

武汉市控制性详细规划管理规定

第一章 总则

第一条 为规范武汉市控制性详细规划管理工作，保障城市规划的有效实施，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》（住房和城乡建设部令第7号）、《湖北省城乡规划条例》《武汉市城乡规划条例》等法律法规规定，以及《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《省人民政府关于印发湖北省推进国土空间规划体系建立并监督实施方案的通知》（鄂政发〔2019〕26号）等文件精神，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域范围内城市、镇控制性详细规划的编制、审批、实施、变更等管理工作。

第三条 任何单位和个人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要求向自然资源和规划部门查询，有权向自然资源和规划部门以及其他有关部门举报或者控告违反控制性详细规划的行为。

第四条 市、区人民政府（含开发区管委会，下同）依照相关程序将控制性详细规划管理工作经费纳入政府公共财政预算。

第五条 市、区人民政府及其自然资源和规划部门（含市自然资源和规划部门的派出机构，下同）应当加强对控制性详细规划实施情况和本规定执行情况的监督检查。

第二章 控制性详细规划的编制与审批

第六条 控制性详细规划应当立足新发展阶段、贯彻新发展理念、服务构建新发展格局，落实国土空间总体规划、分区规划、实施性规划、专项规划等上位规划的要求，与国民经济和社会发展规划相协调，指导修建性详细规划的编制以及规划管理实施工作。控制性详细规划包括控制性详细规划导则和控制性详细规划细则，可以根据需要组织编制控制性详细规划导则或者控制性详细规划细则，其中，已编制控制性详细规划导则的区域，可以根据城市设计和地块管控等实际需要，进一步深化细化编制控制性详细规划细则。

第七条 控制性详细规划的编制应当尊重现状及土地权益，体现动静分区、地下空间、净空等管控要求，满足《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）规定要求以及国土空间规划管理工作需要。规划用地兼容性规定、用地建设强度管理规定等通则性规定是控制性详细规划导则的组成部分。

第八条 控制性详细规划的编制、审批、公示等按照《武汉市城乡规划条例》的规定执行。其中，新城区人民政府所在街道和都市发展区范围内，依据控制性详细规划导则编制控制性详细规划细

则且未对控制性详细规划导则管控内容进行修改的，由市人民政府委托市自然资源和规划部门审批；对控制性详细规划导则管控内容有修改的，控制性详细规划细则按照法定程序报批。

第九条 新城区人民政府所在街道、都市发展区以及市人民政府指定区域的控制性详细规划编制方案应当报市规划委员会审查。

第十条 经批准的控制性详细规划按照《武汉市城乡规划条例》《省人民政府关于印发湖北省推进国土空间规划体系建立并监督实施方案的通知》（鄂政发〔2019〕26号）的要求进行备案，其中，区人民政府批准的控制性详细规划应当同步报市自然资源和规划部门备案。

第十一条 控制性详细规划经批准后20个工作日内，控制性详细规划组织编制机关应当通过自然资源和规划部门门户网站、规划展示馆网站或者政府网站等途径将控制性详细规划向社会公布（依法不予公开的内容除外），并在本市主要新闻媒体上发布通告，将控制性详细规划查询方式告知公众。

第十二条 市自然资源和规划部门应当建立以控制性详细规划为核心的全市统一规划管理用图，将经批准的控制性详细规划及时纳入“一张图”，规范、高效开展规划管理工作。

第三章 控制性详细规划的变更

第十三条 经依法批准的控制性详细规划，任何单位和个人未经规定程序不得擅自变更。符合相关法律法规规定的情形，确需对

控制性详细规划成果进行优化完善的，规划组织编制机关按照规定程序和权限变更控制性详细规划。

第十四条 控制性详细规划变更分为控制性详细规划维护和控制性详细规划修改两类。其中，控制性详细规划维护是指对控制性详细规划局部内容进行优化完善，主要包括下列情形：

（一）在符合控制性详细规划中的实线控制、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的；落实生态保护红线、永久基本农田等其他需要保护和控制的底线要求的。

（二）规划原控制的“五线”（包括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〉、城市道路用地边界控制线〈红线〉，下同）或者公益性公共设施（包括中小学、医疗卫生、社会福利、文化体育等设施，下同）经论证确实无法实施而需要变动空间位置，其用地规模占补平衡并符合服务半径、环境保护、设施功能等相关技术要求，且设施等级不降低、实施难度不增加的。

（三）不涉及周边重大利害关系，增加或者扩大“五线”、公益性公共设施用地的；不涉及规划强制性内容，对局部地块功能进行深化细化的；增加关于城市风貌、公共空间等城市设计管控要求的。

（四）因蓝线、绿线、红线和公益性公共设施实施的需要，导致其相邻的绿线、黄线、红线、公益性公共设施、园区工业和物流仓储用地等地块边界确有必要相应轻微变化、并满足设施功能等级要求的；因“五线”、公益性公共设施建设的需要，导致除“五线”、公益性公共设施、园区工业和物流仓储用地等以外用地被占用的。

（五）变更控制性详细规划中临时性的交通以及市政设施走廊（包括铁路、明渠、架空线以及各类管线等）的。

（六）根据控制性详细规划批复之前核发的选址意见书、建设用地规划许可证、规划设计条件、建设用地批准书、国有土地使用权出让合同等进行控制性详细规划成果校核的。

（七）法律法规和国家、省、市政策文件规定的其他维护情形的。

上述控制性详细规划维护情形以外的属于控制性详细规划的修改，其中，因落实国家、省、市重大工程项目，城市经济社会发展需要或者上位规划发生变更等导致原控制性详细规划的目标、主导功能、用地布局等发生较大变化的，应当以控制性详细规划单元为基础有计划地开展控制性详细规划整体修改。

第十五条 中心城区的控制性详细规划变更申请由区人民政府或者市级职能部门提出；新城区人民政府所在街道和新城区、开发区位于都市发展区内的区域，控制性详细规划变更申请由区级职能部门、街道办事处或者镇人民政府提出；其他区域，街道的控制性

详细规划变更申请由区级职能部门、街道办事处提出，镇的控制性详细规划变更申请由镇相关职能部门提出。控制性详细规划变更申请由控制性详细规划组织编制机关受理，经研究不能变更控制性详细规划的，应当书面告知申请单位；可以进行控制性详细规划维护或者修改的，按照本规定第十六条或者第十七条的要求推进相关工作。

除依申请开展控制性详细规划变更工作外，控制性详细规划组织编制机关可以主动按照程序组织或者开展控制性详细规划变更工作。

第十六条 属于控制性详细规划维护的，按照以下基本程序执行：

控制性详细规划维护方案由控制性详细规划组织编制机关组织制订，涉及周边重大利益的应当征求利害关系人意见。

新城区人民政府所在街道和都市发展区内的控制性详细规划维护方案由市自然资源和规划部门审查，其中，新城区人民政府所在街道和新城区、开发区位于都市发展区内的控制性详细规划维护方案需先经区人民政府同意。其他区域的控制性详细规划维护方案由区人民政府审查。市人民政府对维护程序另有规定的，从其规定。

控制性详细规划维护方案经审查通过后，由市自然资源和规划部门按照程序纳入“一张图”。

第十七条 属于控制性详细规划修改的，控制性详细规划组织编制机关应当遵照《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住

房和城乡建设部令第7号)第二十条规定的程序执行。修改控制性详细规划中的绿线、蓝线、山体保护线、中小学、医疗卫生、养老、体育、市政公用设施等涉及已批专项规划的,控制性详细规划修改方案应当征求专项规划的行政主管部门的意见。

新城区人民政府所在街道和都市发展区内的控制性详细规划的修改应当遵循以下程序:

(一)组织编制机关对修改的必要性进行专题论证,并采取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。其中,中心城区由市自然资源和规划部门或者其派出机构负责;新城区人民政府所在街道和新城区、开发区位于都市发展区内的区域由区人民政府负责,完成上述工作后,向市自然资源和规划部门提出书面修改建议。

(二)市自然资源和规划部门向市人民政府提出专题报告,经市人民政府同意后,中心城区由市自然资源和规划部门组织编制控制性详细规划修改方案,新城区人民政府所在街道和新城区、开发区位于都市发展区的区域由区人民政府组织编制控制性详细规划修改方案。

(三)中心城区控制性详细规划修改方案由市自然资源和规划部门或者其派出机构组织向社会公示;新城区人民政府所在街道和新城区、开发区位于都市发展区内的控制性详细规划修改方案由市自然资源和规划部门审查,区人民政府组织公示。公示时间不少于30日。

（四）中心城区控制性详细规划修改方案由市自然资源和规划部门上报市人民政府批准；新城区人民政府所在街道和新城区、开发区位于都市发展区内的控制性详细规划修改方案由区人民政府提交市自然资源和规划部门审查后由其上报市人民政府批准。控制性详细规划修改方案获批后，由市自然资源和规划部门按照程序纳入“一张图”。

第十八条 控制性详细规划变更方案出现违反上位规划强制性内容的，市自然资源和规划部门不予纳入“一张图”。

第四章 控制性详细规划的实施与管理

第十九条 控制性详细规划是自然资源和规划部门实施规划许可和规划管理的依据，通过划拨、出让、租赁等方式取得国有土地使用权进行开发建设，应当符合控制性详细规划的要求。

第二十条 控制性详细规划细则未覆盖的区域，自然资源和规划部门可以根据需要依据控制性详细规划导则组织规划论证，编制城市设计方案，进一步细化地块规划控制要求。城市设计方案由自然资源和规划部门批准后，可作为规划管理的技术支撑。

第二十一条 编制或者变更实施性规划、专项规划等如涉及修改控制性详细规划的，应当同步提出控制性详细规划修改方案随规划成果一并报批；编制修建性详细规划以及其他下位规划等如涉及修改控制性详细规划的，应当先按照程序修改控制性详细规划后，自然资源和规划部门方可批准修建性详细规划等下位规划的成果。

第二十二条 控制性详细规划中基本生态控制线、生态保护红线、永久基本农田等的管理，应当符合关于基本生态控制线、生态保护红线和永久基本农田管理等的有关规定。

第二十三条 控制性详细规划组织编制机关应当定期对控制性详细规划实施情况进行评估，并将评估结果、控制性详细规划实施情况等向原审批机关报告。

第二十四条 市自然资源和规划部门应当依托统一的数字化管理系统，对全市控制性详细规划成果、变更信息、基础资料以及相关文件等档案信息进行整理维护。

第二十五条 违反本规定进行控制性详细规划管理工作的，按照相关法律法规的要求追究法律责任。

第五章 附则

第二十六条 东湖风景名胜区范围内的控制性详细规划的编制、审批、实施、变更等按照《风景名胜区条例》（国务院令 474 号）和《武汉东湖风景名胜区条例》的规定执行。

第二十七条 本规定由市自然资源和规划部门负责解释。

第二十八条 本规定自 2021 年 8 月 20 日起施行，有效期为 5 年。