

佛山市城乡规划条例

(公示稿)

佛山市国土资源和城乡规划局起草工作领导小组

组 长：杨小晶 局长

常务副组长：周 霞 局党组书记、副局长

副 组 长：梁永乐 执法监察支队长

刘 宏 总规划师

成 员：侯庆涛 禅城区发展规划和统计局常务副局长

黎杰群 南海区国土城建和水务局（规划）副局长

卢广豪 顺德区发展规划和统计局副局长

蓝维锋 高明区国土城建和水务局（规划）副局长

叶卫庭 三水区发展规划和统计局总规划师

陈穗嘉 综合规划管理科科长

陈万迎 法规信访科科长

劳世泽 用地规划科科长

朱静文 建设规划科科长

周冰艳 交通市政规划科科长

岑卫祥 执法监察科科长

赵士韧 轨道发展科主任科员

朱 墨 市城市规划设计研究院院长

编制单位：佛山市城市规划设计研究院

资格证书：甲级[建]城规编第（141224）号

院长：朱 墨 （教授级高级规划师、注册规划师）

总工程师：冯 萍 （教授级高级规划师、注册规划师）

分管副院长：李汉飞 （教授级高级规划师、注册规划师）

审 定：冯 萍 （教授级高级规划师、注册规划师）

审 核：何继红 （高级规划师、一级注册建筑师、注册规划师、所长）
彭建德 （高级规划师、注册规划师、所长）

校 对：何 云 （高级规划师、注册规划师、主任工）
孙若兰 （高级规划师、副所长）
焦 政 （城乡规划师、主任工）

项目负责：李汉飞 （教授级高级规划师、注册规划师、副院长）

起草人员：李汉飞 （教授级高级规划师、注册规划师）
黄 娜 （城乡规划师）
张思慧 （城乡规划师）
任健强 （市国土资源和城乡规划局综合规划管理科副科长）
朱治国 （市国土资源和城乡规划局法规信访科副科长）
周文君 （高级规划师、注册规划师）
黄衍光 （城乡规划师）
李凌波 （城乡规划师）
黄仲荣 （城乡规划师）
刘栋卿 （助理规划师）
刘金辉 （助理规划师）

法律审查：陈志坤 （广东泽康律师事务所主任）
杨婷婷 （广东泽康律师事务所律师）

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 城乡规划的制定和修改.....	2
第三章 城乡规划的实施.....	7
第一节 一般规定.....	7
第二节 建设项目规划选址.....	9
第三节 建设用地规划管理.....	10
第四节 建设工程规划管理.....	11
第五节 临时建设规划管理.....	15
第六节 村庄建设规划管理.....	16
第四章 特色风貌保护和城市设计.....	18
第一节 特色风貌保护.....	18
第二节 城市设计.....	19
第五章 城乡规划的公众参与.....	21
第六章 监督检查.....	23
第七章 法律责任.....	25
第八章 附则.....	28

第一章 总则

第一条 【立法目的】 为了加强城乡规划管理，优化城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济、社会、环境全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 【适用范围】 本市行政区域内城乡规划的制定、修改、实施、监督检查等相关城乡规划活动，应当遵守本条例。

第三条 【管理体制】 市城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划管理工作，组织实施本条例。市辖区及特定地区设立的城乡规划管理部门应当服从市城乡规划主管部门的统一管理，按照市城乡规划主管部门的委托和规定职责承担有关城乡规划管理工作。

区人民政府依照法定权限负责辖区内的村庄规划审批和其他规划管理工作。镇人民政府和街道办事处依照法定权限负责辖区内的村庄规划编制和其他规划管理工作。

第四条 【两规衔接】 城乡规划应当与土地利用总体规划相衔接。城乡建设用地规模应当符合土地利用总体规划要求，用地布局和发展方向应当符合城乡规划要求。

第五条 【城乡统筹】 为加强城乡统筹，本市实行城市规划管理和村庄规划管理制度。实行村庄规划管理的地区应当编制村庄规划，有条件的可优先编制控制性详细规划。市城乡规划主管部门应当依据

有关法规，结合本市实际，划定村庄规划管理的地区，报市人民政府批准后执行。

第六条 【城市更新】本市实行以城市更新单元计划、城市更新单元规划为核心的城市更新规划制度，确保公益性用地优先落实，保障城市更新规划的有效实施。

第七条 【审议制度】本市实行规划委员会审议制度。城市总体规划、近期建设规划、分区规划、总体城市设计、控制性详细规划、重大建设项目的规划管理、城市规划相关的地方性规定以及涉及土地利用和空间布局的全市性专项规划等重大事项，应当经规划委员会审议。市人民政府进行城乡规划决策时，应当将规划委员会的审议意见作为参考依据，未经规划委员会审议或者审议未通过的，市人民政府不予批准。

第八条 【信息共享和技术创新】城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门以及其他有关部门、镇人民政府，应当建立健全城乡规划管理信息共享和工作配合机制。

鼓励开展城乡规划科学技术研究，推广和应用先进技术，创新规划方法和管理手段，增强城乡规划的科学性。

第二章 城乡规划的制定和修改

第九条 【编制原则】编制城乡规划应当坚持政府组织、部门协作、专家论证、公众参与、科学决策的原则。

第十条 【规划年度编制计划】本市城乡规划实行年度编制计划制度，其中，城市更新单元计划以3个月为周期。城乡规划管理部门应当根据国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、近期建设规划、分区规划、国有建设用地供应计划以及城市建设发展的需要，制订规划的年度编制计划。

市城乡规划主管部门制订的年度编制计划应当报市政府批准实施。区城乡规划管理部门制订的年度编制计划应当报区政府批准实施，报市城乡规划主管部门备案。

第十一条 【编制要求】本市城乡规划应当按照以下要求编制：

（一）市人民政府应当组织编制市域空间规划；

（二）市人民政府应当组织编制城市总体规划，为分阶段实施城市总体规划制定近期建设规划；

（三）市城乡规划主管部门应当组织编制或会同区城乡规划管理部门联合组织编制控制性详细规划。

（四）各区人民政府应当按照行政辖区或功能组团组织编制分区规划或镇总体规划；

（五）城乡规划管理部门、镇人民政府或街道办事处组织编制重点地区的城市设计和重要地块的修建性详细规划；

（六）镇人民政府或街道办事处组织编制村庄规划；

（七）本市行政区内单独编制的交通运输、水利、电力、燃气、通信、给排水、环境卫生、绿化、消防、人民防空、住房保障、医疗、教育、文化、体育等各类专项规划，涉及土地利用和空间布局的，由相关主管部门会同城乡规划主管部门共同组织编制。各类专项规划的内容应当相互衔接、符合城乡规划，并纳入控制性详细规划。

第十二条 【分区规划】各区的分区规划，由各区人民政府会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。分区规划报送审批前，应当经区人民代表大会常务委员会审议。

第十三条 【控规制度】本市建立分层编制、分类控制、分级管理、动态维护的控制性详细规划制度。地块开发细则应当按照控制性详细规划的规定细化和落实地块用地性质、开发强度等规划控制要求，作为修建性详细规划和建筑方案编制的依据。

依法批准的控制性详细规划和地块开发细则是城乡规划主管部门作出规划行政许可、实施相关规划建设管理的法定依据。依法批准的控制性详细规划与地块开发细则不一致的，以控制性详细规划为准。

第十四条 【控规要求】控制性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制或会同区城乡规划主管部门联合组织编制，经审查、公告后提交市城市规划委员会审议。经市人民政府批准后，报市人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

经依法批准的控制性详细规划不得随意修改，在实施管理中确需对已批准的控制性详细规划修改的，可进行控制性详细规划修编、局部调整或技术修正。修编和局部调整依照控制性详细规划的编制和审批程序执行，技术修正可根据本市城乡管理实际简化修改程序。控制性详细规划修改涉及城市总体规划的强制性内容的，应当先修改城市总体规划。

第十五条 【地块开发细则要求】重点地区的地块开发细则由市城乡规划主管部门组织编制，经草案审查、草案公告后提交市城市规划委员会审议，根据审议意见修改完善并报市人民政府审批。一般地区的地块开发细则由区城乡规划管理部门组织编制或会同镇人民政府、其他相关部门联合组织编制，经审查、公告后报区人民政府审批。

经依法批准的地块开发细则不得随意修改，在实施管理中确需对已批准的地块开发细则内容修改的，可进行地块开发细则修编或动态维护。修编依照地块开发细则的编制和审批程序执行，动态维护可根据本市城乡管理实际简化修改程序。地块开发细则修改涉及控制性详细规划强制性内容修改的，应当按程序先修改控制性详细规划。

第十六条 【城市更新规划】我市城市更新规划分为“城市更新专项规划、城市更新单元计划、城市更新单元规划”三个层次。

经批准的城市更新单元规划涉及控规局部调整的，视为对已批控规的修改；不涉及控规局部调整或仅对控规进行技术修正的，视为编制地块开发细则。

第十七条 【村庄规划】村庄规划由镇人民政府或街道办事处组织编制，应当经村（居）民会议或者村（居）民代表会议讨论同意，并经区城乡规划管理部门审查通过后，报区人民政府审批。

村庄规划编制应当充分听取村民意见和建议，优先保障村民生产生活的合理需求，科学划定功能分区，以农房建设管理要求和村庄整治项目为重点，明确村庄建设范围、各项建设的用地布局和开发建设控制指标要求、公共服务设施和基础设施配置、历史文化和自然风貌保护、近期建设项目库等内容。

第十八条 【基础资料收集】编制城乡规划应当具备勘察、测绘、气象、地震、水文、环境、交通、文化遗产、安全、地籍权属等基础资料，且基础资料应当保证其现势性。有其他基础资料搜集要求的，按照有关法律、法规的规定执行。

第十九条 【采购方式与第三方审查】城乡规划组织编制机关应当按照政府采购的规定委托具有相应规划编制资质的单位承担编制工作。根据实际需要可委托其他具有相应资质的单位对规划草案进行第三方技术审查。

第二十条 【法律依据】依法批准的城乡规划未经法定程序不得修改。未经批准和公布的城乡规划，不得作为城乡规划管理和建设的依据，法律、法规另有规定的除外。

第三章 城乡规划的实施

第一节 一般规定

第二十一条 【总体要求】城乡规划的实施应当优先安排基础设施和公共服务设施的建设，符合生态文明建设、环境保护等要求；中心城区建设应当优化城市功能结构，完善功能配套，改善人居环境，保护传统风貌；其他组团应当合理控制开发强度和建设容量，拓展和优化建设发展空间。

第二十二条 【规划管理】建设项目的规划管理实行建设项目规划选址、建设用地规划管理、建设工程规划管理、临时建设规划管理和村庄建设规划管理等制度。

第二十三条 【技术审查】城乡规划管理部门作出行政许可或者审批决定前，可以根据实际需要，委托规划编制单位或者设计单位以外的具有相应资质的单位作为审查机构对修建性详细规划方案、建设工程设计方案、规划验线、规划条件核实和申请材料等进行技术审查。技术审查单位应按照相关规范、控制性详细规划、项目规划条件等对方案进行审查，出具技术审查报告并对审查结果负责。

第二十四条 【材料负责】建设单位或者个人应当根据城乡规划管理部门公布的行政许可申请条件和要求提出申请，并对申报材料的真实性、准确性和合法性负责。

第二十五条 【许可变更或撤回】建设单位或者个人依法取得的规划许可受法律保护，城乡规划管理部门不得擅自改变已经生效的行政许可。

规划许可所依据的法律、法规、规章修改或者废止，或者准予规划许可所依据的客观情况发生重大变化的，为了公共利益的需要，城乡规划管理部门可以依法变更或者撤回已经生效的规划许可。建设单位或者个人要求变更规划许可事项的，应当向作出规划许可决定的城乡规划管理部门提出申请，符合法定条件、标准的，城乡规划管理部门应当依法办理变更手续。

第二十六条 【许可变更补偿】作出准予行政许可决定或者批准决定后，在许可决定的有效期内，因依法修改城乡规划给被许可人合法权益造成损失的，应当依法予以补偿。

城乡规划管理部门依法变更或者撤回已经生效的规划许可给建设单位或者个人造成财产损失的，城乡规划管理部门应当依法给予补偿。因建设单位或者个人申请修改规划许可的，由修改申请人予以补偿，且必须在补偿实施方案征得被补偿人同意的前提下，方可申请修改规划许可。

第二十七条 【地下空间开发】利用地下空间进行建设的项目，应当符合地下空间规划，充分考虑地下交通、市政工程、应急防灾、消防、人民防空、环境保护、安全保障等需要，其建设单位或者个人应当依法申请办理有关规划许可。与地面建设工程一并开发利用地下空间的，应当与地面建设工程一并办理规划许可手续；独立开发利用地下空间的，单独办理规划许可手续；分层开发利用地下空间的，分层办理规划许可手续。

地下空间开发利用项目涉及地下连通工程的，先建单位应当按照专业规范预留地下连通工程的接口，后建单位应当负责履行后续地下工程的连通义务，相邻地下工程所有权人和其他相关权利人应当提供必要的便利。

第二节 建设项目规划选址

第二十八条 【情形界定】属于本市批准或者核准的建设项目，以划拨方式取得国有建设用地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，向城乡规划管理部门申请核发选址意见书。法律、法规对建设项目选址意见书核发权限另有规定的，从其规定。

第二十九条 【材料提交】申请核发选址意见书，建设单位应当提交下列材料：

（一）包含建设单位、项目性质、建设规模、选址意向等内容的选址申请书；

（二）标明拟选址位置的现状地形图和项目用地规划平面图；

(三) 建设项目选址评估报告;

(四) 法律、行政法规规定的其他材料。

第三节 建设用地规划管理

第三十条 【规划条件依据】 建设用地使用权出让前，城乡规划管理部门应当依据控制性详细规划、地块开发细则或村庄规划，结合相关专项规划、城市规划管理技术规定和本市城乡规划管理规定出具建设用地的规划条件。

第三十一条 【规划条件内容】 建设用地的规划条件应当明确以下内容：用地位置和范围、用地面积、使用性质、兼容比例、允许建设范围、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、基础设施和公共服务设施配套、停车配套、地下空间开发利用要求、海绵城市建设要求等。城乡规划管理部门可以根据项目的实际情况增加规划条件的相关要求。

涉及地下设施与周边地区相互联通的，或者需要建设单位编制修建性详细规划、进行专家评审等要求的，应当在规划条件中予以明确。

道路、轨道、桥梁（隧道）、市政管线等工程建设用地规划条件按照有关规定执行。

第三十二条 【规划条件变更】 建设单位或者个人应当按照规划条件进行建设，不得擅自变更。因国家政策调整、上层次规划修改、重大基础设施建设、公共服务设施建设、生态环境保护和文物保护等

需要，确需变更规划条件的，由城乡规划管理部门会同同级土地管理部门组织论证、公示后，报同级人民政府批准并向社会公布。涉及控制性详细规划调整的，应先行按照规划编制和审批的程序修改其依据的控制性详细规划。

第三十三条 【规划条件期限】以出让方式取得建设用地使用权的，规划条件有效期由出让合同约定，取得规划条件后一年内未签订建设用地使用权出让合同或未取得土地成交确认书的，该规划条件自行失效。以划拨方式取得建设用地使用权的，一年内未取得土地划拨决定书的，该规划条件自行失效。其他建设用地可参照执行。

第四节 建设工程规划管理

第三十四条 【许可情形】在本市行政区域内进行建（构）筑物、道路、桥梁（隧道）、市政管线等新建、扩建、加建、改建、危房原址重建各类建设工程的，或者公共建筑装修涉及立面改变、结构改变、功能改变的，建设单位或者个人应当向城乡规划管理部门申请办理建设工程规划许可证，但属于无需核发建设工程规划许可证的工程和按照规定可申请核发乡村建设规划许可证的建设项目除外。

市城乡规划主管部门应当根据建设工程规划管理的要求，明确无需办理建设工程规划许可证的范围，报市人民政府批准后向社会公布。无需办理建设工程规划许可证的工程应当按照城市市容市貌标准和相关主管部门的要求进行建设。

属应急抢险工程的，建设单位可以先行施工，同时向城乡规划管理部门和建设管理部门书面报告，并在完成应急抢险任务后自行拆除。

第三十五条 【许可要求】 建设项目应当按照建设工程规划许可的内容进行建设。分期实施的建设项目，建设单位或者个人可以申请分期办理建设工程规划许可，申请时应当提供分期建设计划，并载明优先建设的绿地、配套的基础设施和公共服务设施等。

第三十六条 【专家评审要求】 城乡规划管理部门受理建设工程规划许可申请时，有下列情形之一的应当组织专家评审：

（一）规划用地面积五万平方米以上的建设项目；

（二）单体（含综合体）总建筑面积二万平方米以上的公共建筑项目；

（三）位于城市重点地区或规划条件要求组织方案竞赛或方案比选的建设项目；

（四）建筑退让、面宽等不能满足本市城市规划管理技术规定要求的建设项目；

（五）城乡规划管理部门认为对城市形态、公共利益和公共安全有重大影响的建设项目。

以上项目方案经专家评审通过后，可作为规划管理的参考依据。

第三十七条 【许可变更】 建设工程规划许可的内容不得擅自变更；确需变更的，应当经原许可机关批准。原许可机关批准前应当采取批前公示、座谈会或者听证会等形式征求利害关系人意见。

变更内容依法应当先经其他有关主管部门同意的，建设单位或者个人应当提供相关证明文件。

第三十八条 【修改情形】 建设单位组织编制的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图经审定后不得擅自修改。确需修改的，建设单位应当按照本市城市规划管理技术规定的要求拟定修改方案并向原许可机关提出申请，原许可机关受理后应当采取批前公示、座谈会或者听证会等形式征求利害关系人的意见，并按照下列规定办理：

（一）涉及基础设施与公共服务设施修改的，在批准前应当征求相关主管部门的意见；

（二）经审定的商品房项目修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图修改涉及产权人的专有部分或者产权人所在建筑物的共有部分的，应当依照相关法律、法规的规定取得相关产权人的同意。

第三十九条 【市政单位配合】 建设单位在编制建设项目修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图或者建设工程设计方案时，涉及确定市政公用设施规模和位置的，应当征求供水、排水、电力、燃气、环卫等单位的意见，相关单位应当予以配合。

第四十条 【规划条件核实】建设工程竣工后，建设单位或者个人应当持建设工程规划许可证、建设工程验线证明以及具有相应测绘资质的单位出具的测绘报告等材料，向原规划许可机关申请办理规划条件核实手续，原规划许可机关应当对建设工程是否符合建设工程规划许可的内容进行核实，并查验其测绘报告。规划条件要求应当拆除原有建（构）筑物的，建设单位或者个人应当在核实前予以拆除，并清理场地。

规划条件应当根据规划条件内容会同相关部门共同核实，未经规划条件核实或者经核实不符合的，不得组织竣工验收。

第四十一条 【批后管理的衔接】城乡规划管理部门核发建设工程规划许可后，应将有关许可内容与建设部门、城市管理行政执法部门共享，由建设部门对后续工程建设现场进行监管。

第四十二条 【建筑用途变更】房屋使用人应当按照建设工程规划许可证或者产权证书载明的房屋用途使用，不得擅自改变。确需变更房屋用途的，应当向城乡规划管理部门申请办理变更手续。如涉及土地用途变更的，应当先到土地管理部门办理土地用途变更手续；如涉及环保、消防问题的，房屋使用人应征求环保、消防主管部门及相关利害关系人意见。

市城乡规划主管部门应当依据有关法律法规，结合本市实际，制定房屋变更用途规划管理办法，报市人民政府批准后执行。

第四十三条 【既有住宅加装电梯】既有住宅加装电梯方案应征求本梯间全部业主的意见，并取得梯间专有部分占建筑物总面积 2/3 以上业主且占总人数 2/3 以上业主的同意。如方案占用公共土地的，应征求加装电梯所在用地红线范围内业主的意见，并取得用地红线范围内建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；如方案占用的土地已有明确的使用权属单位，申请人应取得该权属单位的同意。

除原批准图纸上已明确标识预留电梯井以外，既有住宅加装电梯可以直接申请办理建设工程规划许可，同时按规定缴纳城市基础设施配套费。

既有住宅加装电梯不需办理建设用地规划许可、供地审批手续、占用现状绿化补偿手续和不动产权登记。加装电梯的建筑面积不纳入用地容积率计算。

第五节 临时建设规划管理

第四十四条 【许可情形】因基础设施建设项目施工、地质勘查和急需配套的公共服务设施需要搭建辅助性建（构）筑物，或者依据市政府有关规定允许建设临时建设工程的，建设单位应当向城乡规划管理部门申领临时建设工程规划许可证。城乡规划管理部门在批准临时建设工程时应当明确使用期限，临时建设应当在使用期限届满前自行拆除，恢复土地原状。

因建设活动需要临时使用土地的，应当取得城乡规划管理部门核发的临时用地选址意见或临时建设用地规划许可，并依法办理临时用地批准手续。

第四十五条 【有效期限】临时建设工程规划许可证的有效期限不得超过两年。期限届满确需延期，且不影响近期建设规划和控制性详细规划实施以及交通、市容、安全的，应当在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续，延续期限不得超过一年。

第四十六条 【排除因素】施工用途的临时工棚和围墙不需要申领临时建设工程规划许可证，但必须在项目用地范围内建设，不得压占市政管线走廊及规划道路，建设单位应在工程完工后十五日内自行拆除。因建设工程施工作业面狭小等特殊原因，确需占用项目用地范围以外土地的，建设单位应当向区土地管理部门申请办理临时用地手续。

第四十七条 【建设要求】临时建筑的建设应当符合下列要求：

- （一）符合消防、安全等技术标准和管理规定；
- （二）按照临时建设工程规划许可证规定的用途使用，不得改变用途；
- （三）不得办理权属登记以及转让、抵押、租赁、交换、赠与。

第六节 村庄建设规划管理

第四十八条 【乡村规划许可】 实行村庄规划管理的地区使用集体建设土地进行建设活动，建设单位或者个人应当申领乡村建设规划许可证。核发乡村建设规划许可证应当以村庄规划为依据，涉及历史文化名村的乡村建设还应当遵守《历史文化名城名镇名村保护条例》《佛山市历史文化街区和历史建筑保护条例》的有关规定。

申请办理乡村建设规划许可证的，应当向所在镇人民政府或街道办事处提交村民委员会签署的书面同意意见、土地使用证明、建筑工程设计图件等材料。村民住宅、村民公寓、工业厂房、公共设施及公益事业等建设项目，由镇人民政府或街道办事处出具审查意见报市城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证，市城乡规划主管部门可委托各区规划管理部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人应当自取得乡村建设规划许可证之日起一年内取得施工许可；依法无需取得施工许可的，应当在一年内动工。逾期未取得施工许可或者逾期未动工、未办理延期手续的，乡村建设规划许可证自动失效。

第四十九条 【乡村建设核实】 取得乡村建设规划许可证的建设工程开工前，建设单位或个人应当向镇人民政府或街道办事处申请验线。镇人民政府或街道办事处应当自受理申请之日起十个工作日内进行验线。未经验线，建设工程不得开工。

乡村建设项目竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向镇人民政府或街道办事处申领规划核实意见。

第五十条 【保障措施】镇人民政府或街道办事处负责组织村庄规划的实施。各级人民政府和有关管理部门应当加强村庄规划实施的监督检查和技术指导。

乡村规划管理办法由市城乡规划主管部门制定，报市人民政府批准后公布实施。村民住宅规划管理规定由各区人民政府另行制定。

第四章 特色风貌保护和城市设计

第一节 特色风貌保护

第五十一条 【保护内容】特色风貌的主要保护内容包括：

（一）由自然山体、江河水系、基塘农业等自然要素构成的自然生态风貌；

（二）历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区、历史地段以及反映本市历史文化遗产的建筑物、构筑物、名胜古迹、古树名木等历史文化风貌；

（三）市人民政府确定的其他保护内容。

第五十二条 【自然生态风貌保护要求】自然生态风貌的保护，应当按照法律、法规和相关规划的要求，严格控制开发建设行为，合理控制建筑物的高度、密度和空间形态，保护其景观视线通廊，保护城乡整体风貌。

第五十三条 【自然山林保护】西樵山应当根据其风景名胜区总体规划的要求进行保护，并应当严格保护自然景物和人文景观，控制各类建设行为，鼓励景区内居民有计划地向外迁移。

九江瓊玑鹭鸟天堂、大南山、顺峰山、锦屏山等自然风貌区应严格控制区内的建设项目，重点协调自然风貌区与周边建设区的景观风貌。

第五十四条 【江河水系保护】本市西江、北江、东平水道、汾江等水道，应加强两岸滨水生态景观带的保护与塑造，严格规划管理。两侧生活岸线，应当优先规划建设为公园绿地。部分未划入公园绿地的用地，应当明确用地性质，严格界定用地范围、控制建筑高度和建设容量。

本市对河心岛生态景观风貌实行全面保护的方针，除涉及水利设施工程以外，河心岛内应当严格控制开发建设行为。各区人民政府要加强建筑风貌和环境景观等方面的规划引导与控制。

第五十五条 【历史文化风貌保护要求】历史文化风貌的保护，应当严格按照国家有关法律、法规的规定保护历史街区、历史文化名镇名村整体的历史文化风貌，保持其传统的空间尺度、街巷肌理、历史风貌和建筑环境，严格控制建设强度，合理控制人口密度，完善基础设施。

其他地区具备历史文化风貌保护条件的，参照本规定执行。

第二节 城市设计

第五十六条 【城市设计体系】本市城市设计分为总体城市设计、控制性详细规划阶段城市设计和地块城市设计三个编制层级。

总体城市设计应与城市总体规划、建制镇总体规划同步编制，成果同步审查，一并报批。控制性详细规划阶段城市设计应与控制性详细规划同步编制，成果同步审查，一并报批。地块城市设计应与地块开发细则同步编制，成果同步审查，一并报批。未能与法定规划同步编制，需单独报批的城市设计按本市相关要求执行。

市城乡规划主管部门应当按照国家和省有关规定，制定本市有关城市设计编制、审批、实施、修改的管理规程，报市人民政府批准后执行。

第五十七条 【城市设计地位】城市设计内容和要求应纳入城市总体规划、建制镇总体规划、控制性详细规划、地块开发细则等相应规划中。

进行建筑设计、市政设计、风景园林设计、景观环境设计，新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物，应当符合城市设计相关要求。

第五十八条 【其他相关要素控制】城乡规划管理部门应当加强城市色彩与建筑风貌的规划管理，本市新建、改建和扩建各类建（构）筑物的设计造型、装饰色彩等，应注重城市美学，按照绿色建筑标准进行建设，符合城市区域特色风貌保护、城市设计及景观规划要求，与周围环境相协调。

城乡规划管理部门应当加强滨水、临山、临城市重要干道建设项目的城市设计要素管控，包括景观廊道、天际轮廓、建筑开敞度、建筑连续面宽和建筑高度等。

城乡规划管理部门应当加强对骑楼特色风貌建筑的保护。本市新建、改建建设项目鼓励通过骑楼建筑形式突显岭南建筑特色和文化底蕴。

第五章 城乡规划的公众参与

第五十九条 【公众参与总体要求】城乡规划的制定、修改、实施和监督检查，应当建立与完善公众参与制度。城乡规划管理部门应当为公众参与创造便利条件。

城乡规划的公众参与应当遵循信息公开、包容互动的原则，采取公示、展览、问卷调查、座谈会、听证会等方式促进城乡规划的科学性和民主性，法律、法规另有规定的除外。

第六十条 【规划编制的公众参与】规划编制单位编制城乡规划时应当采取座谈会、论证会或者其他方式充分征求公众意见，对公众意见进行收集、整理和反馈，并在报送组织编制机关的材料中附具意见采纳情况。

总体规划、分区规划、控制性详细规划、村庄规划在报送审批前，组织编制机关应当依法在规划展示固定场所、政府政务网站等进行公示。其中控制性详细规划的制定、修改应当在规划地块的主要街道进行现场公示，鼓励通过规划三维模型方式对重点区域的控制性详细规

划公示。涉及区域协调与城乡统筹、城市发展目标与空间布局、资源与环境保护、历史文化遗产保护、交通规划和工程地质环境影响等重大专题的，还应当组织相关领域的专家进行研究论证，组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳的情况。

第六十一条 【规划实施的公众参与】城乡规划管理部门在作出许可或者审批决定前应当在政府政务网站和建设项目现场等场所进行批前公示，法律、法规另有规定的除外。

城乡规划管理部门应当自规划许可或者审批事项批准后十五日内，在政府政务网站上进行公布，法律、法规另有规定的除外。

核发建设工程规划许可证后，在建设项目开工前，建设单位应当在施工现场设置经城乡规划管理部门监制的建设项目工程规划许可公告牌，公示期限自批后到建设项目规划条件核实合格为止，方便公众查阅、接受社会监督，但法律、法规规定不得公开的除外。

第六十二条 【公众监督举报的受理】任何单位和个人都有权向城乡规划管理部门、城市管理行政执法部门、镇人民政府、街道办事处或者其他有关部门举报违反城乡规划的行为。

城乡规划管理部门、城市管理行政执法部门或者其他有关部门对属于本部门职责范围的举报事项，应当及时受理，并依法进行核实、处理，在受理举报后六十日内将处理情况告知举报人；对不属于本部

门职责范围的，应当告知举报人，并建议其向其他有关部门举报；但举报人联系方式不明的除外。

第六十三条 【公众意见处理原则】城乡规划管理部门应当按照以下规定对公众意见予以处理：

（一）在规定期限内提出的意见，有法律、法规和技术规范依据并与征求公众意见的规划事项直接相关的，应当予以研究处理；

（二）在规定期限内提出的意见，有法律、法规和技术规范依据，但与征求公众意见的规划事项无直接关系的，可以在其他规划管理工作予以借鉴；

（三）在规定期限内提出的意见，但缺乏法律和事实依据的，不予采纳；

（四）超出规定期限提出的意见，不予采纳。

第六章 监督检查

第六十四条 【总体监督要求】市人民政府应当向市人大常委会常务委员会报告城乡规划的实施情况，包括规划委员会运行以及控制性详细规划修改情况，接受市人大常委会常务委员会监督。各区人民政府应当主动接受本级市人大常委会常务委员会、公众和舆论对城乡规划工作的监督。

第六十五条 【规划审批抽查制度】本市实行规划审批资料抽查制度。市城乡规划主管部门组织规划业务行政审批资料抽查小组，对

城乡规划管理部门在审批办结的行政审批档案以及领取规划许可的项目审批资料进行抽查，重点抽查重大项目审批资料以及发生退回、变更、补充、调整等问题的审批资料。

第六十六条 【监察公示制度】市城乡规划主管部门应当建立和完善监督检查制度，对各区城乡规划的实施情况进行监督检查，并在政府网站上向公众公布检查情况。

第六十七条 【违建查处】市、区人民政府应当加强对违法建设查处工作的组织领导和监督检查。

市城市管理行政执法部门加强对基层执法队伍开展执法工作的指导，对执法工作进行全过程监督。

城市管理行政执法部门根据法律、法规和相对集中行政处罚权的有关规定，负责本行政区域范围内违反建设规划管理及街道行政区域范围内违反乡村建设规划管理的违法建设查处工作。城市管理行政执法部门应当建立和完善日常巡查制度，依照法律、法规的规定对本市行政区域内城乡规划的实施情况进行监督检查，发现违法建设行为的，应当及时依法处理。

镇人民政府根据法律、法规的有关规定，负责本行政区域范围内违反乡村建设规划管理的违法建设查处工作。

街道办事处协助区城市管理行政执法部门开展对本辖区范围内的违法建设查处工作。

第六十八条 【配合监督要求】被监督检查的单位和人员应当积极配合监督部门的要求，如实报告相关情况，提供必要资料，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第六十九条 【诚信档案制度】市城乡规划主管部门应当会同相关行政管理部门建立城乡规划制定和实施的诚信档案制度，对相关单位和个人进行诚信评价和监管，将规划编制、实施过程中设计、测绘和建设等单位及个人的不良行为予以记录并公布。

对违法的设计、测绘和建设等单位及其直接责任人员，市城乡规划主管部门应当及时通报市建设行政管理部门处理；对违法的施工单位、监理单位及其直接责任人员，城市管理行政执法部门应当及时通报市建设行政管理部门处理。

第七章 法律责任

第七十条 【行政处罚权归属】本市行政区域依法由城市管理行政执法部门和镇人民政府依法行使有关行政机关的行政处罚权，需要城乡规划管理部门提供城乡规划管理信息或材料的，城乡规划管理部门应当及时提供。

第七十一条 【人民政府法律责任】区人民政府、镇人民政府、街道办事处及其规划管理机构未依法编制、审批、实施、修改城乡规划或者未依法履行监督管理职责的，由上级行政机关或者监察机关依法责令改正、通报批评，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十二条 【规划部门法律责任】 城乡规划管理部门和有关行政管理部门有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关主管部门责令改正，通报批评；情节严重的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）违反本条例第六十二条的规定，接到举报后未受理、核实、处理，或者未在规定的期限内将处理情况和处理结果书面告知举报人的；

（二）违反本条例第六十三条规定，对公众提出的意见未处理，或者未在规定的期限内反馈处理情况的；

（三）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等尚不构成犯罪的行为。

第七十三条 【设计单位法律责任】 承担城乡规划制定、修改以及第三方技术审查的单位，有下列行为之一的，城乡规划管理部门责令限期改正，并处合同约定规划编制费一倍以上二倍以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书：

（一）隐瞒真实情况，采取修改地形图和标注虚假尺寸等手段编制城乡规划的；

（二）提供虚假城乡规划编制成果的。

第七十四条 【违法取得规划许可法律责任】 建设单位或者个人违反本条例第三十四条规定，以欺骗、贿赂等手段取得规划许可的，城乡规划管理部门应当撤销该项行政许可，并向城市管理行政执法部门通报，城市管理行政执法部门应当依法处以五万元以上十万元以下的罚款；取得的行政许可属于直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全事项的，申请人三年内不得再次申请该建设项目的规划许可；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 【擅自改变建筑用途法律责任】 单位或者个人违反本条例第四十二条的规定，未经批准擅自改变验收合格并投入使用建筑物用途的，由城市管理行政执法部门责令限期改正，恢复原用途；逾期不改正的，没收违法所得，对个人处二千元以上二万元以下的罚款，对单位处一万元以上十万元以下的罚款。

第七十六条 【责令停工强制措施】 城市管理行政执法部门作出责令停止建设的决定后，建设单位或者个人不停止建设的，城市管理行政执法部门可以采取查封施工现场等措施，并应当立即向本级人民政府报告。供水、供电、燃气等公共服务单位和生产经营企业不得为被责令停止建设的建设项目提供服务。

第七十七条 【无主违法建设项目处理】 对无法确定建设单位或者个人的违法建设项目，城市管理行政执法部门应当在违法建设项目现场和报纸等公共媒体和予以公告，告知建设单位或者个人依法接受

处理，公告期限不少于三十日。公告期限届满仍无法确定建设单位或者个人的，区人民政府可以责成有关部门予以拆除或者没收。

无法确定建设单位或者个人的违法建设项目，不及时拆除影响安全、交通等的，可以在向公证机关办理证据保全手续后直接予以拆除。

第八章 附则

第七十八条 【名词用语的含义】本条例有关用语的含义为：

（一）中心城区和其他组团的范围由佛山市城市总体规划确定；

（二）重点地区是指具有特定区位条件和重要功能地区，以及能集中反映和体现城镇风貌的区块及节点，包括城市（镇）的核心区、滨水地段、主要交通枢纽、历史文化街区等。重点地区范围由市城乡规划主管部门确定。

（三）本条例中涉及数字的以上、以下均包含本数。

第七十九条 【解释权属】本条例由市人民代表大会及其常务委员会解释。

第八十条 【实施日期】本条例自 201X 年 X 月 X 日起施行。