

《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》

批前公示材料

一、 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，南至滨海沙滩，北至海榆西线，规划面积为 61.61 公顷。

二、 功能定位

片区定位为“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。

三、 功能结构

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

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，以及其他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。

四、 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。

规划建设用地规模为 48.62 公顷，非建设用地规模为 12.99 公顷。其中，商业服务业用地（09）面积 20.80 公顷，占建设用地的 42.78%。交通运输用地（12）面积 20.49 公顷，占建设用地的 42.14%。绿地与开敞空间用地（14）面积 6.54 公顷，占建设用地的 13.45%。特殊用地（15）面积 0.79 公顷，占建设用地的 1.62%。

规划建设用地汇总表

序号	用地名称	用地代号	面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
1	商业服务业用地	9	20.8	42.78
	其中			
	零售商业混合旅馆业用地	090101/090104	10.75	22.11
	零售商业、餐饮混合商务金融用地	090101、 090103/0902	1.87	3.85
	旅馆业用地	90104	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	6.54	13.45
	其中			
	公园绿地	1401	5.76	11.85
	防护绿地	1402	0.78	1.60
4	其他特殊用地	1507	0.79	1.62
5	建设用地总计		48.62	100.00

五、 土地使用强度控制

片区土地使用强度通过开发强度、建筑高度等指标控制，对于已出让地块的土地利用、开发强度等内容调整应按照《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

片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。

片区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的商业地块，开发建设强度不大于 1.4；

开发强度较低地块为环半封闭海湾的对外交通场站和滨海的旅馆用地，开发建设强度小于 1.0；开发强度适中地块为海榆西线南侧的商业用地及特殊用地，开发建设强度在 1.0 与 1.4 之间。 [备注：片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

片区内所有建筑物与构筑物的高度应符合凤凰机场的机场净空区障碍物相关要求。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建成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。

六、 道路交通系统

片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，承担片区主要内部交通及对外交通联系功能，融入三亚中心城区交通网络系统。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，建立旅游区慢行廊道，强化景区可达性，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、天涯海角码头等重点景区。

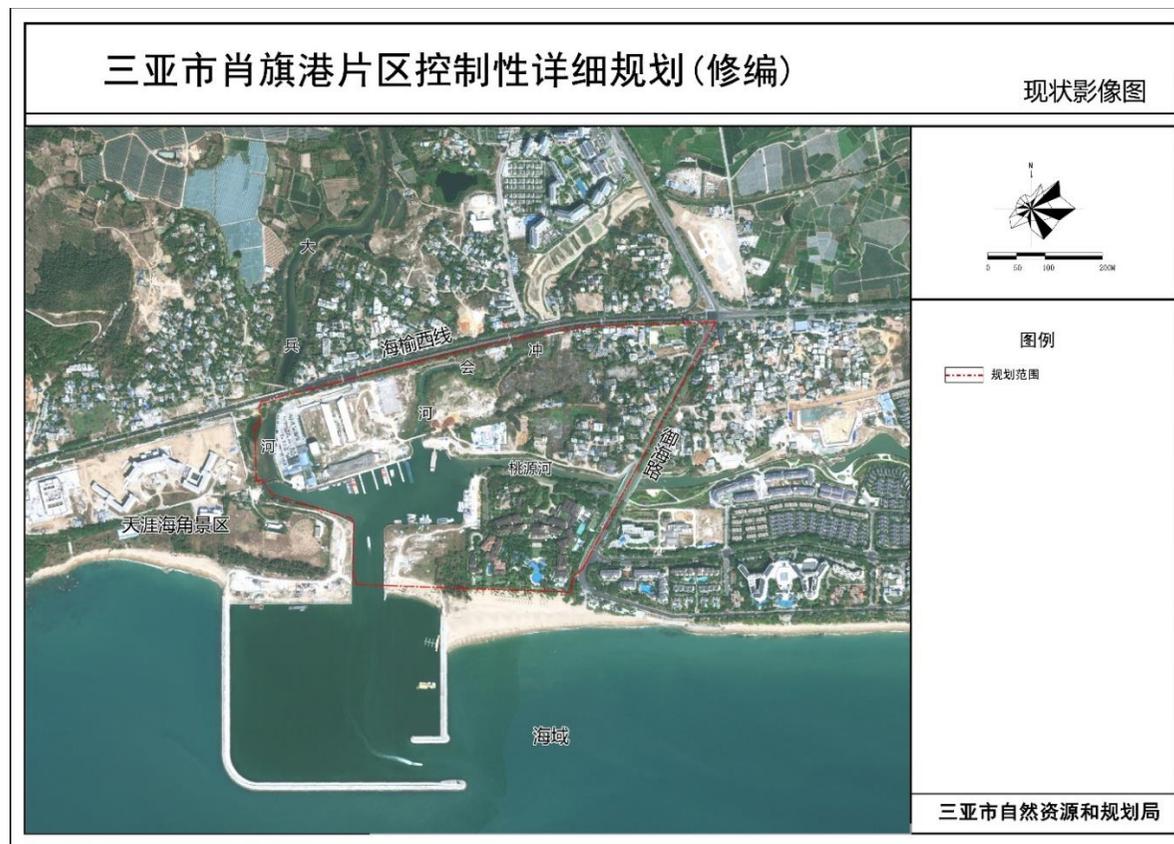
七、城市设计引导和控制

片区毗邻桃源河、冲会河、大兵河以及南海，自然生态条件优越，规划突出了滨水等生态优势特征，重点控制滨河两侧的生态绿地与开敞空间，打造见绿、亲水的城市空间，凸显热带滨海地域特色，形成简洁现代、活力动感的整体风貌特色。

通过视觉引导展示城市形象，建立“海上看城”的视线廊道，重视片区滨海天际线的打造，成为“海上看城”的重要节点区域。

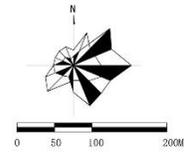
建筑界面连续统一、与场地景观环境融合；面向水系、广场、公园，形成开放、互动建筑界面。建筑色彩以棕黄色和象牙白色为主，局部增加跳跃的彩色，增加视觉效果。商业、商务等公共建筑以暖色调为主，应采用明度适中、彩度适中的色调。兼顾公共建筑、商业建筑的使用功能，采用现代、简洁的建筑风格，营造地标性建筑；滨海区域的旅馆建筑，在热带传统建筑风格的基础上融入现代元素，注重与自然环境的融合。建筑底层宜采用架空的形式，一方面可遮阳避雨、提供适于交往的公共开放空间；另一方面丰富建筑景观层次，造型虚实对比强烈，形成南方特有建筑通透、轻巧的风格。

附图



三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)

空间结构规划图



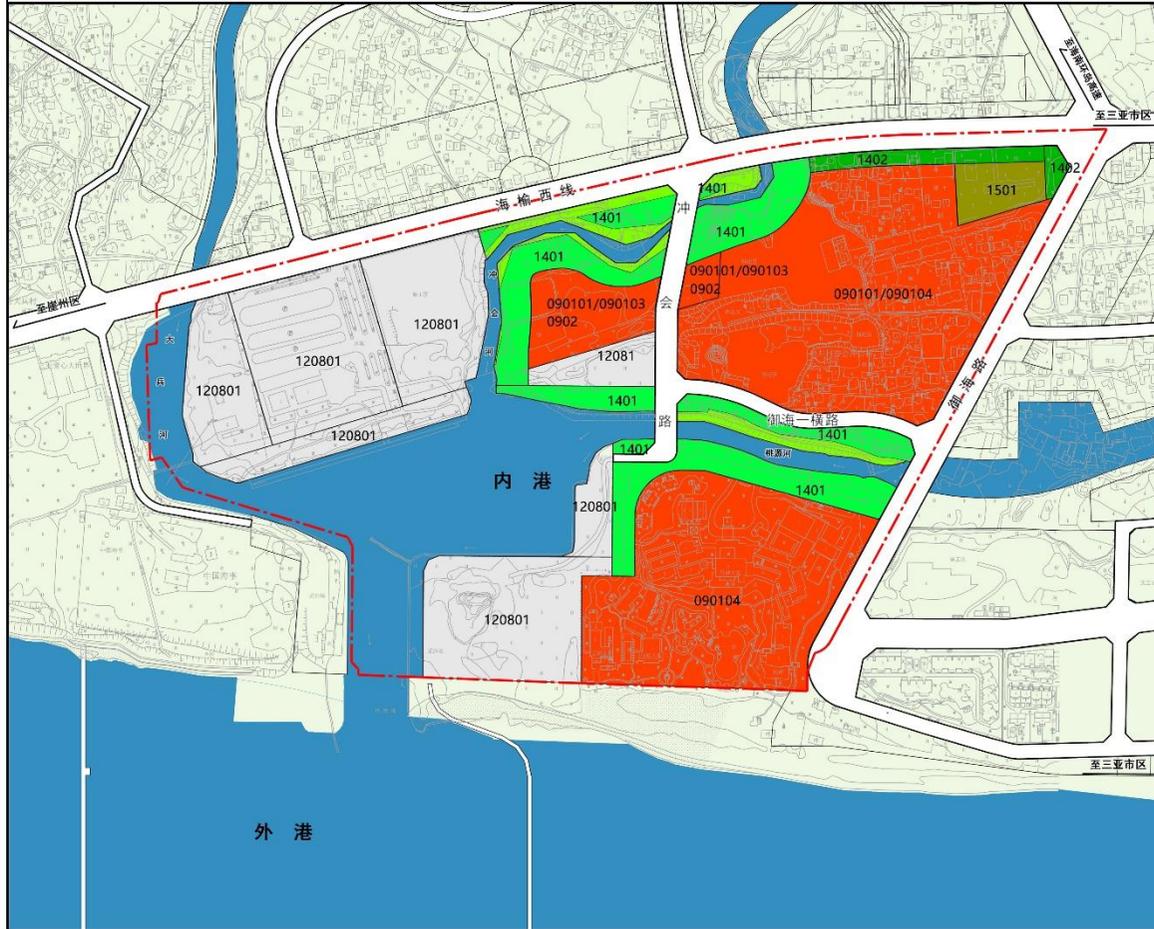
图例

- 景观绿廊
- 热带滨海风情长廊
- 游客服务中心
- 肖旗港码头区
- 活力时尚项目体验区
- 热带滨海旅游度假区

三亚市自然资源和规划局

三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)

用地布局规划图



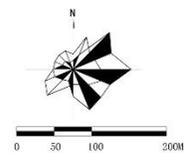
图例

- 零售商业/旅馆用地
- 零售商业/餐饮/商务金融用地
- 旅馆用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 特殊用地
- 120801 对外交通场站用地
- 非建设用地
- 地块边线
- 道路
- 规划范围

三亚市自然资源和规划局

三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)

开发强度控制规划图



图例

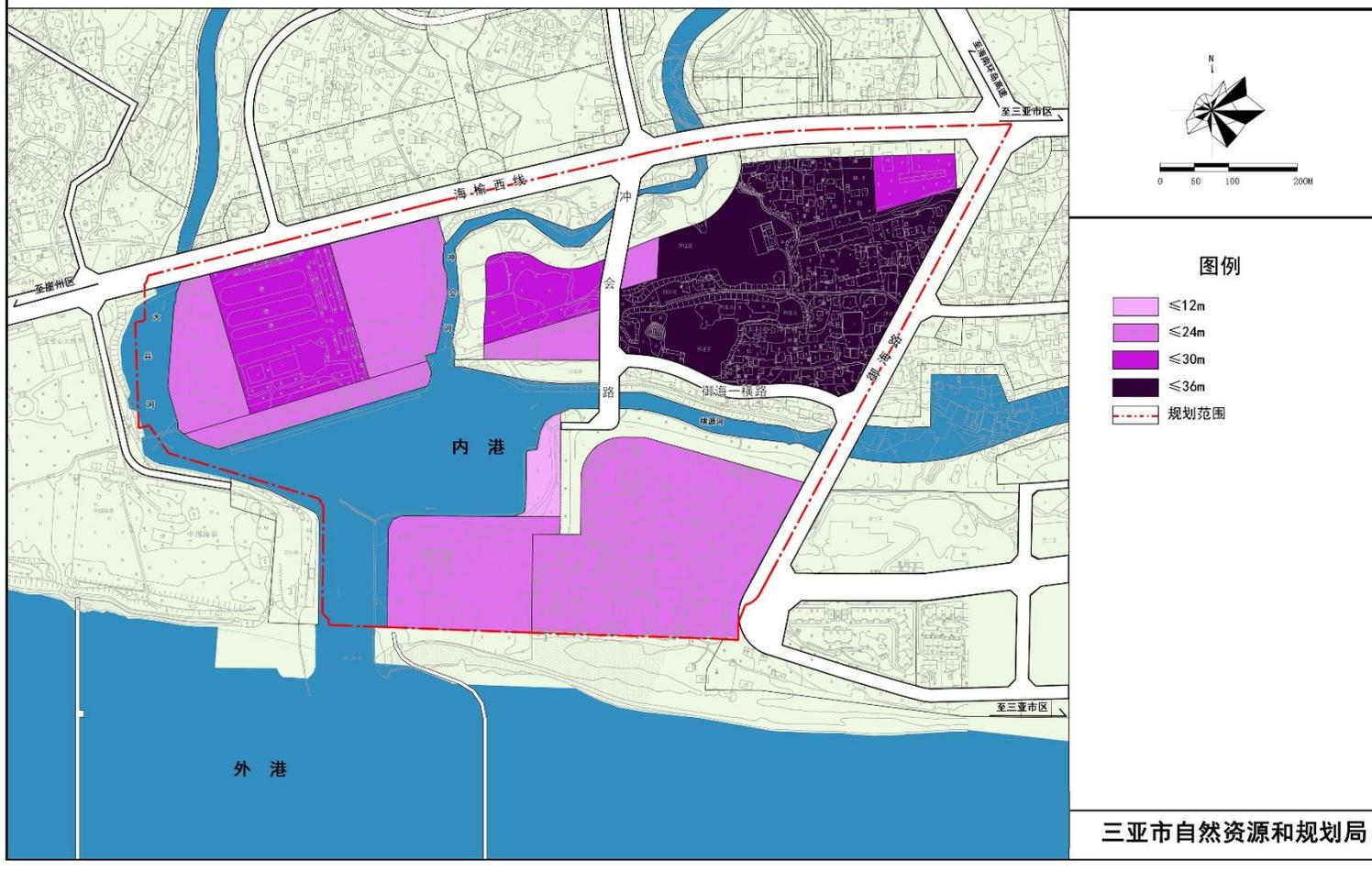
各地块容积率不得超过图上所标示数值

--- 规划范围

三亚市自然资源和规划局

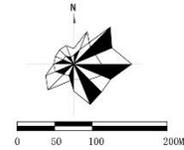
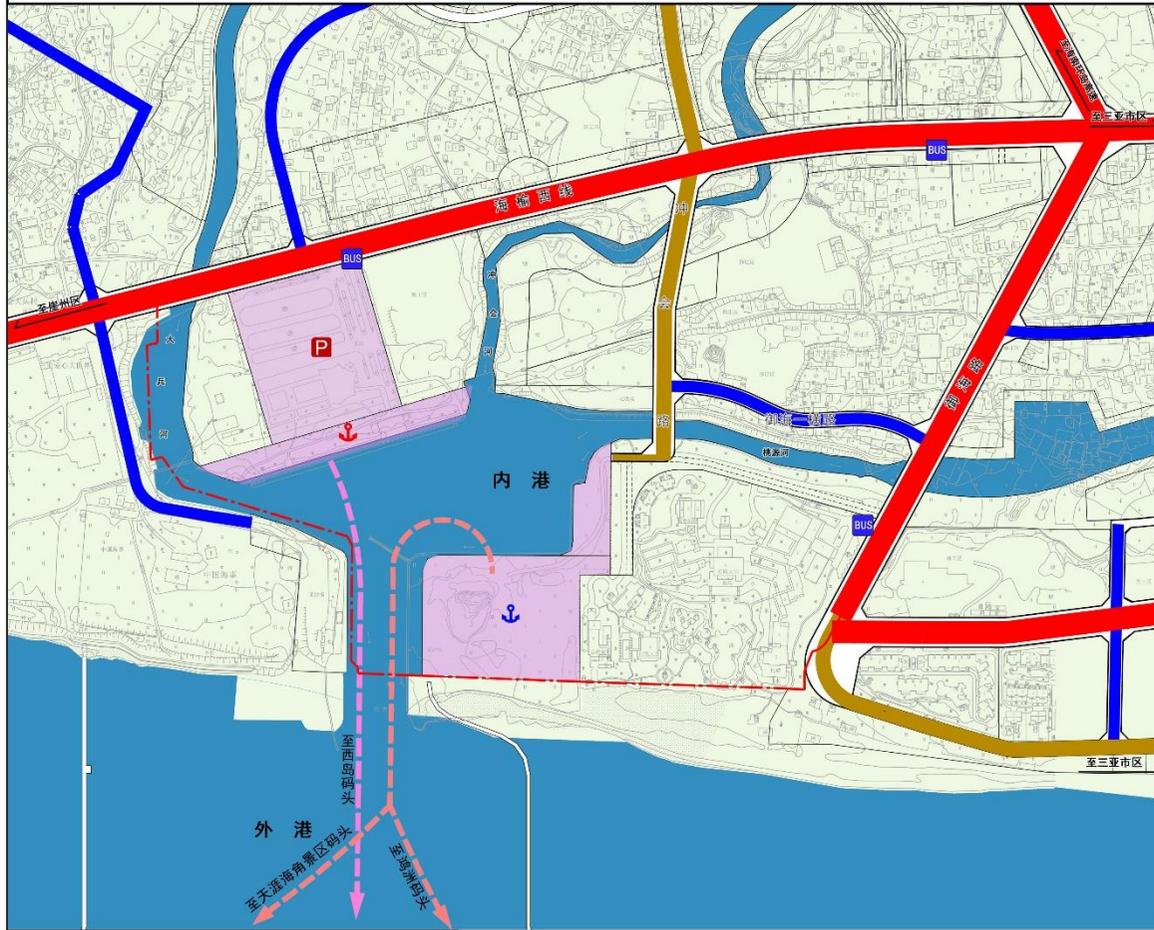
三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)

建筑高度控制规划图



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



图例

- 主干路
- 次干路
- 支路
- 港口码头
- 水上巴士航线
- 水上旅游线路
- 公交站
- 停车场

三亚市自然资源和规划局