

余姚市规划控制地段既有工业仓储用地改扩建实施 规定（送审稿）

第一条（目的依据）为进一步妥善解决规划控制地段既有工业、仓储用地改扩建问题，做到规划控制和合理利用存量土地有机结合，规范规划管理行为，根据《宁波市城乡规划条例》、《宁波市城乡规划实施规定》，结合我市实际，制定本规定。

第二条（名词解释）规划控制地段既有工业、仓储用地是指国有建设用地使用权登记性质是工业或仓储用地，而该地块现行的规划已确定为居住、商业、道路、绿化等其他用地性质或未被现行规划所覆盖的地块（以下简称规划控制地段）。

第三条（适用范围）规划控制地段地块在符合产业导向、不涉及周边重大利益关系、不改变工业仓储用地性质的前提下，可以向余姚市自然资源和规划局提出改扩建申请。

第四条（禁止情形）属下列情形之一的不得改扩建

（一）建设用地使用权范围属于城市核心控制区以内的，范围东至城东路、南至梁周线、西至梁周线、北至北环路；

（二）列入征收拆迁计划内的；

（三）影响交通、市容、环保、安全等的；

（四）对规划已确定为城市道路、公共绿地、河道、轨道交通、管廊等基础设施和公共服务设施用地；

(五) 法律、法规、规章、规范性文件规定的其他禁止情形。

工业、仓储用房经鉴定为 D 级危房的，允许其改建、重建，但不得改变原建筑使用性质、扩大原建筑面积、增加原建筑高度，属于第(二)项的还需征求属地乡镇人民政府（街道办事处）、经济开发区管委会和市住建局意见后确定是否确需改建、重建。

第五条（申报材料）企业或个人申请改扩建的，应当向余姚市自然资源和规划局提交下列材料：

(一) 申请报告或申请表；

(二) 建设项目批准、核准、备案文件；

(三) 营业执照；

(四) 国有土地使用权证、房产证或不动产权证；

(五) 法定代表人（经营者）身份证明、身份证复印件；委托他人办理的，还需提交授权委托书和委托代理人身份证复印件（需与原件核对）；

(六) 经属地乡镇人民政府（街道办事处）、经济开发区管委会和经信、环保等部门审核意见。

第六条（审批规定）分类控制要求

(一) 详细规划已覆盖但不符合规划控制要求的；建成区内相对集中或独立地段及建成区外的既有工业、仓储用地容积率按 1.0 以内控制。已被住宅或村庄基本包围的地段原则上不得进行扩建。如需改建、重建的，不得扩大原建设规模、增加原建筑高度且容积率按 1.0 以内控制。

（二）详细规划未覆盖的，应先编制详细规划并按详细规划确定的要求进行建设。如确实因特殊原因暂未能编制详细规划的，但不影响专项规划及交通、环保、安全等的，按规划设计条件及土地出让合同规定从紧控制。

（三）地块涉及公路两侧防护绿地的需征求交通部门同意意见，涉及道路两侧防护绿地的，需征求住建局或属地乡镇人民政府（街道办事处）、经济开发区管委会同意意见，涉及村庄防护绿地的需征求相邻村民同意意见。涉及防护绿地的地块开发强度已达到土地出让合同约定容积率且容积率大于 1.0 的，禁止在防护绿地内扩建，若地块容积率未达到 1.0 的允许利用防护绿地扩建至 1.0。防护绿地内扩建建筑层数不得超过 2 层，建筑高度不得超过 8 米。

第七条（特殊规定）涉及市级以上重大项目的，按相关规定由自然资源和规划局报请上级政府审议确定。

第八条 本规定自 2021 年 月 日起试行，原《关于印发余姚市规划控制地段既有工业仓储用地改扩建规定的通知》（余政办发【2014】81 号）文件作废。