# 《海口江东新区控制性详细规划及城市设计（国际综合服务组团、国际文化交往组团、国际高教科研组团）》

# JDZH-04-C01地块规划条件修改必要性

一、区位概况

JDZH-04-C01地块位于海口江东新区（国际综合服务组团、国际文化交往组团、国际高教科研组团）西部，北京师范大学海口附属学校北侧，美庄路以东。规划用地面积为2.64公顷。

二、拟修改内容

本次修改地块为《海口江东新区控制性详细规划及城市设计（国际综合服务组团、国际文化交往组团、国际高教科研组团）》JDZH-04-C01地块，规划用地性质为商业用地。因该地块为村企留用地，为了保障被征地村民的利益，拟对地块的容积率和建筑密度等控制指标进行适当修改。

三、修改依据

#### **1、法律、法规依据**

#### **（1）《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。

#### **（2）《海南省城乡规划条例》（2018年修订版）**

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：

**（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。**

第六十条 控制性详细规划的修改，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。

#### **2、政策依据**

#### **（1）《海南省自然资源和规划厅关于印发<海南省产业用地政策实施工作指引（2021年版）>的通知》（琼自然资改〔2021〕392号）**

第十二条（土地征收补偿）在征收农民集体土地时，土地补偿费和安置补助费按照《海南省征地区片综合地价》（琼府〔2020〕45号）进行补偿。禁止侵占、挪用被征收、征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。同时，积极采取安排留用地、安置就业、土地补偿费入股或土地入股等途径和方式解决好被征地农民的生产、生活问题，确保其有长期稳定的生活来源及保障。

#### **（2）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〔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。

综上，本次地块规划条件修改是为了保障被征地村民的生活水平和长远生计，涉及电白村被征地村民切身利益，属于民生工程，修改规划符合相关法律法规要求，属于《若干意见》中可开展规划调整工作范畴。