



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编与整合）》 HP01-13-02地块规划修改必要性论证报告

三亚市自然资源和规划局
2024年10月

一、项目区位

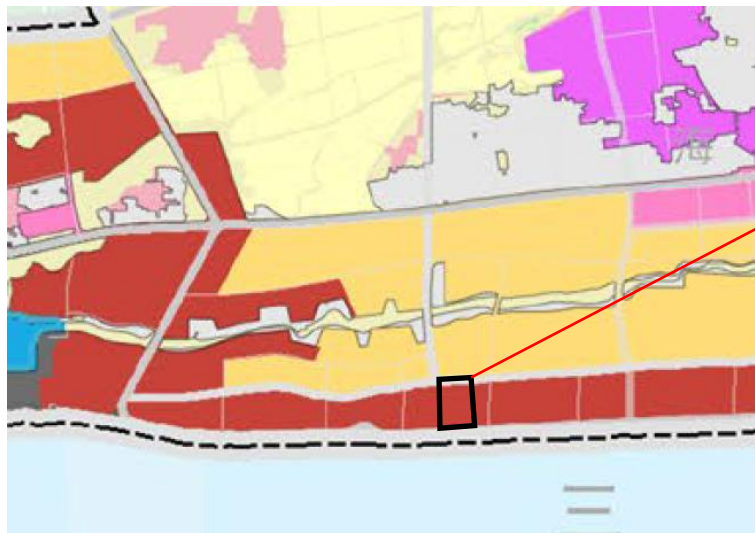
项目地块位于三亚市天涯区三亚湾社区，于2013年建成，用地规模约30亩。



二、上位规划

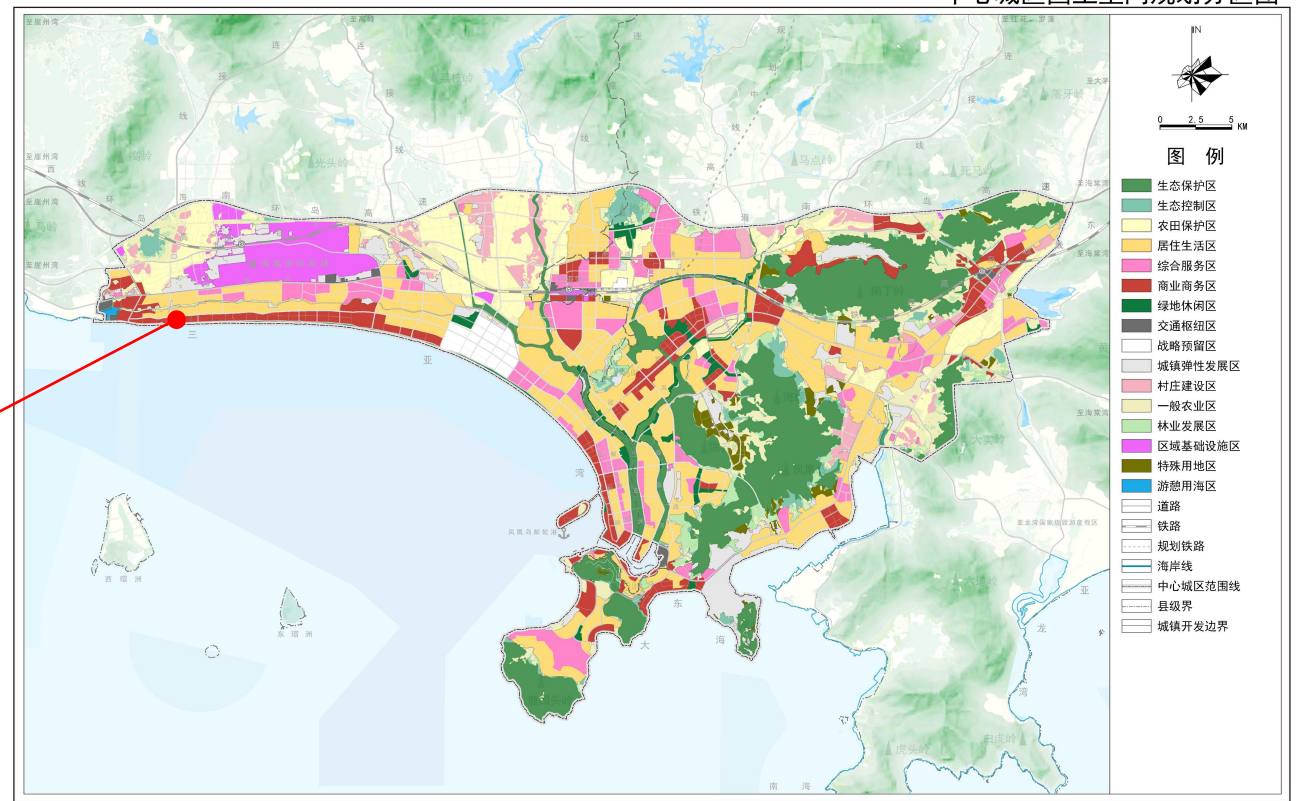
项目位于城镇开发边界集中建设区范围，国土空间规划分区为商业商务区。

该项目位于**城镇开发边界集中建设区**范围内，
《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
确定其分区为**商业商务区**。



三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）

中心城区国土空间规划分区图



三亚市人民政府 编制
2023年5月

三亚市自然资源和规划局 制图
中规院（北京）规划设计有限公司

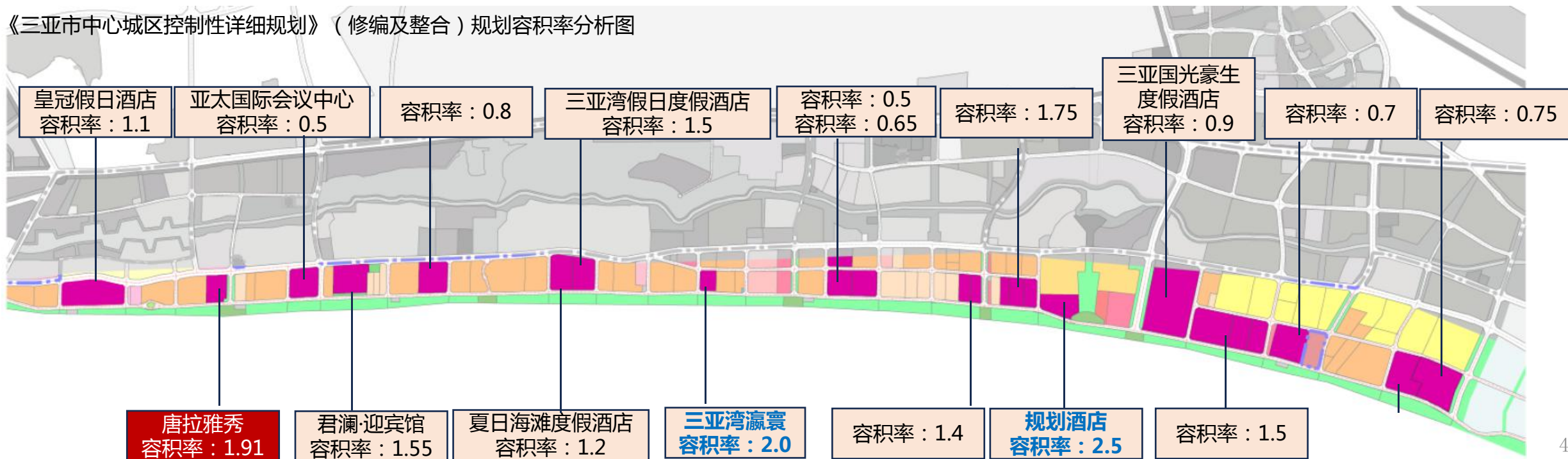
四、综合评估

4.1 规划指标评估——容积率

结合三亚市滨海区域酒店容积率指标，现状地块容积率处于沿海规划指标范围内。

《三亚市中心城区控制性详细规划》（修编及整合）中确定**沿三亚湾海岸线酒店地块容积率指标为0.5~2.5**，满足酒店差异化的定位和不同的开发模式建设需求。

《三亚市中心城区控制性详细规划》（修编及整合）规划容积率分析图



四、综合评估

4.2 规划指标评估——建筑密度及绿地率

结合三亚市滨海区域酒店建筑密度及绿地率指标，建筑密度和绿地率处于酒店建筑密度及绿地率范围内。

1) 建筑密度分析

《三亚市中心城区控制性详细规划》（修编及整合）中高层酒店地块**建筑密度为30%~40%**，**本次研究地块建筑密度为40%**，**满足控规成果控制要求。**（数据来源：2013年7月《亚太国际会议中心二期改扩建工程》竣工图）

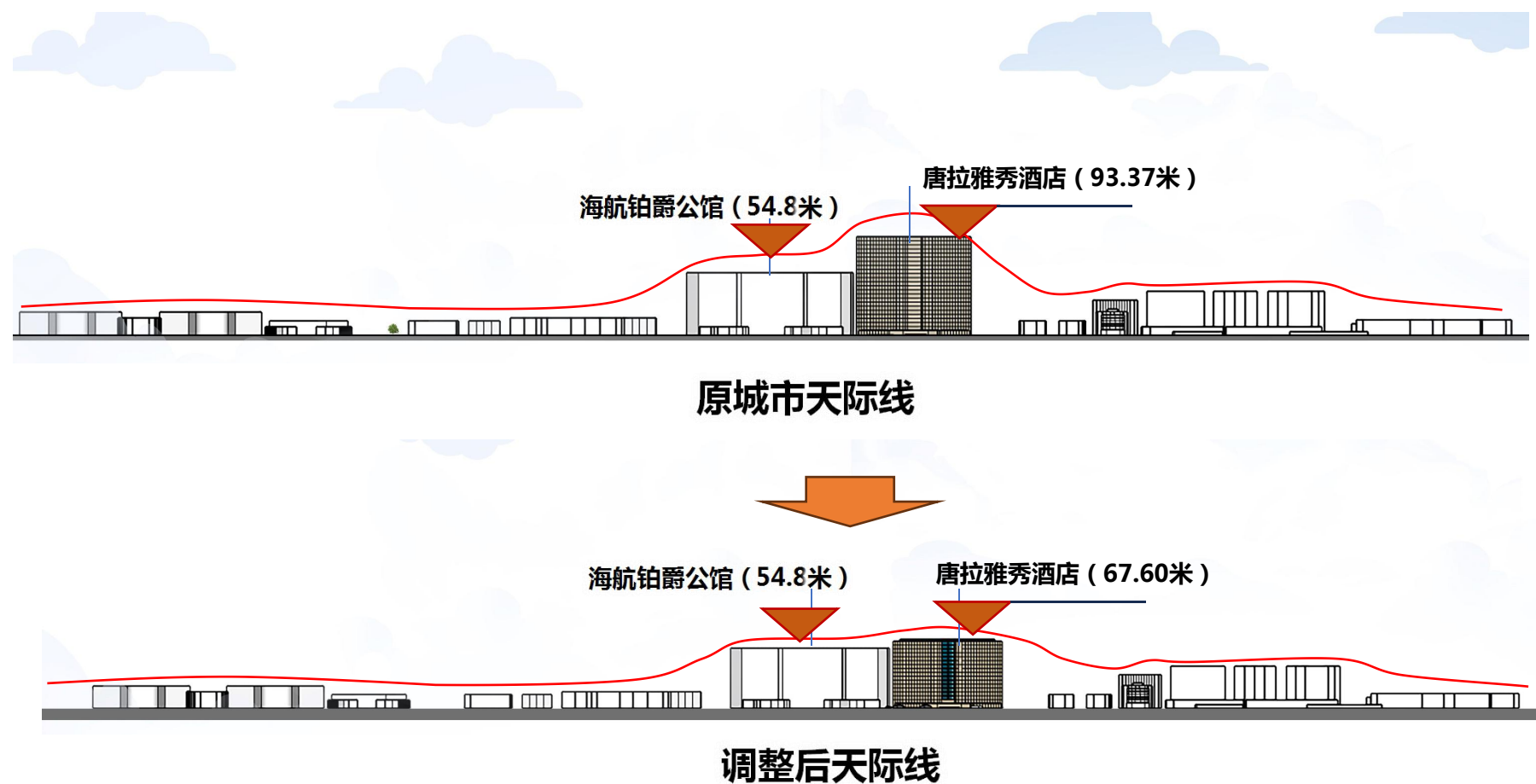
2) 绿地率分析

《三亚市中心城区控制性详细规划》（修编及整合）中高层酒店地块**绿地率为20%~40%**，**本次研究地块绿地率为31.1%**，**满足控规成果控制要求。**（数据来源：2013年7月《亚太国际会议中心二期改扩建工程》竣工图）

四、综合评估

4.3 空间景观影响分析评估

建筑高度拆降后，满足机场安全需求，不涉及对原有控规高度调整，且空间景观影响较小。



四、综合评估

4.4 公共服务设施影响评估

该项目为酒店项目，对原有公共设施影响较小。

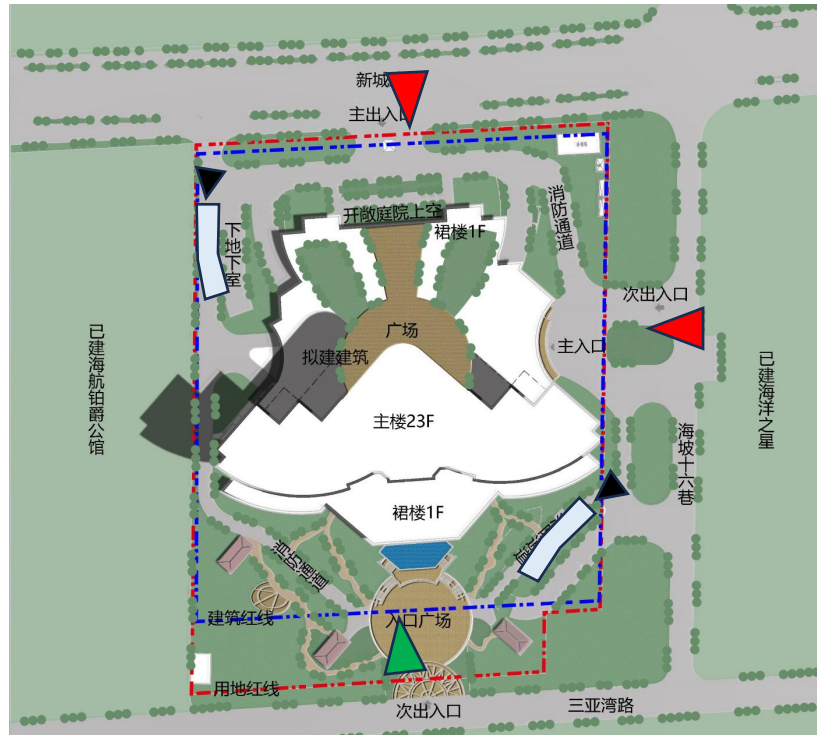
- 片区内提供了中小学，零售商业、社区综合服务中心、文化活动站、综合医院等公共服务设施，公共服务设施配套齐全。
- 本次调整后片区内公共服务设施格局不变。调整后只涉及旅馆建筑面积减小，自身需求的公共配套服务相应减少，对原控规的公共服务设施无影响。



四、综合评估

4.5 交通影响评估

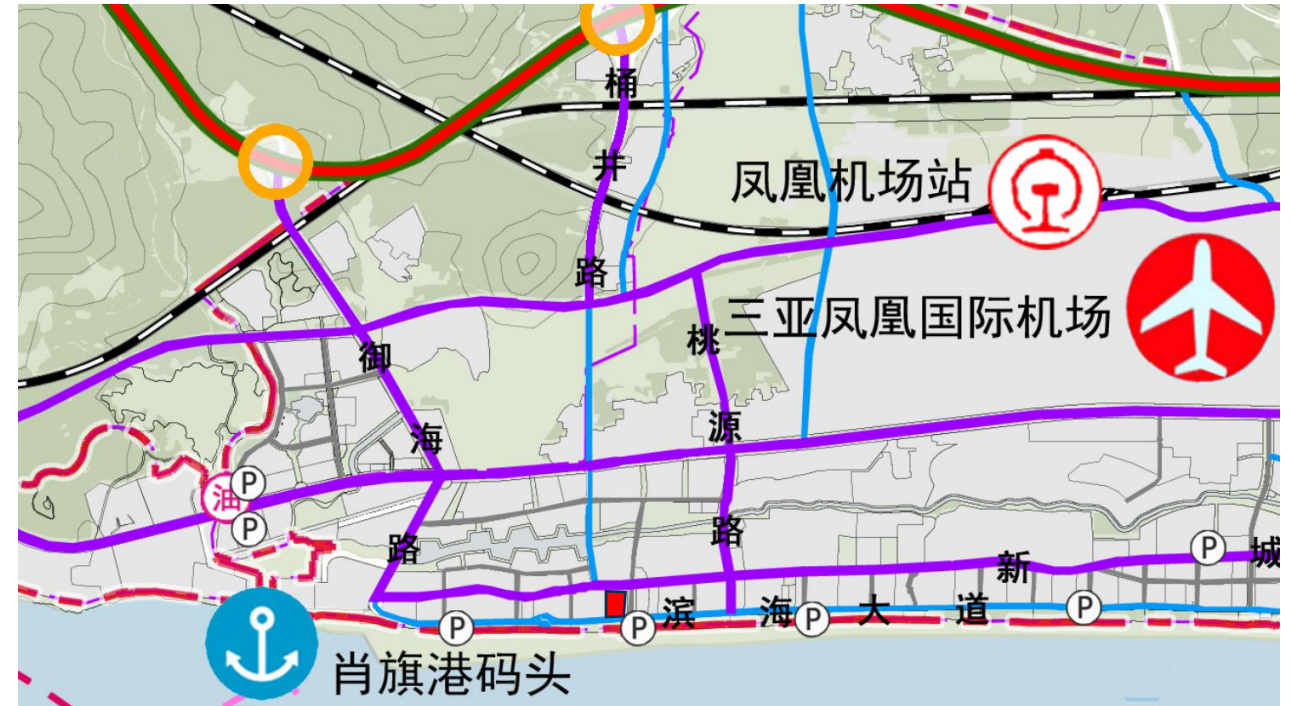
研究地块北临主干路新城路，南侧为次干路三亚湾路，东侧为城市支路，交通便利。建筑面积减少后，产生的交通流量相应减少，经测算片区道路通行能力满足交通需求。



采用项目产生客流量占道路通行能力比重法进行预测，其中各等级道路基本通行能力依据《城市道路工程设计规范CJJ37-2012》，并考虑非机动车、车道数、交叉口的影响。分别将修改前后的机动车交通量分配到周边路网，根据项目周边道路的通行能力，计算项目产生客流量占道路通行能力的比重。如下表：

项目机动车交通增量占道路通行能力比重预测

道路名称	道路等级	车道数(双向)	通行能力(pcu/h)	交通量(pcu/h)	占道路通行能力比重(%)	允许占道路通行能力比重参考值(%)
新城路	主干路	6	4200	91	2.16	10
三亚路	次干路	2	2600	65	2.5	10



四、综合评估

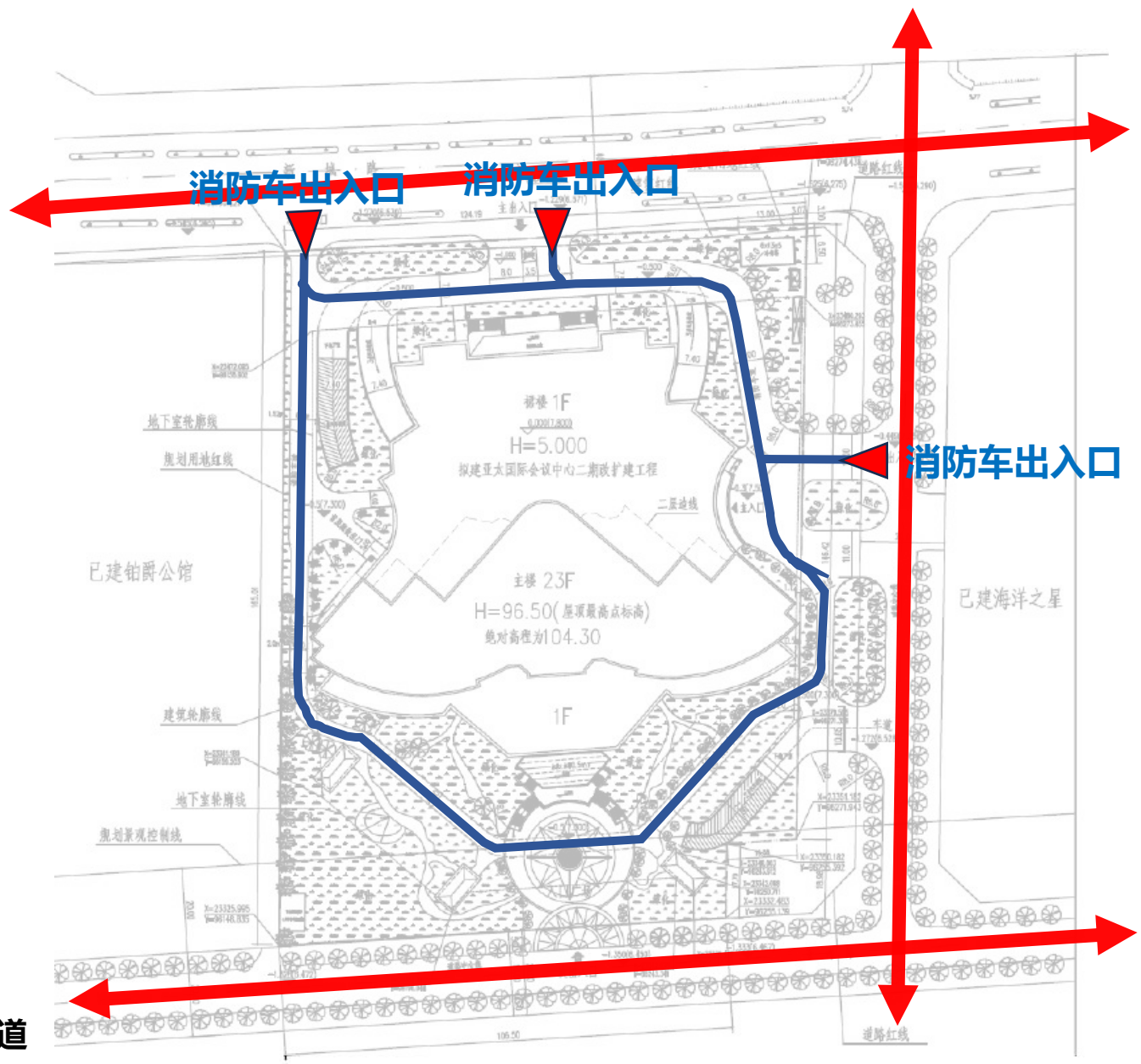
4.6 交通影响评估（消防）

■ 外部消防分析

本地块紧邻40米的新城路、20米的湾坡十六横巷以及20米的三亚湾路，地块靠外部新城路和湾坡十六横巷作为消防车道。地块内部与外部道路形成消防通道按照《建筑设计防火规范》执行。

■ 内部消防分析

本地块按《建筑设计防火规范》要求执行，建筑物沿街道部分的长度大于150m或总长度大于220m，应设置穿过建筑物的消防车道。并且设置环形消防车道，与外部道路形成环状消防车道。



↔ 市政道路
— 内部消防车道

五、结论与建议

本次论证报告从土地集约化、解决历史遗留问题、机场安全和海岸带陆域200米管控等方面进行研究，在满足机场限高前提下对规划指标、城市空间景观、交通、消防等方面进行评估是可行的，规划修改情形符合《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《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》等有关规定。