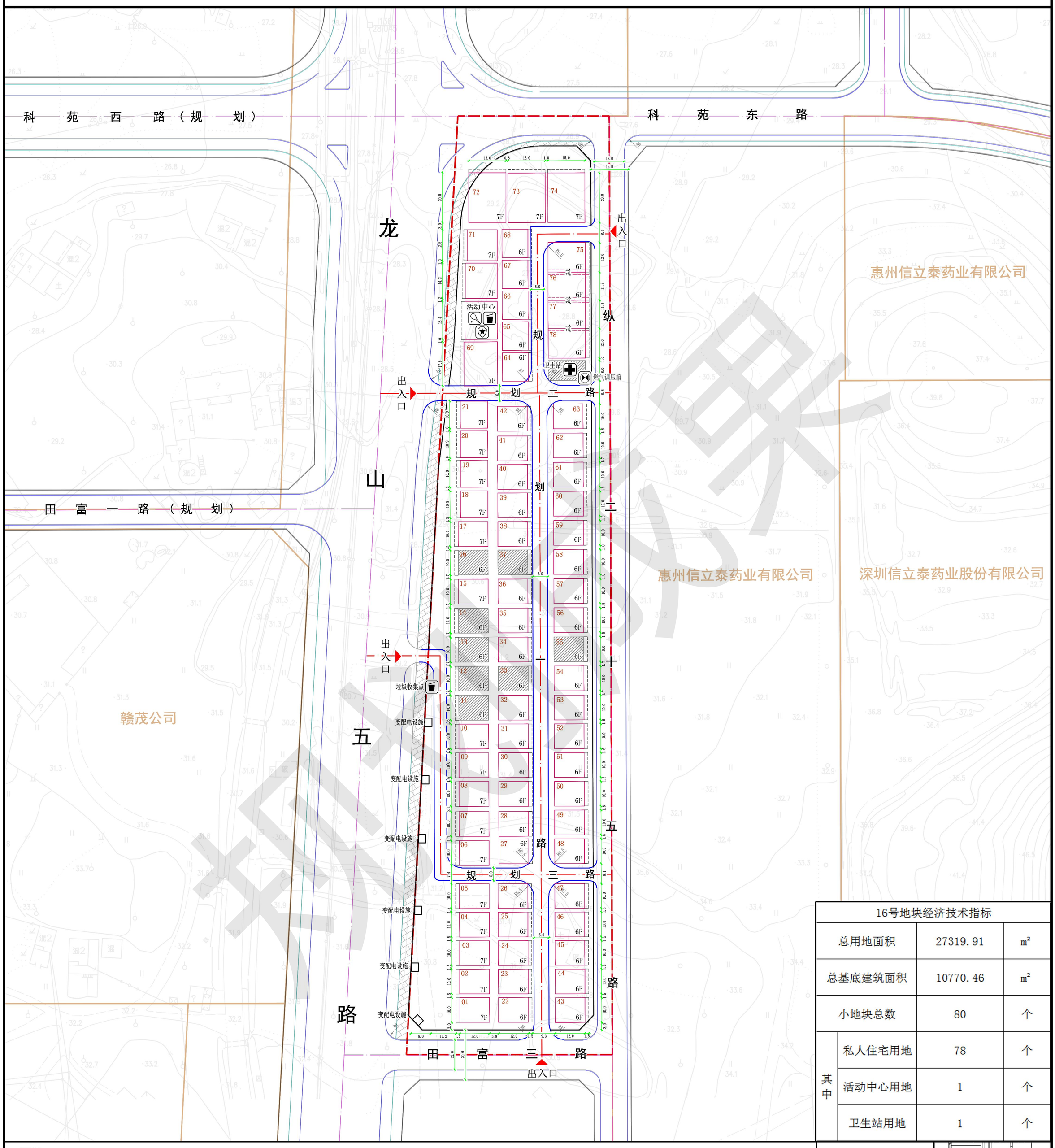
惠州大亚湾区16号上田村住宅小区修建性详细规划



16号地块经济技术指标			
总用地面积		27319.91	m²
总基底建筑面积		10770.46	m²
小地块总数		80	个
其中	私人住宅用地	78	个
	活动中心用地	1	个
	卫生站用地	1	个

图例

- 规划小区用地界线
- 道路红线
- 路沿石线
- 地块权属线
- 建设退让范围线
- 已报建地块
- 6F 7F 建设层数上限/已报建层数
- 外飘控制线
- 市政人行道
- 卫生站
- 壁挂式燃气调压箱
- 社区活动中心
- 垃圾收集点
- 治安联防站

规划说明：

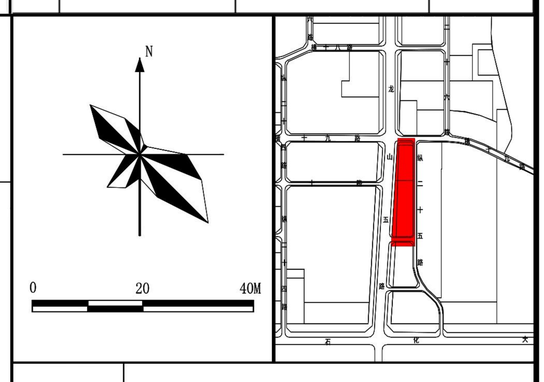
（1）建筑二层及以上允许统一单向外飘，外飘后建筑投影的外墙间距须≥6米，小地块建筑外飘宽度须≤1.5米，外飘线具体位置以总平面图所示为准。

（2）对于用地红线共线的小地块，可通过协商共墙进行建设;若无法进行共墙建设的，相邻小地块建筑之间各自退让距离应不小于1米，先建设地块的地基基础不可突破其用地块红线，不可影响后建地块的施工建设。

（3）建筑首层在建设时不得超过地块权属线，台阶（台阶高度按≤30厘米控制）建设不得超过路沿石线，均需按规划转弯半径进行避让，保障道路和消防通道建设，二层及以上楼层不受管控影响。临路街角处地块首层台阶应导R≥1.5米的圆角。

（4）沿龙山五路、科苑东路界面的建筑层数≤7层,其余小地块建筑层数≤6层；小地块首层层高均按4.5米控制，二层及以上层高按≤3.3 米进行控制。建筑立面需采用小披檐方式进行局部细节处理，详细样式可参考风貌管控示意图。

（5）依据《住宅项目规范GB55038-2025》，新建住宅建筑应符合以下规定：最高入户层为四层及四层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过9m的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置1台电梯。

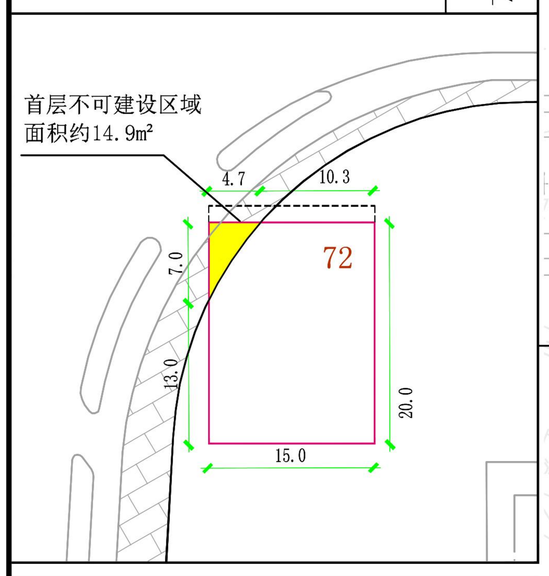


03 总平面图

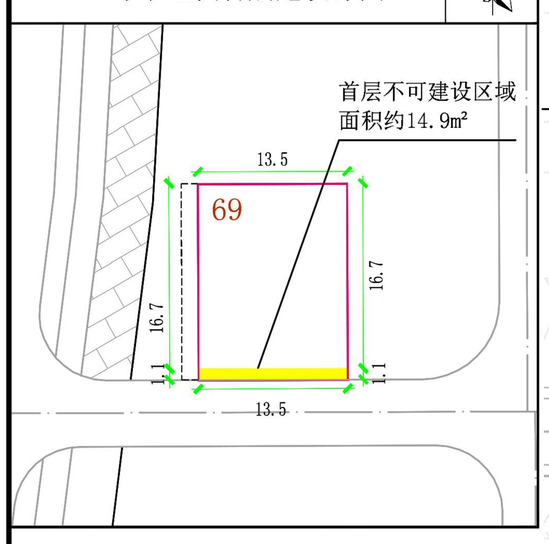
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

惠州大亚湾区16号上田村住宅小区修建性详细规划

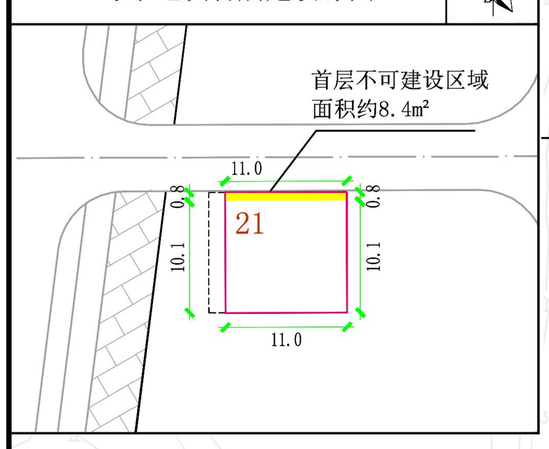
72号小地块首层建设详图

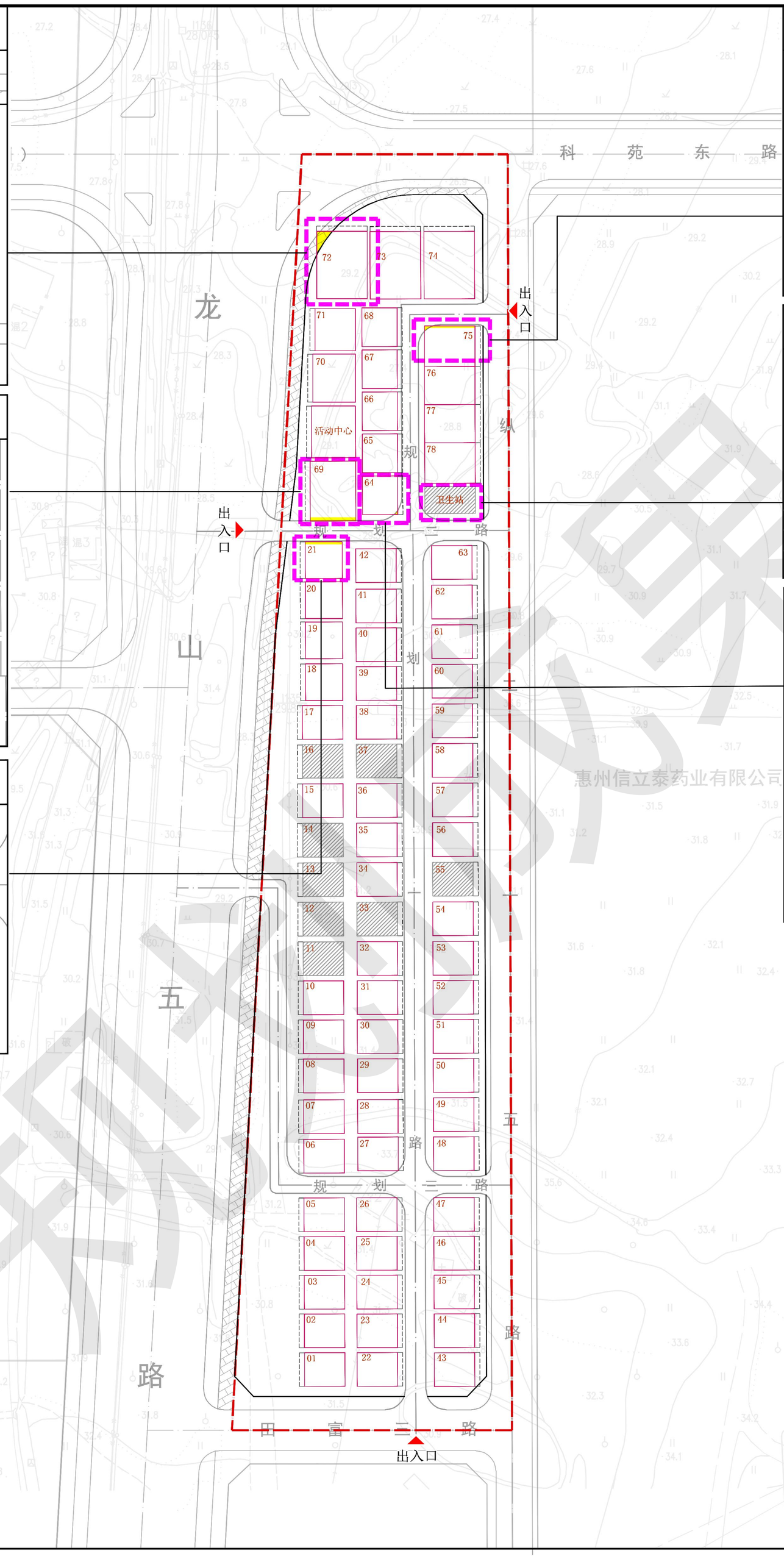


69号小地块首层建设详图

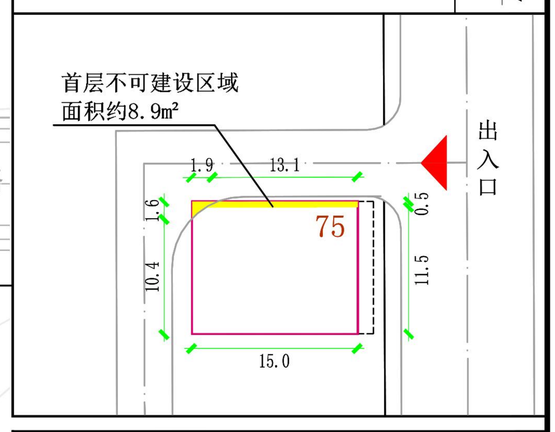


21号小地块首层建设详图

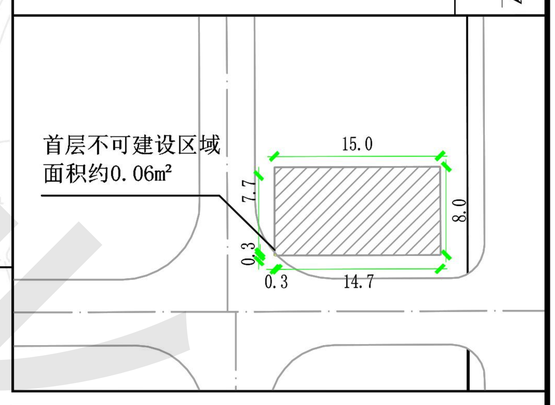




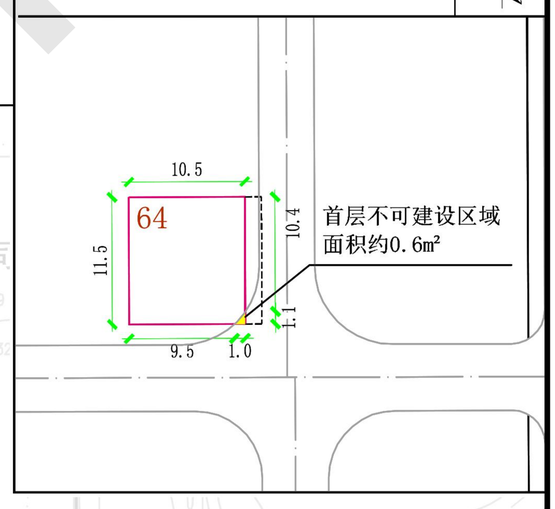
75号小地块首层建设详图



卫生站首层建设详图



64号小地块首层建设详图

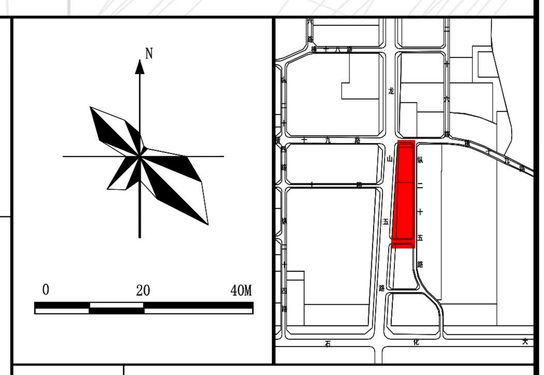


图例

- 规划小区用地界线
- 道路红线
- 地块权属线
- 外飘控制线
- 已报建地块
- 受管控地块
- 首层不可建设区域
- 尺寸标注

局部地块建设控制说明：

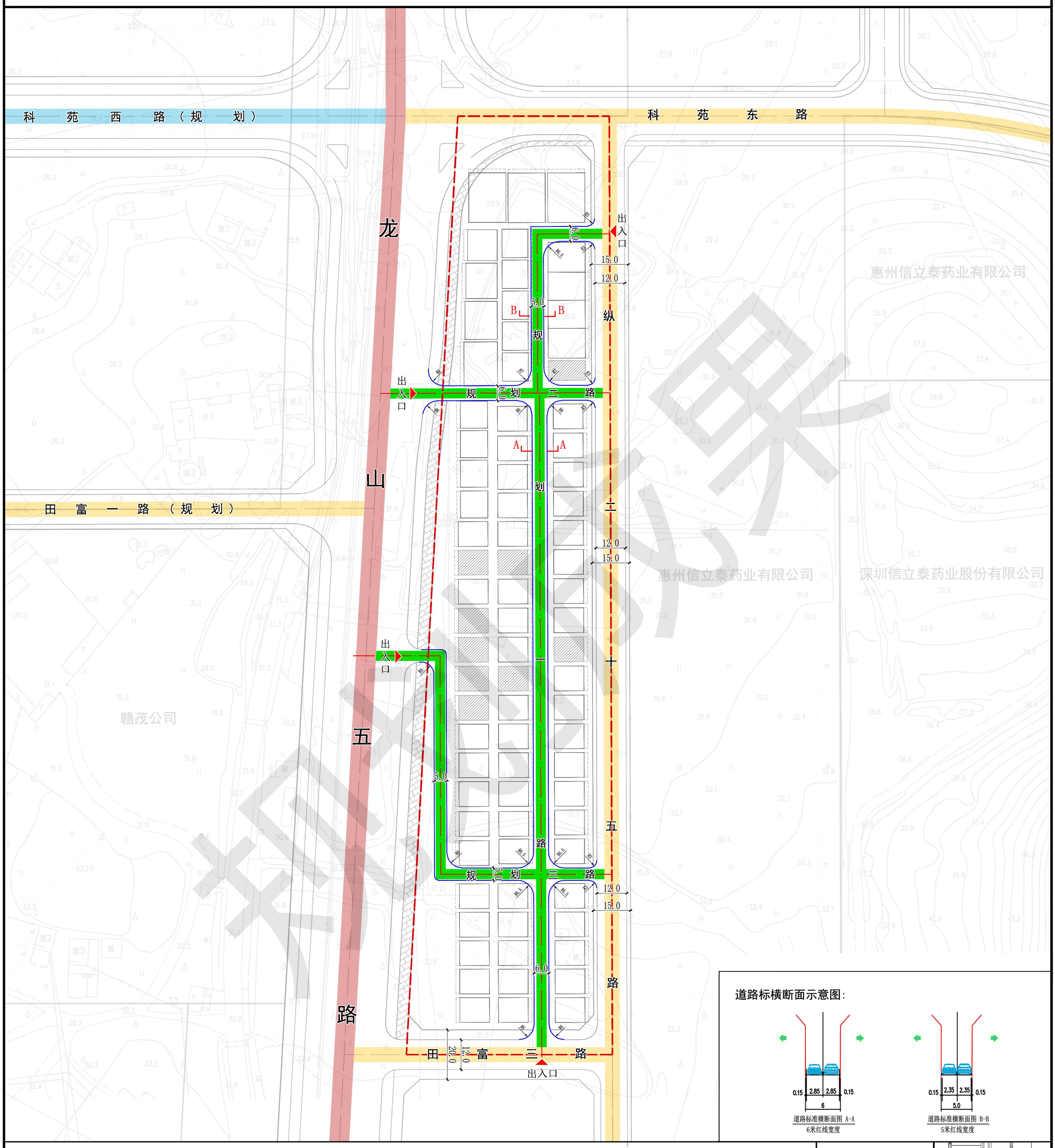
21号、64号、69号、72号、75号和卫生站共6宗用地受到道路转弯半径影响，在建设首层或台阶时不得超过用地红线，需按规划转弯半径进行避让，保障道路和消防通道建设，二层及以上楼层不受管控影响。其中21号宗地首层不可建设面积为8.4平方米，64号宗地为0.6平方米，69号宗地为14.9平方米，72号宗地为14.9平方米，75号宗地为8.9平方米，卫生站为0.06平方米。卫生站已建成，首层建设管控情况以实际建设为准。



04 局部地块建设控制图

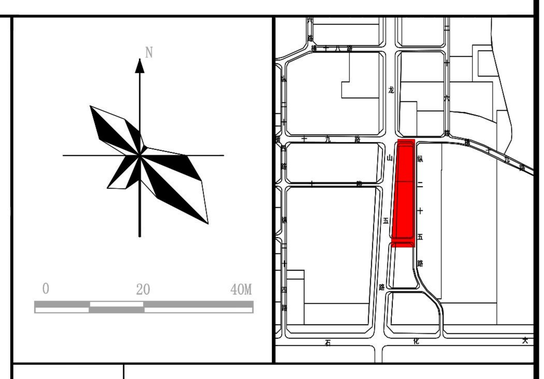
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

惠州大亚湾区16号上田村住宅小区修建性详细规划



图例

- 规划小区用地界线
- 道路
- 地块权属线
- 外飘控制线
- 已报建地块
- 城市主干道
- 城市次干道
- 城市支路
- 小区道路
- 车行出入口
- 尺寸标注
- 横断面标注



06	道路交通规划图

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

惠州大亚湾区16号小地块小区修建性详细规划

小披檐形式住宅立面示意图

小披檐形式住宅效果图

风貌管控说明：

（1）针对已经完成建设的建筑，考虑与周边整体风貌进行协调，同时充分体现岭南特色，建议立面进行优化调整，增加小披檐、坡屋顶等具有地域特色的建筑装饰或构筑物。

（2）针对新建建筑，沿龙山五路要求立面简约精致，墙面主体色调选用白色或浅灰色，整体色调与已经建筑保持一致。小区沿龙山五路、科苑东路界面的建筑层数≤7层,其余建筑层数≤6层，建筑立面采用小披檐方式进行局部细节处理。业主在进行建筑方案报建时，以不改变总体风格为前提，可进行局部调整。

（3）首层为商业功能的建筑，户外招牌下端不应超出骑楼或悬挑架空部分底沿，上端不应高于建筑物檐口底面或女儿墙顶面，左右不应突出墙面的外轮廓线。标牌高度一般不超过1.5m，宽度视门面宽度而定，厚度一般不得超过30cm。招牌内容、形式、材质、体量、色彩、照明效果应与小区风貌相协调，并应注重昼夜景观效果。

15	风貌管控示意图
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	