

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-04-04地块规划修改论证

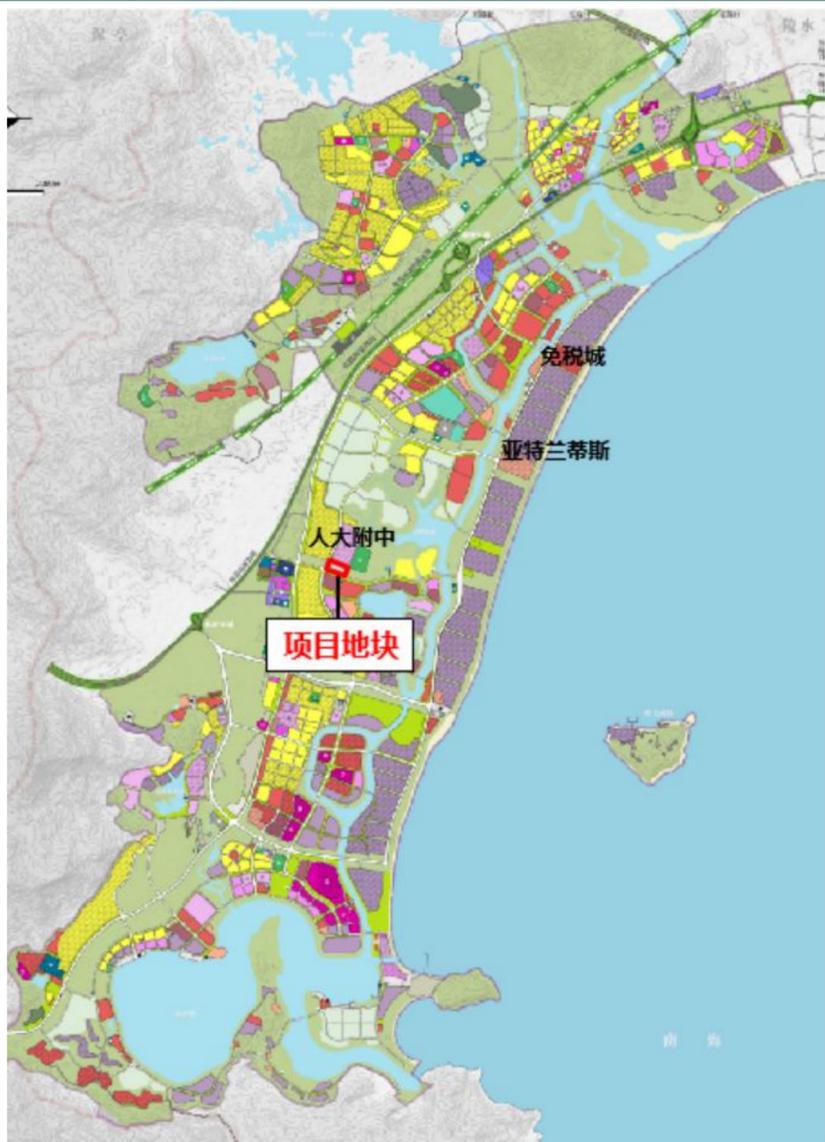
## ■ 项目概况

1、人大附中三亚学校南侧约73.46亩用地现行控规用地性质为农林用地，拟确定地块号为HT07-04-04，依据海棠湾4个重点地块地下空间开发利用控制性规划，该地块原控规拟建设一层地下停车场。根据片区发展需要，结合人大附中三亚学校南出入口疏散广场，海棠湾投资控股有限公司拟在该地块内建设三亚市东部应急避险工程项目，项目分为地上地下两部分，地下建设应急避难所、车库，地上建设公园广场及停车场，目前该司正在办理项目前期手续，调规用地位于人大附中南侧。

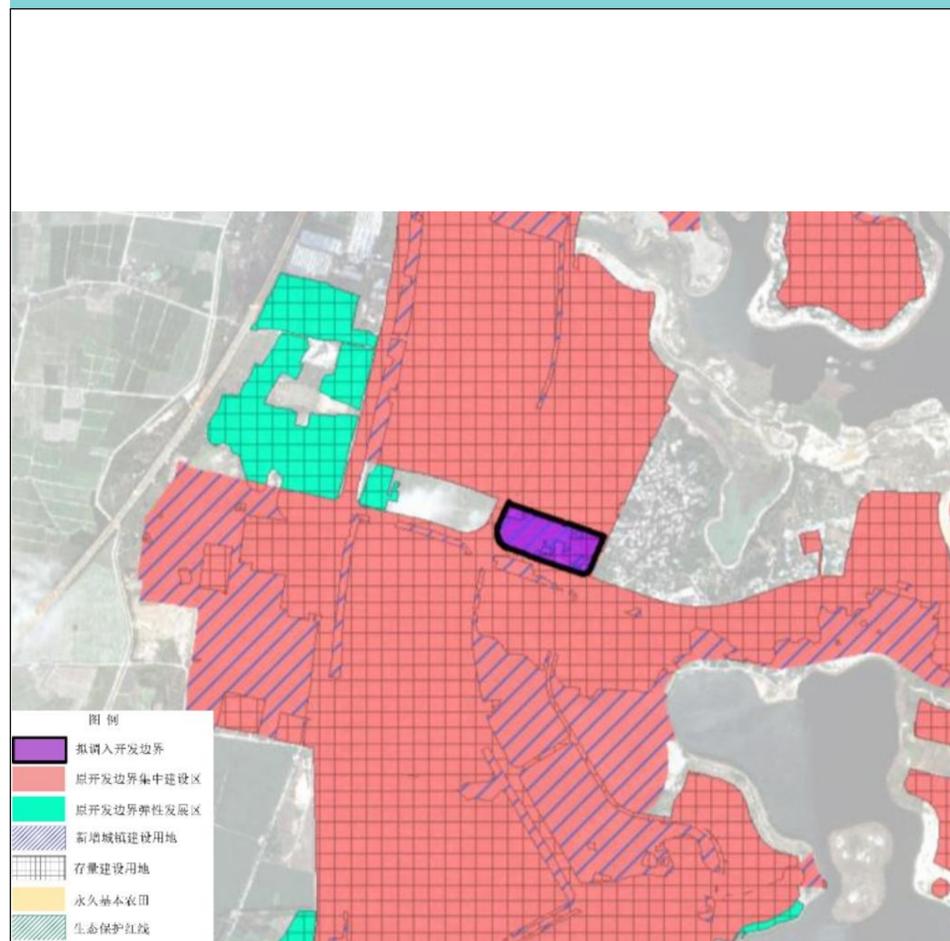
2、规划修改前：均为农林用地；

HT07-04-04地块：规划用地性质为公园用地（代码：1401）：面积约73.46亩，容积率 $\leq 0.03$ ，建筑密度 $\leq 3\%$ ，建筑限高9米，绿地率 $\geq 65\%$ ，配套停车位800个（含地上地下，以地下为主）

### 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。

## ■ 必要性分析

### 建设海南自贸区(港)的重要保障

《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（以下简称“中央12号文件”）明确指出，**大力实施基础教育提质工程，全面提升中小学教育质量。鼓励海南引进境外优质教育资源，举办高水平中外合作办学机构和项目。**重要讲话以来，海南大力实施《百万人才进海南行动计划（2018-2035年）》，办好优质均衡的中小学教育，免去人才在子女入园方面的后顾之忧。是海南吸引人才、留住人才的重要前提，也是建设自贸区（港）的重要保障。

作为海南引进的名校之一的人大附中三亚学校，此次用地的调整可以完善人大附中三亚学校办学配套环境，促进教育事业稳步发展，提升三亚市的教育惠民水平及办学环境。

### 优化组织交通流线，解决林旺北路人大附中段上下学高峰期交通“瘫痪”问题

通过百度实时交通大数据结果分析得出，从人大附中校门口到达交通转盘平均车速40m/min,人的步行速度是60m/min,周五下午17:00放学高峰，人大附中作为交通吸引源，林旺北路两侧路边大范围停车至交通转盘处，交通从林旺北路洪李村入口处至交通转盘处一直处于拥堵状态，车行交通功能几乎“瘫痪”。

**在人大附中南侧建设社会停车场，将交通从社会停车场引导至龙江路疏散，将交通拥堵问题从源头上解决。**

### 完善学生上下学集散、临时停车需求

校门区域空间局促不足，过渡空间不足，而家长为第一时间找到其子女，往往拥挤在校门附近，占据校门两侧人行道及车行道，造成人车混行，存在安全隐患；由于校前过渡区域占据了城市公共空间，该空间在上下学期间同时进行幼儿园（今年暑假招生）、小学、初中（周五）、高中(周五)接送的多项活动，导致学校放学期间校门口段主干道交通无法及时疏散，导致家长停车区扩大，交通受影响的范围也随之扩大，而进一步影响了校前机动车的集散，形成恶性循环。

**本用地的调整，增设停车及公园绿地，改善人大附中三亚学校入口空间，满足“人车分流”，将机动车停车区与入口空间适当分离，使校前区主要以步行交通进行集散，达到快捷、安全、有效集散。给接送家长提供较好的接送等待区从而完善优化学校入口空间环境。**

## ■ 规划调整内容



调整前

**地块号：** -  
**用地性质：** 农林用地（用地代码：E2）  
**用地面积：** 4.89公顷（73.46亩）  
**容积率：** -  
**建筑密度：** -  
**建筑限高：** -  
**绿地率：** -  
**停车位：** -



调整后

**地块号：** HT07-04-04地块  
**用地性质：** 公园绿地（用地代码：1401）  
**用地面积：** 4.89公顷（73.46亩）  
**容积率：**  $\leq 0.03$   
**建筑密度：**  $\leq 3\%$   
**建筑限高：** 9米  
**绿地率：**  $\geq 65\%$   
**停车位：** 800个（含地上地下, 以地下为主）

## ■ 可行性及影响分析

### 用地性质确定分析

参照其他城市解决学校“接送难”的解决方案，比如深圳，再2017年就提案，采用“小广场+停车场+民生通道”的方式，在有条件的学校建设“小广场”、“小花园”，既美化了城市，又自然形成了人流、物流、交通流“微循环”，是地地道道的民生工程。建设地面或者地下停车场，有利于从根本上解决“学校、医院门口堰塞湖”民生难题。而现有的学校、医院等，如果周边有公园、绿化带等市政资源，可以考虑适度减少绿化带、隔离带等面积，改建与扩建单位门口。

从用地性质方面考虑，用地从林地调整（林地指标会在本控规中占补平衡）成停车何公园绿地作为停车广场和小游园绿化，来解决改善家长接送停车需要是可行的。

### 便捷安全性可行性分析

从学校交通便捷安全性考虑，学校校门前退让出一定的缓冲距离是重要的安全措施。同时据调查，校园主要出入口明显干扰城市交通；另一方面，海棠区离三亚市区有一定的交通距离，小学、幼儿园需要每天接送，部分下午放学接送的家长提前一小时左右到达，车辆停驶在校园主入口门前，加大对城市道路的交通压力。将南侧用地调整作为停车和公园绿地，结合学校次入口（幼儿园、小学入口），方便家长接送停车及等待休憩场所，缓解接送停车难、有效解决学校主入口相邻的林旺北路交通压力。

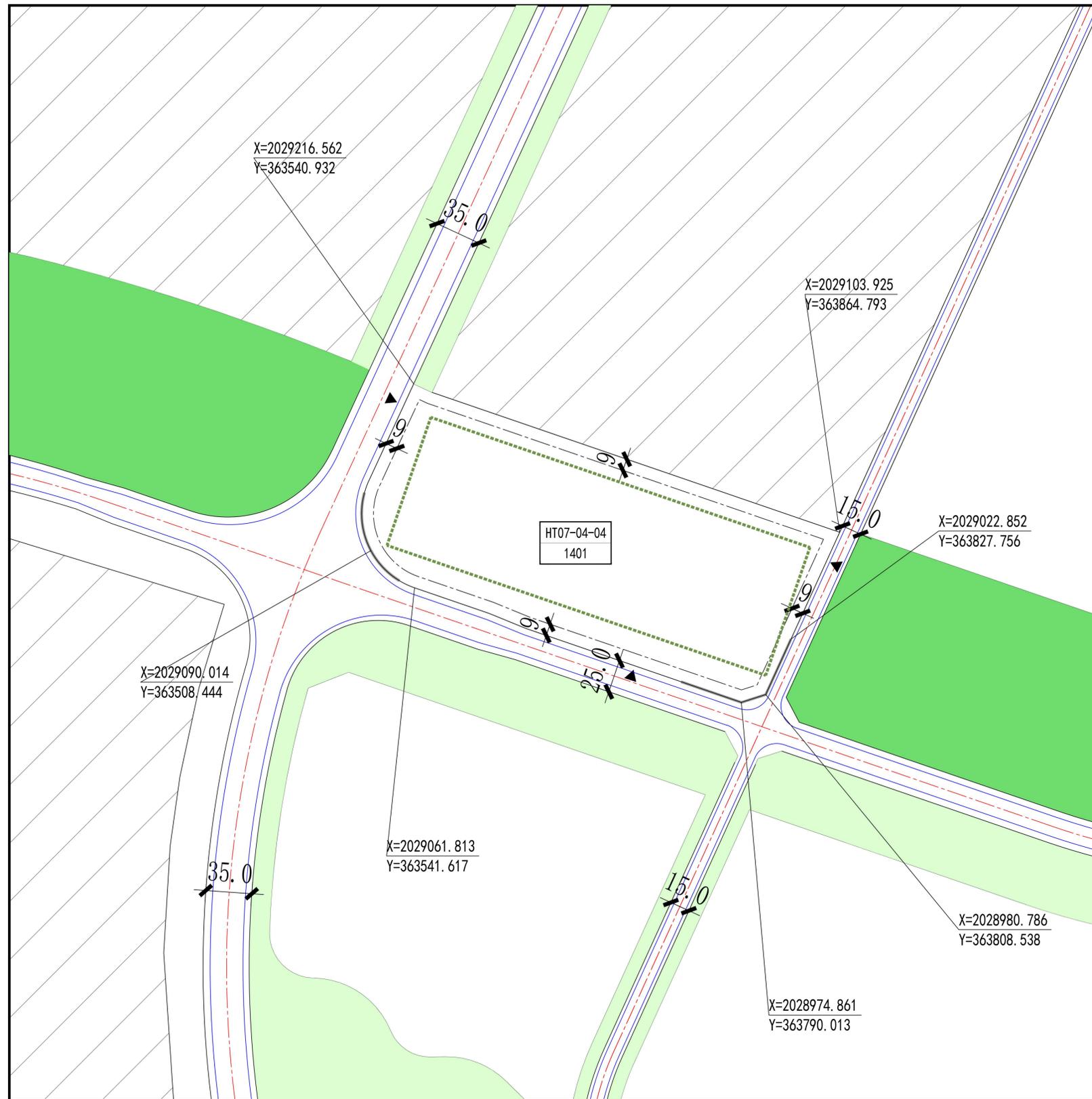
### 景观影响分析

调整前项目地块为农林用地，以农业生产为主，景观功能较差，无法与周边城市功能衔接

**调整为公园绿地用地后，项目地块在解决学校临时停车的应急功能的同时，将城市自然山水人文和服务百姓休闲游憩健身的绿道功能串联起来，点缀城市亮丽风景线的同时，也拓展了社区居民的公共绿色空间，让居民享受着“推窗可见绿，抬脚即进园”的美好生活。**

**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



| 位置图  |                          | 风玫瑰及比例尺 |                       |      |         |         |        |        |      |
|--|--------------------------|---------|-----------------------|------|---------|---------|--------|--------|------|
|  |                          |         |                       |      |         |         |        |        |      |
| 图 例  |                          |         |                       |      |         |         |        |        |      |
|  | 地块边界                     |         | 建筑后退线                 |      |         |         |        |        |      |
|  | 地块编号                     |         | 建筑后退距离                |      |         |         |        |        |      |
|  | 城市道路                     |         | 现状建成区                 |      |         |         |        |        |      |
|  | 机动车禁止开口线                 |         | 绿地开敞空间                |      |         |         |        |        |      |
|  | 机动车出入口                   |         | 水域                    |      |         |         |        |        |      |
|  | 控制点坐标                    |         | 规划范围                  |      |         |         |        |        |      |
|  | 名木古树                     |         | 地下范围                  |      |         |         |        |        |      |
| 控制指标   |                          |         |                       |      |         |         |        |        |      |
| 地块编号   | 用地代码                     | 用地名称    | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度(%) | 建筑限高(m) | 绿地率(%) | 停车位(个) | 配套公建 |
| HT07-04-04   | 1401                     | 公园绿地    | 48975                 | 0.03 | ≤3      | ≤9      | ≥65    | 800    | -    |
| 备注:  |                          |         |                       |      |         |         |        |        |      |
| 1、本图则中的绿地率指标计算不含水面面积。<br>2、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他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。<br>3、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。<br>4、配建设施标准应符合国家有关规范；配套公共服务设施项目包括以下内容：(1)社区卫生服务站，(2)文化活动站，(3)小型多功能运动场地，(4)菜市场或生鲜超市，(5)社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店），(6)便利店（菜点、日杂等），(7)邮件和快递送达设施，(8)银行、电信、邮政营业网点，(9)社区服务中心，(10)社区服务站，(11)老年人日间照料中心，(12)派出所，(13)集贸市场。<br>5、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。<br>6、本图则中HT07-04-04地块绿地率应按照相关规范进行配置。<br>7、本图则中HT07-04-04地块的建设量用于配套管理服务。<br>8、公园设施建设和配建停车位除符合《公园设计规范》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。<br>9、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。<br>10、其他事宜由规划部门根据技术管理规定及其他相关规范确定。<br>11、为满足项目需求，现根据《三亚市城市规划管理技术规定》及规划行政主管部门的相关要求，停车位建设主要以地下为主。 |                          |         |                       |      |         |         |        |        |      |
| 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  | HT07-04 |         |        |        |      |
| 设计单位   | 三亚市城市规划设计研究院有限公司         |         |                       | 日 期  | 2025年1月 |         |        |        |      |