

天津市控制性详细规划管理规定（试行）

修订稿

第一章 总则

第一条 为了进一步规范控制性详细规划（以下简称“控规”）的编制、审批和管理，强化控规的“刚性”和“刚性”，切实贯彻落实《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》，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《天津市城乡规划条例》等法律法规，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条 控规是国土空间总体规划的落实，经依法批准的控规是规划资源主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的依据，未经法定程序不得修改。历史文化名镇和历史文化街区保护规划作为保护范围内的控规。

第三条 本市行政区范围内的控规编制、审批、修改、修编和实施管理，适用本规定。滨海新区可参照执行。

第四条 各级人民政府应当将控规编制、修编修改、日常评估、维护等工作经费纳入本级财政预算，保障控规的编制和规划管理工作的正常开展。

第二章 控规的编制和审批

第五条 我市控规分为街区控规和单元控规两个层面。

街区控规是承接国土空间总体规划强制性内容的法定规划，是单元控规的强制性管控要求。

单元控规是具体地块层面确定建设用地范围、规划用地性质、开发强度等规划指标、市政基础设施和公共服务设施的法定规划。

第六条 津城核心区、环城四区区政府确定的重点发展区域、滨城非涉农街镇和功能区，应当编制街区控规。其他地区根据可区政府需求开展编制。

根据批准的区级和镇级国土空间总体规划、街区控规编制单元控规。

第七条 滨海新区行政区范围内（含滨海新区范围外的飞地）控规由滨海新区政府组织编制和审批，报市政府备案；滨海新区各功能区控规由其管理机构组织编制，经滨海新区政府审批后报市政府备案。其他各区的控规由各区政府会同市规划资源局组织编制，报市政府审批。

第八条 相关专业管理部门需编制或修改专项规划的，应相互协同，并与控规做好衔接。在控规批准前，经法定程序批准专项规划的主要内容，由组织编制机关进行综合平衡后，纳入单元控规。

第九条 控规成果包括文本、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，并作为规划管理的法定依据。

控规成果应符合我市控规相关编制标准和技术审查要求。

第十条 控规方案编制完成后，组织编制机关应当通过在政府信息网站、展示厅、主要街道或公共场所进行公示，征询公众意见，公示不少于 30 日。公示的时间、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媒体上公告。

公示期内，组织编制机关可征求有关部门征求意见，组织专家论证会，必要时可以召开座谈会、听证会等方式征求公众意见。公示期满后，各区规划资源部门综合公众、专家意见，提出采纳意见并报区政府同意后，由规划编制单位对控规草案进行修改和完善。

第十一条 控规成果中应附具意见采纳情况及理由，按本规定第七条报相应审批部门审批。

第十二条 组织编制机关应当在控规批准后 20 个工作日内，通过政府网站及主要新闻媒体上向社会公布，涉及国家秘密的除外。

第十三条 组织编制机关应建立控规档案，并妥善归存。

各区规划资源部门应在控规批准后 20 个工作日内将相关电子数据录入我市国土空间基础信息平台并维护。

滨海新区控规数据通过纳入全市国土空间基础信息平台方式向市政府备案。

第三章 控规的实施

第十四条 各级规划资源部门严格依照经批准的单元控规进行行政许可。历史文化名镇、历史文化街区保护范围内以保护规划指导建设实施。

第十五条 各区规划资源部门可依据批准的单元控规编制细分导则，指导规划实施管理。细分导则是单元控规的实施方案，各级规划资源部门在规划实施阶段，可按照控规文本明确的执行规则和适用要求，在不突破控规规定的规划指标和不减少控规规定的配套设施前提下，按照建筑工程城乡规划管理技术标准，通过制定策划方案，优化细分导则，以指导规划实施。

第十六条 在控规批准后，市政府新批准的专项规划，与控规无矛盾的，可作为实施依据，并在单元控规修编时纳入。有矛盾的，做好与单元控规的衔接，纳入单元控规修改。

第十七条 现行控规近期无实施计划的地块中，因应急抢险救灾、危险房屋需对单体房屋整体拆除重新建设或改建的，具有合法权属证明的可按照原用地性质和指标办理相关规划手续。

第四章 控规的修改和修编

第十八条 除因市、区国土空间总体规划调整外，经批准

的街区控规原则上不得修改。经市政府研究确需修改街区控规的，应与国土空间总体规划同步修改、同步报批。

第十九条 有下列情形之一的，组织编制机关可以按照规定的权限和程序对单元控规进行修改：

（一）因国土空间总体规划、市政府确定的重点地区城市设计变化；

（二）市政基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件；

（三）因实施国家、本市重点建设项目需要修改；

（四）因国家政策变化、经济社会发展和公共利益需要，组织编制机关认为确需修改。

单元控规修改不得突破街区控规。

第二十条 镇政府、街道办、产业园区管理机构、部属高校、市级或区级行业主管部门、行业监管部门、军事主管部门、市政基础设施实施部门可向修改地块所在区人民政府提出单元控规的修改申请。控规修改申请中，须明确控规修改理由和控规修改意向。

第二十一条 申请单位提出单元控规修改申请后，组织编制机关应当对控规修改必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人意见，向市政府（滨海新区范围内向滨海新区政府）提出专题报告，经市政府（滨海新区政府）同意后，方可编制修改方案。单元控规修改方案经审查、征求相关部门意见、专家论证、公示

后报市政府（滨海新区政府）审批。

第二十二条 通过出让方式获得国有土地使用权的建设项目，原则上不得对控规进行修改。确因国土空间总体规划修改、实施国家及我市重大基础设施、公共服务设施建设等公共利益需要及市政府认定确需修改的，参照《建设用地容积率管理办法》相关程序执行。

第二十三条 已查处认定为保留的违法建设与控规不符的，在控规修编中统筹考虑公共服务设施配置等相关内容后予以落实。

第二十四条 国土空间总体规划批准后，各级规划资源部门应及时启动街区控规和单元控规的编制或修编，落实国土空间总体规划要求。

已批准单元控规满五年，不能满足区域发展和相关设施建设要求的，区人民政府可以控规单元为单位，组织对单元控规进行实施评估和修编必要性论证。评估认为需进行修编提升的，经市规划资源局审核（滨海新区除外），向市政府（滨海新区）专题报告同意后，可启动控规修编。控规修编方案按本规定第十条相关要求报批。

第五章 责任和监督

第二十五条 各区人民政府、各级规划资源部门应严格按照

本规定要求开展有关工作，并接受监察机关和社会的监督。

市规划资源部门应对各区人民政府及其有关部门控规的编制、动态维护、实施情况进行监督检查。

各区规划资源部门应向市规划资源部门提交年度评估报告，并报送控规的编制、动态维护和实施情况。

第二十六条 未按本规定进行控规修改的，控规修改无效。因违规控规修改或违规编制控规方案，导致审批建设项目造成后果的，按照有关规定追究有关审批单位和责任人责任。

第二十七条 本规定自发布之日起试行二年。《市规划局关于印发〈天津市控制性详细规划管理规定（试行）〉的通知》（规法字[2018]3号）同时废止。