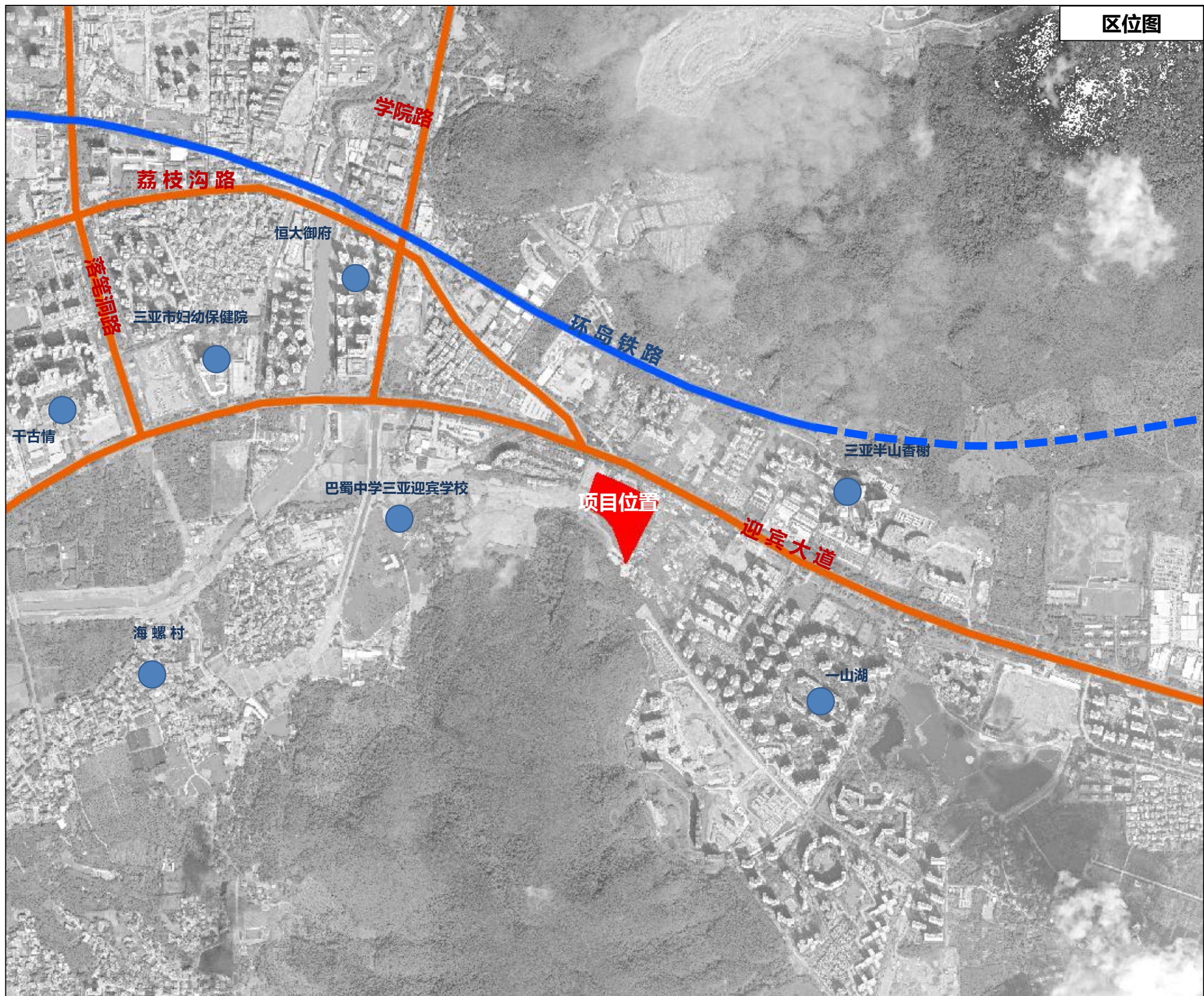




**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》YBLZD02-01-03A、
YBLZD02-01-03B等地块规划修改必要性论证报告**



1.1 项目区位



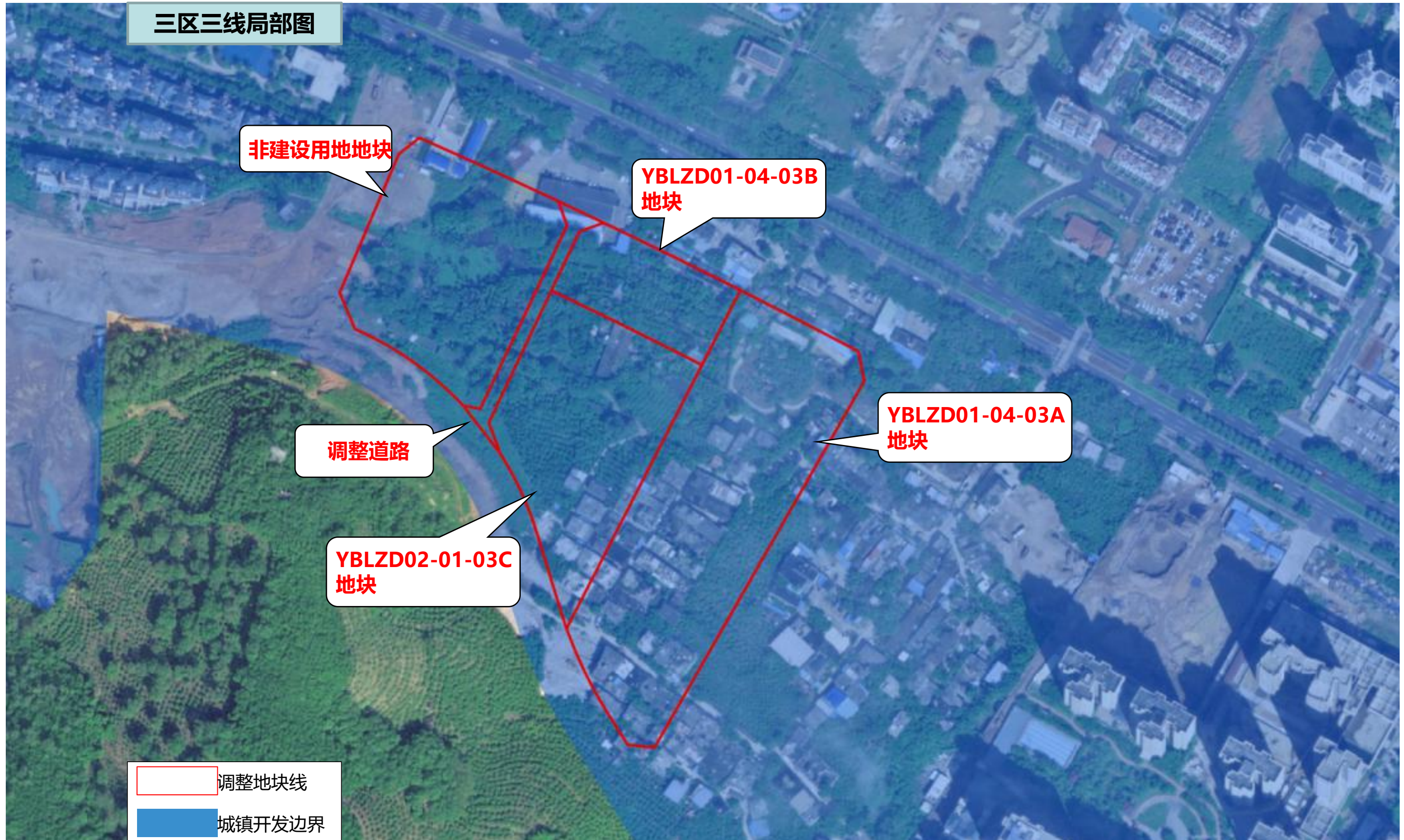
区位图

区位：建设项目位于迎宾大道与荔枝沟路交叉口东南侧，北侧为迎宾大道，南侧为凤凰岭，东侧紧邻山林君悦、一山湖，西侧及南侧规划有新道路，路网完善，交通便捷，周边公共服务设施配套较为齐全。

1.2 上位规划情况

一、“三区三线”情况

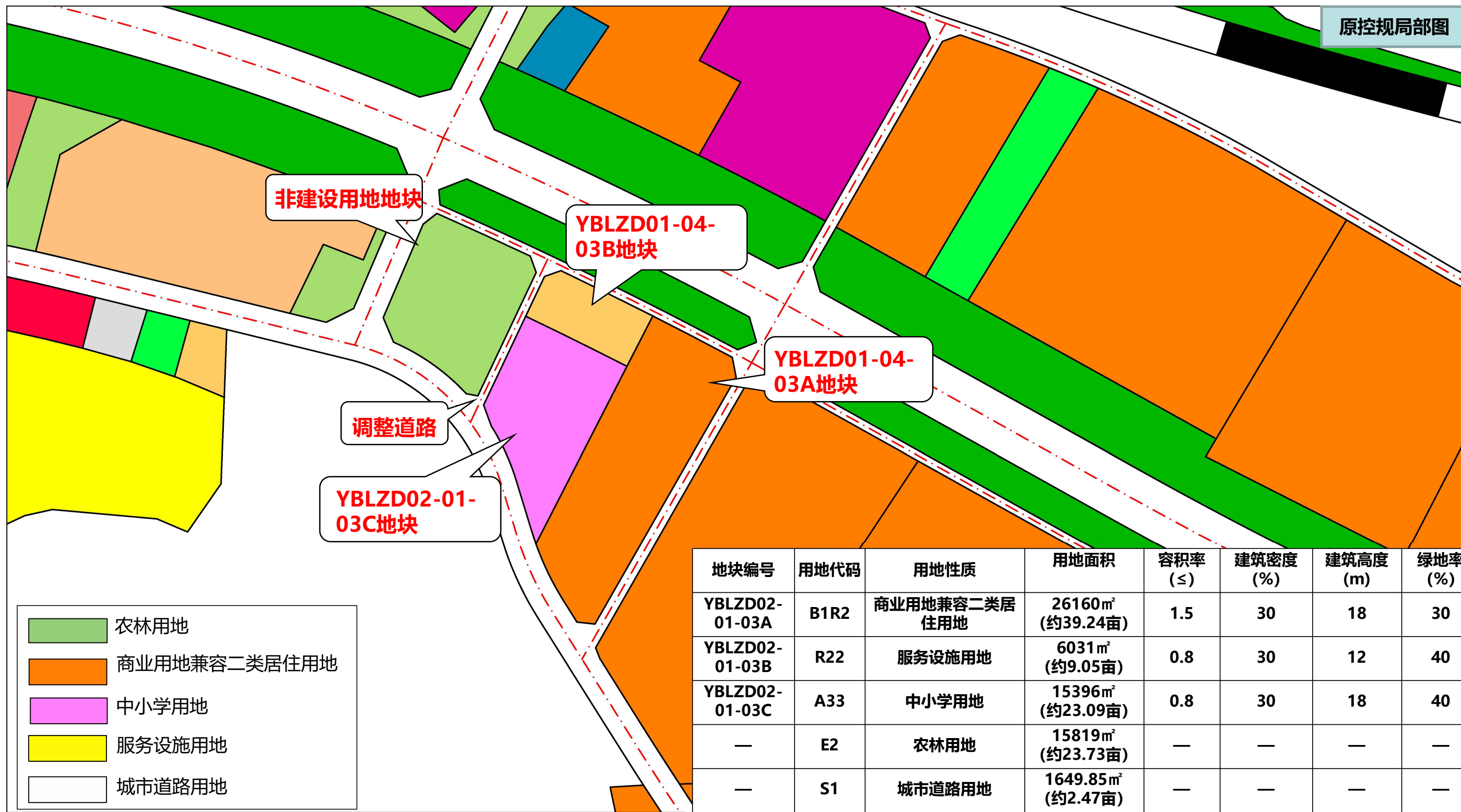
本次调整项目涉及到的用地均位于城镇开发边界内，不占用永久基本农田和生态保护红线。



1.2 上位规划情况

二、原控规情况

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》：在原控规中YBLZD02-01-03A地块用地性质为商业用地兼容二类居住用地（B1R2），YBLZD02-01-03B地块为服务设施用地（R22），YBLZD02-01-03C地块用地性质为中小学用地（A33），非建设用地地块用地性质为农林用地（E2），调整道路用地性质为城市道路用地（S1）。



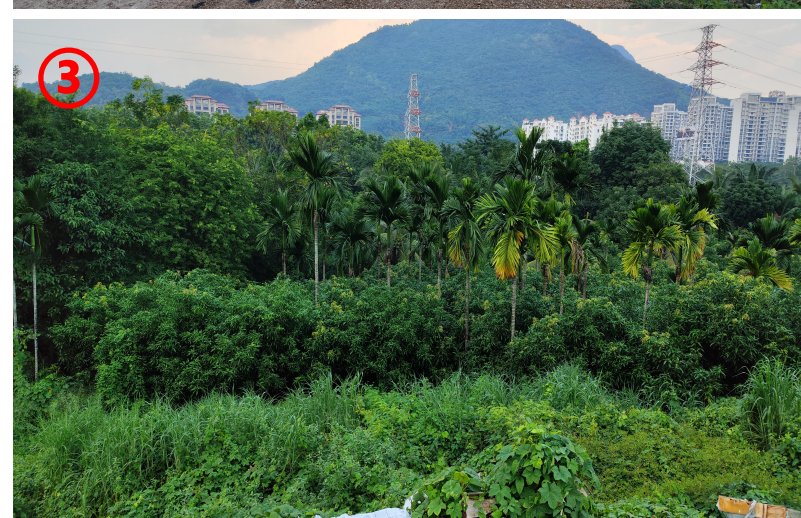
1.3 周边交通情况

本次修改用地位于迎宾路与荔枝沟路交叉口东南侧，西侧紧邻三亚小院，东侧毗邻山林君悦，南侧为凤凰岭。迎宾路为进入地块内的主要道路，地块南侧道路正在修建中。



1.4 现状情况

场地内西侧及中部均为荒草和园地，东侧为居民点，西侧道路现状为土路，南侧道路目前正在修建中。



2.1 调整依据

2.1.1 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 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- ⑫ 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

2.1.2 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）

第二十九条 城市的建设和发展，应当优先安排基础设施以及公共服务设施的建设，妥善处理新区开发与旧区改建的关系，统筹兼顾进城务工人员生活和周边农村经济社会发展、村民生产与生活的需要。

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) 《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。

2.1 调整依据

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：

- （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。

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。因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。

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。

2.1 调整依据

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；

.....

(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)；

.....

(五)审批机关认为应当修改规划的其他情形。

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。

本次规划将原控规中的非居住用地调整为居住用地、零售商业兼容二类居住用地调整为中小学用地，其中居住用地旨在解决部队军属居住安置问题，中小学用地为解决片区适龄儿童教育问题，属于“因市县基础设施等民生工程确需调整的情形”，调整情形属于重大调整，论证报告应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，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。

3.1 调整必要性分析——居住用地

■ 加强部队安置房建设，为国防和强军建设提供可靠服务和坚强保障

——2016年3月25日，中共中央政治局召开会议审议《关于经济建设和国防建设融合发展的意见》和《长江经济带发展规划纲要》，会议强调：“推进军民融合发展是一项利国利军利民的大战略，军地双方要站在党和国家事业发展全局的高度来认识思考问题，切实把思想和行动统一到党中央决策部署上来，把军民融合的理念和要求贯穿经济建设和国防建设全过程，加快形成全要素、多领域、高效益的军民深度融合发展格局。”

推进部队安置房建设，既有利于国防和军队现代化建设从经济建设中获得更加深厚的物质支撑和发展后劲，也有利于经济建设从国防和军队现代化建设中获得更加有力的安全保障和技术支持，是实现强军强国梦想的必由之路。

——2021年6月10日通过并公布《**中华人民共和国军人地位和权益保障法**》，该法的颁布是为了保障军人地位和合法权益，激励军人履行职责和使命，让军人成为全社会尊崇的职业，促进国防和军队现代化建设。**国家建立军人待遇保障制度，保障军人及其家庭的生活水平，采取军队保障、政府保障与市场配置相结合，实物保障与货币补贴相结合的方式，保障军人住房待遇。**

为加强军用土地管理，适应军队现代化建设的需要，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中国人民解放军房地产管理条例》，制定《中国人民解放军土地使用管理规定》，其中第一章第二条：

第二条 军用土地是军队拥有使用权的国有土地，包括下列范围：

(二)部队、机关、院校、医院、疗养院、科研单位、干休所、**家属院**等营区用地；

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**；

国家出台法律法规及政策文件明确指出要切实保障军人及其军人家属权益，本次地块调整将非居住用地调整为居住用地，用作建设军人及其随军家属居住安置房，保障军人及其军属的基本权益，与国家提出的政策及发展方向相符。

3.1 调整必要性分析——中小学用地

贯彻落实“4.13”重要讲话和中央12号文件精神的重大举措

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**》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。

推动地方教育发展的需要

教育部、海南省人民政府印发《**关于支持海南深化教育改革开放实施方案**》的通知提出，**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。加快推进海南特教学校和资源教室建设，实施“医教结合”项目。



3.1 调整必要性分析——中小学用地

(1) 规范要求——《城市居住区规划设计标准 (GB50180-2018) 》

■ 居住区生活圈划定

十五分钟生活圈居住区：居住人口规模为50000人~100000人(约17000套~32000套住宅)，面积规模约为130~200ha。十分钟生活圈居住区：居住人口规模为15000人~25000人(约5000套~8000套住宅)，面积规模约为32~50ha。

■ 基础设施配套

根据《城市居住区规划设计标准 (GB50180-2018) 》生活圈配套设施规定：十分钟生活圈应配套小学且应独立占地，十五分钟生活圈应配套中学且应独立占地。

附录 B 居住区配套设施设置规定

B.0.1 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施应符合表 B.0.1 的设置规定。

表 B.0.1 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施设置规定

类别	序号	项目	十五分钟生活圈居住区	十分钟生活圈居住区	备注
公共管理和公共服务设施	1	初中	▲	△	应独立占地
	2	小学	—	▲	应独立占地
	3	体育馆(场)或全民健身中心	△	—	可联合建设
	4	大型多功能运动场地	▲	—	宜独立占地
	5	中型多功能运动场地	—	▲	宜独立占地
	6	卫生服务中心(社区医院)	▲	—	宜独立占地
	7	门诊部	▲	—	可联合建设
	8	养老院	▲	—	宜独立占地
	9	老年养护院	▲	—	宜独立占地
	10	文化活动中心(含青少年、老年活动中心)	▲	—	可联合建设
	11	社区服务中心(街道级)	▲	—	可联合建设
	12	街道办事处	▲	—	可联合建设
	13	司法所	▲	—	可联合建设
	14	派出所	△	—	宜独立占地
	15	其他	△	△	可联合建设

附录 C 居住区配套设施规划建设控制要求

C.0.1 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施规划建设应符合表 C.0.1 的规定。

表 C.0.1 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施规划建设控制要求

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)		
公共管理与公共服务设施	初中*	—	—	满足12周岁~18周岁青少年入学要求	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段； (2) 服务半径不宜大于1000m； (3) 学校规模应根据适龄青少年人口确定，且不宜超过36班； (4) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地
	小学*	—	—	满足6周岁~12周岁儿童入学要求	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段； (2) 服务半径不宜大于500m；学生上下学穿越城市道路时，应有相应的安全措施； (3) 学校规模应根据适龄儿童人口确定，且不宜超过36班； (4) 应设不低于200m环形跑道和60m直跑道的运动场，并配置符合标准的球类场地； (5) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地

3.1 调整必要性分析——中小学用地

(2) 上位规划要求

■ 中心城区居住单元划定

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》“居住空间与生活圈布局规划图”，本次调整地块居住单元规模94公顷，规划人口约为45000人。

■ 教育专项配套要求

《三亚市中小学教育发展布局规划（2020-2035年）》中要求，调整前YBLZD02-01-03C地块规划为迎宾路中段新建小学，规划类型为完全小学，学位1080个。

根据《城市居住区规划设计标准》要求，片区居住单元规模处于十分钟与十五分钟生活圈之间，应当优先完善十分钟生活圈的基础设施配套，应配套小学且应独立占地，按照《三亚市中小学教育发展布局规划》要求，片区应配套完善1处完全小学。

本次用地调整是为了完善《城市居住区规划设计标准》及《三亚市中小学教育发展布局规划》中提出的小学用地布局要求，完善该居住片区基础设施配套，符合规划及上位规划的要求。

《三亚市中小学教育发展布局规划（2020-2035年）》
——吉阳区分区指引图

