

用户需求书

一、项目概况

项目名称：海口市琼山区大坡镇国土空间总体规划编制和海口市琼山区大坡镇国土空间(控制性)详细规划编制

项目预算：¥203.55 万元。供应商报价不得超过采购预算。

合同履行期限（服务期）：自合同签订之日起 240 个工作日。

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。

项目实施地点（交付地点）：达到《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

二、规划期限及编制范围

根据《海口市总体规划（空间类 2015-2030）》（以下简称“海口市总规”）成果，确定本次《海口市琼山区大坡镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》的编制范围；依据海口市国空阶段性成果划定的城镇开发边界作为《海口市琼山区大坡镇中心镇区国土空间控制性详细规划》、《海口市琼山区大坡镇东昌农场场部国土空间控制性详细规划》的规划范围：

- 1、本规划编制工作周期为 240 个工作日；
- 2、镇域行政管辖范围 152.18 平方公里；
- 3、城镇开发边界规划范围 352.92 公顷，其中镇区城镇开发边界 244.42 公顷，东昌农场城镇开发边界面积为 108.5 公顷。

三、规划设计任务目标及编制深度要求

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》，本次规划编制包括《海口市琼山区大坡镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《海口市琼山区大坡镇中心镇区国土空间控制性详细规划》和《海口市琼山区大坡镇东昌农场场部国土空间控制性详细规划》三个内容。本规划编制工作周期为 240 个工作日。

大坡镇国空规划编制深度应参考《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

镇区控制性详细规划编制深度应达到《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

四、编制依据

1、《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》(中发〔2019〕18号)

2、《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》(自然资发〔2019〕87号)

3、《关于在国土空间规划中统筹落实三条控制线的指导意见》(厅字〔2019〕48号)

4、《市县国土空间规划基本分区与用途分类指南(试行)》

5、《城镇开发边界划定指南(试行)》

6、《生态保护红线勘界定标技术规程》

7、《海南省自然资源和规划厅关于加快推进国土空间总体规划编制有关工作的通知》(琼自然资函〔2021〕892号)

8、《海南省市县国土空间总体规划编制指南(试行)》

9、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》

五、设计内容

1、《海口市琼山区大坡镇国土空间总体规划(2021-2035年)》编制重点

以第三次全国国土调查为基础,统一工作底图底数;

分析当地自然地理格局,开展资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价;

对现行城镇总体规划、土地利用总体规划等空间类规划和相关政策实施进行评估,开展灾害和风险评估;

落实大坡镇主体功能定位,明确空间发展目标战略;

优化空间总体格局,促进区域协调、城乡融合发展;

强化资源环境底线约束,推进生态优先、绿色发展;

优化空间结构,提升连通性,促进节约集约、高质量发展;

完善公共空间和公共服务功能,营造健康、舒适、便利的人居环境;

保护自然与历史文化,塑造具有地域特色的城乡风貌;

完善基础设施体系，增强城市安全韧性；

推进国土整治修复与城市更新，提升空间综合价值；

制定镇域一张蓝图，建立规划实施保障机制。

2、《海口市琼山区大坡镇中心镇区国土空间控制性详细规划》、《海口市琼山区大坡镇东昌农场场部国土空间控制性详细规划》编制重点

规划应对城镇开发边界内的现状用地、建筑、人口分布、市政公用设施等情况进行深入研究，提出存在的问题并有针对性地进行规划；

根据城镇开发边界内的基础条件、人口、用地规模及城镇化发展趋势，科学确定整体功能定位；

结合小城镇发展特点，以区域整体功能为依据，进行用地功能分区规划，合理确定各区功能；

根据国空确定开发边界线，合理确定规划范围内各类城市建设用地的布局、面积与界线；

详细界定规划的“五线”：道路红线、绿地绿线、文物保护紫线、河道保护蓝线、市政基础设施黄线；

按照服务类型、范围和级别，确定各类公共设施的规划原则、分布位置、用地界线、使用性质、设施规模、服务范围及其它规划控制要求统筹公共服务设施规划；

在充分考虑区域发展的前提下，改善原有道路交通体系使之功能更加明确、等级更加完备，并考虑与周边区域交通联系。对区域内的交通情况进行分析，整合规划区域道路系统，深化道路网规划，明确各级道路红线、断面、控制点坐标及标高、主要交叉口形式，确定公共交通枢纽站、首末站、停车场的位置和用地规模，确定公共停车场及交通规划设施的建设规模和布局要求；完善步行系统；

本次规划要结合市政管线一次规划到位，根据需要设置综合管沟或管线的位置。确定给水、排水、燃气、电力、电信等各类市政设施的规划原则、服务范围、位置规模和用地边界，根据规划容量，结合现有管线合理确定各类工程干管的走向、管径及布设方式和规划控制廊道，落实各市政配套设施用地，规定其服务规模、建设位置、用地范围。

明确各类绿化用地规模与范围，提出绿地配置要求，合理配置规划区内各类

绿地，如防护绿地、街头绿地、各类公园等。

对建设用地区进行整体城市设计，提出建设风貌管控规要求，合理进行地块划分，提出各地块控制指标。控制指标包括：各地块用地性质、用地兼容性（明确比例）、用地面积、建筑密度、建筑控制高度、建筑红线后退距离、建筑间距、容积率、绿地率、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共设施等控制指标。

六、设计成果内容及提交方式

《海口市琼山区大坡镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《海口市琼山区大坡镇中心镇区国土空间控制性详细规划》和《海口市琼山区大坡镇东昌农场场部国土空间控制性详细规划》设计成果包括：规划文本、规划图纸（控规包含分图图则）、规划附件（说明书、基础资料汇编等）及规划数据库，报市自然资源和规划局备案，纳入市国土空间规划“一张蓝图”监管实施。

1、说明书和文本文件要求：

规划设计说明书应分析现状，论证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 1：5000 或 1：2000 比例。

3、电子文件要求：

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、photoshop 的 jpg、和 Gis 的 shp 格式文件。

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 6 套，规格为 A3，图纸缩印本可与文本文件统一编排装订。相应的电子文件刻录光盘 2 套。

七、采购项目商务要求

（一）项目预算：本项目预算金额¥203.55 万元（大写贰佰零叁万伍仟伍佰

元整)

(二) 报价要求

1、供应商所提供的货物、工程和服务均应以人民币报价，若同时以人民币及外币报价的，以人民币报价为准。

2、供应商应按照磋商文件采购需求的内容、责任范围以及合同条款进行报价，采购人不再支付除此之外的其它任何费用。

3、供应商必须按本磋商文件中的要求对本项目整体进行投标，不得分拆，制定详细服务方案，且要提供完整的技术资料，供应商不得以任何方式转包或分包本项目。

4、成交人承包及负责磋商文件对成交人要求的一切事宜及责任。全部服务费总包干，含物料购置、纳税、人员工资福利（保险等）、工具器材、损耗品、材料及不可预见的一切费用。如成交人在成交或履行合同过程中出现任何遗漏性内容需产生额外费用，均由成交人自行承担，采购人不再支付任何其他费用。供应商应充分考虑在采购周期内由于市场波动而引致的风险。

(三) 成交人要求

1、成交人派出的管理人员应具备相关的专业知识及技术水平，熟悉本项目的技术要求、操作能力，有足够能力完成本项目所需的工作。

2、成交人派出的队伍须具有相应服务、管理资质，保证服务项目达到本项目磋商文件及采购合同中的服务条款的要求。

3、成交人应根据本项目的服务需求，制定并不断完善各项管理规章制度、人力资源管理方案、具体的日常岗位工作安排和应急管理方案以及员工管理制度和奖惩条例并提交给采购人备案，采购人有权要求其修订相关制度并监督其执行。

4、采购人发生突发、紧急等特殊事件或有特殊任务需要紧急临时增加人员投入时，成交人及其员工应服从采购人的调遣和指挥并参与应急或加班工作。

(四) 服务期

自合同签订之日起 240 个工作日完成成果报批验收，具体采购方可结合国家、省空间规划相关审批要求进行调整。

(五) 实施地点

由采购人指定地点。

(六) 验收要求

最终成果以通过专家评审和相关部门批复为准。

（七）付款方式

规划编制费采取分期支付方式，按进度分三期支付。具体支付方式和时间以签订合同为准。

（八）未尽事项

其余未尽事项由采购人和成交人在签订合同时商定补充。