



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》  
YBLZD02-02-06等地块规划修改必要性论证报告及拟修改方案

2024年06月

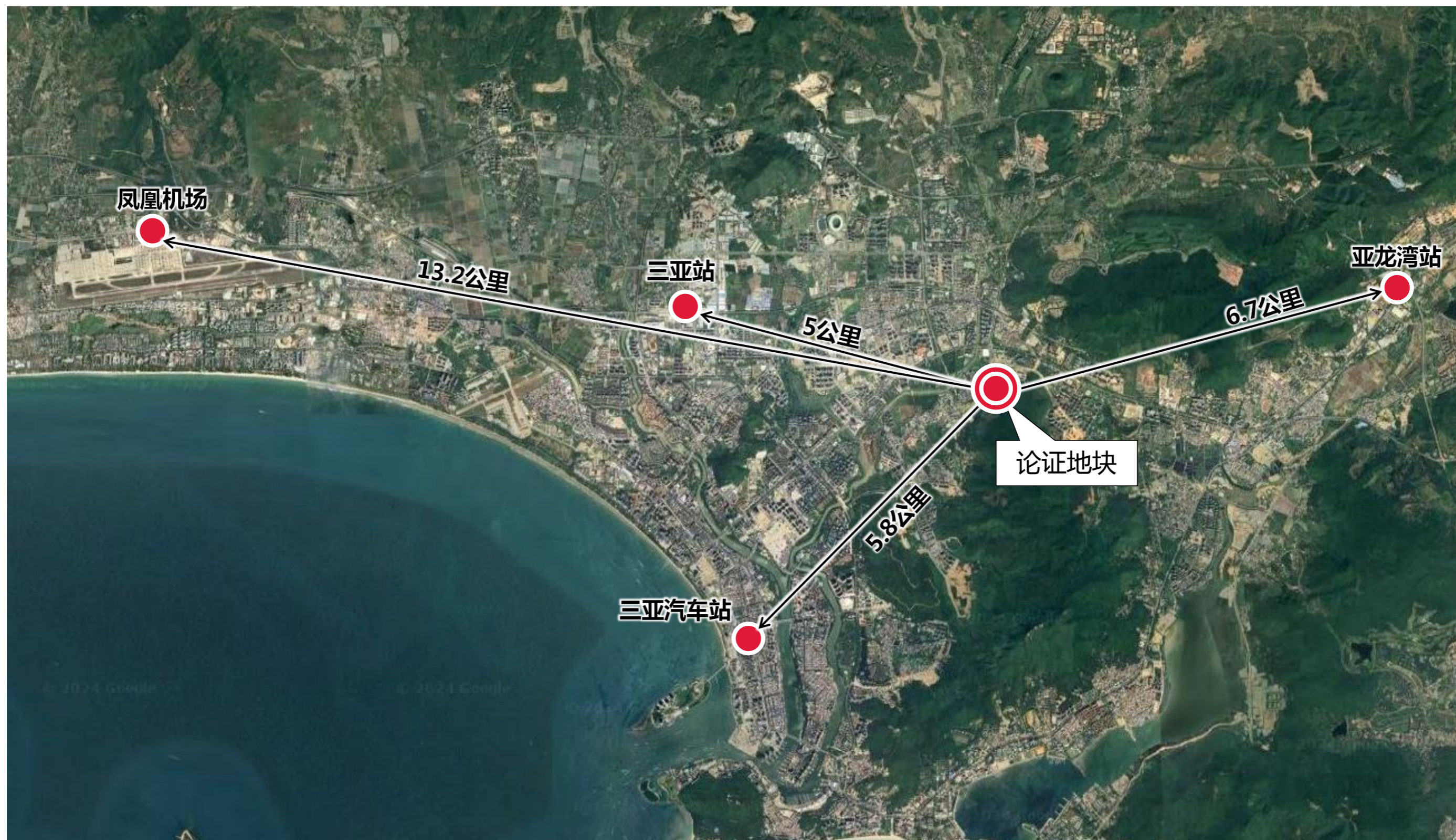
三亚市自然资源和规划局  
海南省国土空间规划设计院有限公司



# 一 基本情况

## 1.1 项目区位

论证地块位于三亚市吉阳区海罗片区学院路与迎宾路交汇处南侧，项目北侧为迎宾路，东侧为学院路。西南距三亚汽车站约5.8公里，西距凤凰机场约13.2公里、西距三亚站约5公里，东北距亚龙湾站约6.7公里。





# 一 基本情况

## 1.2 相关规划解读

### 1.2.1 《三亚市中小学教育发展布局规划（2020-2035）》（2021年12月）

2021年12月，三亚市人民政府印发《三亚市中小学教育发展布局规划（2020-2035）》中，近期将新建迎宾路南规划学校（拟建北大附中三亚学校），**学校建成后规划学位数2880个/国际学位600个。**

#### 第十六条 近期实施指引（2020-2025年）

新建 22 所中小学：吉阳区临春片区新建学校（可考虑四中、五中迁建选址）、万科湖畔规划学校、下抱坡片区新建学校、海罗片区规划学校、三亚市第二特殊教育学校、抱坡片区规划学校（拟建北京十一学校三亚分校小学部、中学部）、**迎宾路南规划学校（拟建北大附中三亚学校）**、天涯区抱坡片区新建学校（安置区及人才房配套学校）、红塘片区新建小学（鲁能公馆配建学校，在建）、凤凰片区新建小学（在建）、三亚湾新建小学（拟建上海外国语大学附中小学部），海棠区南田片区新建学校（拟为崇德学校迁建）、林旺片区新建小学、龙江南片区规划学校（拟建美国卫斯理安学院附属海南国际高中）、南田片区规划学校 2（拟建加拿大维多利亚公学三亚学校）、铁炉港规划学校（预留国际学校用地），崖州区科教城九年一贯制学校（在建）、南繁科技城完全学校（在建）、南繁小学（在建）、崖州规划学校（拟建英国威雅公学三亚学校），育才生态区三亚市专门学校（育才生态区）、三亚华大护理和公共卫生职业学校，可提供学位数 13320 个。

附表 1：近期项目信息表

迎宾路南规划学校	——	新建	十二年一贯制	2880/600	154.33	拟建北大附中三亚学校
----------	----	----	--------	----------	--------	------------

### 三亚市中小学教育发展布局规划 (2020-2035 年)

【印发稿】

三亚市人民政府

2021 年 12 月



# 一 基本情况

## 1.2 相关规划解读

### 1.2.2 《三亚市教育用地布局专项规划》（三府函【2023】910号）

2023年11月，三亚市人民政府批复《三亚市教育用地布局专项规划》，2023-2025年将新建十二年一贯制的三亚市迎宾路小学、三亚市第九中学（迎宾路中段），**班级数达72班，学位数3450个**，学校建成后有效缓解城区内部学位紧张。

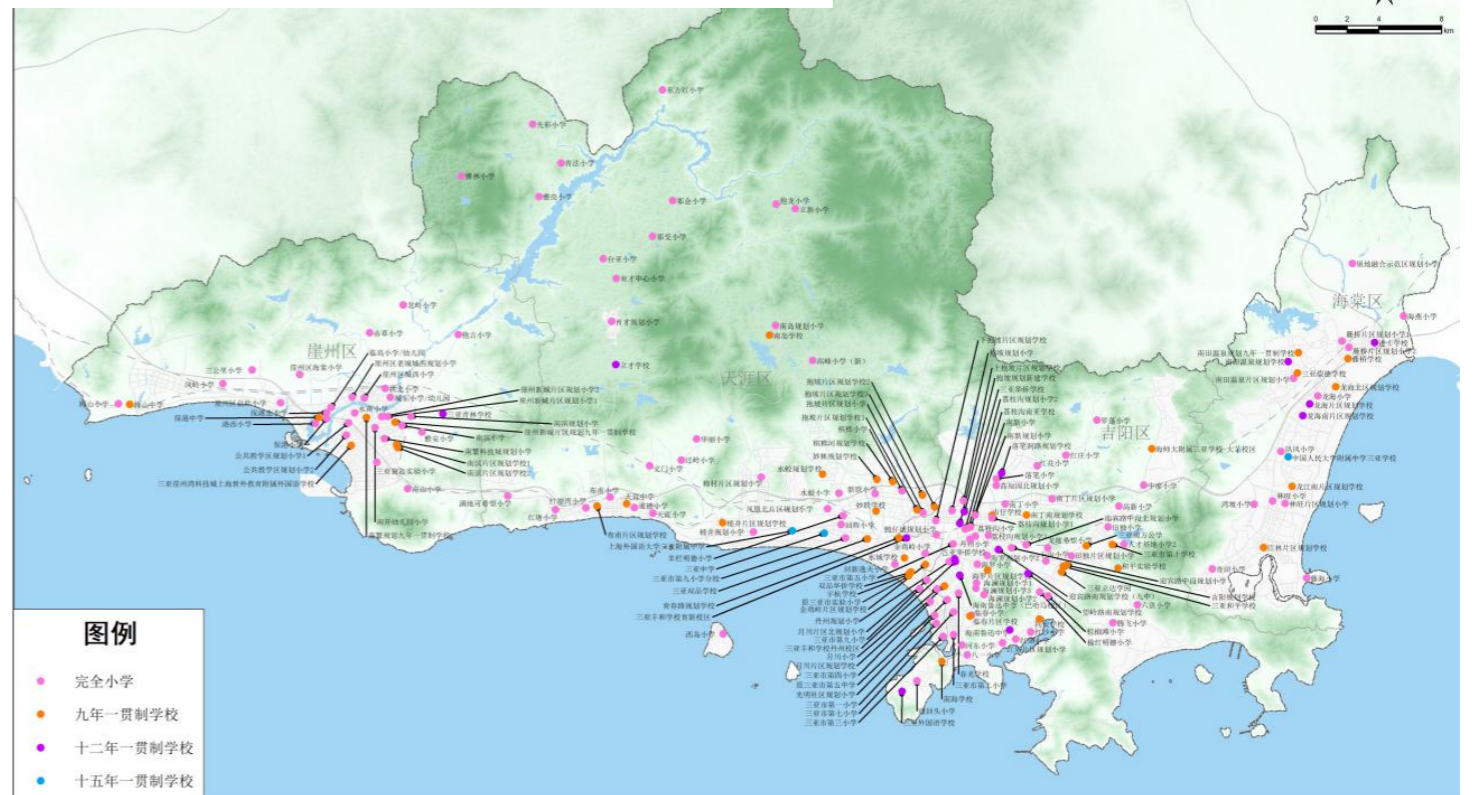
表 1 近期建设项目表

序号	学校名称	所在区	建设类型	学校类型	用地面积（公顷）	实施年份	项目名称
1	三亚市民族中学	吉阳区	改扩建	完全中学	8.59	2023.04-2023.12	民族中学综合楼
2	三亚市育才生态区立才学校	育才生态区	改扩建	九年一贯制	6.35	2023.08-2024.03	立才学校新建综合楼等项目
3	三亚市特殊教育学校	天涯区	改扩建	九年一贯制	3.3	2023.09-2024.12	
4	中国人民大学附属三亚学校	海棠区	改扩建	十二年一贯制	23.19	2023.08-2024.12	人大附中三亚学校二期建设项目
5	迎宾路南规划学校（九中）	吉阳区	新建	十二年一贯制	10.41	2023.09-2025.05	三亚市迎宾路小学、三亚市第九中学
6	万科湖畔规划学校	吉阳区	新建	幼儿园、九年一贯制	6.52	2023.12-2025.12	三亚市望岭路学校
7	三亚市天涯区布甫小学	天涯区	新建	小学	0.98	2024.06-2025.12	布甫片区规划学校
8	三亚市落笔洞路规划学校	吉阳区	新建	十二年一贯制	7.24	2023.12-2025.12	三亚市落笔洞路规划学校
9	三亚市吉阳区海罗小学	吉阳区	改扩建	小学	2.59	2022.12-2024.06	海罗小学改扩建项目
10	三亚市吉阳区干沟小学	吉阳区	改扩建	小学	1.48	2023.07-2024.07	吉阳区干沟小学教学楼建设项目

《三亚市教育用地布局专项规划》三亚市完全中学分布



《三亚市教育用地布局专项规划》三亚市完全小学分布





# 一 基本情况

## 1.2 相关规划解读

### 1.2.2 《三亚市教育用地布局专项规划》（三府函【2023】910号）

地块编码	用地性质代码	学校名称	面积(hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)
JY-06-14	080403	迎宾路南规划学校(九中)	10.41	0.9	30	40

备注

- 1、用地性质、用地面积、容积率、建筑限高、绿地率等指标以控制性详细规划最终确定为准。
- 2、规划弹性边界为规划地块的引导范围，未来可根据实际情况进行一定调整。



地块编码	建设引导	设施类型	班级数	学位数	备注
JY-06-14	新建	十二年一贯制学校	72	3450	小学30班, 初中24班, 高中18班

地块位置示意

图例

- 地块控制边界
- 地块弹性边界
- 规划道路红线
- 建议道路红线
- 控制点坐标
- 建议学校出入口
- 机动车禁止开口线

备注: 01-幼儿园, 02-小学, 03-初中, 04-高中, 05-完全中学, 06-一贯制学校(九年、十二年、十五年), 07-特殊教育学校, 08-中等职业学校, 09-其他

地块编码	用地性质代码	学校名称	面积(hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)
JY-06-14	080403	迎宾路南规划学校(九中)	10.41	0.9	30	40

地块编码	建设引导	设施类型	班级数	学位数	备注
JY-06-14	新建	十二年一贯制学校	72	3450	小学30班, 初中24班, 高中18班

建筑风貌引导

总体风貌: 围绕都市时尚风貌区的总体定位, 以典雅时尚的现代风格为特色, 展示海南自贸港的国际化都市风貌。

建筑形态: 增强建筑空间的立体营造和透视线感, 因地制宜, 分层打造教学和活动空间, 开展立面与屋顶绿化美化。

建筑材质: 立面以涂料、砖石等材质为主, 强化立体线条与韵律感, 与周边建筑特征相协调, 打造特色易识别的都市学校形象。

建筑色彩: 色彩明快丰富, 宜以米白、浅黄等自然色系为主导色, 棕色、灰色等为辅助色, 蓝色、绿色等为点缀色。

建筑色彩: (1)主导色: (2)辅助色: (3)点缀色:

备注

- 1、用地性质、用地面积、容积率、建筑限高、绿地率等指标以控制性详细规划最终确定为准。
- 2、规划弹性边界为规划地块的引导范围，未来可根据实际情况进行一定调整。
- 3、建筑风貌需符合《三亚市建筑风貌管理办法》相关的规定。
- 4、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，图中比例尺寸单位为米。
- 5、JY-06-14地块控制指标来源于《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》。

项目名称	三亚市教育用地布局专项规划	图号	47
设计单位	上海同济城市规划设计研究院有限公司	日期	2023年10月



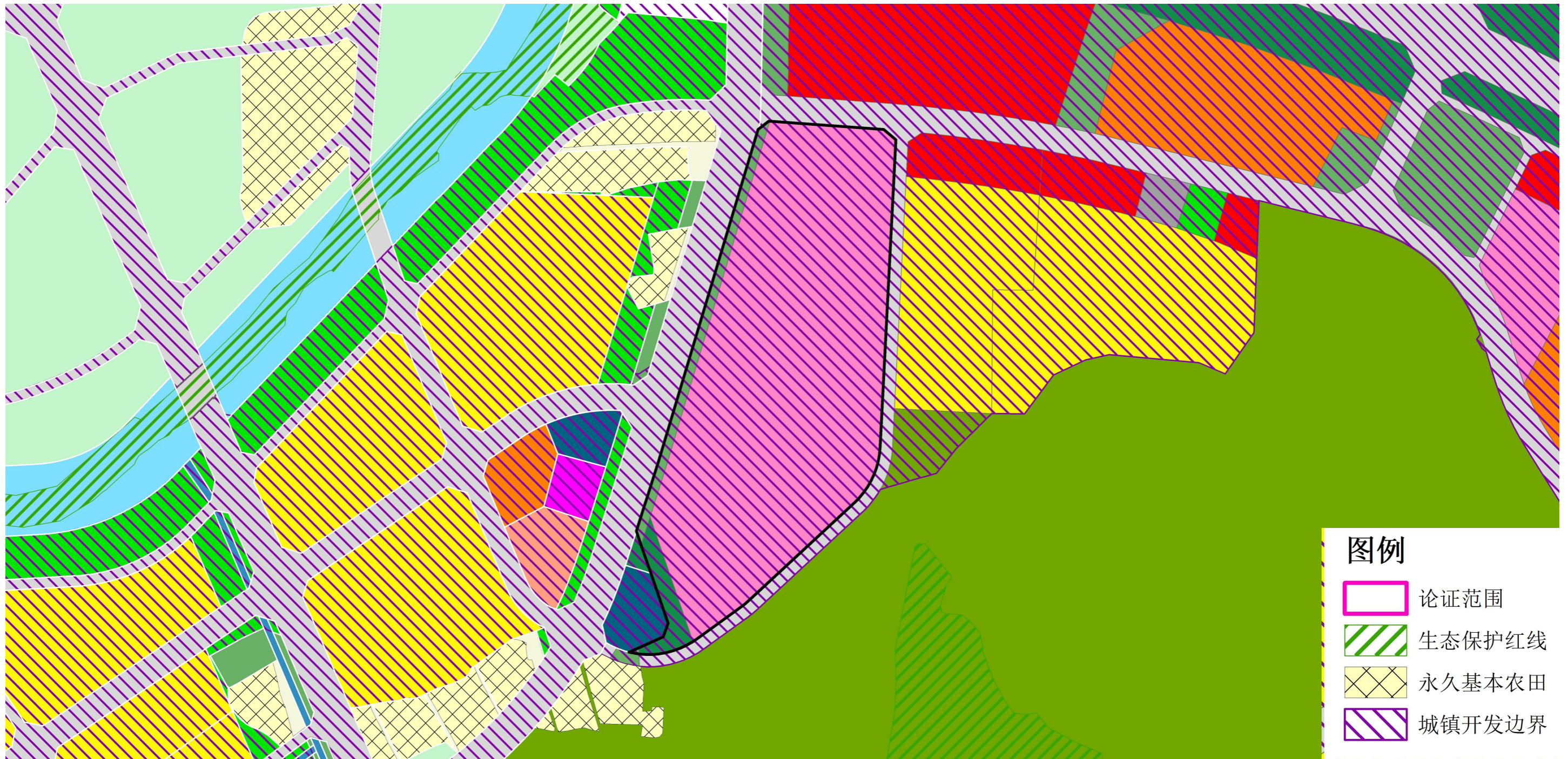
# 一 基本情况

## 1.2 相关规划解读

### 1.2.3 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

#### □ “三区三线”划定成果（部下发数据）：

通过叠加《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，**论证地块均位于城镇开发边界内**，论证地块不占用永久基本农田和生态保护红线。





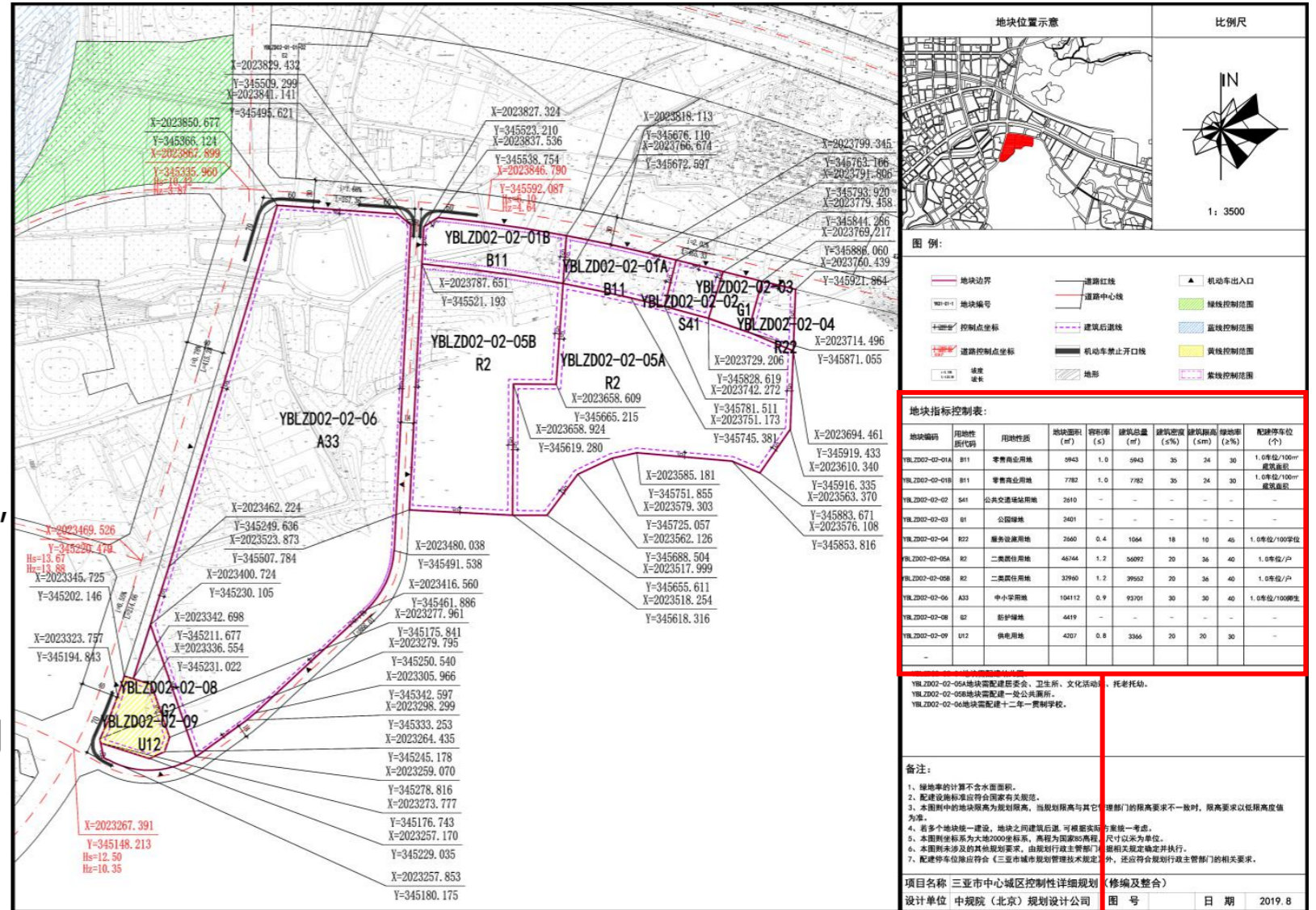
# 一 基本情况

## 1.2 相关规划解读

### 1.2.4 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

论证地块YBLZD02-02-06、YBLZD02-02-07、YBLZD02-02-08原规划指标如下：地块YBLZD02-02-06用地面积10.41公顷（约156.17亩），用地性质为**中小学用地**，容积率 $\leq 0.9$ ，建筑限高 $\leq 30$ 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ；地块YBLZD02-02-07地块用地性质为**农林用地**；地块YBLZD02-02-08用地面积0.34公顷（约5.15亩），用地性质为**防护绿地**；其中，YBLZD02-02-06地块需配建十二年一贯制学校。

注：论证地块YBLZD02-02-08地块(防护绿地)984m<sup>2</sup>用地纳入“海罗”片区控规范围后，地块剩余面积0.34公顷。



中心城区控规用地指标表：

用地编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑限高 (≤米)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
YBLZD02-02-05A	R2	二类居住用地	46744	1.2	36	20	40	配建居委会、卫生所、文化活动站、托老托幼	
YBLZD02-02-05B	R2	二类居住用地	32960	1.2	36	20	40	配建一处公共厕所	
YBLZD02-02-06	A33	中小学用地	104112	0.9	30	30	40	配建十二年一贯制学校	
YBLZD02-02-07	E2	农林用地	5250	-	-	-	-		
YBLZD02-02-08	G2	防护绿地	4419	-	-	-	-		
YBLZD02-02-09	U12	供电用地	4207	0.8	20	20	30		
YBLZD02-03-01	B1R2	商业混合二类居住用地	60674	1.2	18	30	30		依据三亚市亚龙湾第二通道(二期)工程项目线形调整地块边界
YBLZD02-03-02	B1R2	商业混合二类居住用地	71768	3.75	80	35	40		规划指标及性质依据《三府函[2018]518号》文件调整
YBLZD02-03-02-01	B11	零售商业用地	1076	1.5	48	35	30		依据《三府函[2018]518号》文件调整用地边界
YBLZD02-03-03-01	B1R2	商业混合二类居住用地	39133	2.3	80	20	40	配建社区服务中心、卫生服务中心	规划指标及性质依据《三府函[2013]656号》文件调整；依据三亚市亚龙湾第二通道(二期)工程项目线形调整地块边界

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
YBLZD02-02-05A	R2	二类居住用地	46744	1.2	56092	20	36	40	1.0车位/户
YBLZD02-02-05B	R2	二类居住用地	32960	1.2	39552	20	36	40	1.0车位/户
YBLZD02-02-06	A33	中小学用地	104112	0.9	93701	30	30	40	1.0车位/100师生
YBLZD02-02-08	G2	防护绿地	4419	-	-	-	-	-	-
YBLZD02-02-09	U12	供电用地	4207	0.8	3366	20	20	30	-

YBLZD02-02-04地块需配建幼儿园。  
 YBLZD02-02-05A地块需配建居委会、卫生所、文化活动站、托老托幼。  
 YBLZD02-02-05B地块需配建一处公共厕所。  
 YBLZD02-02-06地块需配建十二年一贯制学校。

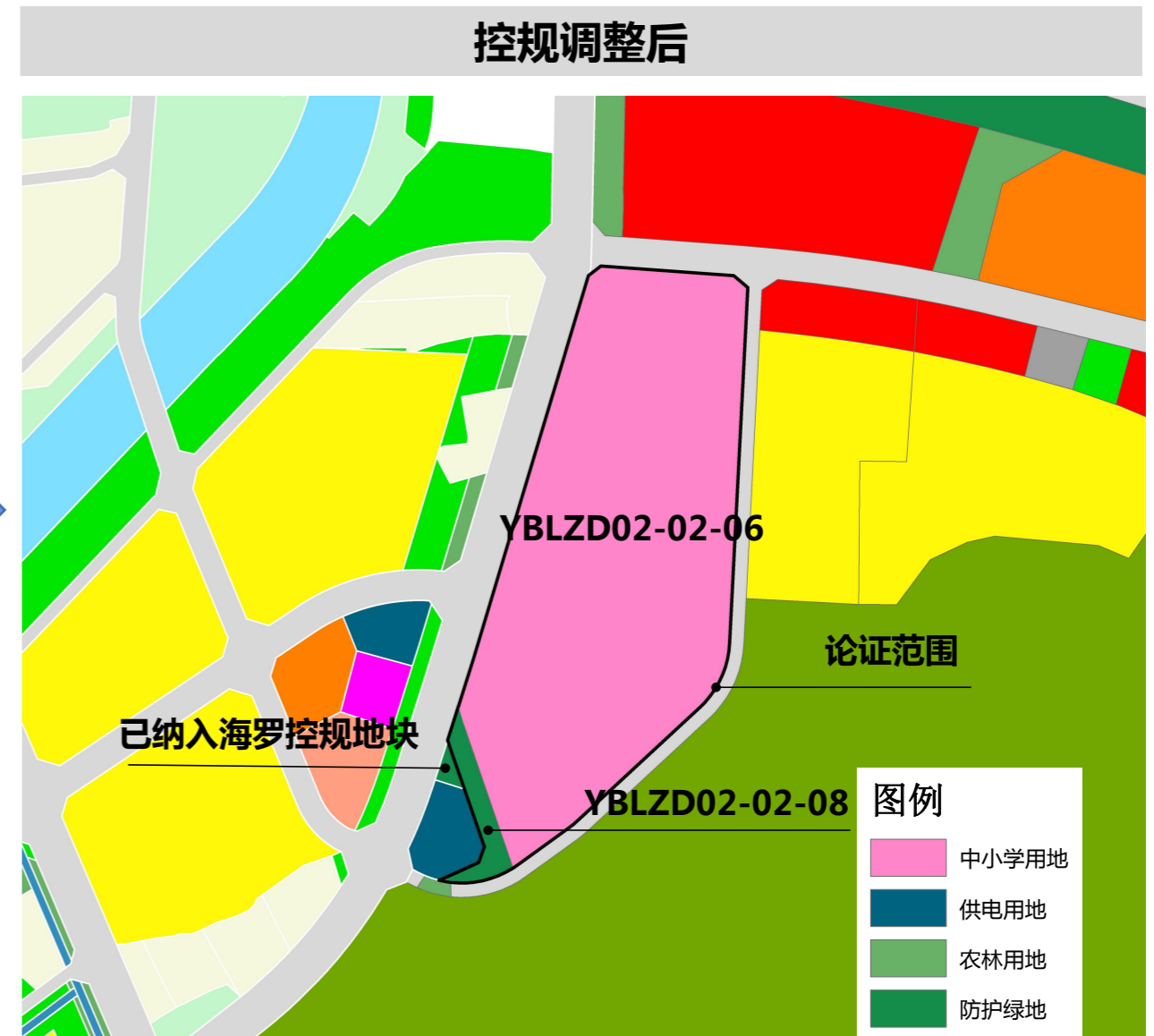
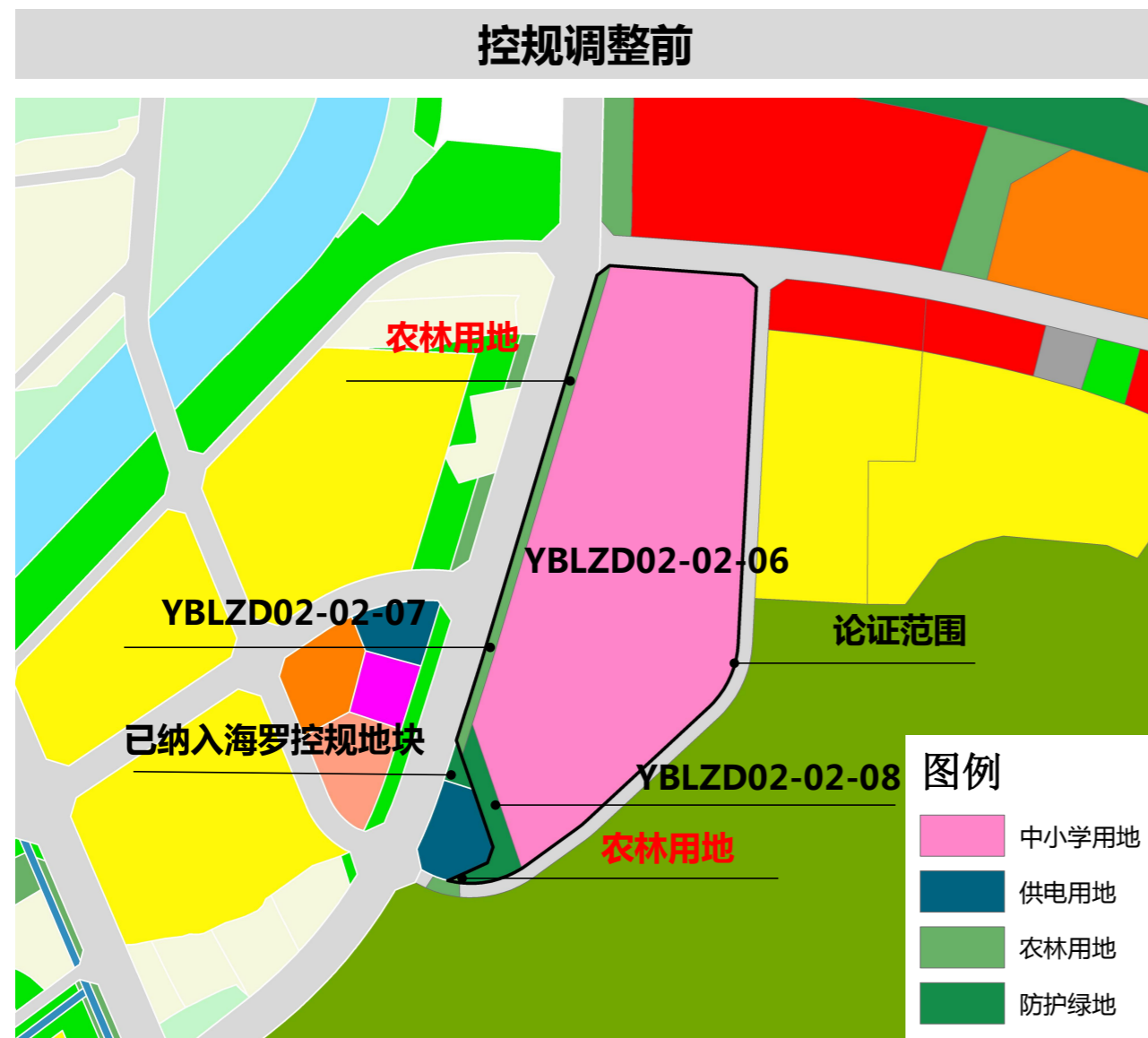


## 二 论证内容、依据及必要性

### 2.1 修改内容

1、用地性质修改：将**中小学用地(YBLZD02-02-06)**与左侧部分农林用地合并为**中小学用地**，合并后用地10.87公顷（163.02亩）；  
 剩余西南角农林用地与**防护绿地(YBLZD02-02-08)**合并为**防护绿地**，合并后用地0.38公顷（5.71亩）；

2、规划指标修改：将**中小学用地(YBLZD02-02-06)**建筑密度由30%调整为35%，车位数由1.0车位/100师生调整为**30车位/100教工**，其余指标保持不变。



	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	用地面积(亩)	容积率(≤)	建筑限高(≤m)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	车位数(个)
修改前	YBLZD02-02-06	A33	中小学用地	10.41	156.17	0.9	30	30	40	93701	1.0车位/100师生
	YBLZD02-02-07	E2	农林用地	0.50	7.41	-	-	-	-	-	-
	YBLZD02-02-08	G2	防护绿地	0.34	5.15	-	-	-	-	-	-
修改后	YBLZD02-02-06	<b>080403</b>	中小学用地	<b>10.87</b>	<b>163.02</b>	0.9	30	<b>35</b>	40	<b>97814</b>	<b>30车位/100教工</b>
	YBLZD02-02-08	<b>1402</b>	防护绿地	<b>0.38</b>	<b>5.71</b>	-	-	-	-	-	-



## 二 论证内容、依据及必要性

### 2.2 修改必要性

#### 2.2.1 符合《海南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》对教育发展的要求。

《海南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，提出打造国际教育创新岛。以推进国际教育创新岛为引领，优化布局、分类推进各级各类教育高质量普及，以满足教育公共服务需求为主，全面实施基础教育提质工程，超常规推动高等教育高质量发展，打造现代职业教育体系，积极推进教育综合改革，确保到2025年教育规模稳步扩大、质量明显提高主要指标达到或超过全国平均水平。

#### 2.2.2 论证地块修改符合海南省全面推动海南基础教育高质量发展的要求。

2023年10月，省委办公厅、省政府办公厅印发《关于构建优质均衡的基本公共教育服务体系促进基础教育高质量发展的实施意见》（以下简称《意见》），提出构建与海南自贸港建设需要相匹配的优质均衡基本公共教育服务体系，全面推动海南基础教育高质量发展。

#### 2.2.3 论证地块修改满足三亚市迎宾路中段学校新建文化中心需要。

三亚市迎宾路中段学校项目位于中心城区控规YBLZD02-02-06地块内，现状容积率为0.9，鉴于三亚市迎宾路中段学校项目建设需要，需在项目东南侧拟新建一栋文化中心，占地约2.97亩，总建筑面积4774m<sup>2</sup>。新建的文化中心后，能够丰富学校文化设施的建设，但原控规指标已无法满足文化中心建设需求。因此，地块指标修改后将保障学校文化设施的建设。

**本次论证拟将地块规划指标和用地布局进行修改，有利于完善基础教育体系，全面推动海南基础教育高质量发展的要求。符合海南省“十四五”对教育发展的政策要求，满足三亚市迎宾路中段学校新建文化中心的需求，为该片区学生提供高品质的文化艺术活动场所。**



### 2.3 论证依据

#### 2.3.1 法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
3. 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
4. 《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）；
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
6. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；
7. 《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）；
8. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
9. 《海南省义务教育学校办学基本标准（试行）》；
10. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
11. 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（2019.08）；
12. 《三亚市中小学教育发展布局规划（2020-2035年）》；
13. 《三亚市教育用地布局专项规划》；
14. 《三亚市城市综合交通规划》（2023.03）；
15. 《三亚市城市规划技术管理规定 建筑分册》（试行稿）；
16. 《城市普通中小学校舍建设标准（建标〔2002〕102号）》；
17. 《中小学建筑设计规范（GBJ99）》；
18. 《中小学校设计规范（GB50099-2011）》；
19. 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范。

#### 2.3.2 修改适用法规

##### ——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，2019年修订）

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。

##### ——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

第十九条 控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。



## 二 论证内容、依据及必要性

### 2.3.2 修改适用法规

——《海南省城乡规划条例》（2018年04月03日）

**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。

——《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》（2022年7月15日）

**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。**

**论证地块修改满足三亚市迎宾路中段学校近期新建文化中心需要，属公共服务设施民生工程，符合《海南省城乡规划条例》中第五十九条第三点修改情形。**

**项目属于公益性用地之间优化调整用地性质、建筑密度等控制指标，符合《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）》第七条中的第一点，项目控规调整属于一般调整。**



### 2.4 论证原则

➤ **遵循相关政策法规原则**

规划指标的制定内容严格遵循国家、海南省、三亚市的相关法律法规及政策要求。

➤ **集约土地原则**

统筹地区资源，合理使用土地。以城市环境为前提，集约利用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化。

➤ **统筹协调，利益均衡原则**

综合分析论证地块与周边区域的关系，从定位、空间布局、道路系统、基础设施以及环境景观等方面进行综合协调，使论证地块建设与周边区域发展有机衔接。实现公共利益、环境效益和社会效益的统一。

➤ **保持生态特征**

协调处理好开发与生态环境保护的关系，统筹安排生态资源的保护和利用，实现开发与自然生态的和谐共生。



# 三 结论

## 3.1 修改后图则

