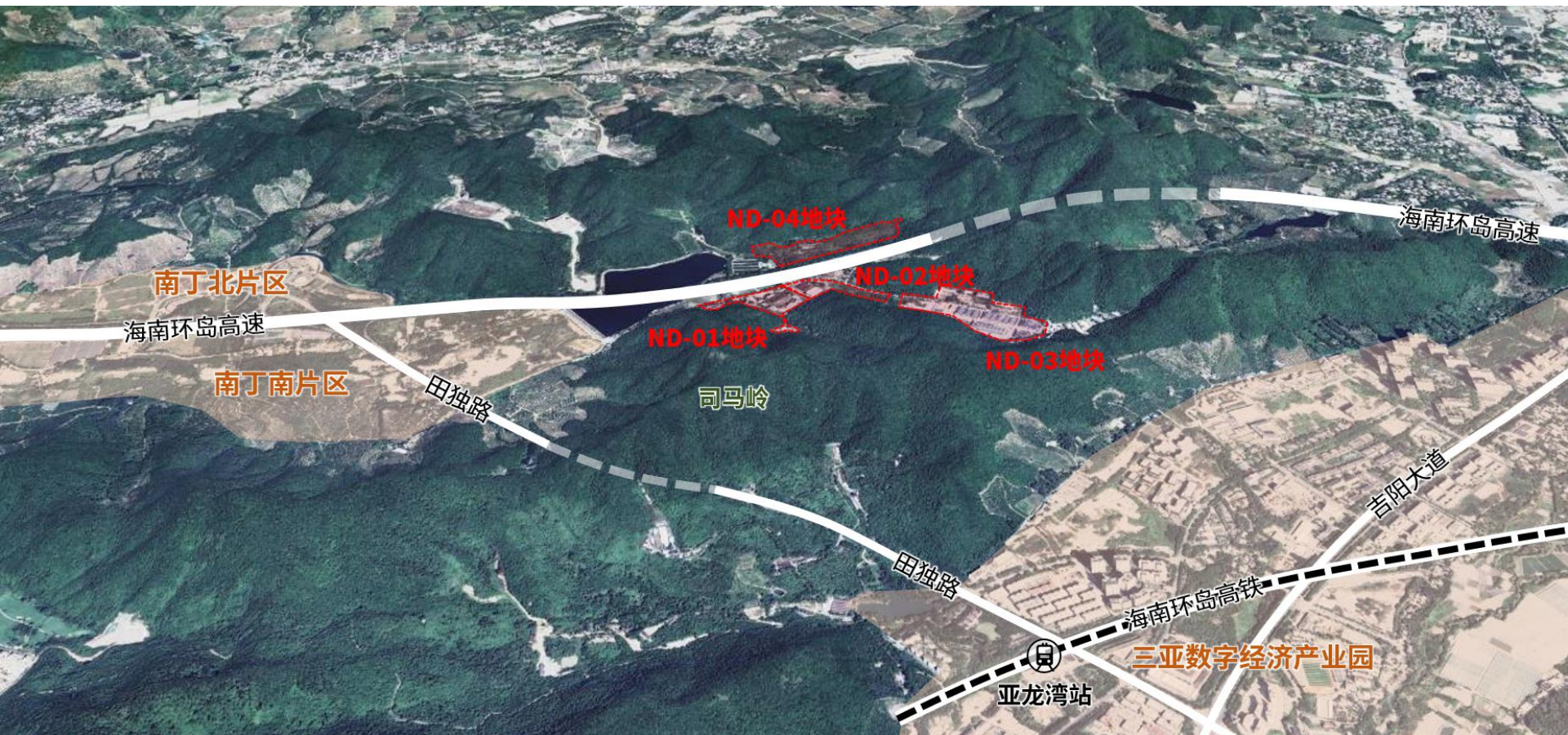


# 三亚市南丁水库周边用地规划修改 必要性论证报告及拟修改情况

# 项目概况

项目紧靠南丁组团，位于亚龙湾互通东侧800米处南丁水库周边，海南环岛高速从中部穿过。场地周边山体环绕，向西衔接南丁南、接田独路对外联通。

为支持相关公共事业及特殊项目、苗圃种植项目，建设满足屠宰厂项目的邻避建设需求，根据《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》《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）的要求，按程序启动规划修改必要性论证。

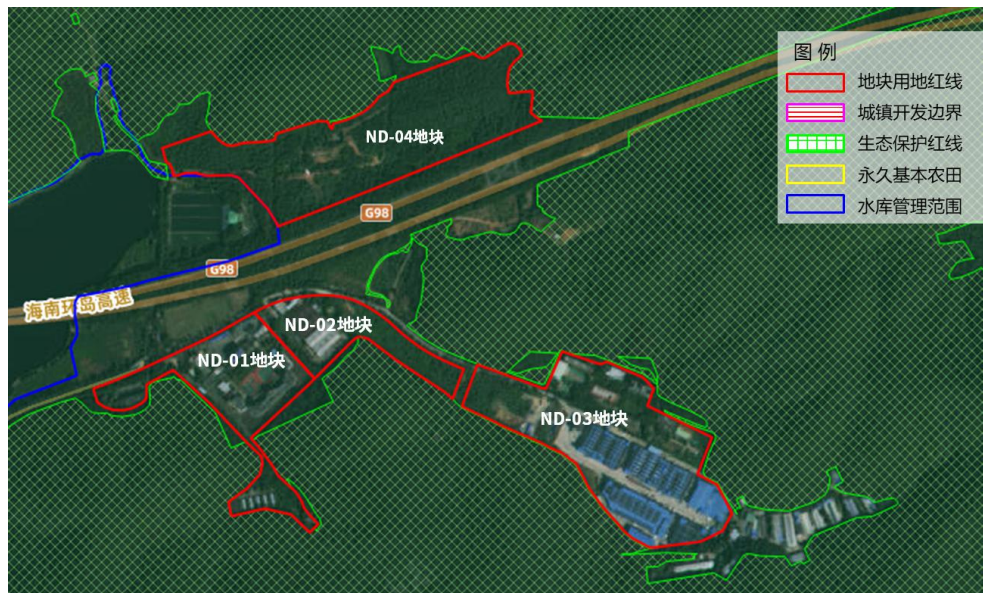




# 规划情况

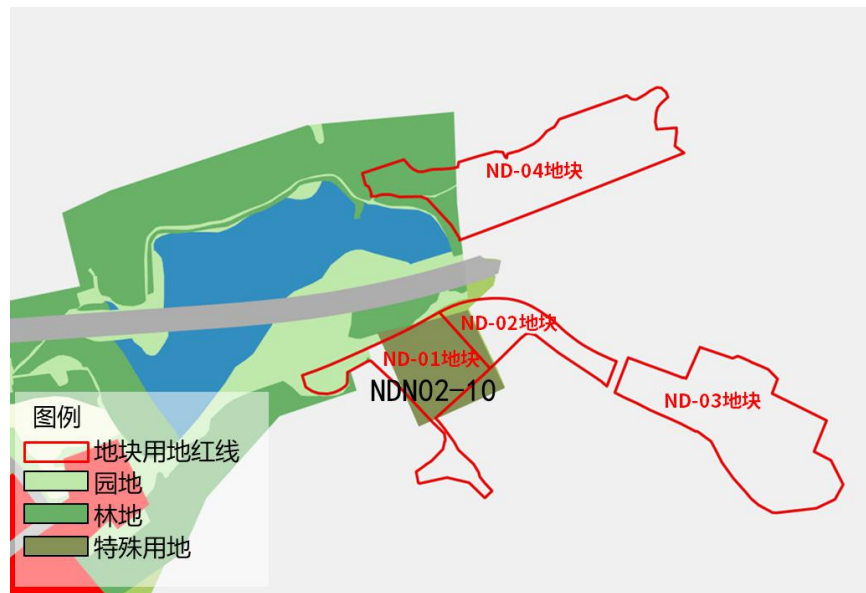
## 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》 “三区三线”划定成果

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，本次拟规划地块均位于城镇开发边界外，不涉及占用永久基本农田、生态红线，同时不涉及占用公益林、水库管理范围。



## 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

本次规划修改建设用地面积约14.86公顷（约222.85亩），其中，3.89公顷位于控规范围内，10.97公顷当前无控规覆盖；非建设用地8.27公顷（约124.05亩），其中，1.38公顷位于控规范围内，6.89公顷当前无控规覆盖。现行规划用地中，特殊用地面积3.13公顷、农林用地面积2.14公顷。所涉及特殊用地编号为NDN02-10地块，无规划控制指标。



# 修改依据

**调整依据：**本次规划调整符合公共利益和公共安全情形，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第五款详细规划可修改情形，可依法启动调整。

**调整类型：**根据省政府2021年12号文规定，本次调整为一般调整。

### 《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建设工程项目需要的；

(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。

### 《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）

(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。**一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形；**可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并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，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批。



海南省人民政府

The People's Government of Hainan Province

中文域名：海南省人民政府.政务

繁 EN 简 中 图 文 语 音 海 政 通 无障碍浏览 | 关怀版

请输入您要搜索的关键词

首页 省政府 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 省情

首页 > 政策 > 空间规划

海南自由贸易港国土空间规划条例

2024-12-10 15:34 来源：海南人大网 字体：大 中 小 打印 分享

海南省人民代表大会常务委员会公告  
第54号

《海南自由贸易港国土空间规划条例》已由海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议于2024年11月29日通过，现予公布，自2025年1月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会  
2024年11月29日

海南自由贸易港国土空间规划条例  
(2024年11月29日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)



海南省人民政府

The People's Government of Hainan Province

中文域名：海南省人民政府.政务

繁 EN 简 中 图 文 语 音 海 政 通 无障碍浏览 | 关怀版

请输入您要搜索的关键词

首页 省政府 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 省情

首页 > 政策 > 政策文件 > 省政府办公厅文件

索引号：00817365-1/2021-73601	主题分类：国土资源、能源
发文机关：海南省人民政府办公厅	成文日期：2021-04-21
标 题：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	发布日期：2021-04-25
文 号：琼府办〔2021〕12号	
时 效 性：有效	

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



# 修改必要性

**优化城市公共安全战略布局，落实公共事业及特殊项目办公需求，提升社会治安快速响应能力。**

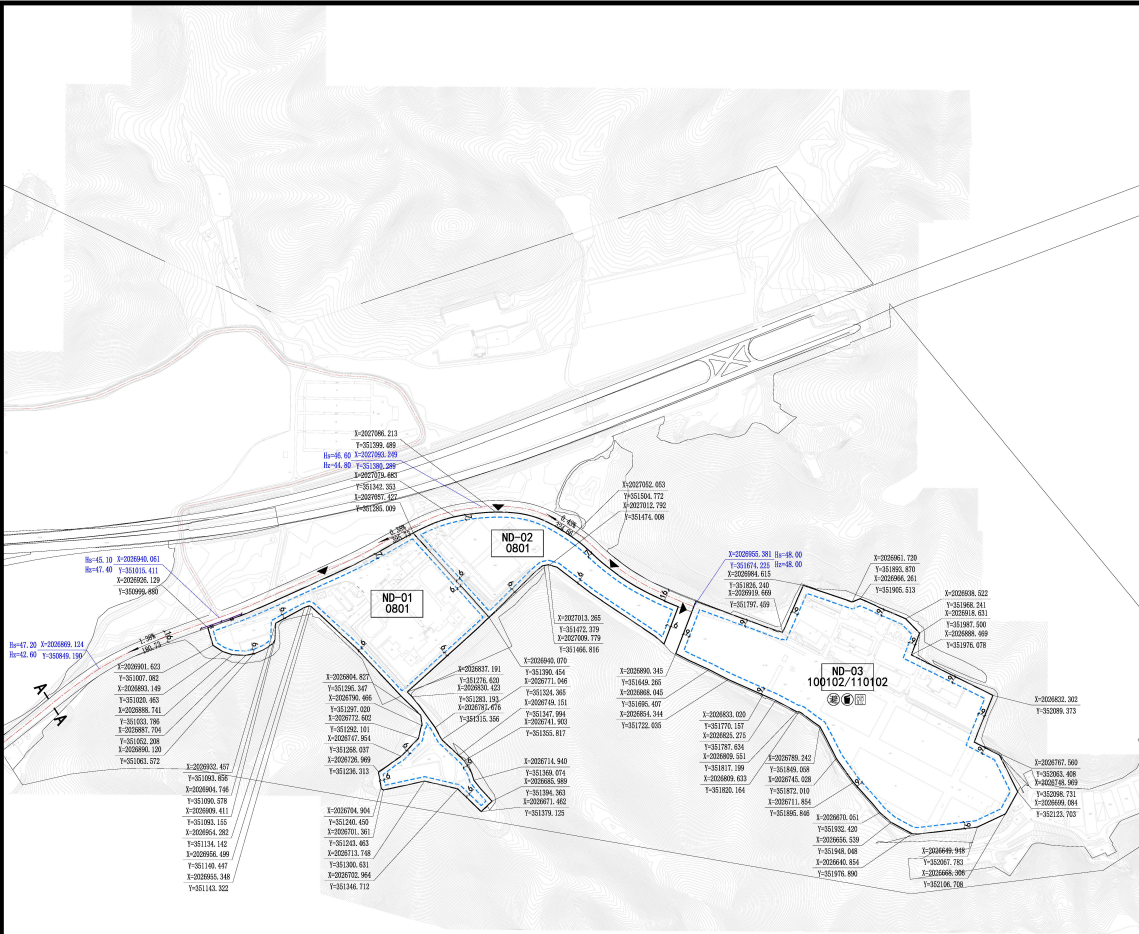
规划区内地靠山林地段，符合特殊项目选址要求。为提高城市公共安全服务能力，计划通过有效利用现状建筑落实公共事业项目办公需求，促进土地集约节约利用。

**落实有邻避需求的城市民生工程建设，科学规范食品安全生产，保障周边基本日常消费需求。**

为了解决三亚市“菜篮子”生产问题，适应海南自由贸易港建设与发展，满足城乡居民对“菜篮子”产品日益提高的要求，保障民生，本项目选址在相对独立的地区，作为有特定选址要求的零星城镇建设用地，符合有邻避效应要求的屠宰加工厂选址。屠宰加工厂建设既保障三亚居民的日常消费需求，又能增加城市社会经济效益。

本次规划修改严格遵循《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知》规定，以公共安全和民生工程项目为主，优化城市公共安全布局，保障市政配套设施及周边生活需求，提高城市的应急响应能力，因此本次规划修改及指标确定论证是必要的。

拟修改地块图则



地块区位置示意图

风玫瑰与比例尺

地块编码	地类代码	地类名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	配套设施	混合比例
ND-01	0801	机关团体用地	43786	≤1.2	≤35%	≥35%	≤18m	—	—
ND-02	0801	机关团体用地	25905	≤1.2	≤35%	≥35%	≤18m	—	—
ND-03	100102/110102	二类工业/二类物流仓储用地	78870	1.0-2.0	≤20%	≥40%	≤24m	应急避难场所、垃圾收集点、公共厕所	75%: 25%

地块编码	地类代码	地类名称	年径流总量控制率 (%)	年径流污染控制率 (%)
ND-01	0801	机关团体用地	58	62.3
ND-02	0801	机关团体用地	58	62.3
ND-03	100102/110102	二类工业/二类物流仓储用地	62	40

控制要点

1、项目开发及生产应遵循生态优先原则，做好环境保护及相应的灾害防护措施。

2、ND-03地块布局应急避难场所1处、垃圾收集点1处、公共厕所1处。

3、地块海绵城市建设应符合《三亚市海绵城市专项规划》相关要求。

4、建设项目标准停车位按照机关团体用地按2.0车位/100m²建筑面积、二类工业用地按0.2车位/100m²建筑面积、二类物流仓储用地按0.2车位/100m²建筑面积配建机动车位，配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

备注

1、本图则尺寸单位为“米”，坐标系为大地2000坐标系，高程基准为1985国家高程基准。

2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线应符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》，且需满足其他管理部门有关要求。

3、若多个地块统一建设，地块之间建筑后退线可根据实际方案统一考虑。

4、本地块图则配套设施标准应符合国家有关规范。

5、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高值为准。

6、本地块图则未涉及的其它规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。

图例

ND-01 地块编码

070102 用地代码

地块边界

建筑最小后退线

建筑最大后退线及退让宽度 (米)

机动车禁止开口线

地块边界控制点坐标

ND-02 规划标准

ND-03 规划标准

ND-04 规划标准

ND-05 规划标准

ND-06 规划标准

ND-07 规划标准

ND-08 规划标准

ND-09 规划标准

ND-10 规划标准

ND-11 规划标准

ND-12 规划标准

ND-13 规划标准

ND-14 规划标准

ND-15 规划标准

ND-16 规划标准

ND-17 规划标准

ND-18 规划标准

ND-19 规划标准

ND-20 规划标准

ND-21 规划标准

ND-22 规划标准

ND-23 规划标准

ND-24 规划标准

ND-25 规划标准

ND-26 规划标准

ND-27 规划标准

ND-28 规划标准

ND-29 规划标准

ND-30 规划标准

ND-31 规划标准

ND-32 规划标准

ND-33 规划标准

ND-34 规划标准

ND-35 规划标准

ND-36 规划标准

ND-37 规划标准

ND-38 规划标准

ND-39 规划标准

ND-40 规划标准

ND-41 规划标准

ND-42 规划标准

ND-43 规划标准

ND-44 规划标准

ND-45 规划标准

ND-46 规划标准

ND-47 规划标准

ND-48 规划标准

ND-49 规划标准

ND-50 规划标准

ND-51 规划标准

ND-52 规划标准

ND-53 规划标准

ND-54 规划标准

ND-55 规划标准

ND-56 规划标准

ND-57 规划标准

ND-58 规划标准

ND-59 规划标准

ND-60 规划标准

ND-61 规划标准

ND-62 规划标准

ND-63 规划标准

ND-64 规划标准

ND-65 规划标准

ND-66 规划标准

ND-67 规划标准

ND-68 规划标准

ND-69 规划标准

ND-70 规划标准

ND-71 规划标准

ND-72 规划标准

ND-73 规划标准

ND-74 规划标准

ND-75 规划标准

ND-76 规划标准

ND-77 规划标准

ND-78 规划标准

ND-79 规划标准

ND-80 规划标准

ND-81 规划标准

ND-82 规划标准

ND-83 规划标准

ND-84 规划标准

ND-85 规划标准

ND-86 规划标准

ND-87 规划标准

ND-88 规划标准

ND-89 规划标准

ND-90 规划标准

ND-91 规划标准

ND-92 规划标准

ND-93 规划标准

ND-94 规划标准

ND-95 规划标准

ND-96 规划标准

ND-97 规划标准

ND-98 规划标准

ND-99 规划标准

ND-100 规划标准

公共厕所

垃圾收集点

应急避难场所

生活垃圾分类站

规划名称

三亚市南丁水库周边用地规划修改及规划指标确定论证

图名

地块控制图则

编制单位

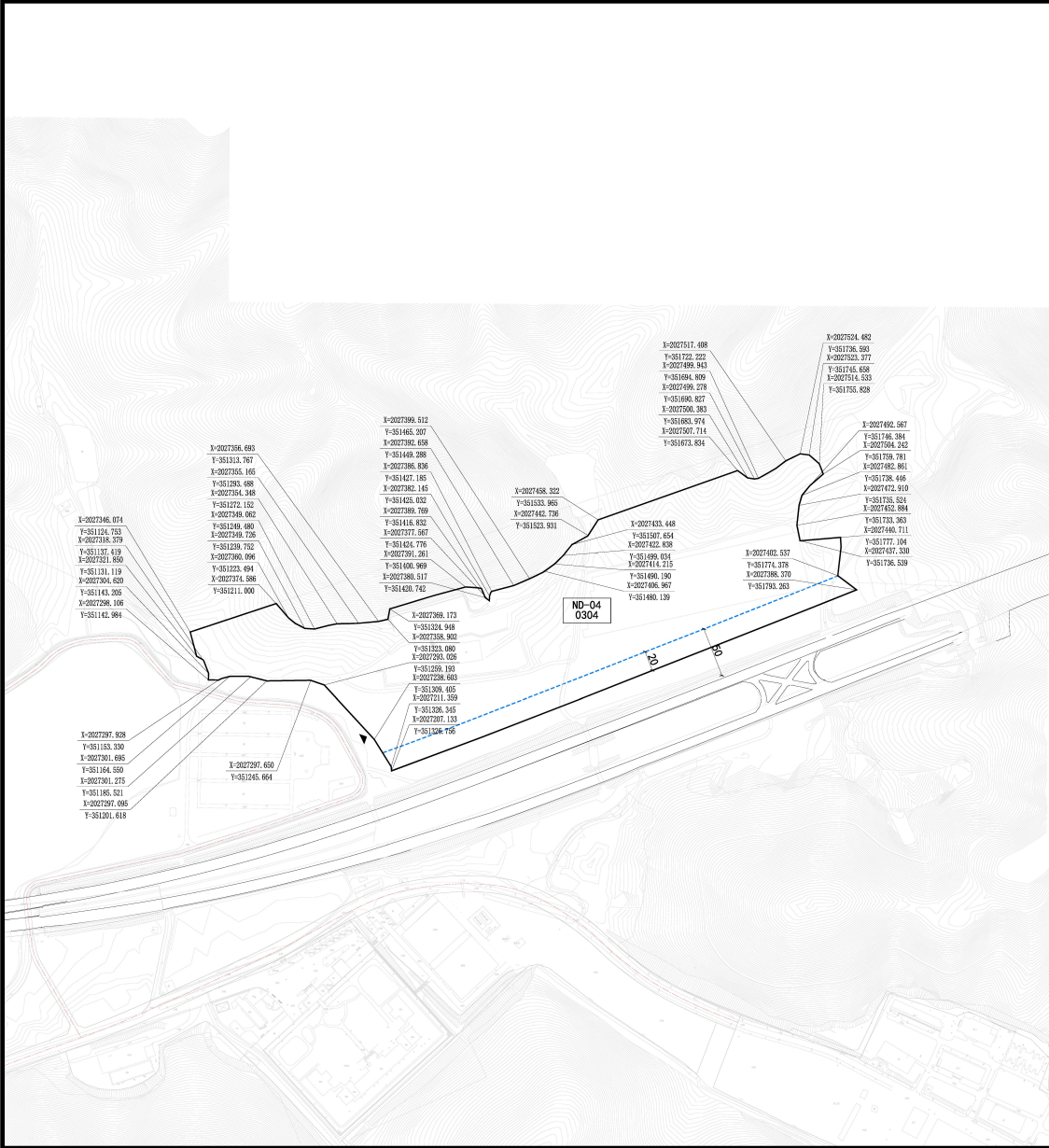
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

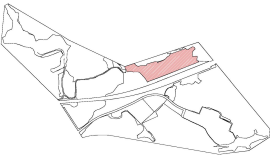
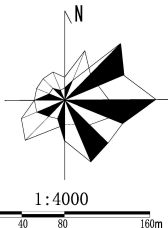
编制日期

2025年12月



拟修改地块图则



地块区位置示意图						风玫瑰与比例尺					
	地块编码	地类代码	地类名称	用地面积 (m²)	容积率		建筑密度	绿地率	建筑限高	配套设施	混合比例
地块控制指标一览表	ND-04	0304	其他林地	82697	—	—	—	—	—	—	
海绵城市控制指标表	地块编码	地类代码	地类名称	年径流总量控制率 (%)				年径流污染控制率 (%)			
	ND-04	0304	其他林地	—				—			
控制要点	1、项目开发及生产应遵循生态优先原则，做好环境保护及相应的灾害防护措施。										
	2、地块开发建设、生产活动应符合国家、省及地方有关准入规定。										
备注	1、本图则尺寸单位为“米”，坐标系为大地2000坐标系，高程基准为1985国家高程基准。										
	2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线应符合《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》，且需满足其他管理部门有关要求。										
	3、本地块图则未涉及的其它规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。										
图例	<div><div>ND-01</div>地块编码</div>										
	<div><div>0304</div>用地代码</div>										
	<div><div></div>地块边界</div>										
	<div><div></div>建设开口方向</div>										
	<div><div></div>地块边界控制点坐标</div>										
	<div><div></div>建筑最小后退线</div>										
规划名称				三亚市南丁水库周边用地规划修改及规划指标确定论证				图名		地块控制图则	
编制单位				深圳市城市规划设计研究院股份有限公司				编制日期		2025年12月	