关于加强中心城区城市与建筑风貌

管控的通知

（征求意见稿）

为深入贯彻习近平总书记“规划、建设、管理都要坚持高起点、高标准、高水平”重要指示精神，全面落实省委“1310”具体部署，按照市委市政府工作安排，以打造精致、经典、宜人的城市为目标，聚焦提升中心城区空间环境品质和首位度，推动我市规划建设高质量发展，提出我市中心城区城市与建筑风貌管控有关要求。具体通知如下：

1. 谋长远，确立风貌管控理念原则。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神和习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，紧紧围绕省委“1310”具体部署要求，坚持以人民为中心，满足人民日益增长的美好生活需要。以生态文明建设为核心，加强历史文化保护传承，塑造精致、经典、宜人的城市风貌，建造适用、经济、绿色、美观的城市建筑。全面完善城市风貌管理体系，系统优化审批程序，深度构建长效保障机制，以高品质城市环境建设推动高质量城市发展。

1. 优体系，架构风貌管理内容体系。

建立城市设计与国土空间规划协调机制，以城市设计指引和建筑风貌导控为抓手，构建“总体-重点地区-地块”三层次的风貌管理内容体系，以塑造城市总体景观风貌为引领，强化城市设计成果落地，指引建筑风貌管控。

**（一）塑造传承特色、面向国际的城市总体景观风貌。**

以市国土空间总体规划为基础，在中心城区范围编制城市风貌管控专项规划或总体城市设计，深化城市总体景观风貌营造，坚持规划引领城市风貌管控，传承城市空间基因，塑造高品质的城市空间。以“传承特色、面向国际，打造精致、经典、宜人风貌”为目标，以“云石、天湖、南山河、大金山”为基底，使城市景观融合自然之美、人文之美、和谐之美，营造“显山、露水、透绿、留白、彰显文化”的城市总体景观风貌。

**1.显山：塑造山城交融、起伏有序的城市天际线。**保护大金山等主要山脉与核心山体连续、通透、可见，严控建筑群体组合和重要山体周边建筑高度，预留视线通廊，使建筑与山体共同构筑一条曲折有致的城市天际线。

2.**露水：塑造水清河畅、人水和谐的城市生态线。**改善西江、南山河、天湖等自然和人工河湖水环境，保护修复水生态，提升水环境质量。沿河湖水系建设休闲漫道，营造多样亲水空间，提供优质、美丽的生态产品，打造人水和谐的城市生态线。

**3.透绿：塑造绿美相依、景城一体的城市风景线。**规划完善公园绿地系统，建设一批郊野公园、城市公园和社区公园，实施绿化提升、空地绿化、交通节点绿化等绿化工程，做好“育护保绿、筑园增绿、隙地补绿、开门见绿、立体呈绿”，塑造绿美相依、景城一体的城市风景线。

**4.留白：塑造具有韧性、可持续性的城市发展线。**将书画艺术的“留白”手法融入到国土空间规划中，合理规划留白用地，预留长远发展空间，增加规划弹性，促进城市韧性提升，实现可持续、高质量发展。

**5.彰显文化：保护传承本土优秀历史文化，延续城市历史风貌。**用好云浮的六大名片，重塑解放路历史文化街区等老街风貌，活化赋能水东村等古村落，保护和传承好历史文化，对具有重要保护价值的历史文化遗存应优先保护、系统保护、完整保护，延续其传统格局和历史风貌。

**（二）提升重点地区城市品质。**

在控制性详细规划编制与调整阶段，同步开展重点地区城市设计方案编制，对城市空间形态布局及景观风貌进行研究，对规划片区的整体城市空间形象提出系统化的管控要求，对各地块空间建设提出详细明确的管控要求。通过“控规+城市设计导则”引导风貌管控要求落实到规划条件中，推动重点地块空间品质和建设品质双提升。

**1.强化风貌带分段管控。**加强百里西江风情带、都市活力山水带、石文化创意带等滨水临山地区的空间控制，尊重自然生态景观的连续性、整体性，充分发挥临山临水的区位优势，完善景观节点、视线视廊、天际线等要素设计，构建山水城协调、层次丰富、活力无限的城市景观形象。

**2.强化重要节点设计管控。**中心城区共规划8个重要节点，主要包括4个城市门户类节点：云浮东站片区、河口城市综合服务片区、云浮站片区、云浮西出入口片区，强化枢纽门户景观塑造；2个公共空间类节点：城市会客厅（蟠龙天湖片区）、人民广场片区，提升片区标识性和公共服务能力；2个文化街区类节点：解放路街区、水东古村，强化本地文化属性和环境品质。

**3.强化主要道路及交叉口风貌管控。**主要道路为中心城区主、次干道，包括云石大道、河口大道、世纪大道、河滨路、兴云路、环市路、城中路、金山路、金丰路、牧羊路等城市道路。

**（三）强化建筑风貌管控。**

将“适用、经济、绿色、美观”作为建筑设计重要原则,遵循《云浮市城市规划技术管理规定》等相关规定，组织编制《城市建筑风貌管控导则》,明确建筑组合、建筑单体、公共开放空间、附属设施等内容，强化城市设计及管控导则对建筑的指导约束，为建设项目的建筑景观审查提供指引。

**1.建筑组合**

**（1）合理确定建筑布局，留出视线通廊。**协调城市空间结构、城市肌理、功能布局，统筹谋划项目用地建筑布局，对应采用集约型、分散型或综合型的建筑布局方案，避免出现占地过大、面宽过长、组合突兀的建筑布局，大型居住社区建筑布局应疏密结合、错落有致。注重衔接城市廊道。建筑布局应适当预留廊道，保障城市廊道通视性和可达性，临山、滨水区域的建筑布局应留出视线廊道、通风廊道。

**（2）加强建筑高度指引，塑造有韵律的城市天际线。**加强建筑高度控制，塑造形成“疏密有致、高低错落、成组成团、丰富有序”的城市天际线景观。**一是**建立层次协调的高度分区指引。高度优先发展区，主要为高层建筑集聚地区，强化中心、轴线、城市地标和核心地带天际线变化，凸显城市形象；高度普通建设区，主要包括一般建设地区或老城区；高度严格控制区，主要包括历史文化街区、传统村落、山边、水边等区域，延续舒缓开阔的空间特征，整体以多层或低层为主进行严格控制。**二是**合理搭配建筑高度及层次变化。同一地块或相邻地块之间连续布局的高层建筑，应有高度梯度变化；同一地块布局多栋的高层建筑，应至少采用2个建筑高度层次（不含裙楼）；同一居住街坊内避免出现高度悬殊的“高低配”，临山、滨水区域宜形成“前低后高”的空间组合。

**（3）控制建筑高宽比，建筑临路面宽不应过大过宽。**高层建筑宜采用塔式建筑，最大连续面宽与相邻建筑相协调，避免出现“大板楼”。一般地区的低、多层建筑最大连续面宽原则上不大于100米；高层建筑塔楼单体面宽不大于80米。主次干路及重要路段的临街建筑立面宽度不宜小于30米，不足30米的需与相邻建筑物共同设计、统一立面。南山河两岸一线、蟠龙天湖风景区、临城市主要道路等城市重要景观控制地区建筑连续面宽应结合城市设计、专家评审进行论证。

**（4）塑造连续、均匀又具有韵律感的城市界面。**滨水一线的高层建筑以点式为主，避免出现连续板式组合；塔楼建筑宜与河岸形成一定角度布置，以增加视廊宽度和滨水展现面，塑造变化丰富的滨水建筑群体形象。加强集体留用地建筑整体性设计，集体留用地不得分户、分单元进行规划设计，须按要求统一办理规划报建手续，做到整体规划，规范建设。加强建筑退界与街道空间的整体设计，避免出现沿街大面积实墙。加强道路附属设施、临街界面、公共艺术品等景观一体化设计，使街道空间和建筑退界区域形成连续、有机的整体，打造宜人舒适的城市步行空间。

**2.建筑单体**

**（1）建筑风格因地制宜，简洁大气。**建筑设计风格宜简洁大气，并统筹处理与周边环境关系；新建、改扩建建筑风格应体现地域性、文化性和时代性，鼓励提取岭南文化、南江文化、石艺文化、禅宗文化等要素，寻求传统地域风格与现代建筑风貌的协调；避免繁复夸张建筑风格，营造具有特色的建筑风貌。

**（2）不同类型建筑立面精细化管控。**

①公共建筑。整体立面鼓励采用现代的设计手法，标志性建筑可在建筑群体统一和谐的基调中表现建筑个性，增强可识别性，体现出地域特色、国际品质。

②商业建筑。商业建筑宜采用大面积通透性橱窗、简洁有序的门头店招设计，营造时尚的商业气氛。

③居住建筑。建筑立面应尽量采用简洁清爽的设计手法。城市核心区、临河、主要道路沿线，居住建筑宜采用公建化立面设计，不得设置开放式的服务阳台，不得安装露于窗外的防护网。

④工业建筑。建筑立面宜结合生产需要和产业特点，在满足使用要求情况下，体现工业建筑美感，充分展现现代产业园区的城市风貌，营造现代产业形象。

**（3）建筑第五立面与建筑主体相协调。**高层住宅建筑屋顶应与城市天际线相协调，多层居住建筑屋顶宜采用坡屋顶或平坡结合等形式优化第五立面，公共建筑鼓励采用屋顶绿化美化第五立面。建筑屋顶应与建筑主体一体化设计，规范屋顶设施设计，打造活力舒适的屋顶空间，鼓励采用能突出特色的材质、构件等。

**（4）建筑色彩和材质应与周边环境相协调。**建筑色彩宜采用淡雅柔和的色系。主色调宜采用简洁、现代、明快的色彩，禁止大面积使用高饱和度的颜色，有特殊颜色要求的建筑除外。建筑色彩搭配以大面积协调、小面积对比为原则。相邻地块同类性质的建筑色彩宜统一设计并相互协调。建筑材质应与自然环境、城市文化相融合，与建筑风格、使用功能相匹配。鼓励使用绿色环保、安全耐用的材质，满足绿色建筑要求。

**3.公共开放空间**

**（1）增加小微公共空间。一是**位于重要地区的建筑临道路侧的退界空间宜结合高品质绿化空间形成宜人的公共空间；**二是**以“打开街角”为着力点，加大主、次干路交叉口退让距离，形成街角“微空间”，塑造网格化、系统化的开放节点；**三是**配建一定比例的架空空间，要求尽量三面开敞。

**（2）应坚持科学、节俭、务实的生态绿化理念。**绿化建设应当依托自然资源和人文特色，坚持生态化、本土化、多样化、人性化的原则，不过度人为景观化，同时为公众提供便捷、舒适的空间。

**4.附属设施**

**（1）建筑设备采取隐蔽处理。**沿城市街道的建筑附属设施，如变配电箱、人防风井、通信设施等应隐蔽设计，且不应阻碍行人通行。在城市临街道路两侧搭建钢棚、木棚、晴雨棚等建(构)筑物的，须报属地自然资源部门批准。

建筑屋顶、外立面的附属设备、附属构件、设备用房等应与建筑主体统一设计并采取隐蔽处理，建筑临街面不得设置锅炉房、水泵房、配电房、厨房、烟囱、排气孔、贮水池、水塔和各种管线等附属设施。冷却塔应设置永久性遮挡装置，并与建筑立面相协调。临街面原则上不放置空调室外机，确需放置的应隐蔽处理，安置高度距地面不应小于3.5米，其冷凝水必须有组织排放，避免空调水直排到街面或顺墙下滴。建筑顶部的光伏发电设施建设须严格控制覆盖范围应不宜超越建筑物主体结构轮廓线，确保建筑立面的协调性，并与周边建筑物、景观环境相协调。

**（2）围墙与建筑和街景相协调。**围墙建设应满足退让道路红线、轨道交通、立交、河涌等各项退让要求，不得凸入退让距离范围之内。对社会公众开放的大、中型公共建筑，原则上不得临街修建围墙，应以花台，绿篱等进行隔离，确需修建围墙的，应采用通透形式，高度不得超过2.2米。学校、幼儿园、医院、住宅区和一般工业厂区等临街围墙，宜采用通透形式，高度不得超过2.2米。建筑工地可以修建临时围墙，其临街部分应进行美化处理。临时围墙不应占用人行道设置，施工结束应当无条件拆除。

**（3）门楼牌坊与环境相协调。**门楼、牌坊应与相关建筑和区域整体规划，选择合适的规格尺寸，保证稳固性，风格造型与周围的建筑和自然景观相协调，注重图案和装饰的搭配，古门楼、古牌坊的建造应当尊重历史文化，尽可能还原传统建筑的风格和特点。

**（4）广告标识与建筑外观协调。**广告标识尺度、形式和风格应与建筑整体造型相协调，指引清晰，并兼具现代感和艺术性。广告标识的位置、框架应与建筑立面一体化设计，原则上不允许在未预留广告位的新建、改建、扩建建(构)筑物外墙及城市主要道路和重点地区建(构)筑物屋顶设置户外广告设施。材料应具有耐候性和耐腐蚀性，不应采用易破损、自重大的材料。

**（5）夜景照明兼顾功能性和艺术性。**建筑照明应整体协调，营造柔和温馨的城市夜景。照明宜高冷低暖，绿色节能，避免眩光和光污染。高层或地标建筑应考虑顶部的亮度和照明设施的设置，创造富有层次、个性鲜明的城市夜景照明，夜景照明应与项目方案一并设计和报审。

三、强管理，加强行政审批监督管理。

**（一）加强全过程监督监管。**

**1.提前介入。**自然资源部门在出具规划设计条件时明确城市设计要求，在设计方案审查阶段指导落实城市设计要求。

**2.规范审批。**自然资源、住建等部门应按职能不断完善建设工程规划许可、施工许可的技术审查和管理制度，加强对规划设计技术内容的完整性、正确性和可行性的审查，明确审批标准，规范审批程序。

**3.专家评审。**对需要进行专家评审的项目，由项目业主单位报自然资源部门会同有关部门，邀请专家召开评审会，对城市设计方案、建筑风貌等进行把关。

**4.过程督导。**建设过程中，市自然资源、市住建部门督促指导项目所在街道办事处或镇政府加强按图施工建设的巡查监管，如发现建设项目与批准情况不符，报批准部门发出整改意见书，通知项目业主单位整改到位；拒不整改的，依法予以处理。市自然资源会同市住建部门对中心城区落实建筑风貌管控情况进行全覆盖抽查，务求“早发现、早制止、早处置”。

**5.严格核验。**住建部门会同自然资源部门、项目责任建筑师进行联合验收，通过查阅审批资料和现场复核相结合的方式严格核验项目建设是否符合风貌管控相关要求。

**（二）强化重要项目提级提质。**进一步发挥市国土空间规划委员会及其下设专业委员会作用，对于重点地区城市设计、大型地标建筑、大型公共建筑和大体量城市雕塑等项目，要求向市国土空间规划委员会及其下设专业委员会提交2个以上高质量设计方案审议比选，并鼓励多家高水平设计机构进行方案竞赛。

**（三）加强部门协同监管力度。**健全联动机制，联动自然资源、住房和城乡建设、生态环境、文化广电旅游、林业园林、综合执法等部门履行好相关监管责任，加大设计、实施、验收全过程监管力度，共同做好风貌管控相关工作。

四、重实效，巩固工作支撑制度保障。

**（一）强化组织领导和经费保障。**成立云浮市中心城区风貌整治提升工作领导小组，健全人员组织，各相关部门要高度重视城市与建筑风貌管控工作。相关部门将城市建设和风貌维护所需工作经费纳入年度部门预算，在技术经济可行性、造价控制等方面保障城市建设及风貌管控需要；鼓励社会各方力量参与，拓展风貌管控利用资金渠道。

**（二）完善议事机构机制。**进一步完善市国土空间规划委员会、环境艺术委员会、历史建筑与传统村落保护专家委员会等议事机构的审议制度，健全专家咨询和公众参与机制，广泛听取、充分尊重专家和公众意见建议，保障公众对规划的知情权和参与权，提升城市规划决策的科学化与民主化。

**（三）建立城市总规划师制度。**突出人居环境改善和风貌整体性目标，推广城市总规划师制度，领航城市空间品质营造。城市总规划师面向全域和规划建设管理全流程提供常态化技术支持和咨询服务，推进规划实施精细化管理，提升城市空间品质。

本通知适用于市中心城区范围，包括云城区的云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、思劳镇、腰古镇，以及云安区的都杨镇、六都镇。其他县（市、区）可参照执行。

本通知发布前已履行审查程序或已批复未实施的建设项目可参照本通知进行优化。