

关于印发《城市更新单元规划审批操作规则》的通知

深规土[2013]786号

各处、各直属单位、各管理局、各事业单位（法定机构）：

《城市更新单元规划审批操作规则》经我委2013年第22次主任办公会审议通过，现予以印发，请各单位遵照执行。

特此通知。

附件：城市更新单元规划审批操作规则

市规划国土委

2013年12月31日

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，依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、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）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。

更新单元规划制定是指首次编制更新单元规划。更新单元规划修改是指修改已批更新单元规划非强制性内容。更新单元规划调整是指调整已批更新单元规划强

制性内容。

第二章 更新单元规划制定

第三条 更新单元规划制定符合已批准法定图则（以下简称“已批图则”）用地性质、建筑总量、道路交通、配套设施等强制性内容的，由管理局负责审批。

第四条 更新单元规划制定属于以下情形的，由管理局负责审批。具体包括：

（一）在已批图则规定的建筑总量、用地性质、配套设施内容与用地规模不变的前提下，优化地块划分、配套设施用地边界和位置；

（二）原则上按照《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称“深标”）或各类经批准的专项规划要求，增加配套设施用地和建筑规模；

（三）增加支路或优化支路的线位；

（四）除已批图则文本、图表中注明的城市设计或建筑限高要求（如滨海地区或重点地区限高等）外，改变其他城市设计或建筑限高要求；

（五）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；

（六）因《深标》修订了配套设施面积标准而减少已批图则确定的配套设施占地面积，并经委员会审定。

第五条 更新单元规划制定属管理局负责审批的，其审批流程如下：

管理局受理审批申请后进行规范性审查，审查不合格的，予以退文。审查合格的，征求区城市更新职能部门及相关部门意见。管理局依职能审查、形成规划草案后公示、汇总处理公示意见，审议修改后的规划草案。审议通过后向区城市更新职能部门核发批复通知，函复申请人，同时将审批结果报市更新办备案，负责规划公告，将已批规划的相应内容抄送“一张图”系统主管处室，由主管处室牵头指

导相应业务部门纳入规划“一张图”综合管理系统。

第六条 除本规则第三、四条所规定之外的其他更新单元规划制定，报请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”）审批。审批流程如下：

（一）各管理局受理审批申请，征求区城市更新职能部门及相关部门意见，初审后函复申请人。

（二）初审后，申请人将修改后的规划草案及其他申报材料一并报市更新办。市更新办负责征求、汇总、处理委内相关处室意见、协调审查更新单元规划，提请委员会审议。审议通过后，由管理局负责组织公示、征集汇总公示意见、提出初步处理意见后报市更新办。市更新办对公示意见处理后，连同规划草案报请建环委审批，审批通过后向区城市更新职能部门核发批复通知，函复申请人，负责规划公告，将已批规划的相应内容抄送“一张图”系统主管处室，由主管处室牵头指导相应业务部门纳入规划“一张图”综合管理系统。

第三章 更新单元规划修改

第七条 在符合《深标》的前提下，由管理局批准的更新单元规划的修改，由管理局负责审批。

在符合《深标》的前提下，由建环委批准的更新单元规划的修改，属于以下情形的，由管理局负责审批。具体包括：

（一）在建筑总量、各计容积率建筑功能分项建筑面积不增加，且原则上捆绑拆除责任与贡献公共利益用地不减少的前提下，优化拆除范围、地块划分、开发建设用地边界、配套设施用地边界、支路线位，增加配套设施用地与建设规模；

非公共利益、非技术误差等原因造成的开发建设用地减少，相应计容建筑面积应从建筑总量中扣除；

(二) 在各地块建筑总量不做大的调整，且不修改各地块主导用地性质及更新单元内分项建筑功能的前提下，修改地块内各建筑功能分项建筑面积的；

(三) 修改建筑限高（更新单元规划批复中明确属于滨海地区、重点地区建筑限高的除外）、停车位、出入口、建筑覆盖率、绿化覆盖率、退让用地红线距离以及其他非强制性城市设计要求；

(四) 在保障各分期利益平衡方案合理可行，配套设施及保障性住房建设责任不减少，各项公共利益设施及用地优先落实的前提下，修改实施分期；

(五) 除重要配套设施（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）之外，修改配套设施及保障性住房位置；

(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联通。

第八条 在符合《深标》的前提下，属于以下修改已批更新单元规划情形的，需报委员会审议通过后，由管理局负责审批。具体包括：

(一) 在各地块建筑总量不做大的调整，因修改地块内各建筑功能分项建筑面积，导致地块主导用地性质改变的；

(二) 增加或减少更新单元内分项建筑功能的；

(三) 修改重要公共配套设施（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）位置与内容；

(四) 修改移交政府的用地地下空间配套设施内容（不含连廊、通道等）及开发规模。

第九条 属管理局负责审批的修改类更新单元规划的审批流程由管理局另行制定。符合本规则第八条所规定情形的，委员会审议通过后由管理局负责函复申请

人，函告区城市更新职能部门。

第四章 更新单元规划调整

第十条 除第七、八条所规定的情形外，调整已批更新单元规划主导功能、建筑总量（含地下商业）、道路交通、更新单元规划批复中明确的滨海地区或重点地区城市设计要求等其他内容的及减少配套设施用地规模的，须报请建环委审批。

第十一条 报建环委审批的调整类更新单元规划按本规则第六条规定的流程审批。

第五章 更新单元规划制定与计划优化

第十二条 不改变已批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管理局审批。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（含坐标误差、现状地形图误差、放点误差、权属误差等）导致已批计划拆除范围变化的；

（三）因《深标》修订了配套设施面积标准而减少已批图则确定的配套设施占地面积，还需报委员会审定。

第十三条 在未制定图则地区或突破已批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报请建环委审批。具体包括：

（一）因上层次城市规划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（含坐标误差、现状地形图误差、放

点误差、权属误差等) 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》修订了配套设施面积标准而减少已批图则确定的配套设施占地面积的。

第十四条 更新单元规划制定符合本规则第十二、十三条所规定情形的, 由区城市更新职能部门依据更新计划制定相关规定, 负责完成更新意愿征集工作。除第十二、十三条所规定情形之外, 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 工作职责

第十五条 市更新办负责更新政策解读及业务指导。负责征求、汇总、处理委内相关处室意见、协调审查更新单元规划, 提请召开委业务会、建环委会议, 处理公示意见, 以市规划国土委名义核发批复通知。负责开展由建环委审批的更新单元规划公告、成果归档等相关工作。

第十六条 管理局审查职责包括以下内容: 管理局受理并依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》(以下简称“编制技术规定”) 以及城市更新的各项政策

要求进行审查，核查内容包括：申请人是否具备申报主体资格、更新单元规划的内容和深度是否满足《编制技术规定》要求、更新单元规划是否与更新计划（包括更新单元范围、更新方向、公共利益内容）一致；是否完成土地权属及建筑物信息核查，并按相关规定制定历史用地处置方案；负责核查拆除用地范围及土地移交率；负责核查上层次相关规划要求（包括土地利用总体规划、各类专项规划、法定图则、城市设计等）；对规划方案及上述相关问题提出初步审查意见。

属管理局负责审批的更新单元规划，管理局依职责审查后开展规划公示、公告、归档等相关工作，以管理局名义核发批复通知，并将审批结果报市更新办备案。报建环委审批的更新单元规划，管理局负责受理申请、初审、公示、征集汇总公示意见并提出初步处理意见等。

第十七条 委内相关处室审查职责具体如下：

（一）总体规划处：依职能对更新单元涉及土地利用总体规划等内容提出意见。

（二）地区规划处：明确法定图则的版本和相应批准时间，依职能对法定图则中法定文件相关要求的落实情况，更新单元规划调整法定图则的内容提出意见。

（三）土地利用处：依职能对更新单元范围内土地出让（含划拨）情况、农用地管理等内容提出意见。

（四）市政交通处：依职能更新单元规划涉及的道路交通、市政配套设施等内容提出意见。

（五）城市设计处：依职能对更新单元规划涉及片区城市设计的内容提出意见。

（六）地政地籍处：依职能对更新单元范围内用地权属（含地籍管理）、基本

生态控制线、基本农田、闲置土地、土地历史遗留问题等内容提出意见。

(七) 地质环境处：依职能对更新单元涉及覆压矿床、地质灾害易发区、地质灾害隐患点等问题及相应治理方案提出意见。

(八) 土地整备局：依职能对更新单元范围内土地涉及征转地情况等内容提出意见。

更新单元规划还涉及其他处室职能的，由相应处室依职能提出意见。

第七章 其他要求

第十八条 图则委审查通过 2 年以内的法定图则中划定的更新单元或规划改造用地，已纳入城市更新的，更新单元规划制定原则上须由管理局负责按已批图则规划要求审批。

第十九条 更新单元规划调整后，以审批通过时间为更新单元规划新的批准时间。

第二十条 更新单元规划修改增加实施分期的，修改后各实施分期的公告基准地价计收标准按该更新单元规划修改前的批准时间起算。更新计划清理原则上按该更新单元规划修改前的批准时间起算。

第二十一条 更新单元规划获批准之后，管理局在下一步核发《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复通知中的相关要求。

第二十二条 本规则自印发之日起施行，本规则的解释权归市更新办。