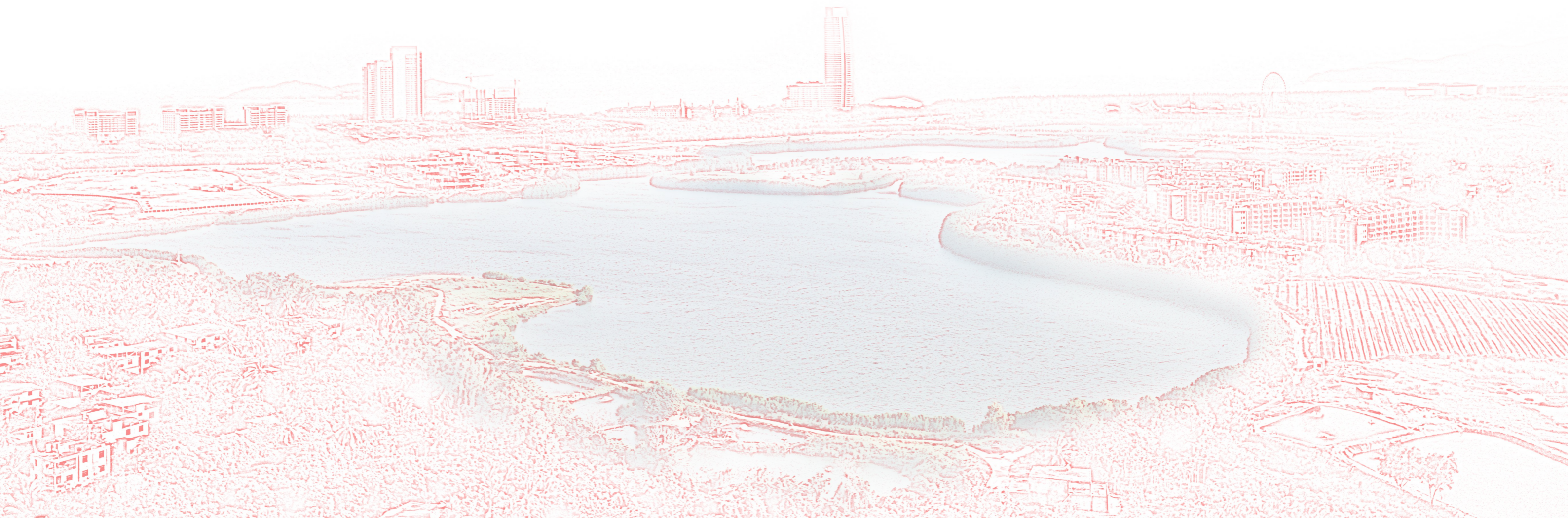



《三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘及林旺片区（部分）控制性详细规划》 修编必要性论证报告



三亚市现代服务业产业园管理委员会

2024年3月



目录

一、项目概况

- 1.1 修编背景
- 1.2 区位分析
- 1.3 现状概况
- 1.4 现状总结

二、编制依据及内容

- 2.1 上位规划回顾
- 2.2 现行控规解读
- 2.3 现行控规评估
- 2.4 小结

三、修编必要性分析

- 3.1 修编必要性
- 3.2 修编依据
- 3.3 修编建议及结论

Part 01

项目概况

- 1.1 修编背景
- 1.2 区位分析
- 1.3 现状概况
- 1.4 现状总结

1.1 修编背景

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》（以下简称“现行控规”）于2021年10月经三亚市人民政府批复，现行控规至今已实施2年多，对龙江塘及林旺片区（部分）的建设和发展起到了一定的指导作用，但规划实施进度较为缓慢，甚至停滞。

2019年5月，《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》发布，确立了国土空间规划“五级三类四体系”，其中详细规划是新一轮国土空间总体规划向下传导和深化的必需工作。《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线于2022年10月14日批复实施，对片区提出新的要求。

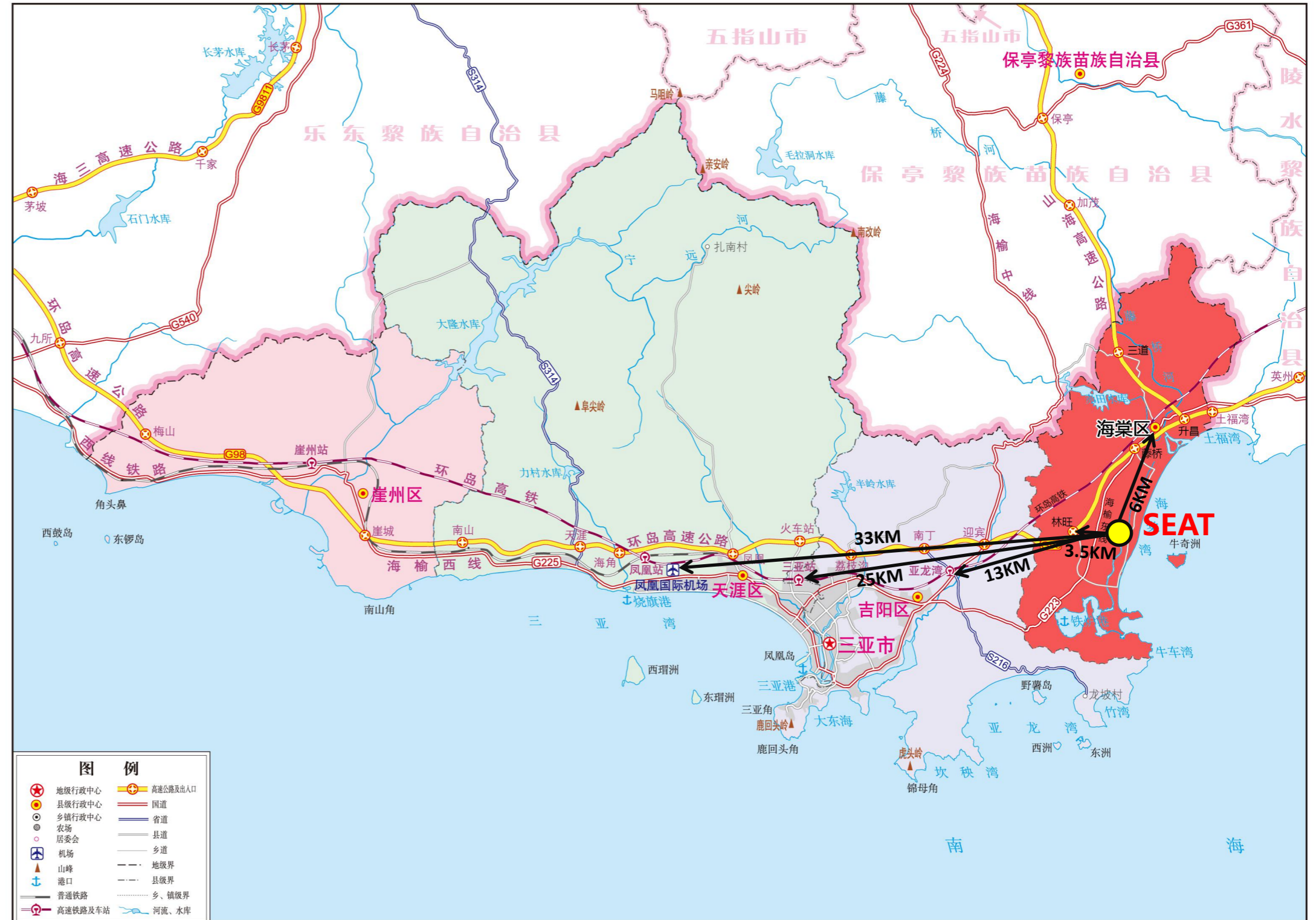
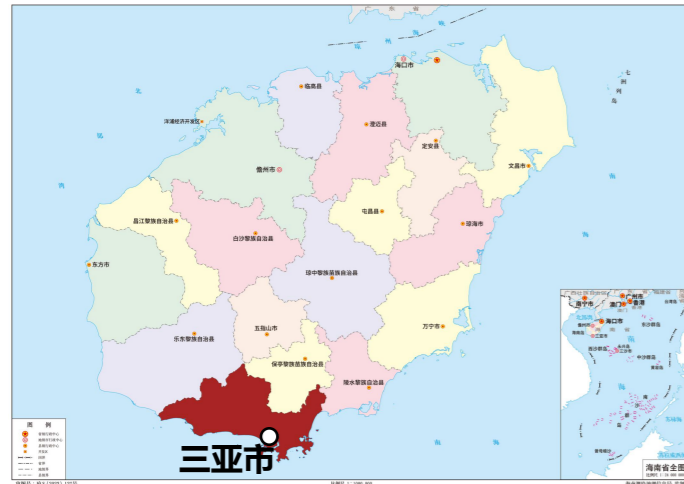
根据自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知（自然资发【2023】43号），各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。因此，作为目前开发建设法定依据的原城乡规划体系中的控制性详细规划(以下简称“控规”)，有必要按照国土空间规划新体系构建下的新要求进行调整。

随着三亚打造国际旅游胜地目标的确定，三亚市部分片区规划均已结合“三区三线”城镇开发边界和发展需求开展控规修编工作。现行控规的用地规划布局与片区发展趋势逐渐不匹配。

因此，现结合海南空间规划改革和龙江塘及林旺片区（部分）的自身产业发展需求，评估现行控规修编必要性。

1.2 区位分析

项目位于三亚市海棠区龙江片区南部，西临海南环岛高速与G223国道。距海棠区政府直线距离约6公里，距离林旺互通直线距离约3.5公里，距离亚龙湾动车站直线距离约13公里，距离三亚动车站直线距离约25公里，距离凤凰机场直线距离约33公里，到达三亚市中心约65分钟车程。



审图号：琼S(2023)147号

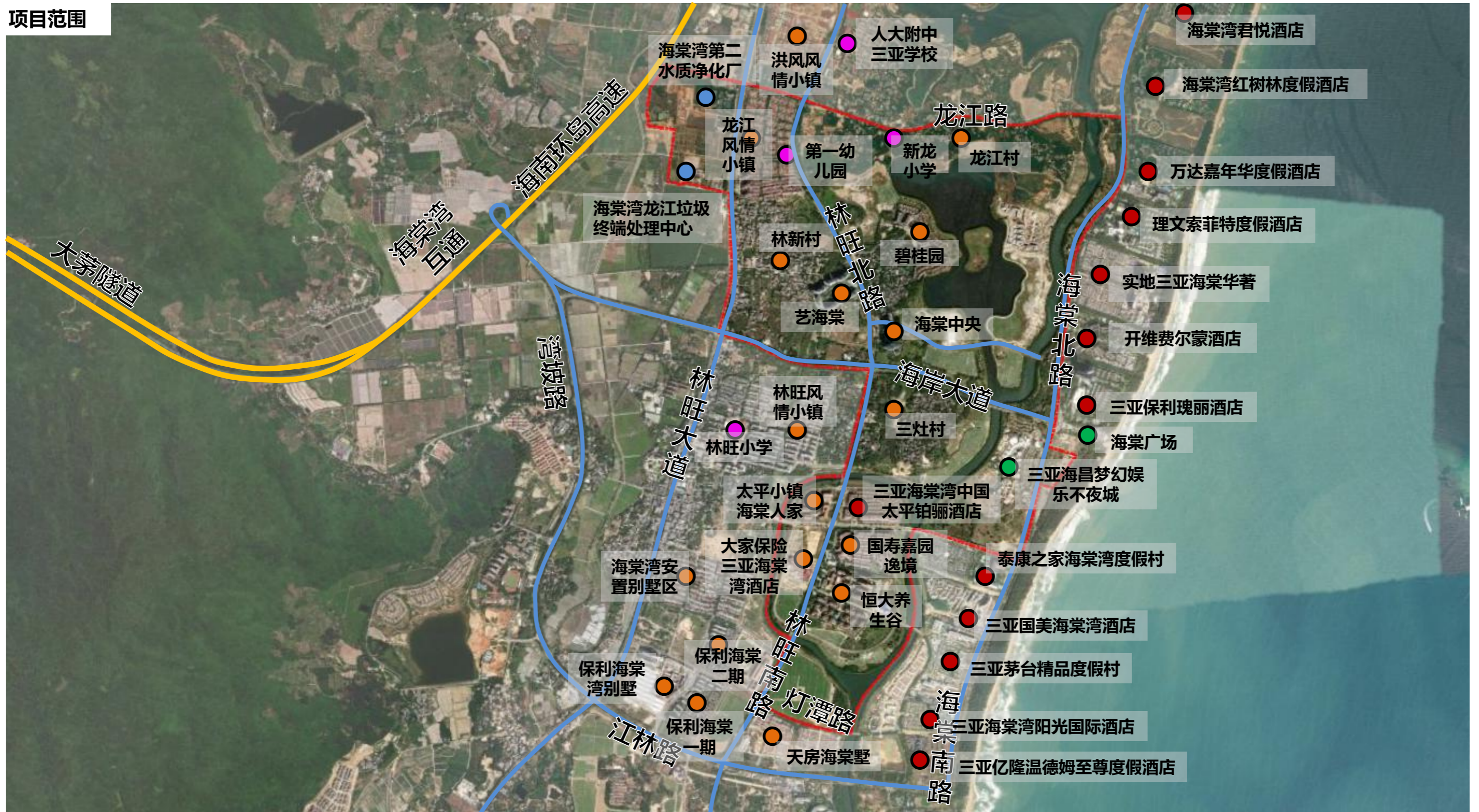
比例尺 1:400 000

海南测绘地理信息局 监制

1.3 现状概况

1.3.1 规划范围

本次规划范围北至龙江路、南至灯潭路、西至海南环岛高速东侧、东至海棠北路，规划范围内总面积**874.54公顷**。

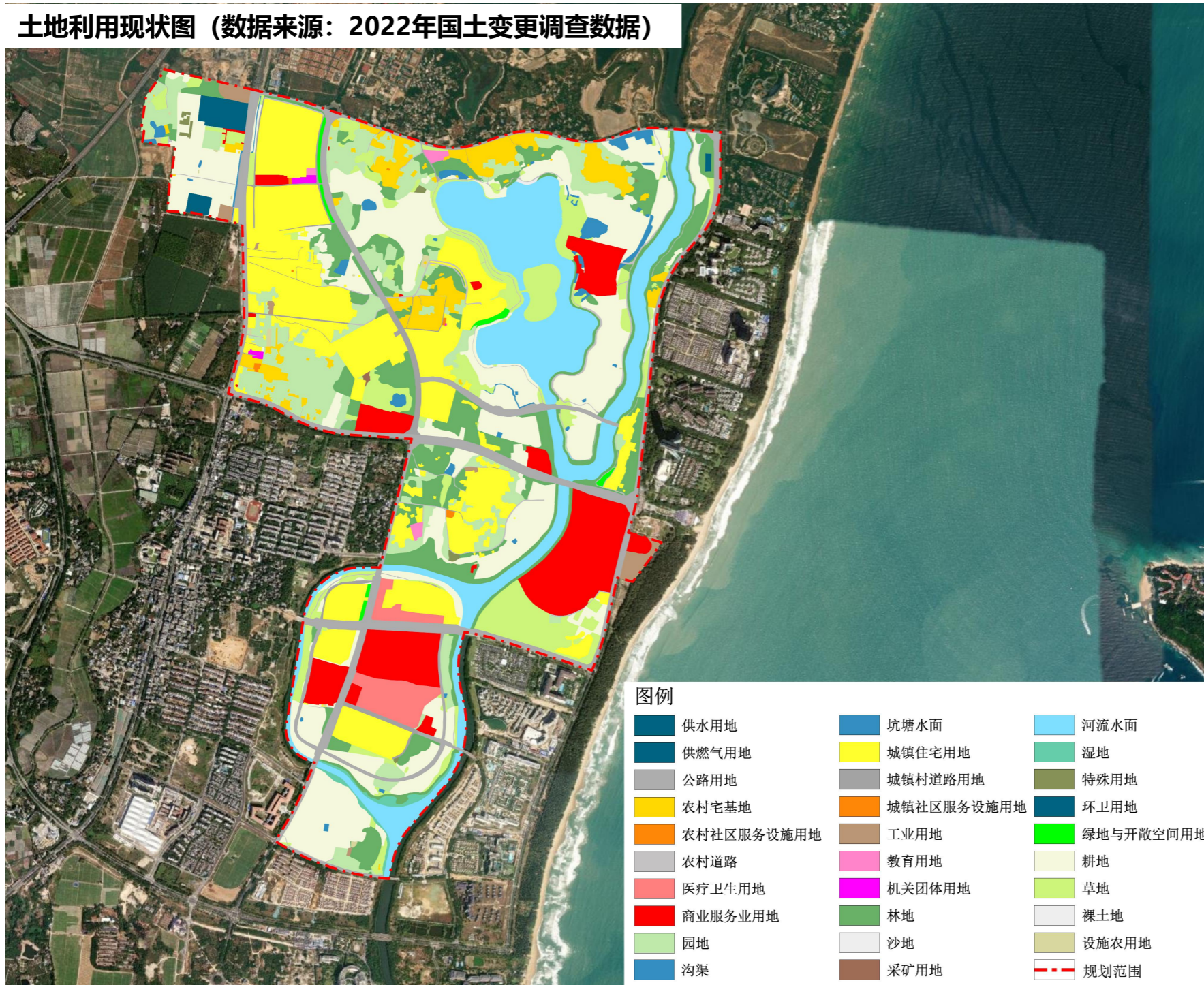


1.3 现状概况

1.3.2 土地利用现状

根据2022年度国土变更调查，现状主要以耕地、城镇住宅用地、河流水面、林地、果园、商业服务业用地为主。其中农用地占比47.46%，建设用地占比39.75%。

土地利用现状图（数据来源：2022年国土变更调查数据）



三大类	用地分类	代码	用地面积 (公顷)	占比 (%)
农用地	耕地	01	164.52	18.81
	园地	02	75.09	8.59
	林地	03	90.33	10.33
	草地	04	64.21	7.34
	湿地	05	3.54	0.40
农业设施建设用地	农村道路	0601	9.52	1.09
	设施农用地	0602	1.19	0.14
建设用地	城镇住宅用地	0701	141.63	16.19
	城镇社区服务设施用地	0702	0.07	0.01
	农村宅基地	0703	31.02	3.55
	农村社区服务设施用地	0704	0.51	0.06
	小计		173.22	19.81
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0801	0.96	0.11
	教育用地	0804	1.77	0.20
	医疗卫生用地	0806	14.29	1.63
商业服务业用地	09	69.18	7.91	
工业用地	1001	5.75	0.66	
城镇村道路用地	1207	8.53	0.98	
公用设施用地	供水用地	1301	5.15	0.59
	供燃气用地	1304	0.41	0.05
	环卫用地	1309	1.66	0.19
绿地与开敞空间用地	14	2.74	0.31	
区域基础设施用地	采矿用地	1002	0.22	0.03
	公路用地	1202	62.46	7.14
	特殊用地	15	1.25	0.14
合计		347.61	39.75	
未利用地	河流水面	1701	107.94	12.34
	坑塘水面	1704	8.25	0.94
	沟渠	1705	1.96	0.22
	小计		118.14	13.51
	沙地	2305	0.25	0.03
其他土地	裸土地	2306	0.14	0.02
	小计		0.39	0.04
总计		874.54	100.00	

1.3 现状概况

1.3.3 现状交通情况

范围内现状路网密度为2.66千米/平方公里，路网密度不足。大部分地块内道路主要以村庄道路为主，现状东西向没有贯穿次干道，内部交通不畅，规划范围内部路网建设处于滞后状态。

道路交通现状图

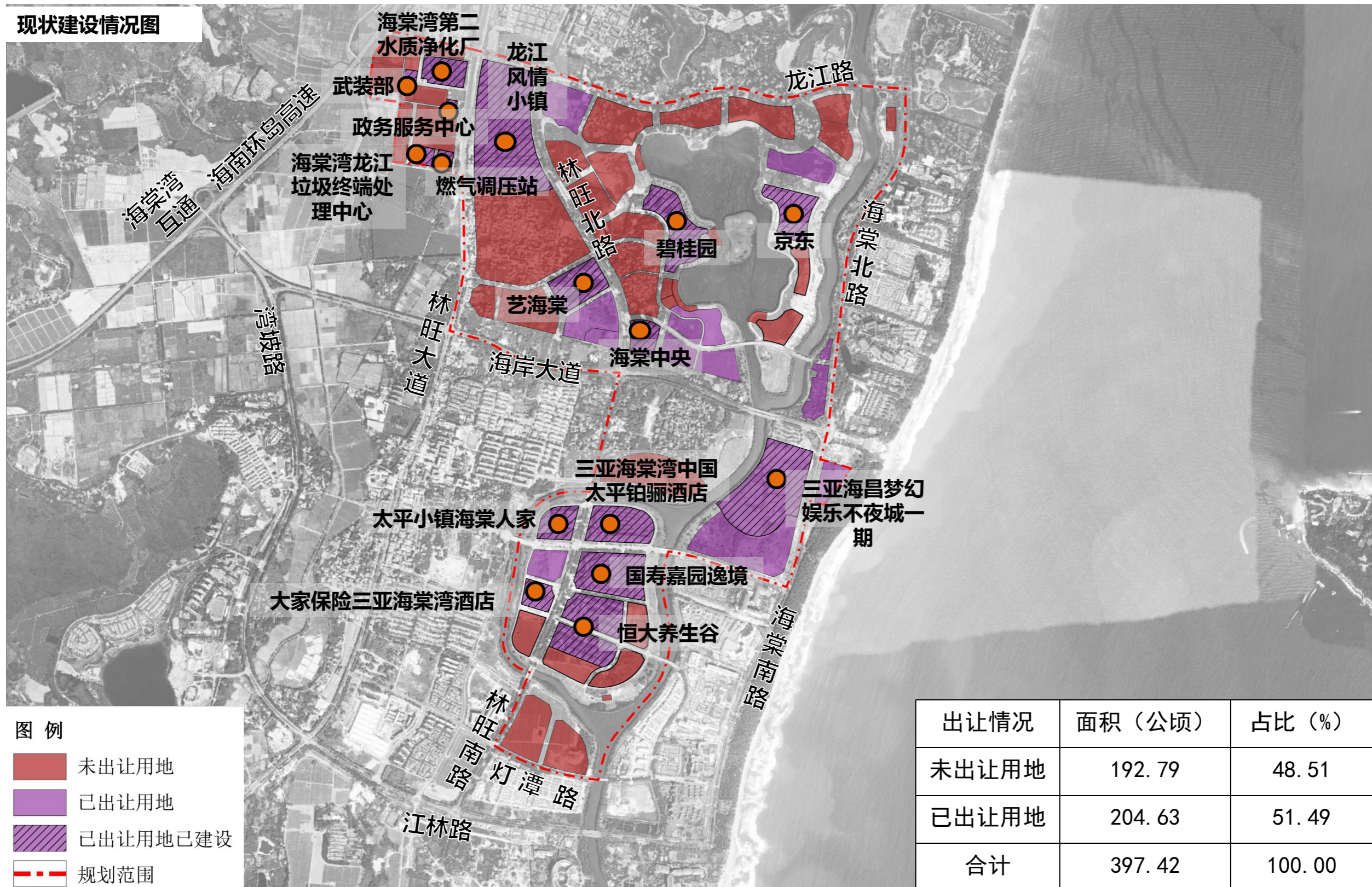


道路类型	道路长度 (千米)	区域面积 (平方公里)	路网密度 (千米/平方公里)
交通性干路	10.84	8.75	1.24
生活性干路	9.40		1.07
支路	3.00		0.34
合计	23.24		2.66

1.3 现状概况

1.3.4 现状建设情况

范围内现状主要为村庄集聚地以及农用地，已建设的地块主要为居住用地，包括龙江风情小镇、艺海棠、海棠中央、碧桂园、三亚海昌梦幻娱乐不夜城等，配套设施主要为政务服务中心、第二给水厂、垃圾处理站、燃气调压站等，其他配套设施为村庄配套。



1.4 现状总结

区位

区位优势明显

项目位于三亚市海棠区中部偏南，紧临海南环岛高速海棠湾互通口，区位和交通优势明显，可迅速实现与各地区交通的相互联系。

空间

处于低开发状态

项目范围内现状整体开发强度较低，多为村庄和农用地。

配套

配套设施匮乏，路网密度低

现状除村庄村委会及村庄小学外，配套设施匮乏，路网密度偏低。

建设

居住建筑较多，产业用地待开发

现状已开发用地大部分为居住用地，居住地块内零星分布一些商业设施，但规模小，区域内产业用地待开发。

Part 02

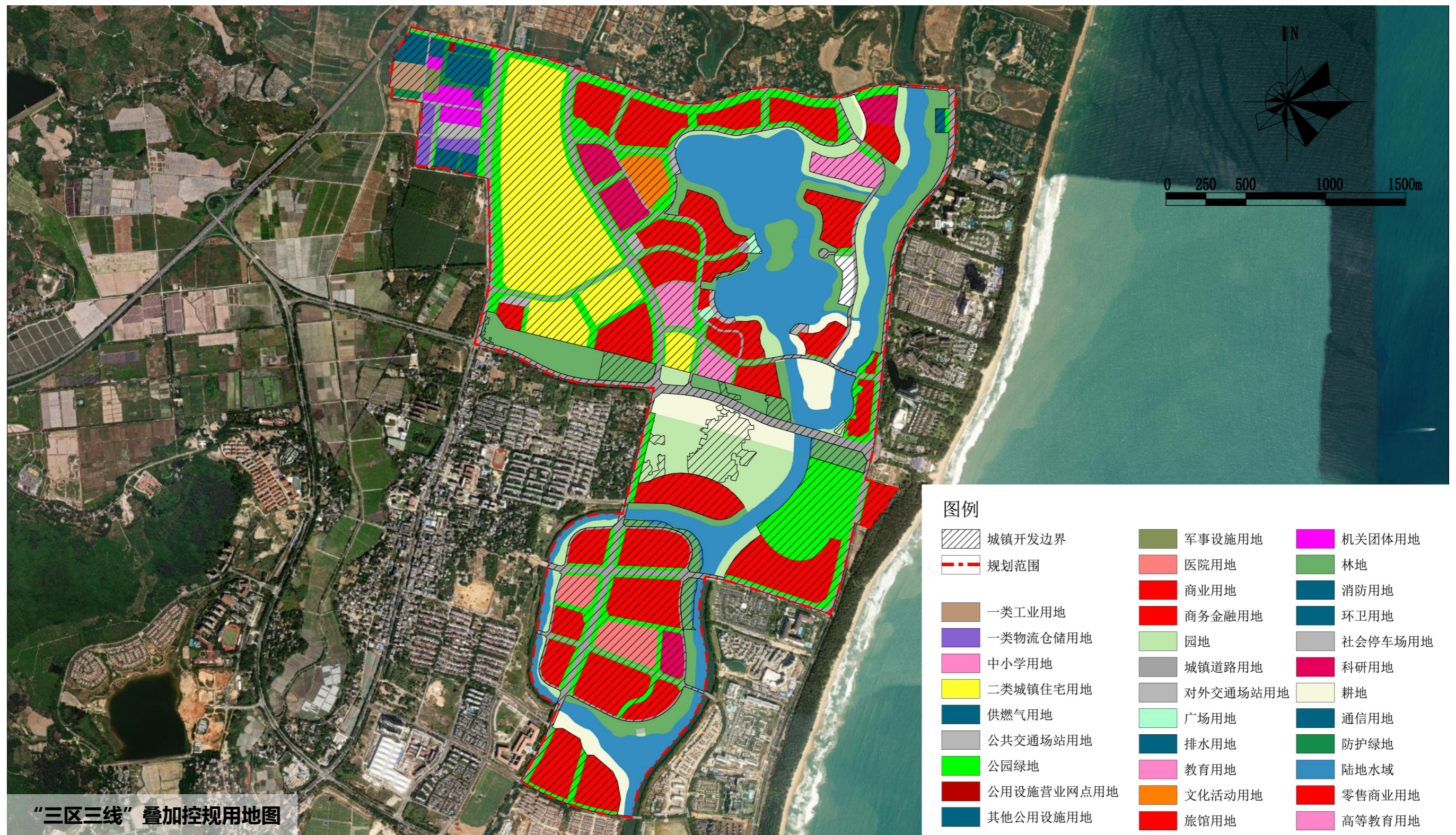
编制依据及内容

- 2.1 上位规划回顾
- 2.2 现行控规解读
- 2.3 现行控规评估
- 2.4 小结

2.1 上位规划回顾

1、《三亚国土空间总体规划(2021-2035年)》

“三区三线”划定城镇开发边界面积596.26公顷。与现行控规进行叠加，城镇开发边界内包含现行控规建设用地563.57公顷。其中城镇开发边界内建设用地较现行控规建设用地新增城镇弹性发展区12处，面积32.58公顷。



2.1 上位规划回顾

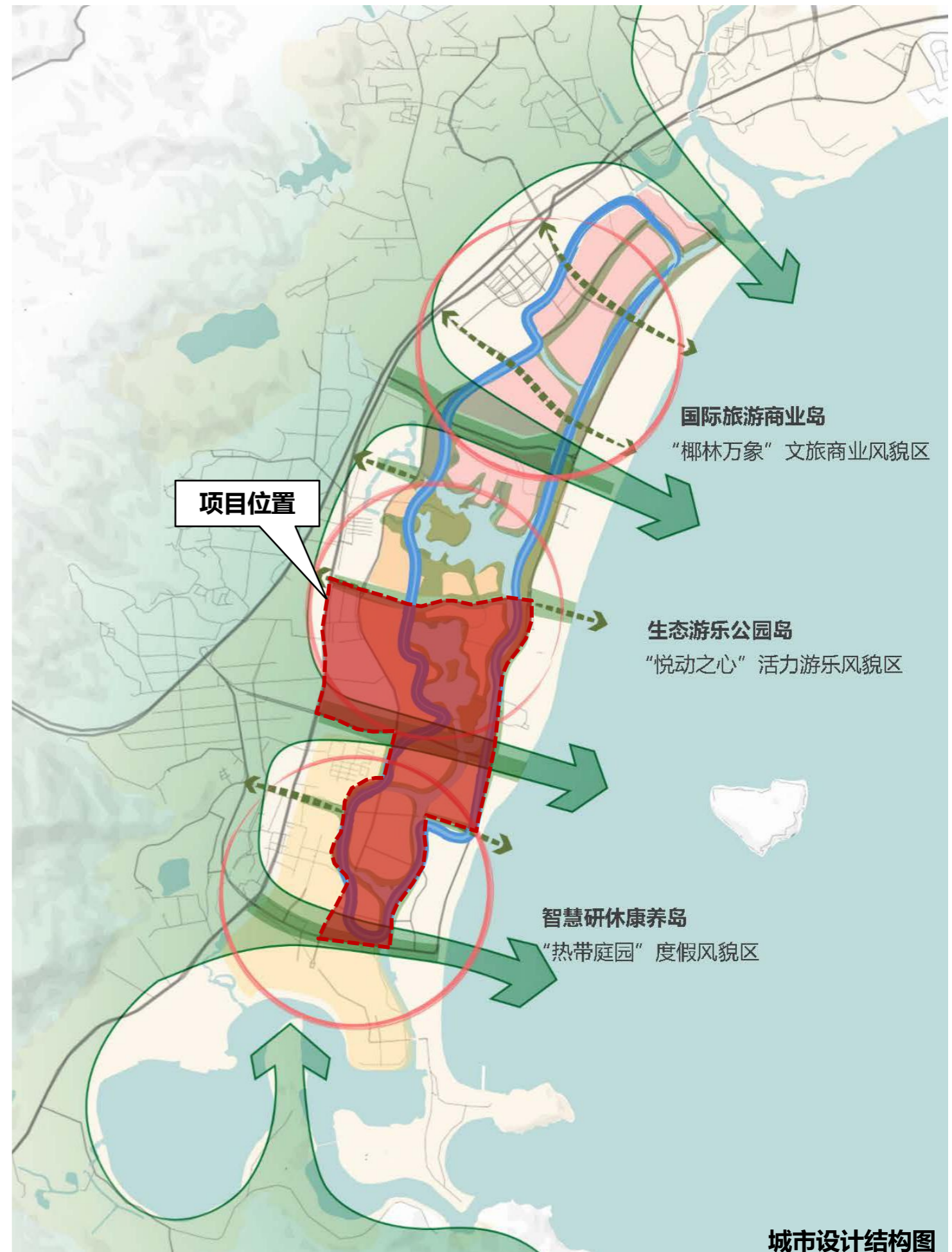
2、《三亚海棠湾风貌规划暨城市设计（城市设计及风貌导则）》

生态游乐公园岛：结合海棠湾片区河塘水网、中央公园核心，打造生态乐游公园岛。

文体+游乐，“悦动之心”活力游乐风貌区：以特色文体娱乐项目为引擎，依托湿地湖泊等自然资源禀赋，利用丰富的色彩、多样化的建筑语言及特色植被，形成的“热带雨林”特色的风貌园区。打造集生态旅游、无动力文体娱乐一体的生态文体游乐圣地。

智慧研休康养岛：结合智慧企业及康养产业，建构研休康养度假社区。

智慧+康养，“热带庭园”康养度假风貌区：以休闲康养功能为主，着重打造国际优质智慧康养度假体验区。庭院式布局，宜人建筑尺度及热带建筑风格，形成热带特色的度假风貌街区。



城市设计结构图

2.2 现行控规解读——《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

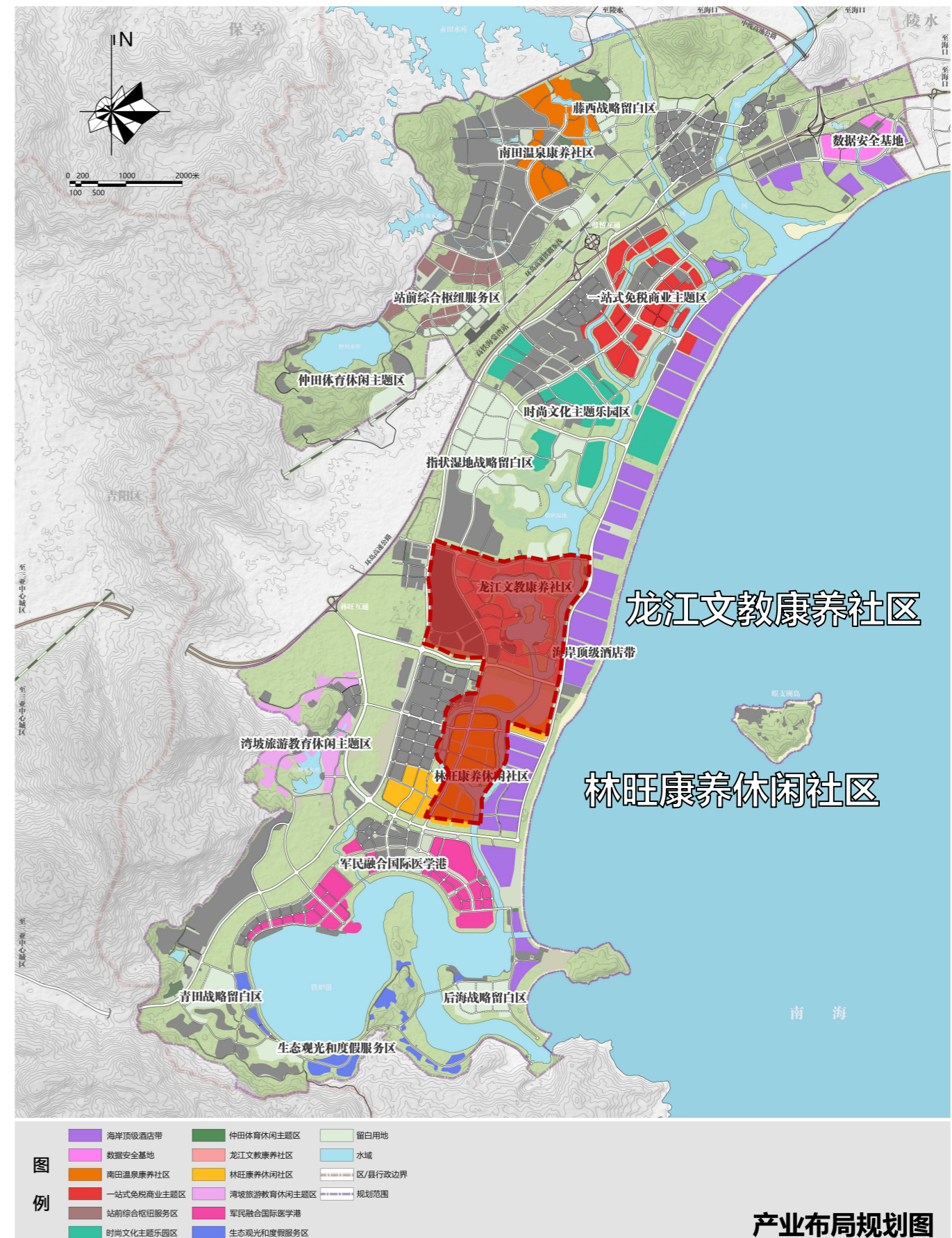
1、发展定位

海棠湾的发展定位为：国家海岸——国际旅游度假区

2、规划片区产业布局

龙江文教康养社区：依托龙江塘构成的环湖空间，以创意研发为主导产业，包含互联网研发、文化创意街区等业态；适当发展养生保健产业，包含高端康养社区等业态。

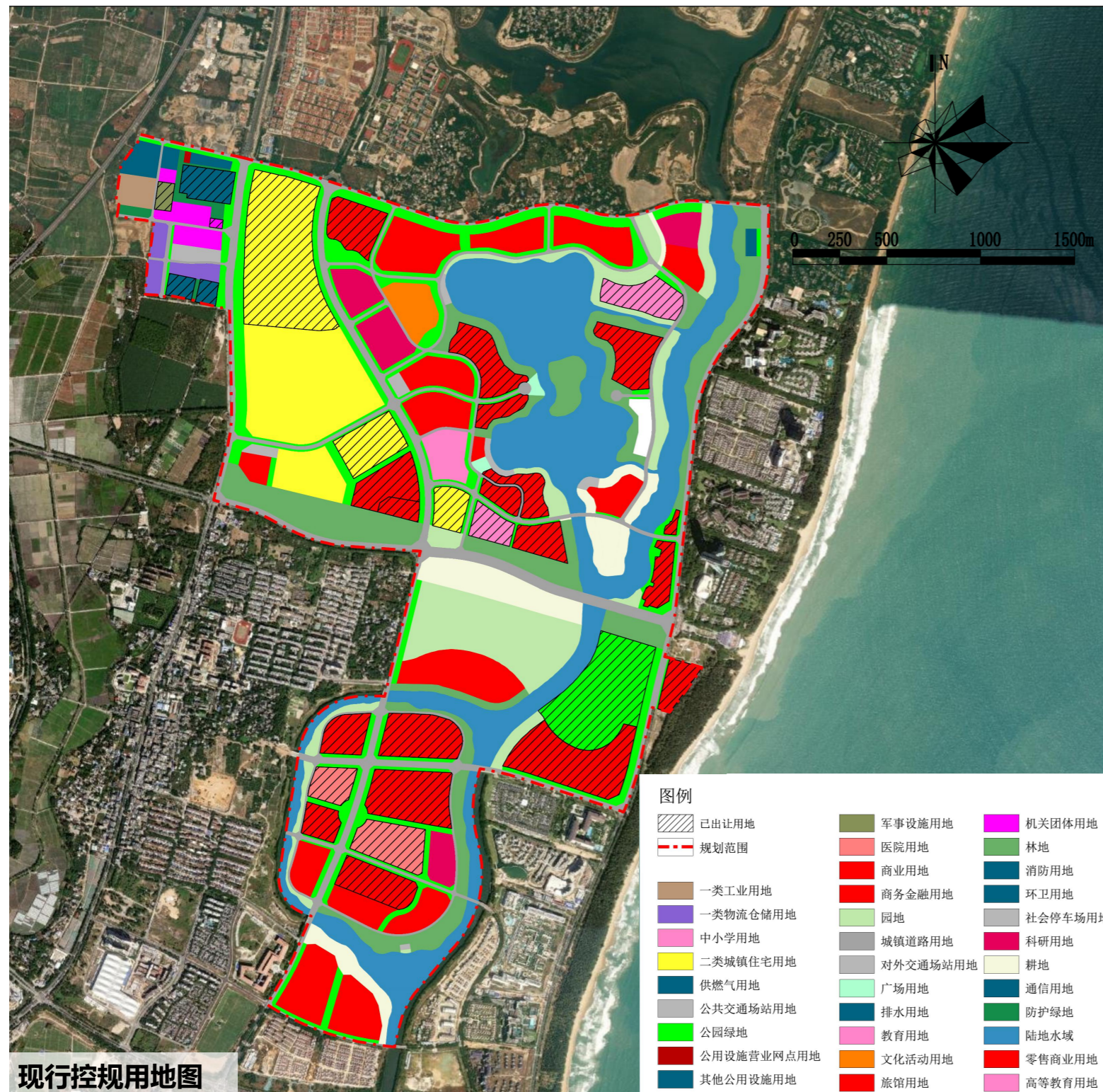
林旺康养休闲社区：依托现状河心健康岛、广安门医院、北京口腔医院等项目资源，以医疗康复为主导产业；依托内河水系及滨河绿地等资源，适当发展养生保健产业；依托林旺镇墟，适当发展高端民宿体验、主题风情美食街等业态。



2.2 现行控规解读

3、龙江塘及林旺片区（部分）用地布局及控制指标

龙江及林旺片区（部分）规划范围面积874.54公顷，其中建设用地563.74公顷，非建设用地310.79公顷。



用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
07	居住用地	89.97	15.96
	070102 二类城镇住宅用地	89.97	15.96
08	公共管理与公共服务用地	58.89	10.45
	0801 机关团体用地	6.50	1.15
	0802 科研用地	18.11	3.21
	080302 文化活动用地	6.28	1.11
	0804 教育用地	3.58	0.64
	080401 高等教育用地	6.72	1.19
	080403 中小学用地	5.57	0.99
	080601 医院用地	12.12	2.15
09	商业服务业用地	191.09	33.90
	0901 商业用地	52.74	9.36
	090101 零售商业用地	11.00	1.95
	090104 旅馆用地	98.44	17.46
	090105 公用设施营业网点用地	0.21	0.04
	0902 商务金融用地	28.70	5.09
10	工矿用地	3.37	0.60
	100101 一类工业用地	3.37	0.60
11	仓储用地	5.34	0.95
	110101 一类物流仓储用地	5.34	0.95
12	交通运输用地	84.95	15.07
	1207 城镇道路用地	78.83	13.98
	120801 对外交通场站用地	2.23	0.40
	120802 公共交通场站用地	2.08	0.37
	120803 社会停车场用地	1.82	0.32
13	公用设施用地	14.24	2.53
	1302 排水用地	6.05	1.07
	1304 供燃气用地	1.35	0.24
	1306 通信用地	0.90	0.16
	1309 环卫用地	1.69	0.30
	1310 消防用地	1.05	0.19
	1312 其他公用设施用地	3.20	0.57
14	绿地与开敞空间用地	111.99	19.86
	1401 公园绿地	107.11	19.00
	1402 防护绿地	3.65	0.65
	1403 广场用地	1.23	0.22
15	特殊用地	1.36	0.24
	1501 军事设施用地	1.36	0.24
16	留白用地	2.54	0.45
建设用地总计		563.74	100.00
非建设用地		310.79	-
01	耕地	28.82	-
02	园地	58.26	-
03	林地	80.57	-
17	陆地水域	143.14	-
合计		874.54	-

2.2 现行控规解读

3、龙江塘及林旺片区（部分）用地布局及控制指标

按现行控规地块指标分析，原控规总建筑面积371.59万平方米。

序号	单元编号	地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度	绿地率	单元规划管控属性	备注	停车位	建筑面积 (m ²)
1	HT08	HT08-01-01	1313	其他公用设施用地	32003	0.80	25	35	35	其他公用设施用地	污水处理厂设备堆放场地	-	25602
2	HT08	HT08-01-02	100101	一类工业用地	33729	1.00	20	38	30	其他发展用地	区域配套清洗设施	130	33729
3	HT08	HT08-02-01	1310	消防用地	10474	0.50	20	30	20	消防用地		-	5237
4	HT08	HT08-02-02	0801	机关团体用地	6704	1.20	25	20	30	机关团体用地		160	8045
5	HT08	HT08-02-03	1501	军事设施用地	13641	0.50	25	20	30	军事设施用地		-	6821
6	HT08	HT08-02-04	0801	机关团体用地	4685	0.80	25	20	30	机关团体用地		70	3748
7	HT08	HT08-02-05	0801	机关团体用地	23437	0.70	20	20	30	机关团体用地		325	16406
8	HT08	HT08-02-06	0801	机关团体用地	3381	0.90	20	20	30	机关团体用地		60	3043
9	HT08	HT08-02-07	090105	公用设施营业网点用地	2092	0.20	10	20	35	其他发展用地		-	418
10	HT08	HT08-02-08	1302	排水用地	11666	0.60	18	30	-	排水用地		-	7000
11	HT08	HT08-02-09	1302	排水用地	48872	0.80	25	30	-	排水用地		-	39098
12	HT08	HT08-03-01	0801	机关团体用地	14346	1.00	25	20	30	机关团体用地		285	14346
13	HT08	HT08-03-02	0801	机关团体用地	12466	0.60	25	20	30	机关团体用地		145	7480
14	HT08	HT08-03-03	120802	公共交通场站用地	20756	2.00	25	35	20	公共交通场站用地		-	41512
15	HT08	HT08-03-04	110101	一类物流仓储用地	21823	2.00	25	40	30	其他发展用地		20	43646
16	HT08	HT08-03-05	1304	供燃气用地	13462	0.50	20		20	供燃气用地		-	6731
17	HT08	HT08-03-06	1309	环卫用地	16933	0.40	12	30	30	环卫用地		-	6773
18	HT08	HT08-03-07	110101	一类物流仓储用地	15881	2.00	25	40	30	其他发展用地		15	31762
19	HT08	HT08-03-08	110101	一类物流仓储用地	15650	2.00	25	40	30	其他发展用地		15	31300
20	HT08	HT08-05-01	070102	二类城镇住宅用地	323363	0.80	35	35	30	城镇住宅用地	该地块配建1所小学、1所幼儿园。	2585	258690
21	HT08	HT08-05-02	070102	二类城镇住宅用地	374388	2.00	36	35	40	城镇住宅用地	该地块配建1所幼儿园	7485	748776
22	HT08	HT08-06-01	0902	商务金融用地	69838	0.80	30	30	40	其他发展用地	兼容零售商业用地，混合比例为20%。	555	55870.4
23	HT08	HT08-06-02	090104	旅馆用地	96628	0.80	24	25	40	其他发展用地	兼容零售商业用地，混合比例为30%。	770	77302.4
24	HT08	HT08-06-03	090104	旅馆用地	51109	1.00	25	30	35	其他发展用地		510	51109
25	HT08	HT08-07-01	0802	科研用地	47027	1.00	30	35	40	其他发展用地		470	47027
26	HT08	HT08-07-02	0802	科研用地	59078	1.00	30	35	40	其他发展用地		590	59078
27	HT08	HT08-07-03	080302	文化活动用地	62849	1.00	25	30	40	文化用地	区级	940	62849
28	HT08	HT08-07-04	120801	对外交通场站用地	5244	0.30	12	20	15	对外交通场站用地		-	1573.2
29	HT08	HT08-08-01	0902	商务金融用地	58497	1.00	25	35	25	其他发展用地		580	58497
30	HT08	HT08-08-02	120803	社会停车场用地	8847	0.30	12	25	15	社会停车场用地		250	2654.1
31	HT08	HT08-08-03	0901	商业用地	76041	1.00	15	25	36	其他发展用地		760	76041
32	HT08	HT08-08-04	1403	广场用地	6585	-	-	-	-	广场用地		-	
33	HT08	HT08-09-01	090104	旅馆用地	70067	1.00	25	30	35	其他发展用地		700	70067
34	HT08	HT08-09-02	0802	科研用地	36387	1.20	25	35	40	其他发展用地		435	43664.4
35	HT08	HT08-09-03	0902	商务金融用地	37615	1.00	25	35	25	其他发展用地		375	37615
36	HT08	HT08-09-04	080401	高等教育用地	67216	0.80	15	35	40	其他发展用地	兼容零售商业用地，混合比例为10%；局部高度20米。	535	53772.8
37	HT08	HT08-10-01	090104	旅馆用地	74377	0.30	12	15	55	其他发展用地		220	22313.1
38	HT08	HT08-10-02	16	留白用地	-	-	-	-	-	-		-	

2.2 现行控规解读

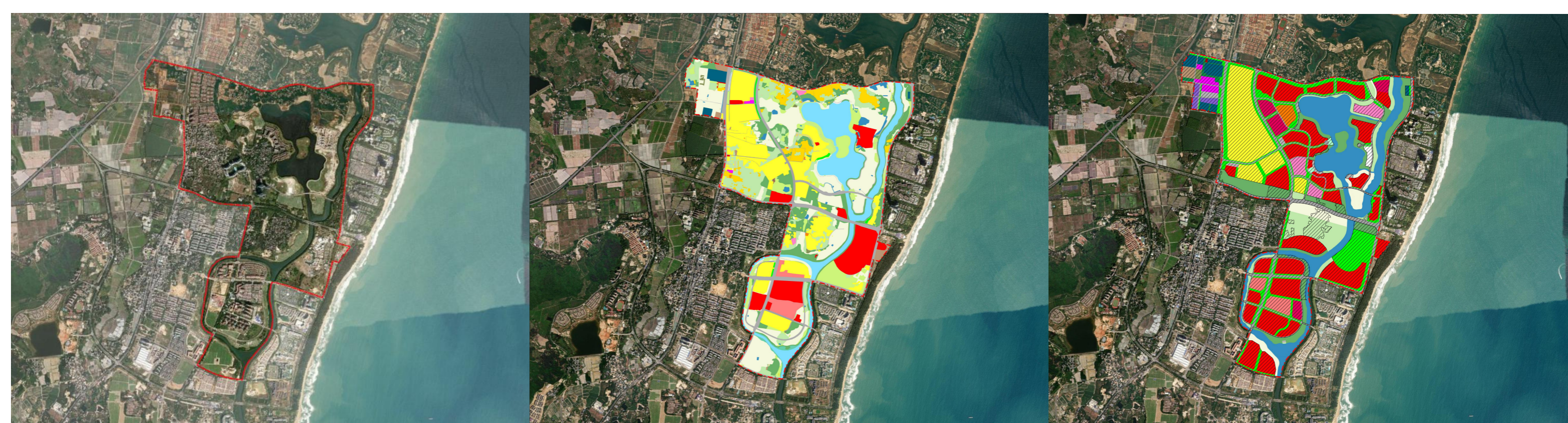
3、龙江塘及林旺片区（部分）用地布局及控制指标

序号	单元编号	地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度	绿地率	单元规划管控属性	备注	停车位	建筑面积 (m ²)
39	HT08	HT08-11-01	090101	零售商业用地	22537	1.00	18	40	25	其他发展用地		225	22537
40	HT08	HT08-11-02	070102	二类城镇住宅用地	85620	1.50	60	30	40	城镇住宅用地		1280	128430
41	HT08	HT08-11-03	120803	社会停车场用地	9316	0.30	12	25	15	社会停车场用地		265	2794.8
42	HT08	HT08-11-04	070102	二类城镇住宅用地	77342	1.50	50	35	30	城镇住宅用地		1160	116013
43	HT08	HT08-11-05	0901	商业用地	67943	1.50	60	35	30	其他发展用地		1015	101915
44	HT08	HT08-11-06	0902	商务金融用地	21119	1.50	60	40	25	其他发展用地		315	31678.5
45	HT08	HT08-12-01	0902	商务金融用地	60835	1.00	25	35	25	其他发展用地		605	60835
46	HT08	HT08-12-02	080403	中小学用地	55688	0.80	25	25	45	中小学用地	九年一贯	445	44550.4
47	HT08	HT08-13-01	0901	商业用地	25951	0.80	15	22	30	其他发展用地		205	20760.8
48	HT08	HT08-13-02	090101	零售商业用地	8188	1.20	12	40	25	其他发展用地		95	9825.6
49	HT08	HT08-13-03	090104	旅馆用地	38843	0.80	12	35	35	其他发展用地		310	31074.4
50	HT08	HT08-13-04	120801	对外交通场站用地	9328	0.30	12	20	15	对外交通场站用地		-	2798.4
51	HT08	HT08-13-05	1403	广场用地	5725	-	-	-	-	广场用地		-	
52	HT08	HT08-13-06	0901	商业用地	25186	1.00	12	40	25	其他发展用地		250	25186
53	HT08	HT08-14-01	070102	二类城镇住宅用地	39006	1.50	100	20	50	城镇住宅用地		585	58509
54	HT08	HT08-14-02	0804	教育用地	35815	0.60	40	30	45	其他发展用地		210	21489
55	HT08	HT08-14-03	090104	旅馆用地	44472	1.20	100	20	48	其他发展用地		530	53366.4
56	HT08	HT08-15-01	0902	商务金融用地	39119	1.20	18	30	40	其他发展用地	兼容旅馆用地，混合比例为20%。	465	46942.8
57	HT08	HT08-15-02	120801	对外交通场站用地	6006	0.30	12	20	15	对外交通场站用地		-	1801.8
58	HT08	HT08-15-03	090101	零售商业用地	5921	0.35	12	40	30	其他发展用地	兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例为20%、7%、3%；须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造，发展文化旅游类功能。	20	2072.35
59	HT08	HT08-15-04	090101	零售商业用地	37557	0.35	12	40	30	其他发展用地	兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例为20%、7%、3%；须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造，发展文化旅游类功能。	130	13145
60	HT08	HT08-16-09	1306	通信用地	9004	0.50	20	-	20	-	通信用地	-	4502
61	HT09	HT09-08-01	090104	旅馆用地	124048	0.89	40	30	30	其他发展用地		1100	110402.72
62	HT09	HT09-08-02	090104	旅馆用地	165182	0.78	40	30	30	其他发展用地		1285	
63	HT09	HT09-08-03	090101	零售商业用地	35759	0.40	15	40	30	其他发展用地		140	
64	HT09	HT09-15-01	090104	旅馆用地	86600	1.20	25	40	25	其他发展用地		1035	103920
65	HT09	HT09-15-02	090104	旅馆用地	69480	1.20	25	40	25	其他发展用地		830	83376
66	HT09	HT09-16-01	0901	商业用地	47478	0.70	18	25	45	其他发展用地		330	33235
67	HT09	HT09-16-02	0901	商业用地	94352	0.70	18	25	45	其他发展用地		660	66046
68	HT09	HT09-17-01	080601	医院用地	41479	0.30	24	25	40	其他发展用地	补充型医疗机构	45	12444
69	HT09	HT09-17-02	090104	旅馆用地	32913	0.80	18	30	40	其他发展用地	兼容零售商业和餐饮用地，混合比例分别为5%、15%	260	26330
70	HT09	HT09-17-03	090104	旅馆用地	41562	0.60	18	25	40	其他发展用地	兼容商务金融用地，混合比例为20%	245	24937.2
71	HT09	HT09-18-01	0901	商业用地	119071	0.60	18	25	45	其他发展用地		710	71443
72	HT09	HT09-18-02	080601	医院用地	79753	1.50	45	40	30	其他发展用地	补充型医疗机构	475	119630
73	HT09	HT09-18-03	0802	科研用地	38562	0.80	21	25	45	其他发展用地		305	30849.6
74	HT09	HT09-18-04	0901	商业用地	71377	1.03	21	35	35	其他发展用地		735	73518
75	HT09	HT09-18-05	090104	旅馆用地	44292	1.03	21	35	35	其他发展用地		455	45620.76
76	HT09	HT09-18-06	090104	旅馆用地	44844	1.20	21	40	25	其他发展用地		535	53812.8
77	HT09	HT09-18-07	120801	对外交通场站用地	1700	0.30	18	20	15	对外交通场站用地		-	510
78	HT09	HT09-G1-28	1401	公园绿地	233360					公园绿地	限定建设总量68300平方米		0

2.3 现行控规评估

1、评估方法

本次现行控规实施评估采取定性和定量相结合的方法，通过对比现行控规与2022年国土变更调查数据成果、最新遥感影像、实地踏勘调研情况等，对现行控规的实施情况进行全面评价。



遥感影像图

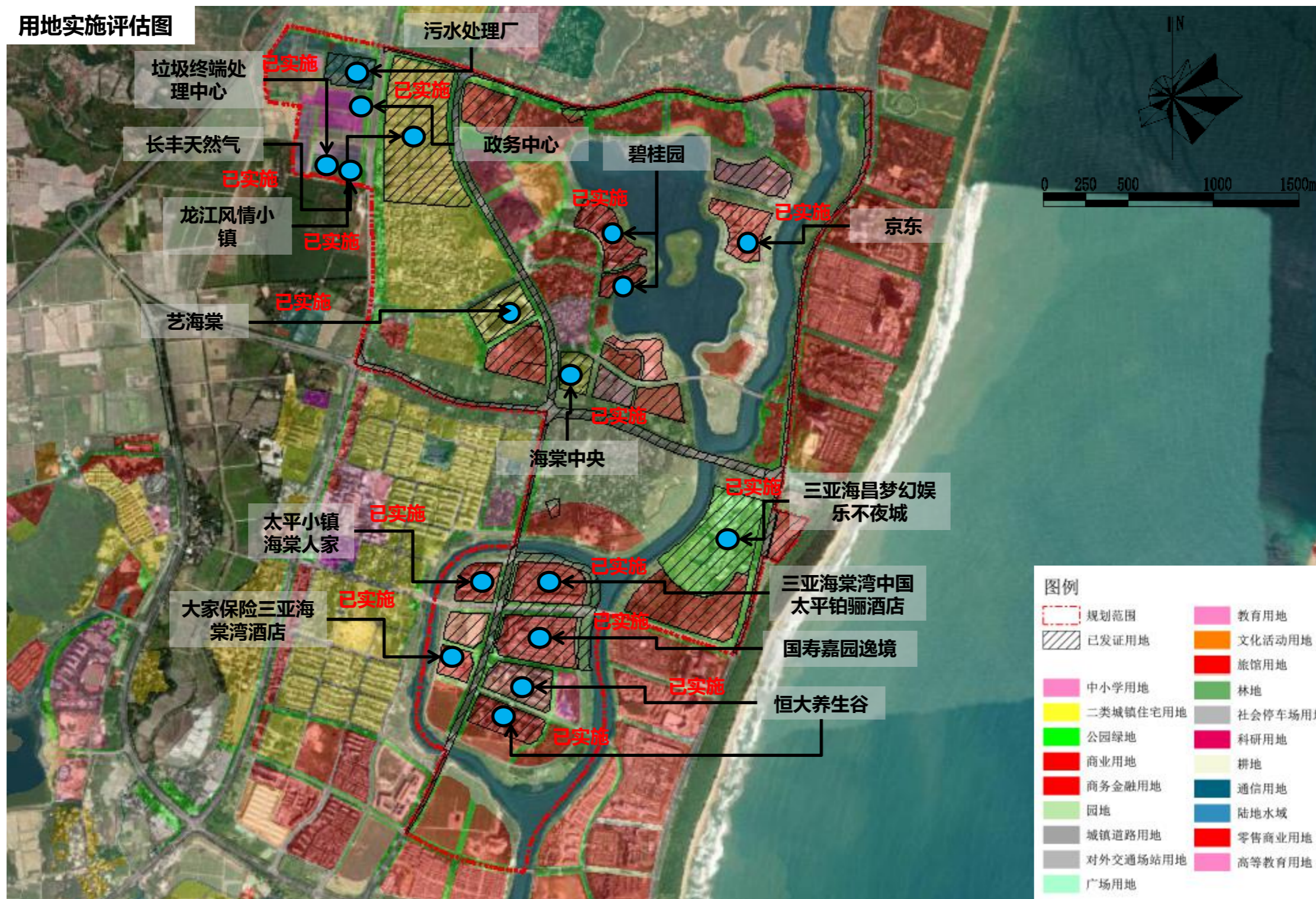
2022年国土变更调查数据成果

现行控规

2.3 现行控规评估

2、用地实施评估

现行控规建设用地面积合计563.74公顷。已按控规实施地块面积合计139.07公顷，规划整体实施进度**24.67%**。



2.3 现行控规评估

3、道路实施评估

规划范围内现行控规规划道路网中除林旺大道、龙江路、海棠北路、海棠南路、海岸大道、林旺北路、林旺南路、庄大路、B2号规划路建成，其余道路均未建设，道路骨架尚未形成，路网建设处于滞后状态。

道路实施评估图



2.3 现行控规评估

4、公共服务设施与基础设施实施评估

现行控规中除环卫用地、排水用地、供燃气用地、医院用地，其余社会停车场用地、中小学用地、教育用地、高等教育用地、机关团体用地、消防用地、其他公用设施用地、公用设施营业网点均处于尚未实施状态。



2.4 小结

1

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”城镇开发边界较现行控规增加布局弹性发展区。

2

现行控规对龙江塘及林旺片区（部分）发展建设起到了一定程度的积极指导作用，但规划实施进度缓慢，不适应现行国土空间规划体系，同时，也不满足海棠区未来发展的需求。

Part 03

修编必要性分析

- 3.1 修编必要性
- 3.2 修编依据
- 3.3 修编建议及结论

3.1 修编必要性

1、落实上位传导及用地指标有效利用的需要。

已批复“三区三线”中划定城镇开发边界控制线对片区提出新的要求。

三亚市国土空间总体规划划定的城镇开发边界较现行控规建设用地边界有所扩大，对该片区在空间布局及产业发展上产生新的机遇，为有效落实上位传导，因此需要对现控规进行修编。

2、现控规实施缓慢，提出新的发展方向的需要

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出海棠湾-亚龙湾打造国际旅游消费产业，以现代旅游为核心，衍生文化、体育、医养等产业，发展消费经济，打造旅游消费产业集群。

现行控规片区产业布局依托龙江塘构成的环湖空间，以创意研发为主导产业，包含互联网研发、文化创意街区等业态；林旺片区适当发展养生保健产业，包含高端康养社区等业态。

自2021年10月批复以来，根据前面规划实施评估章节所述，产业用地、公共设施、基础设施和生态景观等实施缓慢，现控规指导规划建设意义较弱。需要根据三亚市招商引资和新的产业政策，积极谋划新的功能定位和产业项目。

3.2 修编依据

1、控规修改规定

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第四十九条 **修改控制性详细规划的，组织机关应当对修改的必要性进行论证**，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，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》

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、有组织的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取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。

3.2 修编依据

2、控规修改依据

(1) 《海南省城乡规划条例》（2018年修订）

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、产业园区等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。

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) 《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。

3.2 修编依据

2、控规修改依据

(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。**重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。**严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，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，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。

(3) 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）

一、积极发挥详细规划法定作用。

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。**各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。**

3.2 修编依据

3、控规修改程序

(1) 《海南省城乡规划条例》（2018年修订版）

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，控制性详细规划的修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。
修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十四条规定的审批程序报批。

第十四条 城市和县、自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由市、县、自治县人民政府规划主管部门根据城市总体规划和镇总体规划的要求组织编制，经市、县、自治县人民政府审批后，报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。……

控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围。

——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)(2022年7月)

第四条 控制性详细规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

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，征求规划地段利害关系人的意见，

(二) 组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案，

(三) 组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

3.2 修编依据

4、控规修编依据总结

在《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》中，已划定批复的生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线对片区提出新的要求。**依据《海南省城乡规划条例》第五十九条第(一)款**即“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：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”，可以对控制性详细规划进行修改。

本次修编拟对片区控制性详细规划进行整体修编，亦将涉及优化调整用地性质、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标，**属于重大调整**。依据《海南省城乡规划条例》第十四条和《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)》第九条，控制性详细规划的修改由其所在市、县、自治县人民政府规划主管部门组织编制，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；提出专题报告，报原审批机关同意后组织编制修改方案；对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

3.3 修编建议及结论

1、修编建议

(1) 优化空间结构和用地布局

落实总体规划城镇开发边界范围，结合片区发展现状和总规对控规单元片区的指引，优化规划范围空间结构，结合实际情况优化调整具体用地布局。

(2) 思考定位和发展目标

依托规划范围现状区位优势 and 用地资源本底，衔接上位总体规划功能要求，结合新的政策和产业升级策划，提出适合该片区未来新发展需求的规划目标。

(3) 优化地块控制指标

按照国家、海南省和三亚市最新国土空间技术标准要求，结合总体规划及城市设计对该片区的形态指引、高度和开发强度要求，合理确定规划范围内各类用地具体控制指标。

(4) 完善数据成果

按照“一张蓝图绘到底”的要求，编制符合城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准的规划成果。

2、结论

综上所述，《三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘及林旺片区（部分）控制性详细规划》具有修编的必要性，**建议及时启动控规修编工作**。在落实三亚市国土空间总体规划的基础上，结合“三区三线”，优化片区建设用地布局，优化产业升级，完善配套设施，提升片区品质，更好服务海棠湾区域发展。