

《三亚崖洲湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
YK02-10-06-01、YK02-11-05地块规划修改必要性论证

2024.11

营业执照及资质证书



项目名称: 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》YK02-10-06-01、YK02-11-05地块规划修改

委托单位: 三亚崖州湾科技城管理局

设计单位: 中辉设计集团有限公司

设计证书号: 自资规甲字22610583

证书等级: 城乡规划甲级

总设计师: 李娟妮 高级规划师 国家注册规划师

项目负责人: 白榆军 规划师

设计人员: 陈慧武 规划师

邱涛 规划师

周等合 规划师



1 CHAPTER

论证缘由

- 1 区位及范围
- 2 现状概况
- 3 相关规划解读
- 4 修改缘由
- 5 启动修改论证

1. 区位及范围

1.1 项目区位

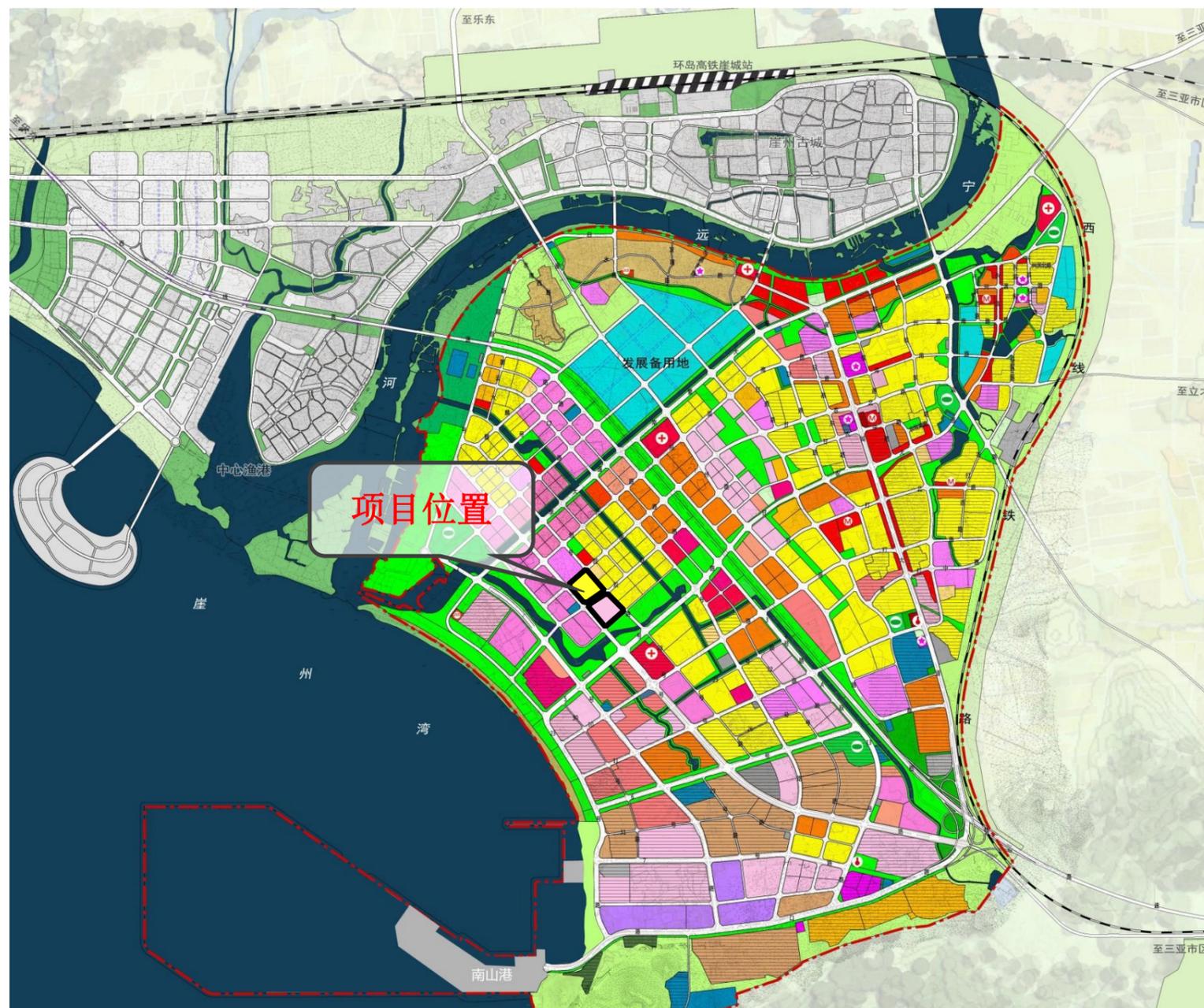
项目位于海南省三亚市崖州湾科技城深海科技城板块中部区域，距离崖城人民政府2.6公里，距崖城高铁站3.1公里，距西南侧海岸约1.1公里，周边环境优美，交通便利。



1. 区位及范围

1.1 项目范围

本次论证范围总用地面积为**6.74公顷（101.1亩）**，共涉及《三亚崖州科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK02-10-06-01、YK02-11-05两个地块。



用地编码	用地类型	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率
YK02-10-06-01	二类城镇住宅用地	33455	2.2	22	60	40
YK02-11-05	科研用地	33970	2.5	30	60	40

2. 现状概况

2.1 场地现状情况

规划区现状场地平整，现建有临时性厂房；规划区周边道路已基本建成，场地周边主要为科教园区及安置区为主。



2. 现状概况

2.2 场地现状用地情况

项目范围内现状主要为城镇住宅用地，占比约85%。



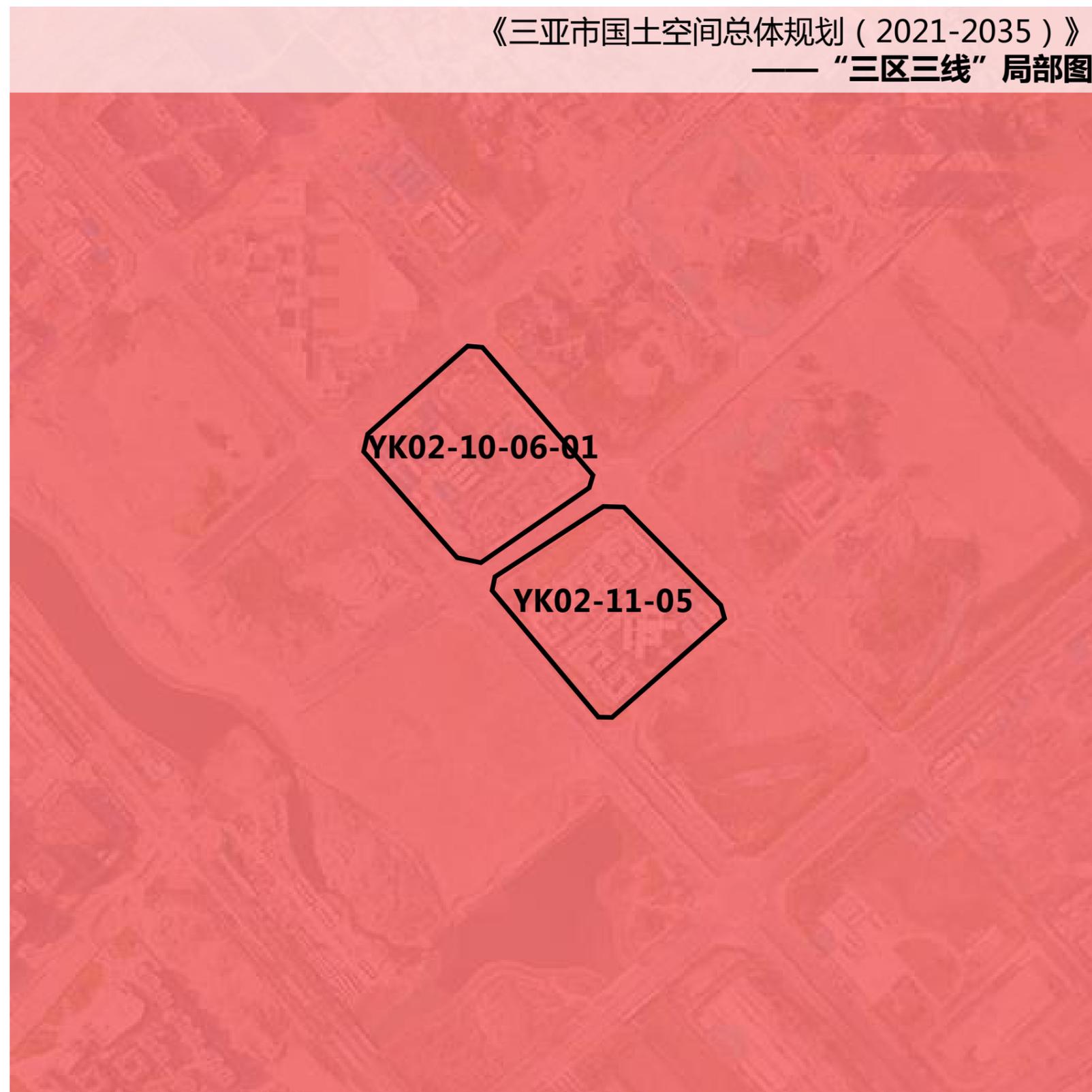
3. 相关规划解读

3.1 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》

■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》 “三区三线”成果

在《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》中，项目用地面积6.74公顷（101.1亩），均在城镇开发边界内，未涉及占用生态保护红线及永久基本农田控制线。

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》
——“三区三线”局部图



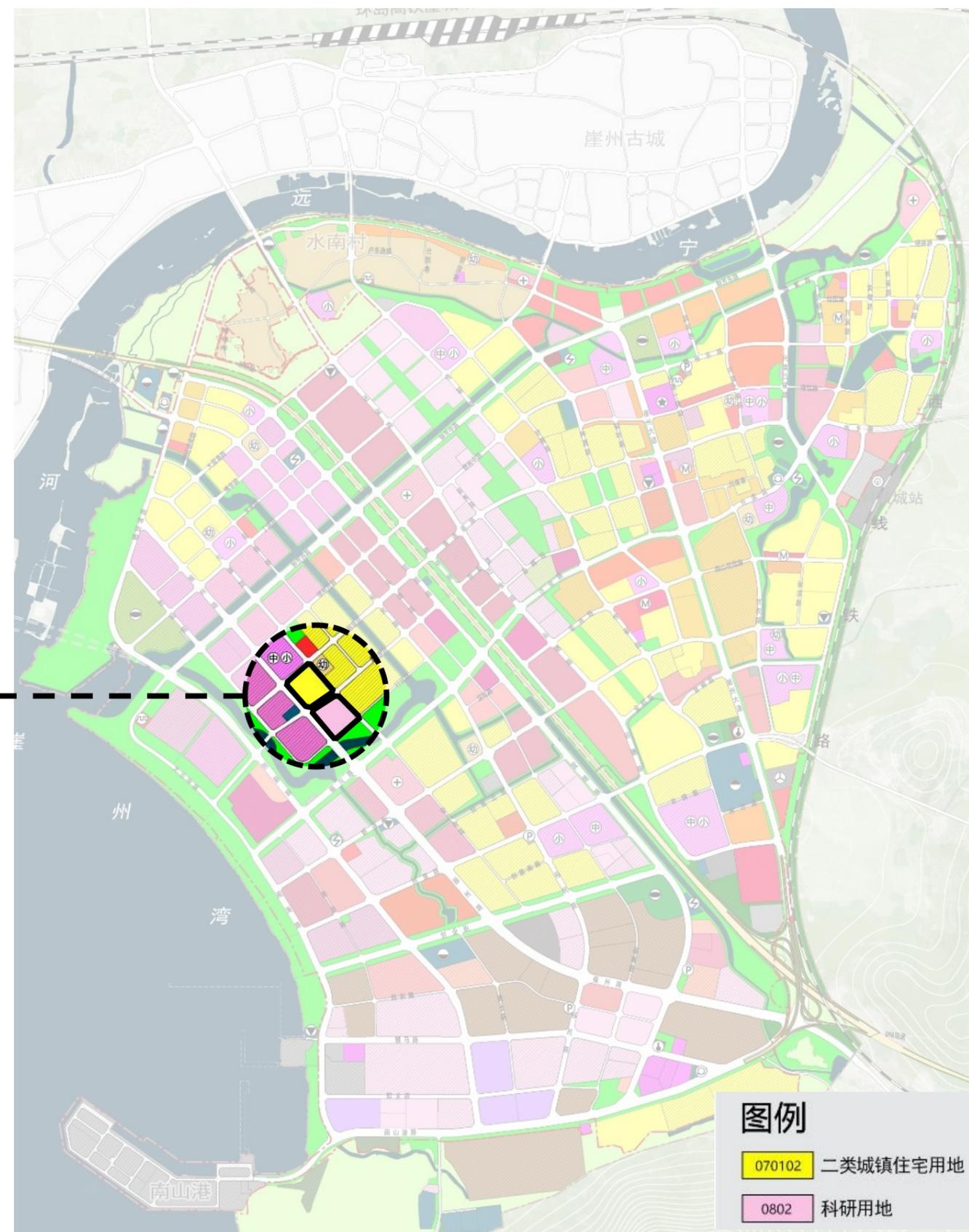
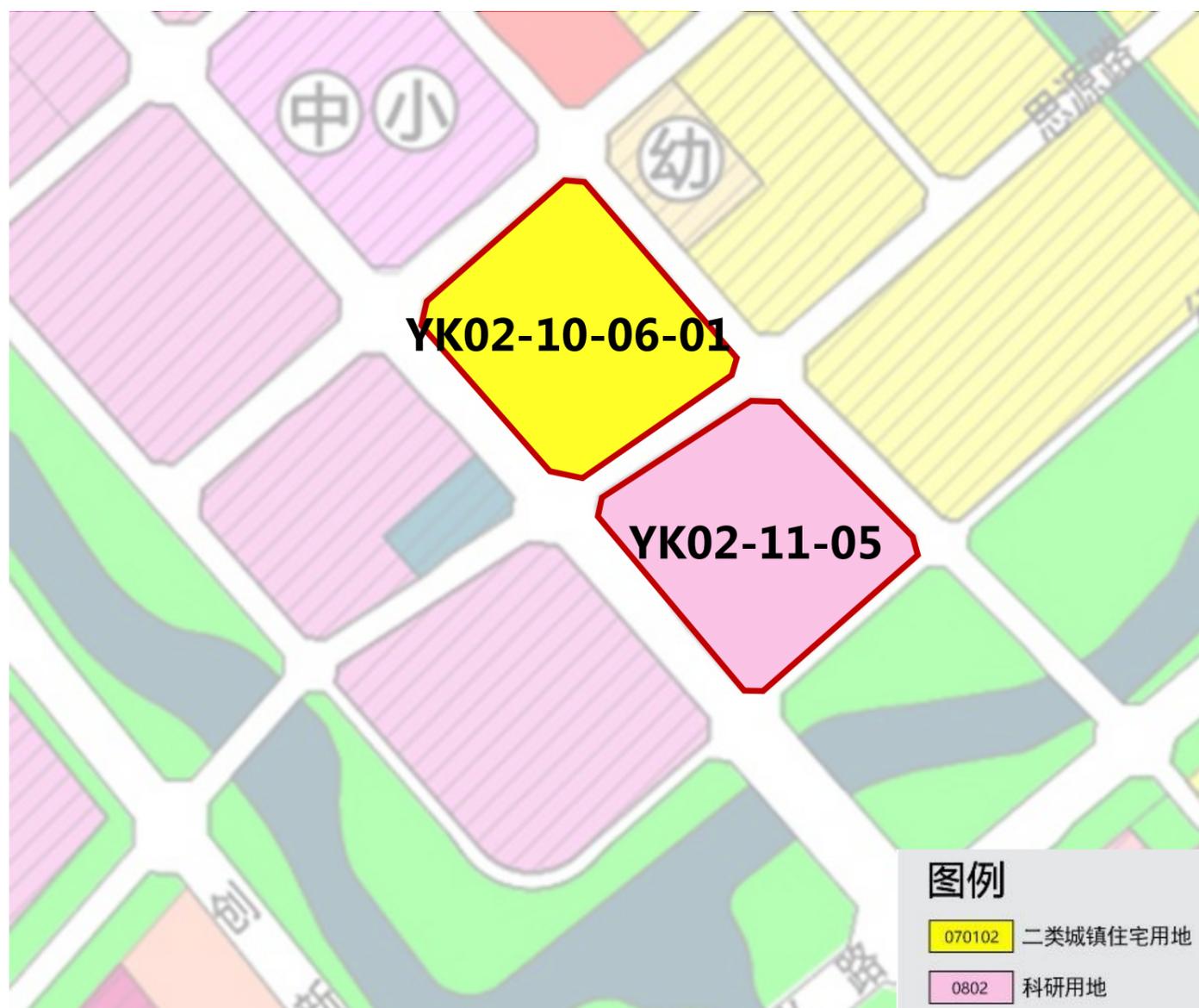
图例

- 城镇开发边界
- 基本农田
- 生态红线
- 铁路
- 高速公路
- 规划范围

3. 相关规划解读

3.2 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

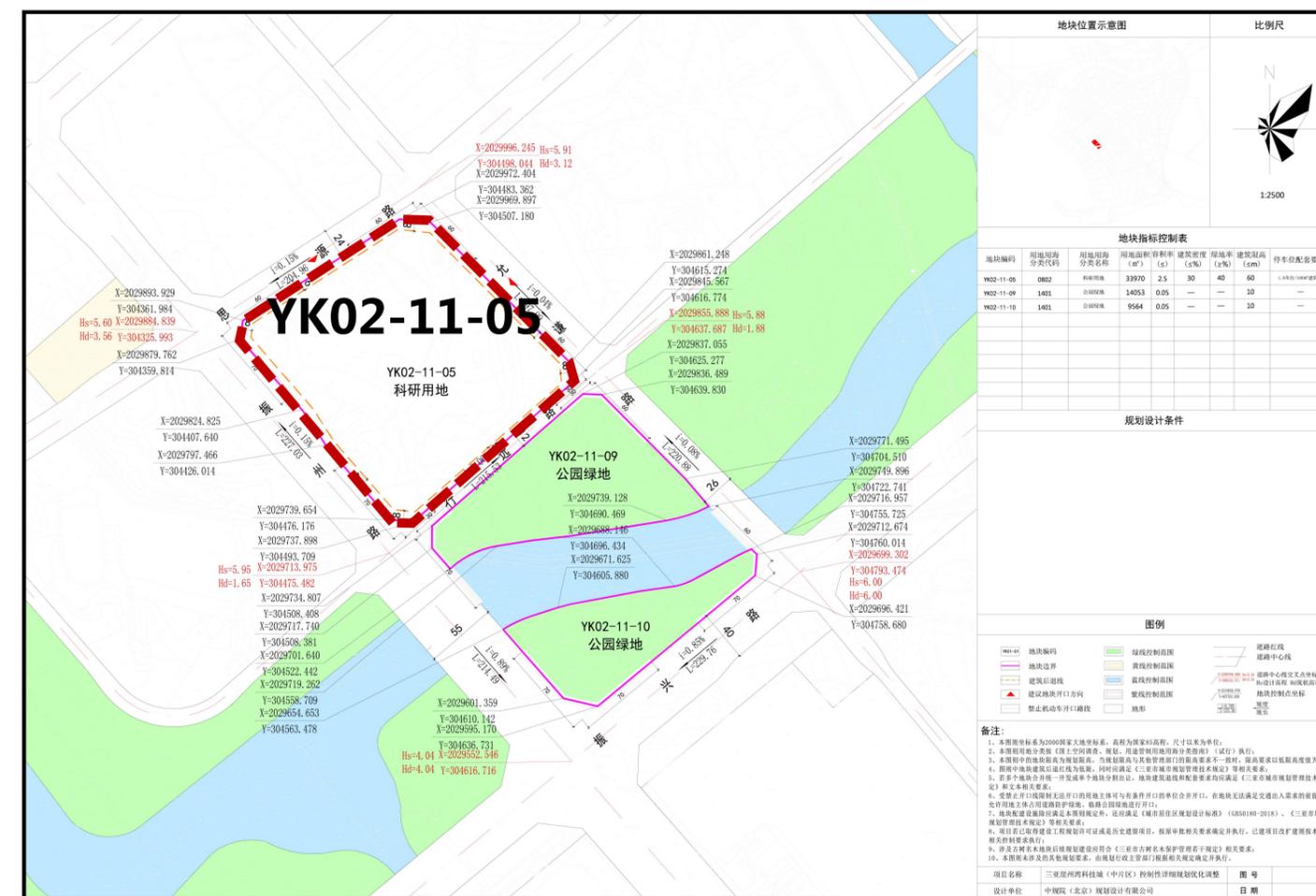
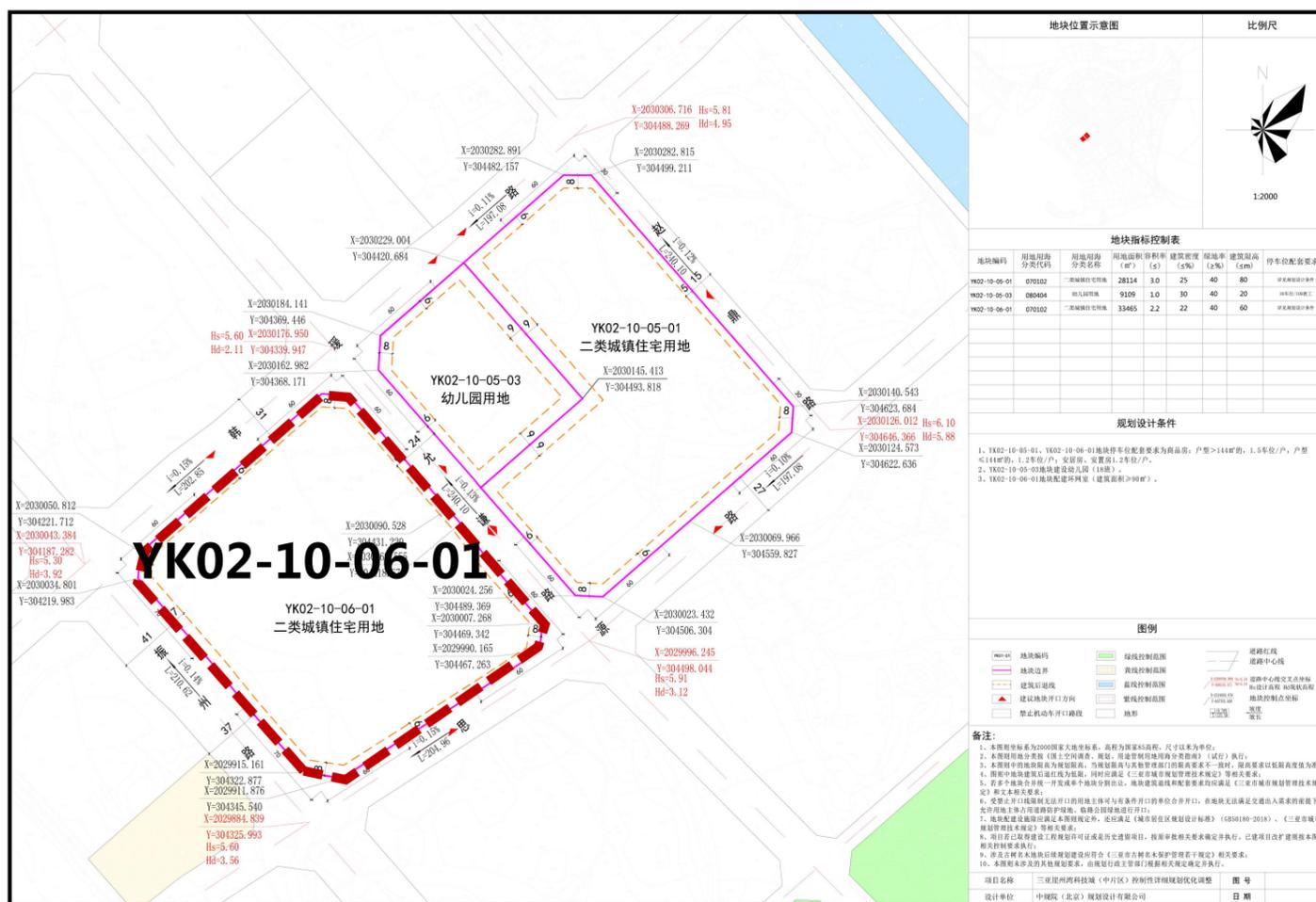
- 现行控规中，论证范围总用地面积为67425m²（101.1亩），其中YK02-10-06-01地块为二类城镇住宅用地，面积为33455m²（50.18亩），YK02-11-05地块为科研用地，面积为33970m²（50.96亩）。



3. 相关规划解读

3.2 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

■ 现行控规中，论证范围总用地面积为67425m²（101.1亩），其中YK02-10-06-01地块为二类城镇住宅用地，面积为33455m²（50.18亩），YK02-11-05地块为科研用地，面积为33970m²（50.96亩）。



用地编码	用地类型	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率
YK02-10-06-01	二类城镇住宅用地	33455	2.2	22	60	40
YK02-11-05	科研用地	33970	2.5	30	60	40

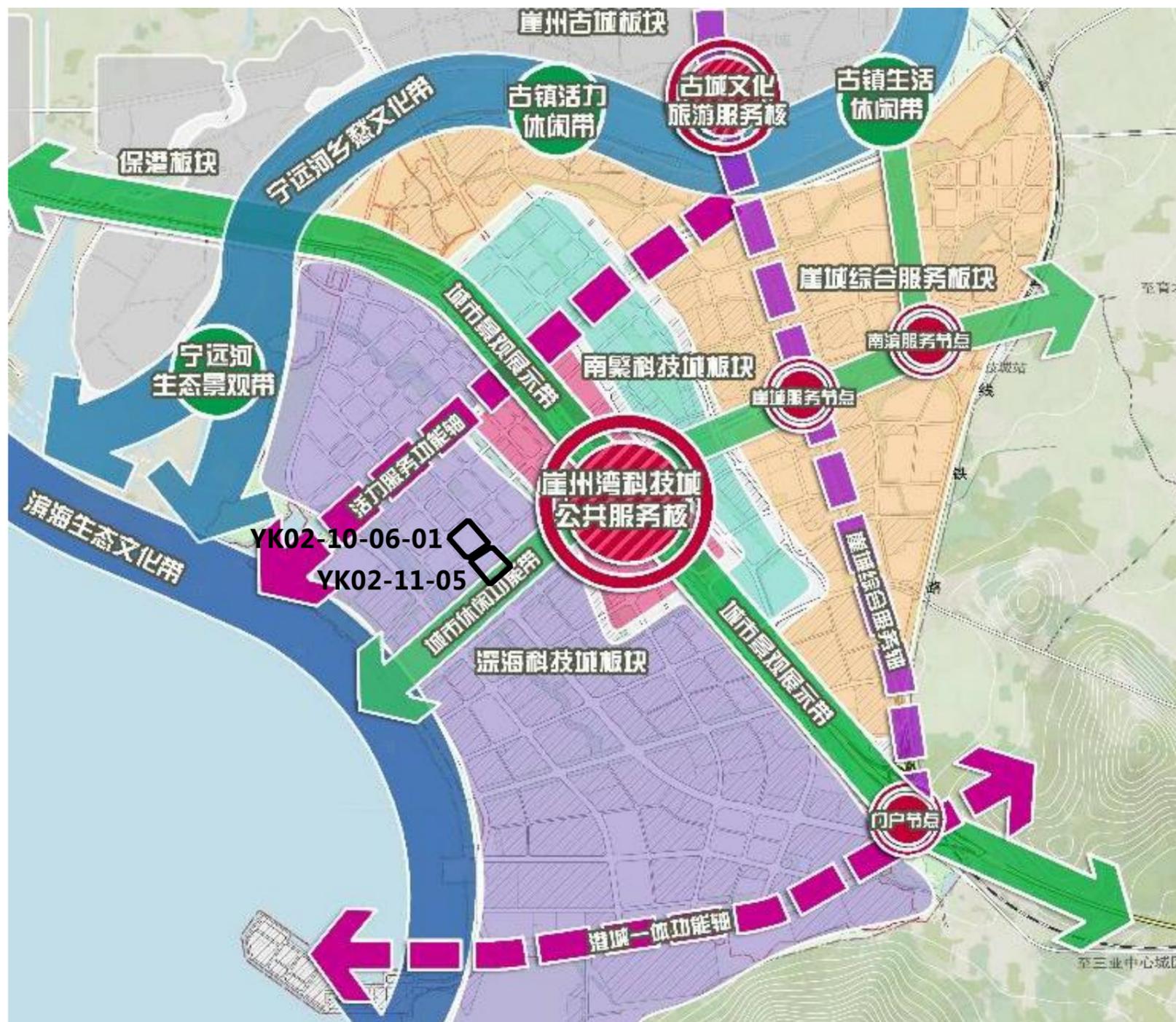
3. 相关规划解读

3.2 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

- 现行控规中，项目用地位于崖州湾深海科技城版块，规划以海洋科技产业为核心，重点聚焦深海科技、海洋产业和现代服务三大领域。

——规划区位于深海科技城版块中深海科教单元，

单元主导功能为教育科研、居住配套



4. 论证目的及修改缘由

考虑现行控规确定的用地性质及规划条件难以满足拟建项目需求，为进一步优化片区功能布局，加强土地集约利于效率，经评估确需调整，提请三亚市政府启动本项目编制工作。

2024年X月XX日，三亚市人民政府同意启动改项目编制工作。

该项目的建设为优化片区功能布局，项目拟将地块YK02-10-06-01、YK02-11-05两处地块规划条件互换，因项目涉及居住用地调整，满足《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）》中“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”情形，因此，本项目调整为重大调整。

2 CHAPTER

规划调整至必要性及可行性分析

- 1 规划修改必要性分析
- 2 规划修改内容
- 3 规划修改依据
- 4 规划指标置换确定
- 5 规划指标置换可行性分析确定

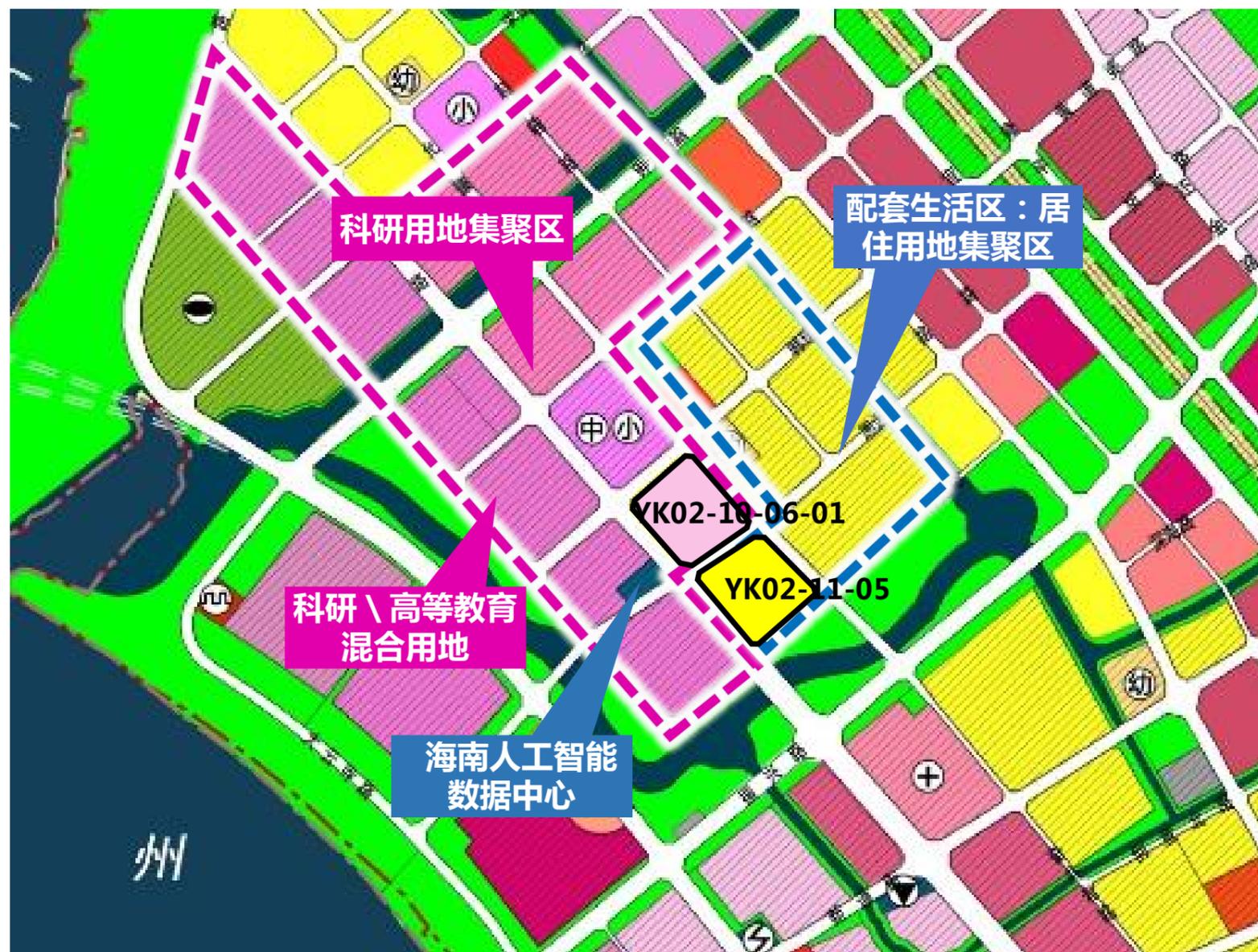
1. 规划修改必要性分析

■ 优化片区科研产业布局，促进科研功能集聚，加强配套设施方面的互利共享；

优化功能布局，形成教育、科研\生活两大组团，避免相互干扰；

- 地块条件的互换能引导形成科研功能集聚区，促进相关配套设施的互利共享，加强土地利用效率。
- 置换后的用地更有利于加强该科研用地与南端科研教育组团在科研\人才等领域形成更为密切的联系。

现行控规用地布局上导致了片区科研功能与生活功能的混杂，易相互造成干扰。规划调整后，能较好的分离科研组团和生活组团，避免相互干扰；规划调整后，可有效促进相关配套设施的互利共享，加强产业发展的集聚效益。



1. 规划修改必要性分析

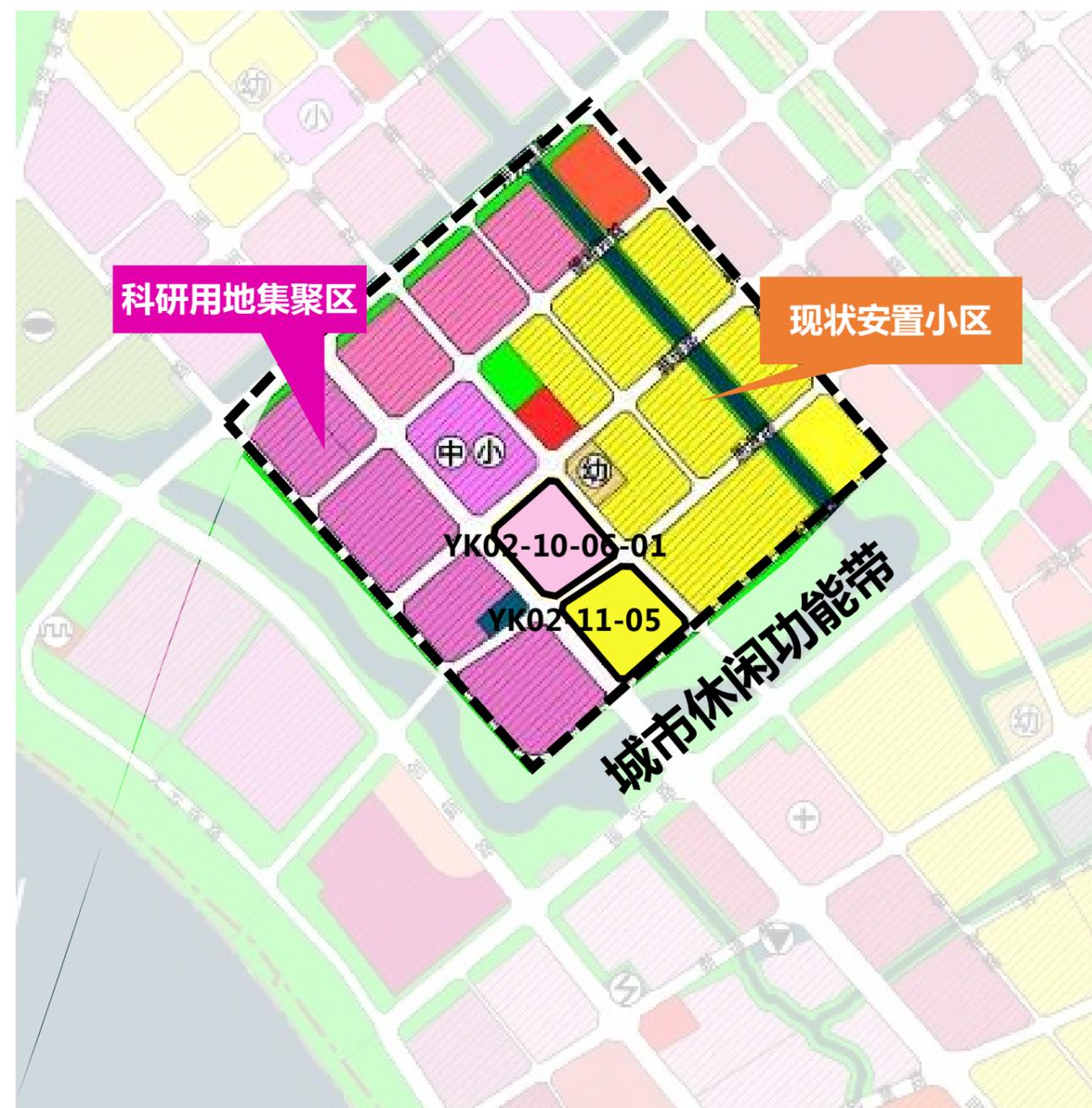
■ 加强滨水空间利用效率，提升片区生活服务品质；

增强滨水空间服务能力，提升公共空间活力。

- 项目西北侧用地以安置区为主，公共服务设施主要以基本生活服务为主，作为科研及高等教育片区的高品质公共服务设施待进一步加强；项目位于崖州湾城市休闲带东北侧，滨水活力区由科研用地调整为居住用地，有利于科研人员居住生活品质，加强滨水活力空间利用率。



- 项目西侧居住用地主要为现状安置区，为满足片区公共服务设施品质提升，规划调整后，拟在YK02-11-05地块内新增综合服务设施（占地505m²），一方面可以加强片区公共服务设施建设，另一方面可用于滨水公园综合服务设施，以加强滨水公园综合服务能力。



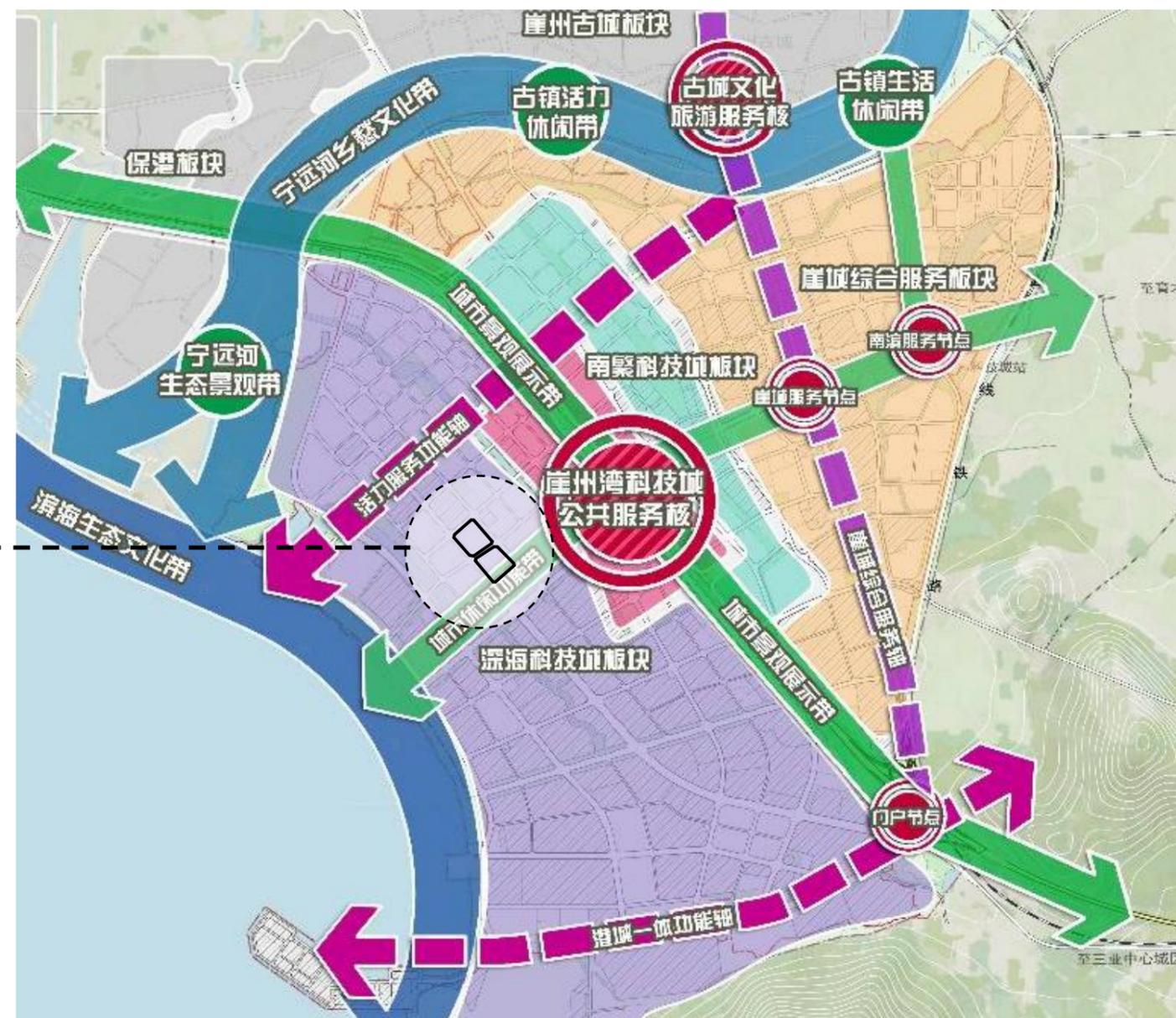
地块条件修改后能有效完善片区服务设施配套体系建设，同时，能有效的提升城市休闲功能带的活力及服务能力。

1. 规划修改必要性分析

■ 提升滨水空间景观界面，加强优质景观空间活力及空间利用效率；

有利于营造连续的滨水生活景观界面，加强优质景观空间的利用效率：

该地块位于片区主要的城市休闲功能轴带，规划调整后，能有效加强滨水优质景观空间与生活配套区的联系，将居住空间布局于景观较好地段，增强滨水景观空间的活力及利用效率，发挥城市休闲功能带的娱乐休闲功能。



本次调整拟将二类城镇住宅用地和科研用地互换，地块互换后能有效优化片区产业功能与生活配套功能布局；同时，能有效加强滨水空间与生活配套区的联系，塑造连续的景观界面，提高滨水生态空间的活力及利用效率。综上所述，本次调整是合理且必要的。

2. 规划修改内容

- 规划拟将YK02-10-06-01、YK02-11-05地块规划条件互换，其中YK02-11-05地块内需新增一处占地505m²的综合服务设施。



用地编码	用地类型	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率
YK02-10-06-01	二类城镇住宅用地	33455	2.2	22	60	40
YK02-11-05	科研用地	33970	2.5	30	60	40

用地编码	用地类型	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率
YK02-10-06-01	科研用地	33455	2.5	30	60	40
YK02-11-05	二类城镇住宅用地	33970	2.2	22	60	40

2. 规划修改内容

■ **指标对比——调整居住建筑不变，社区综合服务设施增加1133m²，科研建筑减少1287.5m²；**

类型	地块编码	用地用海分类名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)
修改前	YK02-10-06-01	二类城镇住宅	33455	2.2	73601
	YK02-11-05	科研用地	33970	2.5	84925



类型	地块编码	用地用海分类名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)
修改后	YK02-10-06-01	科研用地	33455	2.5	83637.5
	YK02-11-05	二类城镇住宅	33970	2.2	74734 其中：居住建筑 73601m ² ；综合服务 设施1133m ²

3. 规划修改依据

■ 法律政策依据

● 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》国土资发〔2014〕119号

(七)提高建设用地利用效率。合理确定城市用地规模和开发边界，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，**优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力。**

● 《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。**

● 《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。**

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。

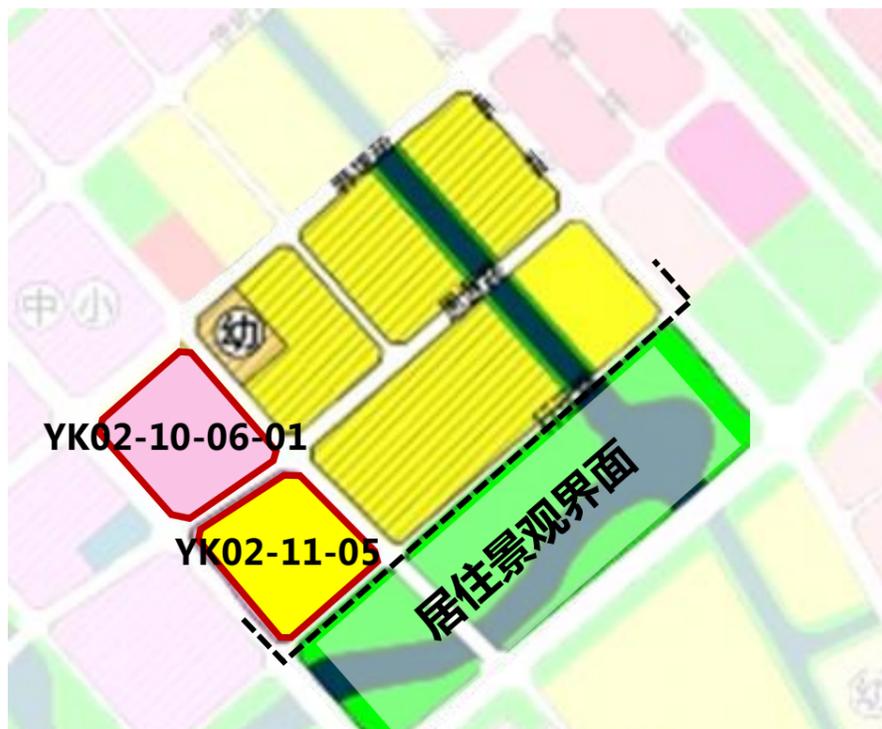
3. 规划修改依据

■ 法律政策依据

- 《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号文

三、注重优化建筑布局。

沿海、沿河(湖)和山体周边的建筑布局应当开敞、通透，留出通海、通河(湖)、通山景观视廊和生态走廊……中心城区、县城镇主次干道、重要景观路两侧的建筑布局应当注重临街建筑界面的完整性和连续性。



海南省人民政府
The People's Government of Hainan Province

索引号: 00817365-1/2017-08254
主题分类: 城乡建设、环境保护
发文机关: 海南省人民政府
成文日期: 2017-02-23
标题: 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
文号: 琼府〔2017〕15号
发布日期: 2017-02-23
时效性: 有效

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

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

为深入贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）以及《中共海南省委海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》（琼发〔2016〕23号）精神，塑造富有特色的城镇风貌，提升国际旅游岛开发建设品质，现就加强城市设计和建筑风貌管理有关事项通知如下：

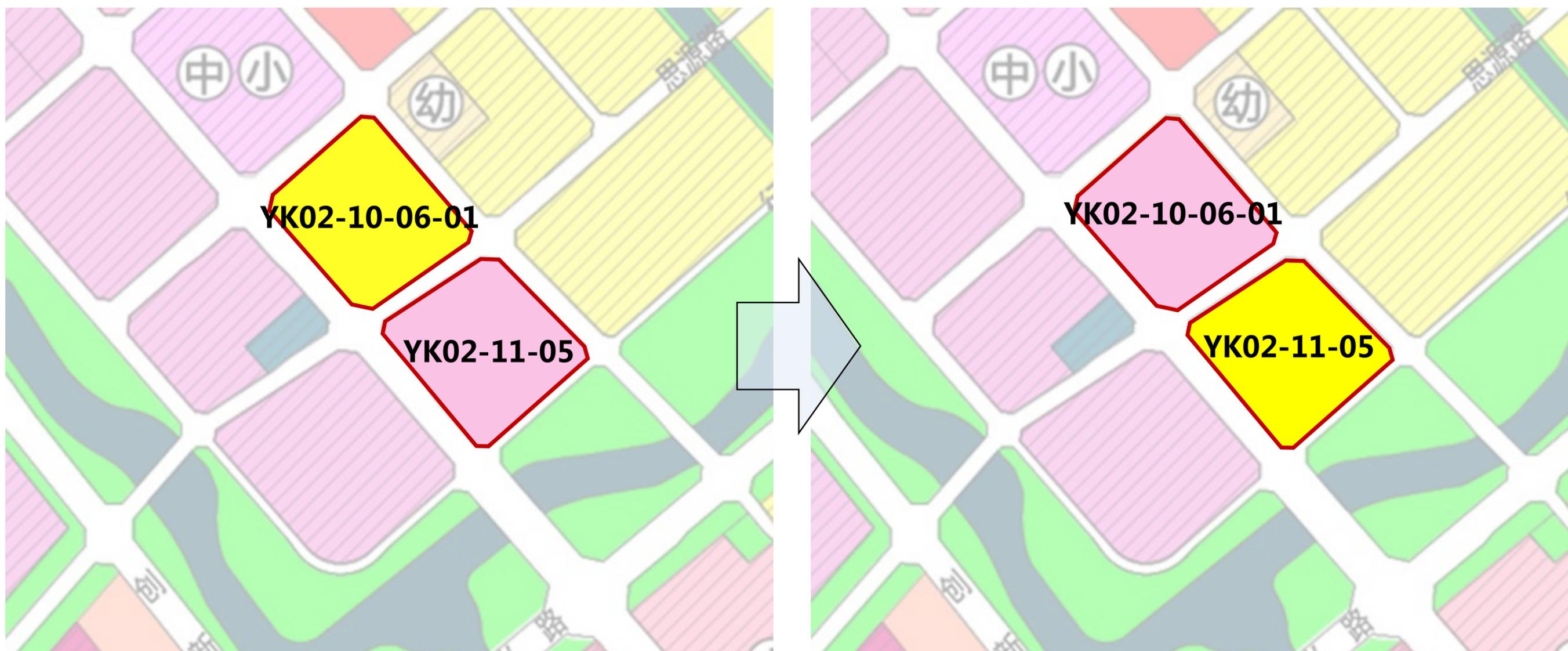
一、积极开展城市设计塑造城镇风貌特色。城市设计是塑造城镇风貌特色、保护自然山水格局、传承历史文脉、协调空间秩序的有效手段。各市、县、自治县在中心城区、特色产业小镇和其他乡镇、旅游度假区以及产业园区总体规划和控制性详细规划修编工作中，必须强化城市设计内容，增加城市设计篇章。城市设计要贯彻《海南省总体规划（空间类2015-2030）》和本市县总体规划确定的空间管控原则和要求，按照“一域一特色，一城（镇）一风貌”的原则，结合本市县历史文脉及人文环境特点，统筹协调建筑布局、风格、体量、尺度、色彩等，处理好山、水、林、田、城之间的关系，完善基础设施和公共服务设施配套，促进建筑与环境、人与自然和谐共处。省城乡规划主管部门、市县政府在审查审批城镇、旅游度假区以及产业园区总体规划和控制性详细规划时，应当把城市设计作为重点审查内容，确保城市设计编制的科学性和可操作性。

规划地块互换后，YK02-11-05该地块作为居住用地，能与片区北部的居住组团形成连续界面，有利于滨水景观风貌的营造，优化滨水建筑界面的连续性。

4. 规划指标置换确定

■ 规划将YK02-10-06-01、YK02-11-05规划条件互换，其中：

- 1、YK02-10-06-01地块用地性质由二类城镇住宅用地调整为科研用地，容积率2.5、建筑密度 $\leq 30\%$ 、建筑高度 ≤ 60 米；
- 2、YK02-11-05地块用地性质由科研用地调整为二类城镇住宅用地，容积率2.2、建筑密度 $\leq 22\%$ 、建筑高度 ≤ 60 米；地块内需配套不少于占地 505m^2 的综合服务设施；



5. 规划指标置换可行性分析确定

■ 建筑密度：

用地规划条件修改互换后，规划指标满足相关规范和控规要求确定建筑密度规划指标

《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018

——居住用地与建筑控制指标应符合下表规定要求：

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m ² /人)
Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ	低层 (1层~3层)	1.0~1.2	43	25	18	36
	多层I类 (4层~6层)	1.3~1.6	32	30	27	27
	多层II类 (7层~9层)	1.7~2.1	30	30	36	20
	高层I类 (10层~18层)	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层II类 (19层~26层)	2.9~3.1	22	35	80	12

根据现行控规，片区二类城镇住宅用地建筑密度控制在**20%—30%**、科研用地建筑密度控制在**30%-40%**，论证地块控制值符合控规的建筑密度控制要求。

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

——地块指标表

地块编码	用地性质	建筑密度 (%)
YK08-03-02	二类城镇住宅用地	22
YK08-09-03	二类城镇住宅用地	25
YK04-08-05	科研用地	40
YK02-09-05-01	科研/高等教育混合用地	30

■ **建筑高度**：地块建筑高度保持原控规≤60米不变；

■ **绿地率**：地块绿地率保持原控规≥40%米不变；

综上所述，地块规划条件置换后，可以满足规范及项目建设需求。