**用户需求书**

1. **项目概况**
2. 项目名称

《万宁市日月湾综合旅游度假区总体规划暨控制性详细规划修编》采购预算141万元。

1. 项目概况

规划范围388.86公顷，约5833亩。本次规划范围为《万宁市总体规划（空间类2015-2030）》划定的日月湾综合旅游度假区（日月湾）2030开发边界。北至田新村填海工程挖山区域，南以海岸线为界，西到高铁日月湾站以西区域，东至杨梅村，规划面积为388.86公顷。



1. **设计依据及采用法规、技术规范**
2. 法律法规：

* 《中华人民共和国旅游法》（2013年）
* 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）
* 《中华人民共和国土地管理法》（2004年）
* 《中华人民共和国环境保护法》（2002年）
* 《中华人民共和国森林法》（2000年）
* 《中华人民共和国水污染防治法》（2008年）
* 《中华人民共和国风景名胜区条例》（2006年）
* 《中华人民共和国自然保护区管理条例》（2005年）以及其它相关法律法规依据

1. 技术规范：

* 《旅游规划通则》（GB/T 18971-2003）
* 《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T 18972-2003）
* 《旅游区（点）质量等级划分与评定》（GB/T 17775-2003）
* 《旅游度假区等级划分标准》（GB/T 26358-2010）
* 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）以及其它相关技术规范依据。

1. **设计内容**

**总体规划设计内容：**

**（包括但不限于以下内容，以满足相关规范及政府审批资料要求为准）**

**规划内容：**

1. 综合现状分析
2. 旅游资源和市场分析
3. 规划定位与发展策略
4. 旅游项目策划
5. 总体空间布局与发展规模
6. 相关专项规划
7. 开发管控规划
8. 分期发展规划
9. 规划管理实施措施及建议

**主要图纸：**

1. 土地使用现状图
2. 用地适宜性评价图
3. 规划结构图
4. 土地使用规划图
5. 游览项目规划图
6. 道路交通规划图
7. 旅游服务设施规划图
8. 景观风貌规划图
9. 旅游赏析规划图
10. 自然保护区及生态保护规划图
11. 居民社会调控规划图
12. 给水工程规划图（等市政工程规划图）
13. 综合防灾规划图
14. 空间管制规划图
15. 分期建设规划图

**成果文件：**

文本、图集、说明书

**控制性详细规划设计内容：**

**（包括但不限于以下内容，以满足相关规范及政府审批资料要求为准）**

**规划内容**

1. 确定规划范围内不同性质用地的界线，确定各类用地内适建，不适建或者有条件地允许建设的建筑类型
2. 确定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标；确定公共设施配套要求、交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求
3. 提出各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计指导原则
4. 根据交通需求分析，确定地块出入口位置、停车泊位、公共交通场站用地范围和站点位置、步行交通以及其它交通设施。规定各级道路的红线、断面、交叉口形式及渠化措施、控制点坐标和标高
5. 根据规划建设容量，确定市政工程管线位置、管径，布局市政工程设施。确定地下空间开发利用要求
6. 制定相应的土地使用与建筑管理规定

**主要图纸：**

1. 区位分析图
2. 土地使用现状图
3. 道路交通现状图
4. 保护区范围图
5. 现状用地权属图
6. 现状高程分析图
7. 现状坡度分析图
8. 现状坡向分析图
9. 功能结构规划图
10. 土地使用规划图
11. 控规与总规的比较分析图
12. 居住用地规划图
13. 村庄安置规划图
14. 配套设施规划图
15. 商业服务业设施规划图
16. 区域交通衔接规划图
17. 道路交通系统规划图
18. 慢行交通系统规划图
19. 道路竖向规划图
20. 道路断面规划图
21. 道路平面定位图
22. 绿地系统规划图
23. 景观系统规划图
24. 住宿类旅游服务设施规划图
25. 非住宿旅游服务设施规划图
26. 游览线路图
27. 开发强度控制图
28. 建筑高度控制图
29. 地下空间规划图
30. 给水工程规划图
31. 雨水工程规划图
32. 污水工程规划图
33. 电力工程规划图
34. 电信工程规划图
35. 燃气工程规划图
36. 环卫工程规划图
37. 防洪防潮规划图
38. 综合防灾规划图
39. 红线控制图
40. 黄线控制图
41. 蓝线控制图
42. 绿线控制图
43. 分期建设规划图
44. 管理单元划分图
45. 地块编号图

**成果文件**

文本、图集（图纸、分图则）、说明书

**城市设计内容：**

**（包括但不限于以下内容，以满足相关规范及政府审批资料要求为准）**

**规划内容：**

1. 城市设计的目标与构思

* 根据对基础资料的分析研究，明晰发展理念及城市设计编制的理论基础。
* 挖掘文化内涵，明确城市文化形象定位，构建具有特色的城市空间结构。

1. 空间要素

* 梳理公共空间体系，引导公共空间开发，指导城市景观风貌建设。
* 确定高度分区、高度限制，建立设计范围的空间体量三维模型。
* 确定城市绿化网络，内容包括绿地系统的布局、用地安排、意向设计等内容.
* 确定空间单元的特色分区、围合方式、体量分布等内容.
* 确定空间节点在城市空间体系中的地位和作用以及控制要求，提出重要“节点”的设计构思和意向。
* 确定界面的连续性、轮廓等内容。
* 确定活动路径、视觉路径等内容。

1. 环境要素

* 引导绿化植被，广告标识，环境设施等的景观特征、构成与分布。

1. 建筑要素

* 建筑的主要轴线、景观朝向等相互组合关系。
* 建筑的体量、色彩、材料、等形态特征引导。
* 主要建筑物的分布、景观特征引导。
* 建筑风貌引导，结合规划区本土文化与现代元素。

1. 其他需要增加的内容

**主要图纸：**

1. 城市设计总平面图
2. 整体鸟瞰图
3. 重要场景透视图
4. 规划功能结构图
5. 各项功能区设计指引
6. 开敞空间系统规划图
7. 主要城市界面景观规划图
8. 建筑物高度管控规划图
9. 建筑物色彩引导与控制规划图
10. 各地块容积率控制幅度规划图
11. 特色公共建筑造型风格意向推荐图
12. 特色景观营造风格意向推荐图
13. 特色城市家具小品等风格意向推荐图
14. 城市重要节点效果图
15. 重要节点空间设计分析图
16. 分地块城市设计导则

**成果文件**

文本、图集

1. **成果提交**

纸质成果6套；规格为A3，包含能充分表达设计意图的相关图纸(文本格式及质量按甲方要求执行)；

电子光盘2张（所有设计成果的电子文件，word、JPEG、CAD、PPT格式等）；