



深 圳 市

城市规划条例

深 圳 市 城 市 规 划 条 例

江苏工业学院图书馆
藏书章

深圳市人大常委会办公厅 编

目 录

深圳市人民代表大会常务委员会公告

第六十二号 (1)

深圳市城市规划条例 (2)

深圳市人民代表大会常务委员会 公 告

(第六十二号)

《深圳市城市规划条例》经深圳市第二届人民代表大会常务委员会第二十二次会议于一九九八年五月十五日通过，现予公布，自一九九八年七月一日起施行。

深圳市人民代表大会常务委员会
一九九八年五月十五日

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)

第一章 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《中华人民共和国城市规划法》以及其他有关法律、法规的基本原则，结合深圳市的实际，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，服从规划管理。

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规划。

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 深圳市人民政府（以下简称市政府）城市规划管理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）依本条例及有关规定负责本辖区内城市规划的实施和管理。

第二章 城市规划委员会

第六条 市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 市规划委员会可设若干专业委员会。市规划主管部门负责处理市规划委员会的日常事务。

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 市政府应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，应将规划草案内容公开展示 30 日，征集社会各界和公众的意见。市规划委员会应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政府提请市人民代表大会或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，市政府应于 30 日内在本市主要新闻媒体上公布其摘要。

第十五条 市政府根据全市经济和社会发展的需要，对全市总体规划进行局部调整，应报市人民代表大会或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其派出机构组织编制，应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，报市政府审批。

对分区规划作重大调整，须报经原审批机关审批。

第十九条 法定图则应根据分区规划制定，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、审批以及修改依本条例第四章的规定办理。

第二十条 详细蓝图应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其派出机构编制、审批。

法定图则未能覆盖的地块，应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。

第四章 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，应公开展示 30 日，展示的时间和地点应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，任何单位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建议。

第二十七条 市规划委员会应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，可通知提议人或其代理人出席。

市规划委员会对公众意见进行审议后，应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予公布。

第二十八条 出现下列情况之一时，应修改法定图则：

（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。

第五章 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 以下地段应单独进行城市设计：

（一）市中心、各区中心、各建制镇商业文化中心；

（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。

第六章 建设用地规划管理

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

第三十五条 新区开发建设必须成组成片进行，市政公用设施必须同步建设。

第三十六条 禁止在城市规划建设区外或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，必须同时配套建设市政基础设施。有下列情形之一者，建设单位还必须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。

旧区改建应严格按照批准的规划进行，禁止零星插建。

旧区改建应按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，建设单位必须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》，并按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 40 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，建设单位必须在签订土地使用权出让合同书之前，向市规

划主管部门或其派出机构领取《建设用地规划许可证》。市规划主管部门或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 90 日内，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 临时建设必须依法取得《临时建设用地规划许可证》，建设单位应与市土地管理部门签订《临时土地使用合同》，并严格按照批准的用途

使用。

《临时建设用地规划许可证》发放程序与《建设用地规划许可证》相同。

第四十九条 临时建设用地使用期限为两年，期满确需延期的可申请延期一次，但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，用地者必须服从并按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。

第七章 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。