

区位分析图



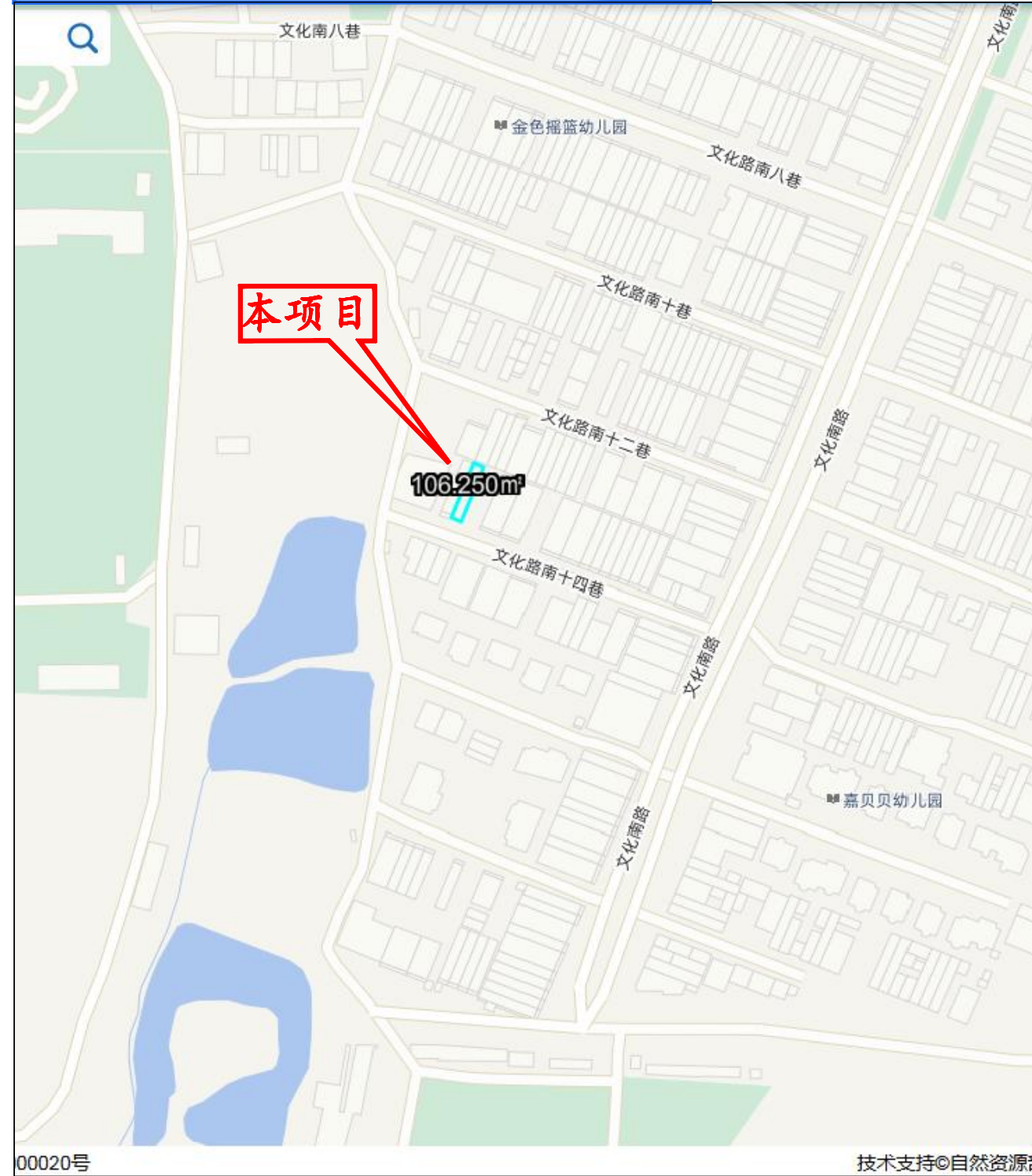
区位图

★宗地座落:那大群英原十二街二十号向南(现儋州市那大镇文化南路十四巷)

那大主城区在儋州市的区位示意图



本项目在城南片区的区位示意图

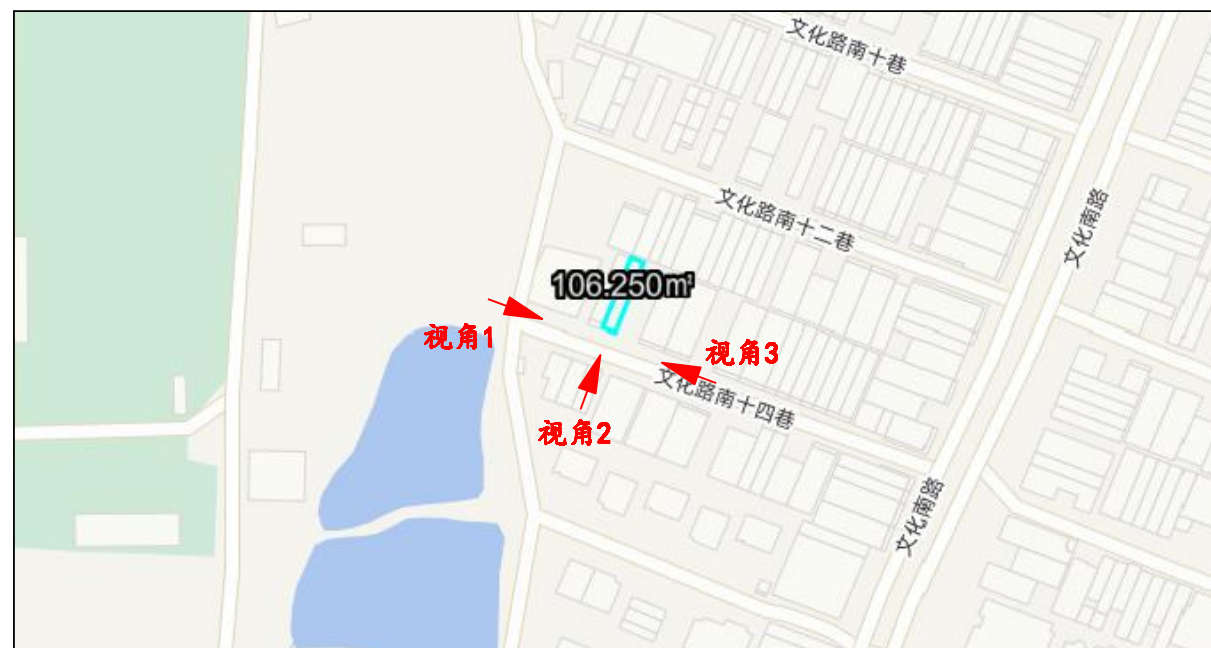


城南片区在那大主城区的区位示意图

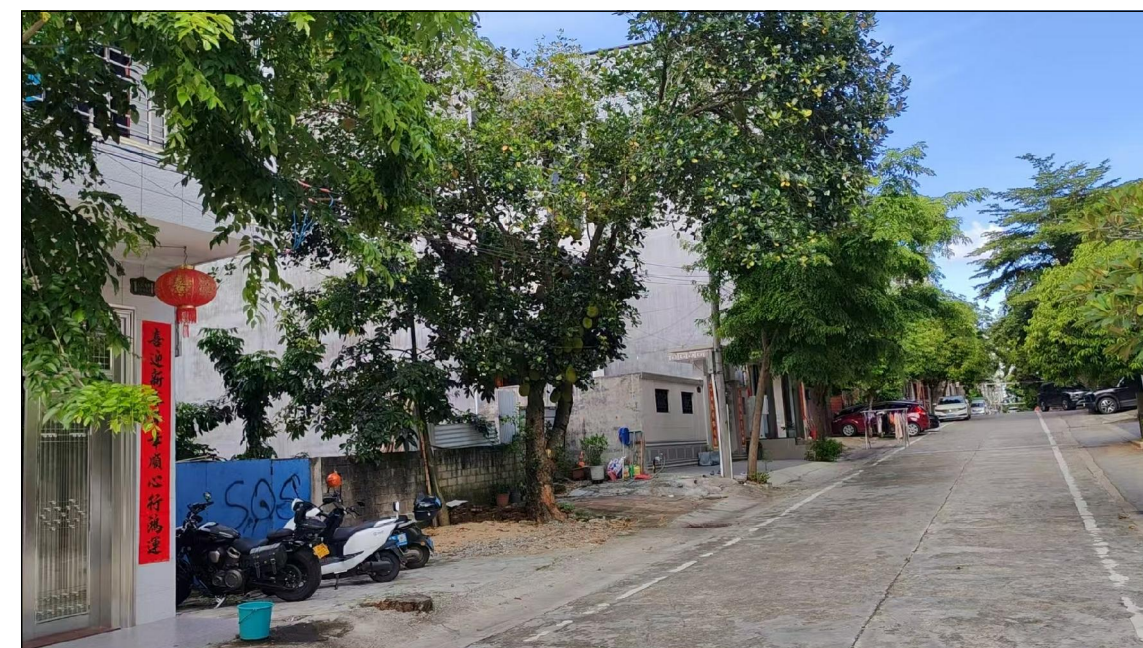


★宗地座落:那大群英原十二街二十号向南(现儋州市那大镇文化南路十四巷)

★本项目为新建私宅,宗地上无任何建筑(详见图2)。



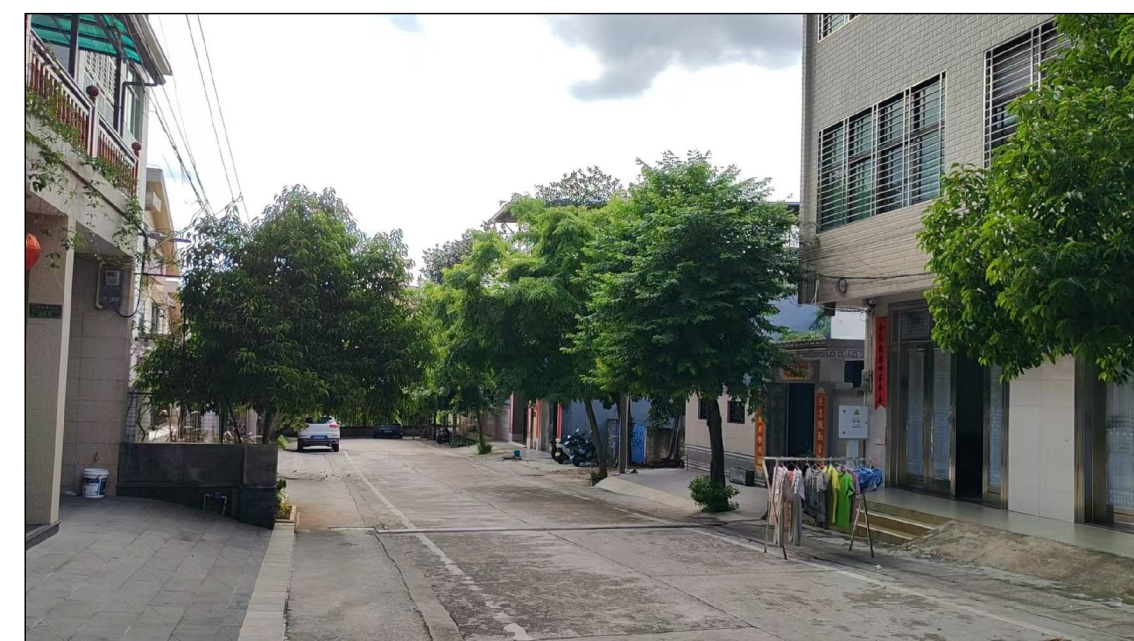
卫星图



视角 1



视角 2



视角 3

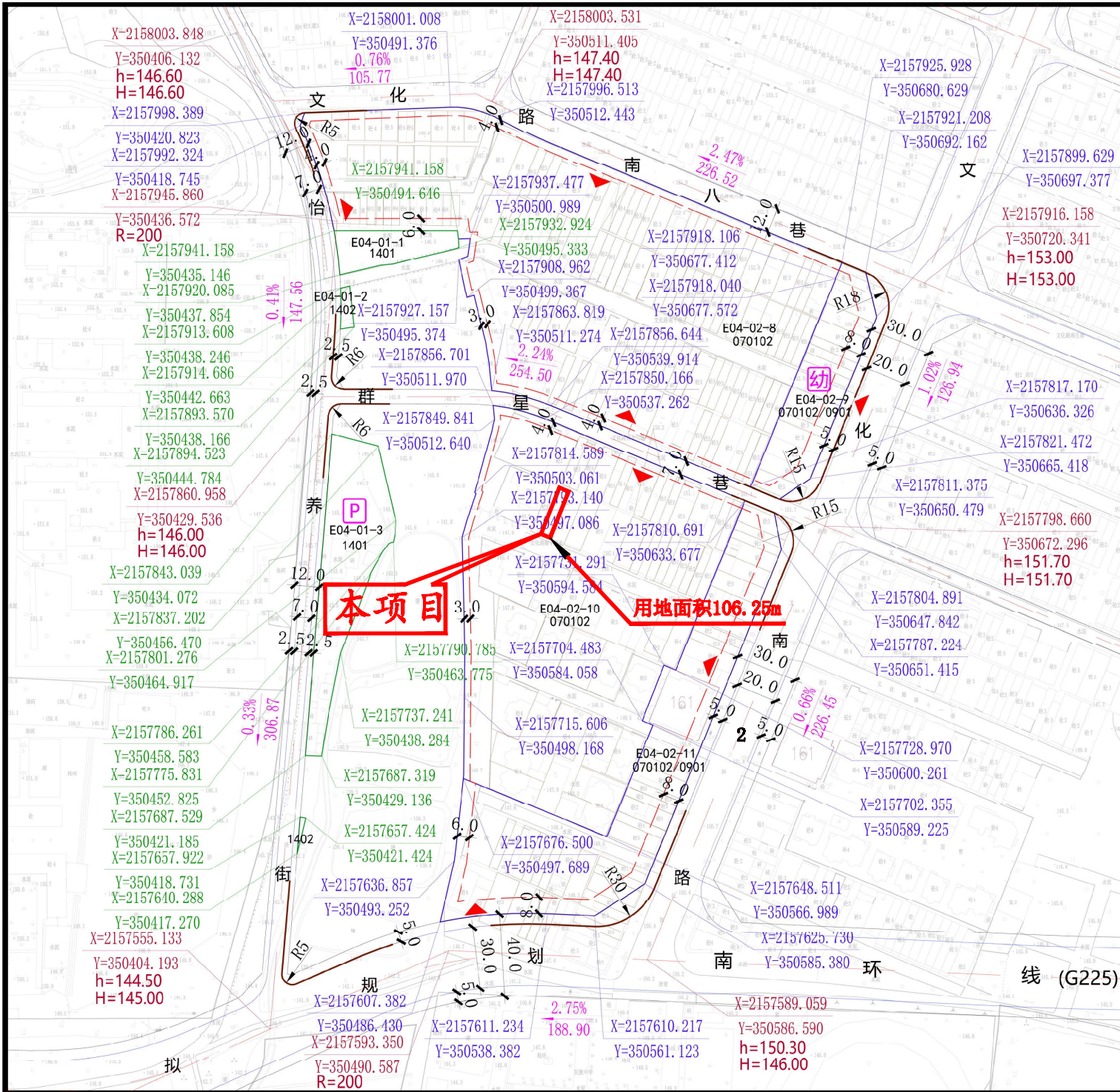
现状分析: 1. 现状建筑风格:现状个人住房整体建筑风格为现代风格,平屋顶为主。
2. 现状建筑色彩:现状建筑色彩以淡黄色为主,整体较为统一,部分个人住房色彩跳跃。
3. 现状建筑材质、窗户样式:现状个人住房建筑材质以瓷砖贴面、涂料为主,少量石材贴面;
沿街立面窗户缺乏窗框,立面单一;窗户样式以现代风格为主,部分有简欧窗框造型。

4. 现状屋顶、女儿墙形式: (1) 屋顶:现状个人住房屋顶以平屋顶为主。
(2) 女儿墙:那大城区现状个人住房女儿墙以直墙为主,新建房多为坡面处理,少量山花造型。
5. 现状栏杆、空调外机形式: (1) 栏杆:个人住房阳台栏杆以锌钢、宝瓶式栏杆为主,少量铁艺栏杆;
(2) 空调外机:沿街个人住房立面的空调外机裸露,外机位置随意架设,未形成统一。

★宗地座落:那大群英原十二街二十号向南(现儋州市那大镇文化南路十四巷)

控规图则

本项目位于《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》E04-02-10地块,用地性质为二类城镇住宅用地。



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

E04-01-1
E04-01-2
E04-01-3
E04-02-8
E04-02-9
E04-02-10
E04-02-11

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	建筑层数	建筑间距(m)	公共配套设施
E04-01-1	1401	公园绿地	879	—	—	—	—	—	—
E04-01-2	1402	防护绿地	109	—	—	—	—	—	—
E04-01-3	1403	公园绿地	3199	—	—	—	—	—	机动车停车场
E04-02-8	070102	二类城镇住宅用地	24259	1.5	363.88	36	25	35	—
E04-02-9	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	2781	1.5	4171	36	25	35	—
E04-02-10	070102	二类城镇住宅用地	18629	1.5	27943	36	25	35	—
E04-02-11	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	8931	1.5	13396	36	25	35	幼儿园

城市设计引导

商业界面:街道两侧的裙楼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,如立面广告牌美化、垂直绿化改造等;建筑高度:从城市主十路和城南中心河河河、城市沿线的建筑高度由低到高逐步下降,形成错落有序的天际线;沿街建筑应高低错落有序,使整体空间具有韵律感;建筑体量:公共建筑的体量、立面最大连续长度应满足消防要求,不能超过150米;一般住宅的立面连续长度不应超过80米;高层住宅立面连续长度不超过60米;高层住宅住宅面宽不超过30米;建筑在视距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;建筑风格: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: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;居住建筑宜采用明亮、活泼、柔和的中性色,对于大体量的居住建筑,要求具有稳重、和谐、明朗的色彩。

公共设施配置

E04-01-3地块内配置机动车停车场。机动车停车场根据所在地城市规划有关规定配置。
E04-02-11地块内配置幼儿园。幼儿园服务半径不宜大于300m,不宜少于4班,最大规模不宜超过12班。幼儿园应设置全园共用活动场地,人均面积不应小于2m²。同时应设置各班专用的室外游戏场地,面积不应小于60m²。

序号	权属单位	宗地类型	用地性质	面积(m²)	文号/证号
161	海南金元实业有限公司	国有建设用地	城镇住宅用地	1743	—
—	—	宅基地	城镇住宅用地	2562	—

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。
- 地块混合用地由规划行政主管部门自由裁量。
- 该区域为新城区,权属较为复杂,须依照“双向管控”要求执行,村庄用地未征农安置时,按村庄管理要求进行管控;若进行征地开发,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批准文件执行。
- 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确定执行。

图例

1401	用地代码	H34.00	设计高程	10	地块权属编号
E01-01	地块编号	K10	路缘石转弯半径	100	道路中线控制点坐标
—	用地界线	H34.00	道路转弯半径	100	用地界线控制点坐标
—	地块出入口方位	H34.00	平曲线半径	100	绿线控制点坐标
—	机动车禁止开口路段	H34.00	最小建筑后退红线	100	幼儿园
—	绿线	H34.00	国有建设用地权属界线	100	机动车停车场
—	现状高程	H34.00	宅基地用地权属界线	100	—

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

60

正立面效果图



鸟瞰效果图



★宗地座落:那大群英原十二街二十号向南(现儋州市那大镇文化南路十四巷)

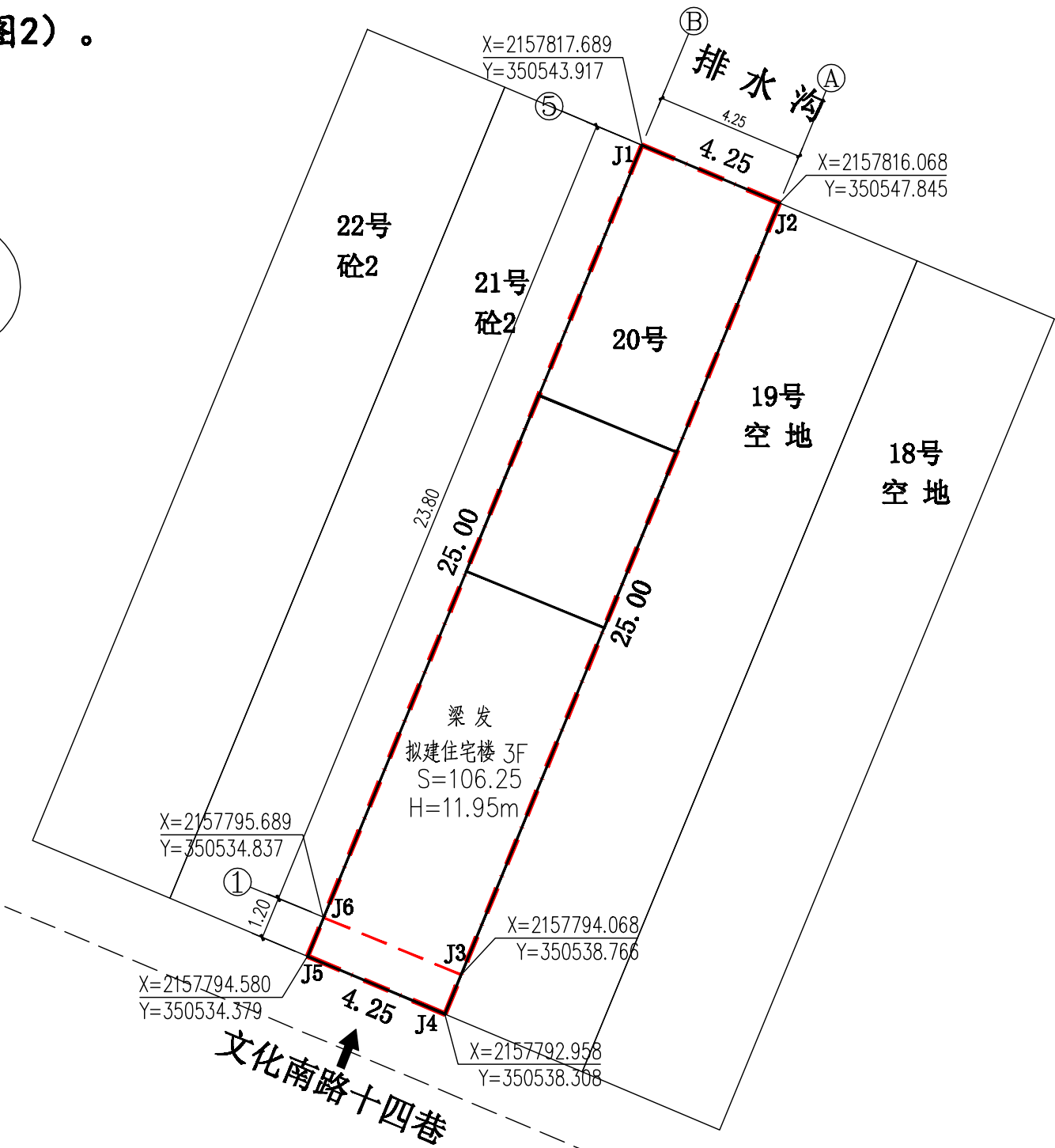
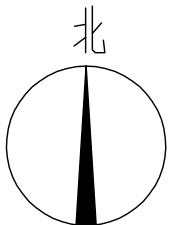
规划总平面图及经济指标表

★本项目为新建私宅，宗地上无任何建筑（详见第七页图2）。

图例:

- 用地红线
- 首层退让控制线
- 建筑轮廓线
- 出入口
- 道路

主要经济技术指标表	
建筑高度	11.95m
用地面积	106.25m ²
建筑占地面积	101.15m ²
总建筑面积	334.15m ²
建筑密度	95.2%
容积率	3.14
绿地率	0



规划总平面图及经济指标表 1:150