

**《三亚市鹿回头控制性详细规划（修编）》B10等地块规划修改
批前公示材料**

// 项目概况

1.1 项目区位

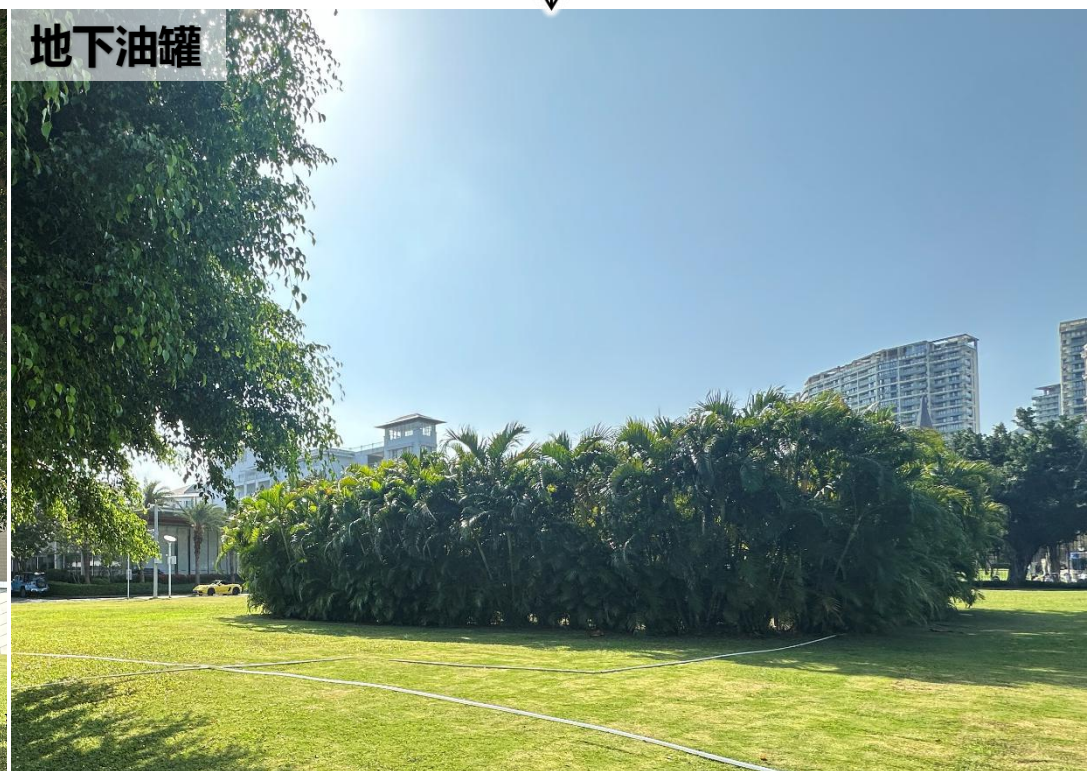
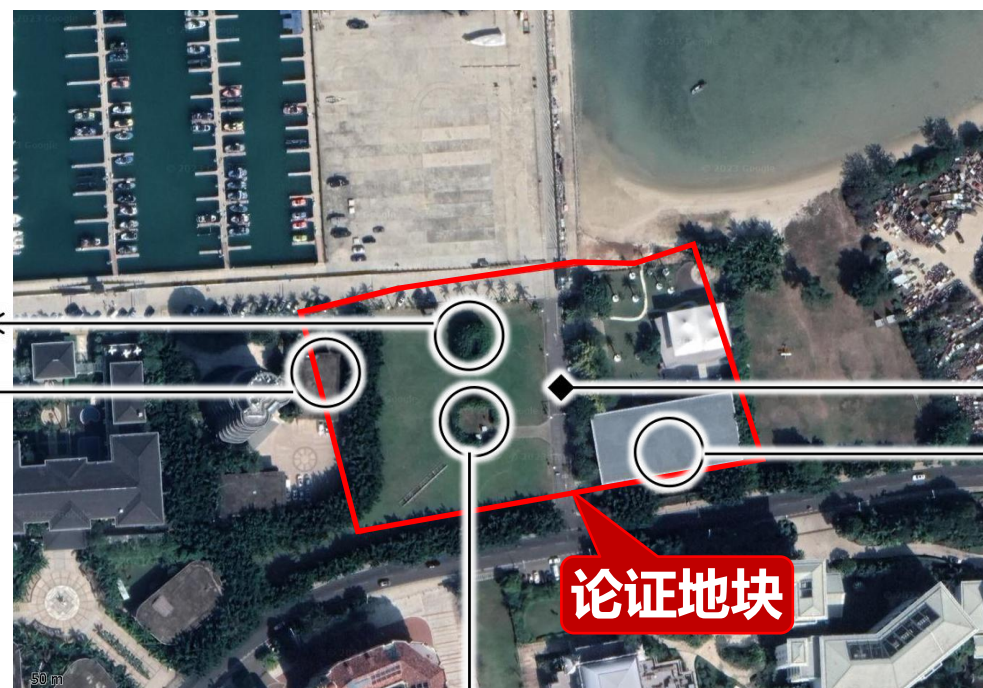
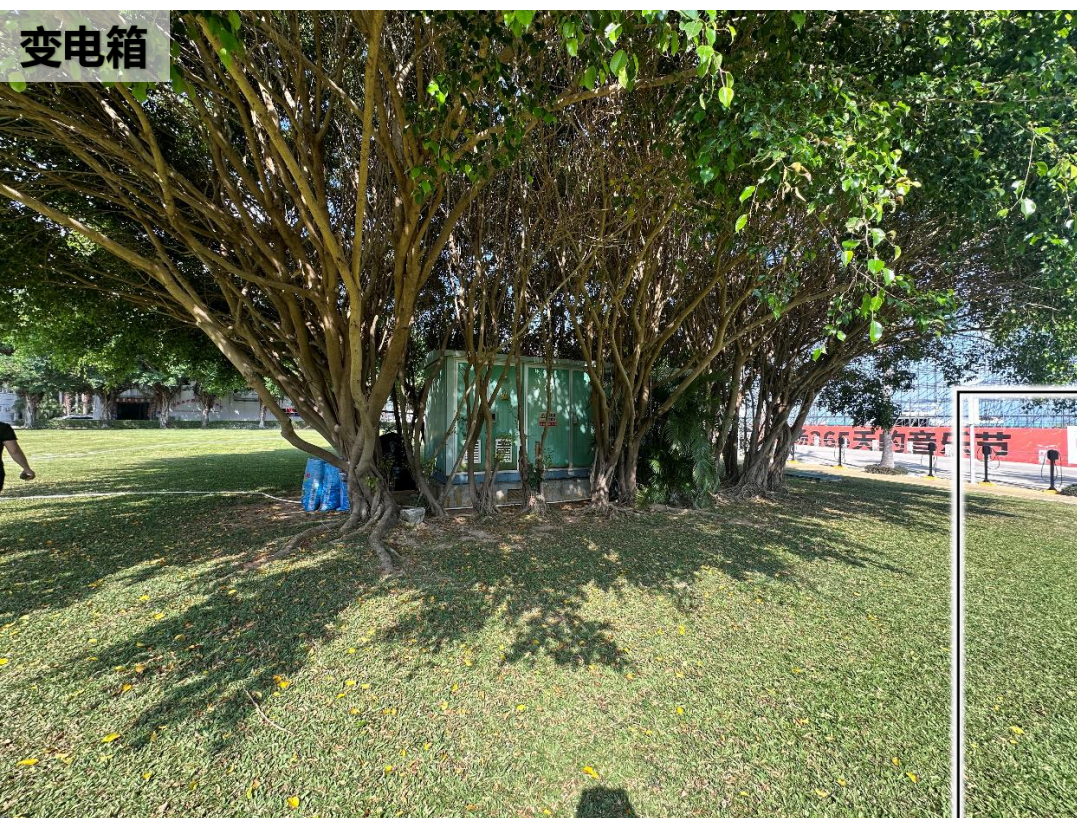
项目位于吉阳区鹿回头半山半岛，南临鹿回头路，西侧为帆船港酒店，北面为帆船港码头；现状交通主要依托鹿回头路。



// 项目概况

1.2 地块建设概况

地块内西部主要为绿地，并有变电箱、埋地油罐各一处，边界处压覆一栋2F既有建筑（水世界接待中心）；东部两栋现状建筑，**原用途分别为售楼部、样板间。**



// 项目概况

1.3 相关规划分析

□ 三亚市国土空间总体规划

(2021-2035年) (海南省人民政府批复, 琼府函〔2023〕188号)

“三区三线”划定成果: 本次论证地块位于**城镇开发边界(集中建设区)**, 不涉及永久基本农田、生态保护红线。

B10地块位于海岸带陆域200米内



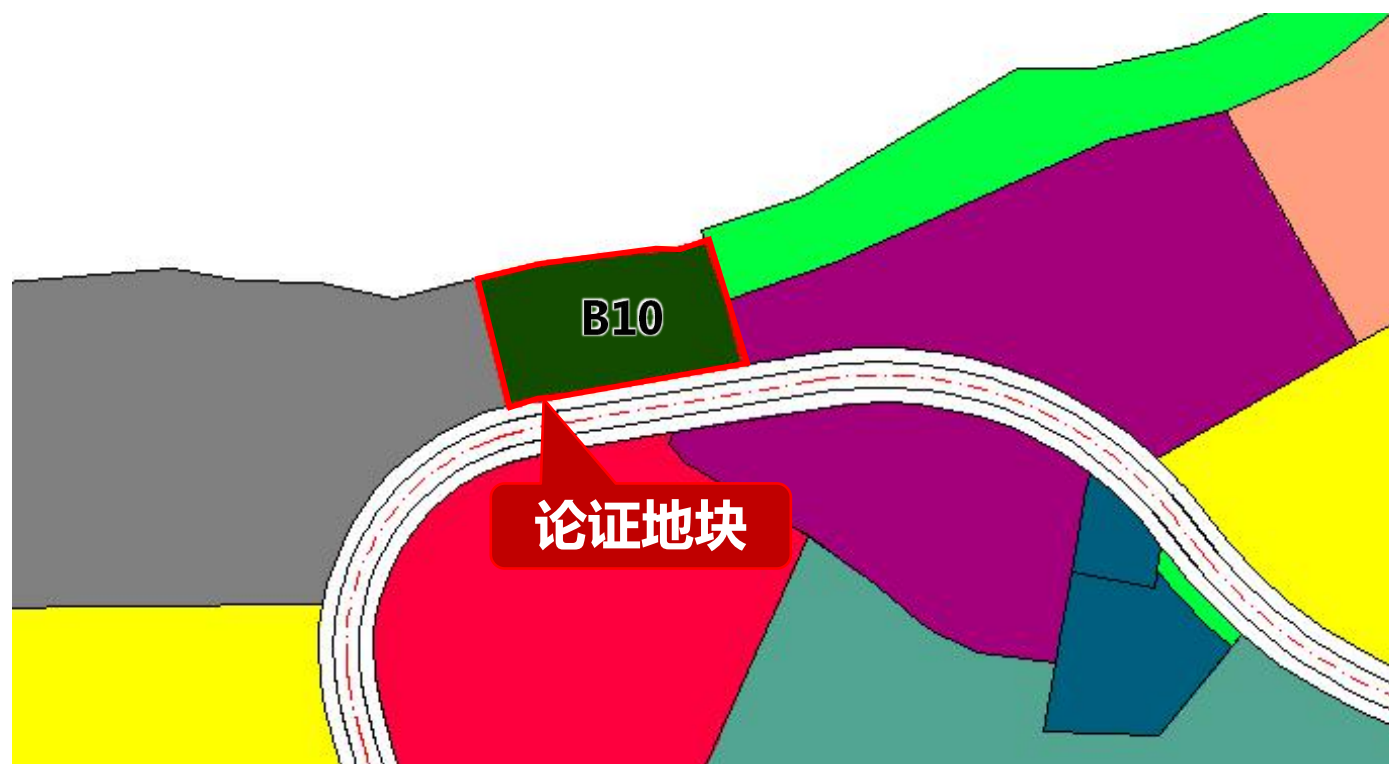
□ 《三亚市鹿回头控制性详细规划(修编)》(三府

函〔2011〕731号, 2011年12月批准实施)

本次规划调整涉及《三亚市鹿回头控制性详细规划(修编)》B10地块, 规划用地性质为**广场用地**。

图例

- 旅馆用地
- 商业设施用地
- 二类居住用地
- 广场用地
- 公园绿地
- 交通场站用地



// 规划修改依据

2.1 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（海南省第七届人大常委会第十四次会议 2024 年 11 月 29 日通过）

本次规划修改属于上述第（五）项“因公共利益、公共安全等确需修改的”情形，理由如下：

1. 加油站属于城市公用设施，是保障区域游艇产业正常运营的基础性公共服务设施。根据三亚市成品油零售体系“十五五”发展规划，已在本地块规划一处海上加油站，以完善片区海上加油设施布局，填补该片区加油服务空白。文化设施属于公共管理与公共服务设施，将现状建筑活化利用为滨海旅游配套，可在不新增建设用地的前提下补充区域旅游服务功能，缓解海岸带旅游配套设施供给不足的问题。广场、文化设施属于公共事业和民生项目，符合公共利益的基本内涵。

2. 通过本次规划修改，规范落实加油设施用地，依据规划用地性质，按照《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）二级加油站标准进行建设，保障片区船舶燃油补给站点合规运营。

本次修改符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条规定的法定修改情形，可依法启动规划修改工作。

2.2 《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》（琼府〔2022〕22号）、《海南省自然资源和规划厅关于〈海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则〉有关问题说明的函》（琼自然资函〔2024〕515号）

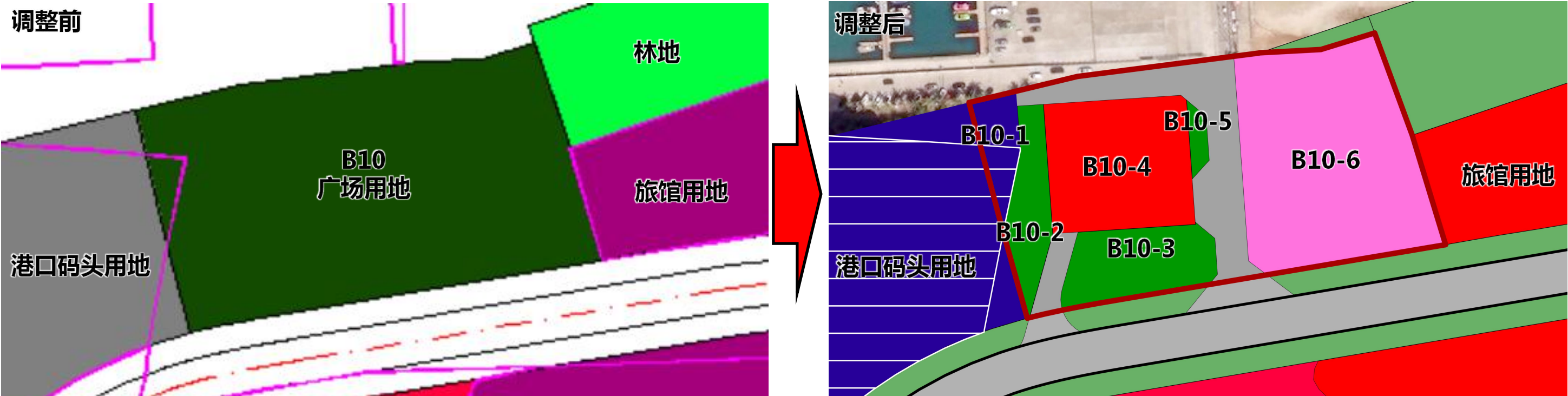
本项目位于海岸带陆域200米非生态保护红线范围内。其中：海上加油站属于为半山半岛帆船港配套的船舶燃油补给设施，服务于游艇、帆船等船舶的燃油保障需求，属于上述第（一）款“基础设施和民生项目”范畴。文化设施将现状建筑活化利用为滨海旅游配套服务设施，属于上述第（七）款“旅游相关配套性服务设施和必要公共设施”范畴。此外，根据《海南省自然资源和规划厅关于〈海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则〉有关问题说明的函》，已明确海上船舶专用加油站属于海岸带陆域200米非生态保护红线范围内的准入项目。

海上加油站、文化设施均属于《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》第十条允许在海岸带陆域200米非生态保护红线范围内规划新建建设项目的类型，符合海岸带管控要求。

// 规划修改内容

3.1 拟修改内容

- 修改前：B10地块用地面积约21.05亩，规划用地性质为广场用地。配套设施：公厕、广场、公交场站、公共停车场。
- 修改后：B10地块按功能细分为城镇村道路用地、港口码头用地、防护绿地、公用设施营业网点用地、文化活动用地；
 - B10-1地块为港口码头用地，面积 0.89亩，容积率≤0.95，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑高度≤12米；
 - B10-2、 B10-3、 B10-5地块为防护绿地，面积分别为1.48亩、2.25亩、0.26亩；
 - B10-4地块为公用设施营业网点用地，面积4.20亩，容积率≤0.3，建筑密度≤20%，绿地率≥35%，建筑高度≤12米，配建公厕、公共停车位；
 - B10-6地块为文化活动用地，面积 8.46亩，容积率≤0.4，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤12米，配建公厕、公共停车位；
 - 城镇村道路用地，面积3.52亩。



类别	地块编码	地类	用地面积 (亩)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑高度 (≤m)	配套设施
调整前	B10	广场用地 (1403)	21.05	-	-	-	-	公厕、广场、公交场站、公共停车场
调整后	B10-1	港口码头用地 (1204)	0.89	0.95	40	30	12	
	B10-2	防护绿地 (1402)	1.48	-	-	-	-	
	B10-3	防护绿地 (1402)	2.25	-	-	-	-	
	B10-4	公用设施营业网点 (090105)	4.20	0.3	20	35	12	公厕、公共停车位
	B10-5	防护绿地 (1402)	0.26	-	-	-	-	
	B10-6	文化活动用地 (080302)	8.46	0.4	30	35	12	公厕、公共停车位
	城镇村道路用地 (1207)		3.52	-	-	-	-	
		合计	21.05					

规划修改内容

3.2 拟修改后图则

