

《汕尾市关于加强和改进控制性详细规划管理实施细则》

汕尾市自然资源局

2022 年 9 月

《汕尾市关于加强和改进控制性详细规划管理实施细则》

目 录

第一章 总 则.....	2
第一条 目的和依据.....	2
第二条 适用范围.....	2
第三条 主体职责.....	2
第四条 经费保障.....	3
第五条 法律监督.....	3
第二章 控制性详细规划的编制.....	4
第六条 编制依据.....	4
第七条 编制层级.....	4
第八条 层级管控.....	5
第九条 编制重点.....	5
第十条 规划成果.....	6
第三章 控制性详细规划的审批.....	7
第十一条 公众参与.....	7
第十二条 技术审查.....	7
第十三条 规划审批和备案.....	7
第十四条 规划公告.....	8
第四章 控制性详细规划的修改.....	8
第十五条 修改的原则和分类.....	8
第十六条 局部调整.....	9
第十七条 技术修正.....	10
第十八条 重大调整.....	10
第十九条 控制性详细规划修改申请程序.....	11
第二十条 局部调整办理程序.....	12
第二十一条 技术修正办理程序.....	12
第二十二条 重大调整办理程序.....	13
第五章 规划管理.....	14
第二十三条 档案维护.....	14
第二十四条 信息化建设.....	14
第六章 监督管理.....	15
第二十五条 行政监督.....	15
第二十六条 社会监督.....	16
第七章 附则.....	16
第二十七条 解释工作.....	16
第二十八条 施行时间.....	17
第二十九条 有效期.....	17

第一章 总 则

第一条 目的和依据

为进一步加强和改进控制性详细规划管理，保障国土空间规划的有效实施，提高控制性详细规划的管理效率，根据《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》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《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》等法律、法规、文件，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 适用范围

市城区（含红草高新技术产业园区、品清湖新区）、红海湾经济开发区、华侨管理区的控制性详细规划的制定、审批、实施、修改及监督等活动，适用本细则。各县（市、区）、下属镇街参照执行。

第三条 主体职责

市城区（含品清湖新区）的控制性详细规划及相关工作由市自然资源主管部门组织编制和实施；红海湾经济开发区、华侨管理区、红草高新技术产业园区控制性详细规划由管委会组织编制和实施。上述控制性详细规划草案经市自然资源局审查后提请汕尾市规划委员会（下称“市规委会”）审议通过，报市人民政府批准后公布实施。

其他县（市）自然资源主管部门按照规定权限，负责城镇开发边界内的控制性详细规划组织编制的具体工作，经本级规委会审议通过，报本级人民政府批准后公布实施。

组织编制主体应当委托具有相应资质的编制单位承担控制性详细规划编制工作。

第四条 经费保障

各级人民政府应当将控制性详细规划编制经费和第三方审查经费纳入政府公共财政预算，保障控制性详细规划的编制和城市规划管理工作的正常开展。

第五条 法律监督

控制性详细规划的制定和调整应当保障公众利益和人民群众高品质生活需求，满足国土空间规划底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。

公民、法人和其他组织应当遵守经依法批准并公布的控制性详细规划，服从规划管理，有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合控制性详细规划的要求向自然资源主管部门查询。

各级人民政府及其自然资源主管部门应当加强对本细则执行情况和控制性详细规划实施情况的监督检查。公民、法人和其他组织应当支持控制性详细规划的依法实施，对违反控制性详细规划的行为有权检举和控告。

第二章 控制性详细规划的编制

第六条 编制依据

编制控制性详细规划，应当依据经批准的国土空间总体规划（城市、镇总体规划、土地利用总体规划），遵守国家有关标准和技术规范，采用符合国家有关规定的基础资料。

第七条 编制层级

控制性详细规划的编制，应当根据批准的国土空间总体规划（城市、镇总体规划、土地利用总体规划）要求，综合考虑自然环境、人文因素、公众意愿和经济社会发展需要，体现提高城市环境质量、生活品质和景观艺术水平的总体要求，符合国家和省的有关标准和规范。

控制性详细规划包括控规单元和地块开发细则两个层级进行管理。

在城镇开发边界范围内结合行政区划、发展类型、土地价值、开发模式、发展时序、单元规模等划分合理稳定的控规单元。根据国土空间总体规划（城市、镇总体规划、土地利用总体规划）的要求，将发展底线与公共利益落实至空间，保证强制性内容的管理和实施。

根据规划实施的需要，在控规单元内进一步细分单元、划分地块，编制地块开发细则（地块图则），进一步落实和细化规划指标和管控要求作为土地出让和规划许可的依据。

第八条 层级管控

（一）控规单元管控内容及要求：

1. 功能定位、发展目标；
2. 单元主导功能；
3. 发展规模、总建筑面积、住宅建筑面积；
4. 公共服务配套设施、道路交通等市政基础设施和空间环境等控制要求。

5. 控规单元面积划定宜为：老区用地规模为 0.5-2 km²，以居住、商业服务业为主导功能的新区的用地规模为 2-3 km²，以工业、物流业、非建设用地为主导功能的新区的编制单元的用地规模为 3-5 km²。

（二）地块开发细则管控内容及要求：

1. 建设用地性质，包括不同地块土地使用性质的具体控制要求、兼容性；
2. 建设用地使用强度，包括不同地块的开发建设密度、容积率、绿地率、停车位等具体控制要求；
3. 基础设施、公共服务设施、公共安全设施的配套要求；
4. 城市设计管控要求；
5. 地下空间开发与利用；
6. 在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，保证单元内土地使用及开发强度不变、不减少公益性配套设施个数规模的前提下，地块的建筑面积、容积率、绿地面积、公共服务配套设施等规划指标可在控规单元内进行综合平衡。

第九条 编制重点

各县（市、区）组织编制控规要区分增量地区、存量地区、历史保护地区等不同类型，并提出各类型的编制重点：

（一）控规的编制重点包括划定规划编制单元，在用地策划的基础上，对编制单元进行地块划分。明确各地块土地使用、配套设施、建筑建造、道路交通、基础设施与地下空间利用等控制要求，提出空间环境景观控制引导原则，明确各地块的强制性和引导性内容；

（二）增量地区应当区分重点增量地区，其编制重点应增加城市设计导则、弹性指标等重点编制内容；

（三）存量地区应当增加更新单元承载力说明、土地整备、城市设计指引、经济可行性分析、区域统筹及分期实施方案等重点编制内容；

（四）历史保护地区应当增加历史文化价值与特色、保护原则与保护内容、保护范围、保护控制措施及建筑物功能兼容性分类管控要求等重点编制内容；

（五）发展意图暂不清晰的地块，可在控规中作留白处理；

（六）市、县人民政府自然资源主管部门或者乡镇人民政府可以根据“三旧”改造需要划定改造单元，组织编制改造单元范围内的详细规划，并对改造目标、改造模式、公共设施、利益平衡等方面提出具体要求，按照规定报有批准权的机关审批，纳入国土空间基础信息平台。

第十条 规划成果

规划成果由法定文件和技术文件组成。法定文件是规定控规强制性内容的文

件和实施规划管理的操作依据，可根据规划许可需要精简内容。技术文件是法定文件的编制基础，为控规实施管理提供技术支撑。

第三章 控制性详细规划的审批

第十一条 公众参与

自然资源主管部门将规划草案开展网站公示、当地主要新闻媒体公示和现场公示（公示期不少于 30 日）并征求相关部门意见。公众对规划草案提出重大异议的，自然资源主管部门应当通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证。自然资源主管部门应当根据公众的意见对规划草案进行修改和完善。

第十二条 技术审查

自然资源主管部门对控制性详细规划草案进行技术审查，召开专家评审会对规划草案进行审议，参加会议的相关领域专家不少于 5 人，且须出具签名或盖章的书面评审意见。

自然资源主管部门可委托具有相应资质的技术机构进行第三方技术审查，第三方技术审查机构对其审查结论依法承担相应的法律责任。

第十三条 规划审批和备案

自然资源主管部门根据公众意见及技术审查结果对控制性详细规划草案进行行政审查后提请同级规委会审议，审议通过后上报同级人民政府批准，并报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

组织编制机关报送审批时，应当提供下列材料：

- （一）提请同级人民政府批准的请示；
- （二）规划草案及起草说明；
- （三）草案的法律依据和政策依据；
- （四）征求意见汇总材料；
- （五）调研报告；
- （六）专家评审意见和技术机构的审查结论；
- （七）听证报告（若有）。

控制性详细规划成果应当采用纸质及电子文档形式备案。

第十四条 规划公告

控制性详细规划经人民政府批准后，自然资源主管部门应当自批准之日起三十日内在当地主要新闻媒体和政府信息网站上公告，但按规定应予保密的内容除外。公告的内容应当包括该控制性详细规划的具体范围、实施时间和查询方式等。

第四章 控制性详细规划的修改

第十五条 修改的原则和分类

经依法批准的控制性详细规划不得随意修改，在实施管理中确需对已批准的控制性详细规划进行修改的应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，

并且不得违反城乡规划(国土空间规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求,不得突破控规单元主导功能、住宅总建筑面积等控制指标。

控制性详细规划的修改分为局部调整、技术修正和重大调整三类。

第十六条 局部调整

控制性详细规划局部调整包括以下情形:

(一)同一控规单元内,在满足技术标准规范、设施承载力和服务半径要求、不增加非公益性用地面积和建筑面积的前提下,增加公益性用地或设施,以及调整公益性用地或设施的位置、用地性质地块边界、规划指标的,对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外;

(二)政府储备用地出让前,在不增加总建筑面积和工业建筑面积,不减少公益性设施建筑面积的前提下,将工业、物流仓储用地之间性质、使用强度调整的;

(三)为落实留用地选址,在符合省、市留用地管理政策的前提下,将拟选址地块的用地性质调整为产业型用地的;

(四)在控规单元总建筑面积和居住建筑面积不增加,绿地、公益性设施、路网密度不减少,次干路及以上路网格局和控规单元主导功能不改变的情况下,对单元内具体地块的指标和布局进行深化优化的;

（五）国家、省、市出台政策法规、技术标准、上层次法定规划，以及经批准的达到控规深度的专项规划提出国土空间要求，需调整控规的；

（六）优化调整政府投资工程项目的建筑高度和非重要地区用地建筑密度、绿地率，且与周边景观协调但不增加原规划确定的总建筑面积的。

（七）因增加公共绿地、公共服务、市政交通等公益性设施，导致可开发用地面积减少，需对容积率、建筑面积等规划指标进行返算的，对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外；

（八）新型产业用地的选址方案已由市政府批准，涉及控规调整的；

（九）二类、三类工业用地调整为一类、二类工业用地的，或二类、三类仓储用地调整为一类、二类仓储用地的；

（十）不涉及道路等级、宽度的道路红线调整的。

第十七条 技术修正

控制性详细规划技术修正包括以下情形：

（一）因公共利益或工程实施需要，在不增加原规划确定的总建筑面积的前提下，修正道路、市政、公共服务等公益性设施的部分技术参数的；

（二）经溯源核查，因控规编制过程中的信息错漏需要更正控规相关信息的。

第十八条 重大调整

控制性详细规划重大调整包括以下情形：

(一) 国土空间总体规划发生重大变更,对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的;

(二) 因重大基础设施、公共设施或国家、省、市重大工程项目的实施,对控制性详细规划地块的功能与布局产生重大影响的;

(三) 在实施城市建设中发现控制性详细规划存在明显缺陷,难以满足当前规划管理与建设实施要求的,经评估确有必要修改的;

(四) 因政府土地储备需要,对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求有重大调整的。

第十九条 控制性详细规划修改申请程序

控制性详细规划修改申请主体包括相关政府部门或者土地使用权人。

(一) 修改申请主体须将单项目修改申请和论证报告报送给本级自然资源主管部门,并提出控制性详细规划修改申请。

(二) 符合第十六条、第十七条、第十八条规定的情形的,由自然资源主管部门筛选分类提出控制性详细规划修改意见,年中和年终根据修改意见分别制定局部调整、技术修正、重大调整的控制性详细规划修改计划。

(三) 自然资源主管部门根据修改计划组织编制控制性详细规划修改方案,有条件的县(市、区)可委托本级规划编制研究中心组织编制控制性详细规划修改方案。

第二十条 局部调整办理程序

控制性详细规划局部调整应当按照以下程序办理：

（一）组织编制主体委托具有相应资质的编制单位编制控制性详细规划修改草案；

（二）自然资源部门对规划修改草案进行技术审查，开展网站公示（公示期不少于 30 日）征求利害关系人意见，并征询相关部门意见；

（三）由规委会副主任委员主持召开专题会议审议，参加会议的专家和委员人数应当不少于 9 人；必要时，报规委会审议；

（四）控制性详细规划局部调整方案经专题会议（或规委会）审议通过后，由自然资源主管部门报送原审批机关审批；

（五）经批准同意的控制性详细规划局部调整方案，应当自批准之日起 30 日内在自然资源部门网站公布。

第二十一条 技术修正办理程序

控制性详细规划局技术修正应当按照以下程序办理：

（一）组织编制主体委托具有相应资质的编制单位编制控制性详细规划修改草案，涉及第十七条第二项中信息错漏的相关情况，由原编制单位提出信息错漏的说明和修改申请；

（二）自然资源主管部门对控制性详细规划修改草案进行审查，开展网站公示征求利害关系人意见（公示期不少于 20 日），并征询控规技术修正方案涉及的相关部门意见；

（三）自然资源主管部门组织召开专题会议对方案进行审议，审议过程中应充分考虑公示反馈意见；

（四）控规技术修正方案经审议通过后，由自然资源主管部门审批；

（五）经批准同意的控规技术修正方案，应当自批准之日起 30 日内在自然资源部门网站公布。

第二十二条 重大调整办理程序

控制性详细规划重大调整应当按照以下程序办理：

（一）组织编制主体委托具有相应资质的编制单位对控制性详细规划修改的必要性进行论证形成论证报告，编制控制性详细规划修改草案；

（二）自然资源主管部门将修改草案通过当地政府信息网站、主要新闻媒体和现场书面张贴等方式予以公示，公示时间不少于 30 日，征求地段内利害关系人、相关部门意见，有重大异议的，应召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

（三）自然资源主管部门对必要性论证和修改草案进行审查，召开专家评审会；

（四）自然资源主管部门将必要性论证和修改草案报规委会审议，并附意见采纳情况；

（五）必要性论证和修改草案审议通过后由自然资源主管部门报原审批机关审批；

（六）经批准同意的控规修改方案，应当自批准之日起 30 日内在自然资源部门网站公布。

第五章 规划管理

第二十三条 档案维护

自然资源主管部门应当建立控制性详细规划档案。城市现状调研资料、有关部门意见、历次审查会议纪要、公众意见及论证意见、城市规划委员会审议意见和城市人民政府的批准文件、规划成果等，必须存档。

公民、法人和其他组织可以查阅前款档案，但法律、法规规定需要保密的除外。

自然资源主管部门应当建立控制性详细规划档案管理制度，逐步建立控制性详细规划数字化信息管理平台。

第二十四条 信息化建设

优化提升现有规划管理信息系统的“多规合一”项目策划生成功能，梳理可供建设项目落地的用地选址，并加强与工程建设项目审批管理系统平台的对接。提前预留接口，做好与国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的衔接。

第六章 监督管理

第二十五条 行政监督

市、县（市、区）人民政府违反本细则规定批准、调整的控制性详细规划无效，由其上一级人民政府责令纠正，并依法追究主管领导和直接责任人的责任。

自然资源主管部门有下列情形之一的，由同级人民政府或者上一级自然资源主管部门责令改正，并依法追究主管领导和直接责任人的责任：

（一）违反本细则第三条规定，将控制性详细规划编制工作交由不具备相应资质的编制单位承担的；

（二）未按照本细则第十一条、第二十条、第二十一条、第二十二条规定公示并征求相关部门意见和利害关系人意见的；

（三）违反本细则第十二条、第二十条、第二十一条、第二十二条规定，将控制性详细规划审查工作交由不具备相应资质的审查单位承担的；

（四）违反本细则第十三条、第二十二条规定，未将控制性详细规划草案或修改草案及审查意见提交市规委会审议的；

(五) 违反本细则第十六条、第十七条、第十八条规定，擅自调整控制性详细规划的；

(六) 违反本细则第二十三条第二款规定拒绝公民、法人和其他组织查阅控制性详细规划档案的；

(七) 违反本细则第二十六条规定，受理举报后不处理，或者不及时处理的；

国家工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，由其所在单位给予处分。

第二十六条 社会监督

自然资源主管部门受理公民、法人和其他组织对违反控制性详细规划行为的举报后，应当及时处理，并自接到举报材料之日起 15 日内将处理情况以书面、信息网络等形式回复举报人。

公民、法人和其他组织认为自然资源主管部门违反控制性详细规划，核发建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证的，可以向同级人民政府或者上级自然资源主管部门举报，同级人民政府或者上级自然资源主管部门应当及时处理，并在接到举报材料之日起 30 日内将处理情况以书面、信息网络等形式回复举报人。

第七章 附则

第二十七条 解释工作

本细则由市自然资源局负责解释。

第二十八条 施行时间

本细则自印发之日起实施。

第二十九条 有效期

本细则有效期 5 年。