深圳市城市规划条例

（1998年5月15日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 根据2001年3月22日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈深圳市城市规划条例〉的决定》第一次修正 根据2019年10月31日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十六次会议《关于修改〈深圳经济特区人体器官捐献移植条例〉等四十五项法规的决定》第二次修正）

目 录

第一章 总则

第二章 城市规划委员会

第三章 城市规划编制与审批

第四章 法定图则

第五章 城市设计

第六章 建设用地规划管理

第七章 建设工程规划管理

第八章 法律责任

第九章 附则

1. 总则

第一条 为了科学地制定城市规划，合理地进行城市建设，加强城市规划管理和环境的保护，保障城市规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》以及其他有关法律、行政法规的基本原则，结合深圳市实际，制定本条例。

第二条 深圳市行政区为深圳市城市规划区。

在本市行政区内制定和实施城市规划，应当遵守本条例。

第三条 城市规划应当依法制定，未经法定程序不得更改或者废止。

土地利用和各项建设应当符合城市规划管理。

城市规划确定的基础设施项目，应当纳入深圳市国民经济和社会发展计划。

第四条 城市规划和建设应当遵循可持续发展原则，促进经济、社会和环境的协调发展。

城市规划和建设应当保障社会公众利益，体现社会公平原则。

城市规划和建设应当遵循节约用地、合理用地的原则。

第五条 市规划和自然资源部门是城市规划的主管部门（以下简称市规划主管部门），负责城市规划的实施和管理。

市规划主管部门的派出机构（以下简称派出机构）依照本条例及有关规定负责本辖区内城市规划的实施和管理。

1. 城市规划委员会

第六条 市人民政府设立深圳市城市规划委员会（以下简称市规划委员会），其主要职责是：

（一）对城市总体规划、次区域规划、分区规划草案进行审议；

（二）对城市规划未确定和待确定的重大项目的选址进行审议；

（三）下达年度法定图则编制任务；

（四）审批法定图则并监督实施；

（五）审批专项规划；

（六）市人民政府授予的其他职责。

第七条 市规划委员会由二十九名委员组成，委员包括公务人员、有关专家及社会人士，其中，公务人员不超过十四名。

市规划委员会设主任委员一名，由市长担任，设副主任委员二名。副主任委员和其他委员由市政府聘任，每届任期三年。

第八条 市规划委员会可设发展策略、法定图则和建筑与环境艺术等专业委员会。

市规划主管部门负责处理市规划委员会的日常事务。

经市规划委员会授权，法定图则委员会可以行使法定图则审批权。

第九条 市规划委员会会议每季度至少召开一次，由主任或副主任召集。参加每次会议的人数不少于十五名，其中非公务人员不得少于八名。

第十条 市规划委员会会议作出的决议，必须获得参加会议人数的三分之二以上多数通过。

第三章 城市规划编制与审批

第十一条 城市规划编制分为全市总体规划、次区域规划、分区规划、法定图则、详细蓝图五个阶段。

第十二条 市人民政府制定深圳市城市规划标准与准则，作为城市规划编制和规划管理的主要技术依据。

第十三条 市人民政府应当组织制定全市发展策略，指导全市总体规划的编制。

第十四条 全市总体规划应当根据全市发展策略确定的城市性质、发展目标和发展规模，对城市规划区内的城市发展形态、次区域及组团结构划分、城市建设用地布局、交通运输系统及全市性基础设施的布局、农业及环境保护、风景旅游资源的开发利用等进行总体布署，并确定各专项规划的基本框架。

全市总体规划由市人民政府组织编制，市规划委员会在审议全市总体规划草案前，应当将规划草案内容公开展示三十日，征集社会各界和公众的意见。市规划委员会应当对意见进行全面收集与审议，吸收科学合理的意见。

全市总体规划草案由市人民政府提请市人民代表大会或者其常务委员会审查同意，并经广东省人民政府审查同意后，报国务院审批。

全市总体规划经国务院批准后，市人民政府应当于三十日内在本市主要新闻媒体上公布其摘要。

第十五条 市人民政府根据全市经济和社会发展需要对全市总体规划进行局部调整，应当报市人民代表大会或者其常务委员会和广东省人民政府备案并公布；对全市总体规划在城市性质、规模、发展方向和总体布局上作重大变更，应当按照本条例第十四条规定进行。

第十六条 单独编制的各专项规划应当与全市总体规划相协调，并服从全市总体规划。由有关专业主管部门编制的各专项规划，应当经市规划主管部门综合协调后报市规划委员会审批。

第十七条 次区域规划应当根据全市总体规划制定，指导次区域内土地利用和各项城市建设。

次区域的范围由市人民政府依据全市总体规划确定。

次区域规划由市规划主管部门组织编制，应当征求区人民政府和市有关部门的意见，经市规划委员会审议后报市人民政府审查同意，提请市人民代表大会常务委员会审批。

第十八条 分区规划应当根据次区域规划的要求制定。分区的范围由市规划主管部门根据次区域规划的城市组团结构布局，参照河流、山脉、道路等地形地物的分界并结合行政区划确定。分区规划由市规划主管部门或者其派出机构组织编制，应当征求区人民政府和市有关部门的意见，由市规划委员会审议后，报市人民政府审批。对分区规划作重大调整，应当报经原审批机关审批。

第十九条 法定图则应当根据分区规划制定，对分区内各片区土地利用性质、开发强度、配套设施等作进一步明确规定。

法定图则的编制、审批以及修改依照本条例第四章的规定办理。

第二十条 详细蓝图应当根据法定图则所确定的各项控制要求制定，详细确定片区或者小区内的土地用途及各市政工程管线等项目的布置。

详细蓝图由市规划主管部门或者其派出机构编制、审批。

法定图则未能覆盖的地块，应当在现状调查研究的基础上，根据分区规划确定的各项要求编制详细蓝图。

1. 法定图则

第二十一条 法定图则由市规划主管部门根据全市总体规划、次区域规划和分区规划的要求组织编制。法定图则草案由市规划委员会公开展示征询公众意见后审批。

第二十二条 市规划主管部门每年应当制定法定图则的编制计划，报市规划委员会审批。

第二十三条 法定图则包括图表及文本两部分。

法定图则编制的技术要求由市人民政府另行规定。

第二十四条 市规划主管部门在编制法定图则草案过程中应当征询有关部门的意见。

第二十五条 法定图则草案经市规划委员会初审同意后，应当公开展示三十日，展示的时间和地点应当在本市主要新闻媒体上公布。

第二十六条 法定图则草案在公开展示查询期间，任何组织和个人都可以书面形式向市规划委员会提出对法定图则草案的意见或者建议。

第二十七条 市规划委员会应当对收集的公众意见进行审议，经审议决定予以采纳的，市规划主管部门应当对法定图则草案进行修改。

市规划委员会在审议公众意见时，如认为必要，可以通知提议人或者其代理人出席。

市规划委员会对公众意见进行审议后，应当将审议结果书面通知提议人。

经市规划委员会审批通过的法定图则应当予以公布。

第二十八条 出现下列情况之一时，应当修改法定图则：

（一）城市总体规划发生变化，对分区的功能与布局发生较大影响的；

（二）重大项目的设立，对分区的功能与布局发生较大影响的；

（三）对法定图则实施的定期检讨过程中，市规划委员会认为有必要修改的；

（四）公众人士对法定图则实施的修改意见，获得市规划委员会接纳的。

修改法定图则按照制定法定图则的程序进行。

1. 城市设计

第二十九条 城市设计分为整体城市设计和局部城市设计。城市设计应当贯穿于城市规划各阶段。

第三十条 整体城市设计结合城市总体规划、次区域规划和分区规划进行，并作为各规划的组成部分。

局部城市设计应当结合法定图则、详细蓝图的编制进行，是详细蓝图的重要组成部分。

城市重点地段应当在编制法定图则时单独进行局部城市设计。其他地段在编制法定图则时，应当进行局部城市设计。

第三十一条 以下地段应当单独进行城市设计：

（一）市中心、各区中心、各街道商业文化中心；

（二）主要生活性干道；

（三）口岸及客运交通枢纽；

（四）广场及步行街；

（五）生活性海岸线；

（六）重点旅游区。

第三十二条 整体城市设计的主要成果是城市设计导则，对城市设计各方面提出原则性意见和指导性建议，指导下一层次的城市设计。

第三十三条 包含在城市规划各阶段中的城市设计成果，随规划一并上报审批。

单独编制的重点地段城市设计，由市规划主管部门审查后报市规划委员会审批。

1. 建设用地规划管理

第三十四条 城市建设用地和各项建设应当符合城市规划和城市规划管理的有关规定。

第三十五条 新区开发建设应当成组成片进行，市政公用设施应当同步建设。

第三十六条 禁止在城市规划建设区外或者城市基本配套设施不能满足需要，又无有效措施的地段安排建设项目。但是下列项目除外：

（一）原地扩建的配套工程和技改工程，保密科研工程及其他特殊工程项目；

（二）配套建设的公共设施和市政工程、防灾排险工程、环保工程、绿化工程；

（三）河流水系、山体滑坡的整治工程；

（四）易燃易爆、有污染性等不利于集中布局的建设项目。

第三十七条 下列土地应当加以妥善保护，不得侵占、改变用途：

（一）城市建设用地：绿化用地；文化教育用地、体育用地、医疗卫生用地；社会福利用地；市政公用设施用地、市政走廊；

（二）非城市建设用地：农业保护用地；自然植被保护区；水源保护区用地；组团隔离带用地；

（三）其他城市用地：海岸线；旅游用地；城市发展备用地。

第三十八条 新建、改建和扩建各类建设项目时，应当同时配套建设市政基础设施。有下列情形之一者，建设单位还应当同时建设部分市政公用设施及为社会提供服务的公共设施：

（一）在各种配套设施不足的旧城区或者建成区进行建设的；

（二）在各种配套设施尚未完整建成的新开发区进行建设的；

（三）在现有各种配套设施不足负担因建设单位开发而产生压力的地段进行建设的。

建设单位需要承担建设为公众服务的各种配套设施的项目和数量，由规划主管部门依据新区建设和旧区改造规划确定。

第三十九条 旧区改建应当以完善市政、公用设施为主要目标，优先安排该区域内需配套的建设项目，提高居民生活质量，美化市容市貌。

旧区改建应当严格按照批准的规划进行，禁止零星插建。

旧区改建应当按照规划有步骤地疏散工业企业。对污染环境和影响居住安全的工业企业，应当及时调整规划，并限期搬迁。

第四十条 下列建设项目，建设单位应当持市规划主管部门发放的《建设项目选址意见书》申请计划立项：

（一）大型或者有污染的建设项目；

（二）危险品库场；

（三）其他指定建设项目。

第四十一条 发放《建设项目选址意见书》的程序为：

（一）建设单位填报《建设项目选址申请表》， 按照规定附送可行性研究报告、环境影响评价报告及有关文件、图纸等资料。

（二）市规划主管部门受理申请后，按照城市规划的要求进行审议，在四十日内予以答复。审核同意的，核发《建设项目选址意见书》；不同意的，予以书面答复。

对城市规划未确定区域的重大项目的规划选址申请，由市规划主管部门提请市规划委员会审议。市规划委员会审议通过的，市规划主管部门核发《建设项目选址意见书》；市规划委员会审议未通过的，市规划主管部门予以书面答复。

第四十二条 建设单位在取得《建设项目选址意见书》一年内，未申请建设用地规划许可证的，该《建设项目选址意见书》自行失效。

第四十三条 以招标拍卖方式获得国有土地使用权的，建设单位凭土地使用权出让合同书领取《建设用地规划许可证》。

对以协议方式出让国有土地使用权的，建设单位应当在签订土地使用权出让合同书之前，向市规划主管部门或者其派出机构领取《建设用地规划许可证》。市规划主管部门或者派出机构按照相应地区的城市规划，审定建设用地的相关规划设计指标，提出城市规划设计要求，核发《建设用地规划许可证》。

第四十四条 建设单位在取得《建设用地规划许可证》后一年内，未能签订土地使用权出让合同书又未申请延期的，《建设用地规划许可证》自行失效。

第四十五条 建设单位取得《建设用地规划许可证》后两年内不得申请变更规划内容；两年后申请变更的，市规划主管部门或其派出机构对申请进行初审后，按法定程序审批。

获得批准的，市规划主管部门或者其派出机构向申请单位重新核发《建设用地规划许可证》，收回原《建设用地规划许可证》，并办理相应的用地手续；不批准的，由市规划主管部门或者其派出机构书面答复申请单位。

第四十六条 除因建设工程施工需要及急需的公共服务配套设施外，严格控制城市临时建设用地。

第四十七条 禁止在城市近期建设用地、绿地和规划作为公共服务设施及市政公用设施的用地内安排临时建设用地。

第四十八条 临时用地的建设单位应当与市规划和自然资源部门签订《临时土地使用合同》，并严格按照批准的用途使用。

第四十九条 临时建设用地使用期限为两年，期满确需延期的可以申请延期一次，但是延长期限不得超过一年。使用期满，用地者负责拆除一切临时建筑物、构筑物。

使用期内因城市建设需要，用地者应当服从并按照规定时间自行拆除一切临时建筑物、构筑物。用地者有权获得不高于其所交土地使用费百分之五十的补偿。

临时建设用地只能修建不超过两层的简易建筑物、构筑物。

1. 建设工程规划管理

第五十条 本条例所称建设工程包括建筑工程和市政工程。

建筑工程包括除市政工程以外的建筑物与构筑物。

市政工程包括城市规划区内的道路、桥梁、隧道、轨道、交通设施，城市供水、排水、防洪排涝、电力、照明、邮电通讯、有线电视、油气、热力管线及设施，环境、卫生设施及其他公用设施工程。

在城市规划区内新建、扩建、改建建筑工程和市政工程，应当向市规划主管部门或者其派出机构领取《建设工程规划许可证》后，方可办理开工手续。

《建设工程规划许可证》的附图和附件是该证的配套文件，具有同等法律效力。

第五十一条 办理《建设工程规划许可证》的程序：

（一）申请者持申请书、当年建设工程投资计划批文、土地使用权出让合同书或者用地方案图、《建设用地规划许可证》、有关专业主管部门的设计方案审查意见，向市规划主管部门或者其派出机构报送设计方案。设计方案经审批同意后，方可进行扩初设计。

（二）申请者持申请书、设计文件、有关专业主管部门对方案设计审查意见书向市规划主管部门或者其派出机构申请扩初设计审批。经审批同意后，方可进行施工图设计。

（三）申请者持申请书、土地使用权出让合同书、设计文件、有关专业主管部门对施工图的审查意见书，向市规划主管部门或者其派出机构申请施工图设计审查。经审查同意后，核发《建设工程规划许可证））。

市政工程《建设工程规划许可证》的办理程序，参照前款规定执行。

多层居住建筑按照本条第一款第一项、第三项的程序办理。

成片开发的项目可以分期分批办理《建设工程规划许可证》，申报时除应当具备上述条件外，还应当有已批准的详细蓝图。

第五十二条 下列情况不予核发《建设工程规划许可证》：

（一）不符合城市规划要求或者未按照主管部门对各阶段审查意见作出设计修改的；

（二）设计单位资质与资格不符合有关行业管理规定的；

（三）设计文件不符合国家、省、市有关专业技术规范和规程的。

第五十三条 取得《建设工程规划许可证》后过一年未开工的，《建设工程规划许可证》自行失效。

第五十四条 大、中型项目，因工期紧迫，需在全套施工图完成前进行基础部分施工的，在扩初设计审批完成后，建设单位可以持提前开工申请书、总平面图、基础部分施工图、土地使用权出让合同书，向市规划主管部门申请，经审查同意后，发给建筑工程基础提前开工证明文件。

第五十五条 建设单位或者个人在领取《建设工程规划许可证》或者取得建设工程基础提前开工证明文件并办理开工手续后方可进行施工准备和现场放线。建设工程现场放线后，应当向规划主管部门或者其派出机构申请复验，复验无误后方可施工。

第五十六条 领取《建设工程规划许可证》后，有关工程设计因以下情况确需修改的，应当重新办理《建设工程规划许可证》：

（一）涉及建筑物位置、立面、层数、平面、使用功能、建筑结构的；

（二）市政工程中涉及规模、等级、走向、工艺设计、立面、平面、结构、功能及设备的容量、造型有较大变化的。

其他不涉及前款规定的局部设计修改，可以在报送竣工图时一并备案。

第五十七条 已建成的建筑确需改变使用性质的，应当经市规划主管部门批准，签订土地使用权出让合同书补充协议、付清地价款后，持设计文件等，向市规划主管部门申请核发《建设工程规划许可证》或者建筑工程装饰、装修许可文件。涉及有关专业管理部门审批的，还应当取得有关部门的审核意见。

第五十八条 非国家机关、部队驻地、学校建筑物周围不得建围墙。确有特殊需要的，应当向市规划主管部门或者其派出机构申请。围墙不得超出建筑红线，其形式应当通透、美观。

第五十九条 在城市规划区内兴建临时建筑应当向市规划主管部门或者其派出机构申请，取得《临时建设工程规划许可证》。临时建筑物、构筑物的使用期限不得超过两年并不得超过临时建设用地的期限。临时建筑不得改变使用性质。临时占用道路的施工材料堆放场和工栅，应当在兴建的建筑物裙房或者第三层完成后十五日内拆除、清场。

第六十条 在建成区内、城市主干道两侧不得兴建非施工使用的临时建筑物。

禁止在车行道、人行道和绿化带上修建临时建筑。确因施工需要修建临时建筑，应当向市规划主管部门提出申请，市规划主管部门在征得有关职能部门同意后，方可作出批准决定。

第六十一条 建设工程竣工后，建设单位或者个人持建筑工程竣工测绘报告向原审批部门申请规划验收。未经验收或者验收不合格的，不予发放《规划验收合格证》，不予房地产权登记，不得投入使用。

第六十二条 有下列情形之一者，不予进行规划验收：

（一）擅自变更建筑设计（包括变更建筑物位置、立面、层数、平面、使用功能、建筑结构、设备的容量）；

（二）未拆除原《建设工程规划许可证》标明应当拆除的建筑物或者构筑物；

（三）未拆除用地范围内的临时设施，未完成其配套工程的；

（四）其他不符合《建设工程规划许可证》要求的。

第六十三条 成片开发的住宅区、工业区在进行单体建筑工程的规划验收后，还应当进行小区规划验收。小区建设分期分批进行时，其配套工程应当按照计划同步完成。未完成时，同期的其他项目不予规划验收。

第六十四条 建设工程竣工验收后，建设单位或者个人应当按照有关规定报送建设工程竣工图，但是道路工程应当在竣工验收后两个月内报送。

第六十五条 建筑物、构筑物确需拆除的，应当向市规划主管部门或者其派出机构申请，同意后方可拆除。

建筑物或者构筑物的拆除，应当制定拆除方案，以确保周围建筑物、构筑物、道路、管线及拆除工作的安全。

第六十六条 各项市政工程及其他建设工程，设计前应当查明该项工程地段内现有市政设施情况，设计图纸应当有明确反映其设计与现状的关系、管线路径坐标，切实解决好新老管线之间的相互关系，确保工程安全。

第六十七条 新建、改建城市道路应当同时按照规划埋设地下管线或者预埋套管等设施。

道路红线宽度在二十五米以上的新建道路，在竣工后三年内不得开挖。如遇特殊情况，确需开挖的，双向六车道以上（含双向六车道）的，报市人民政府批准；双向四车道以下的，报市规划主管部门批准后方可进行。

第六十八条 在市政道路上开设道路进（出）口或者市政管线的接口，架（敷）设临时市政管线，并设临时路口及施工通道时均需向市规划主管部门办理有关手续。

任何组织和个人不得占用道路、广场、绿地、市政走廊和压占地下管线进行建设。

在城市危险品场站和压力管道附近施工时，施工单位应当征得有关管理和使用单位同意，并经双方商定，采取相应的安全保护措施后方可施工。

第六十九条 市政工程除现场放线后需申请复验外，隐蔽工程复土前，建设单位或者个人需向市规划主管部门或者其派出机构申请复验，复验无误后方可进行复土。

涉及易燃、易爆、有毒、腐蚀性强等隐蔽工程的，还需获公安、消防、劳动安全等主管部门的许可，方可复土。

第七十条 临时市政管线、临时路口及施工通道的使用期限一般不得超过两年，如建设需要延长时，需向原审批机关申请延期。

因城市建设需要或者使用期限到期时，临时市政设施的使用单位应当无偿自行拆除该设施，并恢复原状。

第七十一条 城市道路设计应当同时进行无障碍设计。在道路红线范围内，除按照规划架（敷）设各种管线或者建造人行天桥（廊）、地下通道、公共交通候车廊、电话亭、交通标志、消防水栓、路灯、箱式变电站、电话交接箱、有线电视端子箱以及其他按照规划需在路侧设置的公用设施外，不得设置任何建筑物和构筑物。

不得在河道、沟渠上部及其控制地带兴建建筑物。

架空的高压电力线、路灯线、电讯电缆应当逐步改为地下敷设。

1. 法律责任

第七十二条 未取得建设用地规划许可证或者建筑工程规划许可证进行建设的，市规划主管部门可以依照《深圳经济特区规划土地监察条例》采取查封、扣押等行政强制措施。

第七十三条 因违法建设而严重影响城市规划或者影响城市规划又不能采取改正措施的，应当责令其停止建设，限期拆除违法建筑物、构筑物，造成公用设施和市政设施损坏的，当事人应当负修复及赔偿责任。

因违法建设影响城市规划尚可采取改正措施的，应当责令停止建设、限期改正，补办手续，并处单项工程违法部分土建总造价百分之四十至百分之六十罚款，并处没收违法所得。

违法建设不影响城市规划的，应当责令停止建设，限期补办手续，并处单项工程土建总造价百分之四十至百分之六十罚款，并处没收违法所得。

第七十四条 对违法临时建筑，应当按照下列规定处理：

（一）影响城市规划的，限期拆除；

（二）擅自改变原申请用途的，限期改正，逾期不改正的，限期拆除；

（三）不影响城市规划的，责令补办手续，限期使用，并处罚款。如属商业用途，按照建筑面积每平方米三千元以上五千元以下的标准处以罚款；如属非商业用途，按照建筑面积每平方米一千元以上二千元以下的标准处以罚款。

第七十五条 违反本条例第六十四条规定的，应当责令限期报送建设工程竣工图，并处三万元以上五万元以下罚款。

第七十六条 违反本条例第六十五条规定的，由市规划主管部门或者其派出机构对产权人处二万元以上五万元以下罚款。

第七十七条 违反本条例第六十八条第一款规定影响规划的，责令限期恢复原状，并处八万元以上十万元以下罚款。不影响规划的，应当责令限期补办手续，并处八万元以上十万元以下罚款。

第七十八条 对违法建设的投资单位、施工单位及进行违法设计的单位的主要负责人和直接责任人员，应当追究其行政责任，处一万元以上二万元以下罚款，并没收违法设计和施工单位的违法所得。

第七十九条 违反法定图则的审批一律无效，占用的土地一律限期退回，建成的建筑物、构筑物一律拆除。

除前款规定的情形外，市规划主管部门或者其派出机构无权审批、越权审批及其他违反本条例有关规定而违法审批的，按照本条例第七十三条的规定对违法审批的建设用地或者建设工程进行处理。

对违法审批的直接责任人给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

审批机关违法审批的，应当对建设单位造成的损失负责赔偿。

第八十条 规划主管部门的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者其上级主管部门或者有关主管机关给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1. 附则

第八十一条 市人民政府可以依据本条例制定实施细则。

第八十二条 本条例自1998年7月1日起施行。

本条例施行前在本市实施的有关规定与本条例不一致的，以本条例为准。