**用户需求书**

一、项目概况

1、项目名称：儋州那大主城区城北片区控规修编

2、预算金额（最高限价）：人民币贰佰陆拾万元整（￥2600000.00）

3、服务期（工期）：180个工作日

4、服务地点：采购人（儋州市自然资源和规划局）指定地点

二、服务内容：

**1、项目概况**

规划区位于儋州市那大城区中兴大街以北片区，大部分为现状建成区。范围内有王桐村、王龙村、爱图村等几个旧村庄，松涛干渠和分干渠穿越规划区范围。

在衔接海南自贸港建设的大背景下，儋州市作为海南西部中心城市，中心城区需要加快旧村、旧城区改造步伐，提质扩容，进一步完善城市功能。随着国土空间规划改革的不断深入和精细化管理体系的不断完善，如何落实国土空间规划五级三类四体系间的规划传导与管控，也是各级自然资源管理部门在规划实施管理中需要解决的问题。

**2、规划范围**

规划区范围北至万发小区，南到中兴大街，西邻松涛干渠，东接迎宾大道，总面积约1028.4公顷。

**3、规划原则**

（1）符合生态文明建设、法规政策和上位规划等相关要求。

（2）整体性的原则。

（3）弹性与可适应性的原则。

**4、编制内容**

（1）提出规划区的编制目标和规划策略。根据儋州市的发展战略和现阶段的建设任务，重新审视中心城区的发展目标和功能定位，考虑近远期结合，提出规划区的发展策略。

（2）优化用地布局。规划区内既有大面积的旧城区，也有较大规模的未开发区域，在现阶段建设目标的基础上，优化规划区用地布局，明确用地性质和相关控制指标。

（3）梳理交通体系。根据相关上位规划统筹考虑道路交通组织方式，提出交通发展目标，完善交通体系，优化道路断面。

（4）健全公共服务与基础设施。规划区现状公共服务和基础设施缺乏，一定程度影响了城市公共服务水平和居住生活质量，在规划中需着重打造与完善公共服务与基础设施，以满足近远期发展需求。

（5）进行城市设计。衔接上位规划，结合规划区发展目标和功能发展要求，研究规划区整体空间形态和景观形象，塑造城市特色，精细化组织城市公共空间，设计天际轮廓线，并对重要节点空间进行细化设计。

（6）研究水系治理及周边开发利用。规划区内有松涛干渠和分干渠穿城而过，随着城市功能的提升和完善，水系治理和周边土地的开发利用成为关系民生、城镇风貌的重要方面，应对水系治理和周边开发利用提出切实可行的规划措施和建议。

（7）研究城中村改造和城市更新。规划范围内有王桐村，王龙村，爱图村等几个城中村，以及以大面积自建房为主的旧城区，随着城市的发展，城中村改造、城市更新成为城市环境提升和居民生活质量提升的重要抓手，控规应对此进行研究并提出相应的策略、规划和建议。

（8）建立规划管控指标体系。按照自然资源统一管理的内涵要求，结合儋州城市建设管理的实际情况，构建完善的规划管控指标体系。

（9）提出规划实施建议。规划实施是城市发展的基础和前提，为便于规划的落地，提出规划实施建议。

**5、成果要求**

规划成果应完整、系统、有条理，符合相关技术规范要求。规划设计图纸和文本文件必须做到清晰、完整，尺寸齐全、准确。规划设计成果电子文件应符合：文本文件为WORD、PDF格式，图纸为JPG、DWG格式。