

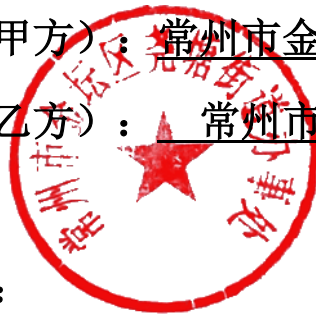
# 规划编制技术合同

项目名称：谢桥村、水北村、林丰村村庄规划编制项目

委托方（甲方）：常州市金坛区尧塘街道办事处

受托方（乙方）：常州市规划设计院

合同编号：



签订地点：江苏省常州市

签订时间：2023年元月5日

甲方：常州市金坛区尧塘街道办事处

乙方：常州市规划设计院

本项目由甲方委托乙方承担，项目地点为常州市金坛区尧塘街道，为明确双方权责，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守。

### 第一条 本合同签订依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其它相关法律、法规；

1.2 国家、省以及地方有关法规、规章及技术规范、标准及其它规定；

1.3 规划项目批准文件。

### 第二条 本合同项目名称、性质及目的、编制范围及内容

2.1 项目名称：金坛区尧塘街道谢桥村、水北村、林丰村村庄规划及谢桥居民点现代宜居农房建设规划

2.3 编制范围及内容要求：

2.3.1 ~~规划阶段及范围：~~

2.3.1 ~~居民点布局策划方案~~

谢桥村、塘北、徐家庄、生扬、陆家庄共 5 个规划发展村居民点。具体规划范围结合策划方案确定。

2.3.2 村庄规划

(1) 谢桥村村庄规划：谢桥行政村辖区范围，总规划面积 10.65 平方公里。

(2) 水北村村庄规划：水北行政村辖区范围，总规划面积 6.60 平方公里。

(3) 林丰村村庄规划：林丰行政村辖区范围，总规划面积 6.91 平方公里。

2.3.3 规划发展村现代宜居农房建设规划

谢桥村规划发展村，规划范围结合居民点用地策划及村庄规划用地范围确定。

2.3 工作内容

2.3.1 居民点布局策划方案

统筹分析现行永久基本农田、下发长期稳定耕地、生态红线、道路河道等各类控制线等限制性要素，研判各规划发展村周边新增建设用地空间。通过策划方案精准划定新增建设用地范围，测算新增用地面积并估算可安置人口规模。

### 2.3.2 村庄规划

村庄规划是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是整合原村庄规划、村庄建设规划、村土地利用规划、土地整治规划等形成的“多规合一”的法定规划，是乡村地区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。各地应按需编制村庄规划，逐步形成村庄规划“一张图”。

按照《江苏省村庄规划编制指南（试行）》（2020版）和《〈江苏省村庄规划编制指南（试行）（2020版）〉常州市村庄规划编制细则》要求，编制谢桥村、水北村、林丰村村庄规划。

主要包括：

#### （1）村域现状研究分析

综合调研东桥村域人口规模、社会经济、土地资源、历史任务及村民发展意愿等现状条件，分析村域的优势与不足。

#### （2）村庄发展目标定位

根据上位规划要求及村庄实际发展诉求，明确东桥村域层面发展目标、定位、各类规划指标控制及自然村分类引导。

#### （3）优化村域用地布局及用途管控

a) 结合土地利用规划与现状土地调查成果，盘活利用村庄土地资源。明确耕地和永久基本农田保护面积与地块，加强耕地和永久基本农田保护；

b) 确定生态用地布局和规模，加强生态用地保护。

c) 结合上位规划镇村布局方案，根据各自然村的发展条件和潜力，优化村庄聚落布局；

d) 结合土地利用规划综合确定建设用地布局和规模，加强村庄建设的引导和管控。

e) 采取弹性布局及管控策略，为村庄长期发展预留空间。

#### （4）村庄产业发展引导



明确村庄产业发展定位及目标，提出针对性较强的产业发展策略，打造村庄三产融合发展产业链；明确规划区内产业空间布局，策划各产业组团主导产业类型，提出产业经营模式建议；结合村庄规划及建设用地整治专项规划，梳理产业融合点状供地范围；依托农业产业，延伸策划乡村休闲旅游产业。策划主要游览路线及游览主题和主要节点。

#### （5）村庄特色风貌引导

通过梳理提炼村庄生态景观、历史人文等特色要素，从“点-线-面”三个层次，提出塑造特色乡村风貌的策略。

#### （6）村庄基础设施布局

完善村庄道路、公共服务设施、供水、排水、供电、垃圾收集等建设指引。

#### （7）规划实施保障

提出村庄建设实施时序建议，拟定近期建设计划，并提出相应的规划实施建议及保障措施。

### 2.3.3 居民点现代宜居农房建设规划

根据金坛区现代宜居农房建设要求，在村庄规划用地布局方案基础上，结合近期建设需求，对规划发展村各类空间布局进行总体安排，是指引村庄各项建设的重要依据。

本次编制谢桥村规划发展村的现代宜居农房建设规划方案，主要内容包括：

#### 1、居民点详细规划设计

（1）现状研究分析。基于周围自然环境、村庄肌理、路网规划、村庄建设、村民意愿等条件，分析现状居民点的用地条件，明确居民点新增建设户数及户型配比要求。

（2）住宅布局设计。延续用地周边村庄、建筑肌理，利用河流、农田等自然条件，结合村庄规划确定的新增建设用地，进行居民点住宅布局设计，以组团式布局为原则，优化用地布局形式，提升人居环境。

（3）道路规划设计。结合外部道路和现有道路，进行居民点道路设计。完善居民点车行系统和步行系统，以道路串联各居住板块。

（4）景观方案设计。利用基地原有环境资源，融入江南水乡的景观元素，进行宅前屋后的景观设计，并打造多样的景观环境节点。

(5) 居民点基础设施布局。完善居民点内部公共服务设施、供水、排水、供电、垃圾收集等建设指引。

## 2、建筑设计

包括农房住宅、公共建筑等。其中农房住宅在居民点规划基础上，以打造宜居住宅为目标，根据村民要求及地方风俗，深化各住宅单体户型设计。内容包括：

(1) 建筑户型设计。根据金坛地方宅基地政策，以不同宅基地面积设计三类单体户型，提升村民居住品质，满足村民日常使用需求。

(2) 建筑立面设计。各类户型设计建筑单体立面造型，形成有特色的江南民居风格，并综合考虑空调机位、落水管等设备位置。

注：本次现代宜居农房建设规划方案不含建筑、市政管线、景观、道路等施工图设计。

## 第三条 编制依据

3.1 甲方提交的基础文件、资料；

3.2 国家及地方有关城乡规划技术规范和技术标准。

## 第四条 文件和技术资料

4.1 甲方向乙方提交的文件及资料

| 序号 | 文件及资料名称   | 内容要求   | 份数 | 提交时间       | 地点 |
|----|-----------|--------|----|------------|----|
| 1  | 相关规划及现状资料 | 根据调研需求 | 1  | 2022.12.30 | 常州 |

## 第五条 规划成果文件

规划成果包括 A4 版面报告、决策参考、电子文件。

(1) A4 版面报告

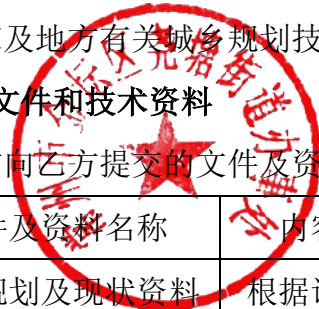
各 20 份，其中正本 10 份（其中 5 本须盖单位公章、项目负责人签字）、简本 10 份。

(2) 电子文件

提供包括设计文册、图纸等内容的电子文件两套（光盘）。其中文本文件使用 pdf 格式，图纸文件使用 jpg 和矢量格式（cad 或 shp）。

## 第六条 经费及支付方式

6.1 为保障项目的可视性、准确性及超前性，甲方要求乙方在项目中必须使用常州市 2020 年科技计划（科技支撑社会发展）项目《全景 VR 技术在城市双修



和城市更新中的应用》技术；乙方技术成果内应当提供①城市微更新②街景整治及提升③无人机辅助城市设计、详细规划及策划方案内容。经单一来源采购由乙方承担本项目的合同总金额为：由乙方承担本项目的合同总金额为人民币（大写）：玖拾贰万伍仟圆整（小写：92.5万元），其中《全景VR技术在城市双修和城市更新中的应用》技术应用费为：大写：贰拾叁万伍仟圆整（小写：23.5万元）。

6.2 项目经费按乙方工作进度，由甲方分四次支付，具体支付方式如下：

6.2.1 合同签订后 20 日内即支付规划费总额的 30% 作启动资金，计：贰拾柒万柒仟伍佰圆整（小写：27.75 万元）；

6.2.2 提交初步成果后 20 日内即交付规划费总额的 20%，计：壹拾捌万伍仟圆整（小写：18.50 万元）；

6.2.3 通过规划评审后 20 日内即交付规划费总额的 30%，计：贰拾柒万柒仟伍佰圆整（小写：27.75 万元）；

6.2.4 提交最终成果后 20 日内即交付规划费总额的 20%，计：壹拾捌万伍仟圆整（小写：18.50 万元），双方结清经费。

6.2.5 乙方阶段性工作完成后，向甲方发出设计费用请款函，在相应工作得到甲方确认后，乙方向甲方出具符合甲方要求的合格发票，甲方收到合格发票后，直接将经费按阶段汇到乙方指定的银行帐户。上述付款，甲方不代扣或代缴任何税金。

6.2.6 鉴于甲方向政府财政部门申请资金等因素，具体付款事宜可以经双方友好协商安排。

6.3 规划编制过程中如遇规模或内容调整，超出本合同约定范围的，甲方应当出具书面变更通知单，则经费做相应调整，具体由双方协商确定。

## 第七条 双方权利义务

### 7.1 甲方权利义务

7.1.1 甲方委托规划编制任务时，必须向乙方明确规划编制的内容、技术深度要求和阶段划分，按本合同第四条之规定向乙方提交基础资料及文件，并对其完整性、准确性和及时性负责；

7.1.2 甲方应按本合同第六条之约定按时支付规划编制费用；

7.1.3 甲方在收到乙方提交相关规划编制成果后,应及时组织相关评审或验收;并将评审或验收结论于7日内以书面形式及时通知乙方;甲方在乙方提交修改后的规划编制成果后,应及时给予书面意见和结论,对符合合同约定的编制内容、编制深度和项目成果等要求的,按第六条规定支付相关费用;

7.1.4 相关合同组成文件及补充协议中甲方应负的其他责任。

## 7.2 乙方权利义务

7.2.1 乙方有按约获得经费的权利;

7.2.2 乙方应组成固定的设计团队,并将设计团队组成人员的名单以及资质以书面形式告知甲方,同时明确项目负责人;乙方应确保设计人员名单的准确性和稳定性;如乙方参与规划编制的专业能力及协调能力等达不到规划编制要求,甲方有权要求乙方及时更换人员;在任何情况下乙方需更换项目负责人的,必须得到甲方签字确认,如果乙方在未书面通知甲方的情况下擅自更换项目负责人,甲方有权解除合同,并要求乙方支付赔偿;

7.2.3 乙方按本合同第五条规定向甲方交付成果。成果应符合国家及地方有关城乡规划技术规范、技术标准和合同约定的规划编制内容、技术深度要求;

7.2.4 乙方对其提交的规划编制成果质量负责,并负责对规划编制成果出现的遗漏或错误进行修改、补充;

7.2.5 乙方在项目过程中应派项目负责人参加甲方组织的关于该项目的有关讨论、论证、评审、验收等会议活动,乙方必须做好汇报、收集意见、听取相关会议的意见和建议等工作;

7.2.6 乙方应在接到评审意见之日起,在规定的时间内,根据评审意见对规划编制成果文件进行修改、完善和补充后,提交甲方审核;经再次审核,规划编制成果未获通过,甲方有权解除合同,经双方同意,甲方不再向乙方支付后续费用,乙方应当退回已收取的编制费用;

7.2.7 乙方不得将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三方转让或用于本项目外的项目,如发生上述情况,乙方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任;

7.2.8 乙方因履行本合同所提交的规划编制成果的知识产权归甲方所有,未经甲方同意,乙方不得向第双方泄露、转让该规划编制成果或用于本合同外的项

目；甲方有权就该规划编制成果进行使用或复制，无须征得乙方同意；如本合同因故提前终止，本合同的规划编制成果的知识产权归属不变；

7.2.9 相关合同组成文件及补充协议中乙方应负的其他责任。

## 第八条 违约责任

8.1 甲方责任：

8.1.1 甲方未按本合同之规定及时提交有关资料及文件的，乙方有权将交付编制文件的时间相应顺延，经协商一致确定顺延时间；

8.1.2 在合同履行期间，甲方擅自要求终止或解除合同的，乙方未开始编制工作的，不退回预付款；已开始编制工作的，甲方应根据乙方该阶段实际完成工作量支付经费；

8.2 乙方责任：

8.2.1 由于乙方原因，延误了成果交付时间，每延误一天，应减收该项目应收经费的3%。超过30个工作日，甲方有权解除合同，合同自解除合同的书面通知到达乙方时自动解除，延误成果文件交付的一方应当赔偿甲方由此而造成的其他损失，还应当支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.2 乙方违反本合同第 7.2.2 条的约定，擅自更换项目负责人，应当支付相当于合同总金额10 %的违约金；

8.2.3 乙方违反本合同第 7.2.7 条的约定，将甲方提供的资料及文件擅自修改、复制或向第三方转让或用于本项目外的项目，在合同履行期间内的，甲方有权解除合同，合同自解除的通知自到达乙方时自动解除，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额10 %的违约金，在合同履行期间以外的，乙方应当赔偿因此造成的损失并支付相当于合同总金额10%的违约金；

8.2.4 乙方违反本合同第 7.2.8 条的约定，向第三方泄露、转让该规划编制成果或用于本合同外的项目，在合同履行期间内的，甲方有权解除合同，合同自解除的通知自到达乙方时自动解除，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额10 %的违约金，在合同履行期间以外的，乙方应当赔偿因此造成的损失，同时支付相当于合同总金额10%的违约金；



8.2.5 在合同履行期间，乙方要求终止或解除合同，乙方应返还甲方已支付的经费，还应赔偿甲方由此造成的直接损失，并向甲方支付相当于合同总金额10%的违约金。

8.2.6 乙方违反 7.2.6 的规定，两次未通过甲方所组织的评审的，甲方有权解除合同，合同自解除合同的书面通知到达乙方之日起自动解除，并要求乙方退回已收取的合同价款，并支付相当于合同总金额 10%的违约金；

8.2.7 乙方对编制成果出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方错误造成工程质量事故损失，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的经费，并根据损失程度向甲方支付赔偿金。

8.2.8 乙方于本合同项下所有发生的违约金及赔偿金总额，以本项目的合同总金额为限。

#### **第九条 不可抗力**

9.1 如果发生签约时不能预见的事，而双方又不能避免或克服其影响，该事故即构成不可抗力。这些事故包括但不限于自然灾害（如地震、失火、洪水、恶劣天气造成超过正常设计标准的风暴等）和战争；

9.2 在履行本合同期间，由于各方面都无法控制的不可抗力因素而造成本合同无法履行或延迟履行，不应视为违约；

9.3 当不可抗力发生后，受害方应以最快的方式通知对方，并提供有效的书面证明，而且在任何情况下，均应积极采取措施，以消除或减少不可抗力所造成的影响；

9.4 当不可抗力终止时，受害方同样应以最快的方式通知对方。

#### **第十条 争议解决方式**

10.1 本合同在履行期间，双方如发生争议，应及时协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

#### **第十一条 合同生效及其他**

11.1 本合同自双方单位法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效，如有变动，必须经双方协商一致后，方可更改；

11.2 本合同项目开展过程中经双方认可的工作大纲、来往传真、会议纪要等均视为本合同的组成文件，如与合同文件存在歧义或不一致，则以后形成的文件内容为准；

11.3 合同未尽事宜，经双方协商一致，可另行签订补充协议，视为本合同的不可分割的组成部分，补充协议与本合同具有同等效力；如果补充协议与本合同存在歧义或不一致，则以补充协议为准；

11.4 本合同原件陆份，甲、乙双方执贰份，代理机构贰份；

(以下无正文)

发包人名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

地 址：

传 真：

电 话：

开户银行：

银行帐号：

纳税人识别号：

设计人名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

市场经营部：（签字）

地 址：

传 真：

电 话：

开户银行：

银行帐号：

纳税人识别号：