**汕头经济特区建筑外立面管理规定**

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

第一条 为了加强汕头市城区建筑物外立面管理，创造整洁、优美的城市环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市容貌标准》、《城市市容和环境卫生管理条例》、《汕头经济特区城乡规划条例》、《汕头市城市市容环境卫生管理条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城市建成区范围内建筑外立面的规划、建设和管理。

小公园开埠区等文化保护单位、历史建筑以及城市风貌保护区、风景名胜区、历史文化街区内建筑的外立面管理，法律、法规另有规定的，适用其规定。

第三条 本规定所称建筑外立面是指城市建筑物、构筑物外侧立面（包括建筑屋顶面）及其外敷设施的外侧立面。

第四条 市、区（县）人民政府统一领导、组织、协调建筑外立面管理工作；

自然资源主管部门负责建筑外立面的规划管理工作；

住房城乡建设主管部门负责建筑外立面的建设管理工作；

城市管理综合执法部门负责建筑外立面的监督管理工作；

公安、市场监管、生态环境等相关部门应当按照各自职责，配合做好建筑外立面管理工作。

第五条 建筑外立面的日常维护管理，由建筑所有权人负责，所有权人不明或者权属不清的，由管理人负责。

建筑物承租人、借用人等使用人可以按照合同约定，承担相应的日常维护管理责任。未作约定或使用人无法履行管理责任的，由建筑所有权人或管理人负责。

实行物业管理的居民住宅区，物业服务企业应承担日常维护管理责任，管理费用可以在住宅专项维修资金中列支；住宅专项维修资金不足的，物业服务企业可以提请所在社区居委会、村委会牵头组织实施。未实行物业管理的居民住宅区，由所在街道办事处、镇人民政府牵头组织日常维护管理。

**第二章 建筑外立面的规划、建设**

第六条 各层级国土空间规划应包括城市设计内容，强化城市建筑外立面的的管控，新建建筑外立面设计必须在形体、色彩、体量、高度、空间环境和材质等方面符合城市设计要求。

第七条 城市中心、历史风貌保护区、城市主要出入口、主要交通节点等城市重点片区和重要地段，城市重点片区和重要地段应强化城市设计和建筑外立面设计管控，建筑外立面、建筑风貌等城市设计方案应经我市建筑环境艺术委员会审议或专家评审的审议通过并报市政府审批后方可实施建设。

城市重点片区和重要地段由市规划主管部门组织编制，报市人民政府审批同意后向社会公布。

第八条 建筑外立面的色彩设计应根据色彩专项规划、城市设计等要求合理确定，应当与自然景观、历史风貌相协调，高层或者大体量建筑不得使用高反光率或者中高纯度的色彩，一般不得将标识色作为建筑基色通体使用。

第九条 鼓励建筑外立面使用安全、环保、节能的新技术、新材料、新工艺。建筑外墙饰面应当采用安全、环保、反射系数低、坚实耐用、富有质感的外装材料和防止脱落的技术措施和施工工艺。

第十条 建筑广告、牌匾标识应当与建筑立面统一设计，风格、色彩、材质及整体效果应当与建筑主体风格相协调，并符合汕头经济特区户外广告的规划、设置等有关规定。

第十一条 附着建筑物设置的太阳能板、排气排烟设备、空调室外机等附属设施，应当隐蔽设置，不得影响外立面整体风格、造型。窗户防护栏一般采用内侧安装或者隐形防护网等方式设置。

附着建筑物的线缆一般采用线槽方式、沿建筑的次要立面或者阴角部位敷设。沿墙水平槽道设置的，应当与地面平行；沿墙垂直槽道设置的，应当与地面垂直。线缆及套管颜色应当与建筑外立面色彩相同或者相近。应当符合相关规范要求，不得影响外立面整体风格、造型。

第十二条 重点区域和重要节点可以根据时代特色、特点和需要，做好立体景观绿化，提升公共艺术性。重点区域和重要节点的在建工程停工一年以上的，建设单位应当进行必要的外观改造、维护，保持外观整洁。

第十三条 城市重点地段、主次干道（市区景观河道）两侧临街建筑以及其它区域大中型建筑的新（改、扩）建建筑方案确定后，建设单位应当按照景观照明规划、管理等有关规定进行楼体亮化方案图设计、施工图设计，楼体亮化设施与建筑主体同时规划、同时施工、同时验收、同时投入使用。

第十四条 组织实施成片区建筑外立面涂饰、改建、扩建等工程，组织实施单位应当根据第十条、第十一条等要求，编制改造规划方案，按照规定采取公开的方式征求公众意见及征询城市管理主管部门、住房城乡建设主管部门意见，并将有关事项公示后报自然资源主管部门批准后实施。

第十五条 对文物保护单位、历史建筑外立面进行改造，应当严格按照历史文化保护、风貌保护的法律、法规和相关规划进行设计。对实施一般保护的历史建筑外立面进行改造的，原则上不得破坏原貌。

第十六条 建设工程设计方案应包含外立面造型、色彩及材质等内容。

第十七条 新建建筑物外立面，应当按照规划许可要求和规范标准进行图审、施工、监理和验收。

第十八条 确需变更在建或待建建筑外立面造型、建筑色彩的，建设单位应当申请办理规划变更手续。

第十九条 新建建筑的外立面主体色彩、造型由自然资源主管部门在规划核实时验收，对建筑外立面实际建设不符合规划要求或者拒不整改的，不予规划核实。

**第三章 建筑外立面的管理**

第二十条 建筑外立面管理责任人应当遵守城市容貌标准和建筑外立面管理其他相关规定，保持建筑外立面安全、完好、美观、整洁。

建筑物外立面有下列情形之一的，应当及时清洗和翻新:

（一）有明显污迹或者严重变色的;

（二）表面残损、脱落或者装饰材料剥落的;

（三）存在乱张贴、乱涂写、乱刻画的。

第二十一条 建筑物的顶部不得乱搭、乱放，应当保持洁净。鼓励采取绿化、喷涂刷新、彩色覆膜、屋顶改造等方式美化建筑物屋顶。

建筑物屋顶保持洁净应当符合下列要求:

（一）无堆放杂物、垃圾或者破损;

（二）无违法设置天线和各类架空管线;

（三）无违法搭建物和广告牌;

（四）无其他法规、规章规定的影响市容景观的情况。

第二十二条 遇重大庆典或者举办国际性、全国性大型活动以及重点区域街景整治等特殊情况时，建筑所有权人或管理责任人应当按照城市人民政府的统一要求，修缮清洁城市建筑外立面，改善楼体景观亮化等设施。

第二十三条 任何单位和个人不得有下列行为:

（一）在本市城区主要街道两侧建筑物和重点地区临街建筑物的阳台外、窗外和屋顶吊挂、堆放有碍市容的物品;

（二）损坏、擅自拆除建筑物外立面统一设置的各类设施或者改变其位置、规格、式样以及颜色;

（三）擅自在建筑物外立面开门开窗，改设橱窗;

（四）擅自在建筑物外立面设置显示屏等发光设施;

（五）擅自在建筑物外立面涂写、刻画、张贴;

（六）擅自在建筑物外立面搭建建筑物、构筑物;

（七）其他违反本市城市容貌标准的行为。

第二十四条 建筑物外立面维护应当建立记录档案，记录档案应当载明维护的相关证明材料。

第二十五条 城市管理主管部门应当结合数字化城市管理系统，加强对重点区域内建筑物外立面维护管理工作的监控。

**第四章 法律责任**

第二十六条 任何单位和个人都应当保持建筑物外立面的整洁、美观，有权对违反本规定的行为进行劝阻和举报。

第二十七条 违反本规定，由相关主管部门依照《汕头经济特区城乡规划条例》、《汕头市城市市容环境卫生管理条例》等规定予以处理。

第二十八条 建筑外立面监督管理工作中，涉及房屋安全使用的，按照《汕头经济特区房屋安全管理条例》予以处理。

第二十九条 依照本规定确定的建筑物、构筑物外立面管理养护责任人，拒绝或者变相拒绝承担责任的，该建筑物、构筑物所在地的区（县）人民政府应当委托专业企业代为履行相关义务，所需费用由建筑物、构筑物外立面保持整洁的责任人支付。对拒不支付费用的，区（县）人民政府可以依法申请人民法院强制执行。

第三十条 相关行政机关及其工作人员，拒不履行法定职责或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由相关机关按照有关规定，对直接负责的主管人员和负有直接责任的人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五章 附则**

第三十一条 本规定自x年x月x日起施行。