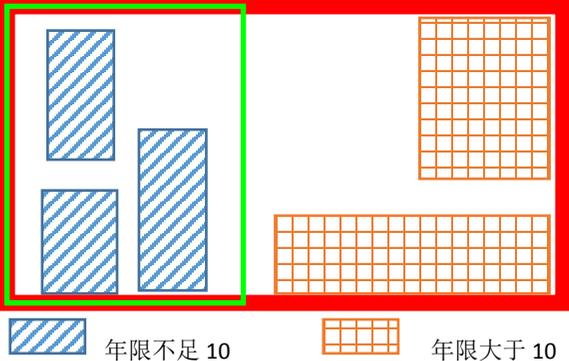


# 《深圳市龙岗区增加经营性设施综合整治类旧工业区升级改造操作规定（试行）（征求意见稿）》公众反馈意见汇总表

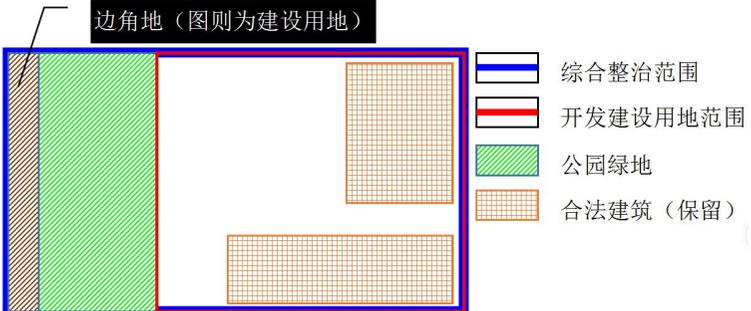
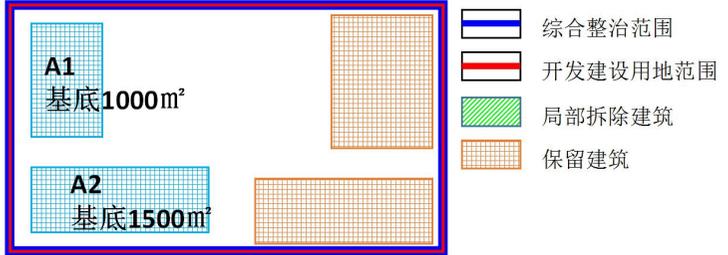
2020年2月17日至3月18日，我局按照要求就《深圳市龙岗区增加经营性设施综合整治类旧工业区升级改造操作规定（试行）（征求意见稿）》向公众发出了征询意见公告，征询意见期间共收到共收到社会公众意见12份，现将意见或建议公示如下：

序号	反馈途径	反馈时间	反馈内容	是否采纳
1	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月17日	<p>关于第二章第四条“申报条件”第七款第六点，综合整治范围内“占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地”情形的现状建筑物不应予以保留；</p> <p>意见：综合整治类城市更新项目在促进实体经济企业发展的同时也应注重对城市基础设施的落实，根据前期申报经验，存在现状建筑占压城市支路的情况较多，且园区实际出入及通行主要还是以支路为主，为有效提升改造园区周边的交通条件，建议该条政策调整为“占用规划高速路、快速路、主干路、次干道、支路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地”。</p>	不采纳。结合《龙岗区城市更新单元规划审批操作规则》（深龙城更〔2017〕93号），更新单元规划可优化更新项目范围内图则等相关上层次规划的次干道及支路线位。

2	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月17日	<p>2、关于第二章第六条“待完善手续建筑物的申报要求”；</p> <p>意见：该政策未明确待完善手续建筑物的定义，待完善手续建筑物是指建筑面积未超过土地出让合同约定总量前提下没有进行规划验收或办理房产证的部分，还是指超出土地出让合同约定建筑总量的部分？需进一步明确超出土地出让合同约定建筑总量部分的建筑面积以何种方式进行处理。</p> <p>针对征求意见稿第六条中涉及待完善手续建筑物的工作程序，国有已出让用地未完善手续建筑物该如何完善手续，是否可参照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》执行？</p>	解释。国有已出让用地未完善手续建筑物按《城乡规划法》处理。
3	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月17日	<p>3、关于第十四条“（三）属于局部拆建的，拆除范围面积不超过综合整治范围用地面积的15%且不大于5000平方米”；</p> <p>意见：根据目前的申报经验，有部分宗地面积较小且现状建筑面积占地较大的工业园区存在与规划公共基础设施冲突的问题，按拆除范围面积不超过综合整治范围用地面积的15%且不大于5000平方米的要求将突破政策要求，无法实施综合整治和公共利益用地落实，建议参考《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用管理规定》第十一条第二款因公共利益需要拆除部分或全部受影响的建（构）筑物的可不受拆除比例限制。</p>	不采纳。深圳市人民政府办公厅印发《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）第六条明确旧工业区综合整治类城市更新单元“拆除范围面积不超过综合整治范围用地面积的15%且不大于5000平方米”
4	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月17日	<p>4、关于第二十条规划审批，更新单元规划涉及未制定法定图则地区的，报区城市更新领导小组审议通过后，按程序报请深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。</p> <p>意见：目前龙岗区有大量合法工业区未编制法定图则，未编制法定图则地区以什么层次的规划为基础进行计划申报，是否影响综合整治类城市更新计划立项，请进一步明确。</p>	解释。参考《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》（深规划资源规〔2019〕4号）第十二条（三）法定图则草案未公示或者法定图则未覆盖地区，市政府批准的分区规划作为规划依据。
5	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月6日	<p>针对征求意见稿第六条中涉及待完善手续建筑物的工作程序，在申报增加经营性设施综合整治的过程中，申请保留国有已出让用地内未完善手续的建筑，该如何完善手续，是否按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》执行？</p>	解释。国有已出让用地未完善手续建筑物按《城乡规划法》处理。

6	lggxjghk @lg.gov. cn	2020 年3月 16日	<p>第四条 申报条件 (五)单元范围内地上建筑物建成时间原则上不少于10年,同一宗地上建成时间未满10年的建筑物,因规划统筹确需纳入综合整治范围的,其占地面积之和不应超过该宗地面积的二分之一。</p> <p>意见:占地面积是否可进一步明确: 算法一:占地面积=三栋建筑的基底面积 算法二:三栋建筑基底+周边相邻空地(难以界定面积) 按照算法一还是算法二计算?</p> 	解释。将“占地面积”修改为“按其建筑面积占比折算的占地面积或建筑基底占地面积”。
7	lggxjghk @lg.gov. cn	2020 年3月 16日	<p>第十三条 更新单元计划经批准后,申报主体应委托具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按照相关编制技术规定编制更新单元规划。</p> <p>意见:下一步有综合整治相关编制技术规定吗,还是说暂时参考拆除重建类编制技术规定编制?</p>	解释。参考拆除重建类编制技术规定编制。
8	lggxjghk @lg.gov. cn	2020 年3月 16日	<p>第二十一条 更新单元综合整治范围内项目建设宜整体实施完成,不宜分期。</p> <p>意见:从实施角度出发,建议规模较大的项目可分期实施。</p>	采纳。删除“不宜分期”。

9	lggxjghk @lg.gov. cn	2020 年3月 16日	<p>第十五条 空地用地面积计算</p> <p>意见：空地面积界定——涉及到需移交的公共利益用地是否计入？</p> <p>算法一：空地面积=综合整治范围—合法建筑基底</p> <p>算法二：空地面积=综合整治范围—合法建筑基底—移交公园绿地用地面积</p> <p>按照算法一还是算法二计算？</p> <p> </p>	解释。按算法一。
10	lggxjghk @lg.gov. cn	2020 年3月 16日	<p>第十四条“规划基础容积率是指规划基础建筑面积与综合整治范围用地面积的比率。”</p> <p>意见：算法一：规划基础容积率=规划基础建筑面积/综合整治范围用地面积</p> <p>算法二：规划基础容积率=规划基础建筑面积/（综合整治范围用地面积—移交公园绿地用地面积）</p> <p>按照算法一还是算法二计算？</p> <p> </p>	解释。按算法二。

11	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月16日	<p>关于第十七条，由于落实上位规划公共利益用地产生的边角地如何处理？</p> <p>(1) 是否可以无偿移交，如可以，是否可以奖励建筑面积</p> <p>(2) 如果不能无偿移交，无法使用的边角地如何处理？</p> 	解释。边角地可以无偿移交，不计算奖励建筑面积。
12	lggxjghk@lg.gov.cn	2020年3月16日	<p>关于第十四条，如下图：该项目局部拆除 A1 和 A2 栋建筑。</p> <p>(1) 地块划分</p> <p>方式一：A1+A2 作为一个地块，用地面积 2500 平方米</p> <p>方式二：A1 作为一个地块，用地面积 1000 平方米，A2 作为一个地块，用地面积 1500 平方米。</p> <p>(2) 临路系数</p> <p>由于基底地块边界不是紧邻道路，是否算临路系数？</p> 	解释。具体道路系数修正应符合《深标》要求，满足与地块直接相邻。