

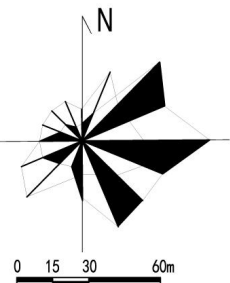
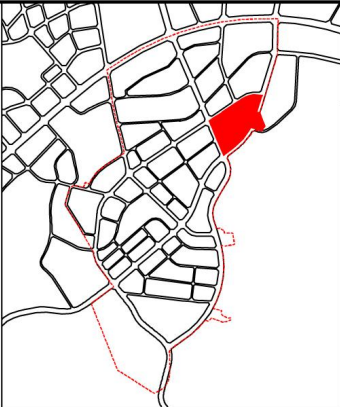
三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划（修编）

分图图则
(修改后)

地块 编码	HLB-1-01	HLB-1-06
	HLB-1-02	HLB-1-07
	HLB-1-03	HLB-1-08
	HLB-1-04	HLB-1-09
	HLB-1-05	

单元编号 HLB-1

位置图



控制指标

地块编码	用地性质	地块代码	用地兼容 属性	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	机动车停 车位	年径流总 量控制率 (≥%)	下沉式 绿地率 (%)	透水铺 装率 (%)
HLB-1-01	防护绿地	1402	—	618	—	—	—	—	—	—	82	—	50
HLB-1-02	供电用地	1303	—	4870	0.82	3994	39	25	27	—	58	45	45
HLB-1-03	公园绿地	1401	—	263	—	—	—	—	—	—	82	—	50
HLB-1-04	二类城镇住宅用地	070102	090102	39599	1.8	71278	22	40	36	1.2车位/100 m²建筑面积	70	45	55
HLB-1-05	老年人社会福利用地	080701	—	6549	1.2	7859	25	40	24	0.5车位/100 m²建筑面积	68	40	50
HLB-1-06	文化活动用地	080302	—	6111	1.5	9166	30	40	24	1.0车位/100 m²建筑面积	65	40	50
HLB-1-07	公园绿地	1401	—	3294	—	—	—	—	—	—	82	—	50
HLB-1-08	机关团体用地	0801	—	3501	1.2	4201	30	40	18	2.0车位/100 m²建筑面积	62	40	50
HLB-1-09	消防用地	1310	—	3812	0.5	1906	20	35	18	—	60	45	45

现状权属

权属编号	权属人	权属编号	权属人
①	海罗村集体土地所有权		

规划控制要求

- HLB-1-02地块规划110KV变电站一座。
- HLB-1-04地块配建农贸市场一处，建筑面积不小于750平方米；文化广场一处，用地面积不小于1000平方米；地块可兼容不超过所在地块总建筑面积15%的批发市场功能建筑。
- HLB-1-05地块规划养老院一座。
- HLB-1-08地块规划派出所一处。
- HLB-1-09地块规划一级消防站一处。

城市设计引导

- 建筑风貌：各类建筑应根据性质采用不同的建筑形式。现代居住类建筑在现代实用风格的基础上充分考虑当地特色，避免过多的建筑装饰对地块整体风格的影响和破坏；都市商贸类建筑运用简约实用的建筑风格、新颖环保的新材料、科学合理的构造工艺，树立现代都市新城的风貌形象；科创产业类建筑采用现代简约的设计手法，以小尺度建筑空间为主，建筑体量以块状形式组成，细节元素设计精致、营造年轻、富有活力的办公空间。
- 建筑风格：以简洁、淡雅的建筑风格为主，结合气候特征、产业主题、建筑构造及当地建筑特色。
- 建筑色彩：以白色、亮灰色或冷色调为主导，体现现代、时尚、共享。
- 开放空间：滨河绿地强化岸线利用的公共性，开放性和延续性，滨河界面形成开放界面，保证自然空间有更大的开放度；沿景观道路、景观轴线、重要公建群形成疏密有致、富有韵律的半开放空间。

备注

- 本图则坐标为国家大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸单位为米。
- 各地块性质、主要控制指标为以地块为单位进行开发时的依据，原则上不得更改。现状保留项目用地，其规划设计条件按原审批文件执行。容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、机动车位、年径流总量控制率为强制性指标（内容），其他指标为引导性指标（内容）。绿地率的计算不含水面面积。
- 用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》。
- 地块建筑退让线距离为最低限值，具体按《三亚市城市规划管理技术规定》由规划行政主管部门核定。
- 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。
- 本图则未标注的其它规划要素均按《三亚市城市规划管理技术规定》确定。

图例

090102 用地代码	道路控制点坐标	文 文化活动中心	商 集中商业设施	邮 邮政局
地块界线	黄线控制线坐标	安 文化活动站	酒 酒店	污 污水泵站
建筑退让线	绿线控制线坐标	体 体育中心	旅 旅游服务驿站	消 消防站
禁止开口路段	黄线控制线	养 养老院	日 白驹驿站	公 公共厕所
30.0 道路宽度（米）	绿线控制线	老 老年人日间照料中心	派 派出所	垃 垃圾收集点
8.50 转弯半径（米）		市 农贸市场	警 警务室	垃 垃圾转运站
8.50 设计标高		社 社区超市	物 物业管理	开 开闭所
道路坡度、坡向、坡长		综 综合超市	综 综合医院	变 变电站
建议机动车开口方向		多 多功能运动场地	步 青少年宫	移 移动基站
道路中心线		儿 儿童游乐场	加 加油站	水 水系
用地权属线及编码		四 四点半课堂	托 婴幼儿托育托管	
			社 社会停车场	

编制单位

广州市城建规划设计院有限公司

编制时间 2025年7月

三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划（修编）

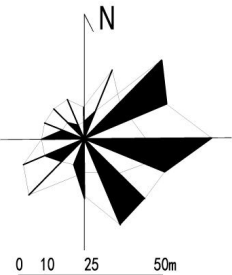
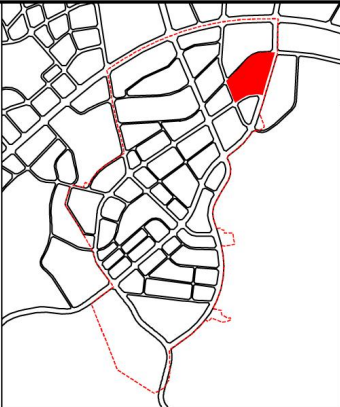
分图图则
(修改后)

地块
编码
HLB-1-12
HLB-1-13
HLB-1-14
HLB-1-15

单元编号

HLB-1

位置
图



控制
指标

地块编码	用地性质	地块代码	用地兼容性	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	机动车停车位	年径流量控制率 (≥%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
HLB-1-12	二类城镇住宅用地	070102	—	47362	1.8	85251	22	40	36	1.2车位/户	70	45	55
HLB-1-13	公园绿地	1401	—	3564	—	—	—	—	—	—	82	—	50
HLB-1-14	公园绿地	1401	—	3069	—	—	—	—	—	—	82	—	50
HLB-1-15	公园绿地	1401	—	721	—	—	—	—	—	—	82	—	50

现状权属

权属编号	权属人	权属编号	权属人
①	海罗村集体土地所有权		
②	临春社区集体土地所有权		

规划控制要求

1、HLB-1-12地块配建社区服务中心一处，建筑面积不小于600平方米；配建文化活动站一处，建筑面积不小于600平方米；配建社区卫生健康服务站一处，建筑面积不小于600平方米；配建老年人日间照料中心一处，建筑面积不小于750平方米；配建物业管理处一处；配建警务室一处；配建婴幼儿养育托管一处，建筑面积不小于200平方米；配建儿童游乐场一处，用地面积不小于600平方米。

城市设计引导

1、建筑风貌：各类建筑应根据性质采用不同的建筑形式。现代居住类建筑在现代实用风格的基础上充分考虑当地特色，避免过多的建筑装饰对地块整体风格的影响和破坏；都市商贸类建筑运用简约实用的建筑风格、新颖环保的新材料、科学合理的构造工艺，树立现代都市新城的风貌形象；科创产业类建筑采用现代简约的设计手法，以小尺度建筑空间为主，建筑体量以体块形式组成，细节元素设计精致、营造年轻、富有活力的办公空间。
2、建筑风格：以简洁、淡雅的建筑风格为主，结合气候特征、产业主题、建筑构造及当地建筑特色。
3、建筑色彩：以白色、亮灰色或冷色调为主导，体现现代、时尚、共享。
4、开放空间：滨河绿地强化岸线利用的公共性，开放性和延续性，滨河界面形成开放界面，保证自然空间有更大的开放度；沿景观道路、景观轴线、重要公建群形成疏密有致、富有韵律的半开放空间。

备注

1、本图则坐标为国家大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸单位为米。
2、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位进行开发时的依据，原则上不得更改。现状保留项目用地，其规划设计条件按原审批文件执行。容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、机动车位、年径流总量控制率为强制性指标（内容），其他指标为引导性指标（内容）。绿地率的计算不含水面面积。
3、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》。
4、地块建筑退让线距离为最低限值，具体按《三亚市城市规划设计技术规定》由规划行政主管部门核定。
5、配建停车位除应符合《三亚市城市规划设计技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。
6、本图则未涉及的其它规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。

图例

HLB-1-12	地块编码	HLB-1-13	地块控制坐标	HLB-1-14	社区卫生健康服务站	HLB-1-15	文化广场	HLB-1-16	公交首末站
070102	用地代码	道路控制点坐标	文	文化活动中心	商	集中商业设施	邮	邮政局	
	地块界线	黄线控制线坐标	安	文化活动站	酒	酒店	污	污水泵站	
	建筑退让线	绿线控制线坐标	体	体育中心	旅	旅游服务驿站	消	消防站	
	禁止开口路段	黄线控制线	养	养老院	白	白驹驿站	公	公共厕所	
30.0	道路宽度（米）	绿线控制线	老	老年人日间照料中心	派	派出所	垃	垃圾收集点	
R12	转弯半径（米）	幼	幼	幼儿园	市	农贸市场	警	警务室	
8.50	设计标高	小	小	小学	社	社区超市	物	物业管理	
0.00	道路坡度、坡向、坡长	九	九	九年一贯制学校	综	综合超市	+	综合医院	
	建议机动车开口方向	政	政	大社区行政服务中心	运	多功能运动场地	步	青少年宫	
	道路中心线	社	社	社区服务中心	游	儿童游乐场	加	加油站	
	用地权属线及编码	四	四	四点半课堂	婴	婴幼儿养育托管	P	社会停车场	

编制单位

广州市城规院设计有限公司

编制时间 2025年7月

三亚市中心城区海罗片区控制性详细规划（修编）

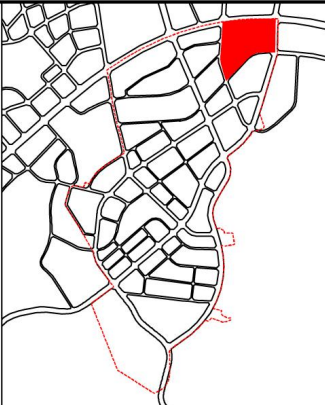
分图图则
(修改后)

地块
编码
HLB-1-16
HLB-1-17
HLB-1-18

单元编号

HLB-1

位置
图



控制
指
标

地块编码	用地性质	地块代码	用地兼容性	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	机动车停车位	年径流量控制率 (≥%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
HLB-1-16	公园绿地	1401	—	29128	—	—	—	—	—	—	82	—	50
HLB-1-17	留白用地	16	—	14970	—	—	—	—	—	—	70	40	50
HLB-1-18	公园绿地	1401	—	5087	—	—	—	—	—	—	82	—	50

现状权属
规划控制要求

权属编号	权属人	权属编号	权属人
①	荔枝沟社区集体土地所有权		
②	海罗村集体土地所有权		
③	临春社区集体土地所有权		

1、HLB-1-16地块配建移动宏基站一座；配建开闭所一座；配建垃圾收集点一处，建筑面积不小于80平方米；配建公共厕所一座，建筑面积50~120平方米；配建小型多功能运动场地，用地面积不小于800平方米。

城市设计
引导

- 建筑风貌：各类建筑应根据性质采用不同的建筑形式。现代居住类建筑在现代实用风格的基础上充分考虑当地特色，避免过多的建筑装饰对地块整体风格的影响和破坏；都市商贸类建筑运用简约实用的建筑风格、新颖环保的新材料、科学合理的构造工艺，树立现代都市新城的风貌形象；科创产业类建筑采用现代简约的设计手法，以小尺度建筑空间为主，建筑体量以体块形式组成，细节元素设计精致、营造年轻、富有活力的办公空间。
- 建筑风格：以简洁、淡雅的建筑风格为主，结合气候特征、产业主题、建筑构造及当地建筑特色。
- 建筑色彩：以白色、亮灰色或冷色调为主导，体现现代、时尚、共享。
- 开放空间：滨河绿地强化岸线利用的公共性，开放性和延续性，滨河界面形成开敞界面，保证自然空间有更大的开放度；沿景观道路、景观轴线、重要公建群形成疏密有致、富有韵律的半开放空间。

备注

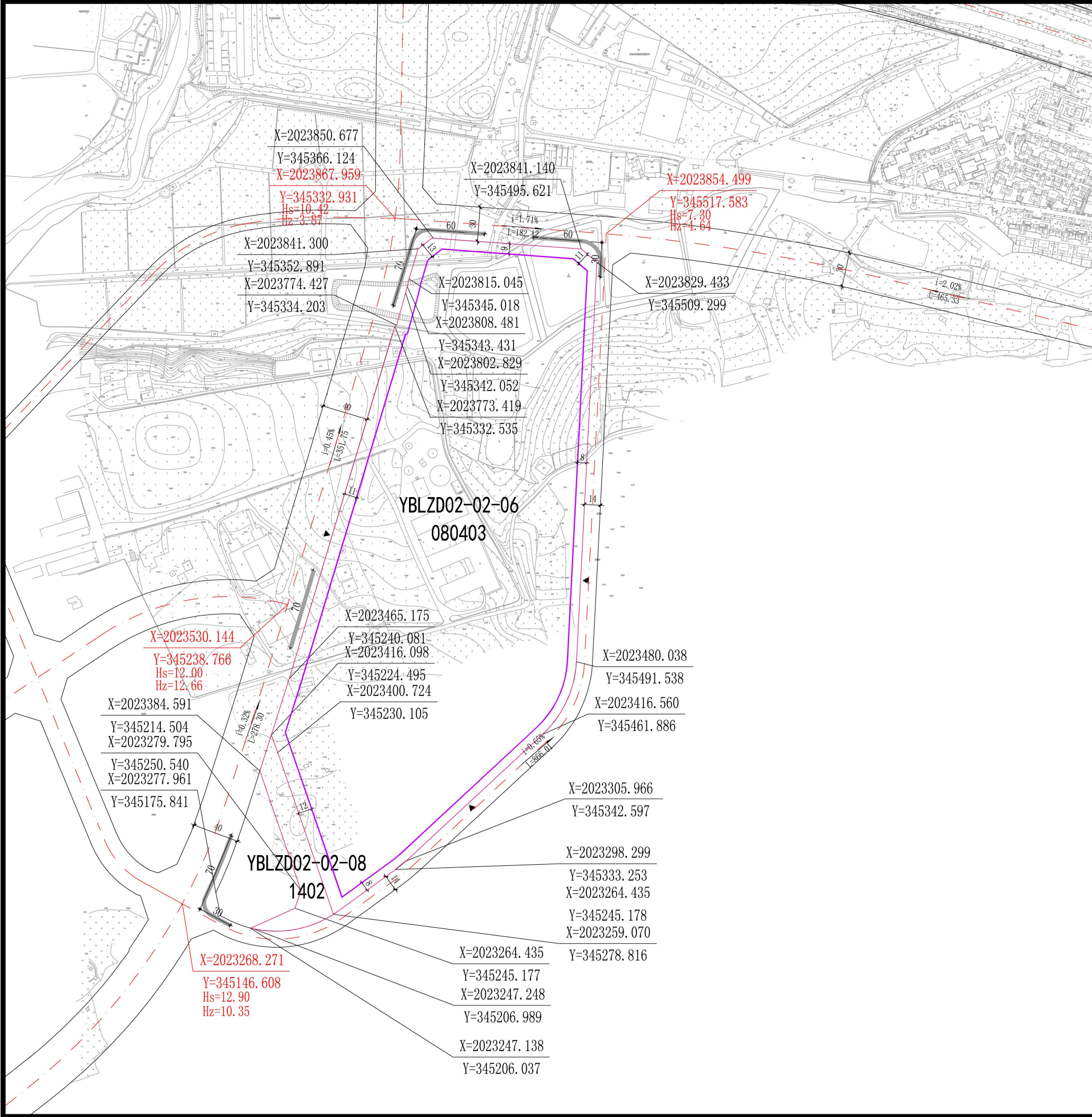
- 本图则坐标为国家大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸单位为米。
- 各地块性质、主要控制指标为以地块为单位进行开发时的依据，原则上不得更改。现状保留项目用地，其规划设计条件按原审批文件执行。容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、机动车位、年径流量控制率为强制性指标（内容），其他指标为引导性指标（内容）。绿地率的计算不含水面面积。
- 用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》。
- 地块建筑退让线距离为最低限值，具体按《三亚市城市规划设计技术规定》由规划行政主管部门核定。
- 配建停车位除应符合《三亚市城市规划设计技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。
- 本图则未涉及的其它规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。

图例

HLB-1-16	地块编码	HLB-1-17	地块控制坐标	HLB-1-18	社区卫生服务站	⑤	文化广场	HLB-1-19	公交首末站
090102	用地代码	HLB-1-20	道路控制点坐标	HLB-1-21	文化活动中心	商	集中商业设施	HLB-1-22	邮政局
HLB-1-23	地块界线	HLB-1-24	黄线控制线坐标	HLB-1-25	文化活动站	酒	酒店	HLB-1-26	污水泵站
HLB-1-27	建筑退让线	HLB-1-28	绿线控制线坐标	HLB-1-29	体育中心	旅	旅游服务驿站	HLB-1-30	消防站
HLB-1-31	禁止开口路段	HLB-1-32	黄线控制线	HLB-1-33	养老院	日	白龄驿站	HLB-1-34	公共厕所
HLB-1-35	道路宽度 (米)	HLB-1-36	绿线控制线	HLB-1-37	老年人日间照料中心	派	派出所	HLB-1-38	垃圾收集点
HLB-1-39	转弯半径 (米)	HLB-1-40	幼儿园	HLB-1-41	农贸市场	警	警务室	HLB-1-42	垃圾转运站
HLB-1-43	设计标高	HLB-1-44	小学	HLB-1-45	社区超市	物	物业管理	HLB-1-46	开闭所
HLB-1-47	道路坡度、坡向、坡长	HLB-1-48	九年一贯制学校	HLB-1-49	综合超市	医	综合医院	HLB-1-50	变电站
HLB-1-51	建议机动车开口方向	HLB-1-52	社区行政服务中心	HLB-1-53	多功能运动场地	步	青少年宫	HLB-1-54	移动宏基站
HLB-1-55	道路中心线	HLB-1-56	社区服务中心	HLB-1-57	儿童游乐场	加	加油站	HLB-1-58	水系
HLB-1-59	用地权属线及编码	HLB-1-60	四点半课堂	HLB-1-61	婴幼儿托育托管	P	社会停车场		

编制
单位

广州市城建规划设计院有限公司
编制时间 2025年7月



地块位置示意
(修改后图则)

比例尺

1: 1000

图 例:

地块边界

地块编号

控制点坐标

道路控制点坐标

坡度
坡长

道路红线

道路中心线

建筑后退线

机动车禁止开口线

地形

机动车出入口

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)
YBLZD02-02-06	080403	中小学用地	108648	0.9	97783	35	30	40	30车位/100教工
YBLZD02-02-08	1402	防护绿地	3808	-	-	-	-	-	-

规划设计要求:

1、YBLZD02-02-06地块需配建十二年一贯制学校。

2、YBLZD02-02-06地块西侧建筑退让线内除配套出入口相关设施或有利于学生安全设施外，禁止建设建(构)筑物，且应保持绿化覆盖。

海绵城市引导:

地块编号	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 (%)
YBLZD02-02-06	080403	中小学用地	68%	-	-	40%	50%
YBLZD02-02-08	1402	防护绿地	-	-	-	-	-

城市设计引导:

1、建筑风貌：建筑应与周边风貌相协调，建筑应突出热带滨海建筑浅色调、简洁现代、轻盈通透的特色。

2、建筑风格：以符合热带滨海城市清新淡雅的整体城市风格以及三亚特色的建筑色彩为主，构造当地建筑特色。

3、建筑色彩：建筑主色宜为浅色，整体色彩与周边建筑及环境相协调。

4、开放空间：强化空间利用的公共性，开放性和延续性，保证自然空间有更大的开放度;营造富有韵律的开放空间。

备注:

1、绿地率的计算不含水面面积。

2、配建设施标准应符合国家有关规范。

3、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。

4、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。

5、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。

6、图则中配建停车位为下限要求，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

三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）

设计单位

广州市城建规划设计院有限公司

图 号

日 期

2025. 7