就业保障及培训的配套机制。合理解解决好劳动力转移问题，同时提高服务水平。

公益性、公共性设施搭配机制：探索市场开发过程中配建一定比例的公益性（如保障性住房）、公共性设施的机制，保障发展收益能成比例、持续返还城市及民生建设。

项目选址标准、规划设计评估标准及相关机制：将项目选址标准、规划设计评估标准等内容纳入城市管理制度体系中，进一步规范

相关审议体制，有效管控和指引支撑城市战略目标的项目落实。

第5.5条 完善相关技术规定

加快制定完善三亚市城乡规划管理规定及配套法规，加快研究制定符合三亚特色的公共设施配套、园林景观建设等相关标准，为规划管理及下位规划、专项规划等编制提供指导与依据。

第5.6条 加快编制相关规划

推进风景名胜区、交通、市政、生态、旅游及公园绿地等各类专项规划的编制，加强与城市总体规划的衔接。依据城市总体规划，推进中心城区控制性详细规划全覆盖。中心城区之外的区域，依据总体规划确定的定位、空间管制等要求，并结合地形地貌等具体情况，编制各独立片区、组团的控制性详细规划，确定各类建设用地边界范围等。各专项规划及控制性详细规划应结合实施情况进行动态评估，可适时进行修编、优化。

各下位规划的编制必须符合城市总体规划相关要求，在空间管制、整体空间结构、重大公共资源管控、功能定位、强度规模、城市设计管控等方面与总体规划良好衔接。

第5.7条 全程城市设计管控

确立城市设计研究及管控体制：详细规划及设计必须进行城市设计工作，必须符合和衔接城市设计指引要求，并进一步深化和落实城市设计管控内容，以保障塑造风景旅游城市优美的景观意境。所有开

发项目规划设计及评议应附带城市设计方案，明确空间形态意象。

推动建立城市数字化三维管理体系：将城市发展建设现状、各层次城市设计管控要求、城市规划设计评估等数字模型化，创建城市整体数字化三维管理模型并进行动态更新和精细化管理。

第5.8条 强化建设项目管控

1、准入依据

大力支持旅游及旅游相关项目的发展建设，鼓励符合三亚发展战略定位、主题特色鲜明的旅游项目引入和建设。优先保障社会民生类项目，积极推进各类公共设施类、保障性住房类项目的发展和建设。加强对房地产项目的引导和管控，谨慎发展工业项目。

2、选址评估

结合乡村旅游项目管控要求，建立6条14类的相关因素量化评估体系，以对项目选址进行客观评估（见附表5-1）。

3、规划设计方案评估

结合乡村旅游项目管控要求，建立5条12类的相关因素量化评估体系，明确方案评估重点及标准，对规划设计方案进行客观评估（见附表5-2）。

第5.9条 严格加强规划管理

健全规划管理体制，提高管理水平，完善和严格管理。依法进行规划项目前期研究及报批，建立规划档案，加强监督和违法查处力度。按照城乡统筹思路，加强村镇建设管理，严格管控对城市和景区

有较大影响的建设。市域范围内的重要建设项目必须经过科学论证，按照程序和权限进行审批。涉及改变总体规划内容的重大项目，应严格按照《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定执行。依法定期对城市总体规划实施进行评估。

第5.10条 积极推动公众参与

加强规划宣传。建设规划展览馆，增强城市总体规划透明度和公信力。

增强全市人民的规划意识和法律意识，提高遵守、执行总体规划及有关法规的自觉性。

设立监督机制，将公众参与引入规划编制、实施管理的各个层次和阶段。

第六章 附 则

第 6.1 条 本规划成果包括文本、图集和附件，其中经批准后的文本和图集属法定文件，具有同等效力。

第 6.2 条 本规划自国务院批准之日起生效（原总体规划同时停止执行）。

第 6.3 条 文本条款中加下划线的内容为规划的强制性内容。

第 6.4 条 本规划经批准后，不得擅自修改。确需修改的，应当符合《中华人民共和国城乡规划法》和《城市总体规划修改工作规则》的规定。

第 6.5 条 本规划由三亚市人民政府组织实施，由三亚市人民政府城乡规划行政主管部门负责解释。

附表 2-1 城市发展指标体系表

指标		单位	2020 年	现状基数 (2010 年)
一、国际旅游发展目标				
1	地区生产总值	亿元	650	230.79
2	旅游外汇收入	亿美元	5	2.4
2	国际旅游收入占旅游总收入比例	%	50	12
3	入境游客人均消费	美元	800	589
4	国际航班数量	条	50	37
5	国际团体游客入境免签证天数	天	15	15
6	国际散客占国际游客的比例	%	55	45.5 (2008 年“十一”)
7	服务行业外语普及率	%	>33	——
8	多语种旅游标识系统	%	100	——
二、民生和谐保障目标				
9	常住人口规模	万人	95	68.54 (2011 年)
	城镇居民医疗、养老、失业保险覆盖率	%	>93	99.6%, 99.0%, 97.9%
10	农村居民合作医疗覆盖率	%	>95	99.6%
11	基本社会保障覆盖率	%	>87	56.2 (2008 年)
12	城乡居民收入比		2.55	2.73
13	平均受教育年限	年	12.5	9.1 (2008 年)
14	教育经费占 GDP 比重	%	18	3.04 (2008 年)
15	恩格尔系数	%	30	42.9 (城镇)/49.3 (农村)
	公交出行比例	%	>35	——
三、资源环境保护目标				
16	万元 GDP 综合能耗	吨标准煤	0.84	0.8008 (2008 年)
17	万元 GDP 用水量	立方米	100	172 (2008 年)
18	工业固体废物综合利用率	%	100	99.5
19	森林覆盖率	%	>65	68
20	城镇生活污水集中处理率	%	95	76.8 (2008 年)
21	生活垃圾无害化处理率	%	100	100
22	人均拥有公共绿地面积	平方米	30	19.0
四、社会经济发展目标				
23	人均地区生产总值 (GDP)	元	78000	46596
24	第三产业产值比重	%	73	65.3
25	文化产业产值占 GDP 比重	%	20	4.48 (2007 年)
26	城镇人口比重	%	75	56.5
27	城镇居民人均收入	元	21000	17758
28	R&D 经费占 GDP 比重	%	11	0.8
29	每百户拥有电脑	台	100	62

附表 3-1 市域自然保护区一览表

序号	名称	位置	建立时间	级别	保护对象	面积 (公顷)	主管部门
1	三亚国家级珊瑚礁自然保护区	位于东瑁洲岛、西瑁洲岛,鹿回头、大小东海,亚龙湾一带海域	1990年	国家级	珊瑚礁及其生态系统	5568 (海域)	三亚市珊瑚礁自然保护区管理处
2	甘什岭无翼坡垒保护区	甘什岭	1985年	省级	无翼坡垒	2001	市林业局
3	福万水库水源林保护区	高峰乡	1985年	省级	水源林生态系统	3325	市水利局
4	三亚河红树林保护区	三亚东、西河口及下游沿线	1992年	地市级	红树林生态系统	475.8	市林业局
5	亚龙湾青梅港红树林保护区	亚龙湾青梅港河口	1989年	地市级	红树林生态系统	155.67	市林业局
6	三亚铁炉港红树林保护区	海棠湾铁炉港	1999年	地市级	红树林生态系统	292	市林业局
7	六道综合生态保护区	六道	1996年	地市级		1800	市环保局
8	大东海火岭猕猴保护区	大东海	1996年	地市级		73.3	市环保局

附表 3-2 三亚热带海滨风景名胜各景区规划要求详表

景区名称	功能定位与发展指引
亚龙湾景区	以热带海滨风光为特色，国际一流的海滨度假旅游胜地。保护亚龙湾独特的生态系统和景观资源，坚持按国际高标准开发建设，完善购物、餐饮、夜间娱乐等配套休闲服务设施。
天涯海角景区	具有南疆历史文化内涵和热带滨海特色，以风景游览和文化活动为主的具有国家意义的风景名胜游览区。优化景观环境，提升并强化主题形象，禁止不符合景区主题定位的项目开发建设。
南山-大小洞天景区	以奇特秀丽的海景、山景、石景和历史悠久的名人胜迹为特征，以风景游览和宗教文化活动为主要内容的文化旅游胜地，包括南山、大小洞天等。强化宗教文化主题和养生休闲文化，进一步完善落实佛学院、佛教文化论坛等各项公共设施，同时与三美湾、红塘湾良好衔接。
落笔洞	全国文物保护单位，是一万年前石器时代人类活动遗址。规划落笔洞地区为三亚的文化教育产业园区和文化主题旅游度假区，以保护文物古迹及自然生态环境为前提，大力挖掘古人类遗址文化，营造优良的自然生态和文化环境。
鹿回头	以游览观光为主、具有黎族文化和爱情文化主题内涵的风景点。优化公园景观环境，保护山体绿化，严格控制山边开发的强度与高度，禁止在山腰地带开发建设。完善旅游配套设施，强化文化内涵，与鹿回头半岛度假区及南边海地区联动、协调发展。
崖州古城	崖州古城所在的崖城镇是国家级历史文化名镇，崖州古城是国家级历史文物保护单位。加强崖州古城历史文化遗址的保存和修复，严格管控古城周边城镇开发建设。在保护好崖州古城遗址前提下，以崖州古城景点为依托，大力优化景观环境和完善旅游配套设施，将崖城镇发展成为历史文化内涵丰富、环境优美、自然与人文良好融合的文化旅游名镇。
椰子洲	保持原生态环境不受破坏，保护、修葺伊斯兰古墓群，保持椰子洲自然野趣的湿地生态风光，开展以生态观光为主题的旅游活动，建议申报国家海岸湿地公园。

附表 3-3 市域城镇等级、规模及主要职能规划一览表

城镇等级		城镇名称	城镇人口预测 (万人)	旅游人口预测 (万人)	主要职能	备注
一级	中心城区	中心城区	50	9.0	全市政治、经济、文化、科教和社会服务中心，全市的旅游服务中心。	包含南新农场场部、原吉阳镇区、原凤凰镇区
二级	中心镇	海棠区 (原海棠湾镇)	3.0	5.0	海棠湾旅游度假区服务基地，突出温泉主题的旅游度假区，周边热带高效农业的服务基地。	原海棠湾镇+南田农场场部
		天涯片区 (原天涯镇)	1.5	0.3	风情旅游小镇，天涯海角景区及周边地区服务基地。	原天涯镇
		崖州区 (原崖城镇)	8.0	0.6	国家级历史文化名镇，三亚西部的旅游接待基地和服务中心，同时也是面向南海的服务保障和区域性重大基础设施基地。	原崖城镇+南滨农场+中心渔港
		育才片区 (原育才镇)	1.5	0.2	北部山区服务中心之一，山区特色农业、种养业及旅游业的服务基地。	原育才镇+立才农场
		高峰片区 (原高峰乡)	1.5	0.2	北部山区服务中心之一，山区热带农业、林业及旅游业的服务基地。	立才农场南岛分部+原高峰乡
主要旅游片区/ 组团	海棠湾	5.0	8.0	多元化的热带滨海旅游休闲度假区，国家级海洋科研、教育、博览基地。		
	亚龙湾	0.8	1.6	以热带海滨风光为特色，国际一流的海滨度假旅游胜地。		
	红塘湾	0.3	0.6	以文化、运动休闲为主题的旅游度假区		
	南山	0.1	0.1	以风景游览和宗教文化活动为主要内容的风景旅游景区。		
	其他	0.7	1.2			

注：海棠湾“国家海岸”包括海棠湾镇和海棠湾。

附表 3-4 城市公共服务设施配置指引表

服务等级及范围		项目	I 级	II 级	III 级	IV 级
			区域/城市级	片区级	居住区级	居住小区级
服务人口 (人)			450000	50000	10000	5000
			-500000	-100000	-30000	-10000
公共服务设施类型	教育	中职校	●	○	-	-
		特殊教育	●	○	-	-
		成人教育	●	○	-	-
		普通高中	-	○	●	-
		初中	-	-	●	○
		小学	-	-	○	●
		幼儿园	-	-	-	●
	医疗	三级综合性医院 (500 床以上)	●	-	-	-
		二级综合性医院 (200 床以上)	●	○	-	-
		中医院	●	○	○	-
		专科医院	●	●	○	-
		社区卫生服务网络	-	-	●	●
		公共卫生服务机构	●	●	○	-
	文化	会展中心	●	○	-	-
		图书馆	●	●	●	●
		博物馆	●	○	-	-
		演艺场所	●	●	●	○
		展览馆	●	●	○	-
		青少年活动中心	●	●	○	-
		社区文化活动中心	-	-	○	●
	体育	综合体育馆	●	○	-	-
		专项体育场所	●	○	-	-
		体育训练基地	●	○	-	-
		社区体育设施	-	-	●	●
	福利	救助站	●	○	-	-
		老年公寓	-	●	●	○
		敬老院	-	○	●	○
		儿童福利院	-	-	●	-
		残疾人康复中心	●	○	-	-
		公墓	●	○	○	-
殡葬服务		●	○	○	-	

续附表 3-4 城市公共服务设施配置指引表

服务等级及范围		项目	I 级	II 级	III 级	IV 级
			区域/城市级	片区级	居住区级	居住小区级
服务人口 (人)			450000	50000	10000	5000
			-500000	-100000	-30000	-10000
公共服务设施类型	行政管理与社会服务	街政管理中心	-	○	●	-
		社区服务中心	-	-	●	○
		派出所	-	○	●	○
		社区服务站	-	-	●	●
		居民服务站	-	-	○	●
	商业金融	大型综合超市	●	○	○	-
		购物中心	●	○	○	-
		美容、摄影等休闲服务设施	●	●	○	○
		银行、保险公司、证券公司等金融机构	●	○	-	-
		专业商场	●	●	○	-
		宾馆	●	○	-	-
		旅馆及餐馆	-	●	○	○
		便利店	-	-	●	●
	邮电	邮政支局	●	○	-	-
		电信分局	●	○	-	-
		邮电所	-	-	●	○
		邮政信箱或邮政网点	-	-	-	●
	其它	公共厕所	-	○	●	●
		垃圾回收站	-	○	●	●
		社会停车场	●	●	●	○
公共绿地或广场		●	●	●	●	

注：“●”为必须设置，“○”为可以考虑设置，“-”为不需要设置。

附表 3-5 镇村公共服务设施配置指引表

服务等级及范围		项目	I 级	II 级	III 级	IV 级
			中心镇级	一级中心村/镇区居住小区级	二级中心村级	基层村级
服务人口 (人)			10000	3000	1000	200-600
			-50000	-5000	-3000	
公共服务设施类型	教育	中职校	○	-	-	-
		普通高中	●	○	○	-
		初中	●	●	○	-
		小学	-	●	●	○
		幼儿园	-	●	●	○
	医疗	二级综合性医院 (200 床以上)	●	○	○	-
		中医院	○	-	-	-
		医疗室	-	●	●	○
		公共卫生服务机构	○	○	-	-
	文化	图书馆	●	○	○	-
		博物馆	○	○	-	-
		演艺场所	●	○	○	-
		展览馆	○	○	-	-
		青少年活动中心	●	○	-	-
		文化活动室	-	-	●	○
	体育	综合体育馆	○	○	-	-
		社区体育设施	-	●	●	○
	福利设施	敬老院	●	○	○	-
		儿童福利院	○	○	-	-
		公墓	○	○	-	-
		殡葬服务	○	○	-	-
	行政管理与社会服务设施	社区服务	●	●	●	○
		派出所	●	●	○	-
	商业金融	综合超市	●	○	○	-
		银行、保险公司、证券公司等金融机构	○	○	-	-
		旅馆及餐馆	●	●	○	-
		便利店	-	●	●	●

续附表 3-5 镇村公共服务设施配置指引表

服务等级及范围		项目	I 级	II 级	III 级	IV 级
			中心镇级	一级中心村 /镇区居住 小区级	二级中心 村级	基层村级
服务人口 (人)			10000 -50000	3000 -5000	1000 -3000	200-600
公共 服务 设施 类型	邮电设施	邮政支局	●	○	-	-
		电信分局	●	○	-	-
		邮电所	●	○	○	-
		邮政信箱或邮 政网点	-	●	●	○
	其它设施	公共厕所	●	●	●	●
		垃圾回收站	●	●	●	●
		停车场	●	●	○	-
		公共绿地或广 场	●	●	●	●

注：“●”为必须设置，“○”为可以考虑设置，“-”为不需要设置。

附表 3-6 城乡旅游服务设施配置规划指引表

类别	名称	I 级	II 级	III 级	IV 级
		区域/城市	旅游小镇级	景区级	景点级
旅游服务类	游客到访中心	●	○	○	-
	旅游展示中心	●	●	○	-
	投诉处理中心	●	○	-	-
	旅游咨询站	●	●	●	○
	银行	●	●	○	-
	邮政所	●	●	○	○
	ATM 取款机	●	●	●	●
	公共厕所	●	●	●	●
	大型商场	●	○	○	-
	特色购物街	●	●	○	-
	旅游产品专卖店	●	●	●	○
	便利店	●	●	●	○
	演艺中心	●	○	○	○
	娱乐活动中心	●	●	○	○
	娱乐室	●	●	●	●
住宿餐饮类	高端度假酒店	●	○	○	○
	星级酒店	●	●	●	○
	经济酒店	●	●	●	○
	家庭旅馆	●	●	●	-
	特色美食	●	●	●	○
	农家乐餐饮店	○	●	○	○
	快餐店	●	●	●	○
交通集散类	旅游电车站点	●	○	○	-
	机场巴士	●	○	●	○
	旅游巴士	●	●	●	○
	汽车租赁站	●	○	○	-
	加油站	●	●	●	●
	停车场	●	●	●	●
	车辆修理站	●	●	○	-
医疗服务类	医院	●	○	-	-
	疗养院	●	○	○	-
	急救站	●	●	●	●
	卫生院	○	●	○	-
	医疗室	●	●	●	●

注：“●”为必须设置，“○”为可以考虑设置，“-”为不需要设置。旅游服务设施配置应进一步在相关各层次的旅游规划、风景区规划等专项规划中细化和落实。

附表 3-7 市域文物保护单位一览表

序号	名称	年代	级别	保护范围
1	落笔洞遗址	旧石器时代	国家	落笔洞山体以及该山体周围山脚向外延伸二百米范围内，面积七百三十亩。
2	藤桥墓群	唐宋时代	国家	面积 20 亩。
3	崖城学宫	宋代—清代	国家	以学宫万仞宫墙墙基围向外 20 米内。
4	吉阳万人坑	近现代	省	整个矿区和纪念碑围墙内。
5	牙龙湾沙丘遗址	新石器时代	市	待定
6	小洞天石刻	宋代—当代	省	是科岩石边缘起向外 20 米内。
7	崖州古城址	宋代—清代	省	以古城城基向外三十米内。
8	迎旺塔	清代	省	以塔基向外 50 米。
9	八人轿坡伊斯兰教徒古墓场遗址	唐代—宋代	市	以保护标志为基点向西 1000 米往海边折回 500 米内。
10	广济桥	清代	省	以桥两端南北轴向外 30 米，以桥身边线左右向外 60 米内。
11	“鼎建钟公还金寮序”碑	清代	市	以碑亭四周向外 30 米内。
12	盛德堂	宋代	市	以盛德堂原房基向外 50 米内。
13	慈禧“寿”字碑	清代	市	以碑体为基点向四周 30 米内。
14	天涯海角石刻	清代—现代	省	以天涯海角入口处公路为界，西北至“海角”石刻岩石边缘延伸 50 米，东北至公路，南至大海。
15	梅山老区烈士陵园	当代	市	整个陵园区向外 100 米内。
16	万代桥	近现代	市	引桥边线向河岸 50 米内桥身边线起上下游 100 米内。
17	回辉清真寺	当代	市	整个寺院占地面积 2.8 亩。
18	崖城革命烈士纪念馆	当代	市	以纪念馆四周围墙向外 30 米内。
19	西沙海战烈士陵园	当代	市	以陵园四周围墙向外 30 米内。
20	羊栏伊斯兰教徒古墓群	宋代—明代	市	以墓葬区周围向外延伸 20 米为建设控制地带。
21	高山窑址	明代—民国	市	以窑址圆心为基点向外延伸 30 米内，以保护范围向外延伸 20 米为建设控制地带。
22	官沟	明代	省	对官沟实行整体长度保护，并沿沟渠两旁向外 30 米内。
23	既济亭热水池	明代	市	以热水池围墙为边线向外 50 米内。

续附表 3-7 市域文物保护单位一览表

序号	名称	年代	级别	保护范围
24	孙氏宗祠	清代—民国	市	以孙氏宗祠原墙基为边线，向外 30 米内。
25	“三姓义学” 堂	清代	市	以“三姓义学”堂原墙基为边线，向外 30 米内。
26	林纘统故居	清代	市	以林纘统故居原墙基为边线，向外 20 米内。
27	何秉礼故居	清代	市	以何秉礼故居原墙基为边线，向外 20 米内。
28	崖城古民居建筑群	清代	市	以崖城镇原城区内民居划分为城东区、孔庙区、城西区及水南村区。
29	民国骑楼建筑群	民国	市	以民国骑楼建筑群原墙基为边线，向外 30 米内。

资料来源：三亚市博物馆。

注：进一步推动相关部门加快文物古迹保护专项规划的编制与实施，进一步明确建设控制地带及相关要求，以保护文物古迹及环境的完整、安全。

附表 3-8 主要旅游度假区及产业园区建设管控指引表

旅游区名称	属性	建设用地总规模 (公顷)	所在位置	功能指引
海棠湾国家海岸 (国际旅游度假区)	新建	5100 左右	海棠湾	世界级旅游度假目的地，多元化的热带滨海旅游休闲度假区，面向国际的现代服务业积聚的区域，国家级海洋科研、教育、博览基地，北部腹地可建设国家休闲外交基地。重视自然生态保护和原居民的安置、就业，完善旅游度假配套设施和项目，创造高质量、多元化的度假休闲环境。
南田温泉旅游度假区	扩建	620 左右 (西北、西南等方向，符合空间管制条件和土地利用规划指标前提下预留一定发展备用地约 600 公顷)	南田农场	具有热带风情特色、生态友好、旅游配套设施完善、国际一流的温泉旅游度假区，北部腹地建设国家首脑外交和休闲外交基地。保护优良生态环境，挖掘温泉文化，与海棠湾“国家海岸”建设良好衔接。同时结合未来旅游产业发展需要和“山海相连”理念，在符合空间管制和环境保护前提下在南田农场场部西南、西北等方向预留一定的发展备用地作为未来拓展空间。
亚龙湾国家旅游度假区	扩建	1050 左右	吉阳	
坎秧湾生态旅游区	新建	——	吉阳	环境优越的生态旅游区。生态环境优先，充分利用独特的景观资源和私密环境，发展以自然体验为主的山地生态、休闲、户外活动等项目。
落笔洞文化旅游度假区	扩建	380 左右	吉阳	
半岭温泉旅游度假区 (包括南新温泉谷)	扩建	300 左右 (其中南新温泉谷约 50)	吉阳	具有热带田园风光特色和文化内涵的温泉旅游度假区。保持优良生态环境，挖掘文化内涵，与落笔洞文化旅游区良好衔接，科学合理利用南新温泉资源发展温泉主题旅游，规划健康养生、主题酒店、生态公园、文体娱乐等功能。
槟榔河乡村文化旅游区(及 周边)	新建	250 左右	凤凰	具有本土特色的国际乡村文化旅游区。保护自然山水和田园景观，挖掘民俗文化资源，结合城乡统筹及新农村建设，规划建设成为集乡村旅游、休闲度假、文化娱乐、购物餐饮、温泉养生、主题公园等功能的文化旅游区。

续附表 3-8 主要旅游度假区及产业园区建设管控指引表

旅游区名称	属性	建设用地总规模 (公顷)	所在位置	功能指引
凤凰 (小鱼) 温泉旅游区	新建	130 左右	凤凰	乡村特色温泉旅游区。利用温泉资源, 结合田园环境和自然风光, 规划建设成为集田园观光、温泉度假、民俗文化、商业餐饮等功能的旅游区。
天涯海角景区	扩建	20 左右	天涯	
红塘湾主题旅游度假区	新建	220 左右	天涯	以文化、运动休闲为主题的旅游度假区。保护自然生态环境, 挖掘文化内涵, 规划建设包括主题酒店、度假村、文体娱乐、商业购物、游艇俱乐部等功能的旅游度假区。规划建设中需要注重与南山文化旅游区、天涯海角景区的衔接。
三美湾旅游度假区	新建	30 左右	天涯	具有文化内涵的顶级主题性滨海旅游度假区。生态环境优先, 充分利用独特的景观资源和私密环境, 规划建设中要注重与南山文化旅游区的衔接。
南山文化旅游区 (东区)	扩建	120 左右	崖城	
三亚创意新城	新建	1100 左右	崖城	
高峰—南岛山地生态民俗旅游区	新建	230 左右	高峰	突出生态养身、民俗风情主题的山地生态民俗旅游区。生态环境优先, 深入挖掘山地、水库、民俗等旅游资源, 依托交通干道, 发展主题性强、特色突出的旅游小镇、主题公园、主题酒店、健康养生、休闲度假、民俗村寨、田园观光等项目和功能。
育才—立才山地运动休闲旅游区	新建	230 左右	育才	突出山地风情、运动休闲主题的山地运动休闲旅游区。生态环境优先, 深入挖掘山地、水库、河流等旅游资源, 依托交通干道, 发展主题性强、特色突出的旅游小镇、运动休闲、山地探险、丛林漂流、会议休闲、民俗村寨等项目或功能。
奥林匹克国际生态体育公园	新建	120 左右	大茅	
棠棣文化体育生态旅游观光园	新建	30 左右	仲田水库	

注: 以上数据与《三亚市土地利用总体规划 (2011-2020)》进行了衔接与协调。

附表 4-1 中心城区规划建设用地平衡表

序号	用地性质		用地代号	面积 (公顷)	比例	人均建设用地 (平方米)	
1	居住用地		R	1687.82	22.59%	33.8	
2	商住混合用地		RC	389.79	5.22%	7.8	
3	公共设施用地		C	1720.06	23.02%	34.4	
	其中	旅游业用地		594.20	7.95%	11.9	
		行政办公用地	C1	87.62	1.17%	1.8	
		商业金融业用地	C2	435.07	5.82%	8.7	
		文化娱乐用地	C3	107.71	1.44%	2.2	
		体育用地	C4	214.05	2.87%	4.3	
		医疗卫生用地	C5	68.76	0.92%	1.4	
		教育科研设计用地	C6	206.20	2.76%	4.1	
		文物古迹用地	C7	0.36	0.00%	0.0	
	其它公共设施用地	C9	6.09	0.08%	0.1		
4	工业用地		M	65.40	0.88%	1.3	
	其中	一类工业用地	M1	65.40	0.88%	1.3	
5	仓储用地		W	17.62	0.24%	0.4	
	其中	普通仓储用地	W1	17.62	0.24%	0.4	
6	对外交通用地		T	492.52	6.59%	9.9	
	其中	铁路	铁路	T1	80.80	1.08%	1.6
			站场用地		34.46		0.7
			线路用地		46.34		0.9
		公路用地	T2	3.36	0.04%	0.1	
		港口用地	T4	33.21	0.44%	0.7	
	机场用地	T5	375.15	5.02%	7.5		
7	道路广场用地		S	1179.99	15.80%	23.6	
	其中	道路用地	S1	1126.20	15.08%	22.5	
		广场用地	S2	40.06	0.54%	0.8	
		社会停车场库用地	S3	13.73	0.18%	0.3	
8	市政公用设施用地		U	120.56	1.61%	2.4	
9	绿化用地		G	1764.44	23.62%	35.3	
	其中	公共绿地	G1	1501.44	20.10%	30.0	
		生产防护绿地	G2	263.00	3.52%	5.3	
10	特殊用地		D	32.30	0.43%	0.6	
	城市建设用地			7470.5	100.00%	149.4	

注:

(1) 中心城区人口规模按 50 万人。

(2) 由于三亚作为专业性旅游城市的特殊性, 城市中常年有大量的流动旅游人口, 这些人口依然会占用城市资源。因此, 结合对三亚年旅游人口的预测, 将这部分人口按一定比例折算进城市人口规模中(中心城区按照约 15 万估算), 即最后用实际“活动人口”的概念进行校核。三亚中心城区活动人口约 65 万人, 城市建设用地约 74.7 平方公里, 人均城市建设用地约 115 平方米, 符合国家有关标准规范要求(低于人均 120 平方米)。

附表 4-2 生态修复、城市修补工作项目计划表

序号	责任单位	项目名称	工作范围	工作内容	项目类型
1	规划局、林业局、园林局等	三亚市“生态修复城市修补”总体规划	全市域为研究范围,中心城区为工作重点范围。	生态修复、城市修补总体规划及策略;有关城市色彩、广告牌匾整治、高速高铁沿线山体修复、城乡结合部污水设施建设等专题研究;三亚湾岸线及交通整治、红树林保护、城市绿道、城市夜景照明等专项规划。	规划设计编制类
2	规划局	三亚市解放路(南段)综合环境建设规划	三亚河西半岛解放路南段,新风街至建港路一段两侧。	结合城市修补工作要求,对街道沿线立面和平面环境提出综合环境整治、建设策略措施,包括建筑立面风貌、色彩、广告牌匾、步行空间、绿化景观、夜景照明等方面的整治提升。	规划设计编制类
3	水务局、规划局	三亚市中心城区水系综合规划	全部中心城区范围。	从宏观层面确定中心城区水系结构和水系连通方案;中观层面提出水系保护与利用的方案设想;微观层面对水系及滨水区的发展建设提出景观设计导则。	规划设计编制类
4	海洋局	环三亚海岸线修复整体规划	三亚市海岸线,	通过对三亚市海岸线沙滩黑化、海滩侵蚀等现状进行分析,并参照历史调查,提出适当措施,保护海岸生态、修复海岸侵蚀等。	规划设计编制类
5	住建局	三亚解放路(示范段)综合环境建设工程	解放路南段,光明路至和平路一段两侧,约300米长。	结合解放路南段综合环境建设要求,具体对包括建筑立面风貌、色彩、广告牌匾、步行空间、绿化景观、夜景照明等方面提出具体建设实施方案。	施工实施类
6	住建局	三亚市春光路临春岭城市果园景观工程	三亚东河上游与临春岭之间。	修复被破坏的山体和场地,将山体空间与水系空间相连,进行主题性绿化景观和活动设计,营造市民休闲场所。	施工实施类
7	住建局	三亚市春光路红树林生态公园工程	三亚河上游,临春河路靠河流一侧。	对场地进行生态修复,恢复红树林生境,并引入科普休闲活动。营造一处生态环境优越、具有吸引力的空间场所。	施工实施类
8	住建局	三亚市鹿回头广场升级改造工程	三亚东河下游东侧的鹿回头广场。	修复生态环境和绿化景观,结合地下空间利用、滨水栈道、绿化景观、公共活动场所、服务设施等的规划设计,营造三亚的城市客厅、标志性景观场所。	施工实施类

续附表 4-2 生态修复、城市修补工作项目计划表

序号	责任单位	项目名称	工作范围	工作内容	项目类型
9	住建局	三亚市大东海广场升级改造工程	大东海广场及西侧绿化开敞空间。	整治广场及绿化景观环境，结合地下空间利用、山海廊道、绿化景观、轴线序列、服务设施等的规划设计，营造大东海区域的具有吸引力公共开敞空间。	施工实施类
10	住建局	三亚市白鹭公园生态恢复和景观提升工程	三亚东河下游东侧。	对公园生态环境进行保护，协调好自然与人的关系，在保护好良好的白鹭生境的同时，满足一定的市民休闲需求，营造人与自然和谐共处的城市生态公园。	施工实施类
11	园林局	三亚市凤凰路景观提升工程	三亚市凤凰路沿线。	确定道路整体景观形象定位，进行绿化景观设计，在满足道路交通功能前提下，提升道路景观环境品质。	施工实施类
12	园林局	三亚市迎宾路景观提升工程	三亚市迎宾路沿线。	确定道路整体景观形象定位，进行绿化景观设计，在满足道路交通功能前提下，提升道路景观环境品质。	施工实施类
13	园林局	三亚市榆亚路景观提升工程	三亚市榆亚路沿线。	确定道路整体景观形象定位，进行绿化景观设计，在满足道路交通功能前提下，提升道路景观环境品质。	施工实施类
14	园林局	三亚市月川湿地公园景观工程	三亚市中段凤凰路东北侧。	利用现有湿地资源，以最小干预委员会，生态保护与修复为目标，创建一个集生态与休闲为一体的城市湿地生态公园。	施工实施类
15	住建局	三亚市两河四岸景观整治工程	三亚东河、西河沿线滨水岸线及主要绿地空间。	按照河流廊道生态修复要求，以及海绵城市建设要求，对三亚河两河四岸的绿化景观环境进行提升，完善市政设施、雨洪管理、人行空间等；确定不同段落的主题和形象定位，对景观进行优化提升。	施工实施类
16	林业局	三亚市抱坡岭山体治理及生态修复工程	三亚中心城区北部，抱坡岭东侧。	对山体地质灾害隐患进行治理，对破坏山体进行修补和生态绿化修复，结合周边环境资源建设具有主题性的郊野公园。	施工实施类

附表 5-1 项目选址评估因素指标表

(满分: 100 分)

指标因素	权重分数
第 1 条: 合法合规合序 (前提条件)	小计 20
遵循符合相关法律法规要求。	8
符合城市总体规划、土地利用总体规划、现行其他相关规划及风景名胜区相关管理规定等。	6
历经一定程序, 获得相关批复。	6
第 2 条: 整体空间结构	小计 20
位于“山海相连, 指状生长”的城乡空间整体结构上。	10
位于城市重点发展方向, 属于重点鼓励发展的项目。	10
第 3 条: 重大公共资源、公共利益保障	小计 20
保障“山-海”等重大公共资源的公共性、开放性, 合理利用, 符合总规空间管制及相关法规要求, 保障优良视线景观, 重要廊道贯通。	10
保障本地居民利益, 有利社会民生建设, 项目对居民安置、就业保障等方面的综合考虑。	10
第 4 条: 功能定位	小计 20
符合、支撑三亚定位目标, 属于进一步完善旅游城市功能的项目。	8
具有重大公共性、公益性意义, 或具有重要社会民生意义。	6
具有显著的特色, 能独立成为旅游产品或旅游项目。	6
第 5 条: 开发规模、强度	小计 10
占地规模是否适宜, 不影响整体生态格局和环境质量。	6
开发强度是否适宜, 交通、市政、环境景观等能够支撑。	4
第 6 条: 形象风貌	小计 10
保障公共性形制, 形态、形式等与环境有机融合, 尺度适宜。	6
具有地域风貌特色, 生态友好, 整体景观环境优越。	4
综合评估	合计 100

注: 第 1 条属于前提条件, 前 4 条重在判断选址恰当与否问题, 后 2 条重在评估项目优劣。项目选址量化评估鼓励项目带方案进行评估, 符合后 2 条的方案可为项目评估加分。综合评估后 75 分以上鼓励和通过; 50-75 分需进一步提升达到标准后方通过; 50 分以下不通过。

附表 5-2 规划设计评估标准因素指标表

(满分: 100 分)

标准因素	权重分数
第 1 条: 功能性质	小计 20
主题鲜明的旅游及旅游服务功能, 符合公共性、主题性要求	10
保障山、海等公共资源的公共性, 开放性利用, 杜绝公共资源私有化	10
第 2 条: 开发规模及强度	小计 20
占地规模适宜, 明确开发时序, 杜绝圈地行为。(用地最大的主题公园项目原则上用地规模不超过 1.2 平方公里, 其他类型项目按照更小规模控制)	8
环境优先, 保障生态本底, 加强生态维护和绿化建设	6
开发强度适宜, 严禁高密高强度开发, 重要生态敏感地区应采取低层多层为主, 低强度开发模式	6
第 3 条: 主题特色	小计 20
具有三亚地域文化特色、热带风情特色	10
特色鲜明, 能作为具有特色的独立的旅游项目或旅游目的地	10
第 4 条: 形制、形态、形式	小计 20
建筑及建筑群开放性的形制, 保障良好的公共性, 易进入性	8
形态体量适宜, 山地及山前敏感地区原则上严禁高层建筑, 与环境相融合, 保障“山海相连”和“显山露水”	6
建筑形式与周围环境相适应, 鼓励具有地域特征的建筑形式	6
第 5 条: 公共配套及搭配	小计 20
项目开发过程中必须按照要求配套城乡公共性、公益性设施	10
鼓励项目搭配相应的当地居民就业岗位要求、培训机制要求	10
综合评估	合计 100

注: 第 5 条中的公共配套要求, 需根据具体旅游设施项目或居住区项目, 严格按照国有有关标准规范, 同时结合三亚城市自身需求和特色, 将公共性、公益性设施配置落实至具体地块。同时结合国际案例经验, 鼓励用地开发中搭配本地居民就业岗位、培训条件等要求, 并建议三亚进一步进行此类政策研究。