

《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划修编暨城市设计》 YL01-15-02地块规划修改必要性论证

项目概况

《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划修编暨城市设计》YL01-15-02地块规划修改必要性论证

地块位于吉阳区亚龙湾风景名胜区，太阳湾路一侧，瑞吉酒店对面，用地规模约11.97公顷，地块内现状为远洋山海二期项目。周边以高端居住和高端酒店为主。



该地块为远洋山海二期项目，已完成不动产权属登记，土地用途为旅游度假用地，地块已建成建筑面积约 5.49 万平方米。



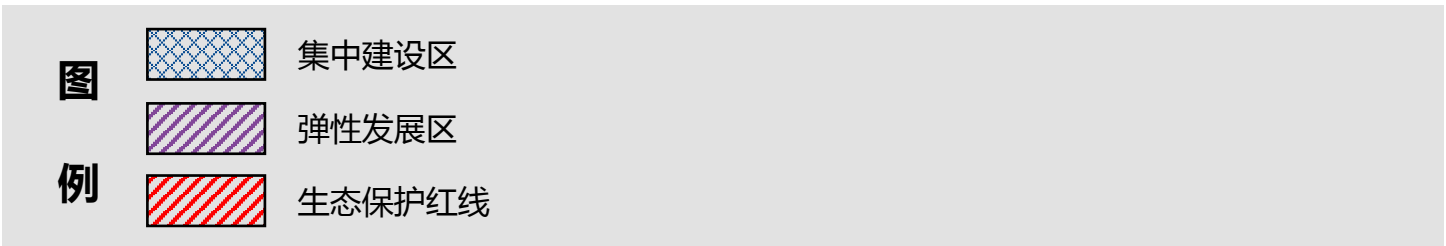
相关规划情况

■ 上位规划

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

- “三区三线”划定

拟调整地块位于城镇开发边界内（集中建设区），不涉及永久基本农田、生态保护红线。

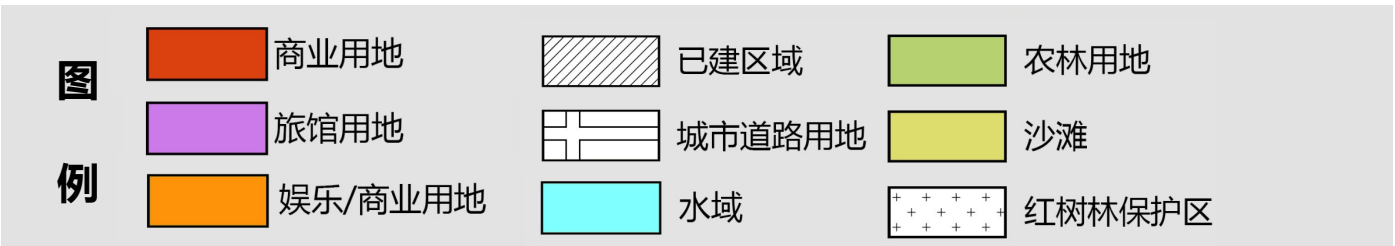


■ 现行控规

《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划修编暨城市设计》

- 地块规划用地图

拟调整地块为YL01-15-02，规划用途为商业用地，容积率 ≤ 0.57 ，建筑密度 $\leq 15\%$ ，建筑高度 $\leq 30\text{m}$ ，绿地率 $\geq 65\%$ ，建筑面积68232.42平方米。



■ 集约发展，促进土地高效利用

《中华人民共和国城乡规划法》明确要求，城乡规划的制定与实施，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展的原则。

本次拟调整地块与南侧地块属同一权利人，土地使用权面积18.8公顷，总建设量约8.82万方，其中土地用途为旅游度假用地，土地性质为国有出让用地。拟调整地块现状已开发约5.49万方，规划地块建设量与现状不符；且南侧地块经省政府批复已纳入2025 年第二批增补预备重大项目，结合省重点项目的推进工作，同步开展根据产权关系优化地块规划建设量，切实落实节约土地、集约发展原则，保障土地高效集约利用，契合相关法律法规要求，具有充分的必要性。



■ 精细管理，落实国土空间规划“一张图”

国土空间规划是各类保护、开发与建设活动的基本依据，产权关系则是界定土地权益归属的核心准则。二者的有效衔接，能够推动规划管理与产权管理的协同联动，实现土地资源的精细化管理，为国土空间治理体系和治理能力现代化筑牢坚实基础。

根据现行法规政策要求，国土空间规划“一张图”建设明确需整合地籍调查、不动产登记等内容，规划与产权关系的有机衔接，也是落实国土空间规划政策的必然要求。

综上所述，本次规划调整是落实国土空间法规政策的必然要求，是推动国土空间治理体系和治理能力现代化的必要工作，所以本次规划调整是合理且有必要的。

■ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起施行）

第八条 编制国土空间规划应当以省国土空间基础信息平台汇集、整合的国土调查、**地籍调查、不动产登记等数据**以及符合有关规范的资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价、国土空间开发保护现状和风险评估等数据**为基础**。

县级以上人民政府有关主管部门应当根据国土空间规划的编制需要，及时向省国土空间基础信息平台提供有关基础资料。

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。

■ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年施行）

第八条 **编制控制性详细规划，应当综合考虑**当地资源条件、环境状况、历史文化遗产、公共安全以及**土地权属等因素**，满足城市地下空间利用的需要，妥善处理近期与长远、局部与整体、发展与保护的关系。

■ 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）

三、提高详细规划的针对性和可实施性。**要以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础**，加强人口、经济社会、历史文化、自然地理和生态、景观资源等方面调查，……切实提高详细规划的针对性和可实施性。

■ 《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）》（琼自然资规〔2022〕3号）

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；

（二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储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；

（三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；

（四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

第八条 属于以下情形之一的，为技术修正：

（一）对文本、图集，图则中出现数据不一致、信息缺漏等问题进行更正；

（二）因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正；

（三）因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

规划调整以不动产登记成果为基础进行完善的原则优化地块容积率，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等相关法规要求。本次规划修改情形为“法律法规规定的其他情形”，依据《海南自由贸易港国土空间规划条例》等相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，依法按程序启动规划修改必要性论证工作。