

采购需求

一、项目概况

- 1、项目名称：东方市感城镇总体规划暨镇区、公爱居控制性详细规划（修编）。
- 2、服务范围：镇域规划范围 270 平方公里，镇区 208.5 公顷，公爱居 55.3 公顷，编制东方市感城镇总体规划、东方市感城镇镇区控制性详细规划、东方市感城镇公爱居控制性详细规划。

二、服务内容及要求

1. 服务内容

重点针对规划区现状高度与风貌问题，结合东方市发展要求，开展城市修补及生态修复，提升城市设计，增加城市配套。

（1）现状分析。从土地、水、能源和环境等城镇长期的发展保障出发，依据省域城镇体系规划和市域镇村体系规划，着眼区域统筹和城乡统筹，对城市的定位、发展目标、城市功能和空间布局等战略问题进行前瞻性研究，梳理东方市感城镇发展现状及存在问题，根据城镇的风貌、高度、业态等管控要求，明确规划区发展方向与调整内容。

（2）功能完善。以带动周边农村发展，服务周边农村、呼应周边城镇为出发点，协同城镇与乡村的发展，依据规划区特色资源，完善规划区的功能定位与产业体系，细化产业导入路径和功能提升路径，落位产业布局。

（3）规划布局。以生态为本底，开展城市修补、生态修复，优化用地布局，完善五网设施布局和公共服务设施布局，提升规划区风貌质量，完善城市设计。

（4）城市设计。以天际轮廓线修补、建筑色彩风貌修补、城镇街景优化、城镇绿化景观完善、城镇夜景亮化、城镇文脉延续为六大抓手，提出具体的管控要求与优化措施，提升规划区城镇风貌。

（5）生态修复。全面系统梳理东方市感城镇的“山、水、林、田、湖”生态本底情况，识别出各种类型的生态环境保护区。重点对规划区海岸带、河湖水系开展生态修复，重点优化现状镇区滨水空间，结合周边场地属性与功能，营造不同的主题空间，完善交通、旅游、景观等多功能体系构建。

（6）用地布局。优化感城镇镇区、公爱居的空间资源配置，形成全盘统一

的空间结构，调整用地布局，形成优美的城镇空间。

(7) 公共服务设施布局。梳理公共服务设施现状，遵循国家相关标准，协调周边城镇公共服务设施资源，形成分对象、分区域、层级明晰的公共服务设施体系。

(8) 五网设施布局。梳理东方市感城镇、公爱居路网及市政工程管线现状资料，结合用地布局、发展需求、相关部门发展计划，统筹规划路网、水网、电网、气网、光网、环卫等的总体布局，明确主次干管的走向、管径、规划控制廊道，落实市政专项配套设施建设用地，明确服务规模、用地范围等。根据感城镇、公爱居的主要灾害类型、特点及现状防灾条件，确定规划区综合防灾与公共安全保障体系。

(9) 实施管控。对规划区建筑风貌、建筑高度、开发强度和建筑密度等提出明确的管控要求，明确规划区内近期需要重点建设的内容。

2. 成果形式

(1) 文本

总则。内容包括：编制目的、适用范围、规划依据与原则、与其他相关技术管理规定的关系、关于强制性内容的表述、其他需要在总则中说明的问题。

土地使用控制。内容包括：涉及土地使用控制和土地使用强度控制的通用性规定。地块划分以及各地块的使用性质、规划控制原则、规划设计要点。

道路交通控制。内容包括：涉及交通活动控制的通用性规定。

配套设施控制。内容包括：涉及公益性公共设施和市政设施控制的通用性规定。

城市设计引导或空间环境设计。内容包括：涉及空间环境设计的通用性规定。

关于规划调整的相关规定。内容包括：所有涉及调整范畴、调整程序、调整的技术标准等的规定。

奖励与惩罚的相关措施与规定。

附则。内容包括：阐明规划成果组成、使用方式、规划生效、解释权、相关名词解释等。

附录。内容包括：附表等。

(2) 图纸

序号	图名	比例尺	内容与深度要求
1	位置图	比例不限	反映规划范围及位置，与城市重要功能片区、组团之间的区位关系，周围城市道路走向，比邻用地关系等。
2	用地现状图	1: 2000~1: 5000	标明自然地貌、各类用地范围和产权界限、用地性质、现状建筑质量等内容。
3	土地使用规划图	1: 2000~1: 5000	标明各类用地细分边界、用地性质等内容。土地使用规划图应与用地现状图比例一致。
4	道路交通规划图	1: 2000~1: 5000	标明规划范围内道路分级系统、内外道路衔接、道路断面、交通设施、公交系统、步行系统、交通流线组织、交通渠化、主要控制点坐标、标高等内容。
5	绿地景观规划图	1: 2000~1: 5000	标明不同等级和功能的绿地、开敞空间、公共空间、视廊、景观节点、特色风貌区、景观边界、地标、景观要素控制等内容。
6	各项工程管线规划图	1: 2000~1: 5000	标明各类市政设施源点、管线布置、管径、路由走廊、管网平面综合与竖向综合等内容。
7	其它相关规划图纸	1: 2000~1: 5000	根据具体项目要求和控制必要性，可增加绘制其它相关规划图纸，如开发强度区划图、建筑高度区划图、历史保护规划图、竖向规划图、地下空间利用规划图等。

(3) 图则

序号	图名		比例尺	内容与深度要求
1	用地编码图		1: 2000~1: 5000	标明各片区、单元、街区、街坊、地块的划分界限，并编制统一的可以与周边地段衔接的用地编码系统。
2	总图则 各项控制要求 汇总图	地块控制总图则	1: 2000~1: 5000	标明规划范围内各类用地的边界，并标明每个地块的主要控制指标。主要控制指标一般应包括用地编号、用地性质代码、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等强制性内容。
		“五线”控制总图则	1: 2000~1: 5000	根据国家和地方相关规范与标准绘制红线、绿线、紫线、蓝线、黄线等控制界限总图。
3	分图图则		1: 500~1: 2000	规划范围内针对街坊或地块分别绘制的规划控制图则，应全面系统地反映规划控制内容，并明确区分强制性内容。分图图则的图幅大小、格式、内容深度、表达方式应尽量保持一致。根据表达内容的多少，可将控制内容分类整理形成多幅图则的表达方式，一般可分为用地控制分图则、城市设计指引分图则。

(4) 规划说明书

对规划背景、规划依据原则与指导思想、工作方法与技术路线、现状分析与结论、规划构思、规划设计要点、规划实施建议等内容做系统详尽的阐述。

三、服务期：150 日历天。

1. 服务时间：自合同签订之日起 150 天。项目工作过程可分为现场调查及资料整理、研究与初步方案、方案定稿、控规单元评审及最终成果四个阶段，各阶段安排要求：

前期研究（30 天）：对接总体规划初步成果，组织现场踏勘和资料整理，与相关部门充分沟通，对现状情况进行综合评价分析。

初步方案阶段（45 天）：对比相关案例，深化场地研究，挖掘场地内涵，提出该地段初步方案。

方案定稿阶段（45 天）：吸纳专家等有关方面意见修改完善总体方案，明确用地和设施功能布局，细化相关支撑系统和管控系统。并向市里相关领导和部门汇报。

最终成果阶段（30 天）：细化各单元控规成果，形成完整成果。

2. 服务地点：东方市。

3. 付款方式：合同签订后 7 个工作日内付 30%，余款按进度付款。（具体以合同约定为准。）

4. 项目修编费用包含专家评审、修改、公示等相关费用。