

南山北站过街通道项目地块详细规划 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

项目范围位于海南省三亚市崖州区南山景区北侧，海南西环铁路沿线的南山北站及周边区域；地块距离崖州火车站约11公里，凤凰国际机场约25公里，崖州湾科技城约4公里，区位优势显著。



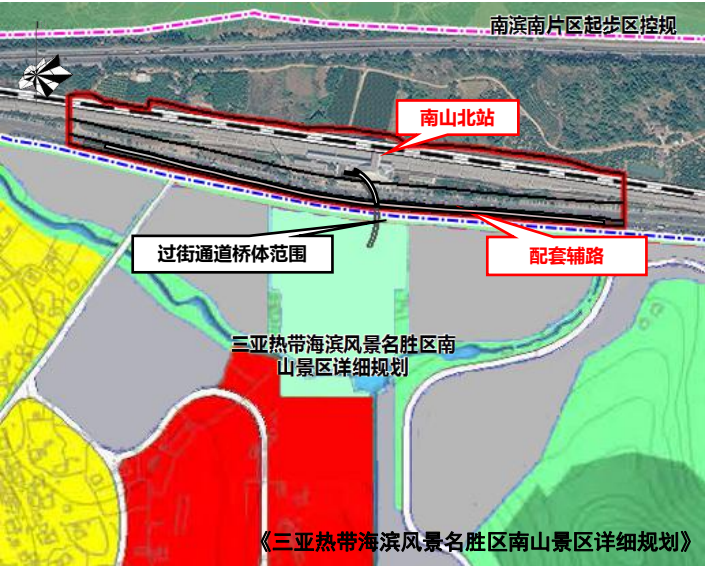
2 相关规划情况

■ 《三亚热带海滨风景名胜區南山景区详细规划》

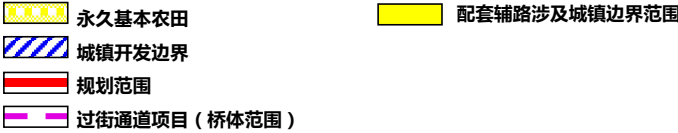
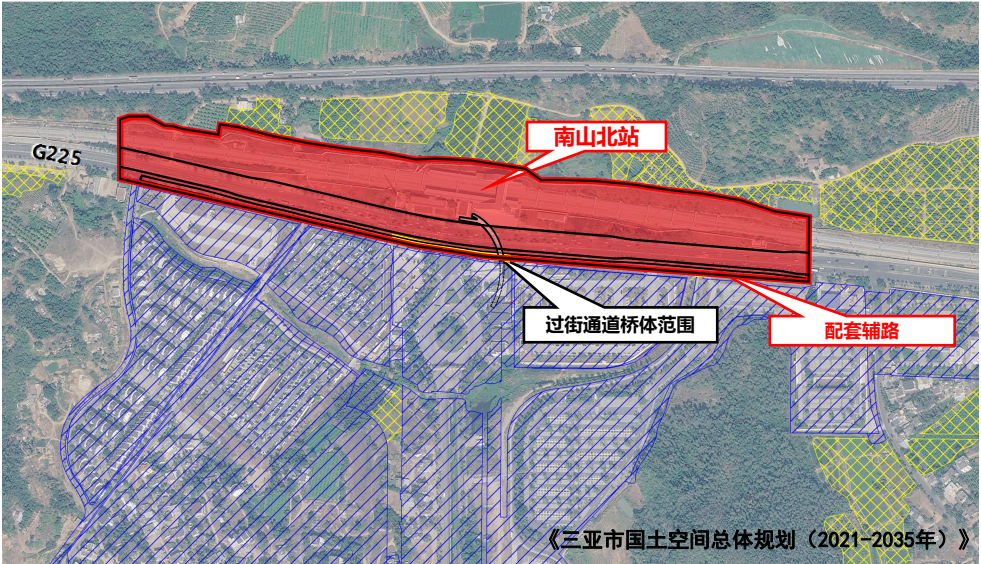
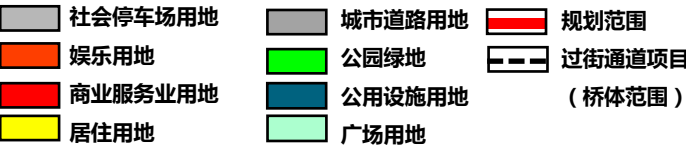
过街通道项目南侧落脚点部分涉及南山景区，已取得三亚市行政审批服务局行政许可（三审林字〔2026〕6号），同意过街通道项目南部555平方米的占地范围在南山景区内建设。

■ 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035年）》

经核查《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》“三区三线”划定成果，项目地块（南山北站）位于城镇开发边界外,不涉及永久基本农田、生态红线；过街通道项目南侧部分位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态红线。



图例



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日施行）

第十七条 国土空间详细规划按照各区域的差异性，分为城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划和特定区域详细规划等类型。国土空间详细规划按照不同层级深度，分为单元详细规划和地块详细规划。单元详细规划是对国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标和各类管控要求的落实，应当衔接专项规划空间需求，明确各类控制线和必须配置的公共服务设施、市政公用设施等内容。**地块详细规划是对单元详细规划的细化，明确用地性质、地块容积率、建筑密度、绿地率等规划指标。**

依据二：《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）

（三）严格界定控制性详细规划编制的条件。

规划编制应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划（国土空间总体规划）底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。**因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需修改的情形，方可开展规划编制工作。**

依据三：《自然资源部关于印发城镇开发边界管理办法（试行）的通知》（自然资规〔2026〕1号）

第九条 对未编制或正在编制详细规划区域内有特定选址要求的独立城镇建设用地，市县自然资源主管部门可依据国土空间总体规划及管控要求提出选址意见或规划条件的论证方案，作为实施层面的详细规划，报市县人民政府批准后，作为核发选址意见或提出规划条件的依据。

为推进南山北站过街天桥项目顺利落地，一并弥补南山北站详细规划的空白，拟开展的本次详细规划编制工作。本项目属于基础设施民生工程项目，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日施行）、《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）、《自然资源部关于印发城镇开发边界管理办法（试行）》（自然资规〔2026〕1号）等相关规定的要求。已纳入国空重点项目清单。

4 拟修改内容

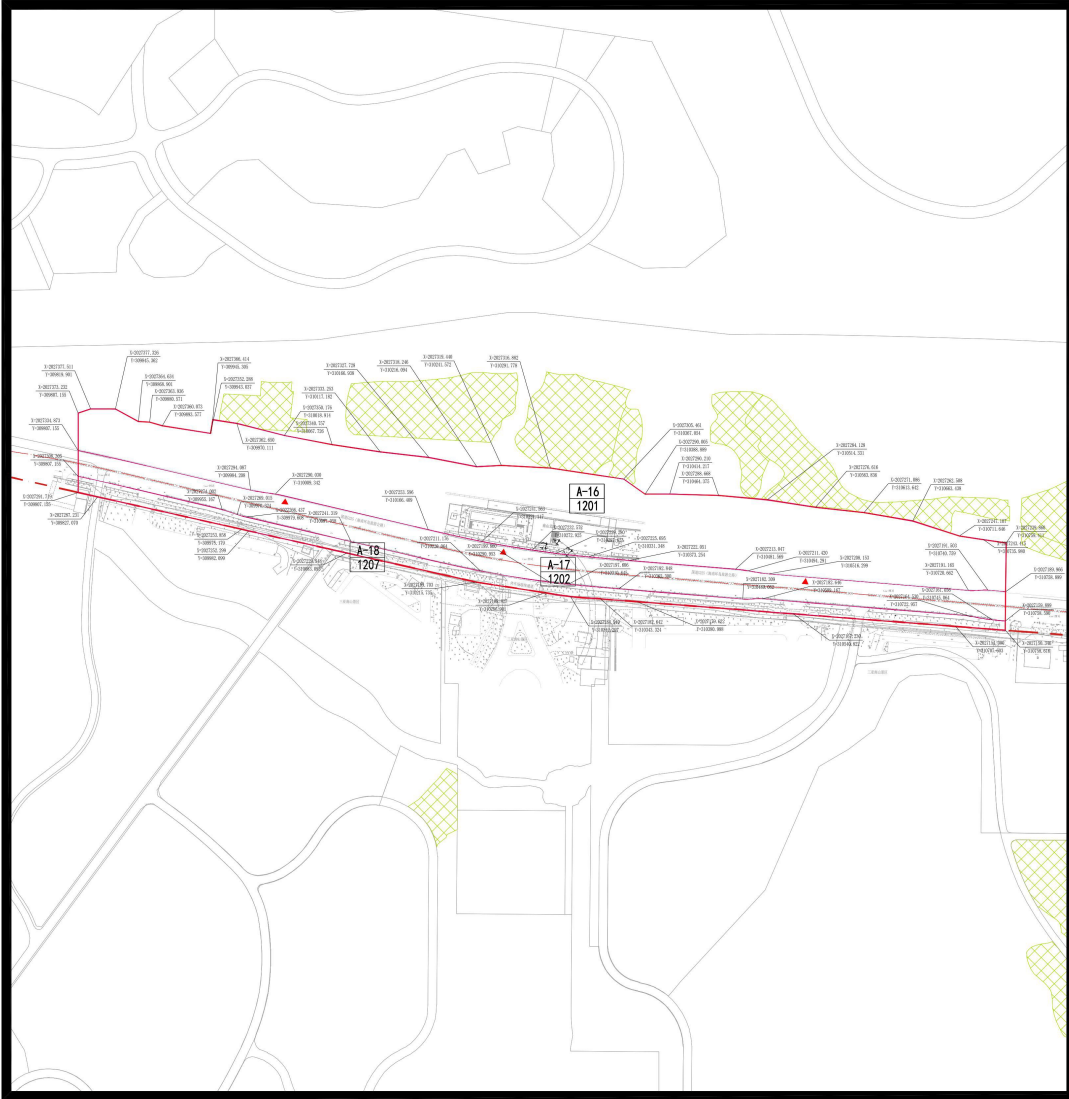
项目包含A-16地块、A-17地块和A-18地块。其中A-16地块的土地性质为**铁路用地（1201）**，用地面积为96.42亩，规划指标为：**容积率 ≤ 0.4 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 $\leq 15\text{m}$ ，绿地率 $\geq 25\%$** ；A-17地块的土地性质为**公路用地（1202）**，用地面积为40.97亩；A-18地块的土地性质为**城镇村道路用地（1207）**，用地面积为18.28亩，项目总用地面积共计155.67亩，具体详见下表。

地块编号	用地类别代码	用地类别名称	用地面积(亩)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
A-16	1201	铁路用地	96.42	0.40	30	25	15
A-17	1202	公路用地	40.97	-	-	-	-
A-18	1207	城镇村道路用地	18.28	-	-	-	-
小计			155.67	-	-	-	-



结论：A-16地块铁路用地性质及容积率 ≤ 0.4 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、限高 $\leq 15\text{m}$ 、绿地率 $\geq 25\%$ 的规划指标，完善了项目用地及报建手续。各项指标经横向比选论证合理可行，市政和交通影响均处于可控范围。

5 拟修改后图则



地块位置示意

比例尺

图例:

— 地块边界

1201-01-1 地块编号

控制点坐标

道路控制点坐标

道路红线

道路中心线

永久基本农田

地形

建设开口方向

— 南山景区范围线

地块指标控制表:

地块编码	用地性质	用地性质	地块面积 (m²)	容积率 (s)	建筑总量 (m²)	建筑密度 (s%)	建筑层高 (sm)	绿地率 (≥%)	备注
A-16	1201	铁路用地	64381	0.4	25712	30	15	25	—
A-17	1202	公路用地	27313	—	—	—	—	—	—
A-18	1207	城镇村道路用地	12187	—	—	—	—	—	—

备注:

1、三亚南山北站过街通道项目已列入《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》“重点建设项目清单（2025年度第四批）”（三府函〔2025〕817号），符合城镇开发边界外单独选址项目的规划管理要求。

2、项目涉及南山景区部分已取得三亚市行政审批服务局行政许可（三审林字〔2026〕6号），同意在南山景区三级陆域保护区内建设，用地性质为“广场用地”，与公路用地、城镇村道路用地功能兼容。

3、本图则中地块A-16、地块A-17和地块A-18范围内，可兼容建设人行天桥、过街通道、道路附属设施、市政管线、交通标志标线、照明设施等，不得建设与道路交通功能无关的永久性建筑物。

4、天桥桥下净高应符合《城市人行天桥与人行地道技术规范》（CJJ 69-95）的相关内容。

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。

项目名称

南山北站过街通道项目地块详细规划项目

设计单位

北京清华同衡规划设计研究院有限公司

日期

2026.8