

# 海棠区藤海社区独立地块项目详细规划 (公示稿)

## 一、 规划范围

本项目位于三亚市海棠湾藤海社区，西起渔港路，东至社区居民产权地，北抵藤海小学南端，规划项目包括两个地块，总用地面积约 0.77 公顷（约 11.55 亩），其中 HH-01 地块结合土地权属及现状设施情况划定，用地面积为 7262 m<sup>2</sup>（约 10.89 亩），HH-02 地块根据第三次国土调查界定的特殊用地边界划定，用地面积为 437 m<sup>2</sup>（约 0.66 亩）。项目位于城镇开发边界外，不涉及基本农田、I、II 级林地及生态保护红线。

## 二、 发展目标

项目建设以本地居民的“菜篮子工程”、游客的“文化体验窗口”、渔民的“产品直销平台”、社区的“公共活动空间”为主要功能定位，打造藤海社区周边区域乡村休闲体验旅游集散中心之一，及疍家文化集中展示的重要窗口。

## 三、 功能分区

根据项目发展需要，结合现状地形及景观资源，规划 HH-01 地块为综合便民服务区、HH-02 地块为疍家文化展示区。综合便民服务区形成以便民服务、特色购物和休闲餐饮功能为一体，疍家文化展示区建设疍家文化展示及接待中心。

## 四、 用地布局

本项目为乡村振兴产业融合发展项目，HH-01 地块拟建社区农贸市场、HH-02 地块拟建社区文化展览与居民公共服务功能。规划根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》细化并明确地块的用地性质，HH-01 地块拟定用地性质为零售商业用地(090101),HH-02 地块拟定为农村社区服务设施用地(0704)。

## 五、 土地使用指标控制

根据地块的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

HH-01 地块容积率 $\leq 0.8$ ，HH-02 地块容积率 $\leq 1.5$ 。

## （二）建设高度控制

HH-01 地块建筑高度 $\leq 12$ 米，HH-02 地块建筑高度 $\leq 12$ 米。

## （三）开发密度控制

HH-01 地块建筑密度 $\leq 45\%$ ，HH-02 地块为点状用地，考虑地块周边为农林用地，利用现状存量建设用地建设，因地块面积狭小，该地块不限建筑密度。

## （四）绿地率控制

HH-01 地块绿地率 $\geq 25\%$ ，HH-02 地块不限绿地率。

## 六、道路交通系统

对外交通主要通过项目西侧路幅 6 米的渔港路与藤海街相连。HH-01 地块为环状内部道路，路幅 4 米。地块西侧设置两个机动车出入口，东侧设置一个机动车出入口。HH-02 地块通过西侧内部道路连接市政道路和 HH-01 地块，路幅 4 米。

## 七、城市设计引导和控制

建筑风貌应以现代建筑风格为主要风貌形态，建筑布局具有疍家和滨海特有元素，同时在建筑设计主题、装饰构件和纹样等设计中充分挖掘和体现三亚和海棠湾的地域传统文化特征。建筑色彩宜以高明度，低彩度的白色、蓝色为主。室外环境营造形成滨海游闹凸显建筑的景观环境风貌。

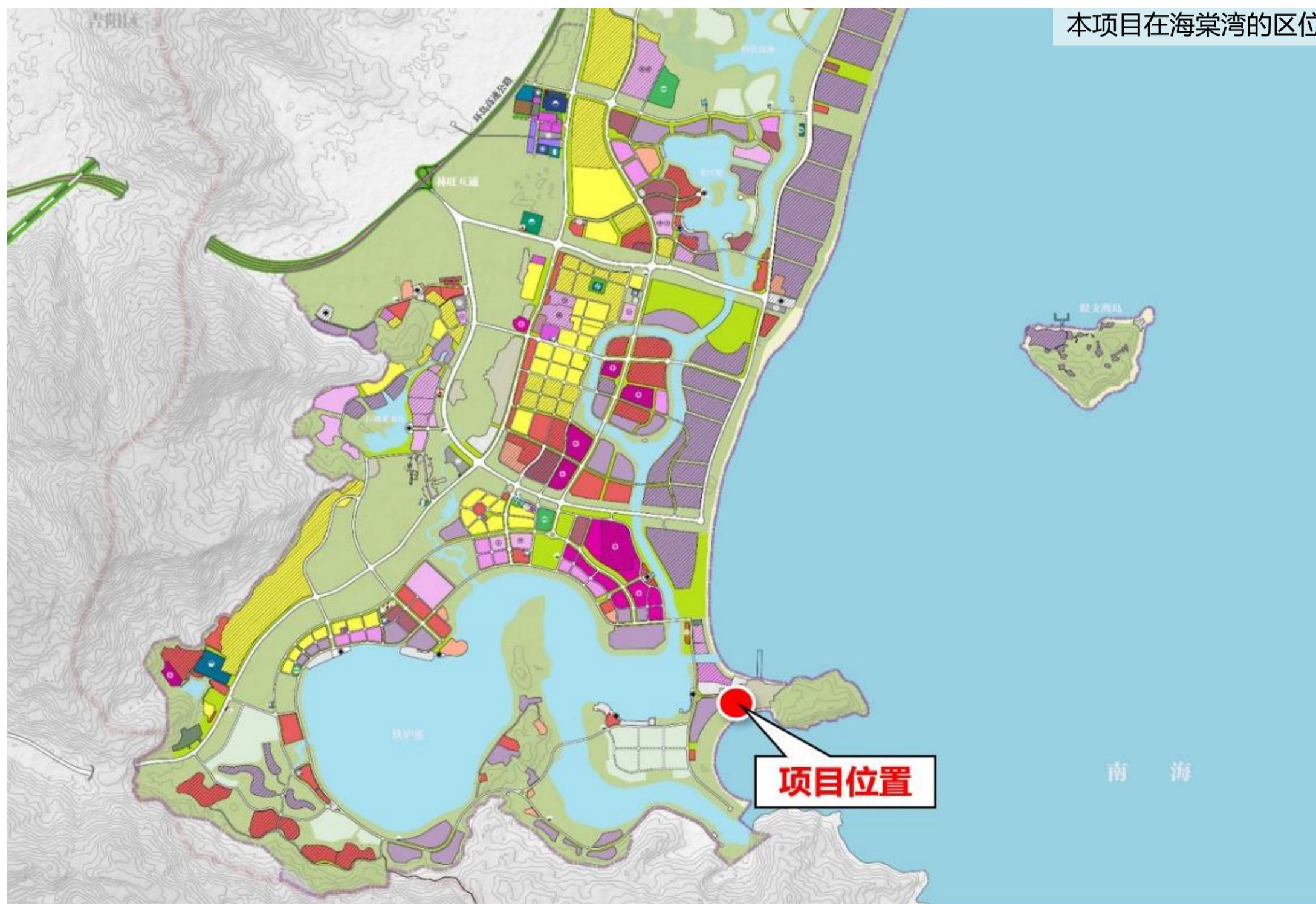
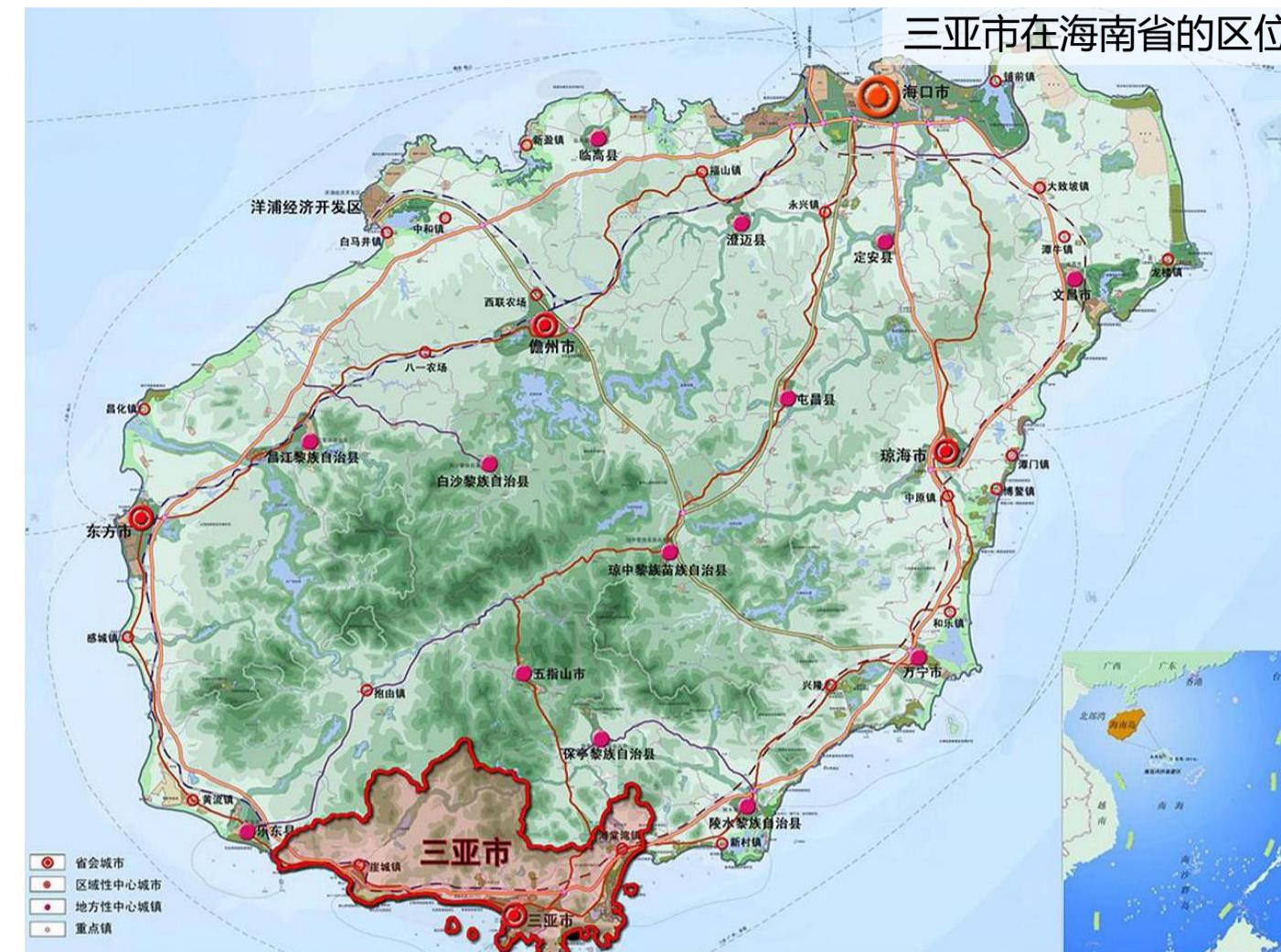
## 附图

1. 区位图
2. 土地利用规划图
3. 图则

# 海棠区藤海社区独立地块项目详细规划

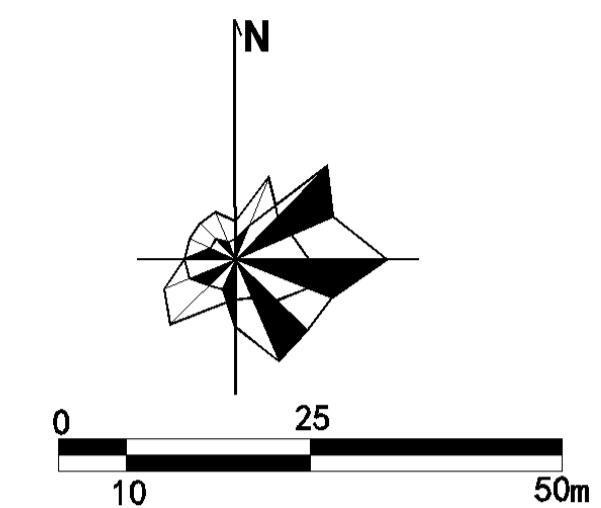
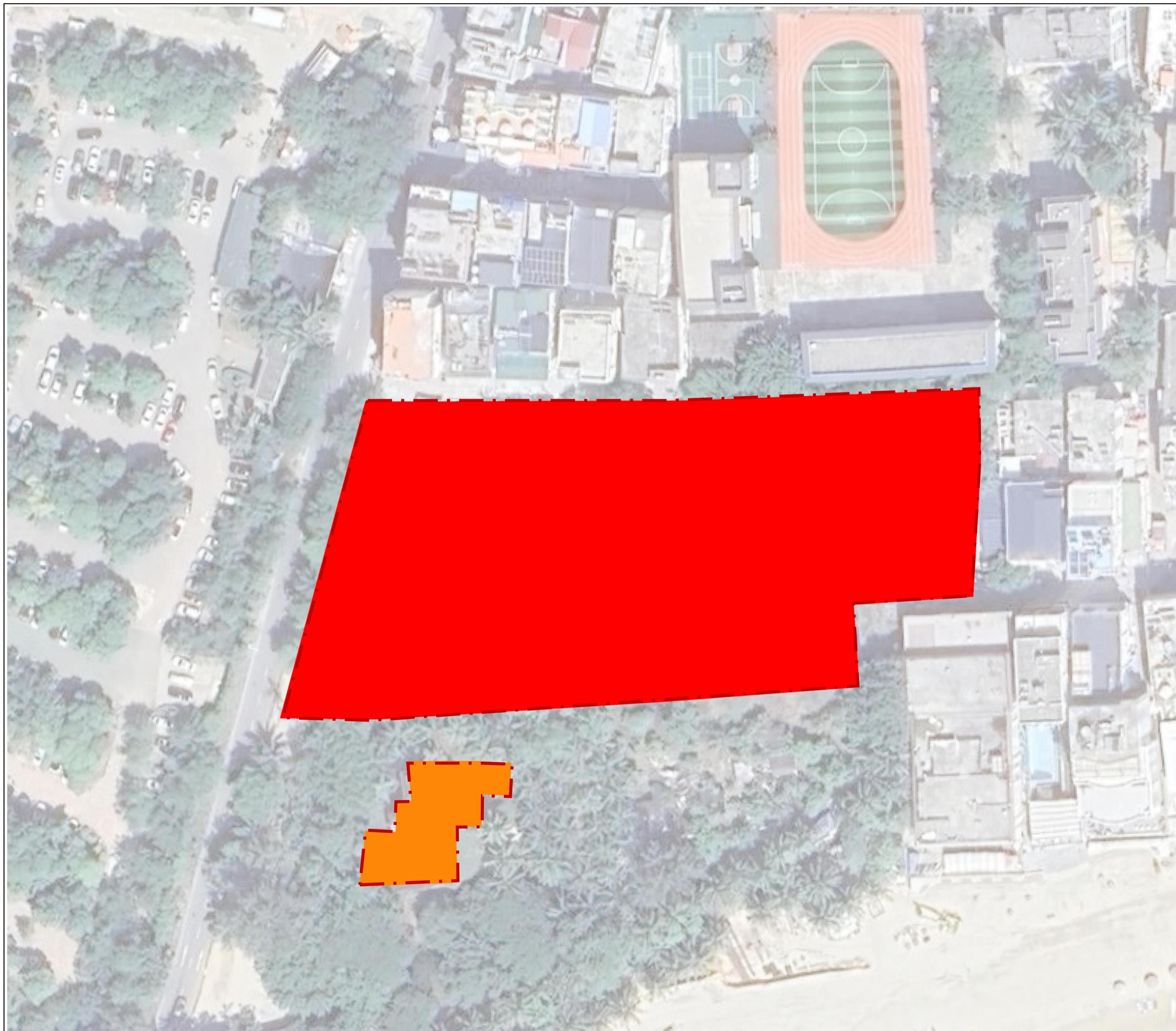
区位图

项目位于三亚市海棠湾藤海社区，距离亚龙湾高铁站约22公里，距三亚站约35公里，距离三亚凤凰国际机场站约45公里，项目西侧靠渔港路，北侧紧邻藤海街，交通便利。



# 海棠区藤海社区独立地块项目详细规划

## 土地利用规划图

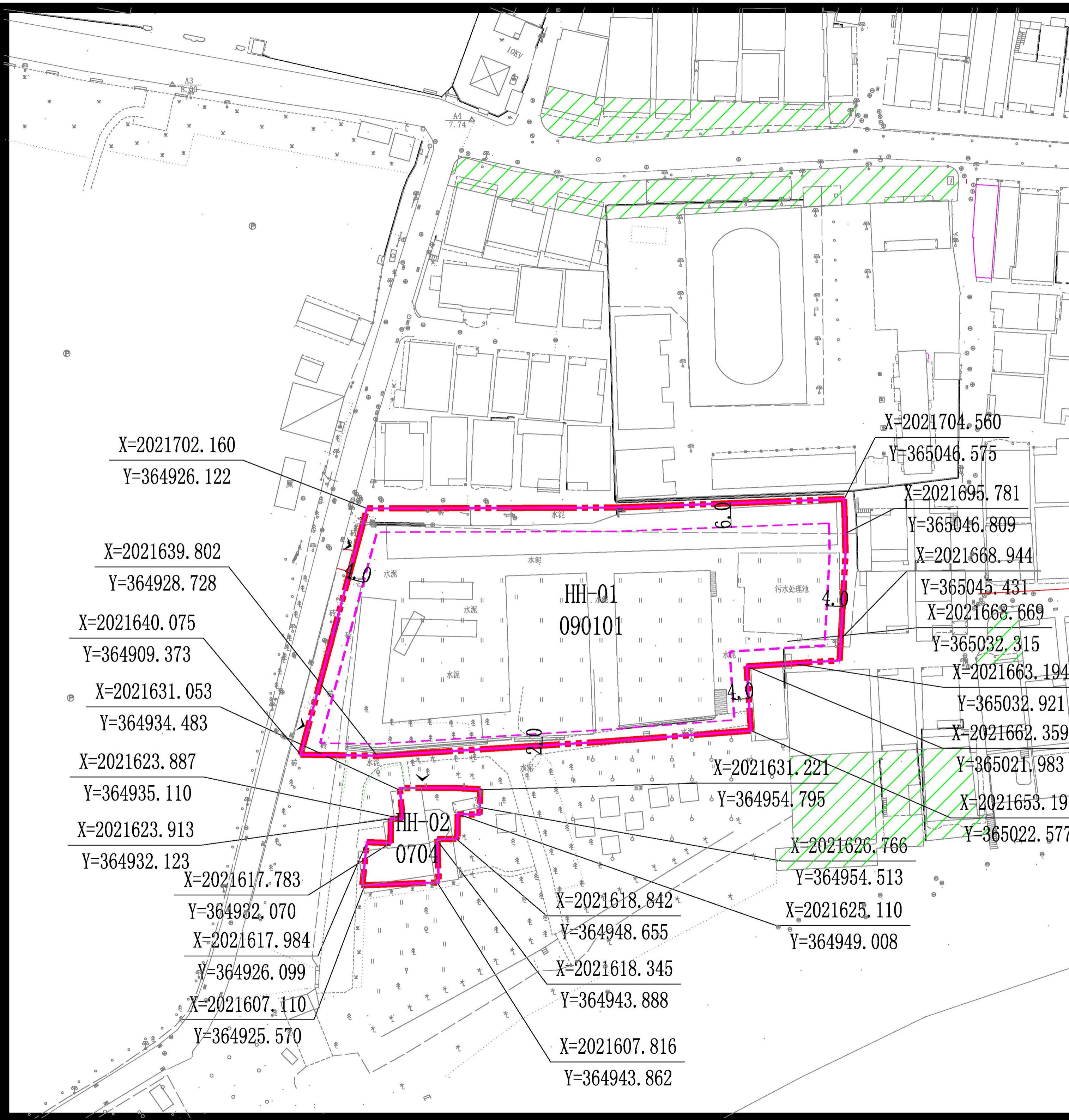


图例

- 零售商业用地 (Red)
- 农村社区服务设施用地 (Orange)
- 用地红线 (Dashed line)

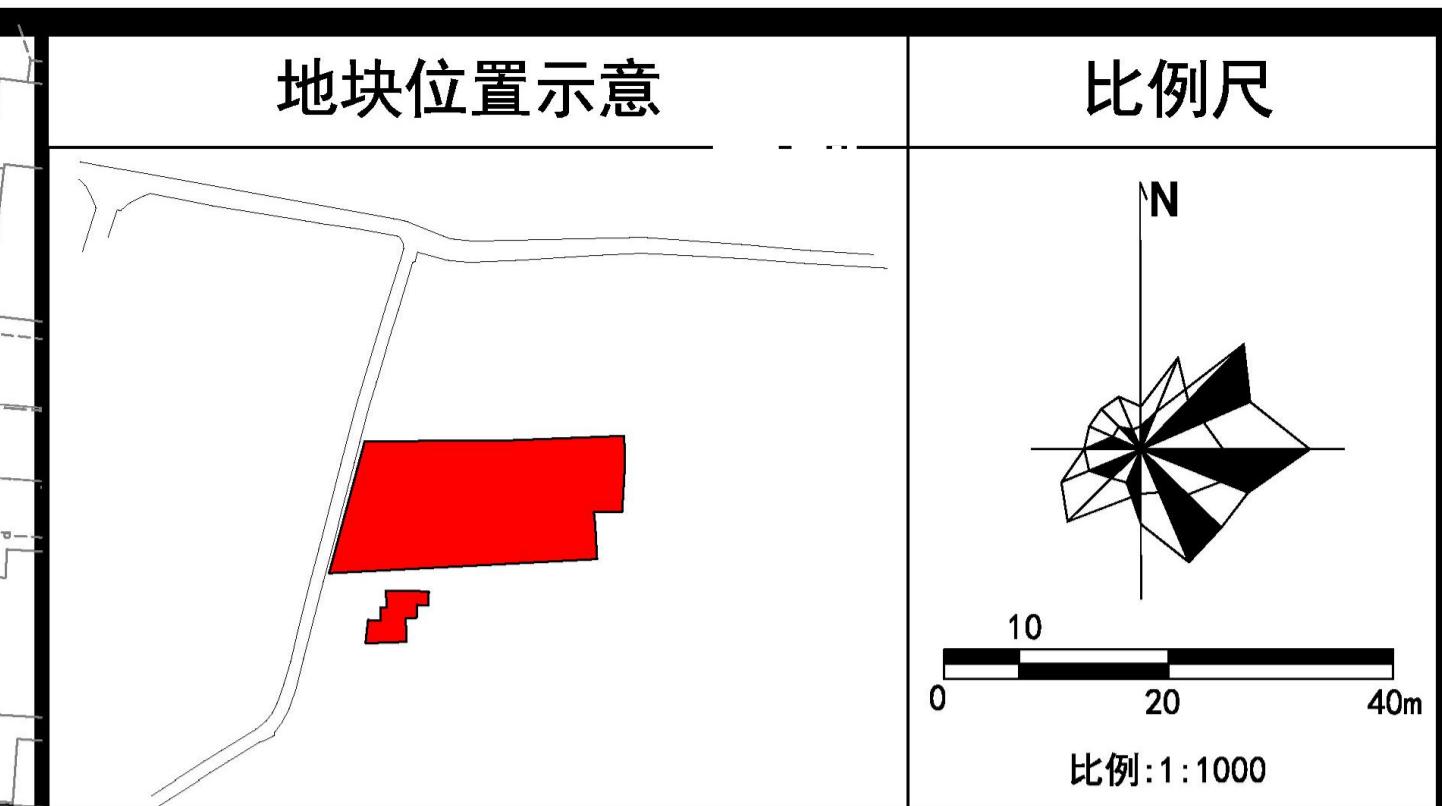
规划用地一览表

序号	地类代码	地类名称	面积 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
1	0704	农村社区服务设施用地	437.14	5.68%
2	090101	零售商业用地	7262.08	94.32%
总计			7699.22	100.00%



地块位置示意

比例尺



图例:

XH1-01	地块编号		原始地形
	公共绿地		
	地块边界线		
	建筑后退线		
	建议机动车出入口		
	规划区界线		

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 <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HH-01	090101	零售商业用地	7262	0.8	45	12	25	1.0个/100m <sup>2</sup>
HH-02	0704	农村社区服务设施用地	437	1.5	-	12	-	-

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. 本图则坐标系为国家大地2000坐标系, 高程为国家1985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. 本图则中建筑退线为最低值, 下一步方案设计及方案报建时建筑退线应符合《建筑设计防火规范》等相关规范要求。现状已建建筑需通过消防评估, 并征求消防等相关部门意见, 确定项目对小学建筑的影响程度及处置措施。
8. 本图则中的道路出入口为建议道路出入口, 具体的出入口方位可结合建筑设计, 经相关部门同意后调整出入口的数量及方位。
9. 停车位参考《三亚市城市规划技术管理规定(建筑分册)》相关要求进行配建。
10. HH-01地块保留现状污水泵站, 污水泵站应经论证确定与周边建筑保持必要的卫生防护距离。
11. HH-02地块属保留现状存量建设用地, 规划为农村社区服务设施用地。如确需实施拆旧建新, 应遵循原址、原轮廓建设原则, 不得突破现状用地边界, 且新建建筑离海岸线距离不得小于原建筑距离, 建设内容须严格落实海岸带陆域200米空间管控要求, 并应征得相关主管部门审核同意。