

用户需求书

一、项目背景

本项目位于儋州市滨海新区，2009年在海南建设国际旅游岛的大环境背景下总体定位为集热带海岛旅游度假、国际会议度假、热带主题休闲体验、海洋运动竞技、影视娱乐、生态美食、生活度假为一体的海南高端文化旅游生活综合地标。并将其打造成最生态、最绿色、最美丽、最完备的世界一流海岛型旅游地产项目。该组团控制性详细规划2015年已经完成编制并由儋州市人民政府批准同意实施，2018年建党30周年，国家层面对海南全岛建设自由贸易试验区，探索建设中国特色自由贸易港的定位对原有的建设国际旅游岛目标已经产生了较大提升和重新诠释，需要对该组团进行定位、交通组织、环境容量和开发强度等要素进行重新评估界定，故开展本次控规修编工作。

二、项目名称

滨海新区第四组团（海花岛）控制性详细规划修编

三、项目地点

儋州市滨海新区海花岛

四、规划区范围

白马井洋浦湾浅海海域三个离岸式人工岛，人工岛之间及人工岛与海岸通过桥梁连接。北望洋浦经济开发区，东临白马井镇至排浦镇沿海海岸。规划总面积为765.11公顷，其中一号岛375.53公顷、二号岛240.35公顷、三号岛149.23公顷。

五、规划编制阶段安排

规划编制分三个阶段：

（一）规划研究阶段

1、功能定位

研究海花岛的整体功能定位和容量需求，进一步优化本组团的发展方向、发展目标和功能配置，确定合理的用地结构比例以及建设用地规模。

研究本地块功能定位时不能局限于海花岛范围，应该对东侧海岸沿线功能区乃至整个滨海新区有所呼应和论证研究，通过对发展目标、功能用途和项目需求进行

论证和策划，满足社会需求，使得规划内容更能适应长远发展、经营城市的实际需求，使规划更具有可操作性，为今后的开发建设项目的确定提供依据。

2、空间布局

根据现有资源状况和土地利用情况，充分考虑本组团与东侧滨海新区之间在自然和人文方面的密切关系，结合功能定位，提出相应的功能结构规划方案。主题功能分区与特色风貌段落，空间格局与布局（轴、带、廊、片、景区），对城市设计提出指导性意见，并附有关表现图和鸟瞰图。

3、土地使用性质

对组团内居住、配套、绿化、旅游配套设施等各类性质土地提出相应的空间布局规划，深化优化旅游方面的项目策划和形象具体化，并对本组团土地利用规划强度进行控制。

4、人口安置

本组团应考虑省外旅游、度假休闲、康养人员的适当集中居住提出规划建设安排。

5、景观规划

充分利用本组团所处海洋海岛自然景观结合功能定位，体现本组团特有景观。

6、交通组织

重点研究本组团内外的交通联系、岛内交通组织和承载力、动静态交通布局和组织，尤其是季节性钟摆式交通需求，提出应对策略方案，避免将来交通拥堵。

7、环境容量和开发强度等要素

根据《儋州海花岛旅游区分区规划环境影响报告书》对生态修复、环境容量和开发强度等要素进行重新评估界定，并提出意见和建议。

8、市政设施规划

在充分研究滨海新区整体的市政设施现状和远期规划的基础上对本组团内的市政公用配套设施进行规划和滨海新区协调布局。

9、重点地区城市设计引导

对滨海岸线和特定意图地区进行城市设计引导，对其建筑风格、体量、造型、色

彩和整体轮廓线特别是夜景灯光等提出要求。

（二）建设用地控详规划阶段

规划编制要按照《城市规划编制办法实施细则》制定的控制性详细规划规定的内容和深度要求，详细规定建设用地的各项控制性指标和其他规划管理要求。规划重点如下：

（1）确定规划控制体系，包括确定各级主次干道、支路的红线宽度、位置、道路横断面、控制点坐标和标高。

（2）划定规划管理单元，确定各单元及地块的强制性控制指标，制定相应的土地使用及建筑管理规定。包括规定各地块土地使用、建筑容量、交通、配套设施、高度要求及其他控制要求。

（3）确定规划范围内各类不同使用性质的用地面积与用地界线，确定主要工程管线的走向和工程设施的用地界线，确定市政设施、公共设施的布局、用地面积。

（4）制定特色意图区控制要求：划定特色意图区范围界线，分析提出特定意图区的特征要素和城市设计引导要求。

（三）建设用地城市设计阶段

城市设计应在控制性详细规划成果基础上，依据规划用地布局和相关指标体系，结合自然资源构建整体城市风貌，明确海花岛城市设计控制要素。在此基础上，结合海花岛定位、功能内涵等研究，营造相匹配的城市空间。

设计重点如下：

（1）确定整体空间组织，构建整体空间意向，明确城市景观通廊与视线廊道控制要求；明确景观风貌体系和城市绿地系统格局；

（2）以控规用地布局为基础，对功能布局进行细化研究，策划公共项目，深化空间系统，并进行详细设计布局，对特色风貌提出控制引导；

（3）对城市设计提出导控和行动计划，进行导控指引，区分刚性控制和弹性控制的具体要求，并提出城市设计管理和控制的机制建议。

六、规划内容及深度要求

（一）优化用地布局，做好整合规划

1、详细进行现状资料调查和收集，分类梳理用地的审批和建设情况，做好用地评价，分析存在的问题，提出规划布局的调整建议和目标。

2、注重上位规划的衔接。对规划范围内的用地功能、交通组织，采用多方案优化比选。

（二）功能布局与土地利用控制要求

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）将居住、公共设施等主要用地划分至中类，涉及中小学、社区中心、消防、环卫、公共交通和市政公用设施用地的划分至小类；对地块划分、用地性质细分和土地使用兼容性加以说明，确定各地块的规划控制指标。（包括高度分区要求）

（三）道路交通及辅助设施规划要求

合理组织规划地区内部道路及内外交通联系，确定规划道路功能构成及等级划分，形成完善的道路网络。

1、落实城市主、次干道的道路走向、红线宽度、道路断面分配、交叉口的组织方式等相关技术标准，城市主、次干道的控制点坐标和控制高程。原则确定城市支路的分布密度和交叉口的控制位置范围；

2、按标准落实停车场以及公交站场和公共停车场的位置、规模和用地范围；

3、明确主要道路广场的位置和用地范围；

4、原则确定客流汇集和疏散节点以及线形走向。

（四）公共服务设施规划要求

按照规划功能布局和人口容量的分配，从整体的角度完善规划用地范围的公共设施配套，确定区级中心、商业活动中心等的规模、用地范围以及其他公共设施的配建控制要求。

配建相应级别的公共服务设施。对于主要公共服务设施（如文化、体育设施、区域医疗机构、地下停车场等）进行定量、定位、定界的控制。

（五）市政公用工程控制要求

在各种市政工程管线的调查的基础上，结合用地布局要求和专业管线部门的意见，确定主次干管的走向、管径、规划控制廊道，重点安排各个市政专项配套设施的块

状用地的落实，规定其服务规模、建设位置、用地范围；

（六）空间布局体系要求

以城市用地布局为基础，构建整体空间意向，构建城市景观通廊与视线廊道；结合城市形态关键要素，提出城市形态指引；构筑天际轮廓线，明确高度分区。

（七）景观风貌体系要求

结合对片区建设现状、景观资源条件等相关要素，按照城市功能布局进行景观风貌分区，并对各分区内风貌形象建设提出指引。

（八）公共活动体系要求

评估现状自然资源条件，提出建议预留或需要重点控制的开放空间、绿色廊道、公园、公共广场、慢行系统指引等城市公共活动体系。

（九）建筑形态控制要求

建筑平面、立面组合模式、建筑退后红线情况、建筑色彩、建筑材质要求等。

（十）开放空间控制要求

对主要开放空间的设计构思和控制要点，阐明重要开放空间（广场、绿地和水域）的设计概念与空间设计。

（十一）景观环境设计要求

阐明自然景观、人工景观、城市界面、轮廓线、通视关系等的组织；确定环境设计（绿化、雕塑小品、广告标识、铺地、照明等）的设计与控制导则。

七、规划成果要求

（一）阶段性成果：

- 1、调查研究阶段：规划编制单位提出初步设想，提供文字说明、2-3张草图及相应的表格，征求相关部门的意见。
- 2、基本方案阶段：规划编制单位提出总体的规划构架，进行专家咨询。
- 3、方案深化修改阶段：规划编制单位根据专家及相关部门意见，进行方案深化，提供最终规划成果。

（二）最终成果：

包括图纸、图则及附件三部分，规划研究阶段的成果报告、现状调查和规划说明

作为附件。

根据规划深度、控制性详细规划和城市设计成果表达要求确定，图纸表达要符合国家关于规划成果标准的要求，具体包括但不限于：

规划分区位置图，（比例尺可自行选定，下同）

土地利用规划图

特定意图区划分图

高度分区图

综合交通规划图

道路系统规划图

绿地系统规划图

公共服务设施规划图

市政工程设施及其管道现状图

其他专项规划图

设计总平面图

开放空间布局图

风貌分区指引图

景观通廊、视线视廊指引图

开放空间指引图

建筑界面规划图

城市界面指引图

慢行系统规划图

景观环境分析图

水系及岸线设计规划图

城市设计鸟瞰示意图

重要节点空间效果示意图

城市设计导则

各管理单元分图则（合并建筑风格、体量、造型、小空间管控、色彩和整体轮廓线

等城市设计指引)

规划编制单位需提供:

- (1) 包含上述所有文字说明和图件内容的缩印本 10 套, 统一为 A3 规格 (297mm*420mm);
- (2) 包含上述所有文字说明和图件内容的电子备份文件光盘 2 套, 其中文本为 doc 格式文件, 图纸为 dwg, psd 格式文件。
- (3) 如有其它演示文件, 则一并将电子文件提交给甲方。

八、时间进度安排

规划编制周期 60 天,

九、工作要求

规划编制单位向甲方进行中间汇报沟通讨论不得少于 3 次, 一般安排在初步方案阶段和论证成果阶段, 在进行中间汇报时需根据情况提供汇报提纲及成果简本若干套。规划编制单位还应根据甲方组织专家评审论证等需要进行汇报及准备相应材料。