

# 陵水黎族自治县清水湾旅游度假区

## 控制性详细规划修编

### 采购需求

#### 一、 工作目标

2022年6月29日，省委书记到陵水黎族自治县调研并主持召开座谈会指出陵水要找准自身优势，按照“打基础、做减法、做加法”的要求，编制好控制性详细规划、产业规划，提高招商引资能力，推动山海旅游联动发展，支持黎安国际教育创新试验区建设，打造归国留学生创新创业聚集地，提升农产品品质，打造农业品牌，在产业转型升级上打好翻身仗，真正摆脱经济对房地产业的依赖。

清水湾是陵水联动三亚滨海旅游的重要海湾、是推进大三亚滨海城市带规划建设的重要支撑。清水湾区域自开发建设以来相继编制清水湾控制性详细规划（2011）、清水湾C区控制性详细规划、国际风车旅游度假区控制性详细规划、珊瑚宫殿片区控制性详细规划、南国侨城控制性详细规划、国际信息产业园控制性详细规划、英州镇镇区控制性详细规划、新村镇镇区控制性详细规划、新村镇城坡片区控制性详细规划等9个单片区控规，各片区规划编制时间、采用标准都不一，片区功能定位、产业发展、公共服务和基础设施配套等方面存在不统筹不协调，全域空间资源难以形成合力等问题。亟需从大区域融合以及湾区一体化发展的战略高度出发，系统解决清水湾发展问题。

#### 二、 规划范围

本次清水湾区域控规整合以三区三线划定开发边界为整合范围，面积2925公顷。修编范围为协调国空三线划定后的清水湾旅游度假区

---

区控制性详细规划范围，面积约 1859 公顷。（暂定，后期根据最终三区三线划定方案相应调整规划范围）



### 三、 编制内容

本次规划为落实上位规划《陵水黎族自治县总体规划（空间类 2015-2030）》、《陵水黎族自治县国土空间规划（2020-2035）》（阶段成果）和陵水县委县政府对清水湾的发展要求，主要工作内容为：清水湾区域统筹、重点片区控规修编和控规成果入库三个部分：

#### （一） 清水湾区域统筹部分：

##### a) 清水湾区域已编控规评估与问题梳理。

不同时段编制的控规难以满足社会经济环境、宏观政策环境、湾区发展条件等方面发生的重大变化，梳理清水湾内各片区既有控规的相关内容，评估各片区规划的实施情况，总结既有片区控规在落地实施和目前建设要求下存在的不足，作为本次控规整合工作开展的基础。

##### b) 清水湾区域总体布局与系统优化：

提出新环境背景下清水湾的总体定位和功能组织，明确湾区的产业体系、公共空间系统、景观风貌系统等。重点衔接湾区的道路交

---

通系统、市政管网以及公共服务设施体系，构建强有力的基础支撑系统。

### **c) 清水湾区域既有片区控规整合与衔接。**

从整体一盘棋角度，整合梳理湾区已编制的各片区控规和陵水县编制的各类专项规划，协调差异。各片区控规整合内容包括：1、控规路网整合衔接：包括控规与控规之间，控规与专项规划之间的断面、标高、管廊等偏差、错位的问题。2、公共服务设施配置评价：通过分析教育、医疗、体育等设施的服务半径和规模是否符合标准；3、市政设施配置评价：通过分析水网、电网、气网、光网等市政设施的服务半径和规模是否符合国家标准和发展需求。4、按照新要求统一用地分类标准，分类别提出控规新编及修编技术方法，划定控规管理单元，有效管理和指导片区的规划建设。

## **(二) 清水湾旅游度假区控制性详细规划修编：**

### **a) 土地使用控制。**

优化用地布局方案，明确土地使用性质及兼容性等用地功能控制要求，提出容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标。

### **b) 道路交通控制。**

优化道路交通组织方案，明确涉及交通活动控制的通用性规定。

### **c) 配套设施控制。**

明确基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地规模、范围及具体控制要求，及地下管线控制要求；划定市政与公共设施布局方案，明确涉及公益性公共设施和市政设施控制的通用性规定。

### **d) 四线控制。**

划定基础设施用地的控制界限（黄线）、各类绿地范围的控制线（绿线）、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线（紫线）、地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）等“四线”并提出控制要求。

### e) 地下空间开发与利用。

对地下空间“点与线要素”的基本格局进行统筹，包括单个或成片的地下建筑组成点状空间，地下交通线、停车场、管廊等线型空间。

### f) 城市设计：

结合当地气候环境特征和地域文化特色，加强规划范围内城市设计及对风貌管控的研究。制定城市设计管控体系，对建筑形态、建筑体量、建筑天际线、色彩体系、材质搭配、风貌特征等方面提出管控要求和建设指引。明确单元风貌定位；确定门户、标志性建（构）筑物（群）、重要节点、重要边界（界面）、重要廊道等内容；明确提出建筑高度、风格、风貌、色彩以及其他认为必要控制内容的管控要求；划定城市设计重点地区，向地块规划传导。

## （三）控规成果入库

按照海南省规划委统一技术要求，将湾区重点片区控规修编成果，依据海南省规划委新标准录入 GIS 平台。

## 四、 成果形式

1. 纸质文件：《陵水黎族自治县清水湾旅游度假区控制性详细规划修编》成果，A3 本册，6 套；

2. 电子文件：《陵水黎族自治县清水湾旅游度假区控制性详细规划修编》成果为 PDF 格式，其中规划图集和图则提供 cad 格式文件；GIS 平台一张图提供 File Geodatabase 格式，刻录光盘，2 张。

## 五、 时间安排

项目工作过程可分为前期研究、初步方案、方案定稿、控规评审及最终成果四个阶段，整个成果周期约需 100 天左右时间。各阶段安排如下：

---

- 前期研究（10天）：对接国土空间总体规划及相关规划成果，组织现场踏勘，与相关单位、部门座谈，对现状情况与问题进行综合评价分析。

- 初步方案阶段（30天）：结合相关要求，挖掘场地内涵，调整地块指标，提出初步方案。

- 方案定稿阶段（30天）：吸纳有关意见修改完善总体方案，明确用地和设施功能布局，细化相关支撑系统和管控系统，并向县相关领导和部门汇报。

- 最终成果阶段（30天）：细化控规成果，形成完整成果。