



# 《三亚市鹿回头控规B8 地块规划修改论证》

---

三亚市自然资源和规划局

2022.05



# 项目现状及周边概况

项目地块北侧深海所



项目地块东侧医院



项目地块内部



项目地块内部



项目地块东侧小区



项目地块东北侧帆船港



项目地块内部



项目地块属吉阳区鹿岭路，地块面积为4.33公顷，西侧靠海，北侧紧邻复地鹿岛小区，南侧为荒地，东侧有三亚外国语学校附属幼儿园。项目地块地势较平缓，以杂草树木为主。



## 2、相关法律法规对应条文

### 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第四十七条 有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划；

(一)上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；

(二)行政区划修改确需修改规划的；

(三)因国务院批准重大建设工程确需修改规划的；

(四)经评估确需修改规划的；

**(五)城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。**

**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。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。**

### 2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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。

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

**(一) 控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；**

(二) 控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

(三) 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；

(四) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

# 调整依据

## 2、相关法律法规对应条文

### 3) 《海南省城乡规划条例》(2018年修正)

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：

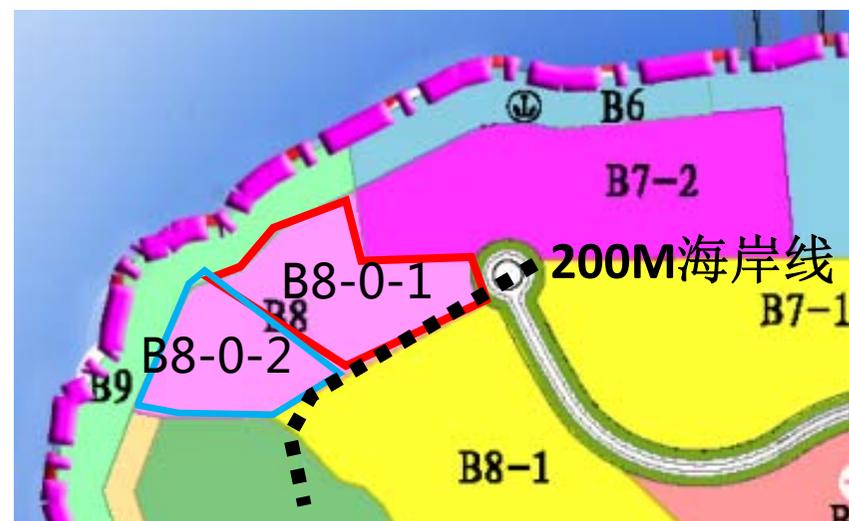
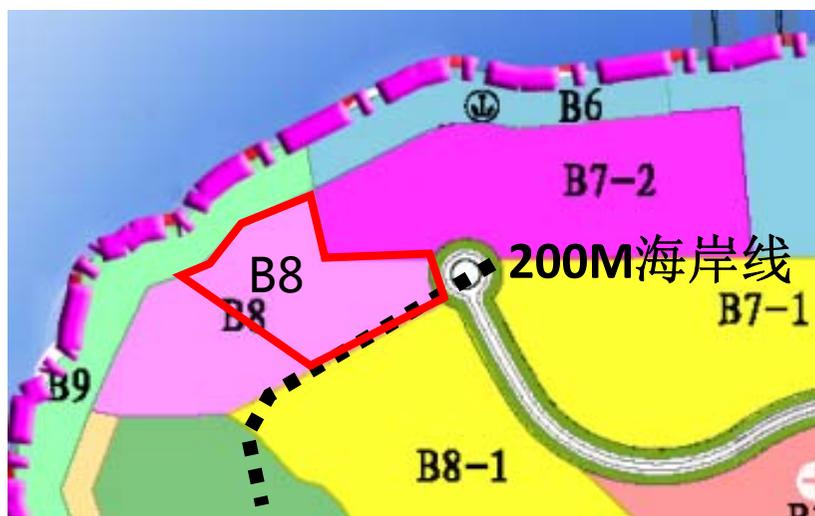
**(一) 因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区等总体规划发生变化需要修改的：**

(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。

**万米载人潜水器维护保障中心建设项目属于重点基础设施项目，因《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》的实施导致鹿回头半岛控制性详细规划B8地块无法按原有规划指标进行建设，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条（一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区等总体规划发生变化需要修改的及（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。**



地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (平米)	容积率	建筑面积 (平米)	限高 (米)	绿地率	建筑密度	备注
B8	旅游度假用地	C25	43325.14	0.5	21662.57	18	40	14%	

地块编号	土地性质	用地代码	用地面积 (平米)	容积率	建筑面积 (平米)	限高 (米)	绿地率	建筑密度	备注
B8-0-1	科研用地	0802	25727.30	0.8	20581.84	18	30	35%	
B8-0-2	旅馆用地	090104	17597.84	0.5	8798.92	18	40	14%	200米海岸线

# 调整必要性

## 1. 贯彻落实海南省海洋经济发展“十四五”规划（2021-2025年）

海洋科技创新能力稳步提升。大力实施涉海科技计划项目。重点面向深海探测、海洋资源开发利用等战略性领域，加快布局建设国家深海基地南方中心科技创新平台、中国地调局南海地质科技创新基地等科研平台，我省第一个省部共建国家重点实验室（南海海洋资源利用国家重点实验室）获批筹建。积极促进“探索一号”科考船、“深海勇士号”载人潜水器、“奋斗者号”万米载人潜水器等国家海洋科技重大装备落户海南。

重点发展深海科技、热带海洋旅游、海洋科技教育、水产南繁种业、邮轮游艇、海岛旅游等产业。**依托三亚崖州湾科技城，建设深海空间站岸基服务业保障基地，打造深海基地南方中心。**建设三亚蜈支洲岛国家级海洋牧场示范区。

专栏3.2 南部海洋旅游与高新技术产业增长极各市县产业发展方向	
市 (县)	产业发展方向
三亚	重点发展深海科技、热带海洋旅游、海洋科技教育、水产南繁种业、邮轮游艇、海岛旅游等产业。依托三亚崖州湾科技城，建设深海空间站岸基服务业保障基地，打造深海基地南方中心。建设三亚蜈支洲岛国家级海洋牧场示范区。
陵水	重点发展游艇旅游、海岛旅游、海洋信息、水产南繁种业等，打造中国热带滨海养生基地和海洋休闲度假区旅游胜地，创建海洋旅游范例。
乐东	重点发展热带海洋旅游、海洋渔业等产业，推动长隆海洋主题公园建设，打造海南西南部休闲旅游康养度假胜地。

# 调整必要性

## 2.贯彻落实“4 13”重要讲话和中央12号文件

海南省委、省政府在深入贯彻落实“4 13”重要讲话和中央12号文件的过程中，结合海南省情提出：海南在自贸区（港）建设过程中要重点聚焦“海陆空”三大特色领域，其中“海”即指深海科技产业；抓好三亚深海科技城建设，培育深海技术国家实验室，打造深海科技创新人才培养基地。

## 3.布局深海产业发展，扛起三亚担当

2021年3月16日，“奋斗者”号全海深载人潜水器在三亚正式交付，**中科院深海所将负责“奋斗者”号的后续运维与管理**。而在此之前的2020年11月10日，“奋斗者”号载人潜水器已在马里亚纳海沟成功坐底，坐底深度10909米，也就是说，它已经可到达全球深海的任何地方。



## 4.加强深海科技产业发展，把深海技术变成深海产业

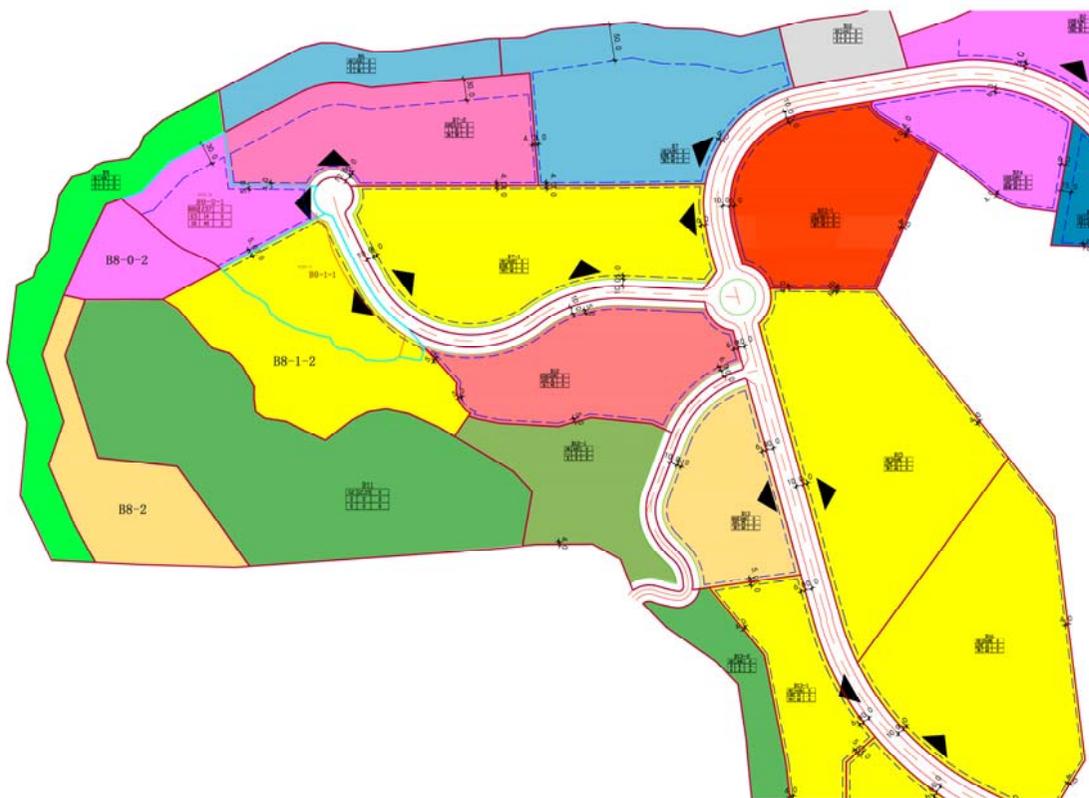
2021年7月21日，省委书记沈晓明、省长冯飞在三亚调研深海科技产业发展并召开座谈会，强调要深入学习贯彻习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和指示批示精神，以科技创新推动深海科技产业发展，切实把资源优势转化为产业优势。**沈晓明一行到中国科学院深海科学与工程研究所，详细了解深海科学与智能技术国家重点实验室和海南省深海技术实验室建设情况，并指出要紧盯国家重点实验室的溢出技术，加强应用研究和成果转化，打造融技术链、产业链和资金链于一体的创新生态，把深海技术变成深海产业**

**用于万米载人潜水器维护保障中心建设，是支持我国深海科技发展的重要项目，有利于我国深海科技能力提升，完善深海产业链生态，是十分必要的。**

# 调整可行性

## 用地性质调整可行性

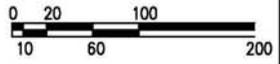
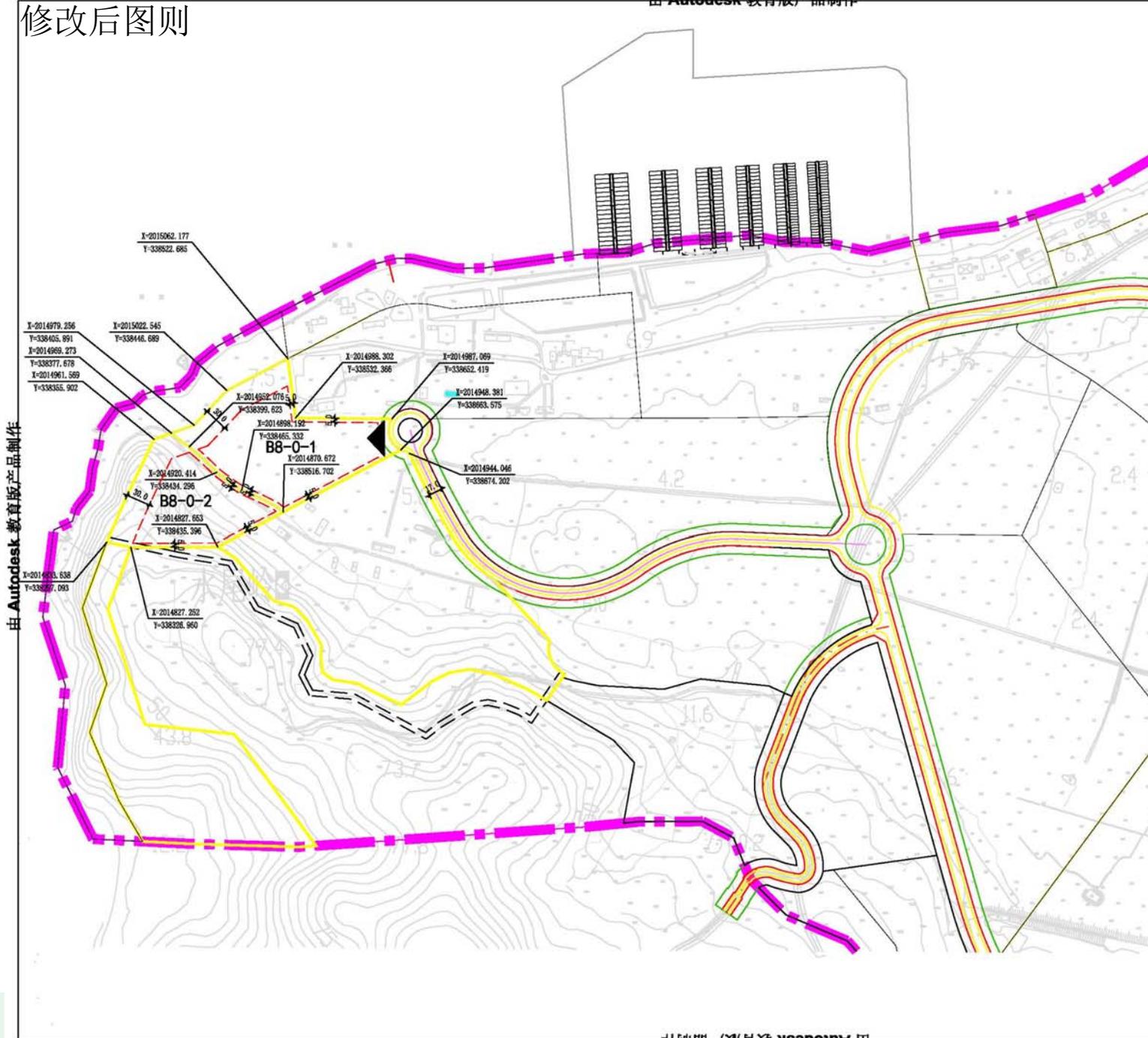
**强化用地用海保障。依法保障国家重大项目用海需求。**随着全海深载人潜水器、大型深海超高压模拟试验装置等国家海洋科技重大装备落户海南，国家重点研发计划“深海关键技术与装备”及一批深海项目在海南实施，海南省打造深海科技高地、发展海洋新兴产业的步伐正在提速。在2019年9月，**中国科学院深海科学与工程研究所（以下简称“深海所”）向海南省政府请求占用鹿回头4405坐落部分土地（与深海所现用地相邻）即B8用地，用于万米载人潜水器维护保障中心建设。但此用地在控规中为酒店用地，故需要申请调整用地性质为科研用地方可使用。而项目调整可以推进万米载人潜水器维护保障中心建设，也强化用地用海保障，依法保障国家重大项目用海需求。**



# 申请图则

由 Autodesk 教育版产品制作

修改后图则



地块位置图



地块控制指标表

地块编号	土地性质	用地代码	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	限高 (米)	绿地率 (%)	建筑密度	停车位 (个)
B8-0-1	新增用地	0802	25727.30	0.8	20581.84	18	30	30%	206
B8-0-2	新增用地	090104	17897.84	0.5	8798.92	18	40	14%	36

配套设施

备注 1、B8-1设计和建设时需配套设置B8-0-2地块的出入通道。

用地边界线	地块编号
建筑后退红线	用地性质
地块主要交通入口	河流示意
用地边界坐标	道路
建筑后退红线距离	规划界线
建筑界面	

注：1. 图中建筑高度、建筑密度、容积率，按上限控制；建筑红线后退距离、绿地率、停车位按下限控制，停车位按标准小汽车停车位算。  
2. 沿滨海岸等及主要道路的建筑物国家控制长度，不得超过地块沿街长度的二分之一。

三亚市城市规划设计研究院有限公司		建设单位	
		工程名称	
审定	方案	图则编号	设计证号
审核	设计		图别
校对	制图		图号
项目负责人	报规		费码

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作