

乐昌市黄圃镇中心学校地块控制性详细 规划摘要

一、区位

本项目位于乐昌市黄圃镇镇政府北侧，紧邻 328 县道。

二、规划范围

本次规划用地面积为 1.8 公顷，17673.33 平方米。

三、现状情况

建设现状：项目基地内现状有教学楼、学生宿舍、活动场地。

道路交通现状：规划区对外交通系统薄弱，现状南侧仅为一条 328 县道，宽度约 6 米；规划区现状道路体系不完善，路网密度整体偏低，影响交通的便利性和通达性。

土地权属现状：规划范围内土地权属为黄圃镇中心学校。

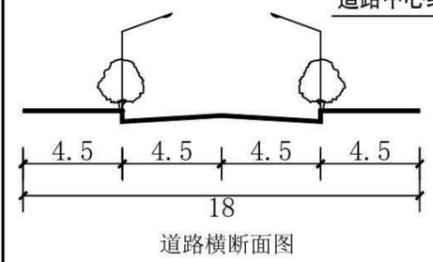
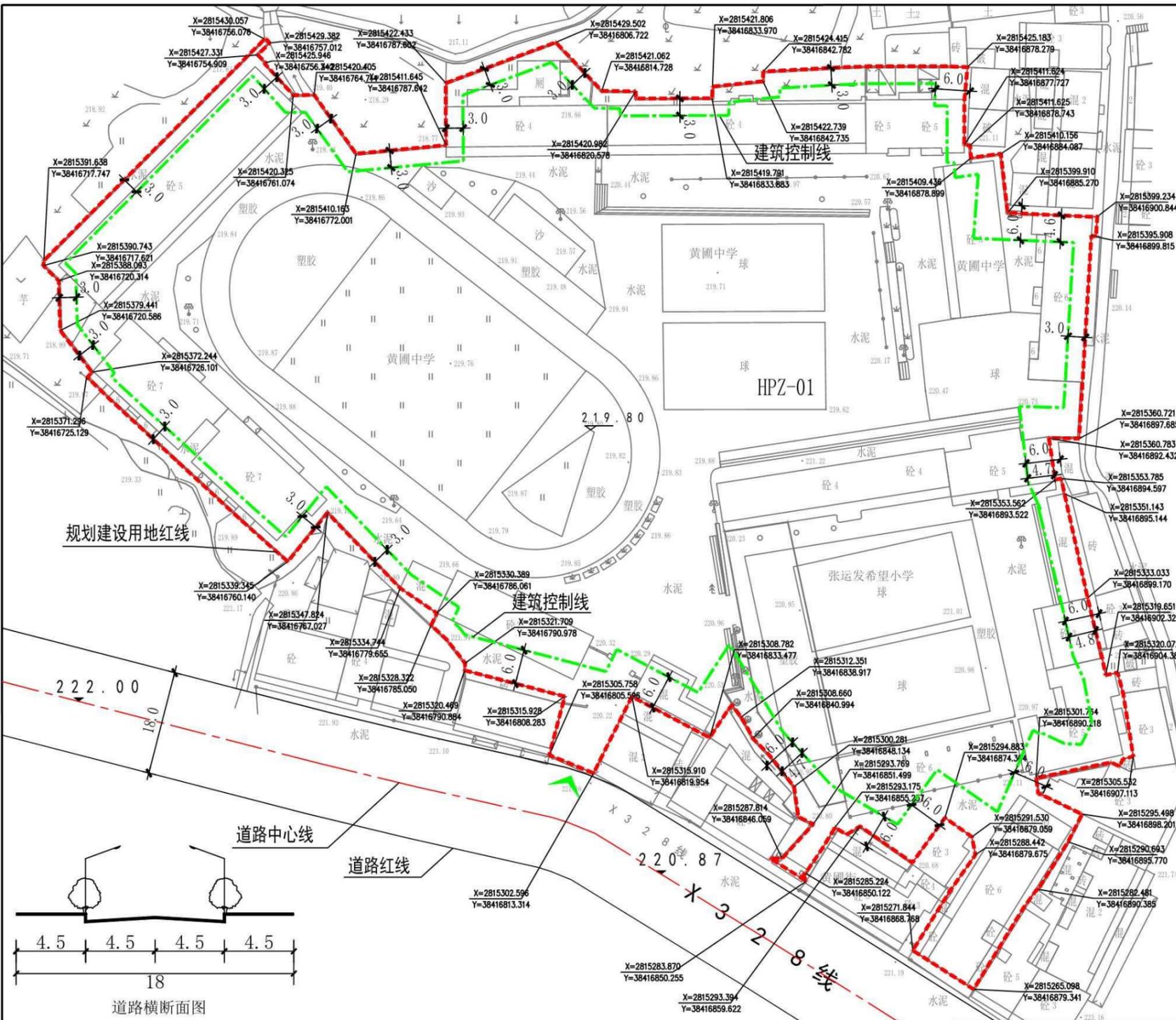
四、用地规划

遵循镇总规对项目基地的用地性质要求，现规划地块为教育机构用地，用地面积为 1.8 公顷。

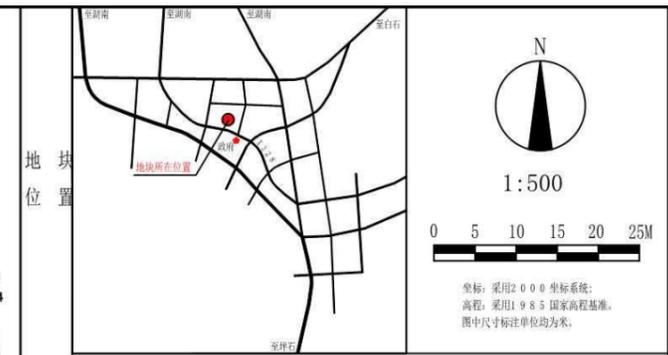
五、道路交通规划

规划地块通过 X328 与外界进行联系；规划道路红线宽度：18 米。

乐昌市黄圃镇中心学校地块控制性详细规划



图例			规划建设用地红线		建筑控制线		坐标标注		规划道路
地块控制指标			建议机动车出入口位置		尺寸标注		场地建议标高		道路标高
用地编码	用地性质	总用地面积 (m²)	规划建设用地面积 (m²)	代征用地面积 (m²)	容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	绿地率 (GR)	建筑限高 (m)	规划指标说明
HPZ-01	教育机构用地	17673	3317673	330	FAR ≤ 1.5	≤ 30%	≥ 30%	30	容积率、建筑密度、绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算依据。



设施配套要求					
序号	项目名	数量	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	备注
1	变电房	—	—	—	可结合建筑综合布置, 不得设置于负层。
公用设施					
序号	项目类型	数量	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	备注
1	中小学	—	—	—	≥ 0.15 车位 / 100 m² 建筑面积配建

规划设计导控		刚性	弹性
开敞空间	公共空间营造 重视公共空间和建筑形式的融合, 展示镇开敞有序的景观特色。		●
建筑控制要求	建筑退线距离 建筑后退各类控制线的最小距离详见控制图则。	●	
景观控制要求	建筑风格色彩 建筑布局、公建设施配置以及建筑的体量、高度、色彩等宜与周围的环境相协调, 且须符合乐昌市黄圃镇镇区整体景观控制要求。		●
竖向设计	结合项目特点, 创造丰富宜人的空间环境。		●
地下空间	地下室退线按“地下室建设必须保证相邻建筑的安全; 地下室后退规划建设用地红线的距离, 原则上不少于自室外地面至地下室底板底部距离的1倍, 且最小不得少于5米。经安全评估满足安全要求, 且经相邻用地权属单位同意后, 地下室后退地块界线的距离可适当减少乃至零退线”的要求进行避让。		●
围墙设计	围墙设置围墙的, 应当采用通透、半通透或铁篱等形式布置。围墙、围栏一般情况下应后退道路红线1.5米以上。		●
管线敷设	排水体制采用雨污分流制; 给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等工程与市政管线的接驳需与相关单位直接联系, 落实市政管线规格及接驳口位置, 避免二次开挖。		●
其它要求	1、规划设计应符合本要点的各项要求, 凡本要点未作具体规定的, 应按国家、省、市现行的法规和标准的规定执行。 2、配电室、综合管线、管网、绿化等公共、公用、附属配套设施, 必须与主体建筑“三同时”建设。 3、地块内旧的、保留的建筑按原有位置, 新建建筑必须按照建筑控制线来控制。 4、地块内旧的、保留的建筑解决好本身建筑消防问题。 5、若地块内建筑靠近地块外建筑的面墙为防火墙或者地块内建筑靠近地块外建筑防火墙, 则可适当缩减建筑退让距离, 但两栋建筑之间最小间距控制为1.5米。		●

中交远洲交通科技集团有限公司		项目名称 乐昌市黄圃镇中心学校地块控制性详细规划	
审定	项目负责人	地块导则	业务号 GH2019002L
审核	专业负责人		图号 01
校对	设计		版本号 00
			日期 2020.04