

海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

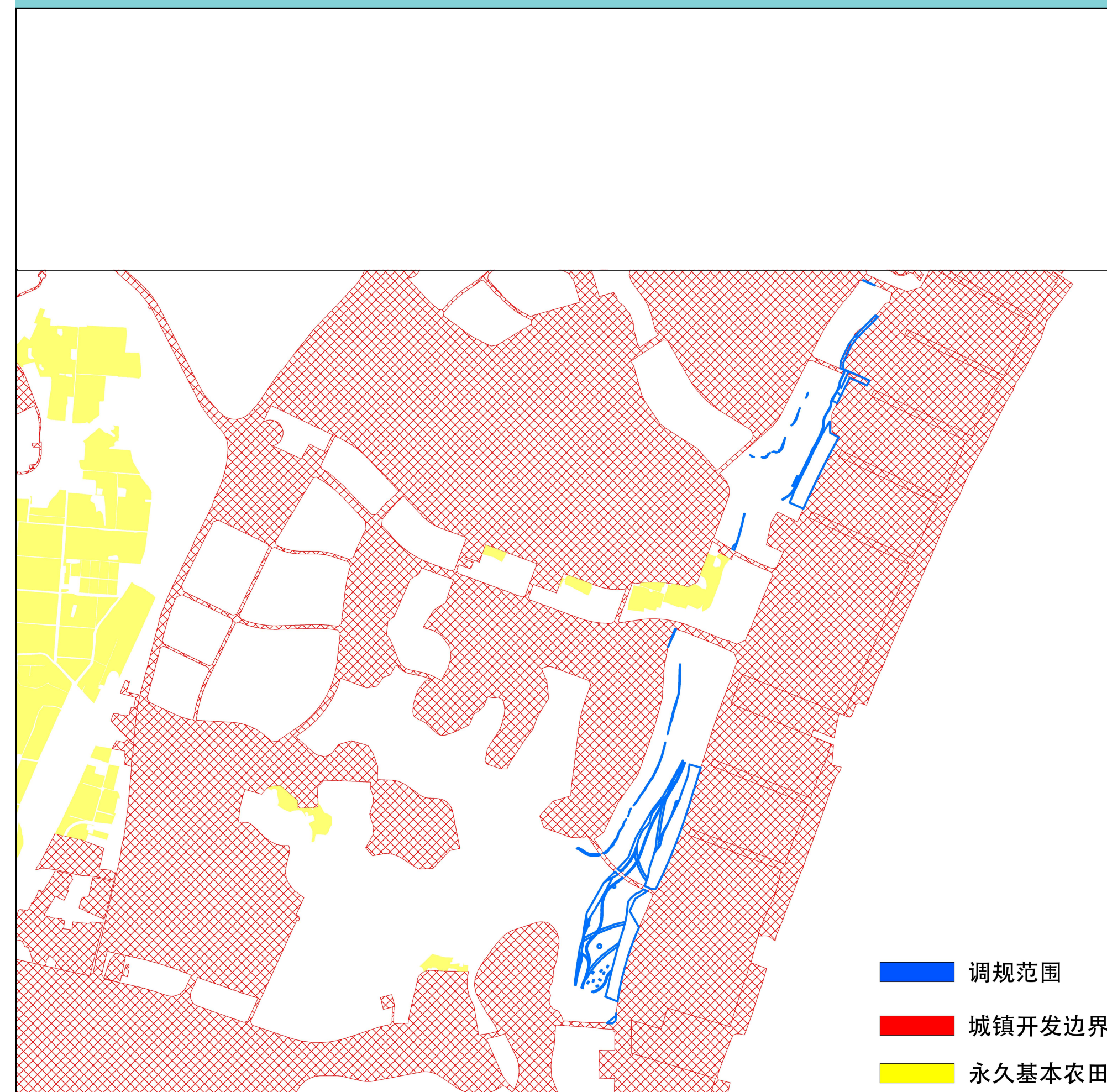
■ 项目概况

- 1、经市政府批准同意，我委按程序启动海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改程序，调规用地位于海棠河两侧（龙海路至龙江路段），拟将海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩农林用地调整为公园绿地、社会停车场用地。
- 2、规划修改前：均为农林用地；
规划修改后：地块号为HT16-05-01至HT16-05-54(详见图则附表)，约260亩用地规划为公园绿地（代码：1401）；约17亩用地规划为社会广场用地(代码：120803)。

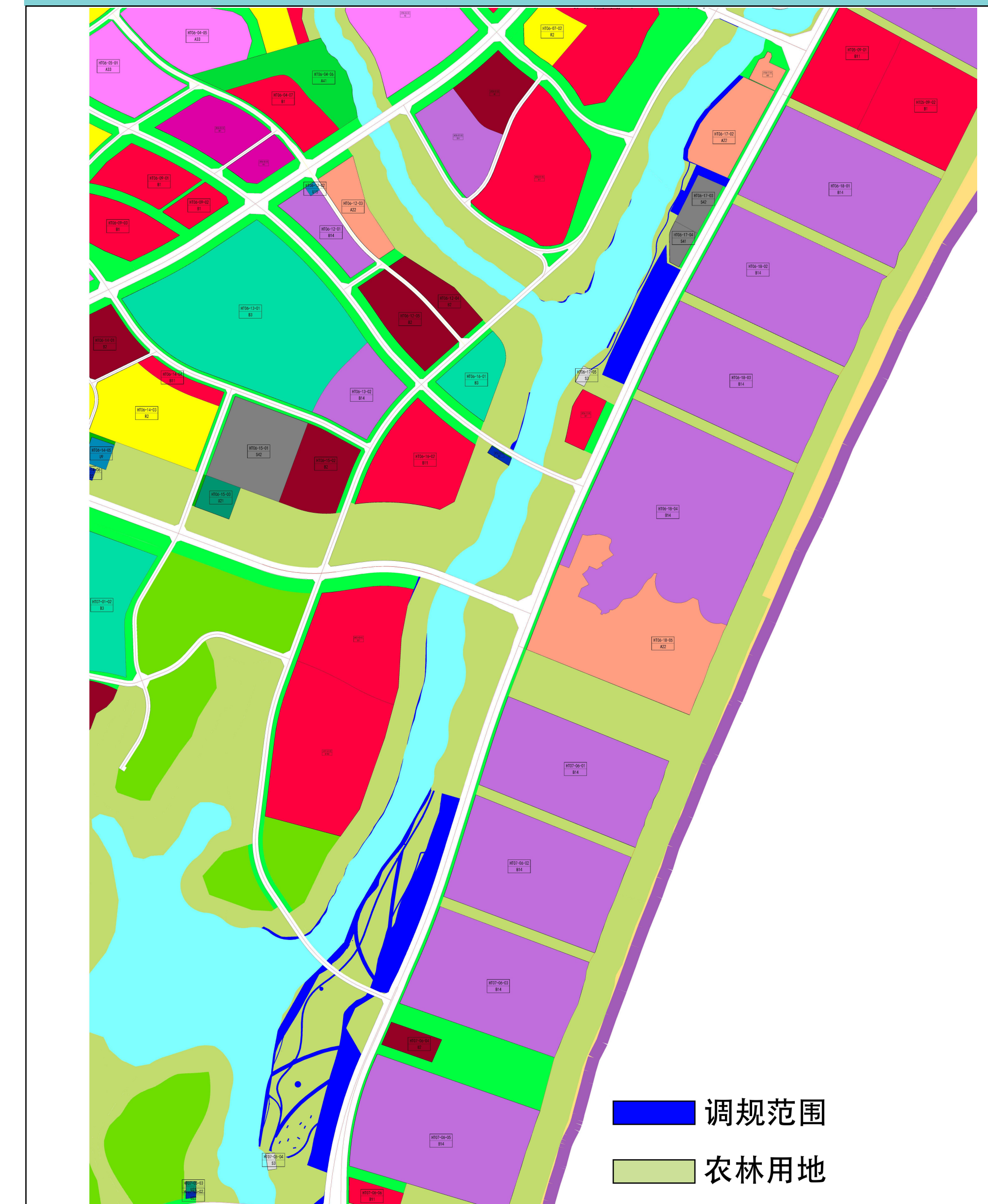
项目区位



《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。

海棠河水系综合治理工程项目属民生工程，符合规划修改条件（一般调整）

■ 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。

海棠湾作为三亚旅游区的名湾，又是三亚东疆门户，海河作为穿越期间的重要水系，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，被纳入海南省2022年重点(重大)预备投资项目计划表，拟定投资12.6亿元根据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。

是开展海棠河水系综合治理工程项目实施的重要工作

龙江片区、风塘片区现有已建成项目(五星级酒店、免税城、亚特兰蒂斯等)均沿海棠河以东海岸线布局，在建及拟建项目则逐步向海棠河西侧聚集，区域产业将向国际消费中心定位靠拢，以海棠河为主体骨架形成新的集聚中心。海棠河沿线区域虽将逐渐发展完善，但河岸自身建设发展却与区域格格不入，由本地块建设带动的沿河景观提升项目，有利于加强两岸联系，将东岸现有资源、人流引入内部，促进区域共融发展。

另一方面通过就业人口增量评估分析，项目区域商圈就业人口增量较大，但商圈内住宅用地比例极低，空巢化现象严重，再加上沿海酒店内部设施配套完善，游客外流人员并不多，导致区域活力低下。在临近商圈建设品质较高的公共开敞空间，为居民、就业人口、旅游人口提供新的交流、活动场所，对增加商圈的目标客群，激发区域城市活力起到不可或缺的作用。

海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 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)。

与上位规划符合性分析

海棠河水系综合治理工程项目属民生工程，用地大部分位于城镇开发边界外，鉴于本次规划修改用地建设内容为道路、生态停车场及配套公共设施，根据《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》，符合城镇开发边界外建设项目准入目录及控规修改条件；同时项目用地不涉及生态保护红线和永久基本农田，符合《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》等管控要求，与上位规划不冲突。

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18.49公顷，人均公园绿地面积18.31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。

■ 规划调整内容



调整前：农林用地 18.50公顷



调整后：公园绿地 17.37公顷
社会广场用地 1.12公顷

海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 规划调整内容

修改前		修改后								
用地性质	用地代码	用地编号	用地面积（㎡）	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	E2	HT16-05-01	346.96	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-02	6702.56	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-03	871.19	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-04	26.88	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-05-1	198.19	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-05-2	346.96	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-06	366.31	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-07	55.03	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-08	158.45	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-09	17.43	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-10	309.09	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-11	2388.14	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-12-1	35922.76	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-12-2	2720.63	社会停车场用地	120803	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-13	762.62	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-14	346.96	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-15	991.16	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-16	780.66	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-17	24.71	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-18	818.30	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-19	1073.53	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-20	635.08	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-21	8847.00	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-22	530.60	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-23	0.25	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-24	3860.6	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-25	768.75	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-26	4139.61	公园绿地	1401	——	——	——	——	——

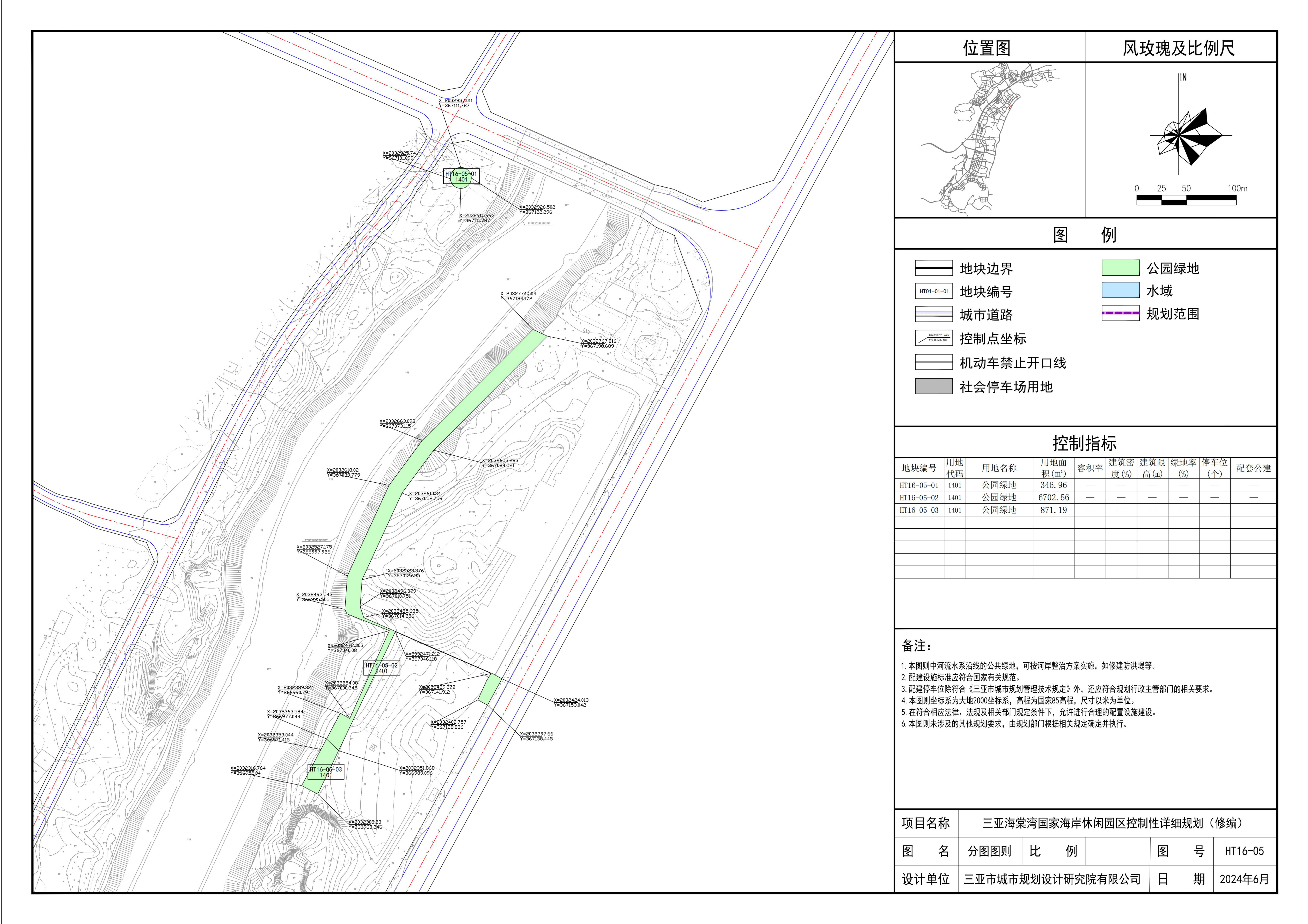
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 规划调整内容

修改前		修改后								
用地性质	用地代码	用地编号	用地面积（m²）	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	E2	HT16-05-27	1382.96	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-28	5.79	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-29	0.25	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-30-1	45945.78	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-30-2	4631.16	社会停车场用地	120803	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-31	926.24	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-32	6876.90	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-33	211.59	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-34	823.73	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-35	1157.17	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-36	1387.45	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-37	0.28	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-38	3908.61	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-39	1018.34	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-40	1928.93	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-41	345.45	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-42	533.10	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-43	3058.96	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-44	37.12	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-45	35.07	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-46	37.24	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-47	35.61	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-48	36.81	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-49	37.95	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-50	35.98	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-51	35.72	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-52-1	30834.34	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-52-2	3884.18	社会停车场用地	120803	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-53	884.56	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
农林用地	E2	HT16-05-54	862.32	公园绿地	1401	——	——	——	——	——
总计			184910.00							

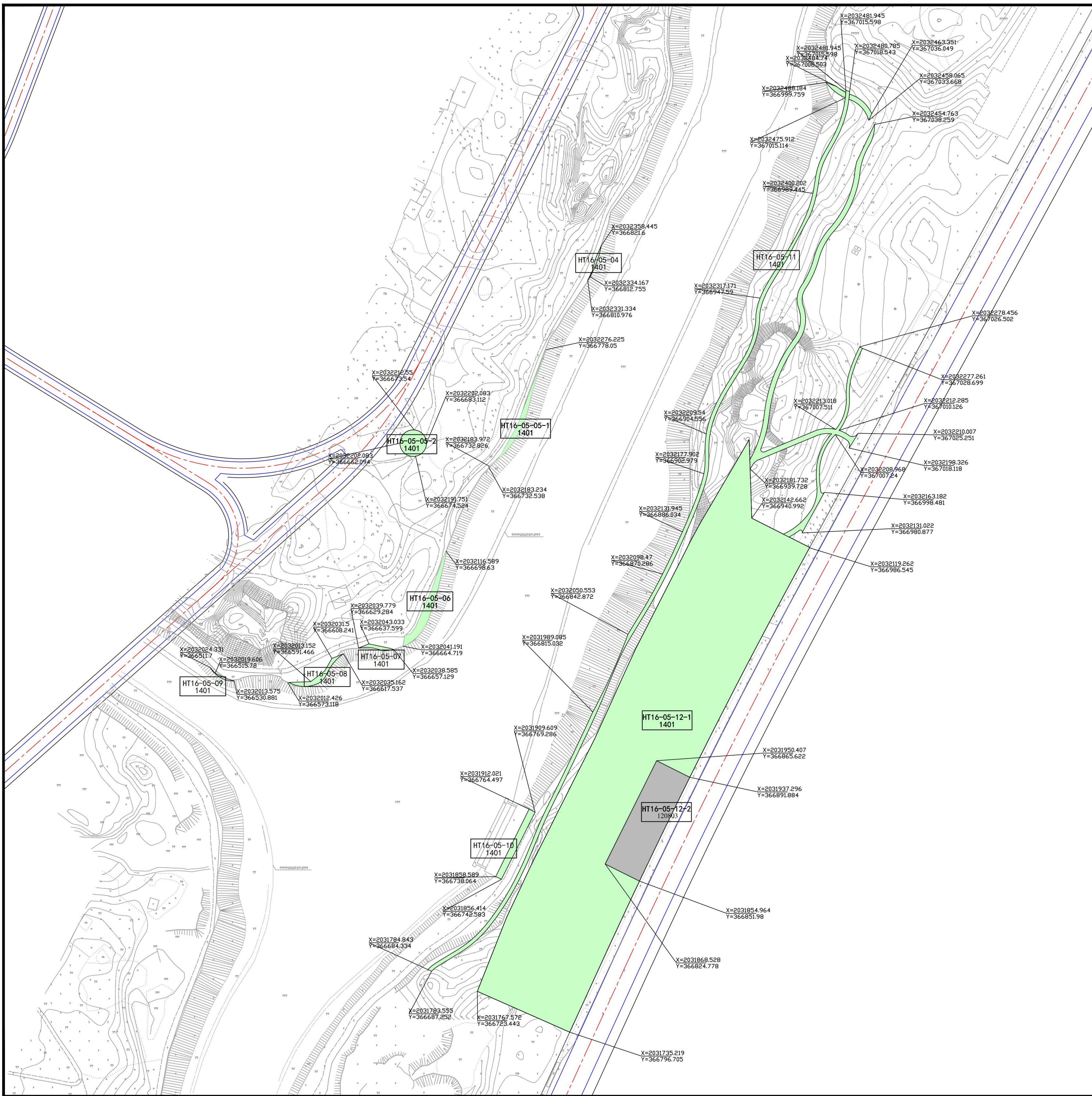
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

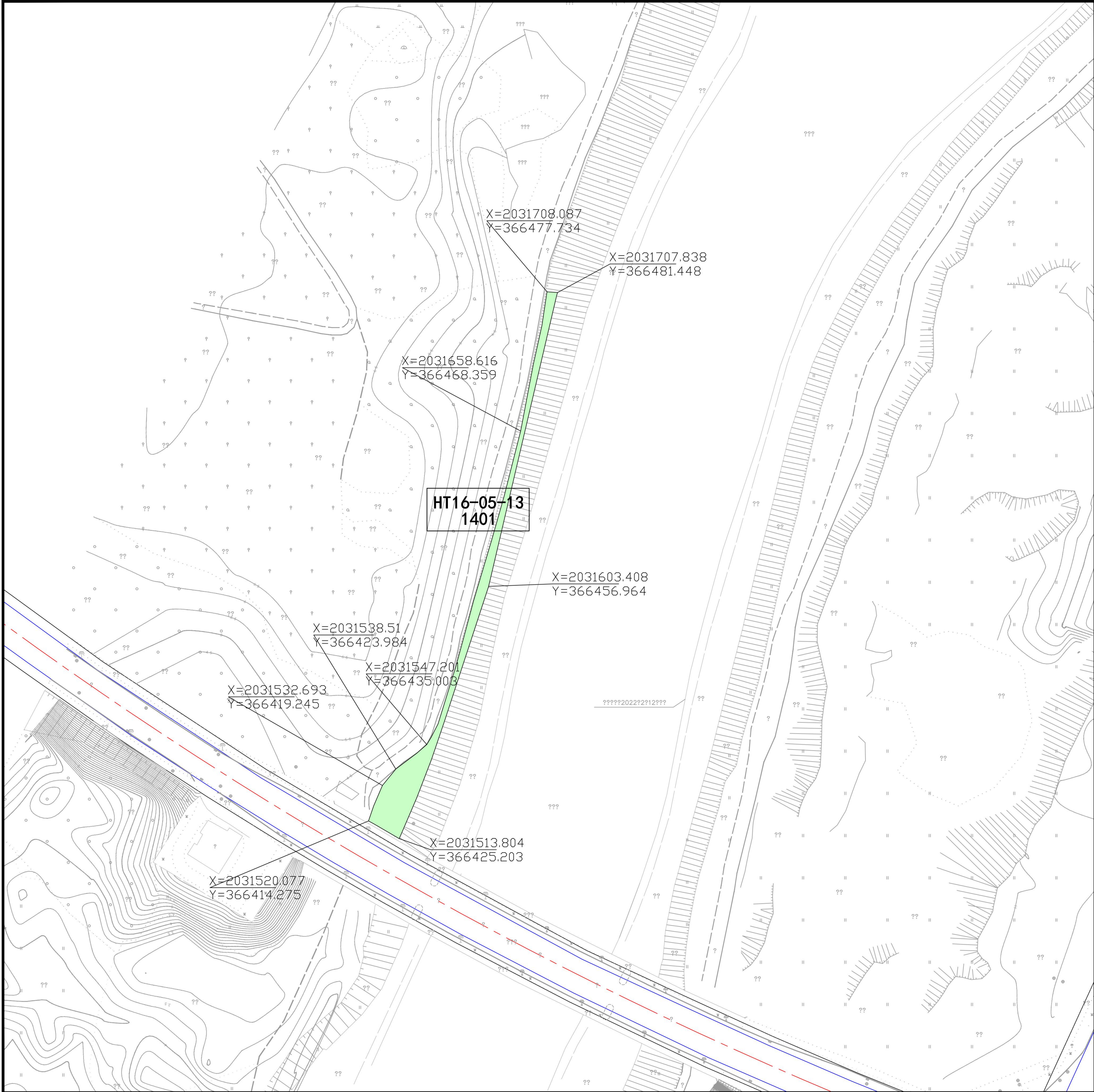
■ 申请图则



位置图			风玫瑰及比例尺						
图 例									
	地块边界			公园绿地					
	地块编号			水域					
	城市道路			规划范围					
	控制点坐标								
	机动车禁止开口线								
	社会停车场用地								
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
HT16-05-04	1401	公园绿地	26.88	—	—	—	—	—	—
HT16-05-05-1	1401	公园绿地	198.19	—	—	—	—	—	—
HT16-05-05-2	1401	公园绿地	346.96	—	—	—	—	—	—
HT16-05-06	1401	公园绿地	366.31	—	—	—	—	—	—
HT16-05-07	1401	公园绿地	55.03	—	—	—	—	—	—
HT16-05-08	1401	公园绿地	158.45	—	—	—	—	—	—
HT16-05-09	1401	公园绿地	17.43	—	—	—	—	—	—
HT16-05-10	1401	公园绿地	309.09	—	—	—	—	—	—
HT16-05-11	1401	公园绿地	2388.14	—	—	—	—	—	—
HT16-05-12-1	1401	公园绿地	35922.76	—	—	—	—	—	—
HT16-05-12-2	120803	社会停车场用地	2720.63	—	—	—	—	—	—
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. HT-05-12-2地块应作为生态停车场。			
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	HT16-05				
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司			日 期	2024年6月				

海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 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			水域					
	城市道路			规划范围					
	控制点坐标								
	机动车禁止开口线								
	社会停车场用地								
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
HT16-05-13	1401	公园绿地	762.62	—	—	—	—	—	—
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. 配建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。									
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		HT16-05	
设计单位		三亚市城市规划设计研究院有限公司				日 期		2024年6月	

海棠河水系综合治理工程项目（一期） 范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



位置图

风玫瑰及比例尺

图 例

地块边界

HT01-01-01

城市道路

控制点坐标

机动车禁止开口线

社会停车场用地

公园绿地

水域

规划范围

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
HT16-05-14	1401	公园绿地	346.96	—	—	—	—	—	—
HT16-05-15	1401	公园绿地	991.16	—	—	—	—	—	—

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. 配建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。

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

HT16-05

设计单位

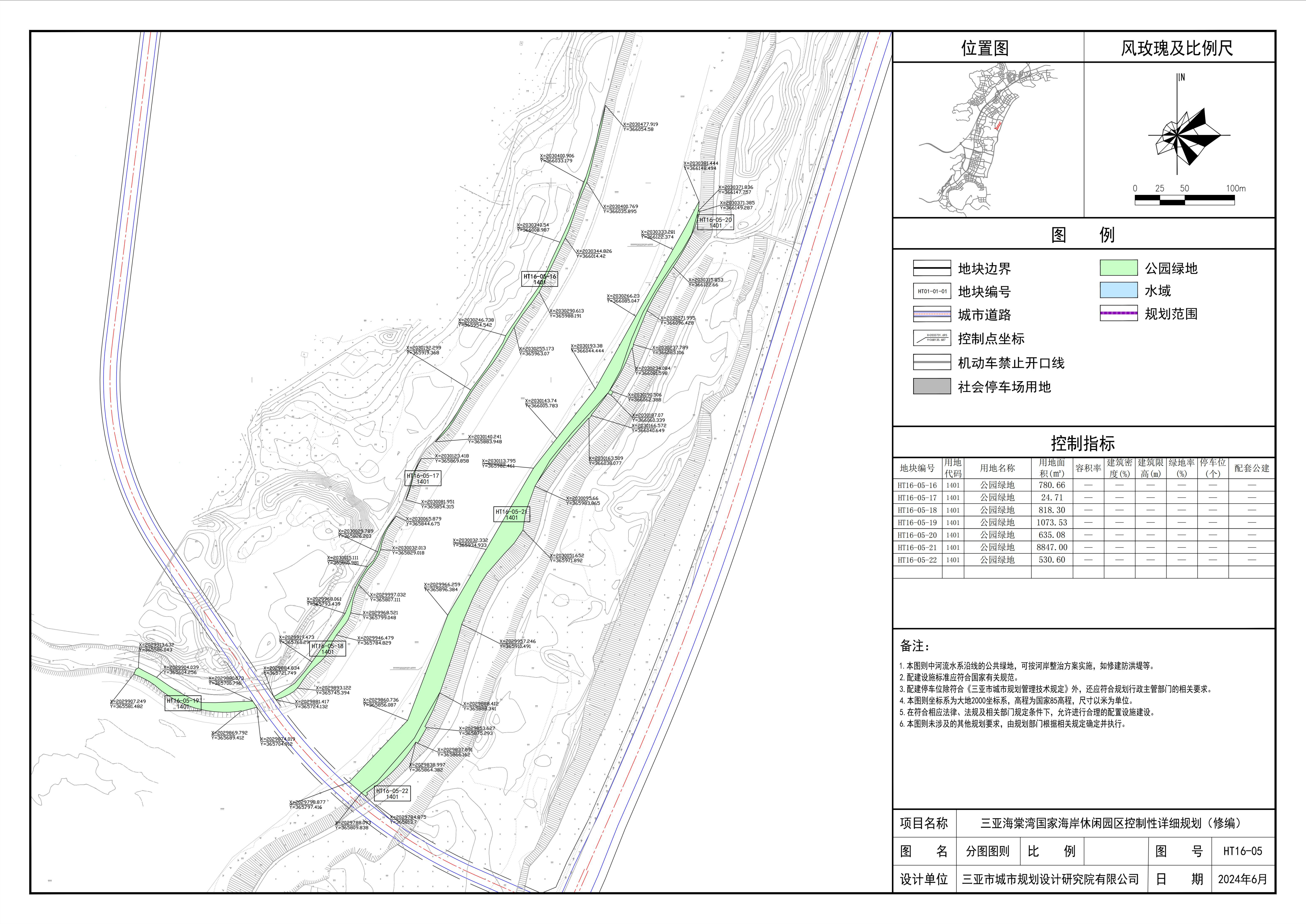
三亚市城市规划设计研究院有限公司

日 期

2024年6月

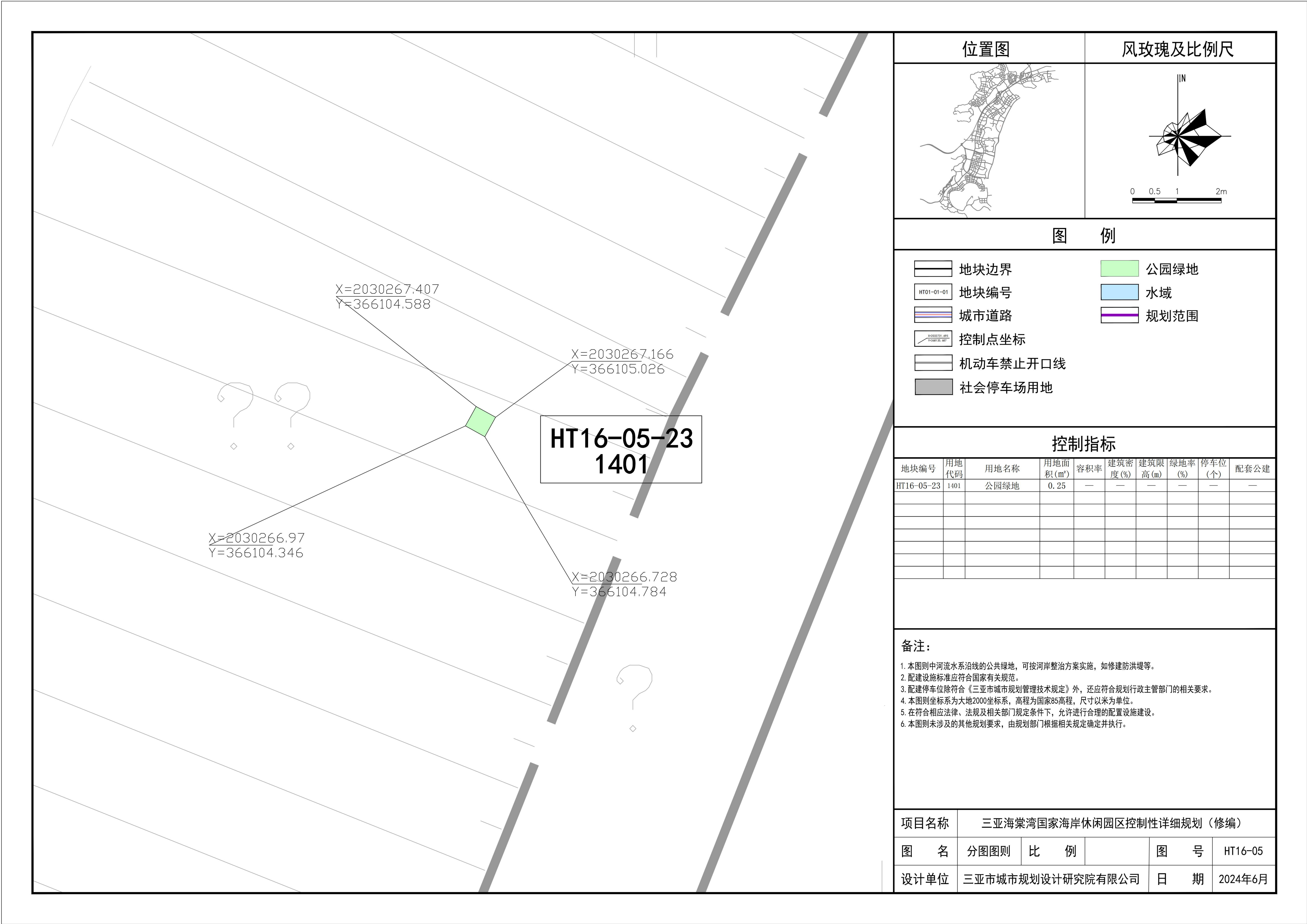
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



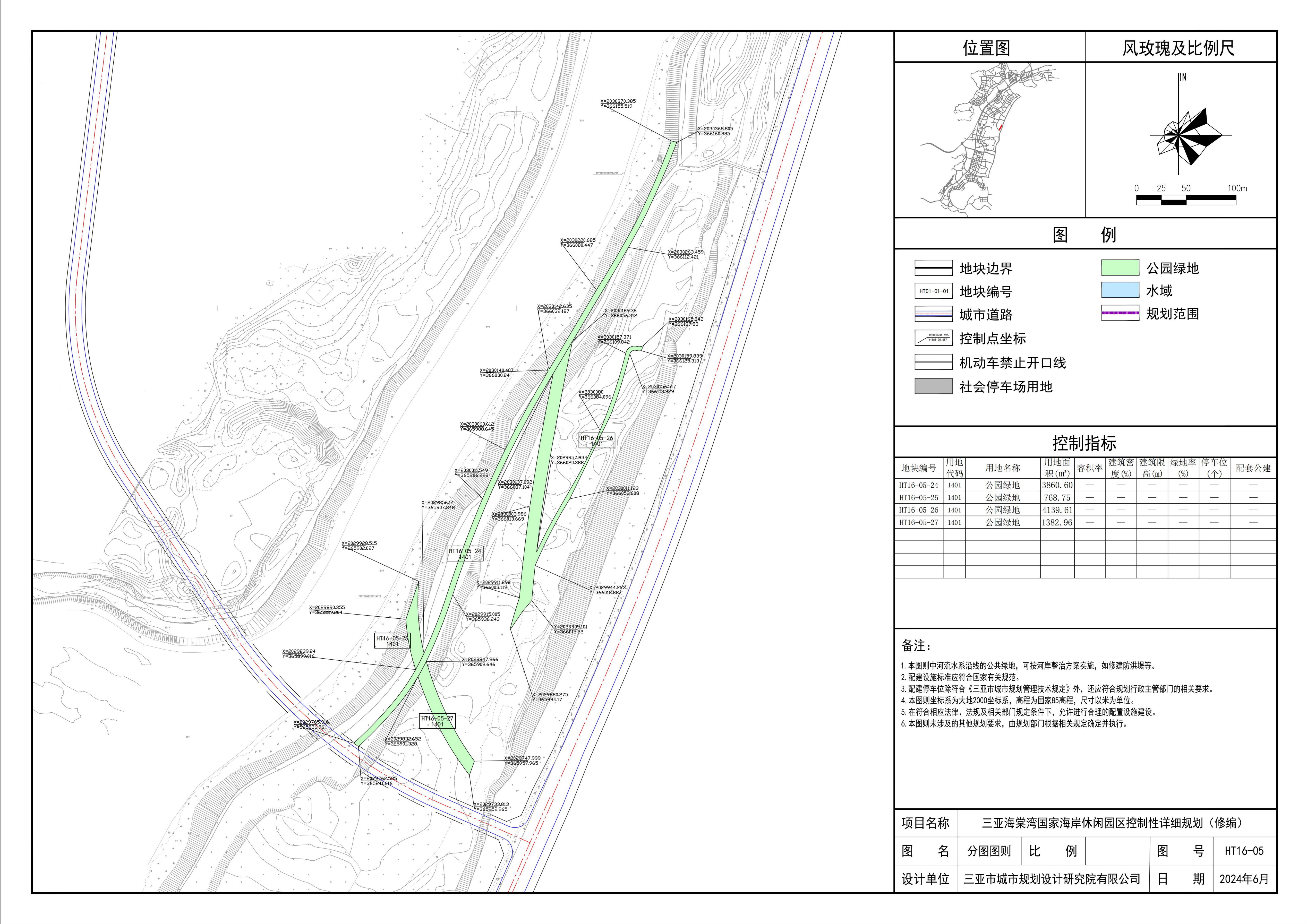
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



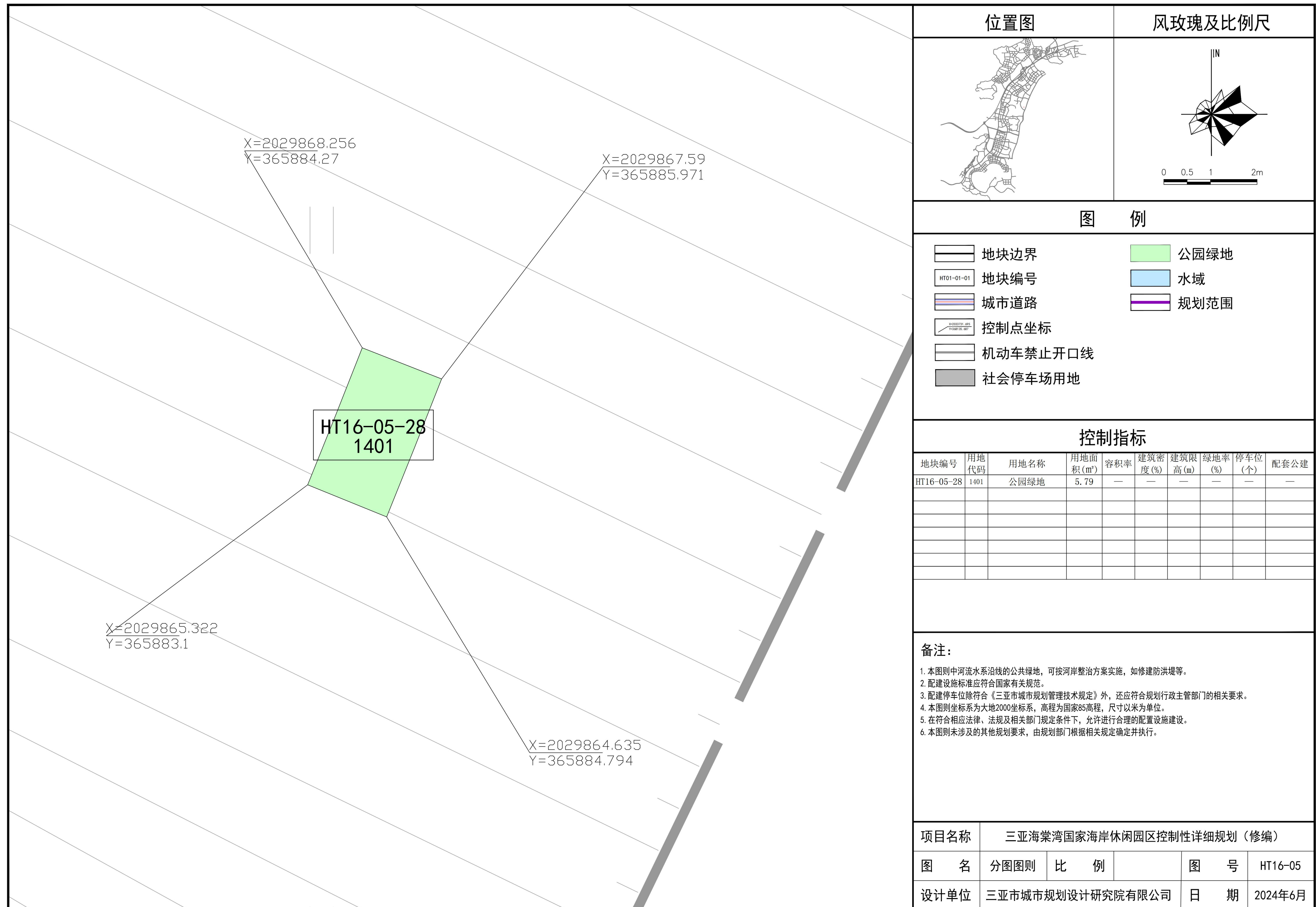
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



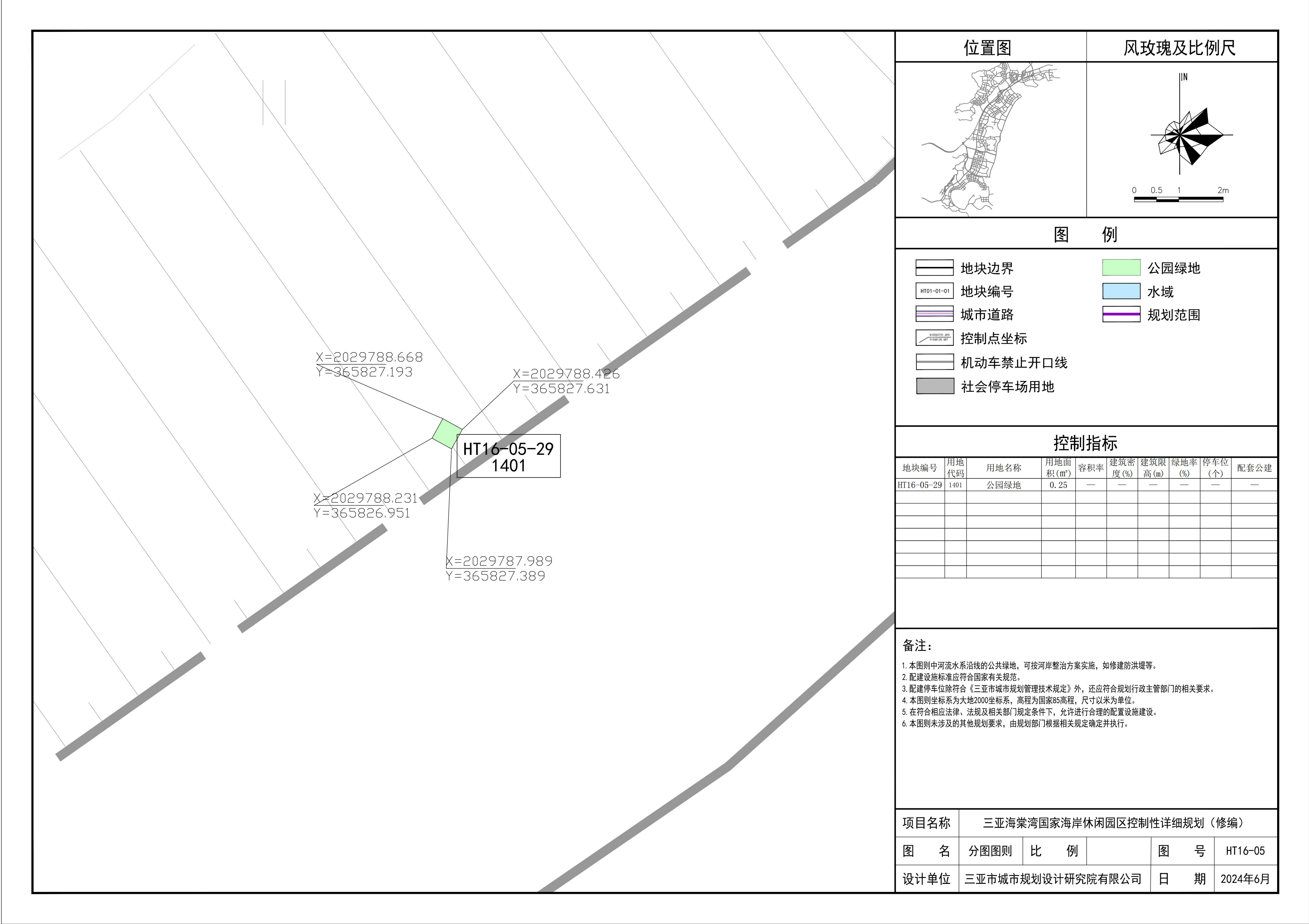
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



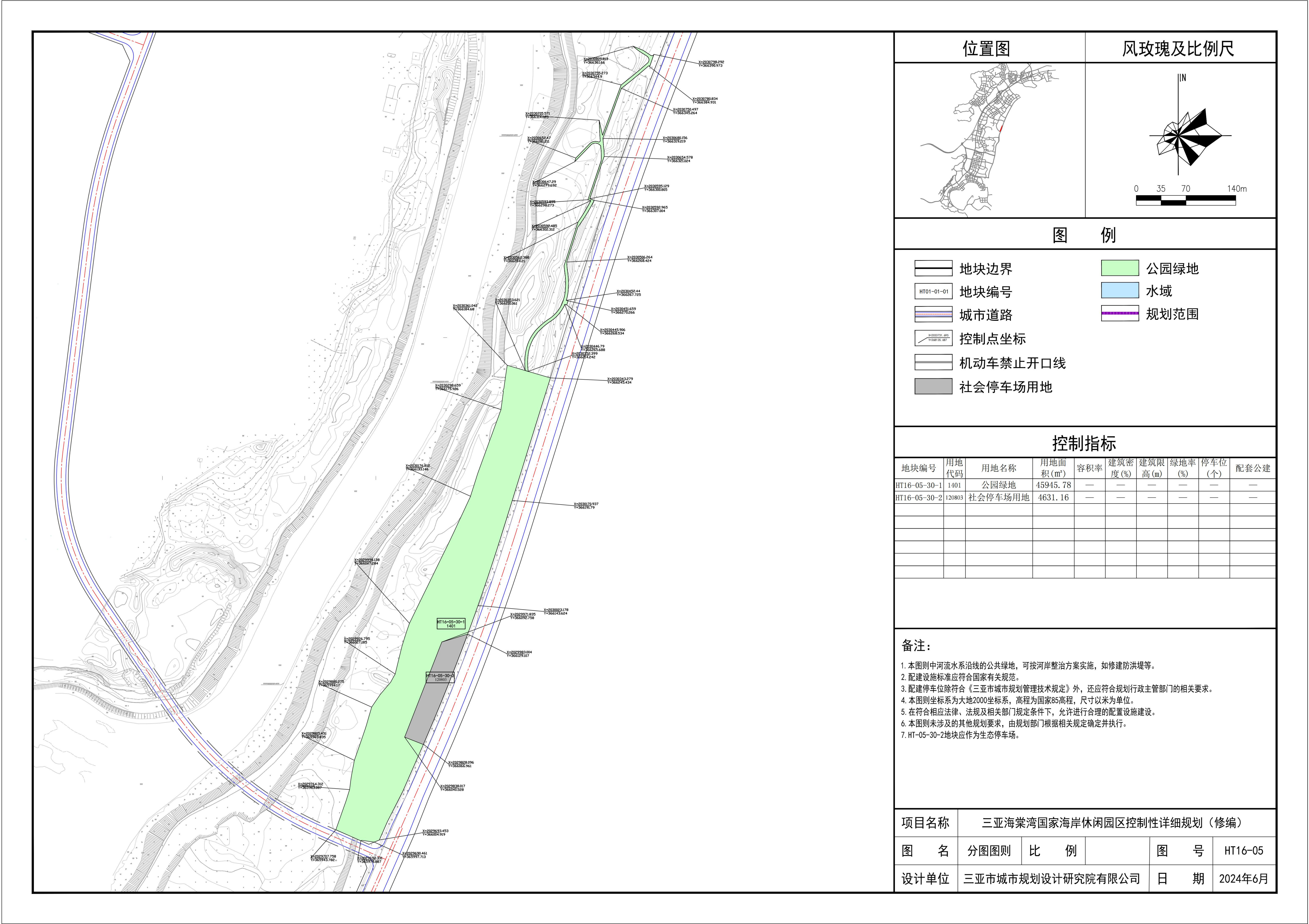
海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



位置图

风玫瑰及比例尺

图例

地块边界

HT16-01-01

城市道路

控制点坐标

机动车禁止开口线

社会停车场用地

公园绿地

水域

规划范围

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
HT16-05-31	1401	公园绿地	926.24	—	—	—	—	—	—
HT16-05-32	1401	公园绿地	6876.90	—	—	—	—	—	—
HT16-05-33	1401	公园绿地	211.59	—	—	—	—	—	—
HT16-05-34	1401	公园绿地	823.73	—	—	—	—	—	—
HT16-05-35	1401	公园绿地	1157.17	—	—	—	—	—	—
HT16-05-36	1401	公园绿地	1387.45	—	—	—	—	—	—

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。

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

HT16-05

设计单位

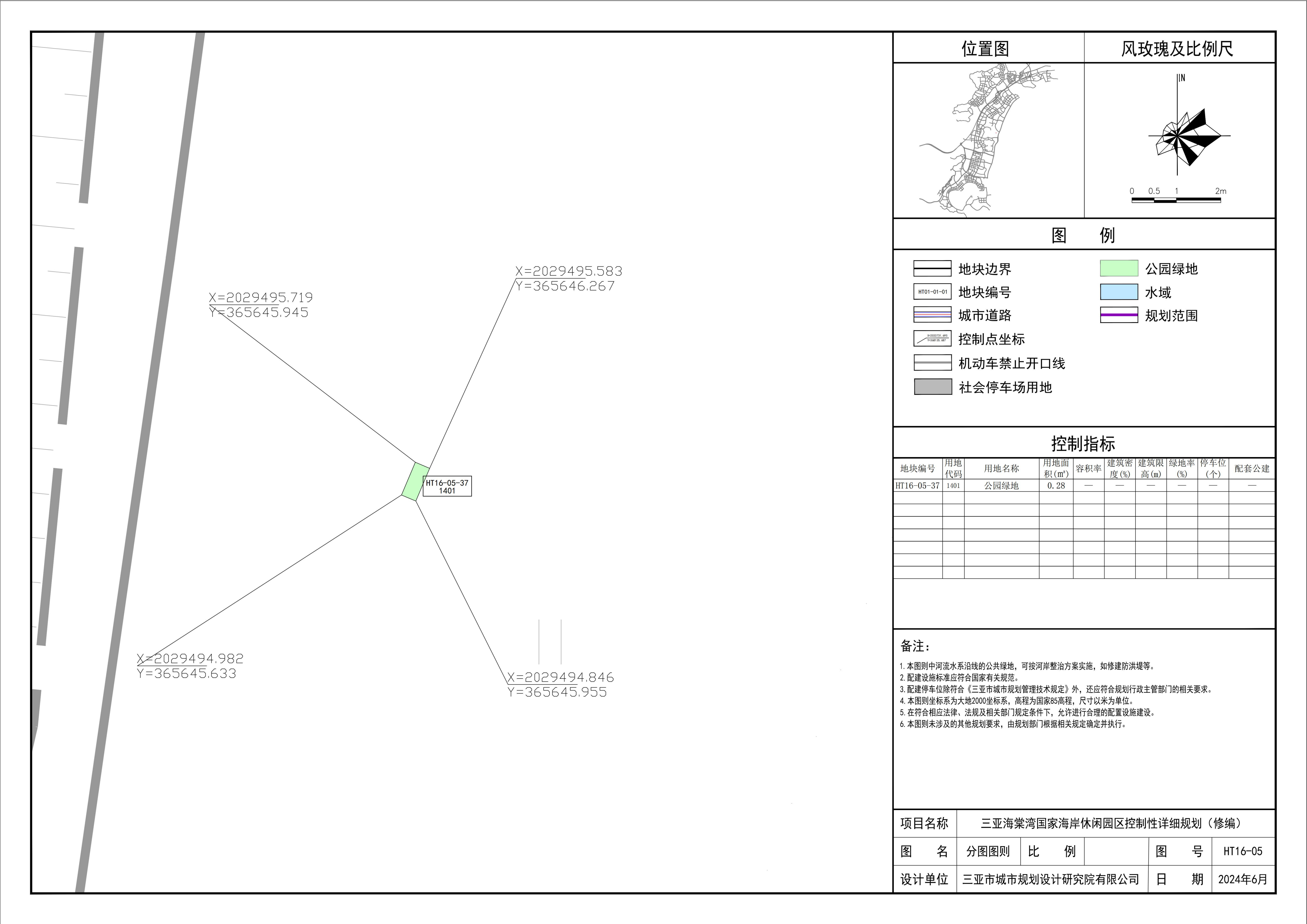
三亚市城市规划设计研究院有限公司

日期

2024年6月

海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

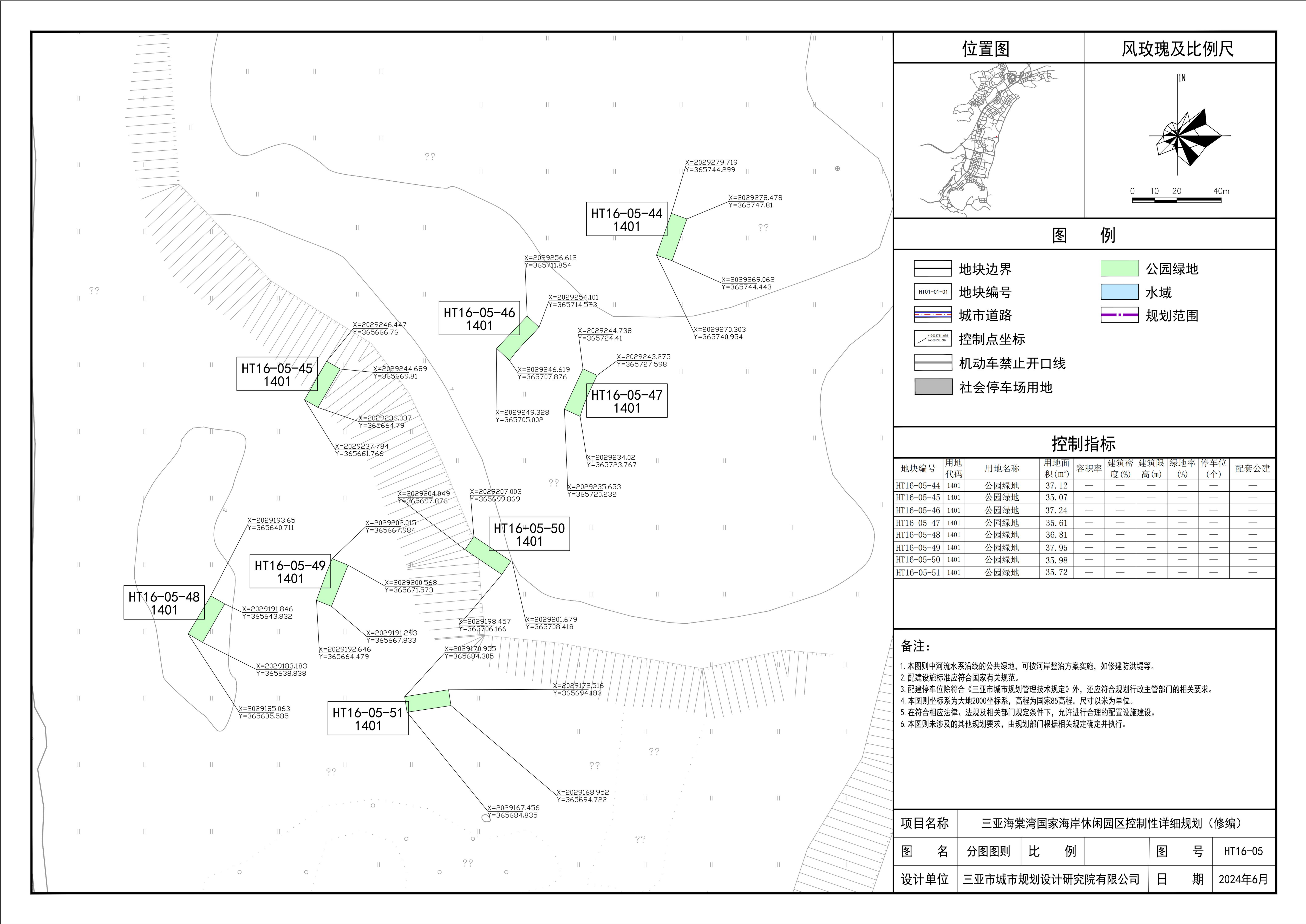
■ 申请图则



位置图				风玫瑰及比例尺					
图 例									
	地块边界				公园绿地				
	地块编号				水域				
	城市道路				规划范围				
	控制点坐标								
	机动车禁止开口线								
	社会停车场用地								
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
HT16-05-38	1401	公园绿地	3908.61	—	—	—	—	—	—
HT16-05-39	1401	公园绿地	1018.34	—	—	—	—	—	—
HT16-05-40	1401	公园绿地	1928.93	—	—	—	—	—	—
HT16-05-41	1401	公园绿地	345.45	—	—	—	—	—	—
HT16-05-42	1401	公园绿地	533.10	—	—	—	—	—	—
HT16-05-43	1401	公园绿地	3058.96	—	—	—	—	—	—
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. 配建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。									
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	HT16-05	
设计单位		三亚市城市规划设计研究院有限公司				日 期		2024年6月	

海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则



海棠河水系综合治理工程项目（一期）范围内约277亩用地规划修改论证

■ 申请图则

