|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |
|  | | | |
| 深圳市盐田区人民政府办公室文件 | |
|  | | | |
| 深盐府办规〔2019〕10号 | | | |
|  | | | |

深圳市盐田区人民政府办公室关于印发

盐田区临时用地和临时建筑审批

管理办法的通知

各街道办，区政府直属、驻盐各单位：

《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

深圳市盐田区人民政府办公室

2019年12月19日

盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范我区临时用地和临时建筑的审批管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《广东省城乡规划条例》《深圳市城市规划条例》《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》（深圳市人民政府令第149号）《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（深圳市人民政府令第298号）以及有关法律、法规、规章，结合盐田区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于盐田区国有未出让土地和未完善征（转）地补偿手续土地的临时使用活动，以及已出让土地、国有未出让土地和未完善征（转）地补偿手续土地上的临时建设活动。

第三条 本办法所称临时用地是指因建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务配套设施需要，按照临时用地合同约定使用的国有土地。

本办法所称临时建筑是指单位和个人因生产、生活需要，搭建的结构简易并在规定期限内必须拆除的建筑物、构筑物或其它设施。

第四条 临时用地和临时建筑根据严控、严管、严惩的原则进行审批、管理。

第五条 区政府负责临时用地和临时建筑审批及核发批复。

区规土监察局负责临时用地和临时建筑的受理、初审、审批后监管工作，提请分管区领导组织召开联席会议研究协调。

区发展改革局负责对政府投资项目是否属于急需的公共服务配套设施提出意见，以及职责范围内的其他有关工作。

区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局等相关产业部门负责对临时用地和临时建筑项目是否为区重点产业配套项目提出意见，以及职责范围内的其他有关工作。

区司法局负责对临时用地和临时建筑相关行政规范性文件进行合法性审核，对拟提请联席会议协调的临时用地和临时建筑初审意见进行合法性审查，对相关行政执法进行监督，以及职责范围内的其他有关工作。

区住房建设局负责对临时建筑出具消防相关审核意见或技术咨询服务意见，对已批准的临时建筑建设过程中的施工质量、安全生产进行指导和监督，以及职责范围内的其他有关工作。

区水务局负责核查临时用地是否列入水利工程管理范围和保护范围、是否符合排水许可条件，是否需要办理工程水土保持报告。审查临时建筑是否影响防洪、泄洪、是否影响河堤、大坝结构安全，是否影响水库、河道管理，以及职责范围内的其他有关工作。

区应急管理局负责已建成临时建筑内工矿商贸生产经营单位的安全生产监管执法工作，对临时用地是否用于抢险救灾提出意见，以及职责范围内的其他有关工作。

区城管和综合执法局负责对已接管的绿地、公园等管理范围内的临时用地和临时建筑出具审核意见，以及职责范围内的其他有关工作。

区城市更新和土地整备局负责核查临时用地和临时建筑范围是否已列入城市更新单元计划范围内，临时用地范围是否列入年度土地整备、房屋征收计划范围内。对位于管理范围内未出让土地或储备土地的项目，出具是否同意建设的意见，以及职责范围内的其他有关工作。

市规划和自然资源局盐田管理局负责核查临时用地土地的权属、规划用途、土地利用总体规划以及是否影响近期建设规划年度实施计划、是否在生态控制线范围内、是否占用耕地及林地，以及职责范围内的其他有关工作。

市市场监管局盐田监管局负责工商经营性用途的临时建设项目工商登记、经营监管工作，以及职责范围内的其他有关工作。

市生态环境局盐田管理局负责核查临时用地和临时建筑是否需要办理建设项目环境影响评价文件审批或备案，依法依规对临时建设工程项目提出环境保护管理意见，以及职责范围内的其他有关工作。

区政府其他职能部门依法依职责，配合开展临时用地和临时建筑审批、监督和管理，负责出具临时用地和临时建筑审查意见等工作。

第六条 抢险救灾急需临时使用土地的，可先行使用土地，使用单位应在使用之日起二十个工作日内向辖区规土监察局备案，灾后恢复原状并交还原土地管理单位，不再办理临时用地审批手续。

抢险救灾临时占用林地的，灾后应恢复林业生产条件，并交还原林地使用者，不再办理用地审批手续。

第二章 临时用地

第七条 下列需要临时使用盐田区国有未出让土地、未完善征（转）地补偿手续土地的活动，可以申请临时用地：

（一）建设项目施工临时用地，包括工程建设施工中设置的临时办公用房、预制场、拌合站、钢筋加工场、材料堆场、施工便道和其他临时工棚用地；工程建设施工过程中临时性的取土、取石、弃土、弃渣用地；架设地上线路、铺设地下管线和其他地下工程所需临时使用的土地；

（二）地质勘查临时用地，包括厂址、坝址选址等需要对工程地质、水文地质情况进行勘测；探矿、采矿需要对矿藏情况进行勘查所需临时使用的土地；

（三）抢险救灾临时用地，包括受灾地区交通、水利、电力、通讯、供水等抢险救灾设施和应急安置、医疗卫生等急需使用的土地；

（四）政府组织实施的急需公共服务设施,包括交通场站、环境卫生、电力、燃气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育、公安等设施所需临时使用的土地;

（五）符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

第八条 临时用地必须符合下列条件：

1. 未列入城市近期建设规划，不影响各层次城市规划及建设项目计划、近期建设规划年度实施计划、土地利用年度计划的实施；
2. 不会造成生态环境破坏和水土流失；
3. 不属于绿地以及规划作为公共服务设施、市政公用设施的用地范围；
4. 原则上不得占用基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地选址确实难以避让基本农田的，应符合我市基本农田保护区管理相关规定；
5. 严格控制临时用地占用耕地、林地、园地，可利用荒地的，不占用耕地；确需占用耕地的，临时用地单位在建设过程中，必须对耕作层进行剥离，及时将耕作层的熟土剥离并堆放在土地复垦方案确定地点，用于土地复垦;可利用劣质土地的，不占用好地；预制场、拌合场等容易造成永久性破坏的临时用地一般不得占用耕地；
6. 基本生态控制线范围内原则上应不予安排临时用地。确需安排临时用地的，应符合我市基本生态控制线管理相关规定；
7. 属于地质灾害易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围的用地，应开展地质灾害危险性评估，并做好相关防护措施；
8. 涉及其他用地管理规范的，依照相关管理规范实施。

第九条 临时用地使用费按我市地价测算有关规定计收。政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时用地使用费。

临时使用未完善征（转）地补偿手续土地的，临时用地使用费按本条前款规定的百分之五十计收。

区政府下发临时用地批复后，区规土监察局向临时用地单位核发缴款通知书，临时用地单位须在规定时间内缴纳临时用地使用费。

第十条 临时使用农用地的，区规土监察局应根据《土地复垦条例》《土地复垦条例实施办法》等有关规定，开展土地复垦方案审批、验收等工作，临时用地单位须按要求开展土地复垦相关工作，并一次性足额预存土地复垦费用。

第十一条 临时用地使用期限不得超过二年，期满确需延期的可申请延期一次，但延长期限不得超过一年。

对于工程项目建设施工未竣工，确实仍需临时使用的，可按现状重新申请临时用地，申请期限最长不得超过建设项目竣工期限。

临时用地单位应在临时用地期满前，自行拆除地上建（构）筑物，恢复原状，交回土地。

第十二条 在临时用地使用期限内发生下列情形之一的，区规土监察局可提前收回：

（一）临时用地单位未按临时用地合同约定使用或违法使用的；

（二）因实施城市规划的需要；

（三）因执行土地利用年度计划的需要；

（四）因抢险救灾的需要；

（五）法律、法规规定的其他情况。

属于前款第一项情形的，不予以补偿。其他情形按照有关法律、法规的规定办理。

第十三条 临时用地单位在使用期届满前主动退出使用土地的，应按合同约定完成清场工作，交回土地，剩余临时用地使用费不予退回。

第三章 临时建筑

第十四条 下列情形，可以申请建设临时建筑：

（一）政府组织实施的急需公共服务设施；

（二）为建设工程施工服务的临时施工用房；

（三）因地质勘查、抢险救灾确须临时建设的建（构）筑物或设施；

（四）经区产业部门或相关主管部门认定，在国有已出让工业、仓储用地上因生产急需搭建的临时配套设施；

（五）在国有已出让用地上单独建设的为商品房展销服务的样板房、售楼处等；

（六）经区级以上人民政府同意的其他临时建筑项目。

第十五条 除建设项目施工、地质勘查、抢险救灾以及政府组织实施的急需公共服务配套设施需要外，下列情形不得批准临时建筑：

（一）用地不符合本办法第八条规定的;

（二）压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的；

（三）影响防洪、泄洪及河堤结构安全的；影响水库、河道及防洪设施管理的；

（四）法律、法规和规章规定的其他情形。

第十六条 建设单位和个人必须严格按照临时建设工程规划许可证规定的内容进行建设和使用，不得超面积建设，不得擅自改变使用性质。

第十七条 临时建筑不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，如采用装配式建筑，应选用方便拆除的结构形式。临时建筑原则上不得临街开门。建筑层数不超过二层，总建筑高度原则上不超过十二米。因特殊工艺要求需增加层高和建筑高度的，经专题论证确认后，可按实际需要合理设置。

住宅区内需增加公共配套类临时建筑的，在许可前需进行公示或组织听证，并征求小区业主意见。

临时建设工程规划许可证及其附图应对临时建筑的使用性质、位置、建筑面积、平面、立面、高度、结构形式、期限等作出明确规定。

除急需的公共服务配套临时建筑外，原则上不受理工商经营性临时建筑申请。

第十八条 临时建筑使用期限不得超过二年，期满确需延期的可申请延期一次，但延长期限不得超过一年。

临时建筑期满必须自行拆除、清理，相关费用由申请人承担。

第四章 申请方式及审批程序

第十九条 申请临时用地单位应办理《深圳市临时用地合同书》，如需在临时用地进行临时建设的，应同步办理《临时建设工程规划许可证》。

未完善征（转）地补偿手续土地上申请临时用地的，申请临时用地单位应与原农村集体组织继受单位协商一致，双方自行理顺所有经济关系，由辖区街道办事处监管并出具意见。

已出让土地上的临时建筑，由土地权属单位或个人申请办理《临时建设工程规划许可证》。

第二十条 申请临时用地应提交以下材料：

1. 临时用地申请表；
2. 临时用地申请报告，应说明申请理由、申请用地面积与建筑面积、使用期限等；因建设工程施工需要临时用地的，需提供建设工程的《建设用地规划许可证》与《建设工程规划许可证》；因地质勘察需要临时用地的，应提供相关主管部门认定需要开展地质勘查的相关文件；因抢险救灾需要临时用地的，需提供相关主管部门认定抢险救灾的文件；因政府组织实施的急需公共服务设施需要临时用地的，提供项目批准或备案的文件；
3. 申请主体身份证明材料，包括统一社会信用代码证明文件、法定代表人证明及授权委托书、法定代表人及受托人身份证明等；
4. 土地权属证明材料，属国有未出让土地的，取得市（区）储备土地管理部门出具的已入库证明文件；属未完善征（转）地补偿手续土地的，提交土地租赁或使用的合同、用地申请单位与原农村集体经济组织继受单位共同签署的自行理顺相关经济利益关系并经辖区街道办事处确认的意见书；
5. 拟申请临时用地范围图（附坐标），提交测绘报告及范围图（附坐标）；
6. 申请人签署的按照批准内容使用、临时使用期限届满自行恢复土地原状及不影响相关用地项目开发建设的保证书；
7. 法律、法规规定的其他相关材料。

第二十一条 申请临时建筑应提交以下材料：

1. 临时建设工程规划许可申请表；
2. 申请主体身份证明材料，包括统一社会信用代码证明文件、法定代表人证明及授权委托书、法定代表人及受托人身份证明等；
3. 土地权属文件，占用国有已出让土地的，提供土地使用权出让合同、宗地图或者土地权属证明文件；占用国有未出让土地、未完善征（转）地补偿手续土地的，提供临时用地合同，或者与临时用地同步申请；

（四）符合设计相关要求的设计文件，包括建筑总平面图，立面图、剖面图，结构图、效果图等；

（五）设计单位的设计资质证书，申请人与设计单位签订的设计合同；

（六）申请在国有已出让工业、仓储用地上因生产急需搭建临时配套设施的，还应当提交区产业部门或相关主管部门同意申报临时建筑的书面文件，以及临时建筑的测绘报告、范围图；

（七）有资质的施工图审查机构的审查意见；

（八）建设工程消防相关审核意见或技术咨询服务意见；

（九）申请人签署的按照批准内容使用、使用期限届满前自行拆除临时建筑的保证书；

（十）法律、法规规定的其他相关材料。

第二十二条 申请的临时用地和临时建筑涉及下列情形的，还应当提交相应资料：

（一）涉及道路用地或公路两侧控制范围土地的，提交交通部门的审查意见；

（二）涉及农用地的，提交区规土监察局审批同意的土地复垦方案审查意见书；

（三）涉及使用城市公园、绿地的，提交城管和综合执法部门审核同意文件；

（四）涉及水库用地或者河道蓝线控制范围土地的及可能造成水土流失的，提交水务部门同意使用的意见；

（五）涉及林地的，提交规划和自然资源部门的意见；

（六）涉及水源保护区、基本生态控制线的，提交环保部门的意见；

（七）涉及电力、输油输气管线等公共设施的，提交相关行业主管部门的意见；

（八）对于可能对周边环境产生较大影响的项目，应依规定取得环评审批或备案文件。

第二十三条 临时用地和临时建筑的审批按照以下程序进行：

（一）受理。区规土监察局受理临时用地和临时建筑的申请。申请材料齐全且符合要求的，予以收文；申请资料不齐的，一次性告知应补充资料清单，按期补充齐全的，予以受理，受理时间为资料补充齐全之日。逾期未补充齐全的，不予受理；申请人可以在取得齐全的资料后再次申请临时用地和临时建筑。

（二）各单位协查。区规土监察局应当在受理申请后，向相关职能部门发出征询函，相关职能部门应当在收到征询函后书面反馈意见。

（三）审查审批。区规土监察局提出初审意见，依程序提请联席会议研究协调，并提出决策建议。报请区政府对临时用地和临时建筑审批事项进行批复。

（四）临时用地合同的签订及备案。区规土监察局根据临时用地批复，免收临时用地使用费的，直接与申请人签订《深圳市临时用地合同书》；计收临时用地使用费的，向临时用地申请人核发缴款通知书，在申请人按规定缴纳临时用地使用费后，与申请人签订《深圳市临时用地合同书》。在临时用地合同签订后二十个工作日内，区规土监察局负责登录广东省自然资源厅相关系统进行备案。

（五）临时建筑规划许可的核发及验收。区规土监察局根据临时建筑批复，及时向申请人核发《临时建设工程规划许可证》。用于工商业经营的临时建筑，申请人须报区规土监察局申办《临时建设工程规划验收合格证》。

临时用地和临时建筑延期的，应在使用期满前二个月内提出延期申请。涉及占用林业用地的，临时用地单位应在使用期满前三个月向原林业用地审核机关提出延期申请。

第五章 监督管理

第二十四条 区规土监察局负责临时用地和临时建筑台账建立、日常监管、到期临时用地收回等工作;同时将临时用地和临时建筑台账等抄送相关单位，区各相关单位按各自职责分工对临时用地和临时建筑开展日常监管工作。

临时用地单位逾期未清场及拒不办理土地移交手续的，区规土监察局可将该失信行为纳入市公共信用信息管理系统。

第二十五条 临时用地和临时建筑应在显著位置设立标志牌，标志牌应包含以下内容：建设单位及其法定代表人、临时用地或临时建设规划许可证的项目名称、编号、建筑面积、使用性质和使用期限等内容。任何单位和个人不得毁坏或擅自改变标志牌。

第二十六条 临时用地、临时建筑不得办理不动产权登记，不得买卖、出租、抵押、交换、赠与。

第二十七条 申请人采取欺骗、贿赂等不正当手段取得临时用地和临时建筑批准的，由原批准部门依法撤销批准的文件，相关的临时用地按照违法用地处理，临时建筑按违法建筑进行处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第二十八条 本办法由区政府授权区规土监察局负责解释。

第二十九条 本办法自2019年12月30日起实施，有效期五年。

公开方式：主动公开

深圳市盐田区人民政府办公室文件法规科 2019年12月19日印发