

河源江东新区自然资源和城乡建设局文件

河江东自然城建通〔2024〕16号

河源江东新区自然资源和城乡建设局关于印发 《江东新区古竹镇旅游大道两侧建筑风貌 控制实施方案》的通知

古竹镇人民政府，区相关单位：

现将《江东新区古竹镇旅游大道两侧建筑风貌控制实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。实施过程中如遇问题，请径向区自然资源和城乡建设局反映。（联系方式：国土空间规划管理办公室，3133290）

附件：江东新区古竹镇旅游大道两侧建筑风貌控制实施方案

河源江东新区自然资源和城乡建设局

2024年6月5日



江东新区古竹镇旅游大道两侧建筑风貌控制实施方案



一、总体要求

(1) 实施背景

古竹镇是第一批中国特色小镇，周边旅游资源丰富，拥有越王山风景区、古竹陈家祠等多处旅游景点。为进一步提升古竹镇圩镇整体风貌，助力古竹镇高质量发展，拟对古竹镇旅游大道两侧建筑风貌提出控制要求，提升建筑物外立面的规划设计、建设建造、安全维护水平，加强装饰装修管理，重点解决建筑物外立面安全隐患、无序不洁等问题，营造特色鲜明、环境美好的街道风貌。

(2) 现状情况

古竹镇旅游大道路面宽60米，路面为沥青路面，道路方向整体呈南北方向。其中旅游大道交省道S340线南北两侧大部分沿街建筑为已建成状态，南北两侧距离圩镇较远的路段两侧用地大部分为待开发状态。

(3) 管控目标

- 1、保护和提升城市建筑的立面风貌品质，形成统一、和谐的城市外观形象；
- 2、强化建筑设计和施工的规范性，在外墙装饰材料、颜色搭配等方面进行统一管理；
- 3、提高建筑立面的功能性和舒适性，以提升市民的生活质量；
- 4、建筑外立面以客家传统风格为主，增强城市的文化内涵和特色，宣传城市的历史和文化；
- 5、加强对现状已建建筑的风貌管控，未来该类建筑需进行外立面装修或重建时应与周边现状建筑风格相协调，逐步实现旅游大道两侧建筑的风貌统一。





二、管控区域

(1) 管控位置

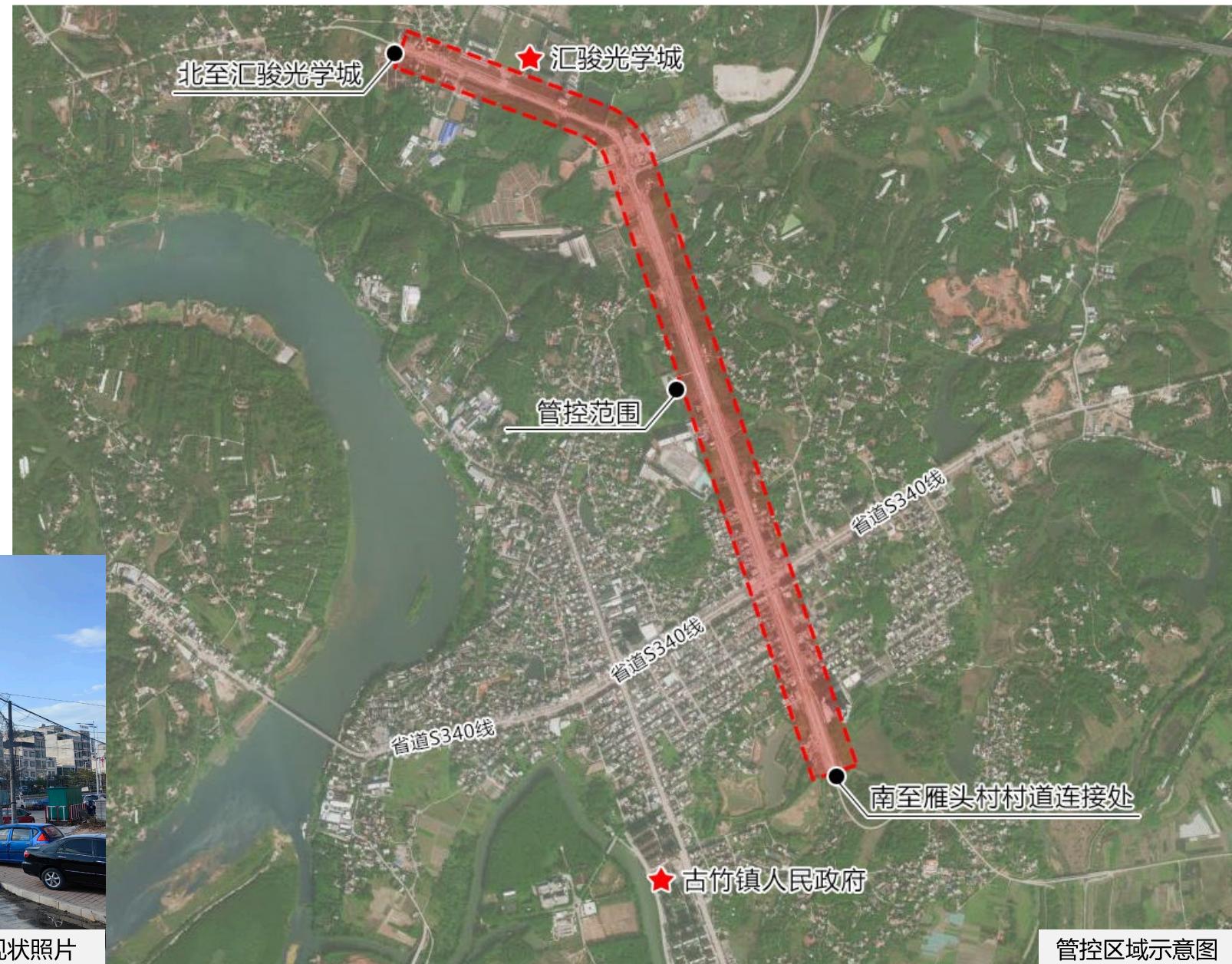
本次拟管控位置位于古竹镇旅游大道，该道路走向呈南北方向，道路北至古竹镇四维村，南至古竹镇双坑村。道路全长约3.5公里。

(2) 管控范围

古竹镇旅游大道两侧沿街建筑，北至汇骏光学城，南至雁头村村道连接处。

(3) 管控对象

管控范围内有明显视觉影响的区域，重点管控对象为：道路两侧新报建或在建的民居外立面，企事业单位所属建筑，公共设施等。



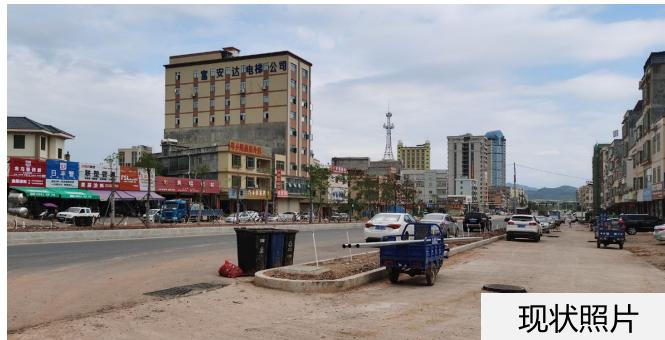


三、管控内容

(1) 分段控制

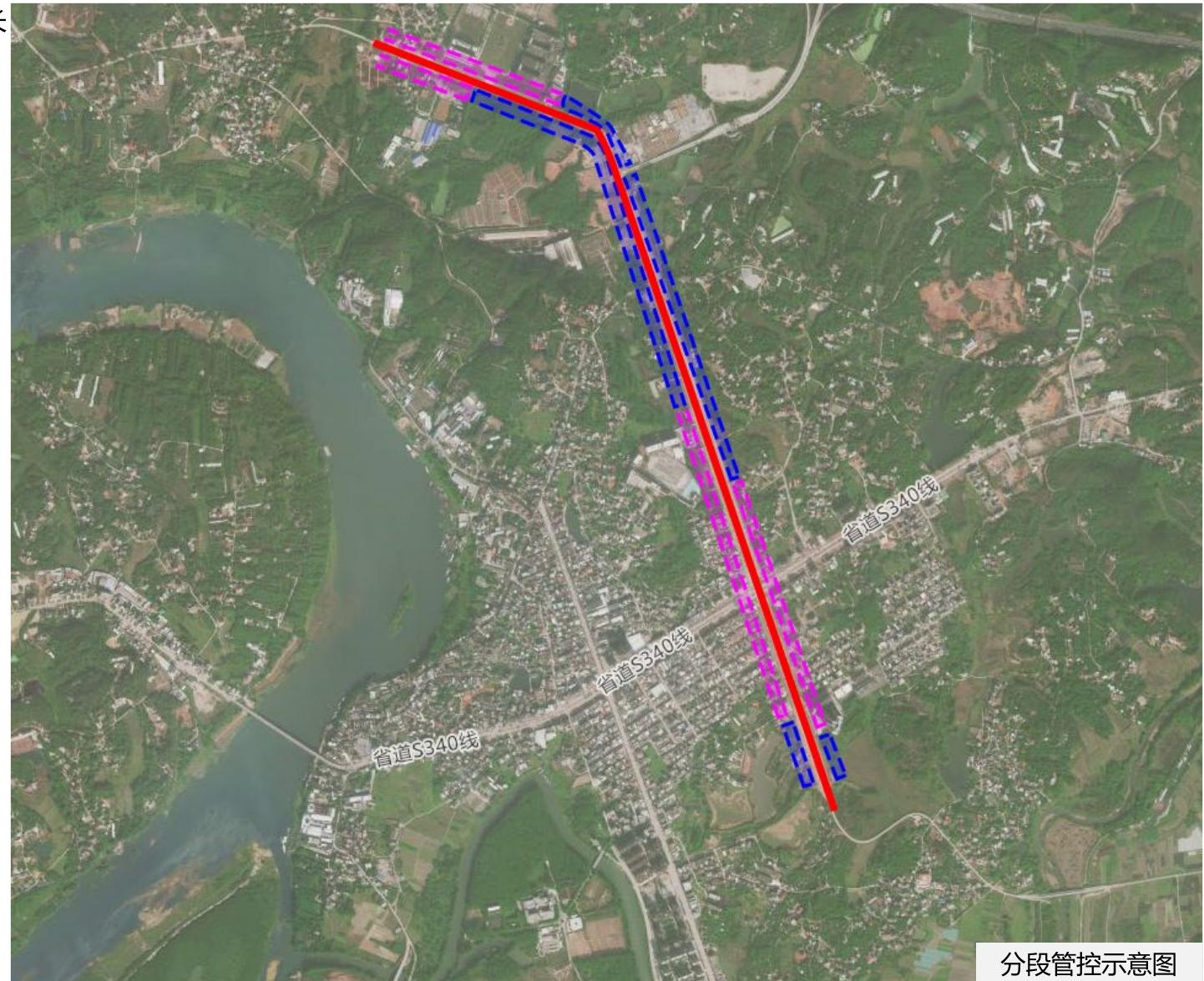
本次拟管控位置位于古竹镇旅游大道，管控长度约为3.5公里，管控距离较长，为合理确定管控内容，拟根据道路两侧用地现状使用情况对管控范围进行分段控制，划分为已建建筑路段及未建建筑路段。

•**已建建筑路段：**该路段沿街建筑为已建成状态，建筑外立面风格差异较大，对旅游大道的沿街风貌造成一定的影响，拟在该类建筑重建或外立面装修时对建筑外立面风格进行管控。重建或外立面装修的建筑应与周边建筑风貌相协调。



现状照片

•**未建建筑路段：**该路段沿街建筑处于待建或在建状态，该类待建或在建建筑为本方案主要管控对象，该类建筑在建筑外立面风貌、层高、层数、外立面色彩等方面需严格按照本次管控方案相关内容进行设计。



已建建筑路段



未建建筑路段

分段管控示意图

文字说明



三、管控内容

(2) 实际案例参考

参考河源市其他已建成民居案例，并对其建筑特色元素进行提炼，此类民居大多有以下特点：

- 1、采用传统客家颜色搭配，以白色墙面、灰色瓦面为主，建筑外立面构造较为简洁；
- 2、建筑一层多采用灰边勒脚，体现传统特色；
- 3、瓦面多采用半坡形式；
- 4、窗套等外立面构件多采用灰色。



文字说明



三、管控内容

(3) 民居建筑外立面造型方案

建筑外立面参考客家传统围龙屋的外立面风格，建筑整体造型上采用当下使用较为广泛的简约式立面造型，屋顶采用半坡式屋顶，建筑外墙采用白色墙面，并在建筑立面局部增加灰边勒脚，增加外立面样式的层次感及丰富感。

建筑外立面优缺点分析：1、优点：建筑外立面造型简洁，建设造价较低、建设难度较低；

2、缺点：建筑造型简洁，易造成视觉疲劳，且外立面构件较少，层次感较浅。



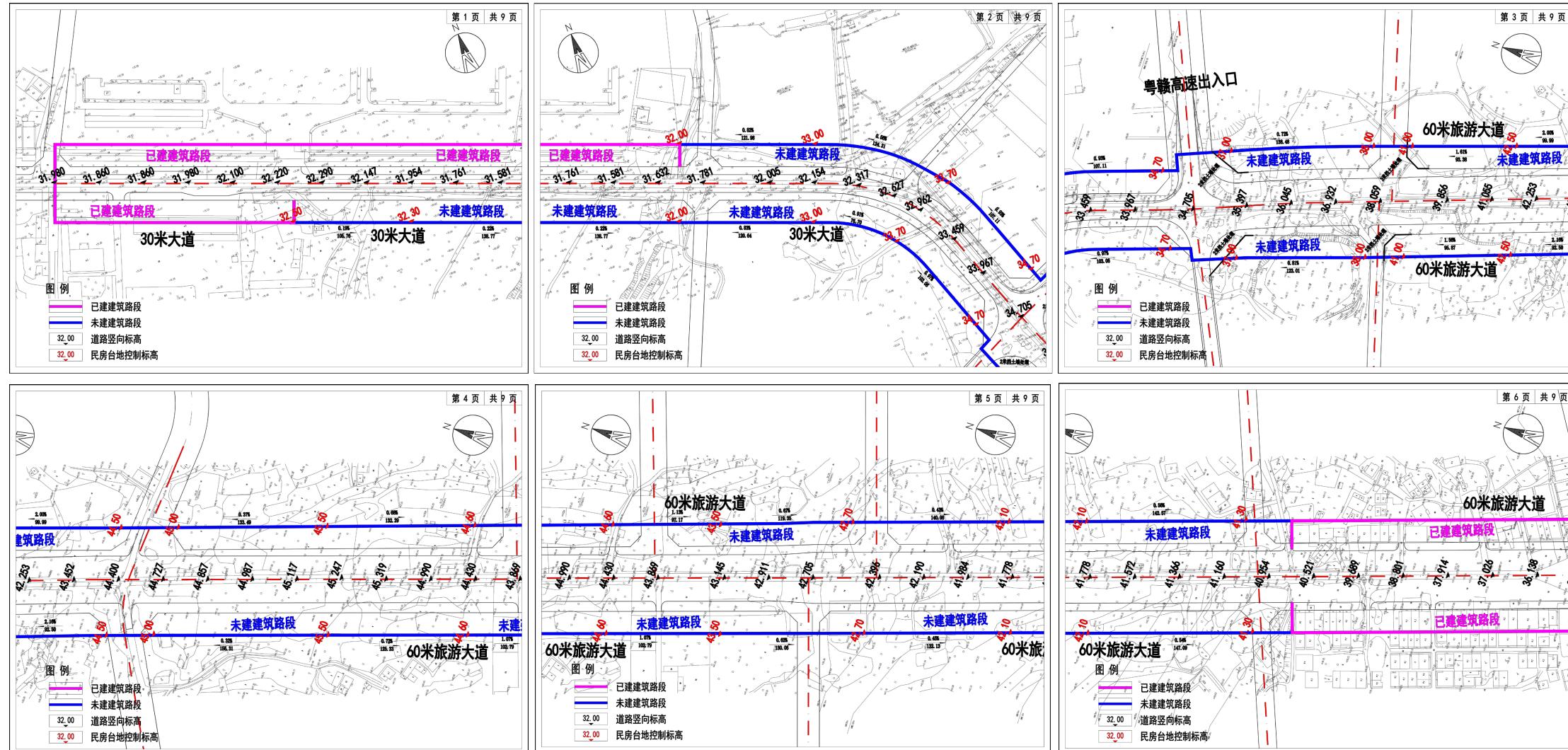
文字说明



三、管控内容

(4) 民居建筑地台标高控制

- 1、管控内容适用于未建区域，单元面宽与进深以实际出让红线为准；
 - 2、单元正负0标高与现状路面为基准+0.30米~0.75米。



建筑地台管控示意图

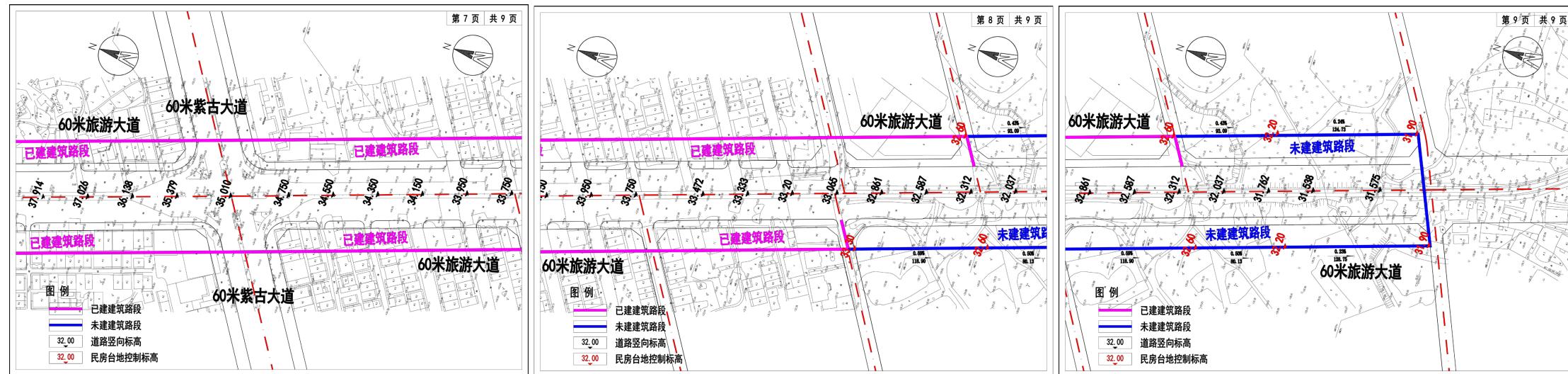
文字说明



三、管控内容

(4) 民居建筑地台高控制

- 1、管控内容适用于未建区域，单元面宽与进深以实际出让红线为准；
- 2、单元正负0标高与现状路面为基准+0.30米~0.75米。



建筑地台管控示意图

文字说明



三、管控内容

(5) 民居建筑层高控制

根据古府〔2019〕146号来文的领导批示，并结合市里私人建房要求及古竹实际情况，考虑镇区内建筑风貌、公共出行、日照间距、消防等因素的影响，古竹镇旅游大道两侧民居按六层半控制，建筑高度按24.3米控制。其中一层层高控制在4.2-4.5米，实际高度以周边已建设情况及地台高度而定；二层及以上层高控制在3.3米。

层高控制表		
层数	高度 (m)	备注
地坪	-0.300	以现状道路标高为基准
1F	0.000	相对标高
2F	4.500	相对标高
3F	7.800	相对标高
4F	11.100	相对标高
5F	14.400	相对标高
6F	17.700	相对标高
7F	21.000	相对标高
屋面	24.300	相对标高



民居建筑立面图

文字说明



三、管控内容

(6) 建筑外立面色彩控制



方案色彩采用传统客家形式，以灰白色为主色调，墙面以白色为主，窗框及建筑边沿以灰色为主，空调百叶以及一层商铺招牌等构件采用仿木色，体现客家传统风貌。

文字说明



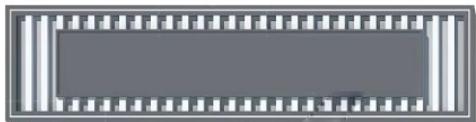
三、管控内容

(7) 建筑外立面构件控制

1、建筑广告牌控制

沿街民居建筑一层为商铺，根据建筑整体结构设计以及日常使用考虑，广告牌设置在一层檐下，广告牌尺寸为：3m*2.2m。

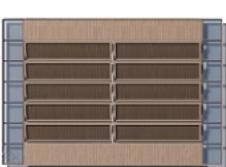
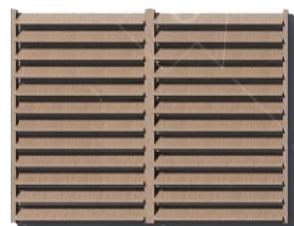
广告牌外框采用白色或棕色为主色调。



建筑广告牌意向图

2、建筑空调百叶控制

建筑空调百叶统一采用木色的形式，保持外立面的一致性。



空调百叶意向图

3、屋顶控制

在六层屋面及七层屋顶设置半坡式屋顶，屋面为可上人屋面。

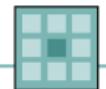


屋顶造型意向图



建筑单栋建设效果图

文字说明



三、管控内容

(8) 公共建筑外立面风格示意

公共建筑与周边民居相协调，采用客家风格为主，外立面墙面多采用白灰色，并辅以灰色窗套、勒脚等元素，以保证旅游大道街道立面的整体风貌。



文字说明



三、管控内容

(9) 高层建筑外立面风格示意

高层建筑裙房采用现代化风格或者客家元素半坡屋顶风格，保证用途的多样性，高层住宅建筑外立面及屋顶造型在融合传统客家元素的色调以及外立面构件，以保证与周边建筑的协调性。



示意一：裙房采用现代化风格



示意二：裙房采用客家元素半坡屋顶风格



四、组织实施

(1) 民居方案设计阶段相关要求

1、建筑方案设计必须在形态、色彩、体量、高度、材质和空间环境等方面符合该控制实施方案；

2、严格施工图审查。施工图设计、审查必须严格按照审批通过的建设工程设计方案及风貌执行。建设工程设计方案及风貌、建筑立面施工图一经批准，未经法定程序，任何单位和个人不得擅自变更；

3、建设项目设计应当严格落实本方案相关要求，建筑主体部分色彩应当统一协调，色彩跨度不得过大。

4、任何单位和个人未经批准不得擅自在旅游大道两侧从事挖沙取土、采石、填围水面、堆弃废渣和垃圾以及其他改变地形地貌的活动。严格管控旅游大道景观视廊范围内采石、挖土等破坏自然景观的行为，建立日常巡查制度，落实立纠立改责任。

(2) 行政许可后的监督管理

1、引进对建设工程的批后巡查监督管理机制。建设工程外立面施工前，由自然资源主管部门对其色彩、材质进行现场确认；建设单位及个人违反建设项目建设项目风貌控制内容及要求进行建设的，由自然资源主管部门责令其限期改正。

2、强化风貌要素落实，严把建设工程规划核实关。建筑风貌应当作为建设工程规划核实的重要内容，应当逐项对建筑风格、建筑色彩、外立面材质和屋顶、檐口、门窗等细部进行现场核实，未落实建筑风貌要素、不符合规划要求的建设项目，不得通过建设工程规划核实，建设单位不得组织竣工验收，建设行政主管部门不得办理竣工验收备案。

3、加强城市重要道路两侧乱搭乱建整治，拆除城市临街道路两侧违法搭建的钢棚、木棚、晴雨棚等建(构)筑物。