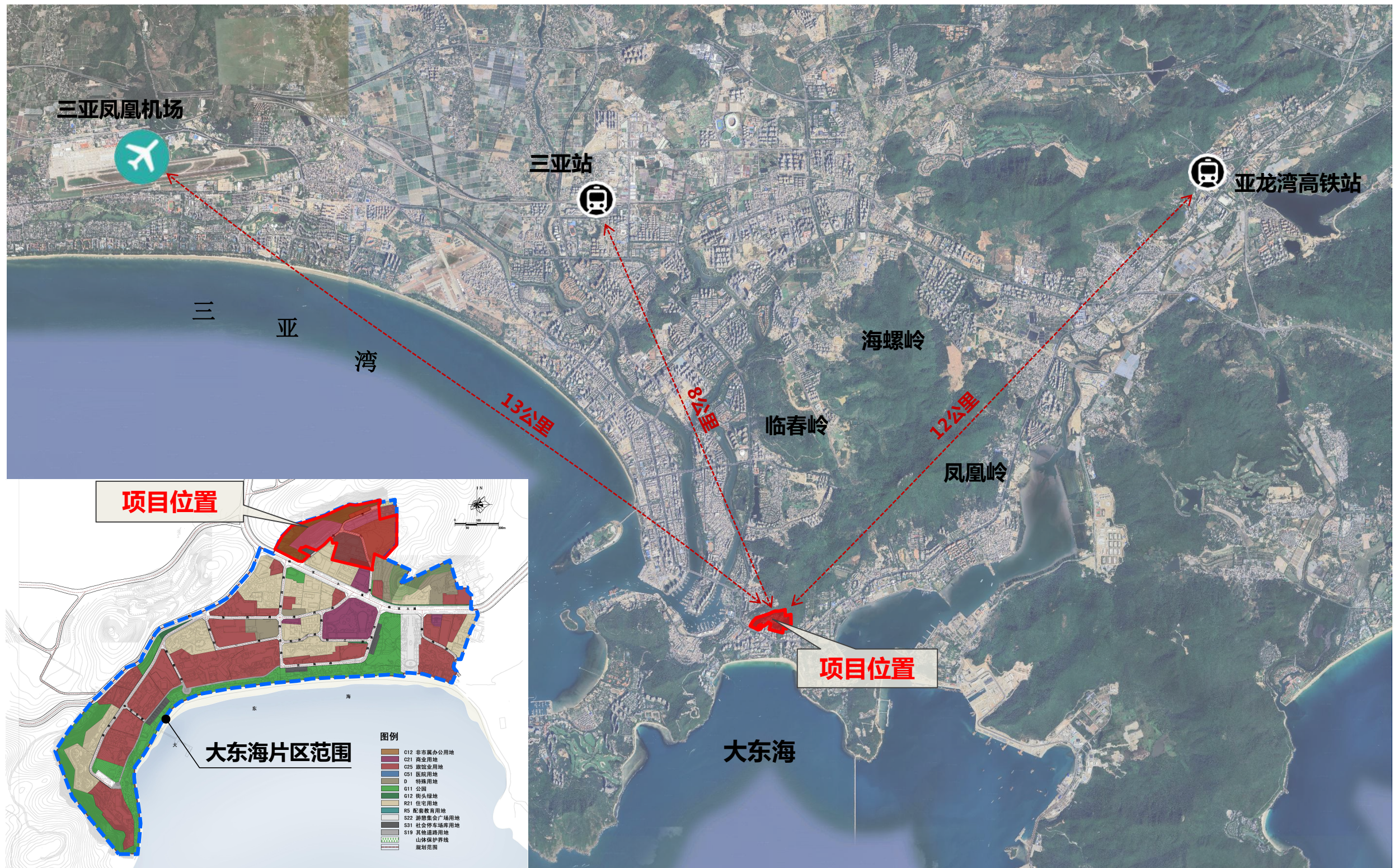


《三亚市大东海片区控制性详细规划及城市设计》 A-05、A-07、A-10等地块及周边道路规划修改

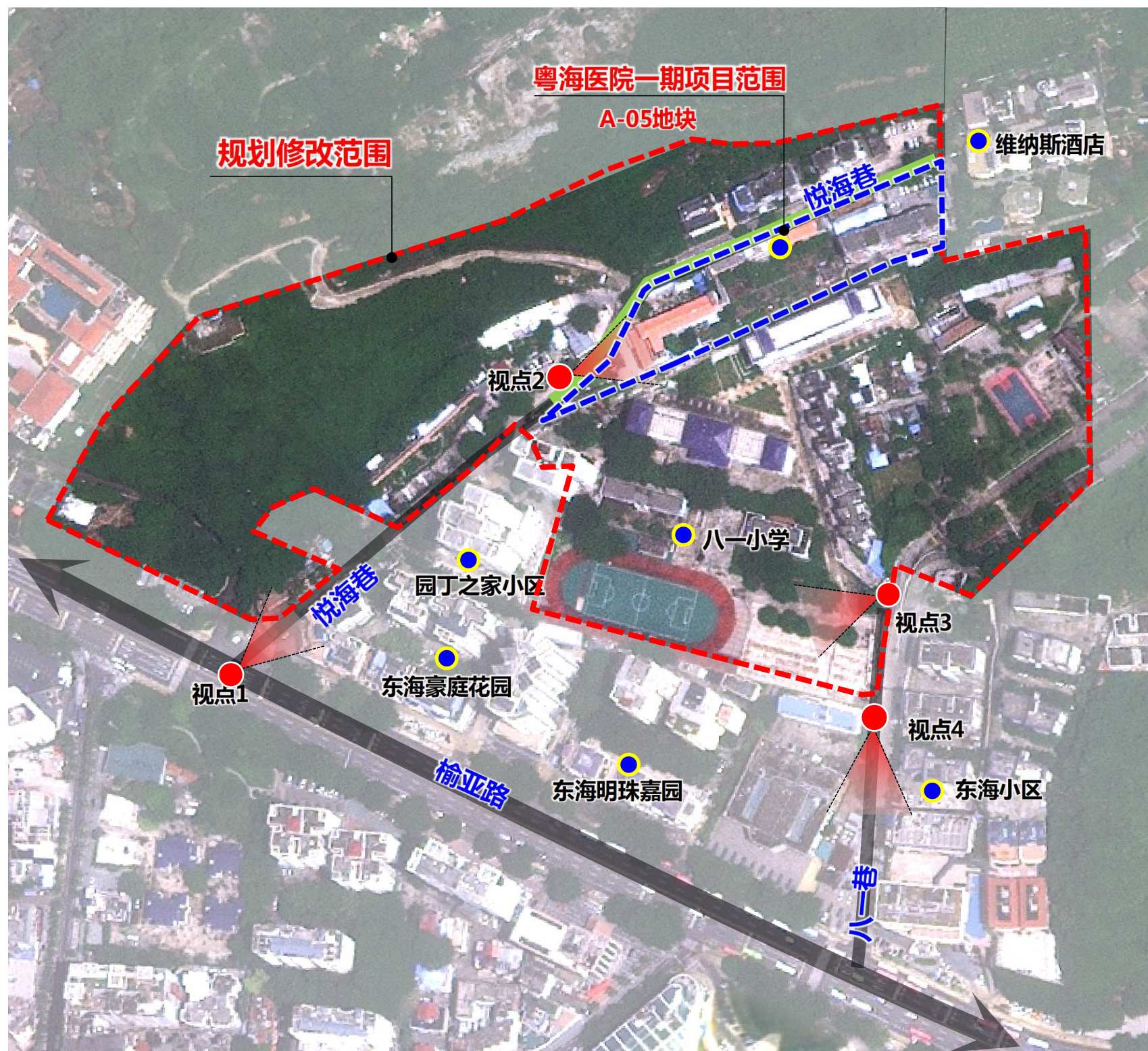
II 区位分析

项目用地位于三亚市大东海片区西北侧，北侧靠近自然山体，南侧远眺大东海，主要依靠榆亚路与外围交通衔接，距三亚站8公里，距三亚凤凰机场及高铁站约13公里，区域交通便捷。

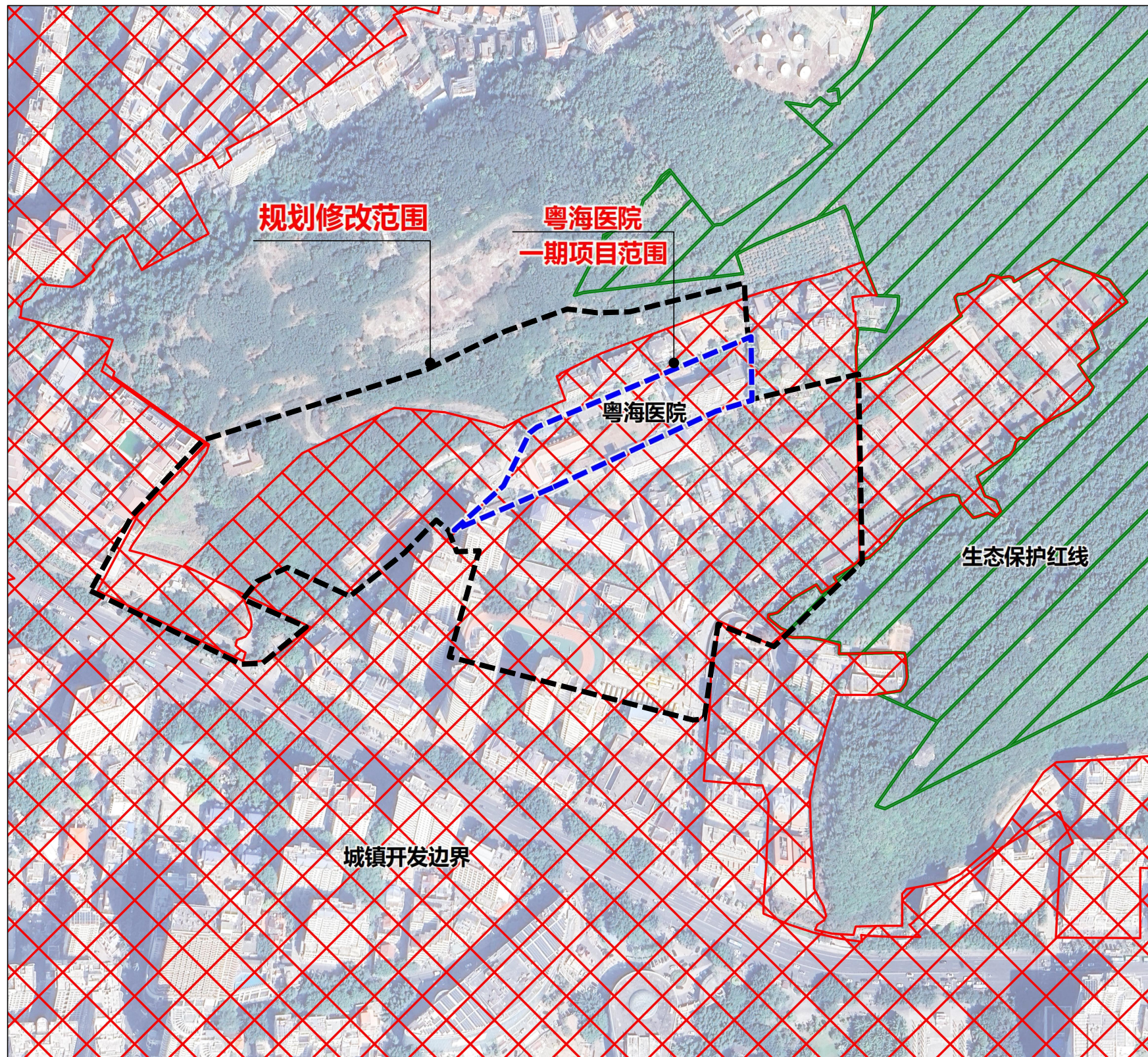


II 场地现状

场地内除了西侧广州中医药大学待建用地外，其余地用地基本已建设完成，现状依靠悦海巷和八一巷两条尽端路组织交通；近期拟对粤海医院门诊楼进行改扩建，补充医技、门诊、住院病房，达到二级中西结合医院标准。



■ 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

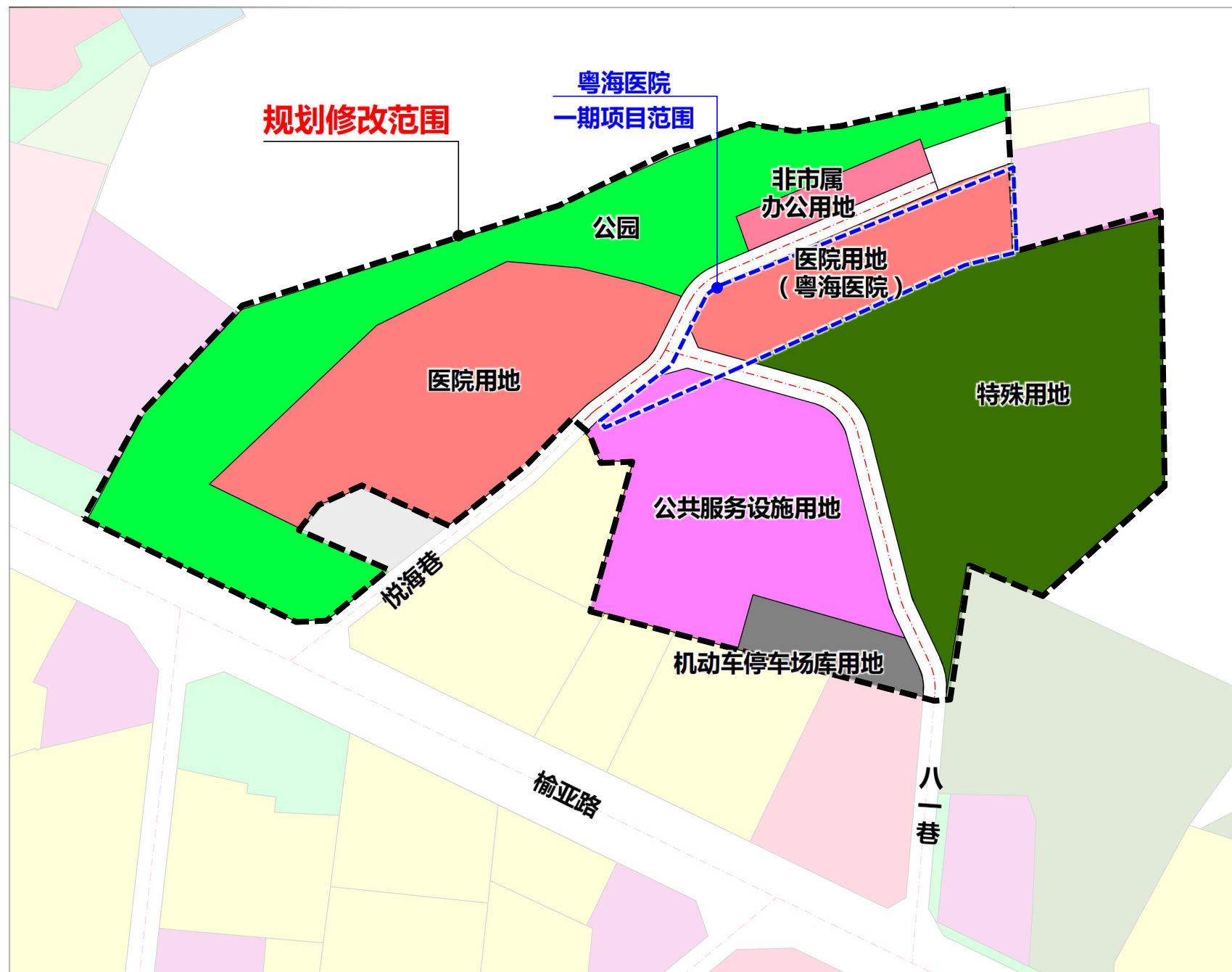


根据《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》三区三线划定成果，粤海医院一期用地位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线和永久基本农田。

图例

- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 规划范围线

■ 《三亚市大东海片区控制性详细规划及城市设计》——土地利用规划



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医院、公共服务设施、机动车停车场库、公园、非市属办公和特殊用地，共7个地块，其中医院用地（粤海医院）的容积率 ≤ 1.5 ，建筑限高 ≤ 24 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

（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）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年1月1日）

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得擅自修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

（一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；

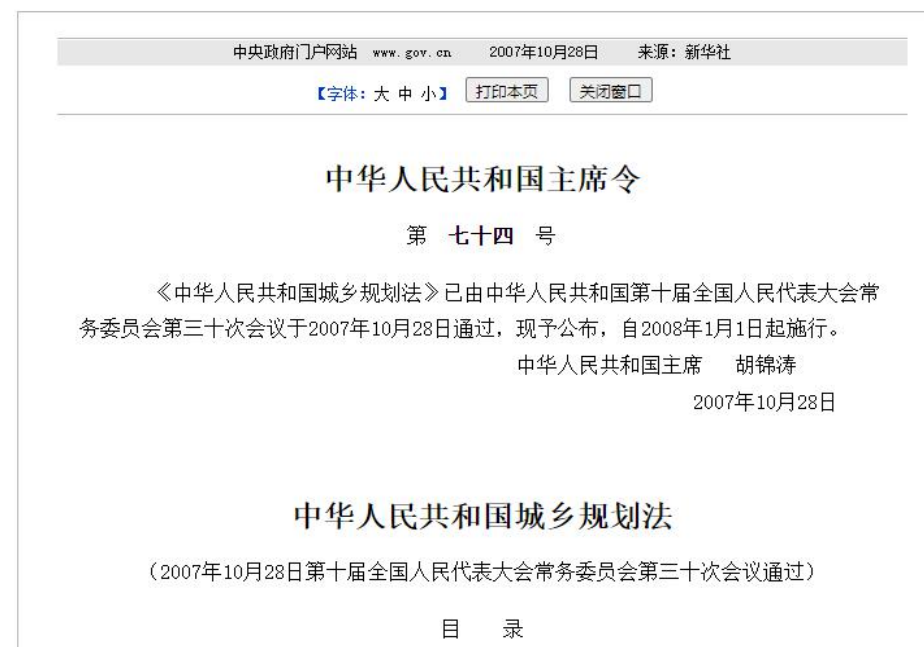
（二）控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

（三）控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；

（四）修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

故本次论证需依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条及《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第二十条程序启动控规修改工作。



《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》2011年1月1日起施行

发布时间：2011-1-4 13:30:13

中华人民共和国住房和城乡建设部令

第 7 号

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》已经第 64 次部常务会议审议通过，现予发布，自 2011 年 1 月 1 日起施行。

住房和城乡建设部部长 姜伟新

二〇一〇年十二月一日

城市、镇控制性详细规划编制审批办法

第一章 总 则

第一条 为了规范城市、镇控制性详细规划编制和审批工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》，制定本办法。

（3）《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。

（4）《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。

（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。

本次规划修改条件属于公共利益的民生工程，符合《条例》第二十条和琼府办〔2021〕12号文确需修改的情形，具备启动控规修改程序的条件；属于一般调整。



（1）贯彻落实卫生事业发展规划的需要。

《海南自由贸易港建设总体方案》：提出“推动旅游与文化体育、**健康医疗**、养老养生等深度融合”，三亚作为国际知名的旅游城市，应积极推动旅游业与其他产业深度融合。

《“健康中国 2030”规划纲要》：指出要提供**优质高效的医疗服务，完善医疗卫生服务体系、创新医疗卫生服务供给模式、提升医疗服务水平和质量**。建立专业公共卫生机构、综合和专科医院、基层医疗卫生机构“三位一体”的重大疾病防控机制。

海南省、三亚市相继出台《“健康海南2030”规划纲要》、《海南省“十四五”卫生健康规划》、《三亚市卫生与健康“十四五”发展规划》等多项重要规划，**明确指出要把健康摆在优先发展的战略地位。要强化公共卫生服务能力、切实提高基层医疗卫生服务能力，实施疾病预防控制机构能力提升工程和基层医疗卫生机构提质增效工程。**

（2）促进三亚市提升基础医疗服务能力和促进中医药事业发展的需要。

2024年，**三亚市入选“国家中医药传承创新发展试验区”**。该试验区建设是深入实施中医药振兴发展的重大工程，也是打造中医药综合改革试验田的重要举措。

2025年2月23日，三亚市人民政府与广州中医药大学战略合作协议签约仪式举行。根据合作协议，双方通过整合资源实现优势互补，以共同建设国家中医药传承创新发展试验区，**合作共建三亚市中西医结合医院（广州中医药大学附属粤海三亚医院）**。

根据2025年批复的《三亚市医疗卫生用地布局专项规划》用地布局，**粤海医院属于规划改扩建型中医医院。**

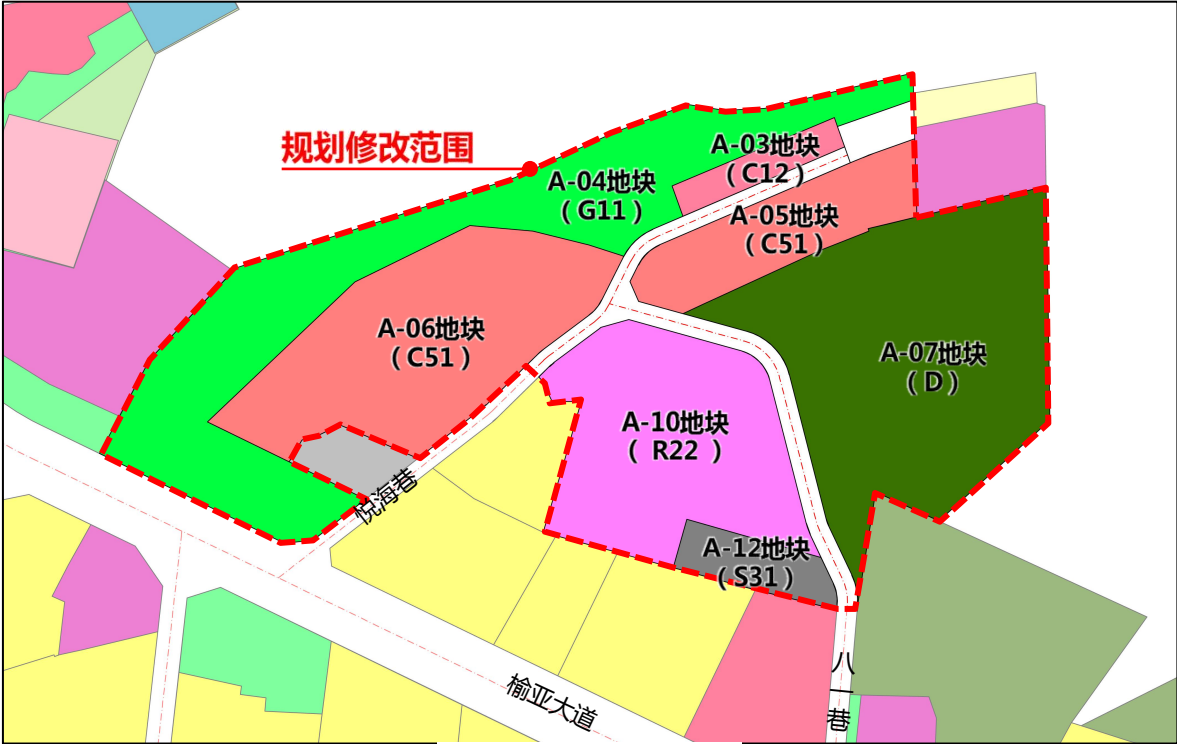
（3）解决权属用地历史遗留问题，促进医院项目建设，满足自身发展需求。

三亚市中西医结合医院（粤海医院）项目拟分三期开发建设，建设内容主要有门急诊医技楼、住院综合楼、科研办公楼、中医特色治疗中心和学术交流中心。目前拟按二级中西医结合医院标准启动建设一期改扩建工程，一期用地约12亩。



综上，为了推进粤海医院项目建设，优化完善医疗服务功能，提升群众就医条件，确需要进行规划修改。

规划修改内容



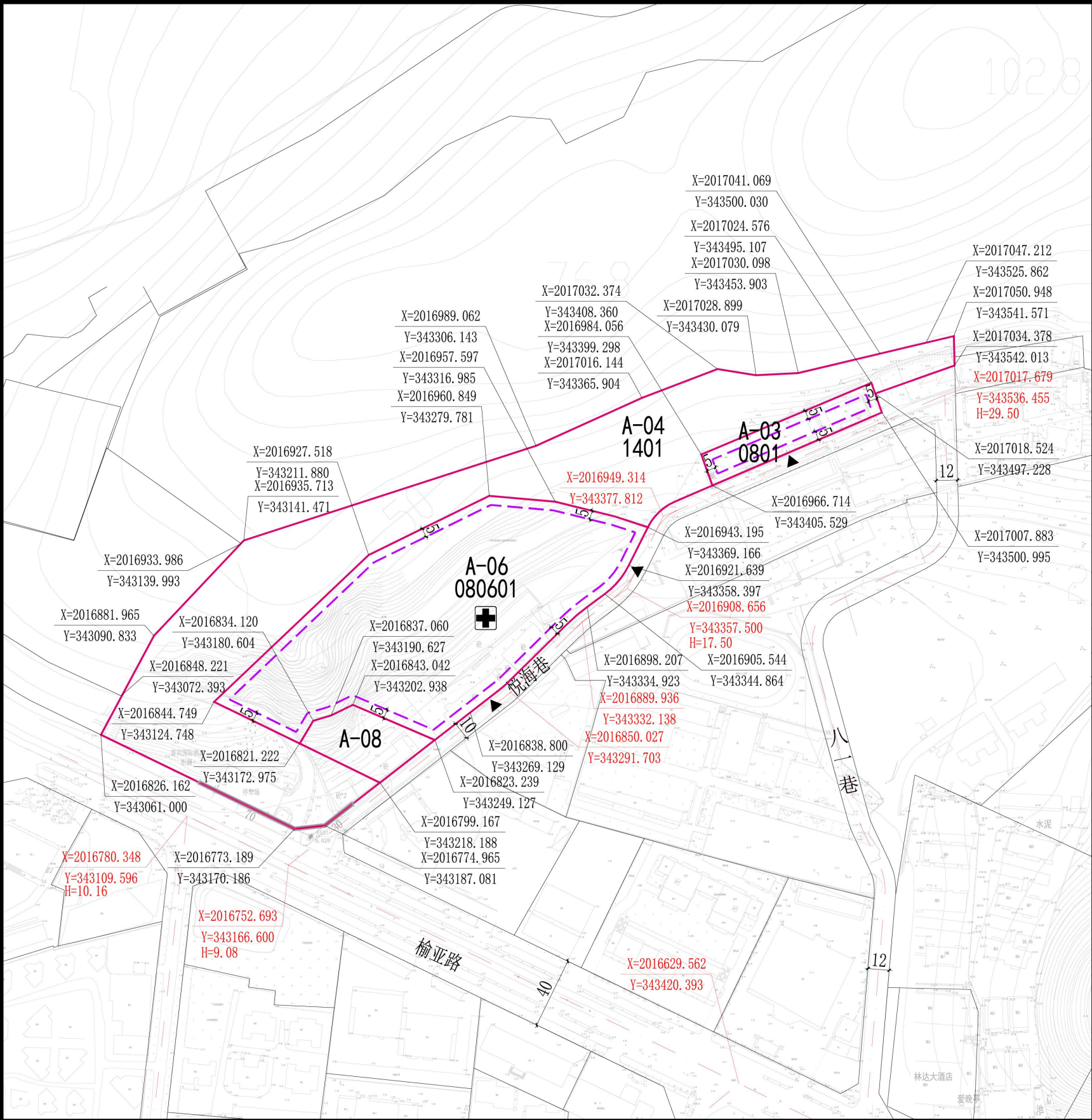
修改前用地布局



修改后用地布局

	地块编号	用地面积 (m²)	用地性质代码	用地性质名称	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)	备注
修改前	A-03	1937	C12	非市属办公用地	0.46	30	9	30	6	--
	A-04	24155	G11	公园	--	--	--	--	--	--
	A-05	7210	C51	医院用地	1.5	30	24	30	70	--
	A-06	17983	C51	医院用地	1.5	30	24	30	176	--
	A-07	26192	D	特殊用地	0.5	20	24	35	-	--
	A-10	16394	R22	公共服务设施用地	0.8	20	24	30	-	--
	A-12	2686	S31	机动车停车场库用地	--	--	--	--	108	--
	-	6437	S1	道路用地	--	--	--	--	--	--
修改后	A-03	1881	0801	机关团体用地	0.46	30	9	30	6	--
	A-04	24155	1401	公园绿地	--	--	--	--	--	--
	A-05	7930	080601	医院用地	2.0	40	24	35	1.5车位/100m²建筑面积	--
	A-06	17873	080601	医院用地	1.5	30	24	30	176	--
	A-07	20650	15	特殊用地	--	--	--	--	--	未来如若拆除重建或改造，可依据已审批的指标进行核算执行
	A-10	22634	080403	中小学用地	--	--	--	--	--	未来如若拆除重建或改造，可依据已审批的指标进行核算执行；地块内除满足自身停车需求外，另需配建对外公共停车位108个，鼓励利用地下空间开发建设。
	-	7210	1207	城镇村道路用地	--	--	--	--	--	--
	-	661	03	林地	--	--	--	--	--	--

地块图则（修改后）



地块位置示意

比例尺

1: 2500

图例:

地块边界

道路红线

道路中心线

建筑后退线

机动车禁止开口线

地块编号

控制点坐标

道路控制点坐标

建议机动车出入口

综合医院

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 (m²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
A-03	0801	机关团体用地	1881	0.46	865	30	9	30	6
A-04	1401	公园绿地	24155	—	—	—	—	—	—
A-06	080601	医院用地	17873	1.5	26810	30	24	30	1.5车位/100m²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 (%)
A-03	0801	机关团体用地	53	37	—	—	—
A-04	1401	公园绿地	85	59	—	—	—
A-06	080601	医院用地	75	52	—	—	—

规划设计要求:

1、A-06地块内设有综合医院一处。

2、A-06地块建设应合理确定山体保护边界，25米等高线以上区域不宜进行任何建设。

道路断面:

备注:

1、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。

2、配套设施标准应符合国家有关规范。

3、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）》2025年3月版外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

4、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。

5、本图则延续原控规标注的建筑退让距离，具体建设项目的建筑退让距离结合实际情况，由规划行政主管部门根据相关规定进行核定并执行。

6、已批准建设的权属用地按批准指标执行，未来如若拆除重建或改造，可依据已审批的指标进行核算执行。

7、因场地的地势高差变化较大，本图则悦海巷的竖向高程后期可结合具体设计方案合理调整确定。

8、A-03、A-04、A-06地块用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》2023年11月版。

9、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。

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

《三亚市大东海片区控制性详细规划及城市设计》A-05、A-07、A-10等地块及周边道路规划修改论证

设计单位

广州市城建规划设计院有限公司

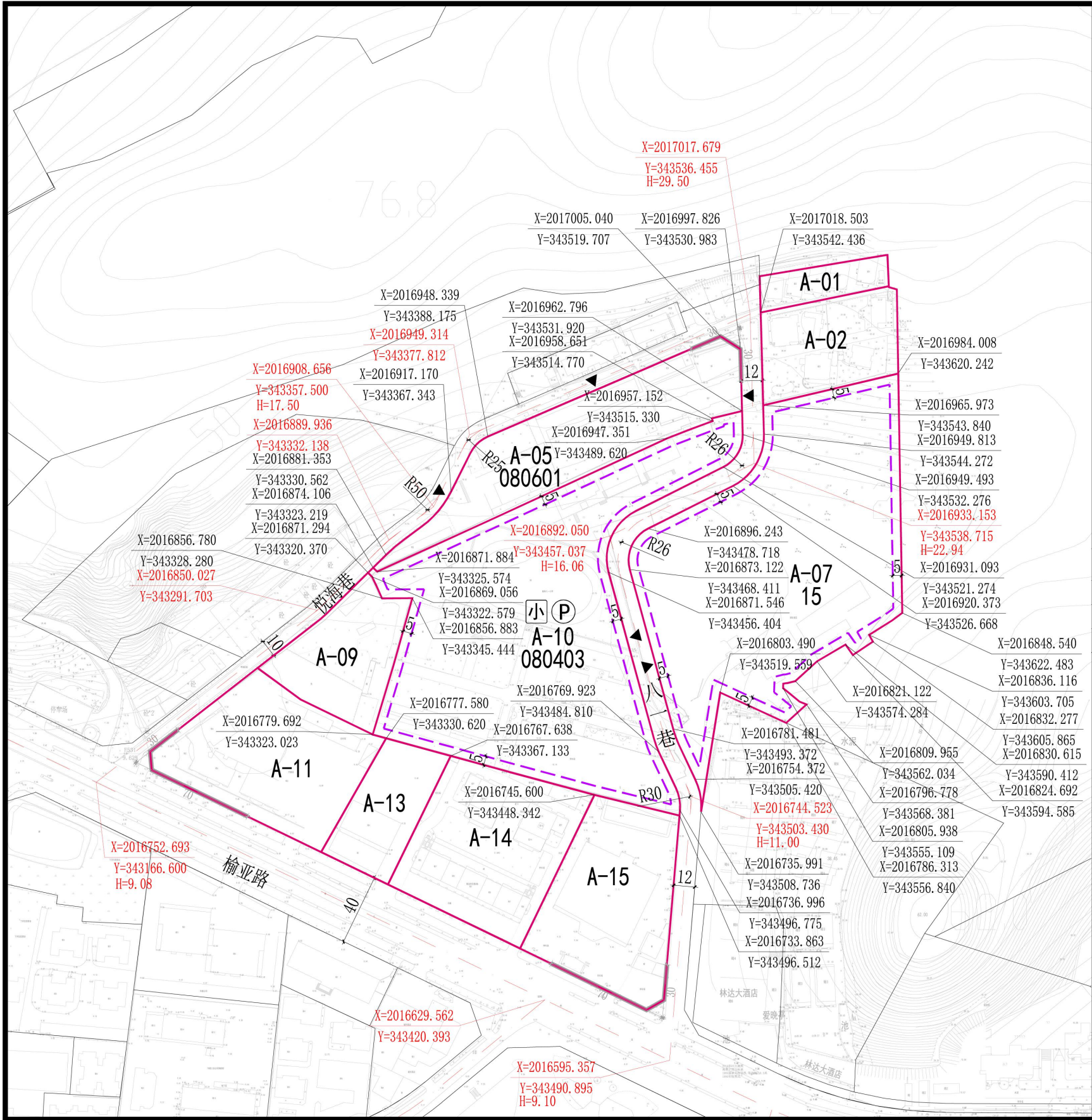
图名

分图图则（修改后）

日期

2025.9

地块图则（修改后）



地块位置示意

比例尺

1: 2500

图例:

地块边界

道路红线

▲ 建议机动车出入口

地块编号

道路中心线

小 小学

控制点坐标

建筑后退线

(P) 机动车停车场

道路控制点坐标

机动车禁止开口线

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 (m²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
A-05	080601	医院用地	7930	2.0	15860	40	24	35	1.5车位/100㎡建筑面积
A-07	15	特殊用地	20650	-	-	-	-	-	-
A-10	080403	中小学用地	22634	-	-	-	-	-	-

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 (%)
A-05	080601	医院用地	52	36	-	-	-
A-07	15	特殊用地	-	-	-	-	-
A-10	080403	中小学用地	-	-	-	-	-

规划设计要求:

1、A-05地块为医院用地，属于改扩建项目用地，地块建筑后退距离需满足消防、日照和交通安全等相关要求，后续具体建筑后退距离结合项目建设实际情况，由规划行政主管部门根据相关规定进行核定并执行。

2、A-07和A-10地块现状已建成，本图则对其地块规划指标不做明确规定，未来如若拆除重建或改造，可依据已审批的指标进行核算执行。

3、A-10地块内设小学一处；地块内除满足自身停车需求外，需配建面向社会公众服务的停车位108个，鼓励利用地下空间进行开发建设。

道路断面:

备注:

1、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。

2、配套设施标准应符合国家有关规范。

3、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）》2025年3月版外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

4、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。

5、本图则延续原控规标注的建筑后退距离，具体建设项目的建筑后退距离结合实际情况，由规划行政主管部门根据相关规定进行核定并执行。

6、已批准建设的权属用地按批准指标执行，未来如若拆除重建或改造，可依据已审批的指标进行核算执行。

7、因场地的地势高差变化较大，本图则悦海巷的竖向高程后期可结合具体设计方案合理调整确定。

8、A-05、A-07、A-10地块用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》2023年11月版。

9、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。

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

《三亚市大东海片区控制性详细规划及城市设计》A-05、A-07、A-10等地块及周边道路规划修改论证

设计单位

广州市城建规划设计院有限公司

图名

分图图则（修改后）

日期

2025.9