

**《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）
暨城市设计》G-03地块规划修改
必要性论证报告**

一、项目概况

（一）项目背景

根据市政府工作部署，为推进临春片区城市更新工作，拟开展临春片区G-03等地块规划调整。

（二）区位条件

本项目位于三亚市吉阳区临春片区西南部，地处龙岭路西侧，凤凰花苑小区西南侧。项目地块区位便利，交通条件较好。



一、项目概况

(三) 现状分析

地块东靠龙岭路，凤凰花苑，南侧为临春村安置项目（一期），北部为万科金色半山。

凤凰花苑小区



三亚凤凰岭游客中心



村道



万科金色半山



龙岭路



临春村安置项目（一期）



一、项目概况

(三) 现状分析

本项目内现状地势平坦，多为临春村的村民自建房，现状建筑层数以低层为主，房屋建筑质量一般。

现状房屋



现状房屋



场地内现状分析图

一、项目概况

(四) 规划解读

通过叠加《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，**本项目位于城镇集中建设区内，同时也在居住生活规划分区内，符合规划用途**，本项目不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

国空总规“三区三线”分析图



图例

城镇集中建设区 论证范围线

国空总规“规划分区”分析图



图例

居住生活区 论证范围线

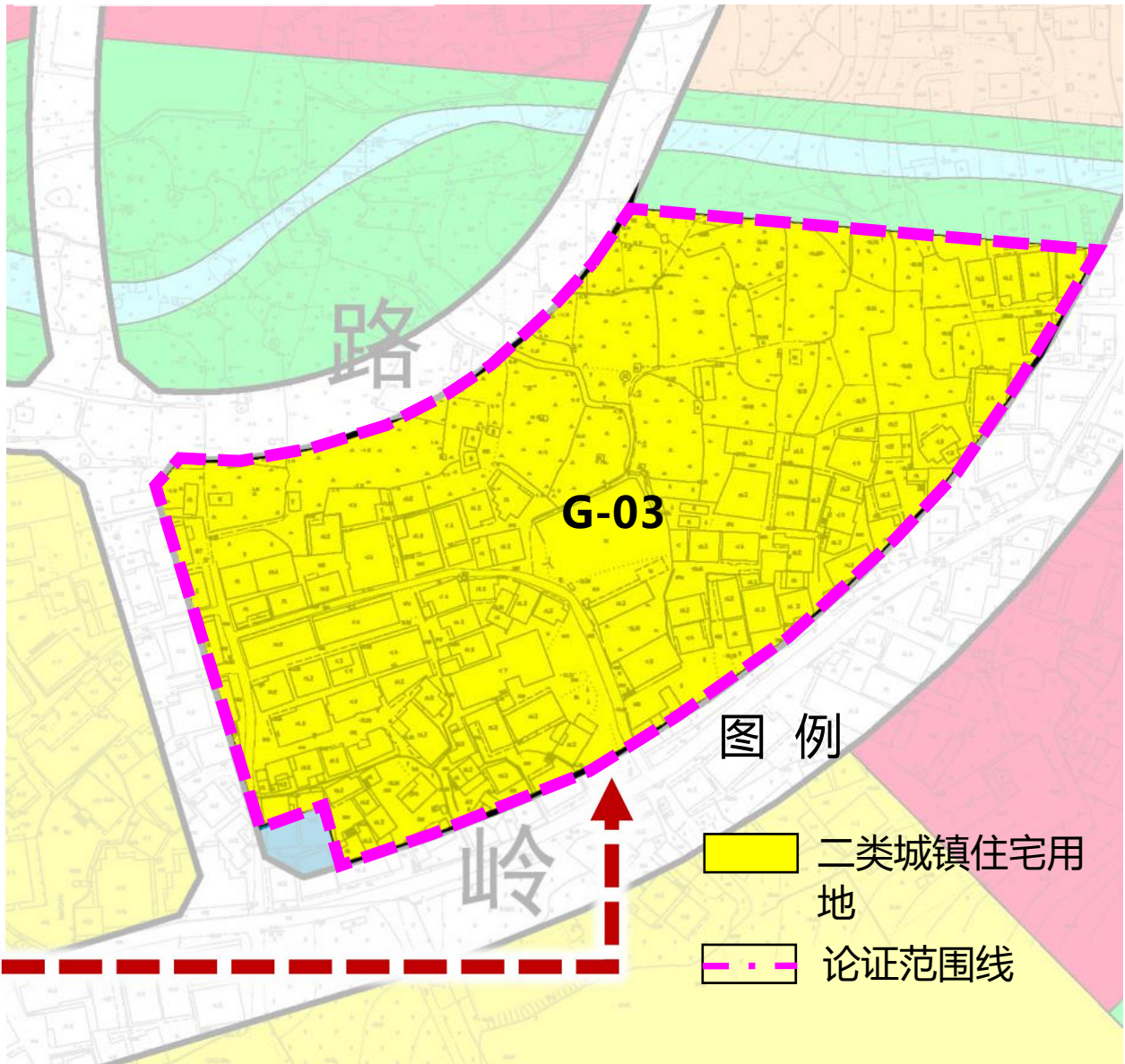
一、项目概况

(四) 规划解读

结合2023年批复《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》（以下简称“现行控规”）：本项目处于的**宜居组团**，现行控规集中规划设置**零售商业、旅馆、商务金融设施等**。详细规划条件如下：

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥)	配建停车位 (个)	备注
G-03	070102	二类城镇住宅用地	35453	2.5	25	50	40	1车位/1户	回迁安置用地

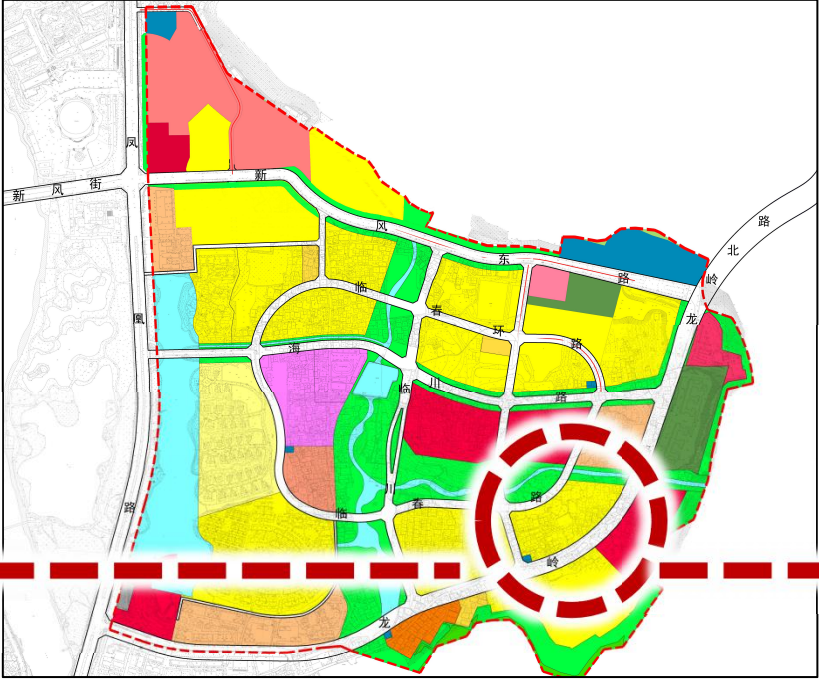
现行控规土地利用规划图（G-03地块局部放大示意图）



现行控规空间结构分析图



现行控规土地利用规划图



二、修改必要性和依据

（一）修改依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3、《海南自由贸易港国土空间规划条例》；
- 4、《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）；
- 5、《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；
- 6、《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）
- 7、《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）；
- 8、《海南省城镇园林绿化条例》；
- 9、《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）；
- 10、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》（琼自然资函〔2021〕1301）；
- 11、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准（试行）》（琼自然资函〔2021〕1301）；
- 12、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》（琼自然资规〔2022〕3号）；
- 13、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 14、《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》；
- 15、《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》；
- 16、国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

二、修改必要性和依据

（一）修改依据

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

2、《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，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （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。

3、《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。

（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。重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。

二、修改必要性和依据

（一）修改依据

4、《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）

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。

第六条 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；
- （二）单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的；
- （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）；
- （四）规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的；

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

- （一）组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见；
- （二）组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- （三）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。

本项目拟建设安置配套项目，属于民生项目，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第（五）项“因公共利益、公共安全等确需修改的”情形。

本项目涉及居住用地的规划条件修改，属于“重大调整”。

二、修改必要性和依据

（二）修改必要性分析

□ 《关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见》琼自然资规〔2024〕3号

（十二）注重权益保障。城市更新要尊重居民安置意愿，鼓励就地安置，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构。涉及房屋搬迁安置的，应先行安排安置房项目供地和建设，加强安置房规划设计和建设管理工作，确保安置房品质不低于商品住房水平，配套基础设施、公共消防设施和公共服务设施与安置房同步规划、同步设计、同步报批、同步建设、同步交付使用。支持各市、县、自治县探索在城市更新项目中以留物业方式进行土地征收安置留用补偿，对于尚未兑现的留用地权益，可不进行实物留地，采取商业办公等物业方式进行补偿。

□ 建设三亚市临春片区安置配套项目，保障城市更新工作

随着临春片区征拆工作的陆续开展，村民居住生活问题待妥善解决，规划安置配套项目尤为必要。

该项目选址为《三亚市临春片区控制性详细规划（修编暨城市设计）》G-03地块，该地块性质为居住用地。为确保项目推进，将开展该地块用地性质及指标调整必要性的论证。