

# 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

## HD01-05-02等地块规划修改必要性论证报告

2024年1月

# 目 录

## CONTENT

### 一、项目概况

1.1 项目区位.....	03
1.2 道路交通现状.....	04
1.3 项目及周边建设现状.....	05
1.4 上位规划情况.....	06
1.5 控规情况.....	07

### 二、编制依据及内容

2.1 编制依据.....	10
---------------	----

### 三、必要性分析

# 一、项目概况

## 1.1 项目区位

论证地块位于三亚市中心城区河东片区，新风街和河东路交叉口东北侧，西临三亚河。距凤凰机场约12公里，距三亚站约5公里，距亚龙湾站约11公里，区域位置优越。



# 一、项目概况

## 1.2 道路交通现状

论证地块西临主干路河东路，道路红线宽度为32米；南临主干路新风街，道路红线宽度为40米；东临支路榕根路，道路红线宽度为20米。

论证地块北侧规划支路现状尚未建设，规划红线宽度为20米。





# 一、项目概况

## 1.3 项目及周边设施现状

论证地块位于三亚市中心城区，新风街和河东路交叉口东北侧，周边建设情况良好，配套设施齐全，半径500米范围内有学校、农贸市场、购物商场、商务写字楼、酒店公寓及住宅小区等。

论证地块内建设有三亚市人民政府、海康商务写字楼、三亚市政务中心及少量临街商铺。





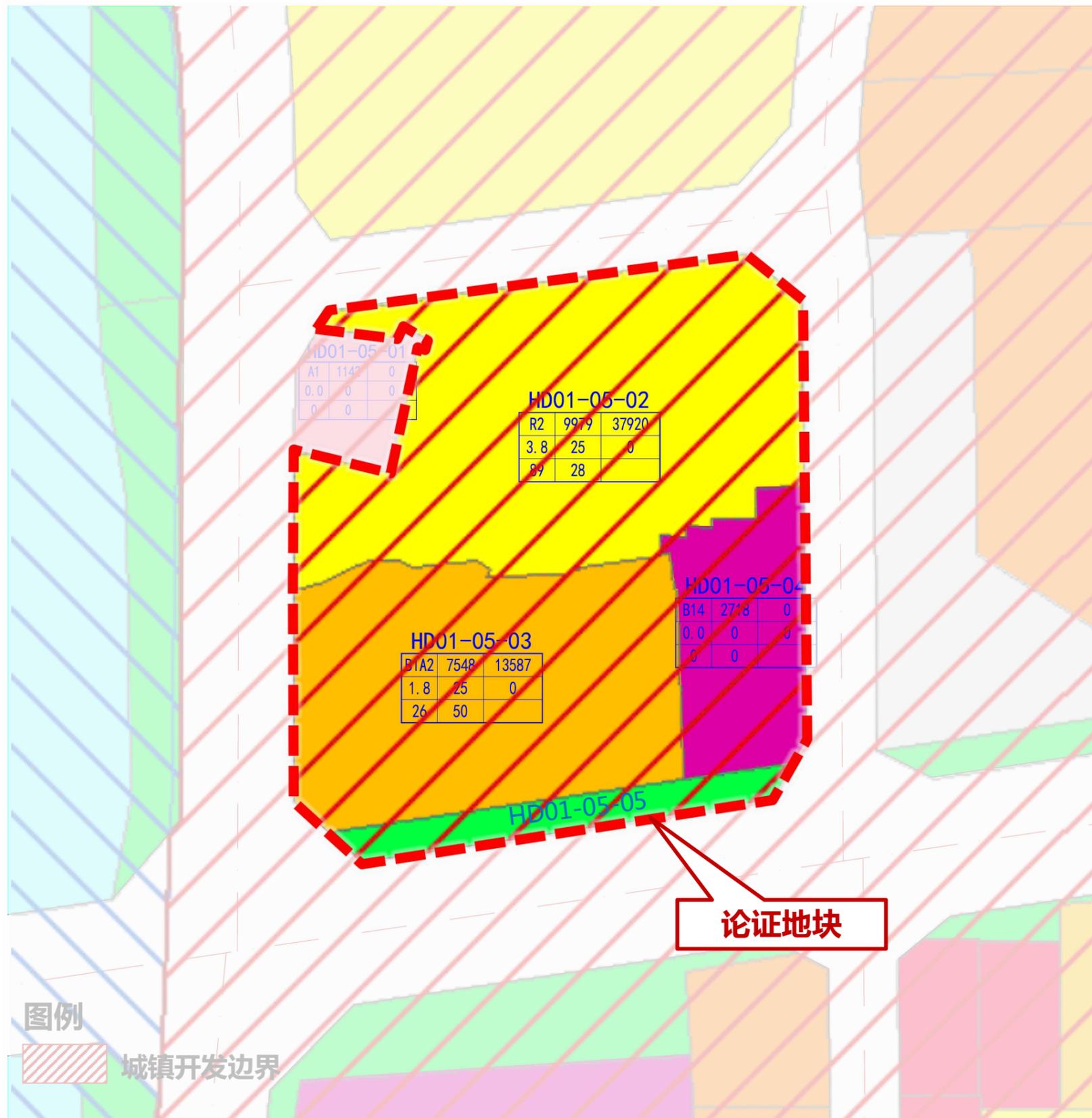
# 一、项目概况

## 1.4 上位规划情况

□ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035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。



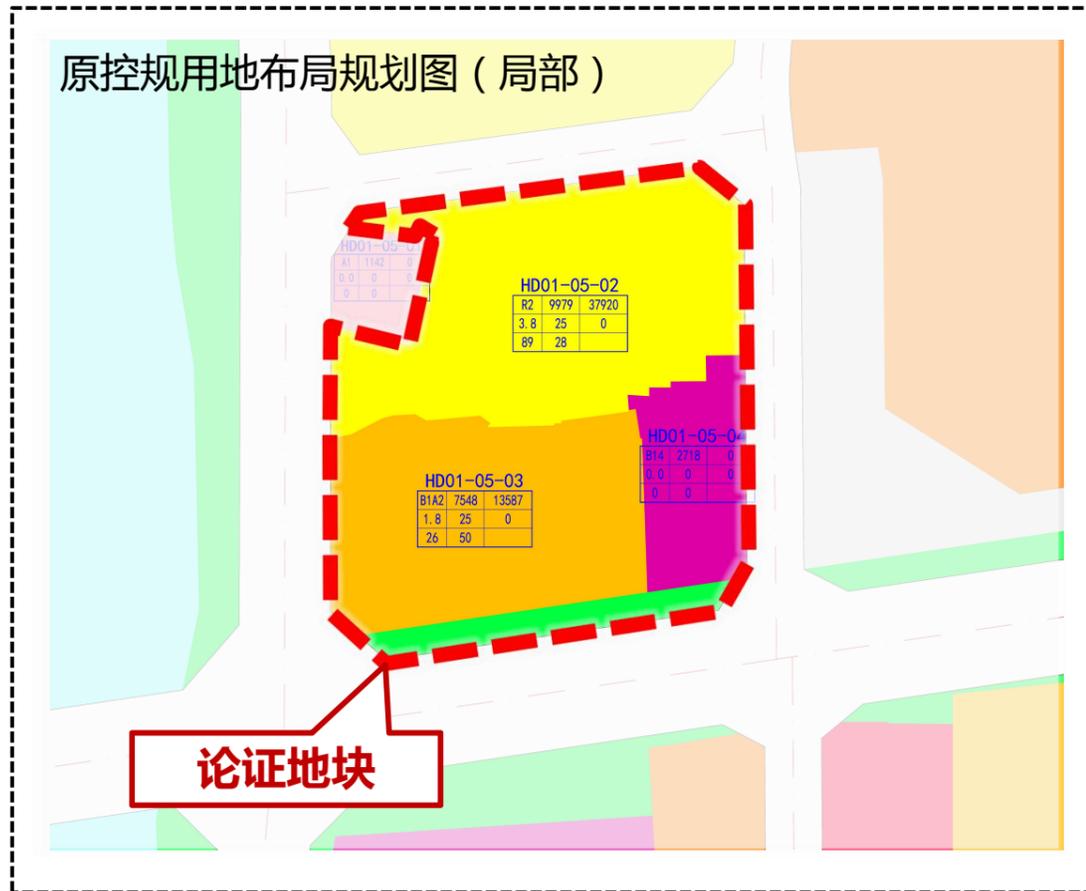
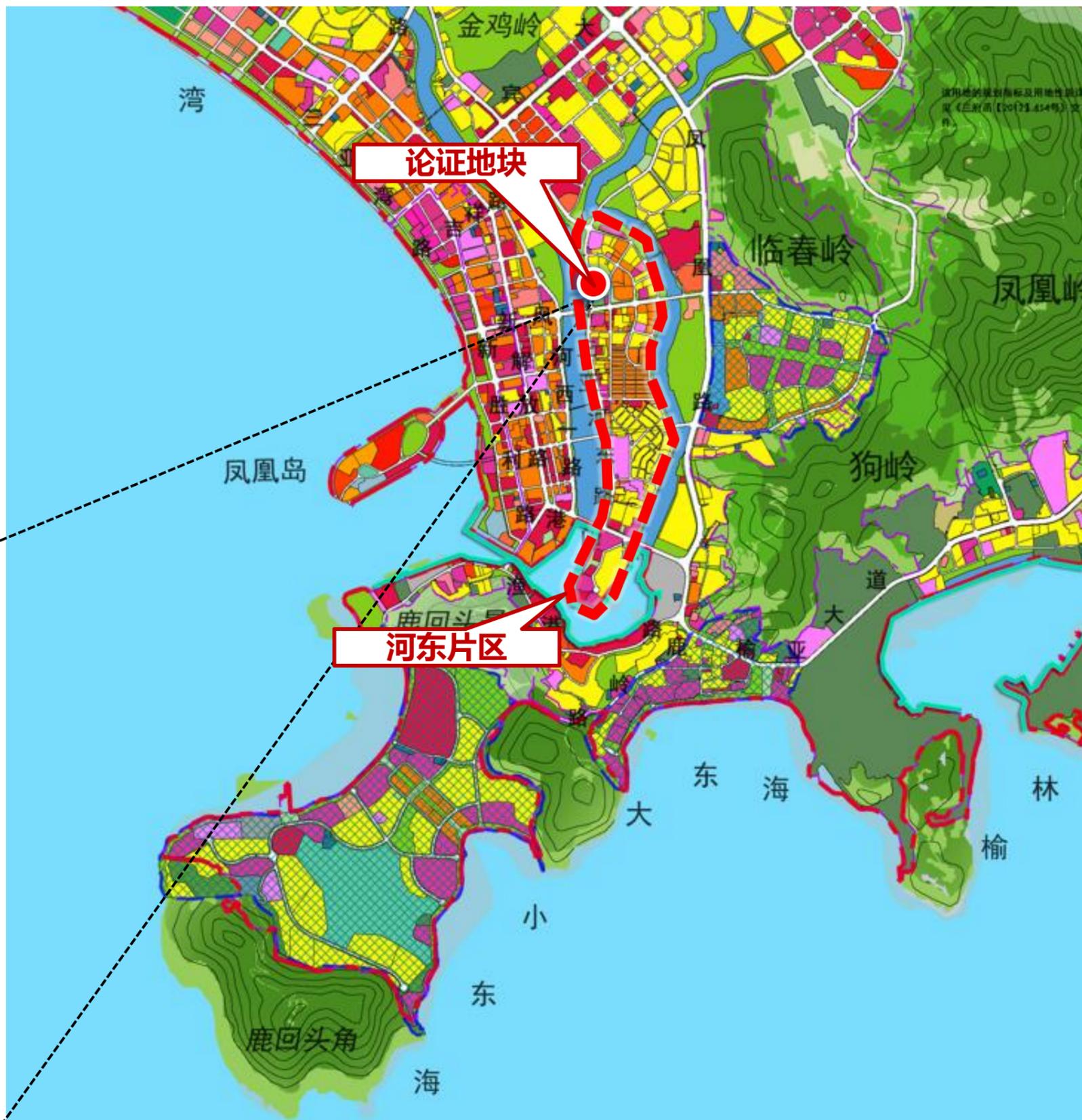
# 一、项目概况

## 1.5 控规情况

### □ 《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》

根据中心城区控规，论证地块所在的河东片区为核心片区，集中了大量的商业、商务和社会公共服务设施，是发展相对完备的老城片区。

本次论证涉及调整HD01-05-02、HD01-05-03、HD01-05-04、HD01-05-05共4个地块，用地性质分别为二类居住用地、商业混合文化设施用地、旅馆用地和公园绿地。



# 一、项目概况

## 1.5 控规情况

### □ 《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》

论证地块HD01-05-02、HD01-05-03、HD01-05-04、HD01-05-05等地块原规划指标如下：

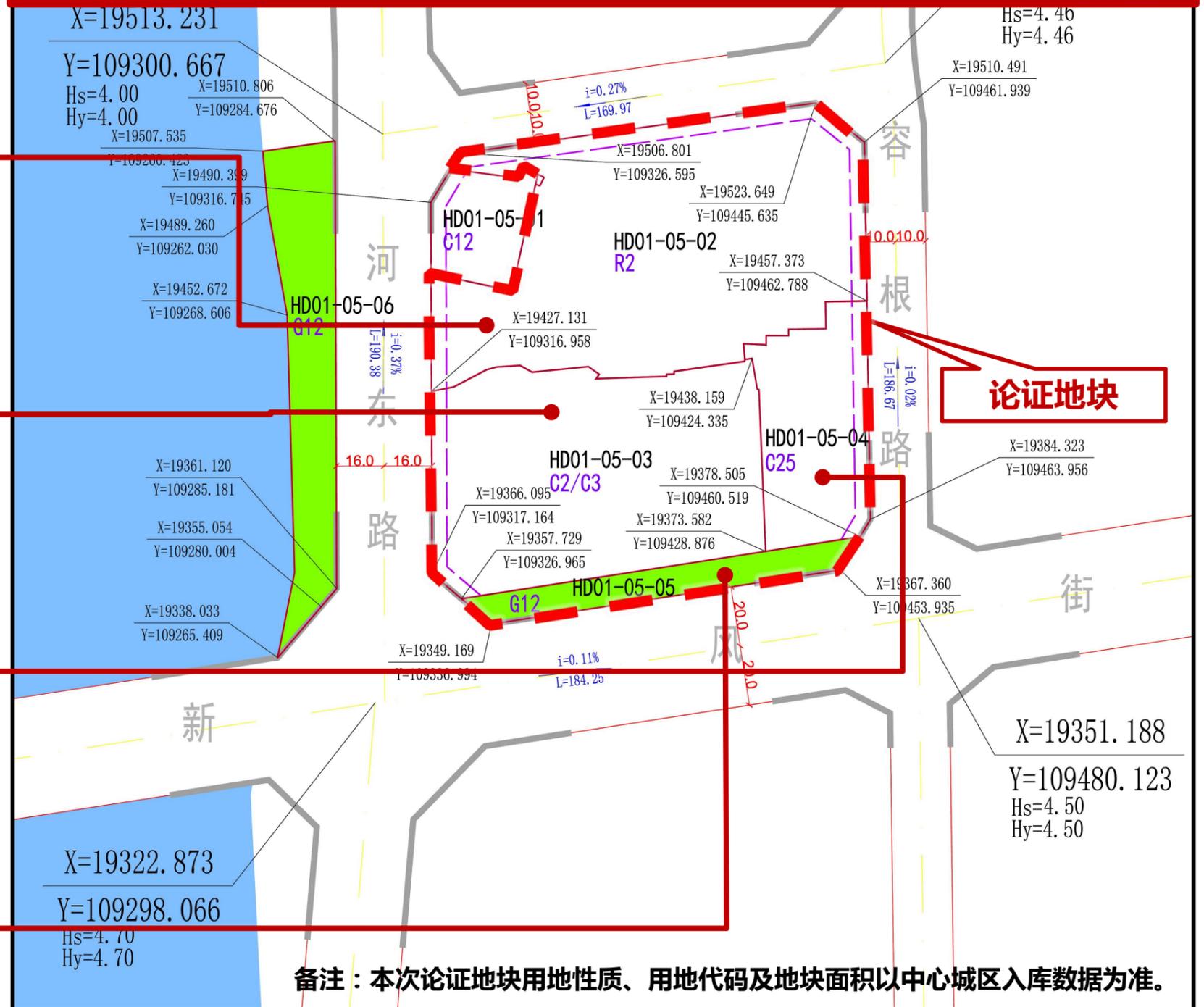
地块编号	用地性质编码	用地性质	地块面积(公顷)	容积率(限制容积率)	建筑高度	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑面积(万平方米)	停车位(个)
HD01-05-01	C12	非市属行政办公用地	0.11	维持现状	维持现状	维持现状	维持现状	维持现状	15
HD01-05-02	R2	二类居住用地	1	3.8	89米	25	28	3.8	300
HD01-05-03	C2/C3	商业用地兼容文化娱乐用地	0.75	1.8	26米	25	50	1.35	135
HD01-05-04	C25	旅馆业用地	0.27	维持现状	维持现状	维持现状	维持现状	维持现状	80
HD01-05-05	G12	街头绿地	0.13	——	——	——	——	——	——
HD01-05-06	G12	街头绿地	0.27	——	——	——	——	——	——

HD01-05-02地块	
地块面积	14.97亩
用地性质及代码	二类居住用地 (R2)
容积率	≤3.8
建筑限高	≤89m
建筑密度	≤25%
绿地率	≥28%

HD01-05-03地块	
地块面积	11.32亩
用地性质及代码	商业混合文化设施用地 (B1/A2)
容积率	≤1.8
建筑限高	≤26m
建筑密度	≤25%
绿地率	≥50%

HD01-05-04地块	
地块面积	4.08亩
用地性质及代码	旅馆用地 (B14)
容积率	维持现状
建筑限高	
建筑密度	
绿地率	

HD01-05-05地块	
地块面积	1.9亩
用地性质及代码	公园绿地 (G1)
容积率	——
建筑限高	
建筑密度	
绿地率	



### 2.1 编制依据

#### ➤ 法律法规、标准规范和政策文件

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
- 3、《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- 4、《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》（建规〔2012〕22号）；
- 5、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- 7、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》（琼自然资函〔2021〕1301）；
- 8、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准（试行）》（琼自然资函〔2021〕1301）；
- 9、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》（琼自然资规〔2022〕3号）；
- 10、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》（“三区三线”划定成果）；
- 11、《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- 12、《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》（2023年7月修编）；
- 13、国家、省、市其它相关法律法规、标准规范和政策文件。

## 二、编制依据及内容

### 2.1 编制依据

#### ➤ 修改适用法规

##### □ 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，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。

##### □ 《海南省城乡规划条例》（2018年04月03日修正）

**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。**

##### □ 《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修改的条件。规划修改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修改的情形，方可开展规划修改工作。**

（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，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。

## 二、编制依据及内容

### 2.1 编制依据

#### ➤ 修改适用法规

#### □ 《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）》（琼自然资规〔2022〕3号）

**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。

上述地块用地拟建设三亚市应急中心技术用房等项目，可以提升三亚市、河东片区的公共服务功能，符合《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）第四十八条、《海南城乡规划条例》（2018年修正）第五十九条第三款的规划修改条件，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意见；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）》（琼自然资规〔2022〕3号）第六条规定，以上情形属于重大调整。

### 三、必要性分析

#### 必要性一：是加快提升公共服务现代化水平的基础工作。

自然资源部印发《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》中指导各地结合行政区划划定详细规划编制单元，统筹考虑公共服务设施建设需求，合理配置公共服务设施规划用地。公共服务设施是衡量城镇现代化水平的重要标志。为满足人民群众对美好生活的追求，助力海南全面建成特色鲜明、国际一流的自由贸易港，建立健全与具有世界影响力、社会主义现代化国际城市相匹配的公共区域服务体系，加快提升三亚市公共服务现代化水平是一项重要的基础工作。

三亚市为提高三亚市行政办公、公共服务水平，完善区域的行政办公配套，拟建设三亚市应急中心技术用房等项目。为保障项目建设，需开展本次规划修改。

#### 必要性二：提升土地利用效率、推进地块开发建设的需要。

当前用地存在土地利用效率不高、现状与规划用途不一致的情况。规划修改有利于整理并集约利用市政府大楼北侧和东侧土地，同步解决周转技术业务用房不足问题，提升土地效率，加快推进地块开发建设。