区位分析

镇域范围



片区范围



街道范围



周边范围



本项目位于儋州市那大城区万昌隆街。

现状分析



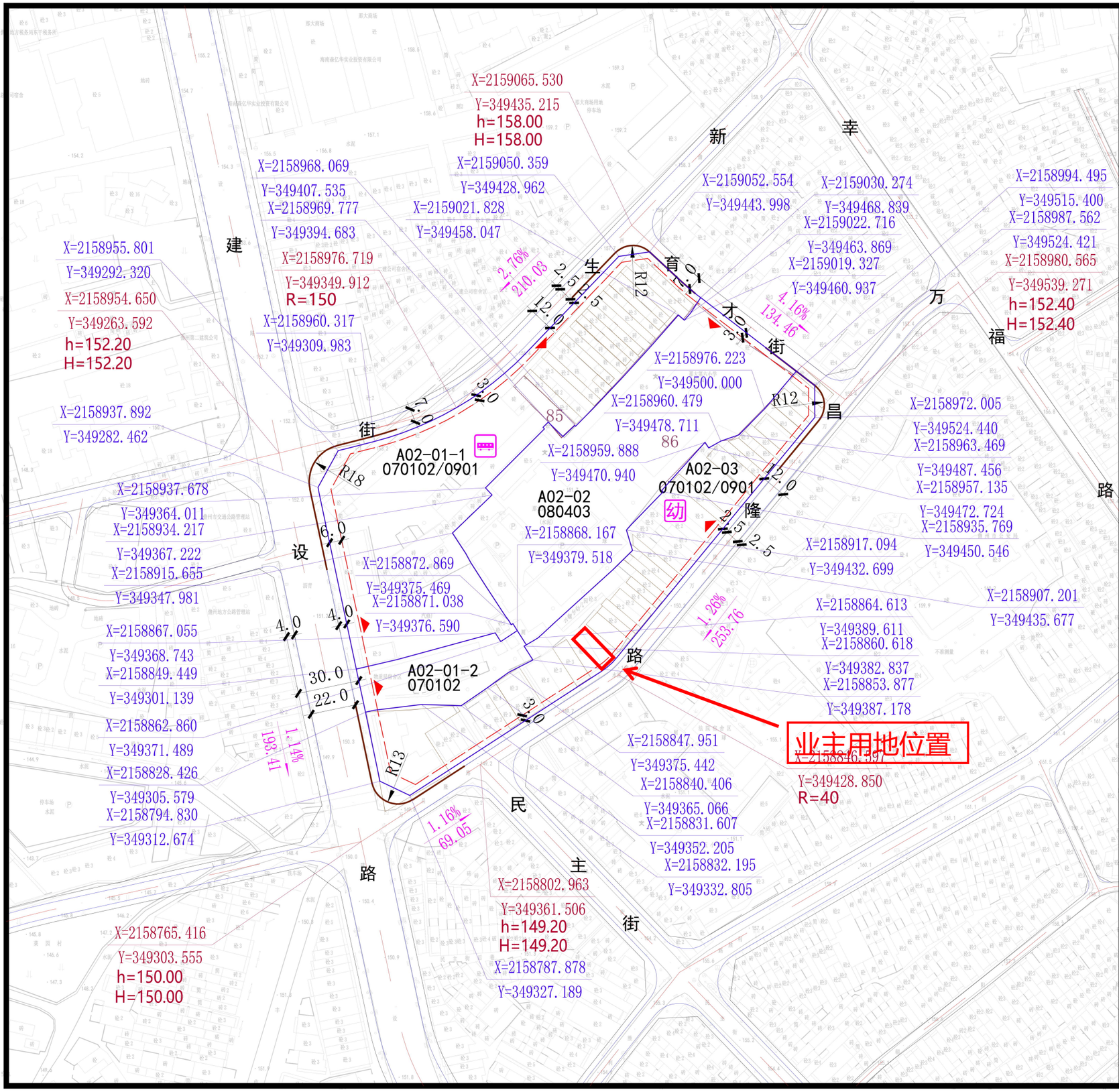






本项目现状为空地，东面紧挨房子，西面是绿地，南面为万昌隆街，北面靠近房子。

控规解读



詹州市那大主城区城南片区控制性详细规划（修编）分图图则

A02-01-1
A02-01-2
A02-02
A02-03



N

1:2000

0 10 20 40M

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（㎡）	容积率（≤）	建筑面积（㎡）	建筑限高 m（≤）	建筑密度 %（≤）	绿地率 %（≥）	公共设施配置
A02-01-1	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	12829	2.0	25659	50	30	35	公交车站
A02-01-2	070102	二类城镇住宅用地	1950	2.0	3899	50	30	35	——
A02-02	080403	中小学用地	10846	1.2	13015	30	25	27（35）	——
A02-03	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	8426	2.8	23593	50	50	20	幼儿园

城市设计引导

商业界面：街道两侧的裙楼应按照相关规范后退道路红线；临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按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；应对临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：从城市主干路和城南中心向滨河、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而有序，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，不能超过 150米；一般住宅的立面连续长度不应超过80米；高层板式住宅立面连续长度不超过60米，高层塔式住宅面宽不超过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；教育建筑可以是现代或中国传统风格，必须结合地区的历史与文化特色；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、柔和清淡的中性色，对于大体量的高层居住建筑，要求具有稳重、和谐、明朗的色彩；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。文教建筑应根据学校的性质、学生不同的年龄阶段进行选择。小学的建筑颜色要鲜艳松弛，与学生共创一个欢快的环境气氛；中学的色彩环境应体现温暖、安静、严肃。

公共设施配置

A02-01-1 地块内配置公交车站。服务半径不宜大于500m。

A02-03 地块内配置幼儿园。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 ㎡。

现状用地权属

序号	权属单位	宗地类型	用地性质	面积（㎡）	文号/证号
85	儋州市橡胶三厂	国有建设用地	——	273	——
86	儋州市那大第六小学	国有建设用地	中小学用地	10640	儋府函〔2018〕185号
——	——	宅基地	城镇住宅用地	6171	——

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。
2、图中尺寸以米为单位。
3、用地面积为地块界线所圈定的面积。
4、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。
5、地块项目配建停车车位按照国家、省及地方相关规范执行。
6、地块混合用地占比由规划行政主管部门自由裁量。
7、A02-02地块现状已建成，建议保留现状，如拆除改造，则必须按括号内规划指标执行。
8、A02-02地块为中小学用地，小学教学用房层数不宜超过4层，中学教学用房不宜超过5层。
9、该区域为旧城区，权属较为复杂，须依照“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，则按本规划要求并结合现行相关规范及文件进行管控。
10、已出让或划拨地块控制条件按照报批文件执行。
11、该区域的综合开发不得违反国家规范、标准的强条规定。
12、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

1401	用地代码	H=34.00	设计高程		宅基地用地权属界线
A02-02	地块编码	R23	路缘石转弯半径	10	地块权属编号
	用地界线	253.90 0.29%	道路坡度坡长坡向	X=212378.602 Y=1902.319	道路中线控制点坐标
	地块出入口方位	R=300	平曲线半径	X=212378.602 Y=1902.319	用地界线控制点坐标
	机动车禁止开口路段		最小建筑后退红线		公交车站
h=34.00	现状高程		国有建设用地权属界线		幼儿园

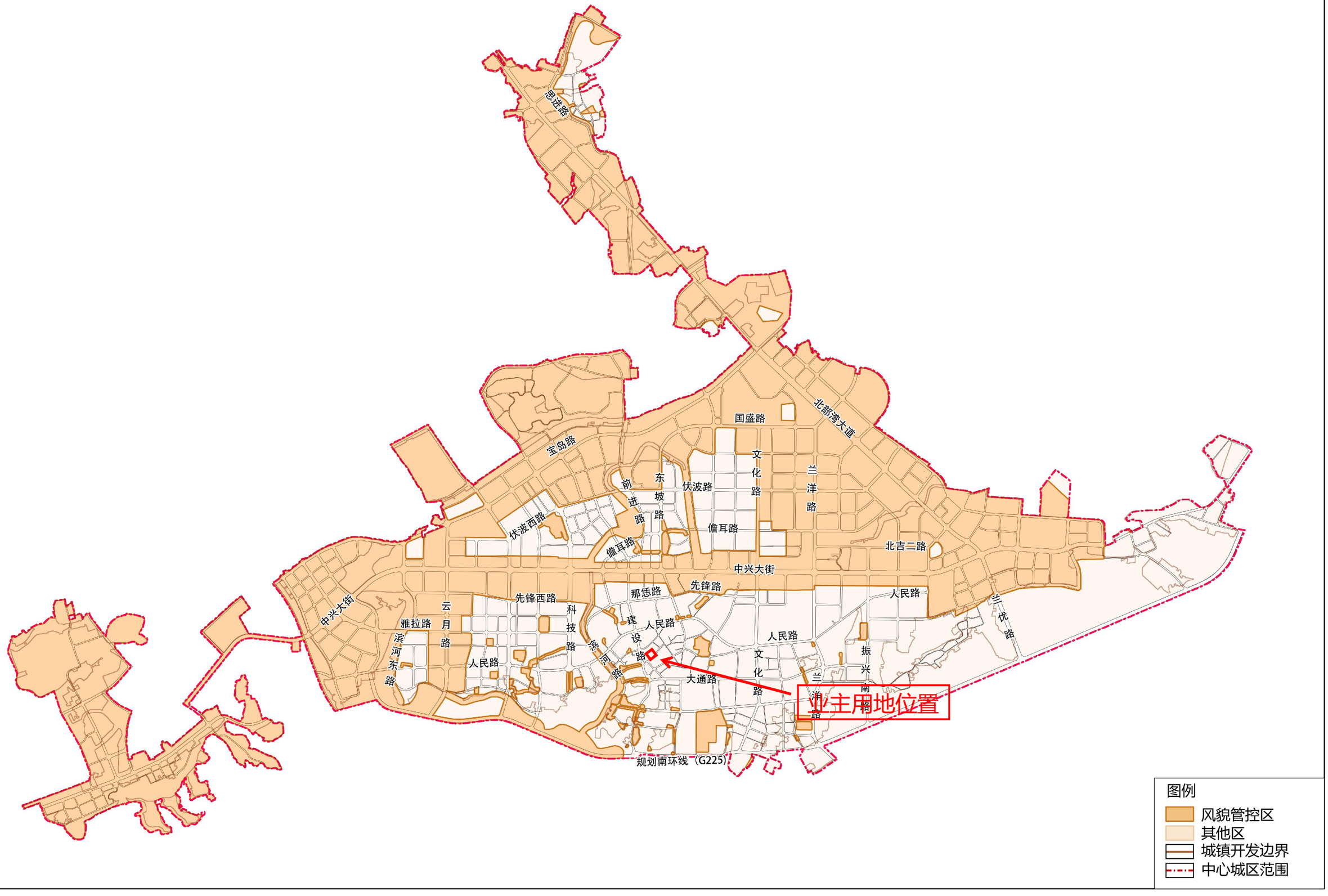
编制单位	儋州市自然资源和规划局 海南华都城市设计有限公司 Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd		
时　间	2023年06月	编　号	04

本项目用地红线位于《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》中的A02-03地块，用地性质为二类城镇住宅用地/商业混合用地。

附件1

儋州市那大城区个人住房风貌管控区域

风貌分析



鸟瞰图



透视图1



透视图2



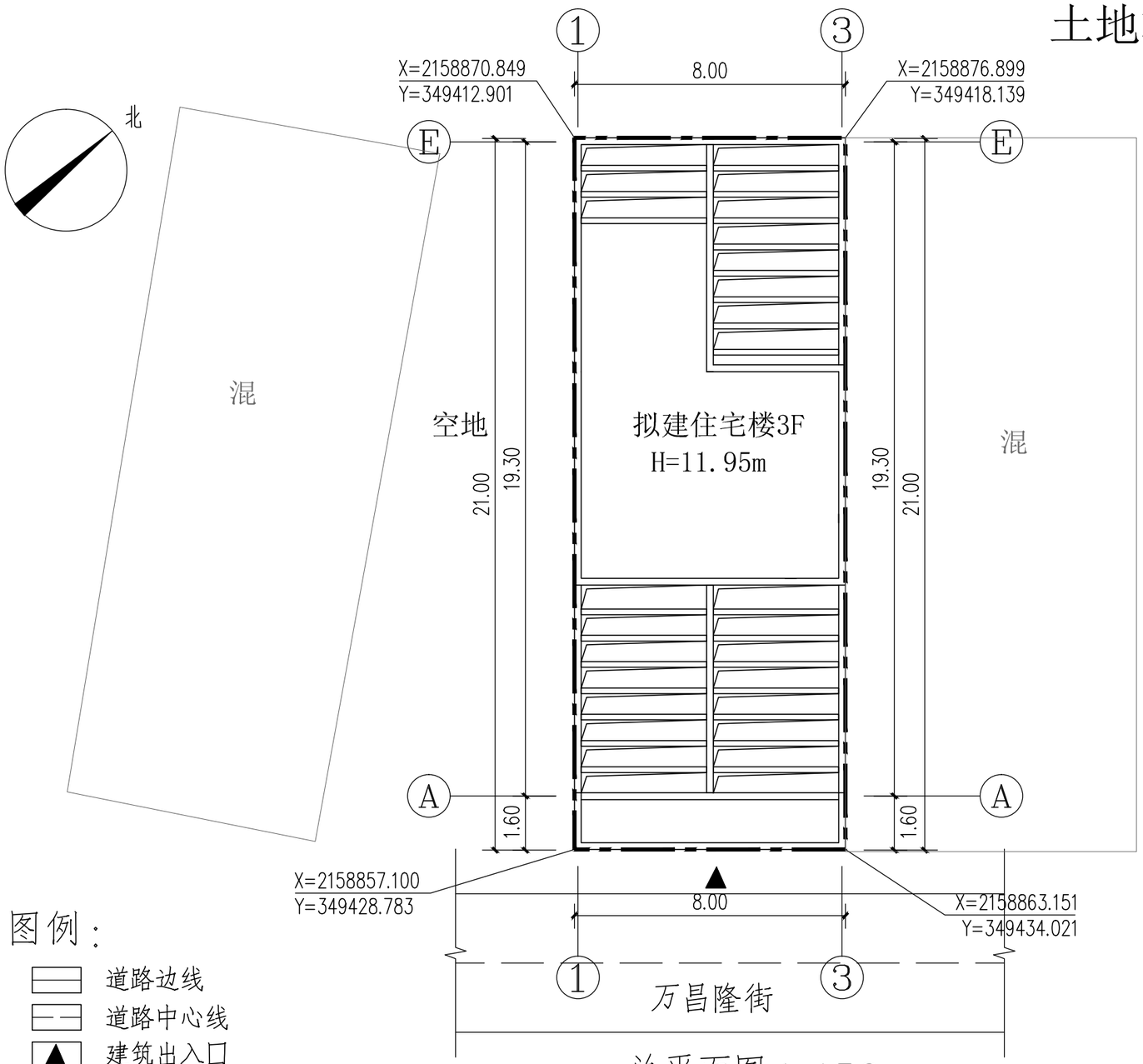
专业	签字	日期
结构		
建筑		
方案		
专业	签字	日期
电气		
给排水		
暖通		

卢树雄、钟艳房屋规划总平面图

土地坐落：儋州市那大镇立新街水果批发市场内商业街8号

土地权利人：卢树雄、钟艳

面积：168.00㎡



图例：

- 道路边线
- 道路中心线
- 建筑出入口
- 用地红线

总平面图 1:150

注：1、本坐标系为2000国家大地坐标系

2、图中标注尺寸单位：m

3、图中用地红线坐标为建筑外轮廓

主要技术经济指标表			
内容		数值	单位
用地面积		168.00	平方米
总建筑面积		399.48	平方米
其中	一层	156.00	平方米
	二层	165.09	平方米
	三层	78.39	平方米
基底面积		156.00	平方米
建筑层数		3	层
建筑高度		11.95	米
建筑密度		92.86	%
容积率		2.38	

设计单位
DESIGN UNIT

顺道工程设计有限公司

工程设计证书编号：A235046756

说明

本图纸的版权，属顺道工程设计有限公司所有，不得用于本工程以外范围.

本图纸需手续齐全方可用于施工.

设计专用章
DESIGN APPROPRIATION CHAPTER

注册执业章
REGISTERED SEAL

建设单位
ORGANIZATION
卢树雄、钟艳

项目名称
ITEM NAME
卢树雄、钟艳住宅楼建设工程设计方案

子项名
SUB PROJECT

图纸名称
DRAWING TITLE

项目负责人 PROJECT DIRECTOR	余 坤		
审定人 APPROVED BY	李溪暄		
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY	余 坤		
审 核 人 EXAMINED BY			
校 对 人 CHECKED BY	余 坤		
设计人 DESIGNED BY	叶珊珊		
制图人 DESIGNED BY	叶珊珊		
设计编号 PROJECT No.	H202605-1		
版次 VERSION	A	图号 DRAWING NO.	
比例 SCALE		日期 DATE	2026.08
专业 PROFESSIONAL	建筑	图别 STATUS	方案图