**河源市区控制性详细规划局部调整和技术**

**修正实施细则（试行）**

（征求意见稿）

**第一条**【制定依据】 为规范我市控制性详细规划（以下简称“控规”）局部调整和技术修正的适用范围和办理程序，提高控规修改工作效率，优化营商环境，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》《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》《广东省自然资源厅关于加强控制性详细规划管理廉政风险防范的通知》，结合我市实际，制定本细则。

**第二条**【适用范围】本细则适用范围为源城区、江东新区、市高新区，各县可参照执行。

**第三条**【适用情形】 本细则仅适用于控规的局部调整和技术修正。控规的编制、修编以及不属于本细则确定的控规局部调整和技术修正情形的控规修改，须依据相关法律、法规执行。“三旧”改造项目另有政策规定的，从其规定。

**第四条**【概念界定】本细则中的“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）、水域（E1）。

“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，以及营利性邮政、教育、体育、文化、医疗卫生、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地，具体可以由相关行业主管部门认定。

**第五条**【基本原则】 控规局部调整和技术修正应当以保障公共利益、支持社会经济高质量发展、提升人民群众生活品质为导向，不得违反城乡规划（国土空间规划）底线、生态环境保护、自然与历史文化遗产保护和城市安全等强制性要求，不得突破控规单元的主导功能、住宅总建筑面积等控制指标，应当满足市政设施、公共服务设施等基础设施承载力的要求。

控规单元结合国土空间总体规划划定，在控规单元未划定的过渡期，以经批准的各片区控规中已划定的管理单元作为规划指标核算的基本单元。未进行单元划定或单元划定过大、过小的，可根据所属区位、主导功能和实际情况等，通过城市主次干道路和自然山体、水体等边界要素，按以下要求适当调整研究范围：

（一）以居住、商业服务业为主导功能的片区应按1-3平方公里制定研究范围；

（二）以工业、物流业为主导功能的片区原则上按3-10平方公里制定研究范围。

**第六条**【责任主体】源城区人民政府、江东新区管委会、市高新区管委会（以下统称为“区级政府”）负责本管辖区域范围内控规局部调整、技术修正方案的组织编制、前期论证、审查及批后公布、实施等工作，市自然资源部门负责审查、报批、监督检查等工作。

区级政府在正式启动局部调整和技术修正工作前，应先行函告市自然资源部门，由市自然资源部门函复明确控规修改内容符合控规局部调整或技术修正范围后，方可正式组织开展相关工作。

**第七条**【局部调整】属于以下情形之一的，可以对控规进行局部调整：

（一）在满足技术标准规范、设施承载力和服务半径要求、且不增加非公益性用地面积及建筑面积的前提下，增加公益性用地或设施，调整公益性用地或设施的位置、地块边界、规划指标，以及公益性用地之间性质的调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外）；

（二）对居住和公共环境干扰、污染或安全隐患较大的工业用地或仓储用地，调整为对居住和公共环境干扰、污染或安全隐患较小的工业用地或仓储用地的，以及工业和物流仓储用地之间性质的调整（危险化学品项目除外）；

（三）在符合国家、省、市关于产业升级、新型产业发展政策要求（由工信部门出具意见）且满足控规单元（管理单元）市政公服设施承载力的前提下，提高工业、物流仓储用地使用强度的；

（四）将未出让的政府储备用地，在符合国土空间总体规划且不增加总建筑面积和住宅总建筑面积，不减少公益性设施建筑面积的前提下，由居住用地调整为商住混合用地、商业商务用地、工业用地，或由商住混合用地调整为商业商务用地、工业用地，或由商业商务用地调整为工业用地的，以及对商住混合用地内部的比例进行调整的；

（五）根据国家、省、市出台的政策法规、技术标准、上层次法定规划，或经批准达到详细规划深度的专项规划，以及经批准的用地选址提出国土空间要求，需调整控规的；

（六）在不影响道路结构且满足街坊城市支路网密度的前提下，调整街坊内单条城市支路的走向、宽度的；

（七）因增加公共绿地、公共服务、市政交通等公益性设施，导致可开发用地面积减少，按原用地规划设计条件明确的控制指标进行返算后，需要对容积率、建筑密度、绿地率进行调整的；

（八）在不调整控规单元主导功能和城市次干路及以上等级路网格局，不减少城市绿地、公益性设施和路网密度，周边市政交通基础设施和公共服务设施可承载的基础上，根据有效的建设用地使用权出让合同或划拨决定书、规划批复、司法裁定文件，恢复用地性质和控制指标的；

（九）经征得相关主管部门同意，对交通和市政等基础设施规模和布局进行局部调整，且符合相关专业系统规划、满足功能和服务半径要求的。

（十）为落实留用地选址，在符合省、市留用地管理政策的前提下，将拟选址地块的用地性质调整为商业商务用地的。

**第八条**【局部调整程序】控规的局部调整按照以下程序办理：

（一）区级政府或委托区级自然资源（规划）主管部门组织编制控规修改必要性论证报告和控规局部调整方案（可合并编制），区级自然资源（规划）主管部门对方案进行审查，并征求涉及的区级相关主管部门意见、组织专家评审、征求相关利害关系人意见。

（二）区级政府组织专题会议或本区城乡规划（国土空间规划）委员会对规划方案进行审议，审议通过后报市自然资源主管部门审定。

1. 市自然资源主管部门对提交的规划方案及相关材料进行审查，征求市级相关主管部门意见，开展规划公示，提交市城市规划委员会发展策略与规划编制专业委员会进行专家咨询，会议对方案有重大异议，审议未通过的，应当在修改完善后再次提交审议。
2. 规划方案经审议通过后，由市自然资源主管部门上报市政府审批。
3. 经批准同意的控规局部调整方案，市、区级自然资源主管部门应当自批准之日起20个工作日内分别在市、区级政府网站公布。

**第九条**【技术修正】属于以下情形之一的，可以对控规进行技术修正：

1. 因公共利益或工程实施需要，在不减少城市蓝线、城市绿线、城市黄线总量、不增加原规划确定的地块总建筑面积的前提下，对城市蓝线、城市绿线、城市黄线等规划控制线或地块边界进行微调的（等级、走向基本不变）；
2. 因城市景观需要，优化调整地块建筑高度控制的；
3. 经溯源核查，确因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正的。

**第十条**【技术修正程序】控规的技术修正按照以下程序办理：

1. 区级政府或委托区级自然资源（规划）主管部门组织编制控规技术修正方案，区级自然资源（规划）主管部门对方案进行审查，并征求涉及的区相关主管部门意见、组织专家评审、开展规划公示征求相关利害关系人意见。

（二）区级政府组织专题会议或本区城乡规划（国土空间规划）委员会对方案进行审议，提出通过或不通过的意见。

（三）审议通过后的方案由区级政府报市自然资源主管部门审批。

（四）经批准同意的控规技术修正方案，市、区级自然资源主管部门应当自批准之日起20个工作日内分别在市、区级政府网站公布。

**第十一条**【不适用的情形】属于以下情形的不得列入控规局部调整和技术修正：

1. 突破城乡规划、土地规划、环境保护、城市安全、国家安全等方面强制性标准规范的；
2. 涉及对控规单元主导功能改变、总建筑面积（住宅建筑面积）增加，涉及突破原有规划界定的容积率、建设规模等上限要求，涉及调整控规单元的历史文化保护紫线、永久基本农田保护线、生态保护红线以及其他各类保护区边界等强制性要求的；
3. 涉及经营性用地的容积率、建筑面积等经济技术指标调整的（工业、物流仓储用地除外）；
4. 涉及降低设施（道路、公共设施、市政设施、绿地）服务水平和可实施性的；
5. 涉及社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施调整的；
6. 涉及局部调整范围占控规单元面积50%以上的；
7. 涉及公益性用地调整为非公益性用地的；

（八）其他不符合法律法规规定、技术规范和相关标准的情形。

**第十二条**【完善工作机制】区级政府可根据实际情况，成立本区城乡规划（国土空间规划）委员会，对控规局部调整和技术修正等规划议题进行审议，为区级政府规划决策提供议事咨询意见。

市自然资源部门可委托具有相应资质的技术机构进行第三方技术审查，第三方技术审查机构对其审查结论依法承担相应的法律责任。

**第十三条**【经费保障】区级政府应将控规局部调整、技术修正等控规管理的工作经费纳入本级政府公共财政预算。市自然资源部门应将委托第三方技术审查工作经费纳入部门公共预算。

**第十四条**【责任与权利】区级政府及各级自然资源（规划）主管部门要坚守依法依规、底线思维意识，在控规管理、实施过程中以保障公共利益为前提，切实提高规划质量和水平。市自然资源主管部门与区级政府须签订行政授权委托书，进一步明确责任和权利。

**第十五条**【实施期限】本细则印发之日起施行，有效期三年。如国家、省在本细则实施之后出具了新的法律、法规，应从其最新规定。