

重庆市万盛经开区管委会 关于进一步加强控制性详细规划 修改管理工作的通知

万盛经开发〔2018〕14号

各镇人民政府，各街道办事处，管委会各部门，经开区开发投资集团有限公司及有关国有企业，驻经开区有关单位：

万盛区人民政府《关于进一步加强控制性详细规划修改等规划管理工作的通知》（万盛府发〔2009〕53号）实施以来，较好地规范了我区控制性详细规划（以下简称控规）修改工作，对维护城乡规划的权威性和规划管理的严肃性起到了重要作用。为提高规划科学化水平，强化规划刚性，简化办事程序，提高控规修改效率，按照《中华人民共和国城乡规划法》《重庆市城乡规划条例》《重庆市城市规划管理技术规定》等法律法规及相关规定，结合近几年执行情况，现就进一步加强万盛经开区控规修改管理工作通知如下：

一、严格限制控规修改

控规修改要有利于完善城市功能、优化空间布局、健全综合交通体系、加强市政基础设施支撑、提升城市品质、注重城市设计、传承城市文脉、突出美丽山水城市特色。未经法定程序不得修改控规。

（一）通过招标、拍卖、挂牌（以下简称招拍挂）获得国有土地使用权的建设项目，不得对控规确定的土地用途、总建设用地面积和总计容建筑面积等强制性内容进行修改。因城乡总体规划修改、实施城市重大基础设施和公共服务设施建设等公共利益需要修改控规，以及因不可抗力或特殊原因致使控规无法实施确需修改，且经区管委会同意不需收回土地使用权重新出让的，应当经区规划行政主管部门会同区土地主管部门共同研究，再依法进行控规修改；否则，应先由土地主管部门依法收回国有土地使用权后，方可依法进行控规修改，修改方案经批准后再依法对土地使用权重新通过招拍挂出让。

（二）严格限制对绿地与广场用地的修改，已实施的公园绿地不得修改。

（三）严格限制对公共管理与公共服务设施、工业、物流仓储、公用设施、道路与交通设施等用地的调减。

（四）严格限制对居住及商业商务用地的调增，并严格控制其调增计容建筑面积总规模。

二、控规修改的类型

控规修改分为强制性内容修改和一般技术性内容修改。

（一）强制性内容修改。修改经批准的控规中确定的土地用途、计容建筑面积、公园绿地面积、公共服务设施、公用设施和其他强制性内容，以及纳入招拍挂建设用地规划条件函中确定的强制性内容，应按控规强制性内容修改程序办理。

（二）一般技术性内容修改。修改内容不涉及经批准的控规中确定的土地用途、增加计容建筑面积、减少公园绿地面积、公共服务设施、公用设施和其他强制性内容的，不涉及招拍挂建设用地规划条件函中确定的强制性内容的，按一般技术性内容修改程序办理。

（三）虽涉及强制性内容但不涉及重大利害关系，具有下列情形之一的，可以按控规一般技术性内容修改程序办理。

1. 在土地出让或划拨前。

（1）根据专项论证、已批准的专业规划或城市设计，增加公共服务设施、公共安全设施和公园绿地或优化其空间布局的；

（2）经论证，在一定范围内优化居住用地、商业服务业设施用地、公共服务设施等用地布局，但不改变各类土地用途、用地面积及计容建筑面积的；

（3）经论证，在一定范围内合理调整商住混合用地或住商混合用地的商住比例，但不改变主导用地性质，且不增加总计容建筑面积的；

（4）拟按划拨方式供应行政办公、教育科研、文化、体育、医疗卫生、社会福利、社会停车场等用地时，根据项目立项批复并满足相关技术规范要求的前提下修改控规的；

（5）根据专项论证或已批准的专业规划，修改城市道路、轨道、市政管线等规划导致用地边界及规划指标相应修改的；

（6）区管委会已批准的市政工程项目，经专项论证后，确定需要对控规进行修改的（包含因市政工程项目修改导致公园绿地面积变化的）；

（7）根据土地权属修正用地边界的；

（8）经区规划行政主管部门认定属规划编制失误的。

2. 在土地出让或划拨后。

（1）同一个建设用地规划许可证范围内，在不改变各类用地面积、用途且满足相应规范的条件下，对公共服务设施、公园绿地的位置进行优化修改的；

（2）结合具体情况对城市道路、轨道、市政管线等规划的线型、标高、用地位置及范围或对公用设施进行修改的；

（3）经论证，在不增加计容建筑面积，不影响安全、交通通行、地下管线铺设及满足景观要求的前提下，在空中和地下增加过街建（构）筑物的。

三、严格执行控规修改程序

（一）强制性内容修改程序。

1. 申请。

城市规划建设用地范围内（除工业园区辖区范围）进行控规修改的，以及取得土地使用权的建设单位认为需要修改控规的，应由相关牵头部门或行业主管部门向经开区管委会提出书面申请，申请中应说明控规修改的理由，并提交控规修改初步方案。经开区管委会确定需要对控规进行修改的，由区规划行政主管部门按规定程序办理。

城市规划区外各镇镇区（黑山镇、石林镇、青年镇、关坝镇、金桥镇、丛林镇，不包括各工业园区辖区范围）规划建设用地范

围内进行控规修改的，应由各镇向经开区管委会提出书面修改申请，申请材料按照上述材料要求执行。经开区管委会确定需要对控规进行修改的，由区规划行政主管部门按规定程序办理。

各工业园区（平山工业园区、煤电化工业园区）管辖范围内，进行控规修改的，应由园区管委会向经开区管委会提出书面修改申请，申请材料按照上述材料要求执行。经开区管委会确定需要对控规进行修改的，由区规划行政主管部门按规定程序办理。

区有关平台公司申请进行控规修改的，根据其项目所属范围对应前述三种情形执行。

2. 办理。

经开区管委会批转区规划行政主管部门办理的，区规划行政主管部门应当组织对控规修改的必要性进行论证。论证结论为不必要修改的，区规划行政主管部门报告管委会，并终止该控规修改申请。论证结论为有必要修改的，区规划行政主管部门将必要性论证意见报告经开区管委会，经开区管委会批准同意后，再组织编制控规修改方案，经区专委会、规委会审查通过后，进行公示、征求意见，与必要性论证意见一并报经开区管委会审批。必要时，可将必要性论证意见和控规修改方案一并报经开区管委会审批。

区规划行政主管部门组织开展控规修改论证工作，控规修改申请单位应提交以下材料：修改所涉及范围的土地权属证明材料；按照区内各类用地布局合理、开发建设及居住人口总量控制的原则，对拟修改控规范围或相邻控规范围的用地布局、建筑总量进行总体平衡后，提交控规修改初步方案；若涉及建设用地增减平衡的，应同步提交建设用地平衡方案；其他必要性论证材料。

（二）一般技术性内容修改程序。

1. 申请。

由控规修改申请单位向区规划行政主管部门提出修改申请，也可由区规划行政主管部门主动进行修改。

2. 办理。

一般技术性内容修改由区规划行政主管部门组织论证、审查、征求意见、批准，并定期向经开区管委会报告备案。

区规划行政主管部门组织开展控规修改论证工作，控规修改申请单位应提交修改所涉及范围的土地权属证明材料。

（三）公示及公布。

修改控规强制性内容的，在报送审批前，应当将控规修改方案向社会公示，征求公众和利害关系人意见，公示时间不得少于

30 日。修改控规一般技术性内容涉及利害关系人的，公示时间不得少于 7 日。

控规修改方案报经经开区管委会批准后，区规划行政主管部门应当及时公布控规修改成果。

四、加强控规修改论证工作

（一）区规划行政主管部门应当组织专业机构开展控规修改论证。

（二）控规修改论证中应当加强专家咨询、征求相关部门意见工作。

（三）控规修改论证中应当遵循优化城市功能、提升形象品质、促进产城融合等原则，同步加强城市空间形态研究，落实城市设计要求。有以下情形之一的，应同步进行空间组织形态论证：

1. 因土地用途调整或计容建筑面积增加，总计容建筑面积大于 10 万平方米且容积率增幅超过 25%的；

2. 城市景观轴线、门户地带、临山滨水地区、重要公共服务设施等风貌敏感区或其它有必要进行空间组织形态论证的区域。

（四）控规修改论证中应当加强对城市管线的研究，涉及地下市政管线调整的，一并纳入控规修改内容。因土地用途调整或

计容建筑面积增加，总计容建筑面积大于 10 万平方米且容积率增幅超过 50%的，应同步进行地下管线承载力论证，并将审定的评价结论相关要求一并纳入控规进行控制。

（五）控规修改论证中应当加强交通影响评价论证，并将审定的交通影响评价论证的相关要求一并纳入控规进行控制。修改控规时，有以下情形之一的，应同步进行交通影响评价论证：

1. 因土地用途调整或计容建筑面积增加，居住、商业、商务用地及其混合用地总计容建筑面积增量超过 10 万平方米且容积率增幅超过 50%的；
2. 新增大型场馆和交通换乘枢纽的；
3. 交通敏感区域或其他有必要进行交通影响评价的。

修改控规时，居住、商业、商务用地及其混合用地总计容建筑面积增量超过 10 万平方米但容积率增幅未超过 50%的，控规修改方案应作交通专篇，可不单独进行交通影响论证审查。

五、加强对违反控规行为的查处

（一）对不符合控规要求进行建设的建（构）筑物，应当依法没收或拆除。

(二)对违反法律法规和有关规定,在规划、设计中弄虚作假的规划编制、建筑设计单位,有关部门可以依法停止受理其承接的规划编制方案、建设工程设计方案的报建,并纳入诚信管理。

六、相关要求

控规修改申请单位要树立大局意识,在申请控规修改前认真研究,严格把关。

区规划行政主管部门应坚持依法行政,加强控规修改的技术审查工作,建立已批准控规的动态维护机制。

区有关部门应配合区规划行政主管部门做好控规修改有关工作。

七、加强监督

区有关部门和有关单位要严格按照本通知的要求开展有关工作,并接受监察机关和社会的监督。任何单位或个人发现违反本通知要求的,均有权向监察机关举报。对违反本通知要求的单位,监察机关按照有关规定追究有关负责人和直接责任人的责任。

涉及市级有关平台公司储备用地的控规的编制与修改,对口的区级单位应征求市级有关平台公司意见,未达成一致意见的,在控规修改审批前需报市规划主管部门组织论证。

本通知自印发之日起施行。原《关于进一步加强控制性详细规划修改管理工作的通知》（万盛经开发〔2017〕80号）同时废止。

万盛经开区管委会

2018年5月4日

（此件公开发布）