

# 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

## SMW-04-02地块规划修改必要性报告

三亚市自然资源和规划局

2023年4月

# 目 录

## 一、项目概况

1.1 项目区位

1.2 上位规划

1.3 项目现状及周边情况

## 二、论证依据及内容

2.1 编制依据

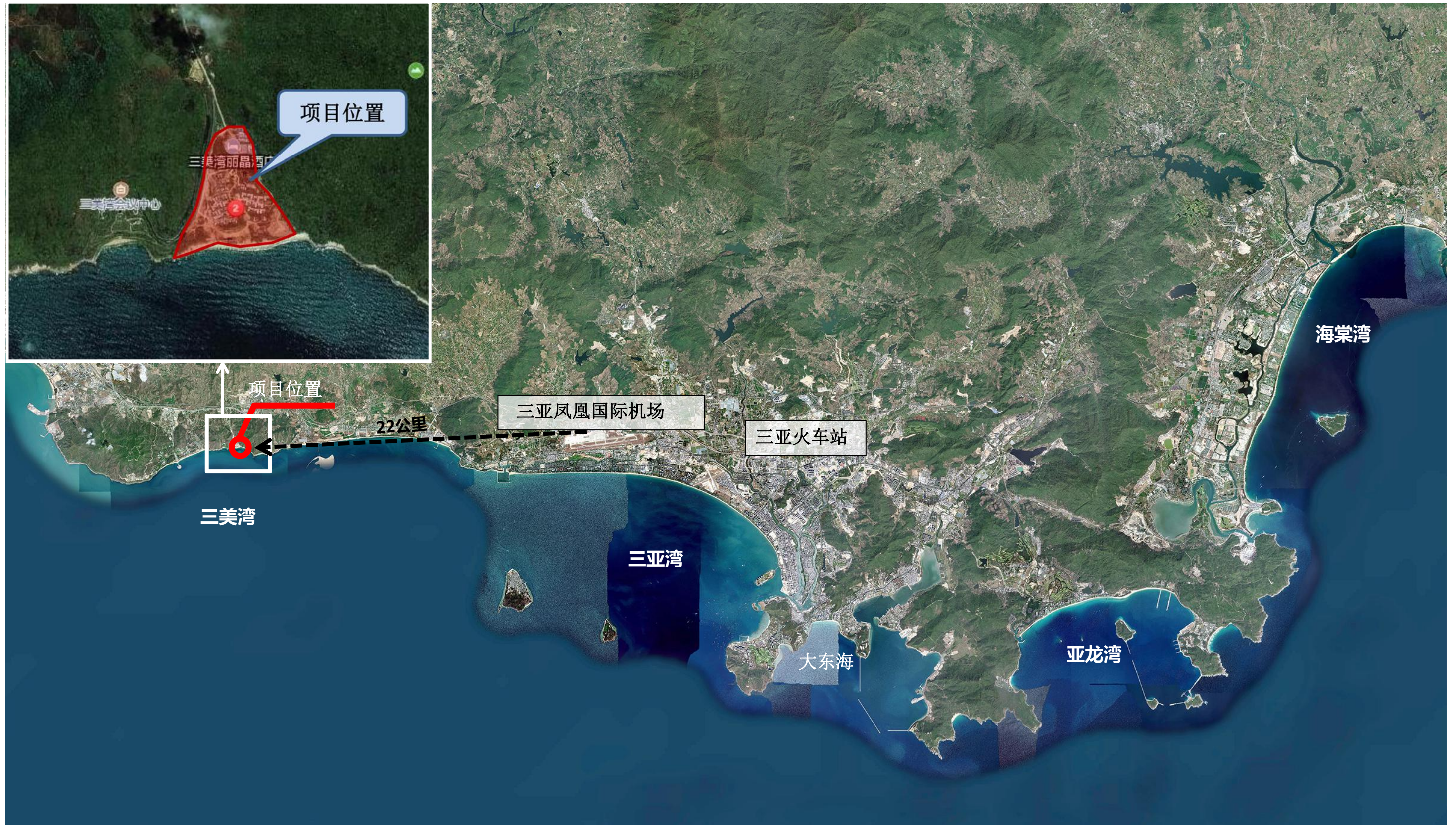
2.2 修改内容

## 三、必要性分析



## 1.1 项目区位

本项目位于三亚市天涯区西侧的三美湾，介于南山旅游景区与红塘湾之间，是一个三面环山、一面朝海的小海湾。项目距离三亚市中心约32公里，距三亚凤凰国际机场约22公里。





## 1.2 上位规划情况

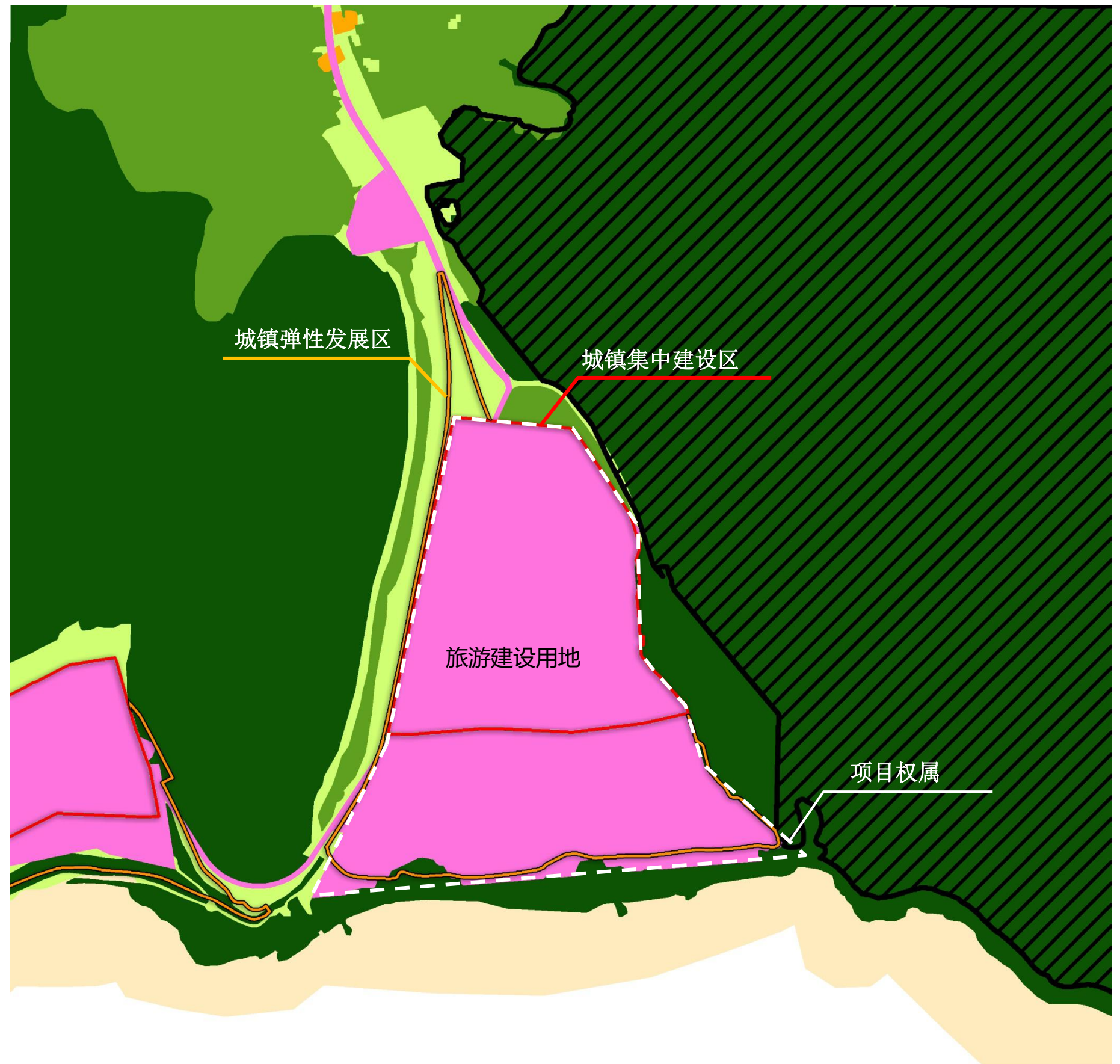
### 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》 （“多规合一”）

通过叠加三亚市国土空间总体规划（“多规合一”），项目权属范围有161553.88 m<sup>2</sup>的用地为旅游建设用地，有4626.89m<sup>2</sup>的II级保护林地以及34.65 m<sup>2</sup>的园地。

### “三区三线”

通过叠加三区三线，项目权属范围有155978.41m<sup>2</sup>位于城镇开发边界，有1.66m<sup>2</sup>位于生态红线内。

项目用地范围内不涉及永久基本农田。



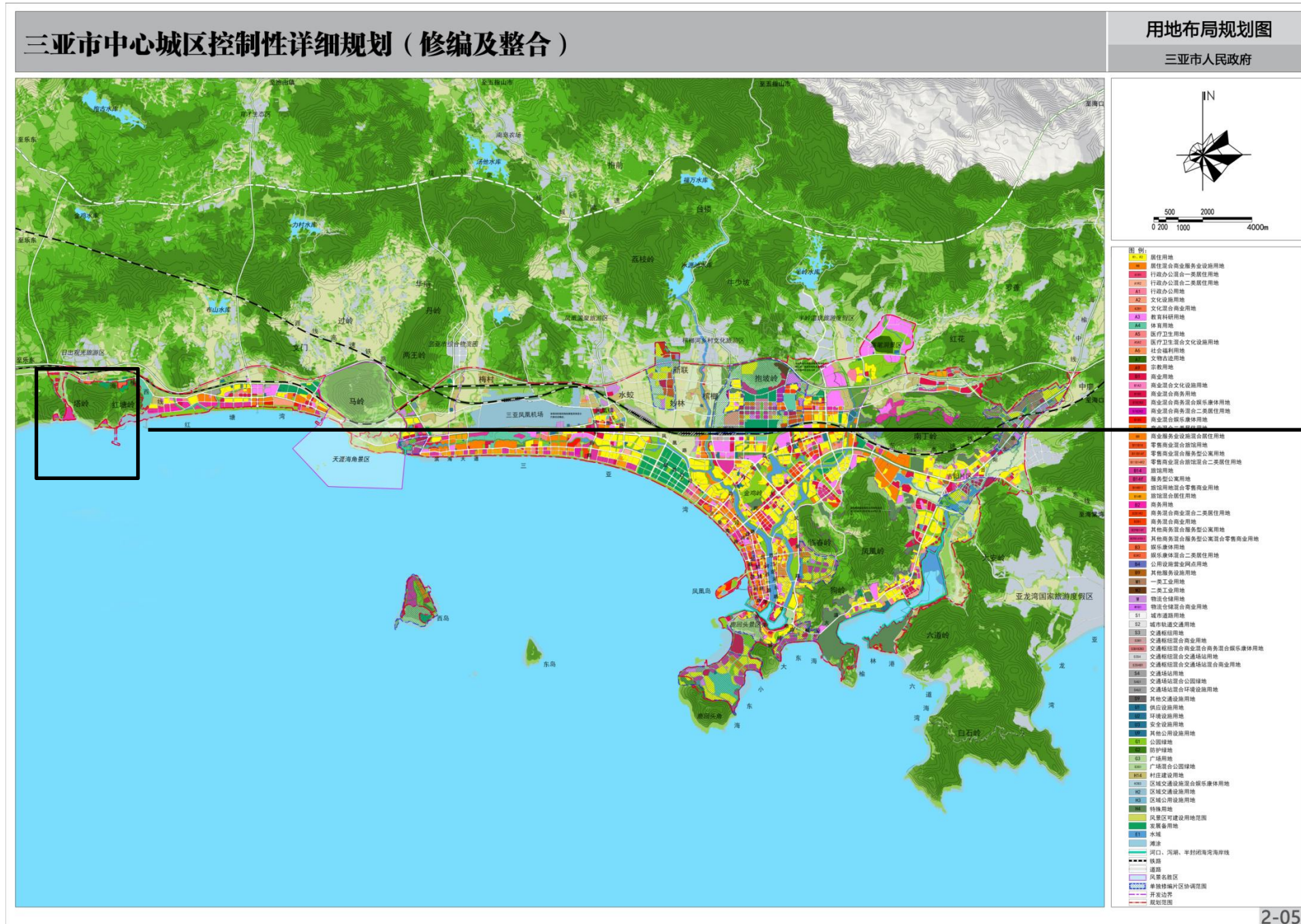
图例



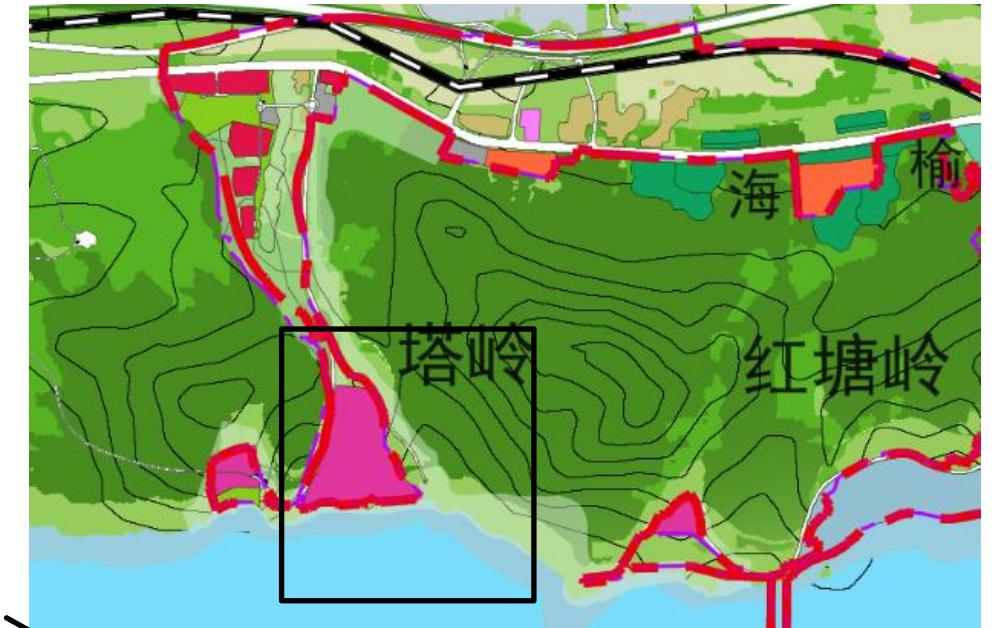
## 1.2 上位规划情况

### 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

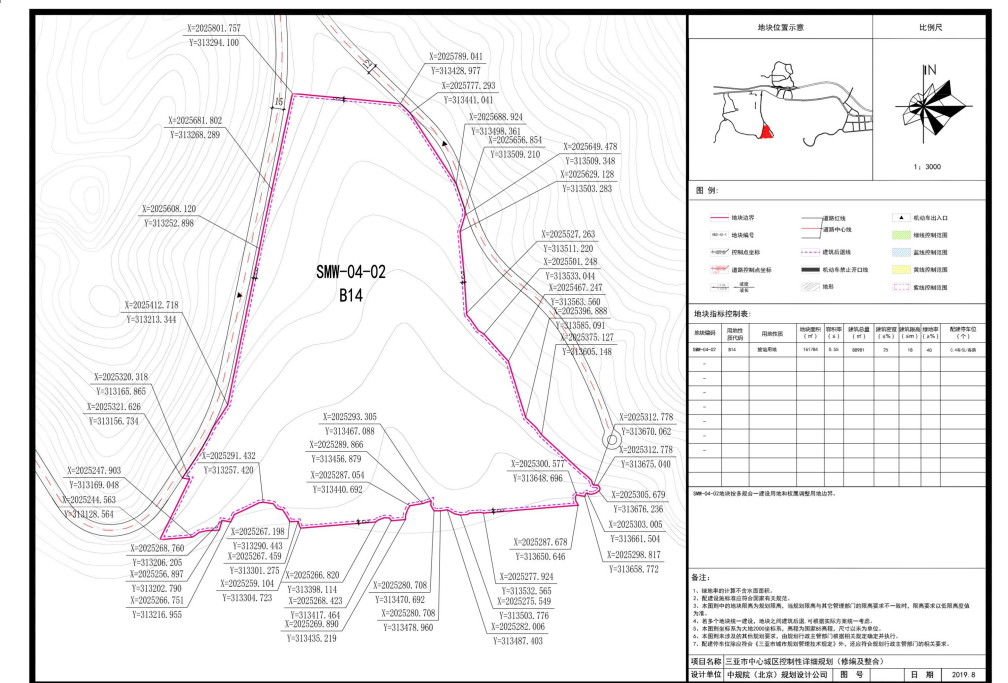
根据三亚市中心城区控规，论证地块SMW-04-02地块，用地面积**161784 m<sup>2</sup>**，用地性质为**旅馆用地（B14）**，容积率**≤0.55**，建筑限高**≤18米**，建筑密度**≤25%**，绿地率**≥40%**，建筑面积**≤88981m<sup>2</sup>**。



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》——用地规划布局



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》——用地规划布局局部



原控规图则



## 1.3 项目现状及周边情况

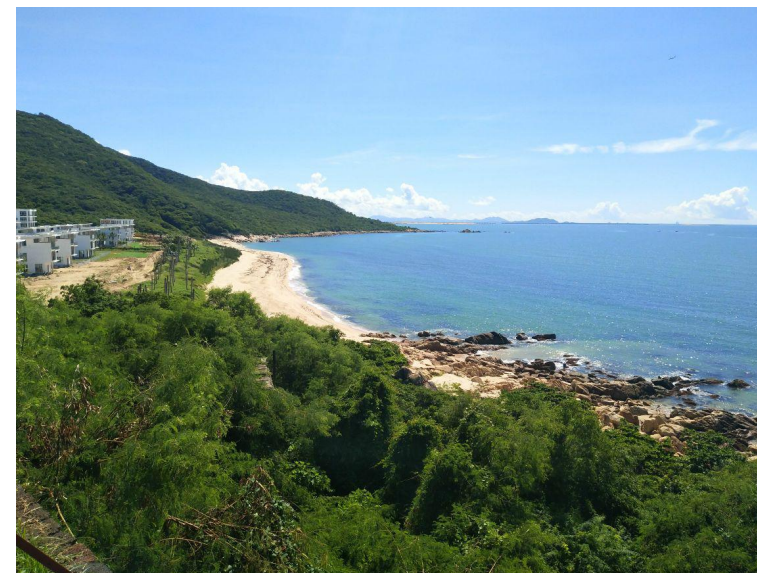
### ➤ 项目现状：

现状为已建设为酒店，两侧为青山，植被丰富，环境优美，酒店南侧紧靠海滩，视野景观资源丰富。

项目周边西侧有一处酒店，以及海景眺望观景点海礁一号。北侧为进出项目的唯一对外道路，连接海榆西线。



项目卫片



周边环境



周边环境



现状建筑



入场道路



## 2.1 相关法律法规

### 2.1.1 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修正)
- (4) 《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)
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地分类标准》(GB50137-2011)
- (6) 《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)
- (7) 《三亚市国土空间总体规划(2021-2035)》
- (8) 《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》
- (9) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范等

### 2.1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规

#### ——《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。

## 2.1 相关法律法规

### 2.1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规

#### ——《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）

（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。

.....**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，应当经市规划委员会审议通过后，按法定程序报批。

**综上，该项目符合上位规划发生变化导致用地面积减少，经评估确需修改的情形，根据相关管理意见属于重大调整。**



## 2.2 修改内容

本次论证地块SMW-04-02涉及以下修改：

**(1) 控规指标的修改。**

**(2) 涉及200米海岸带保护范围的管控：**

依据《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》，200米海岸带保护范围内不得新建、扩建、改建建筑物。

项目属于历史遗留问题，对200米海岸带范围内已建设的建筑物进行保留，200米海岸带范围外的建设用地内可以按照控规指标进行建设。

修改前用地及指标如下表：

用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位(个)
SMW-04-02	B14	旅馆用地	161784	0.55	88981	25	18	40	0.4车位/客房



修改前用地布局规划图局部



### 3.1 落实基本政策，严格规范规划调整

#### ➤ 落实相关政策：

《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》明确指出，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。并且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**。

本项目调整内容为修改控规指标。**属于重大调整**（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），**该政策提出对确需调整的，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。**

因此，本项目的调整**应当进行必要性论证**。

#### ➤ 项目实际建设的需要：

项目位于三美湾，用地性质为旅馆用地，项目的建设符合《三亚建设国际旅游胜地规划（2022-2035年）》三亚市旅游产业发展方向。项目位于中心城区控规中划定总体结构中的滨海发展带内，考虑项目实际的发展需要，对于本项目部分建筑规划指标进行修改。

#### ➤ 促进土地集约利用、盘活存量土地

为统筹推进疫情防控和经济社会发展，节约土地集约利用，促进存量土地盘活利用，促进经济平稳健康增长，不折不扣落实海南省人民政府关于印发《海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）。办法中第二条土地集约利用遵循规划引领、开源节流、市场配置、全周期监管的原则。第八条要求完善土地利用年度计划管理，实施安排增量与消化量挂钩机制，**促进存量土地盘活利用**。

#### ➤ 提升城市风貌，激发片区活力：

SMW-04-02地块的用地性质均为旅馆用地，地块的修改能够提升城市风貌，将三美湾得天独厚的自然风景资源得到利用，充分保护和利用这些资源的同时还能激发片区活力。