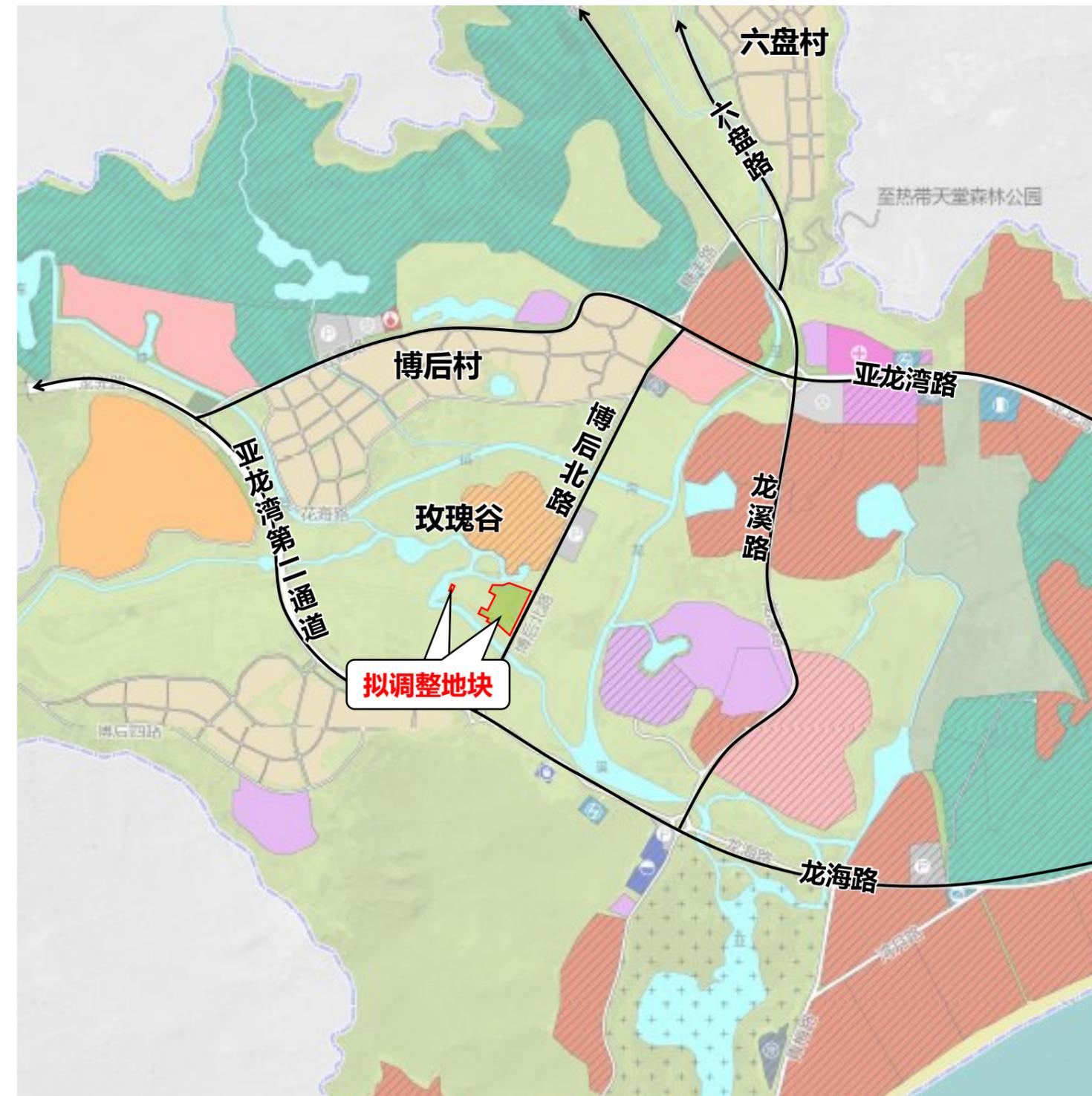


亚龙湾博后北路西侧约28亩用地规划修改论证

亚龙湾博后北路西侧约28亩用地项目位于亚龙湾片区博后村南侧，亚龙溪西侧，拟支持亚龙湾国际玫瑰谷、亚龙湾壹号小镇·奥特莱斯和博后村联合创建国家4A级旅游景区建设，保障和完善亚龙湾旅游配套设施。



■ 上位规划 — 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

- “三区三线”划定

项目位于城镇开发边界外，本次论证地块不涉及永久基本农田、生态保护红线。



- 国土空间总体规划分区

项目位于乡村发展区。



■ 现行控规 — 《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划暨城市设计》

项目范围控规用地性质为农林用地。



■ 贯彻中国特色社会主义思想，促进乡村产业振兴

依托农业种植，打造观赏景观，亚龙湾国际玫瑰谷、亚龙湾壹号小镇·奥特莱斯和博后村联合创建国家4A级旅游景区，发展乡村休闲旅游业，有效带动全产业链、全价值链建设，培育壮大乡村产业。

该项目的建设是提升农业、繁荣农村、致富农民的产业建设，是促进乡村产业振兴的重要基础，为落实好乡村振兴战略启动本次规划调整是有必要的。

■ 推动一二三产融合发展，带动农民多渠道增收

该项目将农业种植与旅游体验相融合，促进土地增值、农民增收，目前已研发多个系列衍生产品，包括洗护系列、护肤系列、食用系列、饰品等。下一步将开发更多系列文创产品，进一步推进乡村一二三产业融合发展，将产业做大、做精、做强，让土地继续增值，农民继续增收。

该项目的建设围绕农村一二三产业融合发展，有效带动土地增值、农民增收，为支持项目建设启动本次规划调整是有必要的。

■ 保障旅游配套用地，助力4A级景区创建

亚龙湾国际玫瑰谷、亚龙湾壹号小镇·奥特莱斯和博后村联合创建国家4A级旅游景区，并于2024年底完成联合创建，预计年游客流量将突破250万人次，日均接待游客约8000人次，旺季日接待游客将达15000人次，峰值期日接待游客将达到2万人次。为做好服务质量，解决游客安全等问题，拟于博后北路一侧新增旅游配套设施。

为支持亚龙湾国际玫瑰谷、亚龙湾壹号小镇·奥特莱斯和博后村联合创建国家4A级旅游景区，保障旅游配套设施用地，强化亚龙湾旅游品牌，启动本次规划调整是有必要的。

综上所述，本次规划调整为保障旅游配套设施用地，对建设城乡融合发展格局具有重要意义，对城市良性发展具有积极作用，所以本次规划调整是有必要的。

■ 《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》（琼自然函〔2024〕432号）

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。……

（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。

本项目拟建旅游配套设施，属于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，为开发边界外允许布局建设用地情形，依法启动城镇开发边界外用地的规划指标论证程序。

■ 《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**。

亚龙湾国际玫瑰谷、亚龙湾壹号小镇·奥特莱斯和博后村联合创建国家4A级旅游景区，保障亚龙湾博后北路西侧约28亩用地和完善亚龙湾旅游配套设施，拟启动本次规划调整。本次规划修改情形为“因城市国土空间总体规划发生变化，需要修改的”，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》相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，依法按程序启动规划修改必要性论证工作。

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下:

该项目拟建旅游配套设施，属于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，为开发边界外允许布局建设用地情形。本次规划修改情形为“因城市国土空间总体规划发生变化，需要修改的”，符合《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》等相关法律法规，规划修改启动规划修改必要性论证符合程序要求。

本次规划调整为保障亚龙湾旅游配套设施用地，对建设城乡融合发展格局具有重要意义，对城市良性发展具有积极作用，所以本次规划调整是有必要的。

建议：

地块的调整涉及经营性用地调整，城镇开发边界外新增建设用地，包括确定用地性质、容积率等规划条件的情形，属于重大调整，论证报告应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，经原审批机关同意后，方可编制修改方案;修改后的规划方案，应当经三亚市国土空间规划委员会审议通过后，按法定程序报批。