# 采购需求

1. **项目概况**

1、项目名称：博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）。

2、服务范围：规划范围1373公顷，编制博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划。

1. **服务内容及要求**
2. 服务内容

重点针对规划区现状高度与风貌问题，结合博鳌亚洲论坛特别规划区发展要求，开展城市修补及生态修复，提升城市设计。

（1）现状分析。梳理博鳌海滨旅游区及滨海风情小镇发展现状及存在问题，结合博鳌亚洲论坛特别规划区的风貌、高度、业态等管控要求，明确规划区发展方向与调整内容。

（2）功能完善。以服务博鳌、呼应乐城、联动潭门、辐射乡村为出发点，协同周边组团的发展进程，紧扣规划区特色资源，完善规划区的功能定位与产业体系，细化产业导入路径和功能提升路径，落位产业布局。

（3）规划布局。以生态为本底，开展城市修补、生态修复，优化用地布局，完善五网设施布局和公共服务设施布局，提升规划区风貌质量，完善城市设计。

（4）城市修补。以天际轮廓线修补、建筑色彩风貌修补、城市广告牌匾管控、城市绿化景观完善、城市夜景亮化、城市文脉延续为六大抓手，提出具体的管控要求与优化措施，提升规划区城市风貌。

（5）生态修复。全面系统的梳理博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇的“山、水、林、田、湖”生态本底情况，识别出各种类型的生态环境保护区。重点对规划区海岸带、河湖水系开展生态修复，重点优化现状滨海空间，将碎片化滨海空间整合为一个整体，结合周边场地属性与功能，营造不同的主题空间，完善交通、旅游、景观等多功能体系构建。

（6）用地布局。优化博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇的空间资源配置，形成全盘统一的空间结构，调整用地布局。

（7）公共服务设施布局。梳理公共服务设施现状，遵循国家相关标准，协调周边组团公共服务设施资源，形成分对象、分区域、层级明晰的公共服务设施体系。

（8）五网设施布局。梳理博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇路网及市政工程管线现状资料，结合用地布局、发展需求、相关部门发展计划，统筹规划路网、水网、电网、气网、光网、环卫等的总体布局，明确主次干管的走向、管径、规划控制廊道，落实市政专项配套设施建设用地，明确服务规模、用地范围等。此外，梳理博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇内主要灾害类型、特点及现状防灾条件，确定规划区综合防灾与公共安全保障体系。

（9）实施管控。对规划区建筑风貌、建筑高度、开发强度和建筑密度等提出明确的管控要求，明确规划区内近期需要重点建设的内容。

1. 成果形式
2. 文本

总则。内容包括：编制目的、适用范围、规划依据与原则、与其他相关技术管理规定的关系、关于强制性内容的表述、其他需要在总则中说明的问题。

土地使用控制。内容包括：涉及土地使用控制和土地使用强度控制的通用性规定。

道路交通控制。内容包括：涉及交通活动控制的通用性规定。

配套设施控制。内容包括：涉及公益性公共设施和市政设施控制的通用性规定。

城市设计引导或空间环境设计。内容包括：涉及空间环境设计的通用性规定。

其他通用性规定。

关于规划调整的相关规定。内容包括：所有涉及调整范畴、调整程序、调整的技术标准等的规定，此项内容可根据项目情况选择或重伸城市规划编制办法第十七条的规定。

奖励与惩罚的相关措施与规定。

附则。内容包括：阐明规划成果组成、使用方式、规划生效、解释权、相关名词解释等。

附录。内容包括：附表等。

1. 图纸

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 图名 | 比例尺 | 内容与深度要求 |
| 1 | 位置图 | 比例不限 | 反映规划范围及位置，与城市重要功能片区、组团之间的区位关系，周围城市道路走向，比邻用地关系等。 |
| 2 | 用地现状图 | 1：2000~1：5000 | 标明自然地貌、各类用地范围和产权界限、用地性质、现状建筑质量等内容。 |
| 3 | 土地使用规划图 | 1：2000~1：5000 | 标明各类用地细分边界、用地性质等内容。土地使用规划图应与用地现状图比例一致。 |
| 4 | 道路交通规划图 | 1：2000~1：5000 | 标明规划范围内道路分级系统、内外道路衔接、道路断面、交通设施、公交系统、步行系统、交通流线组织、交通渠化、主要控制点坐标、标高等内容。（详见交通规划统一技术措施） |
| 5 | 绿地景观规划图 | 1：2000~1：5000 | 标明不同等级和功能的绿地、开敞空间、公共空间、视廊、景观节点、特色风貌区、景观边界、地标、景观要素控制等内容。 |
| 6 | 各项工程管线规划图 | 1：2000~1：5000 | 标明各类市政工程设施源点、管线布置、管径、路由走廊、管网平面综合与竖向综合等内容。（详见工程规划统一技术措施） |
| 7 | 其它相关规划图纸 | 1：2000~1：5000 | 根据具体项目要求和控制必要性，可增加绘制其它相关规划图纸，如开发强度区划图、建筑高度区划图、历史保护规划图、竖向规划图、地下空间利用规划图等。 |

1. 图则

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 图名 | 比例尺 | 内容与深度要求 |
| 1 | 用地编码图 | 1：2000~1：5000 | 标明各片区、单元、街区、街坊、地块的划分界限，并编制统一的可以与周边地段衔接的用地编码系统。 |
| 2 | 总图则各项控制要求汇总图 | 地块控制总图则 | 1：2000~1：5000 | 标明规划范围内各类用地的边界，并标明每个地块的主要控制指标。主要控制指标一般应包括用地编号、用地性质代码、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等强制性内容。 |
| “五线”控制总图则 | 1：2000~1：5000 | 根据国家和地方相关规范与标准绘制红线、绿线、紫线、蓝线、黄线等控制界限总图。 |
| 3 | 分图图则 | 1：500~1：2000 | 规划范围内针对街坊或地块分别绘制的规划控制图则，应全面系统地反映规划控制内容，并明确区分强制性内容。分图图则的图幅大小、格式、内容深度、表达方式应尽量保持一致。根据表达内容的多少，可将控制内容分类整理形成多幅图则的表达方式，一般可分为用地控制分图则、城市设计指引分图则。 |

1. 规划说明书

对规划背景、规划依据原则与指导思想、工作方法与技术路线、现状分析与结论、规划构思、规划设计要点、规划实施建议等内容做系统详尽的阐述。

**三、商务要求**

1. 服务时间：自合同签订之日起180天。项目工作过程可分为现场调查及资料整理、研究与初步方案、方案定稿、控规单元评审及最终成果四个阶段，各阶段安排要求：

前期研究（30天）：对接总体规划初步成果，组织现场踏勘和资料整理，与相关部门充分沟通，对现状情况进行综合评价分析。

初步方案阶段（60天）：对比相关案例，深化场地研究，挖掘场地内涵，提出该地段初步方案。

方案定稿阶段（45天）：吸纳专家等有关方面意见修改完善总体方案，明确用地和设施功能布局，细化相关支撑系统和管控系统。并向市里相关领导和部门汇报。

最终成果阶段（45天）：细化各单元控规成果，形成完整成果。

2. 服务地点：琼海市。

3. 付款方式：合同签订后7个工作日内付30%，余款按进度付款。（具体以合同约定为准。）

4. 项目修编费用包含专家评审、修改、公示等相关费用。