

# 用户需求书

## 一、项目背景

为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）文、《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）文件要求，我区在总规修编和控规编制开展城市设计工作，通过城市设计，从整体平面和立体空间上统筹城市建筑布局，协调城市景观风貌，体现城市地域特征、民族特色和时代风貌。根据《城市设计管理办法》、《海南省城乡规划条例》等相关法律法规要求，组织编制城市、镇、乡、旅游度假区和产业园区控制性详细规划时应当同步编制片区城市设计。

## 二、项目预算

本次项目预算：¥200.3985万元（最终费用以试验区财评中心评审结果为准）

## 三、工作内容及要求

《海南国际旅游岛先行试验区范围控制性详细规划阶段城市设计》设计任务要求

### 1、设计范围

与海南国际旅游岛先行试验区控制性详细规划范围一致，规划面积：68.32平方公里。

### 2、城市设计主要内容

#### （1）目标定位

充调查、取得完整正确的现状基础资料，在现状资源调查和评估的基础上，根据上位规划的指导下，深入研究规划用地的区位条件、景观要素、人（车）的活动，依据上位规划的目标定位、产业定位，区域发展条件，并提出城市设计的目标定位和制定相应的设计原则。

#### （2）功能布局

依据城市形态整体格局与空间结构的塑造要求，充分考虑海南国际旅游岛先

行试验区整体定位要求,协调试验区整体区域风貌特色,充分发挥试验区的优势,设计出特色鲜明的空间形态结构。规划区域的业态布局、功能分区、土地利用、道路交通系统、配套服务设施,以及主要道路沿线景观概念性方案应作为本次城市设计的重点考虑。对海南国际旅游岛先行试验区制定发展结构和功能布局总体设计。

### (3) 空间形态

依据城市形态整体格局与空间结构的塑造要求,分别提出先行试验区的空间形态设计方案,并确定多个重点空间特征点,提出相应的设计构想和表述。强化对密度、强度、高度分区管控、开敞空间的组织、特色意图区的划定及城市形象设计系统进行研究,塑造空间特色形象并通过可视化的三维形体表达,系统地展示城市空间形态和结构特征。

### (4) 交通组织

分别研究确定区域城市交通系统,保持与周边地区顺畅的交通联系。在上位规划确定的对外交通框架下,研究试验区未来适宜的对内外交通模式。结合试验区优越的交通条件,与周边区域形成快速联系。合理组织试验区内部交通,落实已建和已有的道路规划,尊重已建路网体系,合理组织各类交通流线和停车设施。组织和优化慢行系统等公共活动通道,提出综合交通的设计方案等内容。

### (5) 公共空间系统

分别提出公共开放空间系统设计方案,合理布局基地公共空间系统,明确广场、街道、公园绿地、滨水空间等重要开敞空间的位置、范围和功能,提出控制引导要求。公共开放空间的设计应着重体现海南国际旅游岛特色,以激发城市活力为目标,创造具有吸引力的海南国际旅游岛先行试验区活动空间。

### (6) 景观与风貌系统

以城市双修为导向,结合正在编制的《试验区绿地系统与海绵城市专项规划》阶段成果提出景观系统设计方案,充分发挥先行试验区的自然资源、景观与风貌优势,考虑人群活动需求,合理组织城市景观和绿地系统,对重要景观节点、城市地标、景观廊道、路径、界面、特色地段等要素分别进行梳理,制定能够体现基地景观风貌特征的整体结构和控制引导要求,提出建设园林城市的措施并落实在设计方案图中。

### (7) 建筑群体与建筑风貌

根据城市景观塑造、容量控制、地域特色和低碳环保等方面的要求，确定先行试验区的建筑风格、高度、体量、色彩、密度、风格等要素的形态分区及空间组合关系，强化空间秩序与特征，提出建筑形态设计导则。

### (8) 环境景观设施

根据城市空间结构和景观风貌体系，以满足公众日常使用为目的，结合当地气候条件和公共空间使用功能，对先行试验区内的绿地公园、广场、街道等公共活动场所以及标志性景观构筑物的铺装、绿化景观、市政设施和环境小品等提出具体的设计控制要求，营造方便、安全、舒适和美观的公共空间环境和宜人场所。对景观绿化、地面铺装、标识系统、地标性构筑物以及重要环境小品等的形式、色彩、材质等提出设计要求。

### (9) 地下空间开发

确定地下空间的位置、范围、层数、用途、出入口及垂直交通设施的位置。确定设计范围内不同地下空间之间、与设计范围外相邻地下空间之间的联系通道的位置、宽度、标高。

## 3、设计成果内容及提交方式

设计成果的内容必须符合设计任务书的有关要求和国家有关标准，具体可参考《城市设计技术导则》。设计内容必须清晰完整，设计说明书应准确、完整地阐述设计意图和内容，设计图纸内容必须全面。

设计成果包括图纸、说明及附件三个部分。

#### 1、图纸：

图纸由主要图纸及分图则两部分组成。

##### (1) 主要图纸（包括但不限于以下内容）

包括区位图、用地现状图、土地适应性评价图、建筑质量现状评价图、建筑保护与更新方式评价图、道路系统现状图、河道系统现状图、绿化景观系统现状图、公共设施现状分布图、用地规划图、城市设计总平面图、功能结构图、综合交通规划图、道路系统规划图、公共交通规划图、公共与配套设施规划图、河道系统规划图、绿化景观系统规划图、公共空间规划图、地下空间规划图、竖向规

划图、开发强度控制图、建筑高度控制图、重要界面控制引导图（沿水系、沿主要道路等）、重点地块建筑形态布局示意图效果图（含日景、夜景整体鸟瞰图及重要节点透视图）、产业规划图纸、其他表达规划设计意图的分析图等。

## （2）分图则

重点对总体要求、界面控制、建筑高度、开敞空间、交通组织、地下空间、建筑引导、环境设施及其它方面提出城市设计的控制和引导要求，具体可参考《城市设计技术导则》。概念招标阶段，可根据具体方案，自行缩减范围和增减设计内容。方案深化阶段需提供全套地块分图图则。

规划设计图纸应在 1:500~1:2000 的地形图基础上绘制，可适当增加分析图。

上述设计图纸须提供相应的 CAD 及 JPG 格式电子文档。

## 2、说明

可包括项目概况、目标定位和设计方案等内容。

## 3、附件

可包括基础资料汇编、专题研究、评审纪要、部门意见、公众参与记录等内容。

## 4、其他

（1）提交成果包括纸质文件及相应的电子文件。具体内容为：设计成果图册 20 套（A3 规格）；多媒体演示 PPT 文件 1 套；电子文件 1 套（刻录光盘包括全部的文档文件、图片文件和 CAD、PPT 文件四部分组成）。成果的文字应以中文为准；度量单位按公制标准；成果汇报要求采用 PowerPoint 2003 幻灯方式演示。设计机构均需提供五分钟以上的三维动画演示短片。

（2）概念招标阶段设计机构可根据需要自愿制作实体模型、数字可视化模型等（非必须）。确定中标设计机构后，在深化规划设计阶段需提供大型沙盘实体模型和数字三维建模成果。

文件的知识产权及处理权为我单位所有。