

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

HT06-16-01地块规划修改论证公示稿

2024年12月

一、项目概况

1.1 项目区位

论证地块位于海棠湾风塘片区，位于椰风路和石姆龙路交汇处，距离海南环岛旅游公路约300米，交通便利。



1.2 现状概况

■ 论证地块范围

论证地块为《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》HT06-16-01地块，用地面积36550平方米（54.82亩）。

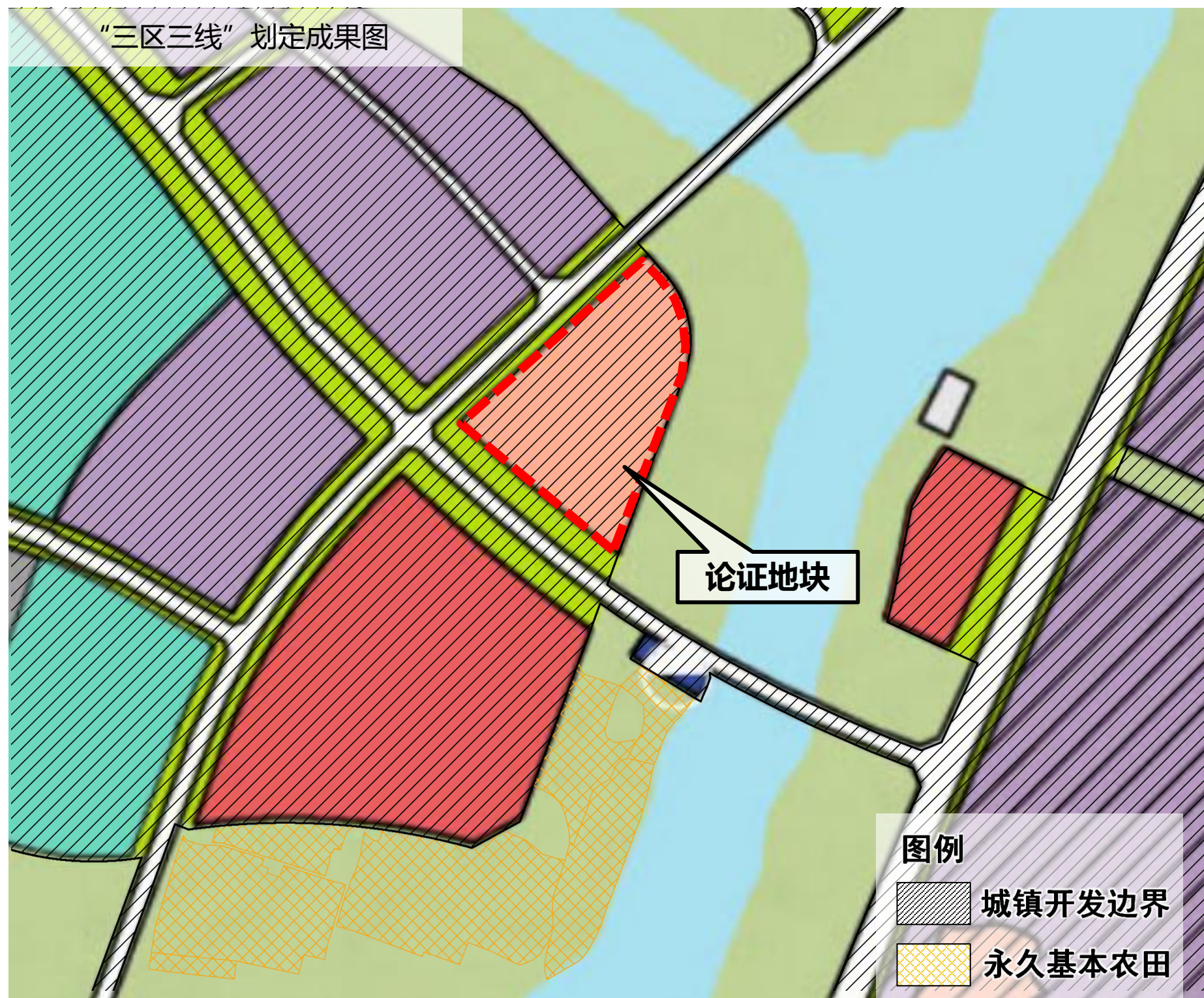


1.3 相关规划解读

- 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

“三区三线”划定成果

叠加“三区三线”划定成果，论证地块均位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



一、项目概况

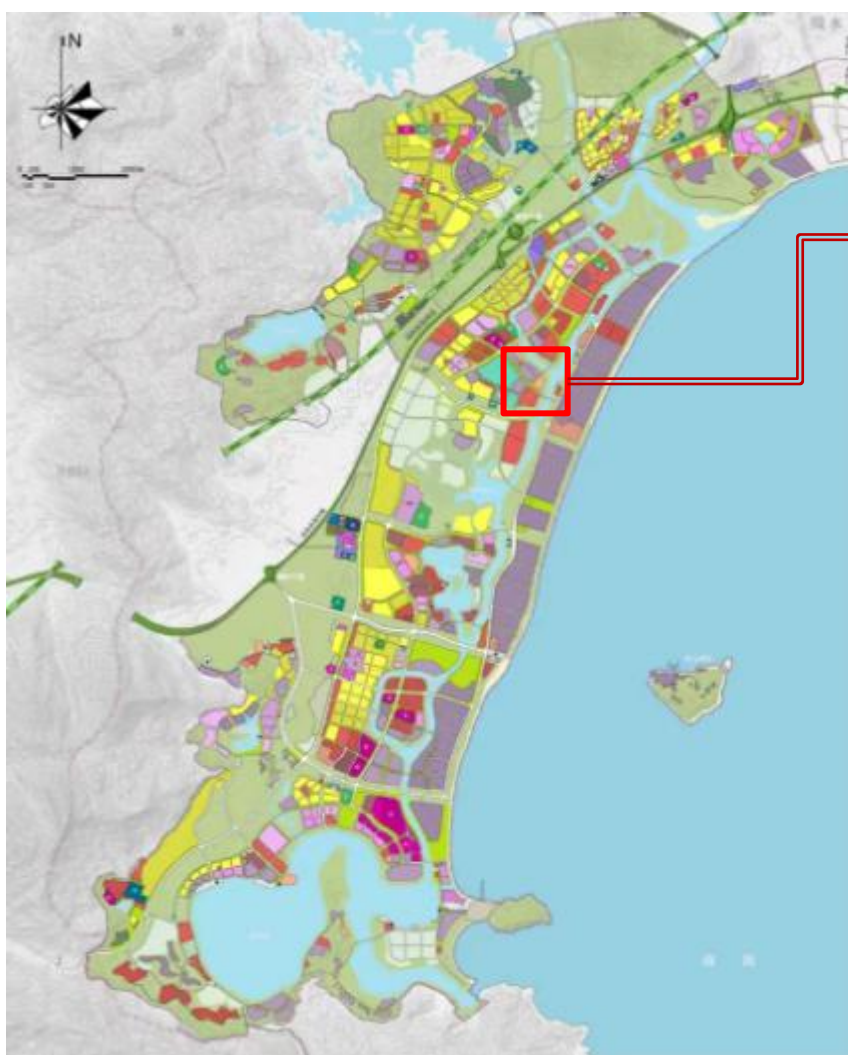
1.3 相关规划解读

■ 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

本次论证拟调整地块为HT06-16-01地块。

规划控制指标：

用地性质为文化活动用地（080302），用地面积36550平方米，容积率≤0.6，建筑密度≤25%，建筑限高≤36米，绿地率≥40%，配套停车位435个。



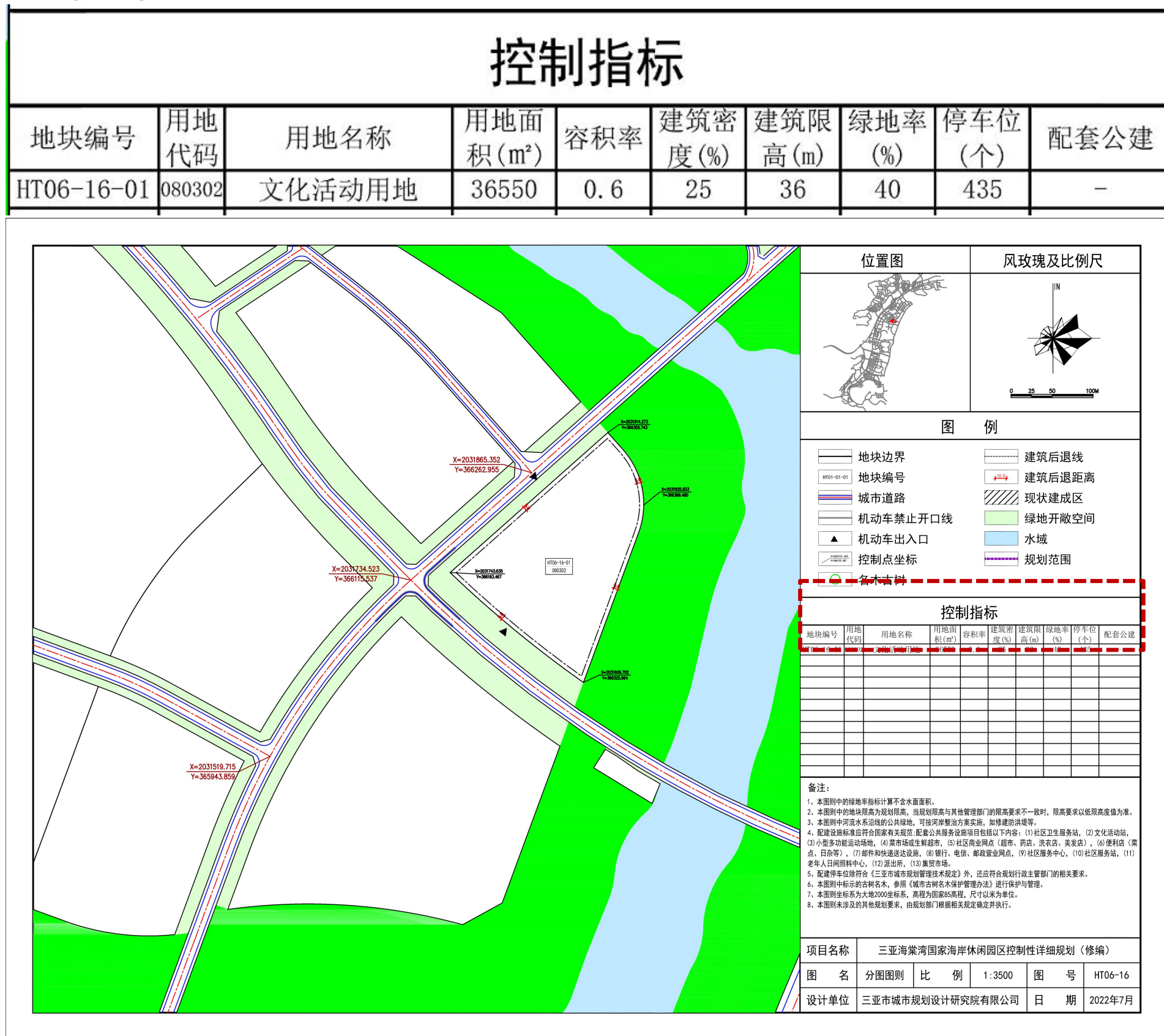
备注：用地名称及规划指标以入库数据为准。

一、项目概况

1.3 相关规划解读

■ 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

控规图则

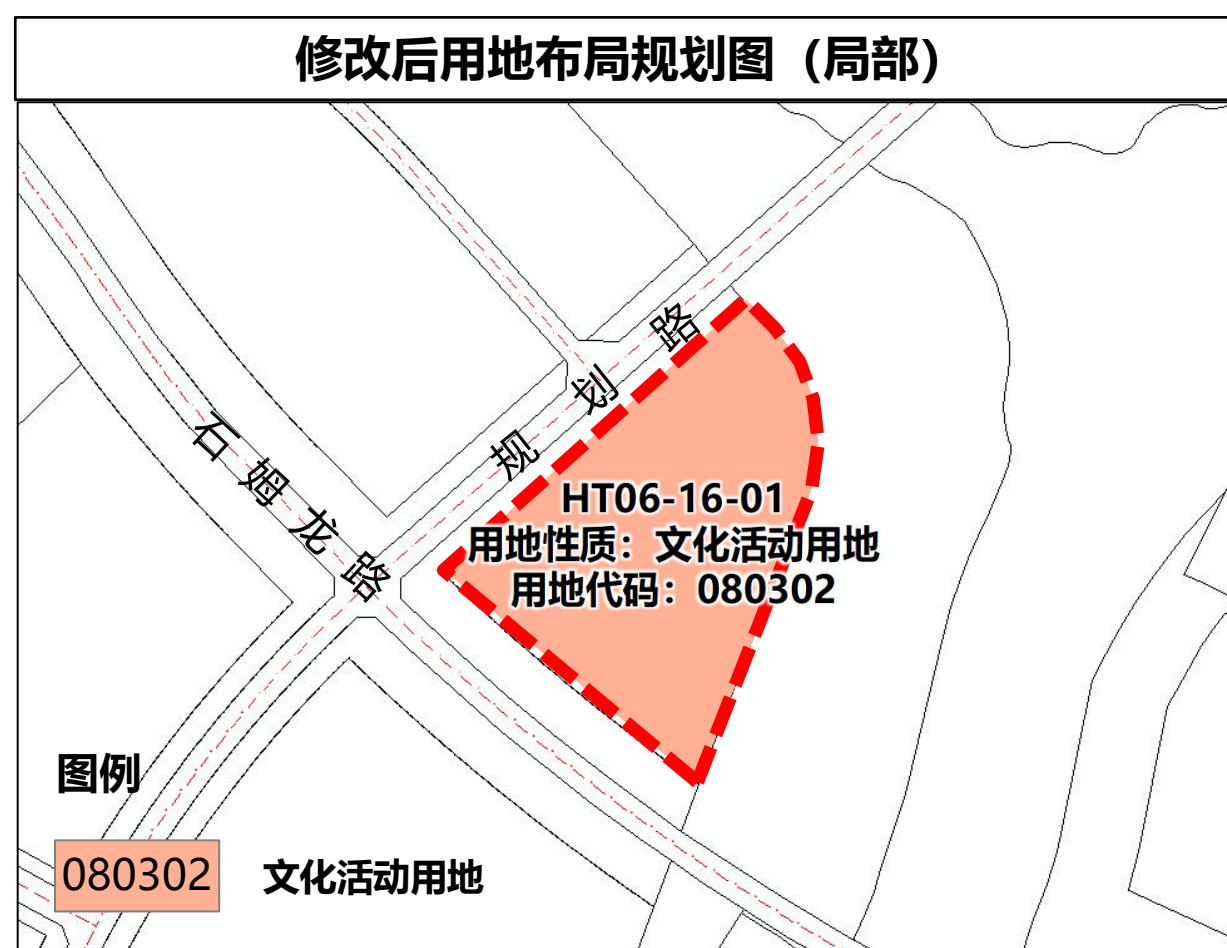
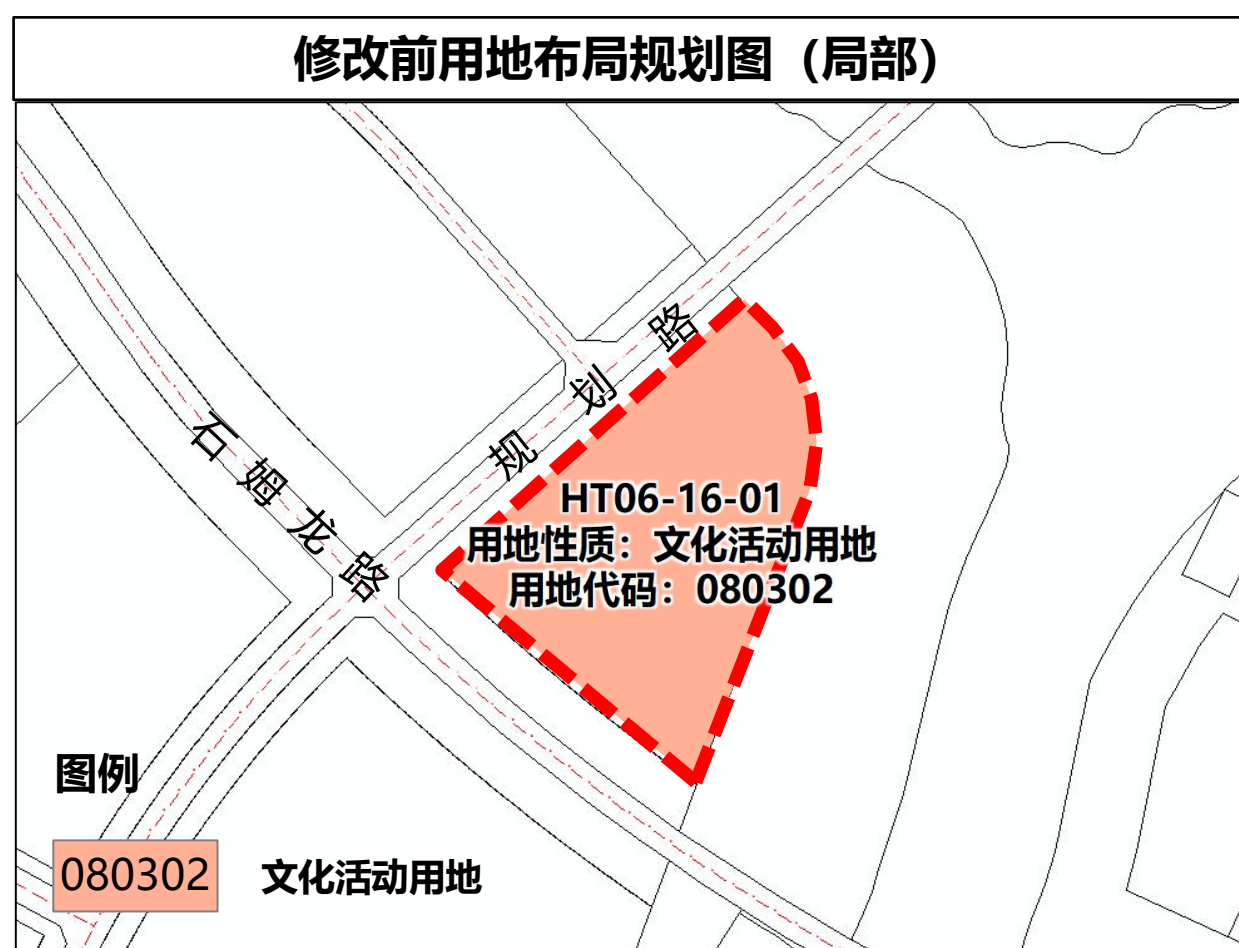


二、论证内容、依据及必要性

2.1 修改内容

为完善三亚市海棠湾公共文化服务体系，建设演艺中心地标建筑，本次论证修改内容如下：

建筑限高修改：建筑限高由原来“≤36米”修改为“≤54米”。



	用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)	备注
修改前	HT06-16-01	080302	文化活动用地	36550	0.6	25	36	40	435	绿地率指标计算不含水面
修改后	HT06-16-01	080302	文化活动用地	36550	0.6	25	54	40	435	绿地率指标按“《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则（试行）》10.2.8.2 绿化面积计算规则 4) 水面、水景按100%计入绿化面积”规定执行

二、论证内容、依据及必要性

2.2 修改必要性

(1) **党的二十大报告强调指出：“全面建设社会主义现代化国家，必须坚持中国特色社会主义文化发展道路，增强文化自信，**围绕举旗帜、聚民心、育新人、兴文化、展形象建设社会主义文化强国，发展面向现代化、面向世界、面向未来的，民族的科学的大众的社会主义文化，激发全民族文化创新创造活力，增强实现中华民族伟大复兴的精神力量。

繁荣发展文化事业和文化产业，坚持以人民为中心的创作导向，推出更多增强人民精神力量的优秀作品，**健全现代公共文化服务体系，实施重大文化产业项目带动战略。**从国家发展、民族复兴高度，提出“推进文化自信自强，铸就社会主义文化新辉煌”的重大任务，就“繁荣发展文化事业和文化产业”作出部署安排，为做好“十五五”文化工作提供了根本遵循、指明了前进方向。”

(2) 海南省自2014年创建第一批国家公共文化服务体系示范区开始，先后成功创建了澄迈、保亭、三亚三批国家公共文化服务体系示范区和琼中、陵水、三亚3个国家公共文化服务体系示范项目。三亚自2018年获批第四批国家公共文化服务体系示范区创建资格以来，**三亚市委、市政府高度重视公共文化服务体系建设，三亚公共文化进入了快速推进、整体提升、创新发展的新阶段。**

(3) **《海南省进一步促进文体旅商展联动扩大消费若干措施》（琼财建[2024]343号）**二是支持高品质优秀剧目**文艺演出。**对主办单位在国家级、省级重大文化艺术节展活动中引进在琼举办的国际知名或国内一流院团优秀剧目，累计观演观众不低于3000人次，给予最高30万元奖励；累计观演观众不低于5000人次，且岛外观众比例超过40%的，给予50万元一次性奖励。

二、论证内容、依据及必要性

2.2 修改必要性

(4) 紧扣三亚打造“世界知名旅游目的地”的城市目标和未来文旅趋势，聚焦海棠湾国内外游客及公众日益增长的文化体验需求，**演艺中心有着更高的愿景和目标，定位为旗舰型、引领型的世界级文化地标产品，打造国际旅游胜地。**

(5) 演艺中心是大型演艺项目，建成后将完善三亚市海棠湾公共文化服务体系，成为三亚市地标建筑，根据《三亚海棠湾风貌规划暨城市设计》（城市设计及风貌导则），海棠湾一线为点状跳跃、强烈起伏的天际线，二线为整体连续、簇群起伏、舒缓变化的天际线，三线为平直的天际线。演艺中心位于“二线”天际线起伏区域，与相邻60米高的酒店形成了节点，打造城市公共类地标，因此，**原控规36米的建筑限高与“二线”天际线的“整体连续、簇群起伏、舒缓变化”的要求不相符；绿地率根据《海南省工程项目“联合测绘”技术导则》（试行）、停车位根据《三亚市城市规划技术管理规定 建筑分册》（修订审议稿2024.08）等规范，均存在修改的必要性。**

因此，综上所述，本次论证地块HT06-16-01拟建设海棠演艺中心项目，项目建设有利于完善公共文化服务体系，全面推动三亚市文化事业和文化产业发展，增强文化自信，对地块建筑限高指标进行修改具有必要性。

二、论证内容、依据及必要性

2.3 论证依据

2.3.1 法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
3. 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
4. 《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》（建规〔2012〕22号）；
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
6. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；
7. 《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）；
8. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
9. 《海南省工程建设项目“联合测绘”技术导则》（试行）
10. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
11. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》；
12. 《三亚市城市规划技术管理规定 建筑分册》（修订审议稿2024.08）；
13. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区建设项目工程设计方案审查管理规定相关文件汇编》；
14. 《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》；
15. 《三亚市总体城市设计》（2020-2035）；
16. 《剧场建筑设计规范》（JGJ 57-2016）；
17. 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范。

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，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。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

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。

二、论证内容、依据及必要性

2.3 论证依据

2.3.2 适用法规

——《海南省城乡规划条例》（2018年04月03日）

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。

论证地块用地性质为文化活动用地（080302），建设演艺中心，建成后将完善海棠湾公共文化服务体系，属公共服务设施民生工程，符合《海南省城乡规划条例》中第五十九条第（三）点修改情形。

二、论证内容、依据及必要性

2.3 论证依据

2.3.2 适用法规

——《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15日）

第四条 控制性详细规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。

控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

（一）规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；

（二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；

（三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；

（四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

第十条 一般调整应当遵循以下程序进行：

（一）组织编制机关对必要性进行论证，合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见；

（二）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。

项目为公益性用地，修改建筑高度符合《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）》第七条中的（一），项目控规调整属于一般调整。

修改前图则



位置图		风玫瑰及比例尺							
图 例									
	地块边界		建筑后退线						
	地块编号		建筑后退距离						
	城市道路		现状建成区						
	机动车禁止开口线		绿地开敞空间						
	机动车出入口		水域						
	控制点坐标		规划范围						
	名木古树								
控制指标									
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)	配套公建
HT06-16-01	080302	文化活动用地	36550	0.6	25	36	40	435	-
备注:									
1、本图则中的绿地率指标计算不含水面面积。 2、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。 3、本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。 4、配套设施标准应符合国家有关规范，配套公共服务设施项目包括以下内容：(1)社区卫生服务站，(2)文化活动站，(3)小型多功能运动场地，(4)菜市场或生鲜超市，(5)社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店），(6)便利店（菜点、日杂等），(7)邮件和快递送达设施，(8)银行、电信、邮政营业网点，(9)社区服务中心，(10)社区服务站，(11)老年日间照料中心，(12)派出所，(13)集贸市场。 5、配建停车位除符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。 6、本图则中标示的古树名木，参照《城市古树名木保护管理办法》进行保护与管理。 7、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。 8、本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。									
项目名称		三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）							
图 名	分图图则	比 例	1:3500	图 号	HT06-16				
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司			日 期	2022年7月				

三、修改前后图则

修改后图则

