那大镇镇区分析图



城东片区分析图



周边主次干道分析图



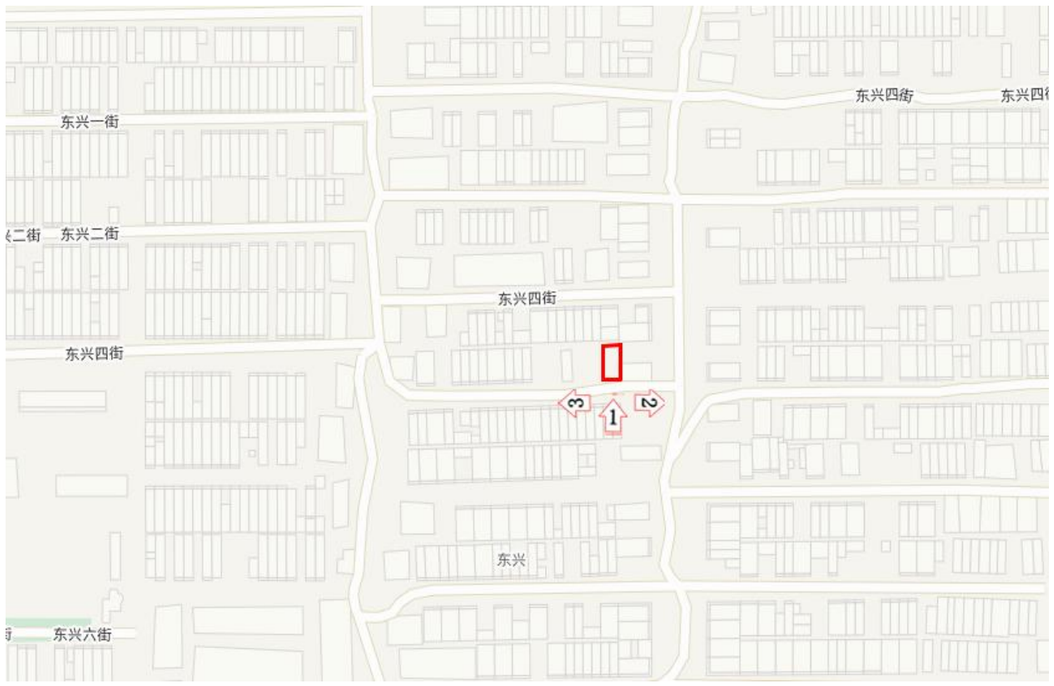
周边建筑现状分析图



本项目位置：儋州市那大镇中兴大街美扶安置区三街84号向南

现状说明：现状为一层住宅，西面为建筑，南面为道路，北面为排水沟，东面为建筑；

现状分析图

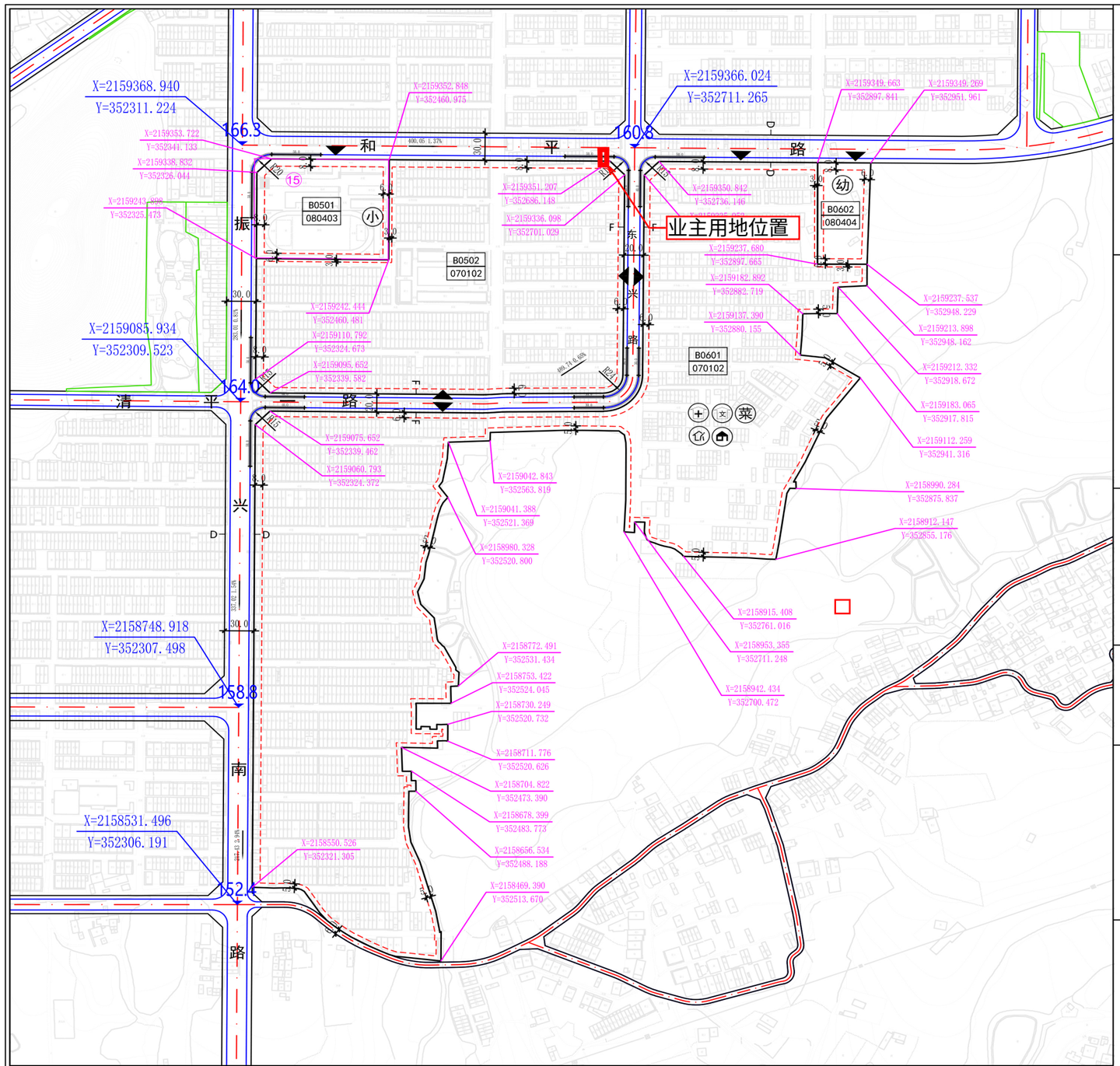








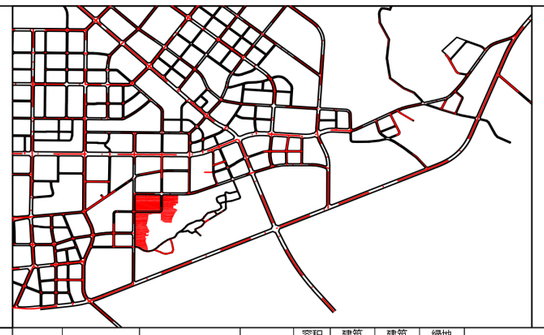
本项目用地红线位于《儋州市那大主城区城东片区控制性详细规划（修编）-地块控制分图则》B0502地块，用地性质为二类城镇住宅用地　　规划解读



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	NO. 09	街坊编号	B05、B06

地块位置示意图



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（辆）	社区服务设施配套	备注
B0501	080403	中小学用地	14753	0.8	25	24	40	0.5/100㎡	小学	那大第八小学，45班改为36班
B0502	070102	二类城镇住宅用地	81389	2.5	30	60	40	根据户型配建	-	-
B0601	070102	二类城镇住宅用地	185714	2.5	30	60	40	根据户型配建	社区卫生服务站、文化活动站、菜市场、老年人日间照料中心、社区服务站	-
B0602	080404	幼儿园用地	5855	0.7	40	15	40	0.5/100㎡	幼儿园	12班幼儿园

图例

现状地形　绿线　道路平曲线半径　菜市场　高中
地块边界　黄线　社区卫生服务中心　居住区级养老院　初中
土地权属　建筑后退线　社区卫生服务站　老年人日间照料中心　小学
地块编号 用地代码　道路断面标识　文化活动中心　社区服务中心　幼儿园
控制点坐标　禁止机动车开口段　文化活动站　社区服务站　派出所
坡度　建议机动车出入口　大型多功能运动场地　开闭所　公共停车场
标高　道路红线　小型多功能运动（球类）场地　公交首末站
距离或宽度　道路侧石线　室外综合健身场地　通信机房
蓝线　道路中心线　居住区便民商业　综合能源补给站
拟建道路　邮政所　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
15	儋州市那大第八小学	儋州市那大第八小学	科教用地	琼（2018）儋州市不动产权第0021578号

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限，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. 已出让或划拨地块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，城镇用地按现状指标管控，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. B0602地块为规划新建地块，按指标管控要求建设；其他地块为现状保留地块。

地块控制通则

风貌设计

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。
2. 塔楼位置由控制图确定，塔楼高度不可高于建筑限高，塔楼高度不宜低于限高的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适度创新，形成经典天际线。平面形状应简单，造型应简单优雅，避免过度设计。
3. 裙房采用骑楼或拱廊元素，底层檐口高度控制在5-7米。裙房限高18米，18米以上建筑退台不少于 3 米。鼓励沿重要廊道的裙房形成挑檐、架空、骑楼等多种类型的沿街灰空间，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，以帮助活跃行人环境。沿街裙房不宜过长；如沿街裙房长度大，可设置架空走廊通向建筑或地块。
4. 建筑裙房尽量贴近建筑退线布置，贴线率应满足图则控制要求，退让建筑退线0-3米可算作贴线。鼓励裙房采取高层比低层更高贴线率、更高覆盖率的建筑形式。

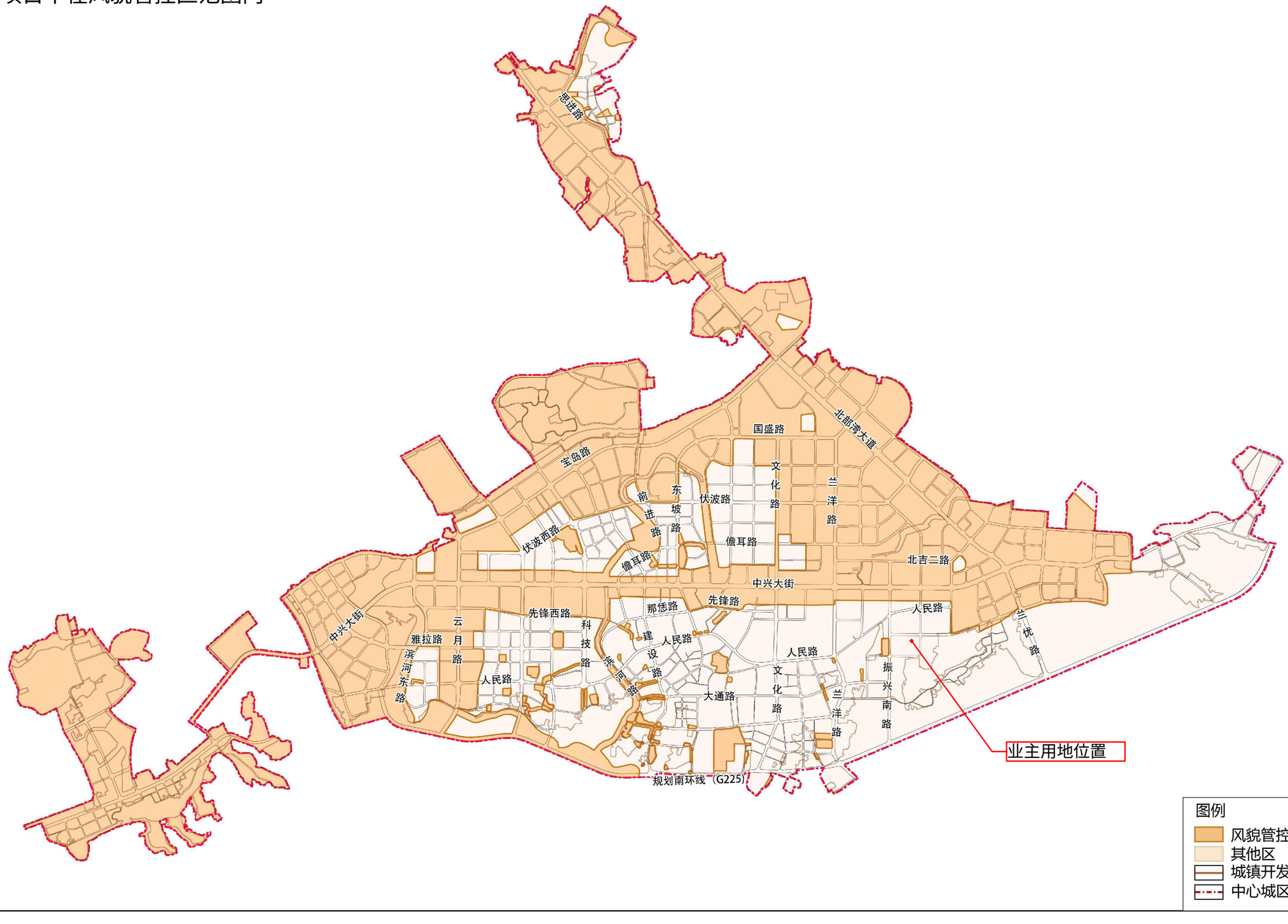
建筑形态

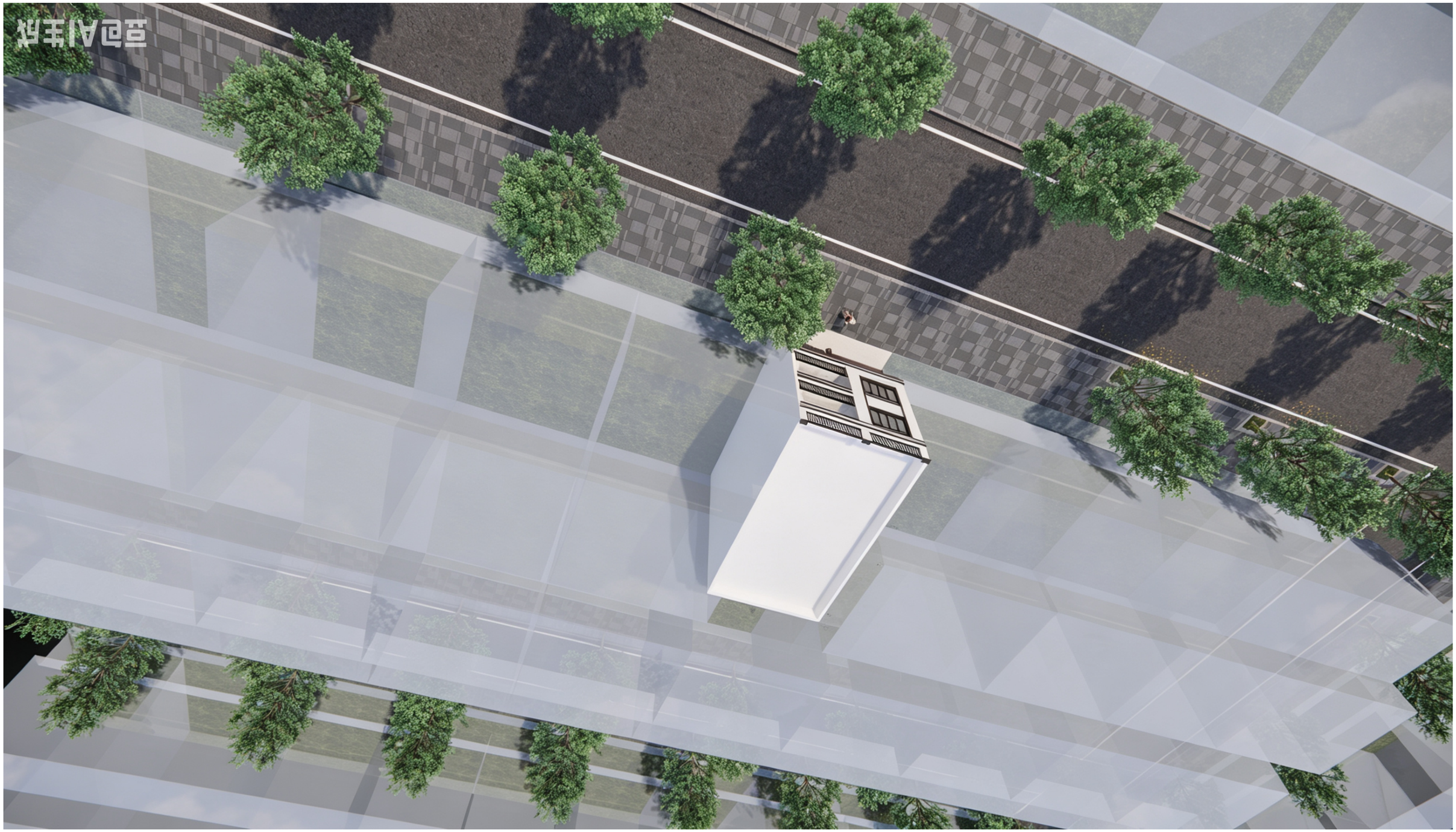
1. 居住、商住建筑：采用现代、温馨、简约的建筑风格，以明快的暖灰、米黄色系为主，注重与水绿环境的融合，形成温馨的居住生活环境。合理控制建筑面宽，高层建筑应高低错落，连续等高建筑不超过3栋，商住建筑沿重要道路形成连续商业裙房界面。
2. 公共服务建筑：以现代风格为主，体现热带特色风貌和公共服务设施的亲民特质，色彩采用清新、淡雅的暖色调，打造柔和平缓的建筑外形，重点考虑公共空间的使用场景和公共兴趣点的设计。

儋州市那大城区个人住房风貌管控区域

风貌分析图

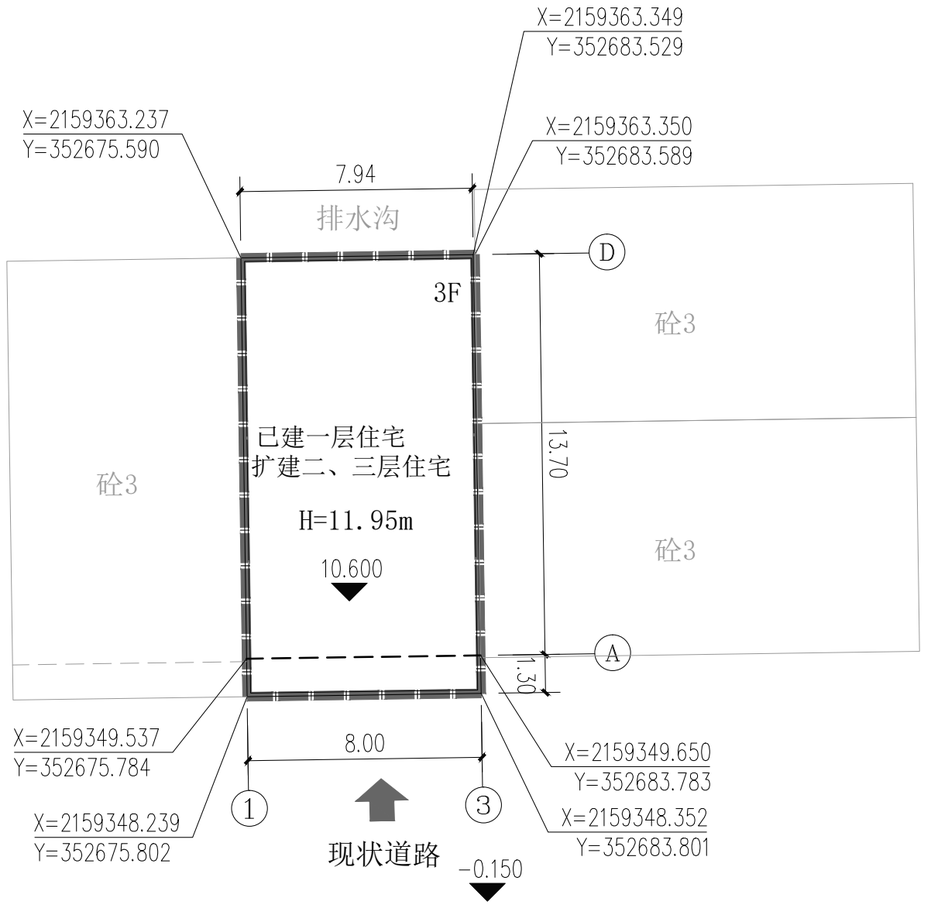
本项目不在风貌管控区范围内

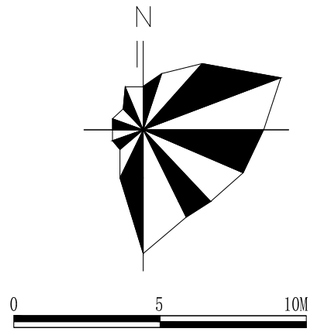



豆包AI生成


已建一层住宅

儋州市那大中兴大街美扶安置区三街84号向南
本项目为扩建项目





主要指标	
用地面积	120.00m²
建筑基底面积	109.25m²
总建筑面积	343.29m²
已建筑面积	119.60m²
扩建建筑面积	223.69m²
计容建筑面积	343.29m²
建筑高度	H=11.95m
建筑层数	3层
建筑密度	91.04%
容积率	2.86

规划总平面图 1:200

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。

图例：

- 首层控制线
- 拟建建筑物
- 用地红线
- 出入口
- 已建建筑

设计单位
DESIGN UNIT

皓筠工程设计有限公司

设计证书及编号：
建筑行业（建筑工程）乙级
A221015593-6/1

沈阳市苏家屯区

本图无本院图纸专用章无效

图 纸 专 用 章
JGXYSJY PROJECT SEAL

委托单位：
CLIENT
何良坤、张蕴多

项目名称：
PROJECT NAME
何良坤、张蕴多住宅楼

图纸名称：
DRAWING TITLE
规划总平面图

职 务 OCCUPATION	姓 名 NAME	签 字 SIGNATURE
经理	邵子春	邵子春
审定人 AUTHORIZED BY	李戈	李戈
校对人 CHECKED BY	韩今	韩今
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	李戈	李戈
设计人 DESIGNED BY	肖延影	肖延影
制图人 DRAWING BY	肖延影	肖延影
设计编号 PROJECT NO.		
图 别 STATUS	方案设计	
图 号 DRAWING No.	01	
比 例 SCALE	1：100	
日 期 DATE	2029.09	
版 本 REVISION	01	

房屋加层鉴定报告

报告编号：JS-BGT2026SW7885

项目名称：何良坤、张蕴多房屋

鉴定单位：河南建盛工程检测有限公司

报告日期：2026 年 09 月 08 日

（河南建盛工程检测有限公司）加层鉴定报告

委托人（单位）	何良坤、张蕴多				房屋属性	城镇建筑
所有权人（单位）	何良坤、张蕴多				联系人	何良坤、张蕴多
使用人（单位）	何良坤、张蕴多				电话	/
管理人（单位）	何良坤、张蕴多				建造日期	2026 年
房屋建筑名称	何良坤、张蕴多房屋				建筑面积	119.6 m²
房屋建筑地址	海南省儋州市那大中兴大街美扶安置区三街84号向南				鉴定面积	119.6 m²
设计使用年限	无				结构类型	框架结构
设计使用用途	/				建筑类别	一层房屋
实际使用性质	住宅				使用荷载	/
抗震设计依据	无				项目类别	自建房
抗震设防类别	设计	/	现行	/	鉴定类型	加层可行性
抗震设防烈度	设计	/	现行	/	检测日期	2026.09.06
地质情况	稳定地基区					
历史状况	无拆改情况、用途变更情况、评估与鉴定情况、维修情况					
图纸资料	委托方提供	无				
	现场测绘	是				
鉴定依据	《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）					
备注	无					
批准人	章华		审核人	陈行峰		
鉴定人	黄金	张通	编写人	任中山		
鉴定单位一级注册结构工程师	章华					

中华人民共和国一级注册结构工程师（鉴定注册专用章）
姓名：章华
注册号：建检16-S511
有效期：至2027年06月

（河南建盛工程检测有限公司）加层鉴定报告（结论页）

现场检查检测情况及主要损坏：

被鉴定房屋主体基础未发现明显的沉降破损，承重墙体未发现明显的开裂损坏及受力变形等现象，承重砌体墙材料强度满足规范要求，承重混凝土构件未发现明显的开裂损坏及受力变形等现象，承重混凝土构件强度满足规范要求，墙体未发现明显的开裂损坏及受力变形等现象，框架墙材料强度满足规范要求，未发现影响结构安全的破损。

鉴定结论：

何良坤、张蕴多房屋安全性等级属于《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）规定的 B_{su} 级，满足正常使用要求，按现有结构布局可进行加建至三层建设。

加层建议：

加层时，不可随意改变现有结构布置。严禁超载使用、随意增设或拆除承重构件、随意改变使用功能。需有加层合法手续，方可进行加层建设。