

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区林旺片区控制性详细规划（修编）》批前公示材料

一、规划背景

为进一步完善三亚海棠湾国家海岸休闲园区林旺片区功能配置，激发城市活力，提升片区产业吸引力，促进重大招商产业项目落地，推进园区产业集群提质升级，加强和规范林旺片区的建设管理，经市政府批准同意，开展《三亚海棠湾国家海岸休闲园区林旺片区控制性详细规划（修编）》编制工作。

二、规划范围

北至海岸大道、东至海岸线、西至湾坡路、南至江林路，规划范围总面积 1048 公顷。

三、功能定位

规划区功能定位为“康养休闲社区”，突出产城融合、城市更新理念，重点布局高端医疗康养、度假娱乐休闲和新型邻里社区三类功能。

四、规划结构

规划形成“三带四区”的总体空间结构，突出自身优势、明确发展重点。

“三带”：指区域旅游功能联系带（海岸大道）、湾区品质生活展示带（海榆东线）、滨水景观休闲带（海棠河）。

“四区”：指康养旗舰区（河心岛）、主题游乐区、滨

海酒店区、新邻里社区。

五、单元用地布局

规划按照《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》明确各地块的用地性质。本次规划建设用地规模总量为 688.87 公顷，占规划范围面积的 65.74%。其中：

居住用地 115.14 公顷，占建设用地的 16.71%；公共管理与公共服务用地 63.91 公顷，占建设用地的 9.28%；商业服务业用地 222.56 公顷，占建设用地的 32.31%；交通运输用地 110.52 公顷，占建设用地的 16.04%；公用设施用地 1.38 公顷，占建设用地的 0.2%；绿地与开敞空间用地 71.27 公顷，占建设用地的 10.35%；留白用地 104.09 公顷，占建设用地的 15.11%。

单元规划用地统计表

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占比城镇建 设用地比例	占规划 范围 比例
1	07	居住用地	115.14	16.71%	10.99%
	其中 070102	二类城镇住宅用地	115.14	16.71%	10.99%
2	08	公共管理与公共服务 用地	63.91	9.28%	6.10%
	其中 08	公共管理与公共服务 用地	3.86	0.56%	0.37%
	080301	图书与展览用地	7.49	1.09%	0.71%
	080403	中小学用地	17.00	2.47%	1.62%
	080601	医院用地	35.56	5.16%	3.39%
3	09	商业服务业用地	222.56	32.31%	21.24%
	其中 0901	商业用地	47.80	6.94%	4.56%
	090101	零售商业用地	10.52	1.53%	1.00%
	090104	旅馆用地	95.79	13.91%	9.14%
	090104/090101	旅馆用地/零售商业 用地	26.31	3.82%	2.51%

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占比城镇建设 用地比例	占规划 范围 比例	
	0902	商务金融用地	18.80	2.73%	1.79%	
	090301	娱乐用地	23.34	3.39%	2.23%	
	12	交通运输用地	110.52	16.04%	10.55%	
4	其中	1207	城镇村道路用地	108.56	15.76%	10.36%
		120803/090101	社会停车场用地/零售商业用地	1.96	0.28%	0.19%
	13	公用设施用地	1.38	0.20%	0.13%	
5	其中	1302	排水用地	0.09	0.01%	0.01%
		1303	供电用地	0.80	0.12%	0.08%
		1310	消防用地	0.49	0.07%	0.05%
	14	绿地与开敞空间用地	71.27	10.35%	6.80%	
6	其中	1401	公园绿地	64.87	9.42%	6.19%
		1402	防护绿地	2.52	0.37%	0.24%
		1403	广场用地	3.88	0.56%	0.37%
7	16	留白用地	104.09	15.11%	9.93%	
8	总计		688.87	100.00%	65.74%	

六、建设开发控制

(一) 开发强度控制

综合考虑规划的建设现状、空间结构及功能布局等因素，原则确定六类开发强度控制区。

1.非建筑区：主要包括绿地与开敞空间用地、农用地及河流水面；

2.低强度区（ $0 < FAR \leq 0.3$ ）：主要包括社会停车场用地、部分医疗设施和部分旅馆用地；

3.中低强度区（ $0.3 < FAR \leq 0.5$ ）：主要包括部分旅馆用地、教育用地和图书展览用地；

4.中强度区（ $0.5 < FAR \leq 1.0$ ）：主要包括部分商业用地、

旅馆用地和二类居住用地。

5.中高强度区 ($1.0 < FAR \leq 1.5$): 主要包括部分商业用地、医院用地;

6.高强度区 ($1.5 < FAR \leq 3.0$): 主要包括部分二类城镇住宅用地。

(二) 建筑高度控制

规划确定五级建筑高度控制区:

1.低层控制区 ($0 < \text{高度} \leq 12$ 米): 主要包括广场用地、社会停车场用地和部分旅馆用地;

2.多层控制区 ($12 < \text{高度} \leq 24$ 米): 主要包括部分商业用地和医院用地;

3.中高层控制区 ($24 < \text{高度} \leq 50$ 米): 主要包括部分二类城镇住宅用地、旅馆用地和教育用地;

4.高层控制区 ($50 < \text{高度} \leq 80$ 米): 主要包括部分二类城镇住宅用地和图书与展览用地。

5.超高层控制区 ($\text{高度} > 80$ 米): 主要为现状主题游乐摩天轮地标。

七、道路交通系统

规划区道路网采用高效方格网路网结构, 由主干路、次干路、支路和慢行道构成四级道路网体系。

1.主干路网系统。规划构建“三横四纵”主干路网系统, 形成规划区路网骨架。“三横”: 海岸大道(现状)、通海路

（在建）及江林路（现状）；“四纵”：湾坡路（现状）、海榆东线（现状）、林旺南路（现状）及海棠南路（现状）。

2.次干路网系统。规划构建“二横二纵二环”次干路网系统，快速集散主干路交通。“二横”：林南一路（现状）及林南三路（现状）；“二纵”：南林路（现状）及河滨路（在建）；“二环”：林旺西路（在建）及林南二路（在建）。

3.支路网系统。服务规划区生活交通出行。

4.慢行系统。结合滨水开敞空间、公园绿地构建连续的人行空间。

八、附图

三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

区域位置图

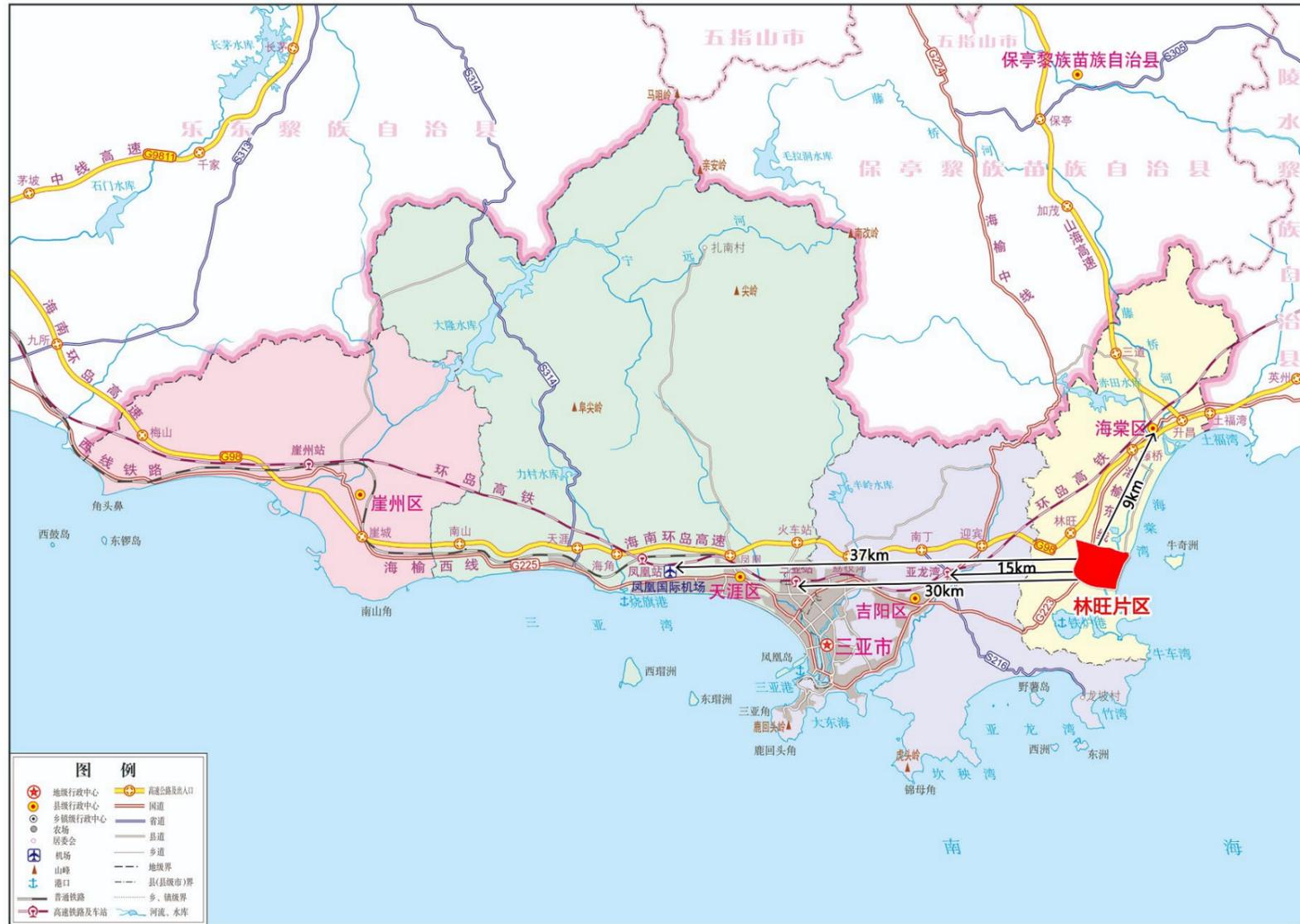
项目位于三亚市海棠区中南部，西邻海南环岛高速，G223国道穿境而过。距离海棠区政府约9公里，距离亚龙湾动车站15公里，距离三亚动车站30公里，距离凤凰机场37公里，到达三亚市中心约50分钟车程。



▲ 海南省在中国的区位



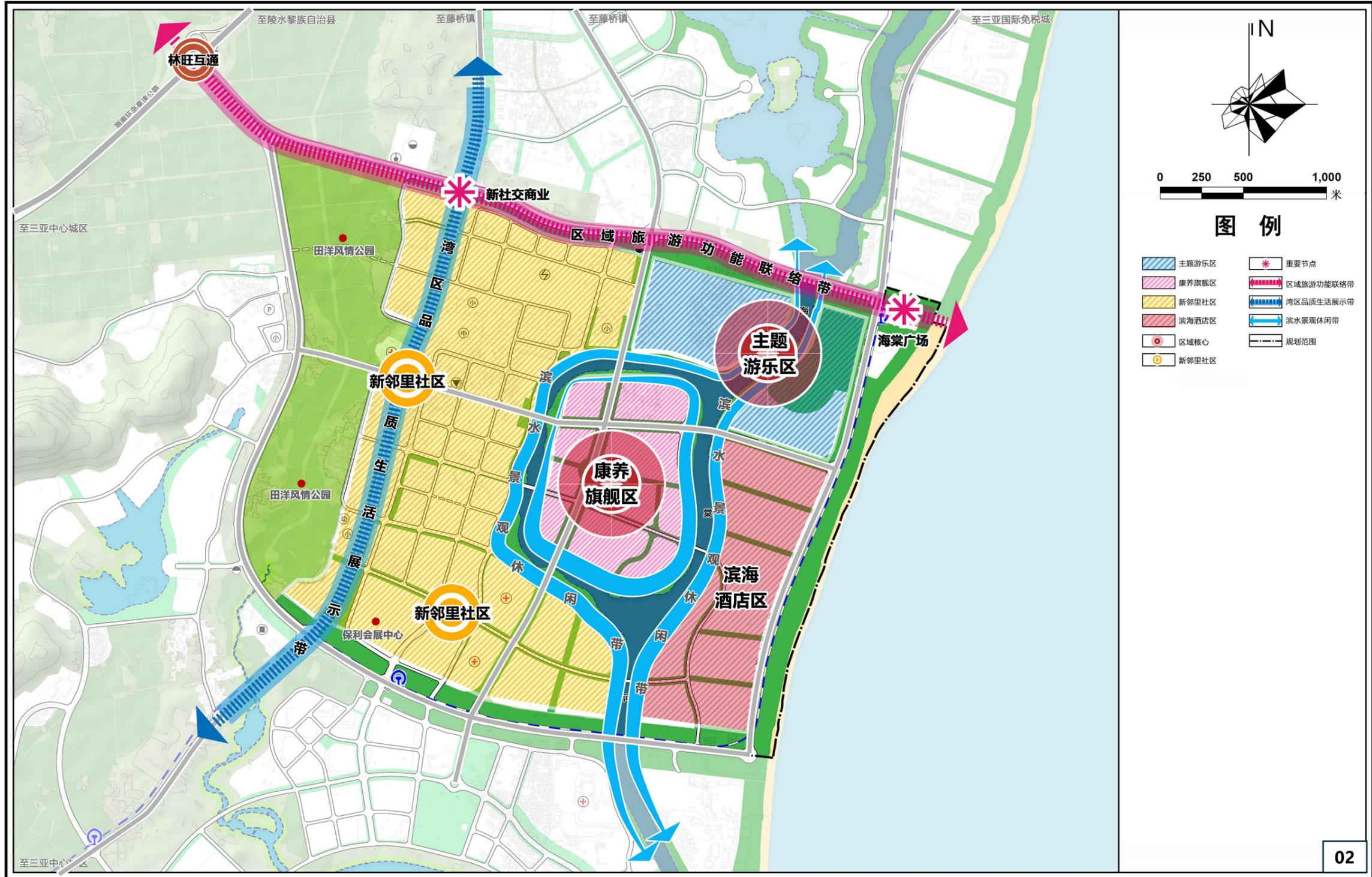
▲ 三亚市在海南的位置



▲ 林旺片区在三亚市的区位

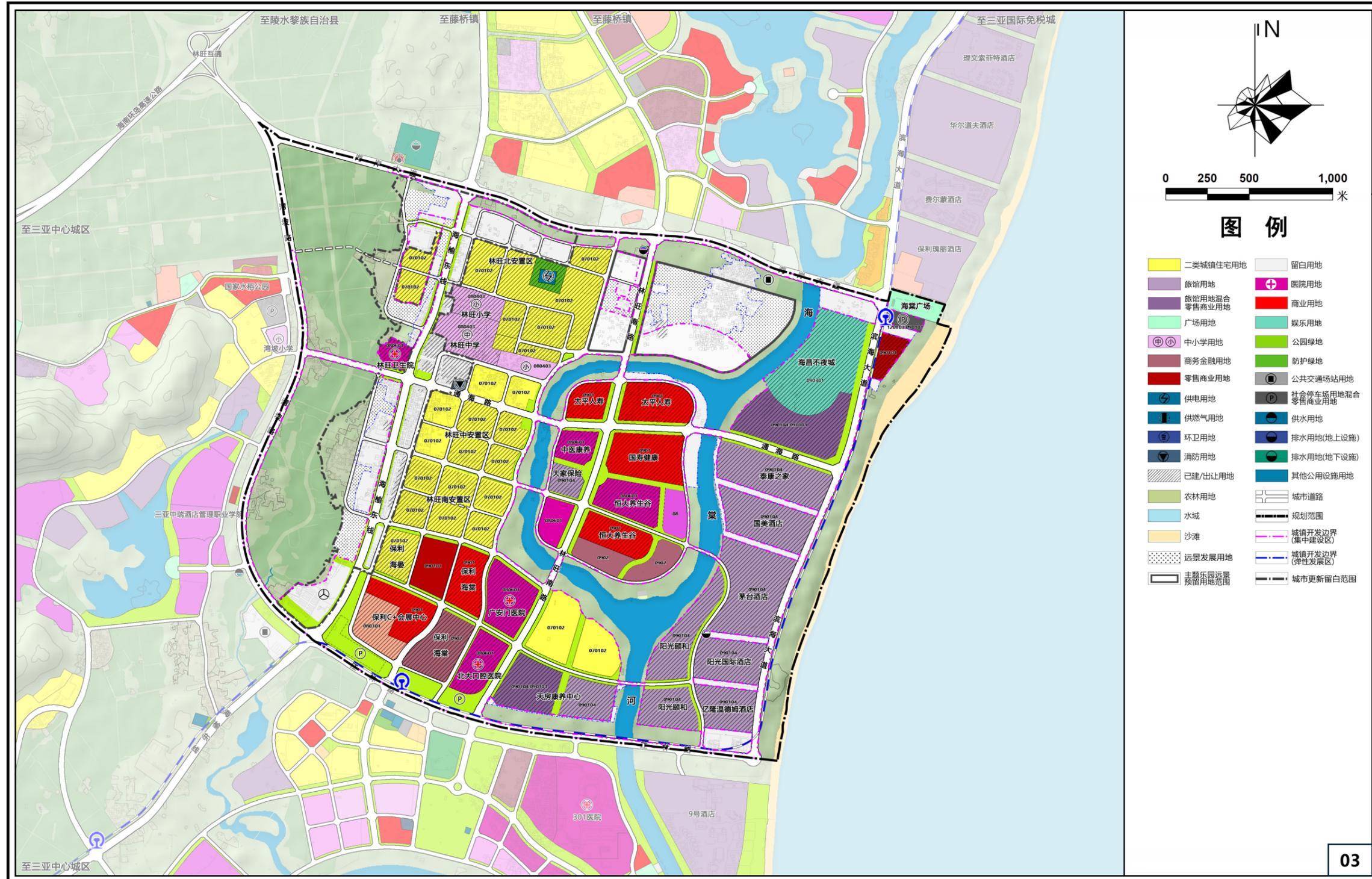
三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

空间结构规划图



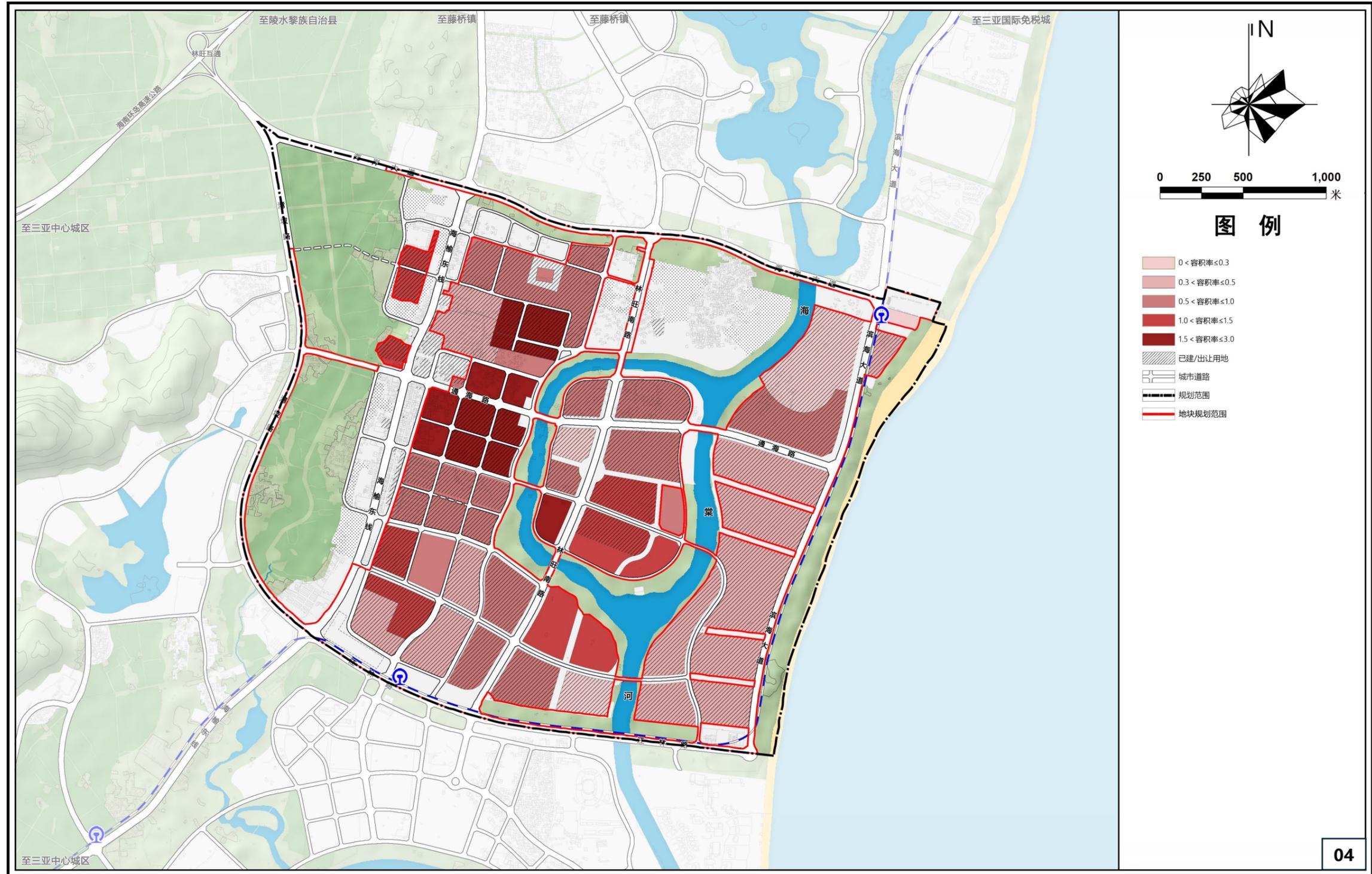
三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

单元用地规划图



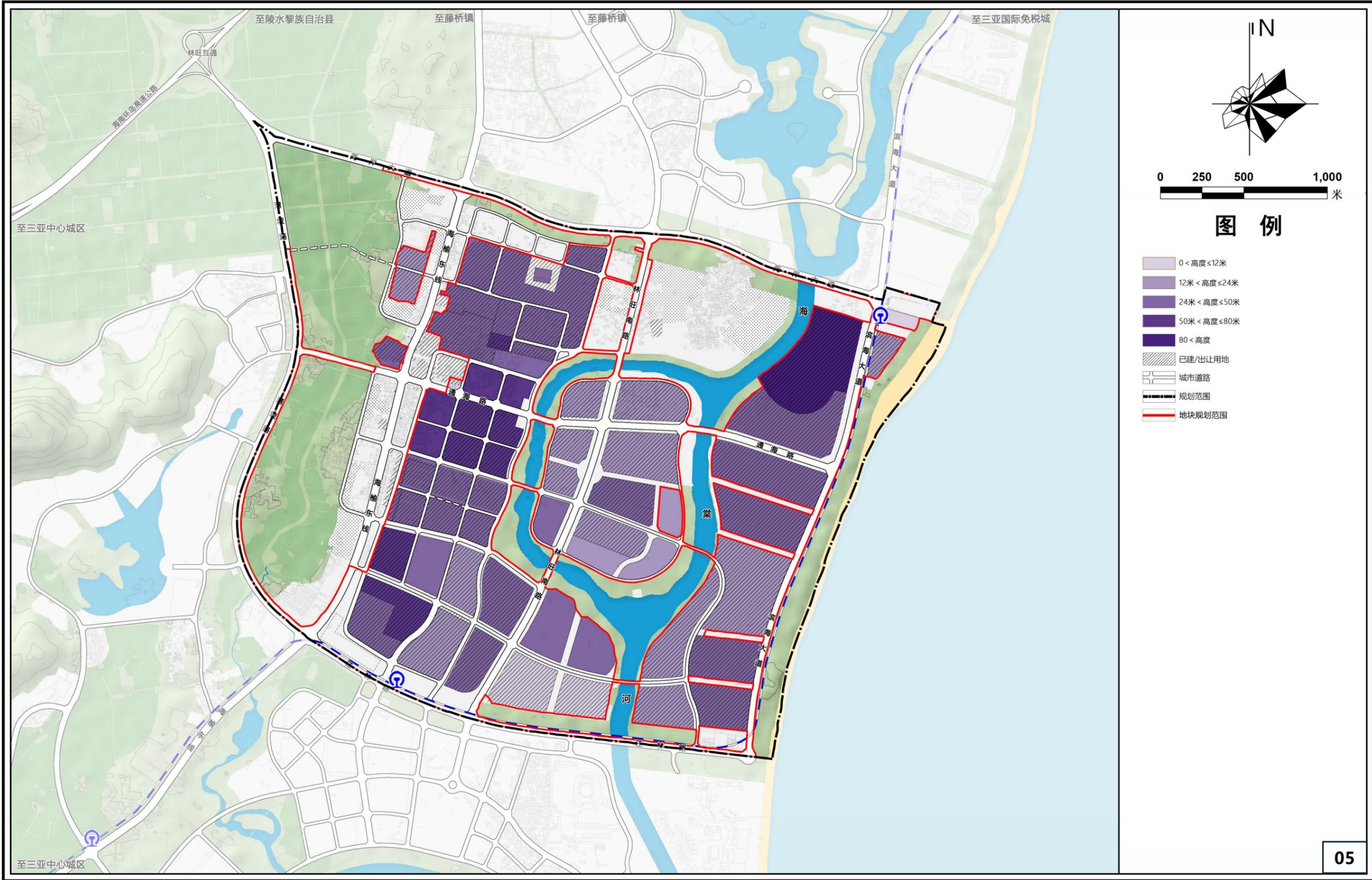
三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

开发强度分区规划图



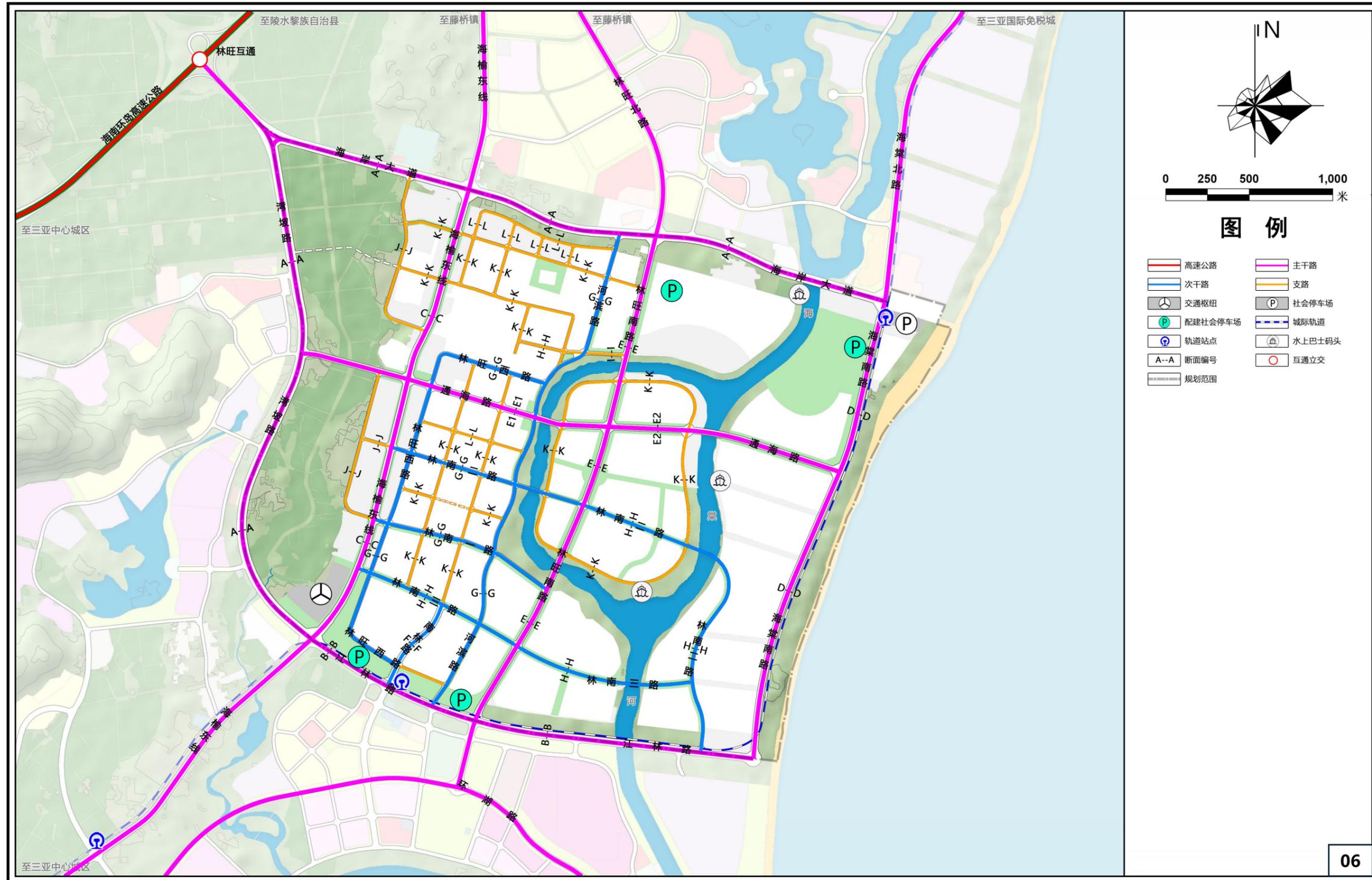
三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

建筑高度分区规划图



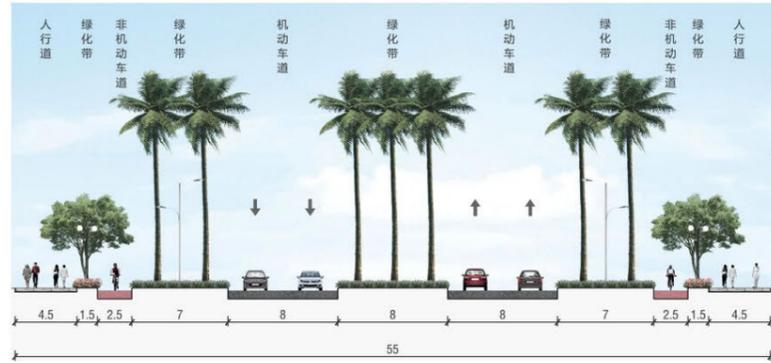
三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

道路系统规划图



三亚市海棠区林旺片区控制性详细规划（修编）

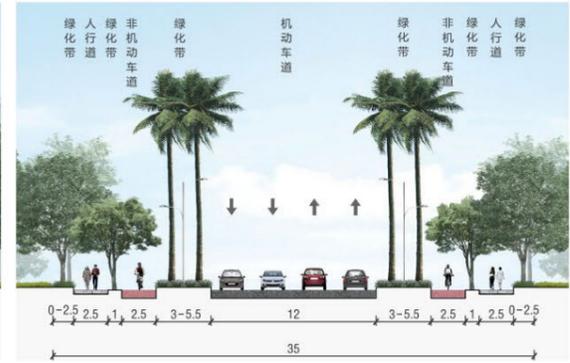
道路断面规划图



A—A 断面



D—D 断面



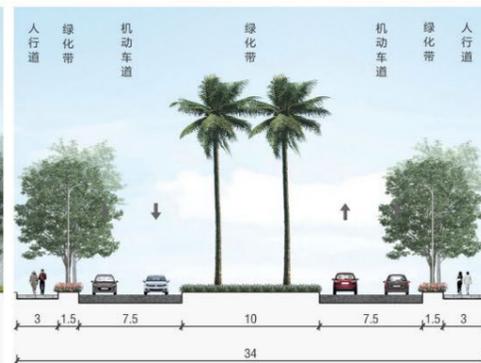
E2—E2 断面



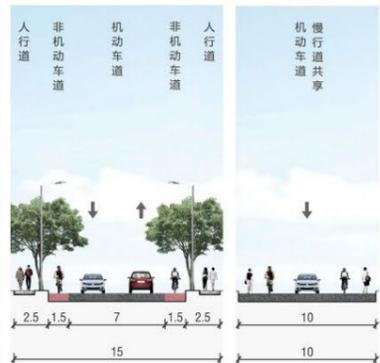
B—B 断面



E—E 断面



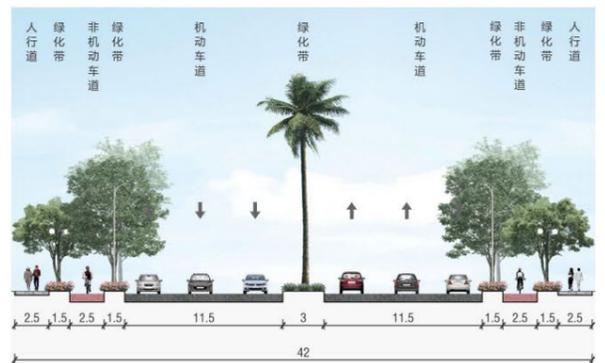
F—F 断面



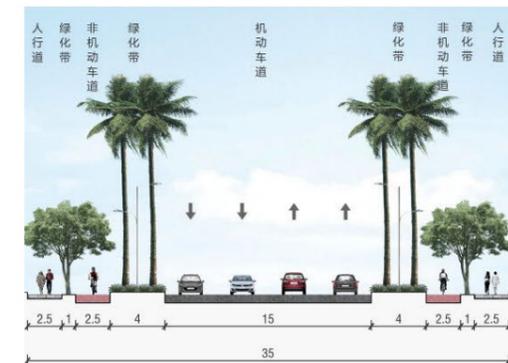
H—H 断面



L—L 断面



C—C 断面



E1—E1 断面



G—G 断面



I—I 断面



J—J 断面



K—K 断面