



洋浦经济开发区东部生活服务区控制性详细规划修编任务书

洋浦东部生活服务区承担着洋浦企事业单位、国家机关人员与搬迁安置居民的生活居住功能和全区性行政、商业、教育文化、医疗等综合服务功能，是开发区唯一的城市功能区，密切关系到我区的社会稳定、和谐与繁荣，是“五个洋浦”的具体体现。

一、项目背景

现行的《洋浦东部生活服务区控制性详细规划》是管委会于 2012 年 10 月 18 日（浦管函[2012]147 号）批准的，实施近六年来，充分发挥了规划管控效能，对东部生活区的各项建设发挥了积极有效的指导作用，南部片区已基本成形，北部片区正有序推进，城市轮廓已显现。但面对新形势下提出的新要求，出现的新情况，特别是全省的生态文明建设和海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港的建设要求，现行控规尚不能完全适应，需进行相应的调整和修编。

为贯彻落实沈晓明省长在全省重点产业园区座谈会上的讲话，按照省自然资源和规划厅丁式江厅长 2018 年 12 月 3 日在全省深化“多规合一”改革推进会上的讲话要求，抓紧开展省级产业园区控制性详细规划编制工作，管委会决定按照开发区“多规合一”成果《洋浦经济开发区总体规划（空间



类 2015—2030 年 》, 修编开发区东部生活服务区控制性详细规划。

东部生活服务区控制性详细规划修编主要围绕开发区搬迁安置方式由联排房、宅基地转变为公寓楼的用地方式改变, 百万吨级乙烯项目、高端制造园区项目带来的产业人口生活用地需求以及生活区文创产业园等项目带来的规划布局优化完善等内容, 科学合理规划安排居住人口密度变化引起的规划商业用地配置以及科教文卫等配套设施用地布局和规模, 相应调整污水处理设施及管网等“五网”设施规划, 综合分析现状水坑等自然地形地貌合理规划公共绿地, 并将生态红线、海岸线调整、千年古盐田等文物保护方案落实到控规中。

本次控制性详细规划要兼顾管理和开发, 把握刚性和弹性, 通过用地控制指引确定开发强度的管制等级, 通过城市设计指引监控本区域开发的建设形态, 通过开发建设指引约束建设单位的开发行为, 为管理、建设、开发等行为在控制性详细规划的框架下提供合法依据。

二、规范范围

洋浦经济开发区东部生活服务区控制性详细规划修编范围为东至新英湾、南至洋浦大桥、西至开源大道和吉浦路、北至三都区和木棠镇交界线, 按照《洋浦经济开发区总体规划(空间类 2015—2030)》确定的洋浦开发边界线核算, 洋



浦东部生活服务区控制性详细规划修编的规划面积 1764.52 公顷。

三、规划期限

现状基准年为 2018 年 ,规划期限与洋浦总体规划一致 ,至 2030 年。

四、规划依据和参考

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2、《海南省城乡规划条例》
- 3、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
- 4、住房和城乡建设部《城市规划编制办法》(部令第 146 号)
- 5、《城市规划编制办法实施细则》
- 6、住房和城乡建设部《城市设计管理办法》(部令第 35 号)
- 7、省政府《关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》(琼府[2017]15 号)
- 8、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- 9、省自然资源和规划厅《关于进一步加强和规范新建居住建筑高度管控工作的指导意见》(琼自然资函[2018] 820 号)
- 10、省政府办公厅《关于进一步加强土地宏观调控提升



土地利用效益的意见》(琼府[2018]3号)

11、国务院办公厅《关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》

12、住房和城乡建设部《海绵城市建设技术指南》(试行)

13、住房和城乡建设部《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》(建规〔2017〕59号)

14、洋浦经济开发区总体规划(空间类 2015-2030)

15、洋浦经济开发区综合交通专项规划(2012-2030年)

16、洋浦经济开发区给排水及防涝规划(2014-2030年)

17、洋浦经济开发区消防规划修编(2016-2030)

18、洋浦经济开发区电力、通信等专项规划。

五、规划内容

根据《海南省城乡规划条例》第十八条规定“组织编制产业园区控制性详细规划时应当同步编制片区城市设计”的要求，本次控制性详细规划包含规划设计、规划图纸(含分图图则)、城市设计三部分内容。本次规划在综合评估现行的《洋浦经济开发区东部生活服务区控制性详细规划》实施情况后，根据“多规合一”和上位总体规划，通过强制性内容控制，落实总体规划意图，详细规定建设用地的各项控制指标和其它管理要求，为城市规划管理及土地集约节约管理提供依据，并指导东部生活服务区项目修建性详细规划的编制和



建筑设计。

综合评估现行《洋浦经济开发区东部生活服务区控制性详细规划》实施情况，要详细分析现状建设情况与原控制性详细规划的差距和问题，拿数据说话，一是围绕规划的经济效益评估如重大公共服务设施、基础设施设施、房地产项目对东部生活区的带动作用如何，是否达到预期效果，没达到，有什么原因；二是围绕规划建设规模方面评估，如人口和用地现状发展是否超出预期，或未达到预期，原因如何；三是围绕规划的社会效益方面评估，规划的综合效益如何，公众满意度如何，特别是城市发展方向、用地布局方面，规划的实施如何，水、电、防灾、交通、能源等方面实施效果；四是围绕环境保护方面评估，规划环境保护目标是否达到，措施是否合理，哪些方面没达到，规划整体对城市环境的影响如何，分析用地布局方面的合理性。形成专题评估报告。

1、规划设计主要内容

(1) 土地使用性质细分及兼容性控制

依据总体规划，深化确定各类建设用地的布局、用地面积与用地界线。确定城市土地细分性质，按国标《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)，将用地划分至中类，必要时划分至小类。同时，对土地使用的兼容范围作出规定。按照海南省人民政府办公厅《关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见(试行)》，优化控制性详细规划



编制，综合考虑空间、布局、产业融合等因素，创新规划理念和做法，紧密结合海南自贸区（港）建设要求，研究提出研发、办公、商业等规划用地混合、空间设施共享以及两种或两种以上规划用途混合的类型和比例等内容。

（2）土地使用强度控制

根据总体规划对规划用地的人口及建筑密度分区要求，不同区位土地的级差和城市自然、人文景观保护要求，合理确定建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率四项基本控制指标。同时，给出一定区域内的人口毛密度、建筑毛密度等整体性指标，阐明居住人口与各项公共配套设施的关系。对于某些特定地区，还应在分析用地、交通、资源环境等条件基础上，制定出环境容量控制指标。

（3）城市公共设施的的控制

对居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施（按国标《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）），进行定量、定位、定界的具体控制。落实管委会调整中学位置等项目安排。

（4）城市配套服务设施的控制

根据规划区内的用地性质和居住人口规模，按国标《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2002版）中的有关规定进行确定，控制的重点在非营利性公共配套服务设施



项目。要明确其用地位置、占地面积、用地界线及建设的规模与数量、服务半径。

(5) 道路交通控制

确定的路网结构，增设各级支路路网，完善和落实总体规划对道路和交通设施的控制要求，确定道路的红线宽度、坡度、转弯半径、路幅分配、控制点坐标、标高等，确定广场、立交位置，以及对配建停车位、充电桩等的控制要求。确定街坊和地块的车行出入口方位和数量，对禁止开口路段进行控制，以及对建筑后退红线提出控制要求。

(6) 工程管线控制

在城市总体规划和相关专业规划的指导下，补充完善水网、电网、光网、气网工程管线规划，对各类工程管线的走向、管径和有关设施进行定位、定量控制，明确大型市政管线通道的地下、地面或上空的控制要求。

(7) 建筑控制

按照地块功能定位，研究建筑群体空间形态控制要求，对建筑间距、建筑物后退道路红线距离和相邻地段的建筑高度等作出规定。

(8) 生态环境保护控制

在城市总体规划基础上，重点对作为城市生态环境基础的城市绿地进行控制，落实国家和省各类文件要求，人均公园绿地指标确保达标；运用景观生态学与景观建筑学，对园



林绿地等开敞空间和动植物、土壤、典型地形地貌等城市自然资源,进行合理利用保护,并对环境污染的治理提出要求。

(9)“五线”控制

“五线”控制就是指通过对城市中的绿线、蓝线、紫线、黄线以及道路红线的控制,确保城市公共空间、公共利益不受侵占,实现公共空间利用的最大化。

(10)“双修”规划专篇

即“生态修复、城市修补”,用再生态的理念,修复东部生活服务区被破坏的自然环境和地形地貌,系统分析生活区内现有矿坑的规划利用方案,改善生态环境质量;用更新织补的理念,对东部生活服务区建成区进行修补研判,科学合理规划绿化和休闲空间,拆除违章建筑,修复城市设施、空间环境、景观风貌,提升东部生活服务区的特色和活力。

(11)海绵城市规划专篇

按海绵城市规划建设要求,推广和应用低影响开发建设模式,加大洋浦径流雨水源头减排的刚性约束,优先利用东部生活服务区自然排水系统,建设生态排水设施,充分发挥东部生活服务区绿地、道路、水系等对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用,有效解决洋浦内涝、削减洋浦径流污染负荷、节约水资源、保护和改善生态环境,建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能的临港新城。

2、规划主要图纸



- (1) 区域位置图
- (2) 坡度分析图
- (3) 高程分析图
- (4) 土地适应性评价图
- (5) 现状景观分析图
- (6) 现状图土地利用规划图
- (7) 规划总平面图
- (8) 道路交通系统规划图
- (9) 公共服务设施规划图
- (10) 给排水规划图
- (11) 电力、电信、燃气规划图
- (12) “五线”控制图
- (13) 景观系统规划图
- (14) 开敞空间系统规划图
- (15) 建筑形态控制图
- (16) 夜景体系规划图
- (17) 城市设计导引图
- (18) 各功能区整体设计意向鸟瞰图
- (19) 地块细分编码图
- (20) 规划分图图则

编制规划分图图则，要便于查询，分图图则应列出图则目录和索引图(地块编号图)。图则中必须表达的内容包括：



- 1) 地块的区位。
- 2) 各地块的界线、地块编号。
- 3) 规划用地性质及主要控制指标。
- 4) 公共配套设施、绿化禁建区位置及范围；
- 5) 道路红线、建筑后退线，道路的交叉点控制座标、标高、坡高、坡向、宽度及转弯半径、路缘石半径、公交站场、停车场、停车港、禁止开口路段等。
- 6) 大型市政通道的地下及地上空间的控制要求。
- 7) 其它对环境有特殊影响设施的卫生与安全防护距离和范围。
- 8) 主要的自然限制要素。
- 9) 用地性质兼容性说明。
- 10) 城市设计要点、注释。

3、城市设计主要内容

根据城市整体空间轮廓、景观视廊控制要求，综合考虑特色塑造、用地条件、土地性质等因素，进行专项研究和系统规划设计。

(1) 城市设计结构分析和总平面规划：城市设计在总体规划的指导和定位下，通过现状调查及对规划区场地进行高程、坡度、现状景观分析，确定整体城市设计的框架包括规划原则、目标、设计理念；根据以上分析论证，结合控规总体规划布局，做出整体的城市设计结构分析和总平面规划。



(2) 景观系统设计：根据不同的功能区段提出合理的空间景观序列和标志性节点景观及空间单元，对景观系统进行深入规划研究，对景观序列、视觉走廊、天际轮廓、建筑景观、环境要素进行分析与设计。

(3) 公共开敞空间设计：挖掘本地文化内涵，形成具有本地特色的有生命力的整体空间形象，对公共开敞空间系统和街道空间进行规划，对临街建筑形态、尺度，街道天际轮廓、空间景观序列进行分析与设计，创造特色公共开敞空间体系。

(4) 夜景体系规划设计，重点是公共空间的夜景照明系统规划设计。

(5) 与控规的控制指标协调，针对各功能区提出具体的城市设计控制导则，包括土地开发强度、用地功能布局、环境要素、开敞空间体系、空间布局与景观设计等要素。

六、规划成果提供

1、所有阶段的成果文件应采用 A3 幅面装订(图纸大于 A3 幅面则折叠为 A3 幅面装订)。

2、规划设计成果包括文件和规划图纸，文件包括规划文本和附件，规划说明及基础资料收入附件。规划文本和图纸应装订为一册，附件(规划说明书、现状调研报告、基础资料汇编) 装订为一册。

3、提供纸质文件 20 套，提供 A0 (841mm×1189mm)



幅面规划成果展示图一套，展示图纸必须裱贴在轻质板上或制作成带支架的展布以便于展示。规划中间成果根据会议或汇报需要提供。

4、全部设计成果应制做成电子文件，文本文件采用 word2003 的 doc 格式文件；图形文件采用 AutoCAD2004 的 DWG 格式文件，图形不要旋转，指北针垂直向上，且在电脑中核查的坐标应与所标注的一致，其坐标应严格按合法用地文件坐标输入，保留小数点后三位数值；电脑渲染图等图片为 jpg 格式。提交以上电子文件光盘 6 套。

七、费用控制

公开招标控制价为 414 万元。费用为总价包干，含成果评审费、税费等一切费用，不因国家政策调整或物价变化等任何因素而增减。成果评审费包含不限于参会专家和人员咨询服务费、会场租赁费、餐饮住宿费等。

八、付款进度

1、合同签订后 10 个工作日内付总费用的 20%；

2、完成规划方案编制，征求开发区各单位和社会群众意见并修改完善，形成评审成果后 10 个工作日内付总费用的 20%；

3、完成专家评审和公开公示并修改完善后 10 个工作日内付总费用的 25%；

4、提交报审成果并上报管委会审议，按管委会意见修



改完善后 10 个工作日内付总费用的 25%；

5、管委会批准并提交全部最终成果，完成成果向省自然资源和规划厅报备和网上公示截止后 10 个工作日内付总费用的 10%。

九、工期及进度安排

总工期为 120 日历天，分以下五个阶段进行：

1、准备和调研阶段

现场调研，收集基础资料，制定规划编制工作方案。工期 10 日历天。

2、整理资料形成初步方案阶段

对现状资料进行整理，编制基础资料汇编，形成初步方案。工期 20 日历天。

3、规划方案编制阶段

编制规划方案形成评审成果。工期 30 日历天。

4、调整完善规划成果阶段

组织有关专家对规划成果进行评审，征求意见公示，经修改补充和完善后，形成正式规划成果。工期 45 日历天。

5、规划批复

上报管委会审批、向省自然资源和规划厅报备及批后公布。工期 15 日历天。