

采购需求

一、技术要求

（一）服务要求

〈一〉项目概况

按照《安徽省国土空间详细规划编制规程（试行）》，单元详细规划是落实总体规划目标要求、衔接专项规划空间需求、指导地块详细规划的规划层次，是承接国土空间总体规划强制性内容的法定规划，是对总体规划的深化和细化。

根据《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《安徽省自然资源厅关于做好城镇开发边界内详细规划编制管理工作的通知》（皖自然资规划函〔2023〕91号）要求，需组织开展徽州区城区单元详细规划编制工作。

〈二〉规划范围

依据《黄山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，徽州区城区开展6个单元详细规划编制工作，分别为丰乐单元、瑶村单元、中山单元、文峰单元、石岗单元、经开一期单元，以此作为编制单元详细规划的规划范围，共计约9.5平方公里。

〈三〉主要工作内容

依据国土空间总体规划中确定的目标定位、底线约束、空间结构等方面要求，承接上位专项规划的传导要求，统筹单元内部功能布局和资源利用，协调好与周边单元关系。要明确单元功能定位、主导用途分区、用地规模、公共服务设施、交通设施、公用设施、安全设施和公共绿地等上位规划的传导内容，深化总体规划中的结构性内容，确定结构性要素的差异化落位管控形式，细化总体规划中各类设施和开放空间等的配置要求和管控规则。找准韧性城市建设短板和空间治理问题，明确功能完善和空间优化的方向，统筹考虑“平急两用”设施用地和空间结构。依据《安徽省国土空间详细规划编制规程》完成成果编制，具体如下：

1. 总则。包括规划目的、指导思想、规划依据、规划范围、规划原则、规划效力等。
2. 定位与规模。明确规划单元管控目标 and 功能定位；确定单元人口容量、总建设用地、总建筑面积和地下空间利用规模。
3. 空间布局与土地利用。严格落实上位规划开发保护总体格局，细化单元内“三条控制线”、“四线”，明确重要公共服务设施和灾害风险区等，确定单元布局结构，合理布局生态、生产、生活功能，并协调与周边单元的相邻关系。优化用地布局，倡导功能混合，提高用地效率；预留发展弹性和留白处理；明确公益性用地和经营性用地比例、规模和开发强度；划定单元内开发强度、建筑高度分区。
4. 蓝绿空间。明确单元绿地总量和人均指标、结构性绿地和水体控制范围，落实绿线、蓝线控制要求；布局各类绿地公园、广场和绿廊，确定各级公园绿地和广场的规模、数量以及绿廊宽度；加强绿道规划，构建绿道网络。保护单元内各类水体蓝色空间和滨水绿色空间，明确水面率和水质控制要求，提出水景风貌和环境质量要求。
5. 历史文化保护。落实上位规划和专项规划要求，明确和整合各级文物保护单位、历史建筑等历史文化保护“紫线”，加强单元重要历史文化区域风貌特色引导。

6. 风貌景观。确定单元的特色风貌，明确整体景观构架和空间尺度管控；运用城市设计手段，强化对规划单元的空间形态、高度体量、风貌特色、交通组织等的控制引导。

7. 公共服务设施与住房保障。落实上位规划和相关专项规划确定的规划目标和要求，确定单元内各类各级公共服务设施数量、规模，在满足服务半径基础上分类分级优化公共服务设施布局；合理配置社区级教育、医疗卫生、文化、体育、养老社会福利和菜市场配套商业等服务设施。明确单元保障性住宅用地、住宅建筑总面积。

8. 综合交通。落实上位规划和相关专项规划确定的主要道路、交通设施的管控内容；明确城镇道路分级和各级道路功能、走向、红线宽度和断面形式。明确各类公共交通场站的数量、规模和布局，鼓励公交场站混合立体开发，明确慢行系统道路的走向和通行宽度控制要求；确定各级各类交通设施规模、布局。

9. 公用设施。根据服务人口和总建设规模，落实上位规划和专项规划建设要求，明确各类市政公用设施用地和管廊布局。

10. 城市安全和综合防灾。落实总体规划、专项规划中的城市安全和综合防灾设施的布局、等级、服务范围、建设规模。

11. 地下空间。落实上位规划和专项规划内容，合理确定地下空间开发利用的原则和策略，明确各类地下空间开发利用功能和布局。

12. 综合防灾系统。结合对灾害风险的评估，提出应对洪、涝、台风、地震等各类灾害的措施，划定疏散和紧急避难场所，明确建设韧性城市的各项要求。

13. 城市更新。提出单元城市更新目标、原则和更新计划，明确更新范围和更新方式，确定城市更新区域保留、改造、拆除范围及建筑面积，并提出不同更新方式的差异化管控和分期实施引导要求。

14. 重要控制线。落实“三条控制线”，历史文化资源保护控制线，“四线”，重要公共服务设施控制线的控制范围、具体位置和控制要求。

15. 规划实施。提出实施时序、公众参与、动态维护等规划实施保障机制和措施。

16. 附则。明确规划生效时点、规划调整程序、定期维护情形和最终解释权等内容。

17. 附表。单元用地结构规划表、规划设施一览表、规划道路一览表、单元控制要求一览表等。

〈四〉成果要求

单元详细规划成果分法定文件和技术文件。单元详细规划法定文件主要为文本、单元图则和数据库，技术文件包括图纸、说明书等附件。其中附件主要包含规划说明等内容；电子数据成果按详细规划数据库建设要求提供，图纸采用 DWG 和 JPG 格式，文字采用 WORD 格式。审批矢量数据库最终成果按省、市有关规划成果数据汇交要求执行（坐标系统采用“2000 国家大地坐标系”，高程基准采用“1985 国家高程基准”）。

（二）所属行业

本项目采购标的名称及所属行业

标的名称：2025 年度徽州区城区单元详细规划编制服务采购项目

所属行业：其他未列明行业

二、商务要求

序号	内容	要求
1	合同签订地点	黄山市自然资源和规划局徽州分局
2	服务期限	自合同签订之日起至 2026 年 6 月底，完成 6 个单元详细规划编制并通过市政府批复。
3	验收	通过专家评审并报批通过
4	付款	付款人：黄山市自然资源和规划局徽州分局 付款方式：合同签订后支付合同总价款的 40%；6 个单元详细规划全部通过专家评审支付合同总价款的 30%；6 个单元详细规划经市政府批复并将规划成果按省自然资源厅要求汇交入库后支付合同余款。
5	履约保证金	1. 是否收取履约保证金： √否； □是：合同金额的 / %。 2. 供应商在合同签订前自主选择转账、电汇、支票、汇票、本票、保险、保函等形式缴纳，如以保函方式缴纳履约保证金的，受益人和收取单位须为采购人。 3. 履约保证金账户 户名： / 账号： / 开户银行： / 成交供应商按投标承诺履约完成后予以退还。