

# 《儋州市中和镇镇区控制性详细规划》

## 批后公布材料

### 一、规划背景

儋州市中和镇位于儋州市西北部，是古儋州州城所在地，是国家历史文化名镇，依托东坡文化和古城文化，发展文化和旅游产业。本次规划以海南省第八次党代会精神为指导，落实儋州市委市政府有关要求，重点衔接《儋州市国土空间总体规划（2021-2035）》和《儋州市中和历史文化名镇保护规划修编》等上位及专项规划内容，重点提升镇区历史文化保护、公共服务配套、交通路网结构、市政设施配套、旅游服务功能等内容。为有效管理和引导中和镇镇区的规划建设，儋州市自然资源和规划局根据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》和《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》等有关文件要求组织编制了《儋州市中和镇镇区控制性详细规划》（以下简称“本次规划”），并按程序进行了公示和征求规划地段利害关系人意见，已获得批复实施，现予以公布。

### 二、规划范围

本次规划范围与《儋州市国土空间总体规划（2021-2035）》划定的中和镇镇区城镇开发边界范围保持一致，面积约 1.41 平方公里。

### 三、总体定位

以东坡文化为核心，挖掘古镇风情特色，完善东坡文化旅游

服务，加强文化传承展示，发展文化交流和文化创意产业。打造东坡文化旅游目的地，建设文化产业创新发展区。

#### 四、总体结构

规划构建“一带、两轴、六组团”的总体结构。

“一带”即沿镇区北侧北门江形成的乡愁文化带。

“两轴”即依托中和镇镇区解放路形成的南北向寻古城镇发展轴和依托镇区东侧外围主干路形成的城镇旅游发展轴。

“六组团”即古镇旅游服务组团、文化旅游服务组团、古镇风貌协调服务组团、东坡文化核心旅游组团、现代生活服务组团和农耕文化旅游体验组团。

#### 五、用地规模

本次规划范围 141.2 公顷，其中建设用地 126.8 公顷，非建设用地 14.4 公顷。其中，居住用地（07）47.6 公顷，占规划区建设用地总量的 37.6%；公共管理与公共服务用地（08）20.3 公顷，占规划区建设用地总量的 15.9%；商业服务业用地（09）17.7 公顷，占规划区建设用地总量的 14.0%；交通运输用地（12）23.3 公顷，占规划区建设用地总量的 18.4%；公用设施用地（13）0.7 公顷，占规划区建设用地总量的 0.5%，绿地与开敞空间用地（14）11.4 公顷，占规划区建设用地总量的 9.0%，特殊用地（15）5.8 公顷，占规划区建设用地总量的 4.6%。

地块规划用地汇总表

序号	用地代码		用地名称	用地面积	
	一级类	二、三级类		面积 (公顷)	占建设用 地比例 (%)
1	07		居住用地 (小计)	47.6	37.6%
		070102	二类城镇住宅用地	34.3	27.1%
		070102/0901	二类城镇住宅混合商业用地	13.3	10.5%
2	08		公共管理与公共服务用地 (小计)	20.3	15.9%
		0801	机关团体用地	5.9	4.7%
		0803	文化用地	3.2	2.5%
		0803/0805	文化混合体育用地	0.3	0.2%
		080403	中小学用地	8.3	6.5%
		080404	幼儿园用地	1.3	1.0%
		0805	体育用地	0.5	0.4%
		080602	基层医疗卫生设施用地	0.5	0.4%
	0807	社会福利用地	0.3	0.2%	
3	09		商业服务业用地 (小计)	17.7	14.0%
		0901	商业用地	12.4	9.8%
		0901/0903	商业混合娱乐康体用地	3.5	2.8%
		090101	零售商业用地	0.4	0.3%
		090104	旅馆用地	1.3	1.0%
		0902	商务金融用地	0.1	0.1%
4	12		交通运输用地 (小计)	23.3	18.4%
		1207	城镇道路用地	15.6	12.3%
		120801	对外交通场站用地	0.2	0.2%
		120803	社会停车场用地	2.9	2.3%
		120803/1403	社会停车场混合广场用地	4.6	3.6%
5	13		公用设施用地 (小计)	0.7	0.5%
		1302	排水用地	0.3	0.2%
		1309	环卫用地	0.1	0.1%
		1310	消防用地	0.3	0.2%
6	14		绿地与开敞空间用地 (小计)	11.4	9.0%
		1401	公园绿地	10.9	8.6%
		1403	广场用地	0.5	0.4%
7	15		特殊用地 (小计)	5.8	4.6%
		1504	文物古迹用地	5.8	4.6%
8			建设用地 (合计)	126.8	100.0%
9			非建设用地 (合计)	14.4	— —
10	01/0 2/03 /04		农林用地	12.8	— —
11	17		陆地水域	1.6	— —
12			规划范围	141.2	— —

## 六、公共服务设施用地规划

公共管理与公共服务设施用地 20.3 公顷，占规划区建设用地总量的 15.9%。

### 1. 教育设施。

规划布局教育设施 9.6 公顷，其中中小学用地 8.3 公顷，幼儿园用地 1.3 公顷，占规划区建设用地总量的 7.5%。相较于现状，规划新增独立占地的 9 班幼儿园 2 个，增加 337 个学位；规划新增独立占地 18 班小学 1 个，增加 810 个学位。

教育设施一览表

序号	教育设施名称	所在地块	规划用地面积（公顷）	建设情况
1	中和镇东坡中学（初中）	ZH03-01-05	7.3	现状
2	中和镇中心学校（小学）			
3	规划小学	ZH05-01-06	1.0	规划
4	规划幼儿园 1	ZH04-02-07	0.7	规划
5	规划幼儿园 2	ZH05-01-07	0.6	规划

### 2. 医疗卫生设施

规划布局基层医疗卫生设施用地面积 0.5 公顷，占规划区建设用地总量的 0.4%。规划新增镇区医院 1 处。

### 3. 养老设施

规划布局社会福利用地面积 0.3 公顷，占规划区建设用地总量的 0.2%。规划新增社会福利设施 1 处。

### 4. 文化设施

以东坡文化为亮点，完善基层文化设施和文化队伍建设，促进东坡文化与旅游的深度融合，建成保基本、促公平、高品质的现代公共文化体育服务体系，提升文化体育的国际影响力。规划

文化用地 3.2 公顷，占建设用地面积的 2.5%，文化混合体育用地 0.3 公顷，占规划区建设用地总量的 0.2%。新增文化设施 3 处。

文化设施一览表

序号	文体设施名称	所在地块	规划用地面积（公顷）	建设情况
1	规划文化设施 1	ZH01-01-02	0.37	规划
2	规划文化设施 2	ZH06-01-02	2.33	规划
3	规划文化设施 3	ZH05-01-16	0.27	规划
4	文化设施 4	ZH06-02-04B	0.49	现状

## 5. 体育设施

规划体育用地 0.5 公顷，占规划区建设用地总量的 0.4%。

规划新增 1 处体育设施，同时结合绿地公园放置各类健身设施，用于满足本地居民的运动健身需求。

体育设施一览表

序号	体育设施名称	所在地块	规划用地面积（公顷）	建设情况
1	规划体育设施 1	ZH04-02-03/04	0.5	规划

## 七、建设开发控制

### （一）开发强度控制

综合考虑规划区的历史文化保护要求，整体空间形态、用地性质和主导功能合理规划控制开发强度等因素，规划设定两类开发建设强度分区：低强度区、中强度区；文物保护单位保护范围不做容积率控制。

#### 1. 低强度区（ $0 < Far \leq 1.2$ ）：

主要为新规划小学、幼儿园、体育用地、东坡书院周边的旅

游配套商业、部分已建住宅区、北门江商业用地以及公园绿地、停车场等。

## **2. 中强度区 ( $1.2 < Far \leq 2.0$ ) :**

该区域主要为规划镇区南侧新建住宅区、镇区南侧机关团体用地、医疗设施、养老院、部分已建住宅区、部分已建商业街以及中和派出所等。

### **(二) 建设高度控制**

根据历史保护要素对周边建筑环境的要求，协调已建建筑高度，对新建设的建筑高度进行控制，对已建建筑进行优化，规划划定三个梯度的高度控制区。文物保护单位保护范围不做高度控制。

#### **1. 一级控制区 ( $H \leq 10$ 米) :**

主要分布在核心保护范围内不应有超过规定高度的建、构筑物包含古城范围、桄榔庵、旧文庙和东坡书院等古代历史文化遗存富集区，新建建筑限高 10 米，不符合要求的建构筑物应拆除或整治。

#### **2. 二级控制区 ( $H \leq 12$ 米) :**

主要分布在近代骑楼街区周边，以及古城东侧等核心游览区外的其他区域，考虑与历史和田园环境的协调，新建建筑限高 12 米。

#### **3. 三级控制区 ( $H \leq 24$ 米) :**

主要分布在镇区南部，打造以多层建筑为主的宜居小镇风貌，

新建建筑限高控制在 24 米及以内。

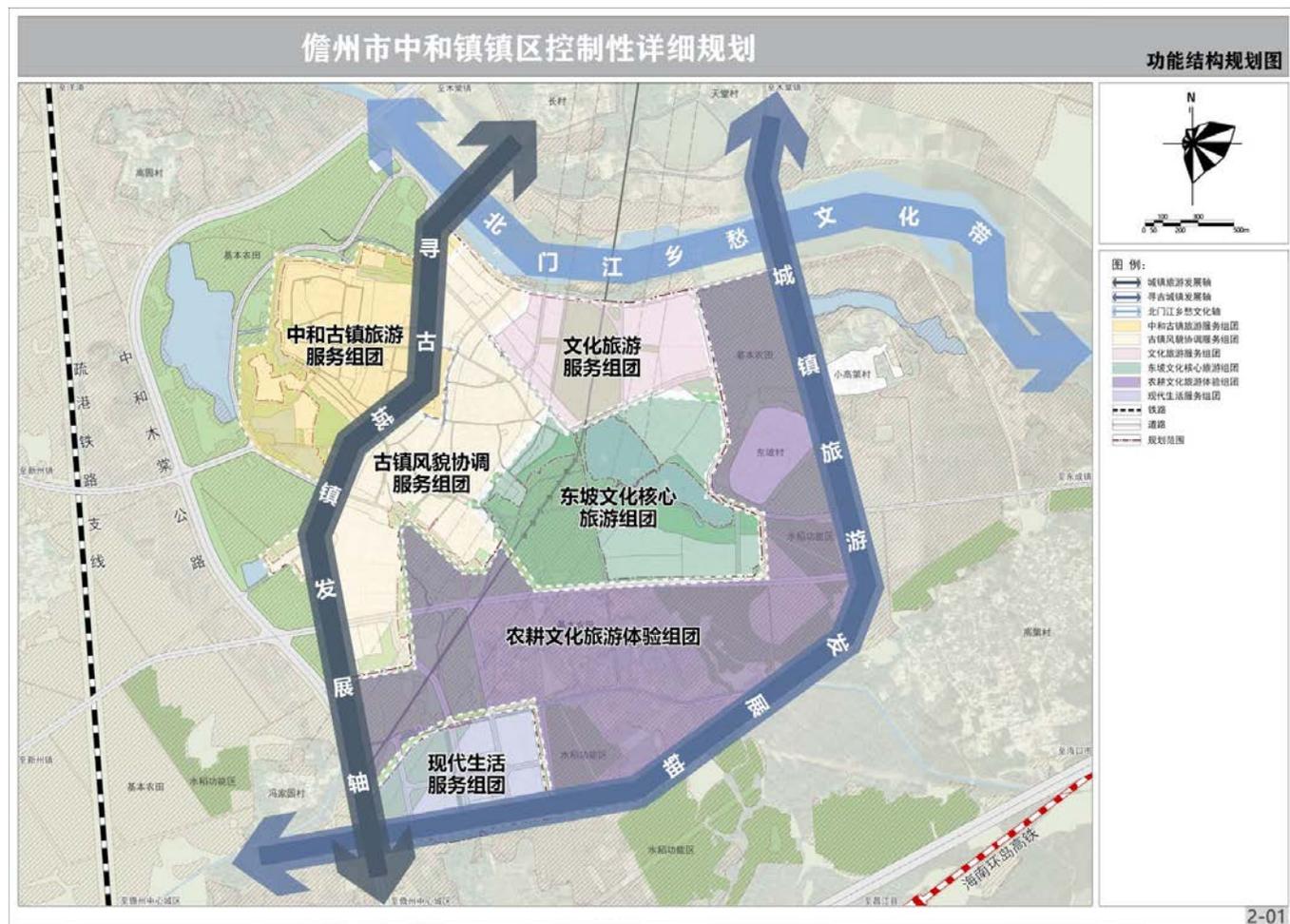
## 八、城市道路系统

规划将规划区内城市道路系统与对外交通系统有机衔接，构建由区域干路、旅游集散路、区内干路、区内支路组成的四级道路体系，城市道路总长 10.14 公里，道路面积 15.6 公顷，占城市建设比例为 12.30%，城市道路网密度为 8.00 公里/平方公里。

规划总体构建“环放”路网结构。中和-木棠公路、外环路、滨江路形成规划区外围交通保护环路，承担主要交通集散功能，与中和-木棠公路、中和-新英公路、中和-新洲公路及中和-东城公路衔接，形成规划区主体“环放”路网结构。

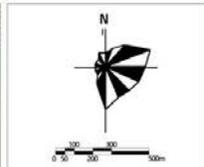
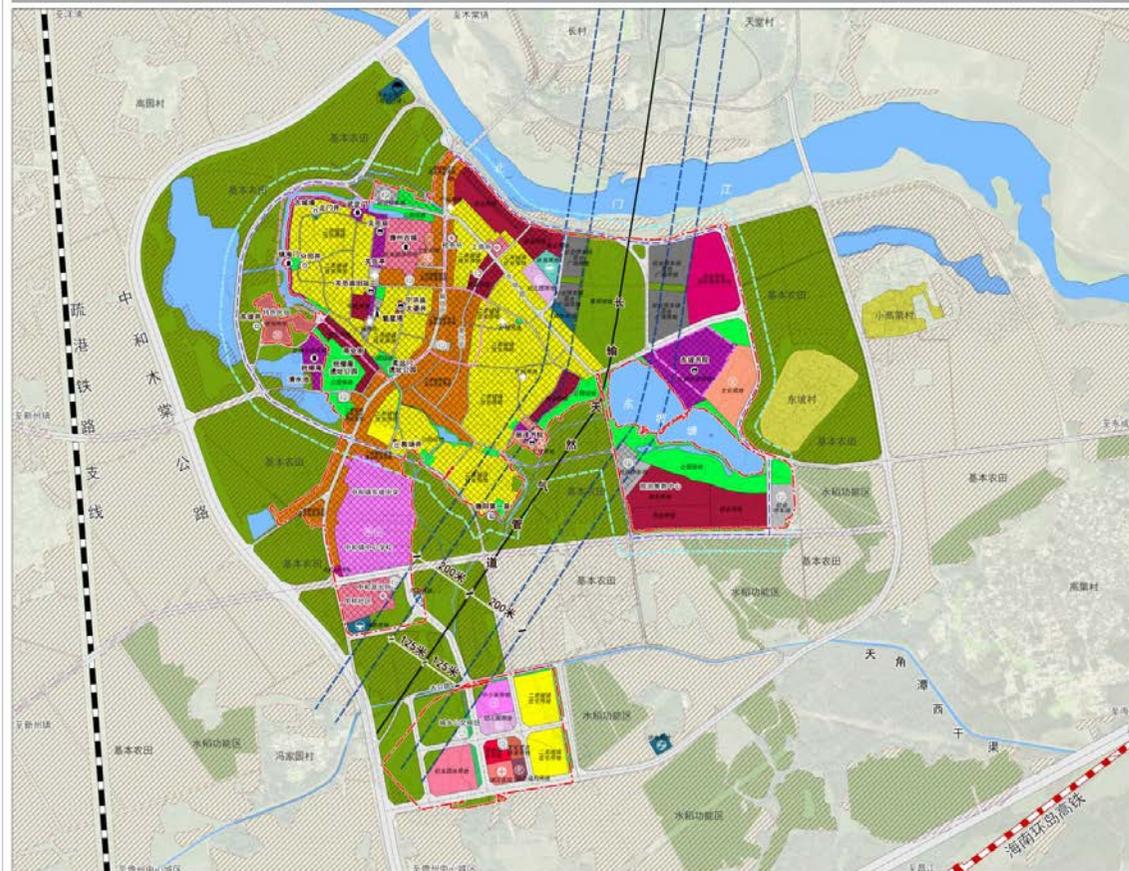
中和古城及东坡文化旅游区充分尊重原有路网肌理，采用自由式的灵活路网结构，通过中和路、解放路、镇海路、江院路及田院路等构建多方向、多通道对外联系道路，承担与外围环路及新老镇区间便捷交通联系功能。中和新镇区采用高效、便于组织的“方格网”路网结构，形成“一横二纵”干路网系统。“一横”为外环路，承担中和新镇区主要对外交通联。“二纵”为中和-木棠公路、解放路-中和路，承担中和新镇区与中和古城、东坡文化旅游区间主要交通联系。预留儋阳路、中和路等规划线位，强化规划区对外交通联系、新老镇区间交通联系及中和古城、东坡文化旅游区旅游交通快速集散。

# 九、附图



# 儋州市中和镇镇区控制性详细规划

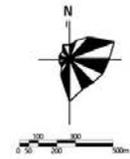
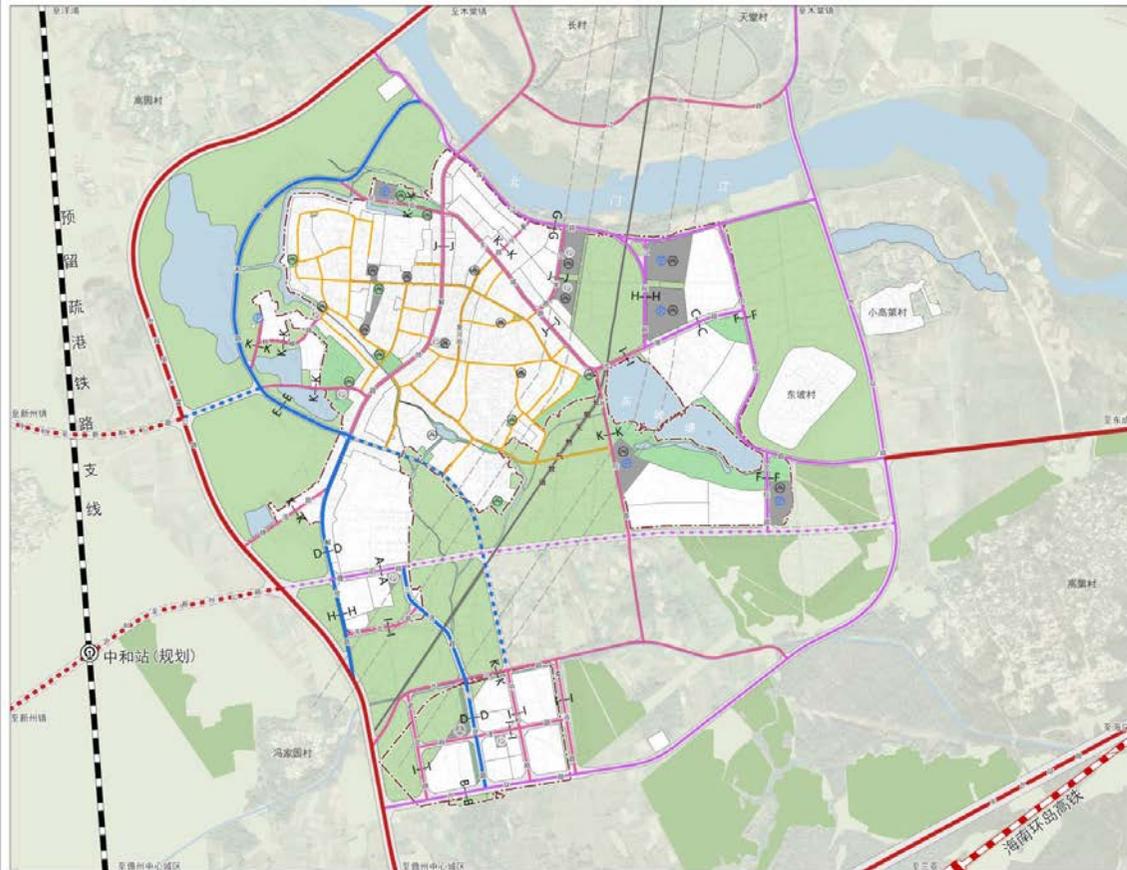
## 地块规划用地规划图



- 图例:**
- 二类城镇住宅用地
  - 农村宅基地
  - 二类城镇住宅混合商业用地
  - 机关团体用地
  - 文化用地
  - 文化混合体育用地
  - 中小学用地
  - 幼儿园用地
  - 体育用地
  - 基层医疗卫生设施用地
  - 社会福利用地
  - 商业用地
  - 商业金融服务业用地
  - 零售商业用地
  - 旅馆用地
  - 商务金融用地
  - 对外交通场站用地
  - 社会停车场用地
  - 社会停车场混合广场用地
  - 居住用地
  - 供电用地
  - 环卫用地
  - 消防用地
  - 公园绿地
  - 广场用地
  - 文物古迹用地
  - 水域水域
  - 农林用地
  - 已批、已建地块
  - 基本农田
  - 水稻功能区
  - 长输天然气管道 (≥ 90Pa)
  - 长输天然气管道伴行管线
  - 核心保护范围线
  - 建设控制地带范围线
  - 绿道绿道范围线
  - 铁路
  - 道路
  - 规划范围
  - 行政机构
  - 停车场
  - 遗址
  - 文化设施
  - 城乡公交枢纽
  - 古城门
  - 中学
  - 污水处理厂
  - 古塔
  - 小学
  - 垃圾收集站
  - 古建筑
  - 幼儿园
  - 加油站
  - 古井
  - 医院
  - 变电站
  - 村委会
  - 广场
  - 体育设施
  - 粮库

# 儋州市中和镇镇区控制性详细规划

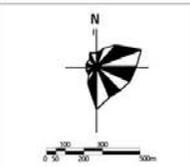
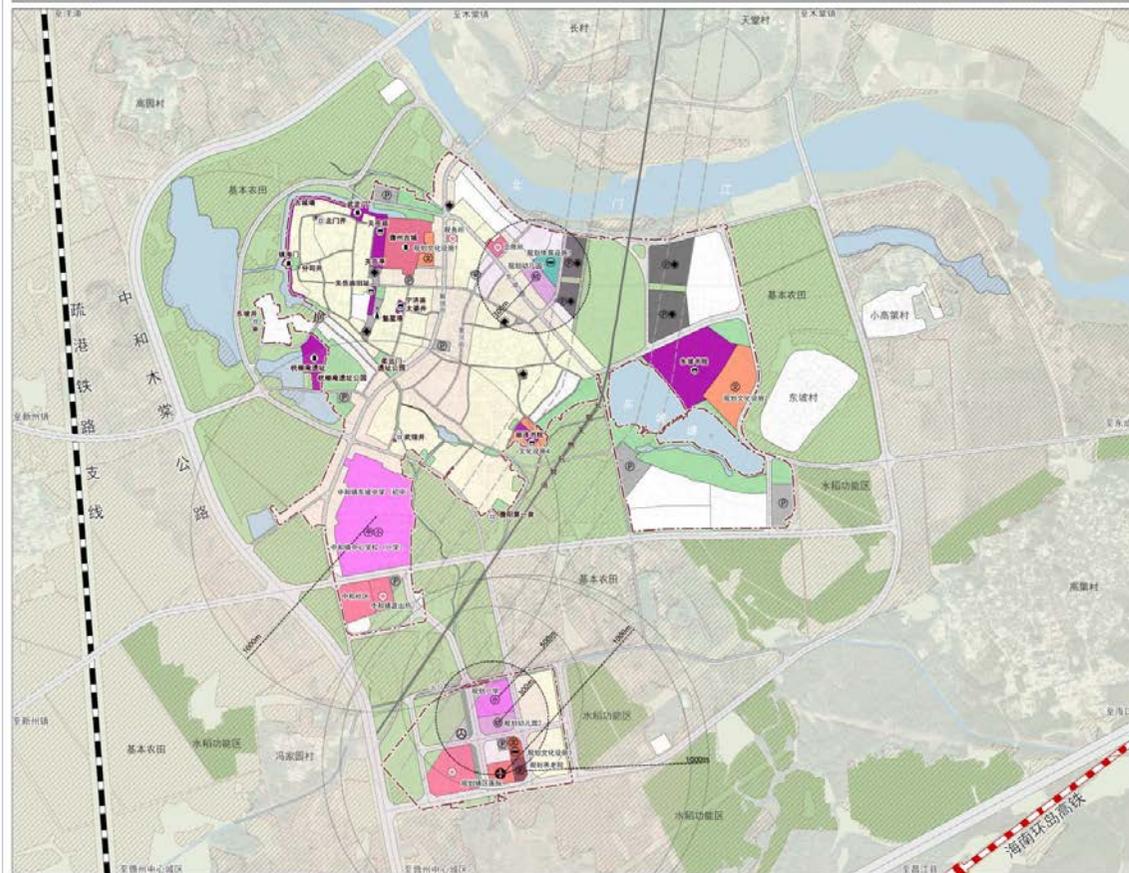
## 道路交通规划图



- 图例:**
- 区域干路
  - 旅游集散路
  - 区内支路
  - 区内支路
  - 古城游赏街道
  - 交通组织
  - 社会停车场
  - 旅游停车场
  - ⊙ 非机动车停车场/慢行驿站
  - A-A 道路断面编号
  - 高速公路
  - 铁路支线
  - ⊙ 城际铁路站
  - 规划范围

# 儋州市中和镇镇区控制性详细规划

## 公共服务设施规划图

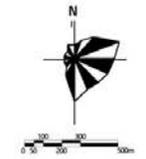
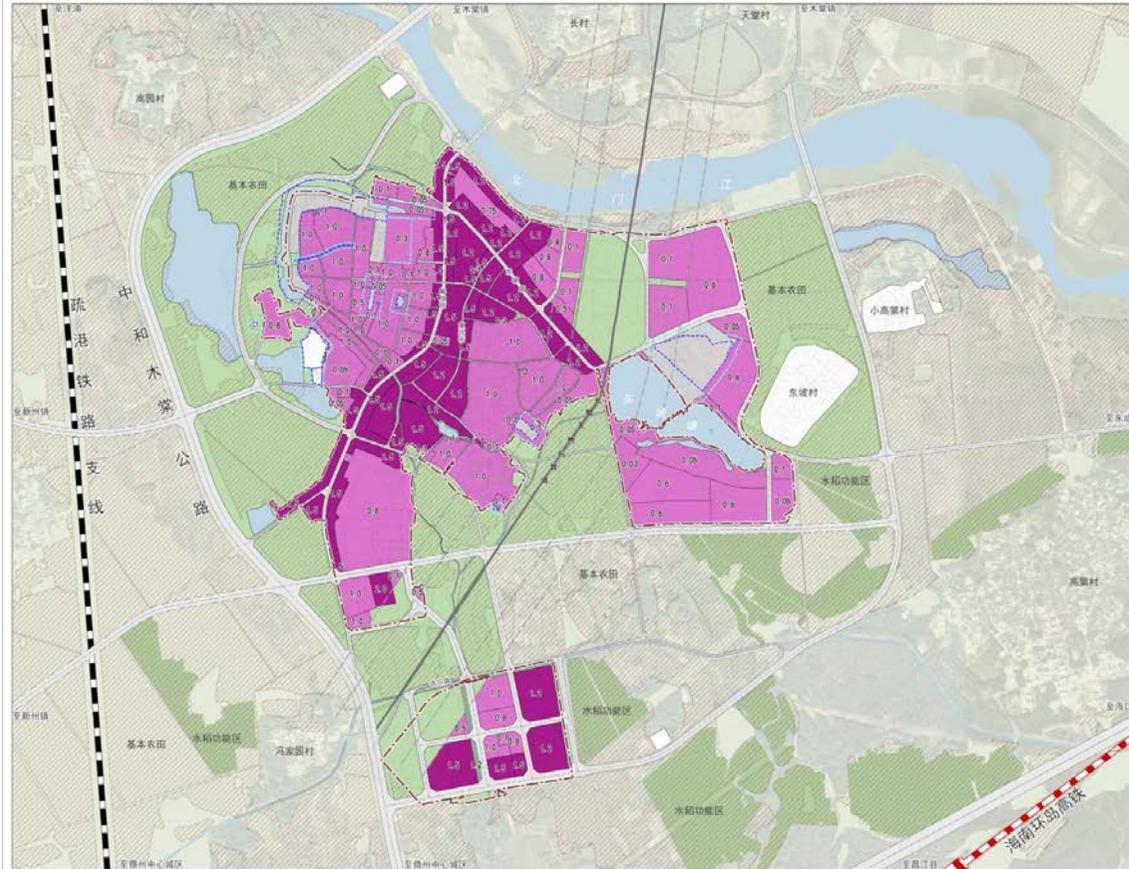


### 图例:

- G001 机关团体用地
  - G002 文化用地
  - G003 文化体育用地
  - G004 中小学用地
  - G005 幼儿园用地
  - G006 体育用地
  - G007 基层医疗卫生设施用地
  - G008 社会福利用地
  - G009 对外交通场站用地
  - G010 社会停车场用地
  - G011 社会停车场混合广场用地
  - 服务半径
  - 水域
  - 基本农田
  - 农林用地/水稻功能区
  - 长输天然气管道 (S 9MPa)
  - 长输天然气管道通道线
  - 铁路
  - 道路
  - 规划范围
- 
- 行政设施
  - 文化设施
  - 体育设施
  - 中学
  - 小学
  - 幼儿园
  - 卫生设施
  - 养老院
  - 城乡公交站
  - 社会停车场
  - 广场
  - 遗址
  - 古城门
  - 古塔
  - 古建筑
  - 古井

# 儋州市中和镇镇区控制性详细规划

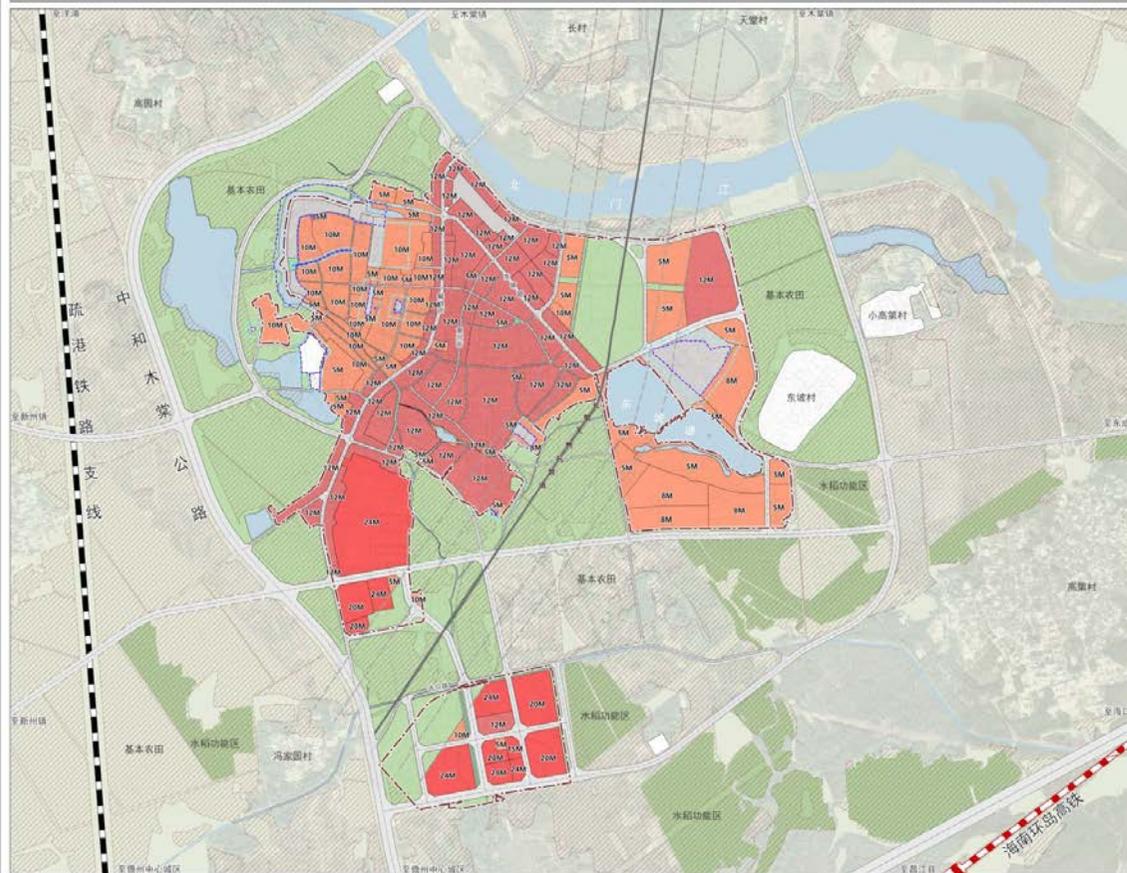
## 容积率控制图



- 图例:**
- 现状保留
  - FAR<1.0
  - 1.0<FAR<2.0
  - 水域
  - 基本农田
  - 农林用地/水稻功能区
  - 长输天然气管道(5.0MPa)
  - 长输天然气管道后道线
  - 文物保护单位范围线
  - 文物保护单位建设控制地带范围线
  - 铁路
  - 道路
  - 规划范围

# 儋州市中和镇镇区控制性详细规划

## 建设高度控制图



- 图例:**
- 现状保留
  - H≤10m
  - H≤12m
  - H≤24m
  - 水域
  - 基本农田
  - 农林用地/水稻功能区
  - 长输天然气管道(≥100m)
  - 长输天然气管道沿道线
  - 文物保护单位范围线
  - 文物保护单位建设控制地带范围线
  - 铁路
  - 道路
  - 规划范围