《儋州市滨海新区白马井北片区控制性详细规划（修编）》

批后公布材料

一、 规划背景

儋州市滨海新区白马井北片区区位条件优越，但发展较为滞后，现状基本已建设饱和且以居民自建房为主，随着儋洋一体化战略的实施，该片区战略定位和发展目标显著提升，现有土地用途和资源利用不符合社会经济发展要求，片区的基础设施和服务设施亟需完善。为进一步完善城市功能，改善人居环境，推进土地、资源的节约集约利用，优化城市空间布局，提升产业发展能级，促进经济和社会可持续发展，在环新英湾国土空间总体规划的指导下，开展本次控制性详细规划修编工作，有效管理和引导片区的综合更新改造和开发建设。

二、 规划范围

本次规划区位于环新英湾地区白马井新城，与洋浦经济开发区隔海相望，规划范围北至海岸线，南至省道 315，西至中心大道，东至环新英湾旅游公路，规划面积共 286.73 公顷，全部位于城镇开发边界以内。

三、 功能定位

统筹规划区、白马井高铁站前片区和滨海新区第二组团等相邻区域协同发展，整体打造成为高水平服务业集聚地、科创产学研转化基地、站城融合示范样板区和高品质生活社区。高水平服务业集聚地包括总部经济、国际贸易、公共服务、专业生产服务以及国际游艇港等在内的现代服务业集聚地；依托大学城打造科创产学研转化基地，集聚创新资源，促进产学研协同创新和科技

成果转移转化；通过强化站城功能与空间的紧密联系，实现站城一体，打造站城融合的发展示范样板；通过均好人性布局各级公共服务设施，打造高品质、活力繁荣舒适的高品质生活社区。规划区依托游艇码头，建设成为集旅游休闲、商业娱乐和滨海居住于一体的文旅休闲组团。

四、 功能结构

区域结合“产城乡、水林田”一体化融合布局模式，营造“一心一站三组团，一江三溪万亩田”的整体城乡空间建设格局。

“一心一站三组团”强化滨海中央商务和腹地高铁站前聚集中心的空间引领，重点建设四个一体化融合布局的生态文明组团。“一心”是位于白马井镇区东侧的城市公共服务主中心，“一站”是结合白马井站打造站城融合区，“三组团”分别是高品质生活社区组团、白马井镇区文旅休闲组团和产学研国际高教组团。“一江三溪万亩田”指恢复并串联现状河流水系，有机串联城市、乡村及生态田园空间，创造三溪汇流、江海相映、绿野田园、百村振兴的发展图景。

规划区位于白马井镇区文旅休闲组团，组团内共形成四种功能区，分别为现代港口码头区，聚焦游艇产业功能，提升码头服务能力，促进游艇产业功能多元化，推动游艇新业态发展；文旅商业休闲区，结合本土文化及滨海特色，植入商业配套和文化娱乐设施，丰富片区内商业休闲和文化娱乐体验；滨海宜居生活区，通过城市更新创造高品质的生活居住环境，提升镇区形象；滨海商务办公区，位于远景城市公共服务主中心的西侧，聚焦商务办公功能。

五、用地布局

规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）明确各地块的用地性质、控制指标。

规划范围内共有城市建设用地 286.73 公顷，其中：居住用地（07）136.45 公顷，公共管理与公共服务用地（08）7.91 公顷，商业服务业用地（09）50.54 公顷，交通运输用地（12）60.85 公顷，公用设施用地（13）0.6 公顷，绿地与开敞空间用地（14）21.74 公顷，留白用地（16）8.64 公顷。

规划范围内城市建设用地汇总表

用地代码				用地名称	用地面积（㎡）	占建设用地比例
07	居住用地				1364540	47.59%
	其中	0701		城镇住宅用地	1364540	47.59%
		其中	070102	二类城镇住宅用地	1307415	45.6%
			070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	57125	1.99%
08	公共管理与公共服务用地				79068	2.76%
	其中	0801		机关团体用地	5995	0.21%
		0803		文化用地	5668	0.2%
		0804		教育用地	58944	2.06%
		其中	080403	中小学用地	40296	1.41%
			080404	幼儿园用地	18648	0.65%
		0806		医疗卫生用地	8461	0.3%
09	商业服务业用地				505364	17.63%
	其中	0901		商业用地	450745	15.72%
		其中	090101	零售商业用地	60714	2.12%
			090101/090104/090301	零售商业/旅馆/娱乐混合用地	361164	12.6%
			090102	批发市场用地	13642	0.48%
			090104	旅馆用地	15225	0.53%
		0902		商务金融用地	42361	1.48%
		0904		其他商业服务业用地	12258	0.43%
12	交通运输用地				608511	21.22%
	其中	1204		港口码头用地	115634	4.03%
		1207		城镇道路用地	477391	16.65%
		1208		交通场站用地	15486	0.54%
		其中	120802	公共交通场站用地	5031	0.18%

			120803	*社会停车场用地*	*10455*	*0.36%*
13	**公用设施用地**				**6047**	**0.21%**
	其中		1310	*消防用地*	*6047*	*0.21%*
14	**绿地与开敞空间用地**				**217420**	**7.58%**
	其中		1401	*公园绿地*	*217420*	*7.58%*
16	**留白用地**				**86393**	**3.01%**
建设用地合计					**2867343**	**100%**

六、 公共服务设施布局

规划区公共管理与公共服务用地 7.91 公顷，占城市建设用地的 2.76%，分别为机关团体用地（0801）0.6 公顷、文化用地（0803）0.57 公顷、中小学用地（080403）4.03 公顷、幼儿园用地（080404）1.86 公顷、医疗卫生用地（0806）0.85 公顷，总建筑面积约 8.25 万平方米。

规划保留现状白马井实验小学和白马井中心小学，地块编码分别为 BMJ02-03-03 和 BMJ02-01-02，在白马井实验小学南侧规划新增一处文化用地，地块编码为 BMJ02-03-04，用地面积 0.57 公顷；规划区西侧保留一处机关团体用地，地块编码为 BMJ01-06-02，拟建设儋州反走私综合执法站；规划在 BMJ02 单元新增三处幼儿园用地，地块编码分别为 BMJ02-02-02、BMJ02-06-01 和 BMJ02-07-02，用地面积共 1.86 公顷。

七、 土地使用强度控制

（1）容积率控制

容积率采用采用上限指标的控制方式。规划范围内设定三类开发强度分区，分别为低强度控制区（0＜容积率≤1.0）、中强度控制区（1.0＜容积率≤2.0）、高强度控制区（2.0＜容积率≤3.51）。

低强度控制区（0＜容积率≤1.0）：包括容积率上限为 0.5、0.8、1.0 的地块，主要为教育用地、医疗卫生用地、港口码头用地、消防用地和公共交通场站用地。

中强度控制区(1.0＜容积率≤2.0)：包括容积率上限为 1.2、1.3、1.5、1.8、2.0 的地块，主要为居住用地和商业服务业用地。

高强度控制区（2.0＜容积率≤3.51）：包括容积率上限为 2.45、2.5、3.51 的地块，主要为居住用地和商业服务业用地。

（2）建筑高度控制

建筑高度采用上限指标的控制方式。规划范围内设定四级建筑高度控制分区，分别是一级控制区（0＜高度≤20 米）、二级控制区（20 米＜高度≤40 米）、三级控制区（40 米＜高度≤60 米）、四级控制区（60 米＜高度≤80 米）。

一级控制区(0＜高度≤20 米)：包括建筑高度上限为 12 米、20 米的地块，主要为幼儿园用地、零售商业/旅馆/娱乐混合用地、港口码头用地、批发市场用地、医疗卫生用地和公共交通场站用地。

二级控制区(20 米＜高度≤40 米)：建筑高度上限为 24 米、30 米、36 米的地块，主要为机关团体用地、文化用地、中小学用地、零售商业用地和零售商业/旅馆/娱乐混合用地和消防用地。

三级控制区（40 米＜高度≤60 米）：包括建筑高度上限为 45 米、54 米、60 米的地块，主要为居住用地、旅馆用地和商务金融用地。

四级控制区（60 米＜高度≤80 米）：包括建筑高度上限为 80 米的地块，主要为零售商业/旅馆/娱乐混合用地。当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。

八、道路交通系统

规划区采用高效方格网道路网结构，构建由快速路、主干路、次干路、支路组成的四级路网系统。规划区由滨海北路、滨海一

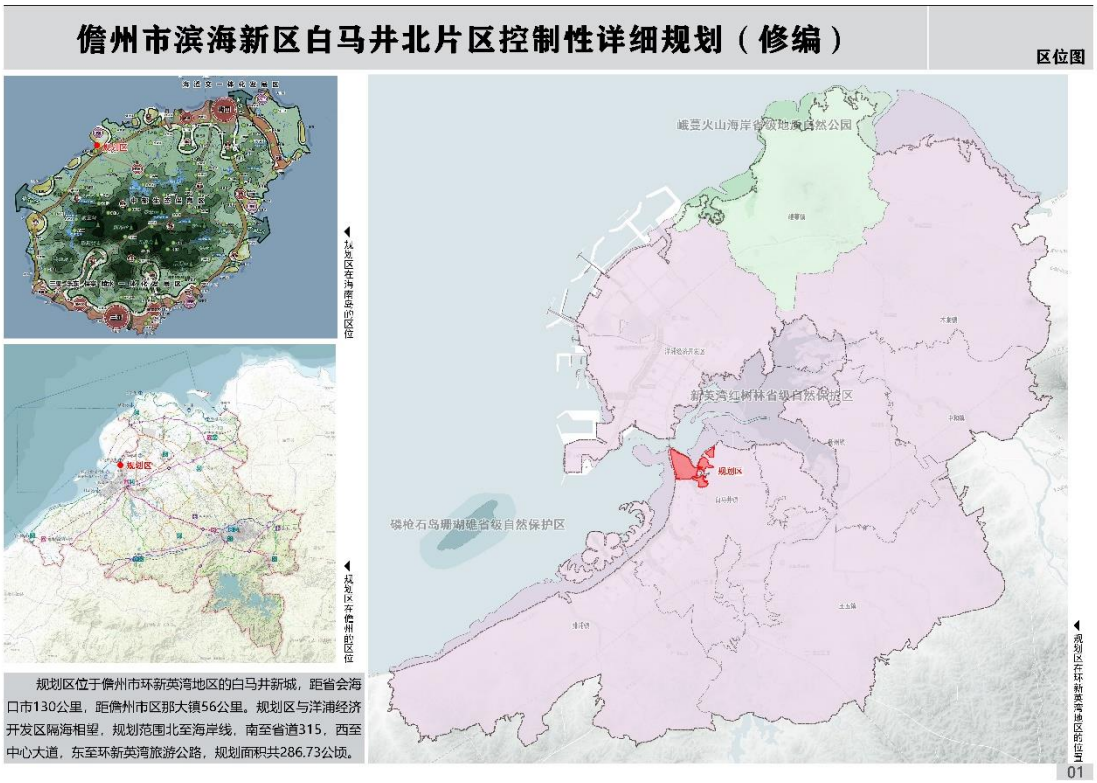
道及外环路形成“二纵一环”骨干路网系统，道路总长 20.56 公里，路网密度 7.17 公里/平方公里。

规划预留中心大道与滨海大道一般互通立交，外环路与滨海北路跨线桥，规划范围区内其余道路交叉口均采用平面交叉口形式，主要有展宽信号灯交叉口、信号灯交叉口、减速让行交叉口及右进右出交叉口四种形式。

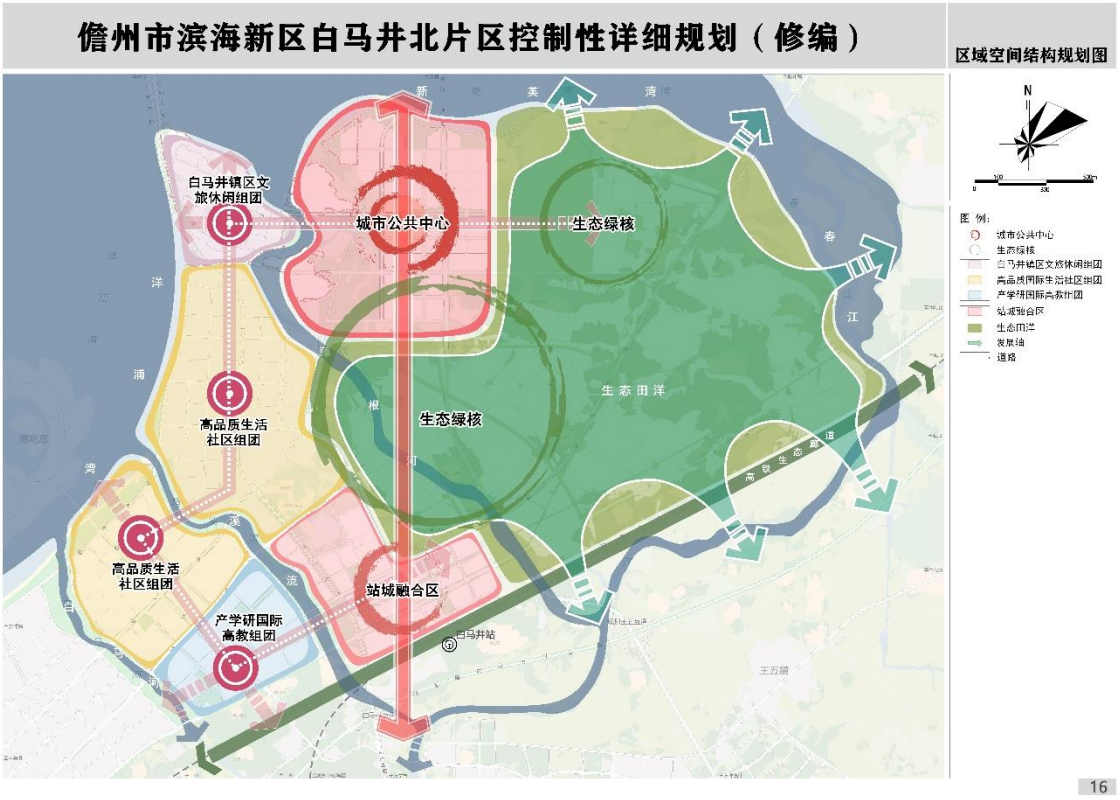
规划区结合市政道路内独立路权非机动车道、人行道构建生活性慢行道；依托滨海、水系及环湾旅游公路沿线绿带等优美自然景观，构建滨海绿道、滨水绿道及环湾旅游绿道，并向接入环新英湾绿道系统。

规划范围以配建停车位为主、社会停车为补充。规划区共规划 3 处社会停车场，分别位于 BMJ01-05-02 地块、BMJ01-06-04 地块及 BMJ02-05-02 地块，面积分别为 0.56 公顷、0.15 公顷及 0.34 公顷。

附图一：区位图

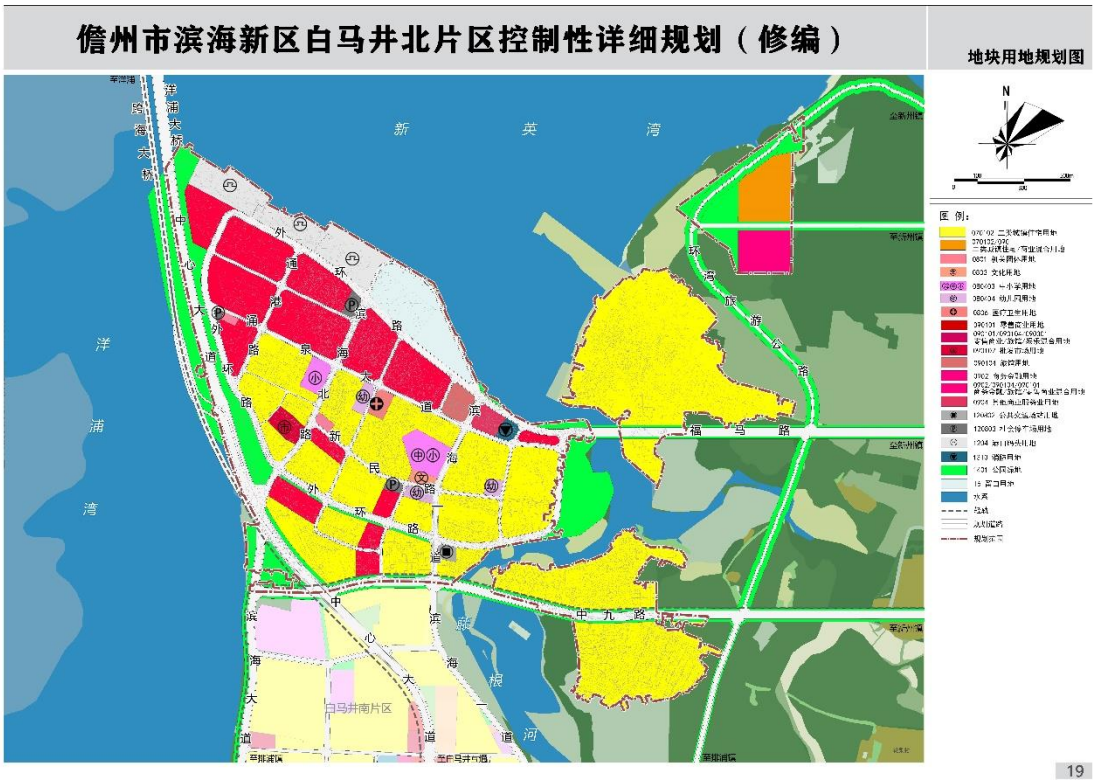


附图二：区域功能结构规划图

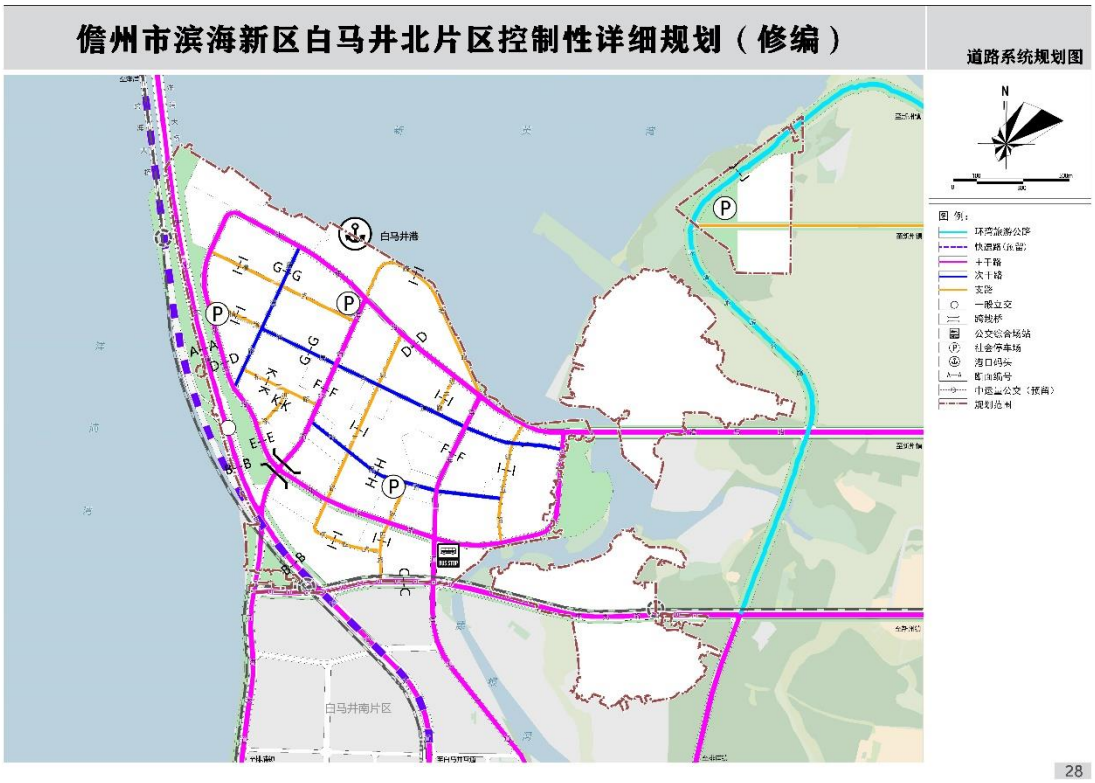


附图三：功能分区规划图

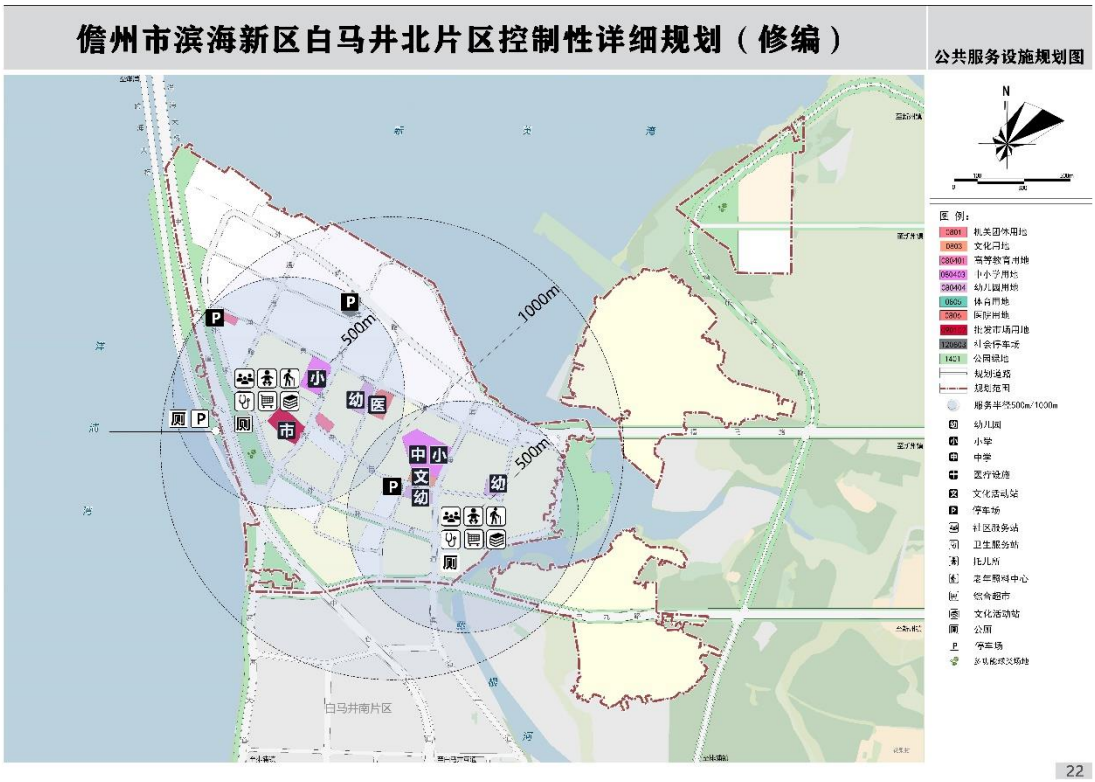
附图四：地块用地规划图



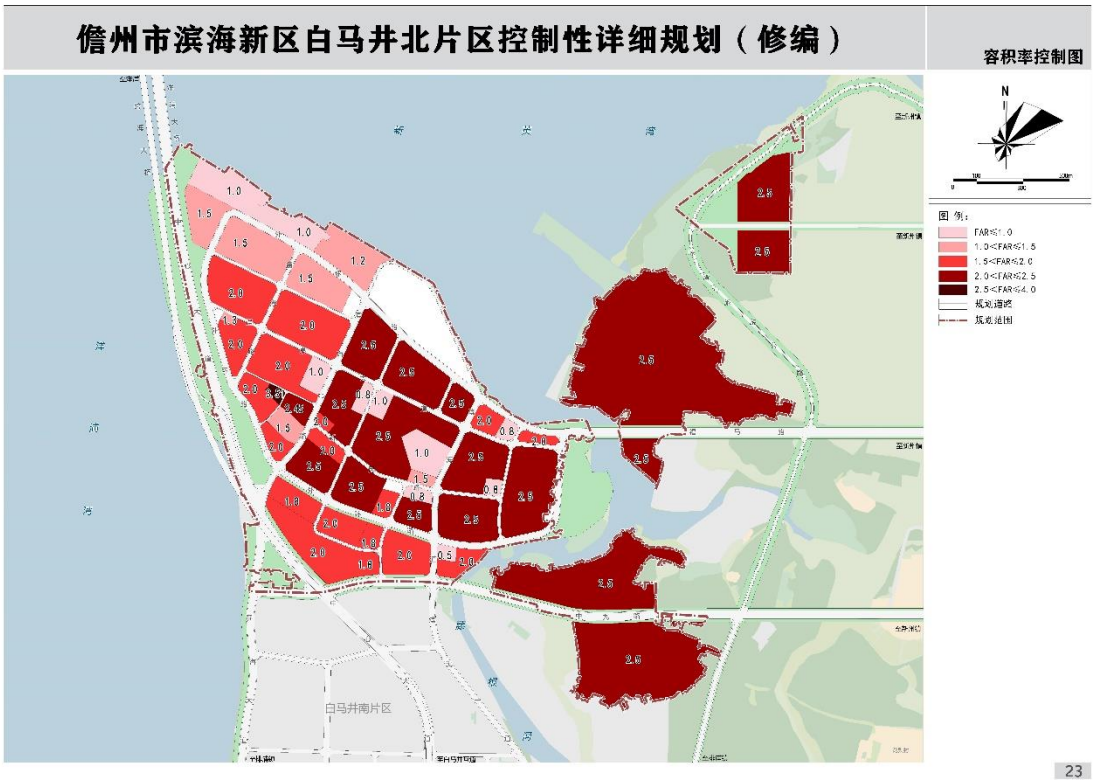
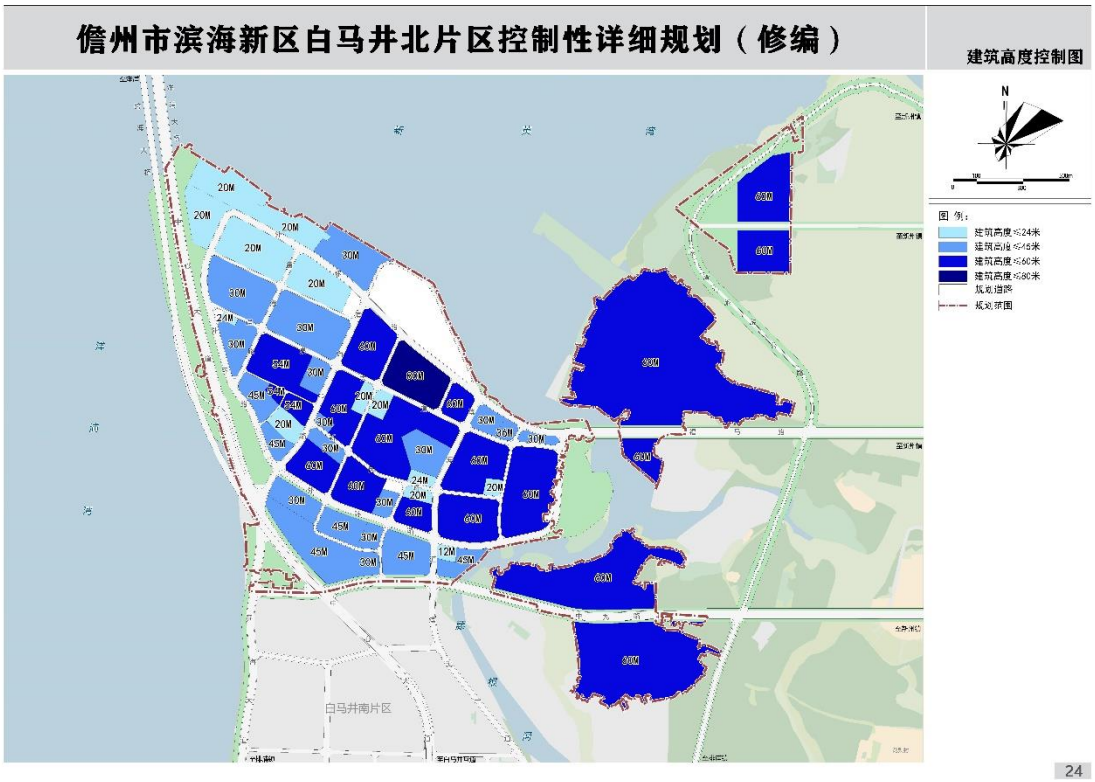
附图五：道路系统规划图



附图六：公共服务设施规划图



附图七：容积率控制图



附图八：建筑高度控制图