

2023育才生态区
阜斗镇镇区

《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》 YC2-1-10地块规划修改必要性论证报告

PART 01

项目概况

- 1.1 项目区位
- 1.2 上位规划解读
- 1.3 对外交通及周边设施
- 1.4 项目建设现状

PART 02

编制依据及内容

- 2.1 编制依据
- 2.2 规划修改内容

PART 03

调整必要性分析

- 3.1 调整必要性

Part 01

项目概况

1.1 项目区位

1.2 上位规划解读

1.3 对外交通及周边设施

1.4 项目建设现状

1.1 项目区位

本次论证项目位于育才生态区管委会西南侧，距离三亚市政府28.1千米，距离凤凰机场16.4千米，距离三亚站23.7千米，距离崖州站16.2千米。

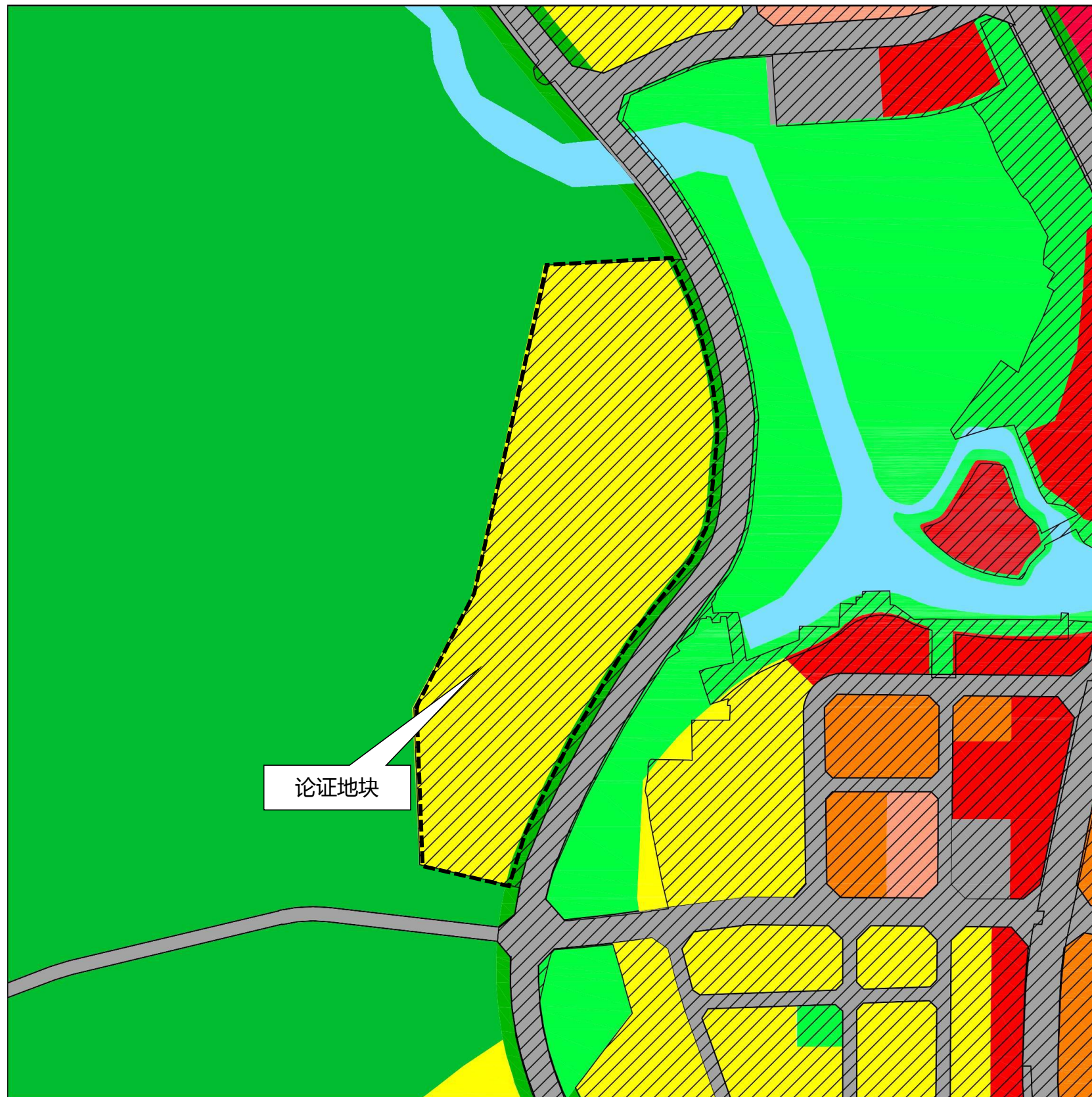


1.2 上位规划解读

1.2.1 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》（三区三线成果）

本次论证范围5.30公顷，其中：位于城镇开发边界内面积为5.30公顷，占比100%，范围内未涉及基本农田与生态保护红线。

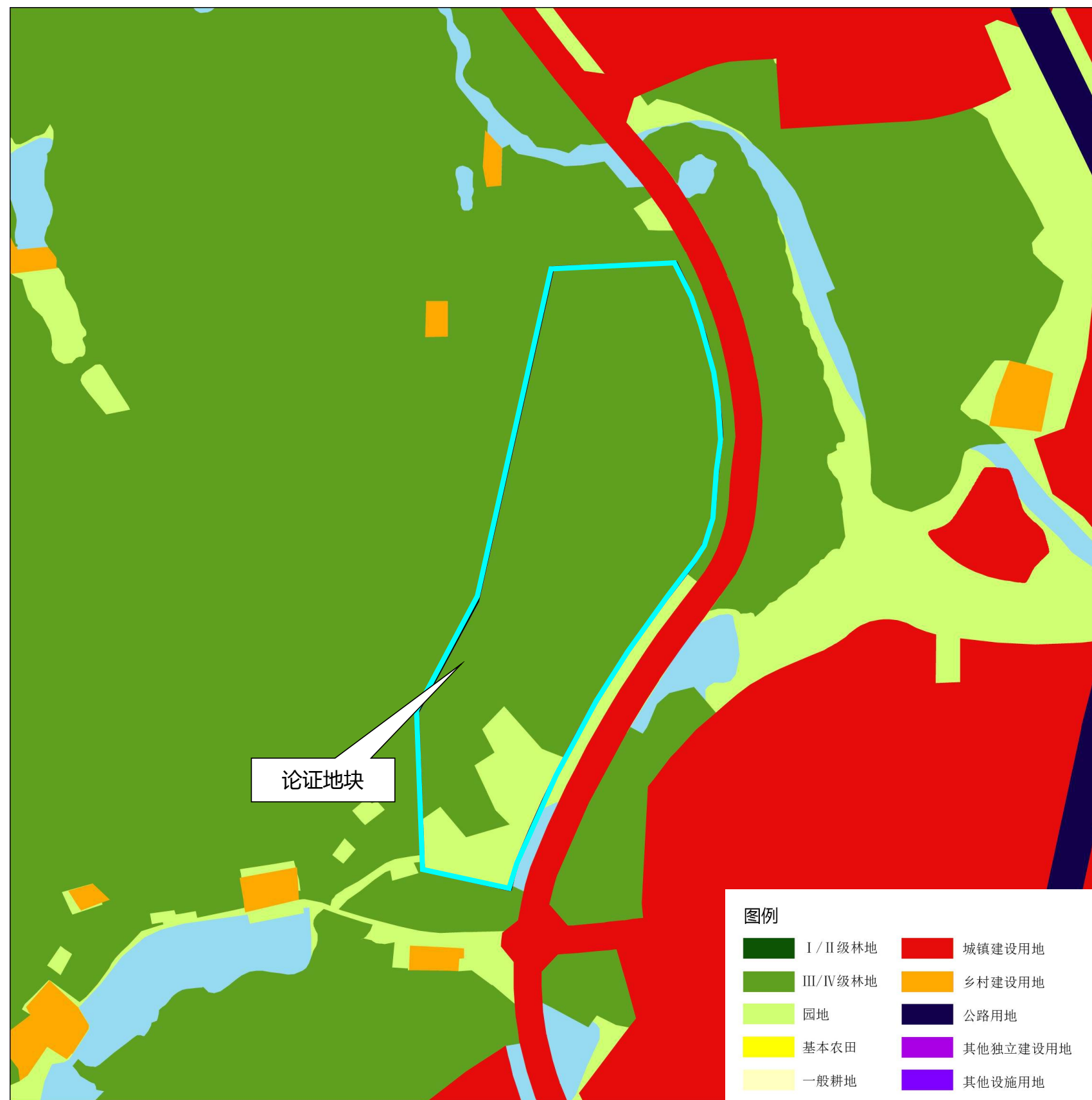
用地类型	面积（公顷）	占比（%）
城镇开发边界	5.30	100.00
合计	5.30	100.00



1.2 上位规划解读

1.2.2 《三亚市总体规划(空间类2015-2030)》

根据《三亚市总体规划(空间类2015-2030)》，论证范围面积5.30公顷，均为农用地；**不涉及生态保护红线和基本农田。**

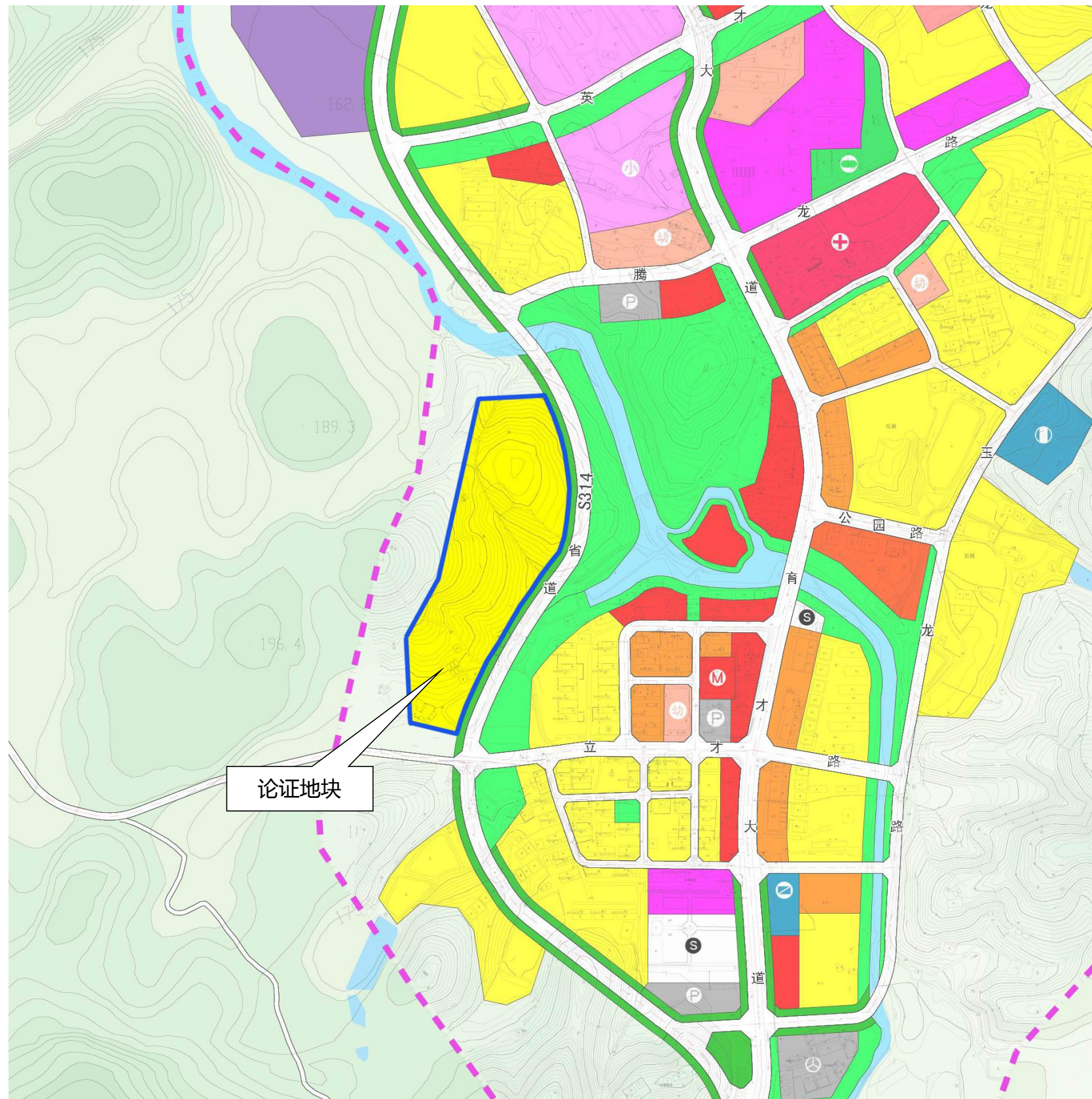


1.2 上位规划解读

1.2.3 《三亚市育才镇镇区控制性详细规划》

YC2-1-10地块建设用地5.30公顷，用地性质为二类居住用地。

- 容积率为 ≤ 1.0 ，
- 建筑限高 ≤ 12 米，
- 绿地率 $\geq 30\%$ ，
- 建筑密度 $\leq 30\%$ 。



1.3 对外交通及周边设施

1.3.1 对外交通

育才安置区位于三亚市育才生态区内，育才生态区农贸市场西侧，距离育才生态区管委会约700米，距离立才农场医院600米，距离育才中学900米。

1.3.2 周边设施

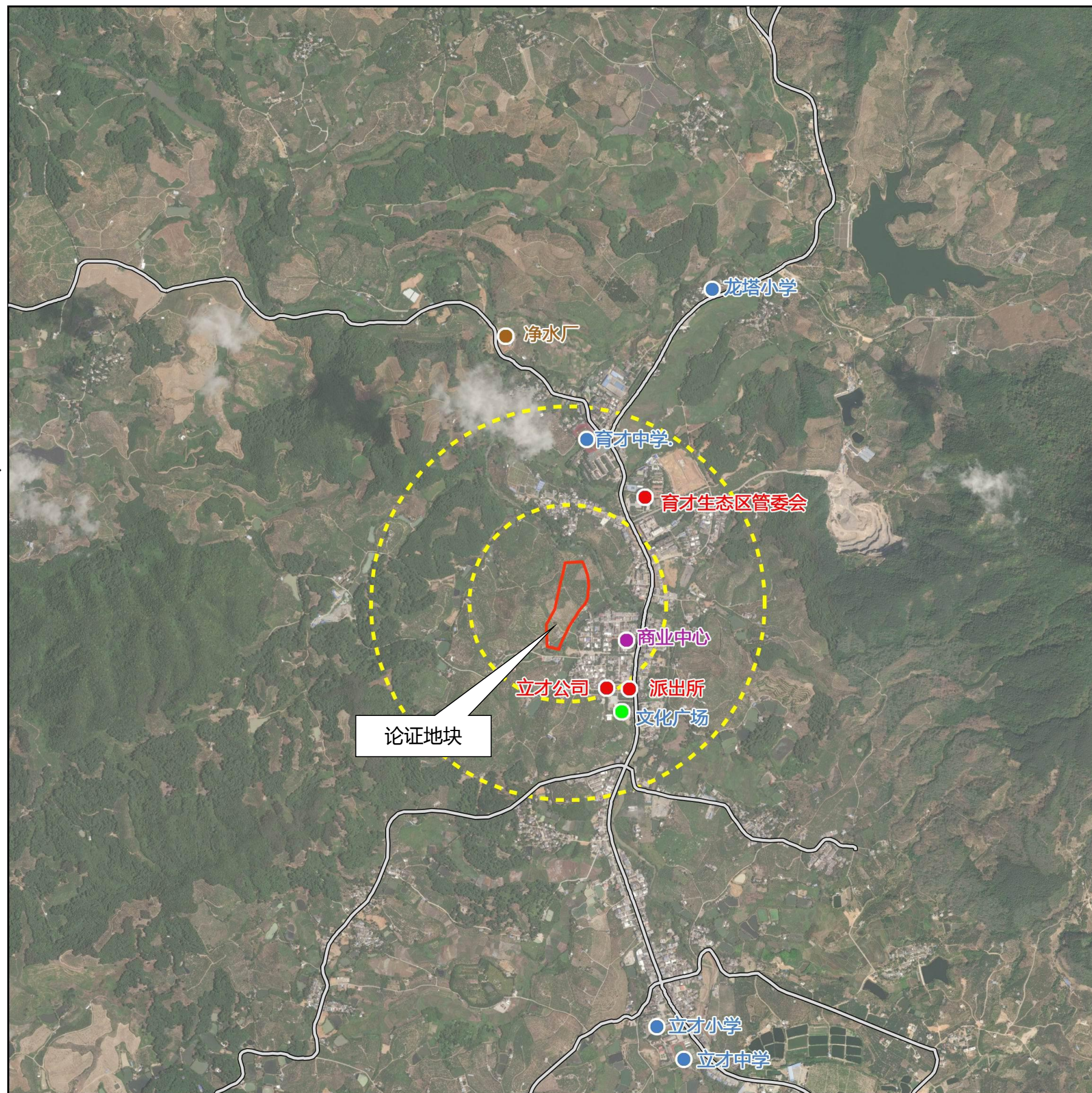
规划范围周边主要包含**行政办公设施、教育设施、商业设施、文体设施**等。

行政办公：育才生态区管委会、立才农场公司；

教育设施：龙塔小学、立才小学、育才中学、立才中学；

商业设施：商业中心、农贸市场；

文体设施：文化广场。

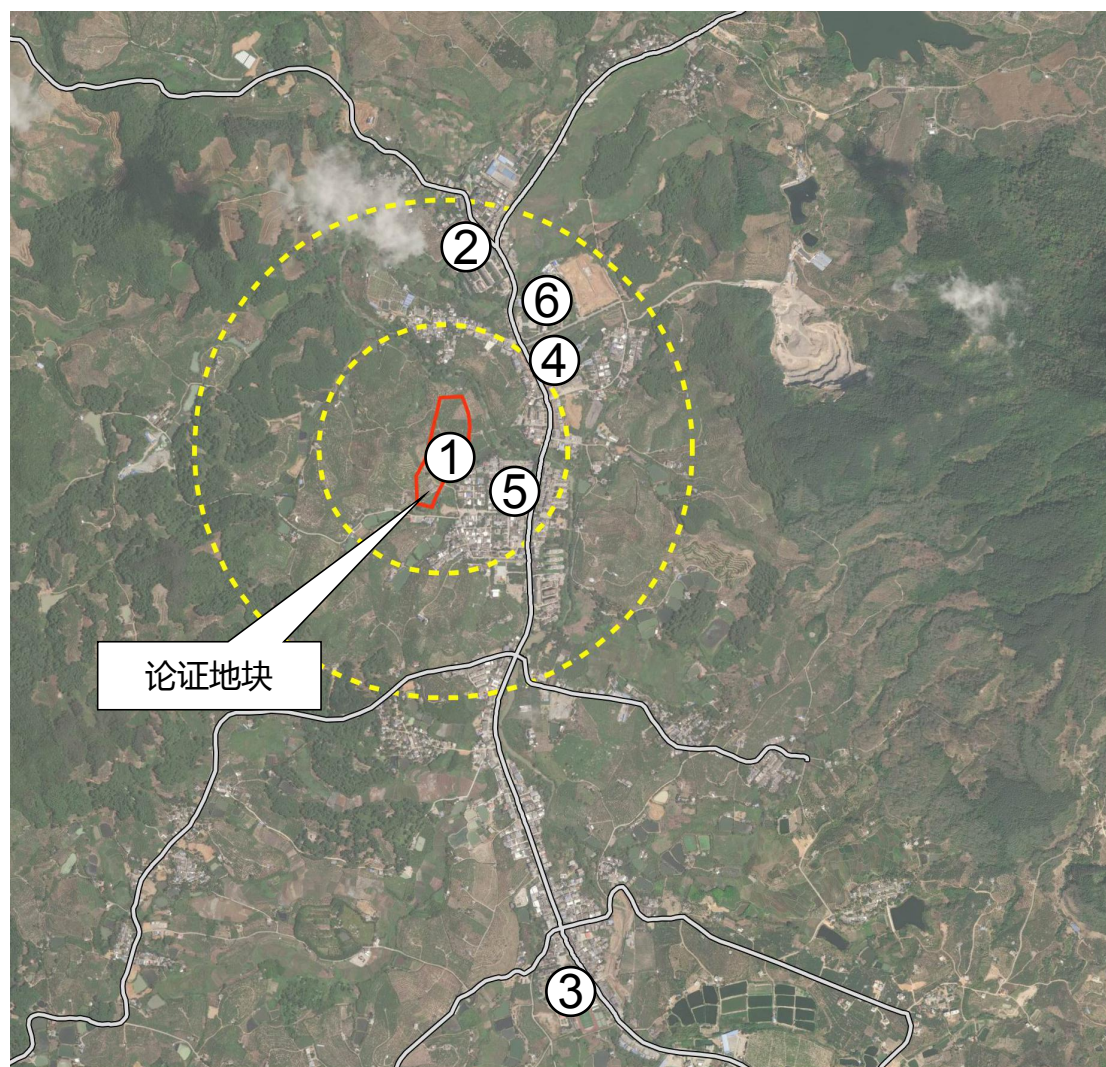


1.3 对外交通及周边设施

1.3.2 项目周边设施

➤ 项目周边现状建设概况

项目东侧距离省道（S314）300米，东南侧有农贸市场和零售商业，周边有育才中学、育才小学、育才医院、育才管委会等。



1.4 项目建设现状

现状用地

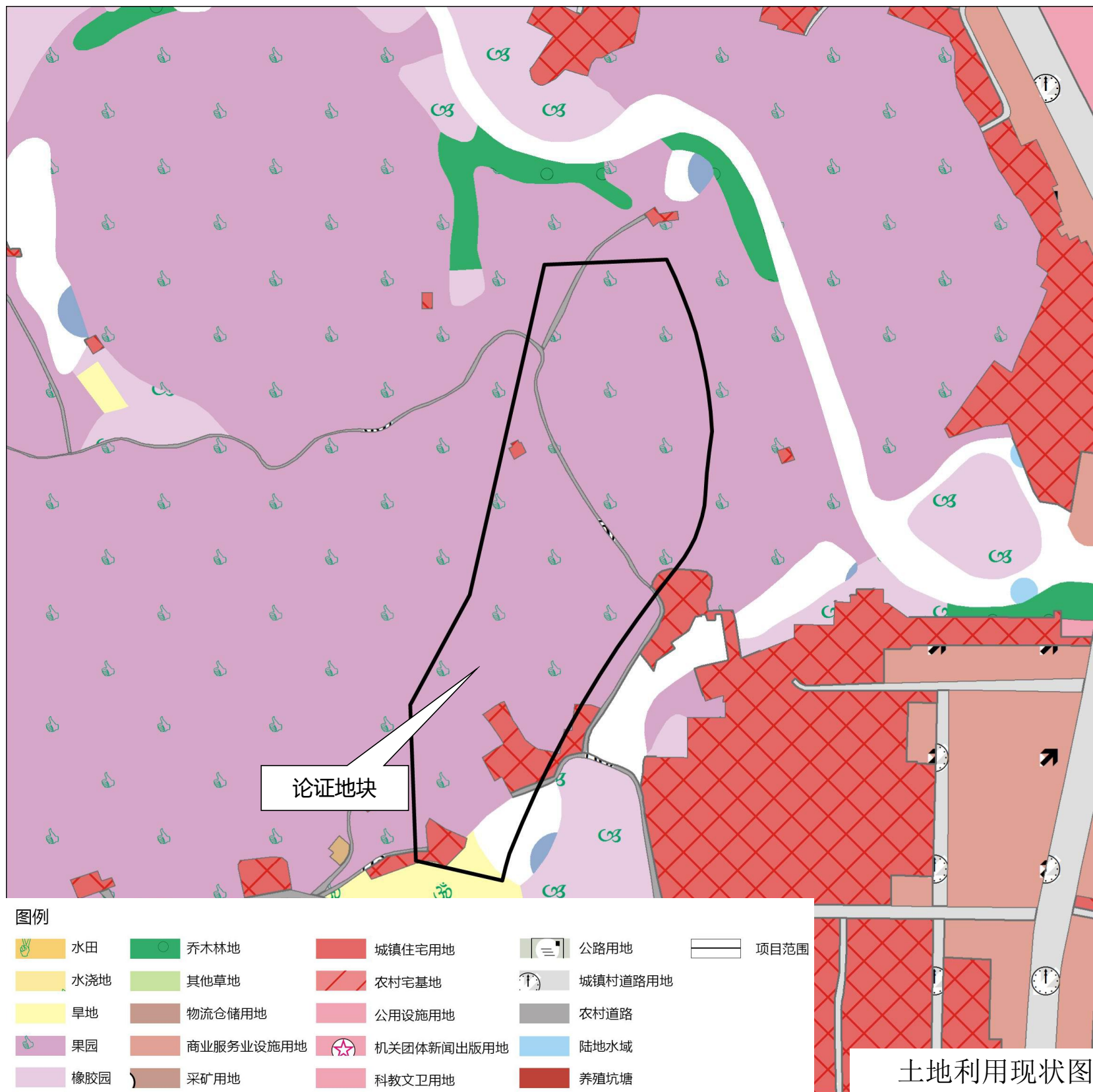
依据2021国土变更调查，项目范围面积5.30公顷，用地性质包含有农用地、建设用地和未利用地，其中：

农用地面积4.90公顷，占比92.51%，

城镇建设用地面积0.27公顷，占比5.14%；

未利用地面积0.12公顷，占比2.35%。

用地分类	地类名称	面积（公顷）	占比（%）
农用地	耕地	0.06	1.15
	园地	4.74	89.49
	农村道路	0.10	1.87
	合计	4.90	92.51
建设用地	城镇住宅用地	0.27	5.14
未利用地	水域	0.12	2.35
合计		5.30	100.00



Part 02

编制依据及内容

2.1 编制依据

2.2 规划修改内容

2.1 调整依据

2.1.1 控规修改规定

——《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，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。**修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。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。

2.1.2 控规修改程序

——海南省城乡规划条例(2018年修订版)

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，控制性详细规划的修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十四条规定的审批程序报批。

——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)(2022年7月)

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

（一）组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段利害关系人的意见，（二）组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案，（三）组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

2.1 调整依据

2.1.3 控规修改依据

——《海南省城乡规划条例》（2018年修订）

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、产业园区等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建设需要修改的。

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）

二、严格规范规划调整审批

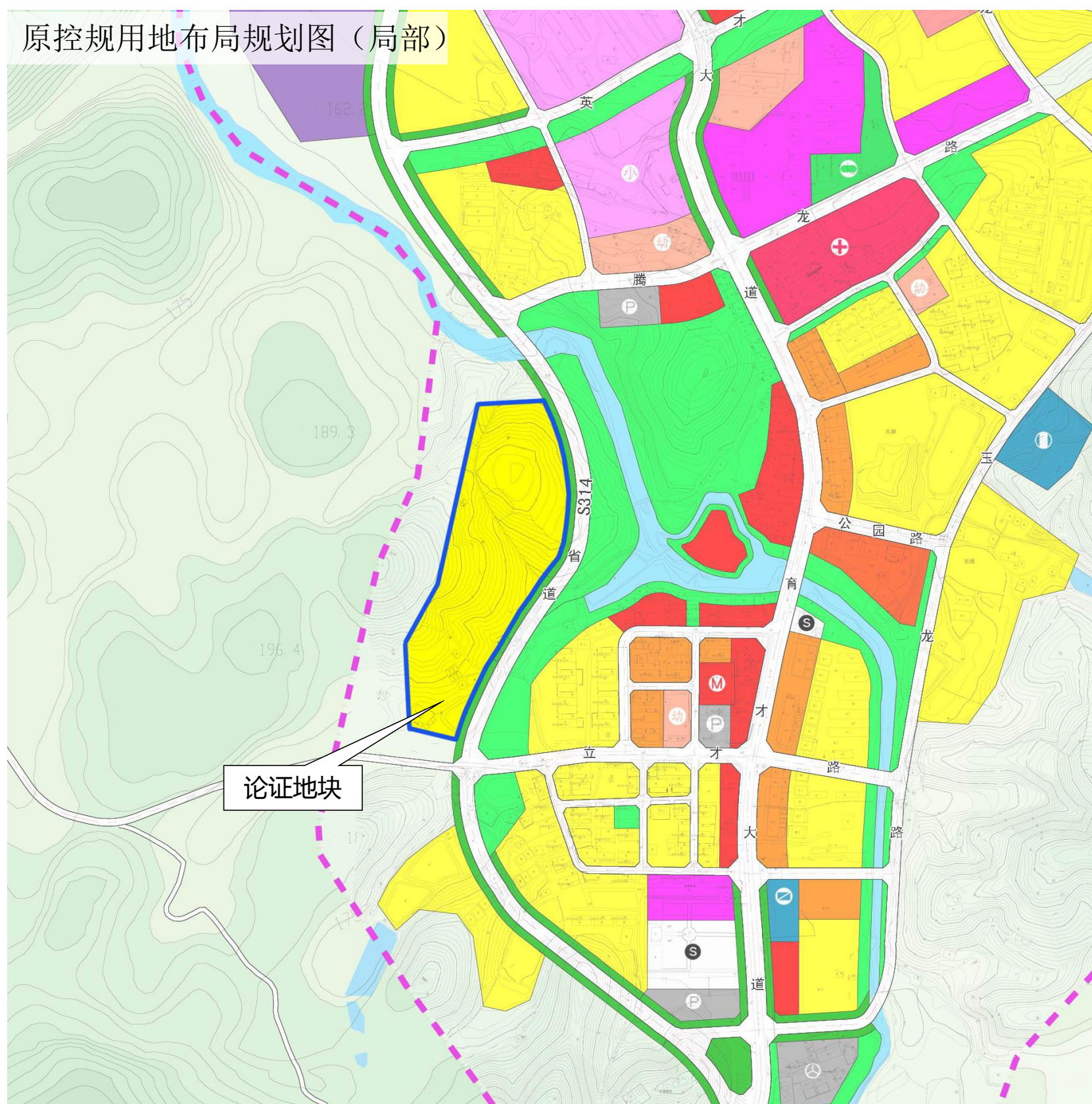
（三）严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划（国土空间总体规划）底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。**因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。**对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地（土地类型为商品住宅用地以外的其他用途）调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。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。

（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。

项目拟建设成为安置区项目，属民生工程，符合海南城乡规划条例中第五十九条第三点，符合修改条件。项目控规调整属于重大调整。

2.2 规划修改内容

YC2-1-10地块为建设安置区项目，地块用地性质保持二类居住用地不变，根据项目建设需要修改地块指标。



Part 03

调整必要性论证

3.1 调整必要性

建设育才安置区项目，保障居民住房需求

本项目位于三亚市育才镇镇区控制性详细规划地块内（YC2-1-10），规划建设育才安置区项目，按照控规指标测算，无法满足安置需求，需要根据项目的安置需求，重新拟定地块的用地指标，解决征地拆迁后育才生态区的居住生活问题，规划建设育才安置区是必要且迫切的。

为加快项目建设工作，将进行项目地块的用地指标修改的论证工作。