

《廉江市中心城区 LJ-JS-03 单元局部调整》 用户需求书

采购人:廉江市自然资源局



需求书

一、项目背景

2025 年 5 月 23 日上午，市委书记曾平治在市人民会堂主持召开市委工作会议，听取市投资促进中心关于招商引资、湛江廉江高新技术产业开发区管委会关于政府厂房建设及近期重点工作情况汇报，会议提出把廉江海关业务技术用房及后勤保障项目及周边土地的用地性质调为以教育科研用地和体育用地为主，项目用地及周边土地以划拨方式供地。为保障廉江海关业务技术用房及后勤保障项目落地实施，亟待开展《廉江市中心城区 LJ-JS-03 单元局部调整》编制工作。

二、规划范围

规划范围东至莲塘路，南至九洲江大道，西至规划威茜路，北至南头路，规划面积 12.05 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)《城市规划编制办法》（2006）
- (4)《广东省城乡规划条例》（2012）
- (5)《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）
- (6)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (7)《湛江市国土空间规划管理技术规定》（湛部规 2024-42）
- (8)《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）2016 版
- (9)《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- (10)《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- (11)《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）
- (12)《廉江市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (13)片区及周边控制性详细规划
- (14)片区范围内相关地块开发方案与规划条件等。

四、成果要求

（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，分别是调整必要性论证、控制性详细规划方案。

1、调整必要性论证

从上位要求、现行规划等方面进行论证，说明调整必要性及依据、调整主要内容、规划调整草案、调整后的影响分析等。

（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）调整必要性及依据

说明规划调整的原因和依据等。

（3）调整主要内容

说明规划调整的主要内容，并将调整前后的方案进行对比说明。

（4）规划调整草案

说明规划调整后的用地方案及其合理性。

（5）调整后的影响分析

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。本次修改按“地块开发细则”层次编制。

（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。

(9) 城市设计

落实单元详细规划确定的城市设计管控要求，细化确定城市设计的控制性和引导性要求。

(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、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》（2004 年）中“控制性详细规划”进行计费。

控制性详细规划及城市设计收费标准

序号	项目类别	计费单价 (元/公顷)	备注
1	城市新区、开发区	2500	
2	城市一般地段	3000	
3	城市重点地段	3500	

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、控制性详细规划设计计费基价为 10 万元。

2. 费用计算

第一阶段：控规修改论证报告，按照专题研究收费，规划费用为 10 万元。

第二阶段：控规方案编制，按照控制性详细规划标准收费，本次涉及修改的用地面积为 12.05 公顷，方案编制费用为计费基价 10 万元。

合计费用为 $10+10=20$ 万元

根据廉江市人民政府（廉府函〔2018〕327 号）文件规定，下浮 30%后的基准价计价。

编制经费（下浮 30%）= $20 \text{ 万元} \times 70\%=14 \text{ 万元}$ 。