

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——太和镇回澜中学



法定图则

一、单元属性

单元名称	回澜中学单元	单元属性	教育	规划学生人数	3000人
单元总用地面积	7.23ha	单元净用地面积	7.23ha	计容总建筑面积	28920~108450m ²
单元平均容积率	0.4≤F≤1.5	计容中小学建筑面积	28920~108450m 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	——	——	——	——
	公益性用地	——	——	——	——
建成区 (含已建、在建用地)		中小学用地	——	≤7.23	

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	60班中学	7.23	——	——
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
红线	R02	184乡道	乡道	红线宽度30M

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、优秀历史建筑及文保单位的边界控制线。本单元无紫线。

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
HL01	教育	7.23	3000	28920-108450	0.4≤F≤1.5	28920-108450	—	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，人行通过主干路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) 实际控制：是指进行实际控制的用地，在图中用实线划定，对地块的位置、边界形状、建设规模、设施要求均不得作出更改。
- (6) 虚线控制：是指进行虚线控制的用地，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