

采购需求（用户需求书）

一、项目概况

(1)项目名称：东方市滨海片区概念性规划及城市设计方案整合和控制性详细规划编制

(2)项目地点：海南省东方市

(3)规划范围：东起琼西路，南至解放西路，北至北黎路，西为北部湾，总规划面积约 9.56 平方公里，其中陆域面积约 7.27 平方公里。

(4)预算价：590 万元，投标人报价不得高于预算价。

(5)招标内容：东方市滨海片区概念性规划及城市设计方案整合和控制性详细规划编制工作。

(6)计划工期：自合同签订之日起 3 个月左右（具体各阶段时间，双方在合同中另行约定）。

(7)交付地点：按采购单位指定地点。

二、规划主要内容

滨海片区作为东方市滨海建设核心区域，是东方市对外开放的重要门户。为贯彻落实习近平总书记在海南建省办经济特区 30 周年大会的重要讲话——《中共中央国务院关于支持海南全面深的指导意见》和《海南自由贸易港建设总体方案》精神，落实海南省委、省政府及市委、市政府建设海南自由贸易港的总体部署，整合东方市滨海片区概念性规划及城市设计国际征集方案和控制性详细规划编制。

本项目以东方市滨海片区为研究对象，主要工作分为三部分，具体如下：

1、方案综合与深化：综合国际征集阶段五家设计团队的方案成果，并对重点区域深化设计，达到控制性详细规划层面城市设计深度。

2、控制性详细规划方案：在城市设计方案综合的基础上，依据东方市总体规划和滨海片区的整体发展目标和发展策略，坚持以生态优先、区域统筹、合理布局、节约土地、集约发展的原则，综合分析规划片区的优势条件和制约因素，明确滨海片区发展战略和定位目标，确定功能布局，土地使用和道路交通规划布局方案，绿化景观体系规划以及公共服务设施、市政设施等规划控制要求，满足生态文明和高质量发展价值导向。深度达到《城市规划编制办法》和国家、省相关法规和规范对控制性详细规划的要求。

3、交通专题：本专题目的在于与控制性详细规划同步，确定交通系统的构成，建立符合发展需求的区域综合交通体系，实现区域发展目标。

三、目标任务及工作原则

（一）目标任务

以世界眼光、国际标准，高起点规划设计东方滨海片区，提出区域互补联动的功能、空间、生态、产业、交通等方面的发展指引，实现建设高效协调，完成方案综合和控规编制的工作，彰显未来自贸风范，体现东方市“两区一节点”战略目标，有效提升滨海片区发展战略、规划编制和管理工作，为新一轮开发建设奠定一流的规划基础，助力滨海片区成为展示城市文明与东方魅力的都市门户。

（二）工作原则

坚持依法依规原则。规划严格依据国家、省技术规范、标准、规程等进行规划设计编制。

四、工作内容和工作方法

（一）工作内容

1. 方案综合与深化

(1)目标定位

结合最新的国际形势与区域功能协调，以及相关案例的研究，提出滨海片区的目标定位及空间愿景。

(2)整体空间形态

确定滨海片区的整体空间结构、功能布局与空间形态，对五家设计方案进行方案综合，在确保功能载体落实的基础上提升城市美学品质，塑造良好的城市风貌和空间形象。

(3)产业项目策划

结合东方市、滨海片区发展方向与发展策略，策划产业发展类型与内容，具体落实项目策划内容，并在空间组织上进行充分协调。

(4)重点片区设计

在方案综合基础上，形成完整的滨海景观带、湿地水系等景观体系，在重点区域着重体现滨海片区的门户形象，构建城市高品质开放共享的公共活动场所。

(5)实施策略、开发时序、投资收益估算等

对建设时序、规划实施策略提出建议，对投资收益提出初步估算。

2. 控制性详细规划方案

(1)土地使用规划

研究并明确区域内土地利用原则及不同使用性质的用地比例和用地规模，提出适宜滨海片区的建筑总容量和容量分布，对各地块的建筑总量、建筑高度、建筑密度、容积率等提出具体控制指标。

(2)产业功能布局

根据产业策划内容，确定产业发展定位，以产城融合、功能多元复合为理念，进行产业分区、功能布局，并校核和

优化用地、交通、公共服务设施、生态景观与项目的协同关系。

(3)道路系统规划

完善道路网格体系，理顺内外交通体系，形成主次分明、密度合理、结构完整的路网结构。并处理好内部道路与城市道路的衔接，合理引导车流、人流，形成安全、连续、便捷、高效的综合交通体系。

(4)绿地景观系统规划

规划注重对生态环境的保育，以现状绿地景观资源分析为基础，结合针对旅游文化、产业发展、城市居民发展诉求的分析，形成绿地系统、景观系统、开放空间系统等规划设计。对主要轴线、节点、特色区域等进行综合分析，对景观性道路、城市重要干道的道路空间等提出边界退让、设计控制要求和景观改造措施。

(5)配套设施规划

完善公共服务设施、市政设施、停车设施的规划布局，实现效率与均等兼顾的服务设施，为滨海片区注入持续活力。

(6)地下空间

根据东方市发展实际情况，以对滨海片区规划建设地区地下空间资源开发利用的控制为规划编制的重点，明确规划区内地下空间重点开发区域与功能要求，对地块之间的地下空间连接做出指导性控制，为滨海片区地下空间开发建设项目的目的设计以及地下空间资源开发的规划管理提供科学依据。

3. 交通专题

一是开展现代有轨电车首期线路规划研究。依据全市综合交通体系、公共交通等上位规划，明确滨海片区公共交通系统组织及枢纽布局规划，公交客运走廊及重要首末站规划

布局，研究现代有轨电车在区域内选线方案、道路断面方案、站点设置和场站用地控制等内容。工作内容深度满足控规要求，并在此深度上对若干关键节点、交通体系衔接方面的关键问题提出解决对策，指导下一阶段的交通详细设计。

二是开展交通控制性详细规划，该部分工作目标是协调交通体系与用地关系，针对道路网络、道路主要交叉口、现代有轨电车交通线路、车站、车辆基地及交通场站等进行规划落地。主要内容包括：明确道路断面方案，分析道路沿线单位出入口控制方案，提出慢行交通系统和停车系统布局及用地控制方案，重点明确道路交叉口形式、布局方案及设计要求，保障交通设施空间满足后期交通工程详细设计要求。

（二）工作方法

依据国家技术规范、标准、规程等要求，通过现场调研、座谈、踏勘、收集基础资料等方法，落实规划设计任务中的内容并形成方案成果，包括：城市设计必要的方案整合说明及相关图纸；控制性详细规划文本、图则及附件；入库数据；交通专题的专题报告、图集和相关附件。

六、工作要求

设计团队应成立专题项目小组；组织具有丰富实践经验、专业知识扎实、工种齐全的人员进行项目规划；保证规划编制质量；按时进行各阶段汇报工作和提交规划成果。确保完成东方市滨海片区概念性规划及城市设计方案整合和控制性详细规划编制工作。

七、成果提交要求

1、中标人提交最终成果文件时，应向采购单位提供下列技术资料（成果包括但不限于）：

(1)城市设计必要的方案整合说明及相关图纸；控制性详

细规划文本、图则及附件；符合省级部门要求的控制性详细规划入库数据；

(2)专题研究报告、图集、说明及相关附件。

2、最终成果纸质材料及电子文件数量根据采购单位需求提供。

编制内容、深度、成果及格式要求等，应符合国家、省有关规范、规定及《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》的有关要求。图件文本和说明须做到清晰、完整、表达准确，同类图纸规格应尽量统一，控制性详细规划入库数据应符合省级入库要求。