

三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

——批前公示材料

一、编制背景

为进一步推动三亚市殡葬改革事业发展，落实殡葬设施整改工作要求，拟确定红尔山公墓、南山陵园、沙姜园公墓、文尖公墓、龙楼公墓规划用地性质及指标。按照相关法律法规要求，特启动三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定（以下简称“本项目”）工作。

二、规划范围

规划范围用地面积约1128.77亩，其中红尔山公墓用地面积约329.09亩；南山陵园用地面积约109.67亩；沙姜园公墓用地面积约153.07亩；文尖公墓用地面积约267.15亩；龙楼公墓用地面积约269.79亩。

三、项目区位

本次拟确定规划用地性质及指标的殡葬设施共5处，分别位于三亚市天涯区、崖州区及海棠区。红尔山公墓位于天涯区华丽村、六一水库北侧；南山陵园位于崖州区崖州大道东侧；沙姜园公墓位于海棠区西北部，沙牛坡水库西侧；文尖公墓位于海棠区中部，临近海南环岛高速；龙楼公墓位于海棠区龙楼村，临近海南环岛高速。

四、用地布局

本次规划以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》作为依据，细化确定规划区用地性质，确定本次规划范围内用地性质均为“殡葬用地（用地代码1506）”。总用地面积约75.25公顷（约1128.77亩）。

红尔山公墓，HES-01-01地块面积约171.81亩，HES-01-02地块面积约157.28亩；南山陵园，NS-01-01地块面积约96.53亩，NS-01-02地块面积约13.14亩；沙姜园公墓，SJY01-01地块面积约146.81亩，SJY-01-02地块面积约6.26亩；文尖公墓，WJ-01-01地块面积约7.77亩，WJ-01-02地块面积约259.38亩；龙楼公墓，LL-01-01地块面积约269.79亩。

五、用地指标控制

根据国家相关建设标准以及海南省周边县市相关案例，容积率 ≤ 0.1 ，建筑限高 ≤ 12 米，建筑密度 $\leq 5\%$ 。绿化覆盖率不低于30%。停车位及配建充电桩规模应参照《三亚市城市管理技术规定(建筑分册)》规定相关要求确定。

六、道路交通系统

1、对外交通：

红尔山公墓：地块周边主要为规划道路，道路宽度为30米，南侧道路通向公墓内部，连通各个出入口。

南山陵园：地块周边主要为村庄规划道路，道路宽度为7-15米，中间村庄道路通向公墓内部，北部村庄道路连通周边区域。

沙姜园公墓：地块周边主要为村庄道路，道路宽度为4-6米，北侧村庄道路通向公墓内部，南部村庄道路沿河道布局，连通各个出入口。

文尖公墓：地块周边为村庄道路，道路宽度为4-6米，北侧村庄道路通向公墓内部，连通各个出入口。

龙楼公墓：地块周边为村庄道路，北侧村庄道路通向公墓内部，东部村庄道路沿河道布局，连通各个出入口。

2、内部交通：

公墓内部交通道路为4-8米。

附图

- 1、区位分析图
- 2、土地利用规划图
- 3、地块管控图则

区位示意图



三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

土地利用规划图

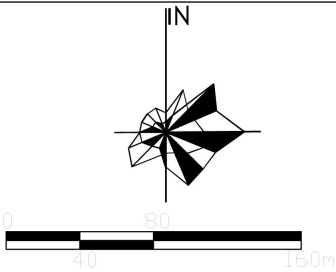
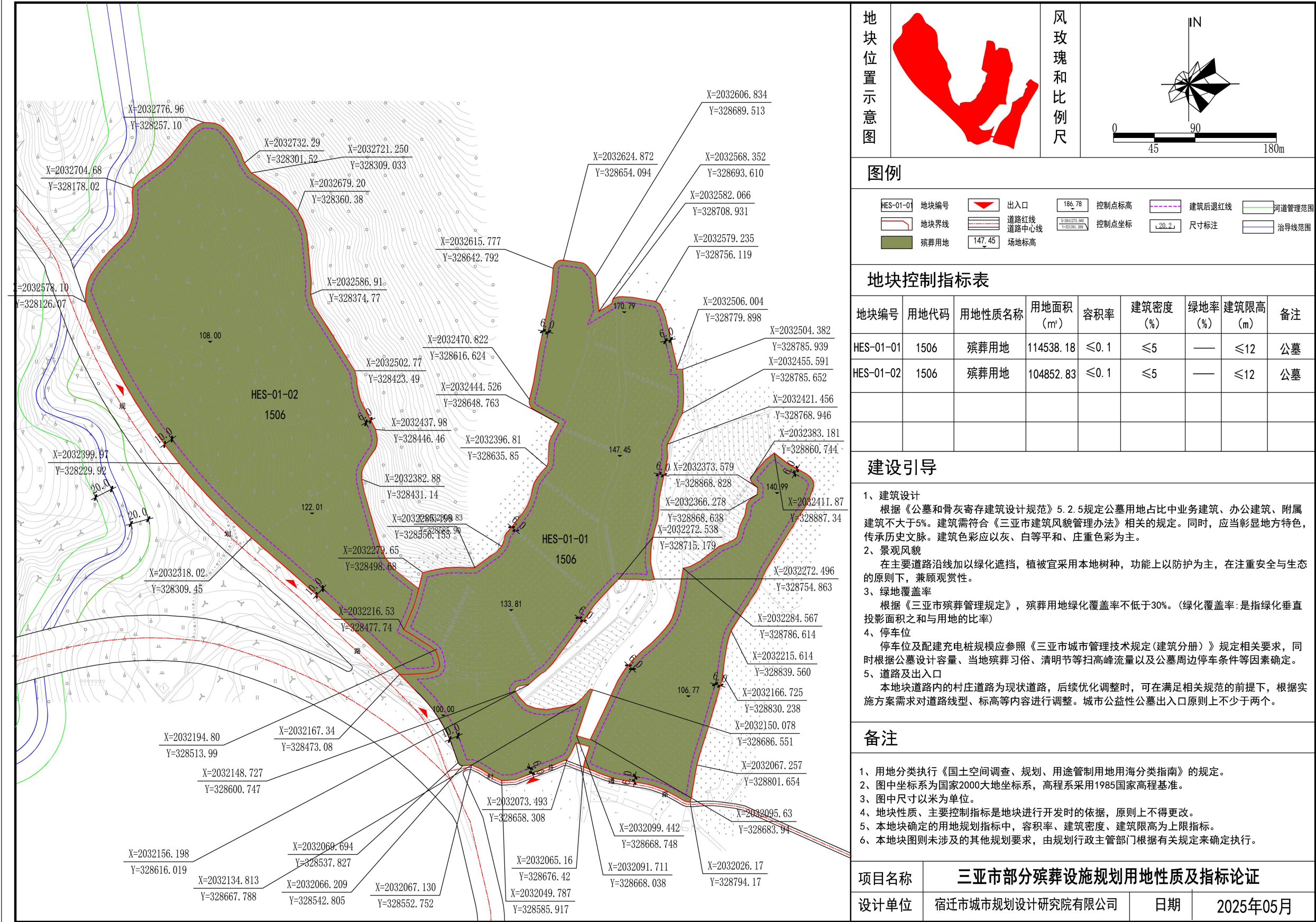


图 例

- 1506 殡葬用地
- 道路用地
- 治导线范围
- 河道管理范围
- 规划范围

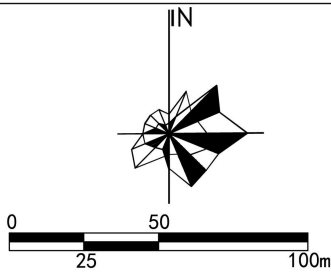
2025年5月

地块管控图则——红尔山公墓



三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

土地利用规划图



图例

- 1506 殡葬用地
- 道路用地
- 规划范围

2025年5月

地块管控图则——南山陵园



地块位置示意图

风玫瑰和比例尺

图例

SJY-01-01

地块编号

出入口

186.78

控制点标高

建筑后退红线

106.77

场地标高

地块界线

道路红线

X=2091275.985
Y=308391.289

控制点坐标

道路中心线

尺寸标注

殡葬用地

地块控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
NS-01-01	1506	殡葬用地	64352.69	≤0.1	≤5	—	≤12	公墓
NS-01-02	1506	殡葬用地	8758.64	≤0.1	≤5	—	≤12	配建管理用房及停车场

建设引导

1、建筑设计

根据《公墓和骨灰寄存建筑设计规范》5.2.5规定公墓用地占比中业务建筑、办公建筑、附属建筑不大于5%。建筑需符合《三亚市建筑风貌管理办法》相关的规定。同时，应当彰显地方特色，传承历史文脉。建筑色彩应以灰、白等平和、庄重色彩为主。

2、景观风貌

在主要道路沿线加以绿化遮挡，植被宜采用本地树种，功能上以防护为主，在注重安全与生态的原则下，兼顾观赏性。

3、绿地覆盖率

根据《三亚市殡葬管理规定》，殡葬用地绿化覆盖率不低于30%。（绿化覆盖率：是指绿化垂直投影面积之和与用地的比率）

4、停车位

停车位及配建充电桩规模应参照《三亚市城市管理技术规定(建筑分册)》规定相关要求，同时根据公墓设计容量、当地殡葬习俗、清明节等扫高峰流量以及公墓周边停车条件等因素确定。

5、道路及出入口

本地块道路内的村庄道路为现状道路，后续优化调整时，可在满足相关规范的前提下，根据实施方案需求对道路线型、标高等内容进行调整。城市公益性公墓出入口原则上不少于两个。

备注

1、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》的规定。

2、图中坐标系为国家2000大地坐标系，高程系采用1985国家高程基准。

3、图中尺寸以米为单位。

4、地块性质、主要控制指标是地块进行开发时的依据，原则上不得更改。

5、本地块确定的用地规划指标中，容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标。

6、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据有关规定来确定执行。

项目名称

三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标论证

编制单位

宿迁市城市规划设计研究院有限公司

日期

2025年05月

三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

土地利用规划图

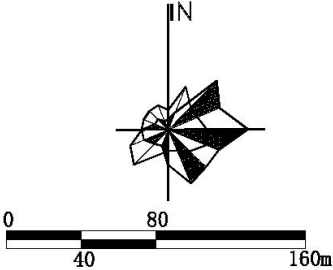
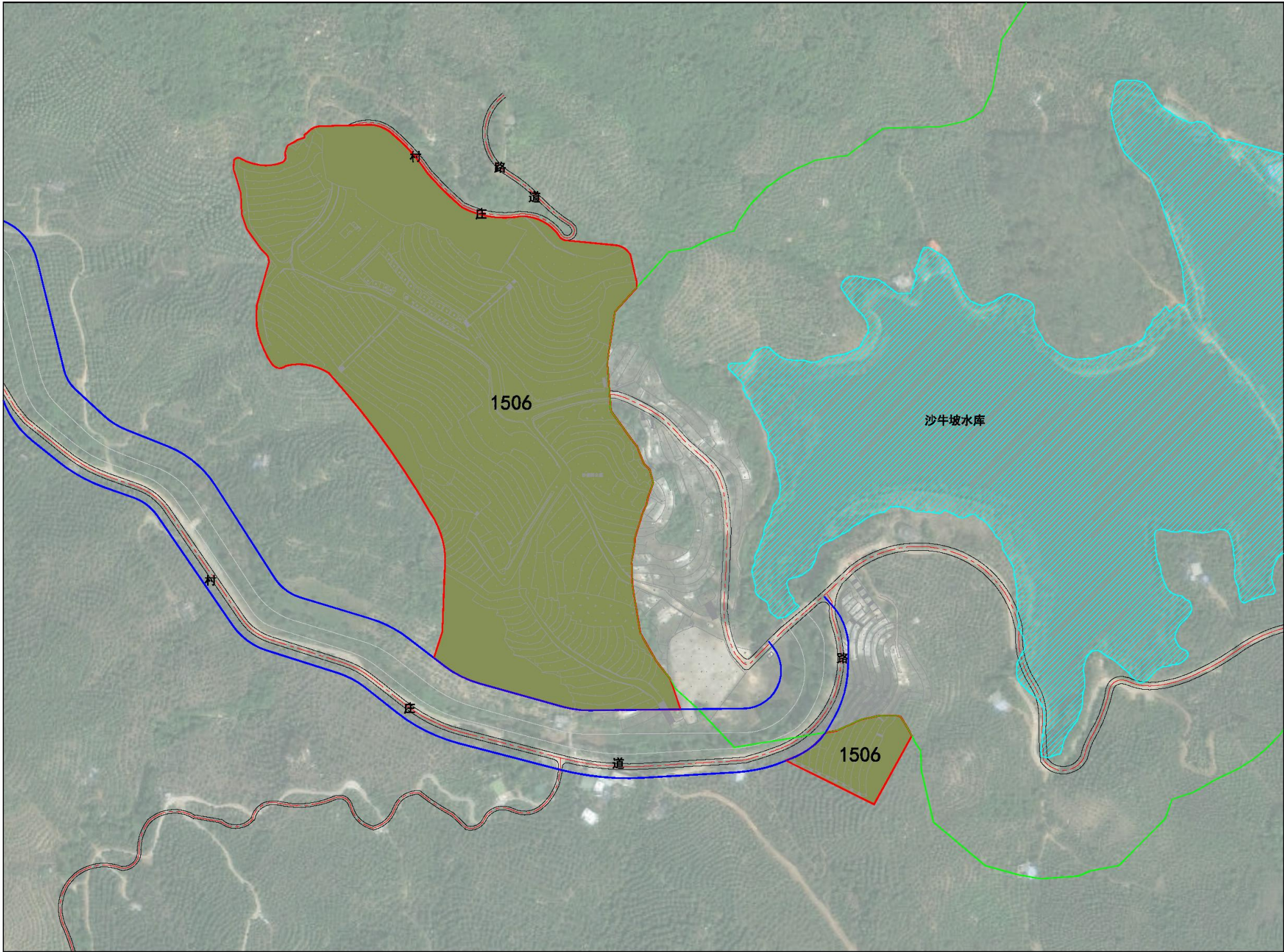
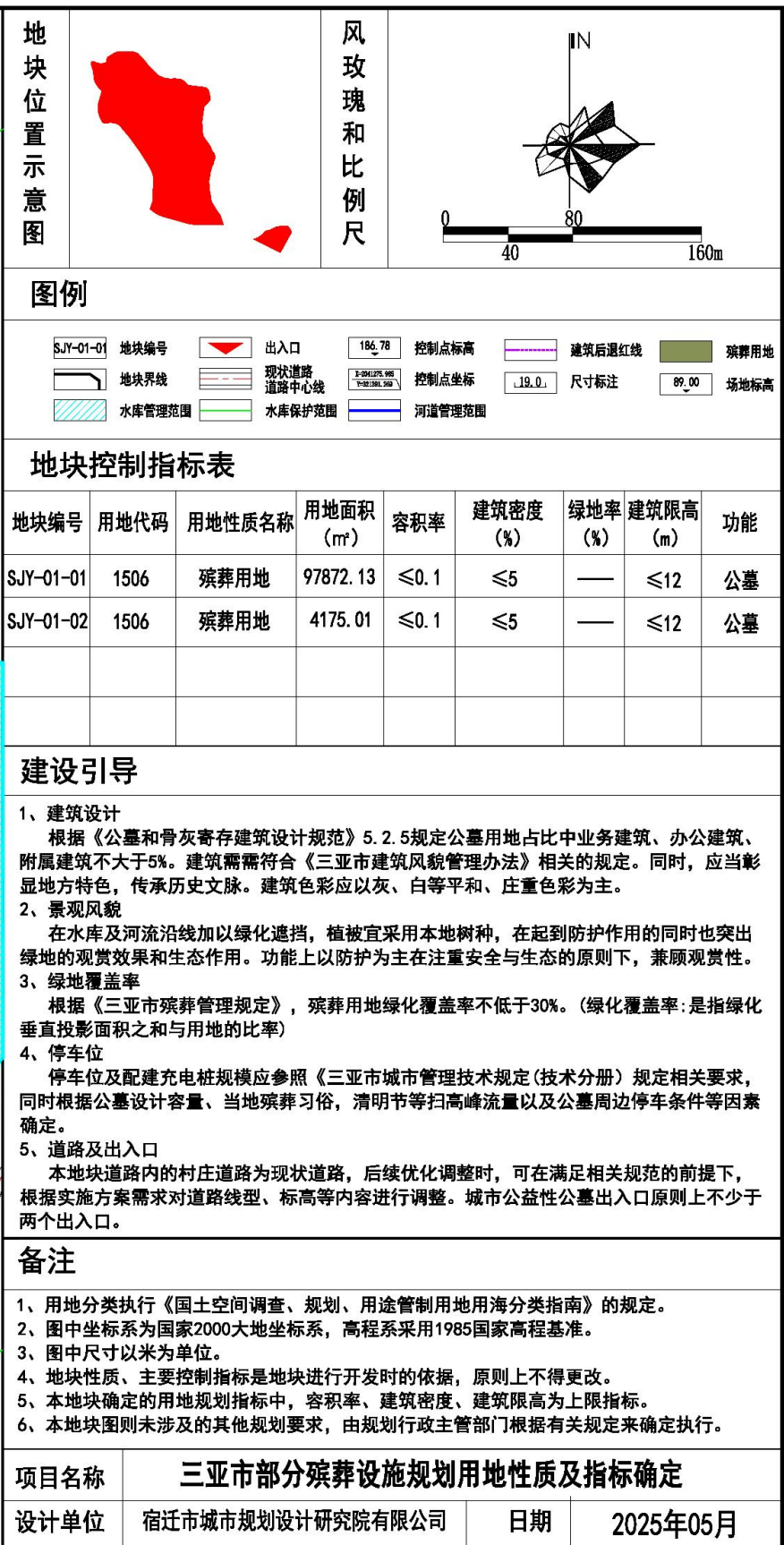


图 例

- 1506 殡葬用地
- 现状道路
- 水库管理范围
- 河道管理范围
- 水库保护范围
- 规划范围



三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

土地利用规划图

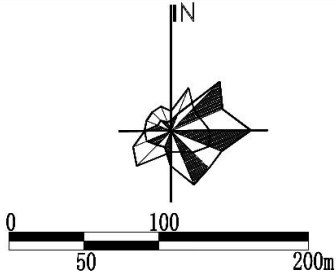
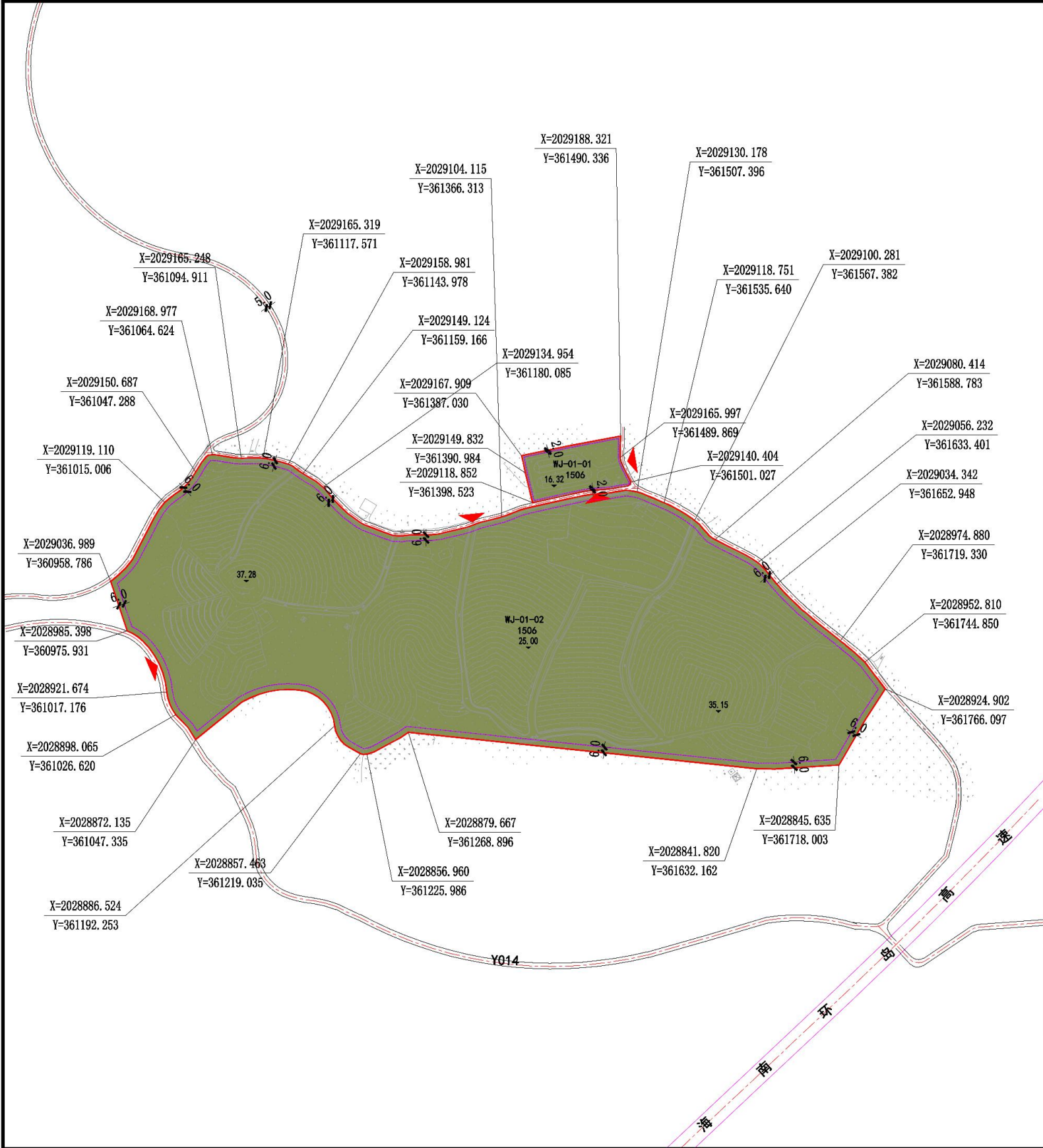


图 例

- 1506 殡葬用地
- 道路用地
- 规划范围

2025年5月

地块管控图则——文尖公墓



地块位置示意图

风玫瑰和比例尺

图例

SJY-01-01

地块编号

出入口

186.78

控制点标高

建筑后退红线

高速公路

地块界线

现状道路
道路中心线

X=2029104.115
Y=361366.313

控制点坐标

1:23.8

尺寸标注

殡葬用地

地块控制指标表								
地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
WJ-01-01	1506	殡葬用地	5183.22	≤0.1	≤5	—	≤12	配建管理用房 集中停车场
WJ-01-02	1506	殡葬用地	172921.53	≤0.1	≤5	—	≤12	公墓

建设引导

1、建筑设计

根据《公墓和骨灰寄存建筑设计规范》5.2.5规定公墓用地占比中业务建筑、办公建筑、附属建筑不大于5%。建筑需符合《三亚市建筑风貌管理办法》相关的规定。同时，应当彰显地方特色，传承历史文脉。建筑色彩应以灰、白等平和、庄重色彩为主。

2、景观风貌

在主要道路沿线加以绿化遮挡，植被宜采用本地树种，在起到防护作用的同时也突出绿地的观赏效果和生态作用。功能上以防护为主在注重安全与生态的原则下，兼顾观赏性。

3、绿地覆盖率

根据《三亚市殡葬管理规定》，殡葬用地绿化覆盖率不低于30%。（绿化覆盖率：是指绿化垂直投影面积之和与用地的比率）

4、停车位

停车位及配建充电桩规模应参照《三亚市城市管理技术规定(技术分册)》规定相关要求，同时根据公墓设计容量、当地殡葬习俗，清明节等扫高峰流量以及公墓周边停车条件等因素确定。

5、道路及出入口

本地块道路内的村庄道路为现状道路，后续优化调整时，可在满足相关规范的前提下，根据实施方案需求对道路线型、标高等内容进行调整。城市公益性公墓出入口原则上不少于两个出入口。

备注

1、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》的规定。

2、图中坐标系为国家2000大地坐标系，高程系采用1985国家高程基准。

3、图中尺寸以米为单位。

4、地块性质、主要控制指标是地块进行开发时的依据，原则上不得更改。

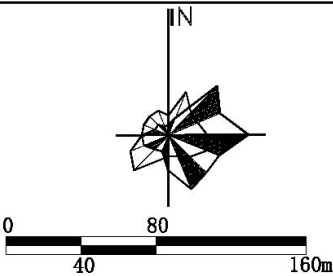
5、本地块确定的用地规划指标中，容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标。

6、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据有关规定来确定执行。

项目名称	三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定		
设计单位	宿迁市城市规划设计研究院有限公司	日期	2025年05月

三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

土地利用规划图

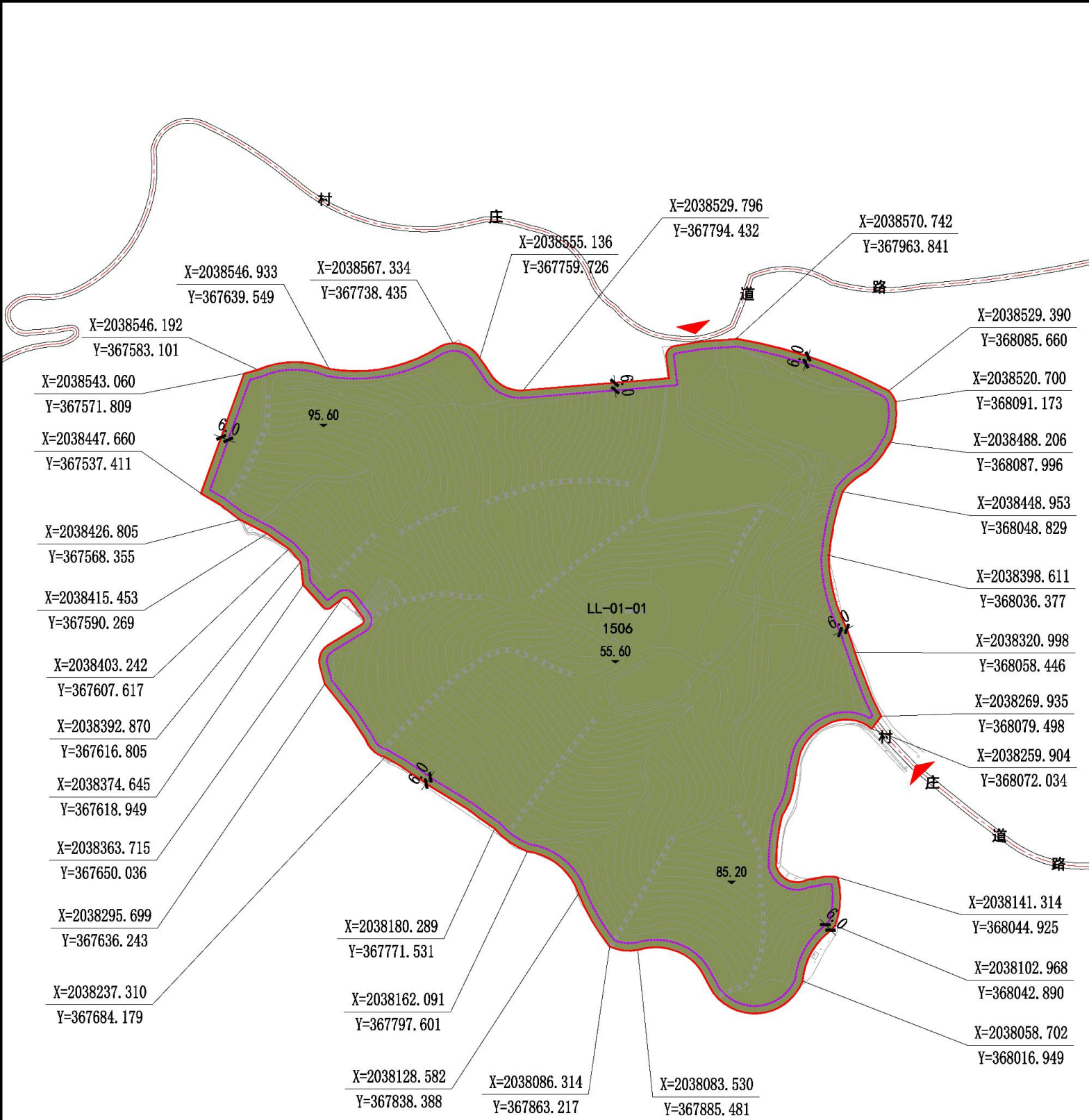


图例

- 1506 殡葬用地
- 道路用地
- 规划范围

2025年5月

地块管控图则——龙楼公墓



地块位置示意图

风玫瑰和比例尺

图例

SJY-01-01 地块编号

出入口

控制点标高

建筑后退红线

殡葬用地

地块界线

道路红线

道路中心线

控制点坐标

尺寸标注

场地标高

地块控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
LL-01-01	1506	殡葬用地	179858.35	≤0.1	≤5	—	≤12	公墓

建设引导

1、建筑设计

根据《公墓和骨灰寄存建筑设计规范》5.2.5规定公墓用地占比中业务建筑、办公建筑、附属建筑不大于5%。建筑需符合《三亚市建筑风貌管理办法》相关的规定。同时，应当彰显地方特色，传承历史文脉。建筑色彩应以灰、白等平和、庄重色彩为主。

2、景观风貌

在主要道路沿线加以绿化遮挡，植被宜采用本地树种，在起到防护作用的同时也突出绿地的观赏效果和生态作用。功能上以防护为主在注重安全与生态的原则下，兼顾观赏性。

3、绿地覆盖率

根据《三亚市殡葬管理规定》，殡葬用地绿化覆盖率不低于30%。（绿化覆盖率：是指绿化垂直投影面积之和与用地的比率）

4、停车位

停车位及配建充电桩规模应参照《三亚市城市管理技术规定（建筑分册）》规定相关要求，同时根据公墓设计容量、当地殡葬习俗，清明节等扫高峰流量以及公墓周边停车条件等因素确定。

5、道路及出入口

本地块道路内的村庄道路为现状道路，后续优化调整时，可在满足相关规范的前提下，根据实施方案需求对道路线型、标高等内容进行调整。城市公益性公墓出入口原则上不少于两个出入口。

备注

1、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》的规定。

2、图中坐标系为国家2000大地坐标系，高程系采用1985国家高程基准。

3、图中尺寸以米为单位。

4、地块性质、主要控制指标是地块进行开发时的依据，原则上不得更改。

5、本地块确定的用地规划指标中，容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标。

6、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据有关规定来确定执行。

项目名称

三亚市部分殡葬设施规划用地性质及指标确定

设计单位

宿迁市城市规划设计研究院有限公司

日期

2025年05月