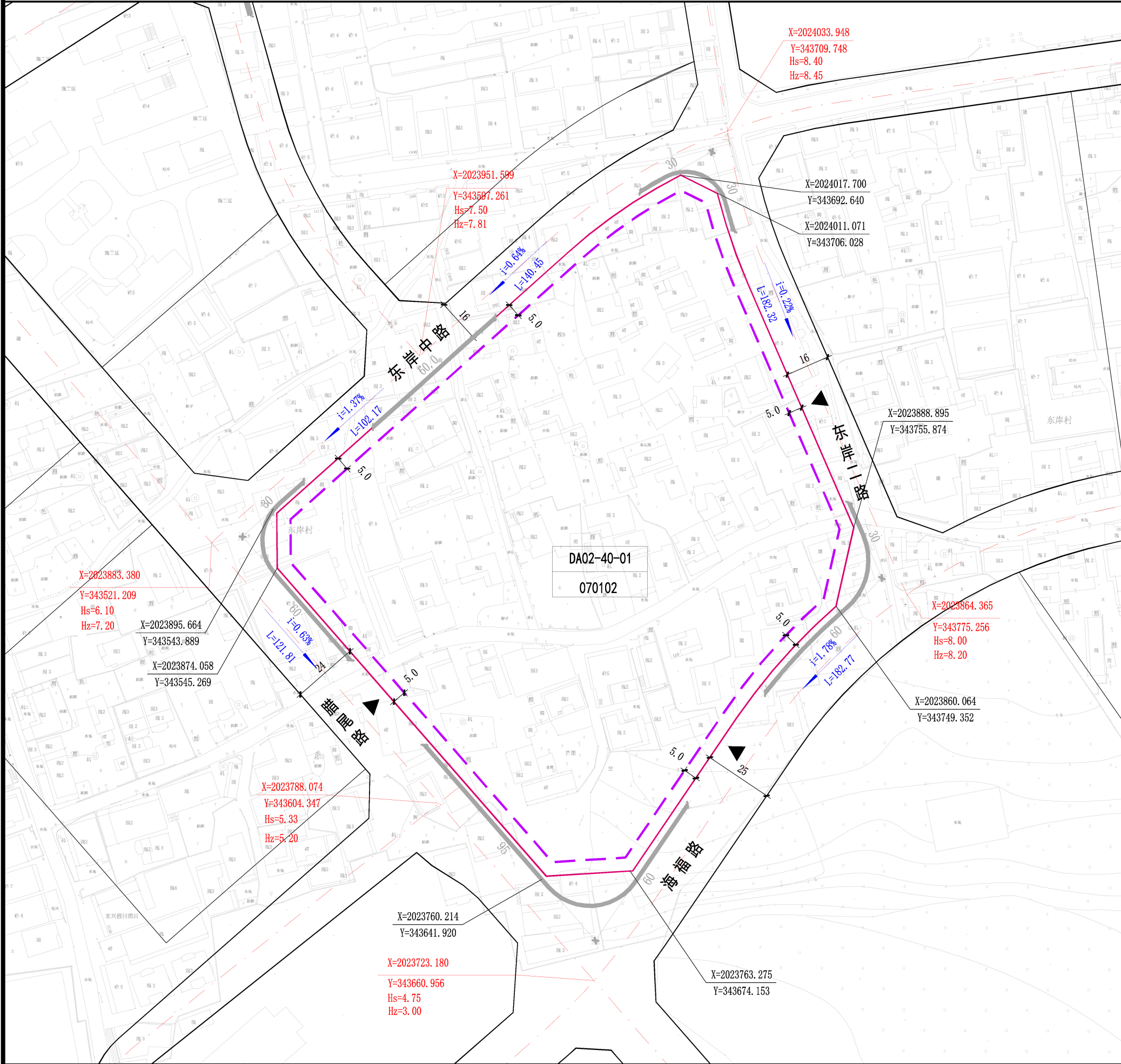


《三亚中央商务区东岸单元片区控制性详细规划修编》DA02-40-01A 、DA02-40-01B地块规划修改



位置图

单元编号

DA02

控制指标

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m²)	建筑面积 (≤m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑高度 (≤m)
DA02-40-01	二类城镇住宅用地	070102	31477	78693	2.5	22	35	80

规划控制要求

1、DA02-40-01地块至少建设计容总建筑面积2%的商业功能。
2、DA02-40-01地块按照《三亚市城市规划管理技术规定》相关要求配足居住街坊级别相关设施。

城市设计引导

1、建筑风貌：各类建筑应根据性质采用不同的建筑形式。现代居住类建筑在现代实用风格的基础上充分考虑当地特色，避免过多的建筑装饰对地块整体风格的影响和破坏。
2、建筑风格：以简洁、淡雅的建筑风格为主，结合气候特征、产业主题、建筑构造及当地建筑特色。
3、建筑色彩：以白色、亮灰色或冷色调为主导，体现现代、时尚、共享。
4、开放空间：沿景观道路、景观轴线、重要公建群形成疏密有致、富有韵律的半开放空间。

备注

1、本图则坐标为国家大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸单位为米。
2、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位进行开发时的依据，原则上不得更改。现状保留项目用地，其规划设计条件按原审批文件执行。容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、机动车位、年径流总量控制率为强制性指标（内容），其他指标为引导性指标（内容）。绿地率的计算不含水面面积。
3、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》。
4、地块建筑退让线距离为最低限值，具体按《三亚市城市规划管理技术规定》由规划行政主管部门核定。
5、配建停车位应按照商品住宅面积>144 m²，配建车位为1.5车位/户，商品住宅面积≤144 m²，配建车位为1.2车位/户，还应符合规划行政主管部门的相关要求。
6、本图则未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。

图例

DA02-40-01 地块编码

0702 用地代码

地块界线

建筑退让线

禁止开口路段

16 尺寸标注 (米)

道路坡度、坡向、坡长

建议机动车开口方向

道路中心线

地块控制坐标

道路控制点坐标

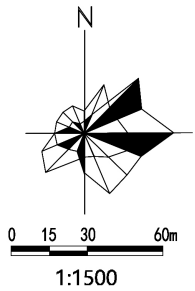
编制单位

海南省国土空间规划设计院有限公司

编制时间

2026年5月

风玫瑰及比例尺



地块位置示意图

图例

	地块边界		通50%	高层建筑通透率
	道路红线及中心线		3.60%	建筑后退距离及贴线率
	规划标高		通60%	建筑首层透明度
	尺寸标注			禁止开口路段
	DA02-40-01 地块编号			建筑控制范围 (H≤27m)
	070102 地块代码			建筑控制范围 (H<80m)
	建设控制范围			建议机动车出入口
	控制点坐标			道路坡度、坡向、坡长

规划指标	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑层数 (层)	绿地率 (≥%)	备注
	DA02-40-01	070102	二类城镇住宅用地	31477	78693	2.5	22	80	35	-

控规要素

1、本附加图则中的精细化地块控制指标，均为强制性控制要素，其他为管控要素，管控要素分为不可变和可变两类。其中不可变要素有建设控制范围、建筑控制范围、禁止机动车开口路段及高层建筑通透率，其他为可变要素。可变要素或可变范围线，后续建设单位可根据实际情况对形态、位置等进行深化优化，但应以呼应管控目标为前提，并需监管部门予以核准。

2、地块绿地率需符合相关规定。

建筑形态

1、DA02-40-01地块建筑限高80米，建筑布局以裙房与高层塔楼结合式，高度轮廓应形成向东岸湿地公园一侧开敞退台形式，确保界面开阖疏朗，后方建筑层次丰富，坚决避免建筑高度单一化造成的视觉压抑和风貌单调，形成富有韵律和变化的天际线。

2、沿腊尾路、东岸二路一侧界面的建筑需满足通透率不低于50%，沿海福路、东岸中路路一侧界面的建筑需满足通透率不低于30%。建议通过合理设计建筑体型、开窗方式及间距，减少建筑对城市景观视线和通风的遮挡，保持与周边环境的视觉联系和空气流通，提升沿街空间的开阖感与舒适度。

3、沿腊尾路一侧界面的商业建筑首层透明度不低于50%，鼓励采用通透式围栏等设计形式，增强建筑内外的视觉互动，提升沿街商业的展示性和吸引力，同时使街道空间与地块内部空间形成良好的过渡与渗透。

4、沿东岸中路一侧沿街商业等公共服务设施建筑贴线率不低于60%，沿腊尾路、海福路、东岸二路一侧沿街商业等公共服务设施建筑贴线率不低于40%，首层界面宜设置60%以上的活跃功能使用空间，建筑布局应紧密结合道路红线，保持沿街界面的连续性和完整性，避免出现过大的退线或空当，形成整齐有序的街道景观，增强地块与城市公共空间的衔接性。

公共空间

1、DA02-40-01地块绿地率不低于35%，合理规划完善绿化空间，提升整体绿化品质，营造舒适的绿色环境。

交通空间

1、优化小区内车行流线，确保与消防流线合理规划、顺畅通行，避免交通拥堵及安全隐患。

2、合理规划停车位，提高停车效率及空间利用率，满足小区居民停车需求。

项目名称

《三亚东岸单元片区控制性详细规划修编》DA02-40-01A、DA02-40-01B地块规划修改

编制单位

海南省国土空间规划设计院有限公司

编制时间

2026年5月