儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

规划文本

项　目　名　称： 儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

项　目　地　点： 海南省儋州市那大主城区

项　目　编　号： 2019H07

项目委托单位： 儋州市自然资源和规划局

项目编制单位： 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

规划设计证书： 自资规甲字 21440143

院　　长： 司马晓　教授级城乡规划高级工程师、董事长兼首席规划师

总　规　划　师： 李启军　城乡规划高级工程师、总规划师

主　管　总　师： 杜　雁　教授级城乡规划高级工程师、副总经理兼城市规划总监

部门负责人： 王　嘉　教授级城乡规划高级工程师、副总规划师

项目负责人： 赵若焱　规划高级规划师、副总规划师

鄢鹿其　主任规划师

项目组成员： 苏亚琪　规划师

郑灿杰　规划师

吴英豪　助理规划师

李沛芝　设计助理

冯宝琳　助理规划师

刘应明　市政工程负责人、给水排水

朱安邦　给水排水

张静怡　给水排水

陈永海　电力电信

徐环宇　电力电信

蒋双双　电力电信

徐　虹　燃气供热

王　健　燃气供热

李　佩　燃气供热

统一社会信用代码
91440300670012414B

营业执照
（副　本）

名　　称　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

类　　型　股份有限公司（非上市、国有控股）　　成立日期　2007年12月24日

法定代表人　司马晓　　住　　所　深圳市福田区振兴路3号迎艺大厦10楼

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2022年12月16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21440143　　证书等级：甲级

单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录"城乡规划编制单位信息公示系统"了解更多信息

统一社会信用代码：91440300670012414B　　发证机关

有效期限：自2021年09月03日至2023年12月31日　　2021年09月03日

中华人民共和国自然资源部印制

目录

第一章 总则 · · ·

第一章 总则

第一条　　规划范围

控规修编范围（以下简称“修编范围”）是东起建鹏钢业厂区、西至北部湾大道、北接松涛东干渠南侧沿线和南临中兴大街所围合的区域，总用地面积为 1.53 平方公里。

第二条　　规划依据

1)　《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；
2)　《中华人民共和国土地管理法》（2004）；
3)　《城市规划编制办法》（建设部 2006）；
4)　《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住建部 2010）；
5)　《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
6)　《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）；
7)　《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
8)　《城市公共设施规划规范》（GB50442-2015）；
9)　《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
10)《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
11)《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
12)《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
13)《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；
14)《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；
15)《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）；
16)《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
17)《海南省城乡规划条例》（2009）；
18)《海口市城市规划管理技术规定》（2015）；
19)《儋州市加强城市规划建设管理工作细则》；
20)《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
21)《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》；
22)《儋州市城市总体规划（2011-2030）》；
23)《儋州市总体规划（空间类）（2015-2030）》；
24)《儋州市北部新区控制性详细规划》；
25)《儋州市那大城东片区控制性详细规划》；
26)《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划（修编）》；
27)《儋州市综合交通运输发展规划（2018-2030）》；
28) 其它相关法律、法规、政策及各职能部门提供的基础资料

第三条　　规划适用性规定

规划范围内的土地利用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定（非法定性内容除外）。本规划未涉及的内容应符合国家、海南省及儋州市的相关规定。

规划范围内编制下层次规划及城市设计，必须以本规划确定的规划要求为依据。本规划由市规划主管部门负责解释。

第四条　　强制性内容

文本条文中的带有下划线的**黑体字**为本规划的强制性内容。强制性内容是对城市规划实施进行监督检查的基本依据，违反本规划强制性内容进行建设的，应依法进行查处。

第二章 规划原则及目标

第五条　　规划原则

规划编制遵循以下原则：生态优先、可持续发展、公共利益优先、定制化空间需求响应、双导则可实施性、规划延续性、整体效益优先和适度弹性原则。

第六条　　规划目标

本片区的规划目标为：以建设儋州体育中心为发展契机，全方位打造西部教育、医疗、文体、消费及服务五位一体的海南西部中心城市，构建海南新的战略支点；以体育板块为核心，加速建设那大城区东翼，联动和庆镇及周边区域发展，加速形成以“体育+”为发展主题的特色活力城区；依托松涛东干渠城市活力水岸的建设，打造高品质、高颜值的滨水活力休闲带，建成绿色低碳、宜居宜业宜游的标杆生态社区。

第三章 发展定位与规模

第七条　　发展定位

本片区的发展定位为：集聚竞技与活力的高水平“文体休闲、商居共享”的城市体育副中心。

第八条　　发展愿景

本片区的发展愿景为：遵循“以体养体、以商运营、生态复合”的总体规划理念，到规划期末，建成海南西部配套完备的综合体育中心、儋州那大滨水休闲的活力城区和宜居宜业宜游的生态社区。

第九条　　发展规模

人口规模：修编范围规划居住人口规模为 3.04 万人。

用地规模：**修编范围总用地面积为 153.10 公顷。其中城市建设用地面积为 151.90 公顷，非建设用地面积为 1.20 公顷。**

建设规模：规划范围内建筑总量约 183.69 万平方米。其中，现状保留建筑面积共计 73.74 万平方米，规划新建建筑面积共计 109.95 万平方米。

第四章 土地使用规划

第十条　　空间结构

片区规划空间结构概括为“一核一带，点轴串联；组团布局，城景共融”。

1） 一核一带

“一核”：指以体育中心建设为核心，打造功能复合的体育板块；

“一带”：指依托松涛东干渠打造的城市滨水活力带。

2）点轴串联：片区内形成多条发展轴及生活服务核心。

“轴线”：①城市综合发展轴：沿中兴大街的城市功能主轴，是东西向串联片区与老城市的核心通道；②片区综合发展轴，依托体育西路，串联生活、体育等核心功能的活力发展轴；

“多点”：指片区内形成商业、办公、休闲与社区服务等多样节点。

3）组团布局

构建大滨水活力片区和城市级体育服务片区，适度布局独立完整的居住组团。

4）城景共融

沿松涛东干渠滨水活力带向南北两侧延伸两条景观服务轴辐射周边片区，塑造多个功能区域融合城市生活与生态景观。

第十一条　用地布局

本规划总用地面积为 153.10 公顷，涉及用地类型包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和陆地水域等 7 类一类用地组成。

1）居住用地

规划居住用地面积为 48.65 公顷，占城市建设用地的比例为 32.03%。其中，二类城镇住宅用地面积为 28.82 公顷，二类城镇住宅和商业混合用地面积为 19.83 公顷。

2）公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地面积为 41.29 公顷，占城市建设用地的比例为 27.18%。其中，机关团体用地面积为 1.44 公顷，中小学用地面积为 14.31 公顷，幼儿园用地面积为 1.17 公顷，体育场馆用地面积为 24.37 公顷。

3）商业服务业用地

规划商业服务业用地面积为 8.79 公顷，占城市建设用地的比例为 5.79%。其中，商业用地面积为 4.59 公顷，旅馆用地面积为 3.80 公顷，公用设施营业网点用地面积为 0.40 公顷。

4）交通运输用地

交通运输用地面积为 36.44 公顷，占城市建设用地的比例为 23.99%。其中，城镇道路面积为 33.15 公顷，公共交通场站和社会停车场混合用地面积为 3.29 公顷。

5）公用设施用地

规划公用设施用地面积为 1.75 公顷，占城市建设用地的比例为 1.15%。其中，供电设施用地面积面积为 1.02 公顷，消防设施用地面积为 0.73 公顷。

6）绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地面积为 14.98 公顷，占城市建设用地 9.86%。其中，公

园绿地面积为 11.60 公顷，防护绿地面积为 3.38 公顷。

（7）陆地水域

河流水面面积为 1.20 公顷。

第五章 道路系统规划

第十二条　道路系统规划原则

1）内外衔接

城市道路交通系统应处理好内外交通的合理有机衔接，增强城市东西联系以及内部南北向联系，提高城市运行效率。

2） 综合协调

道路网布局应与城市空间布局相适应，确保道路网络的通行能力与土地使用强度相适应。同时与城市建设发展时序同步，适当超前，引导城市开发建设。

3） 出行分流

实行人与车交通分行、机动车与非机动车交通分流、客运与货运分流的原则。

第十三条　道路系统规划

1）路网规划

规划 “五主、三次、多支路”的道路交通体系，道路总长度为 13.09 公里，道路网密度为 8.56km/km²，修编范围内道路的等级、红线宽度及断面形式控制要求详见附表 2。

五主：包括体育东路、体育西路、北部湾大道、中兴大街、公园路五条核心主干道；

三次：包括美迎路、体育北路、经五路三条次干路；

多支路：规划 9 条支路，完善道路微循环系统。

2）道路分级

城市道路等级分为主干道、次干道和支路三个等级。

主干路：红线宽度控制在 40～60 米，总长度 4.84km，路网密度 3.16km/km²；

次干路：红线宽度为 30 米，总长度 4.35km，路网密度 2.86km/km²；

支路：红线宽度为 15-18 米，总长度 3.90km，路网密度 2.55km/km²。

第十四条　城市交通场站规划

1）公共交通场站

规划布置 1 处独立占地的公共交通场站，面积为 0.66 公顷，位于 A-01-08 地块。2 处非独立占地的公共交通站场，分别位于 A-06-01 地块和 A-06-03 地块。

2）公共停车场

规划布置 2 处与公共交通场站并置的社会停车场，分别位于 A-06-01 地块和 A-06-03 地块。规划范围内提供机动车停车位数量共 12632 个，其中体育中心建设项目配建停车设施提供约 1934 个停车位。地块的停车配建指标详见附表 1。

3）电动汽车充电基础设施

按照《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规 9 [2015]199 号）的要求，新建住宅配建停车位应 100% 预留充电设施建设安装条件，新建的大于 22 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。

第十五条　慢行系统规划

慢行交通系统规划以人车分流、开放共享为基本原则，以“慢行道+慢行区+慢行设施”为慢行系统的基本组成要素，将城市生活区与公共服务节点相互串联。

1）慢行道

①主要慢行廊道：由中兴大街和体育西路等主干道、沿线有连续性绿地的支路及松涛东干渠滨水道组成。道路型慢行道两侧设置慢行专用道，承担各街区内部慢行交通功能，自行车道、步行道结合道路绿地，在绿化带中设置。滨水慢行道结合滨水景观设置，步行动线灵活，自行车道沿岸线布置。

②次要慢行廊道：指服务居住区，连接组团绿地、公共服务设施与主要慢行廊道的支路型慢行道；以交通稳静化策略引导道路设计，通过低速控制、人车分流与便利的过街措施，营造安全、舒适与高品质的慢行环境。

2）慢行区

①城市步行优先区：在体育中心、商业办公区、社区服务中心、居住组团中心形成城市步行优先区。大型节点如体育中心与商业中心可加设空中连廊与平台，连通周边片区，形成多维度的连接与步行体验。

②绿地步行休闲区：在城市公园、滨水公园及组团公园形成绿地步行休闲区，范

围内内禁止非管理型机动车穿行，使区域内形成安全无障碍的休闲步行区。

3）慢行设施：沿慢行道设置休闲座椅等城市家具，营造街道休憩节点，延长居民在街道公共空间的逗留时间，促进邻里交往；提供共享单车等慢行服务设施，满足骑行通勤、骑行健身与休闲等低碳出行的需求；道路交叉口在主要冲突路段设置人行天桥或过街地道，于公交换乘点设置自行车停车带。

第十六条　竖向规划

1）尽量减少土方量。

2）现状道路如北部湾大道、中兴大街等主干道道路的标高基本不变，规划道路在尽量尊重原地形的同时，应考虑到排水的要求，局部地段设道路变坡点，增加道路纵坡。

3）**考虑到防洪要求：拦洪渠、滞洪渠 50 年一遇设计防洪要求防洪堤标高分别不低于 1102m、1100m。**

4）**道路纵坡控制基本控制在 0.3%-3.5%之间，局部路段坡度突破 3.5%但控制在 4%以内。**

第六章 公共服务设施规划

第十七条　公共服务设施布局原则

规划公共服务设施按照市级——社区级的两级结构进行配置，其中社区级公共服务设施包括十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈三个层次。

第十八条　公共服务设施规划布局

1）城市级公共服务设施

市级公共服务设施为服务儋州市域及西部地区或服务那大城区的高等级公共服务设施，修编范围内新增 1 处市级体育设施。

① 体育设施

规划新增布局城区级体育设施一处，位于地块 A-05-01，占地面积 24.37 公顷。该设施为一场两馆，含体育场、体育馆和游泳馆等设施，是一处较为大型的且独立占地的体育设施设施，未来可承担省运会等大型体育赛事的场馆，

2）社区级公共服务设施

①十分钟生活圈配套设施

十分钟生活圈以服务半径 500 米进行配置，服务人口 1.5-2.5 万人，规划范围内布局 1 处十分钟生活圈的综合服务中心，位于 A-03-05 地块。

综合服务中心包含街道级社区服务中心、卫生服务中心（社区医院）。其中，街道级社区服务中心包含行政办公、司法所及社区服务中心等相关政府管理用房。其中**街道级社区服务中心建筑面积控制在 700-1500 平方米，卫生服务中心建筑面积控制在 1700-2000 平方米。**

③五分钟生活圈的配套设施

五分钟生活圈按服务半径 300 米进行配置，服务人口 0.5-1.2 万人，规划范围共有 4 个五分钟生活圈。

五分钟生活圈主要配置社区服务设施，作为十分钟生活配套设施的补充，除地块 A-01-02 及 A-04-03 为独立占地幼儿园外，其它皆非独立占地社区服务设施。社区服务设施布局文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区服务站、社区商业网点等设施等。

第七章 景观系统规划

第十九条　景观规划原则

1）优化整体格局

以链接城市山水为前提，搭接儋州蓝绿骨架，注重形成“显山露水、城市环境与自然景观相互渗透”的空间格局。

2）生态性统筹

构建以松涛东干渠为主脉延展的生态绿网，充分考虑绿地与水系结合，形成连续的滨水绿地系统。

3）均衡性布局

落实总体规划确定的绿地指标体系，落实市区级综合公园、专类公园等大型绿地，形成层级与空间分布均衡、使用便利的绿地系统。

第二十条　景观系统布局

规划以水活城，城景共荣。构筑“T 字双轴，多元融合”的景观结构，打造城市门户标识地区。

1）T 字双轴

对松涛东干渠景观化改造，打造城市生态景观节点，构建东西向城市生态轴线；结合城东文体核心功能通廊，设置绿地、滨水等自然景观，体育中心等城市景观，构建南北向城市景观轴。

2）多元融合

遵循片区绿地、滨水、文体和商业四大景观主题，保持协调统一的基础上设施四大主题景观分区，差异化设计城市景观节点。

3）标识地带

构建整体和谐统一，“山-水-城”共生共荣的城市门户标识地带。

第二十一条 公共开敞空间体系

规划以水为线索，以轴为骨架，以社区景观廊道联动社区公共空间，打造“一带一轴四核”的复合公共空间体系。

一带：依托松涛干渠，构筑城市滨水活力带；

一轴：依托体育西路配置公共服务设施、带状绿地和社区公园，联动城区空间发展，营造城区景观次轴，打造城市漫步空间；

四核：以人为本，围绕 4 个社区打造无界社区空间，提供社区生活服务。

第二十二条 绿地与开敞空间系统布局

1）总体结构

规划布局带状的滨水绿地、条状或点状的居住绿地、道路绿地及其周边绿带，串联滨水资源和公共建筑，形成“一轴带、多廊道”的绿地总体结构。

一轴带：由松涛东干渠引领的滨水绿带。

多廊道：利用松涛东干渠的核心滨水绿带进行南北两侧延展渗透到各个居住组团内部，打造成居住生活区中的生态廊道。

2）绿地系统规划

规划区内绿地与广场用地由城市级绿地、防护绿地和居住区级绿地组成，占地面积 14.98 公顷，占城市建设用地 9.86%，人均绿地与广场用地面积 4.99 平方米。其中，城市级绿地用地面积 7.27 公顷，占城市建设用地 4.79%；居住区级绿地面积 4.32 公顷，占城市建设用地 2.84%；防护绿地用地面积 3.38 公顷，占城市建设用地 2.23%。

①城市级绿地

沿松涛东干渠结合商业服务布局三处滨水城市级公园，总面积为 7.27 公顷，分别为 A-01-15、A-02-01、A-02-04。以城市公园功能为主，未来可兼顾文化休闲、体育设施、滨水娱乐等公共活动需求。

② 居住区级绿地

规划在靠近居住生活区设置居住区级绿地共 3 处，总地面积为 4.32 公顷，分别位于 A-03-01、A-04-06、A-04-10 地块。以休憩、交往功能为主，满足居民的公共活动需求。

③ 防护绿地

防护绿地沿北部湾大道和中兴大街两侧布局，总面积为 3.38 公顷，分别为 A-01-05、A-01-11、A-01-12、A-02-02、A-02-05、A-02-07、A-04-04、A-04-12、A-06-05、A-06-07 地块。防护绿地以功能性为主，形成绿色隔离屏障，不宜在防护绿地中布置活动设施和活动场地。

第八章 地下空间利用规划

第二十三条 地下空间开发

地下空间按开发采用重点开发与一般开发相结合的原则，规划地下空间主要分布在公共设施、商业设施、居住地块，结合实际开发情况，地下空间可作为地下商业、地下停车与人防空间使用。

1）重点开发：位于中兴大街与北部湾大道相交处的东北侧，位于 A-04-09 的地块内，采用“地下停车+地下商业+防空防灾”的方式进行综合开发。平时用于商业及地下停车场，战时可用于人员隐蔽、物资储备等；

2) 一般开发：主要分布在新建的居住地块、商业地块及商住地块，分别为 A-01-01、A-01-03、A-01-04、A-01-07、A-01-10、A-01-13、A-01-14、A-02-03、A-02-06、A-03-03、A-03-05、A-04-02、A-04-07、A-04-11、A-06-02、A-06-04、A-06-06。采用“地下停车+防空防灾”的方式进行开发，平时主要作为地下停车场来使用。

第九章 市政公用设施规划

第二十四条 给水工程规划

1）用水量预测

采用“单位用地用水量指标法”进行用水量预测。预测规划编制范围内最高日用水量为 1.12 万立方米/日。

2）水源供应

规划编制范围内用水由那大新自来水厂统一供应，那大新水厂位于南丰镇那麻村，现状供水规模 7 万立方米/日，近期规模 10 万立方米/日，远期规模 20 万立方米/日。

3）给水管网

规划编制范围内给水管网采用环状管网布置，以确保区内供水安全。规划保留中兴大街、北部湾大道等 DN300-DN500 现状给水管道，沿规划区其他道路布置 DN200-2DN600 的规划给水管道，并相互成环，以提高供水的安全可靠性。

第二十五条 污水工程规划

1）排水体制

根据自然条件和排水工程现状，**排水体制采用雨污分流制**。

2）污水量预测

根据规划用水量预测规划编制范围内污水量。预测规划编制范围内平均日污水量 0.84 万立方米/日，总变化系数取 K_z＝1.46。

3）污水处理

规划编制范围内污水收集排放分为两个部分。其中，**规划编制范围内西侧、北侧污水由管道收集，排往区外城北污水处理厂进行处理；东侧、南侧污水由管道收集，排往区外在建城东污水处理厂进行处理。**

4）污水管网

规划保留中兴大街、北部湾大道等 d300-d500 现状污水管，在其他道路按雨污分流制布置 d400-d800 污水管，形成完善的污水收集系统。主干管宜用钢筋混凝土管，位于机动车道下的污水管渠埋深不宜低于 0.70 米。

第二十六条 雨水工程规划

1）雨水量计算

规划编制范围内雨水管渠设计重现期标准选取 2 年一遇，雨水暴雨强度公式参考上位规划采用海口市暴雨强度公式：

$$q=2338(1+0.41gP)/(t_1+2t_2+9)^{0.65}$$

式中：q——设计暴雨强度（升/秒·公顷）；

P——设计重现期（a），取 P=2 年；

t——降雨历时（分钟），$t=t_1+t_2$，t_1为地面集水时间（分钟），取值 5-15 分钟；t_2为管内雨水流行时间（分钟）。

2）雨水系统

规划编制范围内雨水管网布局依据地形并结合道路竖向规划，采用高水高排、低水低排方式。西部雨水经收集后排入规划区外西田河；中部雨水经收集后就近排入松涛东干渠；东部雨水经收集后排入规划区外文澜河支流。保留规划编制范围内现状雨水管渠，规划沿城市道路顺坡敷设 d600-d2000 雨水管渠。

第二十七条 电力工程规划

1）负荷预测

预测规划区电力负荷约 2.37 万千瓦，负荷密度约 1.56 万千瓦/平方公里。

2）电源及变配电设施规划

规划区电源主要由区内 110kV 美扶变电站提供，规划将其扩容；规划新增 3 座附建式 10kV 开闭所，单座开闭所容量不超过 12000kVA，各需建筑面积 150～200 平方米；规划新增 2 座箱式变电站，容量为 160kVA。

3）电力通道规划

规划建议将现状高压架空线改造为地下电力排管敷设，规格为 4φ200～8φ200；规划区 10kV 电缆原则上布置在市政道路东侧或南侧人行道（绿化带）下，规划规格为 12φ150～16φ150。

第二十八条 通信工程规划

1）通信业务预测

预测本规划区电话主线用户总数约为 1.79 万线，移动电话用户约为 3.75 万户，宽带用户数约为 0.72 万户，有线电视用户约为 0.94 万户。

2）通信设施规划

规划新增 1 座邮政所，需建筑面积 100～150 平方米，建设方式为附建式；规划新增 2 座片区汇聚机房，建设形式为附设式，各需建筑面积 200 平方米。

3）通信管道规划

规划通信管道原则上布置在市政道路西侧或北侧的人行道（绿化带）下，规划管道容量为9～18孔。

第二十九条 燃气工程规划

1）气源规划

规划燃气用气种类以管道天然气为主，瓶装液化石油气为辅。

2）用气量预测

预测天然气年总用气量为212万标准立方米，高峰小时用气995标准立方米。液化石油气年总用气量574吨。

3）燃气管网系统规划

规划区天然气管网为中压（A）一级配气系统，管道设计压力为0.4兆帕。

规划中压管网沿市政道路敷设，呈环枝状结合布置，管径为DN250-DN100。

第三十条　管线综合规划

1）管线平面综合

规划区污水管道一般布置在道路西、北侧机动车或非机动车车道下；给水管道一般布置在道路东、南侧人行道或非机动车车道下；雨水管道一般布置在道路中部机动车车道下或绿化带下；电力电缆管沟一般布置在道路东、南侧人行道下；电信电缆管沟一般布置在道路西、北侧人行道下；燃气管道一般布置在道路西、北侧人行道下。

2）管线竖向综合

地下管线相互交叉时应满足各种管线之间的最小净距要求。具体要求见GB50289-2016《城市工程管线综合规划规范》。

第三十一条 环卫工程规划

1）垃圾量预测

本片区采用人均生活垃圾指标法，取 1.2 千克/人·日，规划编制范围内人口约3万人，垃圾产量为36吨/日，年产垃圾1.31万吨。

2）垃圾收运及处理

采用“居民—垃圾收集点—垃圾转运站—垃圾处理场”的收运路线，逐步推行垃圾分类收集，回收利用，源头减量。

3）环卫设施规划

①垃圾转运站：规划垃圾转运站采用小型机动车收运方式，其服务半径宜为1公里，共设1座垃圾转运站，位于A-02-04地块内。

②垃圾收集站：供居民直接倾倒垃圾的小型垃圾收集站，收集服务半径不大于200米，占地面积不小于40平方米，由小区配建。

③环卫工人休息点：规划按 0.5 座/平方公里设置一座环卫工人休息场所，每处建筑面积100平方米左右；共设置1座，结合垃圾转运站或公厕设置。

④公厕：划沿商业区周边道路公厕按间距300米布置；生活区周边道路公厕间距400～600米，其他区域周边道路公厕间距600-1200米。城市商业街区和重要公共建筑如车站、展览馆、公园 、市场、体育场馆等必须配建公厕。规划区共配置4座公共厕所。

⑤废物箱：设置在道路两侧的废物箱，其间距按道路功能划分。

第三十二条 环境保护规划

本次规划结合用地布局规划，共分三大类环境控制功能片区。

规划区执行环境空气质量二级标准，区内水体执行Ⅲ类水环境质量标准。

区内以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能的区域，为1类声环境功能区；以商业金融、集市贸易为主要功能的区域，或居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域，为2类声环境功能区。交通干道两侧一定距离内的区域为 4a 类声环境功能区，应设置噪声控制带，防止交通噪声对周围环境产生严重影响。

为了正确处理和协调人与环境之间的相互关系，在不断改造自然的同时保护和改善自然环境质量，规划严格执行《中华人民共和国环境保护法》和《海南省环境保护条例》，对水环境、大气环境、噪声环境、固体废弃物严格按有关条例执行。

第三十三条 综合防灾规划

1）抗震规划

本区域属地震烈度Ⅶ度设防区。规划区一般建筑物按Ⅶ度设防，城市生命线工程提高一度设防，对重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价的结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。

2）消防规划

合理确定加油站的位置，并加强消防安全管理，规划区原则上不设置其它易燃易爆化学危险品单位。修编范围设置一座一级普通消防站，占地面积 7325.37 平方米。在松涛水库东干渠设置消防取水点，在商业中心区结合城市广场设置公共消防取水池。消防与生活供水管网统一供水系统。

3）人防规划

规划城区人员掩蔽工程按战时人口疏散比例为 60%，留城比例为 40%，则规划区留城人口 1.2 万人，人均人防面积 1.5 平方米计。人防设施应按《人民防空地下室设计规范》(GB 50038)规定进行建设。规划区共需安装人防警报器 3 台，警报器设置高度 20～50 米。

4）防洪规划

规划区防洪标准采用重现期20年一遇。区内松涛水库东干渠现状为水库输水渠，若远期取消原水疏水功能，仅作为水库泄洪河道，需按设防标准建设完善防洪堤，并通过上游水库生态环境保护、水土保持、蓄洪、截洪、分洪等多方面措施来进行综合防治河流洪水。

5）避难疏散规划

①避难场所

建设综合避难场所，增强应对突发事件的能力。规划结合体育场馆、中学操场、公园绿地、广场设置综合避难场所。规划区综合避难场所分为固定避难场所和紧急避难场所两类，固定避难场所分别位于 A-03-06、A-04-08、A-05-01；紧急避难场所分别位于 A-02-01、A-02-04、A-03-01、A-04-06、A-04-10。

②疏散通道

规划依托城市主次干道构筑对外应急疏散和区内抢险救援通道系统，保证救援疏散的需要。应急疏散及救援通道分为主要应急疏散通道和次要应急疏散通道，以主干路与次干路如中兴大街、体育北路与体育西路作为主要应急疏散通道，为避难人员通往避难场所及车辆运送物资至各防灾据点的路径；以支路作为次要应急疏散通道，为快速、及时地将人员疏散到避难场所的辅助性路径。

第十章 城市设计引导

第三十四条 城市设计框架结构

1）城市设计结构

城市设计结构以体育中心一场两馆片区、城市主干道中兴大街和松涛东干渠滨水带延展部分为主要基底，形成“一主两次，三核多点多片”的空间骨架。

一主两次：一条城市功能主轴和两条城市景观展示与活力体验次轴。

①以体育中心一场两馆为核心片区，联动北侧生态景观特征区，形成贯通南北的城市级功能主轴；

②依托中兴大街和商务景观核心，打造规划区内特色城市风貌界面，形成东西贯通的城市展示次轴；

③松涛东干渠及干渠流经范围，营造东西向的滨水活力带，形成城市活力次轴。

三核：形成体育中心核心、商业办公核心及商业休闲三个核心，未来体育中心核心所在片区将成为重要的形象展示区。

多点多片：多个片区级和小区级景点节点及特点鲜明的景观特征区。

2）景观界面

规划景观界面划分为滨水景观界面、体育中心界面、商务中心界面和居住生活界面四大类型。

①滨水景观界面

强调亲水性：以开放式自然生态为前提突出滨水特征，打造以人为本，连续的亲水性界面。

控制体量与空间关系：严控滨水开发，考虑到滨水开发面临的景观视廊要求的特殊性，对滨水建筑体块、高度、功能等要素重点把控。层级式划分，滨水界面的塑造将划分层级，由岸线向外延伸，空间呈现出一种由低到高层层递进的空间关系。

功能场景融合：强调功能多元融合，结合不同区域人的活力需求构建休憩场所、业态体系，强调由外及内的功能递进关系，将自然体验与功能体验融为一体。

②体育中心界面

塑造核心门户的可识别性：精细化的体育场馆设计与场地围合出空间开阔的界面，

具有明确的视线导入性。

提供混合多元的休闲空间：体育北路未来将作为儋州代表性街道，融入体育、娱乐、商业等多元功能，塑造尺度宜人的步行界面，规划范围内体育中心段，除未来举行大型体育赛事外，日常也为居民提供运动休闲场所。

③商务中心界面

塑造标志性:对标国内外高端商务片区，秉承打造海西总部的目标，以集中布局高层建筑为主，是规划范围中视线高点。

丰富城市界面：灵活多元化，以创新性智慧型为理念，多样化建筑群围合出灵活的商务办公空间，打造综合性集群式商务界面。

④居住生活界面

服务型活力社区，核心居住界面由社区中线性开敞空间展开，两侧布局社区邻里中心，社区活动中心、幼儿园等社区服务设施，是社区中连续的服务型界面。

第三十五条 滨水空间

沿松涛干渠设置的滨水公园节点面积共 7.27 公顷，沿岸设置 4 个功能区，分别为休闲商业街、公园服务区、河岸休闲区、儿童活动区，构筑南岸漫步、北岸亲水的滨水空间。

1）滨水空间结构

依托松涛干渠打造生态、文化、运动、商业多元共生的儋州文化水客厅。整个滨水空间活力带由文化休闲轴和运动休闲轴构成，且自西向东划分为文娱创意区、文化体验区、休闲商业区和运动休闲区。

2）立体步行系统

打造多维立体的步行系统，具体设置为一层漫步道及二层漫步道。一层漫步道由连续的滨水岸线组成，服务于亲水漫步、运动休闲；二层漫步道连接展馆与滨水商业，形成以文娱为主的游览动线。

3）生态岸线构成

结合河岸类型与周边建筑形式，营造平台式驳岸、植截式驳岸、栈道式驳岸和阶梯式驳岸四种生态岸线。

4）重点滨水节点

①滨水商业节点

作为滨水公园与城市公园的汇聚节点，靠近滨水岸线的区域使用小体量的均质点状布局模式，并将水系引入环境中，形成散落使的商业水街，与自然呼应。

②滨水公园

滨水公园从河岸向城市形成三个层级的功能过渡，依次是河岸休闲区、公园服务区与儿童活动区两大功能板块。

第三十六条 地标空间设计

重点塑造体育中心一场两馆及商住配套片区作为核心地标区域，位于两条主干道中兴大街、北部湾大道和体育北路围合的区域。

1）体育中心一场两馆节点设计

体育中心一场两馆位于 A-05-01 地块，通过塑中心、连纽带和串空间的设计手法营造，形成有层次、多维立体的体育地标节点。

①塑中心

在中兴大街界面上塑造体育中心，作为运动赛事中心和那大主城区体育中心片区的形象展示中心，以及城市公共生活与文体休闲的核心区；

②连纽带

主要是指将体育中心一场两馆多维联动周边商住配套与滨水公园，作为空中连廊体系的枢纽中心。

③串空间

主要以体育中心为核心驱动，串联滨水公园、居住、和配套设施等节点发展。

2）商住配套片区节点设计

商住配套片区位于 A-04-09、A-04-11 地块，发展定位为海南西部总部办公基地，辐以灵活办公、度假办公与联合办公为发展亮点。

①功能划分

以体育产业的发展为契机，支撑琼西总部商务发展，兼顾发展多媒体、创意办公、娱乐休闲、科技研发等新型产业平台。同时，配置规模相当的商业、零售业及酒店功能，形成综合性商务办公及城市活力区。

②空间营造策略

构建开放立体空间，优化建筑及二层步架空间组合模式，构建空中商务商业活力连廊，联动建筑内外部，形成立体复合的灰空间体系。

裙楼以院落式、组团围合式布局进行组合，精细设计地块内部景观节点，强化人

流、车流的交通组织。

3）高度管控

体育中心一场两馆的高度控制在 60 米以下，主场馆与两馆高低错落，形成有变化的天际线；

商住配套区位于儋州两大城市主干道的视觉焦点，故设置 120 米的标志性建筑，作为城市地标，地块内其它塔楼控制在 60-80 米之间，形成高低错落具有变化的地标节点。

第三十七条 居住区空间设计

1）规划范围共 9 块二类城镇住宅用地，6 块二类城镇住宅和商业混合用地共同划分为 4 个五分钟生活圈与 1 个十分钟生活圈，居住区的设计理念是塑造邻里社区与多功能混合的生活区。

①促进邻里交往

组团之间形成室内外、组团与街道等不同的社区交往空间，以街道公园、社区公园、组团绿地、屋顶花园与室内外运动空间等多层级公共空间，促进邻里交往，公众参与邻里互助。

②多功能混合

在五分钟及十分钟生活圈中，配置教育、行政服务、商业服务等基础居住区配套，完善老年人日间照料中心、社区服务站、文化站人文功能，打造配套均衡便利、功能多元的活力社区。

2）居住区高度管控

居住区整体高度控制在 60 以下，形成从主干道向支路、向滨水景观逐步递减的高度变化。

第十一章 重要控制线管控

第三十八条 总体管控要求

规划范围内重要控制线包括道路红线、城市绿线、蓝线和黄线，**各控制线应严格按照 《城市绿线管理办法》《城市蓝线管理办法》《城市黄线管理办法》相关要求进行管控**。

1）红线控制

规划范围内涉及道路红线包括：**主干路红线控制有中兴大街（60 米）、北部湾大道（50 米）、公园路（40 米）、体育西路（40 米）、体育东路（40 米）；次干路红线控制有经五路（30 米）、美迎路（30 米）、体育北路（30 米）；支路红线控制有 15～18 米**。

涉及道路规划红线的新增、废止，道路等级、道路系统走向的重大调整，必须通过调整规划，按规划审批程序报规划主管部门审批；不涉及改变道路系统、道路等级、走向的道路规划红线局部调整，可结合规划编制或项目建设工程规划设计方案，报原规划批准部门审批。

2）黄线控制

规划范围涉及城市黄线有停车场、公交场站和供电厂，占地共 4.31 公顷。控制要点如下：

黄线内的用地，不得改作它用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设

因城镇发展和镇区功能、布局变化等，需要调整黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整黄线。

黄线范围内禁止下列活动： ①违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物以及其它设施的建设； ②违反国家有关技术标准进行建设； ③未经批准，改装、迁移或拆毁原有基础设施的行为； ④其它损坏城镇基础设施或影响城镇基础设施安全和正常运转的行为。

3）蓝线控制

规划范围内涉及城市蓝线控制有松涛水库东干渠，规划确定松涛东干渠蓝线为堤坝外脚线；规划区范围内蓝线控制范围面积约 1.20 公顷。控制要点如下：

城市蓝线范围内禁止下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其他对城市水系保护构成破坏的活动。

蓝线用地严格按照《城市蓝线管理办法》进行控制，水系应严格按照国家及地区有关河道管理和防洪的法规进行控制。

城市蓝线一经批准，不得擅自调整，因城市发展和城市布局结构变化等原因，确

实需要调整城市蓝线的，应当依法调整相关规划，并相应调整城市蓝线；调整后的城市蓝线，应当随调整后的规划一并报批。调整后的城市蓝线应当在报批前进行公示，但法律、法规规定不得公开的除外。

4）绿线控制

规划范围内涉及绿线控制的绿地包括公园绿地和防护绿地，绿线控制范围面积共计 **14.98** 公顷。控制要点如下：

城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。

因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。

在绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑 物及其它设施应当限期迁出。

绿地的位置、数量、使用性质、边界应严格按照《城市绿线管理办法》进行控制，保证向公众开放。

第十二章 规划实施与管理

第三十九条 存量土地建设管控

规划所确定的建设用地的规划指标是对未来土地使用的控制与指导，现状合法的土地用途与控制指标与规划不符的，可继续保持现状，并允许在不改变现状用途和建设指标的前提下，按照相关审批程序申请进行修缮或改造。

若进行单个、多个地块的包括改变土地用途或建设指标在内的城市更新时，应符合本规划确定的土地性质、控制指标和相关规定，并按相关程序执行。城市更新项目需要修改本规划时，必须经过相关程序进行论证、审批后方可对本规划进行修改。

第四十条 地块划分

按照 1 级编码体系，规划区共划分 1 个片区 6 个街区、50 个地块。本次规划地块编号分为片区、街区、地块三级，其中片区用英文字母表示，道路划分的街区由两位罗马数字表示，街坊内部的地块由“-”加罗马数字表示。如 A-01-01 地块表示的就是 A 片区 01 街区 01 号地块。

第四十一条 地块开发控制指标体系

地块控制指标分为规定性控制指标和指导性控制指标两类。

规定性控制指标包括用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、公共配套设施及机动车停车位。各项强制性指标应严格执行，任何单位和个人不得随意修改。

指导性控制指标包括主要人行出入方向及建筑限高、建筑形式、体量色彩等城市设计和风貌管控要求。

各地块用地性质和具体控制要求详见附表 1。

第四十二条 地块整合和细分

建设用地多地块整合开发或单地块细分开发，应按照参照《海口市城市规划管理技术规定》的相关要求执行。

建设地块最小面积应符合参照《海口市城市规划管理技术规定》中规定的最小面积。若建设用地未达到规定的最小面积，但因周边用地已经完成建设，或因市政公用设施等限制，确实无法调整、合并，且该地段绿地已达到规定标准亦不妨碍城市规划实施的，由市规划行政主管部门按照相关规定程序获得批准，方可允许单独开发。建设地块整合开发时，地上建筑物不得跨权属用地界线布置，地块间不得设置围墙。

第四十三条 土地用途

规划所确定的土地用途是对未来土地利用的控制与引导，现状合法土地用途与规划规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能，如需改造或重建，须与图则规定的用途相符。

在开发过程中，如遇现实情况或特殊原因，确需变更土地规划性质时，按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，大类性质严禁变更；中类性质变更必须要有相关分析论证，经专家评审通过和城市规划主管部门核准后方可变更；小类性质变更必须经城市规划主管部门核准。

第四十四条 土地混合使用和兼容性规定

混合用地中的各类功能建筑面积比例参照《海口市城市规划管理技术规定》的相关要求执行。

鼓励规划区内用地合理兼容，并制定规划区土地使用兼容控制。土地使用兼容控

制分为禁止兼容、基础性兼容、允许兼容和鼓励兼容四个层级，给规划管理提供一定程度的灵活性。适建范围按照附表 3 执行。

第四十五条 容积率控制

容积率是地块开发强度的控制指标，规划将本片区各地块的开发建设强度分为低强度、中强度Ⅰ区、中强度Ⅱ区、高强度Ⅰ区、高强度Ⅱ区五个等级进行控制。除对开发强度分区控制外，地块容积确定还应满足公共服务设施承载力、交通市政设施承载力、历史保护、地质条件、生态保护等要求，并满足日照、消防等规范要求。在特殊地区，还应满足文物保护、机场净空、气象探测环境保护、微波通道、油气管线防护、危险品仓库、核电站防护等相关控制要求。

第四十六条 地块空间控制要素

地块空间控制要素包括地区空间组织、建筑形体控制、地块出入口三大类。

1）地区空间组织：明确规划地段内部与周边地区的空间布局关系，即平面上的路径、地标及景观轴线、视线通廊等景观空间的组织关系。

2）建筑形体控制：主要通过对建筑外界面的限定来实现，控制要素包括建筑退线、建筑贴线、建筑高度和建筑间距控制。

①建筑退线：本规划范围中对建设项目依据《海口市城市规划管理技术规定》进行建筑后退的控制，分建筑后退城市道路红线、后退该项目的用地边界线两种情况控制，见下表“建筑退让规划道路红线最小距离(米)”和下表“建筑退让用地边界最小距离(米)”，在规范基础上再细分一级和二级建筑退线。

②建筑贴线：通过建筑贴线营造公共开放空间或街道的围合感。一级贴线为裙房贴线，二级贴线为塔楼贴线。为了营造围合感强、尺度宜人的街道空间，规划采用“道路红线宽、建筑后退线窄”的原则控制建筑退距。

③建筑高度：考虑已批项目情况，本规划确定松涛东干渠周边、体育中心区域整体以低层、多层为主；总部商务区建筑高度自松涛干渠向中兴大道区域逐步增高，建筑高度大多控制在 80m 以内，局部地块可以突破 120 米，拟在海西总部中心打造商务商业总部，其建筑高度在中兴大道两侧退台式增高。

0m＜建筑高度≤15m：主要指小区绿地、幼儿园用地、社会停车场用地、公共公交场站用地、公园绿地、广场用地、部分行政办公用地及部分文化设施用地。

15m＜建筑高度≤24m：主要指居住小区级公共服务设施用地、部分教育科研用地、部分旅馆用地、部分行政办公用地、部分文化设施用地及娱乐康体用地。

24m＜建筑高度≤60m：主要指部分住宅用地、部分商住用地、体育场馆用地、卫生防疫用地、部分体育设施用地、部分科研用地、零售商业用地、部分旅馆用地以及部分商务用地。

60m＜建筑高度≤80m：主要指部分住宅用地、部分已批住宅用地、部分商住用地、部分零售商业用地、部分旅馆用地以及部分商务用地。

建筑高度＞100m：主要指部分零售商业用地、部分旅馆用地以及部分商务用地。

④建筑间距：建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间最小的垂直距离，坡度大于 45 度的坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋檐口线在地面上的垂直投影至被遮挡建筑的外墙面之间的最小垂直距离。中心区内建筑间距应保持宜人的尺度，沿街建筑应保持连续的空间界面，街廓空间宜采用 1/2～1/3 的宽高比。建筑间距具体参照《海口市城市规划管理技术规定（2015）》。

3）出入口方位：出入口位置的确定须满足以下要求：

①机动车出入口距离主要道路交叉口不得小于 70m（距离次要道路交叉口根据具体情况控制，一般情况下不小于 50m），且出入口相互间距（包括非机动车入口和机动车出入口）在主干道上不得小于 10m，在次干道上不得小于 7m，否则只允许右转。

②大人流量公建如影剧院、综合活动中心等布置在次干路交叉口附近时，须采取措施使人流、车流出入口距交叉口不小于 80m。

表 建筑退让规划道路红线最小距离(米)

规划道路红线宽度（L）		主干道		次干道	支路
		L>60	60≥L>40	40≥L>24	24≥L>12
居住建筑	低层住宅	12	10	8	6
	多层住宅	15	12	10	8
	中高层住宅	18	15	12	10
	高层住宅	20	18	15	12
非居住建筑	H<24	15	15	10	8
	24≤H≤50	18	18	12	10
	H>50	20	20	15	12

表 建筑退让用地边界最小距离(米)

规划道路红线宽度（L）		退让距离	
		主要朝向	次要朝向
居住建筑	低层住宅	0.6H 且最小退让距离≥6M	0.25H 且最小退让距离≥4M
	多层住宅	0.5H 且最小退让距离≥9M	0.25H 且最小退让距离≥6M
	中高层住宅	0.5H 且最小退让距离≥12M	0.25H 且最小退让距离≥8M
	高层住宅	0.35H 且最小退让距离≥15M	0.25H 且最小退让距离≥10M
非居住建筑	H<24	0.15H 且最小退让距离≥6M	
	24≤H≤50	0.15H 且最小退让距离≥9M	
	H>50	0.15H 且最小退让距离≥12M	

附录 名词解释

1. 地块：一个连续的区域，并可辨认出同类属性的最小的土地空间区域，一般小于 5 公顷。

2. 用地性质地块按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）划分的土地利用的类别。

3. 用地面积：地块的面积。

4. 地块边界：地块的空间范围线。

5. 地块容积：地块内的规定建筑面积，包含地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。

6.规划人口：居住在住宅和宿舍中的人口，不包括在旅馆等其它建筑中居住的人口。

规划中所提居住人口数量为允许居住的最大人口数量，即须小于或等于。

7.配套设施：包括公共设施、交通设施、市政设施和公共安全设施等。

8. 公共空间：指具有一定规模、面向所有市民开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般指露天或有部分遮盖的室外空间，符合上述条件的建筑物内部公共大厅和通道也可作为公共空间。

9. 五线：指道路红线、城市黄线、城市蓝线、城市绿线和城市紫线。

10. 城市红线指城市道路用地的规划控制线。

11. 城市黄线：城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的基础设施（包括交通设施、 市政设施和公共安全设施、轨道线、高压走廊等）用地的控制界线。

12.城市蓝线：指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

12.城市紫线：指历史文化街区、历史建筑保护范围界线，及文物保护单位和文物保护点的保护范围界线。

13. 城市绿线是指城市各类绿地范围的控制线，主要包括城市公共绿地、生产绿地和防护绿地。

14.一级建筑退线：控制裙房及低层建筑的范围。

15.二级建筑退线：控制塔楼及高层建筑的范围。

附表

附表 1 地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（㎡）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
A-01-01	070102	二类城镇住宅用地	24625	2.2	40	25	60	54176	451	-	规划
A-01-02	080404	幼儿园用地	4788	1.0	40	25	20	4788	57	幼儿园	规划
A-01-03	090104	旅馆用地	38014	1.5	40	30	100	57021	285	-	已批项目
A-01-04	090101	零售商业用地	8856	1.5	35	25	24	13284	133	菜市场或生鲜超市、社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点	规划
A-01-05	1402	防护绿地	6694	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-01-06	1304	供燃气用地	4003	1.0	35	25	15	4003	-	加油加气站	规划
A-01-07	070102	二类城镇住宅用地	44169	2.0	40	25	60	88339	736	-	规划
A-01-08	120802	公共交通场站用地	6555	1.2	30	30	30	7866	-	-	规划
A-01-09	1310	消防用地	7325	1.2	30	30	30	8790	-	-	规划
A-01-10	070102	二类城镇住宅用地	27663	2.2	40	25	60	60859	507	-	规划
A-01-11	1402	防护绿地	3554	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-01-12	1402	防护绿地	1656	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-01-13	090101	零售商业用地	10415	1.5	30	25	24	15623	156	-	规划
A-01-14	090101	零售商业用地	12994	1.5	30	25	24	19491	195	-	规划
A-01-15	1401	公园绿地	11867	-	-	-	-	-	-	避难场所、公共厕所	规划
A-01-16	1701	水域	11973	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-01	1401	公园绿地	18068	-	-	-	-	-	-	避难场所、路灯箱变	规划
A-02-02	1402	防护绿地	1830	-	-	-	-	-	-	-	规划

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（㎡）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
A-02-03	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	32730	2.5	35	30	60	85767	572	-	已批项目（颐龙小区），住宅建筑面积占计容建筑面积的70%，商业建筑面积占计容建筑面积的30%
A-02-04	1401	公园绿地	42812	0.05	-	-	-	2140	-	公共厕所	规划
A-02-05	1402	防护绿地	2336	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-06	090101	零售商业用地	13586	3.8	35	35	60	54218	543	-	已批项目（合隆广场）
A-02-07	1402	防护绿地	2099	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-08	070102	二类城镇住宅用地	41316	3.0	40	25	90	120000	662	-	现状保留（领时国际小区）
A-03-01	1401	公园绿地	8513	-	-	-	-	-	-	避难场所	规划
A-03-02	1303	供电用地	10248	1.0	35	25	15	4375	-	-	现状保留
A-03-03	070102	二类城镇住宅用地	18650	1.75	40	25	60	32638	272	-	规划
A-03-04	080403	中小学用地	9028	0.8	40	25	30	7500	-	小学	现状保留（博文学校）
A-03-05	0801	机关团体用地	14429	1.0	40	30	24	14429	289	社区服务中心（街道级）、卫生服务中心（社区医院）、司法所	规划
A-03-06	080403	中小学用地	89338	1.0	40	30	30	52020	-	十二年一贯制学校、避难场所	现状保留并扩建（儋州市思源实验学校）
A-04-01	070102	二类城镇住宅用地	26751	2.8	35	30	80	79390	303	-	现状保留（正恒帝景小区）
A-04-02	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	33193	3.0	30	40	80	99579	880	社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的70%，商业建筑面积占计容建筑面积的30%，住宅建筑高度不得超过60米
A-04-03	080404	幼儿园用地	6911	1.0	40	35	20	6911	83	幼儿园	规划
A-04-04	1402	防护绿地	7105	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-04-05	070102	二类城镇住宅用地	14923	2.5	40	30	60	36864	307	-	现状保留（顺心花园小区）

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（㎡）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
A-04-06	1401	公园绿地	11552	-	-	-	-	-	-	避难场所、开闭所	规划
A-04-07	070102	二类城镇住宅用地	43956	2.8	40	30	60	123078	887	-	已建项目
A-04-08	080403	中小学用地	44764	1.0	35	30	30	39111	-	中学、避难场所	现状保留并扩建（儋州市第五中学）
A-04-09	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	57966	4.0	30	40	120	231867	2087	邮政营业场所	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的 60%，商业建筑面积占计容建筑面积的 40%，住宅建筑高度不得超过 60 米
A-04-10	1401	公园绿地	23148	0.05	-	-	-	1157	-	避难场所、公共厕所	规划
A-04-11	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	37519	2.8	30	40	80	105054	928	社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点、幼儿园、汇聚机房	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的 70%，商业建筑面积占计容建筑面积的 30%，住宅建筑高度不得超过 60 米
A-04-12	1402	防护绿地	2573	-	-	-	-	-	-	路灯箱变	规划
A-05-01	080501	体育场馆用地	243714	0.5	25	25	60	121857	1934	体育场、体育馆、游泳馆、体育活动场地、避难场所、公共厕所	已建项目
A-06-01	120802/120803	公共交通场站和社会停车场用地	13525	1.2	30	30	30	16230	-	-	规划，社会停车场占地面积为地块面积的 30%
A-06-02	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	21602	2.5	30	40	60	54006	464	-	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的 85%，商业建筑面积占计容建筑面积的 15%
A-06-03	120802/120803	公共交通场站和社会停车场用地	12777	1.2	30	30	30	15332	-	-	规划，社会停车场占地面积为地块面积的 30%
A-06-04	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	15255	2.5	30	40	60	38138	327	社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点、幼儿园	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的 85%，商业建筑面积占计容建筑面积的 15%

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（㎡）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
A-06-05	1402	防护绿地	3439	-	-	-	-	-	-	开闭所	规划
A-06-06	070102	二类城镇住宅用地	46120	2.2	40	25	40	101464	846	-	规划
A-06-07	1402	防护绿地	2485	-	-	-	-	-	-	-	规划

附表 2 交通系统规划一览表

道路等级	序号	道路名称	红线宽度（m）	断面形式	备注
快速路	1	体育东路 （中兴大街-体育北路）	40	**双向 4 车道**	按照《儋州市国土空间总体规划》要求，远景可将体育东路提升为快速路。
主干路	2	中兴大道 （北部湾大道-体育北路）	60	**双向 6 车道**	
	3	北部湾大道 （公园路-万福东路）	50	**双向 6 车道**	
	4	公园路 （北部湾大道-体育东路）	40	**双向 4 车道**	
	5	体育西路 （公园路-万福东路）	40	**双向 4 车道**	
次干路	6	体育北路 （公园路-中兴大街）	30	**双向 4 车道**	
	7	美迎路 （北部湾大道-体育东路）	30	**双向 4 车道**	
	8	经五路 （北部湾大道-体育东路）	30	**双向 4 车道**	

附表 3 土地使用兼容性规定表

主导用地性质 / 兼容用地性质			居住用地		公共管理与公共服务用地					商业服务业设施用地				道路与交通设施用地		
			二类居住用地		行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	商业用地		商务用地	娱乐康体用地	城市道路用地	交通场站用地	
			二类住宅用地	服务设施用地	行政办公用地	文化活动用地	中小学用地	体育训练用地	卫生防疫用地	零售商业用地	旅馆用地	商务用地	娱乐康体用地	城市道路用地	公共交通场站用地	社会停车场用地
居住用地	二类居住用地	二类住宅用地	—	×	×	×	×	×	×	●	●	▲	▲	×	×	×
		服务设施用地	×	—	×	▲	×	×	×	▲	▲	×	×	×	×	▲
公共管理与公共服务用地	行政办公用地	行政办公用地	▲	◎	—	×	×	▲	×	▲	▲	▲	▲	×	▲	▲
	文化设施用地	文化活动用地	▲	◎	●	—	×	▲	×	◎	◎	◎	◎	×	▲	▲
	教育科研用地	中小学用地	▲	▲	×	×	—	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	体育用地	体育训练用地	▲	◎	▲	▲	×	—	×	◎	◎	◎	◎	×	×	×
	医疗卫生用地	卫生防疫用地	×	×	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×	×	×
商业服务业设施用地	商业用地	零售商业用地	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	—	◎	●	●	×	◎	▲
		旅馆用地	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	◎	—	◎	◎	×	◎	▲
	商务用地	商务用地	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	●	◎	—	◎	×	×	×
	娱乐康体用地	娱乐康体用地	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	◎	◎	◎	—	×	▲	▲

兼容用地性质 \ 主导用地性质			居住用地		公共管理与公共服务用地					商业服务业设施用地				道路与交通设施用地		
			二类居住用地		行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	商业用地		商务用地	娱乐康体用地	城市道路用地	交通场站用地	
			二类住宅用地	服务设施用地	行政办公用地	文化活动用地	中小学用地	体育训练用地	卫生防疫用地	零售商业用地	旅馆用地	商务用地	娱乐康体用地	城市道路用地	公共交通场站用地	社会停车场用地
道路与交通设施用地	城市道路用地	城市道路用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	●	●
	交通场站用地	公共交通场站用地	×	×	×	×	×	▲	×	▲	▲	×	▲	×	—	●
		社会停车场用地	×	×	×	▲	×	▲	×	◎	◎	◎	◎	×	●	—

附表 4 规划用地平衡表

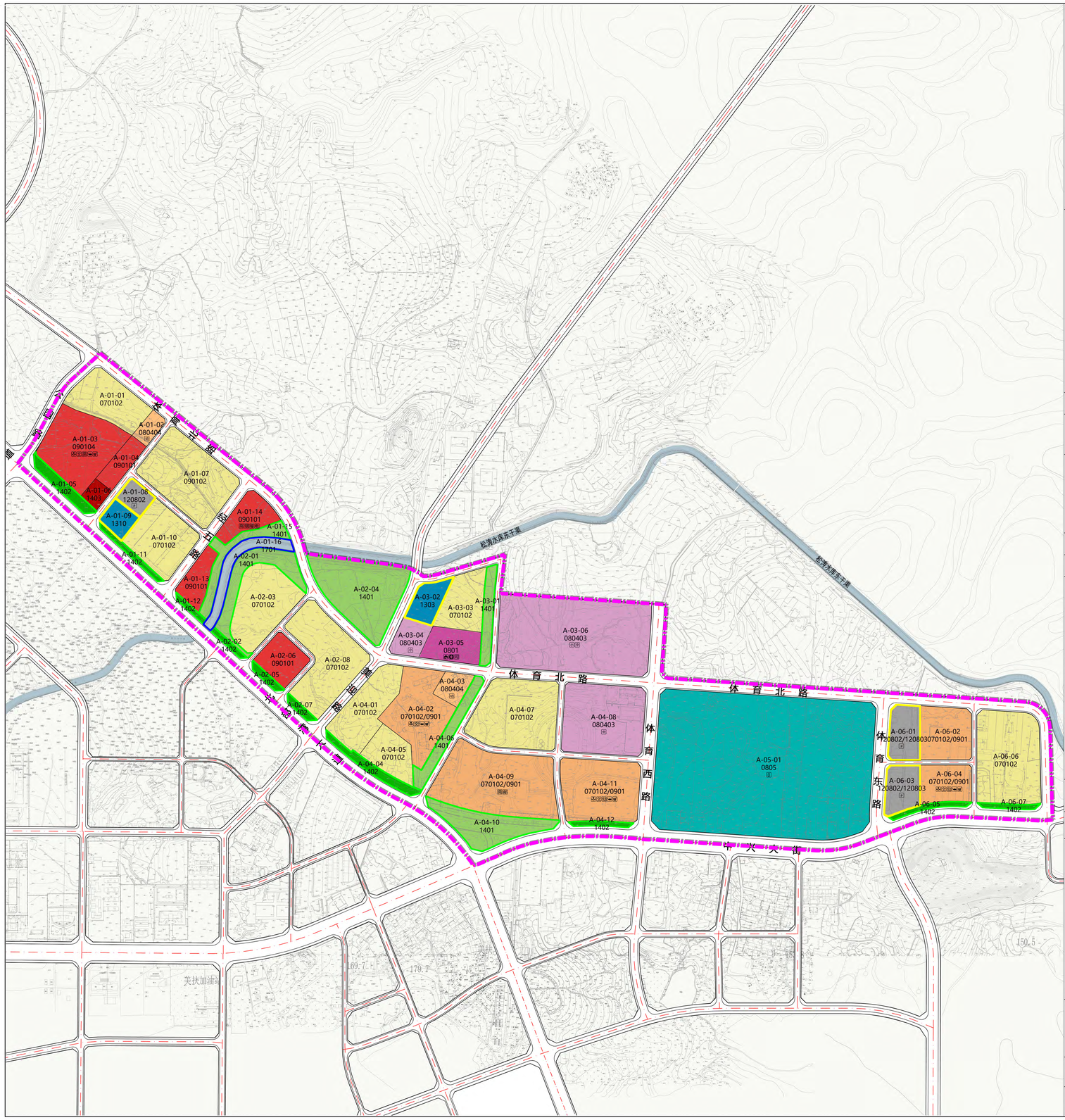
序号	用地代码		用地名称	规划用地		
				用地面积	占城市建设用地比例(%)	占总用地
城市建设用地				151.90	100%	99.22%
1	7		居住用地	48.65	32.03%	31.78%
	其中	070102	二类城镇住宅用地	28.82	18.97%	18.82%
		070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	19.83	13.05%	12.95%
2	8		公共管理与公共服务用地	41.29	27.18%	26.97%
	其中	0801	机关团体用地	1.44	0.95%	0.94%
		080403	中小学用地	14.31	9.42%	9.35%
		080404	幼儿园用地	1.17	0.77	0.76%
		080501	体育场馆用地	24.37	16.04%	15.92%
3	9		商业服务业用地	8.79	5.79%	5.74%
	其中	0901	商业用地	4.59	3.02%	3.00%
		090104	旅馆用地	3.80	2.50%	2.48%
		090105	公用设施营业网点用地	0.40	0.26%	0.26%
4	12		交通运输用地	36.44	23.99%	23.80%
	其中	1207	城镇道路用地	33.15	21.82%	21.65%
		1208	交通场站用地	3.29	2.17%	2.15%
5	13		公用设施用地	1.75	1.15%	1.14%
	其中	1303	供电设施用地	1.02	0.67%	0.67%
		1310	消防设施用地	0.73	0.48%	0.48%
6	14		绿地与开敞空间用地	14.98	9.86%	9.78%
	其中	1401	公园绿地	11.60	7.64%	7.58%
		1402	防护绿地	3.38	2.23%	2.21%
非建设用地				1.20	-	0.78%
7	17		陆地水域	1.20	-	0.78%
总规划用地				153.10	-	100.00%

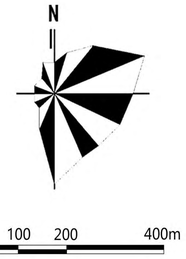
附表 5 公共服务设施一览表

设施名称	地块编码	用地面积 （㎡）	建筑面积 （㎡）	配置数量	配置要求
街道级社区服务中心	A-03-05	—	—	1	与相关机关政府用房 联合建设
十二年制学校	A-03-06	89338.96	—	1	独立占地
初中	A-04-08	44764.18	—	1	独立占地
小学	A-03-04	9028.68	—	1	独立占地
幼儿园	A-01-02，A-04-03 A-04-11，A-06-04	—	—	4	独立占地 2 处 非独立占地 2 处
体育中心一场两馆	A-05-01	243714.13	—	1	独立占地
卫生服务中心（社区医院）	A-03-05	—	—	1	与卫街道级社区服务中心 联合建设
司法所	A-03-05	—	—	1	与卫街道级社区服务中心 联合建设
敬老院	A-03-05	—	—	1	与卫街道级社区服务中心 联合建设
老年人日间照料中心	A-01-03，A-04-02， A-04-11，A-06-04	—	—	4	非独立占地
社区服务站	A-01-03，A-04-02， A-04-11，A-06-04	—	—	4	非地理占地
文化活动站	A-01-03，A-04-02， A-04-11，A-06-04	—	—	4	非独立占地
社区商业网点	A-01-03， A-04-02， A-04-11，A-06-04	—	—	4	非独立占地
菜市场	A-01-03	—	—	—	集中设置， 形成一站式服务中心
银行营业网点	A-01-14	—	—	—	
电信营业网点	A-01-14	—	—	—	

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

规划控制单元图则



单元区位图	
风玫瑰与比例尺	

图例

核心服务用地

- 0801 机关团体用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 0805 体育用地
- 090101 零售商业用地
- 090104 旅馆用地
- 1310 公用设施营业网点用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 社区服务站
- 文化馆
- 社区肉菜市场
- 老年人活动站
- 便民服务站
- 商场
- 银行、信用社
- 餐饮设施
- 电信营业网点
- 社区居委会
- 社区健康服务中心
- 司法所

核心交通设施及公用设施用地

- 120802 公共交通场站用地
- 120802/120803 公共交通场站用地和社会停车场用地
- 1303 供电用地
- 1410 消防用地

其他用地及控制图示

- 070103 二类城镇住宅用地
- 070103/090101 二类城镇住宅和商业混合用地
- 水域
- 城市道路
- 规划控制单元范围线
- A-01-01 地块编码
- 070102 用地性质代码
- 绿线
- 蓝线
- 黄线

单元编号—A

相关说明	单元划分为6个街区、50个地块； 完善单元内相关便民配套设施，优化沿街建筑界面形象，丰富沿街景观系统，保障单元内公园绿地不被占用，满足公共开放属性。

综合建设强度指标	单元建设用地面积（公顷）	单元新增总计容建筑面积（万㎡）	单元新增居住用地面积（公顷）	单元新增居住总计容建筑面积（公顷）	公益性设施用地面积（公顷）				道路网密度（km/km²）
					公共管理与公共服务用地	交通运输用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
	153.10	124.42	32.68	110.24	41.29	36.44	1.75	14.98	8.56

人口规模	3万人	
主导功能	打造海南西部配套完备的综合体育中心、儋州那大滨水休闲的活力城区和宜居宜业宜游的生态社区。	
公益性设施要求	公共管理与公共服务配套	独立占地型：保留现状小学1处（A-03-04），保留并扩建现状学校2处（A-03-06、A-04-08）；规划已建体育场馆1座（A-05-01）；规划新增机关团体用地1处（A-03-05）；幼儿园2处（A-01-02、A-04-03）
		配建型：本单元参照公共服务设施现状及城镇生活圈分级配套要求配建相关公共服务设施。 规划配建社区服务中心1处（街道级），卫生服务中心1处，司法所1处、幼儿园2处，社区服务站4处，文化站4处、老年人日间照料中心4处、再生资源回收点1处、公共厕所4处。
	交通设施配套	独立占地型：规划公共交通场站1处（A-01-08）
		配建型：规划公共交通场站2处（A-06-01、A-06-01），社会停车场2处（A-06-01、A-06-01），
	公用设施配套	独立占地型：保留现状供电设施1处（A-03-02），规划消防设施1处（A-01-09）
		配建型：-
	绿地及开敞空间	本单元围绕水系布局绿地与开敞空间，保障城镇中心绿化休闲需要的同时激发城市水岸活力。在松涛东干渠和干渠流经范围，营造一条东西向的滨水景观带，作为另一条城市级景观次轴。单元内绿地面积（含公园绿地和防护绿地）为14.98公顷。
应急安全设施配套要求	本单元内公园绿地、行政中心作为防灾救灾疏散场地，综合性医院作为防灾救助中心。	
限制性内容	本单元内公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地及绿地与开敞空间用地不得转变用地用途、不得减小用地规模、不得改变用地界线。	

城市设计引导	建筑风貌	建筑高度	建筑体量	街道景观	重点空间
	整体商业街区传承骑楼建筑要素，构建开放立体空间，即适应海南炎热多雨的天气，也能体现传统建筑特色；居住区以现代、简约实用的建筑特色为主导，并形成围合式的院落组团。	沿各城市展示界面如中兴大街与北部湾大道，围绕核心建筑依次降低建筑高度，形成一定梯度高差，并在临近水岸与公园的区域适当降低高度，整体形成错落有致的天际线。	整体建筑体量以体育中心级商住地块的群裙房体量为大，靠近景观轴线、水岸及公园等区位适宜降低建筑体量，形成轻盈通透的视廊及通风廊道	沿中兴大街，打造规划区内以体育、商务中心为核心的商体活力特色风貌界面，形成一条东西贯通的城市景观主轴；沿体育北路塑造连接体育、教育、社区服务与滨水休闲的生活性慢行道，营造绿色休闲的城市氛围。	体育中心“一场两馆”（A-05-01)及商住配套片区(A-04-09、A-04-11)为片区的重点空间，以营造有辨识度的城市地标与复合共享的现代街区为目标。 体育中心选址在中兴大街界面上，不仅作为运动赛事中心，且为形象展示中心，作为核心驱动，串联并带动周边功能发展； 商业配套片区为SOHO式商住街区，强调复合功能、弹性空间与绿色共享。
备注					

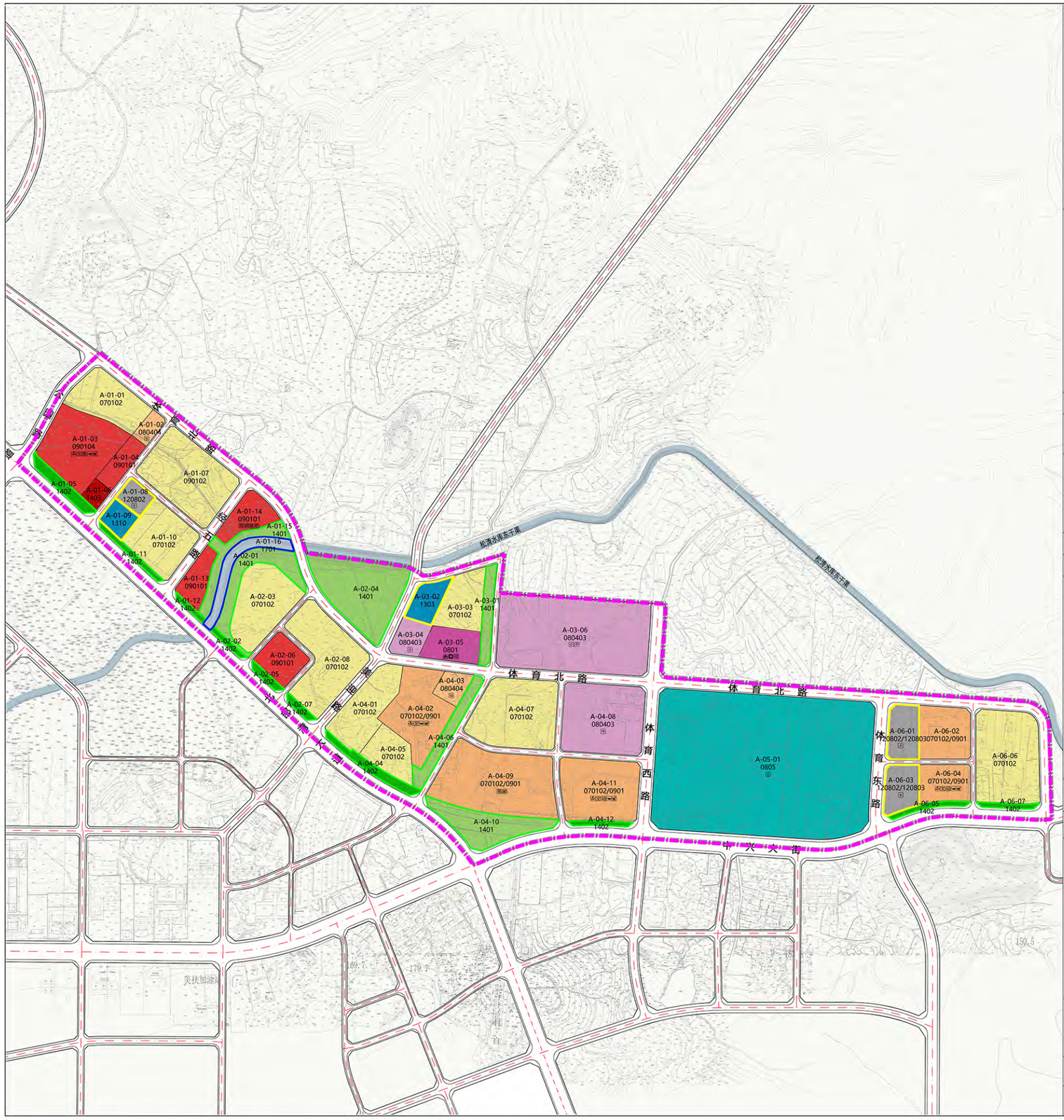
编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	图则编号	A-01~A-06
编制日期	2019年5月	单元编号	A

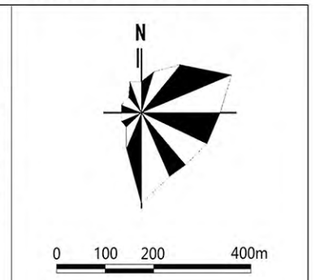
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

规划控制单元图则



单元区位图	
风玫瑰与比例尺	

图例

核心服务用地

- 0801 机关团体用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 0805 体育用地
- 090101 零售商业用地
- 090104 旅馆用地
- 090105 公用设施营业网点用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 社区服务站
- 文化馆
- 社区肉菜市场
- 老年人活动站
- 便民服务站
- 商场
- 银行、信用社
- 餐饮设施
- 电信营业网点
- 社区居委会
- 社区健康服务中心
- 司法所

核心交通设施及公用设施用地

- 120802 公共交通场站用地
- 120803 公共交通场站用地和社会停车场用地
- 1303 供电用地
- 1110 消防用地

其他用地及控制图示

- 070102 二类城镇住宅用地
- 090101/070102 二类城镇住宅和商业混合用地
- 水域
- 城市道路
- 规划控制单元范围线
- A-01-01 地块编码
- 070102 用地性质代码
- 绿线
- 蓝线
- 黄线

单元编号—A

相关说明	单元划分为6个街区、50个地块； 完善单元内相关便民配套设施，优化沿街建筑界面形象，丰富沿街景观系统，保障单元内公园绿地不被占用，满足公共开放属性。

综合建设强度指标	单元建设用地面积（公顷）	单元新增总计容建筑面积（万㎡）	单元新增居住用地面积（公顷）	单元新增居住总计容建筑面积（公顷）	公益性设施用地面积（公顷）				道路网密度（km/km²）
					公共管理与公共服务用地	交通运输用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
	153.10	124.42	32.68	110.24	41.29	36.44	1.75	14.98	8.56

人口规模	3万人
主导功能	打造海南西部配套完备的综合体育中心、儋州那大滨水休闲的活力城区和宜居宜业宜游的生态社区。

公益性设施要求		
公共管理与公共服务配套	独立占地型	保留现状小学1处（A-03-04），保留并扩建现状学校2处（A-03-06、A-04-08）；规划已建体育场馆1座（A-05-01）；规划新增机关团体用地1处（A-03-05）；幼儿园2处（A-01-02、A-04-03）
	配建型	本单元参照公共服务设施现状及城镇生活圈分级配套要求配建相关公共服务设施。 规划配建社区服务中心1处（街道级），卫生服务中心1处，司法所1处、幼儿园2处，社区服务站4处、文化站4处、老年人日间照料中心4处、再生资源回收点1处、公共厕所4处。
交通设施配套	独立占地型	规划公共交通场站1处（A-01-08）
	配建型	规划公共交通场站2处（A-06-01、A-06-01），社会停车场2处（A-06-01、A-06-01），
公用设施配套	独立占地型	保留现状供电设施1处（A-03-02），规划消防设施1处（A-01-09）
	配建型	-
绿地及开敞空间		本单元围绕水系布局绿地与开敞空间，保障城镇中心绿化休闲需要的同时激发城市水岸活力。在松涛东干渠和干渠流经范围，营造一条东西向的滨水景观带，作为另一条城市级景观次轴。单元内绿地面积（含公园绿地和防护绿地）为14.98公顷。

应急安全设施配套要求	本单元内公园绿地、行政中心作为防灾救灾疏散场地，综合性医院作为防灾救助中心。
限制性内容	本单元内公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地及绿地与开敞空间用地不得转变用地用途、不得减小用地规模、不得改变用地界线。

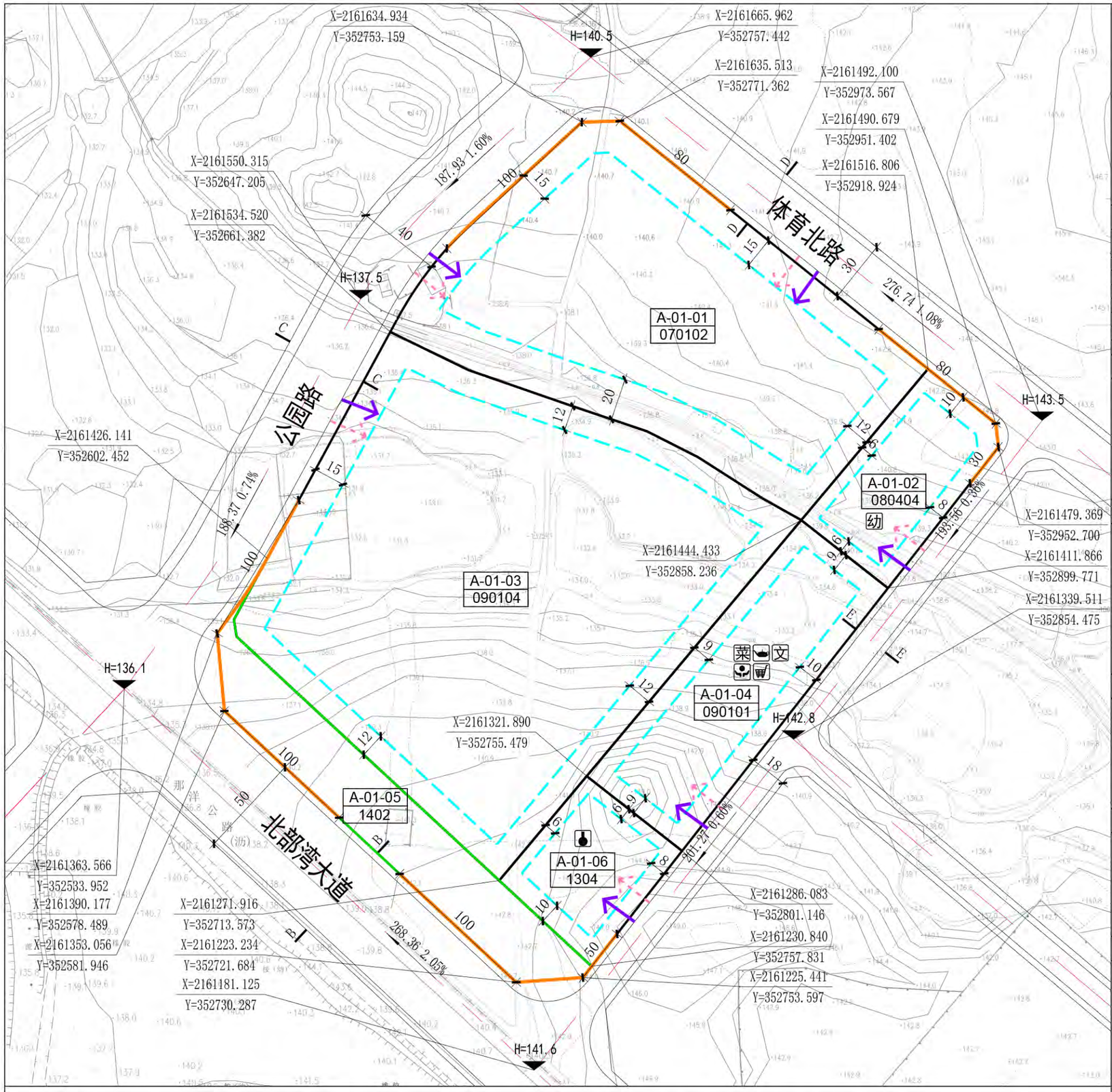
城市设计引导	建筑风貌	建筑高度	建筑体量	街道景观	重点空间
	整体商业街区传承骑楼建筑要素，构建开放立体空间，即适应海南炎热多雨的天气，也能体现传统建筑特色；居住区以现代、简约实用的建筑特色为主导，并形成围合式的院落组团。	沿各城市展示界面如中兴大街与北部湾大道，围绕核心建筑依次降低建筑高度，形成一定梯度高差，并在临近水岸与公园的区域适当降低高度，整体形成错落有致的天际线。	整体建筑体量以体育中心级商住地块的群裙房体量为大，靠近景观轴线、水岸及公园等区位适宜降低建筑体量，形成轻盈通透的视廊及通风廊道	沿中兴大街，打造规划区内以体育、商务中心为核心的商体活力特色风貌界面，形成一条东西贯通的城市景观主轴；沿体育北路塑造连接体育、教育、社区服务与滨水休闲的生活性慢行道，营造绿色休闲的城市氛围。	体育中心“一场两馆”（A-05-01)及商住配套片区(A-04-09、A-04-11)为片区的重点空间，以营造有辨识度的城市地标与复合共享的现代街区为目标。 体育中心选址在中兴大街界面上，不仅作为运动赛事中心，且为形象展示中心，作为核心驱动，串联并带动周边功能发展； 商业配套片区为SOHO式商住街区，强调复合功能、弹性空间与绿色共享。

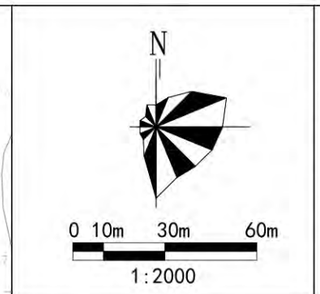
备注	

编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	图则编号	A-01~A-06
编制日期	2019年5月	单元编号	A

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集





地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-01-01	070102	二类城镇住宅用地	24625	2.2	40	25	60	452	1445	451	规划
A-01-02	080404	幼儿园用地	4788	1.0	40	25	20	–	–	57	规划
A-01-03	090104	旅馆用地	38014	1.5	40	30	100	–	–	285	已批项目
A-01-04	090101	零售商业用地	8856	1.5	35	25	24	–	–	133	规划
A-01-05	1402	防护绿地	6694	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-01-06	1304	供燃气用地	4003	1.0	35	25	15	–	–	–	规划

规划设计要点

1、A-01-02地块为幼儿园用地，需配建9班幼儿园。当相邻的二类城镇住宅用地与幼儿园用地实施共同开发时，幼儿园用地在规模不减少的情况下可灵活布局。
2、A-01-03地块为旅馆用地，是已批项目，为独立占地的商业服务业设施。
3、A-01-04地块为零售商业用地，为独立占地的商业服务业设施，需配建菜市场或生鲜超市、社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点。
3、A-01-06地块为供燃气用地，需配建加油加气站。

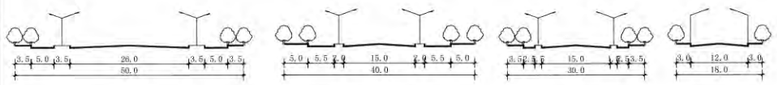
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括标志性建筑位置、高度控制、裙房形态等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、标志性建筑位置：综合考虑城市空间形象、交通区位、用地功能等因素，宜在A-01-03旅馆用地布局标志性建筑。
2、高度控制：街区内的建筑高度控制以北侧居住地块为最高，整体从北部湾大道向北呈现南低北高的趋势。
3、裙房形态：连续商业界面功能业态应包括展示、商业、文化娱乐、文体活动等，并提高裙房外街界面开窗率。
4、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
5、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高；街坊内建筑与周边建筑群色彩应协调。
6、鼓励东侧生活街道沿边布局便利店、咖啡厅等小型商业服务设施。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面

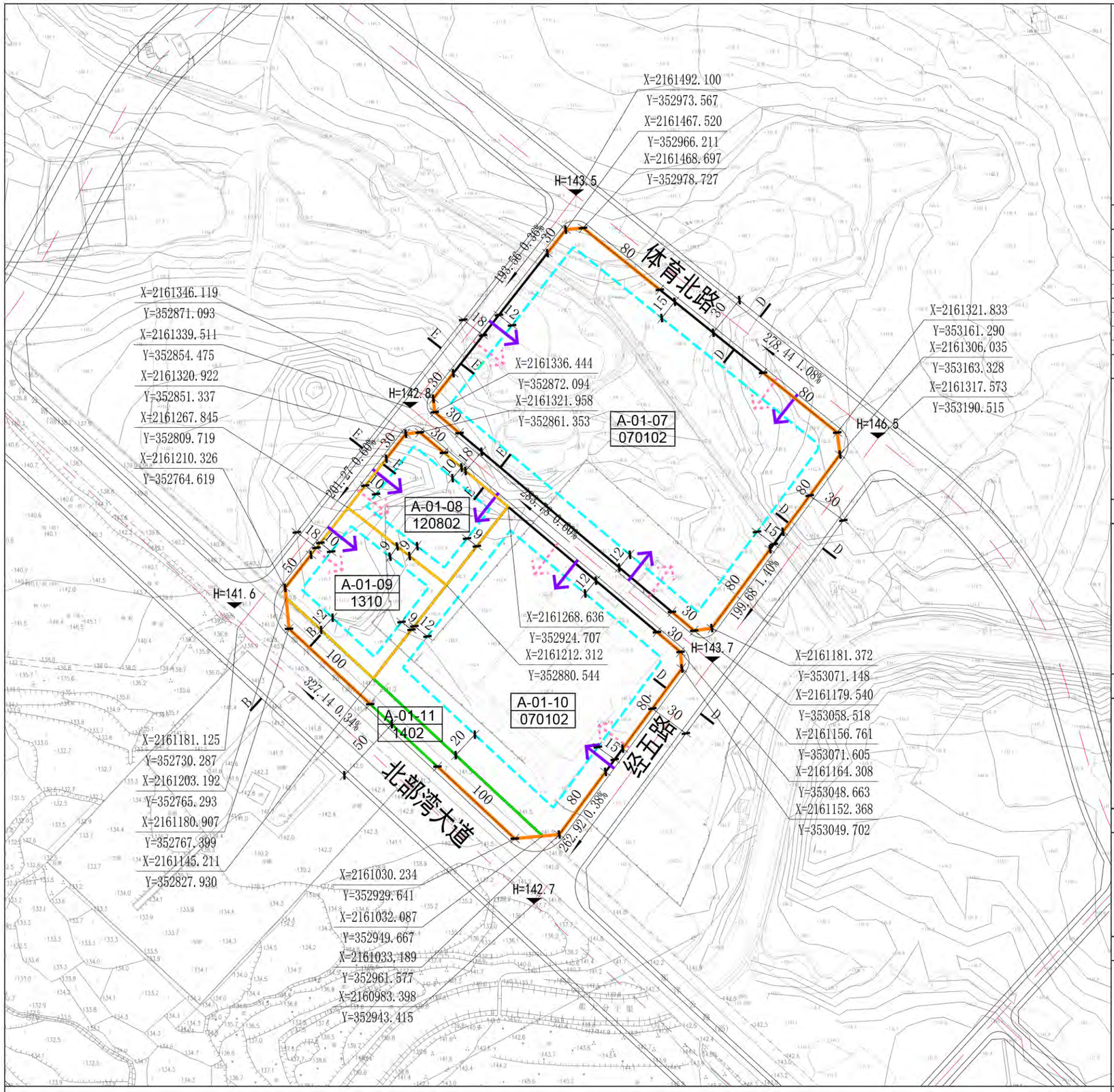


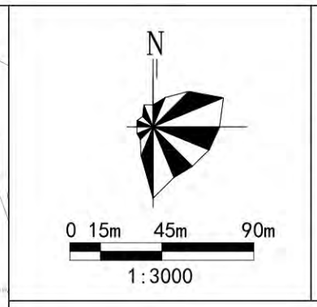
B-B 道路横断面　C-C 道路横断面　D-D 道路横断面　E-E 道路横断面

图　　例

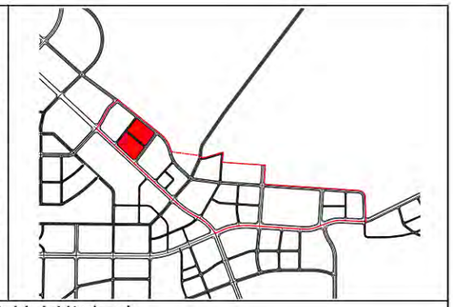
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-01-01 － A-01-06
A街区（01）	
编制单位　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图



地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-01-07	070102	二类城镇住宅用地	44169	2.0	40	25	60	737	2356	736	规划
A-01-08	120802	公共交通场站用地	6555	1.2	30	30	30	–	–	–	规划
A-01-09	1310	消防用地	7325	1.2	30	30	30	–	–	–	规划
A-01-10	070102	二类城镇住宅用地	27663	2.2	40	25	60	508	1623	507	规划
A-01-11	1402	防护绿地	3554	–	–	–	–	–	–	–	规划

规划设计要点

1、A-01-08地块为公共交通场站用地，具体规划要求参照相应规范。
2、A-01-09地块为消防用地，具体规划要求参照相应规范。

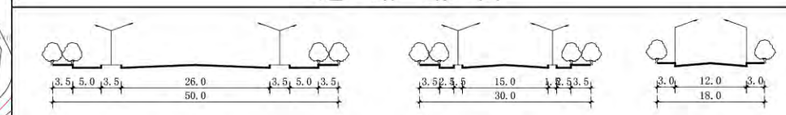
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括高度控制、裙房形态等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、高度控制：街区内两个地块的建筑高度控制在60以内，街区北侧与南侧地块高度控制为24米，本街区的建筑高度宜以中部建筑为最高，向南北两侧递减的趋势。
2、裙房形态：临街裙房连续商业界面功能业态应包括展示、商业、文化娱乐、文体活动等，并提高裙房外街界面开窗率。
3、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
4、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高；街坊内建筑与周边建筑群色彩应协调。
5、鼓励面向水系商业一侧的生活街道沿边布局便利店、咖啡厅等小型商业服务设施。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面



B-B 道路横断面　　D-D 道路横断面　　E-E 道路横断面

图　　例

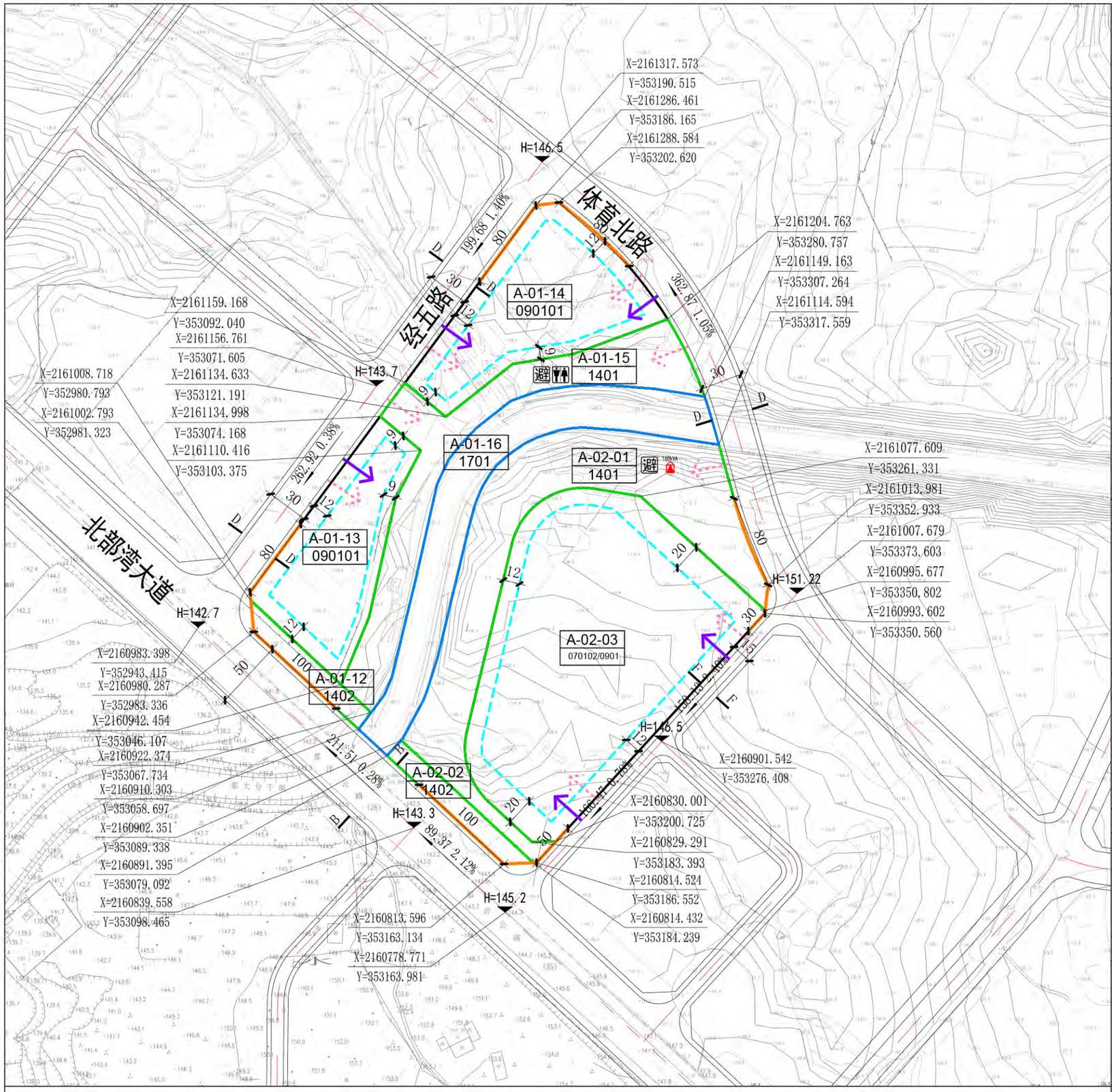
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

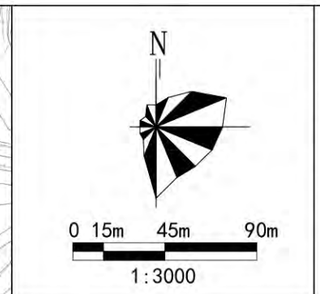
地块控制分图则

A街区（01）

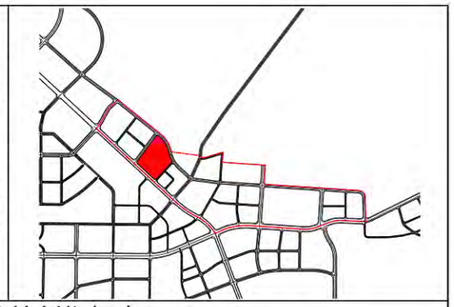
地块A-01-07 – A-01-11

编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图



地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-01-12	1402	防护绿地	1656	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-01-13	090101	零售商业用地	10415	1.5	30	25	24	–	–	156	规划
A-01-14	090101	零售商业用地	12994	1.5	30	25	24	–	–	195	规划
A-01-15	1401	公园绿地	11867	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-01-16	1701	水域	11973	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-02-01	1401	公园绿地	18068	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-02-02	1402	防护绿地	1830	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-02-03	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	32730	2.5	35	30	60	547	1751	572	已批项目

规划设计要点

1、A-01-13地块为零售商业用地，为独立占地的商业服务业设施。
2、A-01-14地块为零售商业用地，为独立占地的商业服务业设施。
3、A-01-15地块为公园绿地，配建避难场所和公共厕所。
4、A-02-01地块为公园绿地，配建避难场所和路灯箱变。
5、A-02-03地块为二类城镇住宅和商业混合用地，是已批项目，为颐龙小区，住宅建筑面积占计容建筑面积的70%，商业建筑面积占计容建筑面积的30%。

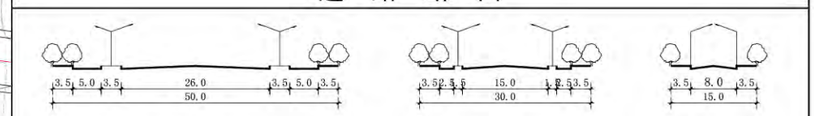
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括高度控制、裙房形态等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、高度控制：街区整体建筑高度呈现北低南高的趋势，同时控制各地块的建筑高度组织向滨水区形成递减，形成丰富变化的天际线及景观界面。北侧两个商业地块控高24米，南侧居住地块控高60米。
2、裙房形态：临街裙房连续商业界面功能业态应包括展示、商业、文化娱乐、文体活动等，并提高裙房外街界面开窗率。
3、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
4、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高；街坊内建筑与周边建筑群色彩应协调。
5、鼓励临街或临水的商业界面沿边布局便利店、咖啡厅等小型商业服务设施。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面

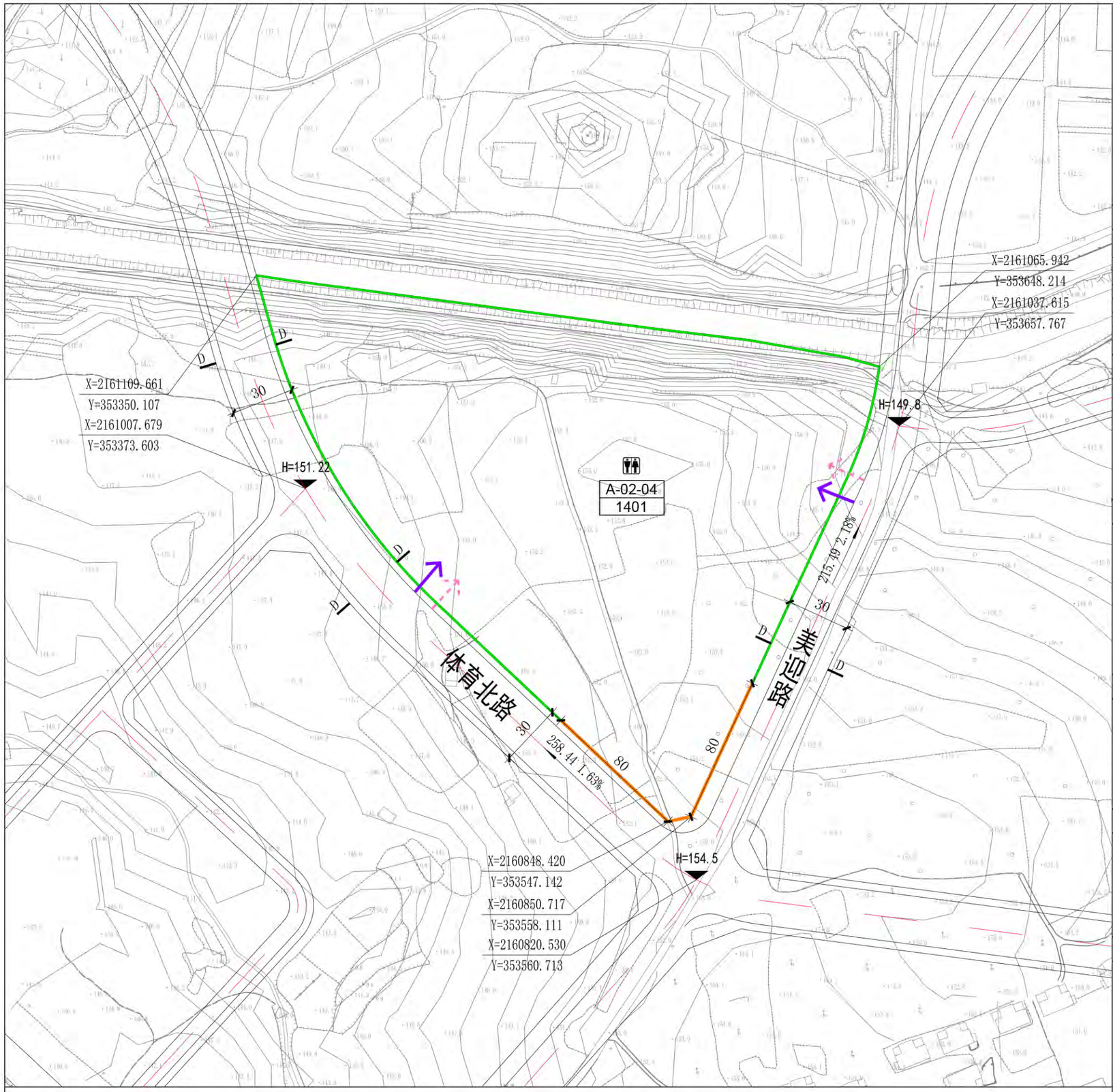


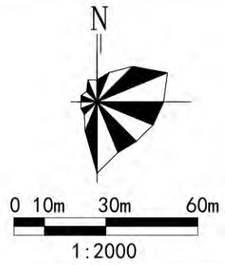
B-B 道路横断面　　D-D 道路横断面　　F-F 道路横断面

图　　例

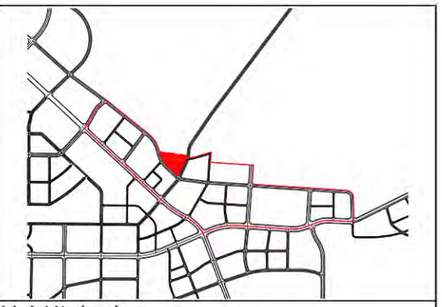
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-01-12 － A-01-14 地块A-02-01 － A-02-03
A街区（01）-A街区（02）	
编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　编制时间：2019年5月





地块位置示意图



地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-02-04	1401	公园绿地	42812	0.05	–	–	–	–	–	–	规划

规划设计要点

1、A-02-04地块为公园绿地，需配建公共厕所。

城市设计引导

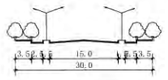
规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括高度控制、立面及材质控制等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。

1、高度控制：地块内公园服务型建筑宜为不超过15米的低层建筑。
2、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
3、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高，与公园的色彩应协调。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面

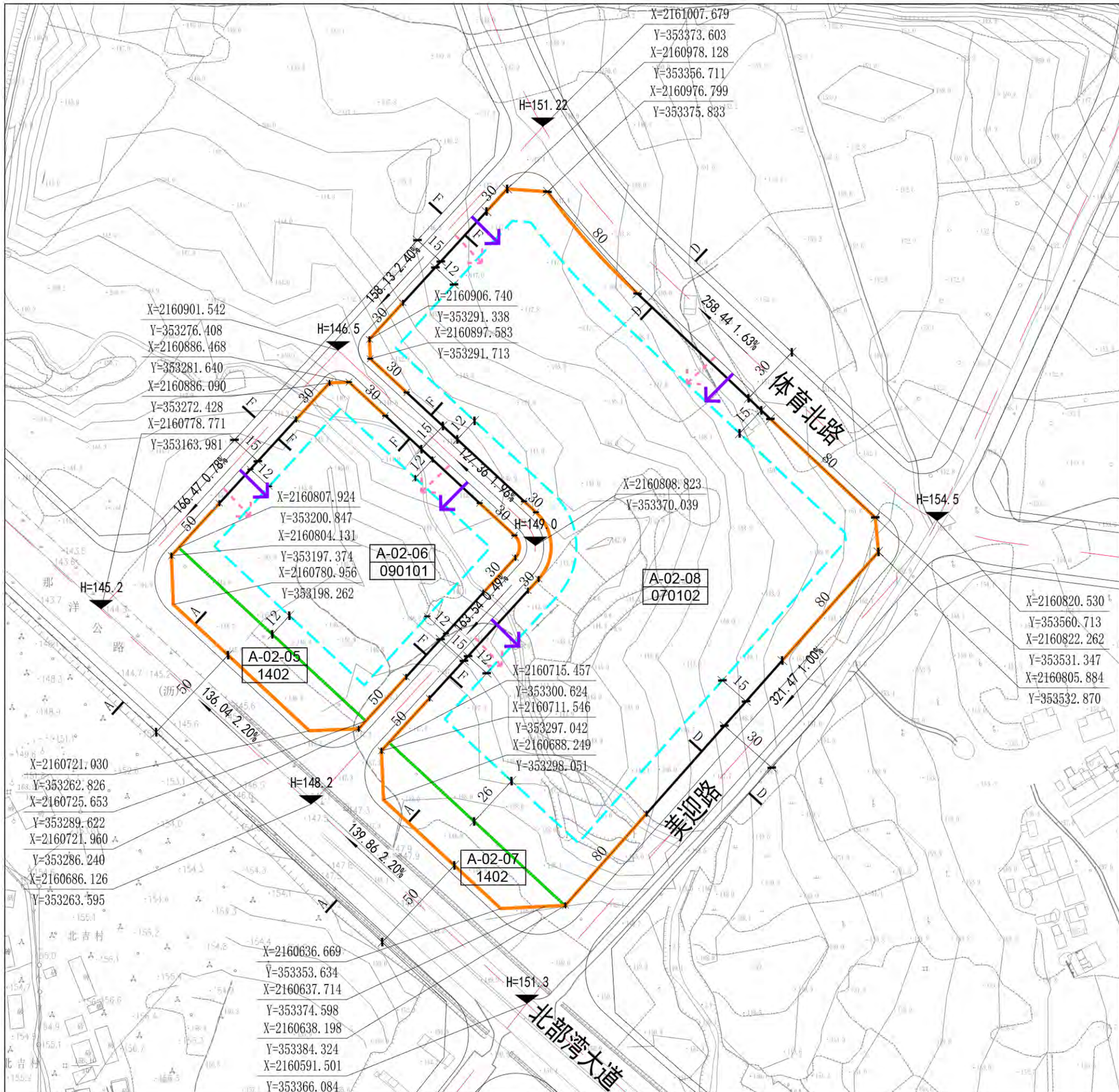


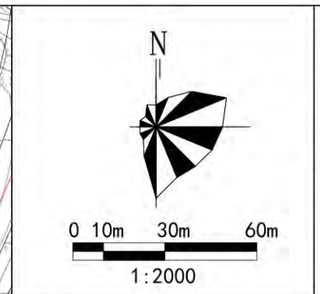
D-D 道路横断面

图　　例

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-02-04
A街区（02）	
编制单位　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-02-05	1402	防护绿地	2336	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-06	090101	零售商业用地	13586	3.8	35	35	60	-	-	543	已批项目
A-02-07	1402	防护绿地	2099	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-08	070102	二类城镇住宅用地	41316	3.0	40	25	90	1020	3264	662	现状保留

规划设计要点

1、A-02-06地块为零售商业用地，是已批项目，为合隆广场，为独立占地的商业服务业设施。
2、A-02-08地块为二类城镇住宅用地，是现状保留地块，为领时国际小区。

城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括公共通道等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。

1、增加居住地块的公共性：已建居住地块，鼓励适当改造内部公共绿地、闲置绿地，设置通往沿街公共空间的慢行道，在不对业主造成影响的前提下，分时开放；利用社区公共绿地、低效空置用地等空间建设地下或地面停车场。

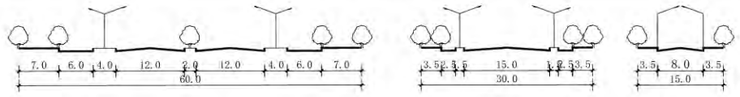
2、公共通道：鼓励开放既有公共设施的内部通道（如商业建筑、文化体育设施、街角绿地、公共交通站点等）、地块之间通道等多种形式的步行道，提升步行的可达性：

3、已建沿街连续超过80米的商业建筑，首层可因地制宜增加公共通道或开放已有公共通道；建筑底层架空可用作公共开放空间、绿化空间、通道等公共用途，且24小时开放使用。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面

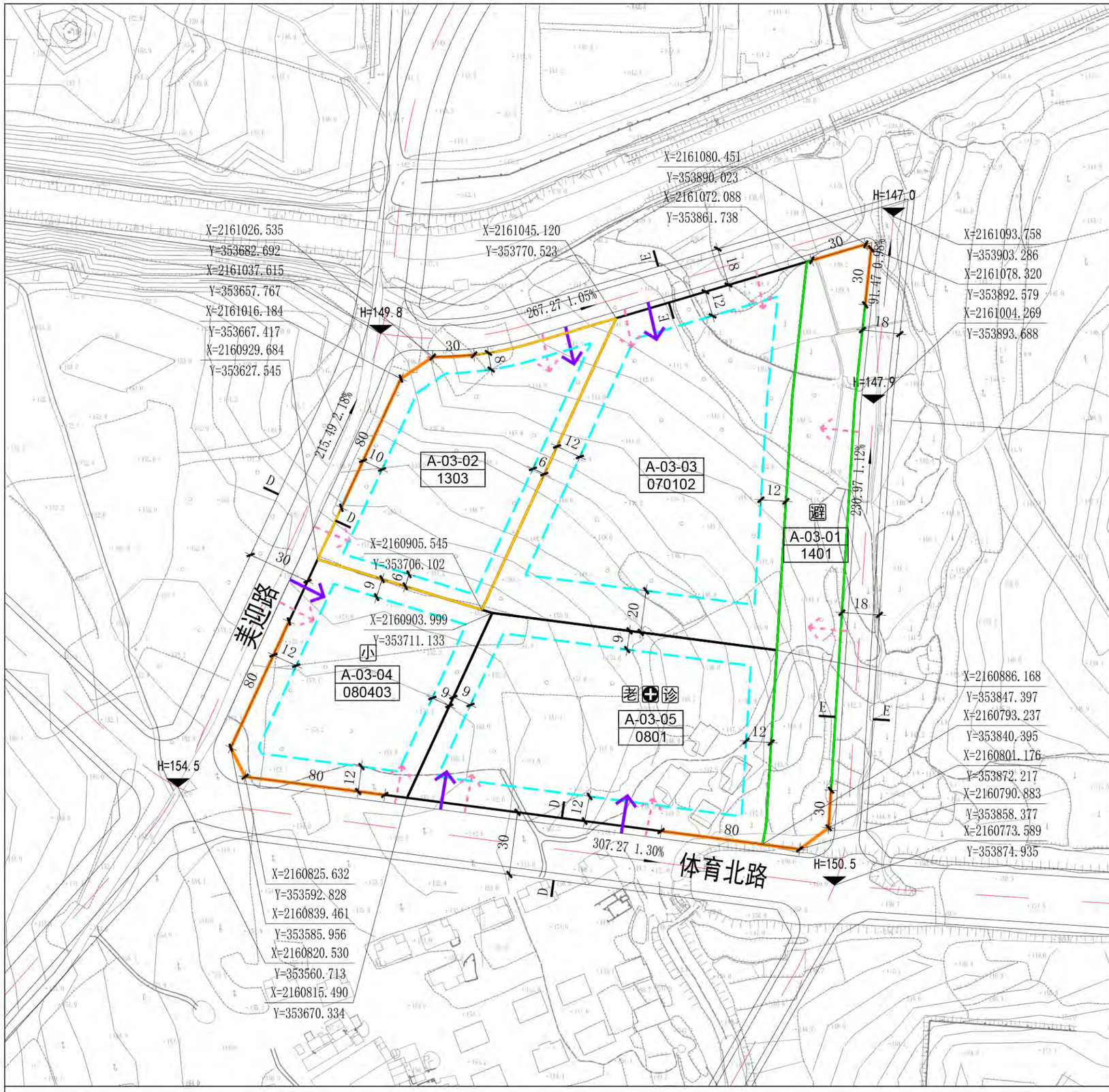


A-A 道路横断面　　D-D 道路横断面　　F-F 道路横断面

图　　例

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-02-05 - A-02-08
A街区（02）	
编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

N

0 10m 30m 60m

1:2000

地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-03-01	1401	公园绿地	8513	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-03-02	1303	供电用地	10248	1.0	35	25	15	–	–	–	现状保留
A-03-03	070102	二类城镇住宅用地	18650	1.75	40	25	60	272	871	272	规划
A-03-04	080403	中小学用地	9028	0.8	40	25	30	–	–	–	现状保留
A-03-05	0801	机关团体用地	14429	1.0	40	30	24	–	–	289	规划

规划设计要点

1、A-03-01地块为公园绿地，配建避难场所。
2、A-03-02地块为供电用地，是现状保留地块。
3、A-03-04为中小学用地，是现状保留地块，为博文学校。
4、A-03-05为机关团体用地，配建社区服务中心（街道级）、卫生服务中心（社区医院）、司法所。

城市设计引导

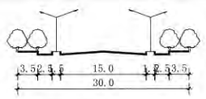
规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括高度控制、色彩控制等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。

1、高度控制：街区内整体高度控制在整个片区内为中等偏低的高度，临水居住区控高40米，南侧公共服务地块A-03-05高度控制为24米。
2、公共通道：在东侧公共服务地块及大居住地块内部可设置限时开放的公共通道，丰富周边地块接入城市绿廊及水岸的动线可能性，并设置公共节点为街坊提供便利。
3、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
4、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高；街坊内建筑与周边建筑群色彩应协调。
5、鼓励临绿廊或临水面设置底商/商业界面沿边布局便利店、咖啡厅等小型商业服务设施。

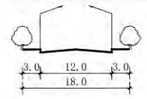
备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面



D-D 道路横断面



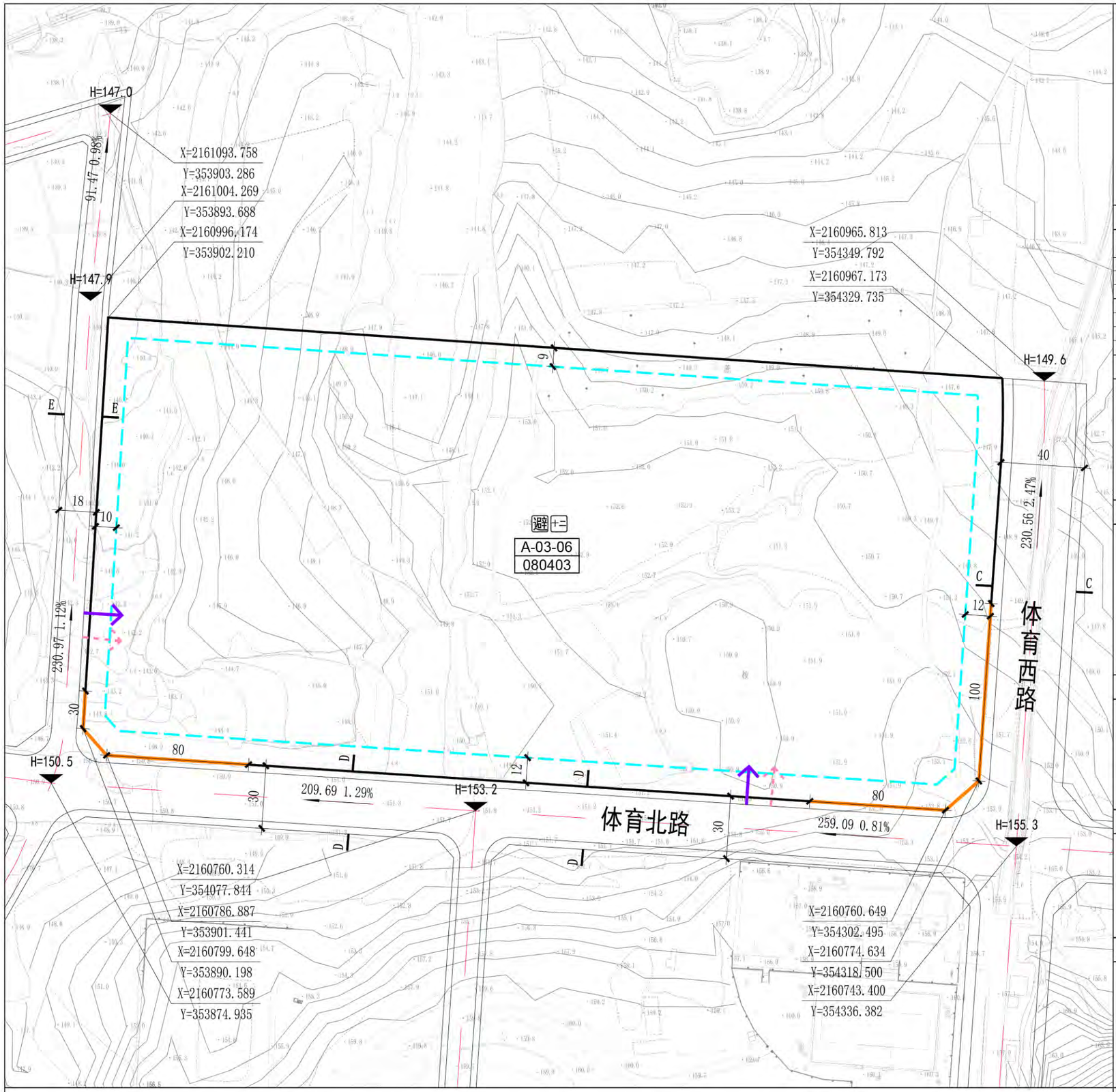
E-E 道路横断面

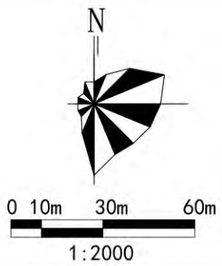
图　　例

体育馆及社区体育活动场地	电信营业网点	文化活动站	垃圾转运站	环卫工人休息站
银行营业网点	卫生服务中心	司法所	消防站	汇聚机房
餐饮设施	菜市场/生鲜超市	幼儿园	防空警报器	开闭所及编号
商场/商业服务设施	老年人日间照料中心	公共厕所	地块界线	建筑最小后退距离（米）
社区商业网点	避难场所	社区服务站	建议车行出入口	建筑最小后退线
邮政营业场所	小学	加油加气站	道路/地块控制点坐标	建议人行出入口
社区服务中心	中学	十二年一贯制学校	蓝线控制线	规划道路标高
地块编码 用地代码	道路禁止开口标注	道路断面符号		

10kV路灯箱变
禁止开口路段
地块红线
道路
道路坡长/坡度/坡向
绿线控制线
黄线控制线

地块控制分图则	地块A-03-01 － A-03-05
A街区（03）	
编制单位　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-03-06	080403	中小学用地	89339	1.0	40	30	30	-	-	-	现状保留

规划设计要点

1、A-03-06地块为中小学用地，是现状保留地块，为儋州市思源实验学校，需配建避难场所。儋州市思源高中二期拟建一栋6层教师周转楼及一栋4层科学与艺术综合楼。

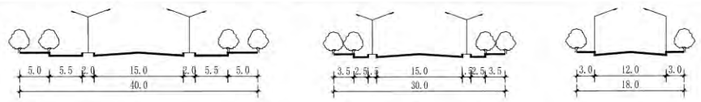
城市设计引导

现状为已建成地块，如后期扩建，应保持与现状相应的建筑风格。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面

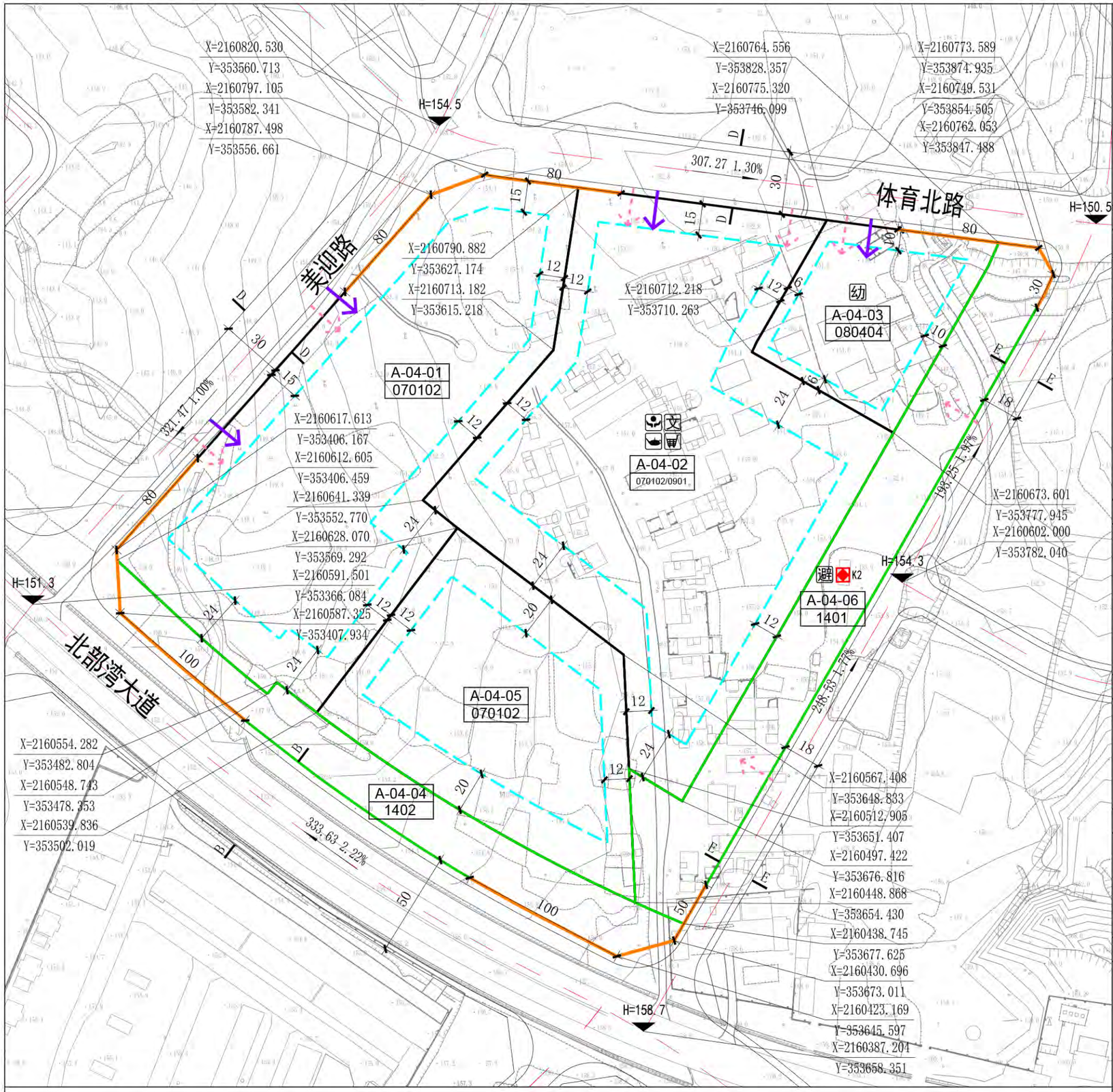


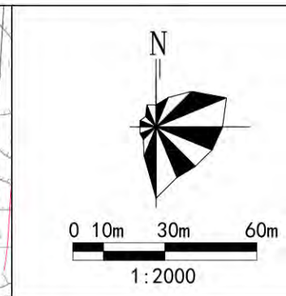
C-C 道路横断面　　D-D 道路横断面　　E-E 道路横断面

图　　例

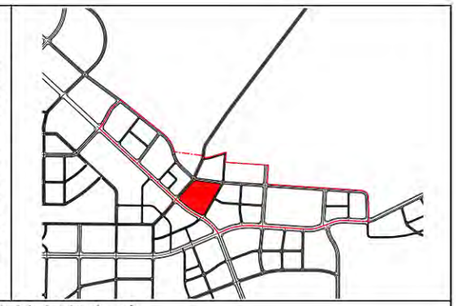
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-03-06
A街区（03）	
编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图



地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-04-01	070102	二类城镇住宅用地	26751	2.8	35	30	80	661	2115	303	现状保留
A-04-02	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	33193	3.0	30	40	80	830	2656	880	规划
A-04-03	080404	幼儿园用地	6911	1.0	40	35	20	–	–	83	规划
A-04-04	1402	防护绿地	7105	–	–	–	–	–	–	–	规划
A-04-05	070102	二类城镇住宅用地	14923	2.5	40	30	60	307	983	307	现状保留
A-04-06	1401	公园绿地	11552	–	–	–	–	–	–	–	规划

规划设计要点

1、A-04-01地块为二类城镇住宅用地，是现状保留地块，为正恒帝景小区。
2、A-04-02地块为二类城镇住宅和商业混合用地，规划住宅建筑面积占计容建筑面积的70%，商业建筑面积占计容建筑面积的30%，住宅建筑高度不得超过60米，配建社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点。
3、A-04-03地块为幼儿园用地，需配建12班幼儿园。当相邻的二类城镇住宅用地与幼儿园用地实施共同开发时，幼儿园用地在规模不减少的情况下可灵活布局。
4、A-04-05地块为二类城镇住宅用地，是现状保留地块，为顺心花园小区。
5、A-04-06地块为公园绿地，配建避难场所及开闭所。

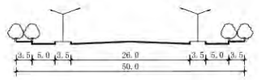
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括色彩控制、立面及材质控制等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、公共通道：为强化街区内各地块之间的连接，以A-04-06地块作为主要通道，沿公共通道设置公共服务节点，通过24小时或限时开放的方式，确保公共通道的开放性、可达性、公共性。
2、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
3、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高；街坊内建筑与周边建筑群色彩应协调。
4、服务界面：面向城市绿廊的界面宜设置公共大厅，连续商业界面功能业态应包括展示、商业、文化娱乐、文体活动等，并提高裙房外街界面开窗率。
5、鼓励沿边布局便利店、咖啡厅等小型商业服务设施。

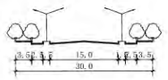
备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

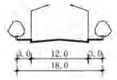
道　路　断　面



B-B 道路横断面



D-D 道路横断面



E-E 道路横断面

图　　例

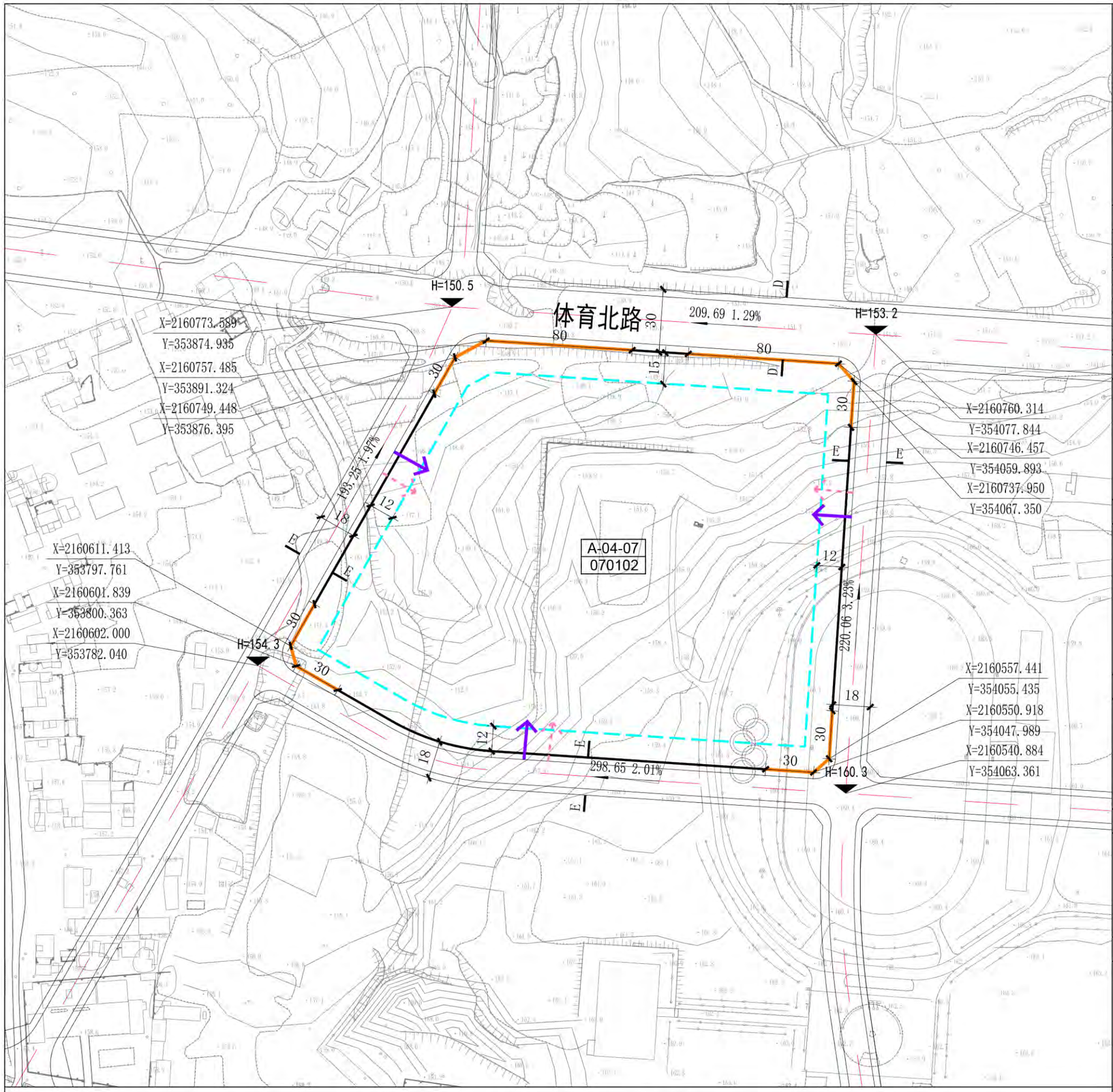
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

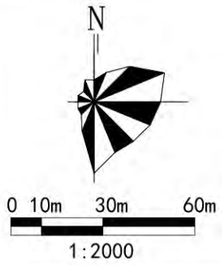
地块控制分图则

A街区（04）

地块A-04-01 － A-04-06

编制单位 | 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司 | 编制时间：2019年5月





地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-04-07	070102	二类城镇住宅用地	43956	2.8	40	30	60	1026	3283	887	已建项目

规划设计要点

1、A-04-07地块为二类城镇住宅用地，是已建项目。

城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括公共通道等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。

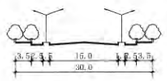
1、公共通道：鼓励开放既有公共设施的内部通道（如商业建筑、文化体育设施、街角绿地、公共交通站点等）、地块之间通道等多种形式的步行道，提升步行的可达性；已建沿街裙楼结合首层因地制宜增加公共通道或开放已有公共通道；已建开放居住地块，鼓励适当改造内部公共绿地、闲置绿地，设置通往沿街公共空间的慢行道。

2、鼓励住宅首层适当改造，鼓励多、高层民用建筑底层架空用作公共开放空间、绿化空间、通道等公共用途，24小时或限时开放使用。

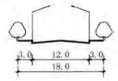
备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面

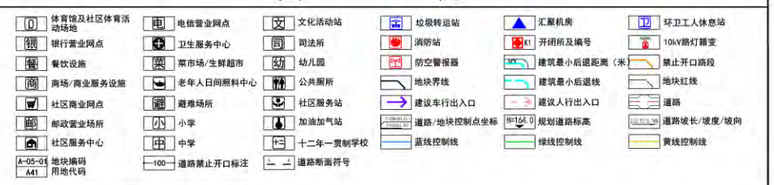


D-D 道路横断面



E-E 道路横断面

图　　例



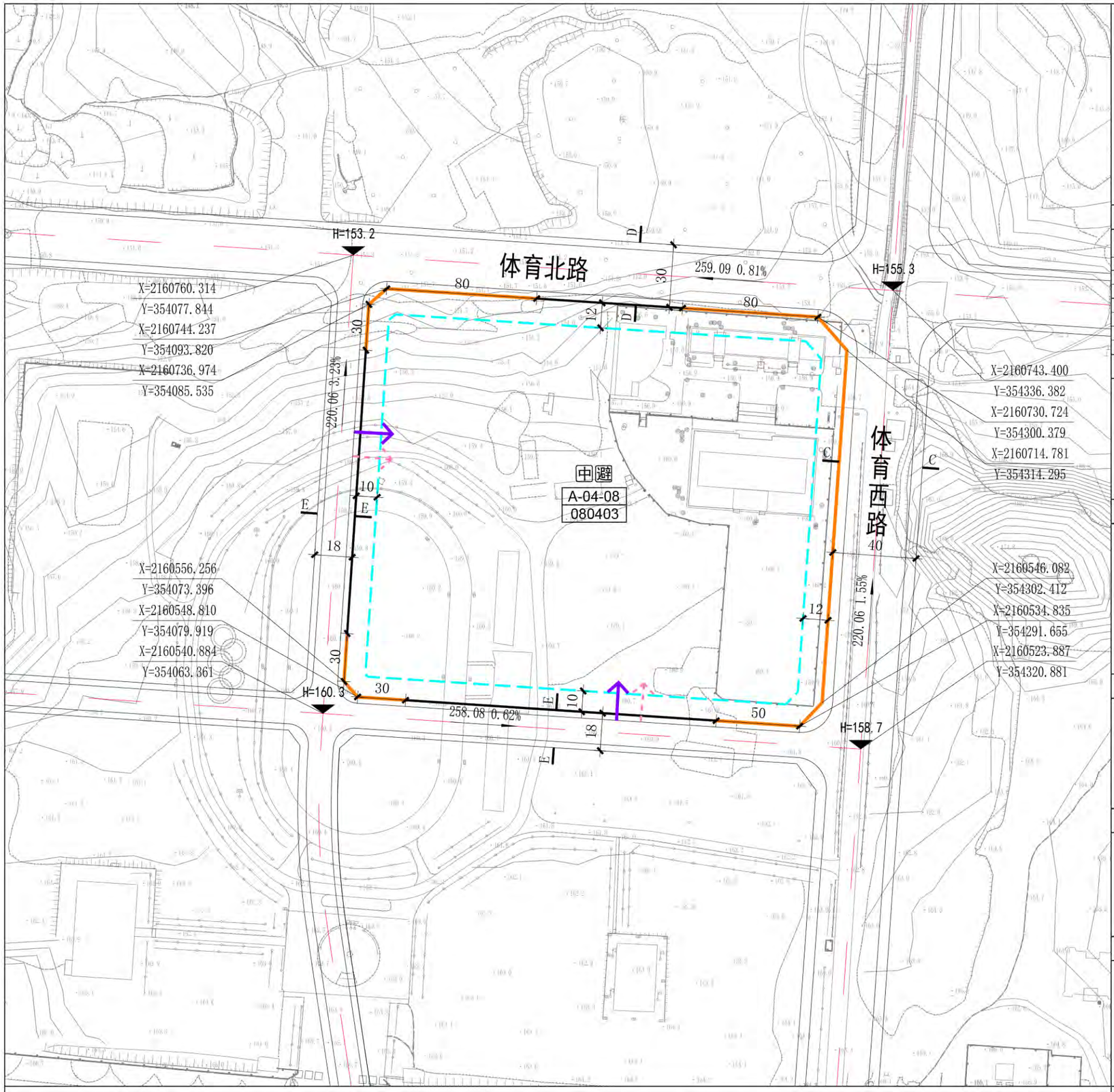
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则

A街区（04）

地块A-04-07

编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月



N

0 10m 30m 60m

1:2000

地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-04-08	080403	中小学用地	44764	1.0	35	30	30	-	-	-	现状保留

规划设计要点

1、A-04-08地块为中小学用地，现状为儋州市第五中学，对其现状保留并扩建，还需配建避难场所。

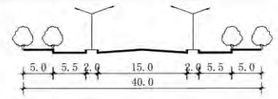
城市设计引导

现状为已建成地块，如后期扩建，应保持与现状相应的建筑风格。

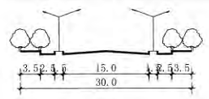
备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

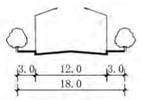
道　路　断　面



C-C 道路横断面



D-D 道路横断面



E-E 道路横断面

图　　例

体育馆及社区体育活动场地	电信营业网点	文化活动站	垃圾转运站	汇聚机房	环卫工人休息站
银行营业网点	卫生服务中心	司法所	消防站	开闭所及编号	10kV路灯箱变
餐饮设施	菜市场/生鲜超市	幼儿园	防空警报器	建筑最小后退距离（米）	禁止开口路段
商场/商业服务设施	老年人日间照料中心	公共厕所	地块界线	建筑最小后退线	地块红线
社区商业网点	避难场所	社区服务站	建设车行出入口	建议人行出入口	道路
邮政营业场所	小学	加油加气站	道路/地块控制点坐标	规划道路标高	道路坡长/坡度/坡向
社区服务中心	中学	十二年一贯制学校	蓝线控制线	绿线控制线	黄线控制线
地块编码 用地代码	道路禁止开口标注	道路断面符号			

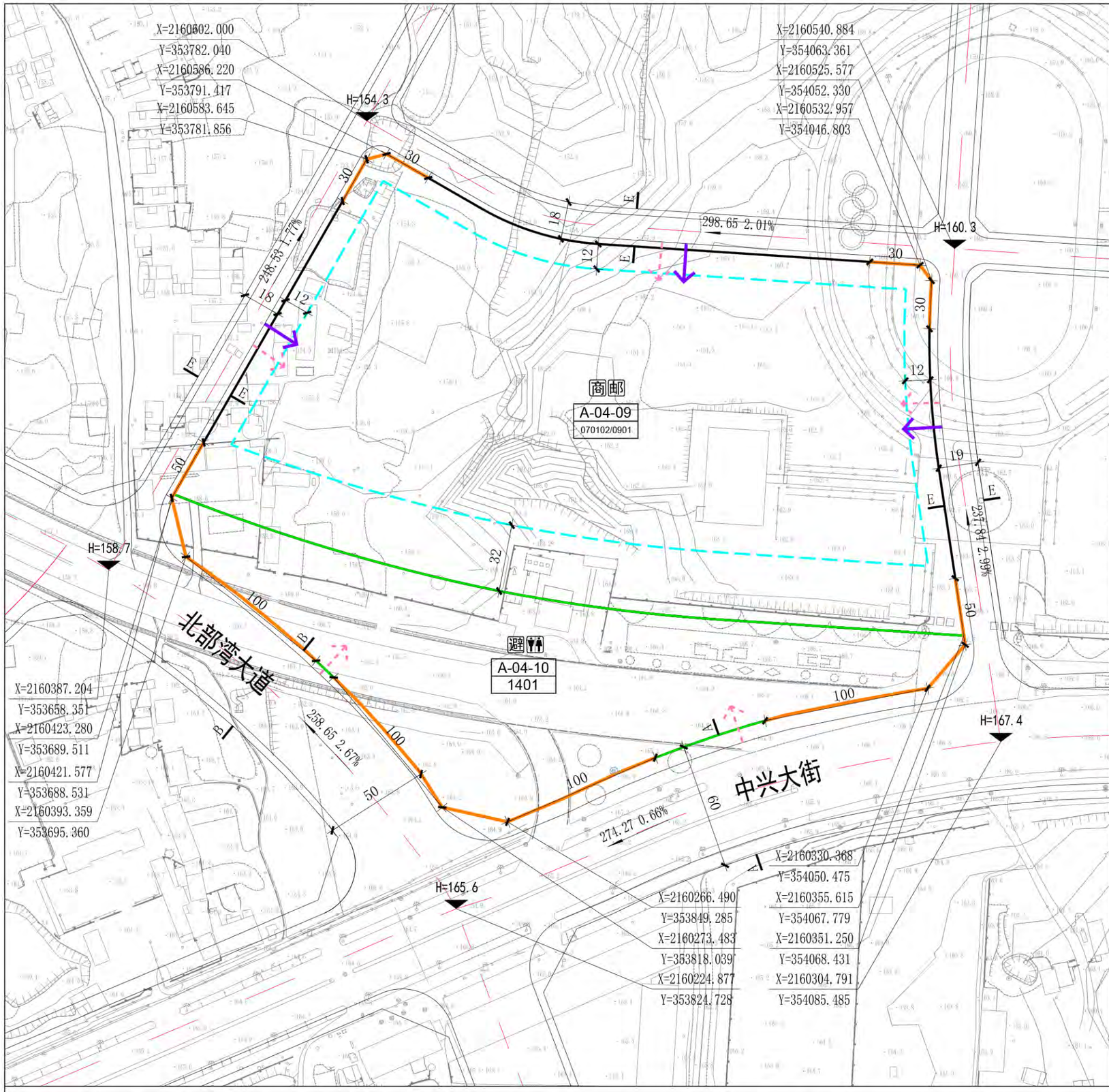
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

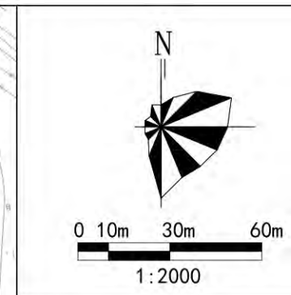
地块控制分图则

A街区（04）

地块A-04-08

编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-04-09	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	57966	4.0	30	40	120	1160	3710	2087	规划
A-04-10	1401	公园绿地	23148	0.05	–	–	–	–	–	–	规划

规划设计要点

1、A-04-09地块为二类城镇住宅和商业混合用地，为独立占地的商业服务业设施，规划住宅建筑面积占计容建筑面积的60%，商业建筑面积占计容建筑面积的40%，住宅建筑高度不得超过60米，规划建设商业街、商务办公楼等建筑，还需配建邮政营业场所。
2、A-04-10地块为公园绿地，配建避难场所及公共厕所。

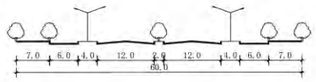
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括标志性建筑位置、裙房形态等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、标志性建筑位置：综合考虑城市空间形象、交通区位、用地功能等因素，在北部湾大道与中兴大街交汇A-04-09地块内布局三栋具有现代个性的地标建筑群组，其中地块西南侧为主要地标建筑。
2、群体关系：内部与预留“十字”公共空间，建筑单体围合形成组团关系，在保证塔楼群体关系的协调的基础下，塔楼与裙房之间可形成丰富的退台或架空关系。
3、塔楼位置：塔楼应对主要公共空间廊道和节点形成退让，南北塔楼应错位布局，以便得到更好的光照及景观条件。
4、裙房形态：为营造灵活的现代化SOHO街区，裙房可在方形基础上进行局部变异。
5、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。

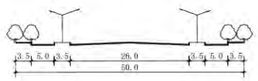
备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

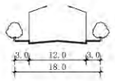
道　路　断　面



A-A 道路横断面

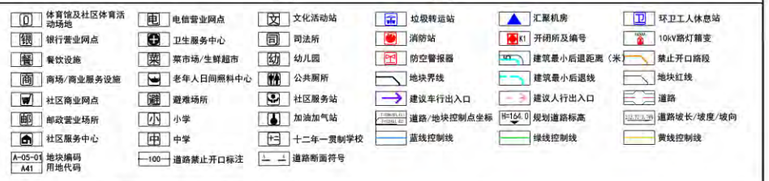


B-B 道路横断面



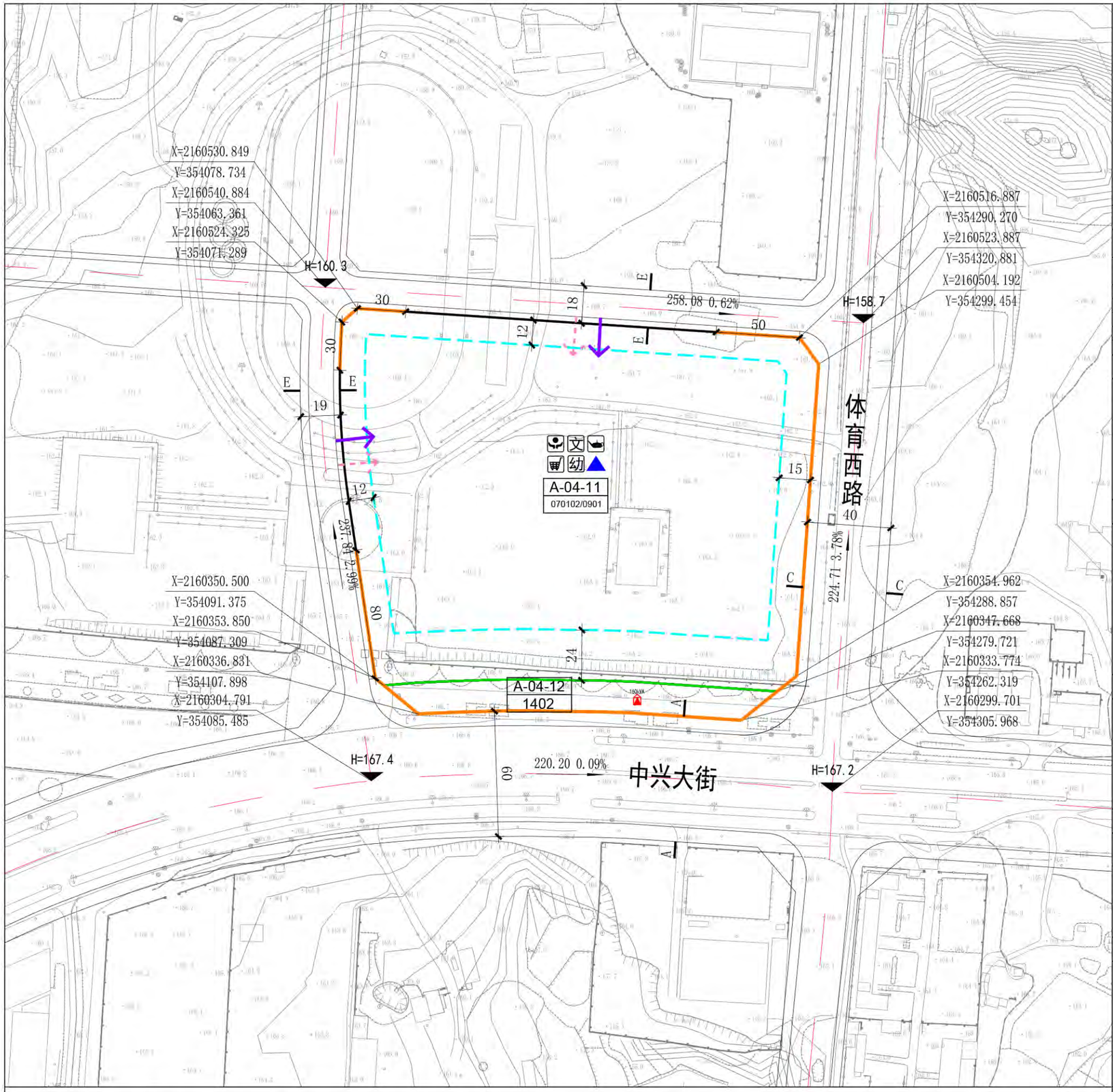
E-E 道路横断面

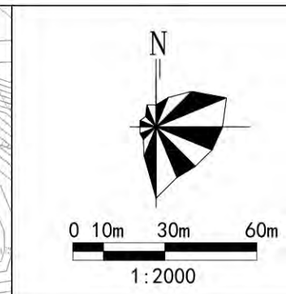
图　　例



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-04-09 － A-04-010
A街区（04）	
编制单位　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图

地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-04-11	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	37519	2.8	30	40	80	613	1961	928	规划
A-04-12	1402	防护绿地	2573	–	–	–	–	–	–	–	规划

规划设计要点

1、A-04-11地块为二类城镇住宅和商业混合用地，规划非独立占地商业服务业设施，规划住宅建筑面积占计容建筑面积的70%，商业建筑面积占计容建筑面积的30%，住宅建筑高度不得超过60米，需配建社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点、汇聚机房、幼儿园。
2、A-04-12地块为防护绿地，需配建路灯箱变。

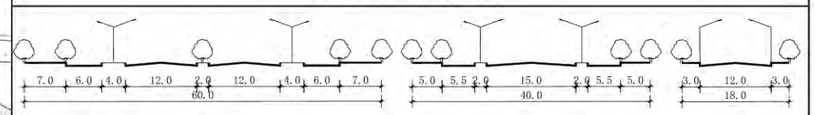
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括高度控制、裙房形态等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、高度控制：地块建筑高度控制在80米，与西侧地标建筑群组形成高差，地块形成西西侧向东侧递减的高度变化，各塔楼高度形成高地错落的天际线。
2、群体关系：内部与预留“十字”公共空间，建筑单体围合形成组团关系，在保证塔楼群体关系的协调的基础下，塔楼与裙房之间可形成丰富的退台或架空关系。
3、塔楼位置：塔楼应对主要公共空间廊道和节点形成退让，南北塔楼应错位布局，以便得到更好的光照及景观条件。
4、裙房形态：为营造灵活的现代化SOHO街区，裙房可在方形基础上进行局部变异。
5、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。
6、色彩控制：宜统一采用简约现代风格；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高；街坊内建筑与周边建筑群色彩应协调。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面



A-A 道路横断面　　C-C 道路横断面　　E-E 道路横断面

图　　例

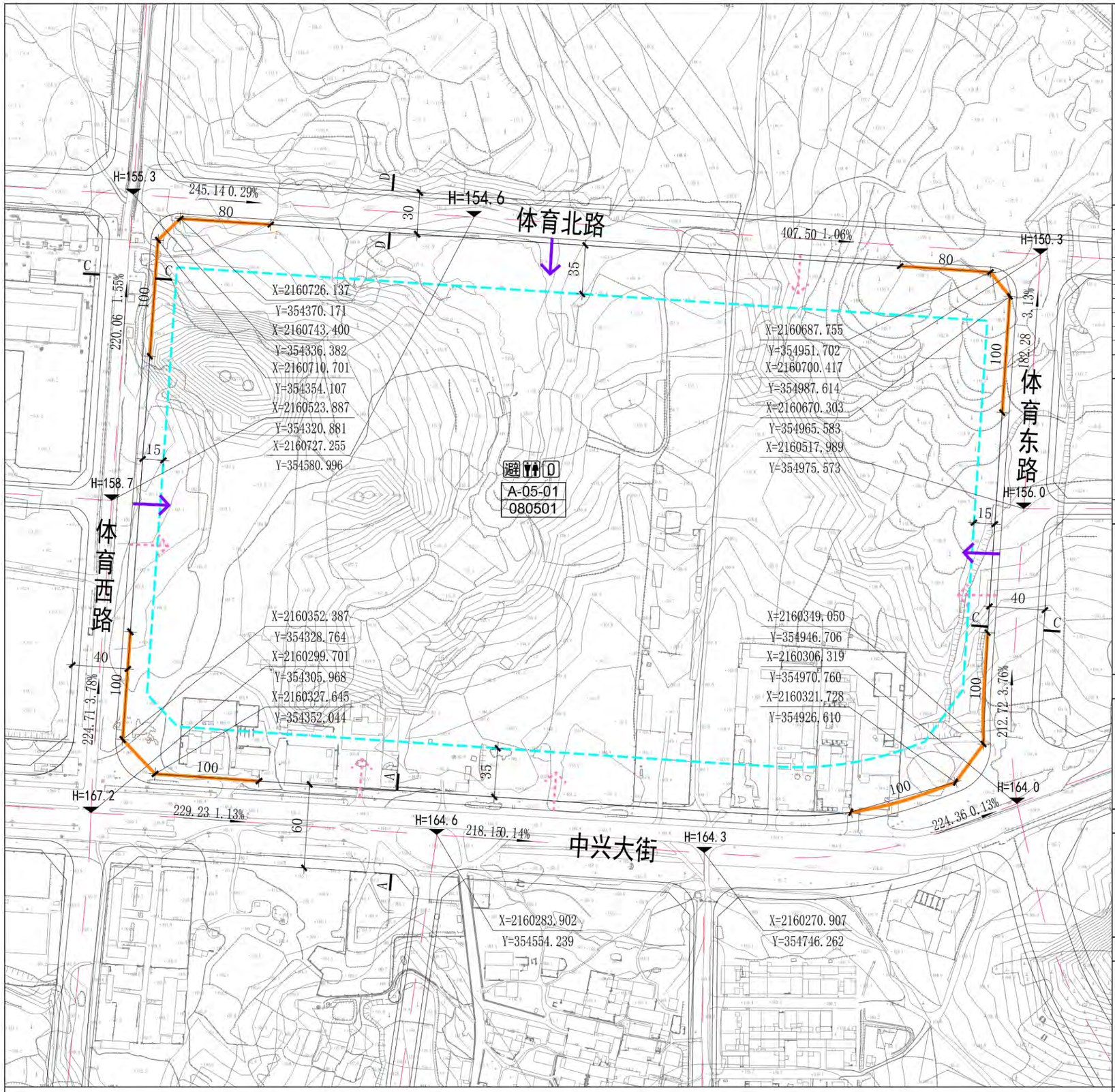
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

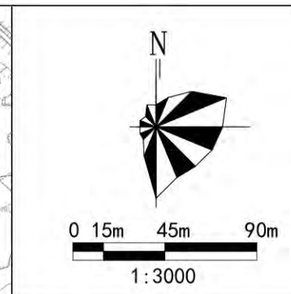
地块控制分图则

A街区（04）

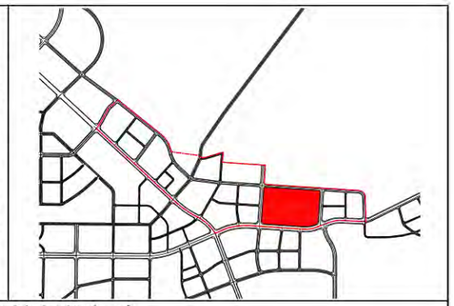
地块A-04-11 – A-04-12

编制单位　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　编制时间：2019年5月





地块位置示意图



地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-05-01	080501	体育场馆用地	243714	0.5	25	25	60	-	-	1934	已建项目

规划设计要点

1、A-05-01地块为体育场馆用地，是已建项目，为儋州市体育中心“一场两馆”，配建一处30000座体育场、一处5000座体育馆及一处1000座游泳馆。

城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括标志性建筑位置、高度控制等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。

1、标志性建筑位置：综合考虑城市空间形象、交通区位、用地功能等因素，在体育中心A-05-01地块内布局一场两馆具有现代个性的地标体育建筑群组，其中地块东侧为主要地标建筑（主场馆）。

2、高度控制：场地整体建筑高度按西低东高的走势控制，与西侧商务中心形成高差对比，塑造有高低感的景观视野和丰富的天际线。西侧体育馆与游泳馆控制在30米以下，东侧主场馆控制在60米。

3、群体形态控制：一场两馆所处地块地形高差较大，群体建筑、公共平台及廊道等宜结合高差形成协调的群体关系。

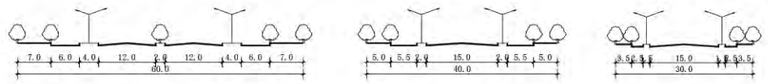
4、立面及材质控制：场馆外立面宜优先采用钢材等有质感的金属建材，以不同的组织方式形成轻盈、通透有韵律的外立面。

5、色彩控制：宜统一采用简约现代风格，及冷灰色主调以缓和海南的高温天气；避免色相过杂、明度过低、饱和度过高。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面



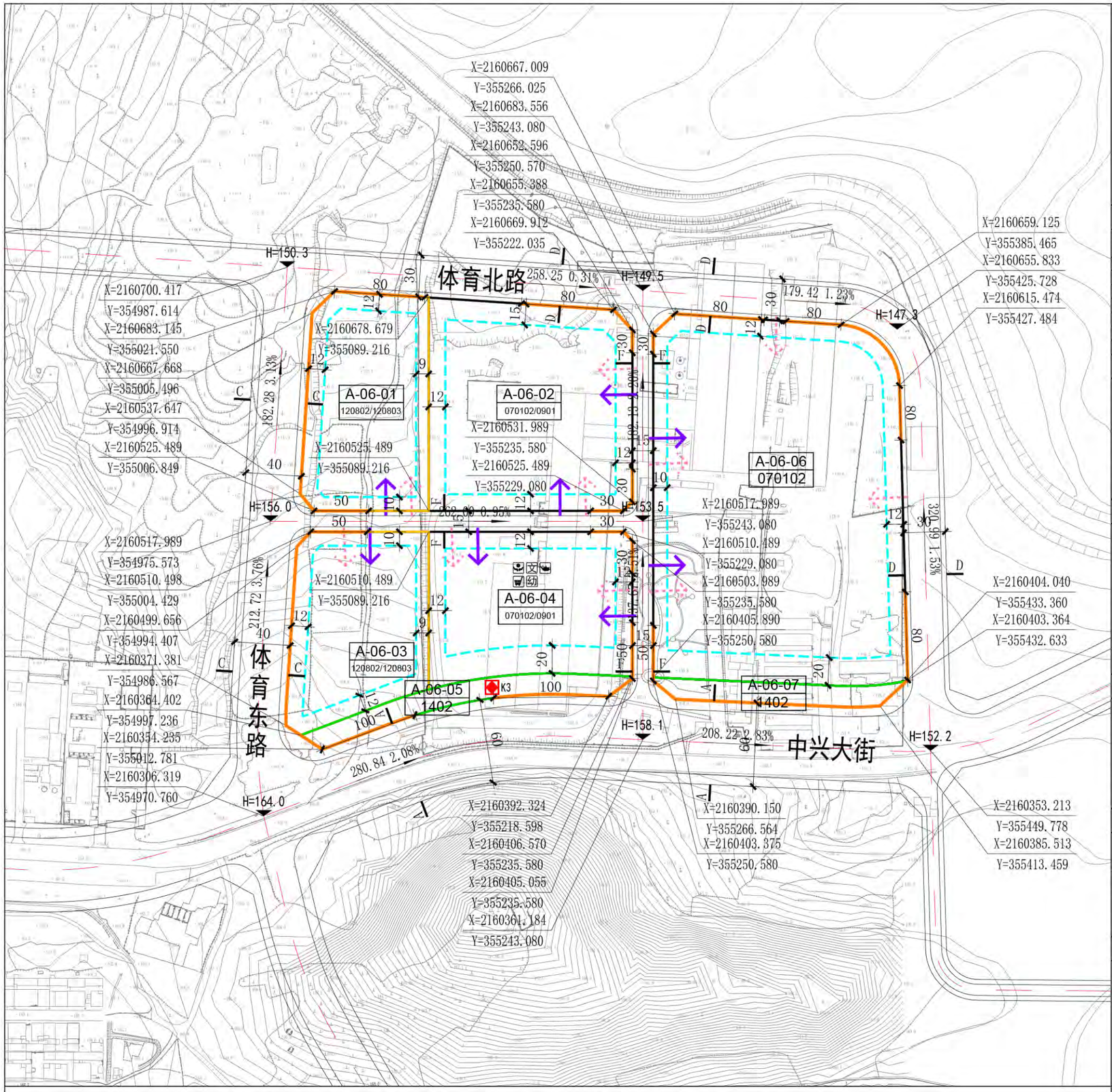
A-A 道路横断面　　C-C 道路横断面　　D-D 道路横断面

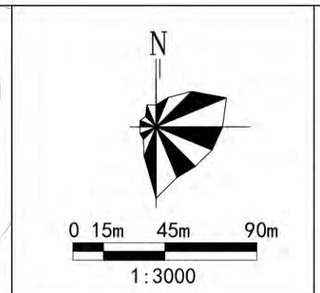
图　　例

体育馆及社区体育活动场地	电信营业网点	文化活动站	垃圾转运站	汇聚机房	环卫工人休息站
银行营业网点	卫生服务中心	司法所	消防站	开闭所及编号	10kV路灯箱变
餐饮设施	菜市场/生鲜超市	幼儿园	防空警报器	建筑最小后退距离（米）	禁止开口路段
商场/商业服务设施	老年人日间照料中心	公共厕所	地块界线	建筑最小后退线	地块红线
社区商业网点	避难场所	社区服务站	建议车行出入口	建议人行出入口	道路
邮政营业场所	小学	加油加气站	道路/地块控制点坐标	规划道路标高	道路坡长/坡度/坡向
社区服务中心	中学	十二年一贯制学校	蓝线控制线	绿线控制线	黄线控制线
地块编码 用地代码	道路禁止开口标注	道路断面符号			

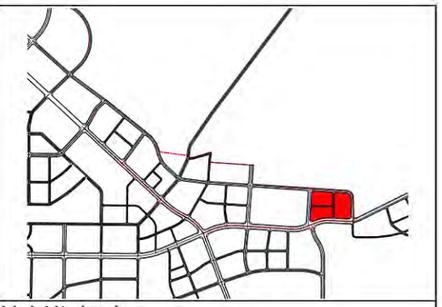
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则	地块A-05-01
A街区（05）	
编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	编制时间：2019年5月





地块位置示意图



地块控制指标表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	居住户数（户）	居住人数（人）	配建车位	备注
A-06-01	120802/120803	公共交通场站和社会停车场用地	13525	1.2	30	30	30	-	-	-	规划
A-06-02	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	21602	2.5	30	40	60	383	1225	464	规划
A-06-03	120802/120803	公共交通场站和社会停车场用地	12777	1.2	30	30	30	-	-	-	规划
A-06-04	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	15255	2.5	30	40	60	271	865	327	规划
A-06-05	1402	防护绿地	3439	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-06-06	070102	二类城镇住宅用地	46120	2.2	40	25	40	846	2706	846	规划
A-06-07	1402	防护绿地	2485	-	-	-	-	-	-	-	规划

规划设计要点

1、A-06-01地块为公共交通场站和社会停车场用地，规划社会停车场占地面积为地块面积的30%。
2、A-06-02地块为二类城镇住宅和商业混合用地，规划住宅建筑面积占计容建筑面积的85%，商业建筑面积占计容建筑面积的15%。
3、A-06-03地块为公共交通场站和社会停车场用地，规划社会停车场占地面积为地块面积的30%。
4、A-06-04地块为二类城镇住宅和商业混合用地，规划住宅建筑面积占计容建筑面积的85%，商业建筑面积占计容建筑面积的15%，需配建社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点、幼儿园。
5、A-06-05地块为防护绿地，需配建开闭所。

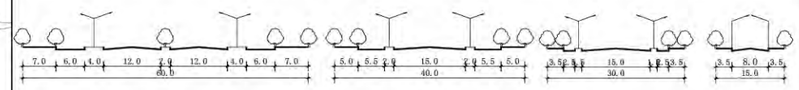
城市设计引导

规划以“组团布局，城景共融”为主旨，引导内容包括高度控制、裙房形态等，形成具有体量与形式变化和丰富天际线的城市街坊。
1、重要建筑位置：综合考虑城市空间形象、交通区位、用地规模等因素，宜在A-06-02与A-06-04地块东侧靠近居住地块的位置布局两处大型商业群楼；考虑到幼儿园服务半径的均衡性，宜在A-06-04地块西侧中部布局一处幼儿园。
2、高度控制：各塔楼高度宜结合周边环境，在水岸景观沿线可适当降低楼层高度，宜形成更多层级的景观视野和丰富的天际线。建议A-06-02及A-06-04地块的简直高度控制在60米，A-06-06的建筑高度控制在40米，形成从西向东侧递减的趋势。
3、裙房形态：连续商业界面功能业态应包括展示、商业、文化娱乐、文体活动等，并提高裙房外街界面开窗率。
4、立面及材质控制：墙面宜采用石材、金属等有质感的建材与玻璃幕墙搭配使用。

备　　注

1、本图则坐标系为国家大地2000平面坐标系，图中尺寸单位为"米"。
2、本地块图则标注的建筑后退线为低限，具体建筑后退线参照文本规定执行，同时需参考周边地块建筑退线。
3、本地块图则配建设施标准应符合国家有关规范。
4、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。
5、本地块图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
6、本地块图则现状已建地块按已批规划指标执行。
7、已批未建、在建的地块，原则上应保持现状合法的规划条件完善建设，也可以按照相关程序获批以规划指标进行建设。

道　路　断　面



A-A 道路横断面　　C-C 道路横断面　　D-D 道路横断面　F-F 道路横断面

图　　例

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

地块控制分图则

A街区（06）

地块A-06-01 - A-06-07

编制单位　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　编制时间：2019年5月

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

图集

图纸目录

现状图纸

01 区位分析图

02 相关规划分析图

03 规划范围图

04 地形高程分析图

05 地形坡度分析图

06 土地利用现状图

07 建筑质量分析图

08 已批已建项目分布图

09 现状人口分布图

规划图纸

10 规划结构图

11 土地使用规划图

12 居住用地规划图

13 市级公共服务设施配置图

14-1 社区级公共服务设施配置图Ⅰ

14-2 社区级公共服务设施配置图Ⅱ

15 道路系统规划图

16 道路断面规划图

17 公共交通规划图

18 慢行系统规划图

19 道路竖向规划图

20 道路定位示意图

21 开发强度控制图

22 建筑高度控制图

23 建筑密度控制图

24 四线控制图

25 绿地与开敞空间规划图

26 城市设计平面图

27 城市设计控制规划图

28 城市设计空间形态示意图

29 给水工程规划图

30 雨水工程规划图

31 污水工程规划图

32 电力工程规划图

33 燃气工程规划图

34 通信工程规划图

35 管线综合规划图

36 环卫工程规划图

37 综合防灾规划图

38 地下空间综合开发图

39 规划管理分区图

40 规划管理地块编号图

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

1、国家层面区位分析

海南省位于中国大陆最南端，北以琼州海峡与广东省划界，西临北部湾与越南相对，东濒南海与台湾省相望，东南和南边在南海中与菲律宾、文莱和马来西亚为邻，是沟通太平洋、印度洋两大水系的海上交通要道，区位优势独特。1988年，七届全国人大一次会议正式撤销广东省海南行政区，设立海南省和海南经济特区。2018年，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区（港）。

海南省在中国的位置

数据来源：国家基础地理信息中心

2、省域层面区位分析

儋州市位于海南省西部，是海南第三大城市，是海南西部的经济、交通、通信和文化中心，海南洋浦经济开发区和中国热带农业科学院、海南大学儋州校区（原华南热带农业大学）均在其境内。

未来儋州市将发展成为环北部湾重要的新型临港工业基地、航运枢纽和物流中心，国际旅游岛西部组团旅游服务中心和生态宜居城市，最终建设成为海南西部的区域中心城市。

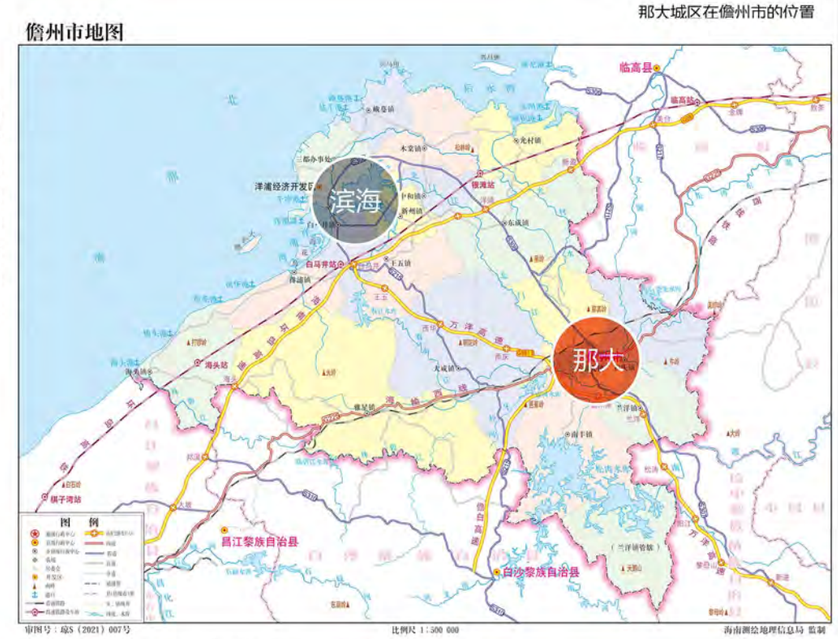
儋州市在海南省的位置

数据来源：中华人民共和国自然资源部 海南测绘地理信息局

3、市域层面区位分析

儋州市拥有临海和内陆两个城区，分别为滨海新区和那大城区。那大城区是东南部发展翼的中心城市，以综合服务为主，带动南部丘陵地区的发展，那大城区将主要承担儋州市内综合服务职能，包括面向海南西部内陆地区的商贸、教育医疗、交通物流等综合服务职能。未来将成为儋州市热带农业教育科技研发中心和西部地区综合服务（文化教育医疗等）中心。

那大城区在儋州市的位置



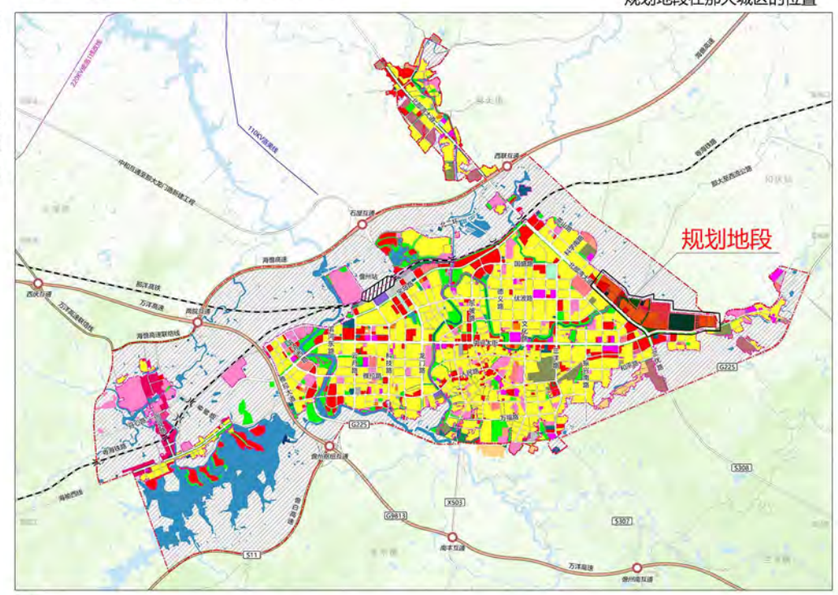
数据来源：中华人民共和国自然资源部 海南测绘地理信息局

4、规划地段在儋州市的位置

规划地段位于儋州市那大中心城区东南，总范围约为153.16公顷。规划范围内有一定程度的建设情况，东西向中兴大街和南北向北部湾大道两条干线主干道贯穿，松涛水库东干渠也自西向东穿越。

数据来源：《儋州市城市总体规划（2011-2030年）》

规划地段在那大城区的位置



数据来源：《儋州市那大主城区国土空间总体规划（2020-2035年）》过程稿

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

一、儋州市国土空间总体规划（2015-2030）那大城区方案规划对于规划地段的要求

（1）那大城区发展定位

那大主城区是环境优越、配套完善、功能丰富的宜居城区，主要面向本地居民，服务西部300万本地人群，重点发展公共管理、商业服务、生态居住等功能，提升和落实“五大中心”服务功能。

那大发展定位为“活力中心，宜居水城”，目标为城市发展新格局，面向西部强核心，活力宜居亲水城。

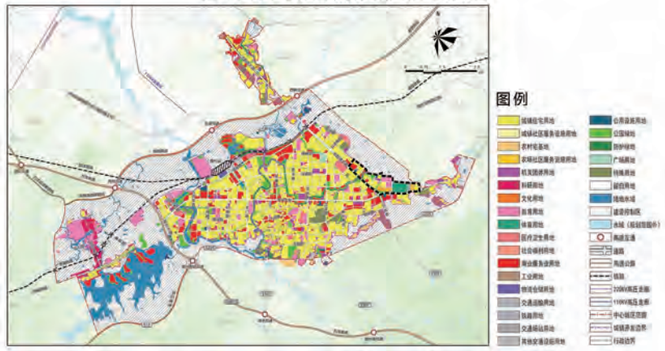
国土空间规划对那大城区的结构确定为”一核三翼两轴四廊”，其中，“一核”即那大核心组团，城市核心功能集聚区，三翼为西联组团+和庆组团+两院科教旅游度假组团，两轴为中兴大街城市发展轴、北部湾大道区域联动轴，四廊结合雅拉河、东干渠等打造四条滨水绿廊。规划地段位于规划结构中的城市核心功能集聚区，临近北部湾大道区域联动轴，及中兴大街成城市发展轴。

（2）城东-体育片区主要规划要求

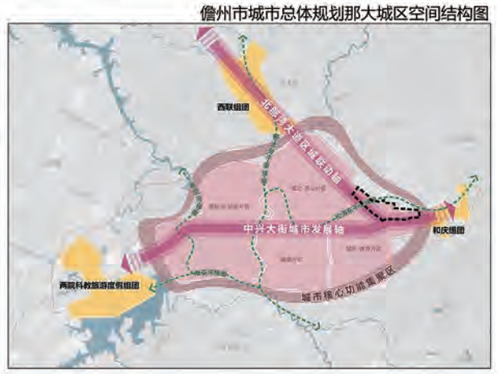
规划地段所在的城东-体育片区位于总规片区划分“六大片区”中的城城东-体育片区（人口规模预测约为4.5万人），片区围绕一场两馆进一步完善相关配套设施，由功能单一的纯竞技型体育场馆，转化成多功能复合化的综合性文体中心，成为儋州活力文体复合、产城融合的综合功能片区。

规划范围所在的片区产业要求以体育及泛体育产业发展为触媒，全方位发展商业商务、休闲娱乐等城市业态。

儋州市城市总体规划那大城区用地规划图



儋州市城市总体规划那大城区空间结构图

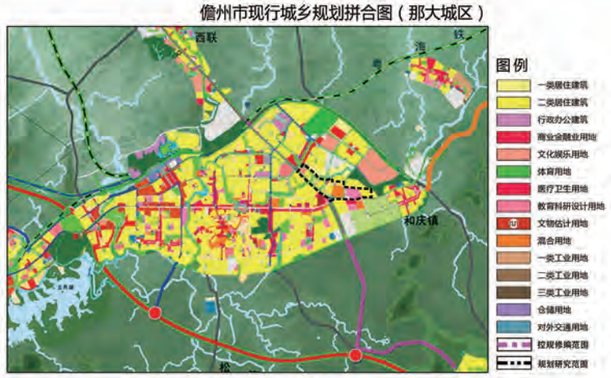


二、空间类总规对于规划地段的要求

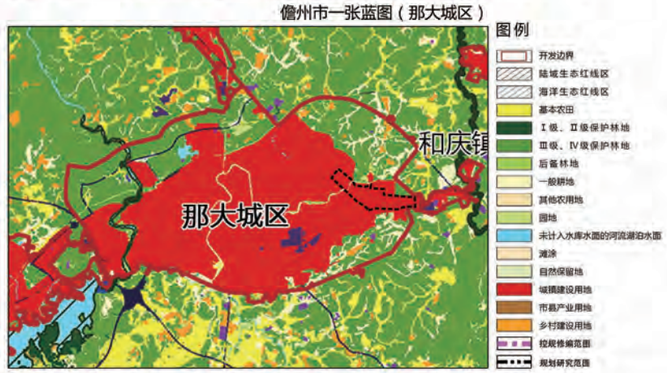
《儋州市总体规划（空间类2015-2030）》以“严守生态底线，坚持减量规划，精准落位用地需求”为编制原则，摸清家底、化解矛盾、优化布局、强化管控，最终形成一张管控蓝图。儋州市是以“海陆协作，圈层优化”、“西北拓展强化、东南优化提升“为重点，兼顾滨海和内陆地区的开发思路，形成“双城、三区、多点”的总体开发空间结构。“双城”指“那大综合中心城区与滨海旅游、新兴产业和现代工业中心城区”；“三区”指“西北部滨海经济区、中部综合经济区、东南部生态经济区”；“多点”指“市域多个城镇发展功能节点”。

规划地段包含少量的Ⅲ、Ⅳ级保护林地、一般耕地、乡村建设用地和大部分的城镇建设用地，同时，规划地段并未超出空间类总规划定的开发边界范围。

儋州市现行城乡规划拼合图（那大城区）



儋州市一张蓝图（那大城区）



三、本规划与两版控规的关系探讨

通过归纳总结上位规划、已批项目和发展现实等，本规划对《儋州市那大城东片区控制性详细规划》及《儋州市北部新区控制性详细规划》进行实施评估及衔接。

（一）实施情况

1、原控规涉及36处建设用地，其中已建设二类城镇住宅用地4处12.83公顷，商住混合用地1处1.43公顷，加油站用地1处0.23公顷；

2、新增中小学用地3处12.12公顷，体育场馆用地24.37公顷，供电设施用地1处1.02公顷，工业用地3处7.55公顷。

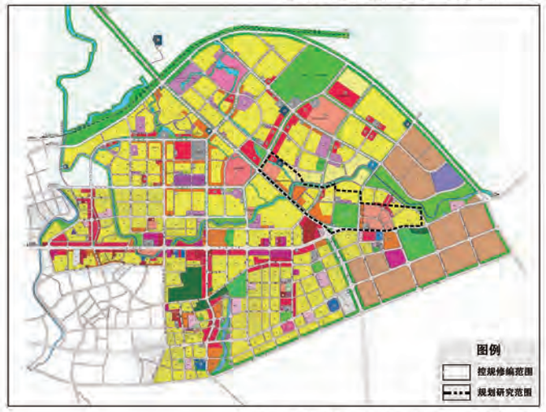
(二）发展衔接

1、未来规划将延续上轮定位关于松涛东干渠休闲绿带、市级体育中心与生活居住动能的发展定位，结合新的国土空间规划与相城北片区控制性详细规划等相关规划，明确片区的发展定位。

2、两版控规的功能布局及道路交通路网体系基本延续了总规对于城北地区的路网规划，但随着体育场馆的建设，片区的路网体系已不符合未来城北片区的对内对外各功能板块的交通集散需要，所以本次规划修编考虑对规划地段内的主次干道走线重新确定；

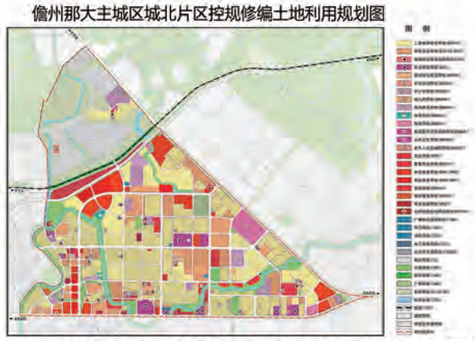
3、两版控规对本规划区内各配套设施布局较为混乱，体系不清晰，同时较少考虑道路与水系、山体的关系，功能上只是作为主城功能的延展，缺少对城东片区的整体结构性考虑。景观及公共空间系统脉络也不清晰。所以本次修编考虑对规划地段内的公服配套和公共空间重新规划与设计。

儋州市城东城北控规用地规划拼合图



儋州市北部新区控制性详细规划规划结构图

儋州那大主城区城北片区控规修编土地利用规划图



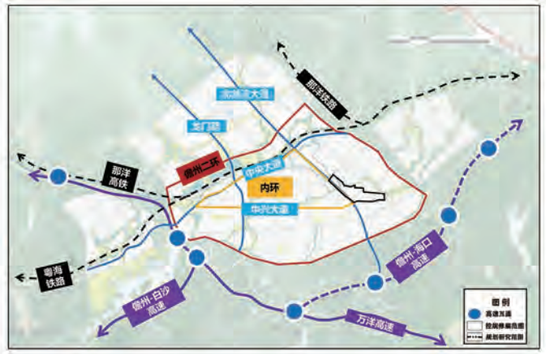
儋州那大主城区城北片区控规修编空间结构图

四、本规划与《儋州市综合交通运输发展规划（2018—2030）》关系探讨

《儋州市综合交通运输发展规划（2018-2030）》根据国家、区域和省级规划对儋州的发展要求，结合儋州地理区位、现实条件和发展前景，将儋州市综合交通发展定位为海南西部区域交通枢纽中心，面向北部湾和全国的重要门户和综合交通枢纽中心（“一门户两中心”）。

本次规划修编将结合《儋州市综合交通运输发展规划》关于市域交通系统规划相关内容，融合规划范围内城市发展需求、空间功能结构，利用中心城区区位优势建立片区四通八达的对外交通网络。

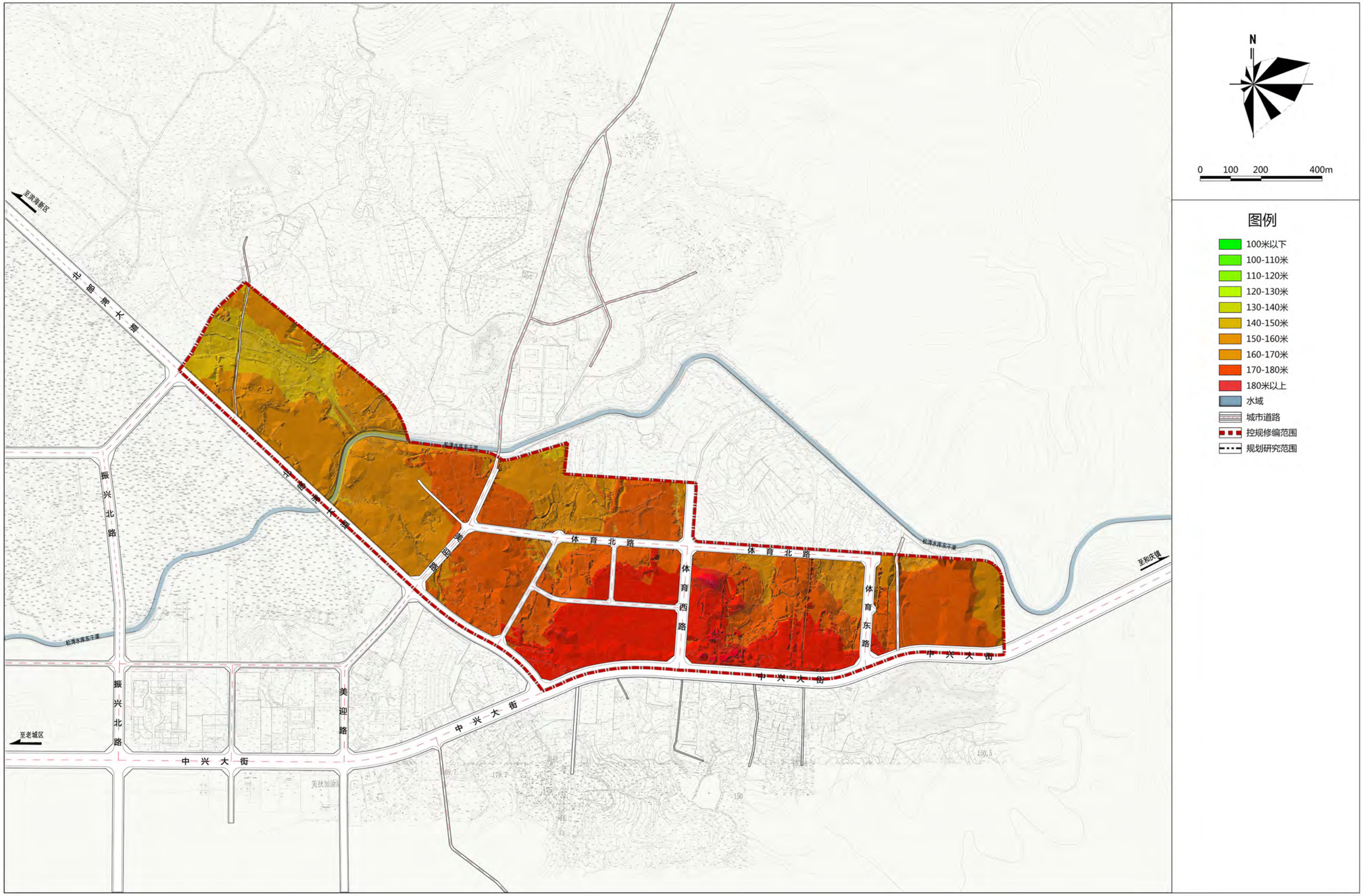
那大中心城区路网规划图



N
0 100 200 400m
规划区东起建鹏钢业厂区、西至北部湾大道、北接松涛东干渠南侧沿线和南临中兴大街所围合的区域。
总用地面积为1.53平方公里。
北部湾大道
伏波东路
松涛东干渠
松涛东干渠
松涛东干渠
博文学校
儋州市思源实验高级中学
儋州市第五中学
儋州市体育中心“一场两馆”
体育西路
北部湾大道
滨海路
北吉三路
中兴大街
中兴大街
中兴大街

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

04 地形高程分析图

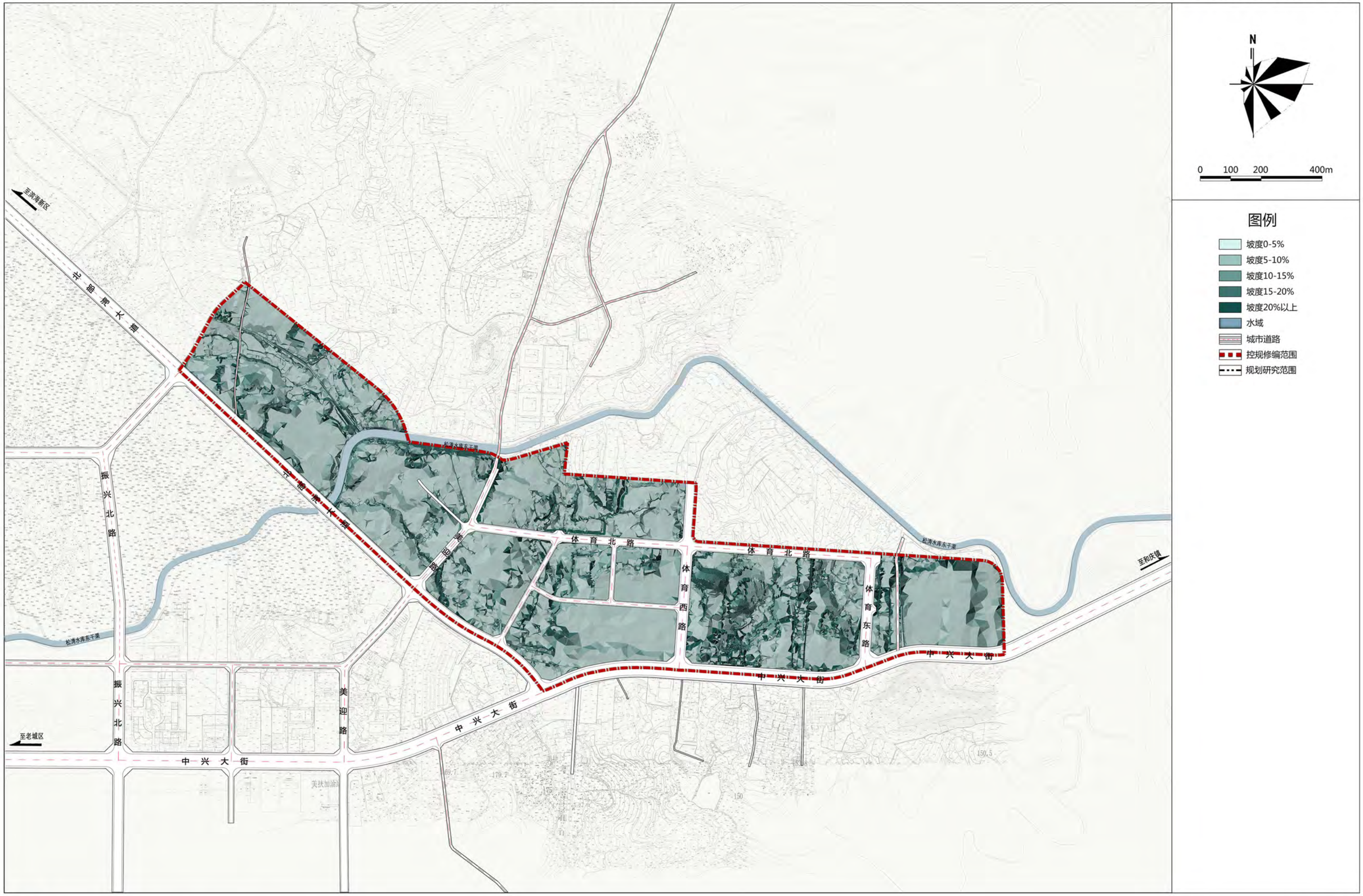


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

05 地形坡度分析图

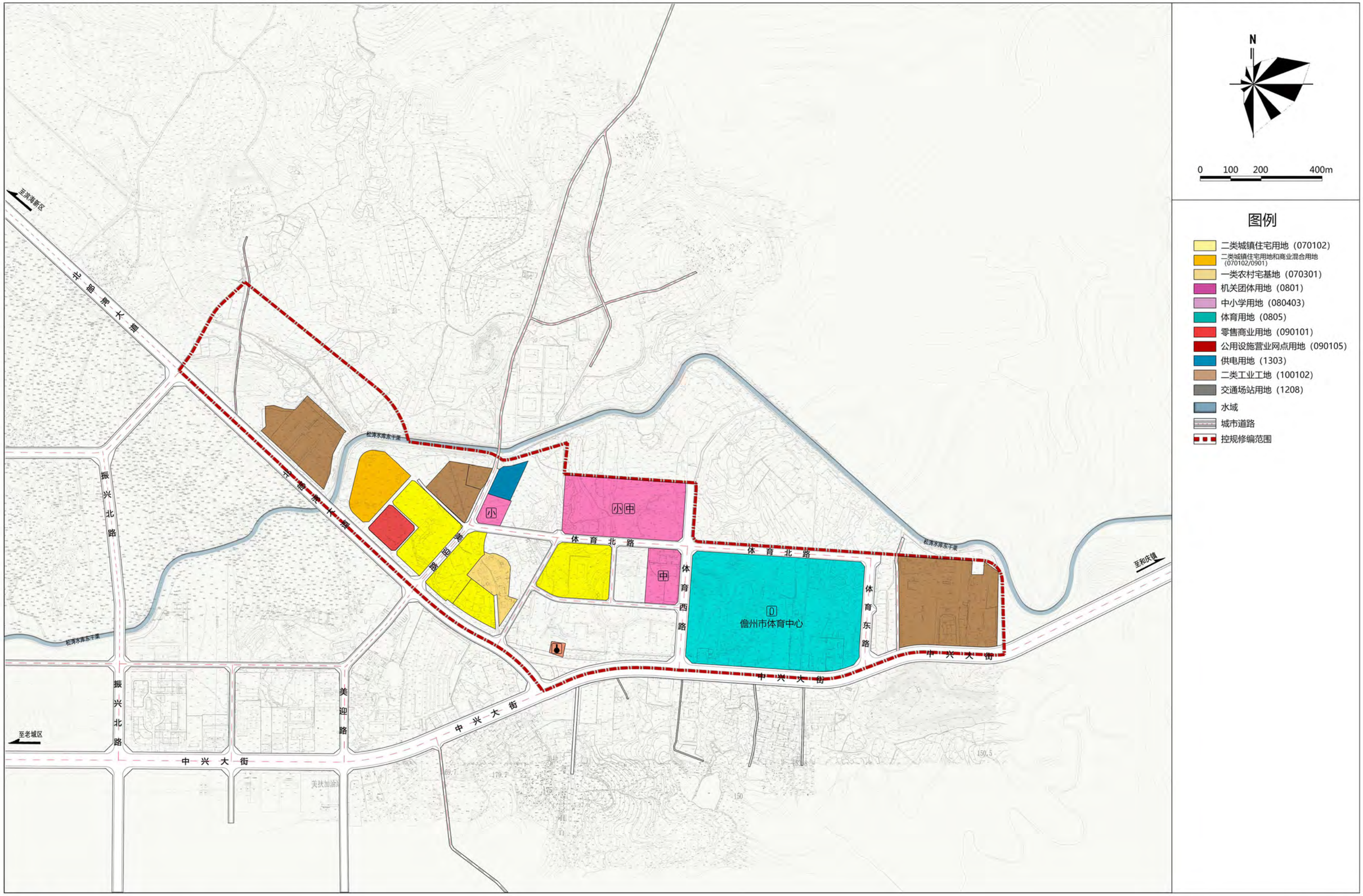


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

06 土地利用现状图

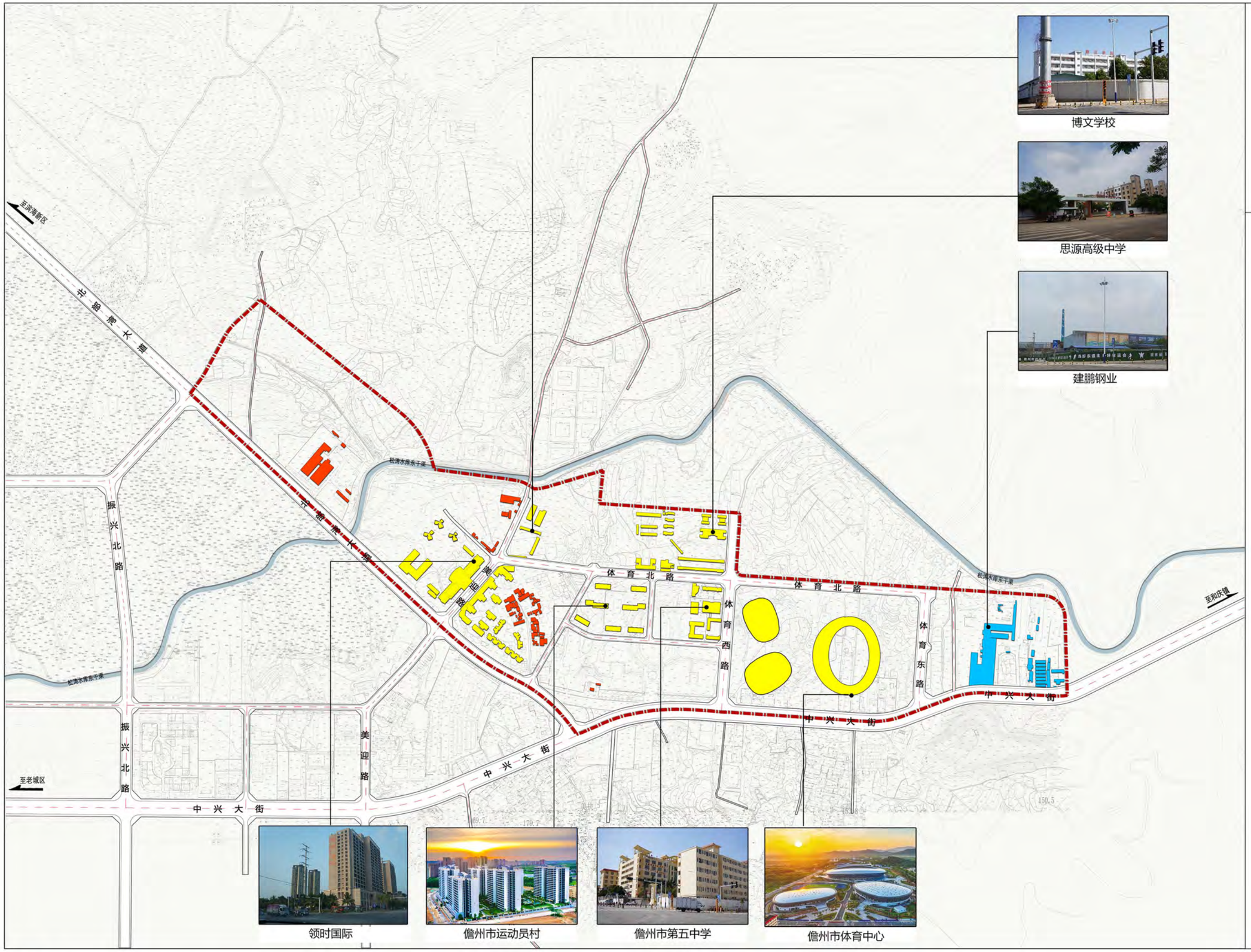


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

07 建筑质量分析图



N

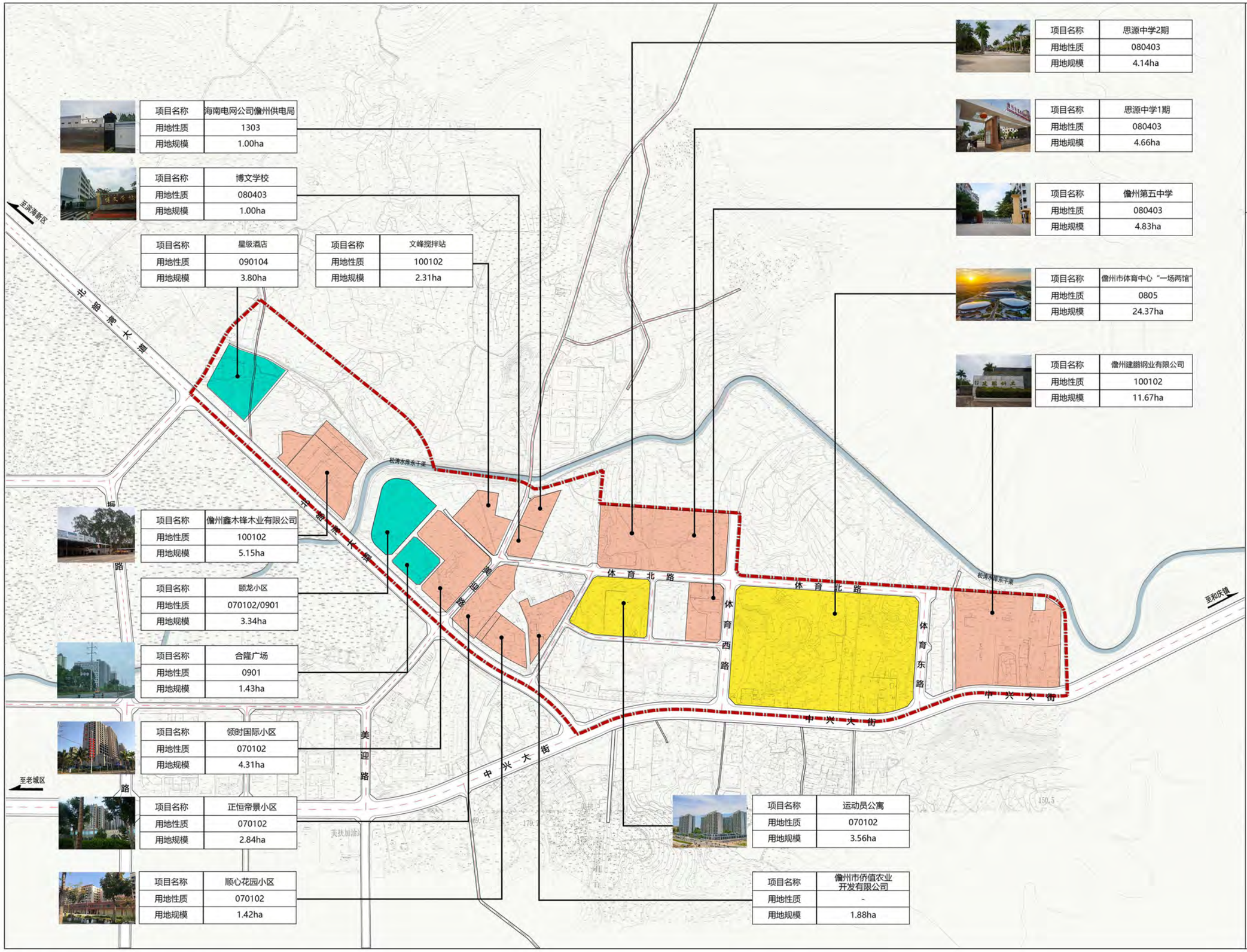
0 100 200 400m

图例

- 质量较好
- 质量一般
- 质量较差
- 水域
- 城市道路
- 控规修编范围

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划(修编)

08 已批已建项目分布图



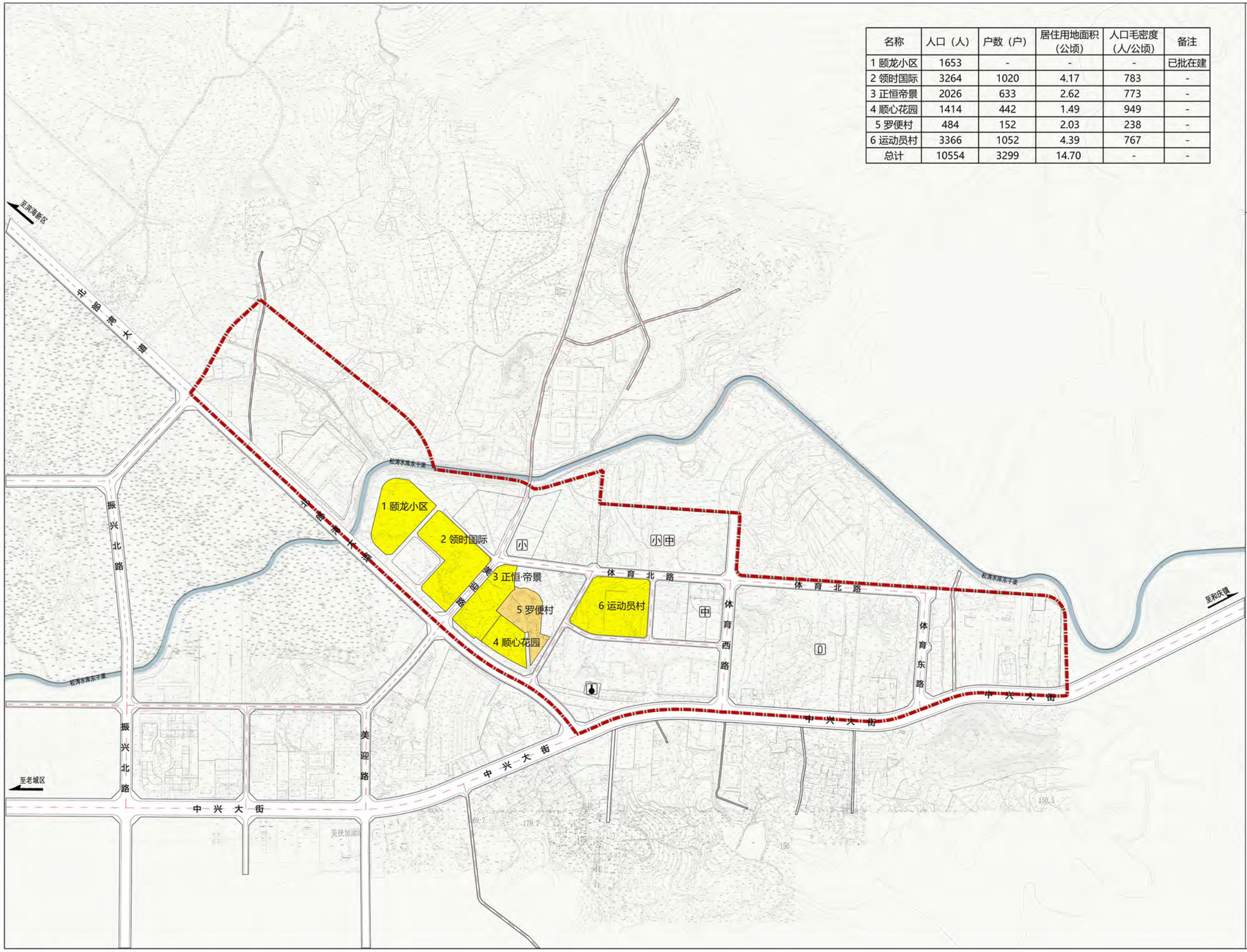
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

09 现状人口分布图

名称	人口（人）	户数（户）	居住用地面积（公顷）	人口毛密度（人/公顷）	备注
1 颐龙小区	1653	-	-	-	已批在建
2 领时国际	3264	1020	4.17	783	-
3 正恒帝景	2026	633	2.62	773	-
4 顺心花园	1414	442	1.49	949	-
5 罗便村	484	152	2.03	238	-
6 运动员村	3366	1052	4.39	767	-
总计	10554	3299	14.70	-	-



N

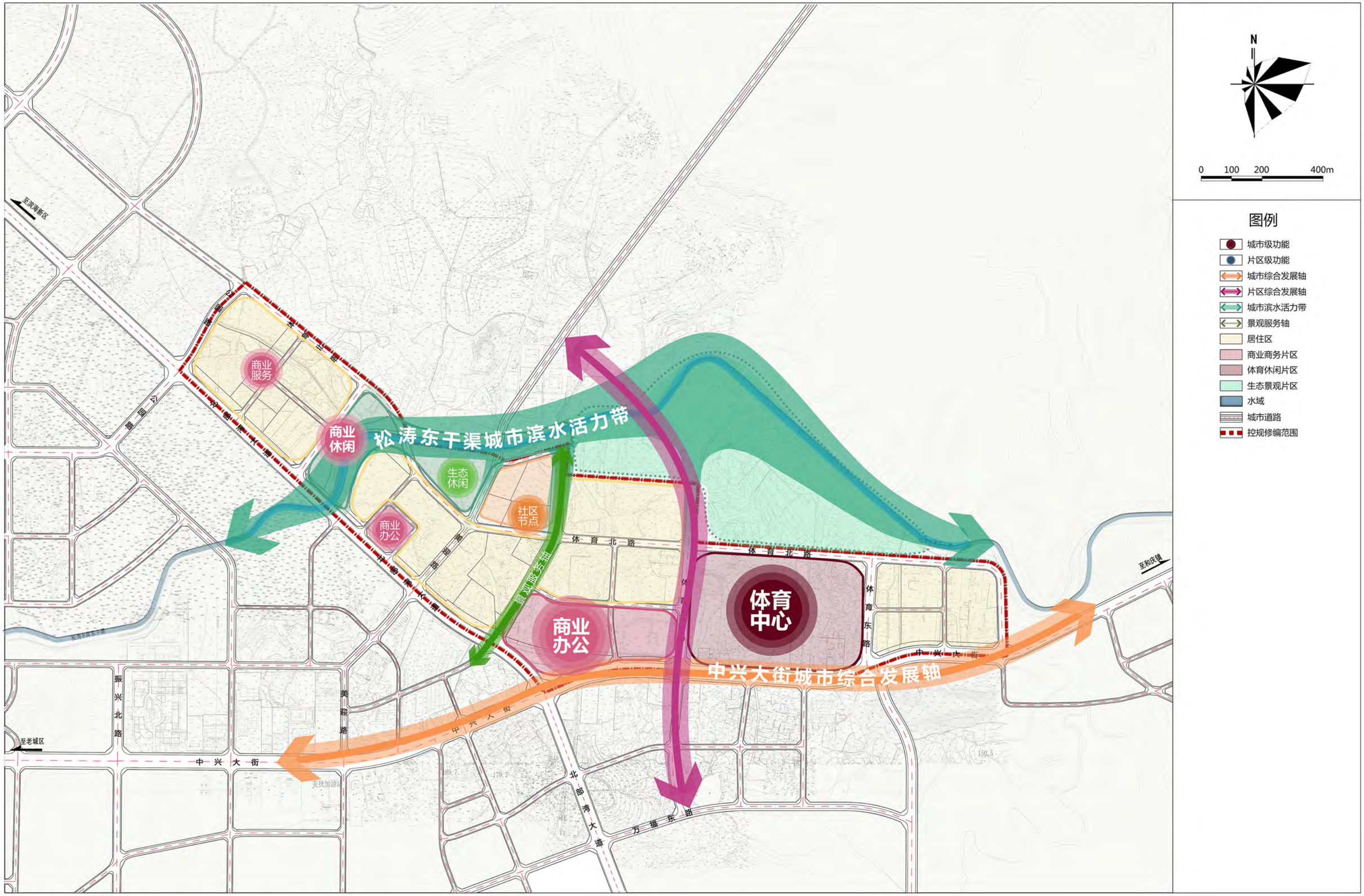
0 100 200 400m

图例

- 二类城镇住宅用地（070102）
- 一类农村宅基地（070301）
- 水域
- 城市道路
- 控规修编范围

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

10 规划结构图

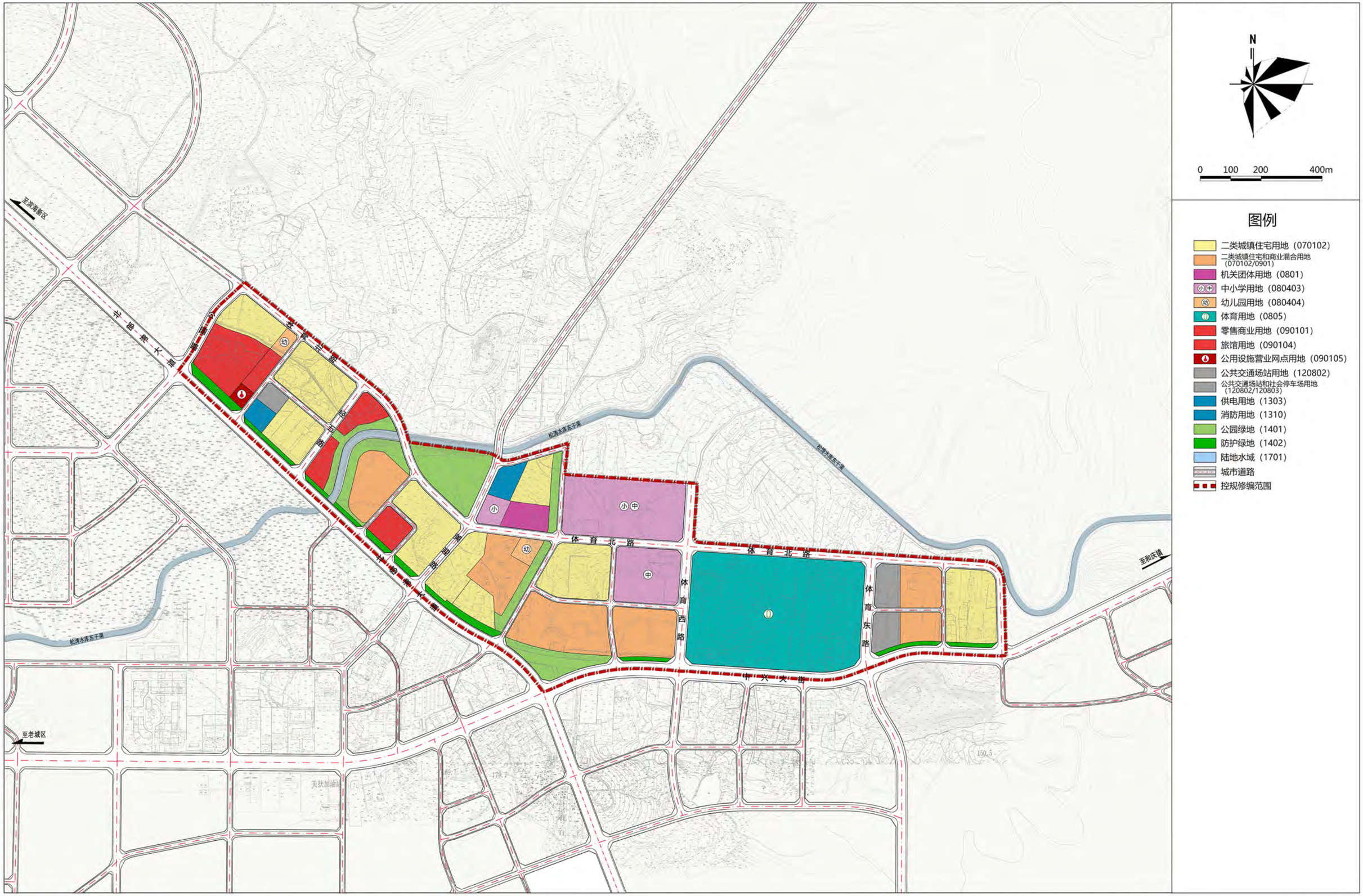


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

11 土地使用规划图



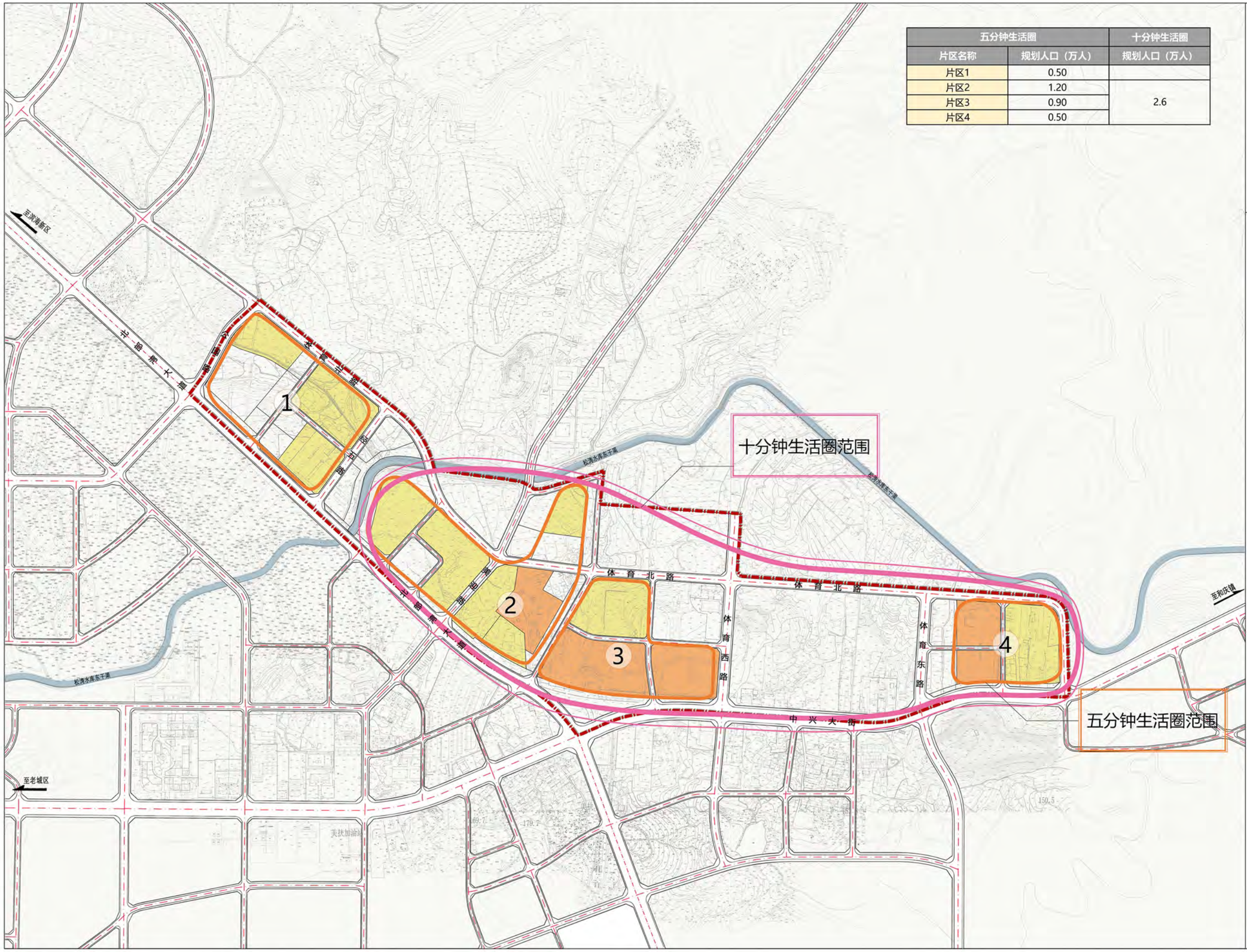
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

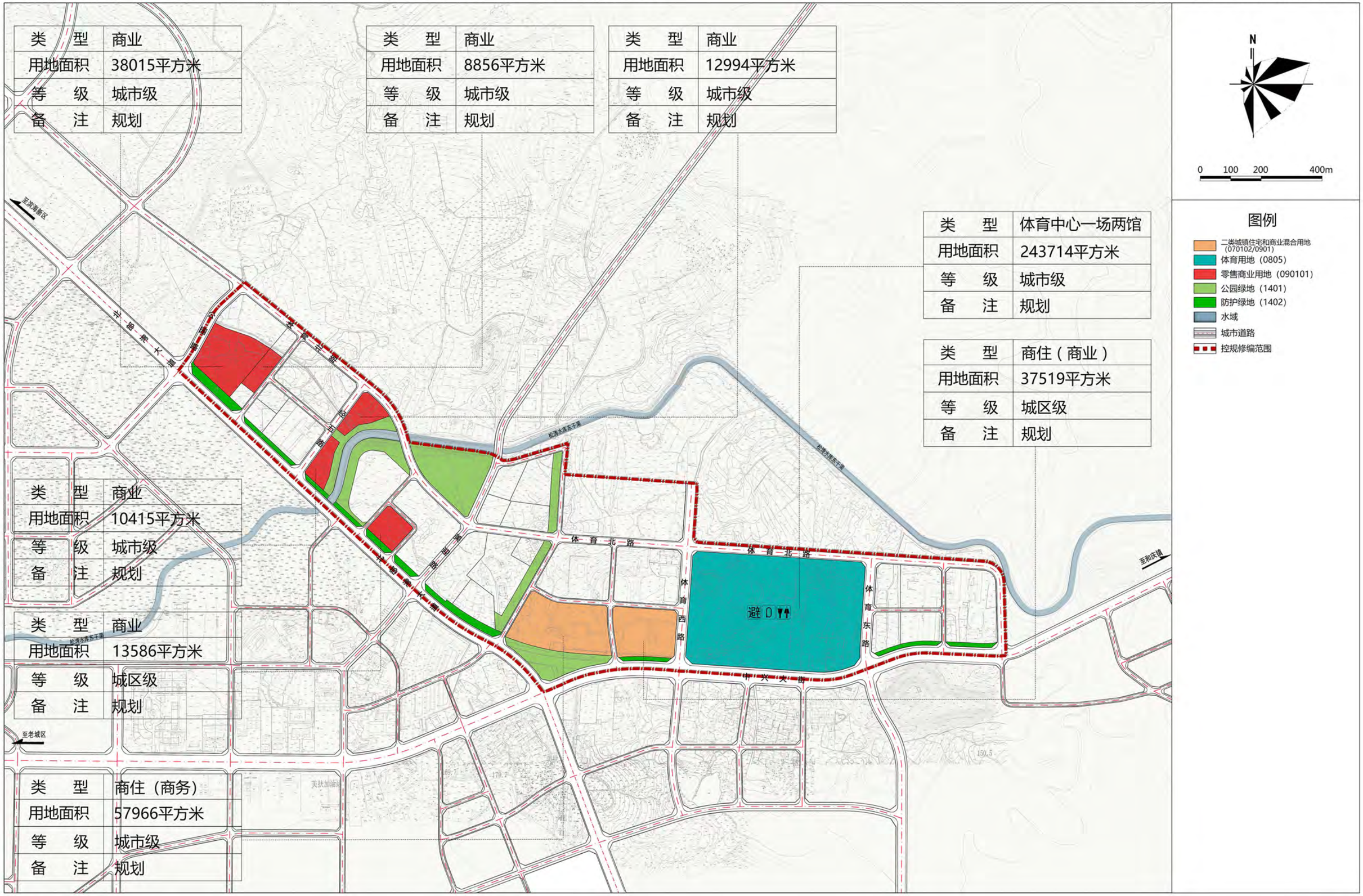
12 居住用地规划图

五分钟生活圈		十分钟生活圈
片区名称	规划人口（万人）	规划人口（万人）
片区1	0.50	2.6
片区2	1.20	
片区3	0.90	
片区4	0.50	



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

13 市级公共服务设施配置图



类　型	商业
用地面积	38015平方米
等　级	城市级
备　注	规划

类　型	商业
用地面积	8856平方米
等　级	城市级
备　注	规划

类　型	商业
用地面积	12994平方米
等　级	城市级
备　注	规划

类　型	体育中心一场两馆
用地面积	243714平方米
等　级	城市级
备　注	规划

类　型	商住（商业）
用地面积	37519平方米
等　级	城区级
备　注	规划

类　型	商业
用地面积	10415平方米
等　级	城市级
备　注	规划

类　型	商业
用地面积	13586平方米
等　级	城区级
备　注	规划

类　型	商住（商务）
用地面积	57966平方米
等　级	城市级
备　注	规划

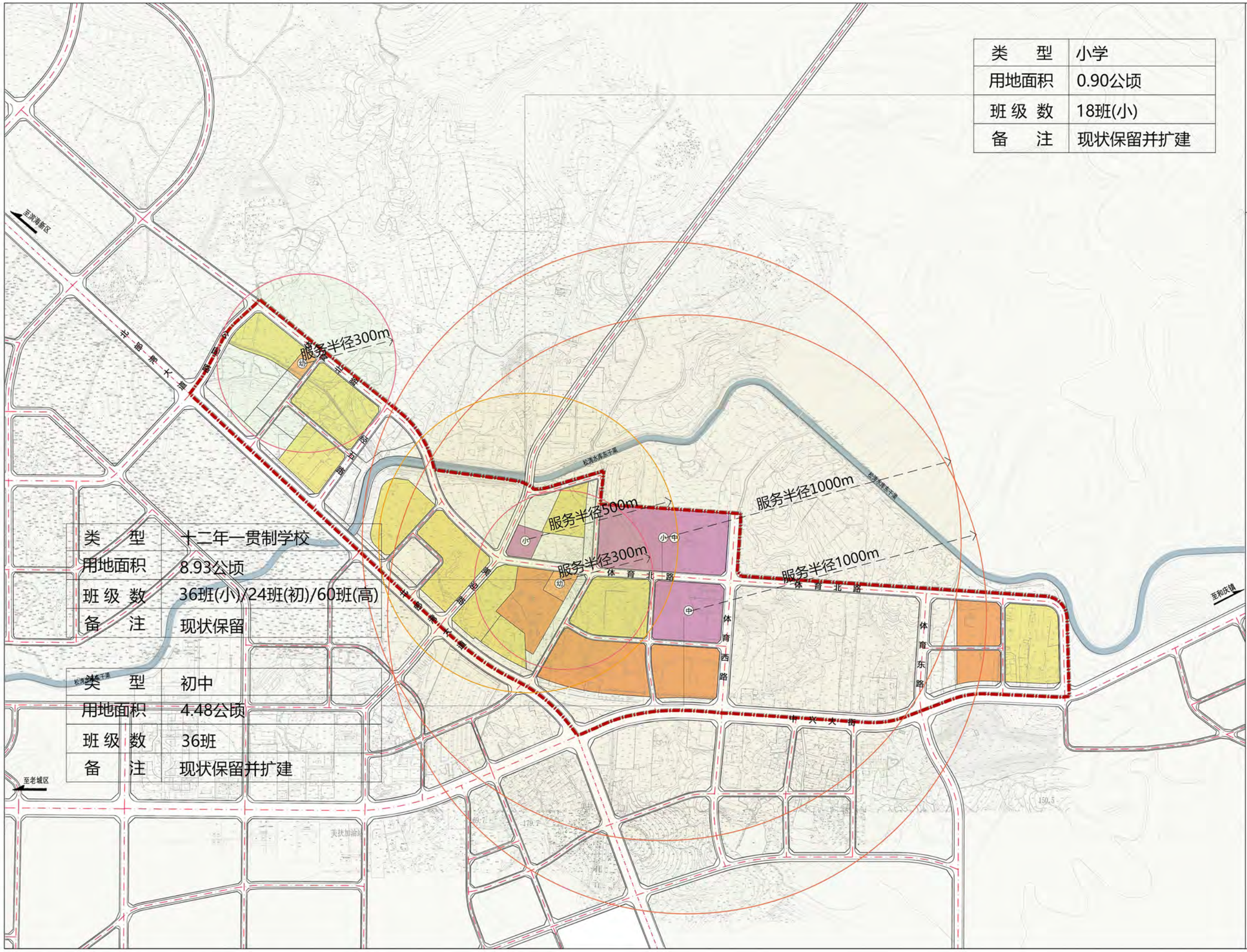
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

14-1 社区级公共服务设施配置图 I

类　型	小学
用地面积	0.90公顷
班级数	18班(小)
备　注	现状保留并扩建

类　型	十二年一贯制学校
用地面积	8.93公顷
班级数	36班(小)/24班(初)/60班(高)
备　注	现状保留

类　型	初中
用地面积	4.48公顷
班级数	36班
备　注	现状保留并扩建



N

0　100　200　400m

图例

- 二类城镇住宅用地（070102）
- 二类城镇住宅和商业混合用地（070102/0901）
- 中小学用地（080403）
- 幼儿园用地（080404）
- 300m服务范围
- 500m服务范围
- 1000m服务范围
- 水域
- 城市道路
- 控规修编范围

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

14-2 社区级公共服务设施配置图Ⅱ

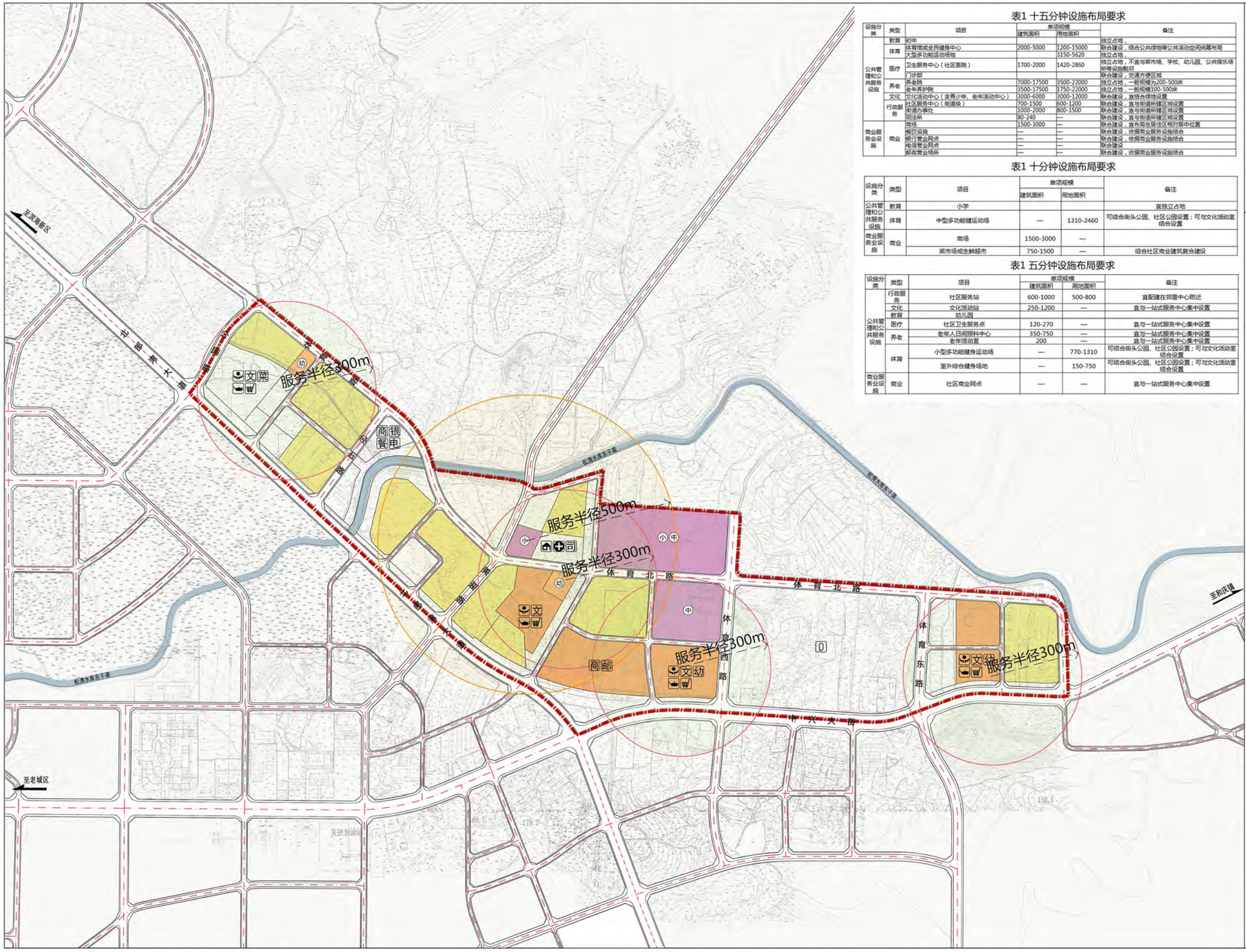


表1 十五分钟设施布局要求

设施分类	类型	项目	单项规模		备注
			建筑面积	用地面积	
公共管理和公共服务设施	教育	初中			独立占地，
	体育	体育馆或全民健身中心	2000-5000	1200-15000	联合建设，结合公共绿地等公共活动空间统筹布局
		大型多功能运动场地		3150-5620	独立占地，
	医疗	卫生服务中心（社区医院）	1700-2000	1420-2860	独立占地，不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所等设施毗邻
		门诊部			联合建设，交通方便区域
	养老	养老院	7000-17500	3500-22000	独立占地，一般规模为200-500床
		老年养护院	3500-17500	1750-22000	独立占地，一般规模100-500床
	文化	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）	3000-6000	3000-12000	联合建设，宜结合绿地设置
	行政服务	社区服务中心（街道级）	700-1500	600-1200	联合建设，宜与街道所辖区域设置
		街道办事处	1000-2000	800-1500	联合建设，宜与街道所辖区域设置
		司法所	80-240	—	联合建设，宜与街道所辖区域设置
商业服务业设施	商业	商场	1500-3000	—	联合建设，宜布局在居住区相对居中位置
		餐饮设施	—	—	联合建设，依据商业服务设施结合
		银行营业网点	—	—	联合建设，依据商业服务设施结合
		电信营业网点	—	—	联合建设
		邮政营业场所	—	—	联合建设，依据商业服务设施结合

表1 十分钟设施布局要求

设施分类	类型	项目	单项规模		备注
			建筑面积	用地面积	
公共管理和公共服务设施	教育	小学			宜独立占地
	体育	中型多功能健运动场	—	1310-2460	可结合街头公园、社区公园设置；可与文化活动室结合设置
商业服务业设施	商业	商场	1500-3000	—	
		菜市场或生鲜超市	750-1500	—	结合社区商业建筑复合建设

表1 五分钟设施布局要求

设施分类	类型	项目	单项规模		备注
			建筑面积	用地面积	
公共管理和公共服务设施	行政服务	社区服务站	600-1000	500-800	宜配建在邻里中心附近
	文化	文化活动站	250-1200	—	宜与一站式服务中心集中设置
	教育	幼儿园			
	医疗	社区卫生服务点	120-270	—	宜与一站式服务中心集中设置
	养老	老年人日间照料中心	350-750	—	宜与一站式服务中心集中设置
		老年活动室	200	—	宜与一站式服务中心集中设置
	体育	小型多功能健身运动场	—	770-1310	可结合街头公园、社区公园设置；可与文化活动室结合设置
		室外综合健身场地	—	150-750	可结合街头公园、社区公园设置；可与文化活动室结合设置
商业服务业设施	商业	社区商业网点	—	—	宜与一站式服务中心集中设置

N

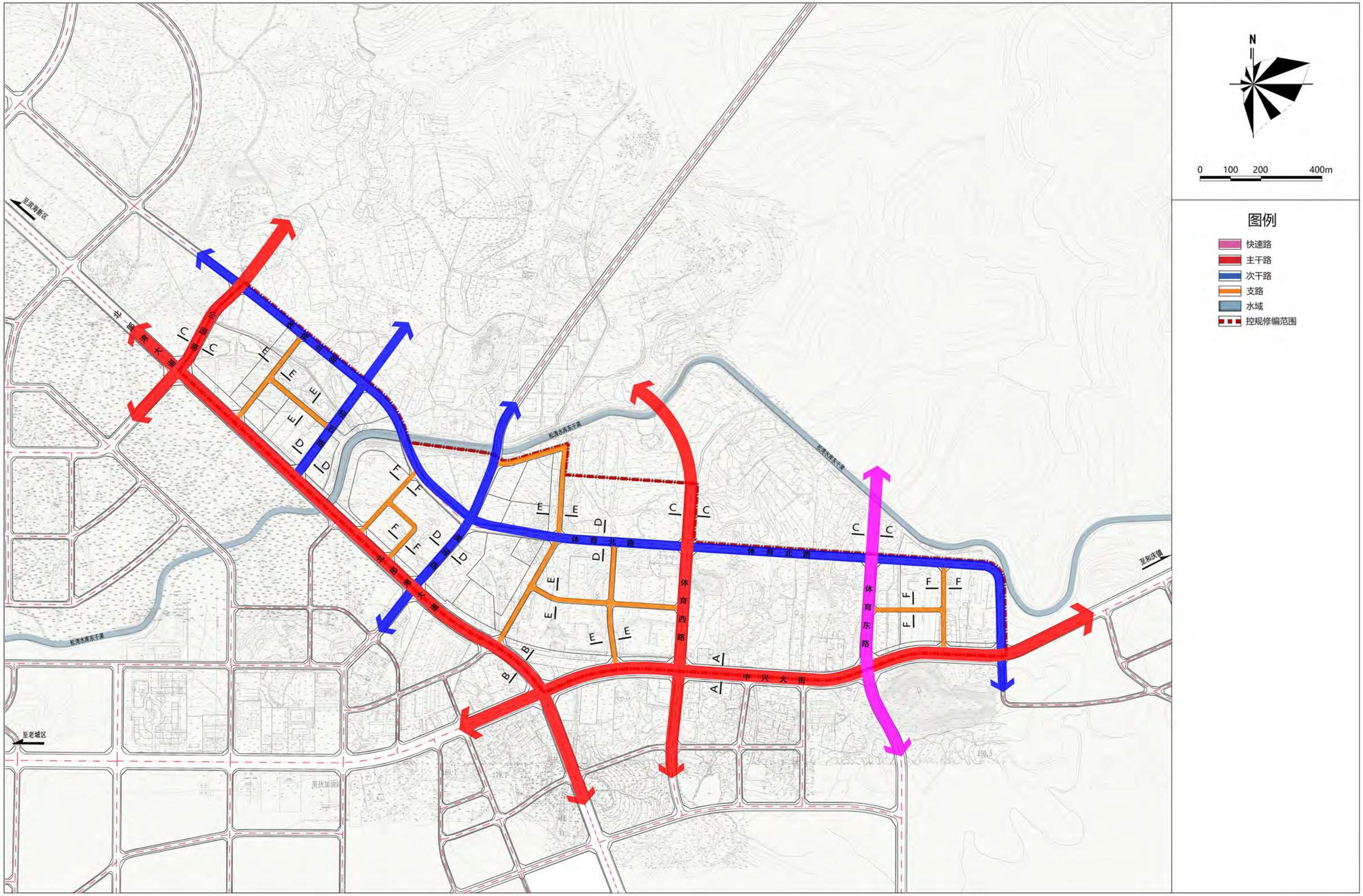
0 100 200 400m

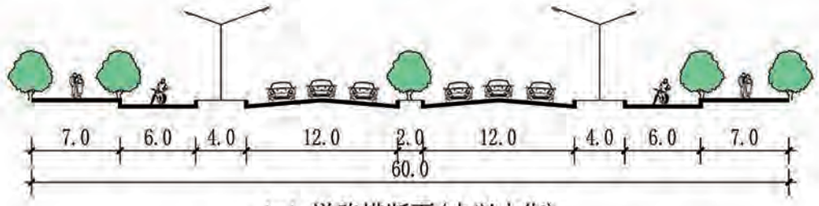
图例

- 二类城镇住宅用地（070102）
- 二类城镇住宅和商业混合用地（070102/0901）
- 中小学用地（080403）
- 幼儿园用地（080404）
- 300m服务范围
- 500m服务范围
- 1000m服务范围
- 水域
- 城市道路
- 控规修编范围

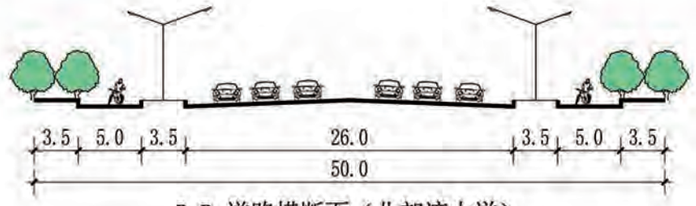
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

15 道路系统规划图

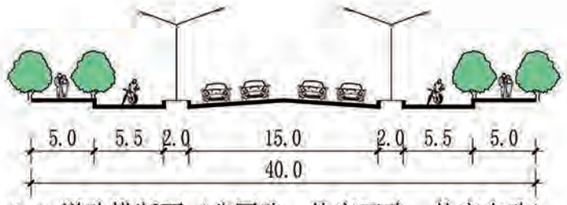




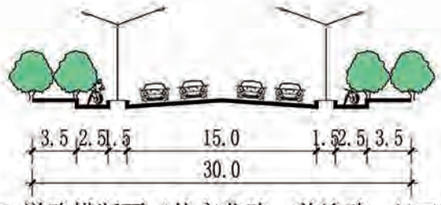
A-A 道路横断面(中兴大街)



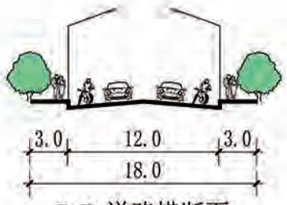
B-B 道路横断面（北部湾大道）



C-C 道路横断面（公园路、体育西路、体育东路）



D-D 道路横断面（体育北路、美迎路、经五路）

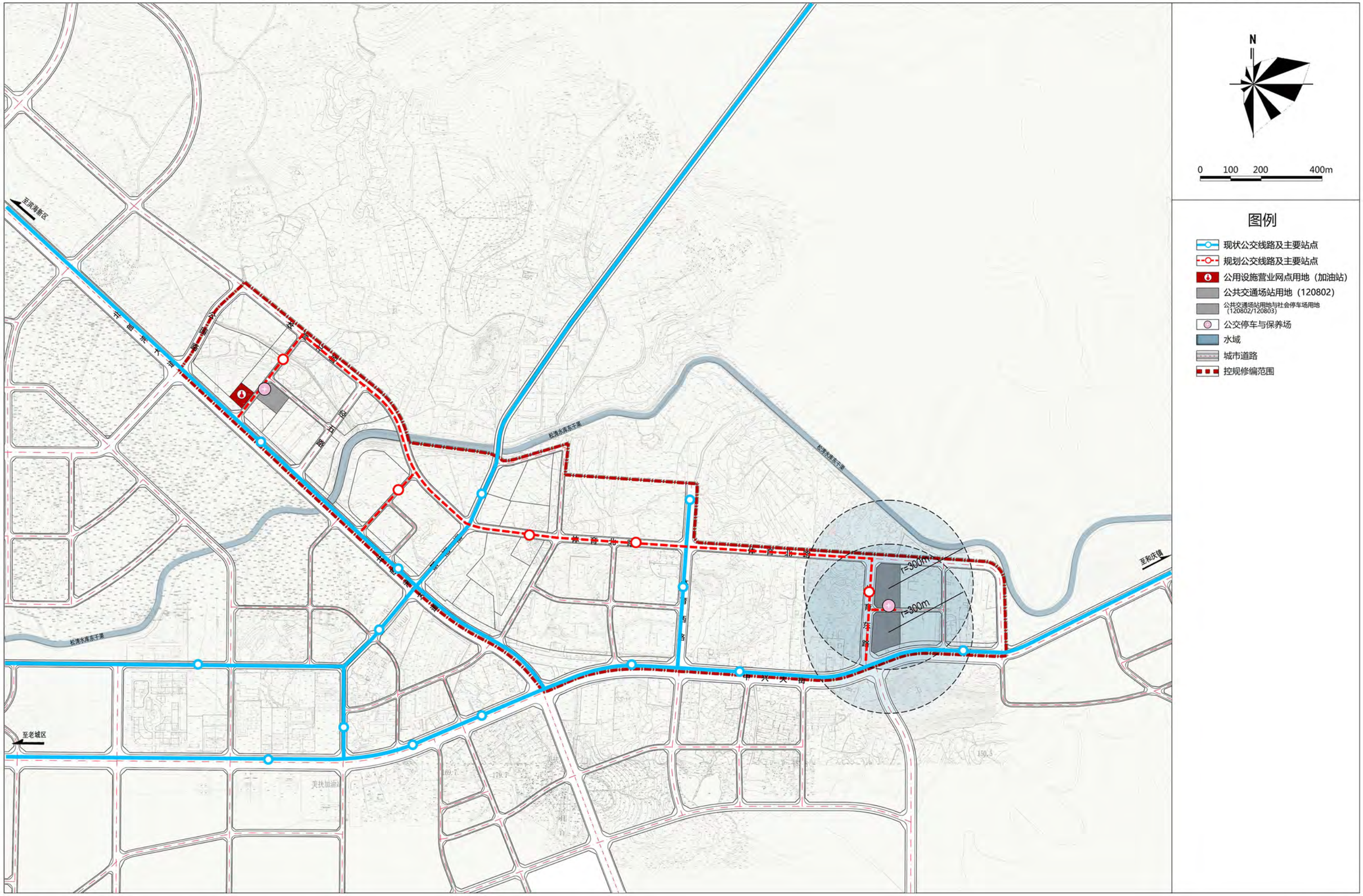


E-E 道路横断面

F-F 道路横断面

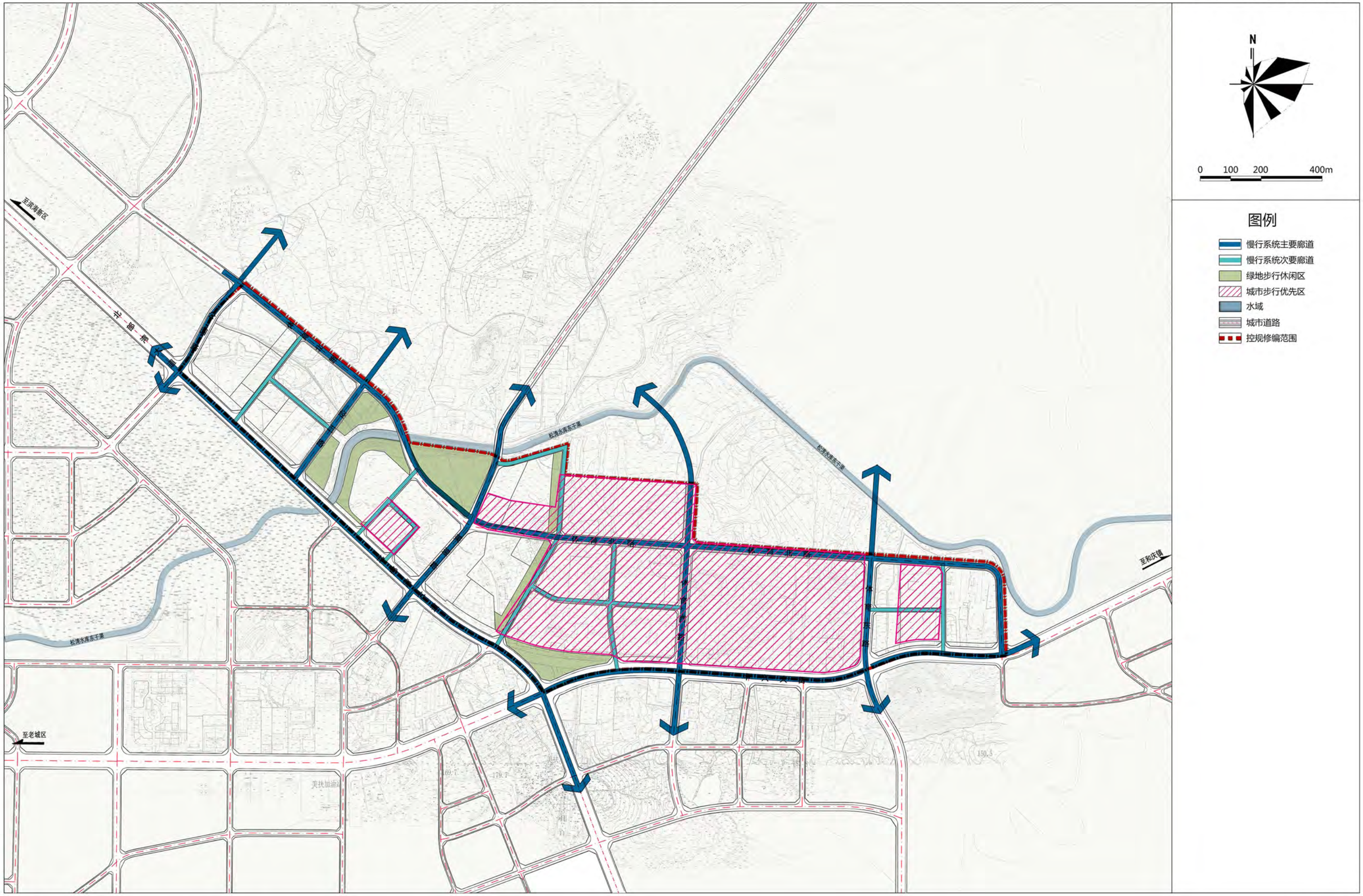
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

17 公共交通规划图



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

18 慢行系统规划图

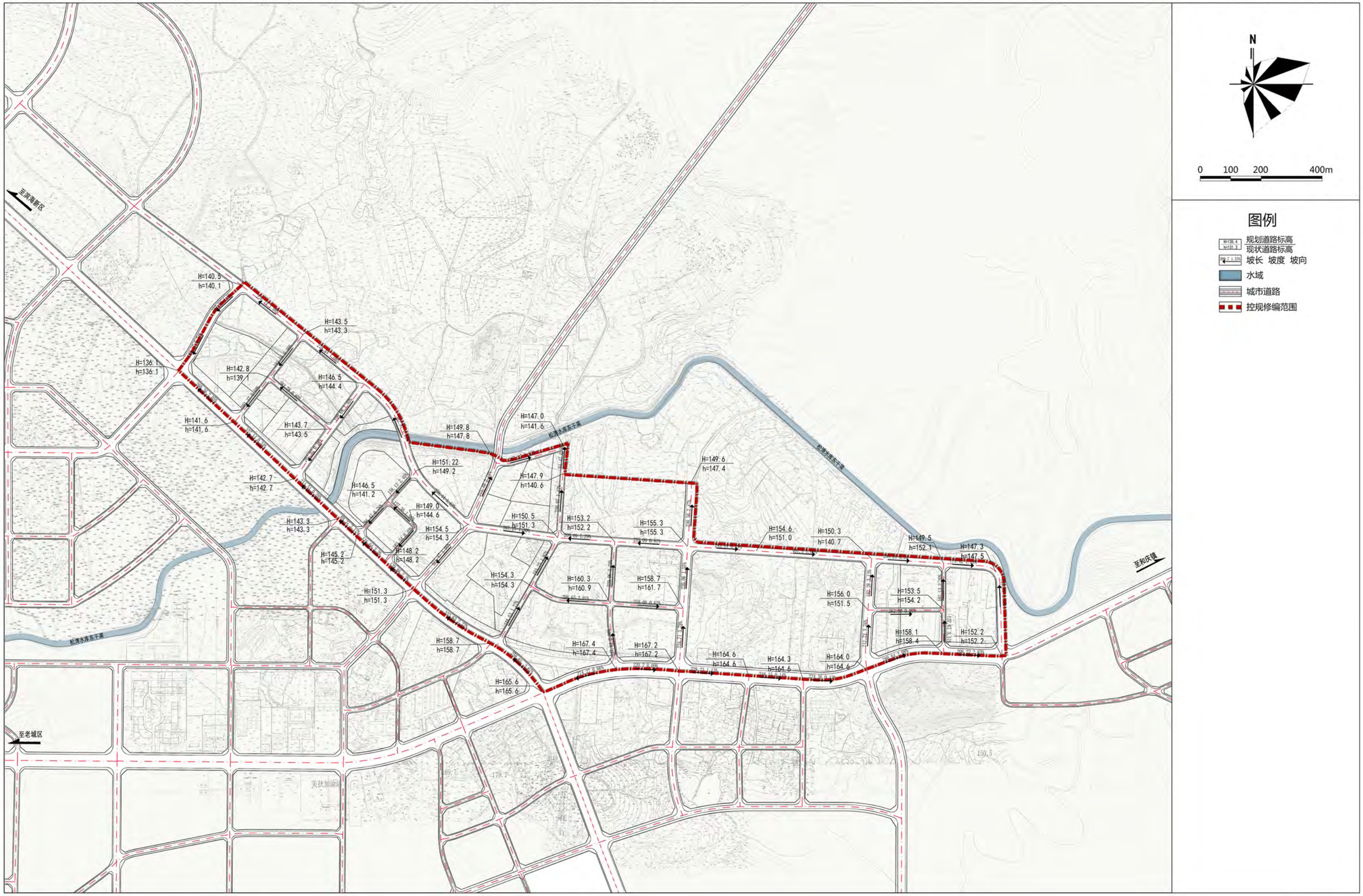


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

19 道路竖向规划图

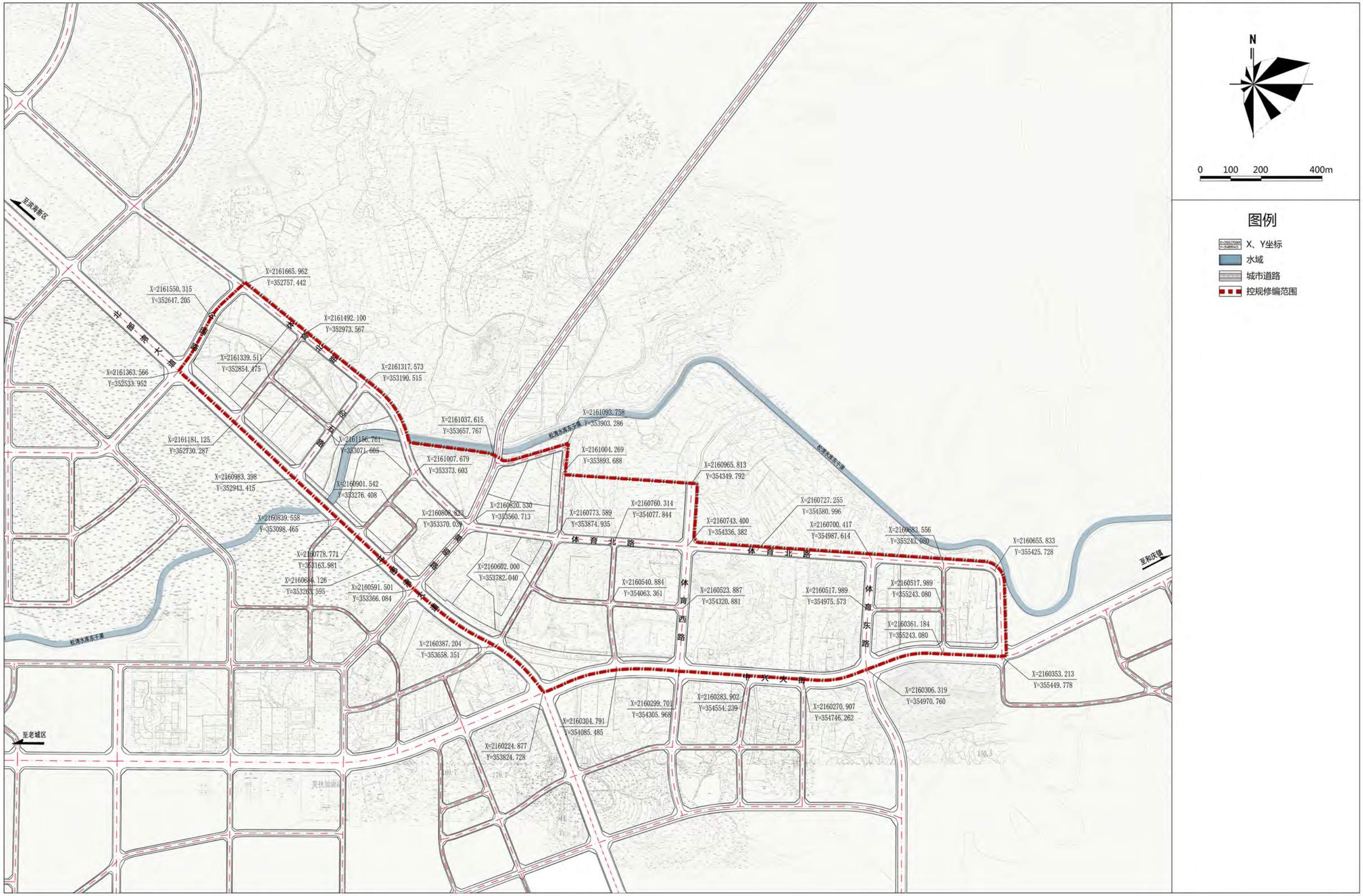


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

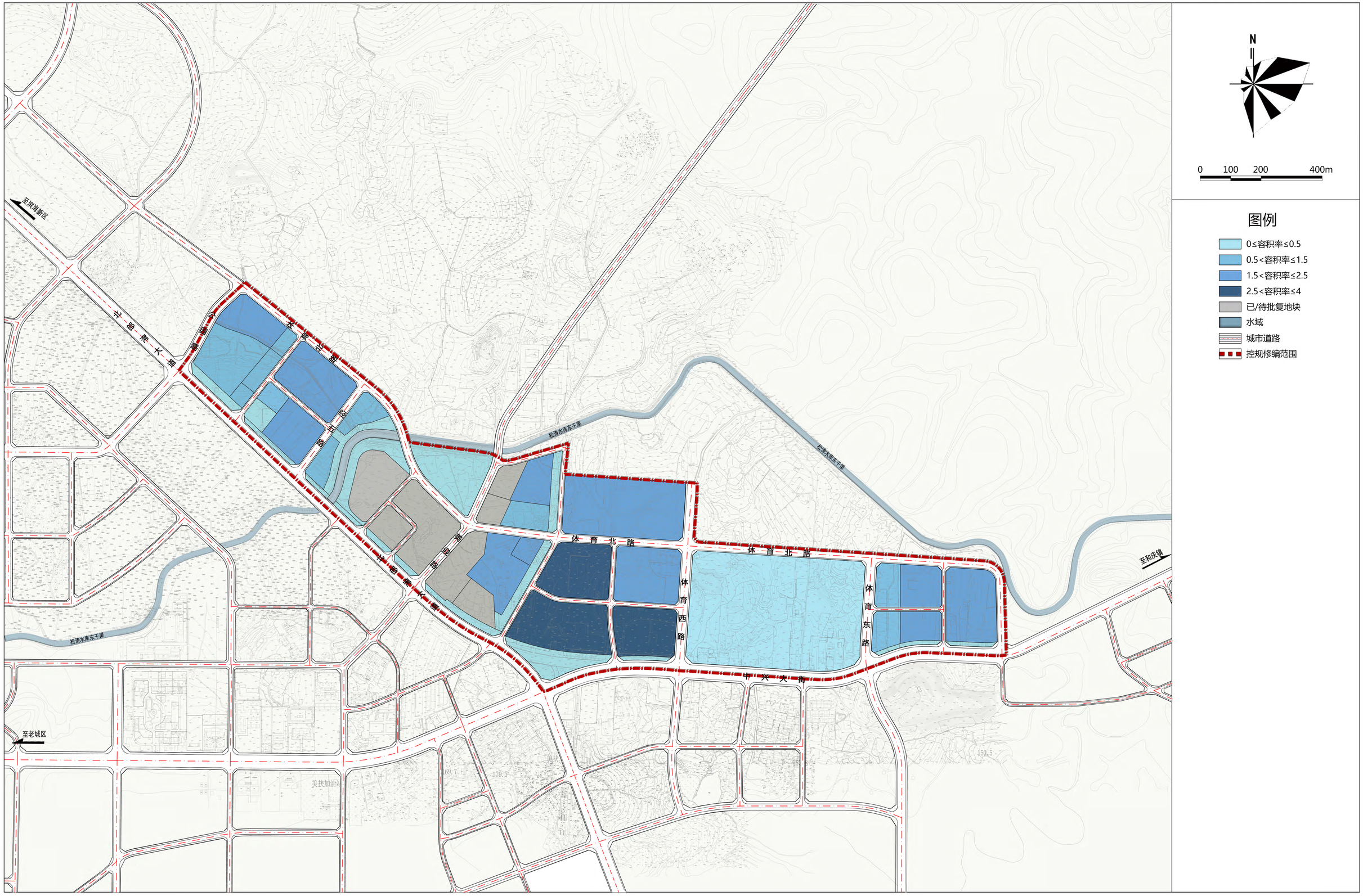
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

20 道路定位示意图



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

21 开发强度控制图

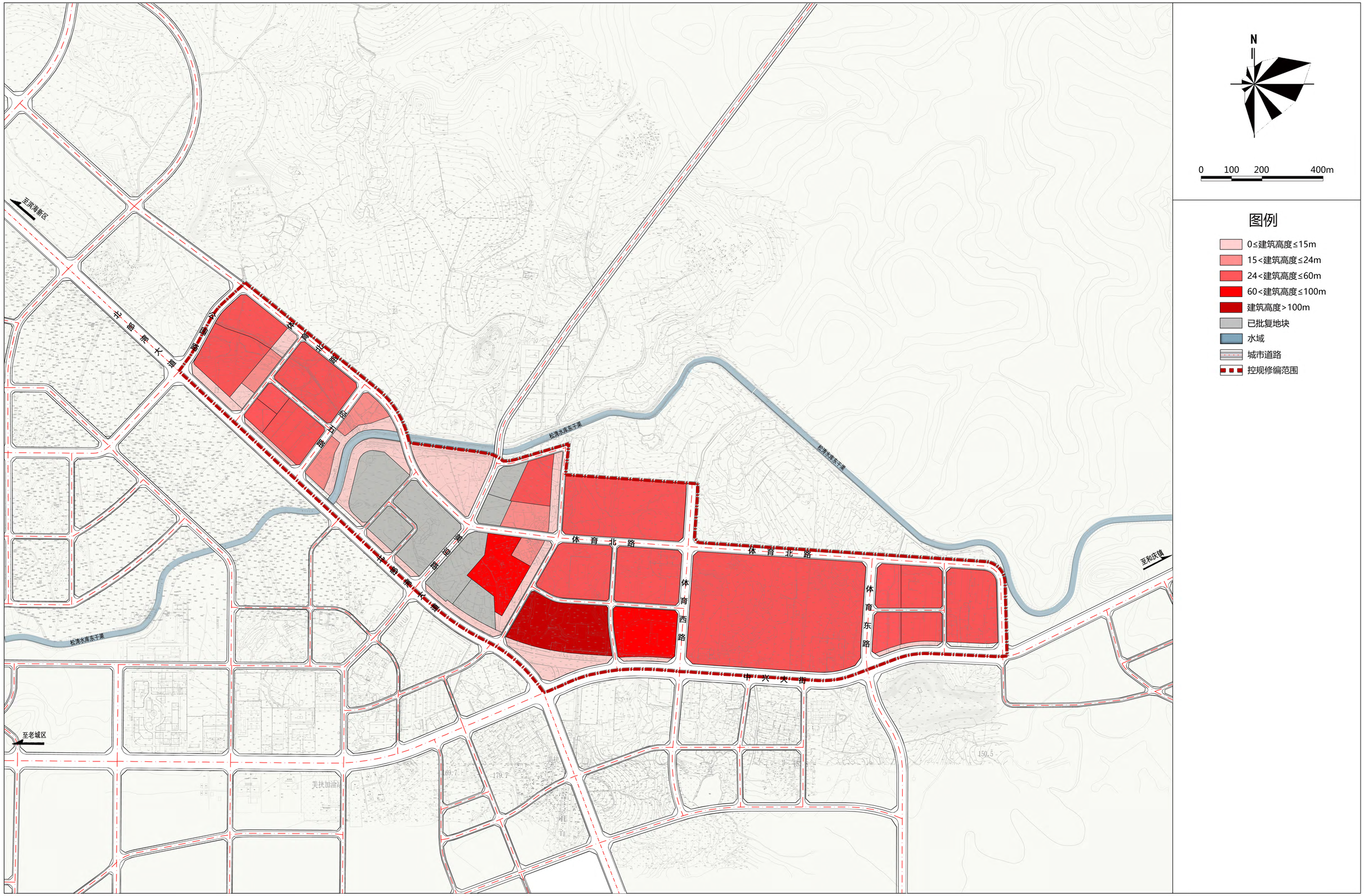


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

22 建筑高度控制图

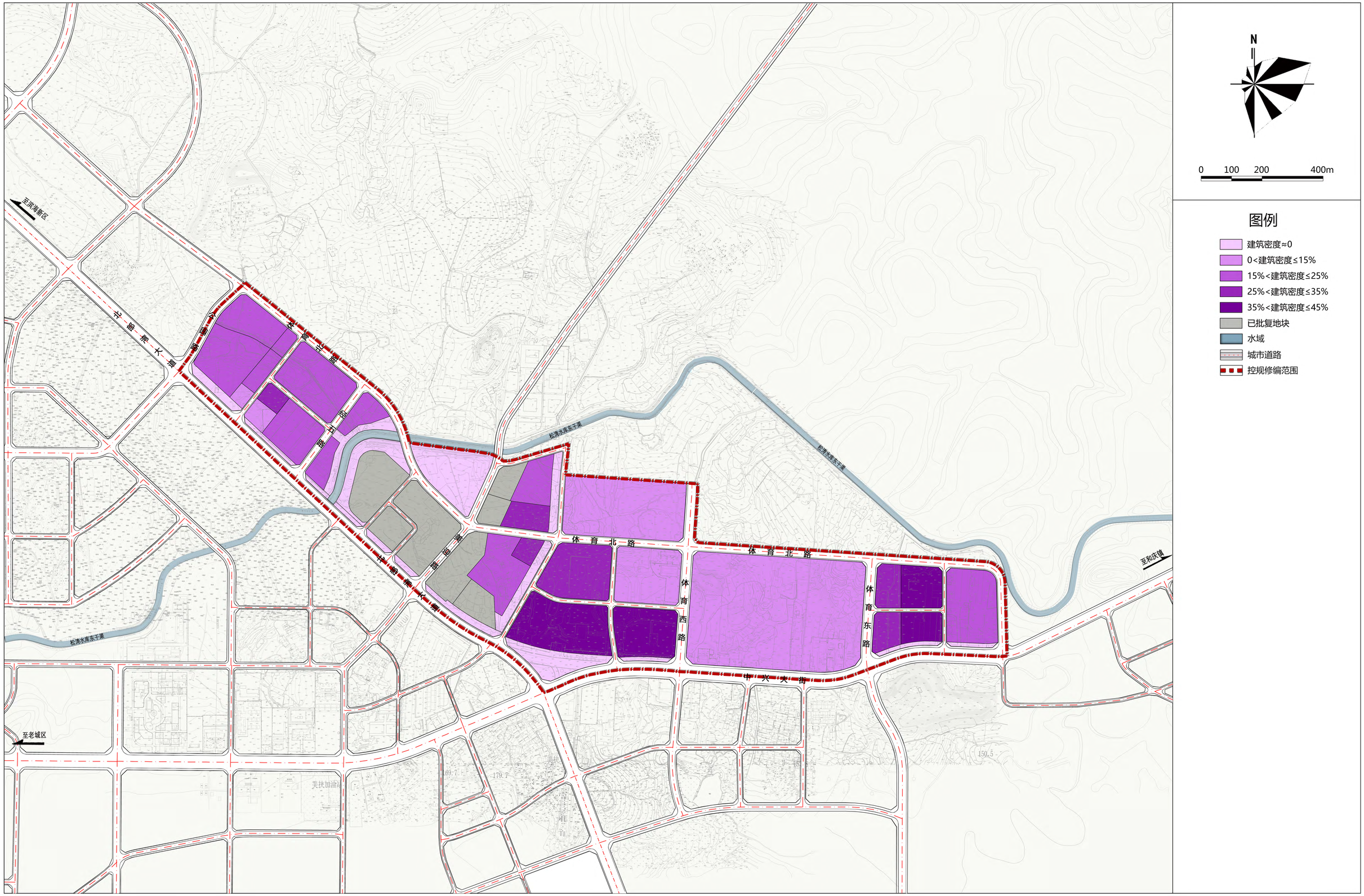


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

23 建筑密度控制图

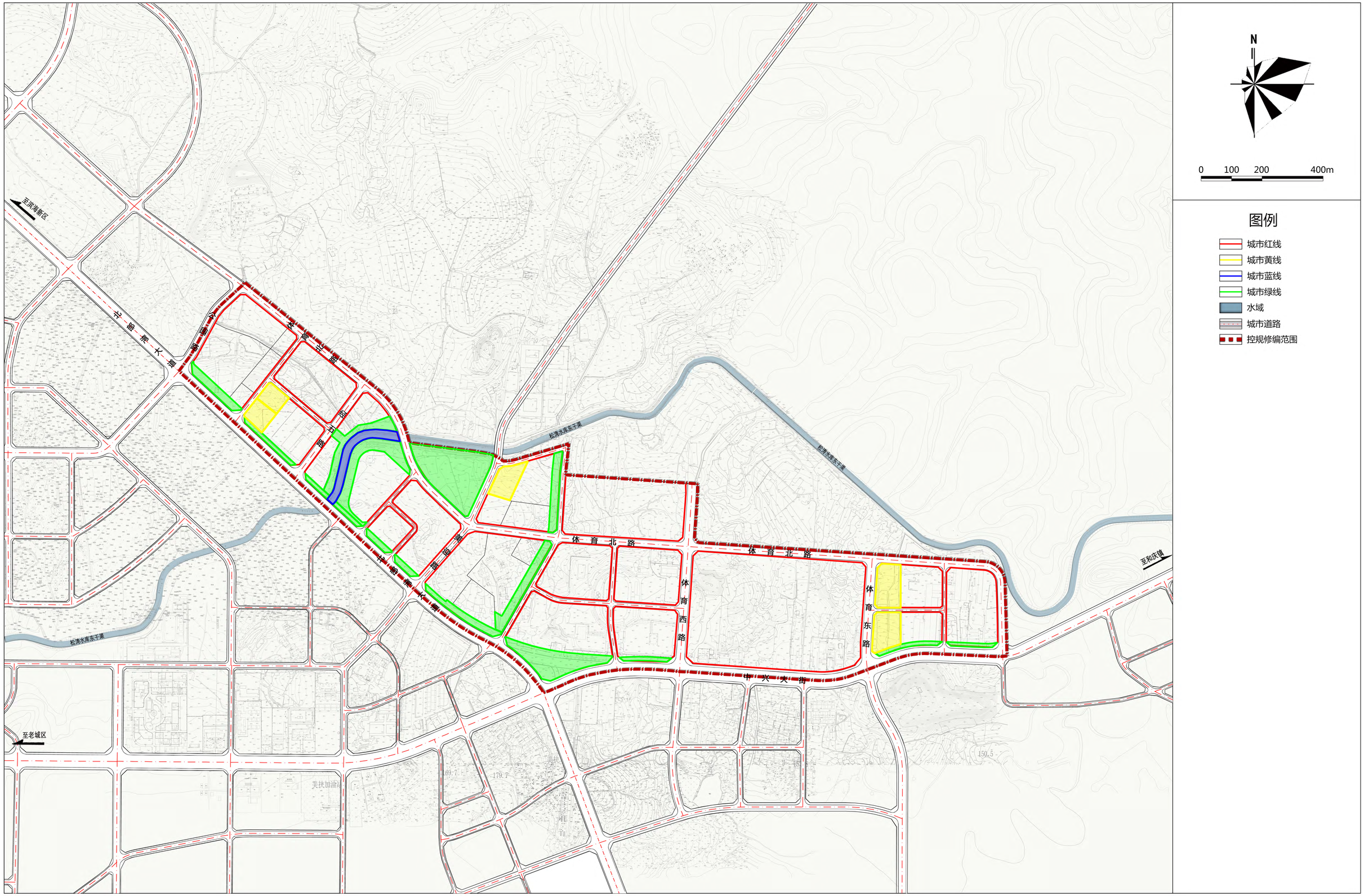


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

24 四线控制图

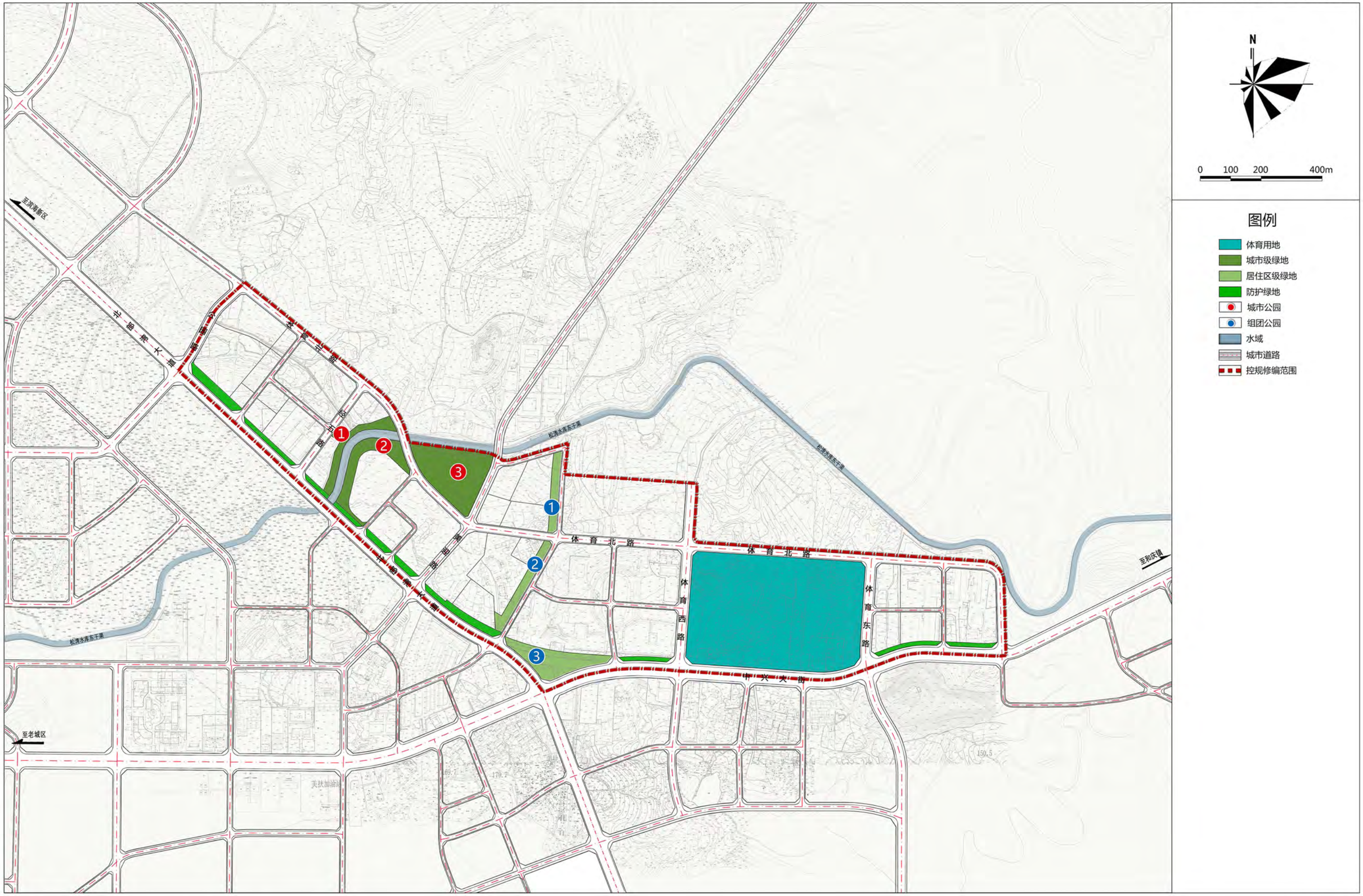


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

25 绿地与开敞空间规划图



深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

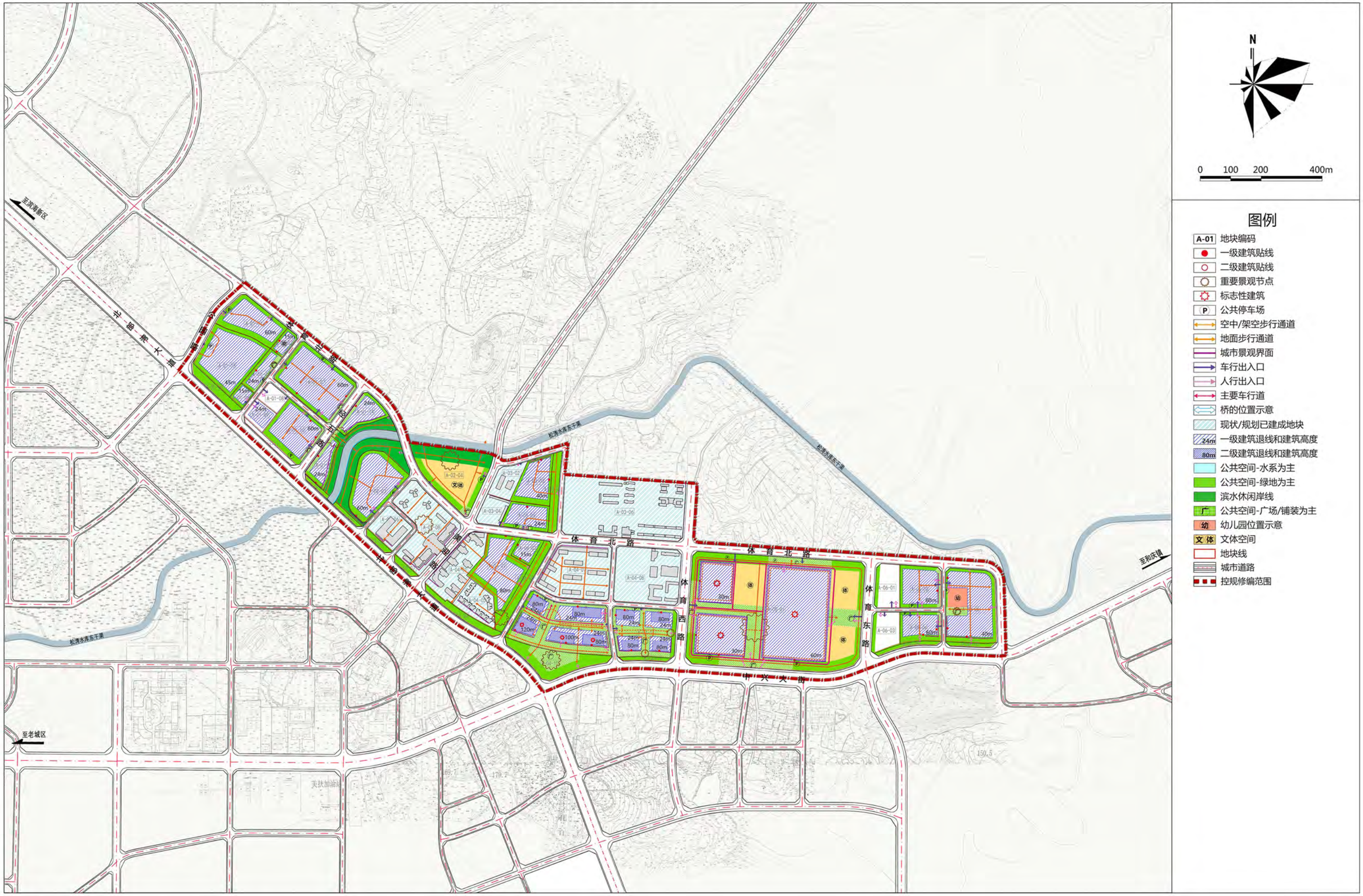
26 城市设计平面图

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

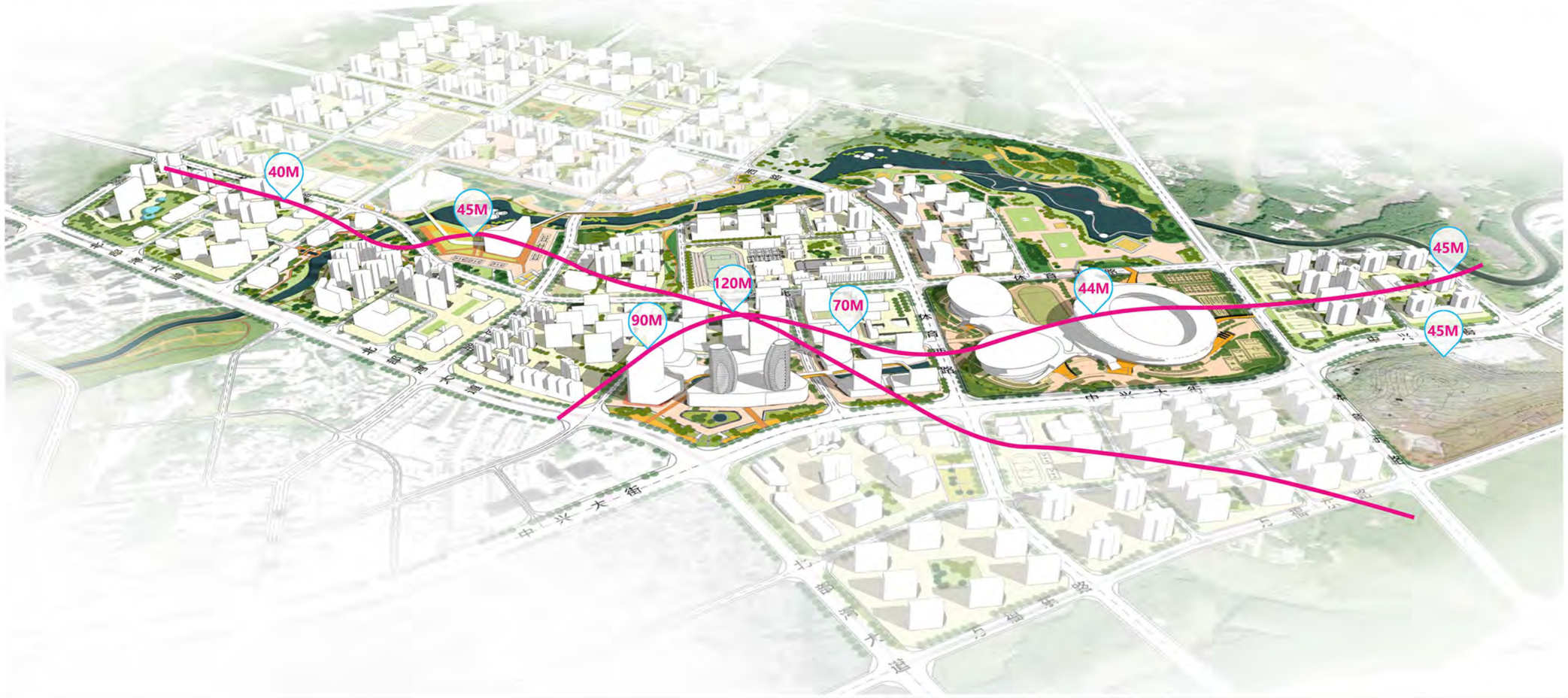
27 城市设计控制规划图

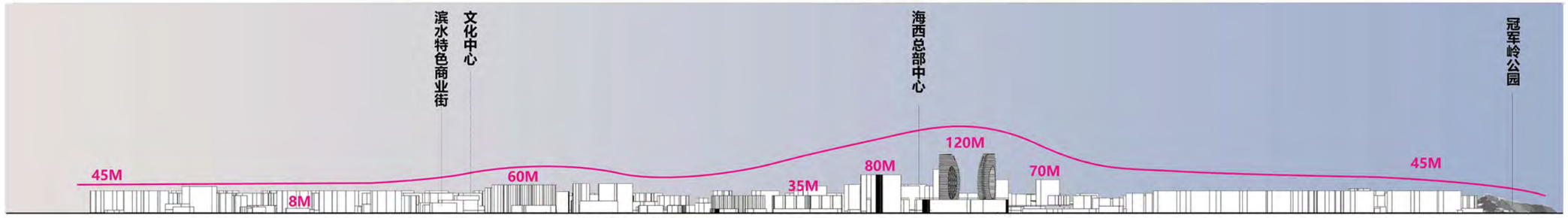


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

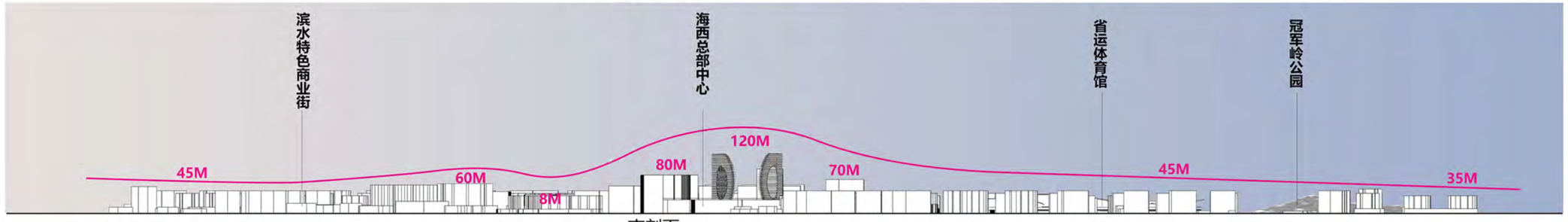
■总图图集

28 城市设计空间形态示意图



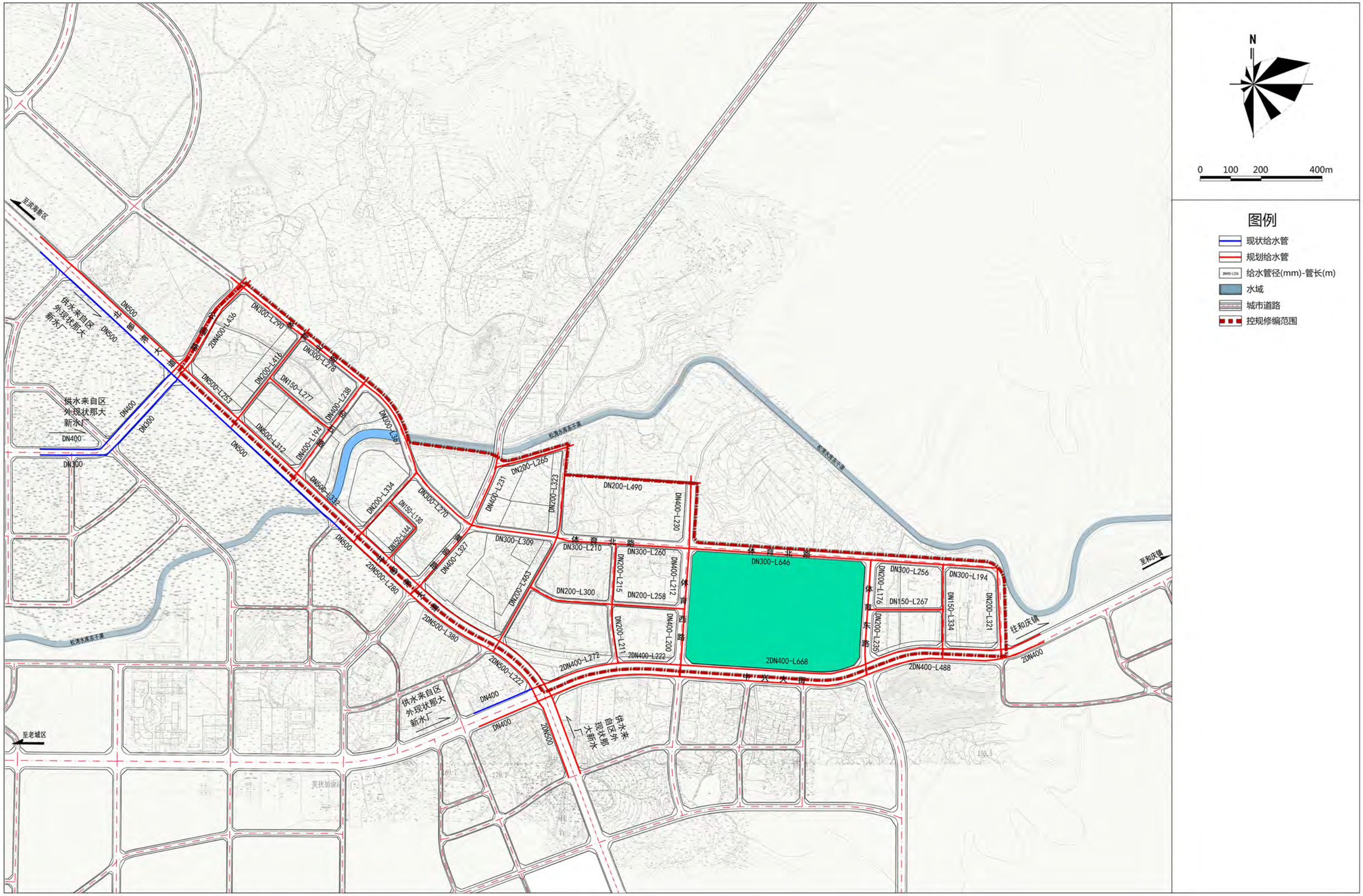


西剖面（北部湾大道）



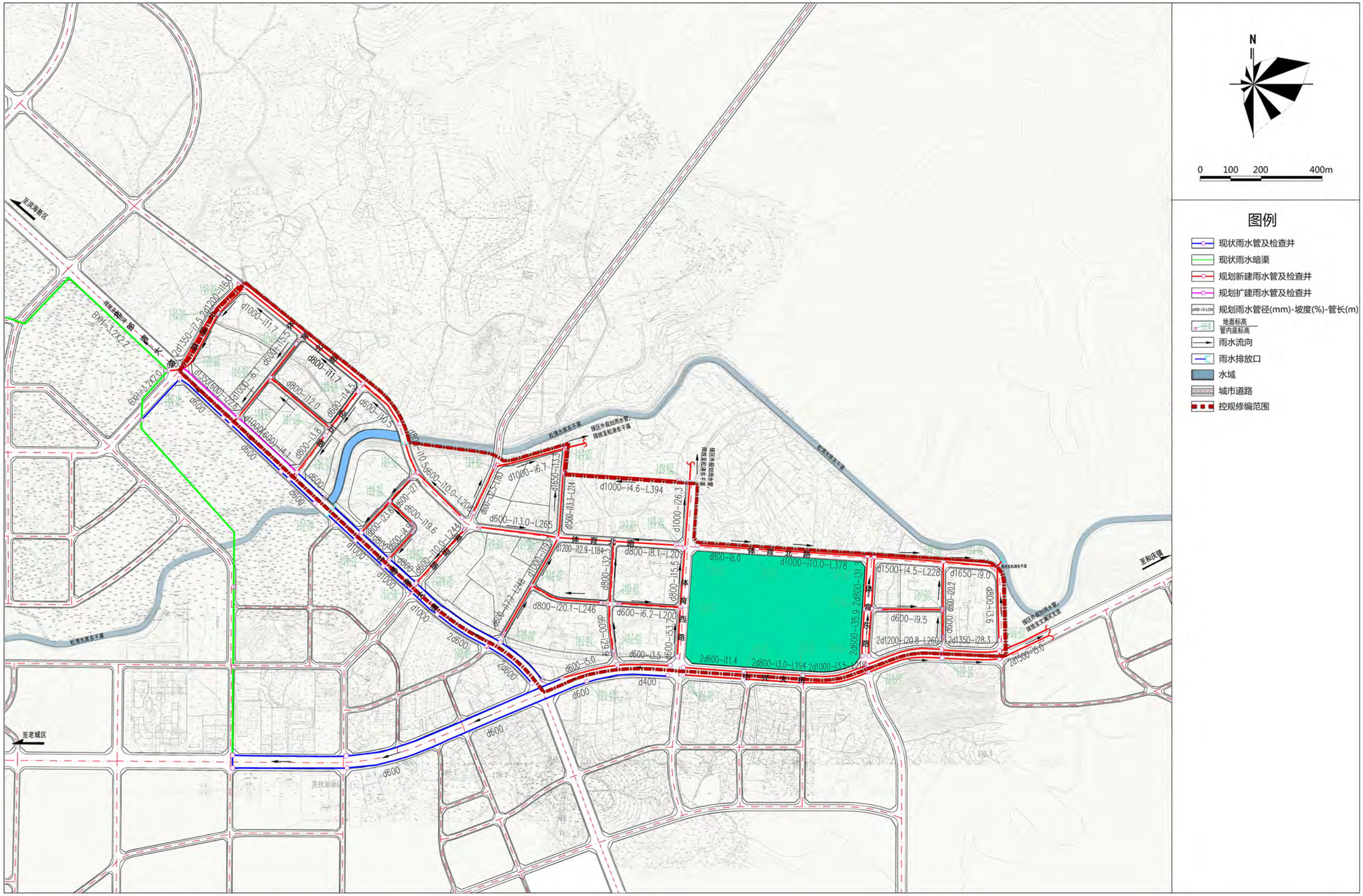
南剖面

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

30 雨水工程规划图

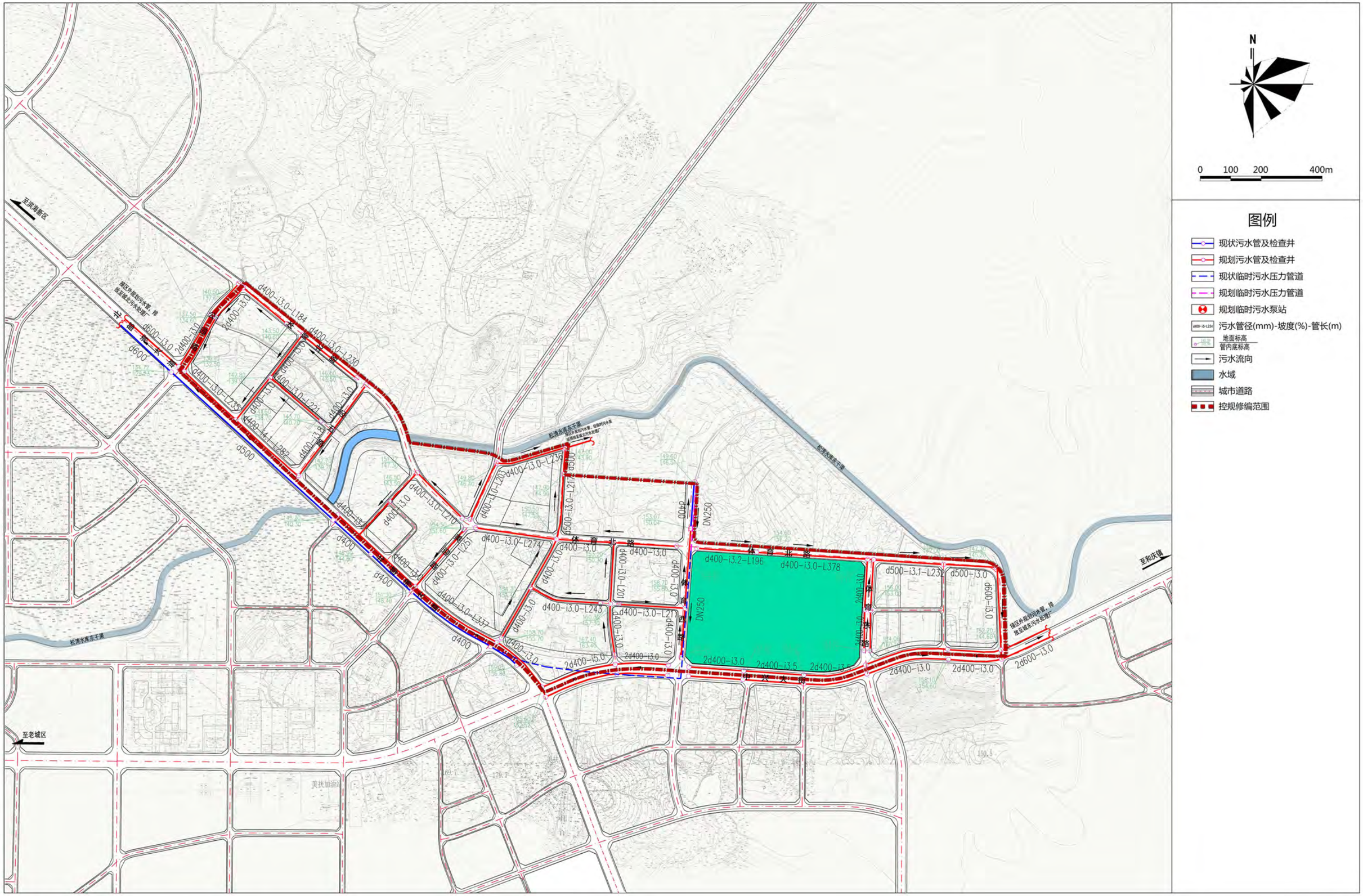


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

31 污水工程规划图

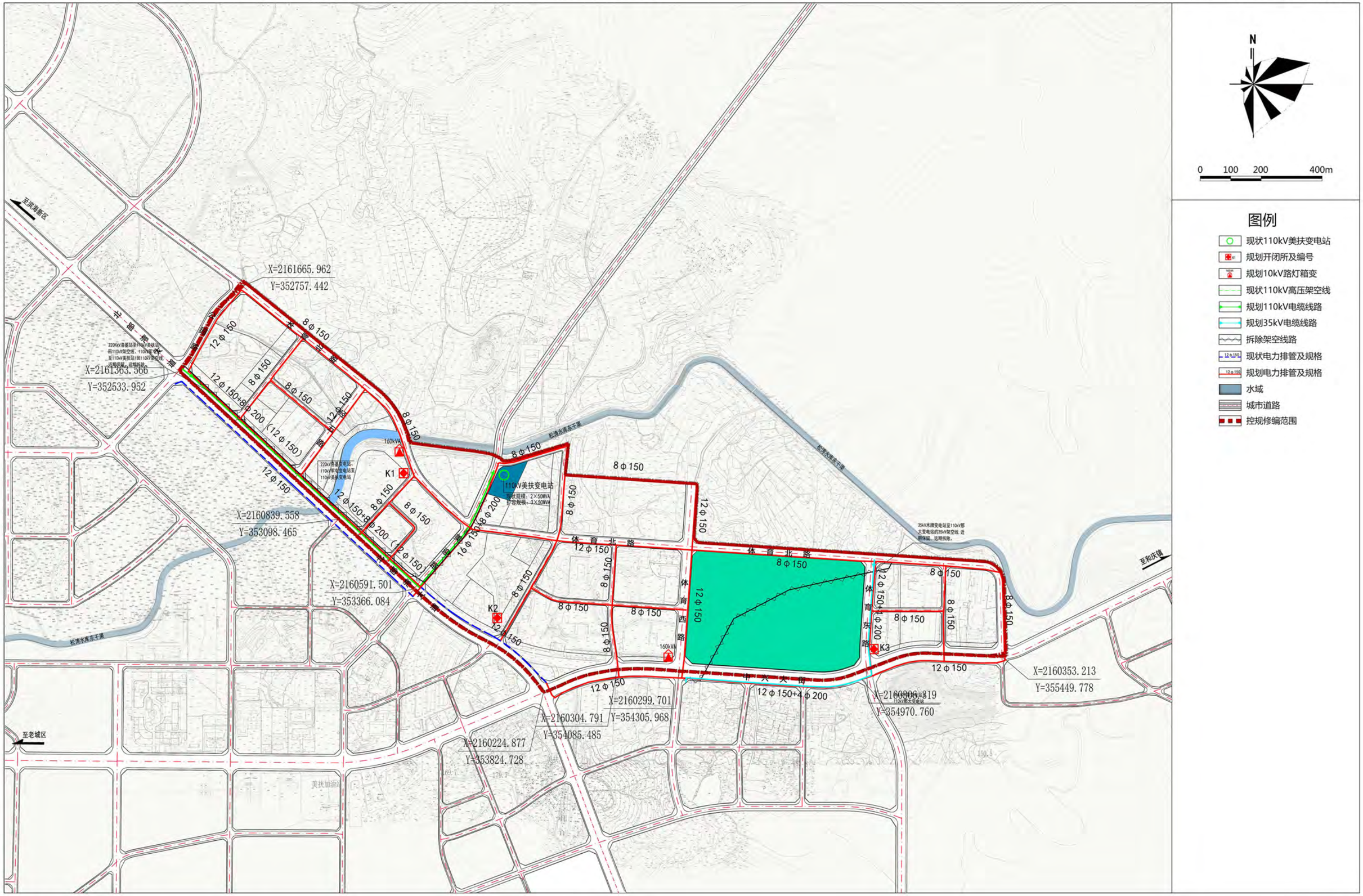


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

32 电力工程规划图

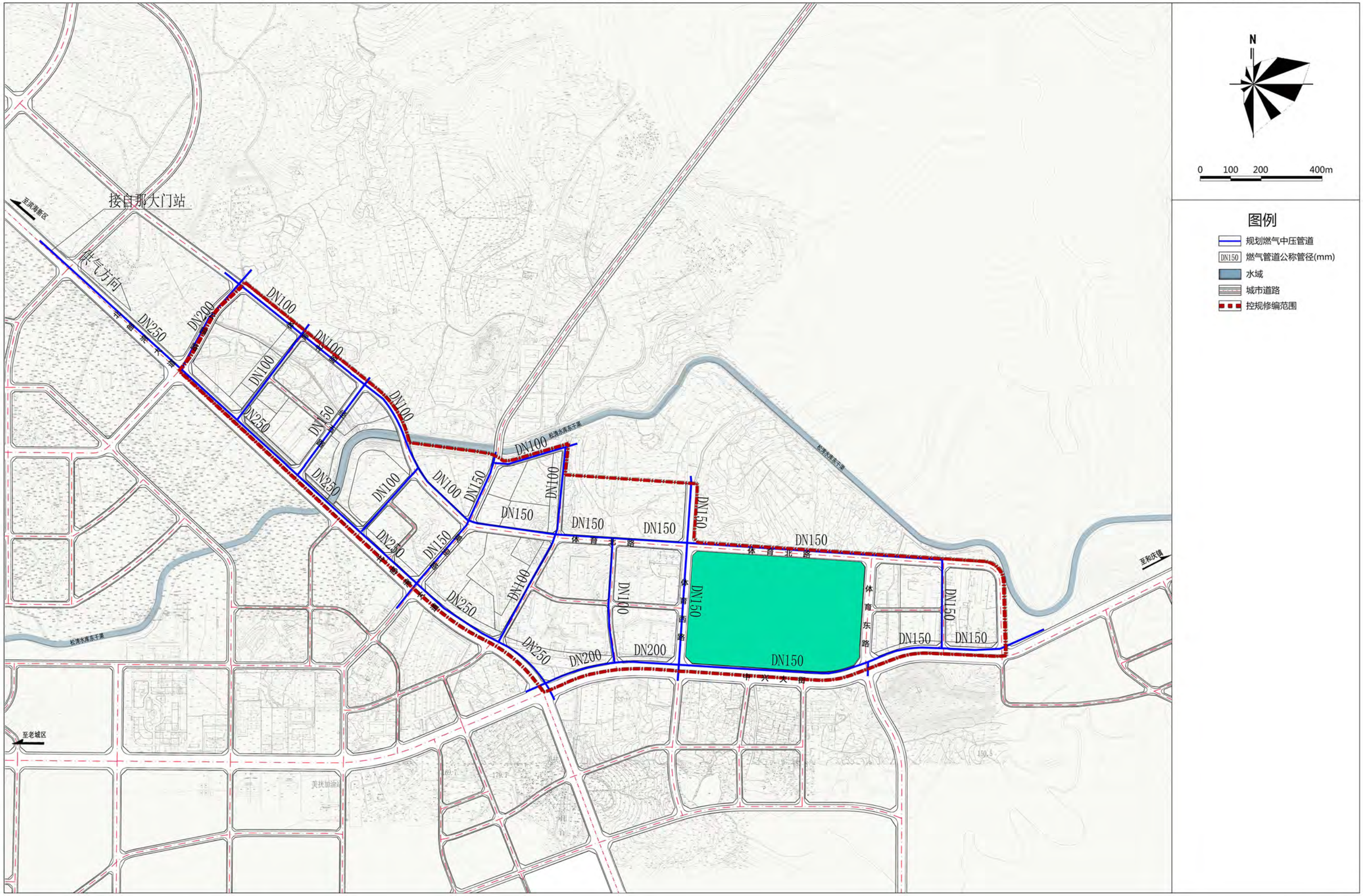


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

33 燃气工程规划图

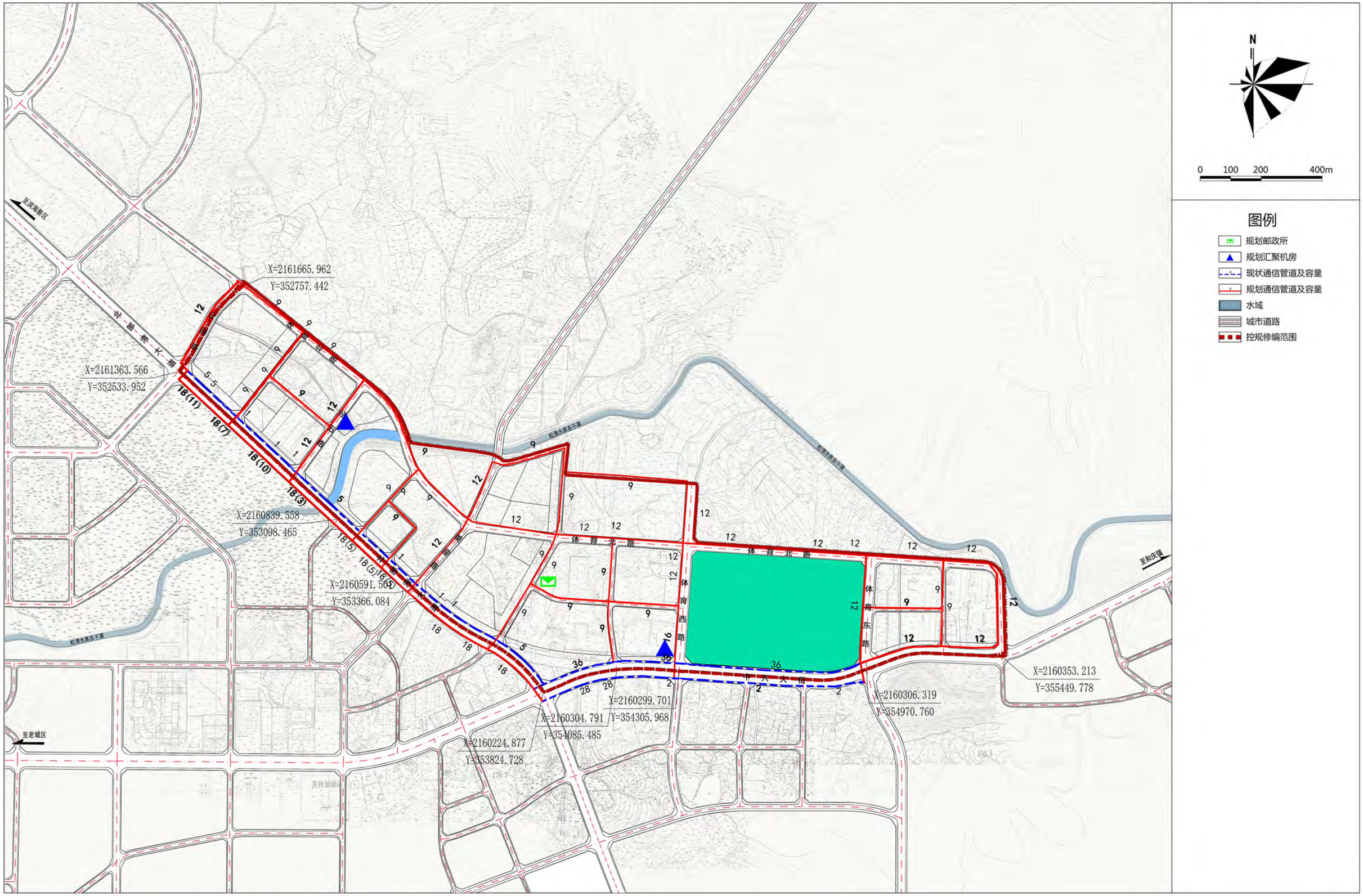


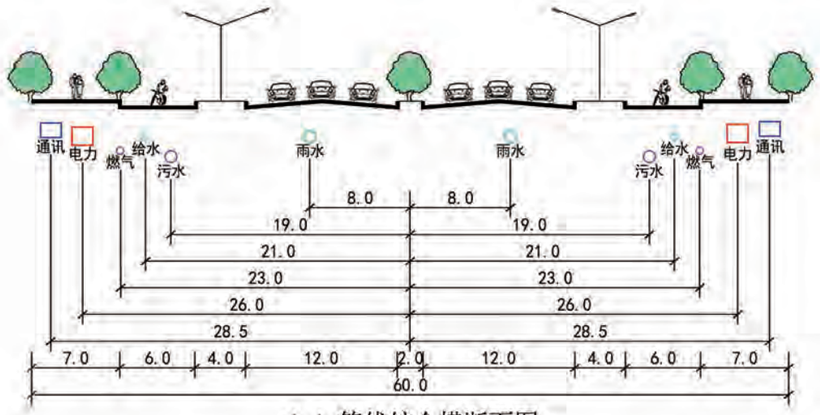
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

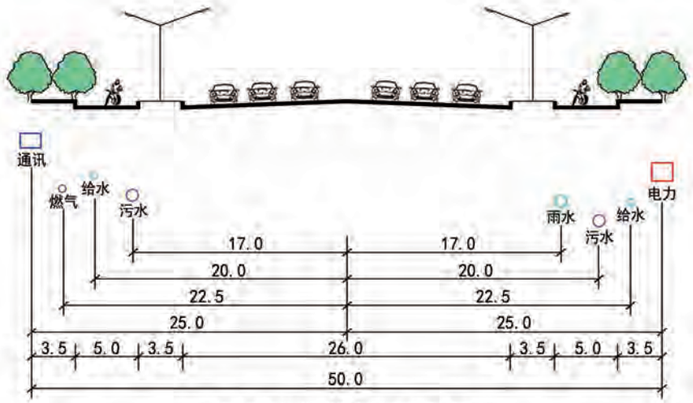
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

34 通信工程规划图

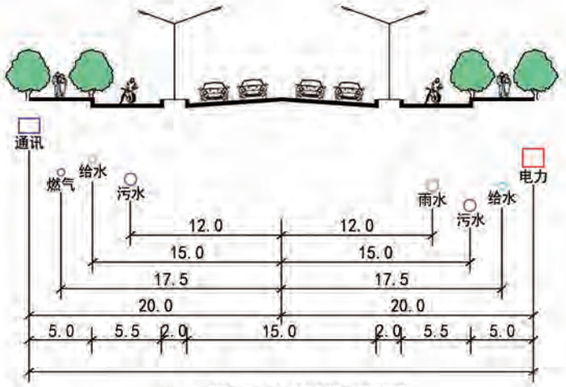




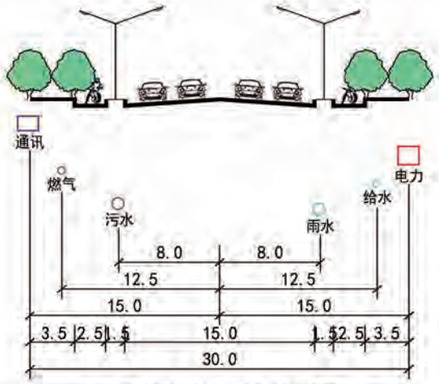
A-A 管线综合横断面图



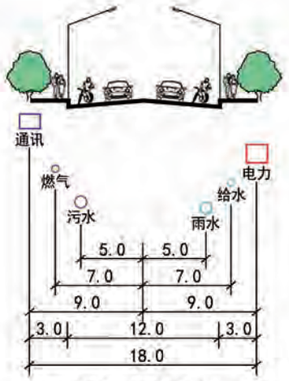
B-B 管线综合横断面图



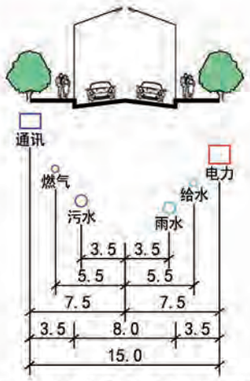
C-C 管线综合横断面图



D-D 管线综合横断面图



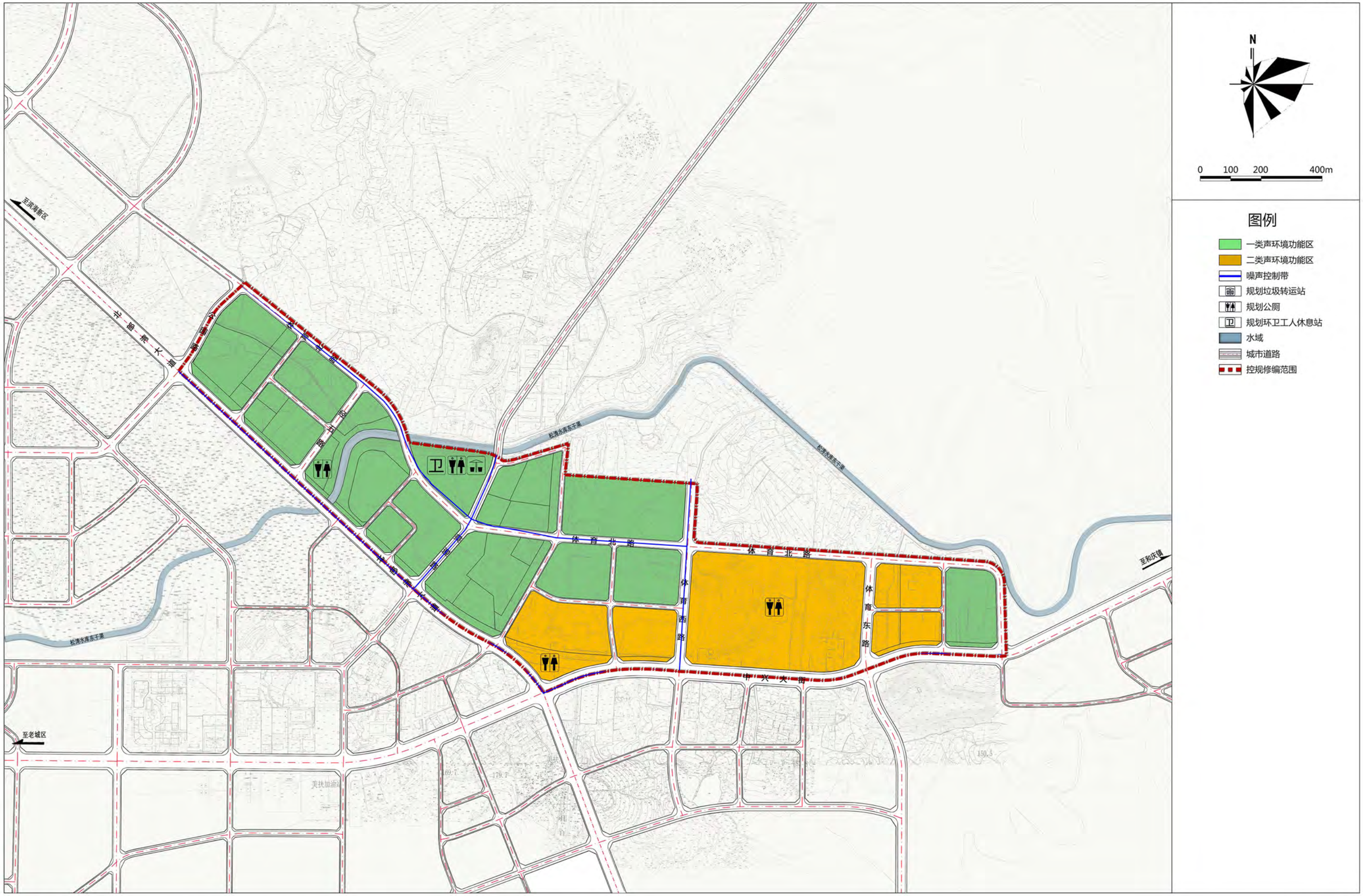
E-E 管线综合横断面图



F-F 管线综合横断面图

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

36 环卫工程规划图

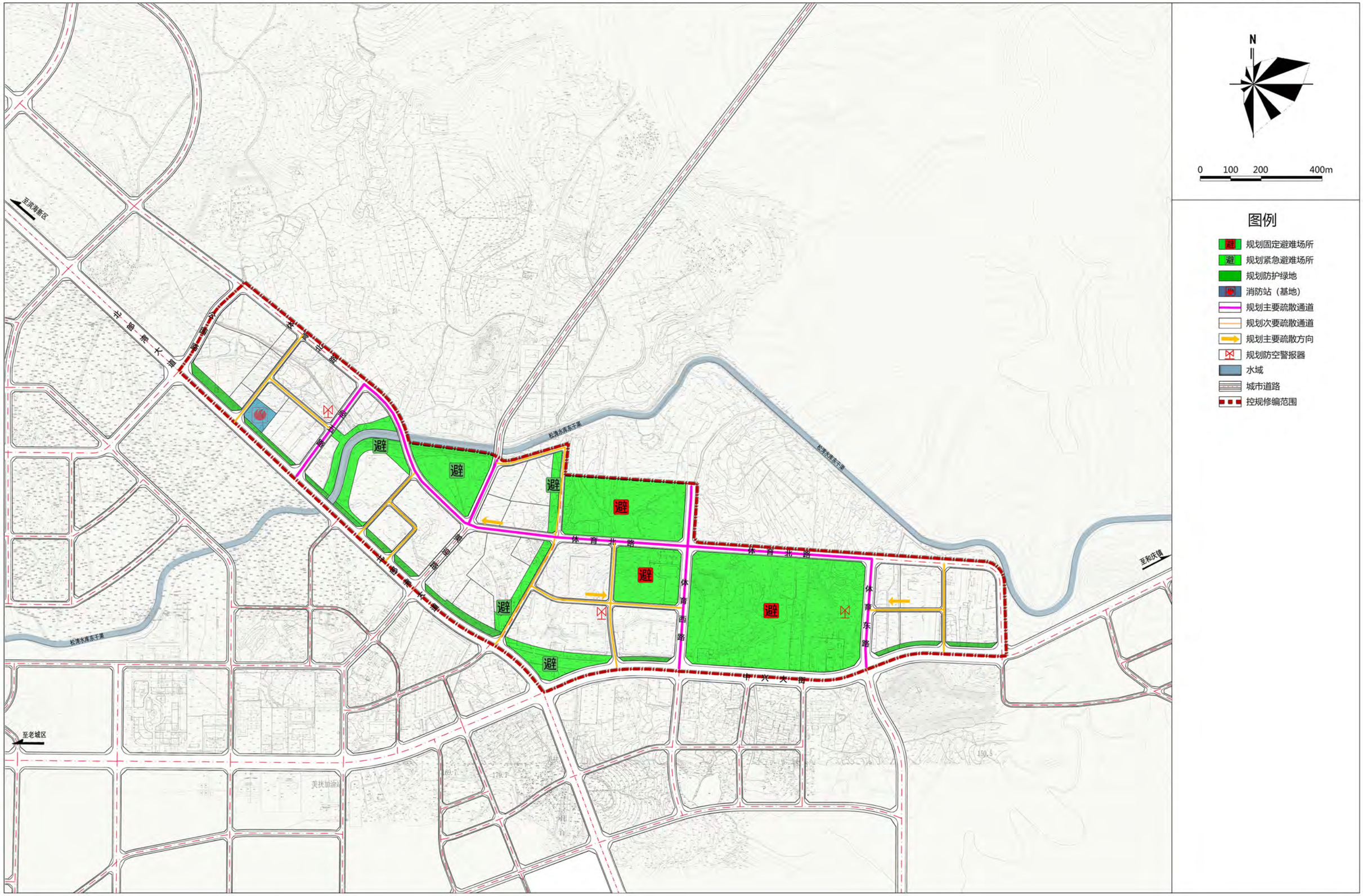


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

37 综合防灾规划图

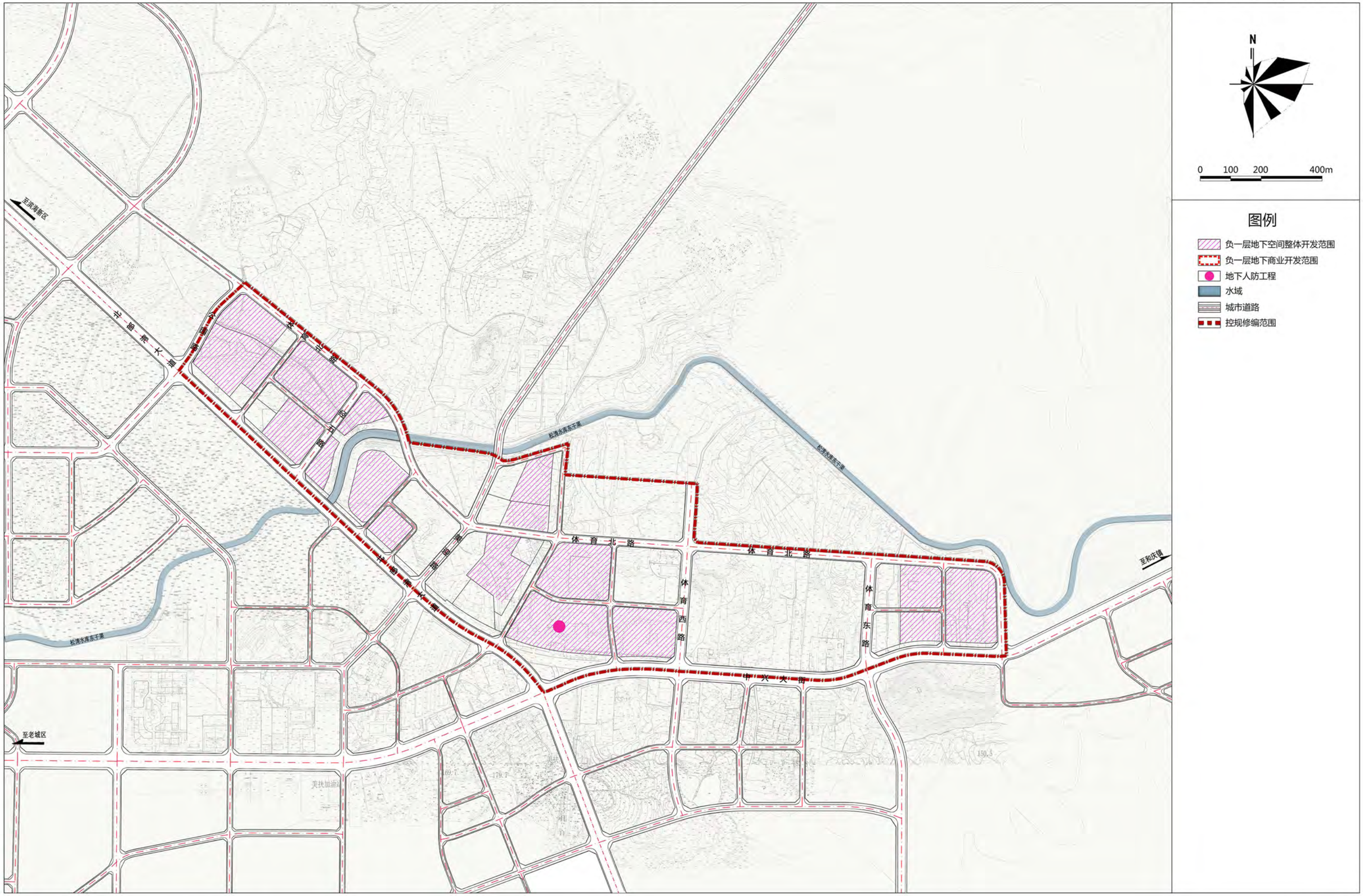


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

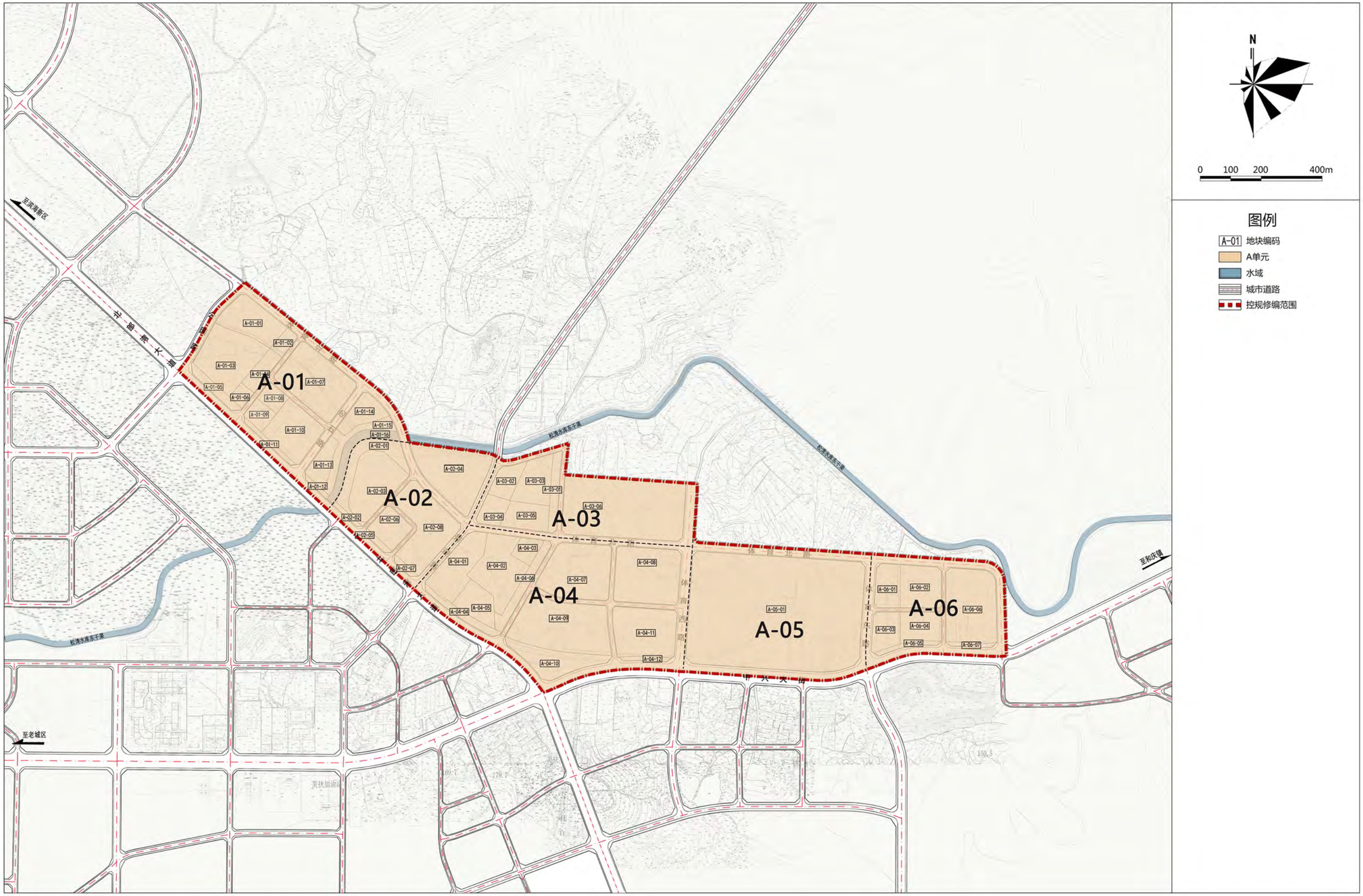
儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

38 地下空间综合开发图



儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

39 规划管理分区图

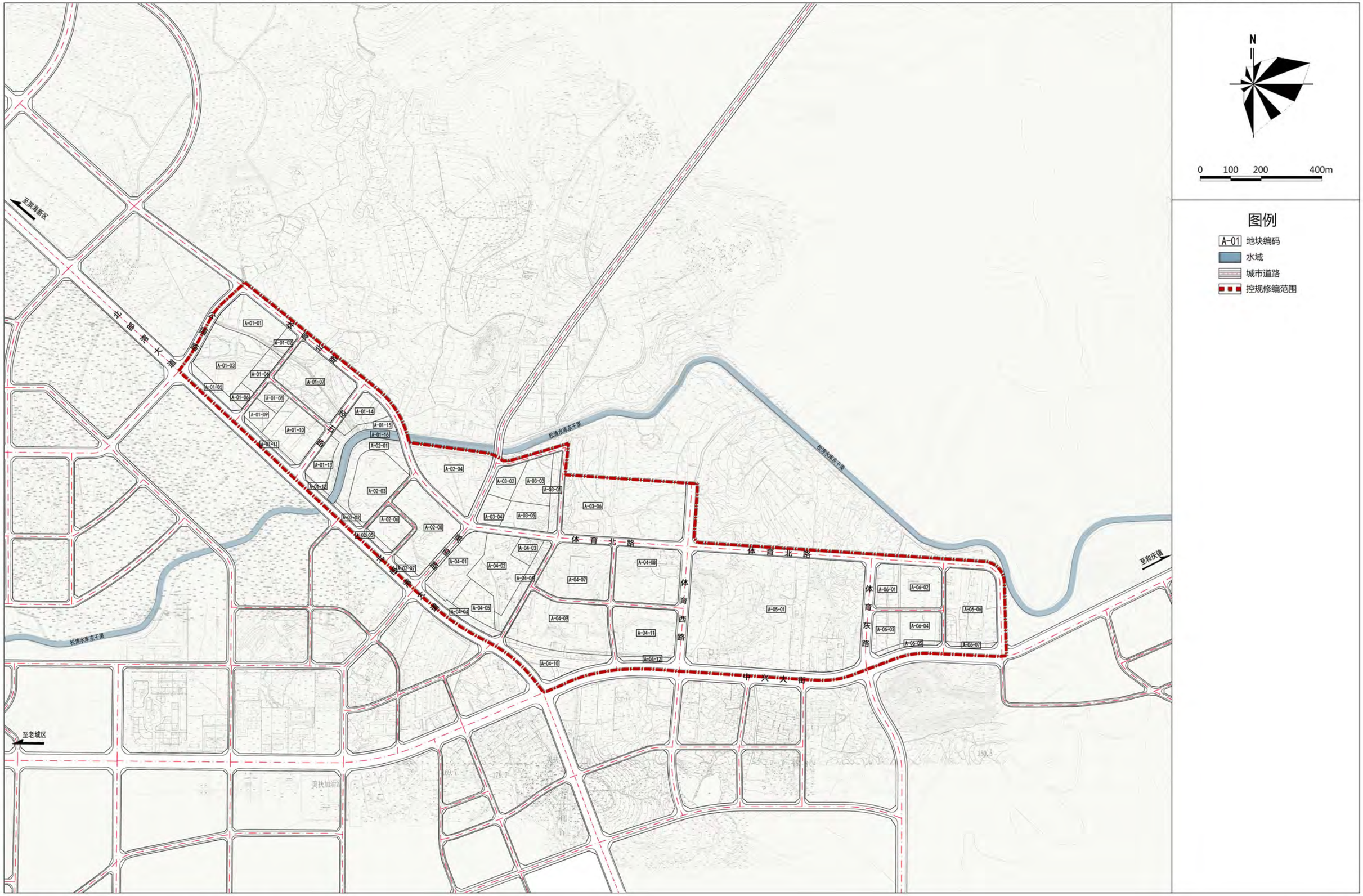


深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

40 规划管理地块编号图



深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

■总图图集

项　目　名　称：儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划（修编）

项　目　地　点：海南省儋州市那大主城区

项　目　编　号：2019H07

项目委托单位：儋州市自然资源和规划局

项目编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

规划设计证书：自资规甲字 21440143

院　　长：司马晓　教授级城乡规划高级工程师、董事长兼首席规划师

总　规　划　师：李启军　城乡规划高级工程师、总规划师

主　管　总　师：杜　雁　教授级城乡规划高级工程师、副总经理兼城市规划总监

部门负责人：王　嘉　教授级城乡规划高级工程师、副总规划师

项目负责人：赵若焱　规划高级规划师、副总规划师

鄢鹿其　主任规划师

项目组成员：苏亚琪　规划师

郑灿杰　规划师

吴英豪　助理规划师

李沛芝　设计助理

冯宝琳　助理规划师

刘应明　市政工程负责人、给水排水

朱安邦　给水排水

张静怡　给水排水

陈永海　电力电信

徐环宇　电力电信

蒋双双　电力电信

徐　虹　燃气供热

王　健　燃气供热

李　佩　燃气供热

统一社会信用代码
91440300670012414B

营业执照
（副本）

名　　称　深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

类　　型　股份有限公司（非上市、国有控股）

成立日期　2007年12月24日

法定代表人　司马晓

住　　所　深圳市福田区振兴路3号建艺大厦10楼

重要提示
1.商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2.商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3.各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2022年12月16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21440143　　证书等级：甲级

单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录"城乡规划编制单位信息公示系统"了解更多信息

统一社会信用代码：91440300670012414B　　发证机关

有效期限：自2021年09月03日至2023年12月31日　　2021年09月03日

中华人民共和国自然资源部印制

目录

1 前言 4

1.1 规划背景 4

1.2 规划历程 4

1.3 规划依据 5

1.4 规划原则 6

1.5 技术路线 7

2 现状概况 8

2.1 儋州市概况 8

2.2 规划范围 8

2.3 自然条件 8

2.4 人口现状 9

2.5 现状土地利用 9

2.6 建筑现状 10

2.7 现状土地权属 11

2.8 现状公共管理与公共服务设施 12

2.9 现状道路交通 12

2.10 现状市政公用设施 13

2.11 现状特征总结 15

3 相关规划解读 16

3.1《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》 16

3.2《儋州市城市总体规划（2015-2030）》（过程稿） 16

3.3《儋州市总体规划（空间类 2015-2030）》 17

3.4《儋州市北部新区控制性详细规划》 17

3.5《儋州市国土空间总体规划 2020-2035》 18

3.6《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划（修编）文本》 18

3.7《“五河十八湾”儋州市主城区水空间总体策划（2020.12）》 19

4 区域发展相关及案例研究 20

4.1 功能板块研究 20

4.2 区域发展设想 20

4.3 相关案例研究 21

5 规划目标与定位 24

5.1 发展定位 24

5.2 规划目标 24

6 片区空间系统研究 25

6.1 功能布局研究 25

6.2 城市支撑系统研究 26

7 规划规模 28

7.1 人口规模 28

7.2 用地规模 28

7.3 建设规模 28

8 土地使用规划 29

8.1 用地布局 29

9 公共服务配套系统规划 31

9.1 规划原则 31

9.2 规划布局与规模 31

10 道路系统规划 34

10.1 规划原则 34

10.2 道路系统规划 34

10.3 停车设施规划 37

10.4 慢行系统规划 38

10.5 公共交通系统规划 39

11 景观系统规划 40

11.1 规划原则 40

11.2 绿地系统 40

11.3 景观界面 41

12 四线控制 **42**

12.1 控制依据 42

12.2 红线控制 42

12.3 黄线控制 42

12.4 蓝线控制 43

12.5 绿线控制 43

13 开发控制 **44**

13.1 地块跨分 44

13.2 控制指标 44

13.3 用地兼容性 44

13.4 开发强度 46

13.5 空间控制 46

14 市政工程规划 **49**

14.1 给水工程规划 49

14.2 污水工程规划 51

14.3 雨水工程规划 52

14.4 电力工程规划 53

14.5 通信工程规划 55

14.6 燃气工程规划 57

14.7 管线综合规划 58

14.8 环卫工程规划 59

14.9 环境保护规划 61

14.10 综合防灾规划 61

15 规划实施建议 **66**

15.1 规划法制建设措施 66

15.2 规划行政管理措施 66

15.3 规划经济保障措施 67

15.4 规划技术深化措施 67

附表 1 现状用地汇总表 **69**

附表 2 规划用地平衡表 **70**

附表 3 规划城市建设用地汇总表 **71**

附录 1 片区交通承载力评估分析 **74**

1 前言

1.1 规划背景

习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话和《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》提出："党中央支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。争创新时代中国特色社会主义生动范例，让海南成为展示中国风范、中国气派、中国形象的靓丽名片。"2020 年 6 月，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，方案强调，在海南建设自由贸易港，是推进高水平开放，建立开放型经济新体制的根本要求；是深化市场化改革，打造法治化、国际化、便利化营商环境的迫切需要；是贯彻新发展理念，推动高质量发展，建设现代化经济体系的战略选择；是支持经济全球化，构建人类命运共同体的实际行动。综上所述，深化改革和自由贸易港的政策为海南全面深化改革开放、升级城市建设提供了根本遵循、注入了强大动力，也为海南提供了前所未有的发展机遇（见图 1-1）。

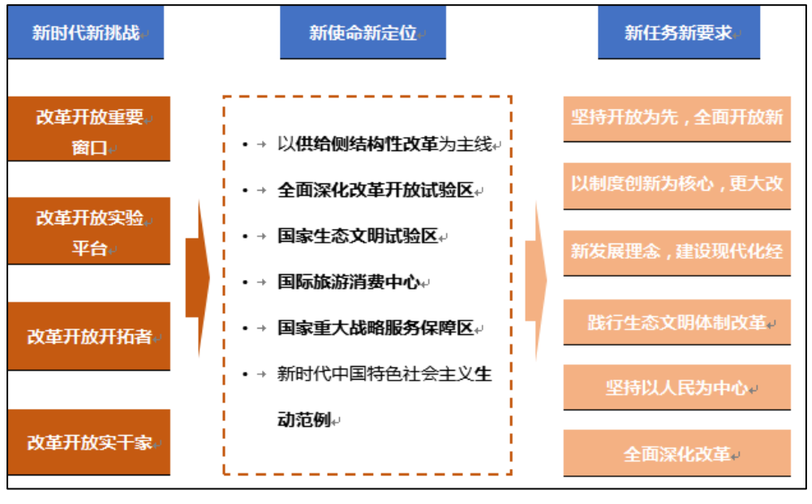


图 1-1 海南新时代下的新挑战、新定位和新要求

儋州市位于海南省西部，对比琼西其他城市在土地面积、经济实力、常住人口数量方面都有一定优势。现阶段，抓住海南省全面发展的关键契机，有机整合现有资源，提高基础性服务能级；明确核心板块，规模化发展，提升服务范围；发挥经济与商贸优势，丰富中心服务类别将是儋州建设西部中心城市，构建全岛战略新支点的关键所在。同时，在此发展形势之下，2022 年儋州市举行的第六届省运会将是海南省落实习近平总书记"4·13"重要讲话、中央 12 号文件、全省奋力推进自由贸易区（港）建设四周年举办的一次重要体育盛会，既是对海南省体育发展成果的大检阅，也是海南省建设自由贸易区（港）建设四周年后经济社会取得巨大成就的集中展示，意义重大（见图 1-2）。

图 1-2 儋州建设西部中心城市的战略蓝图

由此，为尽快启动、有计划、分步骤、高水平完成省运会各项筹备工作，设计建设符合省运会体育场馆需求标准的体育中心建设项目，经相关部门同意，现启动儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划修编及城市设计工作。

1.2 规划历程

2018 年 10 月，在儋州市规划委员会组织的《儋州市中心城区体育中心片区控制性详细规划和城市设计修编工作》项目采购中，深圳市城市规划设计研究院有限公司作为中标人，负责编制本规划。

2018 年 11 月，由袁书记牵头林副市长和规划委等单位参会，本次会议主要确定了体育中心的选址和项目定位。

2019 年 1 月，袁书记主要针对本项目的规划控制、功能布局、交通规划等方面提出建议。

2019 年 4 月，袁书记工作会中对体育中心方案具体规模进行优化比选，同时也评估了承办体育赛事时的交通和市政的承载力。

2019 年 5 月，召开体育中心建筑方案专家评审会。

2019 年 7 月，由儋州规划委牵头邀请儋州市教育局、水务局、住建局、供电局等单位进行联合审议并对规划方案提出相关意见。

2021 年 11 月，结合最新国土空间规划要求，进行成果细化。

2022 年 10 月 24 日，通过专家评审会审议。

2023 年 03 月 15 日，通过 2023 年第 2 次市国土空间规划委员会会议、2022 年第 2 次市国土空间规划委员会办公室会议审议。

1.3 规划依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2004）；

（3）《城市规划编制办法》（建设部 2006）；

（4）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住建部 2010）；

（5）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

（6）《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）；

（7）《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

（8）《城市公共设施规划规范》（GB50442-2015）；

（9）《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

（10）《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；

（11）《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；

（12）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

（13）《城市电力规划规范》（GB50293-2014）；

（14）《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；

（15）《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）；

（16）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

（17）《海南省城乡规划条例》（2009）；

（18）《海口市城市规划管理技术规定》（2015）；

（19）《儋州市加强城市规划建设管理工作细则》；

（20）《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（21）《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》；

（22）《儋州市城市总体规划（2011-2030）》；

（23）《儋州市总体规划（空间类）（2015-2030）》；

（24）《儋州市北部新区控制性详细规划》；

（25）《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划（修编）》（2021）；

（26）《儋州市那大城东片区控制性详细规划》；

（27）《儋州市综合交通运输发展规划（2018-2030）》；

（28）国家、地方城市规划的相关法规、规范；

（29）其他与儋州市社会、经济、文化及城镇发展有关的技术资料和发展计划；

（30）各次方案讨论会上的记录、纪要。

1.4 规划原则

（1） 生态优先原则

创建城市生态安全格局，注重对松涛东干渠等外围优质生态资源的引入，强调人工环境与自然环境的协调，加强自然风貌和生态环境的保护，提高规划地段内部生态环境质量。

（2） 可持续发展原则

充分尊重地区开发现实基础，坚持循序渐进、逐步提高和城市可持续发展的理念，力争做到现实与未来的良好结合。本次规划既要以具有前瞻性的眼光体现高标准、高品质的现代城市的建设要求，同时也要与现实基础的结合，对标海南自贸港建设和海西中心打造。

（3） 公共利益优先原则

坚持以人为本，切实以那大城市居民的切实利益为出发点与落脚点，充分结合优越的自然环境，提供面向城市居民的公共开放空间和公共配套服务设施。

（4） 定制化空间需求响应原则

从上层次目标定位和城市居民的需求出发，空间规划设计结合那大城区文化与体育双心发展的综合目标定位，综合考虑那大城区内居民日常生活所需，以满足不同群体生活、工作、运动与休闲娱乐的多元化空间需求。

（5） 双导则可实施性原则

规划注重开发与建设，将宏观控制与城市设计引导相结合，规划控制遵循“总体控制、总量控制、重点控制”的原则，具有较强的弹性与实施可操作性。

（6） 规划延续性原则

尊重和维护上层次规划的权威性，保持规划的延续性是本次规划编制的重要原则。已经编制完成的《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》，是全市未来城市建设发展的总纲，也是本次控制性详细规划编制的基本依据；以往的相关规划和各层次规划，也是本次规划编制的重要基础。由于上述规划编制的研究对象、内容要求、深度要求、表达方式、编制时间、控制措施和手段等方面存在差异，因而对其内容进行合理的承接及必要的调整，也是本次规划编制的重要内容。

（7） 可持续发展原则

充分尊重地区开发现实基础，坚持循序渐进、逐步提高和城市可持续发展的理念，力争做到现实与未来的良好结合。本次规划既要以具有前瞻性的眼光体现高标准、高品质的现代城市的建设要求，同时也要与现实基础的结合，适应经济社会发展需要合理配置基本公共服务功能以确保规划的可操作性。

（8） 整体效益优先原则

注重发挥城市整体效益是规划的重要原则之一。各自为政的开发方式，必然导致城市建设的无序。本次规划将从区域整体角度，统筹考虑功能结构、用地布局、城市景观设计，力求整体效能的最优发挥。同时，规划也将采用“编制单元-基本控制单元-地块”的控制体系，使总体目标层层分解进行落实。

（9） 适度弹性原则

城市发展的不可预见因素很多。可以预见的是，随着城市的发展，规划区潜在的开发建设要求将越来越多，在不可再生的土地资源条件有限的状况下，需要预留一定的弹性以适应未来发展的需要。因此，本次规划编制在坚持对整体规模和公共设施、公共绿地等核心要素进行刚性控制的基础上，通过发展备用地预留和用地功能弹性控制等手段，以适应未来建设的需要。

1.5 技术路线

技术路线见图 1-3。

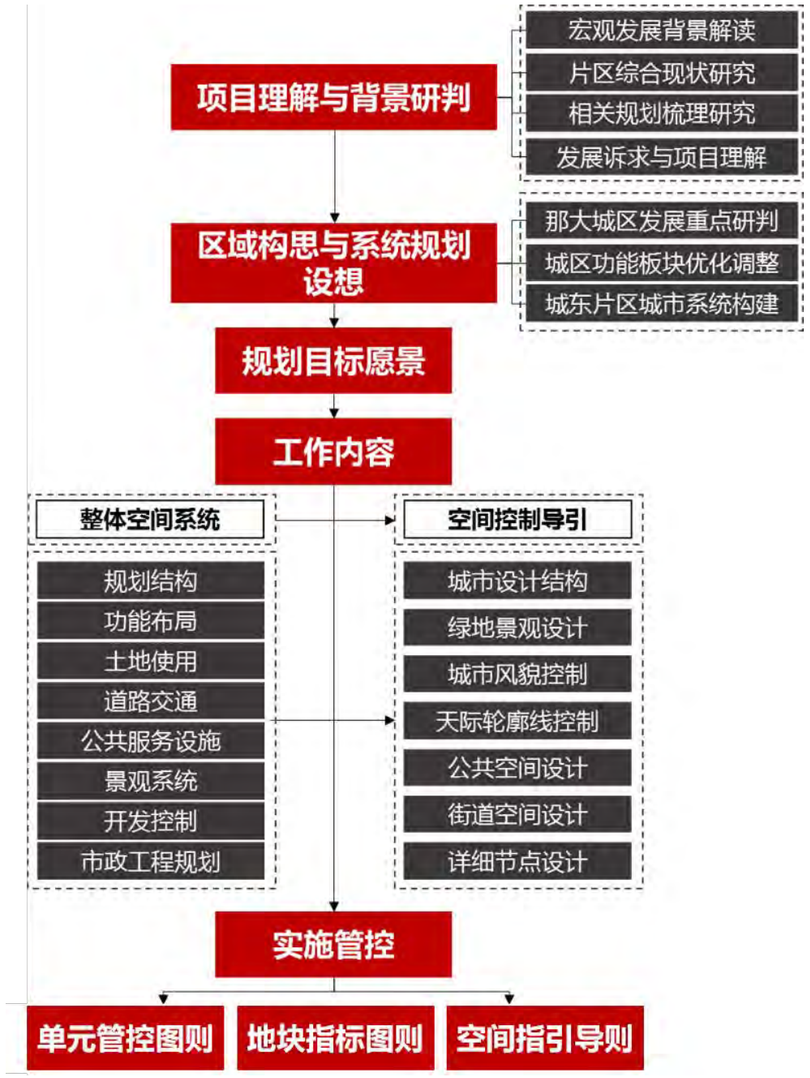


图 1-3 技术路线

2 现状概况

2.1 儋州市概况

儋州市位于海南省西北部，濒临北部湾，是西部地区中心城市。市域东北面与临高县、澄迈县相接，东南面与琼中黎族苗族自治县相邻，南面与昌江黎族自治县、白沙黎族自治县接壤（见图 2-1）。市域土地总面积 3384 平方公里，占全省总面积的 9.57%，居全省各市县的首位。市境南北长 81 公里，东西宽 86 公里，地理坐标为北纬 19°11′-19°52′，东经 108°56′-109°46′范围之内。全市共有 17 个乡镇，10 个国营农场，5 个市属农林场，6 个农、林、牧业科研单位。2017 年底，全市常住总人口为 99.33 万人，其中城镇人口为 53.60 万人，城镇化率为 53.96%。2017 年地区生产总值 287.63 亿元，比上年增长 8.2%。其中，第一产业增加值 119.02 亿元，比上年增长 3.2%；第二产业增加值 36.10 亿元，比上年增长 7.8%，其中，工业增加值 13.80 亿元，比上年增长 7.9%，建筑业增加值 22.33 亿元，比上年增长 7.8%；第三产业增加值 132.51 亿元，比上年增长 13.4%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为 41.4：12.6：46.1。全市人均地区生产总值 31893 元，比上年增长 7.5%。

那大城区为儋州市（县）政府机构所在地，为儋州市的政治、经济、文化中心。城区现状常住总人口约 20.5 万人[1]，现状建成区面积约 28.46 平方公里。

图 2-1 儋州市区位分析图

2.2 规划范围

本规划区位于儋州市那大城区现状建成区的东部，控规修编范围（以下简称“修编范围”）为 1.53 平方公里，其范围东起建鹏钢业厂区，西至北部湾大道，北接松涛东干渠南侧沿线，南临中兴大街（见图 2-2）。

图 2-2 规划范围示意图

2.3 自然条件

（1） 地形地貌

修编范围地形特征总体较为平坦，局部片区坡度较大。北部湾大道沿线较为平坦，在现状思源中学、松涛东干渠沿线及中兴大街沿线等局部片区坡度较大。

（2） 气候条件

修编范围属于东亚大陆季风气候的南缘，属热带季风气候，终年高温，年平均气温在 22℃以上，旱雨季明显，降水集中在雨季，且降水量大，年降雨量约 900～2200 毫米。

（3） 水文条件

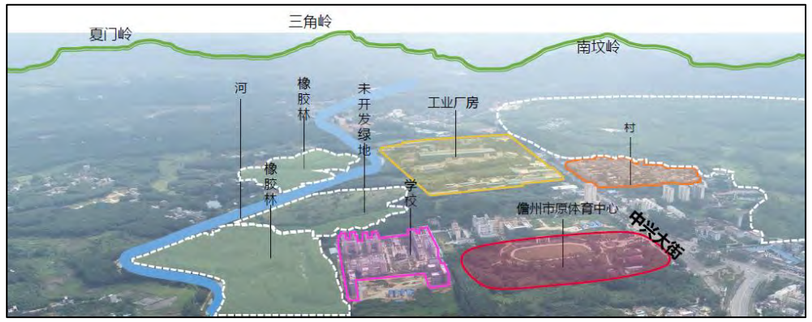


图 2-3 自然资源现状分布图

[1] 资料来源：儋州市城市总体规划（2011-2030）。

本修编范围内有松涛东干渠横穿，其水质优越，水岸两侧有良好的景观基础适合沿滨河打造连续的景观带，是修编范围内优质生态基地的重要组成部分。

（4） 自然山体资源

本修编范围外围生态底蕴好，从中兴大街西侧向东侧和庆镇方向眺望（见图2-3），外围有夏门岭、三角岭、南坟岭等山地资源环绕。

修编范围内生态资源丰富，松涛东干渠及沿线区域生态本底条件较好。

2.4 人口现状

修编范围内现状人口规模约为 10554 人，主要包括现状已建成居住区城镇居民 10070 人[2]，农村人口约 484 人[3]（见表 2-1）。

表 2-1 规划范围现状人口统计表

名称	户数（户）	人口（人）
城镇人口	3147	10070
农村人口	152	484
合计	3299	10554

2.5 现状土地利用

修编范围总用地面积为153.10公顷。其中，建设用地面积为96.85公顷，占63.25%，以居住用地、公共管理与公共服务用地及工矿用地为主。非（未）建设用地面积为55.05公顷，占35.95%。其中陆地水域面积为为1.20公顷。

土地利用现状详情见（见图2-4）、附表1。

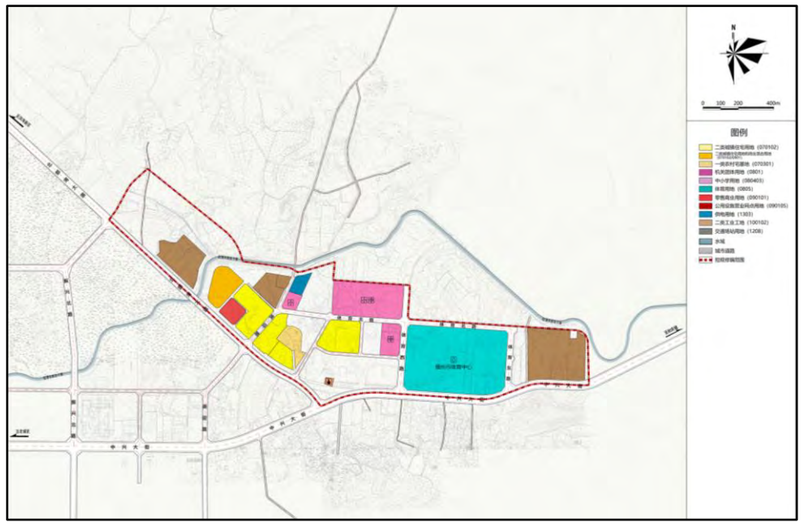


图 2-4 土地利用现状图

（1） 居住用地

规模布局：修编范围内现状居住用地面积为18.05公顷，占现状建设用地18.64%。居住用地以二类城镇住宅用地为主，面积为12.68公顷，集中在北部湾大道东侧与美迎路交汇处两侧。

存在问题：修编范围内居住与工业混杂、相互干扰；缺少居住服务配套设施及幼儿园。

（2） 公共管理与公共服务用地

规模布局：修编范围内现状公共管理与公共服务用地面积为36.81公顷，占现状建设用地38.01%。主要为机关团体用地、教育用地及体育用地。其中，体育用地占比最大，用地面积为24.37公顷；教育用地次之，用地面积为12.12公顷。

存在问题：修编范围内公共管理与公共服务用地缺少文化用地、医疗卫生用地及社会福利用地等。

（3） 商业服务业设施用地

规模布局：修编范围内现状商业服务业用地面积为1.65公顷，占现状建设用地1.70%，用地类型为零售商业用地及公用设施营业网点用地（加油加气站）。

[2] 资料来源：修编范围内已批建设项目报建资料确定的人口数，无相关项目资料的居住用地则以总建筑面积除以户均建筑面积（120㎡/户，每户 3.2 人）估算人口数。

[3] 资料来源：儋州统计年鉴（2018）、儋州市那大城东片区控制性详细规划、儋州市那大城东片区控制性详细规划。

存在问题：公用设施营业网点用地（加油加气站）位于北部湾大道和中兴大街两大主干道交汇处的北侧；修编范围内仅有一处零售商业用地，位于北部湾大道东侧。

（4） 工业用地

规模布局：修编范围内现状工矿用地面积为18.48公顷，占现状城市建设用地19.08%。主要为一类工业用地，以钢材厂建材类公用企业为主。

存在问题：美迎路西侧的工业用地临近居住区和小学，不利于营造城市空品质间环境，工业用地布局的合理性有待重新考虑。

（5） 公用设施用地

规模布局：修编范围内现状公用设施用地为供电用地，用地面积为1.02公顷，占现状建设用地1.05%。

存在问题：博文小学靠近现状供电站，其周边未预留防护距离及防护绿地。

（6） 交通运输用地

规模布局：修编范围内交通运输用地面积为20.84公顷，占现状城市建设用地21.52%。

存在问题：修编范围内现状已有省道一条（北部湾大道），主干路一条（中兴大街），次干路两条（体育西路、美迎路），现状交通通达性弱，路网体系未成型且道路格局不清晰。

（7） 陆地水域及其它用地

规模布局：修编范围内有松涛水库东干渠流经。松涛水库为儋州市重要的生态资源，对儋州市的农田灌溉、城乡居民生活和工业生产起到了巨大的作用，同时也是一条战略性输水干渠。松涛东干渠在那大城区范围为76.53公顷，本次修编范围内流经水域约为1.20公顷。

存在问题：其他用地为尚未开发的城镇发展备用地，面积共计55.05公顷。

2.6 建筑现状

修编范围内现状土地开发强度较低，主要分布于北部湾大道东侧及中兴大道北侧区域，其他绝大部分城市建设用地尚未进行建设。由于修编范围内现状建设时序相对滞后，且片区东侧长期以工业为主导开发建设，使基地整体开发强度呈现低容积率的状态，目前仅美迎路两侧及体育西路西侧开发建设用地的强度较高，中兴大街北侧现状主要为工业地区，土地价值未能充分发挥（见图2-5）。

目前修编范围内现状建筑总面积为84.46万平方米。

（1） 现状建筑质量

修编范围内现状建筑的建成时间不等，建筑物的使用功能多样，设计水平、建筑结构和建筑材料也参差不齐，现状建筑大部分为居住建筑，建筑质量较好。

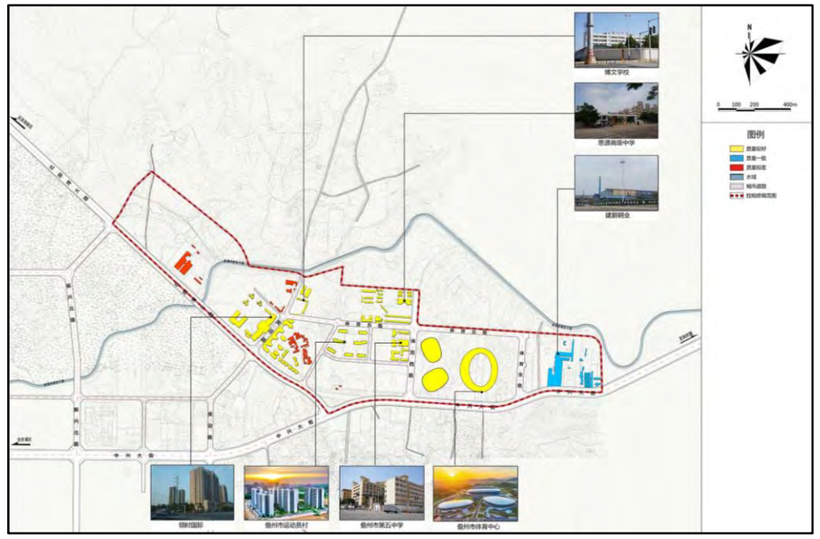


图 2-5 现状建筑质量分析图

① **质量较好：**建筑较新，层数较高，质量较好，主要为新建居住小区、商业及公共建筑，合计建筑面积为73.73万平米，占现状总建筑面积的86.88%。该类建筑呈组团分布，分别分布在美迎路两侧和体育西路西侧。

② **质量一般：**有一定使用年限，质量一般，主要为大型厂房建筑，合计建筑面积为6.38万平米，占现状总建筑面积的7.52%。

③ **质量较差：**建筑陈旧，层数较低，质量较差，主要为村庄及部分厂房建筑，合计建筑面积为4.75万平米，占现状总建筑面积的5.6%。

（2） 现状建筑性质

修编范围内现状建筑性质包括居住建筑、工业建筑、公共建筑和商业建筑。其中居住建筑包括村庄型居住建筑和新建的城市型居住建筑；工业建筑是工厂等建筑，主要位于修编范围内中兴大街北侧和松涛水库东干渠西侧；公共建筑是中小学等建筑；商业建筑主要是位于北部湾大道东侧的商业建筑及中兴大街北侧的加油加气站。（见表2-2）。

表 2-2 现状建筑性质分类统计表

<table>
<tr><th colspan="2">建筑功能</th><th colspan="2">建筑面积（万平方米）</th><th colspan="2">比例</th></tr>
<tr><td rowspan="2">居住建筑</td><td>城市型居住建筑</td><td>37.93</td><td rowspan="2">39.74</td><td>44.70%</td><td rowspan="2">46.83%</td></tr>
<tr><td>村庄型居住建筑</td><td>1.81</td><td>2.13%</td></tr>
<tr><td colspan="2">工业建筑</td><td colspan="2">9.32</td><td colspan="2">10.98%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公共建筑</td><td colspan="2">29.27</td><td colspan="2">34.49%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商业建筑</td><td colspan="2">6.53</td><td colspan="2">7.70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">总计</td><td colspan="2">84.86</td><td colspan="2">100%</td></tr>
</table>

2.7 现状土地权属

（1） 修编范围内合法用地19宗，79.08公顷。

（2） 修编范围内已批已建用地共计5宗，用地面积37.33公顷，占现状合法用地的47.21%。其中已建用地2宗28.77公顷，已批用地3宗8.56公顷。

（3） 修编范围内现状其它合法权属的用地12宗，用地面积41.75公顷，占现状合法用地的52.79%。

已批已建项目分布图见图2-6，现状土地权属管理信息汇总表见表2-3。

注：体育中心及运动员公寓属于市级重点建设项目，已提前批示，故纳入已批已建项目分布图。

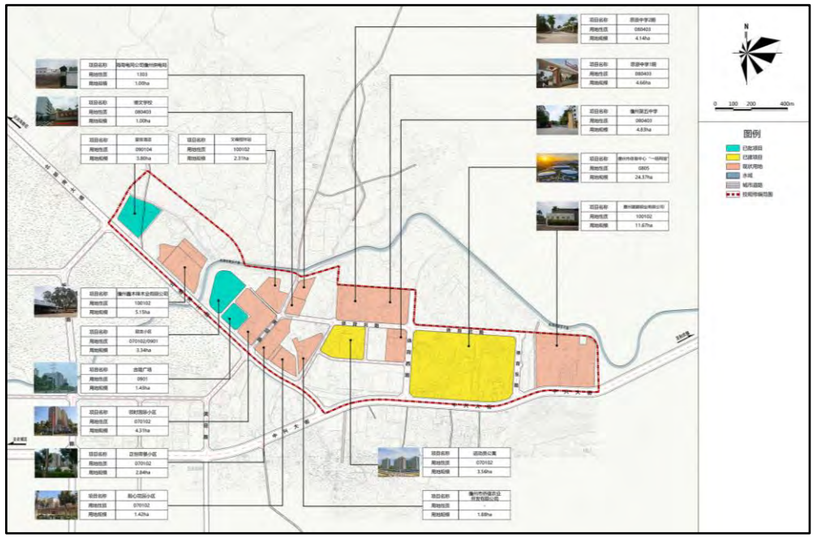


图 2-6 已批已建项目分布图

表 2-3 现状土地权属管理信息汇总表

序号	土地权属	宗地数（处）	用地面积（公顷）	占总用地比例
1	已批用地	3	8.56	10.82%
2	已建用地	2	28.77	36.38
	其它合法用地	12	41.75	52.79%
	合计	19	79.08	100.00%

说明：该表统计信息截至 2023 年 4 月

2.8 现状公共管理与公共服务设施

（1） 教育设施

现状城东片区已建中小学教育设施基本集中在体育中心片区内。已建成小学一所、初中一所、九年一贯制学校一所，教育设施布局不均匀，服务范围重合率偏高；幼儿园资源缺失。

（2） 体育设施

修编范围内规划已建一座儋州市体育中心“一场两馆”，规模大服务能力强。

（3） 商业设施

修编范围内有一处商业办公建筑，位于北部湾大道东侧；一处公用设施营业网点（加油加气站），位于北部湾大道和中兴大街交汇处的北侧。

（4） 公用设施

修编范围内有一处110千伏美扶变电站，位于美迎路与松涛东干渠交界的东南角。

现状公共配套设施见图2-7、表2-4。

表 2-4 现状配套设施一览表

设施类别	设施名称	占地面积（平方米）	备注
教育设施	儋州市第五中学	21592.61	37 班中学
	思源中学	89338.96	20 班小学/19 班中学
	博文学校	9028.68	12 班小学
体育设施	儋州市体育中心“一场两馆”	243714.13	——
商业设施	加油站	2272.44	——
公用设施	供电厂	10248.16	——

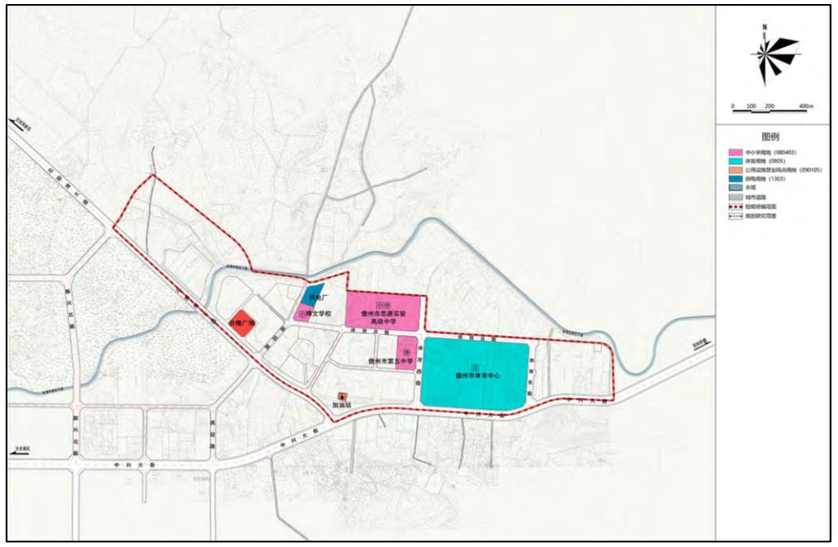


图 2-7 公共配套设施现状分布图

2.9 现状道路交通

（1） 现状道路交通

修编范围内对外交通条件便利，两条城市主干道贯穿而过，即东西走向的中兴大街（国道225）及南北走向的北

部湾大道（省道308）。其中，中兴大街为双向六车道四幅路，是东西向横穿儋州市那大城区的主要交通干道。北部湾大道为双向六车道三幅路，自西北向东南与中兴大街在规划区内交汇，是联系儋州市洋浦新区的主要联络干道之一。两条干道均为柏油路面，建成条件较好（见图2-8）。

修编范围内规划已建主干路有体育西路及体育东路，与次干路美迎路及体育北路东段形成场地南侧环线；现状美迎路以北、体育东路以东未修建道路，整体路网未成体系。

（2） 公共交通现状

修编范围内共有4条公交线路，分别是10、11、13、15、16、17、103。其中16、17路的终点站均位于修编范围内，即市五中（一场两馆西门）站。公交站点布局在修编范围内整体呈现南密北疏的现状格局，主要公交站点设置于北部湾大道、中兴大街及学校附近。

修编范围内现状公交覆盖率基本可以满足居民日常出行需求，但考虑未来体育中心一场两馆的使用，公共交通运输能力需要进一步加强。

（3） 存在问题

修编范围整体道路交通体系未形成网络，内部交通缺少次干道和支路的相互联系。修编范围内城市慢行系统中非机动车道和人行道建成条件较差或尚未建成，整体缺乏安全舒适的人行系统；城市公共交通线路布局不均匀，部分公交站点设施简陋，缺少基本的乘客等候区域。

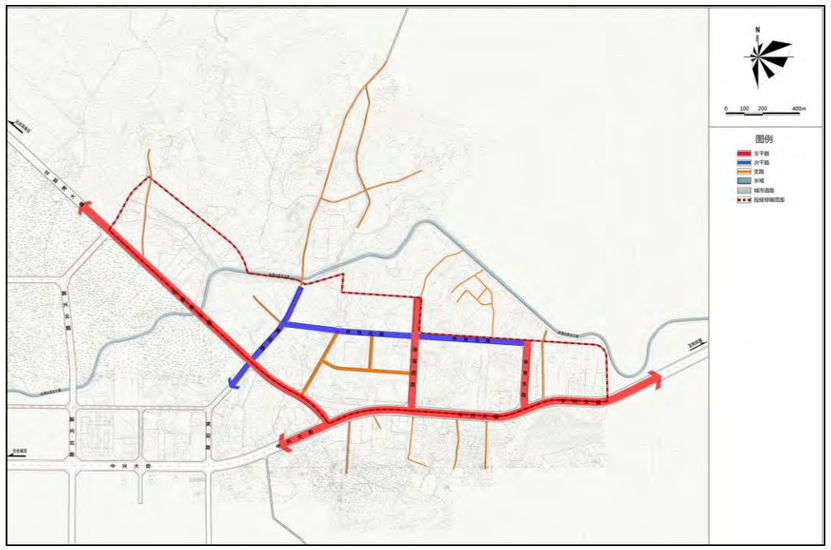


图 2-8 现状道路交通分析图

2.10 现状市政公用设施

（1） 给水工程

水厂及水源：规划编制范围内无供水厂及泵站，供水由区外那大新水厂供给；那大新水厂位于南丰镇那麻村，距规划区约5.0km，设计规模为10万m^3/d，现状供水规模7万m^3/d，从南茶水库取水。

给水管网：现状沿中兴大街双侧敷设DN200-400供水管、沿北部湾大道敷设DN500供水管。

（2） 污水工程

污水场站：规划编制范围内无污水处理厂，污水排往区外的城北污水厂进行处理；城北污水厂位于那洋公路西北角大窝江村旁，距规划区约3.0km，设计处理规模为3万m^3/d，现状水处理规模2.6万m^3/d，正在开展提标改造工程，设计排水标准为一级A标准。

污水管线：现状沿北部湾大道敷设d300-400污水管、沿中兴大街敷设d300污水管。

（3） 雨水工程

排水体制及设计标准：规划编制范围内现状基本为分流排水体制，现状采用海口暴雨强度公式进行雨水管渠设计，标准为1-2年一遇。

$$q=\frac{2338(1+0.4\log P)}{(t+9)^{0.65}}$$

q——设计暴雨强度（L/S·ha）；P——重现期（a）；t——降雨历时（min）。

雨水管渠：现状雨水通过雨水管渠排放至西田河，沿北部湾大道敷设2d600雨水管、沿中兴大街敷设2d400-800雨水管，接入北吉三路B×H=2000×1500雨水箱涵。

（4） 电力工程

高压电站：规划编制范围内电源由区内现状110kV美扶变电站提供；美扶变电站位于美迎路与松涛干渠交界处东南侧，总占地面积约1.04公顷，该站主变容量为2×50MVA，现状负载偏低。

架空线：220kV洛基变电站、110kV军屯变电站至110kV美扶变电站的两回110kV架空线沿北部湾大道、美迎路架设；35kV木牌变电站至110kV那大变电站的35kV架空线从规划区内穿过。

电力排管：现状沿北部湾大道双侧敷设有规格为12Φ150的电力排管。

（5） 通信工程

通信设施：规划编制范围内无大中型通信设施，通信业务主要通过光节点等小型接入机房接入网络。

通信管道：现状通信管道主要位于北部湾大道、中兴大街人行道下，管道容量为1～36孔。

（6） 燃气工程

气源：规划区天然气气源为现状区外CNG储气站，该站位于云月路与中兴大街交汇处南侧，占地面积13.86亩，最大供气能力3000立方/小时，日供气能力为7万立方/日。

管网：现状沿北部湾大道、中兴大街已敷设管径为DN150-DN90的燃气中压管道，管道设计压力为0.4兆帕。

（7） 存在问题小结

综上分析，总结得到规划范围内市政设施现状存在的主要问题（见表2-5）。

表 2-5 市政公用设施现状问题一览表

序号	工程名称	存在问题
1	给水工程	规划编制范围位于供水系统末端，主干管网系统不完善，供水管道呈枝状，支管网缺乏，供水安全性较低。
2	污水工程	沿规划编制范围内主干道已基本建成污水管道，但污水收集系统不完善，局部区域污水缺乏出路。
3	雨水工程	现状管渠设计标准较低，排水能力不足。
4	电力工程	规划编制范围内中低压电网建设滞后，10kV 架空线既影响景观，也不利于电网安全，地下电力管网系统有待进一步完善，以满足电力线路下地需求。
5	通信工程	现状规划编制范围内无通信设施，通信系统各自为政，通信管网建设随意、管理差，缺乏统筹，通信管网系统有待进一步完善。
6	燃气工程	现状规划编制范围内缺乏必要的燃气供应设施，现在燃气管网敷设位于系统末端，供气安全性可靠性较差。

2.11 现状特征总结

修编范围内建设用地比重低，开发强度低，但适宜建设用地比重高，是儋州城市新区拓展的重点地区。修编范围内适宜建设的未利用地尚有55.05公顷，土地滚动开发成本相对较低，适宜大规模新城区集中开发。

优良的自然资源，建设生态城区条件优越，修编范围内地形地貌条件丰富，山景、河流、台地、橡胶林等空间要素资源优越。松涛东干渠横穿本次规划区，为塑造优越的景观环境奠定基础。

教育设施布局充足，其他公服设施有待提升，修编范围内集中分布那大城区优质的中小学教育资源，但目前文化娱乐类设施较为薄弱。

临近城市交通性干道，为建设体育中心奠定良好交通基础，现状临北部湾大道和中兴大街两条城市核心道路，为后续片区道路骨架搭建奠定基础。

3 相关规划解读

本次规划涉及六项上位规划，分别是《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》、《儋州市城市总体规划（2011-2030）》、《儋州市总体规划（空间类 2015-2030）》、《儋州市北部新区控制性详细规划》、《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划（修编）文本》、《儋州市综合交通运输发展规划（2018-2030）》，对儋州市及本修编范围要求具体如下：

3.1《儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》

（1） 海南西部中心的城市定位

高质量建成带动西部、辐射全岛的海南西部中心城市，加快儋州——洋浦“环新英湾”港产城一体化发展。打造依托洋浦、服务洋浦的宜居宜业宜游城市，建设全省港产城一体化发展先行区、示范区。

（2） 西部文体中心的城区定位

依托“一场两馆”项目建设西部文体中心，高质量举办 2022 年第六届省运会，发展康养、生态、研学等特色旅游。

儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要见图 3-1。

图 3-1 儋州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要

3.2《儋州市城市总体规划（2015-2030）》（过程稿）

（1） 提出城市拓展方向

那大城区向东西两翼拓展为主，进一步优化内部空间结构，完善综合服务职能。

（2） “轴带组团结构”中的四大片区

两院片区、雅拉河片区、那大核心片区和城北片区，本次规划地跨那大和城北两个片区，那大片区主要发展金融贸易、科研信息、旅游服务、医疗卫生等公共设施，建设具有优良人居环境的综合性核心服务组团；城北片区定位为综合性城市新区，建设生态宜居示范城区（见图 3-2）。

（3） 市级公共服务设施的集中地

以中兴大街聚集城市主要公共服务设施轴带，串联行政办公、商业商贸、文化娱乐、医疗卫生、体育等中心。

图 3-2 那大城区功能结构图

3.3《儋州市总体规划（空间类 2015-2030）》

（1） 儋州市总体开发思路和开发结构

儋州市是以“海陆协作，圈层优化”、“西北拓展强化、东南优化提升”为重点，兼顾滨海和内陆地区的开发思路，形成“双城、三区、多点”的总体开发空间结构。“双城”指“那大综合中心城区与滨海旅游、新兴产业和现代工业中心城区”；“三区”指“西北部滨海经济区、中部综合经济区、东南部生态经济区”；“多点”指“市域多个城镇发展功能节点”。

（2） 儋州发展定位

在海南全岛建设自由贸易试验区，探索中国特色自由贸易港的背景下，在依托北部湾、面向东南亚的国家战略新格局下，具有悠久历史文化的儋州市主动承担国家重要门户口岸城市和海南西部地区中心城市的新角色，对接洋浦，服务西部，辐射海南，提升区域综合服务水平，发挥地区辐射带动作用。

基于该思路，深化海南省总体规划对儋州的定位要求，把儋州市发展战略定位为：海南西部中心城市、热带特色高效农业基地、海南历史文化旅游目的地。

（3） 儋州战略目标

到 2020 年，落实建设西部教育中心、医疗文体消费和生产性服务中心等“五大”生产性服务中心等“五大”发展要求，重点壮大那城区、滨海新区，促进中心城区提质扩容，增强区域综合服务能力和辐射带动能力。

到 2035 年，进一步强化区域综合服务中心地位，提升服务层次，优化功能分区和产业布局，提高辐射带动能力，将儋州建设成为经济繁荣、社会和谐、生态环境优良、文化特色突出的海南西部地区心中城市。

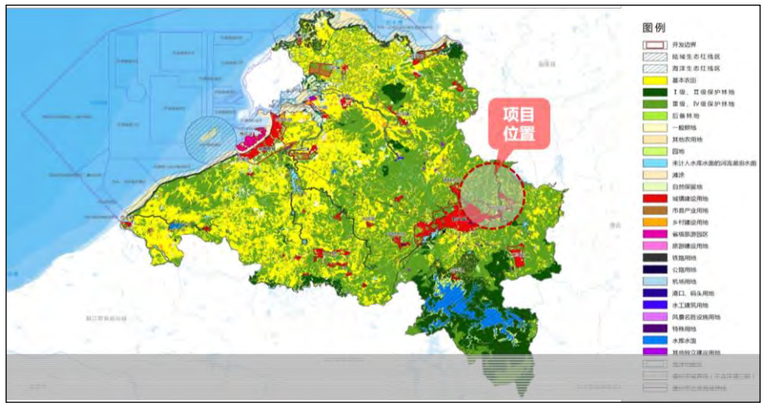


图 3-4 儋州北部城区功能结构图

3.4《儋州市北部新区控制性详细规划》

（1） 儋州市北拓重点和城市新区

《儋州市北部新区控制性详细规划》依据总体规划确定的城市性质，结合北部新区在城市中的地位及城市发展优劣条件分析，确定该区应具有带动第三产业发展的主要载体和基地、市中心向北拓展的重点区域、适宜的人居环境三个城市功能，是儋州市北拓的重点区域，是集商贸服务、生活居住为一体的三产发达的城市新区（见图 3-3、图 3-4）。

（2） 本次规划片区是兼具体育休闲和生活居住的综合区

规划范围内城北控规强调具备“体育休闲功能”的“南部生活居住综合区”。居住用地规划依托用地布局结构和城市主次干道布置四个规模相近的居住区；体育公共设施部分保留现状儋州市体育中心用地，并提出原则上不再新增规划体育用地。

图 3-4 儋州北部城区功能结构图

3.5《儋州市国土空间总体规划 2020-2035》（过程稿）

（1） 发展策略：那大城区为“一湾一核”中的核心城区

那大城区作为核心城区带动周边乡镇发展，建设城乡融合发展圈，推动城市功能、服务向乡村地区延伸；坚持以水为脉，构建水绿融合的生态城市； 提质升级教育、医疗、文体、消费及服务等短板，提升城市空间品质。

（2） 空间格局：儋洋一体化，提升五大中心服务能级

那大城区作为辐射核心，对外形成儋洋一体化及城乡统筹两大发展轴。立足于西部区域中心城市功能定位，继续坚持推进教育、医疗、文体、消费、服务“五大中心”功能项目化，不断增强城市公共服务品质和能力；作为农业服务业河西，推动一二三产融合发展。

（3） 城市风貌：公园活力城

以五河为骨架形成“一环五廊多园”的蓝绿网络与公共空间格局 ，体育中心片区位于松涛东干渠景观廊道沿线，可结合亲水岸线发展城水城互动，功能复合的蓝绿生态城区。

儋州那大城区国土空间用地布局图见图 3-5。

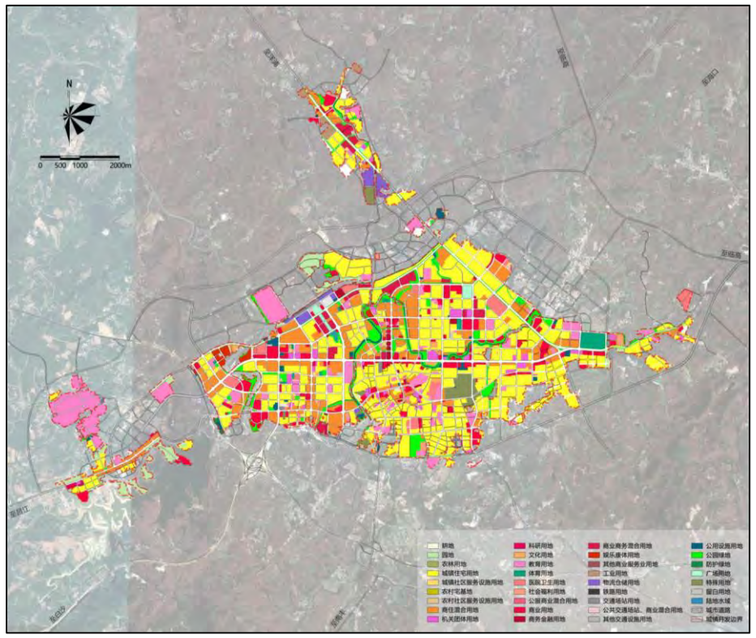


图 3-5 儋州那大城区国土空间用地布局图

3.6《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划（修编）文本》

（4） 城北定位为那大的中心魅力城区

《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划（修编）文本》依据总体规划确定的城市性质和城北片区资源禀赋条件，确定片区的功能定位为：集商务办公、购物休闲、文化娱乐、行政医疗、生活居住为一体的空间优美、经济活跃、人民幸福的城市中心魅力城区。

（5） 发展“一带一环，两心、三区”的空间结构

一带：依托松涛干渠打造的滨水活力带（儋州飘带）；一环：沿东坡路、国盛路、兰洋北路和中兴大街的绿色公共休闲环；两心：指以商务商贸为主的中央活力区主中心和夏日广场片区商业次中心；三区：为西部的中央活力区、中部的都市生活区和北部的战略留白区。

（6） 实现城北片区活力中心与美丽城市的目标愿景

到规划期末，建成一座生态优美、城市与环境共融的公园城市，一座空间精美、活动丰富的活力城市，一座服务便利、高品质生活的幸福城市。

儋州那大主城区城北片区控规修编土地利用规划图见图 3-5。

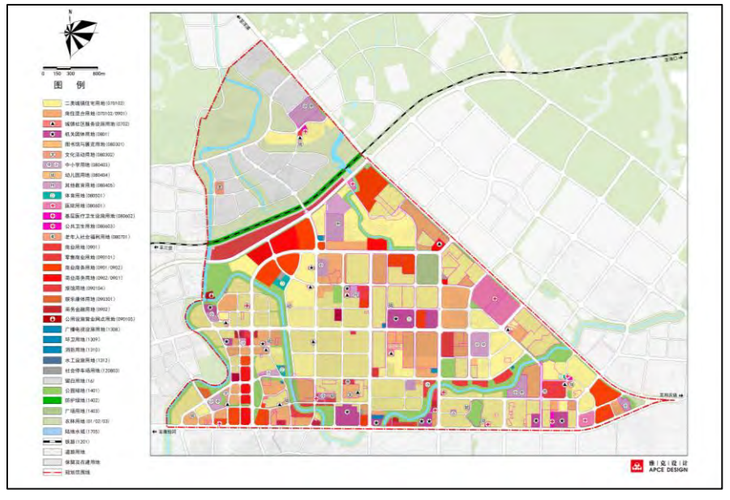


图 3-6 儋州那大主城区城北片区控规修编土地利用规划图

3.7《“五河十八湾”儋州市主城区水空间总体策划（2020.12）》

（1）主城区水空间总体策划

通过围湖造河，筑坝提水，引水入城，贯通水系，建设生态廊道网格，为儋州雨林城市作铺垫。把水环境系统作为儋州海绵城市建设的重要基础设施（图 3-6）。

（2）儋珥河（原松涛东干渠）：构建绿地生态空间，打造亲水的公共开放空间

沿着儋珥河（原松涛东干渠）进行综合整治改造，片区承载两大公共空间节点，打造亲水的公共开放空间。以“理水”、“疏水+乐水”的整体思路，对岸线进行整治改造，围湖作为蓄水的城市海绵体，建立亲水的公共开放空间，提供慢行、水上游览体验，并打造展示儋州调声、东坡等文化体验的水街。

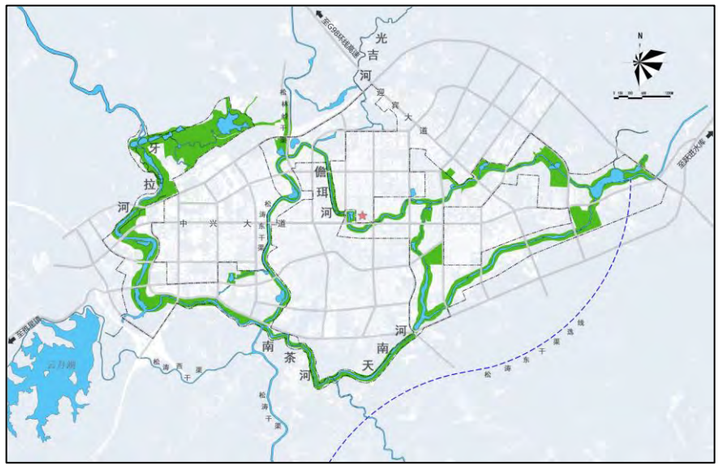


图 3-7 “五河十八湾”儋州市主城区水空间构建--城市海绵体

4 区域发展相关及案例研究

4.1 功能板块研究

本修编范围所在那大城区是儋州市两大建城区之一，为实现西部中心城市的建设目标，那大城区与洋浦城区应采取差异化、互补性的发展模式。依托于《儋州市城市总体规划》对于那大城区“热带现代农产品科研和精深加工基地、商贸物流中心、西部地区综合服务中心”的功能定位，现阶段提升城市综合服务功能是本城区战略选择的重要方向。

经解读现行总规及区域发展阶段，那大城区发展功能构想呈现“轴带贯穿、主体清晰”的整体特征：两院片区依托现状院校资源和生态优势，建立热带农业高新技术研究与开发、示范和推广基地、热带农业技术人才培训中心等农科类产业集群中心；雅拉河片依托铁路站场和牙拉河环境整治，引入会展、文化等新兴服务职能以提升那大城区服务层次和规模，作为城区会展中心及旅游中心的空间载体；那大核心片区主要发展金融贸易、科研信息、旅游服务、医疗卫生等公共设施，作为新城商业中心、老城商业中心，打造具有优良人居环境的综合性核心服务组团；城北片区是那大城区的综合性城市新区，发展潜力较大，为建设生态宜居示范城区，南部引入无污染的地方工业、高新技术产业，可适当发展房地产业和建筑业，并以市级体育中心、文化中心建设项目作为片区可持续发展的重要支撑。（见图 4-1）

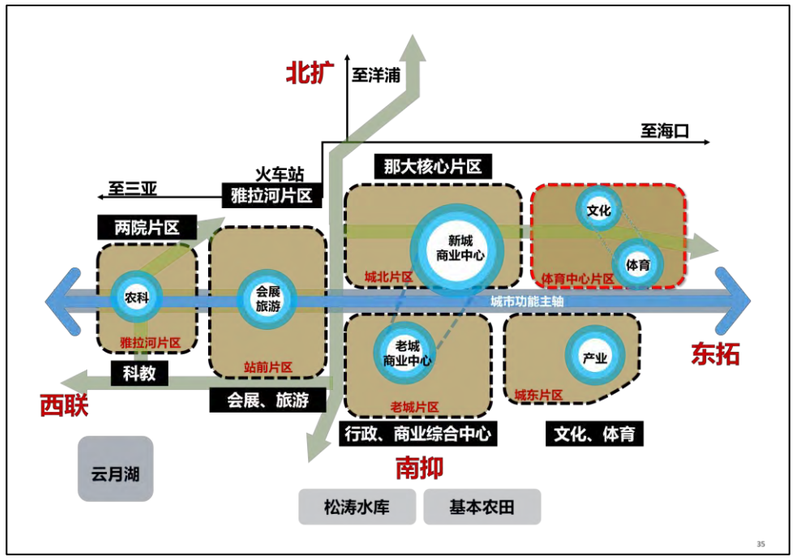


图 4-1 区域发展构想分析图

4.2 区域发展设想

本修编范围是城东片区的重要组成部分，城东片区的发展方向是指导本规划区可持续发展的重要依据，也是其各个系统科学、合理构建的技术支撑。因此，综合分析明确城东片区主要城市系统的规划结构对于本规划范围的方案设计意义重大，不可或缺。

经研判城东片区发展呈现“一纵三横，脊轴发展”的片区发展结构：城东发展应贯穿区域内体育中心、文化中心、新城中心、老城中心等主要片区功能。系统规划布置将完善各中心的传统功能特征，并突出计划置入的多种新锐功能。

（1） 功能布局设想

脊轴发展，有机共生：城东片区未来将形成以水为脉，以体育中心为核心，以体育西路为主轴，联通城区的发展骨架。结合体育西路打造多元融合的城市发展脊轴，南侧以体育中心及周边配套服务设施形成发展核心，外围依据人口规模布局规模适度的居住组团，保障片区职住平衡关系，围绕松涛东干渠未来的城市景观河道改造，联通山水、融合城景，打造区域活力开放空间体系。（见图 4-2）

（2） 景观骨架设想

十字双轴，城景共荣：南北生态绿轴—沿体育西路建设片区景观节点、运动公园、体育中心、冠军领主题公园等，引入南北城郊生态资源，打造贯穿南北的生态绿轴。东西滨河绿轴—将原有松涛干渠做景观化改造，结合组团内绿地、轴线及场所的营造，引入公共功能，打造活力滨河轴线。

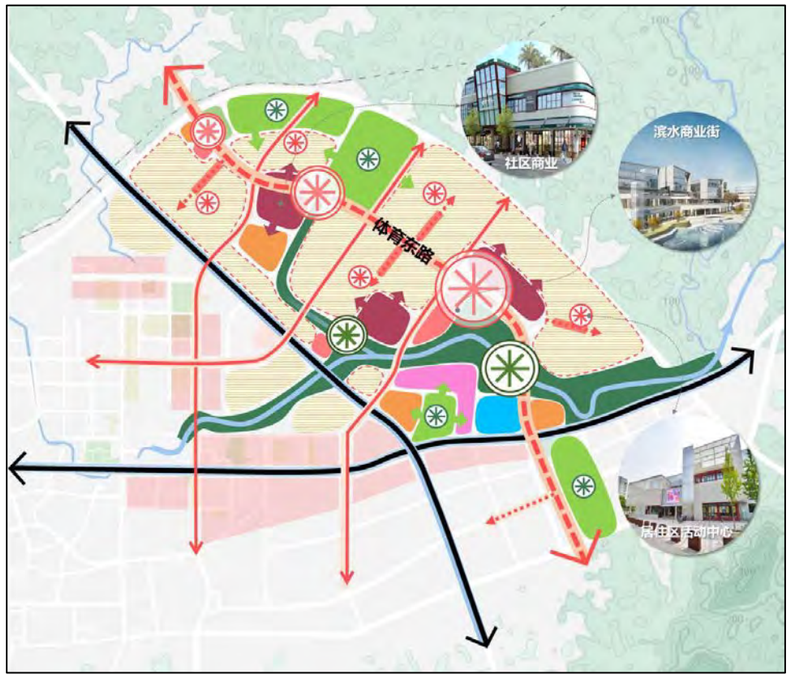


图 4-2 城东片区未来功能结构分析图

4.3 相关案例研究

较高等级体育中心建设项目对于所在城市发展方向、空间结构、功能布局、土地利用等重要规划内容影响巨大，区域规划如何充分利用此类建设项目发展契机，重组城市骨架，合理筹划场馆运营对于激活区域再发展意义深远。由此，本次规划结合国内、外已建成体育场馆的成功经验，综合考虑项目建设引起的多方面影响因素，自上而下、统筹兼顾的开展儋州市体育中心（一场两馆）项目的相关研究、规划、设计工作。

（1） 案例一：深圳龙岗大运新城

① 案例背景

龙岗大运公园体育馆位于深圳市区东北部、龙岗大运新城中心，是第 26 届世界大学生夏季运动会的主场馆区，是深圳最大的以体育为主题的生态公园。在大运会后对场地进行了改造，并进行体育赛事经营运作。（表 4-1、图 4-3）

② 规划要点

深圳龙岗大运新城作为综合体育设施集群，主要服务于各类体育赛事，满足人群日常体育活动需求。周边配置商业配套如星级酒店、品牌超市、餐饮等形成区域商业中心，办公设施如总部基地、留学生创业园与深港国际中心等形成高端办公集聚地，文体设施如科技馆、青少年宫、城市公园等城市文体服务中心，教育设施如香港中文大学（深圳）、墨尔本生命健康工程学院、配套中小学等，形成综合型城市服务中心。

表 4-1 深圳龙岗大运新城

案例	项目名称	地理位置	核心区大小	总建筑面积	体育馆座数
01	深圳龙岗大运新城	深圳龙岗中心城西侧	52.05ha	体育馆 13.6 万 m^2 体育场占地 3.66ha	6 万人主体育馆

图 4-3 深圳龙岗大运新城图组

（2） 案例二：杭州奥体博览城

① 案例背景

杭州奥体博览城位于杭州钱塘江南岸、钱江三桥以东，由滨江区和萧山区共同建设的杭州钱江世纪城区块，是杭州市“十二五”城市建设发展的工程，也是 G20 峰会主会场。（表 4-2、图 4-4）

② 规划要点

杭州奥体博览城是以以体育竞技、博览会展为主导功能、集商务办公、生态居住、休闲旅游等功能于一体，展示城市新中心形象的城市复合型功能区。

表 4-2 杭州奥体博览城

案例	项目名称	地理位置	核心区大小	总建筑面积	体育馆座数
02	杭州奥体博览城	杭州钱塘江南岸	154.37ha	体育馆 272 万 m2，体育场占地 583.89ha	8 万人主体育场 1.8 万人主体育馆

图 4-4 杭州奥体博览城图组

（3） 案例三：伦敦奥林匹克公园

① 案例背景

伦敦 2012 奥林匹克公园位于东伦敦下利亚山谷，是 2012 年夏季奥运会落成的公园，配套体育设施与活动枢纽。在奥运会后改造成为一个新公园，使其周边地区土地得以吸引更多的投资和发展。（表 4-3、图 4-5）

② 规划要点

伦敦奥林匹克公园作为奥运体育赛事中心使用，赛后为市民的体育生活中心。周边功能类型以居住、购物中心、学校等为主。

表 4-3 伦敦奥林匹克公园

案例	项目名称	地理位置	核心区大小	总建筑面积	体育馆座数
03	伦敦奥林匹克公园	伦敦下利亚山谷	58.68ha	体育馆 2.48 万 m2 体育场占地 101.17ha	8 万座位 （赛后 2.5 万个）

图 4-5 伦敦奥利匹克公园图组

（4） 案例四：海口五源河文体中心（表 4-4、图 4-6）

① 案例背景

五源河文化体育中心定位甲级体育及文化休闲中心。位于海口长流新区长滨路东侧，北接规划国际园艺博览公园，东至绿色长廊和五源河，毗邻国际博览公园和五源河森林公园，所处地段环境优美，交通便捷。

② 规划要点

海口五源河文体中心以体育产业小镇为规划理念，打造成海口市乃至全国具有新时代体育特色的文体设施集群。周边功能类型以场馆赛事、文体产业、国际商业、星级酒店、商务办公、顶级教育、生态疗养、高尚居住为主。

表 4-4 海口五源河文体中心

案例	项目名称	地理位置	核心区大小	总建筑面积	体育馆座数
04	海口五源河文体中心	海口长流新区	27.10ha	体育馆 6.00 万 m^2，体育场占地 287.70ha	4 万人主体育馆

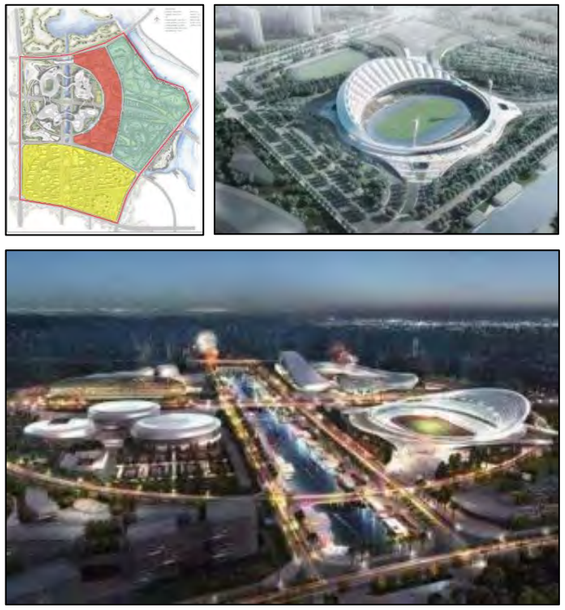
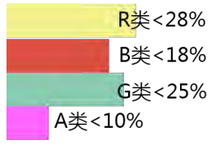
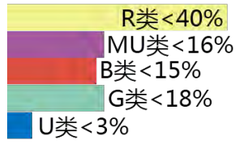
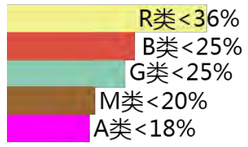
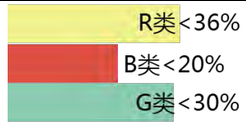


图 4-6 海口五源河文体中心图组

各案例综合对比见表 4-5。

表 4-5 各案例综合对比

地点	定位	项目名称	核心区（ha）	影响范围（ha）	场馆建筑面积（万㎡）	场馆座数（万个）	主要产业发展方向	用地配比	物业配比（商/居）
深圳	大运新城赛后更新	大运新城体育馆	52.05	——	13.60	6	体育场馆各类体育活动设施+运动公园各类活动场地		1 ： 1.3
杭州	体育城市综合体	奥体博览城	154.37	583.89	272.00	8	体育场馆+博览会展+商业办公+社区		2 ： 3.86
伦敦	体育赛后公园	奥林匹克公园	58.68	101.20	2.48	8	体育场馆+滨水公园+教学+商业综合体+社区		1 ： 4.2
海口	海口体育小镇	五源河文体中心	27.10	287.70	6.00	4	体育场馆+休闲度假村+康养地产+体育产业培育		1 ： 4.07

5 规划目标与定位

5.1 发展定位

本规划致力于打造一个集聚竞技与活力的高水平“文体休闲、商居共享”的城市体育副中心，重点关注于提供完备有效的体育赛事、竞技训练、康养休闲、创意办公及城市服务五个方面的城市空间布局，强调“以体养体、以商运营、生态复合”的总体规划理念，并由此提出三大片区规划构想：海西配套完备的体育中心、那大滨水休闲的活力城区，宜居宜业宜游的生态社区（见图 5-1）。

规划片区发展定位：集聚竞技与活力的文体休闲和商居共享的城市体育副中心。

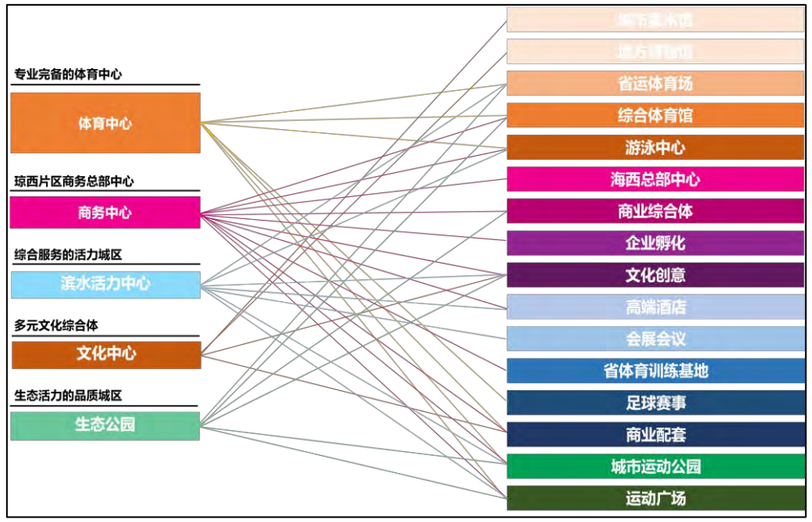


图 5-1 体育中心业态研究

5.2 规划目标

海南提出了建设自由贸易港的新政策，该新政为海南提供了新的机遇和发展动力。儋州作为海南西部的核心城市，未来打造海南西部教育、医疗、文体、消费、服务等五大中心，强化西部中心城市聚集辐射功能，为自贸港建设打牢坚实基础。本次规划片区作为儋州那大城区的重要组成部分，具有优越的区位条件、景观生态资源、土地储备和后发优势。将以体育为核心抓手，成为儋州积极融入海南自由贸易港建设的新突破点。

本规划将以建设体育场馆为动机，助力儋州积极融入海南自由贸易港建设，提出以下三大目标（见图 5-2）：

（1） 目标一：以建设儋州体育中心为发展契机，全方位打造西部教育、医疗、文体、消费及服务五位一体的海南西部中心城市，构建海南新的战略支点。

（2） 目标二：以体育板块为核心，加速建设那大城区东翼，联动和庆镇及周边区域发展，加速形成以“体育+”为发展主题的特色活力城区。

（3） 目标三：以松涛东干渠城市活力水岸的建设，打造高品质、高颜值的滨水活力休闲带，建成绿色低碳、宜居宜业宜游的标杆生态社区。

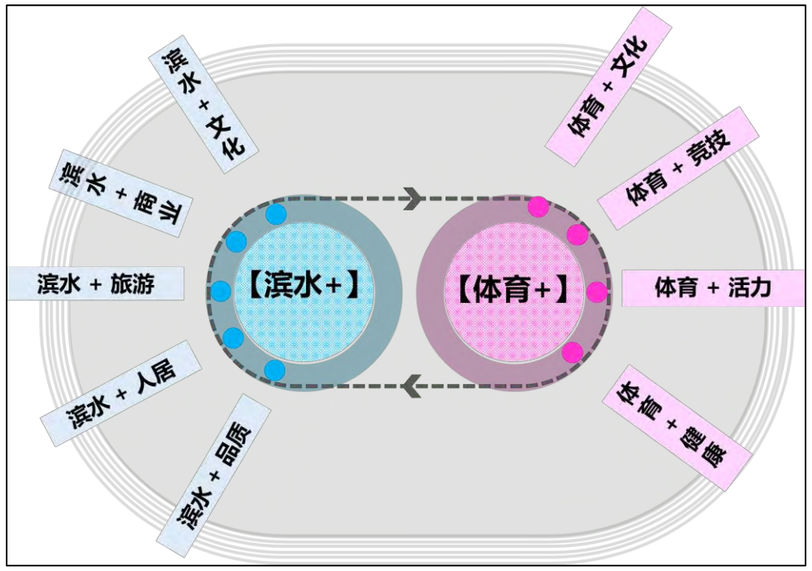


图 5-2 “体育+与滨水+“双核驱动模式”

6 片区空间系统研究

6.1 功能布局研究

在明确体育中心片区发展定位及目标的基础上，结合上位规划对片区的发展设想，以东起建鹏钢业厂区，西至北部湾大道，北接和合村至抱南新村一线，南临中兴大街及兰拥村一线，面积为 3.83 平方公里的区域作为片区空间系统研究的范围，作为指导合理规划体育中心片区空间结构的核心目标，对片区的整体空间系统进行梳理和研究。

（1） 片区规划结构

规划研究范围以蓝绿生态基底优先，统筹考虑体育中心片区、松涛东干渠及两岸用地的重点发展，规划结构可总结为**“一核一带、点轴串联；组团布局，城景共融”**（见图 6-1）。

一核一带”：“一核”指体育核心为本片区驱动核心，以未来体育馆建设为核心，结合商业办公、酒店服务等多功能，协同打造多元化体育板块，是本次规划片区内重要组成部分。“一带”指城市滨水活力带，以松涛东干渠为依托的生态景观轴，以水轴为生态基底拓展滨水空间，围绕松涛干渠的生态景观资源，打造滨水商业、文化休闲、商业服务、生态休闲等节点，与体育功能相互补充助力。

“点轴串联”：片区内形成多条发展轴及生活服务核心。“轴线”是指：（1）城市综合发展轴，沿中兴大街的城市功能主轴，是东西向串联片区与老城市的核心通道；（2）片区综合发展轴，依托体育西路，串联片区生活、体育等核心功能的片区活力发展轴。“多点”是指规划研究范围内结合形成的五分钟生活圈、十分钟生活圈与十五分钟生活圈的社区综合服务节点。

“组团布局”：结合发展骨架，围绕松涛东干渠及两侧用地构建大滨水活力片区，围绕体育中心及周边区域，构建商业商务、康养休闲、酒店会展、综合服务于一体的城市级体育配套服务板块，外围区域结合规划人口规模，适度布局独立完整的居住组团。

“城景共融”：规划结合松涛东干渠形成滨水活力景观中心，并向南北两侧延伸两条景观服务轴辐射周边片区，并依托景观轴带形成多个功能区，将城市生活与生态景观进行融合。

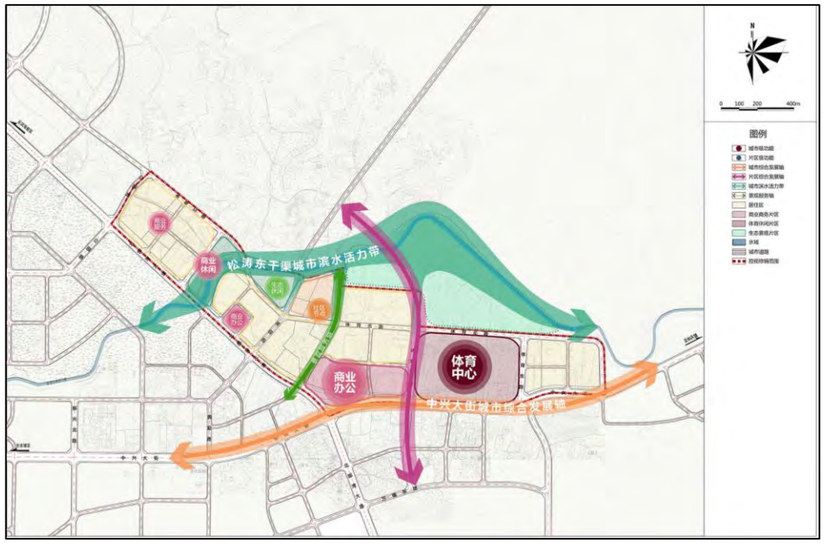


图 6-1 规划结构图

（2） 用地布局

片区空间研究范围 383.88 公顷。涉及用地类型包括居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）及陆地水域（17）。

土地使用布局以“均衡职住、有机融合”为原则。经营性用地及教育设施用地沿城市滨水活力带及片区综合发展轴（体育西路）布局；体育中心及周边地块形成以体育功能为主导的多元公共服务集中区；以滨水活力带为辐射带，向各个功能板块形成蓝绿渗透（见图 6-2）。

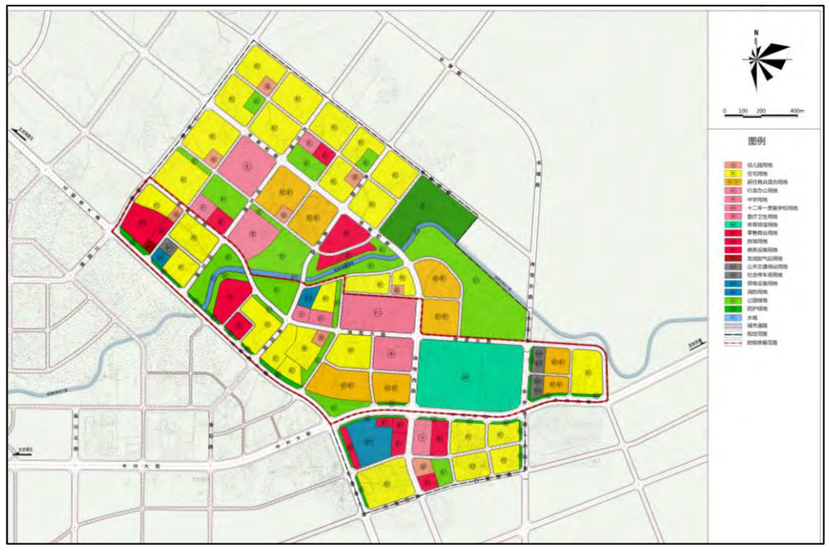


图 6-2 土地使用规划图（示意）

6.2 城市支撑系统研究

（1）道路系统规划

①道路系统优化

对接上位规划路网：根据《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》，本次规划对接东环路，规划延长体育东路东段至东环路，形成局部双环的道路网体系，近期体育东路与东环路可形成小外环，未来东环路科升级为城市快速路。

优化沿河南北两岸及沿岸交通：整体考虑体育中心片区的集散需求及片区主干道路网密度不足的情况，结合现状道路建成条件及片区的整体性和体育中心风貌展现，规划将体育西路南北贯通并提升其道路等级为为主干道；为解决体育中心片区东西向连接不便的问题，及缓解美迎路的交通压力，结合现状建成条件，联通体育北路东西段。

完善片区支路系统：现状既有地块，通过增加内部道路划分地块，或通过增加绿地优化地块尺度。

②道路系统规划原则

对接上位路网规划，提升干道路网的通达性，改善城市交通联系；优化沿河南北两岸及沿岸交通，提升片区整体交通格局；完善片区支路系统，提升交通微循环水平及慢行环境。

③道路系统规划

建构 “局部双环”+格网化城市干道体系，形成以主干道连通城区、次干道服务区域的交通组织策略。综合考虑地块大小、地势高低等因素，组织支路网络，提高路网密度，提升可达性，形成窄路密网的交通格局(见图 6-3)。

由于片区承担城市重要功能，主干道和次干道密度略高与国家标准。

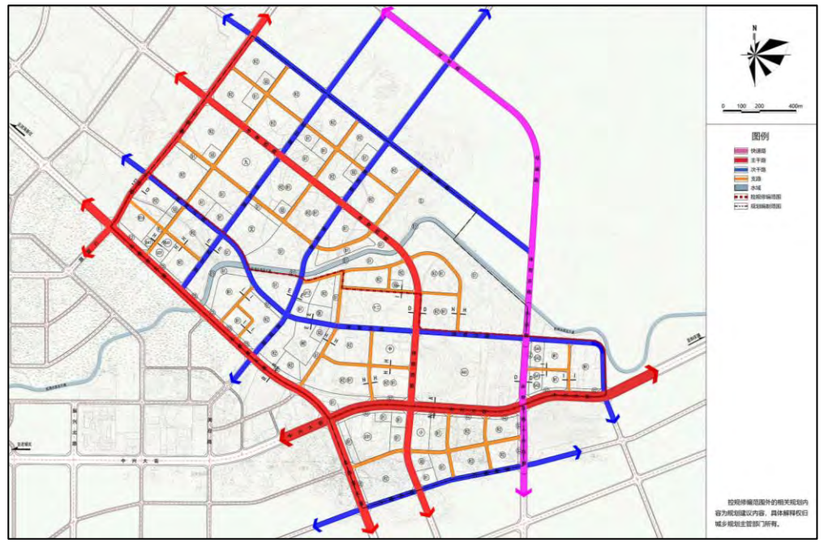


图 6-3 道路系统图

（2）片区公共服务设施系统

按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），以十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈三个层次进行公共服务设施配置（见图 6-4）。

结合《儋州市国土空间规划规划》、《儋州市城北新区控制性详细规划》和《城东控制性详细规划》等上位规划对城北、城东片区提出的人口容量，本规划研究范围内总人口预计为 5—6 万。结合居住区标准对公共服务设施进行三级均衡配置：

十五分钟生活圈以服务半径 1000 米进行配置，服务人口 5-10 万人，中兴大街北部规划 1 个十五分钟生活圈；

十分钟生活圈以服务半径 500 米进行配置，服务人口 1.5-2.5 万人，松涛东干渠南北两侧分别规划 1 个十分钟生活圈；

五分钟生活圈按 300 米服务半径进行配置，服务人口 0.5-1.2 万人，规划研究范围内结合居住片区共规划 9 个五分钟生活圈。

图 6-4 社区公共服务设施配置图

（3）片区绿地系统布局

基于现状蓝绿空间本底，以连接滨水资源和公共建筑为目标，规划打造“一轴带、多廊道”的绿地总体结构，确

保“300 米见绿、500 米见园、15 分钟漫步滨水”建设需求。

规划布局：

城市级绿地：核心布局一处滨水城市级公园，沿松涛东干渠两侧分布划分为 3 段，由西向东包括滨水商业段、商业服务段和生态休闲段。

居住区级绿地：规划在靠近居住生活区设置居住区级绿地共 15 处，占地面积 26.66 公顷，以休憩、集会功能为主，满足居民的公共活动需求。

防护绿地：防护绿地沿北部湾大道和中兴大街两侧布局，占地面积为 7.13 公顷。防护绿地以功能性为主，形成绿色隔离屏障，不宜在防护绿地中布置活动设施和活动场地。

（4）城市设计结构

片区空间研究范围内，总体景观格局以体育中心、城市主干道中兴大街和松涛东干渠滨水带延展部分，形成“一主两次，四核多点多片”的景观体系（见图 6-6）。

一主两次：景观格局中的核心轴线，一条城市级景观主轴和两条片区级景观次轴。以体育中心为核心片区，联动北侧生态景观特征区，打造一条贯通南北的城市级景观主轴；沿中兴大街，打造规划区内特色城市风貌界面，可形成一条东西贯通的城市景观次轴；松涛东干渠和干渠流经范围，营造一条东西向的滨水景观带，作为另一条城市级景观次轴。

三核：依托体育中心景观特征区形成体育中心核心、商业办公及滨水商业休闲核心三个核心，未来体育中心核心所在片区将成为重要的形象展示区。

多点多片：多个片区级和小区级景点节点及特点鲜明的景观特征区。

未来在规划区内形成点轴联动、点面结合、主次分明的景观结构体系。

图 6-5 绿地系统规划图

图 6-6 城市设计结构图

7 规划规模

7.1 人口规模

居住人口

① **现状保留居住人口：**修编范围内现状已建成的居住小区约为 3147 户，按户均居住面积 3.2 人/户的标准进行估算，现状居住人口约 10070 人，主要分布在美迎路与北部湾大道交界段。

② **规划新增居住人口：**体育中心片区位于儋州市那大城区东翼，是人口重点新增区域。结合已批及新增居住用地，新增居住面积 76.38 万平方米，综合考量那大城区现状人均居住情况，规划户均面积按 3.2 人/户（120 ㎡），推算最大新增居住人口约为 20368 人。

③ **修编范围内居住人口：**规模为 3.04 万人。

7.2 用地规模

考虑儋州市城东区域的未来发展趋势，结合《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》中那大城区规划布局要求，确定修编范围均位于城镇开发边界内，规划总用地面积为 1.53 平方公里。其中：城市建设用地面积为 151.90 公顷，占规划总用地 99.22%；水域面积为 1.20 公顷，占规划总用地 0.78%。

7.3 建设规模

修编范围内建筑总量约 183.69 万平方米（不计规划未确定容积率的公共管理与公共服务设施用地、交通运输用地以及公用设施用地）。其中：

（1） **现状保留规模：**建筑面积共计 73.74 万平方米。

（2） **规划新建规模：**建筑面积共计 109.95 万平方米。

8 土地使用规划

8.1 用地布局

规划总用地面积为 153.10 公顷。其中，城市建设用地面积为 151.90 公顷。规划用地布局由居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）和陆地水域（17）等 7 类一类用地组成。（见图 8-2）

规划土地利用详情见《土地利用规划图》和附表 3《规划用地汇总表》。（见图 8-2）

图 8-2 土地使用规划图

（1） 居住用地

居住用地面积为 48.65 公顷，占城市建设用地 32.03%。其中，二类城镇住宅用地为 28.82 公顷，分为保留现状居住用地和规划新增的二类城镇住宅用地，二类城镇住宅和商业混合用地面积为 19.83 公顷。

（2） 公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地面积为 41.29 公顷，占城市建设用地 27.18%，包括机关团体用地、中小学用地、幼儿园用地及体育场馆用地。

① 机关团体用地

机关团体用地面积为 1.44 公顷，占城市建设用地 0.95%。规划布局社区健康服务中心、门诊部、养老院等公共配套服务设施。

② 中小学用地

中小学用地面积为 14.31 公顷，均为现状保留用地。其中，十二年一贯制学校一所（儋州市思源实验学校）、初中一所（儋州市第五中学），小学一所（博文学校）。规划教育用地布局结合现状情况和相关规范要求对部分中小学进行扩建。中小学布局情况见图册中的“社区级公共服务设施配置图Ⅱ”。

③ 幼儿园用地

幼儿园用地面积为 1.17 公顷，规划独立占地的幼儿园两所，分别位于 A-01-02 及 A-04-03。

④ 体育用地

体育场馆用地面积为 24.37 公顷，占城市建设用地 16.04%。规划布局体育场、体育馆及游泳馆等市级大型体育服务及配套设施。

（3） 商业服务业用地

商业服务业用地面积为 8.79 公顷，占城市建设用地的 5.78%，包括零售商业用地、旅馆用地与公用设施营业网点用地。

①商业用地面积为 4.59 公顷，占城市建设用地的 3.02%。布局在沿松涛东干渠东侧，景观资源丰富，商业环境

优越。结合十分钟生活圈，布局独立占地的商业用地，内可设置菜市场、生鲜超市、餐饮等商业服务设施。

②旅馆用地用地面积为 3.80 公顷，占城市建设用地 2.50%，布局在北部湾大道与公园路交界处的东南侧。

③公用设施营业网点用地面积为 0.40 公顷，占城市建设用地的 0.26%，布局在北部湾大道与公园路交界处的东南地块，紧邻北部湾大道交通便利。

（4） 交通运输用地

交通运输用地 36.44 公顷，占城市建设用地 23.99%，包括城镇道路用地、交通场站用地。其中，城镇道路面积为 33.15 公顷，占城市建设用地 21.82%，城市主干路、次干路、支路以及小区级道路形成开放和连贯的道路网格局；交通场站用地面积为 3.29 公顷，占城市建设用地 2.17%，其中含公交场站三处，社会停车场两处，主要布置在大量人流汇集的城市公共中心及体育中心附近。

（5） 公用设施用地

结合规划范围的功能定位，规划保留松涛东干渠南侧的供电用地和中兴大街南侧的消防用地，同时为满足消防要求，新增一处消防用地。公用设施用地面积为 1.75 公顷，其中供电站用地面积为 1.02 公顷，占城市建设用地 0.67%；消防用地面积为 0.73 公顷，占城市建设用地 0.48%。

（6） 绿地与开敞空间用地

绿地与开敞空间用地面积为 14.98 公顷，占城市建设用地 9.86%。其中，公园绿地面积为 11.60 公顷，集中在松涛东干渠沿线及各生活组团，绿地资源集中且生态环境优越；防护绿地面积为 3.38 公顷，集中在北部湾大道及中兴大街沿线。

（7） 陆地水域

陆地水域面积为 1.20 公顷,均为河流水面，位于 A-01-16。

9 公共服务配套系统规划

9.1 规划原则

（1） 规划按照编制范围内最大居住人口规模 3.00 万人，进行公共服务设施配置。公共服务设施按照市级—社区级的两级结构进行配置，其中，社区级公共服务设施包括十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈三个层次。

（2） 城区级公共配套按照《儋州市国土空间总体规划 2020-2035）》的规划要求，进行空间布局优化。本规划根据服务的范围和人口规模，参照相关设施标准或已建成的同等级别的设施进行综合考虑。

（3） 社区级服务设施指为社区提供生活配套服务设施，包括社区行政管理、文教体卫、社会福利、商业服务等。

（4） 教育设施落实《儋州市中小学发展布局规划（2020-2035）》规划要求和新增人口规模进行配置。

（5） 各类生活圈的内各类配套设施相对集中布局，各项配套设施除规划确需独立占地外，其他均按合建或附建形式安排，以尽量节约用地及保持整体环境的协调。

9.2 规划布局与规模

（1） 市级公共服务设施

市级公共服务设施为服务儋州市域及西部地区或服务那大城区的高等级公共服务设施，设施的类型及规模按照《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》进行安排并对具体的位置和规模进行优化，主要包含体育设施、商业服务业设施（见图 9-1）。

① 体育设施

规划城区级体育设施一处，位于地块 A-05-01，占地面积 24.37 公顷。该设施为一场两馆，含体育场、体育馆和游泳馆等设施，是一处较为大型的且独立占地的体育设施设施，未来可承担省运会等大型体育赛事的场馆，同时，赛后也可供居民日常使用。

② 商业服务业设施

规划独立占地商业设施 6 处，非独立占地 6 处。独立占地商业设施中地块 A-01-03，占地规模 3.80 公顷；地块 A-01-04，占地面积 0.89 公顷；地块 A-01-06，占地面积 0.40 公顷；地块 A-01-13，占地面积 1.04 公顷；地块 A-01-14，占地面积 1.30 公顷；地块 A-02-06，占地面积 1.36 公顷。其中，大型独立商业用地 A-01-13、A-01-14 位于松涛东干渠西侧，以加强沿河服务带功能。松涛东干渠东侧新增非独立占地商业设施 1 处，体育中心西侧新增非独立占地商业设施 3 处，体育中心东侧新增非独立占地商业设施 2 处，以加强体育中心及周边的商业、商务服务功能。 地块 A-02-03，占地面积 3.27 公顷，其中商业规模占 30%；地块 A-04-02，占地面积 3.32 公顷，其中商业规模占 30%；地块 A-04-09，占地面积 5.80 公顷，其中商业规模占 40%；地块 A-04-11，占地面积 3.75 公顷，其中商业规模占 30%；

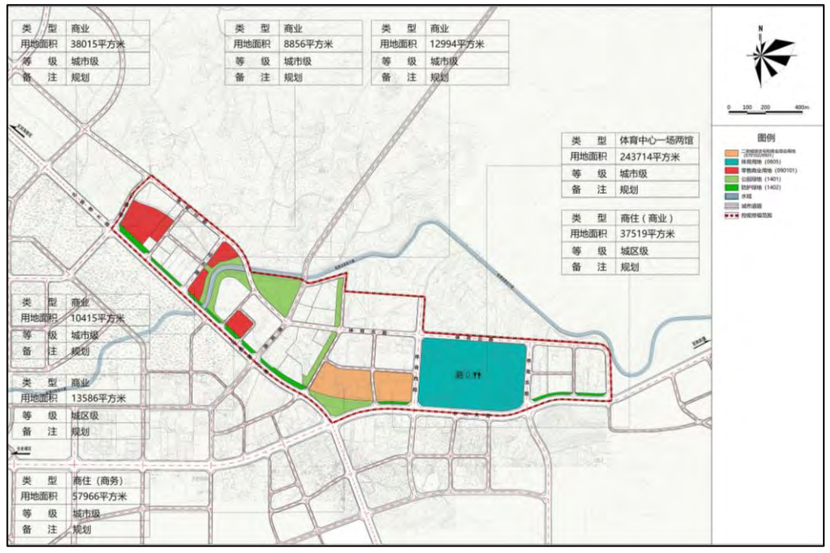


图 9-1 市级公共服务设施配置图

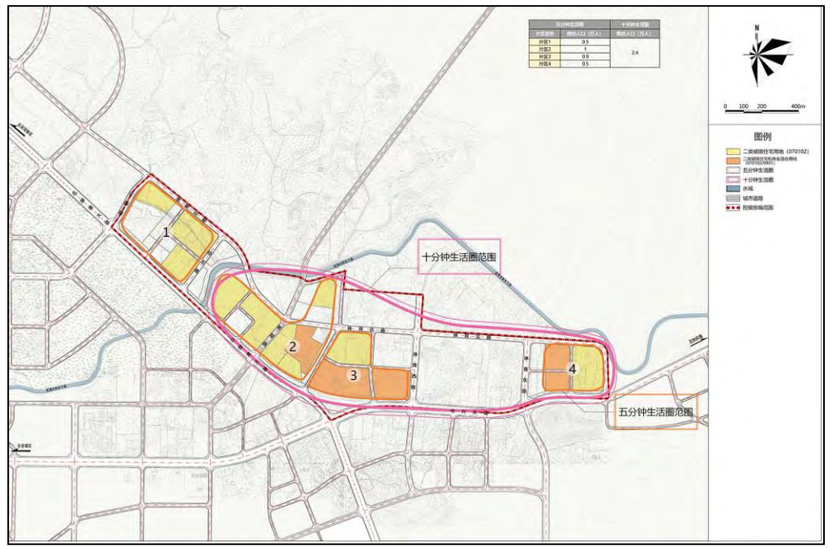


图 9-2 社区级公共服务设施配置图

地块 A-06-02，占地面积 2.16 公顷，其中商业规模占 15%；地块 A-06-04，占地面积 1.53 公顷，其中商业规模占 15%。

（2） 社区级公共服务设施

参照《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》，对片区进行十分钟生活圈、五分钟生活圈两个层次的公共服务配置。十分钟生活圈以服务半径 500 米进行配置，服务人口 1.5-2.5 万人，松涛东干渠南部及中兴大街北部之间形成 1 组十分钟生活圈；五分钟生活圈按 300 米服务半径进行配置，服务人口 0.5-1.2 万人，修编范围共有 4 个五分钟生活圈。（见图 9-2）

两个层次的生活圈配套设施类型和规模按照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 进行布局。

① 十分钟生活圈配套设施

修编范围内布局 1 处十分钟生活圈的综合服务中心，位于 A-03-05。十分钟综合服务中心包含街道级社区服务中心、卫生服务中心（社区医院）。其中，街道级社区服务中心包含相关行政办公用房、司法所(警务室)及社区服务中心。

② 五分钟生活圈配套设施

五分钟生活圈为社区服务设施，作为十分钟生活配套设施的补充设置，除地块 A-01-02 及 A-04-03 为独立占地幼儿园外，其它皆非独立占地社区服务设施。社区服务设施布局文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区服务站、社区商业网点等设施等。（见图 9-3）

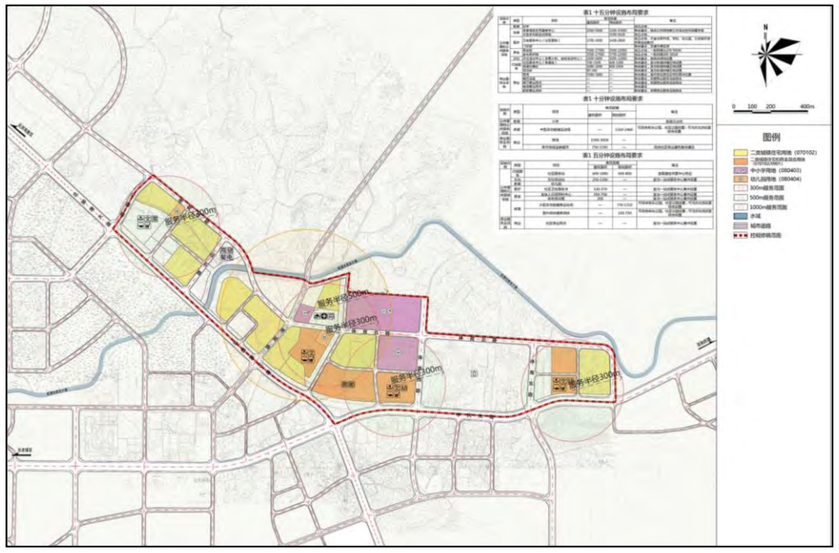


图 9-3 社区级公共服务设施配置图

（3） 教育设施

① 核算标准

修编范围内教育设施需求依据儋州中小学学位配建情况及入学变化率，以幼儿园 40 个/千人学位、30 座/班核算，普通小学以 60 个/千人学位、45 座/班核算，普通初中以 40 个/千人学位、50 座/班核算。

② 规模布局

教育设施落实《儋州市中小学发展布局规划（2020-2035）》对体育中心片区中小学的布局（图 9-4）。规划编制范围内小学学位需求 1800 个，中学学位需求 1200 个。现状布局规划小学学位 2430 个，中学学位 3000 个，综合来看，片区中小学教育设施能覆盖修编范围内的教育需求。（见表 9-1）此外，修编范围内幼儿园学位缺口 1200 个，40 班。

表 9-1 规划统筹范围内教育设施缺口统计表

学校类别	学校名称	2020 年实际办学规模（在校生）（人）	规划入学（人）	各类学位缺口学生数（人）
小学	儋州市博文小学	610	810	富余 630
	儋州市思源实验学校（小学部）	932	1620	
中学	儋州市第五中学（初中）	1951	1800	富余 1800
	儋州市思源实验学校（初中部）	916	1200	
高中	儋州市思源实验学校（高中部）	2337	——	——

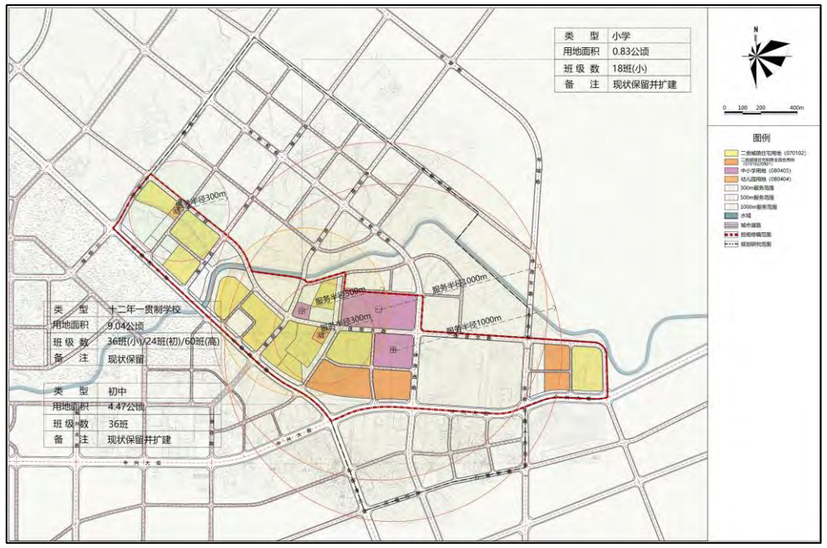


图 9-4 社区级公共服务设施配置图-教育设施

■ 幼儿园布局

规划幼儿园结合五分钟生活圈布局以满足片区人口配套的需要，共布局 4 所幼儿园，1260 个学位，其中独立占地幼儿园 2 处，非独立占地幼儿园 2 处。独立占地幼儿园总用地规模 1.17 公顷，分别位于 A-01-02、A-04-03 地块，非独立占地幼儿园位于商住用地 A-04-11 与 A-06-06。地块 A-04-03 幼儿园的学位缺口可通过地块 A-01-02 幼儿园实现平衡。

■ 小学布局

修编范围内保留现状小学两所，学位 2430 个。其中对儋州市博文小学（A-03-04）规划班级 18 班，可提供 810 个学位；儋州市思源实验学校小学部（A-03-06），可提供班级数 36 班，学位数 1620 个。

■ 初中布局

修编范围内保留现状初中两所，其中儋州市第五中学（A-03-01）进行现状保留并扩建，可提供班级数 36 班，学位数 1800 个；儋州市思源实验学校初中部（A-03-06），可提供班级数 24 班，学位数 1200 个。

■ 高中布局

规划区内扩建现状高中一所为思源中学（A-03-06）。该学校分为一期和二期，与儋州第五中学相邻。其规模为 60 班学校，学位数为 3000 个。（见表 9-2）

表 9-2 规划范围教育设施配置情况

教育设施	学校名称	用地面积（ha）	学校个数	班级数	学位数	学位总数	配置情况
	新增幼儿园 1	0.48	4	9	270	1260	新增
	新增幼儿园 2	0.69		12	360		新增
	新增幼儿园 3	-		12	360		新增
	新增幼儿园 4	-		9	270		新增
小学	儋州市博文小学	0.83	1	18	810	810	现状保留
中学	儋州市第五中学	4.47	1	36	1800	1800	现状保留并扩建
完全学校	儋州市思源实验学校（小学部）	9.04	1	36	1620	1620	现状保留
	儋州市思源实验学校（初中部）			24	1200	1200	现状保留
	儋州市思源实验学校（高中部）			60	3000	3000	原址扩建

10 道路系统规划

10.1 规划原则

（1） 内外衔接

城市道路交通系统应与对外交通良好衔接，增强城市东西联系以及内部南北向联系，提高城市运行效率。处理好内外交通的合理有机衔接，分流过境交通，避免内外交通相互干扰；完善对外交通运输条件，合理组织城市对外交通和综合运输；创造方便条件，充分发挥对外交通的运输效率。规划考量城市功能布局，有机串联主要公共空间节点，增强道路通达性；结合体育中心项目建设，科学预估道路交通承载力水平，重新梳理对外交通道路等级。

（2） 综合协调

道路网布局应与城市空间布局相适应，并与城市建设发展时序同步，适当超前，引导城市开发建设，综合协调道路等级与周边用地关系，确保道路网络的通行能力与土地使用强度相适应。

（3） 出行分流

客货分流、机非分流、人车分行原则，实行人、车交通分行，机动车与非机动车交通分流的原则。

10.2 道路系统规划

（1） 对外交通

规划片区位于那大主城区东部，通过北部湾大道、中兴大街、公园路、体育西路与体育东路五条城市主干道，可向西、向南联系城市其他片区，沿北部湾大道向西北可连接海南环岛高速；通过体育北路、经五路和美迎路等次干道，可衔接周边临接区域（见表 10-1）。

表 10-1 对外交通路线规划一览表

序号	主要集散点	规划路线	
1	海口市	近期路线	路线 I：海口机场——海南环岛高速——S308——体育中心
			路线 II：海口——G225——体育中心
		远期路线	路线 I：海口——儋州-海口高速（儋州东）——S307——体育中心
			路线 II：海口机场——儋州机场
2	三亚市	近期路线	路线 I：三亚机场——西环高铁——白马井站——G98——S308—体育中心
			路线 II：三亚机场——G224——S310——S315——G225——体育中心
		远期路线	路线 I：三亚机场——西环高铁——横向高铁——儋州东站——体育中心

序号	主要集散点	规划路线	
			路线 II：三亚机场——儋州机场
3	琼海市	近期路线	路线 I：琼海机场——国道 G223——省道 S301——国道 G224——省道 S307——体育中心
		远期路线	路线 I：琼海机场——横向高铁——儋州东站——体育中心
			路线 II：琼海机场——国道 223——洋万高速——国道 225——体育中心
			路线III：琼海机场——儋州机场
4	西部组团城市	近期路线	以国道 G225、省道 S308 和 S315 为主要交通连接干道
		远期路线	远期将建设洋万高速与儋州-海口高速，加快海南西部组团城市之间的联系

（2） 道路系统

结合规划发展定位、空间布局确定控规修编范围内道路系统的建设目标：构建与区域交通体系合理衔接、适应城市空间拓展与体育中心建设项目交通需求的道路系统。修编范围内规划“五主三次多支路、一环三横五纵”城市道路体系，增强片区内东西地块以及片区与周边区域的功能联系（见图 10-1）。

五主：包括 1 条快速路和 4 条主干道，弥合现状主干道南北联系不足的问题，搭建良好的片区交通骨架，其中快速路指远期规划升级后的体育东路，主干道分别为体育西路、北部湾大道、中兴大街和公园路；

三次：包括体育北路、美迎路和经五路 3 条次干道，完善体育中心周边道路交通，对赛时交通疏散与片区内部功能联系起到关键作用；

多支路：规划支路 9 条，优化提升道路网密度，打通各地块之间的内部道路，形成完善的道路微循环系统。

此外，**一环三横五纵**是指规划将体育北路进行调整，打通东干渠东西两岸的联系，并与北部湾大道、中兴大街、公园路共同组成一条环线，并整体形成“北部湾大道、中兴大街和体育北路 3 条横向联系干道”、“体育东路（外环段）、体育西路、美迎路、经五路及公园路 5 条南北向干道”的道路骨架。

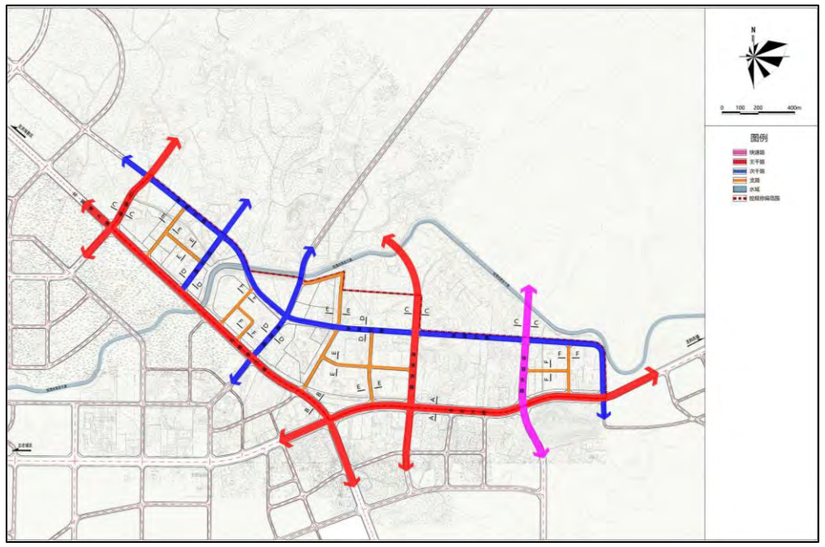


图 10-1 道路交通系统规划图

（3） 道路等级

规划修编范围内城市道路等级分为快速路、主干道、次干道及支路四个等级，主要道路信息如表 10-2 所示。

表 10-2 主要道路系统一览表

序号	道路名称	红线宽度（m）	断面形式	道路等级
1	体育东路	40	双向 4 车道	快速路（远期规划）
2	中兴大街	60	双向 6 车道	主干道
3	北部湾大道	50	双向 6 车道	
4	公园路	40	双向 4 车道	
5	体育西路	40	双向 4 车道	
6	体育北路	30	双向 4 车道	次干道
7	美迎路	30	双向 4 车道	
8	经五路	30	双向 4 车道	

（4） 道路交叉口规划与管理

与快速路衔接交叉口需设置为立交形式或与快速路辅道衔接形成右进右出路口，如北部湾大道，近期作为城市主干道时，可采用平面灯控交叉口，考虑与相交道路设置菱形立交，即保证快速路交通，又减少道路建设用地，加强快速路对城市服务功能。

其他主次支路交叉口，按照表 9-3 要求，选择合适的交叉口控制形式。重要交叉口进出口道应进行拓宽设计，每条拓宽车道宽度为 3.0 或 3.5 米。

表 9-3 道路交叉口形式设计要求

道路等级	主干路	次干路	支路
主干道	A B C	B C	B
次干道	B C	-	-
支路	B	-	-

注： A：宜设置信号灯 B：宜进行渠化设计 C：宜拓宽进出口道。道路交叉口的设施建设可结合实际需要逐步完善，但应保留设置的可能性。

（5） 道路竖向设计

道路竖向规划是在道路交通规划的基础上综合考虑基地的现状地形、防洪排涝及工程管线的要求，进一步确定道路的走向、坡度、标高等，为下一步的道路设计提供规划依据。在上层次规划的基础上，结合基地现状地形以及周边城市道路的实施和设计情况进行统筹协调，在满足建设使用要求的情况下，本次道路竖向规划主要按照以下原则确定：

① 依据儋州市规划管理局提供的 1：1000 地形图。

② 尽量减少土方量。

③ 现状道路如北部湾大道、中兴大街等主干道道路的标高基本不变，规划道路在尽量尊重原地形的同时，应考虑到排水的要求，局部地段设道路变坡点，增加道路纵坡。

④ 考虑到防洪要求：拦洪渠、滞洪渠 50 年一遇设计防洪要求防洪堤标高分别不低于 1102m、1100m。

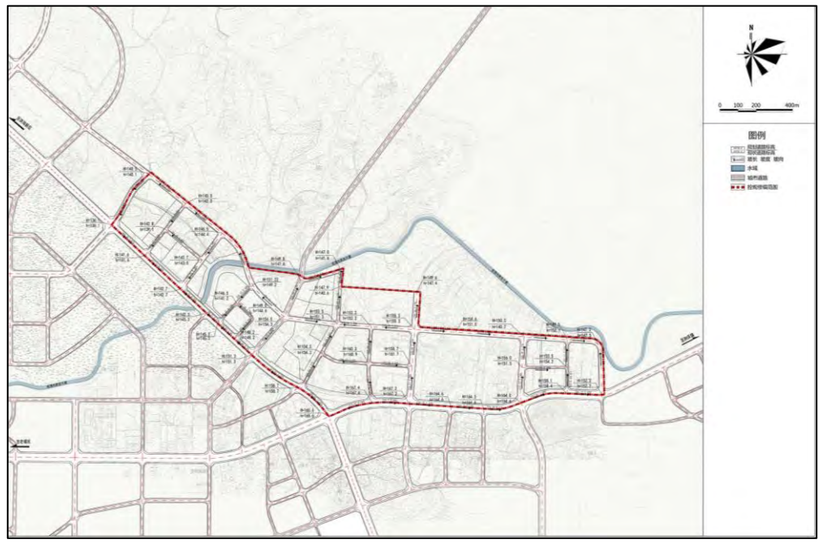


图 10-2 道路竖向规划图

⑤ 道路纵坡控制基本控制在 0.3%-3.5%之间，局部路段坡度突破 3.5%但控制在 4%以内。

⑥ 坐标系统采用 CGCS2000 国家大地坐标系，高程采用 1956 黄海高程系统。

道路竖向设计见图 10-2 所示。

（6） 道路断面设计

道路断面设计是生态型道路设计的重要环节，规划采用低冲击方式，尽量减少道路建设对生态的影响，同时增加道路通行的舒适性（见图 10-3）。

① 人行道建议采用低冲击道路铺装，增加雨水下渗率。

② 在条件满足的城市道路，非机动车道与车行道分板处理，提升非机动车道通行的安全性。

③ 车行道、非机动车、人行道之间尽可能设置下凹式绿化隔离带，增加道路排水调蓄利用，且绿化隔离带宽度尽量满足冠型舒展的乔木生长，以满足道路通行整体舒适度。

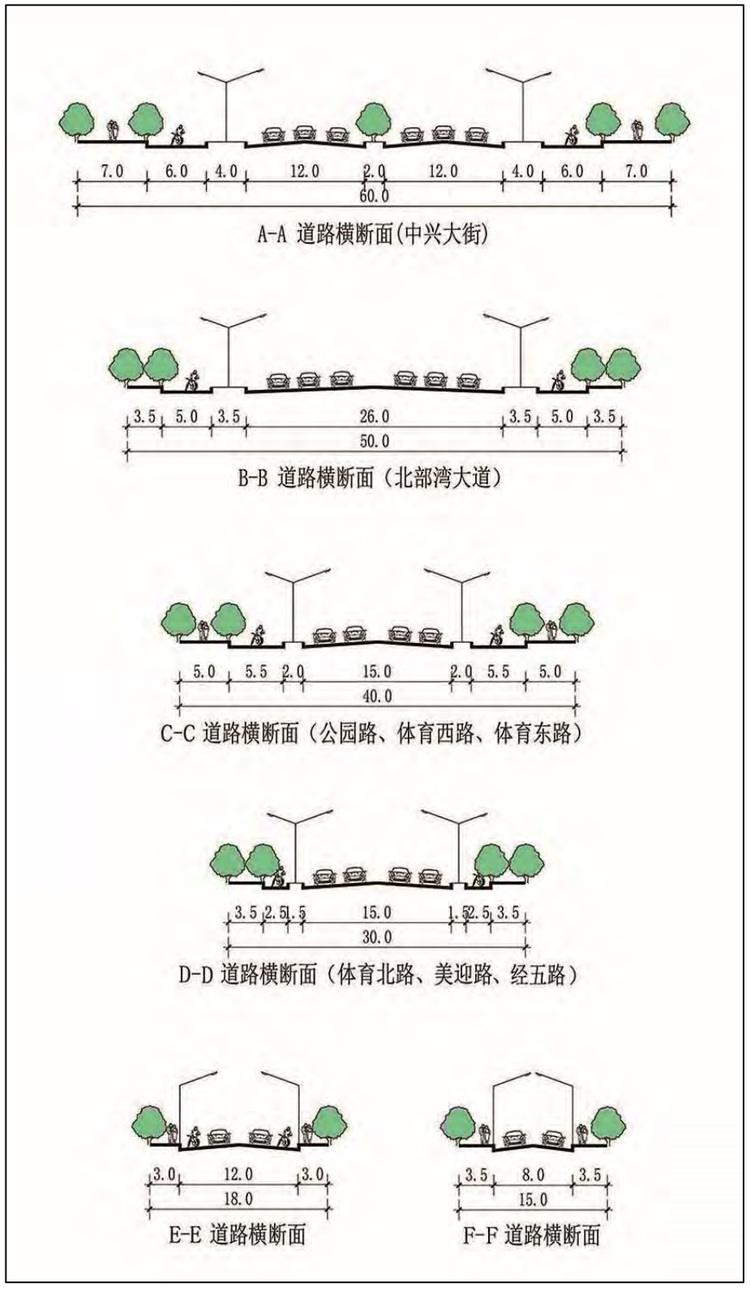


图 10-3 道路横断面规划图

10.3 停车设施规划

规划停车设施供给由社会公共停车场、商业设施与居住地块配建停车位，以及体育中心停车设施 4 部分构成，其中居住地块配建停车位占 61%。规划停车设施供给总量共计 12632 个停车位，其中地面停车位 2526 个，地下停车位 10106 个。

① 社会公共停车场：按《城市停车规划规范（征求意见稿）》要求，提供地面停车位共计 1263 个（见图 10-5）。

② 居住地块停车设施：规划范围内以停车需求发展、动静态交通平衡和需求管理为目标，参照以下停车配建标准住宅类建设项目配建停车车位指标表见表 9-13，规划范围内住宅类建设项目按照 120 ㎡一户的标准，对应表 9-13 内机动车位为 1 车位/户，居住地块规划地面停车位 694 个，规划地下停车位 6252 个，共计 6946 个。

③ 商业设施配建停车位：商业类建设项目配建停车车位指标表见表 9-14。商业类建设项目按照类型对应不同的指标，普通商业（含面积小于 1 万平方米的小型超市）按照 1 车位/100 ㎡的标准计算，综合市场、大型超市、商务写字楼（大于 1 万平方米）按照 1 车位/100 ㎡的标准计算。规划范围内提供地面停车位 297 个，地下停车位 2682 个，停车位数量共 2979 个。各地块的停车配建指标详见附表 4 地块控制指标一览表。

④ 体育中心停车设施：体育中心停车设施在赛事和非赛事存在较大的需求差异，为避免非赛事期间停车位利用率低，同时考虑赛事期间大量的停车需求，因此提出体育中心停车设施的“刚性供给”与“弹性供给”相结合的设置原则，共计提供约 1934 个机动车停车位。“刚性供给”部分主要指体育中心建设项目配建停车设施，提供地上停车位约 454 个，地下停车 1480 个。“弹性供给”主要指体育中心的配套停车位与周边其他城市建设项目可实施错时共享机制，在非赛事期间对周边开放共享。

表 9-13 住宅类建设项目配建停车车位指标表

建筑面积	机动车位（车位/户）	非机动车位（车位/户）
＞200 ㎡，或别墅	1.2	1.0
≥150 ㎡，<200 ㎡	1.0	1.5
≥90 ㎡，<150 ㎡	1.0	1.8
≥60 ㎡，<90 ㎡	0.6	2.0
<60 ㎡（含保障性住房）	0.2	1.8

注：1、访客停车位应设置在小区主入口附近，且停车位数量应不少于总车位的 7%；
2、地面停车位宜按总停车位的 10%-15%配置，设置大型立体停车库的除外。

表 9-14 商业、商务类建设项目配建停车车位指标表

建筑项目类型	机动车位（车位/100 平方米建筑面积）	非机动车位（车位/100 平方米建筑面积）
普通商业（含面积小于 1 万平方米的小型超市）	1.0	1.5
综合市场、大型超市（大于 1 万平方米）	1.0	2.0
批发市场	0.6	1.2

10.4 慢行系统规划

慢行交通系统规划以人车分流、开放共享为基本原则，以“慢行道+慢行区+慢行设施”为慢行系统的基本组成要素，将城市生活区与公共服务节点相互串联。（见图 10-4）。

（1）慢行道

①主要慢行廊道：由中兴大街和体育西路等主干道、沿线有连续性绿地的支路及松涛东干渠滨水道组成。道路型慢行道两侧设置慢行专用道，承担各街区内部慢行交通功能，自行车道、步行道结合道路绿地，在绿化带中设置。滨水慢行道结合滨水景观设置，步行动线灵活，自行车道沿岸线布置。

②次要慢行廊道：指服务居住区，连接组团绿地、公共服务设施与主要慢行廊道的支路型慢行道；以交通稳静化策略引导道路设计，通过低速控制、人车分流与便利的过街措施，营造安全、舒适与高品质的慢行环境。

（2）慢行区

①城市步行优先区：在体育中心、商业中心、社区服务中心、居住组团中心形成城市步行优先区。大型节点如体育中心与商业中心可加设空中连廊与平台，连通周边片区，形成多维度的连接与步行体验。

②绿地步行休闲区：在城市公园、滨水公园及组团公园形成绿地步行休闲区，范围内内禁止非管理型机动车穿行，使区域内形成安全无障碍的休闲步行区。

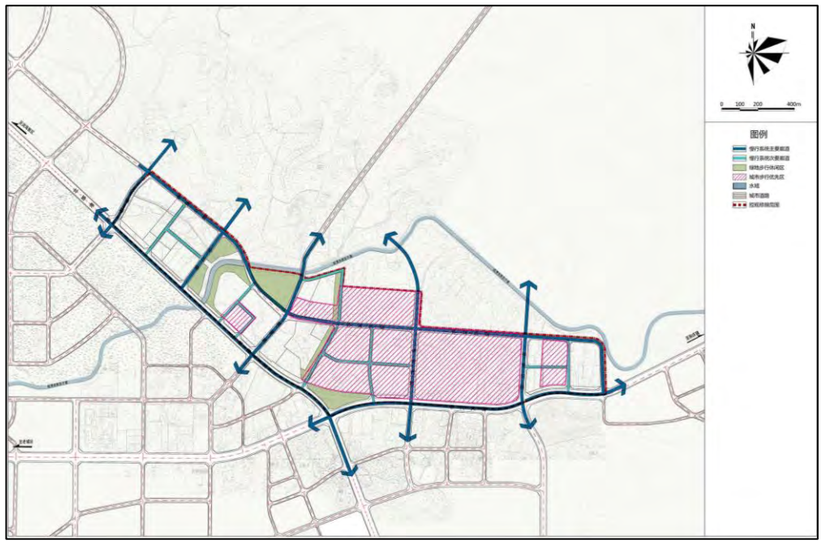


图 10-4 慢行系统规划图

（3）慢行设施

沿慢行道设置休闲座椅等城市家具，营造街道休憩节点，延长居民在街道公共空间的逗留时间，促进邻里交往；提供共享单车等慢行服务设施，满足骑行通勤、骑行健身与休闲等低碳出行的需求；道路交叉口在主要冲突路段设置人行天桥或过街地道，于公交换乘点设置自行车停车带。

10.5 公共交通系统规划

以绿色环保、公交优先、高起点、高标准的原则，参考省会城市海口市现状每万人拥有量公交车为 17 台的标准，综合考虑省运会期间公交出行需求，争取在控规修编范围内实现每万人拥有量公交车为 17 台（见图 10-5）。

控规修编范围内人口约 3.00 万，根据每万人拥有量公交车为 17 台的标准，控规修编范围内规划公交车台数为 51 台，按照 110 平方米/辆公交车估算公交场站面积，共计需要 5610 平方米的公交场站。控规修编范围内规划交通场站用地为 32859 平方米，共有 3 处。其中，1 处为独立占地的公交场站用地，面积为 6555.82 平方米；2 处为公交场站和社会停车场合建，面积为 26303.06 平方米。实际服务于控规修编范围的公交场站面积至少为 6555.82 平方米，满足规划标准。

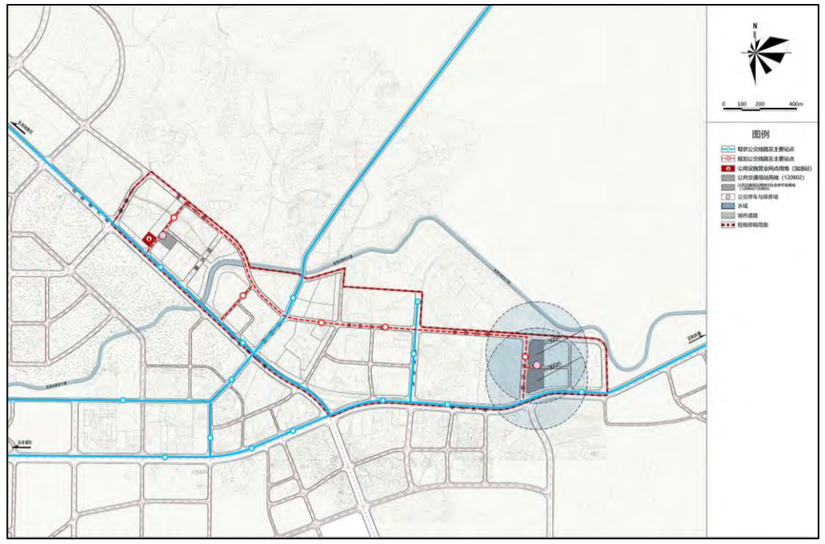


图 10-5 公交系统规划图

11 景观系统规划

11.1 规划原则

规划依托现状良好的自然景观条件，以建设现代化生态山水城区为目标，高水平建设城市绿地系统和景观系统规划原则如下：

（1） 优化整体格局原则

以链接城市山水为前提，搭接儋州蓝绿骨架，注重形成“显山露水、城市环境与自然景观相互渗透”的空间格局。

（2） 生态性统筹原则

构建以松涛东干渠为主脉延展的生态绿网，充分考虑绿地与水系结合，形成连续的滨水绿地系统。

（3） 均衡性布局原则

落实总体规划确定的绿地指标体系，落实市区级综合公园、专类公园等大型绿地，进一步完善居住区公园、小区游园等为居民日常休憩服务的小型绿地，形成层级与空间分布均衡、使用便利的绿地系统。

11.2 绿地系统

（1） 总体结构

规划结合自然的山水格局，核心滨水要素为生态背景、以带状的滨水绿地、条状或点状的居住绿地以及道路绿带和道路周边绿带连接滨水资源和公共建筑，形成“一轴带、多廊道”的绿地总体结构。

一轴带：由松涛东干渠引领的滨水绿带。

多廊道：利用松涛东干渠核心滨水绿带进行南北两侧延展渗透到各个居住组团内部，打造成居住生活区中的生态廊道。

（2） 绿地规划

规划区内绿地与开敞空间用地由城市级绿地、防护绿地和居住区级绿地组成，占地面积 14.98 公顷，占城市建设用地 9.86%，人均绿地与开敞空间用地面积 4.99 平方米。其中，城市级绿地用地面积 7.27 公顷，占城市建设用地 4.79%；居住区级绿地面积 4.33 公顷，占城市建设用地 2.85%；防护绿地用地面积 3.38 公顷，占城市建设用地 2.23%。（见图 11-1）

图 11-1 绿地系统规划图

① 城市级绿地

沿松涛东干渠结合商业服务布局 3 处滨水城市级公园，分别为 A-01-15、A-02-01、A-02-04 地块，未来可兼顾文化休闲、体育设施、滨水娱乐等公共活动需求。

② 居住区级绿地

规划在靠近居住生活区设置居住区级绿地共 3 处，分别为 A-03-01、A-04-06、A-04-10 地块，以休憩、集会功能为主，

满足居民的公共活动需求。

③ 防护绿地

防护绿地沿北部湾大道和中兴大街两侧布局，分别为 A-01-05、A-01-11、A-01-12、A-02-02、A-02-05、A-02-07、A-04-04、A-04-12、A-06-05、A-06-07 地块。防护绿地以功能性为主，形成绿色隔离屏障，不宜在防护绿地中布置活动设施和活动场地。

11.3 景观界面

（1）景观界面

规划景观界面划分两大类型，分别为以松涛东干渠为依托的滨水景观界面，一场两馆及商住配套的商体活力界面以及居住界面。

① 滨水景观界面

以开放式自然生态为前提突出滨水特征，打造以人为本，连续的亲水性界面

严控滨水开发，考虑到滨水开发面临的景观视廊要求的特殊性，对滨水建筑体块、高度、功能等要素重点把控。

层级式划分，滨水界面的塑造将划分层级，由岸线向外延伸，空间呈现出一种由低到高层层递进的空间关系。

强调功能多元融合，结合不同区域人的活力需求构建休憩场所、业态体系，强调由外及内的功能递进关系，将自然体验与功能体验融为一体。

② 体育中心界面

可读可辨识的核心门户，精细化的体育场馆设计与场地围合出空间开阔的界面，具有明确的视线导入性。

友好型和品质化，体育西路未来将作为儋州代表性街道，融入体育、娱乐、商业等多元功能，塑造尺度宜人的步行界面，规划范围内体育中心段，未来举行大型体育赛事外，日常也为居民提供运动休闲场所。

③ 商务中心界面

对标国内外高端商务片区：秉承打造海西总部的目标，以集中布局高层建筑为主，是规划范围中视线高点

灵活多元化，以创新性智慧型为理念，多样化建筑群围合出灵活的商务办公空间，打造综合性集群式商务界面

④ 居住生活界面

服务型活力社区，核心居住界面由社区中线性开敞空间展开，两侧布局社区邻里中心，社区活动中心、幼儿园等社区服务设施，是社区中连续的服务型界面。

（2）节点与标志

在总体景观格局的指导下，在城市重要地段和人流车流的主要来源方向形成空间和景观节点，包括城市门户节点、标志性建筑群、地标，形成城市意向焦点，并以强化景观格局中的“轴”“带”关系。这些节点区域与标志建筑是规划管理的重点，应注重其景观形象，本次控规修编范围内将体育中心作为城市门户节点。

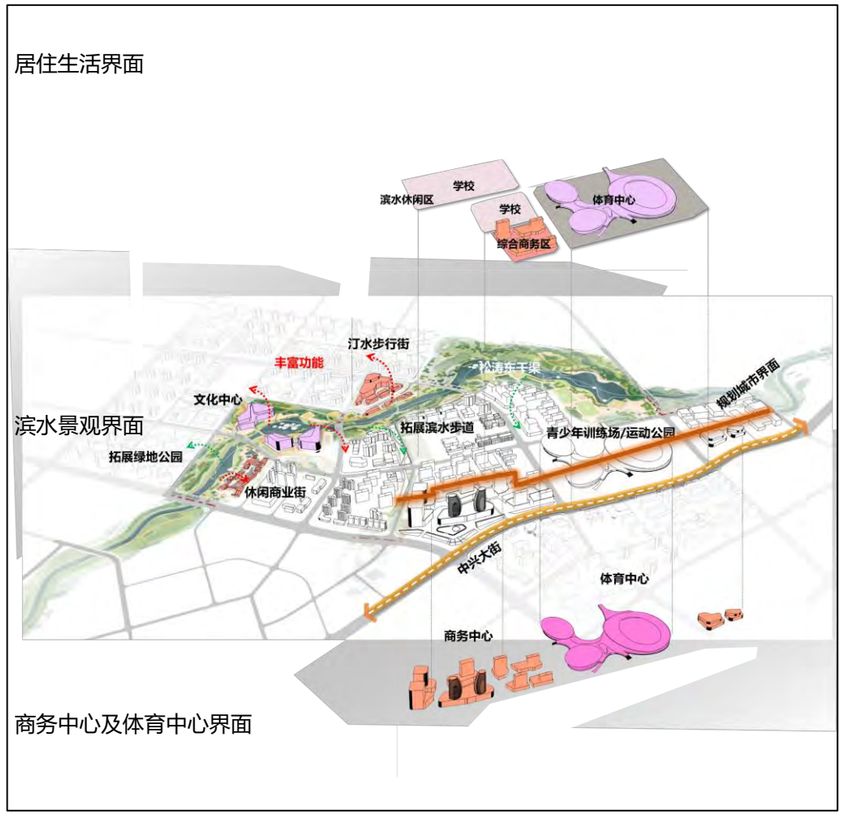


图 11-2 景观界面图

12 四线控制

为了保证城市整体不会因为局部开发的调整而受到根本性的影响，把对城市系统具有重要作用的道路、绿地、水系、市政以及具有保护意义的重要的历史建筑或街区纳入“红线、黄线、蓝线、绿线和紫线”管理（本控规修编范围内没有紫线），五线控制是规划总体控制的基础，以政府为主导建设（见图 12-1）。

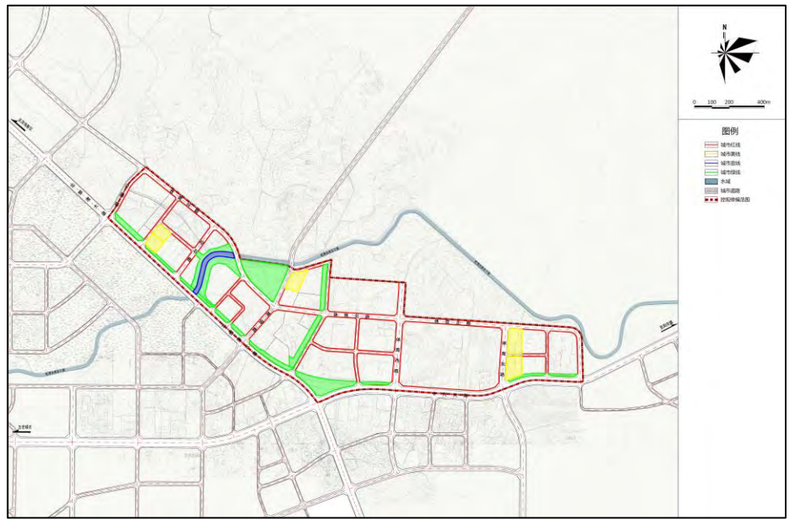


图 12-1 四线控制图

12.1 控制依据

《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）

《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）

《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）

12.2 红线控制

控制范围：

城市红线即城市道路控制线，是指城市规划地段内依法规划建设的城市道路两侧边界控制线。本规划涉及道路红线包括：

主干路红线控制：中兴大街（60 米）、北部湾大道（50 米）、公园路（40 米）、体育西路（40 米）、体育东路（外环段）（40 米）；

次干路红线控制：经五路（30 米）、体育东路（30 米）、体育北路（30 米）、美迎路（30 米）；

支路红线控制：15～18 米

控制要求：

涉及道路规划红线的新增、废止，道路等级、道路系统走向的重大调整，必须通过调整规划，按规划审批程序报规划主管部门审批；不涉及改变道路系统、道路等级、走向的道路规划红线局部调整，可结合规划编制或项目建设工程规划设计方案，报原规划批准部门审批。

12.3 黄线控制

控制范围：

规划区“黄线”包括市政公用设施用地范围线、交通设施用地范围线。

本规划涉及到黄线范围有停车场、公交场站和供电厂，占地共 5.04 公顷

控制要求：

该范围内原则上不得进行与之不相关的其它建设，以保证市政设施的正常运行，同时应满足市政设施的有关规范

要求。

12.4 蓝线控制

控制范围：

城市蓝线指规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

本规划涉及蓝线控制的松涛水库东干渠，规划确定松涛东干渠蓝线为堤坝外脚线。规划区范围内蓝线控制范围面积为 1.20 公顷。

控制要求：

城市蓝线范围内禁止下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其他对城市水系保护构成破坏的活动。蓝线用地严格按照《城市蓝线管理办法》进行控制，水系应严格按照国家及地区有关河道管理和防洪的法规进行控制。

12.5 绿线控制

控制范围：

城市绿线是指城市各类绿地范围的控制线，主要包括城市公共绿地、生产绿地和防护绿地。

本次规划涉及绿线控制的绿地包括公园绿地和防护绿地两种类型，绿线控制范围面积共计 14.98 公顷。

控制要求：

城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。绿地的位置、数量、使用性质、边界应严格按照《城市绿线管理办法》进行控制，保证向公众开放。

13 开发控制

13.1 地块划分

本次规划为了有效衔接城市开发建设。规划地块编号分为片区、街区、地块三级，其中片区用英文字母表示，道路划分的街区由两位罗马数字表示，街坊内部的地块由“-”加罗马数字表示。如 A-01-01 地块表示的就是 A 片区 01 街区 01 号地块。控规修编范围内包括 1 个片区、6 个街区、50 个地块，地块的划分见图 13-1。

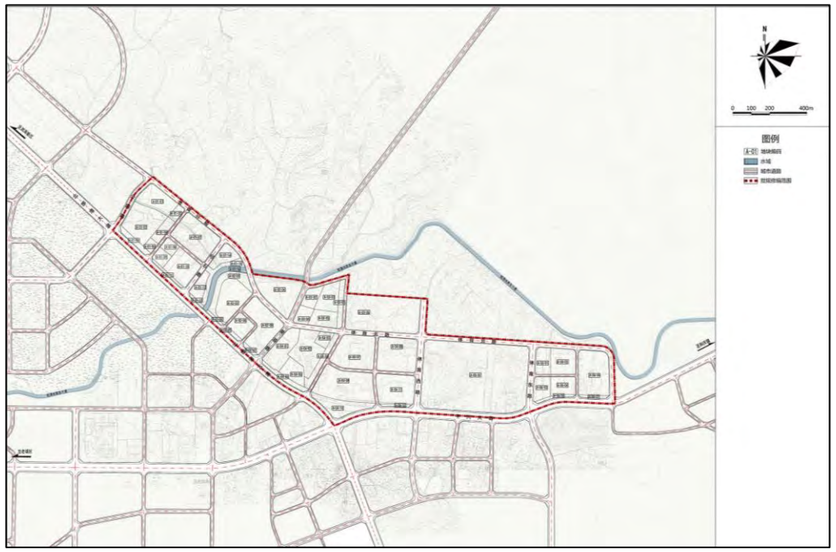


图 13-1 规划管理地块编号图

13.2 控制指标

控制指标分为规定性控制指标和指导性控制指标两类。前者必须遵照执行，后者参照执行。规定性控制指标包括用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、公共配套设施及机动车停车位。指导性控制指标包括建筑限高、主要人行出入方向等指标

（1） 用地性质与用地面积

用地性质主要依据政府批件、规划和现状已建用地性质确定，用地面积为各地块的实际用地面积，与现状地籍面积会有部分出入。

（2） 容积率与建筑面积

规划确定容积率与建筑面积一般依据已批设计要点及规划要求确定；规划现状保留的用地，主要以现状建设状况确定。

（3） 建筑密度和绿地率

这两项指标依据已批设计要点、现状与规划要求综合确定，各类用地用地建筑密度按上限控制、绿地率按下限控制。

13.3 用地兼容性

在开发过程中，如遇现实情况或特殊原因，确需变更土地规划性质时，按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，大类性质严禁变更；中类性质变更必须要有相关分析论证，经专家评审通过和城市规划主管部门核准后方可变更；小类性质变更必须经城市规划主管部门核准。

参考国内先进城镇成熟的管理规定等资料，结合海南省儋州市的实际情况，鼓励规划区内用地合理兼容，并制定规划区土地使用兼容控制。土地使用兼容控制分为禁止兼容、基础性兼容、允许兼容和鼓励兼容四个层级，给规划管理提供一定程度的灵活性。适建范围按照表 13-1 执行。

表 13-1 土地使用兼容性规定表

兼容用地性质 \ 主导用地性质			大类	居住用地		公共管理与公共服务用地					商业服务业设施用地				道路与交通设施用地		
			中类	二类居住用地		行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	商业用地		商务用地	娱乐康体用地	城市道路用地	交通场站用地	
			小类	二类住宅用地	服务设施用地	行政办公用地	文化活动用地	中小学用地	体育训练用地	卫生防疫用地	零售商业用地	旅馆用地	商务用地	娱乐康体用地	城市道路用地	公共交通场站用地	社会停车场用地
大类	中类	小类	类别														
			代码	R21	R22	A1	A22	A33	A41	A52	B11	B14	B2	B3	S1	S41	S42
居住用地	二类居住用地	二类住宅用地	R21	—	×	×	×	×	×	×	●	●	▲	▲	×	×	×
		服务设施用地	R22	×	—	×	▲	×	×	×	▲	▲	×	×	×	×	▲
公共管理与公共服务用地	行政办公用地	行政办公用地	A1	▲	◎	—	×	×	▲	×	▲	▲	▲	▲	×	▲	▲
	文化设施用地	文化活动用地	A22	▲	◎	●	—	×	▲	×	◎	◎	◎	◎	×	▲	▲
	教育科研用地	中小学用地	A33	▲	▲	×	×	—	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	体育用地	体育训练用地	A41	▲	◎	▲	▲	×	—	×	◎	◎	◎	◎	×	×	×
	医疗卫生用地	卫生防疫用地	A52	×	×	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×	×	×
商业服务业设施用地	商业用地	零售商业用地	B11	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	—	◎	●	●	×	◎	▲
		旅馆用地	B14	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	◎	—	◎	◎	×	◎	▲
	商务用地	商务用地	B2	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	●	◎	—	◎	×	×	×
	娱乐康体用地	娱乐康体用地	B3	▲	◎	◎	◎	×	▲	×	◎	◎	◎	—	×	▲	▲
道路与交通设施用地	城市道路用地	城市道路用地	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	●	●
	交通场站用地	公共交通场站用地	S41	×	×	×	×	×	▲	×	▲	▲	×	▲	×	—	●
		社会停车场用地	S42	×	×	×	▲	×	▲	×	◎	◎	◎	◎	×	●	—

说明：1、×禁止兼容；▲兼容比例不超过 10%；◎兼容比例不超过 30%；●兼容比例不超过 50%；2．兼容的比例是指兼容类的建筑面积与该项目计入容积率的建筑面积的比例；3．本表所涉及的规划管理按相关管理办法执行；4．本表未涉及的规划用地性质不得自动兼容；5．兼容比例超过 50%时，地块其它规划控制指标仍按原规划控制指标执行。

13.4 开发强度

规划开发强度主要分为以下三类：

①规划“现状保留”的用地，容积率主要依据现状建设状况确定；

②已有政府批件的用地，以原批准容积率为准；

③新规划用地，容积率综合考虑片区发展目标、功能定位、土地集约利用的要求，结合地块规模、城市交通承载力、城市景观、居住人口容量、公共设施配套等多方面因素来确定。

根据以上思路，将本片区各地块的开发建设强度分为五个等级进行控制：

——低强度建设区：容积率低于 0.5，主要为体育用地、交通运输用地以及绿地与开敞空间用地；

——中强度建设Ⅰ区：容积率 0.5~1.5 的地块，主要是商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地以及公用设施用地；

——中强度建设Ⅱ区：容积率 1.5～2.5 的地块，主要为二类城镇住宅用地；

——高强度建设Ⅰ区：容积率控制在 2.5～4.0 之间，为体育中心西侧的一处二类城镇住宅和商业混合用地；

开发强度控制图见图 13-2。

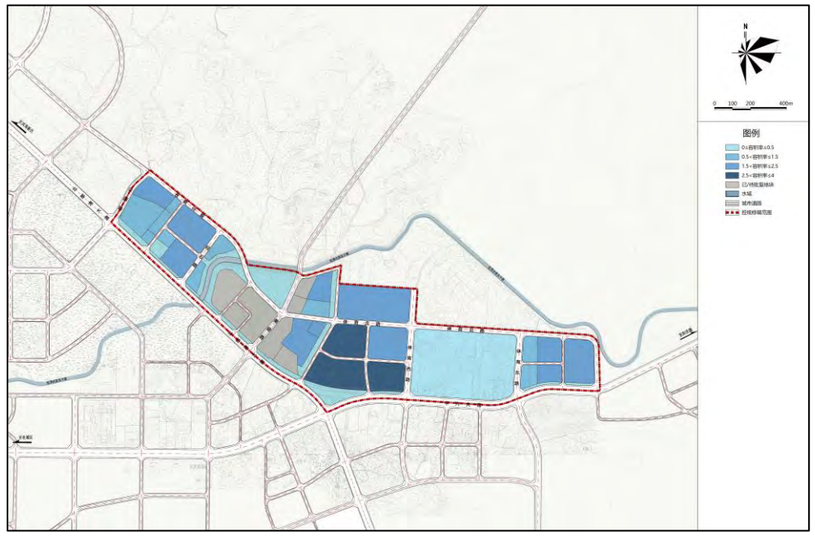


图 13-2 开发强度控制图

13.5 空间控制

地块空间控制要素包括地区空间组织、建筑形体控制、地块出入口三大类：

（1） 地区空间组织

明确规划地段内部与周边地区的空间布局关系，即平面上的路径、地标及景观轴线、视线通廊等景观空间的组织关系。

（2） 建筑形体控制

主要通过对建筑外界面的限定来实现，控制要素包括建筑退线、建筑贴线、建筑高度和建筑间距控制。

① 建筑退线

本规划范围中对建设项目依据《海口市城市规划管理技术规定》进行建筑后退的控制，分建筑后退城市道路红线、后退该项目的用地边界线两种情况控制，见表 13-2 建筑退让规划道路红线最小距离(米)和表 13-3 建筑退让用地边界最小距离(米)，在规范基础上再细分一级和二级建筑退线。

一级建筑退线：控制裙房及低层建筑的范围。

二级建筑退线：控制塔楼及高层建筑的范围。

表 13-2 建筑退让规划道路红线最小距离(米)

规划道路红线宽度（L）		主干道		次干道	支路	小区路
		L>60	60≥L>40	40≥L>24	24≥L>12	L≤12
居住建筑	低层住宅	12	10	8	6	4
	多层住宅	15	12	10	8	5
	中高层住宅	18	15	12	10	7
	高层住宅	20	18	15	12	7
非居住建筑	H<24	15	15	10	8	6
	24≤H≤50	18	18	12	10	8
	H>50	20	20	15	12	10

表 13-3 建筑退让用地边界最小距离(米)

规划道路红线宽度（L）		退让距离	
		主要朝向	次要朝向
居住建筑	低层住宅	0.6H 且最小退让距离≥6M	0.25H 且最小退让距离≥4M
	多层住宅	0.5H 且最小退让距离≥9M	0.25H 且最小退让距离≥6M
	中高层住宅	0.5H 且最小退让距离≥12M	0.25H 且最小退让距离≥8M
	高层住宅	0.35H 且最小退让距离≥15M	0.25H 且最小退让距离≥10M
非居住建筑	H<24	0.15H 且最小退让距离≥6M	
	24≤H≤50	0.15H 且最小退让距离≥9M	
	H>50	0.15H 且最小退让距离≥12M	

② 建筑贴线：

通过建筑贴线营造公共开放空间或街道的围合感。一级贴线为裙房贴线，二级贴线为塔楼贴线。为了营造围合感强、尺度宜人的街道空间，规划采用“道路红线宽、建筑后退线窄”的原则控制建筑退距。

③ 建筑高度：

考虑已批项目情况，本规划确定松涛干渠周边的地块建筑以低层、多层为主，松涛干渠西侧和体育中心周边地块建筑较高，建筑高度大多控制在 80m 以内，局部建筑可以上浮到 120 米。

- 建筑高度≈0，主要指防护绿地。
- 0m＜建筑高度≤15m：主要指公园绿地、防护绿地、公共管理与公共服务用地，以及交通场站用地。
- 15m＜建筑高度≤24m：主要指商业服务业用地。

• 24m＜建筑高度≤60m：主要指部分城镇住宅用地、城镇住宅和商业混合用地、体育场馆用地、公用设施用地及交通场站用地。

• 60m＜建筑高度≤80m：主要指部分城镇住宅用地、城镇住宅和商业混合用地。

• 建筑高度＞100m：主要指体育中心西侧的一处城镇住宅和商业混合用地。

④ 建筑间距：

建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间最小的垂直距离，坡度大于 45 度的坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋檐口线在地面上的垂直投影至被遮挡建筑的外墙面之间的最小垂直距离。

中心区内建筑间距应保持宜人的尺度，沿街建筑应保持连续的空间界面，街廓空间宜采用 1/2～1/3 的宽高比。

建筑间距具体参照《海口市城市规划管理技术规定》（2015）。

（3） 出入口方位

出入口位置的确定须满足以下要求：

① 机动车出入口距离主要道路交叉口不得小于 70m（距离次要道路交叉口根据具体情况控制，一般情况下不小于 50m），且出入口相互间距（包括非机动车入口和机动车出入口）在主干道上不得小于 10m，在次干道上不得小于 7m，否则只允许右转。

② 大人流量公建如影剧院、综合活动中心等布置在次干路交叉口附近时，须采取措施使人流、车流出入口距交叉口不小于 80m。

14 市政工程规划

14.1 给水工程规划

（1） 概况

规划编制范围内现状用水由区外那大新自来水厂统一供应，现状供水规模约 7 万立方米/日。规划编制范围位于供水系统末端，主干管网系统不完善，现状供水管道多呈枝状，供水安全性较低、管网漏失率高。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

《室外给水设计标准》（GB50013-2018）

《海口市城市规划管理技术规定》

（3） 规划原则

① 保护环境和节约用水。

② 充分利用现状：结合现状给水厂站和给水管道进行规划，充分利用现有给水设施，节约工程投资。

③ 适度超前：给水厂站及管道规划应适度超前，为城市的发展留有一定的发展空间。

④ 区域协调：与上层次规划、专项规划相协调，给水设施与周边相邻区域合理衔接，并协调一致。

（4） 用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），结合规划编制范围和儋州市城市居民用水的实际情况，采用“单位用地用水量指标法”进行用水量预测。规划编制范围内用水包括居民生活用水、公共建筑用水、工业用水和市政绿化用水等。用水分类指标选取见表 14-1。未预见用水量按最高日用水量的 10%计算。

表 14-1 用水分类指标一览表

用地代码	用地性质	用水量指标 （立方米/公顷.天）
R	居住用地	90
A1	行政办公用地	100
A2	文化设施用地	100
A3	教育科研用地	100

用地代码	用地性质	用水量指标 （立方米/公顷.天）
A4	体育用地	50
B1	商业用地	200
B2	商务用地	120
S1	城市道路用地	20
S4	交通场站用地	50
U	公用设施用地	25
G	绿地与广场用地	20

预测规划编制范围内最高日用水量为 1.12 万立方米/日，日变化系数取 1.3，时变化系数取 1.4，则管道总设计流量为 182 升/秒。消防用水量：根据规划编制范围内人口规模，取同一时间火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 45 升/秒。

（5） 水源

根据《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》，规划编制范围内用水由那大新自来水厂统一供应，那大新水厂位于南丰镇那麻村，现状供水规模 7 万立方米/日，近期规模 10 万立方米/日，远期规模 20 万立方米/日。

（6） 给水系统

依据《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》，规划编制范围内近期用水由那大新自来水厂统一供应，规划编制范围内市政给水管道与市区给水管网连通，成为市区供水管网的一部分。为保证供水的可靠性，规划编制范围内给水压力以满足多层建筑直接供水为主，供水水压宜满足用户接管点处服务水头 28 米的要求，如局部给水压力不能满足要求时，可设置局部的加压泵站，或者结合单体设计增设加压泵站。在给水管网节点处及每隔 500-1000 米设阀门井，在干管起降点应设排气阀，在输水管线低洼处应设置泄水阀（见图 14-2）。

给水系统布置形式：采用统一给水系统的布置形式，即生活、生产和消防等用水都由同一管网供给。

给水管网的布置形式：规划编制范围内给水管网采用环状管网布置，以确保区内供水安全。规划保留中兴大街、北部湾大道等 DN300-DN500 现状给水管道，沿规划区其他道路布置 DN200-2DN600 的规划给水管道，并相互成环，以提高供水的安全可靠性。

敷设方式：给水干管均埋地敷设（规划道路的人行道侧），埋深不小于 0.70 米；平行的干管间距为 500-800 米，连通管间距 800-1000 米；主干管布置在道路两侧现有建筑较多、干管集中的地区，以便近期改造和提高管道利用率；给水管穿越车行道、通过桥梁时敷设套管。

较宽大道两侧皆设置消火栓，其余路段在城镇给水管道所在侧设消火栓。

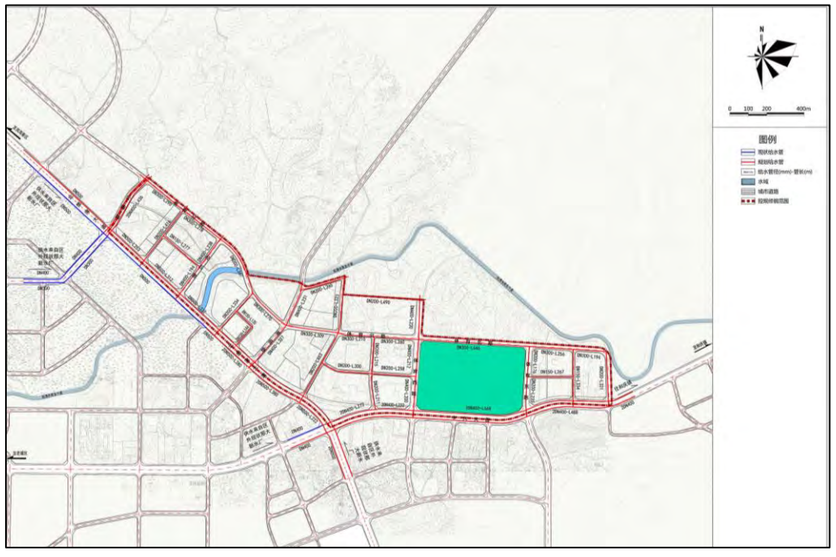


图 14-1 给水工程规划图

14.2 污水工程规划

（1） 概况

规划编制范围内现状无污水处理厂，现状污水通过管道收集后，排往区外的城北污水厂（儋州市污水处理二厂）。城北污水厂现状规模约 2.6 万立方米/日。规划编制范围内中兴大街、北部湾大道等主干道已基本建成污水管道，但污水收集系统不完善，部分区域污水缺乏出路。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

《城市排水工程规划规范（GB50318-2017）》

《室外排水设计标准（GB 50014-2021）》

《海口市城市规划管理技术规定》

（3） 规划原则

① 规划区域内排水应采用雨、污分流体制，各自形成独立系统，污水集中起来得到有效处理后排放。

② 坚持加强管理、达标排放的基本原则。

③ 积极综合治理城市污水，合理确定污水处理厂及出水口位置，水源保护区内禁止建设有污染的工业。

（4） 排水体制

新建小区及道路采用雨、污完全分流排水体制。对于已建合流制排水区域，近期难以改造为分流制的建成区，应进行截流式合流制改造，并结合片区建设逐步改造成雨、污完全分流制。

（5） 污水量预测

根据《城市排水工程规划规范（GB50318-2017）》，依据规划用水量预测规划编制范围内污水量。规划编制范围内污水排放系数取 0.85，地下水渗入量按 15%考虑。预测规划编制范围内平均日污水量 0.84 万立方米/日，总变化系数取 K_z＝1.46。污水管道总设计流量为 142 升/秒。

（6） 污水系统

规划编制范围内污水收集排放分为两个部分。其中，规划编制范围内西侧、北侧污水由管道收集，经北部湾大道等污水管道排往区外城北污水处理厂进行处理。规划编制范围内东侧、南侧污水由管道收集，经中兴大街等污水管道排往区外在建城东污水处理厂进行处理（见图 14-2）。

城北污水处理厂（儋州市污水处理二厂）、城东污水处理厂（儋州市污水处理三厂）均位于规划编制范围外。城

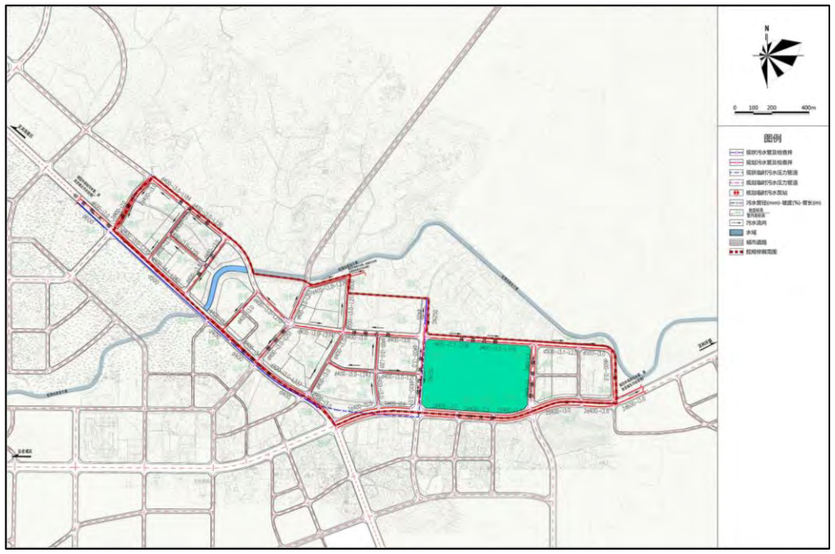


图 14-2 污水工程规划图

北污水处理厂现状规模 3.0 万立方米/日，远期规划规模 12.0 万立方米/日。城北污水处理厂采用改良型氧化沟处理工艺+高效沉淀池+纤维滤布滤池+次氯酸钠消毒，出水执行一级 A 标准。城东污水处理厂设计规模 3.0 万立方米/日，出水执行一级 A 标准，目前正开展前期工作。

规划保留中兴大街、北部湾大道等 d300-d500 现状污水管，在其他道路按雨污分流制布置 d400-d800 污水管，形成完善的污水收集系统。主干管宜用钢筋混凝土管，位于机动车道下的污水管渠埋深不宜低于 0.70 米。

14.3 雨水工程规划

（1） 概况

规划编制范围内现状大部分区域为分流制排水系统，局部地区存在雨污水合流、雨水自然散排等情况，易排入引水干渠，污染水源水质。现状管渠设计标准较低，排水能力不足；局部雨水管渠缺失。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）

《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）

《城镇内涝防治技术规范》（GB 51222-2017）

《海口市城市规划管理技术规定》

（3） 规划原则

① 规划区域内排水应采用雨、污分流体制，各自形成独立系统，污水集中起来得到有效处理后排放。

② 规划雨水管渠系统采用高水高排、低水低排的方式，就近排入规划区周边水体。

③ 尽量采用重力流排水管渠系统，当存在低洼地区排水困难时考虑设置排水泵站，及时排除涝水。

（4） 雨水量计算

根据《室外排水设计标准》（GB 50014-2021）、《城镇内涝防治技术规范》（GB51222-2017）及《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》，确定规划编制范围内雨水管渠设计重现期标准为 2 年一遇，内涝防治标准为 20 年一遇。地面积水设计标准为居民住宅和工商业建筑物的底层不进水、道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。规划编制范围内雨水暴雨强度公式按上位规划采用海口市暴雨强度公式：

$$q=2338(1+0.4\lg P)/(t_1+2t_2+9)^{0.65}$$

式中：q——设计暴雨强度（升/秒·公顷）；

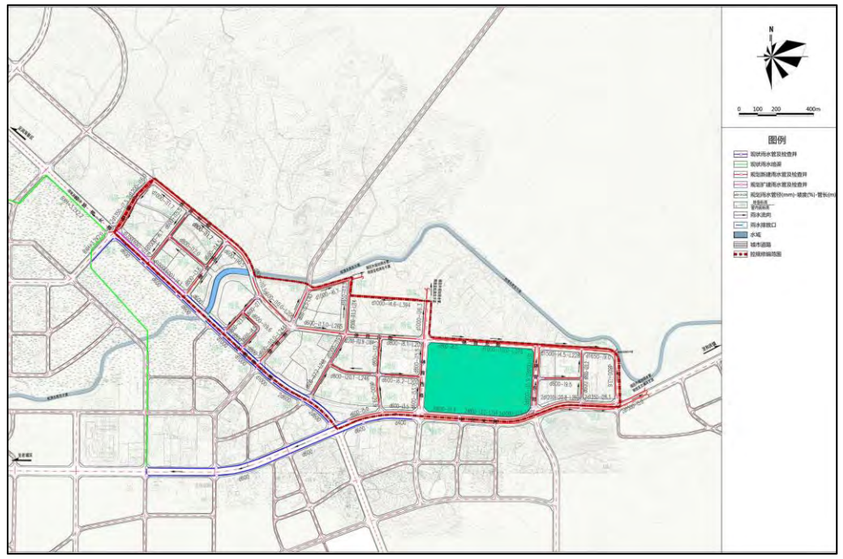


图 14-3 雨水工程规划图

P——设计重现期（a），取 P=2 年；

t——降雨历时（分钟），$t=t_1+t_2$，t_1 为地面集水时间（分钟），取值 5-15 分钟；t_2 为管内雨水流行时间（分钟）。

雨水流量计算公式：Q=Ψ·q·F

式中：Ψ——径流系数，Ψ 值取 0.3--0.8，具体情况根据集雨区地表和地形情况而定；

F——汇水面积，单位：公顷；

q——暴雨强度，单位：升 / 秒·公顷。

（5） 雨水系统

规划编制范围内雨水管网布局依据地形并结合道路竖向规划，采用高水高排、低水低排方式。规划编制范围内西部雨水经收集后排入规划区外西田河；中部雨水经收集后就近排入松涛东干渠；东部雨水经收集后排入规划区外文澜河支流（见图 14-3）。

保留规划编制范围内现状雨水管渠，规划沿城市道路顺坡敷设 d600-d2000 雨水管渠，雨水经收集后就近排入外围非水源水体。位于机动车道下的雨水管渠埋深不宜低于 0.70 米。

14.4 电力工程规划

（1） 概况

电源及变配电设施现状：规划区内现状电源主要由规划区内现状 110kV 美扶变电站提供，美扶变电站位于美迎路与松涛干渠交界处东南侧，总占地面积约 1.04 公顷，该站主变容量为 2×50MVA，现状负载偏低。

电力通道现状：规划区内现状 10kV 至 110kV 电力线路有架空线及地下排管两种形式，主要以架空形式为主，其中 220kV 洛基变电站、110kV 军屯变电站至 110kV 美扶变电站的两回 110kV 架空线沿北部湾大道、美迎路架设；35kV 木牌变电站至 110kV 那大变电站的 35kV 架空线从规划区内穿过。现状沿北部湾大道双侧敷设有规格为 12φ150 的电力排管。

现状存在问题：规划区地下电力管网系统不完善；电网建设滞后，10kV 电力线路多数采用架空线方式敷设，不利于电网安全；35kV 高压架空线切割建设用地，有碍于片区的城市景观，也存在一定的安全隐患。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

《城市电力规划规范》GB50293-1999

《城市电力网规划设计导则》Q/GDW156-2006

《海口市城市规划管理技术规定》

（3） 规划原则

① 适度超前：以预测用电负荷为依据，适度超前规划变配电、电力通道等基础设施。

② 集约紧凑：采取先进技术和设备集约布置变配电设施，中压线路采用排管方式集中敷设在地下电力通道内。

③ 区域协调：与上层次规划、专项规划相协调，变配电设施、电力通道与周边相邻区域合理衔接，并协调一致。

（4） 负荷预测

依据本次规划确定的土地利用规模，采用单位建设用地负荷密度法进行负荷预测，单位建设用地电力负荷指标取《城市电力规划规范》规定的中下限值进行计算，各类型用地用电指标见表 13-2 所示：

表 14-2 单位建设用地负荷指标表

城市建设用地类别	单位建设用地负荷指标（kW/hm²）
居住用地（R）	100～400
商业服务业设施用地（B）	400～1200
公共管理与公共服务设施用地（A）	300～800
道路与交通设施用地（S）	15～30
公用设施用地（U）	150～250
绿地与广场用地（G）	10～30

根据负荷指标，并考虑同时系数 0.8 后，预测规划区总负荷约 2.37 万千瓦，片区负荷密度约 1.56 万千瓦/平方公里。

（5） 电力系统规划

① 电源及变配电设施规划

规划区电源主要由现状 110kV 美扶变电站提供，该站主变容量为 2×50MVA，总占地面积约 1.04 公顷，本次规划根据需求将其扩容为 3×50MVA。

② 中压变配电设施规划

为解决 110kV 变电站低压侧出线间隔不足和出线线路过长的问题，本次规划新增 3 座附建式 10kV 开闭所。开闭所设置应体现集约节约用地原则，尽量减少占地，宜结合工业、商业、办公建筑以及地块内公用配套建筑统一建设；单座开闭所的最大转供容量不超过 12000kVA，每座需建筑面积为 150～200 平方米。

③ 高压电力通道改造规划

220kV 洛基变电站、110kV 军屯变电站至 110kV 美扶变电站的现状双回路 110kV 高压架空线局部穿过干渠景观廊道，35kV 木牌变电站至 110kV 那大变电站的 35kV 高压架空线存在切割规划区地块的情况，考虑到与规划区域用地协调及景观要求，本次规划建议将现状高压架空线皆改造为地下电力排管敷设。

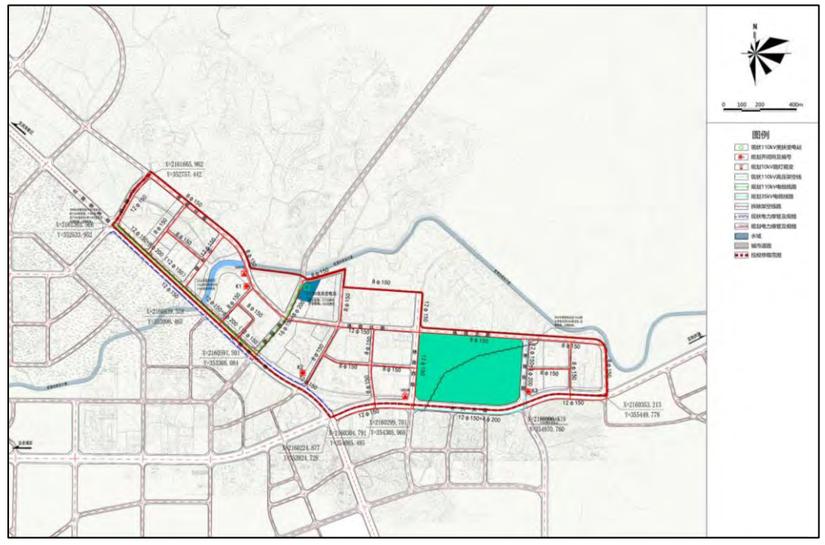


图 14-4 电力工程规划图

110kV 双回路高压架空线改造为规格为 8φ200 的地下电力排管形式，35kV 高压架空线改造为规格为 4φ200 的地下电力排管形式。

④ 电力排管规划

本次规划沿道路东侧或南侧人行道（绿化带）敷设电力排管，规划电力排管规格为：12φ150～16φ150，其中变电站周边电力排管的规格为 16φ150，主干道及开闭所周边电力排管的规格为 12φ150。新建道路应同步建设电力排管。

⑤ 道路照明规划

道路照明的设计原则是安全可靠，技术先进，经济合理，节省能源，维修方便。路灯的布置形式、外观及道路的照度应根据道路的类型及周围建筑风格和景观来确定，主干道的平均照度一般为 15～20LX，次干道为 10～15LX，控制采用光控、时控和手控三种控制方式，电源由专用户外箱式变电站供给。

结合规划路网，区内共规划 2 座箱式变电站，容量为 160 kVA，其容量同时满足公交车站、交通监控等用电需求；箱变的电源由独立 10kV 回路提供，其供电半径一般不大于 800 米。箱变的具体位置可结合道路建设时序、周边箱变情况而适当调整。

电力系统规划见图 14-4。

14.5 通信工程规划

（1） 概况

① 通信设施现状：规划区内无大中型通信设施，通信业务主要通过光节点等小型接入机房接入网络。

② 通信管道现状：规划区内现状通信线路有架空线及通信管道两种形式，主要以架空线为主。现状通信管道主要位于北部湾大道、中兴大街人行道下，管道容量为 1～36 孔。

③ 现状存在问题：规划区内通信主干管网基本建成，但未全程全网且支管缺乏，地下通信管网系统有待进一步完善；规划区缺少通信设施，难以支撑未来通信新业务发展。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

《城市通信工程规划规范（GB/T50853-2013）》

《海口市城市规划管理技术规定》

（3） 规划原则

① 适度超前原则：选取合适指标预测通信业务，并以此为基础，按照“少局址，大容量”通信机楼的组网原则，适

度超前地规划通信设施用地；以广泛使用的光纤为主导传输介质，适度超前地规划通信管道容量。

② 共建共享原则：针对多家通信企业平等竞争的独特格局，所有单独占地的通信设施均需兼顾其它通信企业的需求，所有附设式通信接入网及管道等设施均需共建共享。

③ 通信线路入地敷设原则：所有通信线路均需入地敷设，集中敷设在地下公共通信管道内，统一规划并统一建设网状通信管道系统，满足各种城域网的使用要求。

（4） 通信业务预测

① 电话主线

采用单位用地面积电话主线指标法进行预测，各类用地的预测指标见表 14-3 所示。

表 14-3 固定电话分类用地用户主线预测指标表

城市用地性质	预测指标（线/hm²）
居住用地（R）	90～160
商业服务业设施用地（B）	120～210
公共管理与公共服务设施用地（A）	55～150
道路与交通设施用地（S）	15～50
公用设施用地（U）	20～120

根据上述指标，预测本规划区电话主线用户总数约为 1.79 万线。

② 移动电话用户预测

采用普及率法预测移动电话用户。本次规划将移动电话普及率定为 125％，预测移动电话用户约为 3.75 万户。

③ 宽带数据用户预测

采用普及率法预测宽带数据用户，按电话主线用户总数的 40%考虑，预测宽带用户数约为 0.72 万户。

④ 有线电视用户预测

采用普及率法预测有线电视用户，并考虑 10％的商业、办公等非住宅用户，有线电视用户约为 0.94 万户。

（5） 通信系统规划

① 邮政设施规划

本片区邮政基础设施规划以邮政所为主，邮政所的服务半径不超过 1500 米，为满足用邮需求，本片区规划新增 1 座邮政所，需建筑面积 100～150 平方米，建设方式为附建式，宜附设在便于群众交寄、领取邮件的临街建筑物的首层。

② 电信设施规划

本片区电信基础设施规划以片区汇聚机房为主。

片区汇聚机房主要布置电信固定网、数据通信网、移动通信网、有线电视网等的汇聚设备和传输设备。每座片区

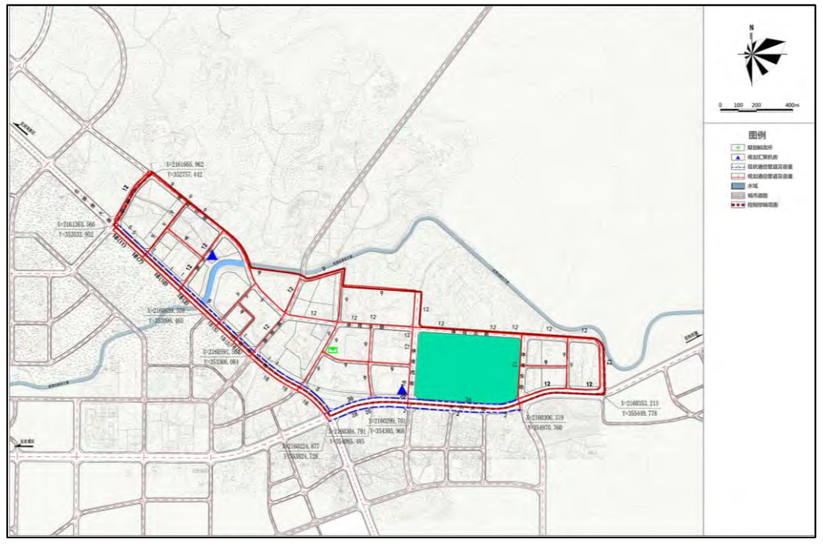


图 14-5 通信工程规划图

汇聚机房约能覆盖 6～12 万综合信息用户数。

结合预测的相关业务，本次规划新增 2 座片区汇聚机房，建设形式为附设式，布置在新建或改造的地块（建筑单体）内，每座汇聚机房需配套建筑面积（层高、荷载、接地等按通信机房标准设置）为 200 平方米。设置机房尽量靠近通信业务中心以及城市道路上的通信管道，并应保持两个方向与道路上通信管道连通。

③ 通信管道规划

为了提升城市景观和提高通信线路的安全性、高效性，区内所有新增通信线路均直接敷设在通信管道内，现状通信架空线路逐步改造到通信管道内敷设。通信管道原则上布置在市政道路西侧或北侧的人行道或绿化带下，管道容量应满足远期所有公共通信网络及信息专网需求。

针对多家运营商平等竞争、通信线路全程全网的独特特点，本次规划在所有城市支路及以上道路均敷设通信管道，规划管道容量为 9～18 孔，新建或改造管道采用塑料管，管孔规格为Φ110mm，或者采用梅花管、栅格管代替Φ110mm 塑料管。

基于通信管道的方便管理及有利于各营运商的公平竞争，建议通信管道统一建设，统一管理、统一维护，实现城市道路各类管线协调发展。

通信工程规划见图 14-5。

14.6 燃气工程规划

（1） 现状概况

气源：现状天然气气源为区外 CNG 储气站，该站位于云月路与中兴大街交汇处南侧，占地面积 13.86 亩，最大供气能力 3000 立方/小时，日供气能力为 7 万立方/日。

管网：现状沿北部湾大道、中兴大街已敷设管径为 DN150-DN90 的燃气中压管道，管道设计压力为 0.4 兆帕。

存在问题：现状区内缺乏必要的燃气供应设施，现在燃气管网敷设位于系统末端，供气安全性可靠性较差。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030）》

《儋州市那大城区地下管网普查项目成果》

《城镇燃气设计规范》（GB50028）

《城镇燃气规划规范》（GB51098）

（3） 规划原则

① 深化落实：结合上层次规划，明确燃气气源、供气方式，落实燃气设施及管廊。

② 区域协调：充分考虑与周边燃气设施、供气管网衔接，以保障本区及周边地区的燃气供应。

③ 合理布局：根据供气需求，结合规划功能定位及用地分布进行规划设施布局。

（4） 气源规划

规划燃气用气种类以管道天然气为主，瓶装液化石油气为辅，管道天然气近期气源来自现状区外 CNG 储气站，远期由区外北侧规划天然气门站供应，液化石油气由区外瓶装液化石油气供应站供应。

（5） 用气量预测

① **供气对象：**区内居民、商业用户

② **规划基础参数**

- 居民天然气用气量指标：2520 兆焦/年·人；
- 天然气低位热值：35.53 兆焦/标准立方米；
- 用气高峰系数：月高峰系数：1.3，日高峰系数：1.2，时高峰系数：2.5；
- 未可预见用气量按总用气量的 5％计算；
- 商业用气量按居民用气量的 40%计算；
- 燃气气化率、管道气化率：100%、75%；

③ **用气量计算**

预测天然气年总用气量为 200 万标准立方米，高峰小时用气 995 标准立方米。液化石油气年总用气量 573 吨，计算平均日用气量 2.4 吨。

（6） 燃气管网系统规划

根据《儋州市城市总体规划（2015-2030）》，规划区天然气管网为中压（A）一级配气系统，管道设计压力为 0.4 兆帕。

规划管网沿市政道路敷设，呈环枝状结合布置，管径为 DN250-DN100，主干管沿北部湾大道、体育西路、公园路、中兴大街等道路成环敷设。管道敷设于道路西、北侧人行道或绿地下，管材为燃气专用 PE 管。

居民供气方式采用柜式调压与楼栋调压相结合的方式，调压计量后低压进户使用，商业用户供气方式根据需要，采用中—中压或中—低压调压计量后进户使用。

燃气工程规划见图 14-6。

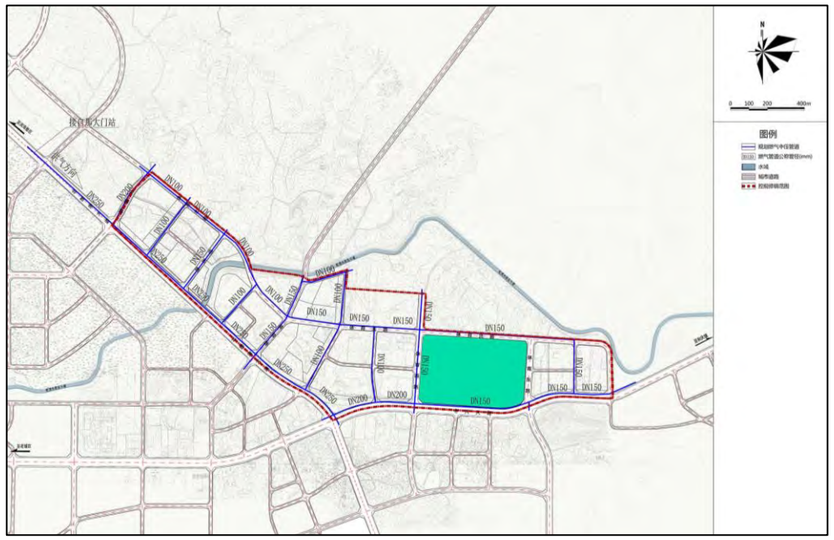


图 14-6 燃气工程规划图

14.7 管线综合规划

（1） 管线综合内容

规划区管线综合需要安排的管线有给水管道、雨水管道、污水管道、电力排管、通信管道、燃气管道等 6 种管线。

行道树、路灯杆均布置在人行道靠近路缘石 1.5 米距离内，在安排其它管位时需与树池保持一定距离，使其不受干扰。

（2） 管线平面综合

根据各种管线性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及各种管线相互之间的安全距离要求，本着压力流避让重力流、易弯曲管线避让不易弯曲管线、临时性管线避让永久性管线、小管线避让大管线、未建成管线避让已建成管线等原则，规划原则上对各种管线安排如下：规划区道路断面有六种型式（40 米、30 米、20 米、15 米）；污水管道一般布置在道路西、北侧机动车或非机动车车道下；给水管道一般布置在道路东、南侧人行道或非机动车车道下；雨水管道一般布置在道路中部机动车车道下或绿化带下；电力电缆管沟一般布置在道路东、南侧人行道下；电信电缆管沟一般布置在道路西、北侧人行道下；燃气管道一般布置在道路西、北侧人行道下。

（3） 管线竖向综合

地下管线相互交叉时应满足各种管线之间的最小净距要求。具体要求见 GB50289-2016《城市工程管线综合规划规范》。

14.8 环卫工程规划

（1） 现状概况

规划区现状垃圾成分以生活垃圾为主。现状采用垃圾车直接收集的方式，统一收运到儋州垃圾填埋场进行无害化处理。

存在问题：“收集-压缩-转运”的生活垃圾收运体系易造成二次污染；环境卫生基础设施数量不足。

（2） 规划依据及参考资料

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T 50337-2018）

（3） 规划原则

① 坚持循环经济理念，实施源头减量，逐步推行垃圾分类收集，推动垃圾无害化、减量化和资源化处置。

② 建立处置有序、配置合理、技术可靠、环保达标、管理高效的垃圾收运处置系统。

③ 近远期结合，合理布局，利用和改造现有环卫设施，完善垃圾收运体系。

（4） 垃圾量预测

参考《儋州市城市总体规划（2015-2030)》，考虑生活垃圾收集处理减量化、资源化和无害化，本片区采用人均生活垃圾指标法，取 1.2 千克/人·日，规划编制范围内人口约 3 万人，垃圾产量为 36 吨/日，年产垃圾 1.31 万吨。

（5） 垃圾收运及处理

采用“居民—垃圾收集点—垃圾转运站—垃圾处理场”的收运路线，逐步推行垃圾分类收集，回收利用，源头减

量。

餐厨垃圾应在源头进行单独分类、收集并密闭运输，与其他生活垃圾统一运往儋州垃圾处理场集中处理，儋州市及周边地区生活垃圾处理工程，位于儋州市那大-东成公路 18 公里处；医疗垃圾运往儋州市医疗废物处理中心进行处理；危险废物交由有资质的单位进行处理和处置。推广建筑垃圾分类收集，建筑垃圾和工程渣土统一收运利用，对建筑渣土垃圾实施从产生到最终处置全过程的控制，进出平衡，减少堆积，将渣土处置与堆山（坡）造景、绿化相结合，最大限度地实现综合利用。

（6） 环卫设施规划

① 垃圾转运站

规划垃圾转运站采用小型机动车收运方式，其服务半径宜为 1 公里，共设 1 座垃圾转运站，位于 A-02-04 地块内。垃圾转运站应建成具有压缩功能的密闭式垃圾转运站，小型垃圾转运站每座用地面积不少于 500 平方米，垃圾转运站与周围建筑物间隔不小于 8 米。

② 垃圾收集站

供居民直接倾倒垃圾的小型垃圾收集站，收集服务半径不大于 200 米，占地面积不小于 40 平方米，由小区配建。逐步实现生活垃圾袋装化收集，远期实现袋装分类收集、密闭化中转运输。

③ 环卫工人休息点

规划按 0.5 座/平方公里设置一座环卫工人休息场所，每处建筑面积 100 平方米左右；共设置 1 座，结合垃圾转运站或公厕设置，位于 A-02-04 地块内。

④ 公厕

各类城市用地公共厕所设置应符合标准要求。规划沿商业区周边道路公厕按间距 300 米布置；生活区周边道路公厕间距 400～600 米，其他区域周边道路公厕间距 600-1200 米。城市商业街区和重要公共建筑如车站、展览馆、公园 、市场、体育场馆等必须配建公厕。规划区共配置 4 座公共厕所。

⑤ 废物箱

设置在道路两侧的废物箱，其间距按道路功能划分：

在人流密集的大型公共设施周边、主要交通枢纽、城市核心功能区、市民活动聚集区等地区的主干路，人流量较大的次干路、人流活动密集的支路，以及沿线土地使用强度较高的快速路辅路设置间距为 30m～100m。

在人流较为密集的的中等规模公共设施周边、城市一般功能区等地区的次干路和支路设置间距为：100m～200m。

在以交通型为主、沿线土地使用强度较低的快速路辅路、主干路，以及城市外围地区、工业区等人流活动较少的各类道路设置间距为 200m～400m。

环卫工程规划见图 14-7。

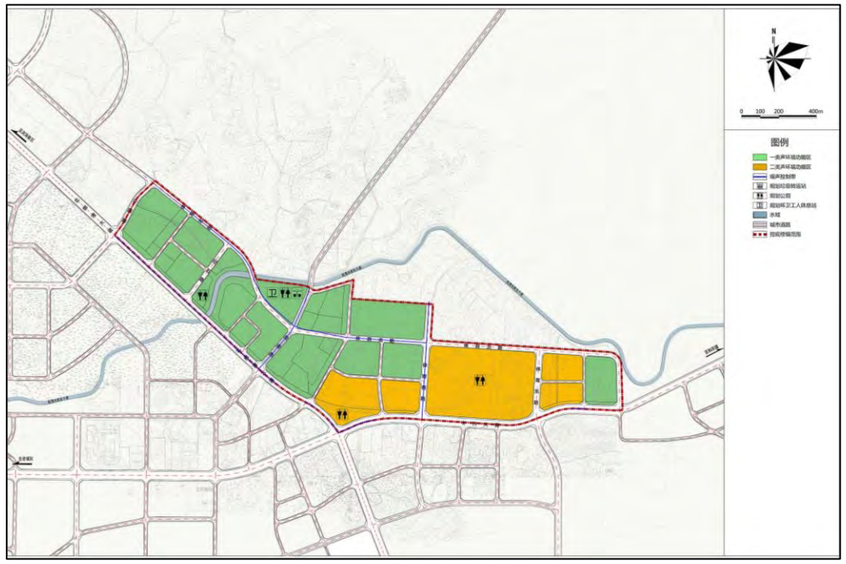


图 14-7 环保环卫工程规划图

14.9 环境保护规划

本次规划结合用地布局规划，共分三大类环境控制功能片区。

规划区执行环境空气质量二级标准，区内水体执行Ⅲ类水环境质量标准。

区内以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能的区域，为 1 类声环境功能区；以商业金融、集市贸易为主要功能的区域，或居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域，为 2 类声环境功能区。交通干道两侧一定距离内的区域为 4a 类声环境功能区，应设置噪声控制带，防止交通噪声对周围环境产生严重影响。

为了正确处理和协调人与环境之间的相互关系，在不断改造自然的同时保护和改善自然环境质量，规划严格执行《中华人民共和国环境保护法》和《海南省环境保护条例》，对水环境、大气环境、噪声环境、固体废弃物严格按有关条例执行。具体环保措施如下：

（1）规划形成网状的绿地系统，塑造宜人环境；

（2）在规划区留出足够的泄洪通道，消除洪涝威胁；

（3）雨污分流，进入污水处理厂处理达标后排放；

（4）生活空间进行分隔，减少噪声、废气对生态环境的破坏。城市生活区噪声控制在昼间 55 分贝以下、夜间 45 分贝以下；

（5）加强道路绿化，减少噪声对人民生活工作的干扰；

（6）保证室内有良好的自然采光、自然通风，室外应有良好的绿化以改善微环境。

14.10 综合防灾规划

（1） 规划依据

《城市综合防灾规划标准》（GB/T51327-2018）

《中国地震烈度表》（GB/T 17742-2015 版）

《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007）

《防灾避难场所设计规范》（GB51143-2015）

《城市消防规划规范》（GB 51080-2015）

《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

《城市防洪规划规范》（GB51079-2016）

《人民防空工程战术技术要求》（2003 国动字第 8 号 ）

《人民防空地下室设计规范》(GB 50038)

《儋州市城市总体规划（2015-2030 年）》（报批稿）

《儋州市北部新区控制性详细规划》2010

《儋州市那大城东片区控制性详细规划》2012

（2） 抗震规划

① 地震设防标准

根据《中国地震烈度表》（GB/T17742）的要求，本区域属地震烈度Ⅶ度设防区。

规划区一般建筑物按Ⅶ度设防，城市生命线工程提高一度设防，对重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价的结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。

② 具体措施

所有新建、扩建和改建的工程必须按照抗震设防要求、《建筑抗震设计规范》和其他有关规定进行设计和施工。

对通信、医疗、消防、公安、工程抢险等单位的原有建筑提高其抗震等级，新建的应分布于受灾程度最低的地方，并保证其便利的交通联系。可能发生严重次生灾害的单位应迁至郊外，远离居民点或住宅区。

在规划区结合体育场、公园、学校、广场及等空旷地的规划与建设，作为避难疏散场地，并可将街头绿地、学校操场、人防工程用作临时疏散场地。人均疏散面积不少于 1.5 平方米。

潜伏断裂带及其周边不宜进行高密度城市建设或布置重要设施。

规划防灾指挥部及备用指挥部内配备完善的指挥通信系统及通信警报系统。

（3） 消防规划

① 消防安全布局

合理确定加油站的位置，并加强消防安全管理，规划区原则上不设置其它易燃易爆化学危险品单位。

新建、扩建、改建的各类建设工程的选址定点、设计、施工必须严格执行国家有关消防技术规范的规定。

合理规划布置广场、公园、绿地等疏散、避难场所，确保规划区消防安全。

② 消防站

按《城市消防规划规范》《城市消防站建设标准》相关标准逐步建立消防站，且与周边区域实行设施共享。消防站布局应满足接警后 5 分钟内能到达辖区边缘的要求，中心城区普通消防站辖区面积一般不应大于 7 平方公里；设在近郊区的普通消防站辖区面积一般不应大于 15 平方公里。

根据《儋州市消防规划》，规划区设置一座一级普通消防站，占地面积 6700 平方米。规划保留儋州市消防训练基地（应急训练中心），占地面积 5 公顷。

③ 消防供水规划

1）室外消防用水量标准

同一时间内的火灾次数 2 次，一次灭火用水量 35L/s，消防灭火时间 2h，消防用水量为 504 立方米。

2）消防水压

中高压消防管网，其管网最不利点的供水压力同给水系统为200KPa（20米水柱）。

3）消防与生活供水管网统一供水系统

城市干道上敷设的给水管道管径不小于150mm，小区内的给水管道管径不小于100mm。

4）消火栓采用统一型号，为地上式，间距120米沿路设置，保护半径为150米，并尽量靠近交叉口。

5）在松涛水库东干渠设置消防取水点，在商业中心区结合城市广场设置公共消防取水池。

④ 消防通道规划

1）规划完善城市道路系统建设，新建设道路应保证消防通道间距不大于150m，消防通道净高、净宽不小于4m。

2）在小区开发建设中，应合理规划小区内部道路系统。

3）加强城市道路交通管理，确保消防车优先通行。

4）利用公园、公共停车场、广场绿地等空地作为避难、疏散场地。

5）危险品运输路线必须从城镇外环路走，不得穿越城市中心区域，并应避开人员密集地带和运输时间应错开车流量高峰期，其车辆必需悬挂标志牌，并严格遵守《海南省易燃易爆化学物品消防安全监督管理办法实施细则》。

（4） 人防规划

① 指导思想

以“长期坚持、平战结合、全面规划、重点建设”为指导，逐步增强城市综合防护能力，促进人防建设与城镇建设有机结合、与地下空间利用相结合，统筹考虑人防总体防护要求与城市防灾的要求。

人防工程的建设规划标准按照《人民防空工程战术技术要求》[（2003）国动字第8号]确定。

② 重要目标防护

城镇重要目标是战争中敌方攻击的重点对象，必须对重要目标进行防护以增强其防护能力。区内重要目标主要包括：生命线系统工程、人口密集区、易燃易爆单位等。

③ 人员掩蔽工程

规划城区人员掩蔽工程按战时人口疏散比例为60%，留城比例为40%，则规划区留城人口1.20万人，人均人防面积1.5平方米计。

为便于战时留城人员就近迅速掩蔽疏散，规划区内所建的各类用途的民用建筑均应按人防有关规定，修建战时可用于防空的地下室；防空地下室应就近分布在居民区的适当位置，居民能在接到防空警报后10分钟内进入防空地下室，每个防空地下室的服务半径一般不大于200米，各地下室与疏散道路、防空指挥所相互连通，形成地下人防工程连网。

人防设施应按《人民防空地下室设计规范》(GB 50038)规定进行建设。人员掩蔽工程的分布要与战时留城人口的分布一致，以结建、分散建设为主，因地质、结构和施工条件限制，不能修建防空地下室的，经人防主管部门审核批准，按规定缴纳易地建设费，由人防主管部门统一组织易地建设。

④ 临战人员疏散

合理布局集散点，加强疏散地建设。人口疏散工作在儋州市人防指挥部统一指挥下进行，各街道成立疏散组，分区、对口进行疏散。

结合道路交通规划布局，战时城区疏散人口分别向外围山间及农村地区转移。

⑤ 防空警报器

人防户外音响警报器在城市噪声中传播半径为 0.6 公里，规划按半径 500m/个的标准设置防空警报器。规划区共需安装人防警报器 3 台，警报器设置高度 20～50 米。

（5） 防洪规划

① 设防标准

规划区防洪标准采用重现期 20 年一遇。

区内松涛水库东干渠现状为水库输水渠，若远期取消原水疏水功能，仅作为水库泄洪河道，需按设防标准建设完善防洪堤，并通过上游水库生态环境保护、水土保持、蓄洪、截洪、分洪等多方面措施来进行综合防治河流洪水。

② 防洪措施

规划在区内松涛水库东干渠两侧留有宽度不小于 20 米的绿化防护带。水系两侧规划的道路与建设用地均高于最高水位 0.5 米以上，河道与两侧道路或建设用地之间采用缓坡过渡，其间配种乔木、灌木与花草，形成景观优美的防洪防潮带，避免建设工程性堤防。

在河道及两侧的行洪滩地范围内，不允许修建永久性建筑物；已经修建的，要予以清理和拆除，以确保水系的通畅，避免洪涝灾害。

（6） 避难疏散规划

① 避难场所

建设综合避难场所，增强应对突发事件的能力。规划结合体育场馆、中学操场、公园绿地、广场设置综合避难场所。规划区综合避难场所分为固定避难场所和紧急避难场所两类。

固定避难场所，结合大型公园、广场和学校设置，共 3 处，服务半径不超过 2 公里。规划固定避难场所人均有效面积不小于 1.5 平方米，每处用地面积不小于 1 公顷。

紧急避难场所，结合绿地设置，共 5 处，服务半径 500 米左右。规划人均有效面积不小于 1.5 平方米，每处用地面积不小于 1000 平方米。

规划区在进行体育场、公园、绿地、广场等规划建设时，必须充分考虑紧急避难的需要，在规划中明确紧急避难场所建设项目，赋予体育场、公园绿地和广场等公共场地避难、避险功能。避难场所与周围易燃建筑等一般地震次生火灾源之间应设置不少于 30 米的防火安全带；距易燃易爆工厂仓库、加油站、储气站等重大次生灾害或爆炸危险源距离不应少于 1000 米。

② 疏散通道

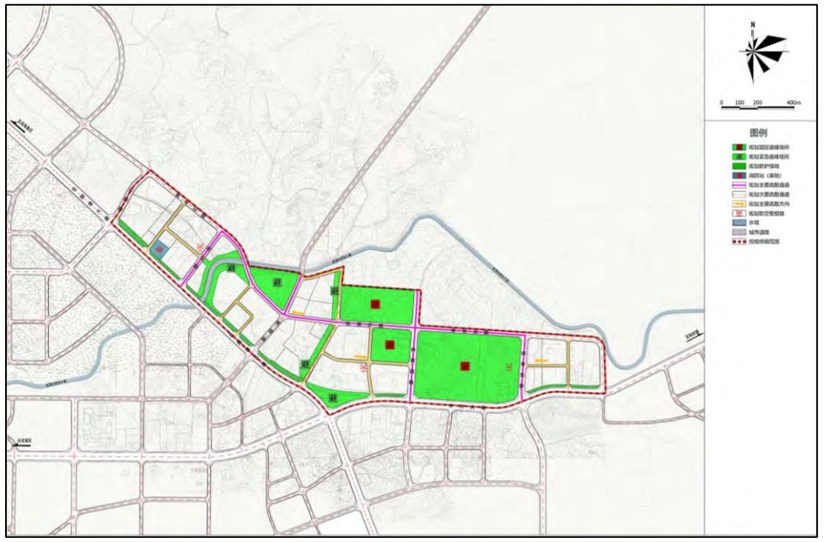


图 14-8 综合防灾规划

规划依托城市主次干道构筑对外应急疏散和区内抢险救援通道系统，保证救援疏散的需要。应急疏散及救援通道分为主要应急疏散通道和次要应急疏散通道。

主要应急疏散及救援通道，主要包括北部湾大道、体育西路、美迎路、中兴大街和体育东路等，承担规划区对外疏散、救援以及接受外界救援或疏散功能，同时联络灾区与非灾区、防灾救灾指挥中心、固定避难场所、医疗救护中心及城市边缘的大型外援集散中心等主要防救据点。

次要应急疏散及救援通道，主要包括城市主次干道，承担各防灾分区之间、防灾救灾指挥分中心、避难场所、医疗急救中心、其他大型救援中心之间的相互联系包括疏散、救援功能。

以城市对外交通干道为救灾干道，保证两侧建筑物倒塌堆积后道路的有效宽度不小于 15 米；以城市主干道为疏散主干道，保证有效宽度不小于 7 米；以城市次干道作为疏散次干道，保证有效宽度不小于 4 米。

综合防灾规划见图 14-8。

15 规划实施建议

本规划范围的建设管理应坚持“统一规划、因地制宜、综合开发、配套建设”的原则，充分发挥城市规划在协调和指导城市发展中的作用，对各项建设布局、土地选择和开发经营活动进行合理引导和调控，确保城市规划的顺利实施。

15.1 规划法制建设措施

（1） 加强城市规划法制建设，完善城市规划立法工作

贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》，充分发挥人民代表大会的立法、检查、监督作用，逐步健全与完善规划的地方法规体系和规章建设，强化规划的法制职能，并根据城市总体规划的各项规定和要求，进一步制定相应的实施细则和技术规范，考虑相关规划成果，结合本次控规，依法进行规划范围的城市规划管理。

（2） 加强规划立法宣传，增强规划意识

加强城市规划和有关法规的宣传，增强全市人民的城市规划意识，使全市人民了解城市规划在各项建设中的龙头地位和重要的领导作用，增强全市人民规划好、建设好、管理好城市的荣誉感和使命感，提高遵守城市规划和有关法规的自觉性，积极参与和支持城市的规划管理。

15.2 规划行政管理措施

儋州市规划管理局应加强对规划统一管理的力度，集中城市规划管理审批权，建立完善的规划管理体系。制定并落实各层次规划的实施措施，严格实行对违反规划行为的处罚规定，维护规划的权威性和严肃性，使规划范围的建设严格按照规划有序进行实施、管理与监督。

规划管理工作涉及到各行各业和公众利益，技术性和政策性很强；同时，规划实施也是个历史的过程。因此，实施规划不能脱离实际，要坚持积极而为，量力而行，稳中求进。在规划范围建设中应注重环境保护，并加快基础设施建设，使规划范围的城市建设积极健康地向前发展。

城市规划的调控作用是综合的、全面的，而调控的主要对象是城市土地的使用。应该统筹安排城市各类用地及空间资源，综合部署各项建设。在规划范围的城市建设中，应严格执行相关规划，合理安排布局，使工程选址按规划、按步骤科学地进行。认真把好规划审批关，严格执行“一书两证”制度，把“一书两证”纳入建设程序，按法定程序办理，明确规划和土地管理各自的职责、规定。

实施城市规划应严格依法行政、依法治城，对违反规划的行为必须严肃认真地进行纠正，严肃查处各种违法行为。将《城乡规划法》的执法检查形成制度，对严重破坏规划范围规划布局和环境的违法占地和违法建设项目，该

撤销的要坚决撤销，该拆除的要坚决拆除；对滥占、闲置城市用地的依照《城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》的规定查处。与此同时，应经常进行规划检查，对违法建设做到早发现、早制止，将其在萌芽状态消灭。

加强规划领导是实施规划的保证，建议成立规划范围城市规划领导小组，在规划的实施过程中的重大问题，应交由规划领导小组讨论，集体决定，从而使规划范围的城市规划管理工作有条不紊的进行。

15.3 规划经济保障措施

政府应加强财政投入，近期阶段，集中全力推动规划范围的开发建设。一方面，应在现有资金保障的基础上，拓宽城市建设资金渠道，采取不同的经济政策，引导各类项目按本规划实施。另一方面，对于本规划中提及、政府鼓励的开发建设项目，可采取一定的优惠政策，促进其实施；对于其它建设项目，则可不实施优惠政策或采取必要的限制政策。同时，应强化基础设施建设，重点加强道路建设和公用设施建设，确保规划范围土地成片综合开发。

15.4 规划技术深化措施

（1） 土地开发建议

土地开发建设应该综合考虑土地价值、规划范围内农村人口的就业与安置、开发建设项目类型、规模等问题。为了有利于问题的解决，建议如下：

① 对规划范围内建设项目的类型、规模进行严格控制，避免盲目出让土地，防止土地投机活动。

② 加强规划范围开发宣传及招商引资工作，增加规划范围的知名度。

③ 建议在规划范围开发初期，在完善基础设施配套的同时，加大产业开发力度（如商贸、金融等），加大居住环境改善力度，增强新区的吸引力。

④ 规划范围内需拆迁安置的居民虽不多，但在规划实施初期，就应做好需拆迁安置居民的调研工作，并制定专项规划逐步实施，避免强拆、暴力拆迁。

（2） 奖励建议

地块内建筑后退道路红线距离在符合后退道路红线最小距离的规定和不侵占绿地的基础上，继续后退红线，并向城市使用者开放，可增加容积率。

地块内绿地率在规定值的基础上相对提高，可增加容积率。

在符合消防、卫生、交通要求的前提下，在各分图图则规定的指标以外，提供广场、公园绿地，或提供大型机动车停车位的社会停车场，则可按实际增加的广场、绿地、停车场面积增加建筑面积，但应符合国家、自治区、儋州市政府的有关法规。

（3） 处罚建议

违反本规划强制性（规定性）内容进行建设的，应当按照严重影响城市规划的行为，依法进行查处。

城市规划行政主管部门擅自调整本规划强制性（规定性）内容，必须承担相应的行政责任。

建设者违反本规划时，由儋州市规划管理局及政府其他相关主管部门按相关规定进行。

附表 1 现状用地汇总表

序号	用地代码		用地名称	现状用地		
				用地面积（公顷）	占城市建设用地比例(%)	占总用地比例(%)
建设用地				96.85	100%	63.26%
	7		居住用地	18.05	18.64%	11.79%
1	其中	70102	二类城镇住宅用地	12.68	13.09%	-
		070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	3.34	3.45%	-
		70301	一类农村宅基地	2.03	2.10%	-
2	8		公共管理与公共服务用地	36.81	38.01%	24.04%
	其中	801	机关团体用地	0.32	0.33%	-
		804	教育用地	12.12	12.51%	-
		805	体育用地	24.37	25.16%	-
3	9		商业服务业用地	1.65	1.70%	1.08%
4	10		工矿用地	18.48	19.08%	12.07%
5	12		交通运输用地	20.84	21.52%	13.61%
6	13		公用设施用地	1.02	1.05%	0.67%
非建设用地				1.20	-	0.78%
7	17		陆地水域	1.20	-	-
其他未（非）建设用地				55.05	-	35.96%
现状总用地				153.10	-	100.00%

附表 2 规划用地平衡表

序号	代码	名称	用地面积（hm²）	占城市建设用地比例（%）	占总用地比例（%）
1	**07**	**居住用地**	48.65	32.03%	31.78%
	070102	二类城镇住宅用地	28.82	18.97%	18.82%
	070102 /0901	二类城镇住宅 和商业混合用地	19.83	13.05%	12.95%
2	**08**	**公共管理与公共服务用地**	41.29	27.18%	26.97%
	0801	机关团体用地	1.44	0.95%	0.94%
	80403	中小学用地	14.31	9.42%	9.35%
	80404	幼儿园用地	1.17	0.77%	0.76%
	80501	体育场馆用地	24.37	16.04%	15.92%
3	**09**	**商业服务业用地**	8.79	5.79%	5.74%
	0901	商业用地	4.59	3.02%	3.00%
	090104	旅馆用地	3.80	2.50%	2.48%
	090105	公用设施营业网点用地	0.40	0.26%	0.26%
4	**12**	**交通运输用地**	36.44	23.99%	23.80%
	1207	城镇道路用地	33.15	21.82%	21.65%
	1208	交通场站用地	3.29	2.17%	2.15%
5	**13**	**公用设施用地**	1.75	1.15%	1.14%
	1303	供电设施用地	1.02	0.67%	0.67%
	1310	消防设施用地	0.73	0.48%	0.48%
6	**14**	**绿地与开敞空间用地**	14.98	9.86%	9.78%
	1401	公园绿地	11.60	7.64%	7.58%
	1402	防护绿地	3.38	2.23%	2.21%
城市建设用地			151.90	100.00%	99.22%
7	**17**	**陆地水域**	1.20	—	
	1701	河流水面	1.20	—	0.78%
非建设用地			1.20	—	0.78%
总规划用地			153.10	—	100.00%

附表 3 地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（m²）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
A-01-01	070102	二类城镇住宅用地	24625	2.2	40	25	60	54176	451	-	规划
A-01-02	080404	幼儿园用地	4788	1.0	40	25	20	4788	57	幼儿园	规划
A-01-03	090104	旅馆用地	38014	1.5	40	30	100	57021	285	-	已批项目
A-01-04	090101	零售商业用地	8856	1.5	35	25	24	13284	133	菜市场或生鲜超市、社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点	规划
A-01-05	1402	防护绿地	6694	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-01-06	1304	供燃气用地	4003	1.0	35	25	15	4003	-	加油加气站	规划
A-01-07	070102	二类城镇住宅用地	44169	2.0	40	25	60	88339	736	-	规划
A-01-08	120802	公共交通场站用地	6555	1.2	30	30	30	7866	-	-	规划
A-01-09	1310	消防用地	7325	1.2	30	30	30	8790	-	-	规划
A-01-10	070102	二类城镇住宅用地	27663	2.2	40	25	60	60859	507	-	规划
A-01-11	1402	防护绿地	3554	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-01-12	1402	防护绿地	1656	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-01-13	090101	零售商业用地	10415	1.5	30	25	24	15623	156	-	规划
A-01-14	090101	零售商业用地	12994	1.5	30	25	24	19491	195	-	规划
A-01-15	1401	公园绿地	11867	-	-	-	-	-	-	避难场所、公共厕所	规划
A-01-16	1701	水域	11973	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-01	1401	公园绿地	18068	-	-	-	-	-	-	避难场所、路灯箱变	规划
A-02-02	1402	防护绿地	1830	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-03	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	32730	2.5	35	30	60	85767	572	-	已批项目（颐龙小区），住宅建筑面积占计容建筑面积的 70%，商业建筑面积占计容建筑面积的 30%

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（m²）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
A-02-04	1401	公园绿地	42812	0.05	-	-	-	2140	-	公共厕所	规划
A-02-05	1402	防护绿地	2336	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-06	090101	零售商业用地	13586	3.8	35	35	60	54218	543	-	已批项目（合隆广场）
A-02-07	1402	防护绿地	2099	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-02-08	070102	二类城镇住宅用地	41316	3.0	40	25	90	120000	662	-	现状保留（领时国际小区）
A-03-01	1401	公园绿地	8513	-	-	-	-	-	-	避难场所	规划
A-03-02	1303	供电用地	10248	1.0	35	25	15	4375	-	-	现状保留
A-03-03	070102	二类城镇住宅用地	18650	1.75	40	25	60	32638	272	-	规划
A-03-04	080403	中小学用地	9028	0.8	40	25	30	7500	-	小学	现状保留（博文学校）
A-03-05	0801	机关团体用地	14429	1.0	40	30	24	14429	289	社区服务中心（街道级）、卫生服务中心（社区医院）、司法所	规划
A-03-06	080403	中小学用地	89338	1.0	40	30	30	52020	-	十二年一贯制学校、避难场所	现状保留并扩建（儋州市思源实验学校）
A-04-01	070102	二类城镇住宅用地	26751	2.8	35	30	80	79390	303	-	现状保留（正恒帝景小区）
A-04-02	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	33193	3.0	30	40	80	99579	880	社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的 70%，商业建筑面积占计容建筑面积的 30%，住宅建筑高度不得超过 60 米
A-04-03	080404	幼儿园用地	6911	1.0	40	35	20	6911	83	幼儿园	规划
A-04-04	1402	防护绿地	7105	-	-	-	-	-	-	-	规划
A-04-05	070102	二类城镇住宅用地	14923	2.5	40	30	60	36864	307	-	现状保留（顺心花园小区）
A-04-06	1401	公园绿地	11552	-	-	-	-	-	-	避难场所、开闭所	规划
A-04-07	070102	二类城镇住宅用地	43956	2.8	40	30	60	123078	887	-	已建项目
A-04-08	080403	中小学用地	44764	1.0	35	30	30	39111	-	中学、避难场所	现状保留并扩建（儋州市第五中学）
A-04-09	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	57966	4.0	30	40	120	231867	2087	邮政营业场所	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的 60%，商业建筑

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	规划上限容积率	绿地率（≥%）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	规划建筑量（m²）	配建车位（个）	公共配套服务设施	备注
											面积占计容建筑面积的40%，住宅建筑高度不得超过60米
A-04-10	1401	公园绿地	23148	0.05	-	-	-	1157	-	避难场所、公共厕所	规划
A-04-11	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	37519	2.8	30	40	80	105054	928	社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点、幼儿园、汇聚机房	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的70%，商业建筑面积占计容建筑面积的30%，住宅建筑高度不得超过60米
A-04-12	1402	防护绿地	2573	-	-	-	-	-	-	路灯箱变	规划
A-05-01	080501	体育场馆用地	243714	0.5	25	25	60	121857	1934	体育场、体育馆、游泳馆、体育活动场地、 避难场所、公共厕所	已建项目
A-06-01	120802/120803	公共交通场站和社会停车场用地	13525	1.2	30	30	30	16230	-	-	规划，社会停车场占地面积为地块面积的30%
A-06-02	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	21602	2.5	30	40	60	54006	464	-	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的85%，商业建筑面积占计容建筑面积的15%
A-06-03	120802/120803	公共交通场站和社会停车场用地	12777	1.2	30	30	30	15332	-	-	规划，社会停车场占地面积为地块面积的30%
A-06-04	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	15255	2.5	30	40	60	38138	327	社区服务站、文化站、老年人日间照料中心、社区商业网点、幼儿园	规划，住宅建筑面积占计容建筑面积的85%，商业建筑面积占计容建筑面积的15%
A-06-05	1402	防护绿地	3439	-	-	-	-	-	-	开闭所	规划
A-06-06	070102	二类城镇住宅用地	46120	2.2	40	25	40	101464	846	-	规划
A-06-07	1402	防护绿地	2485	-	-	-	-	-	-	-	规划

附录 1 片区交通承载力评估分析

由于赛事期间体育场馆周边路网压力极值较大，需对片区在赛事及无赛事期间的交通承载力、交通疏解时间及交通运行情况进行科学评估。同时因现状道路基础薄弱，片区路网体系的建设期较长，将分别以近期及远期两个时期进行评估，以论证片区路网体系的合理性。

① 交通需求预测思路

预测年规划编制范围内交通量可分为两个评价年限，根据道路建设情况，分为近期交通需求预测和远期交通预测。交通量包括背景交通量与范围内生成交通量。前者为范围内生成以外的其它交通量，需结合过境交通量及周边用地开发产生交通量综合分析预测；后者为范围内建成使用所产生的交通量，需结合范围内开发规模和性质分析预测。

背景交通量则采用趋势分析的综合预测法，范围内生成交通量预测方法有全方式交通生成率法、小汽车发生吸引率法和人次出行率法等。背景交通量叠加范围内生成交通量后得到规划年范围内内预测交通量。

② 交通预测方法

根据有关数据确定土地开发产生的新增交通量，这里主要考虑范围内开发建设将新增的机动车交通量。本次预测采用四阶段法进行范围内交通量预测：首先采用交通生成模型类别生成率法预测范围内拟建的出行生成量，再进行出行方式划分，求出范围内新生成的各种出行方式的出行量，进而可换算出新增机动车交通量，最后对新增交通量在范围内进行交通分布和交通分配。

采用通用的预测方法，根据各类建筑的规模分别预测车辆发生量和吸引量。预测模型为：

$$P = \sum_{k} \alpha_k L_k \qquad \text{（式 1-1）}$$

$$A = \sum_{k}' \beta_k L_k \qquad \text{（式 1-2）}$$

式中：

P——范围内的交通发生量，单位：人次/h；

A——范围内的交通吸引量，单位：人次/h；

Lk——范围内第 k 类建筑面积，单位：㎡（㎡）；

αk——第 k 类性质建筑的交通发生率，单位：人次/100 ㎡；

βk——第 k 类性质建筑的交通吸引率，单位：人次/100 ㎡。

③ 预测前提

预测前提根据道路建设情况，分为两种情景，情景一：预测特征年为 2022 年，海南省第六届运动会期间；范围内路网新增体育东路、公园路、体育西路、体育北路、经六路、规划一路等道路。情景二：测特征年为 2035 年；范

围内路网按规划全部建成。

④ 近期路网承载力评估（情景一）

■ 交通生成预测

根据规划，范围内规划建设 29210 座次、5054 座次的体育馆各 1 座，容纳 1109 人次的游泳馆一座，并配套建设办公 296778㎡、商业 148389㎡、酒店 49463㎡、居住 213189㎡。

经计算，省运会期间，评价时段项目区域内体育中心、办公、商业、酒店、居住等配套业态的总出行需求为 40451 人次/小时，其中发生 32423 人次/小时，吸引 8028 人次/小时。各类型建筑的出行量见表 1-4、1-5。

表 1-1 体育馆交通生成量计算表

性质	座位数（容纳数）	上座率（满员率）	预测群众数量	备注
体育馆 1	29210	0.7	20447	**根据以往运动馆经验和本项目的实际情况，上座率取 70%**
体育馆 2	5054	0.7	3538	
游泳馆	1109	0.7	776	
小计	-	-	24761	-

表 1-2 配套建筑交通生成量计算表

建筑性质	建筑规模	评价时段发生率（人次/100m2）	评价时段吸引率（人次/100m2）	评价时段发生量（人次）	评价时段吸引量（人次）
办公	296778	0.63	0.27	1870	801
商业	148389	3.08	2.52	4570	3739
酒店	49463	0.32	0.58	156	289
居住	213189	0.5	1.5	1066	3198
小计	707819	-	-	**7662**	**8028**

■ 交通方式划分

结合儋州市交通出行特征及现状交通调研，近期按照表 9-6 所示对不同业态交通出行方式划分后，折算至小汽车的出行总量约为 3726 标准车/小时。

表 1-3 规划范围内各交通方式生成量表

出行方式		公交车	大巴	小汽车	自行车（含摩托）	步行	出租车及网约车
体育馆	分担比例	16%	28%	14%	24%	12%	6%
	出行人流（人次）	3962	6933	3467	5943	2971	1486

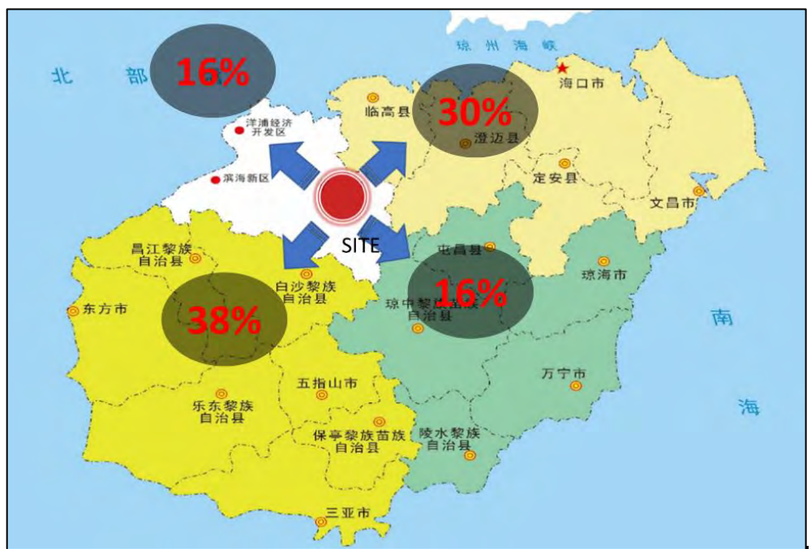


图 1-1 交通分布示意图

出行方式		公交车	大巴	小汽车	自行车（含摩托）	步行	出租车及网约车
	当量转换（辆）	79	116	1576	-	-	675
办公	分担比例	13%	0%	10%	42%	30%	5%
	出行人流（人次）	347	0	267	1122	801	134
	当量转换（辆）	7	0	121	-	-	61
商业	分担比例	10%	2%	8%	42%	32%	6%
	出行人流（人次）	831	166	665	3490	2659	499
	当量转换（辆）	17	3	302	-	-	227
酒店	分担比例	12%	26%	14%	24%	16%	8%
	出行人流（人次）	53	116	62	107	71	36
	当量转换（辆）	1	2	28	-	-	16
住宅	分担比例	10%	0%	8%	40%	37%	5%
	出行人流（人次）	426	0	341	1706	1578	213
	当量转换（辆）	9	0	155	-	-	97
合计		113	121	2182	-	-	1076

■ 交通分布

根据预测，规划范围内与西北方向洋浦经济开发区、滨海新区等城市的交通联系占 16%，范围内与东北方向临高、澄迈、海口、定安、文昌等城市的交通联系占 30%，范围内与西南方向的昌江、东方、白沙、五指山、保亭、三亚、乐东等城市交通联系占 38%，范围内与东南方向的屯昌、琼中、琼海、万宁、陵水等城市交通联系占 16%。（见图 1-1）

■ 近期赛事期间交通承载力评估

根据既往经验，赛事期间，周边路网交通压力极值通常出现在比赛结束后。经测算分析，近期路网交通压力与比赛结束时间的变化曲线见图 1-2 所示。赛事结束 10-20 分钟，路网交通量达到最大水平，道路交通运行服务水平见表 1-3 和图 1-3。

表 1-4 近期赛事期间路网交通量及服务水平表

编号	路段名称	等级	方向	高峰小时流量（pcu/h)	V/C	服务水平
1	北部湾大道（中兴大街以北）	快速路	北向南	3312	0.72	C
			南向北	3731	0.81	D
2	北部湾大道	快速路	北向南	3888	0.85	D

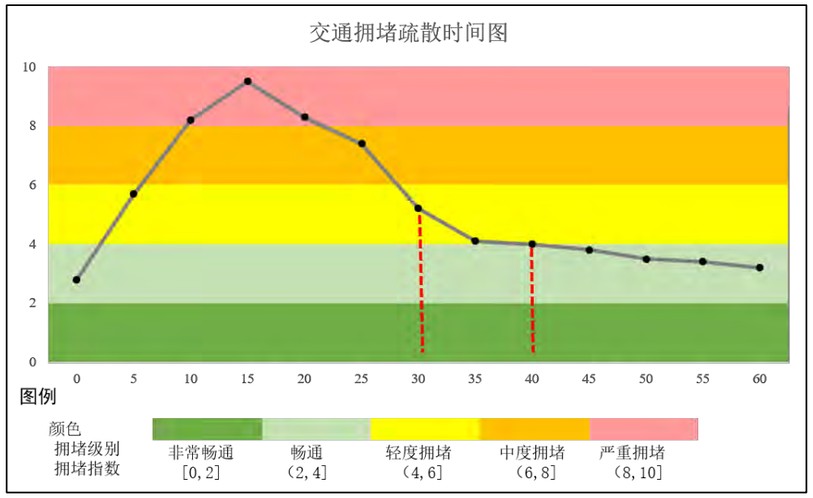


图 1-2 近期赛后交通疏解时间曲线

图 1-3 近期赛事结束 10-20 分钟路网交通运行情况图

	（中兴大街以南）		南向北	2626	0.57	B
3	中兴大街 （北部湾以西）	主干道	西向东	2542	0.61	C
			东向西	3888	0.93	E
4	中兴大街 （北部湾以东）	主干道	西向东	3749	0.89	E
			东向西	3423	0.82	D
5	公园路	主干道	南向北	2585	0.72	C
			北向南	2789	0.77	D
6	体育东路	次干道	北向南	1742	0.87	E
			南向北	1686	0.84	D
7	体育西路	主干道	北向南	1878	0.94	E
			南向北	1953	0.98	E
8	体育北路	次干道	西向东	1826	0.91	E
			东向西	1744	0.87	E
9	经六路	次干道	南向北	1625	0.81	D
			北向南	1729	0.85	D

利用 TC 模型测算，体育中心在省运会结束期间产生的短时交通量较大，使得北部湾大道、中兴大道、体育东路、体育西路短时达到 E 级服务水平，但其他路段的服务水平均在 D 级或更好服务水平。但赛事结束 30-40 分钟后，路网拥堵情况基本排除，除北部湾大道、中兴大街、经六路、体育西路部分路段在 D 级服务水平，其他路段的服务水平均在 C 级以上，赛后交通基本完成疏散，路网运行状态达到畅通。散场 30-40 分钟道路交通运行服务水平见图 1-4。

图 1-4 近期赛事结束 30-40 分钟路网交通运行情况图

⑤ 远期路网承载力评估（情景二）

■ 交通生成

根据规划方案，除了近期规划建设 29210 座次、5054 座次的体育馆各 1 座，容纳 1109 人次的游泳馆一座以外，远期规划配套建设住宅 2420000㎡、商业 1060300㎡。

经计算，远期无大型赛事时，区域高峰小时交通出行总量约 17.2 万人次/高峰小时，见表 1-5 所示。远期重大赛事期间，需考虑赛事结束时城市交通需求与体育馆交通需求的叠加影响。但体育场馆的大型活动退场时段，通常不与城市交通高峰期重叠；酒店客流离开高峰期通常在中午 12:00 前，到达高峰期通常分布在 18:00-20:00。在某一不利的条件下，本项目体育场馆与商业娱乐交通高峰期可能会重叠，而与酒店交通基本分离。据此，测算远期片区交通需求见表 1-6。

表 1-5 远期无重大赛事期间片区各建筑类型交通生成量

建筑性质	建筑规模	高峰小时 吸引率 （人次/100m2）	高峰小时 发生率 （人次/100m2）	高峰小时 吸引量 （人次）	高峰小时 发生量 （人次）
住宅	2420000	0.5	1.5	12100	36300
商业（含办公）	1060300	4.4	3.6	46653	38170.8

小计	3480300	-	-	58753	74470.8

表 1-6 远期重大赛事期间体育馆交通生成量

性质	座位数（容纳数）	上座率（满员率）	预测群众数量	备注
体育馆 1	29210	0.7	20447	根据以往运动馆经验和本项目的实际情况，上座率取 70%
体育馆 2	5054	0.7	3538	
游泳馆	1109	0.7	776	
小计	35373	-	24761	-

■ **远期无赛事交通承载力评估**

远期无大型赛事时，规划范围内高峰小时交通出行总量约 17.2 万人次/高峰小时，折算至小汽车交通约 1.38 万标准车/高峰小时，见表 1-7。

表 1-7 远期无赛事期间区域交通方式划分及各方式交通生成量表

出行方式		公交车	小汽车	自行车（含摩托）	步行	出租车及网约车	其他
住宅	分担比例	18%	10%	28%	37%	3%	4%
	发生人流	6534	3630	10164	13431	1089	1452
	吸引人流	2178	1210	3388	4477	363	484
	发生当量转换（辆）	261	2420	-	-	726	-
	吸引当量转换（辆）	87	807	-	-	242	-
商业	分担比例	22%	12%	27%	34%	3%	2%
	发生人流	8398	4580	10306	12978	1145	763
	吸引人流	10264	5598	12596	15862	1400	933
	发生当量转换（辆）	336	4580	-	-	763	-
	吸引当量转换（辆）	411	5598	-	-	933	-

利用 TC 模型将交通分配至远期路网，各道路交通量及服务水平见表 1-8 所示，服务水平见图 1-6 所示。规划路网高峰期路网服务水平均在 D 级以上，道路饱和度均处于可接受水平，可承载区域开发。

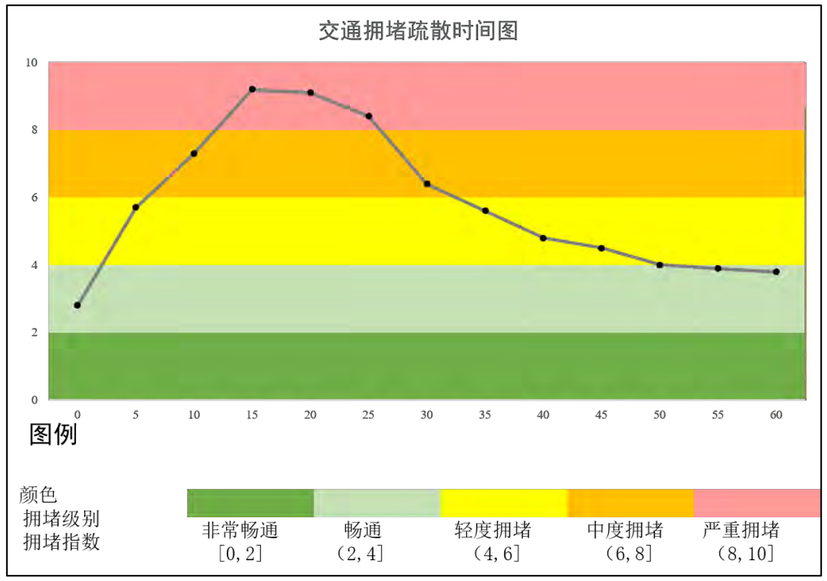


图 1-5 远期赛后交通疏解时间曲线图

图 1-6 远期赛后 15-25 分钟路网服务水平图

表 1-8 远期无赛事期间路网交通流量与服务水平表

编号	路段名称	等级	方向	高峰小时流量（pcu/h)	V/C	服务水平
1	北部湾大道	快速路	北向南	3515	0.76	D
			南向北	3179	0.69	C
2	站前东路	主干路	东向西	2322	0.64	C
			西向东	2199	0.6	C
3	国道 225	主干路	西向东	2087	0.44	B
			东向西	3111	0.68	C
4	体育东路	快速路	北向南	2819	0.8	D
			南向北	2091	0.59	C
5	中兴大街	主干路	西向东	2563	0.73	D
			东向西	2333	0.67	C
6	公园路	主干路	北向南	2300	0.64	C
			南向北	1711	0.49	B
7	规划一路	主干路	南向北	1313	0.4	B
			北向南	788	0.23	A
8	规划二路	主干路	西向东	1399	0.39	B
			东向西	1111	0.31	B
9	万福东路	主干路	东向西	1687	0.49	B
			西向东	2322	0.63	C
10	经一路	次干路	南向北	1273	0.6	C
			北向南	919	0.46	B
11	经二路	次干路	南向北	525	0.27	A
			北向南	393	0.2	A
12	经三路	次干路	南向北	278	0.14	A
			北向南	369	0.19	A
13	经四路	次干路	北向南	535	0.28	A
			南向北	834	0.42	B
14	经五路	次干路	南向北	935	0.47	B
			北向南	1123	0.53	B

图 1-7 远期无赛事时高峰期路网交通运行情况图

编号	路段名称	等级	方向	高峰小时流量（pcu/h)	V/C	服务水平
15	经六路	次干路	南向北	1133	0.52	B
			北向南	1268	0.59	C
16	经七路	次干路	南向北	966	0.45	B
			北向南	815	0.39	B
17	经八路	次干路	西向东	575	0.29	B
			东向西	643	0.33	B
18	经九路	次干路	西向东	843	0.42	B
			东向西	1123	0.54	B
19	体育西路	次干路	北向南	1331	0.68	C
			南向北	1205	0.59	C
20	体育北路	次干路	西向东	1458	0.72	D
			东向西	1106	0.56	B
21	纬一路	次干路	西向东	309	0.14	A
			东向西	583	0.28	A
22	纬二路	次干路	西向东	330	0.18	A
			东向西	569	0.29	B
23	纬三路	次干路	东向西	1053	0.52	B
			西向东	609	0.31	B
24	纬四路	次干路	北向南	235	0.12	A
			南向北	521	0.26	A

■ **远期赛时交通承载力评估**

远期赛事期间，需同步考虑区域交通出行需求与赛事结束后的疏散交通需求叠加的影响。根据上述分析，赛事结束后的交通疏散时段通常不与城市高峰重合，因此，本次按照区域交通需求的 50%交通量与赛事结束后的疏散交通量进行叠加，测算路网承载力水平。

根据测算远期赛事结束后，区域路网交通量与服务水平见表 1-9 和图 1-6，赛后交通疏解的时间曲线见图 9-9 所示。

表 1-9 远期有赛事时路网交通流量与服务水平表

编号	路段名称	等级	方向	高峰小时流量（pcu/h)	V/C	服务水平
1	北部湾大道	快速路	北向南	4098	0.89	E
			南向北	3788	0.83	D
2	站前东路	主干路	东向西	2478	0.70	D
			西向东	2288	0.62	C
3	国道 225	主干路	西向东	4133	0.89	E
			东向西	3838	0.84	D
4	体育东路	快速路	北向南	2953	0.83	D
			南向北	3301	0.92	E
5	中兴大街	主干路	西向东	3101	0.86	E
			东向西	2929	0.80	D
6	公园路	主干路	北向南	2811	0.79	D
			南向北	1691	0.49	B
7	规划一路	主干路	南向北	2301	0.65	C
			北向南	1888	0.52	B
8	规划二路	主干路	西向东	2333	0.67	C
			东向西	1866	0.54	B
9	万福东路	主干路	东向西	2599	0.72	D
			西向东	2379	0.66	C
10	经一路	次干路	南向北	1489	0.74	D
			北向南	1313	0.67	C
11	经二路	次干路	南向北	1212	0.64	C
			北向南	1133	0.59	B
12	经三路	次干路	南向北	1133	0.57	C
			北向南	1083	0.53	B
13	经四路	次干路	北向南	1318	0.66	C
			南向北	1669	0.83	D
14	经五路	次干路	南向北	1600	0.8	D
			北向南	1162	0.58	C

编号	路段名称	等级	方向	高峰小时流量（pcu/h)	V/C	服务水平
15	经六路	次干路	南向北	1700	0.85	D
			北向南	1600	0.8	D
16	经七路	次干路	南向北	1660	0.83	D
			北向南	1320	0.66	C
17	经八路	次干路	西向东	1740	0.87	E
			东向西	860	0.43	B
18	经九路	次干路	西向东	1288	0.64	C
			东向西	1180	0.59	C
19	体育西路	次干路	北向南	1845	0.92	E
			南向北	1423	0.71	D
20	体育北路	次干路	西向东	1856	0.93	E
			东向西	1689	0.84	D
21	纬一路	次干路	西向东	930	0.47	B
			东向西	1320	0.66	C
22	纬二路	次干路	西向东	988	0.49	B
			东向西	1332	0.67	C
23	纬三路	次干路	东向西	1387	0.69	C
			西向东	1299	0.65	C
24	纬四路	次干路	北向南	918	0.46	B
			南向北	1299	0.65	C

远期赛后高峰期，北部湾大道、体育东路、中兴大街、G225 及周围次支路会出现短时交通拥堵，但其他路段的服务水平均在 D 级以上，赛后交通可在 40-50 分钟内完全疏散。

专家意见回复

项目名称	《儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划修编》		
规划单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司		
序号	专家意见	意见回复	备注
1	加强赛事期间与非赛 事期间的综合利用研究，细化体育中心及周边片区的公共服务配置等。	采纳。完善了对近期赛事期间、赛事结束后、以及远期赛事结束后等时段的路网承载力评估分析；并在周边地块加强公共服务配置。	
2	松涛东干渠调整为城市水系， 合理解决场地高差较大的现实问题，加强慢行及滨水空间利用研究。	采纳。已对松涛东干渠及流域片区的亲水功能和空间营造进行了详细的研究和城市设计。	
3	补充原控规的建设情况实施评估补充该片区内已建项目、 已批项目及新增指标等内容 。	采纳。已在说明书和规划图集中补充对应章节内容。	
4	结合场地竖向、交通组织及市政基础设施的现状布局，调整优化相关系统规划内容。	采纳。已核实场地竖向、交通及市政基础设施的现状布局情况. 并结合现状和相关规划，进一步优化了各系统的相关规划内容。	
5	补充完善规划成果内容包括图则、附表 。	采纳。已完善单元图则和地块控制图则内容。	
专家组组长签字			
日期	2022.11.25		

专家评审会意见表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">《儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划》</td></tr>
<tr><td>审议内容</td><td colspan="3">控制性详细规划修编</td></tr>
<tr><td>会议时间</td><td>2022.10.24</td><td>会议地点</td><td>海口市</td></tr>
<tr><td>是否同意
该方案</td><td>☑ 同意</td><td>☐ 不同意</td><td>☐ 其他</td></tr>
<tr><td colspan="4">意见及建议：

该控规成果符合《城市规划编制办法实施细则》的规定，符合《儋州市总体规划（空间类 2015-2030）》和《儋州市国土空间总体规划（2020-2035）》的要求，提出的体育中心片区发展定位准确，功能布局合理，城市设计与系统研究丰富，规划指标体系合理，深度达到控规（修编）编制的要求，原则同意该规划成果，并提出以下修改完善意见：

1、加强赛事期间与非赛事期间的综合利用研究，细化体育中心及周边片区的公共服务配置等。
2、松涛东干渠调整为城市水系，合理解决场地高差较大的现实问题，加强慢行及滨水空间利用研究。
3、补充原控规的建设情况实施评估，补充该片区内已建项目、已批项目及新增指标等内容。
4、结合场地竖向、交通组织及市政基础设施的现状布局，调整优化相关系统规划内容。
5、补充完善规划成果内容（包括图则、附表）。</td></tr>
<tr><td>专家组
组长签名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>公开方式</td><td>☐ 依申请公开</td><td>☐ 主动公开</td><td>☐ 不公开</td></tr>
</table>

儋州市旅游和文化广电体育局

关于反馈《儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划（征求意见稿）》意见的函

市自然资源和规划局:

贵单位《关于征求<儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划（征求意见稿）>意见的函》已收悉，经研究，我局无修改意见。

此函

儋州市旅游和文化广电体育局

2022 年 12 月 5 日

（联系人：吴爱娟，电话：18689720203）

儋州市房屋征收局

儋州市房屋征收局关于反馈
那大主城区体育片区控制性详细规划意见的函

市自然资源和规划局:

你局《关于征求<儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划>（征求意见稿）意见的函》收悉。经研究，我局无意见。

此复。

儋州市房屋征收局

2022年12月13日

（联系人：刘海宁，联系电话：23311601）

（此件依申请公开）

儋州市住房和城乡建设局

关于征求《儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划》（征求意见稿）意见的复函

市自然资源和规划局：

发来《关于征求<儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划>（征求意见稿）意见的函》收悉，我局经认真研究，无修改意见。

此复。

儋州市住房和城乡建设局

2022 年 12 月 7 日

（联系人：汤煜聃；联系电话：23327553）

儋州市科技和工业信息发展局

关于征求《儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划》（征求意见稿）意见的复函

市资规局:

转来的《关于征求<儋州市那大主城区体育片区控制性详细规划>（征求意见稿）意见的函》已收悉，经认真研究，我局无修改意见。另，结合三大运营商研提意见情况，现提出相关诉求如下:

在预算申报阶段，建议给予通信设施保护、迁移相关费用预算，并按多规合一政策给予建设通信用管道。

儋州市科技和工业信息发展局

2022 年 12 月 6 日

（此件不公开；联系人及联系方式：欧阳乾威　28812720）

儋 州 市 人 民 政 府

儋府函〔2023〕231 号

儋州市人民政府关于同意《儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划》的批复

市自然资源和规划局：

你局报来《关于批复〈儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划〉的请示》（儋自然资〔2023〕229 号）及相关材料收悉。经 2023 年第 2 次市国土空间规划委员会会议、2022 年第 2 次市国土空间规划委员会办公室会议审议通过，现批复如下：

一、原则同意《儋州市那大主城区体育中心片区控制性详细规划》（以下简称控规）。

二、那大主城区体育中心片区发展定位为：集聚竞技与活力的高水平“文体休闲、商居共享”的城市体育副中心，打造海南西部配套完备的综合体育中心、儋州那大滨水休闲的活力城区和宜居宜业宜游的生态社区。根据功能定位，要围绕“一核一带，点轴串联；组团布局，城景共融”的整体空间格局进行规划，要坚持高水平规划、高标准建设、高质量管理的原则，引导和控制

各类用地规划建设，保护片区及其周边的生态景观环境，坚持可持续发展的思路。

三、加强区域协同发展。结合建设海南西部中心城市发展目标，围绕产业协同发展、基础设施互联互通、公共服务设施均衡配置等，做好区域统筹布局安排。

四、加快相关配套设施建设。优先推进与居民生活密切相关的医疗卫生、文化体育、教育、社会福利、公共停车场站及充电设施、公共绿地、市政交通、环境安全等各类配套设施规划建设，推进城市配套功能完善，提升城市基础设施承载力，确保服务配套满足发展需要。

五、加强生态环境保护。落实生态优先和可持续发展原则，保护好自然生态格局，妥善处理区域开发建设与自然生态环境保护的关系，持续改善生态环境质量。

六、塑造城市特色风貌。深化城市设计，强化重要界面、地段、节点、视线廊道景观风貌管控，加强建筑风貌、建筑高度、城市色彩、第五立面等方面管控与引导，彰显城市特色。

七、切实加强城市安全。高标准规划建设防灾减灾基础设施，全面提升监测预警、预防救援、应急处置等综合防范能力，统筹构建消防、人防、防风、防洪排涝和抗震等综合防灾体系。

八、加强规划组织实施。严格规划实施管理，规划区内的各项建设活动应符合规划要求，坚决维护规划的严肃性和权威性。定期开展规划实施情况体检评估，提升城市空间品质和治理能力

现代化水平。

此复。

Stamp

儋州市人民政府

2023 年 4 月 5 日

（此件依申请公开）