**深圳市规划和自然资源局建设用地**

**规划许可证核发工作规则**

(征求意见稿）

第一条【目的和依据】

为规范我市建设用地规划许可证核发工作，落实国家工程建设项目审批制度改革，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》、《广东省自然资源厅关于贯彻落实自然资源部规划用地改革要求有关问题的通知》等规定，结合我市实际，制定本工作规则。

第二条【适用范围】

本规则适用于本市行政区域（含深汕合作区、不含前海）范围内的建设项目（棚户区改造项目除外）用地规划许可证核发（包含新发和变更）工作。不设立建设用地使用权的项目（包括公园、护坡、河道治理等）不需要办理建设用地规划许可证（或规划设计要点），非独立占地的管线类工程免于办理建设用地规划许可证（或规划设计要点）。

棚户区改造项目用地规划许可办理可参照本规定执行，法律、法规、规章另有规定的从其规定。

第三条【职责分工】

深圳市规划和自然资源局（以下简称市主管部门）负责全市用地规划许可的规范、统筹、指导和监督工作。

各管理局作为深圳市规划和自然资源局派出机构（以下简称管理局）负责本辖区除城市更新项目和棚户区改造项目以外的建设项目用地规划许可的受理和审批。

各区更新整备部门负责本辖区城市更新和棚户区改造项目的用地规划许可的受理和审批。

第四条【受理方式】

本事项通过下列方式受理：

（一）建设单位通过市、区行政服务大厅窗口或广东省政务服务网提出申请；

（二）符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》的建设项目按照该规定受理。

第五条【新发申请材料】

申请办理本事项，应当提交下列材料：

1. 立项用地规划许可阶段申请表；

（二）申请主体身份证明文件；

（三）建设项目的批准、核准、备案文件；

（四）建设项目用地预审与选址意见书（备案类项目除外）；

（五）成交确认书（招拍挂项目）；

（六）监管协议（涉及产业用地、保障房等）；

（七）表达规划设计条件的技术图纸或文件（招拍挂项目除外）；

（八）耕地占用税完税证明（涉及占用耕地的项目）；

（九）城市更新项目提供城市更新单元规划批复文件、城市更新项目实施主体确认文件、城市更新项目实施监管协议、深圳市建设工程规划验收合格证（建筑）、专业技术部门出具的建筑结构安全证明和质检报告；

（十）法律、法规要求提供的其他材料。

第六条【变更申请材料】

申请办理本事项，应当提交下列材料：

（一）立项用地规划许可阶段申请表；

（二）申请主体身份证明文件；

（三）建设项目的批准、核准、备案文件；

（四）原有《建设用地规划许可证》及附图附件；

（五）表达规划设计条件变更的技术图纸或文件（涉及有必要提供技术论证的项目）；

（六）涉及土地使用权出让合同主体变更的，依情况提供经公证的股东大会决议，或法院协助执行通知书等证明文件；

（七）法律、法规要求提供的其他材料。

第七条【新发事项办理条件】

申请办理建设用地规划许可证新发须符合下列条件：

（一）取得发改部门的立项批文或核准、备案文件（招拍挂项目除外）；

（二）项目建设用地符合土地供应政策并经市、区政府审批通过，或通过招拍挂方式取得用地；

（三）城市更新项目已完成拆除范围内移交政府用地的移交工作，已完成实施主体确认和实施监管协议的签订；

（四）符合其他相关法律、法规规定的情形。

第八条【变更事项办理条件】

申请办理建设用地规划许可证变更须符合下列条件：

（一）取得发改部门的立项批文或核准、备案文件；

（二）已签订土地使用权出让合同或取得国有土地划拨决定书；

（三）已取得建设用地规划许可证；

（四）用地规划许可变更同时涉及土地使用权出让合同主体或内容变更的，主体变更或内容变更（不包含规划设计条件变更）已经市、区政府或有权部门批准；

（五）非农用地合作建房，涉及土地使用权出让合同主体变更的，原农村集体经济组织股东大会或股东代表大会同意合作建房并已经过公证；

（六）符合其他相关法律、法规规定的情形。

第九条【审查内容】

建设用地规划许可证核发需审查下列情况：

（一）申请材料是否齐全规范。

（二）建设项目是否符合办理条件。

（三）规划许可技术要素是否符合法定图则、专项规划、城市更新单元规划等法定规划以及《深圳市城市规划标准与准则》等相关规范要求。

技术要素分为主要控制要素和其他控制要素。

主要控制要素包括：用地性质、用地面积、规定容积率、规定建筑面积（包含总建筑面积和分项建筑面积）、城市设计有特别要求地区的建筑高度、公共空间、公共通道、地下空间联通或地下通道接口等。

其他控制要素包括：建筑覆盖率、建筑间距、建筑高度（非城市设计有特别要求地区）、绿化覆盖率（或绿地率）、建筑退用地红线要求、总体布局、城市设计有关要求、交通出入口、机动车泊位数、室外地坪标高及市政管线接口等。

市政线性工程根据项目情况明确技术审查要素。

（四）规划许可内容涉及调整法定图则或城市更新单元规划的项目，在办理建设用地规划许可前是否已完成法定图则个案调整、或者城市更新单元规划调整或修改。

（五）项目用地若涉及国家安全、文物保护、机场、危险品、燃气、电力等事项，按法律法规应取得主管部门批准的，是否已取得主管部门审查意见。

（六）其他法律、法规要求需要审核的情况。

第十条【建设用地规划许可新发办理】

对于新建项目，合并建设用地规划许可证新发和土地使用权出让合同签订（或国有土地划拨决定书签发）事项，实行一文受理、并行办理、同步出件。

符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》的建设项目按照上述规定办理。其他建设项目受理申请后，管理局或区更新整备部门内部若涉及不同科室职能的以并联方式同步办理。

第十一条【建设用地规划许可变更办理】

建设用地规划许可变更应以法定图则、专项规划、城市更新单元规划等法定规划为依据。招拍挂项目，原则上不得申请变更，有正当理由、确需变更的，按照有关规定和程序办理。

新增复合事项，合并建设用地规划许可证变更和土地使用权出让合同内容变更（或土地使用权出让合同主体变更）事项。申请变更内容不涉及土地使用权出让合同内容或主体变更的，单独申请建设用地规划许可证变更；若同时涉及土地使用权出让合同内容或主体变更的，按复合事项申请，实行一文受理、并行办理、同步出件。

第十二条【听证】

法律、法规、规章规定应当听证的事项，或者建设项目规划许可内容直接涉及申请人与他人之间重大利益关系的，管理局或区更新整备部门在作出行政许可决定前，应当告知申请人、利害关系人享有要求听证的权利并依法组织听证。

第十三条【公示】

变更建设用地规划许可证相关内容由主办部门在市主要媒体、市规划和自然资源局门户网站或各区政府门户网站、管理局或区更新整备部门办公大厅和建设项目现场予以公示，公示时间10个自然日。涉及土地使用权出让合同内容或主体变更需要开展公示的，应一并公示，公示时间10个自然日。

第十四条【办理结果】

建设项目符合有关要求的，管理局或区更新整备部门依法作出准予行政许可决定书，核发《中华人民共和国建设用地规划许可证》，不设有效期。《中华人民共和国建设用地规划许可证》统一使用自然资源部模板，填写内容和附图、附件，编号为全国统一编号。其中附图为《宗地图》，附件为《规划设计要点批复表》。

不符合办理条件或审查要求的，管理局或区更新整备部门依法作出不予行政许可决定书，应当说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

划拨用地项目同步核发建设用地规划许可证和国有土地划拨决定书。协议出让和招拍挂项目签订国有建设用地使用权出让合同，同时核发建设用地规划许可证。

第十五条【办理时限】

符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》和《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》的建设项目，按照该规定时限办理。

上述规定未明确办理时限的事项或者其他建设项目，涉及申请单一用地规划许可事项的，办理时限为八个工作日（不含补正、听证、公示和公告等特殊环节所需时间）；涉及申请建设用地规划许可证新发和土地使用权出让合同签订（或国有土地划拨决定书签发）合并事项、或者建设用地规划许可证变更和土地使用权出让合同内容变更（或土地使用权出让合同主体变更）合并事项的，办理时限为十个工作日（不含补正、听证、土地评估、待缴地价、待签合同、公示和公告等特殊环节所需时间）。

第十六条【信息公开】

管理局或区更新整备部门在作出决定五个工作日内，应将办理结果按程序进行公开。跨区的建设项目，由主办的管理局依程序进行公开。

第十七条【出具规划设计要点】

除《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》和《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》允许用地规划许可前先行出具规划设计要点的情形外，政府投资项目和核准类社会投资项目因土地报批、土地整备原因暂时无法办理建设用地规划许可证的，在取得发改部门批准或核准文件后，管理局可先行出具规划设计要点（草案）。

管理局以复函形式出具建设项目规划设计要点（草案）。规划设计要点（草案）不属于规划许可文件，仅供建设单位开展方案设计等前期工作，最终的规划设计条件以正式核发的建设用地规划许可证为准。

第十八条【附则】

本规则自公布之日起实施，有效期四年。此前有关规定与本规则不一致的，以本规则为准。公布之日前已受理的用地规划许可事项按照原建设用地规划许可证和原核发规则执行。