

潮州市人民政府文件

潮府〔2016〕14号

潮州市人民政府关于印发《潮州市控制性详细 规划管理暂行规定》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市控制性详细规划管理暂行规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2016年3月15日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2016年3月15日印发

潮州市控制性详细规划管理暂行规定

第一章 总则

第一条 为规范控制性详细规划的编制、审批、实施和修改，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《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》等有关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 潮州市城市规划区范围内控制性详细规划的编制、审批、实施和修改应当遵守本规定。其他区域可结合本地实际参照执行。

本规定所称城市规划区，是指城市的建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围由市、县人民政府在组织编制的城市总体规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定。

本规定所称中心城区，是指湘桥区、枫溪区及凤泉湖高新区的行政区域和管理范围。

本规定所称特定地区，是指经国家、省、市人民政府批准设置的开发区、产业园区以及其他成片开发地区。

本规定所称特别区域，是指城市或地区公共活动中心、历史风貌保护区、大型枢纽地区、轨道交通站点区域、景观特别控制区、地下空间利用重点区等。

本规定所称管理单元，是指由控制性详细规划确定的城市次干道及以上道路、高快速路、铁路或河流、山体等围合的整体地块，可为单一地块，也可由多个地块组成。

第三条 本规定所称控制性详细规划，是指以经批准的城市总体规划、城市近期建设规划或扩容提质建设规划为依据，对建设地区的土地使用性质、使用强度、配套设施、道路和工程管线以及空间环境等控制要求作出详细规定的规划，是城市规划管理的依据，并指导修建性详细规划的编制。

第四条 控制性详细规划经批准后非经法定程序不得变更。未按本规定要求程序进行的控制性详细规划编制、审批、修改和实施，均视为无效。市、县人民政府及其相关部门应当加强对本规定执行和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。

第五条 市城乡规划行政主管部门负责组织实施本规定。

第二章 控制性详细规划的编制

第六条 市人民政府领导全市城乡规划工作。区、县人民政府按照规定权限，负责本行政区域的控制性详细规划的管理工作。

市城乡规划行政主管部门负责市中心城区范围内控制性详细规划编制的协调管理工作。

潮安区、饶平县规划行政主管部门负责本行政区域的控制性详细规划编制的协调管理工作，市城乡规划行政主管部门给予业务指导。

第七条 城市规划区范围内控制性详细规划的组织编制按以下情形执行：

中心城区范围内的控制性详细规划，由市城乡规划行政主管部门组织编制。

市人民政府确定的特定地区范围内的控制性详细规划，由市城乡规划行政主管部门会同市人民政府派出机构组织编制。

潮安区、饶平县城规划区范围内的控制性详细规划由区、县规划行政主管部门组织编制。

镇（乡）规划建设用地（不含村庄建设用地）的控制性详细规划由镇（乡）人民政府组织编制。

第八条 控制性详细规划应当覆盖城市总体规划确定的规划城市建设用地范围。旧城更新区、近期建设区和拟进行土地储备或土地出让的地区以及其他城市建设重要控制区域，应当优先编制控制性详细规划。

第九条 市城乡规划行政主管部门应当制定中心城区范围内控制性详细规划年度编制计划，并报市人民政府审定。

潮安区、饶平县城城乡规划行政主管部门应制定本行政区域内控制性详细规划年度编制计划，报区、县人民政府审定，并报市城乡规划行政主管部门备案。

控制性详细规划年度编制计划应当与本市社会经济发展规划、近期建设规划和土地储备计划等相协调。

第十条 控制性详细规划的编制应当遵循政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与的原则，综合考虑资源条件、环境状况、人文因素、公共安全、公众意愿和经济社会发展需要，节约集约利用土地，体现提高城市环境质量和生活质量、保护城市基本生态和城市历史风貌的总体要求。

编制控制性详细规划应当符合城市总体规划、近期建设规划等上位规划，严格遵守城镇建设用地控制线、生态保护红线、城市“四线”（绿线、蓝线、紫线、黄线）控制要求、城市主要市政基础和公共服务设施配套、城市公共安全标准等相关规划的强制性内容，并采纳专项规划、城市设计等相关规划成果。

第十一条 控制性详细规划编制的内容、深度等应符合《城市规划编制办法》、《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》等法律法规要求。

第十二条 控制性详细规划范围涉及城市建设特别地区的，建议先期或同时委托编制城市设计等专项研究，其成果需对强制性内容和指导性内容加以区分，以利于纳入控制性详细规划成果。

第十三条 控制性详细规划编制经费应当列入各级财政预算。

第十四条 城市规划区内控制性详细规划的编制成果应符合《广东省控制性详细规划编制指引》的要求，包括法定文件、管理文件和技术文件。

法定文件是规定控制性详细规划强制性内容的文件，包括文本和图则。

管理文件是城乡规划行政主管部门实施规划管理的依据，包括管理文本和管理图则。

技术文件是技术支撑和编制基础，内容和深度应符合建设部《城市规划编制办法》的要求，包括基础资料汇编、说明书技术图纸和公众参与城市规划报告。

第十五条 编制控制性详细规划应按照分区分类的要求，合理确定相应区域的强制执行内容，明确执行规则和管理要求。

管理单元的强制执行内容应包括：主导功能、总建筑面积、公园绿地和广场面积、公共服务设施和市政基础设施等。

地块的强制执行内容应包括：

（一）五线：基础设施用地的控制界线（黄线）；各类绿地范围的控制线（绿线）；历史文化街区和文物保护单位、历史建筑的保护范围界线（紫线）；城市地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）以及道路用地的边界线（红线）及控制要求；

（二）控制指标：土地使用性质、容积率、绿地率；

（三）三大设施：公共服务设施、市政基础设施、公共安全设施等用地规模及控制要求；

（四）历史街区等特别地区：建筑高度、建筑风格等；

（五）其它有必要强制执行内容。

第三章 控制性详细规划的审批

第十六条 组织编制机关应通过组织召开技术审查会议、

专家评审会、部门联合会审会议等形式，对控制性详细规划草案进行技术论证，并由城乡规划主管部门统一审查。

第十七条 控制性详细规划编制过程中，组织编制机关应当听取相关专业管理部门和公众的意见。

控制性详细规划报送审批前，组织编制机关应采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见，应将控制性详细规划的草案在组织编制机关网站和指定场所予以公示，公示时间不得少于三十日。公示的时间、地点及公众提交意见的期限、方式，应当在政府信息网站以及当地主要新闻媒体上公布。

组织编制机关应当分析研究相关专业管理部门和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及说明。

第十八条 控制性详细规划报送审批前，控制性详细规划草案以及相关专业管理部门、专家和公众意见听取、采纳情况，应当经规划委员会审议。组织编制机关应当组织规划编制单位根据审议意见对控制性详细规划草案予以修改完善并报本级人民政府批准。

第十九条 除依法不予公开的外，控制性详细规划经批准后三十日内，组织编制机关应当通过政府网站等途径向社会公告，并且在政府信息公开场所提供查阅。其中，对特别区域控制性详细规划的公布及查阅途径，还应当在报纸、广播或者电视等本市主要新闻媒体上予以公告。

第二十条 控制性详细规划经批准后，应及时报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。组织编制机关报送备案文件包括备案报告、批准文件、编制说明和成果纸质文

件、全套电子文件等。

第二十一条 城乡规划行政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、公众意见及专家论证意见、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依申请查阅控制性详细规划档案，但依法需要保密的除外。

第四章 控制性详细规划的实施

第二十二条 依法批准的控制性详细规划是城乡规划主管部门作出行政许可、实施规划管理的直接法定依据。

在城市规划区范围内进行土地利用和开发建设的，任何单位和个人都应当遵守经批准并公布的控制性详细规划。

第二十三条 没有编制控制性详细规划的地块，城乡规划行政主管部门不得办理建设用地的规划许可手续。但符合本规定第二十五条规定的情形除外。

第二十四条 控制性详细规划经批准后应保持稳定，不得擅自变更，确需变更的，应当按第五章的有关规定执行。

第二十五条 在城市规划区范围内尚未编制控制性详细规划的地块，经市以上发改部门认定的国家、省或地级市以上重点建设项目需要使用土地，土地使用权出让、划拨以及建设用地规划许可必须以经过批准的规划条件为依据。批准规划条件应当按照下列程序进行：

(一) 项目建设单位应当持项目批准文件、项目规划论证报告及相关材料，向项目所在地的城乡规划行政主管部门提出规划申请；项目论证报告由项目建设单位委托有资质的规划编制单位进行编制，编制内容、深度参照有关规范执行。

(二) 城乡规划行政主管部门根据城市总体规划等提出规划条件报同级城市规划委员会审议；

(三) 城市规划委员会审议通过后，由城乡规划行政主管部门报本级人民政府批准。

城乡规划行政主管部门应当将批准的规划条件纳入该地块今后编制的控制性详细规划内容。

第五章 控制性详细规划的修改

第二十六条 城乡规划行政主管部门应定期组织对控制性详细规划的实施情况进行分析评估，建立动态维护制度，有计划、有组织的按规定程序进行完善。

第二十七条 为落实国家、省、市专项建设政策，城乡规划主管部门会同相关职能部门编制专项建设规划，报本级人民政府批准后，如与相关控规内容不符，可作为控规修改的依据。

第二十八条 以下情形不予以修改：

(一) 无上层次规划支撑，占用非建设用地、且造成中心城区建设用地规模增加的；

(二) 无上层次规划支撑，取消快速路、主、次干道或降低快速路、主、次干道等级和标准的；

(三) 违反技术标准规范要求, 取消或减少公益性用地的;

(四) 以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公类建设项目, 应当严格执行规划条件, 不得改变用地性质, 不得提高容积率, 不得降低绿地率, 不得减少基础设施和公共服务配套。

(五) 违反国家、省法律法规和相关技术管理规定的。

具有下列情形之一的, 不受前款第(四)项规定限制, 建设单位或者个人可以依法申请修改规划条件依据的控规:

(一) 因城乡规划修改导致地块开发条件变化的;

(二) 因国家和省重大项目建设需要的;

(三) 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的;

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第二十九条 经批准的控制性详细规划, 不得随意修改。确需修改的, 应按照规定程序进行。控制性详细规划修改分为规划修编、技术修正、局部调整。

第三十条 有下列情形之一的, 经评估原控制性详细规划不适用的, 组织编制机关应按第三章规定的程序进行修编:

(一) 所依据的城乡规划发生变更, 对控制性详细规划区域的功能与布局产生重大影响的;

(二) 行政区划调整确需修改规划与原控规编制范围矛盾的;

(三) 因国家和省市批准重大建设工程确需修改规划的;

(四) 对控制性详细规划确定的管理单元主导性质、开发

强度和公益性用地有重大调整的；

（五）在实施城市建设中发现控制性详细规划存在明显缺陷，经评估确有必要修改的；

（六）控制性详细规划调整范围占原控制性详细规划面积50%以上，或调整范围总面积在100公顷以上的。

第三十一条 由原组织编制部门委托有资质的规划编制单位编制论证报告，对修编的必要性进行论证，并采取论证会、听证会等形式征求专家、利益相关人的意见，并提出专题报告，报本级人民政府同意后启动修编，审批程序按本规定第三章内容执行。

第三十二条 控制性详细规划技术修正通常是指因规划实施条件等原因而导致对已批准的控制性详细规划内容所作的变更，或因控制性详细规划基础数据不准确、缺失或笔误等原因需要对控制性详细规划进行修订和完善。符合以下情形的可以认定为控制性详细规划技术修正：

（一）因基础数据（包括地形图、地籍图、土地使用证、红线图等）不准确、缺失或笔误等原因需要修改的；

（二）根据有效的证书或文件（包括规划、国土证书、政府文件或会议纪要），落实当时确定的规划条件而申请的调整，且调整后规划仍符合技术规范要求的；

（三）同一土地使用性质的地块拆分或合并使用，且不涉及用地性质和规划技术指标的调整；

（四）为满足功能和城市空间景观的要求，同时在满足相关管理要求的前提下，局部调整建筑高度（经招拍挂取得土地使用权的除外）；

（五）非公益性用地调整为公益性用地，且对周边用地未造成不良影响的；

（六）工业区内因工业项目用地调整，取消路宽 12 米以下的城市支路，且不影响整体交通组织的；

（七）公益性用地的地块面积增加，且不造成周边其他公益性用地的地块面积减少；

（八）公益性用地的容积率、建筑密度等指标改变，且改变后仍能符合技术规范及相关规划的要求；

（九）在系统功能不受影响的情况下，因道路、河道、电力高压线等工程实施而对红线（道路）、蓝线（河道、水系）、绿线（绿地）、黄线（对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地）及紫线（含文保控制线）控制范围微调及相关地块边界进行对应调整，且未对相关地块造成负面影响及调整后仍能满足有关技术规范要求的

（十）城乡规划行政主管部门认定的其他情形。

第三十三条 申请人须提出书面申请，且委托具有相应规划资质的设计单位编制控规修正论证报告（第三十二条第（一）、（二）、（三）、（四）项情形除外），由申请人报城乡规划行政主管部门审批，并自批准之日起三十日内将调整后的规划进行公布。

第三十四条 除第三十条、第三十二条所规定情形外，涉

及地块功能较大调整并对周边地区产生一定影响的控规局部调整，或其他经城乡规划行政主管部门审查认定属于局部调整的，按照以下程序进行：

（一）申请人提出书面申请，并委托具有相应资质的城乡规划设计单位编制控规调整论证报告，由申请人报城乡规划行政主管部门；论证报告应对调整必要性、可行性进行充分论证，并提交详细规划方案，包括用地布局、建设指标、配套设施和市政基础设施承载能力、交通组织、景观、日照分析等方面内容。

（二）已划拨或出让的国有土地涉及容积率调整的，城乡规划行政主管部门应就是否需要收回国有土地使用权征求土地行政主管部门意见；调整内容较为复杂或涉及其他部门管理职能的，确实需召开专家和部门论证，由城乡规划行政主管部门组织召开论证会，听取和收集专家和部门意见。

（三）城乡规划行政主管部门审查局部调整申请和局部调整论证报告后，应在政府信息网站或指定场所公示调整内容，征求利害关系人意见，公示时间不少于15日。根据国家、省、市有关规定属保密信息内容的除外。

（四）城乡规划行政主管部门应当收集、整理和研究公众意见，形成控规调整公众参与报告。公众对更改提出重大异议的，城乡规划行政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。

（五）城乡规划行政主管部门应当将控制性详细规划局部调整建议（含论证报告和公众参与报告等相关资料）报本级人民

政府批准后启动控制性详细规划局部调整，审批程序按照本规定第三章规定的内容执行。

（六）控制性详细规划局部调整经批准后，城乡行政主管部门应当自批准之日起三十日内将调整后的规划进行公告。

第三十五条 城乡规划行政主管部门和申请人应当建立控规修编及局部调整档案，申请报告、调整方案、论证报告、审查意见、公众意见及听证意见、城市规划委员会审议意见、城乡规划行政主管部门审查意见、政府批准文件等及有关电子文档，必须存档。

第六章 监督检查

第三十六条 城乡规划主管部门应当加强对控制性详细规划编制、审批、实施、修改等行为的监督检查。

第三十七条 城乡规划主管部门应当逐步建立统一的控制性详细规划监督管理数字化信息平台，健全控制性详细规划实施的监督检查机制。

第三十八条 各县、区政府（管委会）及其城乡规划主管部门未按本规定编制、审批、实施、修改控制性详细规划的或对城乡规划督察员发出的规划督察建议书不及时处理反馈的，由市人民政府及市城乡规划主管部门责令改正，并依法追究责任人。

第三十九条 城乡规划主管部门或城乡规划督察员对控制性详细规划编制、审批、修改、实施等情况进行监督检查，有权采取以下措施：

(一) 要求有关单位和人员提供与监督检查事项有关的文件资料，并进行复制。

(二) 要求有关单位和人员就监督检查事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进行现场检查。

(三) 责令有关单位和人员停止违反控制性详细规划有关规定的行为。

第四十条 公民、法人和其他组织有权对控制性详细规划进行监督，对违反本规定的行为向城乡规划行政主管部门或者其他有关部门提出举报。

城乡规划行政主管部门或者其他有关部门受理公民、法人和其他组织的举报后，应当及时处理，并将处理情况书面告知举报人。

第七章 附则

第四十一条 本规定所称“公益性用地”指中小学、幼儿园、政府机关办公用地、教育科研用地（不包括经营性科研设计用地）、体育用地、医疗卫生用地、文物古迹用地、其它公共设施用地、广播电视用地、图书展览用地、文化设施用地中的文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地、道路广场用地、对外交通用地、绿地、市政公用设施用地（不包括零售加油、加气、电信、邮政等营业网点用地）、特殊用地等城市建设用地以及水域、耕地、园地、林地、牧草地等非建设用地。

“非公益性用地”指除公益性用地以外的其他各类建设用地。

第四十二条 本市以前颁布与城乡规划相关的规范性文件与本规定相抵触的，以本规定为准。

第四十三条 本规定自颁布之日起施行，有效期至2018年12月31日。