

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-04-03地块规划修改

## ■ 项目概况

HT05-04-03地块位于三亚市海棠区藤桥路西侧，用地面积58.79亩，现有的二类城镇住宅用地指标已无法满足海棠湾国家海岸休闲园区发展需求，对海棠湾国家海岸休闲园区的发展带来了影响，导致其建设用地现阶段无法达到盘活存量、提高质量的目的，为了贯彻落实中国共产党第十八次全国代表大会、中国共产党第十九次全国代表大会和中国共产党第十八次全国代表大会的报告等若干政策。协调片区城市设计，优化本次项目二类城镇住宅用地满足多层次住房需求，吸引大量就业人口，有利于推动片区发展。



# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-04-03地块规划修改

## ■ 控规修改依据

### 1) 《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随意修改；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；

### 2) 《海南省城乡规划条例》（2018年修订）

**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) 《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）

(四) 严格规范控制性详细规划调整程序。……**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。

**本次规划拟将二类城镇住宅用地的规划指标进行调整，属于“经营性用地之间调整”，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。**

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-04-03地块规划修改

## ■ 必要性分析

### 《海南自由贸易港建设总体方案》——2020.06.01 中共中央国务院印发

——基本原则一：借鉴国际经验。坚持高起点谋划，高标准建设，主动适应国际贸易规则重构新趋势，充分学习借鉴国际自由贸易港的先进经营方式、管理方式和制度安排，形成具有国际竞争力的开放政策和制度，加快建立开放型经济新体制，增强区域辐射带动作用，打造我国深度融入全球经济体系的前沿地带。

近年来，海南制定出台多项人才政策，不唯地域、不拘一格“引凤来”，为自由贸易港建设汇聚四方之才，在自由落户、住房补贴、个税优惠、创业支持、医疗保障、**安居购房**等多有政策优惠。高端人才的引进，在岛183天政策，一改以往1-2个月候鸟度假型的人口结构，**高净值人群的居住时间延长至半年以上，度假居住及消费体验店品质必然大幅提升！**

### 服务、带动片区发展，促进片区三生融合的重要举措

习近平同志在十九大报告中同时提出，要加强社会保障体系建设。坚持**房子是用来住的、不是用来炒的**定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

目前我国实行双轨制的住房供应体系。即以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用住房及廉租住房供应体系和**以高收入家庭为对象的商品房供应体系**。加快推进住房保障和供应体系建设，是满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居目标的重要任务，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求。

**住房问题既是民生问题也是发展问题**，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。党和国家历来高度重视群众住房问题。**只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。本次项目调整能进一步完善片区住房供应体系，是必要的。**

### 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》（四）严格规范控制性详细规划调整程序。……**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。

**本次规划拟将二类城镇住宅用地的规划指标进行调整，属于“经营性用地之间调整”，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。**

因此，本项目的调整对落实政策要求是必要的。

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-04-03地块规划修改

## ■ 必要性分析

### 充分保障居住用地、促进片区经济发展

三亚海棠湾国家海岸休闲园区，**风塘片区**衔接由保亭、陵水的人流缓冲过渡至海棠湾中部高端休闲度假区，南区多元化度假区；以及承担着海棠湾围绕海湾形成“一点、一带、三区、六片、五楔”的南北功能分布重要格局。

按照片区控规，**未来海棠湾国家海岸休闲园区将增加大量的商业、旅馆用地，吸引大量就业人口**，但目前项目用地的指标无法进一步发挥区位优势吸引人才及高端外来就业人口，一定程度上限制了片区发展。**为满足各行各业引进人才住房需求**，为了促进三亚海棠湾国家海岸休闲园区加强中、东线与三亚的经济、文化等联系以及三亚海棠湾国家海岸休闲园区自身南北功能区格局的良性过度衔接，**优化项目用地指标是必要的。**

### 提升城市沿线的景观界面

根据《城市设计和建筑风貌管理实施细则》要求，为避免建筑面宽过大形成封闭、呆板的空间感受，**一般以点式建筑为主**，海边、河边、山边等**重点区域禁止采用大面宽的高层板式建筑，尽量显山露水。**

项目地块为二类城镇住宅用地，依据《三亚海棠湾国家海岸休闲区控制性详细规划（修编）》，**按照原控规方案指标，地块内将可能产生高层板式楼型，面宽大，不通透，影响城市景观界面，调整高度后地块内将以点式建筑为主，居住、环境品质将会进一步提高。**

该片区建筑限高基本在18-36米以内，商圈片区内缺少标志性建构筑物，海棠河西岸天际线缺少起伏律动，沿海棠北路出现高度一边倒的压迫性建筑体量，而该地块周边区域高度平平无变化，形成商业洼地。仅有个别高层支撑天际线制高点，高层建筑间无高低变化，非临海的开发地块整体开发力度不足，需要有一定量的高层建筑支撑。

**因此，综上所述，地块原有25米高度开发建设后地块及周边区域整体高度偏低，形态单调统一，项目地块的建筑高度由25m调整至36m后，高差不小于较高建筑的1/5，以利于形成富于变化的天际轮廓线，由藤桥路沿街视角可以看出建筑布置高低错落、富于变化，天际线塑造得更更有韵律。**

**因此，为了改善城市建筑面貌的同时也提高居民的生活质量，提高建筑高度是必要的。**

# 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-04-03地块规划修改

## ■ 规划调整内容

HT05-04-03, 为二类城镇住宅用地,本次修改调整建筑限高由25m调整至36m, 其余规划指标不变。



修改前  
↓

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	停车位 (个)
HT05-04-03	070102	二类城镇住宅用地	39196	1.1	43116	35	25	40	430

修改后

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	停车位 (个)
HT05-04-03	070102	二类城镇住宅用地	39196	1.1	43116	35	36	40	1.5车位/户 (> 144m <sup>2</sup> ) ; 1.2车位/户 (≤144m <sup>2</sup> )

## ■ 影响分析

### 地块指标调整对片区道路交通影响分析

(1) 本次调整总计容建筑面积不变，不会增加周边道路的交通流量。

通过对项目交通量的预测和道路通行能力、人流量的分析，论证地块修改后的开发建设对片区道路交通设施造成的影响是否在可接受范围内。根据预测结果，本项目的建设不改变原有控规建设量，对周边道路设施影响极小，道路交通设施按原控规能满足使用功能要求。

(2) 项目内部交通组织，通过内部通道与城市道路相衔接，项目车行主出入口分别设在东北侧规划道路（生活性干道）和西北侧、西南侧规划道路（支路），项目交通进出采用右进右出的方式，对于城市主流交通的顺畅运行没有大的干扰。

(3) 根据《三亚市城市规划管理技术规定——建筑分册》推荐的三亚市停车指标值，计算项目停车需求按1.2车位/户指标测算住宅标准车位数，按1.0车位/户指标测算住宅非机动车泊位数。

### 建筑限高调整影响分析——25米提升至36米

(1) 开放空间—景观视廊控制

本项目用地临东、西、南、北5公里范围内有滨河，滨河一线存在的巨大景观价值，周边地块的建筑布局应积极引导河流上的景观视线，实现开发空间景观价值最大化。北侧临山，12公里范围内有大量山体环绕。本地块调整前为25米，南侧和东侧的建筑对本项目观河视线造成了遮挡。

本次规划调整建筑限高至36米，四面可眺望滨河的区域，对周边建筑景观的视觉廊道不会造成较大遮挡、影响较小。

(2) 根据可行性分析的街道空间的道路宽（W）与街道建筑高度（H）的比值控制，本次规划调整建筑限高至36米，街道空间尺度感受在合理范围内。

### 建筑退距影响分析

本项目建筑限制高度由25m调整至36m后，低层、裙楼建筑退距按照原控规执行，高层建筑如图所示，西北侧、西南侧地块建筑退让道路红线距离为9m，东北侧地块建筑退让绿线距离为5m，东南侧地块建筑退让绿线距离为12m，退让后沿街感受更加舒适，两侧建筑高度压迫感将大大减少，有利于街道景观塑造。

## ■ 影响分析

### 城市景观影响分析

根据《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》要求：

落实“海韵椰风、秀美精致、本土风情、国际风采”的总体风貌特征，展现三亚热带滨海的自然底色、秀丽精致的城市特色、民族交融的人文本色和开放包容的时代亮色，建筑风貌应落实全市总体风貌要求，体现地方自然与人文特色，形成与自然环境协调的城市景观，满足所在地段的城市设计导则和详细规划。

从片区整体城市设计角度来看，25米限高项目及片区较片区周边高层建筑相比整体高度偏低，形态单调，高度调整至36米后片区整体显得高低起伏、错落有致，片区整体显得更有韵律感及城市美感。

因此，本项目建筑高度调整至36米，对片区景观影响是积极的。

### 对公共服务设施及市政公用设施影响分析

本项目地块指标修改仅建筑限高，不涉及容积率及建筑面积的改变，因此，不会对片区公共服务设施及市政公用设施带来负面影响。

**结合上述对于地块建筑限高修改的论证分析，综合分析地块调整后对整个片区交通、空间尺度、建筑退距、城市景观影响等多方面的论证分析，地块拟调整指标可以予以考虑。**

