

二、开标一览表

项目名称	温县东部新城控制性详细规划及城市设计项目	项目编号 采购编号	项目编号：温交易【2022】105号 采购编号：温政采【2022】111号
投标总报价 (元)	人民币大写： <u>贰佰柒拾捌万元整</u> 人民币小写： <u>¥2,780,000.00</u>		
质量	达到国家、省、市相关规定和要求		
服务期限	100 日历天		
优惠条件	无		
	说明： 1、本表投标总价应与投标函的总报价一致，不一致者以《投标函》中总报价为准（大小写不一致以大写金额为准）。 投标人将承担由此造成的一切后果。 2、与本表同时公开唱标的内容包括对其投标文件的修改或撤回通知、投标价折扣声明、其他采购人认为应该宣读的内容等。 3、投标总价应包含规划、设计一切与本项目相关的费用。		

投标人名称（公章）：南京大学城市规划设计研究院有限公司

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：朱云飞



2022 年 09 月 27 日

八、本部分涉及服务承诺

1. 发展背景和现状概述

1.1 发展背景

1.1.1 美丽中国、美好生活等时代需求要求品质建设

习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上的重要讲话中明确指出，要“**协同推进人民富裕、国家强盛、中国美丽**”。党的十九届六中全会深刻总结党的百年奋斗重大成就和历史经验，强调“在生态文明建设上，党中央以前所未有的力度抓生态文明建设，美丽中国建设迈出重大步伐”，并再次提出要“**协同推进人民富裕、国家强盛、中国美丽**”。

党的十八大以来，党中央顺应人民群众对美好生活的向往，从人民群众最关心最直接最现实的利益问题入手，统筹推进教育、就业、收入分配、社会保障、医疗卫生等各领域民生工作，不断提高人民生活水平。

习近平“7·26”重要讲话中指出：“经过改革开放近 40 年的发展，人民生活显著改善，对美好生活的向往更加强烈，人民群众的需要呈现多样化多层次多方面的特点，期盼有更好的教育、更稳定的工作、更满意的收入、更可靠的社会保障、更高水平的医疗卫生服务、更舒适的居住条件、更丰富的精神文化生活。”



图 1-1 中共十九大报告



图 1-2 中国共产党成立 100 周年大会

1.1.2 郑州大都市圈建设“双圈” 焦作市加快融入郑洛“双圈”

近年来，河南省委、省政府坚持将郑州都市圈作为支撑引领中原城市群高质量发展的核心增长极，以完善规划体系为先导、以体制机制创新为抓手、以交通互联互通为先导、以产业分工协作是关键、以公共服务共建共享为保障，全局性谋划、战略性布局、整体性推进。

焦作市作为全省唯一的郑洛都市圈“双圈”叠合城市，正处于发展位势强化、产业转型升级加速、城镇发展提质、区域格局重塑、治理能力提升的重要阶段，提出“十四五”时期加快建设富裕焦作、创新焦作、绿色焦作、开放焦作、健康焦作、平安焦作“六个焦作”，打造中原城市群和晋交界地区的区域性中心城市、郑州大都市区核心城市、国际知名文化旅游城市、宜居宜业生态文明城市和黄河流域生态保护和高质量发展示范区、国家城乡融合发展试验区、中原城市群制造业高质量发展先导区、康养产业发展示范区“四城四区”，标志着焦作发展进入了国家战略层面，发展机遇和政策利好持续释放。

“十四五”期间，温县以“两山两拳”区域生态文旅融合示范带为引领，在郑洛“双圈”联动格局中找准自身定位，提升区域位势，深度融入郑洛“双圈”，推动郑洛“双圈”联动优先发展区发展。



图 1-3 《河南省黄河流域国土空间规划》国土空间开发保护格局图

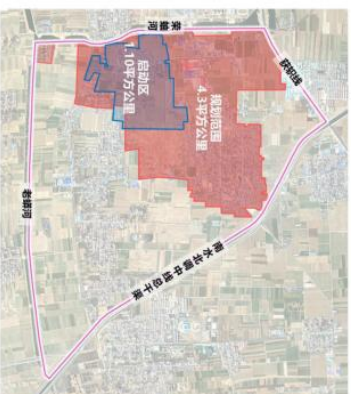
1.1.3 温县东部打造产业集聚区的导向

从地理区位来看，温县产业集聚区位于县内有利于西连老城区、东接陈冢沟文化旅游区、南联产业集聚区、北连产业集聚区，以东区建设申报四个原有功能区，加快促进产业集聚，形成资源集聚合力，增强中心城区辐射力，加快推动乡村振兴，促进城乡融合发展；对外有利于东区借助焦温快速通道向焦作靠拢，依托焦平高速向郑州靠拢，实现区域融合借势发展。因此温县应全力推动东部产业新城建设，围绕人的全生命周期和全生活服务，规划建设市民服务中心、城市会客厅、融媒体中心、文体活动广场等公共服务设施，通过引进高端服务、健康养老、文化旅游、产业控制等业态，实现产城融合、产城融合，致力打造环境优美、配套完善、宜业宜居的产业生态新城和现代化新温县样板区。

1.2 规划范围

规划范围：结合初步划定的城镇开发边界范围，西至荣融河，北至新洛路，东至张范街道东侧，南至马武线—老蟒河一线，面积约4.30平方公里。

启动区城市设计范围：东部新城中西部，是东部新城启动区，包含东部新城已批建设用地572亩，朱沟村建设用地面积约474亩和东部新城拟报批面积约611亩，共计1657亩(1.10平方公里)。



69

图1-3-1 产业集聚区规划范围

1.3 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019修正)
- (2) 《河南省城乡规划条例》(2009版)
- (3) 《城乡规划编制办法》(2006号令)
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- (5) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- (6) 《河南省县城规划建设导则》(2016版)
- (7) 《温县城乡总体规划(2017-2035)》
- (8) 《温县土地利用总体规划(2010-2020)》
- (9) 《温县县城交通体系专项规划》
- (10) 《温县村庄分类和布局规划(2020-2035)》
- (11) 《温县城市绿地系统专项规划(2017-2035)》
- (12) 《温县县城核心区城市设计》
- (13) 《温县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (14) 其他相关法律、法规。

1.4 规划原则

1.4.1 多规合一，协调发展

坚持战略思维、全局思维、综合思维，通盘考虑土地利用、产业发展、综合环境整治、生态保护，编制东部新城空间布局规划，统筹片区空间管控、要素布局、项目计划，实施引导，做到“先规划后建设”，实现各类规划有机融合，规划范围全覆盖。

1.4.2 底线约束，绿色发展

坚持节约优先、保护优先，保障生态安全，严格落实上位规划管控性要求和约束性指标，优先明确不能进行开发建设空间范围，优先确定需要保护的各类空间要素，优先控制利用存量建设空间，推动形成绿色发展方式和生活方式。

70

1.4.3 明确方向，突出重点

坚持问题导向和需求导向，~~深入研究~~深入研究，抓住东部新城的主要问题，找准制约发展的主要矛盾，明确发展方向，提出实现目标的具体措施和方法路径，编制能用、管用、好用的空间布局规划。

1.4.4 尊重民意，多方参与

坚持以人民为中心的发展思想，强化全过程公众参与，动员组织群众积极参与规划编制，充分征求专家和部门意见建议，提高规划科学决策水平。

1.5 现状解读

1.5.1 城市认知

(1) 城市概况

温县位于豫北平原西部，属焦作市所辖，东邻武陟县，西邻孟州，南滨黄河与张阳市、巩义市隔河相望，西北与沁阳市接壤，东北隔沁河与博爱县交界。古时因境内有温泉而得名，是全国闻名的“武术之乡”、“怀药之乡”和优质小麦种子基地，是省级卫生县城、文明城市和园林城市、中国十大休闲旅游县。县城东西长 32.5 公里，南北宽 24 公里，国土总面积 481.3 平方公里，占河南省总面积的 0.29%。辖 7 个乡镇 4 个街道办事处，262 个行政村，总人口 46.8 万。

交通网络四通八达。温县是焦作的南大门，处于郑州、焦作、洛阳三市“一小时经济圈”之中心，南与陇海铁路，北与焦枝铁路毗邻，境内有黄河公路大桥和焦温高速公路，与连霍、焦晋、焦郑等高速公路相通，距新郑国际机场仅 1 小时车程。

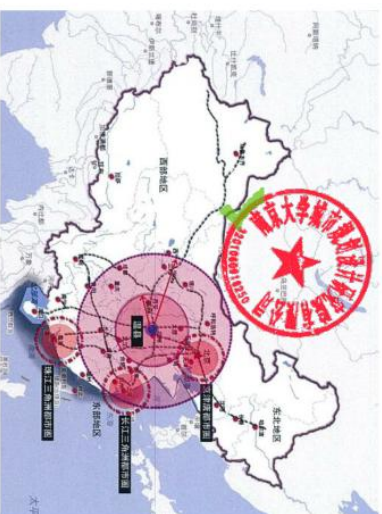


图 1-5 温县在中国的位置



图 1-6 温县在焦作市的位置



图 1-7 温县对外交通联系

(2) 生态格局

温县全境地势平坦，属黄沁河冲积平原。由东向西略有升高，海拔 102.3—116.1 米。由于历史上黄、沁河多次泛滥，形成西高东低、南淮北洼、中间岗的地貌特点。温县属暖温带大陆性季风气候区，气候温和，四季分明，具有农作物生长的良好气候条件。黄沁河洪积平原的特点孕育了温县优质、高产的小麦、玉米、花生、大豆以及山药、地黄、菊花、牛膝“四大杯药”等优势农产品资源。

境内有黄河、沁河、南水北调干渠、老蟒河、新蟒河、妫水河、濮龙河、柴沟河、济河、护城河、周村沟河、北冷沟河、济蟒截排等 13 条河流，全长 227 公里，有 29 万亩黄河滩地。除南水北调中线干渠为长江水系，其余河流均属于黄河水系。

为打造生态宜居新型城市，温县利用水资源丰富和黄河滩地的优势，积极实施引水和绿化工程，先后实施了引黄、引沁、引广利等引水补源生态治理工程，并在城区交汇，形成环城水系，一年四季碧波荡漾。目前，正在实施新蟒河城区段改造和老蟒河下游整治、建设妫水河和柴沟河滨河公园等生态水利工程，着力营造良好的水生态环境。



图 1-8 温县老蟒河现状

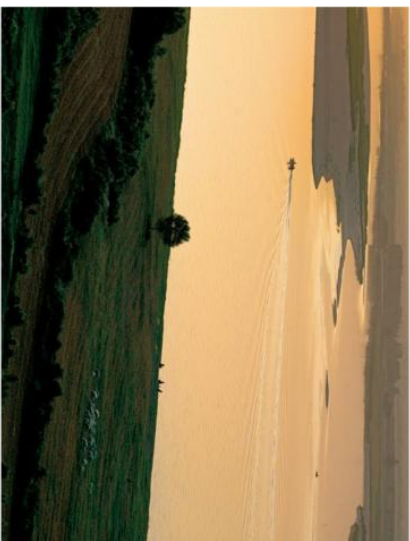


图 1-9 温县黄河现状

(3) 人文特色

温县历史文化悠久厚重，远在六千年前就有人类在这里活动，境内有十余



图 1-12 中国太极拳博物馆

(4) 产业资源

2021年，全县生产总值增长7%，规模以上工业增加值增长7.1%，固定资产投资增长5%，社会消费品零售总额增长6.1%，居民人均可支配收入增长8.1%，一般公共预算收入增长14.6%，税收增长20.5%，税比达到80.1%，8项主要经济指标中2项居全市第一位、3项居六县（市）第一位。先后荣获全国主要农作物生产全程机械化示范县、全国文化百强县、省级全域旅游示范区、全省农村能源革命试点示范县、省级供应链创新与应用试点城市等38项国家和省级荣誉。

产业能效加速跃升。省、市重点项目分别完成年度投资计划的145.7%、141.8%。实施“三个一批”项目14个，总投资96.9亿元。项目履约率、开工率、投产率均达100%。主导产业优势凸显。食品药品、装备制造两大主导产业规模持续扩大，大咖国际主营业务收入达到77亿元，旗下“蜜雪冰城”加盟店突破2万家，成为全国最大茶饮供应链品牌，入选河南民营企业制造业100强。铝基板年产能达到5000万张，占国内市场份额的57.1%，居全国第一位。传统

产业加快转型。实施“三大改造”，完成投资13.04亿元，帮助5家企业争取省级资金865万元，营业收入增幅均居全市第一位。晋润食品、河财管道等4家企业荣获“专精特新”中小企业称号，新增国家两化融合贯标企业6家。新兴产业发展势头强劲。实施“双十百千”等新兴经济为突破口，福泰宣信、蓝天资源、天缘新能源等项目落地实施，成为全县经济社会高质量发展的新引擎。

小麦亩产598.4公斤，继续保持全省第一、全国领先；坚持“育繁推”一体化建设，培育小麦品种7个，种子基地面积稳定在30万亩以上，年外销小麦种子1.5亿公斤，年产值6亿元。“四大怀药”名片更加亮丽，成功申报怀药优势特色产业集群项目，入选首批国家农业现代化示范区创建单位。实践了韩郭作山药市场、番田小吊瓜基地、王羊店土地流转等一批村集体经济发展新模式，262个行政村集体经济日渐壮大。

“印象·太极”演艺进入试演提升阶段，陈家沟景区被评为世界研学旅游组织合作认证基地、中华体育文化优秀项目十佳景区、省体育旅游示范基地、四钻级智慧景区。全域旅游初见成效。顺利举办“黄河非遗点亮老家河南”、河南省第十六届大学生武术锦标赛、太极拳申遗成功一周年系列活动，贯晨福田农场开放运营，子夏湖景区、小麦博物馆、怀山堂四大怀药创意园区被评为国家3A级旅游景区，仓头村获批河南省乡村旅游特色村。



图 1-13 温县产业集聚区



图 1-15 温县优质小麦品种试验区



图 1-14 温县现代农业产业园

图 1-16 温县陈家沟太极拳文化旅游区

1.5.2 基地认知

(1) 区位条件

规划范围位于县城东部，东临武陟县，南临焦作市，西至荣泽河，北至新济路，东至张尧街道东，南至马武线，面积约 4.30 平方公里。处于老城区和陈家沟景区之间，与老城区仅 1km 距离，东临荣泽河，距离陈家沟景区仅 2 公里左右，通过太极拳路、太行路、马武线与两侧的陈家沟和老城区联系。

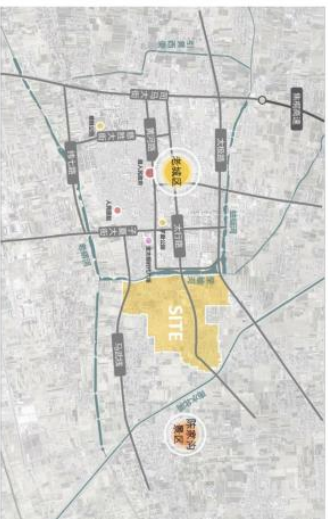


图 1-17 温县东部新城交通区位图

(2) 道路交通

基地内部整体呈现出“三横两纵”的路网结构，主要依托三条东西向、一条南北向道路联系周边地块，内部主要通过村庄道路进行联系，整体上道路的功能、等级不合理，路网格局没有成形，交通体系不健全，大部分为村庄内部道路，断头路较多，主要道路均为东西走向，南北向交通联系不强，且现状道路断面窄、界面差，不能满足未来城市发展的需要。

片区与陈家沟景区通过武孟线、马武线联系，均须绕行穿过南孟村或陈沟村，缺少直接联系通道，且穿村道路交通承载力较弱。

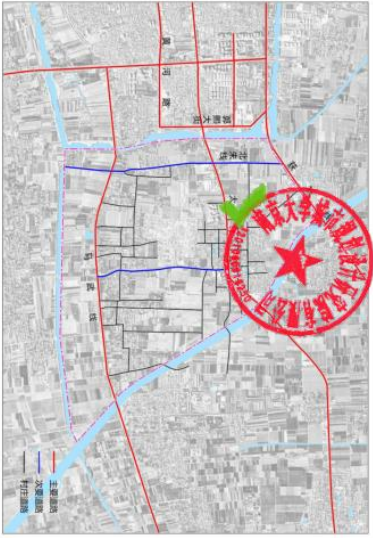


图 1-18 现状道路系统分析图

建设用地沿武孟线和马武线布局，城乡结合部风貌特征明显。

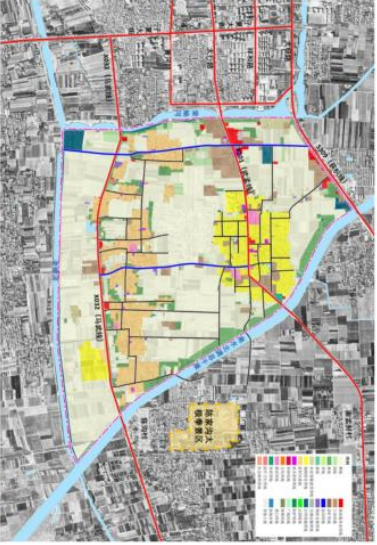


图 1-19 土地利用现状图

(4) 景观风貌
 规划范围毗邻老蚌河，周边多为农田及河流水系，且已经形成较为稳定的生态系统，规划范围内农业资源进行保护利用。地块近水不亲水，缺少亲水景观节点。
 片区内部村庄建筑大多为 2-3 层，风貌一般，质量一般。少量新建居住为高层建筑，品质较好。



图 1-20 老蚌河滨河景观风貌



图 1-21 南张营村建筑风貌



图 1-22 马武线沿线村庄建筑风貌

1.6 上位规划重要内容传导

1.6.1 《温县国土空间总体规划(2020-2035)》(在编)

(1) 空间结构

“两带带动、片区联动、全面发展”，两带为北部城乡融合拓展带、南部产城融合拓展带，片区分为老城片区、新城片区、陈家沟片区、产业集聚区、银港片区，全面发展发展为产城功能融合、城乡服务融合、文城空间融合。

本次规划范围位于新城片区。

(2) 新城片区

结合创新引领的理念，将新城片区作为贯穿南北、连接东西的中心区域，承载城市综合服务新功能，打造区域核心服务新载体。

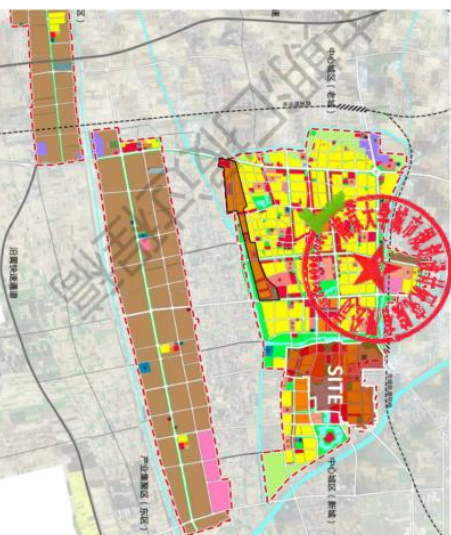


图 1-23 《温县国土空间总体规划(2020-2035)》土地利用规划图



图 1-24 《温县国土空间总体规划(2020-2035)》中心城区布局结构图

1.6.2 《温县城乡总体规划(2017-2030)》

(1) 空间结构

结合“精明增长，组团发展”的思路，打造新城综合功能核心，作为区域发展新引擎；通过太极、老城区、新城区、产业园区、太极文化旅游区、太极文化康养区一脉相连；通过“三轴”空间轴的打造，建立主要的公共服务轴线，最终形成“一核三轴带、五区一脉联”的规划空间结构。

一核——新城综合功能核心；

五区——老城区、新城区、产业集聚区、太极文化旅游区、太极文化康养区；

一脉——太极文化脉；

三轴——东西空间拓展轴、南北空间拓展轴、产业空间发展轴。

本次规划研究范围位于新城区。

(2) 新城片区

县城的综合服务中心，以休闲娱乐、文化会展、金融服务、商务办公、体育运动、健康体检等为主导的城市功能组团。

新区规划建设将突出特色、塑造形象、提升功能作为切入点，优先营造以太极湖为核心的景观环境，把该区打造成为城市的文化会展、商务金融、休闲娱乐、旅游服务等核心功能载体。



图1-26 《温县城乡总体规划(2017-2030)》土地利用规划图

1.6.3 《温县土地利用总体规划(2010-2020)》

规划范围内为允许建设区，有条件建设区，基本农田，东侧为水域及一般农用地。片区外南北两侧为分片大量农用地。



图1-27 《温县土地利用总体规划(2010-2020)》土地利用总体规划图

1.6.4 《温县县城东区核心城区设计》

功能定位

高端服务业、文化旅游业、文化产业及房地产为主的新区，智慧新城，特色新城，海绵城市。引领城市高质量发展，产业转型升级，城市腾飞。城市的产业高端区，功能齐备区，智慧前沿区，商业繁荣区，文化高地，休闲旅游区，风貌提质区，生态文明区，生活宜居区，太极拳特色区。未来城市的行政中心、综合服务中心、文化会展中心、体育运动中心、金融服务中心、商务中心、健康体检中心、娱乐休闲中心。建设引领未来的水城绿共融示范城市。承西启东呼南。本规划区与老城、陈家沟太极文化旅游区(太极小镇)、产业集聚区相互呼应，相辅相成。

与老城区呼应——老城区是东区发展的基础；东区是老城区发展的引擎。与南部呼应——产业、驱动生活，升级南部是产业集聚区，是本区及城市的经济支撑；本区是城市新中心和生活区，是产业集聚区的服务基地、产业升级

级。二者相辅相成。

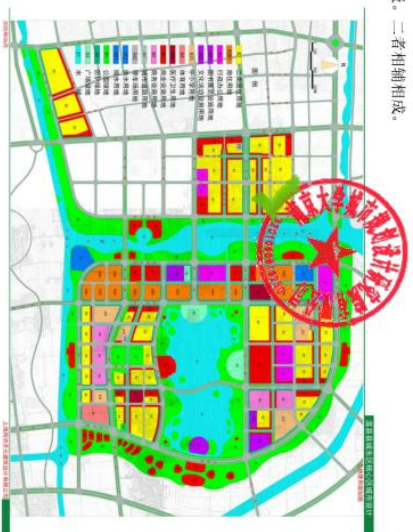


图1-28 城市设计总平面图

1.6.5 《温县全域旅游高质量发展总体规划(2021-2030)》

规划“一带两轴三区多点”的全域旅游空间结构，本次范围全部位于太极圣地旅游度假区。以太极拳发源地陈家沟为核心，以创建国家5A级旅游景区、国家级旅游度假区为目标，加快景区提质升级，完善配套，丰富业态，增强温县全域旅游凝聚力。

以太极生活为理念，以太极文化、怀药文化为核心支撑，集文明传承、太极运动、文化度假、医药疗养、温泉体验、古村体验、原乡生活等功能为一体，打造天人合一、世界品质、中国气质的太极圣地国际康养度假区。



图1-29 太极圣地国际康养度假区布局图

2. 项目研究重点、难点及对策

2.1 项目重点

2.1.1 加快对接温县老城区及陈冢沟景区

东部新城对接温县老城区的发展节奏不断加快，东部新城的发展需要在全县层面上进行统筹规划，尤其是在重大基础设施规划建设方面，应在上位规划的指引下，加强与老城区、陈冢沟景区在规划上的有效对接，并与温县城市近期建设规划、温县土地利用规划进行衔接。围绕以人为本、产业支撑、项目带动、品质提升和人口集聚等，建项目、提品质、育产业、聚人气、优服务，推动东部新城与老城区、陈冢沟景区互联互通、共建共享、同城发展。

因此，如何在实现多规融合的基础上，加速东部新城对接温县老城区、陈冢沟景区发展的步伐，是本次规划研究的重点。

2.1.2 完善片区功能引领品质生活方式

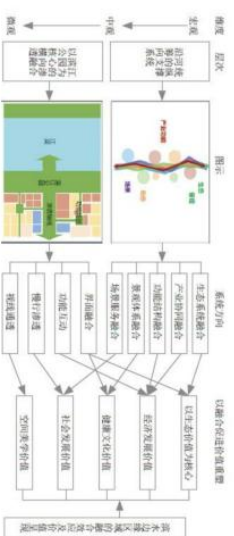
我们认为该片区应当引领品质生活的新方式。考虑到温县县城城市建设已进入由量向质转变的新发展阶段，在生态文明时代发展背景下，生态优先和以人为本的核心价值回归，同时考虑将来服务人口的更高需求，片区必须借鉴“未来社区”和“社区生活圈”的规划理念，因地制宜制定规划方案，高标准规划建设，成为引领新高品质生活方式的标杆。

首先要建设包容、混合的舒适住宅，倡导住房类型的多样性，满足各类人群差异化合理住房需求。其次，营造充分、多元的就业机会，倡导功能的混合布局和土地的复合利用，促进居住与就业适度平衡。最后完善、安心的公共服务，以创造健康的人居环境和生活方式为导向，提供 5 分钟步行生活圈的城市公共服务设施布局。5 分钟生活圈将以居民的多层次需求为导向，以创造历史、追求艺术为精神追求，重点聚焦儿童与老人需求，进一步提升公共资源的精细化配置与全生命过程的人性关怀，让人民群众拥有更多的获得感、幸福感、安全感。

其次，充分利用河流水系岸线资源，强化格局特色，提升东部新城魅力。保护和培育地区的生态环境和水系环境，完善东部区域整体生态系统格局，塑造健康宜居的东部新城风貌。

2.1.3 充分利用荣蚰河老蚰河资源，塑造滨水人文片区风貌

东部新城面临荣蚰河，南临温县，具有得天独厚的自然景观资源。依据城市融合视角的理论指导，顺应水流进规律，不同层次的自然生态、社会经济、健康文化和空间美学等多元融合价值，沿河轴线和城市融合重要节点宏观到微观，从纵向系统到横向渗透两个方面来构建城市融合的路径，如何实施城市融合，在片区布局、滨水景观塑造中融入温县特色太极文化，塑造滨水人文新区，是本次规划研究的另一个重点。



2.2 项目难点与对策

2.2.1 规划的实施性与可操作性

温县东部新城控制性详细规划及城市设计项目的编制需要对项目缘起、前期分析、目标理念、土地规划和规划实施五个方面进行研究，以保证规划的可实施性。一是对上位规划进行评价，对规划问题进行全面剖析，不要缺项漏项；同时，要明确问题之间的主次关系，相互之间是否存在关联性。二是结合温县城市结构及相关背景提出合理的规划结构。三是提出切实可行的规划目标及策略。四是制定可实施的规划方案及相应的控制体系。五是在实施过程中进行管控，制定行动计划。东部新城的功能定位主要依据上位规划、城市发展格局、周边环境、政府意愿、企业意愿、公众意愿和片区的资源禀赋来确定。功能定位首先应考虑各类利益主体对片区发展的诉求；其次应充分了解片区周边发展情况的变化，发掘片区的有利条件，就势发展；最后功能定位要具体落实到片区各地块的用地性质上。此外，规划应结合现状问题来确定片区适合发展的产业及功能布局，从原有的政府主导转变为政府和各企业多方协商共同指引，再结合公众参与来确定城市的功能定位，保证城市规划建设的可实施性。

2.2.2 协同城市发展整体框架，打造景城融合的城市新空间

外联：依托温县老城区和陈鹤乡历史文化名城发展轴线，依次串联个序列空间，重新梳理公共空间结构，梳理城市街道与公共空间内容，强化主要街道与节点，优化整体公共空间网络结构，形成整体性、温县独特性的网络骨架。

内塑：围绕生态复合价值的提升，重点以生态价值为基础，以生产、生活与公共价值协同融合为出发点，依据“先治水筑景、后产城聚能、再塑业聚人”的逻辑，形成五大方面层次递进的系统支撑。①突出生态价值本底的保护与延续，通过对水环境、水生态与水岸线的价值本体塑造，形成统筹全线的防洪治水体系；②在生态本底要素保护的基礎上，通过提升节点、段落和绿道线要素串联等景观价值，塑造滨水特色魅力景观体系；③彰显核心功能的集聚与价值，通过梳理总体结构与功能层次，明确组团功能核心与水空间形态，辅以交通市政的线性支撑，塑造滨水发展功能格局，实现区域自然生态系统与城市空间结构的融合；④通过协调滨水重点城市服务业态和乡村“农业+”文旅业态，统筹与创新滨水产业发展路径，提升生产价值；⑤滨水公共活力价值的再塑造需通过营造生产、生活和生态等多元服务场景，提升城市生活质量、城市形象、竞争力和吸引力等。

2.2.3 土地开发与平衡底线

东部新城现状有南张窑村、厂房，建筑质量一般，建筑风貌一般。本次规划将东部新城打造成为景城融合新空间、健康品质新城东，需对规划范围内现状建设进行评估、更新或拆除。因此需在规划设计中进行土地开发经济测算，土地开发与底线平衡环节至关重要，规划范围内涉及到的投资成本费用主要包括土地费用、前期工程费、房屋开发费用（建安工程费、基础设施费、公共配套设施建设费）、期间费用（管理费用、销售费用、财务费用）、开发期间税费、其他费用、不可预见费等多项。做好开发底线平衡测算，是东部新城开发可持续发展的前提和保障，因此如何处理土地开发和平衡底线的关系成为本次规划难点之一。

2.2.4 大数据与编制新方法

要解决东部新城空间风貌管控问题，我们采用新的编制方法。首先，采用大数据方法借助新浪微博社区、引入LBS大数据，借助GIS分析工具与地理空间关联，进行相应的活动空间分析。借助大数据，分析居民活动的时空特征及动态变化，进而分析本区域活动空间的形成机制，构建和识别城市活动空间要素以分析城市活动空间结构。通过

对区域活动空间结构与现状空间结构的对比分析，对本次规划的交通空间、公共空间等结构功能区的划分提供依据。其次，引入倾斜摄影测量技术运用，目前本院相关团队在引进相关设备的基础上在倾斜摄影测量技术在设计及决策中的应用。通过倾斜摄影测量技术处理后形成三维实景模型，360°旋转，并且自由选择路径进行展示，为相关地块的开发提供了真实直观的现场景观。

3. 初步方案

3.1 工作思路

本次温县东部新城控制性详细规划编制通过对现状的分析梳理以及与现有相关规划的衔接，分析东部新城交通、资源禀赋、经济产业、生态、基础设施以及公共服务设施等的发展条件，提出东部新城控制性详细规划引导方案。

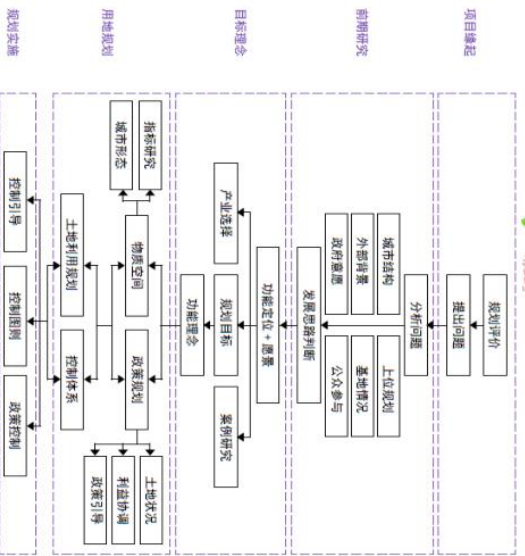


图 3-1 技术路线图

(1) 东部新城应当从城市从西往东生长出来

东部片区是从城市生长出来的特色功能板块，城镇开发边界调整，原设计方案的道路系统、水域面积与目前城镇开发边界不符；南张庄村拆迁难度大；新增建设用地指标有限。

已做规划均按照跳出主城打造一个相对独立新城的思路规划，按照国土空间总体规划城镇开发边界划定要求和现状情况，原有方案基本不具有落地性；

东部片区规划与建设是分期时序性开发，是轴线带动的发展模式，而不是围绕一个

脱离现实的人工湖组织主要功能的开发建设模式。

(2) 东部新城有承载带领温县中部片区重任的潜力

温县位于郑州大都市区范围，东部新城与周边旅游景区相比，具有无法比拟的竞争优势。



图 3-2 温县周边旅游资源

东部新城是县城的主要发展方向，紧邻老城区，距离陈家沟景区约 2 公里，是联系县城与景区的重要区域，具备成为文化旅游目的地的核心条件。

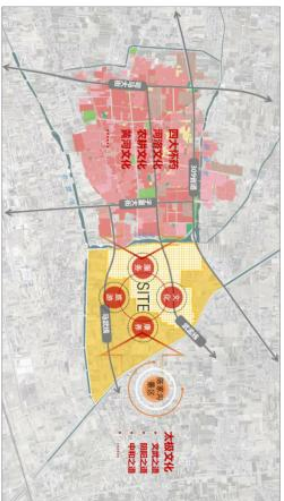


图 3-3 东部新城与老城、陈家沟的联系

(3) 东部新城是城市特色功能区不是单纯生活居住区

《温县国土空间总体规划（中期成果）》测算，至 2035 年，温县中心城区人口 25 万，相比现代城区人口新增 9 万，国土空间总体规划老城居住用地总规模约为 787.50 公顷。

对照变更调查现状居住用地，新增居住用地 215.21 公顷。按照人均居住用地面积 28-38 平方米测算，新增居住用地可承载人口 7.5 万人，则东部片区仅需承载 1.31-3.34 万人。

因此，东部片区无需过多承载人口，主要承担生态功能板块。

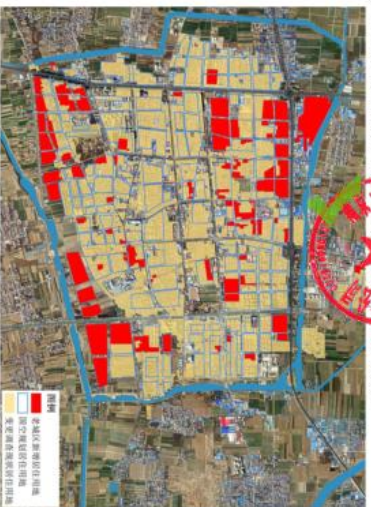


图 3-4 居住空间潜力分析

(4) 东部新城要实现城乡融合

温县老城区目前空间拥挤、发展受限，而陈家沟景区旅游空间局促、景区承载力有限且核心吸引力不足。因此，东部新城需要放大太极文化品牌优势，与胥骨互动、实现景城融合。



图 3-5 城乡融合模式图

3.2 规划内容

3.2.1 控制性详细规划编制内容

(1) 现状分析与评价。分析和评价规划范围内土宏观发展背景解读上位及相关规

划分析；现状分析与评价。

(2) 明确目标与定位，确定发展定位。总体规划和城市发展要求，明确片区定位，合理预测规划范围内人口规模，按照东部新城发展具体目标和指标，从城市总体发展角度，结合新城发展的历史、现状、前景，确定合理的产业、用地、设施、空间营造等发展策略，研究东部新城的产业结构和业态构成。

(3) 优化功能结构，合理进行功能布局。结合东部新城功能定位，研究自然环境与城市建设、各类城市业态关系，形成合理的城市功能和特色清晰的空间结构，合理布局包括居住、道路交通、公共服务、市政设施、绿地与广场、历史文化、公共安全等各类用地，结合实际，明确土地混合使用范围与要求，提升规划可操作性与弹性。

(4) 完善基础设施和公共服务设施配置。结合城市总体设施配置要求，形成道路交通系统，提出机动车交通、慢行交通、社会公共停车及地块停车配建等空间规划，根据城市发展需求，完善片区给水、排水、污水、电力、电信、燃气、环卫等市政工程规划内容，并进行工程管线综合规划；以人为本的原则，完善教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、康养等各类城市公共服务设施配置体系，加强城市竖向设计，合理引导城市地下空间开发利用。

(5) 明确刚性管控引导内容。明确黄线、绿线、紫线、蓝线等控制界线和控制要求，明确市政基础设施用地、公共服务设施用地、历史文化用地、公共安全用地以及生态保护用地使用性质、位置、用地规模、四至界线、配套功能、开发强度等控制要求。

(6) 形成控制管理图则，加强技术性与经济性研究与论证。合理进行开发强度与环境容量控制，明确包括地块编号、用地面积、用地性质、用地兼容性、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施、建筑退距、停车设施、出入口、地下空间开发利用引导、绿色建筑和节能建筑等地块控制指标要求，对东部区域不同地块、不同建设项目和不同开发过程，使用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制引导，最终形成操作性较强的控制管理图则。

(7) 合理进行城市设计引导。提炼东部新城的核心风貌特色核心要素，对建筑高度、建筑色彩、空间组合、城市公共空间、城市天际线等城市设计内容进行适当引导。

(8) 提出规划实施措施。按照城市发展规划规律，结合城市近期建设规划要求，明确分期建设规划内容以及近期建设活动安排，研究提出具有可操作性的规划实施保障措施。

3.2.2 城市设计编制内容

(1) **基础认知。**对规划范围内现状城市肌理特征、城市文脉特征、产业现状特征、土地利用现状、道路交通现状、空间形态特征进行深入剖析研究，总结存在问题及发展潜力，提出城市设计的总体思路。

(2) **土地使用性质调整。**在详细规划修编的指导之下，深入研究、合理确定规划范围内各类城市建设用地的布局，明确土地使用性质，并对本区域土地利用规划强度进行控制。

(3) **功能定位与总体形象设计。**根据本区域的基础条件，以及本区域与城市整体、周边地区空间形态的和谐营造，科学确定本区域的整体功能定位，并对本区域的空间外观形象与文化内涵形象进行总体概括。

(4) **规划空间结构。**根据现有资源状况和土地利用情况，充分考虑本区域与周边地区在自然和人文方面的密切关系，结合功能定位，提出相应的功能结构规划方案，对城市设计提出指导性意见。

(5) **道路交通规划与设计。**合理组织规划地区内部道路及内外交通联系，充分考虑地上、地面、地下空间，提出该区域交通组织的优化策略。

(6) **景观系统规划。**尊重现状用地情况，充分利用现有资源，实现与城市景观开放系统的有效衔接，因地制宜，形成与建筑协调、富有温县特色的景观结构系统。

(7) **开放空间体系。**营造完整的开放空间系统，修复城市生态基底，提高城市公共空间环境质量，提升城市活力，为市民活动提供优良的空间环境。

(8) **城市形态与高度控制。**明确规划范围内的立体形态，确定空间制高点，强化空间结构，划定高度分区，提高城市建设形态整体协调性与丰富性。加强城市与自然环境的视觉联系，体现东部新城风貌特色。

(9) **城市界面。**加强道路和其他开敞空间的界面控制，分析界面构成要素，明确界面景观特征和界面基准线控制要求，对沿线建筑以及绿化等进行设计或引导要求。

(10) **建筑设计引导。**对规划范围的建筑设计进行平面布局、高度、体量、退界、立面风格、外观材料、色彩进行设计或引导要求。

(11) **实施策略。**为保证城市设计的可操作性以及分期实施的灵活性，应提出相应的实施策略建议，包括经济分析、开发时序与实施措施等内容。

3.3 相关案例研究

3.3.1 溧阳南部新城

理念：生态保护精明发展。生态环境敏感性确定及核规模及用地；基于生态基底，塑造现代建筑生态肌理格局，生态智慧技术的应用。

功能互补协调——强调与城市化进程驱动，带动城市转型；强化旅游服务、健康、研发及教育、创新产业；区域交通一体化，协调对外交通与内部交通；与老城、天目湖景区、镇区空间整合；

高品质生活环境营造——结合现状，提出 RBD 功能引入与城市中心的混合；利用山水，有机组织城镇与山水的关系；慢行交通系统构建；

特色做法：

(1) 借景入城、山水楔入、绿色通廊打造生态新城
通过营造大型开放空间，借景入城，打造现代旅游新城，打造城市绿色通廊，全面提升新城品质及生活质量。

(2) 复合游憩商业区打造 (M-RBD)
溧阳南部核心区主要分成三部分，由人工湖沿结合现状水系组成的中轴线联系 (CBD < 中央商务区, 30Ha)、RBD (旅游商业区, 110Ha)、APD (行政公共服务区, 80Ha)。



图 3-6 复合游憩商业区模式 (M-RBD)

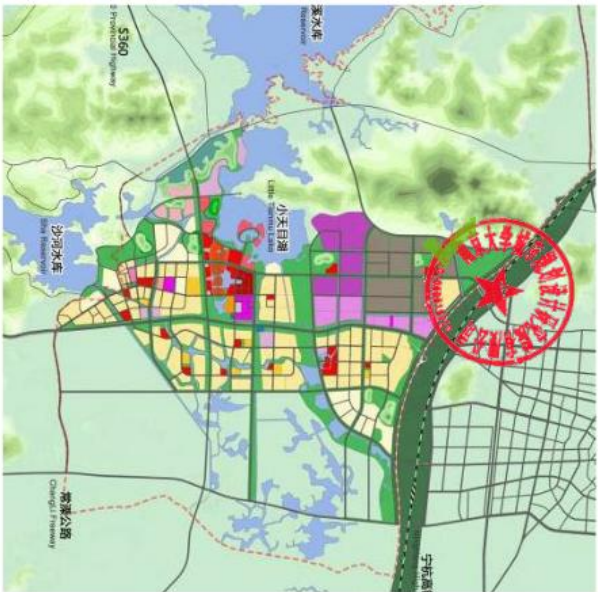


图 3-7 溧阳南部新城规划

3.3.2 徐州潘安湖片区

做法：依托潘安湖湿地公园、徐州工业园、科教创新区等载体，统筹经济生态化与生态经济化，着力汇聚科教创新资源，发展旅游、文化、康养、教育等现代服务业，加快智能制造、新能源等新兴产业扩量提质，推进“绿水青山就是金山银山”实践创新基地建设，实现资源枯竭型地区可持续发展，建设国家生态修复示范区和区域科教创新高地。

以潘安湖国家 4A 级湿地公园建设为核心，融合马庄香包文化、潘安文化等地区传统文化，引入专业化管理和市场化经营团队，打造了潘安湖湿地公园、潘安古镇、马庄

香包非物质文化等旅游品牌；
利用潘安湖及周边优美的生态环境，建设科教创新区，建设集旅游、养老、科教、居住为一体的新型城镇化生活居住区；
改造权台煤矿工业遗址，对原有工业建筑进行加固，并保留有历史价值的建筑予以保护，开发建设煤矿遗址文化创意园，实现生态、经济、文化和社会等多重效益。



图 3-8 潘安湖片区功能结构

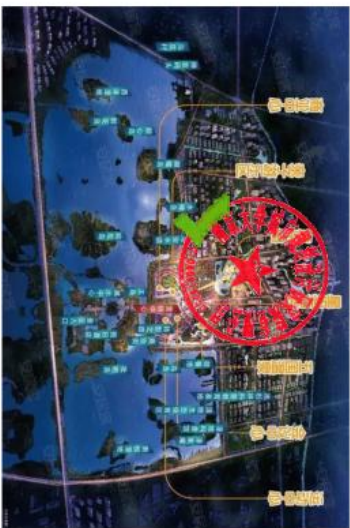


图 3-9 潘安湖片区规划图

3.3.3 扬州明月湖片区

做法：围绕明月湖，主要以公共管理和公共服务设施用地、商业服务设施用地为主，公共设施包括国家展览中心、运河大剧院、图书馆、博物馆、文化艺术中心京华城生活广场、双博馆、文化艺术中心等。

商业设施：京华城、希尔顿欢朋酒店、明月湖酒店等。

沿湖打造四大主题广场：湿地生态境板块、商业活力板块、体育运动板块、休闲游憩板块。



图 3-10 明月湖片区规划图

3.3.4 吉安市后河片区

做法：通过建筑空间塑造、景观提升等手段植入，打造 5.5 公里的沉浸式、行进式光影夜游体验，以“光影+建筑”为主线，以船为媒，围绕樟林里、凤凰洲、晴湖岛、庄前村和宋家圩片区进行建筑更新、水上、配套等三大项目，融入商业中心、餐饮住宿、休闲度假等业态，建设共享共享的城市会客厅。

以“水清”为基础，以“岸绿”为主线，以“色彩”为点缀，依水势而建，组团开发，点状建设，打造“人、城、水、绿”和谐共生的内河生态景观带。

以水系生态修复为主，同时与文化保护传承、旅游、城市夜经济发展等相结合，将产业发展融入城市更新。



图 3-11 吉安市后河片区沉浸式体验场景

3.4 总体方案

3.4.1 规划策略

(1) 景城融合

沿环城市水系疏导扩展空间载体，与老城区、陈家沟景区通过道路连通、功能衔接、设施共享、业态协调等实现景城融合。

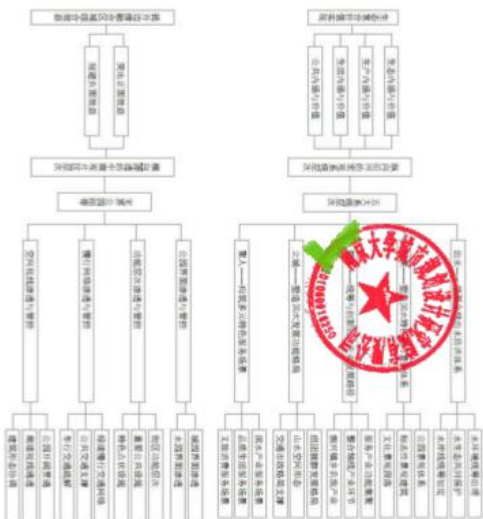


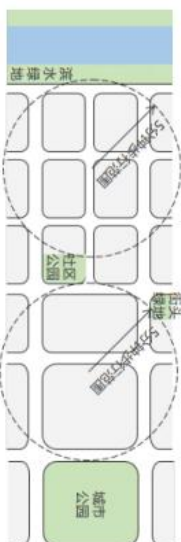
图 3-12 景城交通网络框架示意图

(2) 品质提升

提供充分、多元的就业机会，倡导功能的混合布局和土地的复合利用，促进居住与就业适度平衡。构建合理的用地比例结构，提供适度的就近就业空间和机会。建议就业用地占比 15-25%，主要包括商业、商务办公、公共服务设施等非居住用地类型。

完善、安心的公共服务，以创造健康的人居环境和生活方式为导向，提供 5 分钟步行生活圈的城市公共服务设施布局。

构建多类型、多层次的城市公共空间，满足居民不同类型、不同空间层次的公共活动需求。鼓励社区多布局小型开放空间，应在步行 5 分钟内能到达街头绿地、口袋公园等；设置生活绿道系统，绿道应包括健身步道、休闲骑行道、休憩设施等，要求社区内步行 3 分钟可进入绿道。



构建以人为本、通达安全的社区道路系统。根据适宜步行、功能复合的原则，以小街区密路网，取代大街区宽马路，路口间距宜为 100-200 米，最高不超过 250 米。



(3) 文化植入

以古温文化、窑太极文化为核心，打造各类古温文化主题公园，植入公共艺术展示、休闲餐饮服务及户外活动等特色功能，建设成为具有温县特色、服务于市民的城市公园。利用口袋公园、街头广场营造古温文化景观节点，运用多土、耐旱、能源等主题性植物，与雕塑结合，形成景观的多样性。

3.4.2 规划定位

形象定位：城东新客厅·都市温养城

功能定位：建设集行政、文化、会展、文旅、品质居住等为一体的宜居、宜业、宜游的城市中心区，做靓大极湖等城市新名片，打造温县未来城市客厅，挖掘和利用文旅

资源，完善旅游休闲功能，形成主客共享的生活新空间，推进城乡融合发展。



图 3-13 片区功能定位

3.4.3 空间结构

规划形成“一带·一轴·两廊·多核心”的空间布局结构。

一带：城市发展带

一轴：片区发展次轴

两廊：老群河生态廊道、荣轴河文旅廊道

多核心：行政文化核心、太辰湖景观休闲核心、姜田景观核心



图 3-14 空间结构规划图

3.4.4 总体方案

(1) 用地布局

方案按照老城空间肌理，延续方格网状的道路形式布局东部片区，呈现出规整的平原城市形态。

以黄河路和太行路之间的带状区域为载体，布局城市行政、文化、体育等功能，形成城市发展带，带动温县向东发展。



图例

二类住宅用地	R2	居住用地	R1	二类工业用地	M2	仓储用地	W	二类工业用地	M2	仓储用地	W
商住用地	B1	商住用地	B1	生产研发用地	M1	交通用地	T	生产研发用地	M1	交通用地	T
商住用地	B1	商住用地	B1	公共交通场站用地	M3	公用设施	U	公共交通场站用地	M3	公用设施	U
行政办公用地	A1	行政办公用地	A1	社会停车场用地	S1	社会停车场用地	S1	社会停车场用地	S1	社会停车场用地	S1
中小学用地	A2	中小学用地	A2	加路气站用地	S2	加路气站用地	S2	加路气站用地	S2	加路气站用地	S2
中小学用地	A2	中小学用地	A2	供电用地	S3	供电用地	S3	供电用地	S3	供电用地	S3

图 3-15 用地规划图

(2) 道路交通

规划形成“四横一纵”的主干路网，“四横”为获轵线、太行路、黄河路、常阳路；“一纵”为保固北东线。规划多条次干路、支路，配合干路网形成协调的城市道路网络系统。



图 3-16 道路交通分析图

(3) 项目策划

行政文化核心区
通过行政中心、文化会展、商务办公、轴线公园等城市功能，构建功能复合与形象聚集的行政文化核心区。



图 3-17 行政文化核心区项目分布



图 3-18 项目示意图

文旅康养片区

结合环城水系，通过打造特色商业街区、游船港口、游客服务中心，实现人气吸引。以康养产业为核心，以文旅产业为亮点，构建全方位康养产业体系。

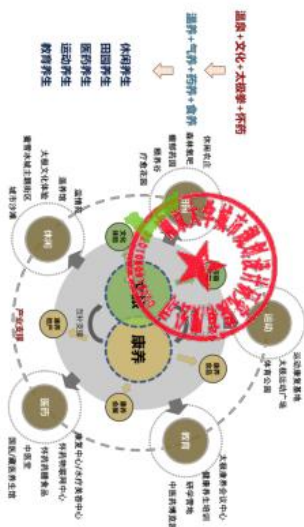


图 3-19 滋养业态策划



图 3-20 文旅康养片区项目分布



图 3-20 项目示意图

(4) 规划协调



图 3-21 东部新城与老城区规划协调图

(5) 近期实施项目

近期实施项目市民服务中心、城市客厅、图书馆、博物馆布置在黄河路以北，均位于已批建设用地范围内。



图 3-22 近期实施项目

3.5 时间安排

根据招标文件和任务书要求，如果由我院中标，我院将于 100 日历天内完成最终成果，然后配合业主单位进行项目汇报、专家评审以及相关报批工作。

3.5.1 初步成果阶段

确定中标后，经地方许可，进行前期准备（地形图、航拍设备）和现状调研（收集整理基础资料，现场勘测及收集现状资料，现状调研时间 7-10 天），30 日历天内完成初步成果，并进行方案汇报，主要向自然资源局及相关主要部门进行汇报沟通。

预计 2022 年 9 月底进行前期准备及调研工作，2022 年 10 月底完成初步成果，初步成果包括相关专题研究。

3.5.2 中期成果阶段

初步成果方案会审意见反馈完后，25 日历天内修改完善形成中期成果，与区主要领导及部门进行沟通交流。在 2022 年 11 月中下旬完成中期成果，中期成果包括中期方案和城市设计方案。

3.5.3 专家评审稿阶段

自然资源局、地方各部门反馈最终意见，项目组进行修改完善，25 日历天内提交专家评审

审成果，供向政府汇报和进行专家评审。在 2022 年 12 月中下旬进行政府汇报会和专家评审会。

3.5.4 报批成果阶段

专家评审意见反馈以后，根据评审意见进行规划编制完善，15-20 日内提交最终成果。



4. 服务承诺

我单位承诺根据甲方提供的手续办理要求，严格按照甲方要求和规划管理部门设计要点，并依照现行的国家和地方有关法规和上级有关领导的技术要求，按双方拟定的工期进度，按时、保质、保量提供规划编制及文件编制，严格执行合同中的所有条款和规定，全面履行投标承诺，圆满完成规划编制任务，确保质量，提供快速、方便、满意的服务。



我单位承诺在后期深化及服务过程中，能很好安排技术人员做好技术交流及咨询服务工作。在规划编制过程中，如甲方出现任何疑问或其他服务需求时，第一时间安排人员予以沟通和解决。

4.1 进度保障体系

根据招标文件项目时间节点要求，我院制定了详细的工作计划。本项目设计工作量较大，工期要求紧，为保证按时提交设计成果，组建了专业齐全、阵容强大的设计项目组。在组织实施本项目过程中，将进行合理计划、统筹安排、超前运作，充分发挥我院在以往类似规划设计项目中积累的网络计划管理经验，协同资料提交节点，并通过我院已建成的网络管理系统，在设计工作中实现信息共享和交流，最大限度地提高设计效率，从组织、技术、人员等各方面保障本项目设计工作的顺利完成。

4.1.1 加强组织管理

组建经验丰富、技术水平高的设计项目组，并专门成立本项目的管理机构。
项目技术指导委员会：院内成立以总规划师为主的项目技术指导委员会。
项目编制协调小组：由规划编制方联合业主方成立，保证相关需要协调事宜和项目阶段进度的协调通畅。

4.1.2 做好准备工作

提前开展各项设计准备工作，及时收集相关基础资料，为设计正式开展的创造有利条件。

4.1.3 制定切实可行的进度计划

院内部：编制每周内的详细工作计划；总工办、院长全程跟踪；每月召开一次项目进度和技术会。

与业主方：每月反馈工作进度，就每月工作中需要业主方组织和参与的事宜，提前

一句告知业主方。

4.1.4 配备高层次人才以及高精度的计算软件

设计组由各专业技术骨干组成，保证设计团队作业，发挥每个层次每个成员的能力，确保每一步工作都准确无误。
本项目采用高集成高效率软件，并配备专业软件工作高效率进行。



4.1.5 合理配置资源

项目负责人将根据本项目的工作量，设立工期、质量要求和创优目标等因素进行分析，科学、合理地安排参加项目的各分项负责人及设计人员，对参加人员的数量和素质上进行事先控制，明确各岗位工作人员的职责，确保有足够的技术力量完成本项目的各阶段工作。

4.1.6 工作落实到位

全体人员将根据项目负责人的安排，各施其责，注重工作落实。由项目负责人定期监测设计进度，并及时修正，保证设计进度始终在计划的控制范围内。一旦某一环节不能按时完成，将及时调集力量，增加设计人员投入，保证进度不滞后。

4.1.7 严格执行奖惩制度

依据我院的规章制度，根据个人完成任务的情况，实施奖惩措施，以确保项目按时优质完成。

4.1.8 加强沟通协调

加强项目策划，加强与业主和相关单位的沟通协调，确保重大方案无变更。

4.2 售后服务

积极配合甲方项目宣传展示、招商引资需要。由于温县东部新城经济社会发展更多的需要市场力量推动，在招商引资以及项目对外宣传展示方面，我方将积极为甲方提供便利和技术支持。

我单位承诺项目完成后一年内向甲方提供售后服务。