

三亚市人民政府

三府函〔2013〕469号

三亚市人民政府 关于三亚市育才镇镇区控制性详细规划的 批 复

市规划局：

你局《关于批准〈三亚市育才镇镇区控制性详细规划〉（报批稿）的请示》（三规〔2013〕544号）收悉。根据市城乡规划委员会2013年第一次会议决议，经研究，现批复如下：

同意由你局委托中国城市规划设计研究院组织编制，并根据专家评审意见修改完善的《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》。请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）

项 目 名 称：三亚市育才镇镇区控制性详细规划

委托方（甲方）：三亚市规划局

承担方（乙方）：中国城市规划设计研究院

国家事业法人代码：40001083—0

城市规划编制资质证书等级：甲 级

城市规划编制资质证书编号：[建]城规编第（081001）

院 长：教授级高级城市规划师

总规划师：教授级高级城市规划师

院规划设计成果章：

编制单位：中国城市规划设计研究院城市规划设计所

主管所长：董珂 教授级高级城市规划师

主管主任工：闵希莹 教授级高级城市规划师

编制人员名单：

项目负责人：缪杨兵 城市规划师

范嗣斌 高级城市规划师

项目参加人：

李荣 城市规划师

冯雷 城市规划师

李晓晖 城市规划师

陈岩 工程师

张春洋 工程师

王晨 工程师

总目录

第一部分 文本

第二部分 图集

第三部分 分图图则

第四部分 附件：说明书

第一部分 文本

目 录

第一章	总则	1
第二章	定位与规模.....	1
第三章	空间结构和用地布局规划.....	2
第四章	居住用地规划.....	2
第五章	公共设施用地规划.....	3
第六章	道路交通系统规划.....	4
第七章	道路竖向规划.....	4
第八章	绿地景观系统规划.....	4
第九章	城市设计指引.....	6
第十章	市政工程规划.....	7
第十一章	综合防灾规划	8
第十二章	生态环境系统规划	9
第十三章	建设开发管控	9
第十四章	操作实施策略	11
第十五章	奖励与处罚	12
第十六章	附则	12
附录——名词解释		12
附表 1: 规划用地平衡表		13
附表 2: 生态建设控制指标表		14
附表 3: 地块控制指标一览表		15
附表 4: 镇级公共设施布局及建设标准规划一览表.....		19
附表 5: 社区级公共设施布局及建设标准规划一览表.....		20
附表 6: 道路交叉口规划一览表		20
附表 7: 配建停车位指标表(单位:个)		20
附表 8: 土地使用相容性表		21
附件		22

第一章 总则

第1条 为了落实总体规划，更好地指导镇区开发建设，依据《育才镇总体规划（2011-2020）》，编制育才镇镇区控制性详细规划。

第2条 规划范围

以镇区周边山脊、河流等自然地物为界线，南至现状立才农场场部办公楼以南 500 米，北至现状胶厂，东至阜尖岭西麓，西至那介村、十队以西河流，总面积约 254.9 公顷。

第3条 规划依据

1. 国家有关城市规划的法律法规、技术标准及文件

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- (3) 《城市规划编制办法》（建设部令[2006]第 146 号）
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (5) 《镇规划标准》（GB50188-2007）
- (6) 《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》（国发[2009] 44 号）

2. 海南省、三亚市有关规划、文件

- (1) 《海南省城乡规划条例》（2009）
- (2) 《海南省小城镇规划编制技术导则》（2011）
- (3) 《三亚市控制性详细规划编制技术规定暂行版》（2011）
- (4) 《海南国际旅游岛建设发展规划纲要（2010--2020）》（2010）
- (5) 《海南省特色旅游小镇（村）总体规划》（2011）
- (6) 《三亚市育才镇总体规划（2011-2020）》

第4条 规划原则

1. 突出特色：挖掘镇区自然、人文历史等要素，体现育才特色和文化价值；
2. 民生优先：充分保障居民利益，大力改善居住环境，优先考虑保障房建设；
3. 设施先行：优先发展公共设施、旅游设施类项目和功能，提升城镇公共服务能力和旅游服务水平；

4. 项目带动：通过职能完善型和环境提升型两类项目的建设，带动镇区发展。

第5条 本规划涉及的指标依据国家、海南省和三亚市有关法规、规范和规定，并结合育才镇的实际情况和需要制定。本规划未涉及的控制指标和技术规定应符合国家、海南省及三亚市相关的技术管理规定。

第6条 本规划由规划文本、规划图纸（包括图集和分图图则）和附件（说明书）组成，其中规划文本和规划图纸具有法律效力，两者应同时使用，不可分割。

第7条 规划文本中**黑体字下划线内容**为本控制性详细规划的强制性内容，所有强制性内容必须严格执行。本规划经三亚市人民政府批准后执行，是育才镇区城市建设和发展的指导性文件。凡在该区域内进行各项建设活动的一切单位和个人，均应按照《城乡规划法》的规定，执行本规划。本规划解释权属三亚市规划局。

第二章 定位与规模

第8条 总体定位

三亚市域北部山区中心，生态旅游和特色农业服务基地，具有浓郁黎苗特色的山地风情旅游小镇。

第9条 核心功能

1. 三亚市域北部山区和育才镇域综合服务中心；
2. 山区生态旅游休闲服务接待基地；
3. 北部山区特色农业生产服务和贸易中心；
4. 黎苗文化、农垦文化展示区。

第10条 建设规模

规划各类建设用地合计 166.1 公顷，总建筑面积 118.0 万平方米。各类用地汇总详见附表 1。

第三章 空间结构和用地布局规划

第11条 规划原则

1. 显山：彰显山地城镇特色，将山地景观与城镇建设有机融合，大山为景、小山为园；
2. 亲水：改善自然水系、沟塘等的可达性，打造滨水空间，构建亲水的人居环境；
3. 传文：通过建筑风貌、开敞空间、环境景观等手段，传承育才镇的黎苗文化和农垦传统，形成独具特色的城镇风貌；
4. 宜人：严格控制建设的强度和高度，创造宜人的小镇尺度，与山地自然环境和谐共生。

第12条 空间结构

一带双心、一主两翼、通山绿廊。

1. 一带：育才大道公共服务带，沿线布局各类公共设施，两侧辐射服务整个镇区。
2. 双心：功能中心和景观中心。围绕镇政府，集中布置学校、医院等公共设施，形成镇区功能中心；围绕中心公园，构建通山、滨水廊道，形成镇区景观中心。
3. 一主两翼：三个城镇片区。一主指以镇政府为中心的中部综合服务生活片区，两翼指以农场场部为中心的南部生活片区和以旅游服务为核心的北部旅游综合片区。
4. 通山绿廊：指东西向横贯镇区、联通两侧山体的景观廊道，既起到沟通城镇与自然环境的作用，又是城镇片区间的自然隔离和公共活动空间。

第13条 用地布局

1. 沿育才大道两侧集中布置行政办公、文化、医疗、教育、商业等公共设施用地。
2. 利用自然水系、小型山体布置公园绿地，形成相互串联的绿地系统。
3. 山前区域布局旅游休闲、度假居住等用地。
4. 南部生活片区以立才农场场部为中心，主要集聚农场场队人口，以本地居住、生活服务等功能为主。
5. 中部综合服务生活片区以镇政府为中心，主要集聚周边村庄人口，以本地居住、生活服务等功能为主。

6. 北部生态度假片区利用胶厂改造用地，联合那介、龙密等自然村，发展生态旅游服务功能，包括主题酒店、度假设施等。

第四章 居住用地规划

第14条 规划原则

1. 优先满足保障性住房的用地需求。保障性住房用地布局应尽量邻近公共设施。
2. 度假居住用地选址应优先考虑自然环境，尽量利用镇区边缘山前地带。
3. 育才大道等主要街道两侧鼓励底商上住的商住混合形式。
4. 融合本土浓郁的黎苗文化与生态资源优势，鼓励地域特色的居住形态。

第15条 用地布局

规划育才镇区形成三个居住组团：南部组团、综合组团、北部组团。

1. 南部组团以现状立才农场场部住宅区为主，向东西两侧滨河地区扩展。对现状建筑进行维修整饬，补充完善社区公共设施和道路、市政等基础设施，增加宅间绿化，改善整体居住环境。滨河地区新建住宅以多层、低层为主。
2. 综合组团围绕镇政府、立才医院建设，优先满足保障性住房建设的要求。以多层住宅为主，配套相应的社区服务设施。东西两侧临山区域可以建设以旅游地产为主的生态型度假住宅，严格控制开发强度，以低层、多层为主。
3. 北部组团优先满足因城边村改造和休闲度假项目建设产生的安置需求，同时提供特色显著、功能完善的商业、酒店等旅游服务设施。

第16条 居住人口

规划育才镇区可容纳居住人口 1.5 万人，以吸纳村庄、场队的人口为主，也包括少量的外来度假人口。

第17条 用地规模

规划育才镇区居住用地总量为 59.49 公顷，占镇区总建设用地的 35.8%，其中二类居住用地 55.03 公顷，商住用地 4.46 公顷。

第18条 保障性住房

玉龙路以西、314 省道外迁线以东的居住用地优先满足保障性住房建设的需要。

镇政府东侧居住地块为保障性住房用地，总面积 1.95 公顷。

第19条 配建教育设施

规划镇区配建幼儿园 3 所，分别位于镇政府西侧、医院南侧和立才农场场部北侧，总占地面积为 1.38 公顷。

第五章 公共设施用地规划

第20条 规划原则

1. 体现山地风情小镇特色，统筹考虑农场、城镇、乡村和旅游人口的需求，补充完善农业生产服务、居民生活服务和旅游度假服务等设施，提升镇区的公共服务和旅游服务水平。

2. 合理确定各类公共设施项目与分布，分类引导公共设施用地向育才大道服务轴带集中，形成特色突出、功能明晰的公共服务中心。

3. 按镇级、社区级两级配置，基础服务实现均等化，积极发展社区服务业，完善便民服务设施，特别要加强对本地居民及弱势群体的服务，兼顾镇区周边村庄。

第21条 用地规模

规划公共管理和公共服务用地 16.78 公顷，占镇区建设用地总量的 10.1%；规划商业服务业设施用地 25.51 公顷，占镇区建设用地总量的 15.4%。镇级公共设施布局及建设要求详见附表 3。

第22条 公共管理与公共服务用地

1. 行政办公用地

保留镇政府、派出所、立才农场场部等现状行政办公用地，在育才镇政府东侧预留少量镇政府办公区拓展用地。规划镇区行政办公用地 4.70 公顷，占建设用地总量的 2.8%。

2. 文化设施用地

规划文化设施用地两处，分别位于镇政府北侧和立才农场场部南侧，为黎苗文化展示、农垦文化展览等提供空间。规划文化设施用地 1.45 公顷，占建设用地总量的 0.9%。

3. 教育科研用地

规划镇区建设一所中学、一所小学，位于镇政府西北侧。中学按 36 班，50 人/班建设，小学按 24 班，45 人/班建设。规划教育科研用地 7.49 公顷，占镇区总建设用地的 4.5%。

4. 体育用地

扩建镇政府东侧现状体育运动场地，作为镇区主要的体育活动场所。规划体育用地 0.82 公顷，占建设用地总量的 0.5%。

5. 医疗卫生用地

统筹农场和育才镇医疗设施，集中建设，提升规模和设施水平。在镇区南部安排一处小型医疗卫生设施，满足专业医疗或社区卫生服务需求。规划医疗卫生用地 2.32 公顷，占镇区建设用地总量的 1.4%。

第23条 商业服务业设施用地

1. 商业设施用地

沿育才大道布局镇区主要的商业设施。在立才农场市场和镇政府北侧形成两个集中的商业街区。规划商业设施用地 24.42 公顷，占镇区总建设用地的 14.7%。

2. 市场用地

在镇政府北侧、那介村南侧分别建设特色旅游商品和热带农产品集散的专业市场，保留立才市场，规划市场用地 4.10 公顷，占镇区总建设用地的 2.5%。

2. 娱乐康体设施用地

在滨水区域布置娱乐康体设施用地，总面积 1.08 公顷，占建设用地总量的 0.7%。

3. 旅游度假用地

在山前区域、镇区北侧安排一定规模的酒店、度假村等设施用地，满足旅游度假需求。规划此类用地 11.72 公顷，占镇区建设用地总量的 7.1%。

第24条 社区公共服务设施

以居委会为单位，结合居住用地、商业用地和公共绿地等，配建社区级公共服务设施，具体包括文化活动站、体育活动站、社区管理服务设施、公厕等，配建要求及布局详见附表 4。

第六章 道路交通系统规划

第25条 规划原则

1. 功能明晰，降低对外交通和内部交通的相互干扰。
2. 完善设施，满足生产性和生活性交通需求。
3. 以人为本，优先考虑步行等慢行需求，提供吸引人的街道空间。

第26条 道路与交通设施用地

规划育才镇区道路与交通设施用地 31.25 公顷，占城市建设用地总量的 18.8%。

1. 规划道路用地 28.75 公顷，占城市建设用地总量的 17.3%。
2. 规划长途汽车站 1 处，位于镇区南部入口处，占地 0.78 公顷，按四级客运站建设。
3. 规划公交首末站 1 座，位于镇区北侧入口处，占地 0.41 公顷。
4. 规划社会停车场 4 处，分别位于公园北侧、立才市场南侧和镇区南、北入口处，占地总面积 1.31 公顷，可提供约 400 个停车位。
5. 规划货运站一座，与农产品物流中心合建，占地面积 3.81 公顷。

第27条 路网结构

规划育才镇区路网骨架结构为“两纵三横”。

“两纵”指向西侧外迁的 314 省道和改造后的原 314 省道镇区段（育才大道）。314 省道主要承担过境交通的职能，育才大道是镇区最重要的南北通道，也是生活性的干道，承担服务各片区的职能。

“三横”是横向的三条沟通 314 省道和玉龙路的干道，满足各组团内部东西向的横向联系。

第28条 道路等级与断面

规划干路、支路两级道路。干路断面宽度为 20-25 米，采用单幅路的形式，设置较宽的人行道；支路断面宽度为 10-15 米，采用单幅路的形式。道路红线内用地为道路及道路绿化专用，任何与道路交通无关的建筑和构筑物的改建、扩建和新建均不得占用道路用地。

第29条 交叉口

规划镇区内道路交叉口均采用平面交叉形式，各交叉口具体要求详见附表 5。

第30条 步行系统

规划建设联通水系、山边、住宅区和公建区、公园绿地、社区中心等网络状慢行系统。

1. 滨水步行道：在滨河岸线结合滨水绿地规划滨水步行道。
2. 绿化步行道：结合公共绿地、山间小路设置，提供宜人的绿化步行环境。
3. 商业步行街：在镇区北部文化旅游商业街、南部立才农场市场商业街等区域规划商业步行街。

第31条 配建停车场

规划范围内不同用途建筑物在改建、扩建和新建时，必须按照相关标准配建停车场（库），并符合本规划的规定，配建标准参见附表 7。具体按《分图图则》执行。

第七章 道路竖向规划

第32条 规划原则

1. 充分利用场地自然特点和现状条件，保证道路和场地的排水顺畅；
2. 保证道路的设计坡度符合道路交通竖向设计规范要求，并尽可能地使非机动车有更好的使用条件。

第33条 场地竖向规划

规划范围内自然地形北高南低、两侧高中间低，形成适宜排水的自然坡向，规划充分利用地形，使场地排水顺应自然坡向。

第34条 道路竖向规划

结合市政工程规划，进行道路工程指标控制，结合地形地貌，满足雨水和污水排水要求。机动车道最大纵坡值按照主干路 5%、支路（街坊）8%控制。具体见道路红线及道路竖向规划图。

第八章 绿地景观系统规划

第35条 绿地规划原则

1. 构建系统：建立公共绿地系统，改善城镇人居环境；
2. 均等服务：均布绿地，以便居民平等享用，公园、广场的服务半径按 500 米设置；
3. 融入自然：充分利用水系、山体等自然要素建设具有山地小城镇特色的绿地空间；
4. 本土特色：绿化配植以本土植物为主，适当引进特色景观植物。

第36条 绿化用地规模

规划育才镇区各类绿地总面积 26.22 公顷，占建设用地总量的 15.8%。

第37条 公园绿地

规划在镇区中部围绕河流水系、山体等建设中心公园，占地面积 5.34 公顷。

在镇政府北侧坡地区域、主要居住组团中心建设社区公园，总用地面积约 1.85 公顷。

第38条 防护绿地

镇区外围滨河区域和 314 省道外迁线两侧控制 10 米宽的防护绿带。

第39条 广场

在桥头、商业街入口等公共活动集聚的区域设置广场，为居民活动提供空间。

规划镇区共设置广场 4 处，总用地面积 1.86 公顷。

第40条 绿化配植

滨河空间的绿化宜选择椰林、酸豆树、凤凰树等乡土树种，结合灌木、草地等，体现地方特色；

重要的道路和中心公园中绿化应增加层次，通过特色树种、灌木的选择加强识别度；常规行道树和草坪等宜选用本土树种，行道树需注重遮阳效果。

第41条 各地块在满足《分图图则》所规定的绿地率指标的同时，还应尽可能增加绿化面积，并充分利用各种有利条件增加垂直绿化和屋顶绿化，强化山地风情旅游小镇的景观绿化效果。区域内所有道路均应按规划的道路横断面配置行道树。

第42条 景观设计主题

突出“山、水、文、镇”主题，通过“显山、亲水、传文、营镇”来规划建设山水环境优美，民俗文化特色突出的山地风情旅游小镇。

1. 显山。城镇发展建设应良好结合周边山地环境，做到显山游山，使良好山地自然环境可见可用。

2. 亲水。城镇发展建设应改变背水发展的状况，挖掘、利用河流资源，体现滨水地区特色，营造小镇优良的滨水景观形象。

3. 传文。城镇发展建设应挖掘、利用、展现地域的农垦文化、民俗风情特色，总体风貌形态应能体现风情旅游小镇的文化内涵和特色。

4. 营镇。打造“山、水、文、镇”相融合的、功能完善的风情旅游小镇整体形态和风貌特色，形成形态统一、富有活力、功能完善、宜居宜游的山地风情旅游小镇。

第43条 景观系统要素

1. 景观核心：镇区中部结合河流、山体以及滨水地带打造镇区的景观核心。利用小山，结合河流水系建设小镇中心公园；结合滨水空间打造滨水景观带、特色休闲区，整体形成包括山体、河流、滨水绿地广场、特色商业街区等的城镇景观核心。

2. 景观节点：在镇区主要的出入口、开敞空间及特色街区等位置，应重点进行景观环境设计，突出地域特色，形成镇区的景观节点。景观节点应结合周边的公共性建筑，与周边道路和开敞空间系统良好衔接，注重绿化景观和活动场所营造，形成供市民和游客休闲游憩、生活交往以及展现风情小镇特色风貌的场所。

3. 特色街区：结合现状资源环境打造 4 片体现民俗传统风情，具有浓郁地域文化特色的特色街区，分别为：南部结合现农场厂区改造的农垦主体文化会馆、田园度假区；中部结合滨水地带和中心公园的育才滨水休闲区；北部黎乡路两侧结合新建设用地及胶厂改造后的黎苗风情商街和黎苗风情度假酒店；西北部结合那介村更新改造的黎苗风情度假村。

4. 景观视廊：保障镇区内部对周边山体环境、山头制高点良好的视觉感知，保障主要的道路、街道朝向周边山体的视线通廊。主要景观视廊有：沿东西向道路如立才路、公园路、腾龙路、英才路等看外围山体的视廊，从行政中心南侧、中心医院南侧看中心公园山体的视廊。

5. 绿化景观廊道：以景观核心为中心，结合河流、公园绿地、道路防护绿地等形成沟通镇区腹地与外围生态绿地绿化景观廊道。在绿化景观廊道区域，应注重绿化景观的营造和生态环境维护，塑造具有热带特色的绿化景观。完善相关配套设施，保障滨水绿化廊道区域的公共性、开放性和良好的可达性，将城镇活动引入绿化廊道区域。

6. 标志点：在镇区重点位置，可通过建设重要的、具有地域特色的公共性建筑来打

造风情小镇的标志点。如：农场办公楼、育才镇行政中心、中心医院、滨水商街、黎苗风情商街、黎苗风情度假酒店等。

第九章 城市设计指引

第44条 片区城市设计指引

南、中、北三个片区在整体形态风貌、主要公共活动轴线、主要绿化景观廊道、节点/标志点、主要视线通廊、公共艺术/城市家具/广告标志、夜景照明、街区界面、更新改造方式、重点项目意向等方面应符合城市设计指引要求（详见图 38-43 片区城市设计指引）。

第45条 总体形态与建设高度、强度

严格控制镇区的整体形态、尺度、建设高度和强度。镇区建筑应以低层、多层为主，慎重建设小高层。一般地块建设高度控制在 24 米以内，314 省道、育才大道等主要道路沿线整体形成平缓中略有变化的轮廓线。镇区地块开发强度一般控制在地块容积率 1.0-1.5 之间，镇区边缘旅游度假用地容积率应控制在 1.0 以下。

第46条 建筑风貌

建筑风貌应体现热带特征，尺度适宜，色彩淡雅，具有地方特色。重视从周边山体制高点俯视的第五立面效果，一般采用坡屋顶形式。鼓励具有热带特征和民俗特色的建筑及建筑元素的运用，如船形屋、坡顶、门廊、飘、骑楼等。对育才大道沿线、滨水地区等重点地区应按照传统特色进行更新、改造或新建。

第47条 街区界面

街区建筑界面分为特色界面、连续界面、通透界面三种类型进行控制和引导。

1. 特色界面：镇区内沿育才大道两侧、中心滨水空间及特色街区周边的界面，可采取具有民俗地域特色的元素，注重界面的公共性和通透性，加强建筑与公共空间的交流；
2. 连续界面：沿主要东西向道路两侧的界面，应控制建筑后退线、尺度、风格以及底层业态，保障建筑贴线率，形成界面连续的城镇空间；
3. 通透界面：面向片区滨水绿化开敞空间、街坊内部以及外围边缘组团的界面，应营造通透开敞的氛围，形成街区内部与开敞空间的视觉和空间渗透，为居民提供便捷舒适的活动和休憩空间。

第48条 更新改造方式指引

1. 现状保留为主：育才大道以东，现状建设量较大且建筑质量较好的区域，可在现状基础上可进一步优化环境和建筑风貌；
2. 整治更新为主：育才大道以西立才农场场部一带，现状建筑质量较好的建成区，以及育才大道以东部分沿街区域，近期重在改善建筑景观环境，条件成熟后可再进行整体更新；
3. 统一改造为主：镇区内部分现状建筑质量较差地段，可结合地块改造重新建设，引入新功能；
4. 统一新建为主：现状建成区外围及山边若干独立的边缘组团，用地情况较好且现状基本没有建设的区域，可集中打造片区新的功能组团。

第49条 公共艺术和城市家具

鼓励在公共空间中通过公共艺术和环境小品来营造风情旅游小镇的景观氛围，增强片区特色。鼓励设计体现热带山区、自然生态、农垦文化特色、黎苗民俗风情等主题的公共艺术作品和环境小品。

建议结合不同功能片区的主题特色进行统一的城市家具设计和设置，包括灯杆、灯具、座椅、平台、花坛、凉亭、指示牌等。城市家具的设置应充分考虑人的驻足、停留、休憩、交往和景观的需要，有利于体现风情小镇地域文化特色。

第50条 广告标识

加强对广告标志的规范化管理。广告的设置不应破坏重要建筑立面造型和界面连续性；小型悬挑广告不应破坏街道总体景观和视线通廊，不应有碍通行；一般临街不宜设置大型商业广告和屋顶广告。在某些特殊地段和特色区域（如育才大道沿线、滨水商业休闲区、黎苗风情商街、黎苗风情度假酒店度假村等处），可通过具有特色的广告标识烘托特色景观氛围。鼓励适量设置具有民俗特色的牌幌标志。

第51条 夜景照明

1. 着重加强主要街道、滨水地带及重要功能节点的夜景照明，烘托风情旅游小镇夜间景观和活动氛围。加强育才大道两侧的环境照明以及两侧公共性建筑界面照明；合理设计滨水开敞空间带、文化广场、街头绿地等的夜景照明效果，公共性与私密性相结合，营造丰富多元的夜间活动氛围，突出夜间视觉效果和识别性。标志性建筑（如农场办公楼、育才镇行政中心、中心医院、滨水商街、黎苗风情商街、黎苗风情度假酒店等）应当有特殊的夜景照明。一般街区内部应进行功能性照明。

2. 根据镇区不同片区功能性质和公共活动对环境亮度的要求，将区域划分为“高、中、低”三种环境亮度类型：低亮度背景区域主要为居住区和商住区；中亮度背景区域包括一般公共活动区、休闲区、公园绿地等；高亮度背景区域包度假酒店、特色商业街区等公共性建筑和场所。

第十章 市政工程规划

第一节 给水工程

第52条 用水量预测

预测规划区内最高日用水量按 9549 立方米/日考虑，其中自来水最高日用水量（含不可预见）8580 立方米/日；再生水最高日用水量（含不可预见）969 立方米/日。

第53条 水源和水厂规划

规划以那浩水库作为生活饮用水水源，对水源地划定生活饮用水水源保护区。

规划扩建那浩水厂，供水能力达到 8000 立方米/日，用地面积约 1.0 公顷。远期那浩水厂作为配水水厂，水源取自外围灵曲水厂。

第54条 管网规划

供水管网采用环状与支状相结合布置，规划供水管网管材为钢管，考虑市政消防用水要求，市政供水管道最小管径为 150 毫米。

第二节 污水工程

第55条 排水体制

规划区排水体制采用雨、污分流制。

第56条 污水量预测

污水量按平均日新鲜（自来）水用水量总量的 90% 计算，规划到 2020 年，规划区污水量为 5148 立方米/日。

第57条 污水处理厂

规划新建污水处理厂 1 座，处理规模为 5500 立方米/日，用地面积为 1.1 公顷（含再生水设施用地）。

第58条 污水管网

规划区污水收集系统采用重力流形式，沿主要道路顺坡敷设污水干管，其它道路敷设污水支管，以形成完整独立的污水收集系统。

第三节 雨水工程

第59条 雨水量计算

雨水管道管段设计流量根据各管段所服务的面积，按最大流量逐段计算。

第60条 雨洪利用

在规划区内建设雨水收集利用系统，结合地形特点，集蓄雨水并进行资源化利用。

第61条 雨水管渠布置原则

根据地形、道路坡向及河流的位置来布置雨水管道，使规划区雨水就近排放至河道。规划区共分为三个主要的排水分区，腾龙路以北片区的雨水经过管道系统，最终经英才路主干管（D1600 毫米）排入西侧河道；腾龙路以南，公园路以北片区雨水向南排入河道，管径范围为 D400-D1000 毫米；镇区南部片区则就近排入东西两侧河道，管径范围为 D400-D800 毫米。

第四节 再生水工程

第62条 需水量预测

规划区内再生水主要用于城镇绿化、城市河湖、道路浇洒等用水。再生水需水量为 642 立方米/日。

第63条 水源及水厂规划

再生水水源为规划区污水处理厂出水，再生水厂与污水处理厂合建，规模为 1000 立方米/日，用地面积为 0.1 公顷。

第64条 管网规划

规划再生水的输配水系统为独立系统。再生水管网布置根据用户情况采用环状网和枝状网相结合的方式，布置在靠近用户的道路下。管道宜采用非金属管道，推荐采用 UPVC 管。

第五节 电力工程

第65条 电负荷预测

远期规划区最大电负荷约为 11.3 兆瓦，自然功率因数按 0.95 考虑，10 千伏侧线损率按 4% 估算，变压器负载率按 1.7 估算，则供需变电容量 21.0 兆伏安。

第66条 电源规划

规划远期保留现状南塔水电站。近期保留现状 35 千伏育才变电站，新建 110 千伏育才变电站，用地面积 0.15 公顷，采用全户内建设模式，近期主变容量 2×31.5 兆伏安。育才 110 千伏变电站建成后，取消现状 35 千伏育才变电站。

第67条 10 千伏中压配电网规划

在 110 千伏变电站集中出线路段及规划区部分主干道采用电缆隧道方式敷设，以满足 10 千伏电缆出线需求。次干道及支路新建电力电缆宜采用电缆排管敷设，一般电力排管采用 UPVC 硬塑料管管群，电力过路管采用镀锌钢管。用户支线及其它电缆线路可采用加电缆护管保护的直埋敷设。

第六节 电信工程

第68条 用户预测

远期规划区内固定电话用户数约为 1.2 万户，交换机容量约为 1.5 万门。

第69条 局所规划

远期在现状通信设施原址新建通信综合设施 1 座（含电信支局，邮政支局及有线电视站），用地面积 0.33 公顷。

第70条 通信管道规划

通信管道建设与城市道路工程建设同步进行，通信主干管从电信局引出之后，采用 12 孔排管，沿育才大道向北敷设，英才路以北段改为 8 孔排管。其余支路基本采用 4 孔排管敷设。

第七节 燃气工程

第71条 用气指标及用气量预测

远期居民生活、商业及公共建筑以及空调用气由管道供应，考虑不可预见用气量，管道燃气年总用气量约为 210 万标米。

第72条 气源规划

到 2020 年，规划区以天然气为主要气源，气源来自三亚市区天然气管道。规划建设燃气调压和储配站 1 座，占地面积 0.95 公顷。

第73条 供气压力

规划区天然气配送管网采取中压一级制，管道设计压力 0.4 兆帕，近期可以按照 0.2 兆帕的压力运行。居住区采用楼栋式调压方式，公共设施采用小区专用调压箱（柜）

进行调压。

第74条 燃气管网规划

燃气管道从位于玉龙路东侧的天然气管道引出之后，经 De250 毫米的管径沿公园路向西敷设。主干管沿育才大道向北敷设管径为 De200 毫米，向南管径为 De160 毫米；次干管沿英才路和腾龙路向东西两个方向延伸，管径为 De110 毫米；其余支管管径基本为 De90 毫米。

第八节 环卫工程规划

第75条 垃圾量预测

规划区 2020 年人均垃圾产生量按 1.1 公斤/（人·日）标准确定，规划区在规划末期预计日产生生活垃圾 18.7 吨。

第76条 垃圾转运站及垃圾收集点

保留规划区外围北侧的现状垃圾转运站，规划增加环卫停车场一座，与垃圾转运站合建，规划区内生活垃圾收集点沿主要街道和商业区按服务半径不超过 70 米布置。

第77条 公共厕所布置

规划共设置公厕 6 座。

第78条 废物箱设置

在街道两侧、路口、居住区和人流密集地区设置废物箱。设置间距为：繁华商业街道 25-50 米，交通干道 50-80 米，其它道路 80-100 米。

第十一章 综合防灾规划

第79条 防洪规划

规划区河道的防洪标准确定为 20 年一遇，按 50 年校核。

第80条 防洪措施

防洪主要通过上游水库、湿地拦蓄、下游河道疏挖、护砌来防治过境洪水，通过山区水土保持、小流域综合治理以及疏挖截洪沟、排洪沟等工程措施，防治本流域内山区洪水。河道两侧结合现状条件各设置宽度不小于 10 米的绿化带。

第81条 消防给水规划

规划区消防供水主要以城市自来水为水源。室外消火栓设置的供水管管径不小于 150 毫米。室外消火栓应沿道路设置，尽量靠近十字路口，间距不应大于 120 米，保护半径不大于 150 米。

第82条 抗震防灾规划

规划区防灾避难疏散场地共设置 3 处，总面积为 2 公顷。

第83条 人防规划

战时留城人员按照总人口的 50% 计算，留城人员人均 1 平方米的掩蔽面积修建人员掩蔽工程，规划区需要人防工事面积 7500 平方米。

第十二章 生态环境系统规划

第84条 生态系统规划设计原则

从区域、规划区及街区-地块三个尺度构建规划区景观生态安全格局、健康的水环境系统和可持续排水系统。生态系统规划遵循原生态保护、次生态提升及生态型开发原则，构建自然、社会、经济复合的一体化生态系统。

第85条 生态城镇指标

建议在规划实施中，使用分区综合径流系数、初期雨水截留量比、雨水收集利用率、建成区道路广场用地中透水面积比重、下凹式绿地率、雨水调蓄池调蓄能力比、道路植草沟建设比等指标指导城市开发。

第86条 可持续排水系统

建议规划区构建以雨水“蓄”、“净”、“用”为主，“渗”、“滞”为辅，雨水“快排”与“慢排”相结合为原则的可持续排水系统。具体包括雨洪湿地、推广透水路面、下洼式绿地、雨水续集水池等。

第87条 源分离技术

建议在镇区公园以及距离排水系统较远的地块进行推广使用。

第88条 太阳能技术

建议规划区内进一步加强推广利用太阳能光伏及光热利用技术,并在此基础上，适时适度推广至交通及工业等领域。

第89条 绿色交通技术

在规划区内推广绿色交通技术，最终达到自行车、步行的慢行系统覆盖率 90%；公交车、市政及公共服务用车使用新能源汽车的比例达到 90；低噪路面覆盖率 60% 以上；绿色出行比例 80% 以上。

第90条 生态河道

在满足防洪、排涝等水工（水利）功能要求的基础上，岸体构筑形式和材料应符合生态学 and 景观美学要求，模拟自然形态的岸线。

第十三章 建设开发管控

第一节 总体要求

第91条 地块编号

为了有效的引导开发，适应未来片区建设管理及应对市场需求，规划地块编号分为三级：片区、街坊、地块分别用阿拉伯数字表示。片区编号用“育才”的拼音简写表示。如 YC1-01-01 地块表示的就是育才镇区 1 片区 01 号街坊 01 号地块（各片区、街坊、地块规划开发建设总量详见附表 3）。

第92条 绿线控制

1. 绿线划定：本规划范围内的公园绿地、防护绿带等用地范围。

2. 绿线控制要点：

1) 绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；

2) 有关部门不得违反规定，批准在绿线范围内进行建设；

3) 因建设或者其他特殊情况，需要临时占用绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续；

4) 在绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出；

5) 对公园绿地、街头绿地、滨水休闲绿带实行严格的控制，对居住小区级绿地及组团级绿地，严格控制其面积，对具体位置不做硬性规定。

第93条 蓝线控制

1. 蓝线划定：本规划范围内的河流等水域控制范围。
2. 蓝线控制要点：
 - 1) 蓝线范围内不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；
 - 2) 有关部门不得违反规定，批准在蓝线范围内进行建设；
 - 3) 在蓝线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

第94条 黄线控制

1. 黄线划定：本规划范围内的各类市政、公共交通设施等的范围。
2. 黄线控制要点：
 - 1) 黄线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；
 - 2) 因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整黄线的，应当组织专家论证，依法调整城镇规划，并相应调整黄线；
 - 3) 在黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（城乡规划主管部门）申请办理规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。
3. 黄线范围内禁止下列活动：违反规划要求进行建筑物、构筑物以及其他设施的建设；违反国家有关技术标准进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有基础设施的行为；其他损坏城镇基础设施或影响城镇基础设施安全和正常运转的行为。

第二节 地块开发控制

第95条 规划区域内地块的开发建设，应符合本规划总图及分图图则的规定，严格按照地块控制指标，并参考规划设计要求，进行开发建设（各地块控制指标详见附表 3）。规划确定的各地块的主要用途、建筑密度、建筑限高、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定应当作为强制性内容。

第96条 规划范围内所有建筑物、构筑物改建、扩建和新建后的绝对高度，建筑密度和容积率不得超过《分图图则》中规定的建筑限高、建筑密度、容积率的限制。

第97条 日照间距

1. 任何建筑的间距应符合国家有关日照、消防、卫生、管线、埋设和建筑设计规范

的要求，同时应符合三亚市有关的规定。

2. 住宅建筑与其遮挡建筑的正面间距应满足《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）中的相关要求。

第98条 建筑后退道路红线控制

1. 建筑后退距离应同时满足建筑后退用地边界和建筑物后退城市道路红线距离两项要求，具体距离按《分图图则》执行。
2. 沿城市道路两侧新建、改建、扩建无大量人流、车流集散的多层、低层建筑（含高层建筑裙房），其后退干路红线的距离不得小于 5 米，后退支路红线距离不得小于 3 米。新建影剧院、游乐场、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多层、低层建筑（含高层建筑裙房），其主要出入口后退干路红线的距离为 5-8 米，后退支路红线距离为 3-5 米。
3. 道路交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离，多层建筑不宜小于 5 米、低层建筑不得小于 3 米，大型公共建筑不得小于 8 米。
4. 建筑后退用地边界应同时满足日照距离和消防间距的要求。多层建筑后退不小于 3 米，小高层建筑后退不小于 6 米。

第99条 地下空间利用

结合市政工程建设，鼓励综合利用地下空间。

1. 地下一层（即浅层地下空间）鼓励设置地下商业空间、地下停车场库和市政设施空间。
2. 地下二层（即中深度地下空间）鼓励作为各建筑单体的地下停车和市政设施空间等，也可由业主自行开发利用，但其垂直投影范围不能超出其用地边界。
3. 相邻地块的地下空间应考虑相互衔接。

第100条 道路开口管理规定

1. 沿干路、支路的道路交叉口控制用地的机动车开口。受开口规定限制无法开口的企事业单位、团体等可与有条件开口的单位合并开口。
2. 干路自身及相互间的十字交叉口及丁字路口的垂线路段，控制距离从交叉口视距切角点向外 30 米之内不能开口，支路控制距离从交叉口视距切角点向外 20 米内不能开口；丁字路口的道路开口参考十字路口的开口控制方法。具体严禁机动车开口路段

应遵守《分图图则》的规定。

第三节 配套公共设施和市政基础设施管控

第101条 文化活动站、体育活动站、社区管理服务设施、公厕等基层社区级公共服务设施为本次规划涉及的主要配套设施（参见附表5）。

第102条 各街坊、地块内配套设施项目、数量、位置等要求，应符合相关《分图图则》的规定，如调整需经规划主管部门批准。

第103条 在进行较大范围的成片开发或以街坊为单位整体改造时，地块内配套公用设施的位置经规划主管部门批准后，可根据修建性详细规划作适当调整，但其项目、数量、用地或建筑面积均不得少于《分图图则》中的规定。

第104条 本规划中未涉及的其他配套公用设施参照国家和地方的有关规定执行。

第四节 土地使用性质指引

第105条 规划区域内城市建设用地的使用性质分类和分类代码采用国标《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的规定。建设用地分类以小类为主、中类为辅。

第106条 商住混合用地
可以容纳居住和商业服务功能，临主要街道应提供商业及公共服务性功能，其中商业服务业功能的建筑面积应不少于总建筑面积的25%，需特别注明商业服务业建筑比例的地块以分图图则中的备注说明为准。

第107条 用地混合使用
规划区域内鼓励公共功能混合性的土地利用，城市建设用地的适建范围应按照本规划中的规定执行（详见附表8）。

第108条 在开发过程中，如遇现实情况或特殊原因，确需变更土地规划性质时，按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），大类性质严禁变更；中类性质变更必须要有相关分析论证，经专家评审通过和城市规划主管部门核准后方可变更；小类性质变更必须经城市规划主管部门核准。

第五节 管理实施细则

第109条 控制性详细规划的调整

调整控制性详细规划应当遵循《中华人民共和国城乡规划法》的相关规定和履行相关程序；提高开发强度的，需委托具城市规划设计资质的设计单位进行交通承载力、市政设施承载力的技术分析论证，满足相关要求后方可调整。

第110条 控制性详细规划的定期维护

以半年至一年为周期，对已编制生效的控制性详细规划进行评估，并根据已发生的行政许可、规划调整等进行更新汇总，使控制性详细规划始终保持在动态的修订当中，使之能够不断地指导规划实施和管理。

第十四章 操作实施策略

第111条 本次规划鼓励成片开发、整体改造，当几个地块合并统一开发或者以街坊为单位整体改造时，街坊内部各地块的用地界限和内部通路可根据实际开发建设的需要在下一层次的规划设计中做适当调整，但合并后地块开发总体控制要求应满足：

1. 用地构成比例与原规划基本相同；
2. 绿地、广场、社会性公益设施用地必须得到充分保证；
3. 建设开发总量原则上不超过原各地块开发量之和，但当以街坊为单位整体改造时，在符合交通、市政承载力的技术分析论证，符合城市设计导则，以及规划主管部门许可的情况下，可获得开发总量5-10%的奖励；
4. 建筑平均高度不应大于原各地块建筑平均高度，同时建筑限高应小于等于原各地块建筑限高；
5. 综合考虑与周边地段的系统联系，如公共空间、步行系统后退红线等要求。
6. 街坊内部的支路线形可根据情况适当调整，但应保证其出入口位置、横断面形式、道路面积不变。

第112条 近期重点建设项目

1. 加快育才大道沿线的医疗、教育、商业等公共设施的建设，形成功能完善的公共服务带；
2. 整治滨河环境，建设中心公园和滨水景观带；
3. 适时启动山前区域和原胶厂地块旅游度假项目；

4. 推进省道 314 镇区段外迁工程。

第十五章 奖励与处罚

第113条 地块建筑基底内为社会公众提供开放空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，可获得一定的建筑面积奖励，但增加的建筑面积总计不得超过地块核定建筑面积的 15%。

地块核定容积率	每提供 1 平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积（平方米）
<1.5	1.0
>=1.5, <2	1.5
>=2	2.0

注： 开放空间是指，在地块内为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室外空间（包括平地、下沉广场和屋顶平台）。开放空间必须同时符合下列条件：

- 1——沿城市道路、广场留设；
- 2——任一方向的净宽度在 6 米以上，实际使用面积不小于 150 平方米；
- 3——以净宽 1.5 米以上的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，且与基地地面或道路的高差在+5.0 米以内；
- 4——提供室内连续开放空间的，其最大高差为-0.5 米至+1.2 米，且开放地面层；
- 5——建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；
- 6——常年开放，且不改变使用性质。

第114条 对规划范围内违反规定的建设将按下列方式进行处罚。

1. 开发建设者违反规定的由城市规划管理部门按《城乡规划法》第六章的条款规定进行处理。
2. 受委托的设计单位违反规定的，可予以罚款或降低其设计资格，情节严重的可吊销其设计资格。
3. 城市规划管理部门违反规定且造成后果，根据《城乡规划法》第五十七条或行政诉讼法的有关条款予以处理。

第十六章 附则

第115条 本规划地块控制指标分为规定性指标和指导性指标两类，其中规定性指标为强制性内

容，在开发建设时必须遵照执行。

第116条 本规划确定的地块规定性指标包括：用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率及配建设施。

第117条 本规划确定的地块指导性指标包括建筑面积、严禁开口路段、建筑后退红线及规划设计要点等。

第118条 规划中容积率、建筑密度及建筑限高为上限指标，原则上任何建设不得高于《地块控制指标表》的规定；绿地率为下限指标，原则上任何建设不得小于《地块控制指标表》的规定。

附录——名词解释

- 1——地块：由城市道路或自然界线围合的最小基本单位。
- 2——街坊：由城市道路或自然界线围合的一个或多个地块。
- 3——容积率：地块总建筑面积与其用地面积之比值。
- 4——建筑密度：地块所有建筑基底总面积与其用地面积之比率。
- 5——建筑限高：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。
- 6——绿地率：地块内各类绿地的总面积与地块用地面积之比率。

用词说明：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”：表示很严格，非这样不可。

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”：表示严格，在正常情况下均应这样做。

正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”：表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做。

条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写为“应符合……的规定”。

附表 1：规划用地平衡表

用地代码	用地名称		用地面积 (公顷)	占城市建设用地比 例 (%)
R	居住用地		59.49	35.82
	其中	R 居住用地	55.03	33.14
		CR 商住用地	4.46	2.68
A	公共管理与公共服务用地		16.78	10.10
	其中	A1 行政办公用地	4.70	2.83
		A2 文化设施用地	1.45	0.87
		A3 教育科研用地	7.49	4.51
		A4 体育用地	0.82	0.50
		A5 医疗卫生用地	2.32	1.40
B	商业服务业设施用地		25.51	15.36
	其中	B1 商业设施用地	24.42	14.71
		B3 娱乐康体设施用地	1.08	0.65
W	物流仓储用地		3.81	2.29
S	道路与交通设施用地		31.25	18.82
	其中：城市道路用地		28.75	17.31
U	公用设施用地		3.02	1.82
G	绿地与广场用地		26.22	15.79
	其中：公园绿地		16.32	9.82
H	城市建设用地		166.08	100.00

附表 2：生态建设控制指标表

指标类别	指标名称	参考值	单位	指标解释
评价类 引导指标	分区综合径流系数	0.50 -0.65	—	1、城市建设应尽量少改变原始径流系数。对必须提高局部径流系数的地区，应进行区域平衡。 2、根据原始城市水文情况及规划建设情况确定各地块指标。对规划区整体、生态设计导则中每个雨水径流系数平衡区进行评价。
	初期雨水截留量比	80	%	1、通过设置初期雨水调蓄池、雨水净化湿地等措施减少初期雨水对自然水体的污染。 2、该指标=截留初期雨水量/初期雨水总量
	雨水收集利用率	20	%	1、通过雨水收集净化利用设施将雨水用于道路绿化浇洒、生活杂用等。 2、该指标=雨水收集利用量/降雨总量
实施类 引导指标	建成区道路广场用地中透水面积比重	35	%	1、增加透水下垫面的面积能增加下渗、有效降低雨水径流、补给地下水源。 2、该指标=透水下垫面面积/下垫面总面积
	下凹式绿地率	40	%	1、下凹式绿地对雨水径流有渗透、蓄积以及削减污染的三重功效，且不增加额外经济成本。 2、该指标=下凹式绿地面积/绿地总面积
	雨水调蓄池调蓄能力比	20	%	1、雨水调蓄池能够有效削减径流，并减少初期雨水的污染。 2、该指标=调蓄池调蓄雨量/降雨总量
	道路植草沟建设比	30	%	1、沿道路设置植草沟能有效削减径流并减少径流污染，且不增加额外经济成本。 2、该指标=植草沟面积/道路总面积

附表 3：地块控制指标一览表

片区编号	街坊编号	地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑面积 (万平方米)	车位数 (个)	配建 公共设施	备注	
YC1	YC1-1	YC1-1-1	R2	二类居住用地	0.54	1.0	9	25	35	0.54	30			
		YC1-1-2	R2	二类居住用地	0.32	1.0	9	25	35	0.32	17			
		YC1-1-3	U12	供电用地	0.15	0.5	9	30	30	0.07	5		全户内建设模式	
		YC1-1-4	G2	防护绿地	0.16	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-1-5	G2	防护绿地	0.05	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-1-6	G2	防护绿地	0.16	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-1-7	G2	防护绿地	0.32	-	-	-	-	-	-	-		
	YC1-2	YC1-2-1	A2	文化设施用地	0.46	1.0	12	25	30	0.46	28			
		YC1-2-2	B14	旅馆用地	2.46	0.6	9	35	30	1.47	50			
		YC1-2-3	G1	公园绿地	0.58	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-2-4	S3	交通枢纽用地	0.78	0.6	12	20	25	0.47	20			
		YC1-2-5	G2	防护绿地	0.13	-	-	-	-	-	-	-		
	YC1-3	YC1-3-1	S42	社会停车场用地	0.43	-	-	-	-	-	-	140		
		YC1-3-2	G3	广场用地	1.06	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-3-3	A1	行政办公用地	0.67	1.2	15	20	35	0.81	40			
		YC1-3-4	R2	居住用地	2.46	1.5	18	25	35	3.70	215		①③	
		YC1-3-5	G1	公园绿地	0.34	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-3-6	G2	防护绿地	0.18	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-3-7	G2	防护绿地	0.14	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-3-8	G2	防护绿地	0.28	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-3-9	G2	防护绿地	0.47	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-3-10	R2	二类居住用地	1.93	1.0	12	30	30	1.93	120			
	YC1-4	YC1-4-1	B1	商业用地	0.31	1.2	15	20	40	0.38	23			
		YC1-4-2	R2	二类居住用地	0.39	1.0	12	25	35	0.39	23			
		YC1-4-3	R2	二类居住用地	0.46	1.0	12	25	35	0.46	27			
		YC1-4-4	R2	二类居住用地	0.24	1.0	12	25	35	0.24	14			
		YC1-4-5	R2	二类居住用地	0.59	1.2	15	25	35	0.71	42			
		YC1-4-6	G1	公园绿地	0.10	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-4-7	R2	二类居住用地	0.51	1.2	15	25	35	0.62	36			
	YC1-5	YC1-5-1	B1	商业用地	0.33	1.2	12	20	40	0.39	24		④	
		YC1-5-2	U15	通信用地	0.33	1.2	12	20	40	0.39	29			
YC1-5-3		R2	居住用地	0.96	1.8	40	30	30	1.73	100			现状已建 11 层楼 2 座	
YC1-5-4		CR	商住用地	0.43	2.0	24	25	35	0.85	50				
YC1-5-5		G1	公园绿地	0.24	-	-	-	-	-	-	-			
YC1-5-6		G1	公园绿地	0.08	-	-	-	-	-	-	-			
YC1-5-7		G2	防护绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-			

片区编号	街坊编号	地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑面积 (万平方米)	车位数 (个)	配建 公共设施	备注	
YC1	YC1-6	YC1-5-8	G2	防护绿地	0.14	-	-	-	-	-	-			
		YC1-6-1	CR	商住用地	0.51	1.2	15	25	35	0.62	36			
		YC1-6-2	R2	二类居住用地	1.21	1.5	21	25	30	1.81	106			
		YC1-6-3	G1	公园绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-6-4	G1	公园绿地	0.09	-	-	-	-	-	-	-		
	YC1-7	YC1-7-1	B1	商业用地	0.44	1.2	15	25	35	0.53	32			
		YC1-7-2	S42	社会停车场用地	0.23	-	-	-	-	-	-	77		
		YC1-7-3	B1	商业用地	0.26	1.0	12	20	40	0.26	15			
		YC1-7-4	CR	商住用地	0.13	1.2	15	25	40	0.16	9			
		YC1-7-5	R22	幼儿园用地	0.27	0.5	12	30	30	0.14	5			
		YC1-7-6	CR	商住用地	0.32	1.2	15	25	35	0.38	22			
		YC1-7-7	CR	商住用地	0.47	1.2	15	25	35	0.57	33			
	YC1-8	YC1-8-1	R2	二类居住用地	1.65	1.5	18	25	35	2.48	145			
		YC1-8-2	B1	商业用地	0.34	1.2	15	25	40	0.40	24			
		YC1-8-3	B1	商业用地	0.28	1.2	15	25	40	0.33	20	④		
		YC1-8-4	G1	公园绿地	1.51	-	-	-	-	-	-	-	②④	
	YC1-9	YC1-9-1	CR	商住用地	0.67	1.2	15	25	35	0.80	48			
		YC1-9-2	G3	广场用地	0.12	-	-	-	-	-	-	-		
		YC1-9-3	R2	二类居住用地	1.24	1.5	21	25	30	1.85	108			现状新建成
YC1-9-4		G1	公园绿地	0.46	-	-	-	-	-	-	-			
YC2	YC2-1	YC2-1-1	B1	商业用地	0.41	0.8	9	30	35	0.33	-			
		YC2-1-2	B1	商业用地	1.03	1.2	15	25	35	1.23	74			
		YC2-1-3	B1	商业用地	0.40	1.2	15	25	35	0.48	27			
		YC2-1-4	S42	社会停车场用地	0.40	-	-	-	-	-	-	135		
		YC2-1-5	G1	公园绿地	0.24	-	-	-	-	-	-	-		
		YC2-1-6	G1	公园绿地	5.42	-	-	-	-	-	-	-	②	
		YC2-1-7	G1	公园绿地	0.15	-	-	-	-	-	-	-		
		YC2-1-8	G2	防护绿地	0.14	-	-	-	-	-	-	-		
		YC2-1-9	G2	防护绿地	0.44	-	-	-	-	-	-	-		
		YC2-1-10	R2	二类居住用地	5.29	1.0	12	30	30	5.29	336			
	YC2-2	YC2-2-1	B3	娱乐康体用地	1.08	1.2	15	25	35	1.30	78	①		
		YC2-2-2	G1	公园绿地	0.93	-	-	-	-	-	-	-		
		YC2-2-3	R2	二类居住用地	3.35	1.2	12	30	30	4.01	220			
	YC2-3	YC2-3-1	CR	商住用地	0.55	1.5	15	25	35	0.82	40			
		YC2-3-2	R2	二类居住用地	3.10	1.8	30	25	30	5.58	230			
		YC2-3-3	CR	商住用地	0.41	1.5	15	25	35	0.61	30			
		YC2-3-4	CR	商住用地	0.44	1.5	21	25	35	0.66	38			
		YC2-3-5	R2	二类居住用地	0.83	2.0	40	30	30	1.66	87			现状已建 11 层楼 2 座
		YC2-3-6	G1	公园绿地	0.15	-	-	-	-	-	-	-		

片区编号	街坊编号	地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑面积 (万平方米)	车位数 (个)	配建 公共设施	备注		
		YC2-3-7	R2	二类居住用地	2.39	1.5	18	25	30	3.58	209	③			
		YC2-3-8	R22	幼儿园用地	0.28	0.5	12	30	30	0.14	10				
		YC2-3-9	G1	公园绿地	0.10	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-3-10	U13	供燃气用地	0.95	0.5	9	30	25	0.47	0.47	20		且符合专业工程规范要求	
	YC2-4	YC2-4-1	A5	医疗卫生用地	2.32	1.2	18	30	25	2.78	2.78	124	④		
		YC2-4-2	G2	防护绿地	0.09	-	-	-	-	-	-	-			
	YC2-5	YC2-5-1	R2	居住用地	3.94	1.8	30	25	30	7.09	7.09	350			
		YC2-5-2	G1	公园绿地	0.55	-	-	-	-	-	-	-	②		
		YC2-5-3	R2	二类居住用地	4.46	1.2	12	30	30	5.36	5.36	290	③		
	YC2-6	YC2-6-1	R2	二类居住用地	2.34	1.5	18	25	30	3.51	3.51	270			
		YC2-6-2	B1	商业用地	0.36	1.5	18	25	35	0.54	0.54	32			
		YC2-6-3	G1	公园绿地	0.53	-	-	-	-	-	-	-	④		
		YC2-6-4	G2	防护绿地	0.25	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-6-5	G2	防护绿地	0.32	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-6-6	R22	幼儿园用地	0.83	0.5	12	30	30	0.42	0.42	10			
		YC2-6-7	A33	中小学用地	2.21	0.6	15	30	25	1.33	1.33	25			
		YC2-6-8	G1	公园绿地	0.63	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-6-9	G2	防护绿地	0.23	-	-	-	-	-	-	-			
	YC2-7	YC2-7-1	A1	行政办公用地	3.03	0.8	15	30	30	2.42	2.42	110			
		YC2-7-2	A2	文化设施用地	0.99	0.8	15	30	30	0.79	0.79	48			
		YC2-7-3	A4	体育用地	0.82	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-7-4	G1	公园绿地	0.61	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-7-5	G2	防护绿地	0.23	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-7-6	A1	行政办公用地	0.92	1.0	15	25	30	0.92	0.92	35			
		YC2-7-7	R2	二类居住用地	1.95	1.5	21	25	30	2.93	2.93	170			
		YC2-7-8	B14	旅馆用地	0.74	1.8	30	25	35	1.33	1.33	40	②		
		YC2-7-9	G1	公园绿地	0.78	-	-	-	-	-	-	-			
		YC2-7-10	R2	二类居住用地	1.94	1.0	12	30	30	1.94	1.94	130			
	YC3	YC3-1	YC3-1-1	A33	中小学用地	5.28	0.6	18	30	25	3.17	3.17	60		
			YC3-1-2	R2	二类居住用地	2.85	1.5	18	25	30	4.28	4.28	250		
YC3-1-3			G1	公园绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-	②③		
YC3-1-4			G3	广场用地	0.24	-	-	-	-	-	-	-			
YC3-1-5			B1	商业用地	0.40	1.5	18	25	35	0.61	0.61	36			
YC3-1-6			G2	防护绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-			
YC3-1-7			G2	防护绿地	0.35	-	-	-	-	-	-	-			
YC3-1-8			R2	二类居住用地	1.32	1.5	18	25	30	1.98	1.98	115			
YC3-1-9			G2	防护绿地	0.12	-	-	-	-	-	-	-			
YC3-2		YC3-2-1	W	物流仓储用地	3.81	0.5	12	25	30	1.90	1.90	75			
		YC3-2-2	B1	商业用地	3.09	0.5	12	25	30	1.54	1.54	86			

片区编号	街坊编号	地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑面积 (万平方米)	车位数 (个)	配建 公共设施	备注	
		YC3-2-3	U31	消防用地	0.50	0.6	12	20	30	0.30	15		且符合专业工程规范要求	
		YC3-2-4	B14	旅馆用地	5.63	0.5	12	30	25	2.81	105			
		YC3-2-5	G2	防护绿地	0.36	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-2-6	G2	防护绿地	0.12	-	-	-	-	-	-	-		
	YC3-3	YC3-3-1	U21	排水用地	1.10	0.5	9	30	25	0.55	15			
	YC3-4	YC3-4-1	B1	商业用地	1.53	1.0	12	20	35	1.53	92			
		YC3-4-2	B14	旅馆用地	1.28	1.5	30	25	30	1.92	60	①		
		YC3-4-3	G2	防护绿地	0.28	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-4-4	R2	二类居住用地	1.28	1.5	21	25	30	1.92	112			
		YC3-4-5	B1	商业用地	0.75	1.0	12	20	35	0.75	30			
		YC3-4-6	G3	广场用地	0.43	-	-	-	-	-	-	-	④	
		YC3-4-7	G2	防护绿地	0.09	-	-	-	-	-	-	-		
	YC3-5	YC3-5-1	R2	二类居住用地	1.77	1.5	18	25	30	2.66	155		③	
		YC3-5-2	CR	商住用地	0.53	1.2	15	25	35	0.63	38			
		YC3-5-3	R2	二类居住用地	1.71	1.5	18	25	30	2.57	150			
		YC3-5-4	G2	防护绿地	0.15	-	-	-	-	-	-	-		
	YC3-6	YC3-6-1	A1	行政办公用地	0.08	1.0	12	20	40	0.08	6		①	
		YC3-6-2	B1	商业用地	1.37	1.2	40	25	30	1.65	100			现状已建 11 层楼 2 座
		YC3-6-3	G2	防护绿地	0.18	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-4	R2	二类居住用地	1.66	1.5	18	25	30	2.50	145			
		YC3-6-5	G1	公园绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-6	B14	旅馆用地	1.68	1.0	15	30	30	1.68	65			
		YC3-6-7	B1	商业用地	1.32	1.0	12	20	35	1.32	80			
		YC3-6-8	S42	社会停车场用地	0.25	-	-	-	-	-	-	80		
		YC3-6-9	G2	防护绿地	0.26	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-10	G2	防护绿地	0.50	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-11	G2	防护绿地	0.25	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-12	G2	防护绿地	0.21	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-13	G2	防护绿地	0.18	-	-	-	-	-	-	-		
		YC3-6-14	G2	防护绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-		
	YC3-7	YC3-7-1	R2	二类居住用地	0.95	1.2	15	25	30	1.14	95			
YC3-7-2		S41	公共交通设施用地	0.41	-	-	-	-	-	-	-			
YC3-7-3		G2	防护绿地	0.17	-	-	-	-	-	-	-			
YC3-7-4		G2	防护绿地	0.62	-	-	-	-	-	-	-			

注：配建公共设施①文化活动站、②体育服务站、③社区管理服务设施、④公厕。

附表 4：镇级公共设施布局及建设标准规划一览表

序号	设置项目	设置内容	建设要求	数量	所在地块
1	文化娱乐设施	社区文化活动中心 (☆)	包括小型图书馆、科普知识宣教；影视厅、舞厅、游艺厅、球棋类活动室；科技活动、各类艺术训练班及青少年和老年人学习活动地点、用房等。	1	YC2-7-2、YC1-2-1
2	体育设施	社区体育活动中心 (☆)	室外健身场地、慢跑跑道、篮球场、羽毛球场、小型足球场、健身房和游泳池等设施项目。	1	YC2-7-3
3	行政管理与服务设施	街政管理中心 (☆)	包括街道办事处及市政、环卫等管理用房。	2	YC2-7-1、YC1-3-3
		社区服务中心 (☆)	提供家政服务、就业指导、中介、咨询服务、代客订票等服务。	1	YC3-6-1
		派出所 (☆)	为公安系统的基层组织，管理户口和基层治安工作。	2	YC1-3-3、YC2-7-2
4	医疗卫生设施	社区卫生服务中心 (☆)	卫生服务机构项目构成包括房屋建筑、场地和附属设施。房屋建筑包括临床科室用房、预防保健科室用房、医技科室用房和管理保障用房等。	1	YC2-4-1

5	邮政电信设施	邮政所 (☆)	提供电报、电话、信函、包裹、兑汇和报刊零售等服务的邮电综合业务服务设施。	1	YC1-5-2
6	商业金融服务设施	社区菜肉超市 (☆)	包括蔬菜、肉类、水产品、副食品、水果、熟食、净菜等售卖。	2	YC1-7-3、YC3-4-5
7	教育设施	中学 (☆)	教学区、生活区、运动区绝对分开，要配建配建田径场、篮球场、排球场和足球场等。	1	YC3-1-1
		小学 (☆)	教学区、生活区、运动区绝对分开，要配建配建田径场、篮球场、排球场和足球场等。	1	YC2-6-7
8	交通设施	公交首末站	是集结多条公共交通线路和多种交通运输方式的场所，规划要求设置至少两条公交线路的首末站点。	3	YC3-7-2、YC1-2-4
		社会停车场 (☆)	为满足社区中心配建停车和社会公共停车的要求。	4	YC3-6-8、YC2-1-4、YC1-7-2、YC1-3-1

附表 5：社区级公共设施布局及建设标准规划一览表

序号	设置项目	设置内容	建设要求	数量	所在地块
1	文化娱乐设施 文化服务站(☆)	包括书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等主要供青少年和老年人活动。	结合建筑物配建，建筑面积为 250-600m ² 。	3	YC1-3-4、YC2-2-1、YC3-4-2
2	体育设施 体育服务站(☆)	包括篮、排球及小型球类场地，儿童及老年人活动场地和其他简单运动设施等。	结合社区绿地配建，用地面积不小于 150 m ² 。	5	YC1-8-4、YC2-1-6、YC2-7-9、YC3-1-3、YC2-5-2
3	行政管理与社区服务 社区管理服务设施(☆)	包括社区居委会、社区服务站、老年之家、社区警务室等。	可结合建筑物配建，建筑面积为 350-600 m ² 。	5	YC1-3-4、YC2-3-7、YC2-5-3、YC3-1-3、YC3-5-1
4	环卫设施 公共厕所(☆)	公共厕所的服务半径为 300-500m，且旧区成片改造地段和新建小区，每平方公里不少于 3 座。	绿地、广场内配建的公共厕所应独立设置，建筑面积不得小于 75m ² ；其它配建公厕应结合建筑物设置，建筑面积为 30-50m ² 。	6	YC3-4-6、YC2-6-3、YC2-4-1、YC1-8-3、YC1-8-4、YC1-5-1

附表 6：道路交叉口规划一览表

等级	省道	城镇干路	城镇支路	步行道
省道	3	1	4	4
城镇干路	1	1	1/2	4
城镇支路	4	1/2	2	2
步行道	4	4	2	2

注：交叉口采用 4 种类型，编码如下：1-信号交叉口，2-无控交叉口，3-进口拓宽信号交叉口，4-主路优先交叉口。

附表 7：配建停车位指标表（单位：个）

用地性质	分类	单位	标准
住宅	甲类居住小区（多、高层）	车位/户	0.7-0.8
	乙类居住小区（别墅式）	车位/户	1.2-1.5
办公	普通办公、写字楼	车位/100 m ² 建筑面积	0.4-0.5
商业、餐饮、酒店	普通旅馆（招待所）	车位/客房	0.2
	中高档旅馆（宾馆、招待所）	车位/客房	0.3-0.4
	商业大楼、商业街区、大型超市	车位/100 m ² 建筑面积	0.6-0.8
	肉菜、农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	-
	饭店、酒家、茶楼、歌舞厅	车位/100 m ² 建筑面积	0.8-1.0
医疗、教育	医院	车位/100 m ² 建筑面积	0.4-0.6
	中小学	车位/100 师生	0.4-0.5
文化设施	影剧院	车位/100 座位	3.0-4.0
	展览馆、图书馆	车位/100 m ² 建筑面积	0.6-0.8
	体育场馆	车位/100 座位	2.6-3.4
景区	旅游区、度假区	车位/1 公顷占地面积	10.0-11.0
	城市公园、游乐场	车位/1 公顷占地面积	2.4-2.7
	旅游（游览）码头	车位/千名旅客设计量	10.0-12.0
交通枢纽	汽车站	车位/千名旅客设计量	-
产业	仓库、物流等	车位/100 m ² 建筑面积	0.4-0.5

注：1. 该标准为三亚市综合交通规划所确定的配件停车位标准。

2. 考虑到镇区用地紧张及停车场供需策略，在这里一般宜采取低限值。

附表 8：土地使用相容性表

编号	用地 建筑类型	居住用地		公共设施用地				道路与交通设施用地			绿地与广场	
		R2	CR	B11	B2	B14	A2B3	S1	S3	S4	G1	G3
1	居住建筑	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	公寓类建筑	○	○	×	×	※	×	×	×	×	×	×
3	中小学/幼儿园	○	○	×	×	×	※	×	×	×	×	×
4	商住综合建筑	○	○	※	×	※	×	×	×	×	×	×
5	办公建筑	※	※	※	※	×	×	×	×	※	※	×
6	商业服务设施	○	○	○	○	○	○	×	×	※	※	※
7	市场	○	※	○	×	×	※	×	×	×	×	×
8	旅馆、宾馆	○	※	※	×	○	×	×	×	×	×	×
9	文化设施	○	○	○	※	※	○	×	×	×	※	×
10	体育设施	○	○	※	×	※	○	×	×	×	※	×
11	医疗设施	○	○	※	※	※	※	×	×	×	×	×
12	科研文教设施	○	※	※	×	×	※	×	×	×	×	×
13	其他公共设施	○	※	※	※	※	※	×	×	×	※	×
14	社会停车场	※	※	※	※	※	※	※	○	×	※	※
15	加油站	×	×	×	×	×	×	×	×	※	×	×
16	工业厂房	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
17	仓库	×	×	×	×	×	×	×	※	※	×	×

注：1. ○为适建； ×为不适建； ※为由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。
 2. 表中未列出的建设项目应由城市规划管理部门根据对周围环境的影响和基础设施的条件具体核定。
 3. 对保留整治地块，根据其现状用地性质和建筑类型参照上表，由城市规划管理部门依具体情况确定。

附件

(1) 专家评审会纪要

《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》专家评审会

评审意见

2012年12月18日，三亚市规划局在三亚鸿洲埃德瑞酒店三楼5号会议室组织召开了《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》专家评审会，来自省内外规划、市政和建筑方面的七位专家（名单附后）及相关职能部门代表出席了会议。经听取规划编制单位中国城市规划设计研究院的汇报后，与会专家对该控规进行了充分讨论和评议，提出以下意见：

一、规划符合三亚市城市总体规划和育才镇总体规划等上位规划要求，文本内容详实，重点突出、目标明确、可操作性强，成果注重生态环境保护和风貌特色，会议通过该规划。

二、会议提出以下修改完善意见：

1、进一步统筹协调镇区与周边村庄公共服务设施及市政基础设施。

2、加强产业研究，适当增加旅游、市场、农产品加工等产业用地规模。

3、过境道路西移方案应处理好与地形地貌的关系，优化水系与路网的衔接，合理配置镇区内外公交枢纽站、客运站、货运站、加油站等交通设施。

4、将城市设计管控重点内容纳入控规强制性条文，并在图则中表述。

按以上意见，对规划成果修改完善后报批。

专家组组长：

2012年12月18日

修改说明

(1) 依据育才镇总体规划，将镇区周边村庄纳入镇区公共设施配置服务范围统一考虑，进一步核定镇区公共设施和市政基础设施的规模和服务范围。

(2) 增加旅游服务、专业市场、农产品物流中心等行业设施的用地规模，对山前区域的用地明确其旅游用途的兼容性，增加商住混合用地的比例。

(3) 减小西移道路的断面路幅，降低对山体的破坏。优化道路线形，使水体与道路垂直相交。镇区北侧入口增设公交首末站。根据相关规范和交通需求预测，核定客运站和货运站的规模。

(4) 在文本中增加城市设计指引的专门章节，将城市设计管控内容列入文本条文。

(2) 三亚市城乡规划委员会审查意见

三亚市城乡规划委员会会议纪要

(2013) 1 号

2013年1月23日，受王勇主任委托，林东常务副市长在市政府第一会议室主持召开三亚市城乡规划委员会2013年第一次会议。纪要如下：

一、关于“三亚亚龙湾天赋度假酒店”建筑设计方案调整

为提高项目整体品质，会议原则同意业主单位在控规指标不变的前提下对原批准方案进行优化调整，并按专家评审意见修改完善后所报送的建筑设计方案深化报批。具体调整内容为：扩大酒店独栋客房楼的单体建筑面积，由原审批的1栋1层酒店大堂及48栋2~3层酒店客房楼调整为1栋酒店接待中心和20栋客房楼。会议要求在满足停车位配套数量的前提下，在主要出入口位置增加酒店临时停车位。

1

理，在确保污水处理能力不降低的前提下，会议拟同意将控规中亚龙湾污水处理厂二期项目用地由E-06地块调整到E-02地块东北侧，与现状污水处理厂合并建设，规划指标确定为：排水用地(U21)、用地面积约0.7公顷、容积率 ≤ 0.3 、建筑高度 ≤ 11 米、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑密度 $\leq 20\%$ 。同时将E-06地块用地性质由建设用地调整为非建设用地(自然生态用地)。因该项目对环境影响比较大，区位比较敏感，会议要求待环评通过后，由市规划局按程序报批。

十六、关于《三亚市凤凰镇总体规划(2012-2020)》

会议原则同意上海同济城市规划设计研究院编制的《三亚市凤凰镇总体规划》，由凤凰镇人民政府按程序报批。

十七、关于《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》

会议原则同意中国城市规划设计研究院编制的《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》，由市规划局按程序报批。

十八、关于《三亚市竹落岭片区控制性详细规划》

会议原则同意上海诺德建筑与规划设计有限公司编制的《三亚市竹落岭片区控制性详细规划》，由市规划局按程序报批。

十九、关于《三亚市道路景观专项规划(2011-2020)》

会议原则同意深圳市北林苑景观及建筑规划院有限公司编制的《三亚市道路景观专项规划(2011-2020)》，由市规划

8