《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》解读文件

**一、文件出台的背景**

为进一步规范我市城市更新工作管理，提高规划管理依法行政水平，促进全市城市更新工作高效高质量推进，我局结合近年各区城市更新审批工作的实际情况，对原市规划国土委出台的《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土[2013]786号，以下简称《审批操作规则》）进行了修订。经市政府同意，我局出台了《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（以下简称《审批规定》），作为各区城市更新机构审批城市更新单元规划工作的依据。

**二、《审批规定》的主要修订内容**

（一）《审批规定》中对市城市更新和土地整备局、各区政府、各区城市更新职能部门在城市更新单元规划管理中的职权做了进一步界定。市城市更新和土地整备局负责组织、协调、指导全市更新单元规划审批工作，拟定更新单元规划审批管理政策，组织编制相关技术规则、标准，制定管理规范。各区政府（含新区管理机构，下同）负责更新单元规划制定与修改的审议、报批或者审批。各区城市更新职能部门负责更新单元规划制定与修改的审查和报批，包括规划初审、规划草案公示及意见处理、规划公告、规划成果归档等相关工作，并做好相关政策解读与宣讲、规划数据统计及信访维稳等工作。

（二）《审批规定》对城市更新单元规划的申报、审查程序进行了规范。明确城市更新单元规划由区城市更新机构审查，报各区政府或建环委审批。同时要求城市更新单元规划审批坚持全市统一政策、统一标准、统一流程、统一时限的原则，各区不得随意增设或调整相关规程。

（三）《审批规定》依据最新的相关规章、政策进行了修订。《审批规定》结合近期出台的《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》等政策文件，对部分内容进行了修正与完善。

1. **《审批规定》的主要内容解读**

《审批规定》分为五章共二十八条，主要内容如下：

（一）第一章 总则

该部分内容主要提出了起草《审批规定》的依据、适用范围，并明确了市城市更新和土地整备局、各区政府、各区城市更新机构的职责分工。

（二）第二章 更新单元规划制定

该部分为《审批规定》的核心内容，主要提出了更新单元规划制定的申报主体、申报材料、审批主体、审批流程及更新单元规划制定的要求，并对城市更新单元规划涉及公共利益的部分提出明确规定。主要体现在以下几方面：

1、进一步完善了更新单元规划的制定要求。明确更新单元规划的制定应符合城市更新计划、国土空间规划的要求；衔接落实法定图则和各项专项规划要求；符合《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）、《深圳市建筑设计规则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称《编制技术规定》）等国家、省、市相关技术规范要求，以及符合《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》（以下简称《容积率审查规定》）等城市更新政策要求。

2、进一步细化了移交用地的功能与面积要求。明确移交用地需依次落实计划、上层次规划规定的公共配套设施要求，同时落实因自身的建筑增量所产生的公共配套设施要求，在满足上述要求的前提下，拆除范围内实际移交用地面积大于拆除用地面积的50%时，在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下，实际移交用地面积可适当酌减，但不得低于拆除用地面积的50%。

3、进一步规范了更新单元规划制定的审批流程。更新单元规划制定的审批流程如下：

窗口收文—区政府审查—公示—报审批机关审批—公告—归档。

根据城市更新单元规划制定内容，应报不同的审批机关审批：城市更新单元规划制定符合已批准法定图则强制性内容的，由区政府负责审批。除上述规定之外的其他更新单元规划制定，由区政府负责审查并报请建环委审批。市政府另有规定的从其规定。

（三）第三章 更新单元规划非强制性内容的修改

该章节分为三部分，一是从简化审批流程出发，对原则上不修改更新单元规划的情形作了规定；二是完善了更新单元规划非强制性内容的修改的审查要求；三是对更新单元规划修改的申报主体、申报材料和审批流程作了详细规定，明确更新单元规划非强制性内容的修改的公示期为7天。

（四）第四章 更新单元规划强制性内容的修改

该章节首先规定了不予申报更新单元规划强制性内容的修改的三种情形：一是城市更新单元规划经批准未满两年的；二是城市更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地；三是对于存在未批先建违法行为的城市更新项目，应对违法行为进行处理，按照规划确认程序完善相关手续，不再对城市更新单元规划进行修改。其次提出了更新单元规划强制性内容的修改除应符合规划制定的审查要求外，应按照有关政策规定重新核定政策性用房及公共配套设施建设规模。最后，细化了移交用地规划功能及指标调整的程序，对于尚未完成移交工作的移交用地的规划功能及指标调整，按更新单元规划强制性内容的修改程序办理，由原规划申报主体或区政府指定部门提出申请，经区政府审查后报建环委审批；对于已完成移交工作的移交用地，其规划功能及指标调整按法定图则局部调整程序由市规划和自然资源局派出机构受理和办理。

（五）第五章 其他

该章节明确了规划成果的归档和抄送要求，并明确该《审批规定》的施行日期和有效期限。