

三亚崖州湾南山安置区地块论证 修改必要性报告

三亚崖州湾科技城管理局

二零二二年十一月

目 录

一、项目概况	1
1.1 项目区位	1
1.2 上位规划情况	1
1.3 对外交通	2
1.4 项目及周边建设现状	3
1.5 地块权属	3
二、编制依据	3
三、编制必要性分析	4
3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规	4
3.2 项目建设必要性	5
四、可行性分析	6
4.1 地块选址可行性分析	错误！未定义书签。
4.2 地块用地性质调整可行性分析	6
五、结论	7

一、项目概况

1.1 项目区位

基地位于海南省三亚市崖州区，距三亚市 39km，距凤凰机场 27km，距南山旅游区 4km。



1.2 上位规划情况

(1) 根据《三亚市总体规划（空间类 2015—2030）》，项目范围内，用地性质为市县产业园区用地，不触及I、II类生态保护红线。



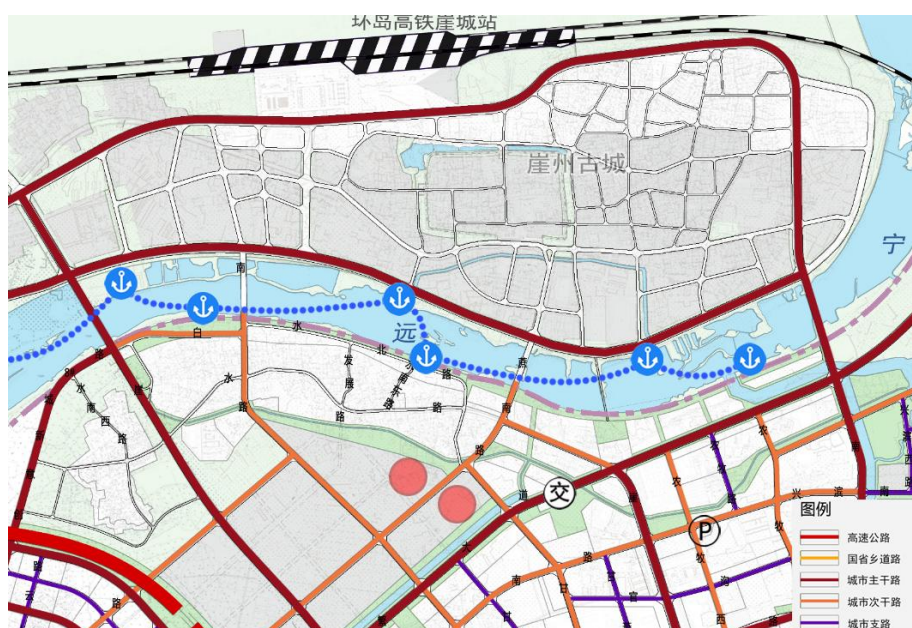
(2) 经查《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》，项目地块位

于发展备用地内，无控规指标覆盖，项目所占两个地块用地面积总计 7.8 公顷。其中占 YK05-06-04 地块用地面积为 34608.3 m²；占 YK05-06-03 地块用地面积为 43629.2 m²。（具体如下图）



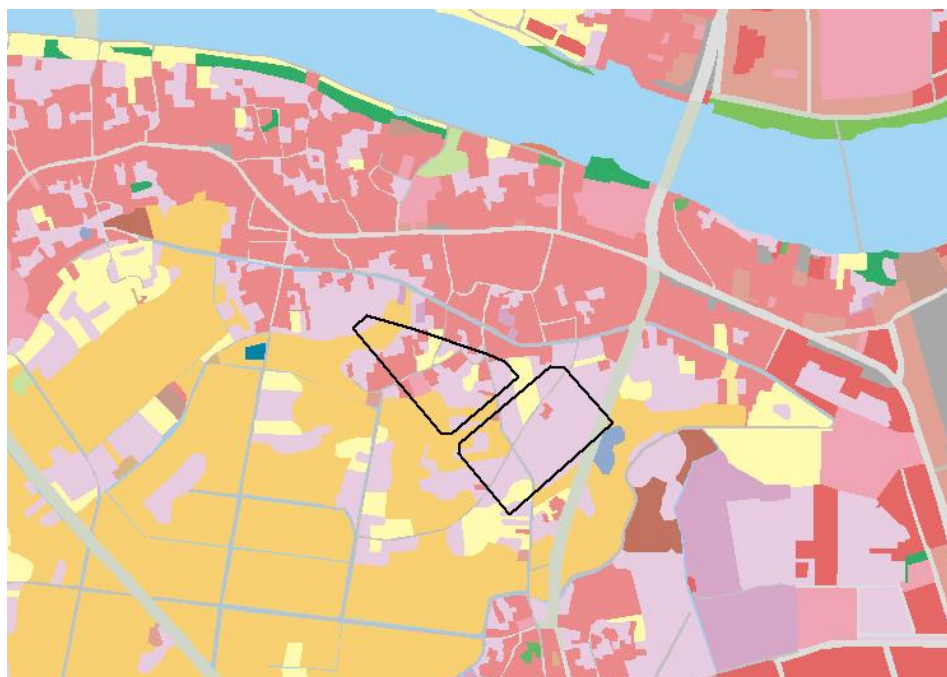
1.3 对外交通

基地位于南繁科技城板块北侧，南接城市主干道南繁大道，蔗南路穿过两地块之间，西南邻南水路。



1.4 项目及周边建设现状

地块现状为村庄、旱地、水田、城镇村道路、其他园地、公路等用地。



1.5 地块权属

项目地块权属为 用地。

二、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- (3) 《海南省城乡规划条例》(2018修正)；
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地分类标准》(GB50137-2011)；
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》；
- (6) 《三亚市总体规划》（空间类 2015-2030）；
- (7) 《三亚崖州湾科技城总体规划》（2018-2035）；
- (8) 《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》；

(9) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；

(10) 相关文件及甲方提供资料等。

三、编制必要性分析

3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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……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擅自修改；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。

3、《海南省城乡规划条例》（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。

4、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）

二、严格规范规划调整审批

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。

项目建设成为南山安置区项目，属民生工程项目，符合海南城乡规划条例中第五十九条第三点，符合修改条件。

3.2 项目建设必要性

3.2.1 建设南山安置区项目，保障居民住房需求

目前被征拆的南山村村民约有 1822 人，征地拆迁后南山村村民

的居住生活问题无法解决，规划建设南山安置区是必要且迫切的。经三亚崖州湾科技城管理局请示，根据市人民政府办公室关于南山市场化安置区有关事宜的意见的批示，同意按程序启动南山安置区项目。

本项目位于崖州湾科技城控制性详细规划地块内（YK05-06-03、YK05-06-04 地块局部），两个地块均为发展备用地，规划建设南山安置区项目（市场化安置区），为拆迁居民进行就近安置，创造优美宜居的生活环境。为加快项目建设工作，将进行项目地块的用地性质及指标修改必要性的论证工作。

四、可行性分析

4.1 地块选址可行性分析

4.1.1 居住区规划设计应坚持以人为本的基本原则，遵循适用、经济、绿色、美观的建筑方针；居住区应选择在安全、适宜居住的地段进行建设；居住区规划设计应统筹考虑居民的应急避难场所和疏散通道，并应符合国家有关应急防灾的安全管控要求；居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，可分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级，其分级控制规模应符合相关规定；居住区应根据其分级控制规模，对应规划建设配套设施和公共绿地等要求。

参考《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 及相关行业规范标准等各项因素，综合考虑 YK05-06-03、YK05-06-04 两块地的区位、环境、上位规划、现状情况等各方面符合相关法规要求，选址于

这两地块是可行的。

4.2 地块用地性质调整可行性分析

三亚崖州湾科技城控制性详细规划中项目地块原为发展备用地，调整后依据《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），本地块的用地性质拟确定为二类城镇住宅用地（070102），本次用地性质确定以总规、控规为依据，不占用生态红线，规划编制不涉及调整总体规划强制性内容，合法合规。

项目的建设解决了南山村拆迁居民的安置问题，对崖州区整体的社会发展有积极作用，用地性质的调整是可行的。

五、结论

本次对项目地块用地性质及指标进行调整，项目用地定位和功能与崖州湾科技城控规相符合。南山安置区项目建成后能够为解决南山村拆迁居民安置问题，推进整个片区乃至崖州湾的发展。参照项目概念方案，地块修改后对周边地块影响在可控范围内。项目地块修改后，总建设量、市政设施的需求量以及交通流量影响均没有变化，修改后对项目地块及周边无不良影响。

综上所述，项目地块修改具有一定的可行性，项目的建设有利于解决南山村居民民生问题，符合崖州湾科技城的发展要求。因此，三亚崖州湾科技城控规地块 YK05-06-03、YK05-06-04 两个地块用地性质及指标确定论证是有必要的。