

# 海上花园·玉环中心

## 玉环新城（漩门三期）城市设计方案整合

(征求意见稿)



2023. 12



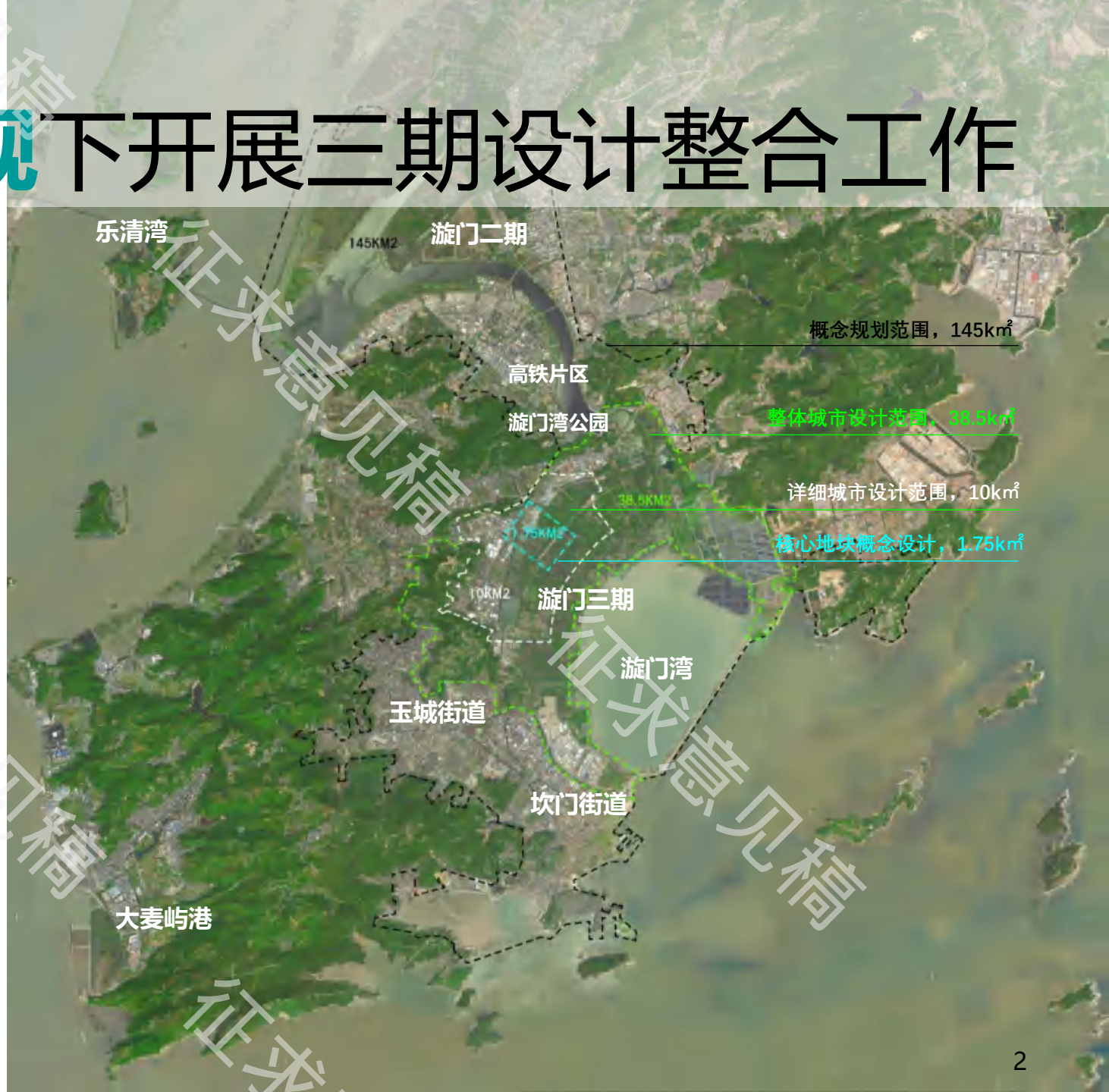
# 在大玉环城市发展观下开展三期设计整合工作

## 概念规划范围：

- 包含玉城街道、坎门街道、漩门二期、漩门三期、高铁片区等，共**145平方公里**

## 整体城市设计范围：

- 漩门三期整体设计范围**38.5平方公里**；
- 其中详细设计范围**10平方公里**



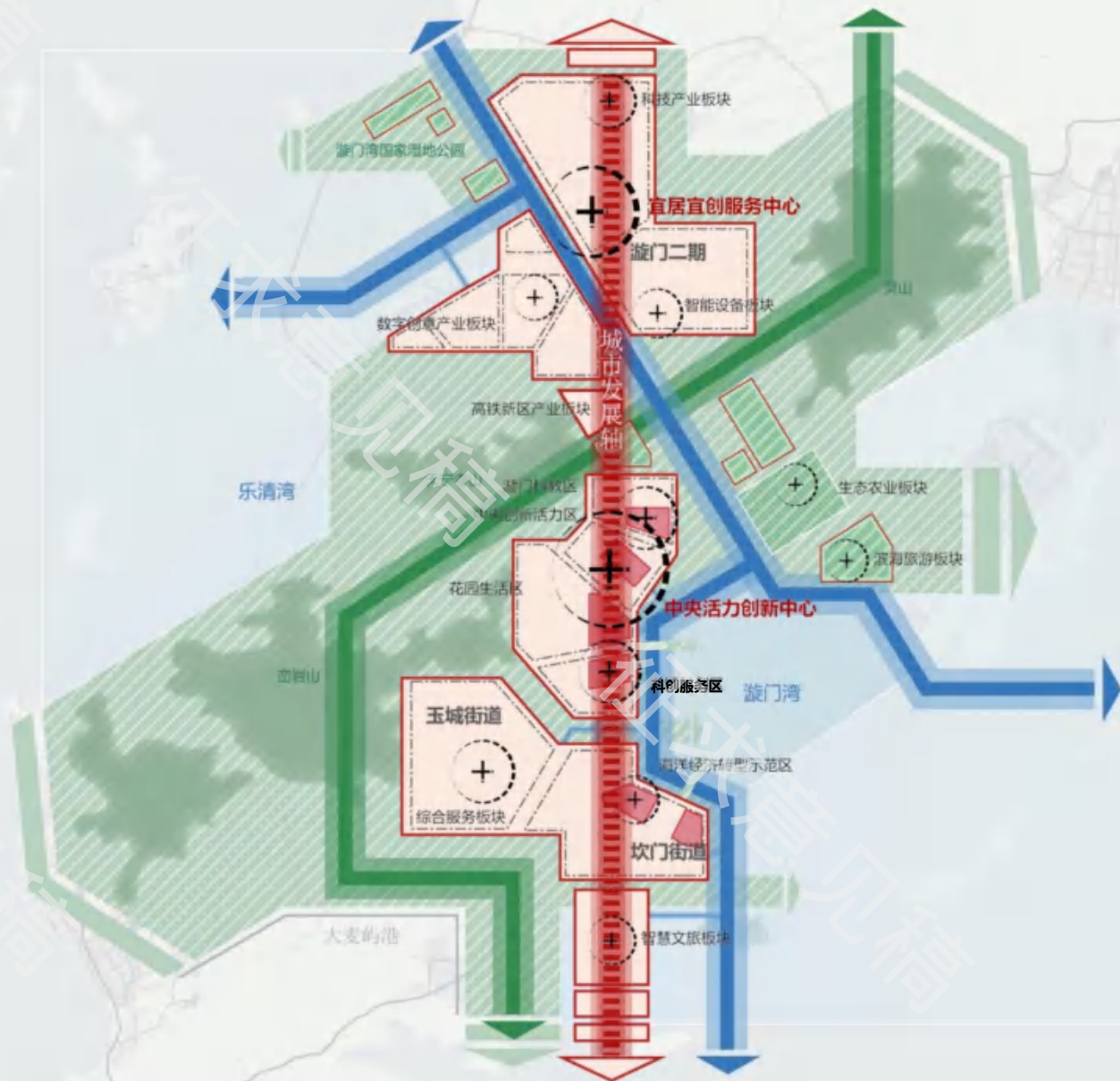
# 大玉环深度联动

一轴：城市发展轴

双脉：绿林山脉、海湾水脉

两心：中央活力创新中心、宜居宜创服务中心

三片：老城区及周边村镇、漩门三期及  
周边村镇、漩门二期及周边村镇





# 漩门三期：一湾·一网·六区

一湾：三重海岸漩门湾

一网：山海都市活力网

六区：漩门科教区、中央创新活力区、花园生活区、科创服务区、海洋经济转型示范区、农田生态区



整体城市设计空间结构图



漩门三期形象定位

# 海上花园 · 玉环中心

## 精致活力的滨海中心城区





# 玉环新城：创新活力中心



征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿



一个吸引青年人才、科技企业、创新机构的**创新之城**



征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿

征求意见稿



一座打卡时尚场景、先锋业态、多样赛事的**活力之城**





# 一座体验山海融湾、花园城区、人文烟火的生态之城





# 大玉环概念规划



# 玉环新城整体城市设计





# 吸引人

吸引长三角都市圈中外来人口  
加大服务业从业人员



# 留住人

留住玉环本地人才  
提供高品质居业环境



# 感动人

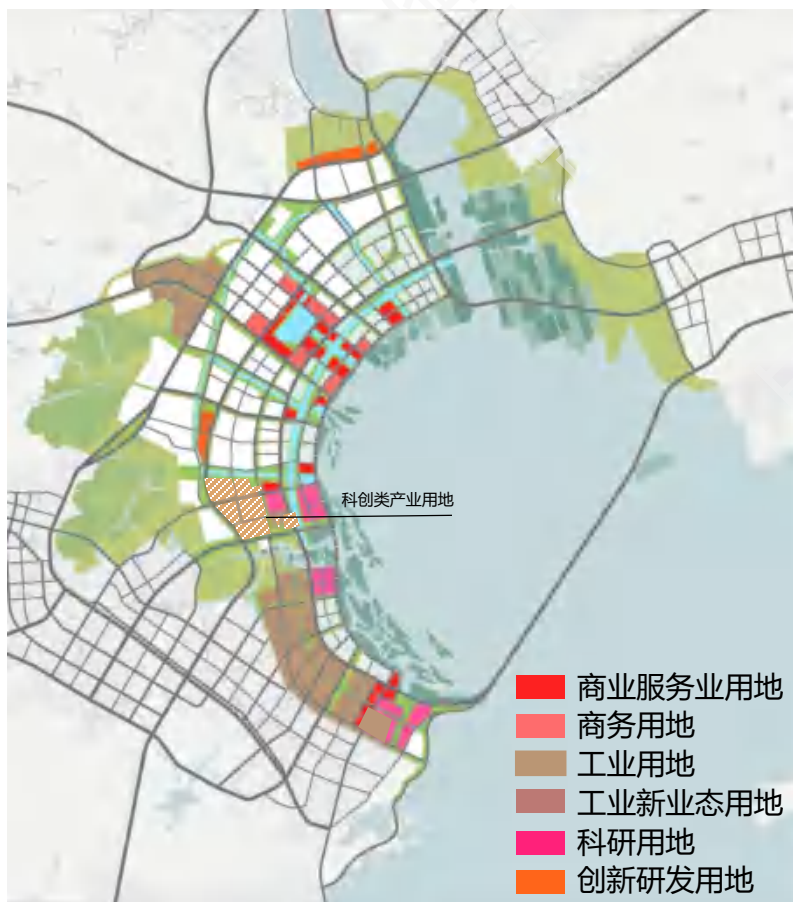
感动到访者  
打造玉环特色IP



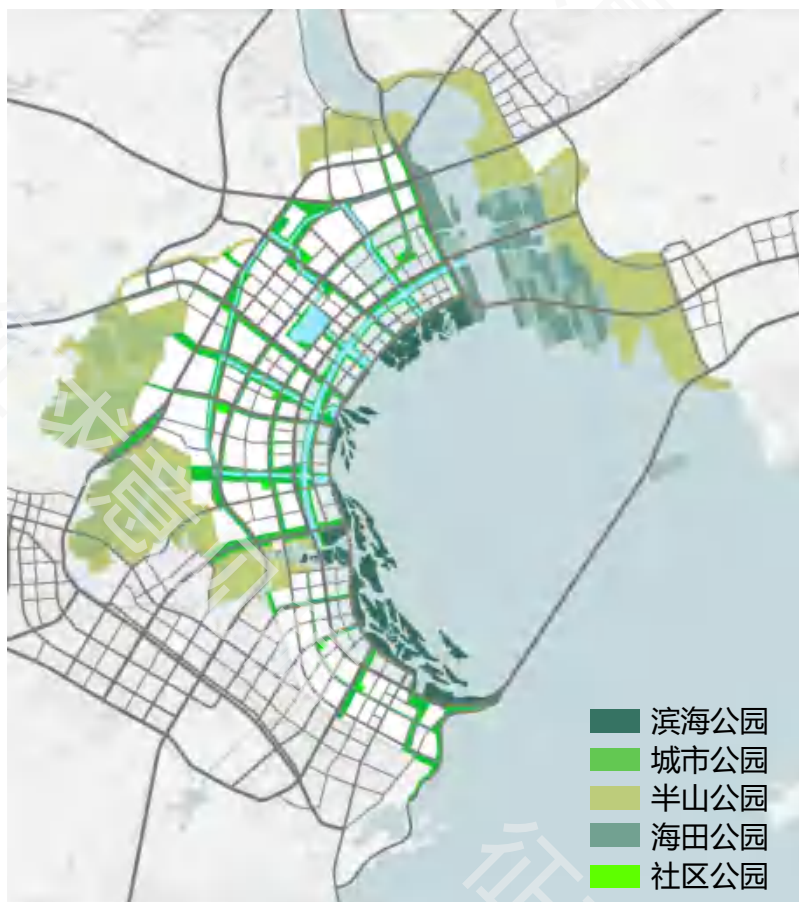


# 人口吸引策略

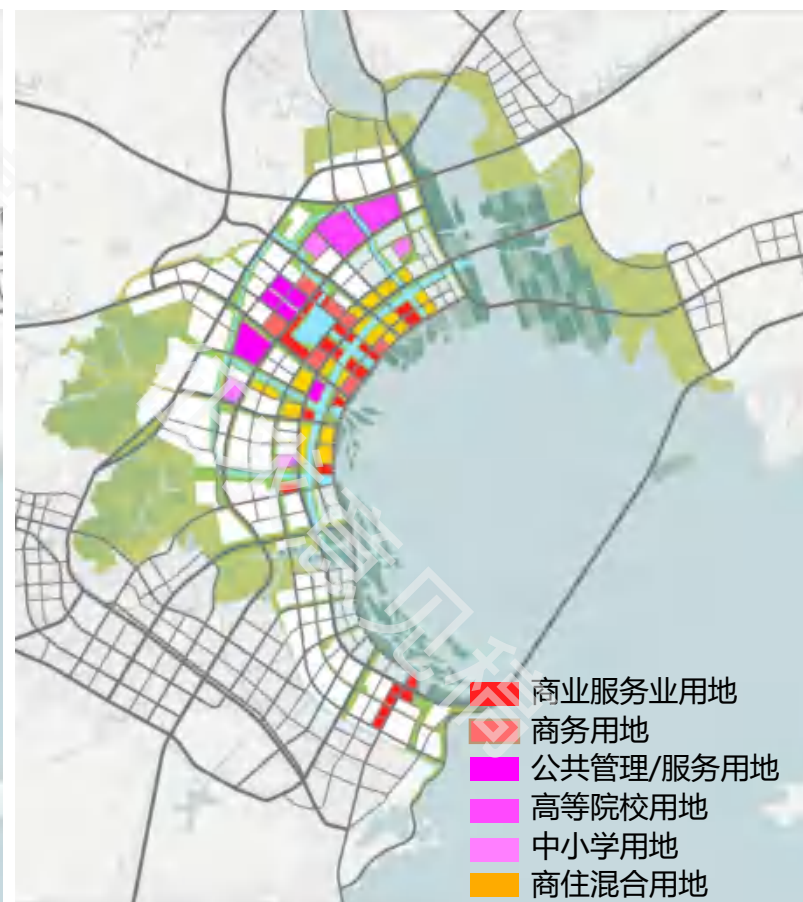
## 以岗带人



## 以景动人



## 以服务留人





新城特色

# 从6个系统塑造新城特色，打造玉环IP

## 新城特色

### 大山水

生态系统

空间形态

### 活场景

公共空间

漫游体验

### 塑名片

风貌管控

城市营销





大山水\_山海生态

# 百里水岸 活力海湾

**50KM**连续滨海公园带

**10KM**核心都市活力海岸线

每隔**1.5KM**就有一条山海通廊

- 都市活力海岸
- 景观公园海岸
- 都市活力产品
- 生态体验产品
- 生态公园产品





# 海岸线：三重海岸体验

7个口袋内港

500M宽精彩海岸活动带

3处入海口，通过疏浚工程淤泥  
回填形成林地公园

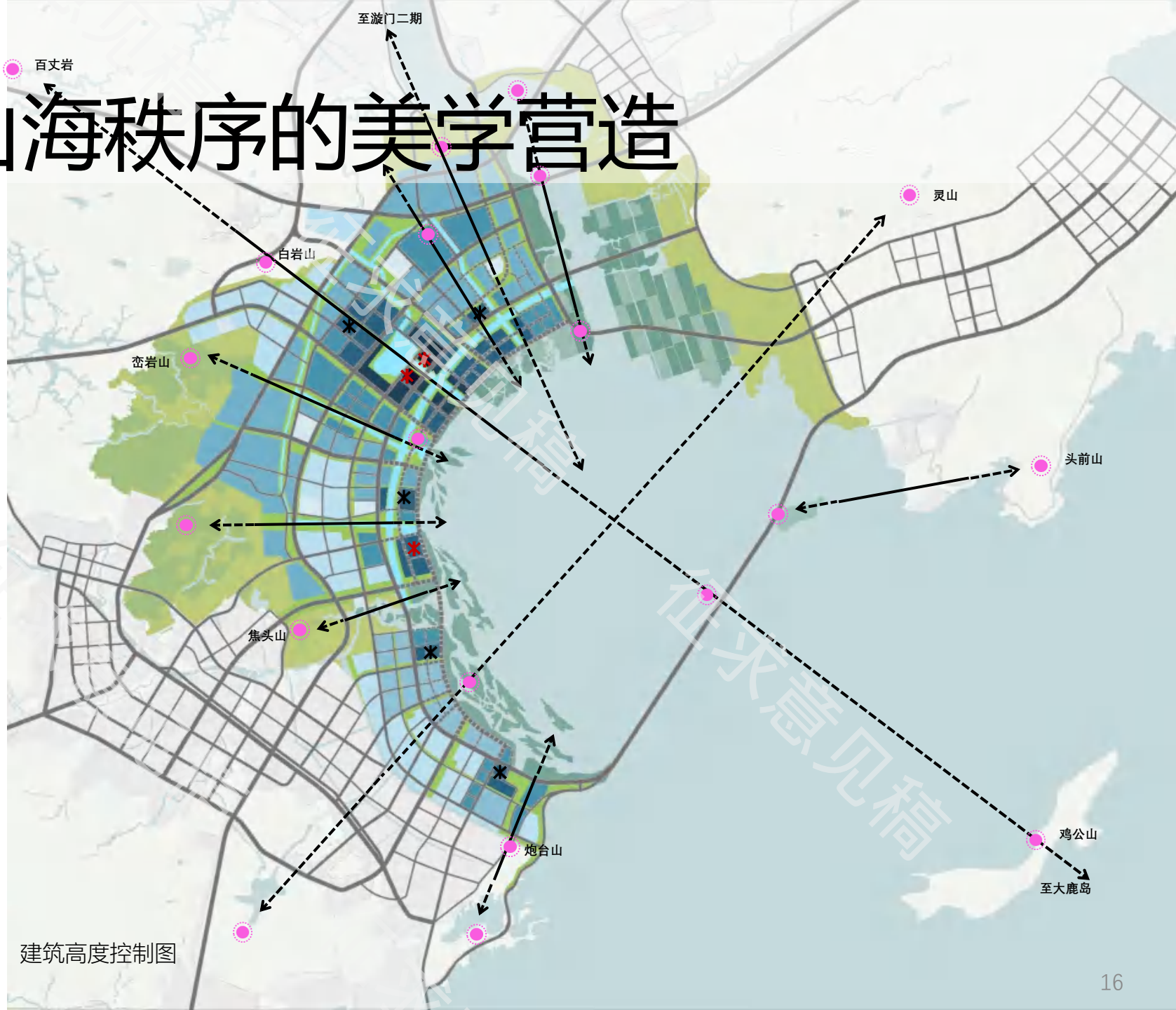




# 城市开发服从山海秩序的美学营造

## 景城因借的空间形态

- 追求疏朗通透的空间效果，避免城市建筑成为致密延绵的巨大屏风；
- 打断连绵建设区，将其分隔为多组规模适宜、呈山形的建筑簇团，整体上营造既疏朗、又起伏变化的城市形态



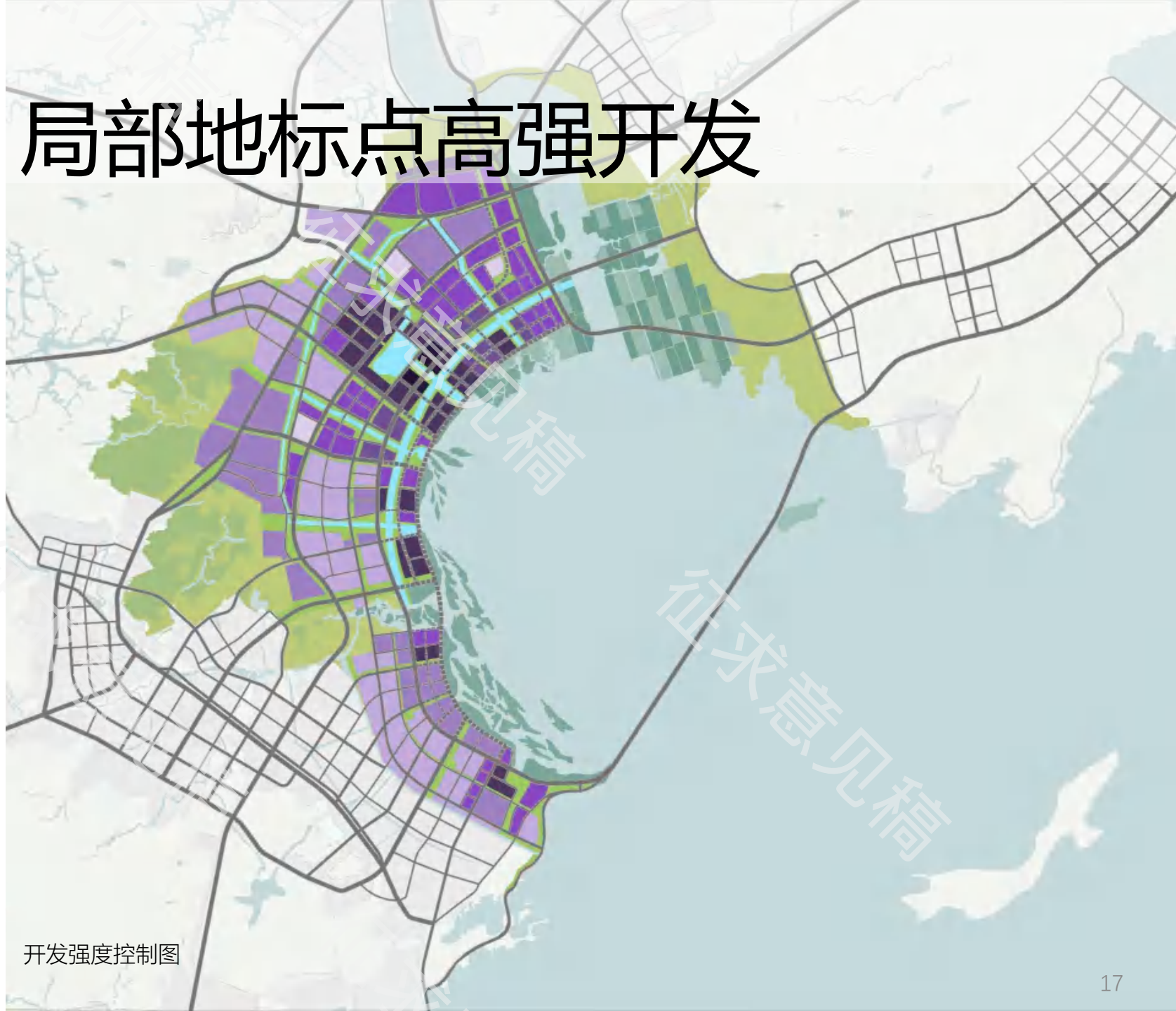
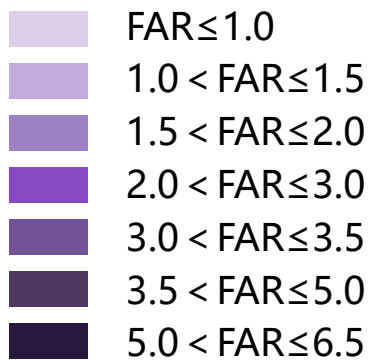
建筑高度控制图



# 整体低强中密，局部地标点高强开发

- 临山进行低强度开发
- 滨海与临主要活力廊道区域适度加大开发强度

## 图例



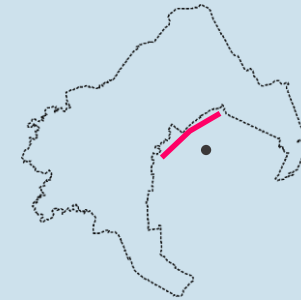
开发强度控制图



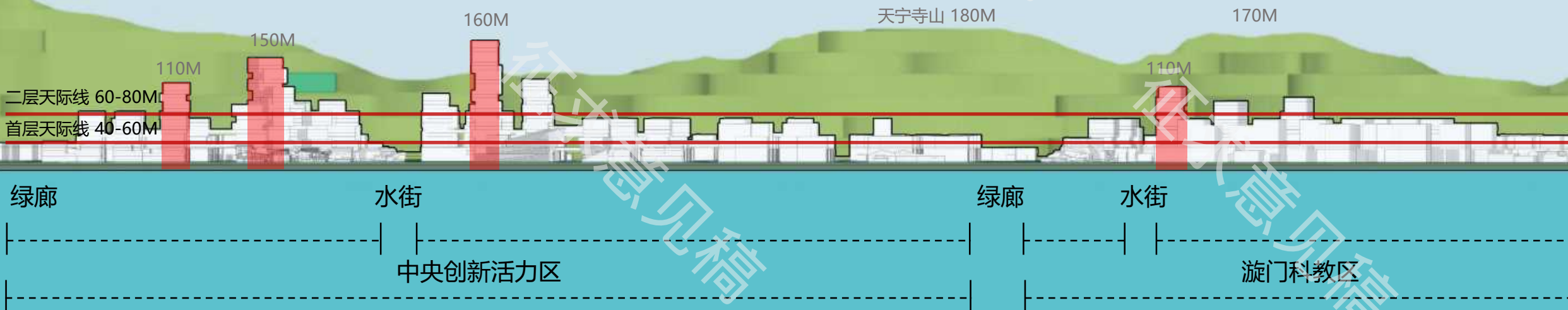
# 天际线：遵从自然山脊线形态秩序的美学营造

结合蓝绿廊道自然条件形成塔楼集群：

1. 建筑高度由片区中心向水绿廊道跌落，形成两大簇群城市天际线关系
2. 根据漩门三期的功能分布，通过不同建筑高度的组合，形成具有各功能区独特风貌的天际线特征



百丈岩头 220M

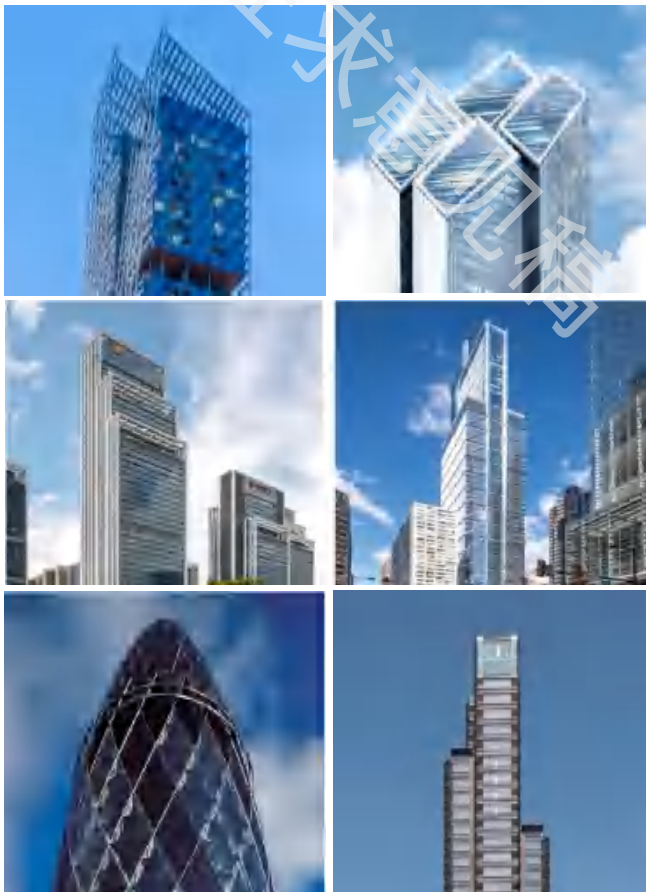


漩门三期北侧天际线



# 天际线：识别塔楼集群，实施“亮点品控”

识别重要节点布局地标建筑，整体控制玻璃幕墙比例，形成三个梯度立面虚实比，强化天际线层次。



海洋经济转型示范区

科创服务区

花园生活区

中央创新活力区

漩门科教区



# 环湾放射状公共空间系统

## 滨海聚集城市级服务功能

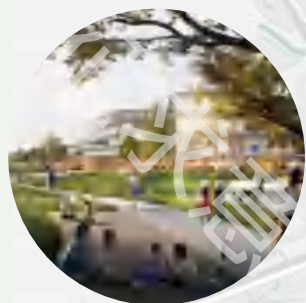
- 滨海聚集主要的公共服务与活力场所，并通过通水生活轴向周边社区延伸。

## 腹地布局片区/社区级服务功能

- 通海活力走廊聚集主要的商业街道、社区公共服务以及小型公园、广场。



公共通廊



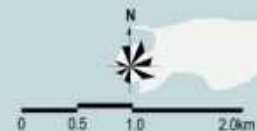
活力邻里公园



通海活力水街

### 图例

- |  |        |  |        |  |        |
|--|--------|--|--------|--|--------|
|  | 主要活力界面 |  | 活力商业街区 |  | 慢行通道   |
|  | 次要活力界面 |  | 活力公共场所 |  | 配套服务设施 |
|  | 内部公共通廊 |  | 公园绿地   |  |        |





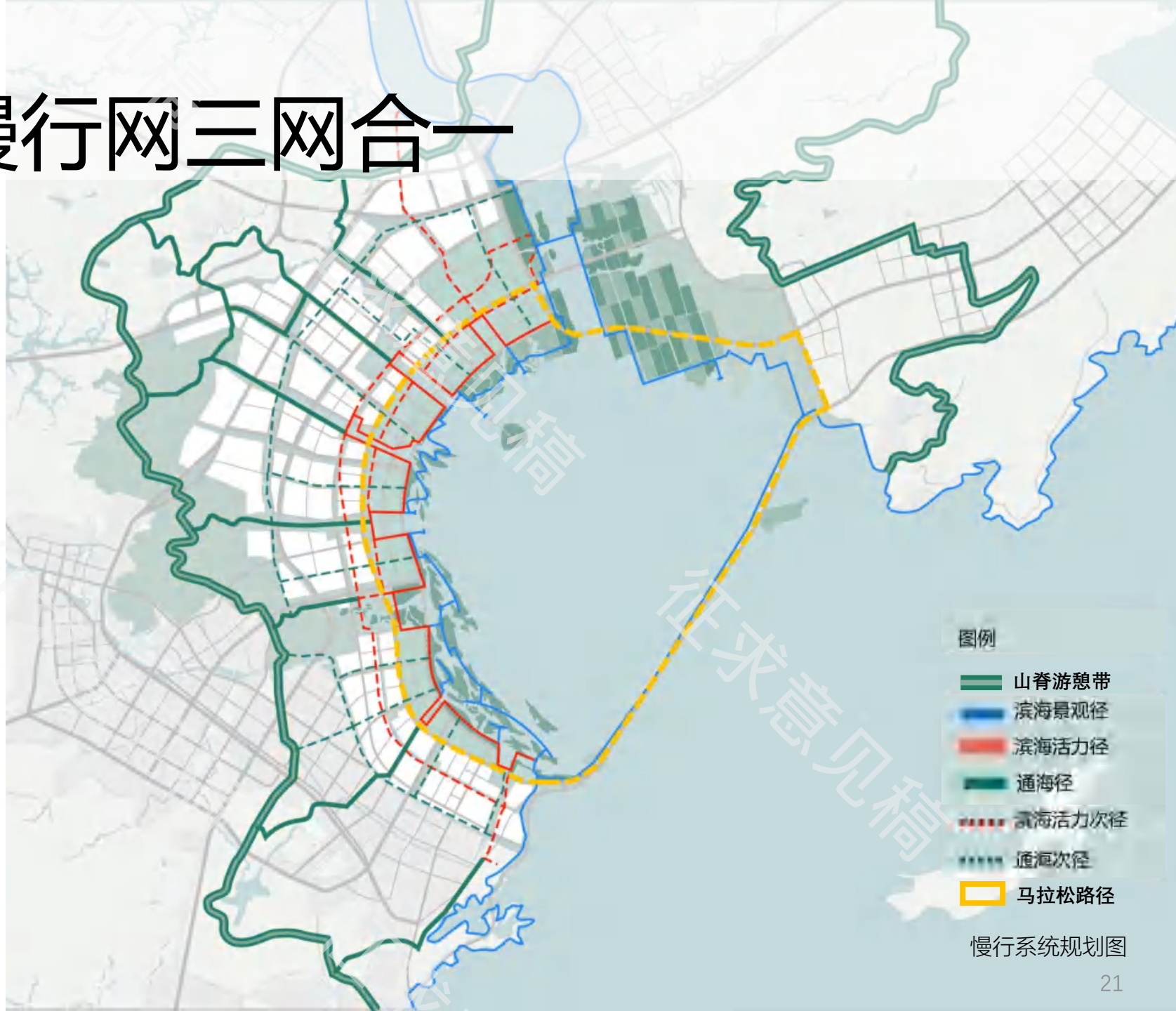
# 水网、绿网、慢行网三网合一

滨海细密街区 + 腹地舒朗街区

每隔200m就会有一条通海街道

每隔800m就会有一条通山廊道

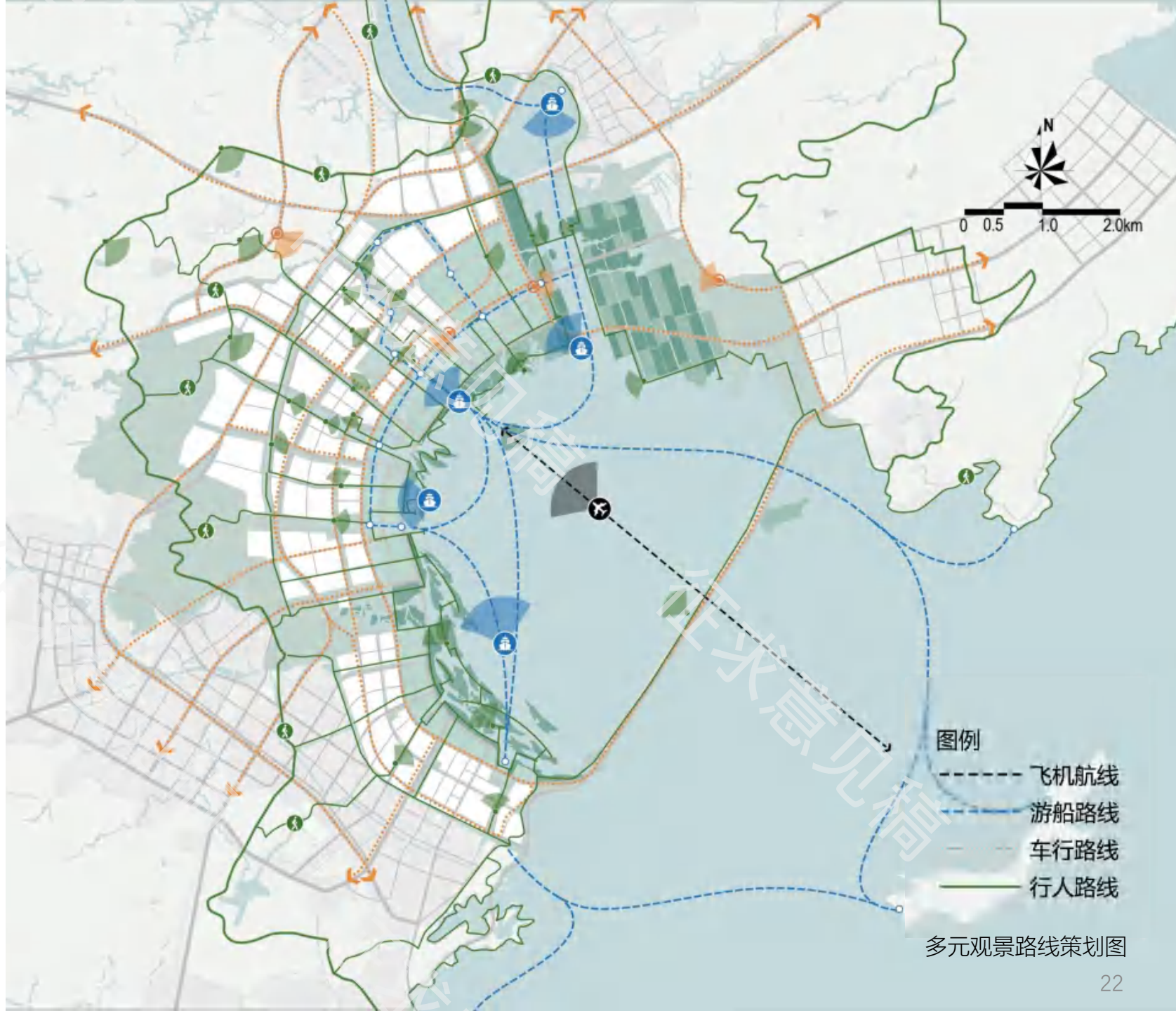
环漩门湾20km半马路径





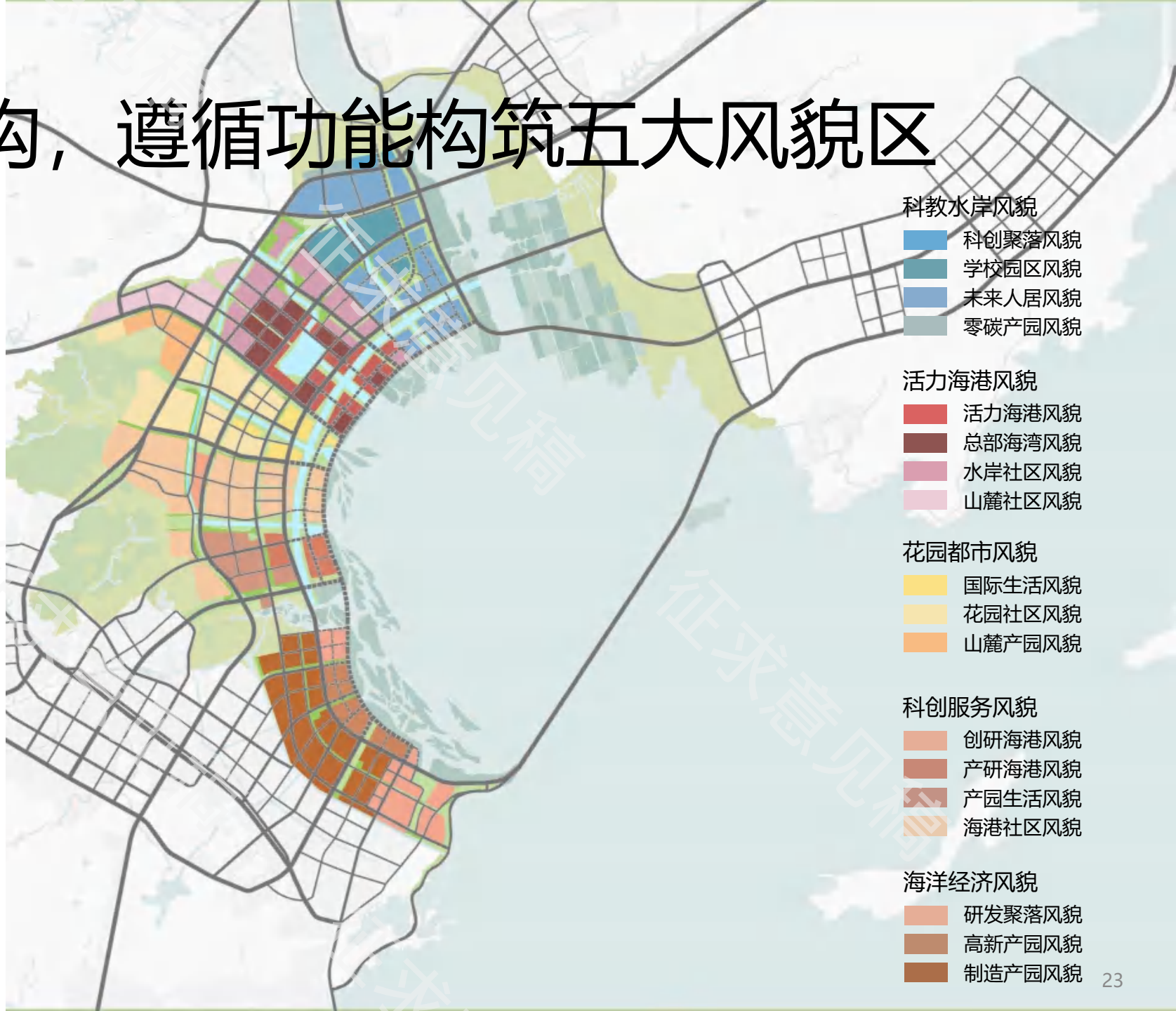
# 三维观景体验

- 人、车、机、船全覆盖的多视角美景网络
- 山脊、海边、街上、楼中多维观景角度





# 遵循带状组团结构，遵循功能构筑五大风貌区





# 以白、灰及浅蓝为主色调，强调色彩轻盈与简洁感

**建筑色彩引导：**海岛都市形象融入新区建筑与景观，引导未来城市门户的现代感与科技感，也突出玉环本土海岛文化的厚重感与独特性

## 新建建筑宜轻盈通透



## 花园都市风貌

建筑色彩以白色、木色与橙色系等为基础色，材质选择上应突出休闲宜人的氛围



## 科创服务风貌

建筑色彩以灰色与褐色为基础色，少量结合蓝色等高明度色彩，材质选择上应突出科创服务、高新技术的未来感



## 科教水岸风貌

建筑色彩以青砖色、浅赭色、香槟色、木色等色系，高明度、低纯度的色彩为基础色，塑造简洁明快的现代建筑形象，突出科教与生态氛围



## 活力海港风貌

建筑色彩以白色与蓝色系等高明度、低纯度色彩为基础色，材质选择上应突出现代海岛城市的前卫感、未来感，整体简约大气



## 海洋经济风貌

建筑色彩以白色与灰色为基础色，部分深色，体现港口产业园区的特点，材质选择上应突出产业制造的现代感





# 塑造系列空间场景，承载特色文化活动

- **文化展示**：规划打通多条“山-城-海”连通廊道，串联沿线人文景观，同时，设置文化遗址公园、文化展馆等文化设施，展示玉环特色文化内涵；
- **文化表演**：规划营造路演剧场、湿地公园、海上花田、特色街区等空间场景，为文化活动表演提供了多样化的空间场所；
- **文化产业**：规划布局文创街区、创研聚落等功能设施，推动特色文化的产业化发展。





# 土地利用规划：兼顾近远期实施

图例

- |   |   |
|---|---|
|  居住用地    |  公共管理与公共服务用地 |
|  商住混合用地  |  高等院校用地      |
|  商业服务业用地 |  中小学用地       |
|  商务用地    |  科研用地        |
|  工业用地    |  创新研发用地      |
|  工业新业态用地 |  公共绿地        |
|  仓储用地    |  生态绿地及农用地    |



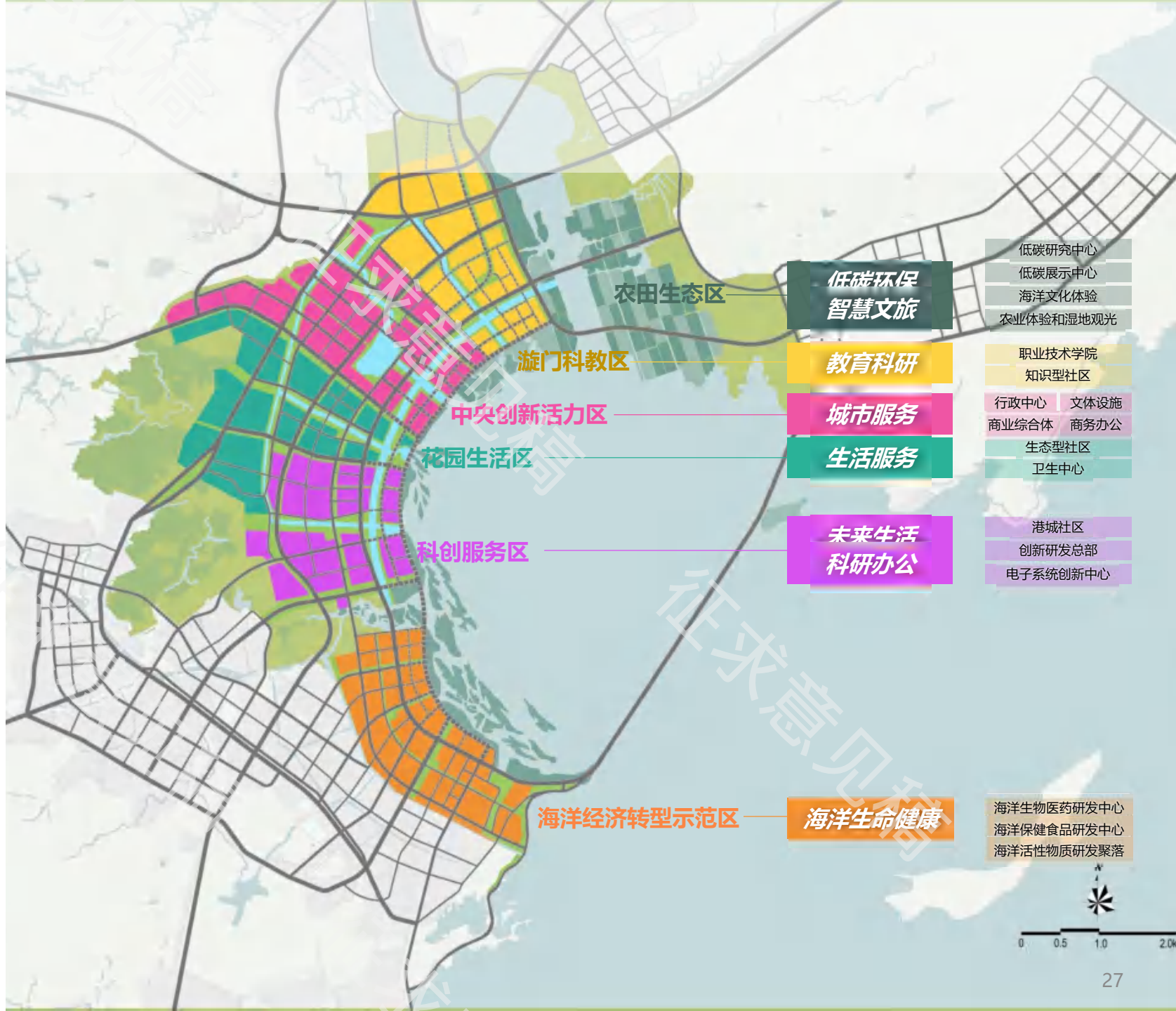


# 带状功能组团

策划具备辐射性、带动性与战略连接性的功能主题板块

五大建设板块 + 一个农田农田板块

- **漩门科教区**：落位台职院玉环校区，主导功能为**科教与居住**；
- **中央创新活力区**：落位行政中心与滨海活力街区，主导功能为**商务、商业服务业、公共管理与公共服务**；
- **花园生活区**：落位**卫生中心**，主导功能为**居住**；
- **科创服务区**：主导功能为**创新研发、科研、居住与服务**；
- **海洋经济转型示范区**：落实上位规划功能定位，主导功能为**工业生产**；
- **农田生态区**：计划远期整合漩门湾西侧永农于该片区，形成规模化海田农业景观，主导功能为**农业生产与观光**。





# 漩门科教区：以教育科研为主题，台职院为核心项目，配套文创与居住功能

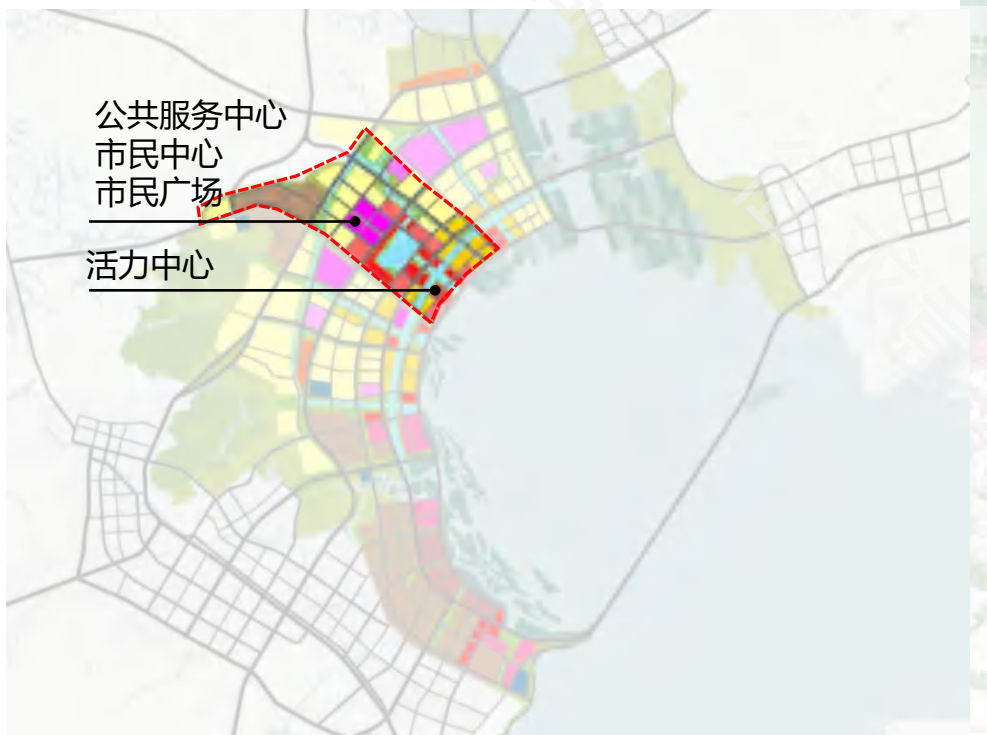
- 以台职院**玉环分校**为核心项目，临山布局文创组团，滨海布局商住组团；
- 整体建筑形态水平低矮中密，临海局部隆起





# 中央创新活力区：集合行政、商业、商务、居住等核心功能，打造玉环服务中心

以市民广场、公共服务中心等为核心项目，带动片区地产发展与城市景观营造，集中紧凑布局商业服务与商务办公功能；

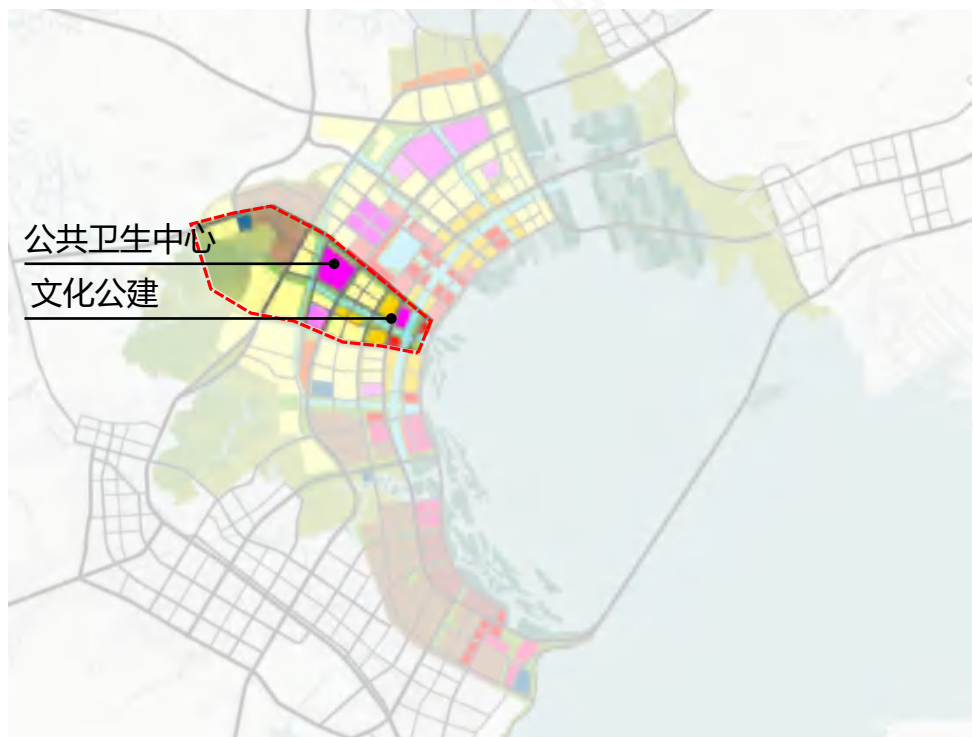




# 花园生活区：以公共服务为引导，带动高品质花园住区建设

近期以**公共卫生中心**为核心项目，带动周边地产发展；

远期以**滨海文化公建**为核心项目，向海图强

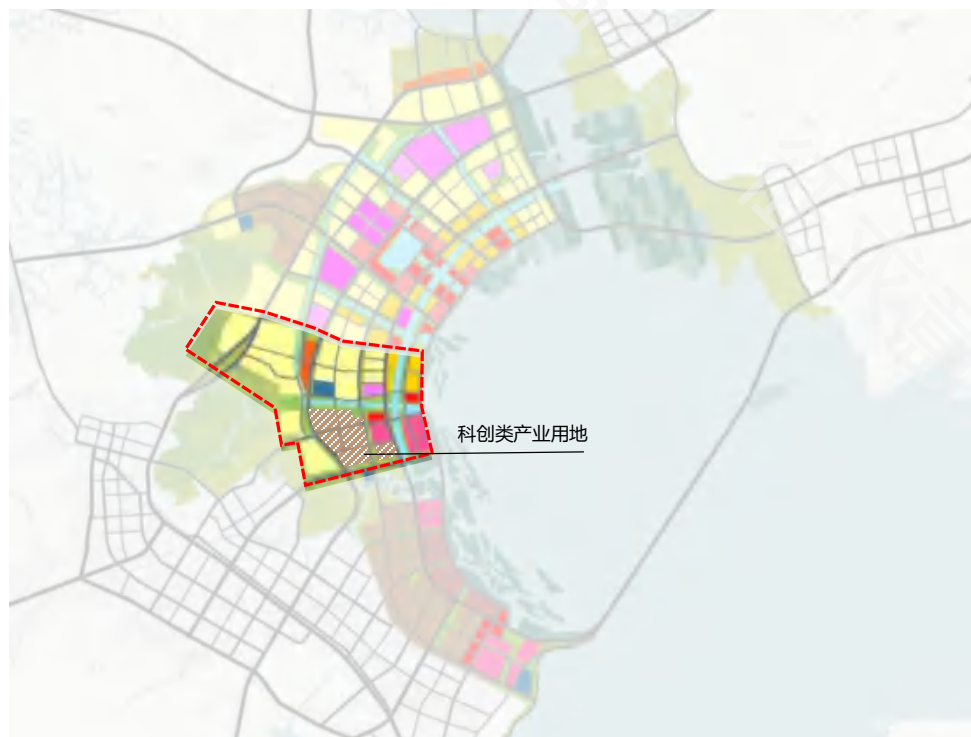




# 科创服务区：植入平台资源，打造玉环创新源头

与海岸线平行形成带状功能结构：

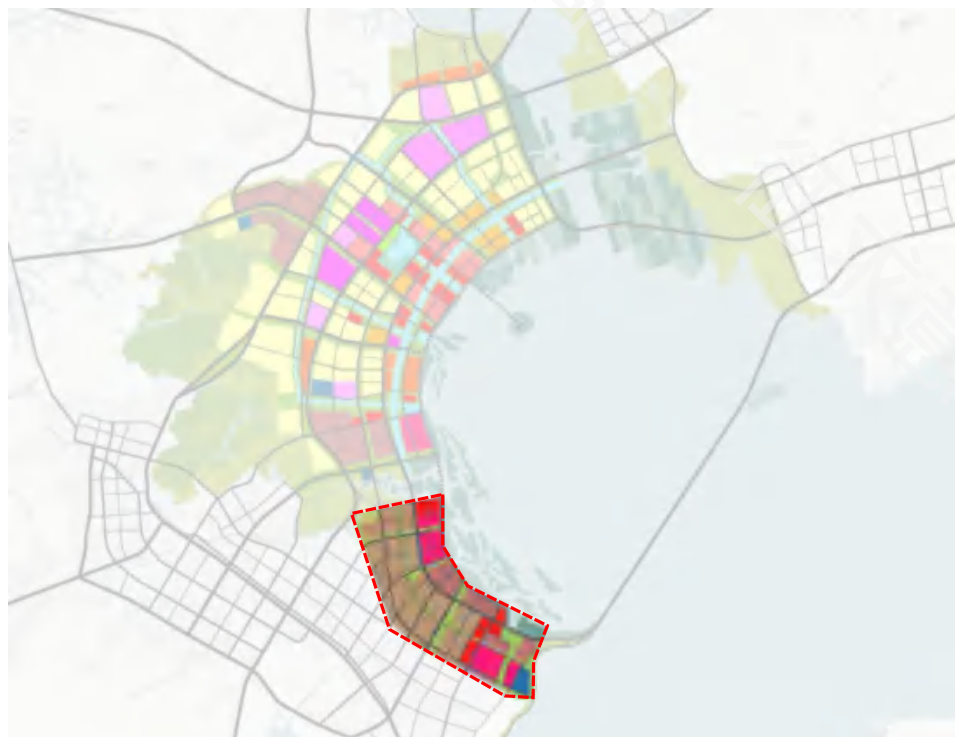
- 滨海一线空间布局科研、创新研发与商业服务功能
- 腹地布局公寓、住宅等居住类产品





# 海洋经济转型示范区：以城市更新推动片区转型

- 近期仍以传统制造业为基础，在滨海核心地段植入适量商业服务功能与科研用地；
- 后续利用城市更新手段逐步优化片区风貌，向海洋经济逐步转型





# 落实区域交通廊道 增强全域路网联通

- **对外：**南延西进，落实杭绍台高速、甬台温高速、瓯玉高速等区域通道
- **对内：**加强各城镇组团联系，形成以漩门湾为核心的放射状路网骨架与南北快联交通带

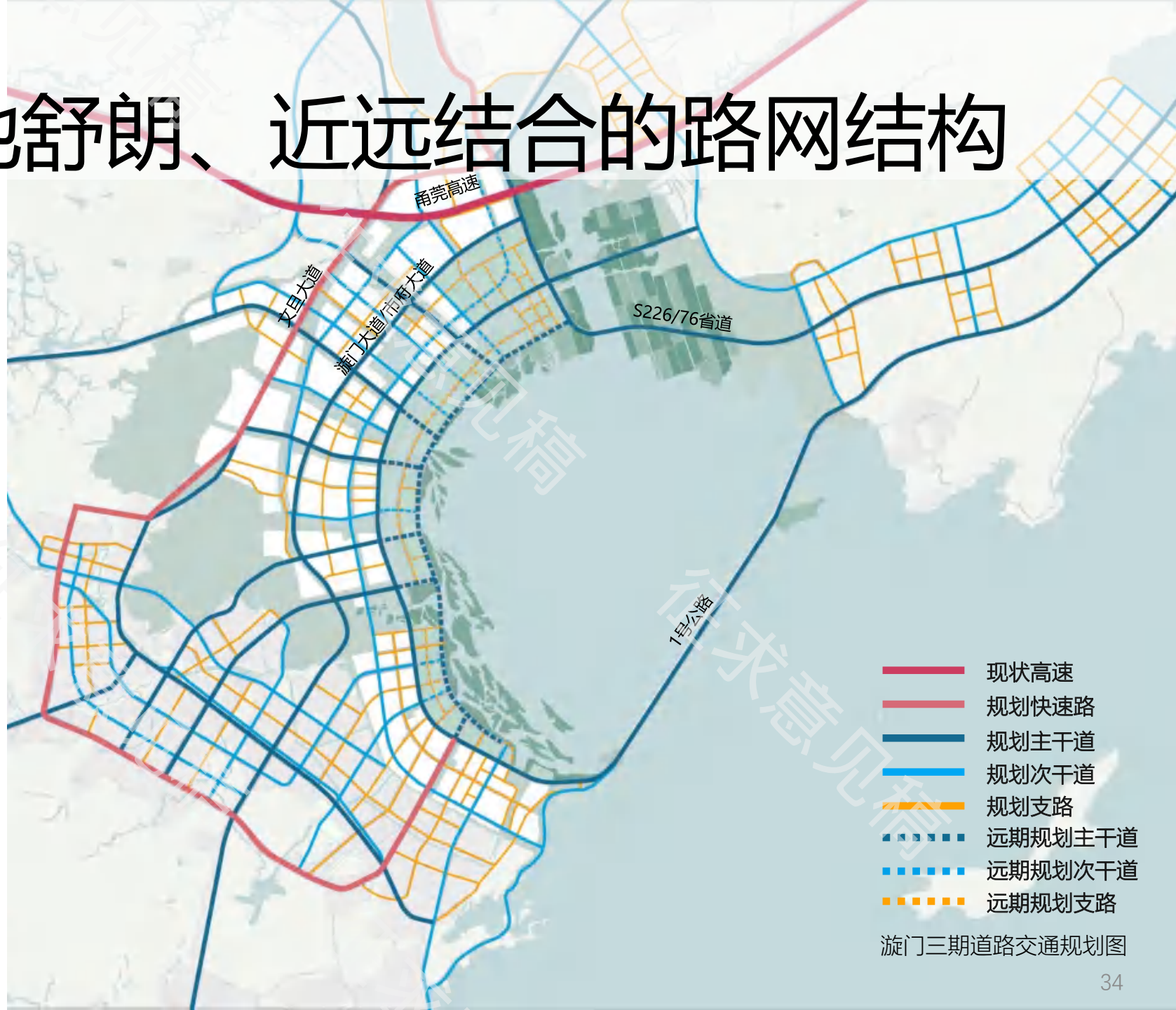


大玉环道路交通规划图



# 滨海细密、腹地舒朗、远近结合的路网结构

- 延续大玉环**南北联通**城市格局；
- 吸纳多家方案优势，增强**拥湾发展**结构；
- 为将来路网系统进一步向海发展预留弹性
- 水网、路网、绿网、管网“四网协同”



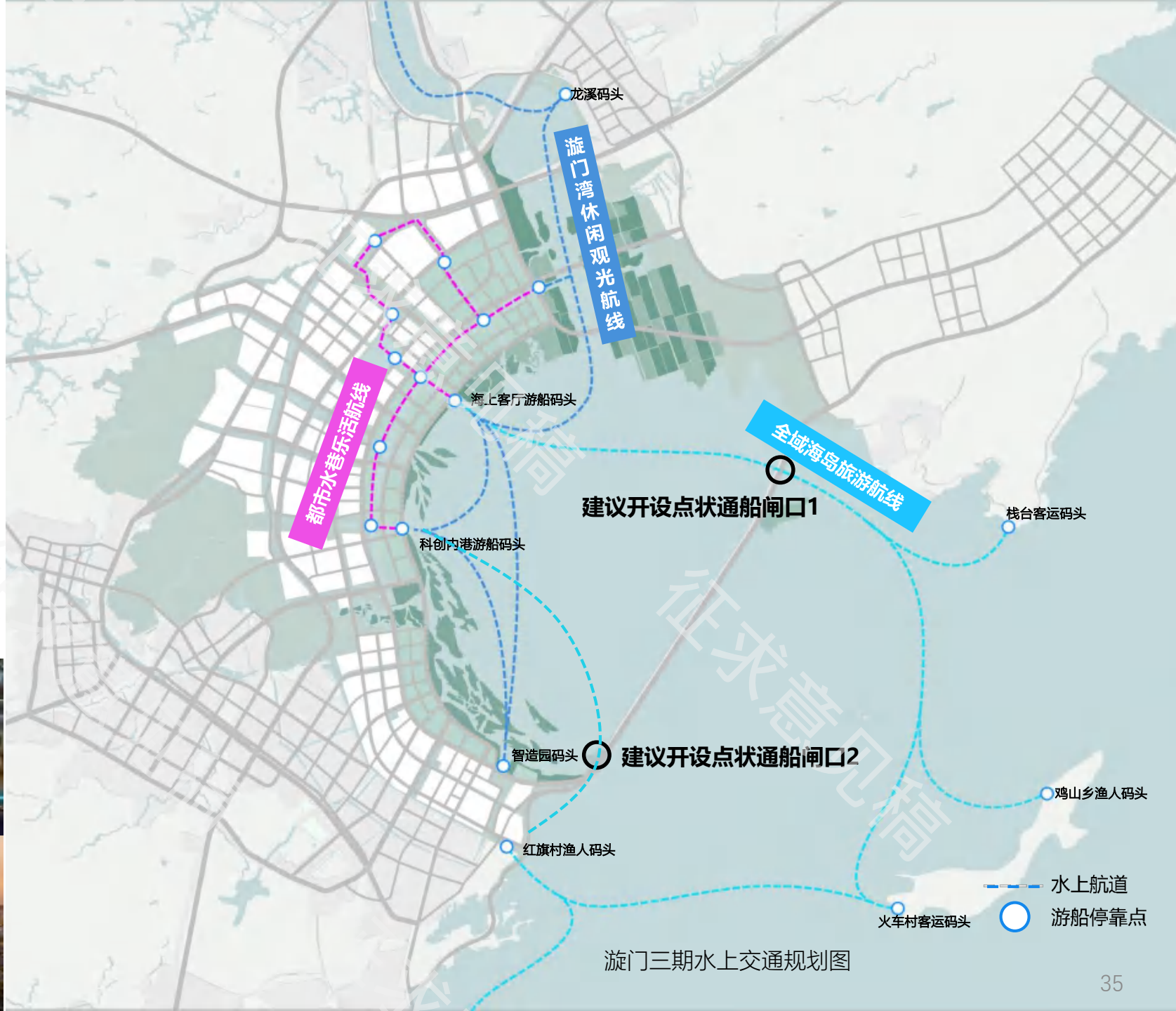
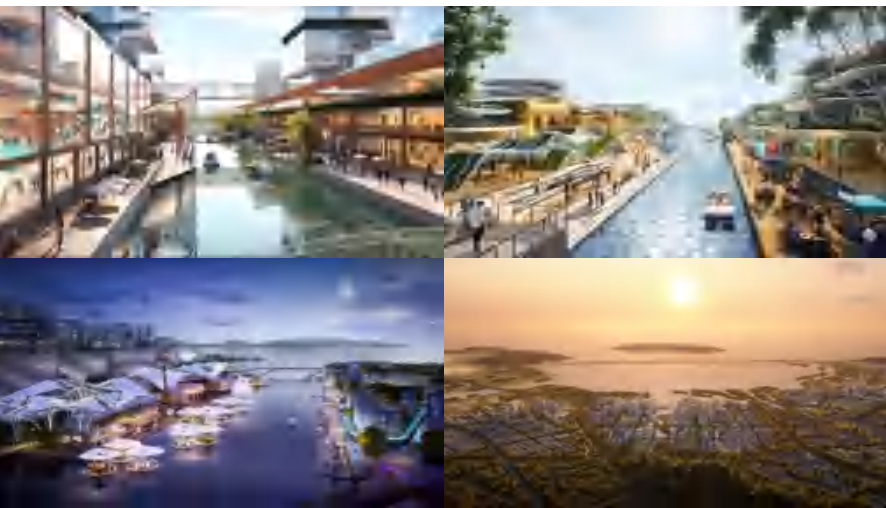


# 水上航线

**1、都市水巷乐活航线：**通过水巷连通一线环湾腹地的商业、商务、公共服务、居住等功能，让水上出行成为生活日常

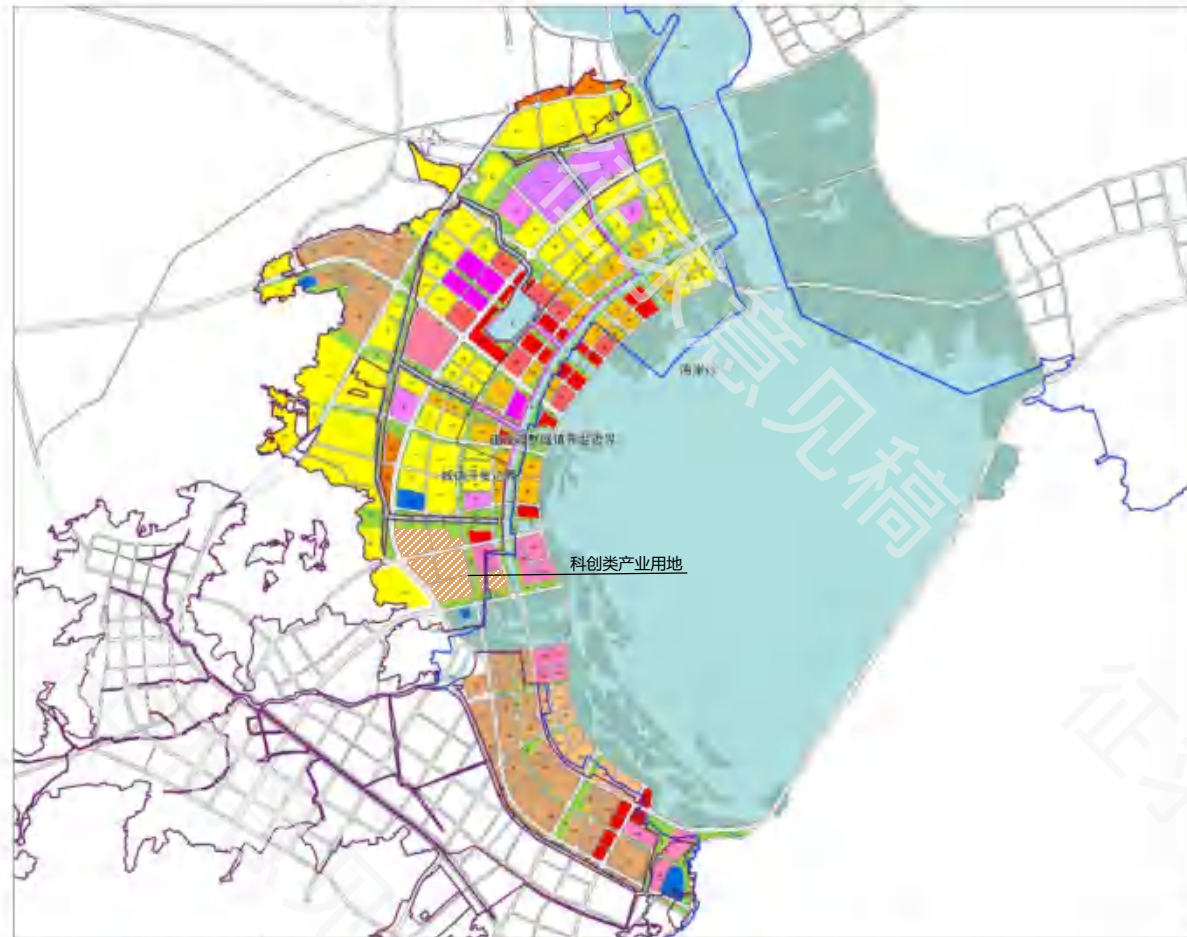
**2、漩门湾休闲观光航线：**串联乐清湾、漩门二期、漩门三期，定制漩门湾休闲观光航线，领略漩门湾两岸风光

**3、全域海岛旅游航线：**从漩门湾出发至鸡山乡、大鹿岛等海岛的外海旅游航线，凸显海城特质，促进海岛旅游





# 玉环新城（漩门三期） 土地利用规划



玉环新城规划范围用地统计一览表

编号	用地名称	用地规模 (公顷)	占城镇建设用地比例
1	居住用地	551.32	30.07%
	二类居住用地	474.41	
	商住混合用地	76.91	
2	公共管理与公共服务用地	212.87	11.61%
	行政办公用地	25.89	
	高等院校用地	49.87	
	中小学用地	46.86	
	医疗卫生用地	67.08	
3	商业服务业用地	98.46	5.37%
	商业用地	65.14	
	商务用地	33.32	
4	工业用地	317.09	17.29%
	一类工业用地	22.10	
	二类工业用地	294.99	
5	交通设施用地	365.68	19.95%
	公用设施用地	17.16	
6	公园绿地	270.66	14.77%
合计	城镇建设用地	1833.44	100%
8	海洋功能区	16.86	
9	河流水域	109.95	
10	生态绿地及农用地	47.84	
总计	总用地	2008.09	

设计说明

- 一、用地功能**  
各地块用地功能详见图则，本用地功能布局为引导性方案，具体用地功能以按照环评及法定规划为准。
- 二、规划指标**  
玉环新城总用地面积约20平方公里，城镇建设用地约18.33平方公里，常住人口约15.47万人，城镇建设用地12.91平方公里，其中：居住用地8.48平方公里，其他用地4.43平方公里，按照法定规划执行。
- 三、公共文化设施**  
本规划中的公共文化设施可与商业用地、公共服务业用地兼容，具体建筑层数、位置、建筑高度等指标以法定规划为准，并结合环境整体空间秩序及建筑体量、密度、高、宽、深等指标及技术指标确定。
- 四、配套设施**  
本规划中市政、交通及其他配套设施为引导性研究方案，具体设施数量、位置、建筑高度等指标以法定规划为准，停车位参照台州市地方标准配置，具体数量以按照环评及法定规划为准。

