

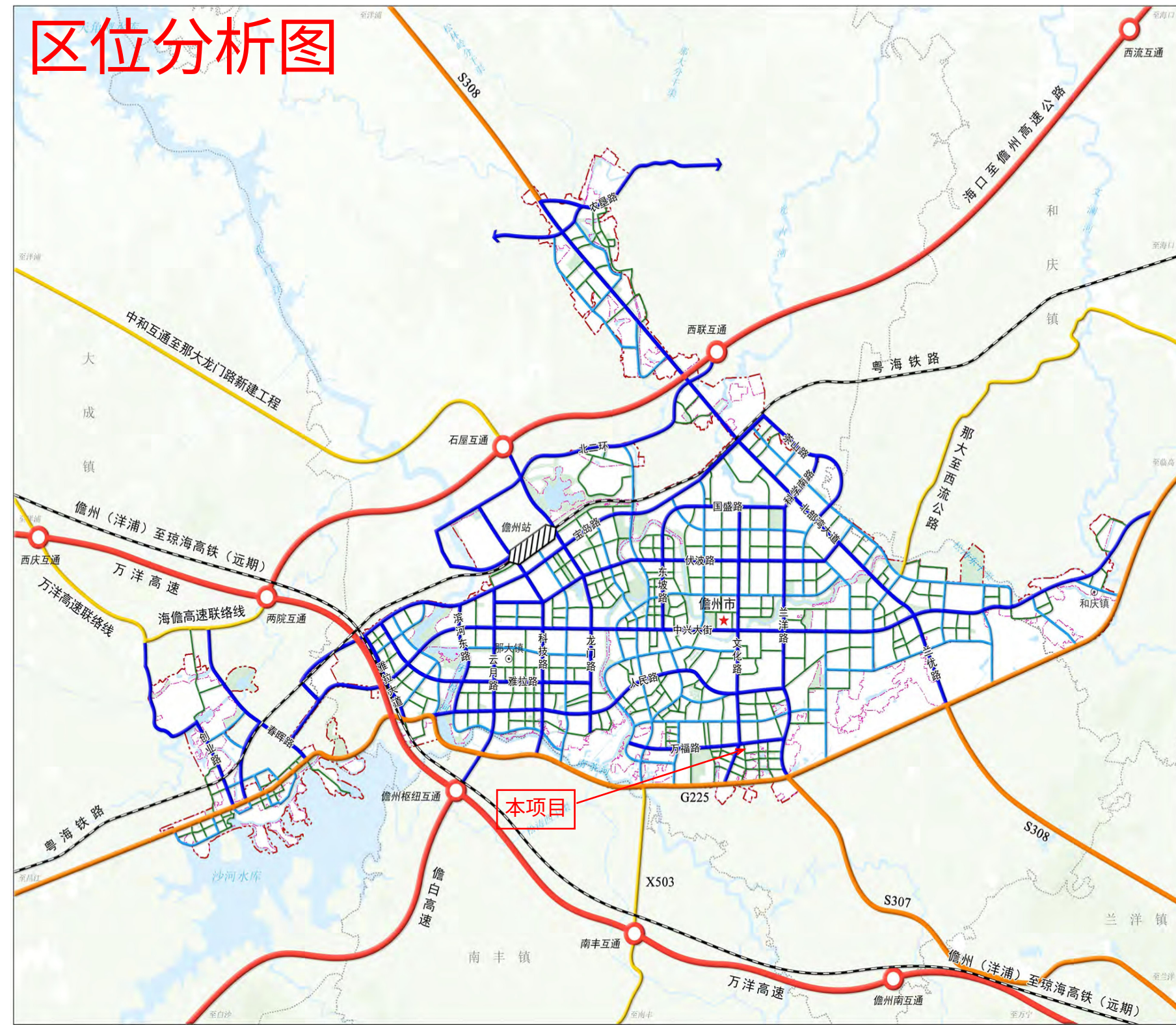
区位分析图

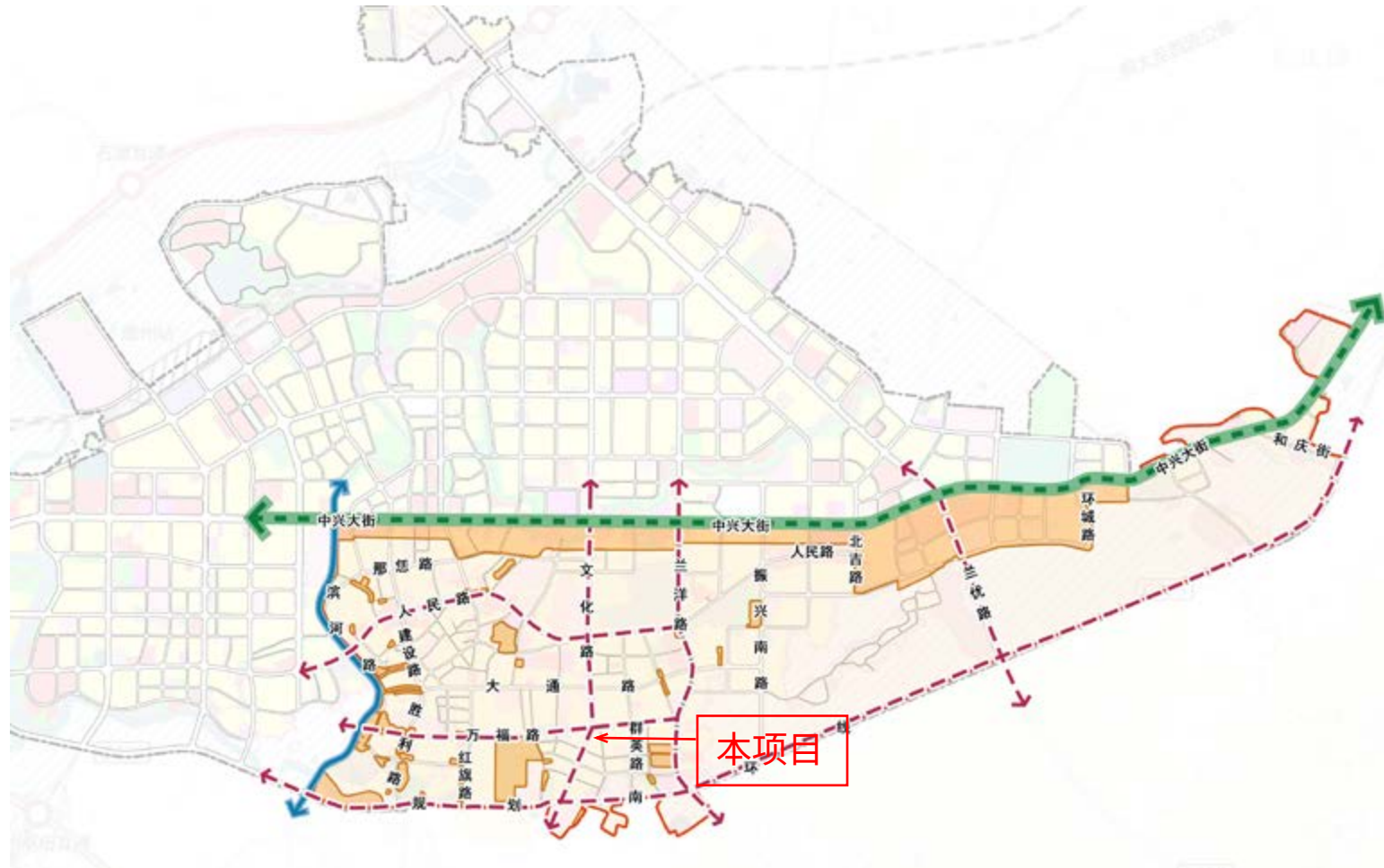
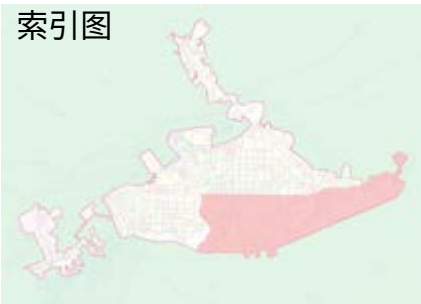


图例

- 铁路及站点
- 高速公路及互通
- 国道公路
- 县道公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 水域
- 中心城区范围
- 城镇开发边界
- 镇界
- 市政府驻地
- 镇政府驻地

儋州那大主城区城南片区位置：本项目位于：儋州市那大镇万福路东一巷5号(原那大镇万福东一巷7号)，是儋州市那大中心城区城南片区核心区域，交通便利，是儋州市主城区重要组成部分，距离海口约150公里。





图例

- 风貌管控区
- 其他区
- 滨水界面控制线
- 重要街道界面控制线
- 主干道景观廊道

整体控制要求

整体控制要求：中兴大街是儋州市那大城区的城市发展轴，应加强对中兴大街沿线个人住房风貌管控要求，强化中兴大街重要城市界面管控。中兴大街中段管控范围西起云月路，东至兰优路，南北为沿中兴大街两侧各一个街区范围，详见上图。中兴大街中段以大气简约的现代风格为主，注重体现商务、现代与活力的建筑风貌特色。

滨水建筑管控要求：滨水个人住房布局应遵循前低后高、前疏后密、错落有秩的原则，形成优美的城市景观。节点位置的建筑高度宜适当变化。沿滨水一线新建个人住房建筑退距宜错落有致，避免出现单调的“一层皮”形态。

重要街道界面管控要求：重点打造云月路、雅拉河大道沿街景观界面。提高街墙界面的连续性，在现有保留建筑的基础上宜控制在70%以上。统一退界标准，形成整齐、连续的街道界面景观。

主干道景观廊道管控要求：加强沿中兴大街城市重要发展道路的分割绿带及道路两侧的绿化种植，塑造轴线景观带。

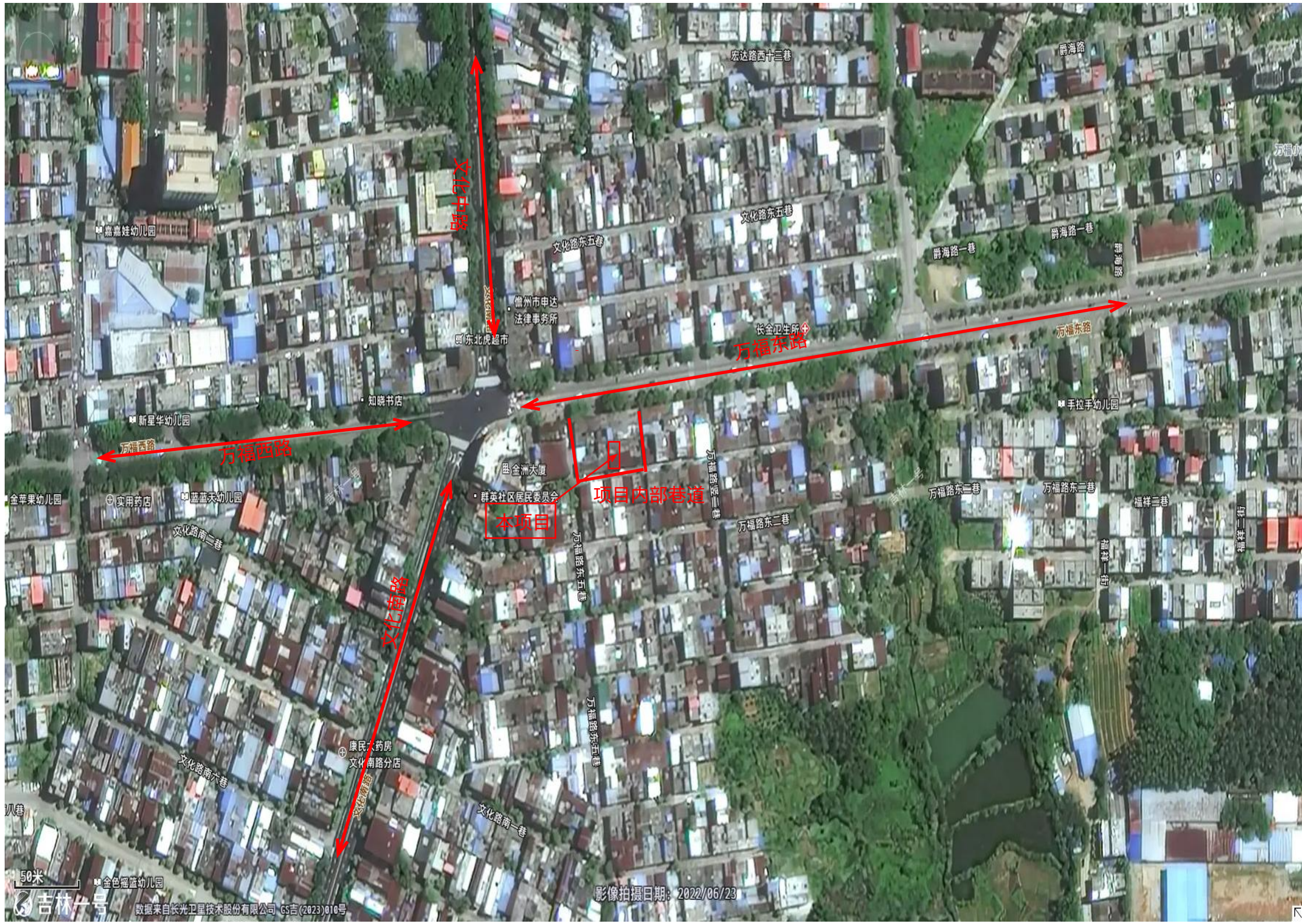
在个人住房集中建设区域，充分利用空地增加口袋公园、街角广场等，创造更多开放空间以供居民休闲、活动场地，提升人居环境品质。结合建筑布局特征，有效利用房前屋后闲置地，选择本地乡土植物增加绿化，体现本地特色，提升个人住房景观风貌。

天际线要求：衔接相应片区控制性详细规划天际线要求，应保护重要界面天际线完整，个人住房高度应整体协调、自然过渡。

个人住房高度要求：建筑高度不得超过12米。

建筑退线要求：建筑退线应与周边房屋退线协调一致。

备注：个人住房风貌应同时符合控制性详细规划风貌要求与本导则要求，本导则与《儋州市中心城区及镇区个人住房规划建设管理办法》结合实施。



场地周边状况

本宗地位于儋州市
那大镇万福路东一
巷5号(原那大镇万
福东一巷7号)，基
地东、西侧为建筑



前

目前宗地存在二层建筑，后续将拆后重建，宗地原有建筑将拆后重建。

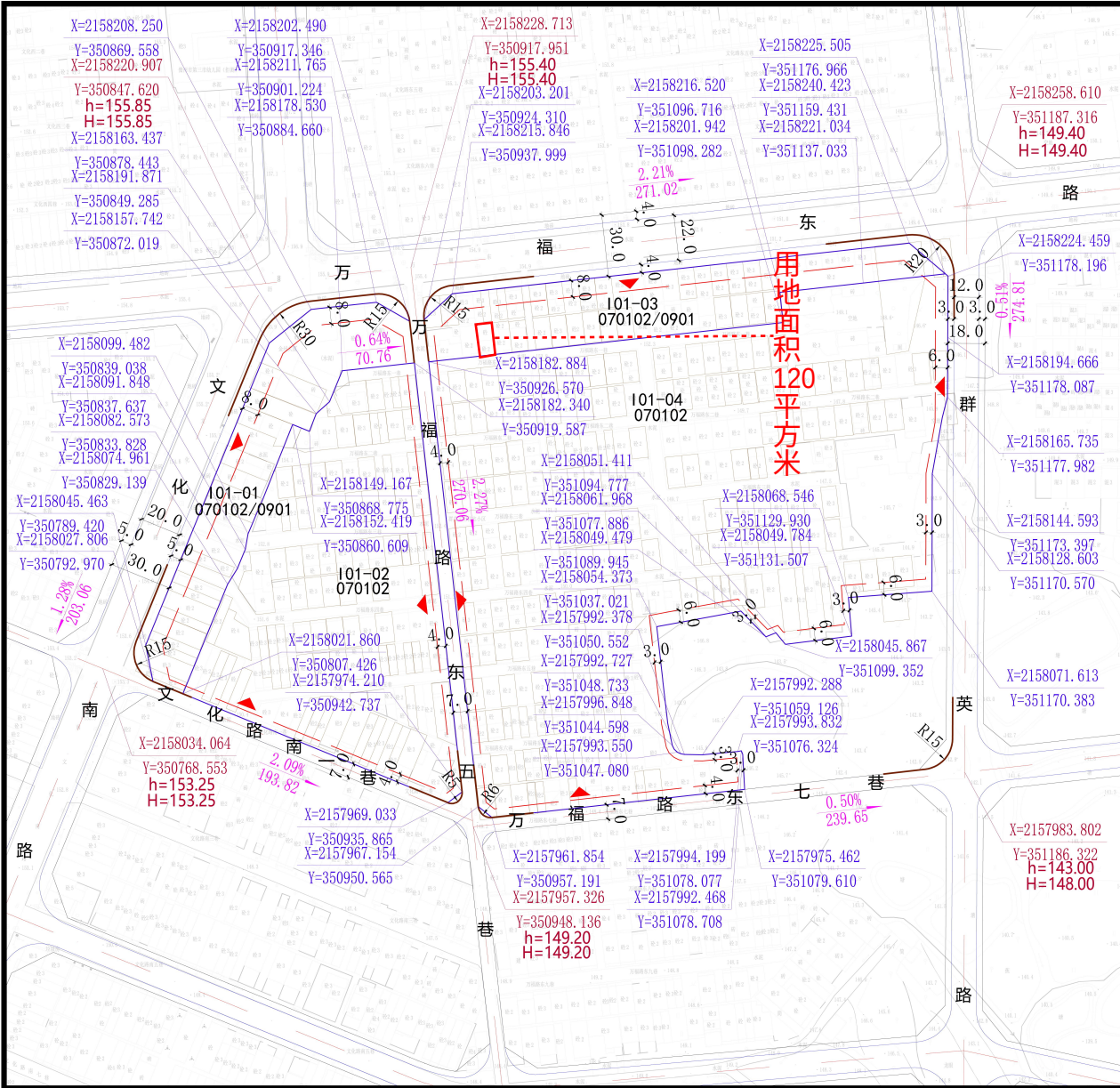


左



右

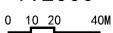
规划条件解读---城南片区控规图



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



1:2000



用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (㎡)	容积率 (≤)	建筑密度 (%)	建筑高度 m (≤)	绿地率 % (≥)	绿地率 % (≥)	绿地率 % (≥)	公共配套设施
I01-01	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	4371	3.0	19112	60	25	40	——	
I01-02	070102	二类城镇住宅用地	17313	3.0	51308	60	25	40	——	
I01-03	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	4385	3.0	19766	60	25	40	——	
I01-04	070102	二类城镇住宅用地	43958	3.0	131873	60	25	40	——	

城市设计引导

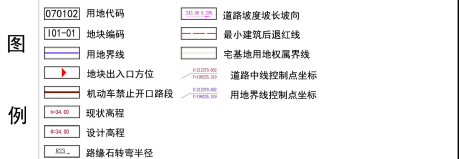
商业界面：街道两侧的临建应参照相关规范后退道路红线；沿街建筑可进行底层架空处理，提高组团内部可达性的同时提升步行体验。
居住界面：街道两侧的住宅建筑应参照相关规范后退道路红线；建议沿街两侧地面两层改造为沿街商业；应对沿街立面进行立面改造，如立面广告美化、垂直绿化改造等。
建筑高度：沿街建筑应高低错落有序，使整体空间具有韵律感；旧城区新建建筑应与周边建筑高度协调统一。
建筑体量：公共建筑的裙房，立面最大连续长度应满足消防要求，不得超过150米；一般住宅的立面连续长度不得超过80米；高层板式住宅立面连续长度不得超过60米，高层塔式住宅面宽不得超过30米；建筑在裙房过街楼以上就要分开，要考虑光照、空气流通、视线等；过街楼以上的建筑距离最小为20米。
建筑风貌：商业建筑鼓励建筑风格的多样化，鼓励其设计与周边公共空间的结合与协调；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、柔和的清新中性色，对于大体量的高层居住建筑，要求具有稳重、和谐、明快的色彩；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。

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
——	——	——	宅基地	城镇住宅用地	35407	——

说明

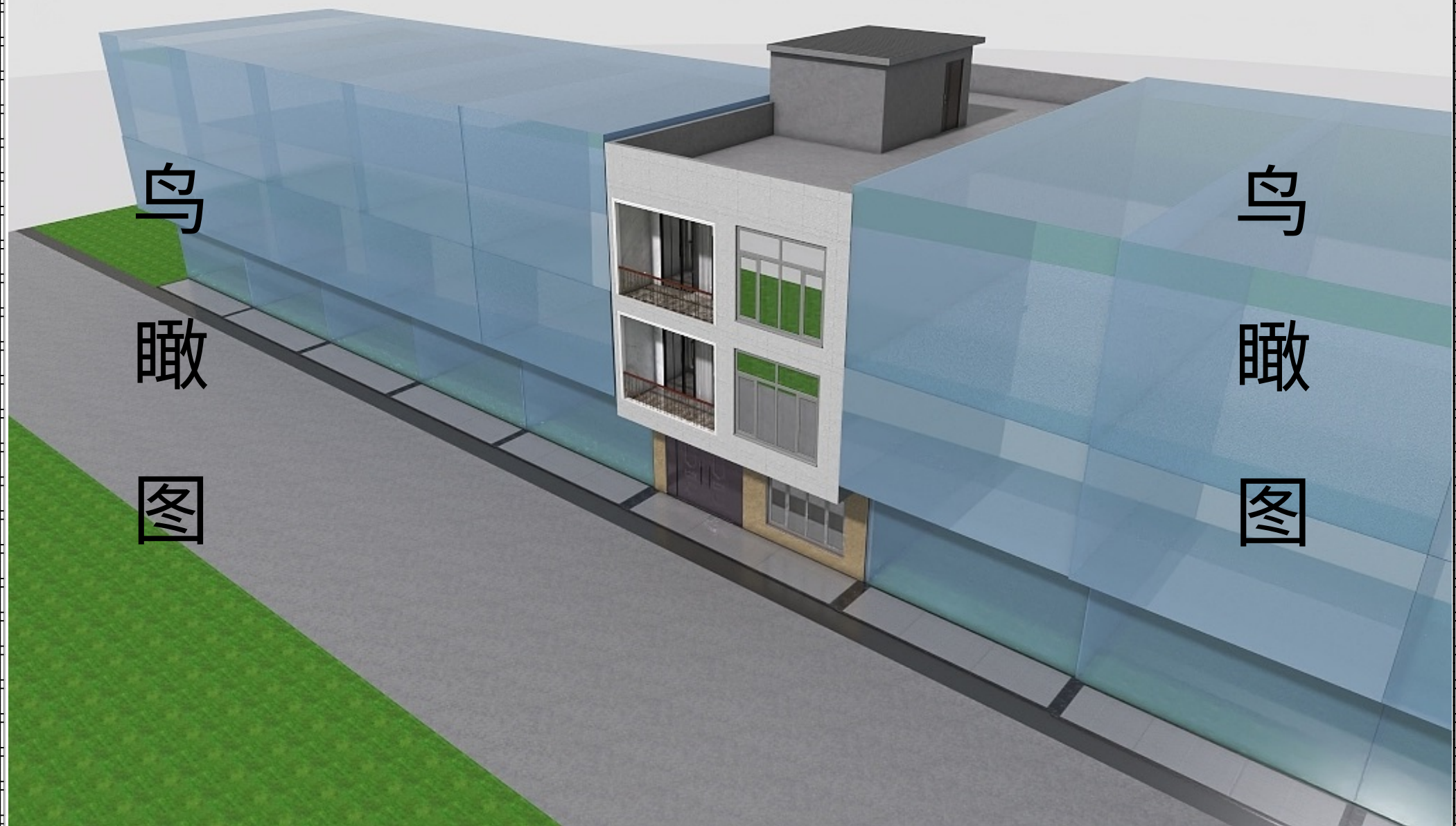
- 图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准。
- 图中尺寸以米为单位。
- 用地面积为地块红线所围定的面积。
- 地块图则中建筑后退红线为底线，具体建设项目的退线距离应根据国家、省及地方相关规范由规划主管部门核定；沿街建筑退线应与周边建筑退线相协调，保证界面的统一。
- 地块图则中停车位按照国家、省及地方相关规范执行。
- 地块混合用地占比由规划行政主管部门自由裁量。
- 该区域为城镇区，权属较为复杂，须按照“房地管理”要求执行，村庄用地未征迁安置时，按村庄管理要求进行管控；若进行征迁开发，则按本规划要求并结合现行相关规范及文件进行管控。
- 已出让或划拨地块控制条件按照报批文件执行。
- 该区域的临舍开发不得违反国家规范、标准的相关规定。
- 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。

图例



编制单位	儋州市自然资源和规划局 海南华都城市设计有限公司 Hainan Huadu Urban Design Co., Ltd.		
时间	2023年06月	编号	85

项目用地红线位于《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I01-03地块，儋州市那大镇万福路东一巷5号(原那大镇万福东一巷7号)用地性质为二类城镇住宅\商业混合用地



鸟

瞰

图

鸟

瞰

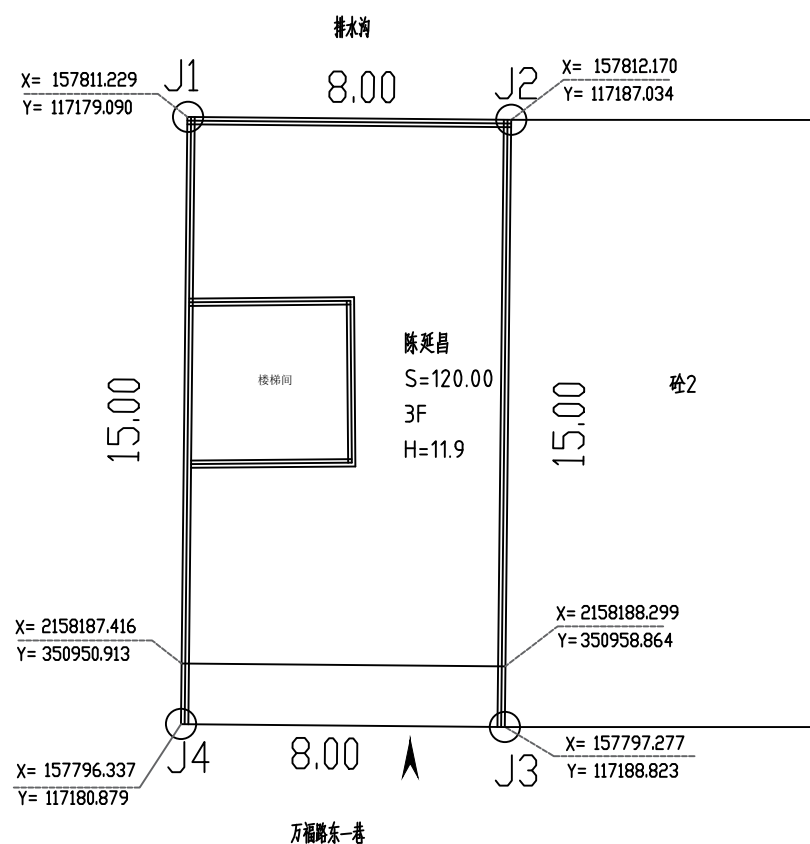
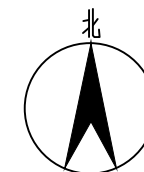
图

沿街
效果
图



沿街
效果
图

目前宗地存在二层建筑，后续将拆后重建，宗地原有建筑将拆后重建。



主要指标	
规划用地面积	120 平方米
建筑用地面积	120 平方米
建筑占地面积	108.0 平方米
总建筑面积	364.0 平方米
建筑高度	11.9米

界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
J1	157811.229	117179.090	8.00
J2	157812.170	117187.034	
J3	157797.277	117188.823	15.00
J4	157796.337	117180.879	8.00
J1	157811.229	117179.090	15.00
S=120.0平方米 合0.1800亩			

规划总平面图 1:1000

- 1.图中所注的尺寸、坐标、高程都以mm为单位。
- 2.图中“F”表示建筑物地上层数,“H”为建筑高度。
- 3.图中所采用坐标系为CGCS2000坐标系。

	首层控制线
	拟建建筑物
	用地红线
	出入口

 中晟恒昌设计集团有限公司 —zhongsheng hengchang design group co., ltd.—	资质证书编号: A352012352 建筑行业（建筑工程）乙级，市政行业乙级； 电力行业（送电工程、变电工程，新能源发电专业）乙级；水利行业丙级；风景园林专项乙级 环境工程（水污染防治工程）；大气污染防治工程 固体废物处理处置工程）专项乙级 资质证书编号: A152012358 公路行业（公路）专业乙级				项目名称 PROJECT 儋州市那大镇万福路东—巷5号(原那大镇万福东—巷7号)		校 对 PRECHECKED BY 张永清		项目负责 PROJECT DIRECTOR 周强		审 定 APPROVE 陈建化		图 别 DWG TYPE 建筑		日 期 DATE 2025.06	
	建设单位 陈延昌		图名 DRAWING TITLE 规划总平面图		设 计 DESIGNED BY 朱富东		专业负责 DISCIPLINE RESPONSIBLE 张喜胜		审 核 CHECKED 项构成		版 次 CHANGED NO. A		图 号 DRAWING NO. JS-001			