**采购需求**

**一、项目背景**

为认真贯彻落实自然资源部关于详细规划编制工作的新要求，按照西安市人民政府办公厅印发《西安市加快国土空间详细规划编制组织实施方案的通知》要求，结合西安市功能体系重构，加快推动全市国土空间详细规划全域全覆盖工作，现按照市委市政府要求开展西安高新区详细规划编制工作，为西安高新区城市规划建设管理和土地供应提供技术支撑。

**二、编制范围**

 本次规划范围为西安高新区城镇开发边界范围内建设用地，规划编制范围总面积约为180.38平方公里（高新区开发边界内）。

 1、草堂硬科技产业板块：片区北至南三街，南部南至关中环线，东至太平峪河，西至大庞路。规划范围内编制面积23.87平方公里。

 2、草堂科教创新板块：片区北至南三街，南部南至关中环线，东至沣河，西至太平峪河。规划范围内编制面积9.59平方公里。

 3、城市客厅板块：北至韦斗路，东至西沣路，南至南横线，西至苏宁高新物流园西侧。规划范围内编制面积24.24平方公里。

 4、丝路国际社区板块：东至三星综保区及中央创新区，南至洨河，西至沣河，北至京昆高速。规划范围内编制面积9.76平方公里。

 5、双中心承载板块：北至京昆高速，南至750KV 高压廊道，东至沣河，西至西安外环高速及沣渭大道。规划范围内编制面积21.30平方公里。

 6、丝路软件城板块：东至丈八北路，南至科技八路-西三环-绕城高速，西至高新区（雁塔托管区）行政边界，北至科技西路。规划范围内编制面积21.42平方公里。

 7、现代服务板块：南至绕城高速，西至西三环，北至科技八路-丈八北路-科技路-高新四路-南二环，东至太白南路。规划范围内编制面积19.07平方公里。

 8、智能制造板块：北至西安绕城高速，东至西沣北路，南至韦斗路，西至京昆高速。规划范围内编制面积20.74平方公里。

9、产业协同板块：西至高新区托管边界，东至750电力走廊，南至禹余路，北至高新区托管边界。规划范围内编制面积12.01平方公里。

10、长安通信园板块：东至西沣路，北至兴隆路，南至广丰路，西至南张村-堰渡大道。规划范围内编制面积18.37平方公里。

**三、编制要求**

1、编制成果需满足《西安市国土空间城镇开发边界内详细规划编制审批管理实施监督暂行规定》《西安市重点片区单元详细规划编制技术成果要求（试行）》《西安市城镇开发边界内详细规划编制相关指引（试行）》等文件要求；

2、积极发挥详细规划法定作用，编制符合区域发展的单元详细规划；

3、落实上位规划战略目标、底线管控、功能布局等要求，科学指导片区实施详细规划编制，为核提规划条件、核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等提供法定依据。

**四、编制内容**

本次规划编制内容包括以下两个层面：

片区层面突出对上位规划底线管控要求的传导与落实，包含各类控制线、道路交通设施、市政基础设施等；实现专项规划的衔接与传导，包括文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施、养老服务设施及绿地系统等专项规划；在此基础上依托发展需求进一步优化细化片区功能布局和用地方案。

在详细规划单元层面，侧重围绕人民需求，匹配人口容量，按照社区生活圈设施配置要求，对单元内设施进行增补优化，同时，强化对单元内可利用空间的梳理盘活以及重点项目的实施指引。针对不同单元类型提出差异化编制和管控要求：重要发展单元侧重复合利用管控、城市更新单元侧重土地整备运作、新增建设单元侧重用地弹性预留、一般单元侧重优化土地资源。

完成内容包括但不限于：理清底图底数、开展现状评估、相关规划与单元研究、用地布局及指标优化、重点片区重点项目指引、单元发展引导、城市设计风貌及统筹工作等内容。具体如下

 1、理清底图底数

 （1）结合采购人提供的高分遥感卫星影像图、航拍影像图、地形图（1:1000）及现状踏勘情况，分析研究范围内现状建设情况，以及编制范围地块与周边建成地区的关系。

 （2）结合现状资料，梳理研究范围内土地利用现状，明确各地块的现状用地性质、用地面积等情况。

 （3）结合年度国土利用变更调查，形成用地分类以三级类为主的土地利用现状图。

 （4）结合土地权属、储备地等相关数据资料，摸清研究范围内土地产权状况及储备情况。

2、开展现状评估

 （1）针对现状情况进行总结分析，梳理规划范围内存在的重点问题。

 （2）结合现状重点问题及上位规划和空间经济文化社会等发展目标（或确定目标），提出需要解决的具体建议。

3、相关规划与单元研究

强制性内容研究，明确单元范围的相关管控要求、明确规划范围与公共服务设施、绿地等情况，同时衔接采购人提供的产业片区规划，明确产业用地布局、产业类型等，衔接产业正负面清单内容。

4、用地布局及指标优化

 （1）承接上位规划确定的空间、规模等约束性指标，落实底线管控、用地规模、交通结构等刚性管控内容；

 （2）做好与公共服务、公用设施等专项规划的衔接，以单元为单位细化公共服务设施、市政公用设施、交通道路设施及产业用地等结构性要素的配置要求和管控规则；

 （3）匹配人口容量，按照社区生活圈设施配置要求，对单元内设施进行增补优化和分级配置；

 （4）梳理盘活单元内可利用空间，明确重点项目的实施指引；

 （5）明晰单元用地功能、容量规模、各层级设施配置等核心管控内容和相关实施指引内容。

（6）强化各片区城市风貌，运用城市设计方法，优化整体空间形态，突显高新区特色。

5、其他规划内容

结合片区情况予以补充。

**五、统筹工作内容：**

1、对发展定位、功能体系、空间结构、三区三线、公服指标等上位规划强制内容在各个板块的约束传导；

2、完成片区层面规划图纸、文件的编制工作；

3、在各个板块编制中的技术统筹与问题协调及统筹总体汇报。

4、行政与技术协调，制定工作组织方案与编制工作阶段安排，形成工作台账。

**六、成果形式**

形成两阶段成果内容：

第一阶段：按照《西安市国土空间城镇开发边界内详细规划编制审批管理实施监督暂行规定》《西安市重点片区单元详细规划编制技术成果要求（试行）》《西安市城镇开发边界内详细规划编制相关指引（试行）》等文件要求完成高新区国土空间详细规划编制等相关工作，并完成单元详细规划管控一张图相关工作，包含片区层面规划成果和单元详细规划成果，其中片区层面规划成果包含“规划报告+规划图册”成果，即“1+8”技术成果，“1”为片区单元详细规划报告（各片区可结合实际情况增加板块层面详细规划报告），“8”为八张片区单元详细规划核心图纸（各片区结合实际情况，可自行增补有关图件）。单元详细规划成果-最终形成“规划文本+规划图集”成果，即“1+8”技术成果，“1”为单元详细规划文本，“8”为八张单元详细规划核心图纸（各单元结合开发建设需求，可自行增补有关图件），同步完成规划数据库成果。

第二阶段：待国家或省级自然资源行政主管部门发布详细规划编制标准后，由原规划编制单位对单元详细规划成果进行完善，并按照法定程序报批。

**七、工作进度安排**

第一阶段：按照《西安市重点片区单元详细规划编制技术成果要求（试行）》要求，确保按期完成规划编制任务。约在2024年11月底完成。

 （1）基础工作阶段：开展并完成现状调研、资料收集、访谈等规划编制基础工作。

 （2）规划编制阶段：开展相关规划与单元研究，进行用地布局及指标优化。

 （3）成果完善阶段：编制完成片区层面与单元详细规划成果，组织专家评审，报审相关部门。

第二阶段：按照省市详细规划编制工作安排，完成详细规划法定成果编制与报批。时间待定。

  **八、服务要求**

 （一）人员要求

1、熟练掌握各法律、法规、行业规范及相关技术管理规定。

2、组建专业、高效的技术联盟团队，包括总顾问、项目总负责、技术负责、设计人员等。团队成员应具备丰富的行业知识和专业技能，能够迅速响应项目需求，提供有效的解决方案。

3、项目负责人必须是该项目实施全过程的真正组织者和指导者，并担负实质性规划工作，须在投标文件中提供相关证明资料。

4、建立有效的沟通机制，确保与项目相关方之间的顺畅沟通。并定期汇报项目进展情况，及时沟通项目中出现的问题和风险。

5、项目团队成员及其主要成员履约过程中不得随意更换，确需调整时，须书面提请采购人同意。

 （二）服务要求

1、进行现场调研、相应图件制作、说明书编制、汇报材料编制，按要求取得专家评审意见，通过各级会议审查。

2、根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《西安市国土空间详细规划编制指引（试行版）》及其它国家、陕西省、西安市有关编制国土空间规划的相关规定开展规划编制工作，并达到采购人要求。

3、投标人应严格遵守保密协议，确保项目信息不被泄露。

4、服务支持：投标人应提供完善的售后服务支持，包括项目交付后的技术支持。投标人应能够确保项目交付后的稳定运行和持续改进，为客户提供持续的价值。

**九、服务期限和地点**

1、服务期限：自合同签订之日起180日历日

2、服务地点：陕西省西安高新区。

**十、知识产权**

1、完成本项研究所取得的研究成果和所搜集的资料归双方共同所有，未经同意不得向第三方提供，期限为相关规划项目完成；

2、采购人为中标人在西安市开展调研工作提供协调、支持帮助；

3、科技成果及其形成的知识产权除保证国家利益和安全为目的以外，由项目主管单位、承担单位共同拥有，同时，可根据需要保留无偿使用和开发的权力。

**十一、验收**

双方本着科学、公正、实事求是的原则，约定按以下标准和方式对中标人提交的技术咨询成果进行验收：

1、中标人完成技术工作的标准：应符合规划任务书及现行的国家和地方技术规范要求。

2、技术工作成果的验收办法：西安高新区自然资源和规划局按程序组织技术及行政审查。