

中山市控制性详细规划管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范本市控制性详细规划编制和审批工作,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》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律、法规和规章,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内控制性详细规划的编制、审批、实施、修改和维护,适用本办法。

本办法所称控制性详细规划,是指以经批准的城市总体规划、分区规划和镇总体规划等上层次规划为依据,对建设地区的土地使用性质、使用强度、道路、工程管线和配套设施以及空间环境等控制要求作出的规划。

本办法所称上层次规划是指土地利用总体规划、城市总体规划、分区规划、镇总体规划以及单独编制的交通运输、水利、电力、燃气、通信、给排水、环境卫生、绿化、消防、人民防空、住房保障、医疗、教育、文化、体育等各类专项规划。

第三条 控制性详细规划的编制和审批实行国土空间规划委员会审议制度,并依据国土空间规划委员会章程执行。

第四条 经批准实施的控制性详细规划,非经法定程序不得修改。

第五条 市自然资源局负责控制性详细规划的编制、修改和维护工作。各镇人民政府（含火炬开发区管委会、翠亨新区管委会、各区办事处，下同）配合做好控制性详细规划相关工作。

市发展和改革委员会、教育和体育、工业和信息化、民政、财政、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、水务、文化广电旅游、卫生健康、应急管理、城市更新等行政主管部门和市供电、无线电、土地储备等单位，按照工作职责，协助做好控制性详细规划的相关工作。

市城市更新局负责组织编制城市更新（“三旧”改造）片区控制性详细规划或单元规划。按照控制性详细规划同等程序编制并经批准的城市更新（“三旧”改造）单元规划具有控制性详细规划同等法定效力。

第六条 任何单位和个人都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，并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市自然资源局查询。

任何单位和个人都有权向市自然资源局或者其他有关部门举报或者控告违反控制性详细规划的行为。

第七条 市人民政府应当将控制性详细规划的编制和管理经费纳入本级公共财政预算。

第二章 控制性详细规划的编制

第八条 火炬开发区、翠亨新区、石岐区、东区、西区、南

区、五桂山的控制性详细规划由市自然资源局负责组织编制；各镇的控制性详细规划由各镇人民政府委托市自然资源局组织编制。

第九条 市自然资源局应当根据城市总体规划、土地利用总体规划、国民经济和社会发展规划以及城市建设发展的需要制定控制性详细规划编制计划，报市人民政府审定，分期、分批地编制控制性详细规划。

城市（镇）中心区、旧城改造区、近期建设区以及储备土地、拟出让的土地等城市建设重要控制区域，应当优先编制控制性详细规划。

第十条 控制性详细规划的编制应当按照政府采购有关规定，择优选定具备相应资质的城乡规划编制单位承担编制工作。

第十一条 控制性详细规划的编制，应当根据城市总体规划、分区规划及镇总体规划等要求，综合考虑当地资源条件、环境状况、历史文化遗产、公共安全以及土地权属等因素，满足城市地下空间利用的需要，妥善处理近期与长远、局部与整体、发展与保护的关系，符合国家和省、市的有关标准和技术规范。其基本内容包括：

- （一）土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求；
- （二）容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标；
- （三）基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地规模、范围及具体控制要求，地下管线控制要求；
- （四）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）、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线（紫线）、地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）等“四线”及控制要求。

第十二条 城市、镇规划区范围单独编制的交通运输、水利、电力、燃气、通信、给排水、环境卫生、绿化、消防、人民防空、住房保障、医疗、教育、文化、体育等各类专项规划，涉及土地利用和空间布局的，由相关主管部门会同市自然资源局共同组织编制，报市人民政府审批。专项规划需确定相应用地和设施的位置，并纳入控制性详细规划。

第十三条 城市核心区、体现城市历史风貌的地区、重要道路沿线地区、轨道枢纽周边地区、其他重要发展区等城市重点地区应开展城市设计，从整体平面和立体空间上统筹地区建筑布局、指导建筑设计，协调城市特色景观风貌。城市重点地区的城市设计应与相应控制性详细规划同步编制，成果内容和要求纳入控制性详细规划。

城市设计重点地区以外地区的控制性详细规划应设立城市设计专章，明确建筑特色、公共空间和景观风貌等方面的要求。

第三章 控制性详细规划的审批

第十四条 控制性详细规划报送审批前，市自然资源局和各乡镇人民政府应当依法将控制性详细规划草案予以公示，组织召开专家评审会和有关部门联审会，并采取座谈会或其他方式征求公

众意见。

第十五条 控制性详细规划草案公示的时间不少于三十日。公示的时间、地点及公众提交意见的期限、方式，应当在《中山日报》、市自然资源局和各镇人民政府办公地点及网站上公示。公示期间，各镇人民政府应到控制性详细规划所在社区、村（居）委会组织规划座谈会，充分征求相关利害关系人意见。公示结束后，各镇人民政府应出具意见收集和处理建议情况说明。

第十六条 市自然资源局应当将控制性详细规划草案及审查意见提交市国土空间规划委员会审议，并附各相关部门意见、公众意见及采纳情况。

控制性详细规划草案经市国土空间规划委员会审议通过后，由市自然资源局根据市国土空间规划委员会审议意见修改完善并报市人民政府批准。

第十七条 控制性详细规划批准前，市自然资源局可以委托承担该项规划编制任务以外的具有相应城乡规划编制资质的机构，对控制性详细规划草案进行技术审查。

第十八条 经批准的控制性详细规划，市自然资源局、各镇人民政府应当自批准之日起二十个工作日内在《中山日报》、市自然资源局以及各镇人民政府网站上予以公布，但按规定应予保密的内容除外。

未经公布的控制性详细规划，不得作为规划管理和城乡建设的依据。

中心城区的控制性详细规划成果需定期报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

第十九条 市自然资源局应当建立控制性详细规划档案。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、市国土空间规划委员会审议意见和市人民政府批准文件、规划成果等必须存档，并及时向市城市档案管理部门移交。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。

第四章 控制性详细规划的实施

第二十条 建设用地使用权出让、划拨以及建设用地的规划许可应当以控制性详细规划为依据。未有经法定程序批准实施的控制性详细规划作为管理依据的地块，除本办法第二十一条规定的情形外，市自然资源局不得办理建设用地使用权划拨、出让或规划许可等手续。

以划拨方式提供国有建设用地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向市自然资源局提出建设用地规划许可申请，由市自然资源局依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。

以出让方式提供国有建设用地使用权的，在国有建设用地使用权出让前，市自然资源局应当依据控制性详细规划，提出出让

地块的位置、面积、使用性质、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑高度、建筑密度、基础设施和公共服务设施配套、地下空间开发利用要求等规划条件，作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有建设用地使用权。

任何单位和个人不得擅自改变土地使用权出让合同中的规划条件。

第二十一条 尚未编制控制性详细规划的地块(含未编制控制性详细规划和现行控制性详细规划中未设定控制内容的地块)，因国家、省或者我市重点建设以及道路、管线等其他的线性市政工程项目需要使用土地的，土地使用权出让、划拨以及建设用地的规划许可必须以经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) 建设单位应当持经批准的项目建议书和项目可行性研究报告等相关材料，向市自然资源局提出规划申请；

(二) 市自然资源局根据城市总体规划、分区规划、镇总体规划、各类专项规划、城市设计要求、技术规范等提出规划条件，报市国土空间规划委员会审议；

(三) 市国土空间规划委员会对规划条件进行审议；

(四) 市自然资源局将经市国土空间规划委员会审议通过的规划条件报市人民政府审批。

第二十二条 市自然资源局、各镇人民政府应当对已批控制

性详细规划的实施效果进行评估。实施评估工作由市自然资源局负责组织各镇人民政府按照行政管辖范围开展，形成辖区控制性详细规划实施评估报告。

控制性详细规划实施评估报告是制定控制性详细规划编制计划的重要依据。市自然资源局统筹将实施评估报告和编制计划共同报市人民政府审定。

控制性详细规划实施评估报告应包括：对国土空间规划、城市总体规划、分区规划、镇总体规划、土地利用总体规划落实情况的评估；对上层次专项规划落实情况的评估；对控制性详细规划公共服务设施、道路交通设施、市政设施、绿地广场等实施情况的评估；对规划条件出具、明确及变更情况的评估；评估结论及控制性详细规划修改需求等内容。公共服务设施评估不足的片区应优先修改。

第五章 控制性详细规划的修改

第二十三条 经批准的控制性详细规划不得修改。有下列情形之一的，可以按照本章规定对控制性详细规划进行修改：

（一）城市总体规划、分区规划或者镇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）因国家、省和市级重点项目的建设需求，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

（三）在实施城乡建设中发现控制性详细规划有明显缺陷

的；

（四）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、绿地率和公共配套设施的规划要求进行调整的。

第二十四条 各镇人民政府应结合控制性详细规划实施评估工作提出控制性详细规划修改需求，报市自然资源局备案。涉及下列情形的，不得纳入控制性详细规划的修改：

（一）突破城镇开发边界、生态控制线、三区四线等强制性内容要求，但上层次规划尚未启动修编的；

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

（三）涉及上层次规划之间矛盾尚未协调一致的；

（四）违反技术标准与准则，减少公益性用地或配套设施的；

（五）规划控制指标不符合国家、省、市相关规范的；

（六）突破自然山体保护（坡度大于 25%的山地、林地以及海拔超过 50 米的高地禁止开发）、工业用地保护线、景观通廊等市级保护要求的；

（七）编制范围地籍资料查明率不足 80%的；

（八）复垦区用地占修编范围用地大于 20%的；

（九）非因法定事项调整以出让方式提供国有建设用地使用权的住宅、商业、办公类土地出让合同约定的规划条件内容的；

第二十五条 控制性详细规划应按照原规划编制范围启动修改。确因重点项目或重要产业项目建设需求，需将原规划编制

范围拆分为若干街区分步推进修改的，必须就拆分街区的必要性、街区规模的合理性以及调整内容的关联性等进行论证。街区规模原则上不得小于 0.05 平方公里，不得减少街区中原配套的公共服务设施、市政公用设施、城市绿地等的用地规模。若涉及公共服务设施、市政公用设施、城市绿地等的修改，须与平衡该修改内容的街区同步报审。

第二十六条 控制性详细规划的修改应按以下程序进行：

（一）市自然资源局组织控制性详细规划调整论证报告专家论证会，对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；

（二）市自然资源局及各镇人民政府应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见；

（三）市自然资源局提出修改控制性详细规划的建议，报市人民政府同意；

（四）市人民政府同意启动修改后按本办法第二章、第三章规定的程序执行。

第二十七条 控制性详细规划启动后出现新增修改内容的，市自然资源局需重新对控制性详细规划修改草案进行公示，召开专家评审会、部门联审会，各镇人民政府需重新采取座谈会或其他方式征求公众意见。

第二十八条 符合本办法，仅涉及单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的控制性详细规划修改，由市自然资源局提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式

征求专家、利害关系人的意见，经市人民政府同意后公布实施。

第二十九条 涉及公益性用地的地块面积增加或指标调整，且对周边利害关系人影响不大的；同一街区公益性用地的位置置换，置换后仍能满足有关技术规范的要求，并征得产权人同意的控制性详细规划的修改，由市自然资源局提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，并提交市国土空间规划委员会审议，经市人民政府同意后公布实施。

本办法所称公益性用地是指由政府实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、公共绿地、防灾减灾、文物保护、市政公用设施和其他社会公益设施等用地。

第三十条 市自然资源局应当建立控制性详细规划修改档案，申请报告、调整方案、论证报告、审查意见、公众意见、市国土空间规划委员会审议意见、市人民政府批准文件等及有关电子文档，必须存档。控制性详细规划修改成果的入库及备案按照第十八条执行。

第六章 控制性详细规划的维护

第三十一条 市自然资源局应当建立控制性详细规划动态维护制度，对编制遗漏与实施过程中的信息进行更新。控制性详细规划动态维护分为细化维护和勘误维护。

第三十二条 符合本办法，有以下情形之一的，可进行控制

性详细规划的细化维护：

（一）街区内地块的拆分或合并使用，且不涉及规划技术指标的调整；

（二）符合控制性详细规划且设计方案通过市国土空间规划委员会审查而确定的细化指标和布局；

（三）市镇两级政府实施的市政工程，因现状客观条件或技术要求等原因，已征得沿线土地权属人同意，需对原规划进行局部调整。

第三十三条 符合第二十三条规定，有以下情形之一的，可进行对控制性详细规划的勘误维护：

（一）同一成果内容在不同章节、图件不一致时以法定文件或法定图则为依据的校核更正。

（二）无针对性说明而与技术规范不一致的指标；

（三）现状调研疏漏且勘误后不违反上层次规划的强制性条款和技术规范；

第三十四条 控制性详细规划的维护应遵循以下程序：

（一）细化维护情形由各镇人民政府或市政工程实施管理部门向市自然资源局提出书面申请和调整方案；勘误维护由各镇人民政府向市自然资源局提出维护申请，附具原编制单位的勘误通知书；

（二）市自然资源局征求相关部门意见；

（三）市自然资源局根据征求意见对控制性详细规划维护方

案进行优化后，予以公示；

（四）市自然资源局组织专家对控制性详细规划维护成果草案进行审议；

（五）市自然资源局将经审议通过的维护成果报送市政府批准后，二十个工作日内予以公布实施。

第三十五条 市自然资源局应当建立控制性详细规划维护档案，申请报告、维护成果、审议结论、政府批文、公告情况等及有关电子文档，必须存档。

第七章 法律责任与监督

第三十六条 有下列情形之一的，由市人民政府或者省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）违反本办法第十条规定，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）未按照本办法第十四条、第十五条规定听取公众意见的；

（三）违反本办法第十六条规定，未将控制性详细规划草案及审查意见提交市国土空间规划委员会审议的；

（四）违反本办法第十九条规定拒绝公民、法人和其他组织查阅控制性详细规划档案的；

（五）违反本办法第四条规定，擅自调整控制性详细规划的；

第三十七条 控制性详细规划编制、审批相关工作人员玩忽职守、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。

第三十八条 市人民政府、各镇人民政府及市自然资源局应当加强对本办法执行情况和控制性详细规划编制、审批、实施、修改、维护的监督检查。

第三十九条 市自然资源局对城乡规划设计单位实行信用管理，按《中山市城乡规划设计单位信用管理实施细则》（原规划局在编规范性文件）执行。对失信情节严重的城乡规划设计单位，市自然资源局按照国家、省相关规定进行处罚。

第八章 附 则

第四十条 正在进行编制或修改的控制性详细规划在本办法实施后，依据其所在阶段，按照新管理办法完善后续程序。

第四十一条 本办法由中山市自然资源局负责解释。

第四十二条 本办法自 2019 年 X 月 X 日起施行。《中山市城市、镇控制性详细规划管理办法》（中府〔2017〕2 号）同时废止。

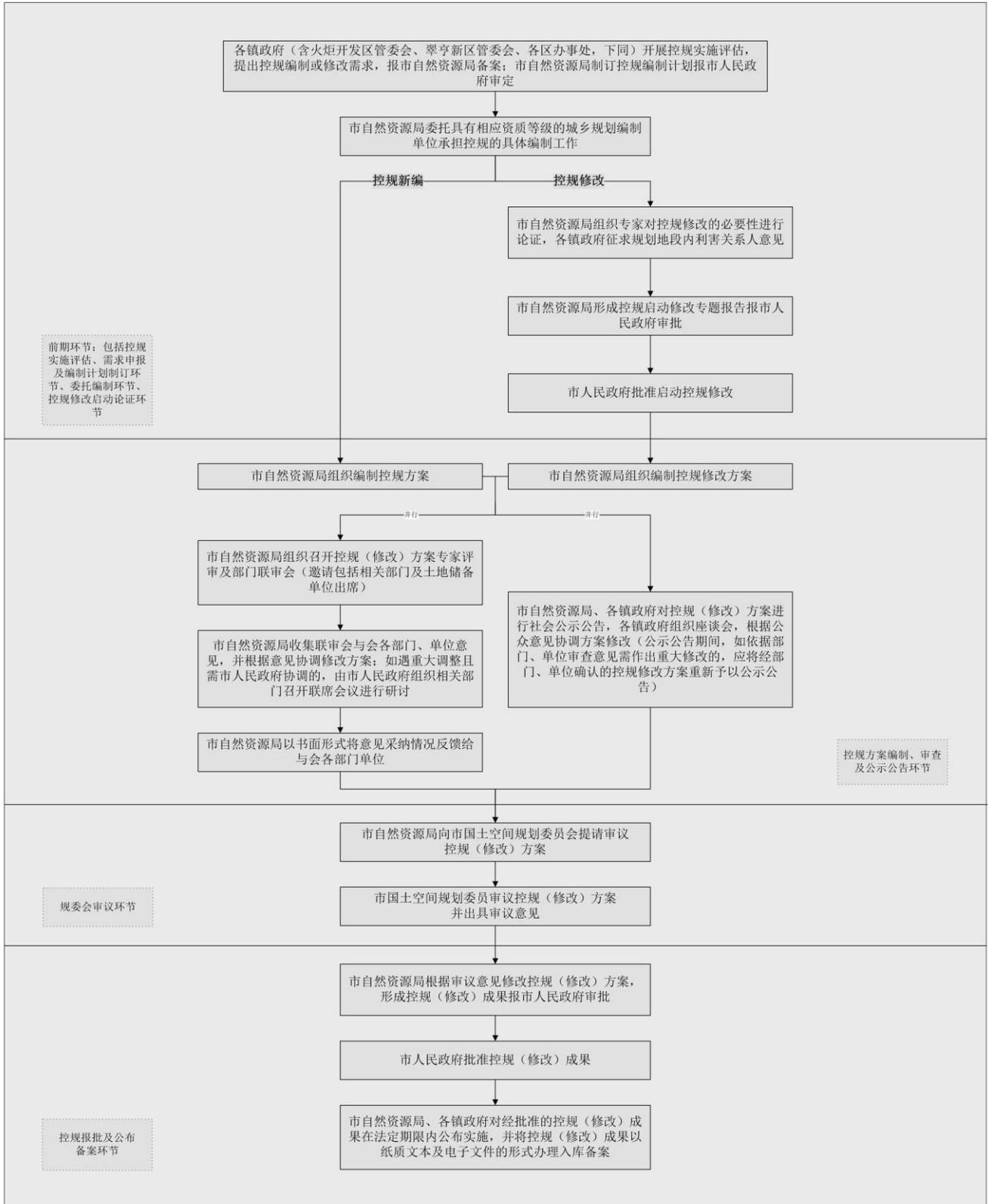
附件：1. 中山市控制性详细规划工作流程图

2. 部门职责

3. 控制性详细规划与城市设计流程对照图

附件 1

中山市控制性详细规划工作流程图



附件 2

部门职责

一、涉及土地利用和空间布局要求的设施主管部门负责会同自然资源主管部门组织编制各类专项规划，确保各类专项规划成果内容相互衔接、符合国土空间规划，相应设施的地块和线位明晰且充分征求利害关系人意见。及时向自然资源主管部门提供专项规划和部门相关资料，对提供的资料准确性和完整性负责，并审查控制性详细中相关内容的准确性和科学性。

二、各镇政府（含火炬开发区管委会、翠亨新区管委会、各区办事处）。参与控制性详细规划编制或修改全过程，负责通过各种方式征求和处理规划地段内公众意见，必要时召开听证会。控制性详细规划编制和修改过程中，规划方案与土地权属相冲突的，各镇政府必须书面征求和协调利害关系人意见，切实承担起属地责任，制定和落实土地征收、置换等补偿补救措施，积极主动与利害关系人协商救济事宜，努力化解矛盾纠纷。

三、市发展和改革局。负责提供能源设施等部门相关基础材料，提出相应土地预控具体要求；提供和审查各类重点项目的基础资料和落实情况。

四、市教育和体育局。负责提供幼儿园、小学、初中、高中、大学等设施现状基础资料和规划资料，审查相应教育设施的管控要求和控制性详细规划落实情况。

五、市工业和信息化局。负责协调电信运营商提供电信设施

等规划基础资料和规划资料；提供信息管线、成品油、天然气供应站场等现状基础资料和规划资料，审查相关设施的管控要求和控制性详细规划落实情况。

六、市民政局。负责提供福利院、养老院等社会福利设施现状基础资料和规划资料，审查相应设施的控制性详细规划落实情况。

七、市财政局。负责落实控制性详细规划编制经费，指导开展编制单位的采购工作。

八、市自然资源局。负责统筹本市控制性详细规划管理工作。统筹落实规划范围内的山水林田湖草等资源保护要求，对控制性详细规划与总体规划、土地利用总体规划等上层次规划进行符合性审查；核对已查明土地权属、公开交易用地、地质灾害防治点以及政府储备用地等基础地理信息数据；合理利用城市设计、城市更新（“三旧”改造）政策等手段，科学提出相关控制要求。

九、市生态环境局。负责提供和审查生态红线、大气、噪声、水环境等功能区划、疑似污染或污染地块再开发利用等规划基础资料和规划控制情况，对规划区功能布局合理性提出意见。

十、市住房和城乡建设局。负责提出和审查重大基础设施、市政道路、公用设施、垃圾收集设施、保障房、安置房、人民防空等用地和建设指标要求。

十一、市交通运输局。负责提供各级轨道交通、国道、省道、干线公路、支线公路、公交站场、港口等现状基础资料和规划资

料，提出相应交通用地的管控要求，审查控制性详细规划落实情况。

十二、市水务局。负责提供和审查水利设施、防洪堤、岸线利用、河涌等用地和退线的建设要求；提出防洪、排涝、防风暴潮、山塘水库、灌排等建设要求。

十三、市文化广电旅游局。负责提出旅游业和公共文化设施的发展要求，提供和审查文物建筑的基础资料和规划控制要求。

十四、市卫生健康局。负责提供综合医院、专科医院、社区医院等设施现状基础资料和规划资料，审查相应公共服务设施的管控要求和控制性详细规划落实情况。

十五、市应急管理局。负责提供和审查消防站等应急设施的现状基础资料和规划控制情况。

十六、市城市更新局。负责组织编制城市更新（“三旧”改造）单元控制性详细规划，提供“三旧”改造项目基础资料，提出“三旧”改造项目发展要求，审查“三旧”改造单元规划与控制性详细规划相符性。

十七、广东电网有限责任公司中山供电局。负责提供电力设施选址和建设要求，审查电网规划的实施情况，协调用地布局落实。

十八、市无线电管理委员会办公室。负责提出无线微波通道控制范围、坐标及控制高度具体要求。

十九、市土地储备中心、交通发展集团、城建集团。负责提

供储备用地信息，对储备用地规划情况提出意见。

控制性详细规划与城市设计流程对照图

