

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编）》草案公示材料

一、规划背景

近期，中央城市工作会议提出高质量发展新理念、海南自贸港封关运作即将释放发展新潜力、园区详细规划评估对园区规划修编提出新要求以及全市重点项目落地需要要素保障新支撑。为落实以上新形势变化，支撑园区产业延链补链，推进园区产城融合发展，保障片区内重点项目落地，依据《海南自由贸易港国土空间规划条例》和《海南省国土空间详细规划管理规定（试行）》，经市政府批准同意，开展《三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编）》编制工作。

二、规划范围

规划范围北至椰林路，南至风塘路，西至海榆东线，东至海棠北路，总面积 910.36 公顷。

三、功能定位

围绕海棠湾打造“三亚国际旅游消费中心核心引领区”的总体目标，突出要素最集聚、品牌效应最强、环境品质最高的特点，风塘片区打造国际旅游消费顶级体验区、世界级演艺游乐集聚区、自贸港滨海旅居度假示范区。

四、规划结构

规划形成“一带、双心、一环、四区”的总体空间结

构，突出自身优势、明确发展重点。

“一带”：指沿滨海大道打造湾区旅游功能联络带。

“双心”：指围绕海棠湾国际免税城打造免税消费核心，依托拟招商主题乐园项目，打造演艺游乐核心。

“一环”：依托海棠河生态公园建设打造海棠河滨水景观环。

“四区”：指免税消费区、主题游乐区、旅居度假区、站城融合区。

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。本次规划城镇建设用地面积 750.76 公顷，占规划范围面积的 82.47%。其中：

居住用地 170.94 公顷，占城镇建设用地的 22.77%；公共管理与公共服务用地 53.57 公顷，占城镇建设用地的 7.14%；商业服务业用地 118.10 公顷，占城镇建设用地的 15.73%；工矿用地 5.11 公顷，占城镇建设用地的 0.68%。仓储用地 7.19 公顷，占城镇建设用地的 0.96%；交通运输用地 118.90 公顷，占城镇建设用地的 15.84%；公用设施用地 3.38 公顷，占城镇建设用地的 0.45%；绿地与开敞空间用地 129.30 公顷，占城镇建设用地的 17.22%；留白用地 144.27 公顷，占城镇建设用地的 19.22%。（详见下表）

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)	占城镇建设用地 比例	
1	07	居住用地	170.94	22.77%	
	其中	070102	二类城镇住宅用地	157.33	20.96%
		070102/090101	二类城镇住宅用地/零售商业用地	12.61	1.68%
		0702	城镇社区服务设施用地	1.00	0.13%
2	08	公共管理与公共服务用地	53.57	7.14%	
	其中	080302	文化活动用地	10.94	1.46%
		0804	教育用地	12.02	1.60%
		080403	中小学用地	19.92	2.65%
		080404	幼儿园用地	0.73	0.10%
		080501	体育场馆用地	3.31	0.44%
		080601	医院用地	6.65	0.89%
3	09	商业服务业用地	118.10	15.73%	
	其中	0901	商业用地	63.15	8.41%
		090101	零售商业用地	44.52	5.93%
		090105	公用设施营业网点用地	0.23	0.03%
		090103	餐饮用地	10.20	1.36%
4	10	工矿用地	5.11	0.68%	
	其中	100101	一类工业用地	5.11	0.68%
5	11	仓储用地	7.19	0.96%	
	其中	110101	一类物流仓储用地	7.19	0.96%
6	12	交通运输用地	118.90	15.84%	
	其中	1207	城镇村道路用地	114.44	15.24%
		120801	对外交通场站用地	1.06	0.14%
		120802	公共交通场站用地	1.53	0.20%
		120803	社会停车场用地	1.86	0.25%
7	13	公用设施用地	3.38	0.45%	
	其中	1302	排水用地	0.21	0.03%
		1303	供电用地	1.10	0.15%
		1304	供燃气用地	0.03	0.00%
		1306	通信用地	0.12	0.02%
		1309	环卫用地	0.57	0.08%
		1310	消防用地	0.50	0.07%
		1313	其他公用设施用地	0.85	0.11%
8	14	绿地与开敞空间用地	129.30	17.22%	
	其中	1401	公园绿地	126.87	16.90%
		1402	防护绿地	1.05	0.14%
		1403	广场用地	1.39	0.18%
9	16	留白用地	144.27	19.22%	
10	总计		750.76	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、农用地及河流水面；

2.低强度区（ $0 < FAR \leq 0.3$ ）：主要为娱乐用地、社会停车场、公共停车场用地、环卫用地和排水用地等；

3.中低强度区（ $0.3 < FAR \leq 0.5$ ）：主要为消防用地、供燃气用地、体育场馆用地、供电用地、通信用地和文化活动用地；

4.中强度区（ $0.5 < FAR \leq 1.0$ ）：主要包括部分二类城镇住宅用地、零售商业用地、一类工业用地、中小学用地、文化活动用地等；

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、零售商业用地、医院用地和中小学用地等；

6.高强度区（ $1.5 < FAR \leq 3.0$ ）：主要为公共交通场站用地。

（二）建筑高度控制

规划确定四级建筑高度控制区：

1.低层控制区（ $0 < \text{高度} \leq 12$ 米）：主要包括社会停车场用地、环卫用地、幼儿园用地等；

2.多层控制区（ $12 < \text{高度} \leq 24$ 米）：主要包括部分二类城镇住宅用地、零售商业用地、公共交通场站用地和文化活动用地；

3.中高层控制区（ $24 < \text{高度} \leq 36$ 米）：主要包括部分商业用地、娱乐用地、中小学用地和二类城镇住宅用地；

4.高层控制区（ $36 < \text{高度} \leq 60$ 米）：主要包括部分二类城镇住宅用地和医院用地。

七、道路交通系统

规划区构建主干路、次干路、支路和慢行道四级道路网体系。

1.主干路网系统。规划构建“四横三纵”主干路网系统，形成规划区路网骨架。“四横”：风塘路、石姆龙路、龙海路及椰林路；“三纵”：海榆东线、藤桥路及海棠北路。

2.次干路网系统。规划构建“四横二纵”次干路网系统，快速集散主干路交通。“四横”：椰林西路、椰岛南路、龙海中路及田姆路；“二纵”：椰珍路-龙海风情街-洪风路及椰风路。

3.支路网系统。服务规划区生活交通出行，通过弹性控制，满足未来不同规模企业入驻。

4.慢行系统。依托市政道路慢行空间，规划构建交通性慢行道、生活性慢行道及慢行绿道。

八、附图

三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编） 草案

区域位置图

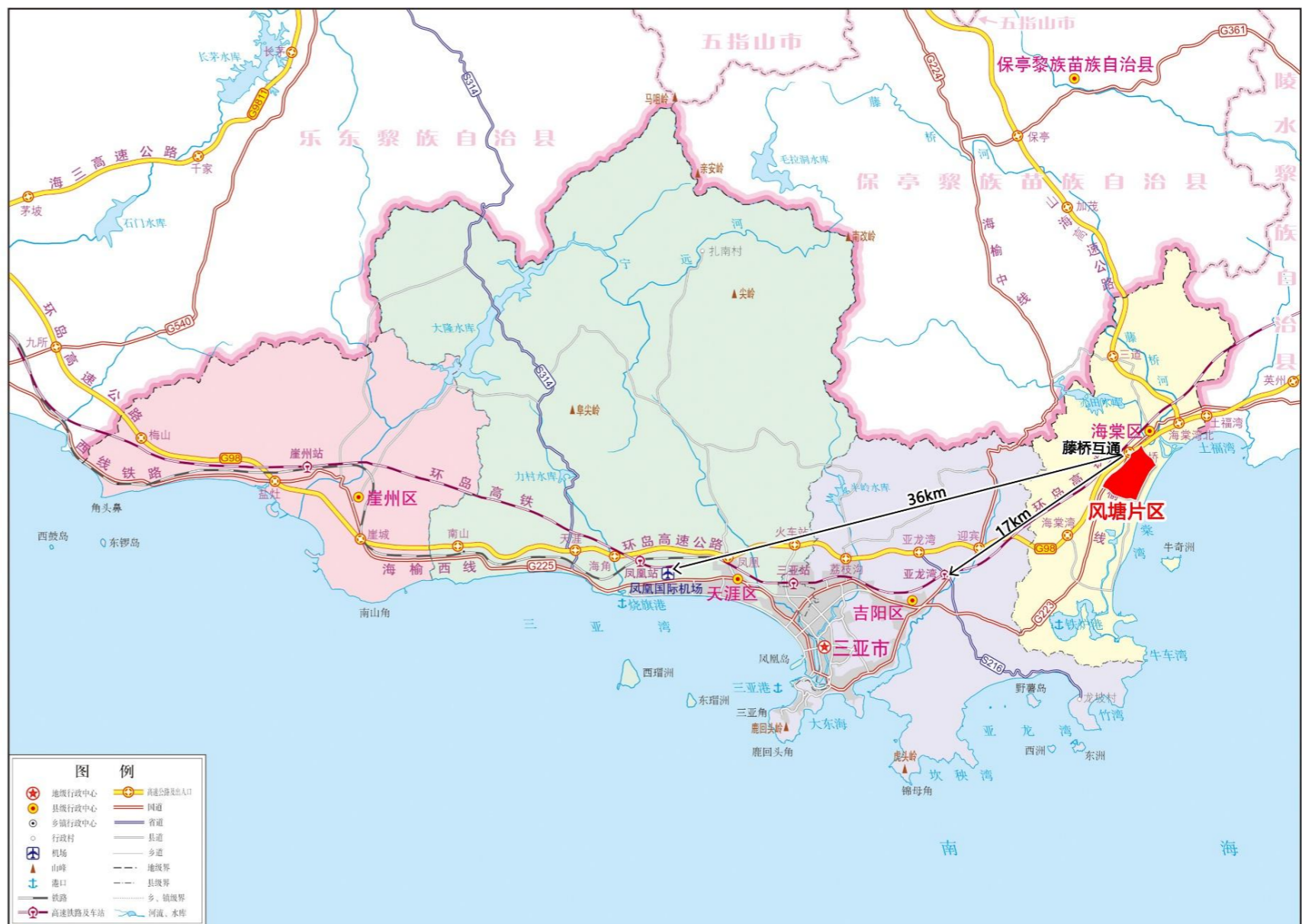
海棠湾风塘片区位于三亚海棠湾国家海岸休闲园区北部，紧邻G98藤桥互通，是国际旅游消费中心核心区域，片区30分钟可达亚龙湾高铁站，50分钟可达凤凰机场。



▲ 海南省在中国的区位



▲ 三亚市在海南的位置



▲ 风塘片区在三亚市的区位

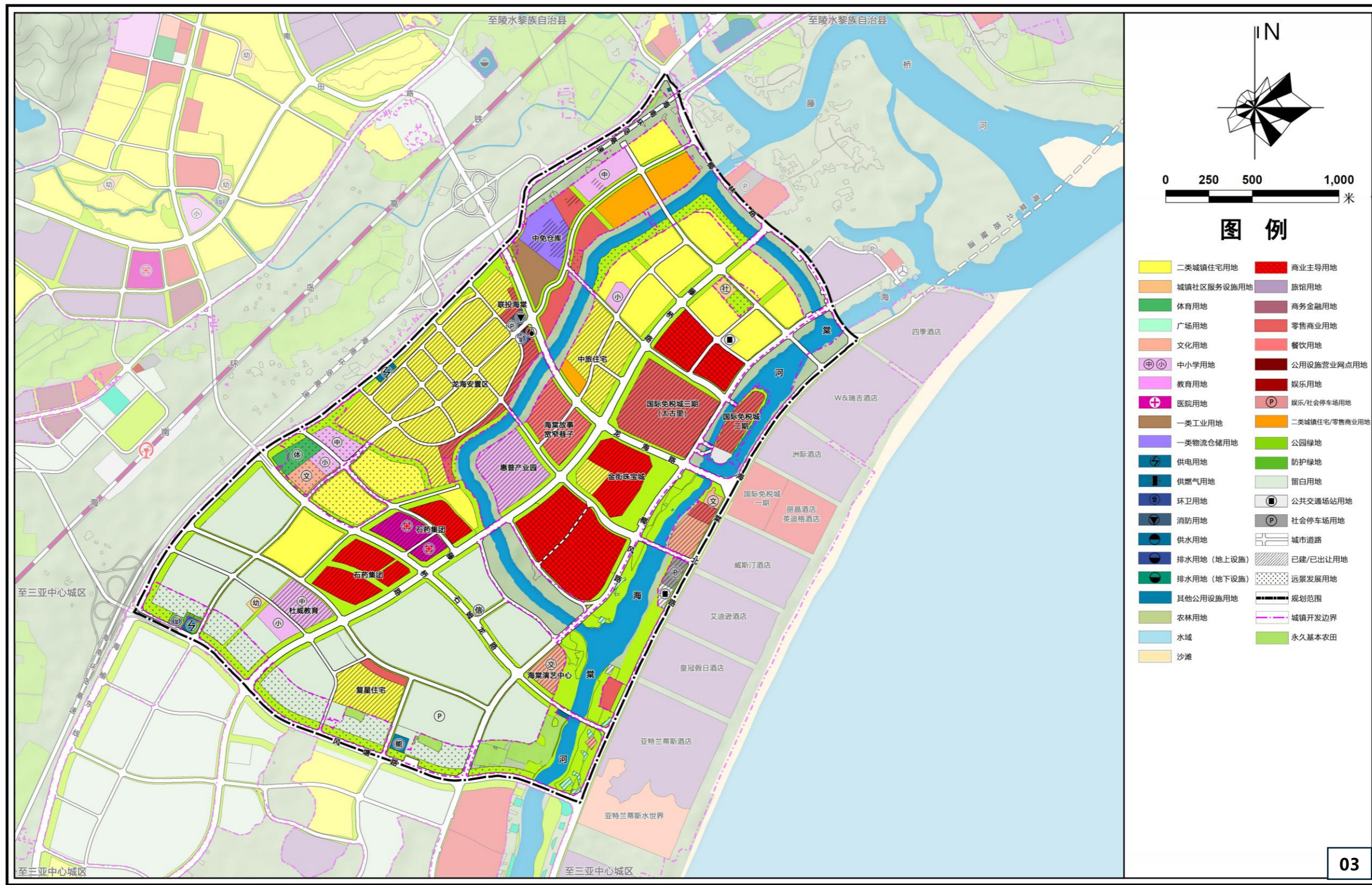
三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编）草案

空间结构规划图



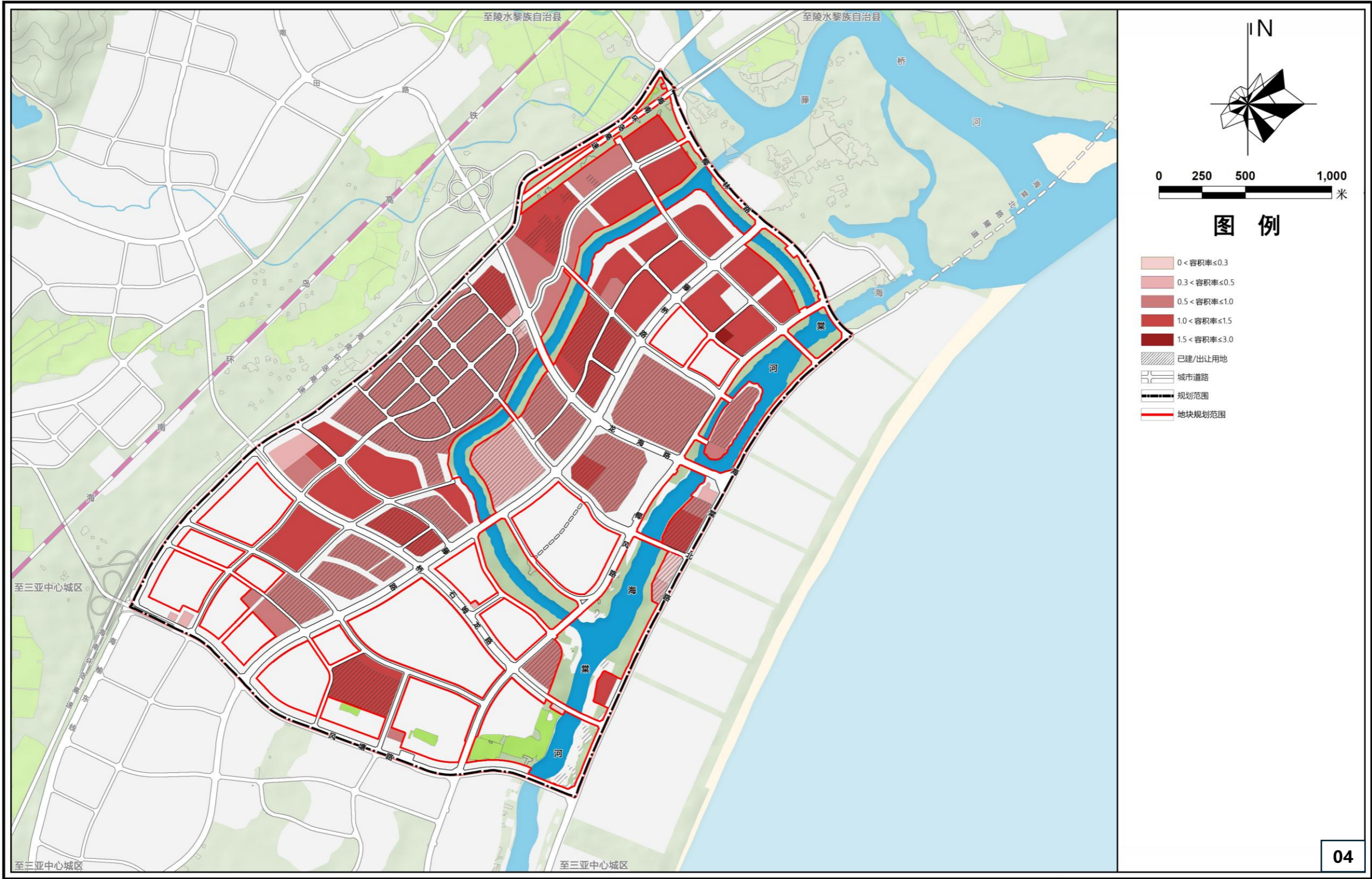
三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编）草案

单元用地规划图



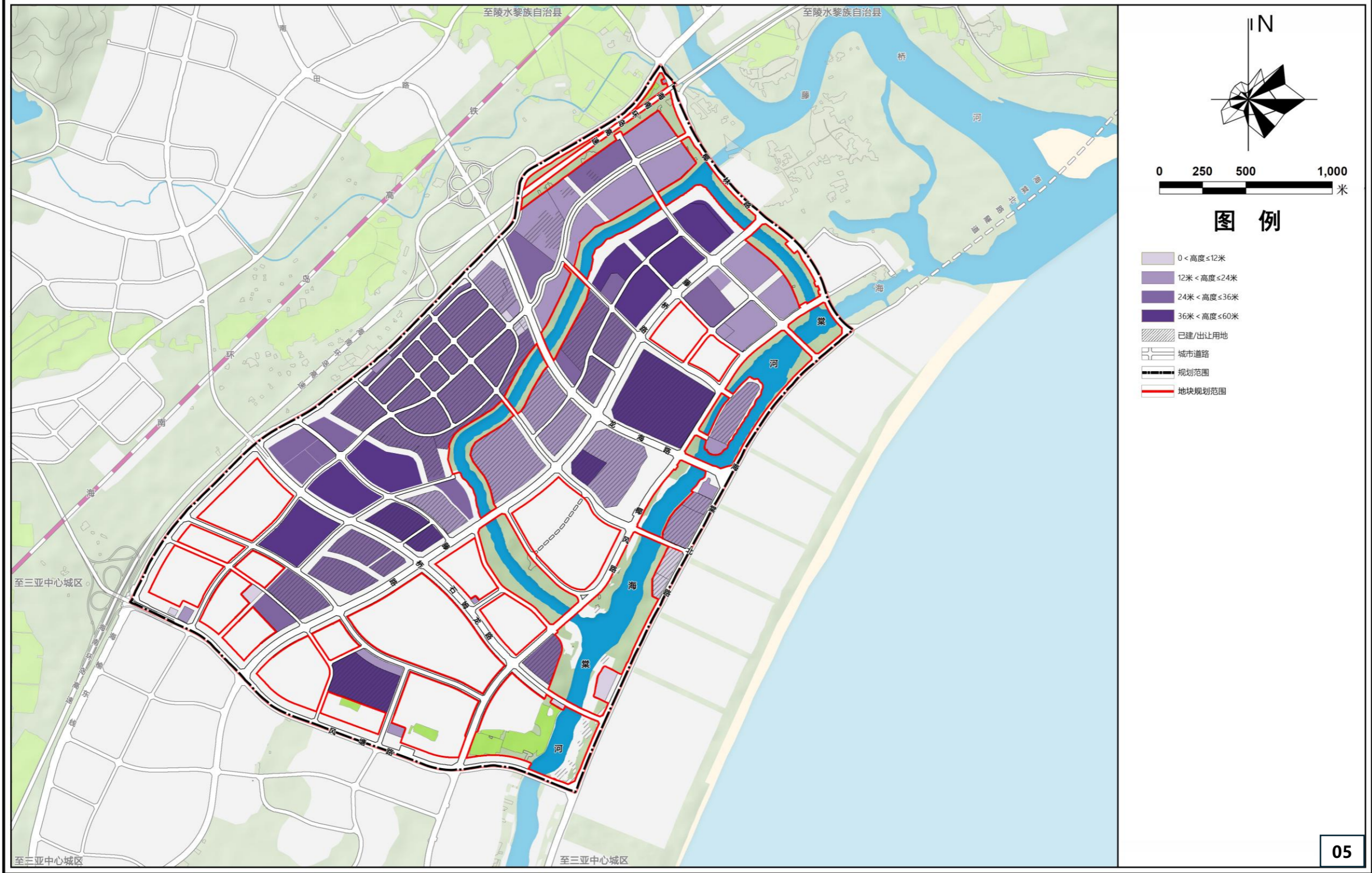
三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编） 草案

开发强度分区规划图



三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划（修编） 草案

建筑高度分区规划图



三亚海棠湾国家海岸休闲园区风塘片区控制性详细规划 (修编 草案)

道路系统规划图

