



01

项目概况

PROJECT OVERVIEW

- 1.1 项目背景
- 1.2 项目区位
- 1.3 现状概况
- 1.4 现状研判

02

相关规划解读

INTERPRETATION OF PLANNING

- 2.1 上位规划解读
- 2.2 现状与现行控规对比

03

修编必要性分析

NECESSITY OF REVISION

- 3.1 调整缘由
- 3.2 调整依据
- 3.3 调整建议
- 3.4 结论



项目概况

PROJECT OVERVIEW

- 1.1 项目背景
- 1.2 项目区位
- 1.3 现状概况
- 1.4 现状研判

1.1 项目背景

PROJECT BACKGROUND

规划范围与工作内容

规划范围

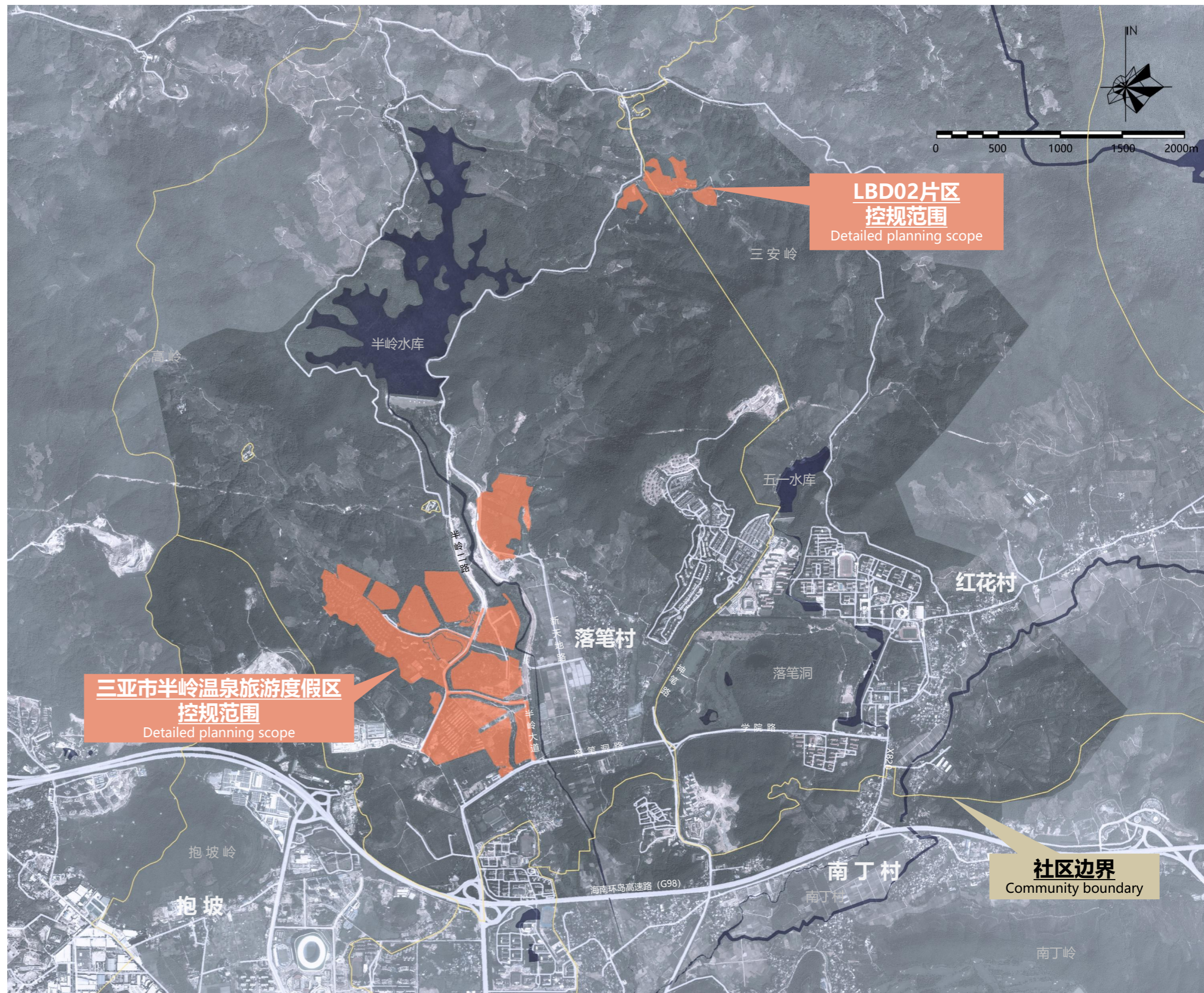
拟开展控规修编和控制性详细规划修编必要性论证的三亚市半岭温泉旅游度假区位于三亚市吉阳区北部，南至海南环岛高速路（G98）（规划将提升至快速路），北靠山区腹地。总面积为154.43公顷。

北部LBD02片区此次纳入开发边界内，新编制控制性详细规划，面积为13.32公顷。

以上总面积约167.75公顷。

本次修编核心工作内容

1. 分析片区发展背景与现状问题；
2. 解读上位发展战略及相关规划要求；
3. 梳理限制性条件；
4. 立足新发展阶段，评估原控规方案；
5. 基于片区统筹视角，研究未来目标定位与功能体系；
6. 基于城市设计对空间形态研究，在现实底盘上优化原控规的控制指标；
7. 对接上位规划，按法定程序提请控规修编。



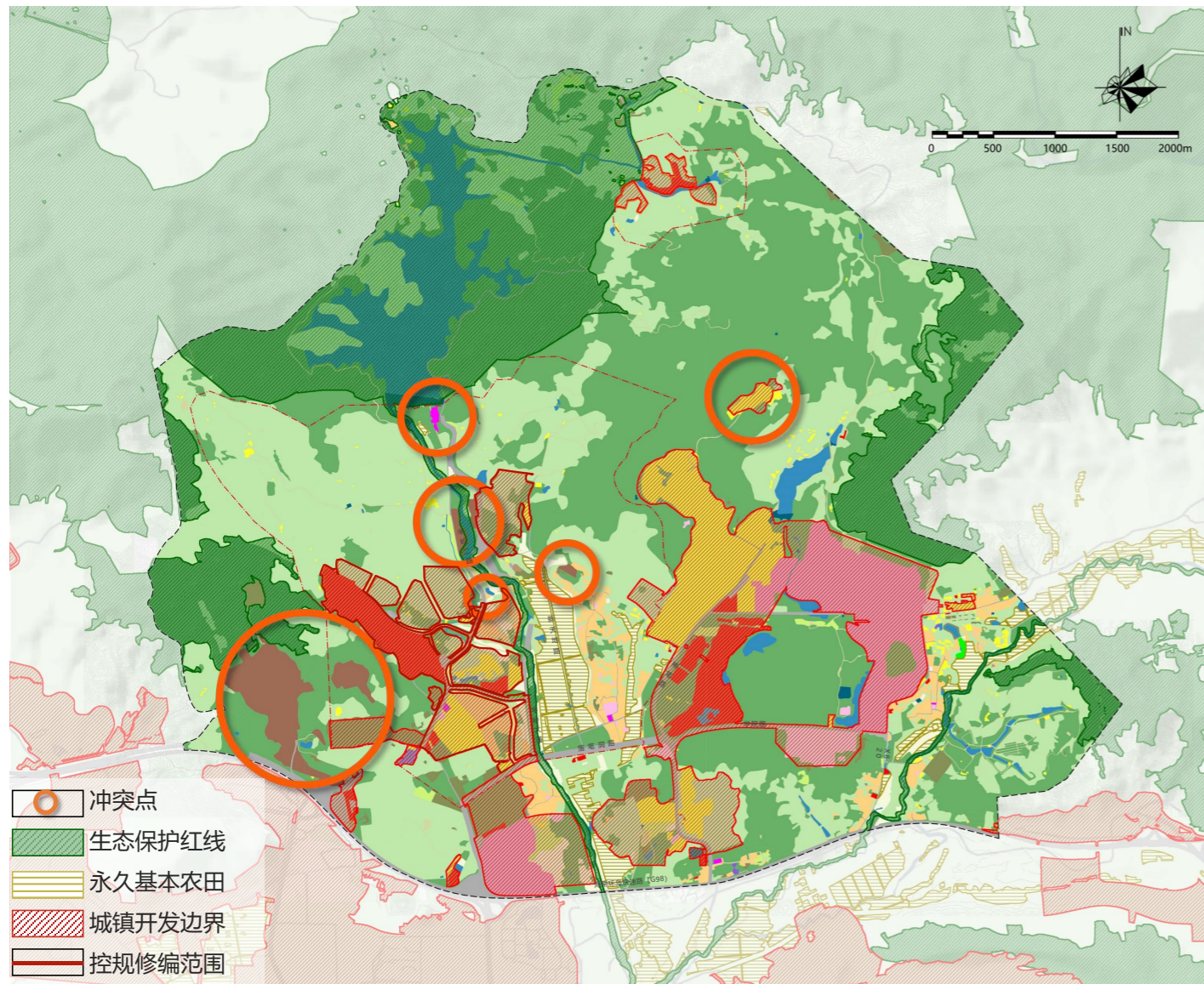
规划范围示意图

■ 半岭温泉旅游度假区控规修编是新一轮国土空间总体规划向下传导和深化的必需工作

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”,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。

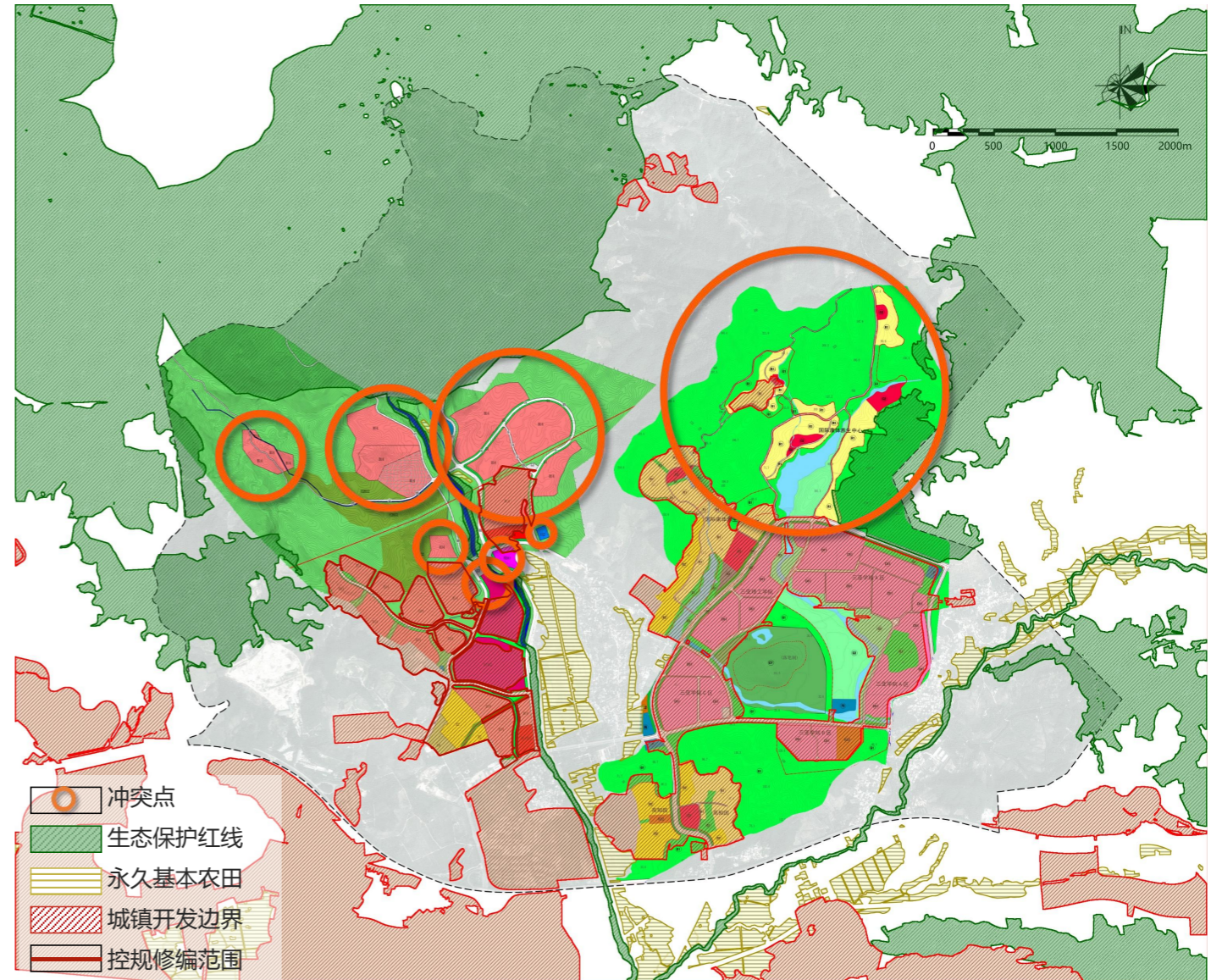
《三亚市国土空间总体规划(2020-2035)》划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线,并对片区提出新的要求。现行控规中部分建设用地位于城镇开发边界之外。因此,作为目前开发建设法定依据的原城乡规划体系中的控制性详细规划(以下简称“控规”),有必要按照国土空间规划新体系构建下的新要求进行调整。

现状用地与三线叠合图



现状用地与三线叠合图

现行控规与三线叠合图



现行控规与三线叠合图

■ 半岭温泉旅游度假区控规修编是保障自由贸易港建设需求、落实《三亚市国土空间总体规划》空间目标战略与空间优化布局的具体行动

三亚市总体定位

海南自由贸易港成立
成为中国面向世界的海上
窗口、
区域经济增长新引擎



2018

向**高端旅游和创新型城市**转型，
建设**世界级滨海旅游城市**，
增强**国际旅游消费中心**展示功能。

2021

充满**活力魅力**的世界级滨海
旅游城市，**开放创新**的
海南自由贸易港**标杆城市**，
宜居宜业的**民生幸福城市**。

2025

“十四五”时期：充满**活力魅力**的
世界级滨海旅游城市核心区，
努力打造充分开放包容的**海南自由
贸易港标杆城市示范区**。

吉阳区、天涯区重点发展**现代服务业**，提升完善
自由贸易服务、航空邮轮游艇枢纽和**区域城
市公共服务功能**，打造**政治、经济、文化中心**。

三亚市总体定位

总体规划对吉阳区的定位

- **世界级滨海旅游城市核心区；**
- **重点发展现代服务业，提升完善自由贸易服务、航空邮轮游艇枢纽和区域城市公共服务功能，打造政治、经济、文化中心。**

领导对吉阳区的要求

- **使热带特色农业成为海南经济的一张王牌；**
- **把生态保护作为一项重要任务抓紧抓好；**
- **注重文化经济社会效益的统一，加快旅游体系建设。**

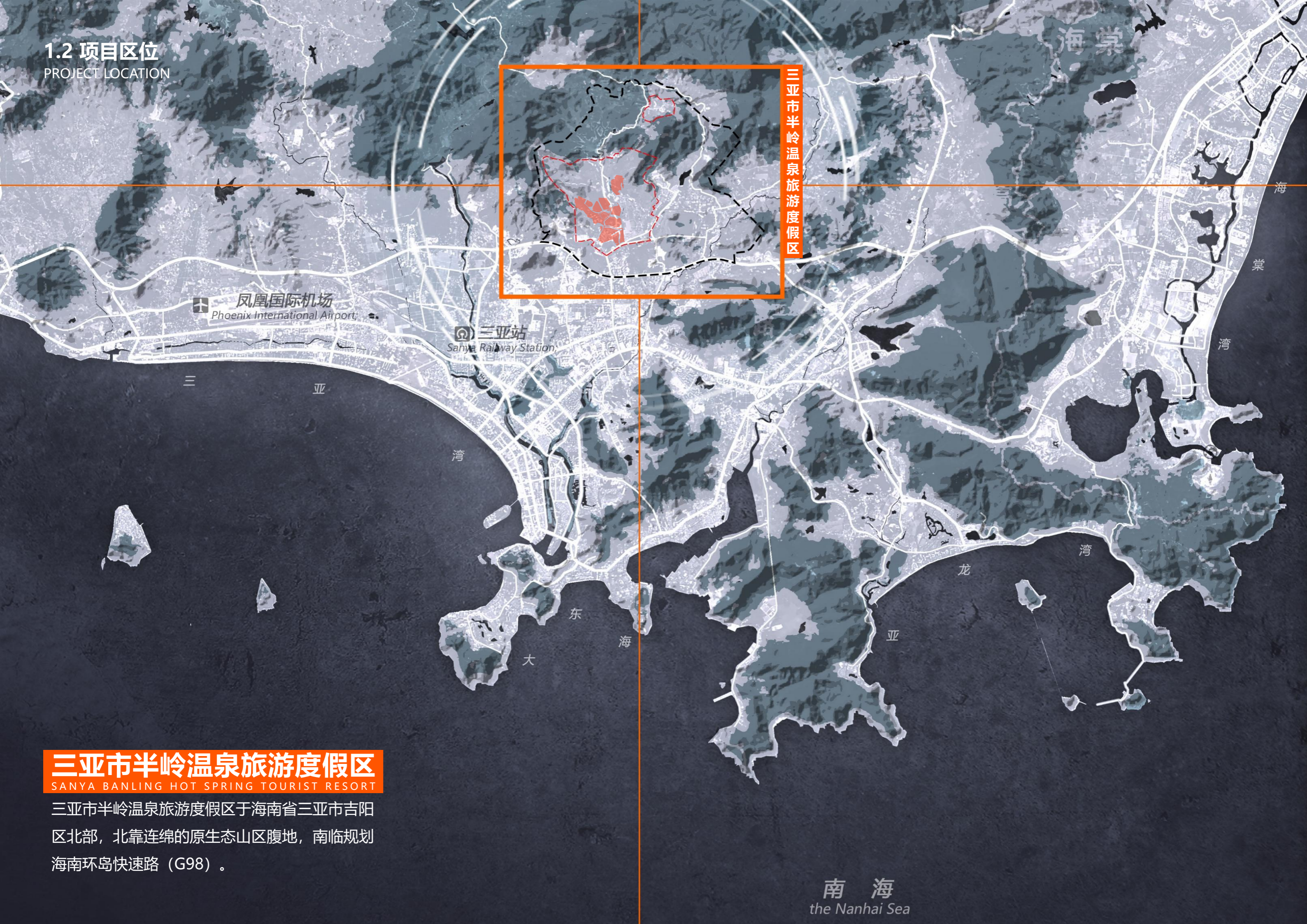
习近平总书记

- “小康不小康，关键看老乡。要把中央制定的强农惠农富农政策贯彻落实好，使热带特色农业真正成为优势产业和海南经济的一张王牌，不断开创‘三农’工作新局面。”
- 叮嘱把生态保护作为一项重要任务抓紧抓好。

冯飞书记

- 要注重文化经济社会效益的统一，加快旅游体系建设，推动旅游要素融合。
- 要坚持生态保护优先，把生态环境保护工作贯穿项目建设全过程，做到建设为生态“让路”。
- 三亚要围绕国际旅游消费中心重要承载地和科技创新高地定位，推进重大项目，促进产业投资，大力培育发展未来产业。

1.2 项目区位 PROJECT LOCATION



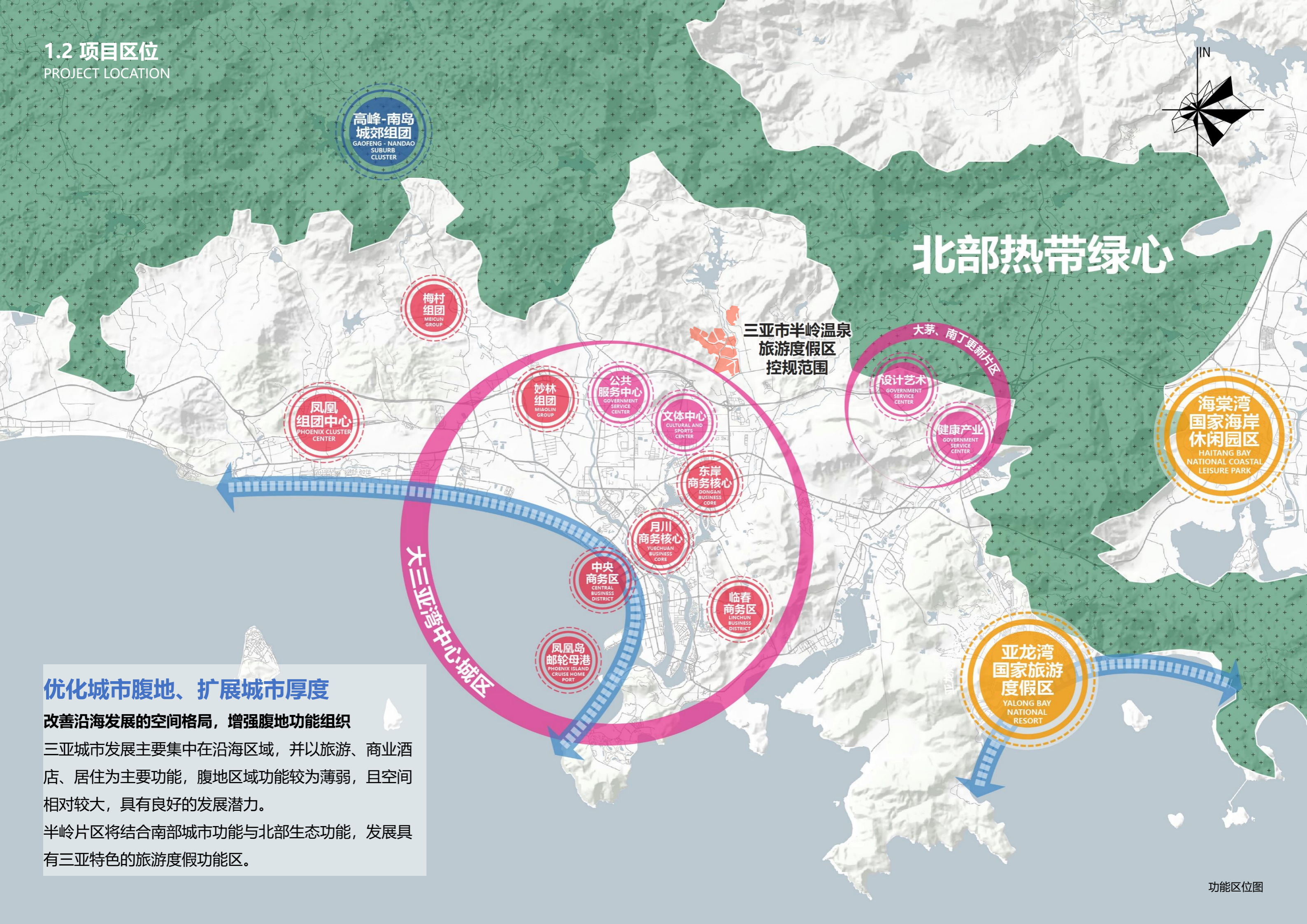
三亚市半岭温泉旅游度假区

SANYA BANLING HOT SPRING TOURIST RESORT

三亚市半岭温泉旅游度假区于海南省三亚市吉阳区北部，北靠连绵的原生态山区腹地，南临规划海南环岛快速路（G98）。

南海
the Nanhai Sea

1.2 项目区位 PROJECT LOCATION



北部热带绿心

三亚市半岭温泉
旅游度假区
控规范围

大三亚湾中心城区

优化城市腹地、扩展城市厚度

改善沿海发展的空间格局，增强腹地功能组织

三亚城市发展主要集中在沿海区域，并以旅游、商业酒店、居住为主要功能，腹地功能较为薄弱，且空间相对较大，具有良好的发展潜力。

半岭片区将结合南部城市功能与北部生态功能，发展具有三亚特色的旅游度假功能区。

1.2 项目区位 PROJECT LOCATION



未来交通便捷，区域发展潜力大

随着海南环岛高速调整为快速路，第二绕城高速的建立，半岭温泉片区交通条件将极大提升

随着北部第二绕城高速的建设及原环岛高速调整为快速路，对外将提升省内的交通连接，对内将加强三亚市内部联系，与海棠区、崖州区联动发展。

规划交通区位分析图

1.2 项目区位 PROJECT LOCATION



山-城交接处

三亚“Y”型水系结构源头之一

半岭片区位于中心城区与北部山体绿心之间，具有独特的自然环境。半岭片区南接中心城区，北靠自然绿心，能够在享受城市功能的同时，更加亲近自然。

半岭片区是三亚市区河流的重要源头之一，需注重水系保护。三亚中心城区水系形成“Y”字形结构，两两相接，最终汇聚入海，半岭水库是下游临春河、三亚河的重要源头，需加强水体保护。

- 山海廊道
- 主要水系

自然区位分析图

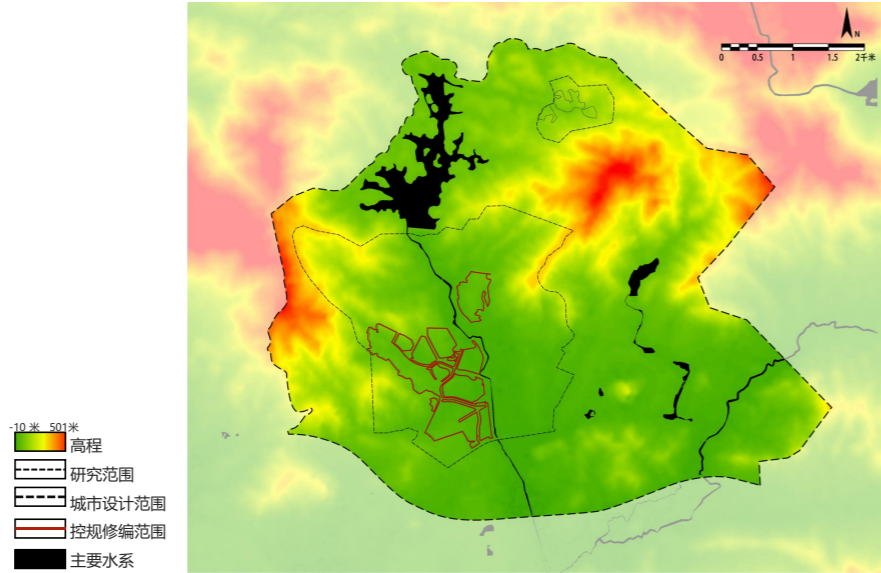
1.3 现状概况

CURRENT SITUATION

自然维度 | 山岭丘陵之间的平缓地

高程分析

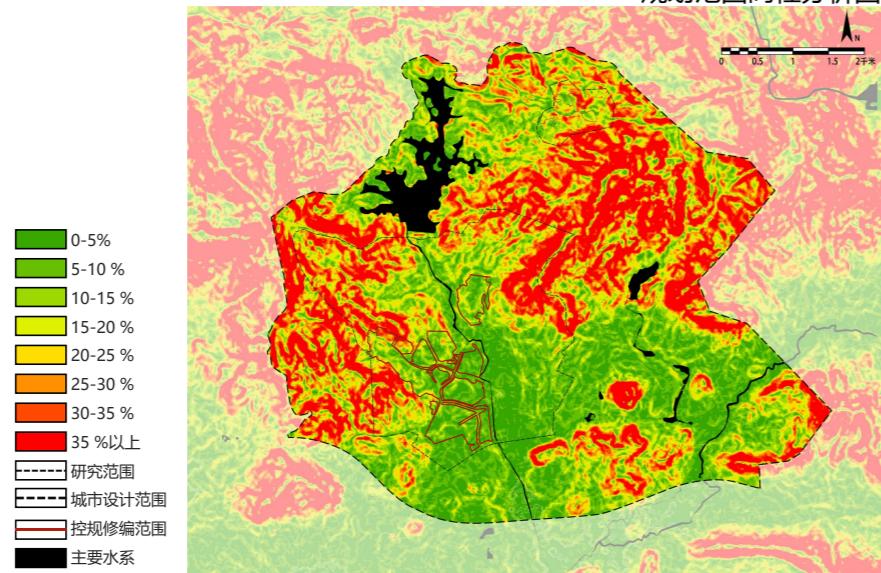
研究范围高程约在5米到350米之间，西侧与东北部地形较高，最高处位于东北部的三安岭，高程约为350米。



规划范围高程分析图

坡度分析

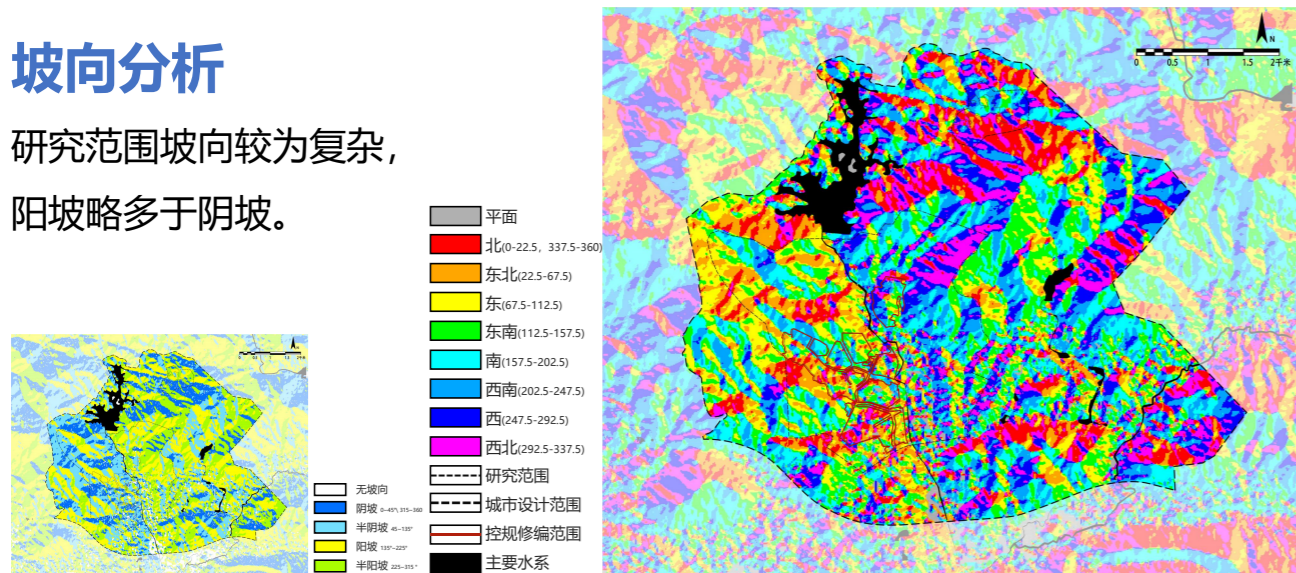
研究范围缓坡（10%及以下）与陡坡（10%以上）约各占一半。陡坡集中于研究范围西部与东北部。



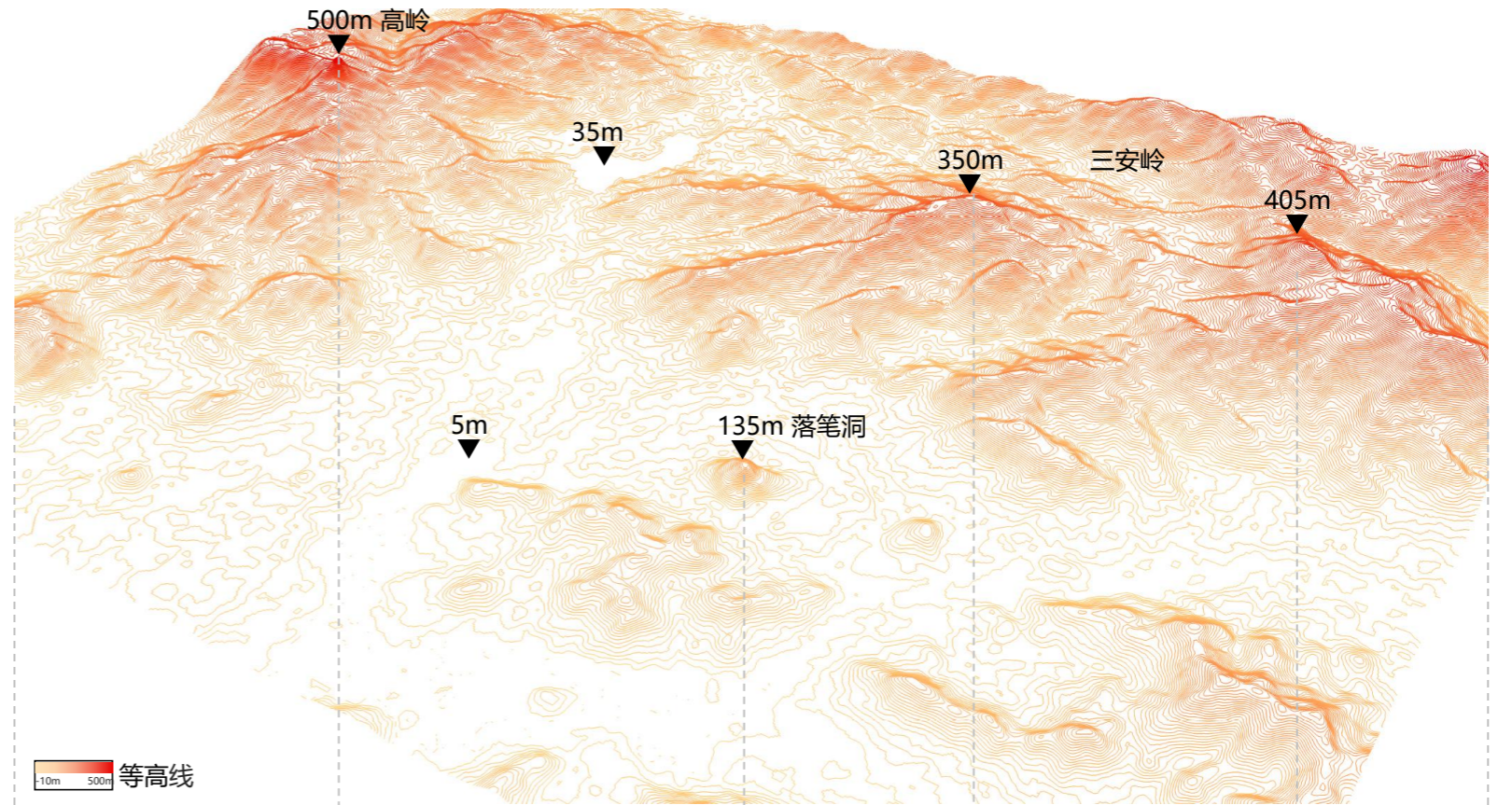
规划范围坡度分析图

坡向分析

研究范围坡向较为复杂，阳坡略多于阴坡。



规划范围坡向分析图



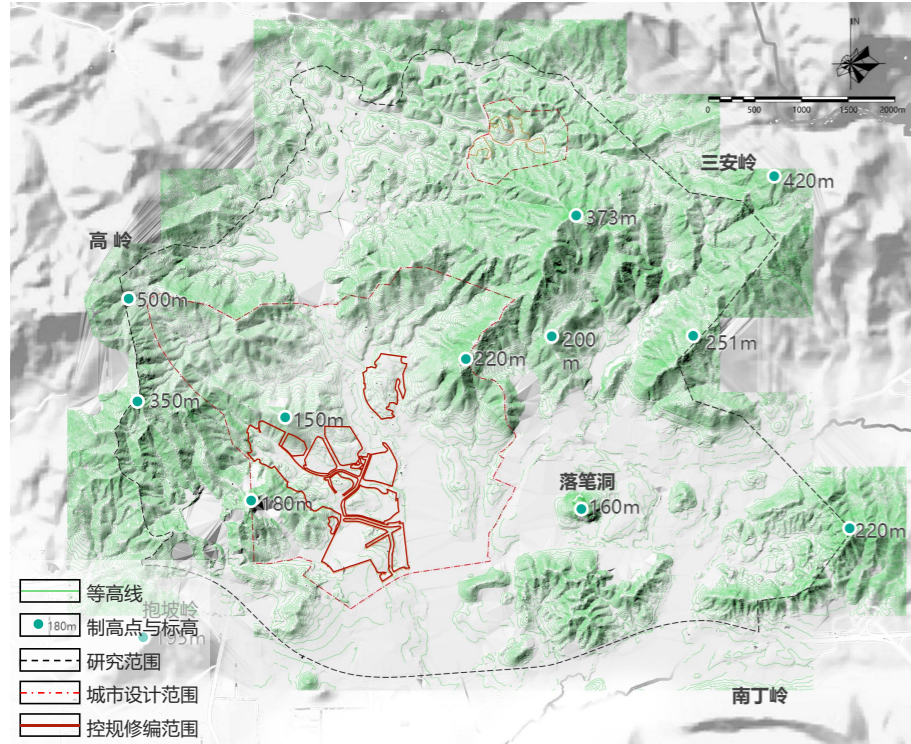
现状地形等高线示意图



现状地形鸟瞰示意图

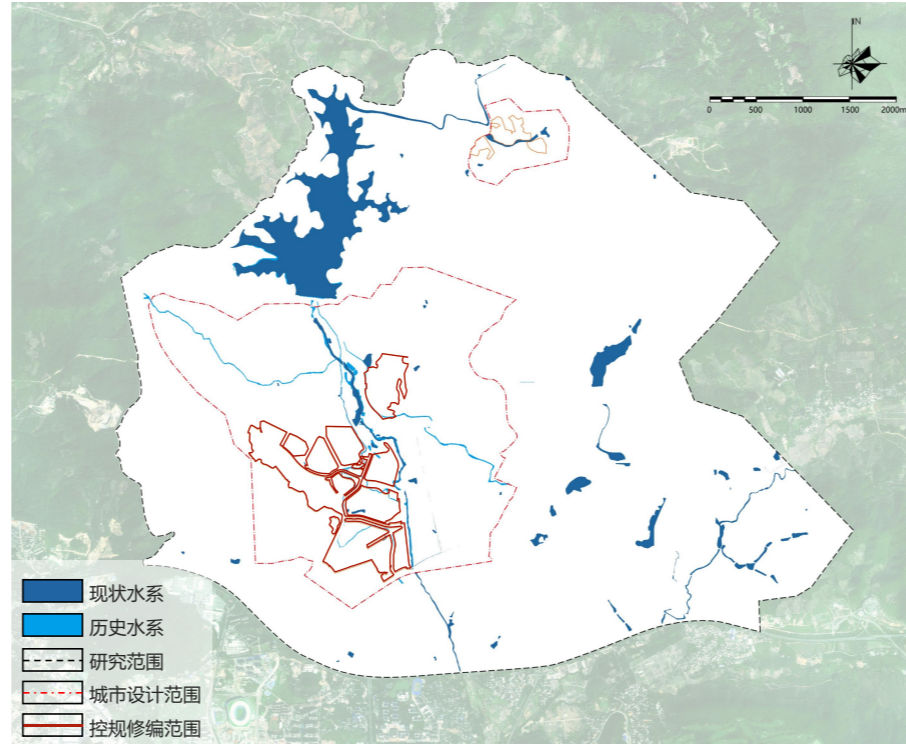
自然维度|生态要素集聚

山体



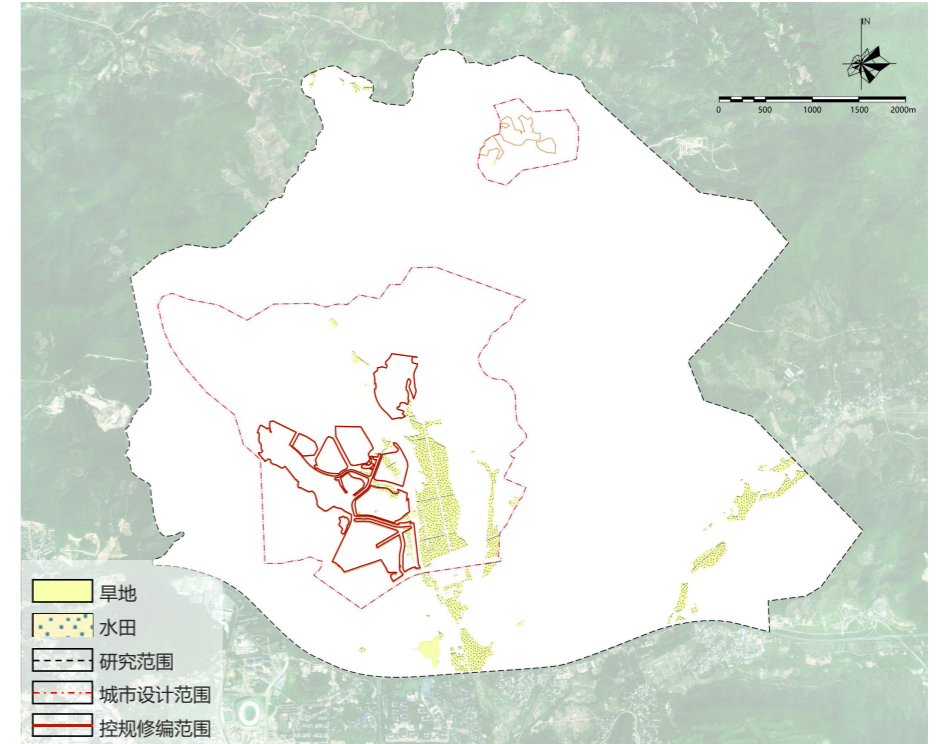
现状山体图

水系



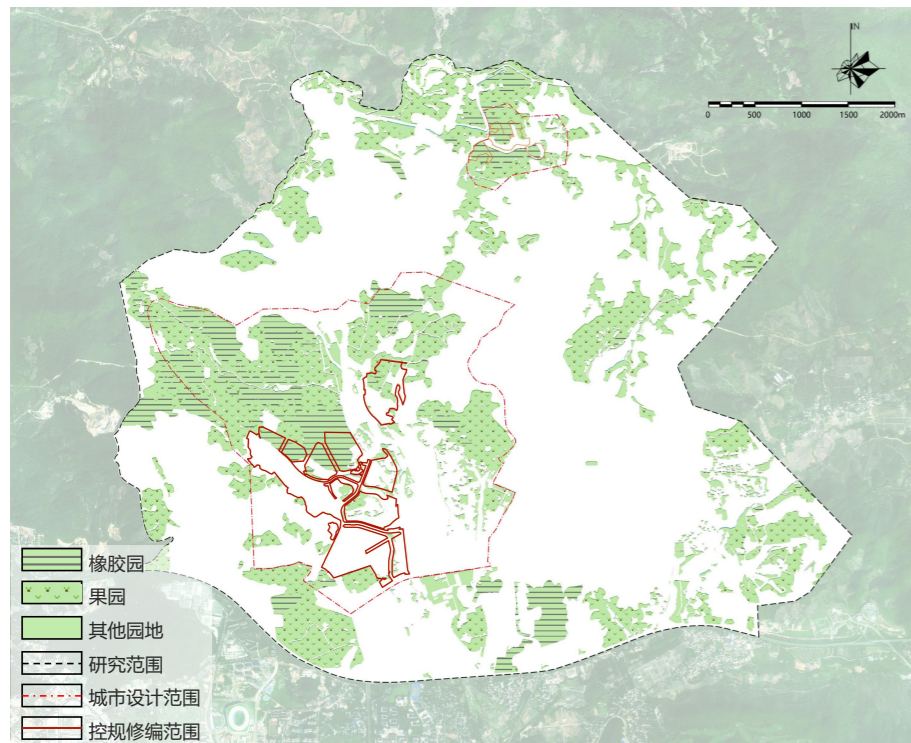
现状与历史水系图

耕地



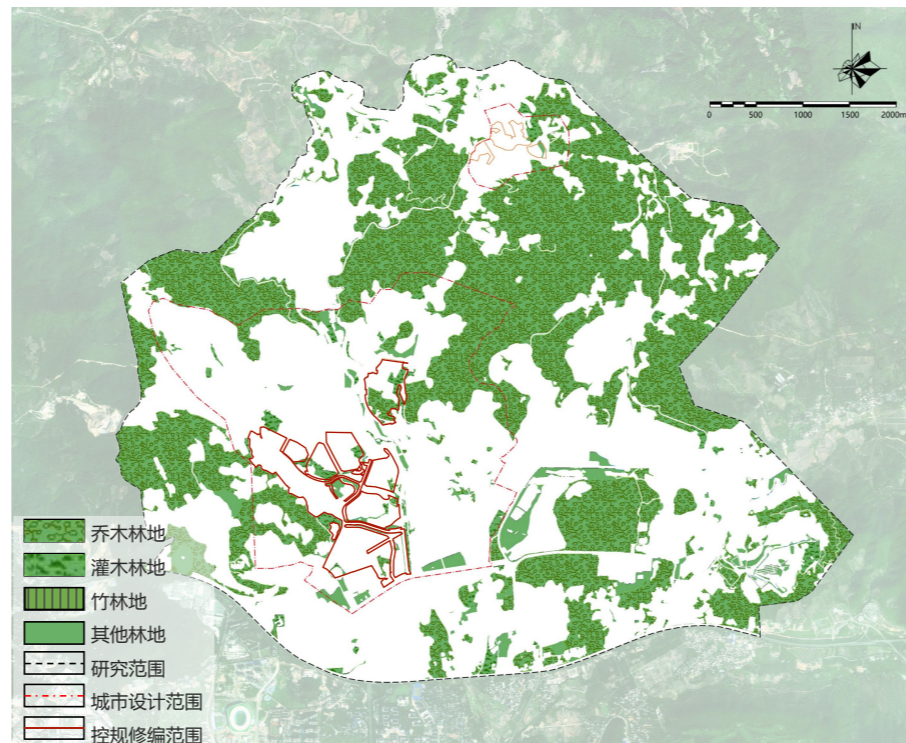
耕地分布现状图

园地



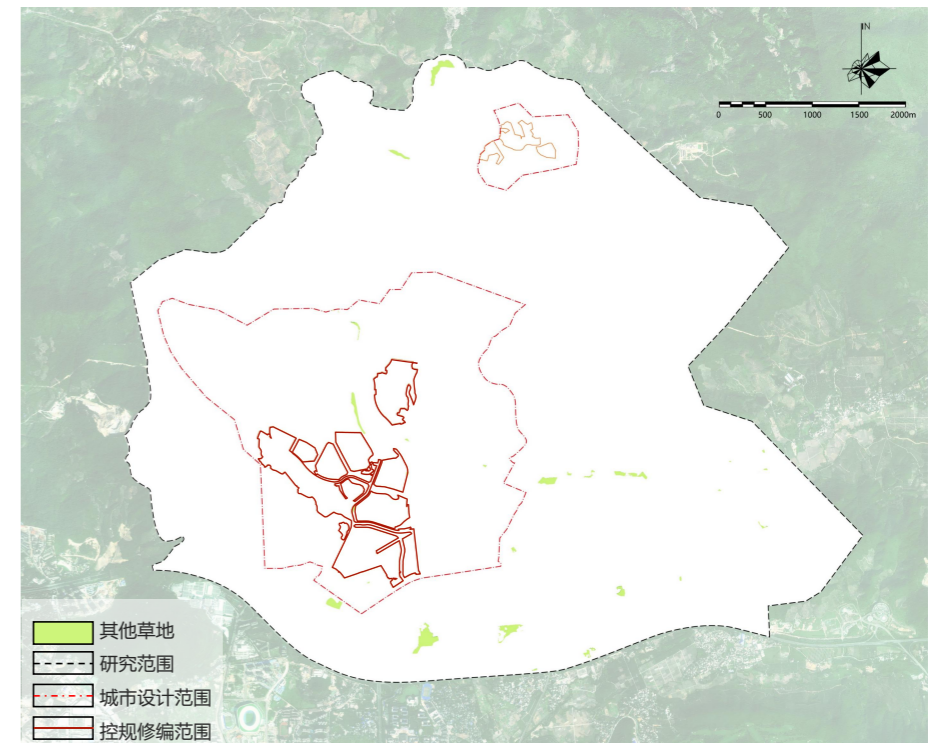
园地分布现状图

林地



林地分布现状图

草地



草地分布图现状

1.3 现状概况

CURRENT SITUATION

■ 人文维度 | 毗邻国保单位落笔洞

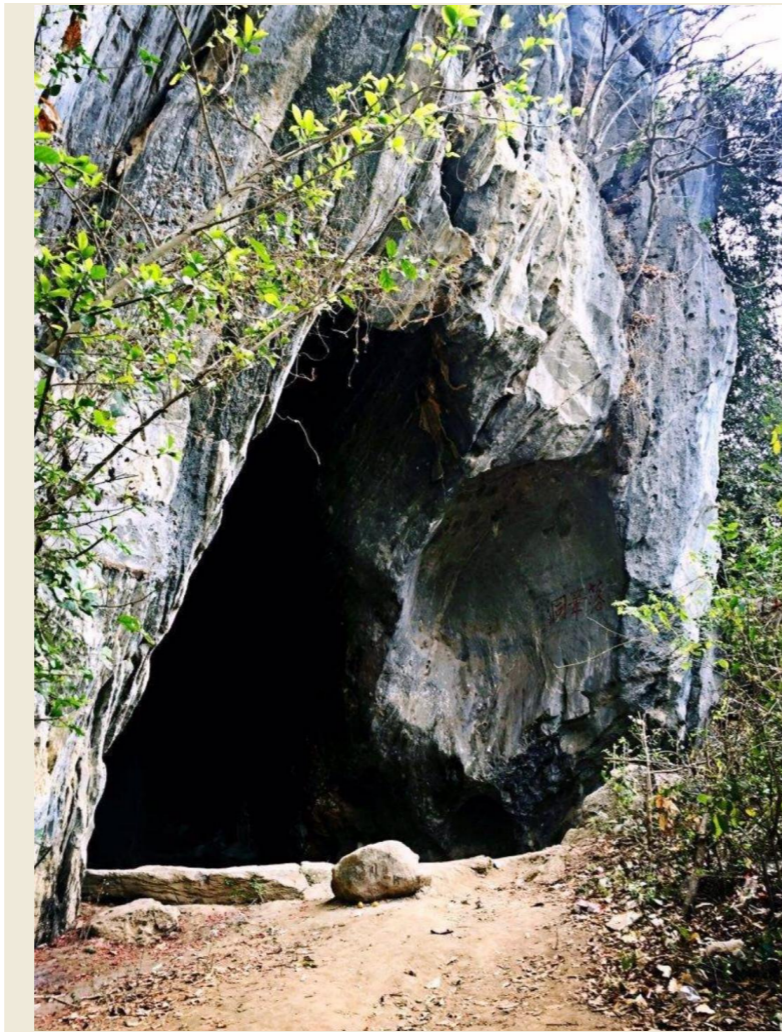
落笔洞遗址——

史前遗迹+千年书香

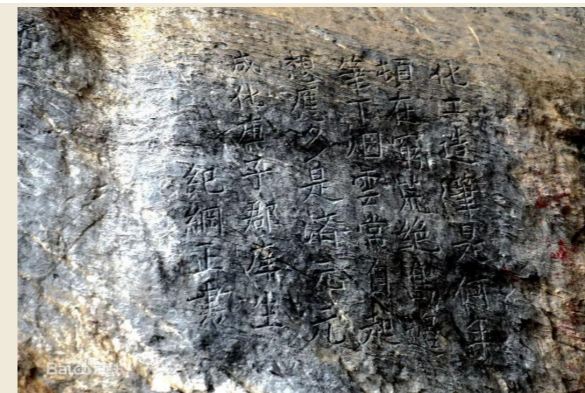
落笔洞遗址位于落笔峰，为天然石灰岩溶洞，洞的中央有两根钟乳垂吊，形如巨笔悬空。

落笔洞遗址距今为一万年左右，是海南省已发现最早的旧石器时代遗址，也是迄今为止中国旧石器文化分布最南的一处遗址。为全国重点文物保护单位。

落笔峰又名印岭，高不过110米但山形独特，远远望去像一枚置放在案头硕大无比的玉玺，由此得名印岭。“落笔生辉”为便成了古崖州八景之一。除了落笔洞之外，还有仙朗洞、仙女洞等主要景点，承载着摩崖石刻（溶洞中刻有宋、明、清不同时期的诗歌7首）、历史传说等。



落笔洞



峭壁凌空望香微，
层层烟雾锁云衣。
深林台木高千丈，
怪石青苔绕四周。
空有石街仙体骨，
想应人迹彩鸾飞。
洞中仙子今何在？
欲上雕鞍不忍归。

化工造笔是何年，
顿在穷荒绝岛边。
笔下烟云常自起，
想应多是济元元。
成化庚子郡庠生
纪纲正书



不同时代的摩崖石刻



落笔洞遗址出土的一万余年古人类牙齿化石



落笔峰山形陡峭



▲落笔峰

落笔峰与周边环境

注：本页图片来源网络。

1.3 现状概况

CURRENT SITUATION

■ 人文维度 | 周边村庄特色产业发展良好

□ 落笔村特色产业发展方向

- 良坎村：公共服务；
- 茂月村：槟榔、芒果、石榴+农业生态旅游；
- 中央村：槟榔、芒果、龙眼、菠萝蜜、番荔枝、酸豆+农业生态旅游；
- 高中园村：槟榔、芒果、龙眼、番荔枝+农业生态旅游；
- 抱头村：槟榔、芒果、椰子、番石榴、青枣、菠萝蜜+农业旅游；
- 新村：槟榔、芒果、杨桃、椰子、龙眼+温泉旅游；
- 翻园村：槟榔、椰子、菠萝蜜、香蕉+温泉旅游；
- 半岭村：槟榔、芒果、香蕉+农业生态旅游。



落笔洞分布图



落笔村现状

□ 红花村特色产业发展方向

- 南达村：槟榔、椰子+特色休闲农业旅游；
- 深岸村：种植业；
- 三汤村：商贸服务业；
- 大园村：商贸服务业；
- 引合村：槟榔、芒果、橡胶、菠萝蜜+农业旅游。

被称为三亚“后花园”的美丽村庄-红花村
 | 红花村位于海南省三亚市吉阳区，青山环绕，风景如画，优美的田园风光，空气质量优异，村庄还将种植基地和农旅项目相结合。

| 设有“红花共享农庄”，集生态种养、农家乐、亲子研学、康养旅居等为一体的综合生态农庄；

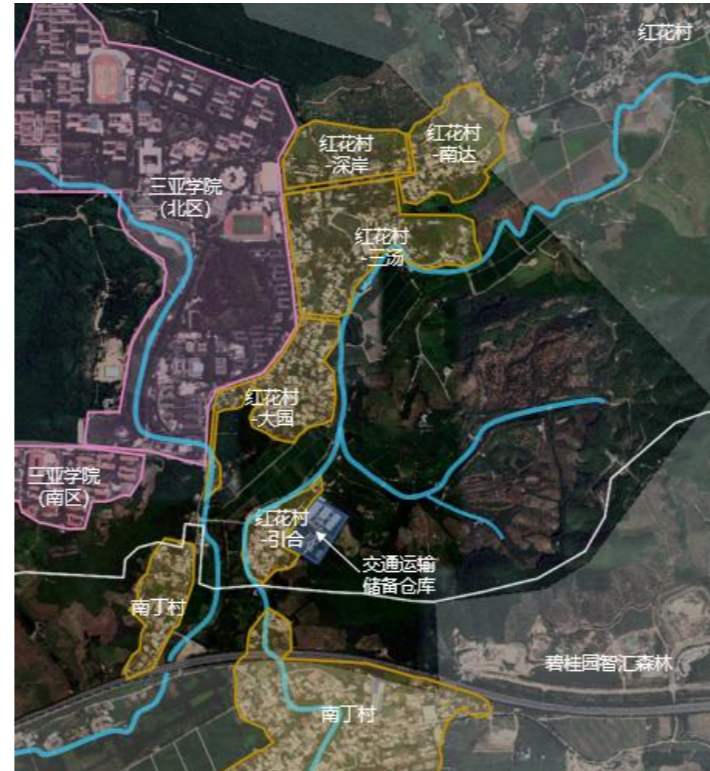
| 地理环境及位置优异，毗邻草逢水库、休闲垂钓培训基地、三亚学院、举头便能看到国家级文物遗址-落笔洞~

| 还有马术俱乐部，在这里可以划船、烧烤野炊，是亲子游、团建、聚会等活动的优选场地，宜居宜游~

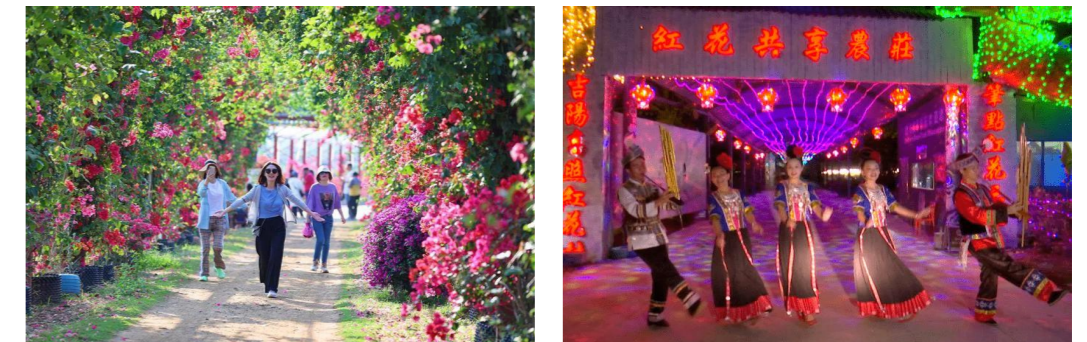
| 交通建议：自驾会很方便喔~距离三亚凤凰国际机场大概22公里~距离亚龙湾火车站约10公里~

| 导航建议：直接定位红花村 @红花村 #周末去哪儿

2021-07-29



红花村分布图



红花村农旅发展良好

三亚“后花园”

——种植基地和农旅项目结合

注：资料来源落笔村村庄规划（2012-2020）与红花村村庄规划（2012-2020）；
 本页图片来源网络。

1.3 现状概况

CURRENT SITUATION

■ 物质空间维度|现状用地主要为园地、居住用地、商业服务业用地与草地

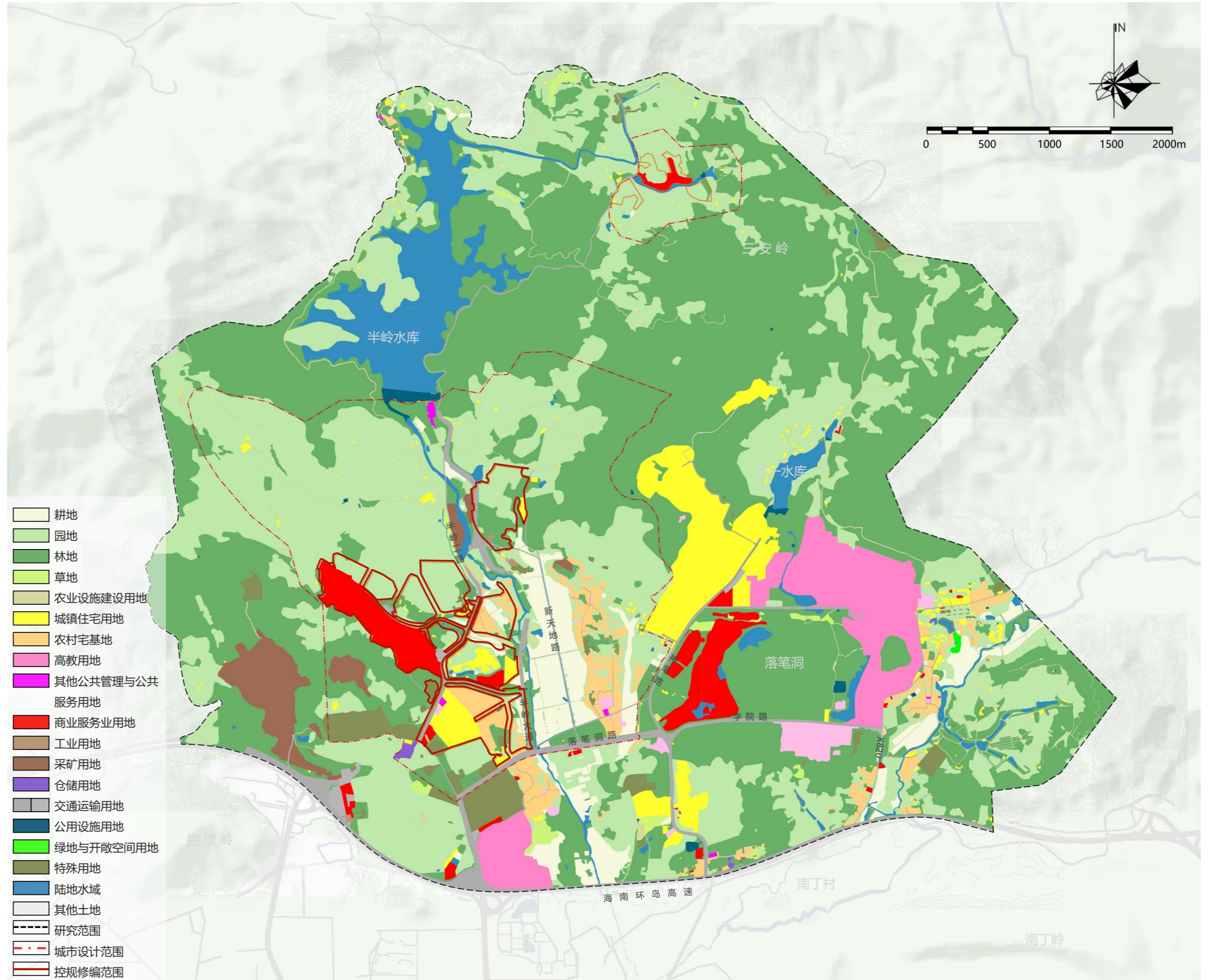
此次控规修编范围内，现状用地主要为园地、居住用地、商业服务业用地与草地。

其中，园地和居住用地分别占此次控规修编范围总面积的27.69%和23.09%。

此次控规修编范围
现状国土空间功能结构

代码	名称	面积 (公顷)	比例
01	耕地	4.49	2.91%
02	园地	42.76	27.69%
03	林地	22.26	14.42%
04	草地	0.09	0.06%
06	农业设施建设用地	1.28	0.83%
07	居住用地	35.66	23.09%
其中	0701 城镇住宅用地	20.06	12.99%
	0703 农村宅基地	15.60	10.10%
08	公共管理与公共服务用地	0.60	0.39%
09	商业服务业用地	32.50	21.04%
10	工矿用地	0.26	0.17%
其中	1001 工业用地	0.23	0.15%
	1002 采矿用地	0.02	0.02%
12	交通运输用地	9.97	6.46%
其中	1202 公路用地	9.22	5.97%
	1207 城镇道路用地	0.08	0.05%
	1208 交通场站用地	0.67	0.44%
14	绿地与开敞空间用地	0.23	0.15%
15	特殊用地	3.60	2.33%
17	陆地水域	0.72	0.47%
总计		154.43	100.00%

注：资料来源为2021年国土变更调查成果数据结合现状调查。



国土空间用地用海现状图

1.3 现状概况

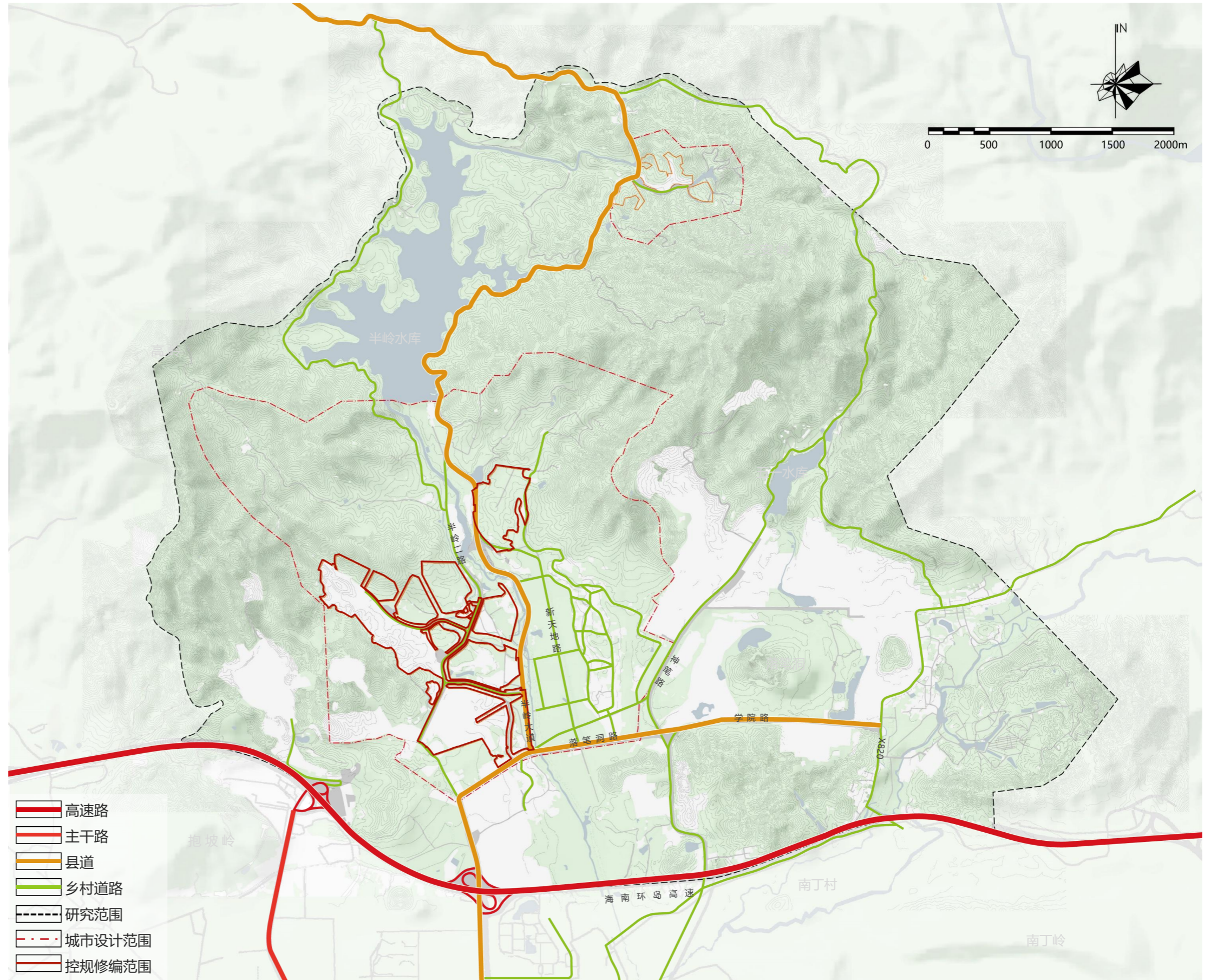
CURRENT SITUATION

■ 物质空间维度|现状对外交通联系通道单一，路网待完善

交通骨架待完善

研究范围南临海南环岛高速，片区有落笔洞路一条道路与之相连，对外交通联系较弱。

范围内由半岭大道、落笔洞路-学院路构成了T字的主要道路骨架。道路网虽然发达，但是未形成结构合理的道路系统，东西向联系相对较弱，道路质量普遍不高，道路之间没有形成好的衔接。



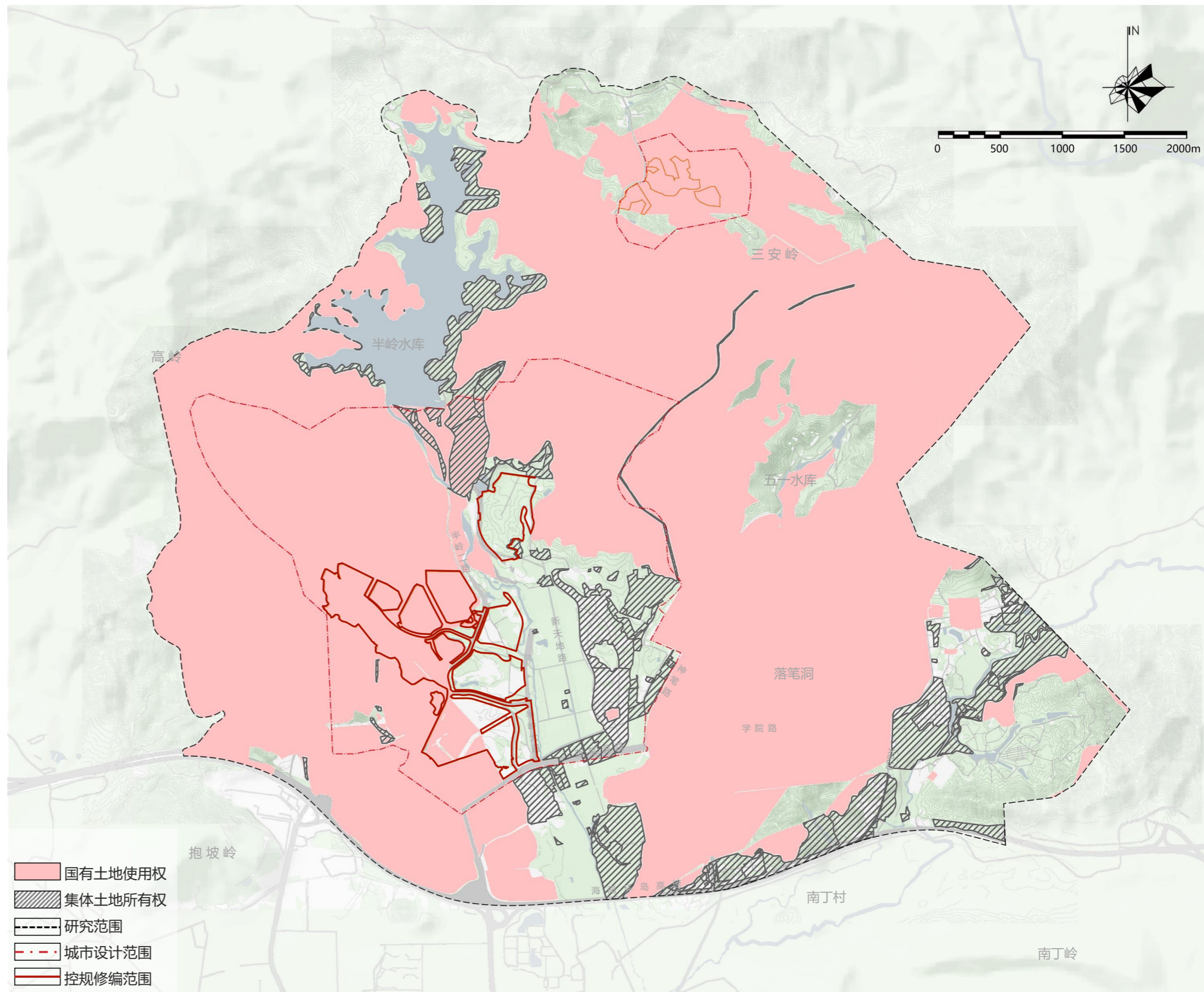
现状道路交通分析图

1.3 现状概况

CURRENT SITUATION

■ 其他维度|土地权属均为国有土地

此次控规修编范围内，土地权属以国有土地使用权为主，没有集体土地所有权土地。



注：仅分析有数据部分。

现状土地权属图

区位 LOCATION

城北山间区位优，区域联系协同不足

规划范围位于三亚市北部，隶属吉阳区，在中心城区北侧。片区东临红花村，南接规划三亚市行政中心，南侧为规划快速路，群山环抱，水系连绵。但目前和城市其他功能板块的联系不足，缺少整体的协同考虑。

自然 NATURAL

山水林田生态美，开发有余保护不足

规划范围周边有山、水、林、田、湖、草等众多自然生态要素，地形丰富，视线开阔。但现状建设开发有余，对生态要素的保护、尊重、融合意识较为薄弱。

人文 HUMANISTIC

落笔生花才人聚，人文彰显引领不足

规划范围边有全国重点文物保护单位落笔洞遗址及众多教育资源，既有史前遗迹、千年书香，有又有现代高智资源，人文氛围浓厚。但目前落笔洞存在较为严重的安全隐患，文物价值也未得到充分利用与彰显。教育资源转化较为不足，尚未完全发挥其引领现代科创城市发展的作用。

空间 SPACE

山水人家空间秀，空间拼贴尚需融合控制

规划范围周边分布有村落、高校板块、万科森林度假公园等居住板块、半岭度假别墅板块等，建成环境特色鲜明的同时，也存在空间拼贴、村城校缺少整合、高度缺少控制、交通系统不完善等问题。



相关规划解读

INTERPRETATION OF PLANNING

- 2.1 上位规划解读
- 2.2 现状与现行控规对比

2.1 上位规划解读

INTERPRETATION OF UPPER PLANNING

■ 三亚市国土空间总体规划（2020-2035）

□ 有一定自然灾害风险

研究范围内有2组地震断裂带；大部分为台风高风险区和暴雨洪水高风险区，其余为相应中风险区。此外还有1条燃气管道和2处危险源。

□ 土地使用|以商业服务业用地为主

城市设计范围内的建设用地以**商业服务业**为主，还有部分农村宅基地和城镇住宅用地。研究范围内的其他建设用地还有较多的教育用地和城镇住宅用地。

□ 历史|毗邻国保单位落笔洞

划定紫线范围。重点加大对落笔洞遗址的保护利用工作；利用现代信息技术手段建设高规格、高科技的**落笔洞遗址博物馆**。重点推进**落笔洞国家遗址考古公园**建设项目、**落笔洞危岩加固遗址保护**修缮项目。

□ 村庄|周边村落为城郊融合类村庄

重点进行城乡共建、承接功能外溢。

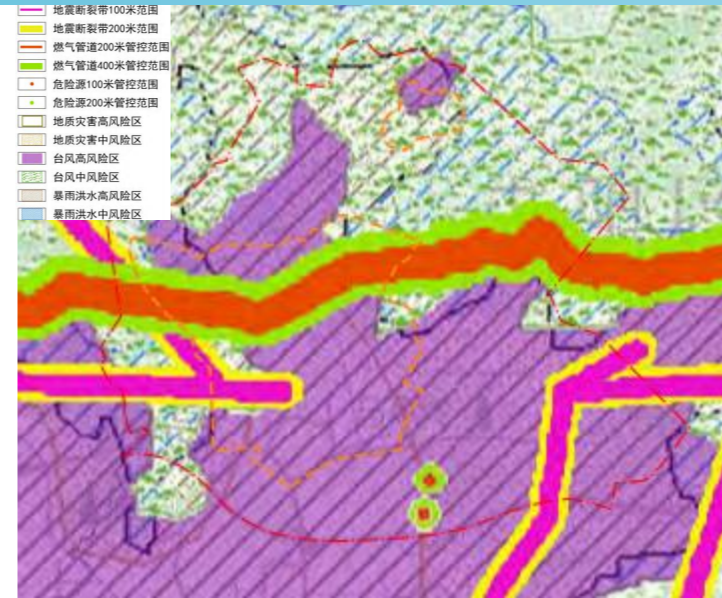
- **落笔村**发展创意农业，打造咖啡种植、休闲农业、民俗文化体验小镇。
- **红花村**发展乡村风情度假业，发展农村共享经济，打造集休闲观光、农作体验于一体的度假农庄。
- **南丁村**发展旅游服务业，建设现代农业产业园、山地运动、郊野游憩、乡村旅游。

□ 风貌|秀美精致田园小镇风貌

保护田园风光及原生态的农耕生活形态，美化村落环境，展示热带田园的宜人风情，建筑风格以新型乡村建筑风格为主。公共艺术宜采用乡土气息的元素，营造闲适的田园文化氛围。

□ 绿地|围绕落笔洞形成以郊野公园为主的公园体系

注：《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》为专家版。



自然灾害风险分布图



国土空间土地使用规划图



历史文化保护规划图



村庄分类指引规划图



总体城市设计图



绿地系统与开敞空间规划图

2.1 上位规划解读

INTERPRETATION OF UPPER PLANNING

■ 修规需考虑众多限制性条件要求，人地关系复杂，建设空间有限

+ 三线

生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界

+ 防灾减灾

地震断裂带等

+ 自然保护地

三亚河国家级湿地公园

+ 风景名胜区管控

落笔洞景点

+ 历史遗产保护

落笔洞遗址（全国重点文物保护单位）
保护范围、控制地带

+ 农林保护

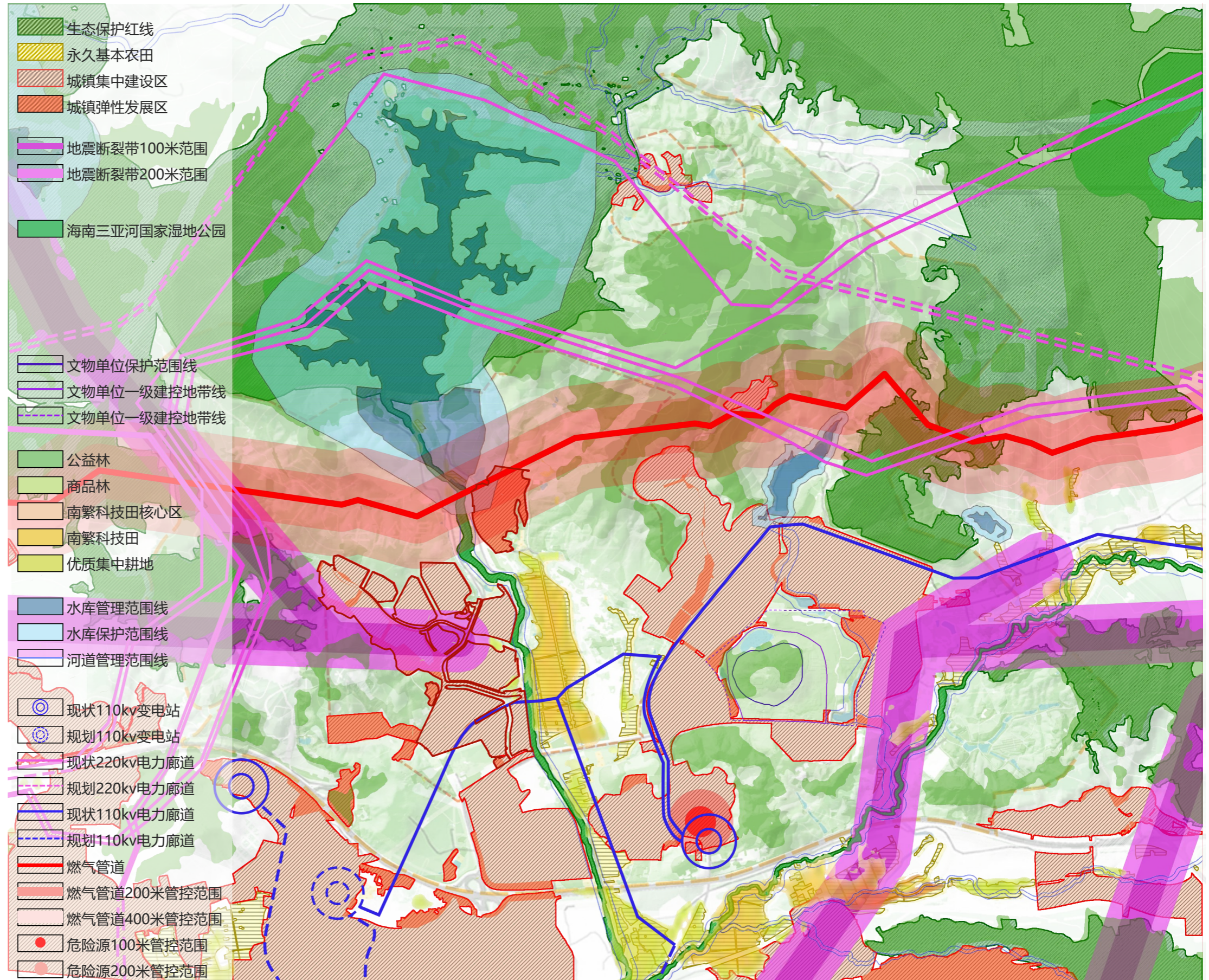
公益林、林业保护线、高标准农田等

+ 水资源保护

水源地、水库、河道等

+ 市政基础设施防护

电力走廊、燃气管道、调压站等



注：本页资料来源为三亚市自然资源和规划局吉阳分局及注：《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》（专家版），部分图形根据《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》（专家版）绘制，存在一定偏差。

2.2 现行控规解读

INTERPRETATION OF CURRENT DETAILED PLANNING

■ 三亚市半岭温泉旅游度假区控制性详细规划 (2013+2018动更) 主要内容

■ 规划范围

用地面积692.05公顷，其中城市建设用地278.24公顷。

■ 规划定位

高端、活力、多元“服务三亚”的温泉旅游度假区

以天然温泉、休闲疗养、自然体验、酒店服务等多种旅游产品及配套功能为主，山水、生态、温泉“三位一体”的特色旅游区。

■ 功能组成

- ① 旅游度假功能：度假酒店、度假公寓、酒店公寓；
- ② 综合服务功能：商业服务、文化娱乐、会议中心、体育休闲；
- ③ 温泉疗养功能：温泉疗养、温泉会所、温泉泳池、温泉酒店；
- ④ 生态居住功能：动迁安置、现代社区、花园住宅；
- ⑤ 运动休闲功能：水上运动、体育公园、休闲垂钓、极限运动、汽车营地。

■ 用地布局

规划居住用地10.3公顷，占城市建设用地的3.70%，位于南侧紧邻基地入口处。规划商业服务业用地212.33公顷，占城市建设用地的76.31%主要为旅馆业用地。

■ 规划结构

一核四心——聚人气

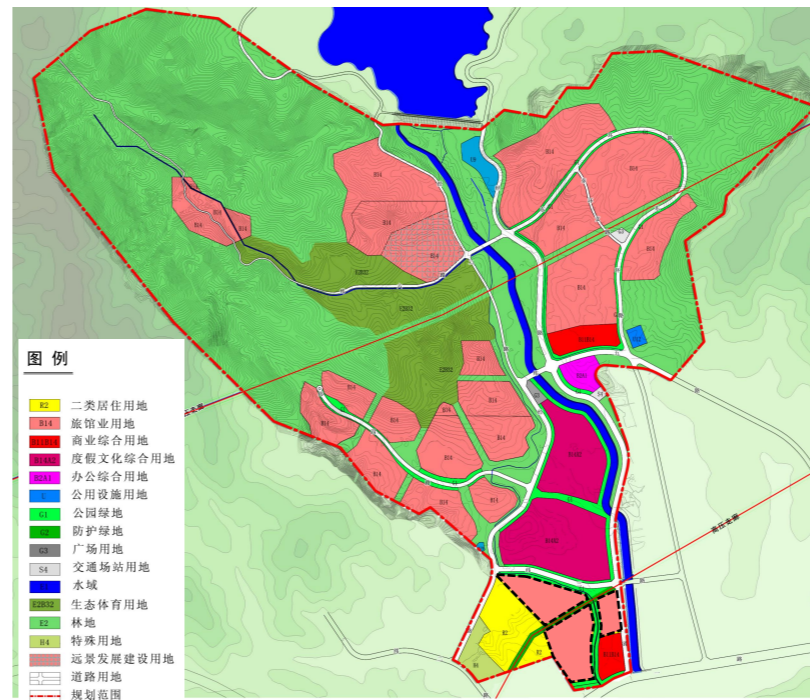
一核：旅游服务核心；四心：生活配套中心、山地度假中心、山地游乐中心和休闲度假中心。

两带一环——齐发展

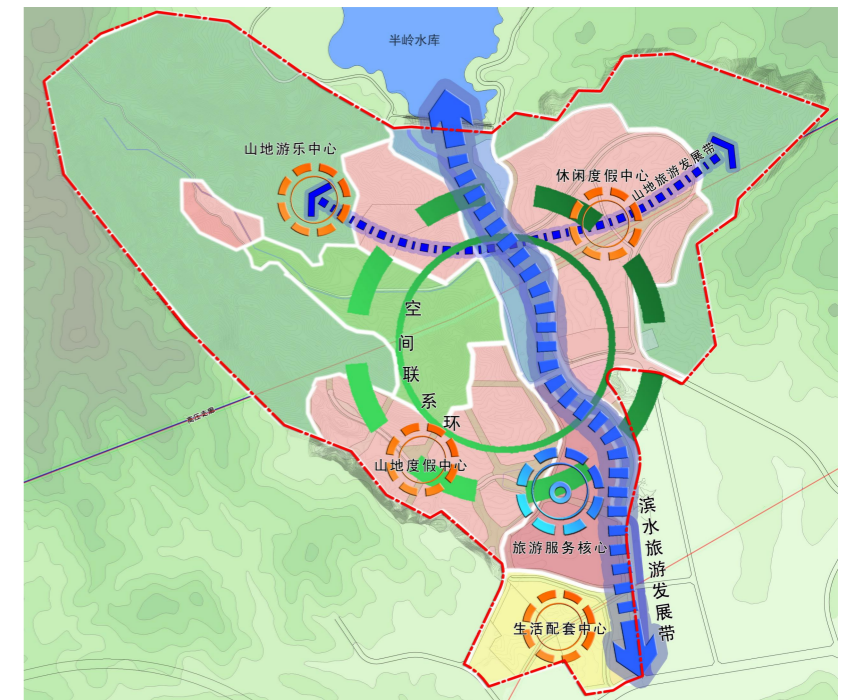
两带：滨水旅游发展带、山地旅游发展带；一环：空间交通环。

山水多片——显生态

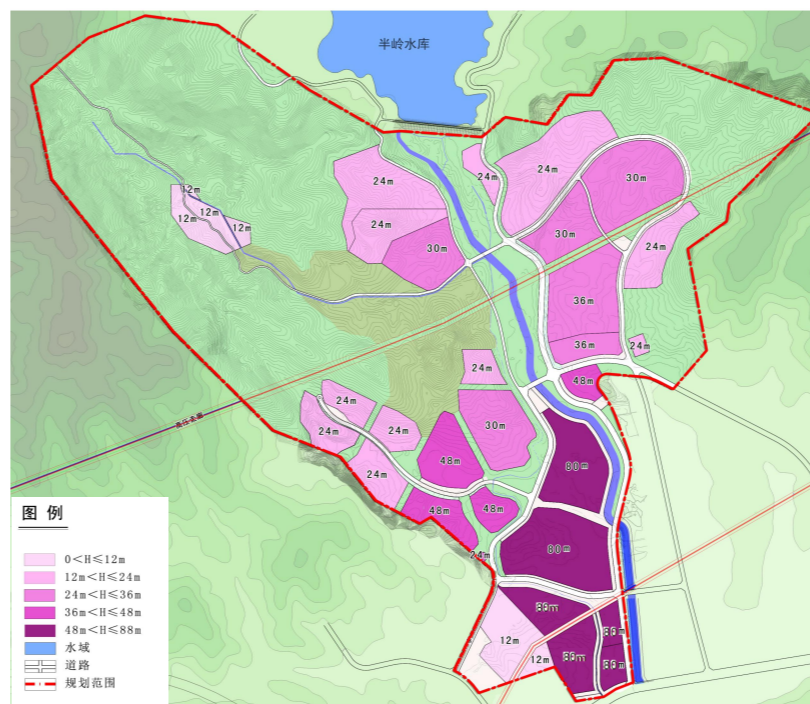
山地、林场、水库、河流，多种生态景观资源。



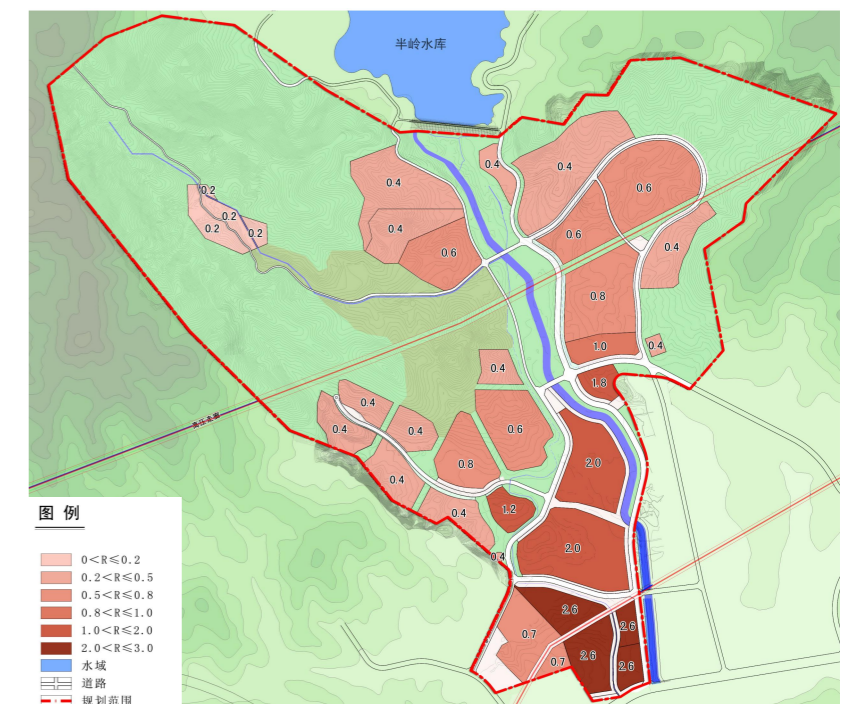
2018年调整后土地利用规划图



2013年控规规划结构图



2018年调整后控规建筑高度控制图



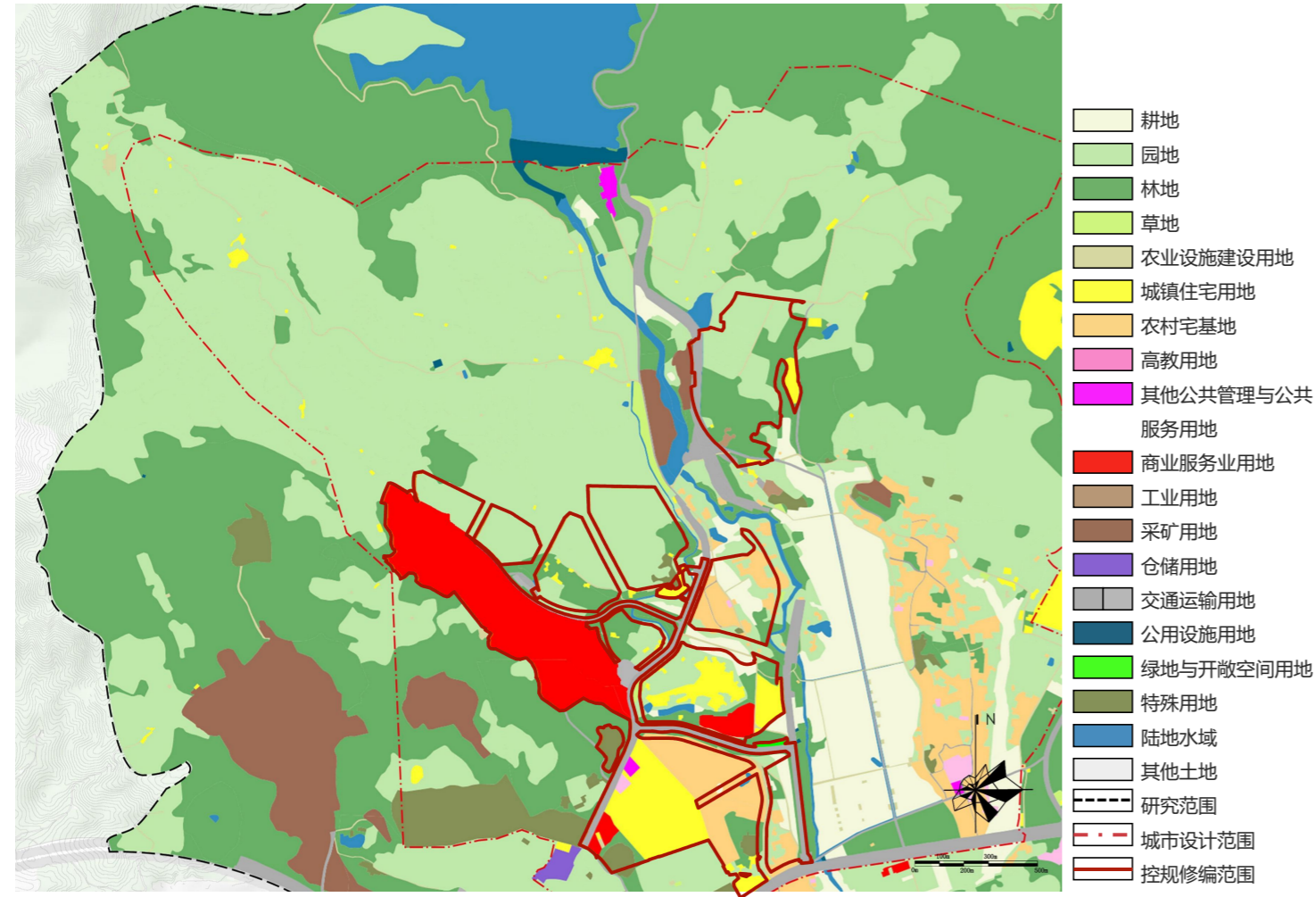
2013年控规开发强度控制图

2.2 现状与现行控规对比

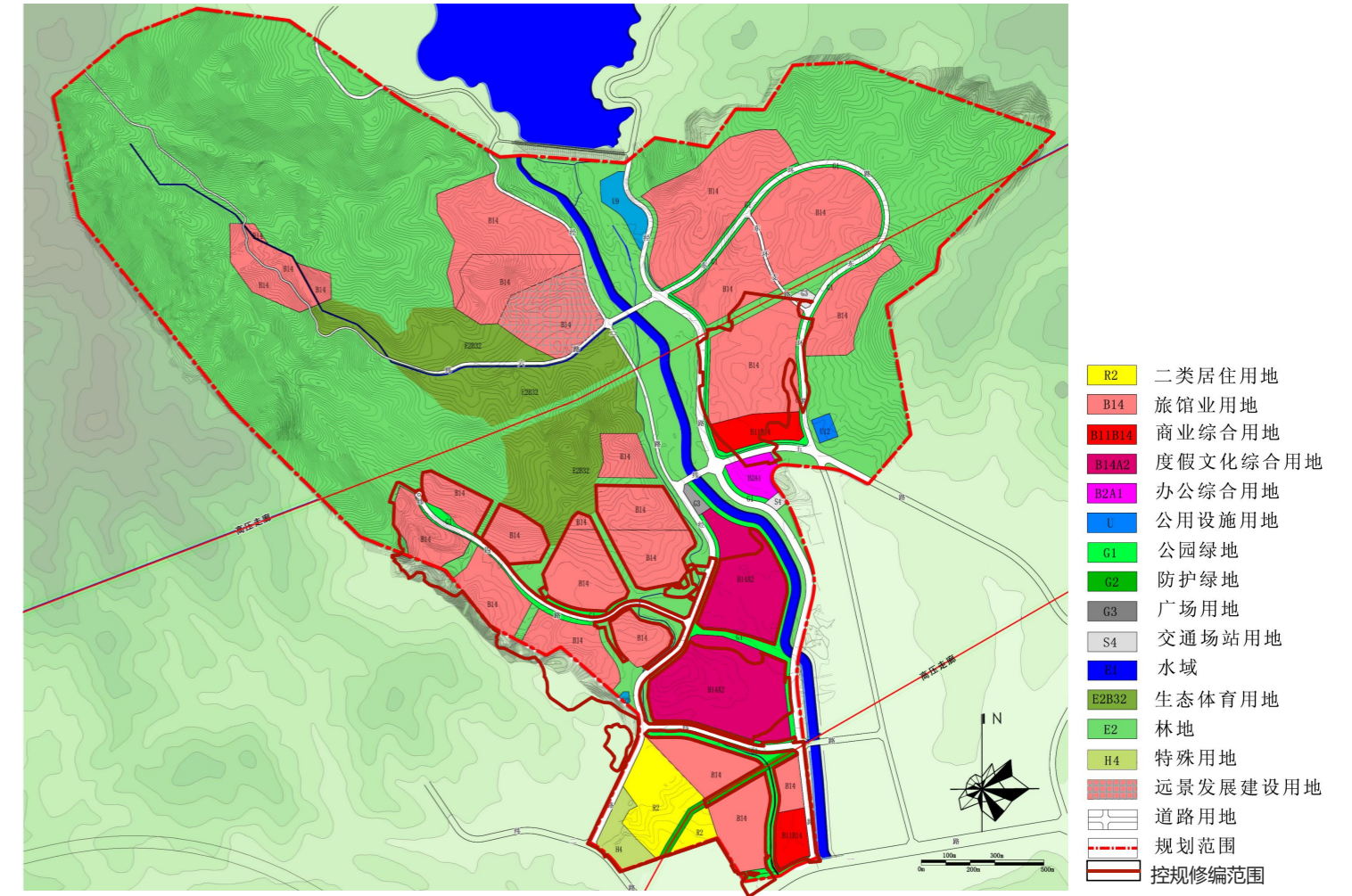
COMPARISON BETWEEN CURRENT STATUS AND DETAILED PLANNING

■ 在新发展背景下，现行控规缺乏实施可行性，有待优化

土地利用现状 (基于2021年度国土变更调查校准)



现行控规土地利用规划



1. 现状开发建设较少，仅有半岭温泉海韵别墅度假酒店组团与落笔村拆迁安置区已开发建设，用地性质与现行控规一致，其他地块尚未落实规划；
2. 本轮国土空间规划划定的城镇开发边界与现行控规地块范围存在较大出入，北部减少了大片用地。需基于新边界条件对控规地块与单元进行调整，并对其公共服务设施、公用设施、交通设施等进行相应调整；
3. 区域联系协同不足，需基于区域统筹的视角，对本控规单元的目标定位、功能体系、交通系统等进行优化完善；
4. 需结合城市设计对空间形态研究，在现实底盘上研究、优化原控规的控制指标。



修编必要性分析

NECESSITY OF REVISION

- 3.1 调整缘由
- 3.2 调整依据
- 3.3 调整建议
- 3.4 结论

■ 调规意义与必要性

1.半岭温泉旅游度假区控规修编是新一轮国土空间总体规划向下传导和深化的必需工作。

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”,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(2020-2035)》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,并对片区提出新的要求。现行控规中部分建设用地位于城镇开发边界之外,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。

2.半岭温泉旅游度假区控规修编是落实新的资源保护与限制条件、保障国土安全底线的必要路径。

上版规划批复至今,城镇开发边界、市政基础设施防护范围、自然保护地范围及管控要求等发生了较大的变化,需重新仔细梳理控规单元涉及的资源保护与防护的范围及其对应的管控要求,保障国土安全底线,据此对控规地块边界以及控规单元的人口规模、公共服务设施系统规划、交通系统规划等进行相应调整。

3.半岭温泉旅游度假区控规修编是保障自由贸易港建设需求、落实《三亚市国土空间总体规划》空间目标战略与空间优化布局的具体行动。

在三亚市国土空间总体规划设立新目标战略和新空间优化布局的背景下,半岭温泉旅游度假区需要重新梳理修编控制性详细规划,精准化、精细化、全面化提升自身的功能、交通、服务、品质、形象与活力,落实好总体规划对片区的要求。

4.半岭温泉旅游度假区控规修编是优化区域功能体系、整合区域空间框架的重要抓手。

原控规区域联系协同不足,需基于区域统筹的视角,对本控规单元的目标定位、功能体系、交通系统等进行优化完善。

5.半岭温泉旅游度假区控规修编是落实城市设计、提升城市空间品质的重要契机。

针对片区及周边存在的空间拼贴、村城校缺少整合、高度缺少控制、交通系统不完善等现状问题,需结合城市设计研究,在现实底盘上研究优化原控规的控制指标及功能布局。

■ 对接上位规划，按法定程序提请控规修编

□ 控规修改规定

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：

(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。

□ 修编依据

现阶段《三亚市国土空间总体规划 (2020-2035)》划定了城镇开发边界，可建设用地发生了较大的变化。

依据《海南省城乡规划条例》第五十九条第(一)款即第五十九条第(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。

■ 对接上位规划，按法定程序提请控规修编

□ 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。

修改村庄规划的，应当依照本条例第二十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。... ..

旅游度假区、产业园区的控制性详细规划由其所在市、县、自治县人民政府规划主管部门组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围。

(2) 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，征求规划地段内利害关系人的意见；

(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。

□ 修编程序

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。

■ 对接上位规划，按法定程序提请控规修编

□ 法律法规、相关规划

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）
2. 《城市规划编制办法》（2006年）
3. 《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》（2019年5月）
4. 《海南省城乡规划条例》（2018年修订版）
5. 《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》（2021年4月）
6. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》（2021年6月）
7. 《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）
8. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2020年11月）
9. 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》
10. 《三亚市城市规划建设管理技术规定》
11. 国家、海南省、三亚市其他相关法律法规、标准规范及规划

1.梳理国土安全保障底图，落实上位规划的目标战略要求与空间布局要求。

- 梳理控规单元涉及的自然资源保护、历史遗产保护、市政基础设施防护等的范围及其对应的管控要求，保障国土安全底图；
- 落实上位规划给与重要角色和定位，关注现代服务业、热带特色农业、生态保护等，争创全域旅游、现代服务业、科技创新“三大高地”。

2.强化与区域的协同统筹，提升片区特色，对本控规单元的目标定位、功能体系、交通系统等进行优化完善。

- 明晰片区发展动力，细化优化片区功能定位与功能体系，与周边区域形成差异化协同发展；
- 塑造链接区域自然骨架的自然生态格局；
- 优化综合交通系统，强化片区对外交通联系，并依据新的用地布局优化片区路网，构建特色慢行系统；
- 优化面向多元人群的公共服务设施体系，重点面向康养度假人群、本地居民等，营造多元社群生活圈。

3.结合城市设计，在现实底盘上研究、优化原控规的控制指标。

- 结合片区城市设计对空间形态的研究，再挖掘自然山水特色和人文资源，塑造山水城镇景观，优化原控规地块的建筑限高、容积率等控制指标。

■ 本次规划修编十分必要，技术可行，建议按调整程序推进

- 1.从适应新一轮国土空间总体规划改革并将其向下深化传导的角度，半岭温泉旅游度假区控规的修编十分必要。
- 2.从加快推进海南自由贸易港建设、落实《三亚市国土空间总体规划》空间目标战略与空间优化布局的角度，半岭温泉旅游度假区控规的修编十分必要。
- 3.从保护国土安全、深化国土空间治理，梳理限制性条件要求进而对半岭温泉旅游度假区控规进行修编十分必要。
- 4.从强化区域统筹角度，对片区目标定位与功能体系进行优化细化并对半岭温泉旅游度假区控规进行修编十分必要。
- 5.从提升城市空间品质、营造良好的人居环境，结合片区城市设计对半岭温泉旅游度假区控规进行修编十分必要。

基于以上必要性论证，须对《三亚市半岭温泉旅游度假区控制性详细规划》进行修编改进，使其更有利于指导片区的开发建设。

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。”依法依规对现行控规启动修改。

严格落实上位规划对三亚市半岭温泉旅游度假区在空间目标战略与空间优化布局的要求，结合区域联动协同、空间品质提升，进一步完善功能定位、空间结构、用地布局、交通组织及公共服务设施等内容。