

# 湛江市控制性详细规划管理实施细则

## (草案)

湛江市人民政府

2021年11月

## 目录

第一章 总 则.....	2
第二章 控制性详细规划编制.....	3
第三章 控制性详细规划审批.....	4
第四章 控制性详细规划调整.....	5
第五章 附则.....	9
附：名词解释.....	10

# 第一章 总 则

**第一条【编制目的】**为贯彻落实国家国土空间规划改革要求，做好国土空间详细规划管理要求出台前的过渡期工作，规范湛江市控制性详细规划管理，提高控制性详细规划的编制与审批效率，保障规划有效实施，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》、《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》等法律、法规、规章，结合湛江市的实际情况制定本细则。

**第二条【适用范围】**本细则适用于湛江市市辖区内的控制性详细规划编制、审批、实施、修改、监督等工作。本细则未尽事宜，按国家及省的有关要求执行。

**第三条【法律地位】**依法批准的控制性详细规划是自然资源主管部门开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可，进行各类建设活动的法定依据。

**第四条【经费保障】**市、区两级人民政府（含管委会）应当根据实际工作需要将控制性详细规划编制、修改和管理的经费足额纳入本级人民政府的财政预算，保障控规的编制和规划管理工作的正常开展。

**第五条【监督检查】**市、区人民政府及市自然资源主管

部门应当加强对控制性详细规划实施情况和本细则执行情况的监督检查。

**第六条【信息管理】**市自然资源主管部门应当建立全市统一的规划管理信息系统，对控制性详细规划的编制、审批和规划成果实施信息化管理。

## **第二章 控制性详细规划编制**

**第七条【组织编制】**市自然资源主管部门应当制定全市控制性详细规划年度编制计划，并报市政府审批。城市中心区、近期建设区、储备土地、轨道交通站点周边等区域，应当优先编制控制性详细规划。

**第八条【组织范围】**控制性详细规划的编制应以国土空间总体规划划定的编制单元为基本单位，确需调整的，经市自然资源主管部门审批同意后，可优化编制范围。

**第九条【编制主体】**湛江市城市总体规划（国土空间总体规划）划定的中心城区（除产业园区外）控制性详细规划由市自然资源局组织编制；中心城区以内的产业园区及中心城区以外的控制性详细规划由各区人民政府、管委会组织编制，经市自然资源主管部门审查后，报市人民政府批准。

**第十条【编制依据】**对于纳入城市（镇）总体规划或土地利用总体规划建设用地范围内的，组织编制机关可编制控制性详细规划，明确城乡规划管理要求。

### 第三章 控制性详细规划审批

**第十一条 【审批流程】**控制性详细规划的主要审批流程包括草案审查、批前公告、成果审批、批后公告、备案存档等环节。

**第十二条 【草案审查】**市自然资源主管部门通过组织召开意见征求会、专家论证会、部门业务会等形式，对规划草案进行技术审查。

**第十三条 【批前公示】**控制性详细规划草案完成后，组织编制机关应将规划草案征求有关部门和利害关系人意见，并同步将控制性详细规划草案（法律、法规规定需要保密的除外）按有关规定通过政府网站、指定场所或新闻媒体等方式予以公示，公示时间不得少于 30 日。必要时，组织编制机关应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式听取公众的意见。

**第十四条 【成果审批】**市自然资源主管部门应当将控制性详细规划草案、审查意见、部门意见、公众意见及采纳情况等材料一并提交市城市规划委员会发展策略专业委员会、市城市规划委员会审议，根据审议意见修改完善并报市人民政府批准。市城市规划委员会审议事项按《湛江市城市规划委员会章程》要求执行。

**第十五条 【批后公告】**控制性详细规划经市人民政府批准后，除依法不得公开的信息外，组织编制机关应当自批

准之日起 30 日内通过市自然资源主管部门网站、新闻媒体或者专门场所公告，方便公众查阅。

**第十六条 【成果备案】** 控制性详细规划经批准后，组织编制机关应按有关规定进行备案，公民、法人和其他组织可按有关规定查阅控制性详细规划（法律、法规规定需要保密的除外）。由各区人民政府、管委会上报市人民政府批准的控规成果，批准后应同时将纸质和电子成果报市自然资源局备案。

**第十七条 【入库与归档】** 控制性详细规划经依法批准后，由市自然资源主管部门按程序纳入全市统一的自然资源管理信息系统。

## 第四章 控制性详细规划调整

**第十八条 【调整类型】** 经依法批准的控制性详细规划不得随意调整，在实施管理中确需对已批准的控制性详细规划进行调整的，可分为控制性详细规划修改、局部调整、技术修正。

**第十九条 【控规调整主体】** 经营性用地调整为公益性用地、仅涉及产业用地性质调整的控制性详细规划修改与局部调整由本行政区人民政府、管委会组织编制，其它控制性详细规划修改与局部调整由市自然资源主管部门组织编制。控制性详细规划技术修正由各区人民政府、管委会组织编制。

控制性详细规划修改、局部调整、技术修正需接受市自然资源主管部门的监督检查。

**第二十条 【调整环节】**经营性用地调整为公益性用地、仅涉及产业用地性质调整的控规修改与局部调整必要性论证和控规调整方案编制环节可以合并开展，必要性论证与方案编制应同步公示，公示时间不少于 30 日。其他修改和调整控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改和调整的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人意见，并向市政府提出专题报告，经市政府同意后，方可编制修改方案。

**第二十一条 【控规修改情形】**有以下情形之一的，以编制单元为范围进行控制性详细规划修改：

（1）城市国土空间总体规划或者分区规划发生重大变更，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。

（2）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。

（3）编制时间过久，存在明显缺陷，难以满足当前规划管理与建设实施要求的。

（4）因政府土地储备需要，对控制性详细规划确定的建设容量、用地性质和公共配套设施的规划有重大调整的。

**第二十二条 【控规修改程序】**控制性详细规划的修改，

由建设单位或土地使用权人向各区人民政府、管委会提出书面申请并说明理由，各区人民政府、管委会将书面申请和修改说明提交市自然资源主管部门组织论证修改的必要性，经市政府同意后方可启动，审批程序按本规程第三章内容执行。

**第二十三条 【控规局部调整情形】**属于以下情形之一的，以管理单元为范围对控制性详细规划进行局部调整：

（一）将经营性用地调整为公益性用地，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。

（二）将居住用地调整为商业商务用地、商住混合用地，或将商住混合用地调整为商业商务用地。

（三）在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，对地块的建筑面积、容积率、绿地面积、公共服务配套设施等规划指标在控规单元内进行综合平衡的。

（四）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、二类仓储用地的以及工业用地、物流仓储用地之间用地性质或建筑面积相互调整的。

（五）将居住及商业用地调整为产业用地的。

**第二十四条 【控规局部调整程序】**控制性详细规划的局部调整应按以下程序进行：

（一）由建设单位或土地使用权人向各区政府、管委会

提出书面申请并说明理由，各区人民政府、管委会将书面申请和调整说明提交市自然资源主管部门组织论证调整的必要性，经市政府同意后方可启动。

（二）市自然资源主管部门对控制性详细规划局部调整方案和规划成果进行规范性审查。

（三）通过审查后的调整方案由组织编制机关进行批前公示，征求利害关系人意见，公示时间不少于 30 日。

（四）控制性详细规划局部调整方案公示完成后，市自然资源主管部门根据《湛江市城市规划管委会章程》将调整方案提交市城市规划委员会发展策略专业委员会、市城市规划委员会审议。

（五）通过市城市规划委员会发展策略专业委员会、市城市规划委员会审议的规划方案，由组织编制机关向市政府提出审批申请，控制性详细规划局部调整成果经市政府批准后，应当自批准之日起 30 日内通过政府网站、新闻媒体或者专门场所公告，方便公众查阅。组织编制机关应将规划成果提交市自然资源局备案，并按相关要求报市人大常委会常务委员会备案。

**第二十五条 【控规技术修正情形】**属于以下情形的，可以对控规进行技术修正：因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正，以及因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线（总量不减少）、绿线（总量不减少）等规划

控制线或地块边界进行微调的。

**第二十六条 【控规技术修正程序】** 控制性详细规划的技术修正，由建设单位或土地使用权人向各区政府、管委会提出书面申请，经市自然资源局审批后，向市政府备案。涉及利害关系人的，应当公示征求意见，公示时间不少于 30 个自然日。

**第二十七条 【出让地块的调整】** 控制性详细规划修改和局部调整涉及未按出让合同约定完成开发建设的已出让用地，原则不得更改已出让用地规划和建设条件。因非企业原因确需调整的，按照本细则第二十一条、第二十三条的规划调整程序进行。控制性详细规划修改或局部调整后的已出让地块须重新进行地价评估，若评估后的土地价格比原来高，须由土地使用权人全额补缴地价差；若评估后的土地价格比原来低，市政府对土地使用权人不作补偿。

## 第五章 附则

**第二十八条** 城市更新单元规划的编制和审批按省、市有关要求执行。

**第二十九条** 本细则自批准之日起实施，由市自然资源局负责解释。

## 附：名词解释

1. 公益性用地：本细则的“公益性用地”是指《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）内的区域交通设施用地（H2）、区域公用设施用地（H3）、特殊用地（H4）、公共管理与公共服务设施用地（A）、服务设施用地（R12、R22、R32）、道路与交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）。“公益性设施”是指上述用地内可以建设的具体设施；“非公益性用地”是指除上述公益性用地以外的其他用地。

2. 经营性用地：指居住用地（R1、R2、R3、R4）、商业服务业设施用地（B）。

3. 产业用地：指工业用地（M0、M1、M2、M3）、仓储用地（W1、W2、W3）。