

龙岗区城市更新单元规划审批操作规则

第一章 总则

第一条 为明确城市更新单元规划(以下简称更新单元规划)的审批职能分工,规范审批流程,提高行政效率,根据《深圳市城市更新办法》(市府令第290号)、《深圳市城市更新办法实施细则》(深府〔2012〕1号)、市政府《关于授权市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批城市更新单元规划的通知》(深府函〔2010〕42号)、《深圳市龙岗区城市更新实施办法》(深龙府规〔2017〕2号)以及有关政策文件、技术指引,制定本规则。

第二条 本规则适用于更新单元规划的制定、修改、调整以及可由更新单元规划制定优化已批城市更新计划(以下简称已批计划)内容的具体情形。

第三条 更新单元规划制定、制定优化和调整报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会(以下简称建环委)或区城市更新领导小组审批。更新单元规划修改报区城市更新领导小组或区城市更新局审批。

第二章 更新单元规划制定

第四条 更新单元规划制定符合已批准城市更新计划、法定图则和相关上层次规划要求的用地性质、经营性总建筑面积、道路交通、配套设施等强制性内容的,由区城市更新局

负责审查，报区城市更新领导小组审批。具体情形包括：

（一）法定图则或相关上层次规划规定的用地性质和开发强度不变、配套设施的内容和面积与公共服务设施用地规模不减少的前提下，优化地块划分、配套设施用地边界和位置、次干道及支路线位、增加支路；

（二）按照《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）和各类经批准的专项规划要求，增加配套设施的内容和规模，增加公共服务设施用地规模；

（三）除已批图则文本、图表中注明的城市设计要求外，改变其他城市设计要求；

（四）符合《深标》，且有效使用面积不减少的前提下，将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场及社区级公共配套设施改为附属建设。

第五条 除本规则第四条所规定之外的其他更新单元规划制定，经区城市更新领导小组审议后报建环委审批。

第三章 更新单元规划修改

第六条 在符合《深标》的前提下，对已批准更新单元规划的修改由区城市更新局负责审批。具体情形包括：

（一）分项建筑功能和经营性总建筑面积不变，且捆绑拆除责任与公共服务设施用地不减少的前提下，优化拆除范围、地块划分、次干道及支路线位，增加配套设施内容和规模，

增加创新型产业用房和保障性住房（除安居型商品房）面积；

非公共利益、非技术误差¹等原因造成的开发建设用地减少，相应建筑面积应从总建筑面积中扣除；

（二）在保障各分期利益平衡方案合理可行，各地块总建筑面积不做大的调整，且不修改各地块主导用地性质的前提下，修改地块内分项建筑面积的；

（三）修改建筑限高、停车位、出入口、建筑覆盖率、绿化覆盖率、退让用地红线距离等城市设计与建筑控制的要求（经规划主管部门审批通过的城市设计研究成果除外）；

（四）在保障各分期利益平衡方案合理可行，配套设施、创新型产业用房及保障性住房规模不减少，公共服务设施用地优先落实的前提下，修改实施分期时序和方案；

（五）修改配套设施和保障性住房的位置和内容（除学校、医院、养老院、综合体育中心、公共绿地、公交首末站、变电站以外）；

（六）在符合城市设计相关要求和市政管网敷设要求的前提下，拆除用地范围内不同地块申请以连廊或通道进行地上或地下空间连通；

（七）因《深标》修订，在已批规划产业定位与新型产业用地规划定位相符的前提下，修改工业用地性质。

第七条 除本规则第六条所规定之外的其他更新单元规

¹技术误差：含坐标误差、现状地形图误差、放点误差、权属误差等

划修改，报区城市更新领导小组审批。

（一）在各地块总建筑面积不做大的调整，修改地块内分项建筑面积导致地块主导用地性质改变的；

（二）增加或减少分项建筑功能的；

（三）修改重要配套设施的位置和内容（如学校、医院、养老院、综合体育中心、公共绿地、公交首末站、变电站等）；

（四）修改公共服务设施用地地下空间内容和规模（不含通道等）。

第四章 更新单元规划调整

第八条 涉及对已批更新单元规划主导功能、经营性总建筑面积（含地下商业）、道路等级、经规划主管部门审批通过的城市设计研究成果等其他内容及减少配套设施用地规模的调整，经区城市更新领导小组审议后报建环委审批。

第五章 更新单元规划制定与计划优化

第九条 不改变法定图则强制性内容的更新单元规划制定，属于以下改变已批计划内容情形的，更新单元规划及计划调整一并由区城市更新领导小组审批。具体包括：

（一）在满足《深标》要求且不减少有效使用面积的前提下，将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场及其他社区级配套设施改为附属建设的；

(二) 因更新计划制定过程中的技术误差导致已批计划拆除范围变化的;

第十条 在未制定图则地区或突破法定图则强制性内容的更新单元规划制定, 属于以下改变已批计划内容情形的, 更新单元规划及计划调整由区城市更新领导小组审议后报建环委审批。具体包括:

(一) 因上层次规划、法定图则、城市基础设施、公共服务设施以及其他公共利益项目建设调整导致已批计划要求变化的;

(二) 因更新计划制定过程中的技术误差导致已批计划拆除范围变化的;

(三) 因城市基础设施、公共服务设施以及其他公共利益项目建设需要导致已批计划拆除范围扩大的;

(四) 因规划统筹需扩大已批计划拆除范围, 若扩大的拆除范围部分内包含开发建设用地的, 扩大部分内开发建设用地面积原则上不得超出原已批计划拆除范围面积的 10%, 且不超过 3000 平方米, 扩大部分内或扩大后权属清晰的用地比例须符合更新计划申报相关规定;

(五) 在满足《深标》要求且不减少有效使用面积的前提下, 将独立占地的垃圾转运站、公交首末站、公共停车场及其他社区级配套设施改为附属建设的;

(六) 因《深标》修订了配套设施规模标准而减少已批

图则确定的配套设施规模的。

第十一条 除第九、十条所规定情形之外，其他涉及在更新单元规划制定阶段调整已批计划的，按计划调整程序办理。

第六章 附则

第十二条 城市更新单元所在法定图则经深圳市城市规划委员会法定图则委员会审查通过不满 2 年的，更新单元规划制定按法定图则要求审批。

第十三条 单元规划制定、调整公示为 30 个自然日，更新单元修改公示为 7 个自然日。公示期间公示意见对更新单元规划有重大调整的，需报区城市更新领导小组进行公示意见处理。

第十四条 更新单元规划调整后，其审批通过时间为更新单元规划新的批准时间。

第十五条 更新计划清理原则上按该更新单元规划制定或调整批准时间起算。

第十六条 更新单元规划获批准之后，在下一步核发《建设用地规划许可证》及签订《土地使用权出让合同》时，应具体落实更新单元规划批准文件的相关要求。

第十七条 本规则由深圳市龙岗区城市更新局负责解释。

第十八条 本规则自公布之日起施行，有效期 3 年。