

《湛江市坡头区 ZJ-ZX-04-02、ZJ-ZX-04-36 单
元控制性详细规划局部修编》

用户需求书

采购人:湛江市土地储备管理中心坡头区土地储备分中心



需求书

一、项目背景

为落实我区聚焦向海图强，构建现代海洋产业体系，做大做强海工装备、海洋能源、现代渔业、滨海文旅四大产业的发展目标，推动中核建南方智造基地项目落地。亟需法定有效的控制性详细规划来指导地块的开发建设。现行控规中，该地块主要规划功能为商住混合用地，难以适应当前产业导入、规划管理和开发建设的实际需求，亟待开展《湛江市坡头区 ZJ-ZX-04-02、ZJ-ZX-04-36 单元控制性详细规划局部修编》工作。

二、规划范围

规划范围东至新港大道，西至湛江湾，北至调顺快线，规划面积 105.48 公顷。



项目范围示意图

三、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- (3) 《广东省城乡规划条例》（2012）
- (4) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (6) 《湛江市国土空间规划管理技术规定》（湛部规 2024-42）
- (7) 《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）2016 版
- (8) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- (9) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- (10) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）
- (11) 《湛江市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (12) 湛江市海东新区婆港岭片区起步区控制性详细规划
- (13) 片区范围内相关地块开发方案与规划条件等。

四、服务内容和服务要求

（一）编制内容

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条规定：“修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。

根据《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》（粤自然资发〔2021〕3 号）、《广东省自然资源厅关于推进城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》（粤自然资函〔2023〕207 号）相关工作要求，主要包括两大部分，分别是修编必要性论证、控制性详细规划方案。

1、修编必要性论证

从上位要求、现行规划等方面进行论证，说明修编必要性及依据、修编主要内容、规划修编草案、修编后的影响分析等。

（1）项目概况

说明项目背景、历史规划许可审批情况、上位要求及现行规划等情况。

（2）修编必要性及依据

说明规划修编的原因和依据等。

（3）修编主要内容

说明规划修编的主要内容，并将修编前后的方案进行对比说明。

（4）规划修编草案

说明规划修编后的用地方案及其合理性。

（5）修编后的影响分析

从对社会经济发展的影响、对公共服务设施的影响、对市政公用设施的影响、对交通的影响、对城市景观环境的影响等方面进行修改后影响分析。

2、规划方案编制

根据《广东省自然资源厅关于推进城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》（粤自然资函〔2023〕207号）要求，分层分类推进详细规划编制。

（1）底线管控

落实单元详细规划划定的耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界以及绿线、蓝线、黄线、紫线、地质灾害隐患避让范围等底线要素。

（2）用地布局规划

按照单元的控制要求，落实单元规划确定的主导用地功能，结合地块开发意向及利害关系人意见，确定用地功能和布局，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》确定的用地分类标准，将规划用地细分至二级类，有条件的可细分至三级类，明确土地使用兼容性及建筑面积兼容比例。

（3）地块控制指标

确定地块开发强度（容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率）、设施配套、停车配建、建筑物间距和退让、地块出入口等规划内容。涉及公共服务设施跨单元配置的情形，可在规划片区内进行平衡。

（4）综合交通规划

落实单元详细规划确定的道路走向、红线宽度、交通设施数量及规模等要求，细化明确道路与各类设施的边界。

（5）公共服务设施规划

落实单元详细规划确定的各类公共服务设施的等级、数量、用地规模和建设规模，细化明确用地边界及管控要求。

（6）绿地与开敞空间规划

落实单元详细规划确定的公园绿地、广场、防护绿地、生态廊道、通风廊道的规模和布局要求，细化确定绿地的空间边界。

(7) 市政公用设施和防灾设施规划

落实单元详细规划确定的城市黄线以及市政公用设施和防灾设施建设规模等管控要求，细化确定独立占地设施的用地边界。

(8) 竖向规划

落实单元详细规划确定的竖向规划管控要求，根据现状条件和地块开发要求，细化确定道路坡度、控制点标高。

(二) 成果体系

规划成果包含法定文件和技术文件。

法定文件包括规划文本和图则。文本指规定规划强制性内容的具有法定效力的规划条文，内容主要包括总则、规划衔接传导、目标定位、用地布局、开发强度与规模控制、综合交通规划、公共服务设施规划、率低于开敞空间规划、市政公用设施和防灾设施规划、竖向规划等；图则指反映文本内容的规划图纸及相关表格，应将文本中确定的强制性控制内容集中标示在一张有效的地形图上，并以插图方式标示所在的区域位置、以插表方式标示规划控制指标。

技术文件包括规划必要性论证报告和说明、规划图集。必要性论证报告是对规划修改必要性、修改内容、修改影响的说明；规划图集是指说明规划意图的相关图示，包括但不限于区域位置图、土地利用现状图、现状用地权属图、道路系统规划图、公共服务设施规划图、绿地系统规划图、市政公用设施规划图、竖向工程规划图等。

五、中介服务机构资质要求

中介服务机构需具备城乡规划编制资质证书乙级或以上资质。

六、公开选取方式

根据工作方案进行优良中差综合评价，择优选取。

七、编制费用

1. 计费标准及依据

本次规划编制成果依据按照《广东省自然资源厅关于推进城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》（粤自然资函〔2023〕207号）和湛江有关规范的要求开展编制。编制经费参考中国城市规划协会发布《城市规划设计计费指导意见》（2017修订版）中“控制性详细规划”进行计费。单元修编按照控



制性详细规划编制收费，本次规划面积 105.48 公顷。

控制性详细规划及城市设计收费标准

3.1.1 控制性详细规划（编制一个层面：直接编制地块层面）

序号	项目类别	计费单价（元 /公顷）	备注
1	城市新区、开发区	3000	
2	城市一般地段	3500	
3	城市重点地段	4000	

注：

1、表中计费单价不含分图则。如增加分图则，计费单价分别增加 500 元/公顷。

2、如果增加建筑形体方案示意，则计费单价分别增加 2000 元/公顷。

3、控制性详细规划计费基价为 30 万元。

4、编制一个层面控制性详细规划，各阶段工作量划分比例：

1) 建成区：现状调研阶段 30%，方案阶段 40%，成果制作阶段 30%。若增加分图图则：现状调研阶段 30%，方案阶段 35%，成果制作阶段 35%。

2) 新区：现状调研阶段 15%，方案阶段 55%，成果制作 30%。若增加分图图则：现状调研阶段 15%，方案阶段 45%，成果制作阶段 40%。

5、对控制性详细规划进行评估按总计费的 30%计取。

2. 费用计算

依据上述编制费用标准。计费基价为 30 万元，最终编制费用为 20 万元。

八、提交文件要求

- (1) 投标人法定代表人证明书及其授权委托书；
- (2) 企业营业执照、资质证书副本复印件；
- (3) 服务承诺书；
- (4) 工作方案。