

《三亚肖旗港游艇码头改扩建工程项目（配套服务区）地块规划用地指标确定论证》批前公示文件

一、规划范围

项目地处三亚市天涯区，位于现状肖旗港码头，距离凤凰机场约4公里，东侧为三亚度假村地中海俱乐部，西侧为天涯海角游览区，南侧临海北侧紧邻海南环岛公路，交通便利。

本次规划范围根据游艇码头填海造地实测边界及权属边界综合考虑确定，规划用地面积约2.68公顷（40.23亩），经核查，本次规划地块在《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》（报批版）中“中心城区国土空间规划分区图”中规划为区域基础设施区，权属为三亚西岛旅游开发有限公司。

二、功能定位

海南省作为国际旅游岛，提升旅游配套设施对于旅游业的发展提升起到积极作用，本项目作为西岛游艇码头配套设施，对于完善西岛旅游配套设施有重大意义，需要约2.68公顷用地用于建设游艇码头配套服务区。

三、功能结构

根据项目需要，将项目地块分为游艇配套服务中心和综合车间两个功能区。

游艇配套服务中心位于项目地块中部，主要功能有游艇配套服务、游艇航海文化宣教展廊、旅游综合服务中心、游艇口岸联检中心、调度中心、港区办公、船员休息、游艇教育培训中心、医护中心、海上用品商店等。

综合车间位于项目地块西北角，重要用于游艇检修。

四、用地布局

该项目为游艇码头配套服务区，属码头功能，符合《海南省省和县总体规划实施管理办法》琼府〔2022〕8号文准入目录。因此本次规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》细化明确地块用地性质、控制指标。本项目地块属游艇码头配套，地块用地面积共2.68公顷（40.23亩），按照土地用途，确定用地性质为“港口码头用地（1204）”。

五、土地使用指标控制

根据地块具体功能和建设要求，参照相关用地规范，确定地块的控制指标。

（一）开发强度控制

地块容积率应满足 ≤ 0.6 。

（二）建设高度控制

地块建筑高度 ≤ 18 米。

（三）建筑密度控制

地块建筑密度 $\leq 30\%$ 。

（四）绿地率控制

地块绿地率 $\geq 30\%$ 。

六、道路交通系统

对外联系道路：项目地块通过规划支路连接海南环岛旅游公路来实现对外交通。

内部道路：项目内部交通组织，通过内部通道与城市道路相衔接，项目车行主出入口设在东侧，项目交通进出道路采用右进右出的方式，对于城市主流交通的顺畅运行没有大的干扰；区内车行与人行交通分离，系统的形成交通网络，做到人车的和谐统一，减少车辆在地块内部的行进距离，减少不必要的线路交叉，保证良好的可达性；用地内部道路与停车库相连接，便于车辆及时驶入车库，或发生异常情况时，能及时把进入项目内部的车辆分流出去。

七、城市设计引导和控制

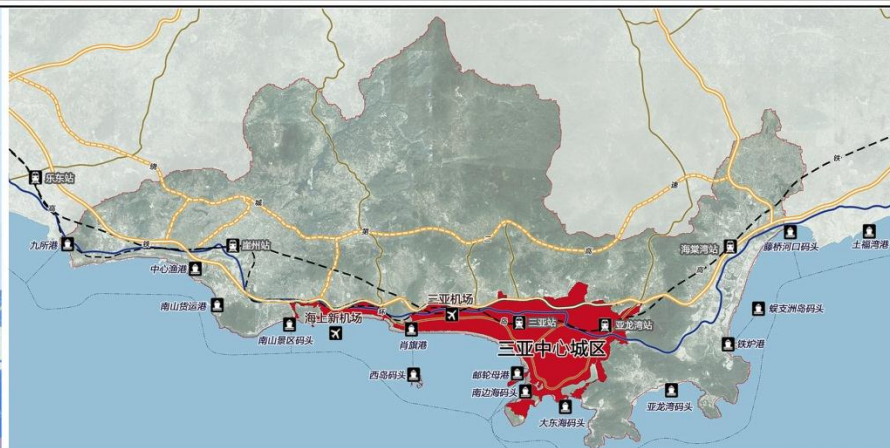
因地块紧邻天涯海角风景名胜区，因此建筑体量，建筑风格应与风景名胜区城市设计要求相统一。

附图：

1. 区位图
2. 功能分区图
3. 用地布局规划图
4. 流线分析图
5. 规划地块分图则
6. 概念方案总平面



三亚市在海南省的位置

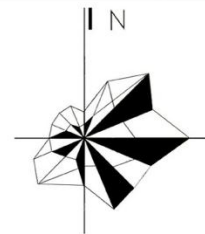


中心城区在三亚市的位置



项目在天涯区的位置

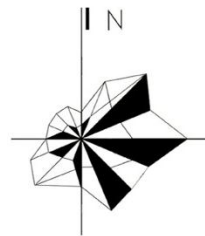
项目地处三亚市天涯区，位于现状肖旗港码头，距离凤凰机场约4公里，东侧为三亚度假村地中海俱乐部，西侧为天涯海角游览区，南侧临海北侧紧邻海南环岛公路，交通便利。



区位图

功能分区图






0 50 100 200 m

用地布局规划图

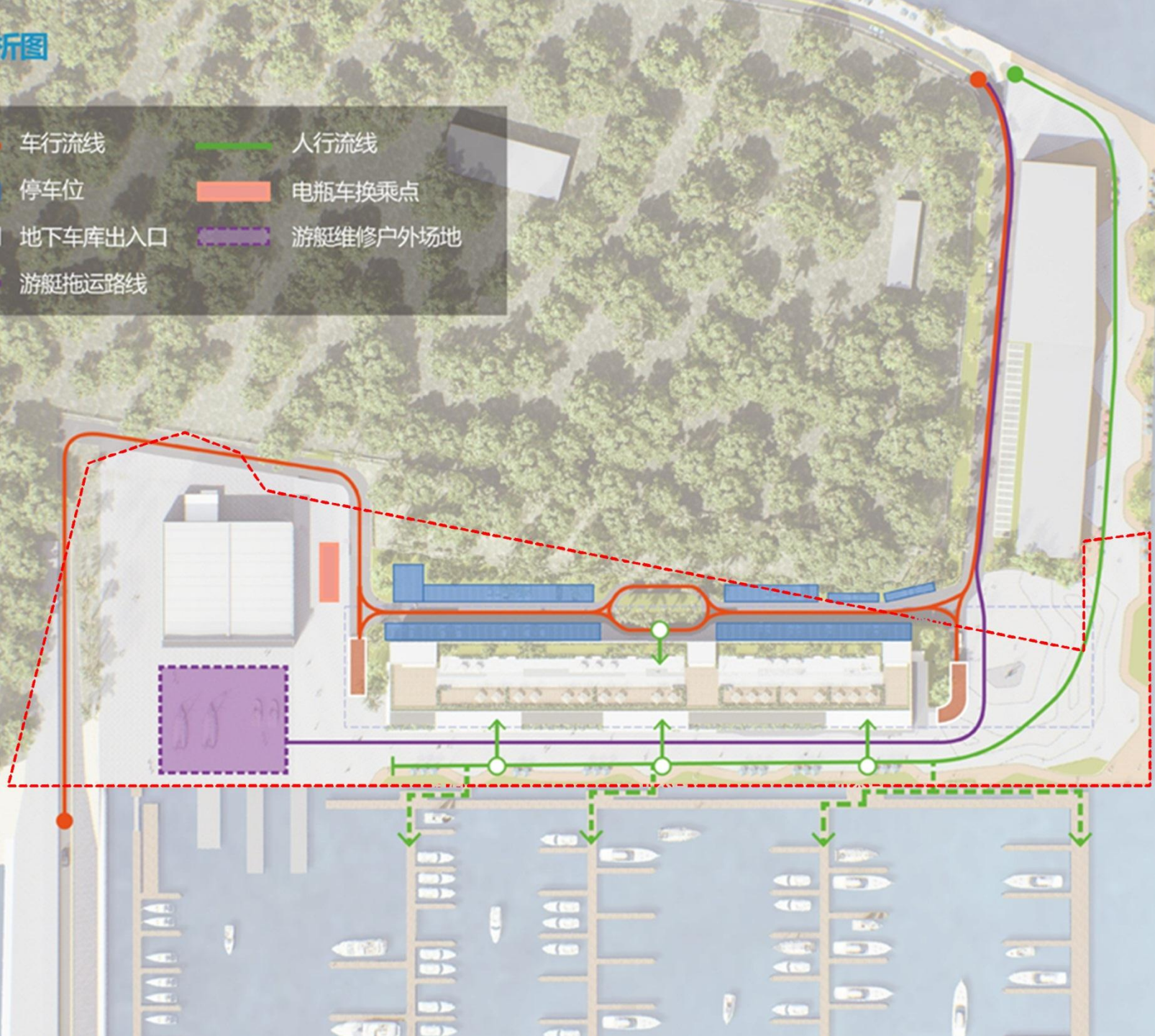
图例

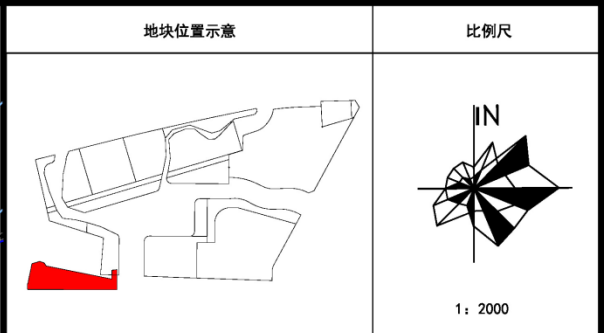
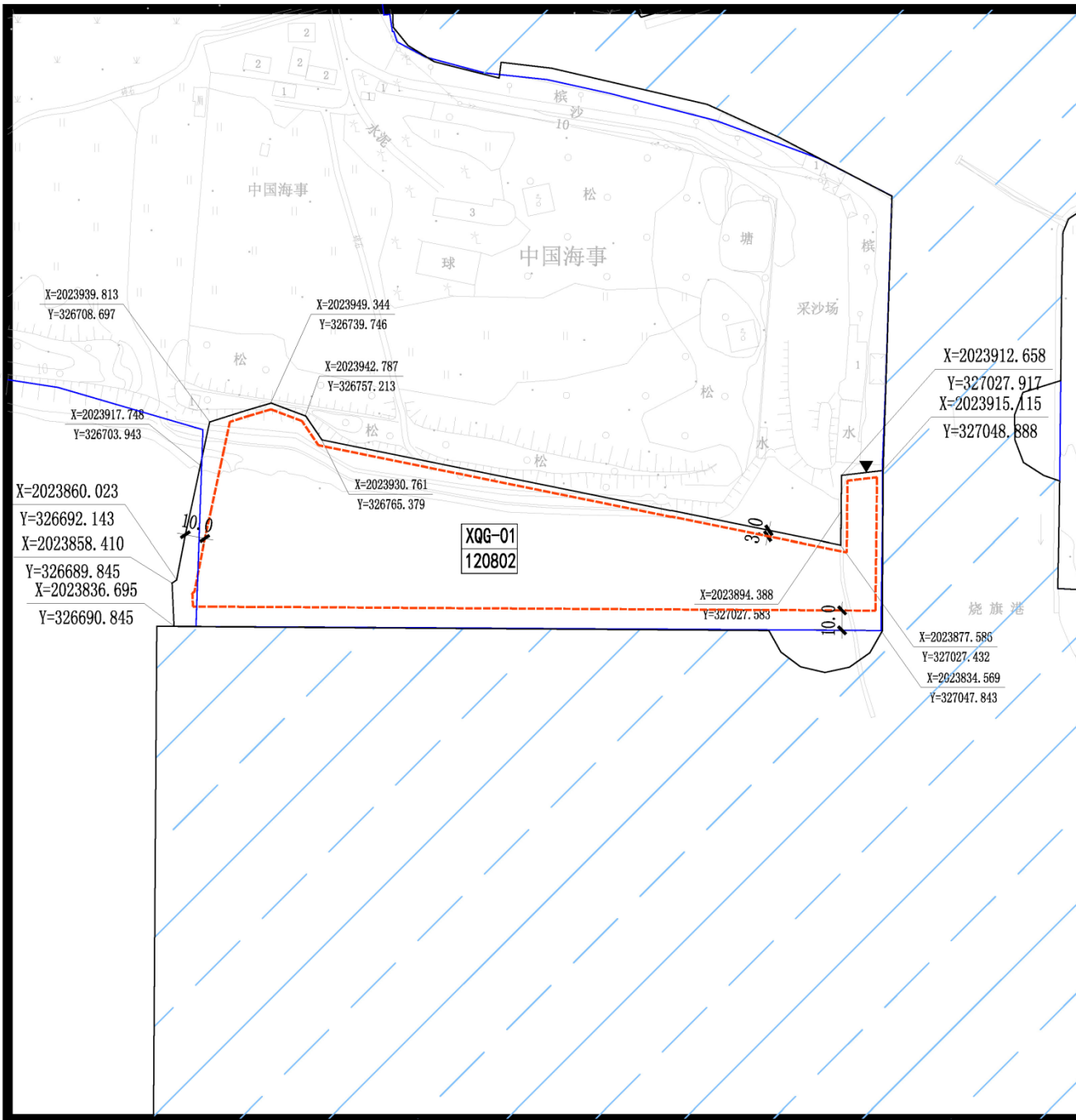
 规划范围

 港口码头用地

规划地块用地面积为26817.70m²，用地性质为港口码头用地。

流线分析图





地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
XQG-01	1204	港口码头用地	26817.70	0.6	16090.62	30	18	30	10车位/千名游客设计量

备注:

- 1、绿地率的计算不含水面面积。
- 2、配建设施标准应符合国家有关规范。
- 3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它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、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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。
- 8、地块涉及河道管理范围内的开发利用活动必须符合《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等有关法律法规要求，禁止建设影响河道行洪安全的建筑物、构筑物，禁止私自围堵相关区域。
- 9、建筑风貌应与三亚热带风景名胜景区天涯海角景区的建筑风貌管控相协调。

总平面图

