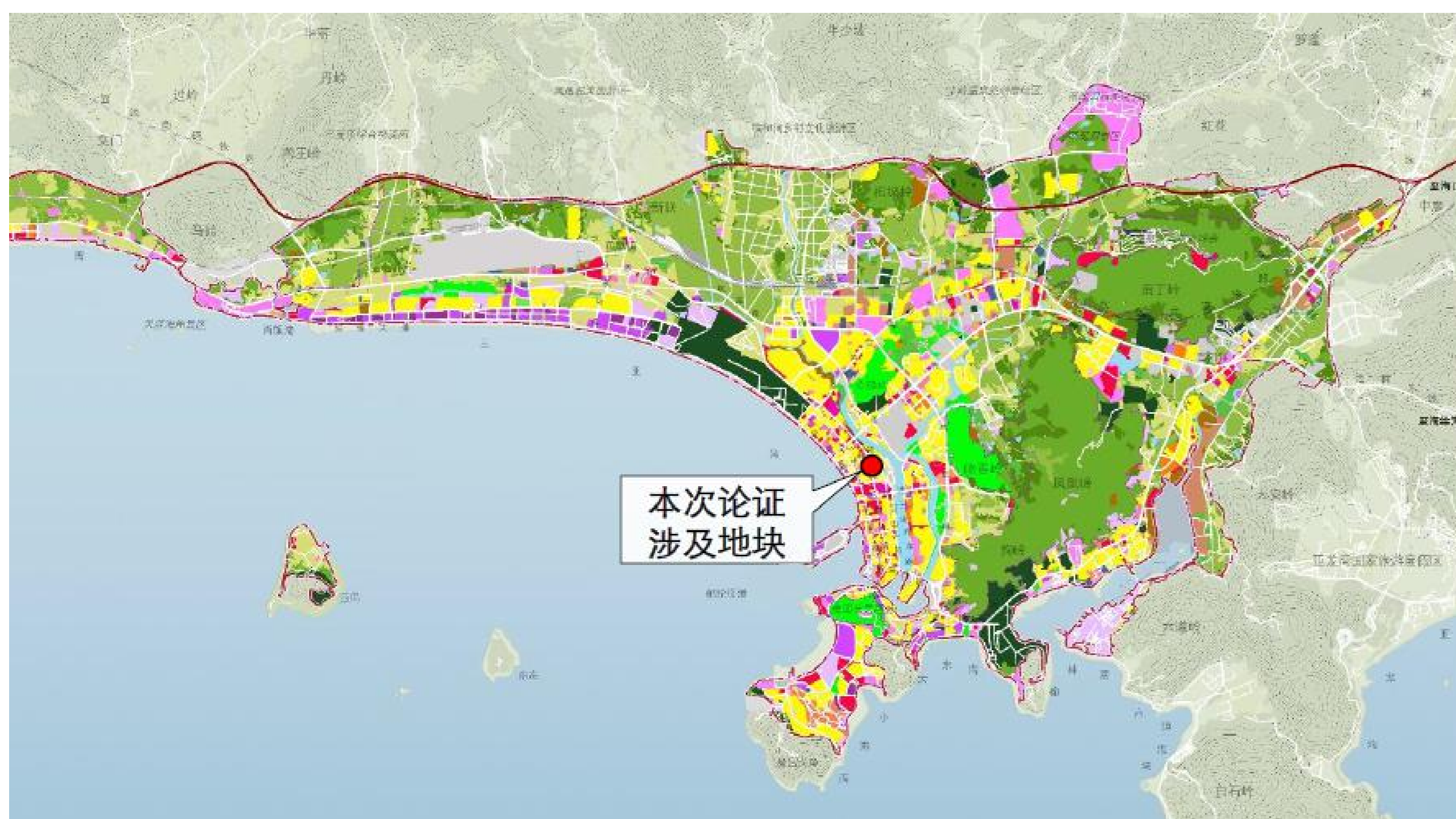


# 三亚市中心城区控制性详细规划HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）用地地块规划调整

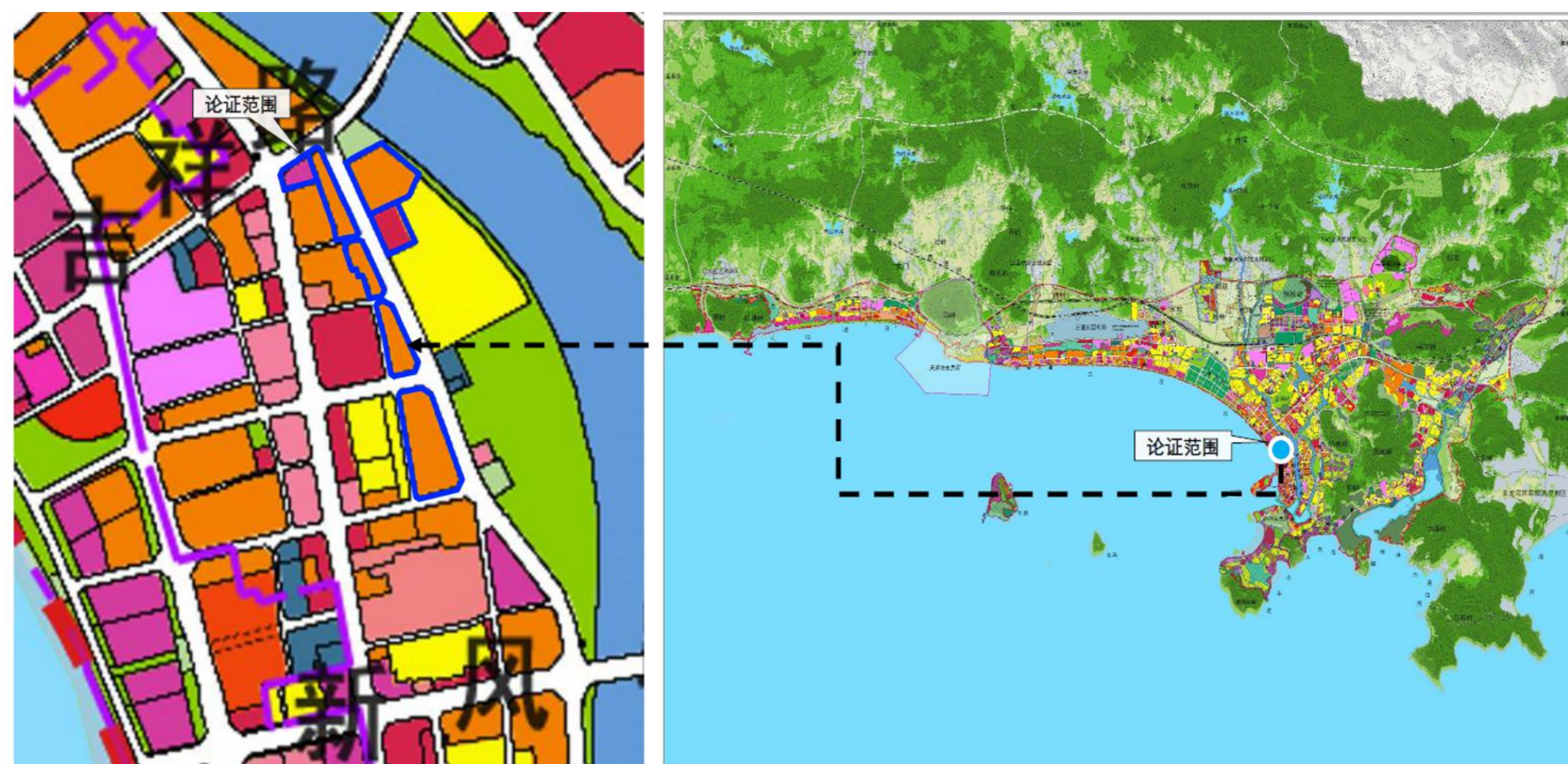
## ■ 项目概况

本次论证范围为吴春园片区的七个地块位于三亚中心城区内，总用地面积5.7公顷（约合85.41亩），即《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》确定的HX05-07-02、HX05-06-01、HX05-06-02、HX05-07-01、HX05-07-04、HX05-07-07、HX06-02-01、HX05-06-03、HX05-07-05九个地块。地块现状多数建筑建于1990年-2000年期间，多为砖混结构，年久失修，居住存在一定安全隐患；且大部分房屋楼间距较小，采光、通风均未达到居住舒适性需求，并且形成多处消防死角，存在区域性火灾隐患。

项目区位



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》局部



## ■ 控规修改依据

### 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

#### 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。

## ■ 论证缘由

### 建筑高度降低，满足政策要求

根据《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）和《三亚市关于加强城市设计和建筑风貌管理实施细则的通知》（三府〔2017〕344号），对于新建居住建筑，主城区一般不得高于80米的管控要求，本次论证涉及的地块（HX05-07-01、HX05-07-04、HX05-07-07、HX06-02-01）的建筑高度 $\leq 100$ 米（2019版控规中），不满足琼府〔2017〕15号和三府〔2017〕344号的规划控制高度要求。

因此，本次论证涉及的HX05-07-01地块建筑高度 $\leq 100$ m修改为建筑高度 $\leq 40$ m；HX05-07-04地块建筑高度 $\leq 100$ m修改为建筑高度 $\leq 60$ m；HX05-07-07地块建筑高度 $\leq 100$ m修改为建筑高度 $\leq 80$ m；HX06-02-01地块建筑高度 $\leq 100$ m修改为建筑高度 $\leq 80$ m满足政策要求。

### 容积率综合调整，提高居民居住生活品质

本次论证涉及的九个地块在2019版控规中的规划控制指标为：容积率 $\leq 4.95$ ，根据概念方案，建筑高度上更好的与黎客国际酒店、汇林水苑小区等建筑相结合，形成50米-80米的有序错落，在城市界面上形成了丰富的天际线。容积率降低后区域内的楼栋间隔更大，采光效果更好，居住环境更为优质。

因此，本次论证将吴春园片区九个商住混合用地的平均容积率 $\leq 3.3$ 修改为 $\leq 3.8$ ，可提高居民住房品质。

### 改善居民生活条件，建设精品城市的需要

三亚市河西区作为三亚市最早的聚居地，多为二十年前企事业单位建设的职工小区和本地居民自建住宅区域，房屋多因建筑使用年限久，管网设施老化、建筑质量差、存在较大安全隐患、基础设施缺失严重、宜居条件差且地块相对独立，无法满足住宅规范标准以及现代居民生活服务需求，房屋或多或少均出现主要承重构件损坏，房屋沉降，外墙、地坪开裂，房屋长期渗漏水；建筑消防设施、安全疏散达不到规定标准，不符合现行抗震设防要求；老旧城区整体存在比较严重的综合安全隐患、场地低洼常年涝灾严重或交通及配套不全等情况。

项目的建设可以改善居民的生活条件，而且致力于城市公共服务及基础设施完善。同时也是河西片区改善城市面貌，建设精品城市的需要。

### 集约节约用地，拓展城市发展空间的需要

随着自由贸易港的建设，可用土地的稀缺与建设用地需求的矛盾日益突出。城镇化建设进程加快，土地资源紧张的矛盾严重制约这城市的发展。但与此同时，老旧小区现状占用土地较大，利用率地下，布局不合理，这与贯彻落实集约节约用地总之极不相符。

集约节约用地，用有限的资源创造出更大的经济效益成为解决当前问题的有限途径。项目建设通过全局的角度进行合理的规划土地使用，通过土地整合，实现土地的高效配置，可有效节约土地，为城市发展提供后续土地，是提高土地综合利用，合理利用现有土地资源，拓展城市发展空间的要求。

# 三亚市中心城区控制性详细规划HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）用地地块规划调整

## ■ 规划调整内容

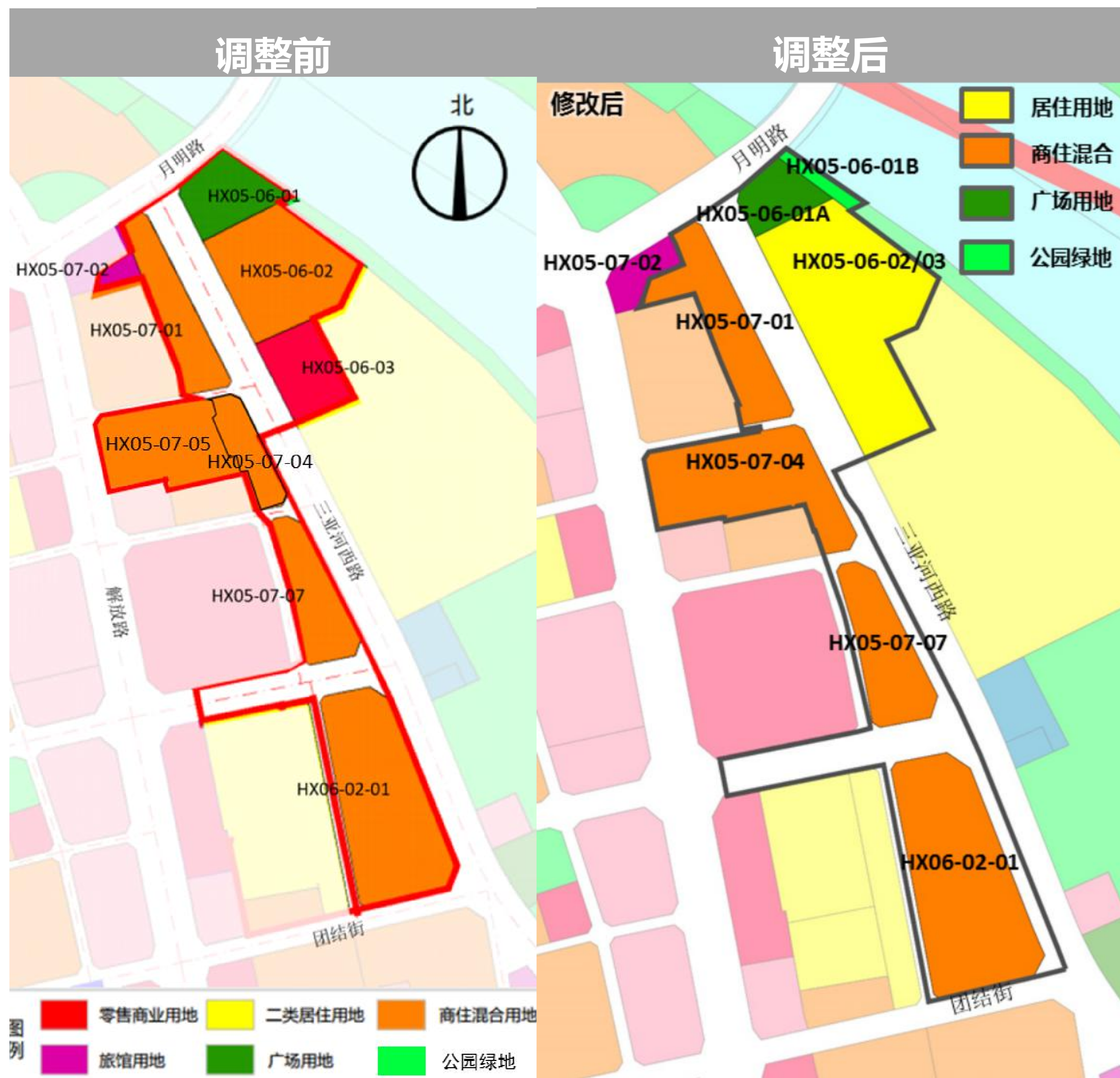
■总用地面积**85.41亩**，其中商住混合用地55.78亩(用地占比65%)，住宅用地24.46亩（用地占比29%），广场用地、公园绿地5.17亩（用地占比6%）。

■平均容积率约**3.53**（包含广场、绿地），限高70-80米。

■平均容积率约**3.76**（可开发用地），限高70-80米。

●—— 总体建设量**20.12万m<sup>2</sup>**，其中住宅计容建筑面积18.61万m<sup>2</sup>（占比**93%**），商业计容建筑面积1.51万m<sup>2</sup>（占比**7%**）；

●—— 二类城镇住宅用地混合商业用地**混合用地比例为9：1**



用地编号		用地性质		地块面积 (m <sup>2</sup> )		容积率 (≤)		建筑密度 (≤%)		绿地率 (≥%)		建筑限高 (≤米)	
修改前	修改后	修改前	修改后	修改前	修改后	修改前	修改后	修改前	修改后	修改前	修改后	修改前	修改后
HX05-07-02 (部分)	HX05-07-01	旅馆用地	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	868	6520	-	3.5	40	35	20	35	30	80
HX05-07-01		商住混合用地	商住混合用地	5652		4.95		-		25		100	
HX05-06-02	HX05-06-02/03	商住混合用地	二类城镇住宅用地	10578	16306	1.5	3.1	35	22	25	35	30	70
HX05-06-03		零售商业用地		4618		0.82		40		25		30	
HX05-06-01(部分)		广场用地		1110		/		/		/		/	
HX05-07-04	HX05-07-04	商住混合用地	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	3745	10205	4.95	3.9	-	35	25	35	100	80
HX05-07-05 (部分)				6460		1.8		35		25		26	
HX05-07-07	HX05-07-07	商住混合用地	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	5578	5578	4.95	4.3	-	40	25	35	100	80
HX06-02-01	HX06-02-01	商住混合用地	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	14883	14883	4.95	4.3	-	40	25	35	100	80

备注：

- 1、原控规HX05-07-02地块面积约4.11亩，将1.30亩用地划入HX05-07-01地块（二类城镇住宅用地混合零售商业用地），剩余约2.81亩用地保持原用地性质不变，指标不变。
- 2、原控规HX05-06-01地块面积约6.83亩，将1.66亩用地划入HX05-06-02/03地块（二类城镇住宅用地），约3.90亩用地调整为新地块HX05-06-01A（广场用地），约1.27亩调整为新地块HX05-06-01B（公园绿地）
- 3、原控规HX05-07-05地块面积约14.17亩，将9.69亩划入HX05-07-04地块（二类城镇住宅用地混合零售商业用地），剩余约4.48亩用地保持原用地性质不变，指标不变。

## ■ 影响分析

### 日照分析

通过概念方案日照分析，综合考虑日照、采光、通风、朝向和视觉卫生等方面要求，概念方案布置建筑冬至日有效日照时间达到1小时以上，满足设计规范的日照时间要求。

概念方案中各个方向的建筑不仅能够满足消防安全与日照间距要求，且满足建筑后退道路红线和用地红线的要求，不会对周边项目产生不良影响。

### 地块调整对片区道路交通影响分析

通过项目论证拟定的用地性质和规划控制指标预测，地块交通生成量会有少量增加，对周边其他道路也造成一定的影响，但仍然处于可接受的范围内。

### 地块退让距离分析影响分析

地块建筑退让城市道路、地块红线10米和5米等距离均满足城市管理规定中提出的最小距离要求。

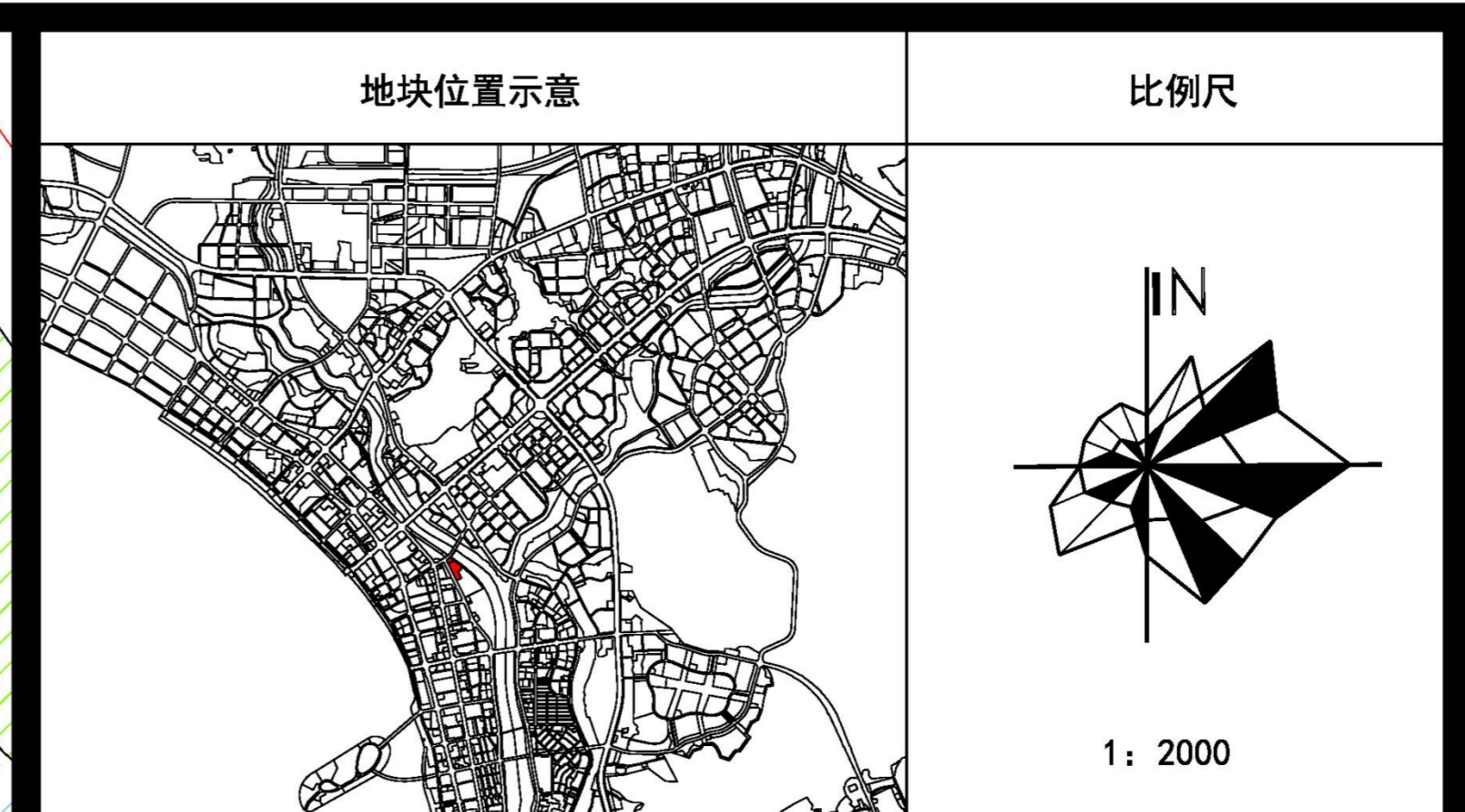
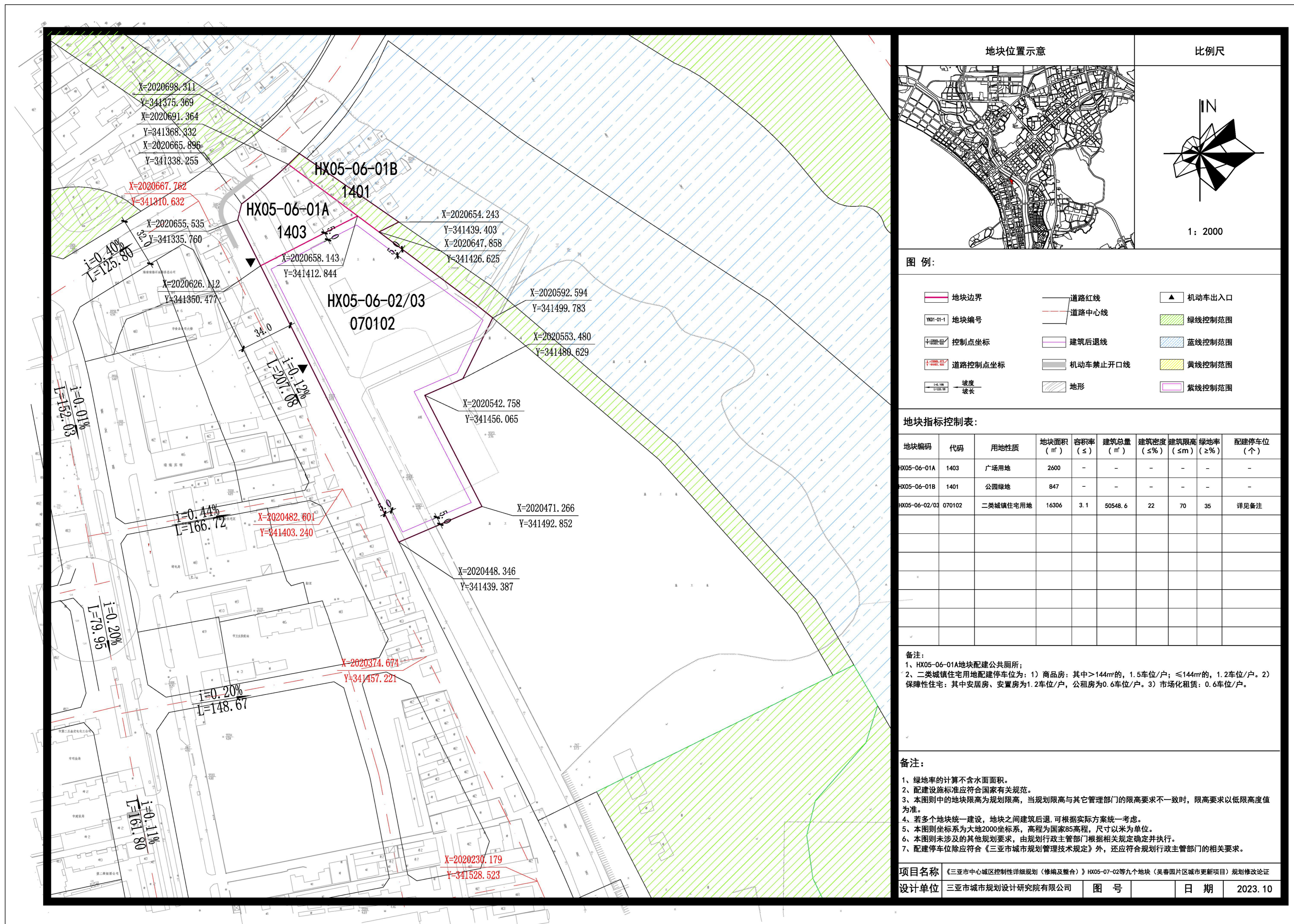
### 地块调整对片区市政影响

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均有所减少，调整后不会增大周边市政基础设施的供应压力。

**结合上述对于地块修改的论证分析，综合对周边片区的交通、项目用地调整后对整个片区市政设施供应影响、市政、环境影响、社会影响等多方面的论证分析，地块拟调整指标可以予以考虑**

# 三亚市中心城区控制性详细规划HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）用地地块规划调整

## ■ 申请图则



**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	绿地控制范围
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:**

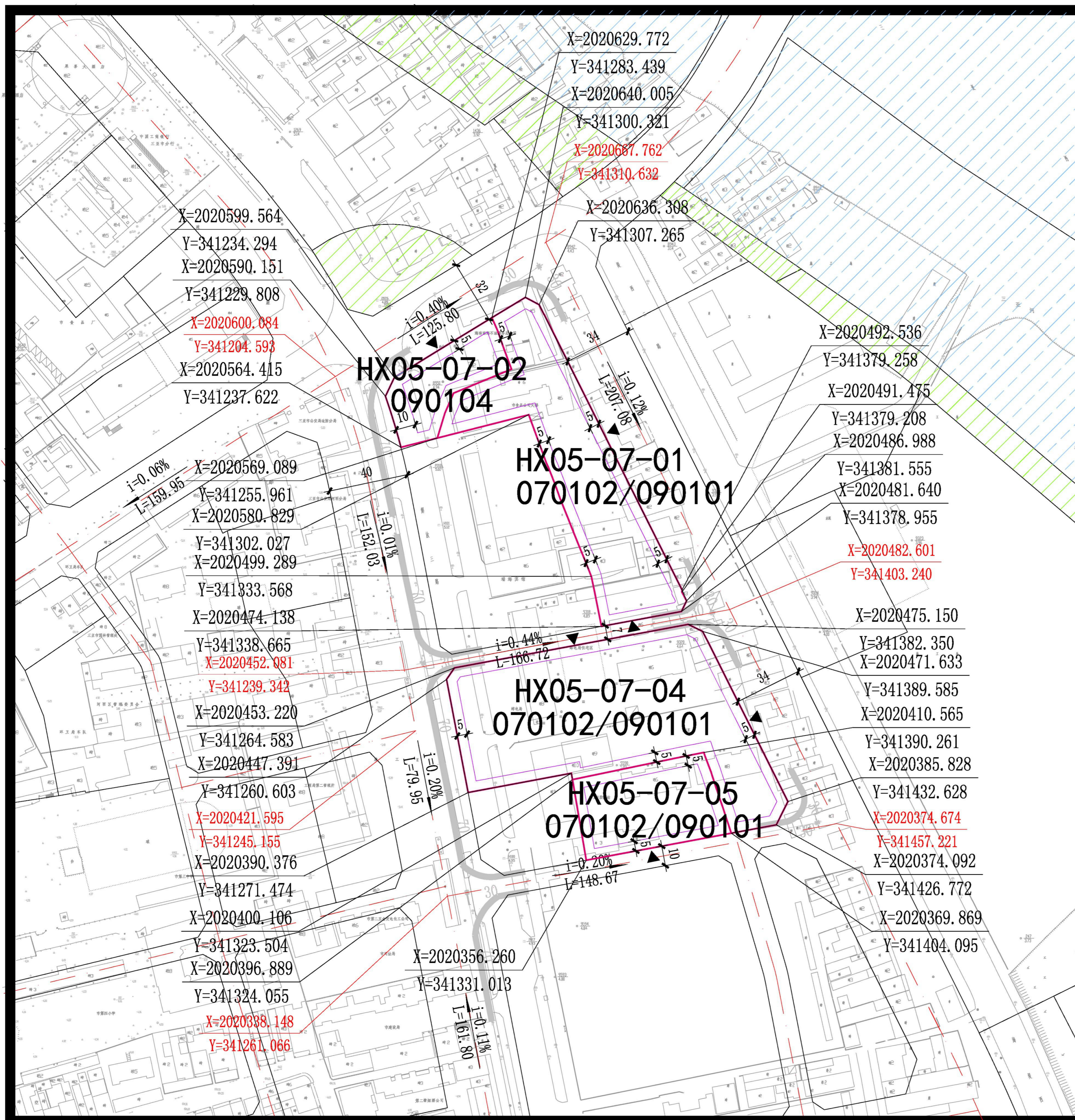
地块编码	代码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑总量 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HX05-06-01A	1403	广场用地	2600	-	-	-	-	-	-
HX05-06-01B	1401	公园绿地	847	-	-	-	-	-	-
HX05-06-02/03	070102	二类城镇住宅用地	16306	3.1	50548.6	22	70	35	详见备注

**备注:**  
1、HX05-06-01A地块配建公共厕所；  
2、二类城镇住宅用地配建停车位为：1) 商品房：其中>144m<sup>2</sup>的，1.5车位/户；≤144m<sup>2</sup>的，1.2车位/户。2) 保障性住宅：其中安居房、安置房为1.2车位/户，公租房为0.6车位/户。3) 市场化租赁：0.6车位/户。

**备注:**  
1、绿地率的计算不含水面面积。  
2、配套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。

<b>项目名称</b>	《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）规划修改论证		
<b>设计单位</b>	三亚市城市规划设计研究院有限公司	<b>图号</b>	<b>日期</b> 2023.10

## ■ 申请图则



**地块位置示意**

**比例尺**

1: 2000

**图例:**

- 地块边界
- 道路红线
- 道路中心线
- 建筑后退线
- 机动车禁止开口线
- 地形
- 机动车出入口
- 绿地控制范围
- 蓝线控制范围
- 黄线控制范围
- 紫线控制范围

**地块指标控制表:**

地块编码	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)
HX05-07-01	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	6520	3.5	22820	35	80	35	详见备注
HX05-07-02	090104	旅馆用地	1873	-	-	40	30	20	20
HX05-07-04	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	10205	3.9	39799.5	35	80	35	详见备注
HX05-07-05	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	2987	1.8	5376.6	35	26	25	详见备注

**备注:**

- 地块内涉及到二类城镇住宅用地混合零售商业用地混合用地比例为9:1，二类城镇住宅用地占比90%，零售商业用地占比10%。
- 二类城镇住宅用地配建停车位为：1) 商品房：其中>144m<sup>2</sup>的，1.5车位/户；≤144m<sup>2</sup>的，1.2车位/户。2) 保障性住宅：其中安居房、安置房为1.2车位/户，公租房为0.6车位/户。3) 市场化租赁：0.6车位/户。
- 零售商业用地配建停车位为1.5车位/100m<sup>2</sup>建筑面积。

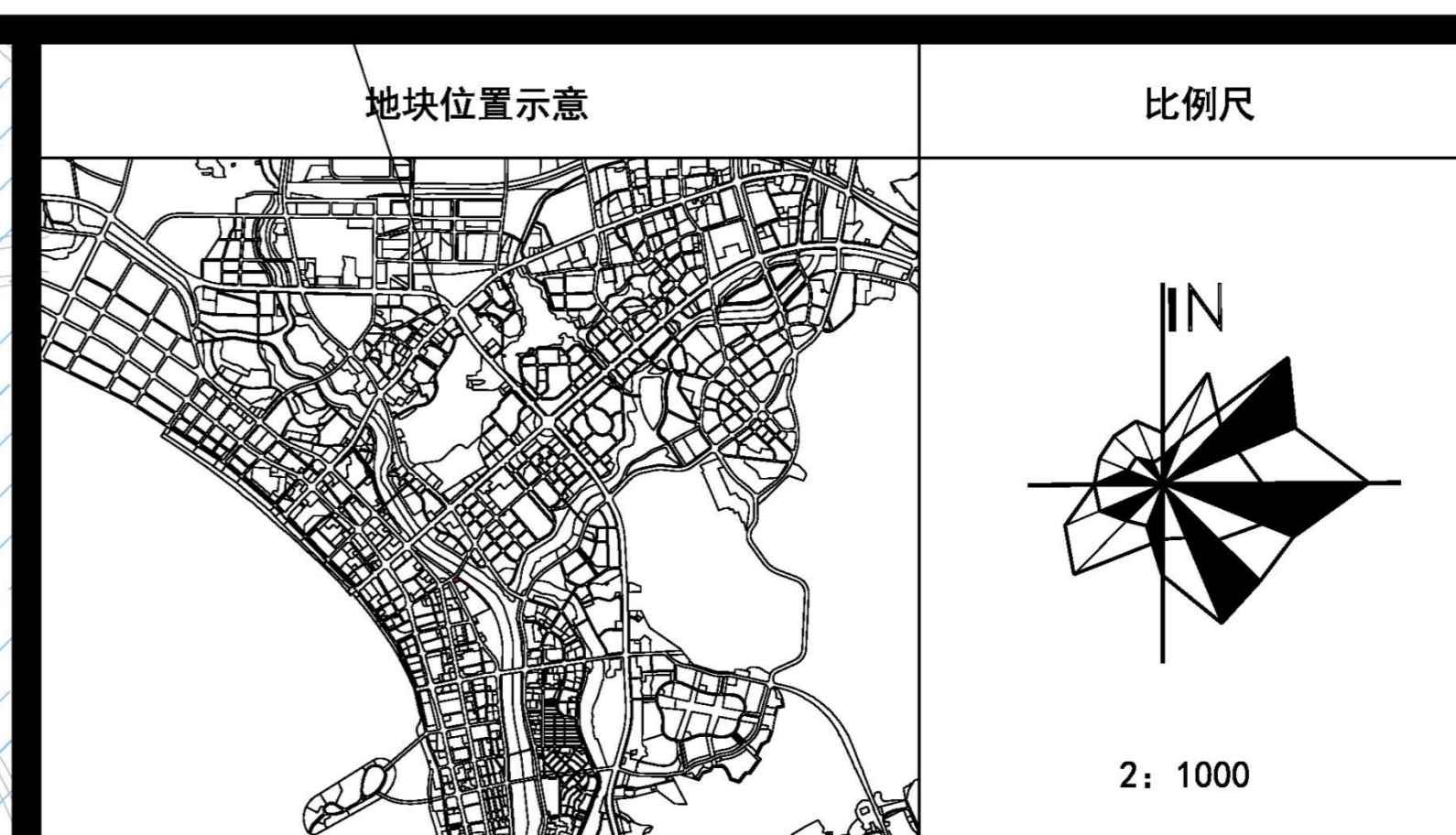
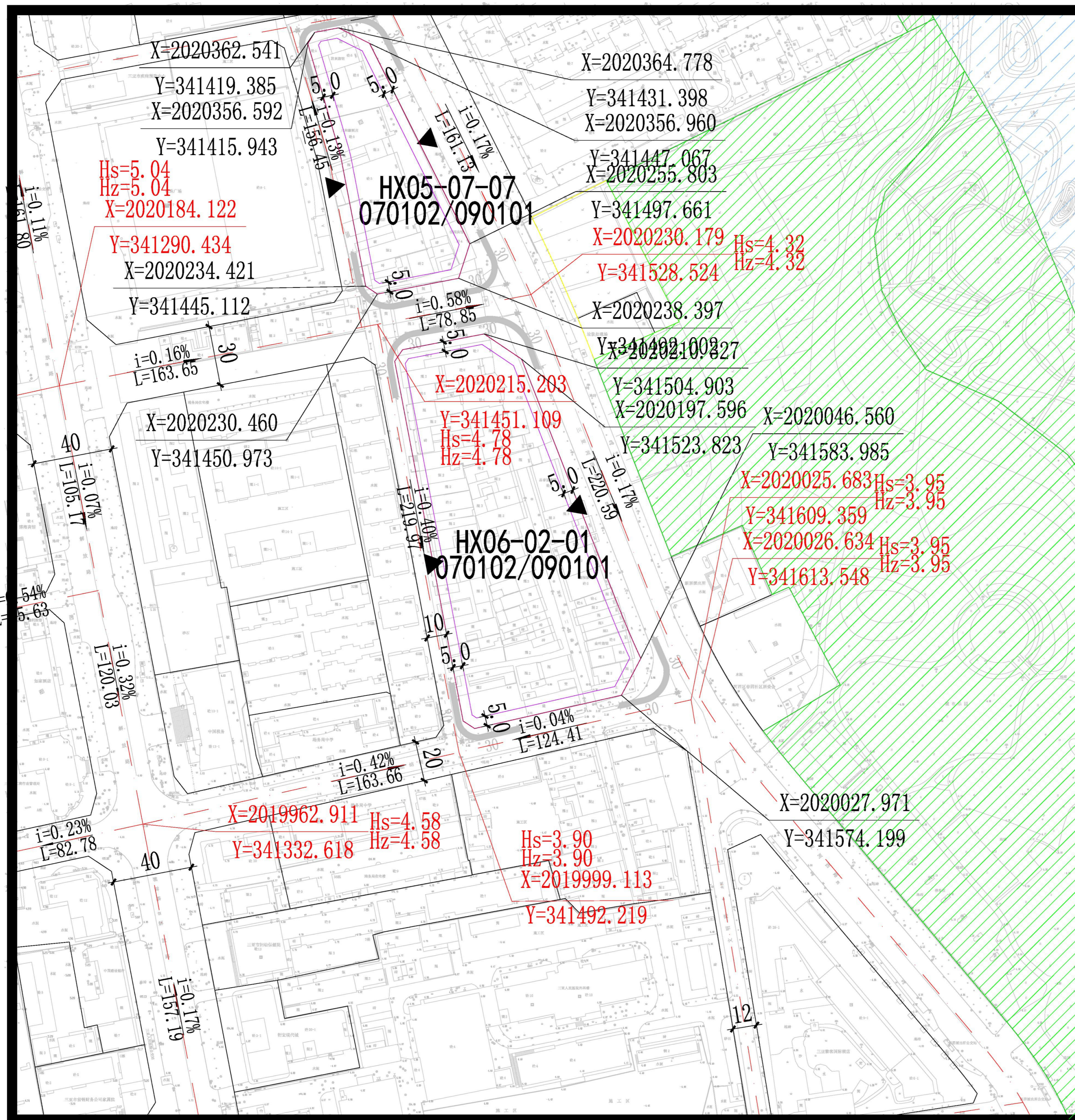
**备注:**

- 绿地率的计算不含水面面积。
- 配建设施标准应符合国家有关规范。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

<b>项目名称</b>	《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）规划修改论证		
<b>设计单位</b>	三亚市城市规划设计研究院有限公司	<b>图号</b>	<b>日期</b> 2023.10

# 三亚市中心城区控制性详细规划HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）用地地块规划调整

## ■ 申请图则



**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	绿地控制范围
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	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)
HX05-07-07	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	5578	4.3	23985.40	40	80	35	详见备注
HX06-02-01	070102/090101	二类城镇住宅用地混合零售商业用地	14883	4.3	63996.9	40	80	35	详见备注

**备注:**

- 1、地块内涉及到二类城镇住宅用地混合商业用地混合用地比例为9:1，二类城镇住宅用地占比90%，零售商业用地占比10%。
- 2、二类城镇住宅用地配建停车位为：1) 商品房：其中>144m<sup>2</sup>的，1.5车位/户；≤144m<sup>2</sup>的，1.2车位/户。2) 保障性住宅：其中安居房、安置房为1.2车位/户，公租房为0.6车位/户。3) 市场化租赁：0.6车位/户。
- 3、零售商业用地配建停车位为1.5车位/100m<sup>2</sup>建筑面积。

**备注:**

- 1、绿地率的计算不含水面面积。
- 2、配套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。

<b>项目名称</b>	《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HX05-07-02等九个地块（吴春园片区城市更新项目）规划修改论证		
<b>设计单位</b>	三亚市城市规划设计研究院有限公司	<b>图号</b>	<b>日期</b> 2023.10