

三亚市中心城区HP02-03-11等地块规划修改

三亚市自然资源和规划局

2025年04月

1.1 项目分析

论证地块位于三亚市天涯区中南部，距三亚市中心约10KM，能快速到达新城路及海南环岛旅游公路，往西可至崖州区，往东可至三亚市中心及亚龙湾，地理位置、交通条件情况较好。

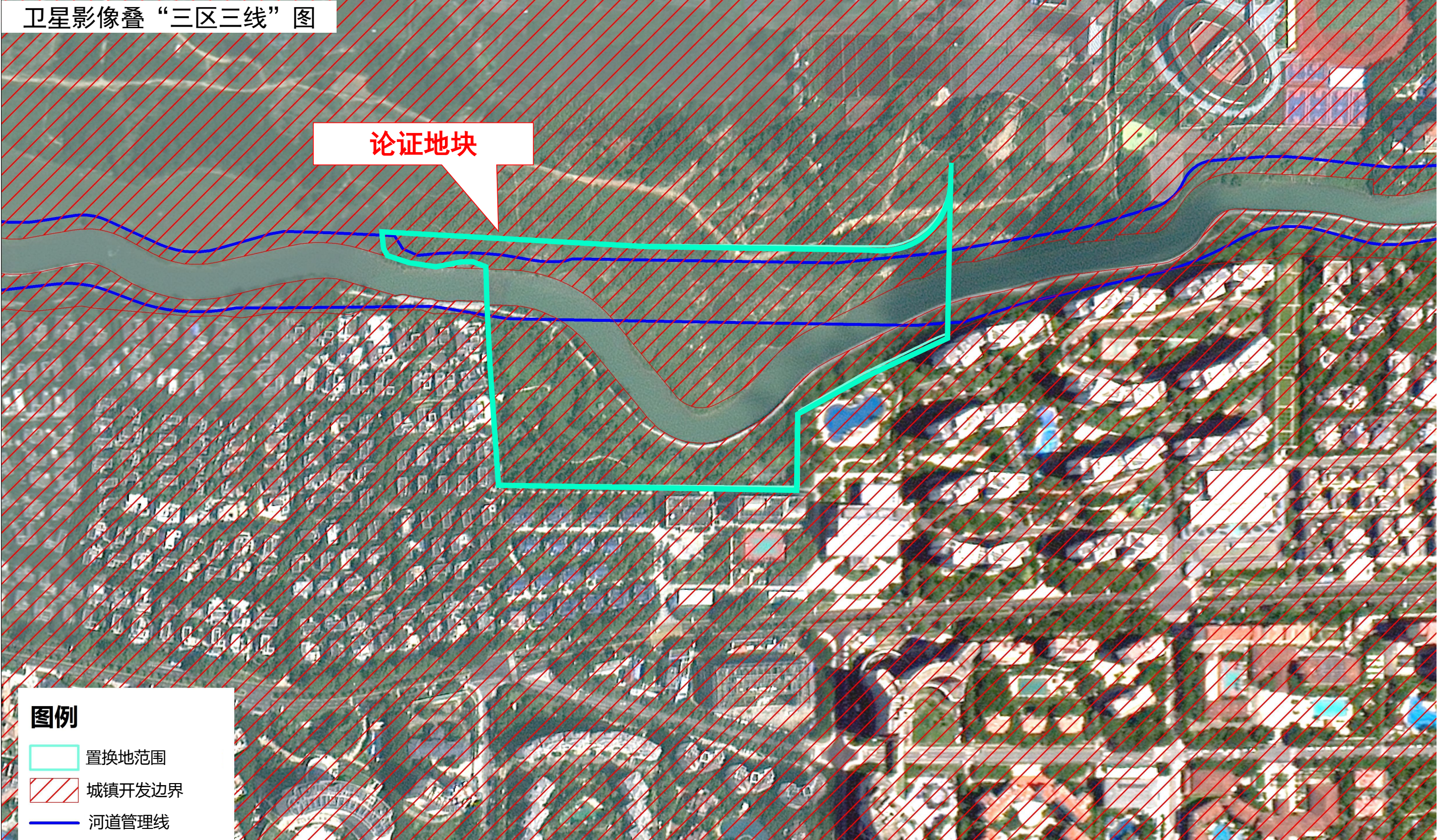


1.2 相关规划解读

1.2.1 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

通过叠加《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》“三区三线”划定成果和中心城区国土空间规划分区，论证地块除中部河流外，其余约86.65亩位于城镇开发边界范围内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。

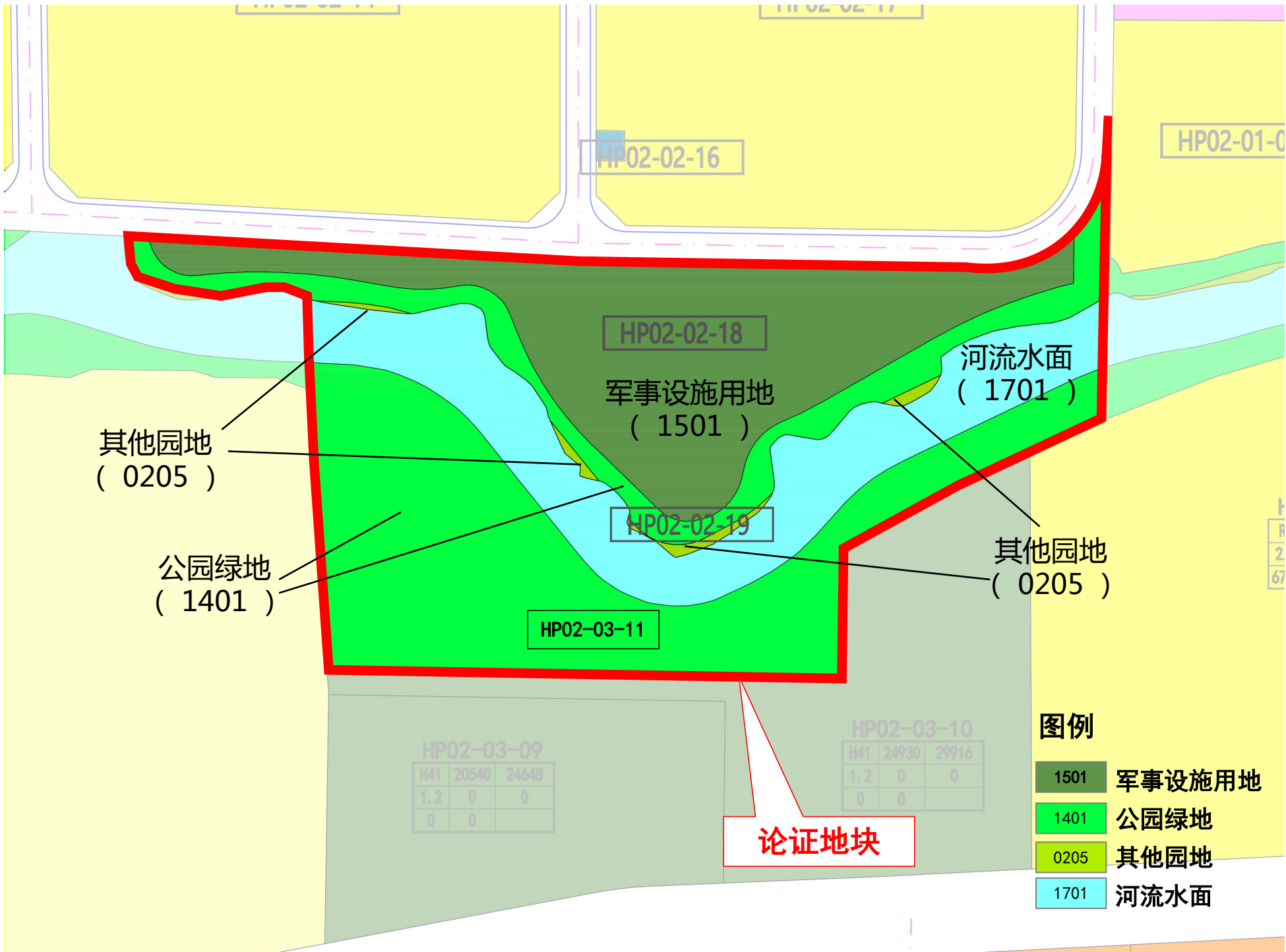
卫星影像叠“三区三线”图



1.2 相关规划解读

1.2.2 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》、《三亚市中心城区三亚湾新城区控制性详细规划修编》

论证地块在现行控规中用地性质主要为公园绿地(1401)，两块地用地面积总共为33977.9765平方米(约50.97亩)；一处军事设施用地(1501)用地面积21759.9234平方米(约32.64亩)；一处河流水面(1701)用地面积15529.8028平方米(约23.29亩)，及四处其他园地(0205)，用地面积共579.877平方米(约0.87亩)。



用地代码	用地性质	用地编号	地块面积（m²）	地块面积（亩）	容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率
1701	河流水面	-（范围内）	15529.8028	23.29	-
1501	军事设施用地	HP02-02-18	21759.9234	32.64	-
1401	公园绿地	HP02-02-19	7287.9629	10.93	-
1401	公园绿地	HP02-03-11（范围内）	26690.0136	40.04	-
0205	其他园地	-（4个地块）	579.877	0.87	-

1.2.3桃源河裁弯取直段调整

为推动用地的置换及项目的落地建设，市水务部门已对论证地块北侧桃源河的河道管理范围作出调整，如右图所示对该河段线位进行裁弯取直。



三亚市人民政府关于三亚市河道管理范围划定复核调整的公告

2024-12-17 16:07:29 来源：三亚市人民政府

【字体：大 中 小】 打印

三亚市人民政府

关于三亚市河道管理范围划定复核调整的公告

为切实加强水利工程管理，保障工程安全，充分发挥工程效益，根据《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》等有关法律法规、标准及《水利部关于加快推进水利工程管理与保护范围划定工作的通知》（水运管〔2018〕339号）、《海南省水利厅关于加快推进河湖管理范围和水利工程管理保护范围划定工作的通知》（琼水河湖〔2019〕1号）、《海南省河长制办公室关于进一步完善河湖管理范围划定成果的通知》等文件精神，结合我市实际情况，对三亚河、大茅水、亚龙溪等20条河湖管理范围进行了复核调整，以本次划定复核成果为准，现对河湖管理范围复核调整情况公告如下：

一、划定调整范围

三亞河、三亞東河、湯他水、大茅水、漳波河、大兵河、桃源河、立才河、南開河、馬鹿溪、亞龍溪、博後水、博後二溪、鴨仔塘溪、鴨仔一水、南新水、新城河（原大旦溪）、鴨仔塘山塘、腊尾山塘和山水國際湖，具體詳見附件。

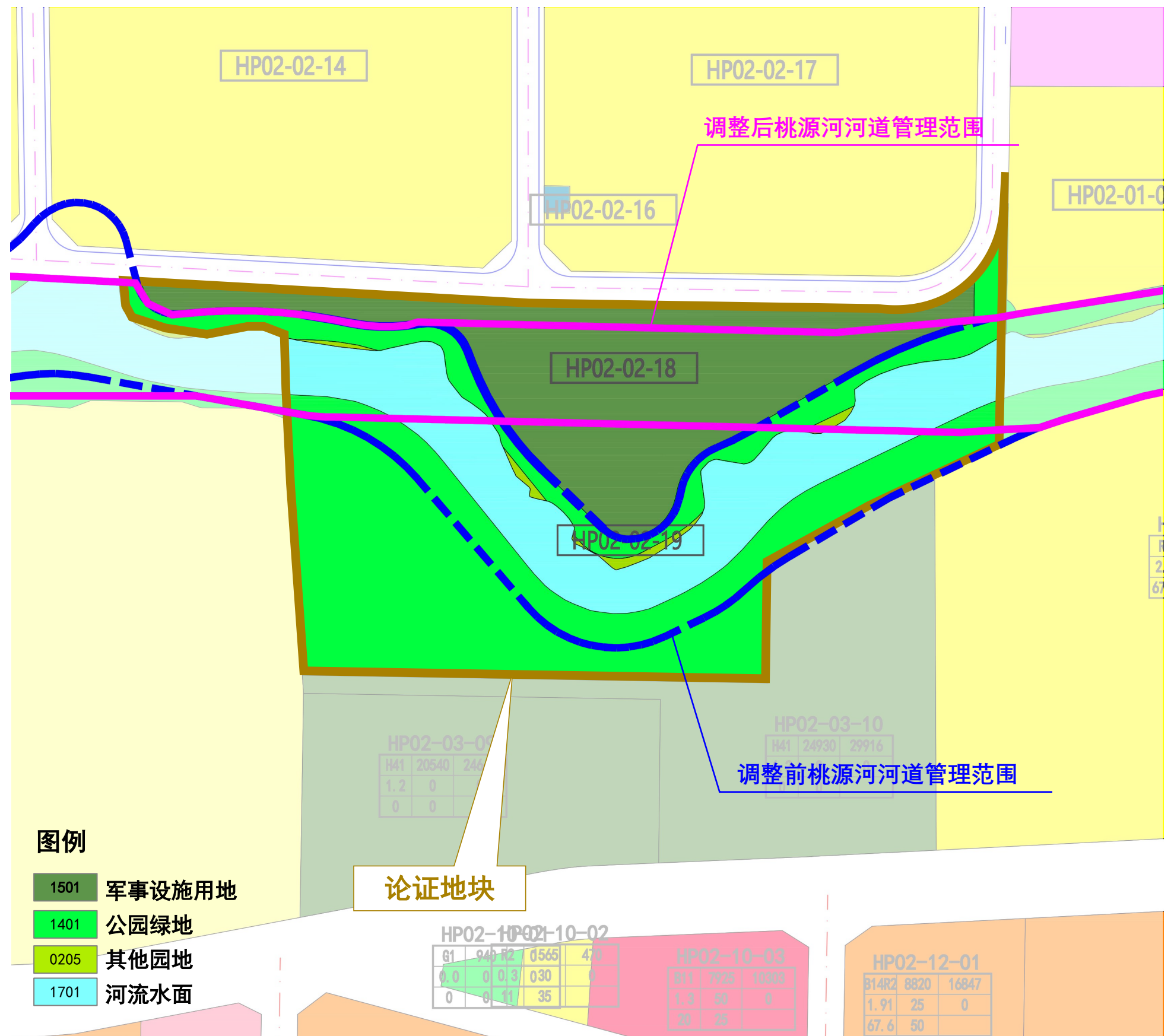
二、管理要求

河道管理范围内活动应遵从《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等法律法规要求。

特此公告。



 三亚市水利水电勘测设计院有限公司					
核定		三亚市(崖州区)水源规划划定复核报告 (三亚区、大茅水库至北溪等2条河流)		方案	设计
审查				洪洪	部分
项目负责人					
校核					
设计					
比例					
桃源河管理范围划定复核					
图号		桃源河01	日期	2021.08	



2.1 论证依据

2.1.1 相关法律法规和依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；

(3) 《城市规划编制办法》（建设部146号令）（2006）

(4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住建部令第7号）（2011）；

(5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；

(6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》；

(7) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》；
- (8) 《海南省国土空间规划（2021—2035年）》；

(9) 《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》；

(10) 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》

(11) 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；

(12) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

2.1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规

（1）《海南自由贸易港国土空间规划条例》

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

- (一)所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；

(二)国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的；

(三)村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；

(四)经国土空间规划实施评估确需修改的；
- (五)因公共利益、公共安全等确需修改的；**

(六)法律法规规定的其他情形。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

2.1 论证依据

2.1.2本次规划修改符合相关修改法律法规

（2）《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》（2022年7月15日）

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

- （一）规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；
- （二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；
- （三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；
- （四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

本项目属于因公共安全保障项目建设需求而对国土空间详细规划进行修改，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中第二十条第五点修改条件。

本项目属于公益性用地之间优化调整用地性质，符合《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》第七条中的第一点，项目控规调整属于一般调整。

2.2 必要性分析

2.2.1 积极响应保障平台项目，加快推进用地置换及项目落地建设

根据政府专题会议精神，为满足公共安全保障项目建设需求，拟对政府用地进行置换。在桃源河的河道管理范围已被调整的基础上，为进一步加快推进用地置换及项目落地建设，急需开展本次项目规划修改工作。

2.2.2 合理布局用地，提高用地效率

原控规中，项目周边军事设施用地分为三块且被中间公园绿地、河流水面及少量其他园地割裂，用地分散，难以集中统一管理使用，另外河道北侧军事地块形状不规则，部分用地狭窄细长，难以使用，因此在桃源河河道管理范围调整的基础上，对论证范围内用地重新合理布局，以提高土地利用效率。

2.2.3 新增水工设施用地，完善桃源河防洪设施

于调整后的桃源河河段两岸新增水工设施用地，加强对桃源河的水资源管理，保障水资源的合理开发、利用、保护和管理，提高防洪减灾能力，保护人民生命财产安全和城市免受洪水威胁。

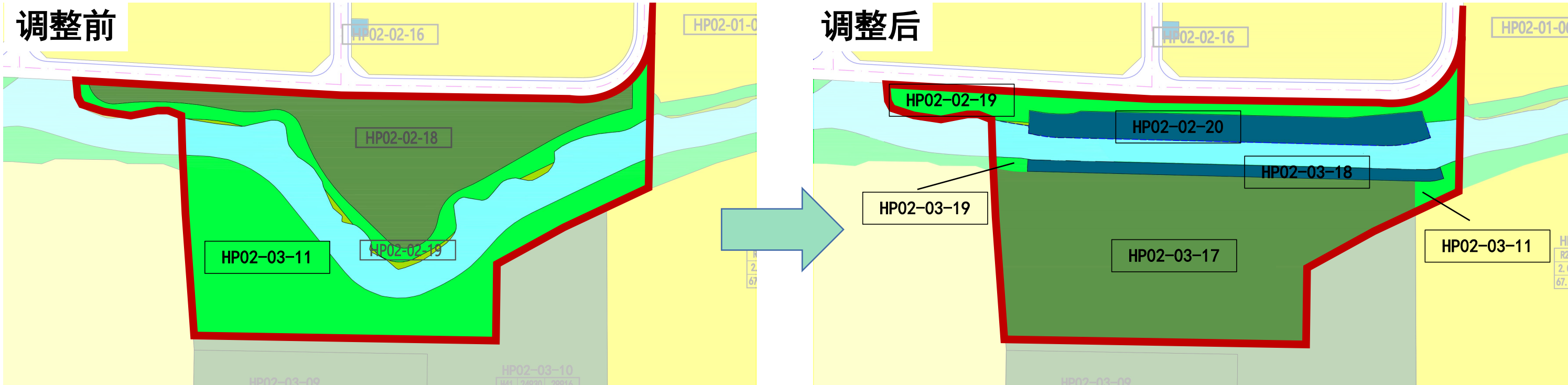
综上所述：

项目地块修改是为加快推进政府用地置换及项目落地建设，优化用地布局、提高用地效率，因此具备规划修改的前提条件。

3.1 论证地块内

本次规划以调整后的桃源河河道管理范围为基础，拟将论证地块内原北侧军事设施用地（1501，用地面积约32.64亩）集中布局于桃源河南侧，并根据河道管理范围新增两块水工设施用地（1311），另外对两块公园绿地（1401，用地面积分别约10.93亩、约40.04亩），河流水面（1701，用地面积约23.29亩），及四块其他园地（0205，用地面积共约0.87亩）的大小及位置进行调整。

修改后，论证地块用地包括一块军事设施用地，用地编号为HP02-03-17，用地面积约62.61亩；三块公园绿地，用地编号分别为HP02-02-19、HP02-03-11及HP02-03-19，用地面积分别约13.23亩、约1.28亩、约0.46亩；两块水工设施用地，用地编号分别为HP02-02-20及HP02-03-18，用地面积分别约11.79亩、约5.27亩；一块河流水面，用地面积约13.08亩，及一块其他园地，用地面积约0.06亩。

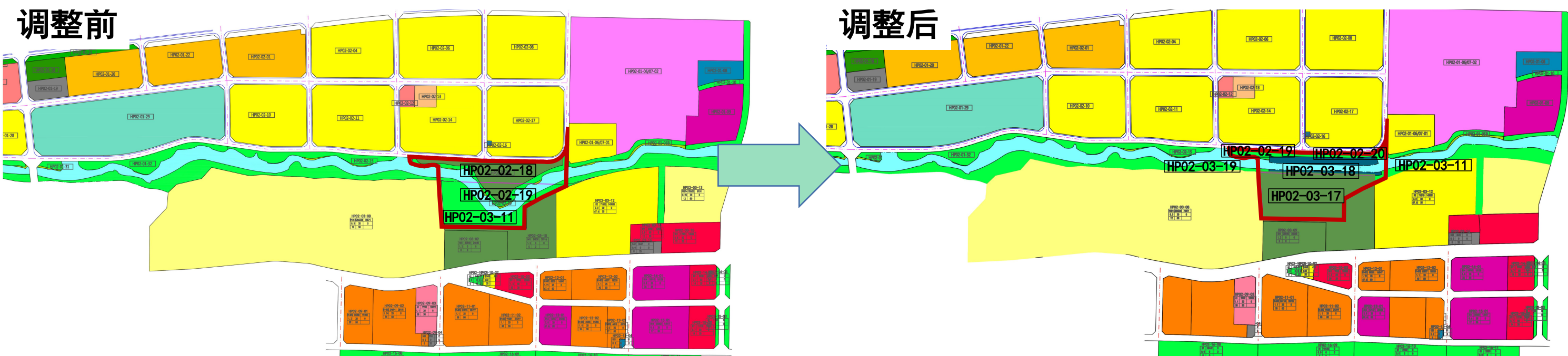


	用地代码	用地性质	用地编号	地块面积（m²）	地块面积（亩）	容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率
修改前	1701	河流水面	-（范围内）	15529.80	23.29	-
	1501	军事设施用地	HP02-02-18	21759.92	32.64	-
	1401	公园绿地	HP02-02-19	7287.96	10.93	-
	1401	公园绿地	HP02-03-11（范围内）	26690.01	40.04	-
	0205	其他园地	-（4个地块）	579.88	0.87	-
修改后	1701	河流水面	-（范围内）	8718.76	13.08	-
	1501	军事设施用地	HP02-03-17	41741.73	62.61	-
	1401	公园绿地	HP02-02-19	8817.56	13.23	-
	1401	公园绿地	HP02-03-11（范围内）	850.20	1.28	-
	1401	公园绿地	HP02-03-19（范围内）	308.06	0.46	-
	1311	水工设施用地	HP02-02-20	7857.19	11.79	-
	1311	水工设施用地	HP02-03-18	3514.25	5.27	-
	0205	其他园地	-	39.85	0.06	-

3.2 论证地块与周边用地协调情况

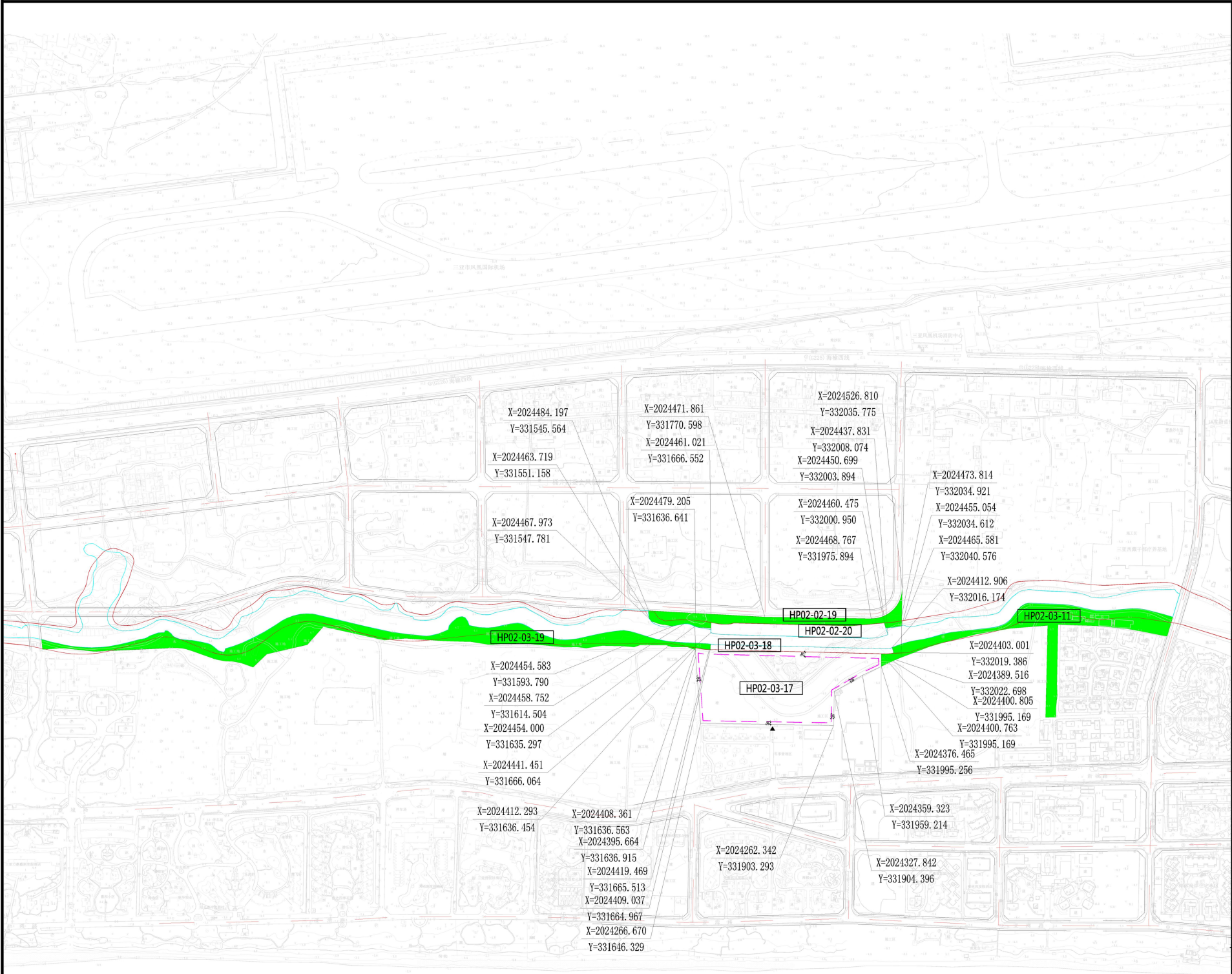
由于论证地块的修改，并且其北侧桃源河河道管理范围已被调整，因此论证地块周边公园绿地、河流水面及军事设施用地等地块也将被作出相应调整。

具体调整内容为：用地编号为HP02-02-19及HP02-03-11的两块公园绿地用地性质保持不变，用地面积分别调整为8817.56平方米及19311.41平方米；增加用地编号为HP02-03-11的公园绿地，用地面积为30435.37平方米；一处河流水面用地性质保持不变，用地面积调整为68324.02平方米。取消用地编号为HP02-02-18的军事设施用地地块及3处其他园地。增加一处军事设施用地，编号为HP02-03-17，用地面积为41741.7平方米；增加用地编号为HP02-02-20及HP02-03-18的两处水工设施用地，用地面积分别为7857.19平方米及3514.25平方米。



修改内容	用地编号		用地代码	用地性质	地块面积（m²）	地块面积（亩）	容积率（≤）	建筑面积（m²）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	绿地率（≥%）
调整	HP02-02-19	修改前	1401	公园绿地	7286.96	10.93	—	—	—	—	—
		修改后	1401	公园绿地	8817.56	13.23	—	—	—	—	—
	HP02-03-11	修改前	1401	公园绿地	75279.53	112.92	—	—	—	—	—
		修改后	1401	公园绿地	19311.41	28.97	—	—	—	—	—
	—	修改前	1701	河流水面	75135.05	112.7	—	—	—	—	—
		修改后	1701	河流水面	68324.02	102.49	—	—	—	—	—
	—	修改前	0205	其他园地	80.35	0.12	—	—	—	—	—
		修改后	0205	其他园地	39.85	0.06	—	—	—	—	—
取消	HP02-02-18	取消前	1501	军事设施用地	21759.92	32.64	—	—	—	—	—
	—	取消前	0205	其他园地	113.68	0.17	—	—	—	—	—
	—	取消前	0205	其他园地	251.67	0.38	—	—	—	—	—
	—	取消前	0205	其他园地	134.17	0.20	—	—	—	—	—
增加	HP02-02-20	增加后	1311	水工设施用地	7857.19	11.79	—	—	—	—	—
	HP02-03-18	增加后	1311	水工设施用地	3514.25	5.27	—	—	—	—	—
	HP02-03-17	增加后	1501	军事设施用地	41741.70	62.61	—	—	—	—	—
	HP02-03-19	增加后	1401	公园绿地	30435.38	45.65	—	—	—	—	—

三亚市中心城区HP02-03-11等地块规划修改论证



地块位置示意

比例尺与指北针

图例

地块线	建筑后退线	调整后水面线
地块编号	机动车禁止开口线	桃源河河道管理范围
控制点坐标	地形	公园绿地
道路红线	机动车出入口	
道路中心线	宽度标注	

地块控制指标

用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (㎡)	容积率 (≤)	建筑总量 (㎡)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	备注
HP02-02-19	1401	公园绿地	8817.56	-	-	-	-	-	-
HP02-02-20	1311	水工设施用地	7857.19	-	-	-	-	-	-
HP02-03-18	1311	水工设施用地	3514.25	-	-	-	-	-	-
HP02-03-11	1401	公园绿地	19311.41	-	-	-	-	-	-
HP02-03-19	1401	公园绿地	30435.37	-	-	-	-	-	-
HP02-03-17	1501	军事设施用地	41741.70	-	-	-	-	-	-
-	1701	河流水面	68324.02	-	-	-	-	-	-
-	0205	其他园地	39.85	-	-	-	-	-	-

城市设计要求

1、建筑形态：建筑高度应符合凤凰机场飞行服务程序净空保护区域的相关管控要求。建筑面宽应避免过大形成封闭、呆板的空间感受，鼓励以点式建筑为主。滨水区域禁止采用大面宽的高层板式建筑，应做到视线通透。滨水区域建筑高层部分（24米以上）的正投影总宽度与地块面宽的比值不应超过60%。
2、地下空间：地下空间退界距离应当满足施工安全、地下管线敷设等要求，一般不小于基础底板埋深的50%，且不得小于3米。
3、建筑退线：遵循《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》。图中建筑退线为最小退线，还应符合水利、消防、卫生、环境保护、城市设计、防范、通风和工程管线埋设等相关法规及规范的要求。

备注

1、本图则用地性质参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
2、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。
3、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。
4、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。