

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》  
HD03-05-02等地块规划修改必要性论证

三亚市自然资源和规划局

2025年08月

# 01 基本情况

**项目区位及周边现状：**论证地块位于三亚市吉阳区，毗邻三亚河支流临春河，靠近临春岭森林公园，地块西侧为三亚河东路，东侧为临春河路，连接榆亚路、凤凰路等城市主干道，交通便利，距离市中心商圈约2公里，**距三亚汽车站约2.6公里，距凤凰机场约16公里、距三亚站（高铁站）约7.9公里，距亚龙湾站（高铁站）约17公里。**



# 01 基本情况

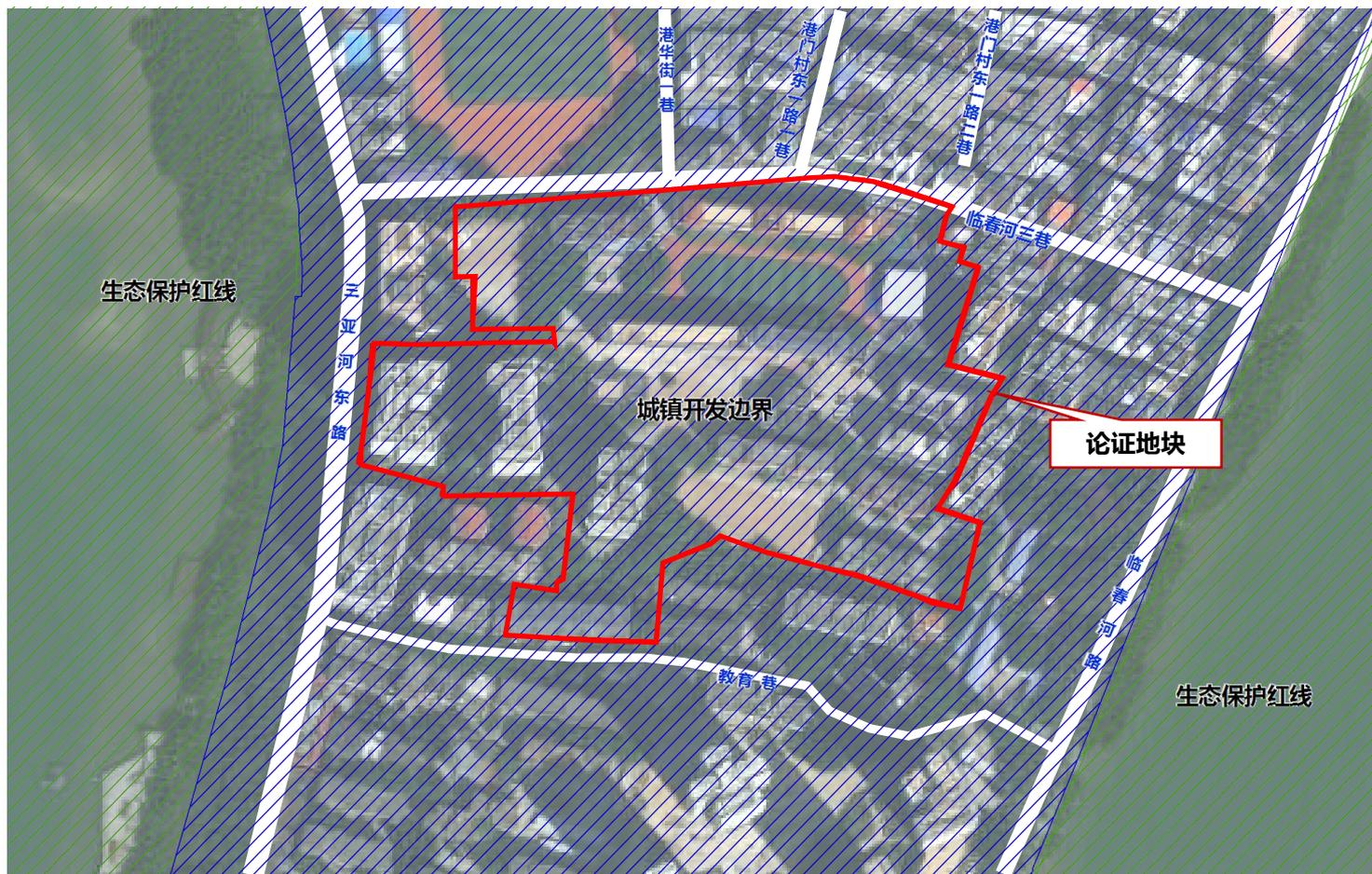
地块内现状：论证地内有三亚第二小学、居民楼、教育局等，**总用地面积为4.03公顷（约60.49亩）。**



# 01 基本情况

## ■ 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035年）》“三区三线”划定成果

论证地块均位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



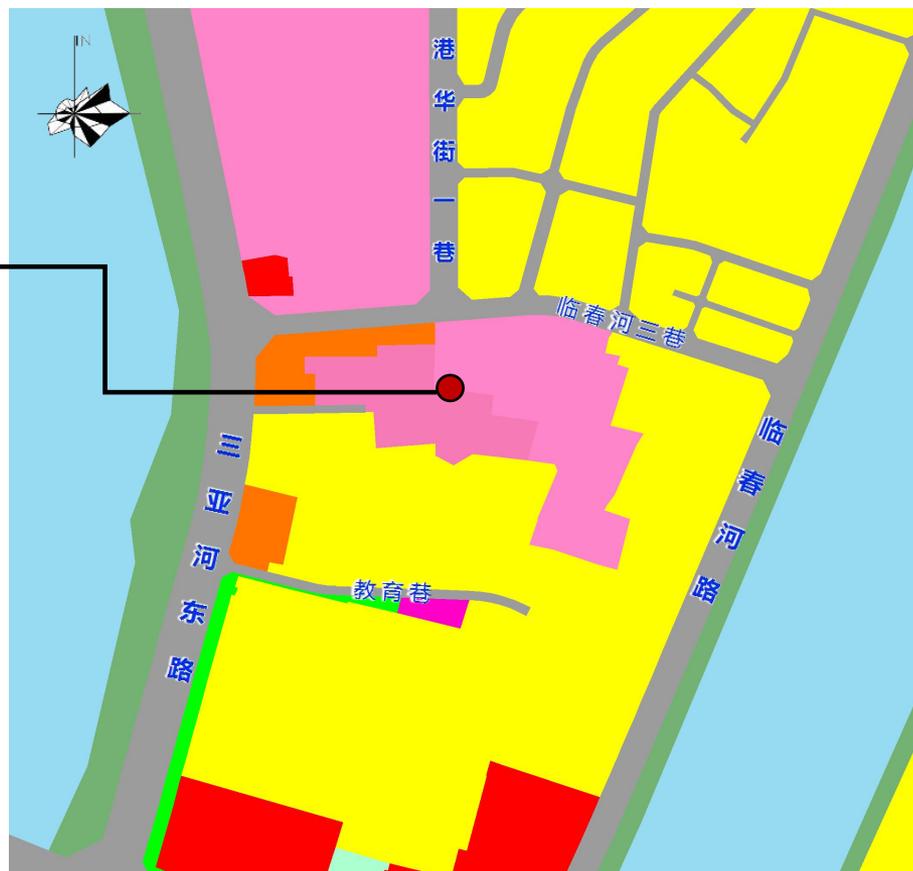
# 01 基本情况

## ■ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

本次论证涉及调整地块有HD03-05-02等地块；其中HD03-05-02地块在原控规内的用地性质为商业用地混合二类居住用地；HD03-05-03地块为教育科研用地；HD03-05-04地块为中小学用地；HD03-05-07地块为中小学用地；HD03-05-08地块为二类居住用地。



- A3教育科研用地
- R2二类居住用地
- B1/R2商业用地混合二类居住用地
- 中小学用地
- 规划范围



## 02 规划修改依据

### 依据一：《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起实施）

➤ **第二十条** 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

- （一）所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；
- （二）国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程项目需要的；
- （三）村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；
- （四）经国土空间规划实施评估确需修改的；
- （五）因公共利益、公共安全等确需修改的；**
- （六）法律法规规定的其他情形。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

### 依据二：《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。

## 02 规划修改依据

### 依据三：依据《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；
- （五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

本论证项目属于民生工程，修改情形符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》、《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》等相关规定的要求。

## 03 规划修改必要性

### 一、优化公共服务资源配置，补足教育短板——完善中小学项目配套设施

当前该区域已建教育项目现有设施功能有所不足，运动场地及部分设施存在老旧现象。此次规划修改将通过合并多处零散地块及优化原控规指标，有效优化原规划教育配套设施，提升就学便利性和教育服务质量。

### 二、提升土地集约利用效率——整合碎片化土地及优化地块边界

原规划中相关地块零碎，边界不规整，土地利用效率较低。此次规划修改将通过整合碎片土地，优化地块功能布局，提高土地利用效率，促进集约发展和品质提升。

### 修改必要性总结

**结论：综上，通过规模整合与指标优化，本次规划修改工作将系统性地优化了原控规中教育设施和提高土地利用效率，符合三亚市提升公共服务能力、推进集约发展和建设生态宜居城市的目标。因此，启动本次规划修改工作是有必要的。**