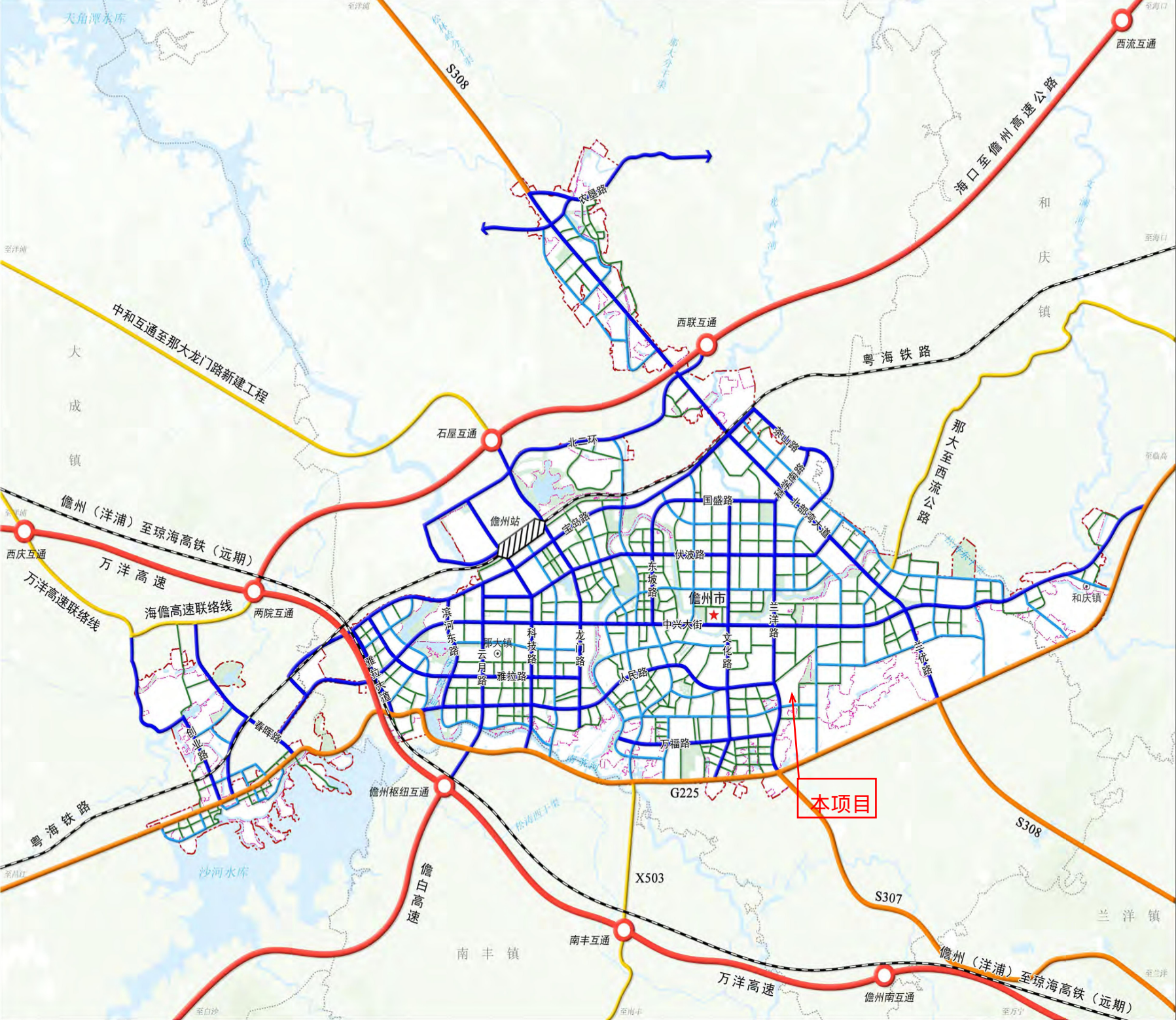
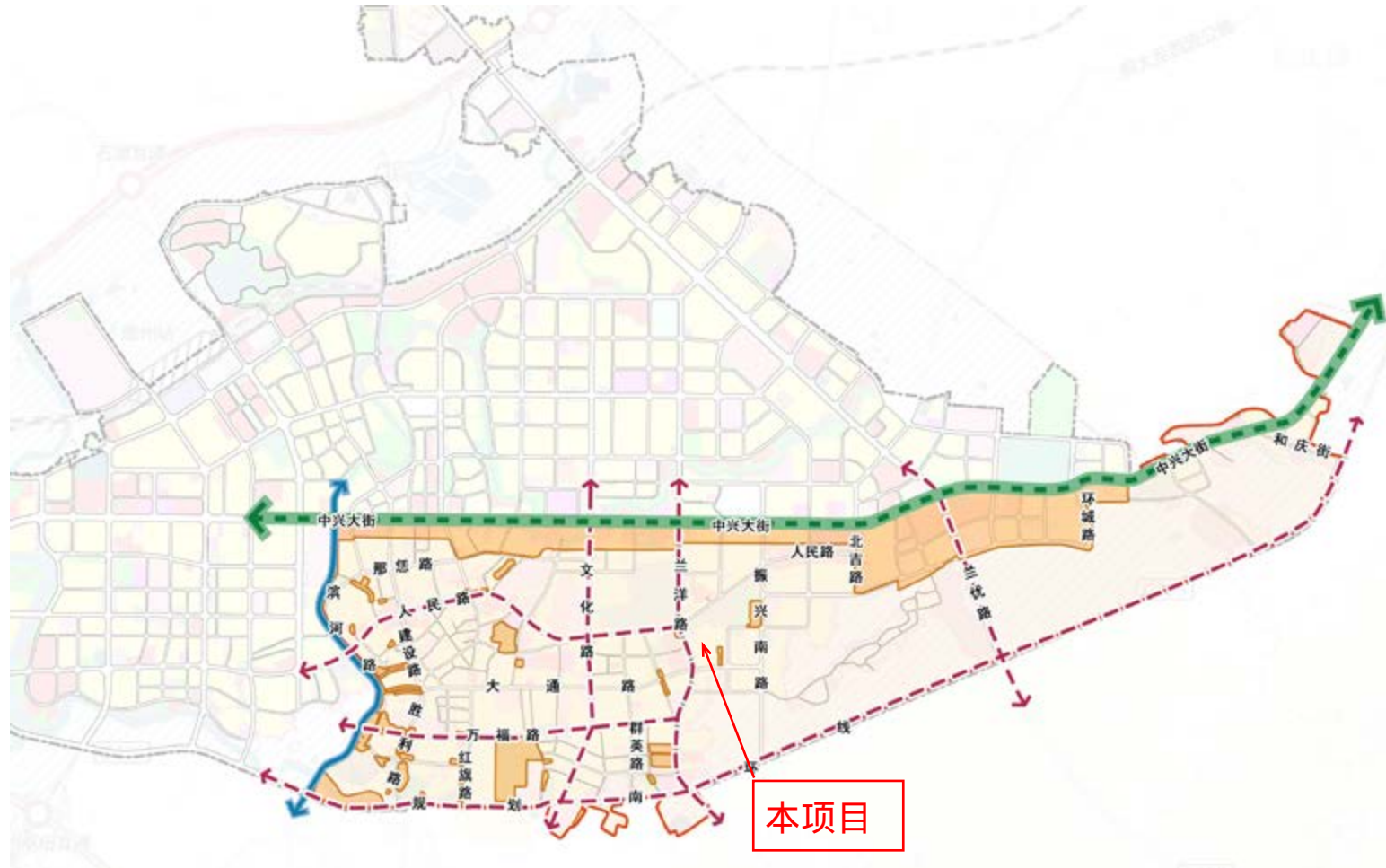
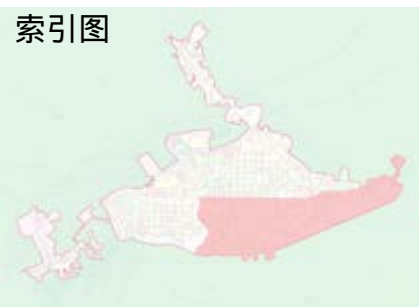


图 例

- 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

本案位于：《儋州市那大主城区城东片区控制性详细规划(修编)分图图则A0408地块，儋州市诚达小区兰洋路口住宅公寓楼B26号



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。

本项目位于儋州市诚达小区兰洋路口住宅公寓楼B26号



50米

吉林一号

数据来自长光卫星技术股份有限公司 GSJ(2023)010号

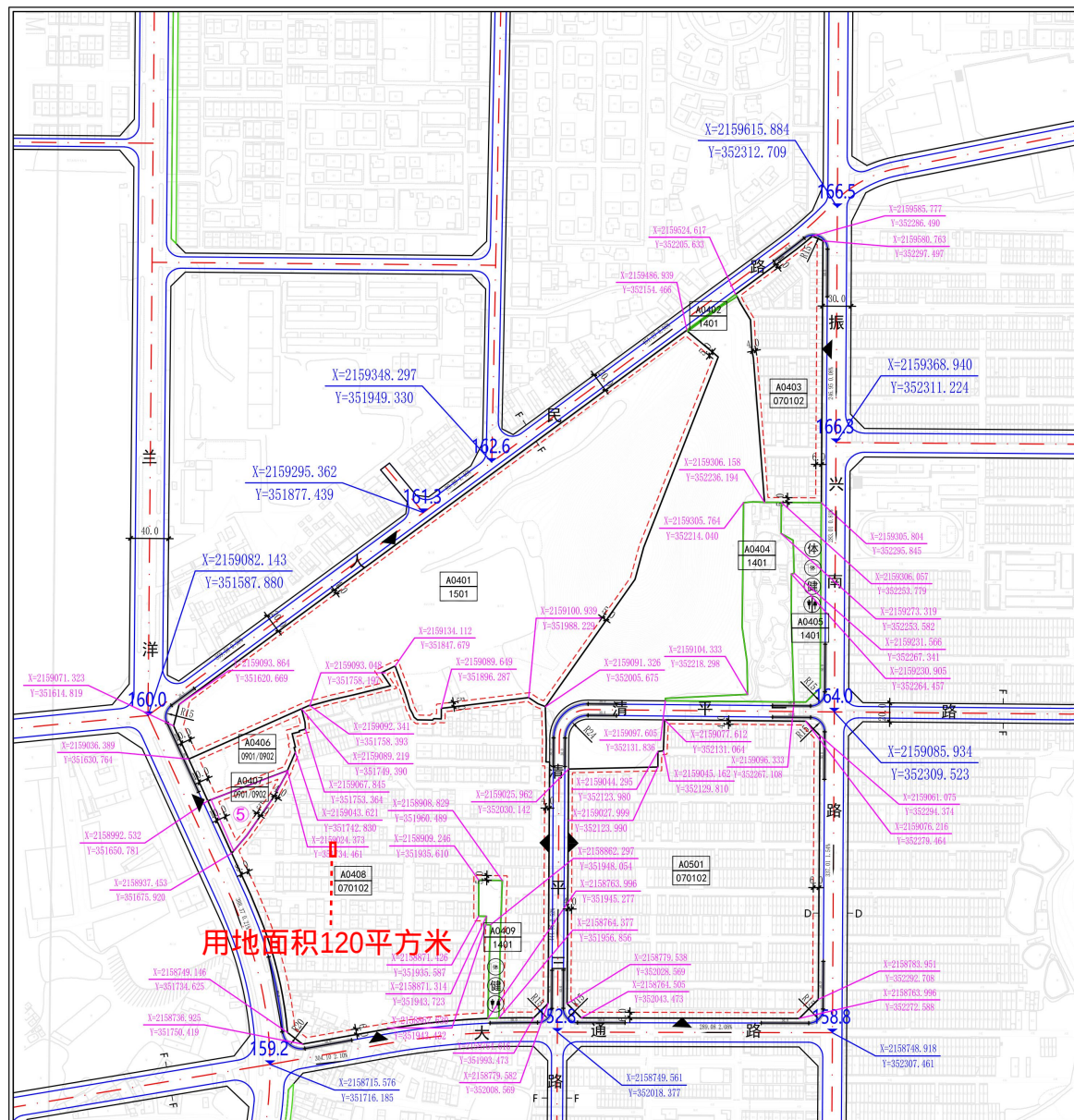
影像拍摄日期: 2022/06/23

场地周边状况

本宗地位于儋
州市诚达小区
兰洋路口住宅
公寓楼B26 号
基地东、西两侧
为建筑



规划条件解读---城东片区控规图

儋州市那大主城区城东片区
控制性详细规划（修编）——地块控制分图则

编制单位	中国城市发展研究院有限公司		
编制时间	2023年04月		
图则编号	N0. 03	街坊编号	A04、A05



地块控制一览表

地块编码	用地性质	性质名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑 密度 (≤%)	建筑 限高 (≤m)	绿地 率 (≥%)	机动车停车位 (个)	社区服务设施配套	备注
A0401	1501	军事设施用地	92469	-	-	-	-	-	-	-
A0402	1401	公园绿地	105	-	-	-	-	-	-	-
A0403	070102	二类城镇住宅用地	10294	2.0	30	60	40	根据户型配建	-	-
A0404	1401	公园绿地	10687	-	-	-	-	-	-	-
A0405	1401	公园绿地	6536	-	-	-	-	-	大型多功能运动公园、小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地、公共厕所	社区公园
A0406	0901/0902	商业/商务金融综合用地	5767	2.5	35	75	30	0.6/100㎡建筑面积	-	-
A0407	0901/0902	商业/商务金融综合用地	2958	2.5	35	75	30	0.6/100㎡建筑面积	-	-
A0408	070102	二类城镇住宅用地	97527	2.5	30	60	40	根据户型配建	-	-
A0409	1401	公园绿地	2161	-	-	-	-	-	小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地、公共厕所	高标准的社区公园
A0501	070102	二类城镇住宅用地	77242	2.5	30	60	40	根据户型配建	-	-

图例

	现状地形		绿线		K15 道路平面线半径		M6 菜市场		G6 高中
	地块边界		黄线		S6 社区卫生服务中心		M7 居住养老服务站		E6 初中
	土地权属		红线		S7 社区卫生服务站		M8 老年人日间照料中心		E7 小学
	地质危险点		蓝线		K16 道路转弯半径		S8 社区警务室		E8 幼儿园
	用地代码		禁止车辆出入口		K17 文化设施点		S9 社区服务站		E9 派出所
	交通节点标识		禁止车辆出入口		M9 大型多功能运动场		S10 开闭所		E10 公共停车场
	坡度		道路红线		K20 小型多功能运动(球类)场地		S11 公交换乘站		
	标高		道路绿石线		M10 室外综合健身场地		S12 通信杆塔		
	距离或宽度		道路中心线		G7 居住便民商业		S13 综合能源补给站		
	曲线		新建道路		G8 居住点		M11 公共厕所		

土地权属

权属编号	项目名称	权属单位	土地用途	权属依据信息
5	合源商业商务金融混合用地	儋州合源实业有限公司	——	土地证号3000

说明

1. 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。
2. 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儋州市相关规定，由规划主管部门核定。
3. 已出让划拨地块按控制条件按照报批文件执行。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。
4. 地块需依照“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，城镇用地按现状功能管控，若进行旧城更新改造、拆除重建或征地开发，则按本规划要求进行管控。
5. A0402、A0406、A0409地块为规划新建地块，按村庄管控要求建设；A0405地块为规划更新地块，在现状发展基础上进行更新改造，丰富用地功能和配套，提升空间品质；其他地块为现状保留地块。
6. 商业/商务金融能合用地地块内，商业用地建筑密度不小于计容建筑面积的60%，商务用地建筑面积不大于计容建筑面积的40%

地块控制通则

- | | |
|------|--|
| 风貌设计 | <p>1. 建筑立面宜采用上下结构，参考《海南省城市设计与建筑风貌指引》，对建筑顶部、主体、底部分段进行细部设计。</p> <p>2. 塔楼位置由控制图确定，塔楼高度不得超过限高，塔楼高度不得低于限高的80%，鼓励使用简洁规则形态的塔楼。同时鼓励塔楼在顶部形式上推陈出新，形成经典天际线。平面形状应简单，造型应简洁明快，避免过度装饰。</p> <p>3. 裙房采用塔楼或拱形窗，底楼窗口高度控制在5-7米，裙房层高10米，10米以上建筑退台不少于3米。鼓励沿重要商业道路形成拱廊、挑空、骑楼等多种类型的沿街空间，并形成相对连续界面，沿着街道提供多个入口和最大的透明度，以帮助吸引行人环境。沿街裙房不宜过宽；如沿街裙房长度大，可设置架空层或商业连廊或建筑或地块。</p> <p>4. 建筑裙房尽量贴近建筑布置，贴线率应满足图则控制要求，退让建筑退台0-3米可算作贴线。鼓励裙房采取高层比低层高贴线率、更高覆盖率的建筑形式。</p> |
| | <p>1. 居住、商住建筑：采用现代、温馨、简约的建筑风格，以明快的暖灰、米黄色系为主，注重与水绿环境的融合，形成温馨的居住生活环境。合理控制建筑面宽，高层建筑宜高低错落，连续等高层建筑不超过3栋，商住建筑沿重要道路形成连续商业裙房界面。</p> <p>2. 公共服务建筑：以现代风格为主，体现热带特色风貌和公共服务设施的亲民特质，色彩采用清新、淡雅的暖色调，打造亲和、温暖的建筑外景，重点考虑公共空间的使用效率和公共兴趣点的设置。</p> <p>3. 商业商务建筑：风格醒目、悦目、舒适、明快，具有整体性和统一性的视觉指向，融入东域文化特质，营造热闹、繁荣、活力的氛围。局部可点缀高饱和度色彩，以创造丰富变化的建筑界面。</p> |
| 建筑形态 | |

本项目用地红线位于《儋州市那大主城区城东片区控制性详细规划(修编)分图图则》A0408地块,儋州市诚达小区兰洋路口住宅公寓楼B26号,用地性质为二类城镇住宅用地

鸟

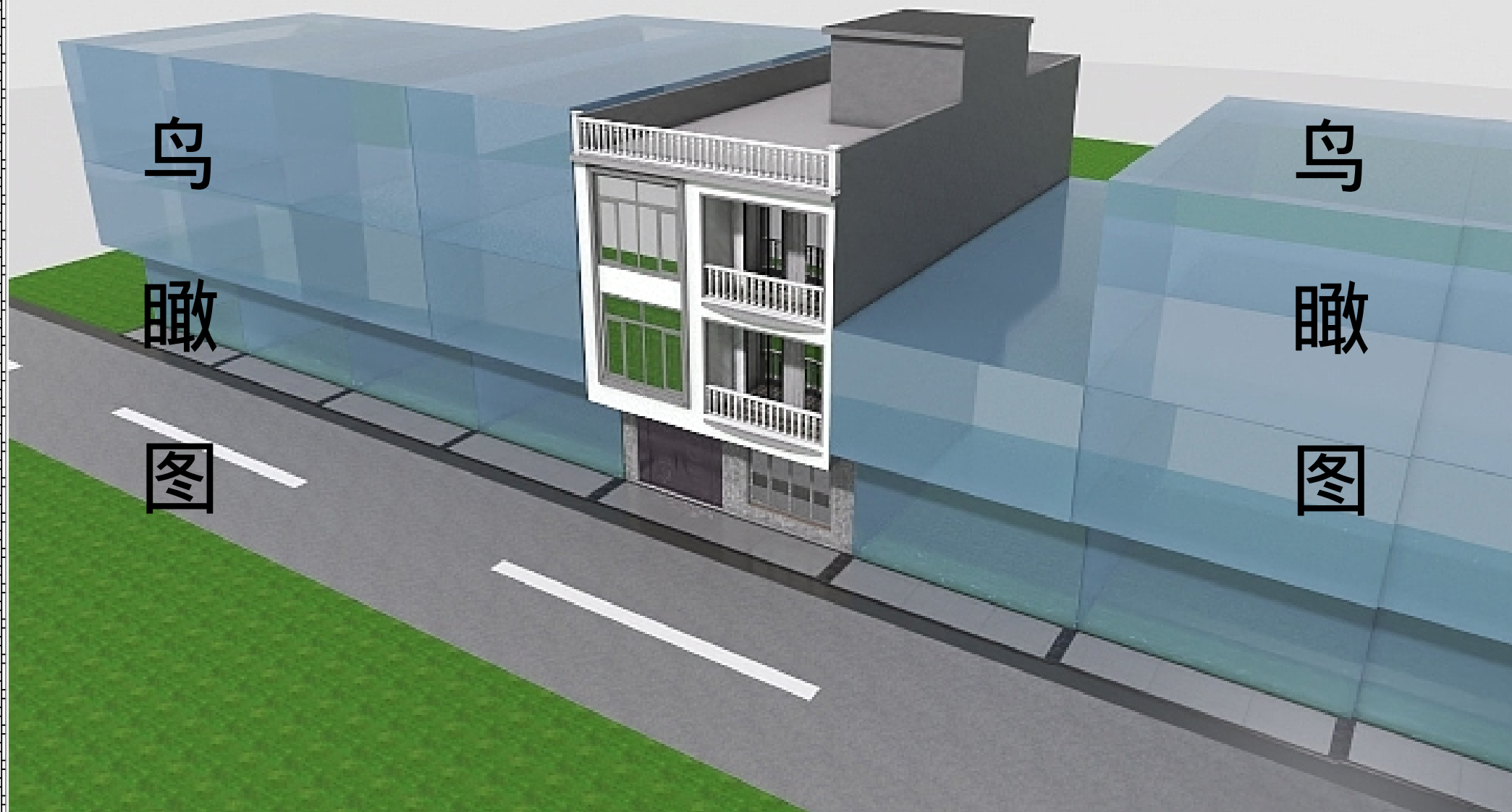
瞰

图

鸟

瞰

图

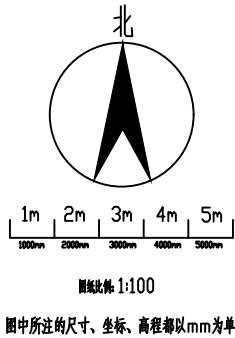
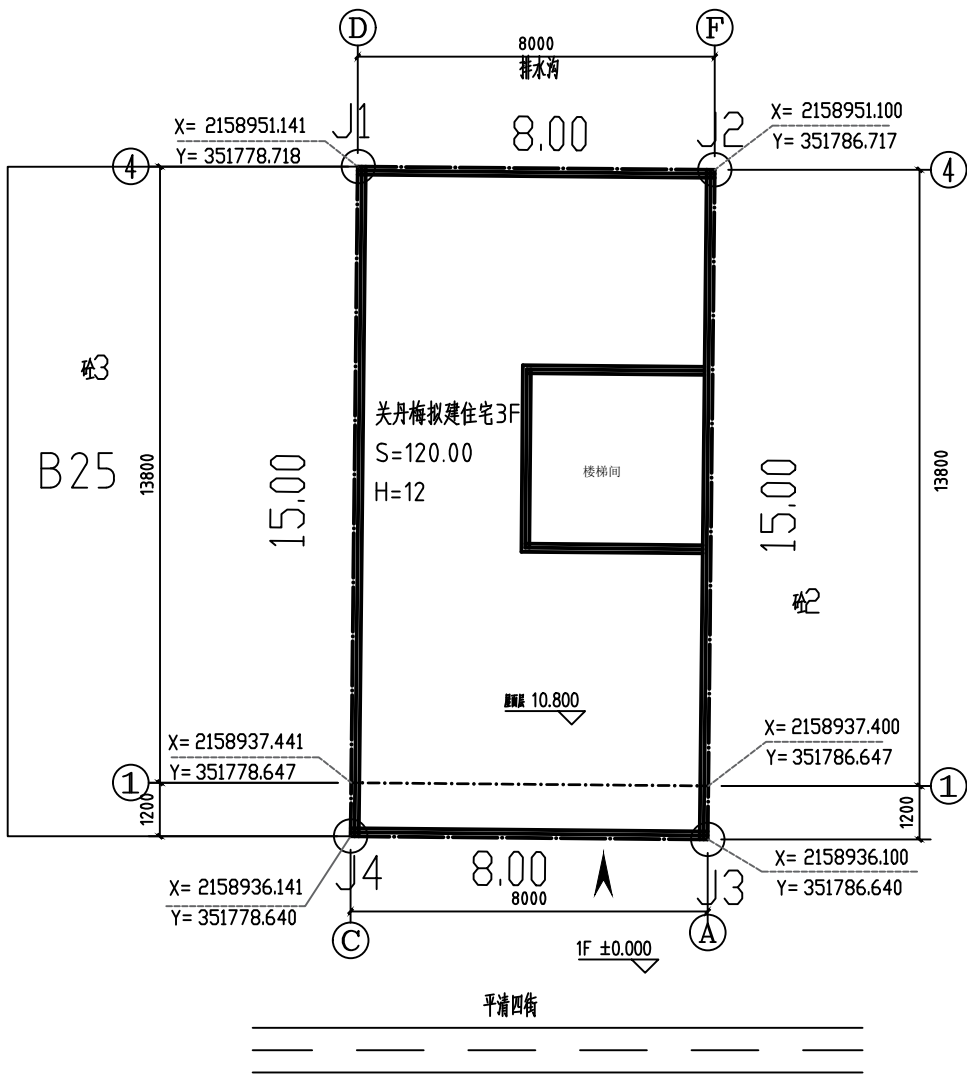


沿街
效果
图



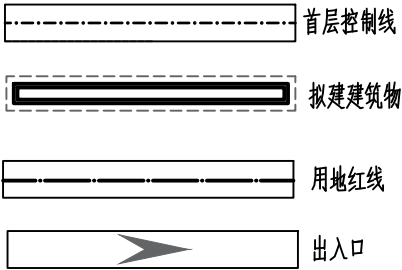
沿街
效果
图

主要指标			
规划用地面积	120 平方米		
首层占地面积	110.4 平方米		
总建筑面积	364.8 平方米		
建筑高度	12米		
建筑密度	92%		
容积率	3.0		
界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
J1	2158951.141	351778.718	8.00
J2	2158951.100	351786.717	
J3	2158936.100	351786.640	15.00
J4	2158936.141	351778.640	8.00
J1	2158951.141	351778.718	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，



 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	儋州市诚达小区兰洋路口住宅公寓楼B26			校 对 PRECHECKED BY	孙文涛	项目负责 PROJECT DIRECTOR	周屋	审 定 APPROVE	陈建化	图 别 DNG TYPE	设计方案	日 期 DATE	2025. 07
		建设单位	关丹梅	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