

三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划BG10-02-06等四个地块规划修改

■ 项目概况

项目位于崖州湾科技城西北片区保港社区，滨河路东侧，保港路西侧，乾隆村委会斜对面，总用地面积约5.33公顷（79.97亩）。保港社区卫生服务中心项目位于崖州湾科技城西北片区控规BG10-02-06地块，现状已建设完成并投入使用，但因建筑高度突破控规建筑限高要求，无法办理规划及用地相关手续,导致产生违法图斑。目前该项目实际建设指标（建筑高度22.65米）已纳入《三亚市崖城国家历史文化名镇保护规划》（批前公示中），鉴于该项目为民生保障工程，为支持崖州区政府完善项目相关手续办理，拟对该项目所在控规地块及周边地块进行规划修改。



■ 控规修改依据

《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

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建需要修改的。

■ 必要性分析

城市发展人民生活品质的提升以及社会环境的不稳定因素，社会保障工程建设也是实现健康中国的基础

伴随城镇化加快，人口老年化问题日益突出，伴随而来的慢性病、功能性障碍病以及新冠疫情的突发，各地医疗机构都承担日益艰巨和繁重的任务。同时随着经济水平的发展，物质生活水平和文化生活水平的提高，人们健康意识不断提高，也对疾病防御要求也越来越高。为推进健康中国建设，提高人民健康水平，党的十八届五中全会做了战略部署。从国家层面到基层都较为重视医疗领域，也就要求基层卫生院不断拓展服务范围与标准。因此改善卫生院基础设施，扩大业务用房，推动保港社区及周边人民健康事业的必要性。

落实上位政策 保障民生工程顺利实施的需求

海南省人民政府办公厅印发《海南省基层医疗卫生机构标准化建设行动计划》，为贯彻落实全国卫生与健康大会精神和全面深化医药卫生体制改革要求，全面加快推进我省基层医疗卫生机构基础建设、提高基层卫生机构标准化水平和服务能力，加快推进健康海南建设，实现“小病不进城、大病不出岛”的医改目标。

三亚市人民政府办公室印发《三亚市基层医疗卫生机构标准化建设实施方案》，三亚市人民政府、崖州区人民政府为全面推进基层医疗卫生机构标准化建设工作的需求，在现状卫生院建设基础上落实医疗建设要求。因此，论证地块BG10-02-06地块现状已建建筑保持现状高度，调整局部限高，扩大用地面积，以及相邻BG10-02-04、BG10-02-05、BG10-02-07地块优化调整可行。

三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划BG10-02-06等四个地块规划修改

■ 必要性分析

解决原控规存在历史问题，保障国土空间规划依法、公平、公正的有效实施

在《三亚崖州湾科技城西北片区控制性详细规划》（2022年）中BG10-02-06地块用地性质为医院用地（080601），建筑高度限高为≤10米，现状保港社区卫生院服务周边人口2.5万人，做为保港社区十五分钟生活圈卫生医疗服务设施和规划应急救治医院功能地位十分重要，随着滨海特色文旅产业服务带发展，作为保港文旅组团、保港滨海旅游节点，为更好服务居民生活与旅游人口，提高公共服务设施品质，在符合相关政策法规前提下支持区政府完善项目相关手续办理，保障民生工程顺利实施，为三亚市基层医疗建设做出贡献，保障人民生活便利化，维护社会和谐稳定，推动本地公共医疗事业发展。因对现行控规存在问题进行动态维护，保障国土空间规划依法、公平、公正的有效实施，启动本次规划修改是有必要的。

优化用地边界，社区服务设施与商业合并建设，提高城市土地利用效率，扩大现状医院用地保障卫生院功能建设的需求

原控规地块有BG10-02-04地块（一类宅基地）、BG10-02-05地块（城镇社区服务设施用地）、BG10-02-06地块（医院用地）、BG10-02-07地块（零售商业用地）。

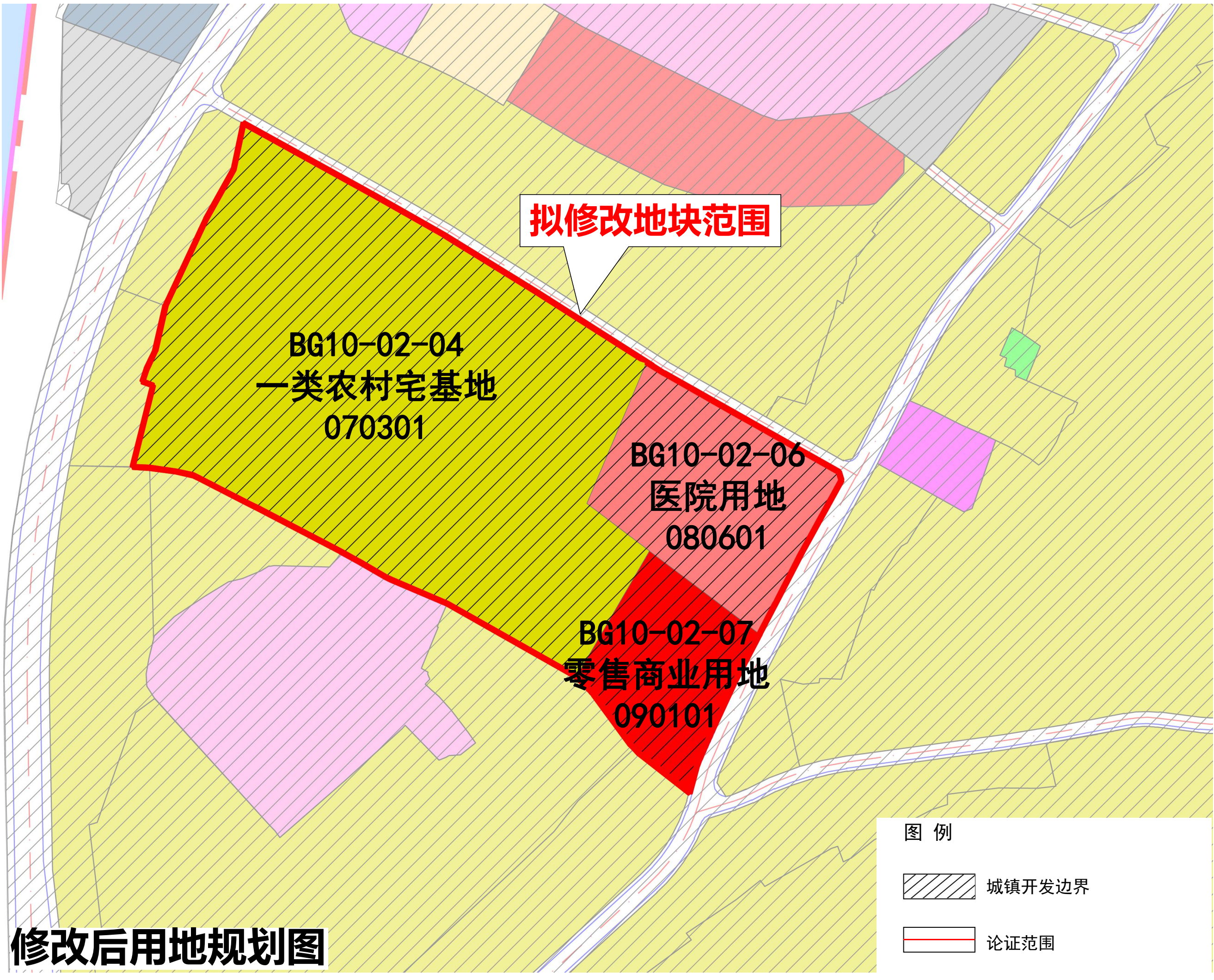
BG10-02-06地块现状卫生院仅有门诊楼与少量停车位，用地面积5635平方米，根据国家标准《城市公共服务设施规划标准》，提到医疗卫生设施规划建设用地指标不应低于0.6-0.9m²/人。保港社区规划人口1.1万人，应配置用地面积6600-9900平方米医疗卫生设施，目前控规用地面积低于标准，应扩大卫生院规模以及完善配套设施，在BG10-02-06地块基础上合并BG10-02-05地块扩大用地规模，并由原控规限高10米调整到限高10米（局部22.65米），并同时优化BG10-02-04地块边界。在合理保留现状用地空间，同时实现医疗功能和配套设施的建设，遵循“节约土地、优地优用”的原则，避免资源浪费。

BG10-02-05地块与BG10-02-07地块联合建设，根据《城市居住区规划设计标准》中规定，居住人口5000人—12000人，为五分钟社区生活圈，城镇社区服务设施用地可联合建设，有利于提升土地的价值，促进城市土地的集约化高效利用。同时根据《城市公共服务设施规划标准》中商业用地人均规划用地指标为3.2-4.2m²/人，需要用地35200-46200平方米，现状片区商业用地面积14147.89平方米，低于标准，需扩大指标。

三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划BG10-02-06等四个地块规划修改

■ 规划调整内容

本次拟将BG10-02-04地块面积减小为58.30亩，其他不变；BG10-02-05和BG10-02-06地块合并为BG10-02-05/06地块并规整地块边界，用地面积为13.26亩，建筑限高由10m调整为10m（局部22.65m），绿地率由≥40%调整为≥35%，用地性质及其他指标不变；BG10-02-07地块面积增加为8.41亩，其他不变。



	用地编号	用地代码	用地性质	地块面积（m²）	地块面积（亩）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	绿地率（≥%）	配建停车位
修改前	BG10-02-04	070301	一类农村宅基地	40903	61.35	—	—	—	—	—
	BG10-02-05	0702	城镇社区服务设施用地	1642	2.46	1.0	30	10	40	0.6车位/100m² 建筑面积
	BG10-02-06	080601	医院用地	5635	8.45	1.2	30	10	40	0.4车位/100m² 建筑面积
	BG10-02-07	090101	零售商业用地	5132	7.70	1.0	45	10	25	1.0车位/100m² 建筑面积
修改后	BG10-02-04	070301	一类农村宅基地	38864	58.30	—	—	—	—	—
	BG10-02-05/06	080601	医院用地	8838	13.26	1.2	30	10（局部22.65）	35	0.4车位/100m² 建筑面积
	BG10-02-07	090101	零售商业用地	5610	8.41	1.0	45	10	25	1.0车位/100m² 建筑面积

三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划BG10-02-06等四个地块规划修改

■ 影响分析

地块用地性质调整对公共服务设施的影响分析

BG10-02-06地块建设崖州区保港卫生健康服务中心项目，对健全完善基层医疗卫生体系，提升基层医疗服务能力具有重要意义，是符合规划的、民心所向的公共服务设施、防灾减灾民生工程。地块的调整，有助于建设完善的社区生活圈，缓解大型医院的就医压力，同时满足居民基本医疗保健需求，提高医疗服务可及性和便利性，提高生活质量，增强社区归属感和幸福感。

地块用地性质调整对片区道路交通影响分析

BG10-02-06等四个地块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。

根据预测结果，修改后项目产生的交通出行量相较调整前减少9人次/h。因此，地块调整后，交通出行量下降，不会对交通造成压力，是可行的。

地块用地性质调整对城市景观影响分析

BG10-02-06等四个地块所在片区的建筑主要以民宅为主，建筑高度在10米以下，天际线平缓，景观较为单一。BG10-02-06地块建设保港卫生健康服务中心，局部建筑高22.65米，可以创造出更具层次感和动态感的城市天际线，从而避免城市景观平淡单一，提升城市环境品质，优化城市空间景观。

地块用地性质调整对片区市政影响

本项目的市政增量对片区的市政基础设施用量相较修改前在可控范围内。

结合上述对于地块用地性质修改的论证分析，综合修改后对城市景观、道路交通、公共服务设施、市政公用设施等方面的影响分析，地块拟调整指标可以予以考虑

■ 申请图则

