

一、项目背景

(1) 中央城市工作会议精神要求加强城市设计，提倡城市修补，通过城市设计统筹协调城市风貌

2015年12月，中央城市工作会议提出“要在规划理念和方法上不断创新，增强规划科学性、指导性。要加强城市设计，提倡城市修补，加强控制性详细规划的公开性和强制性。2016年2月，《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》明确指出，“城市设计是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段。鼓励开展城市设计工作，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”。

(2) 实施城市更新行动是天涯区推动高质量发展的重要抓手

天涯区是三亚市四个市辖区之一，是三亚市主要的集中建设区，实施城市更新行动，进一步完善城市功能，改善人居环境，对提升城市品质、满足人民群众美好生活需要、推动城市高质量发展具有重要意义。

因此，为深入贯彻中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，落实三亚市十四五规划和国土空间总体规划要求，统筹天涯区全域空间资源，提升精细化治理水平，开展天涯区总体城市设计与规划总控的全生命周期技术服务，以习近平总书记考察海南时的重要讲话精神为引领，推动天涯区新主城区建设再上新台阶。

二、规划范围

研究范围：天涯区行政范围，约620.06平方公里。

总体城市设计规划范围：开发边界内约106.9平方公里。

重点片区城市设计：共计约260公顷的片区，片区位置、范围根据研究过程中具体情况而定。

三、总体城市设计内容

主要内容包括以下三部分：

(1) 顶层设计

① **既有城市设计梳理**。对既有城市设计情况进行分析与评价，了解城市建设短板，聚焦天涯区亟待解决的问题，进行空间格局诊断、公共空间品质诊断、活力人文诊断、交通系统诊断、城市风貌诊断等，形成问题清单与资源机会清单。

② **规划策略**。根据上位规划要求与天涯区城市建设的诊断分析，拟定城市形象和空间特色的总体定位，提出总体城市设计的设计理念、优化策略与提升路径。通过对各片区进行城市设计引导，提升重点项目建设水平，优化山水格局与景观视廊。

③ **行动路径**。结合十四五计划与自贸港的新政策新机遇，进行任务分解与重点排序，提出政策清单与任务清单。

(2) 总体城市设计

① **整体空间框架**。在三亚市国土空间总体规划与总体城市设计确定的规划结构基础上，用三维分析和设计研究手段，确定天涯区的整体空间结构、功能布局、公共空间系统、景观系统和风貌分区等空间设计框架。

② **蓝绿空间设计**。处理好城市与生态要素的关系，根据人的活动需求和景观塑造要求，组织和构建舒适、连续、活力的公共开放空间体系，并对公共空间廊道的宽度、位置、功能、形式和界面景观提出设计建议和引导要求。

③ **街巷空间设计**。完善城市的路网结构和公交体系，提出合理的城市街区尺度。从城市设计和景观角度对街道系统进行分级分类。组织和优化慢行系统、游览线路等公共活动通道和慢行街道，形成不同层次、便捷衔接的交通系统。

④ **建筑风貌设计**。综合考虑生态环境品质营造需求，合理确定开发强度，优化开发规模，形成有秩序、有特色的整体空间形态，对建筑高度、开发强度、建筑风格、建筑色彩、第五立面等提出控制引导要求。重点对生态景观廊道、以及山水林田等生态与城市相接界面提出设计引导。加强地标建筑布局研究，对城市天际线塑造等方面提出控制引导要求。

(3) 城市设计导则

对凤凰镇片区，红塘湾片区，河西片区三个未覆盖城市设计的地区进行总体城市设计层面的设计引导，主要包括：

① **风貌控制指引**。厘清特色与管控要素，并进行分区风貌管控指引。对不同功能类型提出建筑风貌设计控制引导要求。

② **公共空间设计指引**。基于天涯区城市功能布局和市民、游客的活动规律，对重要的滨水空间、公园、广场、街道、绿地等公共开敞空间和公共活动场所提出框架性引导要求。

③ **景观系统优化指引**。构建城市景观的重要路径与节点，确定构成城市意象的标志、节点、路径、边缘、区域等要素。分体系引导，优化山、海、河、绿，实现城景共融。

四、 重点片区城市设计内容

针对吴春园和第三市场的实际需求，结合总体城市设计、控规与专项规划等要求，进行深化设计，提出空间管控要求和空间组织示意。主要包括：

① **现状分析**。对土地利用现状、对外交通衔接、内部道路组织综合分析的前提下，深入挖掘地块潜质，便于在后续的规划设计中把握重点，确保规划的因地制宜性。

② **功能布局**。具体落实项目策划内容，并在空间组织上进行充分协调，校核和优化用地、交通、公共服务设施、生态景观与项目的协同关系。

③ **空间形态详细设计**。在现状梳理和目标定位的基础上，整体统筹人群活动和空间组织，确定公共空间、标志性建筑物位置、建筑群体、景观绿化、交通流线组织等内容，形成整体的空间方案，对重要城市界面的建筑高度、形式、底层空间进行细化推敲。

五、 规划成果

包括总体城市设计规划说明、图集、导则。

规划说明包括城市认知、规划策略、整体空间框架、蓝绿空间设计、街巷空间设计、建筑风貌设计、夜景照明设计等内容。

图集包括但不限于：现状分析图、空间结构图、总平面图、效果图等。

导则包括但不限于：风貌控制指引、公共空间设计指引、景观系统优化指引、视线通廊控制指引等内容。

六、 时间进度安排

总体城市设计工作周期约为6个月，以合同签订之日计。

(1) **前期准备与设计框架方案阶段（1个月）**

- 项目前期准备、项目任务书、成立项目组
- 资料收集、实地详细踏勘
- 提出顶层设计方案
- 确定重点片区范围

(2) 初步方案阶段（2个月）

- 完成总体城市设计初步方案
- 重点片区城市设计初步方案

(3) 深化方案阶段（2个月）

- 总体城市设计深化方案，编制总体城市设计导则
- 重点片区城市设计深化方案，编制重点片区城市设计导则
- 形成深化成果，由甲方组织相关专家与部门进行评审

(4) 成果完善提交阶段（1个月）

- 依据专家意见修改完善，编制并提交规划设计最终成果。

注：如遇不确定的客观原因影响，经双方友好协商，工作时间顺延。