



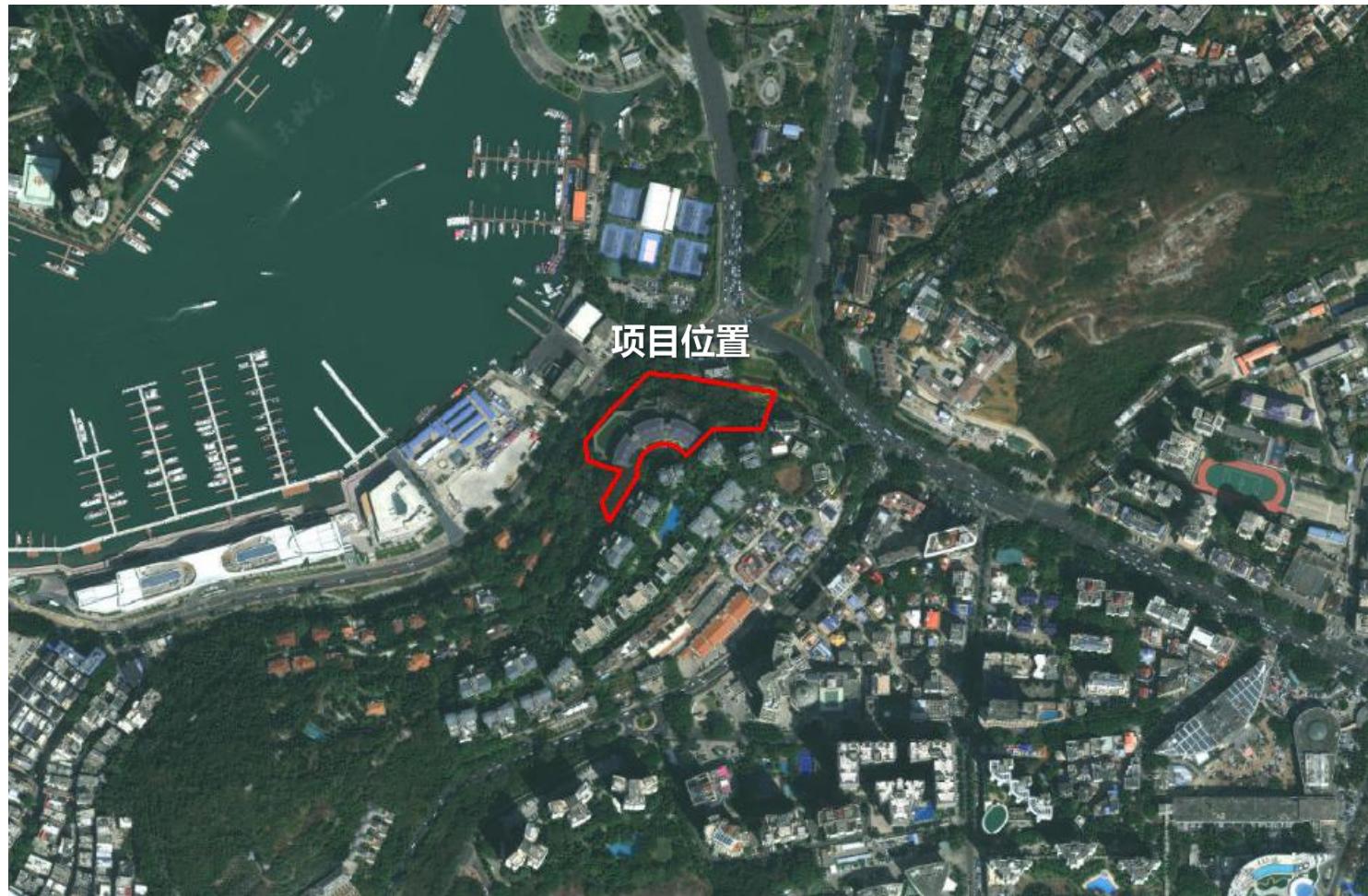
**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》NBH02-04-13地块规划修改
必要性论证报告**

三亚市自然资源和规划局

2025年12月

1.1 项目区位

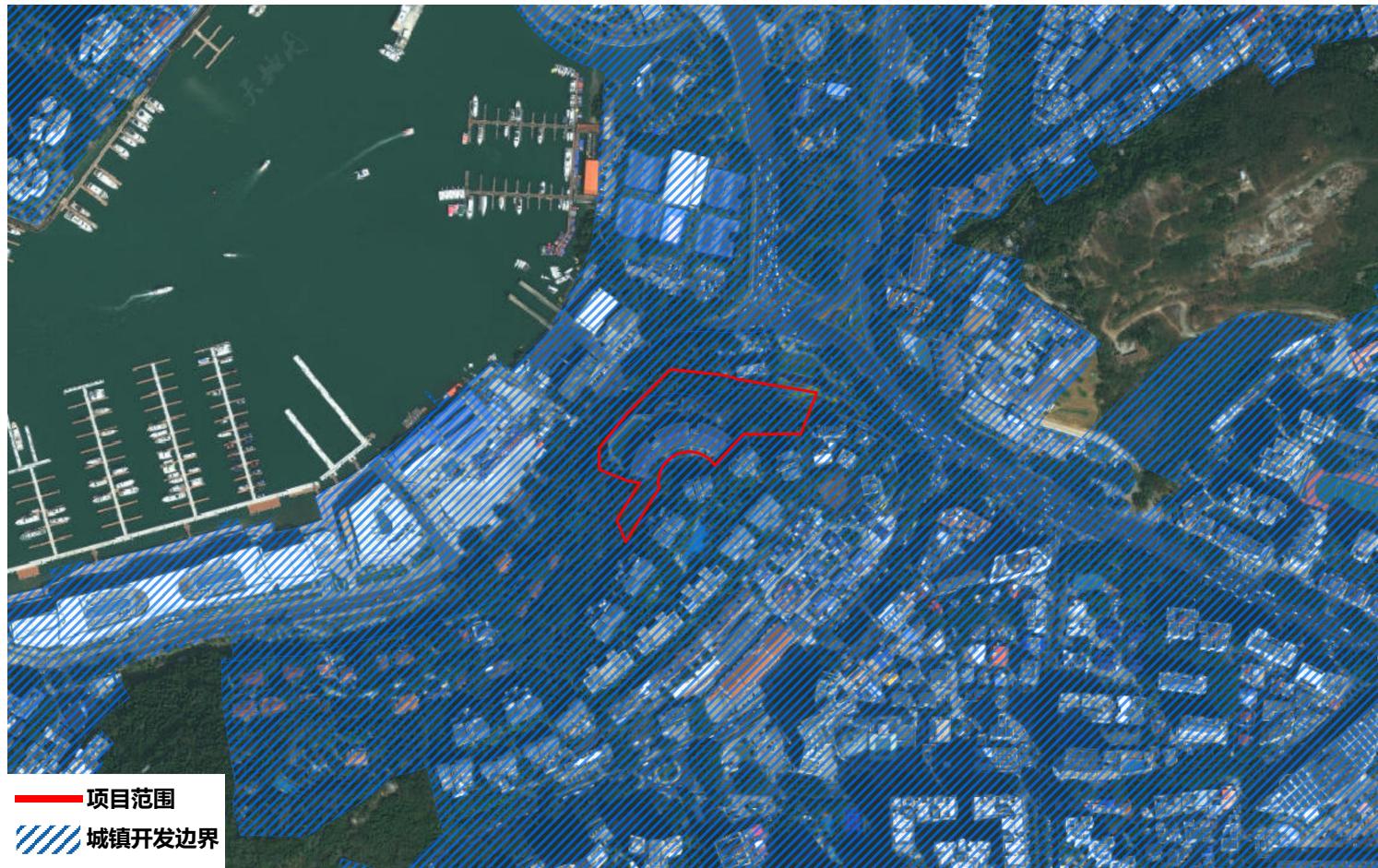
本次调整涉及一个地块，地块编号为NBH02-04-13，地块位于南边海片区、北侧紧邻海南环岛旅游公路。



1.2 上位规划情况

■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

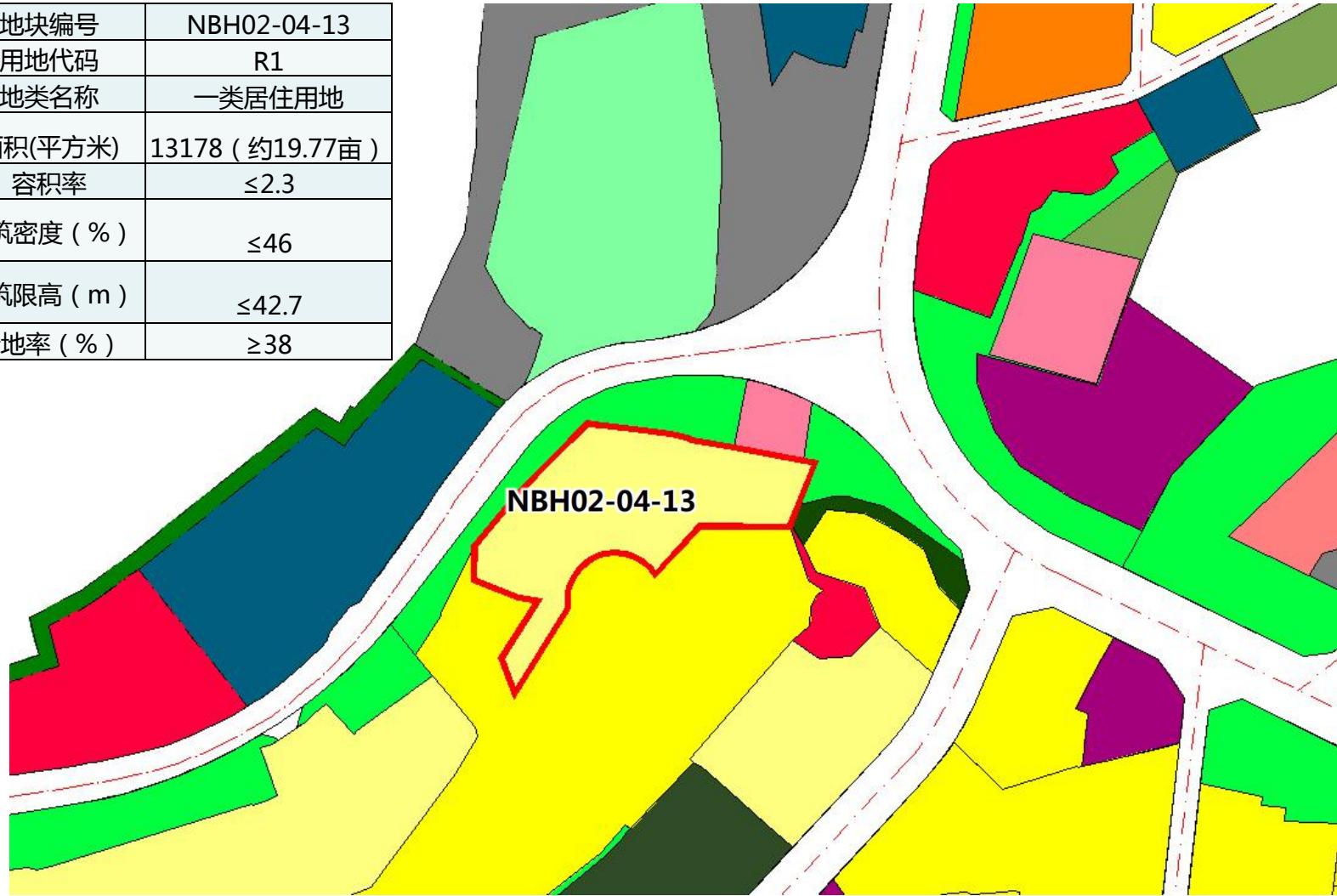
用地面积约1.32公顷（约19.77亩），经核查《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，本次修改地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。



1.3 现行控规情况

在《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》中，NBH02-04-13地块为一类居住用地。

地块编号	NBH02-04-13
用地代码	R1
地类名称	一类居住用地
面积(平方米)	13178 (约19.77亩)
容积率	≤ 2.3
建筑密度 (%)	≤ 46
建筑限高 (m)	≤ 42.7
绿地率 (%)	≥ 38



1.4 项目地块周边交通情况

本次修改地块交通区位优势显著，地块北侧紧邻榆亚路，地块西侧为南边海路。



1.5 地块内部及周边现状

地块内部与周边的建筑质量良好，地块北侧紧邻港口码头。



2.1 调整依据

2.1.1 相关法律法规

- 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》（2019年修正）；
- 3、《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- 5、《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起施行）；
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 7、《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》；
- 8、《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》；
- 9、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 10、《三亚市建筑风貌管理办法》；
- 11、《三亚市城市规划管理技术规定（2023年）》；
- 12、《海南省城镇园林绿化条例》（2024年修正）；
- 13、《三亚市城市绿线管理办法（2024年）》；
- 14、国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

- 《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。

- 《海南自由贸易港国土空间规划条例》(2025年1月1日起施行)

第十九条 本条例实施前已批准的控制性详细规划和村庄规划，由市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门或者乡镇人民政府组织评估，评估符合市、县、自治县国土空间总体规划的，经市、县、自治县人民政府同意后，可以继续使用。

第二十条 有下列情形之一，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。

该项目为对原控制性详细规划进行调整，依据《中华人民共和国城乡规划法》《海南自由贸易港国土空间规划条例》，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证。

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

- 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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。**

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

- (一) 控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；
- (二) 控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
- (三) 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- (四) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

- 《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》

(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。

(四) **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。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县人民政府报省自然资源和规划厅审查审批。**

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

- 《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》

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。

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。

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南自由贸易港国土空间规划条例》、《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》、《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》相关规定，规划调整符合规划修改条件，本次调整属于重大调整。

3.1 满足国家、海南省相关政策要求，提升土地使用效率

《中共海南省委 海南省人民政府关于进一步加强城镇规划建设治理工作的实施意见》

（三）加强城市设计。统筹考虑山水环境、空间肌理以及建筑布局和形态，深入挖掘提炼本土风貌元素，合理确定建筑体量、立面和色彩，充分体现城镇的地域、民族和时代特征。按照国家有关规定和标准，综合考虑各地主体功能定位、区域资源环境、防灾减灾等因素，合理制定新建居住建筑高度管控规则。

（四）提升建筑设计水平。落实“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，建立健全在城市设计指导约束下的建筑设计工作机制，加强建筑形态和风貌管控，塑造整体和谐又具有海南特色的建筑景观。

《三亚市城市设计和建筑风貌管理办法》

（一）总体风貌：在全市划定海滨度假风貌区、都市时尚风貌区、田园小镇风貌区和历史文化风貌区四类特色风貌分区。海滨度假风貌区包括大三亚湾、红塘湾、崖州湾、亚龙湾及海棠湾的滨海片区，建筑以低层、多层为主，建筑造型应轻盈、通透，建筑形体自由舒展，体现海洋风格。（本次调整地块属于海滨度假风貌区）

（三）建筑形态：应当尊重自然地形地貌，与周边建设项目和谐共处，形成与自然山水环境相融合、与周边建设项目相协调的布局形态，在海边、河边、山边以及商业街道两侧等区域宜采用退台式设计。建筑体量应错落，富于变化，避免过于庞大的连续体量。坚决杜绝“贪大、媚洋、求怪”的建筑设计。

（五）建筑高度：对于新建居住建筑，原则上以多层和高层为主且不得高于80米。在滨海、滨河（湖）和临山地段原则上应当布置低层和多层建筑。

本项目邻近鹿回头及码头，其建设实施对城市风貌与海岸线景观影响显著，依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》上位规划的要求，在详细规划和城市设计中，应推动土地混合开发利用和用途依法合理转换，盘活利用存量用地，合理调整用途和开发强度，强化建筑风貌管控，确保项目建设与城市风貌相协调。本次调整符合省、市政策的有关规定，具备调整的必要性。