

东莞市自然资源局文件

东自然资〔2021〕159号

东莞市自然资源局关于印发《东莞市控制性详细规划调整管理办法（修改）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市控制性详细规划调整管理办法（修改）》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市自然资源局

2021年5月14日

东莞市控制性详细规划调整管理办法

(修改)

第一章 总则

第一条 为规范东莞市控制性详细规划（以下简称“控规”）调整程序，维护国土空间规划的严肃性和权威性，保障国土空间规划的有效实施，体现国土空间规划的公平与效率，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》及《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》等法律法规规章和上级政策文件，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市规划区内控规调整的编制及审批管理工作，城市更新项目按照相关政策执行。

第三条 控规调整应遵循功能优化、公共优先、支持产业及促进实施等原则。

（一）功能优化，应有利于优化片区功能，着力提升城市品质，拓展优化城市发展空间；

（二）公共优先，应有利于维护社会公平，优先保障并支持各类公共设施、基础设施建设；

（三）支持产业，应有利于支持实体经济发展，提高产业用

地集约节约利用水平；

（四）促进实施，应有利于推动规划的整体实施，实现公共设施、基础设施与经营性用地的同步实施。

第四条 控规内容实行分类管理，划分为一类管控内容、二类管控内容和指导性内容。

（一）一类管控内容主要包括：

1. 发展目标、功能定位和空间结构；
2. 主导属性；
3. 路网结构、绿地和景观结构。

（二）二类管控内容主要包括：

1. 土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求；
2. 容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率，但列为指导性内容的除外；
3. 基础设施、公共服务设施、公共安全设施的配套要求；
4. “黄线”“绿线”“紫线”“蓝线”等规划控制线；
5. 控规中明确的其他强制性内容。

（三）指导性内容主要包括：

1. 以国有划拨、集体自用方式供地的公益性用地的容积率；
2. 公益性用地、工业用地及仓储用地的建筑高度、建筑密度、绿地率；
3. 居住人口、地块停车位配建指标；

4. 各级道路断面、交叉口形式及渠化措施；
5. 建筑体量、体型、色彩等内容；
6. 控规中明确的其他指导性内容。

控规文本另有约定的，按控规文本执行。

第五条 以下情况不予以调整：

（一）不符合市、功能区、镇（街道）国土空间总体规划等上位规划的强制性内容〔国土空间总体规划批准实施前的过渡期内按土地利用总体规划和城市、镇（园区）总体规划、近期建设规划及省、市相关文件执行〕；

（二）不符合技术标准规范取消或减少公益性设施；

（三）经论证不满足公共设施和基础设施承载力；

（四）以国有出让、集体流转出让等有偿使用方式供地的经营性房地产用地调整用地性质、提高总计容建筑面积、减少公共配套设施，国家、省、市特殊政策项目除外；

（五）其他不符合法律法规规定、技术规范和相关标准的情形。

第二章 控规调整分类

第六条 控规调整分为重大修改、一般修改和局部调整三类。

第七条 重大修改是指对控规一类管控内容进行修改，主要

包括以下情形：

（一）市、功能区、镇（街道）国土空间规划发生重大变更，对控规范围的用地功能与布局产生重大影响；

（二）在实施城市建设中发现控规存在较大缺陷，经评估确有必要修改；

（三）功能布局调整的面积占控规 50% 以上，或总面积在 100 公顷以上；

（四）市自然资源主管部门（功能区管委会）认定的其他情况。

第八条 控规局部调整是指遵循“保障公益设施、支持产业发展、平衡建设总量”的原则，对控规进行修改，主要包括以下情形：

（一）用地性质调整

1. 公益性用地：其他用地调整为公益性用地；在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间相互调整；

2. 居住用地：土地出让前，在不增加总计容建筑面积和居住人口的前提下，居住用地调整为商业或居住商业混合用地，居住商业混合用地调整为居住或商业用地；

3. 混合用地：土地出让前，在不增加居住人口、不减少公益性设施建筑面积的前提下，混合用地比例的调整；

4. 工业、仓储用地：工业用地和仓储用地之间相互调整，且

不对周边环境造成额外的干扰、污染或安全隐患；工业、仓储中类用地之间的正向调整；在不影响片区整体功能结构并符合环保等要求的前提下，非公益性用地调整为工业、仓储用地；在新增人口满足设施承载力并符合环保等要求的前提下，工业仓储用地细分后落实现状三类居住用地；

5. 新型产业、科研设计用地:在符合新型产业用地选址准入的前提下，新型产业用地和科研设计用地之间相互调整，或非公益性用地调整为新型产业用地；非公益性用地调整为科研设计用地。

（二）用地布局调整

6. 地块置换：土地出让前，在不影响片区整体功能结构、不增加居住人口及不降低公益性设施服务水平和可实施性且满足环保等要求的前提下，地块位置的置换；

7. 边界微调：在不增加居住人口、不减少公益性设施用地面积的前提下，地块边界的微调。

（三）开发强度调整

8. 公益性用地：土地出让前，在满足技术标准规范的前提下，公益性用地容积率的调整；

9. 工业、仓储用地：在满足设施承载力并符合环保等要求的前提下，工业保护线内容积率不超过 3.0（其中“工改 M1”容积率可放宽至不超过 3.5）、线外不超过 2.5 的调整；

10. 新型产业、科研设计用地：土地出让前，新型产业、科研设计用地容积率不超过 4.0 的调整；

11. 容积率返算：在不增加总计容建筑面积和居住人口的前提下，因国土空间规划需要增加绿地、道路等公益性用地进行容积率返算，城市更新项目按规定需提供 15% 的公益性用地除外；

12. 容积率转移：在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，单元范围内政府储备用地之间建设容量的转移。

（四）其他指标调整

13. 建设指标调整：在满足技术标准规范、城市景观要求的前提下，经营性房地产用地、新型产业用地以及科研设计用地调整建筑高度、建筑密度及绿地率；

14. 设施位置调整：在不降低设施服务水平和可实施性的前提下，调整附设设施位置。

（五）规划控制线调整

15. 规划道路调整：增加规划道路；在不降低道路等级、不减少车行道数、不降低可实施性的前提下，调整道路线形、宽度、竖向等；在满足片区交通组织要求的前提下，因引入大型企业需将工业仓储用地合并使用，取消双向两车道的城市支路；

16. 地块控制线调整：减少建筑红线退缩距离，调整后符合技术规范，不影响相邻地块日照采光，且满足轨道、供电、防洪、水源保护及消防等安全控制要求；

17. 基础设施建设引起的调整：在不影响系统功能、不改变规划控制线等级和走向等基本要求的前提下，因道路、河道、电力高压线等工程实施需要，局部调整黄线、蓝线等规划控制线。

（六）依许可调整

18. 在不增加居住和商业计容建筑面积、不增加居住人口、不减少公益性设施建筑面积的前提下，根据有效的证书（包括规划、国土证书）落实当时确定的规划条件。

第九条 对第八条以外的控规二类管控内容进行修改的，属于控规一般修改。

第三章 控规调整的程序

第十条 控规调整的组织编制主体为园区管委会、镇人民政府（街道办事处）。

第十一条 组织编制主体需委托乙级及以上资质的设计单位编制控规调整成果，成果应符合技术规范和相关标准要求。

第十二条 控规重大修改程序分为申请环节与审批环节。

（一）申请环节程序

1. 组织编制主体对控规调整的必要性进行论证，并向市自然资源主管部门（功能区管委会）提出调整申请；

2. 市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）对调整

申请进行审查；

3. 组织编制主体以公示方式征求规划地段利害关系人意见，公示时间不少于 10 个自然日，必要时应当组织听证；

4. 市政府授权市自然资源主管部门（功能区管委会）同意调整申请；

5. 市自然资源主管部门（功能区管委会）将同意的调整申请定期报市政府备案。

（二）审批环节程序

1. 市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）对重大修改草案进行审查；

2. 组织编制主体组织召开相关部门、专家评审会；

3. 组织编制主体将调整草案通过当地主要新闻媒体、政府信息网站等方式予以公示，公示时间不少于 30 个自然日，有重大异议的，应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

4. 组织编制主体将调整草案报市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）审议，并附意见采纳情况；

5. 市政府审批；

6. 市自然资源主管部门（功能区管委会）将审批通过的调整成果予以公告。

第十三条 控规一般修改按以下程序进行：

（一）组织编制主体对控规调整的必要性进行论证，编制控

规调整草案并征求规划地段内利害关系人意见，向市自然资源主管部门（功能区管委会）提出控规调整申请；

（二）市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）对必要性论证和调整草案进行审查；根据需要，由组织编制主体征求相关部门意见、召开专家评审会；

（三）组织编制主体将调整草案通过当地主要新闻媒体、政府信息网站等方式予以公示，公示时间不少于 30 个自然日，有重大异议的，应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

（四）组织编制主体将调整草案报市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）审议，并附意见采纳情况；

（五）市政府审批；

（六）市自然资源主管部门（功能区管委会）将审批通过的调整成果予以公告。

第十四条 控规局部调整按以下程序进行：

（一）组织编制主体编制控规调整草案，并征求规划地段内利害关系人意见后向市自然资源主管部门（功能区管委会）提出控规调整申请；

（二）市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）对调整草案进行审查；根据需要，由组织编制主体征求相关部门意见、召开专家评审会；涉及邻避设施、已出让经营性房地产用地、

新型产业和科研设计用地调整的，组织编制主体应将调整草案通过当地主要新闻媒体、政府信息网站等方式予以公示，公示时间不少于30个自然日，有重大异议的，应通过召开座谈会、论证会、听证会等方式进行充分论证；

（三）市政府授权市自然资源主管部门（功能区管委会）审批；

（四）市自然资源主管部门（功能区管委会）将审批通过的调整成果予以公告，并定期报市政府备案。

第十五条 控规调整必要性论证和调整草案应提交镇街（园区）领导班子集体审议。报送材料的准确性和真实性由组织编制主体负责。调整论证报告需包括但不限于项目背景与区位、上层次规划要求、调整理由、调整内容、利害关系人意见、技术可行性分析等。调整论证报告应加强对公共服务设施、交通市政基础设施承载力等方面进行必要的技术论证，涉及轨道选线及站点、教育设施、历史文化、水源保护、水土保持、基础设施、城市安全和社会稳定事项的，组织编制主体还应征求相关部门意见。

第十六条 市自然资源主管部门（功能区管委会）和组织编制主体应当建立控规调整档案，申请函件、调整论证报告、公众意见及听证意见、市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）审议意见、批后公告等材料必须存档。

第四章 技术修正与规划执行

第十七条 以下情形属于控规技术修正，由组织编制主体修正图则并进行电子校核后，向市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）提出修正申请，经审查同意后纳入“东莞自然资源一张图”管理系统，无需进行控规调整。

（一）技术性错误更正：对文本、图集、图则中出现指标不一致、信息缺漏、无针对性说明而与技术规范不一致等问题进行更正；

（二）依许可修正：公益性用地依据已批规划许可修正相关指标；

（三）依政策修正：依据国家、省、市政策修正相关指标；

（四）其他：在“东莞自然资源一张图”建设过程中，经组织编制主体书面说明、市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）审查认定的其他明显错误。

第十八条 在控规实施阶段，有下列情形之一的，市自然资源主管部门（功能区自然资源主管部门）可结合立项文件、技术规范和相关专项、城市设计等规划管控要求及建设工程设计方案，对控规进行深化、细化、优化，并直接出具规划条件或办理规划许可，无需进行控规调整：

（一）对控规指导性内容的调整；

(二) 经市教育、医疗等相关主管部门同意，学校、医院等公益性设施通过集约用地，扩大办学、床位等服务规模；

(三) 根据技术规范、专项规划、城市设计和地块包装等专项研究，加大建筑退缩距离或明确地下建筑红线要求；

(四) 在不增加规划整体实施难度、不涉及公共服务设施分配、机动车出入口满足要求的前提下，根据建设需要对地块进行细分；

(五) 土地用途、所有权、供应方式相同的相邻地块合并；

(六) 在满足城市道路通行要求及地下管线安全的前提下，次干道及以下相邻地块通过地下空间、地上连廊互联互通；

(七) 在满足绿化种植、环境、安全等要求的前提下，利用绿地的地下空间建设人防地下室、综合管廊、公共停车库；

(八) 在地块内附设社区公益性设施、公共停车泊位、公共空间、公共通道、公共绿地等非邻避设施；

(九) 符合技术规范或经市交通管理部门同意，对地块禁开口的调整；

(十) 为解决权属界线与控规地块界线不一致、超出控规地块界线的已建建筑短期内难以清拆等历史遗留问题，在不影响公共设施近期实施计划、权属单位承诺今后在该地块进行拆旧建新时无条件服从控规实施的前提下，允许权属边界内建筑保留使用并按权属边界出具规划条件、办理规划许可。本条规定仅适用于

非经营性房地产用地，超出控规地块界线面积原则上控制在 300 平方米以内。

第五章 附则

第十九条 本办法由市自然资源局负责解释。

第二十条 本办法自 2021 年 5 月 14 日起施行，有效期至 2026 年 5 月 14 日。《东莞市自然资源局关于印发〈东莞市控制性详细规划调整管理办法〉的通知》（东自然资〔2020〕104 号）同时废止。

本规范性文件已经市司法局合法性审查同意发布，编号为 DGSZRZYJ-2021-026。

备注：

一、“公益性用地”指中小学幼儿园用地（R6）、政府机关办公用地（C11）、广播电视用地（C33）、图书展览用地（C34）、游乐用地（C36）中的文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地、体育用地（C4）、医疗卫生用地（C5）、教育科研设计用地（C6）（不包括科研设计用地 C65）、文物古迹用地（C7）、口岸监管用地（C8）、其它公共设施用地（C9）、道路广场用地（S）、对外交通用地（T）、绿地（G）、市政公用设施用地（U）（不包括零售加油、加气、电信、邮政等营业网点用地）及特殊用地（D）。

二、“经营性房地产用地”指居住用地（R）（不包括公共服务设施用地、中小学幼儿园用地 R6、保障性住房）、商业金融业用地（C2）及含上述用地的混合用地。

三、“邻避设施”指加油站、加气站、液化石油气瓶装供应站、变电站、高压线、垃圾转运站、污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、火葬殡仪等有一定危险性与污染性、容易引发的公众抵触的公共设施。

四、第十七条第（三）项“依政策修正”指依据国家、省、市相关政策文件修正控规内容，如《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》（东府〔2019〕1号）第14条关于鼓励适度提高土地开发强度的要求，将一类工业用地容积率低于2.0的修正为2.0。

公开方式：主动公开

东莞市自然资源局办公室

2021年5月14日印发
