

# 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编与整合）》

## JJL03-31-02地块规划修改必要性报告

三亚市自然资源和规划局

2024年03月

# 目 录

## 一、项目概况

- 1.1 项目区位
- 1.2 上位规划情况
- 1.3 现行控规情况
- 1.4 现状概况
- 1.5 地块情况

## 二、编制依据及内容

- 2.1 编制依据
- 2.2 规划修改内容

## 三、必要性分析

# 一、项目概况

## 1.1 项目区位

本次论证项目位于**三亚市天涯区，水城路东侧，毗邻三亚湾红树林度假世界、金盾小区**。其中**论证地块**（JL03-31-02）面积约**4.24亩**；地块距凤凰机场8.7公里，距三亚市政府4公里，距三亚站**仅约1公里**，区位优势显著。



本项目在三亚市中心城区的位置



本项目周边情况

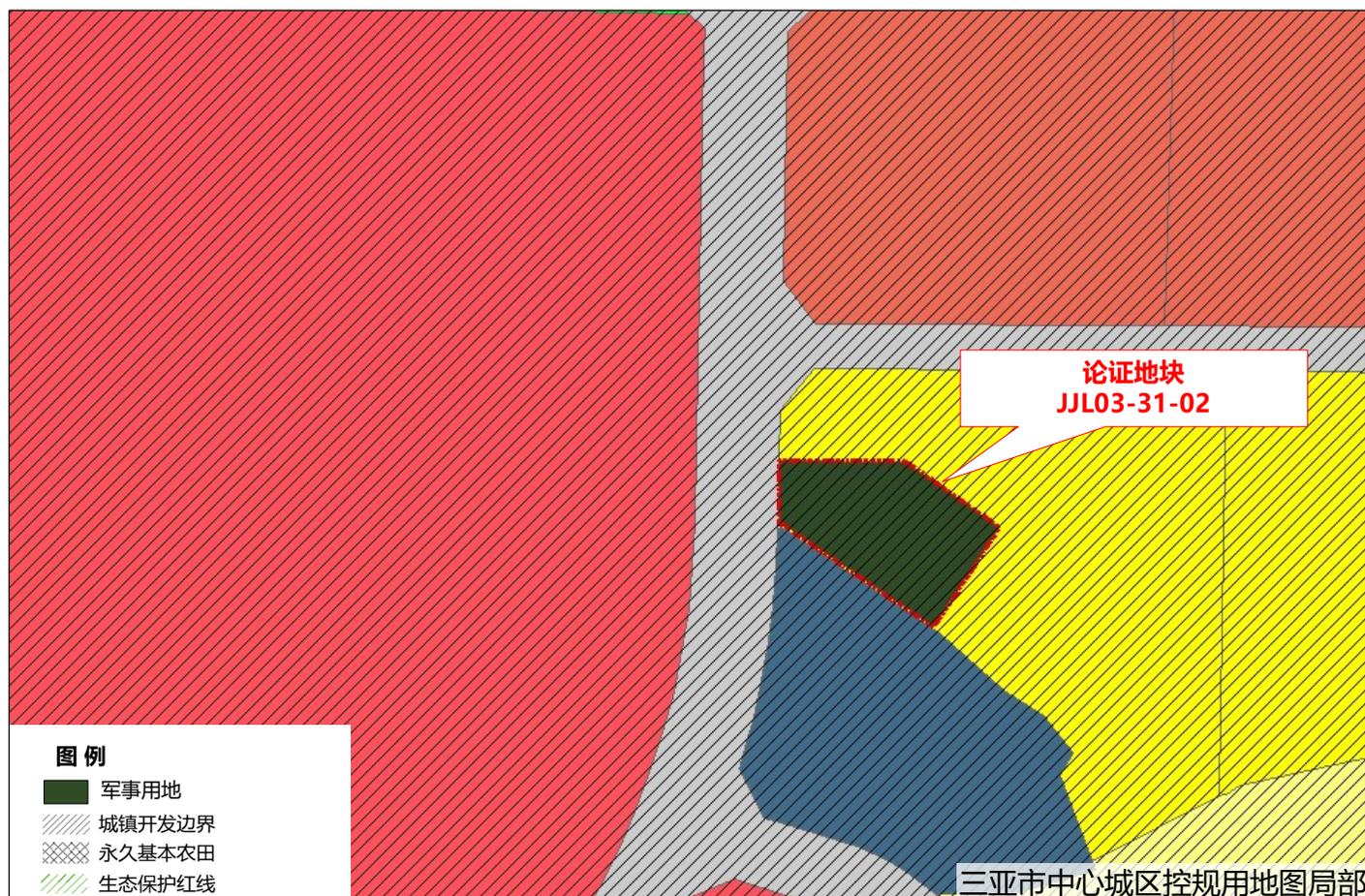
## 1.2 上位规划情况

### 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》——（“三区三线”划定成果）

通过中心城区控规叠加三亚市国土空间总体规划（“三区三线”划定成果），**论证地块**约4.24亩用地均位于城镇开发边界内；范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线。

**在“三区三线”中，范围内用地均在城镇集中建设区内。**

	类型	面积 (亩)	占比 (%)
论证地块	城镇开发边界	4.24	100.00



# 一、项目概况

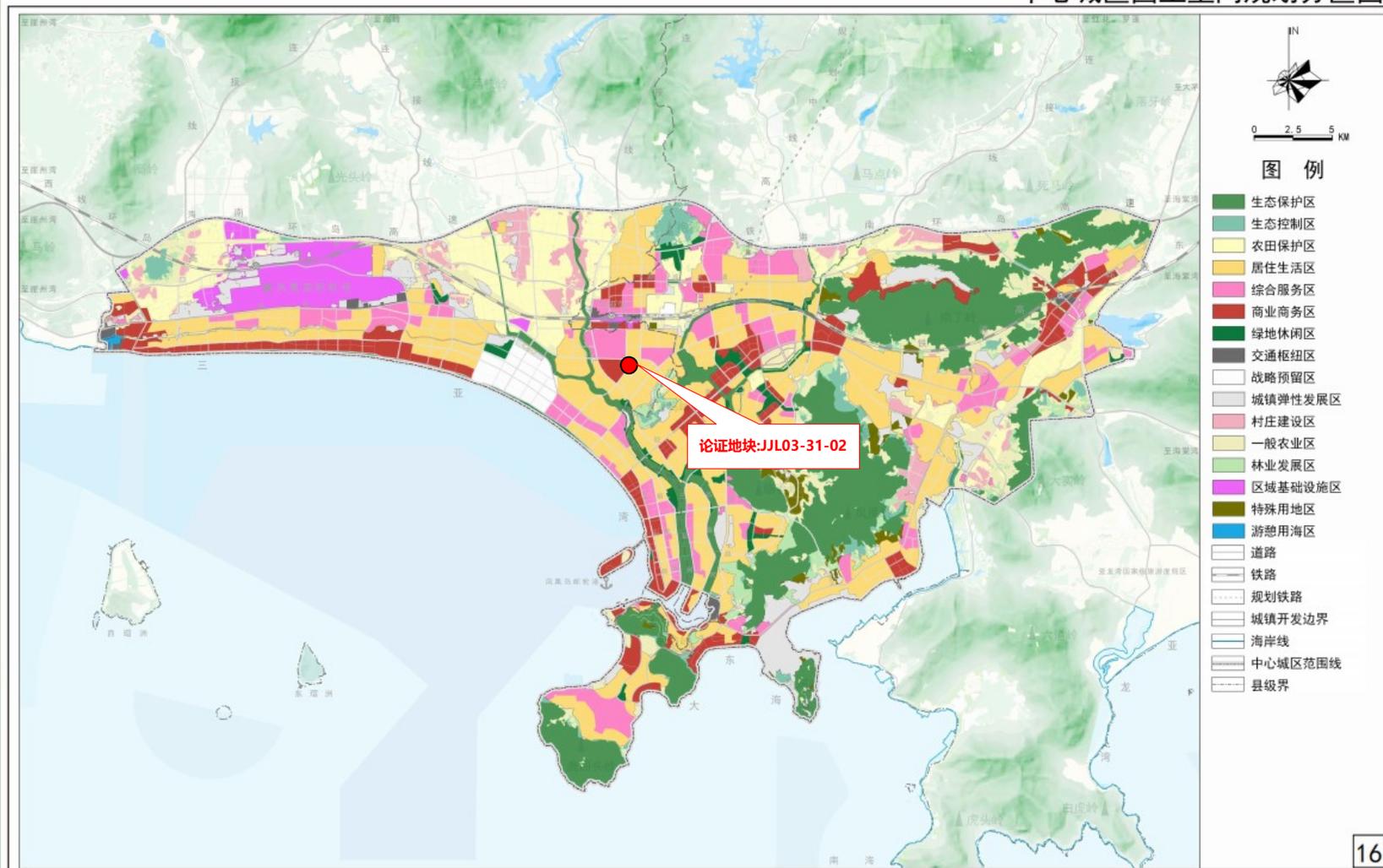
## 1.2 上位规划情况

### 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区国土空间规划分区图，**论证地块约4.24亩用地均位于居住生活区。**

### 三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）

### 中心城区国土空间规划分区图

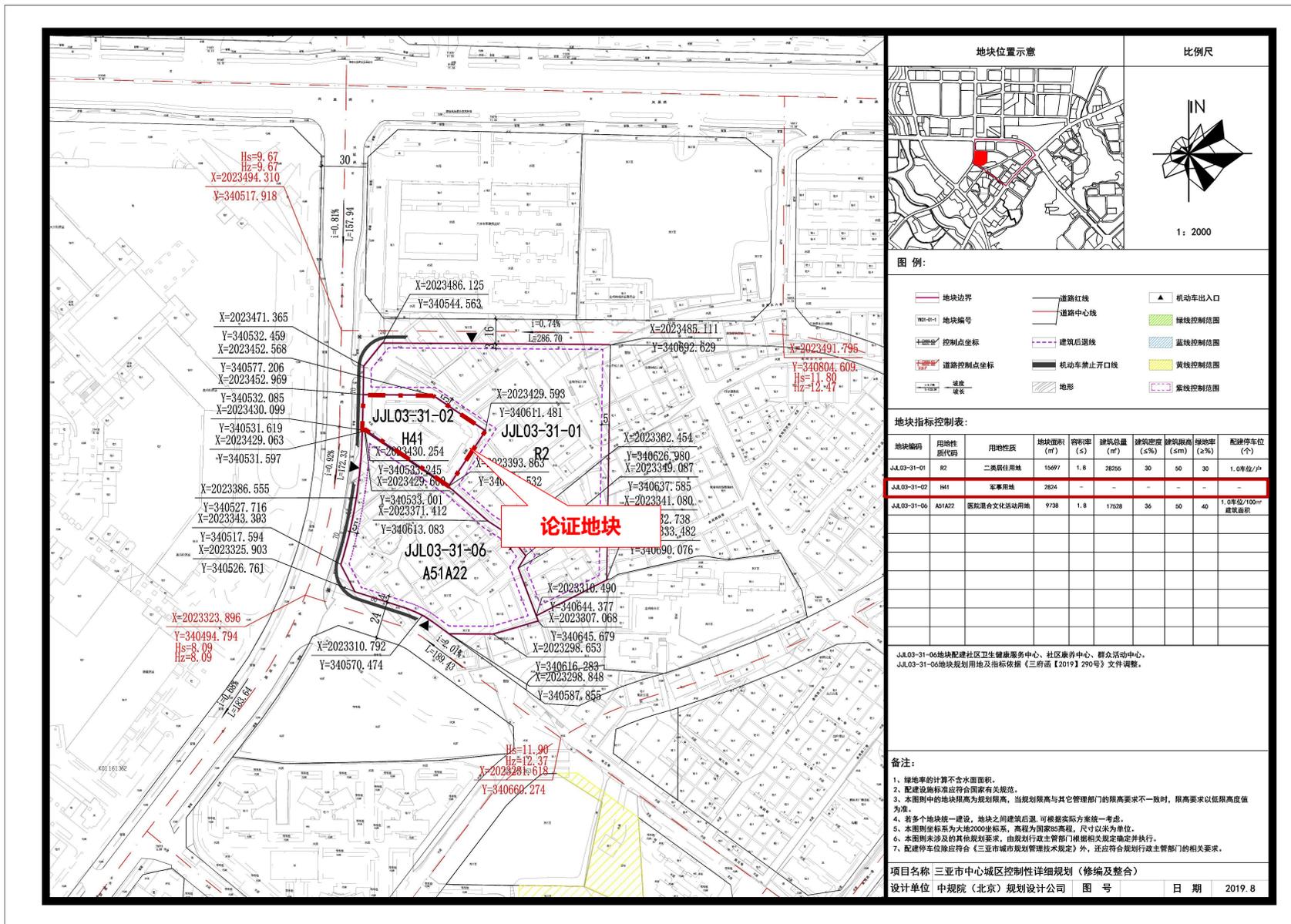


三亚市人民政府  
2023年9月 编制

三亚市自然资源和规划局  
三亚市国土空间总体规划编制组 制图

## 1.3 现行规划情况

根据《三亚中心城区控制性详细规划（修编及整合）》JL03-31-02 地块用地面积约4.24亩，规划用地性质为军事用地(代码:H41)，无规划指标。



## 1.4 现状概况

### □ 国土变更调查

根据“2022年度国土变更调查成果”论证地块范围内现状用地主要为特殊用地、公园与绿地、城镇住宅用地。

	用地类型	用地性质	面积 (亩)	比例 (%)
论证地块	建设用地	特殊用地	3.16	74.67
		公园与绿地	0.90	21.35
		城镇住宅用地	0.17	3.98
小计			4.24	100.00

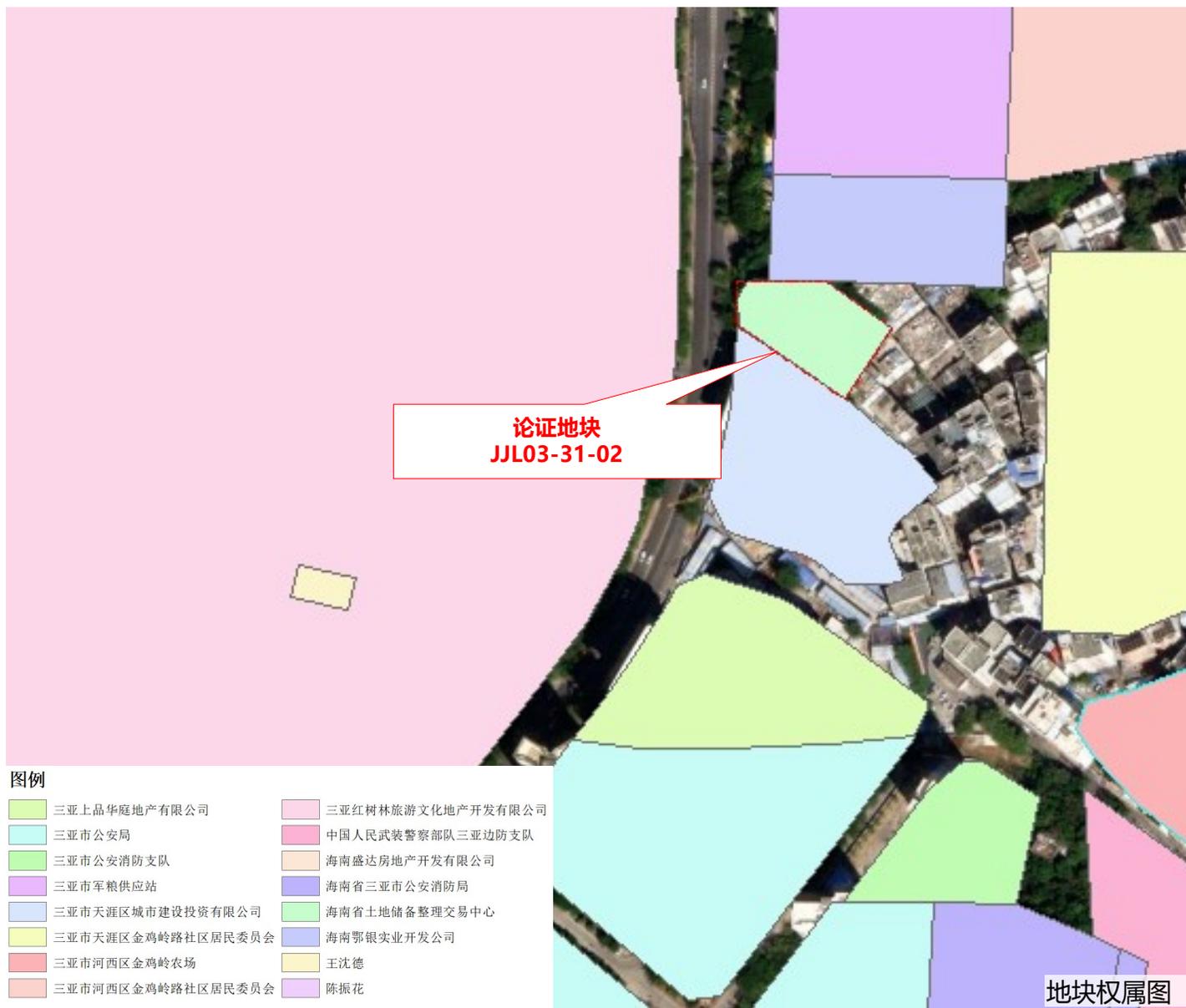


## 1.4 现状概况

### □ 用地权属

论证地块共涉及两处权利人，其中4.18亩用地的原权利人为中国人民解放军92810部队（土地号琼字第1855号），后作为军地置换项目已置出，目前该地块权利人为**海南省土地储备整理交易中心**，土地用途为政府储备地；另0.004亩用地涉及权利人为海南鄂银实业开发公司，土地用途为城镇住宅用地。

	类型	权利人	面积（亩）	比例（%）
论证地块	国有土地	海南省土地储备整理交易中心	4.18	98.66
		海南鄂银实业开发公司	0.004	0.10
	未登记权属		0.057	1.35
合计			4.24	100.10



# 一、项目概况

## 1.5 地块情况

### □ 对外交通

论证地块西临水城路，南临三亚河东路，北邻凤凰路；**论证地块交通便利。**

### □ 周边建设情况

论证地块西侧为三亚湾红树林度假世界，南侧为金盾小区。



## 1.5 地块情况

### □ 地块内部建设情况

论证地块中为一栋七层建筑，建筑面积为目前为6468.83平方米，该建筑与2010年年底建成并投入使用，目前用于三亚湾海居铂尔曼酒店员工宿舍。



### 2.1 编制依据

#### 1、规划法律法规

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. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；
7. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；
8. 《海南省土地储备整理管理暂行办法》（2021年修改）；
9. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
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. 《三亚市土地储备管理办法》（三府规〔2022〕10号）；
13. 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范。

#### 2、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。**
- 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）  
**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。**
- 《海南省城乡规划条例》（2018年04月03日）  
**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。**

### □ 《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，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。

### □ 《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

**(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)；**

## 二、编制依据及内容

### □ 《海南省土地储备整理管理暂行办法》（2021年修改）

第十七条 **储备土地供应前，自然资源和规划主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门出具储备土地的规划设计技术条件。**

**未经自然资源和规划主管部门与住房和城乡建设主管部门出具规划设计条件的，不得供应储备土地。**

### □ 《海南省省级土地储备运作机制的》（琼府〔2021〕7号）

#### 二、省级土地储备范围

##### (二)存量建设用地。

省属国有企业和行政单位、事业单位改制撤销收回的建设用地;省属国有企业改变用地性质和用途，按规定收回的划拨建设用地;依法收购的省属国有企业和行政单位、事业单位闲置、低效利用建设用地; **省级主导的军地土地置换项目军方释放的建设用地**; 经市、县、自治县人民政府同意，有偿收回的市县存量建设用地。

**论证地块**JJL03-31-02用地面积为4.24亩，属于省级主导的军地土地置换项目军方释放的建设用地，为确保储备土地的顺利供应，拟对地块规划指标进行确定，规划用地性质拟修改为经营性用地，规划修改情形为“因总体规划修改”，依据《中华人民共和国城乡规划法》《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》《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）》相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，项目调整属于重大调整。

#### 必要性：高效利用省级储备地。

土地储备是土地供应的前道程序，是政府调控土地空间资源、平衡用地供给需求的重要工具，也是规划实施、引导统筹发展的有效手段。高质量的土地储备战略布局、空间结构和推进时序，不仅有助于对土地资源的统筹兼顾，更有助于发挥土地储备对空间战略的支撑作用。

关于土地储备，海南省先后出台了《海南省土地储备整理管理暂行办法》（2021年修订版）、《海南省储备土地登记发证管理办法》以及有关法律法规规定，2022年3月28日三亚市人民政府印发了关于《三亚市土地储备管理办法》的通知。

土地储备在调控土地市场、推动节约集约用地、落实规划、保障民生用地等方面发挥着重大作用。储备土地供应前，自然资源和规划主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门出具储备土地的规划设计技术条件。未经自然资源和规划主管部门与住房和城乡建设主管部门出具规划设计条件的，不得供应储备土地。确定储备土地规划指标，为落实储备土地供应，高效利用储备地筑牢基础。

**综上所述，该地块规划修改论证具有必要性。**