

长沙市人民政府文件

长政发〔2023〕7号

长沙市人民政府 关于印发《长沙市控制性详细规划 管理规定》的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

现将《长沙市控制性详细规划管理规定》印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

长沙市控制性详细规划管理规定

第一章 总 则

第一条 为规范长沙市控制性详细规划管理工作，保障城市规划的有效实施，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）、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律、法规、规章的规定，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）、《中共湖南省委 湖南省人民政府印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》（湘发〔2020〕9号）等文件精神，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内控制性详细规划的编制、审批、实施、变更等管理工作。

第三条 市、县（市）人民政府负责本行政区域内控制性详细规划的审批与统筹管理工作。

市、县（市）自然资源规划主管部门、湖南湘江新区管委会以及各省级以上产业园区管委会按照法定职责负责控制性详细规划的组织编制、变更和日常管理工作。

市、县（市）人民政府其他有关行政主管部门按照各自职责，配合做好控制性详细规划的编制和审查等工作。

第二章 控制性详细规划的编制与审批

第四条 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要求，与专项规划、重点地区城市设计相衔接，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。

第五条 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《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）规定要求以及国土空间规划管理工作需要。

第六条 控制性详细规划的编制应当坚持民生优先、严守底线。以建设宜居宜业、安全韧性、健康协调的城市为目标，聚焦人民群众最关心的问题，提升民生保障水平。牢牢守住城市安全底线，严格保障城市公共利益。应当坚持多规合一、全域管控。加强控制性详细规划与各类专项规划、生态环境总体管控要求的深度融合。统筹建设空间和非建设空间，推动控制性详细规划在城市集中建设地区的国土空间全覆盖。应当坚持活力开放、创新发展。聚焦城市转型期的新理念与新要求，积极服务经济社会高质量发展，重点提升控制性详细规划弹性统筹能力，加强文化传承、生态引领以及风貌引导，塑造城市特色，提升城市品质。

第七条 构建“分层编制、分区差异化管控”的控制性详细规划编管体系。控制性详细规划编制增加单元层面规划，单元层

面对上强调国土空间总体规划战略传导及上位规划确定的强制性内容的落实，对下强调刚性公益性设施底线、开发容量等管控。地块层面强调控制性详细规划的精细管控。

根据不同地区的不同特点和需求，明确各类型控制性详细规划的编制重点，实施差异化、协同化的控制性详细规划编制方法和成果要求，以提升控制性详细规划的适用性。根据区域重要性、空间形态对城市空间的影响程度划定重点地区和一般地区，加强与城市设计的衔接，对重点地区实施精细化管控。根据新建地区和更新地区建设主体的差异，明确不同区域规划侧重点。根据历史文化保护区、风景名胜区等特定功能区的管控要求，明晰保护和开发内容。

第八条 坚持统筹实施，贯彻事权对应理念，切实压实各级主体责任，协调多方治理力量，合理匹配空间资源与时序路径，切实提升规划的有效性，实现共编、共治与共享。

第九条 市自然资源规划主管部门负责组织编制市辖区的控制性详细规划。

市自然资源规划主管部门会同湖南湘江新区、长沙经开区、望城经开区管委会共同组织编制相应管理范围内的控制性详细规划。市自然资源规划主管部门与长沙县自然资源主管部门共同组织编制长沙县重要片区（包括湘龙街道、泉塘街道、星沙街道、梨梨街道、长龙街道、黄花镇、黄兴镇、安沙镇等，下同）的控制性详细规划，重要片区外长沙县中心城区的控制性详细规划由

长沙县自然资源主管部门会同相应片区管理部门共同组织编制。

浏阳市、宁乡市自然资源主管部门负责组织编制该市中心城区内的控制性详细规划。

其他省级以上产业园区由属地自然资源规划主管部门会同园区管委会共同组织编制相应管理范围内的控制性详细规划。

上述范围以外的镇控制性详细规划由镇人民政府组织编制。

第十条 组织编制机关应当制定控制性详细规划编制计划，有序开展编制工作。控制性详细规划编制计划应当与本地经济社会发展规划、近期建设规划和土地储备计划等相协调。

第十一条 控制性详细规划草案编制完成后，控制性详细规划组织编制机关应当依法将控制性详细规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。

公告的时间不得少于30日。公告的时间、地点及公众提交意见的期限、方式，应当在政府信息网站以及当地主要新闻媒体上公布。

第十二条 长沙市辖区及长沙县重要片区的控制性详细规划草案由市自然资源规划主管部门报市人民政府审批，控制性详细规划草案在审批前应提交市国土空间规划委员会专题会议审议；控制性详细规划经批准后，自批准之日起2个月内报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

长沙县（重要片区以外）、浏阳市、宁乡市中心城区的控制性详细规划草案由县（市）自然资源主管部门报本级人民政府审批；

控制性详细规划经批准后，自批准之日起2个月内报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。浏阳金阳新城、宁乡金洲新城的控制性详细规划草案在本级人民政府审批前需报长沙市国土空间规划委员会专题会议审议。

上述范围以外的镇人民政府应当将镇控制性详细规划草案报上一级人民政府审批。

省级以上产业园区控制性详细规划由属地自然资源规划主管部门会同园区管委会共同组织编制，经市人民政府审查同意后，报省人民政府审批。

第十三条 控制性详细规划经批准后20个工作日内，控制性详细规划组织编制机关应当通过自然资源规划主管部门网站、规划展示馆网站或者政府网站、园区网站等途径将控制性详细规划向社会公布，并在本市主要新闻媒体上发布通告，将控制性详细规划查询方式告知公众。批准后公布的主要内容包括规划批准文件、规划文本的主要内容和主要图纸，法律、法规规定不得公开的内容除外。

第十四条 市自然资源规划主管部门应当建立以控制性详细规划为核心的全市统一规划管理用图，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。

湖南湘江新区、长沙经开区、望城经开区管委会，县（市）自然资源主管部门，镇人民政府等组织编制机关应在控制性详细规划批准后公布的同时，将控制性详细规划成果及时报市自然资源规划主管部门入库。

第三章 控制性详细规划的变更

第十五条 经依法批准的控制性详细规划，任何单位和个人未经法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成果进行优化完善的，规划组织编制机关依法按照规定程序和权限变更控制性详细规划。

第十六条 长沙市辖区及长沙县重要片区的控制性详细规划变更根据变更涉及的内容可分为三类：勘误、局部技术修正、修改。

第十七条 控制性详细规划勘误一般适用于已审批的控制性详细规划中的出图表达错误或信息误差等进行的技术性更正，包括以下几类：

（一）控制指标、道路线形及竖向、市政管线等信息不全或出现表达错误的情形。

（二）因新旧用地分类标准变化导致的用地转换发生误差的情形。

（三）用地红线与控制性详细规划用地边界不一致，经市自然资源规划主管部门审查同意进行微调的情形。

（四）因道路线形规划修改、“四增两减”（指增加公共绿地、公共空间、配套设施、支路网密度，减少居住人口密度、开发强度）等原因致使建设项目基地面积减少的，经市自然资源规划主管部门审查同意按总计容建筑面积不变的原则，对地块容积率、建筑密度、绿地率等指标作相应更正的情形。

（五）由于比例精度不同形成的误差。

第十八条 控制性详细规划勘误由市自然资源规划主管部门审查同意后直接入库。

第十九条 控制性详细规划局部技术修正是指不突破控制性详细规划单元主导功能且不增加住宅总建筑面积的局部技术优化，主要包括以下几类：

（一）涉及公益性用地（公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施、绿地与广场用地，邻避型设施除外，下同）的修正，符合以下情形的：

1. 将经营性用地调整为公益性用地。

2. 在确保各类用地面积不减少、功能不降低的前提下，公益性用地之间用地性质调整。

3. 符合《长沙市城市规划管理技术规定》及相关规范标准的前提下，对公益性用地的控制指标进行修正。

4. 公益性用地在确保用地规模、配建标准、服务水平不降低且设施位置在满足合理服务半径前提下进行调整。

5. 在不影响道路及沿线已出让地块使用，并确保片区支路网密度不降低、红线宽度不减少的前提下，对支路的线形、红线宽度、起止点、主要控制点及标高进行修正。

6. 在不影响道路及沿线已出让地块使用，并确保片区主次干路网结构不变、主要控制点坐标不变、主次干路路网密度不降低、道路红线宽度不减少的前提下，对主次干路道路线形、主要控制点标高进行修正。

(二) 对已审批的控制性详细规划与已作出规划行政许可中的不一致进行修正，符合以下情形的：

1. 《长沙市城市规划管理技术规定》涉及的整体平衡项目、商住混合用地住改商项目、容积率奖励项目，满足项目获得相关规划行政许可时同期的技术规定的前提下，对控制性详细规划地块指标进行修正。

2. 由同一权属单位所属的相邻的商业与居住用地，在不影响公共利益、相邻地块权益，同时不改变商业与居住用地地块净用地面积与建设容量等控制指标的前提下，调整商业与居住用地之间地块线。

3. 在确保公共利益的前提下，控制性详细规划审批以前已作出规划行政许可或规划审批的项目与控制性详细规划内容不一致，且经市自然资源规划主管部门审查确认不具备按现行控制性详细规划实施的情形。

(三) 在符合《长沙市城市规划管理技术规定》、满足重点片区城市设计、历史保护区、城市灰线等要求的前提下，对地块建筑密度、绿地率和建筑高度进行修正（不包括已出让的住宅、商业和办公用地的修改）。

(四) 用地出让前，在指标不变的前提下，对零星用地进行整合、置换，以及相邻地块边界规整或进行地块分割。

(五) 根据已批准的专项规划对控制性详细规划相关信息进行更新。

(六) 在市政道路和管线规划设计方案中对控制性详细规划道路交叉口标高、排水、电力、燃气等管线参数进行优化的情形。

(七) 经市人民政府批准同意可以进行内部统筹平衡的控制性详细规划单元化管理的情形。

(八) 国有土地使用权出让合同不违背规划条件，但国有土地使用权出让合同的用途等与规划条件存在表述不一致的情形。

第二十条 控制性详细规划局部技术修正由市人民政府授权市自然资源规划主管部门审批，定期报市人民政府备案。涉及利害关系人的，应当公示征求意见，公示时间不少于7个工作日。

第二十一条 勘误、局部技术修正以外的其他控制性详细规划变更均属于控制性详细规划修改，包括局部修改和整体修改。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编制单元为基础，有计划地开展控制性详细规划整体修改。

第二十二条 控制性详细规划的局部修改应当遵守以下程序：

(一) 局部修改启动

1. 控制性详细规划局部修改申请原则上应由区（县）人民政府、园区管委会或权属单位提出，报市自然资源规划主管部门初审后，将规划修改理由与修改意图等内容在网上和现场公示不少于7个工作日，征求规划地段内利害关系人的意见，经市自然资源规划主管部门评估论证后专题报请市人民政府启动规划修改。其中涉及已出让用地的修改，原则上应先提交区（县）人民政府常务会议、

园区管委会主任办公会议或园区土规委会充分研究规划修改必要性，对控制性详细规划修改的必要性进行评估论证。经评估论证确需进行规划修改的，报市自然资源规划主管部门初审。

2. 除公共利益需要，不得受理已出让的住宅、商业、办公用地变更土地使用性质、提高容积率、降低绿地率、减少公共服务设施和基础设施配套的规划修改申请，具体公共利益难以界定的，可按程序提交市国土空间规划委员会专题会议审议。

（二）局部修改编制审查

1. 编制修改方案。经市人民政府批复同意，方可委托设计单位编制控制性详细规划修改方案。设计单位应对土地权属情况、现状建筑、上层次规划要求等进行核实说明，对用地周边城市配套设施承载力、交通影响、环境影响、城市景观及其他业主或已实施项目的影响等进行论证，提出处理措施，规划修改论证报告编制应确保论证内容真实、准确，各项规划指标可以实施，实行编制单位终身负责制。

2. 控制性详细规划修改方案审查。规划修改必须严格落实法定程序要求，进行现场踏勘，征求利害关系人和相关部门意见，组织专家论证，实行集体决策、科学决策。不得以城市设计、工程设计或建设方案代替规划修改方案审查工作。

3. 公示。控制性详细规划修改应在网上和现场公示不少于30日，按规定需要听证的，应按程序组织听证会。对于公示和听证中收集到的意见，应予以充分考虑，提出处理建议一并上报。

（三）局部修改审批

完成前期相关审查工作后，按程序上报市人民政府审批，属城乡规划重大调整等控制性详细规划修改，应按程序提交市国土空间规划委员会专题会议审议，长株潭城市群生态绿心地区的控制性详细规划修改还应按程序上报湖南省自然资源厅审批。

第二十三条 控制性详细规划编制单元整体修改，由原组织编制机关根据实际需求启动控制性详细规划整体修改的评估论证，评估论证后确需启动整体修改的，由原组织编制机关向原审批机关提出专题报告，报请同意后启动规划整体修改。相关编制审批程序按本规定第二章执行。

第二十四条 湖南湘江新区管委会以及各省级以上产业园区管委会、长沙县自然资源主管部门依职责严格按法定程序办理辖区范围内控制性详细规划变更。

长沙县（重要片区以外）、浏阳市、宁乡市的控制性详细规划变更，县（市）自然资源主管部门、镇人民政府可参照本规定执行。

第四章 控制性详细规划的实施与管理

第二十五条 控制性详细规划是自然资源规划主管部门实施规划许可和规划管理的依据，通过划拨、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。

第二十六条 编制或者修改专项规划等如涉及修改控制性详细规划的，专项规划组织编制单位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。

自然资源规划主管部门依据批准后的控制性详细规划拟定具体地块规划条件，可根据国家、省、市标准与规范的强制性要求，在不突破控制性详细规划的前提下，对具体地块的管控指标与设施配建要求、出入口方向等进行深化、优化与补充。

第二十七条 控制性详细规划中永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等的管理，应当符合关于永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界管理相关规定，并与区域环境影响评价、建设项目环境影响评价相衔接。

第二十八条 市自然资源规划主管部门应当依托统一的数字化管理系统，对全市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进行整理维护。

第二十九条 湖南湘江新区管委会以及各省级以上产业园区管委会、县（市）自然资源主管部门负责其辖区内控制性详细规划的具体实施管理与日常监管工作，并向市自然资源规划主管部门报送控制性详细规划的编制、变更和实施情况。

第三十条 违反本规定进行控制性详细规划管理工作的，按照相关法律、法规的要求追究责任。

第五章 附 则

第三十一条 长株潭城市群生态绿心地区控制性详细规划的编制、审批、实施、变更等同时需满足《湖南省长株潭城市群生

态绿心地区保护条例》等相关规定要求。

第三十二条 涉及湖南湘江新区辖区范围内控制性详细规划的编制、审批、实施、变更等管理要求，湖南湘江新区管理制度另有规定的，适用其规定。

第三十三条 本规定由市自然资源规划主管部门负责解释相关工作。控制性详细规划相关技术标准、成果标准由市自然资源规划主管部门另行制定。

第三十四条 本规定自2023年4月1日起施行，有效期5年。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2023年3月2日印发