

大范围区位分析图

本项目距离海榆西线1.5公里；
距离海口100公里，1.5小时路程；
距离白沙30公里，半小时路程；
距离万洋高速路口5公里；
四通八达，地址位置优越。



一、区位概况

儋州市那大主城区站前片区控制详细规划(编制)是规划结合功能定位,形成“一核引领,两小共荣,一带两轴,三区联动”的城市空间结构,该宗地位于儋州市那大大州新村陈柏裕住宅小区F5号东,地理位置靠近伏波路,交通便利,距离附近有商场、广场、学校。是儋州市主城区的重要组成部分。该路段居民居住率比较高,该项目旁边已有住户,完全符合条件建设。



目前，该地块处于二层建筑状态，缺乏有效的整理和利用。这不仅影响了街道的美观度，也在一定程度上降低了周边环境的整体质量。从另一方面来看，土地的原始状态也为后续的规划和建设提供了较大的灵活性，可以根据业主的需求进行个性化的设计和施工。总的来说，这块位于儋州市那大镇主城区的长方形土地，具有较大的开发潜力，在经过合理的规划和建设后，有望成为一处舒适的私人住宅。





报告编号：建工鉴字【2025】250315号

房屋鉴定报告

项目名称：那大大州新村陈柏裕住宅F5号东自建房安全鉴定—谢圣强私房

鉴定单位：那大大州新村陈柏裕住宅F5号东自建房安全鉴定—谢圣强私房

报告日期：2025年03月15日

海南省住房和城乡建设厅监制

房屋结构安全鉴定报告

房屋名称

报告编号：建工鉴字【2025】250315

一、委托单位/个人概况			
单位名称（个人）	谢圣强 住宅用房	联系电话	18876787304
房屋地址	那大大州新村陈柏裕住宅F5号	委托日期	2025.03.15
二、房屋概况			
房屋用途	二层住宅	竣工年份	2005年
结构类别	框架结构	建筑面积	136平方
层数	二层	建筑高度	7.4米
三、房屋安全鉴定目的：建筑物使用功能核定和结构安全鉴定			
四、勘察方案：			
1. 收集调查：收集相关设计文件、施工资料，调查建筑物的使用历史；			
2. 结构基本情况勘察：结构形式、结构布置、建筑层数、支撑体系布置、钢结构构件截面尺寸等；			
3. 结构使用条件勘察：楼面荷载、分隔墙布置、使用环境等；			
4. 地基基础勘察：地质勘探了解地质情况、地基变形及沉降、上部结构反应（有无倾斜、有无外墙开裂等）、基础类型、尺寸及埋置深度；			
5. 上部结构表面现状勘察：结构构件有无破损、有无明显的挠度变形、填充墙有无可见裂缝、裂缝的分布、形状、大小等；钢结构构件连接焊缝外观质量检测、表面涂层、变形情况等；			
6. 结构复核计算：复核计算原设计文件及房屋现状结构，确定结构安全等级，并提出相应的处理措施。			
五、鉴定结论：			
本房屋的结构安全性评定为二级，满足结构使用安全要求，可按现状用途继续安全使用；本房屋的安全状态为B类，在正常使用条件下的下次安全检查日期为2040年12月。要求业主在使用过程中应同时结合沉降观测使用，确保建筑物安全。			
六、处理建议：			
建筑物使用期间应注意定期维护检查，防止钢结构锈蚀，如需进行涉及结构荷载较大变化的改造，或有倾斜、裂缝发展等情况，业主应及时向具备资质的技术单位反映情况以便采取有效处理措施。要求业主在后期使用过程中，楼面活荷载 $\leq 2.5\text{kN/m}^2$ ，不上人屋面活荷载 $\leq 0.5\text{kN/m}^2$ ，建筑物的使用期间不得擅自改变现状（如加建、拆建、改变使用功能等）。			
七、鉴定单位技术负责人签章：			
现场勘察：	桂林惠、李振兴	校 对：	李小波
复核计算：	李小波	审 核：	李小园
报告编写：	陈安	审 定：	李小园
（一级注册结构工程师章）中华人民共和国一级注册结构工程师			
姓名：李凯文		鉴定单位（公章）	
注册号：4600517-S001		鉴定日期：2025年03月15日	
有效期至：至2025年6月			

六 鉴定结论

根据现场检测与对上部结构的整体计算复核结果，对那大大州新村陈柏裕住宅F5号东自建房私人住宅的结构安全使用性评级为：

1. 该建筑物目前尚未发现明显的基础沉降及建筑物倾斜现象，上部结构及围护结构通过现场检查亦未发现因基础不均匀沉降引起的变形或裂缝出现，基础基本上可满足使用要求；地基基础建筑安全性符合《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144—2008对B级的要求；建设方在使用过程中应同时结合沉降观测使用，确保建筑物安全。

2. 该建筑物通过现场勘察，主体结构的受力构件未发现明显裂缝和变形，结构构造基本上满足使用要求；复核结果表明，该建筑安全性符合《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144—2008对B级的要求。

3. 围护结构未发现有明显结构变形或裂缝，基本上可满足使用要求，该建筑住宅安全性符合《建筑可靠性鉴定标准》GB50144—2008对B级的要求。

4. 那大大州新村陈柏裕住宅F5号东自建房私人住宅的结构安全使用性评定为二级，满足结构使用安全要求和另加一层使用，可按现状加一层继续安全使用，在正常使用条件下的下次安全检查日期为2040年12月。要求业主在后期使用过程中，楼面活荷载不得大于 2.5kN/m^2 ，不上人屋面活荷载不得大于 0.5kN/m^2 。

那大大州新村陈柏裕住宅F5号东自建房私人住宅

2025年03月15日

儋州市个人建房
建设工程规划临时许可证

编号 2004-03-44

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十三条
规定，经审定，准予本建设工程建设。

特发此证



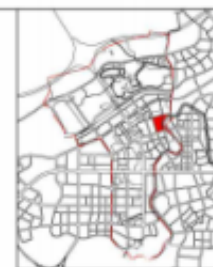
建设单位	谢圣强	
建设项目名称	私房	
建设位置	那大大州新村陈柏福住宅小区F5栋	
建设规模	建筑面积:136m ² (二层)	
批准或指定的建筑设计方案		
附图及附件名称		
1. 规划报建审批表		
2. 土地使用证 No: 10612号		
3. 报建图纸		
4. 报建人身份证复印件		
5.		
6.		

儋州那大主城区站前片区控规修编

法定图则

单元编码 C
街坊编码 C12、C13

地块位置图



权属现状	权利人/项目名称	权利人/项目名称

地块控制规划指标	地块编码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	备注
	C1201	二类城镇住宅用地	679102	6.4397	1.5	60	12	10
	C1301	公园绿地	1401	13177	—	—	—	—
	C1302	陆地水域	17	4309	—	—	—	—

1. C1201地块为现状保育宅基地，规划管控指标为个人建房管控指标。在新建成拆除重建建筑后按现状空间肌理。若未来城市更新、棚户区改造需另行专题研究确定。

城市设计引导

备注

1. 本图则坐标系统为大地2000坐标系，高程为国家85高程，图中尺寸单位为米。
2. 新建建筑高度应符合国家有关规定。
3. 本规划中的建筑限高为规划限高，当建筑限高与其它管理部门的要求不一致时，属高要求以高要求为准。
4. 建筑退让用地红线距离要求及文本第7.6条规定，如多个建筑统一建设，地块之间建筑后退，可参照实际情况统一建设。
5. 建筑后退道路线是以建筑高度上建筑后退道路线向的最小距离，对设置建筑高度的建筑后退，除应符合建筑后退道路线向的最小距离外，还应满足建筑后退用地红线的最小距离。
6. 建筑后退用地红线距离要求及文本第7.6条规定执行。
7. 本规划图则未涉及及其它规划要求由相关部门根据相关规定确定并执行。
8. 本规划图则与规划文本及其它规划附件同时使用，共同作为规划控制管理依据。

图例

- | | | | |
|---------------|------------------|-----------------|--------------|
| [A001] 街坊编码 | [A002] 文化活动中心 | [A003] 文化站/点 | [A004] 消防站 |
| [A005] 街坊系统 | [A006] 医院 | [A007] 银行营业网点 | [A008] 社会停车场 |
| [A009] 街坊系统编码 | [A010] 卫生服务中心 | [A011] 菜市场、生鲜超市 | |
| [A012] 街坊系统编码 | [A013] 派出所 | [A014] 餐饮设施 | |
| [A015] 街坊系统编码 | [A016] 中学 | [A017] 社区商业网点 | |
| [A018] 街坊系统编码 | [A019] 小学 | [A020] 公共厕所 | |
| [A021] 街坊系统编码 | [A022] 幼儿园 | [A023] 变电站 | |
| [A024] 街坊系统编码 | [A025] 养老院 | [A026] 加油站 | |
| [A027] 街坊系统编码 | [A028] 老年人日间照料中心 | [A029] 道路设施 | |
| [A030] 街坊系统编码 | [A031] 多功能运动场地 | [A032] 垃圾转运站 | |
| [A033] 街坊系统编码 | [A034] 社区服务站 | [A035] 加油站/加气站 | |

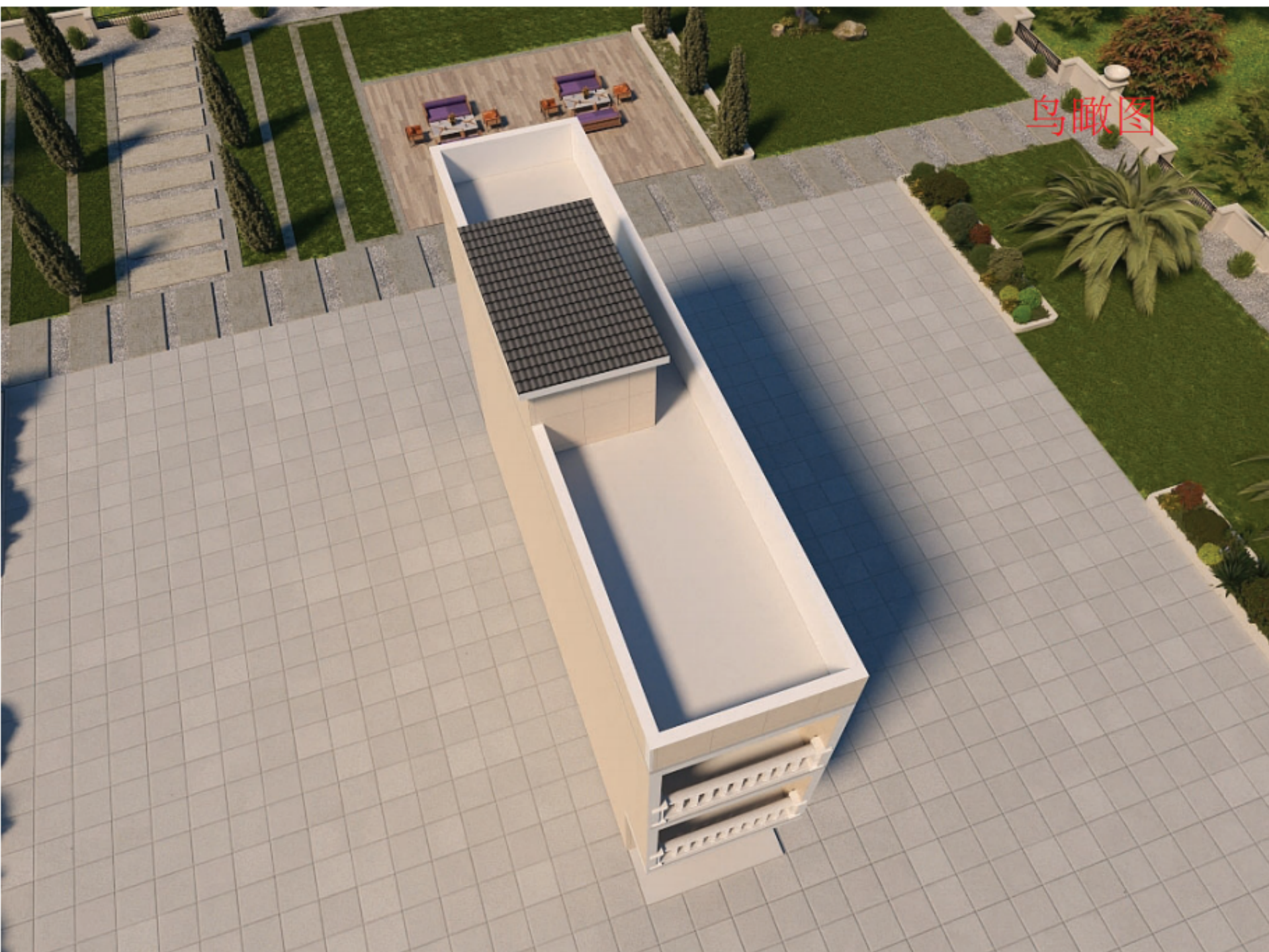
编制单位 海口市城市规划设计研究院有限公司 编制时间 2023年4月

用地面积：68平方米

本项目用地红线位于《儋州那大主城区站前片区控制性详细规划(修编)》C1201地块，用地性质为二类城镇住宅用地

沿街透视图





鸟瞰图

谢圣强私人住宅规划总平面图

土地坐落:儋州市那大大州新村陈柏裕住宅小区F5号东

土地权利人:谢圣强

面积: 68.00m²

科技北二街

北

住宅入口方向

主要技术经济指标

用地面积	68.00m ²
总建筑面积	205.25m ² (原有建筑面积: 136m ² 现加建建筑面积: 78.25m ²)
建筑高度	12.00m
基底面积	62.00m ²

F5号

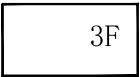
F6号

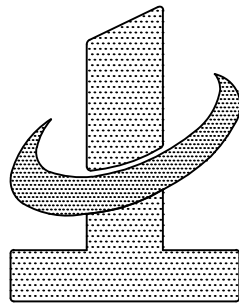
拟建住宅楼

3F H=12.00m (已建2F 现加建1F)

排水沟

图例

图示	名称
	拟建住宅楼
	现状建筑
	用地红线
	道路



中地设计集团有限公司
ZHONGDI DESIGN GROUP Co., LTD.

证书编号: A221008529 [建筑规划] (甲级) 地址: 中国·海南·三亚·海棠湾 邮编: 572000
证书编号: A221008529 [建筑规划] (甲级) 地址: 中国·海南·三亚·海棠湾 邮编: 572000
证书编号: A221008529 [建筑规划] (甲级) 地址: 中国·海南·三亚·海棠湾 邮编: 572000

本图未加盖中地设计集团有限公司出图专用章无效

- 除特别注明外, 所有尺寸均以毫米为单位
- 图中以所注尺寸为准, 勿用尺度量
- Unless otherwise stated, all dimensions are in mm.
- The dimensions specified in Figure cut, no scale.

建设单位

CONSTRUCTION UNIT

谢圣强

工程名称

PROJECT NAME

谢圣强私人住宅

定位: 儋州市那大大州新村陈柏裕
住宅小区F5号东

设计签字

设计	宋艳丽	
校对	王俊庆	
专业负责人	王俊庆	
专业审定人	于峰	
项目总负责人	于峰	

图纸名称

DRAWINGS TITLE

总平面图

设计阶段	方案/施工图
图纸比例	1:100
设计编号	2025-3-A01
图号	JS-01
专业	建筑
归档日期	2025.3