

**三亚市中心城区控制性详细规划HP04-03-04、HP04-03-05、
HP04-06-10地块规划修改必要性论证报告**

三亚市自然资源和规划局

2023年05月

01 现状概况

CURRENT SITUATION OVERVIEW

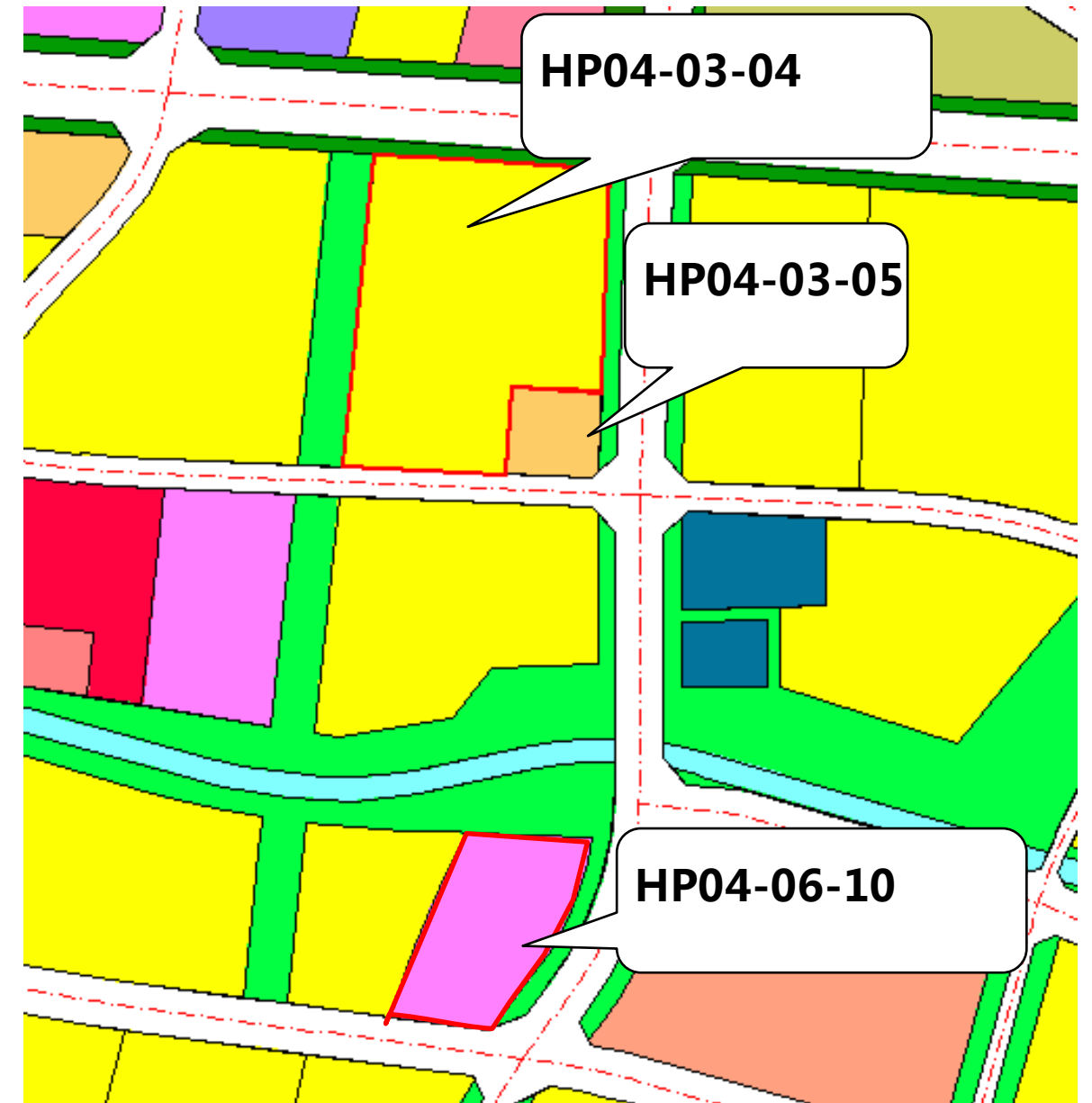
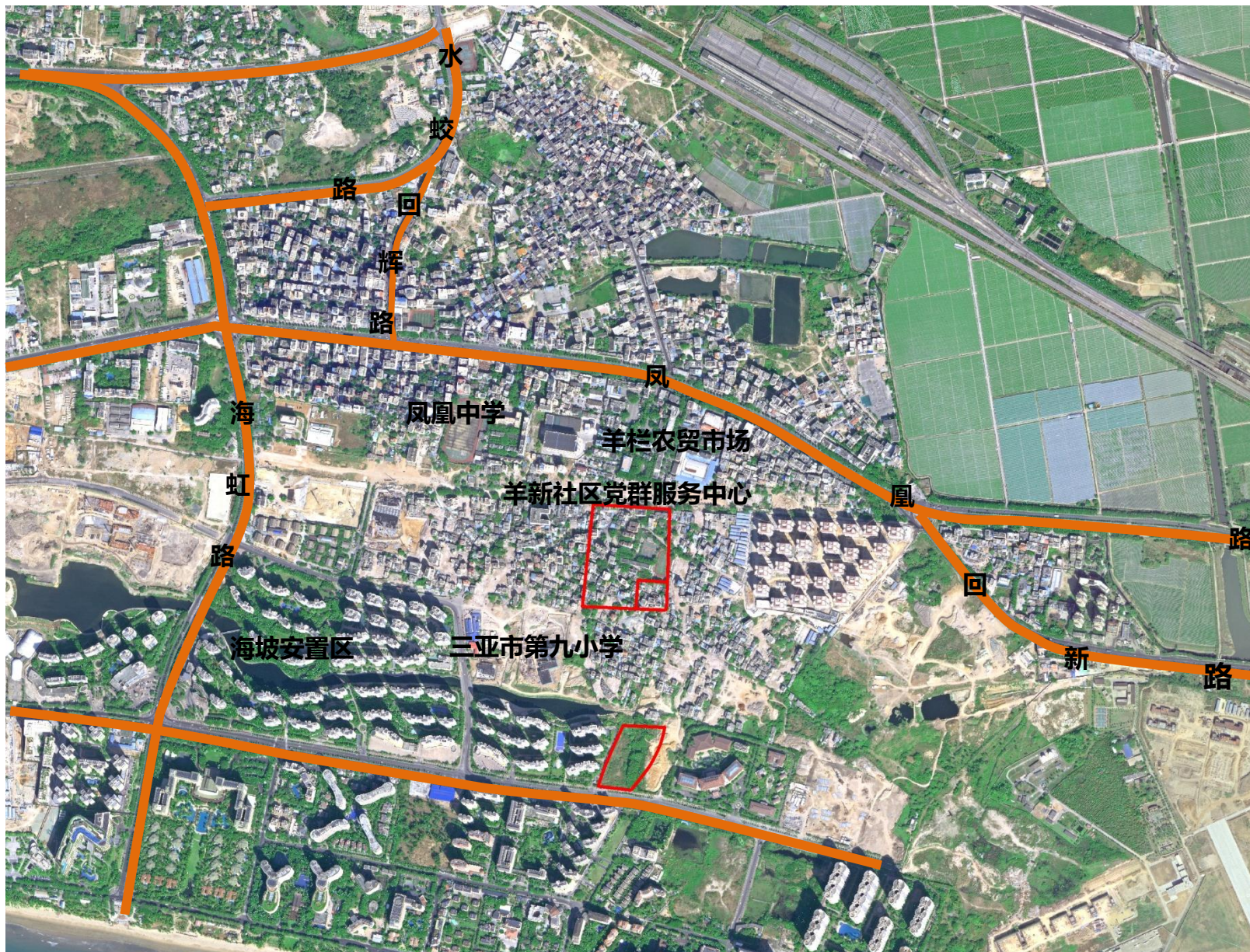
1.1 项目背景

(1) 天涯区凤凰小学现校址地块被列入西瓜芒果村棚户区改造项目的征收范围内，为了妥善安置凤凰小学现有学生，该项目二期新建小学（HP04-06-10地块）建成后，作为凤凰小学新建校区。现按相关部门计划，该片区还需承担市中心第三小学及第四小学部分学位压力，需扩大该地块用地面积。但因该地块东侧、南侧均临城市道路，北侧临河，西侧已建成，无扩建条件，因此根据天涯区教育局意见拟对现状凤凰小学进行原址扩建，以解决凤凰小学学生安置、片区学位不足问题及疏解市中心第三小学及第四小学部分学位压力。

HP04-03-04地块位于《三亚市中心城区控制性详细规划（修编）》范围内，用面积为48520.73m²（约72.78亩），用地性质为二类居住用地，容积率为2.5，建筑密度为25%，建筑限高为60米，绿地率为40%，地块内有部分用地为现状凤凰小学，因地块规划用地性质与拟建小学用地性质不符，现需对其用地进行调整。

(2) HP04-06-10地块原计划作为凤凰小学新建校区，现拟对现状凤凰小学进行原址扩建，该地块原计划承担的功能由地块HP04-03-04接替，因此为了节约用地，对该地块用地性质进行修改。

涉及调整地块为HP04-03-04、HP04-03-05、HP04-06-10等三个地块。



1.2 项目区位



三亚市在海南省的位置



项目在中心城区的位置

项目地处三亚市天涯区，位于现状羊新路南侧尽端处，距离凤凰机场约2公里，距离天涯区政府约400米，主要为周边村庄及镇区提供就学学位，项目地块周边交通主要有一条城市道路和多条村道，目前通过羊新路对外联系。



项目在三亚市的位置

1.3 项目地块现状情况

现状地块情况：项目地块位于三亚市天涯区，地块有部分为现状凤凰小学，部分为芒果村民住宅楼，部分为荒地。目前住宅楼已被纳入芒果村棚户区改造项目拆迁区域，且大部分建筑已经拆除完毕，尚未清理建筑垃圾，西侧为三亚市第九小学和海坡安置区，北侧羊新社区党群服务中心和羊栏农贸市场，西北侧为凤凰中学。



现状凤凰小学



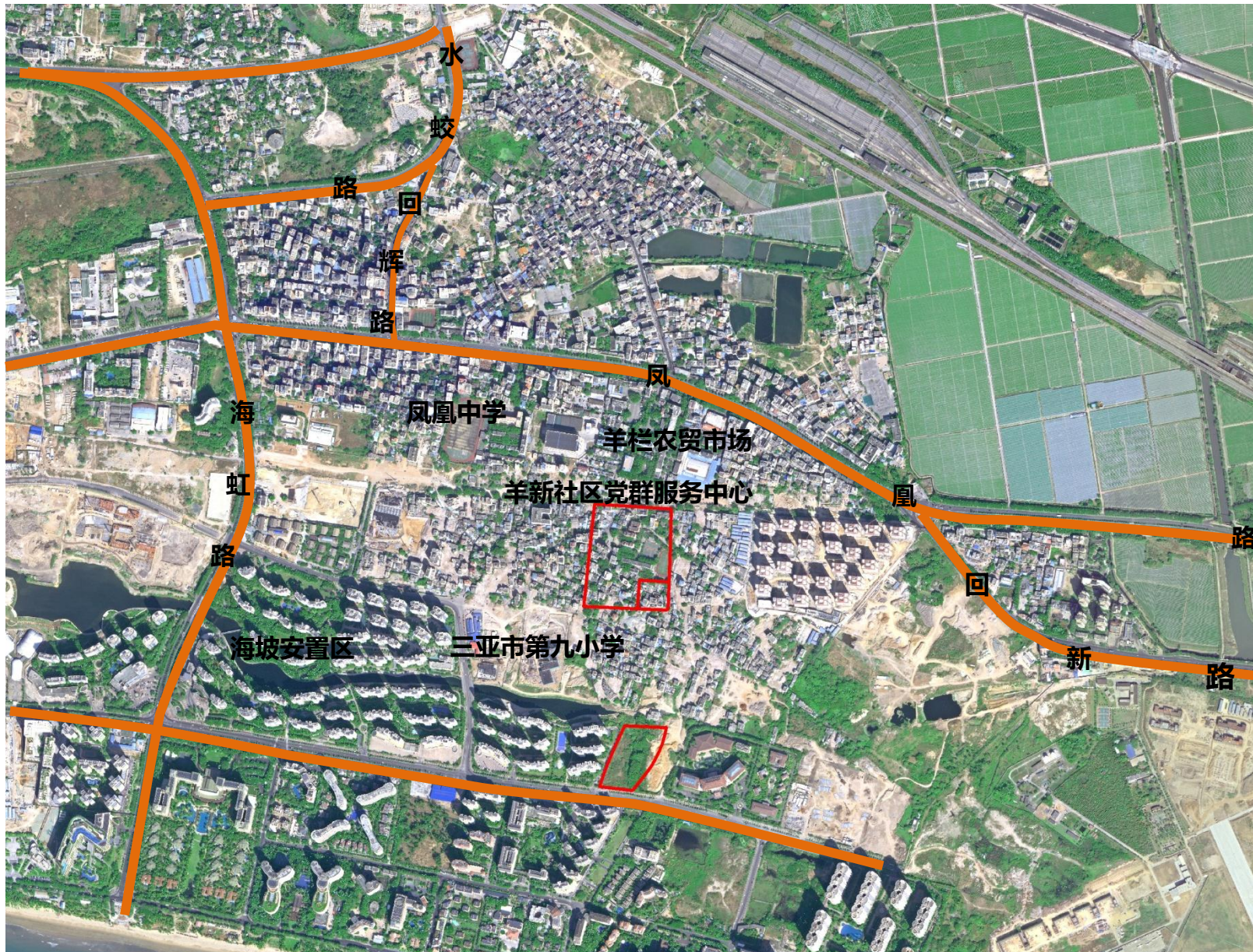
现状凤凰小学



羊新社区党群服务中心



羊栏农贸市场



现状小学周边



现状小学周边



三亚市第九小学



海坡安置区

02 相关规划解析

RELEVANT PLANNING ANALYSIS

2.1 多规情况

项目在多规合一中用地性质均为城镇建设用地，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

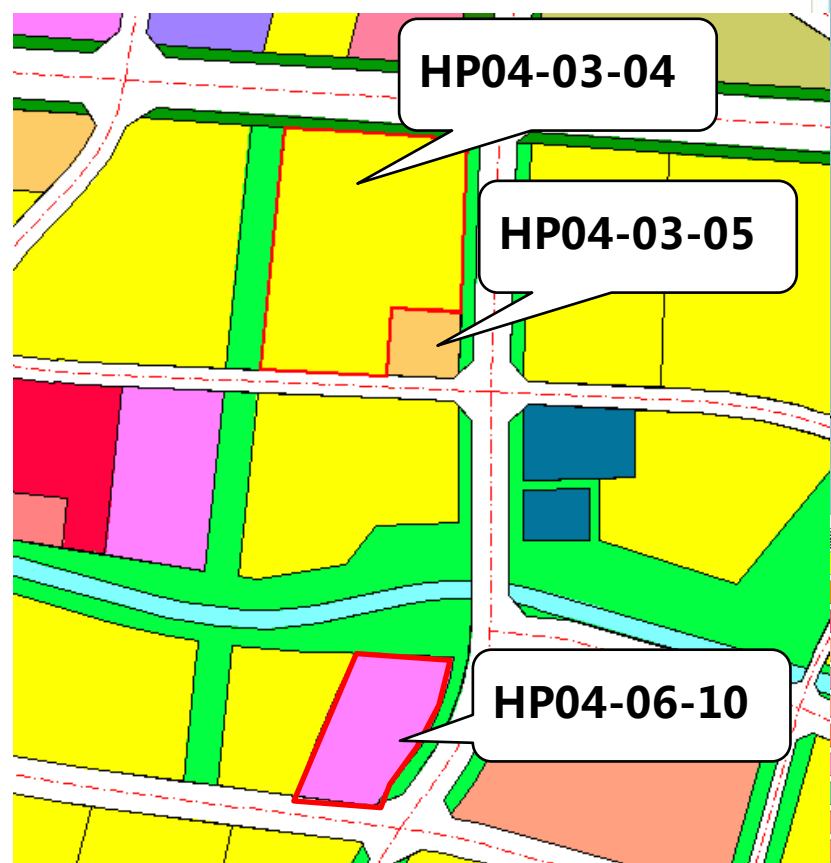
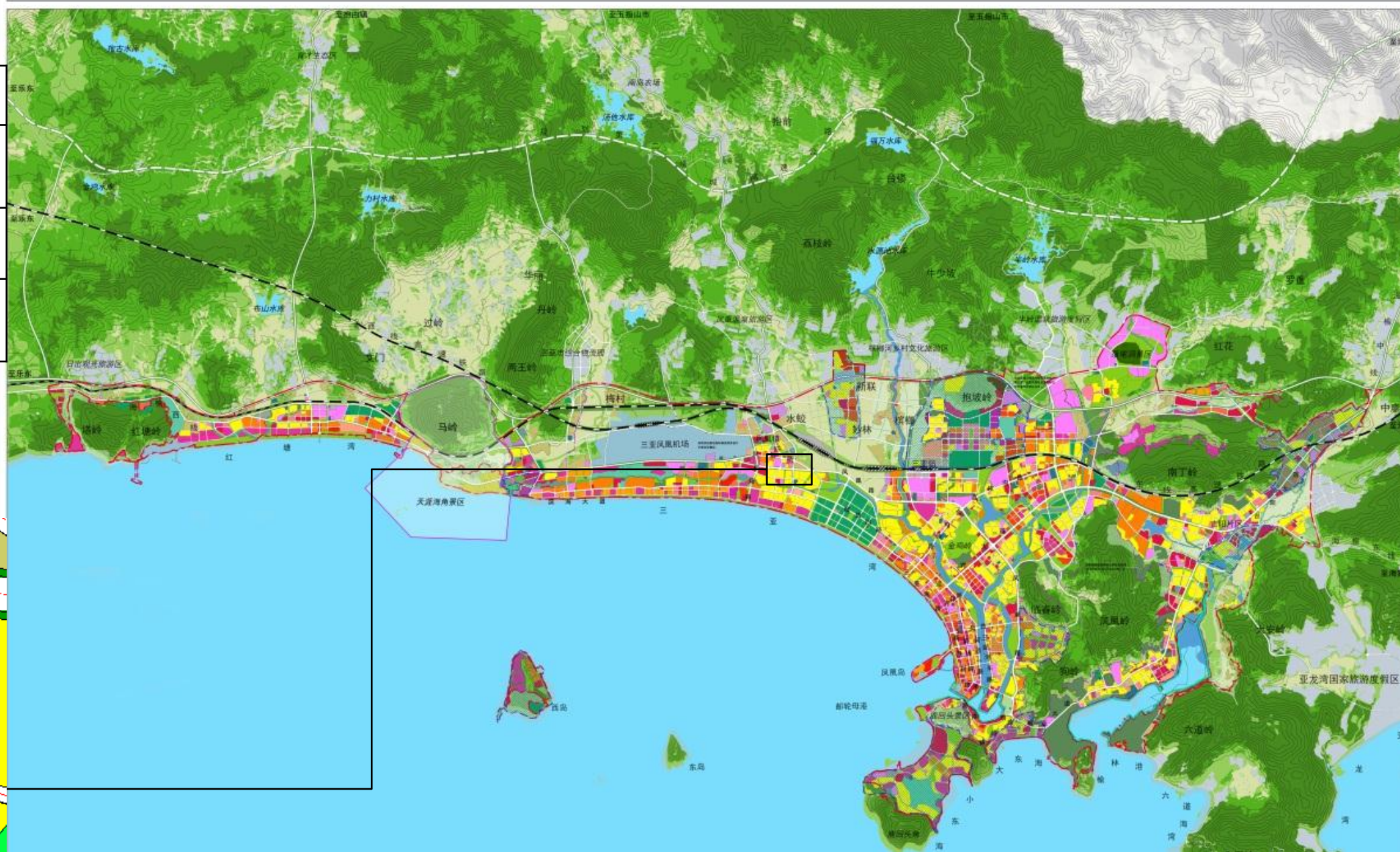


2.2 控规情况

在《三亚市中心城区控制性详细规划（修编）》中：

地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率
HP04-03-04	二类城镇住宅用地	2.5	25%	60m	40%
HP04-03-05	幼儿园用地	0.9	30%	15m	40%
HP04-06-10	中小学用地	0.5	20%	24m	40%

三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）



- 图例：
- R1、R2 居住用地
 - RB 居住混合商业服务业设施用地
 - A1R1 行政办公混合一类居住用地
 - A1R2 行政办公混合二类居住用地
 - A1 行政办公用地
 - A2 文化设施用地
 - A2B1 文化混合商业用地
 - A3 教育科研用地
 - A4 体育用地
 - A5 医疗卫生用地
 - A5A2 医疗卫生混合文化设施用地
 - A6 社会福利用地
 - A7 文物古迹用地
 - A9 宗教用地
 - B1 商业用地
 - B1A2 商业混合文化设施用地
 - B1B2 商业混合商务用地
 - B1B2B3 商业混合商务混合娱乐康体用地
 - B1B2B2 商业混合商务混合二类居住用地
 - B1B3 商业混合娱乐康体用地
 - B1R2 商业混合二类居住用地
 - BR 商业服务业设施混合居住用地
 - B11B14 零售商业混合旅馆用地
 - B11B14f 零售商业混合服务型公寓用地
 - B11B14R2 零售商业混合旅馆混合二类居住用地
 - B14 旅馆用地
 - B14f 服务型公寓用地
 - B14B11 旅馆用地混合零售商业用地
 - B14R 旅馆混合居住用地
 - B2 商务用地
 - B2B1R2 商务混合商业混合二类居住用地
 - B2B1 商务混合商业用地
 - B2B14f 其他商务混合服务型公寓用地
 - B2B14B11 其他商务混合服务型公寓混合零售商业用地
 - B3 娱乐康体用地
 - B3R2 娱乐康体混合二类居住用地
 - B4 公用设施营业网点用地
 - B9 其他服务设施用地
 - M1 一类工业用地
 - M2 二类工业用地
 - W 物流仓储用地
 - W1B1 物流仓储混合商业用地
 - S1 城市道路用地
 - S2 城市轨道交通用地
 - S3 交通枢纽用地
 - S3B1 交通枢纽混合商业用地
 - S3B1B2B3 交通枢纽混合商业混合商务混合娱乐康体用地
 - S3S4 交通枢纽混合交通场站用地
 - S3S4B1 交通枢纽混合交通场站混合商业用地
 - S4 交通场站用地
 - S4G1 交通场站混合公园绿地
 - S4J2 交通场站混合环境设施用地
 - S9 其他交通设施用地
 - U1 供应设施用地
 - U2 环境设施用地
 - U3 安全设施用地
 - U9 其他公用设施用地
 - G1 公园绿地
 - G2 防护绿地
 - G3 广场用地
 - G3G1 广场混合公园绿地
 - H14 村庄建设用地
 - H2B3 区域交通设施混合娱乐康体用地
 - H2 区域交通设施用地
 - H3 区域公用设施用地
 - H4 特殊用地
 - 风景景区可建设用地范围
 - 发展备用地
 - E1 水域
 - 滩涂
 - 河口、泻湖、半封闭海湾海岸线
- 铁路
 道路
 风景名胜区分区
 单独修编片区协调范围

03 修改依据及内容

BASIS AND CONTENT OF MODIFICATION

3.1 修改依据

3.1.1 相关法律法规

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2) 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- 3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- 4) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- 5) 《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；
- 6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- 7) 《三亚市城市总体规划》（2015年）；
- 8) 《三亚市城市规划管理技术规定》；
- 9) 《三亚市总体规划（2015-2030）（空间类）》；
- 10) 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编）》；
- 11) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
- 12) 相关文件及甲方提供资料等。

3.1.2 相关法律法规对应条文

1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第十九条 城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条 镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

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。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

3.1 修改依据

3.1.2 相关法律法规对应条文

2) 《海南省城乡规划条例》(2018年修正)

第十四条 城市和县、自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由市、县、自治县人民政府规划主管部门根据城市总体规划和镇总体规划的要求组织编制，经市、县、自治县人民政府审批后，报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

其他镇控制性详细规划、乡控制性详细规划由乡镇人民政府组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

旅游度假区、产业园区的控制性详细规划由其所在市、县、自治县人民政府规划主管部门组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。洋浦经济开发区等国家级经济开发区控制性详细规划，由开发区管理机构组织编制和实施。

控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围。

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。

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。

修改村庄规划的，应当依照本条例第二十条规定的审批程序报批。

3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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。

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

- (一) 控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；
- (二) 控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
- (三) 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- (四) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

3.1 修改依据

3.1.2 相关法律法规对应条

4) 《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》

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。

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。

一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并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，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批；

5) 《关于印发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)的通知》

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

- (一)片区控制性详细规划整体修编的;
- (二)单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的;
- (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);
- (四)规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的;
- (五)审批机关认为应当修改规划的其他情形。

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

(一)规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质(含用地性质比例)、容积率、建筑高度等控制指标的;

(二)在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质(含用地性质比例)、容积率、建筑高度等控制指标的;

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，征求规划地段内利害关系人的意见;
- (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。

第十条 一般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，合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见;
- (二)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。

3.2 修改原则

1、遵循总体规划

规划指标的制定内容符合总体规划提出的各项要求。即：主体功能和发展定位符合总体规划；结构布局符合总体规划；空间形态符合总体规划；公共资源与公共环境符合总体规划。

2、集约土地原则

统筹地区资源，合理使用土地。以城市环境为前提，集约利用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化。

3、控制与引导相结合原则

规划强调控制与引导相结合，对配套设施、道路、公共绿地等实行严格的控制规定，而对其它类土地的使用可根据土地兼容要求，保留适当的灵活性。规划成果体现土地有偿使用和管理运作要求，达到系统、规范、简明的目的，增强可操作性。

4、统筹协调，利益均衡原则

综合分析规划区与周边区域的关系，从定位、空间布局、道路系统、基础设施以及环境景观等方面进行综合协调，使规划区建设与周边区域发展有机衔接。实现经济效益、环境效益、社会效益的统一。

5、适应相关政策

论证过程中严格遵循国家法律法规和利用相关优惠政策。

6、保持生态特征

协调处理好开发与生态环境保护的关系，统筹安排生态资源的保护和利用，实现开发与自然生态的和谐共生。

7、优化景观品质

力求创造良好的天际轮廓线，优化城市景观，为民众创造一个优美的生活、交流空间环境。

04 必要性分析

NECESSITY ANALYSIS

4.1项目修改必要性

(1) 贯彻落实习近平总书记“4.13”重要讲话和中央12号文件精神的重大举措

习近平总书记2018年4月13日在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的重要讲话指出，要始终把人民利益摆在至高无上的地位，加快推进民生领域体制机制改革，**不断完善公共服务体系，着力解决人民群众关心的现实利益问题。**

同时《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》明确指出，**大力实施基础教育提质工程，全面提升中小学教育质量。**鼓励海南引进境外优质教育资源，举办高水平中外合作办学机构和项目。

本项目扩建是落实党中央、国务院关于海南全面深化改革开放重大指示精神，有助于提升基础教育工作质量。



七、加强和创新社会治理

始终坚持以人民为中心的发展思想，完善公共服务体系，加强社会治理制度建设，不断满足人民日益增长的美好生活需要，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

(十九) 健全改善民生长效机制。坚决打赢精准脱贫攻坚战，建立稳定脱贫长效机制，促进脱贫提质增效。深化户籍制度改革，有序推进农业转移人口市民化，推动基本公共服务覆盖全部常住人口。**大力实施基础教育提质工程，全面提升学前教育 and 中小学教育质量。**完善劳动用工制度，健全最低工资标准调整和工资支付保障长效机制。开展激发重点群体增收活力改革试点，推进事业单位改革和人才评价机制改革，在国家政策框架内，加快完善与自由贸易试验区和自由贸易港建设相适应、体现工作绩效和分级分类管理的机关事业单位工资分配政策。创新社会救助模式，完善专项救助制度，在重点保障城乡低保对象、特困人员的基础上，将专项救助向低收入家庭延伸。全面实施全民参保计划。建立和完善房地产长效机制，防止房价大起大落。继续深化医药卫生体制改革。

4.1项目修改必要性

(2) 推动地方发展的需要

教育部、海南省人民政府印发《关于支持海南深化教育改革开放实施方案》的通知提出，**推动基础教育提质增效。支持海南实施基础教育提质工程，建设一批优质中小学。**加快推进海南特教学校和资源教室建设，实施“医教结合”项目。



4.1项目修改必要性

(3) 落实相关规划实施，疏解城区内现状小学学位压力

《天涯区学前教育布局规划天涯区中小学校布局规划（2018-2035年）》（以下简称《天涯区教育专项》）

凤凰片区中小学校布局规划：**改、扩建小学3所**（水蛟小学、**新凤凰小学**、桶井小学）九年一贯制学校1所（妙联学校），初级中学1所（凤凰中学）。凤凰片区中小学校布局规划：**新建西瓜芒果单元规划小学，规划学位数1080人，班级数24个。**

本次修改HP04-03-04地块现状为凤凰小学，在《专项规划》中规划进行改扩建，规划学位数1350人，规划班级数30班。HP04-06-10地块专项规划新建，规划学位数1080人，规划班级数24班。

天涯区凤凰片区											
序号	学校名称	学校类型	规划方式	规划学位数(人)	规划班级数(班)	现状用地规模(m ²)	规划用地规模(m ²)	规划生均用地(人/m ²)	建设时序	办学模式	
1	扎南小学	完全小学	保留	270	6	13400	——	20.5	——	公办	
2	抱龙小学	完全小学	保留	270	6	11220	——	41.56	——	公办	
3	立新小学	完全小学	保留	270	6	13320	——	37.98	——	公办	
4	高峰小学	完全小学	保留	540	12	17400	——	30.12	——	公办	
5	台楼小学	完全小学	保留	270	6	11617	——	43.03	——	公办	
6	白超小学	完全小学	撤并	——	——	13768	——	——	远期	公办	
7	新村小学	完全小学	保留	270	6	9999	——	37.03	——	公办	
8	水蛟小学	完全小学	扩建	1080	24	12247	23886	11.34	远期	公办	
9	新联小学	完全小学	撤并	——	——	18586	——	——	中期	公办	
10	槟榔小学	完全小学	保留	540	12	10000	10220	18.93	——	公办	
11	羊栏明德小学	完全小学	保留	270	6	10000	——	37.02	——	公办	
12	回辉小学	完全小学	保留	540	12	12566	13601	25.19	——	公办	
13	回新逸夫小学	完全小学	保留	810	18	16041	17161	21.19	——	公办	
14	桶井小学	完全小学	搬迁	810	18	18202	12524	15.46	远期	公办	
15	新凤凰小学	完全小学	改扩建	1350	30	16397	20911	15.49	中期	公办	
16	三亚湾小学	完全小学	新建	2160	48	——	44919	20.8	中期	国际化	
17	原凤凰镇片区规划小学	完全小学	新建	1080	24	——	16737	15.5	远期	公办	
18	西瓜芒果单元规划小学	完全小学	新建	1080	24	——	17649	16.34	远期	公办	
19	抱坡片区规划小学01	完全小学	新建	1620	36	——	16427	10.14	远期	公办	
20	抱坡片区规划小学02	完全小学	新建	1620	36	——	22875	14.12	中期	公办	
21	双品学校(东区)	九年一贯制	撤并	小学	——	——	9338	——	远期	民办	
				初中	——	——	——	——	——	——	
22	妙联学校	九年一贯制	扩建	小学	810	18	32000	52784	37.44	远期	公办
				初中	600	12	——	——	——	——	

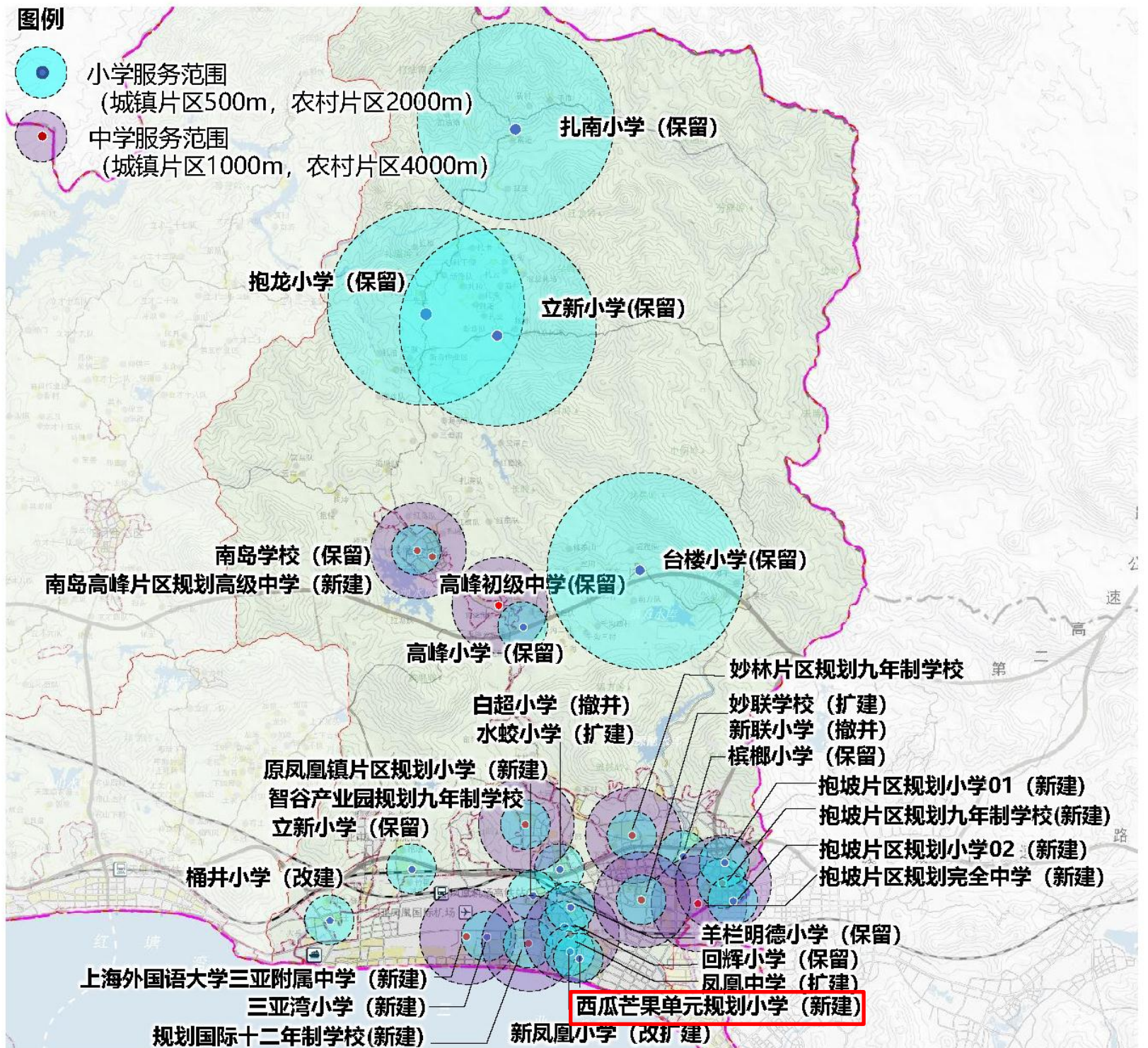


图 天涯区凤凰片区中小学校规划分布图

4.1项目修改必要性

(3) 落实相关规划实施，疏解城区内现状小学学位压力

现状第三小学班级数为37个，在校学生数2178人，生均占地面积1.74m²/人，第四小学班级数为27个，在校学生数1397人，生均占地面积6.94m²/人，远小于《海南省县域义务教育优质均衡发展督导评估实施方案》以及《海南省义务教育学校办学基本标准（试行）》中对于生均用地指标要求。

序号	所在片区	学校名称	班数 (个)	在校学生数 (人)	班均人数 (人)	占地面积 (m ²)	生均占地面积 (m ²)
1	河西片区	第一小学	62	3206	52	18993	5.92
2		第九小学	44	2340	53	11943	5.10
3		实验小学	36	1891	53	17630	9.32
4		第四小学	27	1397	52	9700	6.94
5		第三小学	37	2178	59	3793	1.74
6		金鸡岭小学	29	1506	52	7493	4.98

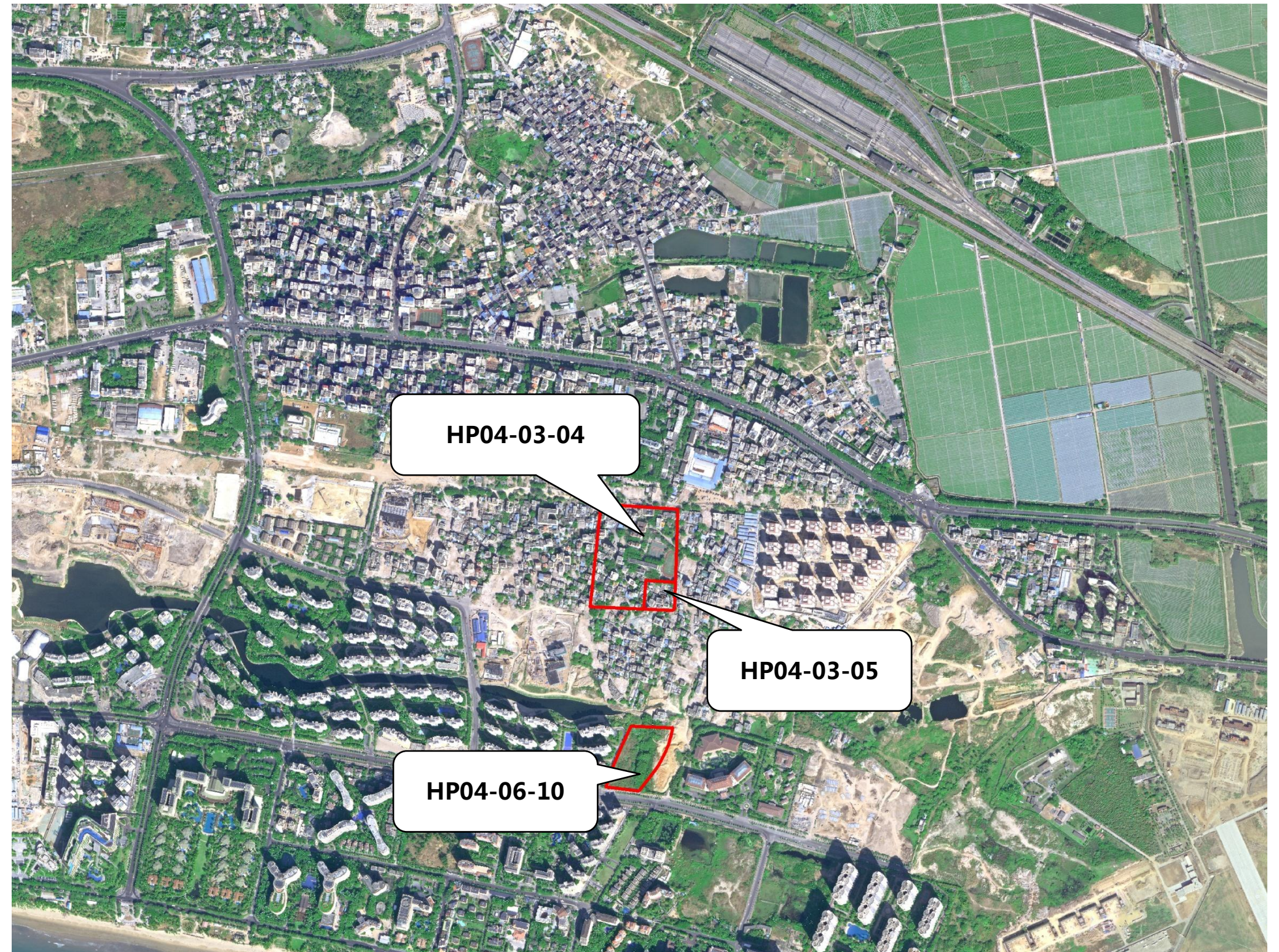
按照《天涯区学前教育布局规划天涯区中小学校布局规划（2018-2035年）》（以下简称《天涯区教育专项》），第三小学规划学位数为1080人，规划方式采取疏解形式疏解学位压力，第四小学规划学位数为1350人，规划方式为扩建。

序号	学校名称	学校类型	规划方式	规划学位数 (人)	规划班级数 (班)	现状用地规模 (m ²)	规划用地规模 (m ²)	规划生均用地 (人/m ²)	建设时序	办学模式
1	第一小学	完全小学	疏解	1620	36	18993	18282	11.29	中期	公办
2	第三小学	完全小学	疏解	1080	24	3793	9838	9.11	中期	公办
3	第四小学	完全小学	扩建	1350	30	9700	19291	14.29	远期	公办
4	第九小学	完全小学	疏解	1080	24	11943	11726	10.86	中期	公办
5	金鸡岭小学	完全小学	扩建	1080	24	7493	10905	10.1	中期	公办
6	实验小学	完全小学	保留	2160	48	17630	32589	15.09	—	公办
7	双品学校 (西区)	九年一贯制	疏解	270	6	3300	3330	12.33	中期	民办

4.1项目修改必要性

(3) 落实相关规划实施, 疏解城区内现状小学学位压力

天涯区凤凰小学现校址地块被列入西瓜芒果村棚户区改造项目的征收范围内, 为了妥善安置凤凰小学现有学生, 该项目二期新建小学(HP04-06-10地块)建成后, 作为凤凰小学新建校区, 现按相关部门计划该片区还需承担市中心第三小学及第四小学部分学位压力, 需扩大该地块用地面积, 但因该地块东侧、南侧均临城市道路, 北侧临河, 西侧已建成, 无扩建条件, 因此拟对现状凤凰小学进行原址扩建(地块HP04-03-04), 以解决凤凰小学学生安置、片区学位不足问题及疏解市中心第三小学及第四小学部分学位压力。



4.1项目修改必要性

(4) 落实基本政策，严格规范规划调整

《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。**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。**

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。

一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并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，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县政府审批。

本次调整涉及将二类城镇住宅用地调整为中小学用地、中小学调整为二类城镇住宅用地以及整合部分地块用地边界，项目包含一般调整以及重大调整，本项目的调整属于对政策要求的落实。

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

海南省自然资源和规划厅 4月26日

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。