

**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》  
NBH02-01-09地块规划修改必要性论证报告**

# 项目区位

论证地块位于**三亚市吉阳区鹿回头片区下洋田鹿回头广场西南角**，项目东侧为榆亚路，南侧为南边海路。**榆亚路与南边海路两侧主要分布居住小区和学校、医院等**，论证地块北侧为鹿回头广场，西南侧为星华游艇码头。



## ■ 三区三线

论证地块规划范围处于城镇集中建设区。



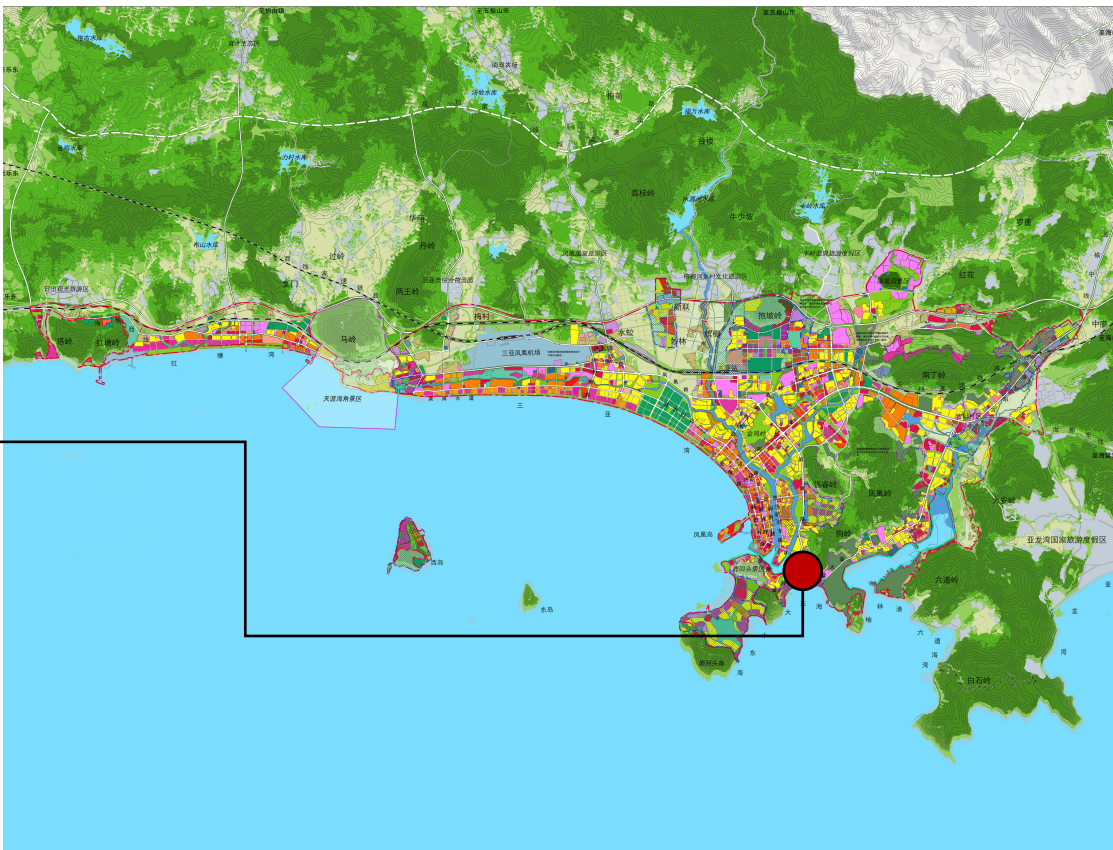
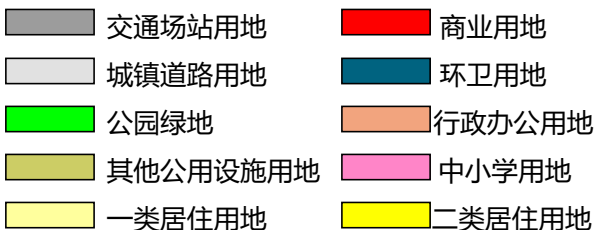
# 相关规划情况

## ■ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

根据三亚市中心城区控规，论证地块范围内用地性质为**交通枢纽用地（交通场站用地）**。

根据三亚市中心城区控规，三亚市中心城区考虑陆海、产业融合、新旧联动的发展策略，构建“**一核、一轴、一带、山水廊、多组团**”的空间结构。

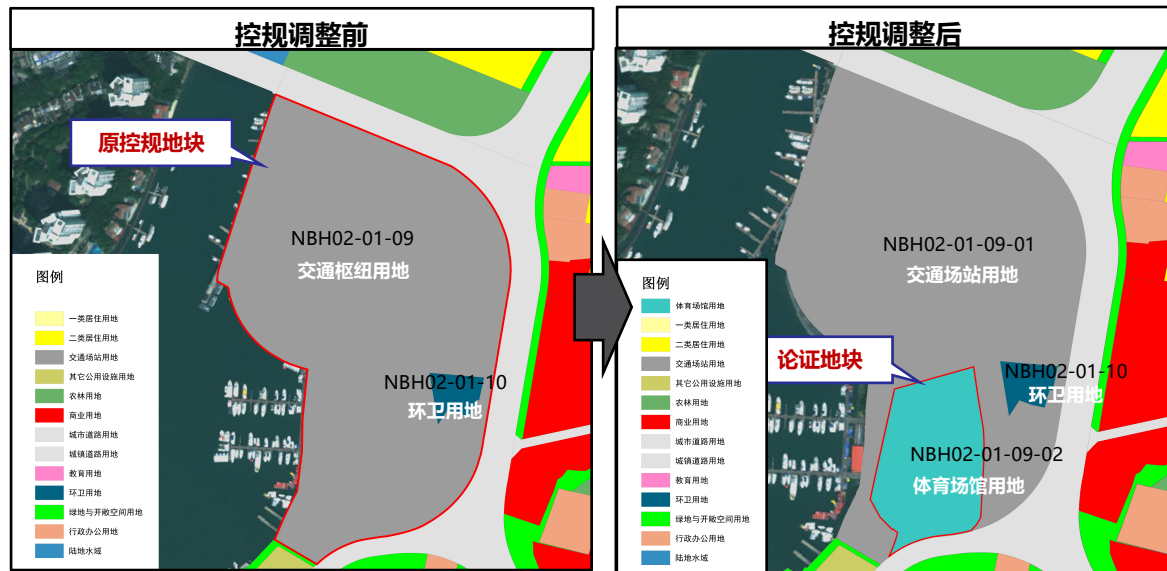
**本项目项目位于中心城区南侧，属于吉阳区。本次论证涉及调整 NBH02-01-09 一个地块。**



本次规划将原控规 NBH02-01-09 (交通枢纽用地) 调整为 NBH02-01-09-01 (交通场站用地) 和NBH02-01-09-02 (体育场馆用地) 两个地块;

拟调整后的NBH02-01-09-01地块用地性质为交通场站用地, 地块用地面积为13.26公顷 (约198.85亩), 容积率, 建筑密度、建筑限高以及绿地率指标保持不变;

拟调整后NBH02-01-09-02地块用地性质调整为体育场馆用地, 地块用地面积为2.43公顷 (约33.44亩), **容积率 $\leq 1.0$ , 建筑高度 $\leq 24$ 米, 建筑密度 $\leq 35\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$** , 具体如下:



	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	用地面积 (亩)	容积率 ( $\leq$ )	建筑限高 ( $\leq m$ )	建筑密度 ( $\leq \%$ )	绿地率 ( $\geq \%$ )	建筑面积 ( $m^2$ )	车位数 (个)
修改前	NBH02-01-09	S3	交通枢纽用地	15.69	235.30	0.7	22	24.5	70	112064.28	-
修改后	NBH02-01-09-01	1208	交通场站用地	13.26	198.85	0.7	22	24.5	70	92820	-
	NBH02-01-09-02	080501	体育场馆用地	2.43	36.44	1.0	24	35	35	22292.41	4车位/100座位

## 项目的建设是三亚市社会文化服务体系的重要组成部分

体育场馆的建设是三亚市社会文化服务体系的重要组成部分。通过建设高质量的体育场馆，不仅可以促进体育事业的繁荣发展，还可以增强市民的身体素质和精神风貌，推动旅游业的发展，为实现三亚市的经济社会全面协调可持续发展做出积极贡献。

## 项目的建设是提高三亚群众文化素质及促进社会发展的需要

体育场馆的建设是提高三亚群众文化素质、促进社会发展的需要，对于提升城市品质和生活水平具有重要意义。

## 项目的建设是完善三亚公共文化、体育设施网络建设的需要

体育场馆作为城市重要的公共基础设施，对于完善三亚公共文化服务体系、推动体育事业发展具有重要意义。

- **满足人民群众体育健身需求：**随着生活水平的提高，人民群众对体育健身的需求日益增长。体育场馆作为进行体育锻炼的重要场所，能够为市民提供安全、舒适的运动环境，促进身体健康。
- **丰富群众文化生活：**体育场馆不仅是进行体育活动的地方，也是举办各类文化活动的场所。通过在体育场馆举办文艺演出、展览等活动，可以丰富群众的文化生活，提升城市的文化品位。
- **促进体育事业发展：**体育场馆的建设有助于推动体育事业的繁荣发展。无论是专业运动员的训练还是大众体育活动的开展，都需要相应的体育场馆设施作为支撑。此外，体育场馆还可以作为举办国内外体育赛事的场地，提升三亚在国际体育舞台上的知名度。
- **增强城市凝聚力：**体育场馆往往是城市重要的地标性建筑，能够成为市民的精神象征，增强城市的凝聚力和归属感。同时，体育场馆也是社区交流互动的平台，通过组织各类体育活动，增进社区居民之间的沟通与协作。
- **传承体育文化：**体育场馆不仅是体育活动的场所，也是传承体育文化的重要载体。许多体育项目都有着丰富的文化内涵和历史传统，通过在体育场馆举办相关活动，可以让更多的人了解和传承这些体育文化。
- **促进旅游业发展：**体育场馆的建设和完善可以吸引更多的体育爱好者和游客前来三亚参观和体验，从而促进旅游业的发展。例如，三亚可以利用其优越的气候条件，建设专门的户外运动场地，吸引喜欢徒步、骑行等户外运动的游客。
- **提升城市形象：**体育场馆作为城市基础设施的一部分，其建设和维护水平也反映了城市的整体形象。一个设施齐全、管理规范的体育场馆可以为城市增添一份现代感和美誉度。综上所述，体育场馆建设是完善三亚公共文化、体育设施网络建设的需要，对于满足人民群众多样化需求、推动体育事业发展、丰富文化生活、增强城市凝聚力、传承体育文化、促进旅游业发展以及提升城市形象都具有重要作用。

## 落实保障片区公共服务设施用地的必要

原控规NBH02-01-09地块为交通枢纽用地，地块面积为15.69hm<sup>2</sup>。用地性质和用地规模与体育场馆用地的用地建设要求不符。拟选体育用地用地性质应为体育场馆用地。**体育场馆的建设标准对体育场馆的用地规模、场地面积、各功能用房所占比例做出了要求。结合用地实际，在原控规NBH02-01-09地块用地面积为13.26hm<sup>2</sup>的交通枢纽用地中划分出2.43hm<sup>2</sup>用于建设体育场馆是合理的。**

**根据体育场馆建设标准，场馆的建设所需用地面积应满足使用功能需要，并适当考虑留有建设余地，满足发展需要。功能用房建设面积直接类别和分配指标执行。**

**拟选地块用地性质不符合体育场馆用地性质要求，为落实保障片区公共服务设施用地，用地修改是必要的。**

体育场根据人口规模分级对应的建设规模表

单座面积指标 (m <sup>2</sup> /座)	人口规模			
	40000-30000	30000-20000	20000-10000	10000-5000
200 万以上	1.20-1.25	1.20-1.25	1.10-1.25	1.10-0.80
100-200万		1.20-1.25	1.10-1.25	1.10-0.80
50-100万			1.10-1.25	1.10-0.80
20-50 万			1.10-1.25	1.10-0.80
20万以下				1.10-0.80

## 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订)

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。

## 《海南省城乡规划条例》(2009年10月1日实施、2018年修订)

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。

## 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2011年实施)

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；
  - (四) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附有规划地段内利害关系人意见及处理结果。
- 控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。



## 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订)

(四) 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。**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,形成专题报告,经原审批机关同意后,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。**对已托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划大调整的,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。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,可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并,并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,由市县自然资源和规划主管部门组织审查,经市县规划委员会审议通过后,报市县审批;重要规划控制区范围内规划一般调整的,可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县审批。技术修正包括规划成果中存在信息错漏需要更正以及地块边界进行微调等情形,可由市县自然资源和规划主管部门审批。规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批,不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件,不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

## 《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)

(三) 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。对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的,以及商品住宅项目用地提高容积率的,应当依法将土地收回,重新以招拍挂等方式供地。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。

## 《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）》（2022年7月15日）

**第四条 控制性详细规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。**

控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

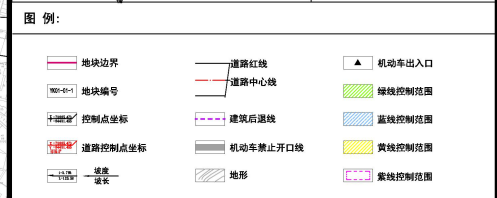
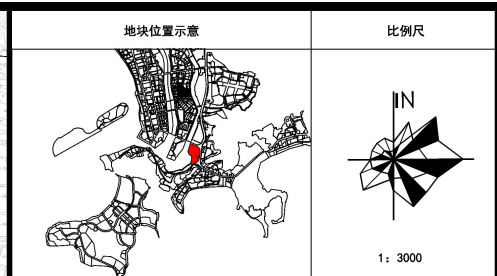
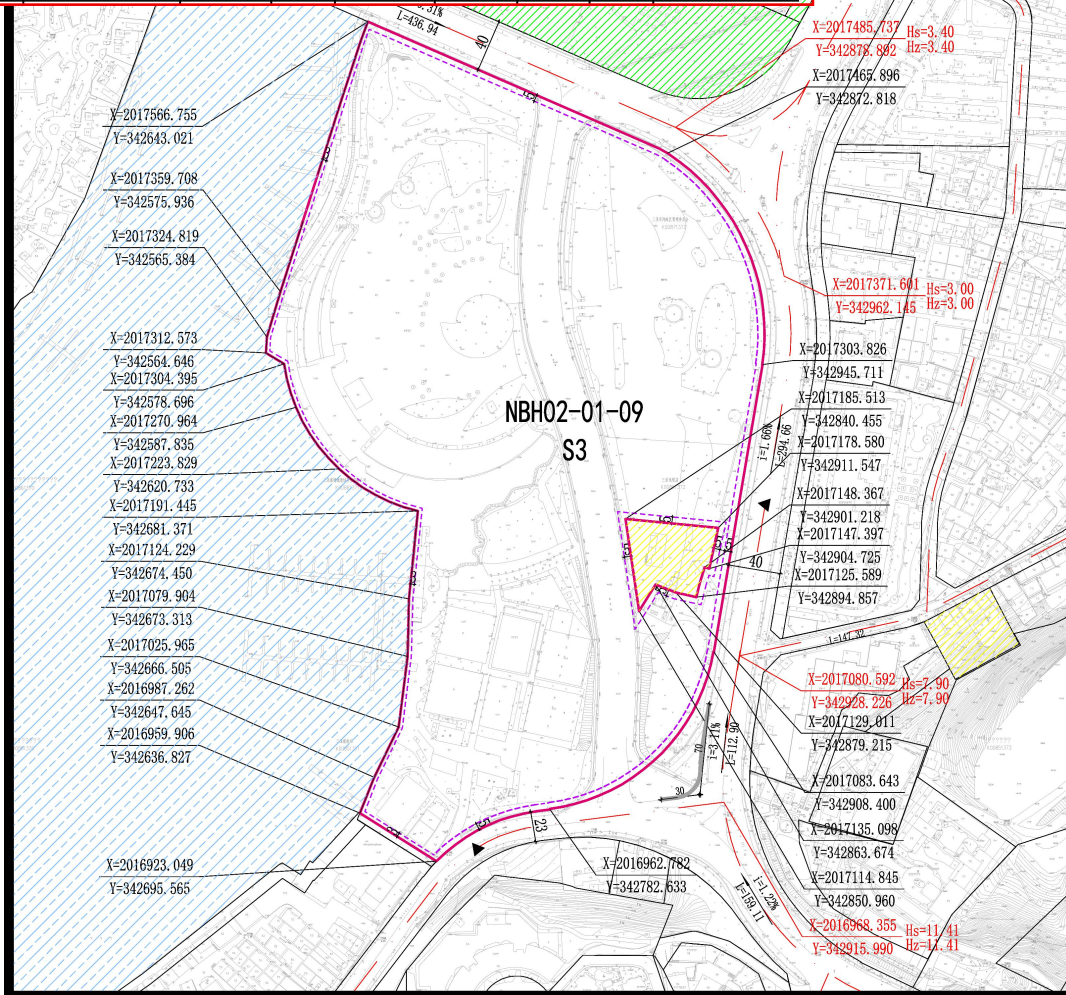
第七条 属于下列情形之一的，为一般调整：

**（一）规划其他用途用地调整为公益性用地，以及再满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的。**

**项目属于公共服务设施项目，修改情形符合《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》相关规定的要求，属于一般调整。**

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 <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
NBH02-01-09	S3	交通枢纽用地	157231	0.7	110061	24.5	22	70	-



地块指标控制表：

地块编码	用地性质	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
NBH02-01-09	S3	交通枢纽用地	157231	0.7	110061	24.5	22	70	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NBH02-01-09地块 规划性质及指标依据《三亚市(2015)517号》文件调整；配建旅游咨询点。

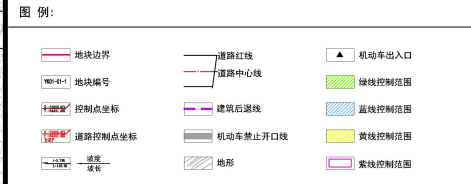
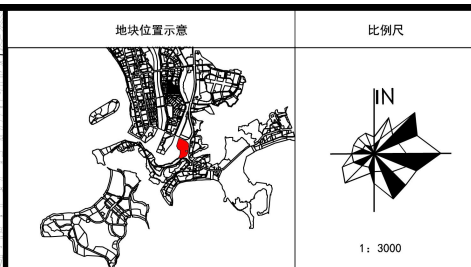
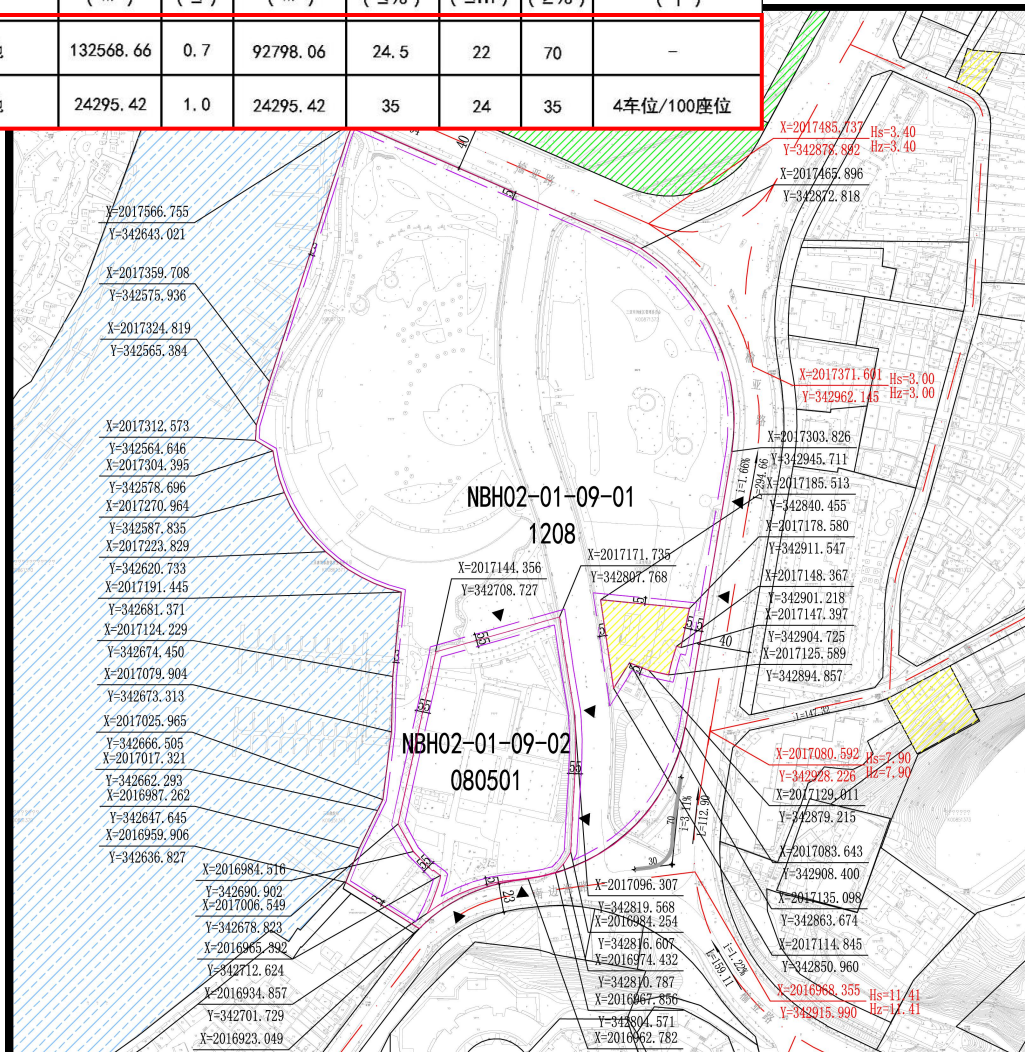
备注：

- 1、绿地率的计算不含水面面积。
- 2、配建指标应符合国家有关规定。
- 3、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。
- 4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退，可根据实际情况统一考虑。
- 5、本图则坐标为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 6、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。
- 7、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(修编与整合)  
设计单位 中视院(北京)规划设计公司 图号 \_\_\_\_\_ 日期 2019.8

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 <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
NBH02-01-09-01	1208	交通场站用地	132568.66	0.7	92798.06	24.5	22	70	-
NBH02-01-09-02	080501	体育场馆用地	24295.42	1.0	24295.42	35	24	35	4车位/100座位



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 <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
NBH02-01-09-01	1208	交通场站用地	132568.66	0.7	92798.06	24.5	22	70	-
NBH02-01-09-02	080501	体育场馆用地	24295.42	1.0	24295.42	35	24	35	4车位/100座位
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. NBH02-01-09-01地块 规划性质及指标依据《三亚市(2015)517号》文件调整; 配建旅游咨询点。  
 2. NBH02-01-09-02地块 规划指标依据《城市公共体育场馆用地控制指标》(国土资规〔2017〕11号)和《三亚市城市规划管理技术规定(2014)》文件调整。

备注:  
 1. 绿地的计算不含水面面积。  
 2. 配套设施标准应符合国家有关规定。  
 3. 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,限高要求以低限高值为准。  
 4. 若多个地块统一建设,地块之间建筑后退,可根据实际情况统一考虑。  
 5. 本图则标系为大地2000坐标系,高程为国家85高程,尺寸以米为单位。  
 6. 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。  
 7. 配建停车位应符合《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规定。

项目名称 三亚市中心城区控制性详细规划(修编与整合)NBH02-01-09地块规划修改论证  
 设计单位 北京清华同衡规划设计研究院有限公司海南分公司 图号 -