

# 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘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龙江塘片区功能配置，激发发展活力，提升片区产业吸引力，促进重大招商产业项目落地，推进园区产业集群建设，加强和规范龙江塘片区的建设管理，经市政府批准同意，开展了《三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）》编制工作。

## 二、规划范围

北至龙江路、南至海岸大道、西至海南环岛高速东侧、东至海棠北路，规划范围总面积 568.34 公顷。

## 三、功能定位

规划区定位为“互联网+旅游”创新活力消费区，重点承载互联网+文教旅、政务服务和生态宜居三大核心功能。

## 四、规划结构

规划形成“一带一环三组团多廊道”的总体空间结构。

“一带”：指贯穿规划区南北向的海棠河。

“一环”：指环龙江塘休闲环。

“三组团”：指三大功能组团，分别为政务服务组团、生态宜居组团和互联网+文教旅融合组团。

“多廊道”：指多条生态廊道。

## 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 386.09 公顷，非建设用地 182.25 公顷。其中：

居住用地 77.84 公顷，占建设用地的 20.16%；公共管理与公共服务用地 28.27 公顷，占建设用地的 7.32%；商业服务业用地 120.68 公顷，占建设用地的 31.26%；工业用地 4.50 公顷，占建设用地的 1.17%；交通运输用地 63.46 公顷，占建设用地的 16.44%；公用设施用地 15.88 公顷，占建设用地的 4.11%；绿地与开敞空间用地 66.08 公顷，占建设用地的 17.11%；特殊用地 1.36 公顷，占建设用地的 0.35%；留白用地 7.99 公顷，占建设用地的 2.07%。

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)	占建设用地比例 (%)	占规划范围比例 (%)	
1	07	居住用地	77.84	20.16	13.70	
	其中 070102	二类城镇住宅用地	77.84	20.16	13.70	
2	08	公共管理与公共服务用地	28.27	7.32	4.97	
	其中	0801	机关团体	8.22	2.13	1.45
		080301	图书与展览用地	2.96	0.77	0.52
		080302	文化活动用地	0.30	0.08	0.05
		0804	教育用地	3.58	0.93	0.63
		080401	高等教育用地	6.72	1.74	1.18
080403	中小学用地	6.48	1.68	1.14		
3	09	商业服务业用地	120.68	31.26	21.23	
	其中 09	商业服务业用地	39.14	10.14	6.89	
	0901	商业用地	19.51	5.05	3.43	

		090101	零售商业用地	9.48	2.46	1.67
		090101/0902/090104	零售商业/商务金融/旅馆混合用地	9.66	2.50	1.70
		090101/090104/080301/080302	零售商业/旅馆/图书与展览/文化活动混合用地	4.35	1.13	0.77
		090104	旅馆用地	15.77	4.08	2.77
		0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	22.76	5.89	4.00
4		10	工矿用地	4.50	1.17	0.79
	其中	100101	一类工业用地	4.50	1.17	0.79
5		12	交通运输用地	63.46	16.44	11.17
	其中	1207	城镇村道路用地	58.65	15.19	10.32
		120801	对外交通场站用地	2.09	0.54	0.37
		120802/090101	公共交通场站/零售商业混合用地	1.93	0.50	0.34
		120803	社会停车场用地	0.79	0.20	0.14
6		13	公用设施用地	15.88	4.11	2.79
	其中	1302	排水用地	10.89	2.82	1.92
		1304	供燃气用地	1.35	0.35	0.24
		1306	通信用地	0.90	0.23	0.16
		1309	环卫用地	1.69	0.44	0.30
		1310	消防用地	1.05	0.27	0.19
7		14	绿地与开敞空间用地	66.08	17.11	11.63
	其中	1401	公园绿地	62.42	16.17	10.98
		1402	防护绿地	2.43	0.63	0.43
		1403	广场用地	1.23	0.32	0.22
8		15	特殊用地	1.36	0.35	0.24
9		16	留白用地	7.99	2.07	1.41
10	城镇建设用地合计			386.09	100.00	67.93
11	非建设用地合计			182.25		32.07
		02	园地	81.83		14.40
		1701	河流水面	100.45		17.67
12	总计			568.34		100.00

## 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及农用地；
- 2、低强度区（ $0 < FAR \leq 0.3$ ）：主要包括对外交通场站用地、社会停车场用地、部分文化活动和部分旅馆用地；
- 3、中低强度区（ $0.3 < FAR \leq 0.5$ ）：主要包括市政设施用地、军事设施用地、部分滨水商业用地和部分图书展览用地；
- 4、中强度区（ $0.5 < FAR \leq 1.0$ ）：主要包括部分现状二类城镇住宅用地、机关团体用地、部分文化用地、教育用地、部分商业用地和部分商务金融用地；
- 5、中高强度区（ $1.0 < FAR \leq 1.5$ ）：主要包括部分二类城镇住宅用地、部分图书展览用地、部分商业用地、部分商务金融用地和公共交通场站用地；
- 6、高强度区（ $1.5 < FAR \leq 2.0$ ）：主要包括部分二类城镇住宅用地。

## （二）建筑高度控制

规划原则确定五级建筑高度控制区。

- 1、低层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 12$  米）：主要包括社会停车场用地、对外交通场站用地、部分文化用地、部分滨水商业用地和部分市政设施用地；
- 2、多层控制区（ $12 < \text{高度} \leq 24$  米）：主要包括行政办公用地、部分文化用地、部分教育用地、部分商业用地、公共交通场站用地、一类工业用地和部分市政设施用地；
- 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、部分教育用地、部分商业用地、部分商务用地和军事设施用地；

4、高层控制区（ $50 < \text{高度} \leq 80$  米）：主要包括部分商业用地和部分文化用地。

5、超高层控制区（高度  $> 80$  米）：主要为现状已建二类城镇住宅和部分旅馆用地。

## 七、道路交通系统

规划四级道路等级体系，分别为主干路、次干路、支路和慢行道，构建以主干路为骨架，次干路、支路为补充的结构合理、布局完善的城市道路网。

1、主干路网系统。规划形成三纵一横的主干路结构，主干路红线控制在 35 至 57 米，采用四块板、两块板形式，细分为 A-A、B-B、C-C、D-D 共 4 种断面布局。

2、次干路网系统。次干路红线控制在 20 至 35 米，采用一块板形式，细分为 E-E、F-F、G-G 共 3 种断面布局。

3、支路网系统。城市支路红线控制在 12 米至 20 米，采用一块板形式，细分为 G-G、H-H、I-I 共 3 种断面布局。

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

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划(修编)

## 区域位置图

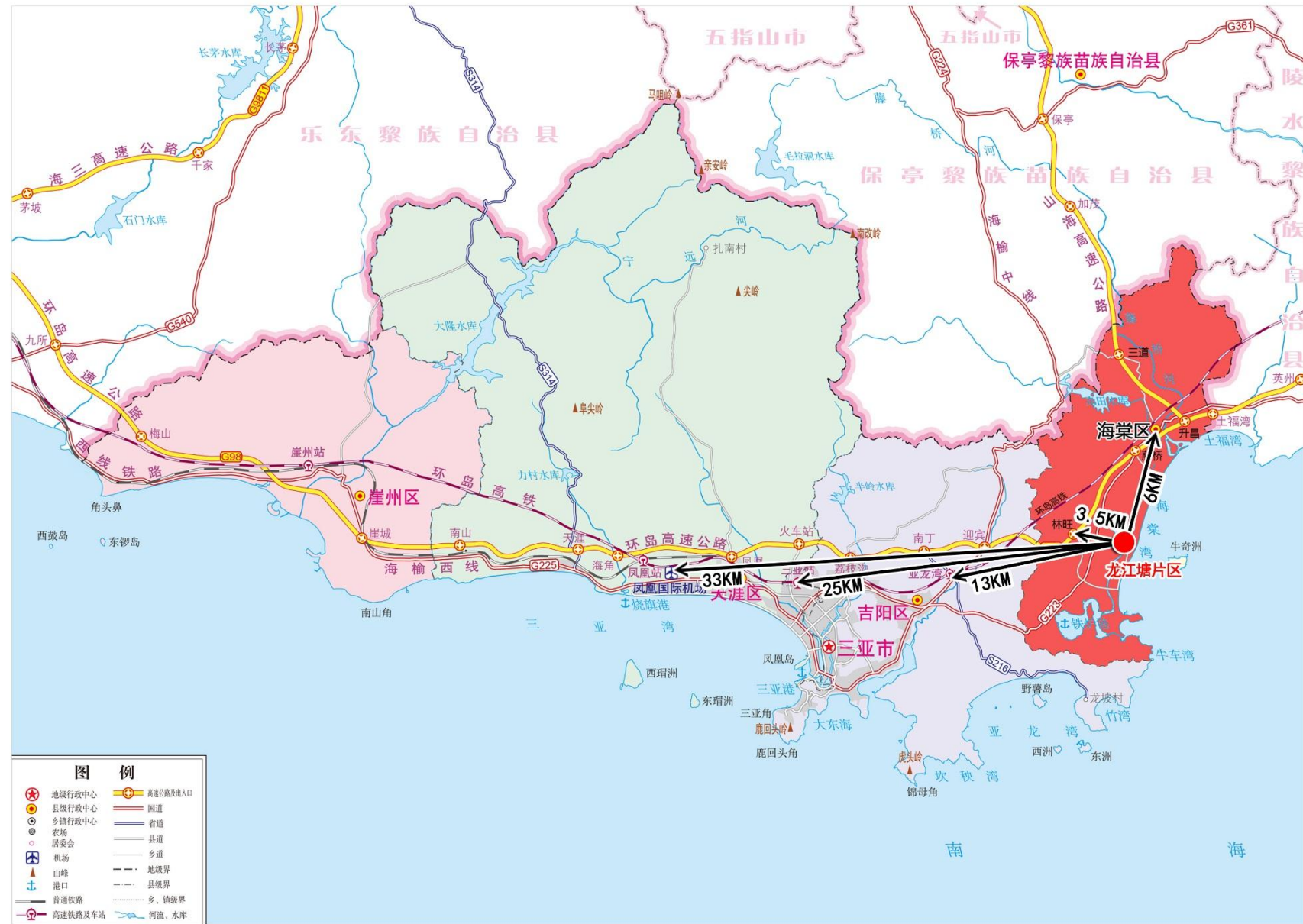
项目位于三亚市海棠区龙江片区南部，西临海南环岛高速与G223国道。距海棠区政府约6KM，距离林旺互通约3.5KM，距离亚龙湾动车站13KM，距离三亚动车站25KM，距离凤凰机场33KM，到达三亚市中心约65分钟车程。



▲ 海南省在中国的位置



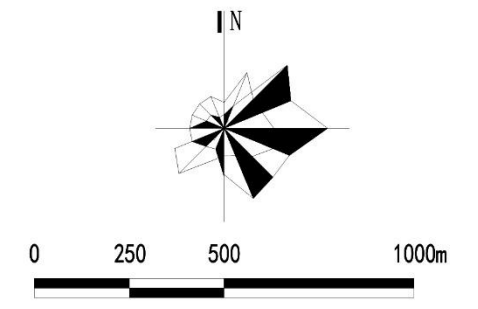
▲ 三亚市在海南省的位置



▲ 龙江塘片区在三亚市的区位

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）

## 空间结构规划图

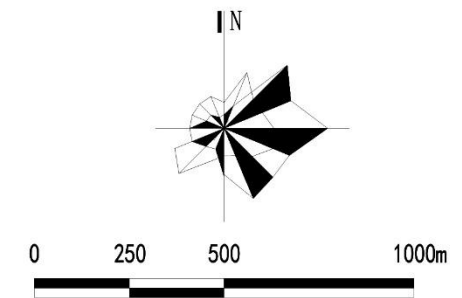
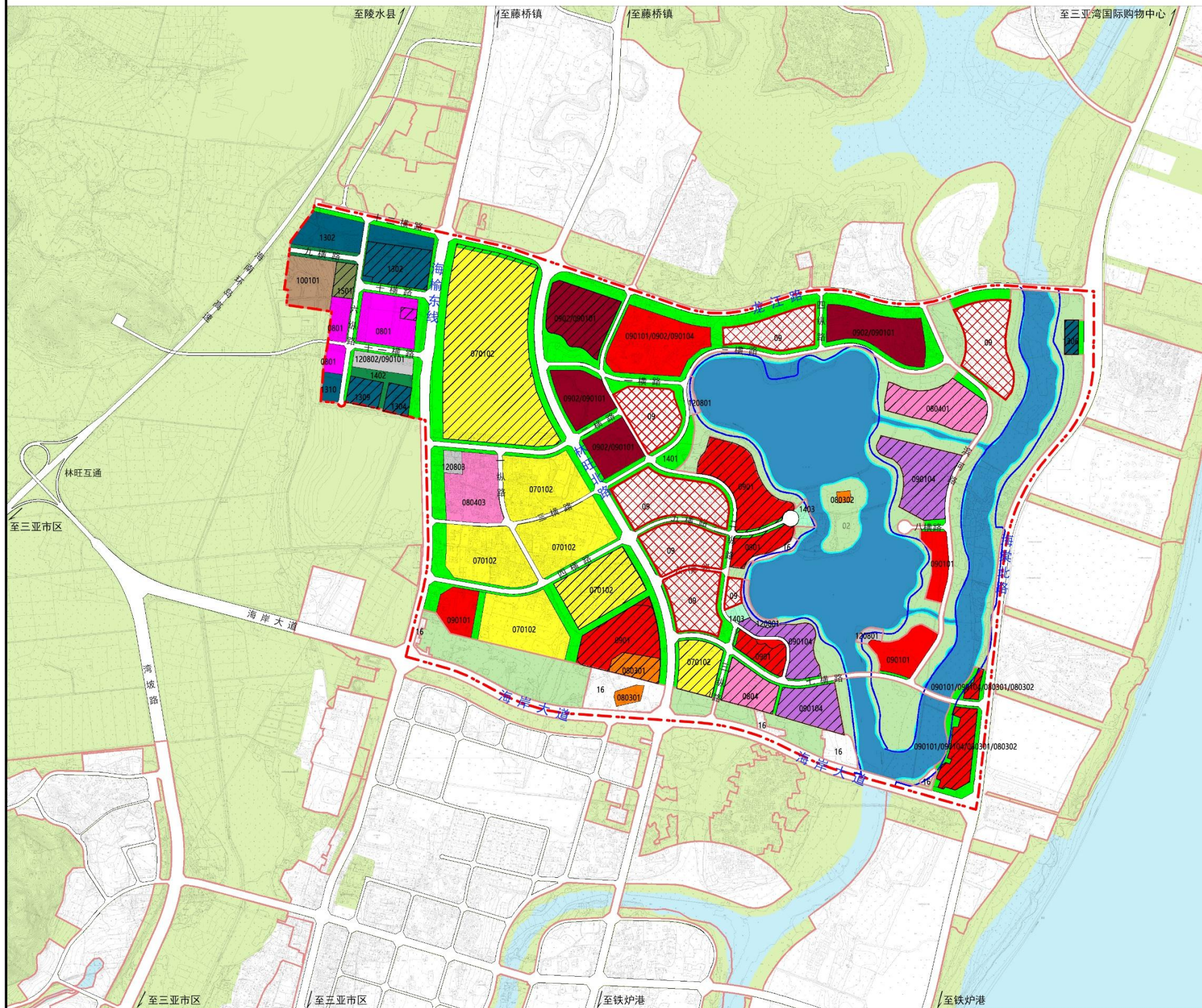


### 图例

- 海棠河绿带
- 龙江塘绿环
- 主要绿轴
- 政务服务组团
- 生态宜居组团
- 互联网+文教旅组团
- 规划范围

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）

## 单元用地规划图



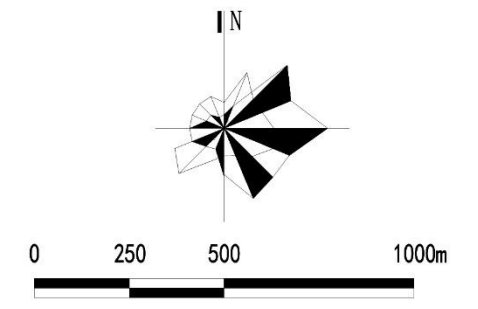
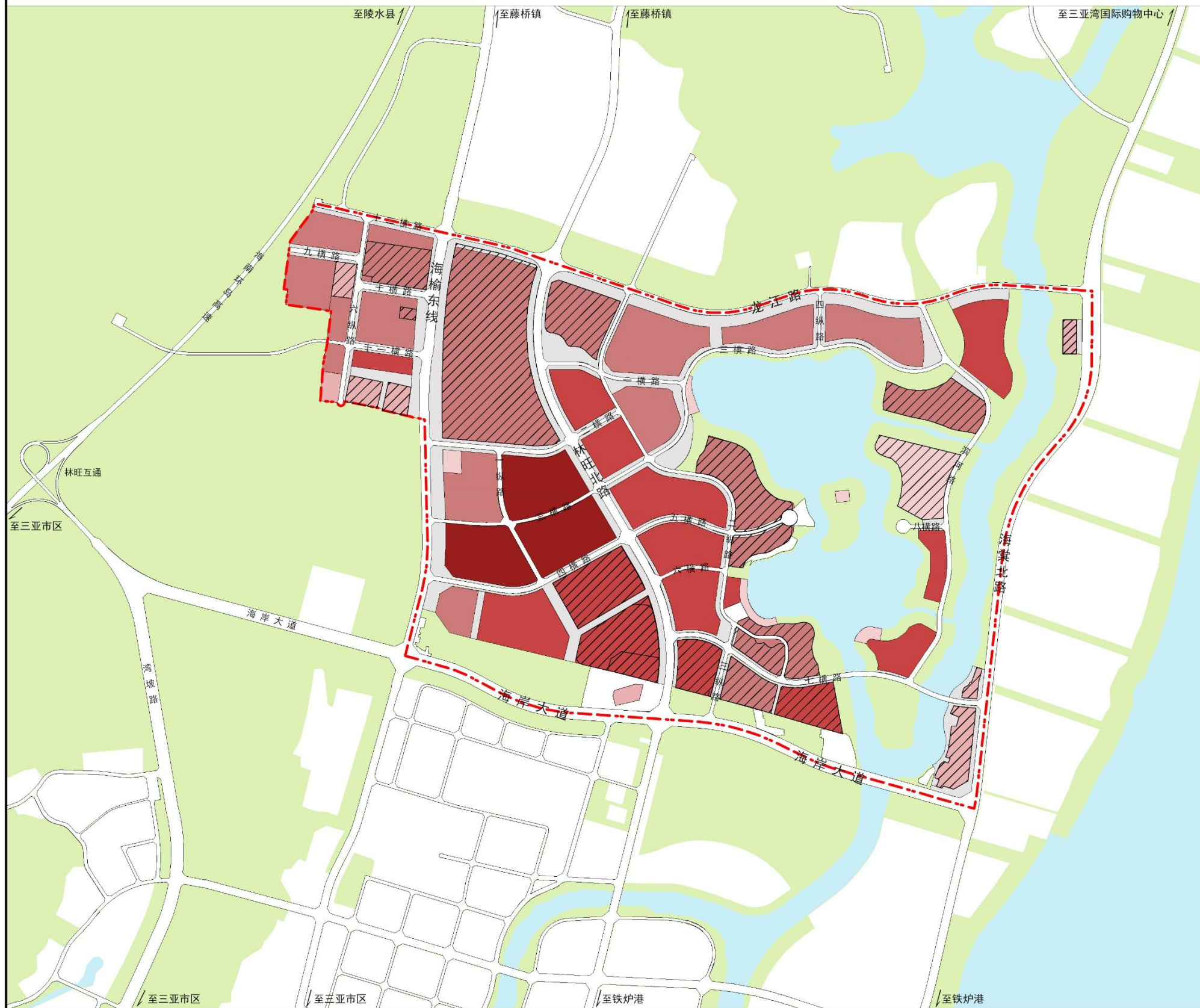
图例

- |  |                             |  |                                   |
|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
|  | 商业功能主导用地                    |  | 0801 机关团体用地                       |
|  | 080301 图书与展览用地              |  | 080302 文化活动用地                     |
|  | 080401 高等教育用地               |  | 080403 中小学用地                      |
|  | 120801 对外交通场站用地             |  | 120802/090101 公共交通场站零售商业用地        |
|  | 120803 社会停车场用地              |  | 1302 排水用地                         |
|  | 1304 供燃气用地                  |  | 1306 通信用地                         |
|  | 1309 环卫用地                   |  | 1310 消防用地                         |
|  | 1401 公园绿地                   |  | 1402 防护绿地                         |
|  | 1403 广场用地                   |  | 16 留白用地                           |
|  | 070102 二类城镇住宅用地（保留）         |  | 0901 商业用地（保留）                     |
|  | 090101 零售商业用地（保留）           |  | 090102 零售商业、商务金融、展览与展示、文化活动用地（保留） |
|  | 090103 零售商业、商务金融、展览用地（保留）   |  | 090104 旅馆用地（保留）                   |
|  | 0902/090102 商务金融、零售商业用地（保留） |  | 100101 一类工业用地（保留）                 |
|  | 1501 军事设施用地                 |  | 02 园地                             |
|  | 1701 河流水面                   |  | 已出让或已划拨                           |
|  | 河道管理线                       |  | 水面蓝线                              |
|  | 城镇开发边界                      |  | 规划范围                              |



# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）

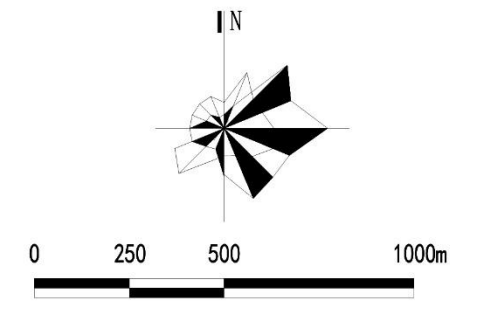
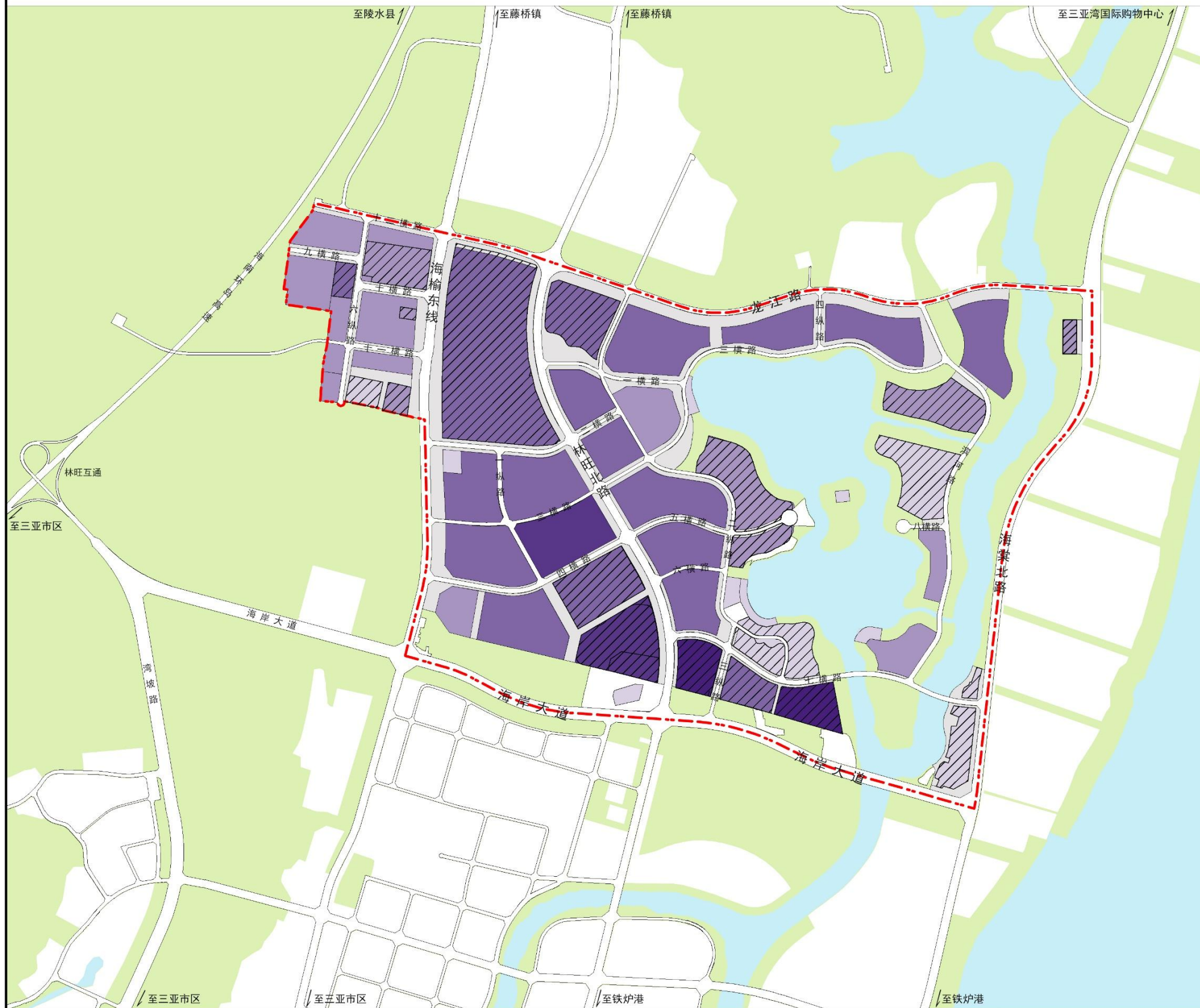
## 开发强度分区规划图



- 图例**
- 0 < 容积率 ≤ 0.3
  - 0.3 < 容积率 ≤ 0.5
  - 0.5 < 容积率 ≤ 1.0
  - 1.0 < 容积率 ≤ 1.5
  - 1.5 < 容积率 ≤ 2.0
  - 已出让或已划拨
  - 城市道路
  - 规划范围

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）

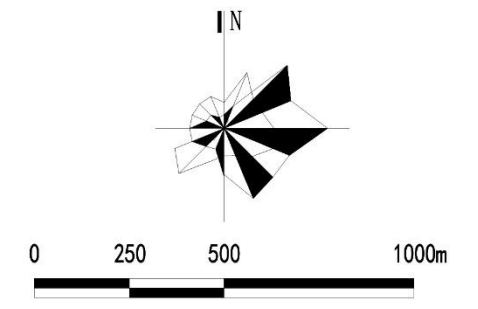
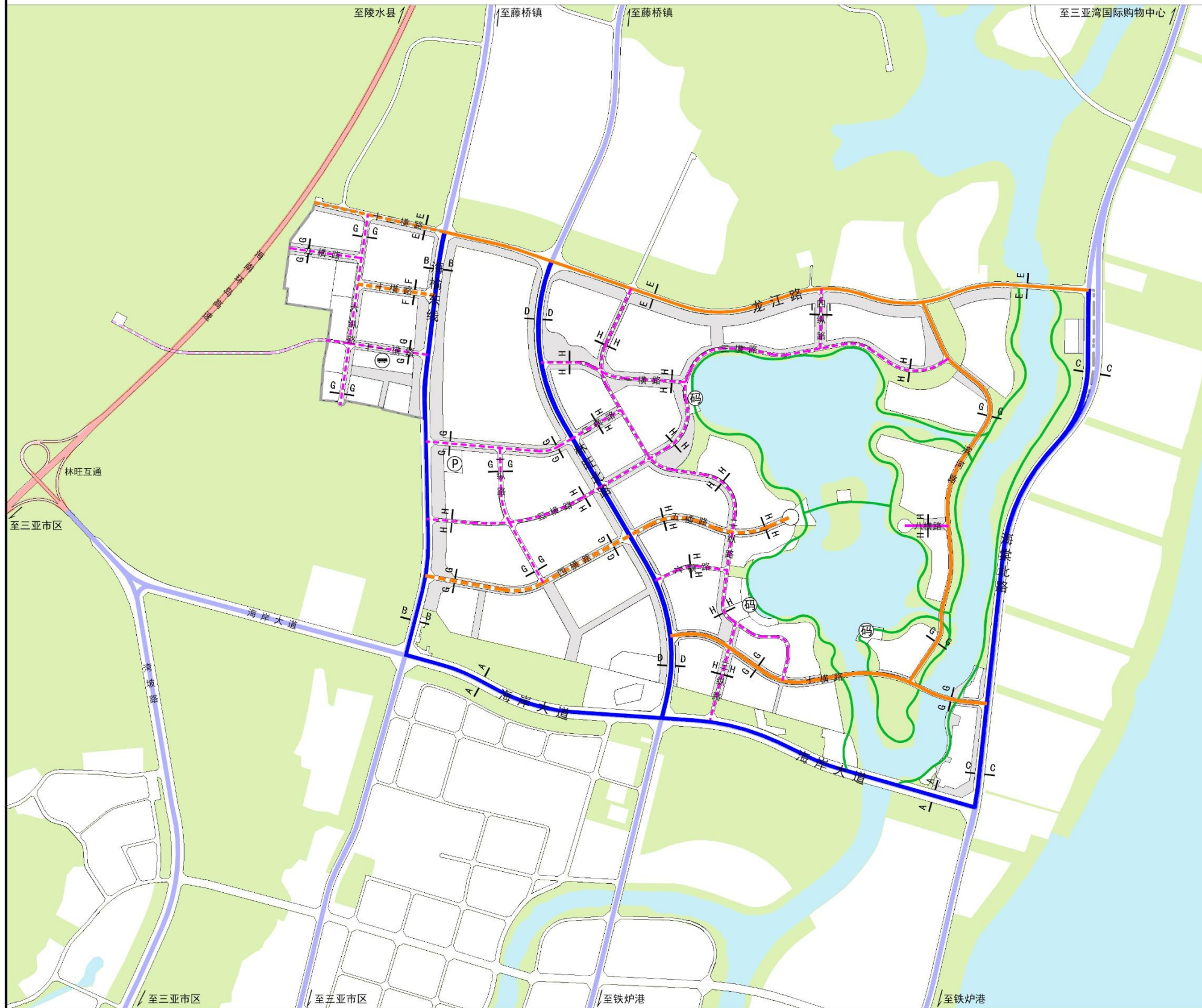
## 建筑高度分区规划图



- 图例**
- 0 < 高度 ≤ 12米
  - 12米 < 高度 ≤ 24米
  - 24米 < 高度 ≤ 50米
  - 50米 < 高度 ≤ 80米
  - 高度 > 80米
  - 已出让或已划拨
  - 城市道路
  - 规划范围

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）

## 道路系统规划图

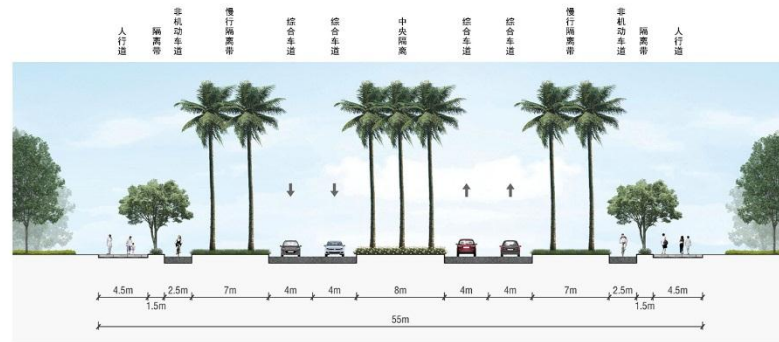


### 图例

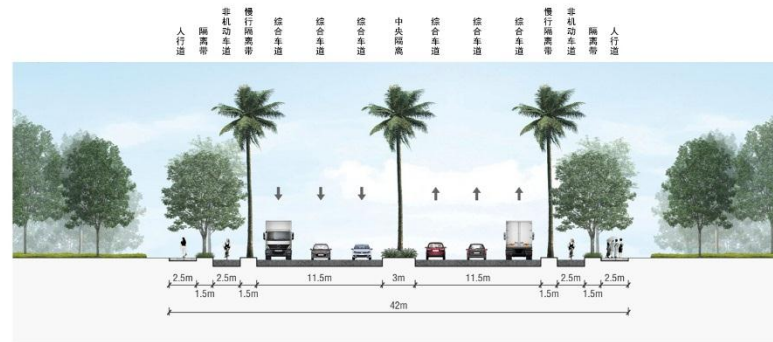
- 高速公路(现状)
- 主干路(现状)
- 次干路(现状)
- 次干道(规划)
- 支路(现状)
- 支路(规划)
- 慢行道(规划)
- 游船码头(规划)
- 社会停车场(规划)
- 公交保养场(规划)
- 断面符号
- 规划范围

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划(修编)

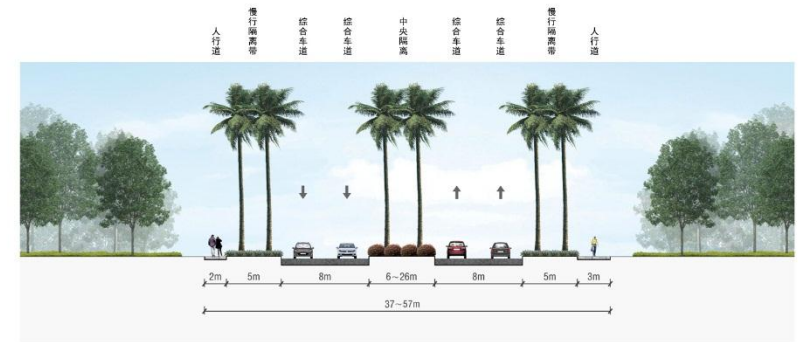
## 道路断面规划图



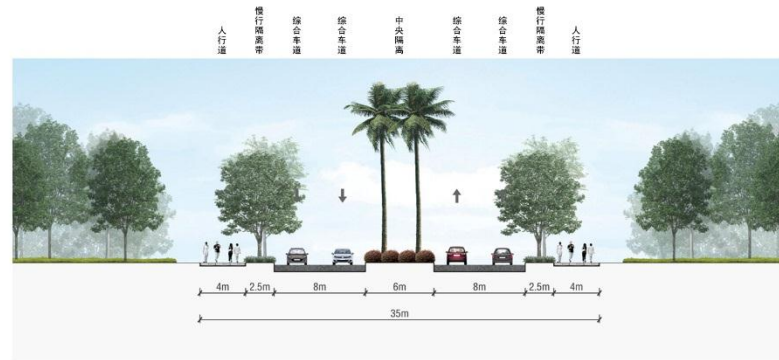
A-A 道路横断面图 (55m)



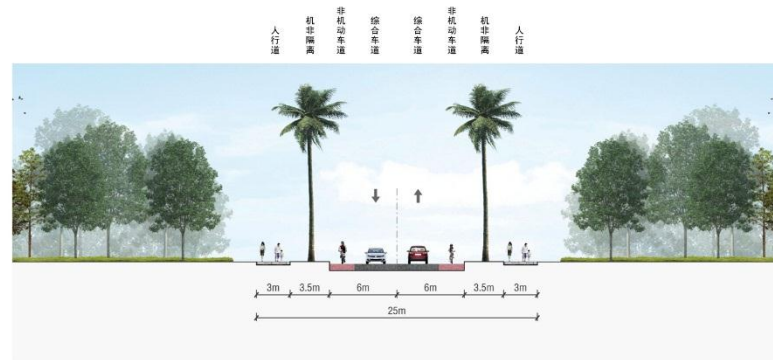
B-B 道路横断面图 (42m)



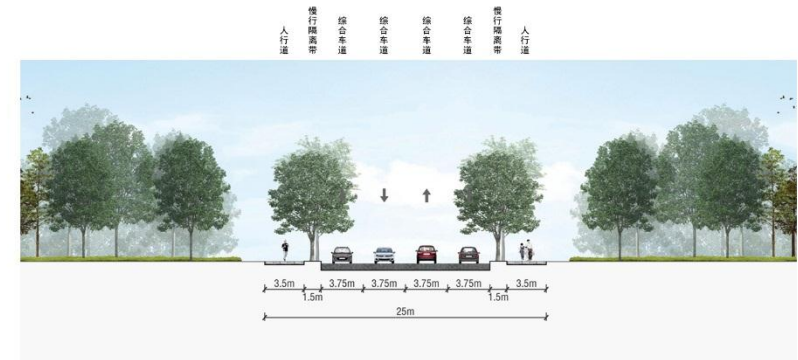
C-C 道路横断面图 (37-57m)



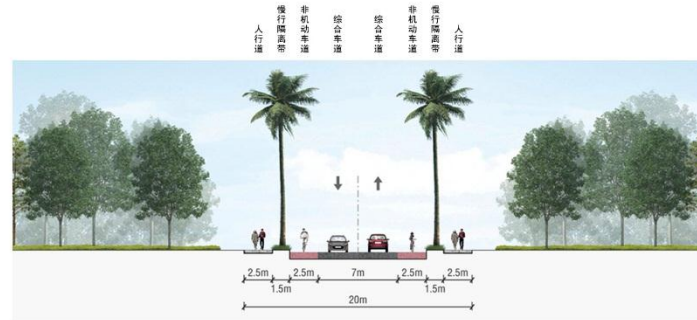
D-D 道路横断面图 (35m)



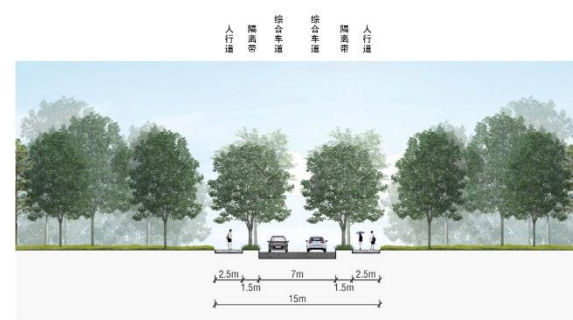
E-E 道路横断面图 (25m)



F-F 道路横断面图 (25m)



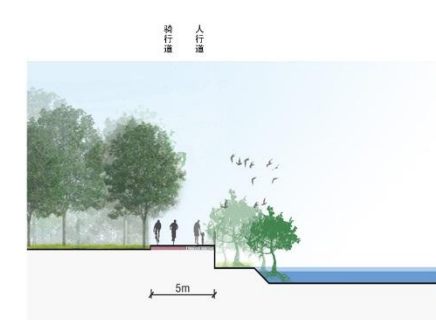
G-G 道路横断面图 (20m)



H-H 道路横断面图 (15m)



I-I 道路横断面图 (12m)



J-J 慢道横断面图 (5m)