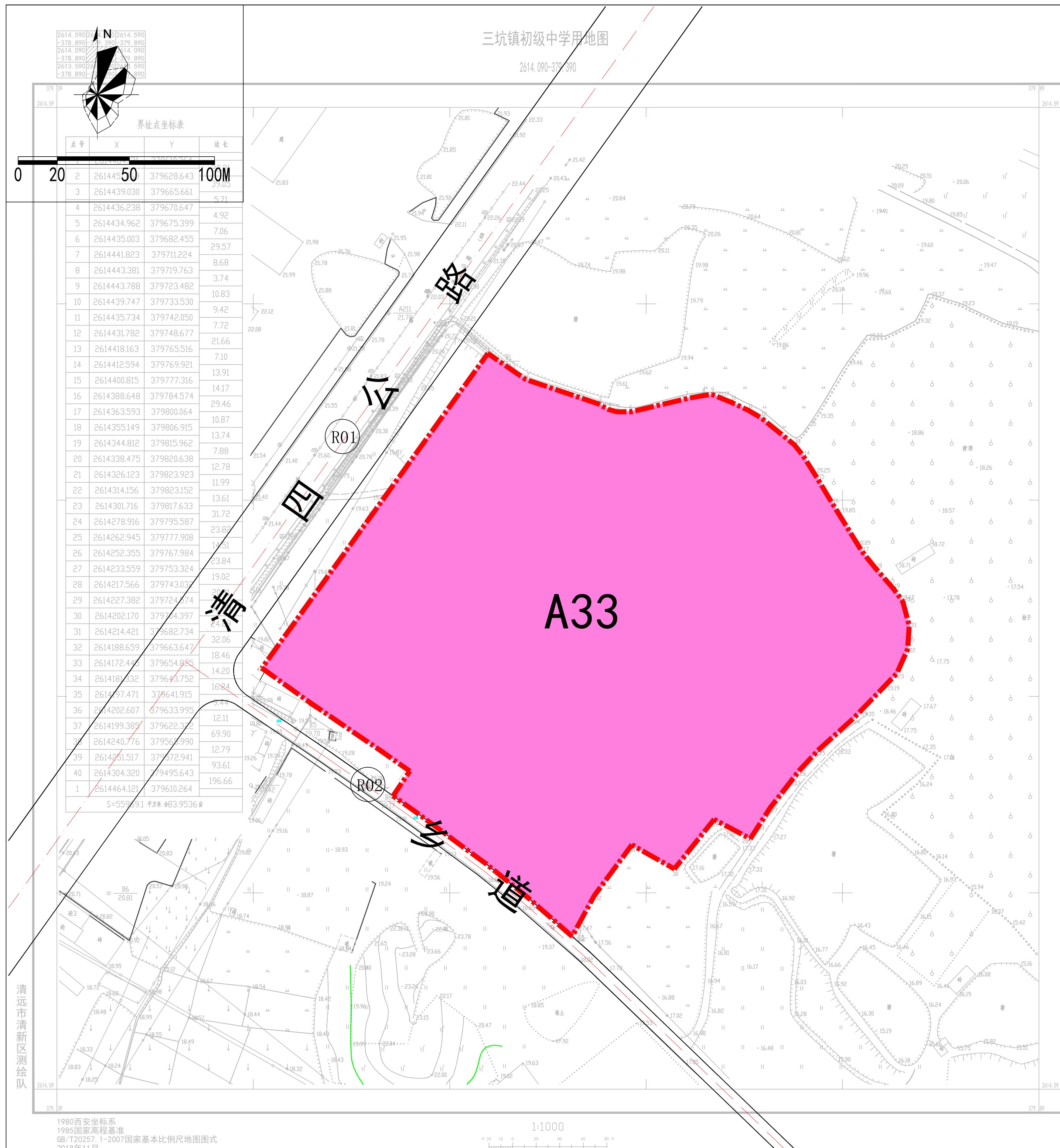


清新区十二所镇区范围外学校及周边地块控制性详细规划——三坑镇初级中学



法定图则

一、单元属性

单元名称	三坑镇初级中学单元	单元属性	教育	规划学生人数	950人
单元总用地面积	5.7ha	单元净用地面积	5.7ha	计容总建筑面积	22800~85500m ²
单元平均容积率	0.4≤F≤1.5	计容中小学建筑面积	22800~85500m ²	中小学用地平均容积率	0.4≤F≤1.5

二、用地管制

性质代码			用地性质	用地兼容	用地面积 (ha)	
规划用地	经营性用地	——	——	——	——	——
	公益性地用地	——	——	——	——	——
建成区 (含已建、在建用地)			中小学用地	——	≤5.7	

三、配套设施管制

类别	级别	配套设施	用地规模 (ha)	所在街坊	备注
公共服务设施	市区级			——	
	社区级	19班初级中学	5.70	——	现状
市政公用设施	市区级	——	——	——	——
	社区级	——	——	——	——

四、五线管制

红线:指城市道路路幅的边界控制线,本图则仅表达实线控制道路,本单元内共1条。

类别	编号	名称	类别	管控内容
红线	R01	清四公路	快速路	红线宽度40M
	R02	乡道	乡道	红线宽度7M

绿线:指各类绿地范围的控制线。本单元无绿线。

黄线:指基础设施用地的边界控制线。本单元无黄线。

蓝线:指水系的边界控制线。本单元无蓝线。
紫线:指历史文化街区、优秀历史文化建筑及立

系线:指历史文化街区、优秀历史建筑及文保单位的边界控制线。本图无此系线。

五、街坊要素管控

街坊名称	街坊功能	用地规模 (ha)	规划学生规模(人)	计容总建筑面积 (m²)	平均容积率	计容中小学建筑面积 (m²)	绿地面积 (ha)	公服配套	其他基础设施	城市风貌	地下空间	海绵城市
SZ01	教育	5.70	950	22800~85500	$0.4 \leq F \leq 1.5$	22800~85500	—	中学	—	建筑风格：建议使用融入岭南建筑元素的现代风格。	鼓励地下空间的开发，作为停车开发，人行通过主干道尽量使用人行过街隧道，地块出让前要进行地下空间的研究，处理好地下空间与地下通道、人防工程、停车设施与地面交通的衔接关系。	规划区内年径流系数控制在69.5%，其余具体控制指标详见《清远市中心城区海绵城市规划》。




六、城市风貌指引

- 1) 建筑风格：建议使用融入岭南建筑元素的现代风格。
- 2) 建筑色彩：建议使用中低彩度、中高明度。
- 3) 公共空间应当为所有行人（包括残障人士）提供安全、舒适、连续的全天候公共通道。
- 4) 根据规划结构以及城市空间格局，对规划区内各类型的建筑的高度进行控制。建筑整体尺度与周边环境协调，注重协调建筑群体的空间形态以及人在建筑院落、街道中的尺寸，构建尺度宜人的场所。
- 5) 主干路及以上级别城市道路两侧应设置10米以上绿化带，核心区内采用综合开发可不设两侧绿地，但应满足相关防护要求。沿自行车道、步行道及公交车候车台等应采取适当的遮阳措施。
- 6) 规划范围内的景观水体、道路绿带以及其他公共绿地，一般应按照略低于邻接的道路、广场设计，以承担蓄、滞雨水的功能。规划范围内城市道路上的人行过街横道应按照与邻接的人行道、自行车道保持相同的标高设计，以方便行人、骑车人使用，并避免雨水期间积涝。规划范围内的建筑、构筑物均应推广节能、环保、低碳以及步行友好的措施。
- 7) 除现状建成区不宜宜进行地下空间开发的区域，其余区域均建议进行地下空间开发。
- 8) 海绵城市建设具体要求按照《清远市中心城区海绵城市规划》执行控制。

名词解释：

- (1) 单元总用地面积：本单元用地红线面积。
- (2) 单元净用地面积：本单元红线用地面积扣除总规道路后的城市建设用地面积。
- (3) 单元平均容积率：本单元用地计容总建筑面积与净用地面积的比值。
- (4) 经营性用地平均容积率：本单元内经营性用地的计容总建筑面积与经营性用地面积的比值。
- (5) 实践控制：是指进行实践控制的用地，在图中用实线划定，对地块的位置、建设规模、设施要求均不得作出更改。
- (6) 虚拟控制：是指进行虚拟控制的用地，对地块的位置、规模及设施要求不得作出更改，但其边界形状可根据具体方案略作调整。

图例

 A33 中小学用地
 规划范围线
 实线控制道路