三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-01、HT07-02-02地块规划修改

■项目概况

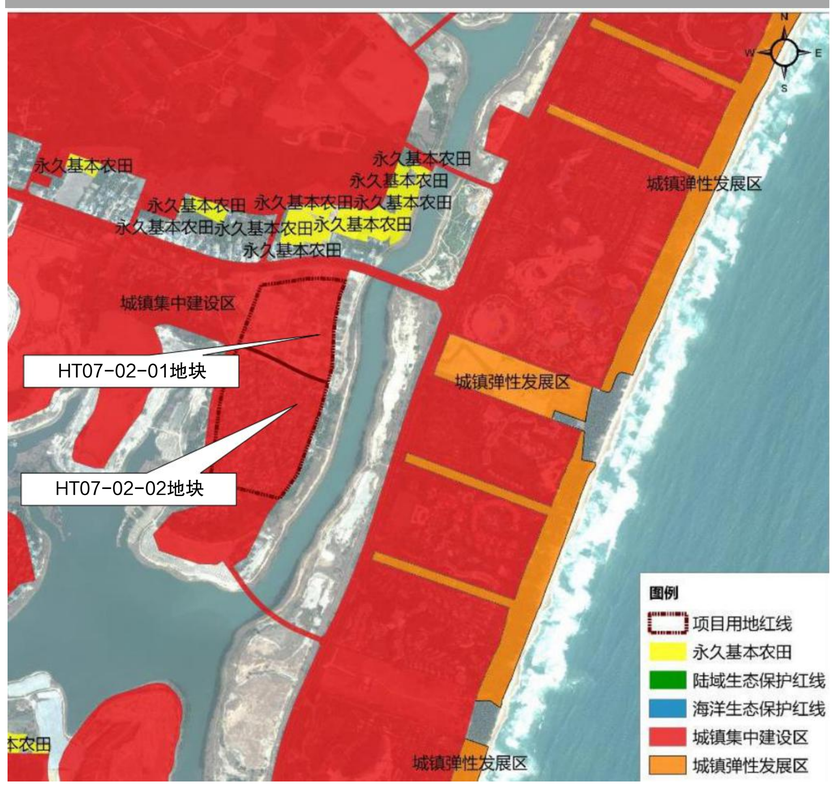
HT07-02-01、HT07-02-02地块位于海棠湾龙江片区， 拟建设三亚海棠湾万象城项目， HT07-02-01地块面积约154.71亩，用地性质为零售商业混合餐饮混合娱乐混合商务金融用地（比例为47% :25% :18% :10%）， 容积率≤2.0， 建筑限高50米（局部80米）， 建筑密度≤60%， 绿地率≥25%;HT07-02-02地块面积253.34亩， 用地性质为零售商业混合娱乐混合商务金融用地（比例为47% :38% :15%）， 容积率≤2.0， 建筑限高50米（局部80米）， 建筑密度≤60%， 绿地率≥25%。

为便于统筹方案设计，拟将上述两宗地块进行合并调整，合并后各地类用地比例、 总容积率、 建筑密度、 建筑限高、 绿地率及配套停车位保持原控规要求不变。

项目区位



《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”



《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》



三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-01、HT07-02-02地块规划修改

■控规修改依据

《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）

二、严格规范规划调整审批

(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。因上位规划发生变化， **或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程**， 以及其他经评估确需调整的情形， 方可开展规划调整工作。对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的， 以及商品住宅项目用地提高容积率的， 应当依法将土地收回， 重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整， 提升城镇公共服务功能。

(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）

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。

三亚海棠湾万象城项目为我省重大项目， 属于以上可以修改的情形。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-01、HT07-02-02地块规划修改

■规划调整内容

拟将两地块合并为一个控规地块，各地类用地比例，总容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率及配套停车位保持原控规要求不变。





调整前

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-01、HT07-02-02地块规划修改								
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	停车位（个）
HT07-02-01	090101/090103 /090301/0902	零售商业用地/餐饮用地/ 娱乐用地/商务金融用地 （比例为47% :25% :18% :10%）	103141	2.0	60	50（80）	25	2063
HT07-02-02	090101/090301 /0902	零售商业用地/娱乐用地/ 商务金融用地 （比例为47% :38% :15%）	168896	2.0	60	50（80）	25	3375

调整后

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-01、HT07-02-02地块规划修改								
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	停车位（个）
HT07-02-01	090101/090103 /090301/0902	零售商业用地/娱乐用地/ 商务金融用地/餐饮用地 （47% :30.42% :13.1% :9.48%）	272037	2.0	60	50（80）	25	5438