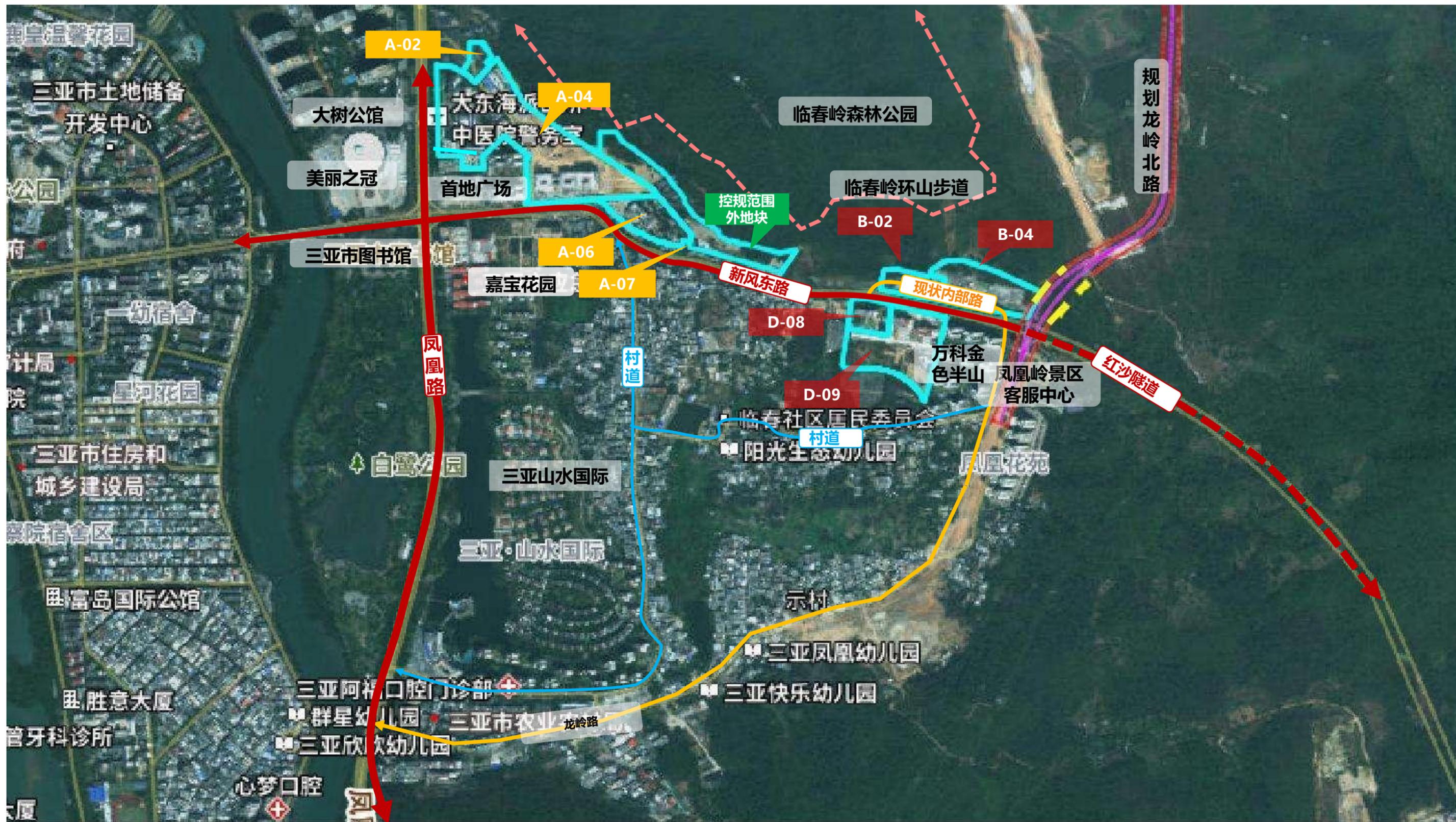


《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》

A-02、B-02、D-08等地块规划修改必要性论证报告

1.1 项目区位

本次修改地块包括A、B、D三个片区，其中A片区位于中医院周边，A-06地块位于新风东路北侧。B-02、B-04地块位于新风东路北侧，D-08及D-09地块位于新风东路南侧，东侧紧邻红沙隧道，B-02、B-04内部有现状路横穿而过。



1.2 上位规划情况

三区三线情况——A片区

本次修改地块位于城镇开发法边界内，不涉及生态保护红线。

三区三线局部图

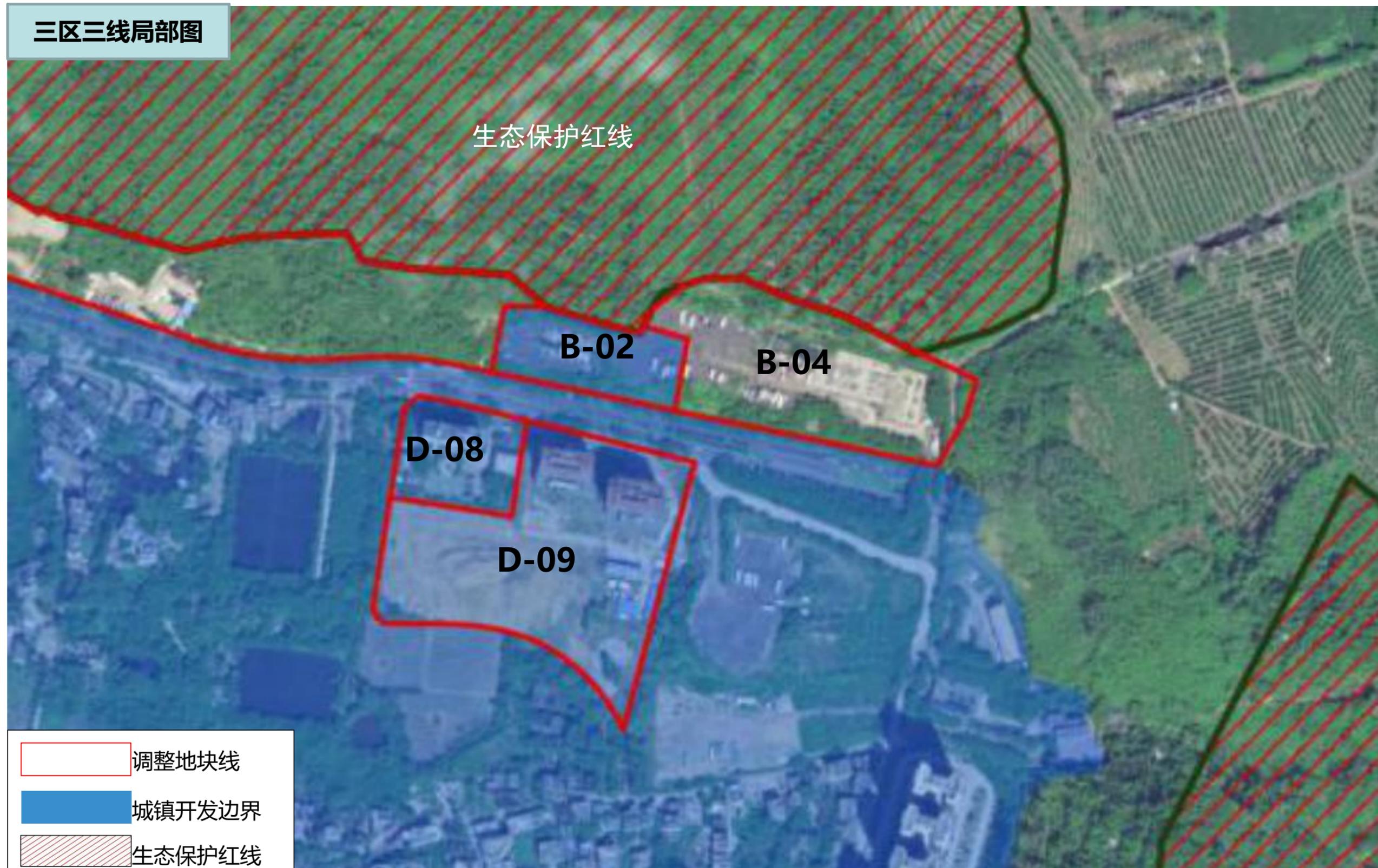


1.2 上位规划情况

三区三线情况——B、D片区

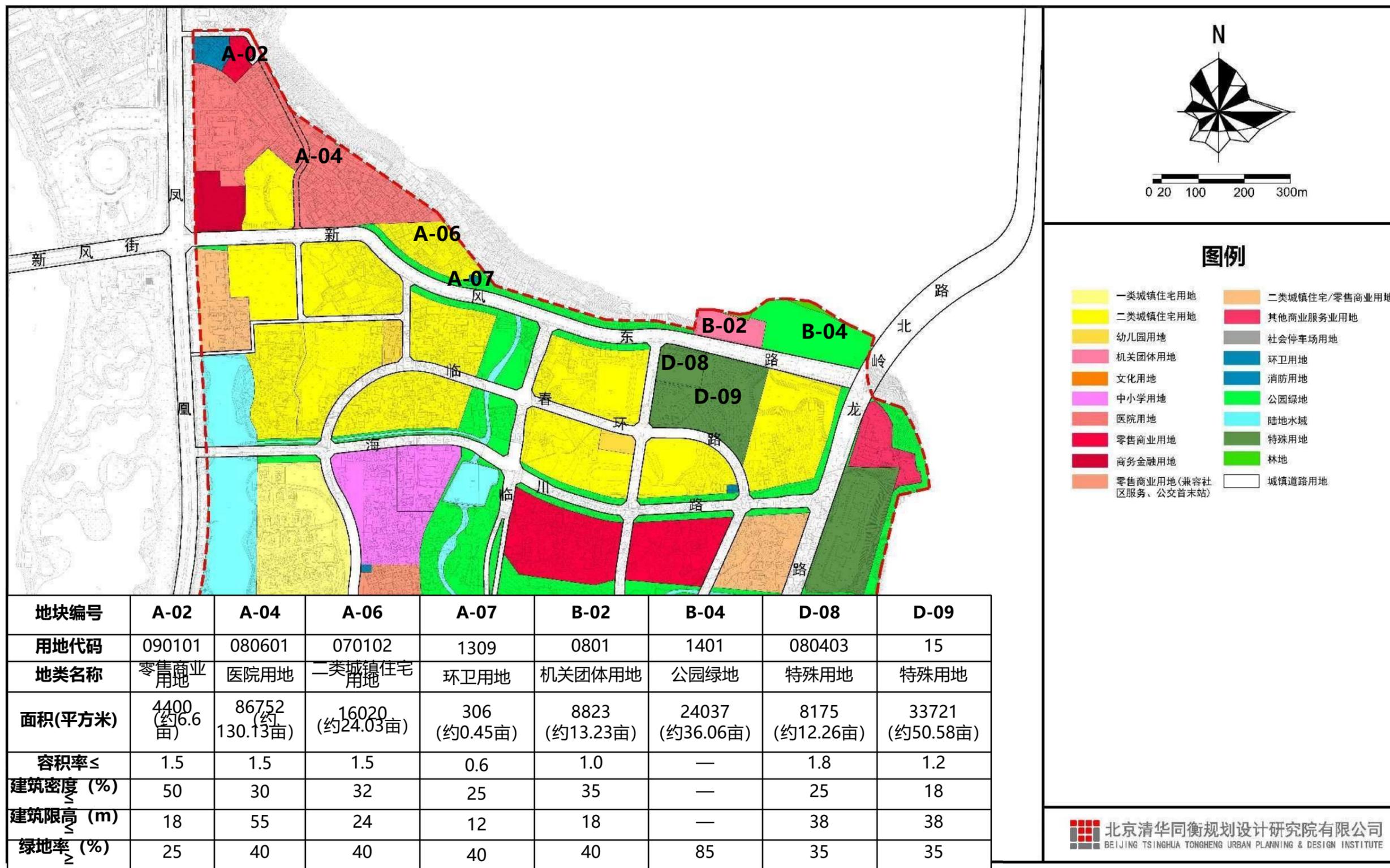
地块B-02、D-08、D-09位于三亚市城镇开发边界范围内，B-04地块位于城镇开发边界外。

三区三线局部图



1.3 现行控规情况

在《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》中：A-02地块为零售商业用地，A-04地块为医院用地，A-06地块为二类城镇住宅用地，A-07地块为环卫用地，B-02地块为机关团体用地，B-04地块为公园绿地，D-08、D-09地块为特殊用地。。



2 调整必要性

促进保障性住房建设和供应，以满足改善性住房需求

■ 国务院关于规划建设保障性住房的指导意见（国发【2023】14号文）

近日，国家发布了《规划建设保障性住房的指导意见》（简称“14号文”），提出了一系列重要措施，旨在**促进保障性住房建设和供应，以满足改善性住房需求，同时推动建立新型的房地产业发展模式。**

“14号文”的核心目标之一是**强化保障性住房的建设和供应**，旨在逐步让工薪收入群体实现居有所居，消除他们无法购买商品住房的担忧，为争取更美好的生活奠定基础。根据城市规模、人口规模、经济社会发展水平等因素，科学确定保障性住房建设规模、结构、布局、标准等要求，确保与城市总体规划相协调，与商品住房相衔接。**鼓励各地探索多种方式筹集保障性住房用地和资金，如利用闲置土地、存量建筑、棚户区改造等渠道增加供应；引入社会资本参与建设运营管理；推进公共租赁住房市场化运作等。**

■ 《海南省人民政府办公厅 关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见（琼府办〔2022〕25号）》

2022年，为进一步完善构建与海南自由贸易港发展相适应的住房保障体系，解决好新发展形势下本地居民和引进人才的住房问题，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，海南省人民政府出台《关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》。

该意见指出，坚持以人民为中心，**以满足本地居民和引进人才基本住房需求为出发点，以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为方向，以发展安居房、保障性租赁住房、公租房和稳步推进棚户区改造为着力点，坚持房住不炒定位，强化制度集成创新，健全住房保障方式**，处理好政府与市场的关系，在解决基本居住需求上发挥政府主导作用、在解决改善型住房需求上发挥市场调节作用、在解决投机炒房问题上发挥制度遏制作用，逐步建立起制度健全、保障精准、管理规范的海南自由贸易港住房保障体系，为推动海南自由贸易港高质量发展提供有力支撑。

“十四五”期间，**加大安居房、保障性租赁住房和公租房供应力度**，解决30万户城镇家庭住房问题；稳步推进棚户区改造，促进城市有序更新。其中，建设安居房25万套，**重点保障城镇居民家庭和引进人才住房需求**。持续优化住房供给侧结构性改革，逐步实现安居房供应量不低于新增住房供应总量的60%，把安居房打造成为海南自由贸易港特色住房制度的压舱石、房地产市场平稳健康发展的稳定器、招才引智的吸铁石。

综上所述，该地块规划修改论证具有必要性。

3.1 调整依据

3.1.1 相关法律法规

- ① 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ② 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- ③ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- ④ 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- ⑤ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- ⑥ 《关于印发海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法(试行)的通知》；
- ⑦ 《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》；
- ⑧ 《三亚市国土空间规划（2021-2035年）》；
- ⑨ 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- ⑩ 《三亚市城市规划管理技术规定（2023年）》；
- ⑪ 《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》；
- ⑫ 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

3.1.2 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。

3.1 调整依据

3.1.2 相关法律法规对应条文

2) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

第十四条 城市和县、自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由市、县、自治县人民政府规划主管部门根据城市总体规划和镇总体规划的要求组织编制，经市、县、自治县人民政府审批后，报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

其他镇控制性详细规划、乡控制性详细规划由乡镇人民政府组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

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。

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。

3) 《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：

（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。

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》

严格界定控制性详细规划调整的条件。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。

3.1 调整依据

3.1.2 相关法律法规对应条文

重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。

5) 《关于印发海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法(试行)的通知》

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

- (一) 片区控制性详细规划整体修编的；
- (二) 单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的；

(三) 规划其他用途的用地调整为居住用地、商业服务业用地的，以及居住用地、商业服务业用地之间优化调整用地性质的（含用地性质比例）；

(四) 规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的；

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

- (一) 组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见；
- (二) 组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- (三) 组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

本次调整旨在保障三亚市住房刚性需求，需对地块用地及规划指标进行调整，依据《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》、《关于印发海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法(试行)的通知》相关规定，规划修改符合规划修改条件，本次调整属于重大调整。

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省林业局 文件

琼自然资规〔2022〕3号

关于印发海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）的通知

各市、县、自治县人民政府，各有关单位：

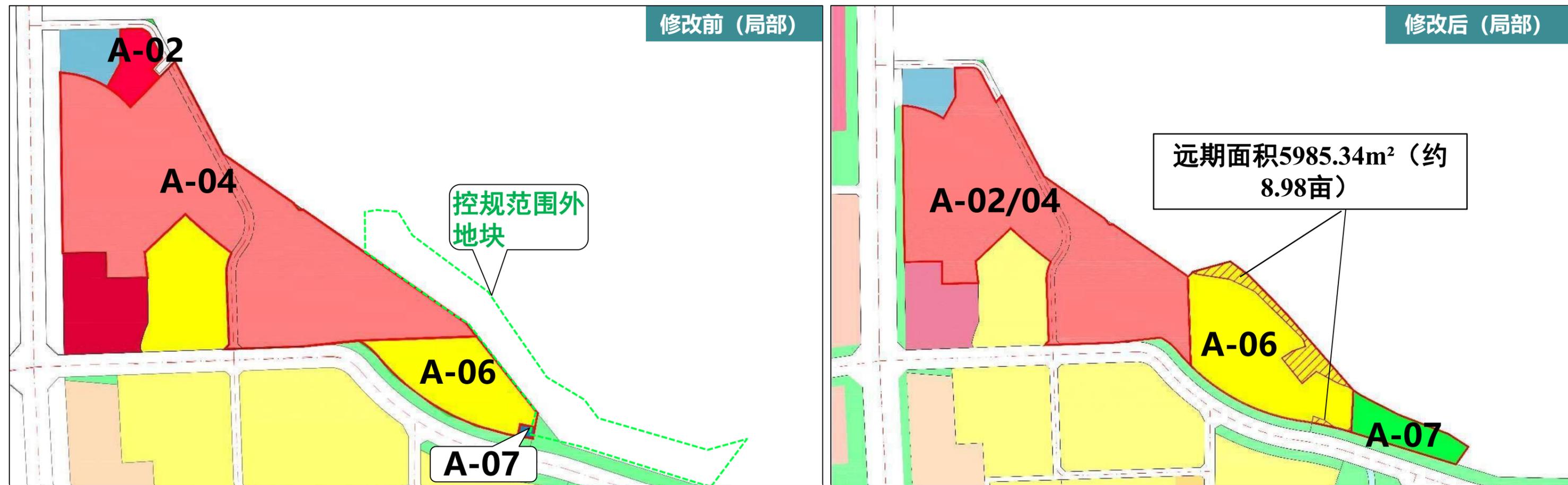
经省政府同意，现将《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

3.2 调整内容

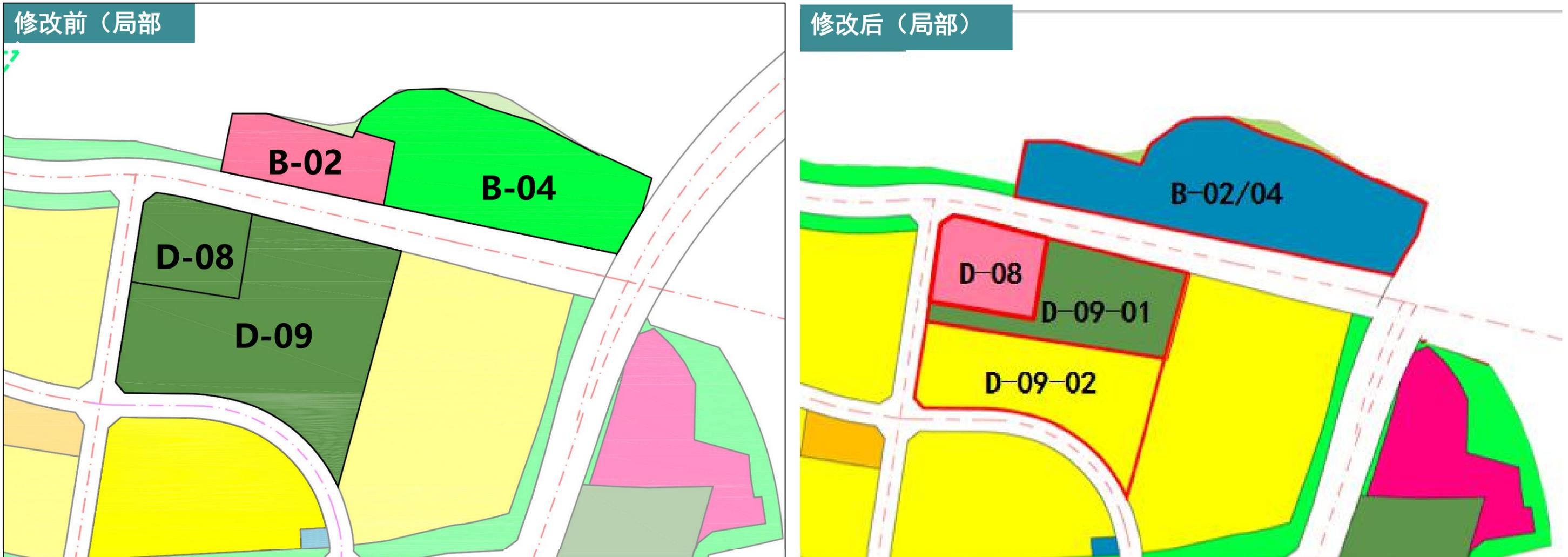
- 1、中医院用地调整情况：将A-02地块与A-04地块合并为医院用地，调整前后用地面积基本一致，调整后规划指标与原控规保持不变。
- 2、将A-04（中医院用地）东侧三角地带约5489.75m²（约8.23亩）、A-07、开发边界内10569.28m²（约15.85亩）与A-06地块合并为二类城镇住宅用地，近期用地面积为31851.25（约47.78亩）；远期待城镇开发边界优化后将开发边界外约5985.34m²（约8.98亩）一并纳入A-06地块内考虑，远期用地面积37836.59m²（约56.75亩），约12.33亩用地调整为公园绿地（A-07）。



	调整前					调整后		
地块编号	A-02	A-04	A-06	A-07	控规范范围外地块 (研究范围)	A-02/04	A-06	A-07
用地代码	090101	080601	070102	1309	—	080601	070102	1401
地类名称	零售商业用地	医院用地	二类城镇住宅用地	环卫用地	—	医院用地	二类城镇住宅用地	公园绿地
面积(平方米)	4400 (约6.6 亩)	86752 (约130.13亩)	16020 (约24.03亩)	306 (约0.45亩)	30613平方米 (约 45.9亩)	86794 (约130.19亩)	31851 (约47.78亩)	8218 (约12.33 亩)
容积率≤	1.5	1.5	1.5	0.6	—	1.5	1.5	—
建筑密度 (%) ≤	50	30	32	25	—	30	32	—
建筑限高 (m) ≤	18	55	24	12	—	55	27	—
绿地率 (%) ≥	25	40	40	40	—	40	40	—
备注	—	—	—	—	—	—	远期待城镇开发边界调整后 5985.34m ² 纳入地块一并考虑	—

3.2 调整内容

规划将B-02、B-04两个地块合并，用地性质为环卫用地，D-08地块调为机关团体用地，D-09地块北侧用地保留原用地性质为特殊用地，D-09地块南侧用地调整为二类城镇住宅用地，规划指标如下：



	调整前				调整后			
地块编号	B-02	B-04	D-08	D-09	B-02/04	D-08	D-09-01	D-09-02
用地代码	0801	1401	080403	15	1309	0801	15	070102
地类名称	机关团体用地	公园绿地	特殊用地	特殊用地	环卫用地	机关团体用地	特殊用地	二类城镇住宅用地
面积(平方米)	8823 (约13.23亩)	24037 (约36.06亩)	8175 (约12.26亩)	33721 (约50.58亩)	32861 (约49.29亩)	8175 (约12.26亩)	15118 (约22.68亩)	18603 (约27.9亩)
容积率≤	1.0	—	1.8	1.2	1.0	1.8	0.9	2.0
建筑密度 (%) ≤	35	—	25	18	40	25	16	25
建筑限高 (m) ≤	18	—	38	38	18	38	38	60
绿地率 (%) ≥	40	85	35	35	25	35	40	40

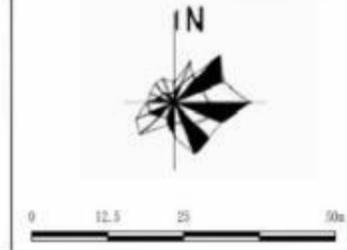
3.3 修改后图则

三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计

地块图则-B街坊

地块控制指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑限高 (m)	建筑密度	绿地率	配建车位 (个)	配建设施要求	备注
B-01	1401	公园绿地	8631	-	-	-	85%	-	-	-
B-02/04	1309	环卫用地	32861	1.0	18	40%	25%	-	-	-



地块控制指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑限高 (m)	建筑密度	绿地率	配建车位 (个)	配建设施要求	备注
B-01	1401	公园绿地	8631	-	-	-	85%	-	-	-
B-02/04	1309	环卫用地	32861	1.0	18	40%	25%	-	-	-
B-03	01	住宅	428	-	-	-	-	-	-	-
B-05	01	住宅	15	-	-	-	-	-	-	-
B-06	01	住宅	566	-	-	-	-	-	-	-

图例

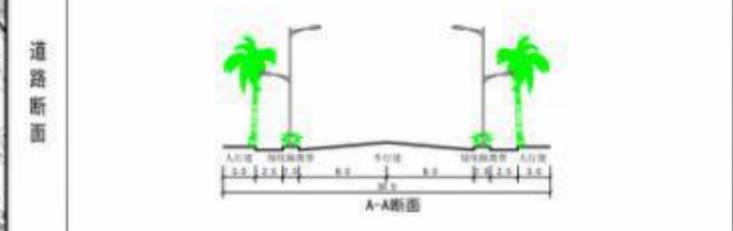
	地块编号		道路红线		道路切割位置
	用地代码		道路控制点坐标		城市道路
	道路坡向与坡度		建筑退线		禁止开口路段
	道路长度		地块控制点坐标		公安派出所
	地块边界		尺寸标注		标高
			出入口		

建筑风貌管控

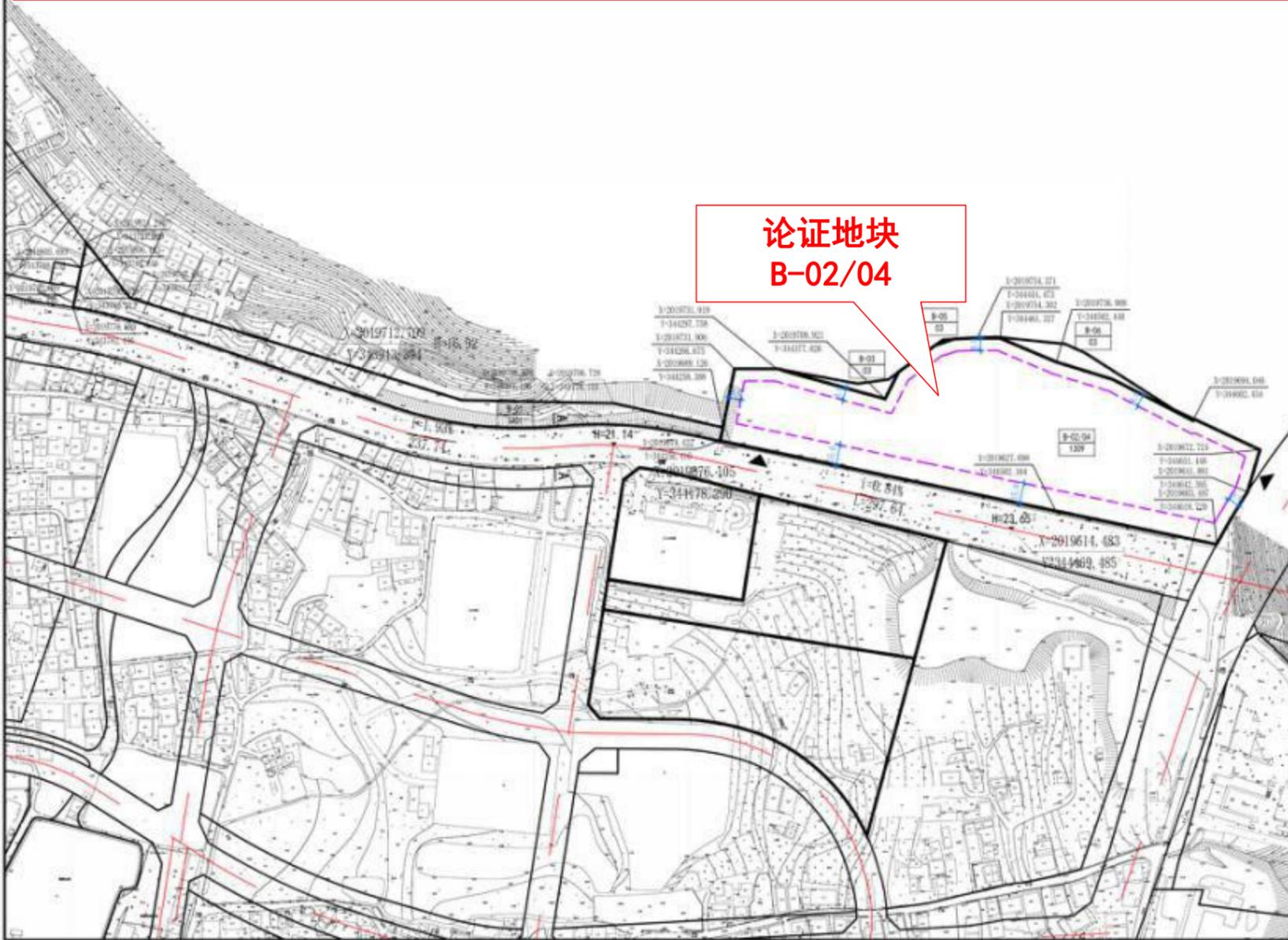
1. 整体建筑色彩以白色为主色调；局部可适当使用石材或木材颜色做为辅助色或点缀色。
 2. 采用浅色系涂料，禁止使用高反射系数的材料，鼓励运用体现地方特色的木材、石材等材料。

备注

规划说明：
 1. 本图则用地性质参照《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》。
 2. 地块图则控制内容中用地性质、用地面积、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率控制以及建筑退线要求为强制性内容。
 3. 表中所列指标除绿化率为控制下限外，其余均为控制上限。
 4. B-02/04地块建筑沿新风东路退线15米，沿其他支路及地块边界建筑退红线不小于5米。图中建筑退线为最小退线，具体操作应符合消防、卫生、环境保护、城市设计、防范、通风和工程管线建设等方面的法规及规范的要求。
 5. 图中坐标系采用2000国家大地坐标系，所示尺寸以“米”为单位。



论证地块
B-02/04



三亚市城市规划设计研究院有限公司

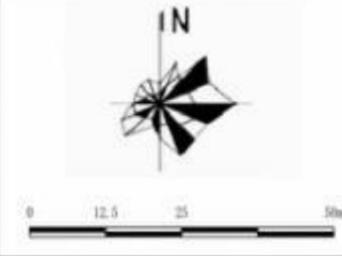
3.3 修改后图则

三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计

地块图则-D街坊

地块控制指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑限高	建筑密度	绿地率	配建车位	配建设施要求	备注
D-08	0801	机关团体用地	8175	1.8	38	25%	35%	-	-	已批
D-09-01	15	特殊用地	15118	0.9	38	16%	40%	-	-	-
D-09-02	070102	二类城镇住宅用地	18603	2.0	60	25%	40%	1.2车位/户	-	-



街坊位置示意图

风玫瑰与比例尺

地块控制指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑限高	建筑密度	绿地率	配建车位	配建设施要求	备注
D-01	070102	二类城镇住宅用地	23042	2.0	40	20%	40%	1.8车位/户	-	-
D-02	1401	公园绿地	2979	-	-	-	85%	-	-	海绵城市-海绵公园
D-03	1401	公园绿地	4091	-	-	-	85%	-	-	海绵城市-海绵公园
D-04	17	居住用地	5883	-	-	-	-	-	-	海绵城市-海绵公园
D-05	1401	公园绿地	4841	-	-	-	85%	-	-	海绵城市-海绵公园
D-06	1401	公园绿地	3187	-	-	-	85%	-	-	海绵城市-海绵公园
D-07	070102	二类城镇住宅用地	34228	2.0	40	30%	40%	1.8车位/户	海绵城市	-
D-08	0801	机关团体用地	8175	1.8	38	25%	35%	-	-	已批
D-09-01	15	特殊用地	15118	0.9	38	16%	40%	-	-	-
D-09-02	070102	二类城镇住宅用地	18603	2.0	60	25%	40%	1.2车位/户	-	-
D-10	070102	二类城镇住宅用地	39142	2.0	40	25%	40%	1.8车位/户	-	已批
D-11	1401	公园绿地	4457	-	-	-	85%	-	-	海绵城市

图例

- 用地编号
- 用地代码
- 道路控制点坐标
- 道路走向与坡度
- 道路坡长
- 地块边界
- 道路红线
- 城市道路
- 建筑退线
- 地块控制点坐标
- 尺寸标注
- 道路切位位置
- 禁止开口路段
- 现状10kv开闭所
- 规划10kv开闭所
- 公厕
- 社区体育场地
- 标高
- 出入口

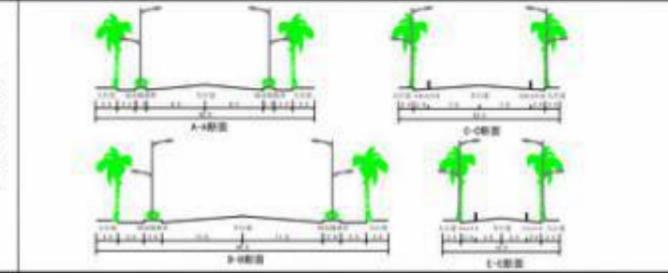
备注

- 本图则用地性质参照《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》。
- 地块图则控制内容中用地性质、用地面积、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率控制以及建筑退线要求为强制性内容。
- 表中所列指标除绿化率外为控制下限外，其余均为控制上限。
- 新建街坊沿新风东路、临春环路建筑退线宽度不小于10米，沿临江路建筑退线宽度不小于5米，沿新风东路建筑退线宽度不小于6米，沿其他支路及街坊边界建筑退线不小于6米。图中建筑退线为最小退线，具体操作应符合消防、卫生、环境保护、城市设计、人防、通风和工程管线埋设等方面的法规及规范的要求。
- 图中坐标系采用2000国家大地坐标系，所示尺寸以“米”为单位。
- D-04地块为示意性水域，建议结合湿地公园详细设计进一步落实细化。

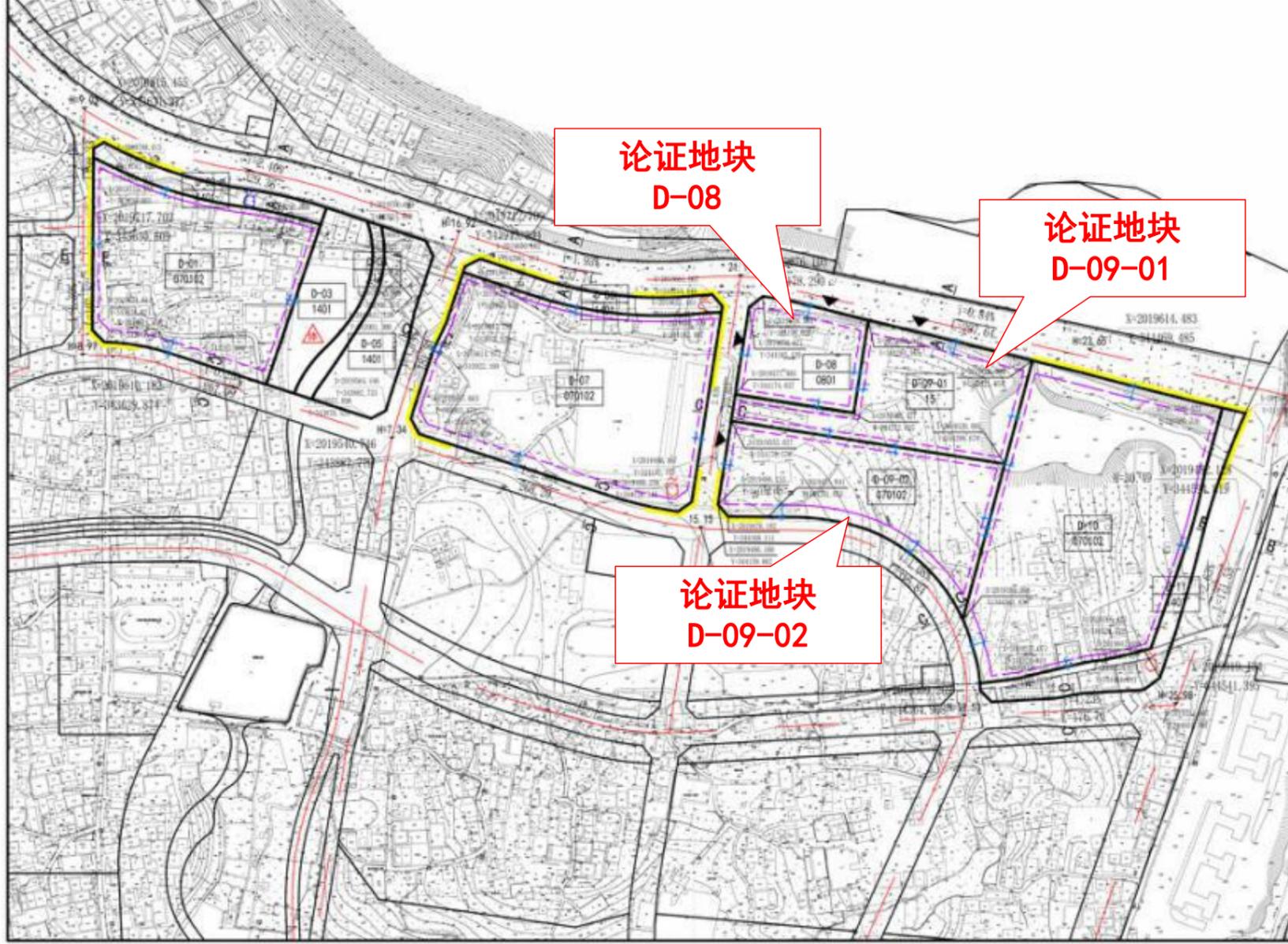
建筑风貌管控

- 居住建筑色调为“白、暖、低彩度、高明度”，遵从城市基调色彩，以暖白色为主，适当运用辅助色与点缀色。
- 采用浅色系涂料，禁止使用高反射系数的材料，鼓励运用体现地方特色的木材、石材等材料。居住建筑外墙宜采用仿石涂料、真石漆、天然石材、仿木材质等，通过对材质的控制，创造丰富的居住建筑立面肌理。

道路断面



三亚市城市规划设计研究院有限公司



3.3 修改后图则

