**第三章 采购需求**

* **项目介绍**

1、项目背景

根据市“多规合一”规划成果确定的城镇、旅游度假区及省级产业园区开发边界，组织推进新一轮市城镇规划修编工作。为落实该项工作，需启动嘉积主城区的规划修编工作，具体包括嘉积城北、老城区、城南、滨河和富海等片区的控规修编

2、项目名称：嘉积城北、老城区、滨河、富海等片区控制性详细规划修编

3、项目编号：ZX2019-058

4、招标内容及范围：嘉积城北、老城区、滨河、富海等片区控制性详细规划的修编工作。

5、用途：工作需要

6、数量及分包：一批，分四个包。

7、总预算：490.54 万元。其中：

A 包《琼海市嘉积城区城北片区控制详细规划》修编，预算：176.92 万元； B 包《琼海市嘉积城区老城区控制性详细规划》编制，预算：85.74 万元；

C 包《琼海市嘉积中心城区滨河片区控制详细规划》修编，预算：85.31 万元； D 包《琼海市嘉积城区富海片区控制详细规划》修编，预算：142.57 万元。

* **各包号的采购需求情况**

**A 包：《琼海市嘉积城区城北片区控制详细规划》修编**

**一、项目概况**

1、项目预算：人民币 176.92 万元（包含图则和控规层面城市设计费用在内）。

2、服务期：自合同签订之日起 150 日历天内完成。

3、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。

4、交付地点：用户指定地点。

**二、规划修编范围**

嘉积城区城北片区控制性详细规划修编的四至范围：东临海榆东线，南至银海路，西至新海路，北靠富海片区。规划总用地面积 718.02 公顷。

**三、设计任务目标**

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》，《琼海市嘉积城区城北片区控制详细规划》修编包含控规及城市设计两个部分。

本次规划修编以《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》为依据，提出建设用地的各项控制指标和规划管理要求，通过调查分析现状存在的问题，以解决问题为导向，完善片区的发展功能，进一步细化片区内的土地使用性质和各项设施，对片区内用地和各专项工程系统作出相应的规划布局。

城北片区的城市设计应注重空间尺度管控，提炼本土风貌特色并结合控规进一步明确建筑高度、体量、 风格、色彩等控制要求，营造城北高品质生活环境，打造琼海“幸福田园城市”。

**四、设计深度**

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。

城市设计编制深度应按《城市设计管理办法》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

**五、设计内容**

**（一）控制性详细规划**

1、规划应对城北片区的现状用地、权属、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；

2、在上位规划的指导下，根据本区域的基础条件、人口、用地规模及发展趋势，科学确定本片区的功 能定位；

3、结合琼海市的现状发展特点，进行用地功能分区规划，合理确定各区功能；

4、严格遵循《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》确定开发边界线及城镇建设用地，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；

5、详细界定规划的“三线”：绿地绿线、水域保护蓝线、市政基础设施黄线；

6、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；

7、完善原有道路交通体系使之功能更加明确、等级更加完备，并考虑与其他片区的交通衔接。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，确定公共停车场及交通规划设施的建设规模和布局要求；规划慢行交通系统；

8、确定片区内给水、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。

9、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。

10、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。

**（二）城市设计**

1、对片区进行现状景观要素分析，通过现状调查及相关分析，确定片区城市设计的框架，包括规划原 则、目标、设计理念。

2、根据以上分析论证，结合控规用地布局，突出地方特色，做出整体的城市设计结构分析和总平面规

划。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，挖掘本地文化内涵，形成具有本地特色的整体空间形象。

3、对景观系统进行深入研究，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。

4、对公共开敞空间系统进行规划，创造特色公共开敞空间体系。

5、对街道空间进行规划，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。

6、夜景照明规划，重点是公共空间的夜景照明系统规划。

7、与控规的控制指标协调，针对各地块提出相应的城市设计控制导则，包括建筑高度、体量、风格、 色彩等控制要求。

**六、设计成果内容及提交方式**

设计成果包括：说明书、文本、图纸（控规包含分图图则）、基础资料汇编及相应电子文件。

**（一）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。

**（二）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、规划设计单位等内容，选择 l：2000 比例。

**（三）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。

**B 包：《琼海市嘉积城区老城片区控制性详细规划》**

**一、项目概况**

1、项目预算：人民币 85.74 万元（包含图则和控规层面城市设计费用在内）。

2、服务期：自合同签订之日起 150 日历天内完成。

3、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。

4、交付地点：用户指定地点。

**二、规划范围**

本次规划编制以《琼海市总体规划（空间类 2015-2030）》确定的 2030 年琼海市嘉积城区的开发边界为依据来划定规划范围，东至兴海路，西至爱海路，南至爱华路，北至银海路，规划面积 350.55 公顷。

**三、设计任务目标**

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》，《琼海市嘉积城区老城片区控制性详细规划》编制包含控规及城市设计两个部分。

本次规划编制以《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》为依据，提出建设用地的各项控制指标和规划管理要求，通过调查分析现状存在的问题，以解决问题为导向，完善片区的发展功能，进一步细化片区内的土地使用性质和各项设施，对片区内用地和各专项工程系统作出相应的规划布局。

老城片区的城市设计应注重空间尺度管控，提炼本土风貌特色并结合控规进一步明确建筑高度、体量、 风格、色彩等控制要求，营造老城区高品质生活环境，打造琼海“幸福田园城市”。

**四、设计深度**

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。

城市设计编制深度应达到《城市设计管理办法》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

**五、设计内容**

**（一）控制性详细规划**

1、规划应对老城片区的现状用地、权属、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。

2、在上位规划的指导下，根据本区域的基础条件、人口、用地规模及发展趋势，科学确定本片区的功 能定位。

3、结合琼海市嘉积城区的现状发展特点，进行用地功能分区规划，合理确定各区功能。

4、严格遵循《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》确定的开发边界及城镇建设用地界线，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。

5、详细界定规划的“五线”：道路红线、绿地绿线、文物保护紫线（应重点处理好对古城和历史建筑的保护）、水域保护蓝线、市政基础设施黄线。

6、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。

7、完善原有道路交通体系，使之功能更加明确、等级更加完备，并考虑与其他片区的交通衔接；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，确定公共停车场及交通规划设施的建设规模和布局要求；规划慢行交通系统。

8、确定片区内给水、排水、燃气、电力、通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、管径和布设方式以及规划控制廊道， 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。

9、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，如公园绿地、街 头绿地、防护绿地等。

10、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、机动车交 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。

**（二）城市设计**

1、对老城片区进行现状景观要素分析，通过现状调查及相关分析，确定片区城市设计的框架，包括规 划原则、目标、设计理念。

2、根据上述分析论证，结合控规用地布局，突出地方特色，做出整体的城市设计结构分析和总平面设 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，挖掘本地文化内涵，形

成具有本地特色的整体空间形象。

3、对景观系统进行深入研究，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。

4、对公共开敞空间系统进行规划，创造特色公共开敞空间体系。

5、对街道空间进行规划，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。

6、夜景照明规划，重点是公共空间的夜景照明系统规划。

7、与控规的控制指标协调，针对各地块提出相应的城市设计控制导则，包括建筑高度、体量、风格、 色彩等控制要求。

**六、设计成果内容及提交方式**

设计成果包括：说明书、文本、图纸（控规包含分图图则）、基础资料汇编及相应电子文件。

**（一）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。

**（二）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、规划设计单位等内容，选择 l：2000 比例。

**（三）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、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。

**C 包：《琼海市嘉积中心城区滨河片区控制详细规划》修编一、项目概况**

1、项目预算：人民币 85.31 万元（包含图则和控规层面城市设计费用在内）。

2、服务期：自合同签订之日起 150 日历天内完成。

3、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。

4、交付地点：用户指定地点。

**二、规划修编范围**

嘉积城区滨河片区控制性详细规划修编的四至范围：东临爱海路，南靠爱华西路，西依海南环线高速公路琼海互通，北至银海路。规划面积 346.22 公顷。

**三、设计任务目标**

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》，《琼海市嘉积中心城区滨河片区控制详细规划》修编包含控规及城市设计两个部分。

本次规划修编以《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》为依据，提出建设用地的各项控制指标和规划管理要求，通过调查分析现状存在的问题，以解决问题为导向，完善片区的发展功能，进一步细化片区内的土地使用性质和各项设施，对片区内用地和各专项工程系统作出相应的规划布局。

滨河片区的城市设计应注重空间尺度管控，提炼本土风貌特色并结合控规进一步明确建筑高度、体量、 风格、色彩等控制要求，营造滨河高品质生活环境，打造琼海“幸福田园城市”。

**四、设计深度**

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。

城市设计编制深度应按《城市设计管理办法》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

**五、设计内容**

**（一）控制性详细规划**

1、规划应对滨河片区的现状用地、权属、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；

2、在上位规划的指导下，根据本区域的基础条件、人口、用地规模及发展趋势，科学确定本片区的功 能定位；

3、结合琼海市的现状发展特点，进行用地功能分区规划，合理确定各区功能；

4、严格遵循《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》确定开发边界线及城镇建设用地，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；

5、详细界定规划的“五线”：道路红线、绿地绿线、文物保护紫线（应重点处理好对古城和历史建筑的保护）、河道保护蓝线、市政基础设施黄线；

6、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；

7、完善原有道路交通体系使之功能更加明确、等级更加完备，并考虑与其他片区的交通衔接。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，确定公共停车场及交通规划设施的建设规模和布局要求；规划慢行交通系统；

8、确定片区内给水、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。

9、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。

10、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。

**（二）城市设计**

1、对片区进行现状景观要素分析，通过现状调查及相关分析，确定片区城市设计的框架，包括规划原 则、目标、设计理念。

2、根据以上分析论证，结合控规用地布局，突出地方特色，做出整体的城市设计结构分析和总平面规 划。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，挖掘本地文化内涵，形成具有本地特色的整体空间形象。

3、对景观系统进行深入研究，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。

4、对公共开敞空间系统进行规划，创造特色公共开敞空间体系。

5、对街道空间进行规划，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。

6、夜景照明规划，重点是公共空间的夜景照明系统规划。

7、与控规的控制指标协调，针对各地块提出相应的城市设计控制导则，包括建筑高度、体量、风格、 色彩等控制要求。

**六、设计成果内容及提交方式**

设计成果包括：说明书、文本、图纸（控规包含分图图则）、基础资料汇编及相应电子文件。

**（一）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。

**（二）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、规划设计单位等内容，选择 l：2000 比例。

**（三）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。

**D 包：《琼海市嘉积城区富海片区控制详细规划》修编一、项目概况**

1、项目预算：人民币 142.57 万元（包含图则和控规层面城市设计费用在内）。

2、服务期：自合同签订之日起 150 日历天内完成。

3、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。

4、交付地点：用户指定地点。

**二、规划修编范围**

嘉积城区富海片区控制性详细规划修编的四至范围：东靠石溪河，南至省道 S201，西至海榆西线，北靠拟建的东线高速。规划总用地面积 578.63 公顷。

**三、设计任务目标**

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》，《琼海市嘉积城区富海片区控制详细规划》修编包含控规及城市设计两个部分。

本次规划修编以《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》为依据，提出建设用地的各项控制指标和规划管理要求，通过调查分析现状存在的问题，以解决问题为导向，完善片区的发展功能，进一步细化片区内的土地使用性质和各项设施，对片区内用地和各专项工程系统作出相应的规划布局。

富海片区的城市设计应注重空间尺度管控，提炼本土风貌特色并结合控规进一步明确建筑高度、体量、 风格、色彩等控制要求，营造富海高品质生活环境，打造琼海“幸福田园城市”。

**四、设计深度**

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。

城市设计编制深度应按《城市设计管理办法》、《海南省城乡规划条例》等相关规定的深度要求。

**五、设计内容**

**（一）控制性详细规划**

1、规划应对富海片区的现状用地、权属、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；

2、在上位规划的指导下，根据本区域的基础条件、人口、用地规模及发展趋势，科学确定本片区的功 能定位；

3、结合琼海市的现状发展特点，进行用地功能分区规划，合理确定各区功能；

4、严格遵循《琼海市总体规划（空间类 2015-3030）》确定开发边界线及城镇建设用地，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；

5、详细界定规划的“三线”：绿地绿线、水域保护蓝线、市政基础设施黄线；

6、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；

7、完善原有道路交通体系使之功能更加明确、等级更加完备，并考虑与其他片区的交通衔接。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，确定公共停车场及交通规划设施的建设规模和布局要求；规划慢行交通系统；

8、确定片区内给水、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。

9、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。

10、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。

**（二）城市设计**

1、对片区进行现状景观要素分析，通过现状调查及相关分析，确定片区城市设计的框架，包括规划原 则、目标、设计理念。

2、根据以上分析论证，结合控规用地布局，突出地方特色，做出整体的城市设计结构分析和总平面规 划。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，挖掘本地文化内涵，形成具有本地特色的整体空间形象。

3、对景观系统进行深入研究，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。

4、对公共开敞空间系统进行规划，创造特色公共开敞空间体系。

5、对街道空间进行规划，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。

6、夜景照明规划，重点是公共空间的夜景照明系统规划。

7、与控规的控制指标协调，针对各地块提出相应的城市设计控制导则，包括建筑高度、体量、风格、 色彩等控制要求。

**六、设计成果内容及提交方式**

设计成果包括：说明书、文本、图纸（控规包含分图图则）、基础资料汇编及相应电子文件。

**（一）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。

**（二）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、规划设计单位等内容，选择 l：2000 比例。

**（三）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。

