



# 恩平市中心城区自建房风貌管控专项规划

( 简本 )

恩平市自然资源局

广东工业大学建筑规划设计院有限公司

2024年11月

# 一 总则

## （二）适用范围

恩平市中心城区内居民新建、改建、扩建的自建房，应当遵守本规定。中心城区外G325国道、S276省道、S367省道、X831县道沿线及各镇区主要街道参照执行。

## （三）编制依据

### 1. 法律法规

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）

### 2. 规范标准

- （1）《城市居住区规划设计规范标准（GB 50180-2018）》
- （2）《建筑防火通用规范（GB 55037-2022）》
- （3）《住宅设计规范（GB 50096-2011）》
- （4）《民用建筑设计统一标准（GB 50352-2019）》
- （5）《建筑抗震设计规范（GB 50011-2010）》（2016年版）
- （6）《村镇传统住宅设计规范（CECS 360：2013）》
- （7）《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T 15-201-2020）
- （8）其它相关国家、部、省市现行规范规程

### 3. 政策文件

- （1）《广东省城市与建筑风貌管控技术导则（试行）》
- （2）《关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》
- （3）《广东省绿色建筑发展专项规划编制技术导则（试行）》

（4）《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》

（5）《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》

## （四）基本原则

### 1. 因地制宜、分类指导

针对恩平市的自然地理、历史人文等特点，综合考虑城区整体风貌提升的需要，对自建房进行分类并针对性地提出建设标准和要求。

### 2. 讲求实际，经济可行

要着眼于自建房建设的落地性和实施性，从满足实际需要出发，提供既可塑造风貌特色，也与地方发展水平相适应的建设和改造方案。

### 3. 尊重文化、体现特色

强调文化保护与传承，通过自建房特色风貌营造，彰显具有文化脉络、地域特色的建设风貌。

### 4. 融合环境、风貌统一

原则上同片区同风格，如自建房所在片区存在多种风貌，则应保持与原有的片区建筑风貌类型相对应，且应具备相似性或邻近原有传统建筑风貌一致，在主体色彩和材质上具备整体统一性。

相邻各栋住宅之间应保持立面风格一致，避免出现差异较大的风貌类型组合。

## 二 城区自建房管控导则

### (一) 城区自建房建设要求

#### 1. 建筑高度控制

(1) 一般住宅小区：临12米街以上（含12米），建筑层数为6层以下（含6层），建筑总高度不超过24米；12米街以下建筑层数为5层以下（含5层），建筑总高度不超过21米。

(2) 农村宅基地：中心城区内建筑总高度不超过21米，中心城区外按《恩平市农房风貌管控提升指引》规定执行。

(3) 住宅建筑首层层高由自然资源主管部门根据实际情况而定，自建房处于商业业态街道的，自建房首层高度宜在3.9-4.5米之间。标准层层高一般不超过3.2米，顶层层高一般不超过4.2米。

(4) 天面层只建设梯屋及设备房（指电梯机房、水箱间、排风排烟机房等辅助用房），且面积不超过该层建筑面积的1/4时，可不单独计算层数和高度。

(5) 坡屋顶坡度宜在 $25^{\circ}$  ~  $45^{\circ}$  之间。

#### 2. 建筑样式控制

(1) 建筑物在报建时须提供立面效果图。

(2) 一般住宅小区建筑样式可参照周边已建建筑的建筑样式；特定区域、地段建筑样式应满足该地段的要求。

#### 3. 飘窗、饰线及天面飘檐

(1) 建筑物临4米巷以上（含4米）、二层以上飘窗（凸窗、窗台）允许超出墙体不大于30厘米，4米巷以下不大于20厘米；装饰线条允许超出墙体不大于20厘米。

(2) 相邻两栋建筑外墙开窗按《建筑防火通用规范（GB 55037-2022）》等相关规范和标准执行。

(3) 建筑物设计为平屋顶时天面飘檐超出墙体红线不大于30厘米；建筑物设计为坡屋顶时天面飘檐超出墙体红线尺寸：4米巷以上（含4米）不大于60厘米、4米至2米巷（含2米）不大于45厘米、2米巷以下不大于30厘米。

#### 4. 天面光伏板

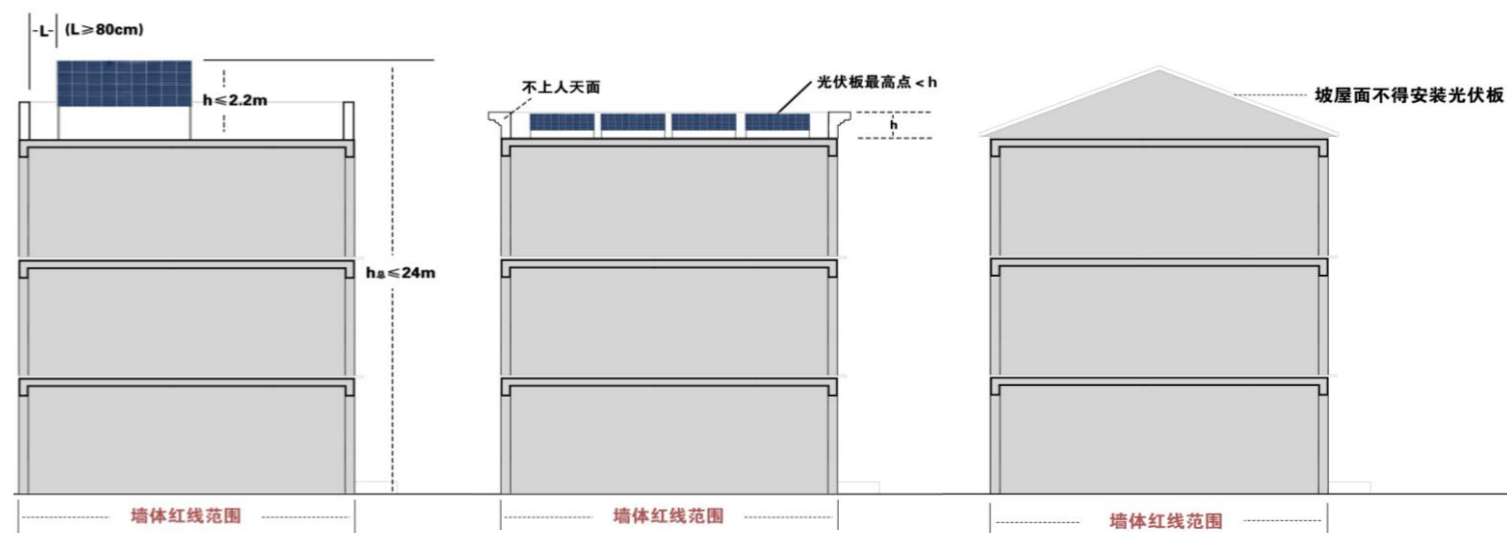
(1) 上人天面的光伏板与女儿墙内侧水平投影距离不小于80厘米，最高点距离天面高度不超过2.2米，且应同时满足光伏板与建筑的总高度不超过该建筑的控制总高度。

(2) 不上人天面的光伏板最高点不宜超过女儿墙高度，以及光伏板不能超出建筑垂直投影边线；一类管控路段及节点的光伏板最高点不宜超过女儿墙高度。

(3) 坡屋顶屋面、不计层数及高度的楼梯屋面不得安装光伏板。

(4) 如需安装超出女儿墙高度的光伏板，须做遮挡设施以减小对建筑界面及整体风貌的影响，且应符合安全标准，报建时须提供效果图。

(5) 规划实施期内，若有新政策出台，应依据实际情况，按新政策执行。



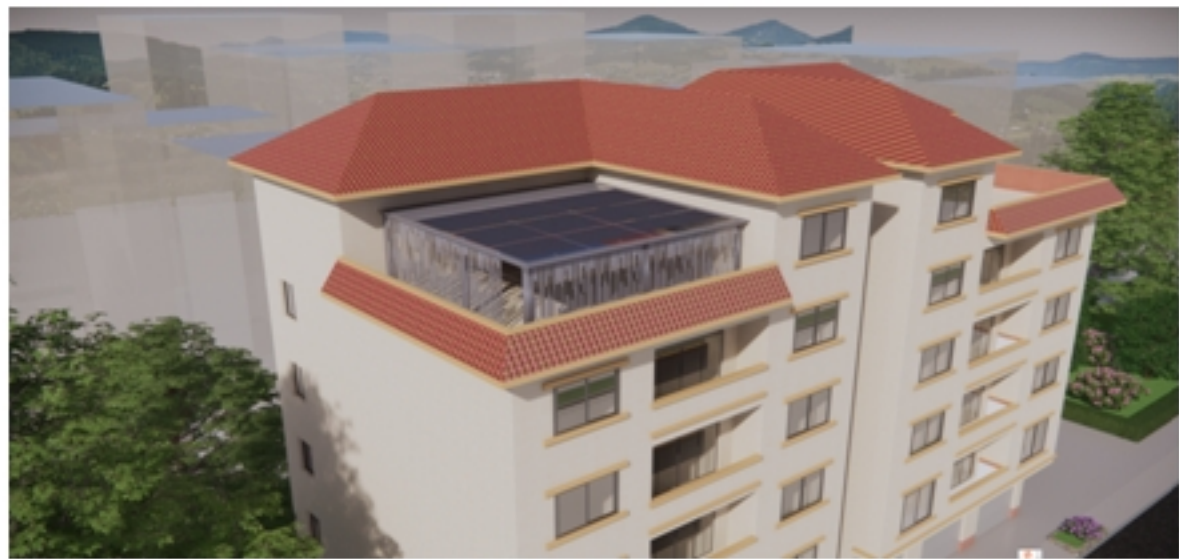
解释说明：↵

(一) 后退 80 厘米↵

- 1、安全因素：分布式光伏板多块状为拼接安装，考虑后期安全因素，故要求光伏板与女儿墙内侧留一定距离；↵
- 2、风貌塑造：光伏板不超出建筑物女儿墙时，易做遮挡设施，不易对建筑立面风貌造成影响；↵
- 3、活动空间：以适宜的一般人流活动宽度，既满足消防要求的同时又能满足最大光伏面积安装使用要求，最终确定上人天面的光伏板与女儿墙内侧水平投影距离不小于 80 厘米。↵

(二) 样式↵

- 1、建筑物具体方案设计时，可根据房屋立面表达及风貌协调因地制宜进行遮挡设计，可借鉴如下遮挡设施方案（采用铝通格栅，可打造可变多样的立面风貌，满足通透的内部视野）：↵



# 二 城区自建房管控导则

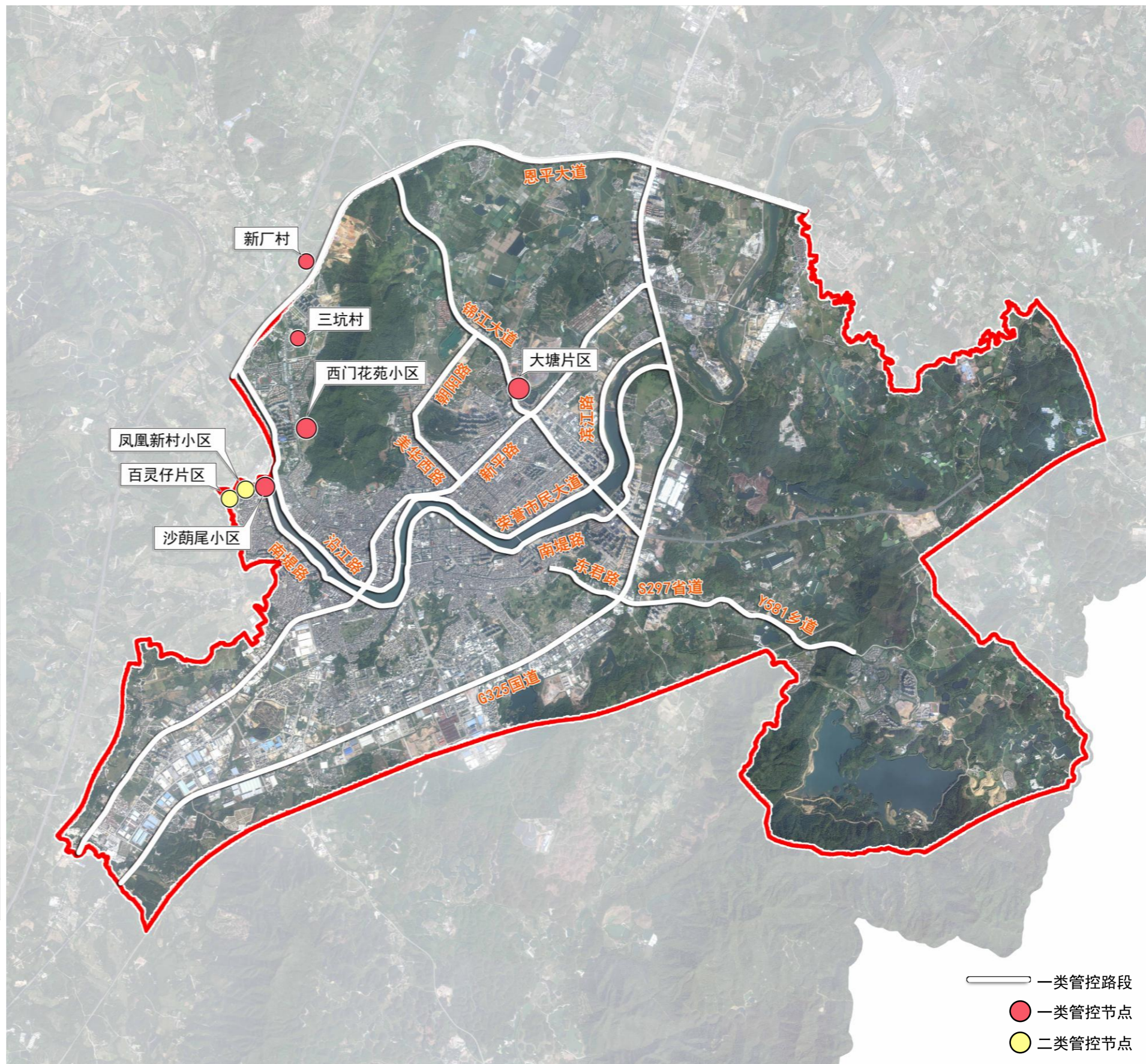
## (二) 管控区域区位

一类管控路段一览表

序号	路段
1	恩平大道
2	沿江路-荣誉市民大道-滨江路
3	南堤路
4	锦江大道
5	新平路
6	G325国道
7	美华西路-朝阳路
8	东君路-S297省道-Y581乡道

管控节点一览表

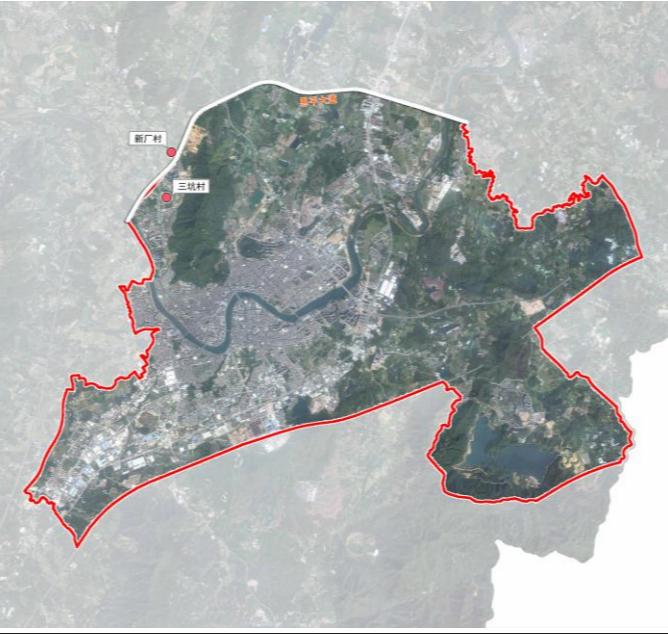

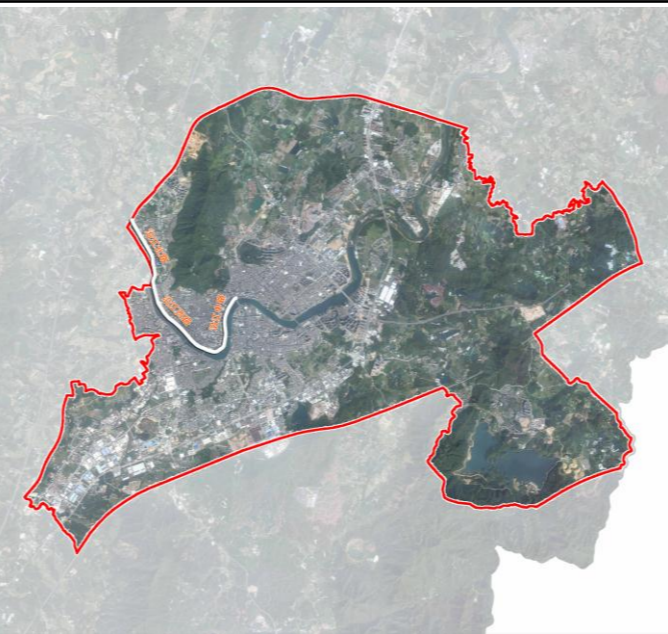

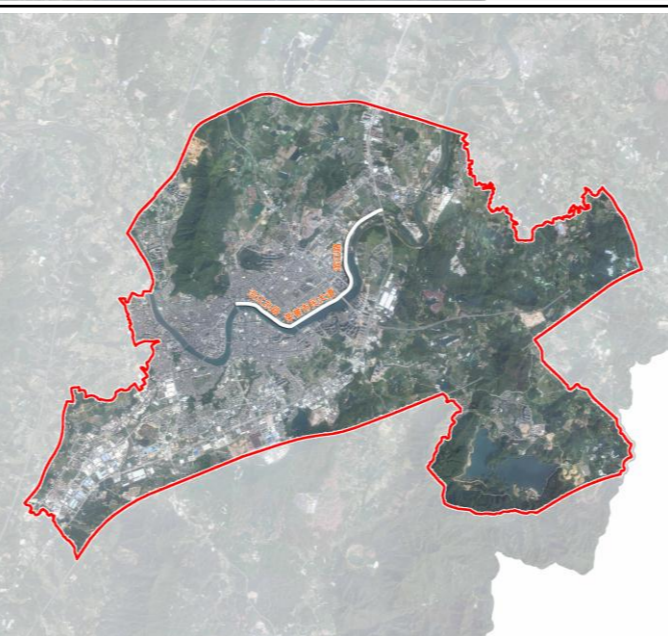

序号	管控类别	节点
1	一类	沙荫尾小区
2		大塘小区
3		西门花苑小区
4		三坑村
5		新厂村
6	二类	凤凰新村小区
7		百灵仔片区



一类管控路段  
● 一类管控节点  
● 二类管控节点


三

管控区域设计方案

<p>恩平大道、三坑村、新厂村</p>	<p>①屋顶采用平屋顶配深灰色或深咖色檐口； ②外墙采用浅杏色长条仿石砖，首层柱脚采用深灰色或深咖色真石漆，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		
<p>沿江路-荣誉市民大道-滨江路（茶盘朗村-飞马大桥）</p>	<p>①屋顶采用咖色或深灰色檐口平屋顶； ②外墙采用米黄色方砖，装饰线条采用咖色或深灰色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级墙体同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		
<p>沿江路-荣誉市民大道-滨江路（飞马大桥-G325国道）</p>	<p>①屋顶采用砖红色平屋顶； ②外墙采用米黄色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面做二级砖红色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一深杏色装饰线条框； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		

三

管控区域设计方案

<p>南堤路 (西门大桥-飞马大桥段)、沙荫尾小区</p>	<p>①屋顶采用深灰色平屋顶； ②外墙采用色彩为米白色或米黄色，墙面运用横向细暗纹，窗户造型融合了方形和拱形，窗楣以当地侨乡曲线窗楣和现代窗框相结合，阳台采用多段式实墙宝瓶组合栏杆； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		
<p>南堤路 (飞马大桥-锦江大道段)、锦江大道</p>	<p>①屋顶采用坡屋顶配橙红色西瓦或平屋顶配砖红色檐口； ②外墙采用浅杏色方砖，首层柱脚贴砖红色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		
<p>南堤路 (锦江大道-G325国道)</p>	<p>①屋顶采用咖色檐口平屋顶； ②外墙采用米黄色方砖，装饰线条采用咖色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级墙体同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		

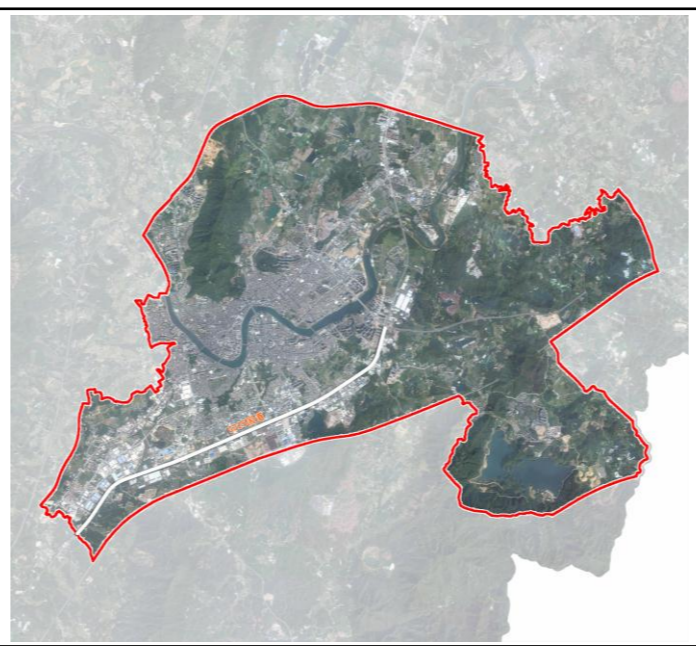

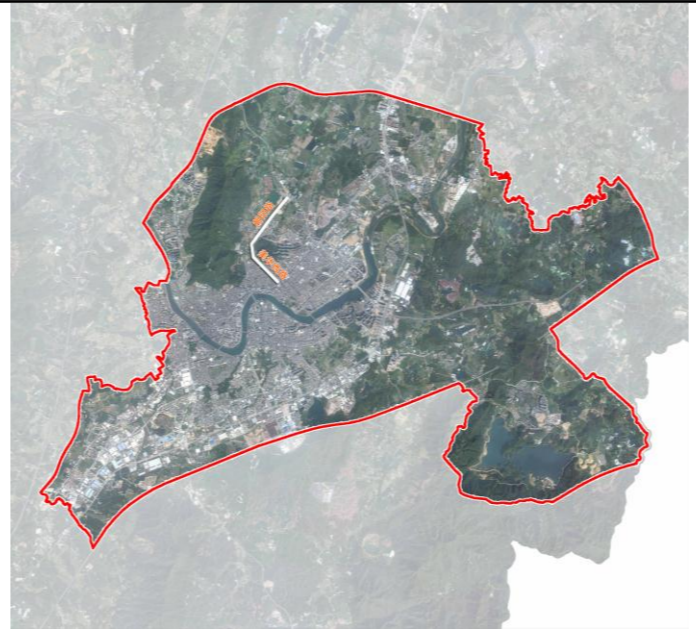

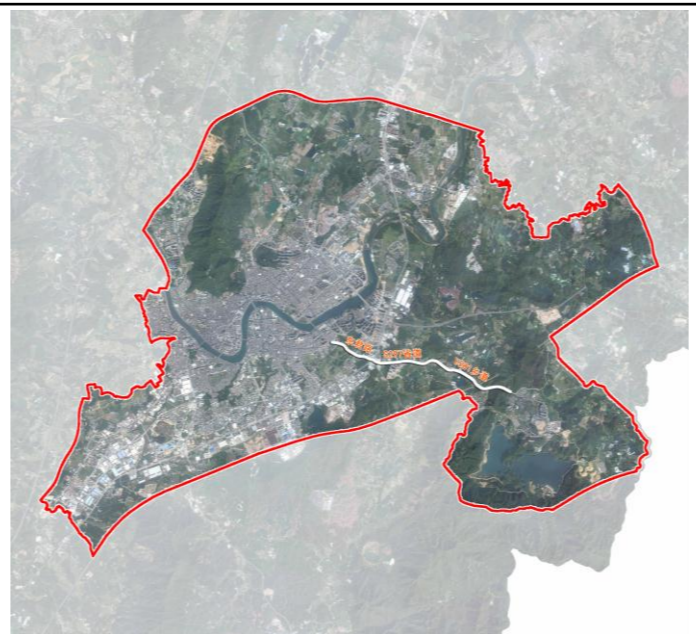

管控区域设计方案

<p>新平路</p>	<p>①屋顶采用坡屋顶配橙红色西瓦或平屋顶配深咖色檐口； ②外墙采用浅杏色或米白色方砖，首层柱脚贴砖红色或深咖色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		
<p>G325国道（新恩平汽车总站-廉九陂）</p>	<p>①屋顶采用平屋顶，运用多段式宝瓶女儿墙设计； ②外墙采用色彩为米白色或米黄色，窗户造型融合了拱形和方形，窗楣以当地侨乡曲线窗楣和现代窗框相结合，阳台采用拱廊和宝瓶栏杆； ③窗户采用深咖色铝合金透明玻璃。</p>		
<p>G325国道（廉九陂-锦江大道）</p>	<p>①屋顶采用咖色檐口平屋顶； ②外墙采用米黄色方砖，装饰线条采用咖色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级墙体同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		





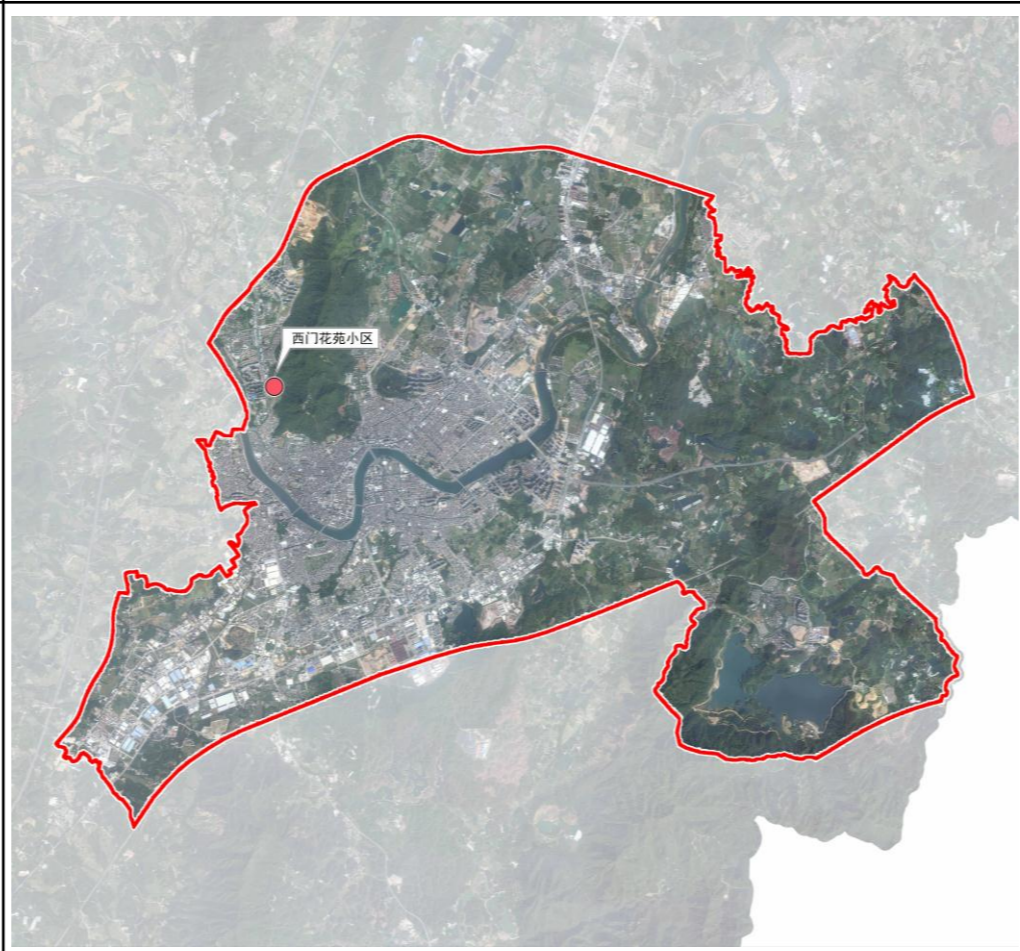
三

管控区域设计方案

<p>G325国道（锦江大道-米仓村）</p>	<p>①屋顶采用平屋顶配砖红色檐口； ②外墙采用米白色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面做二级砖红色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一砖红色装饰线条框； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃窗。</p>		
<p>美华西路-朝阳路</p>	<p>①屋顶采用坡屋顶配橙红色西瓦或平屋顶配砖红色檐口； ②外墙采用浅杏色或米白色方砖，首层柱脚贴砖红色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		
<p>东君路-S297省道-Y581乡道</p>	<p>①屋顶采用平屋顶配深咖色或浅杏色檐口； ②外墙采用浅杏色长条仿石砖，首层柱脚采用深灰色真石漆，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		

三

管控区域设计方案

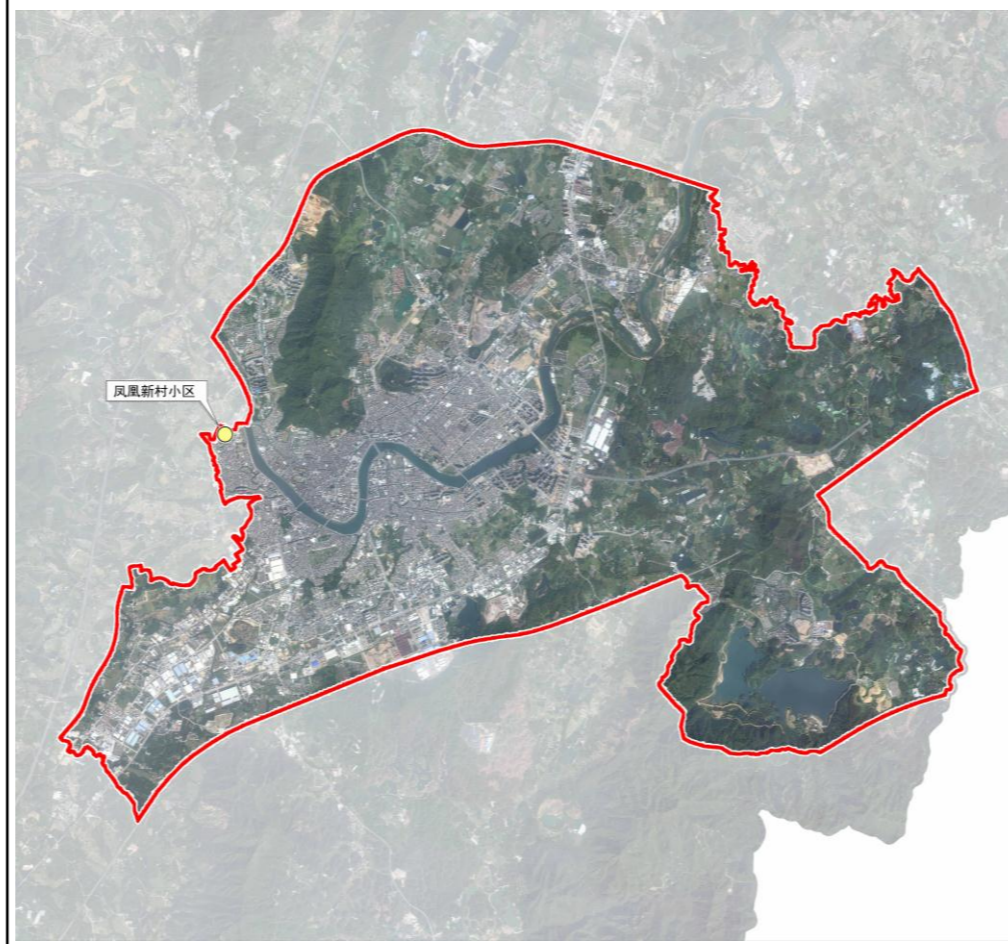
<p>大塘小区</p>	<p>①屋顶采用坡屋顶配橙红色西瓦； ②外墙采用浅杏色条砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面做二级深杏色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一深杏色装饰线条框； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃门窗。</p>		 
<p>西门花苑小区</p>	<p>①屋顶采用坡屋顶配橙红色西瓦； ②外墙采用米白色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面做二级橙黄色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一橙黄色装饰线条框； ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃窗。</p>		 

三

管控区域设计方案

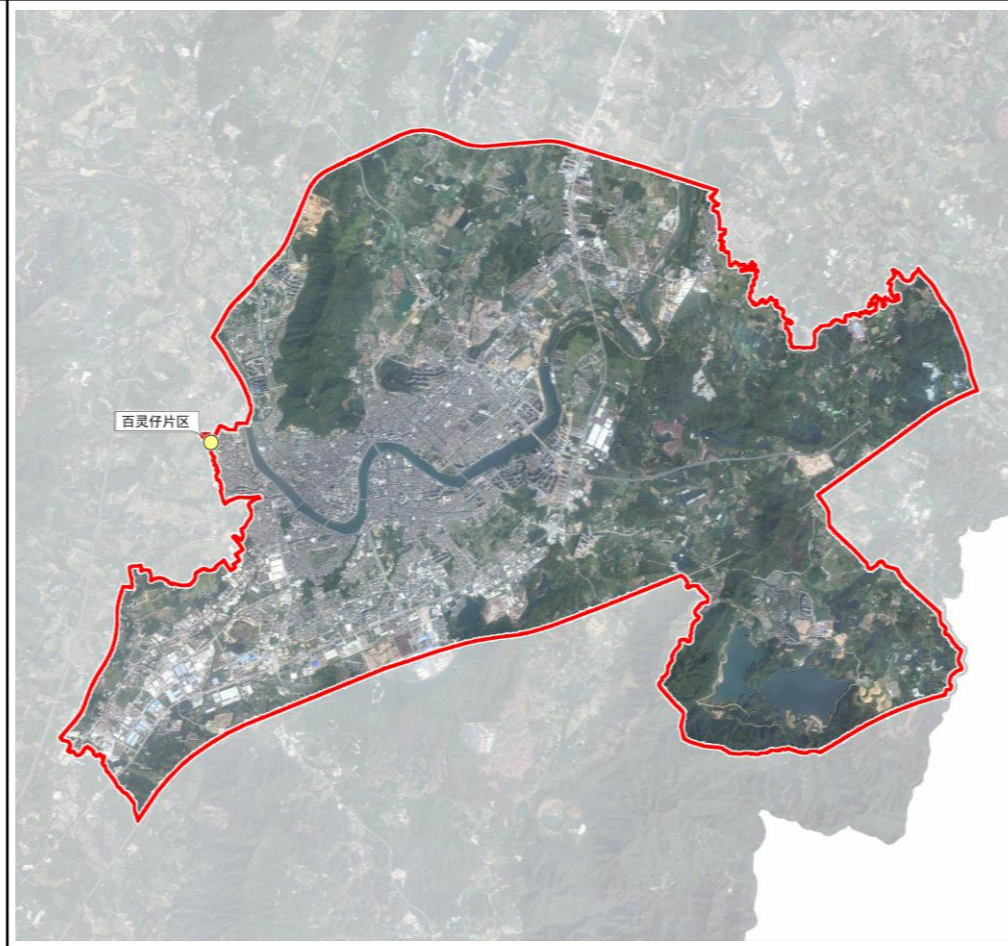
凤凰新村小区

- ①屋顶采用坡屋顶配青灰色瓦或平屋顶配装饰性女儿墙；
- ②外墙采用米白色或米黄色材料；
- ③门窗、栏杆、阳台等细部装饰元素可参考本图集提供样式进行设计建造。



百灵仔片区

- 该片区现状建设程度较高。
- ①屋顶采用坡屋顶配蓝色西瓦或平屋顶配深灰色檐口；
  - ②外墙采用浅灰色方砖，首层柱脚贴深灰色方砖，并于屋檐、顶层梁底、临街阳台压顶及梁面处做二级墙体同类色装饰线条、临街各层房间窗组合做统一色装饰线条；
  - ③窗框采用灰黑色铝合金透明玻璃窗。



—建筑方案一—



—建筑方案二—