

广西壮族自治区控制性详细规划管理办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为科学合理制定城镇控制性详细规划，规范城镇控制性详细规划的实施和管理，促进城镇健康有序发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律、法规的有关规定，结合本自治区实际，制定本办法。

第二条 自治区行政区域内按行政建制设立的市和镇（包括县人民政府所在地镇）的控制性详细规划的制定、实施和监督管理，必须遵守本办法。

第三条 本办法所称控制性详细规划，是指以城市、镇（县城）总体规划为依据，对城市和镇（县城）规划用地建设和设施建设实施控制性管理，对城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施的布局 and 规模，开发用地的主要用途、开发强度、配套设施以及空间环境等作出控制要求的规划。

第四条 控制性详细规划是城乡规划主管部门做出规划行政许可、实施规划管理的直接依据，是国有土地使用权出让、土地开发和建设的前提和基础。

第五条 依法编制控制性详细规划，是城市、县（镇）人民政府的职责，城乡规划主管部门和镇人民政府负责具体的编制组织工作。

自治区人民政府城乡规划主管部门负责全区控制性详细规划的监督管理工作。

城市、县人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内控制性详细规划的管理工作。

县（市）以上人民政府其他有关部门应当按各自职责，做好控制性详细规划的有关工作。

第六条 县（市）以上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财政预算，保障控制性详细规划的编制和管理工作的正常开展。

第七条 在编制控制性详细规划过程中，应当维护各方合法权益。鼓励公民、法人和其他组织参与控制性详细规划的制定。

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举报和控告。

第二章 控制性详细规划的编制

第八条 编制控制性详细规划应当贯彻落实科学发展观，妥善处理近期与长远、局部与整体、发展与保护、个体利益与公共利益的关系。综合考虑当地经济社会发展水平、资源条件、环境状况、人文历史、景观风貌、公共安全以及土地权属等因素。应当重点关注城市发展建设中交通市政设施、公共服务设施和公共安全设施，改善生态环境和人居环境，保护自然资源和历史文化遗产。

第九条 自治区人民政府城乡规划主管部门应当制定控制性详细规划编制技术导则，指导全区控制性详细规划的编制工作。

第十条 控制性详细规划应当覆盖城市和镇规划建设用地的全部范围。应当综合考虑国民经济和社会发展五年规划、近期建设规划、土地利用规划和相关规划要求，遵守国家有关标准和技术规范，采用符合国家有关规定的基础资料。

第十一条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据城市、镇总体规划确定的功能分区和空间布局，结合城镇管理行政区划，将规划建设用地划分为若干控制单元，作为编制控制性详细规划的基本单位。划分控制单元时应当依据城市总体规划确定的城市空间形态和景观

意向，将城市中心区、历史文化街区、高层建筑集中区、滨水地区等确定为重点风貌区。

第十二条 控制性详细规划组织编制机关应当制订控制性详细规划编制工作计划、分期、分批地编制控制性详细规划。

中心区、旧城改造地区、近期建设地区、以及拟进行土地储备或土地出让的地区，应当优先编制控制性详细规划。

第十三条 编制控制性详细规划，应当符合国家和自治区有关编制办法和技术规范的要求，明确下列控制性内容：

- （一）控制单元的主导功能和用地布局，人口和建设容量的控制要求；
- （二）居住、商业、工业等开发用地的主要用途和用地兼容性，以及建筑容积率、建筑密度等开发强度和配套设施的建设要求；
- （三）各级道路红线、断面及控制点坐标和标高，公交场站、社会停车场、加油站等位置和规模，各类市政工程管线位置、管径和工程设施的用地位置和界线，重大市政设施廊道走向及其安全防护距离；
- （四）教育、文化、体育、医疗、社会福利、社区服务等公共服务设施的位置、建设规模和具体控制要求；
- （五）消防、人防、防震、防洪、避难场所等公共安全设施的布局和用地规模，各类危险源的安全防护要求和具体控制要求；
- （六）四线（黄线、蓝线、绿线、紫线）及控制要求；
- （七）城市地下空间开发利用的控制要求；

(八) 城市设计、文物保护、景观控制等重点风貌区的空间布局 and 建筑高度、体量、形式、色彩等要求。

第十四条 城市、县人民政府城乡规划主管部门或镇人民政府应当通过公开征集、邀请征集等方式确定控制性详细规划编制工作方案，择优选定具备相应资质等级的城市规划编制单位，委托其承担控制性详细规划的具体编制工作。

第十五条 控制性详细规划草案编制完成后，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当组织召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证，会同有关部门初步审查后，依法将初审后的规划草案在规划控制单元的主要街道或者其他公共场所和政府网站向社会公示，广泛征询公众意见。

规划草案公示的时间不少于 30 日。公示规划草案的时间、地点以及公众提交意见的期限、方式，应当通过当地主要新闻媒体、政府网站等方式公布。

第十六条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当收集、整理和研究公众意见。公众对规划草案提出重大异议的，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当通过听证会等形式听取意见，并根据公众意见，组织城市规划编制单位对城市控制性详细规划草案进行修改完善。

第三章 控制性详细规划的审批

第十七条 城市和镇（含县城）控制性详细规划实行城乡规划委员会审议制度。

规划草案由城市、县人民政府城乡规划主管部门提交本级人民政府城乡规划委员会审议。报请审议规划时，应当附具专家论证意见、公众意见以及意见的处理等详细情况。

第十八条 控制性详细规划草案经城乡规划委员会审议后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门根据审议意见进行修改完善，未经城乡规划委员会审议通过的，审批机关不得批准。

第十九条 城市、县人民政府所在地的镇控制性详细规划经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。镇的控制性详细规划由镇人民政府报上一级人民政府审批。

自治区人民政府指定区域的控制性详细规划，经所在地县级以上人民政府逐级审查后，报自治区人民政府批准，并报自治区人大常委会备案。

第二十条 控制性详细规划经批准后，城市、县人民政府城乡规划主管部门或镇人民政府应当自批准之日起 30 日内，在当地主要新闻媒

体公布规划的具体范围、生效时间和查询方式，同时在政府网站、规划展馆或者主要公共场所公布规划内容。但法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

第二十一条 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，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城市、县人民政府城乡规划主管部门或镇人民政府查询。

第二十二条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当建立控制性详细规划档案，将现状资料、规划草案、公众意见、审查意见、城乡规划委员会审议意见以及人民政府批准文件、规划成果等存档。鼓励逐步建立控制性详细规划数字化信息平台。

第四章 控制性详细规划的实施

第二十三条 控制性详细规划应当作为城市和镇（县城）规划建设管理的法定依据。在城市和镇（县城）规划区内进行土地利用和开发建设，必须符合控制性详细规划的要求。

第二十四条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，对城镇开发建设项目及时提出规划条件。

以出让方式提供国有土地使用权的，应当将规划条件作为国有土地使

用权出让合同的组成部分；以划拨方式提供国有土地使用权的，应当在核发建设用地规划许可证时提出规划条件。

违反规划条件的，土地主管部门不得办理土地使用权出让手续，城乡规划主管部门或镇人民政府不得办理建设工程规划许可。

第二十五条 任何单位和个人不得擅自变更规划条件。确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合城市控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。

涉及变更建筑容积率、建筑密度等开发强度控制性内容的，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当组织专家对变更的必要性和变更方案进行论证，在当地主要媒体进行公示，征求利害关系人意见，必要时组织听证，并报本级人民政府批准。

城市、县人民政府应当加强规划条件的管理，依据有关规定，制定具体管理办法。

第二十六条 城市、县人民政府城乡规划主管部门应当建立城市控制性详细规划信息统计系统，加强对规划实施的适时监控，定期对规划的实施情况进行评估。

第二十七条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，非经法定程序不得变更。有下列情形之一的，确需修改的，应当依照法定权限和程序进行修改：

(一) 控制性详细规划组织编制机关应当组织对修改的必要性进行专题论证;

(二) 经论证, 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议, 并向原审批机关提出专题报告, 经原审批机关同意后, 方可编制修改方案;

(三) 修改涉及利害关系人的, 应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见, 必要时应当组织听证;

(四) 修改后的控制性详细规划, 应当按法定程序审查报批, 报批材料中应当附具利害关系人意见及处理结果。

控制性详细规划修改涉及城市、镇总体规划强制性内容的, 应当先修改总体规划。

第五章 控制性详细规划监督检查

第二十八条 县(市)以上人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对本办法执行情况和控制性详细规划实施情况的监督检查。

第二十九条 县(市)以上人民政府城乡规划主管部门对控制性详细规划的实施情况进行监督检查, 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事项涉及的问题作出解释和说明,

并根据需要进入现场进行勘测；

(三) 责令有关单位和人员停止违反有关控制性详细规划法律、法规和规章的行为。

第三十条 县（市）以上人民政府城乡规划主管部门的工作人员履行监督检查职责，应当出示执法证件。被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第六章 法律责任

第三十一条 违反控制性详细规划编制审批有关要求的，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》进行处理。

第七章 附 则

第三十二条 农垦管区农场场部、乡控制性详细规划，参照本办法执行。

第三十三条 本办法自 2010 年 月 日起施行。

附件 2:

广西壮族自治区控制性详细规划管理办法 (试行)(送审稿)起草说明

一、文件起草目的

控制性详细规划是城市规划、镇规划实施管理的最直接法律依据，是国有土地使用权出让、开发和建设管理的法定前置条件。依法制定和实施控制性详细规划，是城市、镇政府的职责，是城乡规划主管部门一项重要的日常法定工作，任何地方不得以任何理由拖延或拒绝编制控制性详细规划。

二、文件起草依据

《中华人民共和国城乡规划法》和《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》规定，城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由

县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案

未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

三、关于文件起草过程

《中华人民共和国城乡规划法》2008年1月1日和《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》2010年6月1日颁布施行后，我处即将加强控制性详细规划编制审批管理工作列入规范性文件制定计划，并赴部分市县开展调研检查工作。并参考了山东、安徽、黑龙江、河北等省的控制性详细规划管理办法以及住房和城乡建设部城乡规划司《控制性详细规划编制审批办法》（征求意见稿），研究起草了《广西壮族自治区控制性详细规划（试行）》（征求意见稿），去函征求了厅法规处、村镇处意见并进行修改，形成了《广西壮族自治区控制性详细规划（试行）》（送审稿）。

四、关于文件重点内容说明

（一）关于适用范围。

本试行办法适用于设市城市和建制镇的控制性详细规划，农垦管区农场场部、乡控制性详细规划，参照本办法执行。

（二）关于划分控制单元要求。

为了便于全面系统地组织编制控制性详细规划，深化、落实城市总体规划的意图，形成系统有序的城市规划控制引导体系，应将需要编制控制性详细规划的地区划分为若干编制单元，作为组织编制控制性详细规划的基本单位。划分控制单元应地域完整、界线稳定、规划合理。

（三）关于自治区人民政府指定区域的控制性详细规划审批。

城市中的一些重要地段（区域）因其地位、历史或景观风貌等具有重要影响，根据《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》，由自治区人民政府指定，其指定的条件、程序等由自治区人民政府城乡规划主管部门制定，报自治区人民政府批准后执行。自治区人民政府指定区域的控制性详细规划审批，经所在地县级以上人民政府逐级审查后，报自治区人民政府批准，并报自治区人大常委会备案。

（四）关于控制性详细规划实行城乡规划委员会审议制度

控制性详细规划对城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施的布

局和规模，开发用地的主要用途、开发强度、配套设施以及空间环境等作出控制要求，是国有土地使用权出让、开发和建设的法定前置条件，直接决定着土地的市场价值，决定着利益相关人的切身利益。规划草案由城市、县人民政府城乡规划主管部门提交本级人民政府城乡规划委员会审议。报请审议规划时，应当附具专家论证意见、公众意见以及意见的处理等详细情况。控制性详细规划草案经城乡规划委员会审议后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门根据审议意见进行修改完善，未经城乡规划委员会审议通过的，审批机关不得批准。

（五）关于控制性详细规划公众参与要求

公众参与城乡规划，是更好地协调公共管理与私人权利之间关系的重要环节。控制性详细规划是城镇规划实施管理的最直接法律顾问依据，一经批准，就对社会具有广泛约束力。

本试行办法对审批前和审批后的公众参与都做了规定。控制性详细规划草案编制完成后，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当组织召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证，会同有关部门初步审查后，依法将初审后的规划草案在规划控制单元的主要街道或者其他公共场所和政府网站向社会公示，广泛征询公众意见。规划草案公示的时间不少于 30 日。公示规划草案的时间、地点以及公众提交意见的期限、方式，应当通过当地主要新闻媒体、政府网站等方式公布。

控制性详细规划经批准后，城市、县人民政府城乡规划主管部门或镇人民政府应当自批准之日起 30 日内，在当地主要新闻媒体公布规划的具体范围、生效时间和查询方式，同时在政府网站、规划展馆或者主要公共场所公布规划内容。

涉及变更建筑容积率、建筑密度等开发强度控制性内容的，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当组织专家对变更的必要性和变更方案进行论证，在当地主要媒体进行公示，征求利害关系人意见，必要时组织听证，并报本级人民政府批准。

（六）关于控制性详细规划的修改

控制性详细规划是城市、镇实施规划管理最直接的法律依据，更是国有土地使用权出让、开发和建设的法定前置条件，直接决定着土地的市场价值，决定着利益相关人的切身利益。任何单位和个人，不得擅自修改控制性详细规划的内容。修改控制性详细规划的必须严格按法定程序进行。

①控制性详细规划组织编制机关应当组织对修改的必要性进行专题论证；

②经论证，控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的

建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；

③修改涉及利害关系人的，应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

④修改后的控制性详细规划，应当按法定程序审查报批，报批材料中应当附具利害关系人意见及处理结果。

控制性详细规划修改涉及城市、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。