

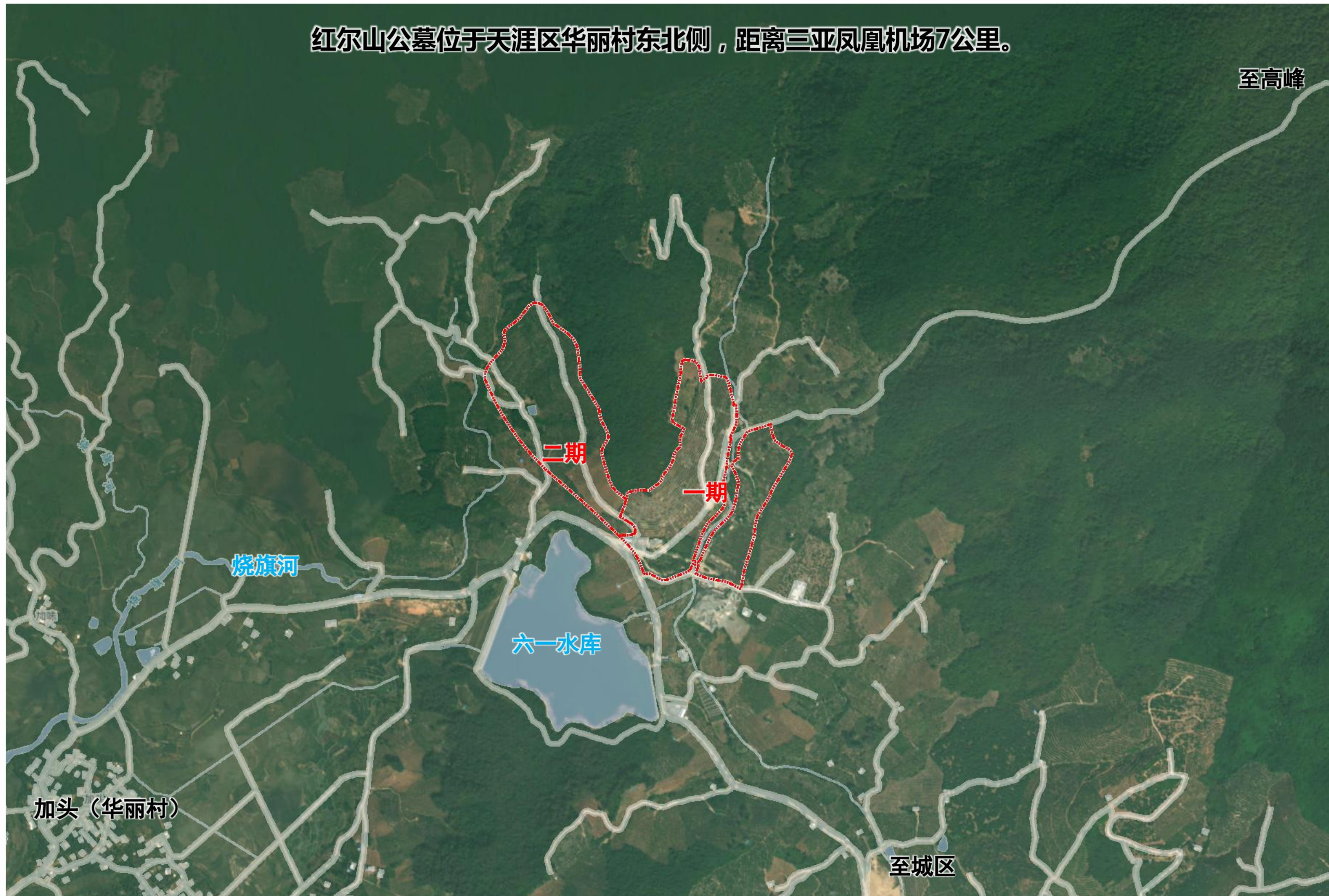
《三亚市天涯区红尔山公墓用地规划修改》 批前公示材料

三亚市自然资源和规划局

2026年7月

区位分析

红尔山公墓位于天涯区华丽村东北侧，距离三亚凤凰机场7公里。



场地现状

项目总用地面积约357.97亩，其中一期已建设完成，二期用地尚未建设。项目用地均位于城镇开发边界外，不涉及陆域生态保护红线；不涉及占用永久基本农田；不涉及占用河道、水库管理范围。

一期现状内部道路建设完全，对外交通便捷，二期可通过内部道路与一期相连。



墓碑群



内部道路



主道路



内部桥



规划修改依据

(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) 《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建设项目需要的；
- (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。

符合《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条及《规划条例》内确需修改调整的情形，具备启动修改程序的条件。

(3) 《殡葬管理条例》(2026年修订版)

第二十二条 禁止在下列地区建造坟墓：

- (一) 耕地、林地；
- (二) 城市公园、风景名胜区和文物保护区；
- (三) 水库以及河流堤坝附近和水源保护区；
- (四) 铁路、公路主干线两侧。

前款规定区域内现有的坟墓，除受国家保护的具有历史、艺术、科学价值的墓地予以保留外，应当采取妥善方式迁移或者深埋，不留坟头；保障当地居民基本安葬需求且无法避让前款规定区域的公墓和农村公益性墓地，可依法纳入国土空间规划，不在前款规定的情形之内。

(4) 海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅 海南省民政厅 海南省林业局关于印发《进一步强化自然资源要素精准供给若干政策措施》的通知(琼自然资管〔2026〕90号)

12、经市县政府认定为属于保障当地居民基本安葬需求且确实无法避让耕地、林地、城市公园、风景名胜区和文物保护区、水库及河流坝体附近、水源保护区和铁路公路主干线两侧等区域的公墓和农村公益性墓地，符合有关行业管理要求的，可依法纳入国土空间规划予以保障，按城镇村批次办理用地用林手续。

本次规划修改条件属于农村公益性墓地，符合琼府办〔2026〕90号文和《条例》政策要求，具备修改可行性。

(1) 保障墓葬用地需求，是保障和改善民生的重要举措。

殡葬是一项重要的民生工程，事关人民群众的切身利益。加强和规范公墓用地管理、保障农村墓葬用地需求，是保障和改善民生的重要举措。按照工作部署，认真做好殡葬设施用地管理相关工作，有效保障人民群众殡葬设施需求。

(2) 促进三亚市提升殡葬服务能力和促进殡葬事业发展的需要。

保障殡葬设施项目建设用地需求，加强对公益性公墓等殡葬设施用地保障，提高公益性公墓要素保障力度，是为了进一步提升殡葬公共服务水平，促进三亚市提升殡葬服务能力和促进殡葬事业发展的需要。

(3) 解决现实用地历史遗留问题，满足自身发展需求。

天涯区红尔山公墓(一期)工程项目位于三亚市天涯区华丽村“六一”水库北侧，是经市政府批准建设的区级公益性公墓，目前已完成建设并投入使用，本次规划新增用地建设了内部道路和墓位。

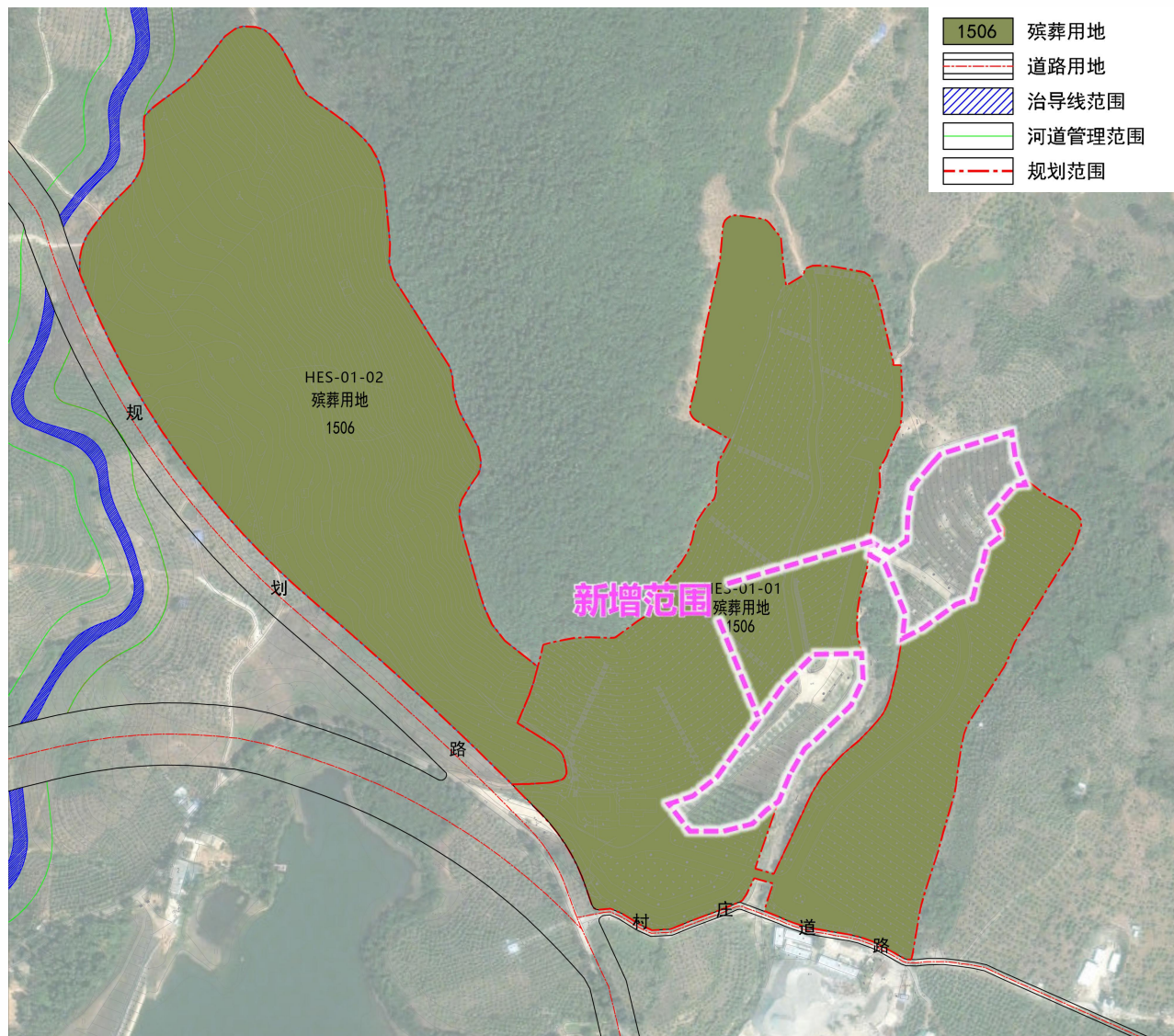
结合天涯区人口自然增长、年龄结构老化、区级公益性公墓保障范围扩大，以及重点项目征拆迁坟需求激增等多重因素，天涯区公益性墓位供给缺口问题较为严峻。依据最新修订《殡葬管理条例》，充分考虑天涯区红尔山公墓历史行成原因和群众安葬需求，保障群众安葬需求。

综上所述，为了解决现实用地遗留问题，提升三亚市殡葬服务能力，急需推动本次规划修改。

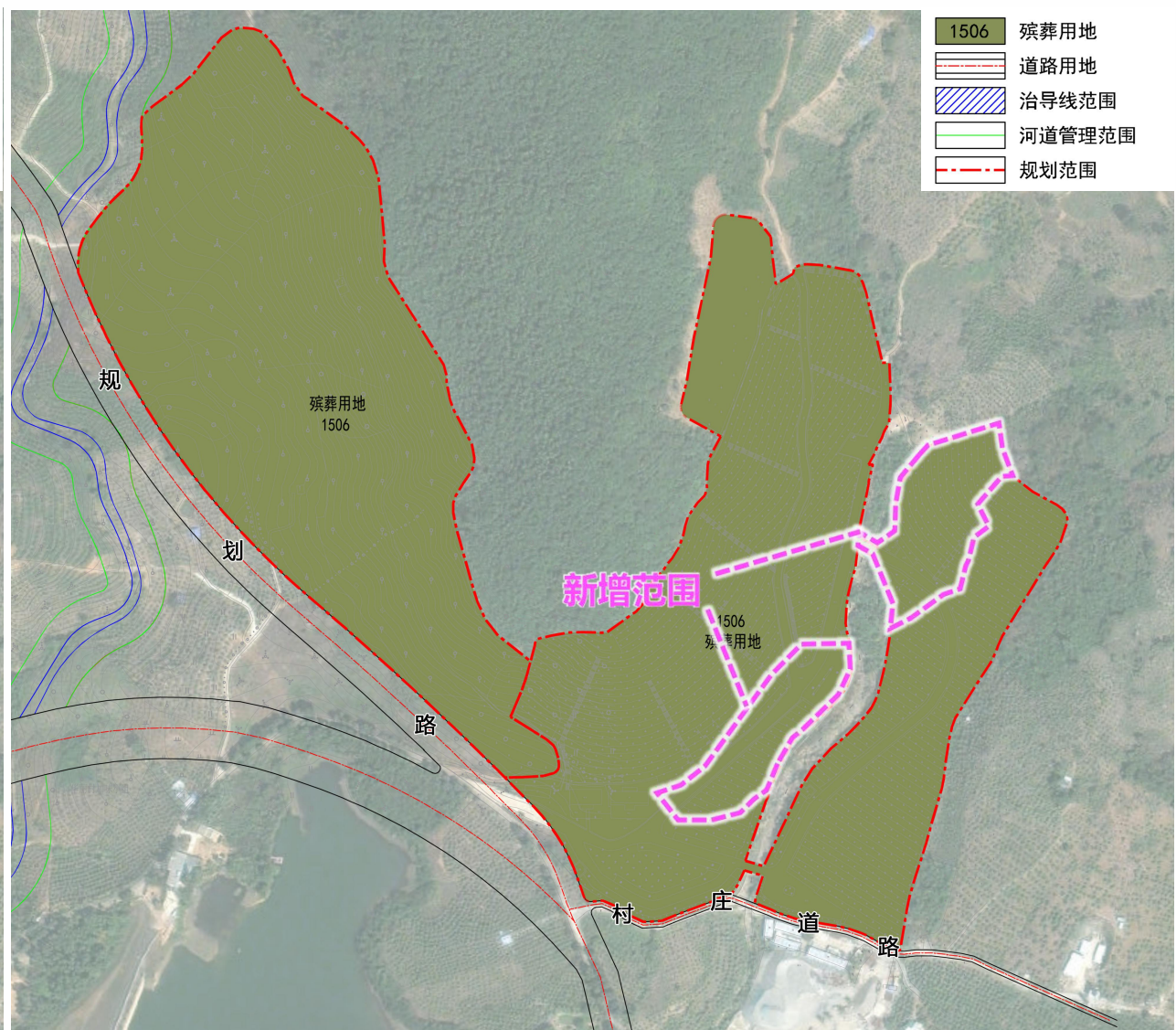
规划修改内容

HES-01-01地块用地面积由11.45公顷调整为13.38公顷，规划用地性质及规划控制指标均保持不变。

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	备注
修改前	HES-01-01	1506	殡葬用地	11.45	≤0.1	≤5%	——	≤12m	绿地覆盖率不低于30%
	HES-01-02	1506	殡葬用地	10.49	≤0.1	≤5%	——	≤12m	绿地覆盖率不低于30%
修改后	HES-01-01	1506	殡葬用地	13.38	≤0.1	≤5%	——	≤12m	绿地覆盖率不低于30%
	HES-01-02	1506	殡葬用地	10.49	≤0.1	≤5%	——	≤12m	绿地覆盖率不低于30%

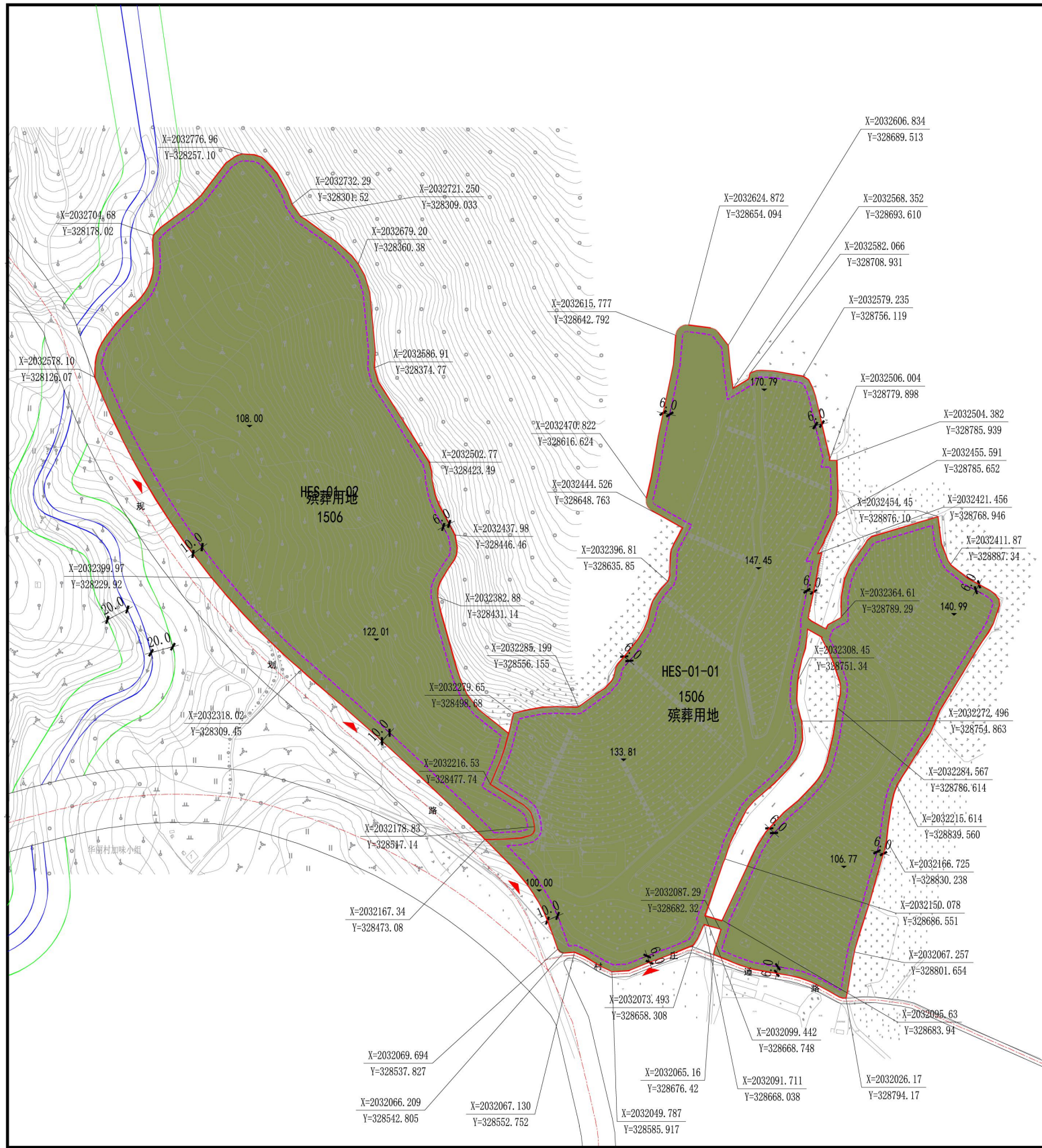


修改前用地规划图



修改后用地规划图

地块管控图则修改——修改后



地块位置示意图

风玫瑰和比例尺

图例

HES-01-01	地块编号		出入口	186.78	控制点标高		建筑后退红线		河道管理范围
	地块界线		道路红线		控制点坐标		尺寸标注		导引线范围
	殡葬用地	147.45	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 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
HES-01-01	1506	殡葬用地	13.38	≤0.1	≤5	—	≤12	公墓
HES-01-02	1506	殡葬用地	10.49	≤0.1	≤5	—	≤12	公墓

建设引导

- 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。
- 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。
- 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）
- 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、清明节等祭扫高峰流量以及公墓周边停车条件等因素确定。
- 道路及出入口**
本地块范围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

- 用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》的规定。
- 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。
- 图中尺寸以米为单位。
- 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。
- 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。
- 公墓配套公共厕所一处，垃圾收集站一处。
- 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

设计单位

三亚市天涯区红尔山公墓用地规划修改论证报告

宿迁市城市规划设计研究院有限公司

日期

2026年07月