

《木棠镇镇区控制性详细规划》

批后公布材料

一、 规划背景

木棠镇区位于木棠镇南侧，西近儋州工业园木棠片区，南临新英湾，周边交通通达，地理区位优势。为贯彻《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》的精神和部署，响应海南省人民政府《关于深化“多规合一”改革完善国土空间规划体系的通知》，落实《儋州市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果、《环新英湾地区国土空间规划（2021-2035年）》，衔接相关专项规划，促进儋州洋浦一体化发展，为更好的指导镇区建设和管理，合理开发利用土地，特编制《儋州市木棠镇镇区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、 规划范围

规划区东至高地街沿线住区，西至幸福西街、小唐屋村，南至北部湾大道，北至北盛街、友谊街沿线住区，规划区总面积约为 74.79 公顷。其中木棠镇区面积为 72.721 公顷，木棠工业园安置区面积为 2.064 公顷。

三、 功能定位

规划区定位为儋州市北部区域的中心城镇，木棠工业园的生活服务配套基地，木棠镇的政治、经济、文化中心。

四、 功能结构

规划形成“双心、双轴、双区”的空间结构。

双心：集办公、教育、商贸等功能于一体的旧区综合服务中心；结合现有公用设施、产业、交通区位等，打造展示镇区形象窗口的新区综合服务中心。

双轴：沿北部湾大道与洋浦经济开发区、儋州工业园木棠片区、滨海新区等形成的产城联动发展轴；沿 513 县道形成的带动南北片区、周边乡镇功能聚集发展的城乡融合发展轴。

双区：生活宜居区、综合服务区。

五、 用地布局

规划总用地面积为 74.79 公顷，均为建设用地，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，人均建设用地 87.98 平方米。

居住用地(07)28.77 公顷，占建设用地总量的 38.46%；商住混合用地(07/09) 8.8 公顷，占建设用地总量的 11.77%；公共管理与公共服务用地（08）15.98 公顷，占建设用地总量的 21.36%；商业服务业用地（09）3.28 公顷，占建设用地总量的 4.39%；交通运输用地（12）11.12 公顷，占建设用地总量的 14.87%；公用设施用地(13)1.14 公顷，占建设用地总量的 1.53%；绿地与开敞空间用地(14) 5.69 公顷，占建设用地总量的 7.61%。

规划用地统计汇总表

用地代码		用地性质	用地面积 (ha)	占总建设用 地比例 (%)	人均建设用 地 (m ² /人)
07		居住用地	28.77	38.46	33.84
其中	070102	二类城镇住宅用地	28.44	38.02	33.45
	0702	城镇社区服务设施用地	0.33	0.44	0.39
070102/0901		二类城镇住宅/商业混合用地	8.80	11.77	10.36
08		公共管理与公共服务用地	15.98	21.36	18.80
其中	0801	机关团体用地	3.12	4.17	3.67
	080403	中小学用地	5.43	7.26	6.39
	080404	幼儿园用地	0.78	1.05	0.92
	080501	体育场馆用地	0.10	0.13	0.11
	080601	医院用地	6.00	8.03	7.06
	080602	基层医疗卫生设施用地	0.55	0.73	0.64
09		商业服务业用地	3.28	4.39	3.86
其中	0901	商业用地	0.65	0.87	0.76
	090101	零售商业用地	0.03	0.04	0.04
	090102	批发市场用地	0.30	0.40	0.35
	090104	旅馆用地	0.53	0.71	0.62
	090105	公用设施营业网点用地	0.54	0.72	0.64
	0901/0902	商业/商务金融混合用地	1.19	1.60	1.40
	0902	商务金融用地	0.04	0.05	0.04
12		交通运输用地	11.12	14.87	13.08

用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	占总建设用 地比例 (%)	人均建设用 地 (m ² /人)	
其中	1207	城镇村道路用地	9.18	12.27	10.80
	1208	交通场站用地	1.49	1.99	1.75
	120803	社会停车场用地	0.20	0.27	0.24
	1209	其他交通设施用地	0.25	0.33	0.29
13	公用设施用地	1.14	1.53	1.35	
其中	1302	排水用地	0.34	0.45	0.40
	1306	通信用地	0.08	0.10	0.09
	1310	消防用地	0.73	0.98	0.86
14	绿地与开敞空间用地	5.69	7.61	6.70	
其中	1401	公园绿地	1.38	1.84	1.62
	1402	防护绿地	4.32	5.77	5.08
建设用地		74.79	100.00	87.98	
合计		74.79	——	——	

六、 公共服务设施布局

规划采用分级与分类相结合的方法配置区级、居住区级（十分钟生活圈、五分钟生活圈）两级公共服务设施。

（1）行政办公设施

规划保留现有的镇政府、派出所、检察院、财务所、税务局等 11 个行政办公设施，将木棠村委会改为木棠社区服务站，区内行政办公设施较为齐全。

（2）教育设施

规划保留现有的儋州市木棠中学、木棠中心学校、木棠镇中心幼儿园、小明星幼儿园及兰兰幼儿园，逐步取缔现状规模小、不符合标准的幼儿园。

（3）医疗卫生设施

规划保留现有的木棠社区医院，规划二级医院 1 处。

（4）文化设施

规划结合生活服务需求增设文化活动站 1 处。

（5）体育设施

规划保留现有的北部体育馆，新增小型多功能运动场地及室外综合健身场地 2 处。

七、 建设开发控制

(1) 开发强度控制

以容积率上限指标对开发建设强度进行控制。各地块开发建设须符合容积率控制指标的要求。

容积率（FAR）分为四个等级：FAR \leq 1.0、FAR \leq 1.5、FAR \leq 2.0、FAR \leq 3.0。

FAR \leq 1.0: 低开发强度控制区，主要为机关团体、文化教育及公用设施用地。

FAR \leq 1.5: 中开发强度控制区，主要为住宅、商住及机关团体用地。

FAR \leq 2.0: 中高开发强度控制区，主要为商住、商业服务业用地。

FAR \leq 3.0: 高开发强度控制区，主要为现状已建的木棠税务所。

(2) 建筑高度控制

规划区地块建筑高度控制按四个等级进行控制。

建筑高度 \leq 15m 控制区：主要为幼儿园及公用设施用地。

建筑高度 $<$ 20m 控制区：主要为住宅、商住及市场用地。

建筑高度 $<$ 24m 控制区：主要为机关团体、文体教育及商业服务业用地。

建筑高度 \leq 36m 控制区：主要为医疗卫生及商业服务业用地。

(3) 建筑密度控制

规划区地块建筑密度按四个等级进行控制。

建筑密度 \leq 25%控制区：主要为文体教育及公用设施用地。

建筑密度 \leq 35%控制区：主要为机关团体用地、医疗卫生、商业及住宅用地。

建筑密度 \leq 40%控制区：主要为已建住宅、商住及商业用地。

建筑密度 \leq 50%控制区：主要为已建的市场、医疗卫生及商务金融用地。

八、 道路交通系统

规划构建主干路、次干路和支路三级道路体系。

(1) 主干路

规划主干路红线宽度 13—39 米，自南往北贯穿镇区，是片区内部各功能区间的主要联系通道。

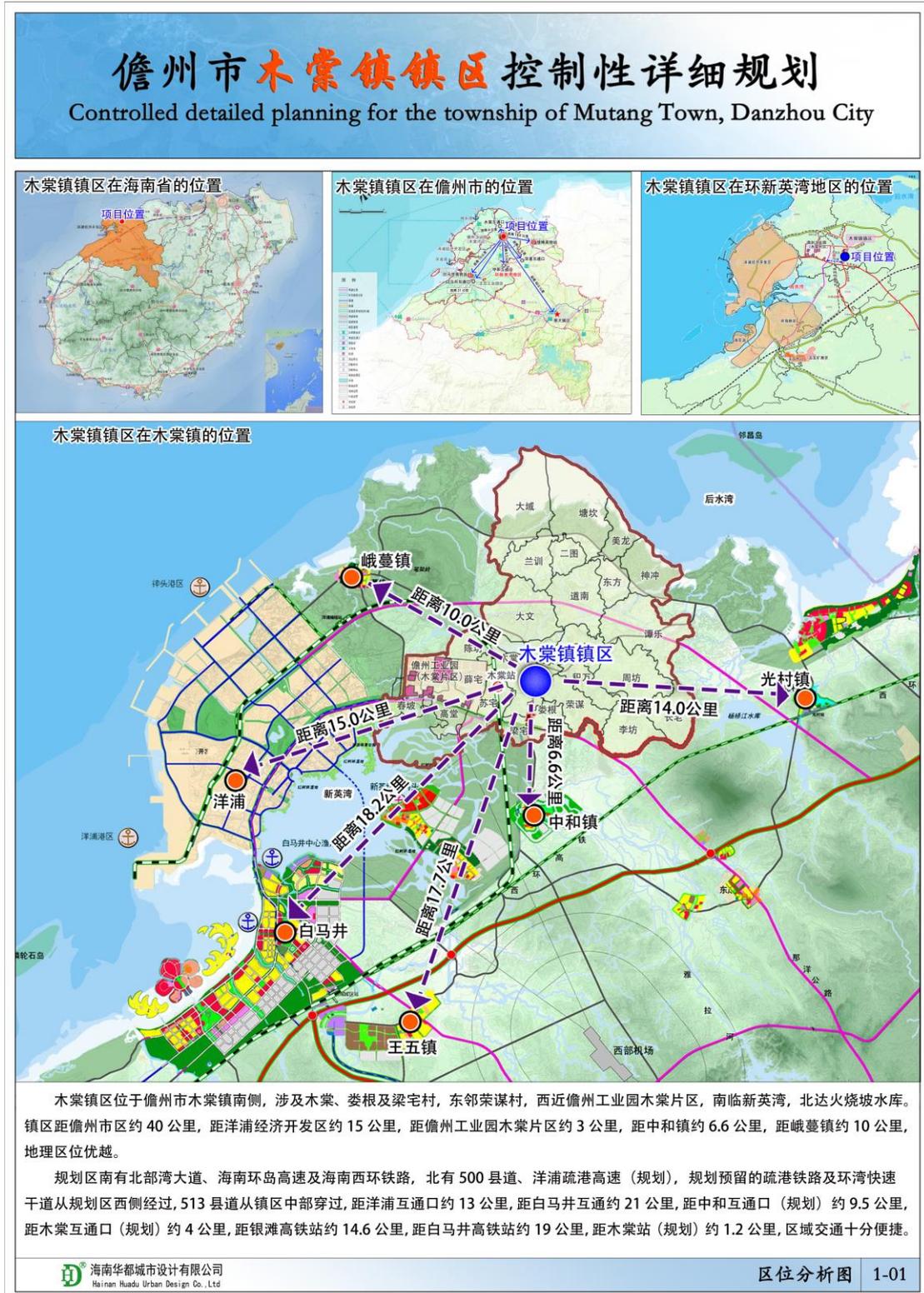
(2) 次干路

规划次干路道路红线宽度 12—15 米，是主干路与各功能区联系、具有较强生活服务功能的通道。

(3) 支路

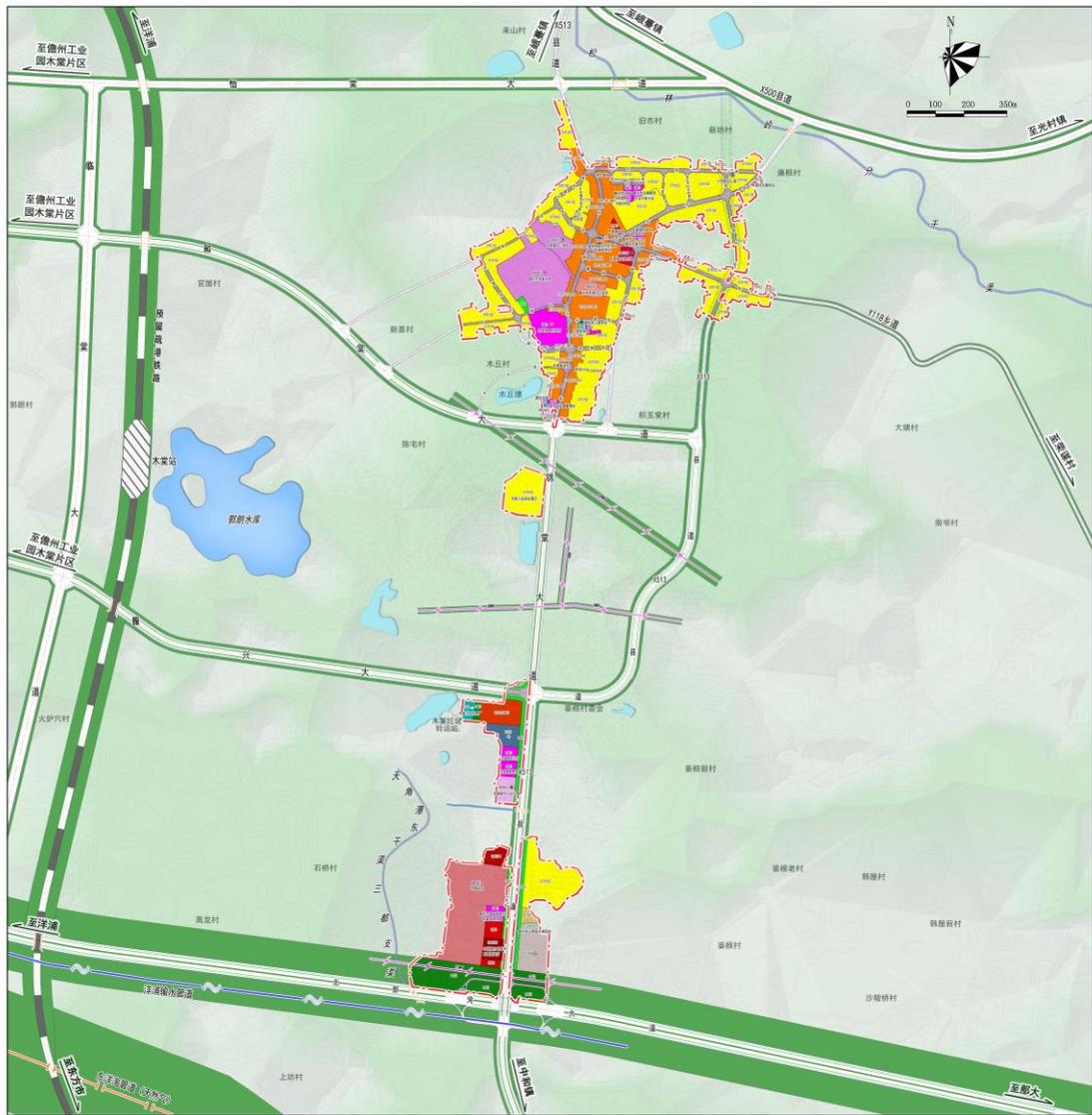
规划区支路红线宽度 4—12 米，是片区内居住街坊间联系的生活性交通微循环系统。

九、 附图



儋州市木棠镇镇区控制性详细规划

Controlled detailed planning for the township of Mutang Town, Danzhou City



图例	<ul style="list-style-type: none"> 070102 二类城镇住宅用地 080204/080 二类城镇住宅/商业混合用地 0702 城镇社区服务设施用地 0104 机关团体用地 050401/0504 中小学用地 050402 幼儿园用地 050403 体育场用地 050404 医院用地 	<ul style="list-style-type: none"> 080202 基层医疗卫生设施用地 0801 商业用地 080301 零售商业用地 080302 批发市场用地 080303 旅馆用地 080304 公用设施营业网点用地 080305 商业/商务金融混合用地 0803 商务金融用地 	<ul style="list-style-type: none"> 1207 城镇村道路用地 1208 交通场站用地 120803 社会停车场用地 1209 其他交通设施用地 1210 排水用地 1211 通信用地 1212 消防用地 0303 公园绿地 	<ul style="list-style-type: none"> 0501 防护绿地 远景路 桥梁/涵洞 铁路站 铁路 东洋海管道 洋浦输水管道 35KV电力线 	<ul style="list-style-type: none"> 110KV电力线 220KV电力线 规划范围
-----------	---	---	--	--	--

儋州市木棠镇镇区控制性详细规划

Controlled detailed planning for the township of Mutang Town, Danzhou City

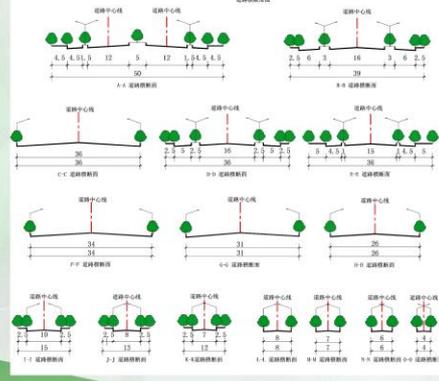
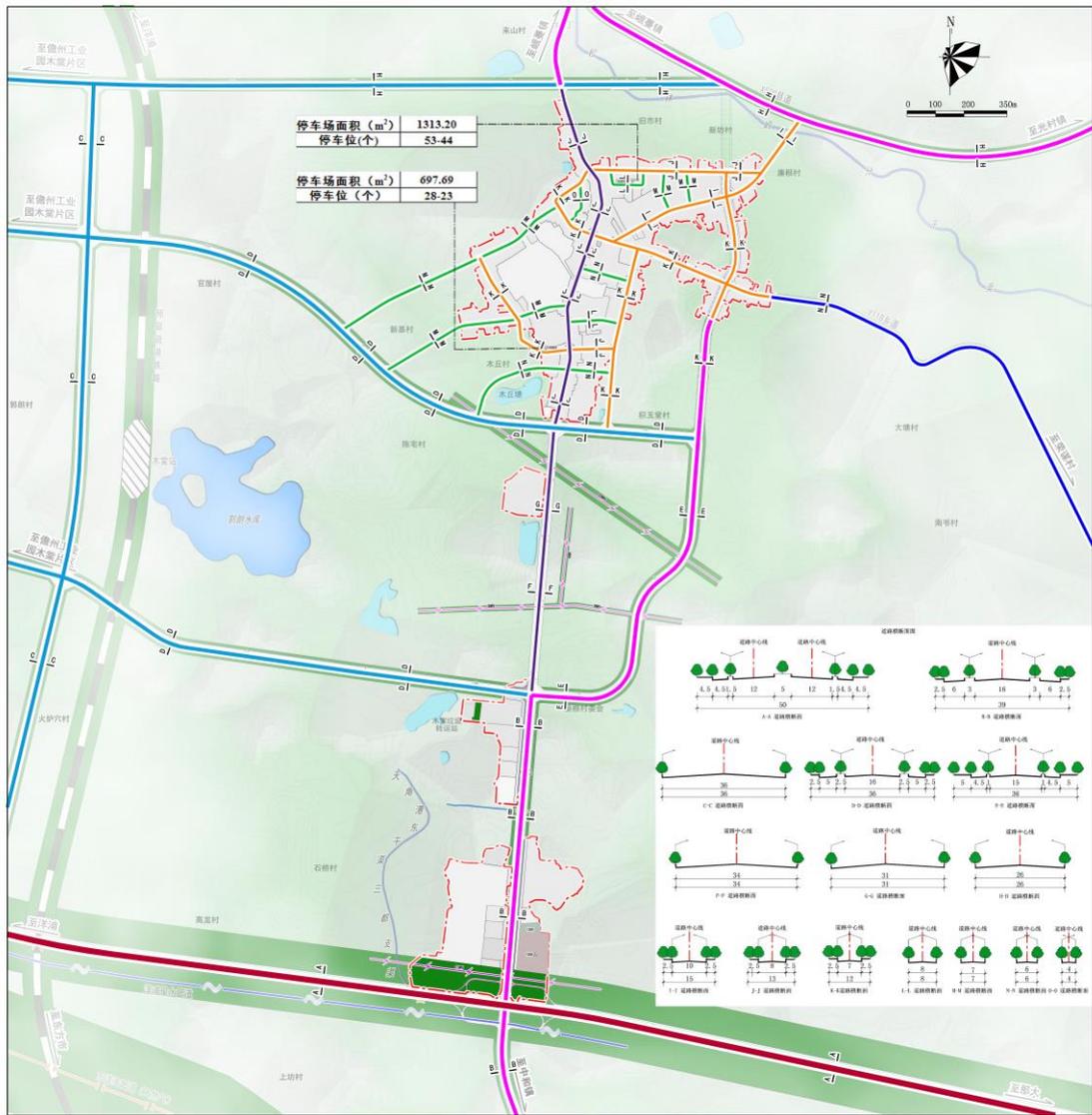


图例

060101-060106	二类城镇住宅/商业混合用地	0608	商业用地	1208	交通场站用地	0610	电信营业网点	0611	室外综合健身场地	0612	铁路站
0702	城镇社区服务设施用地	0609	零售商业用地	120803	社会停车场用地	0613	邮政营业场所	0613	老年人日间照料中心	0614	铁路
0801	机关团体用地	0609B	批发市场用地	1209	其他交通设施用地	0614	开闭所	0615	再生资源回收点	0615	规划范围
080401-080402	中小学用地	0609C	旅馆用地	0616	排水用地	0616	菜市场或生鲜超市	0616	生活垃圾收集站	0616	
080404	幼儿园用地	0609D	公用设施营业网点用地	0617	通信用地	0617	银行营业网点	0617	公共厕所	0617	
080501	体育场馆用地	0609E	商业/商务金融混合用地	0618	消防用地	0618	公交车站	0618	机动车停车场	0618	
080502	医院用地	0609F	商务金融用地	0619	公园绿地	0619	文化活动站	0619	幼儿园	0619	
080601	基层医疗卫生设施用地	0609G	城镇村道路用地	0620	防护绿地	0620	小型多功能运动场地	0620	桥梁/涵洞	0620	

儋州市木棠镇镇区控制性详细规划

Controlled detailed planning for the township of Mutang Town, Danzhou City

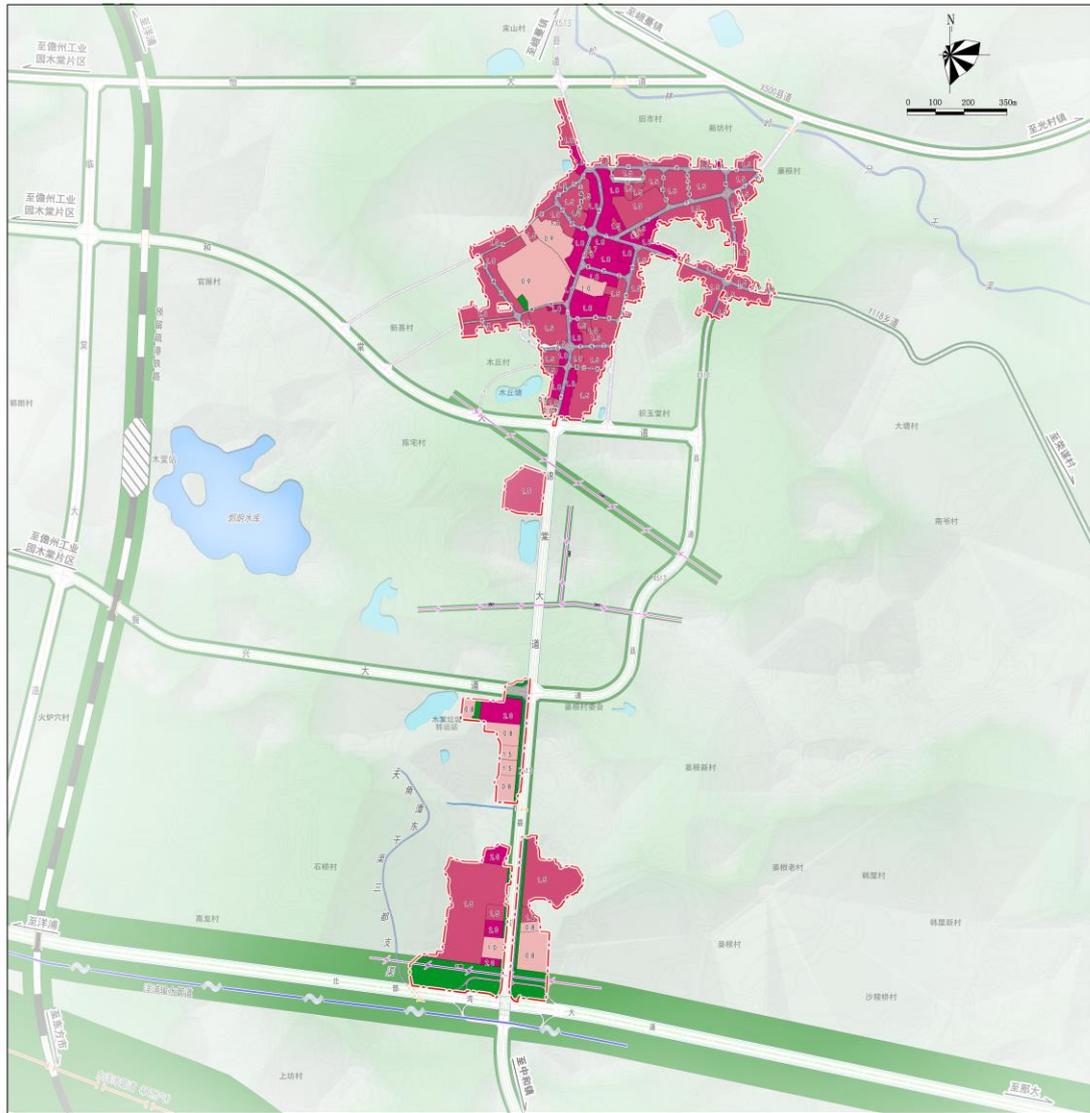


- 图例**
- 省道
 - 县道
 - 乡道
 - 对外交通联系道路
 - 主干路
 - 次干路
 - 支路
 - 断面符号
 - 1208 交通站用地
 - 120803 社会停车场用地
 - 1209 其他交通设施用地
 - 远景路
 - 桥梁/涵洞
 - 铁路站
 - 规划范围

本次规划范围外的道路及互通口设计主要根据《环新英湾地区国土空间规划(2021-2035年)》以及现状场地条件进行优化而来,具体实施按相关专项规划进行落实。

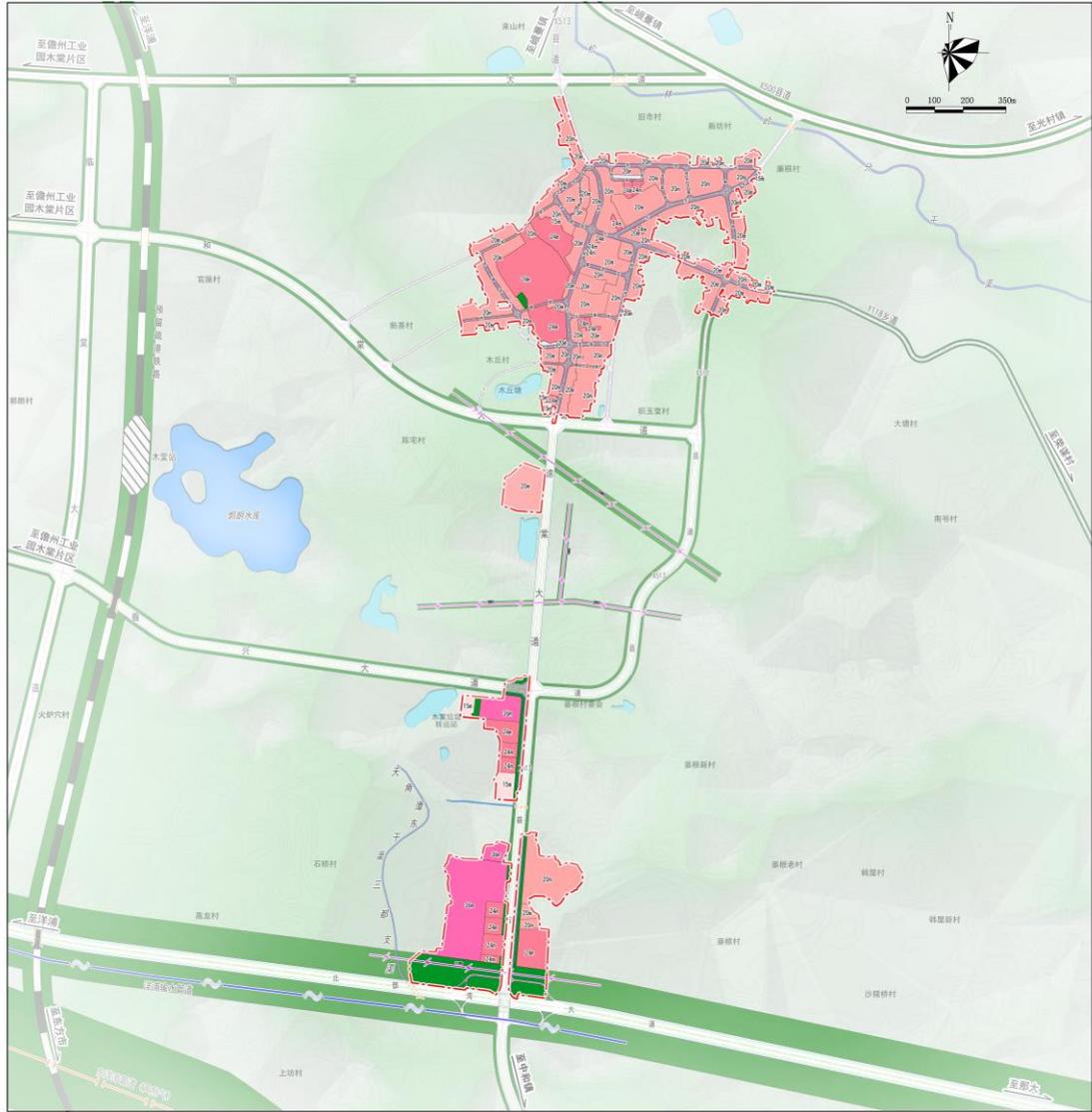
儋州市木棠镇镇区控制性详细规划

Controlled detailed planning for the township of Mutang Town, Danzhou City



儋州市木棠镇镇区控制性详细规划

Controlled detailed planning for the township of Mutang Town, Danzhou City



儋州市木棠镇镇区控制性详细规划

Controlled detailed planning for the township of Mutang Town, Danzhou City

