

采购需求

一、项目背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，为深入贯彻习近平总书记在海南省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话和《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》精神，以自贸港建设为总体目标，进一步深化“多规合一”改革，强化国土空间规划的监督管理。衔接落实《澄迈县国土空间总体规划（2021-2035）》国土空间规划管控要求，根据《澄迈县国土空间总体规划（2021-2035）》划定的城镇开发边界，组织开展《澄迈县老城中心城区控制性详细规划及城市设计（修编）》的编制工作，加强和规范老城中心城区的规划建设管理。

二、项目概况

（一）区域位置

澄迈县老城中心位于海南省澄迈县东北侧，北侧为琼州海峡、西侧紧邻马村港区、南侧为 G98 环岛高速公路、东侧为海口市美安生态科技新城。距澄迈县中心城区约 30 公里。

（二）规划范围

澄迈县老城中心城区项目规划用地范围约 8885.45 公顷。

三、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《城市规划编制办法》；
- 3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

- 4、《城市居住区规划设计规范》；
- 5、《城市道路交通规划设计规范》；
- 6、《城市工程管线综合规划规范》；
- 7、《城市环境卫生设施规划规范》；
- 8、《城市园林绿化规划设计规范》；
- 9、《城市地下空间开发利用管理规定》；
- 10、《澄迈县国土空间总体规划（2021-2035）》；
- 11、国家及地方的有关法律、法规、条例和其他规定；
- 12、规划区现状条件的基础资料及有关技术资料；
- 13、海南省省委省政府、澄迈县政府、资规局及相关部门的意见与建议。

四、规划目标和原则

在梳理、提炼、保护、利用环境生态、历史人文、经济产业等要素的基础上，紧紧围绕国家赋予海南的“三区一中心”的战略定位，紧扣 12 号文件针对澄迈提出的建设油气勘探生产服务基地，加强南海维权和开发服务保障能力建设的要求，深挖老城自身资源。采用人地融合、可持续发展的理念，以生态宜居、临港产业、现代产业等领域相关产业，南海油气勘探生产服务、国际港口、现代制造业、现代物流业、高新技术等产业为主要功能，规划“生态、智慧、创新”的现代滨海产业城市。

五、工作阶段和规划内容

1、工作阶段

整体工作分为两个阶段：第一个阶段为对上版规划的实施评估阶段；在《澄迈县国土空间总体规划（2021-2035）》的要求下，对《澄迈县老城中心城区控制性详细规划及城市设计》和《海南生态智慧新城起步区（软件园二期）控制性详细规划（修编）》进行规划内容的梳理，同时结合澄迈县及老城镇的发展需求，对上版规划进行实施评估。第二阶段为老城中心城区控制性详细规划修编阶段，依据《澄迈县国土空间总体规划（2021-2035）》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《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）》要求完善规划成果，明确项目规划定位、国土空间总体布局、地块开发强度、公共服务设施及基础设施、城市风貌管控等内容。为老城未来开发建设提供规划依据。

2、规划内容

（1）项目规划定位与规模

在区域及资源分析的基础上，紧扣国家及地区政策，根据《澄迈县国土空间总体规划（2021-2035）》确定项目的总体发展目标、功能定位和产业发展方向，并确定合适的人口与建设用地发展规模。

（2）总体空间布局

依据区域总体规划，结合周边建设及基地的实际情况，协调统筹老城中心城区与生态智慧新城的发展需求，优化总体空间布局方案。确定规划区的用地性质与功能、用地规划布局、道路交通格局等。

（3）综合交通规划

通过对项目片区外部交通条件的分析，结合与周边地区的交通联系，分析规划区内各区域对交通的不同需求与特点，综合规划项目片区的对外与对内交通设施，形成便捷、经济、绿色的道路交通系统。

(4) 公共设施规划

根据规划确定的老城片区的功能布局的要求，以及公共设施布局的先进理念，结合项目功能布局的特点和产业发展需求，合理布局公共服务设施。

(5) 市政工程规划

结合区域大市政基础设施布局，充分考虑老城片区的生态保护的重要性，从绿色、低碳发展的建设要求提出打造绿色低碳发展示范区的目标，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；建立实用、环保、经济、高效的市政与防灾设施系统的总体框架，并尽可能的降低对环境的影响及减少基础设施投资。

(6) 城市设计管控

根据经济高效、文化繁荣、环境优美、尺度宜人、绿色低碳的原则，制定城市设计管控体系，结合区域总体规划中生态与景观要求以及各建设控制地带的具体控制要求，提出相关城市设计指引，包括建筑风貌、建筑色彩、建筑高度、空间尺度、天际轮廓线进行综合控制，对重要地段与节点的景观提出规划要求。

(7) 管控图则

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；确定相应的土地使用与建筑管理规定。

(8) 规划成果要求

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，以及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。

(三) 提交成果要求

1、规划文本要求

规划成果文本应做到图文并茂，准确、完整地阐述规划设计任务要求的分析研究、结论建议以空间规划设计理念、相关图纸成果及规划方案说明。规划设计彩色文本 6 份，图纸规格为 A3(297mm×420mm)，内含规划说明书、设计图纸、鸟瞰图、效果图和表格等。

2、电子文件

全部规划设计成果应制做成电子文件，说明书采用 doc 格式文件；平面图文件必须同时提供 .dwg 及 .shp 格式文件。所有文件均须为可编辑形式，且须保证足够打印 A0 图纸的分辨率。

3、光盘刻录

提交以上包含全部设计文件的电子光盘 6 套。

六、资质要求

需具有城乡规划甲级资质。

七、服务要求

- 1、按照甲方要求的时间进度完成项目的规划编制工作；
- 2、在规划编制过程中，为保障老城中心城区的持续发展，编制单位需配合甲方完成不超过 20 个的控规调整论证工作。