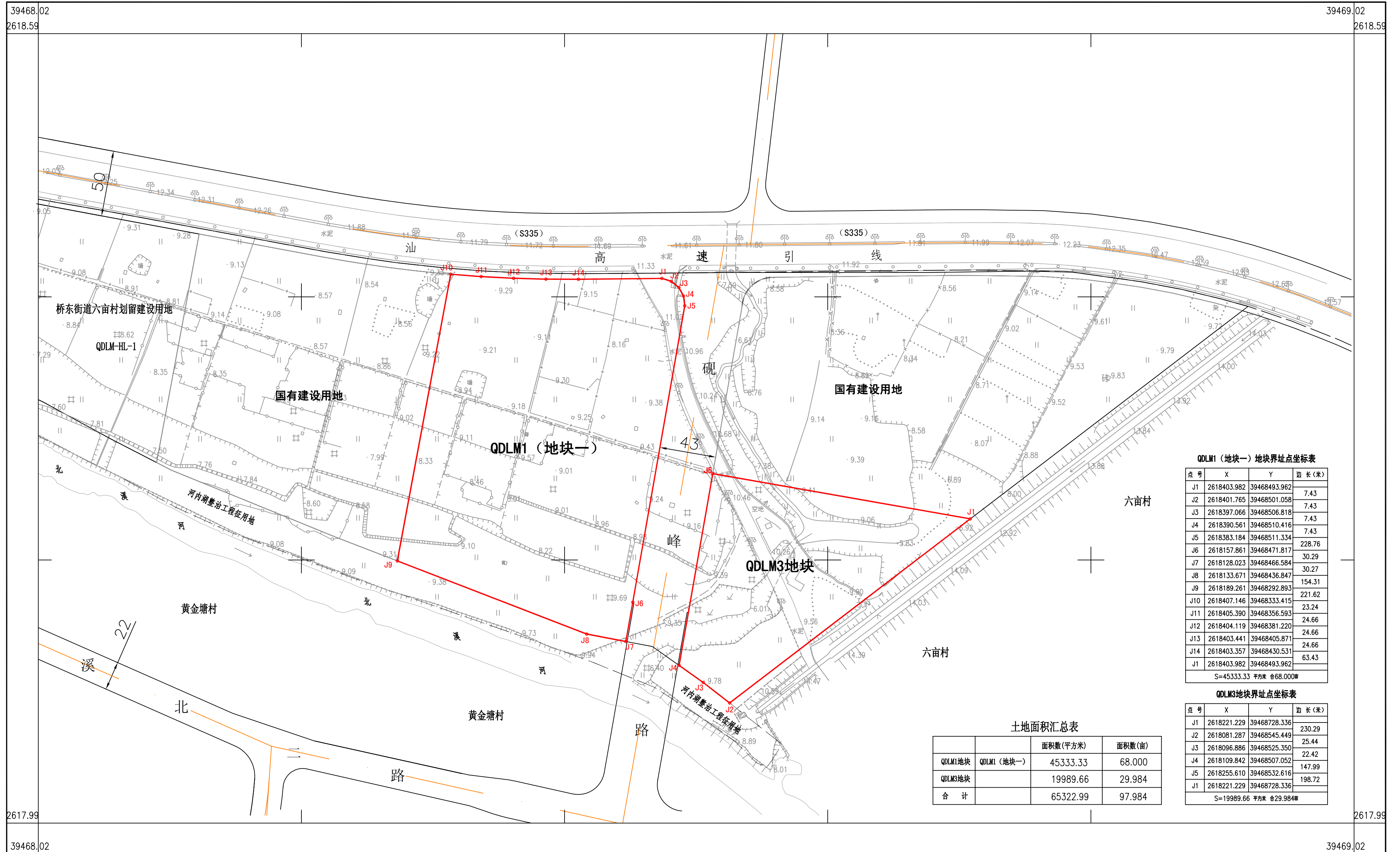


QDLM1 (地块一) 地块、QDLM3地块红线图

2618.0-39468.0



QDLM1 (地块一) 地块界址点坐标表

点号	X	Y	边长(米)
J1	2618403.982	39468493.962	7.43
J2	2618401.765	39468501.058	7.43
J3	2618397.066	39468506.818	7.43
J4	2618390.561	39468510.416	7.43
J5	2618383.184	39468511.334	228.76
J6	2618157.861	39468471.817	30.29
J7	2618128.023	39468466.584	30.27
J8	2618133.671	39468436.847	154.31
J9	2618189.261	39468292.893	221.62
J10	2618407.146	39468333.415	23.24
J11	2618405.390	39468356.593	24.66
J12	2618404.119	39468381.220	24.66
J13	2618403.441	39468405.871	24.66
J14	2618403.357	39468430.531	63.43
J1	2618403.982	39468493.962	
S=45333.33 平方米 合68.000亩			

QDLM3地块界址点坐标表

点号	X	Y	边长(米)
J1	2618221.229	39468728.336	230.29
J2	2618081.287	39468545.449	25.44
J3	2618096.886	39468525.350	22.42
J4	2618109.842	39468507.052	147.99
J5	2618255.610	39468532.616	198.72
J1	2618221.229	39468728.336	
S=19989.66 平方米 合29.984亩			

土地面积汇总表

	面积数(平方米)	面积数(亩)
QDLM1地块	45333.33	68.000
QDLM3地块	19989.66	29.984
合计	65322.99	97.984

潮州市自然资源规划和调查监测中心

2021年8月30日数字化成图。
2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准。
1996年版图式。

1:2000

测量员: 陈佳 李鹏
绘图员: 陈佳
检查员: 张学强 李鹏

建设用地规划条件

编号：2021年第17号

1、用地情况

(1) 用地位置：湘桥区汕汾高速引道六亩村段南侧 QDLM1（地块一）、QDLM3 地块

(2) 总用地面积：约 65323 平方米，折合 97.98 亩（以出让用地红线图为准）

建筑用地面积：约 65323 平方米（其中二类居住用地 45333 平方米，中小学用地 19990 平方米）

2、土地使用性质及用地控制指标

控制性详细规划地块编码	D08-03-03B	D09-01-01B
拟出让用地红线图地块编号	QDLM1（地块一）	QDLM3
用地面积	45333 平方米 （折 68.00 亩）	19990 平方米 （折 29.98 亩）
规划土地使用性质	二类居住用地（R2）	中小学用地（A33）
容积率	≤3.5	≤2.5
建筑密度	≤30%	≤35%
建筑限高	≤80 米	≤60 米
绿地率	≥30%	≥25%

3、用地对建筑的要求：

(1) 地上、地下、半地下建筑物退非临路规划用地边界线的距离按《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》

(2) 地上建筑物退道路红线的距离：D08-03-03B 地块北临汕汾高速引道（50 米）≥5 米、10 层及 10 层以上每增加一层增退 0.5 米，东临砚峰路（36 米，局部展宽 43 米）≥5 米、10 层及 10 层以上每增加一层增退 0.5 米；D09-01-01B 地块西临砚峰路（36 米，局部展宽 43 米）≥5 米、10 层及 10 层以上每增加一层增退 0.5 米

(3) 建筑间距：满足国家、省有关规范及市有关规定的安全、日照、卫生等要

求

(4) 消防间距及消防通道：按规范

4、交通出入口方位：D08-03-03B 地块：北（N）（临汕汾高速引道）、东（E）（临砚峰路）；D09-01-01B 地块：西（W）（临砚峰路）

5、停车数量：

(1) 机动车： ≥ 1.0 车位/100 m²住宅建筑面积，配建停车位应按 100%比例配建充电桩或预留充电设施接口； ≥ 0.6 车位/百师生（幼儿园、小学），配建停车位应按 10%比例配建充电桩或预留充电设施接口。

(2) 非机动车（自行车）：按规范

6、城市设计要求：建筑立面设计应美观大方，与周边环境相协调。

7、配套要求：应按国家有关规范的规定配套教育、社区综合服务、市政公用等公共配套设施（详见[2021]年第 17 号建设用地规划条件附表）；在项目建成后，其中幼儿园、九年一贯制学校、社区服务站、养老服务设施等应按有关规定无偿移交当地政府或相关行政主管部门；该地块的排水应雨污分流，污水应接入市政排污干管。

8、其他要求：中小学用地的建设方案应征求教育主管部门意见；应按《无障碍设计规范》的要求配建无障碍设施。

9、遵守事项：遵守《城乡规划法》、《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》及国家有关法律、法规、规范。

注：凡法定程序需提供《建设用地规划条件》的，建设单位应予以提供正件，复印件无效，2018 年 6 月 26 日出具的 2018 年第 19 号建设用地规划条件作废。

附：[2021]年第 17 号建设用地规划条件附表



[2021]年第17号建设用地规划条件附表

类别	项目名称	设置规定	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)
教育 设施	幼儿园 (含托儿所)	1、1处≥15班，用地应独立设置； 2、幼儿园的规模应满足D08-03-03B、D09-01-01A等地块的学位需求，宜靠近南侧规划防护绿地布置，并有独立对外交通出入口； 3、每班按30座计； 4、层高不宜高于3层； 5、建筑宜布置于可挡寒风的建筑物的背风面，但其生活用房应满足底层满窗冬至日不小于3h的日照标准； 6、活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外； 7、应包括托儿所使用功能。	≥2950	≥4050
	九年一贯制 学校	1、1处≥36班，其中小学≥24班，初中≥12班； 2、小学每班按45座计；初中每班按50座计； 3、小学服务半径不宜大于500m；初中服务半径不宜大于1000m。		19990
社区 综合 服务 设施	物业管理 与服务	按不低于物业总面积的2‰配置物业管理用房。建筑面积最低不少于50平方米，最高不超过300平方米。		
	社区服 务站	1、含社区服务大厅、居委会、治安联防站、残疾人康复室等； 2、设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立的使用通道。	≥600	

	养老服务设施	建筑面积按 20 m ² /百户配套。		
文化体育设施	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	<ol style="list-style-type: none"> 1、包括室外综合健身场地、老年户外活动场所; 2、服务半径不宜大于 300m; 3、老年人户外活动场所应设置休憩设施,附近宜设置公共厕所; 4、宜结合绿地设置。 		≥450
商业服务业设施	社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店等)	服务半径不宜大于 300m。		
市政公用设施	垃圾收集点(含再生资源回收点)	<ol style="list-style-type: none"> 1、设置 2 处; 2、应满足卫生、防疫及居住环境要求。 		
	公共厕所	<ol style="list-style-type: none"> 1、设置 1 处; 2、宜设置人流集中处; 3、应具备对外交通条件。 	≥50	
	变电配电室	根据专业规划设置。		
	供气间	区域燃气管网未覆盖前应设置临时供气间。		120

注: 供电、供气等专业用房的建筑面积(规模)可由专业技术部门确定。

湘桥区汕汾高速公路引道六亩村段南侧 QDLM1 地块 幼儿园（含托儿所功能）以及 QDLM3 地块九年 一贯制义务教育学校建设要求

根据现行国家执行标准，房地产开发项目的教育配套设施应无偿移交给当地教育部门使用、管理。土地竞得者按照《中小学设计规范》《城市普通中小学校校舍建设标准》《广东省义务教育标准化学校标准》《托儿所、幼儿园建筑设计规范》《广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准(试行)》等规定和自然资源部门出具的《建设用地规划条件》要求，出资建造 QDLM1 地块配套幼儿园和 QDLM3 地块九年一贯制义务教育学校各 1 所。具体建设要求如下：

一、QDLM3 地块九年一贯制义务教育学校

九年一贯制义务教育学校共设 36 个班，其中小学 24 个班，中学 12 个班，占地面积 19989.66 平方米，建筑总面积不少于 15000 平方米，并且建设地下停车场，配置不少于 100 个停车位（小型客车停车位）和约 6,198.13 平方米的运动场、沙坑、篮球场等。九年一贯制义务教育学校装修及设备配详见参考标准（附件 1）。

二、QDLM1 地块配套幼儿园（含托儿所功能）

幼儿园占地面积应至少 4050 平方米，其中室外场地面积至少 1350 平方米，建筑面积至少 2927 平方米，建设地下

停车场，配置不少于 50 个停车位（小型客车停车位）。幼儿园装修及设备配置详见参考标准（附件 2）。

建成后的学校和幼儿园产权无偿移交给湘桥区教育局并变更到其名下；学校和幼儿园用地范围内建设的地下停车场（地下空间）一并无偿移交给学校和幼儿园使用。

附件 1:

九年一贯制义务教育学校装修 及设备配置参考标准

1. 墙面: 外墙用外墙砖装饰; 小学内墙普通教室、功能室、活动室和学生宿舍 1.2 米高贴浅色瓷砖, 初中内墙普通教室、功能室、活动室和学生宿舍 1.4 米高贴浅色瓷砖, 舞蹈室墙裙高度不低于 2.1M, 体育馆、合班教室、音乐室、舞蹈室墙身天花应贴吸音材料, 其余搨灰面扫乳胶漆二次; 架空层、走廊、梯间墙柱面用外墙砖贴到顶; 卫生间、厨房浅色瓷片贴到顶。

2. 地面: 教学用房使用耐磨防滑砖(规格不小于 60CM*60CM, 防滑性能需做试水测验); 办公用房使用抛光砖(规格不小于 (60CM*60CM) 或石材; 梯级踏面、踢面用黑白麻花岗岩, 侧面贴地砖; 厕所、厨房、走廊用防滑耐磨亚光地面砖; 音乐室、舞蹈室用强化型复合木地板或实木地板, 体育馆采用运动专业原木地板, 计算机室、网络控制室宜采用防静电陶瓷架空地板。

3. 门窗: 门洞额宽度不应小于 1.2M, 门扇上设观察窗, 门框上部设采光通风窗。教室及实验室窗户最上排应设可活动的通风窗。教室及实验室的窗台适宜高度 0.9M-1M, 实验室的窗间墙宽度不应大于 1.2M。门窗开启后不应影响室内

空间的使用和走廊通行的便利与安全。选用烤漆钢板夹芯门或塑钢门、连门框成套防火门(设观察窗);会议室及办公室在不存在太阳暴晒情况下可选用实木门。窗宜采用铝合金窗(含断热型)、铝塑共挤节能窗,型材及玻璃厚度、品种应符合相关使用要求,不得采用彩色玻璃(包括灰色)。窗户均不采用玻璃百叶窗。窗户下端推拉,上端固定,外窗安装半窗高防盗网。

4. 护栏、扶手建议采用不锈钢或实体护栏,楼梯靠墙一侧设幼儿园扶手,离地高度不大于 0.6 米。二楼以上走廊栏杆、楼梯栏杆高度不低于 1300mm,楼梯栏杆不得采用易于攀登的构造和花饰;杆件或花饰的镂空处净距不得大于 110mm,当楼梯井净宽大于 0.2 米时,必须采取安全措施。走廊栏杆建议 0.9 米以下采用实体栏杆,0.9M 以上采用杆件。如整体采用杆件,需从可踏面计算栏杆高度并设置防攀爬措施。

5. 室外道路采用石材或透水地面砖。

6. 塑胶跑道、室外篮球场、排球场、人造草采用合成材料面层,应符合《符合国家规范》和国家最新标准,篮球场配标准篮球架,运动场设置高杆照明灯。

7. 学校大门采用电动门闸,高度不低于 1.8M。

8. 室内有水源、电源的应设总控制阀。实验室内电源插座与照明用电应分路设计、分别控制。新建实验室应预留综合布线系统的竖向贯通井道及设备位置。

9. 卫生间入口及窗户应考虑遮挡。

10. 如教学专用室场为东西座向的，需在西向采用遮阳设计，

11. 普通教室及教学专用室设砖砌讲台（高 20 厘米）宽度 1.2 米，讲台饰面与教室地面相同。

12. 独立柱的边角为圆角花坛阳角装饰包圆角。

13. 教学用房照明需满足符合国家规范的要求。安装时，需选取一间场室进行照明抽样检测并提供抽样检测报告。平均照度要求大于 300Lx，显色指数 R，大于 80，眩光值 UGR 不大于 16，在照度计算时，维护系数宜采用 0.8。经验值为 7*9 米的标准课室采用 3*4 支的细管径三基色荧光灯，面积不同情况下视情况增减灯管数。美术室、计算机室、电子阅览室，平均照度要求大于 500Lx，其他实验室的照明参照普通教室。灯具应配有灯罩，不得采用裸灯，安装高度离地面约 2.6 米，其长向垂直黑板；黑板上方有 3 支 40W 三基色荧光灯，悬挂在黑板前上方 1.5m，悬挂高度与黑板上缘平齐或稍高，应配有灯罩，保证光源直射黑板。在照度计算时，维护系数宜采用 0.8。体育馆照明应考虑便于检修。

14. 风扇采用摇头扇，需要吊装，并安装防坠保护吊链，一般课室中间安装 6 台，教坛上方安装 1 台，其他专用室中间位置应按面积比例适当增加风扇数量，安装高度距地面小学不低于 2.8 米，中学不低于 3 米。

15. 各场室设置漏电开关，设置两组空调插座。讲台侧墙面设置两组电源插座，后墙设置一组电源插座；每组电源插座均应为 220V 二孔、三孔安全性插座。各实验室内，教学用电应设置专用线路，并有可靠的接地措施。音乐室、美术室，书法室四面墙上应各设一组二眼和三眼的电源插座。

16. 网络系统采用综合布线，教学用房、行政管理及教研用房、生活用房等均安装网络终端。

17. 普通教室和实验室的黑板、讲台要预留网络终端接口，网线和强电线必须分别走穿管线，并且距离保持不小于 30CM。

18. 消防联动设备建议单独设施，不与住宅小区共用。

19. 需有独立产权的用水、用电、煤气。用电负荷应考虑空调并留有余地，以满足不断采用现代化教学手段及教学设备逐步增多的需要，不得与商业用电共用电房。建议小学用电量不小于 630KVA，初级中学用电量不小于 800KVA。班额较大的学校视班额情况设置。

20. 设置空调安装位置并连接专用排水管道和预留空调安装管线。

21. 校园按照无障碍环境建设，并配置 2 部无障碍电梯。

22. 教学办公设备设施配置，按照《广东省九年制学校教育装备标准》要求，至少配置教室和功能室的课桌椅和教室一体机、教师办公室办公桌椅、会堂座椅等，采购设备设施要符合当年度采购标准。

附件 2:

幼儿园（托儿所）装修及设备配置 参 考 标 准

1. 墙面: 外墙用外墙砖装饰; 活动室、功能室、活动室
内墙贴 1.3 米高浅色瓷砖, 音体室墙身天花应贴吸音材料,
其余灰面扫乳胶漆二次; 架空层、走廊、梯间墙柱面用外墙
砖贴到顶; 卫生间、厨房浅色瓷片贴到顶。

2. 地面: 教学用房、走廊使用 2M 以上厚度的专业用于幼
儿园的 PVC 胶环保地板; 办公用房使用抛光砖(规格不小于
(60CM*60CM) 或石材; 梯级踏面、踢面用防滑地胶面层或防滑
梯级砖, 设置防滑条或防滑槽, 侧面贴地砖; 厕所、厨房、
走廊用防滑耐磨亚光地面砖; 音乐室、舞蹈室用强化型复合
木地板或实木地板。

3. 门窗: 门洞宽度不应小于 1.2M, 门扇上设观察窗,
门框上部设采光通风窗。门窗开启后不应影响室内空间的使
用和走廊通行的便利与安全。选用烤漆钢板夹芯门或塑钢
门、连门框成套防火门(设观察窗), 1.2 米以下部分应设置
防夹手设施; 会议室及办公室在不存在太阳暴晒情况下可选
用实木门。窗宜采用铝合金窗(含断热型)、铝塑共挤节能窗,
型材及玻璃厚度、品种应符合相关使用要求, 不得采用彩色
玻璃(包括灰色)。窗户均不采用玻璃百叶窗。窗户上端推拉,
下端固定, 外窗满窗设不锈钢防护栏, 开设逃生窗口。

4. 护栏、扶手建议采用不锈钢或实体护栏，楼梯两侧侧设幼儿园扶手，离地高度不大于 6 米，二楼以上走廊栏杆、楼梯栏杆高度不低于 1300mm，楼梯栏杆不得采用易于攀登的构造和花饰；杆件或花饰的镂空处净距不得大于 90mm，当楼梯井净宽大于 0.2 米时，必须采取安全措施。走廊栏杆建议 0.9M 以下采用实体栏杆，0.9M 以上采用杆件。如整体采用杆件，需从可踏面计算栏杆高度并设置防攀爬措施。

5. 出入口台阶超过 0.3M 并侧面凌空时，应设置防护措施，防护措施净高不低于 1.05M。

6. 活动室、功能室的窗台高度为 0.6 米以下。

7. 如功能室为东西座向的，需采用遮阳设计。

8. 设置空调安装位置并连接专用排水管道和预留空调安装管线。

9. 楼梯除设成人扶手外，应在靠墙一侧设幼儿扶手，其高度不应大于 0.6 米；楼梯若采用栏杆，其间距不应大于 11 厘米；

10. 塑胶跑道、户外活动场地、人造草等采用合成材料面层，应符合国家及广东省的最新标准。

11. 幼儿园大门采用电动门闸，高度不低于 1.8 米。

12. 独立柱的边角为圆角，花坛阳角装饰包圆角。

13. 活动室、寝室、图书室、美工室等幼儿用房宜采用细管径直管形三基色荧光灯，配有电子镇流器及保护罩，也

可采用防频闪性能好的其他节能光源，不得采用裸管荧光灯灯具；保健观察室、办公室等可采用细管径直管形三基色荧光灯，配用电子镇流器或节能型电感镇流器，或采用 LED 等其他节能光源。灯具开关不低于 1.5M，另需预留安装紫外线消毒灯电源及插座。

14. 风扇采用摇头扇，需要吊装，并安装防坠保护吊链，一般课室中间安装 10 台，教坛上方安装 1 台，其他专用室中间位置应按面积比例适当增加风扇数量。

15. 幼儿园的房间内应设置插座，且位置和数量根据需要确定。活动室插座不应少于四组，寝室插座不应少于两组。插座应采用安全型，安装高度不应低于 1.8m。插座回路与明路回路应分开设置，插座回路应设置剩余电流动作保护，其额定动作电流不应大于 30mA。

16. 厨房安装送餐梯，餐梯门与地坪齐平。

17. 网络系统采用综合布线，教学用房、行政管理及生活用房等均安装网络终端。

18. 需有独立产权的用水、用电、煤气。用电负荷应考虑空调并留有余地，以满足不断采用现代化教学手段及教学设备逐步增多的需要。建议用电量不小于 315KVA，班额较大的学校视班额情况增加。

19. 校园按照无障碍环境建设，并配置 2 部无障碍电梯。

20. 教学办公设备设施配置，按照《广东省幼儿园(班)设备设施配备标准(试行)》、《广东省教育厅关于规范化城

市幼儿园的办园标准（试行）》要求，至少配置教室和功能室的课桌椅；教室一体机、教师办公室办公桌椅、会堂座椅等，采购设备设施要符合当年度采购标准。