

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》YK06-04-02 地块控规
修改论证必要性报告

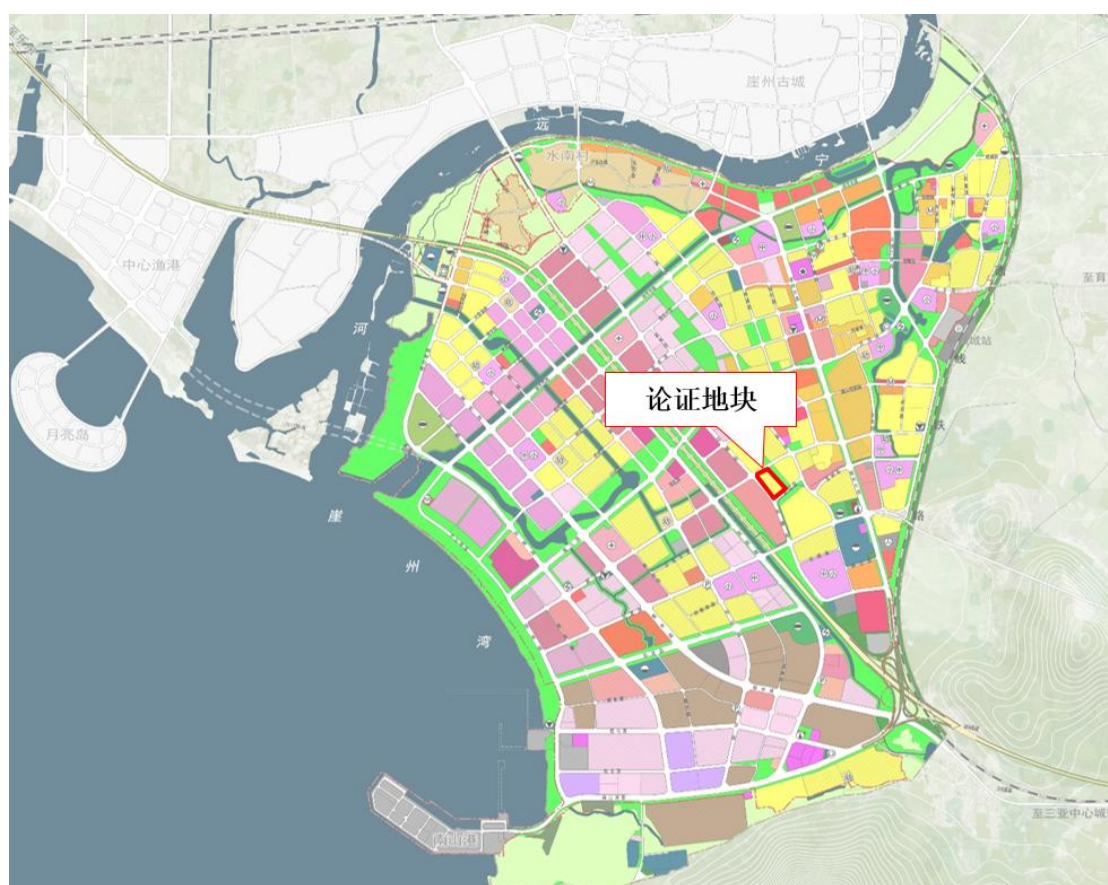
目 录

一、项目概况.....	1
1.1 项目区位.....	1
1.2 上位规划情况.....	1
1.3 对外交通.....	3
1.4 论证地块及周边建设现状.....	4
1.5 调整原因.....	5
二、编制依据.....	5
三、编制必要性分析.....	6
3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规.....	6
3.2 项目建设必要性.....	9
四、可行性分析.....	10
4.1 地块建筑高度调整可行性分析.....	10
4.2 影响分析.....	11
五、结论.....	12

一、项目概况

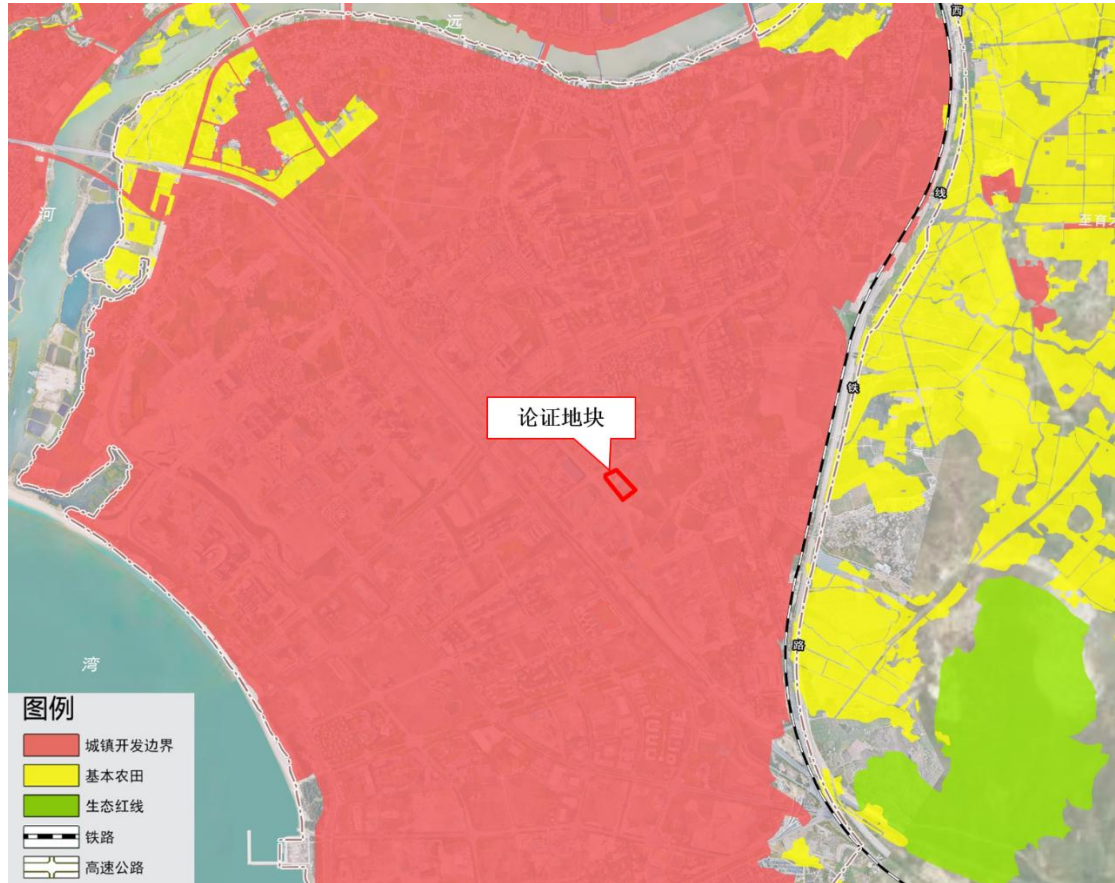
1.1 项目区位

论证地块位于三亚市崖城科技城（中片区）中部区域，距离崖城人民政府 1.8 公里，距崖州站 4 公里，距崖州湾站约 2.8 公里，距西南侧海岸约 2.4 公里，交通非常便利。

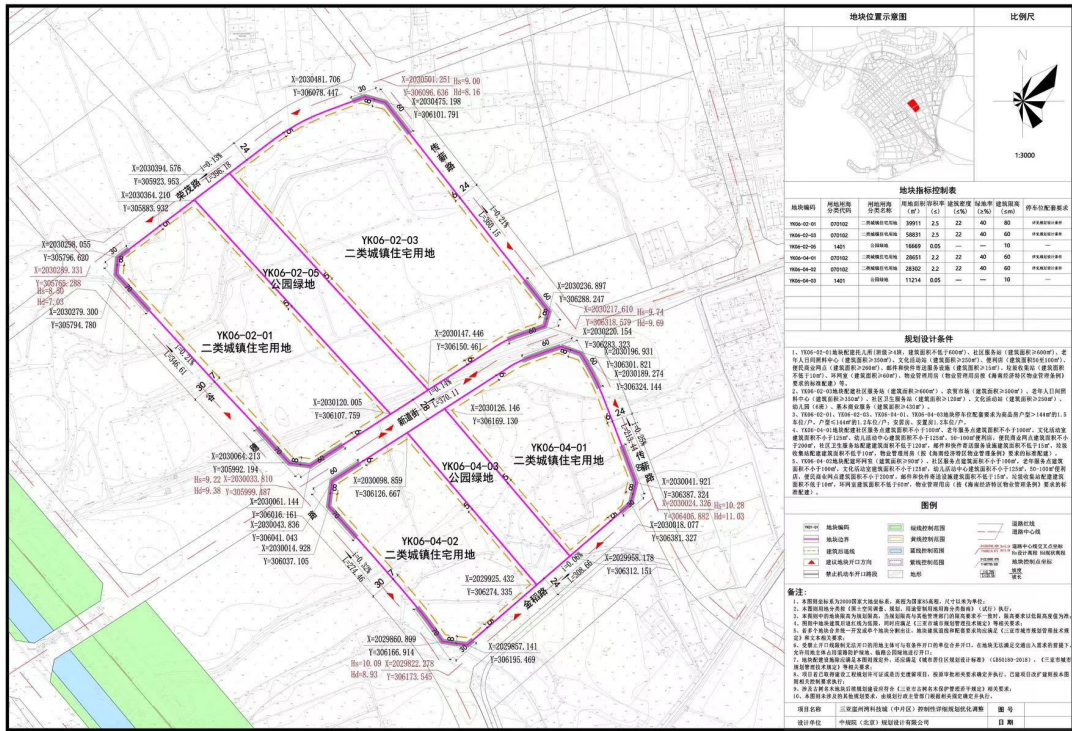
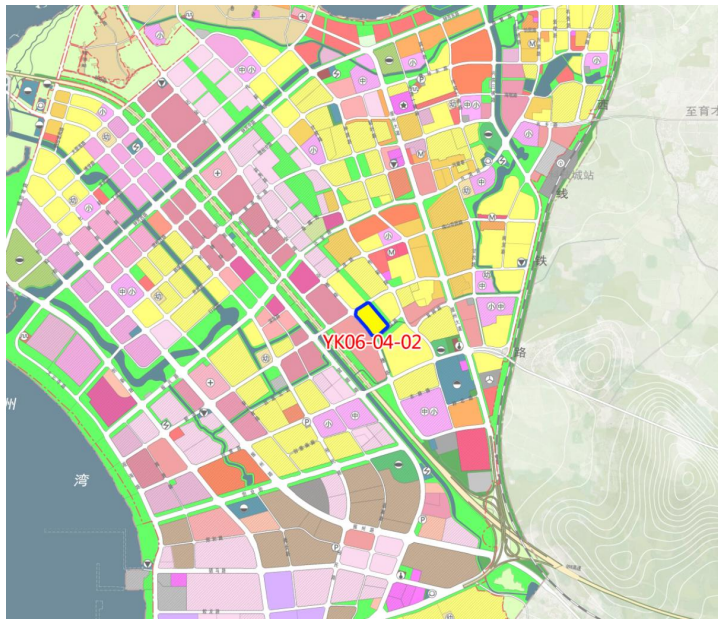


1.2 上位规划情况

(1) 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》三区三线划定中，本项目位于城镇集中建设区内。不占用生态保护红线和永久基本农田，符合国土空间规划的建设要求。

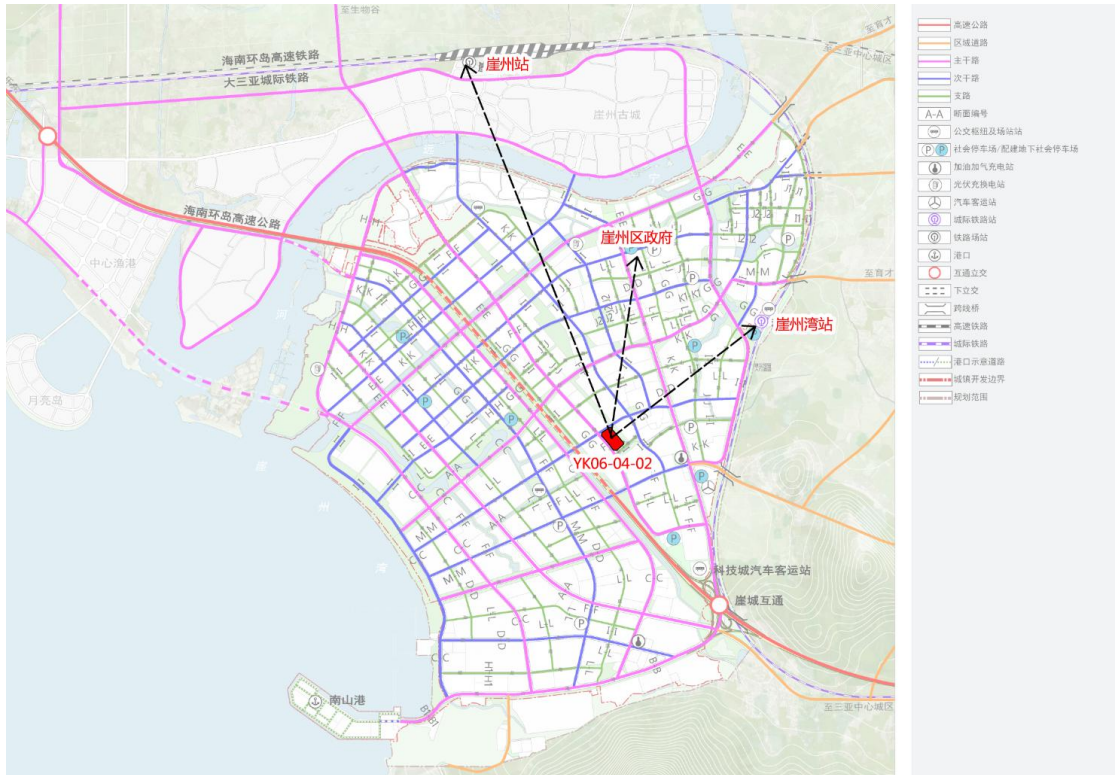


(2) 在《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》中，项目地块编码为 YK06-04-02，用地性质为二类城镇住宅用地，地块用地面积为 28302 平方米，容积率为 ≤ 2.2 、建筑密度为 $\leq 22\%$ 、绿地率为 $\geq 40\%$ 、建筑限高为 $\leq 60\text{m}$ 。



1.3 对外交通

论证地块南侧紧邻谷穗路，西侧临新道街，距离崖城人民政府 1.8 公里，距崖州站 4 公里，距崖州湾站约 2.8 公里，交通非常便利。



1.4 论证地块及周边建设现状

论证地块内论证地块内场地基本已经平整，尚未开始建设，没有任何建（构）筑物；南侧紧邻谷穗路，西侧临新道街，周边主要建设为居住小区（三亚金茂湾南苑、保利栖悦、椰岛阳光花园、崖州湾顺达花园、万科金色里程等）。





1.5 调整原因

论证地块长约 230 米，宽约 120 米，在满足控规、日照及相关技术规定的要求下，仅能满足单排高层居住建筑单调重复布局，地块建成后形成呆板的高层居住建筑界面，破坏城区整体景观风貌，不能满足《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》琼府〔2017〕15 号的要求，因此为预留适度弹性空间，落实城市设计管控要求，与地块周边空间形态及建筑风貌保持协调，形成高低错落的空间形态和富于变化的天际轮廓线。同时根据《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》安排；故本次拟将 YK06-04-02 地块建筑限高由 ≤ 60 米调整为 ≤ 80 米，其他规划指标保持不变。

二、编制依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- (3) 《海南省城乡规划条例》(2018 修正)；
- (4) 《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）；
- (5) 《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）》的通知（琼自然资规〔2022〕3 号）；
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- (7) 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- (8) 《三亚崖州湾科技城总体规划》（2018-2035）；
- (9) 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》；
- (10) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
- (11) 相关文件及甲方提供资料等。

三、编制必要性分析

3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）

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……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）

第五十七条 有下列情形之一的，组织编制机关方可修改城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划：

（一）因省和市、县、自治县总体规划发生变化，提出修改要求的；

（二）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；

（三）行政区划调整确需修改规划的；

（四）因国务院或者省人民政府批准重大建设工程确需修改规划的；

（五）经评估确需修改规划的。

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。

4、《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。

(四)严格规范控制性详细规划调整程序。……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。

5、《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

本次项目的调整属于重大调整，且符合《海南城乡规划条例》中第五十七条第五点和琼府办〔2021〕12号中第三点的要求，经评估确需修改规划的条件。

3.2 项目建设必要性

3.2.1 落实了省政府城市设计管控要求，丰富该片区天际轮廓线变化，需要对地块高度进行适当修改

论证地块南北长约 203.38 米，东西宽约 95.58 米，控规要求北侧最小退线 6 米，南侧东侧各退 5 米，西侧退 7 米；根据技术管理规定计算，54 米高层需要退道路红线 13 米，退用地红线 12 米。项目地块按照控规要求进行建筑退线和日照要求后仅能满足排排式高层居住建筑布局，形成呆板的建筑界面，不易形成高低错落高层建筑布置。为了落实《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》琼府〔2017〕15 号“高层建筑布置应高低错落，连续等高层建筑数量不宜超过 3 栋，3 栋以上应当进行错落设计，高差不小于较高建筑的 1/5，以利于形成富于变化的天际轮廓线。”的要求，丰富地块的空间形态，打造片区特色天际轮廓线变化，需要对建筑高度进行适当提高。

3.2.2 为了尽快推进南繁科技城的建设，完善高品质居住需求，需要对地块高度进行适当修改

根据《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》安排，项目地块位于崖州湾科技城“双核、四带、三轴、五板块”城市空间结构中的南繁科技城板块。本项目作为南繁科技城配套高品质居住项目，由于建筑高度的限制，不利于打造丰富的空间形态，需对建筑高度适当进行提高，满足地块高品质居住建筑需求，推进南繁科技城市建设高品质建设。

四、可行性分析

4.1 地块建筑高度调整可行性分析

论证地块周边区域无山体，建筑高度调整后对周边的景观视线廊道影响较小；论证地块距三亚市凤凰机场约 25 公里，建筑高度调整后对机场航线不会产生影响。同时根据海南省自然资源和规划厅发布《关于进一步加强和规范新建居住建筑高度管控工作的指导意见》，明确三亚市主城区（包括海棠湾片区、中心城区、红塘湾片区、崖州湾科技城开发边界范围），执行居住建筑高度不超过 80 米的管控要求。故本次地块建筑高度调整是可行的。

4.2 影响分析

4.2.1 建筑空间格局影响分析

适当提高论证地块建筑限高之后，有利于该片区形成高低错落的空间形态和富于变化的天际轮廓线，提升该片区建筑风貌，同时可为未来建筑设计提供更大的弹性空间。

4.2.2 环境景观影响分析

由于未对论证地块的容积率和绿地率进行修改，不会造成建筑总量增加和附属绿地率减小，因此，不会对环境景观造成负面影响。

4.2.3 道路交通影响分析

论证地块西侧紧邻新道街，横断面宽度为 28 米，双向四车道；南侧紧邻谷穗路，横断面宽度为 30 米，双向四车道，东侧紧邻金稻路，横断面宽度为 24 米，双向四车道，可满足该区域的通行能力。由于本次调整未对论证地块的容积率和停车泊位等进行修改，相对控规没有增加交通负荷，因此，对道路交通不会造成影响。

4.2.4 公用工程影响分析

给水工程：本次未对论证地块的容积率和用地性质进行调整，建筑总量与调整前保持不变，故不会对城市给水管增加负荷。

雨水工程：由于本次论证地块修改后没有增大用地面积，也没有改变雨水排向，雨水总量也没有增大。

污水工程：本次未对论证地块的容积率和用地性质进行调整，建筑总量与调整前保持不变，故不会对城市污水管增加负荷。

电力工程：由于本次未对论证地块的容积率和用地性质进行调整，建筑总量与调整前保持不变，故不会对城市电力线增加负荷。

通信工程：由于本次未对论证地块的容积率和用地性质进行调整，建筑总量与调整前保持不变，故不会对城市通信线增加负荷。

燃气工程：由于本次未对论证地块的容积率和用地性质进行调整，建筑总量与调整前保持不变，故不会对城市燃气管网增加负荷。

五、结论

本次拟对 YK06-04-02 地块建筑限高由 ≤ 60 米调整为 ≤ 80 米，项目用地定位和功能与崖州湾科技城控规相符合。既丰富了该片区天际轮廓线，也符合现行相关政策；修改后的建筑空间格局未对周边城市空间格局造成明显负面影响，因此，三亚崖州湾科技城控规地块 YK06-04-02 地块的规划限高调整是可行的。