

招标内容及要求

一、项目概况

为认真贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发【2019】18号）和自然资源部《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发【2023】43号）要求，按照2024年7月12日第13次市政府常务会议精神，依据国省关于国土空间详细规划的总体要求和技術指引、《西安市五大片区国土空间详细规划》“1+4”系列文件、《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》加快推进全市国土空间详细规划全覆盖，进一步推动灞桥区经济社会高质量发展，形成上可落实西安城市发展战略目标、衔接市区级国土空间规划要求，下可保障项目实施的国土空间详细规划。

灞桥行政区包含灞桥自管区、浐灞国际港两部分范围，本次规划以灞桥自管区为主要编制研究范围，灞桥自管区规模189.67平方公里，其中城镇开发边界内用地67.10平方公里，共划定28个详规单元，其中重点单元7个。

二、编制内容

本次国土空间详细规划编制工作涉及详细规划、相关专题研究两方面内容。其中，专题研究包括空间发展专题、产业规划专题、土地运营及开发实施专题、城市交通优化专题、市政基础设施提升专题。

（一）详细规划

片区层面，突出对上位规划底线管控和总体要求的传导落实以全市国土空间规划总图为基础指引，优化细化片区功能布局 and 用地方案；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。

1. 理清底图底数

(1) 结合高分遥感卫星影像图、航拍影像图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、建筑高度等情况。

(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，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，同时衔接产业片区规划，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。

(二) 专题研究

1. 空间发展专题

(1) 区域协调发展。立足西安都市圈核心区的未来发展态势，结合西安功能区规划传导，分析东部双向开放引领区产业发展的核心需求和板块分工，理顺灞桥自管区和浐灞国际港、临潼区的功能板块和产业体系的协同发展关系，明确规划区域未来发展面临的机遇及挑战。

(2) 现状发展研判。通过企业访谈、现场踏勘、大数据分析等方式摸清规划区各个片区的产业经济、城乡发展、交通衔接、生态保护等方面的现状情况，研判其发展的关键问题。

(3) 目标定位和发展战略。分析片区面临的大环境变化、区域态势及发展机遇；分析规划区资源禀赋，研判区域需求，挖掘区内各功能板块的核心价值；在综合区域分析、现状分析、案例分析等基础上，为规划区各板块制定科学合理的发展目标和产业定位；基于功能定位及发展目标，提出有针对性的发展策略，同时优化资源配置，提出规划区核心产业协同发展方案。

(4) 空间结构和功能布局。结合各个功能板块的现状用地条件、产业现状以及未来大项目的发展需求，对空间结构进行重构，提出空间规划新格局。

(5) 交通支撑。基于历史数据及类似案例预测未来交通需求，结合产业和城市功能的布局，提出区域综合交通优化设计方案，包括对外交通系统优化、城市道路系统优化、公共交通系统优化等方面。

(6) 政策建议。根据区域情况，针对现状问题和发展需求，提出区域发展的模式，适宜片区发展的政策或措施建议等。

2. 产业规划专题

基于对宏观发展背景、区域发展背景的认识，分析总结区域产业发展现状问题，提出产业发展策略、产业空间布局策略，给出策略实施路径。

对区域内产业发展的战略布局和结构优化，包括产业现状分析、发展趋势预测、产业定位与选择、产业链构建、产业空间布局规划以及产业政策制定。规划旨在引导产业集群发展，促进产业升级和技术创新，同时考虑产业与区域资源、环境的协调性。目标是实现产业结构合理化、产业竞争力提升和区域经济可持续发展。

3. 土地运营及开发实施专题

梳理区域内土地利用现状，分析土地利用存在的问题。衔接市级“五类用地”工作方案，对区域内的各类土地提出处置策略，针对老城区、白鹿原、轨道站点周边等不同区域提出开发模式建议。

根据土地利用现状及规划用地方案，明确区域内可利用地总量及分布，结合区域经济发展情况、房地产市场情况，对可利用地进行开发潜力分析，识别高潜力价值地区，提出分期开发实施建议，并结合历年供地情况，分析未来土地供地量，为灞桥区经济发展提供空间保障。

4. 城市交通优化专题

基于现状调研及相关基础资料收集，梳理片区现状交通发展情况和交通特征，分析并研判现状发展面临的问题和挑战；充分对接上位及相关规划，结合片区功能定位及发展诉求，评估并落实上位及相关规划传导内容；明确片区交通规划发展战略及策略，并针对对外交通、区域路网、公共交通、货运交通等重点问题进行深入研究，提出优化方案，并形成各项交通要素的传导指标和管控要求，指导详细规划编制予以落实。

5. 市政基础设施提升专题

基于对宏观发展背景、区域发展及特征，分析总结区域现状市政现状问题，明确各类市政基础设施建设目标，进一步落实优化市、区两级市政设施用地及布局，测算区域市政承载能力，针对区域重大市政廊道优化调整为突出问题进

行重点研究，完善区域内市政系统方案，落实并传导至详细规划。具体包括给水专题研究、污水专题研究、雨水专题研究、再生水专题研究、电力专题研究、通信专题研究、燃气专题研究、供热专题研究、环卫专题研究等。