

三亚动车站综合交通枢纽项目用地规划修改 批前公示材料



北京清华同衡规划设计研究院有限公司

BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

三亚市自然资源和规划局

2026年9月

1 项目区位及周边现状

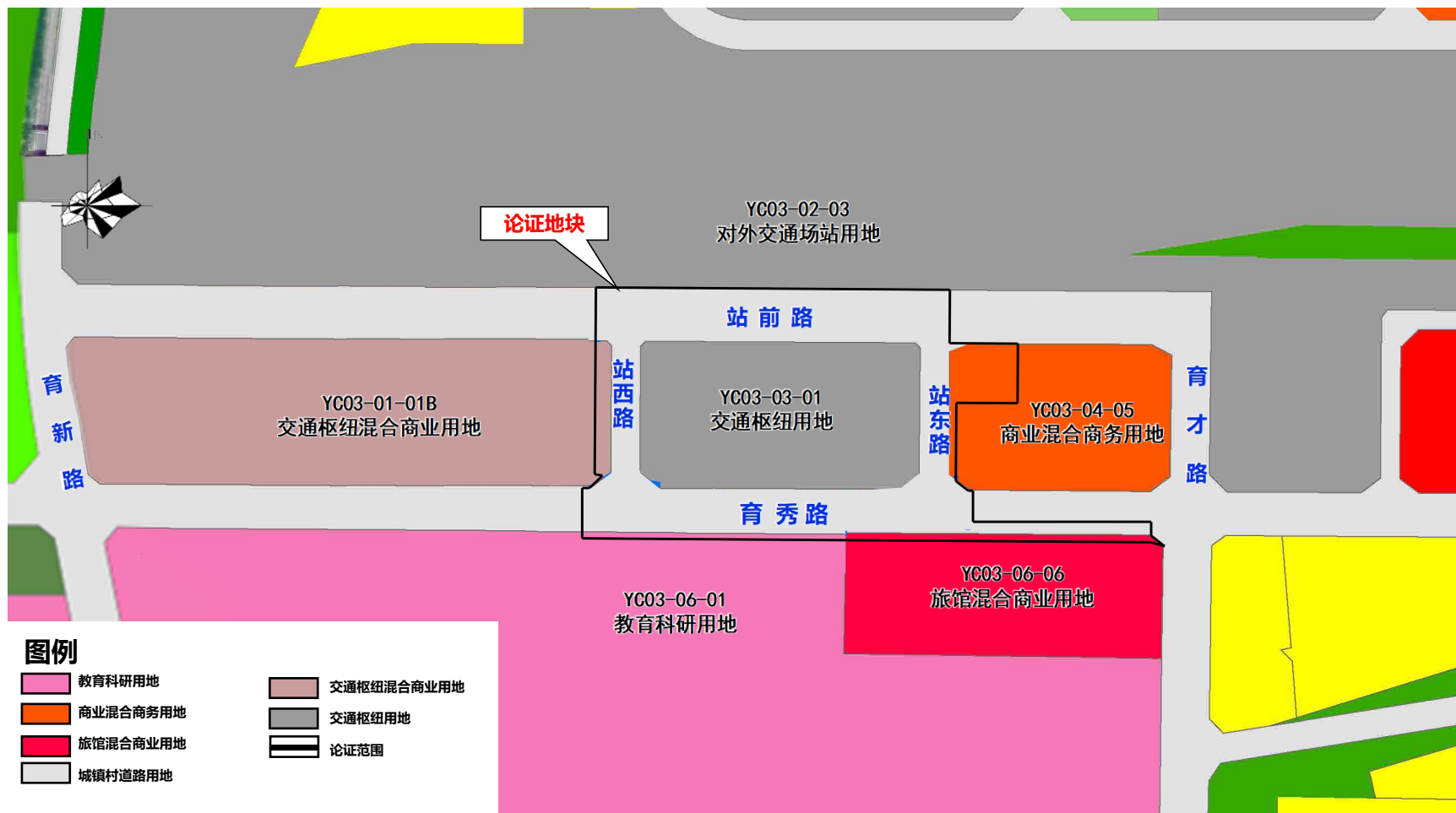
论证地块位于**三亚动车站站前广场**。东侧紧挨三亚夏日站，西侧紧邻中甬奥特莱斯，南侧紧挨三亚航空旅游职业学院，北侧紧挨三亚站进出口；距离三亚市人民政府约6.4公里，凤凰国际机场约10.5公里，三亚千古情风景区约7.5公里，区位优势显著。



2 相关规划情况

■ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

项目用地涉及现控规情况：论证范围内涉及地块YC03-01-01B、地块YC03-03-01、地块YC03-04-05、地块YC03-06-01、地块YC03-06-06、城镇村道路用地（包含站西路、站东路、部分站前路和部分育秀路用地）。



3 规划修改依据

政策法规依据

依据一：《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日实施）

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；
- 要修改的；

（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

（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。

本项目为三亚动车站综合交通枢纽项目，属于因公共利益、公共安全等确需修改的情形，可进行必要性修改。

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。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

依据二：《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）

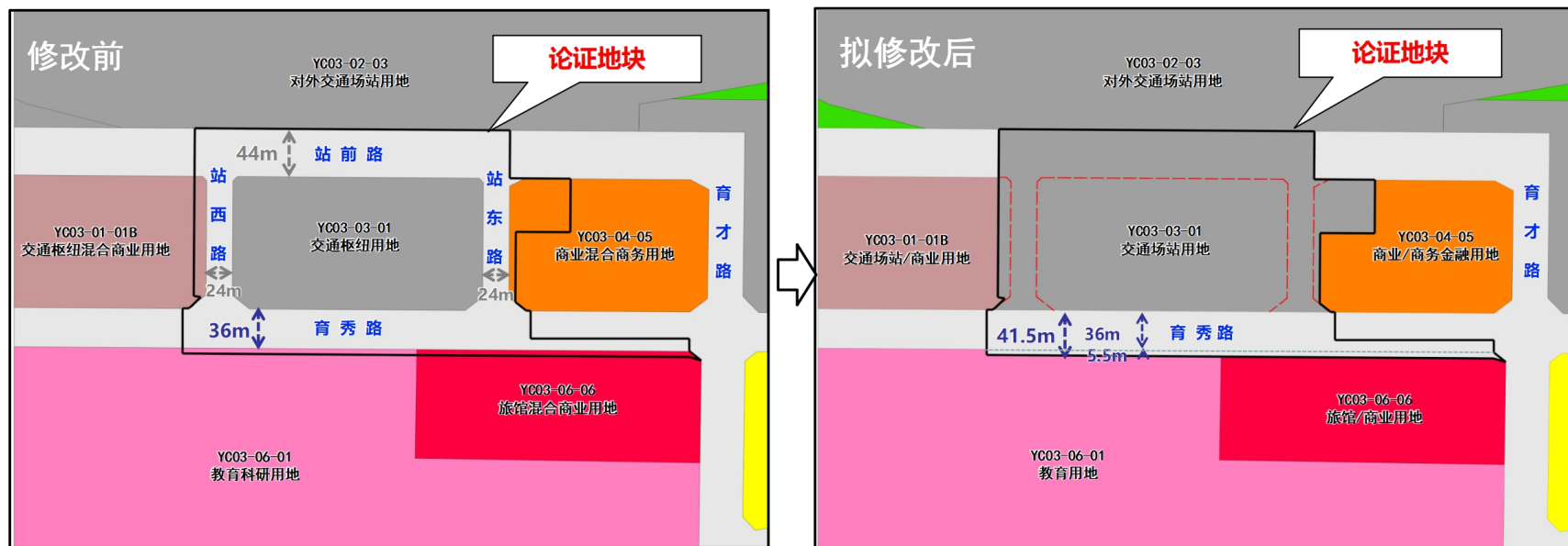
第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

（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；

综上所述，本项目属于一般调整。

本论证项目（三亚动车站综合交通枢纽项目）属于民生工程和公益性用地，修改情形符合《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）、《海南自由贸易港国土空间规划条例》、《关于印发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）的通知》等相关规定的要求，经市政府同意依法启动规划修改程序。

4 拟修改内容

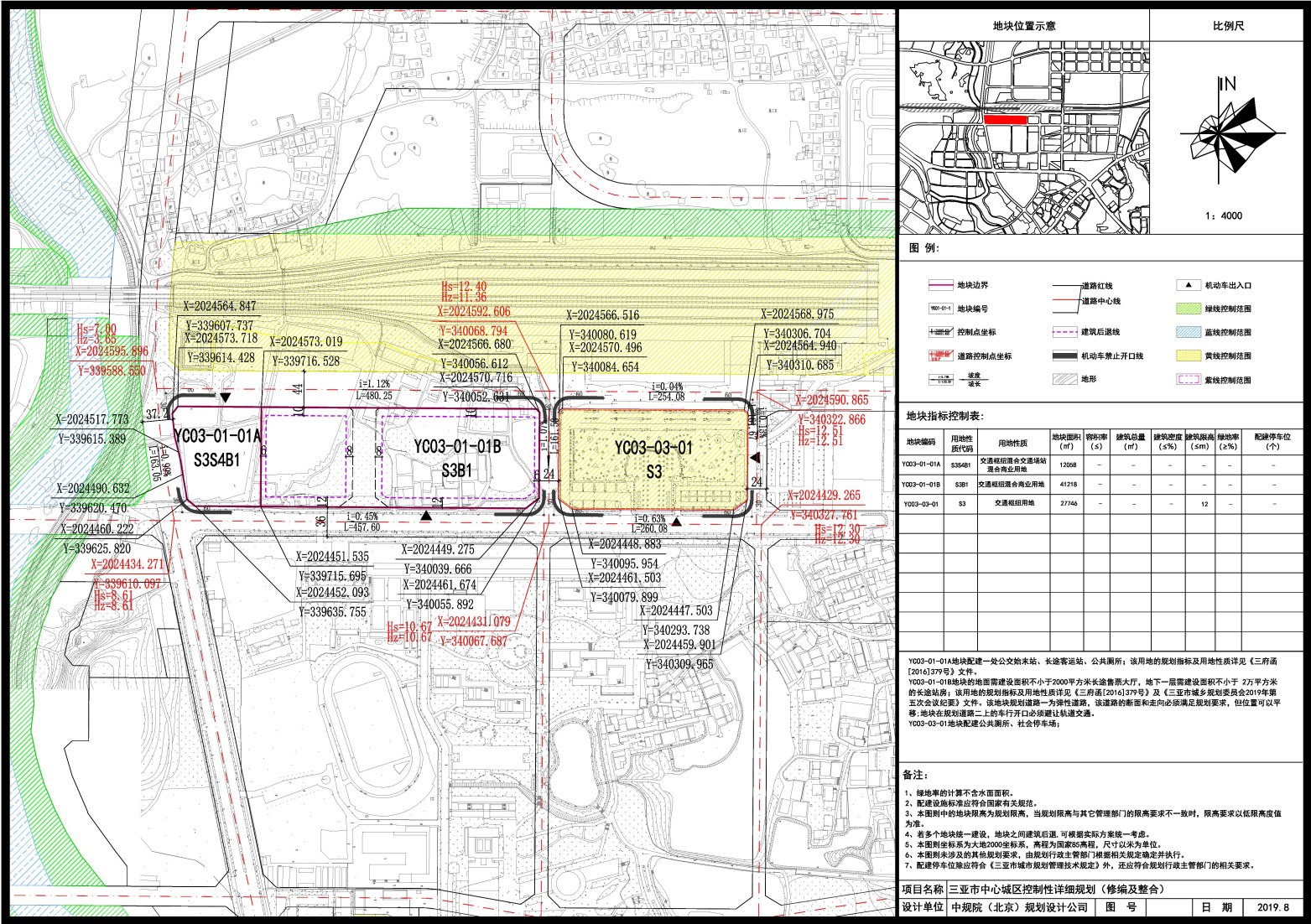


拟修改后的规划用地性质及规划指标为：

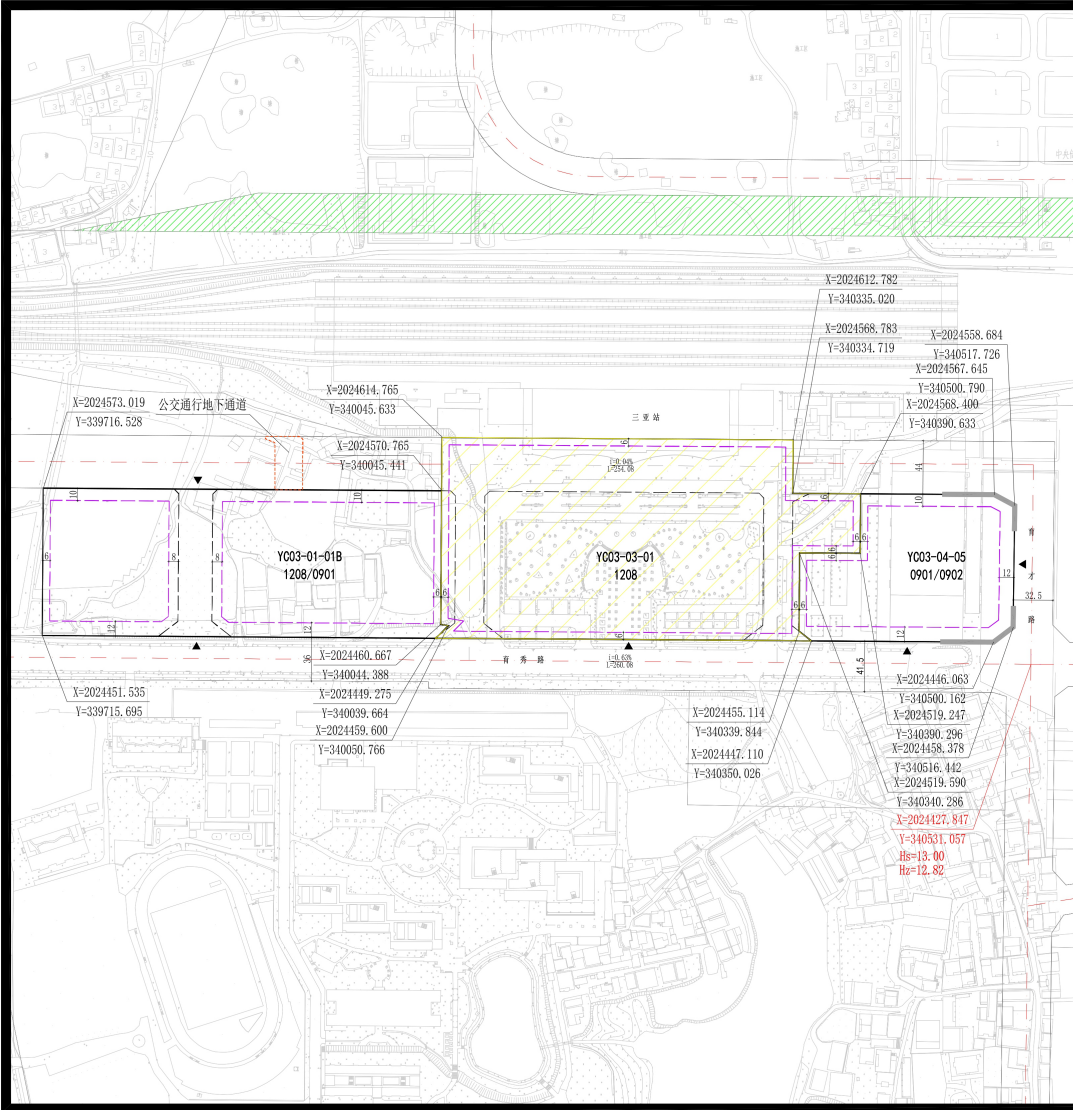
- 1、YC03-03-01地块面积约76.72亩，规划用地性质为交通场站用地(代码:1208)，容积率 ≤ 0.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑高度 ≤ 20 米，绿地率 $\geq 20\%$ 。
- 2、YC03-01-01B地块面积约59.95亩，YC03-06-01地块面积约611.97亩，YC03-04-05地块面积约28.24亩，YC03-06-06地块面积约37.51亩，规划用地性质及规划指标保持原控规不变。

结论：YC03-03-01地块调整为交通场站用地，规划指标为容积率 ≤ 0.5 、建筑密度 $\leq 25\%$ 、建筑高度 ≤ 20 米、绿地率 $\geq 20\%$ ；YC03-01-01B、YC03-06-01、YC03-04-05、YC03-06-06地块维持原控规用地性质及指标不变。经横向比选论证，各项指标合理可行，市政及交通影响均处于可控范围。

5 修改前控规图则



5 拟修改后控规图则



地块位置示意

比例尺

图例:

—— 地块边界

—— 道路红线

—— 道路中心线

—— 控制点坐标

—— 道路控制点坐标

—— 道路

—— 道路

▲ 机动车出入口

—— 绿线控制范围

—— 黄线控制范围

—— 机动车禁止开口线

—— 地形

地块指标控制表:

地块编号	用地类别代码	用地类别名称	地块面积 (m²)	容积率 (<=)	建筑总量 (m²)	建筑密度 (<=)	建筑限高 (m)	绿地率 (>=)	配建停车位 (个)
YC03-01-01B	1208/0901	交通场站/商业用地	39941	-	-	-	-	-	-
YC03-03-01	1208	交通场站用地	51148	0.5	25574	25	20	20	-
YC03-04-05	0901/0902	商业/商务金融用地	18827	1.8	33889	40	55	20	-

指标名称	地块编号	用地类别代码	容积率控制率 (%)	容积率控制率 (%)	容积率控制率 (%)
容积率	YC03-03-01	交通场站用地	65	55	40

说明:

1、清淤城市设计应采取以下措施: 道路措施, 设置道路断面及道路断面, 结合绿线道路, 其中, 道路断面整体>30%; 桥梁措施, 设置早期广场和桥梁设施, 表面措施, 广场整体采用透水铺装, 绿地整体覆盖率>20%。

2、YC03-03-01地块地下空间开发应与相邻地块设置人行/车行连通通道, 采取安全防护措施, 确保相邻建筑(构)筑物、管线及周边设施安全, 不影响地下交通及地表功能。

3、地面连廊结构应与周边建筑形态和色彩相协调。

4、YC03-03-01地块建筑红线以黑色虚线表示, 作为弹性控制道路, 弹性道路仍需承担地块内部交通组织及与外部路网衔接的功能, 确保区域交通微循环畅通。

5、YC03-03-01地块应设置公厕、地下停车场、消防站及水池等配套设施。

6、YC03-03-01地块可与南侧相邻规划道路统筹地下空间一体化设计, 并可在该规划道路设置地下空间车辆出入口及连通通道。

7、YC03-01-01B地块的地面需建设面积不小于2000平方米长途售票大厅, 地下一层建设面积不小于2万平方米的长途站房, 设长途站房可兼设公交站场功能; 该用地的规划指标及用地性标注见《三府道[2016]379号》《三府道[2021]1009号》及《三亚市城乡规划局2019年第五次会议纪要》文件。该地块内部道路为弹性道路, 该道路的断面和走向必须满足规划要求, 但位置可以平移。

8、YC03-01-01B地块北侧设置公共交通地下通道, 具体位置以设计方案为准。

9、YC03-04-05地块的用地性质及 规划指标依据《三亚市中心城区控制性详细规划(修编与整合)》。

备注:

1、绿地率的计算不含水面面积。

2、配套设施标准应符合国家有关规定。

3、本图则中的地块距离为规划距离, 当规划距离与其它管理部门的距离要求不一致时, 距离要求以低限高度值为准。

4、若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际情况统一考虑。

5、本图则坐标系为大地2000坐标系, 高程为国家的高程, 尺寸以米为单位。

6、本图则未涉及的其他规划要求, 由规划行政主管部门或相关部门确定并执行。

7、本图则规划用地名称及代码依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类指南》自然资源[2023]234号。

8、配建停车位应符合《三亚市城市规划管理技术规定》, 还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称

三亚动车站综合交通枢纽项目用地规划修改论证

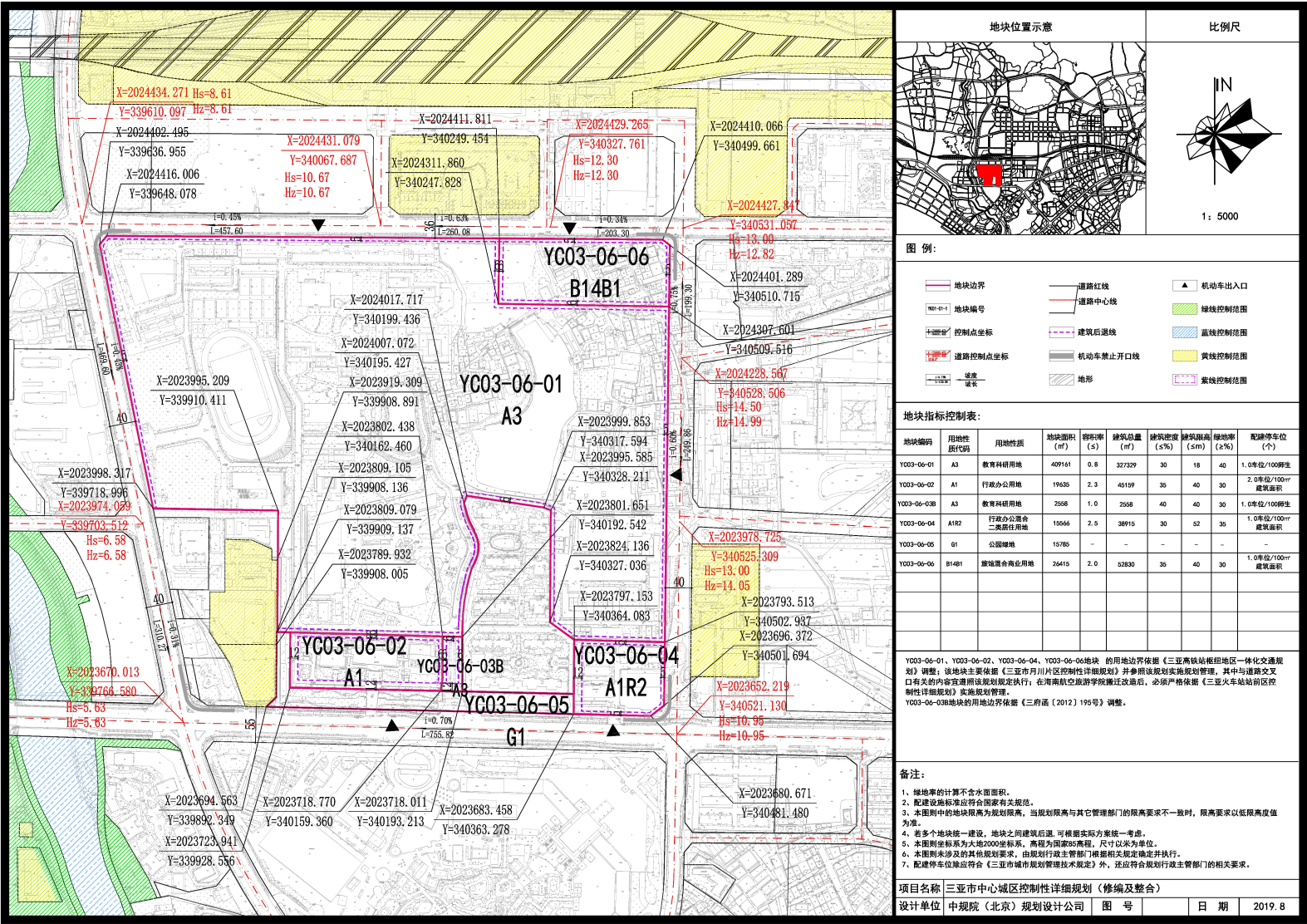
设计单位

北京清华同衡规划设计研究院有限公司

日期

2026.9

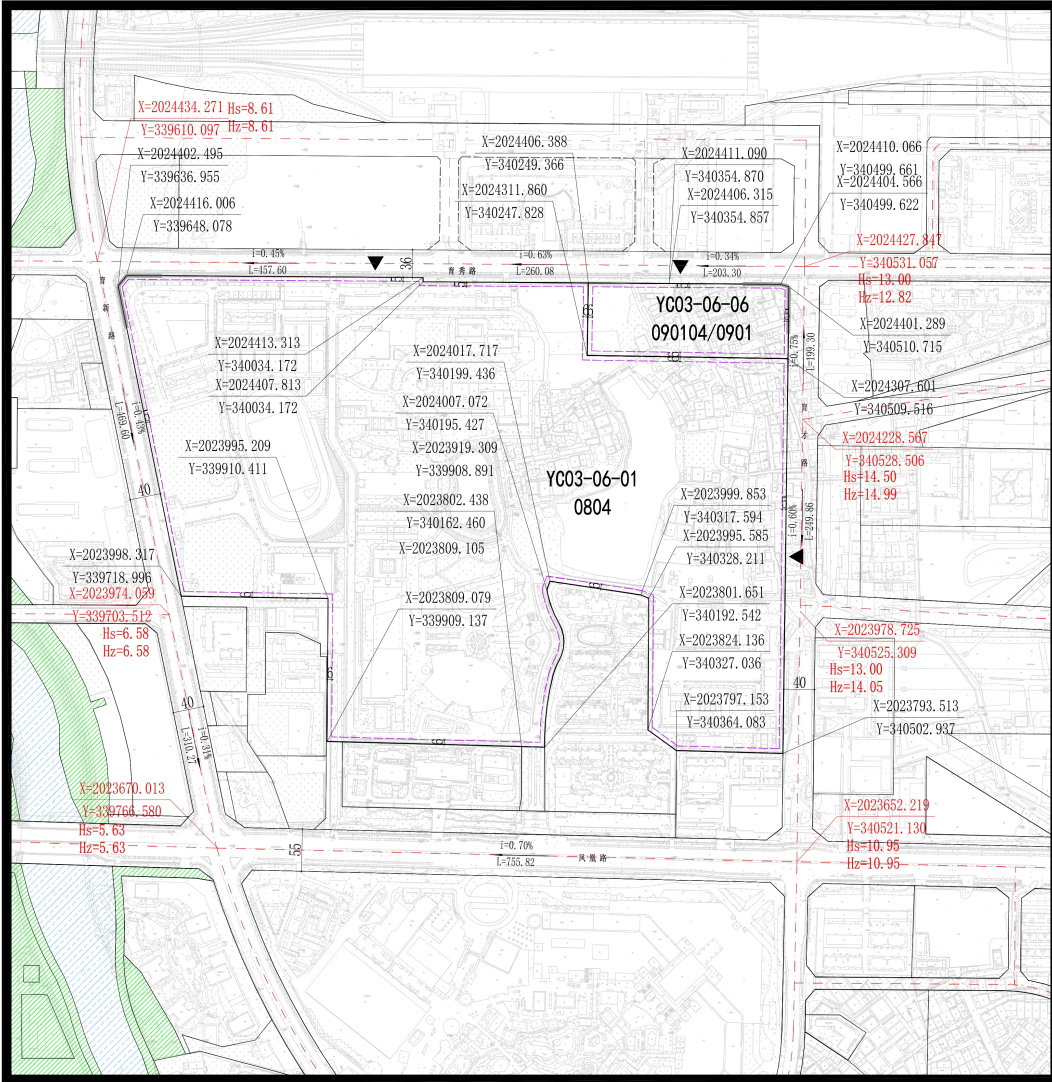
5 修改前控规图则



备注:

- 1、绿地率的计算不含水面面积。
- 2、配套设施标准应符合国家有关规定。
- 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，限高要求以低限高值为准。
- 4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际情况统一考虑。
- 5、本图则坐标为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸单位为米。
- 6、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。
- 7、配套设施标准应符合《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。

5 拟修改后控规图则



地块位置示意

比例尺

图例:

地块边界

道路红线

道路中心线

控制点坐标

道路控制点坐标

速度

地形

机动车出入口

绿线控制范围

蓝线控制范围

黄线控制范围

地块指标控制表:

地块编号	用地类别代码	用地类别名称	地块面积(m²)	容积率(≤)	建筑总量(m²)	建筑密度(≤%)	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)	配建停车位(个)
YC03-06-01	0804	教育用地	407977	0.8	326382	30	18	40	1.0车位/100师生
YC03-06-06	090104/0901	商业/商业用地	25008	2.0	50016	30	40	30	1.0车位/100m²建筑面积

说明:

1、YC03-06-01、YC03-06-06地块的用地性质及规划指标依据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编与整合）》。

备注:

1、绿地率的计算不含水面面积。

2、配建指标标准应符合国家有关规定。

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、若多个地块统一建设，地块之间建筑高度可根据实际情况统一考虑。

5、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。

6、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。

7、本图则规划名称及代码依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资源[2023]234号。

8、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规定。

项目名称

三亚动车站综合交通枢纽项目用地规划修改论证

设计单位

北京清华同衡规划设计研究院有限公司

日期

2026.9