

## 附件 2

# 规划设计条件书

### 1、用地情况

1.1 规划地块位置：开平市长沙街道东汇西路中小学地块，详见该建设用地规划红线图。

1.2 建设用地规划红线内面积：60794.35 平方米。

### 2、用地性质及建筑物使用要求

2.1 用地性质：中小学用地，地块建设九年一贯制学校，其中，小学规模 36 班，初中规模 18 班。

### 3、规划设计要求

3.1 容积率  $\leq$  2.0。

3.2 计算容积率建筑面积： $\leq$  121588.7 M<sup>2</sup>

3.3 建筑密度： $\leq$  30%。

3.4 建筑间距：应符合《中小学校设计规范》(GB 50099-2011)的要求。

3.5 建筑物高度控制：应符合《中小学校设计规范》(GB 50099-2011)的要求。

3.6 地块竖向要求：结合地形、地貌和项目特点，按规范要求编制竖向规划设计。

3.6.1 周边马路（含现状路及规划路）标高控制：按《开平市开平大道 B 地块南部单元详细规划》要求执行。

3.6.2 规划设计方案须同时标注设计标高的 1985 国家高程。

### **3.7 建筑物退让要求：**

**3.7.1** 沿城市道路两侧新建、改建无大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其后退道路红线的距离应符合相关规定。

**3.7.2** 道路交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离，多、低层建筑不得小于 5m，高层建筑不得小于 8m（均自道路规划红线直线段与曲线段的连接点算起）。

**3.7.3** 沿建筑基地边界和沿公路、河道、铁路、渠道两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离必须符合消防、防汛和交通安全等方面的要求。

**3.7.4** 建筑物的围墙、基础、台阶、管线、落地阳台和附属设施，不得逾越道路红线。在规定的后退道路红线的距离内，不得设置零星建筑物：雨篷、阳台、招牌、灯饰等可外挑，但其距离室外地面的净空高度不得小于 2.5m。

**3.8** 沿河道规划蓝线（市自然资源局按城市总体规划确定长期保留的河岸规划线）两侧新建的建筑物，其后退河道规划蓝线的距离除有关的规划另有规定外，不得小于 10m。（本地块的规划用地红线及建筑控制线要求，详见建设用地规划红线图。

**3.9** 开发项目必须按批准的有效的建设用地规划红线图和规划设计要求，委托有规划设计资质的设计单位进行规划设计。

**3.10** 建设过程中确需调整规划控制指标和设计条件的，必须报原批准机关审批。未经批准，任何单位和个人不得擅自更改。

**3.11** 开发单位在规划设计图（或总平面图）审定的基础上，

应同步委托有规划设计资质的设计单位进行给水、雨水、污水、电力、电讯、燃气、消防、公共卫生设施、绿化等设计，报市有关职能部门审批。上述各设计尚未审定的，市自然资源局对开发项目的单体建筑设计方案不予审批。

#### **4、建筑设计要求**

**4.1** 建筑设计必须符合《中小学校设计规范》(GB 50099-2011)；建筑面积计算原则上依照《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)中建筑面积计算的有关规定执行。

**4.2** 建筑的体量、高度、材料、色彩应与周围环境相协调，突出开平建筑的特色风貌。

#### **5、交通组织要求**

**5.1** 机动车出入口：南、北侧 人流出入口：南、北侧

**5.2** 配建汽车停车位泊位：每 100 个学生配置的停车位数不得少于 3 个。

**5.3** 配置建成汽车充电桩的停车位数不得少于总停车位数的 10%。

**5.4** 预留区内汽车充电桩设施的变配电容量、站房及管廊等设施。

#### **6、市政配套要求**

**6.1** 地块四周的市政配套工程（绿化、铺装、地下管线等）由业主按规划审核的范围和要求建设。

**6.2** 开发地块的详细规划报市自然资源局审批的同时，业主应同步委托具有规划设计资质的设计单位设计该地块内的管线

综合规划图（其中包括给水、排水、电力、电视电讯、燃气等各类工程管线），并报市自然资源局审批。

**6.3 排污要求：**区内排污系统必须按雨污分流的标准进行设计，雨污分流系统规划为本地块规划设计范围。

**6.4 开发地块内应统一规划设置供水设施、配电设施、燃气设施、污水处理设施、垃圾站（房）及其他市政公用设施。**

**6.4.1 配电设施：**该地块须按规范设置配电用房或设备，并在首期建设的同时配套建成。建设单位应根据项目的建设规模和用电需求情况，在项目规划设计方案阶段先行咨询供电部门的意见后进行统一的供电规划，确定用电容量、供电方式、配电房位置及各配电房供电范围等，并在项目总平面规划图中标明配电房位置以及尺寸。

**6.4.2 环卫设施：**该地块须设置不少于 1 座垃圾房，且须满足环卫部门布置的要求。

**6.4.3 燃气设施：**按项目特点和规范要求做好规划设计。

**6.4.4 污水处理设施：**按项目特点和规范要求做好规划设计。

**6.5 人防设施要求：**必须按人防办要求和相关规定配套完善此地块的人防设施。

**6.6 消防、防火要求：**地块内须合理布置消防通道，各建筑物及地下室根据不同的使用功能，须遵守相应的防火规范。

**6.7 用地内的公共配套设施**须由项目开发建设单位按有关规定和规划要求（面积、规模、建筑风格等）配套建设完善，其中垃圾房、配电房须由开发建设单位在首期建设的同时配套建成，

并无偿移交市府相关部门监督使用。

## 7、其它要求

7.1 方案申报前应首先办理有关用地手续。

7.2 规划设计除应满足上述要求外，还应符合其它相关规范要求。

## 8、遵守事项

8.1 持本规划设计条件委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

8.2 本规划设计条件书所列条件是我局审批设计方案的依据之一。

8.3 设计方案编制完成后，按要求报送有关文件和图纸申报审批。

8.4 经批准的规划图有效期限为2年，过期未实施的，必须重新申请审批。否则，规划图自行失效。

8.5 本工程涉及消防、文物、环保等问题时，应与有关行政主管部门取得联系。

8.6 本规划设计条件书共4页。

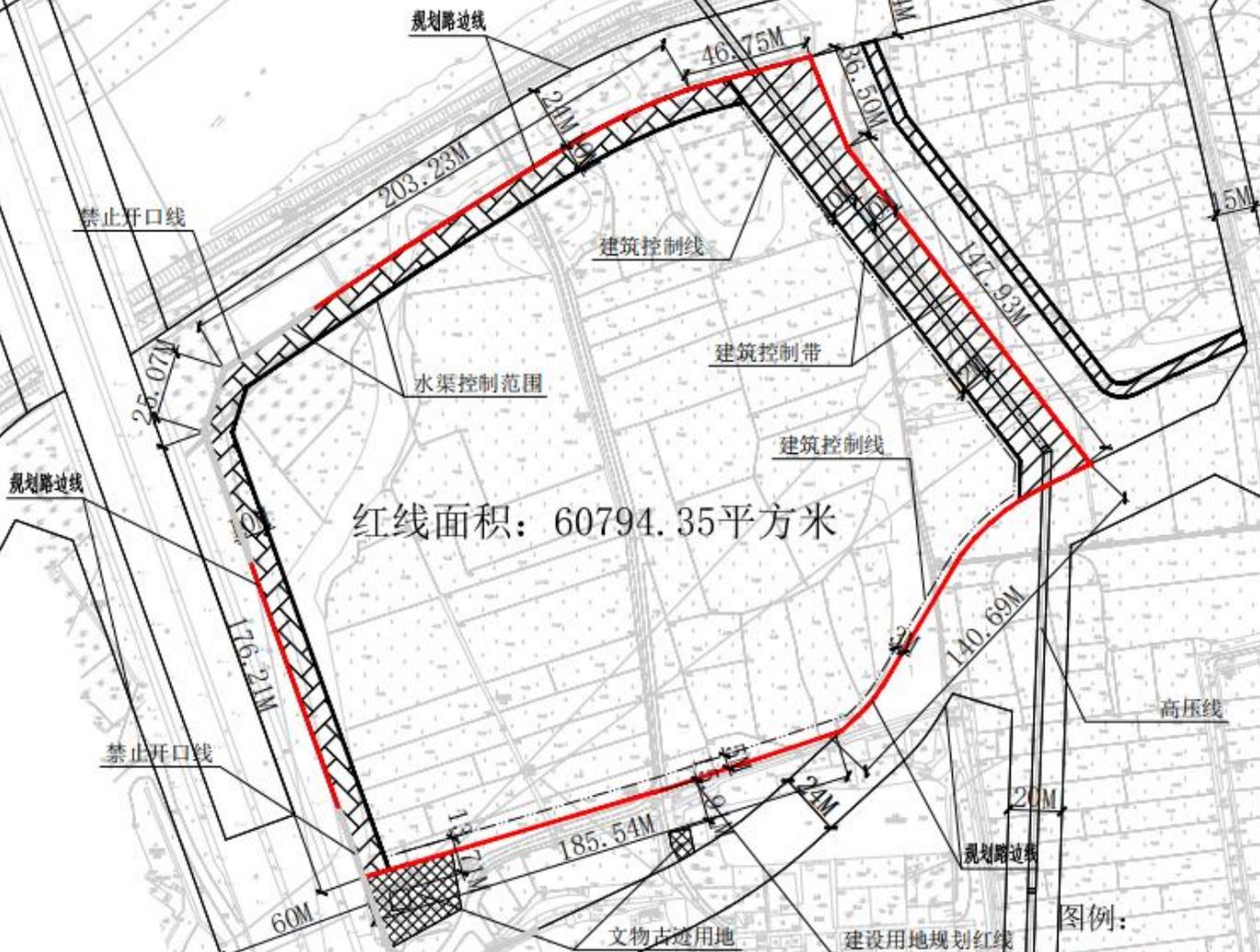
8.7 本规划设计条件书解释权属开平市自然资源局。

附件：开平市长沙街道东汇西路中小学用地地块建设规划  
红线图

# 开平市长沙街道东汇西路中小学用地地块建设用地规划红线图



1:1500



1. 图中所示建筑控制线为最低要求，具体须根据建筑体量及高度按规范要求退缩并须符合消防、交通等方面的要求。
2. 地块内现状建筑及各类管线需拆迁后方可按此建设用地规划红线图和规划设计条件书的要求实施。
3. 本图的坐标系为2000国家大地坐标系。
4. 此图解释权属开平市自然资源局。