

福建省城市控制性详细规划管理暂行办法

第一条 为了规范控制性详细规划（以下简称“控规”）的制定和实施，保证城市、镇总体规划有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等有关法律、法规和规章规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内城市、镇的控规制定、实施和监督管理适用本办法。

第三条 省住房和城乡建设厅负责全省控规的监督和指导工作。

市、县人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城市、县人民政府所在地镇的控规编制以及本行政区域内控规实施管理工作。

其他镇人民政府负责本镇控规编制工作，上级人民政府另有规定的从其规定。

第四条 经依法批准的控规是城乡规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的法定依据。

城市、镇总体规划批准后，控规组织编制机关应当及时组织编制控规。

在国有建设用地上进行用地开发的，必须符合经批准的控规；未编制控规的，国有建设用地使用权不得划拨、出让，城乡规划主管部门不得作出建设用地规划许可和建设工程规划许可。

第五条 市、县人民政府城乡规划主管部门应当健全控规档案管理制度，逐步建立控规数字化信息管理和维护平台。

第六条 编制控规应当以城市、镇总体规划为依据，遵守国家和本省有关标准和技术规范，与相关专项规划相衔接，综合考虑自然环境、历史文化遗产、人文因素、公众意愿等因素，满足城镇地下空间利用的需要，并妥善处理近期与长远、局部与整体、发展与保护的关系。

第七条 控规应当包括下列基本内容：

- （一）土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求；
- （二）容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标；
- （三）基础设施、[公共服务设施](#)、公共安全设施等“三大设施”用地规模、范围及具体控制要求，地下管线控制要求；

（四）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）以及道路用地的边界线（红线）等“五线”及控制要求。

第八条 为落实城市、镇总体规划的强制性内容，提升控规的针对性和可操作性，控规可以分为单元控规和地块控规两个层次组织编制。

分单元和地块两个层次编制控规的，单元控规和地块控规的划分原则、控制内容和深度要求执行《福建省城市控制性详细规划编制导则》。

第九条 单元控规应当以落实总体规划为目标，以控制单元为载体，对控制单元的主导用地属性、整体控制指标、“五线”、“三大设施”及社区服务设施提出规划控制要求，并指导地块控规的编制。地块控规应当进一步细化、深化各类用地和设施的定性、定量和定位控制内容，作为地块规划建设管理的依据。

第十条 城市、镇中心区、旧城改造区、历史文化街区、城市滨水区、近期建设区、拟进行土地储备或土地出让等区域，应当优先编制控规。

第十一条 控规编制成果由文本、图表（含图纸和图则）以及相关编制说明等附件材料组成，文本和图表的内容应当

一致。各地应当逐步建立市（县）统一的“一张图”规划管理平台。

第十二条 控规组织编制机关应当按照公开、公正、公平的原则，择优选择具备相应资质等级的规划编制单位承担控规编制任务。

第十三条 控规组织编制机关应当组织相关部门和专家，对规划编制单位报送的控规草案进行技术审查。

第十四条 控规草案报送审批前，组织编制机关应当依法将控规草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见，时间不得少于三十日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批材料中附具体意见的采纳情况及理由。

第十五条 控规编制完成后，应及时报送审批机关批准。未批准的控规不能作为规划管理的依据。

控规组织编制机关应当自控规批准之日起三十日内通过政府信息网站、规划展示馆（厅）或者其它便于公众知晓的方式将控规向社会公布。法律、法规规定不得公开的除外。

第十六条 控规组织编制机关应当自控规批准之日起六十日内，采用纸质及电子文档形式，向本级人民代表大会常务委员会、上一级人民政府或者其指定的部门备案。报备时应提交控规备案报告、批准文件、控规成果等材料；分单元

和地块两个层次编制控规的，可提交单元控规备案报告、批准文件、单元控规成果等材料。

控规组织编制机关应当及时将经批准的控规成果等资料纳入控规档案管理平台，统一实施。

第十七条 城乡规划主管部门应当根据控规、规划管理技术规定，提出拟划拨、出让地块的规划条件，作出规划行政许可。

以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，应当依据控规、规划管理技术规定，核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。

以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，应当依据控规、规划管理技术规定，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

第十八条 国有建设用地使用权一经出让，任何单位和个人不得擅自变更规划条件。确需变更的，应根据法定程序进行。变更内容不符合依法批准的控规的，不得批准。

第十九条 已经编制城市设计的重点地段，应当将城市设计纳入重点地段地块控规；尚未编制城市设计的重点地段，编制重点地段地块控规时应当增加城市设计内容。

重点地段包括历史文化街区、风貌保护区，城市中心区、主干道、城市主要出入口和交叉口，城市公园、内河、广场等开敞空间，城市重要公共服务设施周边等，具体范围由市、县人民政府划定。

第二十条 市、县城乡规划主管部门应当建立控规的动态监控和完善制度，对已实施的控规进行适时动态评估。

第二十一条 除下列情形之外，城乡规划组织编制机关不得修改城市、镇控规：

（一）因城市、镇总体规划发生变化，对规划控制区的功能和布局产生重大影响，确需修改的；

（二）因基础设施、公益性公共设施、国家和省重大项目建设对控规控制区功能和布局产生重大影响，确需修改的；

（三）经评估，原控制性详细规划确需修改的；

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十二条 实施控规修改，应当按照下列程序进行：

（一）对控规修改的必要性进行专题论证；

（二）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；

（三）根据论证结论和征求意见情况，提出控规修改建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案，进行控规修改；

（四）修改后的控制性详细规划，应当按照本办法规定的审批程序报批、公布和备案。

第二十三条 分单元和地块两个层次编制控规的，经评估，控规的内容无法实施，确需进行局部、技术性调整优化，且尚未达到控规修改情形的，可以实施控规动态维护。

控规动态维护应当符合以下要求：

（一）不得降低或者更改单元控规确定的“五线”、“三大设施”及社区服务设施用地等控制要求；

（二）地块控规的维护应遵循“有增有减、总量控制”的原则，确保规划控制指标在本单元控规范围内各地块之间的综合平衡，并不得突破单元控规确定的净用地面积以及各类用地的建筑总量上限等控制指标；

（三）不得改变单元控规确定的主导用地性质，用地兼容性应在《福建省城市控制性详细规划编制导则》规定的土地兼容性范围之内。

第二十四条 实施控规动态维护，控规组织编制机关应当按照下列程序进行：

（一）对控规动态维护的必要性和可行性进行评估；

(二) 在根据征求意见对动态维护方案进行优化基础上，编制控规动态维护成果草案；

(三) 将控规动态维护成果草案提交局工作会议集体研究批准，其中调整涉及地块控规用地性质（兼容性除外）、控规容积率控制指标的，应将动态维护成果草案提交控规原审批机关批准；

(四) 将经批准的动态维护成果公示并纳入控规管理平台统一实施。

控规组织编制机关应当建立健全控规动态维护内部管理和运行机制，确保动态维护依法有序开展。

第二十五条 上级人民政府及其城乡规划主管部门应当加强对下级人民政府及其城乡规划主管部门控规编制和实施情况的监督检查。

第二十六条 上级人民政府城乡规划主管部门对控规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；

(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控规方面违法违规行。

第二十七条 未按照本办法规定组织制定、实施控规的，由上级人民政府或者本级监察机关依据《城乡规划违法违纪行为处分办法》规定，依法追究相关责任人员的法律责任。

第二十八条 本办法自 2013 年 3 月 1 日起施行。