

湛江市控制性详细规划管理实施细则

(试行)

湛江市人民政府

2022年7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 控制性详细规划修改	5
第五章 附则	12
附：名词解释	13

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、规章及文件规定，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、区人民政府及其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、旧城改造区、近期建设区、储备土地、拟出让的土地、轨道交通站点周边等城市建设重要控制区域，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。

国土空间规划完成编制前的过渡期内，对于符合两规一致性处理的原则的，组织编制主体可编制控制性详细规划，明确城乡规划管理要求。

第九条 【编制主体】城市总体规划划定的中心城区（除工业园区、物流园区外）控制性详细规划由市自然资源局组织编制；中心城区内的工业园区、物流园区及中心城区外的

控制性详细规划由各级政府、管委会组织编制。

第十条 【编制依据】本实施细则依据《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》、《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、规章及文件规定制定。

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、批前公示、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，组织编制主体应将规划草案征求有关部门和利害关系人意见，将控制性详细规划草案按有关规定通过政府信息网站、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。并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。

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，通过审议的规划成果由组织编制主体报市人民政府批准。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，组织编制主体应当自批准之日起 20 日内通过政府网站、新闻媒体或者专门场所公告，批后公告时间不得少于 30 日，并在政府网站长期公布，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，组织编制主体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 控制性详细规划修改

第十八条 【修改原则】 控规修改应遵循功能优化、公共优先、支持产业及促进实施等原则。

（一）功能优化，应有利于优化片区功能，着力提升城市品质，拓展优化城市发展空间；

（二）公共优先，应有利于维护社会公平，优先保障并支持各类公共设施、基础设施建设；

（三）支持产业，应有利于支持实体经济发展，提高产业用地集约节约利用水平；

（四）促进实施，应有利于推动规划的整体实施，实现公共设施、基础设施与经营性用地的同步实施。

第十九条 【不予修改情形】属于以下情形的，不予进行控规修改：

（一）不符合城市总体规划（国土空间总体规划）的强制性内容（国土空间总体规划批准实施前的过渡期内印发的相关文件有规定的除外），不符合生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求；

（二）不符合技术标准规范，取消或减少公益性设施；

（三）经论证不满足公共设施和基础设施承载力。

第二十条 【修改类型】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，可分为控制性详细规划修编、局部调整、技术修正。

第二十一条 【修改主体】由本行政区人民政府、管委会自然资源主管部门组织编制的：

（一）中心城区内的工业园区、物流园区及中心城区

外的控规修编和局部调整；

（二）其它类型用地调整为公益性用地；

（三）涉及产业用地的局部调整。

前款所列情形以外的其它控制性详细规划修编与局部调整，由市自然资源主管部门组织编制。

技术修正由原控规组织编制主体组织编制。

控制性详细规划修编、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。

第二十二条 【修编情形】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编：

（一）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；

（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。

第二十三条 【修编程序】控制性详细规划的修编应按

以下程序进行：

（一）申请环节程序

1. 各区（管委会）、市土地储备管理中心及相关部门制定控规修编（调整）年度计划，报市自然资源主管部门汇总后，报市政府审定；

2. 组织编制主体召集专家对控规修编的必要性进行论证；

3. 组织编制主体以多种方式征求规划地段利害关系人意见，公开征求意见时间不少于 10 日，必要时应当组织听证；

4. 组织编制主体将必要性论证报告、专家审议情况、征集意见情况等材料上报市政府同意后启动。

（二）审批环节程序

1. 市自然资源主管部门对控规草案进行审查；由本行政区人民政府、管委会作为组织编制主体的，该主体将控规草案及征集意见情况报市自然资源主管部门审查；

2. 组织编制主体将控规草案通过政府信息网站、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，并通过召开座谈会、论证会、听证会等方式听取公众的意见；

3. 组织编制主体将控规草案报市城市规划委员会审议，并附意见采纳情况。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；

4. 组织编制主体将控规成果报市政府审批；

5. 组织编制主体将审批通过的控规成果予以公告，并按程序进行备案。

第二十四条 【局部调整情形】属于以下情形之一的，在控规单元内根据综合平衡的原则，对控制性详细规划进行局部调整。综合平衡，指在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，不突破控规单元住宅建筑面积的前提下，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。

（一）公益性用地：将其他类型用地调整为公益性用地，调整公益性用地的位置、边界、规划指标以及公益性用地之间互相调整的；

（二）工业、仓储用地：二类、三类工业用地调整为一类、二类工业用地的，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与物流仓储用地之间相互调整的；在不影响片区整体功能结构并符合环保等要求的前提下，非公益性用地调整为工业、仓储用地；在满足技术标准规范的前提下，对工业、仓储用地容积率进行调整的；

（三）居住用地：将居住用地调整为商业商务用地、商住混合用地；将商住混合用地调整为商业商务用地；政府储备土地出让或划拨前，在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，将商业商务用地、商住混合用地调整为居住用地；

（四）混合用地：政府储备土地出让或划拨前，不增加

居住人口、不减少公益性设施建筑面积的前提下，混合用地兼容比例的调整；

（五）新型产业用地：在园区范围内，符合新型产业用地选址准入的前提下，新型产业用地和科研用地之间相互调整，非公益性用地调整为新型产业用地或科研用地；在满足技术标准规范的前提下，新型产业用地容积率的调整；

（六）建设指标：在满足《湛江市城市规划管理技术规定》等技术标准规范要求、不增加计容建筑面积和超高层奖励建筑面积的前提下，对地块建筑高度、建筑密度进行调整的；

（七）道路调整：增加规划道路；不降低道路等级、不减少车行道数、不降低可实施性的前提下，调整道路线形、竖向等；在满足片区交通组织要求和交通承载力的前提下，因项目建设需要合并地块，取消城市支路及以下级别的道路。

第二十五条 【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）申请环节程序

1. 各区（管委会）、市土地储备管理中心及相关部门制定控规修编（调整）年度计划，报市自然资源主管部门汇总后，报市政府审定。

（二）审批环节程序

1. 组织编制主体将必要性论证与控规调整方案征求规划地段利害关系人意见，根据需要征求相关部门意见；

2. 市自然资源主管部门对必要性论证与控规调整方案进行审查；由本行政区人民政府、管委会作为组织编制主体的，该主体将必要性论证与控规调整方案及征集意见情况报市自然资源主管部门审查；

3. 组织编制主体将必要性论证与控规调整通过政府信息网站、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。并通过召开座谈会、论证会、听证会等方式听取公众的意见；

4. 组织编制主体将必要性论证与控规调整方案报市城市规划委员会审议，并附意见采纳情况。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；

5. 组织编制主体将必要性论证与控规调整成果报市政府审批；控规局部调整仅涉及工业园区、物流园区控规调整的情形，由市政府委托各区政府、管委会进行审批；

6. 组织编制主体将审批通过的控规调整成果予以公告，并按程序进行备案。

第二十六条【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。

第二十七条【技术修正程序】控制性详细规划的技术修正由原控规组织编制主体组织编制，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 日。

第二十八条【出让地块的调整】 控制性详细规划局部调整涉及已出让用地的，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，需符合本细则第二十四条的调整情形，按第二十五条的规划调整程序进行。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。

第五章 附则

第二十九条 城市更新单元规划的编制和审批按省、市有关要求执行。

第三十条 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（R）、商业服务业设施用地（B）、工业用地（M）、仓储用地（W）、新型产业用地（M0）。

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

4. 编制单元：由城市干道或自然界线划分的、功能相对一致、具有一定用地和居住人口规模的规划单元。编制单元由国土空间总体规划划定，控制性详细规划以编制单元为基本范围开展编制。

5. 控规单元：在编制单元内结合行政区划、城镇功能等划分用地面积合理、相对稳定的控规单元。控制性详细规划确定单元主导功能、总建筑面积及住宅建筑面积、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。