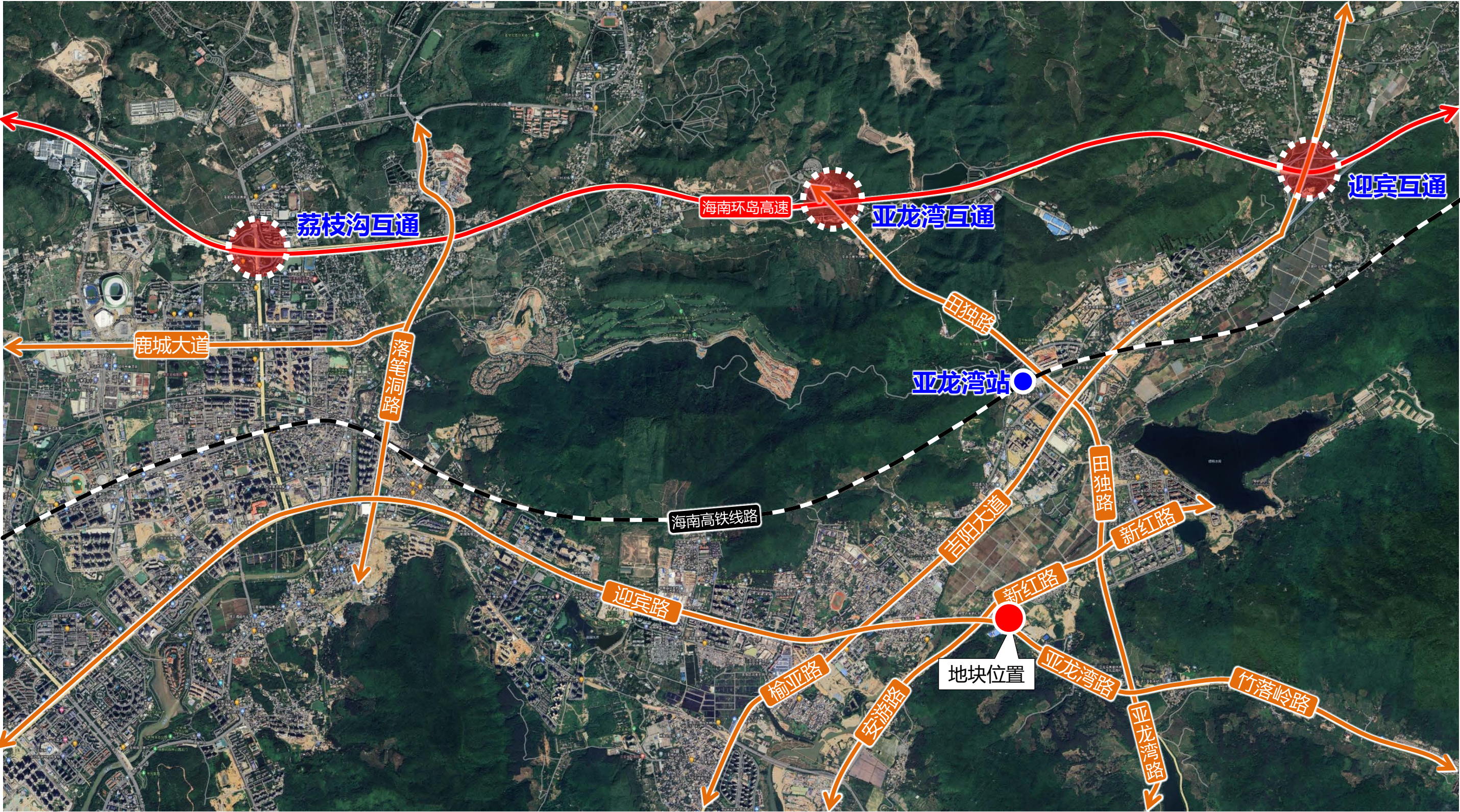


**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》JYAZQ03-01-04地块
规划指标修改论证必要性公示**

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**新红村**。周边道路有亚龙湾路、新红路，距离亚龙湾站约2.2公里，距离亚龙湾互通约4公里；对外交通十分便利。



1.2 现状概况

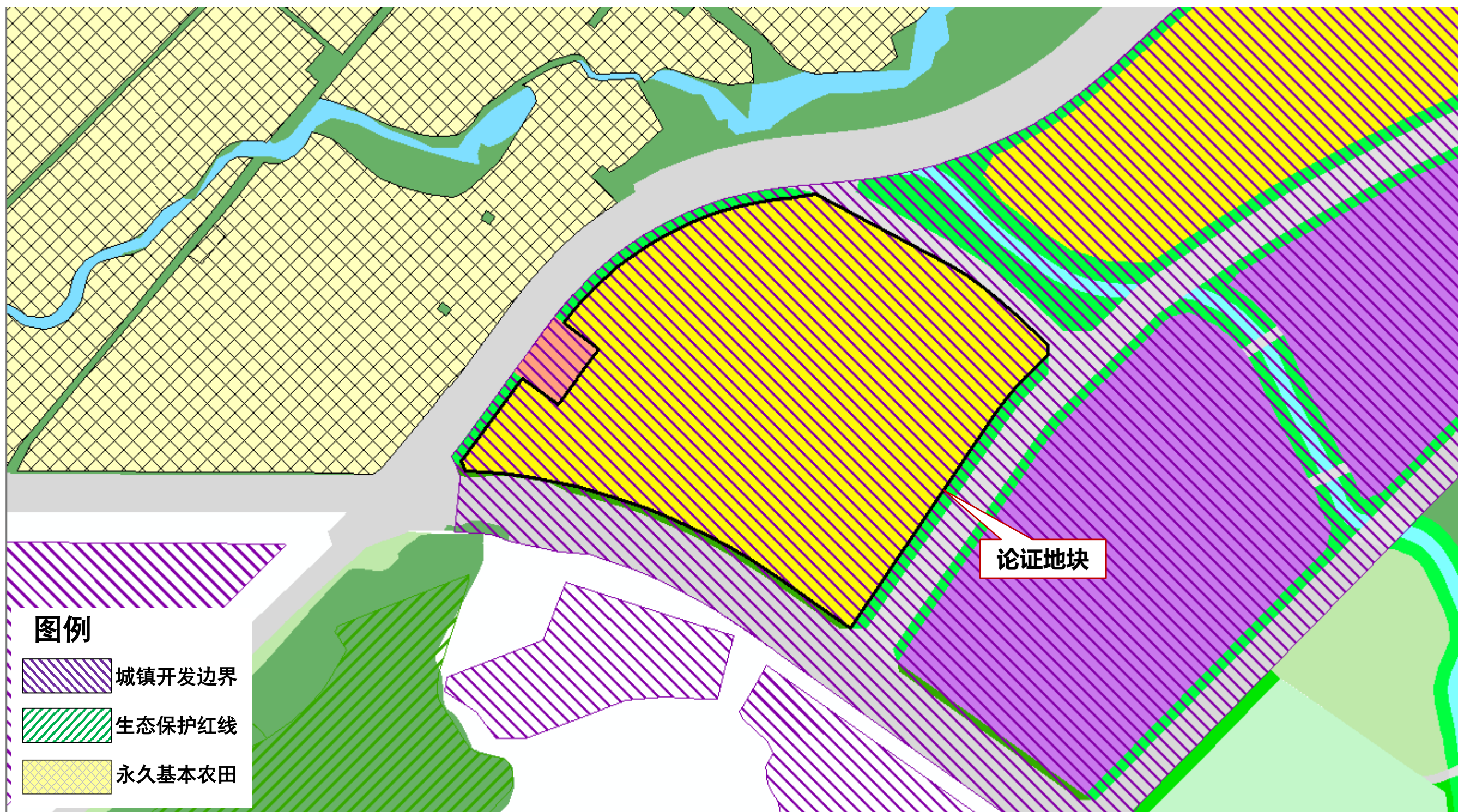
项目位于亚龙湾路与新红路的交叉口处，地块北侧为新红路，南侧为亚龙湾路，地块内有已建居民楼和部分空地；整体地势平缓。



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

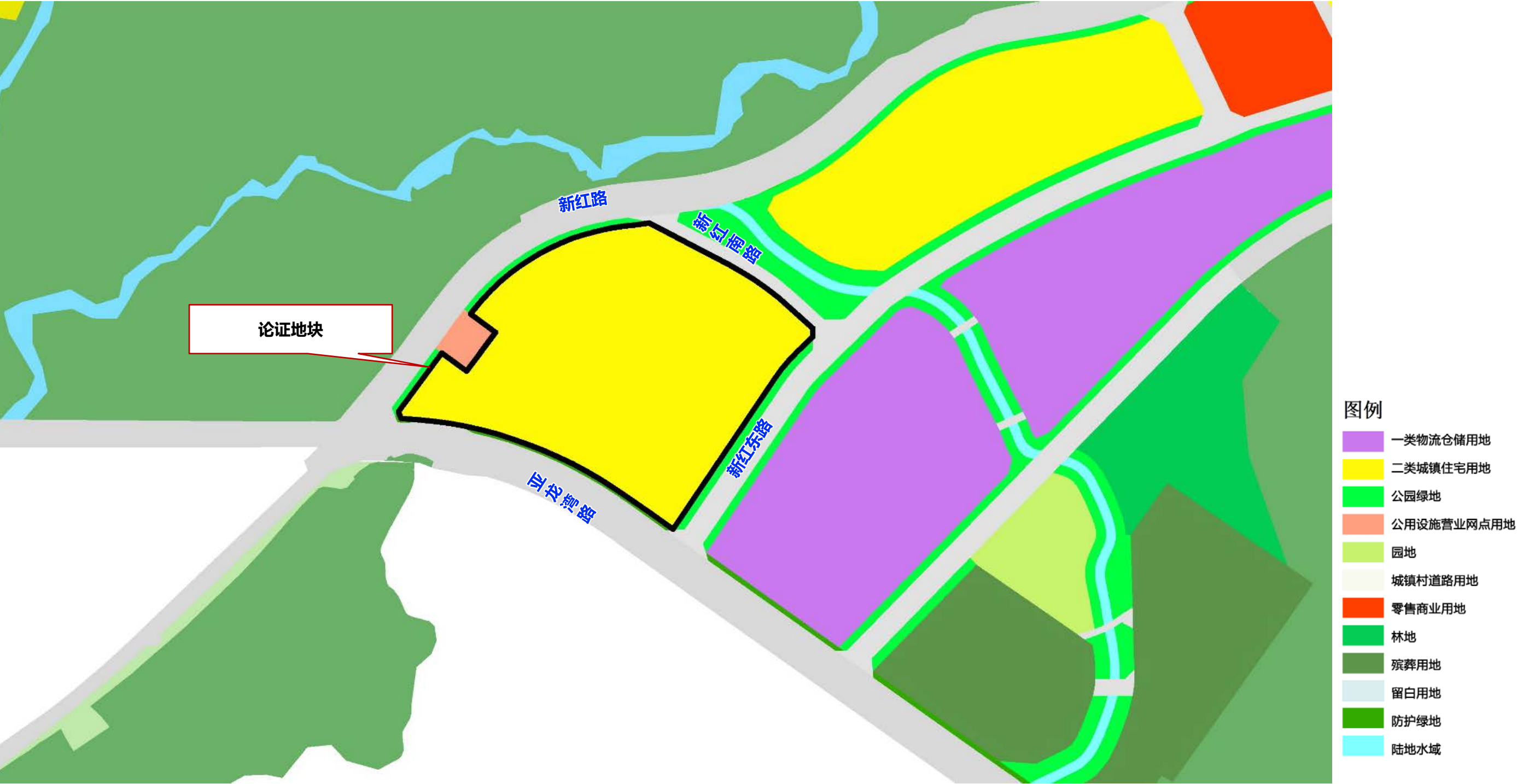
论证地块位于城镇开发边界内；不涉及永久基本农田和生态保护红线。



1.3 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，地块用地性质为二类城镇住宅用地，面积7.27公顷（约109.07亩），容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 $\leq 24\text{m}$ ，绿地率 $\geq 40\%$ 。



2.1 修改适用法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，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。

——《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。

2.1 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）

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；
- （五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

为盘活村集体留用地开发建设，促进村集体经济的发展，本次论证对居住用地规划指标进行修改。

论证调整符合《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，2019年修正）第四十八条；

符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条。

根据《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、第六条；

——该项目属于为公共利益的需要，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》可以修改的情形；居住用地规划指标修改，属于第六条第（四）款情形，为重大调整；

3.1 促进土地集约节约、优化基础设施配置和民生保障的必要性

促进土地集约节约必要性

为落实节约集约用地制度，提高土地资源开发的效益和效率，通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用的效率。

优化基础设施配置必要性

通过对村集体土地的开发利用，根据居住用地布局，高标准配备各类公共服务设施，解决现有建设品质低、村庄基础设施配套不足等问题。同时，改善片区人居环境、完善公共配套设施、重塑城市风貌，打造吸引人才、留住人才的宜居、宜业、宜游的城市环境。

民生保障的必要性

拟建设地块为新红村集体经济发展用地，可促进村集体土地开发利用，增加村集体经济收入，有效推动和促进村庄经济的持续健康发展。同时打造一个既优美又宜居的高品质居住环境，从而全面提升村民的生活环境质量，为村庄的长远发展奠定坚实的基础。

因此，用地指标调整后，将有效促进土地集约利用，促进村集体土地开发利用，增加村集体经济收入，优化基础设施配置，改善居住居住环境，为村庄发展提供持续动力，本次规划修改是必要的。