

# 武汉新城（武汉区域）控制性详细规划管理实施细则（公示版）

## 第一章 总 则

**第一条（制定依据）** 为规范武汉新城（武汉区域）控制性详细规划管理工作，保障国土空间规划的有效实施，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）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）、《武汉市控制性详细规划管理规定》（武政规〔2021〕11号）、《中共武汉市委 武汉市人民政府关于印发〈支持武汉新城建设若干措施〉的通知》（武发〔2023〕6号）等文件精神，结合武汉新城（武汉区域）实际，制定本细则。

**第二条（适用范围）** 本细则适用于武汉新城（武汉区域）范围内控制性详细规划的编制、审批、变更、实施等管理工作。

**第三条（法定地位）** 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（经费保障）** 财政部门应当将武汉新城控制性

详细规划编制和变更，及其过程中需进行的有关专项规划、城市设计的编制和修改，以及必要的技术审查、成果管理等经费纳入本级财政预算。

**第五条**（政府监督）东湖新技术开发区管委会及武汉新城自然资源和规划部门应当加强对控制性详细规划实施情况和本细则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**（编制体系）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、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**（规划内容）控制性详细规划的编制应当尊重现状及土地权益，体现地下空间、净空等管控要求，满足有关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**（空间单元层次）控制性详细规划编制在空间上分为规划编制单元和管理单元两个层次。结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求，依据国土空间总体规

划划定编制单元，在编制单元基础上根据用地权属单位、自然界限等划分规划管理单元。其中，编制单元强调细化落实上位规划确定的强制要素、分解各类规划指标，统筹区域性城市空间资源配置，是管理单元规划编制的依据；管理单元是规划审批和编制的基本单元，强调控制性详细规划的精细管控。

**第九条（编制组织、审查、审批、公示）** 武汉新城（东湖新技术开发区）范围内的控制性详细规划由区自然资源和规划部门组织编制，编制方案经专家审查、东湖新技术开发区自然资源和规划委员会审查同意后，报东湖新技术开发区管委会审批。控制性详细规划编制过程中，应当采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。控制性详细规划报送审批前，应当依法将规划草案向社会予以公示，公示时间不得少于 30 日，公示地点包括区自然资源和规划部门门户网站和展示栏、主要新闻媒体以及所在地块的主要街道或公共场所。

**第十条（规划备案）** 经批准的控制性详细规划应当报市人民政府备案，同步报市自然资源和规划部门备案。

**第十一条（规划公布）** 控制性详细规划经批准后 20 个工作日内，区自然资源和规划部门应当通过区自然资源和规划部门门户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），并将控制性详细规划查询方式告知公众。

**第十二条（控规入图）** 区自然资源和规划部门应将经

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**（控规变更） 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进行优化完善的，应按照规定程序和权限变更控制性详细规划。

**第十四条**（变更类型） 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**（变更申请）控制性详细规划变更申请由区职能部门、园区、街道提出，由区自然资源和规划部门受理、组织研究，并报东湖新技术开发区管委会决策。经研究决策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，区自然资源和规划部门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**（维护程序）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由规划变更申请单位会同区自然资源和规划部门组织提出可行性、必要性等相关内容，制定维护方案，涉及周边重大利益的应当采取公示等方式征求利害关系人意见。控制性详细规划维护方案由规划变更申请单位会同区自然资源和规划部门报区自然资源和规划管理工作例会审查。

**第十七条**（修改程序）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区级行政主管部门的意见。

控制性详细规划的修改应当遵循以下程序：

（一）规划变更申请单位会同区自然资源和规划部门对修改的必要性进行专题论证，并采取公示等多种方式征求

规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证。完成上述工作后，规划变更申请单位向区自然资源和规划部门提出书面修改建议。

（二）区自然资源和规划部门向东湖新技术开发区管委会提出专题报告，经管委会同意后，由规划变更申请单位会同区自然资源和规划部门组织编制控制性详细规划修改方案。

（三）控制性详细规划修改方案由规划变更申请单位会同区自然资源和规划部门组织向社会公示。公示时间不少于30日。

（四）控制性详细规划修改方案由区自然资源和规划部门上报区自然资源和规划委员会会议审查后，报管委会批准。

**第十八条**（变更结果）控制性详细规划维护方案审查通过后或控制性详细规划修改方案获批后，由区自然资源和规划部门按照程序纳入“一张图”。

#### **第四章 控制性详细规划的实施与管理**

**第十九条**（管理依据）控制性详细规划是武汉新城（东湖新技术开发区）城镇开发边界范围内实施规划许可和管理的依据，通过土地划拨、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**（编制其它规划涉及修改控规）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。

**第二十一条**（基本生态控制线的管理） 控制性详细规划中永久基本农田、生态保护红线、基本生态控制线等的管理，应当符合关于永久基本农田、生态保护红线和基本生态控制线管理等的有关规定。

**第二十二条**（规划定期评估和报告） 区自然资源和规划部门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。

**第二十三条**（档案管理） 区自然资源和规划部门应当对武汉新城（东湖新技术开发区）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加强管理。

**第二十四条** 对违反本细则的行为，相关法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

## 第五章 附 则

**第二十五条** 本细则由东湖新技术开发区自然资源和规划部门负责解释。

**第二十六条** 本细则自印发之日起施行，有效期 2 年。上级政府部门及上级规定如有变动，相关细则及时调整。