附件：

湛江市霞山区控制性详细规划（村庄规划）管理实施细则

（征求意见稿）

第一章　总则

第一条【制定依据】为贯彻落实国土空间规划改革要求，规范霞山区控制性详细规划和村庄规划管理，保障市级下放事权“接得住、管得好”，依据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《湛江市国土空间规划委员会章程》（湛府〔2026〕18号）、《湛江市控制性详细规划管理实施细则》（湛府〔2026〕4号）、《湛江市人民政府关于印发赋予各县（市、区）人民政府（管委会）行使市级经济管理相关的行政审批和管理职权事项目录（2025年版）的通知》（湛府〔2026〕3号）等法律、法规及文件，结合霞山区实际，制定本细则。

第二条【适用范围】本细则适用于霞山区行政区域内下列规划的管理:

（一）华港工业小区、广东湛江临港工业园区（含综保区）的控制性详细规划的编制、审查及审批（含新编、修编、局部调整、技术修正）与监督;

（二）霞山区城镇开发边界外村庄规划的编制、审批、

实施、修改与监督;

（三）区级权限范围内的其他控制性详细规划管理事项。

中心城区内非特定区域的控制性详细规划，按市有关规定执行；涉及市级事权的，本细则不作规定。

第三条【区级管理定位】霞山区人民政府（以下简称“区政府”）依据市政府授权，负责特定区域控制性详细规划和全区村庄规划的编制、审查及审批管理工作。湛江市国土空间规划委员会霞山区分委会（以下简称“区分委会”）是区政府设立的规划决策议事机构，负责对上述规划事项进行审议，向区政府提出审议意见。区分委会办公室设在区自然资源局，承担日常事务。

第四条【经费保障】区政府将控制性详细规划和村庄规划的编制、修改、审批及管理工作经费足额纳入本级财政预算，保障规划管理工作正常开展。

第五条【信息化管理】依托“湛江市国土空间基础信息平台”，建立区级规划信息管理系统，实现与市级系统数据互通，规划成果全流程在线管理，确保审批信息共享。

第二章　特定区域控制性详细规划的编制与管理

第六条【特定区域范围】本细则所称特定区域，指华港工业小区、广东湛江临港工业园区（含综保区）。如需调整特定区域范围或数量，按照《湛江市人民政府关于印发<湛江市控制性详细规划管理实施细则>的通知》（湛府〔2026〕

4号）要求进行报批。

第七条【编制主体与计划】区自然资源局是特定区域控制性详细规划的组织编制主体。区自然资源局应制定年度编制计划，经区分委会审议、区政府同意后，报市自然资源局备案审查，方可启动编制。

第八条【编制原则】特定区域控制性详细规划应优先保障产业发展空间，落实国土空间总体规划强制性内容，统筹工业、物流、市政配套及公共服务设施布局。鼓励开展“工业用地控制线”“产业单元详细规划”等创新探索。

第九条【编制程序】特定区域控制性详细规划的编制按以下程序执行:

（一）启动编制：在规划编制前由区政府将编制计划报市自然资源部门备案审查。在备案审查通过后，由区自然资源局报区政府同意后委托具有相应资质的设计单位启动编制工作。

（二）审查与公示：区自然资源部门组织编制的控制性详细规划草案，按规定通过区政府网站、指定场所等公示控制性详细规划草案，公示时间不少于30日，同步征求相关部门意见，必要时采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。

（三）区分委会审议：控制性详细规划草案经区自然资源局审查通过后，按《湛江市国土空间规划委员会霞山区分委会章程》规定提请区分委会审议。经区分委会两次及以上

审议仍未通过的，区自然资源局需重新将控制性详细规划草案进行审查与公示。

（四）修改完善：征求意见与公示期间及区分委会审议提出修改要求的，区自然资源局于15日内修改完善控制性详细规划草案，并作出意见采纳情况说明。

（五）成果审批：控制性详细规划草案通过区分委会审议通过后，由区自然资源局修改完善后按程序报区政府审批并正式印发通知。

（六）批后公告与成果备案及汇交：自区政府批准之日起20个工作日内，区自然资源局通过区政府网站等渠道向社会公布规划成果，并将纸质和电子成果报市自然资源局备案，同时汇交至湛江市国土空间基础信息平台。

第三章　村庄规划的编制与管理

第十条【编制主体与范围】区政府负责统筹全区城镇开发边界外村庄规划的编制工作。区自然资源局具体组织实施，各街道办事处、镇人民政府配合开展现状调研、村民动员、意见征集等工作。

第十一条【编制目标与分类】以“多规合一”实用性村庄规划为导向，按照“集聚提升类”“城郊融合类”“特色保护类”等类型，分类推进村庄规划编制。结合霞山区“1+7”重点功能片区发展规划和乡村示范带建设要求，重点做好以下区域村庄规划：

1.湛江北站和华港工业园周边村庄：强化服务城市发展、承接城市功能外溢；

2.南柳河沿岸及城郊村庄：发展周末短途乡村旅游，打造休闲文旅带；

3.特呈岛村：统筹红树林生态保护与生态旅游发展。

第十二条【编制程序】村庄规划按以下程序执行：

（一）计划与启动：区自然资源局制定年度编制计划，经区政府同意后委托具有相应资质的设计单位启动编制工作。编制过程中应充分发挥村民主体作用，通过村民会议、村民代表会议等方式广泛征求意见。

（二）审查与公示：草案编制后，区自然资源局组织开展进行技术审查。规划草案通过技术审查后，通过区政府门户网站和村庄公告栏公示，公示时间不少于30日，并采取座谈会、听证会等方式征求村民和公众意见。

（三）区分委会审议：公示结束后，区自然资源局将规划草案及意见采纳情况提请区分委会审议。经区分委会两次及以上审议仍未通过的，区自然资源局需重新将控制性详细规划草案进行审查与公示。

（四）修改完善：征求意见与公示期间及区分委会审议提出修改要求的，区自然资源局于15日内修改完善控制性详细规划草案，并作出意见采纳情况说明。

（五）成果审批：控制性详细规划草案通过区分委会审议通过后，由区自然资源局修改完善后按程序报区政府审批并正式印发通知。

（六）批后公告与备案：自区政府批准之日起20个工作日内，区自然资源局通过区政府网站等渠道向社会公布规划成果，并将纸质和电子成果报市自然资源局备案，同时汇交至湛江市国土空间基础信息平台。

第十三条【用地保障】村庄规划应优先使用存量建设用地，鼓励通过全域土地综合整治、增减挂钩等政策保障村庄建设需求。城镇开发边界内村庄的用地管理，应纳入控制性详细规划统筹。

第四章　特定区域控制性详细规划的修改

第十四条【修改原则】在实施管理过程中确需对已批准的特定区域控制性详细规划进行修改的，应遵循“功能优化、公共优先、支持产业、促进实施”原则按法定程序执行。其中，违反国土空间总体规划的强制性内容，或不符合生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求；不符合技术标准规范取消或减少公益性设施；经论证不满足公共设施和基础设施承载力的情形不予进行控制性详细规划修改。控制性详细规划修改分为控制性详细规划修编、局部调整、技术修正。

第十五条【修改情形】

（一）【修编情形】控制性详细规划修编应以一个或多个详细规划单元作为规划范围，确需调整的，可结合实际情况适度优化规划范围，并符合以下情形之一：

1.城市国土空间总体规划发生重大变更，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;

2.因重大基础设施、公共设施或国家、省、市重大工程项目实施，相邻及周边地块的功能与布局产生重大影响的;

3.在实施城市建设过程中发现控制性详细规划存在明显缺陷，难以满足当前规划管理与建设实施要求，经评估确有必要修改的;

4.对控制性详细规划单元的居住人口规模、建设容量等控制要求进行调整的。

（二）【局部调整情形】控制性详细规划局部调整以单个地块或多个地块为规划范围，在不突破控规单元主导功能等控制指标、满足技术标准规范、设施承载力和服务半径要求的前提下，并符合以下情形之一:

1.将其他类型用地调整为公益性用地，调整公益性用地的位置、边界以及公益性用地之间互相调整的。

2.不同类的产业地块之间相互调整，且不对周边环境造成额外的干扰、污染或安全隐患；工业、物流仓储同类用地之间的正向调整；在符合国土空间总体规划、不影响片区整体功能结构并符合环保等要求的前提下，非公益性用地（不包括营利性的交通运输用地、公用设施用地、公共管理与公共服务设施用地、城镇社区服务设施用地、农村社区服务设施用地、公用设施用地）调整为产业地块；在不影响片区整体功能结构并符合环保等要求的前提下，同类或不同类产业地块之间位置的调整。

3.将居住用地调整为商业商务用地、商住混合用地；将商住混合用地调整为商业商务用地；商业用地与商务用地之间互相调整。

4.政府储备土地出让或划拨前，在不减少公益性设施用地面积和建筑面积的前提下，将商业商务用地、商住混合用地调整为居住用地，以及地块容积率、建筑密度、建筑高度、兼容比例等规划指标的调整。

5.增加规划道路；不降低道路等级、不改变道路红线宽度及大致走向的前提下，调整主次干路的线位；产业园区内因项目建设和生产需要，优化支路布局。

6.在满足《湛江市国土空间规划管理技术规定》等技术标准规范要求、不增加计容建筑面积和超高层奖励建筑面积以及符合城市风貌管控要求的前提下，对产业用地、公益性用地、港口码头用地以外的建筑高度、建筑密度进行调整的。

（三）【技术修正情形】在符合公共安全及行业主管部门同意的前提下，并符合以下情形之一：

1.在符合《湛江市国土空间规划管理技术规定》等技术标准规范前提下，对产业用地、公益性用地土地使用兼容性和兼容比例、容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑高度等指标进行调整的（产业用地兼容性的调整仅限于兼容不同类的产业用地，公益性用地兼容性的调整仅限于兼容不同类的公益性用地）。

2.在满足港口码头设计规范标准的前提下，对港口码头用地的容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑高度、绿地率

等指标进行调整的。

3.在不影响道路结构且满足城市道路间距等规划要求的前提下，在一个详细规划单元内对单条城市支路的走向、宽度、竖向、地下管线调整的。

4.因地形图、土地权属、建设现状、已下达的规划条件或规划许可等信息错漏需要更正的，以及因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线、绿线、黄线等规划控制线或地块边界进行微调的。

5.技术性错误更正：对文本、图集、图则中出现指标不一致、信息缺漏、无针对性说明而与技术规范不一致等问题进行更正的。

第十六条【修改程序】

（一）【启动程序】控制性详细规划修编及局部调整前，区自然资源局应当组织编制必要性论证报告，并同步征求利害关系人及相关部门意见，必要时，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见；区自然资源局按程序提交区分委会审议通过，并报区政府同意后，启动控制性详细规划修改工作。

（二）【编制程序】为进一步提高控制性详细规划修改工作效率，控制性详细规划修编和局部调整属于以下情形的，可将必要性论证程序与控制性详细规划修改草案报审程序合并开展，按本细则第九条程序实施:

1.权属为政府储备地（包括拟收储的土地）的;

2.符合局部调整情形的;

3.经区自然资源局审查后，认为确有必要合并开展的情形。

控制性详细规划修编不合并前述程序的，须按本条款第（一）项程序批准启动修改工作后，方可编制修改方案，按本细则第九条第（二）至第（六）项程序实施。控制性详细规划局部调整以及公共管理与公共服务用地、公用设施用地占控制性详细规划总范围50%以上、且总范围1公顷及以下的控制性详细规划修编，原则上可不提交区政府常务会审议。

第五章　村庄规划的修改

第十七条【修改原则】村庄规划经法定程序批准后，任何组织或者个人不得擅自修改。在实施管理过程中确需对已批准的村庄规划进行修改的，应当遵循“功能优化、村民受益、保护优先、促进发展”的原则，按法定程序执行。涉及违反上位国土空间总体规划强制性内容，或不符合生态环境、自然与历史文化遗产保护、耕地和永久基本农田保护等强制性要求的，不予修改。村庄规划的修改分为村庄规划修编和村庄规划局部调整。

第十八条【村庄规划修编情形】村庄规划修编应以一个或多个行政村为规划范围，并符合以下情形之一:

（一）上位国土空间总体规划发生重大变更，对村庄的功能定位、用地布局产生重大影响的;

（二）因行政区划调整、重大基础设施或公共服务设施

建设，村庄发展条件发生重大变化的；

（三）在实施过程中发现村庄规划存在明显缺陷，难以满足当前村庄建设与管理要求，经评估确有必要修改的；

（四）村庄建设边界、村域建设用地总面积、耕地保有量等约束性指标发生重大调整的。

第十九条【村庄规划局部调整情形】在不突破上位国土空间总体规划确定的约束性指标和底线管控要求的前提下，符合以下情形之一的，可对村庄规划进行局部调整：

（一）因村庄公共设施、基础设施、产业发展项目等用地位置或规模发生变化，需要调整村庄规划用地的；

（二）因土地整治、道路设计、工程方案等项目实施引起村庄规划用地调整的；

（三）因落实规划留白用地和机动指标，需要调整村庄规划用地的；

（四）符合“一户一宅”等合法认定情形，需对农村宅基地选址进行调整或增补的；

（五）公益性用地之间、公益性用地与宅基地之间互相调整，以及经营性用地调整为公益性用地或宅基地的；

（六）因村庄集中建设区调整置换，导致村庄规划用地调整的；

（七）因现状调研疏漏、地形图或土地权属等信息错漏需要更正，不违反上位国土空间总体规划要求的。

第二十条【修改程序】村庄规划的修编和局部调整按照以下程序执行：

（一）一般程序

1.启动与必要性论证：区自然资源局委托具有相应资质的设计单位组织编制必要性论证报告，同步征求利害关系人、街道办事处及相关部门意见，必要时采取论证会、听证会等方式征求专家和公众意见。必要性论证报告经区分委会审议通过、区政府同意后，方可启动修改工作。

2.草案编制：经批准启动修改后，区自然资源局委托具有相应资质的设计单位编制修改方案草案。编制过程中应充分发挥村民主体作用，通过村民会议、村民代表会议等方式广泛征求意见。

3.审查与公示：修改方案草案编制完成后，区自然资源局组织开展技术审查。通过技术审查后，通过区政府门户网站和村庄公告栏公示，公示时间不少于30日，并根据需要采取座谈会、听证会等方式征求村民和公众意见。

4.区分委会审议：区自然资源局将修改方案草案、审查意见、公众意见及采纳情况、村民决议等材料提请区分委会审议。经区分委会两次及以上审议仍未通过的，区自然资源局需重新组织修改方案草案的审查与公示。

5.修改完善：征求意见与公示期间及区分委会审议提出修改要求的，区自然资源局于15日内修改完善修改方案草案，并作出意见采纳情况说明。

6.成果审批：修改方案草案通过区分委会审议后，由区自然资源局修改完善后按程序报区政府审批并正式印发通知。

7.批后公告与备案：自区政府批准之日起20个工作日内，区自然资源局通过区政府网站等渠道向社会公布修改后的规划成果，并将纸质和电子成果报市自然资源局备案，同时汇交至湛江市国土空间基础信息平台。

（二）合并开展程序

为进一步提高村庄规划修改工作效率，属于以下情形之一的，可将必要性论证程序与规划修改草案报审程序合并开展，免予单独编制和审议必要性论证报告:

1.属于第十九条规定的局部调整情形，且不涉及村庄建设边界调整、不突破约束性指标、不涉及永久基本农田和生态保护红线的;

2.因落实国家、省、市重大项目或区级重点民生工程，需紧急修改村庄规划的;

3.属于第十八条规定的修编情形，但仅涉及用地布局优化、不涉及约束性指标调整的;

4.经区自然资源局审查，认为确有必要且具备合并开展条件的其他情形。

第二十一条【简易程序】对于不涉及村庄建设边界调整、不突破约束性指标、不涉及永久基本农田和生态保护红线等底线管控要求的村庄规划技术性更正（如图纸信息错漏更正、指标不一致校正等），可适用简易程序。由区自然资源局审核、公示后直接办理，报区分委会办公室备案，并定期向区分委会报告。

第六章　议事与监督

第二十二条【区分委会审议规则】提交区分委会审议的控制性详细规划、村庄规划草案及相关修改方案，应严格按照《湛江市国土空间规划委员会霞山区分委会章程》执行：参会委员不少于全体委员三分之二，其中专家和公众代表委员超过半数；采用无记名投票方式表决，须获三分之二以上与会委员赞成方可通过。

区分委会审议意见是区政府审批规划的前置条件。未通过审议的，不得进入审批程序。

第二十三条【公众参与】控制性详细规划和村庄规划在批前公示期间，应通过区政府网站、新闻媒体、现场公告等方式广泛收集意见。对公众提出的合理意见应予采纳，未采纳的应书面说明理由。重要规划可召开听证会。

第二十四【监督检查】区政府对本级审批的控制性详细规划和村庄规划实施情况负主体责任。区自然资源局应建立规划实施评估制度，定期向区分委会报告规划执行情况。对违反规划的建设行为，由区城管执法局、区自然资源局按职责依法查处。

第二十五条【档案与信息公开】区自然资源局应建立规划管理档案，对规划编制、审批、修改全过程的文件、会议纪要、表决结果等妥善保管。除依法需要保密的内容外，规划成果和审批信息应当主动公开。

第七章　附则

第二十六条 城市更新（含“三旧”改造）单元规划的编制与审批，按省、市相关规定执行，其中涉及特定区域范围的，应同步衔接控制性详细规划。

第二十七条 本细则由湛江市霞山区自然资源局负责解释。

第二十八条 本细则自印发之日起施行，有效期五年。施行后如国家、省、市出台新规定，从其规定。