

《水乡功能区城市设计管控通则》

(公示稿)

一、总则

(一) 编制目的

第 1.1.1 条 为塑造具有水乡特色的城乡风貌，打造宜居宜业的优质人居环境、提升市民公共活动空间的品质，保障城市建设发展过程中的公共利益，实现水乡功能区的高质量统筹发展，根据相关法律、法规的规定，以及相关政策要求，基于《东莞市城市规划管理技术规定》《东莞市自然资源局关于进一步加强我市城市设计管理工作的通知》《东莞水乡特色经济发展区城乡风貌管理规定》，参考《东莞市线性空间（沿路、滨水、临山）城市设计导则》《水乡功能区城市设计管控通则研究》《水乡特色风貌塑造与历史文化保护研究》制定本管控通则。

(二) 适用范围

第 1.2.1 条 水乡功能区范围内的地块城市设计（地块包装、TID 规划）研究成果、城市更新项目的前期研究报告成果、规划设计条件的拟定、建设工程设计方案的成果，应符合本通则要求。

第 1.2.2 条 本通则管控内容为水乡功能区城市设计的底线性管控要求，各规划设计编制与审查单位的相关工作人员应熟悉全部内容，并在设计与管理过程中严格执行。

（三）管控方式

第 1.3.1 条 根据区位、交通及景观特点，水乡功能区全域分为一般地区和重点滨水片区、重点沿路片区、城镇核心片区三个重点管控区域。

第 1.3.2 条 管控内容分为基础管控和重点管控两类。位于一般地区的项目应符合基础管控要求；位于重点管控区域的项目应同时满足基础管控要求和重点管控要求；同时位于两个或以上重点管控区域的，相关管控要求应叠加满足。

（四）执行要求

第 1.4.1 条 地段城市设计可参考本通则开展地块控制图则的编制。已有地段城市设计覆盖的区域，其管控要求以经市政府审批的地段城市设计地块控制图则管控要求为准。

第 1.4.2 条 地块城市设计（地块包装、TID 规划、城市更新项目前期研究）应在研究成果中设专章对本通则相关管控条文的落实情况进行专项说明，审查单位应对成果进行符合性审查。

上述环节根据实际情况提出更优管控建议或新增其他管控要求，应进行专项论证，并征求专家意见，最终管控要求以通过法定部门审批的地块控制图则成果为准。

第 1.4.3 条 《建设用地规划条件》应在设计要点中明确宗地所属管控区域以及必须遵循的管控要求。

宗地位于经法定部门审批通过的地段城市设计、地块城市设计（地块包装、TID 规划）、和城市更新项目前期研究范围内时，《建

设用地规划条件》应同步落实相应的地块控制图则成果。

第 1.4.4 条 建设工程设计方案应在资料图册中对项目成果是否符合本通则相关管控条文的要求进行专项说明,审查单位应对成果进行符合性审查。

项目因客观条件不允许或存在更优方案时,应编制专项论证报告,并报送业务审查会集体讨论审议后按审查意见执行。调整诉求涉及刚性控制条文的,专项论证报告报送业务审查会前应征求专家意见,涉及调整《建设用地规划条件》的,应按《东莞市建设用地规划条件管理暂行规定》要求执行。

(五) 用词说明

第 1.5.1 条 表示严格要求,非这样做不可的条文,采用“应”“禁止”“不得”表达,属于刚性控制条文。

第 1.5.2 条 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的条文,采用“宜”“不宜”表达,属于弹性控制条文。

第 1.5.3 条 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”,非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

二、基础管控

(一) 建筑布局

第 2.1.1 条 鼓励延续和发展水乡传统布局形式,疏密有序、错落有致,以利于采光通风,并形成丰富多样的城市建筑组合形态。

居住项目禁止沿用地红线以连续板式高层建筑形成围合式布局（图 2.1.1a），不应连续 5 栋以上高层建筑同一高度或同一朝向行列式整齐排列（图 2.1.1b）。

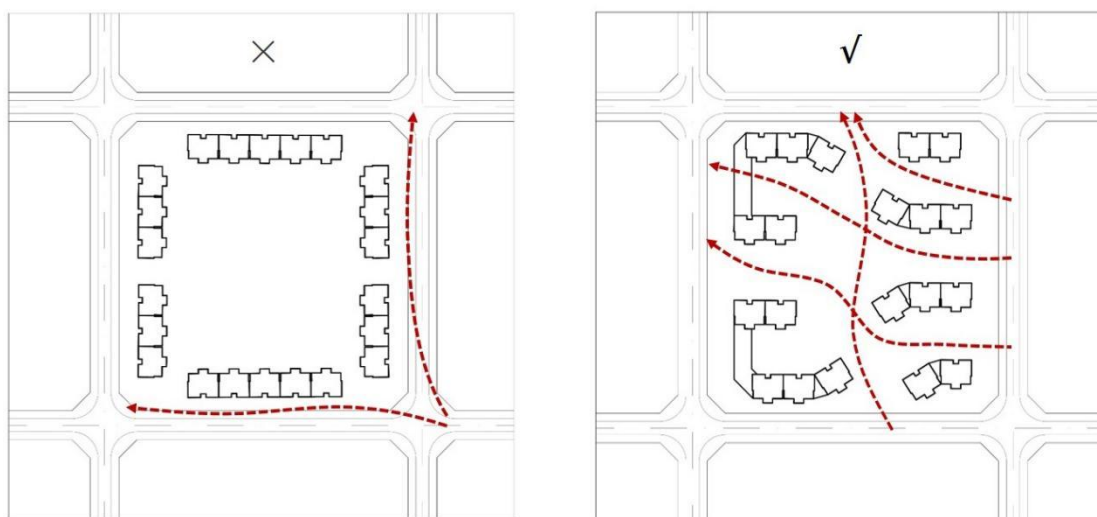


图 2.1.1a 建筑布局示意图

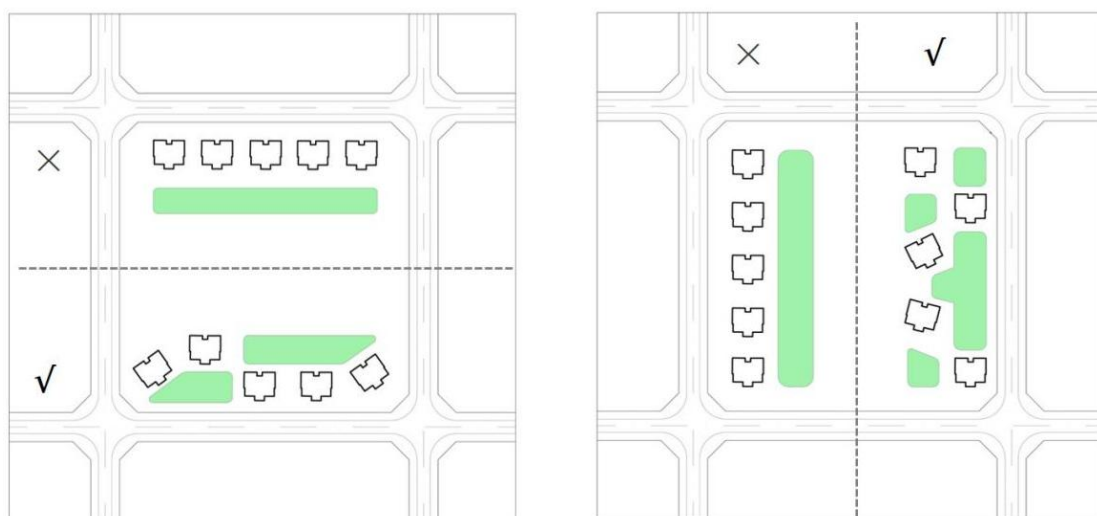


图 2.1.1b 建筑排列布局示意图

第 2.1.2 条 居住项目宜采用点式建筑与板式建筑相结合的建筑组合方式进行布局。当居住项目的用地面积超过 4 万平方米时，应采用上述建筑组合方式进行布局，且每种形式的住宅建筑数量不得少于两栋。（图 2.1.2）

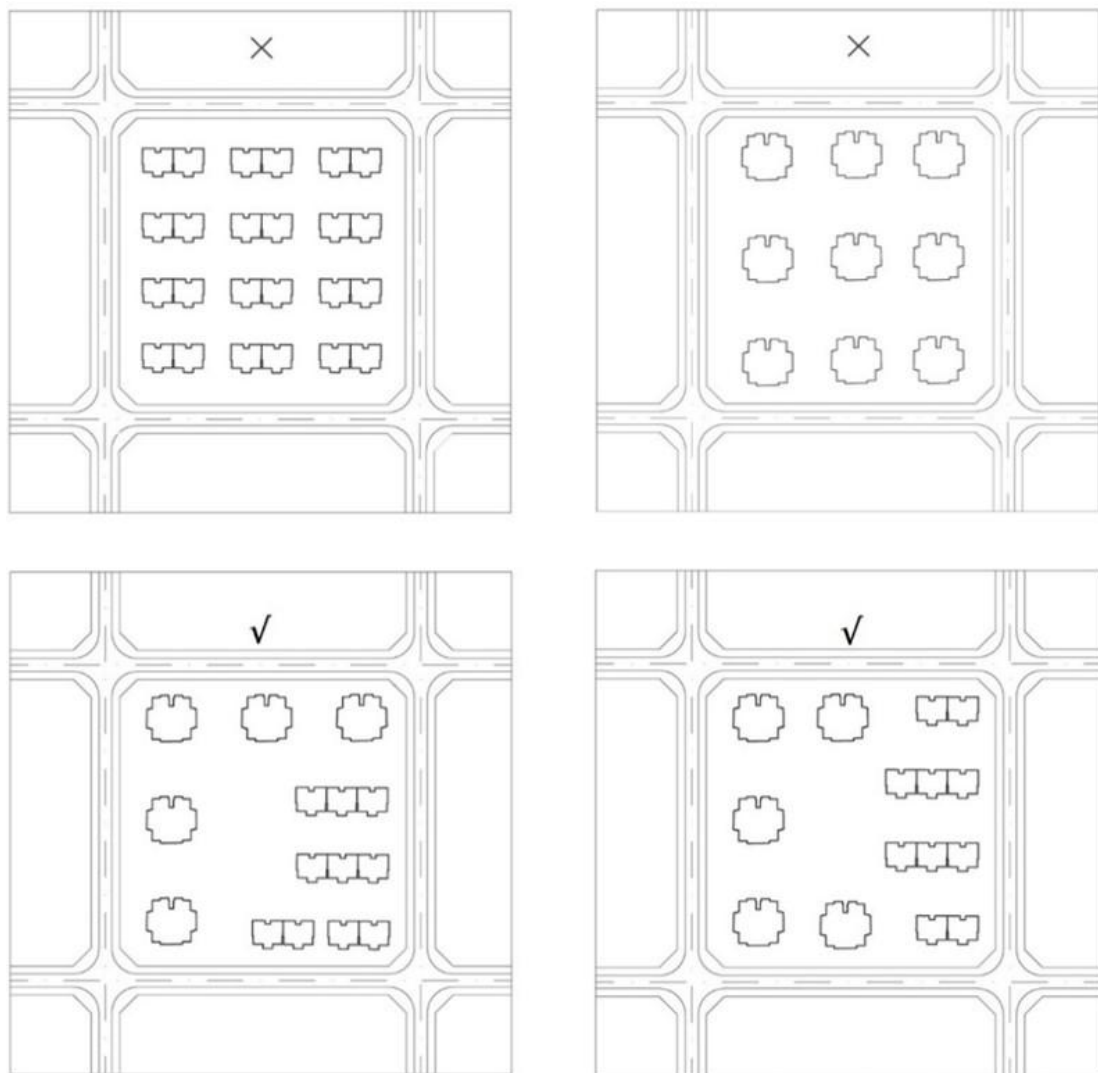


图 2.1.2 建筑组合布局示意图

第 2.1.3 条 低层或多层住宅建筑之间的间距不得小于 6 米，低层或多层住宅建筑与高层住宅建筑之间的间距不得小于 9 米，高层住宅建筑之间的间距不得小于 13 米。

（二）建筑高度：

第 2.2.1 条 严格控制新增建筑的高度，除水乡新城核心区外，其它区域不应新建超高层建筑，各类型建筑高度按以下标准控制：

- (1) 住宅建筑高度不宜大于 80 米，不应大于 100 米。

(2) 商业、办公、科研、公共设施建筑高度不宜大于 100 米。

(3) 工业、仓储建筑高度不应大于 60 米。

第 2.2.2 条 居住项目的高层建筑组群应避免在高度上整齐划一，应通过建筑物高度变化勾勒出起伏的天际线和丰富的城市形态，不同规模的居住项目的建筑高度组合按以下标准控制：

(1) 计容建筑面积不大于 5 万平方米的居住项目，其高层建筑宜采用 2 个高度层级。

(2) 计容建筑面积大于 5 万平方米的居住项目，其高层建筑应至少采用 2 个高度层级。

(3) 计容建筑面积大于 10 万平方米的居住项目，其高层建筑应至少采用 3 个高度层级。

(4) 相邻两个高度层级高层建筑之间高差不应小于 3 个自然层且不宜大于 6 个自然层，每个高度层级的高层住宅建筑数量不应少于 2 栋。

(5) 相邻的多个地块同步开发，统一申报规划总平面图，可申请按总计容建筑面积统筹划定建筑高度组合控制标准。

第 2.2.3 条 多栋高层建筑形成的群组，建筑物的高度变化应遵循一定的规律，形成有秩序的高度阶梯变化。项目周边为已建成区域的，应统筹考虑周边建筑高度，适当协调。

（三）建筑体量：

第 2.3.1 条 水乡地区的建筑物体量宜小巧而精致，应尊重所在区域的城市肌理，且与周边主要建筑的体量相协调，营造通透而开放

的城市界面，避免出现与建筑功能不相符的巨大、突兀、夸张、封闭的建筑形体。

第 2.3.2 条 高层建筑的最大连续面宽应按以下规定控制：

(1) 工业、仓储项目，高层生产性建筑的最大连续面宽不宜大于 100 米，高层配套设施建筑的最大连续面宽不得大于 70 米。

(2) 居住项目，高度不大于 60 米的高层住宅，最大连续面宽不得大于 60 米，高度大于 60 米的高层住宅，最大连续面宽不得大于 45 米。

(3) 居住项目容积率达到 3.5 或以上时，高度不大于 80 米的高层住宅，最大连续面宽不得大于 60 米，高度大于 80 米的高层住宅，最大连续面宽不得大于 45 米。

(4) 其他类型项目，高层商业、办公、科研、公共设施建筑的最大连续面宽不得大于 70 米。

(5) 混合用地项目，各类型高层建筑的最大连续面宽参考该类型项目的面宽控制要求。

第 2.3.3 条 因使用功能、生产工艺需要，无法拆解体量的大面宽建筑，立面设计宜采用分段式设计，通过建筑形体的凹凸组合、材质或色彩变化、局部镂空等设计手法，避免出现连续、单调的实体立面，尽可能消解建筑的体量感。

（四）建筑立面：

第 2.4.1 条 立面风格宜采用简约、现代风格，并与周边的自然环境相适应。立面设计的生成应与建筑结构、建筑功能相关，避免零

碎、散乱的设计，避免过度装饰。

第 2.4.2 条 立面细部不得大量使用西方古典或异域建筑风格装饰元素，鼓励在抽象和发展的基础上适当采用岭南传统的建筑元素，创造性的继承和发展岭南传统建筑特色。

第 2.4.3 条 立面材质宜采用安全、耐久、节能的材料，如石材、铝板等。鼓励使用新材料、新工艺。高层建筑不应大面积使用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。

第 2.4.4 条 立面附属设施（如空调、管道等）应采用整体式、隐蔽式设计，统一安装位置与遮挡形式。

（五）建筑色彩：

第 2.5.1 条 水乡地区的建筑色彩应符合“浅色底、点缀红”的总体原则。

第 2.5.2 条 所有类型项目的主体色彩均应采用明度较高的白、米白、浅米黄等颜色，不得大面积使用深蓝、藏青、灰、黑等深冷颜色。

第 2.5.3 条 居住、公共设施建筑的辅助色彩应采用类似传统红砂岩的、饱和度较低的棕红、红褐等暖色调颜色。其他类型建筑的辅助色彩宜采用饱和度较低的棕红、红褐等暖色调颜色，可少量采用深灰、藏青等深冷色调颜色。

第 2.5.4 条 建筑物的底部或者裙房可适当使用较深色调，符合“高浅低深”的原则，以显大气稳重。

（六）建筑屋顶：

第 2.6.1 条 建筑屋顶鼓励进行多样化的顶部设计。高层建筑屋

顶宜采用收分或退台的处理方式。低层或多层建筑宜设置坡屋顶或采取平坡结合的方式。

第 2.6.2 条 坡屋顶的坡度不得大于 45 度，屋顶形式宜参考岭南民居传统屋顶样式，提取传统文化元素进行设计，屋顶色彩饱和度宜低不宜高；平屋顶宜结合海绵城市相关要求，开展屋顶绿化景观设计。

第 2.6.3 条 建筑屋顶设置的附属设施（如空调外机、水箱、分布式光伏等）应结合屋顶形式及女儿墙进行一体化设计，采用统一的遮挡设施，遮挡设施的材质、色彩和造型应与主体建筑保持协调。

第 2.6.4 条 位于高架交通线路周边 200 米范围内的所有建筑屋顶不得设置屋顶停车场。

（七）建筑街墙

第 2.7.1 条 建筑街墙的设计应有助于形成空间连续，风貌协调，尺度宜人，活力开放的街道界面。

居住项目沿城市次干道以下等级市政道路不宜设置围墙，宜优先考虑以配套公共服务设施和商业裙楼等功能用房对居住街坊进行围合。公共设施、商业、办公、科研项目宜采用开放式设计，增强沿街建筑底层通透性，共享首层架空空间和中庭空间，作为公共开放空间。

第 2.7.2 条 街墙高度不宜超过 18 米，应按 6 米、10 米、15 米、18 米的模数取值。街墙上部塔楼建筑应作后退处理，其外轮廓后退街墙顶部外边缘距离不宜小于 2 米。（图 2.7.2）

第 2.7.3 条 街墙首层鼓励采用骑楼或檐廊的形式，为行人提供连续的遮蔽空间。骑楼和檐廊的设计应符合《东莞市城市规划管理技

术规定》第二部分第 1.1.7 条要求，且底部净高不得小于 4 米。符合要求的骑楼和檐廊架空公共开放空间无需计算容积率。（图 2.7.3）

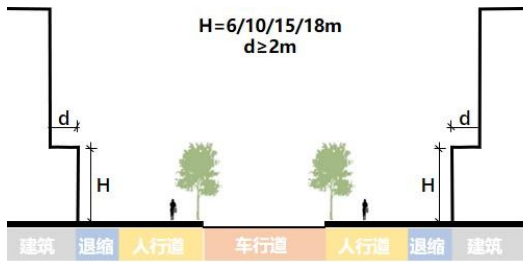


图 2.7.2 街墙高度示意图

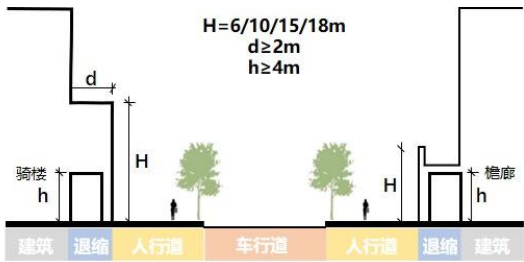


图 2.7.3 骑楼、檐廊设计示意图

第 2.7.4 条 街墙首层立面不得设置连续实体封闭墙面，鼓励采用橱窗或玻璃门窗等通透开放的立面形式。

街墙建筑为商业、文化、娱乐功能时，橱窗或玻璃门窗占街墙首层立面长度的比例不应小于 60%。街墙建筑为其他功能时，橱窗或玻璃门窗占街墙首层立面的长度不应小于 40%。（图 2.7.4）

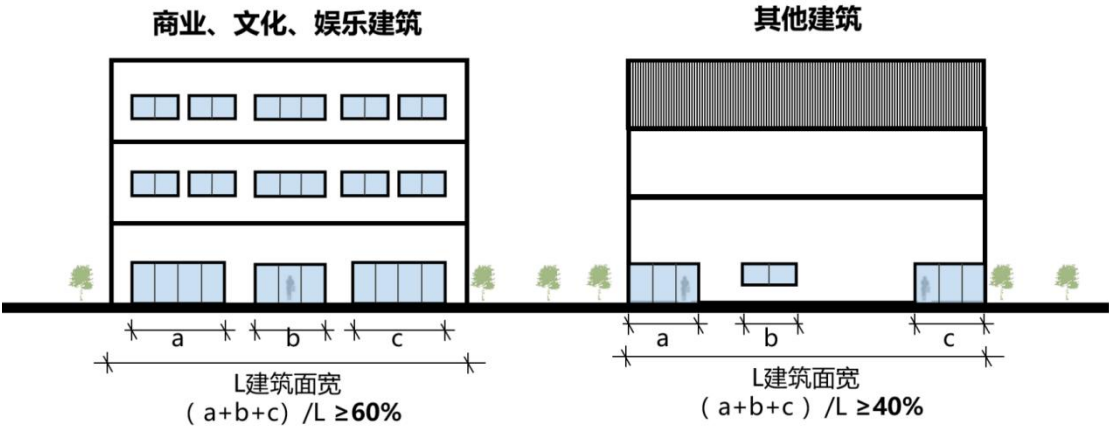


图 2.7.4 街墙首层立面示意图

（八）建筑退缩

第 2.8.1 条 建筑退缩道路、水域、用地红线的距离应符合《东莞市城市规划管理技术规定》要求，建筑红线外的场地应优先用于绿

化景观和公共活动用途。

除工业、仓储项目外，其他项目的内部道路不宜超出建筑红线设置，退缩距离较大或场地紧张确需利用建筑红线外场地布置道路时，重点沿市政路一侧的内部道路边线与用地红线之间宜保留宽度不小于 3 米的绿化用地。

项目周边市政道路须设置港湾式公交停靠站或进行交叉口拓宽时，建筑退缩空间应配合相关设计，无偿贡献。

第 2.8.2 条 鼓励居住、商业、办公、公共设施项目结合人行出入口、沿街商铺、交叉路口等位置，局部加大建筑退缩，形成口袋公园。（图 2.8.2）

口袋公园的设计应符合以下要求：

- （1）至少有一个边面向市政道路或公共绿地开放。
- （2）四周建筑界面的围合率不宜小于其周长的 40%。
- （3）长度和宽度的比值不宜大于 3。
- （4）面积不宜小于 400 平方米。
- （5）场地设计标高应与市政道路人行道标高一致。
- （6）绿地面积占总面积比例不应小于 50%，宜种植树冠面积较大、遮阳效果较好的高大乔木。
- （7）位于空中连廊下方时，其净高不应小于 4 米。

符合上述条件的口袋公园可视为集中绿地，整体纳入项目的绿地率计算。

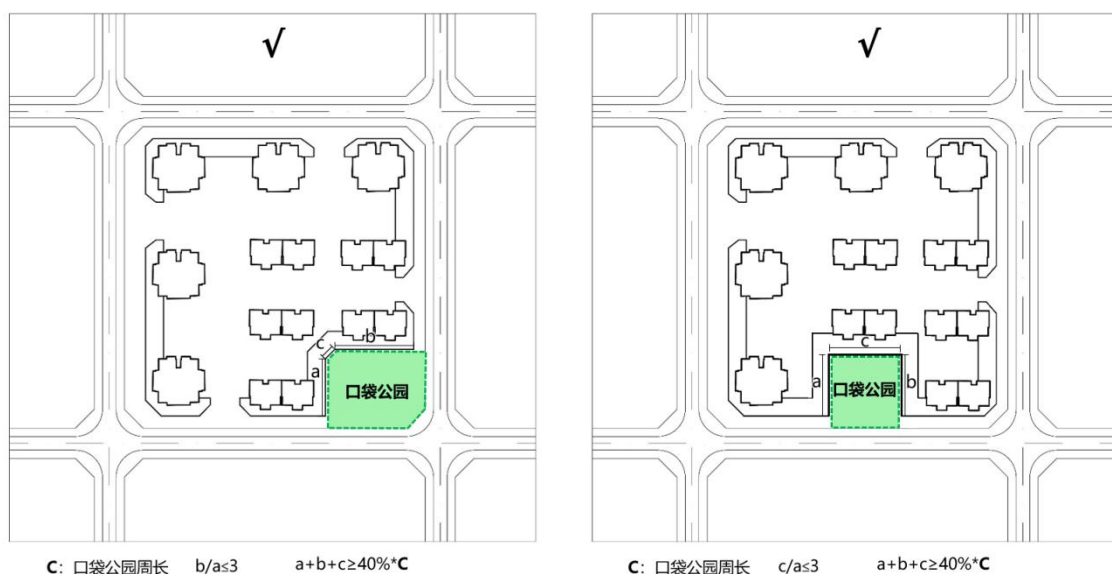


图 2.8.2 口袋公园示意图

第 2.8.3 条 道路、河流两侧控制的建筑退缩距离大于 5 米时，在不影响市政管线的敷设并征得交通主管部门与属地镇人民政府同意的前提下，经审批部门同意，地下建筑可突出建筑红线建设，突出的地下建筑外边缘后退用地红线距离不得小于 5 米。

地下建筑退缩距离与地面建筑不一致时，应在规划条件中明确单独的地下建筑红线。

第 2.8.4 条 鼓励不同项目、不同地块之间建设空中连廊强化交通联系，丰富过街方式。经审批部门同意，空中连廊可突出建筑红线建设。

空中连廊突出建筑红线的部分应符合以下要求：

- (1) 宽度不应小于 4 米，且不应大于 9 米。
- (2) 跨支路的空中连廊底部净高不应小于 4.5 米，跨支路以上等级道路的空中连廊底部净高不应小于 5 米。
- (3) 跨城市干道的空中连廊应提供联系市政道路人行道的楼梯、

坡道或者电梯，开放给公众使用。

符合上述条件的空中连廊，突出建筑红线的部分无需计算容积率和建筑密度。（图 2.8.4）

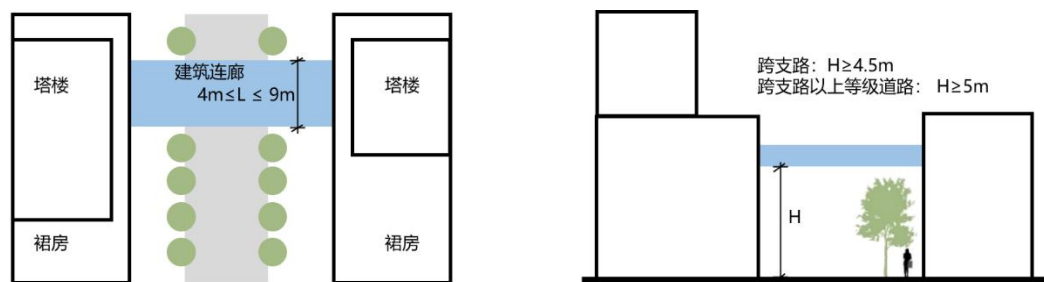


图 2.8.4 建筑连廊示意图

三、重点滨水片区管控

第 3.0.1 条 重点滨水片区的管控范围为《东莞市城市规划管理技术规定》划定的重点海岸、河岸两侧以及华阳湖岸线向外扩展 300 米范围内的第一排建设用地。（图 3.0.1）

当沿河第一排建设用地为绿地（G）、道路广场用地（S）、对外交通用地（T）、市政公用设施用地（U）时，管控范围延伸至第二排，以此类推。

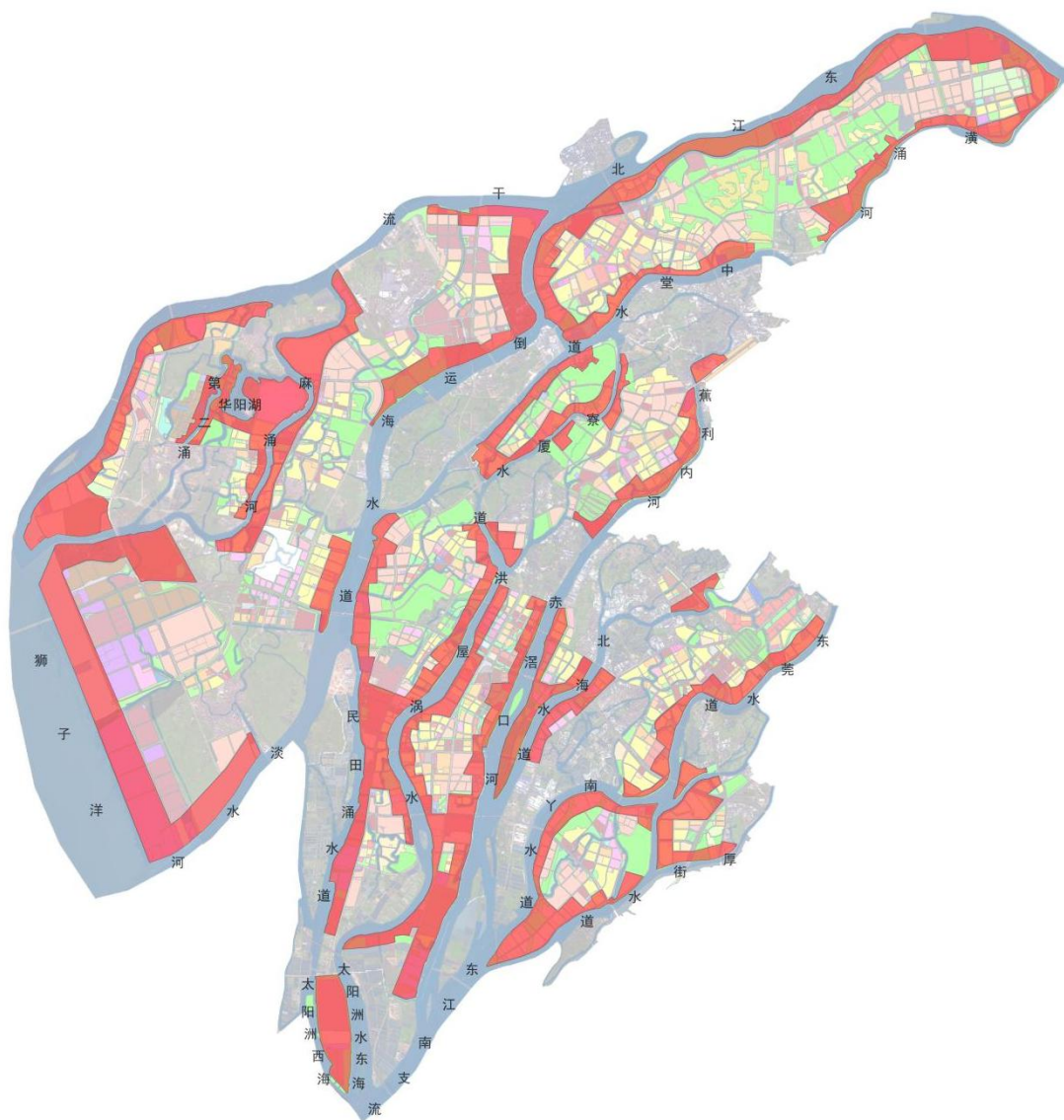


图 3.0.1 重点滨水片区管控范围示意图

（一）建筑布局

第 3.1.1 条 居住项目，滨水一侧应优先布置商业（公共配套设施）建筑。工业、仓储项目，滨水一侧宜优先布置办公、科研、展示等公共属性较强的建筑。（图 3.1.1）

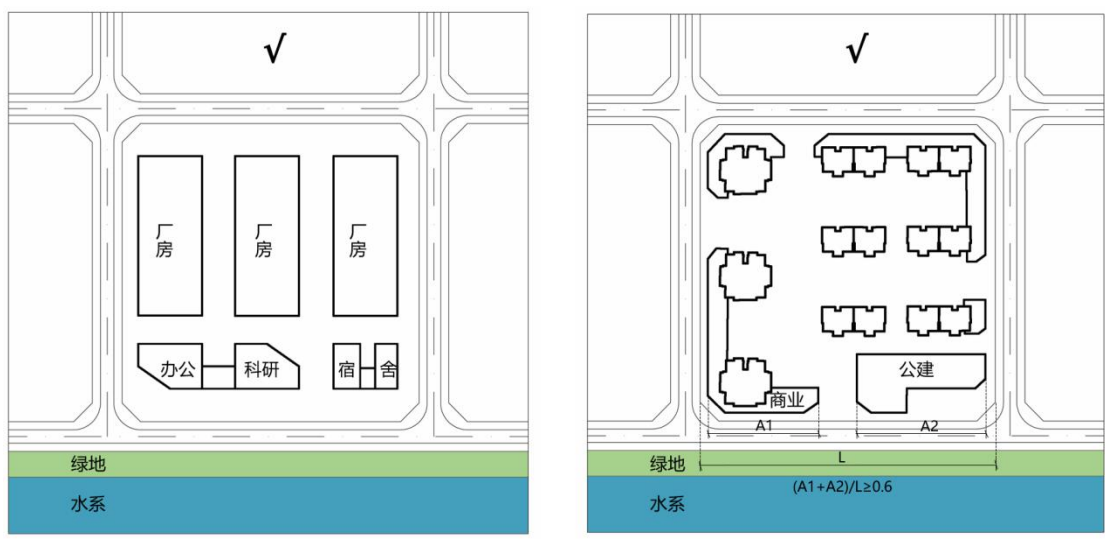


图 3.1.1 滨水公共、工业、仓储项目建筑布局示意图

第 3.1.2 条 居住项目，滨水高层建筑应以点式建筑为主，不得沿水岸连续布置板式建筑。（图 3.1.2a）

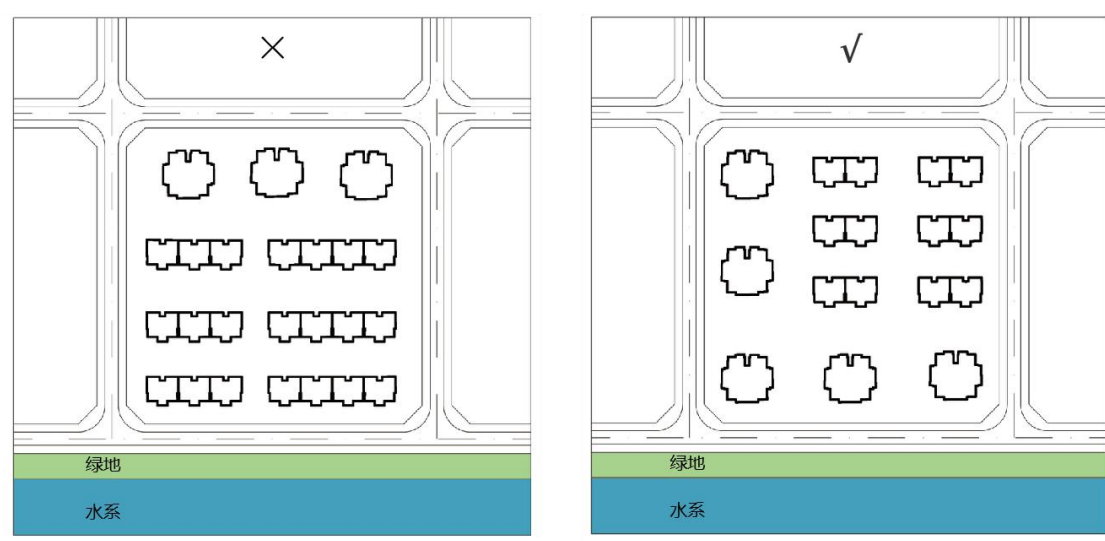


图 3.1.2a 滨水高层居住建筑布局示意图

工业、仓储项目，布置高层厂房、仓库、宿舍等建筑时，宜以建筑的短边朝向水面。（图 3.1.2b）

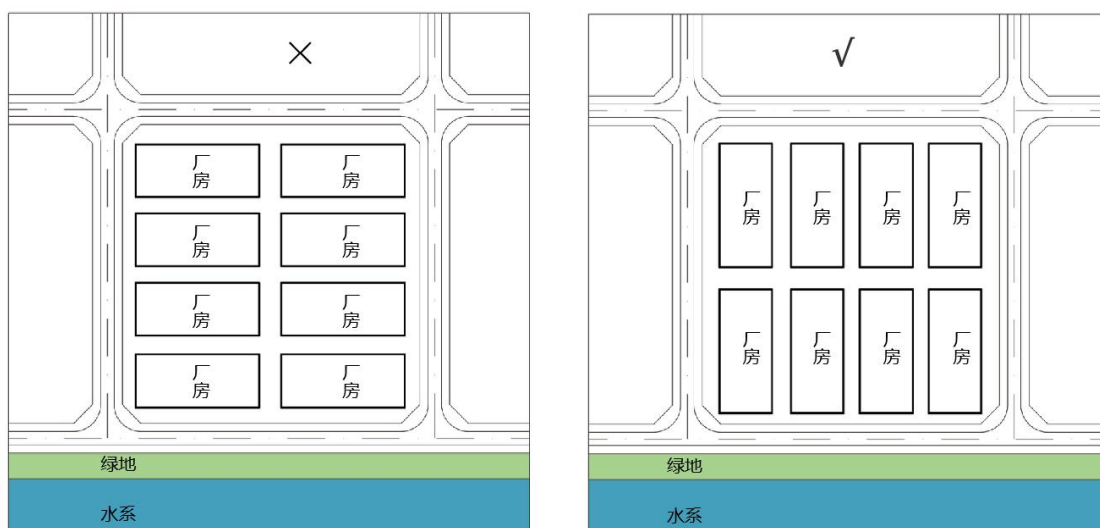


图 3.1.2b 滨水工业、仓储项目建筑朝向示意图

第 3.1.3 条 滨水高层住宅建筑长边宜与水岸成一定角度布置，角度宜在 15 度至 45 度之间，以增加视线通廊的宽度，塑造丰富的滨水建筑形态。（图 3.1.3）

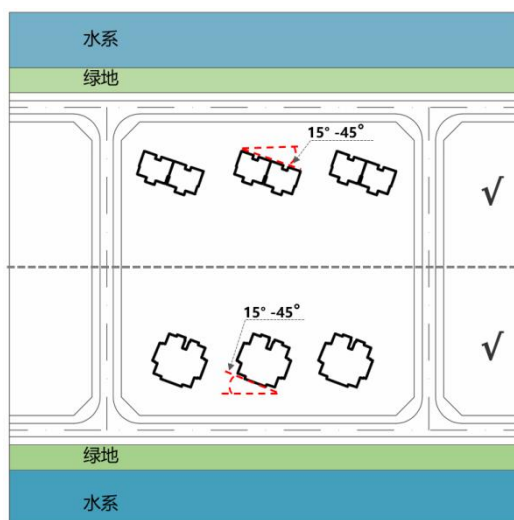


图 3.1.3 滨水高层居住建筑布局示意图

第 3.1.4 条 滨水高层建筑的布局应留出视线通廊，避免形成封闭、压抑的滨水建筑界面。（图 3.1.4）视线通廊的预留应符合以下要求：

（1）沿水岸长度大于 100 米但不大于 200 米的用地，高层建筑

之间应留出不少于一条基本垂直于水岸的视线通廊，视线通廊的最窄处不应小于 15 米。

（2）沿水岸长度大于 200 米的用地，高层建筑之间应留出不少于一条基本垂直于水岸的视线通廊，视线通廊的最窄处不应小于 25 米。

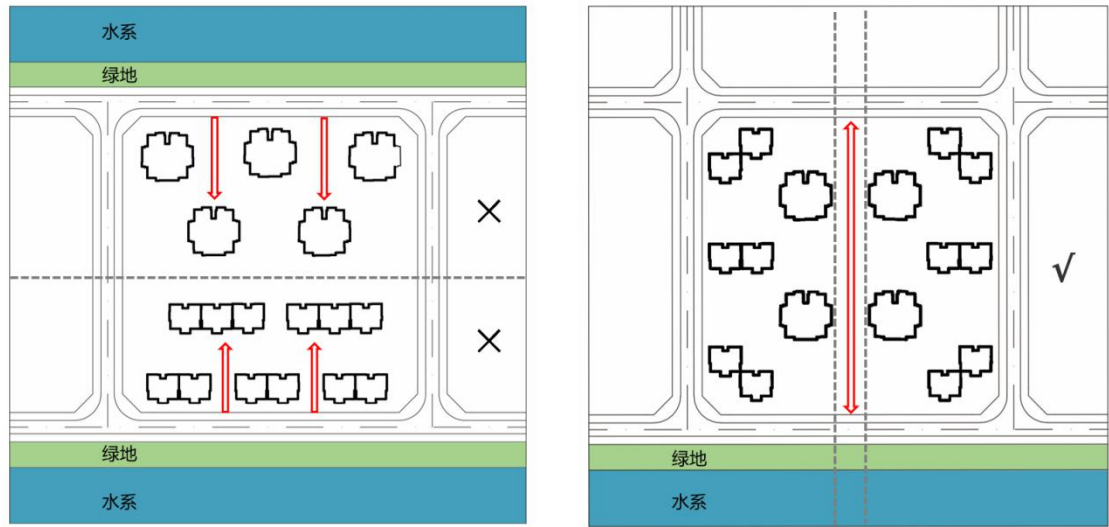


图 3.1.4 滨水视线通廊管控示意图

（3）沿水岸长度大于 200 米的用地，用地长度每增加 100 米，应相应增加一条视线通廊；两条视线通廊之间的距离宜控制在 80 米至 120 米之间。

（二）建筑高度

第 3.2.1 条 滨水项目的建筑高度控制在纵深方向应符合“前低后高，逐级跌落”的原则，鼓励滨水第一排布置低层或多层建筑，第一排高层住宅建筑高度不宜大于 60 米，第一排工业、仓储建筑高度不宜大于 24 米。

第 3.2.2 条 滨水项目平行于水岸方向的建筑高度控制应符合“高低错落，平缓变化”的原则，并充分考虑与周边已建成项目在建

筑高度上的协调与融合，共同营造舒缓起伏的滨水城市天际线，不得出现变化巨大的高度落差。

（三）建筑体量

第 3.3.1 条 滨水第一排高层住宅建筑，体量宜小不宜大，建筑高度大于 45 米的，其建筑投影面宽不应大于 45 米。

第 3.3.2 条 除工业、仓储项目以外，其他各类型项目滨水第一排高层建筑，建筑投影面宽率不应大于 0.6。（图 3.3.2）相邻的多个地块同步开发，统一申报规划总平面图，可整体平衡计算建筑投影面宽率，但单个地块的建筑投影面宽率仍不应大于 0.8。

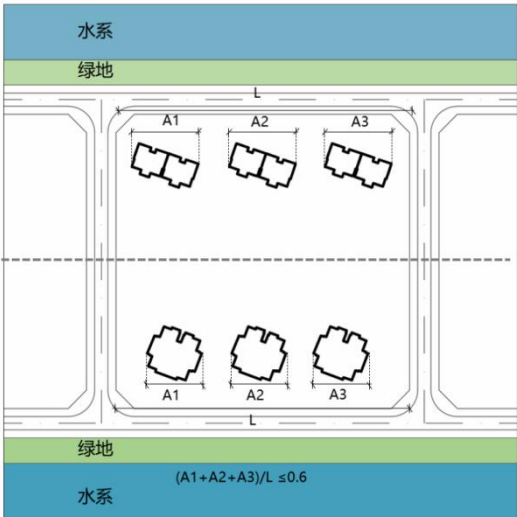


图 3.3.2 滨水建筑体管控示意图

（四）建筑退缩

第 3.4.1 条 桥头堡区域应设置视觉缓冲区，以桥梁中心线与水域边界线交点为圆心，控制半径为 100 米的视觉缓冲区。视觉缓冲区内的建设应符合以下要求。

（1）居住、商业、办公、科研、公共设施项目，狮子洋、一级和二级河道的视觉缓冲区范围内不得布置建筑物，三级和四级河道的

视觉缓冲区范围内不得布置高层建筑物。（图 3.4.1）

（2）工业、仓储项目的视觉缓冲区范围内不宜布置高层建筑物。

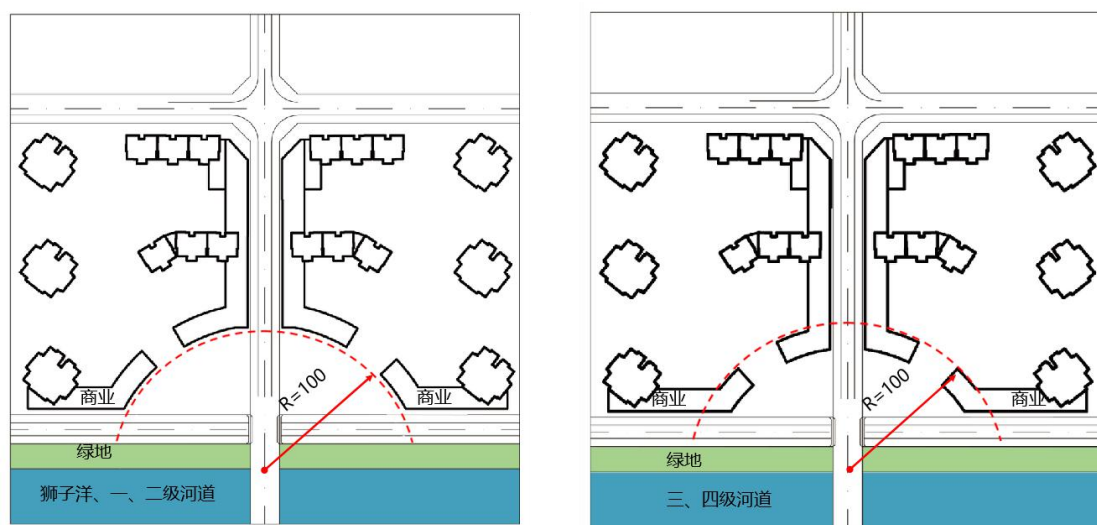


图 3.4.1 滨水建筑退距（桥头堡区域）管控示意图

第 3.4.2 条 建设项目滨水一侧的建筑退缩空间应作为滨水公共空间的组成部分完整对外开放，鼓励退缩空间与滨水绿地统筹考虑，统一设计，为市民提供休闲活动场所。鼓励局部后退，形成口袋公园，活跃公共空间，避免出现单调“一层皮”形态。

建设项目滨水一侧不宜设置机动车出入口，其建筑退缩空间禁止布置停车场地和内部车行道。

四、重点沿路片区管控

第 4.0.1 条 重点沿路片区的管控范围为水乡功能区范围内重点交通线路的中心线向两侧扩展 300 米范围内的第一排建设用地。（图 4.0.2）

当第一排建设用地为绿地（G）、道路广场用地（S）、对外交通用地（T）、市政公用设施用地（U）时，管控范围延伸至第二排，以

此类推。

第 4.0.2 条 重点交通线路包括轨道线路的地面或架空段（穗莞深城际线、佛莞惠城际线、地铁 R1 线），高、快速路（广深高速、广深沿江高速、莲花山通道、广园快速路），公路交通干道（水乡大道-西部干道、望洪路-洪梅大道、G107 莞穗路、S120 麻涌大道-中麻路-北王路、进园大道-中洪路-望万路、疏港大道、高埗大道北延线）。



图 4.0.2 重点沿路片区管控范围示意图

（一）建筑布局

第 4.1.1 条 重点交通线路两侧作为重要的城市形象展示面，各类型项目的建筑布局应强化城市形象的公共性。各类型项目沿重点交通线路均应优先布置商业、办公、科研、公建等公共属性较强的建筑；

第 4.1.2 条 各类型项目的配套宿舍、学校项目的教学用房、幼儿园等对噪音较为敏感的建筑宜远离重点交通线路布置。

第 4.1.3 条 高层住宅建筑，宜以山墙面朝向重点交通线路，或者建筑的长边与重点交通线路走向形成的角度宜大于 45 度，保障相对舒朗的建筑界面，降低噪音对居住品质的影响。（图 4.1.3）其他类型的高层建筑，其塔楼沿重点交通线路一侧的界面宜平行于重点交通线路。

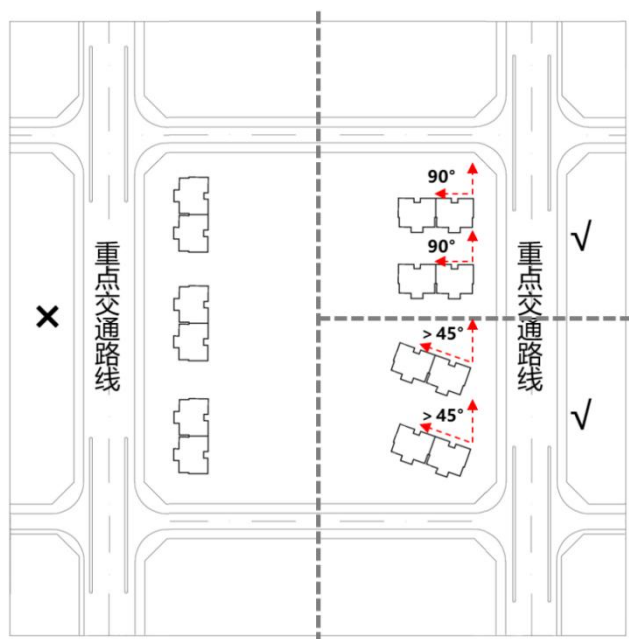


图 4.1.3 沿路高层居住建筑布局示意图

（二）建筑高度

第 4.2.1 条 各类型项目沿重点交通线路的建筑高度控制在纵深

方向应符合“前低后高，逐级跌落”的原则。鼓励沿重点交通线路第一排布置低层或多层建筑。沿重点交通线路第一排高层住宅建筑，建筑高度不宜大于 60 米。

第 4.2.2 条 各类型项目平行于重点交通线路的建筑高度控制应符合“高低错落，平缓变化”的原则，并充分考虑与周边已建成项目在建筑高度上的协调与融合，共同营造舒缓起伏的沿路城市天际线，不得出现变化巨大的高度落差。

（三）建筑体量

第 4.3.1 条 沿重点交通线路第一排高层住宅建筑，体量宜小不宜大，建筑高度大于 45 米的，其建筑投影长度不应大于 45 米。

第 4.3.2 条 除工业、仓储项目以外，其他各类型项目沿重点交通线路第一排高层建筑，建筑投影面宽率不应大于 0.6。（图 4.3.2）相邻的多个地块同步开发，统一申报规划总平面图，可整体平衡计算建筑投影面宽率，但其中单个地块的建筑投影面宽率仍不应大于 0.8。

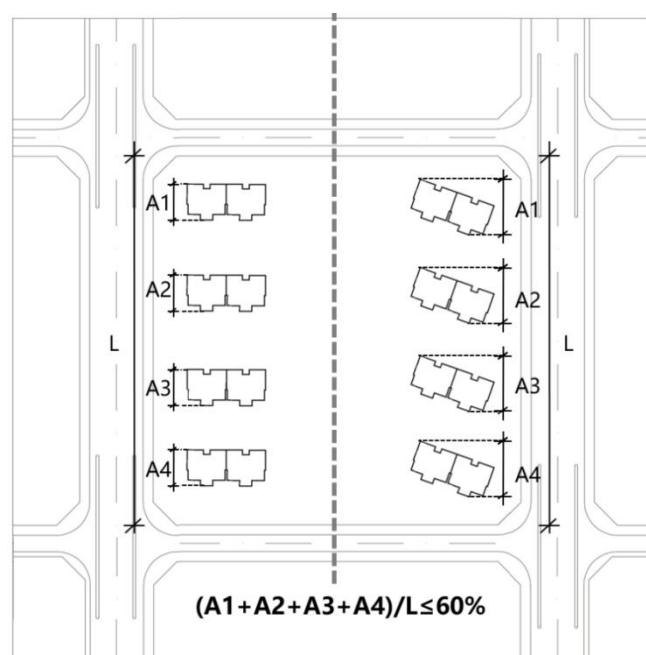


图 4.3.2 沿路建筑面宽比示意图

（四）建筑立面

第 4.4.1 条 沿重点交通线路第一排高层住宅建筑（包括各类宿舍）应具备公共建筑的外立面形式和特点，建筑外轮廓应尽量规整，凸（飘）窗和阳台应采用整体性强的设计，不得设置开放式阳台，允许设置封闭式阳台。

第 4.4.2 条 封闭式阳台的设计应符合以下要求：

- （1）应与客厅或餐厅相连；
- （2）面宽不得超出客厅或餐厅的面宽；
- （3）进深不得大于 1.8 米；
- （4）结构板底水平投影面积占该栋住宅建筑面积的比例不得大于 10%。

符合上述条件的封闭式阳台，可按其结构板底水平投影面积的一半计算容积率，否则应按全面积计算容积率。

五、城镇核心片区管控

第 5.0.1 条 城镇核心片区的管控范围为水乡五镇的传统生活片区及其适当外延的居住发展片区，以各镇主要河流和道路作为边界。

（图 5.0.1）

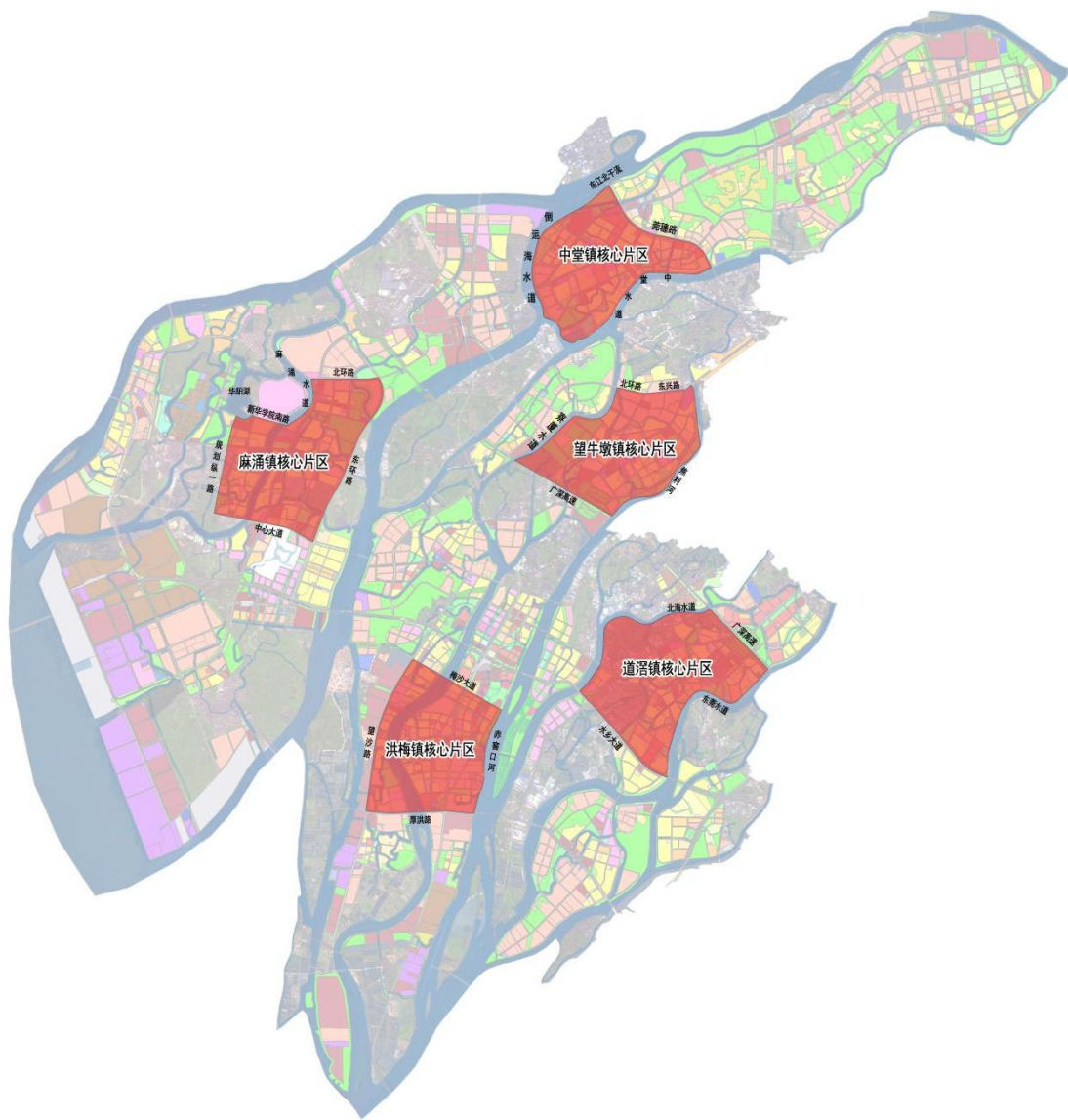


图 5.0.1 城镇核心片区管控范围图

洪梅镇核心片区的范围包括北至梅沙大道，东至赤窖口河，南至厚洪路，西至沙望路围合而成的区域。

望牛墩镇核心片区范围包括北至北环路-东兴路，东至蕉利河，南至广深高速，西至寮厦水道围合而成的区域。

麻涌镇核心片区范围包括北至华阳湖（不包括）-新华学院南路-麻涌水道-北环路，东至东环路，南至水乡大道，西至规划纵一路围合而成的区域。

中堂镇核心片区范围包括北至东江北干流，东至莞穗路（G107），南至中堂水道，西至倒运海水道围合而成的区域。

道滘镇核心片区范围包括北至北海水道，东至广深高速，南至东莞水道，西至水乡大道围合而成的区域。

（一）建筑街墙

第 5.1.1 条 城镇核心片区应延续并强化生活服务功能，沿低等级生活性道路的建筑功能应以商业和公共服务设施为主，居住项目沿市政道路的街墙建筑功能按以下标准控制：

（1）道路红线宽度不大于 24 米时，商业（公共配套设施）建筑界面长度占项目用地沿路总长度的比例不应小于 60%。

（2）道路红线宽度大于 24 米但小于 36 米时，商业（公共配套设施）建筑界面长度占项目用地沿路总长度的比例不应小于 40%。

（3）居住项目沿多条道路均应布置商业（公共配套设施）建筑时，可结合周边现状建成区商业布置和后勤出口等实际情况，在总量不变的基础上适当平衡各条道路的商业（公共配套设施）建筑界面长度占比。

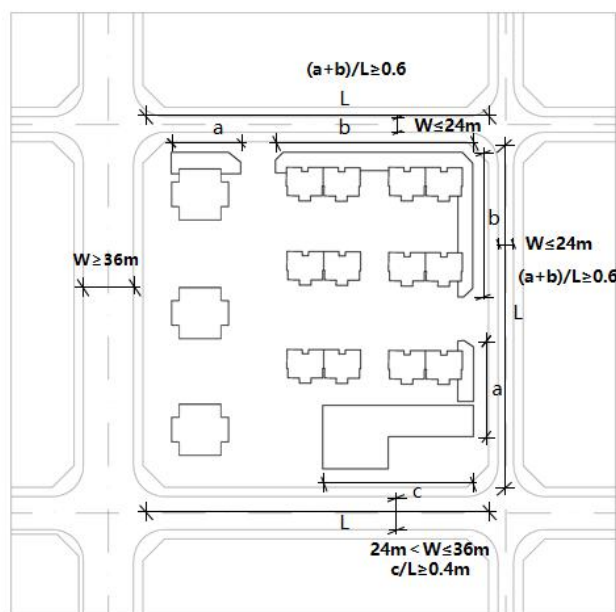


图 5.1.1 沿路建筑布局示意图

第 5.1.2 条 居住项目商业功能街墙界面的贴线率不应小于 80%。
项目沿路设置符合本通则第 2.8.2 条要求的口袋公园时，该部分视为符合贴线要求。（图 5.1.3）

（二）建筑退缩

第 5.2.1 条 城镇核心片区的新建、改建项目应在适当的位置局部加大建筑退缩形成口袋公园或者开放内部庭院的方式，增加公共活动空间的供给。不同类型项目应供给的公共活动空间面积按以下标准控制：

（1）居住项目，用地面积大于 2 万平方米时，应提供不小于 2% 的用地面积作为公共活动空间对外开放；

（2）商业、办公、公共设施项目，用地面积大于 1 万平方米时，应提供不小于 4% 的用地面积作为公共活动空间对外开放。

第 5.2.2 条 各类型项目公共活动空间的设计应符合本通则第

2.8.2 条口袋公园的设计要求，作为集中绿地，整体纳入项目的绿地率计算。

六、附则

第 6.0.1 条 本通则作为《东莞水乡特色经济发展区城乡风貌管理规定》的补充与拓展，相关管控要求不完全一致的，以本通则要求为准。

第 6.0.2 条 本通则自颁布之日起实施，由东莞市水乡特色发展经济区管理委员会负责解释。

附件：基本术语

1. 建筑布局

地块内建筑物在总平面中进行组合的方式，典型的建筑布局形式包括围合式、行列式、点群式等。

2. 居住项目

居住项目指包含居住建筑的所有项目，其用地性质可以是纯居住用地或者包含多种用地性质的混合用地。

3. 建筑高度

建筑高度是指建筑物室外地平面至外墙顶部的总高度，本通则所指建筑高度均为规划高度，具体计算方式以《东莞市城市规划管理技术规定》为准。

4. 建筑体量

建筑体量指建筑物在空间上的体积，包括建筑的长度（面宽）、宽度（进深）和高度。

5. 建筑面宽

建筑面宽指建筑采光、横向一面的建筑外立面宽度，一般是建筑物的长边。与其相对的是建筑进深，是指建筑避光、纵向一面的建筑外立面宽度，一般是建筑物的短边。

6. 最大连续面宽

最大连续面宽指连续拼接的建筑物面宽之和。

7. 建筑立面

建筑立面是指在建筑设计过程中对于立面形式的处理，重点强调

建筑临街道、广场等公共空间一侧的建筑立面，一般来说是建筑的主立面。

8. 建筑色彩

建筑色彩指由建筑材料和光线共同形成的建筑色彩感受。一般来说，建筑色彩包括主体色彩和辅助色彩。

9. 主体色彩

主体色彩指建筑普遍使用的主要色彩。

10. 辅助色彩

辅助色彩包括强调色和点缀色。其中强调色是指区域内部标志性建筑物和主要节点建筑等少数建筑所使用的色彩，或者区域内一般建筑所使用的强调性色彩；点缀色是指建筑局部所使用的装饰性色彩。

11. 建筑屋顶

建筑屋顶是建筑顶部的承重和围护构件，一般由屋面、保温（隔热）层和承重结构三部分组成，建筑屋顶通常包括平屋顶和坡屋顶两种形式。

12. 收分

建筑的顶部造型在垂直方向由下至上收束的处理方式。根据其顶部呈现出的空间造型表现样式的不同，常见的收分处理方式包括退台式屋顶、坡屋顶等。

13. 建筑街墙

建筑街墙指构成街道空间的两侧建筑物集合成的界面。

14. 建筑退缩

建筑退缩指项目内部建筑物外墙勒脚以上外墙表面与项目用地红线之间的距离，通常地方城市规划管理技术规定会明确各类型项目建筑退缩的最小距离，作为项目的建筑红线。

15. 口袋公园

指依城市道路、商业街区或居住区等建设的，规模很小的城市开放空间，常呈斑块状散落或隐藏在城市结构中，为当地居民服务，具有观赏、游憩和文化展示等功能。

16. 空中连廊

空中连廊指建筑物与建筑物之间，在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

17. 建筑界面

建筑界面指建筑临开敞空间或展示方向一侧的建筑立面所形成的空间界面。

18. 点式建筑

点式建筑是指建筑长边与短边之比小于 2，以楼梯与电梯组成的交通中心为核心的建筑。

19. 板式建筑

板式建筑是指建筑长边与短边之比大于等于 2，并且短边长度小于等于 16 米的建筑。两幢点式建筑连体布置的，按板式建筑计。

20. 视线通廊

视线通廊指为使得视点与景点之间建立良好的对视关系，在城市中控制的视线可视景点的通廊。

21. 建筑投影面宽

建筑物垂直于控制面（重点交通线路、重点水域岸线）的正投影的宽度。

22. 建筑投影面宽率

建筑物垂直于控制面的正投影的宽度之和占项目该侧用地红线垂直于同一控制面的正投影宽度的比值。

23. 贴线率

贴线率指紧贴建筑界面控制线的建筑物长度与建筑界面控制线长度的比值。