

《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》

批后公布材料

一、 编制背景

为规范和引导新时期三亚市肖旗港片区的发展建设，衔接落实《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（已报批）的定位要求和空间战略，推进肖旗港区域一体化建设进程，提升片区旅游服务品质，特编制《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》（以下简称“本规划”）。

二、 规划范围

规划范围东至御海路，西至天涯海角风景名胜区边界，南至滨沙滩，北至海榆西线，规划范围面积为 61.61 公顷，其中开发边界内 48.62 公顷，开发边界外需要综合协调的区域面积 12.99 公顷。

三、 发展定位

规划区的定位为“三亚市西部重要的滨海旅游发展区和水上特色交通服务区”，创建三亚西部水上交通服务中心和活力时尚文体项目体验地，打造生态型海港片区。

四、 功能结构

总体布局充分考虑地形地貌，交通干线等因素，形成“一心、两廊、三区”的空间布局结构。

一心：肖旗港游客服务中心，集中布置码头管理、旅游咨询、旅游集散、乘船服务、游艇服务，以及旅游配套服务等功能。

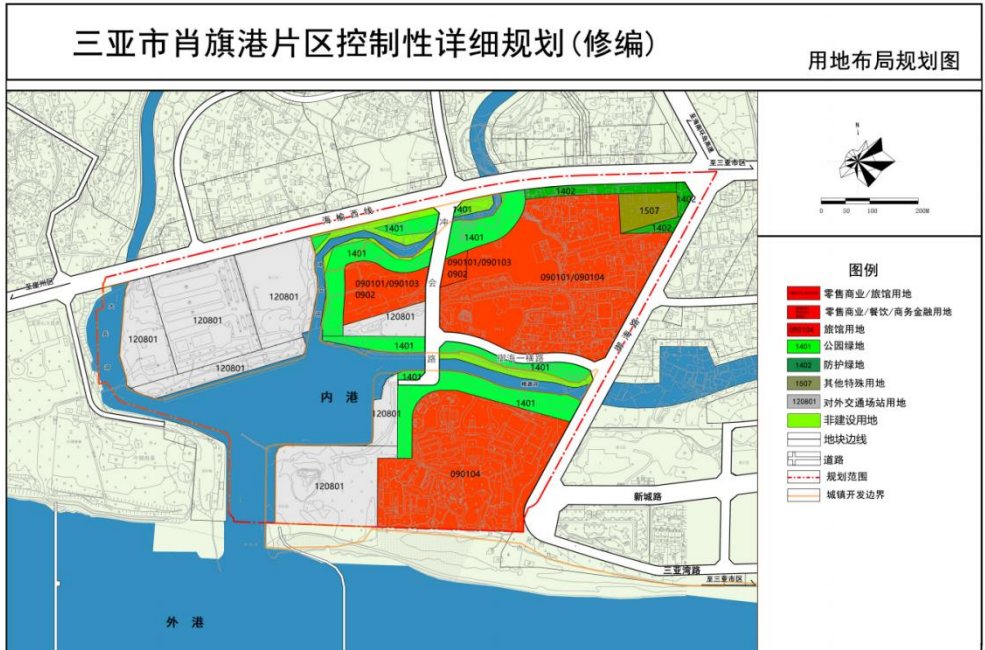
两廊：分别为滨河景观绿廊和热带滨海风情长廊。

三区：由河流水系划分为肖旗港码头区、热带滨海旅游度假区、活力时尚项目体验区。



五、用地布局

规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》明确各地块的用地性质、控制指标。



规划城市建设用地汇总表

序号	用地名称		用地代号	面积 (公顷)	占建设用地 比例(%)
1	商业服务业设施用地		09	20.62	42.41
	其中	零售商业混合旅馆业用地	090101/090104	10.57	21.74
		零售商业、餐饮混合商务金融用地	090101/090103/0902	1.87	3.85
		旅馆用地	090104	8.18	16.82
2	交通运输用地		12	20.49	42.14
	其中	城镇道路用地	1207	6.05	12.44
		对外交通场站用地	120801	14.44	29.70
3	绿地与开敞空间用地		14	6.72	13.82
	其中	公园绿地	1401	5.77	11.85
		防护绿地	1402	0.95	1.97
4	其他特殊用地		1507	0.79	1.62
5	建设用地总计			48.62	100.00

六、土地使用强度控制

规划区内土地使用强度通过开发强度、建筑高度等指标控制，对于已出让地块等土地利用、开发强度等内容调整应符合《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》《海南省城乡规划条例》等有关规定执行。

(1) 开发强度控制

规划区开发强度结合整体空间形态、用地性质和主导功能综合确定，以容积率上限指标对开发建设强度进行控制。各地块开发建设须符合容积率控制指标的要求。

本区域属于滨海低强度开发区域，开发强度最高地块为海榆西线与御海路交叉口位置的商业地块，开发强度不大于 1.4。

开发建设强度原则上宜 ≤ 1.0 的区域，主要为环半封闭海湾的对

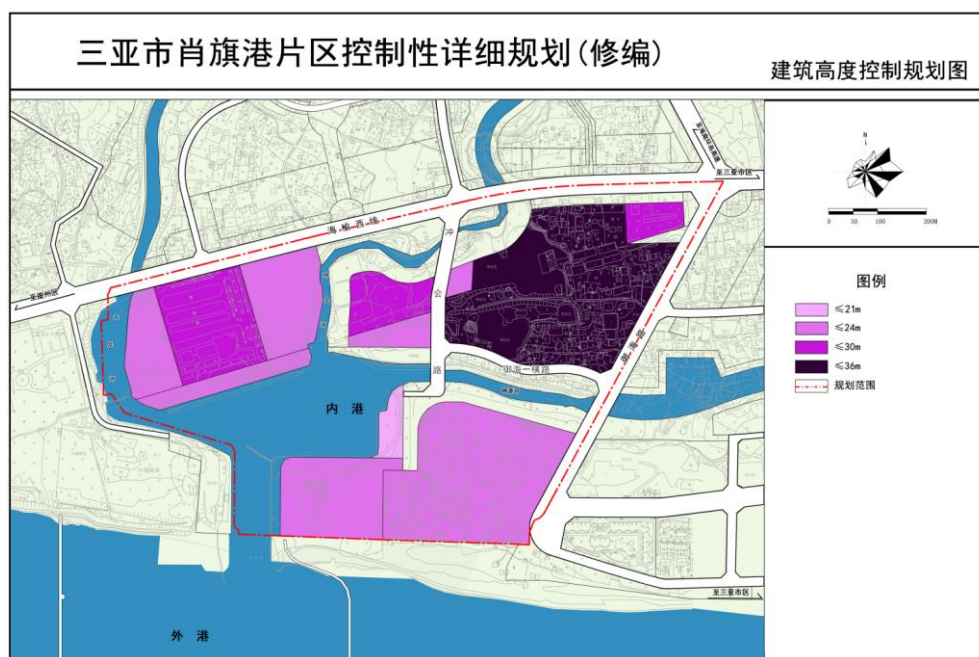
外交通场站和滨海的旅馆用地。

开发建设强度原则上在 1.0 与 1.4 之间的区域，主要为海榆西线南侧的商业用地及特殊用地。〔备注：规划区内已批用地的容积率依据已批规划或已批相关政府文件具体执行。〕



(2) 建筑高度控制

滨水区域严格管控建筑高度，除现状已建成项目外，整体以低层、多层建筑和点式高层建筑为主，形成临海临河区域向邻近城市主干路区域逐级增高的态势，构建疏密有致、富有层次的建筑天际线。其中半封闭海湾区域建筑限高 24 米，海榆西线南侧建筑限高为 30-36 米。〔备注：规划区内已批用地的建筑高度依据已批规划或已批 相关政府文件具体执行。建筑的限高应符合机场净空要求，并征询机场部门的建议。〕



七、道路交通规划

规划区道路分为城市主干道、城市次干道和城市支路三个等级。规划主干路构成“一横一纵”骨架路网系统，承担规划区主要内部交通及对外交通联系功能，融入三亚市中心城区骨架路网系统。其中“一横”为海榆西线，“一纵”为御海路。

(1) 城市主干道：包括现状御海路、海榆西线，红线宽度 40 米。

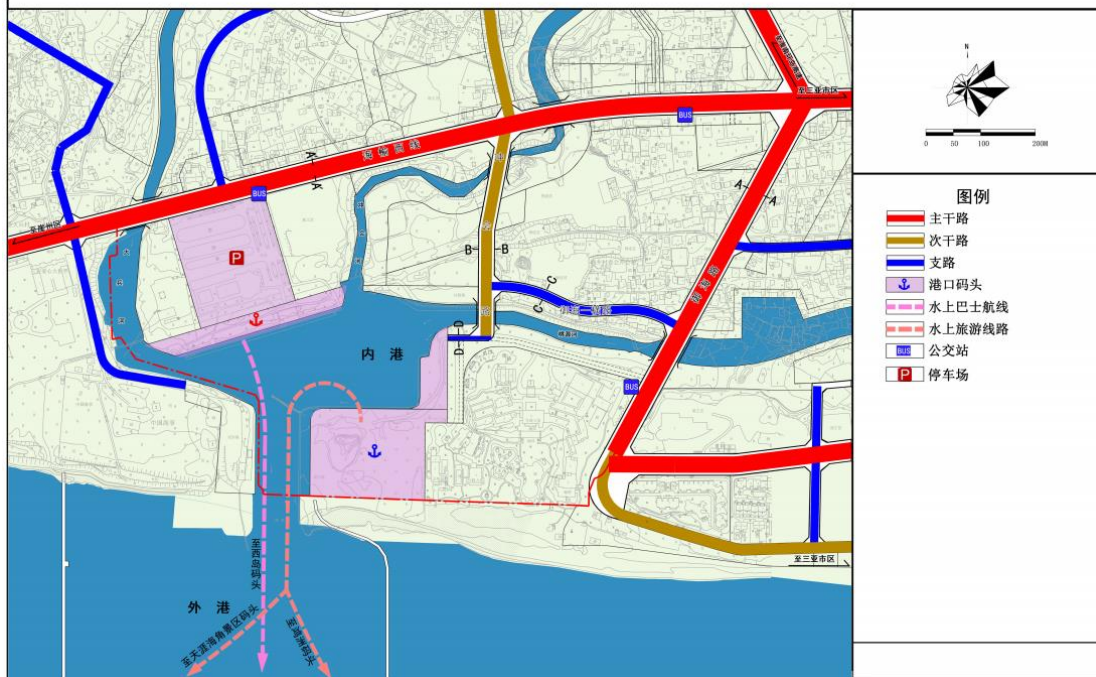
(2) 城市次干道：规划冲会路，红线宽度 30 米。

(3) 城市支路：规划御海一横路，红线宽度 20 米

衔接三亚市城市超级绿道，遵循公园城市的理念，有机串联滨水、景区、开放空间、商业中心，构建完善的慢行绿道体系，建立旅游区慢行空间，强化景区间可达性，减少城市干路的交通压力，作为车行交通的重要补充。规划水上巴士线路、游艇旅游线路连接肖旗港与西岛、天涯海角码头等城市重点景区。

三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)

综合交通系统规划图



三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)

慢行系统规划图

