

三亚市崖州湾科技城控规 YK02-11-04- 01/02/03/04 地块整合修改必要性报告

三亚崖州湾科技城管理局

二零二二年十一月

目 录

| | |
|---------------------------|----|
| 一、项目概况..... | 1 |
| 1.1 项目区位..... | 1 |
| 1.2 上位规划情况..... | 1 |
| 1.3 周边配套..... | 2 |
| 1.4 建设现状..... | 2 |
| 1.5 地块权属..... | 3 |
| 二、编制依据..... | 4 |
| 三、编制必要性分析..... | 5 |
| 3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规..... | 5 |
| 3.2 项目建设必要性..... | 6 |
| 四、可行性分析..... | 11 |
| 4.1 用地性质影响分析..... | 11 |
| 4.2 基础设施影响分析..... | 11 |
| 五、结论..... | 12 |

一、项目概况

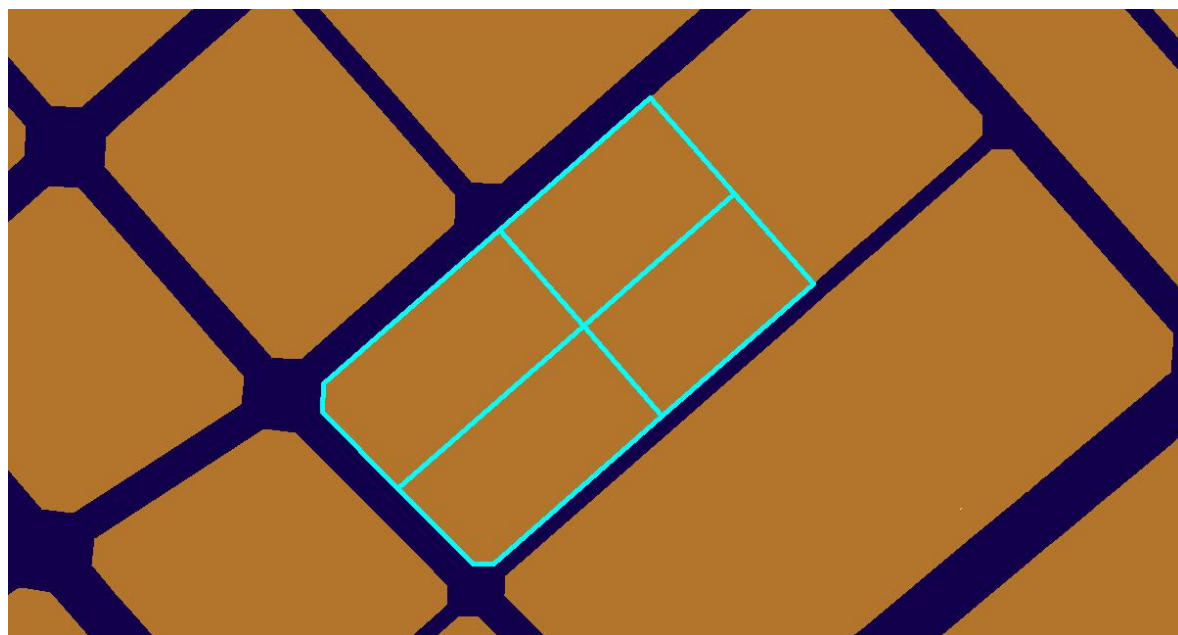
1.1 项目区位

本项目地块位于三亚市崖州湾科技城新道街，西侧为 15 号路，北侧为双联路，该项目距高速路口约 7.6km，距崖州站约 4.0km，距南山北站约 6.1km，地理位置优越，交通便利。



1.2 上位规划情况

(1) 根据《三亚市总体规划（空间类 2015—2030）》，项目范围内，用地性质为高新技术与信息产业园区用地，为建设用地，同时也不触及 I、II 类生态保护红线。



(2) 经查《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》，项目地块共

涉及 YK02-11-04-01/02/03/04 四个地块，总面积共 57368.51 m²。用地性质均为二类居住用地。用地指标为容积率≤2.5，建筑限高≤60m，建筑密度≤22%，绿地率≥40%。

1.3 周边配套

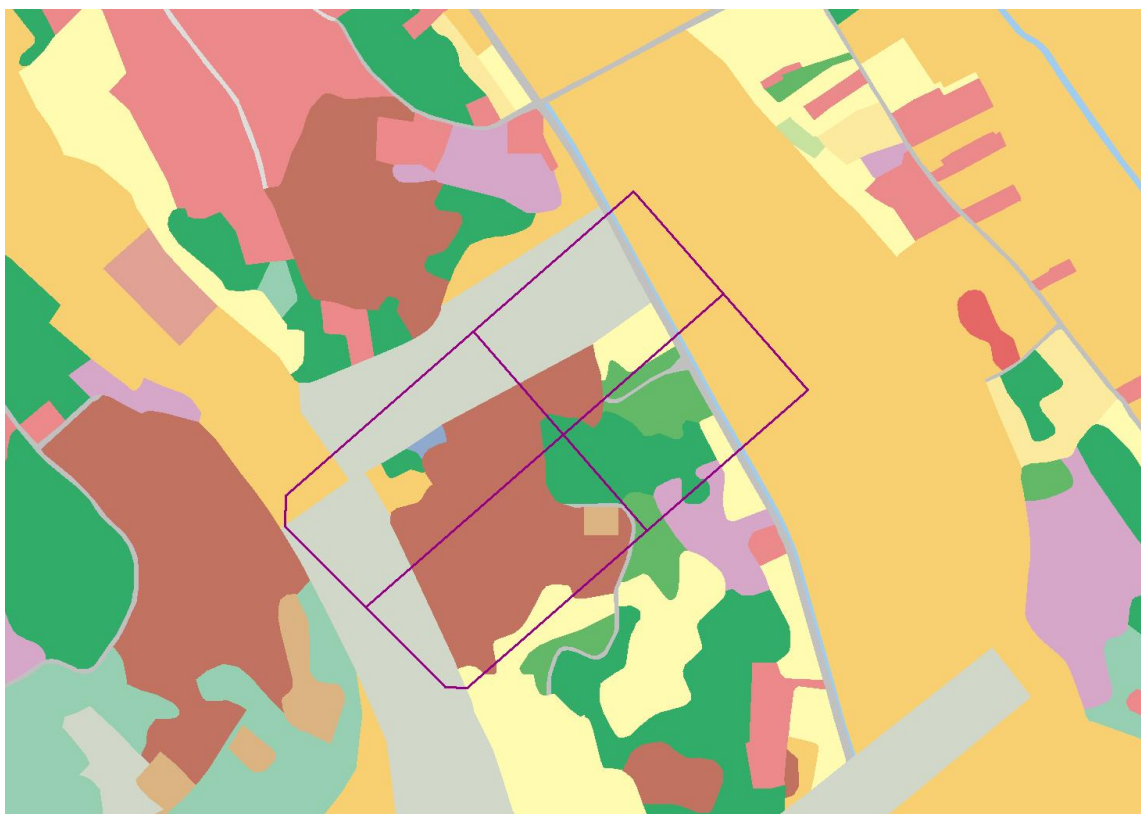
现有 1-3km 范围内医疗、教育配套丰富，缺乏大规模商业配套，未来随着片区发展周边配套将不断完善，发展潜力高。

1.4 建设现状

项目北侧为在建安置区，南侧为公园绿地，西侧临 15 号路，东侧临河。

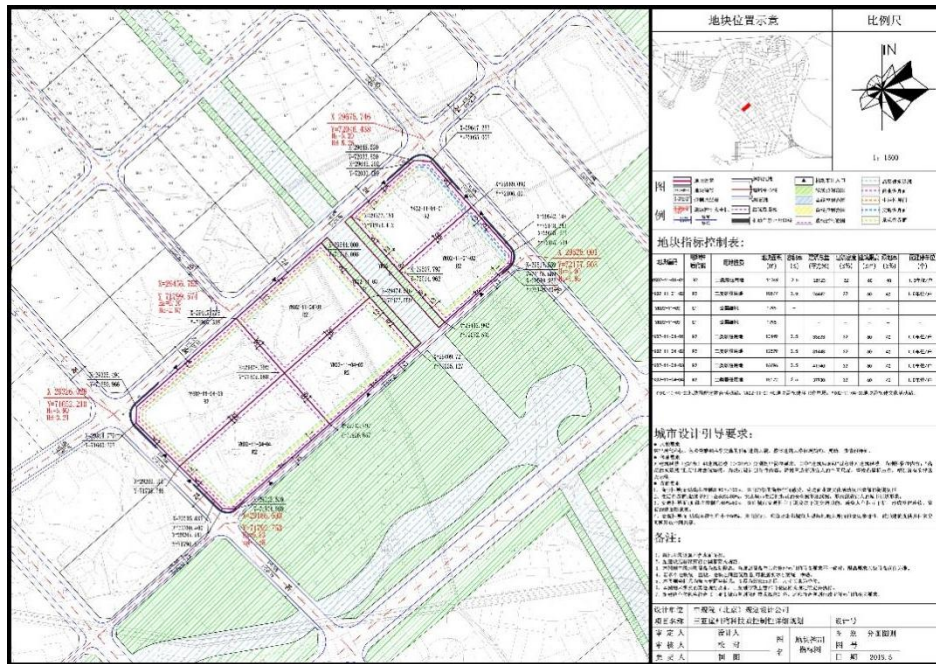
地块内部总体地势平坦，整体呈南低北高、东高西低之状，西北侧有约 2 米高差，现状为有少量植被和裸露的土地，目前均已为净地。





1.5 地块权属

2022年9月22日，三亚市人民政府以《关于三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块用地具备净地出让条件的证明》，证明控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块内约 86.70 亩用地土地征收及“两公告一登记”工作已完成。2022年11月10日，招商三亚深海科技城开发有限公司成功竞得三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块 57368.51 平方米国有建设用地使用权。



二、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- (3) 《海南省城乡规划条例》（2018 修正）；
- (4) 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地分类标准》（GB50137-2011）；
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- (7) 《三亚市总体规划》（空间类 2015-2030）；
- (8) 《三亚崖州湾科技城总体规划》（2018-2035）；
- (9) 《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》；

- (10) 《三亚市建筑方案设计精品化管控导则（170228）正式稿》；
- (11) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
- (12) 相关文件及甲方提供资料等。

三、编制必要性分析

3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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……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、《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；

(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。

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）

其中，符合“二、严格规范规划调整审批”中的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。

3.2. 本项目在土地出让公告“三自然资告字{2022}13号”，内按照一个地块的规划条件出让。拍得土地后即按一个项目进行开发建设，如按照四个地块开发则项目方案不满足规划指标要求，难以开发。

| 地块名称 | 宗地坐落 | 总面积 (平方米) | 用途 | 混合比例 (%) | 面积 (平方米) | 使用年限 (年) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (米) | 起始价 (万元) | 竞买保证金 (万元) |
|---|---|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------|-------------|------------|-------------|-------------|---------------|
| 三亚崖州湾科技城控规YK02-11-04-01、YK02-11-04-02、YK02-11-04-03和YK02-11-04-04地块 | 三亚崖州湾科技城控规YK02-11-04-01、YK02-11-04-02、YK02-11-04-03和YK02-11-04-04地块 | 57368.51 | 城镇住宅用地(市场化商品住房) | 100.0 | 57368.51 | 70 | ≤2.5 | ≤22 | ≥40 | ≤60 | 85041.0000 | 51025.0000 |
| 其他规划控制条件： 控规YK02-11-04-01、YK02-11-04-02、YK02-11-04-03和YK02-11-04-04地块配建停车位1.0车位/户，其中控规YK02-11-04-01需配建文化活动站。 | | | | | | | | | | | | |

四、可行性分析

4.1 用地性质影响分析

项目占用的四个地块，控规规划中四地之间无市政道路。四个地块用地性质和各类指标都一样，合并后总体的指标也和原地块的指标

一致，所以将四个地块合并后对地块本身及周边都没有影响。四个地块合并后，有利于项目的整体开发建设，对地块本身有一定的积极影响，对周边地块无不良影响。

4.2 基础设施影响分析

（1）对城市建设规模的影响

人口规模：由于本次修改只涉及地块整合，不涉及地块性质的变动和容积率的增加，因此对已批控规人口规模没有影响。

用地规模：本次修改不涉及用地规模及建设规模的修改。

（2）对道路交通的影响

本次修改只涉及地块整合，而地块性质、容积率、建设量等方面与现行控规保持一致，即其建设总规模没有发生变化，其所产生的人流和交通量并不会对道路交通产生负面影响。

（3）对环境质量的影响

本次修改只涉及地块整合，在容积率不改变的情况下，绿化面积有所提高，内部环境将得到一定程度的改善。

（4）对公共服务设施和市政设施的影响

本次修改对地块面积、用地性质、混合用地占比等不做修改，居住用地、人口规模不变，市政及公建配套设施按原控规配套执行，可满足使用需求。

五、结论

项目为住宅项目，建成后将有利于改善我市居民的居住条件，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义，项目建设是十分必要的。项目是一幅建设用地出让，占用的四个控规地块，内部无道路，四地块用地性质和各类指标一致，合并后指标、用地性质和原地块的指标一致，所以将四个地块合并后对地块本身及周边都没有不良影响。为加快项目建设，加快社会固定资产投资，保证项目整体性及功能性。目前仅做地块合并，建设量不改变，对市政设施及交通流量均无影响。

综上所述，项目地块修改具有一定的可行性，项目的建设能够促进满足岛内居民和引进人才的住房需求，符合崖州湾科技城的发展要求。因此，三亚崖州湾科技城控规 YK02-11-04-01/02/03/04 地块整合修改是必要的。

