

采购需求

一、项目概况

1. 项目名称：文昌市华侨经济区控制性详细规划（二次）
2. 项目单位：文昌市自然资源和规划局
3. 付款方式：采购双方签订合同时另行约定。
4. 服务期限：自合同签订之日起 210 个工作日内完成。
5. 质量要求：符合国家、行业法律法规及政策要求，符合有关技术标准与规范的规定。

二、项目服务内容要求

（1）规划编制缘由

《文昌市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出要有序推进华侨经济开发区国土空间开发利用，以先进制造产业为战略支柱产业，拓宽文旅融合发展载体，发展文化旅游业；因地制宜、科学规划现代服务产业，打造成以现代化宜居宜业宜养宜游生态城为基础，以先进制造为核心驱动的产业新高地。现行控规《海南省文昌华侨农场控制性详细规划》于 2012 年批复实施，已无法有效指导未来华侨经济区的发展建设，同时在海南自由贸易港建设的新形势下，其功能、产业也需要进一步提升。

为有效推进华侨经济区发展建设，保障“国际航天城”未来的产业发展空间、推动自由贸易港高质量发展，拟启动《文昌华侨经济区控制性详细规划》的编制工作，包括对华侨经济区功能定位、用地布局以及其他内容等进行相应的调整，满足未来发展建设需要。

（2）规划编制范围

控规范围东至宝芳水库，南至泰山水库，西邻潭牛镇区，北至潭牛村；规划用地面积为 1308.22 公顷。

（3）主要修编内容

- 1、进一步明确华侨经济区在新时代背景下的发展定位与规模，并结合文昌市国土空间总体规划中生态保护红线、永久基本农田、林地等限制性要素确定空

间发展格局。

2、从公共服务、综合交通、绿地与开敞空间、公用设施、生态环境保护 and 综合防灾等方面，对园区进行整体统筹；规定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标；规定交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等要求；确定各级道路的红线位置、控制点坐标和标高；根据规划容量，确定各类工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线；制定相应的土地使用与建筑管理规定。结合华侨经济区整体定位，对核心区建筑形态、建筑体量、建筑天际线、色彩体系、风貌特征等方面进行管控和指引。

(4) 根据自然资源部最新颁发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，对华侨经济区用地进行分类，满足国土空间规划编制背景下的土地管理的相关要求。

(5) 根据海南省自然资源和规划厅下发的相关要求，完成规划成果数据库入库工作。

(6) 工作深度

严格依据《城市规划编制办法》，并结合海南省自然资源和规划厅印发的《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》及其他国家、省相关技术规定及政策的编制要求及标准，完成规划范围内的控制性详细规划编制工作。

(7) 成果要求

1、文本

总则：制定规划的依据和原则，主管部门管理权限。

土地使用和建筑规划管理通则：各种使用性质用地的适建要求；建筑物后退道路红线距离的规定；市政公用设施、交通设施的配置和管理要求；有关名词解释；其它有关通用的规定。

地块划分以及各地块的使用性质、规划设计要点。

各地块控制指标一览表：用地性质、建筑密度、建筑高度、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。

2、图纸，包括但不限于以下图纸：

区位图

现状土地利用图
空间结构规划图
土地利用规划图
道路系统规划图
建筑高度规划控制图
开发强度规划控制图
公共服务设施规划图
地块编码图
给水工程规划图
污水工程规划图
电力工程规划图
燃气工程规划图
电信工程规划图
环卫工程规划图
综合防灾规划图
分图图则

3、附件

说明书成果内容，主要包括以下内容：

规划背景、规划依据原则与指导思想、现行规划实施评估、相关规划解读、现状规划条件分析、规划定位及发展规模、用地布局规划、公共服务设施规划、道路交通规划、绿地系统规划、市政工程规划、建设开发控制、规划管理实施、城市建设用地平衡表、用地兼容性控制表等其他内容。

控制性详细规划成果包括三部分：文本、图则和附件。成果具体内容及深度必须符合《控制性详细规划设计标准》等。

三、其他未尽事宜由供需双方在服务合同中详细约定。