

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 项目概况

地块位于三亚市天涯区中部，三亚凤凰机场南侧，总面积约269.26亩，天涯区的河西片区教育设施最密集，教学质量和市民评价最好。而天涯区西侧、北侧优质教育资源较少。分布上，地区供需水平差异较大。中心城区内学位有限，登记划片入学的人数逐年增多，供给严重不足。本次项目为上海外国语大学三亚附属中学扩建及上外附中教师保障性住房项目。



■ 控规修改依据

《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。

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 必要性分析

贯彻落实习近平总书记“4.13”重要讲话和中央12号文件精神的重大举措

习近平总书记2018年4月13日在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的重要讲话指出，要始终把人民利益摆在至高无上的地位，加快推进民生领域体制机制改革，不断完善公共服务体系，着力解决人民群众关心的现实利益问题。

同时《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（以下简称“中央12号文件”）明确指出，大力实施基础教育提质工程，全面提升中小学教育质量。鼓励海南引进境外优质教育资源，举办高水平中外合作办学机构和项目。重要讲话以来，海南大力实施《百万人才进海南行动计划（2018-2035年）》，办好优质均衡的中小学教育，免去引进人才在子女入学方面的后顾之忧，是海南吸引人才、留住人才的重要条件，也是建设自贸区（港）的重要保障。

本项目是海南建设国际教育创新岛的重要内容，是落实党中央、国务院关于海南全面深化改革开放重大指示精神。

推动地方发展的需要

《教育部海南省人民政府关于支持海南深化教育改革开放的实施方案》（教发[2019]5号）提出，推动基础教育提质增效，支持海南实施基础教育提质工程，建设一批优质中小学，提升教育惠民水平。

近3年来，三亚市教育总投入28.08亿元。按照教育提升工程建设规划，新改扩建项目40余个，新增学位20090个，人大附中三亚学校、上海外国语大学三亚附属中学、新天涯中学、寰岛实验小学、东方红小学及其附属幼儿园已完工并开学。实现优质教育资源引进项目各区全覆盖，老百姓家门口的名校越来越多。

落实基本政策，严格规范规划调整

《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》明确指出，规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。并且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。

本项目调整内容主要为将体育用地调整为中小学用地。中小学建设是公共服务设施工程，属于一般调整（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），该政策提出鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

另一方面，将原有的位于学校西侧的二类城镇住宅用地（教师房）调整至学校西南侧，属于重大调整，应当进行必要性论证。该地块位置调整后有利于方案的实施，提高地块建设水平，并且在一定程度上缓解对海榆西线带来的交通干扰，提高道路交通通行能力。

因此，本项目的调整对落实政策要求是必要的。

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 必要性分析

推进项目建设是落实相关规划的举措

《三亚市天涯区中小学校布局规划（2018-2035年）》中“近期规划实施建议”中提出——新建小学1所，完全中学2所。具体根据片区学位紧缺的实际和建设条件较为成熟两个主要因素，优先规划，优先建设，优先使用。

本项目的扩建是贯彻落实党中央、国务院关于海南全面深化改革开放重大指示精神的重要举措。建设教育强国是中华民族伟大复兴的基础工程，项目建成后有助于快速补齐天涯区乃至整个市域教育配套不足的短板，对推进国际化发展战略对推动学校体制机制创新、提高创新人才培养质量、加强高层次人才队伍建设、提升科研创新能力等起到了非常重要的促进作用。

而原有已建成的校区无法满足实际及上位规划中的需求，因此本次项目中小学用地扩建是必要的。

保障民生工程，满足教师职工保障房的需求，起到人才强市的作用

在《三亚市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，民生建设是重要的一项内容。《纲要》提出，“十三五”时期，要把保障和改善民生作为经济社会发展的根本出发点和落脚点，坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享。加快发展各项民生社会事业，全面提高人民生活水平，让人民群众有更多获得感，努力建设“幸福三亚”。

保障房是国家民生工程的一项，保障房建设目的是进一步解决城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。促进城市化建设的不断发展。加快建设保障房工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2017年三亚市委、市政府通过了《三亚市幸福民生行动计划（2017—2021年）》，计划主要内容包括十大工程、40项工作任务。划清单中，保障房建设是重要的一项，住房保障工程计划提出在2021年前，三亚计划建设保障性住房3万余套，重点解决好普通市民、新进公务员、教师、医务人员等人群住房问题，其中2017年启动建设5000套。同时按片区加快建设10000套人才周转房，在崖州区、海棠区进行布局，就近解决引进人才住房问题，减轻企业负担。

满足教师职工保障房的需求，起到人才强市的作用。

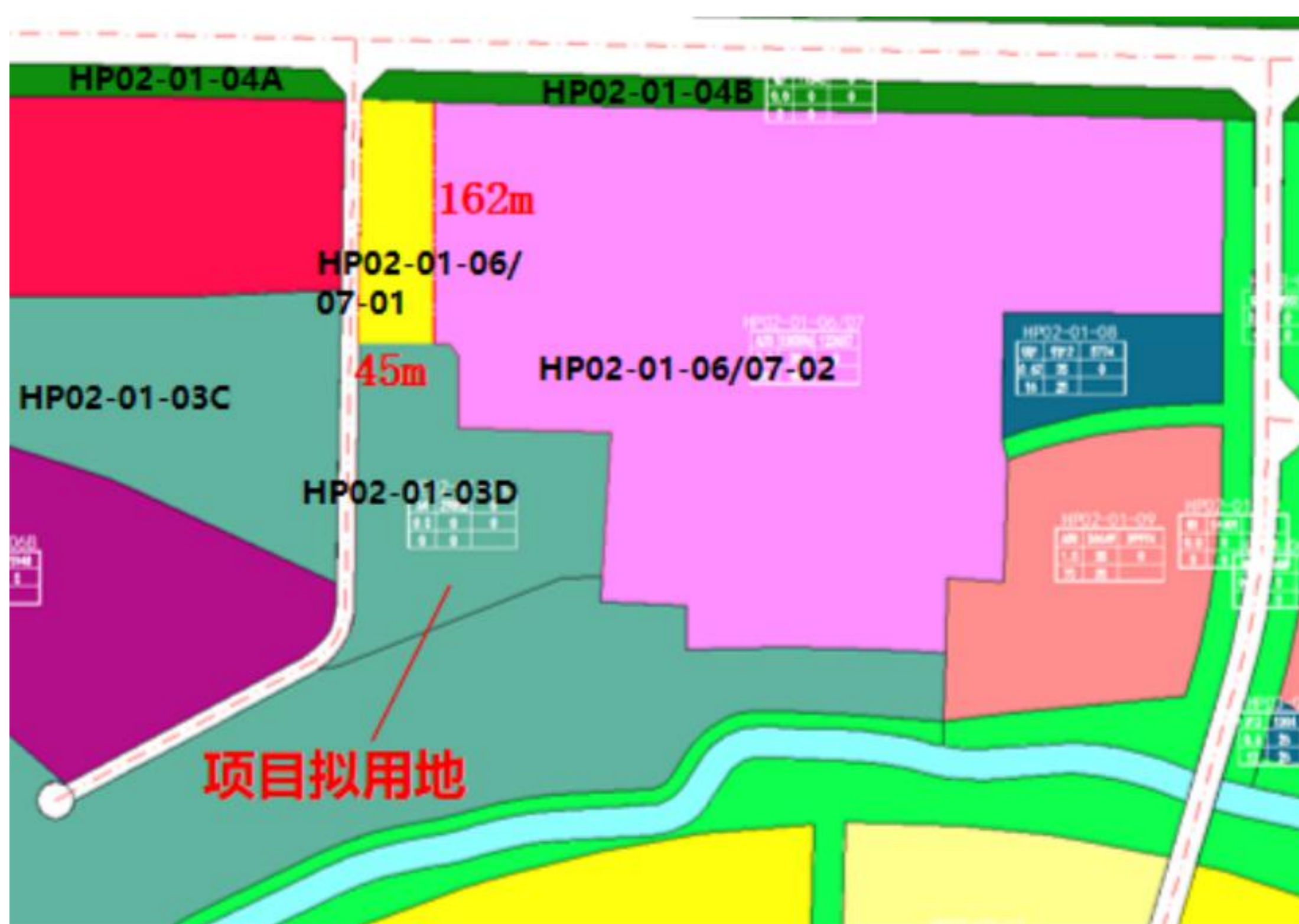
综上所述，本次调整充分体现了“民生工程”的建设，满足建设“民生工程”的需要，因此本次地块修改是必要的。

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 规划调整内容

西侧原控规支路（12m宽）向东偏移18米，并将“ ”拐角道路调整为“Y”字型三岔路。原控规西北角的二类居住用地调至中小学用地西南侧，较原控规二类城镇居住用地面积随之增加。原控规西南侧体育用地调整为中小学用地，且原控规中的二类城镇居住用地约6.6亩调整为中小学用地。原控规滨河处公园绿地向外拓宽10米，且原有道路向东整体偏移18米后的间隔处调整为公园绿地。原控由于道路调整相应调整规海榆西线南侧防护绿地。

调整前



调整后



地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	配建停车位 (个)
HP02-01-06/07-01	R22	二类城镇居住用地	7307	2.6	18998	25	40	40	90
HP02-01-06/07-02	A33	中小学用地	128286	0.9	115457	30	教学区≤30 教师宿舍区≤60	40	371
HP02-01-03D	A4	体育用地	23052	-	-	-	-	-	-
HP02-01-03C	A4	体育用地	431188	-	-	-	-	-	-
HP02-01-04A	G2	防护绿地	47185	-	-	-	-	-	-
HP02-01-04B	G2	防护绿地	11345	-	-	-	-	-	-

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	配建停车位 (个)
HP02-01-06/07-01	070102	二类城镇居住用地	16710	2.6	43446	25	40	40	1.0车位/户
HP02-01-06/07-02	080403	中小学用地	162803	0.9	146522	30	30	40	15车位/100教职工
HP02-01-03C/03D	0805	体育用地	395032	-	-	-	-	-	-
HP02-01-04A	1402	防护绿地	47540	-	-	-	-	-	-
HP02-01-04B	1402	防护绿地	10976	-	-	-	-	-	-
HP02-01-05B	1401	公园绿地	6037	-	-	-	-	-	-
HP02-01-05C	1401	公园绿地	6969	-	-	-	-	-	-

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 影响分析

用地性质调整后对片区的影响分析

项目扩建后占用到原体育公园临近小学区域，按照城市设计要求：从景观（三维）上看该区域并未涉及到景园景观区；从平面上看该区域并未涉及到景园景观区；均属于一般绿地范围，未占用重要景观节点。

从片区城市设计功能定位来看，调整前后对体育公园主要景观资源影响较小，但从用地规模前后变化来看，体育公园规模相对减少，但片区教育水平能有效提升，并解决原有的教育及其配套功能不满足的问题。

地块用地性质调整对片区道路交通影响分析

本项目地块西侧为支路，规划红线宽度为12m；北侧为海榆西线，宽度40m；东侧为凤翔路，宽度18m。

根据预测结果，项目建成后产生客流量占市政道路通行能力的比重分别为：2.04%-3.83%，均在允许范围内。本项目的开发建设对周边道路设施影响较小，道路交通设施仍能满足使用功能要求。

对周边项目及公共服务设施的影响

本项目地块的调整属于积极调整，增加学校用地面积，对学校远期发展有一定积极作用，同时提升周边居民教育用地配比。调整后片区体育用地虽有所减少，但其中小学用地会增加，在一定程度上缓解学校用地面积压力，对于提升片区教育能力有一定提升作用。

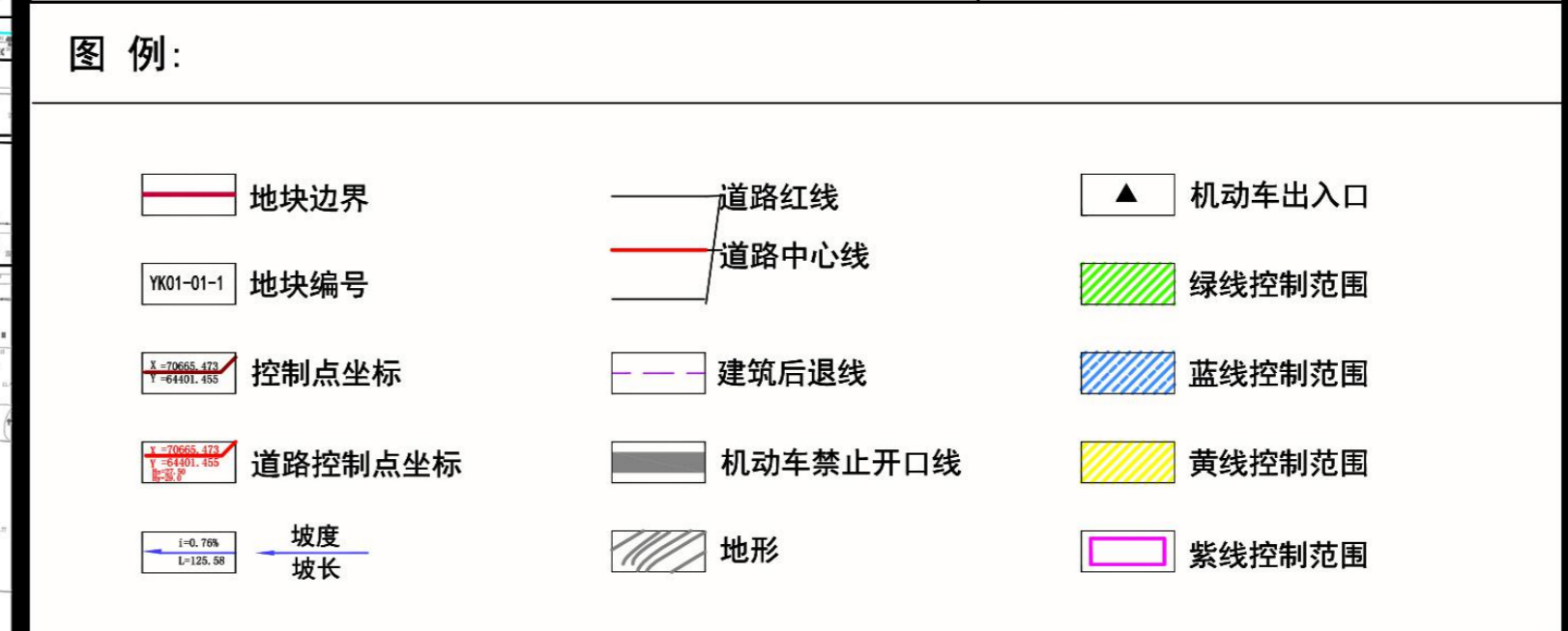
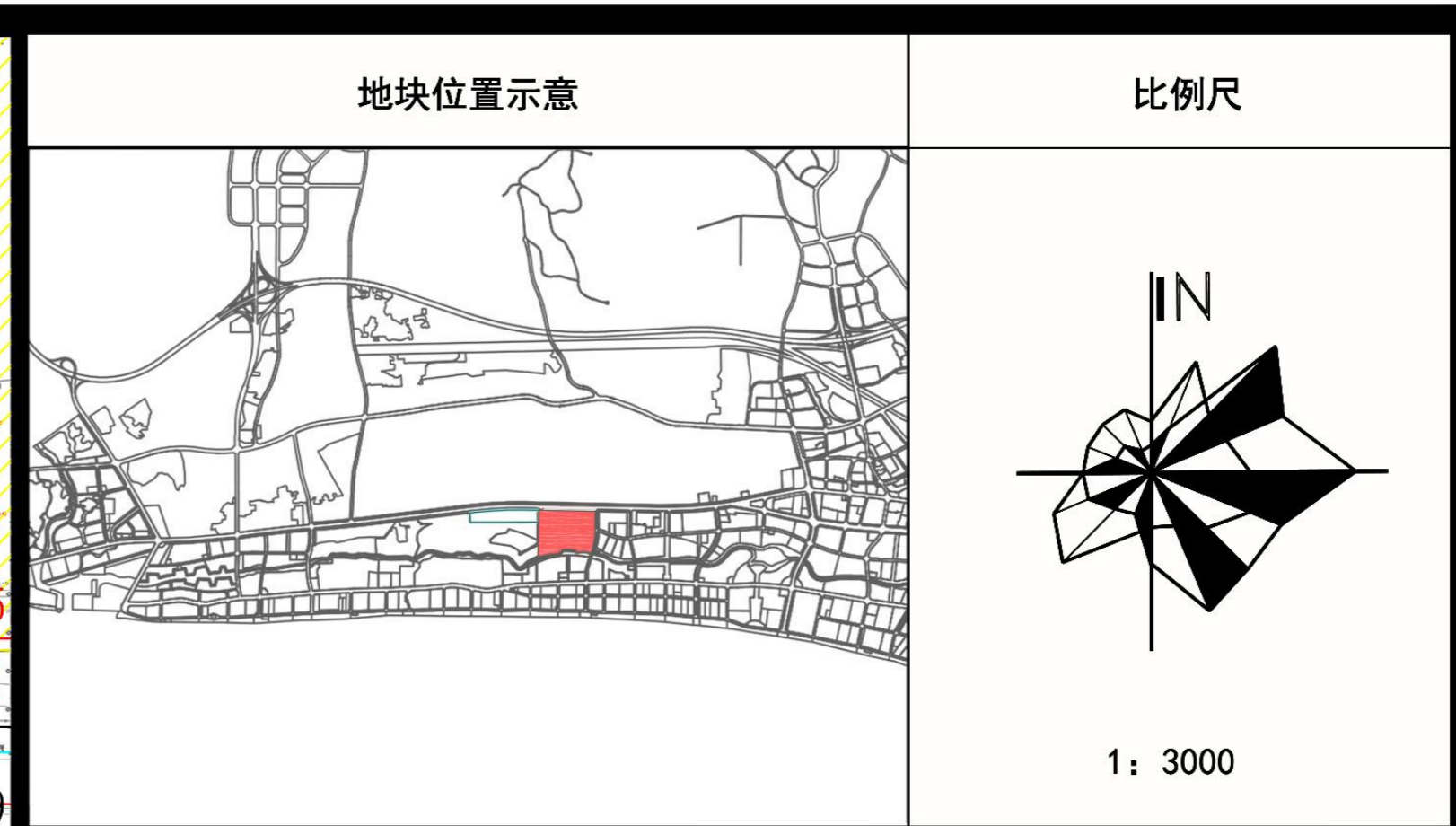
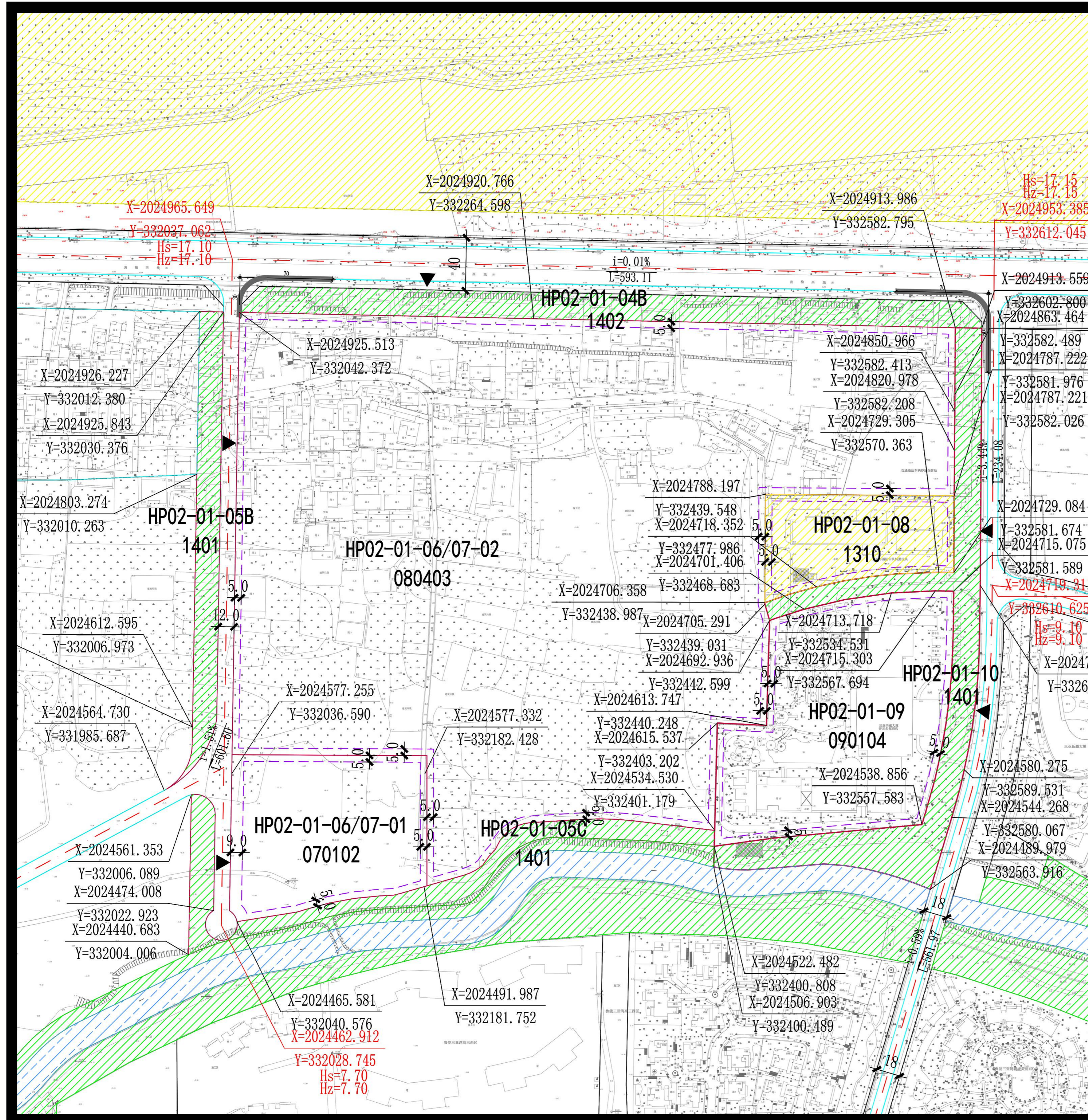
地块用地性质调整对片区市政影响

经测算，本项目建设完成后的市政工程需求微量增加，在市政设施容量承载范围内，增加量对片区配套设施存在一定影响，需将片区市政增量纳入区域整体进行统筹考虑。

结合上述对于地块用地性质修改的论证分析，综合对周边片区的交通、项目用地性质调整后对整个片区市政设施供应影响、市政、环境影响、社会影响等多方面的论证分析，地块拟调整指标可以予以考虑

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 申请图则



地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HP02-01-06/07-01	070102	二类城镇居住用地	16710	2.6	43446	25	40	40	1.0车位/户
HP02-01-06/07-02	080403	中小学用地	162803	0.9	146522	30	30	40	15车位/100教职工
HP02-01-08	1310	消防用地	9312	0.62	5774	25	16	25	-
HP02-01-09	090104	旅馆用地	26649	1.5	39974	25	70	35	0.4车位/客房
HP02-01-10	1401	公园绿地	14401	-	-	-	-	-	-
HP02-01-04B	1402	防护绿地	10985	-	-	-	-	-	-
HP02-01-05B	1401	公园绿地	6037	-	-	-	-	-	-
HP02-01-05C	1401	公园绿地	6969	-	-	-	-	-	-

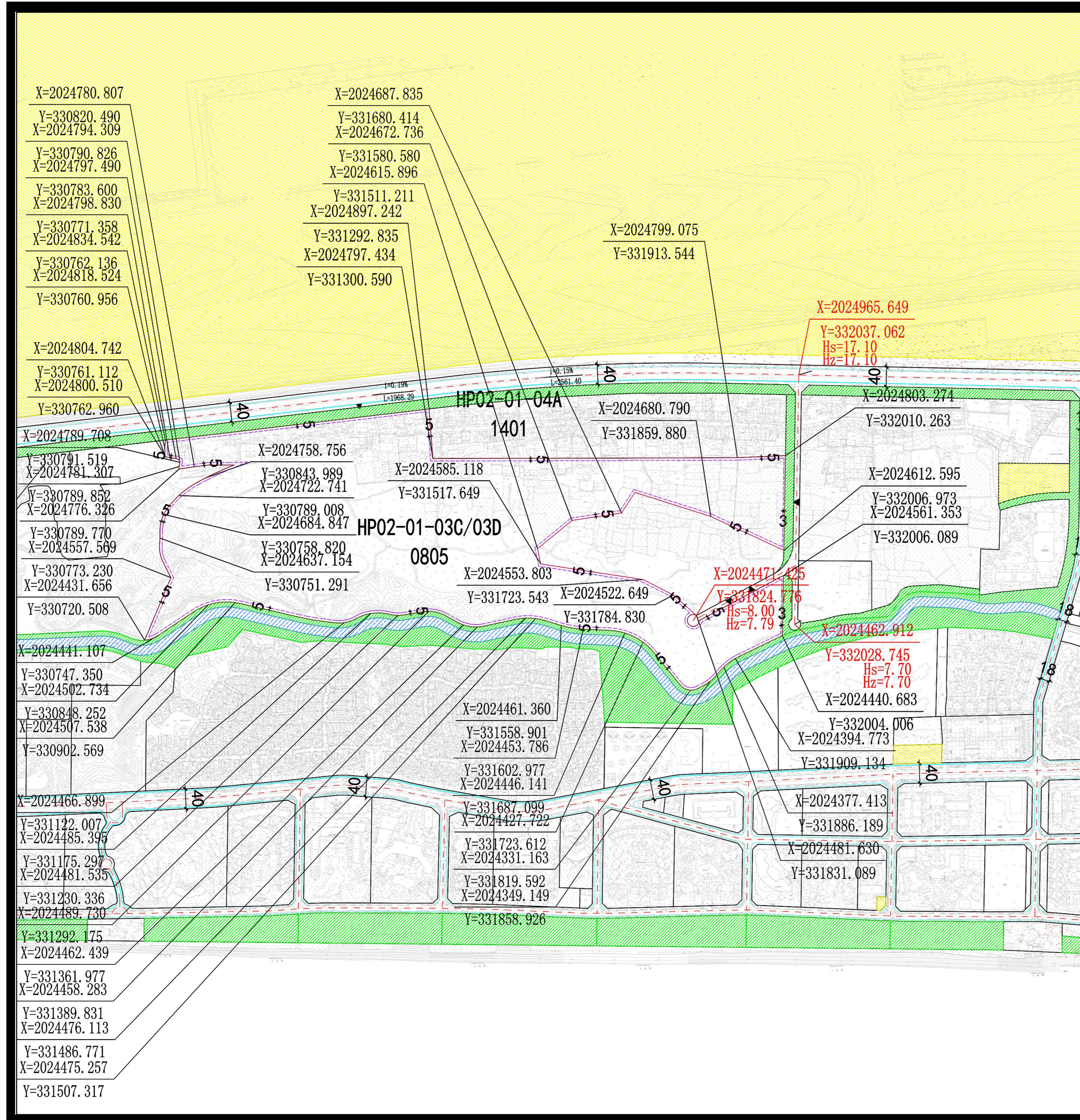
HP02-01-06/07-02地块用地性质为中学、小学用地，本地块配建一所中学。
 HP02-01-08需配建消防站。
 HP02-01-09地块为疗养基地。

- 备注:
- 1、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南（试行）》。
 - 2、绿地率的计算不含水面面积。
 - 3、配建设施标准应符合国家有关规范。
 - 4、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以限高高度值为准。
 - 5、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
 - 6、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
 - 7、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。
 - 8、配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称	三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）		
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图号	日期
			2022.12

三亚市中心城区控制性详细规划HP02-01-06/07-02等四个用地地块规划调整

■ 申请图则



地块位置示意

比例尺

1: 8000

图例:

地块边界	道路红线	机动车出入口
地块编号	道路中心线	绿线控制范围
控制点坐标	建筑后退线	蓝线控制范围
道路控制点坐标	机动车禁止开口线	黄线控制范围
坡度 坡长	地形	紫线控制范围

地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HP02-01-03C/03D	0805	体育用地	395032	-	-	-	-	-	-
HP02-01-04A	1402	防护绿地	47540	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

备注:

- 1、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南（试行）》。
- 2、绿地率的计算不含水面面积。
- 3、配套设施标准应符合国家有关规范。
- 4、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。
- 5、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际方案统一考虑。
- 6、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 7、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。
- 8、配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）

设计单位 三亚市城市规划设计研究院有限公司

图号

日期 2022.12