《三亚市鹿回头控制性详细规划》A11-1、A12地块规划调整

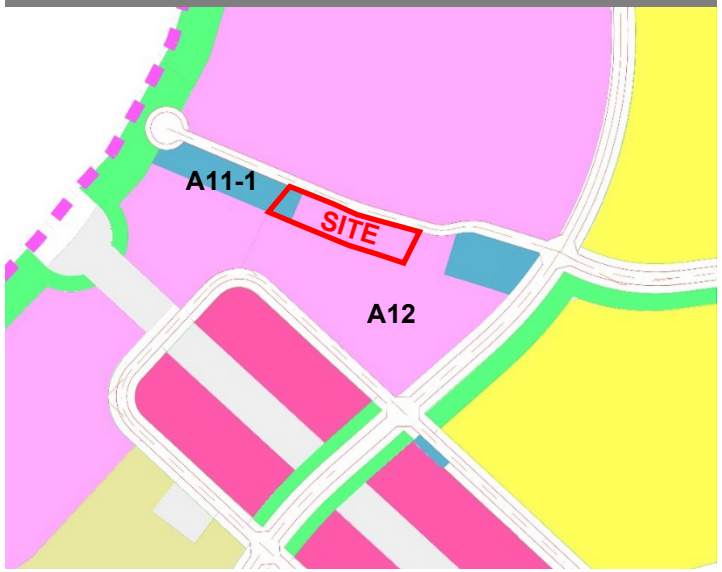
■ 项目概况：

项目位于三亚吉阳区鹿回头片区鹿鸣路南侧。项目原选址于鹿回头鹿鸣路南侧约10.6亩用地上。因用地涉及海岸带200米范围内建设问题，经市政府同意退出海岸带200米范围后重新选址于原选址用地东侧，面积保持不变。经核查《三亚市鹿回头控制性详细规划》，其中约1.5亩用地位于A11-1地块内（原选址地块），其余约9.1亩用地位于A12地块内。为了项目建设需要，结合上位规划拟对A11-1、A12地块进行规划调整。

项目区位

《三亚市总体规划（空间类2015-2030年）》

《三亚市鹿回头控制性详细规划》局部图



■ 控规修改依据：

《海南省城乡规划条例》2018修正

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。

《三亚市鹿回头控制性详细规划》A11-1、A12地块规划调整

■ 必要性分析

三亚市总体规划

根据《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》本次项目地块为城镇建设用地，用地条件成熟。

其他特殊用地发展需求

三亚特殊设施建设及安全保护发展需求。

海岸线防护

根据《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定修正案》，在沿海区域自平均大潮高潮线起向陆地延伸最少二百米范围内的生态保护红线区，禁止一切与保护无关的开发建设活动。

原选址用地在200米海岸保护线区域内，不符合防护要求，因此需重新选址。

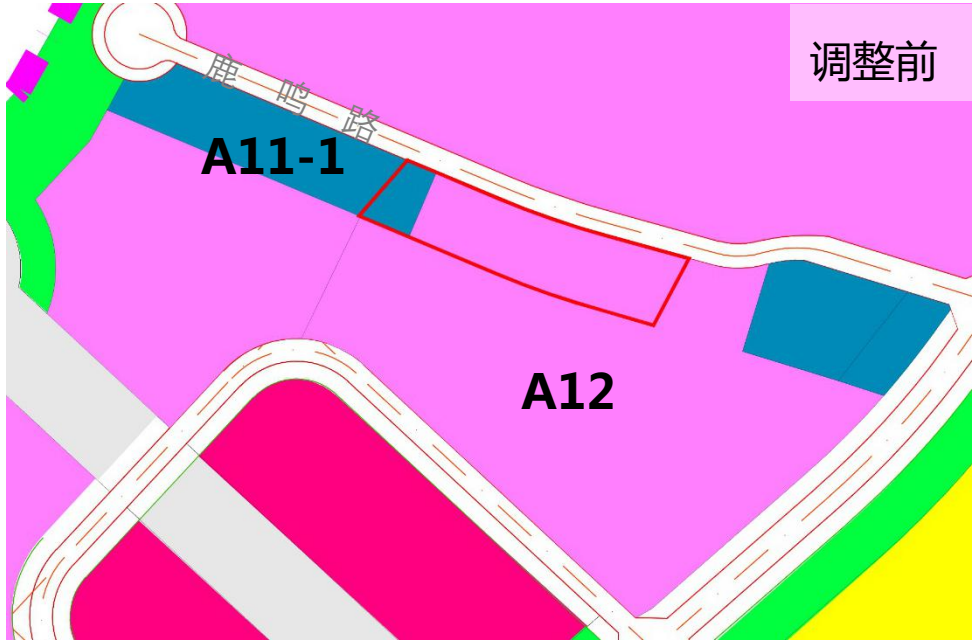
经对项目必要性分析，项目建设符合国家和地方政策。结合《三亚市总体规划（空间类2015-2030年）》与《三亚市鹿回头控制性详细规划》，需要将A12地块内约9.1亩用地由原控规的**旅馆用地（旅游度假用地）调整为其他特殊用地，A11-1地块内约9.1亩用地由其他特殊用地（安保用地）调整为公园绿地。**

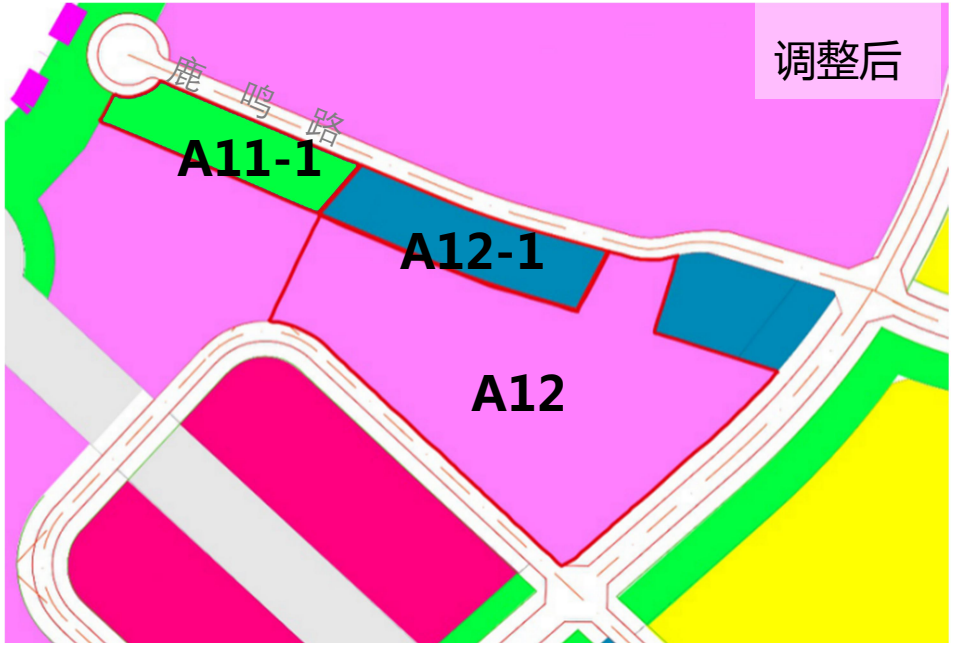
《三亚市鹿回头控制性详细规划》A11-1、A12地块规划调整

■ 规划修改内容

规划调整后：

- A12-1地块用地性质为其他特殊用地（1507），用地面积约0.71公顷，容积率≤0.75，建筑高度≤16米，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。
- A11-1地块用地性质为公园绿地（1401），原地块面积减少0.1公顷。
- A12地块用地性质和其他规划指标不变，原地块面积减少了0.61公顷。





调整阶段	地块编号	性质代码	用地面积（m^2）	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率
调整前	A11-1	1507	7074.59	0.75	≤30%	16m	≥20%
	A12	090104	41704.39	0.27	≤20%	16m	≥60%
调整后	A11-1	1401	6075.13	/	/	/	/
	A12	090104	35600.76	0.27	≤20%	16m	≥60%
	A12-1	1507	7070.25	0.75	≤30%	16m	≥30%

《三亚市鹿回头控制性详细规划》A11-1、A12地块规划调整

■ 影响分析

环境安全性分析

结合项目周边规划和建设情况，该项目周边紧邻派出所消防站等城市公共服务机构，项目南侧为大片空地，周边街区以度假酒店、居住小区为主，项目基地独立，周边环境相对安全，符合该项目用地需求。

道路交通影响分析

本次调规未对城市道路做调整，旅游度假建筑面积减少约1644㎡，按照旅馆、酒店吸发量5.55人次/百平方米估算，交通吸发量约减少91人次。
规划调整后，虽然增加一定的建筑面积，但考虑特殊用地的特殊性，以及出行具有一定的独立性和隐蔽性，其对城市交通的影响在可接受范围内。

周边地块影响分析

本次调整地块主要占用原规划A12地块沿鹿鸣路的局部用地。根据控规对A12地块的建筑界面、出入口控制引导要求，本次规划调整，对原A12地块未来的建设发展影响较小。

市政供应影响分析

考虑本次规划调整地块的使用功能，规划参照行政办公类设施估算市政需求。估算最大用水需求减少51m³；最大排水需求随给水需求的减少而相应减少；用电负荷每天减少约164kw。市政承载容量需求变化小，在可承载范围内。。

■ 结论

经对项目必要性和影响分析研究，本项目符合三亚市总体规划，不会对城市交通、公共服务设施、市政基础设施等带来不利的影响，是可行的。因此，**A11-1、A12地块用地性质调整和指标调整是必要和可行的。**