

# 三亚清华路东侧约85亩用地规划修改

三亚市自然资源和规划局  
2023年11月



# 1 项目区位

项目位于天涯区数学论坛项目东侧，用地面积约为85亩。





## 3 修改依据

### 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

**第三条** 城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

**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。

### 2) 《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) 《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。**

### 3 修改依据

#### 4) 《海南省省和县总体规划实施管理办法》琼府〔2022〕8号

第六条 严格开发空间管控，城镇开发边界内详细规划以及城镇开发边界外村庄规划确定的建设用地总规模不得突破市县总体规划安排的建设用地总规模，严格落实永久基本农田、生态保护红线管控要求。

开发边界外的建设项目符合市县总体规划和开发边界外建设项目准入目录（见附件）的，由市县自然资源和规划主管部门或行政审批服务部门根据职责按照《海南省城乡规划条例》等规定作出规划许可。

##### 开发边界外建设项目准入目录

属本目录的用地、用海、用岛项目，在符合环境保护有关法律法规的规定以及国家和省的产业政策等的前提下，可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设。

**（十一）经论证确需在开发边界外建设的搬迁安置项目及非营利性公共服务设施项目。**

#### 5) 《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》自然资发〔2022〕129号

##### 一、强化国土空间规划引领约束

1. 明确建设项目用地用海审查的规划依据。在国土空间规划批复前，经依法批准的土地利用总体规划、城乡规划、海洋功能区划继续执行，作为建设项目用地用海审查的规划依据。超出土地利用总体规划、城乡规划、海洋功能区划的建设项目，应衔接“三区三线”等国土空间规划管控要求，并**将项目用地用海布局及规模统筹纳入在编的国土空间规划及“一张图”（近期申报用地时由项目所在地县级以上人民政府附图承诺）**，可采用预支规划规模的方式保障用地；涉及报国务院批准用海的项目，应由项目所在地省级人民政府附图承诺纳入在编的国土空间规划及“一张图”。

#### 6) 《海南省省和县总体规划实施管理办法》琼府〔2022〕8号

第十三条 有下列情形之一的，由市县向省自然资源和规划主管部门申请批准市县总体规划调整：

**（一）急需建设的公用设施和民生项目，在符合国土空间用途管制要求及总建设用地规模不突破省下达指标的前提下，需将非建设用地调整为建设用地的；**

#### 7) 《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）

##### 二、严格规范规划调整审批

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。**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，报市县审批。**

项目属**公共服务设施项目**，符合开发边界外建设项目准入目录；符合《海南省省和县总体规划实施管理办法》琼府〔2022〕8号第十三条；符合《海南城乡规划条例》中第五十九条第三点，**符合控规修改条件**；规划将其他用地调整为公益性用地，**属于一般调整**。

## 4 修改内容

- (1) 容积率：由 $\leq 1.2$ 修改为 $\leq 1.5$
- (2) 建筑密度：由 $\leq 25\%$ 修改为 $\leq 35\%$
- (3) 建筑高度：由 $\leq 30$ 米修改为 $\leq 45$ 米
- (4) 配建停车位：由 $1.0$ 车位/ $100\text{m}^2$ 修改为因项目特殊，按需配置
- (5) 道路进行衔接



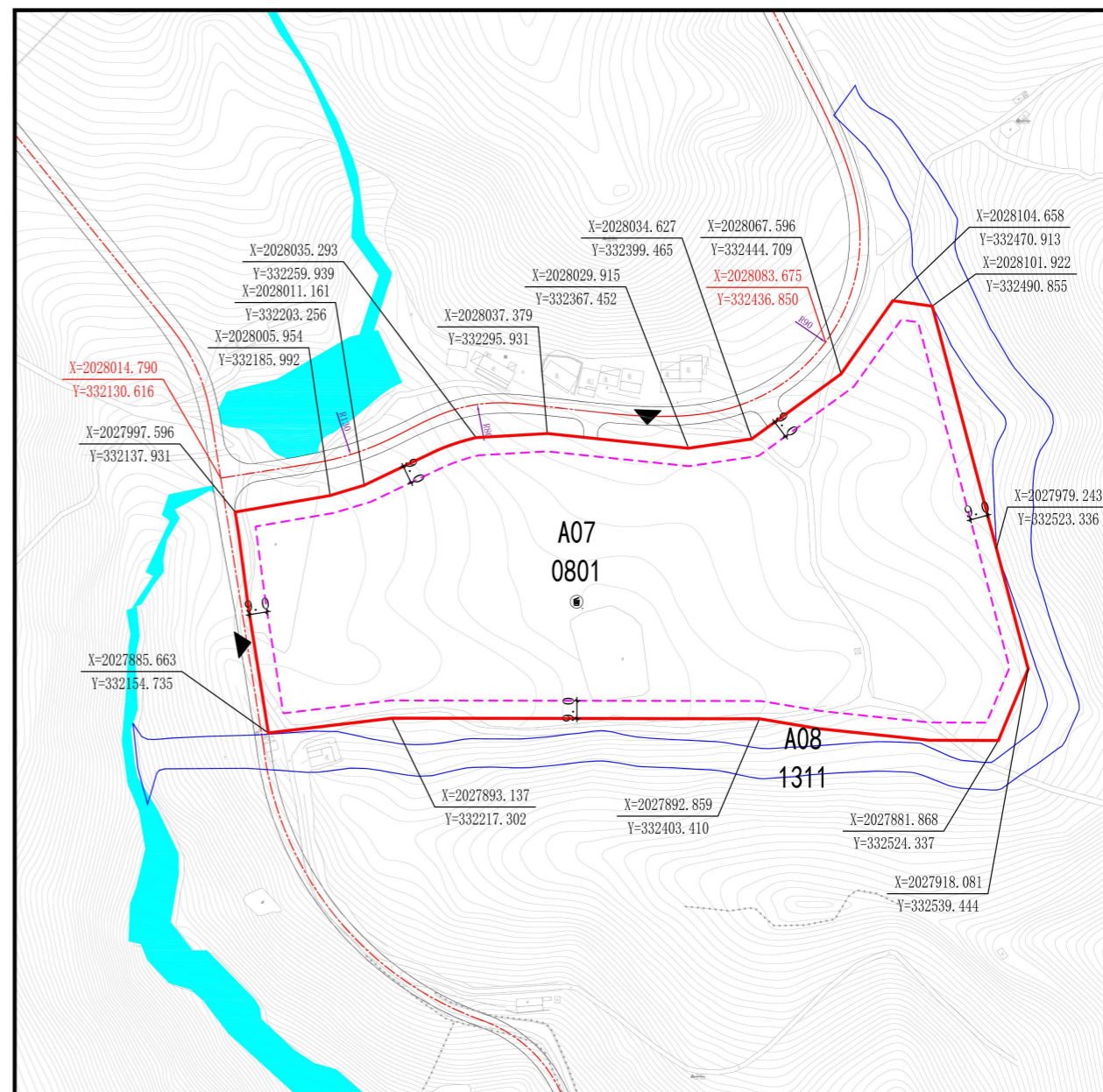
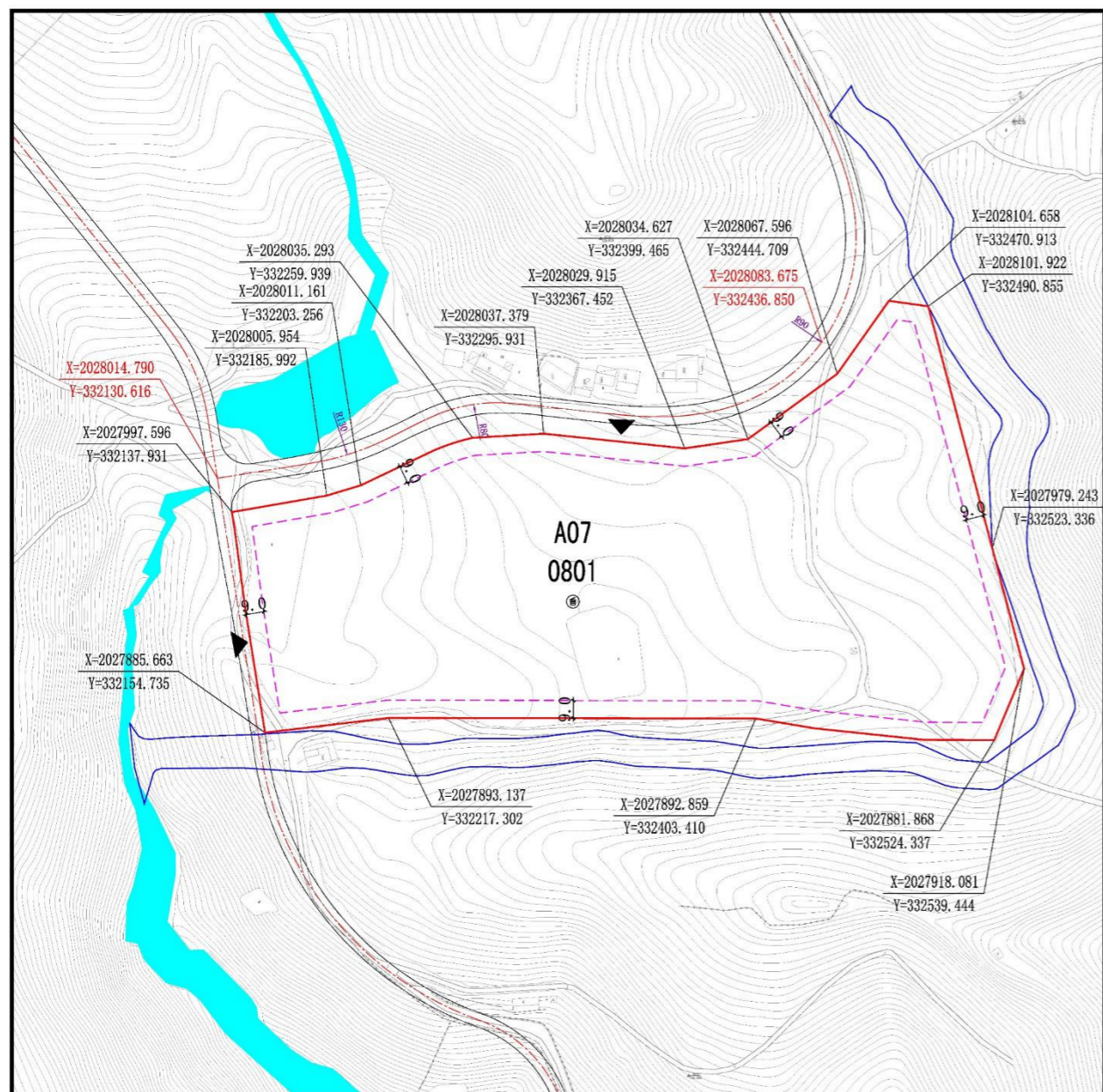
阶段	地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (h m <sup>2</sup> )	容积率 ( $\leq$ )	建筑密度 ( $\leq\%$ )	建筑限高 ( $\leq\text{m}$ )	绿地率 ( $\geq\%$ )	配建停车位 (个)
调整前	A07地块	0801	机关团体用地	5.67	1.2	25	30	40	1.0车位/ $100\text{m}^2$
调整后	A07地块	0801	机关团体用地	5.67	1.5	35	45	40	因项目特殊， 按需配置



# 5 图则

## 原控规图则

## 调整后图则



图例		<table border="1"> <tr> <td>地块编号</td> <td>A07</td> <td>建筑面积(万m<sup>2</sup>)</td> <td>6.8</td> </tr> <tr> <td>用地代码</td> <td>0801</td> <td>主出入口(个)</td> <td>N, S</td> </tr> <tr> <td>用地性质</td> <td>机关团体用地</td> <td>停车配建数量</td> <td>1.0/车位/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>用地面积(hm<sup>2</sup>)</td> <td>5.67</td> <td>年径流总量控制率</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>容积率</td> <td>1.2</td> <td>污染控制率</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>建筑密度(%)</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建筑限高(m)</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>绿地率(%)</td> <td>40</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	地块编号	A07	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	6.8	用地代码	0801	主出入口(个)	N, S	用地性质	机关团体用地	停车配建数量	1.0/车位/100m <sup>2</sup>	用地面积(hm <sup>2</sup> )	5.67	年径流总量控制率	68%	容积率	1.2	污染控制率	50%	建筑密度(%)	25			建筑限高(m)	30			绿地率(%)	40		
	地块编号		A07	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	6.8																													
用地代码	0801	主出入口(个)	N, S																															
用地性质	机关团体用地	停车配建数量	1.0/车位/100m <sup>2</sup>																															
用地面积(hm <sup>2</sup> )	5.67	年径流总量控制率	68%																															
容积率	1.2	污染控制率	50%																															
建筑密度(%)	25																																	
建筑限高(m)	30																																	
绿地率(%)	40																																	
位置图		<table border="1"> <tr> <td>地块编号</td> <td>A07</td> </tr> <tr> <td>比例尺</td> <td>1:3000</td> </tr> </table>	地块编号	A07	比例尺	1:3000																												
地块编号	A07																																	
比例尺	1:3000																																	
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	07																															
设计号	日期 2023.06	三亚清华路东侧约85亩用地规划修改																																

图例		<table border="1"> <tr> <td>地块编号</td> <td>A07</td> <td>建筑面积(万m<sup>2</sup>)</td> <td>6.8</td> </tr> <tr> <td>用地代码</td> <td>0801</td> <td>主出入口(个)</td> <td>N, S</td> </tr> <tr> <td>用地性质</td> <td>机关团体用地</td> <td>停车配建数量</td> <td>1.0/车位/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>用地面积(hm<sup>2</sup>)</td> <td>5.67</td> <td>年径流总量控制率</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>容积率</td> <td>1.2</td> <td>污染控制率</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>建筑密度(%)</td> <td>25</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建筑限高(m)</td> <td>30</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>绿地率(%)</td> <td>40</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	地块编号	A07	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	6.8	用地代码	0801	主出入口(个)	N, S	用地性质	机关团体用地	停车配建数量	1.0/车位/100m <sup>2</sup>	用地面积(hm <sup>2</sup> )	5.67	年径流总量控制率	68%	容积率	1.2	污染控制率	50%	建筑密度(%)	25			建筑限高(m)	30			绿地率(%)	40		
	地块编号		A07	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	6.8																													
用地代码	0801	主出入口(个)	N, S																															
用地性质	机关团体用地	停车配建数量	1.0/车位/100m <sup>2</sup>																															
用地面积(hm <sup>2</sup> )	5.67	年径流总量控制率	68%																															
容积率	1.2	污染控制率	50%																															
建筑密度(%)	25																																	
建筑限高(m)	30																																	
绿地率(%)	40																																	
位置图		<table border="1"> <tr> <td>地块编号</td> <td>A07</td> </tr> <tr> <td>比例尺</td> <td>1:3000</td> </tr> </table>	地块编号	A07	比例尺	1:3000																												
地块编号	A07																																	
比例尺	1:3000																																	
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	图则编号	07																															
设计号	日期 2023.11	三亚清华路东侧约85亩用地规划修改																																