

# 《三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)》 CH01-04地块指标和分图则图例的技术修正说明



# 目录

1. 技术修正缘由

2. 技术修正依据

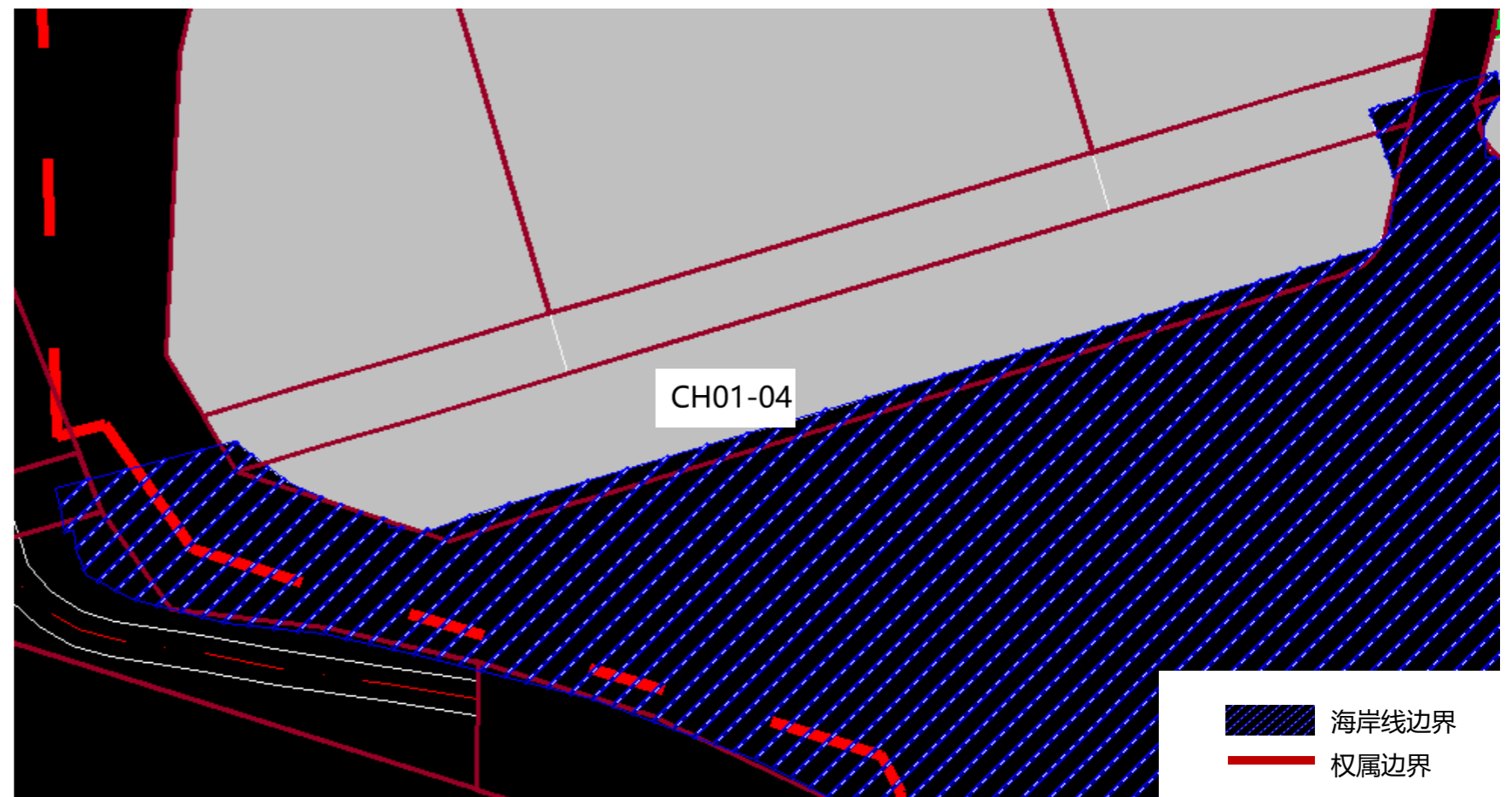
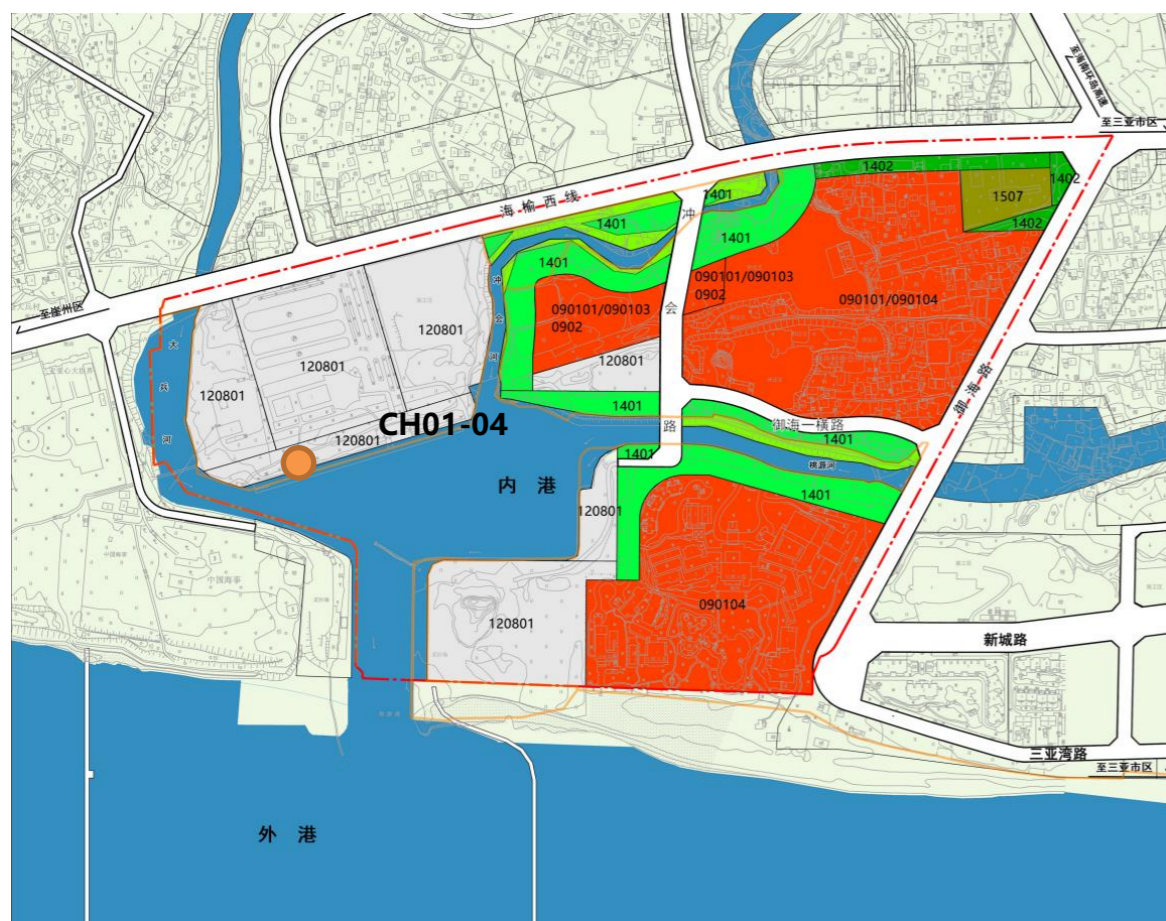
3. 技术修正方案确定

4. 技术修正结论

5. 图则（原图则、更正后图则）

# 技术修正缘由

《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》CH01-04地块位于海榆西线南侧，因2022年印发的《海南岛河口、瀉湖和半封闭海湾海岸带范围划定方案》，肖旗港片区规划修编成果优化调整了CH01-04地块用地边界，该地块范围内实际已建成项目指标与后期修编控规入库指标不一致，导致项目无法开展后续报建和审批手续。为进一步加强控规管控效力和精准度，实现区域高质量发展，持续优化营商环境，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）》，现对CH01-04地块的建筑密度、绿地率和成果分图则中禁止开口线图例名称进行技术修正。



拟修正地块位置示意



# 技术修正依据

《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）》

## 二、严格规范规划调整审批

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。**

(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。

**技术修正包括规划成果中存在信息错漏需要更正以及地块边界进行微调等情形，可由市县自然资源和规划主管部门审批。**规划调整不得违反国土空

间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

《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。**

第八条 属于以下情形之一的，为技术修正：

(一)对文本、图集、图则中出现数据不一致、信息缺漏等问题进行更正；

(二)因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正；

(三)因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

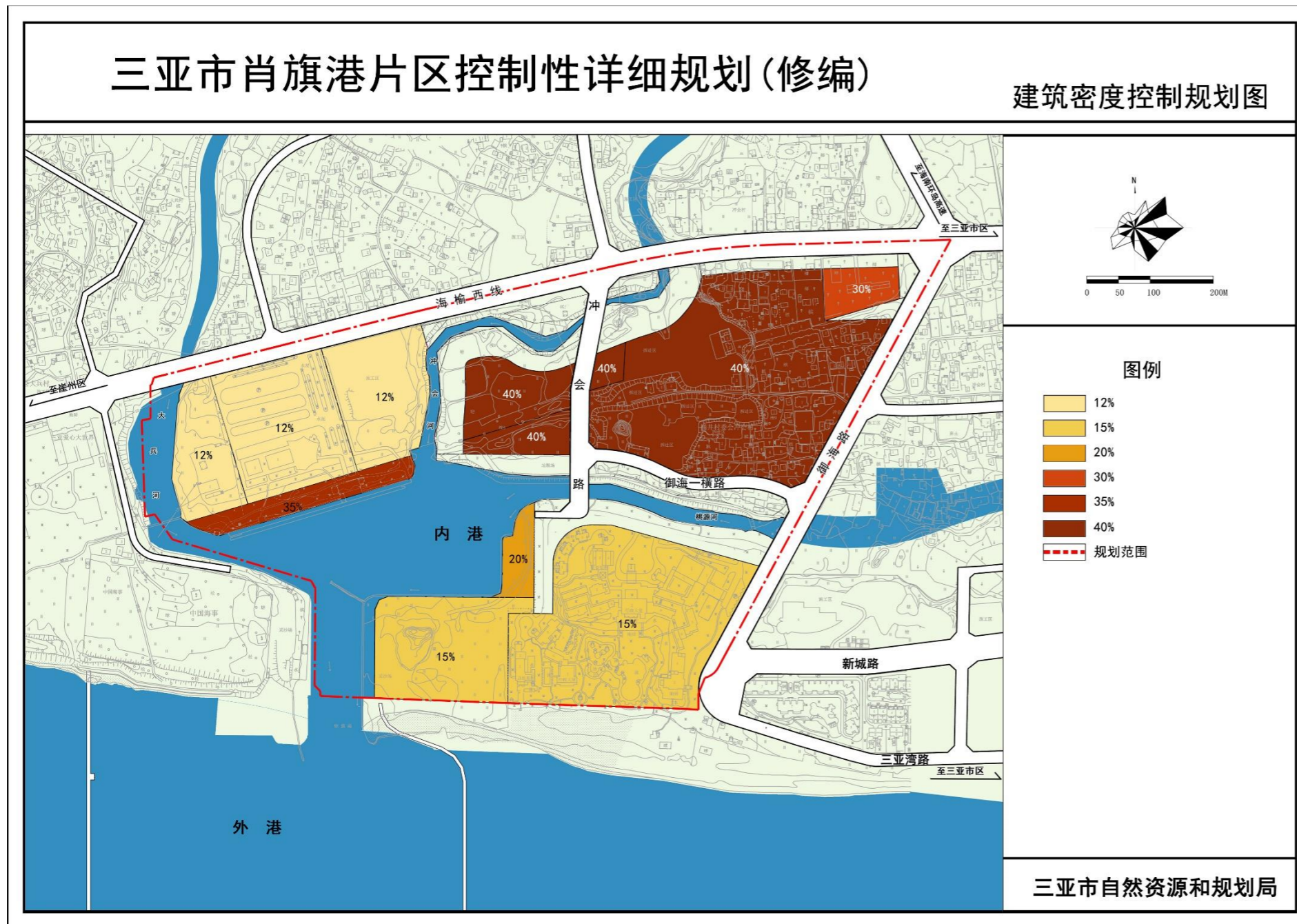
第十一条 控制性详细规划成果中存在需要技术修正情形的，应当向市县自然资源和规划主管部门提出申请，提交更正说明报告，明确更正内容。

**涉及利害关系人的，应当征询意见并公告后，由市县自然资源和规划主管部门审批，并向原审批机关书面报告**

由于新版海岸线调整，原有用地边界发生变化，地块面积变小。在已审批计容建筑面积不变、满足《海南省城镇园林绿化条例》要求的前提下，对建筑密度、绿地率进行技术修正；对原图例名称所表达的信息进一步补充完善。

**因此，根据《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）》属于规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正和因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正的情形。**

# 技术修正方案确定



### CH01-04地块技术修正前后指标对比

	建设用地面积 (平方米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
修正前	13914.40	30	40	建设用地面积为海岸线调整前
修正后	12033	35	35	建设用地面积为海岸线调整后

- (1) 建筑密度：由30%调整为35%，
- (2) 绿地率：由40%调整为35%，满足《海南省城镇园林绿化条例》中规定的“工业园区外新建工业项目、交通枢纽、仓储、商业中心等项目的绿地率不得低于百分之二十五”的要求。

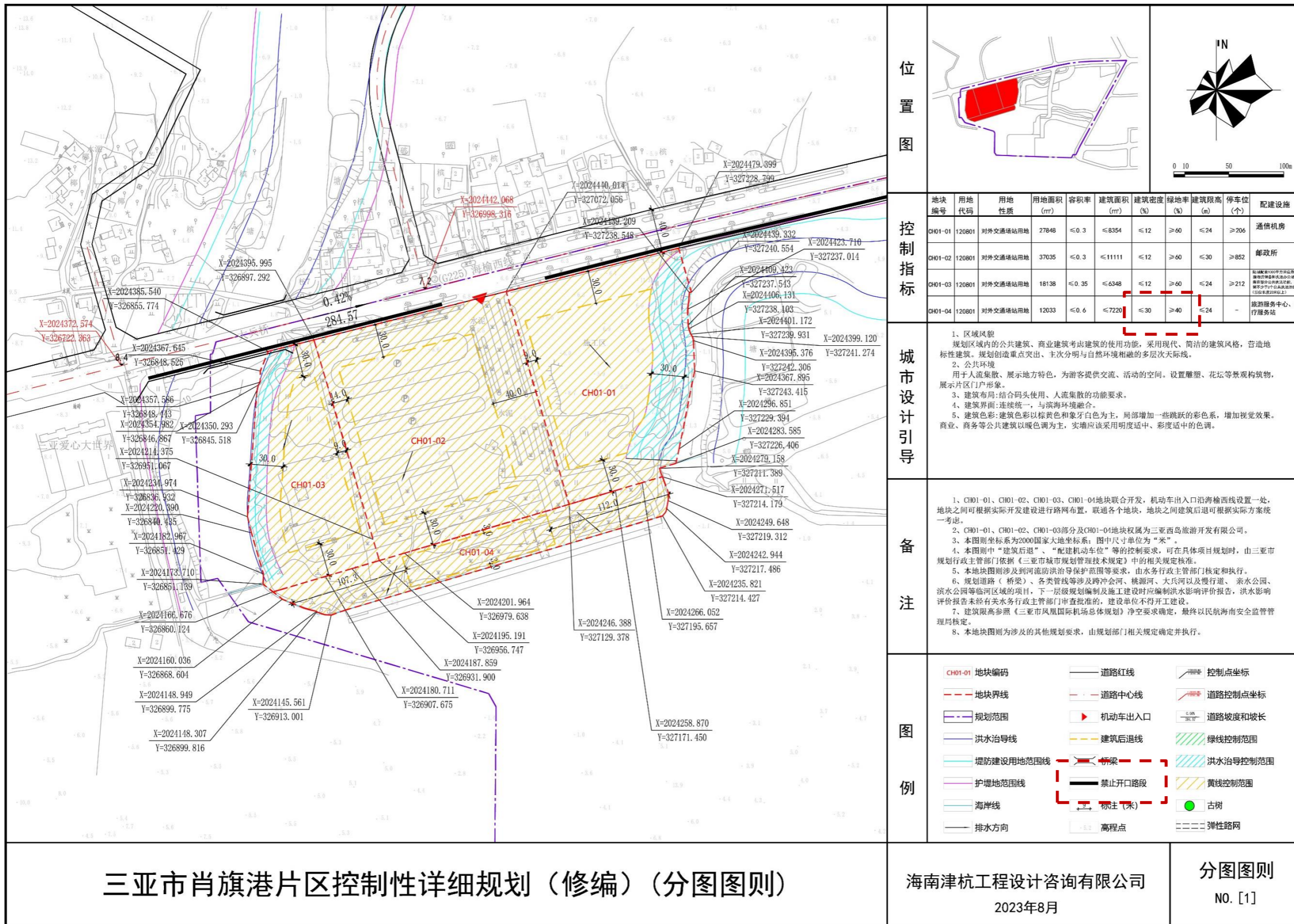
## 技术修正结论

CH01-04地块建筑密度：由30%调整为35%；

CH01-04地块绿地率：由40%调整为35%；

将图例名称“禁止开口路段”改为“机动车禁止开口线”。

# 修改前图则——分图图则1



位置图											
	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	停车位 (个)	配套设施	
控制指标	CH01-01	120801	对外交通场站用地	27848	≤0.3	≤8354	≤12	≥60	≥24	≥206	通信机房
	CH01-02	120801	对外交通场站用地	37035	≤0.3	≤11111	≤12	≥60	≤30	≥852	邮政所
	CH01-03	120801	对外交通场站用地	18138	≤0.35	≤6348	≤12	≥60	≤24	≥212	规划新建1000个停车位、设置公共自行车停放点、设置不少于2个公共厕所、设置不少于2个公共垃圾收集点 (以上均按照现状以上)
	CH01-04	120801	对外交通场站用地	12033	≤0.6	≤7220	≤30	≥40	≤24	-	旅游服务中心、医疗服务站
城市设计引导	<p>1. 区域风貌 规划区域内的公共建筑、商业建筑考虑建筑的使用功能,采用现代、简洁的建筑风格,营造地标性建筑。规划创造重点突出、主次分明与自然相融的多层次天际线。</p> <p>2. 公共环境 用于人流集散、展示地方特色,为游客提供交流、活动的空间。设置雕塑、花坛等景观构筑物,展示片区门户形象。</p> <p>3. 建筑布局:结合码头使用、人流集散的功能要求。</p> <p>4. 建筑界面:连续统一,与滨海环境融合。</p> <p>5. 建筑色彩:建筑色彩以暖黄色和象牙白色为主,局部增加一些跳跃的彩色系,增加视觉效果。商业、商务等公共建筑以暖色调为主,实墙应采用明度适中、彩度适中的色调。</p>										
	<p>1. CH01-01、CH01-02、CH01-03、CH01-04地块联合开发,机动车出入口沿海榆西线设置一处,地块之间可根据实际开发建设进行路网布置,联通各个地块,地块之间建筑后退可根据实际方案统一考虑。</p> <p>2. CH01-01、CH01-02、CH01-03部分及CH01-04地块权属为三亚西岛旅游开发有限公司。</p> <p>3. 本图则坐标系为2000国家大地坐标系;图中尺寸单位为“米”。</p> <p>4. 本图则中“建筑后退”、“配建机动车位”等的控制要求,可在具体项目规划时,由三亚市规划行政主管部门依据《三亚市城市规划设计技术规定》中的相关规定核准。</p> <p>5. 本地块图则涉及河流防洪导护范围等要求,由水务行政主管部门核定和执行。</p> <p>6. 规划道路(桥梁)、各类管线等涉及跨冲会河、桃源河、大兵河以及慢行道、亲水公园、滨水公园等临河区域的项目,下一层级规划编制及施工建设时应编制洪水影响评价报告,洪水影响评价报告未经有关水务行政主管部门审查批准的,建设单位不得开工建设。</p> <p>7. 建筑限高参照《三亚市凤凰国际机场总体规划》净空要求确定,最终以民航海南安全监管管理局核定。</p> <p>8. 本地块图则为涉及的其他规划要求,由规划部门相关规定确定并执行。</p>										
备注	<p>1. CH01-01、CH01-02、CH01-03、CH01-04地块联合开发,机动车出入口沿海榆西线设置一处,地块之间可根据实际开发建设进行路网布置,联通各个地块,地块之间建筑后退可根据实际方案统一考虑。</p> <p>2. CH01-01、CH01-02、CH01-03部分及CH01-04地块权属为三亚西岛旅游开发有限公司。</p> <p>3. 本图则坐标系为2000国家大地坐标系;图中尺寸单位为“米”。</p> <p>4. 本图则中“建筑后退”、“配建机动车位”等的控制要求,可在具体项目规划时,由三亚市规划行政主管部门依据《三亚市城市规划设计技术规定》中的相关规定核准。</p> <p>5. 本地块图则涉及河流防洪导护范围等要求,由水务行政主管部门核定和执行。</p> <p>6. 规划道路(桥梁)、各类管线等涉及跨冲会河、桃源河、大兵河以及慢行道、亲水公园、滨水公园等临河区域的项目,下一层级规划编制及施工建设时应编制洪水影响评价报告,洪水影响评价报告未经有关水务行政主管部门审查批准的,建设单位不得开工建设。</p> <p>7. 建筑限高参照《三亚市凤凰国际机场总体规划》净空要求确定,最终以民航海南安全监管管理局核定。</p> <p>8. 本地块图则为涉及的其他规划要求,由规划部门相关规定确定并执行。</p>										
	<p>1. CH01-01、CH01-02、CH01-03、CH01-04地块联合开发,机动车出入口沿海榆西线设置一处,地块之间可根据实际开发建设进行路网布置,联通各个地块,地块之间建筑后退可根据实际方案统一考虑。</p> <p>2. CH01-01、CH01-02、CH01-03部分及CH01-04地块权属为三亚西岛旅游开发有限公司。</p> <p>3. 本图则坐标系为2000国家大地坐标系;图中尺寸单位为“米”。</p> <p>4. 本图则中“建筑后退”、“配建机动车位”等的控制要求,可在具体项目规划时,由三亚市规划行政主管部门依据《三亚市城市规划设计技术规定》中的相关规定核准。</p> <p>5. 本地块图则涉及河流防洪导护范围等要求,由水务行政主管部门核定和执行。</p> <p>6. 规划道路(桥梁)、各类管线等涉及跨冲会河、桃源河、大兵河以及慢行道、亲水公园、滨水公园等临河区域的项目,下一层级规划编制及施工建设时应编制洪水影响评价报告,洪水影响评价报告未经有关水务行政主管部门审查批准的,建设单位不得开工建设。</p> <p>7. 建筑限高参照《三亚市凤凰国际机场总体规划》净空要求确定,最终以民航海南安全监管管理局核定。</p> <p>8. 本地块图则为涉及的其他规划要求,由规划部门相关规定确定并执行。</p>										
图例	<p>CH01-01 地块编码</p> <p>—— 道路红线</p> <p>—— 控制点坐标</p> <p>—— 地块界线</p> <p>—— 道路中心线</p> <p>—— 道路控制点坐标</p> <p>—— 规划范围</p> <p>—— 机动车出入口</p> <p>—— 道路坡度和坡长</p> <p>—— 洪水治导线</p> <p>—— 建筑后退线</p> <p>—— 绿线控制范围</p> <p>—— 堤防建设用地区界线</p> <p>—— 桥梁</p> <p>—— 洪水治导控制范围</p> <p>—— 护堤地区界线</p> <p>—— 禁止开口路段</p> <p>—— 黄线控制范围</p> <p>—— 海岸线</p> <p>—— 标注(米)</p> <p>—— 古树</p> <p>—— 排水方向</p> <p>—— 高程点</p> <p>—— 弹性路网</p>										
	<p>CH01-01 地块编码</p> <p>—— 道路红线</p> <p>—— 控制点坐标</p> <p>—— 地块界线</p> <p>—— 道路中心线</p> <p>—— 道路控制点坐标</p> <p>—— 规划范围</p> <p>—— 机动车出入口</p> <p>—— 道路坡度和坡长</p> <p>—— 洪水治导线</p> <p>—— 建筑后退线</p> <p>—— 绿线控制范围</p> <p>—— 堤防建设用地区界线</p> <p>—— 桥梁</p> <p>—— 洪水治导控制范围</p> <p>—— 护堤地区界线</p> <p>—— 禁止开口路段</p> <p>—— 黄线控制范围</p> <p>—— 海岸线</p> <p>—— 标注(米)</p> <p>—— 古树</p> <p>—— 排水方向</p> <p>—— 高程点</p> <p>—— 弹性路网</p>										
<h2>三亚市肖旗港片区控制性详细规划(修编)(分图图则)</h2>								<p>海南津杭工程设计咨询有限公司</p> <p>2023年8月</p>		<p>分图图则</p> <p>NO. [1]</p>	



# 修改后图则——分图图则1

