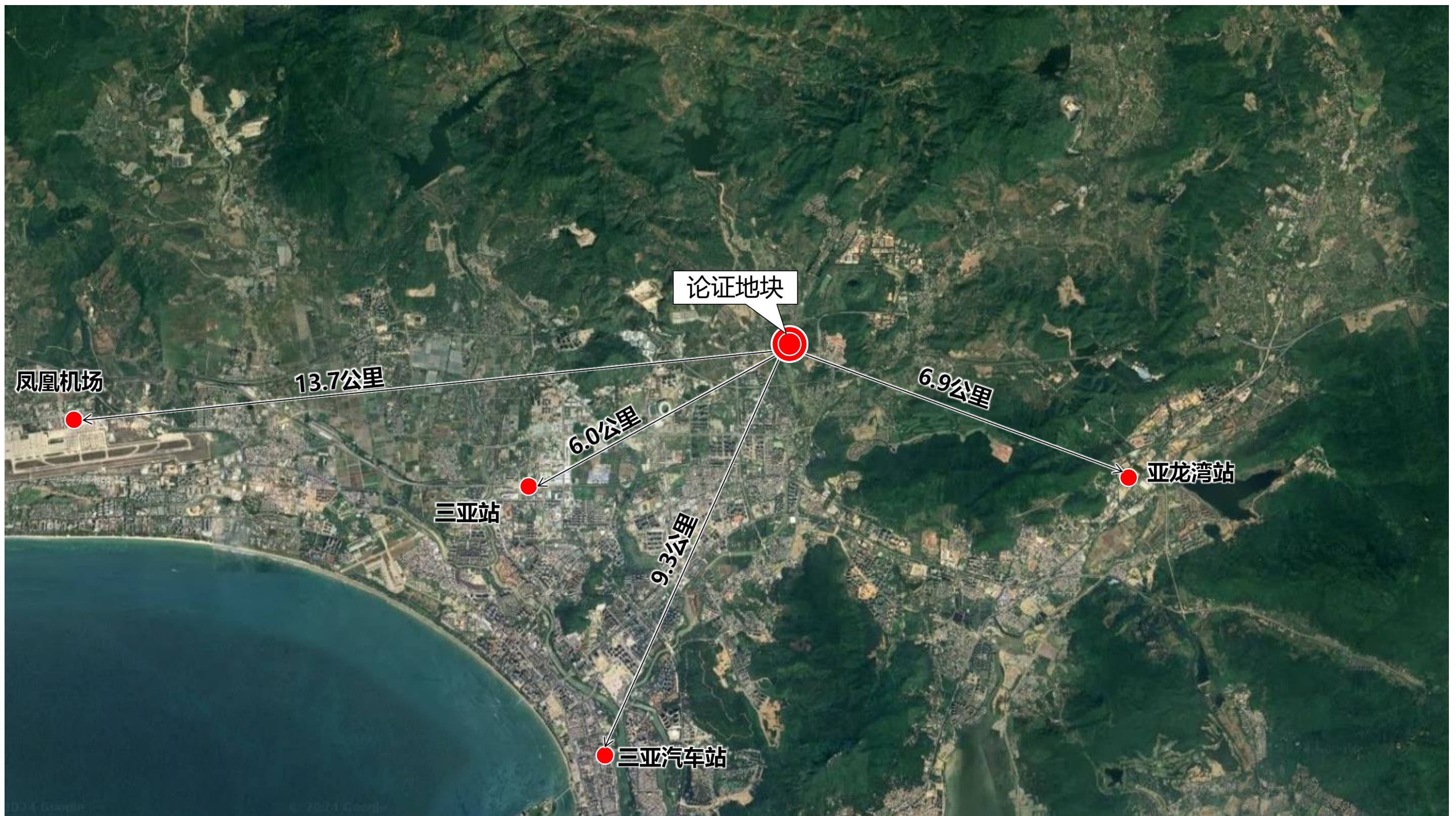


《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
LBD06-01-06地块及周边用地调整

三亚市自然资源和规划局

1.1 项目区位

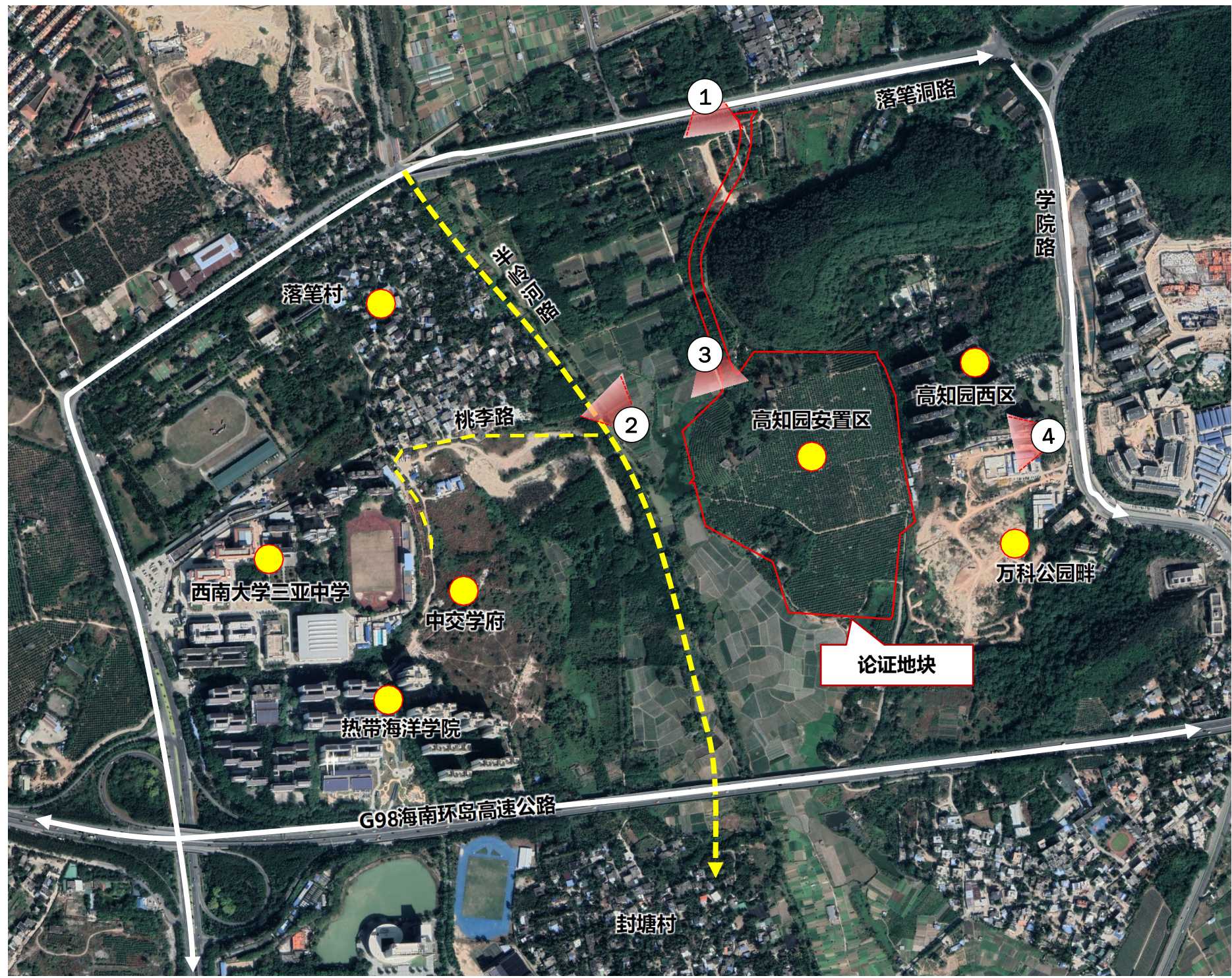
论证地块位于三亚市吉阳区落笔洞片区、落笔洞路南侧，学院路西侧，G98环岛高速公路北侧。距三亚站约6.0公里，距凤凰机场约13.7公里，距三亚汽车站9.3公里，距亚龙湾站约6.9公里。



1.3 现状概况

周边概况：项目位于三亚市落笔洞片区南侧，论证地块东侧紧邻有万科·高知园西区 and 万科公园畔，西侧1km处为西南大学三亚中学、热带海洋学院与落笔村。

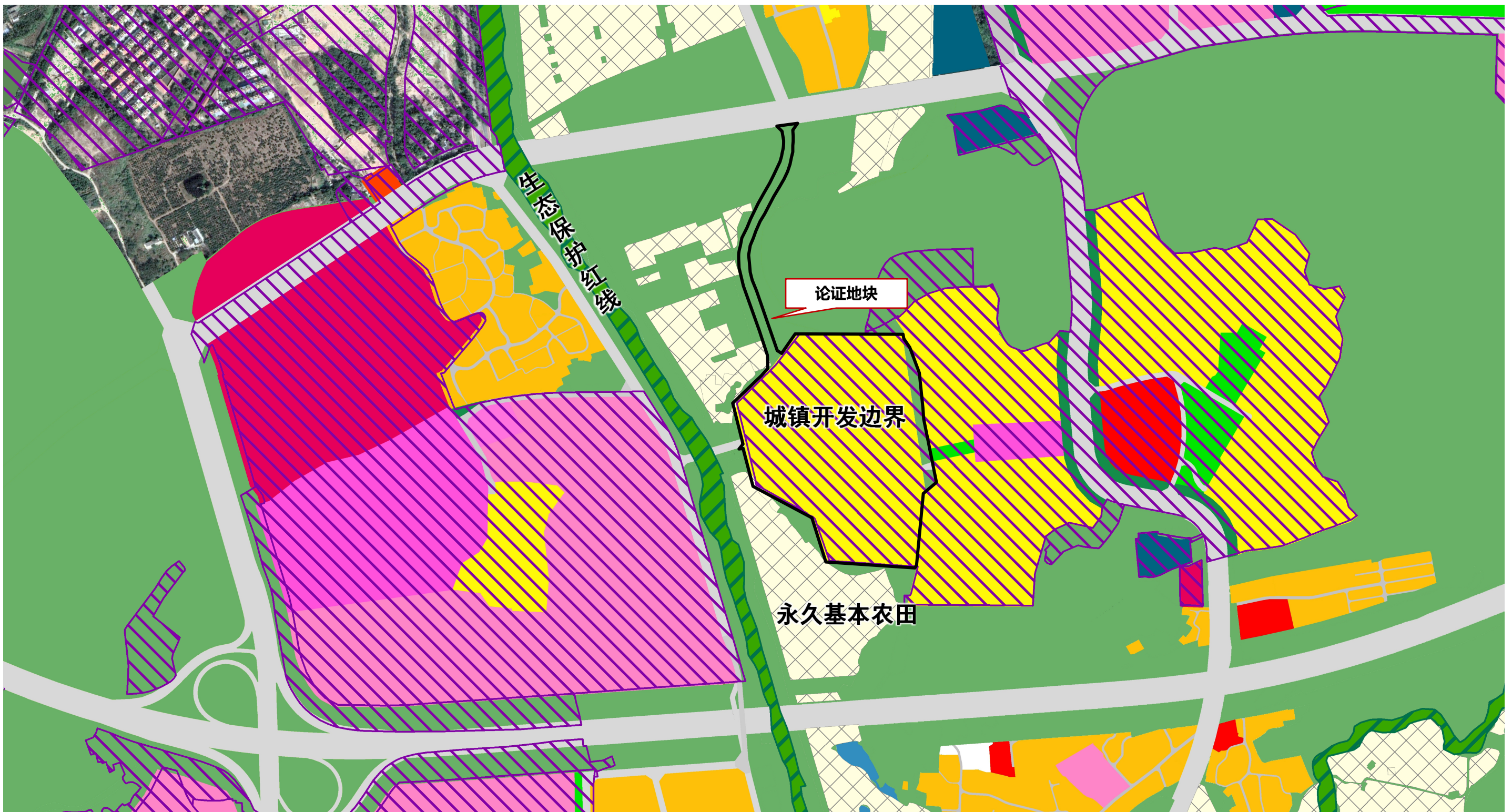
地势：现状为种植园地，地块内地势平坦，整体为东高西低。



1.4 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

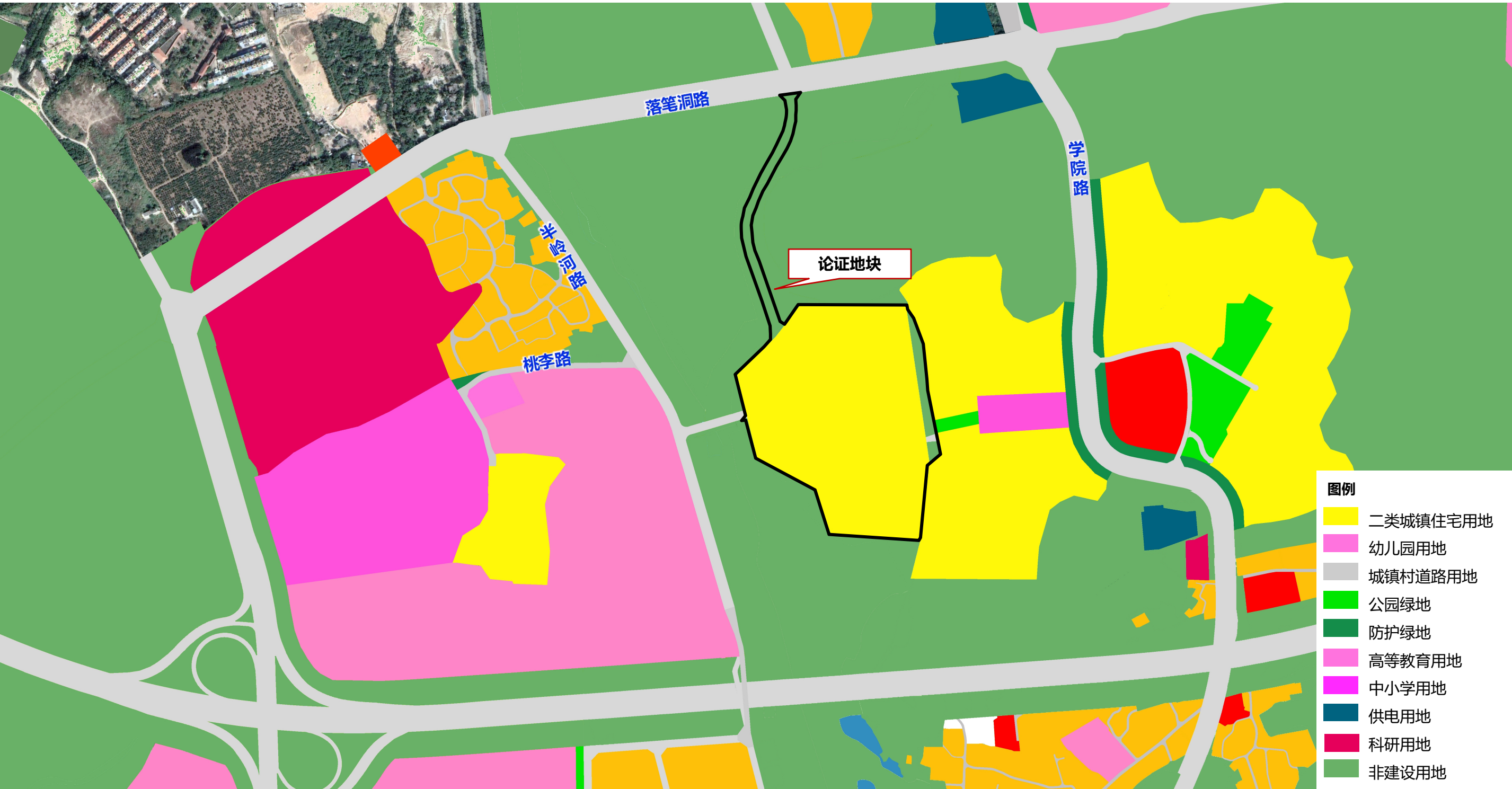
论证范围内，北侧用地位于城镇开发边界外，其余用地位于城镇开发边界内；不涉及永久基本农田和生态保护红线。



1.4 相关规划解读

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

论证范围内，二类城镇住宅建设用地面积12.41公顷（约186.15亩），城镇道路用地面积0.03 公顷（约0.45亩），非建设用地面积1.51公顷（约22.65亩）。



■ 修改适用法规

——《海南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；
- （二）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外村庄规划修改建议，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。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

■ 修改适用法规

——《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）

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。

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

（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）；

——《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函〔2024〕432号）

三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

（一）村庄建设用地。包括村庄居民点及其配套设施用地，以及乡村振兴用地（含一二三产业融合发展项目用地）。

（二）风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通（含港口码头、航空航天设施）、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，基础设施和公共事业项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

（三）结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。城镇开发边界外的规划新增城镇建设用地应按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。围填海历史遗留问题区域按照国家和我省有关政策文件执行。

■ 道路优化、民生保障的必要性

道路优化必要性一

- 1、随着安置区的建设，片区人口有所增加，交通运输需求呈现出快速增长的趋势，为更好的保障安置区及周边片区居民交通出行活动，优化片区交通是有必要的。
- 2、高知园片区地势比东侧学院路及居住区低，为更好的保障区域排水，需从新增道路的角度考虑优化区域排水系统的可行性。

民生保障必要性一

加强基础设施建设，提升城市功能韧性；
改善城市人居环境，提升整体环境品质；
优化城市空间布局，推动土地集约利用；

因此，改善交通拥堵状况是区域交通发展的迫切需求。通过新建道路，优化交通网络布局，可以有效缓解交通压力，完善市政体系，此次启动规划修改工作是有必要的。