

# 透视效果图



# 鸟瞰效果图



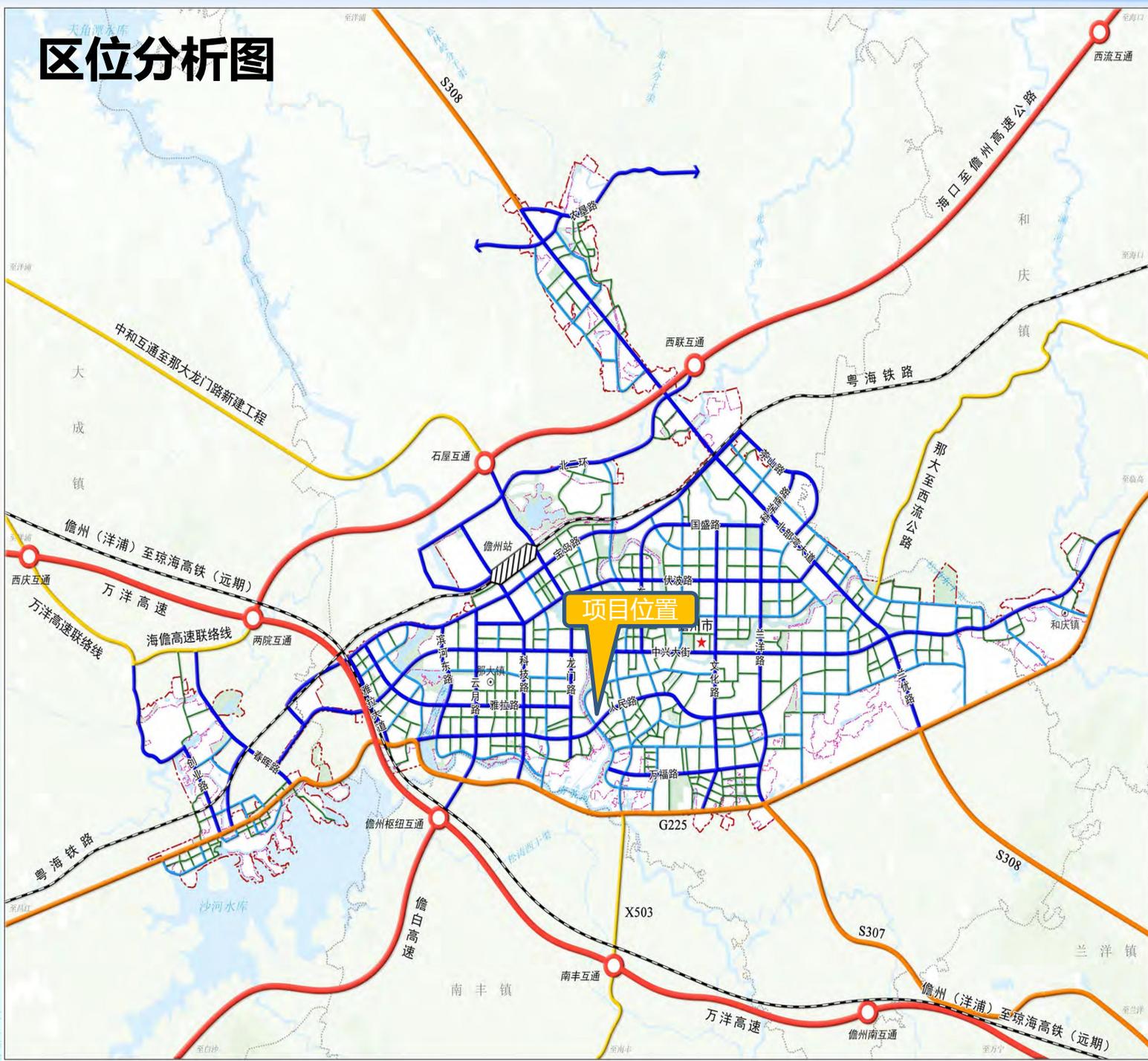


图例

- 城镇发展轴
- 海洋产业发展带
- 滨海生态保护带
- 生态廊道
- 城市组团
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 城镇开发边界
- 水城
- 骨干路网
- 铁路
- 地级界
- 县(县级市)界
- 镇界
- 市辖近岸海域
- 海岸线
- 山峰及注记

本项目位于海南省儋州市那大主城区,基地地理位置和交通条件优越。

# 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：儋州市那大镇那恂路，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。

# 区位分析图



## 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、连续的道路界面景观。

**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。

# 项目位置图



项目位置

龙门路

滨河路

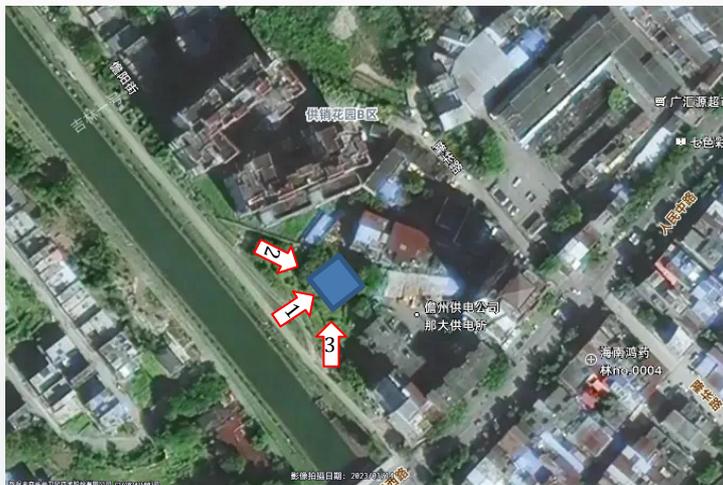
人民西路

本项目位于儋州市那大镇那恁村委会那恁一队。地基东、西侧为相邻住宅，北侧为滨河路，南侧为排水沟，地基地理位置和交通条件优越。

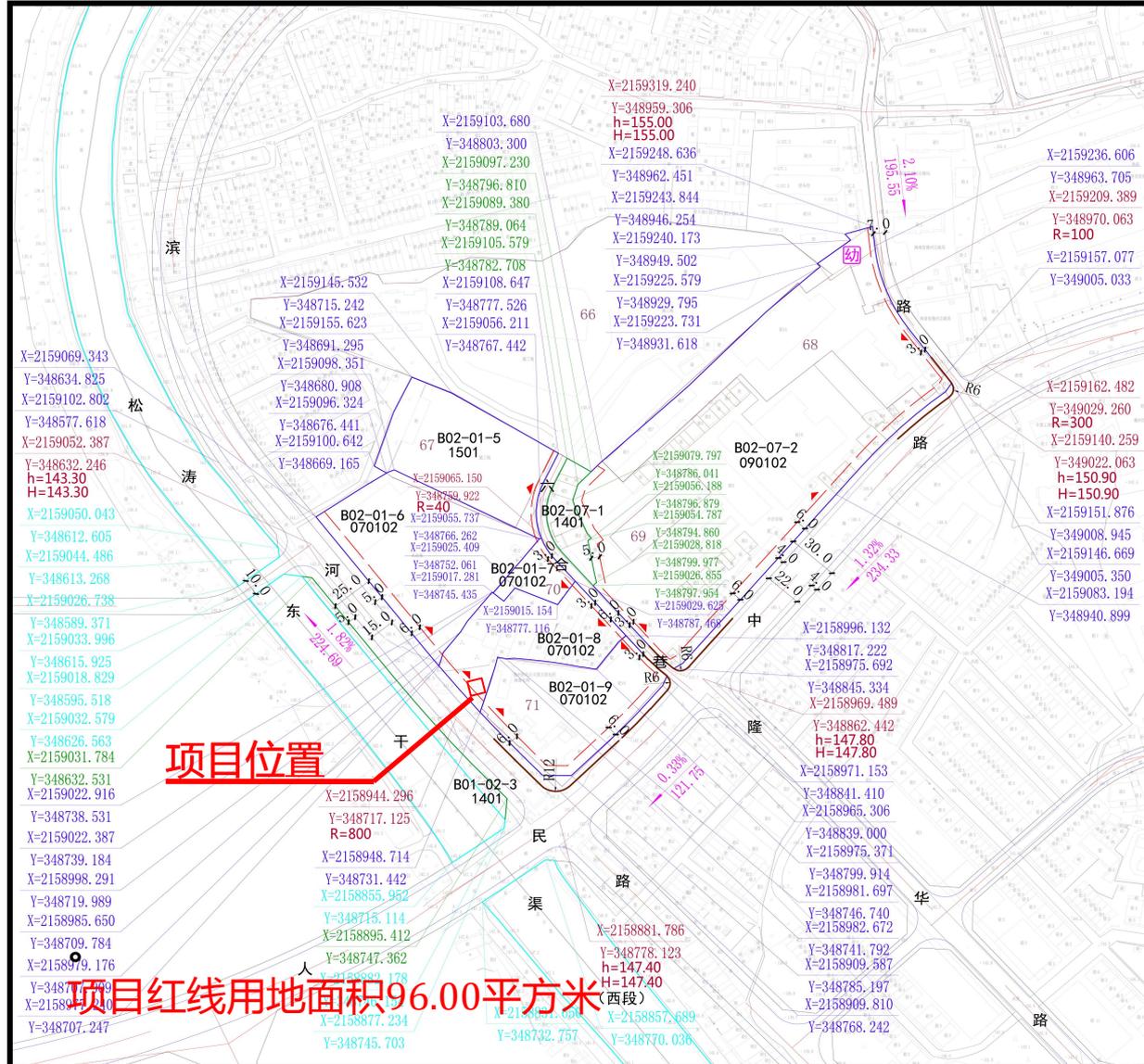
影像拍摄日期：2022/06/23

# 场地周边现

张学康个人住宅楼与场地周边风格统一，  
外立面以米白色为主。



# 《儋州市那大主城区南片区控制性详细规划(修编)分图图则》B02-01-8地块



## 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

**B01-02-3**  
**B02-01-5**  
**B02-01-6**  
**B02-01-7**  
**B02-01-8**  
**B02-01-9**  
**B02-07-1**  
**B02-07-2**

1: 2500

0 10 25 50M

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑层数 (层) (≤)	建筑密度 (%) (≤)	绿地率 (%) (≥)	公共设施 配置
B01-02-3	1401	公园绿地	977	—	—	—	—	—	—
B02-01-5	1501	商业设施用地	5569	—	—	—	—	—	—
B02-01-6	070102	二类城镇住宅用地	7635	1.8	13743	50	30	40	—
B02-01-7	070102	二类城镇住宅用地	944	1.8	1699	50	30	40	—
B02-01-8	070102	二类城镇住宅用地	4171	1.8	7508	50	30	40	—
B02-01-9	070102	二类城镇住宅用地	5447	1.8	9805	50	30	40	—
B02-07-1	1101	公园绿地	1160	—	—	—	—	—	—
B02-07-2	090102	批发市场用地	27123	2.5	67899	50	40	30	幼儿园

### 城市设计引导

公共界面：结合公共绿地设置公共活动空间，提高公共场所的文化休闲氛围；滨水地区采用绿化岸线连续的漫步道、跑步道和骑行道，体现场地开放空间的氛围。应在界面、街道两侧的住宅建筑立面采用装饰性垂直遮阳设施，应对街道立面进行立立改造。如立面广告美化、垂直绿化改造等。建筑高度：从城市干道和城南中心向滨河、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。建筑体块：公共建筑的体块，应满足公共建筑体块应满足的要求。不得超过160米；一般住宅建筑立面高度不得超过24米，高层住宅建筑立面高度不得超过30米。高层住宅建筑立面高度不得超过30米；建筑在裙房过街梯上主要部分，要考虑光照、空气流通、视线等；过街梯上的建筑面层的连续性，为购者提供遮阳、降温、以及各种体面的使用设施；滨水空间由自然岸线和人工岸线组成，通过设置亲水平台、滨水空间和滨水小品，形成丰富多彩的生活节点；公共空间应能实现对外开放，可通过采用低层架空商业广场、商业步行街道，增加居住区内绿地的连通，横向联系滨水游步道和滨水街道，使公共空间利用最大化。

### 公共设施配置

B02-07-2地块应配置幼儿园，幼儿园服务半径不宜大于300m，不宜少于6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2㎡，同时应设置各班专用的室外游戏场地，面积不应小于60㎡。

序号	权属类型	宗地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	文号/备注
66	儋州市国有资产管理委员会	商业用地	2769	儋州地(2011)1号
67	中国工商银行海南分行营业部	住宅用地	9445	儋州地(2009)第1号
68	海南儋州东丰生产合作社	商业用地	7368	—
69	个人(个人)	商业用地	1261	—
70	海南电网有限责任公司儋州供电局	商业用地	819	—
71	海南电网有限责任公司儋州供电局	商业用地	5244	—
—	其他	商业用地	2235	—

### 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“代”为代建。
- 用地面积为地块界址线所围的面积。
- 地块图中建筑红线为蓝线，具体建设项目的退线距离应符合国家和、省及地方相关规范由建设单位自行确定；沿街建筑退线应符合当地规划管理规定，保证界面的统一美观。
- 地块内配套设施停车位按照国家和、省及地方相关规范执行。
- B02-01-8地块的规划条件按军要费建设的相关法定执行。
- 该区域为旧城区，权属较为复杂，须依照“定向开发”要求执行，实施旧城更新改造、拆除重建或整体开发，并征得相关部门同意后方可实施；规划用地按投资指标控制，若进行旧城更新改造、拆除重建或整体开发，则按本规划要求并结合现行相关规范及文件进行管理。
- 已出让或划拨地块规划条件按照批条件执行。
- 该区域的边界条件不得违反国家规范、标准的有关规定。
- 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确定执行。

### 图例

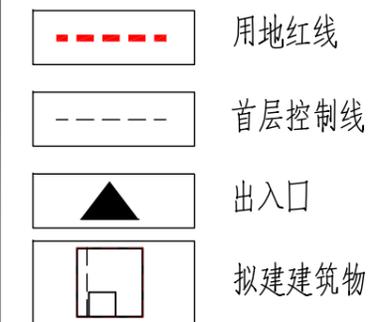
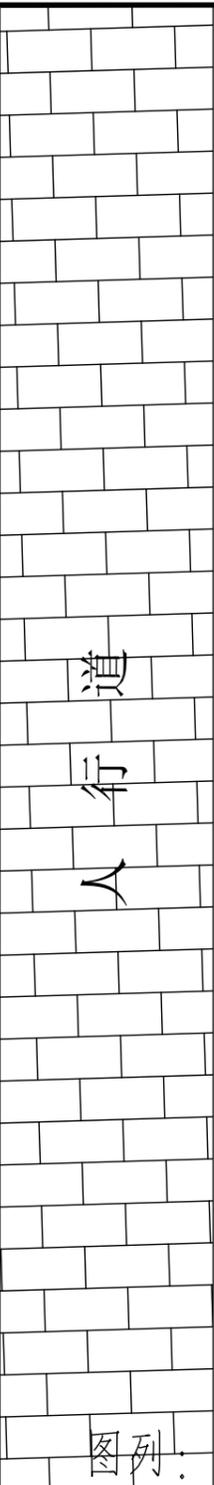
[1401] 用地代码	[R6] 设计高程	[—] 道路中线控制点坐标
[B02-01] 地块编码	[R12] 道路转弯半径	[—] 用地界线控制点坐标
[—] 用地界线	[—] 道路坡度坡长坡向	[—] 蓝线控制点坐标
[—] 地块出入口方位	[R6] 曲线线半径	[—] 绿线控制点坐标
[—] 机动车禁止开口路段	[—] 最小建筑后退红线	[—] 幼儿园
[—] 蓝线	[—] 国有建设用地权属界线	
[—] 绿线	[—] 宅基地使用权界线	
[—] 现状高程	[—] 地块权属编号	

### 编制单位

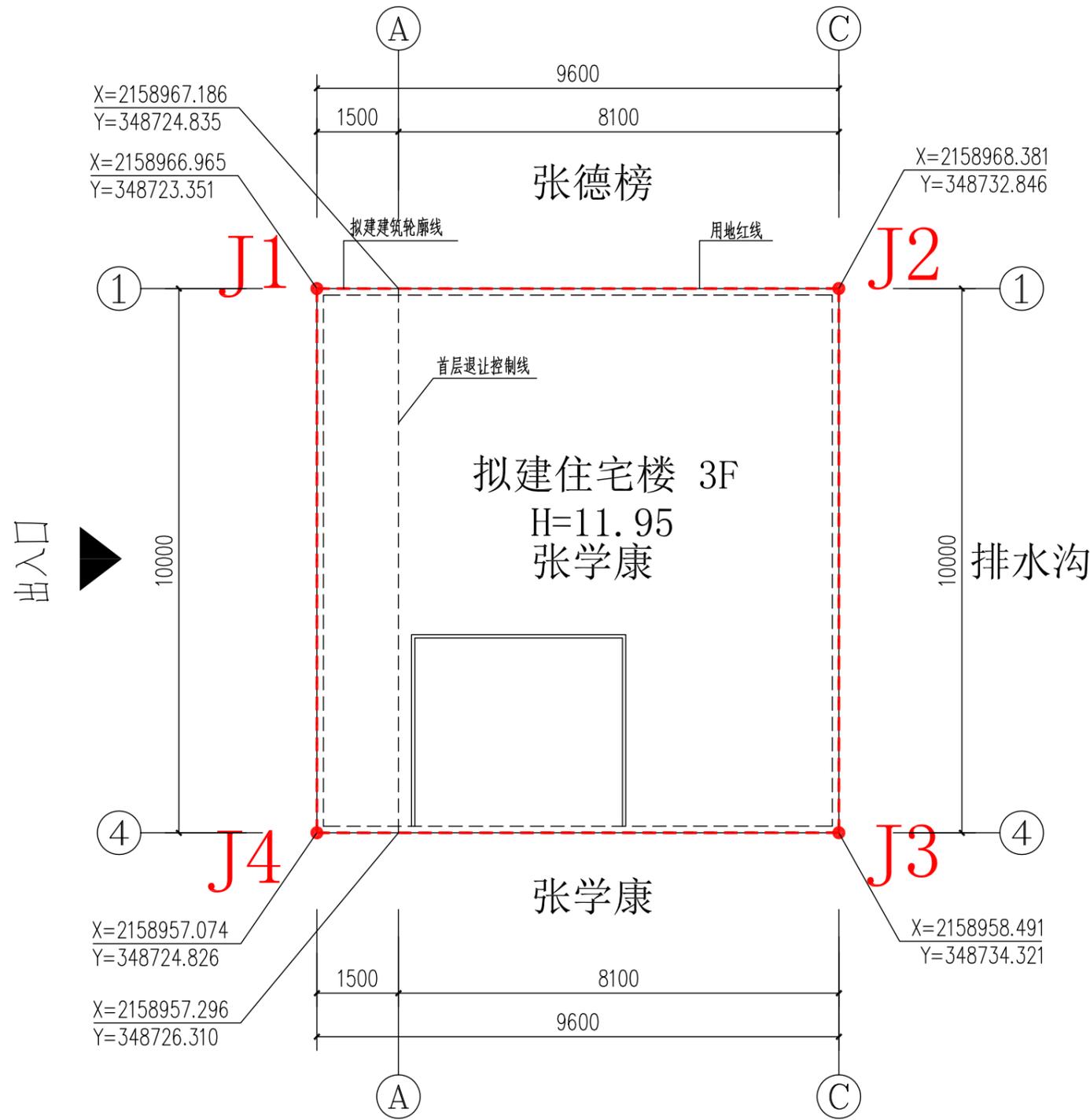
儋州市自然资源和规划局  
海南华都城市设计有限公司  
Hainan Huadu Urban Design Co., Ltd

时间 2023年06月 编号 21

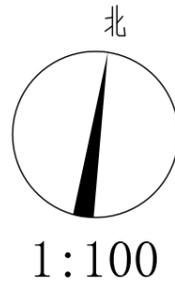
日期	日期	日期	日期
签字	签字	签字	签字
专业	专业	专业	专业
暖通	暖通	暖通	暖通
给排水	给排水	给排水	给排水
电气	电气	电气	电气
专业	专业	专业	专业
方案	方案	方案	方案
建筑	建筑	建筑	建筑
结构	结构	结构	结构



- 注:
1. 图中所注的尺寸、坐标、高程都以M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。



总平面布置图 1:100



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2158966.965	348723.351	9.60
J2	2158968.381	348732.846	10.00
J3	2158958.491	348734.321	9.60
J4	2158957.074	348724.826	10.00
J1	2158966.965	348723.351	

S=96.00 平方米 合0.1440亩

技术经济指标

总用地面积	96.00m <sup>2</sup>
拟建建筑面积	287.96m <sup>2</sup>
建筑占地面积	81.00m <sup>2</sup>
建筑层数	三层
建筑高度	11.95m

中联玉德  
ZHONGLIAN YUDE

中联玉德设计咨询有限公司  
地址:宁夏回族自治区银川市金凤区恒泰商务大厦17层1708号  
联系电话:0951-8538036/15509688777  
资质证书编号:A264004896  
建筑行业乙级  
市政行业乙级  
风景园林工程设计专项乙级

---

设计专用章  
DESIGN APPROPRIATION CHAPTER

---

注册执业章  
REGISTERED SEAL

---

建设单位  
ORGANIZATION  
张学康

---

项目名称  
ITEM NAME  
张学康个人住宅楼建设工程项目

---

子项名  
SUB PROJECT

---

图纸名称  
DRAWING TITLE  
总平面图

---

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	程伟	程伟
审定人 APPROVED BY	庞红	庞红
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	程伟	程伟
审核人 EXAMINED BY	刘昌宏	刘昌宏
校对 CHECKED BY	刘昌宏	刘昌宏
设计人 DESIGNED BY	王永亮	王永亮
制图人 DESIGNED BY	王永亮	王永亮

---

设计编号 PROJECT No.	图号 DRAWING NO.	03
版次 VERSION	A	日期 DATE
比例 SCALE	1:100	2025.07
专业 PROFESSIONAL	建筑	图别 STATUS