

深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土〔2017〕602号

市规划国土委关于印发《城市总体规划 督察分类处理意见》的通知

各区人民政府：

《城市总体规划督察分类处理意见》及占补平衡操作规程已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

市规划国土委

2017年9月29日



城市总体规划督察分类处理意见

为规范城市规划管理,妥善处理建设项目与现行城市总体规划(2010-2020,以下简称“总规”)相冲突问题,促进城市可持续发展,按照“实事求是、尊重产权,公益优先、保障民生”的原则,制定本分类处理意见。

一、继续正常办理的建设项目

(一)与现行总规强制性内容有冲突但情节轻微的建设项目。

该类为通用处理规则,适用于所有在建、未建的建设项目。

具体包括:

1.占用总规强制性内容500平方米以下的建设项目;

2.占用总规绿地、生态用地及除水源保护区外蓝线用地,建设完成后可恢复原状不影响规划功能的建设项目;

3.占用部分总规黄线、道路、文教体卫等用地,但位置做出调整不影响规划功能的建设项目。

(二)国家、省单独选址的建设项目。

该类适用于所有在建、未建的国家、省单独选址的建设项目,继续办理后续手续,在新一轮总规中落实。

(三)用地已批的建设项目。

该类适用于用地已批未建和在建的建设项目,用地审批时间截至2017年6月30日,继续办理后续手续,在新一轮总规中落

实。具体包括：

- 1.用地已招拍挂出让的经营性建设项目；
- 2.用地已经市、区政府（含新区管委会，下同）审批通过的建设项目；
- 3.用地已经市、区政府审批通过的城市更新项目，以及2017年6月30日前城市更新单元规划已经审批通过的城市更新项目（指已经主管部门审议通过的项目，包含已经市规划国土委业务会审议通过的项目、经市规划国土委下属管理局会议审议通过的未突破法定图则强制性内容的项目、经区相应领导小组会议审议通过的项目）、棚户区改造专项规划已经审批通过的棚户区改造项目；
- 4.用地已经市、区政府审批通过的征地返还用地、拆迁安置用地项目；
- 5.实施方案已经市、区政府审批通过的土地整备项目；
- 6.用地已经区政府审批通过的非农建设用地项目。

对于该类建设项目，正常办理后续手续，其中占用总规强制性内容面积占项目用地面积一半以上的建设项目，要做好占补平衡方案，分批次向部和驻深督察员备案。

（四）近期亟需建设的市政交通等城市基础设施项目。

该类适用于近期亟需建设但用地未批的市政交通等城市基础设施项目，继续办理后续手续（因施工配套建设的临时生活办公区则完善临时用地手续），在新一轮总规中落实。具体包括：

1.总规文本或图表中已明确 ,但实际位置作出调整的建设项目 ;

2.总规中未明确 ,但法定图则或专项规划已明确的建设项目 ;

3.总规、法定图则、专项规划均未明确 ,但亟需建设的泵站、环境监测点、次干道、支路等市政交通类建设项目。

二、需通过占补平衡保障总规强制性内容规模不减少继续办理的建设项目

(一)近期亟需建设的民生项目。

1.亟需建设的文教体卫等公共服务设施 ;

2.亟需建设的保障性住房项目(含地铁、公交场站等上盖保障性住房项目) ;

3.征地返还用地、拆迁安置用地建设项目 ;

4.非农建设用地项目。

(二)近期亟需建设的重点产业项目。

包括市政府确定的重大产业项目以及市、区政府遴选产生的重点产业项目。位于深圳湾、后海等重点发展片区的其它类项目参照重点产业项目的处理方式处理。

(三)存量土地开发项目。

该类建设项目用地均为现状建成区 ,涉及主体多元、土地权属复杂 ,且贡献的公共用地普遍多于被占用的强制性内容 ,该类建设项目占补平衡后可继续办理。具体包括 :

1.2017年6月30日前已纳入城市更新单元计划但规划未批的城市更新项目；

2.2017年6月30日前已纳入土地整备计划及“十三五”重点整备片区的土地整备项目。

（四）近期亟需建设的宗教、保密、军事等特殊用地项目。

该类建设项目多占用公共绿地和生态用地，鉴于项目较为特殊，该类建设项目占补平衡后可继续办理。

三、严格按照总规强制性内容要求办理的建设项目

除上述之外的其他所有建设项目，为维护规划权威性，严格按照现行总规强制性内容要求进行办理。

附件：城市总体规划强制性内容占补平衡操作规程

附件

城市总体规划强制性内容占补平衡操作规程

为规范现行城市总体规划（2010-2020，以下简称“总规”）强制性内容占补平衡管理，建立占补平衡制度和工作机制，切实维护总规的严肃性和权威性，特制定本操作规程。

一、适用范围

除《城市总体规划督察分类处理意见》中已明确无需开展占补平衡的建设项目之外，涉及占用总规强制性内容的建设项目均应按照本规程的要求制订占补平衡方案，开展占补平衡工作。

本规程中占用总规强制性内容的类型包括：占用总规中的绿地（含生态用地）、交通设施用地（含对外交通和道路广场用地）、政府社团用地以及市政设施用地四类情形。

二、占补平衡原则

总规强制性内容占补平衡应当遵循以下原则：

- （一）占补平衡方案应满足总规强制性内容总量不减少。
- （二）占补平衡方案应有利于城市生态结构和质量的提升，有利于城市空间布局的优化。
- （三）占补平衡方案应符合《深圳市经济特区绿化条例》、《深圳市基本生态控制线管理规定》等相关法律法规规定。

三、占补平衡条件

（一）占用地块条件

1. 严禁占用自然保护区、基本农田、一级水源保护区、风景名胜區等相关法律法规明确规定不得占用的地块。

2. 除近期亟需建设的宗教、保密、军事等特殊用地项目外，严格控制建设项目占用其他蓝线用地、森林（郊野）公园及地质公园、已建成的公园绿地、区域绿道、影响到城市总体规划绿地系统完整性和连续性的绿地。

（二）补入地块条件

1. 补入地块应为总规居住、商业、工业、仓储等非总规强制性内容的用地，并在已批法定图则（含控规）、城市更新单元规划、土地整备规划研究等法定规划中为绿地、交通设施用地、政府社团用地、市政设施用地等总规强制性内容的用地。

2. 补入地块与占用地块应优先位于同一街道范围内，若无法满足的，可位于同一行政区（含新区）范围内。

3. 补入地块总面积不得少于占用地块总面积；补入地块只允许占补平衡一次，不得重复使用。

4. 补入地块现状应为生态良好的绿地或空地。

5. 补入地块应尽量集中连片，减少占用整块用地补入零星用地的现象。

6. 同时占用总规绿地和已批法定图则绿地的，补入地块应当为新规划绿地，即需将已批法定图则的建设用地局部调整为绿地性质。占用总规绿地，但已批法定图则为建设用地或法定图则不

覆盖地区的，补入地块可以为已批法定图则绿地或新规划绿地。详见表 1。

表 1 绿地占补平衡类型

类型	占用地块		补入地块	
	总规	法定图则	总规	法定图则等法定规划
1	绿地	绿地	非总规强制性内容用地	新规划绿地
2	绿地	建设用地 不覆盖地区		绿地、新规划绿地

7. 占用总规交通设施用地、政府社团用地和市政设施用地的，原则上应补入同类用地性质用地。若无法按同类用地性质进行占补平衡的，可按照表 2 规定的其他用地性质进行占补平衡。

表 2 交通设施、政府社团、市政设施用地占补平衡类型

类型	占用地块	补入地块		
	总规	总规	法定图则等法定规划	
			同类用地性质	其他用地性质
1	交通设施用地	非总规强制性内容用地	交通设施用地	绿地
2	政府社团用地		政府社团用地	绿地、交通设施用地
3	市政设施用地		市政设施用地	绿地、交通设施用地、政府社团用地

四、占补平衡方案审定程序

（一）报审原则

涉及占用总规强制性内容需拟订占补平衡方案的建设项目，占补平衡方案与项目同步报批、审定。

（二）报审程序

对现处于规划报批阶段的项目，占补平衡方案应与相应的规划审批程序同步报审。对现处于用地报批阶段的项目，占补平衡方案应与相应的用地审批程序同步报审。

1. 城市更新项目由各区城市更新局负责拟订占补平衡方案。土地整备项目由相应主办的区土地整备部门或辖区规划国土管理局（以下简称“辖区管理局”）负责拟订占补平衡方案。其他项目由辖区管理局负责拟订占补平衡方案。

2. 各主办部门应将占补平衡方案提交至辖区管理局，由管理局规划科按本规程第二、三条的要求审核占补平衡方案，并出具审核意见。

3. 项目处于规划报批阶段的，占补平衡方案按以下类型报审：

（1）涉及占用或调整基本生态控制线的，与生态线占用或调整方案同步报审；

（2）属城市更新项目的，与城市更新专项规划的审批程序同步报审；

（3）属土地整备项目的，与土地整备规划研究的审批程序同步报审；

(4) 涉及法定图则调整的，按法定图则制定或局部调整程序同步报审；

(5) 项目位于法定图则未覆盖地区、需拟定规划条件的，按规划条件的审批程序同步报审。

4. 项目处于用地报批阶段的，占补平衡方案按以下类型报审：

(1) 项目选址符合法定图则或已完成规划调整审批程序的，按用地报批程序报市政府或区政府审定；

(2) 用地或土地整备实施方案已批的建设项目，且需做占补平衡方案的，由用地部门将占补平衡方案报市政府或区政府审定；

(3) 新选址项目如不符合规划的，应在预选址阶段拟定占补平衡方案后，按报审程序的第3条报审。

(三) 汇总及相关工作

1. 各主办部门应及时将审定后的占补平衡方案和会议纪要报送辖区管理局汇总。

2. 辖区管理局规划科汇总已审定的占补平衡方案，建立各区占补平衡台账，按季度上报市规划国土委。

3. 市规划国土委(市规划土地监察局)汇总项目占补平衡情况，建立全市占补平衡台账，按季度向住建部驻深督察员报告，并报送住建部。

4. 市规划国土委总体规划处在编制新一轮总规时对各项目

的占补平衡方案进行统筹考虑。

5.市规划国土委地区规划处将占补平衡方案纳入本阶段的规划“一张图”系统,供各管理局在拟订占补平衡方案进行核对。

(占补平衡工作流程见附件1)

五、上报材料要求

(一)项目占补平衡方案报审时,应当提交以下材料:

- 1.项目占补平衡方案(相关要求见附件2)。
- 2.辖区管理局规划科审核意见。
- 3.项目占补平衡方案审查意见一览表(相关要求见附件3)。

(二)辖区管理局占补平衡方案的汇总上报市规划国土委时,应当提交以下材料:

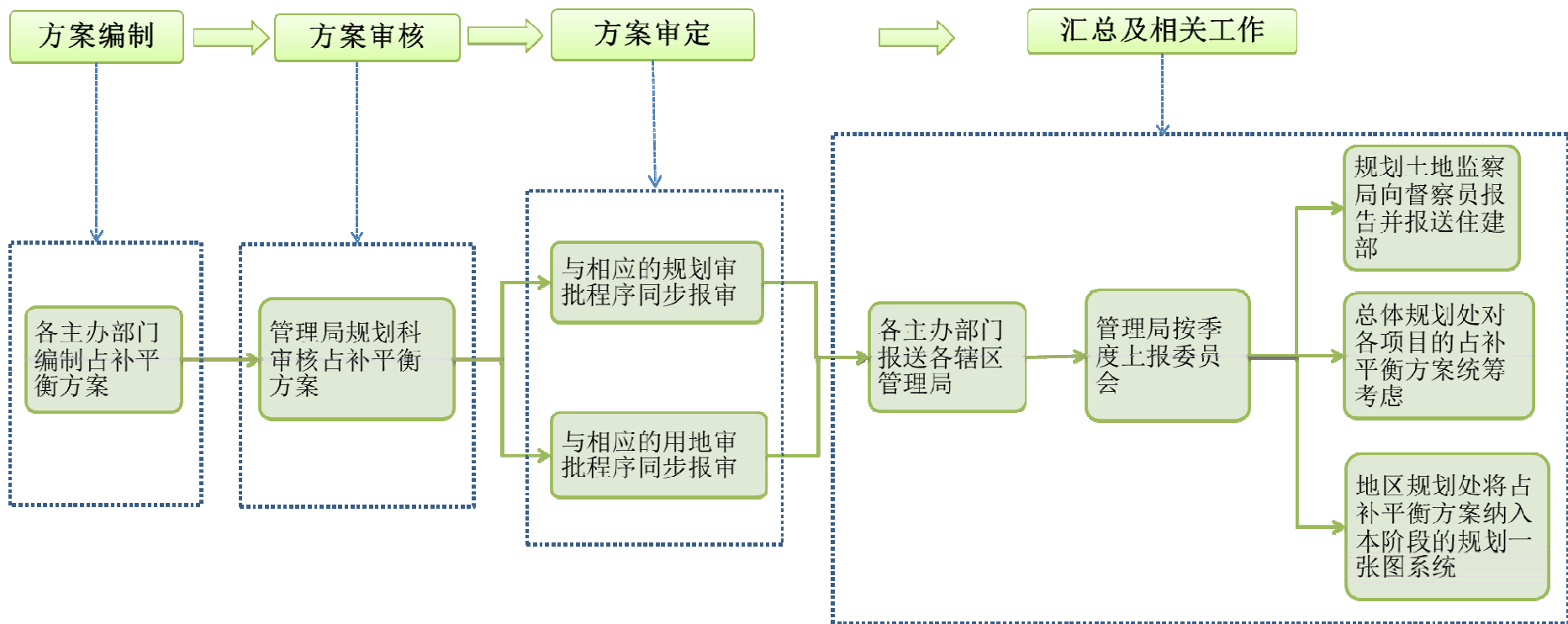
- 1.占补平衡方案汇总的报告(参考附件4)。
- 2.占补平衡方案汇总表(相关要求见附件5)。

六、其他要求

(一)对总规修编方案报审期间的占补平衡方案,市规划国土委总体规划处应及时在新一轮总规中统筹衔接;对确需建设但不符合占补平衡条件的项目,应由市规划国土委总体规划处汇总,在总规修编中统筹研究安排,待总规修编完成审批后,再依据总规要求按程序推进。

(二)本规程自发布之日起至本轮总规修编方案上报省政府之日止有效。

附件 1. 占补平衡工作流程



附件 2. 占补平衡方案

方案包括文本、图表二个部分。

1. 文本

正文包括项目背景、必要性和可行性分析、与相关规划的衔接情况、具体占补平衡情况

2. 图表

(1) 占用地块与补入地块范围及空间关系图

(2) 占用地块规划图 (总规图、下层次法定规划图)

(3) 补入地块规划图 (总规图、下层次法定规划图)

(4) 补入地块现状图 (航拍图或地形图, 现场照片)

(5) 占补地块规划指标一览表

单位: 平方米

地块类别		总规情况		下层次法定规划情况		备注
地块属性	地块编号	用地性质	用地面积	用地性质	用地面积	
占用地块	1					
	2					
	……					
	小计					
补入地块	1					
	2					
	……					
	小计					

附件 3.项目占补平衡方案审查意见一览表

**项目占补平衡方案审查意见一览表

填表说明

序号	项目名称	来文单位	占补平衡情况说明	审核意见	报审意见	审定意见
			1. 申请占补平衡的具体事项; 2. 占补地块的规划情况; 3. 相关分析, 包括必要性和可行性分析、与相关规划的衔接情况等。	管理局规划科审核意见	主办部门根据管理局规划科审核意见形成报审意见	

附件 4. 占补平衡方案汇总的报告

**管理局关于 201*年第*季度涉及总规强制性内容项目 占补平衡方案汇总的报告

深圳市规划和国土资源委员会：

简述涉及总规占补平衡建设项目的数量、类型及办理情况等。

总规强制性内容的占补平衡的用地概况：占用绿地/交通设施用地/政府社团用地/市政设施用地_____平方米，补入绿地/交通设施用地/政府社团用地/市政设施用地平方米，总规强制性内容用地没有减少。

附件：各项目占补平衡方案

**管理局
年 月 日

(联系人： 联系电话：)

附件 5. 占补平衡方案汇总表

**区占补平衡方案汇总表

填表说明

序号	项目类型	行政区	来文单位	项目名称	占用地块规划情况	补入地块规划情况	审定情况
	城市更新 /土地整 备/其他 建设项目				1. 城总规情况 2. 下层次法定规划情况	1. 城总规情况 2. 下层次法定规划情况	审定该占补平衡方案 的会议召开时间、会 议名称、 纪要编号