

《中山市民众街道保税园片区（0905 单元）03、06 街区控制性详细规划一般修改》用户需求书



**一、规划范围**

本次规划以中山市民众街道保税园片区（0905 单元）相关规划为基础，按照广东省、中山市关于控制性详细规划编制相关政策文件要求，结合保税园片区内现状建设、可用地及重点项目分布，初步划定本次控制性详细规划的编制范围为保税园片区（0905 单元）03、06 街区（具体范围边界可按照实际建设需求进行优化调整，并按单个街区逐步按需开展），总规划面积约为 147.65 公顷（约 2214.80 亩，详见下图），其中：

03 街区：北至阳光大道，南至幸福大道，东至科新路，西至人民路，总用地面积 76.29 公顷（1144.38 亩）。

06 街区：北至阳光大道，南至浪源路，东至海潮路，西至科新路，总用地面积 71.36 公顷（1070.42 亩）。



图 1 规划范围示意图

## 二、规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

《广东省城乡规划条例》

《城市规划编制办法》及《城市规划编制办法实施细则》

《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》

《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》

《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》

《中山市控制性详细规划管理办法》  
《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》  
《中山市控制性详细规划编制技术指引》  
《中山市城市设计管理规定（试行稿）》  
《中山市地下空间开发利用管理办法》  
《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》  
《中山市城市总体规划（2011~2020年）》  
《中山市流域面积50平方公里以下河道基准线及管理区边界》  
《中山市城市生态控制线划定规划》  
《中山市干线公路网规划报告（2020-2035）》  
《中山市民众街道保税园片区（0905单元）控制性详细规划一般修改（2024）》

其它相关规划设计

### 三、项目主要内容和要求

1. 结合权属和现状情况，在满足国土空间总规及相关专项规划要求前提下，优化用地功能布局，为街区范围内的重点产业项目预留充足的产业扩展空间，结合村庄未来发展（安置）需求，预留充足的建设空间。

2. 控制性详细规划修改必要性论证。包括分析区域发展背景、对现行控规的实施情况进行评价、详细论述启动编制依据和调整理由、对调整内容进行说明、调整后合理性和影响分析。

3. 控制性详细规划调整方案。①掌握已批已建用地的基本情况，落实规划片区现状的土地开发和权属情况，根据上层次规划和前版规划，结合新

的发展要求，对规划片区局部用地功能进行调整，以有效指导规划片区的土地开发；②根据规划片区及周边道路建设实施情况，结合片区用地功能调整，开展交通分析，优化规划片区的道路功能和交通组织；③根据用地功能调整，采用合理的人口计算方法，重新核定环境容量，结合相邻片区对公共服务设施、市政基础设施、公共绿地等规划布局统筹进行合理论证，从整体上满足各片区城市建设、经济发展和相关配套的需求；④结合用地布局、环境景观要求、土地权属、道路界线，确定地块划分和细分原则，制定控制和引导规划建设的规定：包括用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、道路交叉点坐标及标高、道路断面、建筑退让道路红线、交通出入口方位、停车位配置及其它配套设施等；⑤交通影响分析专章等；⑥提出规划实施措施和政策建议，规定相应的规划建设管理规定。

4. 配合业主单位按照一般修改程序推进控规，包括各阶段评审汇报、制作汇报文件、公示公告图件，联系报社登报等。

注：具体规划内容以中山市控制性详细规划相关政策要求以及编制指引为准。

#### **四、项目编制要求**

规划成果内容和数据格式需符合《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》、《中山市控制性详细规划编制技术指引》、《中山市城乡规划管理电子数据标准（试行）》及标准化要求。公示方案需在主要媒体上予以公告（费用由乙方负责），乙方在公示期间需配合甲方和属地政府分析土地权属与规划功能相符性等材料，向甲方提供公示送达材料，公示结束后需配合甲方进行公示意见答复，并提供必要的技术论证支持。

## 五、成果形式

各阶段纸质成果 8 套。

各阶段成果提交电子光盘 1 套。

文本为 DOC/PDF 格式；图纸为 JPG 格式和 DWG 格式；现状调研资料图片（包括航拍）为 JPG 格式，扫描文件为 PDF 或 JPG 格式。

项目成果具体如下：

控制性详细规划成果由技术文件、法定文件和管理文件组成。

第一部分：技术文件由基础资料汇编、说明书和技术图纸组成，其中技术图纸主要包括以下内容：

- |            |              |
|------------|--------------|
| 1、区域位置图    | 2、用地现状图      |
| 3、用地权属图    | 4、用地规划图      |
| 5、与总规对比图   | 6、与原控规对比图    |
| 7、地块划分编码图  | 8、道路系统规划图    |
| 9、道路竖向规划图  | 10、公共服务设施规划图 |
| 11、绿地系统规划图 | 12、给水工程规划图   |
| 13、雨水工程规划图 | 14、污水工程规划图   |
| 15、供电工程规划图 | 16、电信工程规划图   |
| 17、燃气工程规划图 | 18、管线综合断面布置图 |

第二部分：法定文件由法定文本和法定图则组成。

第三部分：管理文件由管理文本和管理图则组成。

**上述成果形式与内容要求以市行业主管部门的具体要求为准。**

## 六、项目进度安排

1. 双方签订合同，听取采购人及相关部门意见、进行现场踏勘、收集规划设计基础资料，1个月内完成用地规划初步方案，提交采购人讨论确定；

2. 2个月内，完成控制性详细规划中期方案编制，提交市直各部门和专家审查；

3. 3个月内，中标人按审查意见要求修改，经主管部门审查同意后，配合组织规划公示（含主要媒体和宣讲会）；

4. 4个月内，中标人按公示意见修改，提交规划主管部门审查；经主管部门审查同意后，配合提请火炬区规划委员会审议；

5. 5个月内，中标人按审议意见修改，配合提请火炬区主任办公会与党工委会审议；

6. 6个月内，配合提请市国土空间规划委员会审议；

7. 7个月内，中标人提交规划成果草案，报市政府批准；

8. 8个月内，根据市政府的批复，提交全部正式成果，配合采购人在主要媒体公布，并报自然资源主管部门盖章确认。

9. 后期服务阶段：服务期至项目获得市政府审批实施后两年内。

本规划编制进度不含送审时间，因不可抗拒因素造成的中间汇报时间推迟，上述时间也相应向后顺延。

## 七、保密条款

本项目的所有中间成果、最终成果以及采购人提供的资料，其所有权均属采购人，未经采购人同意，应标方不得外泄，否则采购人有权追究应标方的责任。

## 八、付款方式

### 项目开展期间，具体节点如下：

1. 通过市规委会审议的，按该项目费用的 50%进行结算；
2. 通过政府批准，且完成成果入库的，按该项目费用的 100%进行结算。

## 九、其他要求

1. 中标人须在规划编制成果送审前到中山市自然资源局办理完成备案手续。
2. 要求中标单位办理项目备案手续。
3. 中标单位需符合相关保密规定，并与采购人签订保密协议，方可取得采购人提供的相关材料。
4. 因成果质量问题需进行技术修正的，乙方须无条件提供后续服务。
5. 由于不可抗力因素或客观原因导致规划编制项目难以继续推进，致使合同无法履行时，双方应及时协商解决；无法解决时，双方可协商终止合同，费用按第八条内容中阶段进度结算。不可抗力发生后，一方应立即通知另一方，并及时提供不可抗力的有效证明文件。

## 十、保险

成果在验收合格前的保险由中标人负责，中标人负责其派出的现场服务人员人身意外保险。

## 十一、知识产权

1. 中标人应保证，采购人在中华人民共和国使用成果的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权或其他知识产权的起诉。如发生此类纠纷，由中标人承担一切责任。

2. 本次招标所涉及到的所有成果的知识产权归采购人所有，采购人具有对本项目所有成果的完全处置权。

3. 中标人应保证无论出于任何目的如在其他地方使用该成果，必须先经采购人同意方可使用。否则，采购人有权要求终止涉及到该中标知识产权的任何使用活动并保留追究中标人相应的法律责任的权利。