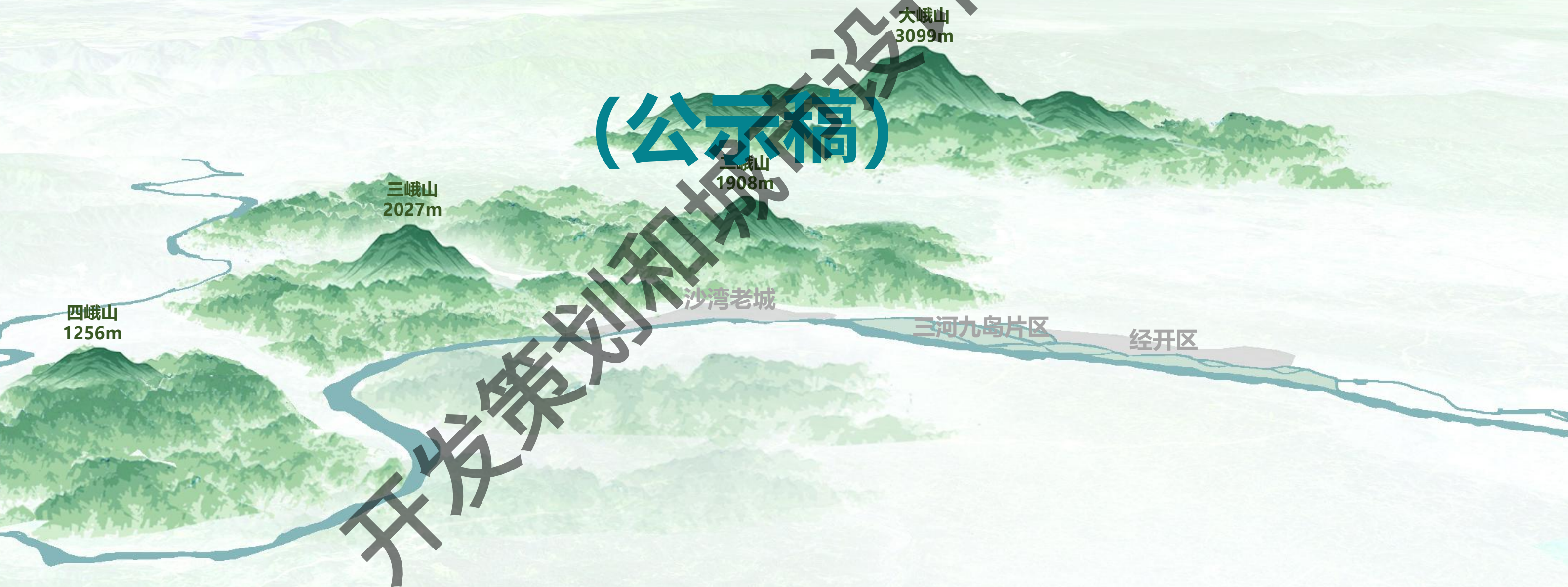


“三河九岛”片区开发策划与城市设计

(公示稿)



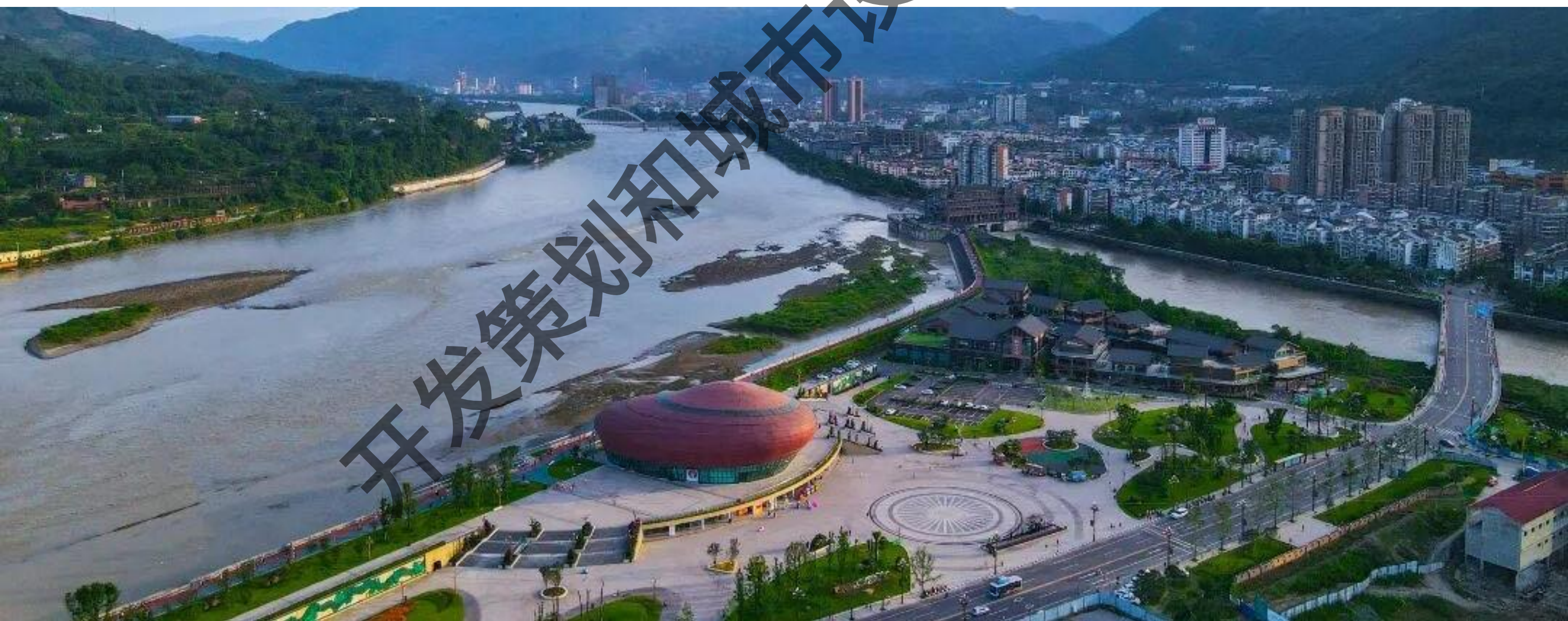
目标定位

总体定位

区域层面：大峨眉旅游圈微度假目的地

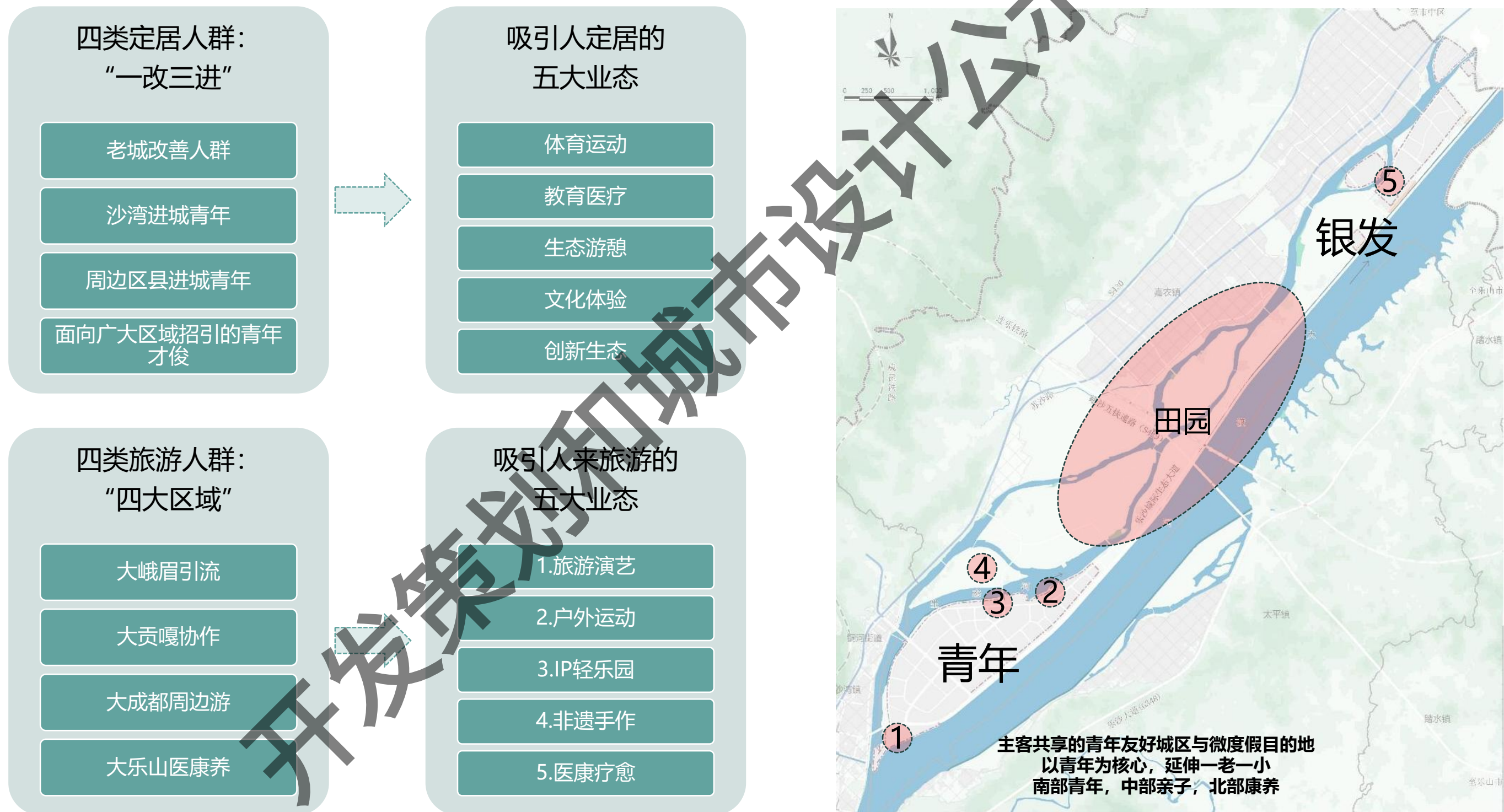
乐山层面：国际旅游城市滨水魅力景观区

沙湾层面：沫若文化新城区、动能转换新平台、大渡河风景道门户



目标定位

人群特征



空间结构

两核三带，三区九岛

北部片区：康养片区

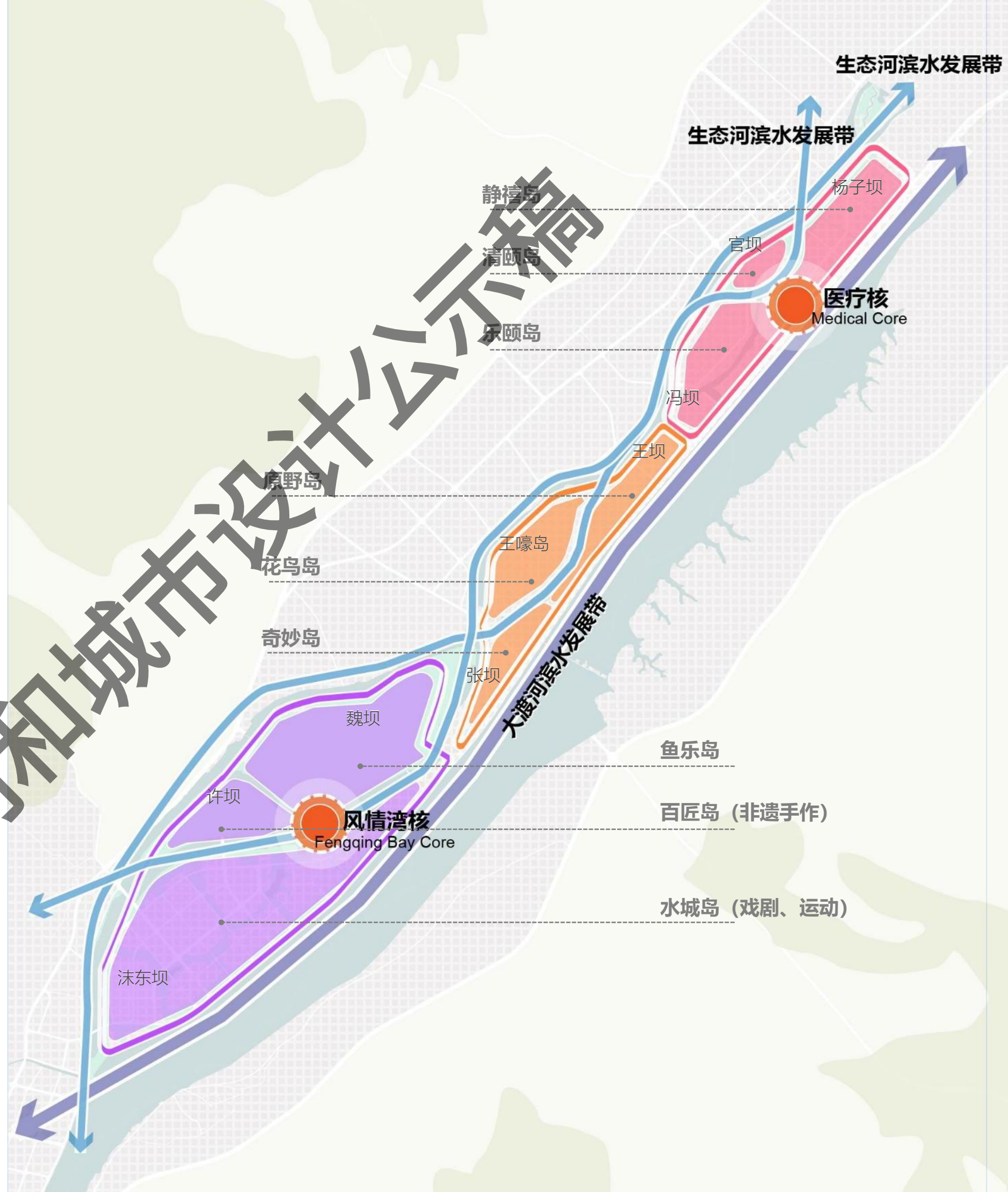
冯坝——乐颐岛
官坝——清颐岛
杨子坝——静禧岛

中部片区：田园片区

张坝——奇妙岛
王壕岛——花鸟岛
王坝——原野岛

南部片区：青春片区

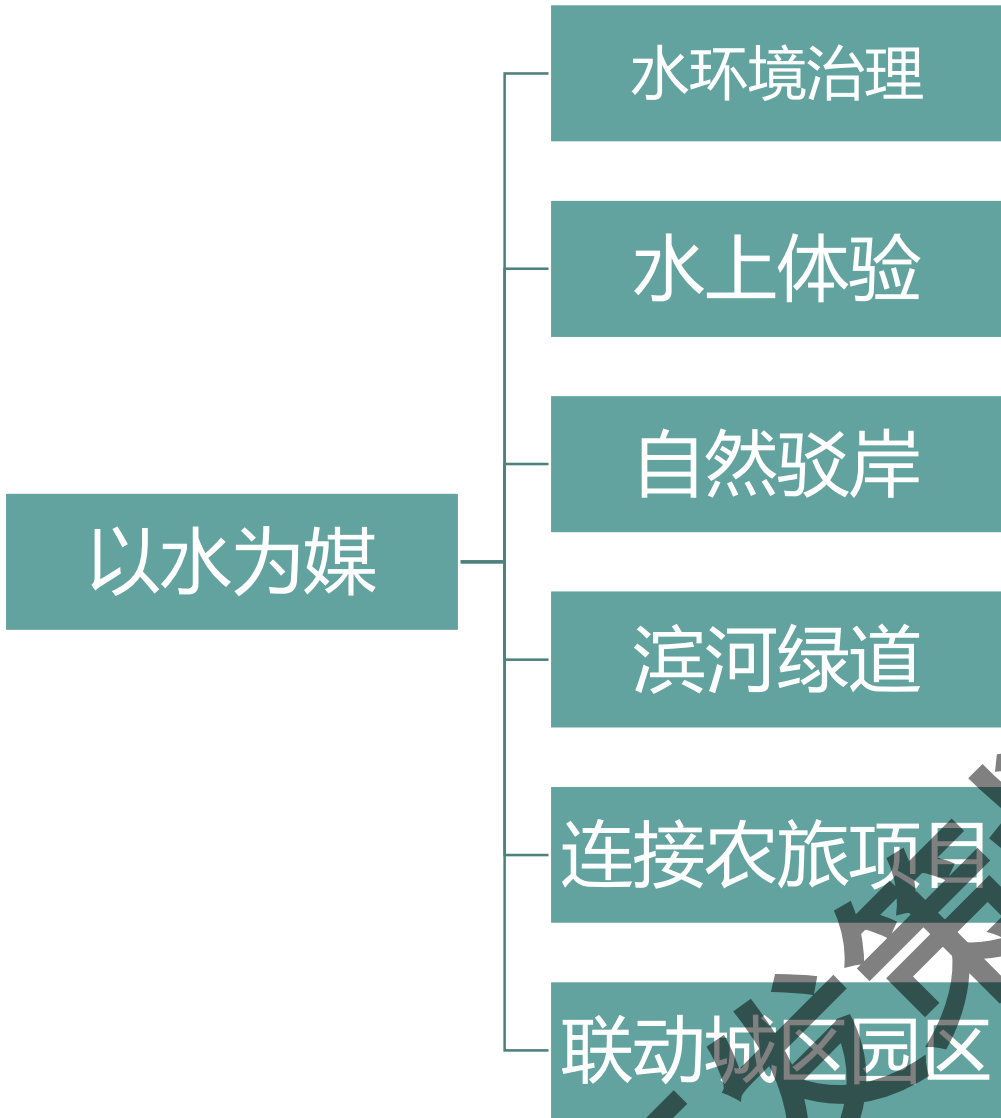
沫东坝——水城岛
许坝——百匠岛
魏坝——鱼乐岛



乡村地区策划

三河九岛乡村地区策略

以水为媒布空间，城乡农旅促融合



乡村地区策划

三河九岛乡村地区发展时序

贯通三河的12km精品小环线，由一环两核组成

一期：一环两核

- “一环”：指贯通两条生态河的滨水绿道环线；
- “两核”：许坝生态非遗岛、孙坝田园岛。

一期项目具备的优势：

- 集中了三河九岛最优质的乡村资源；
 - 兼顾三河，有机贯通；
 - 现状完成度高，区位条件好；
 - 与经开区、沫东坝新城、大渡河堤坝风景线联动性好。
-
- 12个（组）上堤通道（坡道或梯坎）
 - 4个公厕（公厕附近都有上堤通道）



沫东坝城市设计

用地布局 | 空间结构

两环、三心、五区、多廊

两环：围绕沫东坝岛周的生态外环、串联生活区的生活内环；

三心：两主一辅，主中心为南端的戏剧文创心和北端的户外运动心；

五区：由绿廊分隔的四个职能各有侧重的生活居住和城市功能区。

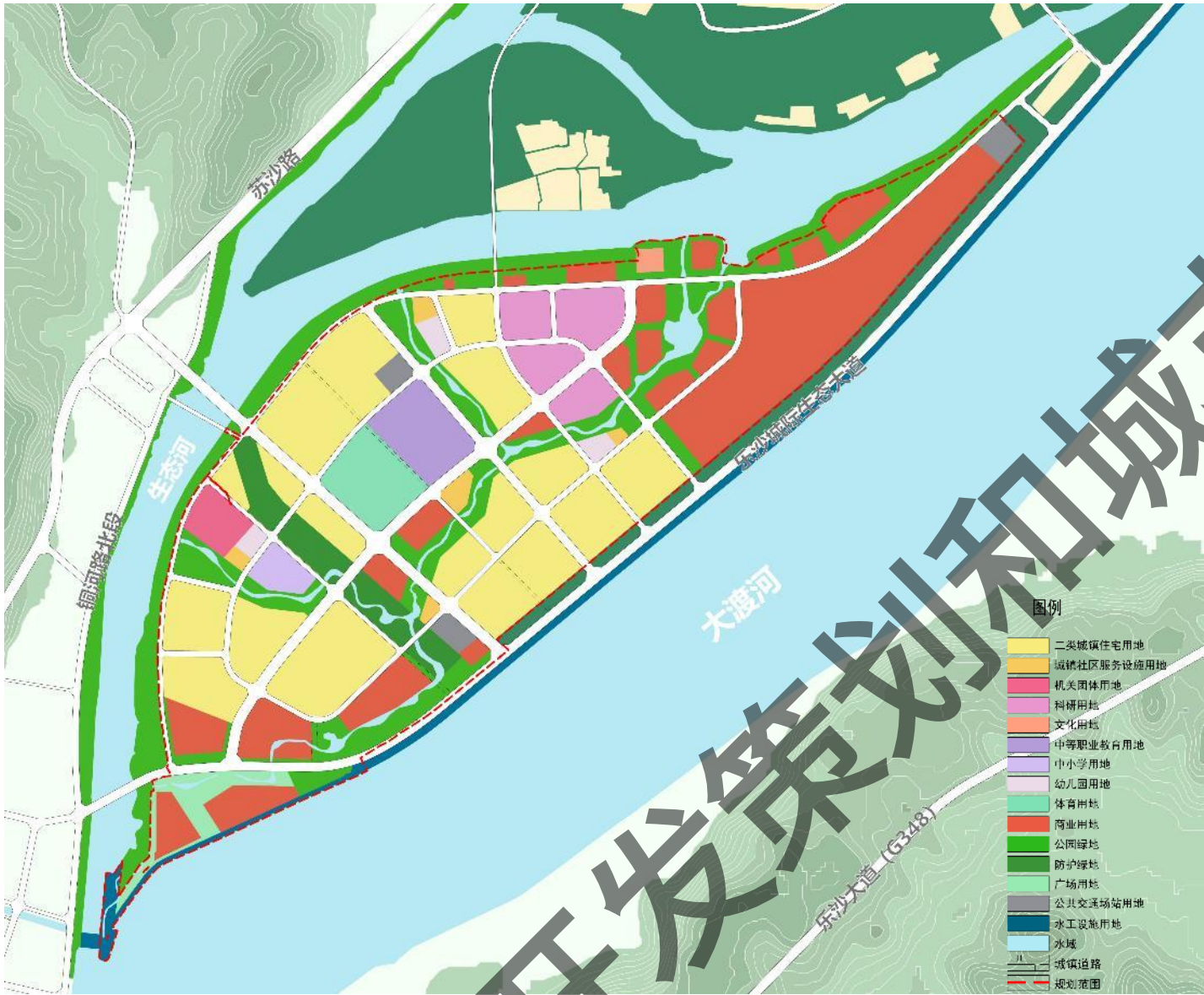
多廊：沫东坝岛内部综合了生态、海绵、慢行、运动、文旅等多种功能的复合绿化廊道。



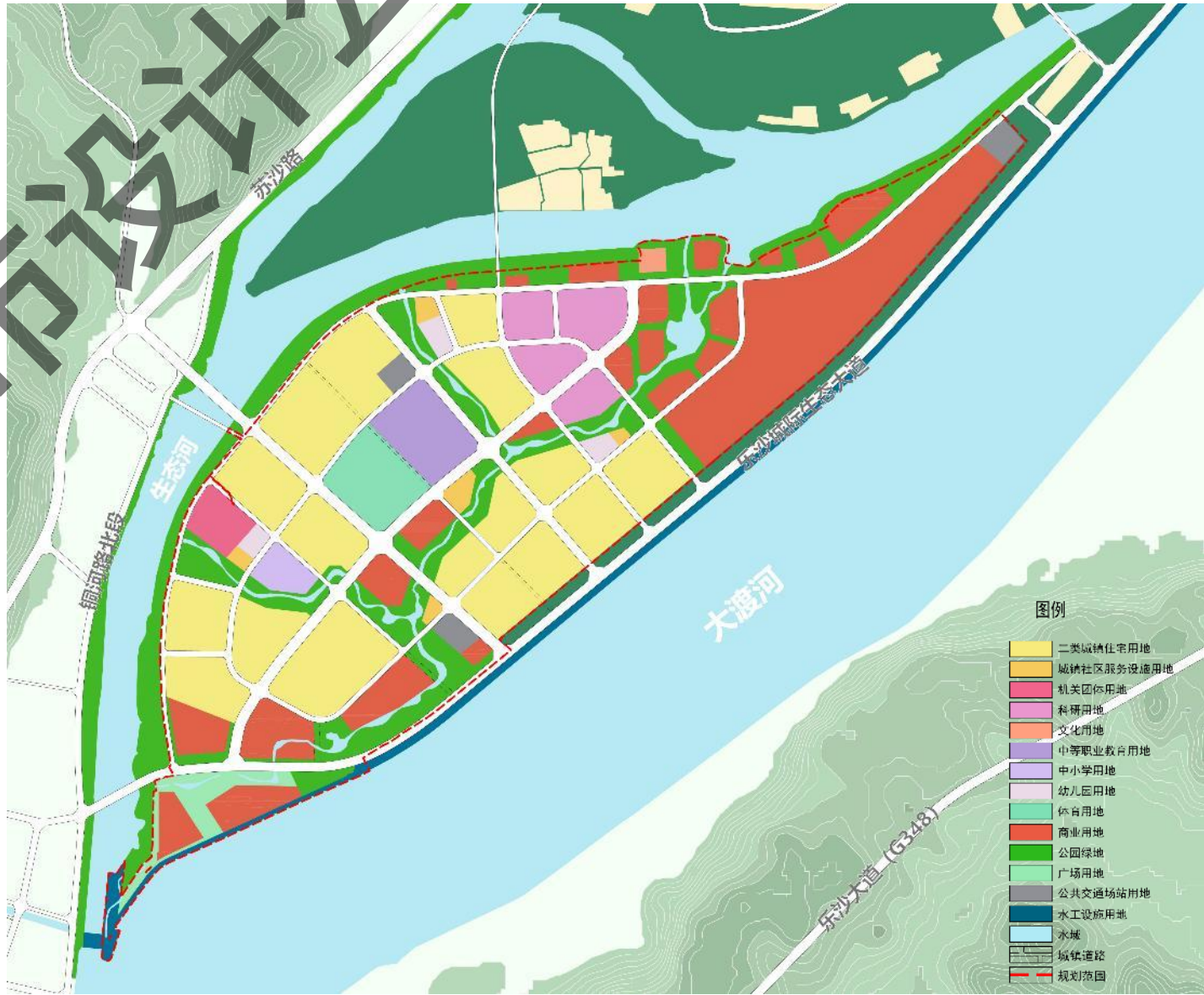
沫东坝城市设计

用地布局 | 近远期结合

现状高压走廊，近期作为防护绿地，远期调整为城镇住宅用地和公园绿地等功能



近期



远期

沫东坝城市设计

城市设计总 | 总平面

旅游演艺

- 1. 铜河家风博物馆
- 2. 戏剧文创园
- 3. 沫若剧院
- 4. 戏剧主题商业
- 5. 水车营地
- 6. 沉浸式水剧场群落
- 15. 主题乐园

户外运动

- 24. 户外运动博物馆
- 25. 室内攀岩馆
- 26. 户外运动中心（含水上运动、徒步、山地自行车等）
- 27. 运动主题酒店

IP轻乐园

- 30. 动漫主题馆
- 31. 沉浸式乐园
- 32. 室内水乐园

生活配套

- 7. 小学
- 8. 幼儿园①
- 9. 公安局
- 10. 体育中心
- 11. 沙湾职业高中
- 12. 商业综合体
- 13. 幼儿园②
- 14. 幼儿园③
- 16. 沉浸式商业街区

生产服务

- 17. 商服+生产性租赁服务
- 18. 灵活创业空间及社区服务①
- 19. 沫东青年中心（商住产办多元复合，引入金融+节能服务）
- 20. 灵活创业空间及社区服务②
- 21. 沫东人才服务中心
- 22. 研发园区（研究中试+信息、人力、研发等技术服务）
- 23. 灵活创业空间及社区服务③



沫东坝城市设计

设计特色 | 整体结构

1个整体结构：
一谷一环四廊

2项基础功能：
生态空间、游憩路径

3项叠加功能：
小型运动、服务、文化

4大空间链接：
体育运动、公共服务、
文化旅游、生态居住



沫东坝城市设计

设计特色 | 整体特色

生态游憩功能为基础、叠加融合功能为提升、链接主要功能空间

五链复合·超级绿链

生态链、慢行链、服务链、运动链、文旅链



生态 显山露水
以水韵城

+



慢行 山水连城
城野相融

+



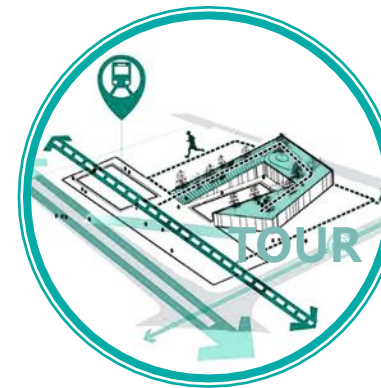
运动 运动集成
康健活城

+



服务 教育驱动
学习创城

+



文旅 文化塑魂
特色营城

沫东坝城市设计

设计特色 | 生态链：显山露水、以水润城

显山：控制建筑高度，以舒缓的城市天际线，展现山-城关系



沫东坝城市设计

设计特色 | 慢行链：山水连城、城野相融



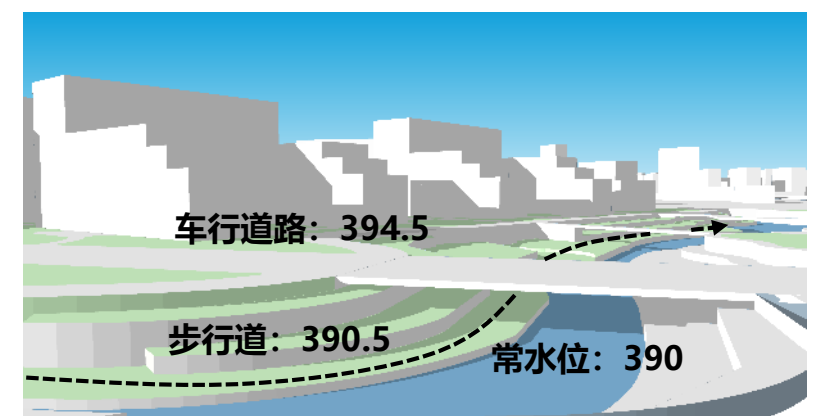
沫东坝城市设计

设计特色 | 慢行链：山水连城、城野相融

利用水面与场地的高差，实现慢行链的连续贯通



- 利用桥下下穿空间连续通行
- 下穿空间净高 $>3\text{m}$
- 结合下穿、跨桥，实现沫东坝内的连续贯通



沫东坝城市设计

设计特色 | 运动链：运动集成、健康活城

运动场地

- 全民健身运动场地：服务半径约300m
- 青年特色运动场地：不少于8项特色类，不少于10处

绿地内的运动设施分布



沫东坝城市设计

设计特色 | 运动链：运动集成、健康活城

三类运动设施

- 区级运动设施：区体育中心
- 社区生活圈体育设施
- 与游客共享的户外运动设施

绿地链接的运动设施



图例

- 区级运动设施
- 5-10分钟社区生活圈运动设施
- 与游客共享的户外运动设施

沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

绿地内的文化设施



选址考虑

- **少儿书房：**优先选址大型居住区、中小学及幼儿园周边，交通便捷且环境安全安静的区域。
- **智能书房：**优先选址于高校、科技园区、年轻群体集中区域，提供人群偏好的完善网络设施和智能互动设备。
- **演艺书房：**优先选址于文化街区、文创园区周边人流量较大，公共空间较多的区域，需具备可改造为小剧场的独立空间。

图例

- 少儿书房
- 智能书房
- 演艺书房

沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

串联文化设施，策划公园活动，激发城市活力



沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

绿地链接的文旅设施：三主一次一联动



沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

耍水：全段连贯户外活水水系 | 全龄亲水 + 全域可控下水（内部水系）

整体设计总则

- 1. 水系一体化连贯连通，由上游至下游逐级缓坡加深，无陡坎、垂直挡墙、突变高差；
- 2. 全域均为管控型可下水水域，不设置绝对禁水区，按活动强度分区管控；
- 3. 深浅水区采用软质景观隔离（置石、水生植物、木栈道、浅滩缓冲带）自然划分，不割裂水系动线；
- 4. 全域池底防滑耐磨、无尖锐构件，水流分区控速：戏水区微流、游泳区静缓流、运动区平稳水流；
- 5. 统一按常水位设计，预留户外自然水位浮动 ±10cm。

七大功能分段 | 水深 + 人群 + 活动 + 安全设计

上游入口浅滩① → 儿童戏水核心段② → 全龄涉水休闲段③ → 漂浮缓冲过渡段④ → 中部常规游泳区⑤ → 桨板运动区⑥ → 末端生态深水管控游泳区⑦。

水深循序渐进，游玩体验由浅入深，动线连续不断，水系整体一气呵成，在后续的细化设计中将结合水利工程细化落地。

分区段落	常水位水深	核心功能与游玩定位	下水管控等级
上游入口浅滩	0.00 ~ 0.15m	低龄幼儿浅滩坐玩、静态亲水	全开放，无限制
儿童主力戏水区	0.15 ~ 0.30m	亲子泼水、蹚水打闹、古镇式玩水	全开放，亲子友好
全龄休闲涉水段	0.30 ~ 0.50m	水中漫步、通行、日常亲水休闲	全开放
漂浮初学缓冲段	0.50 ~ 0.80m	浮圈戏水、初学下水、深浅过渡	全开放
中部休闲游泳区	0.80 ~ 1.30m	大众常规户外休闲游泳	正常开放，提示防滑
桨板运动区	1.20 ~ 1.50m	桨板、皮划艇水上运动体验	分区使用，错峰游玩
末端生态深水区	1.50 ~ 1.80m	生态调蓄净化 + 熟练者深水游泳	管控型限定开放



沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

户外运动：场地内设置多样运动场地，融合专业训练与大众体验

将从单一的场馆集合，升级为一个引领健康生活方式，并能产生深远社群影响力的城市目的地。通过“室内冰雪引领、多元运动聚合、主题酒店配套”打造一体化产品矩阵



沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

户外运动：场地内项目及联动周边开展多样户外运动

徒步、山地越野跑、骑行、山地自行车、水上运动（皮划艇、桨板、户外游泳、垂钓）、攀岩、速降、探洞、冰雪、低空（热气球、直升机）



徒步



山地越野跑



骑行



山地自行车



攀岩



速降



探洞



皮划艇



桨板



户外游泳



垂钓



冰雪运动



热气球



直升机

沫东坝城市设计

设计特色 | 文旅链：文化塑魂、特色营城

IP轻乐园：以沉浸式多元业态构建青年向往的文化娱乐空间

文化新地标

文化艺术中心定位为“IP策源地”而非传统展厅，打造沉浸式、故事化动线设计，打造自主品牌的特色展会节庆，吸引全国客流。

潮流引力场

通过植入沉浸式IP乐园（如泡泡玛特主题乐园）、若干小型动漫IP主题馆等深受年轻人喜爱的业态，通过IP的快闪联动，持续保持区域的活力与吸引力。



沫东坝城市设计

设计特色 | 宜居宜业

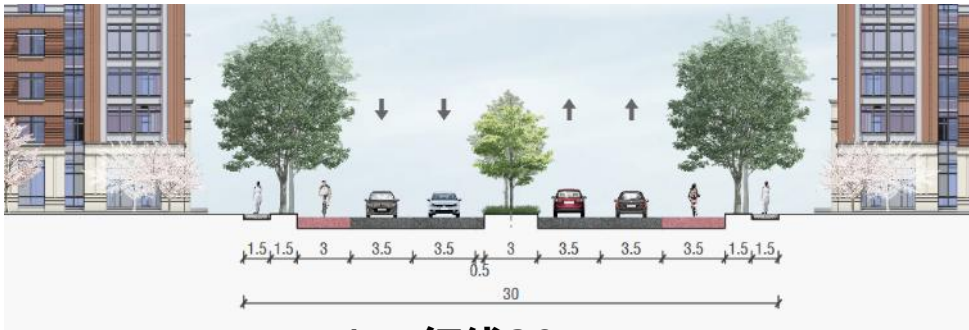
青年友好的就业+创业场景营造



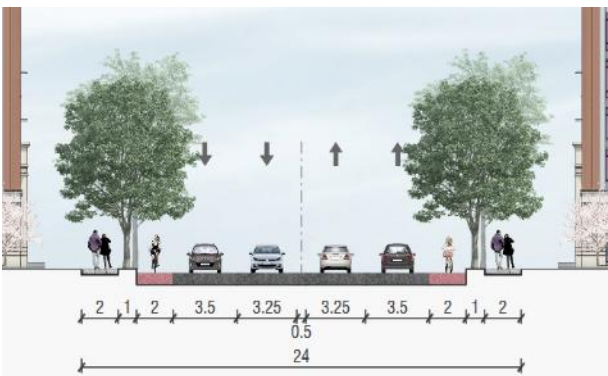
沫东坝城市设计

交通组织 | 道路系统

规划主干路、次干路、支路三级道路体系，形成两横两纵的干路系统以及窄路密网的支路系统。



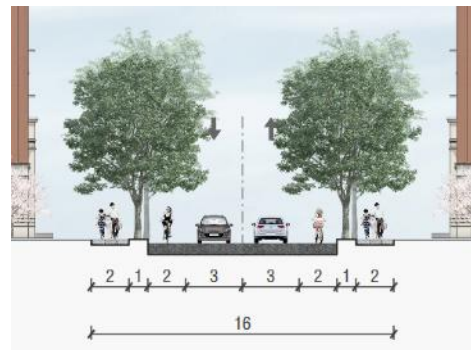
B1 (红线30M)



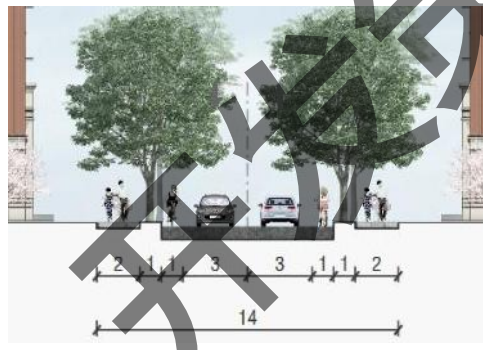
B2 (红线24M)



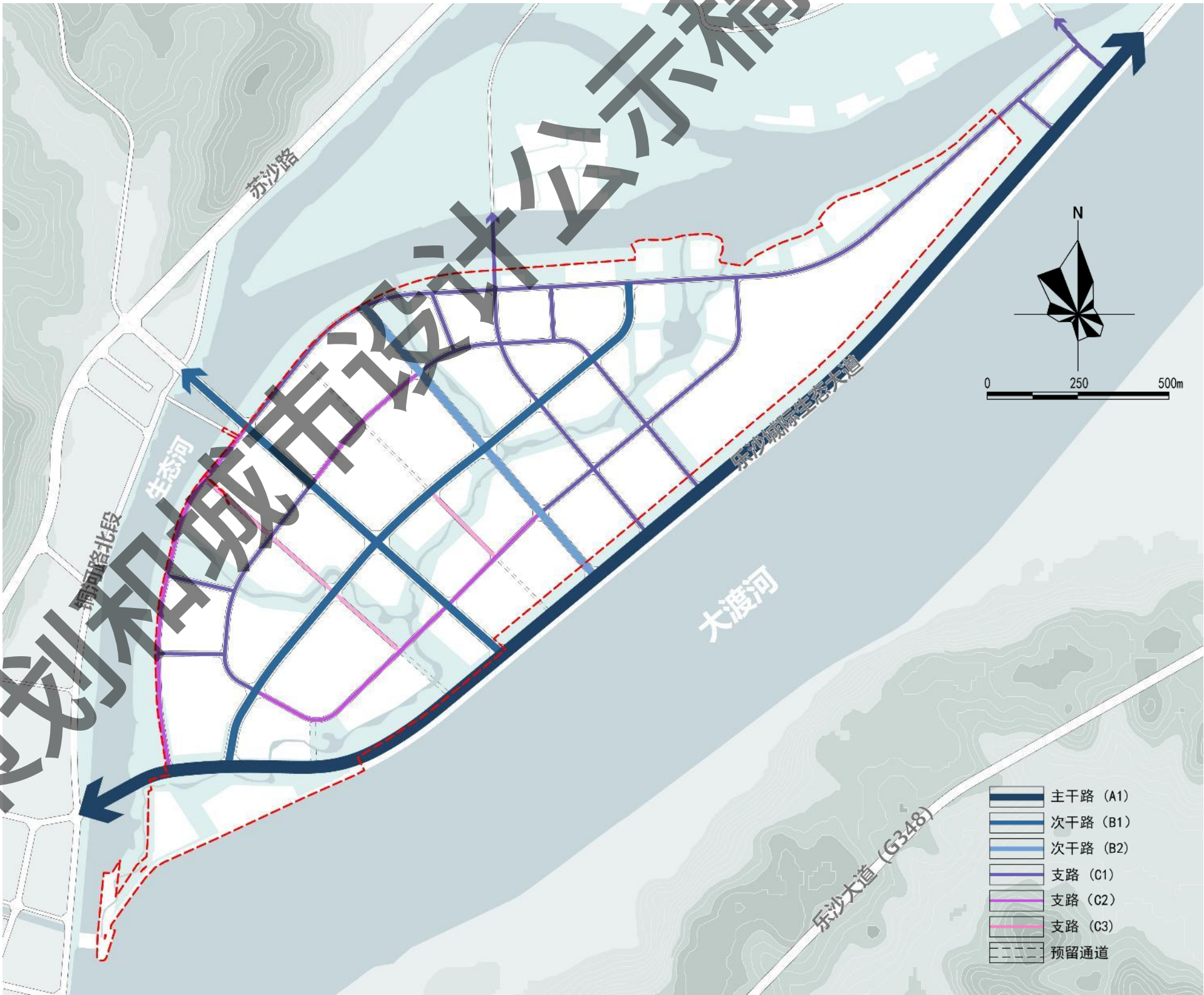
C3 (红线12M)



C1 (红线16M)



C2 (红线14M)



沫东坝城市设计

公共空间 | 公服设施

区域级公服设施

区域级公服设施主要位于沫东坝岛的两端以及中部，包括沫若剧院、沙湾体育中心、沙湾职业高中（近期）等。

社区级公服设施

社区级公服设施分为“15分钟生活圈”和“5-10分钟生活圈”两级。

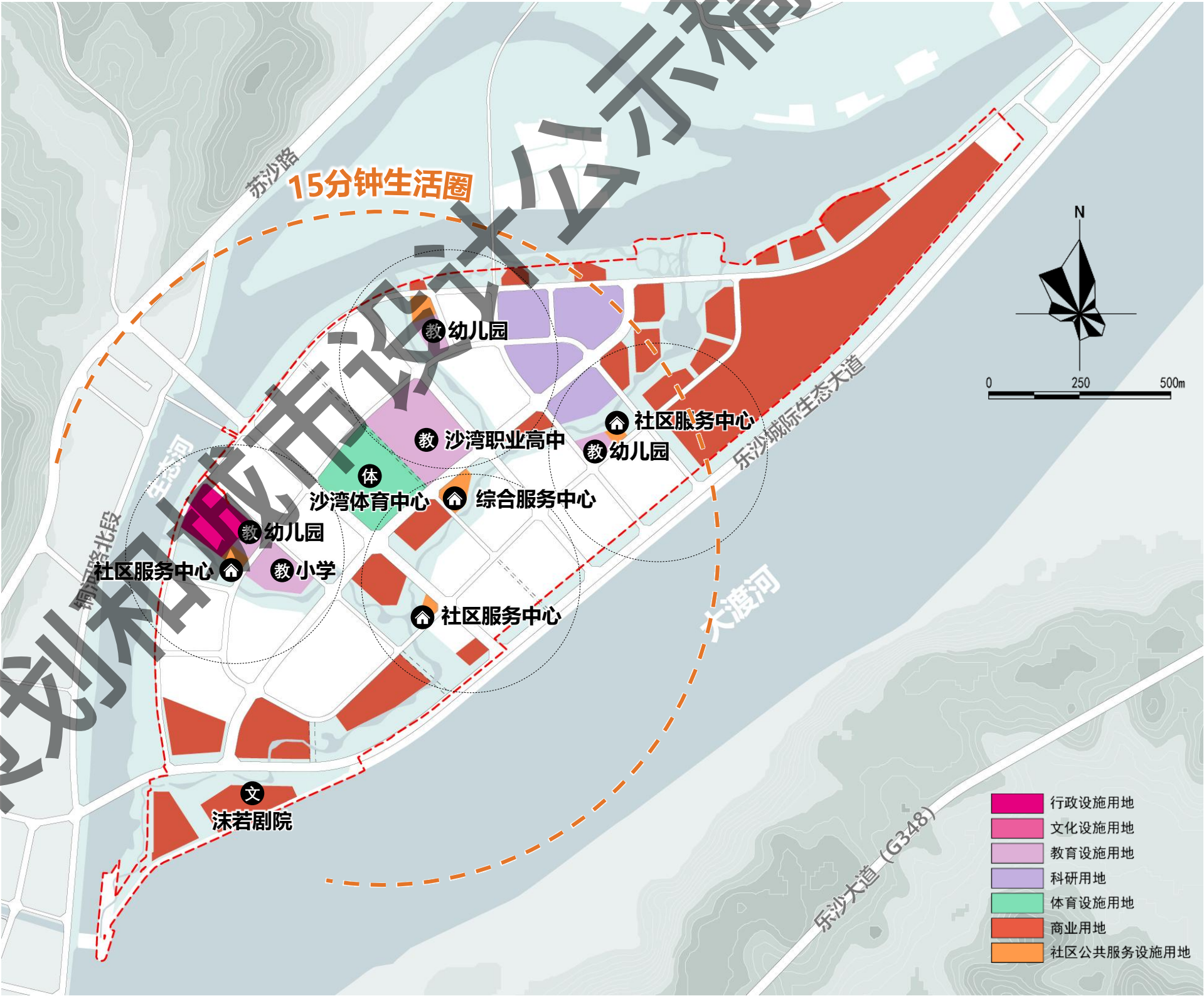
与老城共建1个15分钟生活圈，在沫东坝配置的设施包含多功能运动场地和商场；

规划4个5-10分钟生活圈，配置的设施包含幼儿园、社区服务站、室外综合健身场地和多功能运动场。

每个完整社区（5-10分钟生活圈）配置要求

	设施类型	建筑规模 (m²)	用地规模 (m²)	服务半径	配置要求
1	幼儿园	3150-4550	5240-7580	300m	宜独立占地，不宜超过12班
2	社区服务站	600-1000	500-800	300m	可综合设置
3	室外综合健身场地	——	150-750	300m	宜独立占地
4	多功能运动场地	——	770-1310	300m	宜独立占地，可结合公园绿地设置

资料来源：住建部《完整居住社区建设指南》（2021年12月）



主要为外来游客服务的
文旅型商业

主要为全域人口服务的
区域型商业

主要为周边社区居民服务的
社区型商业

规模总结

文化主题小型景区单个项目 $\approx$ 5-20公顷
文化主题中大型景区单个项目 $\approx$ 20-50公顷

两平方公里的县级新城区
独立占地的商业用地约10公顷以内

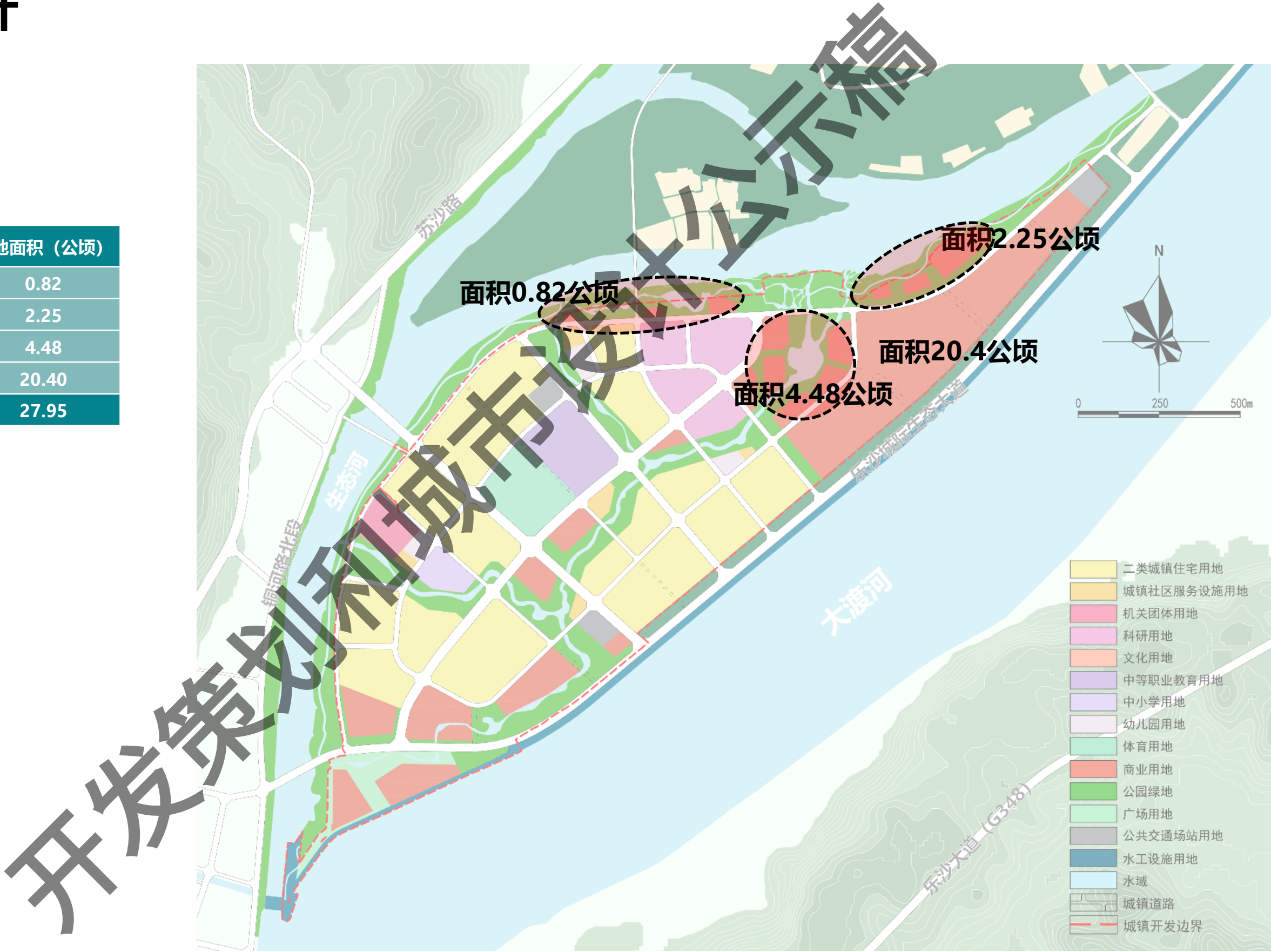
2-3万人左右的生活区
需要约1万方商业建筑面积

沫东坝城市设计

公共空间 | 公服设施

风情湾周边商业规模

位置	商业地块数量	用地面积（公顷）
风情湾左侧	3	0.82
风情湾右侧	3	2.25
内湖周围	6	4.48
沿生态大道	1	20.40
合计		27.95



沫东坝城市设计

空间形态 | 建筑高度指引

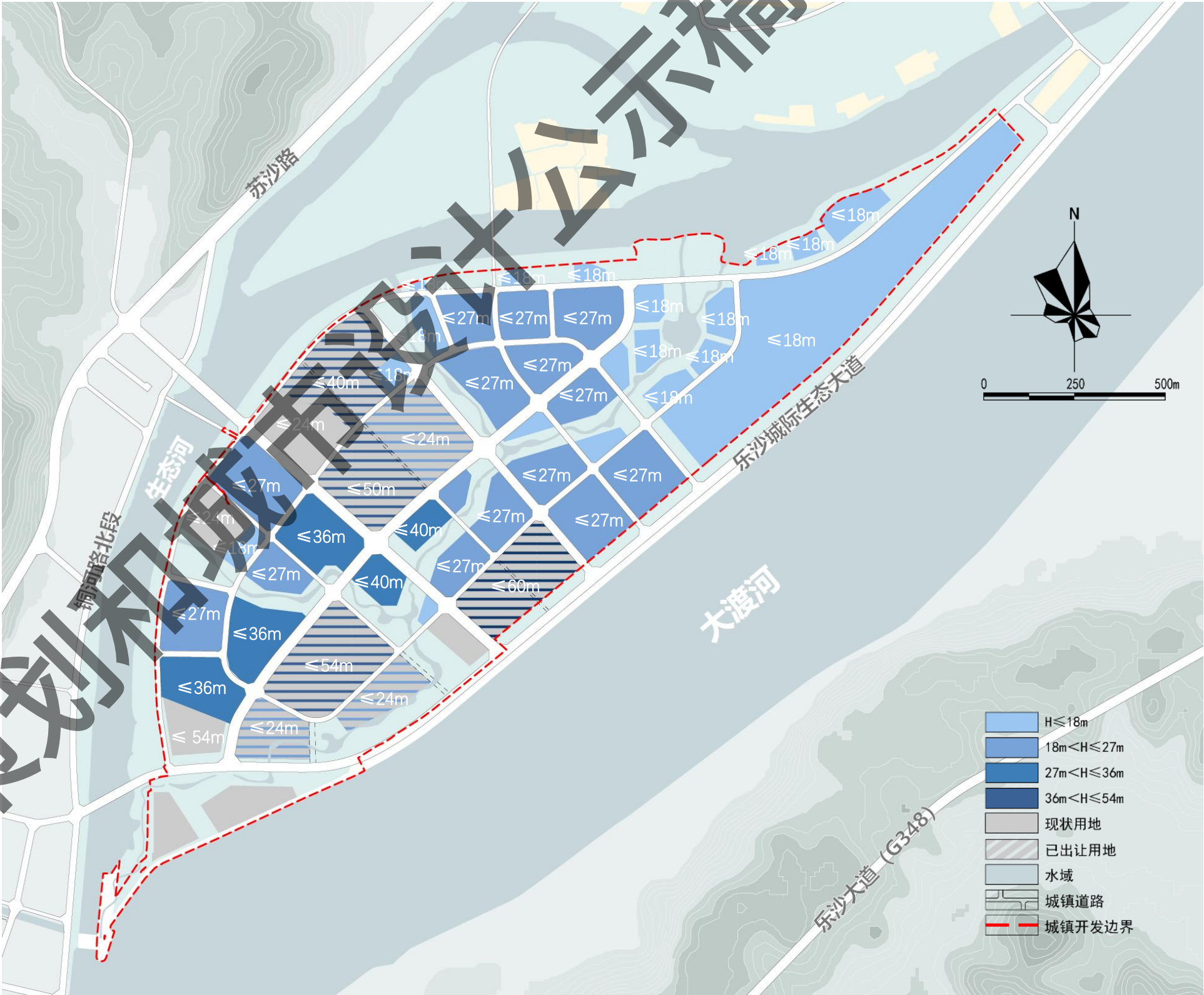
综合考虑现状建筑、区位、建筑功能等要求，将片区内的建筑高度按4个等级进行控制，最高的区域位于岛屿中部偏南，由中部最高点向外围高呈台阶式逐渐降低。

36m < 建筑高度 ≤ 54m
主要为已出让的居住用地，集中在沫东坝南部区域；

27m < 建筑高度 ≤ 36m
主要为居住建筑，

18m < 建筑高度 ≤ 27m
主要为居住建筑，集中在岛屿外围圈层；

建筑高度 ≤ 18m
主要为公服及商业用地，集中在岛屿北端风情湾周边。



沫东坝城市设计

空间形态 | 开发强度引导

结合建筑高度，片区的开发强度按五个层级进行控制，开发强度最高的区域位于岛中部偏南，由中部最高点向外围高呈台阶式逐渐降低。

1.8 < FAR ≤ 2.5

用地性质为商业用地，位于纵三路和横二路交叉口；

1.5 < FAR ≤ 1.8

用地性质包括商业用地和居住用地，主要分布于纵三路以南；

1.3 < FAR ≤ 1.5

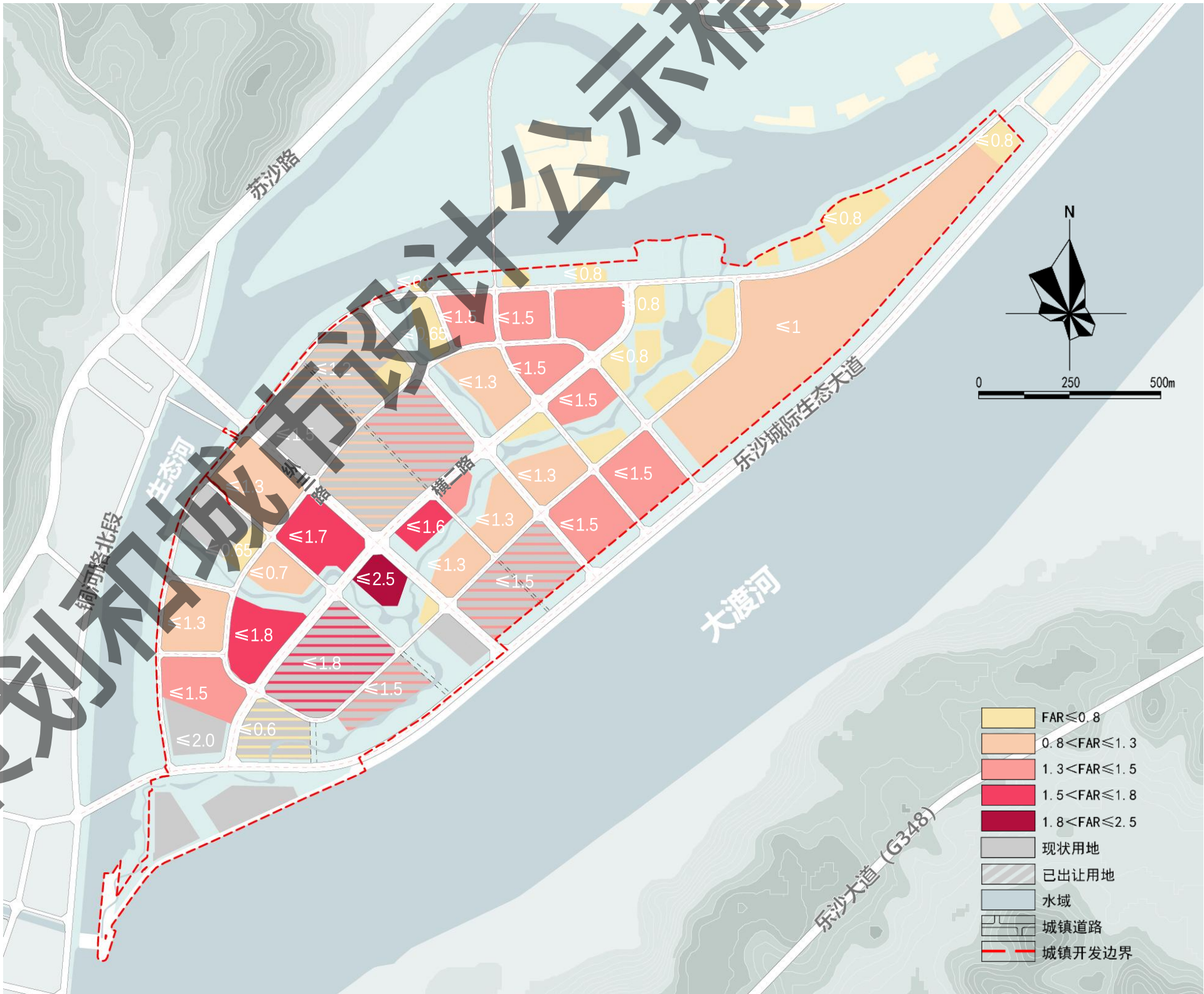
主要为居住用地和科研用地，分布于岛屿北部和南部生态大道沿线；

0.8 < FAR ≤ 1.3

主要为居住用地，分布与岛屿滨水区域；

FAR ≤ 0.8

主要为商业用地和公服设施用地，主要分布与岛屿北部风情湾周围。



杨子坝片区策划

园区定位与业态策划 | 银发经济产业园定位

乐山市银发经济核心承载区

四川银发经济协同发展的重要节点

全国医养结合示范区

杨子坝城市设计

城市设计总平面

生态栖游

- 1. 竹韵康养步道
- 2. 林下休闲平台
- 3. 骑行绿道
- 4. 未来农场
- 5. 露营基地
- 6. 康养驿站
- 7. 老年游客服务中心

生活服务

- 1. 度假酒店
- 2. 便民综合体
- 3. 电商智享银龄体验馆
- 4. 适老化改造服务和产品展示中心
- 5. 社区商业

文化教育体育设施

- 1. 老年活动中心与运动场馆
- 2. 康养人才实训中心

医养康养

- 1. 乐山市中医院（现状）
- 2. 二级康复医院
- 3. 乐山市中医院康养中心（现状）
- 4. 养老机构1
- 5. 养老机构2
- 6. 养老机构3
- 7. 养老机构4

适老类居住产品

- 1. 康养合院
- 2. CCRC康养公寓1
- 3. CCRC康养公寓2
- 4. CCRC康养公寓3
- 5. CCRC康养公寓4
- 6. CCRC康养公寓5
- 7. 康养民宿1（改造）
- 8. 康养民宿2（改造）
- 9. 康养民宿3（改造）



杨子坝片区策划

项目布局

空间布局：集中式圈层布局



- 旅游及配套设施
- 医养康养
- 文化教育体育设施
- 适老化居住类产品
- 适老化商业设施

杨子坝城市设计

空间效果示意



杨子坝城市设计

开发时序引导图

三期滚动开发，近期筑基、中期成型、远期提质，保障片区有序落地、高效运营。

近期（1-3年）：启动医养服务核心组团，建成中医院、康复医院、养老机构及实训中心、康养合院、文体设施，奠定片区医养产业基础。

中期（3-5年）：开发康养公寓、康养合院等居住产品，同步建设商业、展示体验设施，形成产居融合格局。

远期（5-10年）：完善田园康养、滨水休闲、民宿度假等生态旅居业态，全面提升片区品质与品牌影响力。

开发时序	分类	编号	项目
近期一至三年	医疗机构	①	乐山中医医院扩建
		②	二级康复医院
	教育实训机构	③	康养人才实训中心
		④	养老机构
	养老机构	⑤	乐山中医院康养中心扩建
		⑥	电商智享银龄体验馆（智慧养老体验馆）
		⑦	适老化改造服务和产品展示中心
	商业设施	⑧	便民综合体（适老化）
		⑨	康养合院
	文体设施	⑩	老年活动中心与运动场馆
中期三到五年	CCRC康养公寓	③	CCRC康养公寓
	商业设施	④	社区商业
	旅游服务设施	⑤	老年游客服务中心
远期五到十年	商业设施	①	度假酒店
	康养民宿	②	康养民宿
	运动休闲设施	③	竹韵康养步道与景观节点、林下水岸生态休闲平台、林下轻露营基地、康养驿站
		④	康养健身步道、骑行绿道、滨水漫步道
		⑤	田园康养未来农场

