

用户需求书

一、项目背景

三亚市落实《三亚关于贯彻落实〈海南自贸港建设总体方案〉的行动计划》中“高标准打造重点园区”的发展要求，高质量推进5个重点产业园区发展：中央商务区、海棠湾国家海岸休闲园区、崖洲湾科技城（南繁科技城、深海科技城、崖洲湾科教城、动植物种质资源中转基地、遥感产业园）、互联网信息产业园（水蛟智谷、信息创意产业园、信息安全基地）、荔枝沟教育产业园。其中水蛟智谷作为互联网信息产业园的三个园中园之一，重点承接并融合数字科技和现代旅游，发展智慧旅游服务、数字信息产业，建设区块链大数据研究院和人工智能产业园，水蛟智谷将发挥地理交通优势、土地资源的优势，打造具有国际视野、区域标杆的高品质生态科技产业园区，搭建高能级科创平台，推动区域经济高质量发展。

二、规划范围

研究范围：包括水蛟村村域规划范围和水蛟智谷产业园规划范围。

规划范围：与水蛟智谷产业园区控制性详细规划边界一致，总面积约320.12公顷。

三、区段城市设计内容

(1) 发展策略：结合基地现状条件、产业规划、发展目标，提出与本项目发展定位和目标相契合的发展策略。

(2) 空间结构：结合控制性详细规划内容，规划与基地山水地貌相契合、与发展策略相匹配的空间结构。

(3) 建筑风貌：充分考虑基地山水地形与地貌特征，塑造现代化、特色化的城市形态与风貌。对各地块建筑群体形态，如建筑群体组合、建筑高度及天际线、建筑体量、尺度、退线、界面等，以及建筑功能业态开展深化研究，提出建筑导控要求以及核心管控要素。

(4) 景观风貌：加强基地内自然环境研究，景观设计同自然环境相融合，对重要路段，如X827县道（水蛟路）等加强视线景观分析，对沿河沿路景观等进行初步设计。

(5) **公共空间**：结合山水地形特点，明确整体公共空间布局与景观生态设计。重点针对德山水库以及地块中部的自然山体进行详细的滨水临山景观带设计。

(6) **重要节点设计**：结合地形地貌特征设计能够反映城市形态特点、具有鲜明特色、能够作为地区名片的若干重要节点。对节点进行详细的建筑形态设计、功能策划与空间活动营造。

四、 规划成果

包括区段城市设计的**设计文本、图集、导则**。

设计文本应明确地段的特色定位，营造清晰有序的空间秩序；强化与周边组团区域的联动，合理进行业态布局引导；强调土地的多元混合、高效使用、弹性预留；打造人性化的公共空间，注重核心区域公共空间系统建设和场所营造，鼓励地上地下综合开发、一体化设计，加强对外交通与片区内部交通的接驳和流线的组织。

图集包括但不限于土地利用规划图、城市设计总平面图、空间结构规划图、建筑高度控制图、开场空间规划图、表达设计意图的整体鸟瞰图等。其他图纸可根据地块特点酌情增加。

导则包括但不限于特色空间要素导控、高度形态与天际线导控和建筑风貌导则等内容。

五、 时间进度安排

区段城市设计工作周期约为6个月，以合同签订之日计。

(1) 现场探勘和初步方案阶段

- 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、补充调研访谈
- 区段城市设计初步方案

(2) 深化方案阶段

- 区段城市设计深化方案，编制区段城市设计图则
- 形成深化成果，由甲方组织相关专家与部门进行评审

(3) 成果完善提交阶段

- 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。