**（八）综合整治**

## ****深圳市龙岗区城市更新办公室关于印发《龙岗区拆除重建类城市更新保留区域综合整治实施暂行规定》的通知****

**第一章 总则**

**第一条** 为完善城市功能、改善人居环境，引导社会资金投资龙岗区城市更新单元保留区域综合整治项目，加快推进拆除重建类城市更新单元保留区域综合整治工作，结合我区工作的实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用范围为城市更新单元涉及的保留区域综合整治。综合整治内容一般包括立面更新、市政工程设施、道路交通系统、沿街景观、公共服务设施、公共开敞空间、历史文化遗存等。

**第三条** 城市更新单元范围内需对保留区域进行综合整治的，意向开发主体在城市更新单元申报计划时，承诺按市、区政府相关规定标准承担对更新单元范围内保留区域进行综合整治的责任。

**第四条** 已列入拆除重建类计划的城市更新项目，保留区域纳入综合整治范围的，城市更新项目实施主体为保留区域综合整治工程的建设单位，负责工程组织实施工作，并承担全部工程费用。建设单位可按照相关规定将综合整治工程投资列入城市更新项目开发成本。

**第五条** 辖区街道办为保留区域综合整治工程监管单位，负责协助建设单位解决施工过程中遇到的困难和问题，监督工程实施。

**第六条** 社区股份合作公司为保留区域综合整治工程协调单位，负责与保留区域业主沟通协调，保障工程顺利实施。

**第七条** 保留区域业主和租户应配合建设单位提供工程施工作业面，保证综合整治工程顺利实施。

**第二章 项目前期工作**

**第八条** 保留区域综合整治建设单位应在城市更新项目专项规划批复的分期内，同步完成综合整治工程的勘查、测绘、设计及建设工作。

**第九条** 勘查、测绘、设计应符合国家相应规范要求，且不得低于《深圳市城中村（旧村）综合整治规划编制内容　、深度及技术指引》和《深圳市城中村消防安全治理技术要求》的标准，保留区域立面设计应与城市更新项目立面设计协调统一。

**第十条** 保留区域综合整治工程初步设计方案由辖区街道办和社区股份合作公司协助建设单位书面征求业主意见。初步设计方案须取得三分之二以上业主同意。

**第三章 项目建设工作**

**第十一条** 保留区域综合整治工程初步设计方案通过后，由建设单位径行向区发展改革部门申请社会投资项目备案或核准，备案、核准程序分别遵照《深圳市社会投资项目备案办法》（深府〔２０１４〕８１号）和《深圳市社会投资项目核准办法》（深府〔２０１４〕８２号）执行。

**第十二条** 建设单位向区规划国土部门申请规划设计方案审查，取得区规划国土部门出具的规划审查意见。建设单位在申报规划设计方案审查时应将保留区域综合整治方案与拆除重建区方案同步并单独进行申报。

**第十三条** 保留区域综合整治涉及消防设施改造和完善的，建设单位应将消防设计方案报区消防大队备案审查，取得区消防大队出具的消防备案审查意见。

**第十四条** 保留区域综合整治涉及市政管网及环卫设施改造和完善的，由辖区街道办组织城管、水务、电力、燃气、通信等相关部门审查初步设计方案，形成审查意见。

**第十五条** 建设单位根据相关审查意见修改完善初步设计方案，委托编制施工图设计，施工图设计标准不得低于初步设计方案，施工图须经第三方审图机构审查。

**第十六条** 建设单位按相关规定组织综合整治工程的招投标工作，向区建设部门申请办理施工许可手续，按相关规定不满足办理施工许可条件的，应取得区建设部门的工程质量安全监督提前介入手续。

**第十七条** 在保留区域综合整治工程动工前，社区股份合作公司协助建设单位通过拍摄、见证、安全鉴定等方式与保留区域业主明确楼（栋）现状，避免日后产生纠纷。

**第十八条** 建设单位按有关规定组织工程施工，辖区街道办、社区股份合作公司全力配合建设单位做好统筹协调工作，加强与保留区域业主的沟通协调，协助建设单位解决施工过程中遇到的困难和问题，加强监督管理，确保综合整治工程顺利实施。

**第十九条** 建设单位根据更新单元专项规划批复的完成期限，在拆除重建部分申报规划验收前，按有关规定组织综合整治工程规划验收和竣工验收工作；通过验收后，建设单位向社区股份合作公司移交工程相关资料。

**第四章 法律责任**

**第二十条** 保留区域综合整治工程施工过程中，建设单位承担工程相应的经济、法律责任。

**第二十一条** 保留区域综合整治工程完工移交后，在保修期内的，建设单位负责相关维修工作。

**第二十二条** 若业主或租户与建设单位出现纠纷，由辖区街道办和社区股份合作公司协调解决；协商不成的，可向所在地人民法院提起诉讼。

**第五章 附则**

**第二十三条** 本规定由区城市更新职能部门负责解释。

**第二十四条** 本规定自颁布之日起施行，有效期３年。