

北京市控制性详细规划编制审批管理办法

第一章总则

第一条为了提高控制性详细规划编制的科学性，严格控制性详细规划的编制、审批、修改，深化落实北京城市总体规划，规范城乡规划管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《北京市城乡规划条例》和《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等法律、法规和规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条中心城和新城、乡和镇控制性详细规划编制审批、实施和修改按照本办法执行。

第三条依法批准的控制性详细规划是落实北京城市总体规划各项战略部署、原则要求和规划内容的关键环节，是城乡规划行政主管部门进行规划许可的依据，是进行城乡开发建设的前提条件，据此提出的规划条件是国有土地使用权出让合同或者划拨文件的法定组成部分。

第四条城乡规划工作是各级人民政府的重要职责，按照《北京市城乡规划条例》第七条规定，市规划行政主管部门负责本市中心城、新城控制性详细规划组织编制、报审和乡、镇控制性详细规划的审查、审批等相关工作。市人民政府各相关主管部门按照各自职责，做好控制性详细规划的相关工作。区县人民政府、乡镇人民政府按照规定权限，负责本行政区域内的控制性详细规划相关工作。

第五条控制性详细规划的编制、审批应当以科学发展观为 317 指导，以构建社会主义和谐社会为目标，保护生态环境、历史人文资源，坚持节约、集约利用土地和能源，促进城乡全面协调可持续发展。

控制性详细规划的编制、审批应当遵守相关法律、法规、规章和有关技术标准、规范、规定，注重工作机制创新，坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与和科学决策。

第六条任何单位和个人都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。

任何单位和个人有权对控制性详细规划的编制、审批、实施和修改提出意见和建议；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城乡规划行政主管部门查询；有权向城乡规划行政主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反控制性详细规划的行为。

第二章控制性详细规划的编制

第七条中心城和新城、乡和镇控制性详细规划的组织编制工作，按照《北京市城乡规划条例》第十五条规定执行。

第八条编制控制性详细规划，应当深化落实北京城市总体规划，实行分区管理、总量控制，保障人口、资源和环境的平衡，引导经济社会发展的健康需求；应当与国民经济和社会发展规划、土地利用规划相互衔接，协调一致，考虑相关专项规划的要求；应当维护公共利益，保障城乡基础设施、公共服务设施、公共安全设施的落实；应当尊重物权，公平、公正保护相关利害关系人的权益。

第九条编制控制性详细规划是动态规划的过程，要适应经济社会发展、社会民主化和法制化进程的需要；要不断主动完善和深化控制性详细规划，制订和细化各类标准；要协调好长远和近期、整体和局部利益，提高规划的科学性和可实施性。组织编制机关可以根据实际情况需要，视不同的地域空间、不同的时间段落，编制不同深度、不同强制性内容的控制性详细规划。

第十条市规划行政主管部门应当制定控制性详细规划编制工作计划，分期、分批的编制控制性详细规划，近期建设地区、拟进行土地储备或土地出让的地区，应当优先编制控制性详细规划。

第十一条为更好地落实北京城市总体规划要求，在编制较大地域范围的控制性详细规划过程中，可以根据实际情况将规划范围划分为若干街区开展规划研究，编制街区规划。

第十二条控制性详细规划应当包括如下内容：

（一）控制性详细规划图则：在城乡建设区，合理划分地块，规定其使用性质、建设强度（容积率人、特定地区建筑控制高度等指标，具体落实城乡基础设施、公共服务设施、公共安全设施，明确限制建设条件，提出空间布局及城市设计要求。

（二）控制性详细规划实施管理意见：从控制性详细规划实施策略、时序安排等方面提出规划实施意见，具体规定控制性详细规划如何与规划许可、土地储备及供应等方面的工作衔接等。

（三）控制性详细规划管理技术规定：针对特定的地域空间、时间段落，明确控制性详细规划的编制深度、采用的规划指标体系及相关标准、强制性内容以及适用的特殊规定等。

控制性详细规划编制成果由文本、图表、说明书以及各种必要的技术研究资料构成。文本和图表的内容应当一致。

第三章控制性详细规划的审批

第十三条控制性详细规划组织编制部门在报送审批前，应当将规划草案向公众公告不少于三十日，法律、行政法规规定不得公开的除外，同时充分征求市人民政府相关主管部门、区县人民政府、专家的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第十四条中心城和新城控制性详细规划由市规划行政主管部门报市人民政府审批；经审批后，按照《北京市城乡规划条例》第十七条第（二）项、第（三）项规定报市人大常委会常务委员会备案。

乡和镇控制性详细规划，按照《北京市城乡规划条例》第十七条第（四）项规定，市人民政府确定须报市人民政府审批的，由区县人民政府报市规划行政主管部门审查后报市人民政府审批；其他乡和镇的控制性详细规划报市规划行政主管部门审批。乡和镇的控制性详细规划经审批后报区县人民代表大会常务委员会备案。

第十五条经依法批准的控制性详细规划应当自批准之日起二十个工作日内向社会公布，法律、行政法规规定不得公开的除外。

第十六条市规划行政主管部门应当建立规划实施评估和动态维护制度，按照规定的程序和标准，对控制性详细规划进行补充、深化和完善。

第四章控制性详细规划的实施

第十七条在中心城和新城、乡和镇的范围内进行土地利用和开发的，应当符合控制性详细规划要求。

第十八条规划行政主管部门应当依据控制性详细规划提出书面规划条件，作为实施土地储备授权批准文件的组成部分。

第十九条以划拨方式提供国有土地使用权的，规划行政主管部门应当依据控制性详细规划办理选址意见书。

第二十条以出让方式提供国有土地使用权的，规划行政主管部门应当依据控制性详细规划提出规划条件，并作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

第二十一条依法拥有土地使用权的单位或者个人，需要了解规划条件的，规划行政主管部门应当依据控制性详细规划提出书面规划条件。

第五章控制性详细规划的修改及法律责任

第二十二条依法批准的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得擅自修改。

有下列情形之一的，控制性详细规划的组织编制机关可以按照《中华人民共和国城乡规划法》、《北京市城乡规划条例》规定的权限和程序，对控制性详细规划的修改组织进行研究：

- （一）总体规划发生变更确需修改的；
- （二）国务院批准的重大建设工程确需修改的；
- （三）因城市经济社会发展和城市建设实际需要经评估确需修改的；
- （四）控制性详细规划的审批机关认为应当修改的其他情形。

第二十三条修改控制性详细规划的，组织编制机关应当依据《中华人民共和国城乡规划法》、《北京市城乡规划条例》的规定执行。

涉及修改强制性内容的，根据实际需要，按照可行研究、技术论证、部门联审、专家评议、公众参与等程序组织审查，对审查过程施行行政监督，并报原审批机关审批。

对控制性详细规划的修改，涉及修改总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

第二十四条控制性详细规划的组织编制机关依法应当编制控制性详细规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改控制性详细规划的，由上级行政机关或者监察机关依法责令改正、通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第六章附则

第二十五条控制性详细规划组织编制机关应当建立控制性详细规划档案管理制度，将控制性详细规划编制、审批、实施、修改过程中的相关资料，纳入档案管理，并逐步完善控制性详细规划数字化信息管理平台。

第二十六条本办法自发布之日起施行。