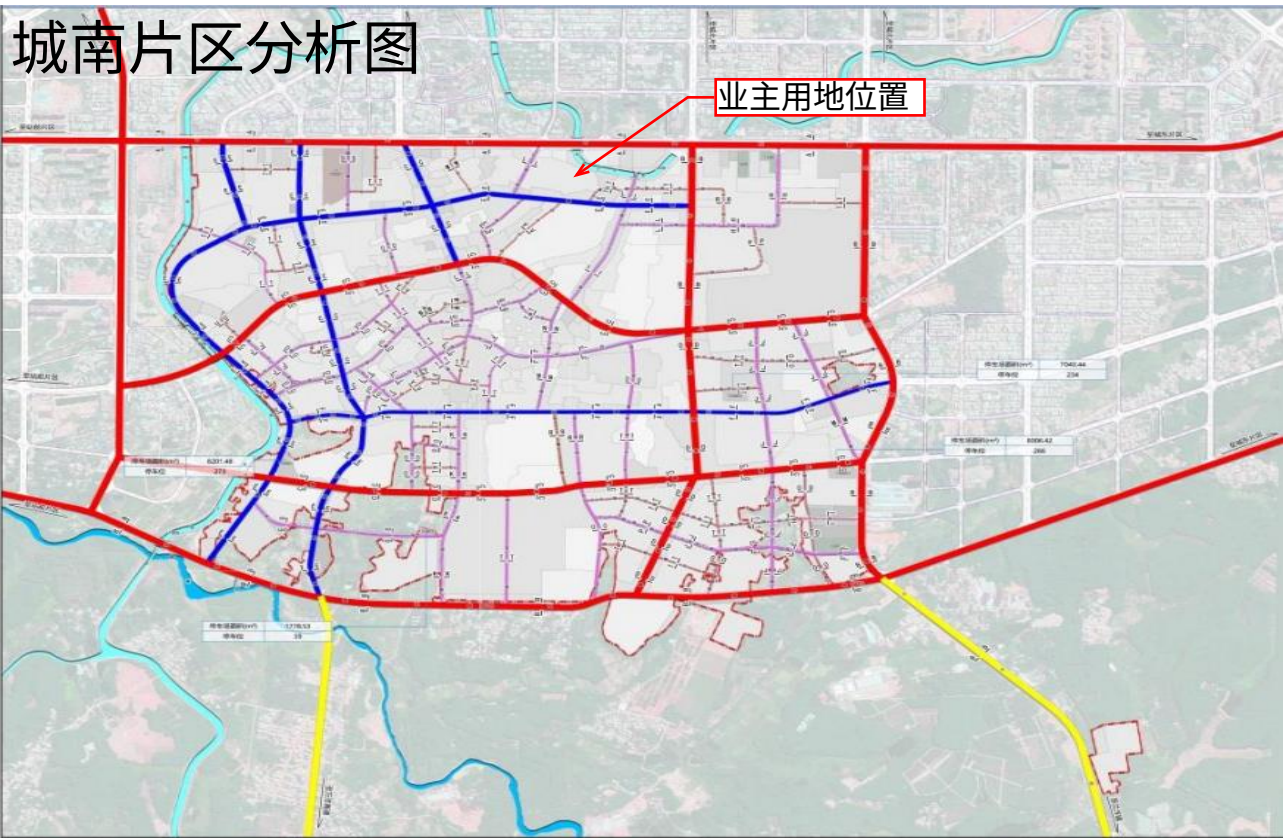


那大镇镇区分析图



城南片区分析图



周边主、次干道分析图



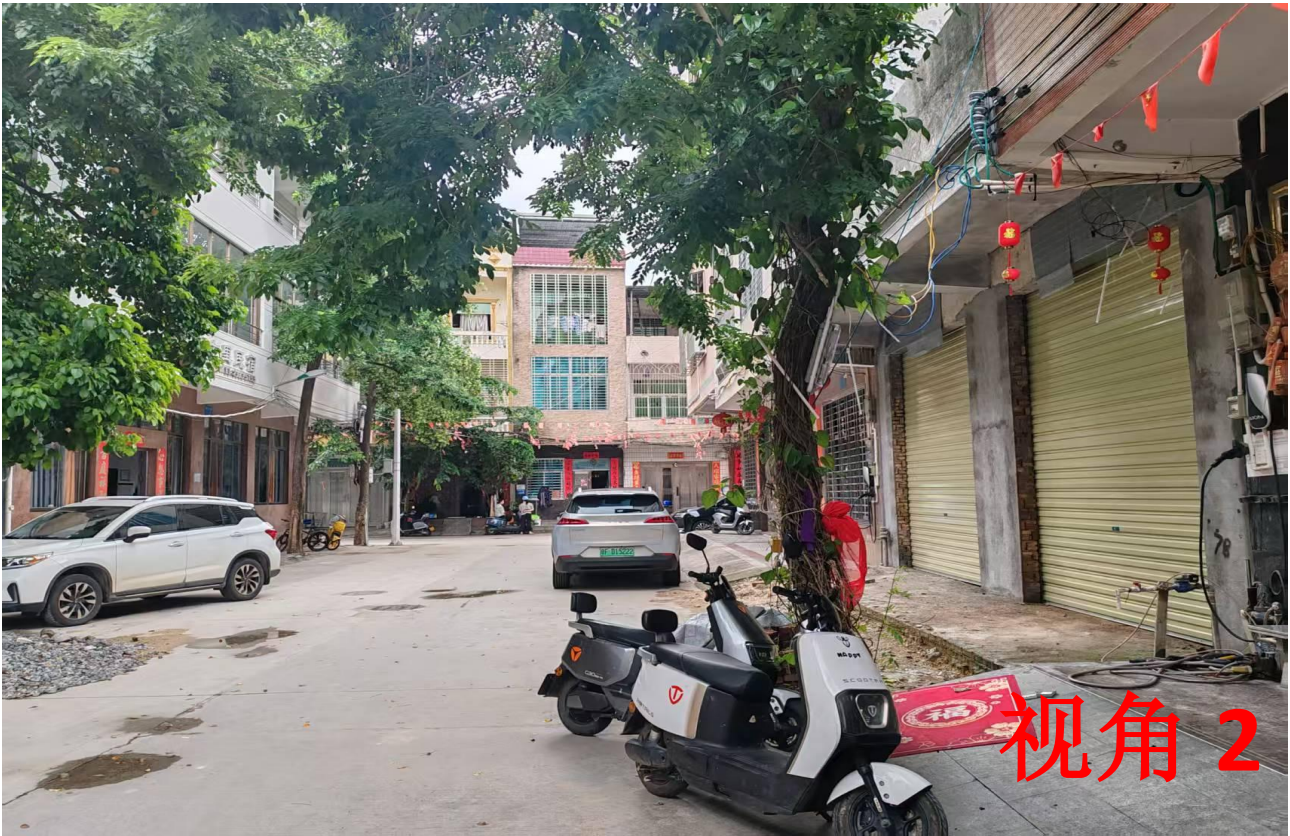
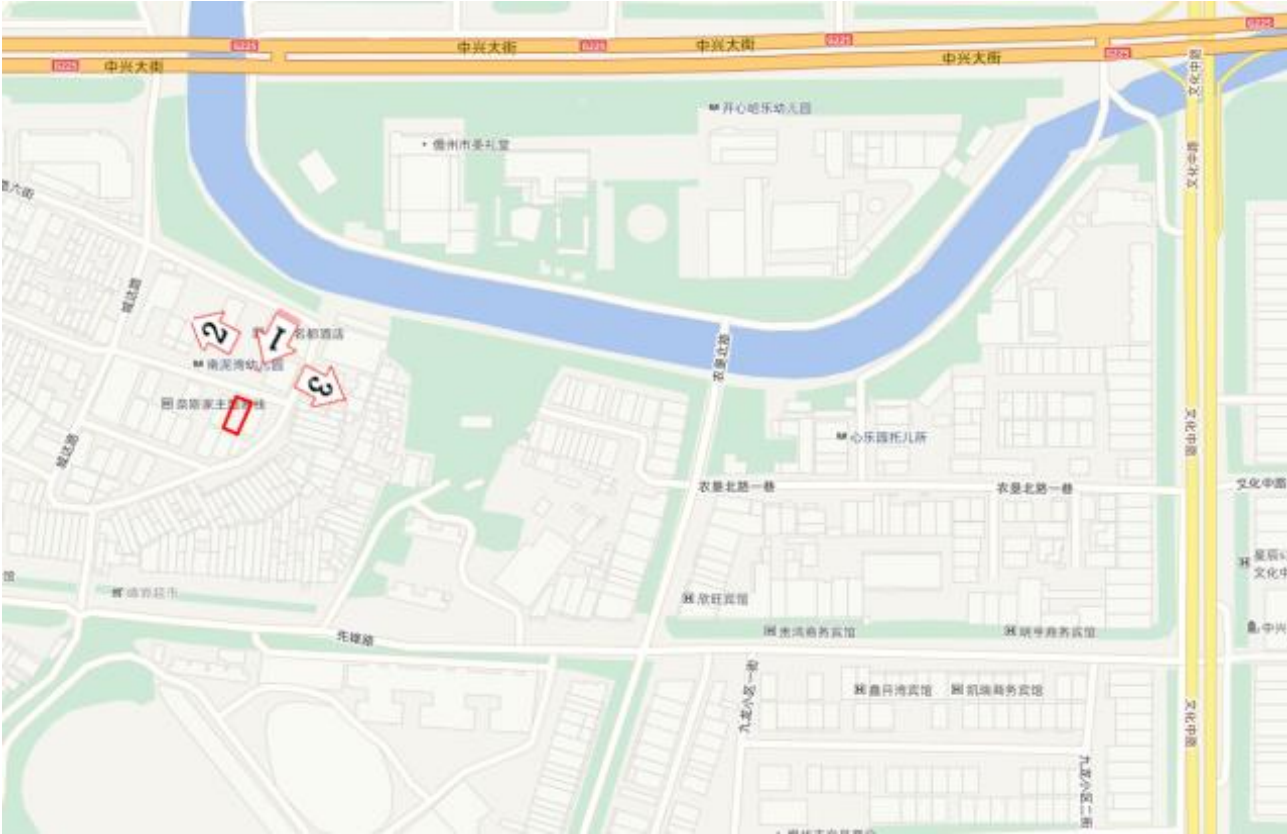
周边建筑现状分析图



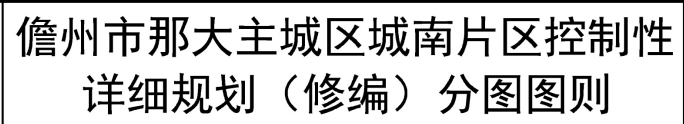
地址：那大先锋路诚达住宅小区B09号

现场分析说明：现状为一层建筑，扩建第二、三层建筑，东侧为建筑，西侧为建筑，北侧为道路，南侧为排水沟

现状分析图



规划解读



地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑限高 (m) (≤)	建筑密度 (%) (≤)	绿地率 (%) (≥)	公共设施配置
F05-01	090102	批发市场用地	1730	1.2	2076	24	50	25	——
F05-02-1	090101	娱乐用地	2594	1.2	3113	40	35	35	——
F05-02-2	090301	娱乐用地	3629	1.2	4354	40	35	35	——
F05-03	1401	公园绿地	5036	——	——	——	——	——	——
F05-04	1313	其他公用设施用地	5509	1.2	6610	24	35	30	——
F05-05-1	070102	二类城镇住宅用地	46957	1.5	70435	36	25	35	室外综合健身 场地、幼儿园
F05-05-2	070102/0901	二类城镇住宅/商业 混合用地	10479	1.5	15718	36	25	35	公交车站
F05-06	070102/0901	二类城镇住宅/商业 混合用地	2961	2.4	7107	50	50	25	社区服务站
F05-07	1501	军事设施用地	6705	——	——	——	——	——	——
F05-08	070107	一类城镇住宅用地	4484	1.7	5383	24	30	35	公共厕所

城市设计引导

铺面等有碍，使整体建筑具有和谐感；旧城区新建建筑应与周边建筑高度相协调。建筑质量：公共建筑的裙房，立面最大连续长度应满足消防要求，不得超过150米；一般住宅的立面连续长度不应超过80米；高层住宅住宅立面连续长度不得超过60米。高层住宅住宅面宽不应大于30米；建筑在裙房后街建筑上就要分节，要考虑采光、空气流通、视线等；过街楼以上的建筑距离小于20米；建筑：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构与协调；市政设施采用现代风格为主，鼓励体现现代建筑风格的独特特点，可根据建筑使用的需要自行选定，避免雷同；同一建筑上应使用多种材料，形成色彩对比，建筑立面宜采用明、暗线条，使建筑立面富于变化。对于大体量的高层居住建筑，要求具有稳重、和谐、建筑立面要有醒目的中轴、檐口、舒朗、明快的视觉特征，连续统一、繁简的装饰、和谐的色彩；建筑立面要有商业的韵味。

公共设施配置

1、F05-05地块内应设置综合体育馆场地和幼儿园。综合体育馆场地用地面积不宜小于150平方m，服务半径不宜大于300m；幼儿园服务半径不宜大于300m，不宜少于6班，最大规模不超过12班。幼儿园应设置公共开闭式活动场地，人均面积不应小于2m²。同时应设置儿童专用的室外游戏场地，面积不应小于60m²。

2、F05-02地块内应设置公交车站。公交车站服务半径不宜大于500m。

3、F05-06地块内应设置社区服务建筑，建筑面积不得低于600m²，用地面积不宜小于500m²，服务半径不宜大于300m。

4、F05-07地块内配置公共厕所，宜设于人流集中处。一般街道公厕面积不大于500m²，应设一座公共厕所。建筑面积不得低于60m²。新建独立式公厕应同时附设不小于15m²的环卫工人作息房。

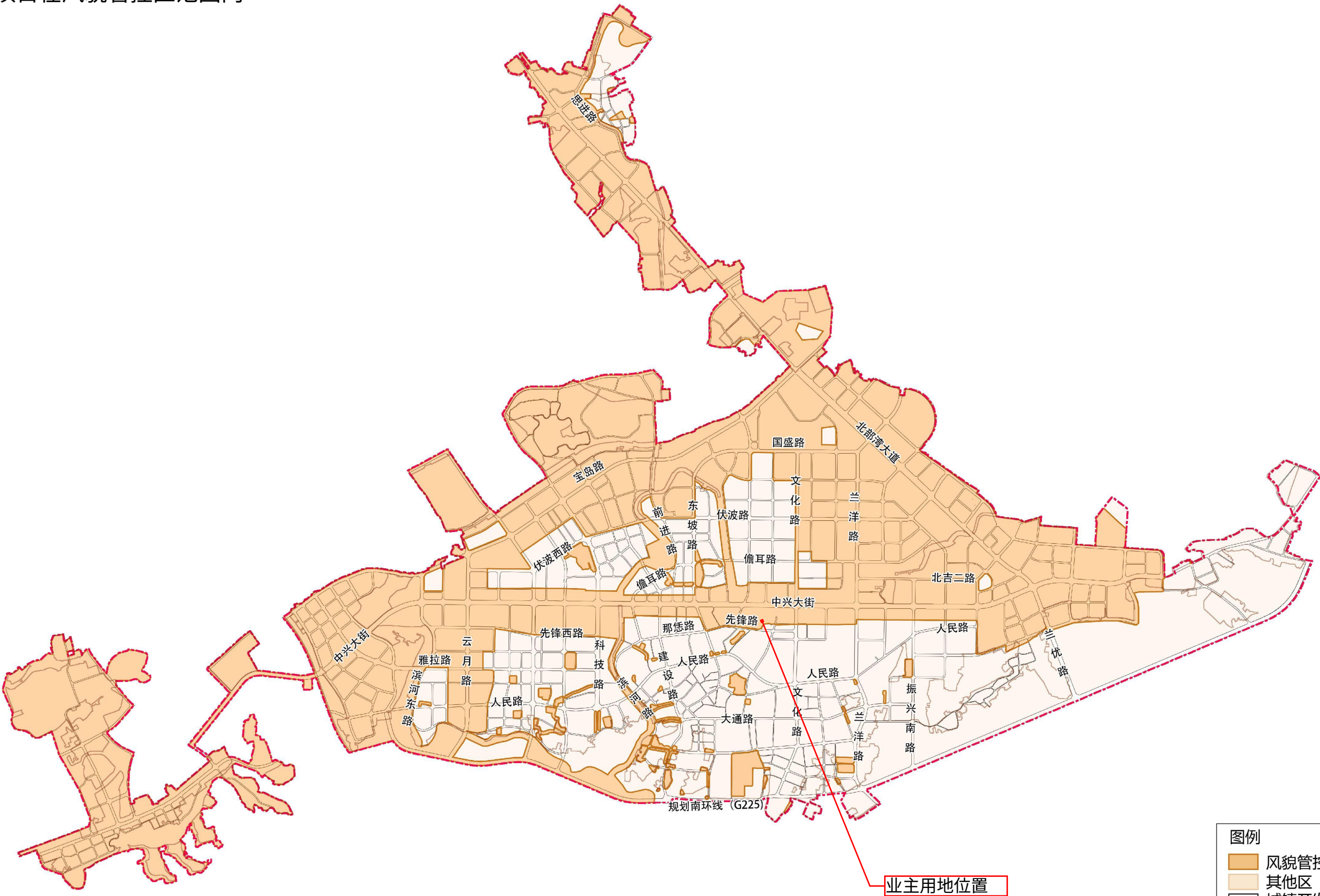
序号	权属单位	宗地类型	用地性质	面积	文号/证号
19	常州市大供强社	国有建设用地	城镇住宅用地	583	—
24-1	海南省海琼那大地置台	国有建设用地	机关团体用地	5366	—
24-2	中国人民解放军后勤部部队第二装备资产管理局海口管理站	国有建设用地	住宅用地	5550	豫国用（2014）字第440号
—	—	宅基地	城镇住宅用地	30027	—

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. 用地面积按地块界线所围定的面积。
4. 地块面积由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. 地块面积按建筑红线按照国家、省及地方相关规定执行。
6. 地块合并用地面积按规划行政主管部门自由裁量。
7. F05-07地块的规划条件由行政主管部门按相关规定执行。
8. 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要进行管控，镇域用地按现状指标管控；若进行旧城更新改造或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。
9. 已出让或划拨地块控制条件按照报批文件执行。
10. 该区域的综合开发不得违反国家规范、标准的强制性规定。
11. 本规划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。

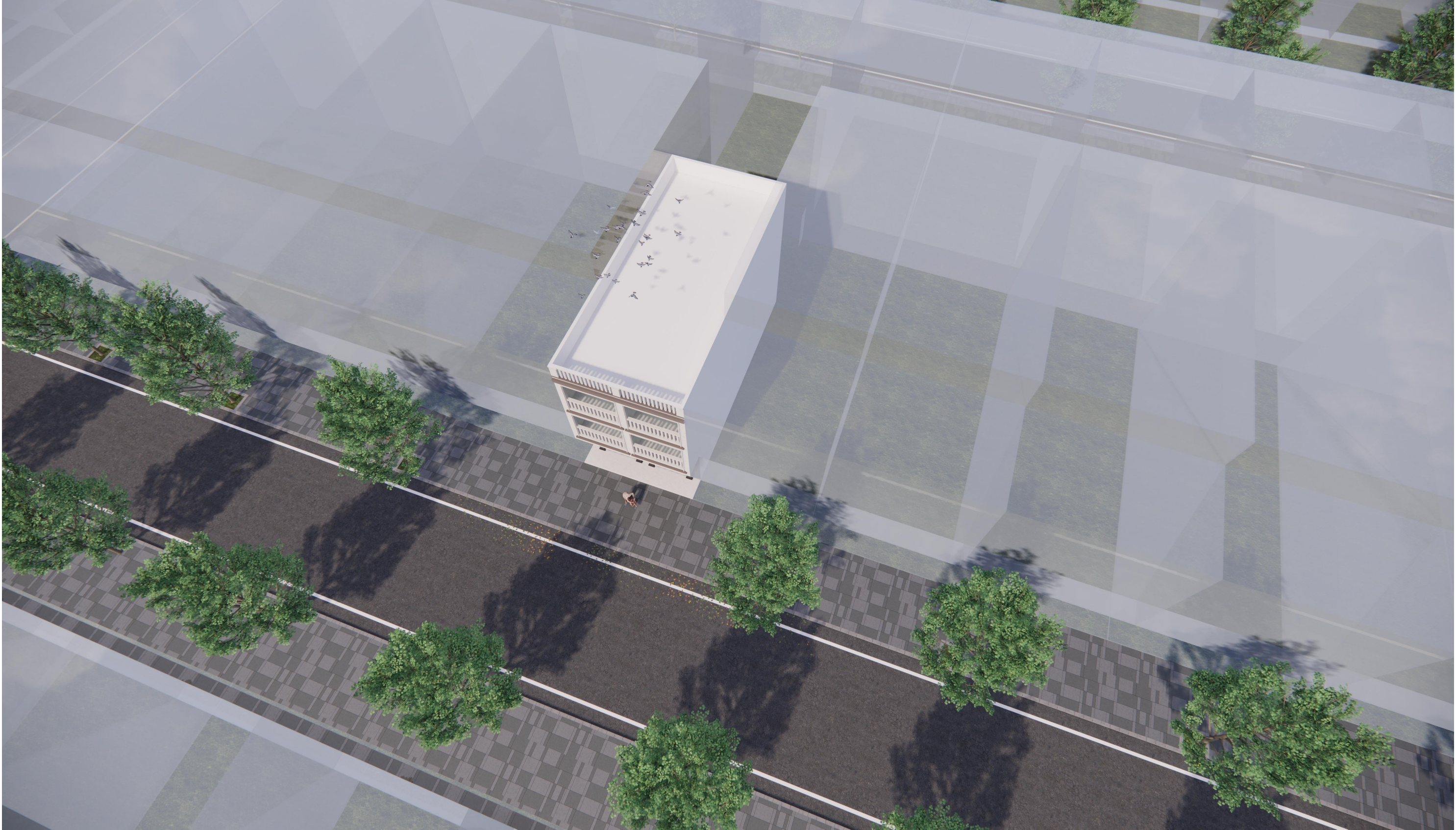
图例		用地代码		设计高程		用地界线控制点坐标
		地块编码		路缘石转弯半径		蓝线控制点坐标
		用地界线		道路边坡坡长坡向		黄线控制点坐标
		地块出入口方位		平曲线半径		绿线控制点坐标
		机动车禁止开口路段		最小建筑后退红线		公交车站
		黄线		国有建设用地权属界线		社区服务站
		蓝线		基本建设用地权属界线		室外综合健身场地
		绿线		地块权属编号		幼儿园
		现状高程		道路中线控制点坐标		公共厕所

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	72

本项目在风貌管控区范围内

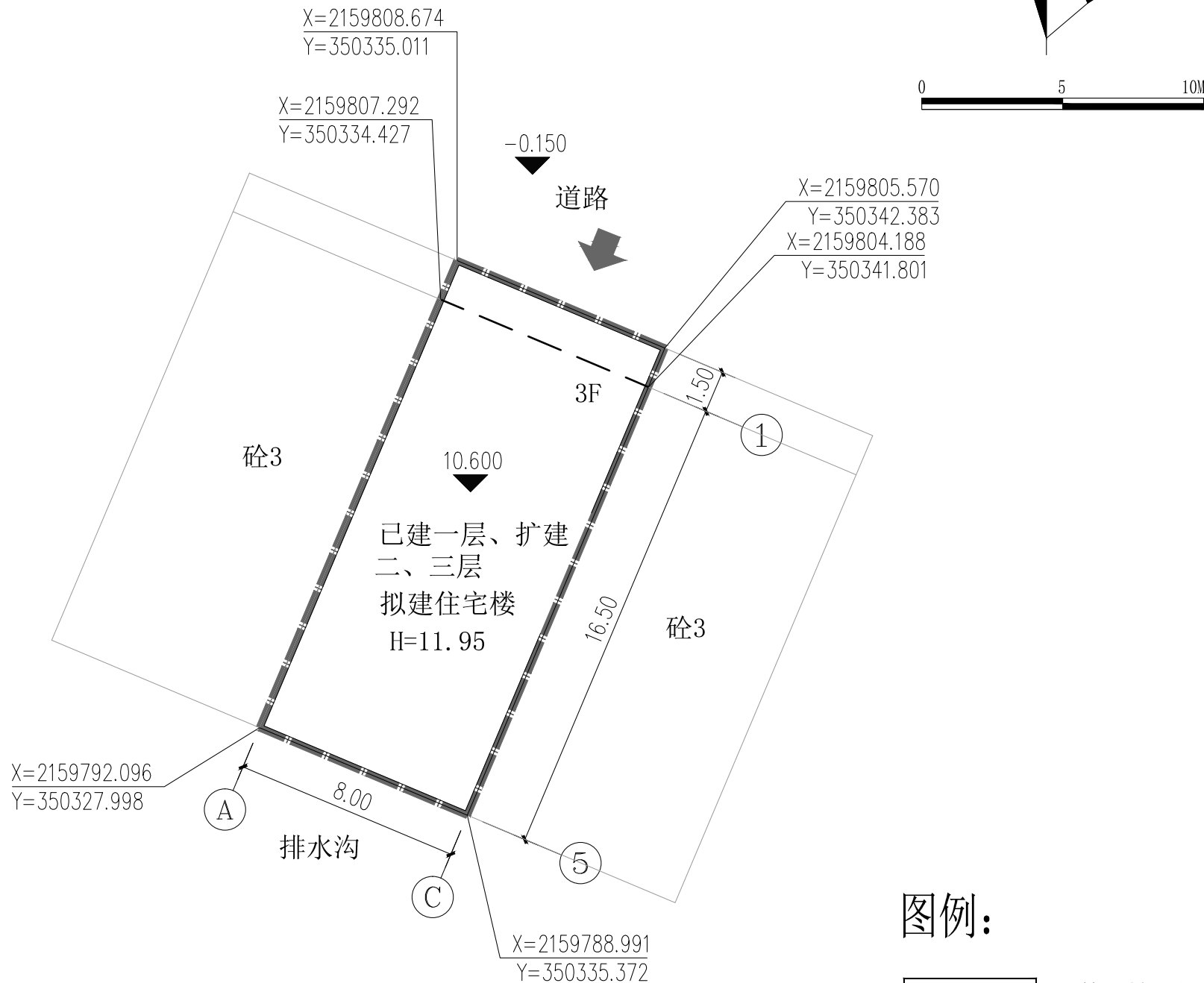


- 图例
- 风貌管控区
 - 其他区
 - 城镇开发边界
 - 中心城区范围





项目地址：那大先锋路诚达住宅小区B09号
项目为扩建项目



规划总平面图 1:200

- 图中所注的尺寸、坐标、高程都以M为单位。
- 图中“F”表示建筑物地上层数，“H”为建筑高度。
- 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
	已建建筑物

主要指标	
用地面积	144. 00m ²
建筑基底面积	132. 00m ²
总建筑面积	408. 00m ²
已建建筑面积	132. 00m ²
扩建建筑面积	276. 00m ²
计容建筑面积	408. 00m ²
建筑高度	H=11. 95m
建筑层数	3层
建筑密度	91. 67%
容积率	2. 83

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		
曾香珠、林靖		
项目名称： PROJECT NAME		
曾香珠、林靖住宅楼		
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	
审定人 AUTHORIZED BY	李戈	
校对人 CHECKED BY	韩今	
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	李戈	
设计人 DESIGNED BY	肖延影	
制图人 DRAWING BY	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	2026. 09	
版 本 REVISION	01	



房屋安全鉴定报告

报告编号：ZYJD-2026-09-749



项目名称：林靖、曾香珠自建房

鉴定单位：河南中业工程技术服务有限公司

日期：2026年9月12日

海南省住房和城乡建设厅监制



报告编号：ZYJD-2026-09-749

河南中业工程技术服务有限公司安全鉴定报告

委托人（单位）		林靖、曾香珠			房屋属性	城镇房屋	
所有权人（单位）		林靖、曾香珠			联系人	林靖、曾香珠	
使用人（单位）		林靖、曾香珠			电话	/	
管理人（单位）		林靖、曾香珠			建造年代	2026 年	
房屋建筑名称		林靖、曾香珠自建房			建筑面积	(以产权管理部门核定的建筑面积为准)	
房屋建筑地址		儋州市那大先锋路诚达住宅小区 B09 号			鉴定面积	132.0 m²	
设计使用年限		/			结构类型	砖混结构	
设计使用用途		/			建筑类别	单层房屋	
实际使用性质		住宅			使用荷载	住宅	
抗震设计依据设计依据		/			项目类别	自建房	
抗震设防类别设防类别		设计	/	现行	丙类	鉴定类型	安全性鉴定
抗震设防烈度		设计	/	现行	7 度	检测日期	2026. 9. 09
地质情况		稳定地基区					
历史状况		无加固加盖过、无变更使用过、无评估与鉴定过、无重装修过					
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 等					
备注		/					
批准人		孙璐			审核人	梁明	
鉴定人		展翔、牛永伟			编写人	展翔	
鉴定单位一级注册结构工程师					(盖注册专用章)		



报告编号：ZYJD-2026-09-749

河南中业工程技术服务有限公司安全鉴定报告（结论页）

一、现场检查检测情况及主要损坏：

1. 地基基础：现场检测显示，建筑地基稳定，未因地基不均匀沉降使上部结构构件出现明显开裂、变形等异常。倾斜检测表明，建筑物垂直度满足标准限值，无明显倾斜。

2. 上部承重结构：现场检测发现，建筑为砖混结构，高约 4.2 米，结构布置合理、传力路径明确、整体性较好，构造连接无破损。主体结构及构件无因受力或变形产生的明显裂缝，未发现影响结构安全的缺陷。抽检的砌体结构构件砖抗压强度及砌筑砂浆强度、混凝土构件截面尺寸、楼板厚度及钢筋配置均满足规范要求。

3. 围护系统承重部分：现场检测显示，建筑物围护承重系统完整、构造合理，无明显开裂、受损现象。

二、鉴定结论：

根据现场抽检和结构验算分析，结合该建筑物地基基础、上部承重结构、围护系统承重部分子单元评级结果，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292 - 2015）第 9.1 条，评定该建筑物安全性等级为 B_{su} 级，安全性略低于本标准对 A_{su} 级的规定，尚不显著影响整体承载。且该建筑一层现有主体结构承载力满足加建至三层作为住宅正常使用要求，楼面和屋面活荷载限值均为 2.0kN/m²。

现场查勘人：展翔、牛永伟

三、处理建议：

- 加层施工时，施工荷载勿集中堆积，对现有屋面留置钢筋进行除锈处理；
- 加层施工期间，定期进行沉降观测，若上部结构出现裂缝或地基基础出现明显不均匀沉降，应立即停工并上报建设主管部门处理。