

**图例:**

规划用地红线	道路红线	文保一类建设控制地带
LBD01-01-01 地块编码	道路中心线	文保二类建设控制地带
控制点坐标	建议道路红线	黄线控制范围
道路控制点坐标	禁止机动车开口路段	蓝线控制范围
控制标高	道路控制区	高度控制H≤18M
现状道路标高	弹性控制道路	高度控制H≤23M
Hs=58.00 规划道路标高	建筑后退红线	高度控制H≤24M
坡度	河道导沿线/水库管理范围线	高度控制H≤27M
建议机动车出入口	堤防范围线	现状地下连通道
建筑控制退界距离	河道管理范围线/水库保护范围线	

**地块指标控制表:**

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	建筑总量 (m³)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
LBD01-01-01	080401	高等教育用地	782969	540249	0.69	20	27	45	70车位/100教工
LBD01-01-02	120802	公共交通场站用地	15005	7503	0.50	25	12	25	-
LBD01-01-03	1401	公园绿地	1606	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-04	1401	公园绿地	3461	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-05	1401	公园绿地	1063	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-06	1401	公园绿地	1899	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-07	1401	公园绿地	8630	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-08	1401	公园绿地	1184	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-09	1401	公园绿地	72464	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-10	1401	公园绿地	72161	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-11	1401	公园绿地	10759	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-12	1402	防护绿地	3077	-	-	-	-	-	-
LBD01-01-13	1402	防护绿地	13496	-	-	-	-	-	-

**海绵城市指标控制表:**

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 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
LBD01-01-01	080401	高等教育用地	50	-	30	20
LBD01-01-02	120802	公共交通场站用地	65	-	60	50

- 规划设计要求:**
- LBD01-01-01地块配建社会停车场、公共厕所、垃圾收集站。
  - 涉及国家文物保护单位落笔洞遗址二类建设控制地带的地块应按文物保护单位法律法规执行并与《三亚热带海滨风景名胜区落笔洞景区详细规划》相衔接。
  - 建筑高度管控: 建筑高度按建筑高度管控分区执行, 插建区域的新建建筑高度原则上应与周边现状建筑高度相协调。
  - 道路管控: 道路控制区内的新建、改建道路, 原则不得突破控制区内建设; 现状道路改扩建项目涉及河道管理范围需经水务部门审批同意。
  - 建筑退线管控: 已建建筑退线按现状执行, 新建、扩建等建筑按图中建筑后退红线和《三亚市城市规划管理技术规定》执行。
  - 新建永久性建筑、构筑物不得占用河道管理范围, 沿河新建建筑退河道管理线应满足水务部门相关要求。
  - 神笔路横跨落笔水河道, 应采取相关跨河措施, 并考虑溢洪道泄洪影响和河道行洪安全, 不得占堵河道行洪通道。
  - 神笔路北段连续弯道段应采取相关交通管控措施, 保障交通安全。
  - 神笔路一侧现状110千伏高压线建议迁移, 建设应满足《城市电力规划规范》及《110kV-750kV架空输电线路设计规程》等相关规定, 确保电网安全。

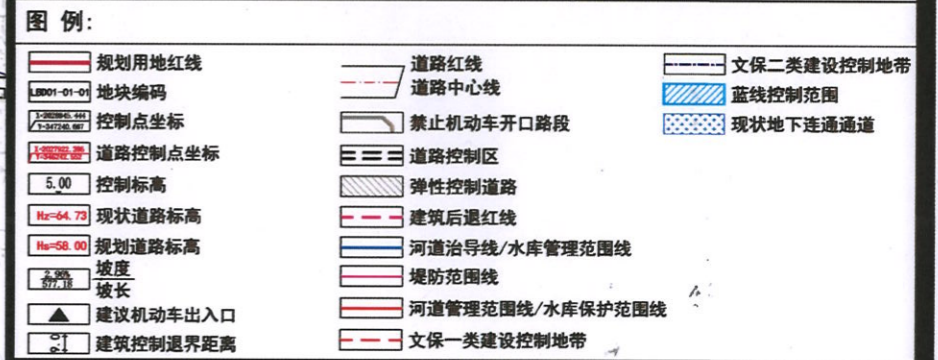
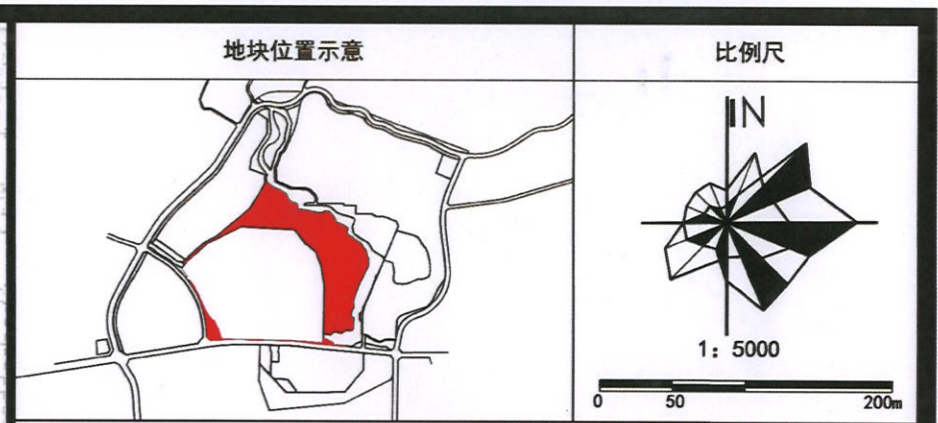
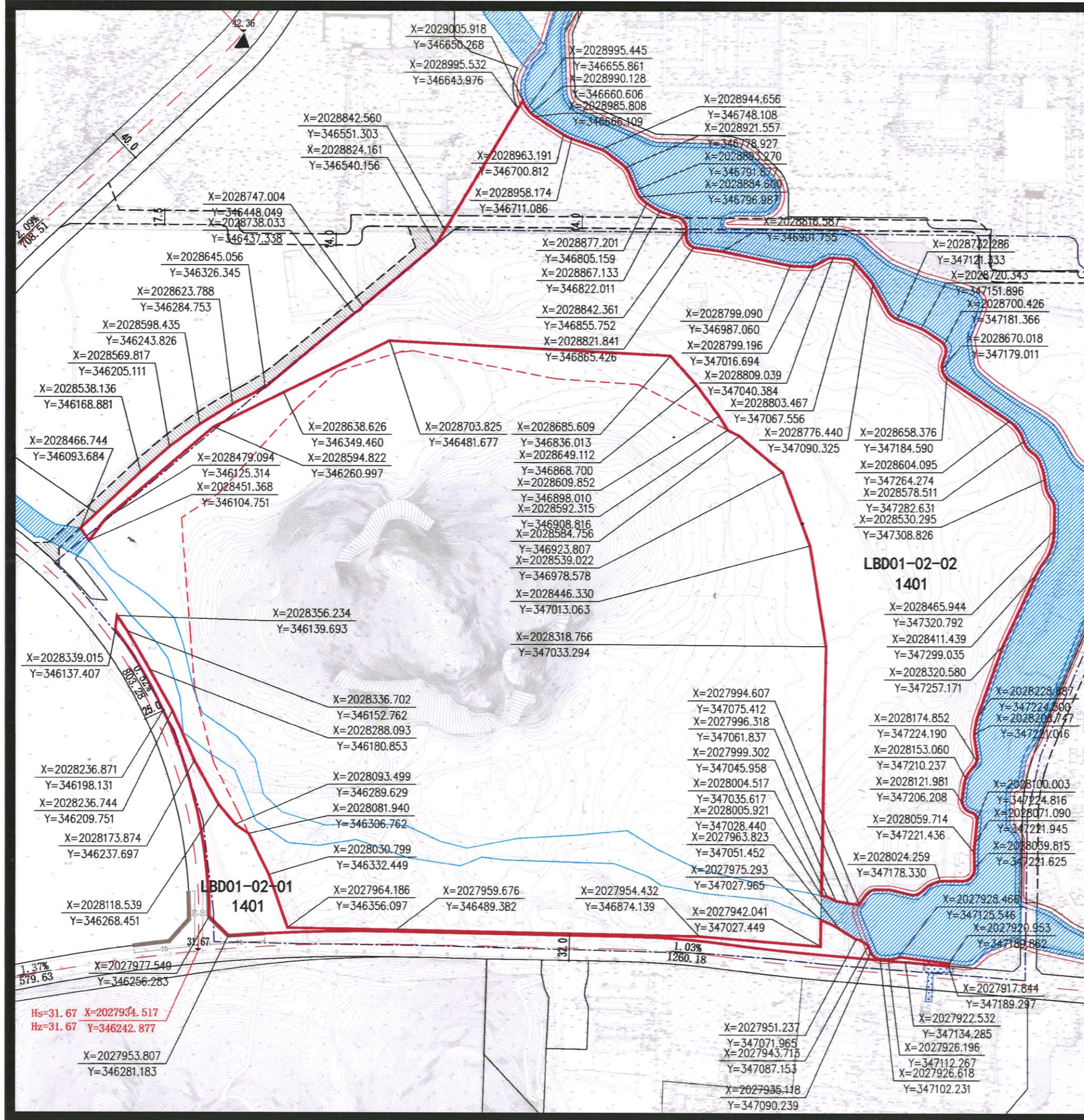
- 城市设计引导:**
- 建筑风格: 建筑风格应与落笔洞文保管控要求相协调, 力求新建建筑延续、发展当地的地脉和文脉, 同时与周边建筑相协调, 造型应简洁大方, 避免琐碎、花哨。
  - 建筑形态: 应当尊重自然地形地貌, 与周边建设项目和和谐共处, 形成与自然山水环境相融合的布局形态。建筑体量应错落, 富于变化, 避免过于庞大的连续体量, 应做到显山露水, 维持“山、城”景观协调。
  - 建筑色彩: 新建建筑色彩应以明快、清新为主, 体现热带滨海城市建筑特色, 建筑局部可适当使用深色、亮色为辅助色, 不宜大面积使用饱和度和高的颜色。
  - 建筑材质: 应选用与环境相协调、适应本地热带滨海气候特征的建筑材料, 宜采用浅色系的涂料、板材等材料, 外饰面不应使用各色琉璃瓦、陶瓷面砖和面积玻璃幕墙。

**备注:**

- 绿地率计算应满足《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则》等相关规定要求。
- 配套设施标准应符合国家相关规范。
- 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。
- 若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。
- 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。
- 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。
- 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。

项目名称: 三亚学院和三亚理工职业学院涉及的片区控规修改论证  
设计单位: 中元国际(海南)工程设计研究院有限公司 图号: NO.01 日期: 2024.01





**地块指标控制表:**

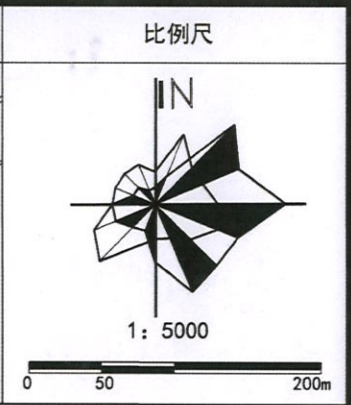
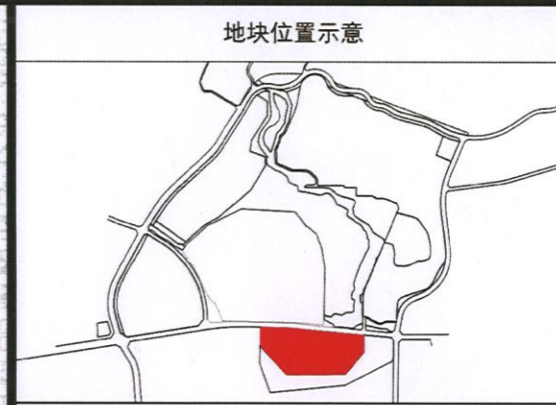
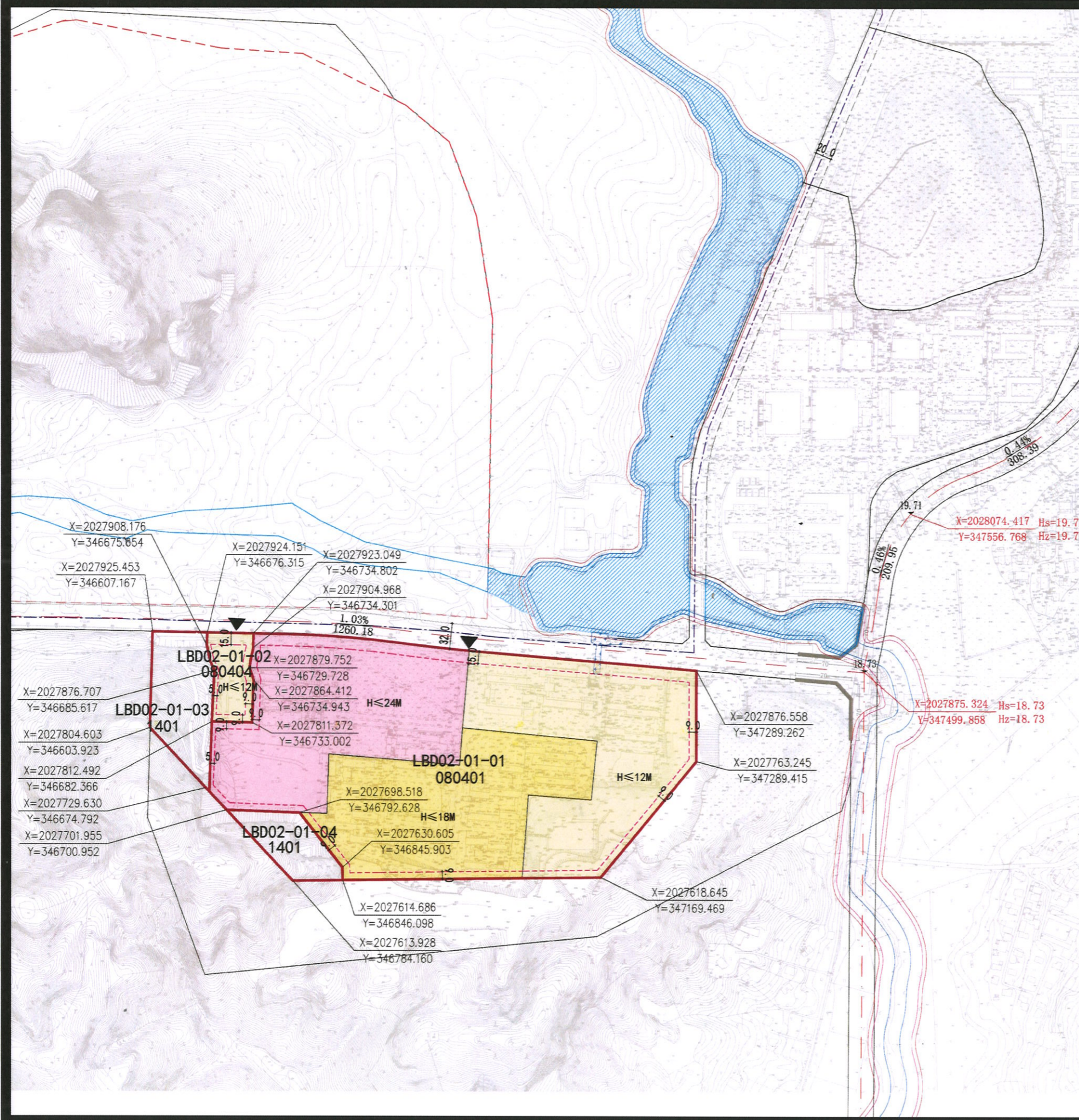
地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
LBD01-02-01	1401	公园绿地	295785	-	-	-	-	-	-
LBD01-02-02	1401	公园绿地	19616	-	-	-	-	-	-

- 规划设计要求:**
- 涉及国家重点文物保护单位落笔洞遗址二类建设控制地带的地块应按文物保护单位相关法律法规执行并与《三亚热带海滨风景名胜点落笔洞景区详细规划》相衔接。
  - 道路管控：道路控制区内的新建、改建道路，原则不得突破控制区内建设；现状道路改扩建项目涉及河道管理范围需经水务部门审批同意。
  - 新建永久性建筑、构筑物不得占用河道管理范围，沿河新建建筑退河道管理线应满足水务部门相关要求。

- 备注:**
- 绿地率计算应满足《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则》等相关规定要求。
  - 配套设施标准应符合国家相关规范。
  - 本图例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。
  - 若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
  - 本图例坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
  - 本图例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。
  - 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。

项目名称	三亚学院和三亚理工职业学院片区控规修改论证		
设计单位	中元国际(海南)工程设计研究院有限公司	图号	NO.02
日期	2024.01		





**图例:**

规划用地红线	道路红线	蓝线控制范围
地块编码	道路中心线	高度控制H≤12M
控制点坐标	禁止机动车开口路段	高度控制H≤18M
道路控制点坐标	道路控制区	高度控制H≤24M
控制标高	建筑后退红线	现状地下连通道
现状道路标高	河道治导线/水库管理范围线	
规划道路标高	堤防范围线	
坡度	河道管理范围线/水库保护范围线	
坡长	文保一类建设控制地带	
建议机动车出入口	文保二类建设控制地带	
建筑控制退界距离		

**地块指标控制表:**

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	建筑总量 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
LBD02-01-01	080401	高等教育用地	147796	138928	0.94	25	24	40	70车位/100教工
LBD02-01-02	080404	幼儿园用地	5772	3463	0.60	30	12	40	30车位/100教工
LBD02-01-03	1401	公园绿地	12249	-	-	-	-	-	-
LBD02-01-04	1401	公园绿地	6928	-	-	-	-	-	-

**海绵城市指标控制表:**

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 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
LBD02-01-01	080401	高等教育用地	50	-	30	20
LBD02-01-02	080404	幼儿园用地	50	-	30	20

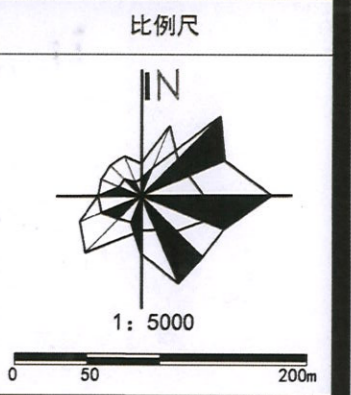
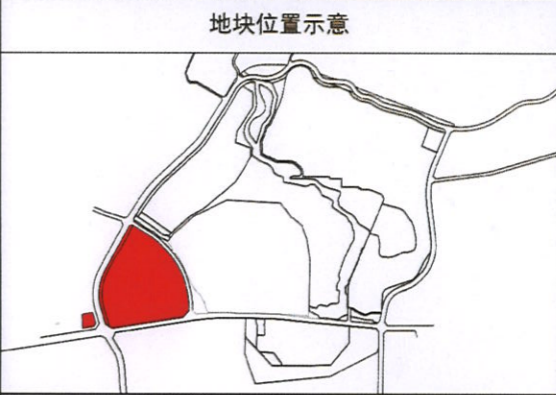
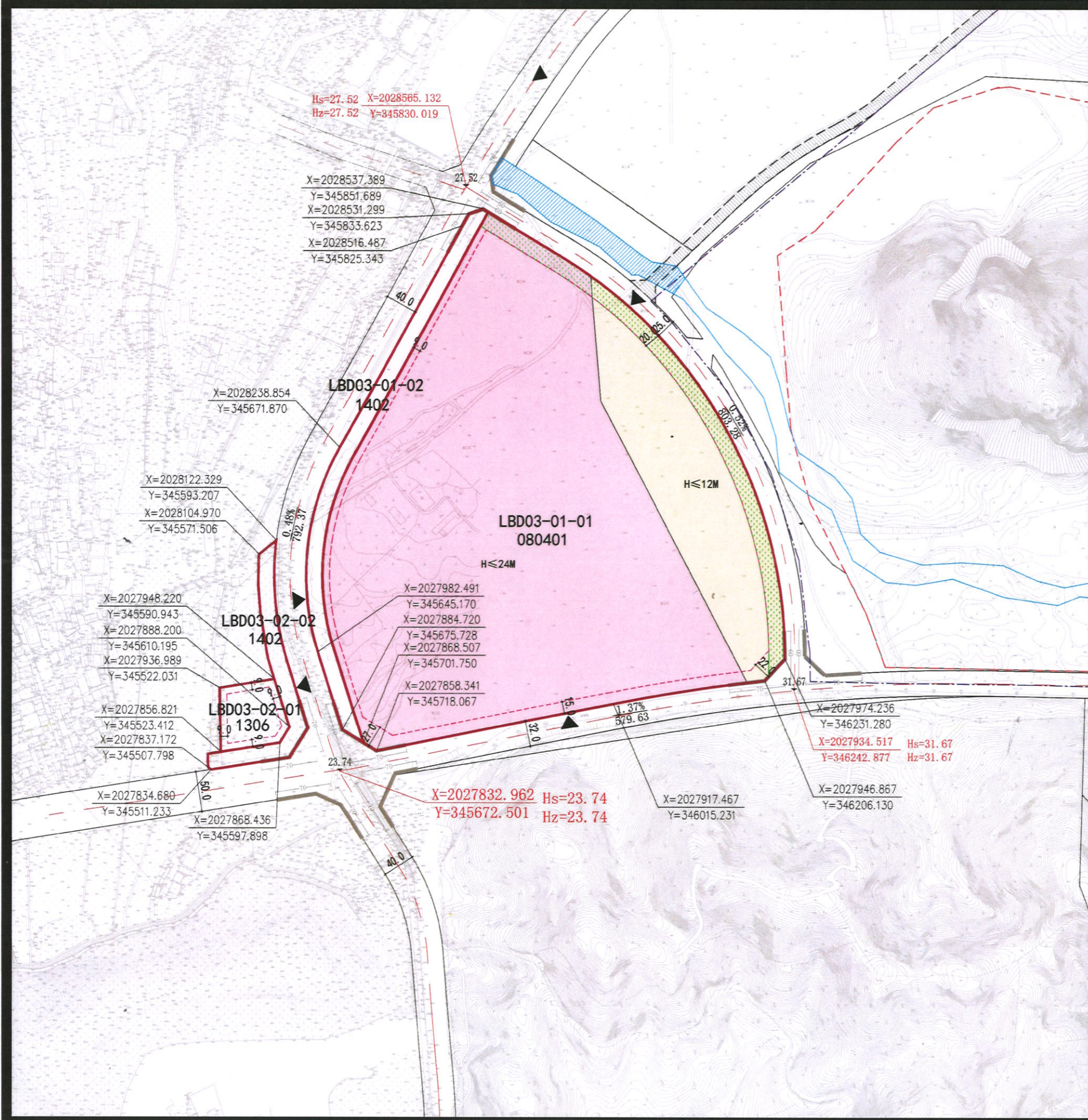
- 规划设计要求:**
- LBD02-01-01地块配建餐饮购物。
  - 建筑高度管控: 建筑高度按建筑高度管控分区执行, 插建区域的新建建筑高度原则上应与周边现状建筑高度相协调。
  - 道路管控: 道路控制区内的新建、改建道路, 原则不得突破控制区内建设; 现状道路改扩建项目涉及河道管理范围需经水务部门审批同意。
  - 建筑退线管控: 已建建筑退线按现状执行, 新建、扩建等建筑按图中建筑后退红线和《三亚市城市规划管理技术规定》执行。

- 城市设计引导:**
- 建筑风格: 建筑风格应与落笔洞文保管控要求相协调, 力求新建建筑延续、发展当地的地脉和文脉, 同时与周边建筑相协调, 造型应简洁大方, 避免琐碎、花哨。
  - 建筑形态: 应当尊重自然地形地貌, 与周边建设项目和谐共处, 形成与自然山水环境相融合的布局形态。建筑体量应错落, 富于变化, 避免过于庞大的连续体量, 应做到显山露水, 维持“山、城”景观协调。
  - 建筑色彩: 新建建筑色彩应以明快、清新为主, 体现热带滨海城市建筑特色, 建筑局部可适当使用深色、亮色为辅助色, 不宜大面积使用饱和度高的颜色。
  - 建筑材质: 应选用与环境相协调、适应本地热带滨海气候特征的建筑材料, 宜采用浅色系的涂料、板材等材料, 外饰面不应使用各色琉璃瓦、陶瓷面砖和面积玻璃幕墙。

- 备注:**
- 绿地率计算应满足《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则》等相关规定要求。
  - 配套设施标准应符合国家相关规范。
  - 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。
  - 若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。
  - 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。
  - 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。
  - 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。

项目名称 三亚学院和三亚理工职业学院涉及的片区控规修改论证  
 设计单位 中元国际(海南)工程设计研究院有限公司 图号 NO.03 日期 2024.01





**图例:**

规划用地红线	道路红线	文保一类建设控制地带
地块编号	道路中心线	文保二类建设控制地带
控制点坐标	建议道路红线	黄线控制范围
道路控制点坐标	禁止机动车开口路段	蓝线控制范围
5.00 控制标高	道路控制区	高度控制H≤12M
H <sub>z</sub> =64.73 现状道路标高	弹性控制道路	高度控制H≤24M
H <sub>z</sub> =58.00 规划道路标高	建筑后退红线	开敞空间
坡度	河道治导线/水库管理范围线	
坡长	堤防范围线	
建议机动车出入口	河道管理范围线/水库保护范围线	
建筑控制退界距离		

**地块指标控制表:**

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤%)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
LBD03-01-01	080401	高等教育用地	262525	241523	0.92	20	24	45	70车位/100教工
LBD03-01-02	1402	防护绿地	14296	-	-	-	-	-	-
LBD03-02-01	1306	通用地	6342	3171	0.50	25	12	40	8
LBD03-02-02	1402	防护绿地	7447	-	-	-	-	-	-

**海绵城市指标控制表:**

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 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
LBD03-01-01	080401	高等教育用地	65	-	60	50
LBD03-02-01	1306	通用地	65	-	60	50

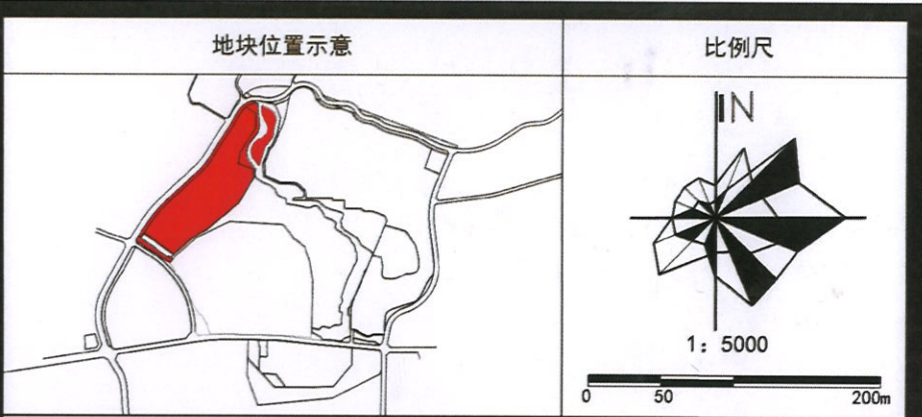
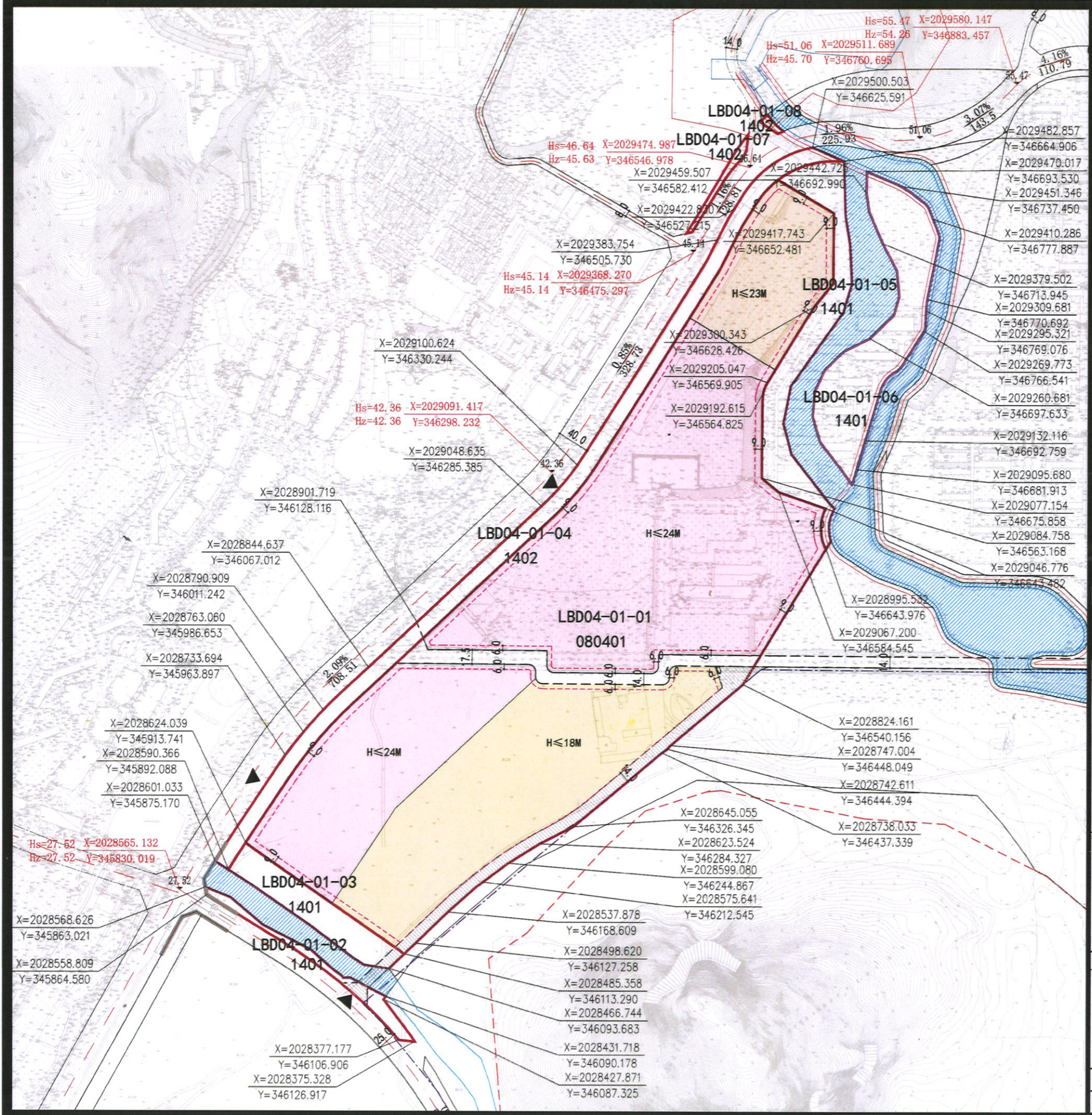
- 规划设计要求:**
- LBD03-01-01地块配建垃圾收集站、公共厕所、餐饮购物、自助图书馆、社会公共停车场。
  - LBD03-02-01地块配建邮政局。
  - 建筑高度管控：建筑高度按建筑高度管控分区执行。
  - LBD03-01-01地块临落笔洞一侧道路规划不少于20米宽带状开敞空间，保障落笔洞遗址景观界面。
  - 神笔路一侧现状110千伏高压线建议迁移，建设应满足《城市电力规划规范》及《110kV-750kV架空输电线路设计规范》等有关规定，确保校园安全。

- 城市设计引导:**
- 建筑风格：建筑风格应与落笔洞文保管控要求相协调，力求新建建筑延续、发展当地的地脉和文脉，同时与周边建筑相协调，造型应简洁大方，避免琐碎、花哨。
  - 建筑形态：应当尊重自然地形地貌，与周边建设项目和谐共处，形成与自然山水环境相融合的布局形态。建筑体量应错落，富于变化，避免过于庞大的连续体量，应做到显山露水，维持“山、城”景观协调。
  - 建筑色彩：新建建筑色彩应以明快、清新为主，体现热带滨海城市建筑特色，建筑局部可适当使用深色、亮色为辅助色，不宜大面积使用饱和度高的颜色。
  - 建筑材质：应选用与环境相协调、适应本地热带滨海气候特征的建筑材料，宜采用浅色系的涂料、板材等材质，外饰面不应使用各色琉璃瓦、陶瓷面砖和面积玻璃幕墙。

- 备注:**
- 绿地率计算应满足《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则》等相关规定要求。
  - 配建设施标准应符合国家相关规范。
  - 本图例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。
  - 若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
  - 本图例坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
  - 本图例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。
  - 配建停车位应符合《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 三亚学院和三亚理工职业学院涉及的片区控规修改论证  
 设计单位 中元国际(海南)工程设计研究院有限公司 图号 NO.04 日期 2024.01





**图例:**

规划用地红线	道路红线	文保一类建设控制地带
地块编码	道路中心线	文保二类建设控制地带
控制点坐标	建议道路红线	蓝线控制范围
道路控制点坐标	禁止机动车开口路段	高度控制H≤18M
5.00 控制标高	道路控制区	高度控制H≤23M
Hs=64.73 现状道路标高	弹性控制道路	高度控制H≤24M
Hs=58.00 规划道路标高	建筑后退红线	
坡度	河道导沿线/水库管理范围线	
坡长	堤防范围线	
▲ 建议机动车出入口	河道管理范围线/水库保护范围线	
□ 建筑控制退界距离		

**地块指标控制表:**

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	建筑总量 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
LBD04-01-01	080401	高等教育用地	267002	248312	0.93	25	24	45	70车位/100教工
LBD04-01-02	1401	公园绿地	3782	-	-	-	-	-	-
LBD04-01-03	1401	公园绿地	9137	-	-	-	-	-	-
LBD04-01-04	1402	防护绿地	23894	-	-	-	-	-	-
LBD04-01-05	1401	公园绿地	16063	-	-	-	-	-	-
LBD04-01-06	1401	公园绿地	22939	-	-	-	-	-	-
LBD04-01-07	1402	防护绿地	966	-	-	-	-	-	-
LBD04-01-08	1402	防护绿地	257	-	-	-	-	-	-

**海绵城市指标控制表:**

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 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
LBD04-01-01	080401	高等教育用地	50	-	30	20

- 规划设计要求:**
- 建筑高度管控: 建筑高度按建筑高度管控分区执行, 插建区域的新建建筑高度原则上应与周边现状建筑高度相协调。
  - 道路管控: 道路控制区内的新建、改建道路, 原则不得突破控制区内建设; 现状道路改扩建项目涉及河道管理范围需经水务部门审批同意。
  - 建筑退线管控: 已建建筑退线按现状执行, 新建、扩建等建筑按图中建筑后退红线和《三亚市城市规划管理技术规定》执行。
  - 新建永久性建筑、构筑物不得占用河道管理范围, 沿河新建建筑退线管理线应满足水务部门相关要求。
  - 神笔路横跨落水河道, 应采取相关跨河措施, 并考虑溢洪道泄洪影响和河道行洪安全, 不得占堵河道行洪通道。
  - 神笔路北段连续弯道应采取相关交通管控措施, 保障交通安全。
  - 神笔路一侧现状110千伏高压线建议迁移, 建设应满足《城市电力规划规范》及《110kV-750kV架空输电线路设计规程》等有关规定, 确保校园安全。

- 城市设计引导:**
- 建筑风格: 建筑风格应与落笔洞文保管控要求相协调, 力求新建建筑延续、发展当地的地脉和文脉, 同时与周边建筑相协调, 造型应简洁大方, 避免琐碎、花哨。
  - 建筑形态: 应当尊重自然地形地貌, 与周边建设项目和谐共处, 形成与自然山水环境相融合的局面形态。建筑体量应错落, 富于变化, 避免过于庞大的连续体量, 应做到显山露水, 维持“山、城”景观协调。
  - 建筑色彩: 新建建筑色彩应以明快、清新为主, 体现热带滨海城市建筑特色, 建筑局部可适当使用深色、亮色为辅助色, 不宜大面积使用饱和度高的颜色。
  - 建筑材质: 应选用与环境相协调, 适应本地热带滨海气候特征的建筑材料, 宜采用浅色系的涂料、板材等材质, 外饰面不应使用各色琉璃瓦、陶瓷面砖和面积玻璃幕墙。

- 备注:**
- 绿地率计算应满足《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则》等相关规定要求。
  - 配建设施标准应符合国家相关规范。
  - 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。
  - 若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。
  - 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。
  - 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。
  - 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。

项目名称 三亚学院和三亚理工职业学院涉及的片区控规修改论证  
 设计单位 中元国际(海南)工程设计研究院有限公司 图号 NO.05 日期 2024.01