三亚月川单元核心区域整体开发精细化城市设计及导则

以及核心区域外围地下空间专项规划

重点地区附加图则及说明

委托单位：三亚市自然资源和规划局

编制单位：上海建筑设计研究院有限公司

城乡规划编制资质证书

证书编号 （建）城规编（141081） 证书等级 甲级

单位名称 上海建筑设计研究院有限公司

承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关

2016年 10月 18日

（有效期限： 自 2014年 6月 10日至2019年12月30日）

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

企业名称：上海建筑设计研究院有限公司

经济性质：一人有限责任公司（法人独资）

资质等级：建筑行业（建筑工程）甲级。

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。

可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。******

工 程 设 计

资 质 证 书

证书编号：A131003895

有 效 期：至2020年04月29日

发证机关

中华人民共和国住房和城乡建设部制

2015 年 04月 29日

No.AZ 0043076

项目名称	三亚月川单元核心区域整体开发精细化城市设计及导则 以及核心区域外围地下空间专项规划
委托单位	三亚市自然资源和规划局
编制单位	上海建筑设计研究院有限公司
资质等级	城乡规划甲级　建城规编（141081）；建筑行业甲级（A131003895）
法定代表人	沈立东
项目设总	李定
项目负责人	范文莉
编制人员	范文莉、加亚楠、王少剑、虞跃、周宇、刘晓迅、陈亮

组织编制单位：三亚市自然资源和规划局

区位图

1:2000

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质编码	地块面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	标志性建筑高度(米)	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑面积（平方米）	业态比例	车位数	备注
YC01-01-01B	B29/B11	7300	5.5	110	110	40	35	40150	商业：商务=2:8	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-01-01E	B29/B11	12979	5.0	120	120	40	35	64897	商业：商务=2:8	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-01-02D	B29/B11	15584	3.8	100	—	40	35	59219	商业：商务=2:8	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-01-06	B29/B11	10638	4.5	100	—	35	35	47873	商业：商务=2:8	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-01-02F	B29/B11	15938	4.2	150	150	45	35	66940	商业：商务=2:8	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-01-02I	B29/B11	15596	2.5	80	—	45	35	38990	商业：商务=2:8	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-02-01A	B29	12121	4.0	100	—	35	35	48483	商务	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-02-01C	B29	5112	4.0	100	—	35	35	20447	商务	1.0车位/100m²建筑面积	土地整体出让
YC01-02-05A	B29	6216	4.0	100	—	35	35	24865	商务	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-04-02A	B11	16059	1.8	24	—	50	25	30500	零售商业	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-04-02D	B29/B14/B11	21690	3.0	24+60	—	45	30	65070	商务:酒店=8:2:2	1.0车位/100m²建筑面积	非历史建筑，最区高度≤24M
YC01-04-04A	B11	18900	1.8	23	—	50	25	34019	零售商业	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-04-05B	B11	22021	1.5	24	—	50	30	33032	零售商业	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-04-05A	B11	17160	1.8	24	—	45	35	30888	零售商业	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-04-04C	B14	31350	1.8	24	—	50	25	56429	酒店/旅馆	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-04-06	B31	20417	1.5	24	24	50	30	30625	娱乐用地	1.0车位/100m²建筑面积	
YC01-03-01A	A7	915	--	--	--	—	—	--	文物古迹用地	—	
YC01-03-01B	B14	20688	3.5	80	—	40	35	72409	服务型公寓	1.0车位/100m²建筑面积	地块建筑高度范围45~80M
YC01-03-02B	B14	16709	3.2	70	—	40	35	53468	服务型公寓	1.0车位/100m²建筑面积	地块建筑高度范围45~70M
YC01-03-02D	B14	19021	3.0	60	—	40	35	57064	服务型公寓	1.0车位/100m²建筑面积	地块建筑高度范围45~60M

注：1.绿地率指标计算： 屋顶绿化按照项目实际落实情况折算计入。

图例

基本图例

- 红线
- 尺寸标注
- 标高
- 公共绿地
- 轨道交通边线与控制线
- 道路中心线

建筑形态

- 建筑后退距离及贴线率
- 建筑首层透明度
- 灰空间
- 高层建筑控制范围（H≥60M）
- 高层建筑控制范围（24M<H≤45M）
- 建设控制范围
- 特色风貌区建设控制范围
- 标志性建筑位置
- 建筑重点处理位置(强调交互性)
- 需要整体设计的重要建筑群组
- 绿谷退台区且建筑高度≤18M（可变）

公共空间

- 公共通道(可变)
- 视通廊（可变）
- 快速通过区
- 步行街范围
- 重要街道景观节点
- 公共通道端口(可变)
- 二层平台范围（可变）
- 地块内绿地范围（可变）
- 地块内绿地范围（不可变）
- 地块内广场范围（可变）
- 地块内广场范围（不可变）

交通空间

- 轨道交通站点预留口
- 公共垂直交通
- 禁止机动车开口端
- 建议机动车出入口（可变）
- 备用机动车出入口（可变）
- 建议公交站点（可变）

各层空间（分层图则）

- 地下各层空间建设范围(可变)
- 地下各层空间建设范围(不可变)

功能业态

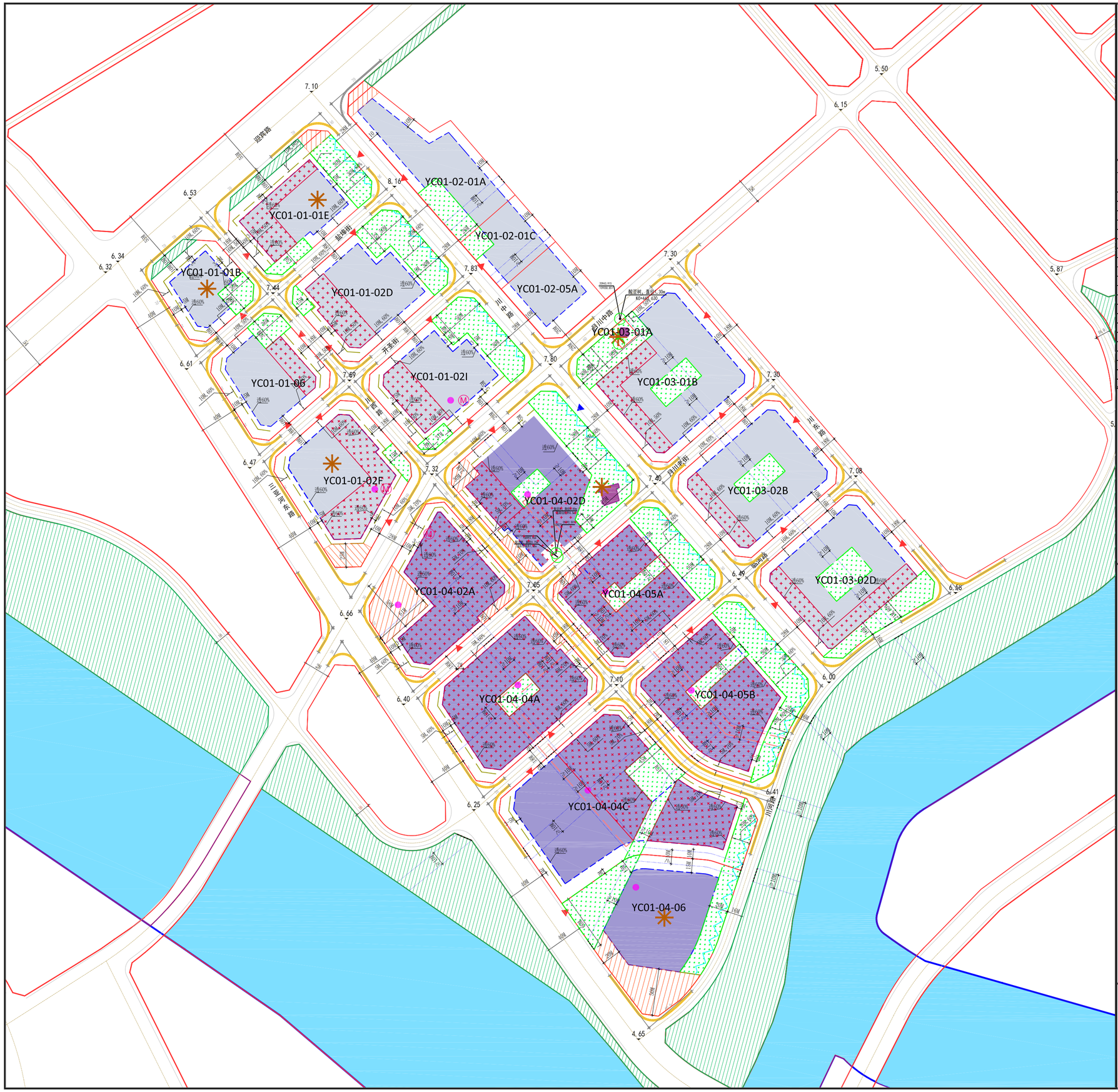
- 地上/地下各层主要商业设施建议范围

新增图例说明

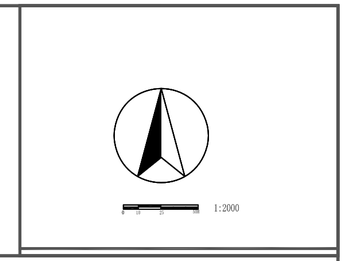
地块控制通则

控制要素	本附加图则中的控制要素，均为强制性控制要素。为提高管控的适应性，管控要素分为不可变和可变两类。其中不可变要素有建筑后退距离及贴线率、高层建筑控制范围、标志性建筑位置、退台、骑楼及首层透明度、禁止机动车开口段、地下一层相对标高、地下二层相对标高、地上一层相对标高、地上二层及二层平台的相对标高等。其他为可变要素。其中不可变要素中的“高层建筑控制范围”紧邻可变要素时，可根据实际需求利用一部分可变要素范围，但需在地块其它位置补足相应利用面积、保证公共空间连续，并将建筑模型及相关图纸提交建管部门予以校审和确认。可变要素或可变范围线，后续建设单位可根据实际情况对形态、位置等进行深化优化，但应以呼应管控目标为前提，并需建管部门予以核准。
建筑形态	1.沿城市主干路、川中路景观轴、川西路北段，北区商务区建筑底层设置骑楼；南区街区宜采用骑楼、挑檐等灰空间的方式且其首层透明度不低于60%。其中，首层透明度=（开敞门面长度*1.25+透明门面长度*1+透明橱窗长度*0.75）/建筑底层界面总长度*100%。 2.YC01-01-01B地块，高层建筑形体塑造建议为点式塔楼。如有特殊需求，则建筑最高点应临近川西路，且须70M以上建筑面宽不大于50M,同时70M以下的高层建筑须做退台处理。 3.北区YC01-01-06、YC01-01-02D、YC01-01-02F、YC01-01-02I沿川西路应采用复合式退台，形成绿谷意向。临绿轴界面，建议塔楼直接落地，该界面强调首层透明度。YC01-03-01B、YC01-03-02B、YC01-03-02D三个公寓地块，建筑布局不宜过密，建筑面宽应≤36M,且各地块集中绿化不少于1000m²。 4.YC01-04-02A、YC01-04-02D、YC01-04-04A、YC01-04-04C、YC01-04-05A、YC01-04-05B六个地块属于特色街区，该区的街区肌理、布局、尺度及建筑色彩予以引导建议（详见导则说明书），尤其是沿步行街及南段绿轴的建筑界面应重点刻画，该界面应强调交互性、丰富性。步行街南北两个景观节点的两组建筑应群组整体塑造。 5.YC01-04-06地块建筑作为城市级的文化地标，需在考虑地段风貌、体量，通过专门的专家评审论证，确定既有文化内涵、又有独创性的建筑形式，“点睛”片区建筑风貌、形成示范效应。
公共空间	1.贴线率指建筑物贴建筑控制线的界面长度与建筑控制线长度的比值，当建筑底层为骑楼时，骑楼建筑轮廓投影线计入街墙立面线的有效长度。 2.绿轴区景观塑造强调参与性、体闲性，路径设计应与公共通道相衔接,建议统一规划设计。景观公共通道不宜种植封闭密林，视线通畅，不封闭、不阻隔。 3.步行街（川西路南段）南北设置两个景观节点。
交通空间	1.地下车库出入口不应占用公共通道实际通行面积，在设计上应与建筑物外立面相协调。 2.街坊通道一端须连接至道路红线，相邻地块的公共通道的端口宜对齐。 3.川西路的月川中路以南段（特色街区段）建议为步行街，为商业主动线，该段禁止设置机动车出入口。 4.临绿轴不宜设置机动车出入口，若需要设置，应结合景观设置，尽量减少对步行动线的影响。
其他	1.建筑退界分类管控：高层建筑控制线后退红线10-15米；低多层建筑控制线后退红线10米。 2.川西路特色街区段建议为步行街，为商业主动线，沿商业主动线建议布置主力店、旗舰店。 3.原则上，场地零标高，宜不低于周边道路竖向最高点；地下一层相对标高控制为-7M；地下二层统一相对标高控制为-11M；地下连通道需结合相邻地块的具体情况，尽量做到标高一致。 4.北区商务办公区：高层建筑宜采用相似的层高、立面模数及色彩进行控制，高层建筑应当整体协调，统一风格。基于滨海城市需求，塔楼原则上应当以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主，不宜大面积使用饱和度高的颜色；底层商业建筑以中低明度、灰色为主加以中高艳度色彩点缀。南区特色商业街区建筑风貌引导详见导则说明 5.建筑外立面考虑三亚市的气候环境，需考虑气候适应性，考虑遮阳、通风等功效。 6.川河路及迎宾路两侧建筑前区与公共绿地统筹设计、公共绿地可面向建筑出入口设置通道。 7.建筑附属及其他应纳入建筑方案的整体控制，统一规划考虑。空调外机、屋顶设备、灯箱、广告牌等应纳入建筑方案整体控制，避免二次附加，与建筑主体相协调。消防设施、人防、通风井等配套设施，应避让公共通道及景观绿廊、公共绿地等，避免影响公共空间品质。 8.片区海绵城市建设应符合《三亚市海绵城市建设试点区域控制性详细规划》，需专项审查。

三亚月川单元重点区域附加图则 NO.01
（控制总图则）



区位图



地上一层公共设施

地块编号	用地性质编码	商业设施 建筑面积（平方米）	商业设施 上下限值	文化设施 建筑面积（平方米）	文化设施 上下限值	其它控制要求			备注
YC01-01-01B	B29/B11								
YC01-01-01E	B29/B11								
YC01-01-02D	B29/B11								
YC01-01-06	B29/B11								
YC01-01-02F	B29/B11								
YC01-01-02I	B29/B11								
YC01-02-01A	B29								
YC01-02-01C	B29								
YC01-02-05A	B29								土地整体出让
YC01-04-02A	B11								
YC01-04-02D	B29/B14/B11								
YC01-04-04A	B11								
YC01-04-05B	B11								
YC01-04-05A	B11								
YC01-04-04C	B14								
YC01-04-06	B31								
YC01-03-01A	A7								
YC01-03-01B	B14								
YC01-03-02B	B14								
YC01-03-02D	B14								

图例

基本图例
- 红线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 标高
- 公共绿地
- 轨道交通边线与控制线

建筑形态
- 5.60% 建筑后退距离及贴线率
- 高层建筑控制范围（H≥60M）
- 高层建筑控制范围（24M<H≤45M）
- 建设控制范围
- 风貌协调区建设控制范围
- 标志性建筑位置
- 建筑重点处理位置
- 灰空间及首层透明度
- 平坡结合
- 绿谷退台区且建筑高度≤18M

公共空间
- 公共通道(可变)
- 视通廊（可变）
- 连通道(可变)
- 快速通过区
- 公共通道端口(可变)
- 公共通道端口（不可变）
- 下沉广场范围（可变）
- 二层平台范围（可变）
- 地块内绿地范围（可变）
- 地块内广场范围（可变）

交通空间
- 地下车库出入通道
- 轨道交通站点出入口
- 公共垂直交通
- 禁止机动车开口端
- 建议机动车出入口（可变）
- 备用机动车出入口（可变）
- 建议公交站点（可变）

各层空间（分层图则）
- 地下各层空间建设范围(可变)
- 地下各层空间建设范围(不可变)

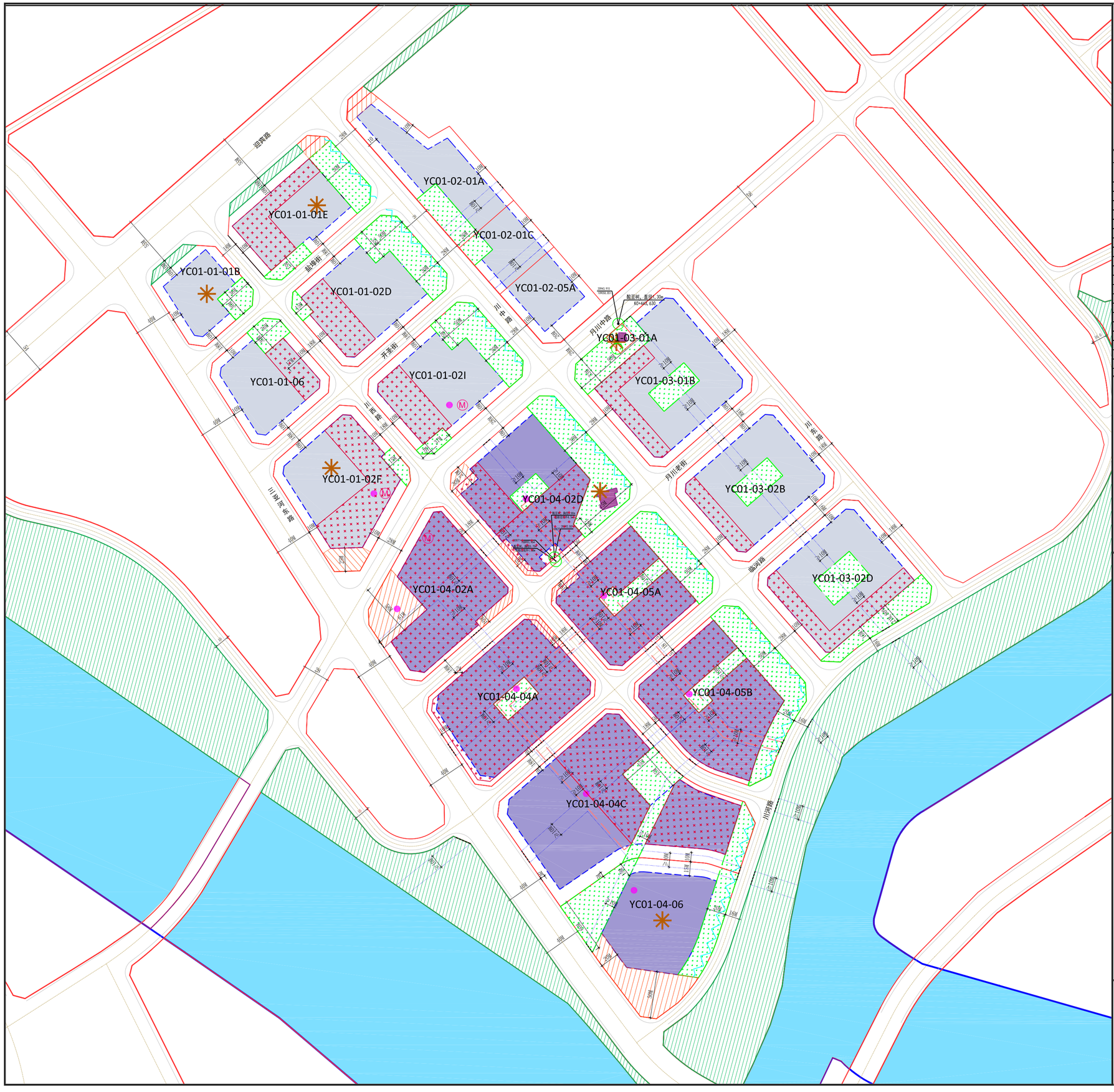
功能业态
- 地上/地下各层主要商业设施空间范围

地上一层空间控制通则

1.地上一层商业设施主要沿川西路布局，同时塑造南区特色街区，强化特色街区整体意向，及商业氛围。
2.YC01-04-02A、YC01-04-02D、YC01-04-04A、YC01-04-04C、YC01-04-05A、YC01-04-05B六个地块属于特色风貌区，依托步行街（川西路南段）与街坊内公共通道的商业动线共同形成“快街慢巷”的空间格局。其中公共通道应结合街坊内部庭院考虑界面透明度，交互性。沿公共通道不应设置后勤出入口、垃圾房等消极空间。沿步行街及重要节点空间建议设置主力店、旗舰店。
3.特色街区建筑界面，尤其是沿主要街巷的界面应考虑建筑界面近人尺度、立面语言，建筑连续界面宽度不宜超过27M。临绿轴、水绿界面强调沿街界面的透明性，以及鼓励多层次立体绿化，鼓励屋顶绿化。
4.YC01-04-02D与YC01-03-01B建设应考虑与保留文化建筑的关系，共同营建文化节点空间。建议景观设计借鉴“盐文化”的景观元素。
5.北区YC01-01-06、YC01-01-02D、YC01-01-02F、YC01-01-02I沿川西路应采用复合式退台，形成绿谷意向。临绿轴界面，建议塔楼直接落地，并强调首层透明度。
6.沿河道路的建筑底层、临绿轴建筑底层及主要街道的建筑底层应设置骑楼，底层透明度不低于60%。
7.YC01-04-06地块建筑作为城市级的文化地标，需在考虑地段风貌、建筑体量，通过专门的专家评审论证，确定既有文化内涵、又有独创性的建筑形式，“点睛”片区建筑风貌、形成示范效应。建筑是否配置商业业态根据业主开发需求确定。
8.地块内绿地设计单位可根据方案，对景观造型、形式上有变化，但绿地面积不建议减少。

中国（海南）自由贸易试验区

三亚月川单元重点区域附加图则 NO.02
（地上一层分层控制图则）



区位图

1:2000

地上二层公共设施

地块编号	用地性质编码	商业设施 建筑面积（平方米）	商业设施 上下限值	文化设施 建筑面积（平方米）	文化设施 上下限值	其它控制要求				备注
YC01-01-01B	B29/B11									
YC01-01-01E	B29/B11									
YC01-01-02D	B29/B11									
YC01-01-06	B29/B11									
YC01-01-02F	B29/B11									
YC01-01-02I	B29/B11									
YC01-02-01A	B29									
YC01-02-01C	B29									土地整体出让
YC01-02-05A	B29									
YC01-04-02A	B11									
YC01-04-02D	B29/B14/B11									
YC01-04-04A	B11									
YC01-04-05B	B11									
YC01-04-05A	B11									
YC01-04-04C	B14									
YC01-04-06	B31									
YC01-03-01A	A7									
YC01-03-01B	B14									
YC01-03-02B	B14									
YC01-03-02D	B14									

图例

基本图例
- 红线
- 道路中心线
- 地块边界
- 12m 尺寸标注
- 5m 标高
- 公共绿地
- 轨道交通边线与控制线

建筑形态
- 5.60% 建筑后退距离及贴线率
- 高层建筑控制范围（H≥60M）
- 高层建筑控制范围（24M<H≤45M）
- 建设控制范围
- 风貌协调区建设控制范围
- 标志性建筑位置
- 建筑重点处理位置
- 灰空间及首层透明度
- 平坡结合
- 绿谷退台区且建筑高度≤18M

公共空间
- 公共通道(可变)
- 视通廊（可变）
- 连通道(可变)
- 快速通过区
- 公共通道端口(可变)
- 公共通道端口（不可变）
- 下沉广场范围（可变）
- 二层平台范围（可变）
- 地块内绿地范围（可变）
- 地块内广场范围（可变）

交通空间
- 地下车库出入通道
- M 轨道交通站点出入口
- 公共垂直交通
- 禁止机动车开口端
- 建议机动车出入口（可变）
- 备用机动车出入口（可变）
- BUS 建议公交站点（可变）

各层空间（分层图则）
- 地下各层空间建设范围(可变)
- 地下各层空间建设范围(不可变)

功能业态
- 地上/地下各层主要商业设施空间范围

地上二层空间控制通则

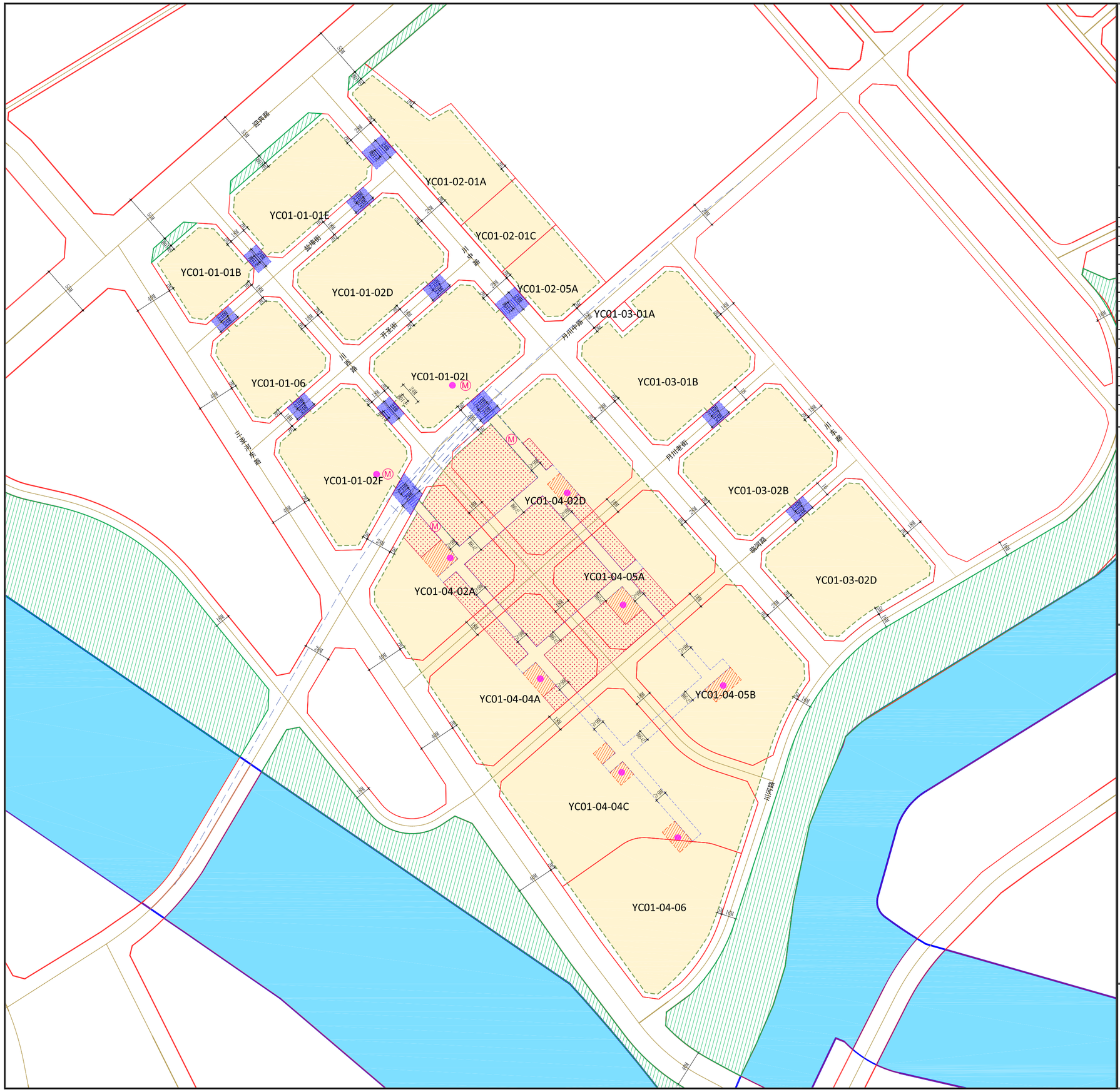
1.地上二层商业设施主要沿迎宾路及临春河布置，强化迎宾路城市主要界面及滨河公园的商业氛围。

2. YC01-04-02A、YC01-04-02D、YC01-04-04A、YC01-04-04C、YC01-04-05A、YC01-04-05B六个地块属于特色街区，建设步行街（川西路南段）与街坊内公共通道的商业动线共同形成“快街慢巷”的空间格局。

3.二层平台相对标高控制为6米。二层平台强化南区特色街区的整体意向，构建多首层的街巷空间。其中公共通道应结合街坊内部庭院考虑界面透明度，交互性。二层步行平台与街坊内建筑结合方式宜采用嵌入建筑内部或紧贴建筑的方式，建议24小时开放。二层平台应与规划建筑内部公共通道预留对接口，对接部分应保证建筑立面完整、应保证公共空间界面的连续。其中跨临春河段宜与景观界面相结合。

中国（海南）自由贸易试验区

三亚月川单元重点区域附加图则 NO.03
（地上二层分层控制图则）



区位图

1:2000

地块控制指标一览表

地块编号	地下建筑主导功能	地下一层公共设施				其它控制要求
		商业设施		文化设施		
		建筑面积（平方米）	上下限值	建筑面积（平方米）	上下限值	
YC01-01-01B	P					
YC01-01-01E	P					
YC01-01-02D	P					
YC01-01-06	P					
YC01-01-02F	P					
YC01-01-02I	P					
YC01-02-01A	P					三个地块整体出让，整体开发
YC01-02-01C	P					
YC01-02-05A	P					
YC01-04-02A	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-04-02D	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-04-04A	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-04-05B	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-04-05A	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-04-04C	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-04-06	B11/P					结合地块开发情况及业主商谈确定商业开发量
YC01-03-01A	--					
YC01-03-01B	P					
YC01-03-02B	P					
YC01-03-02D	P					

图例

基本图例

- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 轨道交通边线与控制线

公共空间

- 公共通道(可变)
- 公共通道（不可变）
- 连通口区域(可变)
- 连通道(可变)
- 连通道（不可变）
- 公共通道端口(可变)
- 公共通道端口（不可变）

交通空间

- 地下车库出入通道
- 轨道交通站点出入口
- 公共垂直交通

各层空间（分层图则）

- 地下各层空间建设范围(可变)
- 地下各层空间建设范围(不可变)

功能业态

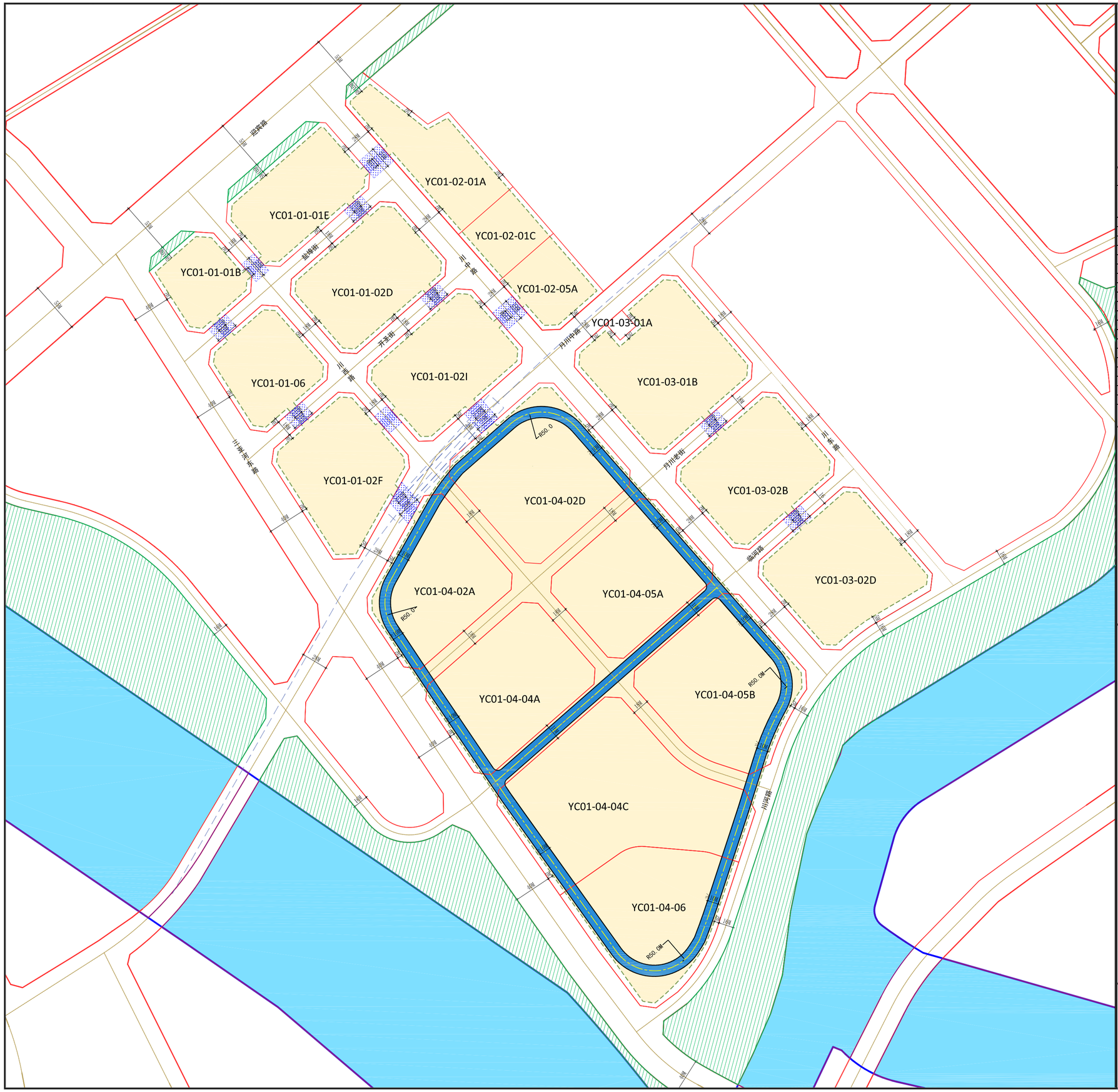
- 地上/地下各层主要商业设施空间范围

地下一层控制通则

1. 地下一层结合轨道交通站点出入口设置商业设施，鼓励设置:零售、餐饮、书店、主题娱乐、小型超市、专业店、便利店、零售网点、健身房等公共服务功能为主。
2. 各地块地下一层除商业空间以外部分主要建设地下车库及服务本地块的服务设施，并鼓励地下空间的整体协同开发。
3. YC01-04-02A,YC01-04-02D,YC01-04-04A,YC01-04-04C,YC01-04-05A,YC01-04-05B,YC01-04-06的地下空间全部相连，并鼓励整体开发。且YC01-01-02F、YC01-01-02I地块的地下空间与YC01-04-02A 、YC01-04-02D地块的地下空间通过公共通道相连。
4. 整体开发，可在满足交通、管线、绿化、安全等要求的前提下，综合利用项目支路的部分地下空间，与地块内部地下空间统一设计，整体建设，具体方案结合后续设计深化确定；如分属不同开发商开发，应按退界要求控制，通过相互协商，连通建设。
5. 地下一层人行公共通道一般以最小规模控制，原则上宽度不小于9米，净高不小于4.5米。
6. 南区特色街区每个街坊宜设计一处urban core，贯通地下一层至平台层。下沉广场兼做消防疏散，净空面积不小于300平方米。
7. 地块地下一层步行连通道、公共通道均与地下一层建设范围相对标高-7米一致。
8. 在近公共通道或临近道路过街位置，设置地下一层平面公共垂直交通联系。可以结合建筑或公共开放空间愿景进行设置，便于人流疏散。
9. 避让控制原则：人和车发生矛盾时，行人空间优先；地下民用设施与市政设施发生矛盾时，根据避让的难易程度决定优先权；管线之间产生矛盾时，重力管优先。
10. 道路下方空间合理开发利用。关于地下空间的产权划分建议为：地下室顶板以上（包含路面、市政管线）产权为市政所有，地下室顶板及以下空间，产权纳入相邻地块（如地下空间图则），道路下方地下室顶板需根据市政管线排布需求降板。具体应遵循《三亚市地下空间开发利用管理办法》等相关要求。

中国（海南）自由贸易试验区

三亚月川单元重点地区附加图则 NO.04
（地下一层分层控制图则）



区位图

1:2000

地块控制指标一览表

地块编号	地下建筑主导功能	地下二层公共设施				其它控制要求
		商业设施		文化设施		
		建筑面积（平方米）	上下限值	建筑面积（平方米）	上下限值	
YC01-01-01B	P					
YC01-01-01E	P					
YC01-01-02D	P					
YC01-01-06	P					
YC01-01-02F	P					
YC01-01-02I	P					
YC01-02-01A	P					
YC01-02-01C	P					
YC01-02-05A	P					
YC01-04-02A	P					
YC01-04-02D	P					
YC01-04-04A	P					
YC01-04-05B	P					
YC01-04-05A	P					
YC01-04-04C	P					
YC01-04-06	P					
YC01-03-01A	—					
YC01-03-01B	P					
YC01-03-02B	P					
YC01-03-02D	P					

图例

基本图例

- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 轨道交通边线与控制线
- 连通口区域(可变)
- 连通道(可变)
- 连通道（不可变）
- 公共通道端口(可变)
- 公共通道端口（不可变）
- 地下环形通道（可变）

公共空间

- 公共通道(可变)
- 公共通道（不可变）

交通空间

- 地下车库出入通道
- 轨道交通站点出入口
- 公共垂直交通

各层空间（分层图则）

- 地下各层空间建设范围(可变)
- 地下各层空间建设范围(不可变)

功能业态

- 地上/地下各层主要商业设施空间范围

地下二层控制通则

1. YC01-04-02A,YC01-04-02D,YC01-04-04A,YC01-04-04C,YC01-04-05A,YC01-04-05B,YC01-04-06南区地下二层鼓励整体开发，可在满足交通、管线、绿化、安全等要求的前提下，综合利用支路的部分地下空间，与地块内部地下空间统一设计，整体建设，具体方案结合后续设计深化确定；如分属不同开发商开发，应按退界要求控制，并通过相互协商，连通建设。
2. 地下车行环通道,宽度不小于10米,连通道标高与地下二层可建设范围相对标高均控制为-11米。
3. 地下人行公共通道的管理要求建议统一管理。以“先开发单位预留接口、后开发单位负责衔接”为原则，建议结合建筑设计方案在后续运营管理进一步明确。
4. 避让控制原则：人和车发生矛盾时，行人空间优先；地下民用设施与市政设施发生矛盾时，根据避让的难易程度决定优先权；管线之间产生矛盾时，重力管优先。

中国（海南）自由贸易试验区

三亚月川单元重点地区附加图则 NO.05
（地下二层分层控制图则）

目录

第一章　总则 2
第二章 城市设计 3
第三章 城市空间管制规定 4
第四章 附 则 6

第一章　总则

1. 适用范围

1.1 本附加图则范围内的开发建设活动，应同时遵守本规划普适图则及文本的各项规定。

1.2 本附加图则未包括的开发建设控制要求，应符合国家和本市相关法律、法规和规范的要求。

2. 成果文件

本附加图则的成果文件包括图则（总则和地上一层、地上二层、地下一层、地下二层等各分层图则）、附加图则的基本概念和方案说明文件。

3. 编制依据

3.1　国家、省有关规划和政策文件：

《习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的讲话》；

《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；

《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》；

《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》；

《海南省总体规划（空间类 2015-2030）》；

3.2　法规依据：

《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》2019 年

《中华人民共和国城乡规划法》（2015 修正）

《中华人民共和国土地管理法》（2004 修正）

《城市规划编制办法》

《城市蓝线管理办法》；

《城市绿线管理办法》；

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》;

《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)》;

《海南省城乡规划条例》

《三亚市城市规划管理技术规定》

3.3 上位规划依据

《中国（海南）自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务中央商务启动区控制性详细规划》

《三亚市建筑方案设计精品化管控导则（170228)》

《三亚市“生态修复城市修补”总体规划》

《三亚市海绵城市建设总体规划（2015-2020)》

《月川单元核心区城市设计国际竞赛综合方案》;

三亚市其他相关规划管理要求和依据。

4. 控制要素

附加图则是在整单元控制性详细规划的基础上，通过城市设计专项研究编制而成。本次附加图则中的控制要素，均为强制性要素。强制性要素是指建设项目管理阶段，建管部门需要核对的要素。主要控制要素包括建筑界面（含退红线距离、贴线率、退台、骑楼、首层透明度、入口等重点处理位置)、容积率与建筑高度、开放空间、街坊内绿地广场、街坊公共通道、高层建筑控制范围、标志性建筑位置、机动车禁止开口段、地下空间、二层平台及连廊等。

为提高管控的适应性，控制要素分为不可变和可变两类。不可变是指图则中的划示范围、位置不可改变；可变是指图则中的划示范围可根据实际情况对位置、形式进行调整，但当可变要素为公共要素时（如街坊内绿地广场，公共通道、二层平台或二层连廊等)，需满足图则中相应面积及宽度等管控要求。

本次附加图则包括控制总图则，地上一层控制图则、地上二层控制图则、地下一层控制图则、地下二层控制图则。

5. 规划执行

在规划实施阶段，经论证需要对本附加图则的控制指标作技术性或较小幅度的调整，可根据实际情况、按规定选择不同的执行适用程序，分以下三种：

5.1 甲类适用：通过建设项目审批程序予以确认。

5.2 乙类适用：在建设项目审批过程中，通过专家或专业部门论证程序予以确认。

5.3 丙类适用：通过修建性详细规划的编制和审批予以确认。

第二章 城市设计

1. 规划背景

贯彻落实习近平总书记“4•13”重要讲话、中央 12 号文件精神和省委七届四次全会精神，按照省委、省政府建设海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港的有关工作部署，2018 年 6 月~10 月，三亚市政府对三亚主城核心区迎宾路两侧的凤凰海岸、月川、东岸、海罗四个首期实施单元进行城市设计方案国际征集及方案整合，在该方案的基础上，组织编制完成了《中国（海南）自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务启动区控制性详细规划》并于 2019 年 3 月 7 日经三亚市人民政府批准实施。

月川单元核心区，包括 20 个开发建设地块，其中包含一个历史建筑地块。上位规划定位为：月川单元规划建设国际商业文化步行街和综合商务区。南部沿临春河、三亚河建设国际商业文化步行街，北部沿迎宾路建设综合商务区，东侧建设以国际人才公寓为主的商务设施配套服务区。

2. 规划范围

1.1 本附加图则的编制研究范围是：东至川东路，南至川河路、临春河，西至三亚河东路，北至迎宾路。

1.2 本附加图则的规划面积是：单元总用地约 43.61 公顷（654 亩)，总建设规模约 87.53 万平方米，包括 20 个街坊。其中包括 YC01-01-01B、YC01-01-01E、 YC01-01-06、YC01-01-02D、YC01-01-02F、YC01-01-02I、 YC01-02-01A、YC01-02-01C、YC01-02-05A、YC01-04-02A、YC01-04-02D、YC01-04-04A、YC01-04-04C、YC01-04-05A、YC01-04-05B、YC01-04-06、YC01-03-01A、YC01-03-01B、

YC01-03-02B、YC01-03-02D 等共计 20 个地块。

3. 规划目标

基地位于三亚城市一级重点区域，同时具备“公共活动中心“、”重要水绿临域”、“经典文化意向”三类地区的属性特征。

本次城市设计贯彻上位规划定位，采用区域整体开发模式，发挥景观效益、文化效应和区域活力，营造与山水环境、历史文脉相协调，成为“山、水、文、城”的魅力总部经济区。追求绿色生态海绵智慧，建设立体公园、全息智慧的健康城市，成为中央商务区的重要组成。

4. 规划原则

4.1 完善新月川基地的核心功能，增强街区特色原则。

注重商务办公、商业、餐饮、休闲、健身、文化、公寓等功能的适度混合，多能级多类型的功能配置，满足各类人群的生活需求。

4.2 强化以人为本，创造尺度宜人、多元特色的公共空间原则。

注重人性化空间的整体营造，强调街区尺度适宜，提供丰富的城市肌理和多样化的活动空间，创造全域连续、适宜的步行的环境。

4.3 注重城市风貌，北区营造“商务绿谷” 核心形象，南区突出营建新月川文脉意向步行街区原则，营造街区式的总体空间意向。

注重营建街区式的总体空间意向，精心布局塔楼聚落，商业文化街区，形成内外互动渗透的轴线、广场、绿廊，强调河口与金鸡岭之间的山水通廊，形成整体融合协调的空间体系 。

4.4 应用节能技术，促进经济与环境和谐发展原则

注重生态示范性建设，促进智能、生态绿色、节能环保、海绵等新技术、新理念的系统运用。

4.5 强化以区域为整体，地上地下空间统筹原则。

注重整体公共系统建设、地下空间的一体化建设。统一规划设计、统一管控引导区域二层平台、公共通道、广场绿地、慢行交通、地下空间、urban-core 等一体化系统要素，形成紧凑、便捷、高效的公共体系。统一规划设计、统一管理引导、统筹建设、协同运营原则。

5. 城市设计策略

城市设计策略是：

1）融合共生：以蓝绿交错、视线通廊、文脉挖掘， 营建一座激活山水、历史、城市彼此对话、有温度的城市。

2）水绿织补：以人文绿带、商业街院、绿巷成脉、延伸滨河，营建一座绿色生态的公共城市；

3）功能激活：总部办公、文化休闲、酒店商业多类功能复合多元，营建一座功能现代、消费升级的活力城市。

4）空间完形：以小街密网、商务绿谷、步行商街实现空间完形，营建兼顾城市形象和近人体验、一座空间整体的城市。

5）全域漫步：通过二层平台系统、地面街巷和地下空间连通，营建一座全域适宜漫步的城市。

6）文脉达意：以人文遗存、街巷院的韵味，塑造临川里文脉意向街区，历史建筑结合公共空间营建一座可阅读的城市。

第三章 城市空间管制规定

附加图则是城市设计方案的提炼以及法定化的成果。附加图则作为控制性详细规划的组成部分，是控制性详细规划普适图则的一种补充。作为控规编制阶段将城市设计纳入控规法定体系的一种创新，将控规的法定特性与城市设计空间形态研究特性相互补充、互为配合、有机融合，实现“指标和空间并重”的管理模式。

1. 建筑控制

建筑控制线是控制建筑物建设位置的控制线，表示建筑物可以在控制线范围内建设。建筑控制线与贴线率共同控制建筑物界面的位置，若同步标示贴线率，则表示该建筑物的外墙面应当占建筑控制线长度的比例；若不同步标示贴线率，则表示建筑物既可以贴线建设，也可以不贴线建设。建筑控制线为实线时表示线位不可变。

高层建筑控制范围是指建筑控制线以内，高度大于 24 米，且空间形态上相对于建筑裙房高度较为突出的建筑塔楼的建设控制范围。

标志性建筑位置指在特定区域高度、形态等方面居于景观风貌核心地位的建筑位置。

退台指建筑面积由底层向上逐渐减少，减少的建筑面积成为上层的平台，可做空中花园使用。退台式建筑形成舒缓过渡的城市轮廓线。

建筑重点处理位置指在公共空间或景观视线占据重要位置的建筑界面，需在建筑方案中重点把握处理。

灰空间：结合三亚气候特征，临城市道路、商业界面、景观界面建议通过灰空间的方式，为行人提供连续的遮荫避雨空间。包括骑楼、有盖走廊、局部架空等形式。

骑楼指沿街建筑的二层以上部分出挑，其下部用立柱支撑，形成半室内人行空间的建筑形态。

有盖走廊指在开放空间设置连接建筑与建筑、建筑与骑楼、骑楼与骑楼的有盖人行通道，净宽≥3 米,净高≥4 米。

首层透明度：面向主要道路、商业界面及景观界面等，为保证街区底层商业氛围具有丰富动态的街区活力，强调建筑首层的交互性、展示性，建筑首层立面要求采用 60%以上的透明材质（如玻璃或通透形式）。首层透明度=(①开敞门面度*1.25+②透明门面长度*1+③透明橱窗长度*0.75+④不透实墙*0）/建筑底层界面总长度*100%。

2. 开放空间控制

公共绿地指向公众开放，有一定游憩设施的绿化用地，包括其范围内的景观水域。

地块内部广场指除城市广场独立用地外，在地块内部以人的休闲活动为主要功能的、场地式位置（硬地面积占总面积 50%以上或大于绿化面积）的开放空间。

地块内部绿化指除城市绿地独立用地外，在地块内部以人的休闲活动为主要功能的、绿化式为主（绿化面积占总用地 50%以上或大于硬地面积）的开放空间。

立体绿化指将绿化引进建筑立面、地下层和屋顶，降低建筑能耗。

天空网格指建筑之间或半室外空间，由覆盖攀爬植物或遮阳设施的天空网格衔接，为建筑立面遮阳降温，同时亦强化地面上空的“二次绿化”空间、增强步行的舒适度，利用建筑朝向，引导风洞效应、促进自然通风。

三维度绿覆盖率设计引导是指建设用地内，各类绿地面积（包括屋顶、露台、立面、塔楼、裙房屋顶、架空层、地面层及开敞的地下层的面积）的总和与建设用地面积的比率；大致分为平台花园（A）、屋顶花园（B）、垂直绿化（C）、首层绿地（D）、地下空间挑空绿化（E）等五类绿化。计算公式：（A+B+C*0.5+D+E）/建设用地面积*100%≥100%。

架空层空中花园是指建筑中间层的平台花园、开放性空间；**底层花园**是指建筑底层空间开放为公共场所使用。满足三个条件：增加绿视率、用户可以从公共区域方便快速到达、周长 40%以上对外开放，则赋予部分建筑面积豁免权，即不计容。1）当 45°斜线范围内的平台花园面积占到楼层总面积的 60%及以上时，且有 60%的平台花园边界周长是对外开放的，则剩下楼层面积的 20%不计容，但该部分面积只能作为平台花园辅助用途；2）当 45°斜线范围内的平台花园面积不足楼层面积的 60%时，只能享受 45°斜线范围内的建筑面积不计容。

公共通道指穿越街坊内部的、以步行或人车混行为主要功能的、路径式的公共空间，结合设置目的需在规定时间内向社会公众开放。公共通道的走向和端点可以用实线或虚线表示，实线表示不可变，虚线表示可变。在建设项目具体实施阶段，可根据具体方案变动，但仍须满足宽度规定。

二层平台指跨越地块之间或街坊之间、与建筑物或城市设施相结合的天桥、连廊或分层平台。

Urban-core 指垂直连通地下空间、地面空间、二层平台/连廊的立体公共空间场所，面积不小于 300 平方米。

视觉通廊指为了城市建筑与绿地景观之间(或景观与景观之间)建立良好的对视关系，在城市中建立“视线通廊”、确保视廊宽度，避免出现建筑连续面过长的“墙”类封闭界面。

商业动线指人流在商业空间中的行动路线，是商业建筑的生命线，其对消费者在购物中心内轻松、便捷、舒适地享受整个消费过程；提高商户的客流量和成交率，以及均衡地提升项目整体商铺价值都有重要影响。本次项目特指南部特色风貌区沿步行街（川西路南段）与依托街坊内公共通道形成的商业动线，构建“快街慢巷”的空间格局。

快速通过区指为保证经过型人群能顺畅、便捷通过该区域，景观路径设计宜通畅、避免过于曲折迂回，植被种植在保证遮荫、美观的同时，具有引导性，避免阻挡。

3. 交通空间

禁止机动车开口端指不允许设置机动车出入口的路段红线范围。

机动车出入口指沿道路红线地块开设机动车出入口的位置。

地下车库出入口指地块内部地下停车场的出入口位置。

公共垂直交通指用于公共垂直交通功能的自动扶梯、电梯、楼梯及下沉广场等，亦为文本中提到的 urban core。

地下车行环形通道指整体串联街坊地下空间的地下车行环通道。

4. 功能空间

地上、地下各层商业设施空间范围指地面以上各层、地下各层建筑面积中需建设的商业设施的控制范围或其他设施的控制范围。其他服务设施一般指公共服务设施，如体育设施、文化设施等。

5. 地下空间控制

地下空间建设不可突破实线划示范围。

地下空间的公共通道的走向和端点可以用实线或虚线表示，实线表示不可变，虚线表示可变。在建设项目具体实施阶段，可根据具体方案变动，但仍须满足宽度规定。

地下空间连通道指联通街坊地下空间、独立的或与地下建筑或地下市政设施相结合的地下通道。

地下车行环形通道指整体串联街坊地下空间的地下车行环通道。

地下空间建议因地制宜采用不同模式进行整体开发，提高利用效率。

第四章 附 则

1. 生效日期

本附加图则文件从 2020 年 11 月 17 日批准公布时生效。

2. 解释权归属

本附加图则的解释权归属三亚市自然资源和规划主管部门，在实施过程中与本规划相关的问题，由三亚市自然资源和规划主管部门负责解释。

3. 用词说明

3.1 表示严格程度的用词

3.1.1 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”。

3.1.2 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

3.2 表示相关规定的用语

3.2.1 条文指明应严格按其它有关标准或规范执行的用语为：“按照（或遵照）……执行”或“符合……的规定（或要求）”。

3.2.2 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

3.2.3 表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”、“最好……”或“……为宜”。

三亚月川单元核心区域整体开发精细化城市设计及导则
以及核心区域外围地下空间专项规划

重点地区附加图则
方案说明

目录

1. 总则 8
2. 设计构思 8
3. 公共空间 9
4. 建筑界面 10
5. 建筑风貌引导 12
6. 交通组织引导 14
7. 地下空间系统引导 15
8. 环境景观 16
9. 智能生态环保 16

1. 总则

本导则从城市设计方案中提炼城市公共系统作为核心管控对象，主要包括区域功能业态及整体空间形态控制与引导、城市公共开放空间系统控制与引导（包括地下一层空间系统、二层平台系统、绿化空间系统、广场系统、街坊公共通道系统、重要建筑界面、建筑高度及天际线等）、建筑风貌控制与引导、道路交通及地下空间控制与引导、智能生态环保海绵控制与引导等。

2. 设计构思

月川单元核心区作为三亚重要的公共活力中心、重要水绿邻域、经典文脉意向的承载地，在现代时点上，融合传统与现代、经典与时尚，与山水环境、历史文脉相协调，营建成为“山、水、文、城”的魅力总部经济区。空间上突出街坊小尺度，强调山水通廊，向临春河及丰兴隆公园逐级跌落的总体形态特征。

2.1 功能构思

月川单元核心区强调营建成为一个全季精彩、功能复合的活力型总部经济区，集总部办公、酒店、商业购物、娱乐休闲、人才公寓为一体。商务、商业、休闲、景观、交通、居住、文化各个功能紧密结合，紧凑布局，相互促进。主要有三大功能区组成：北区——产业与生态相互融合、配套设施完备的生态总部商务区；东区——具有良好的居住、环境、人文品质的生态人文宜居区；南区——体现时尚与文脉内涵、兼备文化地标的步行商业街区。

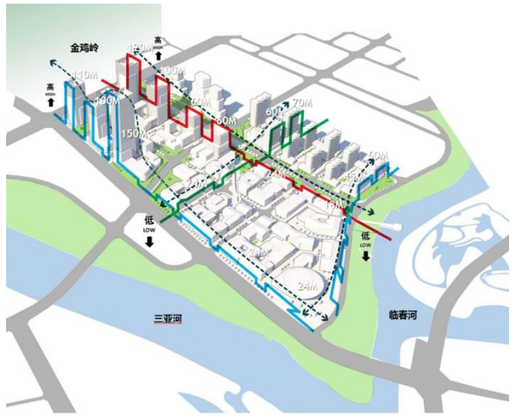
其中，总部办公企业主要聚集在北区、打造“商务绿谷”，建议导入国际知名传媒、金融、创新创意企业品牌，并拥有一定规模和发展潜力的企业，以促进高标准、主题性商务办公功能的集聚，形成鲜明的行业特色和专业特征，形成良性的社会内涵。同时植入配套服务功能，可引入餐饮、咖啡酒吧、会所、健身房、文化设施等，有利于高品质的商务活动环境的形成。

2.2 空间形态构思

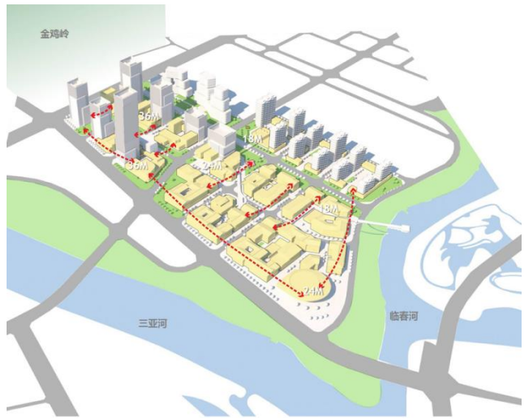
整体空间布局强调空间联动、绿脉渗透，彰显“山-城-河”对话关系。高层建筑设置在基地北侧，中央生态廊道贯穿南北，建筑高度由南向北逐级递增，形成由水绿向山岭逐级阶梯式递增的城市天际线。控制最高建筑为 150 米、控制视通廊区域建筑高度、控制中央生态廊道，保证不影响金鸡岭山形的整体展现。同时，南区塑造一条建筑高度以 24 米为主的平缓天际线，形成南区近人尺度、屋顶错落、鳞次栉比的特色风貌。

以贯穿南北的川中路中央生态休闲绿轴及川西路活力商业轴为骨架，结合街坊公共通道以及一系列的广场、庭院、口袋公园，形成核心区开放空间网络，营建宜人的交往空间。

严格控制川中路生态休闲绿轴、川西路商业活力轴的建筑退界、贴线率、灰空间、底层透明度、高层建筑落位及视觉通廊等要素，塑造共建共享的街道界面，展现开敞有序、贴近自然的整体形象。对于生态休闲绿轴、街坊庭院、口袋公园、文化广场等公共空间的细部处理，应注重人性化的设计、营造人文归属感。



标志性城市天际线



近人尺度滨水天际线

3. 公共空间

本规划公共开放空间系统是指由公共绿地系统、广场系统、步行系统、二层平台系统、建筑退台/平台系统以及地下公共通道系统共同组成的立体、复合、多元化的公共活动空间系统。对公共开放空间系统的控制与引导是本次规划的重点，主要包括对空间结构、中央绿谷、二层平台、街坊公共通道，以及立体绿化、主次出入口、空间能级等的控制与引导。

3.1 水绿公共空间结构

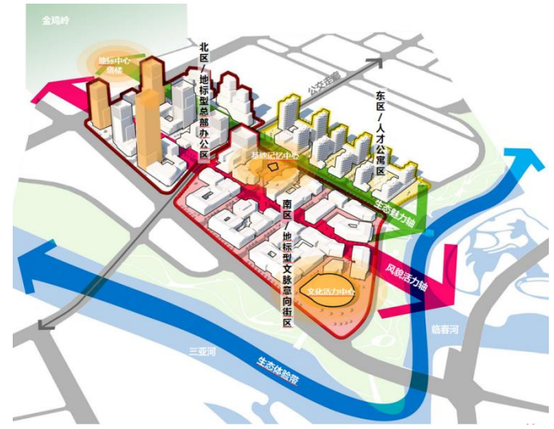
规划设计“两轴、一带、三心、绿网渗透”的国际化的城市开放空间结构。

两轴：生态魅力轴，对话山水，联系金鸡岭与临春河的同时，凝聚生态人文品味；风貌活力轴，对话现代精神与传统意向，串联总部办公区与步行商业街区，汇聚的街道活力品质。

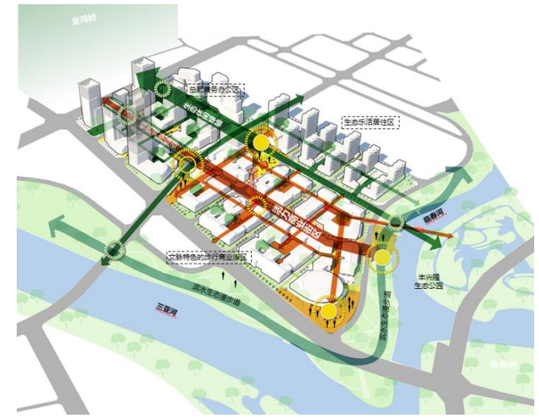
一带：滨河红树林生态体验带， 为城市提供生态休闲功能。

三心：三个重要的公共活动核心；月川记忆中心、文化活力中心、门户地标双塔。

绿网渗透：由生态休闲绿轴、滨水绿带、街坊绿道、街坊庭院、二层平台等等相互紧密联系的高品质开放空间网络，连接总部核心区与临春河滨水公园，实现城绿互融、观山望水的整体氛围。



总体空间结构

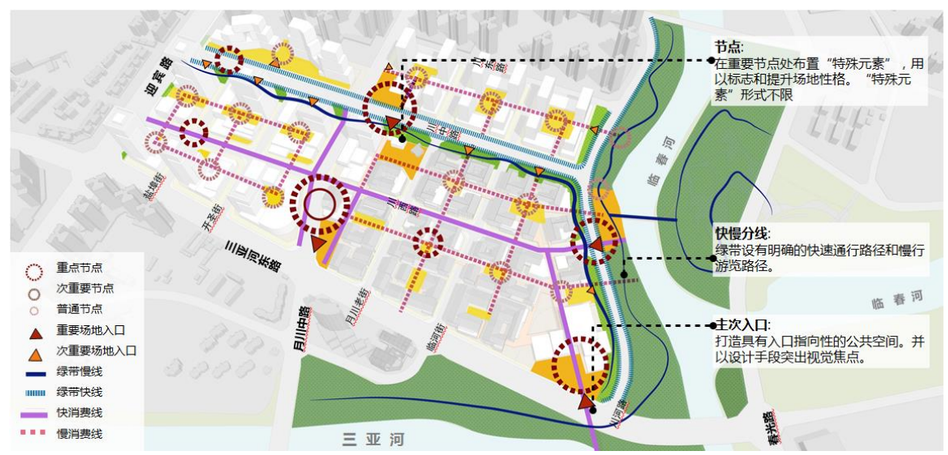


通达交织，主次分明的公共空间网络结构

3.2 南区商业动线控制与引导

结合月川单元核心区的三大功能分区，公共空间的服务能级分为三级：南区临川里为商业人文休闲型，其能级为城市级，服务全市市民及游客；北区商务交流服务型，能级为区域级，服务办公商务人员；东区社区服务型为社区级，服务周边居民。

根据不同的公共空间能级，规划引导不同的公共活动类型：南区城市级的公共空间可承载特色商业活动及公共集会活动，东区社区级则以满足全龄活动需求为主。绿轴的商业动线分快线、慢线引导，其中“快线”宜结合街道的人行道，为快速经过片区的人流提供舒适的步行环境；“慢线”建议结合景观，为休闲、停留性的人群营建舒适的街道公园环境。用设计手法区分主要入口、次要入口、重要节点、次重要节点与普通景观节点的差别。

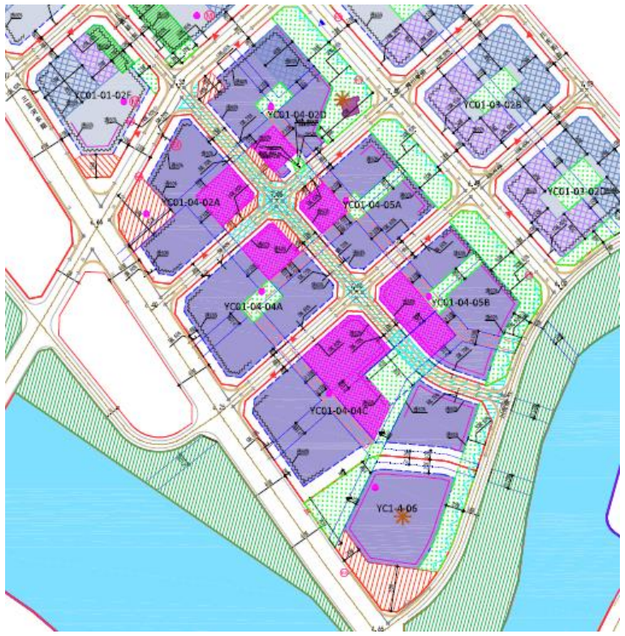


公共空间引导示意

3.3 南区商业动线控制与引导

南区商业动线主要包括：规划川西路南段（月川中路以南）为主要商业步行街，规划南区公共通道为特色商业内街；步行主街与特色内街共同形成“快街慢巷”的商业动线。步行主街的建筑首层宜营建连续的灰空间，应强调首层界面的交互性、透明性，并建议在入口处设置 3—4 个主力店/旗舰店。特色内街注重街坊内部庭院的界面透明度、交互性，沿内街区域避免设置后勤出入口、垃圾房等消极空间。

街坊公共通道是公共开放空间系统重要的组成元素之一。人行公共通道宽度控制不小于 10 米，建议 10-15 米。



“快街慢巷”的空间格局

3.3 二层平台控制与引导

南区是全域全天候可漫步的步行街区。二层平台全段宜具备和谐相近的设计特征，保证视觉连续、标识统一等，做到与片区整体环境统一。二层平台与街坊内建筑结合方式宜采用嵌入建筑内部或紧贴建筑的方式。跨河段宜与景观设计相结合。二层平台也是南区极具特色的生态、文化、艺术和荫凉的长廊，设计应以整体性，宜人性为原则，强化绿植种植，并设置游人的休憩座椅。二层平台需要充分结合三亚夏季遮阳、雨季遮雨的气候特征，有效结合公交站点，创造舒适便捷、行走荫凉、遮阳避雨的慢行环境。

与建筑结合的二层平台建议与地面相对标高+6.0 米，与建筑二层同高。平台形式可结合后续方案进行调整，但接口位置应进行控制引导，且尽量垂直于城市道路进行跨越。

二层平台及与周边衔接引导

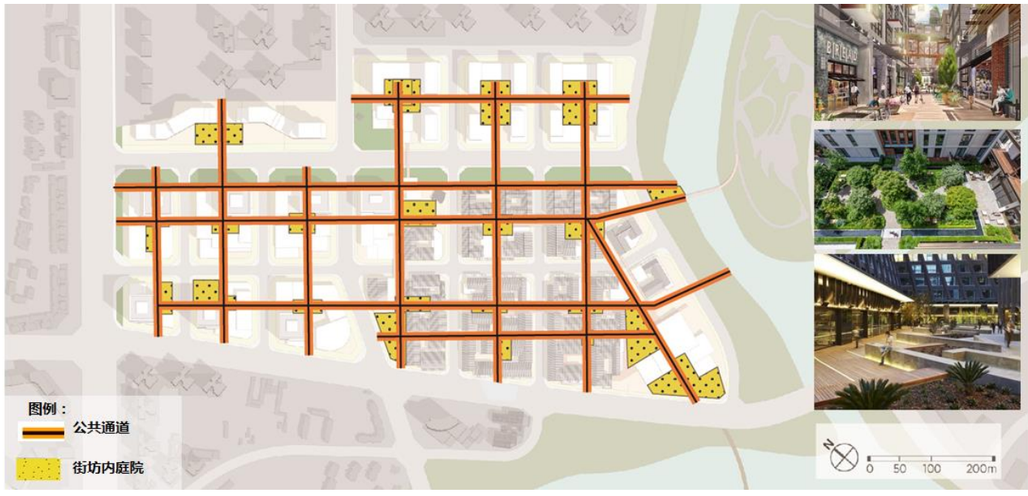
垂直交通控制与引导

3.4 垂直交通控制与引导

地下-地面公共垂直交通应考虑建筑疏散距离，每个街坊内至少布置一个 urban-core，便捷联系地面、二层平台及地下。宜在近公共通道或临近道路过节位置，设置地下-地面公共垂直交通联系，可以结合建筑或公共景观、或下沉广场进行设置，便于人流疏散。

3.5 公共通道引导

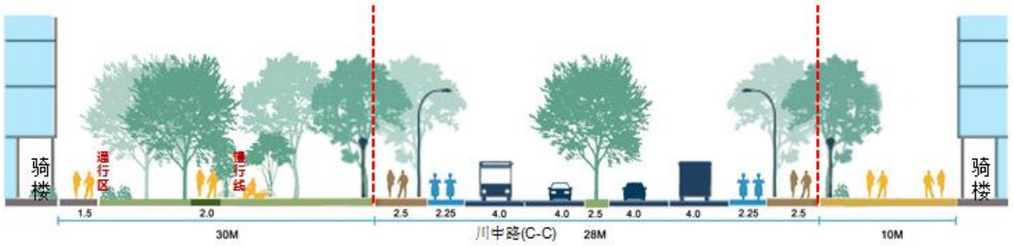
公共通道连通各个街坊，串联街坊内外的公共空间，宽度控制 10 米-15 米。此区域可采用通过建筑灰空间、花架连廊等等多种方式，灵活连接各个街坊，形成遮阳避雨、步行友好的开放街区。



地面层公共通道及街坊内庭院

3.6 街道类型及断面引导

考虑不同类型街道对应的交通需求和沿街活动，结合片区周边环境及空间布局特点，规划四类街道——“交通+城市服务型街道”、“景观休闲型街道”、“商业服务型街道”、“林荫型街道”，营造不同的街道氛围。针对不同的街道类型，鼓励进行不同的断面设计，特别关注人行道与建筑退界区的一体化设计。



景观休闲型街道——川中路北段道路断面建议

4. 建筑界面

建筑界面控制目的是为了更好的塑造具有识别性、场所感、积极且舒适的城市外部空间。

主要包括建筑退界、建筑界面贴线率、骑楼、建筑首层透明度以及滨水、临绿建筑高度的控制与引导，在保障公共开放空间自然采光和通风条件基础上，营建街道空间的围合感、连续性，促进街道空间界面建筑协调，以及宜人的街道空间比例与尺度。

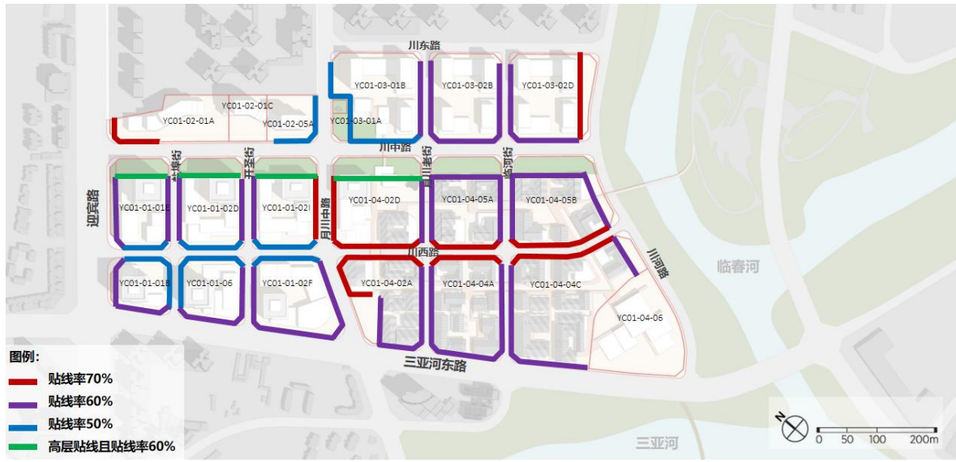
4.1 建筑控制线与引导

建筑控制线主要是控制地块边界内所有建筑允许建造的最大区域的尺度和位置，与贴线率等共同形成对城市公共开放空间尺度、界面的控制。

4.2 贴线率控制与引导

贴线率是指建筑立面实际面宽占界面控制线长度的比例。本规划贴线率分四类控制。特色型界面，建筑贴线率不低于 70%；休闲型界面，建筑贴线率为 60%；活力型界面，建筑贴线率为 50%；临绿轴高层贴线、且贴线率不低于 60%。

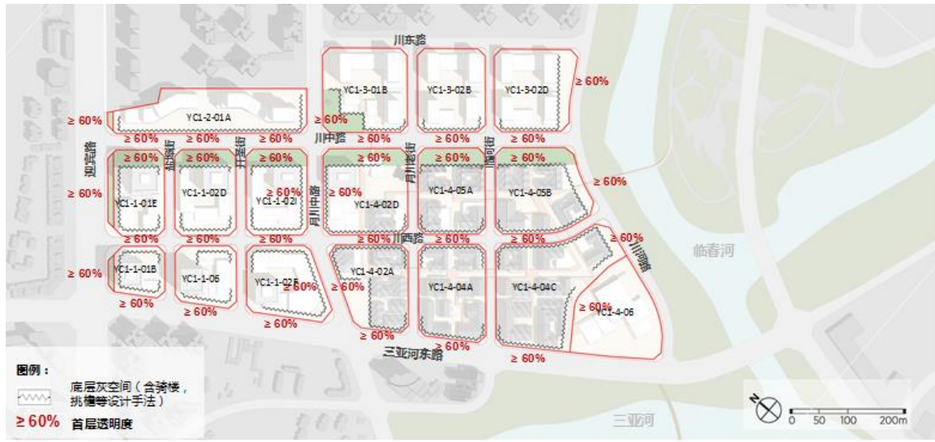
70%高贴线率主要针对商业步行主街的街道界面进行控制，目的是强化步行街整齐连贯的形态特征，从而确立步行主街的领域感。



贴线率分四类引导控制

4.3 灰空间（骑楼、有盖走廊、局部架空等）及透明度

综合考虑三亚为热带气候，骑楼具有遮荫避雨的作用。灰空间（骑楼、有盖走廊、局部架空等形式）主要控制位置，根据城市设计研究确定需形成骑楼空间的公共空间界面，主要为商业功能的街道、以人的活动为主的中央绿轴、滨水公园的街道等。其中设置灰空间区的建筑首层透明度不低于 60%，其中首层透明度=(①开敞门面度*1.25+②透明门面长度*1+③透明橱窗长度*0.75+④不透实墙*0）/建筑底层界面总长度*100%。



骑楼布局引导控制

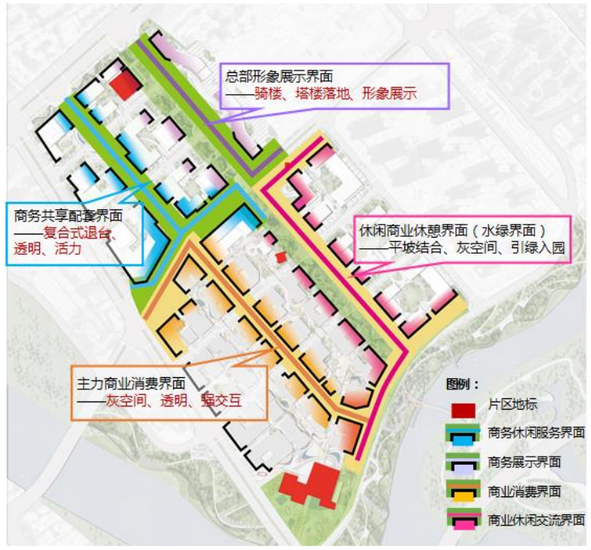
4.4 特色界面引导

结合北区总部商务区、南区特色商业街区、东区人才宜居公寓的功能特征和区位特点，本次设计重点刻画川西路、川中路的城市特色界面，塑造 24 小时区域活力。

北区川西路：商务共享的配套界面。规划复合式退台的低多层建筑，营建多层次的绿谷空间，结合小型的街角广场，满足多元商务交流的服务需求。

南区川西路：主力商业的消费界面。规划商业步行的活力界面，通过挑檐、骑楼等多种类型的灰空间和高度透明度，满足主力店、旗舰店为主的购物需求。

北区川中路：总部形象的展示界面。商务塔楼直接落地，朝向绿轴设置塔楼大堂，建议采用透明材料，不鼓励使用镜面反射或不透明的玻璃，强调企业形象展示。沿绿轴的塔楼底层建议采用骑楼、有顶的人行通廊等灰空间，强调绿化渗透，满足部分商务接洽、企业展示的需求。



特色界面分类引导示意

南区川中路：文娱休憩的水绿界面。强调绿化景观与商业的互融渗透，绿轴成为提供户外聚会、餐饮与休憩的场所，营建舒适放松的休憩型商业环境。沿绿轴的建筑界面宜平坡结合，建筑底层强调透明度和交互性，充分结合基地文化内涵，满足休憩、娱乐、驻留游玩等需求。

5. 建筑风貌引导

整体引导建筑风貌。月川单元核心区，以塑造融合传统与现代、经典与时尚，与山水环境、历史文脉相协调，营造“山、水、文、城”的魅力总部经济区的目标。以简洁现代、灵活组合、遵循气候适应性为原则，分“北区的城市地标、南区的文化地标及东区宜居典范”进行分类引导。包括“塔楼聚落”、“裙楼聚落”、“商业街区”和“建筑附属物及其他”等方面，对建筑布局、立体绿化、体量划分、遮阳措施与立面模数、材料搭配、建筑色彩、裙楼高度及面宽、底层出入口、附属物管控等关键要素进行管控引导。

5.1 北区“商务绿谷”风貌引导

北区“商务绿谷”是一个集总部地标群，配套商业、会议会务等为一体的混合型总部商务社区。主要包含高层建筑、裙楼建筑两大类建筑群组风貌。

高层塔楼，突出空中花园及三维绿化覆盖。各塔楼空中花园相互呼应，形成一幅从南至北，层层抬升的城市垂直公园的风貌。建筑立面强调气候适应性—遮阳、通风、隔热，建筑色彩原则上以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主，不宜大面积使用饱和度高的颜色。

裙楼群组建筑，沿川西路采用复合式退台，形成凝聚向心的空间布局。建筑鼓励做屋顶绿化，形成多层次、丰富的屋顶花园。裙楼为商业功能，在保证总体色调与主色调相协调的基础上，适当运用石材或木材色彩作以辅助色及点缀色，有利于激发商业氛围。

北区商务绿谷风貌引导示意

5.2 南区“临川里”特色文化商业步行街区风貌引导——整体的建筑风貌引导

南区“临川里”特色文化商业街区，是一个集餐饮、酒吧、咖啡、购物、休闲娱乐、酒店、文化艺术展示、创意办公等复合功能的步行街区，其建筑风貌应整体协调、统一。

本次设计分别规划传统风格、现代风格两类建筑风貌进行引导。后续实施建设中，结合具体开发需求的实际情况，确定风貌类型，确保南区风貌的整体性及统一性。

5.2.1 传统风格建筑风貌引导

月川，一个人文底蕴源远流长的地理单元。 传统风貌的南区“临川里”，表达月川历史记忆，营建独具韵味

的滨水街区，集中体现文脉意向、街区肌理和文化魅力，“快街慢巷，庭院串联”把都市休闲娱乐、自然和谐的理念，从白天到黑夜极致诠释。规划借鉴并提取三亚传统民居特色要素进行现代演绎，意蕴传统又时尚现代。建筑风貌语言主要体现在以下几个方面：

1）街区尺度和肌理：塑造开放式街区、适宜步行；

2）建筑组群：建筑单元不宜大于 36 米 x27 米、可结合院落布局、灵活组合；

3）绿色园境：院落布局、内院外园、南国意蕴、自然生境；

4）建筑单体造型：建议首层层高 6 米，立面为高透玻璃的商业界面。首层可采取挑檐、架空或首层建筑内退等手法，形成连续、开敞、适应气候环境的 3~5 米灰空间； 1-2 层可结合商业需要通高设计；立面以玻璃、陶土格栅、木格栅、陶板及氟碳喷涂铝型材为主，搭配形成图案感；建议深灰色屋顶瓦，亚光釉表面处理；屋面坡度建议为 23~25 度左右。四层檐口高度 21 米，屋脊高度 24 米。

5）建筑材料、色彩：材料建议采用生态，环保，节能的维护高效的材料。结合坡屋顶的建筑风貌，宜采用陶土格栅、木格栅、陶板及氟碳喷涂铝型材、深色金属、LOW-E 玻璃等材料。商业建筑总体建议采用利于激发商业氛围的配色，主色调宜采用暖色系（暖黄、木色、深色金属等），总体色调应对比和谐。玻璃色彩应采用灰色镀膜或者高透玻璃，严禁采用高饱和度的棕色、蓝色镀膜玻璃。

6）特色人文感知：店招/标志物等布置原则及人文点染的文化联想

针对入口店招 /楹联，规范管理，可为显示文字及/或图案的长方形背板；位置位于店铺入口门的正上方位置；主力店、面积较大或双层的商铺，可以在店面高处（二层、三层）设置幕墙店招，其长度不可超过其店面的三分之一。鼓励提供有创意的店招/标志设计。规划要求无障碍设施的普及率。

建筑符号提取示意

7）意向浓度分区：是指通过建筑空间布局、建筑符号、屋顶形式、建筑色彩、建筑细节等以上的语言符号传达出的三亚传统民居特色的意向强弱度。南区传统风貌的意向浓度可控制为 60%~80%，其中区域外部为城市的重要展示界面，为意向浓度高区（建议 80%）；区域内部宜体现时代特征，满足功能需求，意向浓度可减弱（但不小于 60%）。

意向浓度分区控制示意

5.2.2 现代风格建筑风貌引导

特色文化商业街区亦可采用现代建筑风格，通过现代的建筑手法，营建具有南国特色、国际时尚、休闲文化消费中心。建筑风貌主要从以下几个方面进行引导：

1）街区尺度和肌理：塑造开放式街区、适宜步行；

2）建筑组群：建筑单元不宜大于 36 米 x27 米、可结合街坊公共空间布局、灵活组合；

3）绿色园境：院落组团布局、南国意蕴、自然生境；

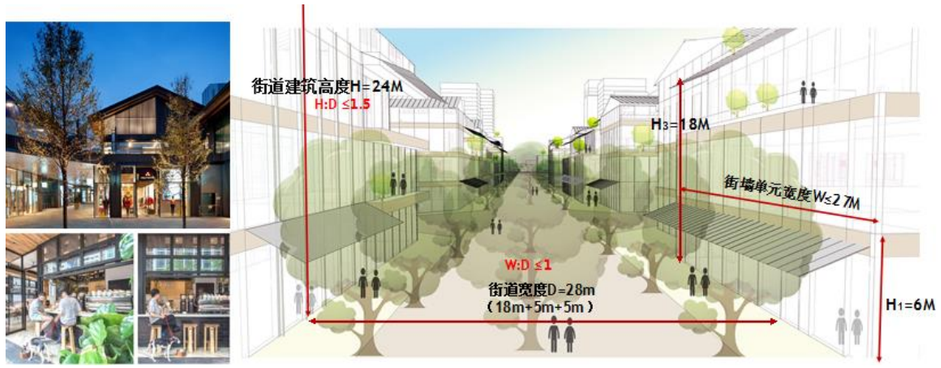
4）建筑单体造型：建议首层层高 6 米，立面为高透玻璃的商业界面。沿步行街及绿轴的首层界面可采取骑楼或首层建筑内退等手法，形成连续、开敞、适应气候环境的 3~5 米灰空间；层高：建议二层、三层层高 6 米；1-2 层可结合商业需要通高设计；正立面强调透明度，尤其首层及二层，通透的玻璃面积>70%；山墙立面：建议 2 层以下以玻璃面为主，3-4 层以立面以格栅、陶板等材料。

5）关注第五立面：建议采用多层次的屋顶绿化、多样化的立体绿化，营建城市空中活力客厅。

现代风格建筑风貌引导

5.2.3“临川里”川西路步行街的街墙控制引导

街道高宽比是街道侧界面建筑高度与街道宽度的比值，即 H/D 值，H/D ≤ 1.5；作为街道侧界面的裙楼，应考虑其与相邻街道的街墙高宽，即 W/D 值、且 W/D 应≤1；W 为沿街侧界面建筑的面宽。建筑底层：临街商业建议采用檐口出挑等方式，形成灰空间，鼓励临街界面连续性、强交互性，且底层的透明度不应低于 60%。



川西路步行街街墙控制引导示意

5.3 宜居社区建筑风貌引导

人才公寓采用现代风格、面宽控制不大于 36 米。公寓建议采用横向线条，形成带有海南特色的波浪形横向肌理，带来更多观景面和自然采光；标准层建议采用 3.3-3.6 米层高。临南区侧，宜设置大平台并进行立体绿化。建筑色彩基于海港城市的需求，原则上应当以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主，不应大面积使用饱和度高的颜色。

5.4 附属物及其他引导建议

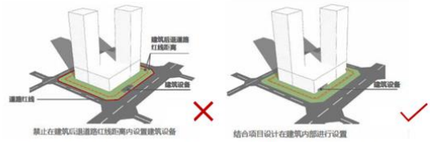
附属物及其他设施，控制引导包括立体绿化、空调室外机、屋顶设备（如冷却塔、水箱、烟囱、电梯机房、出屋面楼梯）、灯箱、建筑标识、广告牌等附属物，以及围墙围栏、消防设施、人防设施、通风井、物流快递、共享设施、公共吸烟区、公共停车场地等配套设施。

其控制引导原则是将附属物及其他设施纳入建筑方案的整体控制，统一规划考虑。空调室外机、屋顶设备、灯箱、建筑标识、广告牌等等附属物应纳入建筑方案的整体控制，避免二次附加。主要从安装位置、体量、色彩等方面控制，力求与整体景观环境相结合，刚性与弹性控制相结合，因地制宜，与建筑主体相协调。 围墙围栏、消防设施、人防设施、通风井、物流快递、共享设施、公共吸烟区、公共停车场地等配套设施，亦应统一规划考虑，避让公共通道，避免影响公共空间品质。

屋顶设备：有遮蔽，低多层应结合屋顶绿化

空调外机：机应采用隐藏方式，材质、色彩应与建筑协调。

广告牌匾：结合建筑立面形式，应简洁美观



消防人防等其他设施：统一规划，结合建筑设置，避让公共通道。

6. 交通组织引导

6.1 公共交通

强调公共导向，实行公共交通优先的原则，建议加强与解放路商圈、临川里、东岸单元的公交联系：可采用普通公交及中、大运量公交方式，形成公交走廊。

建议公交站点结合街坊通道布设，提升重要公共空间的公交便捷可达性，并考虑遮阳避雨设施。预留 YC01-01-02F、YC01-01-02I、YC01-04-02A、YC01-04-02D 等四个地块与月川中路未来轨道交通的衔接接口。

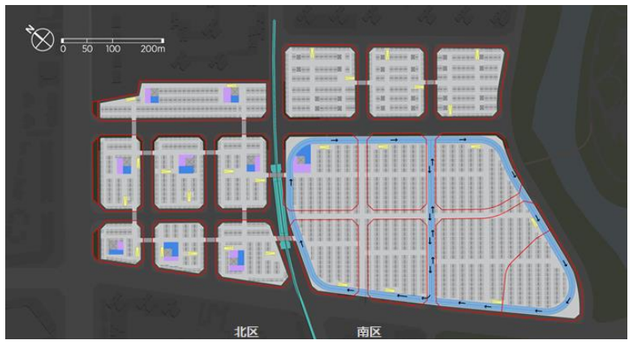
6.2 整体布设地面机动车出入口

地下空间整体连通，共享地面出入口、减少地面出入口数量，均衡地面交通、缓解交通压力。

规划川西路南段（月川中路以南）为商业步行街。该段原则上禁止设机动车出入口；其西侧地块（YC01-04-02D、YC01-04-05A、YC01-04-05B）原则上禁止设机动车出入口。

6.3 地下车行环路

南区商业街区：规划鼓励 YC01-04-02A、YC01-04-02D、YC01-04-04A、YC01-04-05B、YC01-04-05A、YC01-04-04C、YC01-04-06 七个地块地下整体开发，通过地下二层以“日”字形通道形成一体化建设、管理、运营静态交通体系，提高整体开发效益的同时分流部分地面交通，提升地面环境品质。



地下二层空间利用及车行环路示意

北区：规划采用地块之间的局部点联通，实现两两相邻地块互联互通，加强高峰期间车库的互通使用，提高保障性。

6.5 机动车禁止开口段及交叉口系统

机动车禁止开口段指不允许设置机动车出入口的路段位置，应严格执行。建议优化道路转弯半径，有序引导车行速度，可参考主-次转弯半径 25 米，主-支转弯半径 20 米，次-次转弯半径 20 米，次-支转弯半径 15 米，支-支转弯半径 10 米。

6.4 步行系统

步行系统是也是所有交通方式出行开始和结束的组成部分，同时还是城市特色的体现。步行设施主要包含人行道与行人过街横道、交通集散广场和商业步行街、生态休闲绿轴步道、城市林荫步道、滨河漫步道、跨临春河步行桥以及街坊绿道等。

南区特色文化商业街区，以“立体化、可达性、舒适性、换乘便利性”为原则，规划设计地上一层、地上二层、地下一层立体联通的步行系统，整体串联南区各个开发地块并抵达滨河绿地公园。跨河步行桥联动临春河两岸。整个步行系统充分结合三亚的气候特点，关注遮荫避阳，宜人舒适，实现“通楼宇、活庭院；举三层、延商面；连上下，利通勤；达河岸、美街区”的纽带目标。

6.6 其它

交通性干道改善建议：

1）迎宾路预留远期实施地道可能，分离部分过境交通，形成连续流主干路，支撑沿线 CBD 地区的发展。

2）迎春路延伸增加跨临春河通道，向压力较小的春光路、凤凰路引导。

3）川河路红线 16 米，在总体规划中为规划次干路，但受限于红线宽度，交通功能不能达到规划要求。川河路，承担分流部分月川中路交通的作用，为提高区域交通保障度，建议通过交通管理，川中路的北侧人行道结合地块退界实施，南侧结合滨河绿道实施。与月川中路一起承担向迎春路疏解交通的作用，建议西向东实施 2 车道、东西向西实施 1 车道。

4)月川中路功能适当加强，按交通性次干路实施，规模确保为双 4 机动车道。

5）建议以区域为整体，规划首层机动车交通动线。应以不干扰商业步行区、生态景观绿轴、主要人行动线区为原则，合理布局场地出入口、优化交通组织微循环、优化塔楼落客区及地下车库出入口等。

6）建议以区域为整体，进行区域消防平衡，可视具体情况借用相邻地块、借用市政道路，布置消防登高场、消防施救面、应急消防通道等。宜设置区域消防控制中心，形成区域消防联动。

7. 地下空间系统引导

7.1 地下空间整体连通、一体化建设

月川单元核心区地下空间建议分两种模式进行开发利用：

南区商业街区采用地下空间整体联通。整单元整体连通、一体化开发建设、统一运营管理。

北区总部办公区与东区宜居公寓区，采用分地块开发连通道局部联通模式，应保证连通层的地下室相对标高一致。

7.2 地下空间退界、层数与功能

建议地下空间退界 3-5 米，整体开发二层地下空间。建议地下一层以商业、停车和配套服务为主要功能；地下二层、建议以停车及配套设施等为主要功能。地下一层、地下二层的相对标高建议分别为-7 米、-11 米。

7.3 市政道路地下空间权属划分

合理开发利用市政道路下方空间。地下空间权属划分，应遵循《三亚市地下空间开发利用管理办法》等相关要求。

规划区域建议，其中地下室顶板以上（包含路面、市政管线）产权为市政所有；地下室顶板及以下空间，产权纳入相邻地块，由相邻地块统一开发。视具体情况，道路下方地下室顶板可根据市政管线的排布需求给予降板。

7.4 地下一层公共通道及主要商业动线引导

临月川中路的 YC01-01-02F、YC01-01-02I、YC01-04-02A、YC01-04-02D 等四个地块，地下一层预留与未来地铁的衔接接口。

南区地下一层人行公共通道结合主要商业动线进行统一规划，以最小规模控制，原则上宽度不小于 9 米。其相对标高与地下一层建设范围相对标高-7 米一致。

每个街坊设计一处下沉广场/Urban core，贯通地下一层至平台层，下沉广场若兼做消防疏散，净空面积宜不小于 300 ㎡。

7.5 地下二层车行环路

规划车库主要车行动线环路，此环形通道最小控制宽度 10 米，为逆时针单循环组织车行交通。地下车行环路相对标高与地下二层可建设范围相对标高均控制为-11 米。

7.6 避让原则

人和车产生矛盾时，行人空间优先；地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；交通和管线产生矛盾时，管线优先；不同交通形式产生矛盾时，根据避让的难易程度决定优先权；管线之间产生矛盾时，重力管优先。

8. 环境景观及夜景灯光

8.1 总体景观愿景

“因水而生，因商而城”，月川单元核心区在景观塑造方面实现高识别度、宜商宜业宜居、别具魅力的文化街区。以景观介入激活城市记忆，强调临春河、三亚河河口滨水景观塑造，营建生态廊道上的文化港湾。

8.2 绿色景观界面塑造

鼓励选择大王椰、洋紫荆、酸豆树、大叶榕、芒果树、三角梅等当地植被。

1）中央绿轴引导：中央生态绿轴为金鸡岭、临春河间的重要生态廊道。景观绿轴和现代化办公场所相结合，打造多功能的绿化带景观。在场地中设置了一系列小丘，形成动态空间。小丘的形态定义了人流的走向（北里、南里）和一些用于活动的口袋空间。鼓励工作中的人们走出办公室，将吃午餐、小组讨论、会议组织等上班期间的日常室内活动移步在自然环境中进行，从而对提高创造力和形成健康的生活方式产生积极的影响。这些设施外部，一直向南与红树林公园相连，成为真正共享式的户外活动场所。

2）滨河引导：临春河、三亚河是三亚的母亲河。滨水休闲景观带，在景观塑造方面宜强调生态性、文化性。规划构建一条约 1.7 公里长的连续的健康绿道——休闲漫步道、健康慢跑道、自行车慢行道，并可借鉴“月川盐文化”等历史符号进行景观设计。

3）步行街区引导：步行街考虑三亚气候特点，建议设置连续的遮荫避雨设施，并鼓励设置具有艺术性、互动性、文化特色的街道家具。沿街建筑界面应有连续的灰空间，建筑底层强调通透性、交互性，底层内部空间的过渡和融合，也有利于商业娱乐功能设施的展示和吸引人群。

4）公共通道引导：公共通道兼作为步行主动线，串联多个街坊庭院。避免设置垃圾房、后勤出入口等消极空间。公共通道景观宜结合街坊庭院整体设计，选用适应当地气候的植物品种，铺地可采用灰色、暖色系铺地，同时考虑无障碍设计要求。

8.3 街道景观设计引导

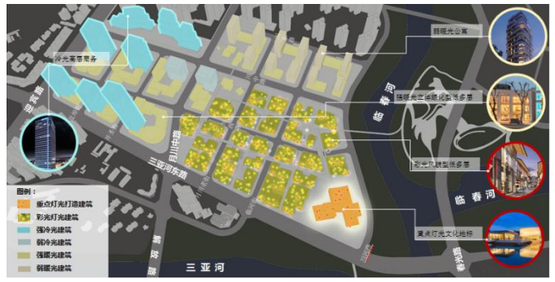
营建特色街道景观。宜结合建筑退界范围做整体景观设计，提供舒适、安全、具有多样体验的步行环境。植栽形式、街道家具、铺地等，建议采用现代风格语汇，营造舒适、简约的公共空间氛围；鼓励种植本土植物、采用材料，降低维护成本并保育自然生态环境。

8.4 夜景灯光引导

1）场地区域灯光主导色温建议：滨水步行空间主要用冷光营造清凉休闲的南国风情；二层平台可采用暖光营造休闲宜人的夜生活氛围；地面建议主要使用彩色光源营造活力的场所氛围；南区的商业街区和中央绿轴建议为场地光源重点打造路段和区域。

2）建筑群主导灯光色温及强弱建议：冷光主要营造专业、商务感的氛围——地标塔楼为强冷光、普通塔楼为弱冷光；复合光主要营造活力的氛围——商业建筑及文化建筑为强彩光；暖光主要营造休闲安静的氛围——公寓为弱暖光，营造宜居的氛围。

场地区域灯光主导色温建议



建筑群主导灯光色温及强弱建议

9. 智能生态环保

9.1 建设示范性智慧总部基地

月川单元核心区为三亚示范性智慧总部基及城市及文化街区。结合片区开发模式，主要包括：一套智慧型市政基础设施；多栋智慧楼宇；南区特色街区的地下空间进行统一物业管理。持续扩展智慧应用系统建设，实现总部基地的经营管理可视化、精细化、协同化，配套服务优质化、共享化、个性化。

9.2 推广绿色建筑技术

根据三亚市建筑节能与绿色建筑“十三五”专项规划，三亚市以“被动优先，主动优化”的建筑设计理念，引导应用自然通风、天然采光、遮阳隔热等技术措施，开展具有热带海岛气候特色的超低能耗建筑建设示范，推动具备条件的政府投资项目建设超低能耗建筑、近零能耗建筑，鼓励开展零能耗建筑建设试点，从而降低建筑能耗强度，控制能耗增量，完成“双控”目标。

规划鼓励提高可再生能源的产生量，同时降低总能耗；推行建筑节能措施，采用新型建筑材料、外遮阳系统、

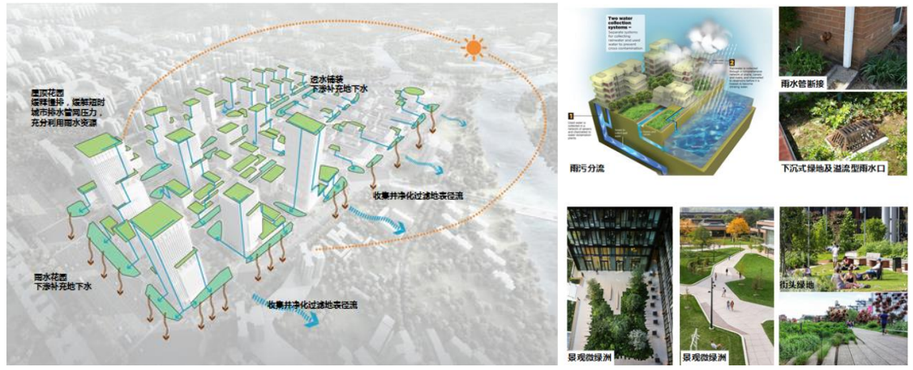
屋顶绿化以及节水设备、自然采光调控设施、智能能源管理设备，提高资源和能源利用率实现节能减排。

规划片区建议实现绿色建筑全覆盖，其中地标建筑实现绿色三星。

9.3 建设海绵城市建设试点区

依据《三亚市海绵城市建设试点区域控制性详细规划》，项目位于“东河-1”海绵管控单元，紧邻临春河、三亚河这一城市 “大海绵”，应按照海绵城市建设规划要求，结合低影响开发雨水系统示范、水体净化、合流制溢流污染治理等需求，建设多功能城市海绵体。

三亚热带海洋性季风气候具有鲜明的雨季及台风期，项目作为总部办公基地及商业街区，为高强度开发区，紧邻生态水系，主要可通过以下几项策略落实海绵城市建设要求：1. 雨污分流，保障排水设施； 2. 利用片区公共空间、完善城市生态廊道，构建城市中的生态公园链；3. 应用可渗水路面（地面），提升城市土壤入渗能力；4. 结合雨水花园，采用生态草沟及下沉式绿地，选择当地植物；5. 智能检测、严格监管等策略。



海绵城市策略示意