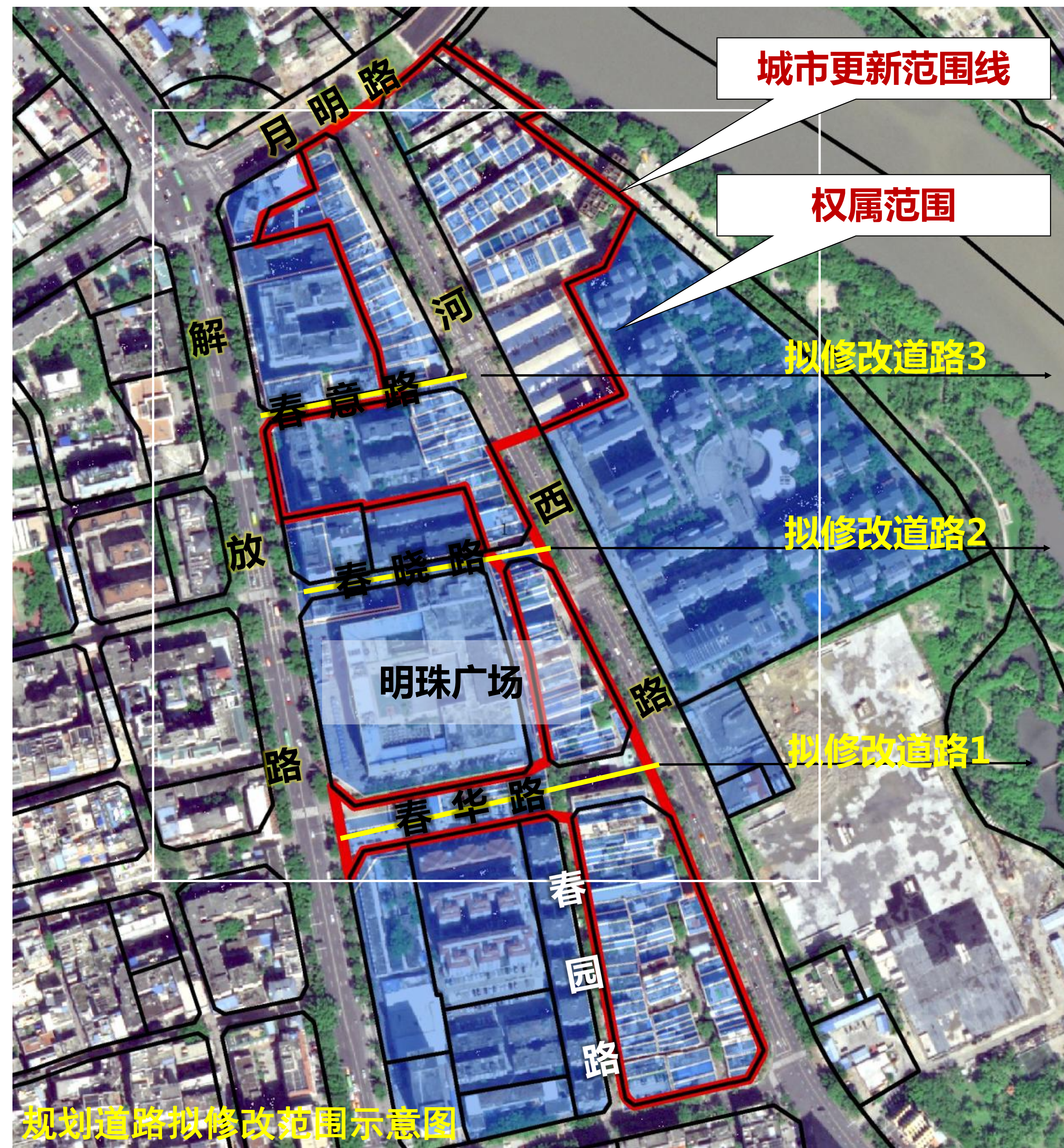


■ 项目概况

本次论证范围为吴春园片区城市更新范围内的三条规划道路，位于三亚中心城区内。吴春园片区城市更新项目区域内建筑年久失修，建筑密度较大且建筑老旧，内部交通不便且基础设施不完善，为进一步提升当地群众获得感、幸福感、安全感，吴春园片区城市更新项目要求进行城市更新。其中城市更新涉及到春意路（规划红线7米）、春晓路（规划红线10米）和春华路（规划红线30米）三条规划道路的建设。由于涉及到权属问题、拆迁量大以及道路道路衔接不畅等安全隐患问题，秉着城市更新少拆多改的原则，对该三条规划道路进行修改。

项目区位



■ 控规修改依据

《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

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。

控制性详细规划的修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十四条规定的审批程序报批。修改村庄规划的，应当依照本条例第二十条规定的审批程序报批。

■ 必要性分析

“存量时代”城市发展的必然选择

城市更新在2021年首次被列入“十四五”规划、政府工作报告。2021年3月11日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

三亚市天涯区吴春园片区城市更新项目位于三亚市天涯区中心城区，沿三亚河西路、团结街至月明路。区域内建筑年久失修，建筑密度较大且建筑老旧，当地群众对改善居住环境的愿望十分迫切。

《三亚市城市规划建设管理提升三年（2021-2023年）行动实施方案》中提出有序推进重点片区更新改造系统：梳理旧城、旧村、旧厂情况，明确重点实施更新改造的片区，探索引入社会资本参与改造，合理布局更新改造安置用地。健全住房保障体系：大力推进安居型商品住房和公租房建设。推动市场化安置区建设模式，加快建设“产业融合，配套完善”的新型安置区。至2023年建成安居型商品住房不少于1.5万套、公共租赁住房不少于4000套。

省市	文件	2022年与城市更新的相关表述
四川省	《2022年四川省政府工作报告》	制定城市更新指导意见，新开工改造城镇老旧小区5300个，改造棚户区3.5万套。
贵州省	《2022年贵州省政府工作报告》	新开工棚户区改造2万户、完成12万户，新开工老旧小区改造21.32万户，完成背街小巷改造2304条，新增城市地下管网2100公里。
湖北省	《2022年湖北省政府工作报告》	筹集保障性租赁住房6.7万套，改造棚户区4.8万套、老旧小区3053个。
海南省	《2022年海南省政府工作报告》	加大城市更新力度，探索棚户区和旧城区改造新模式，开工改造608个城镇老旧小区
云南省	《2022年云南省政府工作报告》	积极稳妥推进城市更新，防止大拆大建，新开工改造老旧小区1500个。

■ 必要性分析

优化城市市政道路衔接，提升城市形象和居民生活质量

道路优化能够显著提升城市形象和居民的生活质量。通过科学规划和精心施工，道路更新不仅改善了居民的出行环境，还提高了城市的整体形象和品质，让城市的“里子”更实、“面子”更靓，从而增强市民的幸福感和获得感¹。此外，道路优化还能够打通城市的“断头路”，构建外快内畅的交通路网体系，进一步拓展城市空间，优化出行结构。

道路优化对促进经济发展具有重要作用。道路作为城市的血脉，其更新和改造能够带动周边片区的自我更新，通过提升交通流畅性和连通性，促进人员和物资的流动，从而激发城市的经济活力。例如，一环路沿线综合整治项目通过提升交通组织，降低了过境交通成本，延长了社会活动时间，扩大了人的活动范围，进而带动了经济活力。

此外，道路优化还能够增强城市的韧性。在面对自然灾害或其他突发事件时，良好的道路网络能够确保救援物资和人员的快速调动，提高城市的应对能力和恢复速度。通过融入可持续规划、应用绿色材料和技术，以及注重生态恢复和景观融合，道路施工为城市的长期发展和生态平衡提供了重要支持。

道路优化在改善居民生活质量方面也发挥了重要作用。通过设计人性化的步行街、自行车道以及交通节点，促进非机动车的发展，减少汽车排放，改善空气质量，为居民创造更健康、便利的出行环境。

综上所述，道路优化不仅是城市基础设施建设的重要组成部分，更是推动城市更新和可持续发展的关键因素。

■ 必要性分析

避免大拆大建，造成资源不必要的浪费

减少拆迁可以节约成本和时间。城市更新相比拆迁所需的人力、物力和财力较少，且时间可控，可以在短时间内完成。相比之下，拆迁涉及更多的法律程序和补偿问题，周期较长，成本较高。

通过城市更新，可以提升住房质量，改善基础设施，提高居民的居住舒适度和满意度。这有助于提升城市的整体居住环境和生活质量。

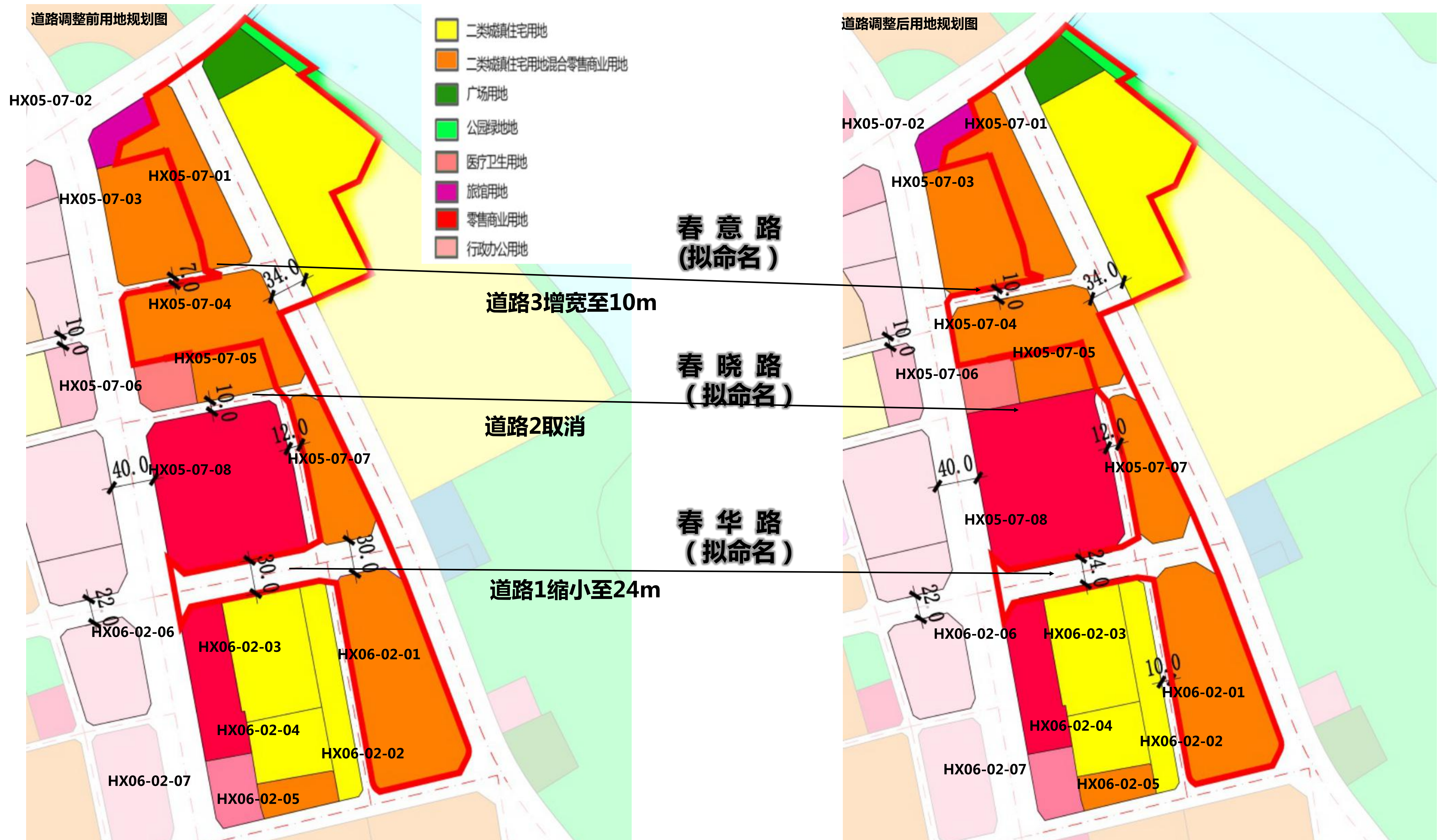
在城市更新过程中，减少拆迁可以保护和修复一些历史文化遗产，保留城市的历史记忆和文化特色，避免大规模拆迁带来的文化同质化问题。

因此，较少拆迁对城市更新项目的重要性在于其能够节约成本、提升居民生活质量、促进经济发展和保护历史文化，这些都是城市更新过程中不可或缺的方面。

春意路（规划红线7米）、春晓路（规划红线10米）和春华路（规划红线30米）三条规划道路的建设。由于涉及到权属问题、拆迁量大以及道路道路衔接不畅等问题，秉着城市更新少拆多改的原则，将进行修改是有必要的。

■ 规划拟修改内容

道路调整方案用地对比



■ 影响分析

道路交通影响分析

参考《建设项目交通影响评价技术标准》中有关建设项目出行率，预测出行产生量和吸引量（人次/h），并根据各类用地的交通方式结构，计算其机动车生成率，从而得到论证地块晚高峰小时机动车生成量、吸引量（pcu/h）。

交通量测算，市政道路修改前地块机动车产生量为134pcu/h，机动车吸引量为254pcu/h，总生成量388pcu/h；市政道路修改后地块机动车产生量为148pcu/h，机动车吸引量为278pcu/h，总生成量426pcu/h。市政道路修改，总建筑面积增加约1219.5m²，具体变量为：机动车产生量增加14pcu/h，机动车吸引量增加25pcu/h，项目交通总生成量增加38pcu/h。

通过项目论证拟定的用地性质和规划控制指标预测，地块交通生成量会有少量增加，对周边其他道路也造成一定的影响，但仍然处于可接受的范围内。

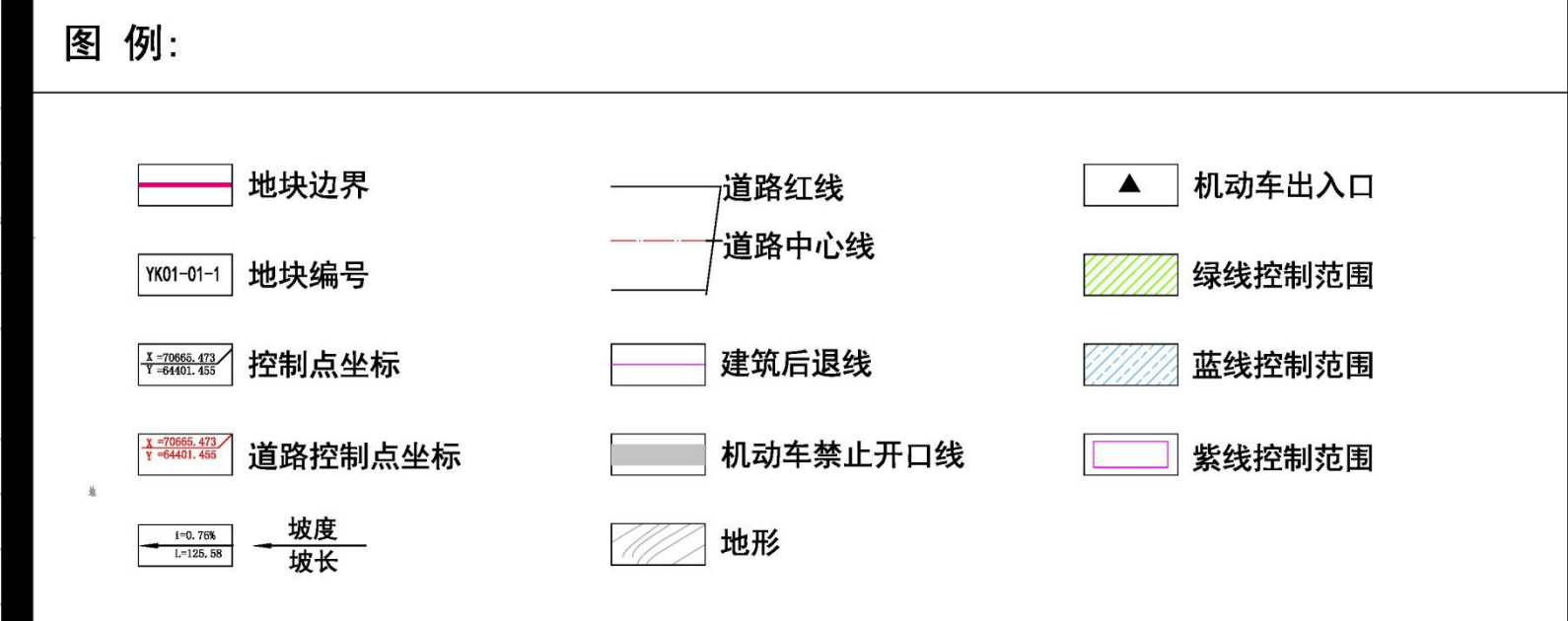
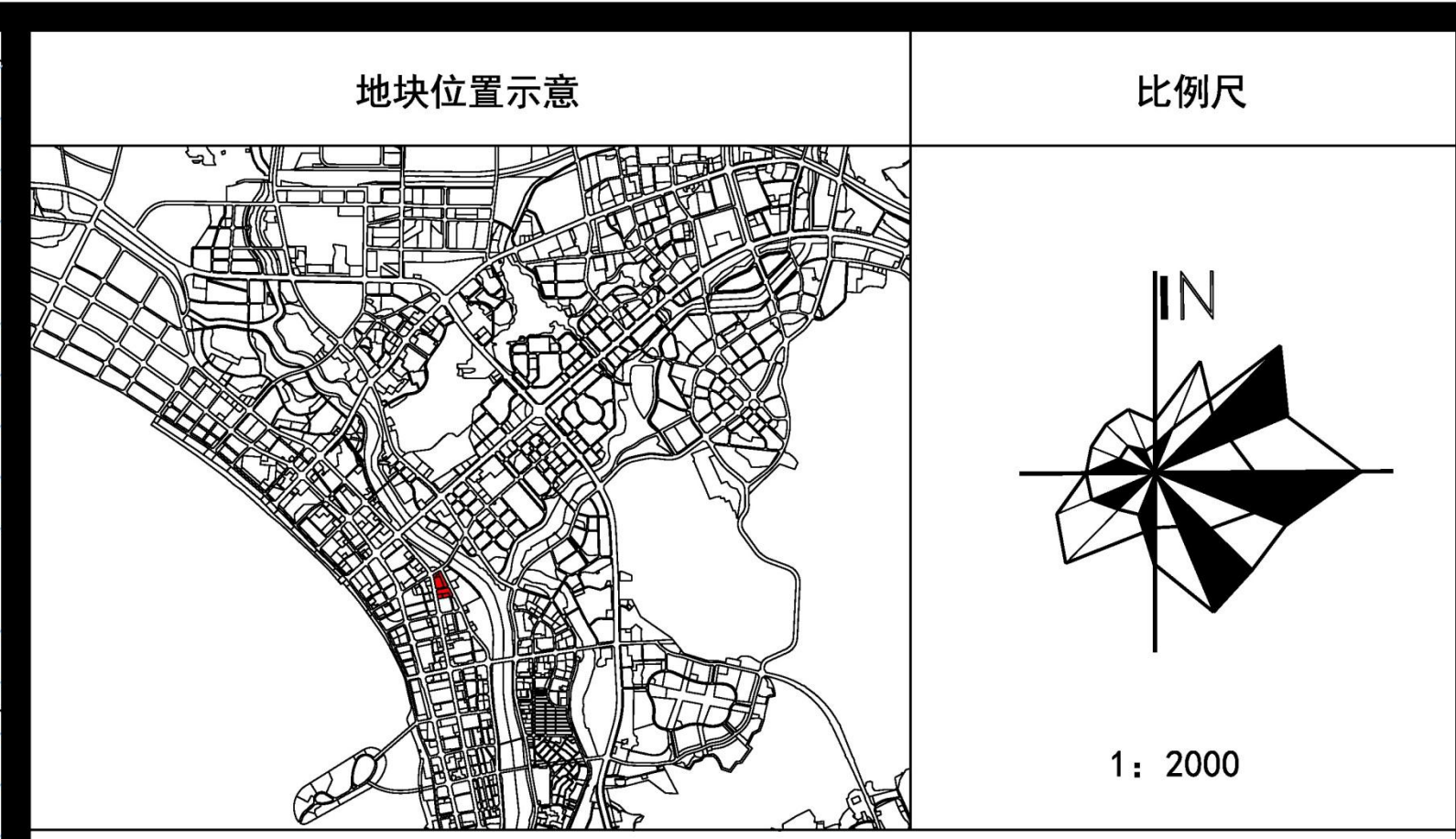
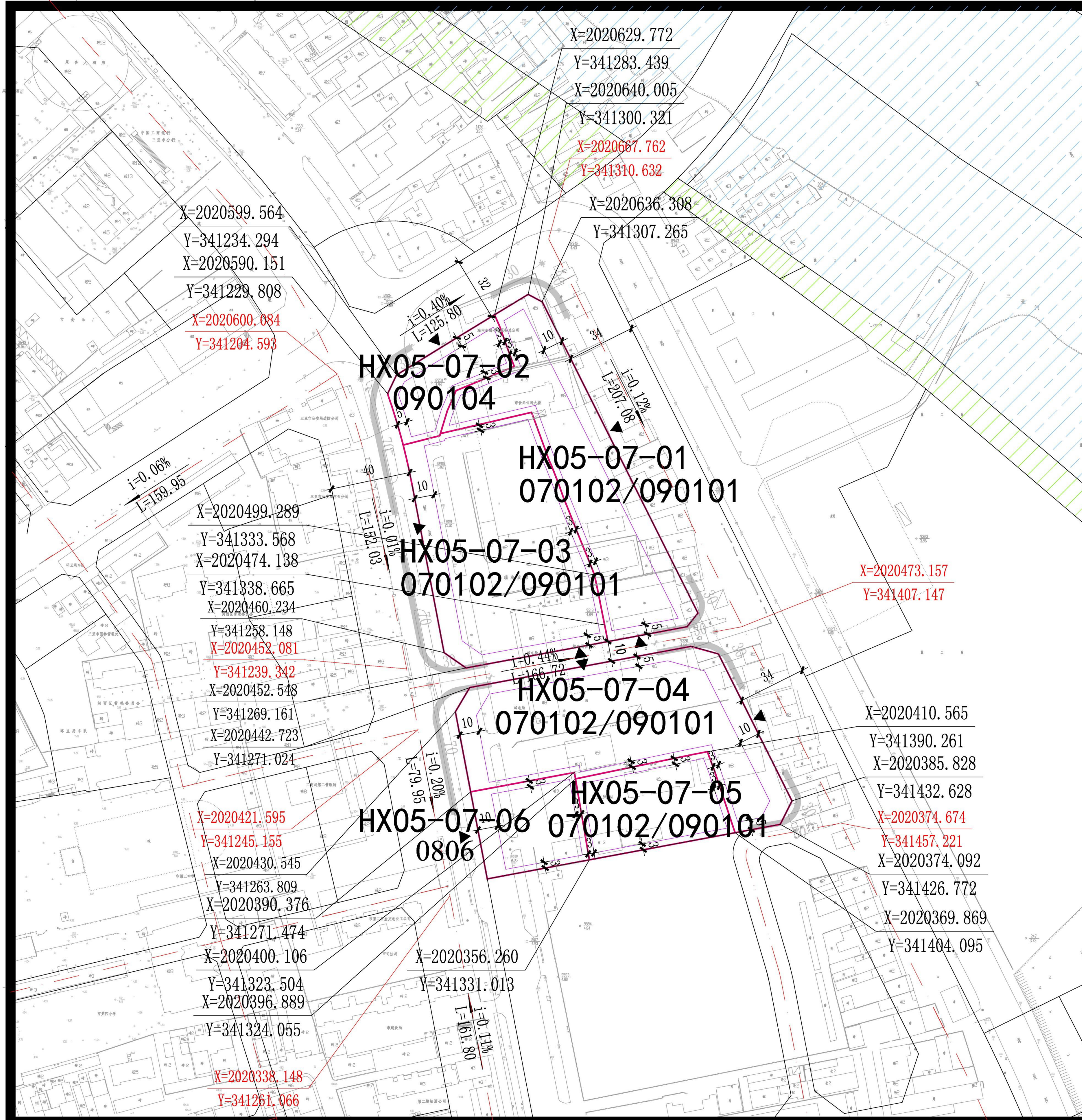
市政设施的影响分析

经测算，本项目建设完成后的燃气工程和电力工程需求减少。污水市政工程、通信工程需求微量增加，在市政设施容量承载范围内，增加量对片区配套设施存在一定影响，需将片区市政增量纳入区域整体进行统筹考虑。

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》综合管线布置规划图，30m道路综合管线与28m（由于中心城区修规未明确24m道路管线布置图，本次参考28m综合管线图进行布置）道路综合管线布置一致，本次道路宽度调整不改变断面形式，不会对综合管线布置造成改变。道路2的取消，虽然该道路等级未明确道路综合管线的布置，但该道路的取消会增加周边道路的市政管线压力。

结合上述对于市政道路修改的论证分析，修改后对整个片区市政道路影响、市政、等多方面的论证分析，地块拟调整指标可以予以考虑

■ 拟修改后图则



地块指标控制表:

地块编码	代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HX05-07-01	D70102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	6896	3.5	24136	35	80	35	详见备注
HX05-07-02	090104	旅馆用地	1870	-	-	40	30	20	详见备注
HX05-07-03	D70102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	8926	-	-	35	30	25	详见备注
HX05-07-04	D70102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	8637	3.9	33684	35	80	35	详见备注
HX05-07-05	D70102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	2981	1.8	5366	35	26	25	详见备注
HX05-07-06	0806	医疗卫生用地	2335	-	-	35	60	20	详见备注

备注:

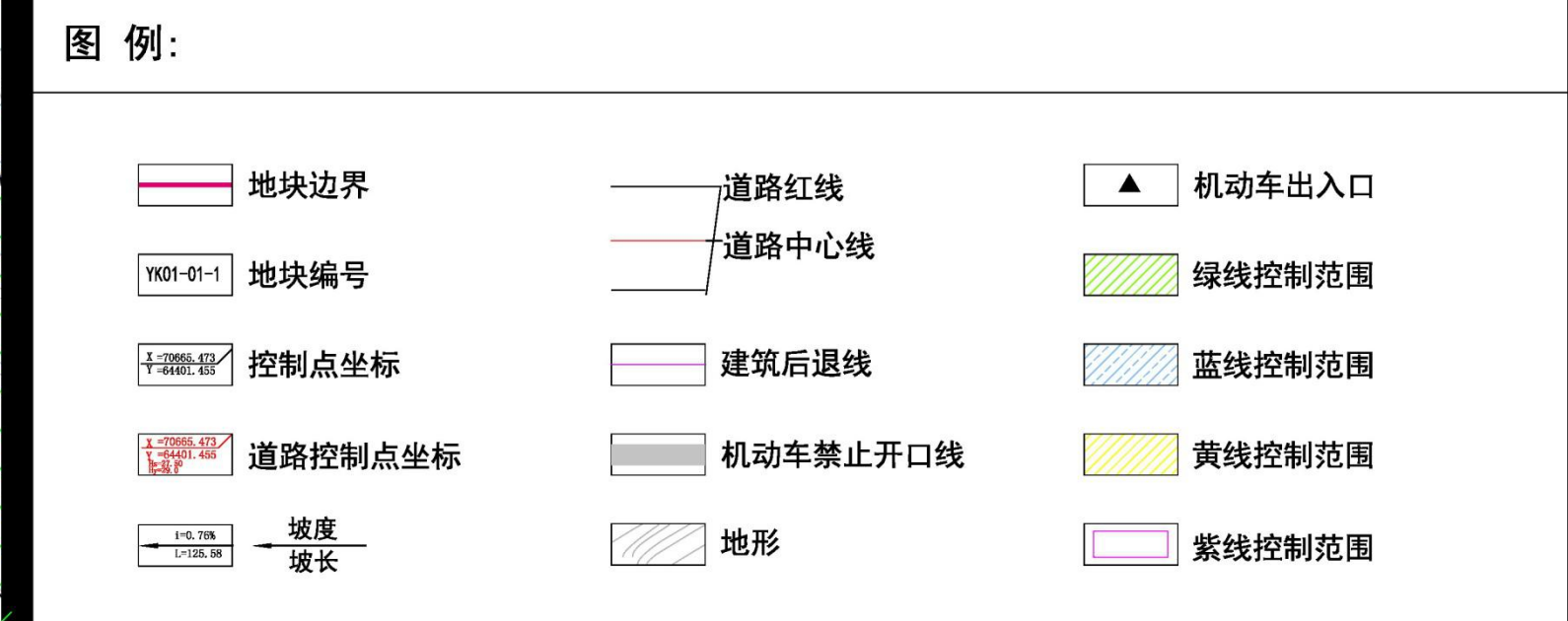
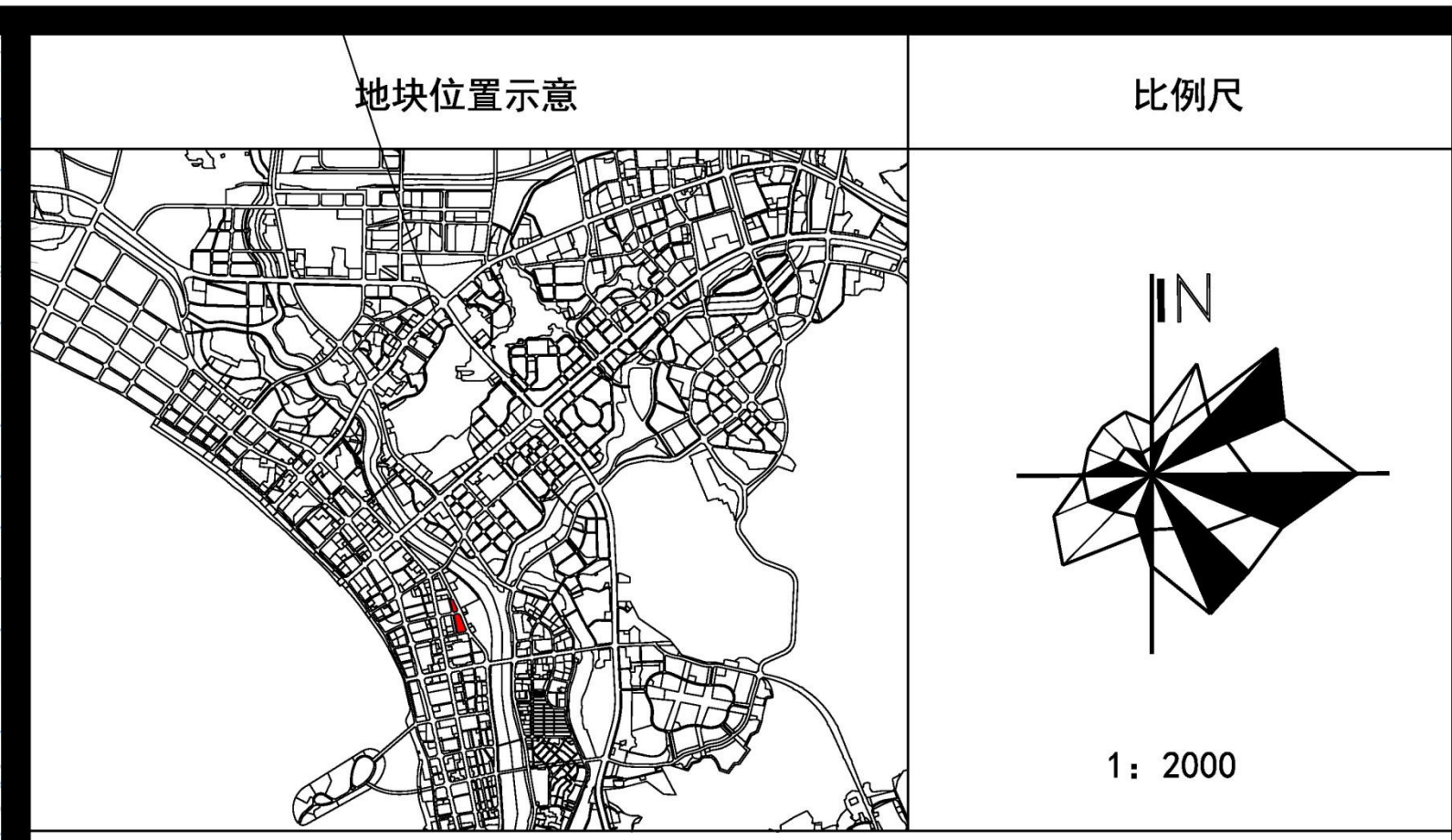
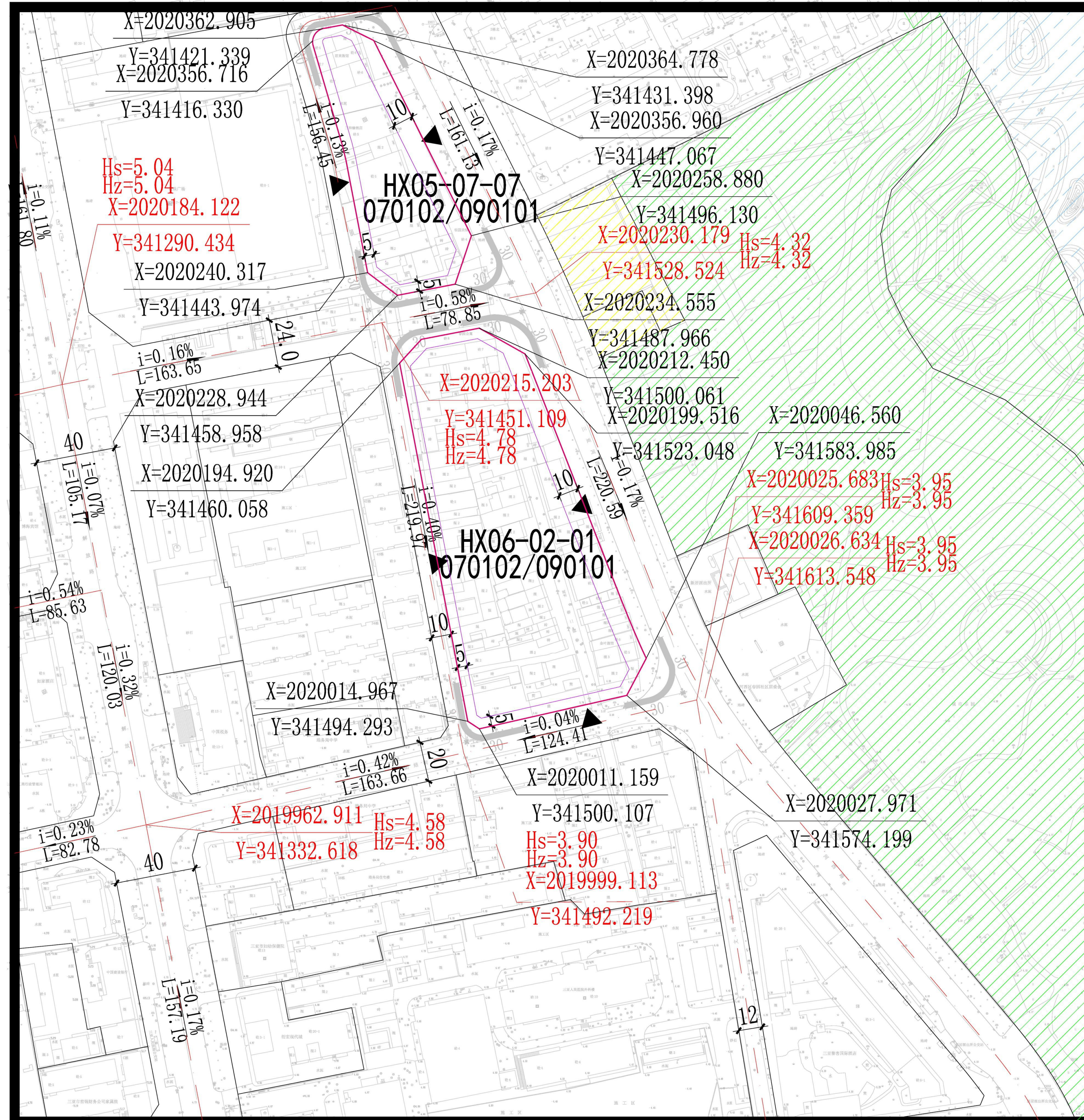
- HX05-07-01地块和HX05-07-04地块二类城镇住宅用地混合商业用地混合用地比例为9:1, 二类城镇住宅用地占比90%, 零售商业用地占比10%。
- 配建应衔接城市更新项目改造。
- 二类城镇住宅用地配建停车位为: 1) 商品房: 其中>144m²的, 1.5车位/户; ≤144m²的, 1.2车位/户。2) 保障性住宅: 其中安居房1.2车位/户, 安置房>144m²的, 1.5车位/户; 安置房≤144m²的, 1.2车位/户, 公租房为0.6车位/户。3) 市场化租赁: 0.6车位/户。
- 零售商业用地配建停车位为1.2车位/100m²建筑面积, 旅馆用地三星及三星以上配建停车位为0.6车位/客房, 其他配建停车位为0.4车位/客房。

备注:

- 绿地率的计算不含水面面积。
- 配建设施标准应符合国家有关规范。
- 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。
- 若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。
- 本图则坐标系为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸以米为单位。
- 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。
- 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(修编及整合)》道路(吴春园片区城市更新项目)规划修改论证		
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图号	日期 2024.09

■ 拟修改后图则



地块指标控制表:

地块编码	代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HX05-07-07	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	5581	4.3	23998	40	80	35	详见备注
HX06-02-01	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	14975	4.3	64393	40	80	35	详见备注

备注:

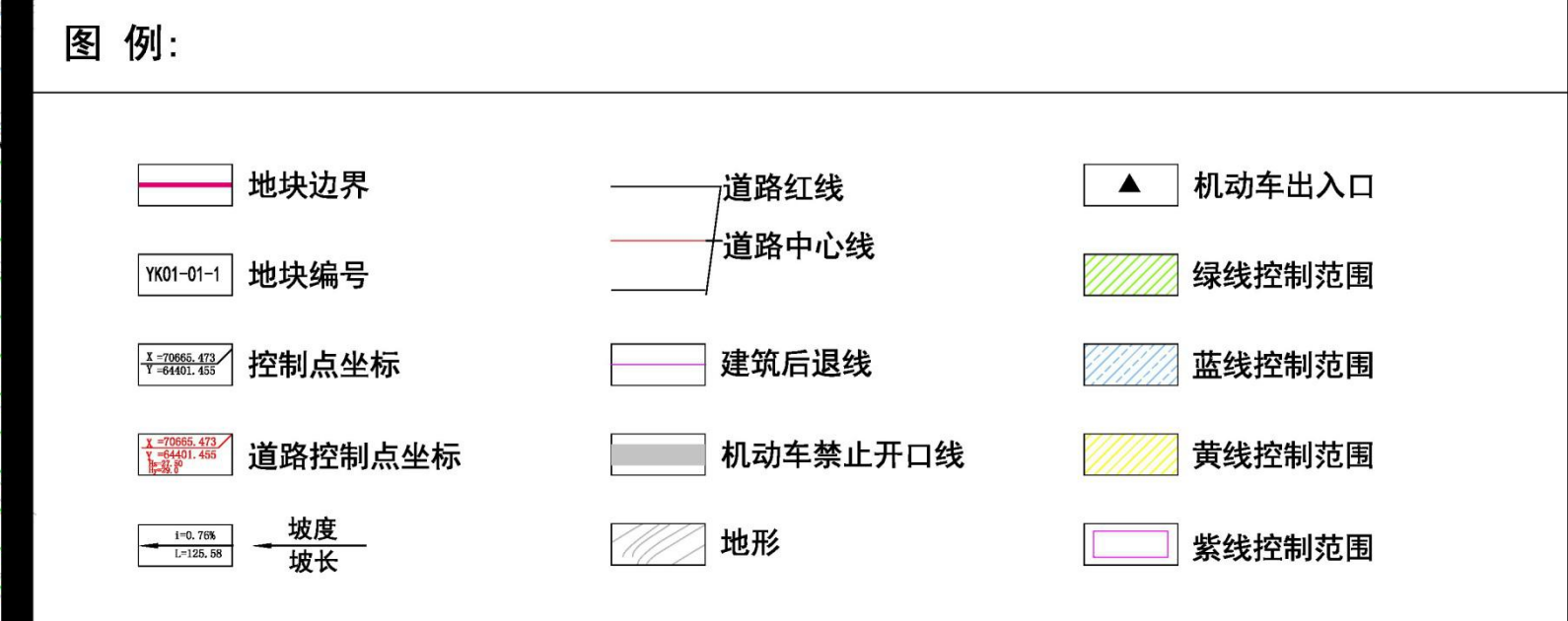
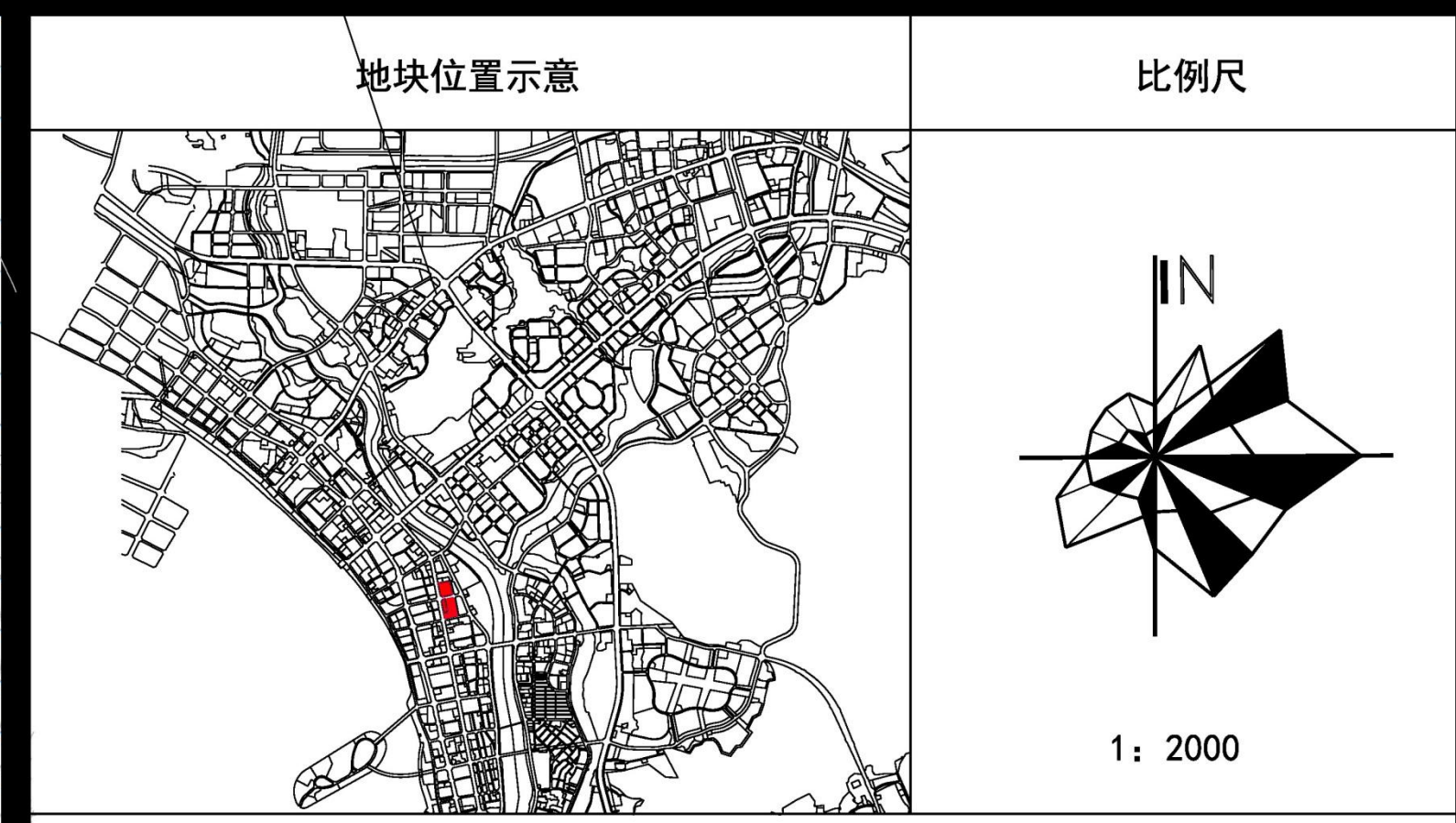
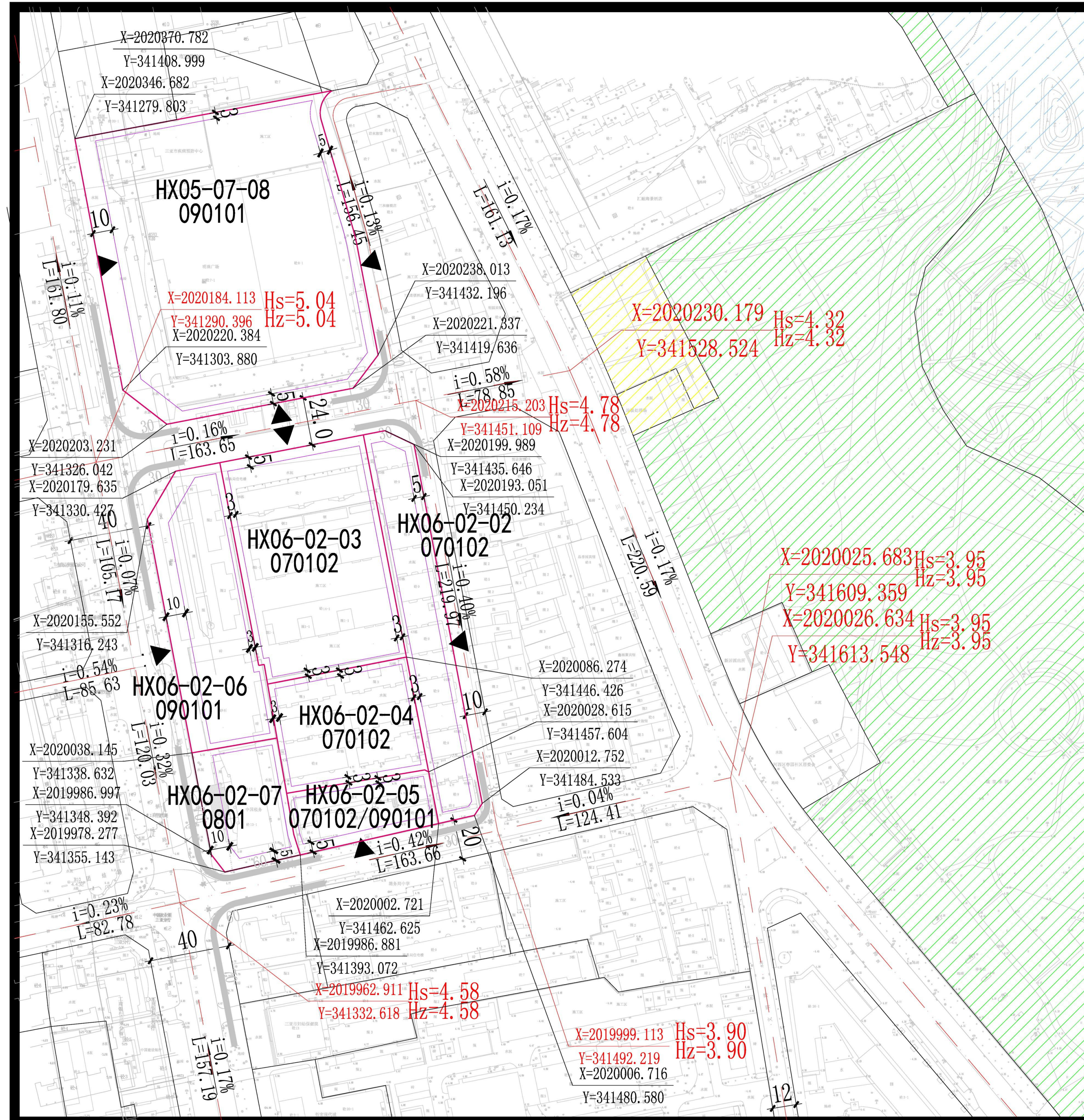
- 1、地块内涉及到二类城镇住宅用地混合商业用地混合用地比例为9:1, 二类城镇住宅用地占比90%, 零售商业用地占比10%。
- 2、HX05-07-07地块配建公共厕所, HX06-02-01地块配建社区服务中心, 且应衔接城市更新项目改造。
- 3、二类城镇住宅用地配建停车位为: 1) 商品房: 其中>144m²的, 1.5车位/户; ≤144m²的, 1.2车位/户。2) 保障性住宅: 其中安居房1.2车位/户, 安置房>144m²的, 1.5车位/户; 安置房≤144m²的, 1.2车位/户, 公租房为0.6车位/户。3) 市场化租赁: 0.6车位/户。
- 4、零售商业用地配建停车位为1.2车位/100m²建筑面积。

备注:

- 1、绿地率的计算不含水面面积。
- 2、配套设施标准应符合国家有关规范。
- 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, 可根据实际方案统一考虑。
- 5、本图则坐标系为大地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(修编及整合)》道路(吴春园片区城市更新项目)规划修改论证		
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图号	日期 2024.09

拟修改后图则



地块指标控制表:

地块编码	代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HX05-07-08	090101	零售商业用地	18754	—	—	40	30	35	详见备注
HX06-02-02	070102	二类城镇住宅用地	4639	2.0	9278	45	60	20	详见备注
HX06-02-03	070102	二类城镇住宅用地	8342	—	—	25	60	30	详见备注
HX06-02-04	070102	二类城镇住宅用地	4052	2.0	8104	35	60	20	详见备注
HX06-02-05	070102/090101	二类城镇住宅用地兼零售商业用地	2143	1.5	6439.3	35	30	20	详见备注
HX06-02-06	090101	零售商业用地	5697	4.0	22788	45	20	35	详见备注
HX06-02-07	0801	机关团体用地	2600	—	—	35	60	20	详见备注

备注:

- 二类城镇住宅用地配建停车位为: 1) 商品房: 其中>144m²的, 1.5车位/户; ≤144m²的, 1.2车位/户。2) 保障性住宅: 其中安居房1.2车位/户, 安置房>144m²的, 1.5车位/户; 安置房≤144m²的, 1.2车位/户, 公租房为0.6车位/户。3) 市场化租赁: 0.6车位/户。
- 零售商业用地配建停车位为1.2车位/100m²建筑面积。
- 机关团体用地配建停车位为2.0车位/100m²建筑面积。

备注:

- 绿地率的计算不含水面面积。
- 配套设施标准应符合国家有关规范。
- 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。
- 若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。
- 本图则坐标系为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸以米为单位。
- 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。
- 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(修编及整合)》道路(吴春园片区城市更新项目)规划修改论证		
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图号	日期 2024.09