

■ 项目基本情况

论证地块在《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》中情况

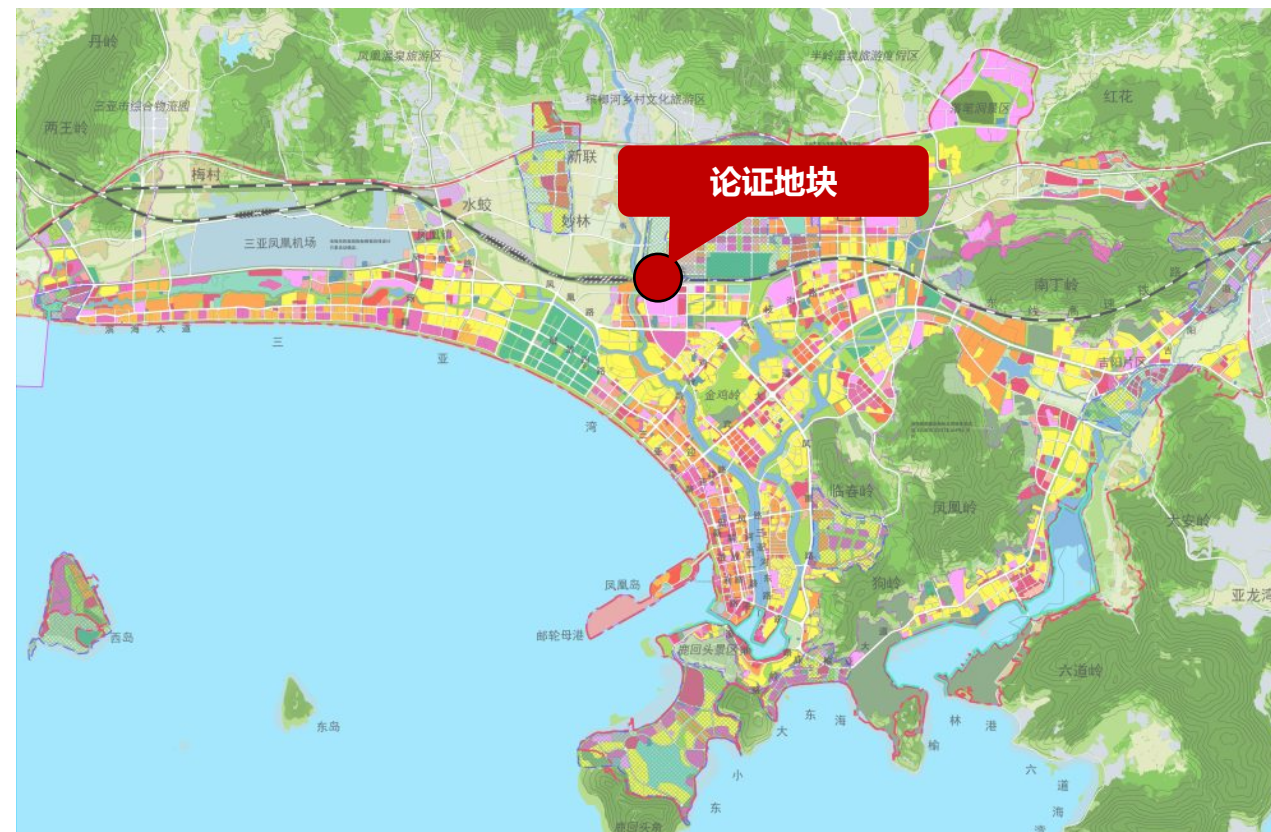
地块编号：**YC03-02-01、YC03-02-03**

用地性质：交通枢纽混合交通场站用地、交通枢纽用地

论证用地面积：**15.45公顷（231.81亩）**

地块位置：位于三亚市吉阳区三亚火车站区域

周边情况：论证地块西南角为YC03-02-01地块，在建三乐铁路运营保障中心项目，东侧为三亚站，项目南侧有城市电动轨道穿过及未通车的站前街路、在建的夏日体验广场项目，北侧紧临高铁轨道线。



项目在中心城区的位置



项目周边情况



项目在中心城区控规的位置（局部）

■ 控规调整依据

本项目拟建三乐铁路运营保障中心属于省重点项目三亚-乐东既有铁路公交文化旅游化改造项目配套项目，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第（二）和第（三）款，启动控规修改论证。

——《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

（一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；

（二）实施国家、省重点工程需要修改的；

（三）实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。

第六十条 控制性详细规划的修改，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。

海南省2022年重点（重大）项目投资计划表（三亚部分）

序号	项目名称	项目业主	建设内容及规模	建设地点	资金来源	开工时间	竣工时间	总投资	截至2021年底累计完成投资	2022年计划投资	2022年主要建设内容和规模	申报单位
备注：★为2021年省重点（重大）项目清单中结转至2022年的项目。												
	合计（29个）							7587362	1669101	1702361		
	一、产业发展（13个）							1831270	693509	503000		
	（一）旅游业（0个）											
	续建项目（0个）											
	新开工项目（0个）											
	（二）现代服务业（3个）							719444	422728	118000		
	竣工项目（1个）							133258	113258	20000		
	续建项目（2个）							586186	309470	98000		
	新开工项目（0个）											
	四、基础设施项目（7个）							4558527	466821	810000		
	竣工项目（0个）											
	续建项目（6个）							1378527	466821	310000		
23	★利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造项目	三亚铁路投资有限公司	项目线路全长106公里，共分布车站16座其中新建岭头、利国、龙栖湾东、镇海、崖州湾科技城、红塘湾6个车站；改建崖州、南山北站、天涯海角、凤凰机场、三亚5个车站；利用既有西环高铁上尖峰、黄流、乐东3个车站；另预留龙栖湾西（乐东段）、中心渔港（三亚段）2座车站。西环货线凤凰机场站至崖州站增建二线20公里，新建联络线18公里，利用原高铁线路68公里；采用4辆编组动车组，高峰时段每7.5分钟1对，单方向运行周期85分钟。本线设计速度为160km/h，公交化列车平均旅行速度为75km/h。西环高铁既有站改建按原标准实施，同步配套动车组存车及检修设施。	三亚市天涯区	政府投资	2020年	2024年	578000	155000	120000	1.完成路基、桥梁、隧道、涵洞和T梁预制、架设等站前剩余工程。 2.完成站房、铺轨、四电（通信、信号、信息、电力）等站后工程。 3.启动静态、动态验收（含联调联试），试运行工作。	三亚

三乐铁路运营保障中心作为省重点项目三亚-乐东公交文化旅游化改造项目的配套项目

中国铁路广州局集团有限公司

广铁建函〔2020〕484号

广州局集团公司 三亚市人民政府 关于利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程施工图设计的批复

海南铁路有限公司：

《海南铁路有限公司关于审批利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程施工图设计的请示》（海铁计财报〔2020〕29号）已收悉。根据《国铁集团海南省人民政府关于利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2019〕414号），结合《中国铁路经济规划研究院关于利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程初步设计咨询意见的函》（经规线站函〔2020〕187号）、《中国铁路建设管理有限公司关于利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交文化旅游化列车改造工程施工图审核报告咨询意见的函》（建管设函〔2020〕3号），以及集团公司技术委员会对站内正线线间距、站内线路坡度设置

放；南山北站还建人工湿地处理设施；其余各站污水经预处理达标后排入市政排水系统。各站污水排放应满足环评批复要求。

（四）三亚站为本线上水站，三亚动车所为本线客车上水和集便污水接收站。三亚站增设1排上水栓；动车所新建整备库线间配套上水及集便污水接收设施，真空吸污中心设施利用既有。

二十、房建

（一）房屋总规模

新建房屋总建筑面积按41245平方米控制。站房规模岭头、利国、龙栖湾东（暂缓建设）、镇海站均按1200平方米控制，三亚科技城、红塘湾站站房应三亚市政府要求按2000平方米控制；其他生产生活房屋按32145平方米控制（含职工单身宿舍、食堂等生活房屋15245平方米，其中5245平方米由海南铁路有限公司出资，不纳入本工程预算）。

（二）站房及相关工程

1. 龙栖湾东站（暂缓建设）和西环货线增建二线段新建及改建客站（三亚科技城、南山北、红塘湾、天涯海角）应按公交化运营、站台候车模式。站房主要满足进站安检、进出站通道等需求，可不设置候车室、售票厅等，站房基本规模不应过大，集散厅内设置售票、制证、补票功能的综合服务台。为充分发挥站台的候车空间，可利用天桥下至站台的楼梯和扶梯下部空间作为临时候车空间。因站台两侧均临正线，三亚科技城站站台均不

■ 控规调整依据

YC03-02-01、YC03-02-03地块用地调整为“公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，”属于一般调整，按程序可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审查通过后，报市县政府审批。

——《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）

第四条 控制性详细规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。

控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

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；**

（二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储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；

（三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；

（四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

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。

——《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。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。

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。**一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形**，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县政府审批。

■ 控规调整原则

遵循上位规划

项目主体功能、发展定位、结构布局等符合上位规划要求。

土地集约化利用原则

加强土地管理，合理利用闲置的土地，促进土地的集约化利用，提高土地利用效率，实现土地资源效益最大化，更好的承载城市职能，实现城市发展目标。

适应相关政策

论证过程中严格遵循国家法律法规，以及充分利用相关政策的实施与发展。

城市功能完善原则

围绕自贸区自贸港重大项目建设需求，完善交通运输基础设施的配套需要，推动大三亚旅游经济圈快速发展，承载自贸区自贸港服务的重要功能。

可持续发展原则

以可持续发展为指导，以优美的环境建设奠定可持续发展的基础，为设施提供可持续开发的条件，完善公共服务配套功能，提高城市交通枢纽配套功能需求。

■ 规划修改必要性

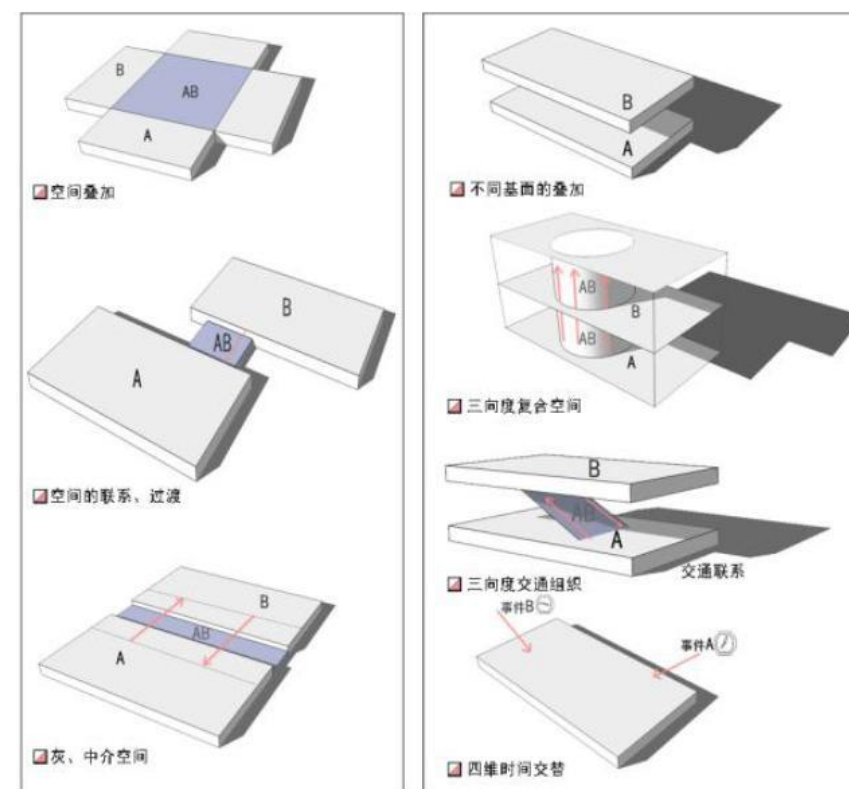
● 提高建设用地利用效率，减少土地资源消耗

- 国土资源部以国土资发〔2014〕119号印发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》

合理确定城市用地规模和开发边界，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力。制定地上地下空间开发利用管理规范，统筹地上地下空间开发，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率。**完善城市、基础设施、公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用模式和供地方式，提高土地利用强度。**统筹城市新区各功能区用地，鼓励功能混合和产城融合，促进人口集中、产业集聚、用地集约。**加强开发区用地功能改造，合理调整用地结构和布局，推动单一生产功能向城市综合功能转型，提高土地利用经济、社会、生态综合效益。**

● 土地资源的优化配置和集约复合利用有其必然要求

当前土地资源短缺，经济发达地区城市土地供给紧张的环境下，提出**城市复合空间利用，对提高城市土地空间使用效率，减少城市对土地资源的使用量，减少资源消耗具有重大意义。**城市土地复合利用，注重土地空间的利用率，通过不同用途土地的混合，摆脱传统的城市空间组合方式，将城市空间拓展至三维、四维层面。二维的平面、三维的立体、四维指时间上24小时将不同的城市功能在同一区域复合，**充分实现空间多样性，满足人民生活对城市基本功能的需求。**



图源《绿色低碳视角下城市空间复合利用探析——以上海虹桥综合交通枢纽为例》 空间复合的形式 (A、B为单独的空间单元，AB为复合空间)

综上，为了更好的提高交通场站用地的土地利用价值及空间使用率，可完善基础设施的建设，由单一功能向综合功能转型，对地块进行修改是有必要的。

■ 规划修改必要性

● 完善铁路用地基础设施建设，提高城市交通运输效率

- 三亚市人民政府关于印发《三亚市“十四五”综合交通运输发展规划》的通知（三府〔2021〕223号）

坚持创新驱动和示范引领。加强科技创新，打造与智能载运工具协同、适应智慧运营管理的智能化交通基础设施，加速交通基础设施网、运输服务网与信息网络融合发展，把制度创新摆在突出位置，在提升高质量设施、高品质服务、高水平治理等方面创新突破，以示范项目为抓手引领发展。

优化大三亚工作机制。由三亚联合陵水、乐东、保亭共同编制一体化交通实施计划，推动跨市基础设施建设。探索设立沟通协调机构，承担大三亚交通运输统筹协调职能，推动跨行政区道路、公交等服务合作。

加强全流程交通安全管理。强化基础设施运行日常监测检测和载运工具质量管理，构建常态化交通安全隐患排查机制。围绕重点片区、重点车辆，采用信息化技术手段，构建动态化交通安全管理体系。**推动交通安全大数据平台共建共享，加强交通与应急、消防等部门协同处置能力**。

三亚市人民政府文件

三府〔2021〕223号

三亚市人民政府 关于印发《三亚市“十四五”综合交通运输 发展规划》的通知

各区人民政府，各管委会，市各有关单位：

《三亚市“十四五”综合交通运输发展规划》已经七届市政府第120次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。



（此件主动公开）

综上，推动基础设施建设，改善了运输服务质量，方便旅客出行，对海南自贸港建设的引领支撑作用得到有效发挥。因此，本次规划的修改是有必要的。

■ 规划修改必要性

● 保障三乐铁路项目配套设施顺利实施，大力推进运营保障中心、调度中心建设

由于铁路系统的特殊性，现阶段铁路运营仍面临着信息管理零散、指挥调度低效的困境。**在新时代的背景下，面对发展的新要求，为了铁路安全运输，更需加快信息化建设，打造成集资源管理、日常管控、应急指挥于一体的综合指挥中心，确保铁路运输安全稳定运行。**

运营中保障心承担市域铁路网络运营办公功能；调度中心相当于市域铁路的“大脑”，承担市域铁路网络调度指挥、通信信息交换和应急指挥中心功能。项目建成后，将对提高三亚市域铁路网络运营管理水平，保障三亚市铁路网络运营调度和职工办公等发挥重要作用。

在新基建浪潮下，轨道交通智慧化转型已是必由之路，推进运营保障中心、调度中心建设，将为铁路智能高效管理带来全新体验，为“中国速度”提供坚实有力的支撑。



本项目建成后，将对提高三乐铁路网络运营管理水平，保障三乐铁路网络运营调度和职工办公等发挥重要作用，因此，启动规划修改是有必要的。

■ 规划调整内容

(1) 用地边界修改:

根据抱坡控规、权属、土地置换、道路红线等边界线将中心城区控制性详细规划YC03-02-01、YC03-02-03两个地块边界进行优化调整。

将北侧抱坡控规约2728平方米(4.09亩)边角防护绿地纳入YC03-02-03地块,该用地在中心城区控规中为交通枢纽用地,属于铁路公司权属,用于省重点项目三乐线新增股道路基帮宽的建设。

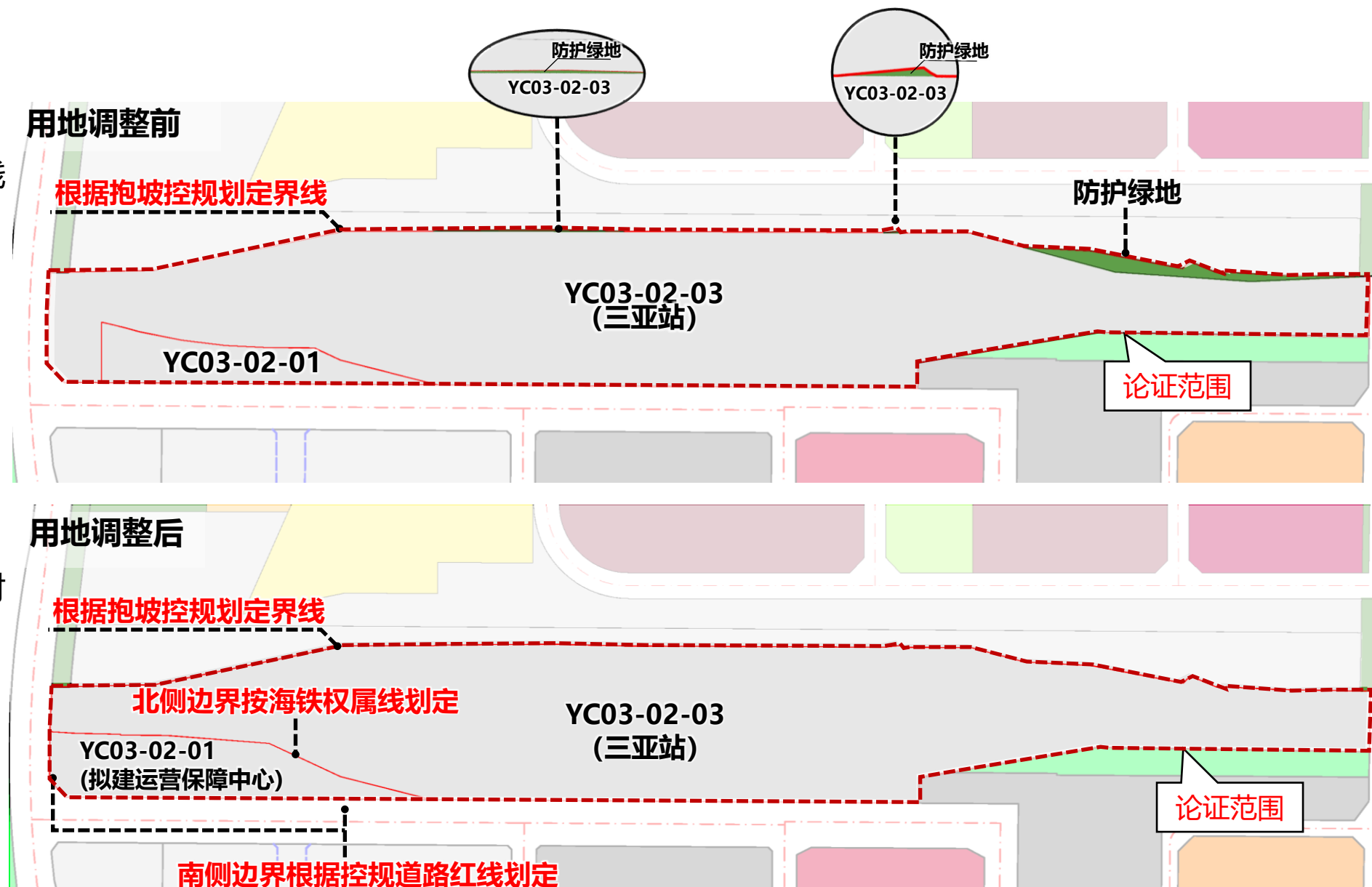
(2) 用地性质调整:

将论证范围内(含防护绿地)用地性质统一调整为对外交通场站用地。

(3) YC03-02-01地块控制指标修改:

容积率由0.5调整为1.3,建筑高度由12米调整为30米,绿地率由40%调整为25%,停车位为235个,

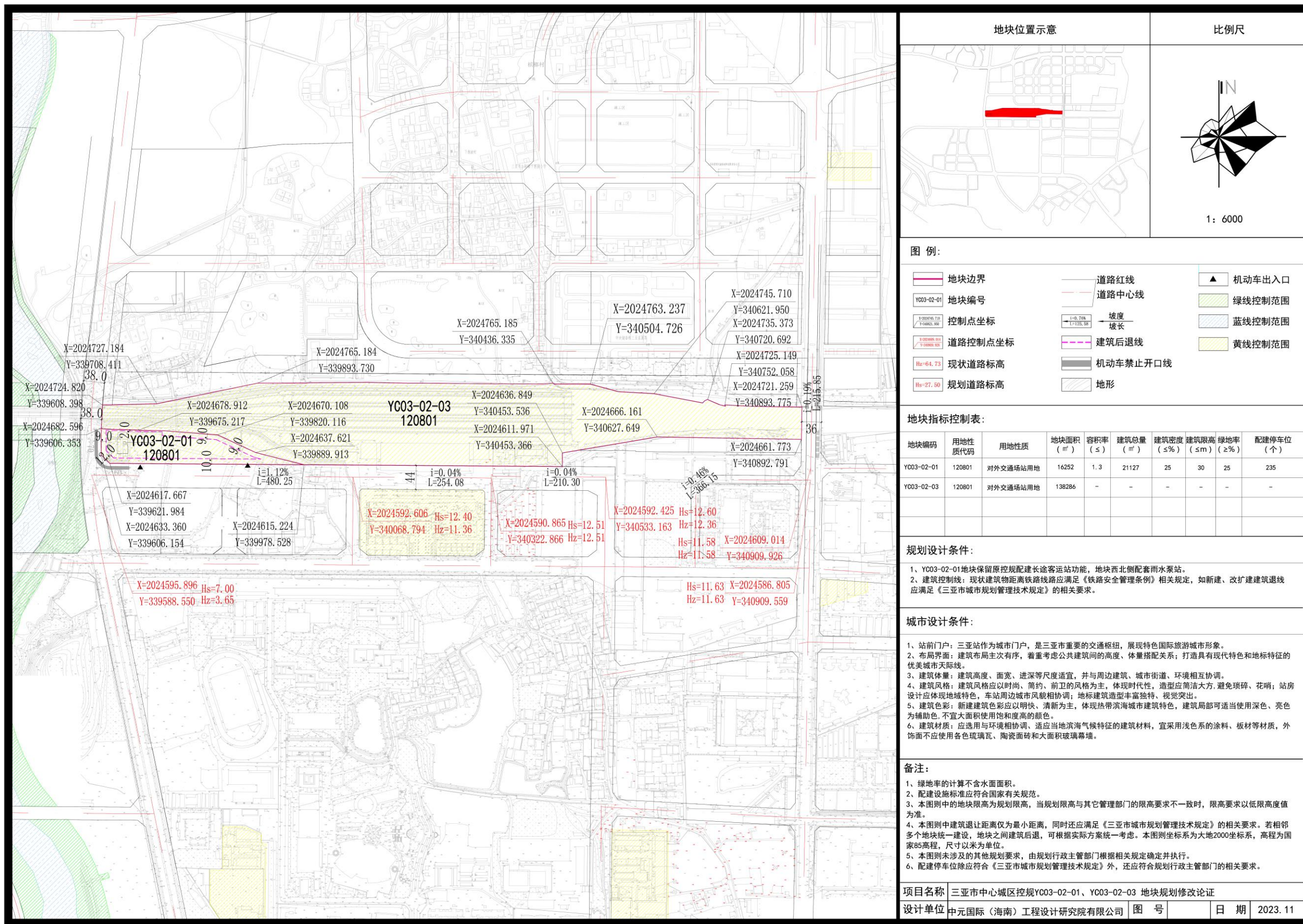
(4) YC03-02-03地块控制性指标均保持不变。



调整前										
序号	地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑高度 (≤m)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	停车位 (个)
1	YC03-02-01	交通枢纽混合交通场站用地	S3S4	10616	0.5	5308	12	25%	40%	—
2	YC03-02-03	交通枢纽用地	S3	141193	—	—	—	—	—	—
3		防护绿地	1401	2728	—	—	—	—	—	—
合计				154538	—	5308	—	—	—	—

调整后										
序号	地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑高度 (≤m)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	停车位 (个)
1	YC03-02-01	对外交通场站用地	120801	16252	1.3	21127	30	25%	25%	235
2	YC03-02-03	对外交通场站用地	120801	138286	—	—	—	—	—	—
合计				154538	—	21127	—	—	—	—

修改后图则



地块位置示意

比例尺

1: 6000

图例:

地块边界	道路红线	机动车出入口
YC03-02-01 地块编号	道路中心线	绿线控制范围
控制点坐标	坡度	蓝线控制范围
道路控制点坐标	坡长	黄线控制范围
Hz=64.73 现状道路标高	建筑后退线	机动车禁止开口线
Hz=27.50 规划道路标高	地形	

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)
YC03-02-01	120801	对外交通场站用地	16252	1.3	21127	25	30	25	235
YC03-02-03	120801	对外交通场站用地	138286	-	-	-	-	-	-

规划设计条件:

- YC03-02-01地块保留原规划配建长途客运站功能, 地块西北侧配套雨水泵站。
- 建筑控制线: 现状建筑物距离铁路线路应满足《铁路安全管理条例》相关规定, 如新建、改扩建建筑退线应满足《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求。

城市设计条件:

- 站前门户: 三亚站作为城市门户, 是三亚市重要的交通枢纽, 展现特色国际旅游城市形象。
- 布局界面: 建筑布局主次有序, 着重考虑公共建筑间的高度、体量搭配关系; 打造具有现代特色和地标特征的优美城市天际线。
- 建筑体量: 建筑高度、面宽、进深等尺度适宜, 并与周边建筑、城市街道、环境相互协调。
- 建筑风格: 建筑风格应以时尚、简约、前卫的风格为主, 体现时代性, 造型应简洁大方, 避免琐碎、花哨; 站房设计应体现地域特色, 车站周边城市风貌相协调; 地标建筑造型丰富独特、视觉突出。
- 建筑色彩: 新建建筑色彩应以明快、清新为主, 体现热带滨海城市建筑特色, 建筑局部可适当使用深色、亮色为辅助色, 不宜大面积使用饱和度和高的颜色。
- 建筑材料: 应选用与环境相协调、适应当地滨海气候特征的建筑材料, 宜采用浅色系的涂料、板材等材料, 外饰面不应使用各色琉璃瓦、陶瓷面砖和面积玻璃幕墙。

备注:

- 绿地率的计算不含水面面积。
- 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, 限高要求以低限高值为准。
- 本图则中建筑退让距离仅为最小距离, 同时还应满足《三亚市城市规划管理技术规定》的相关要求。若相邻多个地块统一建设, 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》外, 还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称	三亚市中心城区控规YC03-02-01、YC03-02-03 地块规划修改论证		
设计单位	中元国际(海南)工程设计研究院有限公司	图号	日期 2023.11