

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
SJX02-01、SJX02-04、SJX02-05地块规划修改必要性论证报告

三亚市自然资源和规划局

2022年01月

1.1 项目区位

基地位于三亚河入海口处，南侧与鹿回头公园隔河相望，东南毗邻国际游艇港湾，西北方向与凤凰岛遥相呼应。地块西部紧临建港路，北部与解放路相临是重要的景观节点，也是联系鹿回头风景名胜区的景观通廊。独揽城区唯一山海河三景，区域位置价值明显，适于建设具有标示性的建筑。



三亚市在海南省的位置



本项目在三亚市中心城区的位置



本项目在三亚市中心城区的位置

2.1 规划修改依据

■ 规划法律法规

- 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年修正）；
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）
- 5、《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137-2011；
- 6、《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）；
- 7、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- 8、《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- 9、《海南经济特区海岸带保护与利用管理》（2019年修正）
- 10、《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）
- 11、《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）
- 12、《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》
- 13、《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- 14、国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

■ 适用法律法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，2019年修订）

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

第十九条 控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

——《海南省城乡规划条例》（2009年10月1日实施、2018年修订）

第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；
- （三）**实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。**

第六十条 控制性详细规划的修改，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

——《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）

第七条 国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整：

- （一）因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；
- （二）**因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的；**
- （三）国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的；
- （四）法律、法规规定的其他条件。

2.1 规划修改依据

■ 适用法律法规

——《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）

（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。**重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，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，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；**修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源厅审查审批。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，由市县自然资源主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县审批；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源厅按程序依法委托市县审批。**技术修正包括规划成果中存在信息错漏需要更正以及地块边界进行微调等情形，可由市县自然资源主管部门审批。**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。

——《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）

四、科学管控建筑体量尺度。建筑物体量、尺度应当与城镇规模、街区环境、道路等级及周边自然环境等相适应。**对于新建居住建筑，海口市、三亚市主城区一般不得高于80米**，儋州市、琼海市主城区不得高于60米，其余城市及县城镇不得高于45米，特色产业小镇和其他乡镇不得高于20米；在滨海、滨河（湖）和临山地段原则上应当布置低层和多层建筑，确需布置较高建筑物的，临近山体的建筑最高不得超过山脊线高度的1/3，且应当进行景观视线分析论证；沿中心城区、县城镇主次干道两侧的建筑高度不得超过道路红线宽度加道路两侧建筑后退道路红线距离之和。高层建筑布置应高低错落，连续等高建筑数量不宜超过3栋，3栋以上应当进行错落设计，高差不小于较高建筑的1/5，以利于形成富于变化的天际轮廓线。为避免建筑面宽过大形成封闭、呆板的空间感受，各市县应结合当地实际合理控制建筑面宽。建设标志性建筑确需超过规定的建筑体量尺度要求的，应当组织深入论证并广泛征求社会各界意见。

本项目为了保护古树调整规划道路，并且按照建筑风貌管控要求优化降低河口建筑高度。同时项目属于棚改项目，启动调整原因符合《海南省城乡规划条例》（2018年修订）第五十九条民生工程的规定。本次优化规划地块指标属于重大调整和技术修正，按程序启动控规调整论证工作。

2.2 规划修改内容

① 边界优化

建港路边界与南边海隧道道路红线为依据进行修正，沿河界面以海岸线为依据进行修正。包括详见下图。

③ 道路优化

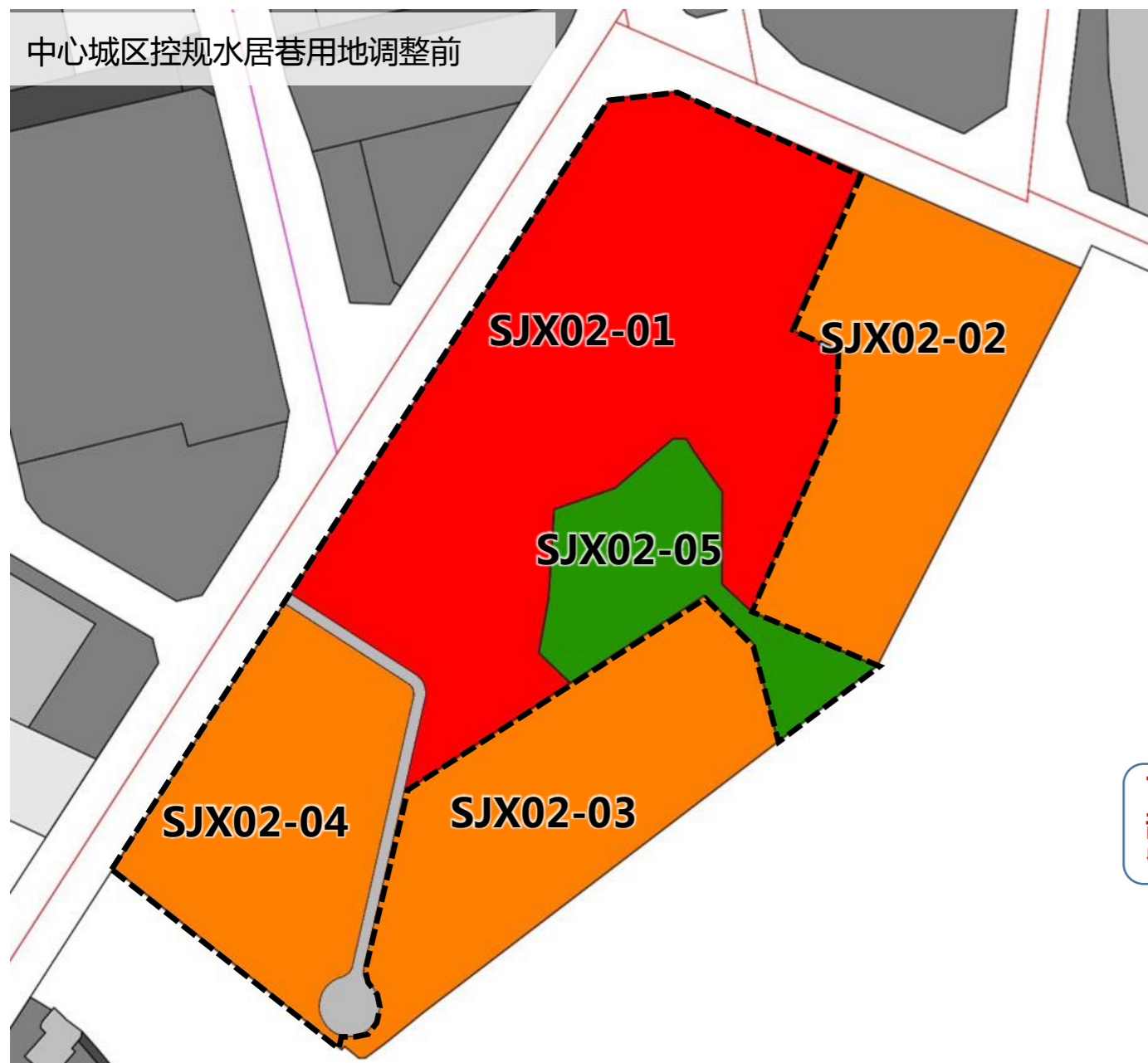
SJX02-04、SJX02-01地块间的市政道路，调整改为内部道路，虚线控制，保留其宽度和走向不变。

② 地块划分及指标优化

地块划分根据项目建设需求，将SJX02-01、SJX02-04、SJX02-05三块未建地块重新划分，地块间指标平衡优化。

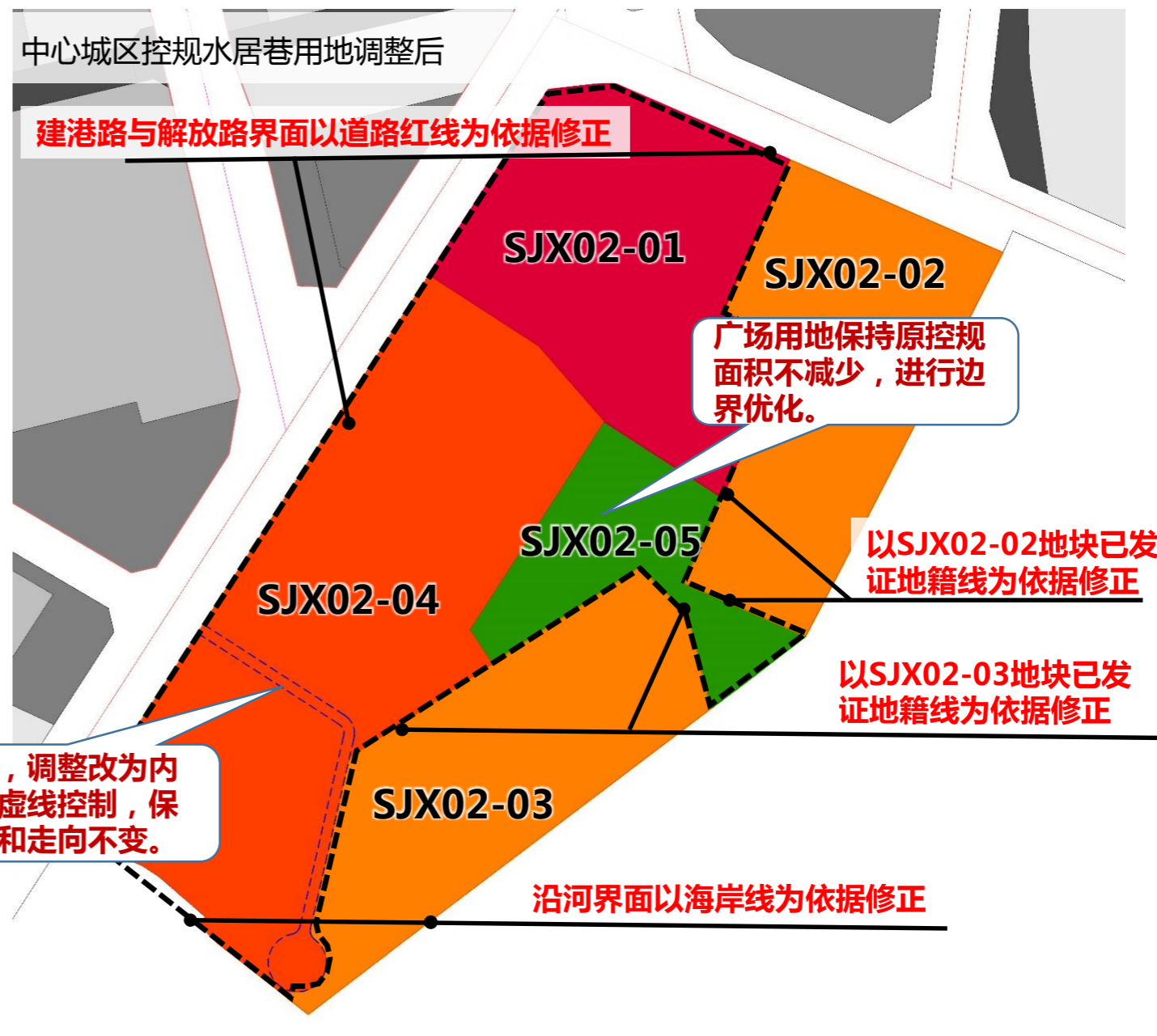
⑤ 广场优化

SJX02-05广场用地保持原控规面积不减少，结合方案进行边界优化。



图例

- 商业混合商务混合娱乐康养用地
- 商业混合二类居住用地
- 广场用地
- 道路用地
- 未建范围



图例

- 商业混合商务用地
- 零售商业混合旅馆混合二类居住用地
- 商业混合二类居住用地
- 广场用地
- 未建范围

3.1 落实建筑风貌管理要求，推动建设世界级的热带海滨风景旅游城市

根据省市相关规定，对临山、临海的建筑风貌加强管控。原控规临河地块商业居住高度限高177m，与现行相关技术规定对新建居住高度管控在80m的要求不相符。根据相关规划主管部门的建议，适当降低河口建筑高度，住宅功能置换到地块内侧，优化建筑布局和建筑形态，打造三亚河口标志节点。

本次规划修改在保持总建设量不改变的情况下适当降低地块建筑高度，落实建筑风貌的管理要求，有必要启动本次规划修改。



《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》

四、科学管控建筑体量尺度。

建筑物体量、尺度应当与城镇规模、街区环境、道路等级及周边自然环境等相适应。对于新建居住建筑，海口市、三亚市主城区一般不得高于80米，儋州市、琼海市主城区不得高于60米，其余城市及县城镇不得高于45米，特色产业小镇和其他乡镇不得高于20米；在滨海、滨河（湖）和临山地段原则上应当布置低层和多层建筑，确需布置较高建筑物的，临近山体的建筑最高不得超过山脊线高度的1/3，且应当进行景观视线分析论证；沿中心城区、县城镇主次干道两侧的建筑高度不得超过道路红线宽度加道路两侧建筑后退道路红线距离之和。高层建筑布置应高低错落，连续等高建筑数量不宜超过3栋，3栋以上应当进行错落设计，高差不小于较高建筑的1/5，以利于形成富于变化的天际轮廓线。为避免建筑面宽过大形成封闭、呆板的空间感受，各市县应结合当地实际合理控制建筑面宽。建设标志性建筑确需超过规定的建筑体量尺度要求的，应当组织深入论证并广泛征求社会各界意见。

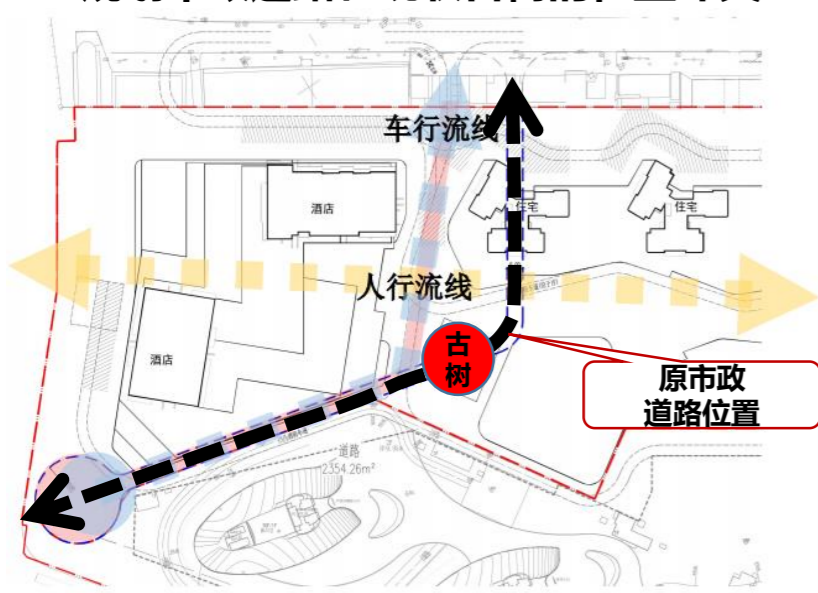
《三亚市人民政府关于印发加强城市设计和建筑风貌管理实施细则的通知》

（四）建筑高度：对于新建居住建筑，主城区一般不得高于80米，在滨海、滨河（湖）和临山地段原则上应当布置低层和多层建筑；确需布置较高建筑物的，临近山体的建筑最高不得超过山脊线高度的1/3，且应当进行景观视线分析论证；沿中心城区主次干道两侧的建筑高度不得超过道路红线宽度加道路两侧建筑后退道路红线距离之和。建设标志性建筑确需超过规定的建筑体量尺度要求的，应当组织深入论证并广泛征求社会各界意见。村庄内新建住房采用坡屋顶建筑形式，建筑层数不得超过三层，建筑高度控制在12米以内。

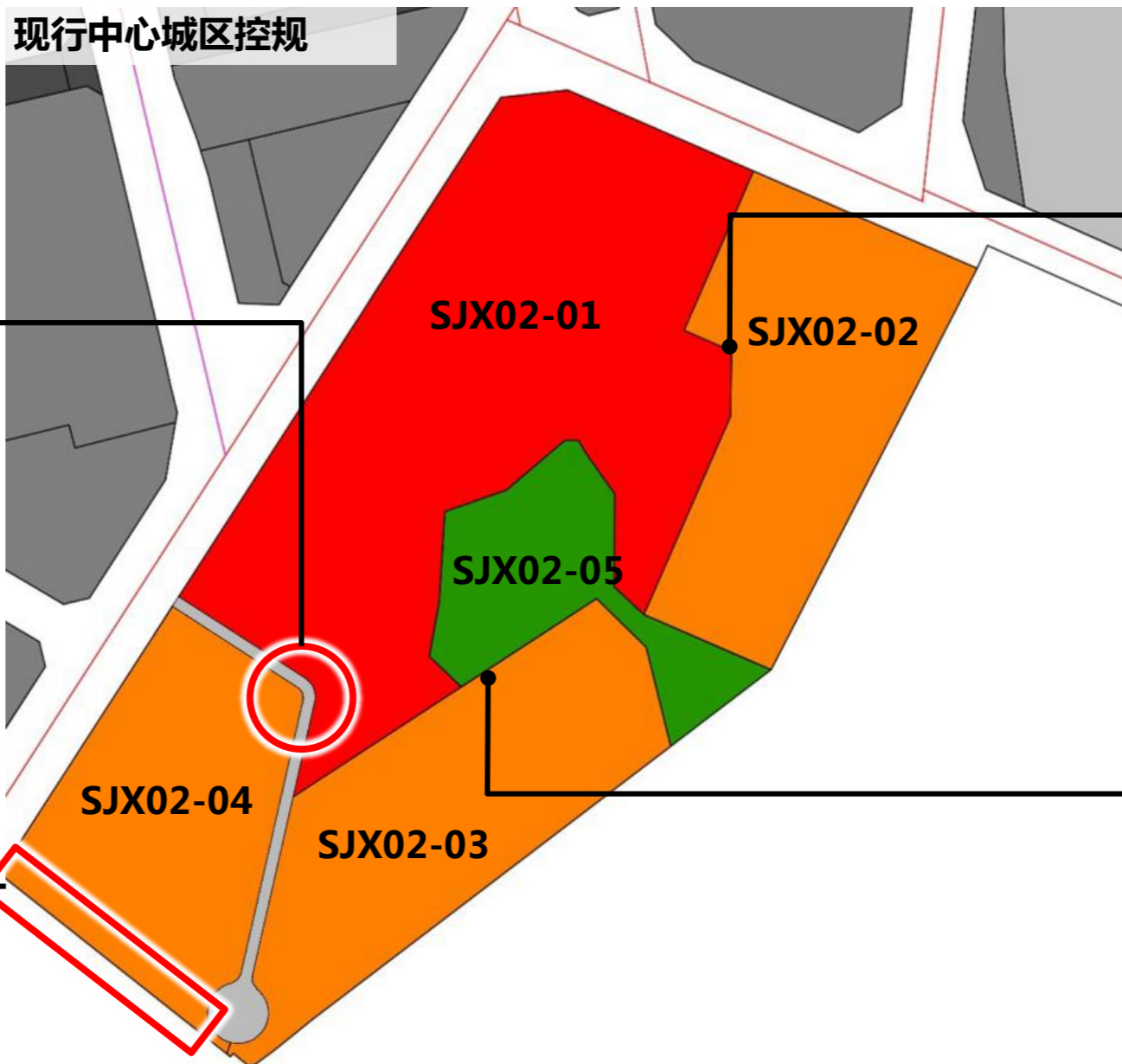
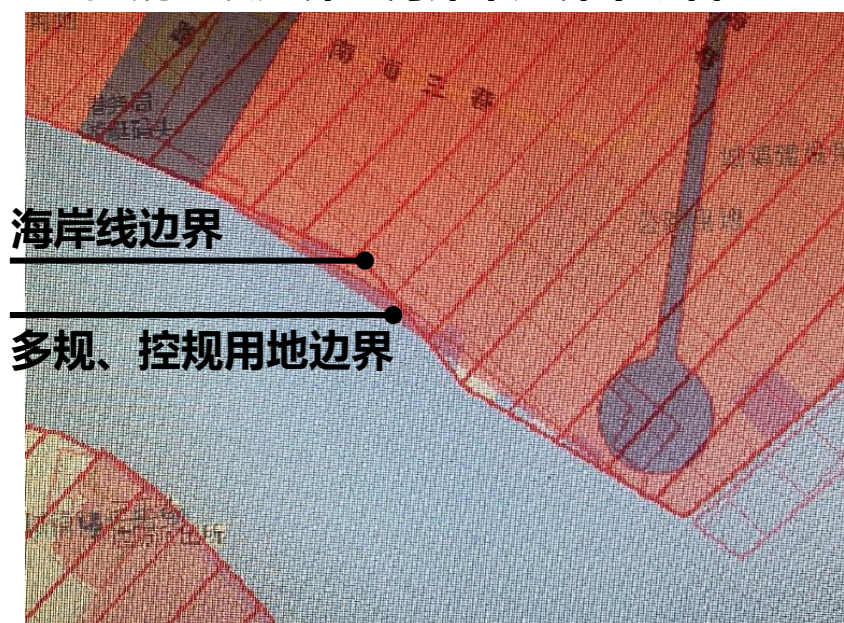
3.2 做好控规的动态维护，技术修正原控规存在问题

现行控规中心城区控规存在市政道路与现状古树位置存在冲突、地块边界与海岸带边界和内部地块划分与已发地籍权属线不吻合的问题，原控规存在的技术问题影响地块项目的落地建设。为落实古树保护，做好现行中心城区控规动态维护，保障国土空间规划依法、公平、公正的有效实施。对现行中心城区控规原存在问题进行技术修正，启动本次规划修改是有必要的。

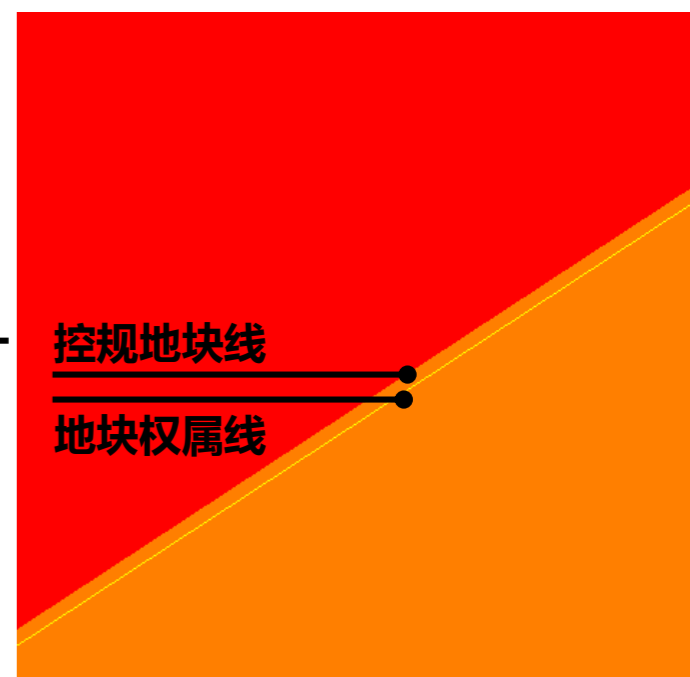
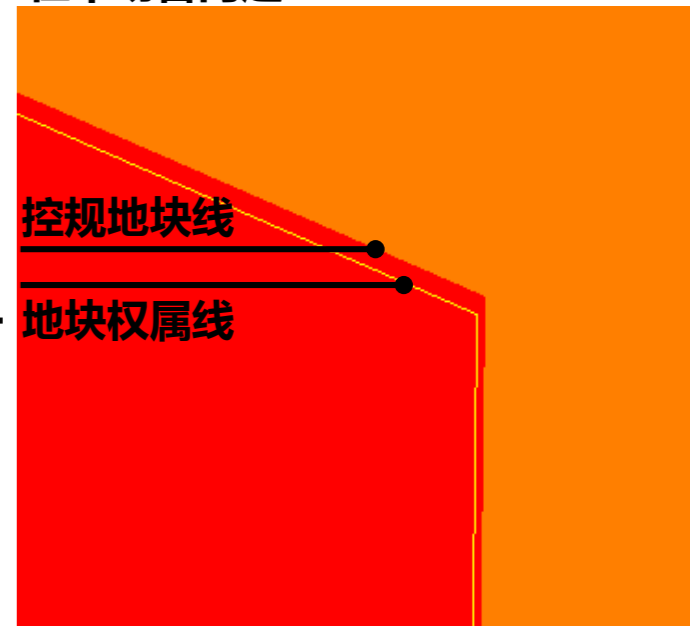
1. 规划市政道路和现状古树的位置冲突



2. 地块边界与海岸带冲突，多规用地边界和控规地块边界和海岸带边界不吻合



3. 原控规地块线与已发地籍权属线存在不吻合问题



图例

- 商业混合商务混合娱乐康养用地
- 商业混合二类居住用地
- 广场用地
- 道路用地