

三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）

YBLZD01-01-01A、YBLZD01-01-01B、YBLZD01-01-01E等地块及周边用地规划修改

《SANYASHI ZHONGXINCHENGQU KONGZHIXING XIANGXI GUIHUA JI ZHENGHE》 YBLZD01-01-01A、YBLZD01-01-01B、YBLZD01-01-01E DENG DIKUAI JI ZHOUBIAN YONGDI GUIHUA XIUGAI

II 区位分析

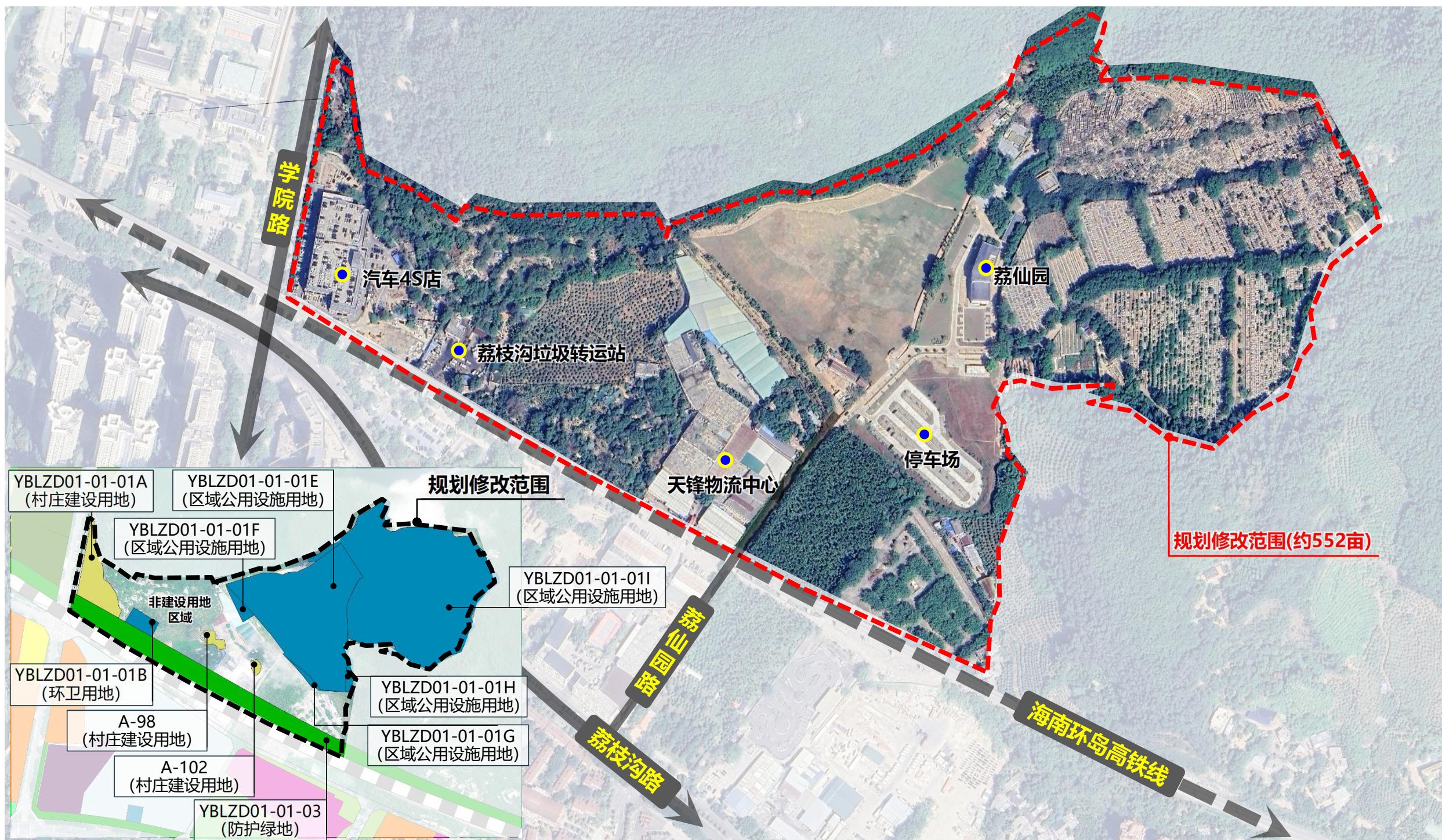
项目用地位于三亚市中心城区迎宾路中段片区，西侧紧挨学院路，南侧临海南环岛高铁线，距三亚站5公里，距三亚凤凰机场及高铁站约12公里，总用地面积约36.78公顷（约552亩）。



规划修改范围

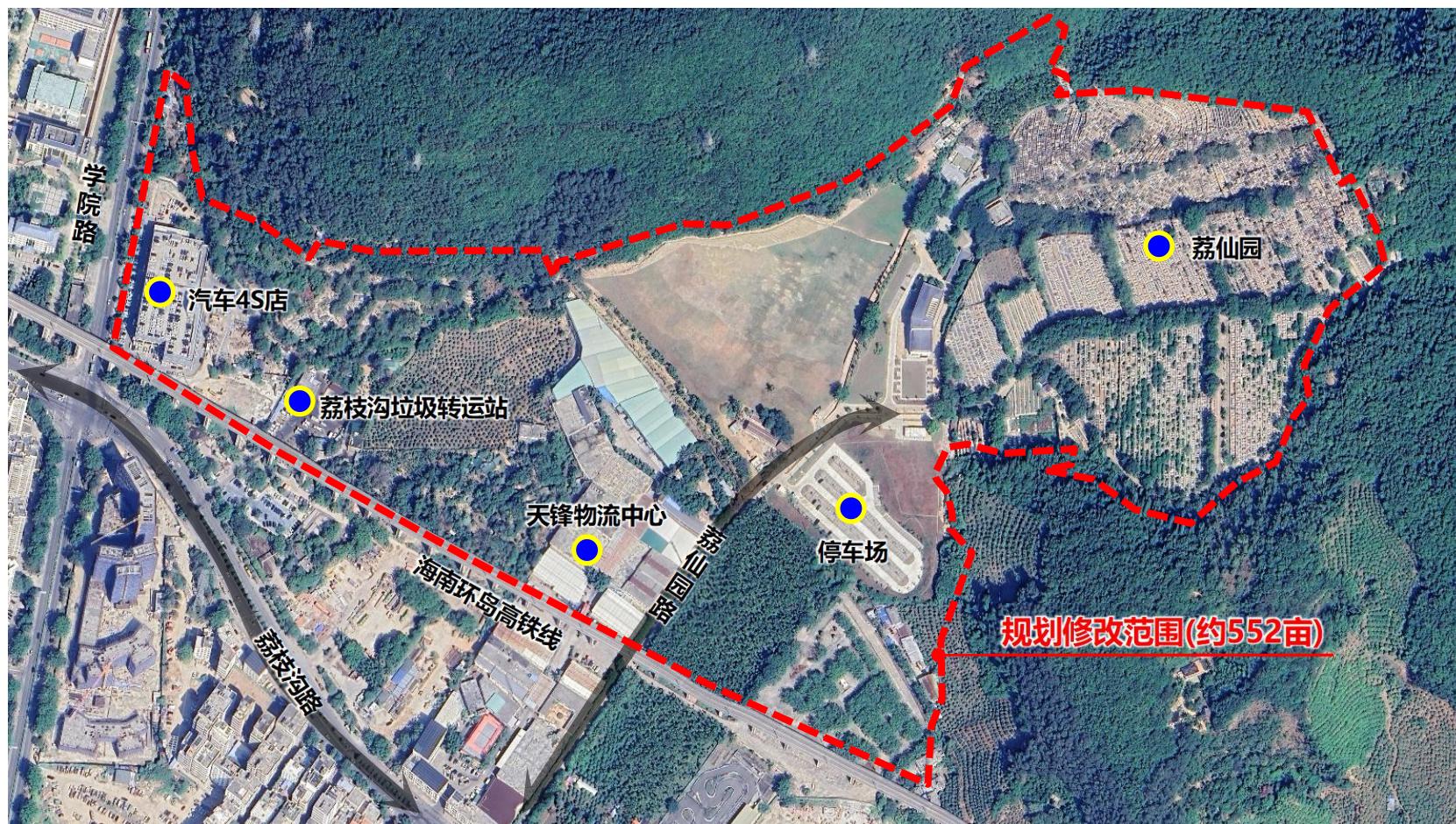
规划修改范围：位于三亚市中心城区迎宾路中段片区，东至学院路，西和北至三虎岭，南至海南环岛高铁线，总用地面积约36.78公顷（约552亩）。

范围内共涉及10个地块，分别为YBLZD01-01-01A/B/E/F/G/H/I、YBLZD01-01-03、A-98和A-102地块。

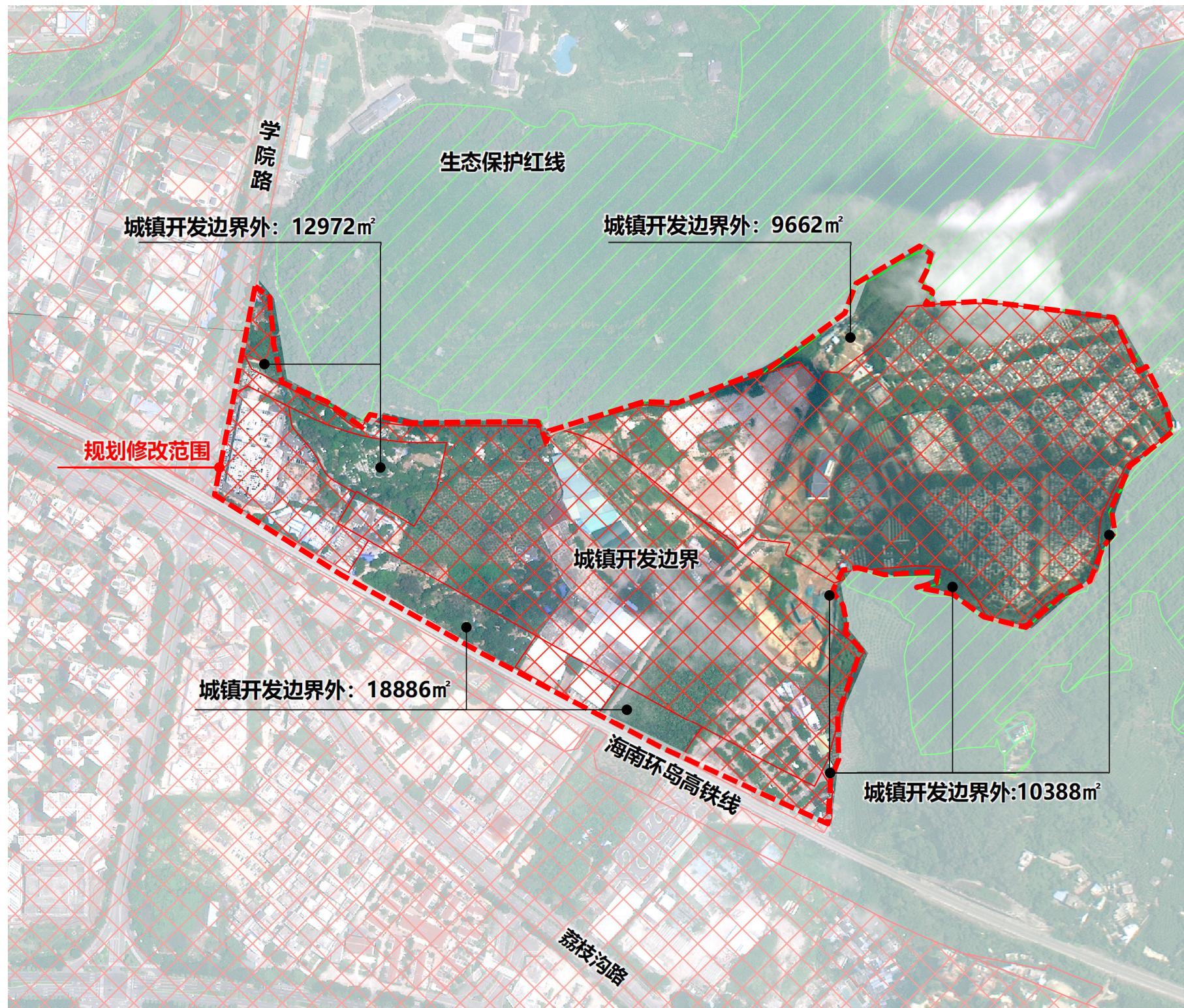


场地现状

场地内现状除荔仙园公墓，汽车4S店、驾校、荔枝沟垃圾转运站及天锋物流中心外，其余用地以园地和林地为主，现状主要依靠荔仙园路和荔枝沟路进出场地。



■ 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》



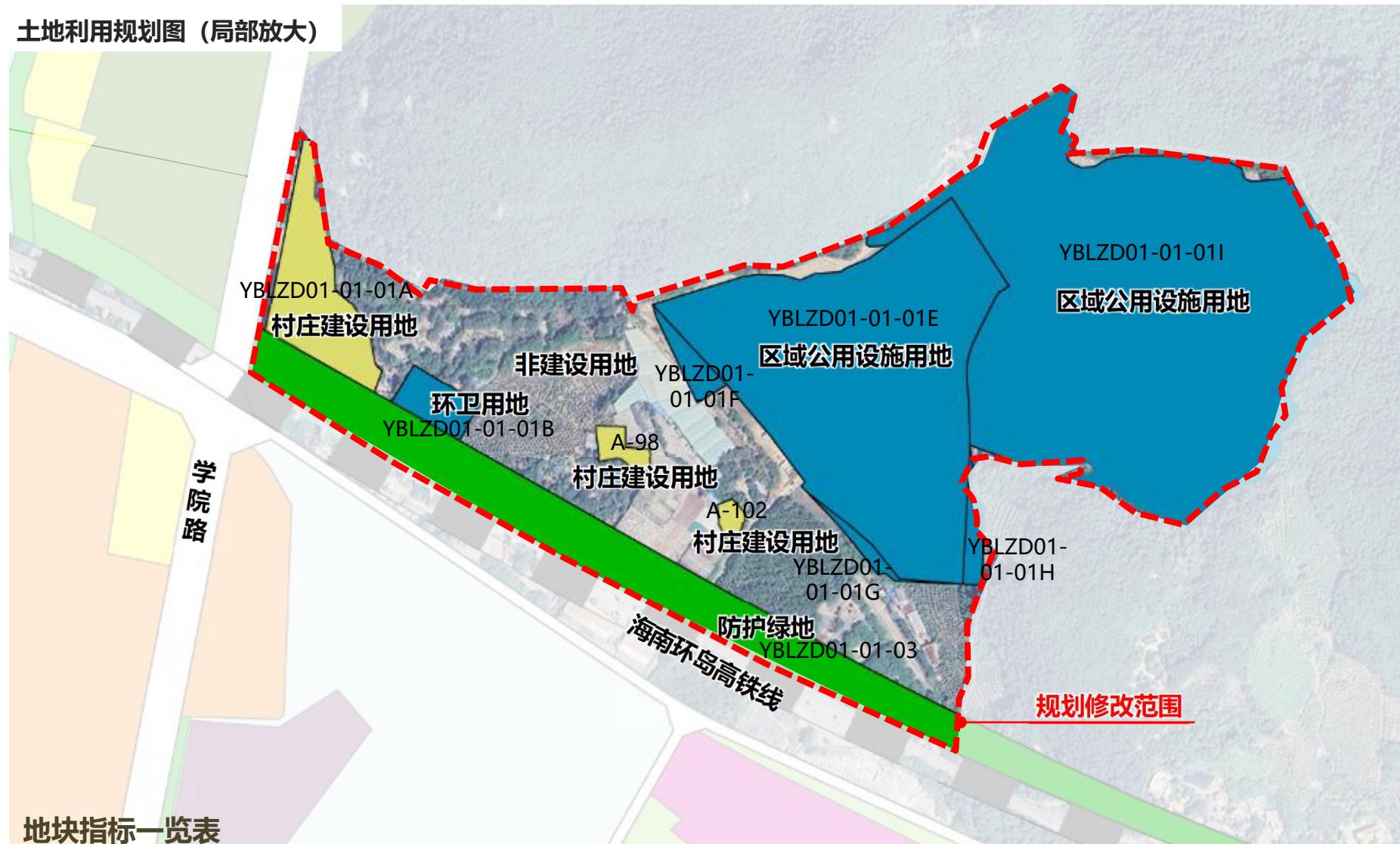
经核查《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，规划范围36.78公顷（约552亩）大部分位于城镇开发边界内，约有5.19公顷（约78亩）用地位于开发边界外，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

图例

-  城镇开发边界
-  生态保护红线
-  规划范围线

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》——土地利用规划分析

土地利用规划图（局部放大）



根据土地利用规划，规划修改范围共涉及区域公用设施用地、环卫用地、村庄建设用地、防护绿地等10个地块，总用地面积约25.56公顷（383亩）。非建设用地面积为11.22公顷（168亩）。

地块指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
YBLZD01-01-01A	H14	村庄建设用地	12650	-	-	-	-	-	-
YBLZD01-01-01B	U22	环卫用地	3439	-	-	-	-	-	-
YBLZD01-01-01E	H3	区域公用设施用地	71826	< 0.5	-	30	< 24	35	≥ 300
YBLZD01-01-01F	H3	区域公用设施用地	2062	-	-	-	-	-	-
YBLZD01-01-01G	H3	区域公用设施用地	1154	-	-	-	-	-	-
YBLZD01-01-01H	H3	区域公用设施用地	1834	-	-	-	-	-	-
YBLZD01-01-01I	H3	区域公用设施用地	120169	-	-	-	-	-	-
YBLZD01-01-03	G2	防护绿地	82430	-	-	-	-	-	-
A-98	H14	村庄建设用地	1633	-	-	-	-	-	-
A-102	H14	村庄建设用地	874	-	-	-	-	-	-
-	-	非城镇建设用地	112202	-	-	-	-	-	-

图例

- 区域公用设施用地
- 村庄建设用地
- 防护绿地
- 环卫用地
- 规划修改范围线

规划修改依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

(2) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

(一) 所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；

(二) 国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程项目需要的；

(三) 村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；

(四) 经国土空间规划实施评估确需修改的；

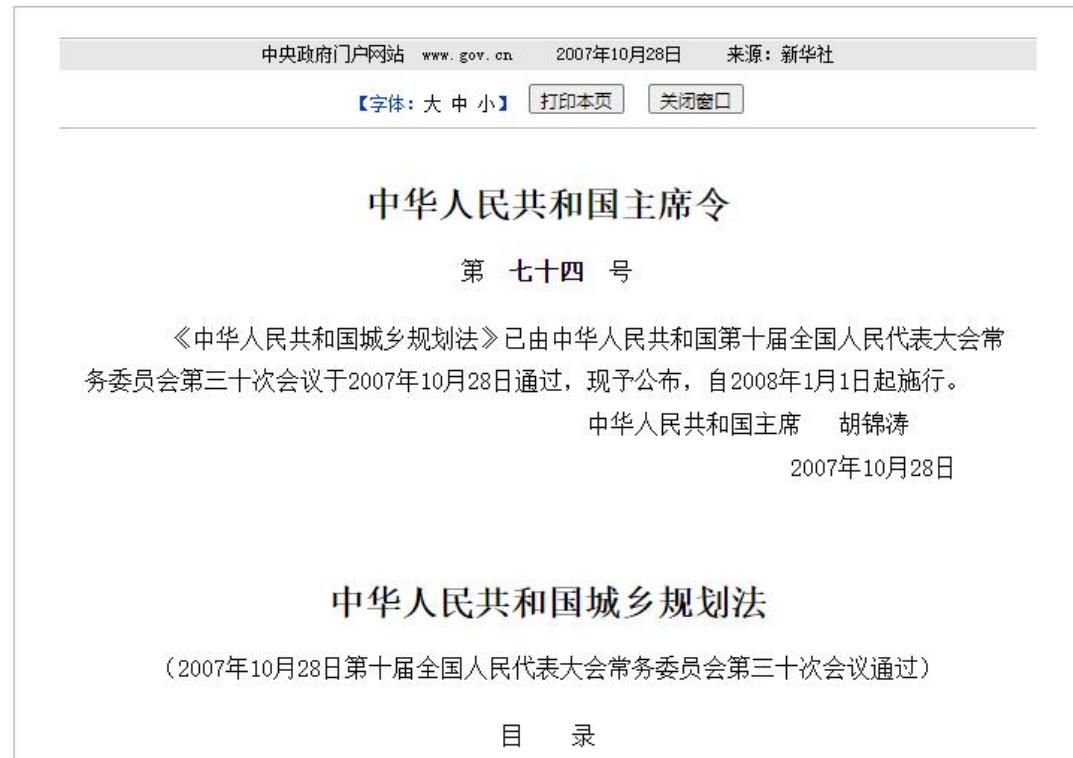
(五) 因公共利益、公共安全等确需修改的；

(六) 法律法规规定的其他情形。

(3) 《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）

(三) 严格界定控制性详细规划调整的条件。规划修改应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。

本次规划调整为加快推动苗圃培育基地及环卫基地建设。其修改条件属于公共利益的民生工程，符合规划修改的情形，具备启动控规修改程序的条件。



规划修改依据

(4) 《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》 (琼自然资函〔2024〕432号)

三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理

(二) 风景名胜、**特殊用地**及单独选址项目用地。包括交通(含港口码头、航空航天设施)、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，**基础设施和公共事业项目用地**，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、**殡葬等特殊用地**。

(三)结合城多融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、**有邻避效应影响等合理需要**，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的**零星城镇建设用地**。

(5) 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法(试行)》(琼自然资规〔2022〕3号)

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

(一) **规划其他用途用地调整为公益性用地**，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，**公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的**；

第十条 一般调整应当遵守以下程序进行：

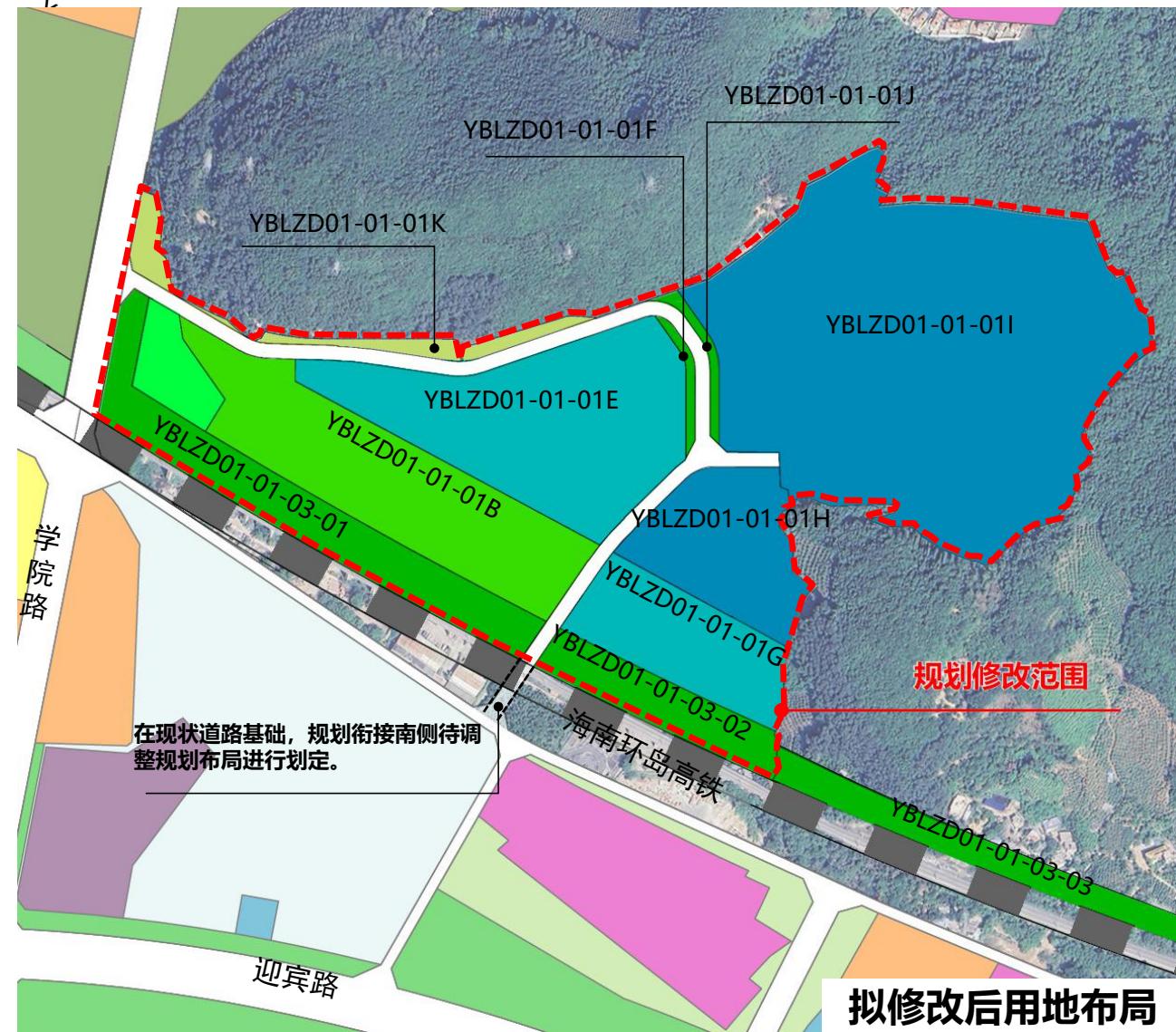
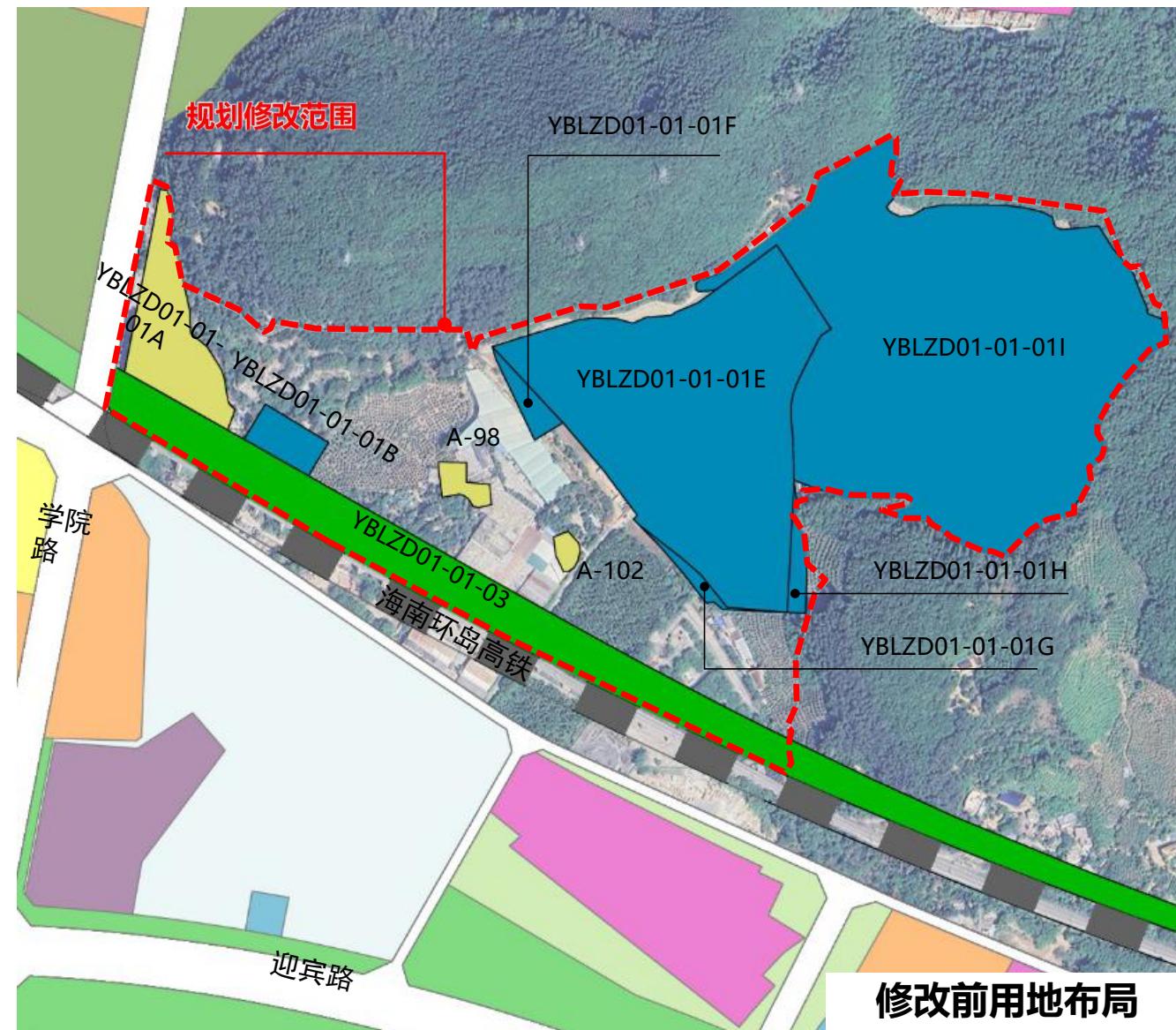
(一) 组织编制机关对必要性进行论证，**合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见**；

(二) 组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

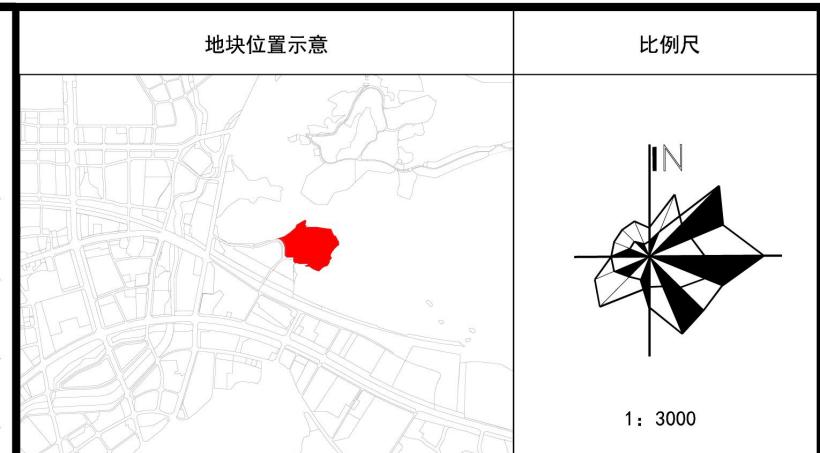
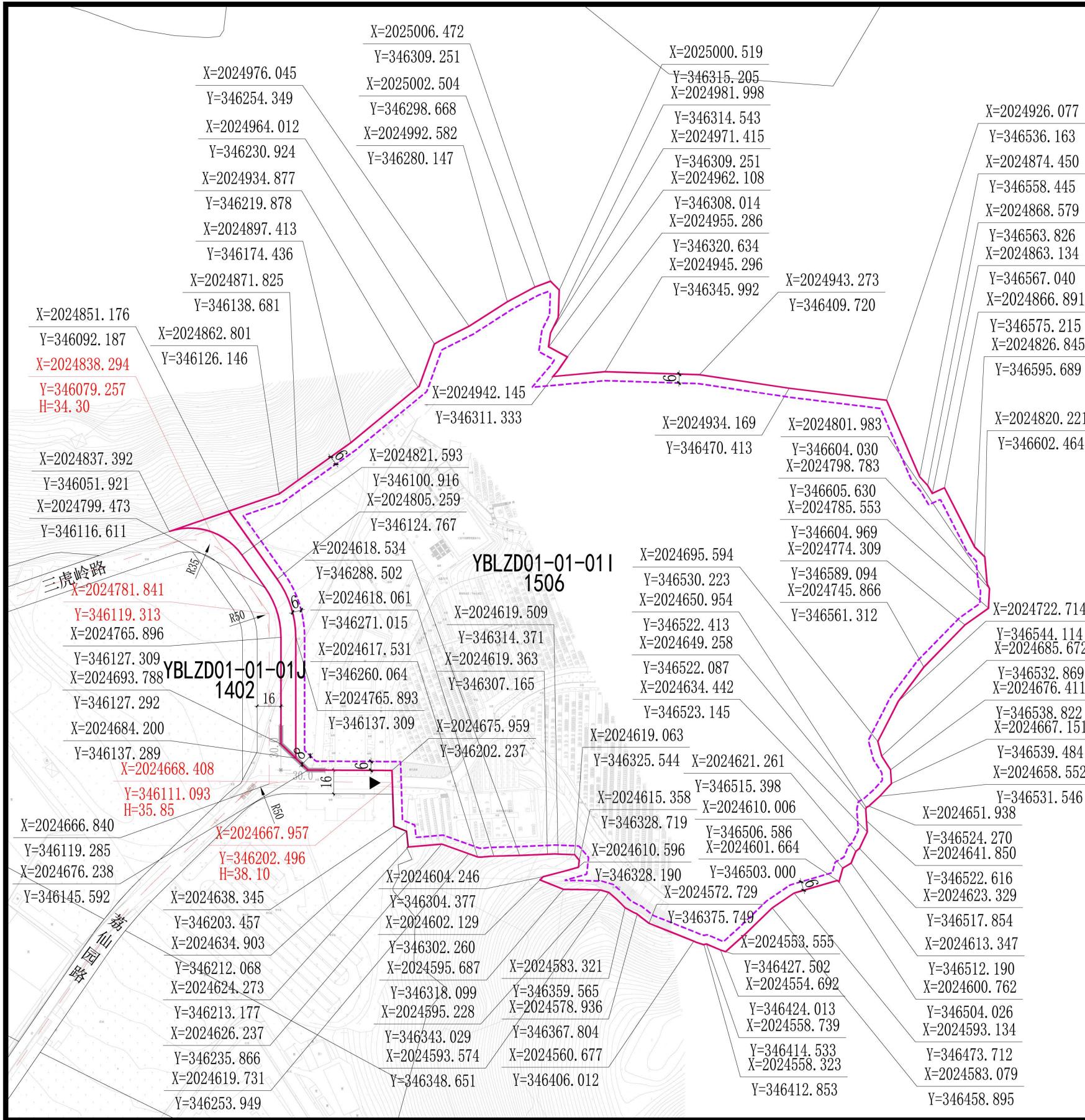
本次论证涉及殡葬用地、环卫用地、公园绿地和防护绿地及道路的调整，以及相关地块规划指标的调整，属于一般调整。局部殡葬、环卫、防护绿地和道路用地位于城镇开发边界外，符合相关准入管理要求。



规划修改内容



地块图则 (修改后)



地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
YBLZD01-01-011	1506	殡葬用地	140773	0.1	14077	5	12	绿化覆盖率≥30%	-
YBLZD01-01-01J	1402	防护绿地	1931	-	-	-	-	-	-

海绵城市引导:

地块编码	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率(%)	年径流污染控制率(%)	绿色屋顶率(%)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)
YBLZD01-01-011	1506	殡葬用地	55	38	-	-	-
YBLZD01-01-01J	1402	防护绿地	75	52	-	-	-

规划设计要求:

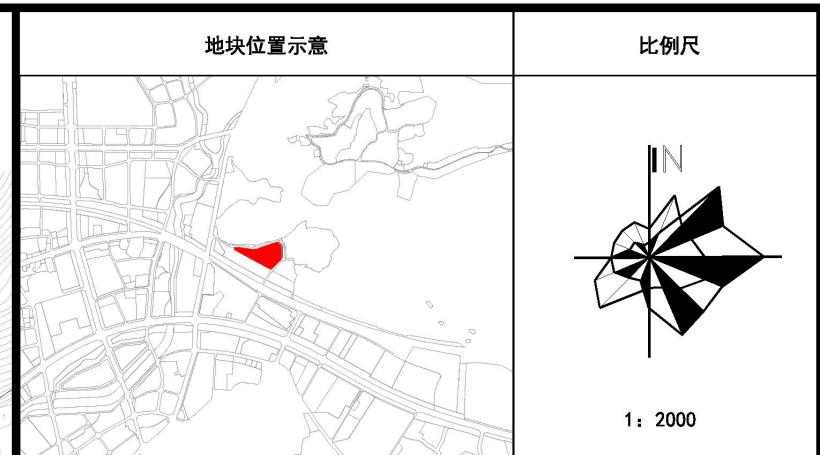
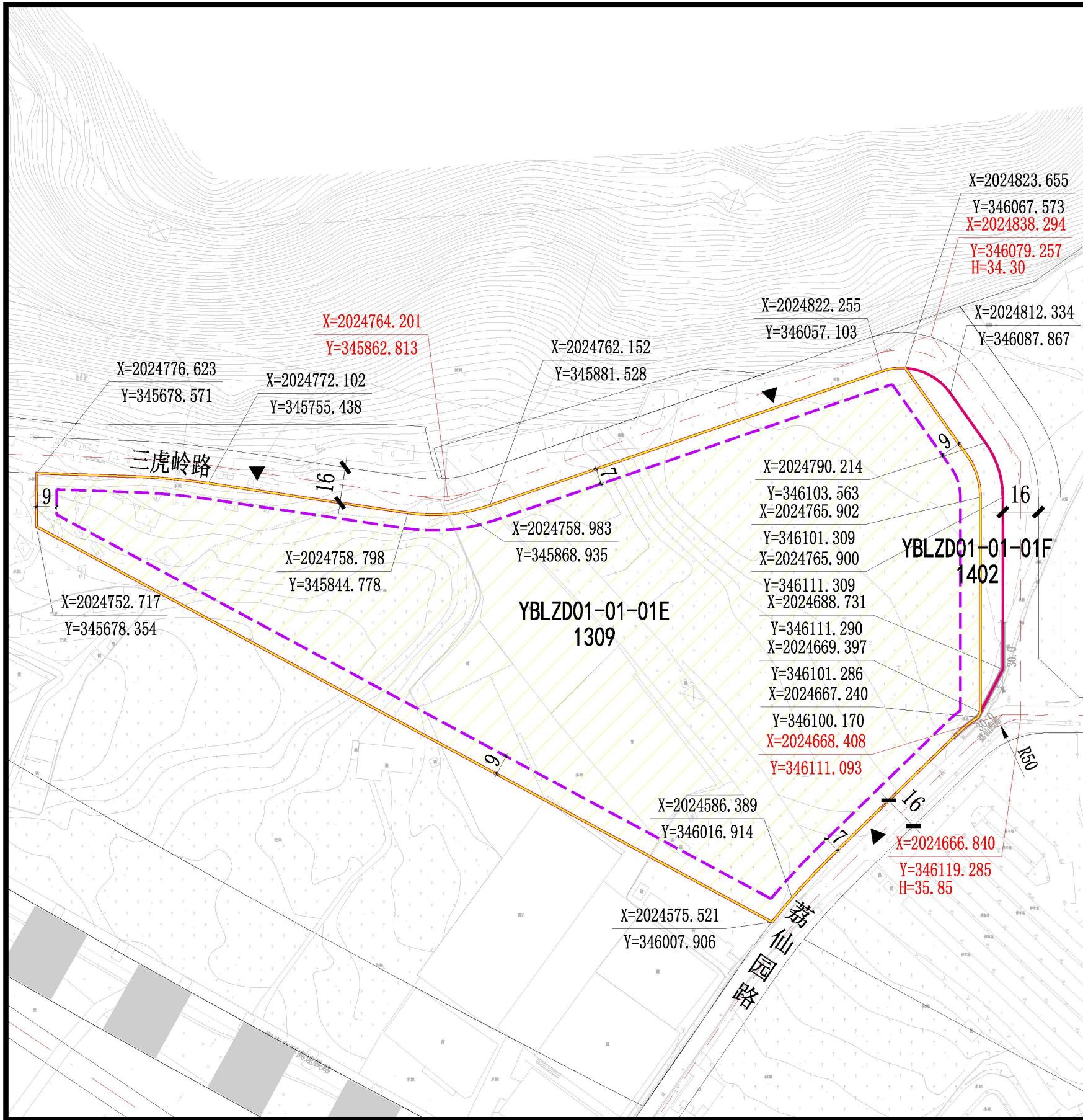
- YBLZD01-01-011地块为殡葬用地，建筑风貌需符合《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》等相关规定；景观风貌建议在主要道路沿线及用地边界加以绿化隔离遮挡，植被宜采用本地树种。
- 应充分考虑地形的复杂特点，在规划设计中采取具体的防灾工程措施。
- 因场地的地势高差变化较大，规划道路竖向高程为建议参考值，后期应结合具体设计方案合理确定。

备注:

- 配套设施标准应符合国家有关规范。
- 本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它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。
- 用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》。
- 若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
- 本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 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。
- 配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称	《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》YBLZD01-01-01A、YBLZD01-01-01B、YBLZD01-01-01E等地块及周边用地规划修改论证			
设计单位	广州市城规院规划设计院有限公司	图号	日期	2025.9

地块图则 (修改后)



地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
YBLZD 01-01-01F	1402	防护绿地	1514	-	-	-	-	-	-
YBLZD 01-01-01E	1309	环卫用地	53539	1.0	53539	25	18	30	0.2车位/100m ² 建筑面积

海绵城市引导:

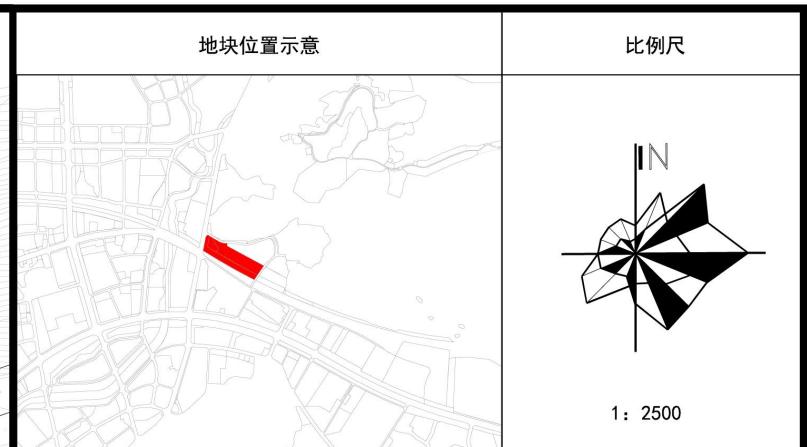
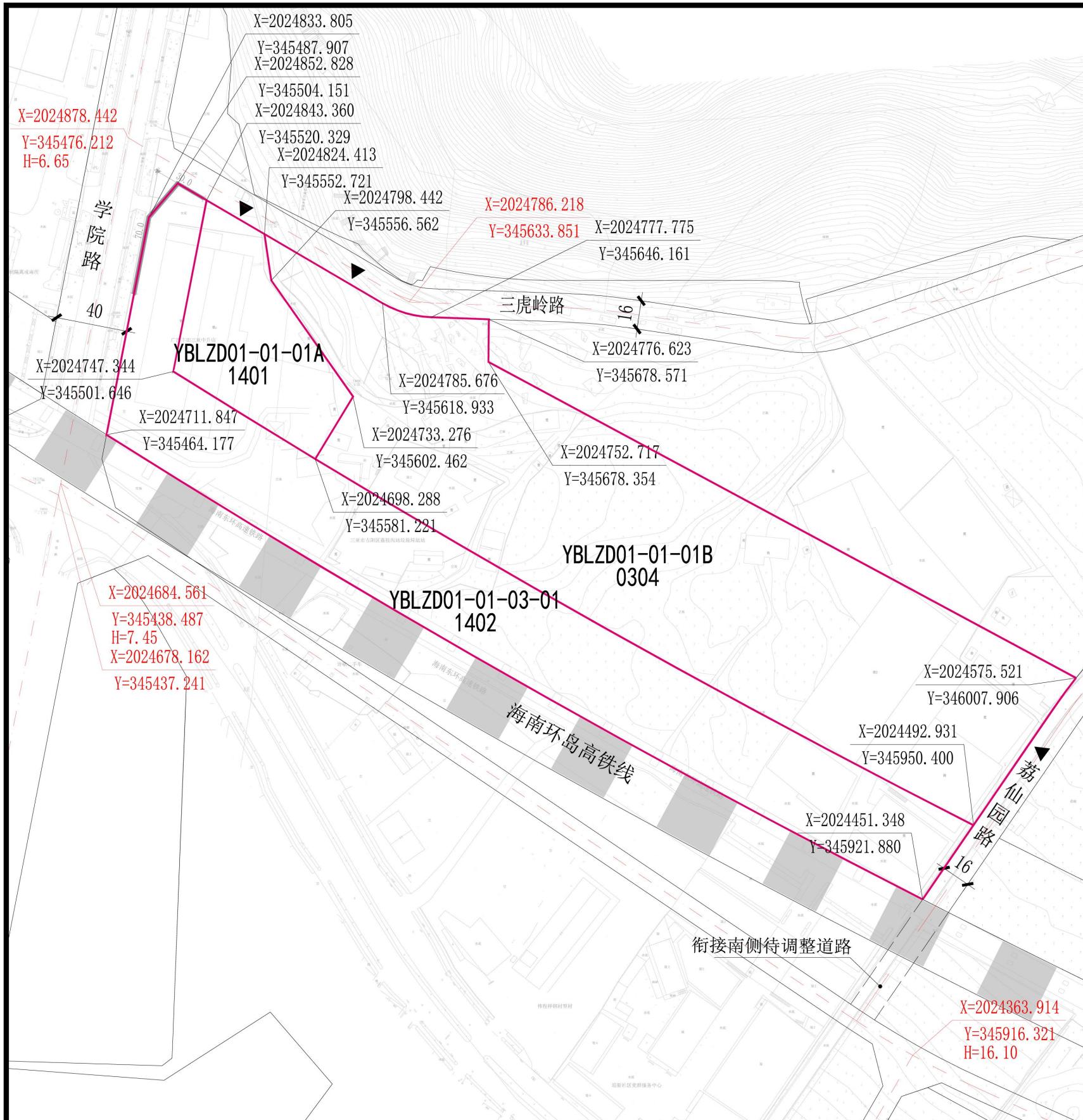
地块编码	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率(%)	年径流污染控制率(%)	绿色屋顶率(%)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)
YBLZD 01-01-01F	1402	防护绿地	75	52	-	-	-
YBLZD 01-01-01E	1309	环卫用地	75	52	-	-	-

- 规划设计要求:**
- YBLZD01-01-01E地块为殡葬用地, 建筑风貌应符合《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》等相关规定; 景观风貌建议在主要道路沿线及用地边界加以绿化隔离遮挡, 植被宜采用本地树种。
 - YBLZD01-01-01E地块项目建设、产生的气体和污水的排放处理等应符合相关规范标准的要求。
 - 应充分考虑地形的复杂特点, 在规划设计中采取具体的防灾工程措施。
 - 因场地的地势高差变化较大, 规划道路竖向高程为建议参考值, 后期应结合具体设计方案合理确定。

- 备注:**
- 配建设施标准应符合国家有关规范。
 - 本图则中的地块限高为规划限高, 当规划限高与其它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。
 - 用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
 - 若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。
 - 本图则坐标系为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸以米为单位。
 - 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。
 - 配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》外, 还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称	《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》YBLZD01-01-01A、YBLZD01-01-01B、YBLZD01-01-01E等地块及周边用地规划修改论证		
设计单位	广州市城建规划设计院有限公司	图号	日期 2025.9

地块图则 (修改后)



地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≤%)	配建停车位 (个)
YBLZD 01-01-01A	1401	公园绿地	7430	-	-	-	-	-	-
YBLZD 01-01-01B	0304	其它林地	45828	-	-	-	-	-	-
YBLZD 01-01-03-01	1402	防护绿地	29633	-	-	-	-	-	-

海绵城市引导:

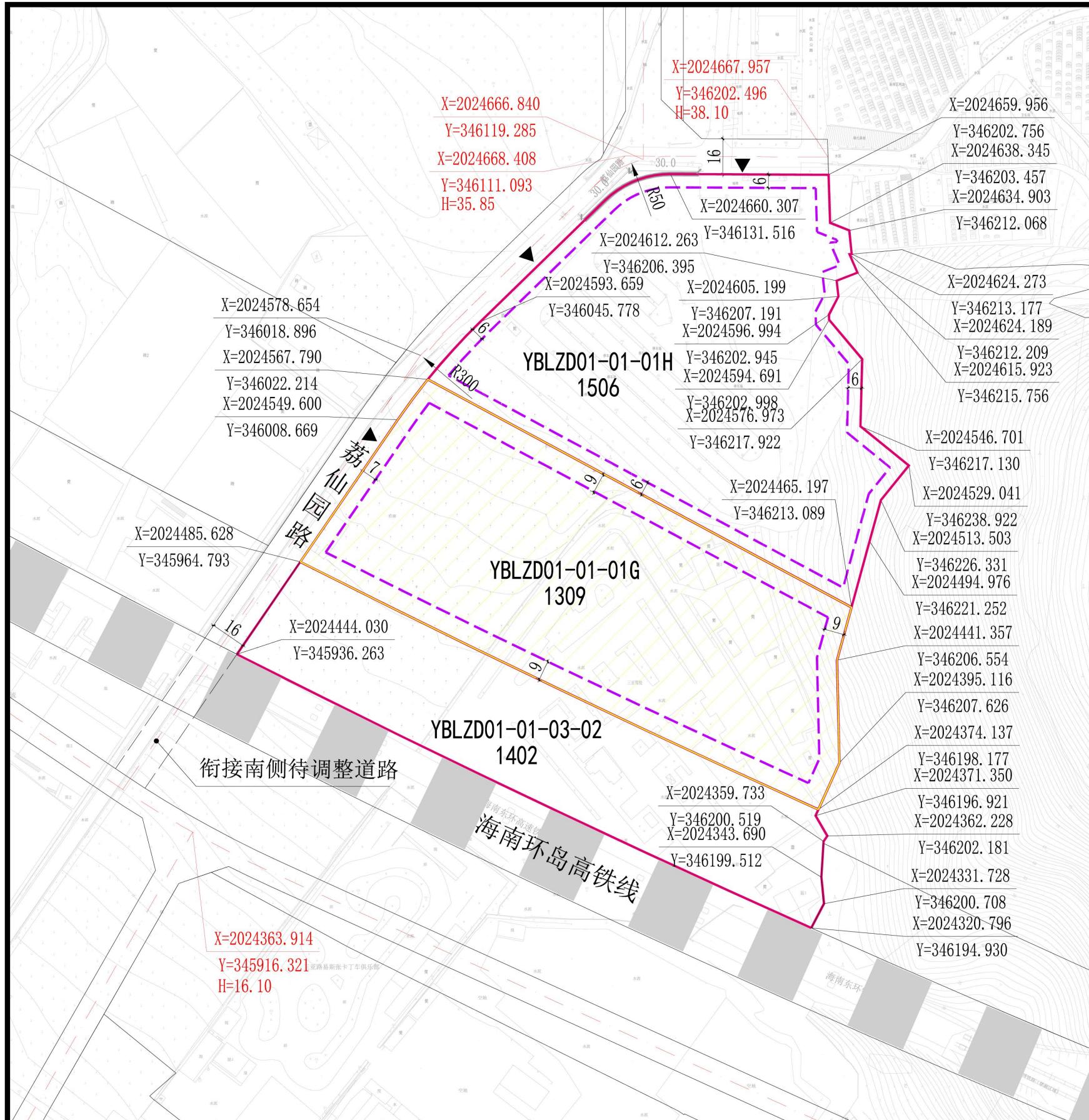
地块编码	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率(%)	年径流污染控制率(%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
YBLZD 01-01-01A	1401	公园绿地	85	59	-	-	-
YBLZD 01-01-01B	0304	其它林地	-	-	-	-	-
YBLZD 01-01-03-01	1402	防护绿地	75	52	-	-	-

规划设计要求:

- 备注:**
- 1、配建设施标准应符合国家有关规范。
 - 2、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它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。
 - 3、用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
 - 4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
 - 5、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
 - 6、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。
 - 7、配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称	《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》YBLZD01-01-01A、YBLZD01-01-01B、YBLZD01-01-01E等地块及周边用地规划修改论证			
设计单位	广州市城建规划设计院有限公司	图号	日期	2025.9

地块图则 (修改后)



地块位置示意

比例尺

1: 2000

图例:

- 地块边界
- YBLZD-01-01 地块编号
- 控制点坐标
- 道路控制点坐标
- 道路红线
- 道路中心线
- 建筑后退线
- 机动车禁止开口线
- 地形
- 建议机动车出入口
- 绿线控制范围
- 蓝线控制范围
- 黄线控制范围
- 紫线控制范围

地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
YBLZD01-01-01H	1506	殡葬用地	23853	0.1	2385	5	12	绿化覆盖率 ≥ 30%	2个/百墓
YBLZD01-01-01G	1309	环卫用地	23646	1.0	23646	25	18	30	0.2车位/100m ² 建筑面积
YBLZD01-01-03-02	1402	防护绿地	13785	-	-	-	-	-	-

海绵城市引导:

地块编码	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率 (%)	年径流污染控制率 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
YBLZD01-01-01H	1506	殡葬用地	55	38	-	-	-
YBLZD01-01-01G	1309	环卫用地	75	52	-	-	-
YBLZD01-01-03-02	1402	防护绿地	75	52	-	-	-

规划设计要求:

- YBLZD01-01-01H地块为殡葬用地，以停车场建设为主，可结合建设需要安排殡葬辅助配套类功能建筑。
- YBLZD01-01-01H、YBLZD01-01-01G地块建筑风貌需符合《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》等相关规定；景观风貌建议在主要道路沿线及用地边界加以绿化隔离遮挡，植被宜采用本地树种。
- YBLZD01-01-01G地块为环卫用地，项目建设应符合相关规范标准的要求。
- 应充分考虑地形的复杂特点，在规划设计中采取具体的防灾工程措施。
- 因场地的地势高差变化较大，规划道路竖向高程为建议参考值，后期应结合具体设计方案合理确定。

备注:

- 配套设施标准应符合国家有关规范。
- 本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它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。
- 用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
- 若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
- 本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 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。
- 配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称: 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》YBLZD01-01-01A、YBLZD01-01-01B、YBLZD01-01-01E等地块及周边用地规划修改论证

设计单位: 广州市城规规划设计院有限公司

图号: **日期:** 2025.9

