

三亚中央商务区港务局YGHA01-02-02地块部分用地控规 及精细化导则调整 【公示材料】

三亚中央商务区管理局
深圳市城市规划设计研究院有限公司
2024.10



1.1 项目背景

三亚中央商务区是海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的13个重点园区之一，肩负着海南自贸港建设战略布局及三亚城市升级、转型的历史使命。园区构建以总部经济、金融服务、现代商贸、邮轮游艇为主导，以专业服务与休闲文化为支撑的现代服务业产业体系。

2019年3月《中国（海南）自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务启动区控制性详细规划》批复实施，中央商务启动区以“总部经济+大型消费商圈”为引领，构建“商务轴、滨海带、山水廊、四组团、多节点”的总体格局，四组团中凤凰海岸片区包含项目所属的港务局地块，**组团核心功能为自由贸易服务、国际邮轮母港及国际游艇港配套服务和文化艺术综合消费等，并且在“多节点”布局中港务局为文化艺术体验区特色空间节点。**

三亚地处海南岛最南端，是一座充满活力的热带滨海城市，致力于建设成为中国特色自由贸易港标杆城市、生态文明与宜居宜业的幸福城市。为推动“一带一路”沿线国家优秀艺术品和可交易文物，片区“双中心”项目选址该片区，**打造三亚国际艺术港，并以此为契机建设三亚文化商务区。**将该地区打造成为文化艺术产业高地、城市滨海会客厅和全球城市卓越水岸。**该区域致力于发展文化艺术及衍生行业，如文物艺术品交易和文化演出，以及商务展贸、滨海文化艺术消费等相关配套产业。**

地块紧邻“双中心”项目，打造与“双中心”项目相匹配的功能及空间布局，补足区域停车及公共服务设施短板，保障景观廊道和空间的联通，**拟启动港务局YGHA01-02-02地块部分用地规划修改研究。**

1.2 项目范围

本次调整范围为凤凰海岸片区港务局地块。
拟调整用地面积约**2公顷（30亩）**，涉及**1个控规地块（YGHA01-02-02）**（已有权属面积1.88公顷，约28.2亩）。

该区域部队权属用地面积共计约34.12亩，其中现行规划道路约5.8亩、商业用地约47平方米、商住用地约28.2亩。

经对接，边角地无法开发的可一并置换收回，为此本次不调整占用南侧商业用地地块。



1.3 项目现状建设情况

本次调整范围周边环境较为复杂，目前主要是用于海鲜批发市场和农贸市场，建筑环境品质相对较差，与片区整体定位及风貌形象不符，需要改善。



1.4 规划修改依据

■ 法律法规

1

《中华人民共和国城乡规划法》
(2019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。

2

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
(2011年1月1日)

- 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擅自随意修改；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。
- 控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

1.4 规划修改依据

■ 法律法规

3

《海南省城乡规划条例》

- 第五十九条有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：
- （一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；
- （三）实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。

4

《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》 （琼自然资规〔2022〕3号）

- 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。

1.4 规划修改依据

■ 规范性文件



1. 《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）

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。

2. 《海南省产业用地政策实施工作指引（2021年版）》（琼自然资改〔2021〕392号）

第九条（控制性详细规划调整）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）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。

其中一般调整是指**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**，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**市县人民政府审批**；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县人民政府审批。

1.5 主要修改内容



1. 【用地性质调整】

为缓解该区域交通压力，同时，考虑到区域功能定位要求和“双中心”的影响，调整地块功能及空间布局应与之相匹配，因此，规划将二类居住混合商业用地（070102/090101）调整为交通场站混合体育场馆用地（1208/080501）。

2. 【用地指标调整】

总用地面积19957m²（30亩），用地性质由二类居住混合商业用地（容积率≤3.0，建筑密度≤60%，建筑高度≤140米，绿地率≥20%）调整为交通场站混合体育场馆用地（容积率≤0.2，建筑密度≤30%，建筑高度≤10米，绿地率≥35%）。

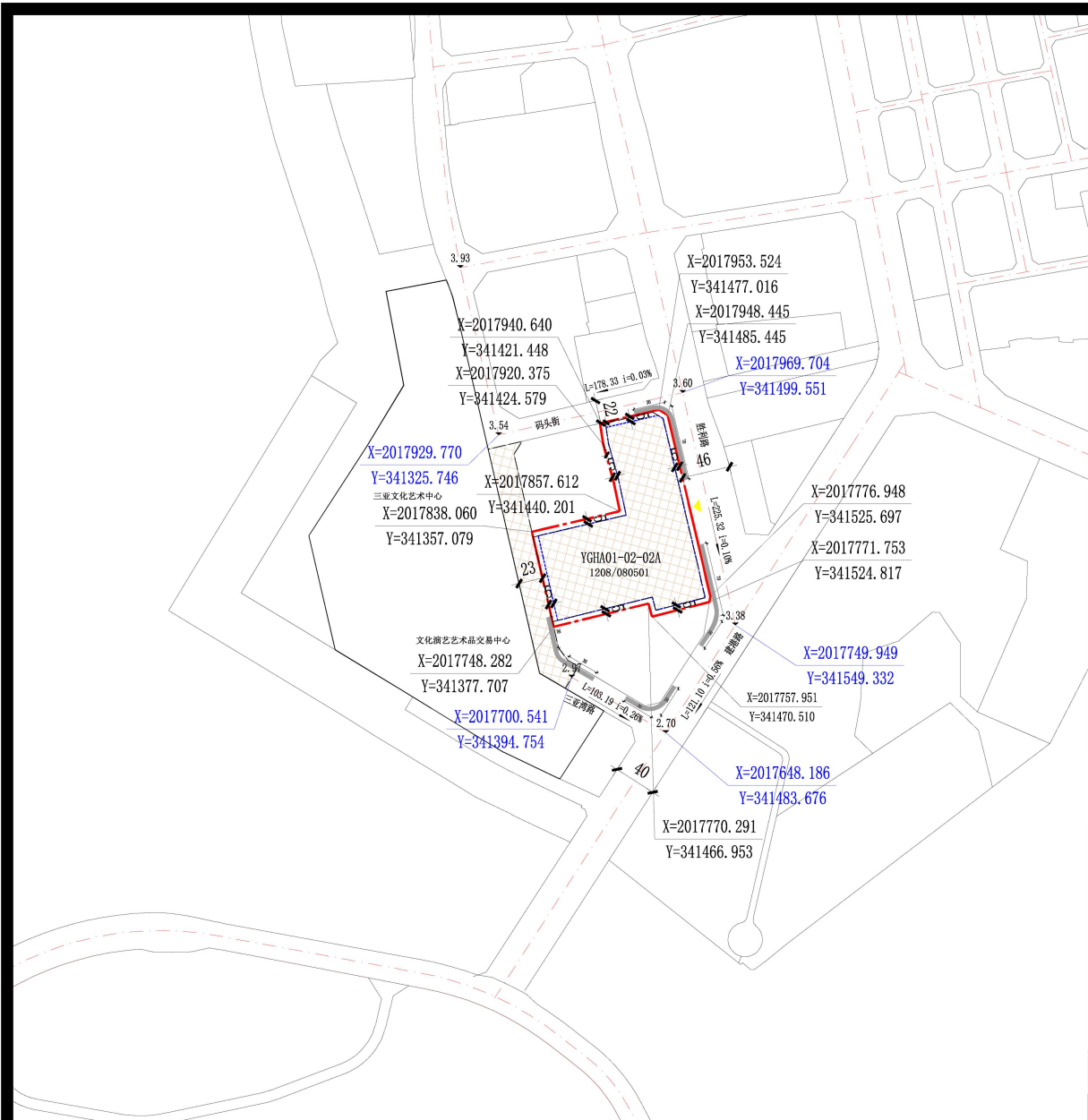
3. 【鼓励地下空间复合利用】

鼓励各地块的地下空间相连，并整体开发，地下空间通过公共通道与西侧的文化中心相连。鼓励地下空间的复合利用，以地下交通设施、地下市政公用设施和地下商业服务业设施为主，并鼓励利用地下一层空间布局部分体育设施。

调整前后对比

	地块编号	用地性质	用地代码	用地面积（㎡）	建筑面积（≤㎡）	容积率	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑高度（≤m）	混合比例	建筑面积变化（㎡）
原控规指标	YGHA01-02-02	二类居住混合商业用地	070102/090101	19957	59870	3.0	60	20	140		较调整前减少 55879
拟修改指标	YGHA01-02-02A	交通场站混合体育场馆用地	1208/080501	19957	3991	0.2	30	35	10	计容混合比例75%：25%	

1.6 调整后图则



图例：

- 地块边界
- 道路红线及中心线
- 规划标高
- 尺寸标注
- 地块代码
- 控制点坐标
- 地下管控范围
- 道路交叉点坐标
- 禁止开口路段
- 建筑退线
- 机动车出入口
- 地块编号
- 坡长/坡度/坡向

地块位置示意



比例尺：1：4000

地块控制指标一览表

调整后地块控制指标一览表							
地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m²)	用地面积 (亩)	容积率	建筑密度 (≤%)	备注
YGHA01-02-02A	交通场站用地	1208/080501	19957	30	0.2	30	计容混合比例75%:25% 交通场站占地面积不小于4000m²; 体育设施用地面积不小于1000m²; 室内体育场馆用地面积不小于500-1000m²

地下空间控制表

地块编号	用地性质代码	用地性质	地下空间规模 (m²)	地下空间建设深度 (m)	地下空间主要功能	备注
YGHA01-02-02A	U011/U0200/U0200U	地下交通设施及地下公共空间 混合使用设施	—	—	—	—

设计条件：

- YGHA01-02-02A地块用地性质为交通场站混合体育场馆用地（1208/080501），总用地面积为19957m²（30亩），总计容建筑面积为3991m²，混合比例为75%：25%，其中交通场站占地面积不小于4050m²；体育设施建筑面积1000m²，室内外体育场地面积不小于500-1000m²，地下配建社会公共停车场。
- YGHA01-02-02A地块为地下管控范围，具体建设结合实际方案落实，地下空间的建设须保障地下市政管廊的铺设条件和周边地块建筑的退距要求，同时还应考虑与西侧“双中心”地下空间的衔接。
- 主体建筑造型应简洁大方。色彩可选用沉稳大气的灰色、白色，也可选用略暗暖色调的红色、棕色。建筑形态与主色调应与周边建筑、环境在视觉上形成统一感，避免过于突兀。
- 建筑高度不超过30米，避免对后排住宅造成遮挡与压迫感。
- 建筑底层鼓励适度配置商业配套功能并对外开放，景观环境应与周边“双中心”相协调。地块四周边不允许设置栏杆等分隔、封闭管理设施。
- 场地四周不应种植高大乔木产生视线遮挡，东西两侧应公共开放且易达，并有便捷的人行路径贯通东西，便于国际艺术港人流向东集散。

备注：

- 用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类标准》。
- 用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率等限制性指标（内容）。
- 本规划中的地块限高为规划限高，当规划限高与相关主管部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。当附加图则对地块高度进行细分管控时，附加图则作为弹性高度管控。
- 图则中地块建筑退距为下限要求，同时应满足相关主管部门对建筑退距的规定要求，若多个地块统一建设，地块之间的建筑退距，可根据实际方案统筹考虑。
- 本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程，图中比例尺单位为米。
- 本图则中地块配建停车位应按照《三亚市城市规划管理技术规定》要求配建，还应符合相关主管部门的要求。
- 本图则中未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	三亚中央商务区凤凰海岸片区港务局地块控制性详细规划 (地块控规分图则)		
设计单位	深圳市城市规划设计研究院有限公司	日期	2024年10月

1.7 调整后精细化城市设计导则

