



《三亚市鹿回头控制性详细规划》A6、A7、A11-1、A11、A12-1等地块 规划修改必要性论证

三亚市自然资源和规划局

2024年02月

项目概况

1.1 项目区位及周边情况

项目位于吉阳区鹿回头半岛，鹿鸣路与鹿回头路交叉处，国宾馆南侧；现状交通主要依托鹿鸣路及鹿回头路。周边有半山半岛小区及度假酒店，功能主要以居住及旅馆为主。

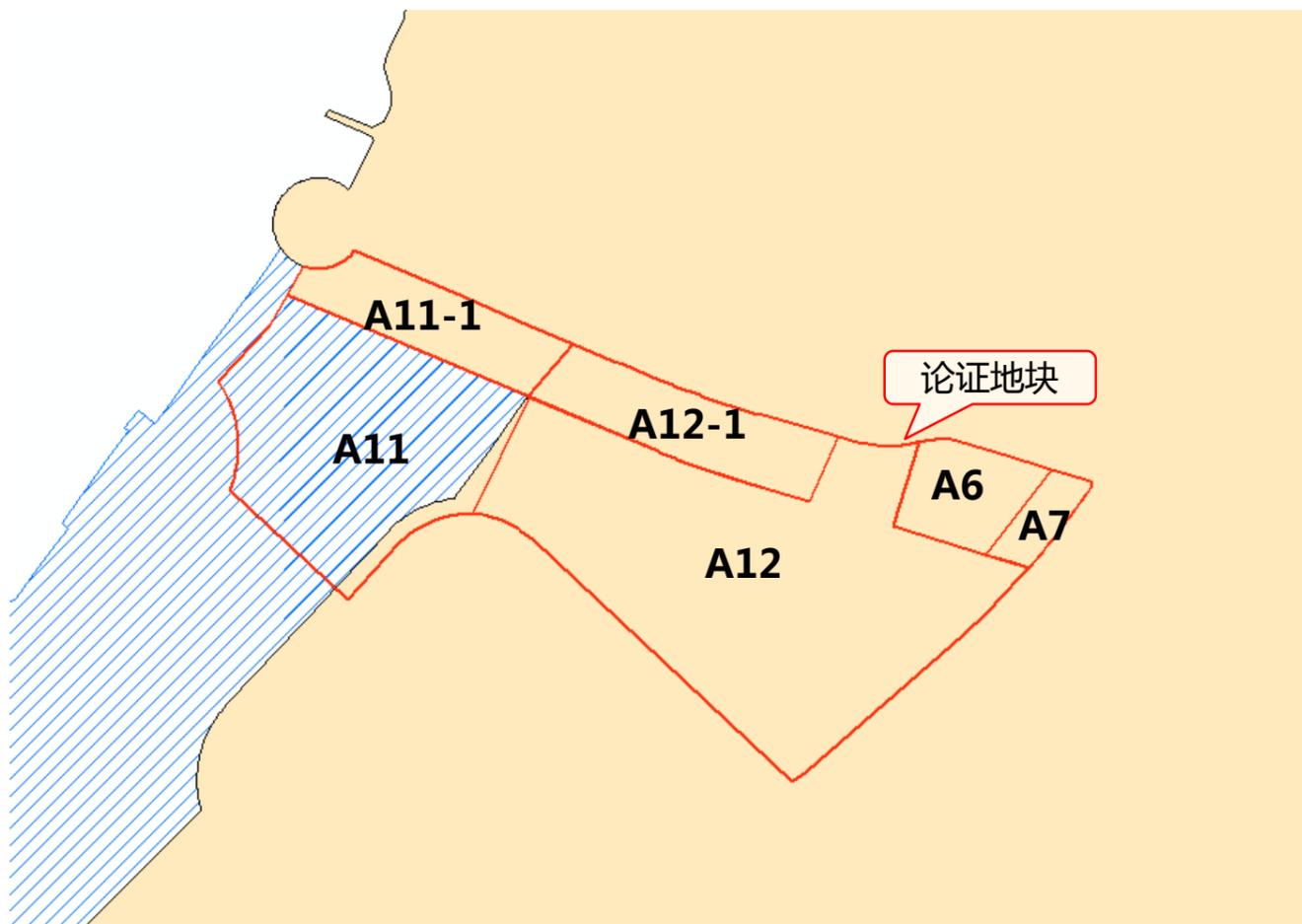


1.2 相关规划情况

■ 上位规划 — 三亚市国土空间规划三区三线划定成果

论证地块位于城镇开发边界内，其中A11地块部分位于城镇弹性发展区，其他地块位于城镇集中建设区。

本次论证地块不涉及永久基本农田、生态保护红线。



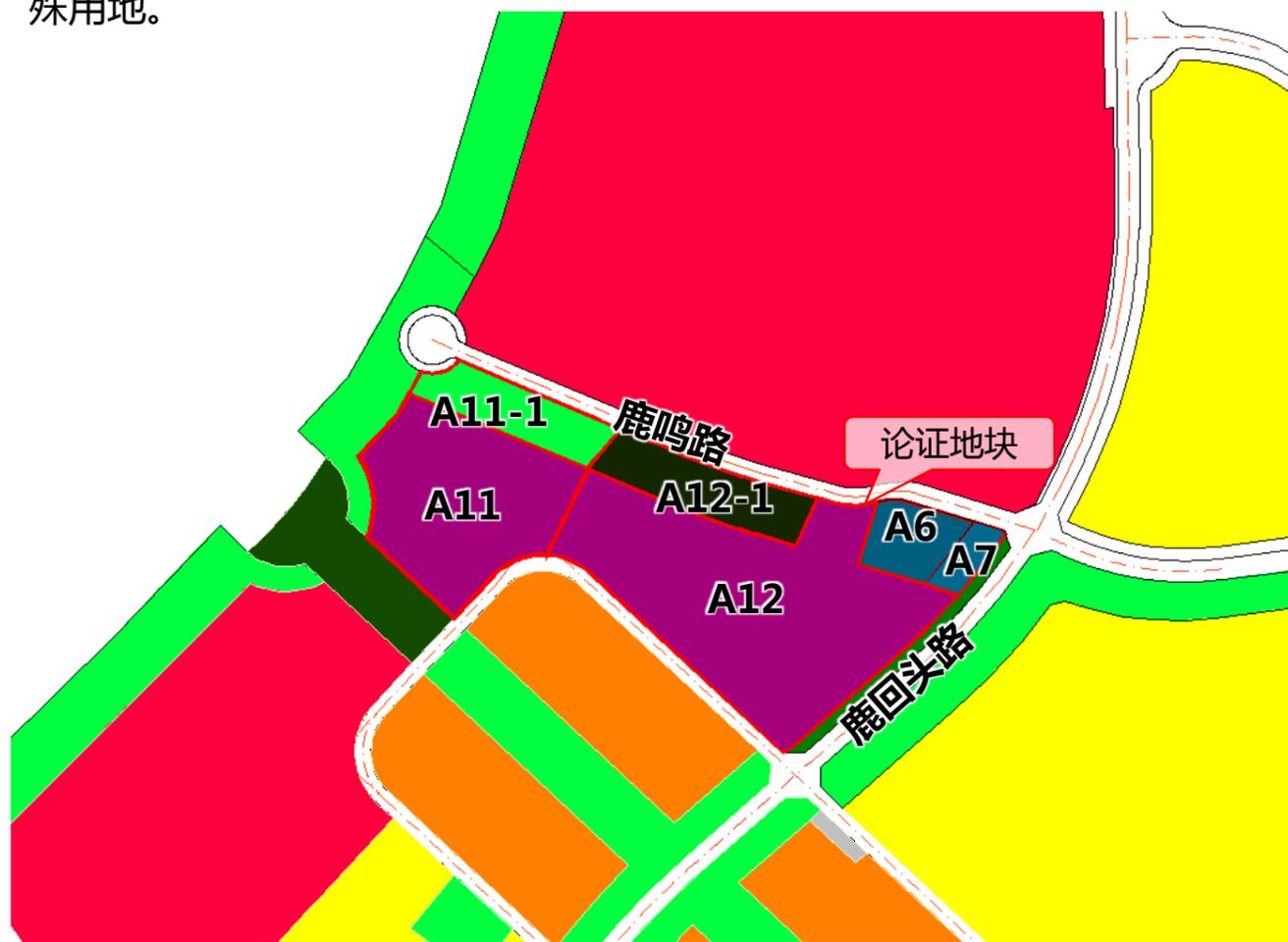
图例

- 城镇集中建设区
- 城镇弹性发展区

■ 现行控规 — 《三亚市鹿回头控制性详细规划》

本次规划调整涉及《三亚市鹿回头控制性详细规划》A6、A7、A11、A11-1、A12、A12-1地块；

A6地块为市政设施用地，A7地块为派出所用地，A11地块为旅馆用地，A11-1地块为公园绿地，A12地块为旅馆用地，A12-1地块为其他特殊用地。



图例

- 旅馆用地
- 市政设施用地
- 派出所用地
- 其他特殊用地
- 公园绿地

项目概况

1.2 相关规划情况

■ 海岸线管理规定

本次论证地块A11及A11-1地块涉及海岸线陆域200米范围；

根据《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》第十条，除港口、码头、滨海机场、桥梁、道路、轨道交通及海岸防护工程等项目情形以外，省和市、县、自治县国土空间总体规划、详细规划在海岸带陆域200米非生态保护红线范围内，不再规划新建建设项目。



规划修改必要性

2.1 项目建设助力保障片区社会稳定的必要

国家和社会稳定是社会主义现代化建设的前提基础，是全面建成小康社会的重要保证，是构建社会主义和谐社会的内在要求。

整合区域用地，增加特殊用地供给，有助于维护社会稳定和公共安全的需要。

2.2 落实保障片区公共服务设施用地的必要

城市消防站是保障社会公共安全、生产安全必不可少的建设项目，是保障鹿回头及周边片区企事业单位及社会生产生活安全运行、提升防灾抗灾能力的重要前提和基础。

基层派出所的建设是维护社会安全，服务人民群众延伸到生产第一线，从而更好的维护社会安定，打击不法行为，为当地人民群众创建一个和谐、稳定、团结的生活、生产、工作环境提供坚实的保障。

优化消防站用地和派出所用地，有助于片区提高防灾抗灾能力和基层派出所的服务能力。

2.3 提高土地利用效率保障安保设施的必要

完善城市公共服务设施公共空间土地开发利用模式和供地方式，提高土地利用强度。统筹地上地下空间开发，提高空间利用效率。

适当提高安保类设施的容积率，优化区域地下空间的开发利用，提升安保设施的规模，有利于保障安保设施的建设。

3.1 规划修改相关法规

□ 《中华人民共和国城乡规划法》（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。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。

□ 《海南省城乡规划条例》（2009年10月1日实施、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。

□ 《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）》（琼自然资规〔2022〕3号）

第四条 控制性详细规划调整应符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

3.1 规划修改相关法规

□ 《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）》（琼自然资规〔2022〕3号）

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；

（三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；

（四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

第八条 属于以下情形之一的，为技术修正：

（一）对文本、图集，图则中出现数据不一致、信息缺漏等问题进行更正；

（二）因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正；

（三）因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

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。

为保障安保设施用地，统筹鹿回头安保设施的建设，拟对本次论证地块进行规划修改。本次规划修改情形为“实施公共服务设施”，项目拟调整公益性地块边界及规划指标，依据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《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》《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，依法按“一般调整”程序启动必要性论证。

规划修改内容

4.1 拟调整内容

本次规划修改后新增A12-2地块，优化A12-1、A6、A7地块规划指标，并于A12地块西侧及北侧增加10米宽道路完善项目周边路网。

本次规划修改拟将A12地块部分用地调整为A6、A7及A12-2地块，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定A6地块用地性质为消防用地，A7地块为机关团体用地，A11-1地块为公园绿地，A12-1及A12-2地块为其他特殊用地；A11及A12地块保留原规划用地性质及规划指标不变。

调整后地块规划指标详见下表。

调整前



调整后



■ 调整后地块规划指标

地块编号	调整前							地块编号	调整后							
	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)		用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	
A6	市政设施用地	0.41	0.5	2031	25	8.7	50	A6	消防用地	0.49	0.8	3893	35	16	30	
A7	派出所用地	0.17	0.5	839	25	8.7	35	A7	机关团体用地	0.22	1.0	2230	35	16	35	
A11	旅馆用地	1.93	0.27	5222	20	16	60	A11	旅馆用地	1.77	0.27	4771	20	16	60	
A11-1	公园绿地	0.61	-	-	-	-	-	A11-1	公园绿地	0.56	-	-	-	-	-	
A12	旅馆用地	3.56	0.27	9612	20	16	60	A12	旅馆用地	2.88	0.27	7774	20	16	60	
A12-1	其他特殊用地	0.71	0.75	5303	30	16	30	A12-1	其他特殊用地	0.7	1.0	7023	35	16	30	
-	防护绿地	0.22	-	-	-	-	-	-	A12-2	其他特殊用地	0.25	1.2	2977	35	16	30
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	城镇村道路用地	0.54	-	-	-	-	-
总计		7.41	-	23007	-	-	-	总计		7.41	-	28668	-	-	-	