

# 江西省城市和镇控制性详细规划管理条例

(2007年12月14日江西省第十届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范城市和镇控制性详细规划的编制和审批,保障城市规划、镇规划的有效实施,促进经济社会全面、协调、可持续发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、行政法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

**第二条** 本省行政区域内城市和镇的控制性详细规划的编制、审批和实施,适用本条例。

**第三条** 本条例所称城市和镇控制性详细规划,是指以依法批准的城市、镇总体规划为依据,对城市、镇建设用地的使用性质、使用强度和道路、工程管线、公共配套设施以及空间环境等控制要求作出的规划。

**第四条** 省人民政府城乡规划行政主管部门负责全省控制性详细规划管理工作。

城市、县人民政府城乡规划行政主管部门负责本行政区域内控制性详细规划管理工作。

县级以上人民政府其他有关部门应当按照各自职责,协助做好控制性详细规划的有关工作。

**第五条** 各级人民政府应当将城乡规划编制和管理经费纳入本级财政预算,保障控制性详细规划的编制和管理工作的正常开展。

**第六条** 鼓励公民、法人和其他组织参与控制性详细规划的制定。

公民、法人和其他组织应当支持控制性详细规划的依法实施,对违反控制性详细规划的行为有权检举和控告。

## 第二章 控制性详细规划的编制

**第七条** 省人民政府城乡规划行政主管部门

应当依据国家有关技术规范,制定本省控制性详细规划编制技术规范和指导意见,规范和指导全省控制性详细规划的编制工作。

**第八条** 城市的控制性详细规划由城市人民政府城乡规划行政主管部门组织编制。镇的控制性详细规划由镇人民政府组织编制,县人民政府所在地镇的控制性详细规划,由县人民政府城乡规划行政主管部门组织编制。

**第九条** 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当根据城市、镇总体规划以及建设发展的需要,制订控制性详细规划的编制计划,报城市、县人民政府审定。

城市中心区、旧城改造区、近期建设区、城乡结合部和储备土地、拟出让的土地以及其他城市建设重要控制区域,应当优先编制控制性详细规划。

**第十条** 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当按照公开、公正、公平的原则,通过公开征集、邀请征集等方式确定规划方案,择优选定具备相应资质的城市规划编制单位,委托其承担控制性详细规划的编制工作。

**第十一条** 编制控制性详细规划,应当根据经济社会可持续发展需要,以城市、镇总体规划为依据,与相关专项规划相衔接,符合国家和省有关技术规范,综合考虑自然环境、人文因素、公众意愿,体现提高城市、镇环境质量、生活质量和景观艺术水平的总体要求。

**第十二条** 控制性详细规划主要包括下列内容:

(一)确定规划范围内不同性质用地的界线,以及各类用地内适建、不适建或者有条件地允许建设的建筑类型;

(二)确定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标,以及公共设施配套要求、交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求;

(三)确定规划范围内河流、湖泊、湿地等生态环境保护的要求;

(四)提出各地块的建筑体量、体型、色彩等设计指导原则;

(五)根据交通需求分析,确定地块出入口位置、停车泊位、公共交通场站用地范围和站点位置、步行交通以及其他交通设施,规定各级道路的红线、断面、交叉口形式以及渠化措施、控制点坐标和标高;

(六)根据规划建设容量,确定市政工程管线位置、管径和工程设施的用地界线,进行管线综合;

(七)依据地下空间开发利用规划对地块的地下交通、商业、能源、通信、防空等设施作出具体规定;

(八)制定相应的土地使用与建筑管理规定。

控制性详细规划确定的各地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、停车泊位、建筑后退红线距离、基础设施和公共服务设施配套建设的规定应当作为强制性内容。

### 第三章 控制性详细规划的审批

第十三条 城乡规划编制单位完成控制性详细规划草案(以下简称规划草案)后,应当报委托其编制规划草案的城乡规划行政主管部门或者镇人民政府审查。

第十四条 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当及时对规划草案组织专家论证进行初步审查,并将初审后的规划草案公开展示,征询公众意见。

规划草案公开展示的时间不少于30日。展示的时间、地点及公众提交意见的期限、方式应当在当地主要新闻媒体或者政府网站上公布,同时在规划地块的主要街道或者其他公共场所设置公

示栏公示。

第十五条 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当收集、整理和研究公众意见。公众对规划草案提出重大异议的,城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当通过论证会、听证会等方式进行论证。

城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当根据公众意见,组织规划编制单位对规划草案修改完善,提出审查意见。

第十六条 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门和镇人民政府应当将规划草案、专家论证意见及审查意见提交城市规划委员会审议,并附公众意见及采纳情况和理由。

城镇体系规划中确定由上一级城乡规划行政主管部门实施规划监控的区域,其规划草案在提交城市规划委员会审议前,应当先征得上一级城乡规划行政主管部门书面同意。

第十七条 城市规划委员会应当按照议事规则对城市、县人民政府城乡规划行政主管部门和镇人民政府提交的规划草案进行审议,提出审议意见。

规划草案经城市规划委员会审议后,由城乡规划行政主管部门和镇人民政府根据审议意见组织规划编制单位对规划草案修改完善,报所在地城市、县人民政府审批。规划草案应当附城市规划委员会的审议意见。

未经城市规划委员会审议的规划草案,城市、县人民政府不予审批。

第十八条 控制性详细规划应当经城市、县人民政府常务会议或者全体会议讨论决定。讨论通过的,由城市、县人民政府公布实施。

控制性详细规划讨论通过后30日内,由城市、县人民政府在当地主要新闻媒体或者政府网站上公告。公告应当包括控制性详细规划的具体范围、实施时间和查询方式等内容。

第十九条 城市的控制性详细规划经本级人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

镇的控制性详细规划,报上一级人民政府审

批。

县人民政府所在地镇的控制性详细规划经县人民政府批准后,报县级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

**第二十条** 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门应当建立控制性详细规划档案,将城市和镇的现状调研资料、规划草案、公众意见、本部门审查意见、城市规划委员会审议意见以及人民政府批准文件、规划成果等存档。

公民、法人或者其他组织可以查阅前款档案,但法律、法规、规章规定不得公开的内容除外。

#### 第四章 控制性详细规划的实施和修改

**第二十一条** 城市、镇规划区范围内的土地供应、土地利用、空间布局以及开发建设,应当符合控制性详细规划的要求。

城市规划区范围内尚未编制城市控制性详细规划的地块,不得进行开发建设,但因国家、省重点工程建设需要使用土地,并经省人民政府审批同意的除外。

**第二十二条** 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门应当依据控制性详细规划,提出规划地块的规划条件及附图,作为土地使用权出让合同的组成部分和制定土地使用权划拨方案的依据。

任何单位和个人不得违反控制性详细规划的规定擅自改变规划条件及附图。

违反规划条件及附图的,城乡规划行政主管部门不得办理建设用地规划许可手续,国土资源行政主管部门不得办理土地使用权出让、划拨手续。

**第二十三条** 城乡规划行政主管部门审查建设用地规划许可或者建设工程规划许可申请时,对许可事项直接关系他人重大利益的,应当告知该利害关系人。申请人、利害关系人有权进行陈述和申辩。城乡规划行政主管部门应当听取申请人、利害关系人的意见。申请人、利害关系人依法提出听证申请的,城乡规划行政主管部门应当依

法组织听证。

城乡规划行政主管部门依法核发建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证后,应当在核发之日起15日内通过政府网站、设置公示栏公示等方式向社会公布核发结果。

省人民政府确定的镇人民政府在审查、核发建设工程规划许可证时,依照前两款规定执行。

公民、法人或者其他组织可以向城乡规划行政主管部门查询建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证及其依据的控制性详细规划的具体内容。

**第二十四条** 控制性详细规划非经法定程序不得擅自修改。但有下列情形之一的,确需修改的,应当按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行:

(一)城市、镇总体规划发生变更,对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的;

(二)重大建设项目对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的;

(三)控制性详细规划的强制性内容存在明显缺陷,不适应经济社会发展需要的;

(四)法律、法规规定需要作出修改的其他情形。

**第二十五条** 公民、法人或者其他组织对违反控制性详细规划的行为可以向城乡规划行政主管部门和镇人民政府举报。城乡规划行政主管部门和镇人民政府接到举报后,应当及时查处,并在30日内将处理情况回复举报人。

公民、法人或者其他组织认为城乡规划行政主管部门和省人民政府确定的镇人民政府违反控制性详细规划,出具规划条件、核发建设用地规划许可证或者建设工程规划许可证的,可以向其本级人民政府或者上级人民政府城乡规划行政主管部门举报,接到举报的人民政府或者城乡规划行政主管部门应当及时处理,并在60日内将处理情况回复举报人。

**第二十六条** 城乡规划行政主管部门应当每年向本级人民政府和上一级城乡规划行政主管部门报告控制性详细规划的实施和监督管理情况。

## 第五章 法律责任

**第二十七条** 城市、县人民政府违反本条例规定,审批、修改控制性详细规划的,其审批、修改的控制性详细规划无效,由上一级人民政府责令纠正,通报批评;对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

**第二十八条** 城市、县人民政府城乡规划行政主管部门或者镇人民政府违反本条例规定,有下列情形之一的,由本级人民政府、上一级人民政府城乡规划行政主管部门或者监察机关依据职权责令改正,通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分:

(一)委托不具备相应资质的城市规划编制单位承担控制性详细规划编制工作的;

(二)未将规划草案向公众展示,征询公众意见的;

(三)拒绝公民、法人或者其他组织查阅控制性详细规划档案的;

(四)擅自修改控制性详细规划的;

(五)接到举报后不处理,或者未将处理情况回复举报人的;

(六)法律、法规规定的其他情形。

**第二十九条** 省、市、县人民政府国土资源、城乡规划行政主管部门违反本条例规定,出具规划条件、办理土地使用权出让手续或者核发建设用地规划许可证的,其核发的证件无效。上级人民政府行政主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可,并依法追究该部门直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任。因撤销行政许可对当事人合法权益造成损失的,应当依法予以赔偿。

**第三十条** 建设单位或者个人未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证及其依据的控制性详细规划的规定进行建设的,由城市、县人民政府城乡规划行政主管部门责令停止建设、限期改正,无法采取改正措施消除影响的限期拆除,并依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条予以处罚;建设单位或者个人不停止建设或者逾期不改正、不拆除的,由建设工程所在地县级以上人民政府责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

## 第六章 附 则

**第三十一条** 本条例自2008年3月1日起施行。