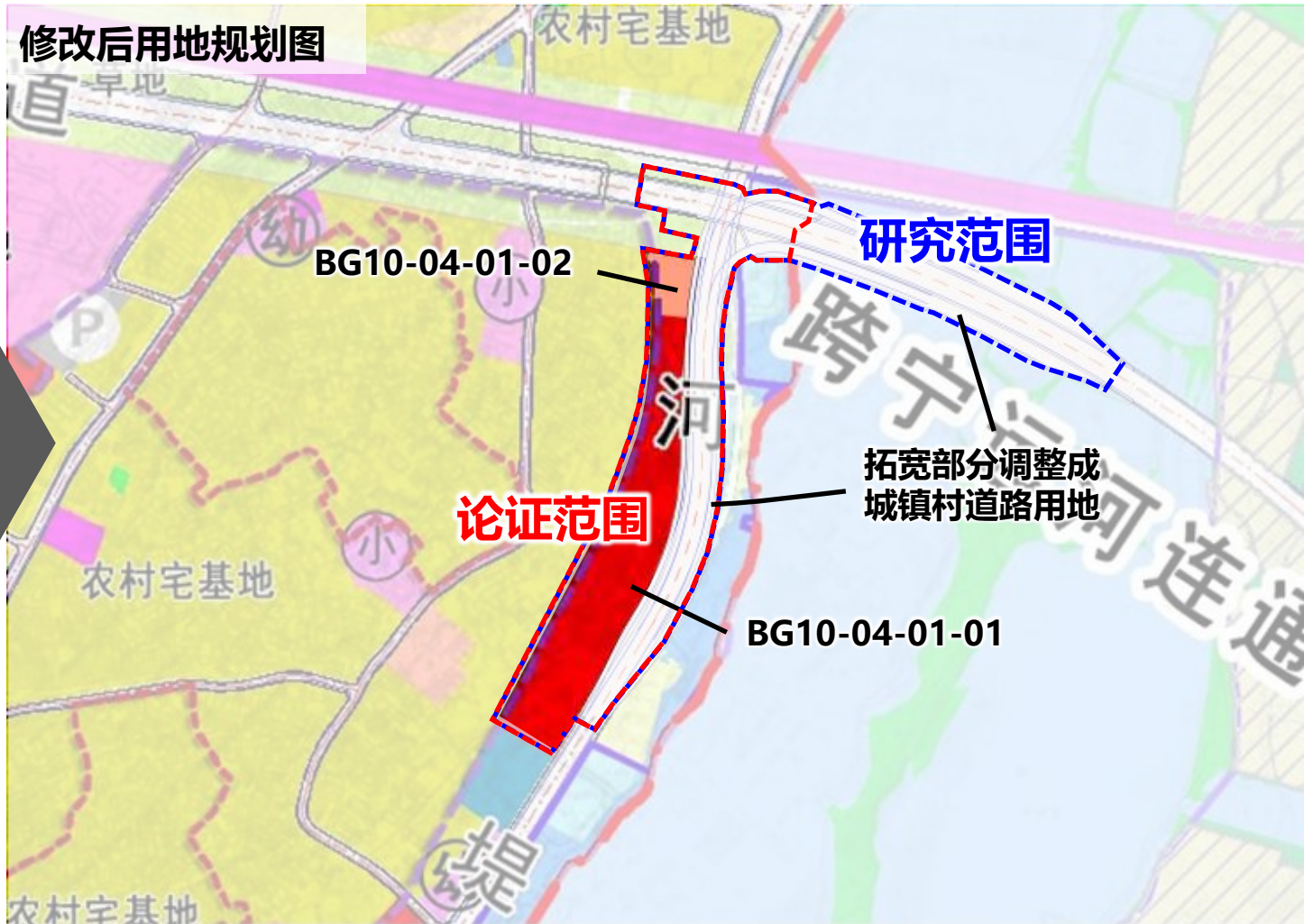
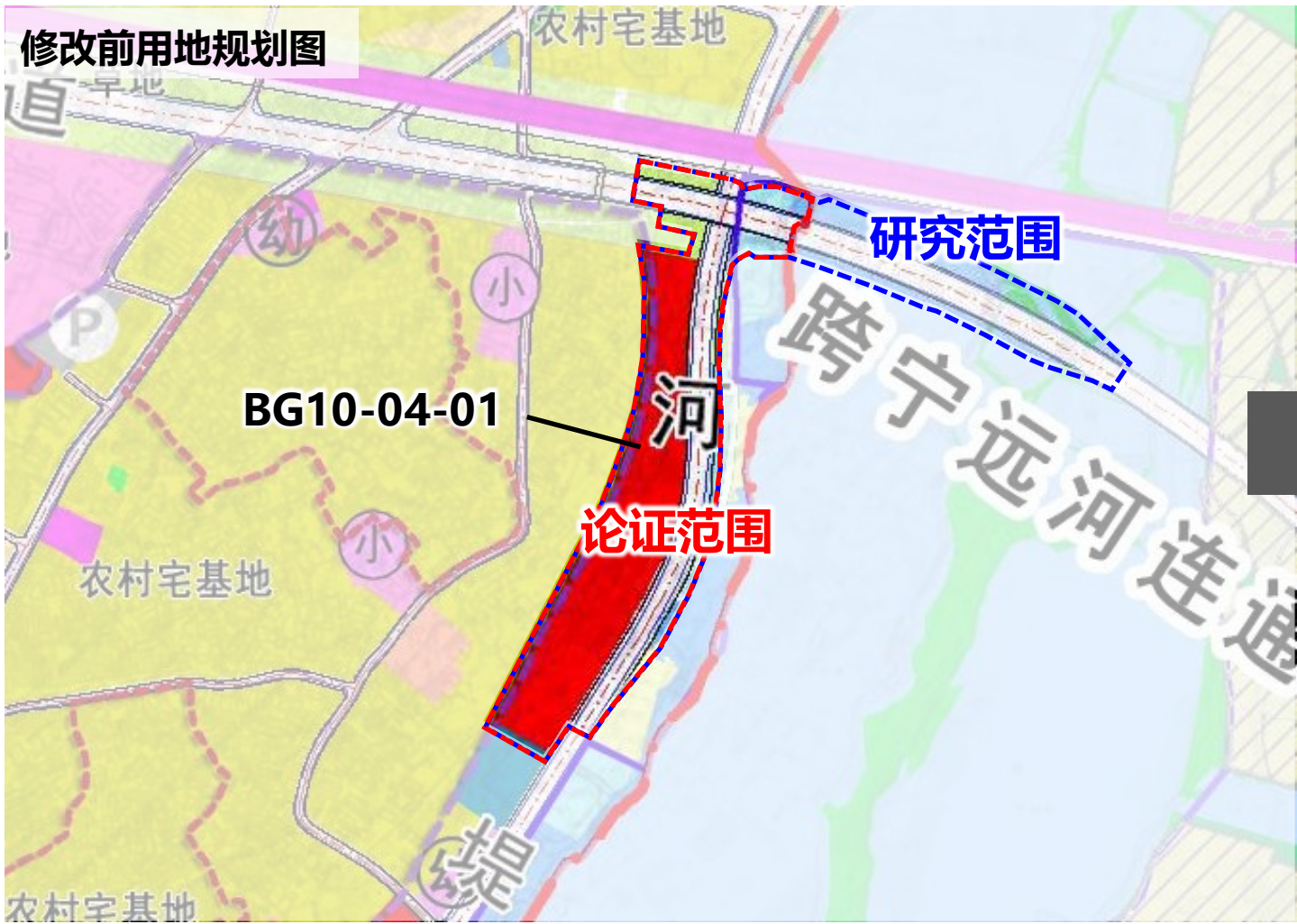


调整前后用地对比

调整理由

本次规划修改主要为了推进三亚崖州湾科技城与保港组团跨宁远河连通通道工程建设，同时为了保障与河堤路的衔接，满足保港片区居民的文化活动需求。鉴于以上原因拟将BG10-04-01地块及周边道路进行规划修改，本次规划修改主要将BG10-04-01地块局部用地规划用地性质由零售商业用地（代码为090101）修改为文化活动用地（代码为080302），文化活动用地用地面积约3.26亩，容积率 ≤ 0.8 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑限高12米，绿地率 $\geq 25\%$ ，剩余部分用地保持与原控规一致；另外河堤路及立交口拟拓宽部分修改为城镇村道路用地（代码1207），主要为拼宽已建桥梁，同步增加进、出两条独立匝道衔接现状南侧河堤路，匝道接地后，拓宽改造现状河堤路进行衔接，同时为避免与机动车冲突及确保桥上管线贯通，在匝道桥外侧增加两座人非桥。



修改前涉及地块指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率	建筑限高
BG10-04-01	090101	零售商业用地	26000	≤1.2	≤45%	≥25%	≤12米

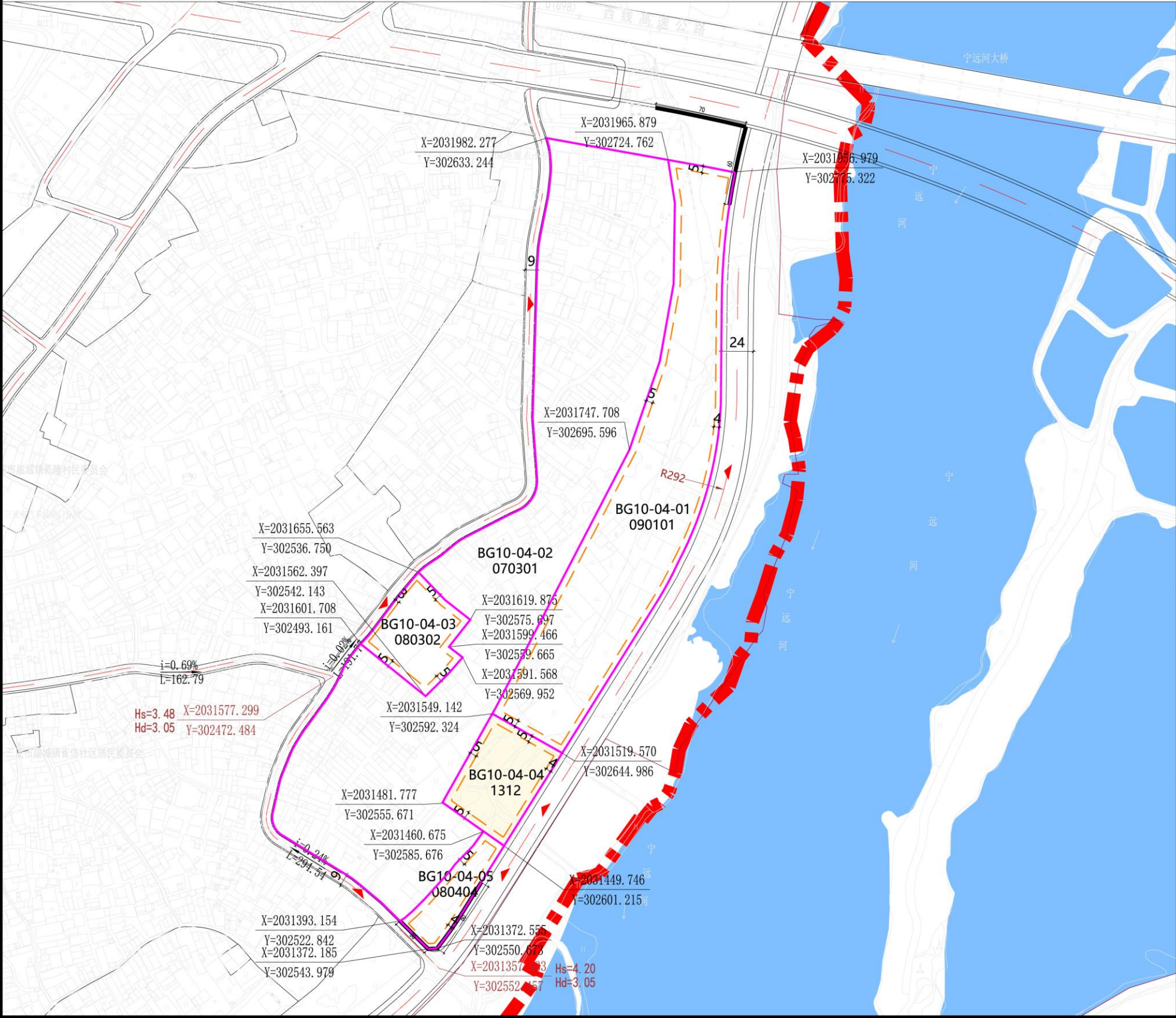
修改后涉及地块指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
BG10-04-01-01	090101	零售商业用地	21336	≤1.2	≤45	≥25	≤12
BG10-04-01-02	080302	文化活动用地	2174	≤0.8	≤40	≥25	≤12

调整前图则

三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划

—— 规划地块分图则



地块位置示意图

比例尺

1:3000

地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	停车位配套要求
BG10-04-01	090101	零售商业用地	26000	1.2	45	25	12	1.0车位/100m² 建筑面积
BG10-04-02	070301	一类农村宅基地	54377	-	-	-	10	-
BG10-04-03	080302	文化活动用地	4001	1.0	35	40	10	1.5车位/100m² 建筑面积
BG10-04-04	1312	水工设施用地	4646	0.5	40	20	18	-
BG10-04-05	080404	幼儿园用地	2453	1	30	40	15	1.0车位/100师生

规划设计条件

- 1、BG10-04-01地块配建建筑面积不小于5m²的生活垃圾收集点1个
- 2、BG10-04-02地块配建建筑面积不小于5m²的生活垃圾收集点3个、建筑面积不小于10m²的垃圾收集房
- 3、BG10-04-03地块配建建筑面积不小于250m²的文化活动站
- 4、BG10-04-04地块配建排水泵站
- 5、BG10-04-05地块配建幼儿园

图例

BG01-01	地块编码	海岸线
规划范围	海岸线陆域退线	
地块边界	建议地块开口方向	
建筑后退线	禁止机动车开口路段	
绿线控制线	道路转弯半径	
黄线控制线	R500	
蓝线控制线	道路红线	
高层建筑后退线	侧石线	
核心保护范围	道路中心线	
建设控制地带	道路中心线交叉点	
	坐标及设计高程	
	地块控制点坐标	

备注

- 1、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；
- 2、本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）执行；
- 3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他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、绿地率的计算不含水面面积；
- 5、图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划设计管理技术规定》等相关要求。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；崖城历史街区、保地、保平村建设控制地带范围内地块按本图则进行建筑后退线建设确有困难的，可在满足消防、卫生、交通等规定前提下，与周边地块级建筑进行相互协调或联合报建，适当放宽后退线管控要求。
- 6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口；
- 7、本图则中涉及文物保护管控范围内的各项建设活动还需征求文物主管部门意见，并依据相关法规执行；
- 8、本图则所涉及物业服务用房应按照《海南经济特区物业管理条例》要求配建，若多个相邻地块统一建设，物业服务用房可集中设置。
- 9、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。

中规院(北京)规划设计有限公司

图号 H-12

日期 2022.06

调整后图则

