

清远市自然资源局文件

清自然资规字〔2021〕6号

清远市自然资源局关于印发《清远市控制性详细规划管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府、市直有关单位：

为贯彻落实党中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的精神，深化要素市场化配置改革和提升“放管服”水平。规范我市控制性详细规划的编制和调整程序，强化国土空间规划管理。经市人民政府同意，现将《清远市控制性详细规划管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



清远市控制性详细规划管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范清远市控制性详细规划的编制及调整程序，保障国土空间规划的有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《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》以及《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》（粤自然资发〔2021〕3号）等法律、法规、规章，结合清远市的实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于清远市区城市规划区控制性详细规划（以下简称“控规”）的编制、审批和管理工作。各县（市）可参照执行。

本办法未尽事宜，按国家及省的有关要求执行。

第二章 控制性详细规划的编制

第三条 控规的编制应以单元（社区）为基本单位。单元（社区）的划定按《清远市中心城区管理区划》执行。

第四条 控规通过单元（社区）法定图则和街坊地块管理细则两个层级进行管理。

单元（社区）法定图则应当传导和落实国土空间规划及其他相关规划的要求，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。

划定街坊并对街坊的整体管控作出具体规定,街坊是单元(社区)的基本管控单位,街坊地块管理细则依据单元(社区)法定图则的管控要求,进一步细化和落实地块用地性质、开发强度等规划控制要求,是核发规划条件的直接依据,指导修建性详细规划的编制。

第五条 层级管控内容

(一) 单元管控内容

1. 功能定位、发展目标;
2. 主导属性;
3. 发展规模;
4. 空间结构、路网结构;
5. 规划控制线。

(二) 街坊管控内容

1. 土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求;
2. 建筑高度、建筑密度、绿地率等规定性指标;
3. 基础设施、公共服务设施、公共安全设施的配套要求;
4. 地块停车位配建指标;
5. 城市设计要求;
6. 地下空间开发与利用。

第三章 控制性详细规划的调整

第六条 依法批准的控规不得随意调整，在实施管理中确需对已批准的控规进行调整的，应按本办法要求的程序执行。控规调整应遵循功能优化、公共优先、支持产业及促进实施等原则。以下情况不得进行控规调整：

（一）不符合市（县、镇）国土空间总体规划等上位规划的强制性内容（国土空间总体规划批准实施前的过渡期内按土地利用总体规划和城市（镇）总体规划、近期建设规划及省、市相关文件执行）；

（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；

（四）经招、拍、挂出让程序取得土地使用权的项目，用地性质为非居住用地兼容居住用地，提高居住兼容占比；非居住用地调整为居住用地；项目申请调整用地性质、容积率等强制性指标（调整为公益性用地、工业、仓储用地除外，如国家和省另有规定的，按照具体规定执行）；

（五）违反法律、法规、部门规章和上级主管部门相关规定，以及本市技术管理规定。

第七条 控规调整分为修编、局部调整和技术修正三种情形。

第八条 控规发生结构性的变化，包含但不限于以下情形，市自然资源部门应按照规定的权限和程序以单元（社区）为基本单位进行控规修编：

(一) 国土空间规划或其他相关规划发生重大变更，对单元(社区)的功能与空间布局产生重大影响；

(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，对单元(社区)的功能与空间布局产生重大影响；

(三) 对单元(社区)的主导功能、居住人口规模、公益性用地、建设容量等强制性控制内容进行重大改变；

(四) 控规调整范围占原控规面积 50%以上；

(五) 在实施城市建设中发现控规存在明显缺陷，经评估确有必要调整；

(六) 经市自然资源主管部门认定的其他情形。

第九条 控规局部调整应以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反国土空间规划管控底线和生态环境、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。

控规局部调整遵循“有增有减、总量控制”的原则，至少以街坊为基本单位进行论证，保证控规强制性内容在街坊之间或街坊内综合平衡。主要包括以下情形：

(一) 用地性质调整

1. 公益性用地：其他用地调整为公益性用地；在满足技术标准规范、服务半径和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间的位置调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同）；

2. 居住用地：土地出让前，在不增加总计容建筑面积和住宅总计容建筑面积前提下，居住用地调整为商业或居住商业混合用地；

3. 混合用地：土地出让前，在不增加总计容建筑面积和住宅总计容建筑面积、不减少公益性设施建筑面积的前提下，混合用地比例的调整。

（二）开发强度调整

1. 公益性用地容积率调整，且调整后仍符合《清远市城市规划管理技术规定》及其他相关规划的要求；

2. 容积率返算：在不增加总计容建筑面积和住宅总计容建筑面积的前提下，因国土空间规划需要增加绿地、道路等公益性用地进行容积率返算，城市更新项目按规定需提供15%的公益性用地除外；

3. 容积率转移：在不增加总计容建筑面积和住宅总计容建筑面积，以及满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，单元范围内政府已收储用地之间建设容量的转移。

（三）因道路交通、市政、水利等工程实施，红线、蓝线、绿线、黄线控制范围微调（总量不减少）及相关地块边界进行相应调整，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；

（四）除上述（一）、（二）、（三）款所规定情形外，经市自然资源主管部门认定符合控规局部调整的其他情形。

第十条 控规技术修正应在已批准控规强制性内容不变的前提下进行。包含但不限于以下情形，自然资源主管部门应按照规定权限和程序以街坊为基本单位进行控规技术修正、校核和规整。

（一）技术性纠错

1. 落实现状建设信息，对相关信息进行修正；
2. 对控规成果中出现指标不一致、信息缺漏、无针对性说明而与技术规范不一致等问题进行更正。

（二）依行政许可修正

根据控规批复之前核发的建设用地规划许可证、国有土地使用权出让合同等信息，进行控规成果修正。

（三）依弹性管理要求落实

在符合控规中的实线控制、虚线控制、点位控制、指标控制、通则式规定以及其他控制要求的前提下，进一步深化地块控制要求，或对地块进行合并、拆分，且不涉及规划技术指标调整。

（四）经市自然资源主管部门认定的其他情形。

第十一条 控规修编由市自然资源主管部门负责组织编制；控规局部调整由地块所在的园区管委会、镇人民政府（街道办事处）及土地储备主管部门负责组织编制。

第十二条 组织编制主体须委托乙级及以上资质的设计单位编制控规调整成果，成果应符合技术规范和相关标准要求。

第十三条 控规修编前，市自然资源主管部门应当对修编的

必要性进行论证，征求区人民政府、相关部门和利害关系人的意见，提出专题报告，报市人民政府同意后启动控规修编，审批程序按《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定执行。

第十四条 控规局部调整程序

(一) 符合第九条（一）、（二）、（三）款规定情形的局部调整，按下列程序进行。

1. 组织编制主体对控规调整的必要性进行论证，编制控规调整草案，征求规划地段内利害关系人意见后向市自然资源主管部门提出控规局部调整申请；

2. 市自然资源主管部门对必要性论证和调整草案进行审查；根据需要，由组织编制主体征求相关部门意见、召开专家评审会；组织编制主体应将调整草案通过当地主要新闻媒体、政府信息网站等平台予以公示，公示时间不少于 30 日。有重大异议的，应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

3. 市政府授权市自然资源主管部门审批；

4. 市自然资源主管部门将审批通过的成果纳入市国土空间规划信息平台，予以公告并定期报市政府备案。成果纳入规划信息平台前不得组织实施。

(二) 其他情形的局部调整，按下列程序进行。

1. 组织编制主体对控规调整的必要性进行论证，编制控规调整草案，征求规划地段内利害关系人意见后向市自然资源主管部门提出控规局部调整申请；

2. 市自然资源主管部门对必要性论证和调整草案进行审查。根据需要，由组织编制主体征求相关部门意见、召开专家评审会；组织编制主体应将调整草案通过当地主要新闻媒体、政府信息网站等平台予以公示，公示时间不少于 30 日。有重大异议的，应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

3. 组织编制主体将调整方案报市国土空间规划委员会审议，并附意见采纳情况；

4. 市自然资源主管部门上报市政府审批，将审批通过的成果纳入市国土空间规划信息平台并予以公告。成果纳入规划信息平台前不得组织实施。

第十五条 控规调整必要性论证和调整草案编制环节可合并开展，进一步缩短各阶段专家论证、部门征集意见的时间。

控规调整必要性论证和调整草案须经园区管委会或镇人民政府（街道办事处）、土地储备主管部门审查同意并出具书面意见。报送材料的准确性和真实性由组织编制主体负责，调整论证报告包括但不限于项目背景与区位、上层次规划要求、调整理由、调整依据、调整内容、利害关系人意见、技术可行性分析等内容。调整论证报告应加强对公共服务设施、交通市政基础设施承载力等方面进行必要的技术论证，涉及轨道选线及站点、教育设施、历史文化、水源保护、水土保持、基础设施、城市安全和社会稳定等事项，组织编制主体还应征求相关部门意见。

第十六条 控规技术修正应按照下列程序进行。

(一) 市自然资源主管部门对控规技术修正的情形认证;

(二) 将技术修正成果纳入市国土空间规划信息平台, 并定期报市政府备案。

第四章 产业用地的规划管理

第十七条 城镇开发边界范围外单独选址的工业、现代农业、旅游业(不含旅游地产)、民生项目的控规编制, 由市政府将审批权限下放至区政府, 报区政府批准实施。经批准的规划成果须于 30 日内提交至市自然资源主管部门, 纳入市国土空间规划信息平台。成果纳入规划信息平台前不得组织实施。

第十八条 产业用地调整情形包括以下情形。

(一) 用地性质调整

1. 工业、仓储和新型产业用地: 工业用地、仓储用地和新型产业用地之间相互调整, 且不对周边环境造成超出规定标准的干扰、污染或安全隐患; 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用地、仓储用地或新型产业用地;

2. 新型产业、科研设计用地: 在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设计用地之间相互调整, 或非公益性用地调整为新型产业用地; 非公益性用地调整为科研设计用地。

(二) 规划指标调整

1、工业、仓储用地：在满足设施承载力并符合环保等要求的前提下，通过建设工程设计方案论证，用地能容纳相应调整变化，且对周边用地未造成不良影响，调整工业、仓储用地容积率、建筑系数、建筑限高等规划指标。

（三）其他

1. 工业区内因工业项目（包括工业、仓储、新型产业、科研）用地调整，在道路红线宽度不减少，道路走向不变且不影响整体交通组织的前提下，对城市支路进行调整；

2. 市自然资源主管部门认定的其他情形。

第十九条 符合第十八条产业用地情形的，按下列程序进行调整。

（一）产业用地调整主体组织编制调整草案，并征求规划地段内利害关系人意见，向自然资源主管部门提出调整申请；

（二）自然资源主管部门对调整草案进行审查；根据需要，由组织编制主体征求相关部门意见、召开专家评审会；组织编制主体应将调整草案通过当地主要新闻媒体、政府信息网站等平台予以公示，公示时间不少于 30 日。有重大异议的，应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

（三）市政府授权区政府或具备相应国土空间规划管理权限的园区管委会审批；

（四）经区政府或园区管委会批准后，将产业用地调整成果报市自然资源主管部门纳入市国土空间规划信息平台，成果纳入

规划信息平台前不得组织实施。市自然资源主管部门将调整成果予以公告。

第五章 附 则

第二十条 本办法由市自然资源主管部门负责解释。

第二十一条 本办法自 2021 年 9 月 22 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

清远市自然资源局国土空间规划科

2021 年 8 月 22 日印发
