

校区工程建设中教育用地规划方案的比较探究

陈奕璋

广西景泰工程管理有限公司

摘要: 学校工程建设一向容易为社会所诟病, 诸如规划设计不合理、领导决策失误、工程质量问题等。教育用地主要用于学校基础设施建设、校园活动场地等。本文结合河池市实验小学·澳门国际城校区建设项目的实际, 主要探讨了校区工程建设中教育用地规划方案和校区工程教育用地规划问题的协调, 仅供与同仁交流、探讨。

关键词: 校区工程建设; 教育用地; 规范设计; 工程施工

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6288.2022.02.207

一、引言

随着城市化建设速度的不断加快, 我们广西的一些城市的土地资源短缺问题日益突出, 为了有效缓解教育用地资源供需的被动局面, 在城市校区工程项目建设中, 应合理使用土地资源、做好工程设计与施工的质量管理工作, 尤其是要体现出规划的科学性、持久性和连续性, 以及城乡建设用地的灵活性、技术性和创新性。围绕教育事业、城乡一体化发展的重心, 注重改善城乡建设用地结构, 兼顾长期与短期, 加强合理规划教育项目建设用地, 做到统筹兼顾, 资源分配与布局平衡, 不断提升建设用地的利用率, 助推国家、地方教育事业发展和城市化建设进程。

二、工程概况

河池市实验小学·澳门国际城分校建设地点位于河池市城东新区上任七路与上任三路交界处旁, 河池市·澳门国际城双语幼儿园位于澳门国际城小区内东面(D-11-3地块原四期的右角)。该项目毗邻市政广场, 周边有河池市体育馆、图书馆。

河池市实验小学·澳门国际城分校用地为20193.76平方米(折合30.29亩), 建筑面积为9923.7平方米, 办学规模为小学36个班; 河池市·澳门国际城双语幼儿园用地为4466.89平方米(折合6.7亩), 建筑面积为3000平方米, 其中新建教学综合楼总建筑面积约2917.44平方米。



图1 项目的鸟瞰图

河池市实验小学·澳门国际城分校项目建设的地点位于河池·澳门国际商贸城内, 周边供水、供电、通讯、交通和场地条件优越, 有利于建设。

三、项目总平面图布置、主要建筑物及公辅设施

(一) 建筑设计指导思想与原则

(1) 崇尚生态原则: 充分考虑校区的自然水体环境、现状和文化底蕴的展现, 从营造整洁、便捷的生态环境的高度出发进行设计布局与建筑构思, 塑造生态型的新校园, 践行新建筑理念与概念。(2) 文化导入原则: 加强文化设施的合理配置, 在功能设计、整体环境等方面体现知识性、人文性和现代化特色, 使建筑文化智慧校园、绿色校园的结合上努力实现有机统一。

(3) 高起点、高标准原则: 结合当今规划学科的新理念、新方法, 以建设全国先进、省内一流的花园式学校为目标, 体现河池市的教育文化气质与城市开发效益、外化实力。(4) 以人为本原则: 强调校园、人、环境和自然、环境的融合、和谐与协调, 充分考虑师生、周边居民的出行习惯、道路需求, 极力创造一个个性化、个性鲜明的互动建筑物空间、人与物友好的交互环境。

(二) 总平面布局及功能分区

总平面规划体现与时俱进、以人为本的精神, 既有浓厚的文化气氛, 又是安静的学习园地。河池市实验小学·澳门国际城分校主出入口设置于用地南边的上任三路旁, 次出入口设置于上任七路旁。整个校区以主入口为轴线, 进入校门为200米的环形运动场, 供师生举行各种规模的活动使用。河池市实验小学·澳门国际城分校教学楼设在校区南部, 配套有图书馆、行政综合楼。河池·澳门国际城双语幼儿园位于澳门国际城小区内东面(D-11-3地块原四期的右角)。具体来说, (1) 道路交通: 加强内部功能组织和便利内外交通联系, 有效实施局部人车分流系统, 道路两侧组成绿化带。与此同时, 校园内充分考虑汽车与自行车的停放问题, 汽车停放采用地面植草砖车位的方式, 就近分散安排于各功能区附近; 自行车的停放采取就近安排方式, 分散设置于

各功能区的主要入口附近，采用自行车棚与半地下自行车库相结合的形式停放。（2）运动区：布置在校园内。设有塑胶跑道，跑道内布置篮球场、排球场。

四、校区工程建设中教育用地规划方案的对比

本文这里以河池·澳门国际城D-9地块与D-11-3地块规划的调整为例，展开探讨。根据河池土地储备中心对河池·澳门国际城用地规划设计的要求教育用地的用地面积为24500平方米，折合36.75亩。原规划方案设计D-9地块为教育用地。

经过我司再对D-9地块与D-11-3地块进行规划设计调整：方案一、方案二来对比，并对周边环境的评估及对周边的道路（上任三路、上任七路、上任东路）的车流进行调查后：

（一）对方案一的评估

主要是：（1）（D-9地块）半圆形地形，位于小区中央地段，西面（上任三路）为矿山机械厂住宅区、住宅安置房；东面为金和佳苑小区，南面为上任七路，三面路面的均为18米（红线），以上东西面均是形成住宅区，D-9地块成为住宅小区出入的“交通岛”。周边的高层住宅对学校产生压迫感。（2）根据以上调查结果后上任三路、上任七路均为车流量比较大，原规划教育用地小学生、幼儿园的上学及放学后有一定安全隐患，接送时间会成交通拥堵。（3）原规划教育用地（D-9地块）为20193.76平方米（30.29亩）与规划要求用地面积24500平方米，折合36.75亩，还少6.46亩。如要满足规划用地面积要求需调整如方案一，小学与幼儿园分开，但对公共运动设施、绿化环境的资源上不能共享，造成二次浪费。



图2 幼儿园立面建筑效果图

（二）对方案二的评估

方案二：把D-9地块调整为商住用地，D-11-3d地块调整为教育用地。

评估的分析，主要是：（1）（D-11-3地块）教育用地的西面（上任五路为18米宽）交接中心广场；东面为上任七路（上任七路为18米宽）并与龙江，龙江绿化地宽阔开敞，南北面为低层安置房（道路分别为12米、

9米道路，小学幼儿园四面环路，并且上任东路与龙江贴邻，空间大，车流量不是很集中，对小学生、幼儿园的上学及放学后接送时间就会减轻交通拥堵，并减少交通事故对小学生、幼儿园的安全隐患。（2）南北西面均为低层建筑，东面没有用遮挡，这样的条件环境对小学及幼儿园的通风采光非常有利，对青少年儿童的身体健康发育非常有利，也减少各种疾病的传染。（3）原四期用地为24465.35平方米（36.70亩）与规划要求用地面积24500平方米，折合36.75亩，仅差0.05亩。基本满足规划用地面积要求，如方案二，小学与幼儿园同在一地块，这样对公共运动设施、绿化环境的资源上能共享，避免了二次浪费。



图3 小学立面建筑效果图

五、对校区工程项目建设用地规划问题的分析

学校工程项目由于建设要求高、投资审计严、质量管理部门和社会关注多等收到各界关注，因此，也容易被大众所诟病、非议，在广西的各类新闻报道中，对于学校建筑工程项目建设中出现诸如规划设计不合理、领导决策失误，工程质量问题，安全监督管理不到位等的报道屡有耳闻。虽然，广西很多教育工程项目在施工建设中，会选派精干人手进行监督，但问题似乎还是依旧存在，导致了部分学校建设方没有制定明确的规划思路、监督机制失效或走形式主义等。教育用地是服务社会的基础资源，必须找到监督重点，认真研究校区工程项目建设中的风险点，发现问题尽早定性，尽早找出处理方法、思路与措施。

对于以上案例项目的建设来说，主要可能存在于以下几个问题，比如：

（一）土地规划不合理

随着城市区域的发展、不断扩展，教育用地规划不合理所造成的影响越来越突出，近年南宁的新闻报道中就屡见不鲜。从广西省内有些案例工程建设的现实状况来考察，不难发现当前的教育土地资源还处于持续热点开发的状态，在此情况下，若是对土地的使用上科学规划或规划不力，必然造成教育资源的不协调、不均

衡,以及投入资金的浪费。而且,校区建设工程项目往往对空间布局的要求和城市布局也不相同,若是存在无序土地资源开发的话,易导致土地资源无法得到合理使用,进而使得土地资源紧缺更为突出,对城市建设和教育事业的发展都极为不利。

(二) 缺乏科学的管控

《物权法》中对土地所有权问题给予了明确,但对于集体用地而言,因缺乏相关法律法规予以明确,这类土地的转让或抵押没有相应的流程予以支持,存在真空地带。此外,在城乡建设用地规划管理中,由于城乡建设用地的规划、校区建设和使用上缺乏科学管理,导致广西一些地方的城市土地乱开发、设计不力、规划较差等现象较严重,给后续的城乡发展造成不利影响、甚至制约。

六、空间规划体系下校区工程教育用地规划的协调

为了更好地调节校区工程教育用地的规划与建设经济,不少政府做出了多种类型的规划,其目的是为了推进本地教育事业的发展、升级提档。但是,从理论与实践上来看,区域规划出现冲突和矛盾问题,是客观存在的、难免的。在广西的一些地方城市教育用地、工程建设过程中,规划冲突与矛盾问题略有发现。

改革开放后,各级政府在兼顾粮食安全和生态安全的同时,编制了《土地利用总体规划和城乡规划》,以平衡土地要素的配置,消除土地在市场机制上存在的缺陷。进入新时代,在经济新常态的背景下,国家提出了“多规融合”,就是在现有空间规划的基础上,应用信息化手段和底线思维对城市空间管控中的各类问题做出了创新性的解决思路。

在空间规划体系下的用地规划协调上,主要应该体现出以下几点:

(一) 用地规模的合理协调

在空间规划上,用地规模协调是一项核心工作,对于城市总体规划和乡村规划的编制,要严格遵循相关的法律法规,根据社会发展规划、国民教育资源的发展需求,确保土地利用总体规划中各个环节衔接,让空间土地利用总规划和城市总体规划之间可实现相互协调,科学安排教育项目建设用地,抓好校区建设项目的设计质量、施工品质。同时,建设用地规模要与土地利用总体规划相符,保障用地规模的协调性,进行科学的、必要的、有效的宏观调控,推进本地区的可持续发展和生态校园建设的实施,以教育资源供给、制约和引导需求,作为根本的立足点、出发点,进行统筹规划、科学管理。当然,对于不同城市的教育资源开发、土地规划建设,也需要考虑到不同城市的实际特点,对用地进行

有效控制,协调好土地需求关系和供给关系,明确具体土地使用权限与房产物业权属。

(二) 用地布局的科学协调

我们知道,用地规划的协调关键在于布局的协调,从广西、南宁一些土地利用规划、教育工程项目建设的实际来看,在具体的规划设计、施工建设的过程中,用地布局协调还存在诸多的客观现实问题,严重影响了地区规划的可操作性和科学性。而且,由于在规划环节,也存在很多因素,导致无法精准预测,施工品质也得不到应有的保障。对此,在用地布局协调工作中,要协调好刚性关系和弹性关系,明确具体的土地用途分区,对各类教育项目建设用地都要严格遵循法律法规和引导政策。此外,在土地利用规划上,也需要保证其准确性、科学性,明确新建学校土地的用途规模与社会效益,确保土地协调工作中空间规划能与社会发展、教育事业和国民经济保持协调、一致与和谐。

结束语

综上所述,加强对校区教育工程建设用地的规划与开发管理,可以为广西省内的城市社会经济可持续发展和教育事业的高质量发展提供保障、支撑。此外,笔者也认为,在对于校区工程建设中,还需要对教育建设项目的施工做好监督工作,明确监督原则与范围,加强对教育用地规划、校园工程建设的关键问题的解决。人的毕竟精力有限,事无巨细不现实,很多建设工程上的技术性问题,教育部门的管理人员不可能全都懂,应当密切与工程施工、设计规划等专业人士多沟通、多交流。在开工之前做好充分准备,要立全、立好规矩,制定工程建设质量监督的方案、措施,布局和严格把控关键点,积极协调与管理,促进和实现校区工程建设项目人员各尽其职、各负其责。同时,笔者还认为,在工程实际中搞好教育工程建设项目要特别重视工程质量控制、规范施工、精细验收等领域的工作,我们应该下足功夫、扎实推进和追踪渗透,进而确保校区工程建设、教育用地规划等方面的设计质量、施工质量、验收质量。

参考文献

- [1] 王宝令, 于忠诚, 刘承现, 等. 沈阳建筑工程学院新校区规划设计方案介绍[J]. 沈阳建筑工程学院学报(自然科学版), 2001, 17(2): 156-160.
- [2] 刘小民. EPC模式下新校区建设项目管理研究[J]. 工程经济, 2018年 第6期.
- [3] 张航. 可持续设计在建筑方案创作中角色与作用的思考[J]. 建筑工程技术与设计, 2018, (9).
- [4] 王丽, 李路阳. 浅谈教育改革新形势下的高校校园规划[J]. 建筑工程技术与设计, 2016年第020期.