盐田区已出让土地临时建筑审批管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范盐田区已出让土地临时建筑的审批管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《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）《市规划和自然资源局关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》（深规划资源[2019]213号）及有关法律、法规、规章，结合盐田区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称已出让土地临时建筑（以下简称临时建筑）是指单位和个人在盐田区已出让土地上因生产、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。

第三条 临时建筑根据严控、严管、严惩的原则进行审批、管理。

第二章 机构职责

第四条 区政府负责临时建筑的临时建设工程规划许可的审批及核发批复。

区规划土地监察局负责临时建筑的临时建设工程规划许可的受理、初审、许可证件核发、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等工作。

区司法局负责对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建筑初审意见出具法律意见，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。

区城管和综合执法局负责对临时建筑是否位于已接管的绿地、公园等管理范围内出具核查意见，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对临时建筑的用地是否已列入城市更新单元计划范围内，是否列入年度土地整备、房屋征收计划范围内提出核查意见，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建筑的用地的权属、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、是否位于高压走廊内、是否涉及地质灾害、是否占用耕地及林地，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，依法依规对临时建筑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。

各街道办事处落实属地监管职责，负责管辖区内临时建筑活动的监督检查，组织开展安全隐患排查治理活动，对未批先建的、未按临时建设工程规划许可要求进行建设的和到期未拆除的临时建筑进行依法查处，以及职责范围内的其他有关工作。

区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局等产业部门负责对临时建筑是否属于急需公共服务配套设施或因生产急需搭建的临时配套设施项目提出意见。区教育局、区文化广电旅游体育局、区卫健局、市交通运输局盐田管理局等行业主管部门负责本行业临时建筑的安全监管、到期后拆除整改督促工作。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。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，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，配合开展临时建筑审批、监督和管理，负责出具临时建筑审查意见等工作。

第三章 申请条件与建设要求

第五条 除已出让用地范围内为该用地建设工程施工服务的临时施工用房外，在已出让土地范围内进行临时建设的，必须依本办法办理临时建设工程规划许可手续，并取得临时建设工程规划许可证后，方可建设。

第六条 下列情形，可以申请建设临时建筑：

（一）急需的公共服务配套设施；

（二）为建设工程施工服务的临时施工用房；

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

（四）在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。

第七条 有下列情形之一的，不得建设或批准建设临时建筑：

（一）已列入城市近期建设用地、绿地、广场、城中村（旧村）整体拆建改造范围及近期需要埋设市政管线的路段；

（二）公共服务设施和市政公用设施用地范围内；

（三）影响防洪、泄洪的；

（四）压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的；

（五）位于地质灾害易发区且未做好相关防御工作、未消除安全隐患或存在矿产压覆的情况；

（六）法律、法规和规章规定的其他情形。

第八条 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临时建筑，不得擅自改变使用性质。

第九条 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、色彩、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。临时建筑延期，应当在有效期届满三十日前申请办理延期手续。

临时建筑期满前必须自行拆除、清理，相关费用由申请主体承担。

第四章 申请方式及审批程序

第十一条 临时建筑的申请主体应为拟建设临时建筑的已出让土地的权属人，或者由土地权属人和建设单位联合申请。

临时建筑的申请期限应在拟建设的已出让土地的使用期限内。

第十二条 申请临时建筑的临时建设工程规划许可应提交以下材料：

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. 提供土地使用权出让合同、不动产登记证等土地权属证明文件；
4. 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；设计单位的设计资质证书，与设计单位签订的设计合同；
5. 有资质的施工图审查机构的审查意见或设计文件备案回执；
6. 有资质的测绘单位出具的临时建筑测绘报告、范围图；

（七）建设工程消防相关审核意见或技术咨询服务意见；

（八）申请主体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；

（九）法律、法规规定的其他相关材料。

第十三条 申请的临时建筑涉及下列情形的，还应当提交相应资料：

（一）涉及急需的公共服务配套设施或因生产急需搭建的临时配套设施项目，提交区产业部门或相关主管部门的认定意见；

（二）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；

（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、河道等水务设施管理和保护范围的及可能造成水土流失的，提交水务部门的意见；

（五）涉及水源保护区的，提交环保部门的意见；

（六）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；

（七）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。

第十四条 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；申请主体可以在取得齐全的资料后再次申请临时建筑。

（二）各单位协查。区规划土地监察局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。区规划土地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。报请区政府对临时建筑审批事项进行批复。

（四）临时建筑规划许可的核发及验收。区规划土地监察局根据临时建筑批复，及时向申请主体核发《临时建设工程规划许可证》。用于工商业经营的临时建筑，申请主体须报区规划土地监察局申办《临时建设工程规划验收合格证》。

申请主体在取得《临时建设工程规划许可证》之日起一年内未开工建设的，该证自行失效。

第五章 监督管理

第十五条 区规划土地监察局负责临时建筑台账建立、日常监管等工作；同时将临时建筑台账等抄送相关单位。

区住房建设局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管理，对施工中违反消防技术规范、标准的行为进行依法查处。

各街道办事处落实属地监管职责，对管辖区内临时建筑活动进行监督检查，组织开展安全隐患排查治理活动，对未批先建的、未按临时建设工程规划许可要求进行建设的和到期未拆除的临时建筑进行依法查处。

行业主管部门对本行业内的临时建筑的建设和使用情况开展日常监管，发现涉嫌违反规划行为的线索及时移交所在街道办事处，对到期临时建筑督促申请主体按规定进行拆除整改。

其他相关部门按照各自职责分工对临时建筑开展日常监管工作。

第十六条 临时建筑的申请主体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。

第十七条 使用期满或城市规划建设需要的临时建筑，由区规划土地监察局告知申请主体并抄告相关单位，申请主体必须无条件自行拆除、清理一切临时建筑。

拒不自行拆除的临时建筑，由属地街道办事处按照相关规定依法查处。

第十八条 临时建筑不得办理不动产权登记，不得买卖、抵押、交换、赠与。

第十九条 申请主体采取欺骗、贿赂等不正当手段取得临时建筑批准的，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

第二十条 本办法由区政府授权区规划土地监察局负责解释。

第二十一条 本办法自XXXX年XX月XX日起实施，有效期五年，《深圳市盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》自本办法颁发实行之日起废止。