# 陵水县中心城区风貌专项规划 采购需求

# 一、 项目概况

- 1. 项目名称: 陵水县中心城区风貌专项规划
- 2. 采购预算: 412.39万元
- 3. 服务期: 120 日历天

# 二、 项目背景

陵水县地处北纬 18° 黄金生态线,是地球上海陆文明交接的最理想旅居地带之一,是海南省旅游资源最优质最密集的区域,也是海南省委、省政府高度重视的战略旅游发展区域。

近年来,伴随着海南自贸港政策的落实和三亚经济圈的打造, 陵水县在城市发展和项目建设上取得了卓越的成就。中心城区作 为全县的政治、经济、文化、科教和社会服务中心,更是全县的 旅游服务中心,对其城市风貌提出了更高要求。

陵水县"通河入海,拥山环城",山水格局与生态本底优越,但中心城区在城市建设中出现了系列亟待解决的问题,如城市风貌特色不彰、部分建筑高度失控、景观廊道两侧风貌有待提升、绿地和开敞空间缺乏等,部分不协调的开发建设已对城市风貌的打造构成威胁。随着棚户区改造和城市更新工作的开展,未来开

发片区强度进一步增大,对城市风貌的指引与管控迫在眉睫。县委县政府高度重视,要求对城市风貌和建设做出指引,将其切实打造成为全县的旅游服务中心,彰显独具特色的陵水城镇风情。

## 三、 规划范围

本次风貌规划分为两个层次。

#### 第一: 总体风貌

以陵水镇中心城区城镇开发边界为规划范围,面积约 25.86 平方公里。同时考虑周边山体与农田,划定 144.31 平方公里的研究范围。

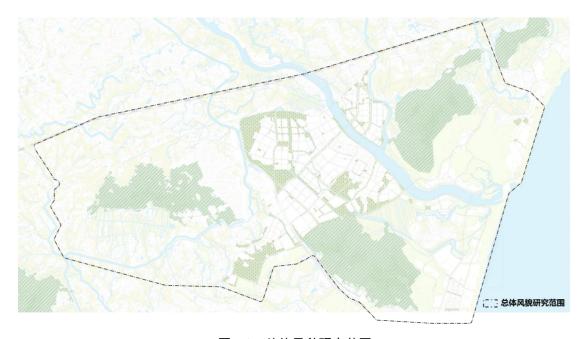


图 1 总体风貌研究范围

# 第二: 重点地段城市设计方案

北岸城市更新单元、老街城市更新单元、大溪岭中央公园景观 提升范围、陵河两岸约500米景观提升范围。总面积约18.88平方

# 公里。

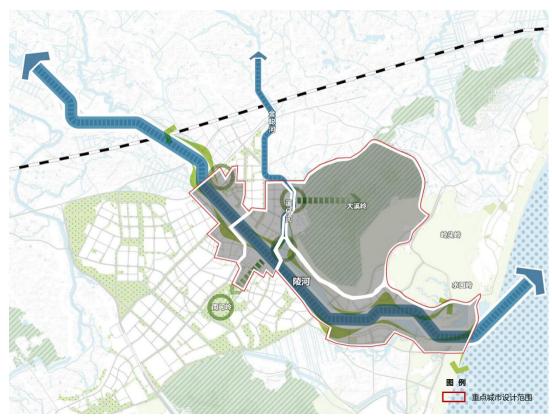


图 2 重点地段城市设计方案

# 四、工作目标

规划通过研究陵水中心城区山水格局、空间结构、风貌分区、优化道路界面、精细化设计重要节点、落实管控设计图则等内容,使中心城区的建筑风貌更加协调,重要道路两侧景观更加整洁,建筑立面更加统一,构建高起点定位、高标准规划、高质量发展的规划管控体系,全面塑造陵水县宜居宜业宜游的创新型旅游城市形象。

# 五、 规划主要内容

# (一) 总体风貌研究

#### 1. 风貌形象定位研究

陵水县域作为旅游资源优质密集的区域,营造高品质环境、 打造特色景观风貌是发展成功的关键。规划深入研判目前陵水县 中心城区发展水平和建设实施情况,结合资源禀赋价值对标,梳 理现状问题,有针对性地提出风貌形象定位,以营造城市魅力, 提升空间活力,打造特色县城风貌。

#### 2. 城市风貌空间格局

陵水县中心城区依山傍海,具有独特的城市景观资源。规划贯彻"显山、露水、见林、透气"的风貌原则,结合陵水中心城区发展要求、生态本底、文化景观资源、用地布局及建设现状,以山、海、水、绿为本底,构建和谐的整体城市形态和山水空间格局。

#### (二) 四大系统设计

#### 1) 景观视廊体系

识别重要生态廊道、视线廊道和重要节点,保障主要观景点间的视觉通透与视域完整。

#### 2) 高度形态体系

营造整体舒缓、疏密有致的空间形态,提高高度管控分级要求及管控重点。对重要的界面提出天际线设计意向。

#### 3) 开敞空间体系

围绕保障生态、连通绿网、见缝插园等方面,构建城市绿地景观系统,改善凌水河与溪仔河等水系生态环境、补齐基础设施 短板、拓展蓝绿系统空间、串联增补绿地系统空间,构建更加完善的蓝绿生态网络。

#### 4) 特色风貌体系

明确中心城区不同片区的建筑风貌风格,科学管控建筑体量尺度,统筹协调建筑色彩运用,优化建筑选型。

#### (三) 提出重点片区城市更新项目

依据风貌空间系统确定的空间结合、具体地块的用地性质和特征,以及土地权属情况,结合现状棚改片区,判读未来战略潜力片区,形成更新单元。

#### 1) 优化地块风貌

依据风貌空间系统确定的空间结合、具体地块的用地性质和特征,以及土地权属情况,结合现状棚改片区,判读未来战略潜力片区,整合中心城区城市更新单元,调整完善城市功能布局,提出风貌建设意向,彰显风貌特色。开展环境品质提升工作。

# 2) 划定城市更新单元

划定城市更新单元,在城市更新单元内,明确拆迁安置意向,需要建设公共服务设施及市政道路,初步测算资金平衡,形成项目总包,引入社会资本,推进系列项目。

#### (四) 重点片区城市设计方案

#### 1) 大溪岭

将大溪岭打造成为陵水新的中央公园绿心,加强中心城区与 三个湾区的联系,成为陵水未来的旗舰式旅游吸引点。对标国内 外特色景观主题公园先进案例,结合最新公园设计趋势,突出主 题性、沉浸式性和演绎性,打造印象陵水夜景地标,将环境、光、 水、声、店等元素有机结合,展现自然的秀美与壮丽,兼具文化 和环境的特色。结合现状资源,形成不同主题的活动片区,打造多个山体公园游线,植入多元体验式活动,打造陵水的景区城市和风景城区。提出景区公园周边美丽乡村旅游的规划策略、发展模式和建设要求。

#### 2) 南岸老街

陵河南老城片区作为中心城区重要的文化遗存,对标厦门曾厝垵,提出老城文化旅游新业态,将其打造成为陵水的特色文化商业街区,形成陵水沉浸式历史文脉体验地,新场景新业态的承载地,主题式街区的旅游目的地。

运用城市更新手法,坚持划定底线、应留尽留、量力而行的原则,保持镇区记忆,稳妥推进改造提升。重点对道路街巷、公共空间、景观环境、立面改造、广告牌匾、市政提升等方面提出更新方案,采取针灸式改造、保留、利用、提升现有建筑。在建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑构件等方面提出改造策略。

#### 3) 北岸滨水城市设计

尊重生态基底,形成对自然资源禀赋的空间价值认识,突出旅游景观体验和土地价值提升,优化陵河北岸片区用地布局方案。整合新的发展需求与现有存量优质资源,在北岸植入地标组团、写字楼、酒店、商业综合体、和公共设施等新功能,结合地块开发,优化完善天际线形态。明确滨水与临山重要的开敞空间、节点、开敞轴带及视廊通道,提出相关控制指标。

#### 4) 滨水生态景观提升

点对陵河北岸及南岸郊野段提出生态修复和景观提升策略, 打造由中心城区至三湾地区的慢行步道,在城区段植入景观台和 休憩码头,优化滨水断面和交通组织,满足市民休息、游览、锻 炼、交往的需求。

#### (五) 街道空间导则

对椰林大道和桃源大道两条路的道路景观提升提出优化措施。并且开展慢行空间整治提升行动,优化过街设施、精细化设计街巷路口、优化建筑前区、规范非机动车停车、串联城市慢行网络等方面提出街道提升改造指引。对近期要建设的主干路、次干路和支路提出街道空间指引。

# 六、 成果形式

- 1) 城市风貌专项规划本册,其中本册文件为 PDF 格式,图 纸为 JPG 格式,6 套;
- 2) 汇报文件 PPT。

### 七、 时间安排

计划120日历天内完成本次规划工作。

- 1. 前期准备与调研阶段(30日)
  - (1) 现场踏勘,了解陵水中心城区建设现状
- (2)资料梳理,收集整理土地权属、项目报批建设具体情况,明确土地资源使用情况
  - (3) 提出总体风貌定位与格局思路
  - 2. 初步方案阶段(30日)
    - (1) 识别各系统存在的问题

- (2) 提出系统完善提升总体策略
- (3) 提出重要地段城市设计初步方案
- 3. 深化研究阶段(30日)
  - (1) 优化系统设计, 划定风貌分区单元
  - (2) 结合相关规划和进度需求,深化重要地段方案
- 4. 成果优化提交阶段(30日)
  - (1) 细化节点设计
  - (2) 制定街区风貌导则
  - (3) 形成完整成果