



**《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》**  
**C-06、D-01、F-01等地块及周边用地规划修改**  
**必要性论证报告**

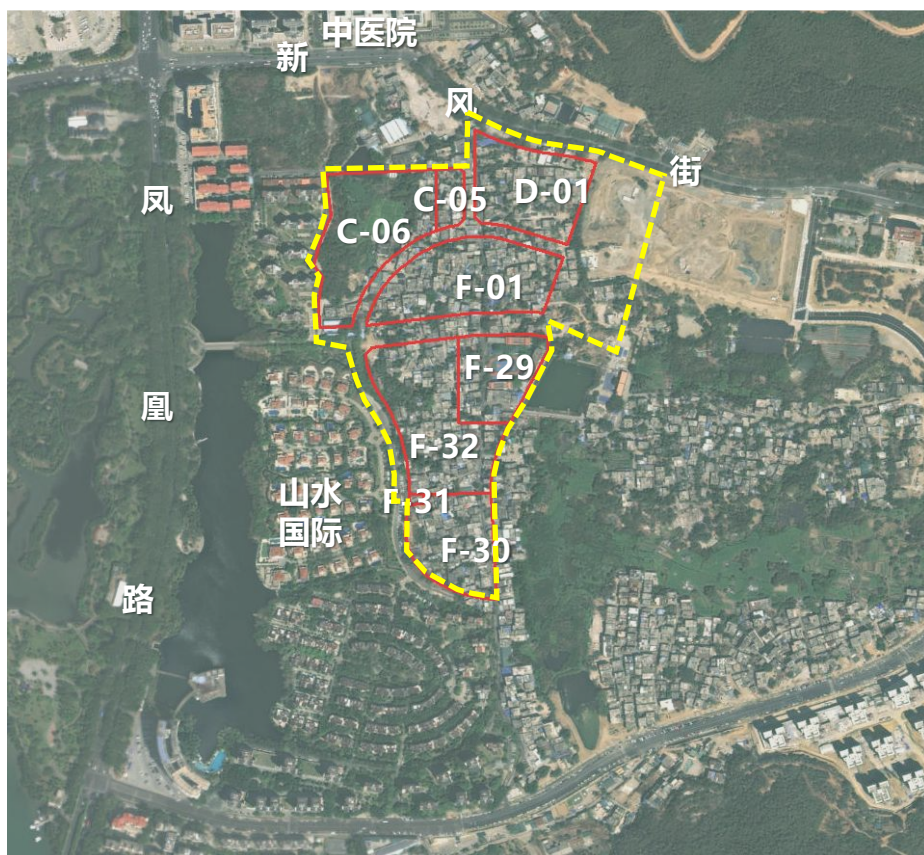
三亚市自然资源和规划局

2026年03月

## 1.1 项目区位

### ■ 调整地块在临春片区的区位

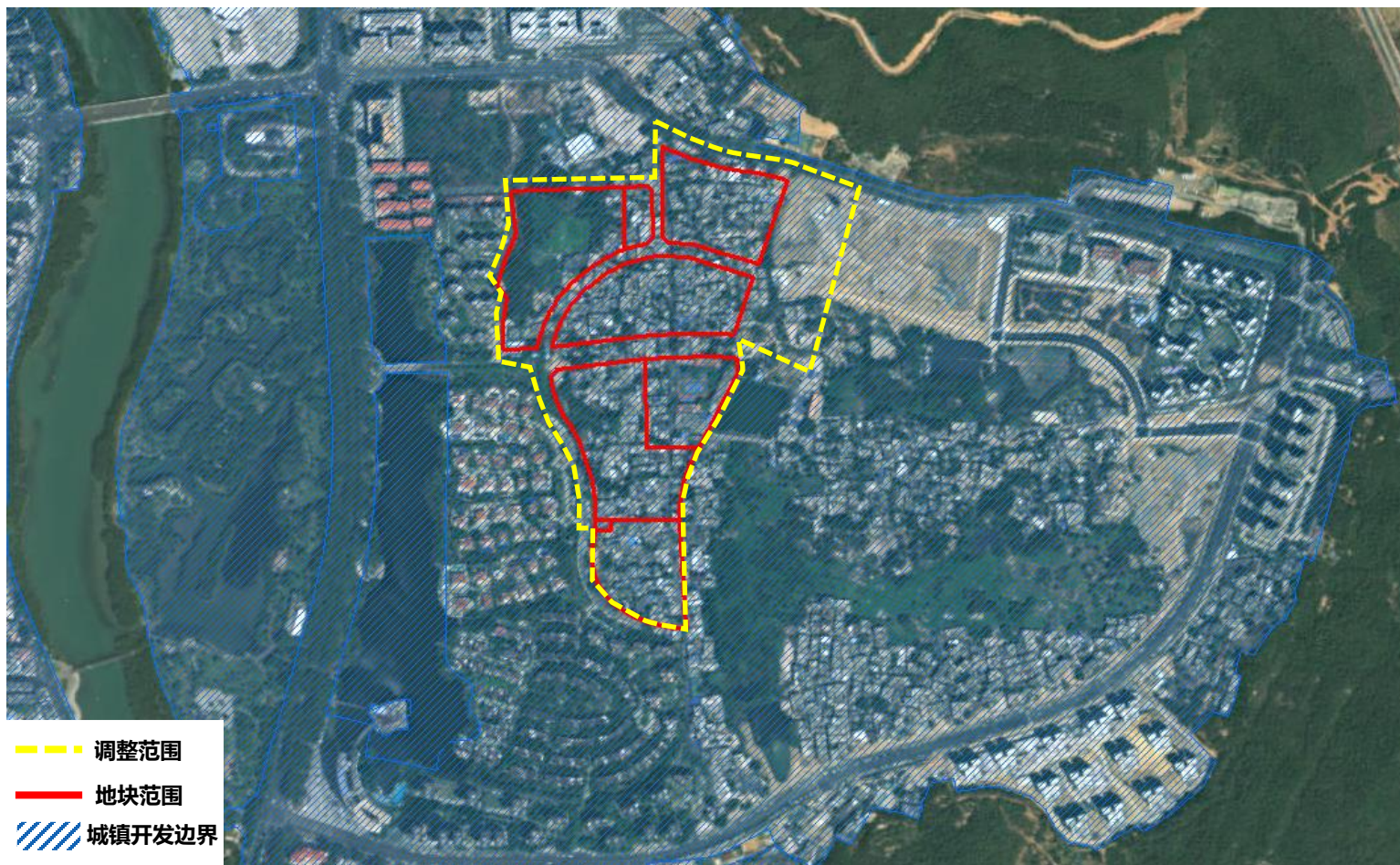
本次调整涉及8个地块和部分道路，地块编号为C-06、D-01、F-01等地块，位于三亚市吉阳区临春片区、北侧邻新风街，西、南侧邻山水国际小区。



## 1.2 上位规划情况

### ■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

调整地块面积共计约**22.4公顷（约336亩）**，经核查《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定结果，本次修改地块位于城镇开发边界内，不涉及陆域生态保护红线、不占用永久基本农田。

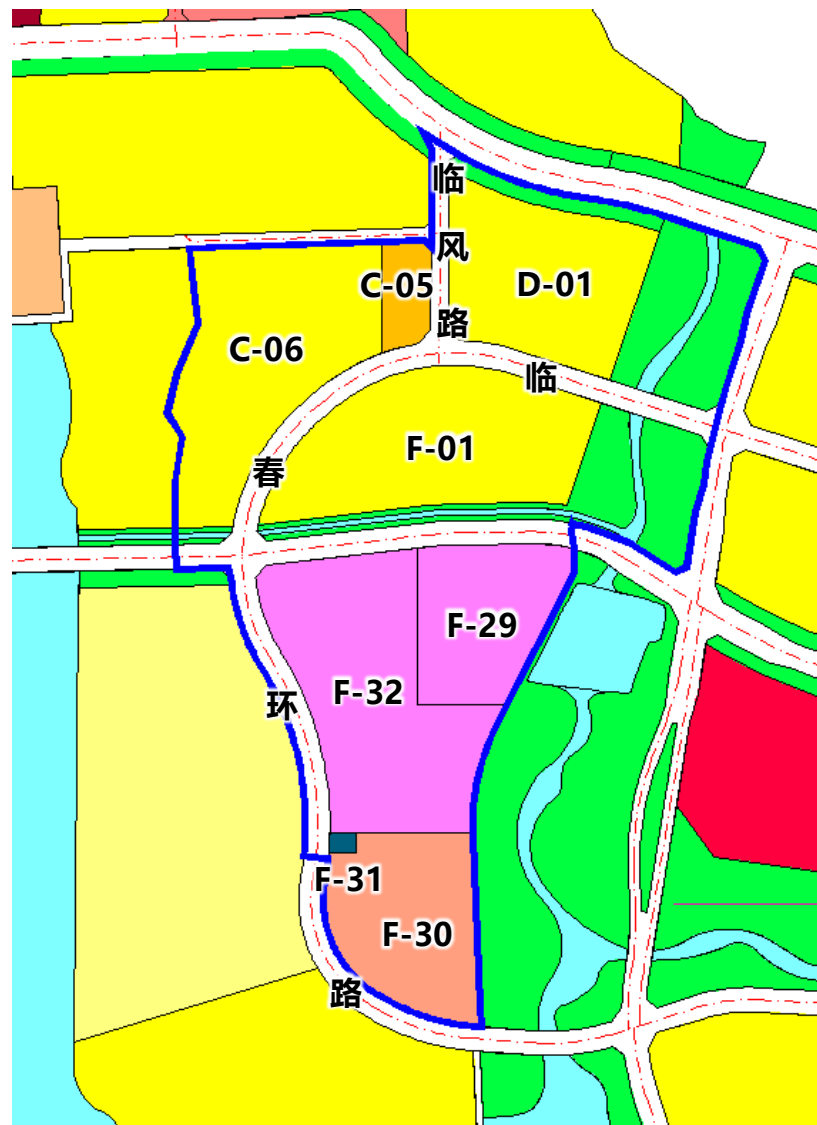


## 1.3 现行控规情况

在《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》中，C-05地块为幼儿园用地；C-06、D-01、F-01地块均为二类居住用地；F-29、F-32为中小学用地；F-30为零售商业用地；F-31为环卫用地。

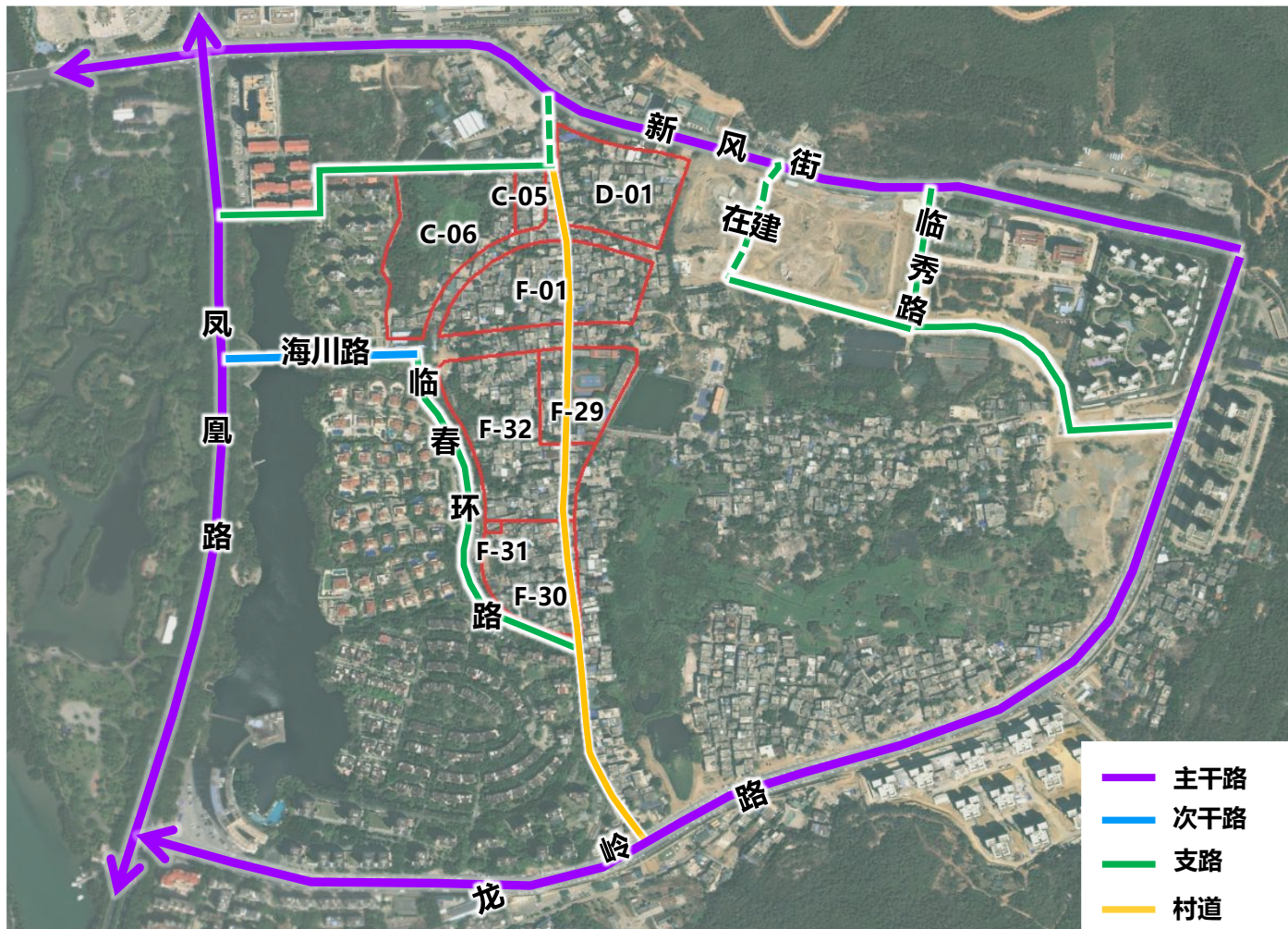
本次拟调整的临风路、临春环路（部分）均为规划支路。

地块编号	C-05	C-06	D-01	F-01	F-29	F-30	F-31	F-32
用地代码	R22	R2	R2	R2	A33	B1	U22	A33
地类名称	幼儿园用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	中小学用地	零售商业用地	环卫用地	中小学用地
面积 (公顷)	0.04 (0.6亩)	3.12 (46.8亩)	2.36 (35.4亩)	3.02 (45.3亩)	1.66 (24.9亩)	1.98 (29.7亩)	0.04 (0.6亩)	3.36 (50.4亩)
容积率	≤0.9	≤1.5	≤2.0	≤1.5	≤1.0	≤1.6	≤0.6	≤1.0
建筑密度 (%)	≤26	≤32	≤30	≤32	≤25	≤50	≤25	≤25
建筑限高 (m)	≤15	≤36	≤45	≤24	≤24	≤24	≤12	≤18
绿地率 (%)	≥40	≥40	≥40	≥40	≥40	≥25	≥40	≥40



## 1.4 项目地块周边交通情况

本次调整范围位于整个临春片区中部，北侧通过村道与新风街（主干路）衔接，西侧通过海川路与凤凰路（主干路）衔接，南侧通过村道与龙岭路（主干路）衔接。



## 1.5 地块内部及周边现状

调整地块1、2、3、5、6内部均为城市更新待改造城中村区域；地块4为临春小学。



地块1、2、3内部（城中村）



地块1、2、3内部（城中村）



地块4（临春小学）



地块5、6内部（城中村）

### 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》（2024年）；
- 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》（2024年11月）

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

■ 《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：

（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；

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

（一）规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；

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。

第十条 一般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，合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见；

（二）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，本次调整部分地块属于重大调整、部分地块属于一般调整。**

### 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》

(十五) 改善城镇居住环境。进一步完善住房供应体系和机制，加快建立租购并举的住房制度，加大保障性住房建设和供给力度。**稳步推进城中村改造、老旧小区改造，切实改善居住质量，促进城市可持续发展。**因城施策实施房地产市场调控，满足刚性和改善性住房需求，推动构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康高质量发展。

#### 《海南省持续推进城市更新行动方案》

(九) 城中村改造有序推进。坚持“一村一策”，**采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式实施城中村改造。**强化改造过程建筑垃圾源头减量与就地资源化利用，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生活环境。**鼓励将符合条件的城中村结合片区城市更新改造统筹推进实施。**扎实稳妥做好棚户区改造收尾工作。

#### 《海南省土地节约集约利用办法》（琼府〔2023〕9号）

第六条 **详细规划和产业发展、基础设施建设、生态环境建设等涉及空间利用的专项规划应体现节约集约用地理念**，严格执行建设用地使用标准。详细规划和各类专项规划所确定的建设用地规模必须符合国土空间总体规划。

第七条 市、县、自治县人民政府应当按照国土空间总体规划合理调整土地利用结构，**控制新增建设用地，保障生活用地，增加生态用地，加大城乡建设使用存量用地的比例，促进城乡用地效率的提高。**

项目内原有居住地块分割为两块，本次将地块合并后能推进土地的节约集约利用。

**综上所述，原有地块通过整合后能有效盘活存量用地，提高存量建设用地利用强度及土地价值，该地块规划修改论证具有必要性。**

### 3.2 优化片区道路路网布局，满足车流量和人流迅速发展的需要，提高市政设施品质

项目范围位于临春片区中部、新风东路南侧，涵盖山景生活区、花园社区、公共服务区、商业区四个片区。

本次调整涉及临风路（规划支路）与临春环路（规划支路）的线型。道路两侧规划为居住用地和公共服务用地，项目建成后交通流量较大。优化后，道路线型更加顺畅，交叉口数量减少，有助于消除交通隐患。

因此，优化片区路网布局，是适应临春片区发展、提供重要交通基础设施支撑的需要，对于满足未来交通增长需求、完善路网结构层次具有重要作用，本次调整是必要的。

