

110kV 活力变电站周边用地规划修改 必要性论证报告

目录

一、 项目概况	1
1.1 论证用地位置	1
1.2 项目及周边现状	2
1.3 现行规划情况	3
二、 必要性论证及修改内容	4
2.1 调整依据	4
2.2 必要性论证	5
2.3 规划修改内容	5
三、 结论	6

一、项目概况

1.1 论证用地位置

本项目位于三亚市海波片区海田路和海声路交叉东南侧，西瓜芒果单元范围内。

图 1 用地位置示意图



1.2 项目及周边现状

项目用地现状有一处临时工程指挥部，其余现状均为空闲地。现场情况如下：

图2 项目现场情况



场地紧邻规划海声路（正建）和海田路（正建）等，场地周围的道路系统在进一步完善。现状如下：

图3 周边交通情况



1.3 现行规划情况

图 4 用地规划图



经核查《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》：

HP04-07-01/02/03B 用地规划性质为消防用地，总用地面积为 0.95 公顷。容积率 ≤ 0.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 $\leq 16\text{m}$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ；

HP04-07-04B 用地规划性质为供电用地，总用地面积为 0.41 公顷。容积率 ≤ 0.8 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 $\leq 20\text{m}$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ；

HP04-07-01/02/03A 用地规划性质为二类居住用地，总用地面积为 3.31 公顷。容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 $\leq 60\text{m}$ ，绿地率 $\geq 40\%$ 。

HP04-07-04A 用地规划性质为公园绿地，总用地面积为 4.19 公顷。

二、必要性论证及修改内容

2.1 调整依据

- ① 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ② 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- ③ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- ④ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》；
- ⑤ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- ⑥ 《关于印发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）；
- ⑦ 《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》；
- ⑧ 《三亚市国土空间规划（2021-2035年）》；
- ⑨ 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- ⑩ 《三亚市城市规划管理技术规定（2023年）》；
- ⑪ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- ⑫ 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

相关条文：

《海南省自由贸易港国土空间规划条例》：第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：（一）所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的；（三）村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界对村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；（四）经国土空间规划实施评估确需修改的；（五）因公共利益、公共安全等确需修改的；（六）法律法规规定的其他情形。

《关于印发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）：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；……（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)；……（五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

2.2 必要性论证

必要性分析：

(1) 变电站的建设有利于完善三亚市供电设施体系，整体提升周边供电稳定性，有利于改善民生、促进经济发展，而目前规划 110kV 活力变电站规划用地指标无法满足建设需求，需对用地指标进行调整。

(2) 变电站东西向布置不利于电缆出线，且变电站用地距离居住地块较近，需通过优化规划变电站布局，改善供电站电力出线，提高电力供应的可靠性与经济性，同时增加与周边居住地块间距，减少对居住地块影响。

(3) 消防站用地与周边居住地块存在锯齿交错，需通过优化用地布局，规整用地形状，并有利于减少消防站与周边地块相互干扰。

可行性分析：

根据原控规，调整前规划地块总建筑面积为 46705.20m²，调整后总建筑面积 49808.53m²，总建筑面积增加了 3103.33 m²，对周边的公共服务、交通和市政基础设施造成影响较小。

2.3 规划修改内容

图 5 拟修改用地规划图



调整后：

HP04-07-01/02/03B 用地规划性质为消防用地，总用地面积保持 0.95 公顷不变，规划指标不变；

HP04-07-04B 用地规划性质为供电用地，总用地面积保持 0.41 公顷不变。规划指标调整为容积率 ≤ 0.8 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑限高 $\leq 21\text{m}$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ；

HP04-07-01/02/03A 用地规划性质为二类居住用地，总用地面积为 3.60 公顷。规划指标保持不变。

HP04-07-04A 用地规划性质为公园绿地，总用地面积为 3.97 公顷。

三、结论

经对项目必要性和可行性的分析研究，结合实际操作性，在满足国家和地方相关法律法规要求的前提下，本次报告形成以下结论：

本项目有利于变电站解决建设指标需求，优化电缆出线，减少对周边规划地块的影响，并有利于减少消防站与周边地块相互干扰。同时本项目不会对城市交通、公共服务设施、市政基础设施等带来不利的影 响，因此，110kV 活力变电站周边用地规划修改论证是必要和可行的。