#### 深圳市规划和国土资源委员关于公开征求《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（征求意见稿）意见的结果反馈

#### 为适应城市转型发展新要求，我委根据城市发展目标和理念，结合城市更新实践遇到的问题，开展了《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》（试行）修订工作，并更名为《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（征求意见稿）(以下简称《技术规定》)，我委就《技术规定》向社会公开征集意见，截止2018年5月9日，我委总收到 31 条相关反馈意见，采纳 15 条意见，后续我委将会对相关意见逐条研究，感谢市民对我委工作的关注与支持！

附件：

公开征求意见采纳情况表

| **序号** | **提出意见单位（个人）** | **提出意见或建议内容** | **采纳情况** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 深圳市房地产业协会交流会 | 居住类配套设施如社康中心、老年人日间照料中心等，考虑在商务办公及新型产业等泛办公地区统筹配置。 | 采纳。增加“鼓励更新单元项目在符合国家及我市相关规范标准的前提下，在不含住宅的更新项目内配置老年人日间照料中心、社区健康服务中心。” |
| 2 | 关于幼（托）儿园的规定，建议细化设置前提条件，如住宅规模大于xxx平米或拆除用地范围大于xxx平米等；按照《深标》规定，幼儿园需独立占地，且其地下空间不能与同地块住宅地下室连通，对于用地局促项目将造成极大制约，无法合理进行建筑布局，建议明确幼儿园地下室可进行连通开发。 | 解释。为进一步落实普惠性幼（托）儿园建设，实现城市发展目标，城市更新是重要且主要的抓手，含住宅的项目均应在满足国家及我市相关规范标准下进行配置。 |
| 3 | 建议技术规定明确附建式公共配套设施在更新单元规划研究中，能否结合周边现状设施统筹布局，避免重复配置，造成资源浪费。 | 解释。附建式公共配套设施能否统筹布局，应在规划审查时依据规划审查规则，结合各区实际需求确定。 |
| 4 | 深圳市城市规划设计研究院讨论会 | 建议2.2.5公共服务设施专项研究中关于幼儿园配置要求，应设置前提条件，如用地规模、建筑面积规模或住宅规模等。 | 解释。为进一步落实普惠性幼（托）儿园建设，实现城市发展目标，城市更新是重要且主要的抓手，含住宅的项目均应在满足国家及我市相关规范标准下进行配置。 |
| 5 | 建议2.2.5公共服务设施专项研究中关于商业文化设施设置要求，建议明确商业文化设施的定义及设计标准。 | 采纳。《深标》规定“文化设施”是包括展览、广播电视、文化活动建筑等文化类公共建筑，如会展中心、博物馆、科技馆、展览馆、广播电视、影剧院、音乐厅、文化活动中心、文化宫、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等。新增条文说明“商业文化设施为市场主体持有的可经营性的文化设施，由市场主体进行运营管理，产权归市场主体所有，其建筑面积包含在商业面积内。主要包含复合书店、特色影院、演艺剧场、艺术展览、画廊、主题博物馆等。” |
| 6 | 更新单元有多个地块时，依据上层次规划严格落实单地块用地功能后，导致单元内各地块功能及开发强度过于均质化，限制了城市设计的弹性和空间优化可能，并进一步影响项目空间形象，导致城市形态的单一乏味，同时交通组织上受到限制，造成片区交通问题。建议：在2.1（7）功能控制 增加条文说明：基于规划统筹、实现规划目标需要，在确保更新单元整体功能不变的前提下，为优化空间布局，增加空间设计弹性，可调整更新单元内法定图则单个地块的主导用途。 | 采纳。增加条文说明”2.1（7）基于规划统筹、实现规划目标需要，在确保更新单元主导功能不变的前提下，为优化空间布局，增加空间设计弹性与规划合理性，可调整更新单元内法定图则单个地块的主导用途。“ |
| 7 | 深圳市特区建设发展集团有限公司 | “1.3编制任务”中，“市政工程”调整为“市政工程（含地下综合管廊）” | 采纳。调整为“市政工程（含地下综合管廊）”。 |
| 8 | “1.4编制原则（4）”中，“节约集约利用土地，提升土地承载能力。”调整为“节约集约利用土地，土地资源与地下空间集约利用，提升土地承载能力。” | 解释。节约集约利用土地包含地上、地下空间，修订稿中原文表述更精简。 |
| 9 | “2.1规划研究报告的内容（7）”中，“市政工程设施”调整为“市政工程设施（含地下综合管廊）”。 | 采纳。调整为“市政工程设施（含地下综合管廊）”。 |
| 10 | “2.1规划研究报告的内容（8）”中，“针对生态现状和问题提出相应生态保护和修复要求；”调整为“针对生态现状和问题提出相应生态保护和修复要求，结合市、区两级地下综合管廊规划，研究片区地下综合管廊系统布局”。 | 采纳。增加“涉及地下综合管廊的，应结合市、区两级地下综合管廊规划，研究片区地下综合管廊系统布局”。 |
| 11 | “2.2.4 市政工程设施专题/专项研究”中新增一个段落如下。“地下综合管廊专题/专项研究和规划：应在市政管线专项规划基础上，遵循 “因地制宜、科学入廊、管线廊化”的原则，在市、区两级地下综合管廊规划成果基础上，对更新单元地下综合管廊系统布局及入廊管线进行专题/专项研究。与区域地下空间开发、道路交通和市政设施建设统一规划、统筹建设，进行管线入廊分析，完善地下综合管廊干、支、缆线三级管廊系统。” | 采纳。在“2.2.4市政工程设施专题研究”正文中新增研究内容“涉及地下综合管廊的，应遵循 “因地制宜、科学入廊、管线廊化”的原则，与区域地下空间开发、道路交通和市政设施建设统一规划、统筹建设，进行管线入廊分析，完善地下综合管廊干、支、缆线三级管廊系统。” |
| 12 | “2.2.7城市设计专项研究（6）”中，“在符合城市设计相关要求和市政管线敷设要求的前提下，仅允许在拆除范围内不同开发建设用地之间的城市支路用地下方以通道的方式进行地下空间联通或进行地下空间整体开发”调整为“在符合城市设计相关要求和市政管线敷设、地下综合管廊建设布局要求的前提下，统筹地下空间开发建设与地下管线铺设方式，仅允许在拆除范围内不同开发建设用地之间的城市支路用地下方以通道的方式进行地下空间联通或进行地下空间整体开发”。 | 采纳。调整为“在符合城市设计相关要求和市政管线（含地下综合管廊）敷设要求的前提下， |
| 13 | “2.3技术图纸的内容（12）”中，“环卫工程规划图。”调整为“环卫工程规划图、地下综合管廊建设规划图。” | 采纳。增加“地下综合管廊规划图（如有）” |
| 14 | “2.1规划研究报告的内容（7）”中，“说明地块划分、用地性质、开发强度、功能配比、公共服务设施、市政工程设施、海绵城市建设、道路交通系统、地下空间开发、历史文化保护等控制要求”调整为“说明地块划分、用地性质、开发强度、功能配比、公共服务设施、市政工程设施（含地下综合管廊）、海绵城市建设、道路交通系统、地下空间开发、建筑废弃物、历史文化保护等控制要求”。将“开发强度须依据更新单元的区域位置、功能结构、城市设计、市政基础设施、公共配套设施、交通承载能力、生态保护、海绵城市建设、利益平衡等因素作出综合研究”调整为“开发强度须依据更新单元的区域位置、功能结构、城市设计、市政基础设施、公共配套设施、交通承载能力、生态保护、建筑废弃物管控、海绵城市建设、利益平衡等因素作出综合研究”。 | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 15 | “2.1规划研究报告的内容（8）”中，“对原有建筑拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出处理措施，减少土石方外排量”调整为“对原有建筑拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出减量化、资源化措施，减少建筑废弃物外排量”。 | 解释。本次修订稿已有相关要求。 |
| 16 | “2.2 专项/专题研究”中“所有城市更新单元，均应进行公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、建筑物理环境专项研究、海绵城市建设专项研究、生态修复专项研究”调整为“所有城市更新单元，均应进行公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、建筑物理环境专项研究、建筑废弃物管控专项研究、海绵城市建设专项研究、生态修复专项研究”。同时，在“2.2 专项/专题研究”中新增“建筑废弃物管控专题/专项研究和规划：应在全市层面的建筑废弃物专项规划基础上，遵循“因地制宜、优先减量、充分回用”的原则，在市、区两级建筑废弃物规划成果基础上，对更新单元拆建产生的建筑废弃物进行专题/专项研究。1) 评估更新过程中将会产生的建筑废弃物的种类与规模，根据更新单元的现实条件研判建筑废弃物资源化利用模式，并明确再生建材回用于本项目中的强制使用比例。2) 明确建筑废弃物外排的运输路线，与全市建筑废弃物统筹处理设施的使用。3) 制定针对该更新项目建筑废弃物的多元监管治理机制与保障措施。” | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 17 | “2.3技术图纸的内容”中，增加“建筑废弃物管控规划图（组图）：建筑废弃物移动式现场资源化利用平面布局图（若选择移动式资源化利用模式），本更新项目与全市建筑废弃物统筹协同处理布局图。” | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 18 | 调整“附录9：建筑废弃物计算一览表内容”格式，具体如下： | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 19 | 中冶管廊建设公司 | “1.3编制任务”中，“市政工程”调整为“市政工程（含地下综合管廊）” | 采纳。调整为“市政工程（含地下综合管廊）”。 |
| 20 | “1.4编制原则（4）”中，“节约集约利用土地，提升土地承载能力。”调整为“节约集约利用土地，土地资源与地下空间集约利用，提升土地承载能力。” | 解释。节约集约利用土地包含地上、地下空间，修订稿中原文表述更精简。 |
| 21 | “2.1规划研究报告的内容（7）”中，“市政工程设施”调整为“市政工程设施（含地下综合管廊）”。 | 采纳。调整为“市政工程设施（含地下综合管廊）”。 |
| 22 | “2.1规划研究报告的内容（8）”中，“针对生态现状和问题提出相应生态保护和修复要求；”调整为“针对生态现状和问题提出相应生态保护和修复要求，结合市、区两级地下综合管廊规划，研究片区地下综合管廊系统布局”。 | 采纳。增加“涉及地下综合管廊的，应结合市、区两级地下综合管廊规划，研究片区地下综合管廊系统布局”。 |
| 23 | “2.2.4 市政工程设施专题/专项研究”中新增一个段落如下。“地下综合管廊专题/专项研究和规划：应在市政管线专项规划基础上，遵循 “因地制宜、科学入廊、管线廊化”的原则，在市、区两级地下综合管廊规划成果基础上，对更新单元地下综合管廊系统布局及入廊管线进行专题/专项研究。与区域地下空间开发、道路交通和市政设施建设统一规划、统筹建设，进行管线入廊分析，完善地下综合管廊干、支、缆线三级管廊系统。” | 采纳。在“2.2.4市政工程设施专题研究”正文中新增研究内容“涉及地下综合管廊的，应遵循 “因地制宜、科学入廊、管线廊化”的原则，与区域地下空间开发、道路交通和市政设施建设统一规划、统筹建设，进行管线入廊分析，完善地下综合管廊干、支、缆线三级管廊系统。” |
| 24 | “2.2.7城市设计专项研究（6）”中，“在符合城市设计相关要求和市政管线敷设要求的前提下，仅允许在拆除范围内不同开发建设用地之间的城市支路用地下方以通道的方式进行地下空间联通或进行地下空间整体开发”调整为“在符合城市设计相关要求和市政管线敷设、地下综合管廊建设布局要求的前提下，统筹地下空间开发建设与地下管线铺设方式，仅允许在拆除范围内不同开发建设用地之间的城市支路用地下方以通道的方式进行地下空间联通或进行地下空间整体开发”。 | 采纳。调整为“在符合城市设计相关要求和市政管线（含地下综合管廊）敷设要求的前提下， |
| 25 | “2.3技术图纸的内容（12）”中，“环卫工程规划图。”调整为“环卫工程规划图、地下综合管廊建设规划图。” | 采纳。增加“地下综合管廊规划图（如有）” |
| 26 | 唐先生、关先生、李女士 | 在“专项/专题研究的内容”增加建筑废弃物管控专项研究。在《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定（修订征求意见稿）》的2.2节增加建筑废弃物管控专项研究。评估城市更新中房屋拆除将会产生的建筑废弃物的规模与种类，根据更新单元的区位与面积、产生规模与种类等条件研判建筑废弃物资源化利用模式（固定式处理设施、移动式现场处理等），明确运至处理设施的运输路线选择与管理，与全市层面的建筑废弃物处理衔接，统筹调配对应处理设施，研究再生建材于本更新项目的应用与强制使用比例，多元监管治理机制研究等内容。 | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 27 | 增加相应技术图纸内容。在《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定（修订征求意见稿）》的2.3节增加建筑废弃物管控专项研究技术图纸内容，包括建筑废弃物移动式现场资源化利用平面布局图（若选择移动式资源化利用模式），与全市建筑废弃物处理设施(固定式资源化利用处理场站、建废受纳场等)统筹调配的空间分布图。 | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 28 | 细分附录9建筑废弃物计算一览表内容。在附录：9建筑废弃物计算一览表中细分拆除建废废弃物的种类和对于产生量，具体参考如下： | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 29 | 纳入规划成果体系的管理文件部分。将建筑废弃物管控专项研究的成果纳入深圳市拆除重建类城市更新单元规划成果体系，包括文本、附图、规划批准文件等，以此作为更新项目准许实施的审批文件。 | 解释。本次修订稿已做政策导向性的研究要求说明。 |
| 30 | 未署名个人 | 关于2.1（7）条款：“地下规定建筑面积应计入基础建筑面积，更新单元规划应综合考虑地上、地下空间规划布局，基于规划统筹、规划合理性提出经营性功能地下空间开发。有地下空间开发特殊要求的地区，还需要单独说明经营性功能地下空间的功能与建设规模，若有必要，可明确其范围”建议修改成：地下规定建筑面积不计入基础建筑面积理由：由于地下经营性物业价值明显低于地上经营性面积，地下规定建筑面积如计入基础建筑面积，势必会导致开发过程中，减少地下空间的开发，违背了鼓励地下空间开发的初衷。而为了避免地下空间开发泛滥，一味追求经营性面积，在条文说明中已经很明确的说明了更新单元规划应综合考虑地上地下空间的规划布局，基于规划的合理性提出经营性地下空间开发。因此只要在更新规划审批过程中，主管部门严格控制，基于规划的合理性批准经营性地下建筑面积，则可保障在对于地下空间开发有特殊要求的地区，鼓励地下空间的开发。 | 解释。与《深标》密度分区、容积率审查指引等政策统一表述。 |
| 31 | 关于2.2.5条款：含住宅的城市更新项目中，应按《深标》相关要求配置幼（托）儿园，原则上不允许与周边更新单元或其它项目统筹配置。建议修改成：含住宅的城市更新项目中，原则上宜按《深标》相关要求配置幼（托）儿园，确有必要时，可考虑与周边更新单元统筹配置。理由：如果对于所有含住宅的项目一味要求配置幼儿园，并且明文要求不允许与周边单元统筹，一是与规划原理背离，对于公共配套设施理应统筹规划，避免资源浪费。二是由于幼儿园需要独立占地，与每个更新项目的规划功能、建筑布局息息相关，例如某些贡献率特别高的项目，原本已贡献了医疗、教育、道路等，可建设用地很少，建筑布局已严重受到影响，如再强制性要求配置幼儿园，只会导致项目规划无法落地。因此建议主管部门审批规划时，应综合考虑每个项目的实际情况，保留规划的弹性，而不宜在条文中明确限定。 | 解释。为进一步落实普惠性幼（托）儿园建设，实现城市发展目标，城市更新是重要且主要的抓手，含住宅的项目均应在满足国家及我市相关规范标准下进行配置。 |

　深圳市规划和国土资源委员会

2018年6月7日