

市规划国土委关于加强城市更新单元规划 审批管理工作的通知

（征求意见稿）

各有关单位：

根据市政府关于进一步规范我市城市更新工作管理的要求，为深入推进强区放权改革，提高规划管理依法行政水平，强化城市更新单元规划审批管理，严格城市更新单元规划容积率管控，现通知如下：

一、城市更新单元规划审批是城市更新工作重要环节，各区（含新区，下同）在城市更新单元规划审查中应严格执行全市统一的城市更新政策、标准及规则。

二、在满足公共服务设施、交通设施和市政设施等各项设施服务能力，符合法定图则规划的用地主导功能和《深圳市城市规划与准则》等相关设计规范的前提下，对于重点城市更新单元、紧邻深南大道且拆除用地面积为 8 万平方米以上的两类城市更新项目，如需在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上增加建筑面积的，应按以下程序进行审批：

（一）区政府（含新区管委会，下同）组织编制城市更新单元规划，并就增加规划建筑面积的情形、必要性和合理性等开展专题研究，组织专家及相关职能部门对交通、市政、公共配套等

进行评审，属于第二类紧邻深南大道的情形，还应组织城市设计国际咨询。在经专题研究、专家评审、国际咨询等环节充分论证研究可行后、报区领导小组会议审查。

（二）区领导小组会议审查同意的，按程序进行公示。如有必要，还应组织公开听证，听取公众意见。

（三）公示无意见或区政府对公示意见处理后认为符合规定的，由区政府将规划草案及公示意见处理情况一并报市城市规划委员会建筑与艺术环境委员会（以下简称“建环委”）审议。市规划国土委应在建环委审议前，组织区政府、设计单位进行沟通协调，并在建环委会议上对沟通协调情况进行说明。

（四）建环委应对规划方案进行全面严格审查，提出明确审议意见，并对增加规划建筑面积事宜进行单独表决。

（五）建环委审议同意报市政府的，由区政府报市政府审批。

上述两类城市更新项目在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上额外增加的建筑面积部分，按评估地价标准计收地价（产权归政府的建筑面积除外）。

三、为提高建环委对城市更新单元规划审查的标准与质量，在原有建筑布局、城市设计等审议内容基础上，进一步增加建环委对规划功能、容积率等内容的审议，具体审议要点另行制定。

四、本通知自发布之日起施行，已经建环委审批通过的城市更新单元规划不适用本通知。

市规划国土委

2018-X-X