



现状分析

场地现状环境分析

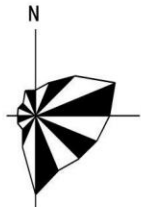
本住宅用地目前为一栋待拆一层小楼，其北向为李永良用地一层小楼，南侧为李新连用地三层小楼，西侧为排水沟及小路，东侧为市政道路蓝洋路。蓝洋路为18米宽道路，路旁人行道为5米宽，人行道上种植了一排景观树木，靠近场地处有一排灌木。



场地北侧、南侧东侧现状图

儋州市那大主城区城南片区控制性详细规划（修编）分图图则

J02-01
J02-02
J02-03
J02-04
J02-05
J02-06



1:2500

0 10 25 50M

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m²)	建筑限高 (m)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	公共设施配置
J02-01	090104/090301	旅馆/娱乐混合用地	7549	3.0	22648	90	35	30	—
J02-02	0902	商务金融用地	2634	3.0	7902	90	35	30	—
J02-03	0902	商务金融用地	26709	3.0	80126	90	35	30	公交车站、电信营业网点
J02-04	090104	旅馆用地	23600	2.5	59000	75	35	35	—
J02-05	0901	商业用地	16394	3.0	49183	90	35	30	—
J02-06	070102	二类城镇住宅用地	18058	2.0	36116	60	25	40	—

城市
设计
引导

商业界面：街道两侧的裙楼应按照相关规范后退道路红线；沿街建筑可进行底层架空处理，提高组团内部可达性的同时提升步行体验；居住界面：街道两侧的住宅建筑应按照相关规范后退道路红线；应对沿街立面进行立面改造，如立面广告牌美化、垂直绿化改造等。建筑高度：从城市主干路和城南中心向滨河、城市沿线的建筑高度由高到低逐步下降，形成错落有序的天际线；沿街建筑应高低错落而有序，使整体空间具有韵律感；旧城区新建建筑应与周边建筑高度协调统一。建筑体量：一般住宅的立面连续长度不应超过80米；高层板式住宅立面连续长度不超过60米，高层塔式住宅立面连续长度不超过80米。建筑风格：商业建筑鼓励建筑风格的多样化，鼓励其设计与周边空间的结合与协调；住宅可根据业主的需要自行选定，避免在同一建筑上使用过多的构件和手法。建筑色彩：居住建筑宜采用明亮、活泼、柔和清淡的中性色，对于大体量的高层居住建筑，要求具有稳重、和谐、明朗的色彩；商业建筑要求有醒目、悦目、舒适、明快的视觉指向，营造热闹、繁荣的氛围，可选鲜艳、亮丽富有变化的色彩。

公共
设施
配置

J02-03地块内配置公交车站以及电信营业网点：公交车站服务半径不宜大于500m。电信营业网点服务半径宜为500m，综合型的电信营业厅建筑面积不得低于650m²，不宜设置在电信生产楼内。

现状
用地
权属

序号	权属单位	宗地类型	用地性质	面积 (m²)	文号/证号
32	海南瑞昌实业有限公司	国有建设用地	城镇住宅用地	2561	—
33	儋州新天地房地产开发有限公司	国有建设用地	商住用地	23800	儋国用(2007)第2008号、 儋国用(2008)第1971号
—	—	宅基地	城镇住宅用地	19665	—

说明

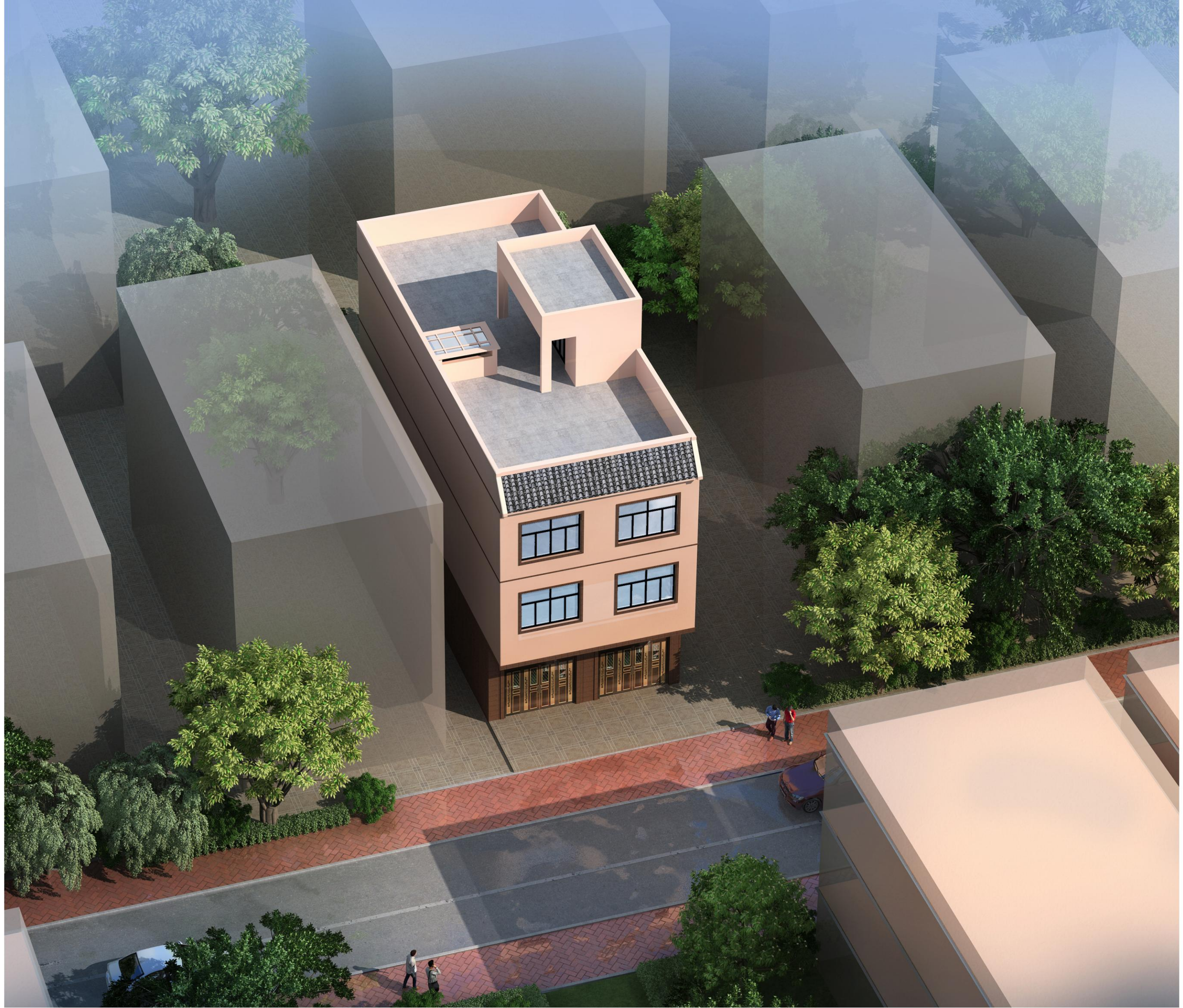
- 图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
- 图中尺寸以米为单位。
- 用地面积为地块界线所围定的面积。
地块图则中建筑后退红线为底线，具体建设项目的退线距离应根据国家、省及地方相关规范由规划主管部门核定；沿街建筑退线应与周边建筑退线相协调，保证界面的统一美观。
- 地块项目配建停车位按照国家、省及地方相关规范执行。
- 地块混合用地占比由规划行政主管部门自由裁量。
- 该区域为旧城区，权属较为复杂，须依照“双向管控”要求执行，未进行旧城更新改造、拆除重建或征地开发的，村庄用地按村庄管理要求进行管控，城镇用地按现状指标管控；若进行旧城更新改造、拆除重建或征地开发，则按本规划要求并结合现行相关规范及文件进行管控。
- 已出让或划拨地块控制条件按照报批文件执行。
- 该区域的综合开发不得违反国家规范、标准的强制性规定。
- 本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据有关规定来确定执行。

[070102] 用地代码

[R=25] 路缘石转弯半径

[R=12.5/25/50] 道路中线控制点坐标

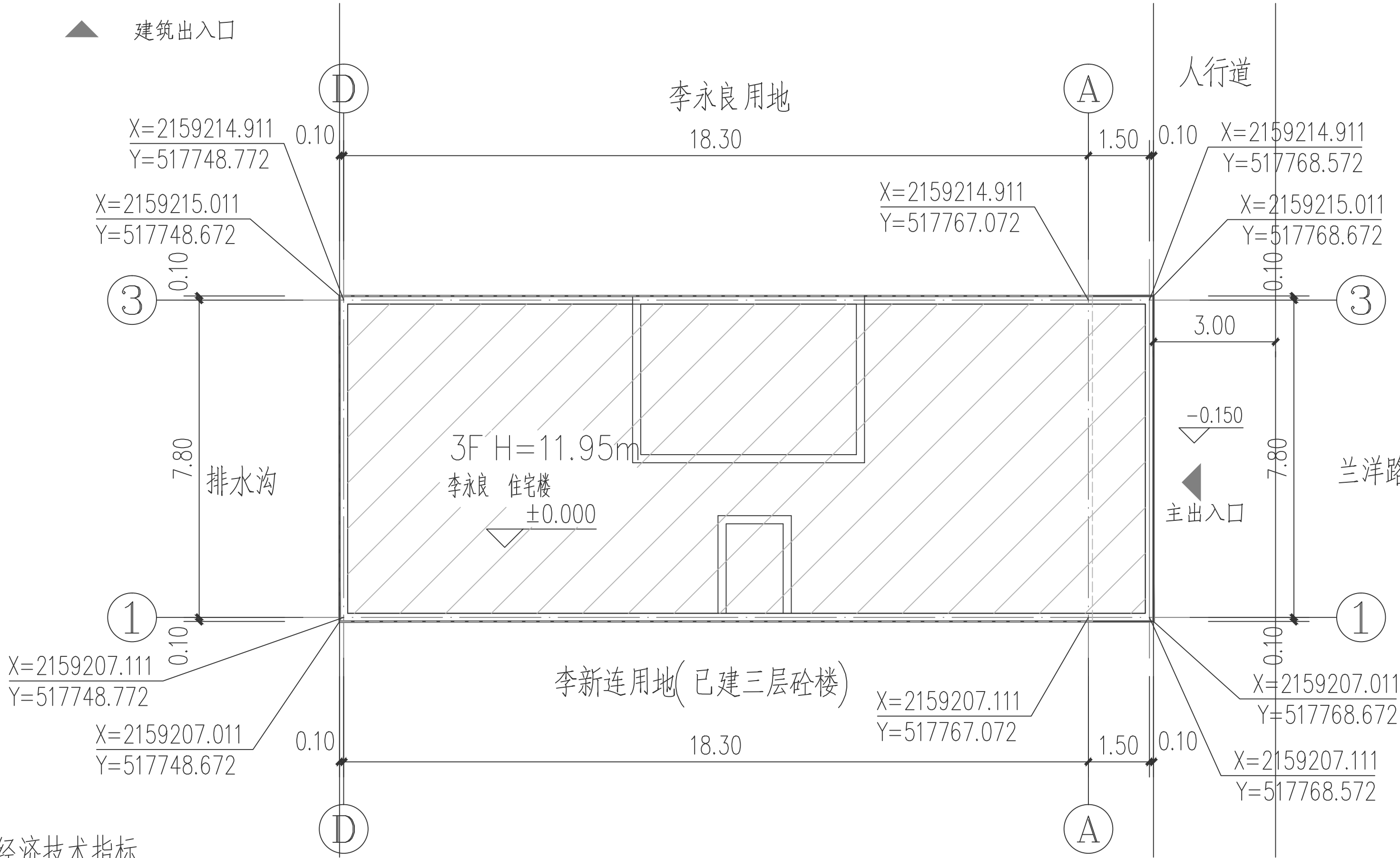
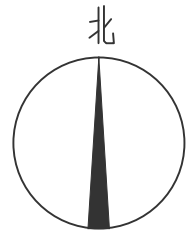
用地面积160平方米，规划用地性质为商业用地





图例

- 用地红线
- 已建建筑
- 拟建建筑
- 建筑出入口



主要经济技术指标

项目	数值
用地面积	160.00m²
拟建建筑面积	487.38m²
建筑占地总面积	148.00m²
容积率	3.05
建筑密度	92.50%
建筑高度	11.95m
建筑层楼	3F

总平面图 1:150

注：拟建建筑物及四至坐标点均为轴线相交点定位
图中所注尺寸、坐标、标高均以米为单位
坐标采用大地2000标系



海德联创设计集团有限公司
Haide Unite Construction Design Group Co., Ltd

建筑行业（建筑工程）：甲级
风景园林工程设计专项：乙级
市政行业（给水工程）：乙级
市政行业（排水工程）：乙级
市政行业（道路工程）：乙级
市政行业（桥梁工程）：乙级
设计证书编号： A233009012

■ 备注

本图纸版权归本设计单位所有，不得用于本工程以外范围
This drawing & design are copyright and no portion may be reproduced without the written permission of my company.

■ 未量出图内容，本施工图无效

签署

类别	姓名	签名
CATEGORY	NAME	SIGNATURE
审 定	陈明明	陈明明
APPROVED BY		
审 核	施美娟	施美娟
APPROVED BY		
项目负责	施美娟	施美娟
PROJECT CHIEF		
专业负责	施美娟	施美娟
DECIPLINE CHIEF		
校 对	周 敏	周敏
CHECKED BY		
设 计	卢志军	卢志军
DESIGND BY		

建设单位

The construction unit

李永良

项目名称

PROJECT

李永良住宅楼

子项名称

SUBPROJECT

图纸名称

DRAWING TITLE

总平面图

阶 段	规划阶段	工程号	
版 本		子项号	
专 业	建筑	日 期	2025.02
图 号	01		