

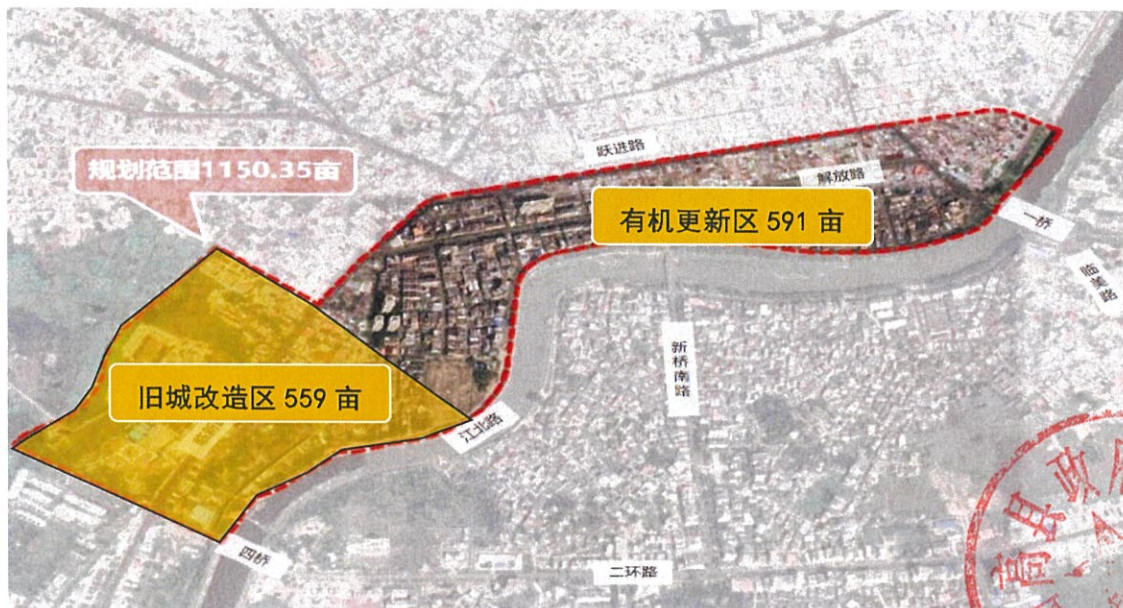
临高县临城镇 城市更新详细规划项目任务书



一、规划范围

本次一期更新区规划范围位于海南省临高县江北区，文澜江北侧，属于老城区核心区。北至跃进路，南至江北路，西至四桥，东至一桥。南北向主要交通干道为临新路、解放路、跃进路。现状总用地面积约 76.69 公顷，约 1150.35 亩。

图一：规划范围图



二、编制的主要内容

(一) 规划调整必要性论证报告。

主要内容包括编制背景、现状分析、编制依据、编制必要性

分析、编制可行性分析以及结论。

（二）城市更新详细规划

（1）城市更新单元划定

说明城市更新单元划定情况。梳理城市更新单元内子单元（项目），明确各子单元（项目）名称、边界、类型、划定思路与方法、改造主体、改造方式等。

（2）总体城市设计

落实上层次规划有关城市设计要求和重点地区城市设计方案要求，针对城市更新单元及其周边地区的建筑高度、天际线、重要景观节点、绿地系统与开敞空间、风廊视廊等重要廊道以及地区特色风貌控制等提出城市设计要求，明确城市设计要素和控制要求。

（3）城市更新单元详细规划方案

主要包括发展定位与主导功能、产业发展指引、土地利用规划方案、综合交通规划、公共服务设施与市政基础设施规划、历史文化遗产保护、奖励指标和分期实施方案

（4）详细城市设计导则

根据地块功能需求对地块进行城市设计，对地块的建筑风貌、建筑特色符号、建筑色彩、保留建筑的改造引导、地块景观风貌、植物配置等进行分项引导。

三、目标任务

项目区总面积约 1150 亩，西至四桥路，冬至北钰路，北至跃进路，南至江北路。根据原控规，本项目起步区 559 亩属于旧城改造区，其余 591 亩属于有机更新区。

任务一：编制规划调整必要性论证报告。

根据《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》，属于经过评估确需调整的情形，可以启动控规调整程序。可以按照一般调整程序，编制规划调整必要性论证报告。

任务二：编制城市更新详细规划

根据原有控规图则，旧城改造区进行城市更新改造时，二类居住用地容积率可以适当调整到小于等于 2.5。有机更新区控规没有给出具体的地块指标，保留了弹性表述“如该区域内进行更新区详细规划编制时，开发建设指标以更新区详细规划为准”。为了更好的指导城市更新，应编制城市更新详细规划设计及详细城市设计导则。

四、成果主要内容：

（一）控规调整必要性论证报告

主要内容包括编制背景、现状分析、编制依据、编制必要性分析、编制可行性分析以及结论。

（二）城市更新详细规划

1、城市更新单元详细规划技术文件包括规划说明书、方案图集和专项评估。法定文件主要包括文本和城市更新单元导则。

2、城市更新单元导则包括用地布局管控图、底线约束管控图、更新单元划分示意图、单元规划控制图、单元指标体系一览表、地块规划控制图、地块指标体系一览表。

3、详细城市设计导则，主要包含城市设计总平面图、地下空间规划、城市天际线控制、建筑风貌引导、景观风貌引导等内容。

五、工作组织方案

（一）工作组织方式



规划编制工作规划坚持“政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策”的工作原则，构建一个由县委县政府统筹、多部门合作参与、专家把关、公众的协调咨询工作机制，各方面做好协调统筹。

——加强与海南省自然资源主管部门对接

制定与海南省自然资源主管部门的协同规划工作方案。加强与上级主管部门的定期沟通，紧密跟踪国家、海南省城市更新工作动态，积极做好工作对接和技术衔接，确保规划意图层层落实。

——开放性的专家咨询平台

建立专家咨询库，充分调动专家智库，就重点问题召开专题研讨会，提高科学规划水平。

(二) 项目进度

1. 商务及资料收集和前期研究

与县政府相关部分就项目费用和商务程序进行洽谈，启动相关商务程序。同时，根据城市更新详细规划编制内容要求，拟定资料清单，开展座谈与调研，了解相关现状问题、需求及发展设想等，深入实地摸清规划需求，开展数据收集、资料整理、数据库建设等工作；重点对国土、住建等部门进行收集，最后进行总结分析，完成现状数据整理和分析。完成实施评估报告。

2. 初步成果制作、汇报及修改完善

进行初步成果制作，适时与县领导进行汇报、沟通，征求县有关部门意见，形成规划征求意见稿。

3. 最终成果制作及上报审查

在初步成果的基础上，广泛征求政府和主要部门意见，

邀请省内外专家进行咨询，提出规划成果修改意见和建议，完善规划结论，形成规划送审稿，并按要求完成最终成果并上报审查，按具体程序报批。

