

## 第三章 用户需求书

### 一、项目概况

为深入贯彻《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发[2019]1号）、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发[2019]35号），根据海南省村庄规划编制电视电话会议精神、海南省人民政府办公厅《关于加快推进全省村庄规划编制工作的通知》（琼府办函[2020]125号）、《海南省自然资源和规划厅关于印发〈全省村庄规划编制试点工作方案的通知〉》（琼自然资函[2019]2162号）、《琼海市人民政府办公室关于琼海市村庄规划编制工作方案的通知》（海府办函[2020]42号）要求，我镇人民政府特组织万泉镇 17 个村委会的村庄规划编制修编工作。

- 1、项目名称：琼海市万泉镇村庄规划编制修编项目
- 2、采购编号：HNZL-CG2021-1117
- 3、合同履行期限：自合同签订之日起 60 天内完成
- 4、采购预算：2107000.00 元
- 5、验收要求（质量要求）：按国家、海南省及琼海市相关规定进行验收。
- 6、付款条件：采购双方签订合同时另行约定。
- 7、未尽事宜由采购双方在采购合同中详细约定。

### 二、规划范围和依据

#### （一）规划范围

规划范围为 17 个行政村 166 个自然村村庄规划工作。

17 个村委会为：沐皇村委会、博山村委会、大雅村委会、南轩村委会、加城村委会、罗凌村委会、加文村委会、光耀村委会、西河村委会、龙头村委会、文南村委会、新市村委会、丹村委会、枫树坡村委会、文曲村委会、文台村委会、夏坡村委会。

#### （二）规划依据

主要包括以下依据：

《中央农办、农业农村部、自然资源部、国家发展改革委、财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》、《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意

见》（自然资办发[2020]57号）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）《海南省村庄规划管理条例》（2020）、《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》（2020）《琼海市人民政府办公室关于琼海市村庄规划编制工作方案的通知》其他相关标准规范。

### 三、规划主要内容要求

（一）村庄发展目标。落实上位规划要求，充分考虑人口资源环境条件和社会经济发展、人居环境整治等要求，研究制定村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标，明确耕地保有量、永久基本农田、生态红线、生态公益林保护面积、村庄建设用地规模等各项约束性指标；增加新增村庄发展备用地、新增村庄发展引导区等预期性指标。

（二）村域国土空间总体布局规划。1、划定管控边界（区）。落实上位规划确定的永久基本农田控制线、生态保护红线等，落实或结合实际划定乡村历史文化保护线、灾害影响与安全防护范围线，划定村庄开发边界引导村庄适度集聚。2、用地布局。落实市、县、自治县国土空间总体规划确定的耕地保有量、永久基本农田面积、林地保有量、建设用地总规模等强制性指标要求，根据人口增长与流动规律、村庄分类及村庄产业发展等合理安排全域各类用地的规模和比例，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。3、规划“留白”。对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，作为“村庄留白用地”。同时村庄规划可以在规划乡村建设用地总指标中预留部分的建设用地“机动指标”，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。“留白”用地和机动指标使用均不得占用永久基本农田、生态保护红线。4、管制规则。按照上位国土空间总体规划用途管制规则、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。

（三）生态保护修复。落实生态保护红线划定成果，明确生态空间，将具有水源涵养、生物多样性维护、水土保持等生态功能极重要区域和生态遭破坏的生态极敏感区、脆弱区优先划入生态空间，明确生态空间管制规则，并提出村庄生态环境修复和整治措施，慎砍树、禁挖山、不填湖，优化乡村水系、林网、绿道等生态空间格局。

（四）耕地和永久基本农田保护。落实永久基本农田和永久基本农田储备区划定成果，落实补充耕地任务，守好耕地红线。明确耕地和永久基本农田保护要求和管理措施，明确农业空间管制规则。统筹安排农、林、牧、副、渔等农业发展空间，推动循环农业、生态农业发展。合理保障设施农业和农业产业园发展合理空间，促进农业转型升级。

（五）历史文化遗产与保护。深入挖掘和提炼乡村自然、人文要素符号和传统乡土建筑特色，兼顾村民使用和现代审美的需要，提出村庄文化景观风貌控制要求和整体保护措施。

（六）产业发展和空间安排。谋划村庄产业发展，提出村庄产业发展方向和策略，统筹安排村域一二三产业发展空间，引导产业空间复合高效利用。合理安排产业用地布局，保障农村新产业新业态发展用地，明确产业土地用途、强度等要求。合理布局农产品生产加工、储运等农业生产用地以及乡村旅游休闲设施用地。

（七）村庄分类指导。按照村庄功能定位、区位条件、产业特色、人文底蕴、资源禀赋等，开展村庄的分区分类，合理确定村庄规划编制的类型，重点对集聚提升类、城郊融合类、特色旅游类、搬迁撤并等类型的村庄进行认真研究，探索差异化规划思路和指导措施。村庄类型分为集聚提升类、城郊融合类、特色旅游类、搬迁撤并类和基础整治类村庄五种。

（八）农房建设（宅基地）空间布局。严格落实“一户一宅”，合理确定宅基地规模，划定宅基地建设范围。充分衔接上位总体规划，结合村庄的建设实际和发展方向，对琼海市总体规划（空间类）划定的乡村开发边界进行优化调整，但不得占用生态保护红线、永久基本农田、生态公益林。

（九）基础设施和基本公共服务设施布局。根据村民的意愿，本着经济、维护方便等原则，合理布局、统筹规划、因地制宜推进乡村卫生厕所、垃圾和污水处理等乡村环保基础设施建设。合理布局供水排水、电力电信、环卫等基础设施；规划村庄内道路、统筹安排公共停车场等交通设施；统筹安排村委会办公、综合服务站、文化室、篮球场、卫生养老和教育等公共服务设施，根据需要配置集中养殖区，因地制宜提出村域基础设施和公共服务设施的选址、规模、标准等要求。

（十）村庄安全和防灾减灾。落实防灾专项规划要求，划定灾害影响范围和安全防护范围，提出综合防灾减灾目标。主要针对村域内地质灾害、洪涝、消防等

隐患，提出农房建设安全管理要求，预防和排除各类灾害危害的措施；与地方政府的相应应急预案相协调，提出工程治理或搬迁避让措施和村庄应急庇护场所选址及建设要求。

（十一）农村人居环境和农房建设引导措施。包括村容村貌整治、农房整治和村庄绿化美化等人居环境整治工作，扎实推进村庄村容村貌整治提升。充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，因地制宜提出村庄公共空间、重要节点、街巷、院落和住宅的规划设计要求。

（十二）近期实施项目。提出近期急需推进的生态修复整治、农田整理、补充耕地、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治等项目，合理安排实施时序，制定近期建设项目表、明确责任主体和建设方式估算投资规模。

#### **四、成果要求（详见《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》）**

村庄规划编制成果应简明易懂、重点突出，根据村庄分类和国土空间开发保护的实际需要，选择编制“简明性”或“综合性”规划成果。提交的成果必须严格按照《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》琼自然资函[2020]1367及其他相关标准规范要求。

简明性规划成果要求：应包括但不限于“四图、两表、一规则、一库”。

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；一规则即规划管制规则，一库即数据库。

综合性成果要求：包括文本、图件、数据库和附件。

文本包括总则、规划内容和附录。附录应包括主要控制指标表、国土空间用途调整表、村庄建设用地结构调整表、近期实施项目计划表和规划管制规则。图件主要包括：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。

数据库：有关内容应符合《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》要求。

附件：包括驻村工作日志、会议纪要、部门和专家意见及采纳情况、村民委员

会审议意见、村民会议或村民代表会议的决议等相关材料，还可包括现状调查表、规划说明、基础资料汇编等内容。

全部成果均应制作成计算机文件，文本文件采用 PDF 或 WORD 格式文件，图形文件采用 AutoCAD 的 dwg 和 photoshop 的 jpg 格式文件，ARCGIS 的 GDB 格式文件，提交以上计算机文件光盘 2 套。

2、成果文件做到清晰、完整、准确，同类图纸规格应尽量统一。提供总套数不超过 21 套，其中 6 套盖章成果；规格为 A3 或 A4。