

# 第三章 用户需求书

## 一、项目概况

项目名称：海口市琼山区龙塘镇龙塘社区（居）委会、龙光村、三桥村、仁庄村、龙富村、三联村、文道村、龙新村等 8 个村庄规划

采购编号：ZDPA-2021-009

项目预算：人民币 240 万元。供应商报价不得超过采购预算。

服务期：自合同签订之日起 150 个日历天。

质量要求：达到国家城乡规划编制规范的内容和深度要求。

交付地点：海口市琼山区龙塘镇政府。

## 二、规划设计范围

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龙塘镇龙塘社区（居）委会、龙光村、三桥村、仁庄村、龙富村、三联村、文道村、龙道村八个村委会村庄规划范围以行政村的村域范围及自然村的乡村建设用地范围为主，本次编制不包括已划入城镇开发边界内的村庄。

## 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》、《海南省村庄规划管理条例》、《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》，本次海口市琼山区龙塘镇龙塘社区（居）委会、龙光村、三桥村、仁庄村、龙富村、三联村、文道村、龙道村八个村委会村庄规划包括村域规划和村庄建设规划两个方面。村庄规划期限 2021-2035 年。

本次规划以第三次国土调查为基础性数据，开展村庄详细调查工作，充分听取村民意见和建议。全面掌握当地社会经济、自然环境、土地利用、历史文化、基础设施和公共服务设施建设、产业发展、村庄安全、建设需求和相关政策规划等资料，摸清家底、找准问题、把握诉求、研究对策。

严守海口市总规确定的生态保护红线、永久基本农田控制线等划定任务，以及乡村历史文化保护线、灾害影响与安全防护范围线等重要刚性控制线（区），严格落实上位规划确定的生态公益林保护面积、耕地保有量、林地保有量、湿面积、建设用地规模等约束性指标。

细化落实各项空间管制要求，明确基础设施和公共服务设施的配置原则和建设标准，制定农房建设管理要求，满足农民建房刚需。

## 四、设计深度

村庄规划编制深度应达到《海南省城乡规划条例》、《海南省村庄规划管理条例》、《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》等相关规定的深度要求。

## 五、设计内容

### （一）村域规划

1、村庄发展定位与目标。落实上位规划要求，结合村庄类型，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，合理预测人口用地规模，明确村庄发展定位，研究制定村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标，明确各项约束性和预期性指标。

2、村域国土空间总体布局规划。划定管控边界。落实和传导上位国土空间总体规划的基本分区和相应的分区用途管制要求。结合村庄实际，确定全域主要用地的规模和比例，细化与功能结构相匹配的用途结构优化方向，制定国土空间用途结构调整表。按照上位规划用途管制规则、现行法律法规及相关政策，结合村庄未来发展需求和村民意愿，根据各村实际情况制定村庄规划管制规则。

3、生态保护修复。落实生态保护红线划定成果，明确森林、河湖等生态空间，落实林地保有量等，尽可能多的保留乡村原有的地貌、自然形态等，系统保护好乡村自然风光和田园景观。

4、耕地和永久基本农田保护。落实耕地保护范围和永久基本农田控制线，进一步明确保护要求和管控措施，落实已划定的永久基本农田储备区。

5、历史文化保护及乡村特色风貌塑造。深入挖掘乡村历史文化资源，划定乡村历史文化保护线。切实保护好村庄的传统选址、格局以及自然田园景观等整体空间形态与环境，提出村庄总体风貌管控要求，推动乡村山水林田路房整体改善。

6、基础设施和公共服务设施布局。合理配套村级公共服务设施，确定道路交通、供水工程、排水工程、电力和通信工程、通信设施、燃气工程、环卫设施

等内容。

7、产业发展空间布局。提出主导产业方向和特色产业，制定村庄产业发展引导策略。优化产业用地布局，合理保障农村新产业新业态发展用地。

8、村庄安全和防灾减灾。划定灾害影响范围和安全防护范围线，提出综合防灾减灾目标、农村建房安全管理要求以及预防和应对各类灾害危害的具体措施，确定防灾减灾工程、设施和应急避难场所的空间分布与建设标准。

9、人居环境整治。明确包括清理农村生活垃圾、清理农村生活污水、清理畜禽粪污及农业生产废弃物、改造农村厕所、改造村庄道路等在内的农村人居环境整治目标，明确整治要求、措施。

10、近期行动计划。围绕村庄近期发展需要和村民的迫切诉求，提出近期急需推进的全域土地综合整治、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治、防灾减灾工程、历史文化保护等项目，明确资金规模、筹措方式、建设主体和方式等，制定近期实施项目计划。

## （二）村庄建设规划

1、村庄开发边界划定。根据具体情况，结合村庄实际需求，充分考虑当地村庄自然形态和居民生活习惯，综合各方面因素，合理划定村庄开发边界。

2、村庄建设布局规划。合理确定农村居民点宅基地规模，划定宅基地用地规模和范围，确定村庄公共管理与公共服务设施用地、村庄产业用地、村庄基础设施用地等各类建设用地的规模和用地布局。

3、农房建设管理要求。严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过 175 平方米，明确宅基地建设范围和选址要求。细化农村住房管控要求，加强建筑设计引导，营造乡村建筑特色风貌。

4、村庄配套设施建设。对村庄建设规划范围内的供水、排水、供电、信息、广播电视、消防、防洪、污水和垃圾处理等基础设施和公共服务设施的规模位置进行具体安排，按照各专业标准规定确定其主要工程管线的走向、管径与布置，并进行综合协调。

## 六、设计成果内容及提交方式

设计成果包括“管理版”报批备案成果和“村民版”公示成果两部分。

### （一）“管理版” 报批备案 成果：

1、对于基础整治类村庄或其他近期不进行开发建设、只进行简单的人居环境整治的村庄，可编制简明规划成果。规划成果采用“前图后则”（即规划图表

+管制规则）的表达形式，基本成果应包括“四图、两表、一库、一规则”。1）四图。包括村域国土空间综合现状图、村域国土空间综合规划图、农村

居民点现状分析图、农村居民点规划总平面图。

两表。包括规划主要控制指标表、近期实施项目计划表。

一库。即数据库。

一规则。即规划管制规则。

附件。包括村民意见征集材料、村民大会或村民代表大会审议情况、会议纪要、还可包括现状调查表、规划说明、基础资料汇编等内容。

2、对于重点发展或需要进行较多开发建设、修复整治的集聚提升类、特色保护类和城郊融合类村庄，规划成果主要包括文本、图件、数据库、附件等。

文本。主要内容包括规划总则、村域规划、村庄建设规划、规划实施保障、附录等。

图件。图纸主要包括：区位分析图、村域国土空间综合现状图、村域国土空间综合规划图、全域土地综合整治规划图、村域基础设施规划和公共服务设施布局规划图、村域产业发展空间布局规划图、村域防灾减灾规划图、乡村特色风貌塑造指引图、近期重点实施项目分布图、农村居民点现状分析图、农村居民点用地规划图、农村居民点规划总平面图、农村居民点配套设施建设规划图，及其它表达规划意图的图纸。

数据库。

附件。包括村民意见征集材料、村民大会或村民代表大会审议情况、会议纪要等相关材料，还可包括现状调查表、规划说明、基础资料汇编等内容。

## （二）“村民版” 公示成果

“村民版”成果是以有效指导村庄规划实施为出发点，以表达清晰简洁为特色，以简明易懂、便于指导实施为原则，对“管理版”成果进行简化、提炼，方便村民宣传和使用。

## （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

