

2024南边海路沿线地块 南边海路沿线地块

《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》

NBH01-01-02地块规划修改论证报告



1.2

项目区位

论证地块位于三亚市中心城区南边海，南边海路西侧，小洲岛公园内。地块毗邻三亚玛瑞纳酒店、西望大洲岛。距三亚市委约2.4公里，区位优势显著。



□ 对外交通

论证地块位于小洲岛复绿公园内，东临南边海路。

□ 周边情况

论证地块位于小洲岛复绿公园内，三面环海，东侧为玛瑞纳酒店。



①小洲岛公园大门



②公园内现状园路



③公园内现状园路



④公园内现状公厕



⑤公园内现状管理用房



⑥公园内星空驿站



□ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》（三区三线成果）

通过中心城区控规叠加三亚市国土空间总体规划（“三区三线”划定成果），NBH01-01-02地块均位于城镇开发边界外；范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线。

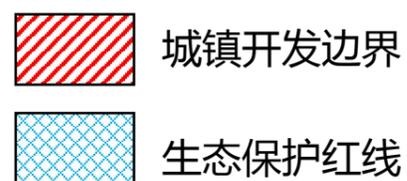
在“三区三线”中，范围内用地均在城镇开发边界外，在中心城区国土空间规划分区，论证地块位于一般农业区。



图例



图例



□ 海岸带陆域200米

通过叠加海岸带陆域200米范围线，NBH01-01-02地块均位于海岸带陆域两百米范围线内，其中7.95公顷位于河口、潟湖、半封闭海湾岸段，1.87公顷位于其他岸段。“同心贝”项目地块中0.93公顷位于河口、潟湖、半封闭海湾岸段，0.20公顷位于其他岸段。

——《海南省人民政府关于印发海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则的通知》（琼府〔2022〕22号）

第十一条 省和市、县、自治县国土空间总体规划应当科学划定河口、潟湖、半封闭海湾的开发边界和规模，对非生态保护红线范围内的河口、潟湖、半封闭海湾，依据详细规划进行项目建设，不适用本细则第十条的有关规定。

海南省自然资源和规划厅

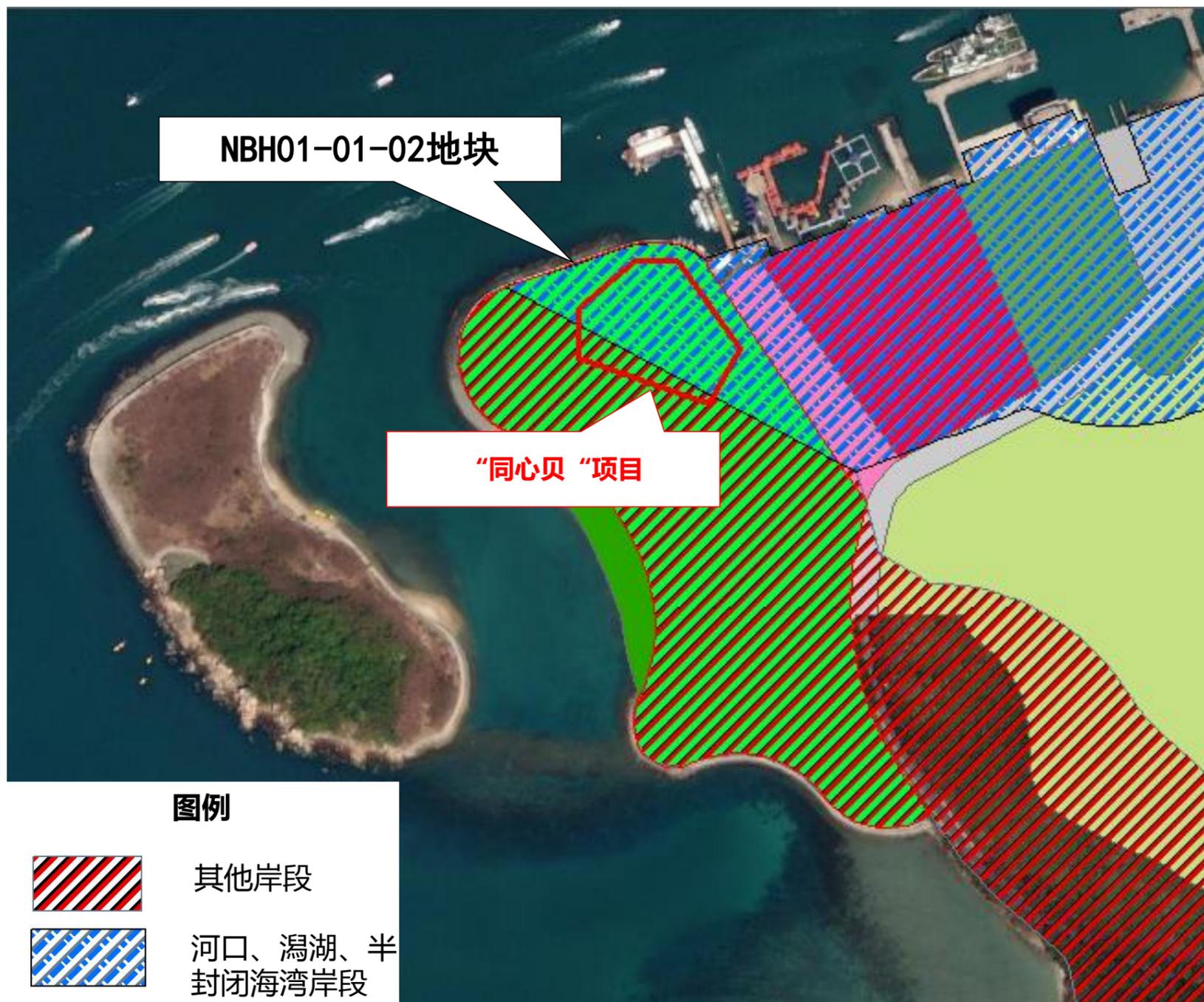
琼自然资函〔2024〕515号

海南省自然资源和规划厅 关于《海南经济特区海岸带保护与 利用管理实施细则》有关问题说明的函

各市、县、自治县人民政府，省旅游和文化广电体育厅、省农业农村厅：

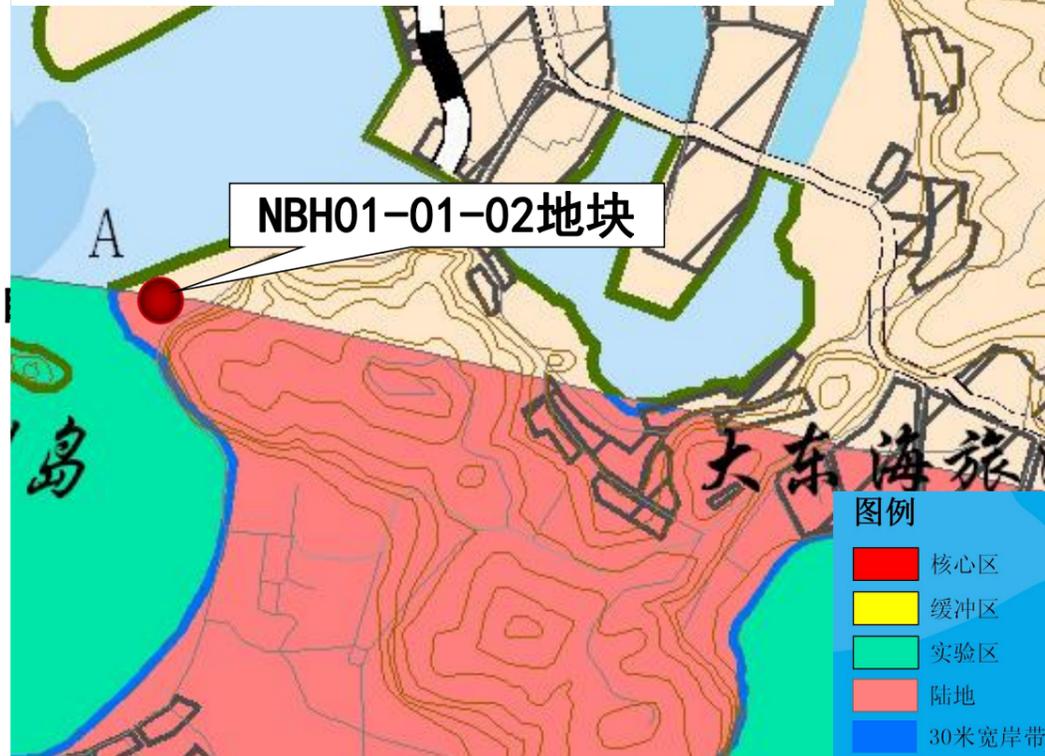
为统筹海岸带保护和利用，促进旅游产业发展和基础设施、民生项目建设，根据《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》（以下简称《细则》），我厅对各市县在《细则》实施过程中反映的普遍性问题进行了研究，现就有关问题补充说明如下：

（二）《细则》第十条第（七）款旅游相关配套性服务设施和必要公共设施，除条款列明的项目类型外，还可参考《海南省人民政府办公厅关于印发海南省生态保护红线准入管理目录（修订）的通知》（琼府办〔2023〕4号）认定，包括：（1）适度参观旅游、科普宣教，标识标志牌、景观雕塑（水平投影面积不大于100平方米）、咖啡厅、零售店、纪念品商店等服务性设施建设和维护；（2）符合相关规划的配套性服务设施。



自然保护地

珊瑚礁保护区范围（已批复正在实施）



自然保护地（整合优化待批复）



通过叠加已批复正在实施的自然保护地范围，NBH01-01-02地块位于三亚珊瑚礁自然保护区陆地范围内，根据《中华人民共和国自然保护区条例》第三十条，“自然保护区的内部未分区的，依照本条例有关核心区和缓冲区的规定管理。” **NBH01-01-02地块按照核心区和缓冲区的规定进行管理。**

通过叠加市林业局提供的整合优化待批复的自然保护地范围，**NBH01-01-02地块已调出自然保护区范围。**



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn



首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱 | 无障碍

首页 > 国务院公报 > 增刊2019-1

字号: 默认 大 超大 | 打印 | 分享

中华人民共和国自然保护区条例

(1994年10月9日中华人民共和国国务院令167号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2017年10月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)

第一章 总 则

严禁开设与自然保护区保护方向不一致的参观、旅游项目。

第三十条 自然保护区的内部未分区的，依照本条例有关核心区和缓冲区的规定管理。

第三十一条 外国人进入自然保护区，应当事先向自然保护区管理机构提交活动计划，并经自然保护区管理机构批准；其中，进入国家级自然保护区的，应当经省、自治区、直辖市环境保护、海洋、渔业等有关自然保护区行政主管部门按照各自职责批准。

进入自然保护区的外国人，应当遵守有关自然保护区的法律、法规和规定，未经批准，不得在自然保护区内从事采集标本等活动。

第三十二条 在自然保护区的核心区和缓冲区内，不得建设任何生产设施。在自然保护区的实验区内，不得建设污染环境、破坏资源或者景观的生产设施；建设其他项目，其污染物排放不得超过国家和地方规定的污染物排放标准。在自然保护区的实验区内已经建成的设施，其污染物排放超过国家和地方规定的排放标准的，应当限期治理；造成损害的，必须采取补救措施。

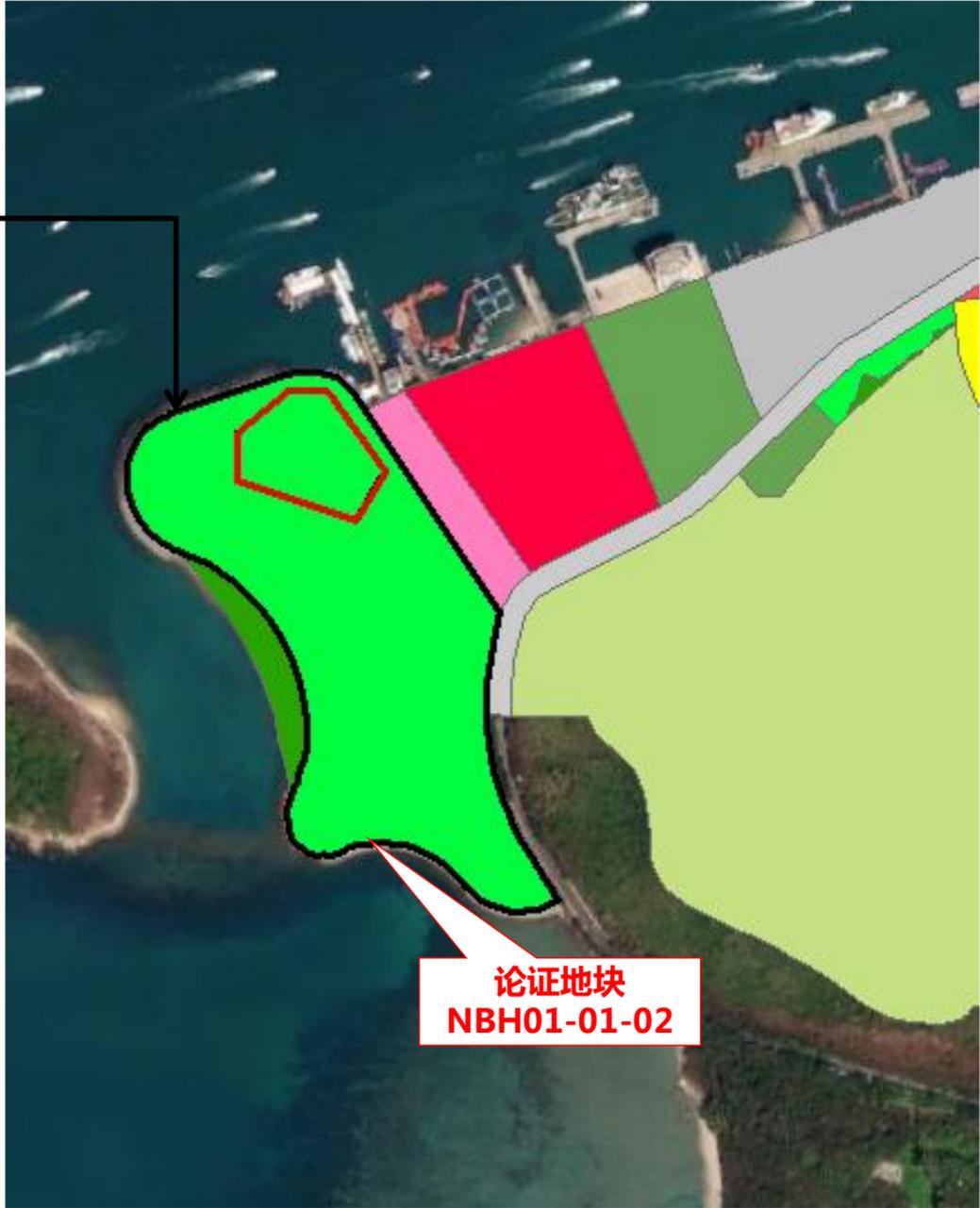
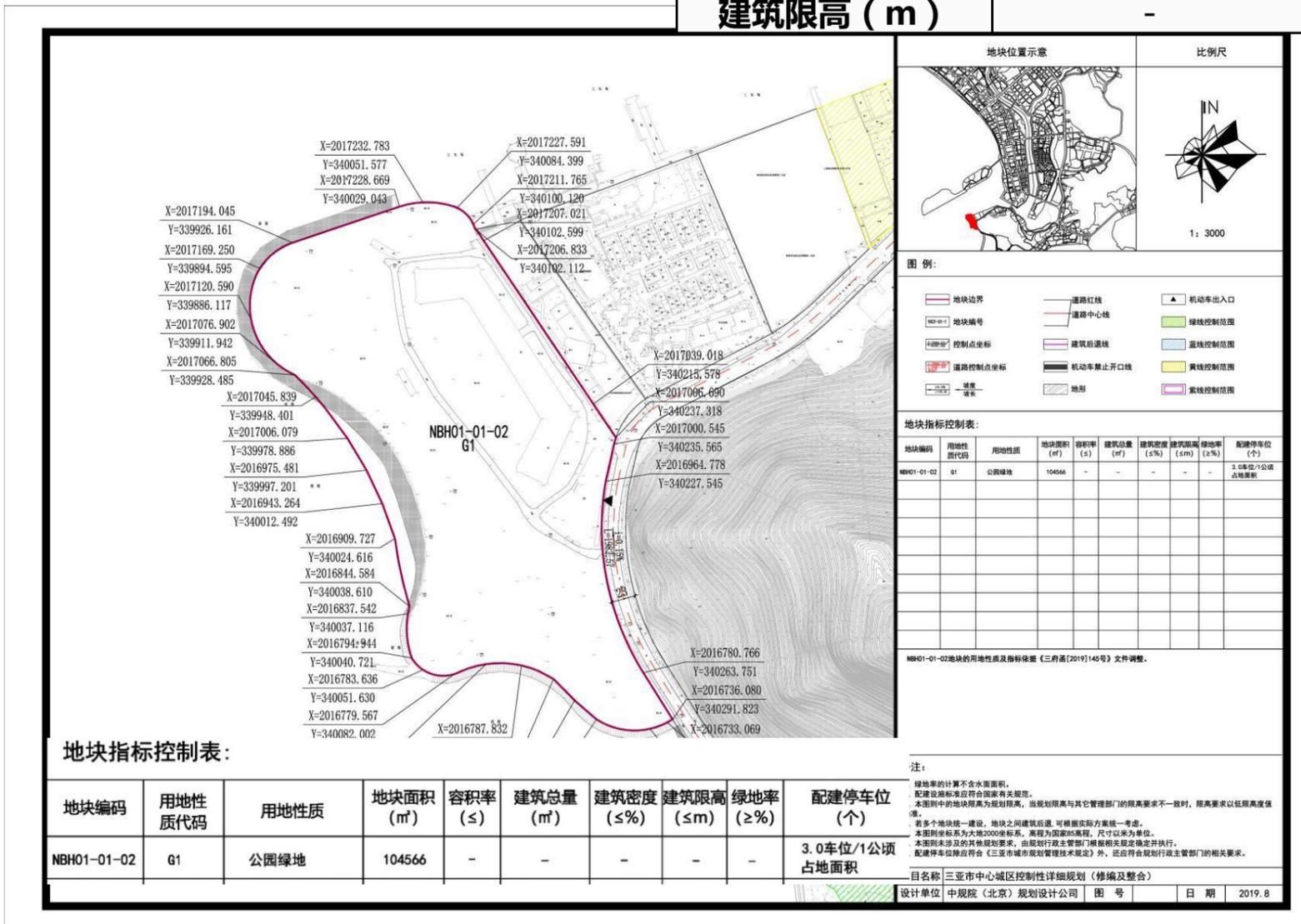
在自然保护区的外围保护地带建设的项目，不得损害自然保护区内的环境质量；已造成损害的，应当限期治理。

限期治理决定由法律、法规规定的机关作出，被限期治理的企业事业单位必须按期完成治理任务。

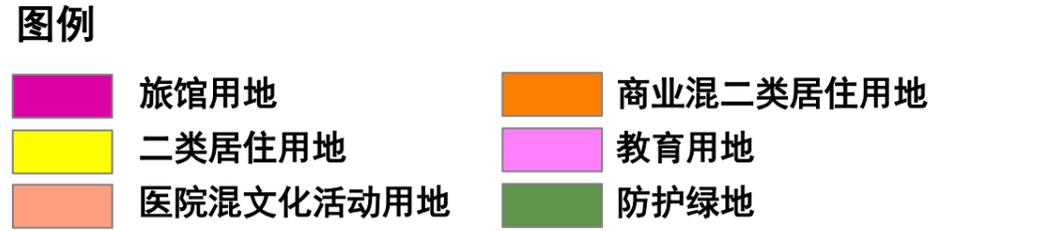
第三十三条 因发生事故或者其他突发性事件，造成或者可能造成自然保护区污染或者破坏的单位和个人，必须立即采取措施处理，及时通报可能受到危害的单位和居民，并向自然保护区管理机构、当地环境保护行政主管部门和自然保护区行政主管部门报告，接受调查处理。

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

用地性质	公园绿地 (G1)
地块面积 (m ²)	98087
容积率	-
建筑密度 (%)	-
绿地率 (%)	-
建筑限高 (m)	-



论证地块 NBH01-01-02



论证地块包含控规1块用地,用地性质为公园绿地(G1),用地面积为98087平方米(约147.13亩),无规划指标。

2.1.1 法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
3. 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
4. 《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）；
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
6. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；
7. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2023〕234号）；
8. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
9. 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》；
10. 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
11. 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

2.1.2 修改适用法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，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。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

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。

——《海南省城乡规划条例》2018年海南省第六届人大常委会第三次会议《修改决定》修正件

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修改的条件。规划修改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修改的情形，方可开展规划修改工作。**

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。**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。**

——《海南省人民政府关于印发海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则的通知》（琼府〔2022〕22号）

第十条 除下列情形以外，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。

（一）港口、码头、滨海机场、桥梁、道路、轨道交通及海岸防护工程、污水处理、垃圾储运、公共卫生设施、供电、供气、供水设施、通信、安全防护、应急避难、医疗救护、污染物处理处置排海工程、渔政站、边检站、海警站、综合执法站等基础设施和民生项目；

……

（七）旅游骑行道、步道、栈道、观景台、停车场、淋浴更衣、公共厕所、休憩休息设施等旅游相关配套性服务设施和必要公共设施；

（八）国家级开发区确需建设的石化新材料、清洁能源、智能装备制造、海工装备制造、仓储物流等临港产业；

（九）省政府确定的其他重大、特殊建设项目。

第十一条 省和市、县、自治县国土空间总体规划应当科学划定河口、潟湖、半封闭海湾的开发边界和规模，**对非生态保护红线范围内的河口、潟湖、半封闭海湾，依据详细规划进行项目建设，不适用本细则第十条的有关规定。**

——《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》(琼自然资函〔2024〕432号)

三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理

城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

(一) 村庄建设用地。包括村庄居民点及其配套设施用地，以及乡村振兴用地(含一二三产业融合发展项目用地)。

(二) **风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通(含港口码头、航空航天设施)、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，基础设施和公共事业项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。**

(三) 结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

城镇开发边界外的规划新增城镇建设用地应按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。围填海历史遗留问题区域按照国家和我省有关政策文件执行。

论证地块作为公共艺术项目，将建设高标准驿站，为进一步丰富三亚市民游客体验，推动三亚市文化产业，拟启动论证调整工作，符合《海南省城乡规划条例》中**第五十九条第三点修改条件**。项目属于公益性用地之间优化调整，**项目控规调整属于一般调整**。论证地块位于海岸带陆域200米非生态保护红线范围内，属于旅游相关配套性公共设施，符合《海南省人民政府关于印发海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则的通知》第十条，论证地块位于开发边界外，属于公共事业项目用地，符合《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》**开发边界外建设用地准入管理第二条**。

遵循相关法律法规原则

规划指标的制定内容严格遵循国家、海南省、三亚市的相关法律法规及政策要求。

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。实现公共利益、环境效益、社会效益的统一。

土地集约化利用原则

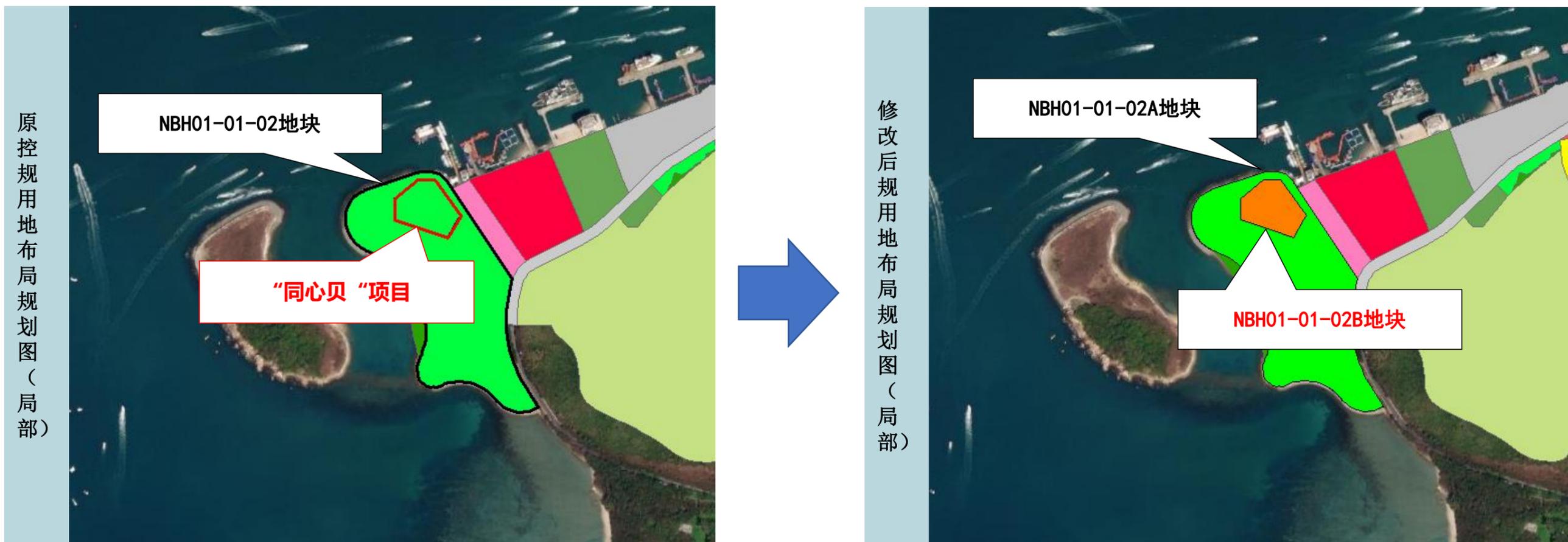
统筹地区资源，在保证城市合理容量和环境质量的前提下，合理利用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化更好的提升我市整体形象。

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。

2.3

规划修改内容



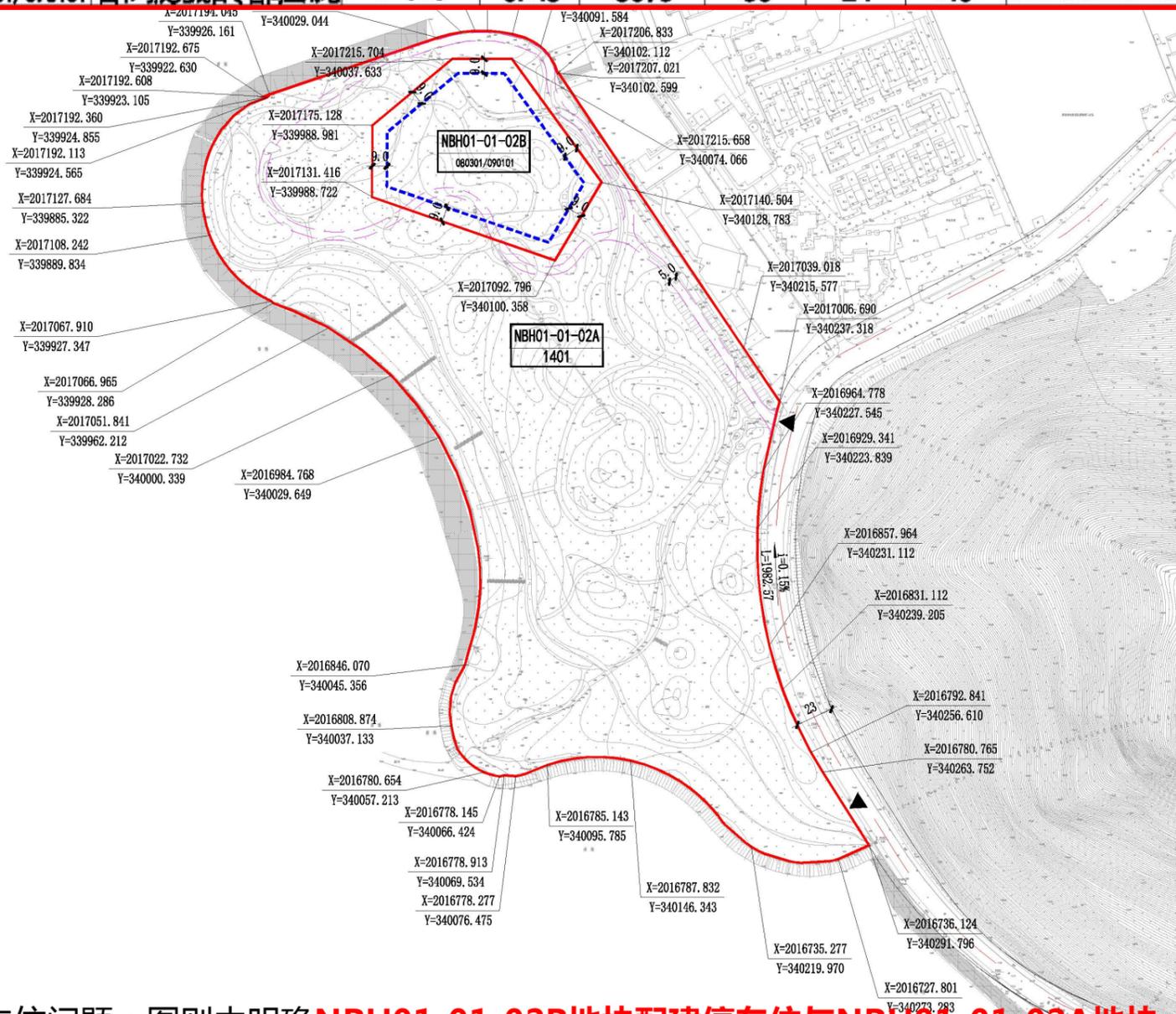
结合项目建设需要，调整内容为：

- 1、NBH01-01-02地块分割为NBH01-01-02A及NBH01-01-02B两个地块。
- 2、NBH01-01-02A地块规划用地性质为公园绿地（1401），修改后用地面积改为86770m²（约130.15亩），规划指标不变。
- 3、NBH01-01-02B地块规划用地性质由公园绿地（1401）改为图书与展览混合零售商业用地（080301/090101），混合比例为8：2，修改后用地面积改为11318m²（约16.98亩），容积率改为≤0.45，建筑密度≤30%，建筑高度≤24米，绿地率≥40%。

	用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	地块面积(亩)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
修改前	NBH01-01-02	G1	公园绿地	98087	147.13	—	—	—	—	—	3.0车位 /1公顷占 地面积
修改后	NBH01-01-02A	1401	公园绿地	86770	130.15	—	—	—	—	—	3.0车位 /1公顷占 地面积
	NBH01-01-02B	080301/090101	图书与展览 混合零售商 业用地	11318	16.98	0.45	5093	30	24	40	1.0车位 /100m²建筑 面积, 1.2车 位/100m² 建筑面积

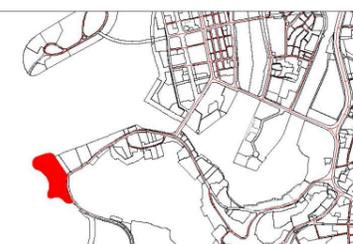
地块指标控制表:

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积(平方米)	容积率(≤)	建筑总量(平方米)	建筑密度(≤%)	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)	配建停车位
NBH01-01-02A	1401	公园绿地	86770	-	-	-	-	-	3.0车位/1公顷占地面积
NBH01-01-02B	080301/090101	图书与展览混合零售商业用地	11318	0.45	5093	30	24	40	1.4车位/100m ² 建筑面积; 1.2车位/100m ² 建筑面积



关于配建停车位问题：图则中明确**NBH01-01-02B**地块配建停车位与**NBH01-01-02A**地块配建停车位统一建设于**NBH01-01-02A**地块内。

地块位置示意图



风玫瑰和比例尺



图例:

- 地块编号及用地性质代码
- 尺寸标注
- 主要出入口方位
- 道路红线
- 坐标
- 消防车道(弹性道路)
- 道路中心线
- 坡度、坡向及坡长
- 地块界线
- 建筑后退红线

地块指标控制表:

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积(平方米)	容积率(≤)	建筑总量(平方米)	建筑密度(≤%)	建筑限高(≤m)	绿地率(≥%)	配建停车位
NBH01-01-02A	1401	公园绿地	86770	-	-	-	-	-	3.0车位/1公顷占地面积
NBH01-01-02B	080301/090101	图书与展览混合零售商业用地	11318	0.45	5093	30	24	40	1.4车位/100m ² 建筑面积; 1.2车位/100m ² 建筑面积

注:

- NBH01-01-02A地块可根据《公园设计规范》(GB51192-2016)公园用地比例建设配套设施。
- NBH01-01-02B地块中图书与展览用地(080301)的计容建筑面积不得低于该地块所开发总容积率的80%，零售商业用地(090101)的计容建筑面积不得高于该地块所开发总容积率的20%。
- NBH01-01-02B地块配建停车位与NBH01-01-02A地块配建停车位统一建设于NBH01-01-02A地块内，图书与展览用地配建停车位按照1.0车位/100m²建筑面积，零售商业用地配建停车位按照1.2车位/100m²建筑面积。
- NBH01-01-02A、NBH01-01-02B地块内消防车道为弹性道路，消防车道可根据实际建设，但需满足《建筑设计防火规范》规定要求。
- 人员密集公共建筑满足《民用建筑通用规范》相关规定。

海绵城市设计引导要求:

地块编号	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率(%)	年径流污染控制率(%)	绿色屋顶率(%)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)
NBH01-01-02A	1401	公园绿地	85%	-	-	60%	-
NBH01-01-02B	080301/090101	图书与展览混合零售商业用地	50%	-	-	-	-

城市设计引导要求:

- 建筑造型设计以现代风格为主，整体打造大气、美观、整洁、庄重的环境氛围。其中办公、生活建筑色彩宜采用淡雅的色调，建筑色彩以浅黄、白色为主；文化建筑整体应简洁干练，立面不宜过于复杂，宜以白色等浅色调为主色调，搭配灰、黄、蓝等厚重色彩。
- 新建建筑应与周围环境相协调，建筑开敞、通透，不得对重要的观山视廊和山体景观造成严重遮挡。建材采用绿色环保的材料。

备注:

- 本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。
- 建设设施标准应符合国家有关规范。
- 绿地率的计算不含水面面积。鼓励发展垂直绿化、屋顶绿化、桥梁绿化等多种形式的立体绿化。
- 图则中地块建筑后退红线为低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求。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。
- 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。
- 本图则地下空间开发利用按照《三亚市地下空间开发利用管理暂行办法》相关要求，鼓励地下空间互联互通。地下建筑物退让用地红线的距离应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求。
- 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。

项目名称	《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》NBH01-01-02地块规划修改论证	日期	2024.06
设计单位	海南省国土空间规划设计院有限公司	图号	01