

1. 项目名称

三亚市吉阳区总体城市设计

2. 项目范围

全域总体城市设计：吉阳区全域范围，约372平方千米，其中建设用地面积113.17平方千米（城镇开发边界内）。

3. 核心任务

注重各类规划设计的整合、评估、落实，保证城市设计及各专项规划理念的延续，在此基础上挖掘空间环境的特色与问题，提出设计目标和总体策略，形成整个片区空间整合优化方案，提出总体和分系统的设计框架并进行引导控制，同时充分考虑分期实施和城市动态发展的逻辑，处理好各类规划设计和具体项目的落实协调工作。

4. 设计内容

（1）规划评价

对三亚市及吉阳区已编或在编的相关规划及城市设计进行评价和反思，结合总体城市设计优化要求，并提出相关城市设计编制未来的调整、完善方向，重点对各重点片区城市设计提出设计要求。

（2）问题诊断

根据吉阳区发展现状，利用生态、人口、交通、土地等相关领域大数据，系统分析吉阳区的人口分布、功能用地、空间形象等方面的空间演变规律及存在的问题，为吉阳区的城市空间提供技术支撑，

（3）目标与策略

深入解读国家、区域、城市的发展战略，重点解析自贸港发展背景下未来发展的趋势与规律，提炼三亚市和吉阳区的独特地位和价值，通过对标世界著名自贸港及旅游区的发展经验，制定吉阳区的发展愿景、目标定位。重点以未来战略定位为导向，以整体功能结构调

整和空间形态重构与统筹为基础，确定核心区空间形象定位，明确总体城市设计的核心理念、主题构思，提出吉阳区未来空间引导的设计策略，从而形成未来发展的明确思路和路径。

（4）用地空间布局

将总体设计思路进行空间落实，合理确定该片区各类城市建设用地的布局，包括总体功能结构、用地布局、发展规模、项目配置、整体空间形态方案等。

（5）总体形态设计

综合研究重点功能、交通的基础上，对自然环境、开放空间、景观中心、景观节点、景观轴线或廊道、特色景观风貌区等要素进行梳理，制定能够体现特色景观风貌特征的总体形态结构。其中，①空间景观中心：研究各类空间景观中心的分布，并对其空间形态及景观风貌特征等，提出控制和引导要求。②空间景观节点：根据对地标建(构)筑物、地标场所等城市特征性空间的研究，区分重要空间景观节点的类型，并对其景观风貌特色提出控制和引导要求。③空间景观轴线：研究城市与海、城市与水系、城市与山体之间的关系及城市内部空间景观中心或节点的关系，确定主要空间景观轴线的位置，并提出引导要求。④景观分区：结合城市各片区的主要功能，划分不同类型的景观片区，对其景观风貌特征提出引导要求。

（6）系统形态设计

- **自然与城市格局设计：**严格保护山、海、田、水系环境，梳理城市与海、城市与水、城市与山之间的联系，形成完整的自然生态开放空间系统。
- **开放空间设计：**确定公园绿地、广场、街道、滨水空间等重要开放空间的位置、规模、性质。结合城市绿道和慢行系统，确定城市景观道路和步行系统，对其景观风貌特色提出引导要求。**重点**针对海及水为核心的蓝绿空间进行整体梳理并形成重要的专项内

容，同时针对临山的绿色空间进行整体梳理并形成重要的专项内容，重点针对特色街道进行整体梳理并形成重要的专项内容。

- **视觉走廊与眺望系统设计：**提出包括重要的山海和山水水通廊、视觉景观通廊设计与控制要求、城市重要景观点与瞭望点设计与控制要求、标志性建筑群体景观序列设计及控制要求等。**重点针对特色标识体系进行整体梳理并形成重要的专项内容。**
- **城市天际线设计：**提出包括整体天际线、重要地段天际线、滨海、滨水、临山等区域天际线等设计。
- **建筑群体设计：**提出建筑风格、体量、色彩等引导要求以及城市重要开放空间的建筑界面、高度、特色、退界、底层建筑形式等。

(7) 系统支撑

系统支撑主要在总体形态设计的基础上进行交通系统、公共服务系统等的支撑规划设计。

(8) 开发管控

提出开发建设总量，各地块容积率、建筑密度、建筑高度、等规划控制指标；确定不同景观控制区域的高度、色彩、风格体量、视线廊道等管控要求。确定公共开放空间的控制引导要求等。

(9) 实施建议

围绕总体发展目标，统筹谋划近期行动计划和重点项目的实施，重点以项目为导向制定包括近期实施计划、项目内容、资金平衡等多方面内容。同时，加强资金、人才、制度等保障体系研究，为吉阳区规划的实施奠定基础。重点结合地块改造建设实际，从城市设计方案的可操作性、城市整体环境的营造以及城市土地开发经济性等几方面提出合理的实施策略。

5. 规划成果

包括总报告（包括图纸）和通则两个部分：

总报告主要包括目标愿景、功能业态布局、用地布局、城市设计

方案、空间景观结构、自然与城市整体格局、开放空间设计、视觉走廊与眺望系统设计、城市天际线设计、地下空间组织、管控开发引导等。总报告要求附图纸，包括功能分区规划图、景观结构规划图、开放空间系统图、高度分区控制图、重要界面控制图、重要节点效果图等；

通则应包含空间景观中心、空间景观节点、空间景观轴线和视廊、景观分区、开放空间、建筑高度及天际线等城市设计要素的控制及引导内容，同时对建筑高度、建筑后退、界面控制、规划指标等控制进行引导。

6. 时间安排

项目合同签订后，预计6个月可完成各项规划编制工作。

具体可分为5个阶段：

第一阶段：现场调研与资料整理阶段（第1月）。项目合同签订后，2个月内完成现场踏勘、调研访谈、现状资料整理工作。

第二阶段：初步方案编制阶段（第2月-第3月）。启动思路及总体规划框架编制工作，2个月内向甲方提交初步方案，并组织内部交流研讨。

第三阶段：中期成果编制阶段（第4月）。在收到初步方案审查意见反馈后即开展中期成果编制工作1个月内提交中期成果方案，召开部门意见征集会或内部审查会议。

第四阶段：专家评审成果编制阶段（第5月）。在收到中期阶段成果审查意见反馈后即启动专家评审成果编制工作，1个月内提交专家评审成果方案，并组织召开专家评审会。

第五阶段：正式成果编制阶段（第6月）。根据专家评审会反馈意见，1个月内提交终期方案及规划文本由相关部门审查，并征询公众意见。