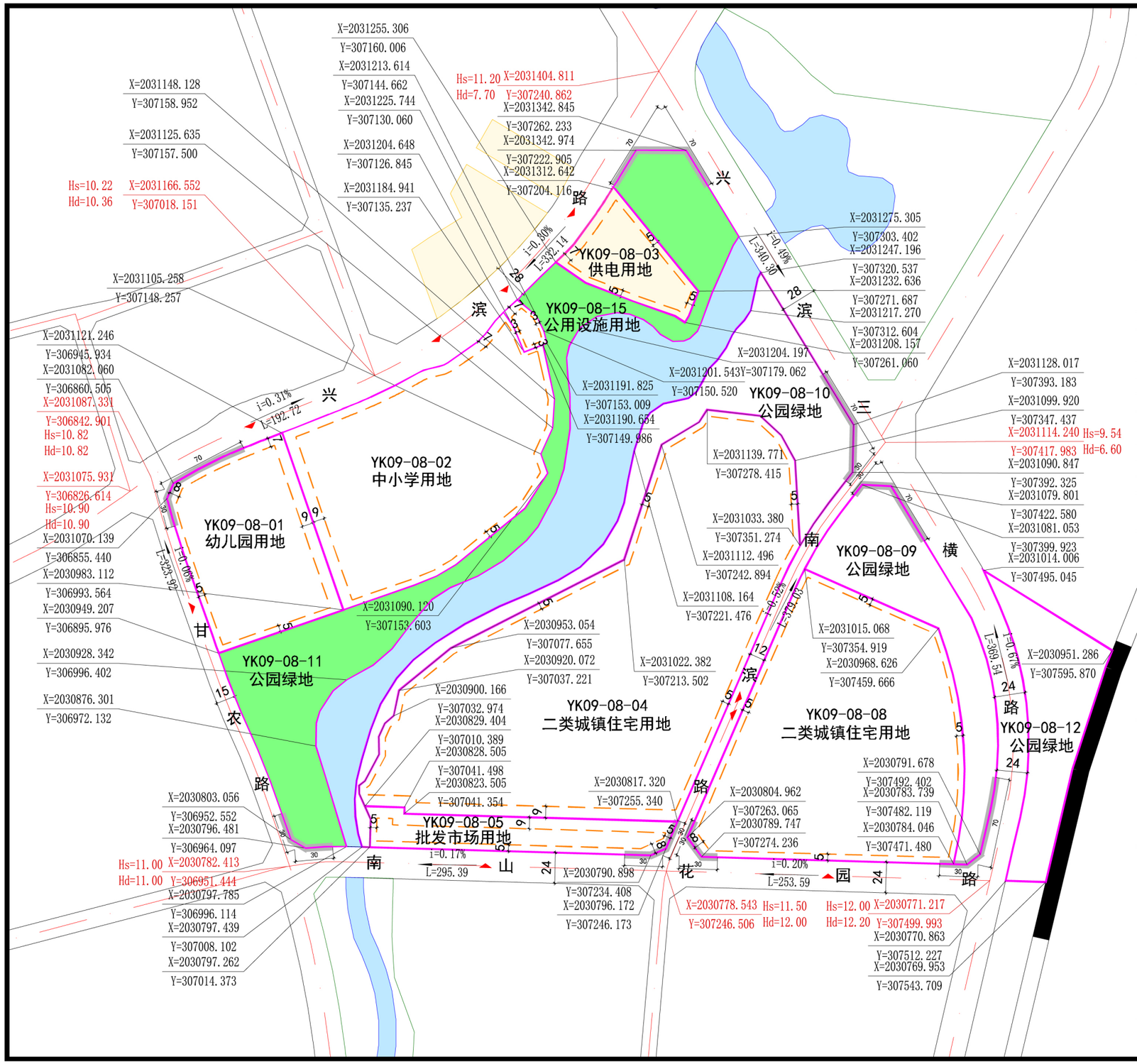
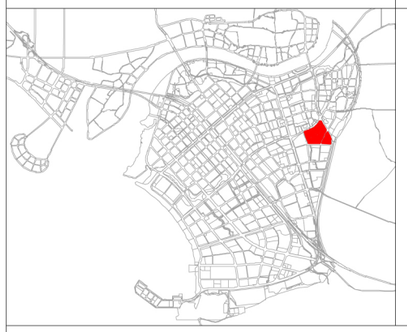


地块位置示意图



比例尺

N

1:3000

地块指标控制表

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积（㎡）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑限高（≤m）	停车位配套要求
YK09-08-01	080404	幼儿园用地	14744	0.8	25	40	20	30车位/100教工
YK09-08-02	080403	中小学用地	28605	1.2	30	40	20	30车位/100教工
YK09-08-03	1303	供电用地	5385	0.8	30	30	18	—
YK09-08-04	070102	二类城镇住宅用地	58976	2.5	30	40	80	详见规划设计条件
YK09-08-05	090102	批发市场用地	6477	2.0	50	20	20	1.0车位/100㎡建筑面积
YK09-08-08	070102	二类城镇住宅用地	35513	2.5	30	40	80	详见规划设计条件
YK09-08-09	1401	公园绿地	12257	0.05	—	—	10	—
YK09-08-10	1401	公园绿地	16333	0.05	—	—	10	—
YK09-08-11	1401	公园绿地	26974	0.05	—	—	10	—
YK09-08-12	1401	公园绿地	10003	—	—	—	—	—
YK09-08-15	13	公用设施用地	726	0.5	30	25	15	—

规划设计条件

1、YK09-08-01地块建设幼儿园（18班）。
2、YK09-08-02地块建设初中（24班）。
3、YK09-08-03地块指标依据《三亚市人民政府关于三亚崖州湾科技城控制性详细规划YK09-08-03地块规划分图则的批复》三府函[2023]111号。
4、YK09-08-04地块配建文化活动站（建筑面积≥250㎡）、社区服务站（建筑面积≥600㎡）、社区卫生健康服务站（建筑面积≥120㎡）、老年人日间照料中心（建筑面积≥350㎡）、社区菜篮子（建筑面积≥500㎡）、便民疏导点（建筑面积≥100㎡）。
5、YK09-08-04、YK09-08-08地块停车位配套要求为商品住宅（户型≤144㎡）1.2车位/户，（户型＞144㎡）1.5车位/户；安居房、安置房1.2车位/户。地块配建托儿所（3班，建筑面积≥600㎡）。
6、YK09-08-09地块配建环网室（建筑面积≥90㎡）。
7、YK09-08-11地块配建环网室（建筑面积≥90㎡）。
8、YK09-08-15地块为南滨地震台项目，在地块两公里范围内原则上禁止新钻水井，必须新钻建设时，需征求相关主管部门意见。

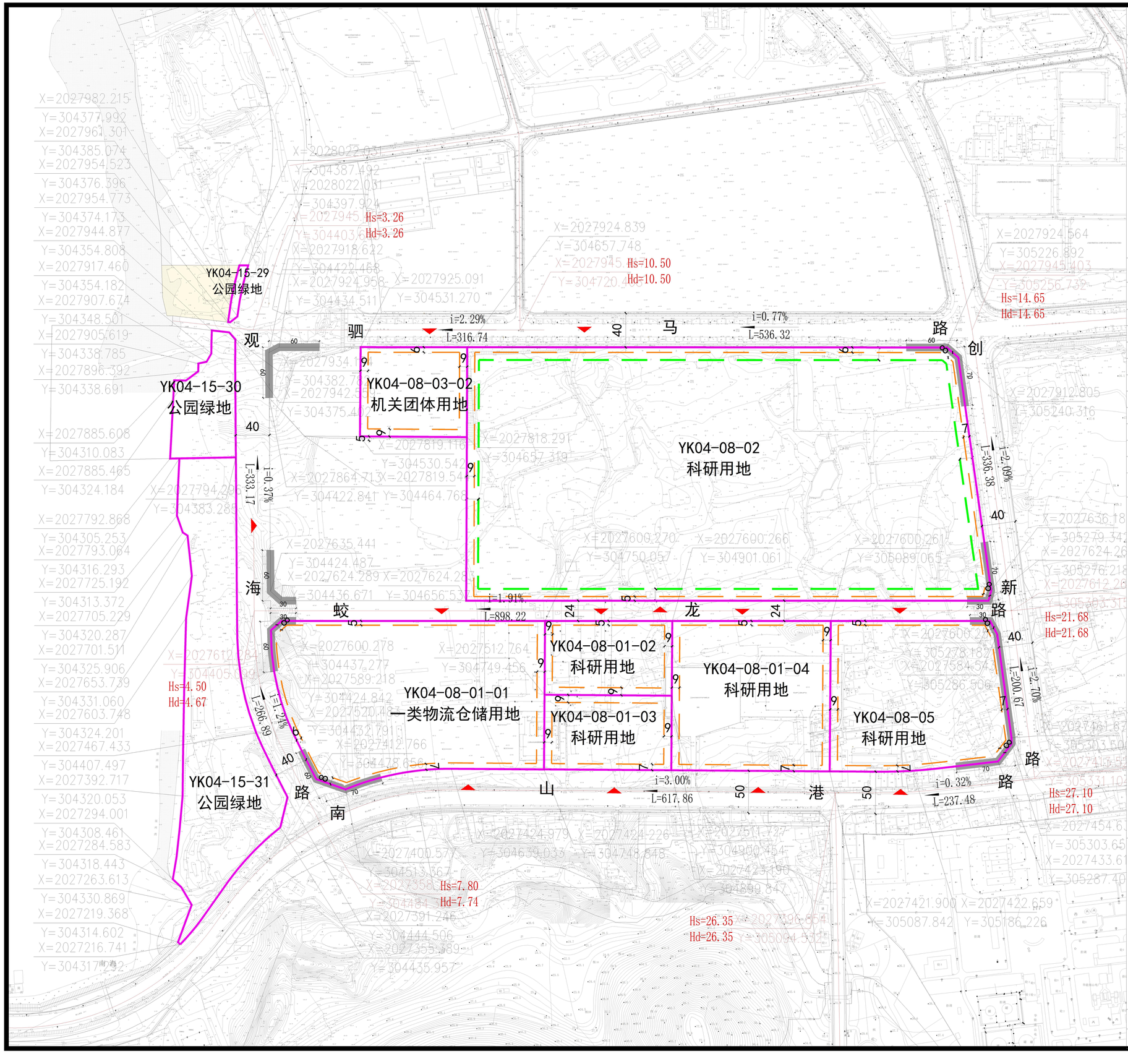
图例

- YK01-01 地块编码
- 地块边界
- 建筑后退线
- 建议地块开口方向
- 禁止机动车开口路段
- 绿线控制范围
- 黄线控制范围
- 蓝线控制范围
- 紫线控制范围
- 地形
- 道路红线
- 道路中心线
- X:2209706.808 Y=498218.471 Hs=5.24 Hd=5.24 道路中心线交叉点坐标 Hs设计高程 Hd现状高程
- X:2210050.826 Y=497765.928 地块控制点坐标
- 7.70% L=25.58 坡度 坡长

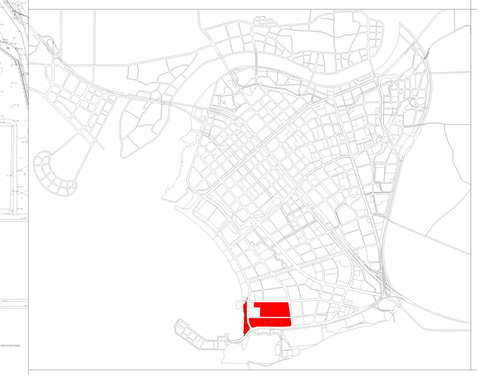
备注：

1、本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位；
2、本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）执行；
3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准；
4、图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
5、若多个地块合并统一开发或单个地块分割出让，地块建筑退线和配套要求均应满足《三亚市城市规划管理技术规定》和文本相关要求；
6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口，在地块无法满足交通出入需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口；
7、地块配建设施除应满足本图则规定外，还应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
8、项目若已取得建设工程规划许可证或是历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行。已建项目改扩建则按本图则相关控制要求执行；
9、涉及古树名木地块后续规划建设应符合《三亚市古树名木保护管理若干规定》相关要求；
10、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整
设计单位	海南中元市政工程设计有限公司



地块位置示意图



比例尺

N

1:4500

地块指标控制表

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积（m²）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑限高（≤m）	停车位配套要求
YK04-08-01-01	110101	一类物流仓储用地	55936	1.2	40	30	24	0.2车位/100m²建筑面积
YK04-08-01-02	0802	科研用地	13292	1.2	40	40	24	1.0车位/100m²建筑面积
YK04-08-01-03	0802	科研用地	13370	1.2	40	40	24	1.0车位/100m²建筑面积
YK04-08-01-04	0802	科研用地	33412	1.2	40	40	24	1.0车位/100m²建筑面积
YK04-08-02	0802	科研用地	180965	1.2	30	35	50	科研办公1.0车位/100 m²建筑面积 科研厂房0.4车位/100 m²建筑面积
YK04-08-03-02	0801	机关团体用地	13446	1.25	35	40	40	1.0车位/100m²建筑面积
YK04-08-05	0802	科研用地	36036	2.0	40	40	50	详见规划设计条件
YK04-15-29	1401	公园绿地	663	0.05	—	—	10	—
YK04-15-30	1401	公园绿地	8969	0.05	—	—	10	—
YK04-15-31	1401	公园绿地	41130	0.05	—	—	10	—

规划设计条件

1、YK04-08-01-01　地块为一类物流仓储用地(110101)容积率和建筑密度(建筑系数)为下限值控制，绿地率为上限值控制。
2、YK04-08-02　地块配建2个环网室（每个建筑面积≥90　m²）。
3、YK04-08-03-02地块指标依据《三亚市人民政府关于海南海事局三亚海事监管综合基地项目用地规划分图则的批复》（三府函[2021]1244号）确定。
4、YK04-08-04地块配建环网室（建筑面积≥90　m²）。
5、YK04-08-05地块指标依据《三亚市人民政府关于三亚崖州湾科技城控制性详细规划YK04-08-05地块规划修改及分图则的批复》（三府函[2021]463号）确定。
6、YK04-15-29、YK04-15-30　地块配建 环网室（建筑面积不低于90　m²）。
7、YK04-08-05地块停车位配套要求为厂房0.4车位/100m²建筑面积；科研办公1.0车位/100平米建筑面积。

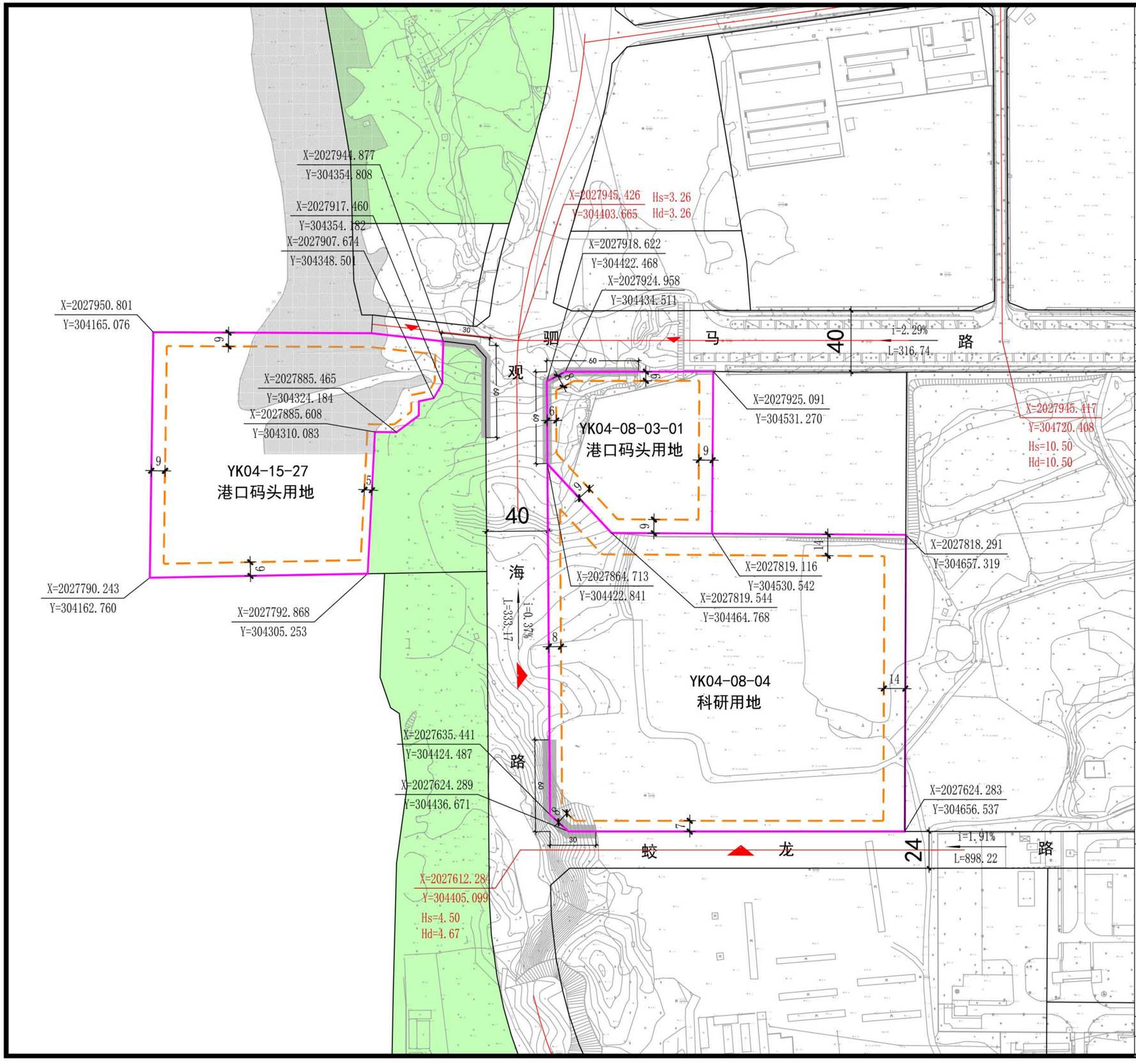
图例

- YK01-01　地块编码
- 地块边界
- 建筑后退线
- 高层建筑退线
- 建议地块开口方向
- 禁止机动车开口路段
- 绿线控制范围
- 黄线控制范围
- 蓝线控制范围
- 紫线控制范围
- 地形
- 道路红线
- 道路中心线
- X=2209706.080 Y=408210.4 Hd=5.24　道路中心线交叉点坐标 Hs设计高程 Hd现状高程
- X=2210050.876 Y=407765.926　地块控制点坐标
- i=0.70% L=123.58　坡度 坡长

备注：

1、本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位；
2、本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）执行；
3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准；
4、图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
5、若多个地块合并统一开发或单个地块分割出让，地块建筑退线和配套要求均应满足《三亚市城市规划管理技术规定》和文本相关要求；
6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口，在地块无法满足交通出入需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口；
7、地块配建设施除应满足本图则规定外，还应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
8、项目若已取得建设工程规划许可证或是历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行。已建项目改扩建则按本图则相关控制要求执行；
9、涉及古树名木地块后续规划建设应符合《三亚市古树名木保护管理若干规定》相关要求；
10、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整	图 号	
设计单位	上宸工程设计集团有限公司	日 期	



地块位置示意图

比例尺

N

1:2500

地块指标控制表

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积（㎡）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑限高（≤m）	停车位配套要求
YK04-08-03-01	1204	港口码头用地	10438	0.6	35	30	15	1.0车位/100㎡建筑面积
YK04-08-04	1204	科研用地	46259	1.2	40	35	30	详见规划设计条件
YK04-15-27	1204	港口码头用地	25296	0.5	25	40	12	—

规划设计条件

1、YK04-08-03-01地块指标依据《三亚市人民政府关于海南海事局三亚海事监管综合基地项目用地规划分图则的批复》（三府函[2021]1244号）确定。
2、YK04-08-04地块配建环网室（建筑面积不低于90㎡）。
3、YK04-08-04地块停车位配套要求为科研厂房0.4车位/100㎡建筑面积；科研办公1.0车位/100㎡建筑面积。
4、YK04-08-04地块临海侧建筑物的规划建设应当遵循低建筑高度、低建筑密度、高绿化率的原则。
4、本次规划仅对南山港地块进行细分指引，港区交通组织和用地布局可根据港口码头下一步设计方案或具体工艺要求进行相应调整，允许局部特殊功能建构筑物突破建筑高度控制，若建构筑物高度突破60米需单独论证。

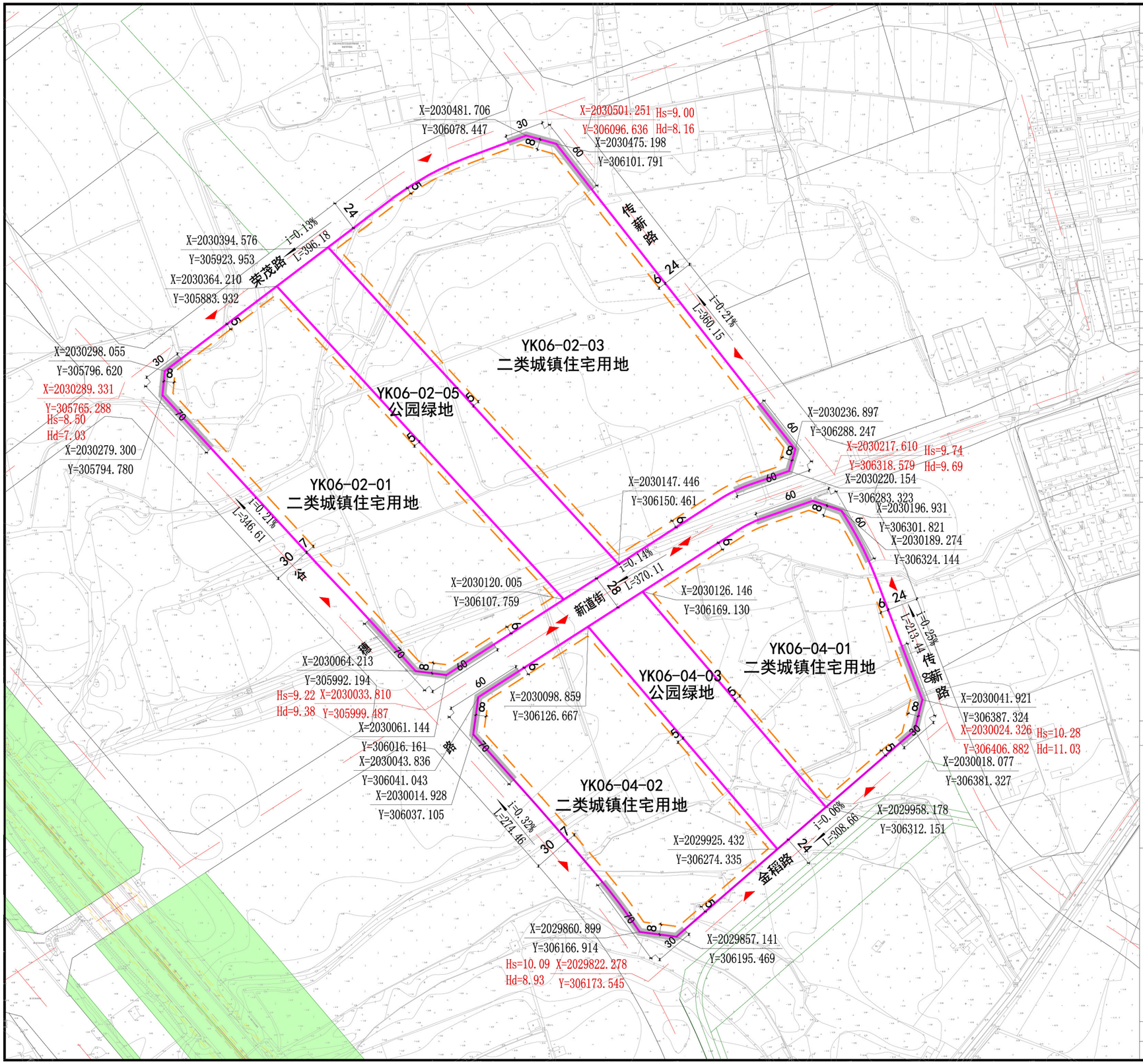
图例

- YK01-01 地块编码
- 地块边界
- 建筑后退线
- 建议地块开口方向
- 禁止机动车开口路段
- 绿线控制范围
- 黄线控制范围
- 蓝线控制范围
- 紫线控制范围
- 地形
- 道路红线
- 道路中心线
- X=2208706.808 Hs=5.24 Y=408218.471 Hd=5.24 道路中心线交叉点坐标 Hs设计高程 Hd现状高程
- X=2210050.876 Y=407765.928 地块控制点坐标
- i=16.78% L=125.08 坡度 坡长

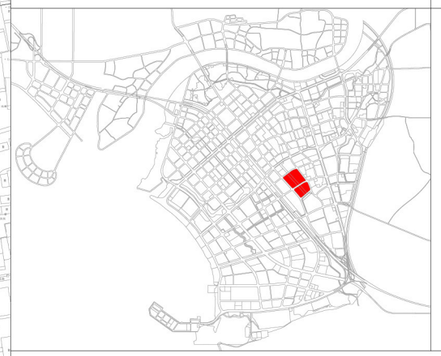
备注:

1、本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位；
2、本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）执行；
3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准；
4、图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
5、若多个地块合并统一开发或单个地块分割出让，地块建筑退线和配套要求均应满足《三亚市城市规划管理技术规定》和文本相关要求；
6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口，在地块无法满足交通出入需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口；
7、地块配建设施除应满足本图则规定外，还应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
8、项目若已取得建设工程规划许可证或是历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行。已建项目改扩建则按本图则相关控制要求执行；
9、涉及古树名木地块后续规划建设应符合《三亚市古树名木保护管理若干规定》相关要求；
10、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整	图 号	
设计单位	中辉设计集团有限公司	日 期	



地块位置示意图



比例尺

N

1:3000

地块指标控制表

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积（m²）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑限高（≤m）	停车位配套要求
YK06-02-01	070102	二类城镇住宅用地	39911	2.5	22	40	80	详见规划设计条件
YK06-02-03	070102	二类城镇住宅用地	58831	2.5	22	40	60	—
YK06-02-05	1401	公园绿地	16669	0.05	—	—	10	—
YK06-04-01	070102	二类城镇住宅用地	28651	2.2	22	40	60	详见规划设计条件
YK06-04-02	070102	二类城镇住宅用地	28302	2.2	22	40	80	详见规划设计条件
YK06-04-03	1401	公园绿地	11214	0.05	—	—	10	—

规划设计条件

1、YK06-02-01地块配建托儿所(班级≥4班，建筑面积不低于600m²)、社区服务站（建筑面积≥600m²）、老年人日间照料中心（建筑面积≥350m²）、文化活动站（建筑面积≥250m²）、便利店（建筑面积50至100m²）、便民商业网点（建筑面积≥260m²）、邮件和快件寄送服务设施（建筑面积≥15m²）、垃圾收集站（建筑面积不低于10m²）、环网室（建筑面积≥60m²）、物业管理用房（物业管理用房按《海南经济特区物业管理条例》要求的标准配建）等。

2、YK06-02-03地块配建社区服务站（建筑面积≥600m²）、农贸市场（建筑面积≥500m²）、老年人日间照料中心（建筑面积≥350m²）、社区卫生服务站（建筑面积≥120m²）、文化活动站（建筑面积≥250m²）、幼儿园（6班）、基本商业服务（建筑面积≥430m²）。

3、YK06-02-01、YK06-02-03、YK06-04-01、YK06-04-03地块停车位配套要求为商品房户型＞144m²的1.5车位/户，户型≤144m²的1.2车位/户；安居房、安置房1.2车位/户。

4、YK06-04-01地块配建社区服务点建筑面积不小于100m²、老年服务点建筑面积不小于100m²、文化活动室建筑面积不小于125m²、幼儿活动中心建筑面积不小于125m²，50-100m²便利店，便民商业网点建筑面积不小于200m²，社区卫生服务站配建建筑面积不低于120m²，邮件和快件寄送服务设施建筑面积不低于15m²，垃圾收集站配建建筑面积不低于10m²，物业管理用房（按《海南经济特区物业管理条例》要求的标准配建）。

5、YK06-04-02地块配建环网室（建筑面积≥90m²）、社区服务点建筑面积不小于100m²，老年服务点建筑面积不小于100m²，文化活动室建筑面积不小于125m²，幼儿活动中心建筑面积不小于125m²，50-100m²便利店，便民商业网点建筑面积不小于200m²，邮件和快件寄送设施建筑面积不低于15m²，垃圾收集站配建建筑面积不低于10m²，环网室建筑面积不低于60m²，物业管理用房（按《海南经济特区物业管理条例》要求的标准配建）。

图例

- YK01-01 地块编码
- 地块边界
- 建筑后退线
- 建议地块开口方向
- 禁止机动车开口路段
- 绿线控制范围
- 黄线控制范围
- 蓝线控制范围
- 紫线控制范围
- 地形
- 道路红线
- 道路中心线
- X=2209706.808 Hs=5.24 Y=406210.471 Hd=5.24 道路中心线交叉点坐标 Hs设计高程 Hd现状高程
- X=2210050.876 Y=407765.928 地块控制点坐标
- i=0.78% L=125.58 坡度 坡长

备注：

1、本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位；

2、本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）执行；

3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准；

4、图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；

5、若多个地块合并统一开发或单个地块分割出让，地块建筑退线和配套要求均应满足《三亚市城市规划管理技术规定》和文本相关要求；

6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口，在地块无法满足交通出入需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口；

7、地块配建设施除应满足本图则规定外，还应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；

8、项目若已取得建设工程规划许可证或是历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行。已建项目改扩建则按本图则相关控制要求执行；

9、涉及古树名木地块后续规划建设应符合《三亚市古树名木保护管理若干规定》相关要求；

10、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整	图 号	
设计单位	上宸工程设计集团有限公司	日 期	