

海棠河水系综合治理工程项目（二期）范围内约38.96公顷用地规划修改论证报告

■ 项目概况

1、海棠河水系综合治理二期工程为我省2024年增补预备重大项目，并已纳入国空重点建设项目安排表。根据市委、市政府工作部署，为推进海棠河水系综合治理工程，进一步完善海棠湾公共服务配套设施，提升海棠湾综合服务能力，我委按程序启动海棠河水系综合治理工程项目（二期）范围内约38.96公顷用地规划修改程序，调规用地位于海棠河两侧（江林路至龙江路及龙海路至海丰路段）。

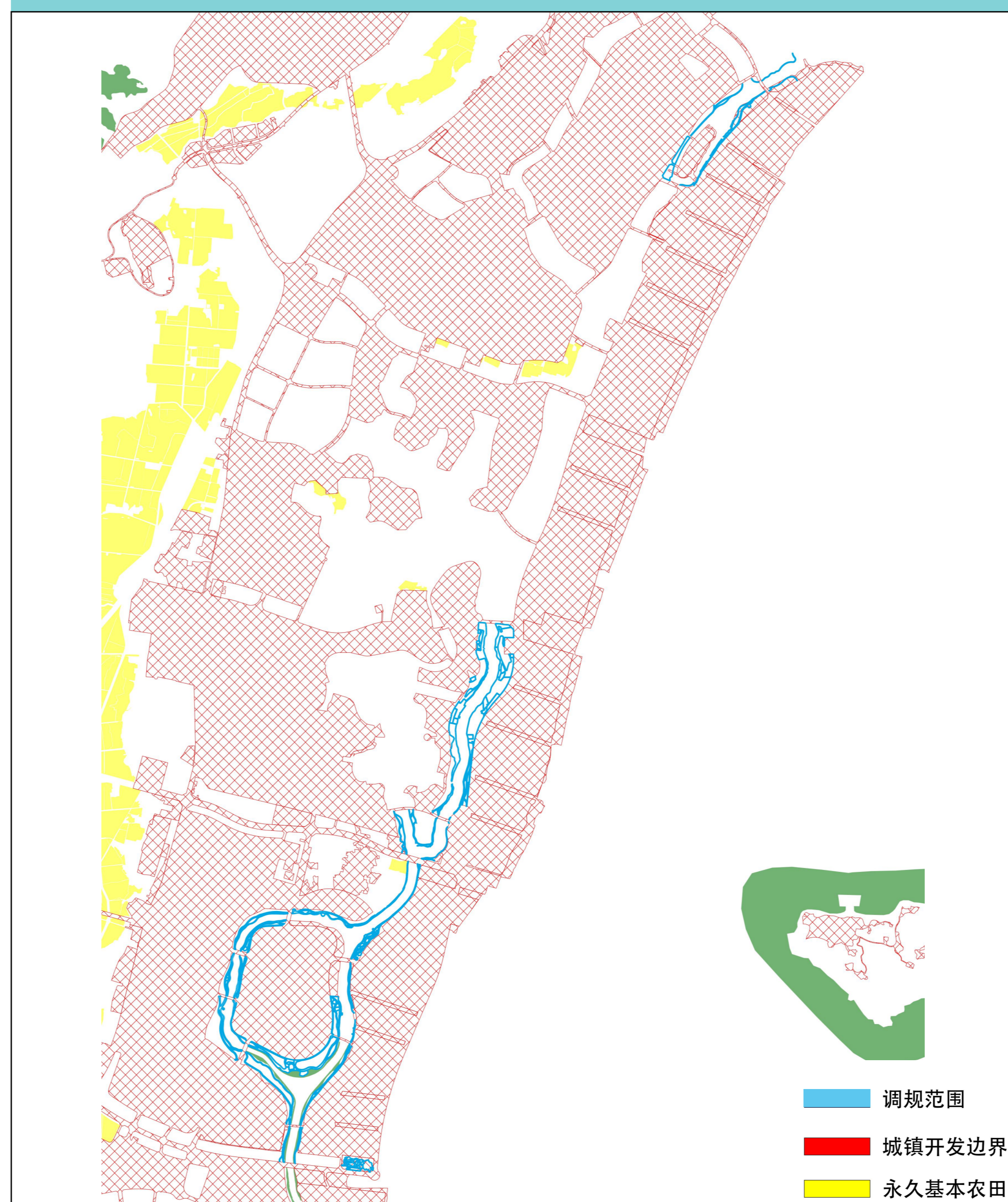
2、规划修改前：控规农林用地、水域；

规划修改后：15个地块规划为文化活动用（代码：080302），面积共约1.87公顷；5个地块规划为社会停车场用地(代码：120803)，面积共约1.43公顷；剩余41个地块规划为公园用地（代码：1401），面积共约35.66公顷。

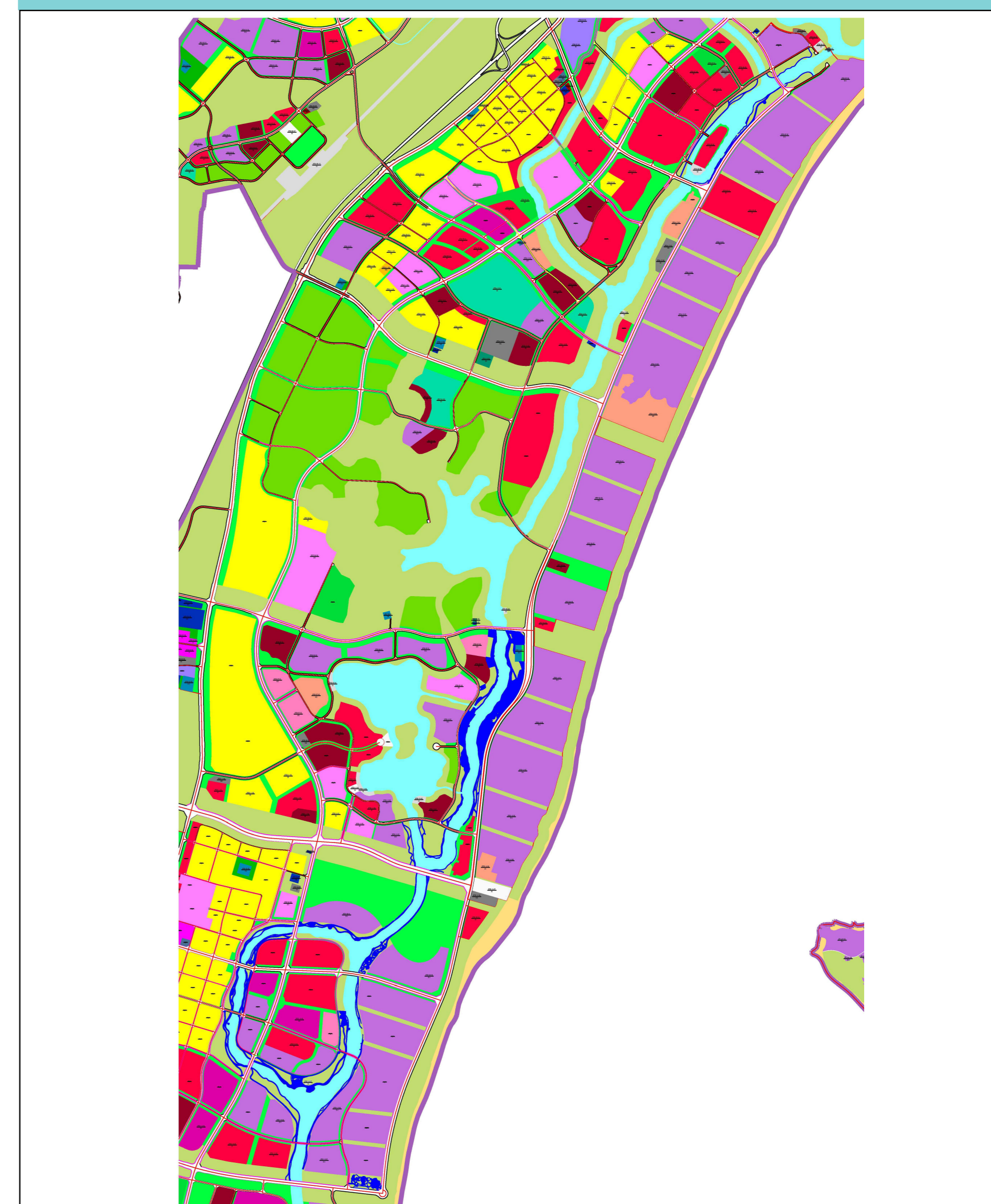
项目区位



《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”



《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》



■ 控规修改依据

《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）

二、严格规范规划调整审批

(三)严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点**基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程**，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

(四)严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批。

.....规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》

三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

(一) 村庄建设用地。包括村庄居民点及其配套设施用地以及乡村振兴用地(含一二三产业融合发展项目用地)。

(二) 风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通(含港口码头、航空航天设施)、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，基础设施和公共事业项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

(三) 结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要,在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

■ 控规修改依据

《海南省自然资源和规划厅办公室关于城镇开发边界外零星城镇建设用地有关问题说明的函》（琼自然资办函〔2024〕72号）

三、关于城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地与原有控制性详细规划的关系

在原有已批准的控制性详细规划尚未按照新划定的“三区三线”城镇开发边界进行修编前，可以在城镇开发边界外、已批准的控制性详细规划范围内布局零星城镇建设用地，如该控规中地块规划用地符合开发边界外准入要求，可以依据该控制性详细规划实施土地供应和规划许可手续，否则，应依法依规启动地块详细规划并获批后办理土地供应和规划许可手续。各市县要结合乡镇级国土空间规划编制工作，加快推进对原有控制性详细规划的评估和修编工作，确保城镇建设用地总规模不突破。

■ 必要性分析

是推进六水共治，建设国家生态文明试验区的需要

当前的海南，承担着全面深化改革开放和中国特色自由贸易港建设的重要使命。而谈及海南的核心竞争力，生态环境无疑是首位的，海南的山水，不仅绘就出如画的美景，孕育了多元的文化，也为经济社会高质量发展提供了强大动力。

海棠湾作为三亚名湾，又是三亚东疆门户，海棠河作为穿越其间的重要水系，现依旧存在两岸景观品质低下，水土流失的现象。全面落实“六水共治工作”，实施河道治理、建设生态河道是改善人居环境、建设绿色宜居家园的重要内容，不管是为当地居民提供更加优良的生态环境，还是为进一步推动区域旅游经济发展，都具备极大的现实意义，本项目的落地实施即是海棠河推动水环境持续改善的首要工作。

是开展海棠河水系综合治理工程项目实施的重要工作

为进一步将海棠湾建设成为国际一流的旅游度假区和国家旅游消费中心，三亚市将重点推进海棠河(即龙江河)功能提升和超级万象城综合体建设项目。项目北起椰子洲岛、南至铁炉港，总长 13.16 公里，其中一期为龙海路至龙江路段，长4.43km项目位于一期范围内，面积共18.00公顷。

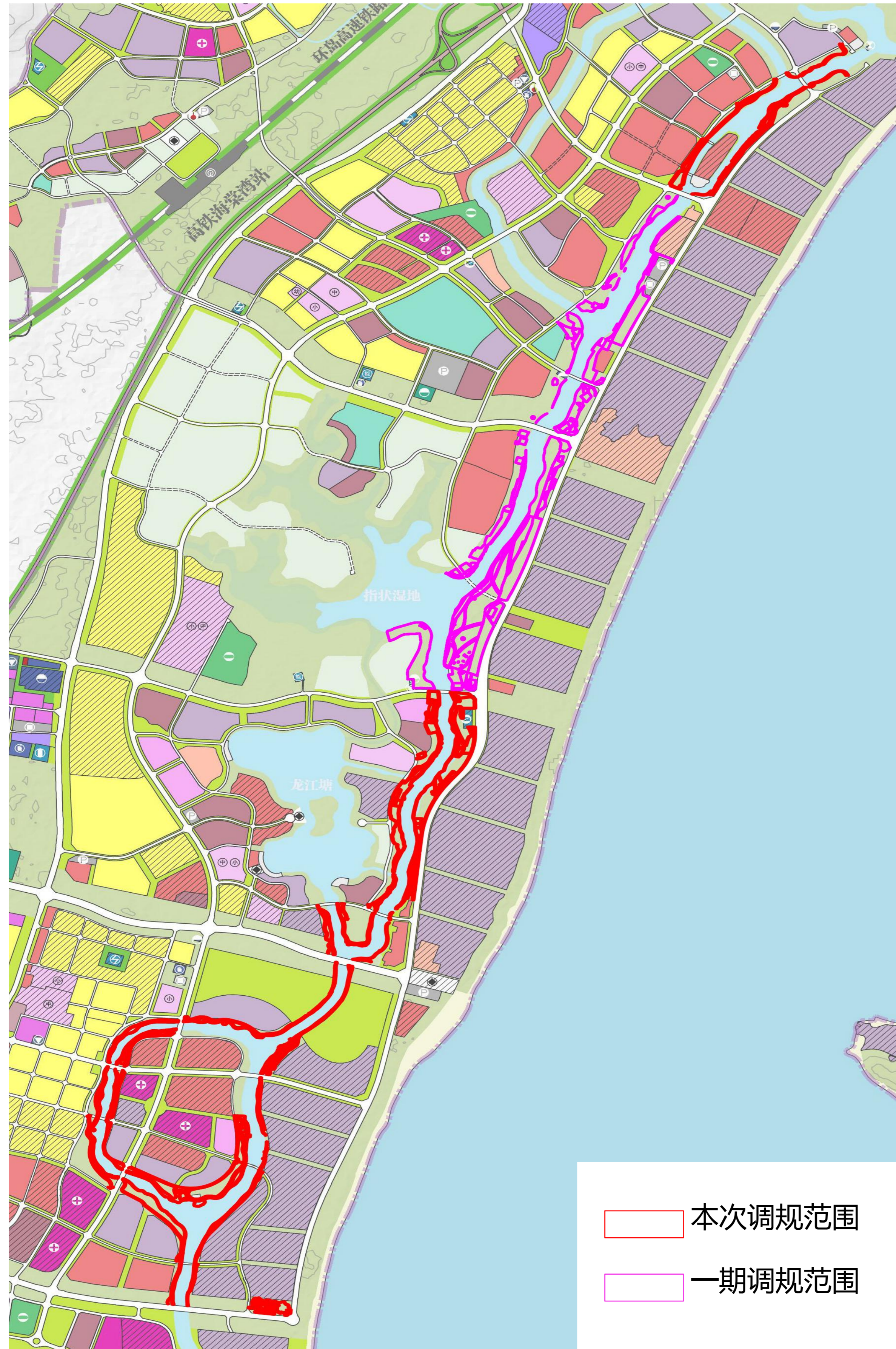
海棠河功能提升项目，能够有效改善海棠湾水系生态景观功能，通过以生态促产业带动水系沿岸旅游、商业产业带的发展对整体提升海棠湾区域资源价值品质具有重要作用，海棠河水系综合治理二期工程为我省2024年增补预备重大项目。根据 2022 年第 153期、188期、196期市长办公会议指示精神，项目建设拟采用“EOD”的投资建设模式分两段进行建设。完成启动区工程，标志着海棠河水系综合治理工程的正式开始，对缓解政府财政负担，加速推进海棠河水系综合治理具有重要意义。

是项目工程的延续，推进海棠河建设的需要

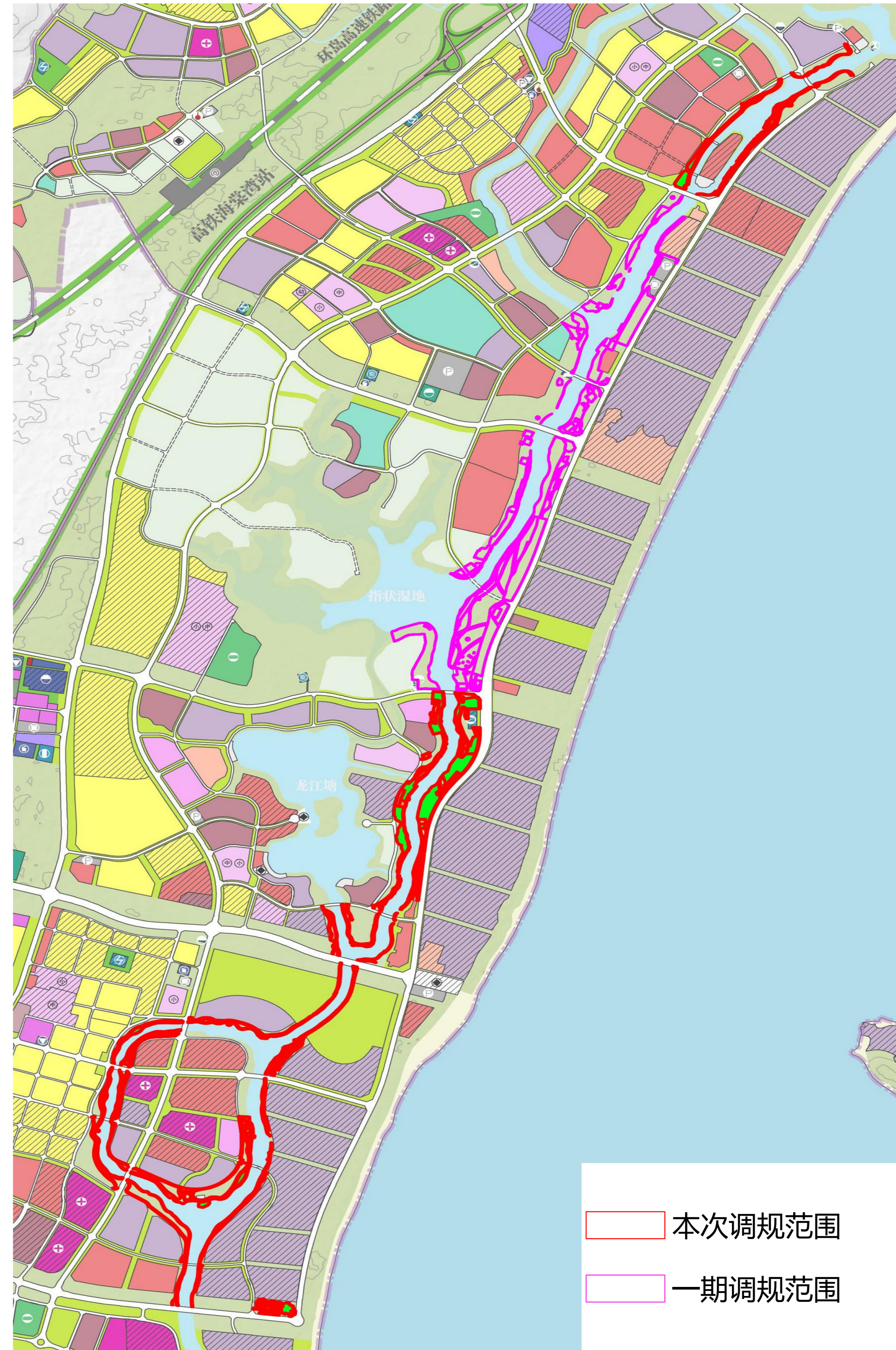
三亚海棠河生态公园坐落于海棠湾核心区域，项目北起椰子洲岛、南至铁炉港，河道全长共计13.16公里，景观面积约214万平方米。项目分两期开发，目前项目一期已经建设完毕，北起龙海路，南接龙江路，河道长度4.43公里，景观面积总计118万平方米，其中500米启动区样板段已于2023年4月先期呈现；二期为剩余的10.1公里。

项目从遵循自然原貌，创造地景艺术出发，在生态修复、营造本土特色、打造艺术景观、激活滨水空间等方面进行改造提升，致力打造连通沿河与城市慢行系统，以景观整体提升促进旅游消费提质升级。项目从“修复生态，还原自然”、“维护原生原貌，彰显黎族特色”、“环树成林，遍地花海”、“大地艺术，视觉美感”、“激活滨水空间，增强游玩乐趣”五个方面出发对于海棠河地区进行整体建设。项目以保护原有地貌特征为原则适当处理，以黎族的“衣、食、住、行”为设计灵感进行分区，并将传统生活模式转化成无动力游乐设施，整体打造成原生自然的本地文化研学教育基地。

■ 规划调整内容



调整前



调整后

	用地类型	面积 (ha)
调整前	农林用地	29.51
	河流水面	9.45
调整后	公园绿地	35.66
	社会停车场用地	1.43
	文化活动用地	1.87

海棠河水系综合治理工程项目（二期）范围内约38.96公顷用地规划修改论证报告

■ 规划调整内容

修改前	修改后								
用地性质	用地编号	用地面积 (m ²)	用地性质	用地代码	容积率≤	建筑密度≤ (%)	建筑限高 ≤ (m)	绿地率 ≥ (%)	停车位 ≥ (个)
农林用地、河流水面	HT16-06-01	989	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-02	695	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-03	178	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-04	2294	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-05	1053	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-06	5675	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-07	3325	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-08	362	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-09	7486	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-10	224	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-11	8684	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-12	305	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-13	101981	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-14	906	社会停车场用地	120803	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-15-01	30767	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-15-02	637	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-15-03	2585	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-15-04	598	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-15-05	1226	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-16	2285	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-17	1562	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-18	4809	社会停车场用地	120803	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-19	3862	社会停车场用地	120803	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-20	1904	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地、河流水面	HT16-06-21	1816	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地、河流水面	HT16-06-22	21219	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-23	4570	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
河流水面	HT16-06-24-01	73	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
河流水面	HT16-06-24-02	47	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-24-03	4642	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-25-01	1040	公园绿地	1401	—	—	—	—	—

海棠河水系综合治理工程项目（二期）范围内约38.96公顷用地规划修改论证报告

■ 规划调整内容

修改前	修改后								
用地性质	用地编号	用地面积 (m ²)	用地性质	用地代码	容积率≤	建筑密度≤ (%)	建筑限高 ≤ (m)	绿地率 ≥ (%)	停车位 ≥ (个)
农林用地	HT16-06-25-02	438	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-26	2937	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-27-01	14971	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-27-02	518	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-28	15786	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-29	855	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-30	905	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-31	695	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地、河流水面	HT16-06-32	7827	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-33	9408	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-34	886	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地、河流水面	HT16-06-35	7591	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-36	6590	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-37	4030	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-38	10892	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-39	2776	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-40	949	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地、河流水面	HT16-06-41	10533	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-42	1177	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-43	30847	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-44-01	2151	社会停车场用地	120803	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-44-02	855	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地、河流水面	HT16-06-45	6252	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-46	9921	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地、河流水面	HT16-06-47-01	485	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-47-02	1543	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-48	2300	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-49	14308	公园绿地	1401	—	—	—	—	—
农林用地	HT16-06-50	826	文化活动用地	080302	0.5	40	10	35	—
农林用地	HT16-06-51	2521	社会停车场用地	120803	—	—	—	—	—
	总计	389572							

■ 可行性及影响分析

用地性质确定分析

本项目用地将作为沿河公园使用，向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，地块用地性质应为公园绿地(1401)、社会停车场用地(120803)、文化活动用地(080302)。

与上位规划符合性分析

本项目大部分位于城镇开发边界以外，将原控制性详细规划中的农林用地调整为公园绿地，属于一般调整，且符合《开发边界外建设项目准入目录》中可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设的项目；同时项目用地不涉及规划生态红线和基本农田保护红线，符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》和《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》的管控要求，与上位规划不冲突。建议将用地纳入在编的三亚市国土空间规划及“一张图”。

功能组织可行性分析

公园绿地是城市空间的重要组成部分，能为市民提供一个交往、娱乐、休闲、集会等活动的公共场所，在海棠区商圈内用地性质确定为公园绿地能增加城市本身的内聚力和对外吸引力，完善城市服务功能。

用地指标可行性分析

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》，规划期末按照保障35万常住和短期旅游人口规模进行设施配套，规划公园绿地总用地面积622.41公顷，人均公园绿地面积17.78平方米。规划修改后，增加公园绿地面积35.66公顷，人均公园绿地面积18.8平方米。

《城市绿地规划标准》(GBT 51346-2019)中要求社区城市各区规划人均公园绿地面积不宜小于7.0m²/人；国家生态园林城市要求建成区内城区人口人均拥有的公园绿地面积不低于14.8m²/人。规划修改前后，均可达到各类相关标准要求，且作为以生态环境作为重要竞争力的区域，适当提高人均公园绿地面积是可行的。

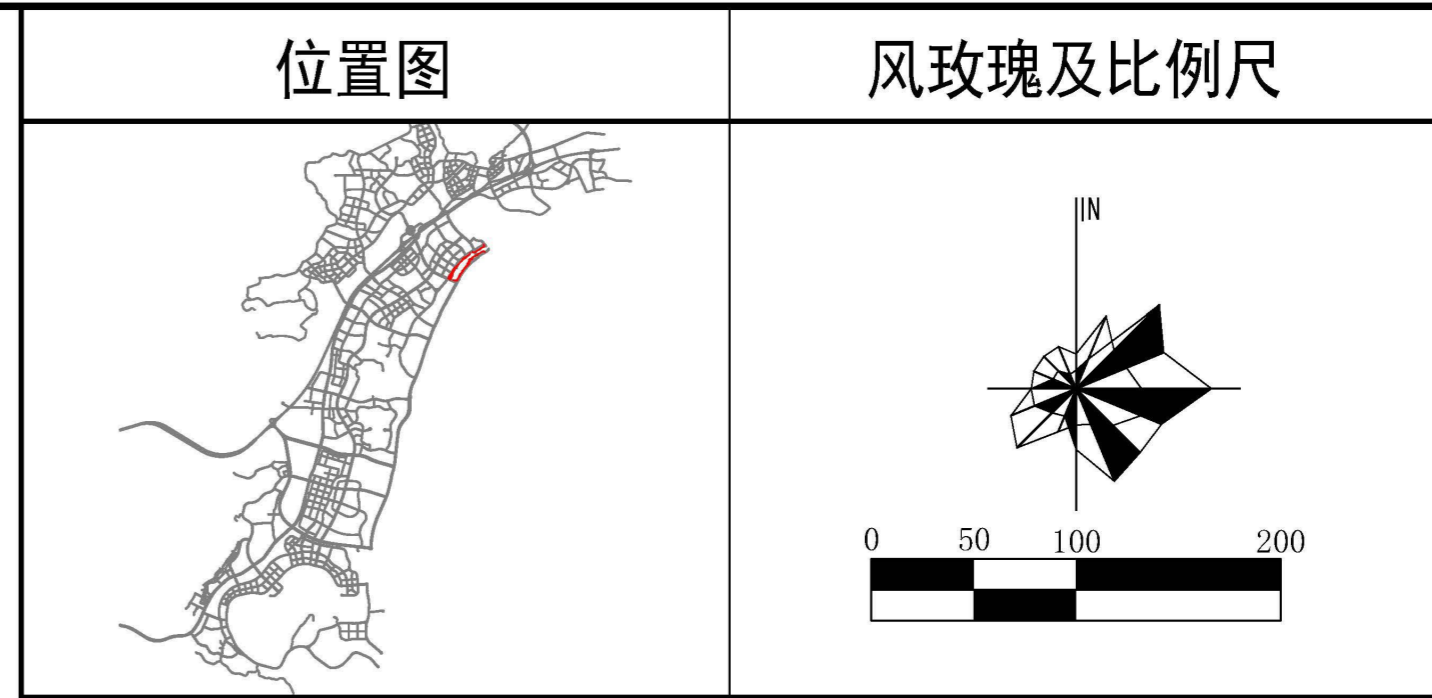
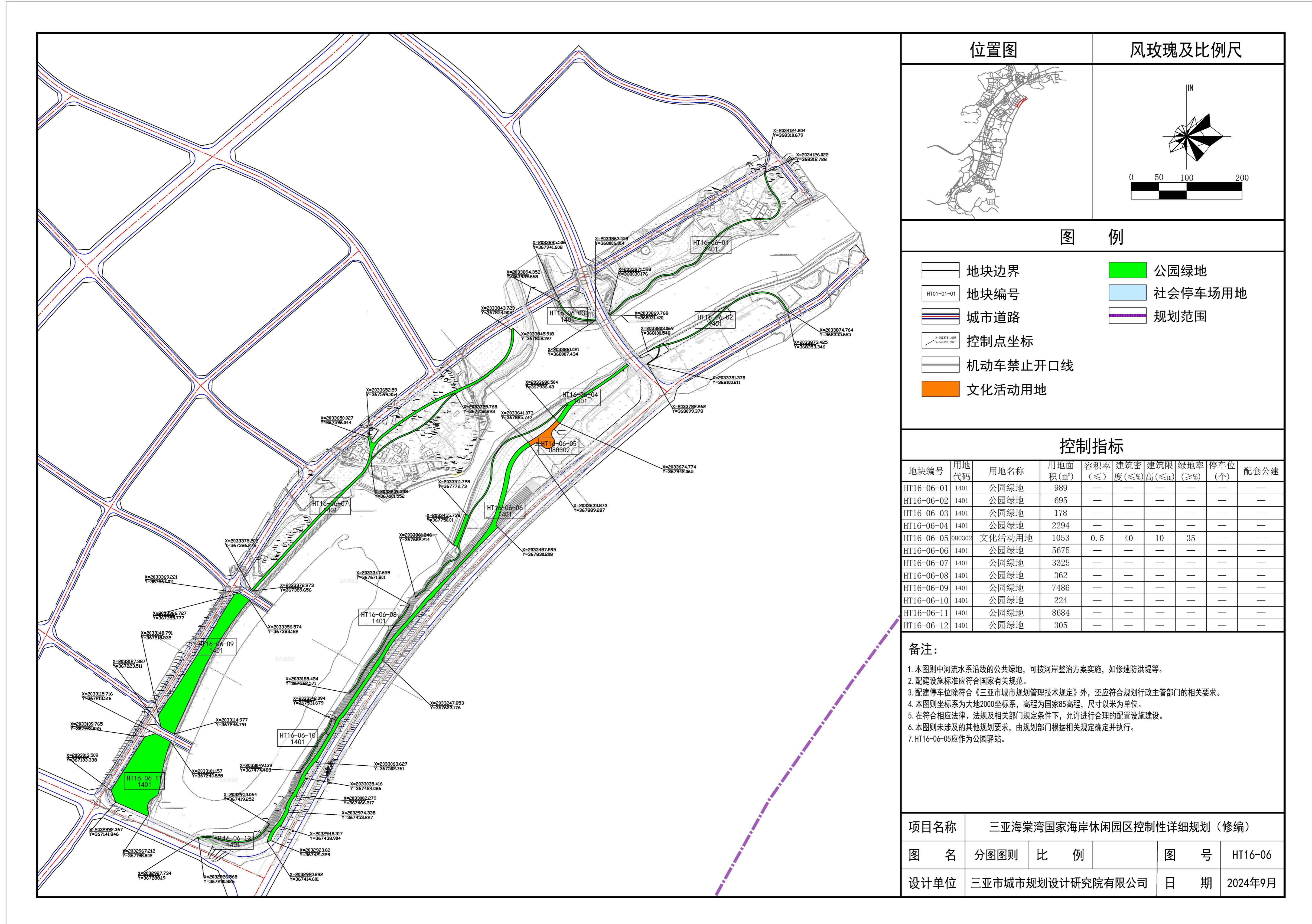
用地布局可行性分析

为促进城市园林绿化事业健康、可持续发展，住房和城乡建设部《关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》要求，要加快公园绿地建设，按照城市居民出行“300米见绿，500米见园”的要求，加快各类公园绿地建设，不断提高公园服务半径覆盖率。

项目用地所在区域不是城市居住集中区，但处于核心酒店商圈内，且500米范围内并未规划成规模的绿地公园空间，适当增加开敞空间有助于核心区景观塑造与交通疏散。同时，公园绿地滨河而设，更易于借助自然构建公园生态景观环境，与周边的广场、文化活动、农林用地有机结合布置，有利于形成较为集中的公共活动区域，具有自然和发展的特性，更能大幅提升城市空间品质。

综合考虑与上位规划的有效衔接、城市发展需求、规划政策指标要求和周边功能与环境，地块主要功能和属性确定为公园绿地是可行的。

■ 申请图则



图例

	地块边界		公园绿地
	地块编号		社会停车场用地
	城市道路		规划范围
	控制点坐标		
	机动车禁止开口线		
	文化活动用地		

控制指标

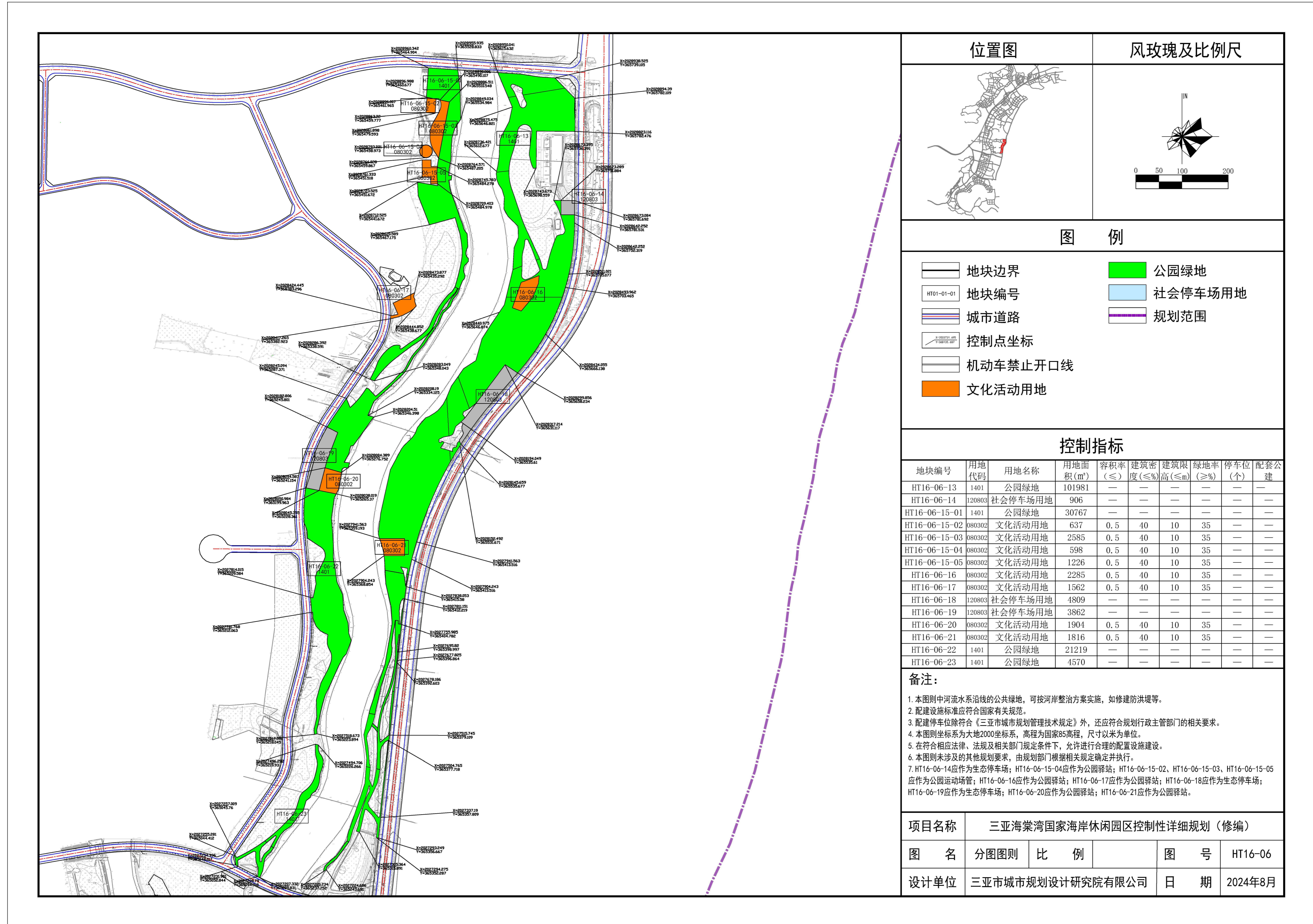
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)	停车位(个)	配套公建
HT16-06-01	1401	公园绿地	989	—	—	—	—	—	—
HT16-06-02	1401	公园绿地	695	—	—	—	—	—	—
HT16-06-03	1401	公园绿地	178	—	—	—	—	—	—
HT16-06-04	1401	公园绿地	2294	—	—	—	—	—	—
HT16-06-05	080302	文化活动用地	1053	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-06	1401	公园绿地	5675	—	—	—	—	—	—
HT16-06-07	1401	公园绿地	3325	—	—	—	—	—	—
HT16-06-08	1401	公园绿地	362	—	—	—	—	—	—
HT16-06-09	1401	公园绿地	7486	—	—	—	—	—	—
HT16-06-10	1401	公园绿地	224	—	—	—	—	—	—
HT16-06-11	1401	公园绿地	8684	—	—	—	—	—	—
HT16-06-12	1401	公园绿地	305	—	—	—	—	—	—

备注：

1. 本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。
2. 配套设施标准应符合国家有关规范。
3. 配建停车位除符合《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。
4. 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。
5. 在符合相应法律、法规及相关部门规定条件下，允许进行合理的配置设施建设。
6. 本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
7. HT16-06-05应作为公园驿站。

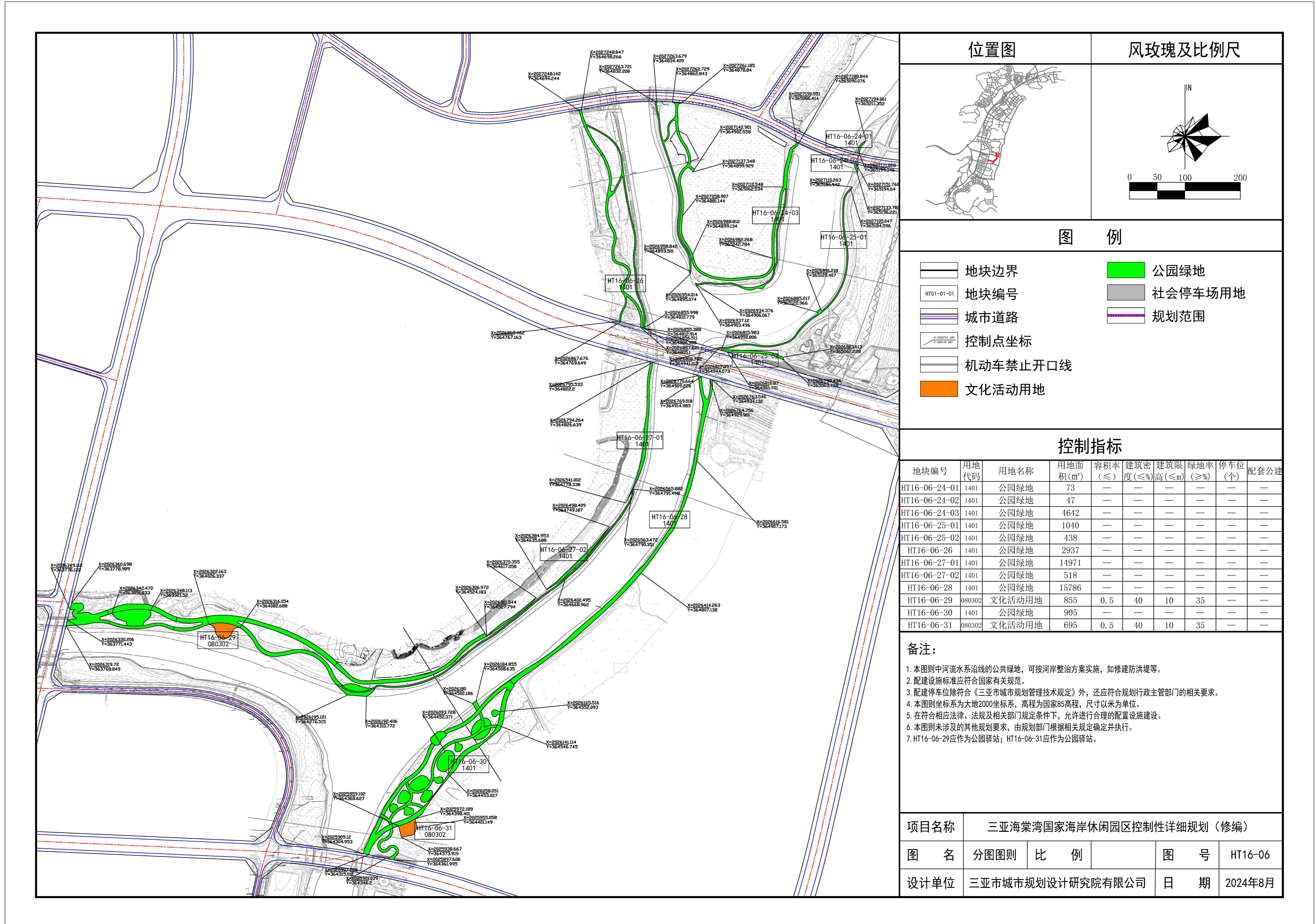
项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）		
图名	分图图则	比例	图号 HT16-06
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	日期	2024年9月

■ 申请图则

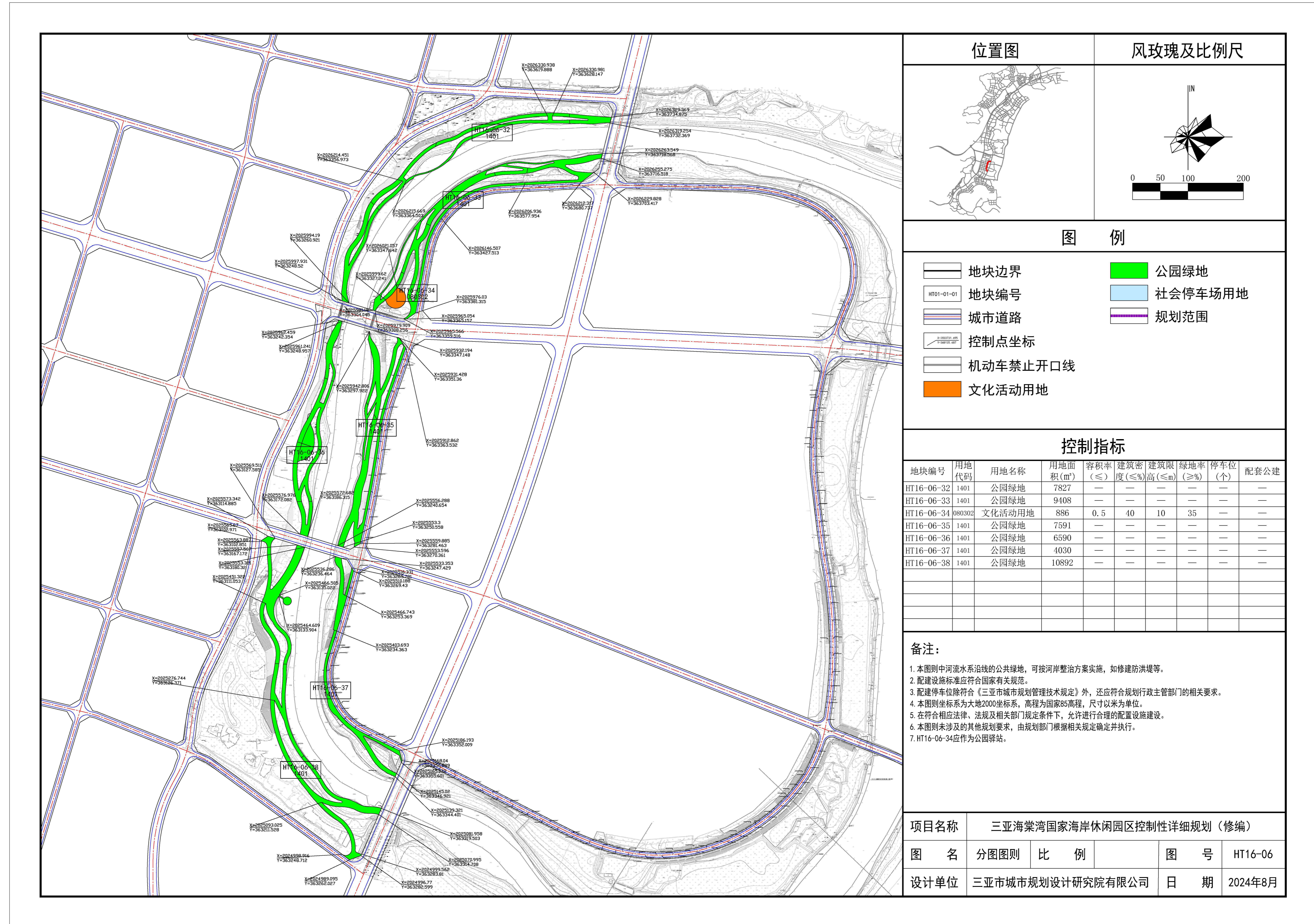


位置图		风玫瑰及比例尺							
图 例									
	地块边界		公园绿地						
	地块编号		社会停车场用地						
	城市道路		规划范围						
	控制点坐标								
	机动车禁止开口线								
	文化活动用地								
控制指标									
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	停车位 (个)	配套公建
HT16-06-13	1401	公园绿地	101981	—	—	—	—	—	—
HT16-06-14	120803	社会停车场用地	906	—	—	—	—	—	—
HT16-06-15-01	1401	公园绿地	30767	—	—	—	—	—	—
HT16-06-15-02	080302	文化活动用地	637	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-15-03	080302	文化活动用地	2585	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-15-04	080302	文化活动用地	598	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-15-05	080302	文化活动用地	1226	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-16	080302	文化活动用地	2285	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-17	080302	文化活动用地	1562	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-18	120803	社会停车场用地	4809	—	—	—	—	—	—
HT16-06-19	120803	社会停车场用地	3862	—	—	—	—	—	—
HT16-06-20	080302	文化活动用地	1904	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-21	080302	文化活动用地	1816	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-22	1401	公园绿地	21219	—	—	—	—	—	—
HT16-06-23	1401	公园绿地	4570	—	—	—	—	—	—
备注：									
1. 本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。									
2. 配套设施标准应符合国家有关规范。									
3. 配建停车位除符合《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。									
4. 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。									
5. 在符合相关法律、法规及相关部门规定条件下，允许进行合理的配套设施建设。									
6. 本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。									
7. HT16-06-14应作为生态停车场；HT16-06-15-04应作为公园驿站；HT16-06-15-02、HT16-06-15-03、HT16-06-15-05应作为公园运动场管；HT16-06-16应作为公园驿站；HT16-06-17应作为公园驿站；HT16-06-18应作为生态停车场；HT16-06-19应作为生态停车场；HT16-06-20应作为公园驿站；HT16-06-21应作为公园驿站。									
项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）								
图 名	分图图则	比 例		图 号	HT16-06				
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司			日 期	2024年8月				

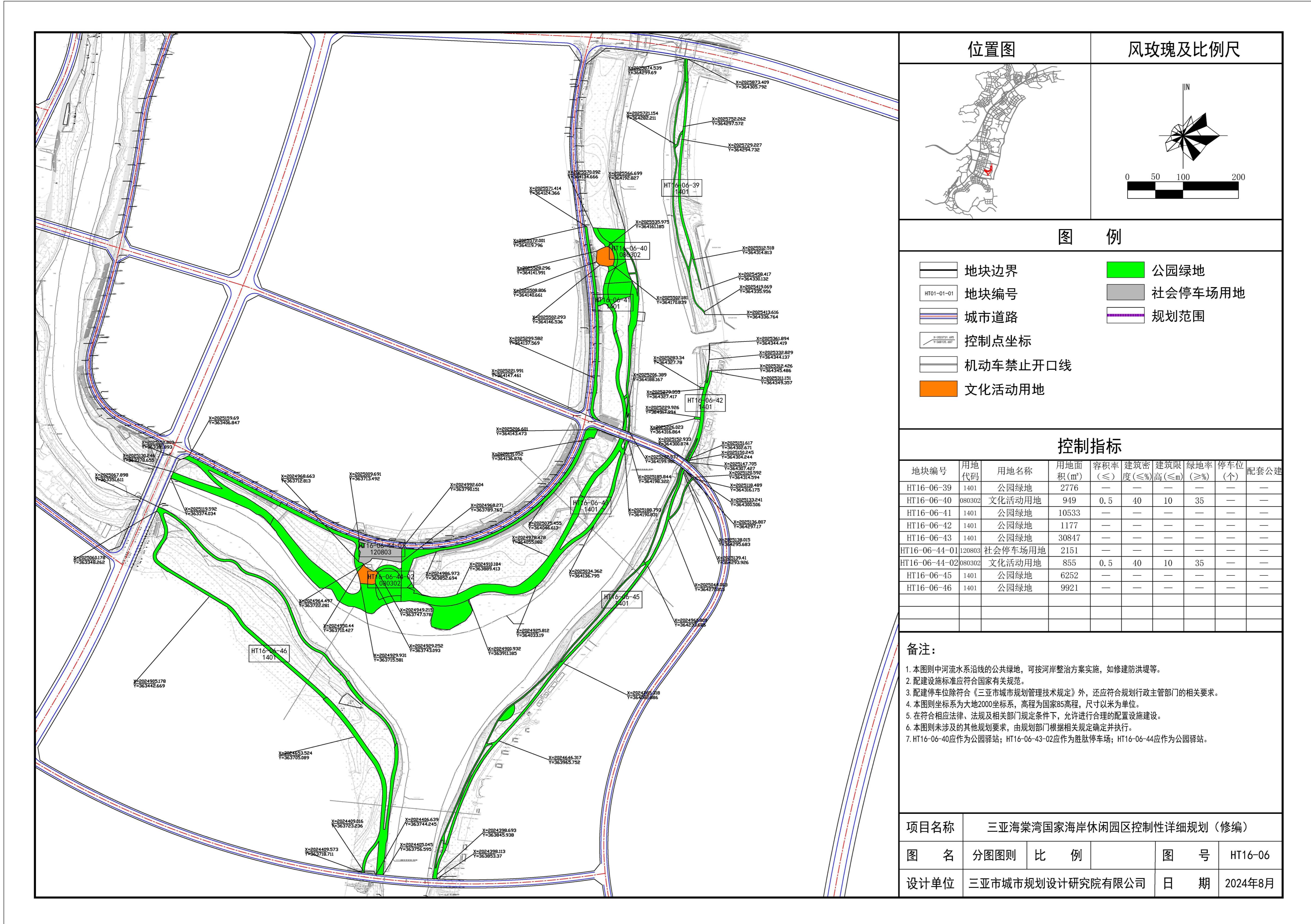
■ 申请图则



■ 申请图则

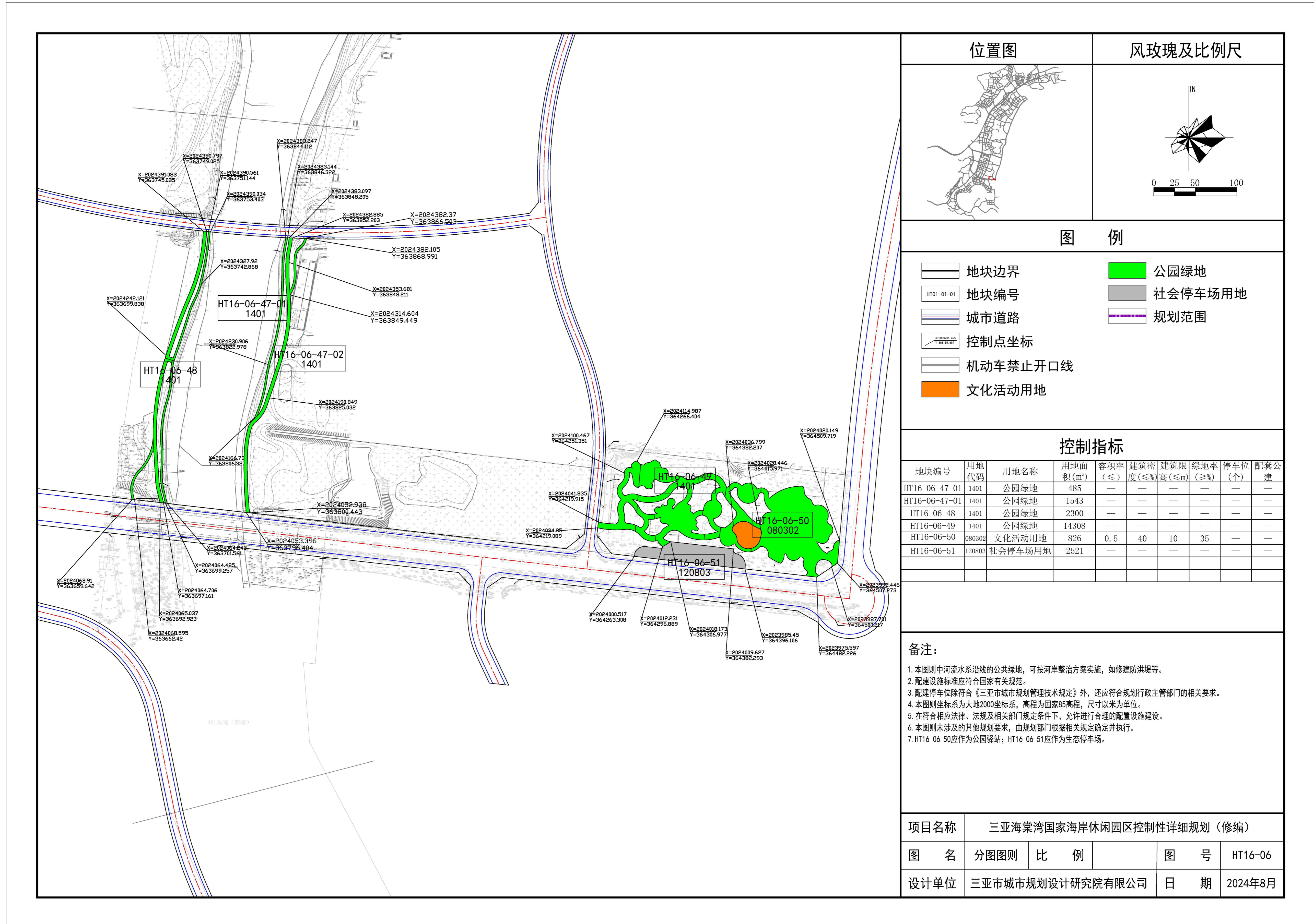


■ 申请图则



海棠河水系综合治理工程项目（二期）范围内约38.96公顷用地规划修改论证报告

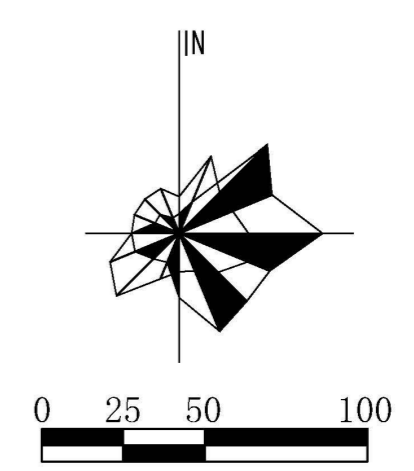
■ 申请图则



位置图



风玫瑰及比例尺



图例

- 地块边界
- 地块编号
- 城市道路
- 控制点坐标
- 机动车禁止开口线
- 文化活动用地
- 公园绿地
- 社会停车场用地
- 规划范围

控制指标

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)	停车位(个)	配套公建
HT16-06-47-01	1401	公园绿地	485	—	—	—	—	—	—
HT16-06-47-01	1401	公园绿地	1543	—	—	—	—	—	—
HT16-06-48	1401	公园绿地	2300	—	—	—	—	—	—
HT16-06-49	1401	公园绿地	14308	—	—	—	—	—	—
HT16-06-50	080302	文化活动用地	826	0.5	40	10	35	—	—
HT16-06-51	120803	社会停车场用地	2521	—	—	—	—	—	—

备注:

- 本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。
- 配套设施标准应符合国家有关规范。
- 配建停车位除符合《三亚市城市规划设计技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。
- 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。
- 在符合相应法律、法规及相关部门规定条件下，允许进行合理的配套设施建设。
- 本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
- HT16-06-50应作为公园驿站；HT16-06-51应作为生态停车场。

项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）		
图名	分图图则	比例	图号 HT16-06
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	日期	2024年8月