

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

YK02-05-03、YK02-06-04、YK02-06-05地块及周边道路

规划修改必要性论证报告

CONTENTS

目 录

1、项目概况

- 1.1 区位
- 1.2 修改范围
- 1.3 现状建设概况
- 1.4 上位规划

2、修改必要性分析

- 2.1 必要性分析
- 2.2 修改依据
- 2.3 修改原则
- 2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析
- 2.5 三亚探海游艇会项目建设需求分析
- 2.6 供热用地调整可行性分析
- 2.7 调整为一类工业用地可行性分析
- 2.8 道路调整可行性分析
- 2.9 论证结论
- 2.10 修改内容

1 chapter

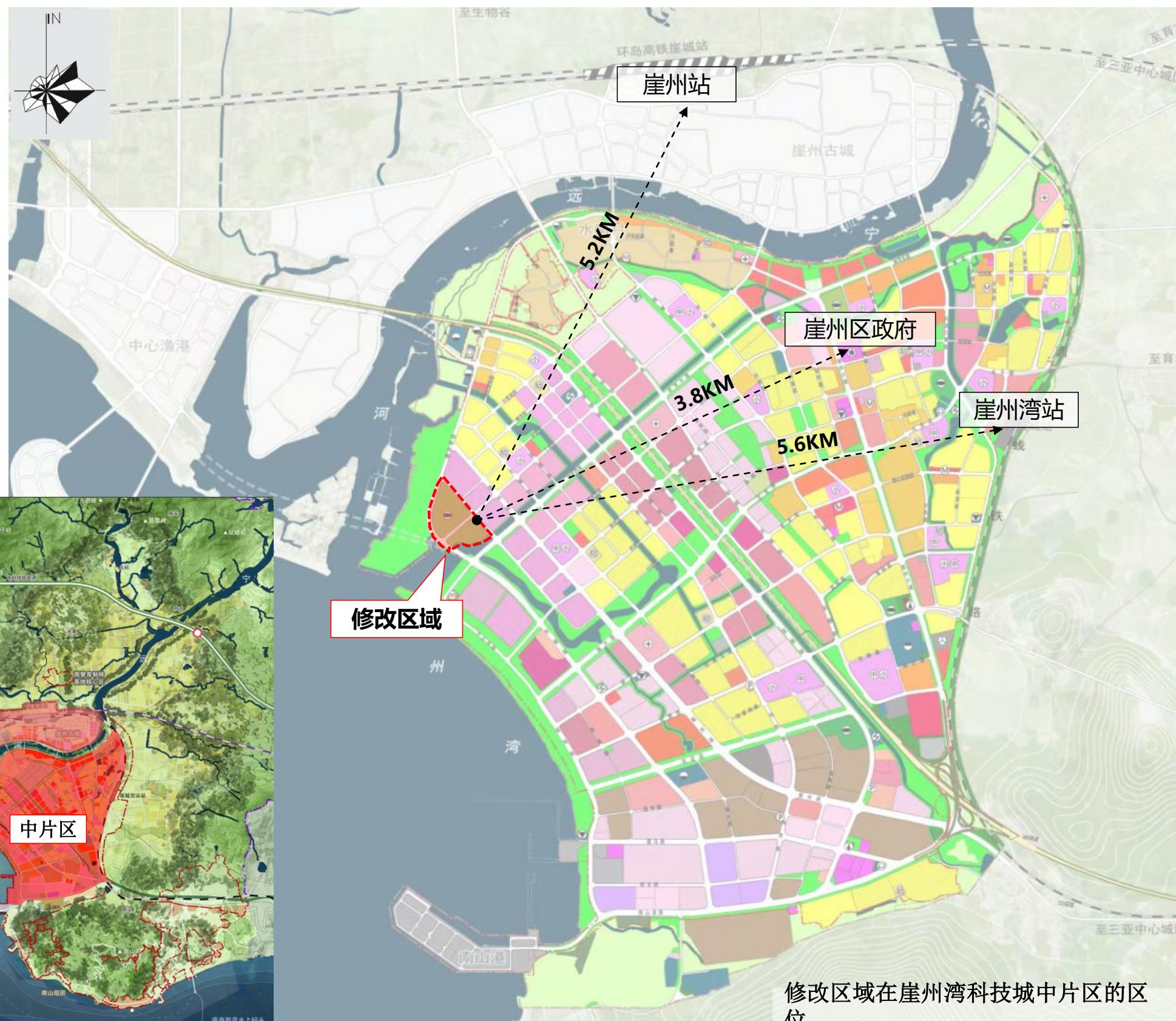
项目概况

1.1 区位.....	01
1.2 修改范围.....	02
1.3 现状建设概况	03
1.4 上位规划.....	04

1、项目概况

1.1 区位

修改区域位于三亚崖州湾科技城（中片区）西北侧，宁远河出海口东侧，毗邻崖州湾海岸，距离崖州区人民政府约3.8公里，距崖州站约5.2公里，距崖州湾站约5.6公里，交通非常便利。



1、项目概况

1.2 修改范围

本次修改主要对《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK02-05-03、YK02-06-04、YK02-06-05地块及周边道路（创新路局部、勤学路局部）进行修改，修改范围总面积为14.51公顷（约217.69亩）。



1、项目概况

1.3 现状建设概况

■ 修改范围内现状建设概况

YK02-05-03地块内场地已经完成平整，基本无建（构）筑物；YK02-06-04地块内东侧部分区域已配建供冷设备间和冷却塔（三亚崖州湾深海科技城智慧综合能源服务项目），地块内西侧剩余区域尚未开发建设；YK02-06-05地块内西南侧建设少量临时设施，其他区域未建设。

修改范围内创新路、勤学路已基本按照控规路网建设。



1、项目概况

1.3 现状建设概况

■ 修改范围周边现状建设概况

修改范围周边路网已按照控规规划路网基本建设完成。

修改区域周边部分地块已开发建设，建设项目主要有浙江大学（海南）先进技术与产业创新平台、三亚崖州湾科技城创新研学谷项目、海南大学生物医学工程学院、三亚崖州湾科技城深海科技创新公共平台，主要为科研及教育项目。



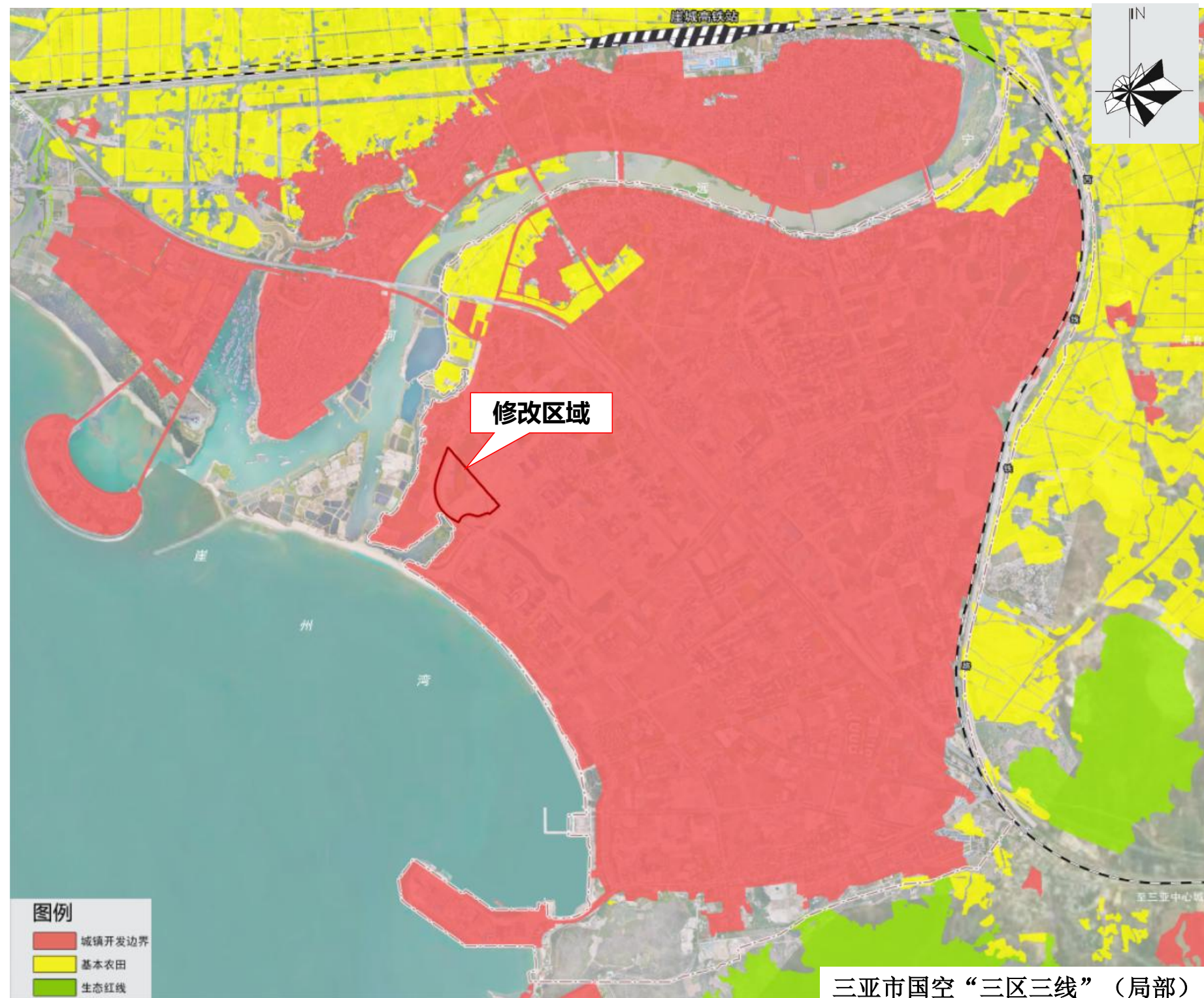
1、项目概况

1.4 上位规划

■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》关于修改区域的规划安排

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》已经批复，修改区域全部位于城镇开发边界内，未涉及永久基本农田，不触及生态保护红线。

本次修改用地符合三亚市国空划定的“三区三线”要求。



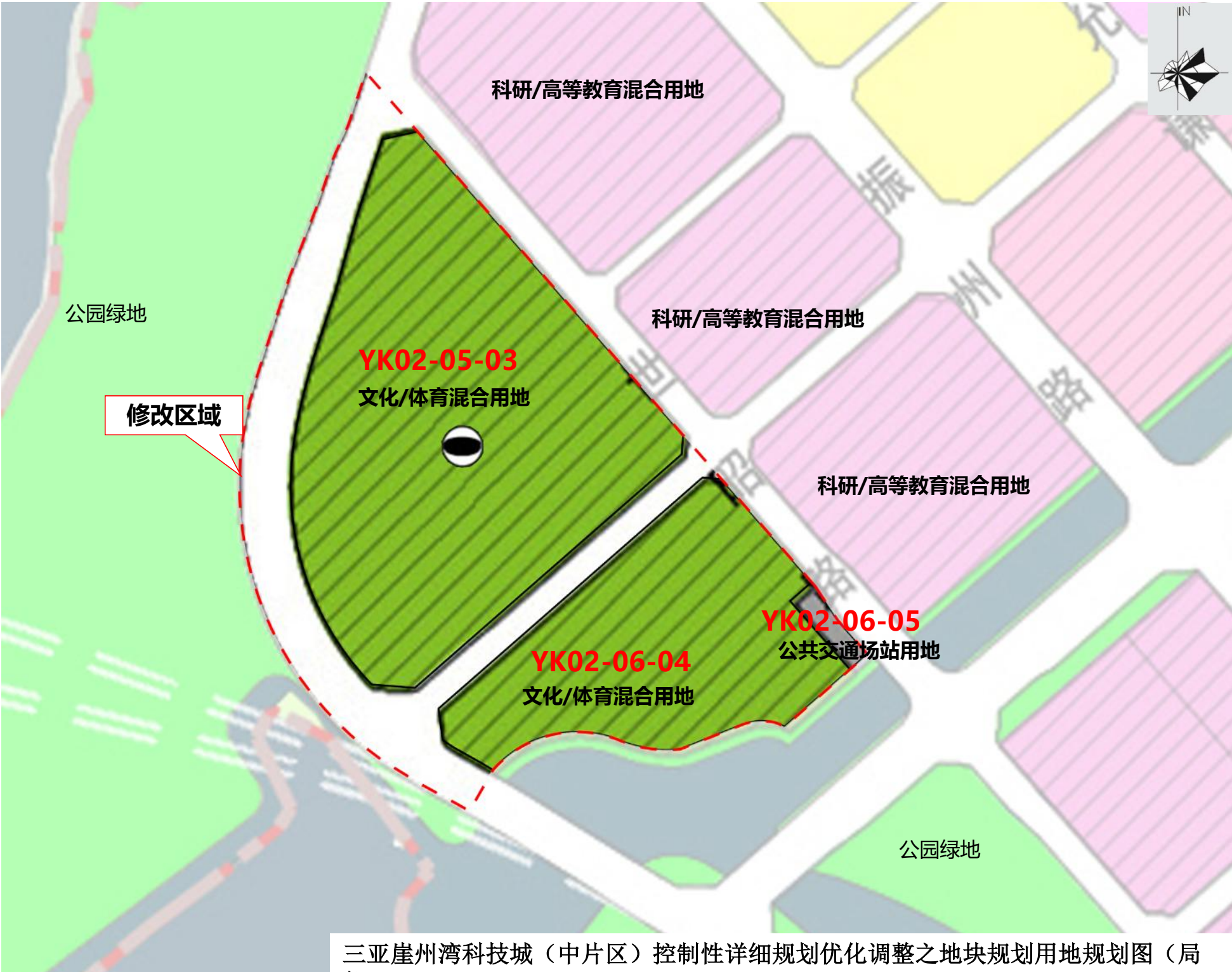
1、项目概况

1.4 上位规划

■ 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》关于修改区域的规划安排

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》中规划YK02-05-03、YK02-06-04地块均为文化/体育混合用地，规划用途为建设体育馆和大型多功能运动场地，YK02-06-05地块为公共交通场站用地。周边用地主要为科研/高等教育混合用地、公园绿地。

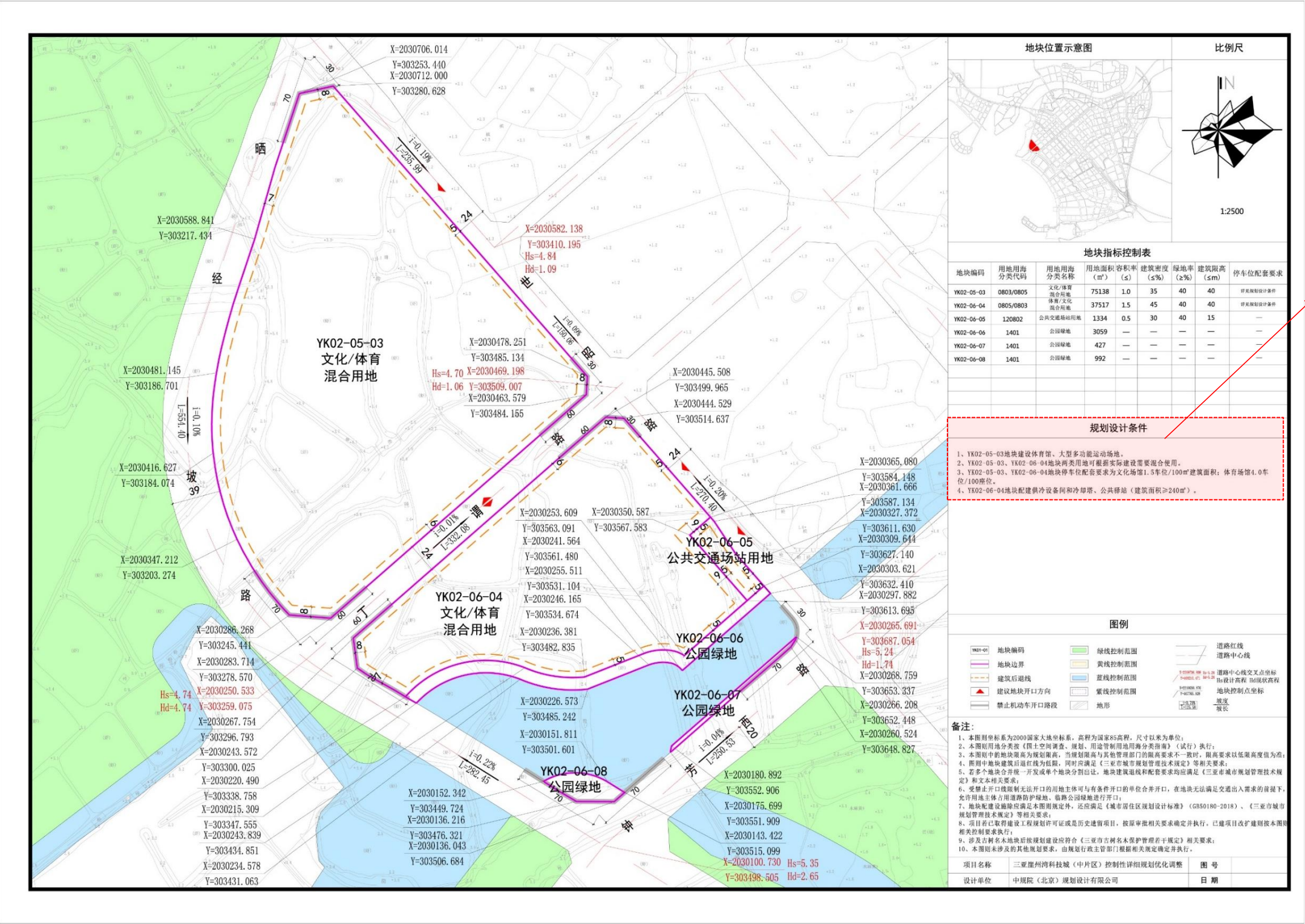
地块编码	YK02-05-03	YK02-06-04	YK02-06-05
用地性质	文化/体育混合用地	文化/体育混合用地	公共交通场站用地
用地面积 (m²)	75138	37517	1334
容积率 (≤)	1.0	1.5	0.5
建筑密度 (≤%)	35	45	30
绿地率 (≥%)	40	40	40
建筑限高 (≤米)	40	40	15



1、项目概况

1.4 上位规划

■ 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》关于修改区域的规划安排



规划设计条件

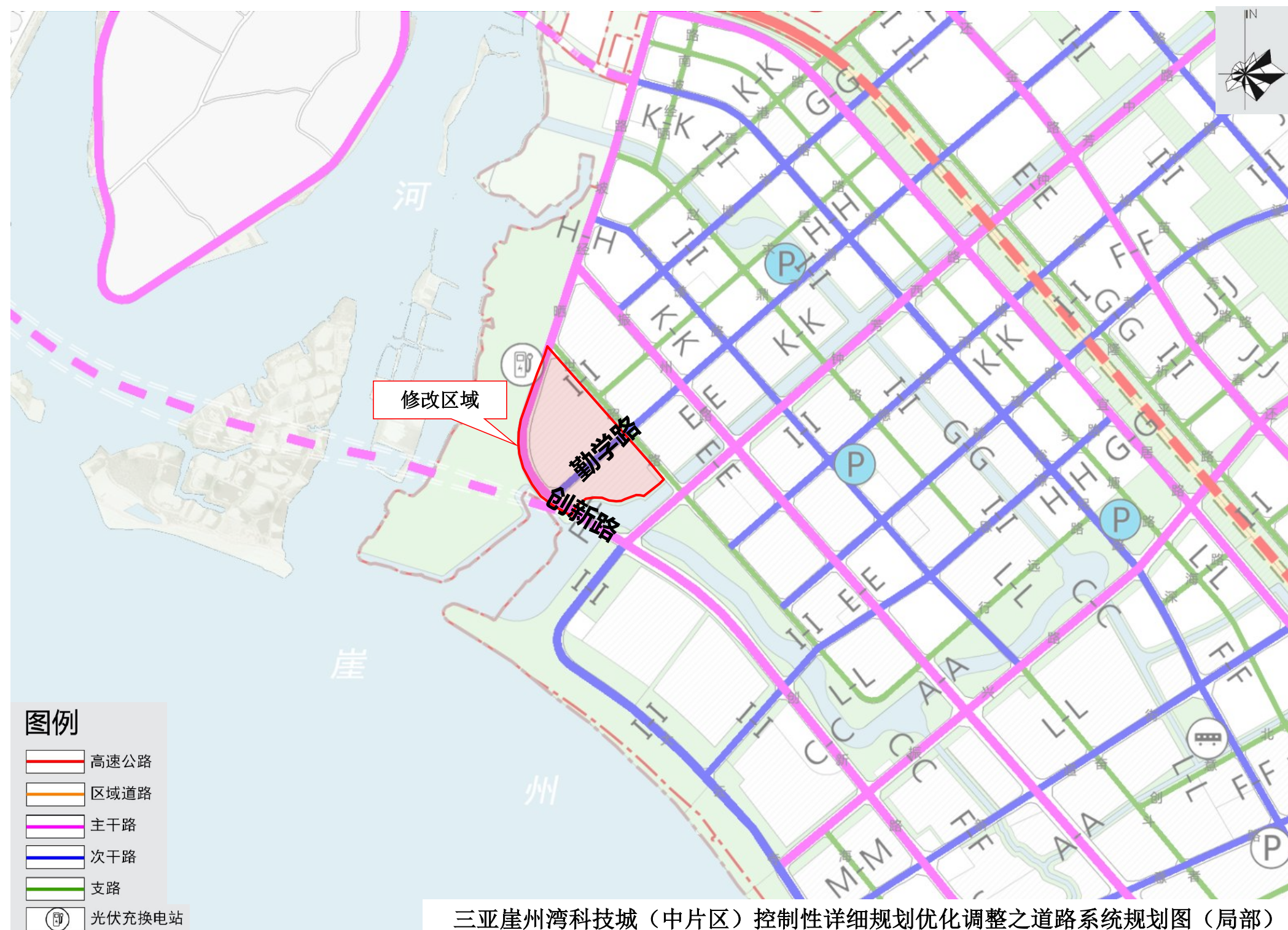
- 1、YK02-05-03地块建设体育馆、大型多功能运动场地。
- 2、YK02-05-03、YK02-06-04地块两类用地可根据实际建设需要混合使用。
- 4、YK02-06-04地块配建供冷设备间和冷却塔、公共驿站（建筑面积≥240平方米）。

1、项目概况

1.4 上位规划

■ 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》关于修改区域的规划安排

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》规划**创新路**为城市主干路，道路红线宽度为30米；规划**勤学路**为城市次干路，道路宽度为24米。



2 chapter

修改必要性分析

2.1 必要性分析.....	09
2.2 修改依据.....	10
2.3 修改原则.....	15
2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析.....	16
2.5 三亚探海游艇会项目建设需求分析.....	27
2.6 供热用地调整可行性分析.....	28
2.7 调整为一类工业用地可行性分析.....	29
2.8 道路调整可行性分析.....	30
2.9 论证结论.....	34
2.10 修改内容.....	35

2、修改必要性分析

2.1 必要性分析

■ 落实崖州湾科技城发展战略，促进深海科技产业发展需要修改规划

三亚崖州湾科技城作为海南自贸港重点园区，以“南繁种业+深海科技”为核心引擎，锚定创建国家级高新技术产业开发区、打造千亿级产业园区的目标。

修改区域位于中片区“双核、四带、三轴、三板块”空间结构中深海科技城板块，该板块以海洋科技产业为核心，聚焦深海装备、深海材料、深海通讯等深海科技领域，以及海洋船舶、海工装备等海洋产业，并拓展会展、金融、商务等现代服务，未来还将探索深海养殖、人工鱼礁和海洋生态保护等方向。本次规划修改旨在为深海科技产业提供精准匹配的空间载体，是落实三亚市关于崖州湾科技城发展定位、推动“向海图强”战略实施的重要举措。



2、修改必要性分析

2.1 必要性分析

■ 优化土地资源，促进深海游艇产业发展需要修改规划

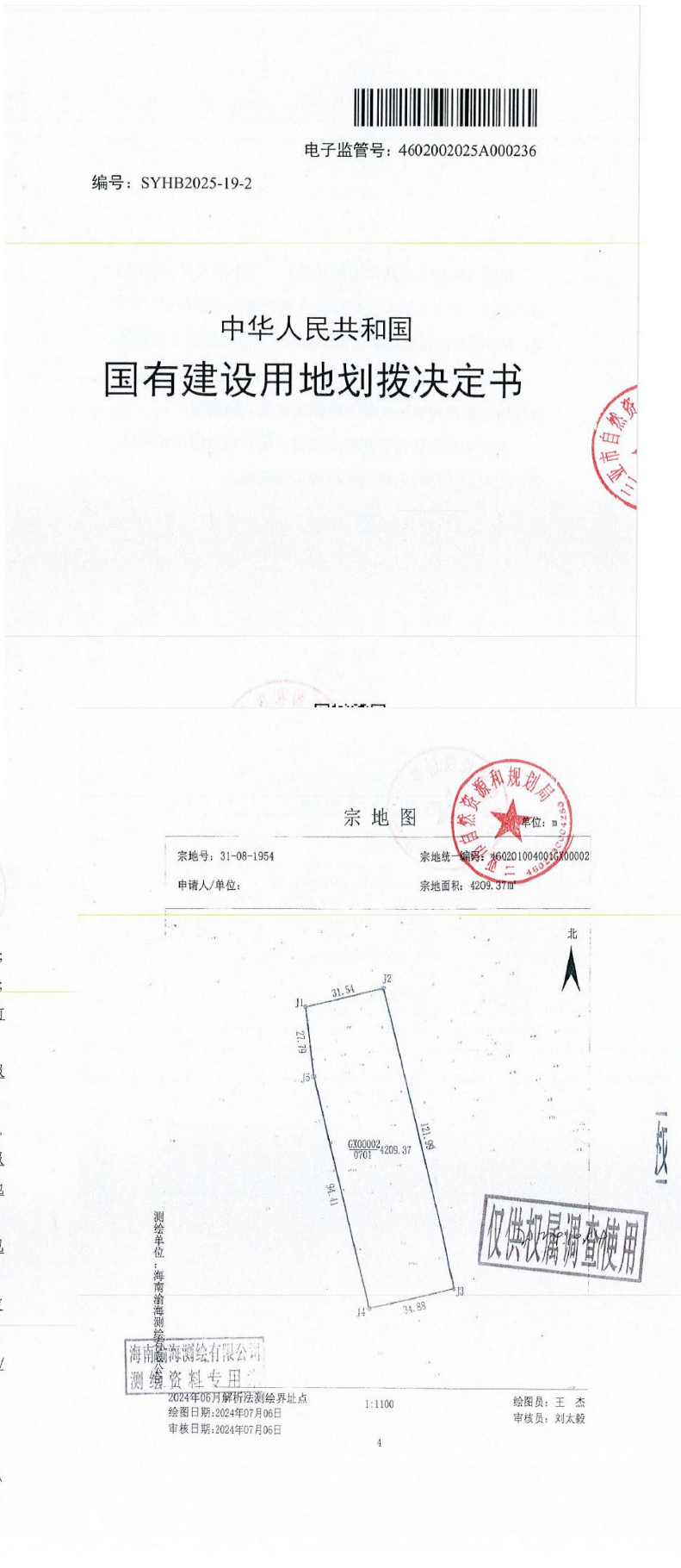
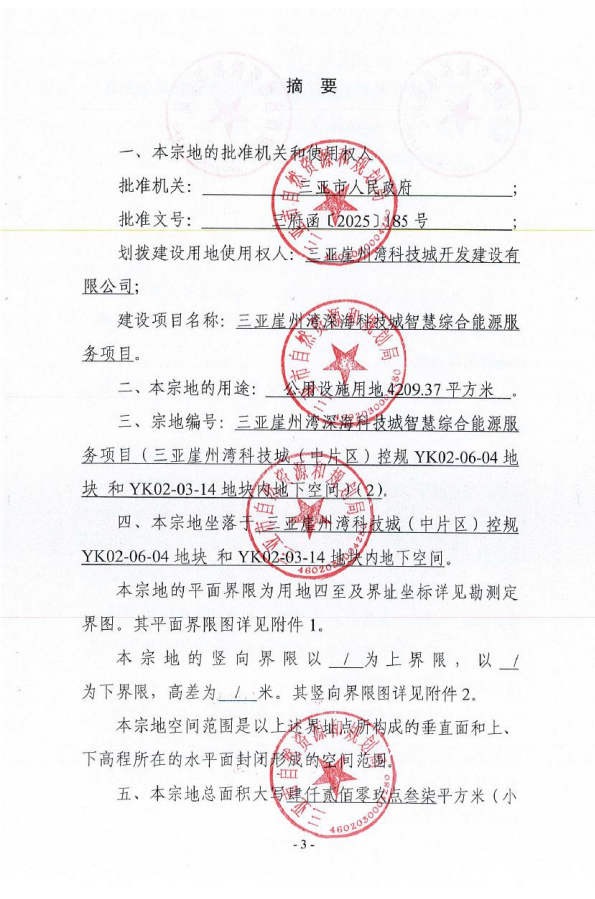
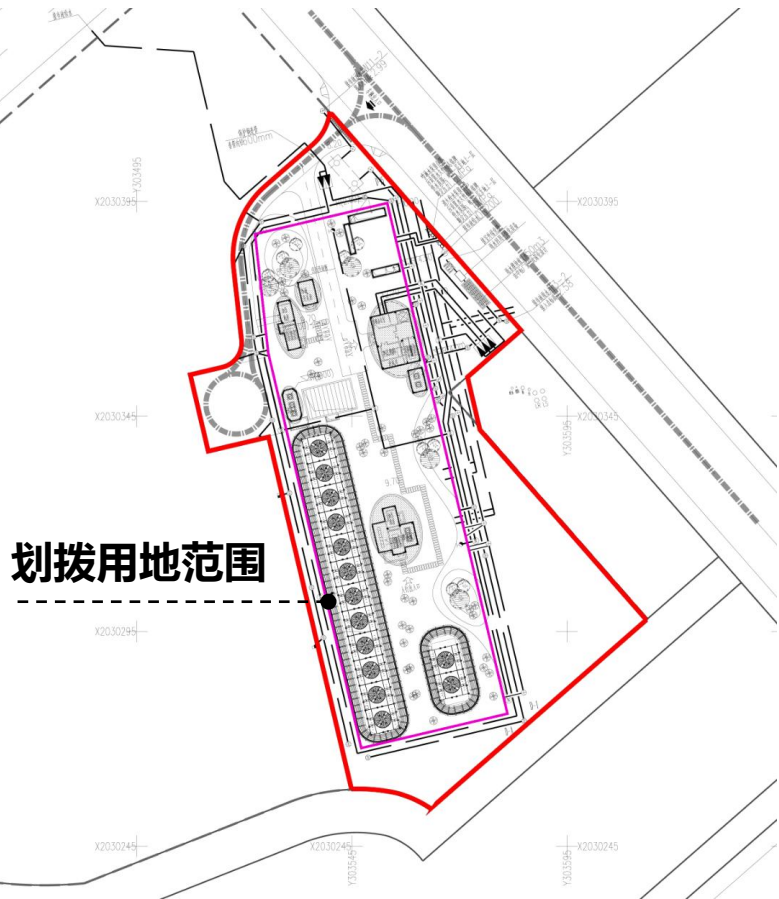
修改区域位于宁远河入海口东侧，拥有连接崖州湾的出海口，具备发展深海游艇科技产业的天然区位优势。为服务于崖州湾科技城深海科技产业发展，落实三亚探海游艇会项目建设需求，亟需优化土地资源，破解深海科技产业用地瓶颈、保障项目落地的现实需要，也是优化土地资源配置、提升土地利用效率、实现土地价值最大化的有效途径，将为深海游艇科技产业与海洋装备制造业的集聚发展提供有力支撑。

2、修改必要性分析

2.1 必要性分析

■ 为保障区域能源基础设施合法合规运行，需要修改规划

YK02-06-04地块东南侧部分用地已实际用于建设三亚崖州湾深海科技城智慧综合能源服务项目，该项目是服务于崖州湾科技城区域集中供冷的重要基础设施项目，对于保障科技城内科研、办公及公共服务设施的用能需求具有重要意义。该项目实际建设区域与划拨地下空间区域不一致，按照现状建成区域将用地调整为供热用地，通过规划调整予以统筹解决，以保障建设用地使用人的合法权益，确保规划对已建项目的依法依规覆盖，实现规划用地性质、土地权属范围与实际使用功能的统一。



2、修改必要性分析

2.2 修改依据

■ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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。

■ 《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）

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。**

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

- （一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对**控制性详细规划修改的必要性进行专题论证**；
- （二）控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式**征求规划地段内利害关系人的意见**，必要时应当组织听证；
- （三）控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，**并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案**；
- （四）**修改后应当按法定程序审查报批**。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

2、修改必要性分析

2.2 修改依据

■ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》(2024年 11 月 29 日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

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。**

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

2、修改必要性分析

2.2 修改依据

■ 《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)》

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

（一）片区控制性详细规划整体修编的；

（二）单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的；

（三）规划其他用途的用地调整为居住用地、商业服务业用地的，以及居住用地、商业服务业用地之间优化调整用地性质的（含用地性质比例）；

（四）规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的；

（五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

本次规划修改由文化/体育混合用地、城镇村道路用地调整为一类工业/商务金融/零售商业混合用地、供热用地，按照《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)》，此次修改属于重大调整类型。

2、修改必要性分析

2.3 修改原则

■ 公共利益优先原则

本次规划修改涉及文化/体育混合用地的调整，应确保修改后中片区文化设施和体育设施的人均用地面积仍满足相关规范要求，不因用地调整而削弱片区的公共服务功能。

■ 产业发展与空间保障原则

以崖州湾科技城“南繁种业+深海科技”双核发展战略为导向，本次修改旨在为深海科技产业（三亚探海游艇会项目）提供精准匹配的空间载体，促进产学研一体化发展，落实“向海图强”战略实施。

■ 用地相容性原则

拟调整用地性质为一类工业/商务金融/零售商业混合用地，一类工业用地对居住和公共环境基本无干扰、无污染，与周边科研/高等教育用地在功能上具有较高的相容性，有利于形成“科研—中试—生产”的产业链条。

■ 市政基础设施承载力原则

修改后各类用地的用水量、污水量、用电负荷、通信需求等市政基础设施指标应满足相关规范要求，在保留原道路市政管线并确保其公共功能不受影响的前提下，本次修改不应造成市政基础设施的超载运行。

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从区层面分析公共文化设施

公共图书馆

《三亚市国土空间总体规划2021-2035年》中规划远期崖州服务人口为50万人，依据《城市公共服务设施规划（征求意见稿）2018版》，服务人口50万人以下的市辖区在公共图书馆体系中设置中小两级服务体系。其中设置中型馆1处；每20万人口设置1处小型馆。**服务于50万人的中型馆建筑面积6500-7500平方米，现状已建成崖州三馆（崖州文体中心）中图书馆面积6783平方米，能满足规范要求。**

1 公共图书馆体系设置要求应符合表 3.2.1 的规定：

表 3.2.1 公共图书馆体系设置要求

服务人口（万人）	设置原则	服务半径（km）
≥150	设置大、中、小三级服务体系。其中设置大型馆 1~2 处，但不得超过 2 处；服务人口达到 400 万时，宜分 2 处设置。每 50 万人口设置 1 处中型馆。每 20 万人口设置 1 处小型馆	大型馆服务半径 ≤9.0； 中型馆服务半径 ≤6.5； 小型馆服务半径 ≤2.5；
20~150	设置中、小两级服务体系。其中设置中型馆 1 处；每 20 万人口设置 1 处小型馆	
5~20	设置 1 处小型馆	

2 不同级别的公共图书馆应避免邻近布局，大型馆覆盖的 6.5km 服务半径内不应再设置中型馆；大、中型馆覆盖的 2.5km 服务半径内不应再设置小型馆。

3 服务人口为 5~20 万人的小型馆可与文化活动中心（街道）合并设置。

崖州三馆（崖州文体中心）

崖州三馆按照崖州区2035年服务人口34.11万人的标准设计，主要包括**图书馆、艺术馆、文化馆、体育馆、电影院**等。项目已于2024年建成投入运营。



崖州三馆（崖州文体中心）

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从区层面分析公共文化设施

博物展览与表演艺术设施

《三亚市国土空间总体规划2021-2035年》中规划远期崖州服务人口为50万人，依据《城市公共服务设施规划（征求意见稿）2018版》，服务人口50万人以下的市辖区应设置小型综合博物馆，有条件可设置规划展览馆、美术馆，无需设置科技馆、纪念馆、剧院（或音乐厅）。可依托现状已建设南繁博物馆、崖州三馆（崖州文体中心）、崖州湾科技城产业促进中心，待建设的三亚崖州湾科技城国际科技交流中心基本实现覆盖。

3.3 博物展览与表演艺术设施

3.3.1 城市应根据文化资源条件和人口规模规划建设相应规模的综合博物馆，其单项建设用地规模分类与控制指标应符合表 3.3.1 的规定：

3.3.1 综合博物馆单项建设用地规模分类与控制指标

设施分类	城市人口（万人）	用地面积（hm ² ）
特大型	500 以上	3.00~12.00
大型	300~500	2.00~5.00
大中型	100~300	1.00~2.00
中型	50~100	0.80~1.50
小型	50 以下	0.50~1.00

3.3.2 城市应根据经济发展水平和人口规模规划建设相应规模的科技馆，100 万人口以上的城市应至少设置 1 处科技馆，50 万人口以下的城市不宜设置科技馆，其单项建设用地规模分类与控制指标应符合表 3.3.2 的规定：

表 3.3.2 科技馆单项建设用地规模分类与控制指标

设施分类	城市人口（万人）	用地面积（hm ² ）
特大型	500以上	5.60~12.00
大型	300~500	2.80~5.60
中型	100~300	1.10~2.80
小型	50~100	0.70~1.10

3.3.3 城市应根据经济发展水平和人口规模规划建设相应规模的城市规划展览馆，50 万人口以上的城市宜设置 1 处城市规划展览馆，20 万人口以下城市不宜设置城市规划展览馆，其单项建设用地规模分类与控制指标应符合表 3.3.3 的规定：

表 3.3.3 城市规划展览馆单项建设用地规模分类与控制指标

设施分类	城市人口（万人）	用地面积（hm ² ）
特大型	500 以上	0.80~1.20
大型	300~500	0.50~0.80
大中型	100~300	0.30~0.50
中型	50~100	0.20~0.30
小型	20~50	0.05~0.20

3.3.4 城市应根据经济发展水平和人口规模规划建设相应规模的公共美术馆，100 万人口以上的城市应设置 1 处公共美术馆；20 万人口以下的城市不宜设置公共美术馆，其单项建设用地规模分类与控制指标应符合表 3.3.4 的规定：

表 3.3.4 公共美术馆单项建设用地规模分类与控制指标

设施分类	城市人口（万人）	用地面积（hm ² ）
特大型	500~1000	2.64~4.20
大型	300~500	1.80~2.64
大中型	100~300	0.65~1.80
中型	50~100	0.38~0.65
小型	20~50	0.18~0.38

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从区层面分析公共文化设施

南繁博物馆

以展现南繁现代农业科学技术为基础，展示南繁发展历程、南繁精神、南繁科学家、南繁成就与未来;提供科技交流和科研转化场所;培养青少年科学素养与爱国情怀的**综合型科学技术博物馆**（技术博物馆类），**总建筑面积46090平方米。**



南繁博物馆

崖州湾科技城产业促进中心

崖州湾科技城产业促进中心是聚焦南繁种业、深海科技等主导产业的招商展示、政企对接、科普宣教与会议服务综合载体。通过**数字孪生模型、全息投影及互动屏等技术，全景呈现园区规划、产业布局及南繁/深海科技发展历程与前景。**



崖州湾科技城产业促进中心

三亚崖州湾科技城国际科技交流中心

三亚崖州湾科技城国际科技交流中心项目规划用地面积约为**217.03亩，总计容建筑面积约14.5万平方米，主要建设展览中心及会议中心等功能。**



三亚崖州湾科技城国际科技交流中心

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从区层面分析群众文化活动设施

《三亚市国土空间总体规划2021-2035年》中规划远期崖州服务人口为50万人，依据《城市公共服务设施规划（征求意见稿）2018版》，服务人口50万人以下的市辖区**应设置1处区级文化馆；可设置1处区级工人文化宫、1处妇女儿童活动中心；宜设置1处区级青少年宫；老年人活动中心无硬性要求。**

已建成崖州三馆（崖州文体中心）中文化馆面积7281平方米，能满足规范要求。

3.4.2 城市应根据服务人口规模分级设置相应规模的文化馆，每座城市应设置 1 处市级文化馆，每个市辖区应设置至少 1 处区级文化馆，市级文化馆所在的市辖区不宜再设置区级文化馆，其单项建设用地规模分类与控制指标应符合表 3.4.2 的规定：

表 3.4.2 文化馆单项建设用地规模分类与控制指标

设施分类		服务人口（万人）	用地面积（hm ² ）	建设用地中的室外活动场地（m ² ）	服务半径（km）
大型	I 类	300 以上	0.60~1.00	≥1200	15.0
	II 类	100~300	0.50~0.80	≥1000	10.0
中型		50~100	0.35~0.60	≥700	6.0
小型	I 类	20~50	0.25~0.45	≥500	4.0
	II 类	20 以下	0.08~0.25	≥200	2.5

注：用地面积包含室外活动场地面积。



崖州三馆（文化馆）

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从街道（十五分钟生活圈）层面分析

每个街道应设置文化活动中心，文化活动中心服务人口5-10万人，建筑面积4000-6000平方米，服务半径不宜大于1000米。

3.4.7 每个街道应设置文化活动中心，其规划建设控制要求应符合表 3.4.7 规定。

表 3.4.7 文化活动中心规划建设控制要求

设施名称	内容	服务半径(km)	服务人口(万人)	设置规定	建筑面积(m²)	用地面积(hm²)	备注
文化活动中心	开展图书阅览、科普知识宣传与教育、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等服务	1.0	5~10	每个街道应至少设置1处，服务人口大于10万人的街道每增加10万人应增设1处	4000~6000	0.80~0.12	1.宜结合或靠近绿地设置； 2.宜联合街道服务中心、街道办事处等服务设施建设，形成街道综合服务中心。

崖州湾科技城控规YK01-05-05地块规划为文化/旅馆/零售商业混合用地（地块面积22023平方米，规划建筑面积55057平方米，文化建筑面积占比不少于40%）。拟建文化中心综合体，包含互动科技中心、潮流网红图书馆、艺术品博物馆等。若该地块按规划落地，文化活动中心可以联合建设。



表 B.0.1 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施设置规定

类别	序号	项目	十五分钟生活圈居住区	十分钟生活圈居住区	备注
公共管理和公共服务设施	1	初中	▲	△	应独立占地
	2	小学	—	▲	应独立占地
	3	体育馆(场)或全民健身中心	—	—	可联合建设
	4	大型多功能运动场地	▲	—	宜独立占地
	5	中型多功能运动场地	—	▲	宜独立占地
	6	卫生服务中心(社区医院)	▲	—	宜独立占地
	7	门诊部	▲	—	可联合建设
	8	养老院	▲	—	宜独立占地
	9	老年养护院	▲	—	宜独立占地
	10	文化活动中心(含青少年、老年活动中心)	▲	—	可联合建设
	11	社区服务中心(街道级)	▲	—	可联合建设
	12	街道办事处	▲	—	可联合建设
	13	司法所	▲	—	可联合建设
	14	派出所	△	—	宜独立占地
	15	其他	△	△	可联合建设

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积(m²)	用地面积(m²)		
公共管理与公共服务设施	养老院*	7000~17500	3500~22000	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心； (2) 一般规模宜为200床~500床
	老年养护院*	3500~17500	1750~22000	对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心； (2) 一般中规模宜为100床~500床
	文化活动中心*(含青少年活动中心、老年活动中心)	3000~6000	3000~12000	开展图书阅览、科普知识宣传与教育、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动；宜包括儿童之家服务功能	(1) 宜结合或靠近绿地设置； (2) 服务半径不宜大于1000m

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从区层面分析公共体育设施

《三亚市国土空间总体规划2021-2035年》中规划远期崖州服务人口为50万人，依据《城市公共服务设施规划（征求意见稿）2018版》，服务人口50万人以下的市辖区，**不需设置区级公共体育场、公共体育馆、公共游泳馆。**

5.1.4 市区级公共体育设施的设置应遵循规模适当、布局合理、功能互补的原则，并符合表 5.1.4-1~2 的设置规定。

表 5.1.4-1 市级公共体育设施的设置规定

设施名称	城市人口 (万人)						
	20 以下	20~50	50~100	100~300	300~500	500~1000	1000 以上
公共体育场	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲
公共体育馆	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲
公共游泳馆	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲

注：▲为应配建的项目；○表示宜设置。

表 5.1.4-2 区级公共体育设施的设置规定

设施名称	城市人口 (万人)						
	20 以下	20~50	50~100	100~300	300~500	500~1000	1000 以上
公共体育场	-	-	○	▲	▲	▲	▲
公共体育馆	-	-	○	▲	▲	▲	▲
公共游泳馆	-	-	○	▲	▲	▲	▲

注：▲为应配建的项目；○表示宜设置；- 表示不设置。

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从基层公共体育设施层面分析

《三亚市国土空间总体规划2021-2035年》中规划远期崖州服务人口为50万人，依据《城市公共服务设施规划（征求意见稿）2018版》，服务人口50万人以下的市辖区，基层公共体育设施配建标准与城市居住区规划设计标准中十五分钟生活圈、三亚市城市规划管理技术规定标准一致。

大型多功能运动场地用地面积3150-5620平方米，宜集中设置篮球、排球、7人足球场地，宜结合公共绿地等统筹布局。

《城市公共服务设施规划（征求意见稿）2018版》

5.3.2 基层公共体育设施的设置应遵循配置均衡、方便实用、综合利用的原则，其规划建设应符合表 5.3.2 的规定。

表 5.3.2 基层公共体育设施的规划建设要求

设施名称	内容	服务半径 (m)	服务人口 (万人)	设置 规定	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	备注
全民健身活动中心	篮球、网球、羽毛球、乒乓球、台球、器械健身、游泳等	1000	5.0~10.0	△	2000~10000	2000~15000	可与文化活动中心联合设置
大型球类场地/多功能运动场	7人足球、篮球、排球、网球等	1000	5.0~10.0	▲	-	3150~5620	宜结合公共绿地设置
中型球类场地/多功能运动场	5人足球、篮球、排球、网球等	500	1.5~2.5	▲	-	1310~2460	宜结合公共绿地设置
小型球类场地/多功能运动场	半场篮球、门球、乒乓球等	300	0.5~1.2	▲	-	770~1310	宜结合公共绿地设置
室外健身场地	健身场所、器械健身或其它简单运动设施等(含儿童活动场地和老年人活动场地)	150~300	0.1~1.2	▲	-	150~1300	宜结合公共绿地设置
骑行道	骑行	1000	5.0~10.0	△	-	-	宜结合公共绿地设置
健身路径	健步走	300~500	0.5~2.5	△	-	-	宜结合公共绿地设置

注：▲为应配建的项目，△为根据实际情况按需配建的项目。

《城市居住区设计规划标准》

表 B.0.1 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施设置规定

类别	序号	项目	十五分钟生活圈居住区	十分钟生活圈居住区	备注
			十五分钟生活圈居住区	十分钟生活圈居住区	
公共管理和公共服务设施	1	初中	▲	△	应独立占地
	2	小学	—	▲	应独立占地
	3	体育馆(场)或全民健身中心	△	—	可联合建设
	4	大型多功能运动场地	▲	—	宜独立占地
	5	中型多功能运动场地	—	▲	宜独立占地
	6	卫生服务中心(社区医院)	▲	—	宜独立占地
	7	门诊部	▲	—	可联合建设
	8	养老院	▲	—	宜独立占地
	9	老年养护院	▲	—	宜独立占地
	10	文化活动中心(含青少年、老年活动中心)	▲	—	可联合建设
	11	社区服务中心(街道级)	▲	—	可联合建设

续表 C.0.1

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)		
公共管理	体育场(馆)或全民健身中心	2000~5000	1200~15000	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场馆(馆)或健身馆	(1) 服务半径不宜大于1000m; (2) 体育场应设置60m~100m直跑道和环形跑道; (3) 全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房
	大型多功能运动场地	—	3150~5620	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于1000m; (3) 宜集中设置篮球、排球、7人足球场地
	中型多功能运动场地	—	1310~2460	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于500m; (3) 宜集中设置篮球、排球、5人足球场地

《三亚市城市规划管理技术规定》

要素大类	要素小类	要素名称	内容	规模性指标				覆盖性指标		效率性指标	品质性指标
				单处一般建筑规模 (㎡/处)		人均规模		服务半径 (m)	服务人口		
				建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积				
社区服务	为老服务	养老院	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮、医疗、保健、文化娱乐等服务	7000~14000 床均建筑面积≥35	--	--	--	--	5~10万	宜独立占地	宜邻近社区卫生健康服务中心、幼儿园、小学等
		老年养护院	为无自理能力的老人提供服务	3500~7000 床均建筑面积≥35	--	--	--	--	5~10万	宜独立占地	宜邻近社区卫生健康服务中心、幼儿园、小学等
		综合为老服务中心	嵌入式养老服务枢纽和平台,提供更加专业、综合的养老服务支持,同时负责居家养老服务协调和配送等工作	1000~3000	--	--	--	1000~1500	--	可综合设置	(1) 宜邻近医疗机构等; (2) 宜在建筑低层部分,相对独立,并有独立出入口,二层以上应进行无障碍设计
	文化活动	文化活动中心(含青少年活动中心、老年活动中心)	服务全体居民,开展图书阅览、科普宣传、影碟厅、舞厅、游艺厅等活动	3000~6000	--	60 ㎡/千人	--	1000~1500	--	可综合设置/可共享使用	宜结合大社区综合服务中心设置,共享空间和场地
		文化广场*	开展表演聚会展示等活动	--	1000~3000	--	--	1000~1500	--	可综合设置	(1) 宜结合公共绿地、商业文化建筑社区中心等设置; (2) 保证硬地面积,设置观演座椅
		文化展示馆*	历史文化宣传及教育等,可兼具影剧场功能和图书馆等	800~2000	--	--	--	--	--	可综合设置	
	体育健身	大型多功能运动场地	结合公共空间提供足球、篮球、排球、羽毛球等群众体育运动	--	3150~5620	--	63 ㎡/千人	1000~1500	--	宜独立占地	(1) 宜结合公共绿地等统筹布局; (2) 宜集中设置篮球、排球、7人足球场等; (3) 紧急情况下可以转换为应急避难场所
		小型全民健身中心*	具备多种健身设施和场地的室内体育场馆(馆)	1200~2000 室内体育场地面积≥1000	--	--	--	1000~1500	--	可综合设置	(1) 大型多功能运动场地与全民健身中心可相互替代,但最小面积应满足大型多功能运动场地的要求; (2) 经常开展体育活动的场地种类≥3种; (3) 包括大空间健身用房、小空间健身用房、服务功能用房等
	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理
	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理	公共管理

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从基层公共体育设施层面分析

通海体育公园

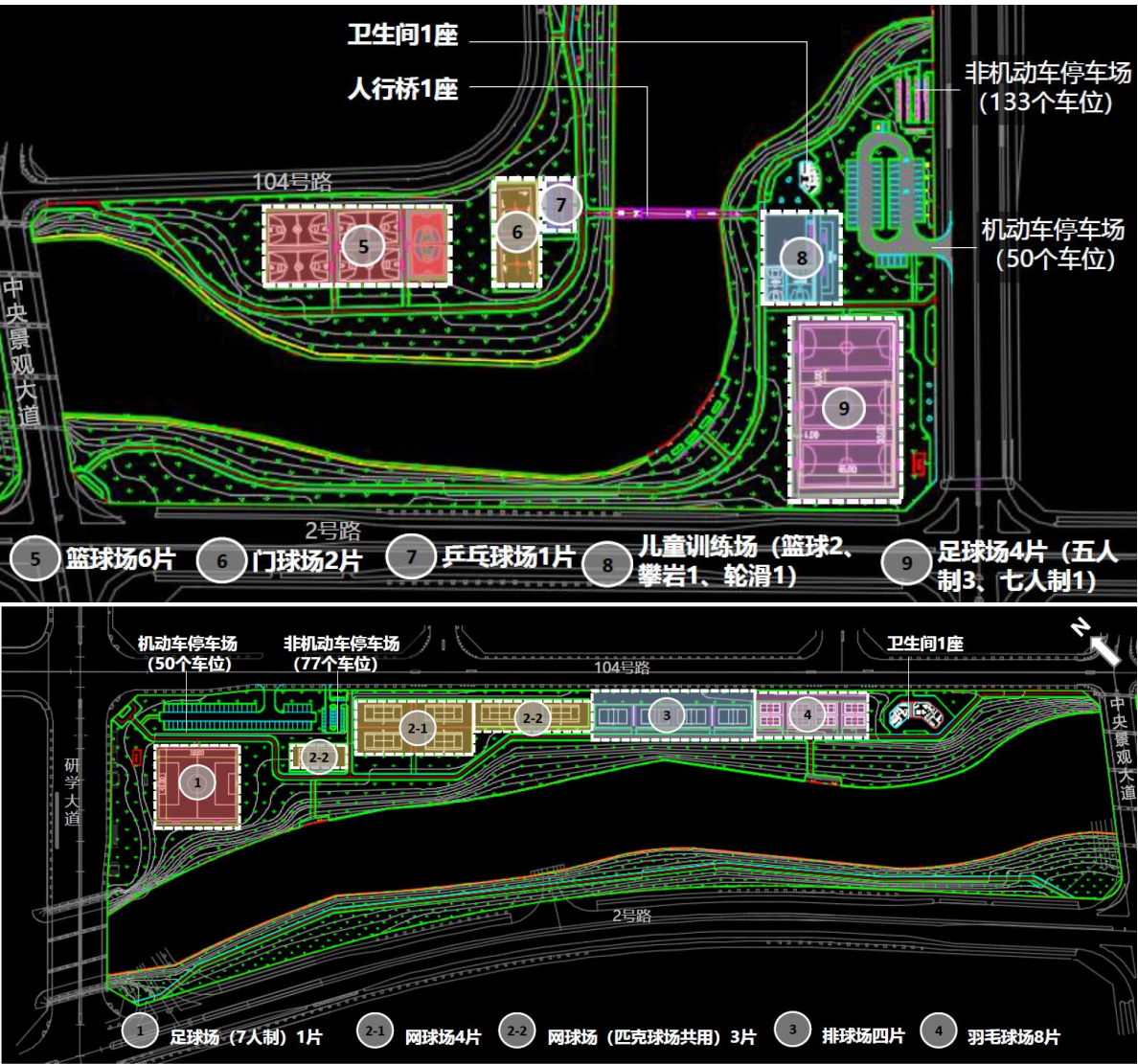
规划修改区域南侧拟建设通海体育公园，通海体育公园方案包含**篮球、排球、7人足球场地**，建议深海科技城西生活圈按规范要求缺少的运动活动场地，与通海体育公园统筹建设。

研学谷体育馆

修改区域东侧三亚崖州湾科技城创新研学谷项目正在建设中，其中在YK02-04-05地块建设一栋三层体育馆，该体育馆可以作为深海科技城西生活圈运动场地的补充。



通海体育公园方案



研学谷方案

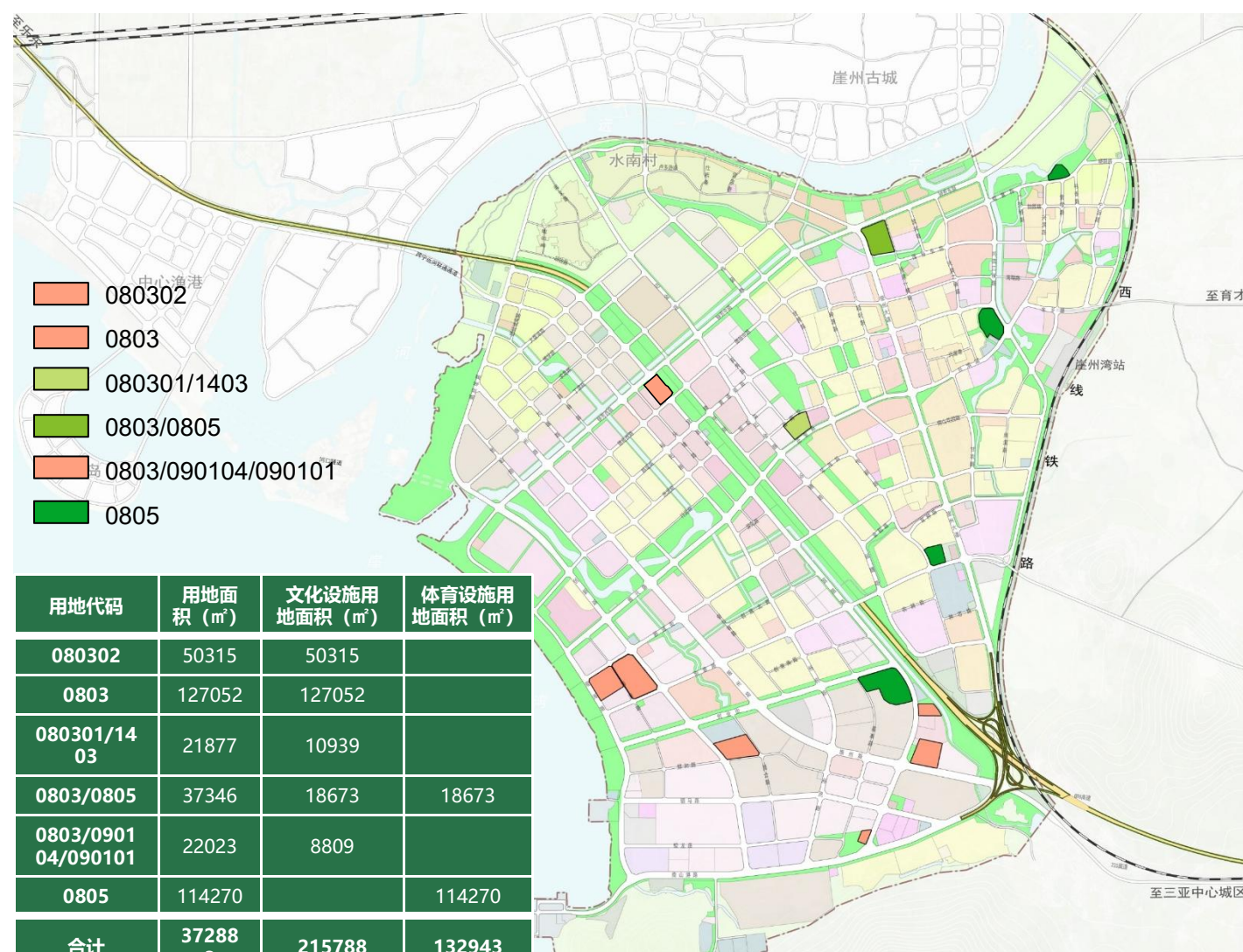


2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从人均用地面积分析

若YK02-05-03、YK02-06-04地块规划文化/体育混合用地修改后，中片区规划文化设施用地215788平方米，体育设施用地面积132943平方米，按照《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》规划总人口19.5万人核算，文化设施用地面积人均1.11平方米，体育设施用地面积人均0.68平方米。修改后文化、体育人均用地均满足规范要求。



中片区控规规划文化体育用地分布图

3.1.4 公共文化设施人均规划建设用地控制指标应符合表 3.1.4 的规定。

表 3.1.4 公共文化设施人均规划建设用地控制指标

用地指标	城市人口（万人）						
	20 以下	20~50	50~100	100~300	300~500	500~1000	1000 以上
人均规划建设用地指标（m²/人）	0.2~0.5		0.3~0.5			0.2~0.5	

注：人均规划建设用地指标不包含文化活动站（社区）用地。

表 5.1.5 公共体育设施人均规划建设用地控制指标

用地指标	城市人口（万人）						
	20 以下	20~50	50~100	100~300	300~500	500~1000	1000 以上
市级公共体育设施人均规划建设用地指标（m²/人）	0.3~0.4	0.3~0.4	0.2~0.3	0.2~0.3	0.2~0.3	0.2~0.3	0.2~0.3
区级公共体育设施人均规划建设用地指标（m²/人）	-	-	0.1	0.1~0.2	0.1~0.2	0.1~0.2	0.1~0.2
基层公共体育设施人均规划建设用地指标（m²/人）	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
人均规划建设用地指标合计（m²/人）	0.6~0.7	0.6~0.7	0.6~0.7	0.6~0.8	0.6~0.8	0.6~0.8	0.6~0.8

注： 1 - 表示无该级用地指标要求；

2 旧城区基层公共体育设施人均规划建设用地指标可酌情降低，但不应低于 0.2 m²/人

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

■ 从服务半径分析

区层级的文化体育设施（崖州三馆、南繁博物馆、崖州湾科技城产业促进中心等）服务半径符合相应规范要求。

YK01-05-05地块联合建设的文化活动中心、与通海体育公园统筹建设的基层公共体育设施，研学谷体育馆作为补充，满足深海科技城城西生活圈服务半径要求。



文化体育设施服务半径分析图

2、修改必要性分析

2.4 文化/体育混合用地调整可行性分析

综合分析，按照服务人口为50万市辖区，从区层面公共文化设施、群众文化活动设施、公共体育设施、基层公共体育设施、十五分钟生活圈等综合分析，结合崖州湾科技城中片区已建设崖州三馆（崖州文体中心）、南繁博物馆和崖州湾科技城产业促进中心等文化设施，**规划修改范围内YK02-05-03、YK02-06-04地块规划的文化/体育混合用地调整后，按区级要求，文化、体育设施规模和人均面积满足规范要求，按照十五分钟生活圈，文化活动设施满足服务半径需求，基层公共体育设施服务半径满足规范要求。**

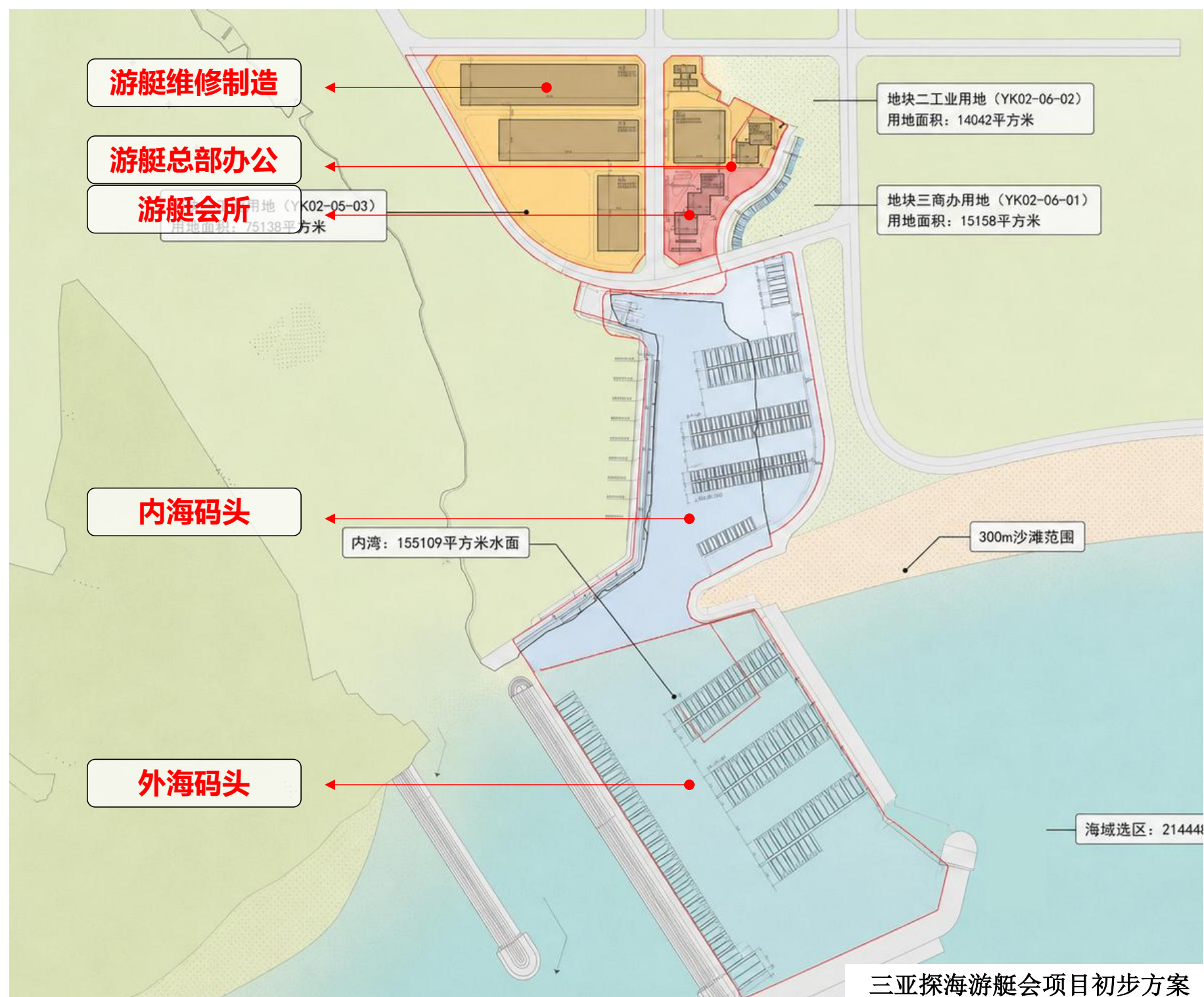
2、修改必要性分析

2.5 三亚探海游艇会项目建设需求分析

■ 用地需求

三亚探海游艇会项目项目拟选址在YK02-05-03、YK02-06-04地块，利用该地块紧邻崖州湾，有出海口的优势，建设内容为：**探海游艇总部办公 + 游艇会所 + 游艇维修制造 + 300泊位停泊及相关配套设施**，拟将原控规YK02-05-03、YK02-06-04地块（局部）规划的文化/体育混合用地调整为一类工业用地，混合少量商务金融和零售商业用地。

为满足三亚探海游艇会项目游艇维修制造区域、内海湾码头及外海码头功能整体性，拟将修改区域内创新路、勤学路调整为内部道路。

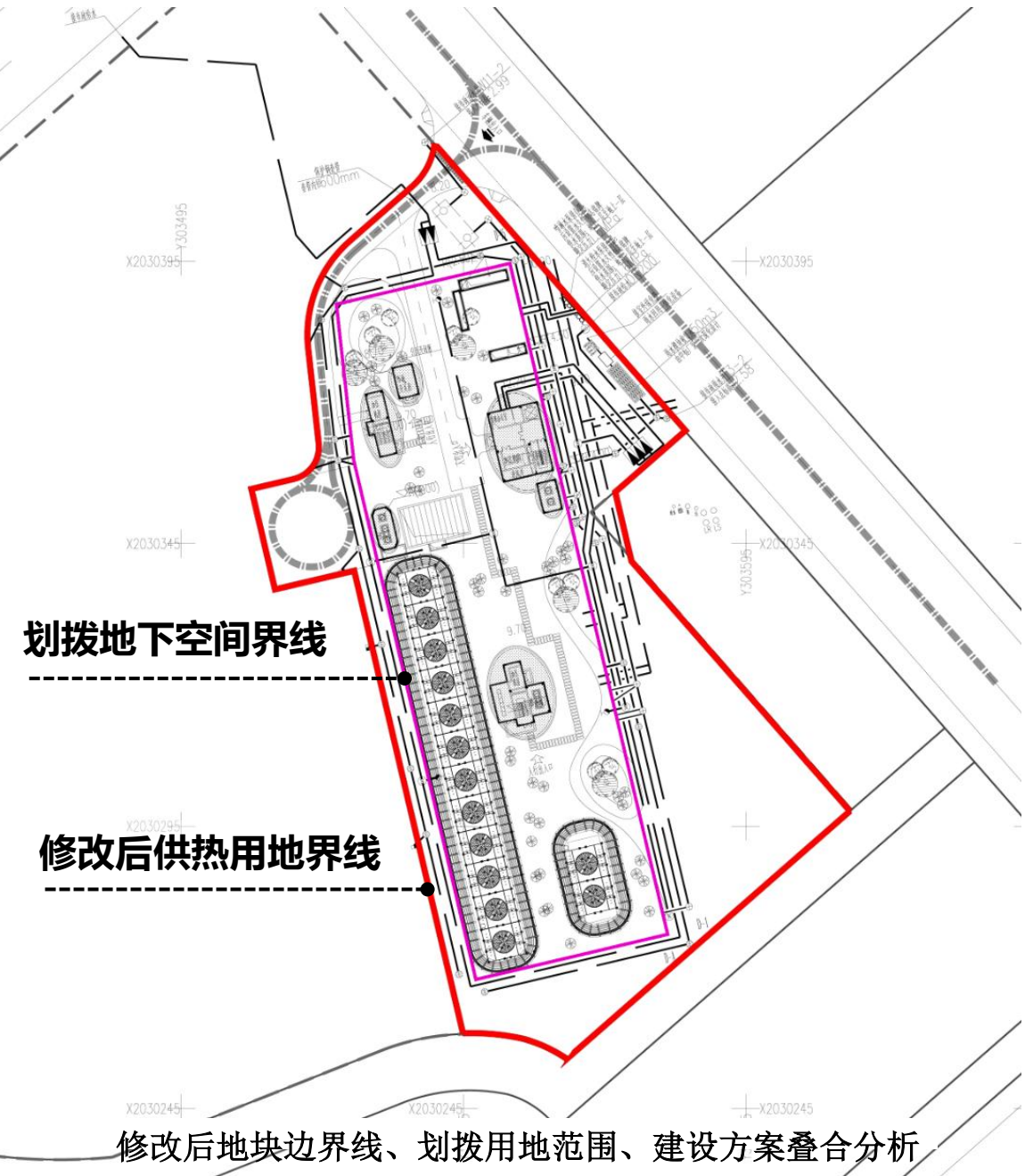


三亚探海游艇会项目初步方案

2、修改必要性分析

2.6 供热用地调整可行性分析

YK02-06-04地块配建供冷设备间和冷却塔，三亚市人民政府已将4209.37平方米的地下空间划拨给三亚崖州湾科技城开发建设有限公司用于建设崖州湾深海科技城智慧综合能源服务项目。本次规划修改结合该项目消防车道，市政管线敷设将原YK02-06-04地块东侧区域划分成两个地块，东侧地块用地面积为8318平方米，结合用地用海分类，将用地性质确定为供热用地（代码1305）。



代码	名称	含义
		能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
1304	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地
1305	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地
1306	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地

2、修改必要性分析

2.7 调整为一类工业用地可行性分析

■ 功能层面分析：促进产学研一体化发展

一类工业用地对环境基本无干扰、无污染，与科研用地、高等教育用地在功能上具有较高的相容性。本次拟修改区域紧邻科研/高等教育用地，有利于形成“**科研—中试—生产**”的产业链条，**促进产学研一体化发展**。

一方面，教育科研机构可为工业项目提供技术研发、人才输送和创新支撑；另一方面，工业项目可为科研机构提供成果转化平台、实践基地和产业验证场景。两类用地相邻布局，能够实现“**产业互补、产城融合**”的目标。

■ 环境层面：一类工业用地污染风险可控

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，一类工业用地是指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地。本次拟调整用地性质为一类工业用地，其环境准入标准较高，严禁引入高污染、高能耗、高排放的项目。

修改后，在项目审批前应按要求完成项目环境影响评价，确保工业项目在生产过程中不产生对周边科研教育功能造成不良影响的废气、废水、噪声等污染物。同时，可通过设置合理的建筑退让、绿化隔离等空间管控措施，进一步降低相邻用地之间的相互干扰。

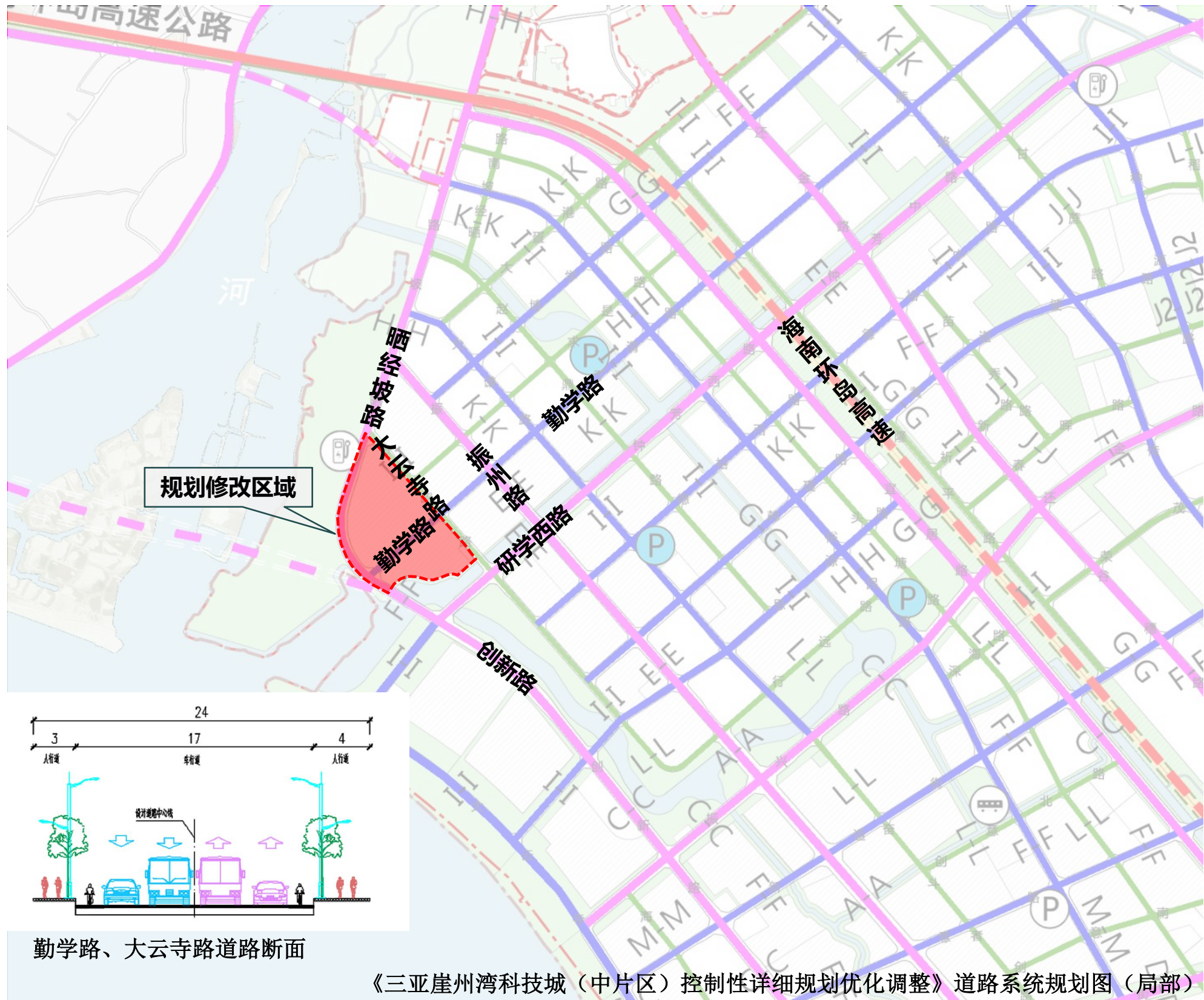
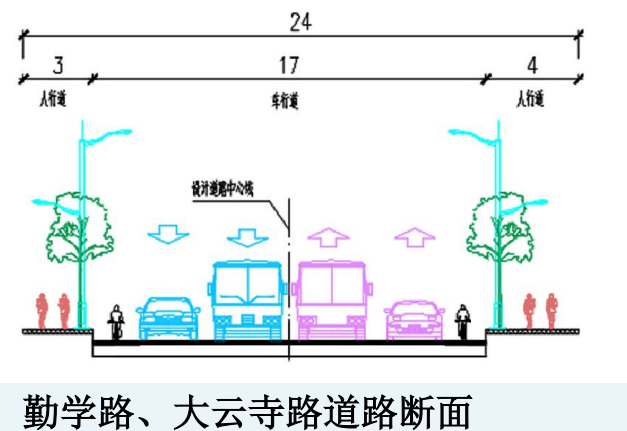
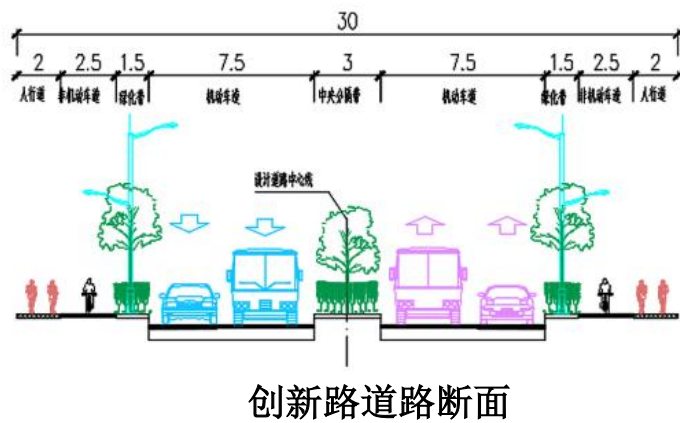


2、修改必要性分析

2.8 道路调整可行性分析

■ 控规规划道路概况

根据《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》，规划修改区域西北侧创新路为城市主干道，规划道路红线宽度为30米，修改区域中部勤学路为城市次干道，道路红线宽度为24米，修改区域东侧大云寺路为城市支路，道路红线宽度为24米。创新路、勤学路、大云寺路均为双向四车道。



《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》道路系统规划图（局部）

2、修改必要性分析

2.8 道路调整可行性分析

■ 规划修改后可能诱发的机动车交通流量

参考《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141 - 2010）中有关建设项目出行率，预测出行产生量和吸引量。YK02-05-03地块及YK02-06-04地块高峰小时的机动车产生量、吸引量计算详见下表。

论证地块用地	用地性质	总建筑面积	产生率 (人/100平方米)	吸引率 (人/100平方米)	产生量及吸引量 (人/时)	机动车生产率 (辆/人)	机动车产生量及吸引量 (辆/时)
原控规指标	文化/体育混合用地（代码：0803/0805）	131413.5	9	8	22340	0.11	2458
修改后指标	一类工业/商务金融/零售商业混合用地 （代码：100101/0902/090101）	135473	5	5	13547	0.11	1491
	供热用地（代码：1305）	8318	1	1	167	0.11	19

■ 对区域主要道路路段交通影响判断

根据《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012），综合考虑非机动车、车行道数、交叉口等影响，经计算得出，创新路基本通行能力为6300标准车流量/小时，大云寺路基本通行能力为5775标准车流量/小时。

规划修改后，机动车产生量及吸引量较修改前减少948辆/时，因此修改后高峰时段周边路网交通压力预计将有所缓解。

■ 高峰时段交通流量分析

用地由文化/体育混合用地调整为一类工业/商务金融/零售商业混合用地，文化体育用地属于高客流吸引型设施，单位面积产生的交通量远高于工业用地。工业用地的交通以通勤为主，单位面积就业密度通常低于文化体育设施的单位面积客流密度。**文化体育用地在举办大型活动时会产生瞬时、集中的大量交通需求，对周边路网造成极大压力。调整为工业用地后，此类极端高峰交通场景不复存在。**

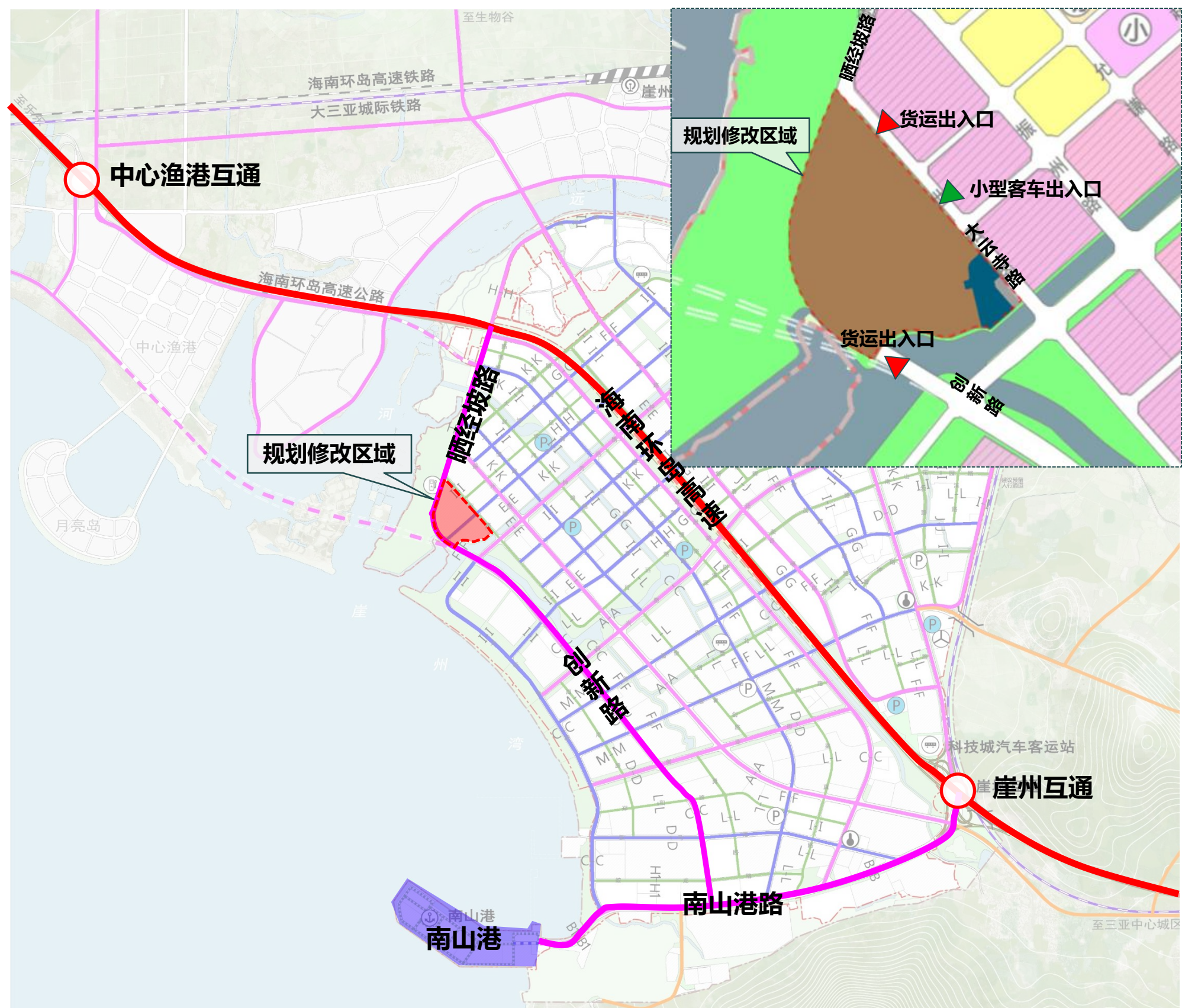
2、修改必要性分析

2.8 道路调整可行性分析

■ 交通流线分析

本次规划调整后，一类工业用地货运交通可通过晒经坡路（城市主干道）和创新路（城市主干道）实现对外快速联系，沿晒经坡路通过环金路连接海榆西线（225国道）和G98海南环岛高速崖州中心渔港互通，沿创新路通过南山港路连接南山港和G98海南环岛高速崖州互通。由此，地块可有效接入区域高等级公路网与港口，形成高效便捷的对外货运通道。

在出入口设置上，规划于地块东北侧晒经坡路和南侧创新路各设置一处专用货流出入口，与大云寺路方向的小型客车出入口分离设置，实现客货分流。同时，地块内部应预留货车等候区及装卸场地，确保货运车辆回车作业需求，避免占用市政道路。

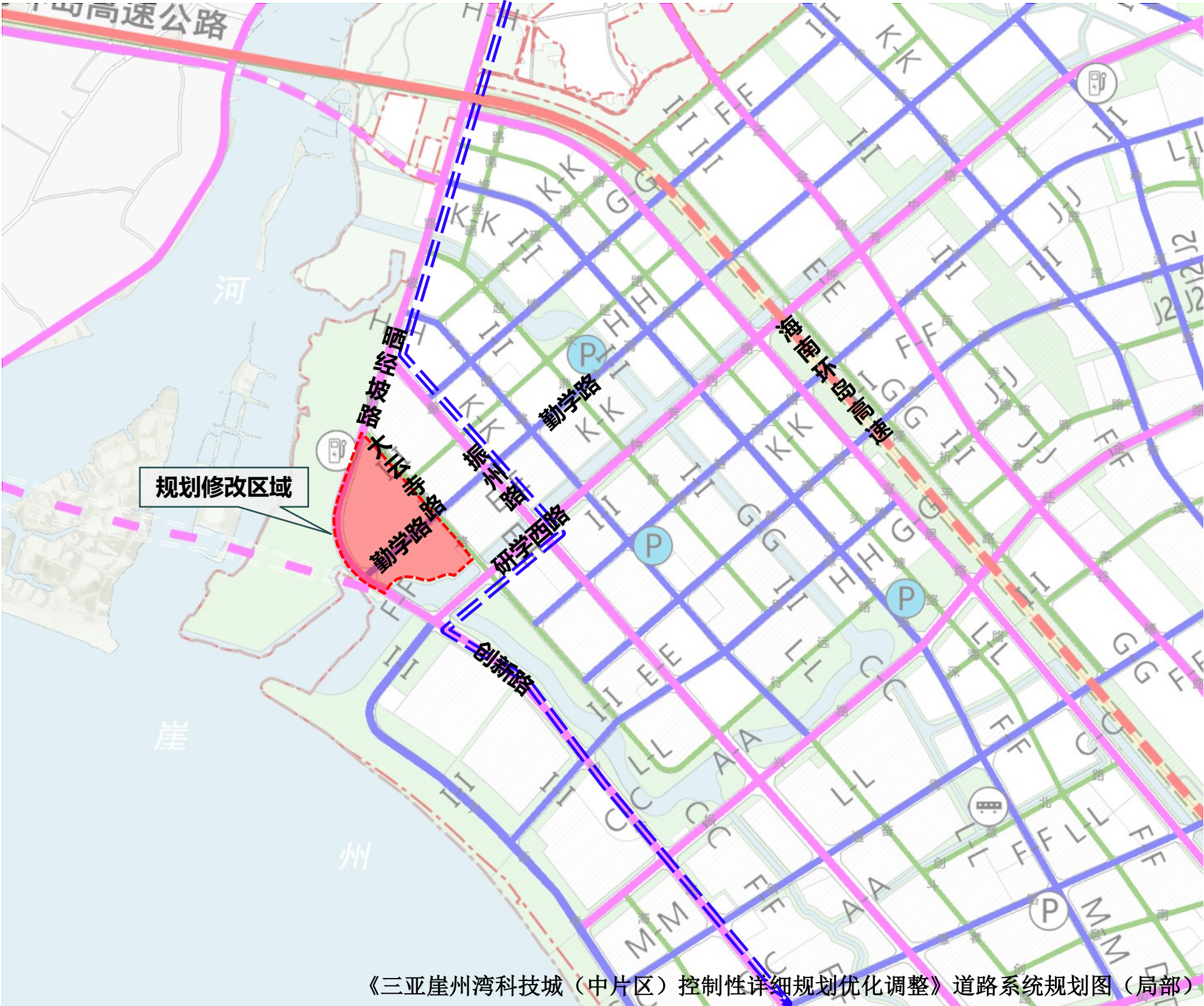


2、修改必要性分析

2.8 道路调整可行性分析

■ 道路交通优化建议

- 1、在晒经坡路和振州路交叉口，创新路与研学西路交叉口设置交通引导，引导车辆从城市主干道振州路和研学西路绕行。
- 2、由于大云寺路东侧浙江大学（海南）先进技术与产业创新平台项目已开工建设，建议在规划修改区域靠近大云寺路一侧建设2.5米宽非机动车道，保障崖州全域绿道慢行网络，构建全域贯通的慢行系统。



2、修改必要性分析

2.9 论证结论

通过本次论证分析，将YK02-05-03、YK02-06-04规划的文化/体育混合用地及周边城镇村道路用地调整为一类工业/商务金融/零售商业混合用地、供热用地，YK02-06-05规划的公共交通场站用地边界进行微调，用地面积保持不变，调整后便于探海游艇会项目建设，更好服务于崖州湾科技城发展战略。此外，优化后中片区的文化、体育用地规模及人均用地指标均满足规范要求，创新路及勤学路局部道路调整为内部路后，可通过交通优化措施缓解道路交通影响。公用工程方面，在保留原道路市政管线并确保其公共功能不受影响的前提下，本次修改不会对城市公用工程造成明显负面影响。综上，本次规划修改是可行的。

2、修改必要性分析

2.10 修改内容

- 1、为满足三亚探海游艇会项目需求，促进项目落地，将原控规规划的文化/体育混合用地调整为一类工业用地，混合少量商务金融和零售商业用地。
- 2、为满足三亚探海游艇会项目游艇维修制造区域、内海湾码头及外海码头功能整体性，拟将修改区域内创新路、勤学路调整为内部道路。
- 3、结合现状已建三亚崖州湾深海科技城智慧综合能源服务项目，将YK02-06-04地块东侧区域调整为供热用地，同时对YK02-06-05地块用地边界进行微调，调整后公共交通场站用地面积保持不变。

	修改前			修改后		
地块编码	YK02-05-03	YK02-06-04	YK02-06-05	YK02-05-03	YK02-06-04	YK02-06-05
用地面积（平方米）	75138	37517	1334	135473	8318	1334
用地用海分类名称及代码	文化/体育混合用地 (0803/0805)	文化/体育混合用地 (0803/0805)	公共交通场站用地 (120802)	一类工业/商务金融/零售 商业混合用地 (100101/0902/090101)	供热用地 (1305)	公共交通场站用地 (120802)

注：地块指标待后续论证后确定。

用地类型	修改前 (平方米)	修改后 (平方米)
文化/体育混合用地	112656	0
城镇村道路用地	31135	0
一类工业/商务金融/零售商业混合用地	0	135473
供热用地	0	8318
公共交通场站用地	1334	1334
合计	145125	145125

