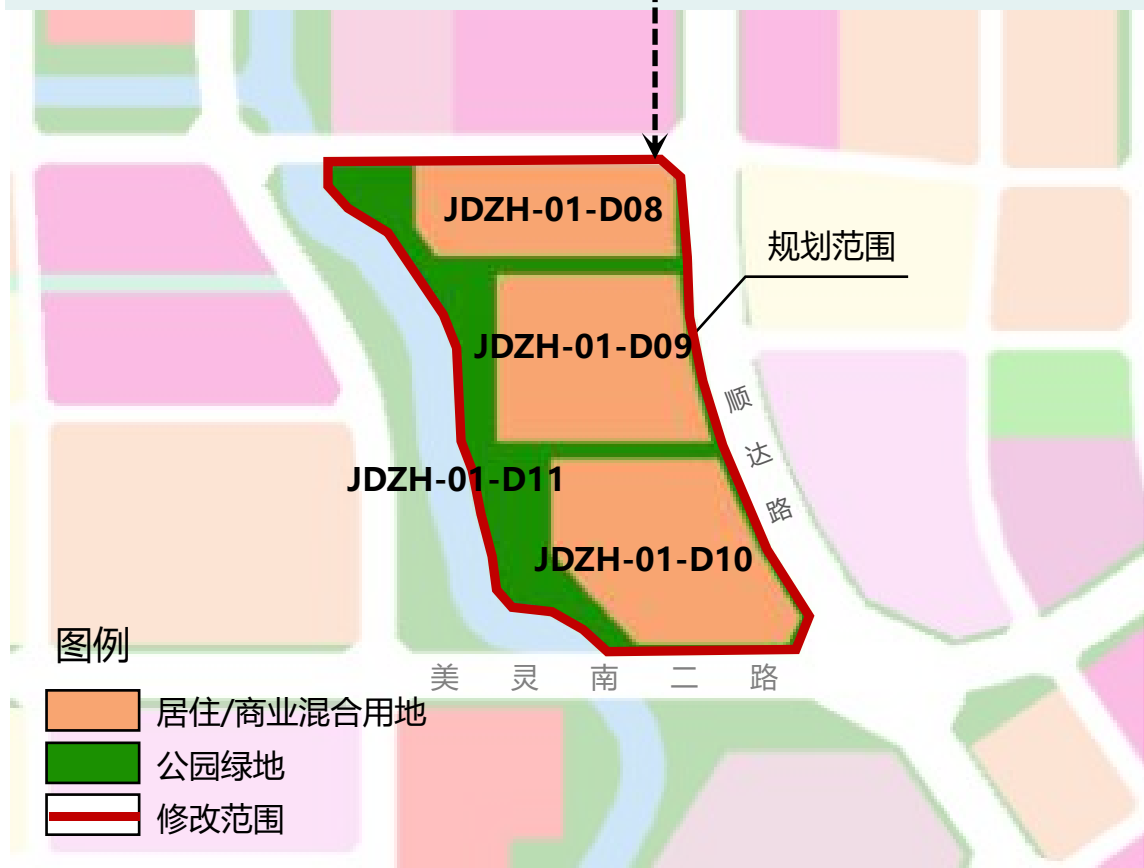


海口江东新区国际综合服务组团 (A046单元) 详细规划JDZH-01-D08等地块 控规修改必要性公示

1、区位范围图

本项目位于海口市江东新区国际综合服务组团 (A046单元) , 处在美灵南二路与顺达路交叉口西北部。论证范围11.98公顷 (约180亩) , 北至规划路, 西至规划水系, 南至美灵南二路, 东至顺达路, 涉及JDZH-01-D08~D11共4个地块的规划修改。



2、修改必要性

- (1) 为推进国际综合服务组团区域协调发展, 完善城市功能, 促进产城融合, 优化用地布局, 提升城市空间品质, 拟对地块进行控规修改;
- (2) 基于实际发展需求, 加快推进地块开发建设, 提升土地资源价值和效益。

3、修改内容

- (1) 本次拟修改JDZH-01-D08~D10地块均为居住/商业混合用地, JDZH-01-D11地块为公园绿地。拟对原控规用地边界、用地性质和容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标进行优化调整;
- (2) 优化提升公共服务配套。依据相关规范标准, 明确相应公共服务配套要求和规模。

4、修改依据

(1) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》(2025年1月1日实施)
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。

(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。

(3) 《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。