

2024

硕园东路
硕园东院



三亚市妇幼保健院一、二期项目地
下连廊规划分图则技术修正说明

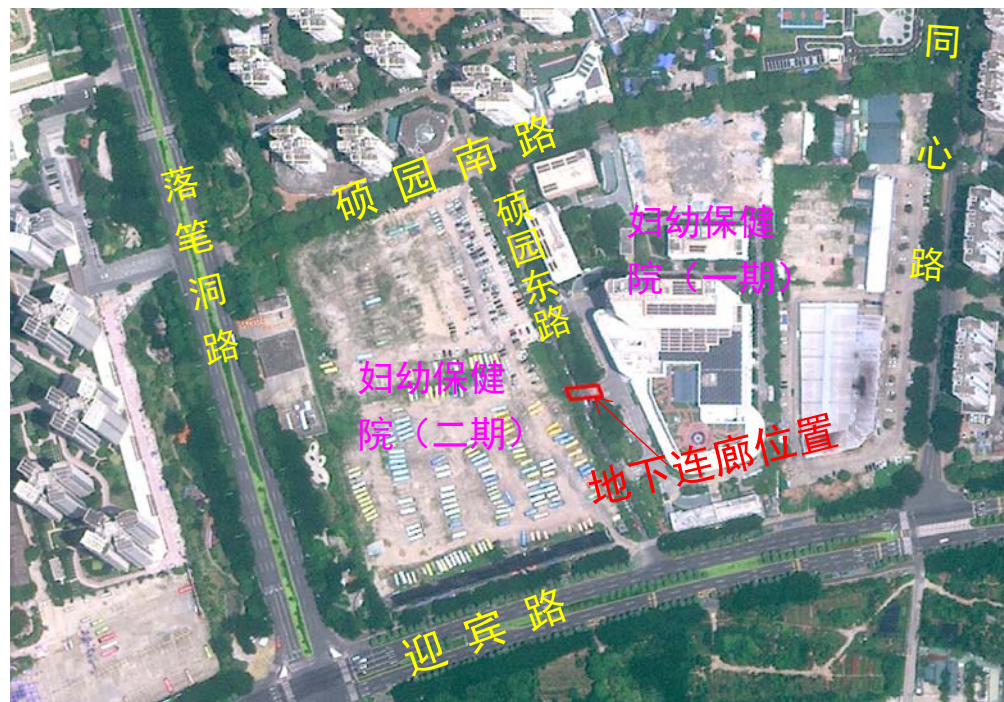
目录

CONTENTS

- 一、技术修正缘由
- 二、技术修正依据
- 三、技术修正方案确定
- 四、技术修正结论
- 五、附件

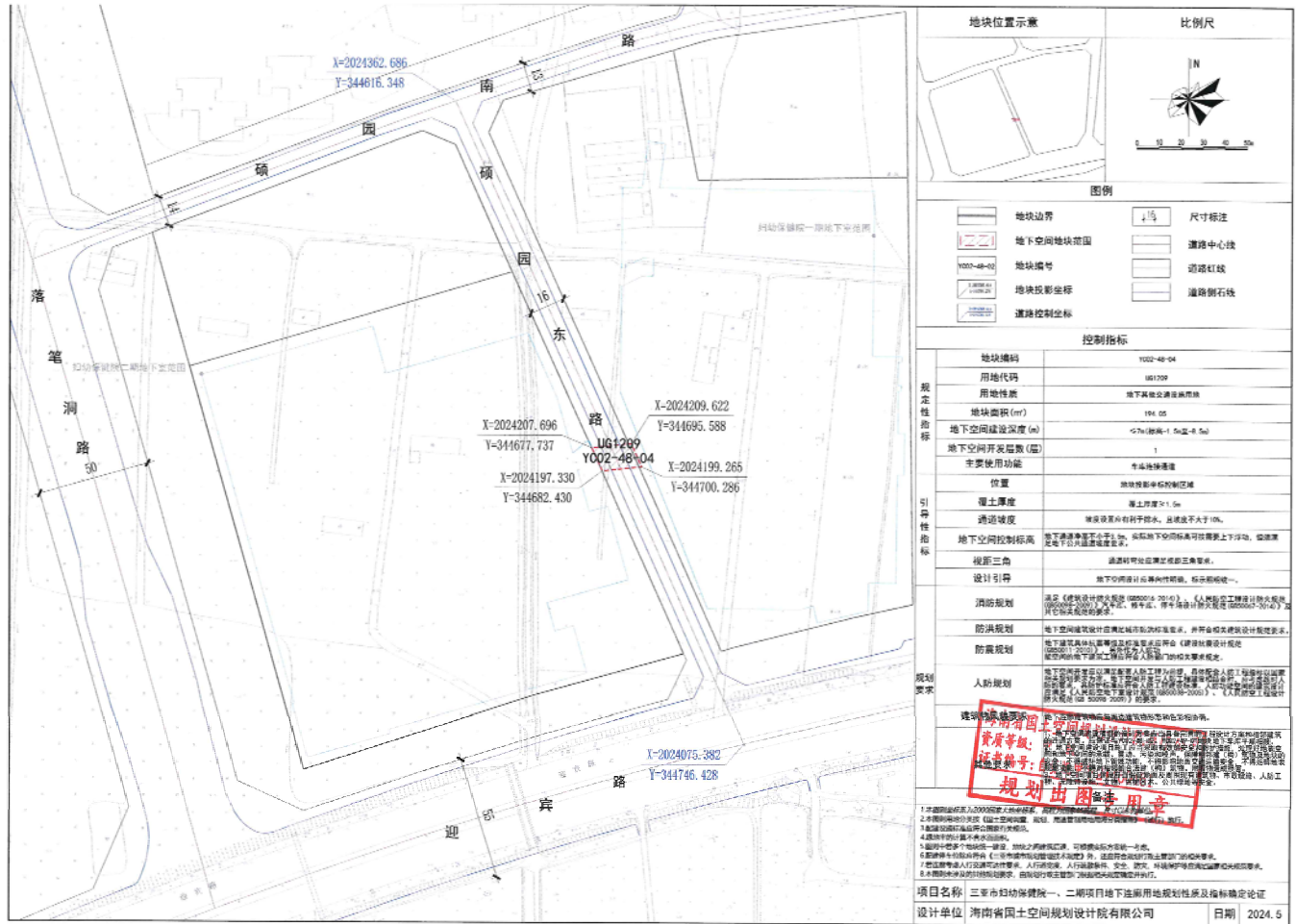
1.1 技术修正缘由

根据三亚市人民政府《关于三亚市妇幼保健院一、二期项目地下连廊规划分图则的批复》（三府函〔2024〕570号），三亚市妇幼保健院一、二期项目**地下连廊面积194.05平方米(约0.29亩)**，用地规划性质为地下其他交通设施用地（代码：UG1209），地下空间建设深度 ≤ 7 米，地下空间层数为1层，功能为地下车库连接通道，地下通道净高不小于3.5米。



根据地下连廊原规划分图则中的地下空间地块边界，建设过程中需拆除妇幼保健院一期地下室现状人防工程墙体，此举**存在安全隐患，且与相关建筑规范相冲突；同时建设过程还涉及大量迁改现状市政管线的情况。**为推进项目地下连廊建设，现计划结合一期地下室现状已建设情况，在确保地下空间消防、人防安全并尽量规避现状市政管线的同时确保不改变已审批地块面积，**建设单位申请对地下连廊规划分图则中的地下空间地块边界以及对地下空间控制标高引导条文进行调整优化。**

1.2 原规划分图则



地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	地块面积 (亩)	地下空间建设深度 (m)	地下空间开发层数 (层)	主要使用功能	地下空间控制标高
YC02-48-04	UG1209	地下其他交通设施用地	194.05	0.29	7 (标高-1.5m至-8.5m)	1	车库连接通道	地下通道净高不小于3.5m，实际地下空间标高可按需要上下浮动，但须满足地下公共通道坡度要求。

2.1 技术修正依据

——《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修改的条件。规划修改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修改的情形，方可开展规划修改工作。**

（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。**技术修正包括规划成果中存在信息错漏需要更正以及地块边界进行微调等情形，可由市县自然资源和规划主管部门审批。**规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

——《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）》（琼自然资规〔2022〕3号）

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。

第八条 属于以下情形之一的，为技术修正：

(一)对文本、图集、图则中出现数据不一致、信息缺漏等问题进行更正；

(二)因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正；

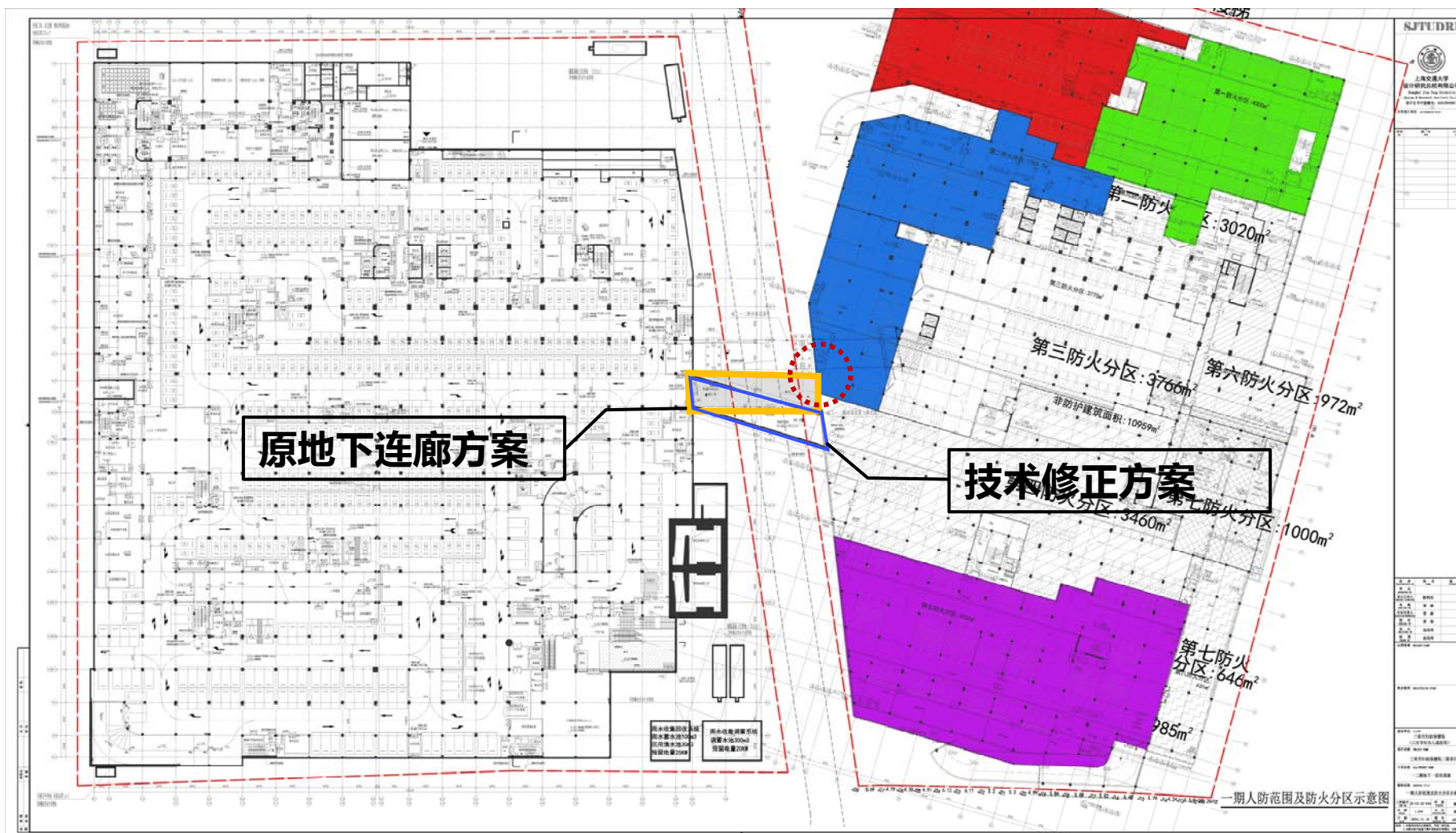
(三)因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

第十一条 控制性详细规划成果中存在需要技术修正情形的，应当向市县自然资源和规划主管部门提出申请，提交更正说明报告，明确更正内容。

涉及利害关系人的，应当征询意见并公告后，由市县自然资源和规划主管部门审批，并向原审批机关书面报告

小结：地下连廊原规划分图则中的地下空间地块边界，需拆除妇幼保健院一期地下室现状人防工程墙体，同时涉及到大量现状市政管线迁改，为推进项目地下连廊建设，结合一期地下室现状已建设情况，在确保地下空间消防、人防安全并尽量规避现状市政管线的前提下，拟启动技术修正工作，符合《海南省城乡规划条例》中第五十九条第三点修改条件。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）》第八条中的第二、三点，项目控规调整属于技术修正。

3.1技术修正方案确定

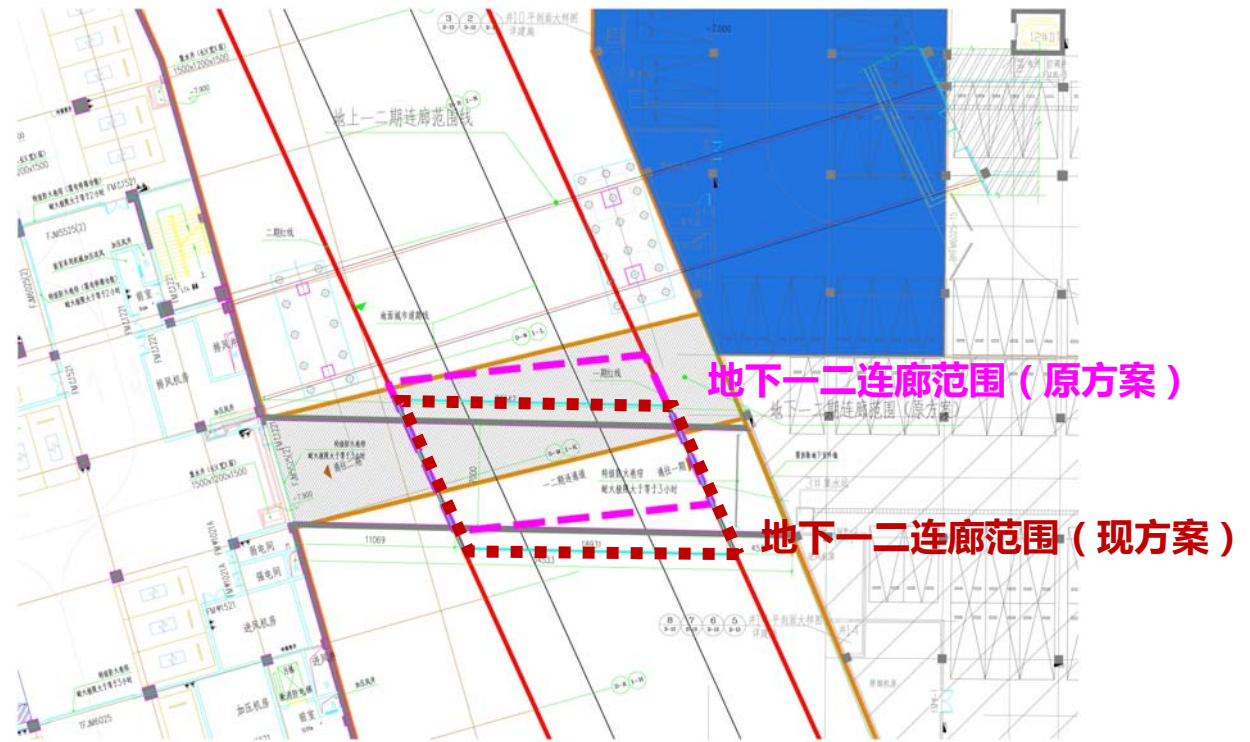


3.1技术修正方案确定

原规划分图则中的地下连廊地块边界，需拆除妇幼保健院一期地下室现状人防工程墙体。

《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）

6.1.1 防火墙应直接设置在建筑的基础或具有相应耐火性能的框架、梁等承重结构上，并应从楼地面基层隔断至结构梁、楼板或屋面板的底面。

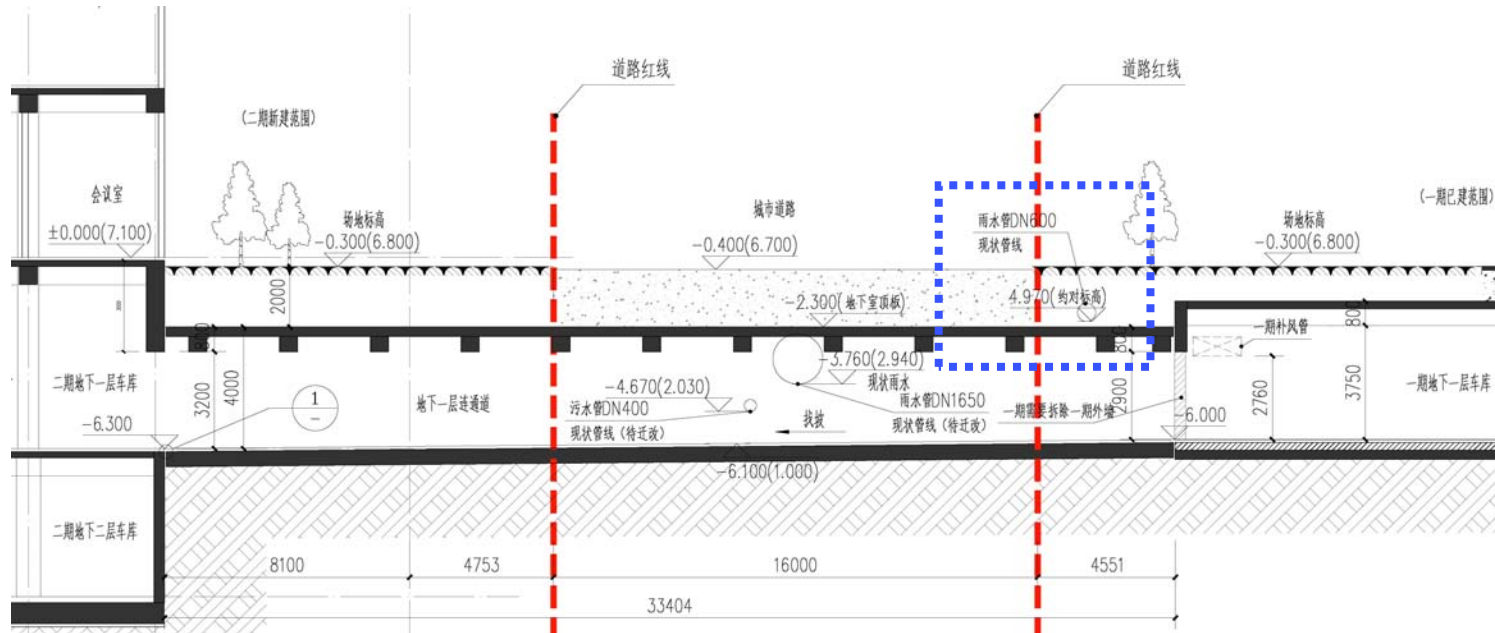


防火墙与建筑外墙、屋顶相交处，防火墙上的门、窗等开口，应采取防止火灾蔓延至防火墙另一侧的措施。

6.5.1 建筑内部装修不应擅自减少、改动、拆除、遮挡消防设施或器材及其标识、疏散指示标志、疏散出口、疏散走道或疏散横通道，**不应擅自改变防火分区或防火分隔、防烟分区及其分隔**，不应影响消防设施或器材的使用功能和正常操作。

按照原地块边界继续建设将存在安全隐患，且与《中华人民共和国人民防空法》第二十七条“任何单位或个人不得擅自拆除、损毁人民防空工程”之规定相冲突。为确保妇幼保健院一期地下空间消防、人防安全，修改地下连廊地块边界。

3.1技术修正方案确定



原图则规定地下空间控制标高：地下通道净高不小于3.5m，实际地下空间标高可按需要上下浮动，但须满足地下公共通道坡度要求。

根据实际情况，现状DN1650的雨水管计划迁改，同时，为避让相对标高为4.97的现状DN600雨水管道，调整地下通道净高要求不小于2.5m，减少项目对周边市政条件的影响。

➢ 根据《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）

4.4.3 地下建筑连接体应满足市政管线及其他基础设施等建设要求。

参照《城市人行天桥与人行地道技术规范》（CJJ69-95）

4.2.6 地道内长度、净宽与净高的比例应符合下列规定：

4.2.6.1 地道长度原则上按规划道路宽度确定，对较长通道或较宽通道应适当加大净高。

4.2.6.2 地道设计宽度应根据设计通行量及地道性质确定。

3.1技术修正方案确定

➤ 根据《车库建筑设计规范》（ JGJ 100-2015 ）

4.2.5 车辆出入口及坡道的最小净高应符合表4.2.5 的规定。

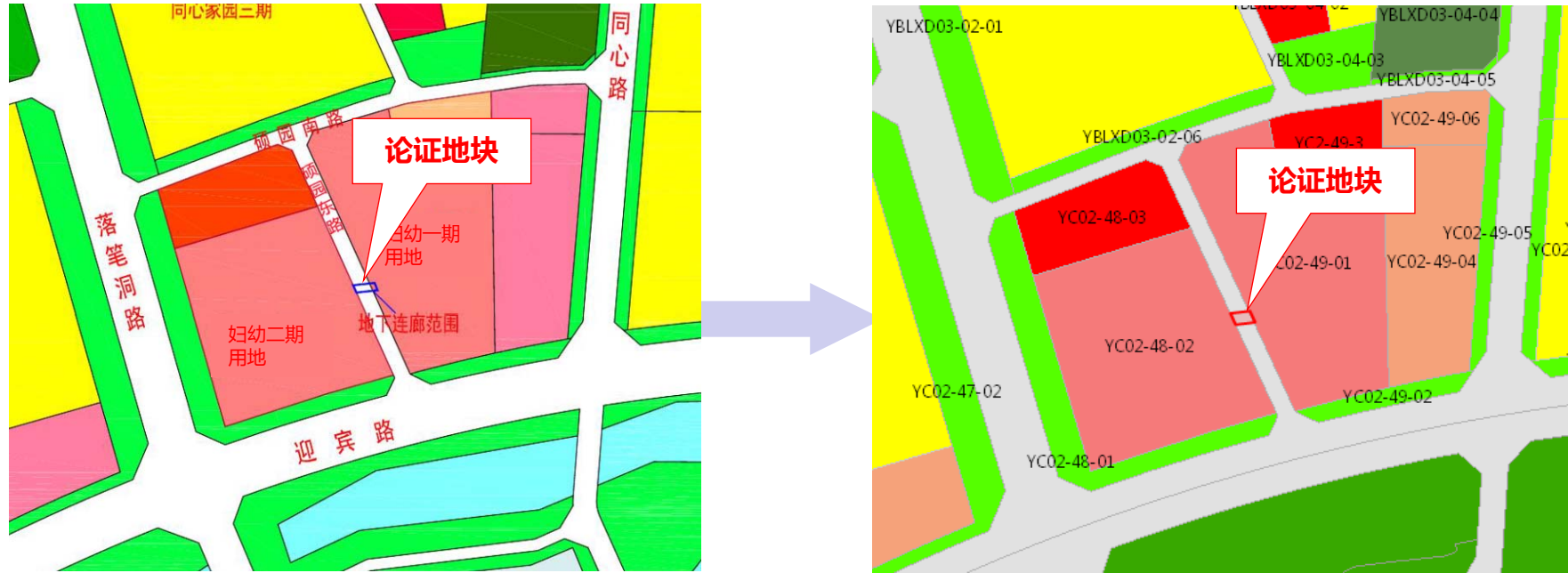
表4.2.5 车辆出入口及坡道的最小净高

车型	最小净高 (m)
微型车、小型车	2.20
轻型车	2.95
中型车、大型客车	3.70
中型、大型货车	4.20

关于地下通道净高标准，现行规范存在不同要求。原图则参照《城市道路工程设计规范》确定的3.5m最小净高主要适用于城市道路，并不适用于本项目地下停车库之间的地下通廊。因此结合项目实际建设情况，参照《车库建筑设计规范》规定车库微型、小型车辆出入口及坡道的最小净高为2.2m，同时，为避让现状市政管线，建议地下通道净高不小于2.5m，实际地下空间标高可按需要上下浮动，但须满足地下公共通道坡度要求。

4.1 技术修正结论

结合项目建设需要，连廊用地地块规划指标不变动，修改地下连廊地块边界线位置，同时将地下通道净高调整为不小于2.5米。



	地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	地块面积 (亩)	地下空间建设深度 (m)	地下空间开发层数 (层)	主要使用功能	地下空间控制标高
修改前	YC02-48-04	UG1209	地下其他交通设施用地	194.05	0.29	7 (标高-1.5m至-8.5m)	1	车库连接通道	地下通道净高不小于3.5m，实际地下空间标高可按需要上下浮动，但须满足地下公共通道坡度要求。
修改后	YC02-48-04	UG1209	地下其他交通设施用地	194.05	0.29	7 (标高-1.5m至-8.5m)	1	车库连接通道	地下通道净高不小于2.5m，实际地下空间标高可按需要上下浮动，但须满足地下公共通道坡度要求。

