



重庆市万州区人民政府办公室 关于印发重庆市万州区控制性详细规划修改管 理办法的通知

万州府办发〔2017〕91号

江南新区管委会，各镇乡（民族乡）人民政府，各街道办事处，
区政府各部门，有关单位：

经区政府同意，现将《重庆市万州区控制性详细规划修改管
理办法》印发给你们，请遵照执行。

重庆市万州区人民政府办公室

2017年8月16日



重庆市万州区控制性详细规划修改 管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步提高城乡规划科学化水平，维护城乡规划的权威性和规划管理的严肃性，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《重庆市城乡规划条例》及《重庆市人民政府关于进一步加强主城区控制性详细规划修改管理工作的通知》（渝府发〔2016〕14号）等有关法律法规和规范性文件，结合我区实际，制定本办法。

第二条 在我区行政区域内修改经依法批准的控制性详细规划（以下简称控规），必须遵守本办法。

第三条 控规修改必须坚持公共利益优先的原则，有利于完善城镇功能、优化空间布局、强化市政基础设施支撑、健全综合交通体系、提升城镇品质。按照建设滨水宜居旅游城市目标，要更加注重主动优化、完善城市控规。

第四条 控规修改应符合总体规划、近期建设规划提出的规划原则，并与其他相关规划相衔接。



第五条 控规修改论证中应加强专家咨询、公众参与和相关部门协调。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。区规划主管部门应坚持依法行政，严格按照法定程序修改控规，接受社会公众的监督，加强控规修改的技术审查工作，建立控规修改成果动态维护机制。区级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。

第二章 一般性规定

第六条 通过招标、拍卖、挂牌（以下简称招拍挂）获得国有建设用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、实施城乡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，且经区政府同意不需收回国有建设用地使用权重新出让的，应当经区规划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建设用地使用权后，方可依法进行控规修改，修改方案经批准后再依法对国有建设用地使用权重新通过招拍挂出让。

第七条 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。



第八条 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。

第九条 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。

第十条 控规修改应有利于促进产城融合、职住平衡，确保中心城区建设用地平均毛容积率控制在 0.9 以内，同步加强城市空间形态研究，落实城市设计要求。

第十一条 控规修改应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。

第十二条 控规修改应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修改内容。修改控规时，有下列情形之一的，应同步进行交通影响评价论证。

（一）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 5 万平方米且容积率增幅超过 50%的；

（二）单个居住用地地块容积率 ≥ 5 ，单个商业商务地块容积率 ≥ 7 的；

（三）公交站场以及其他市政基础设施用地上新增上盖物业开发的；

（四）新增大型场馆和交通换乘枢纽的；

（五）交通敏感区域或其他有必要进行交通影响评价的。



属第（一）项总计容建筑面积增量超过5万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。

第三章 控规修改的类型

第十三条 控规修改分为强制性内容修改和一般技术性内容修改。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

（一）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，且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，且不改变主导用地性质，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、市政管线等规划导致用地边界及规划指标相应修改的；

6、经专项论证或区政府已批准的市政工程项目，需对控规进行修改的（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、经区规划主管部门认定属规划编制失误的。

（二）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，涉及多个居住、商业服务业设施用地地块，在总计容建筑面积不增加、商住比例符合规划要求的前提下，各地块计容建筑面积和建筑密度进行统筹平衡的（含平衡后单个地块土地用途发生变化的）；



2、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前提下，对公共服务设施、公园绿地的位置进行优化修改的；

3、结合具体情况对城市道路、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；

4、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；

5、对建设项目用地范围内各类用途用地的边界进行修正的。

第四章 工作制度

第十七条 控规强制性内容的修改，按以下程序办理。

（一）申请

万州经开区管委会认为需要对其直管区域内用地进行控规修改的，可根据具体情况可由经开区办公室向区政府提出修改申请或由经开区建设管理局直接向区规划主管部门提出修改申请，申请材料中应说明控规修改的理由、诉求，并提交控规修改初步方案。

江南新区管委会、渝东开发区管委会、各镇（乡）政府、各街道办事处及区级有关行政主管部门（以下统称为管理机构）申



请对用地进行控规修改的，应按照前述要求向区政府提出书面申请。

区级有关平台公司申请对所储备土地红线范围内用地进行控规修改的，直接向区政府提出修改申请，申请材料按照前述要求执行。

区政府确定需要对控规进行修改的，由区规划主管部门直接办理。

已取得土地使用权的建设单位认为需要修改控规的，应按属地管理原则向建设项目所在地管理机构提出书面建议，由项目所在地管理机构征求土地主管部门意见后向区政府提出书面申请，申请材料按照前述要求执行。

（二）论证

区政府批转区规划主管部门办理的，区规划主管部门应当组织对控规修改的必要性进行论证。区规划主管部门组织论证前，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；按照组团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。



论证结论为不必要修改的，区规划主管部门报告区政府，并终止该控规修改。论证结论为有必要修改的，区规划主管部门将必要性论证意见报经区政府同意后，再组织编制控规修改方案。必要时，可将必要性论证意见和控规修改方案一并报区政府审批。

（三）审查审批

控规修改申请单位委托有相应资质的规划编制单位编制控规修改方案，并提交区规划主管部门组织审查。审查中应当邀请有关部门、专家参加，并采取公告、听证等方式，就控规修改方案征求公众和利害关系人意见。中心城城区范围内控规修改草案由区规划主管部门向社会公告，镇（乡）行政区域内的控规修改草案由镇乡人民政府向社会公告，公告时间不得少于 30 日。

控规修改方案经组织论证、审查、公告并按相关意见修改完善后，由区规划主管部门和镇（乡）政府依照法定权限上报区政府审批。

（四）备案与公布

控规修改方案报经区政府批准后，区规划主管部门应将批准的修改规划分别报送区人大常委会和市规划主管部门备案，并应当及时公布控规修改成果。

第十八条 控规一般技术性内容的修改，按以下程序办理。

（一）申请



涉及第十五条和第十六条第（一）项内容修改的，按照属地管理原则分别由经开区建设管理局、江南新区管委会、渝东开发区管委会、镇（乡）政府、街道办事处向区规划主管部门提出控规修改申请；涉及第十六条第（二）项内容修改的，建设单位可直接向区规划主管部门提出控规修改申请，并附修改所涉及范围的土地权属证明材料。

区规划主管部门根据需要和管理实际，也可主动进行控规修改。

（二）论证

区规划主管部门组织有关部门和专家开展论证和审查。其中涉及对已出让或划拨用地范围内各类用途用地的边界进行修正的，区规划主管部门应当会同区土地主管部门共同组织论证。

论证结论为不必要修改的，由区规划主管部门直接回复申请单位，并终止该控规修改。论证结论为有必要修改的，由区规划主管部门组织编制控规修改方案。

（三）审查审批

控规修改方案编制完成后，区规划主管部门应组织有关部门和专家对修改方案进行审查。控规修改内容涉及利害关系人的，区规划主管部门应将审查后控规修改方案向社会进行公告，征求利害关系人意见，公告时间不得少于7日。



控规修改方案经组织论证、审查并征求利害关系人无异议后，由区规划主管部门签发批准。

（四）备案与公布

控规修改方案审批后，区规划主管部门应定期将控规修改情况报送区政府备案，并及时公布控规修改成果。

第十九条 成果入库

控规修改方案审批同意后，区规划主管部门应及时完善控规修改成果入库工作，并将控规修改相关资料专卷存档备查。

第五章 违法建设查处

第二十条 任何单位和个人有权对控规实施和修改提出意见和建议，有权举报和控告违反本办法的行为。

第二十一条 对不符合控规要求进行建设的建（构）筑物，应当依法予以查处。

第二十二条 有关部门违反本办法规定作出行政许可的，依法撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，由作出行政许可的机关依法给予赔偿。

第六章 监督检查



第二十三条 区政府定期向区人民代表大会常务委员会报告控规实施和修改的情况，接受监督检查。同时对镇（乡）政府和区级有关部门执行本办法的情况进行监督检查。

第二十四条 区政府有关部门应配合规划主管部门做好控规修改有关工作，区规划主管部门、国土房管部门应积极配合人民法院司法处置国有土地使用权（含建设项目和建构筑物等）。

第二十五条 控规组织编制机关、区级有关部门或单位违反本办法规定擅自修改规划的，由任免机关或监察机关依职权追究有关责任人和直接责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 对违反法律法规和本办法的规定，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。

第七章 附则

第二十七条 本办法适用中的具体问题，由区规划主管部门负责解释。

第二十八条 本办法自颁布之日起施行。《重庆市万州区人民政府关于印发万州区控制性详细规划修改管理办法（暂行）的通知》（万州府发〔2009〕26号）同时废止。