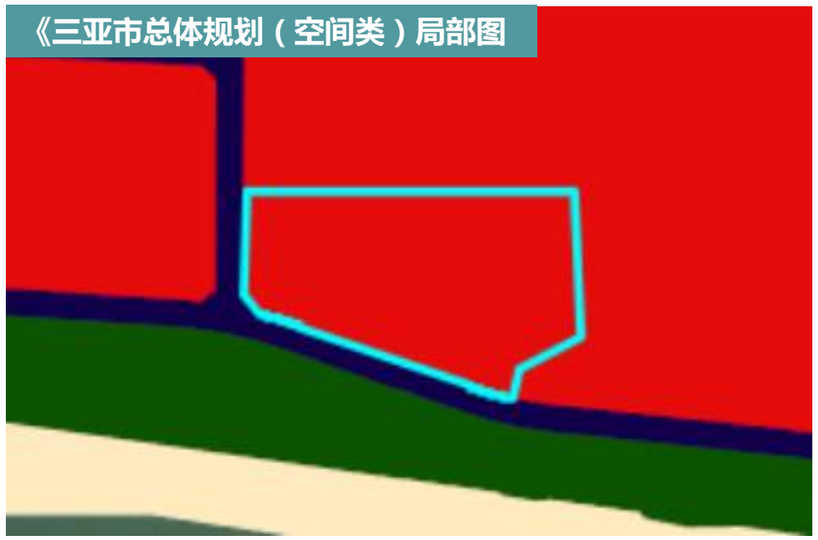
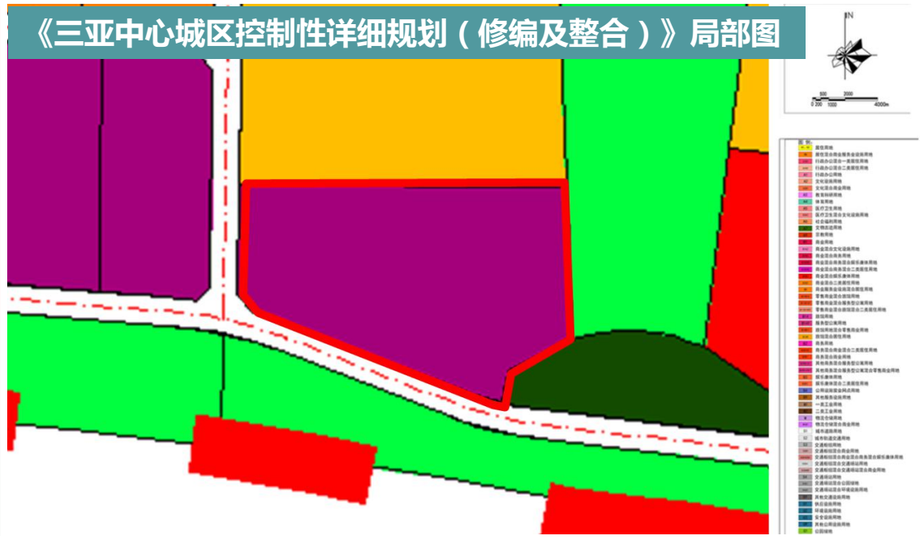
项目概况

项目基地位于三亚市天涯区。根据《三亚中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，地块位于海坡一横巷东侧中心城区控规HP03-19-02地块，用地面积约41.99亩，原控规规划用地性质为旅馆用地（090104），容积率≤2.5，建筑密度≤35%，建筑高度≤60米，绿地率≥40%；土地权属为三亚碧海锦晟酒店管理有限公司所有。2021年国土变更调查数据地类主要为城镇住宅用地。

为促进三亚市旅游业对酒店业态丰富的商业配套、酒店配套的需求，本次规划拟调整情况如下，旅馆用地调整为旅馆用地（65%）兼容零售商业用地（14%）兼容餐饮用地（21%），其余规划指标不变，容积率≤2.5，建筑密度≤35%，建筑高度≤60米，绿地率≥40%。





修改依据

（1）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

提出严格界定控制性详细规划调整的条件。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。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。

（2）《三亚市自然资源和规划局关于加快推进我市旅馆用地复合多业态开发建设相关事宜的通知》三自然资建〔2022〕114号

为加快推进我市旅馆用地转型开发，经市政府审议同意，结合我市实际，现将相关事宜通知如下：在不改变用地容积率、建筑高度等规划指标的前提下，鼓励我市单一的存量未开发旅馆用地向复合型用地转型。

项目地块主要用于旅馆用地复合多业态开发建设，是属于三亚市促进经济平稳增长的工程项目，根据《研究三亚市恳请省委省政府协调支持事项专题会议情况报告》第六条意见：“三亚市提出的旅馆用地复合多业态开发不属于《海南省城乡规划条例》第五十九条规定的可对控规进行调整的三类情形，调整规划无法律法规及政策文件依据。根据《三亚市自然资源和规划局关于加快推进我市旅馆用地复合多业态开发建设相关事宜的通知》三自然资建〔2022〕114号：“鼓励我市单一的存量未开发旅馆用地向复合型用地转型”，按照“一事一议、一案一策””原则研判确定。”

影响分析

2.1 地块用地性质调整对公共服务设施的影响分析

本次规划调整主要涉及到片区内的商业设施和公共服务设施。通过土地整合开发，增加零售商业和餐饮功能，可以促进片区的发展，完善城市发展轴线建设，提高城市活力，促进城市建设发展。因考虑项目地块周围有居住区，所以需要根据生活圈建设配套设施。

本次用地调整后HP03-19-02地块以旅馆为主，增加零售商业和餐饮功能。地块内配建公共服务配套，对原控规的公共服务设施分布具有积极的作用。

2.2 地块用地性质调整对片区道路交通影响分析

本项目具有良好的对外交通便捷性，且区域道路具有较强的交通承载能力。

通过对项目交通量的预测和道路通行能力的分析，论证地块修改后的开发建设对片区道路交通设施造成的影响是否在可接受范围内。

根据预测结果，修改前后项目产生客流量占乡道通行能力的比重分别为：5.56~10.36%，均在允许范围内。本项目的开发建设对周边道路设施有影响，仍能满足使用功能要求，因此，道路交通设施影响较小。

根据《三亚市城市规划管理技术规定建筑分册（试行稿）》停车位设置标准中旅馆用地兼容零售商业用地兼容餐饮用地停车位配比 ，同时考虑到地块实际建设内容含旅馆、零售商业及餐饮，因此按0.4车位/客房指标测算旅馆配建标准车位数，按1.0车位/100㎡指标测算零售商业配建标准车位数，按2.0车位/100㎡指标测算餐饮配建标准车位数，并按要求设置有地下车库。

2.3 城市景观及周边环境影响分析

从开敞空间尺度分析：本项目西侧紧邻海坡一横巷，北部侧新城路，南侧为三亚湾路靠近海岸开敞空间，属于人流较为集中区域，本次论证重点对地块与南侧临海开敞空间进行分析。项目地块建筑高度保持在60米，即H=60米由于海岸线控制后退，地块南侧有将近200米范围内不建建筑物，因此D=100米，D/H =1.67 > 1，在适当范围内。

因此，项目地块高度保持在60米，未使开敞空间观者有压迫感，也未造成紧凑感或紧迫感的空间尺度。

从观景角度分析： 项目地块限高保持在60米，对四周观看海景视线未造成遮挡。

由此分析，地块建筑限高保持在60米，不仅未对观看红塘湾景观视线造成影响，还增加观海面和其他视线面，景观价值增加，建筑经济价值增加。

2.4 地块用地性质调整对市政设施的影响

按照《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》中项目用地性质和建筑面积，分别计算项目建设后的给水、排水、电力、电信等市政工程需求量，并分析周边市政设施的供应能力。项目市政需求量有所增加，增加幅度角片区总量较小。

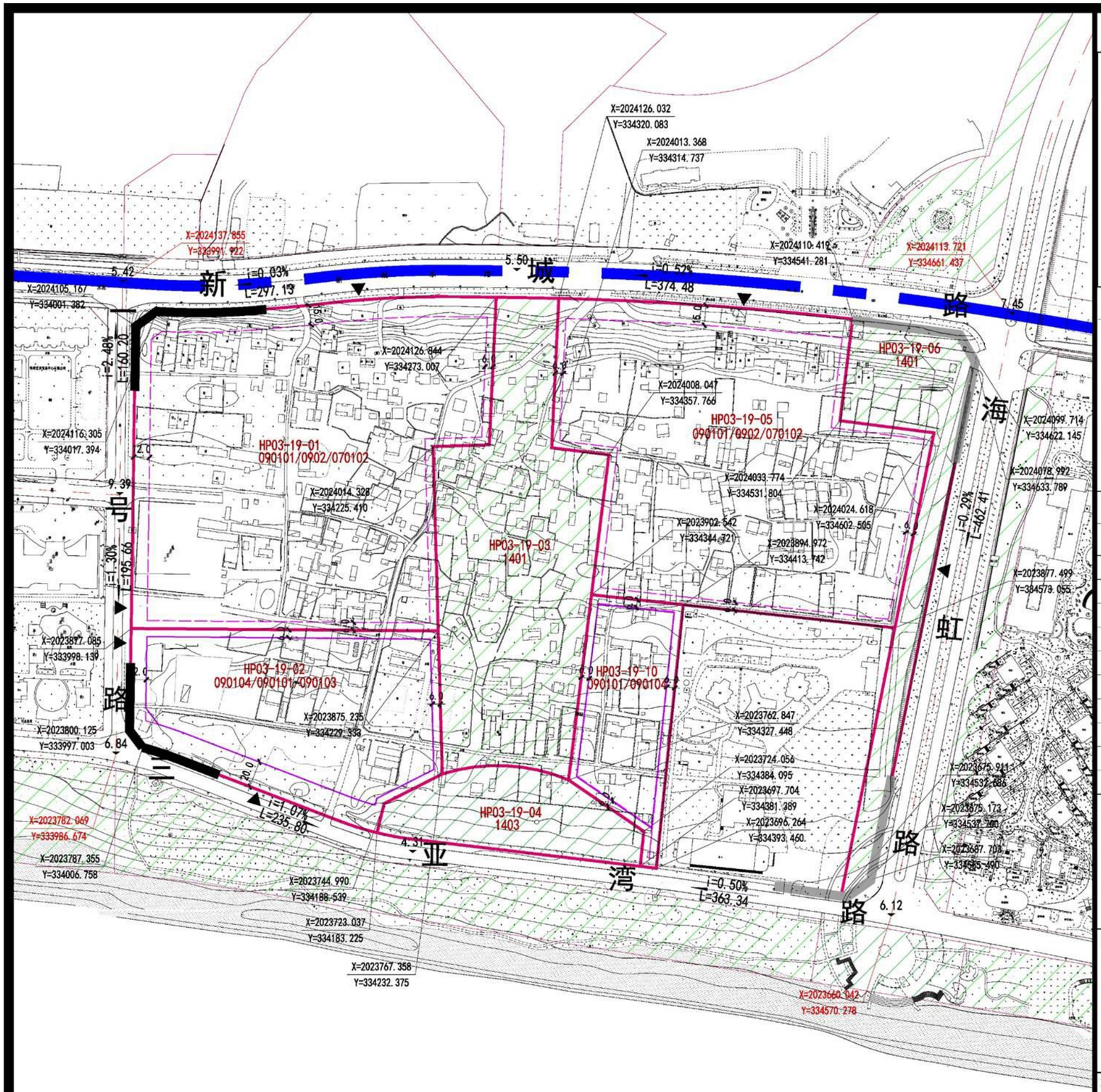
对修改前后市政需求量进行分析得知，本地块调整用地性质后，市政用量相较修改前有所增加，本项目建设完成后的市政工程需求，对周边市政基础设施的供应压力影响较小。

2.5 地块用地性质调整对周边旅馆业影响分析

通过对地块调整用地性质后，片区旅馆业用地变化情况对比分析得知，修改前片区旅馆业用地占片区总用地面积的12.09%，修改后旅馆业用地占片区总用地面积的11.99%，相较调整前减少0.1% ，但考虑到海坡村片区规划定位为发展高端商业消费、奢侈免税消费。

调整后旅馆业用地占比虽然会减少，但会相应的会增加片区的零售商业、餐饮比例，符合片区的发展定位。

申请图则



地块位置示意	比例尺
	N 1：3000

图 例:

地块边界	道路红线	机动车出入口
地块编号	道路中心线	绿线控制范围
控制点坐标	建筑后退线	蓝线控制范围
道路控制点坐标	机动车禁止开口线	黄线控制范围
坡度 坡长	地形	紫线控制范围

地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积（㎡）	容积率（≤）	建筑总量（㎡）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	绿地率（≥%）	配建停车位（个）
HP03-19-01	090101/0902/070102	零售商业混合商务金融混合二类城镇住宅用地	60276	3.0	180829	40	60	35	
HP03-19-02	090104/090101/090103	旅馆混合零售商业混合餐饮用地	27996	2.5	69990	35	60	40	0.4车位/客房/、1.0车位/100㎡、2.0车位/100㎡
HP03-19-03	1401	公园绿地	33084	—	—	—	—	—	
HP03-19-04	1403	广场用地	9894	—	—	—	—	—	
HP03-19-05	090101/0902/070102	零售商业混合商务金融混合二类城镇住宅用地	53781	3.0	161344	40	60	35	
HP03-19-06	1401	公园绿地	14145	—	—	—	—	—	
HP03-19-10	090101/090104	零售商业混合旅馆用地	11676	2.2	25686	35	60	35	

HP03-19-01地块零售商业与商务金融与二类城镇住宅用地建筑面积比为25%：10%：65%；
HP03-19-02地块旅馆与零售商业与餐饮建筑面积比为65%：14%：21%;配建一处公共服务设施，面积不少于600平方米（其中计容面积300平方米），建成后无偿移交区政府。零售商业和餐饮销售后，由业主整体返租，统一经营。
HP03-19-05地块零售商业与商务金融与二类城镇住宅用地建筑面积比为30%：10%：60%:配建一个公交站场、一处公共厕所。
HP03-19-06地块配建一处10KV开闭所。
HP03-19-10地块零售商业与旅馆建筑面积比为30%：70%。

备注：

1、绿地率的计算不含水面面积。
2、配建设施标准应符合国家有关规范。
3、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。
4、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退,可根据实际方案统一考虑。
5、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
6、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。
7、配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称	《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》海上大都会项目HP03-19-02地块规划修改				
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图 号		日 期	2023.03