

用户需求书

一、项目概况

一包：

(1)包号项目名称：《万宁市山根湾滨海旅游度假区控制性详细规划(修编)》、《万宁正门岭山崖海景旅游度假区控制性详细规划（修编）》。

(2) 项目地点：海南省万宁市。

(3) 规划范围：万宁市山根湾滨海旅游度假区 2030 年开发边界范围面积约 209 公顷，2020 年旅游建设用地规模为 44.8 公顷。万宁正门岭滨海旅游区 2030 年开发边界范围面积约 499.2 公顷，其中 2020 年旅游建设用地规模约 129 公顷（不含村庄建设用地），其中已建区域建设用地约 38 公顷。

(4) 采购预算：项目采购预算为 88.746666 万元，其中山根湾滨海旅游度假区控规修编需要费用为 44.373333 万元，正门岭滨海旅游度假区控规修编需要费用为 44.373333 万元，超出采购预算金额的投标，按无效投标处理。

(5) 招标内容：《万宁市山根湾滨海旅游度假区控制性详细规划（修编）》、《万宁正门岭山崖海景旅游度假区控制性详细规划（修编）》。

(6) 计划工期：自合同签订之日起 60 日历天（具体各阶段时间，双方在合同中另行约定）。

(7) 质量要求：达到国家、海南省城乡规划编制规范的内容和深度要求。

(8) 交付地点：按采购人指定地点。

二、工作内容

《万宁市山根湾滨海旅游度假区控制性详细规划（修编）》（含城市设计）、
《万宁正门岭山崖海景旅游度假区控制性详细规划（修编）》（含城市设计）
设计任务要求

1、规划设计范围

依据万宁市“多规合一”，山根湾片区 2030 年开发边界面积约 209 公顷，2020 年旅游建设用地面积约 44.8 公顷，考虑到本次规划年限至 2030 年（与多规保持一致），多规 2030 年开发边界内相对完整的可利用园地和其它农用地约 51 公顷，

同时结合概念规划用地布局，本次规划实际计费面积为： $44.8+51=95.8$ 公顷。

正门岭片区 2030 年开发边界面积约 499.2 公顷，2020 年旅游建设用地面积约 129 公顷，考虑到本次规划年限至 2030 年（与多规保持一致），多规 2030 年开发边界内南侧临龙滚河分洪渠相对完整的可利用园地面积约 9 公顷，已建区域建设用地约 38 公顷，本次规划实际计费面积为： $129+9-38=100$ 公顷。

2、设计任务内容及深度

(1) 补充调查、取得完整正确的现状基础资料。

(2) 依据万宁市“多规合一”，深化完善现状分析；确定各片区的性质与功能、规划布局、交通组织等。完善用地布局，划定不同使用性质的用地面积与用地界线；提出土地使用控制和生态控制指标。

(3) 确定地块土地使用、建筑容量、建筑形态、交通、配套设施及其它控制要求。

(4) 确定各级道路的红线位置，控制点坐标和标高。

(5) 根据规划设计容量，确定各片区工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线。

(6) 确定相应的土地使用及建筑管理规定。

(7) 专项规划设计：绿地系统规划设计、景观系统规划设计、居住用地规划设计、公共服务配套设施规划设计、道路交通系统规划设计、道路工程规划设计、环境保护规划设计、防灾规划设计、市政工程规划设计（给排水、电力电信、燃气、综合管线、消防）。

(8) 管理图则：确定各片区每个地块的规划设计控制指标体系。规划设计控制指标体系：包括土地使用性质、土地使用的相容性、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、交通出入口方位，停车位数量。指导性指标体系包括：人口容量、建筑体量、建筑风格、建筑色彩等。

(9) 制定城市设计管控体系，对建筑形态、建筑体量、建筑天际线、色彩体系、材质搭配、风貌特征等方面进行管控和指引。

(10) 明确近期需要重点建设的内容。

3、各片区控规修编设计成果内容及提交方式

各片区规划设计成果的形式及数量：控规修编规划设计成果包括：文本、图纸（规划设计图纸和分图图则）、附件(说明书)三个部分

(1) 说明书和文本文件要求：

规划设计说明书应分析现状，阐述规划设计意图和目标，解释和说明规划设计内容；规划设计文本应以法规条文方式，直接叙述规划设计主要内容的规定性要求。

(2) 图形文件要求：

规划设计图纸应清晰准确，图文相符，图例一致，并应在图纸的明显处标明图名、图例、风玫瑰、规划设计期限、规划设计日期、规划设计单位及其资质图签编号等内容，选择 1：2000 比例。

(3) 计算机文件要求：

全部成果均应制作成计算机文件，文本文件采用 Microsoft word 的 doc 格式文件，图形文件采用 AutoCAD 的 dwg 和 photoshop 的 jpg 格式文件，提交以上计算机文件光盘 2 套。

成果图纸、文本文件做到清晰、完整、准确，同类图纸规格应尽量统一。提供以上图纸缩印本 8 套，规格为 A3，图纸缩印本可与文本文件统一编排装订。

二包：

一、包号项目名称：万宁市南燕湾滨海旅游度假区总体规划暨控制性详细规划规划修编

二、采购预算金额：44.373333 万元

三、项目概况

(一)规划范围

万宁市南燕湾滨海旅游度假区范围

(二)规划期限

现状基准年为 2018 年，远期至 2030 年。

(三)规划内容

规划内容为：万宁市南燕湾滨海旅游度假区总体规划暨控制性详细规划规划修编

1、 区域关系分析

分析南燕湾与所在大的区域的关系，包括与周边风景区、旅游区等游览区的关系，与周边乡镇、城市的关系，周边交通情况等大的空间关系等。

2、 性质的确定

通过分析南燕湾的资源特征，依据其典型的景观特征、资源类型、区位因素及发展对策与功能选择，对主要职能进行概括。

3、 规划目标

依据南燕湾的性质和社会需求，充分考虑历史、当代、未来三个阶段的关系，因地制宜综合考虑资源保护和利用，提出适合的发展目标。

4、 规划原则

充分尊重南燕湾资源特征和生态保护要求的基础上提出本次规划的各项指导原则。

5、 规划结构

依据规划目标和南燕湾资源的性能、作用及构成规律，组织合理的整体空间结构。

6、 总体规划布局

将南燕湾各项规划要素通过不同的规划手法和处理方式，全面系统的安排在适当位置。南燕湾的各组成要素、组成部分均应突出其景观特点、发挥应有的作用条件，并使其成为有机的整体。

7、 容量测算

结合南燕湾的建设特征，及区域旅游发展趋势，合理确定本规划区内的游人容量和长期旅游度假人口容量。

8、 地块控制

确定规划用地的地块划分、地块性质与面积及其发展要求。规定各地块的控制点坐标与标高、建筑高度与容积率、建筑密度、建筑功能、建筑风格和色彩、绿地率等控制指标。制定相应的土地使用与建设管理规定。

9、 城市设计导引

通过分析南燕湾各城市设计要素，合理确定本区城市设计框架结构，明确各项城市设计控制要素要求，对景观视线通廊组织、绿化步行系统等提出导引。对南燕湾内的建筑群体形态，结合其实际建设特征和景观要求，提出高度分区、整体色彩等方面的控制要求。对本区整体天际轮廓线组织提出导引要求。对重要节点提出意向性设计。

10、 各专项规划

确定规划区的道路交通与设施布局；确定各项工程管线走向、管径及设施用地；确定各项公共设施的规模与布局等。

成果要求

- 1、规划成果应符合现行有关法律、法规和相关规范、技术标准规定。
- 2、规划成果文件应采用 A3 或 A4 幅面装订。
- 3、上述成果须提供相应的电子文档（文字为 doc 格式或 PDF 格式，规划图纸为 JPG 格式、PPT 汇报演示文件）。

四、交求付时间

- 1、交付时间：合同签订生效之日起 60 天内。
- 2、交付地点：用户指定地点。
- 3、付款条件：采购双方签订合同时另行约定。
- 4、验收要求：按招标文件技术要求进行验收。