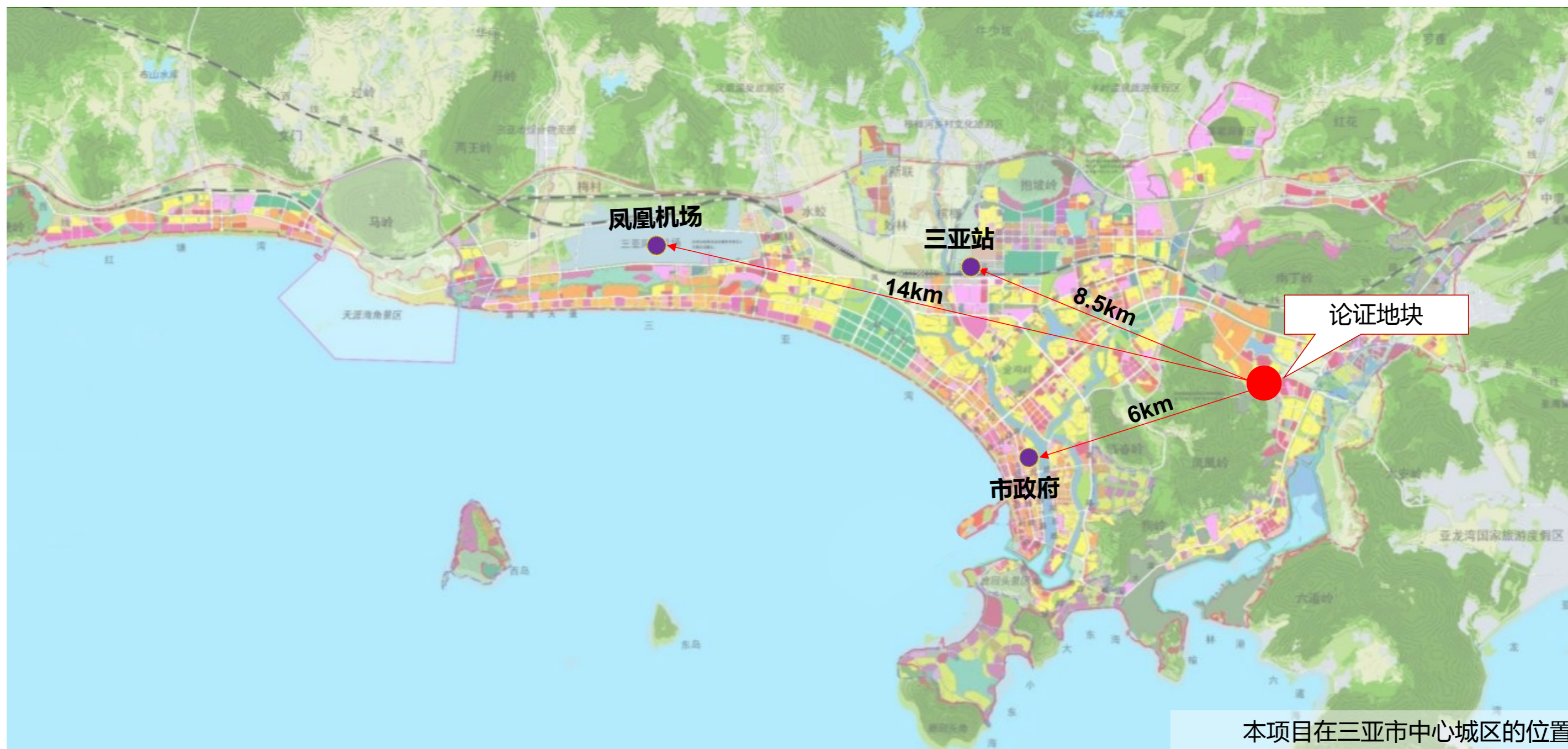


**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
JY04-04C、JY04-10、YBLZD02-05-06等地块
规划修改必要性论证报告**

规划地块为榆红西北片区，位于三亚市中心城区东部，是中心城区向东拓展，东西整合的重要区域。片区距离市政府6公里、三亚火车站8.5公里，凤凰机场14公里，交通便利，区位条件良好。



- **已建设施:**规划区范围内现状已建设施有榆红医院、精康医院、中铁城悠岚湖以及驾校等。
- **交通条件:**北临在建大安岭路，内部为村庄道路，交通体系尚不成熟。



注：（城市更新范围以城市更新实施方案为准）



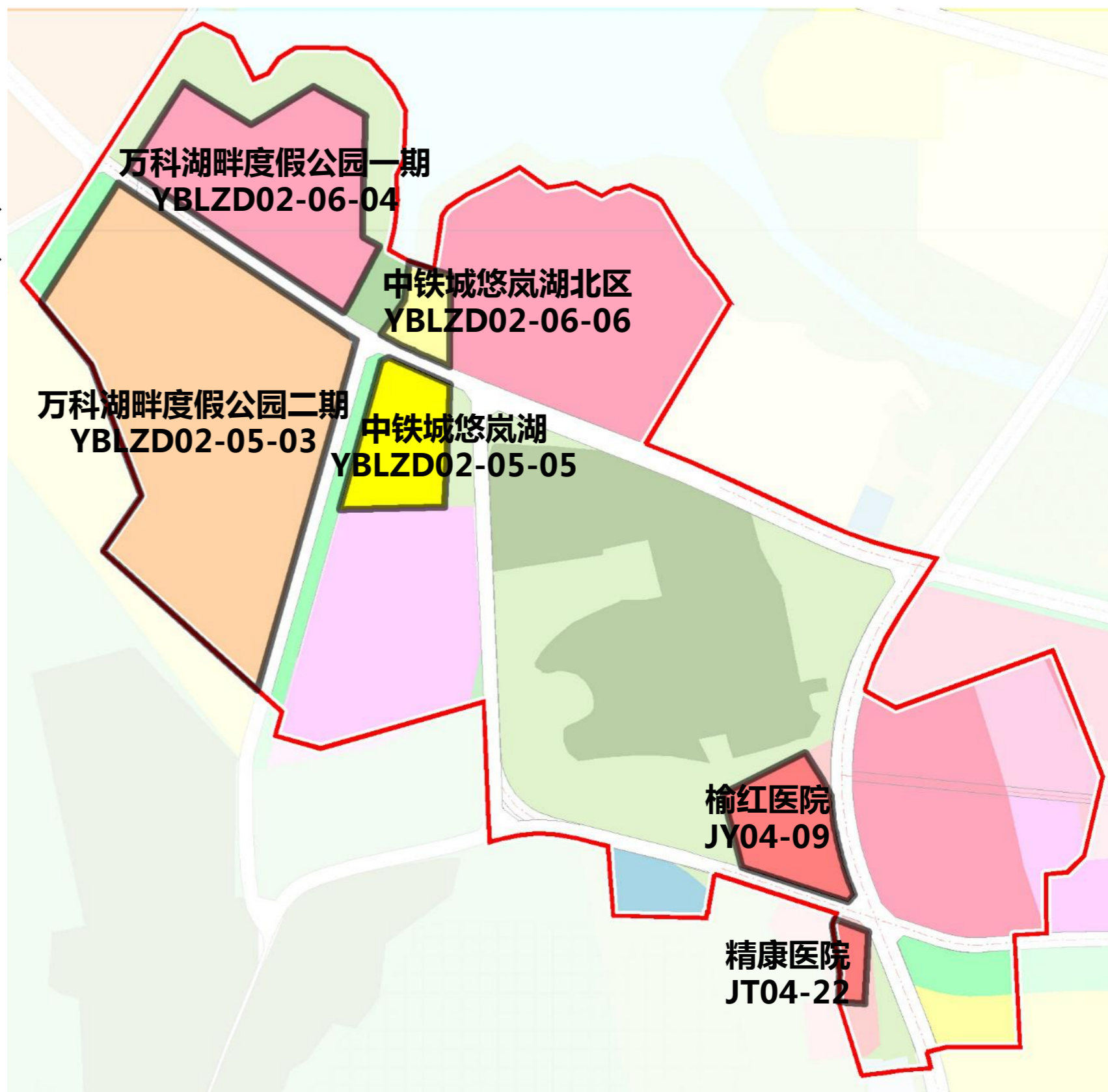
□ 控规实施情况：

现行控规中，范围JY04-22医院用地（精康医院）、YBLZD02-05-05二类城镇住宅用地（中铁城悠岚湖）、YBLZD02-06-06二类城镇住宅用地（中铁城悠岚湖北区）、YBLZD02-05-03商住混合用地（万科湖畔度假公园二期）、YBLZD02-06-04商业用地（万科湖畔度假公园一期）已按照控规实施完毕；

JY04-09医疗用地（榆红医院）正在按照控规实施，除上述用地外，现行控规其余地块处于尚未实施状态，规划整体实施进度缓慢。

控规用地实施评估一览表

地块编码	用地代码	用地性质	实施状态	备注
JY04-09	080601	医院用地	正在按控规实施	在建
JY04-22	080601	医院用地	按控规实施完成	
YBLZD02-05-05	070102	二类城镇住宅用地	按控规实施完成	
YBLZD02-06-06	070102	二类城镇住宅用地	按控规实施完成	
YBLZD02-05-03	0901/070102	商住混合用地	按控规实施完成	
YBLZD02-06-04	0901	商业用地	按控规实施完成	
		其他用地	未实施	



- 随着三亚城市建设发展，规划区的发展条件变化快速，为适应片区发展，提高规划区土地利用效益，**规划统筹考虑榆红片区功能分布，优化完善区域用地布局，提高规划实施性。**
- 《**三亚市中心城区城市更新专项规划**》**成果已将榆红片区列入城市更新范围里。**通过通盘考虑区域用地布局，加快片区城市更新实施，提升整体空间环境与公共服务配套水平。

□ 控规修改规定

海南省城乡规划条例(2018年修订版)

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。**

□ 控规修改程序

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)(2022年7月)第九条重大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，征求规划地段利害关系人的意见，(二)组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案，(三)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。

□ **修改依据:**现阶段《三亚市中心城区城市更新专项规划》成果将榆红片区列入城市更新范围里。**依据《海南省城乡规划条例》第59条第一款即: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可以对控制性详细规划进行修改；第三款：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。**

□ **修改程序:**依据《海南省城乡规划条例》第14条和《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)》第9条即“制性详规划的修改，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。

□ 控规修改规定

《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）

（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。重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地，经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，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，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。

本次规划修改拟将其他用途用地调整为经营性用地，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，应当经市规划委员会审议通过后按法定程序报批。

结论

综上所述所述，控规修改论证作如下结论：

从解决民生需求、提高人居环境和榆红片区的城市更新实施可行性出发，对原控规的修改十分必要。

本次修改符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第三款，因实施市、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需要修改的。吉阳区政府城市更新项目的启动，通过合理布局用地，改善居民生活条件，提升居民生活幸福感，建设精品城市，改造有利于集约节约用地，拓展城市发展空间，提升城市形象，十分必要。此外，从项目实施的可操作性以及规划指标调整的必要性分析，规划修改十分必要。