

规划条件解读

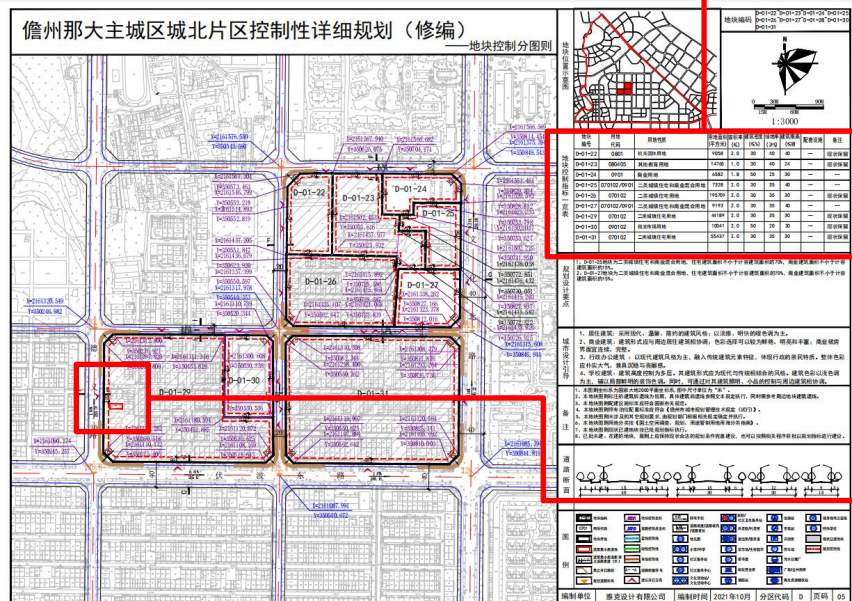
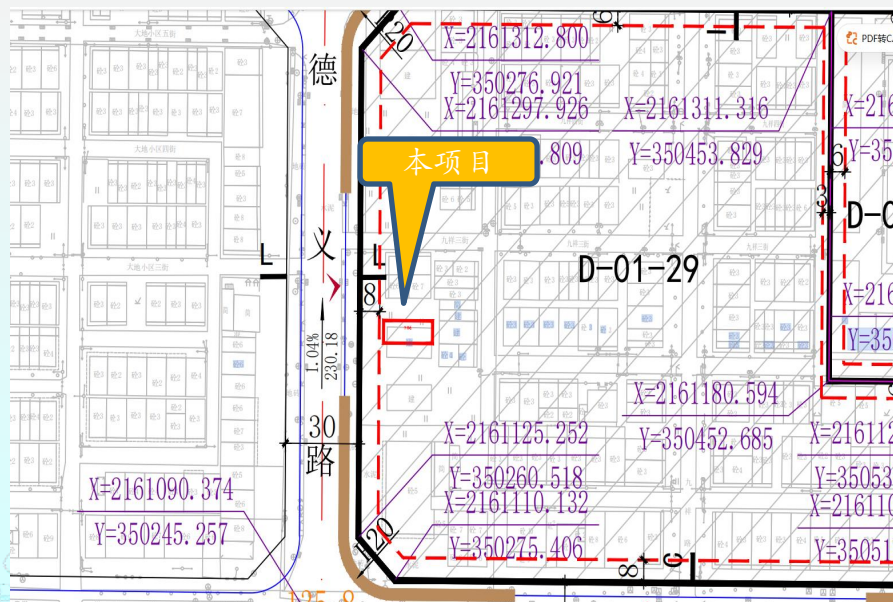
本项目位于《儋州那大主城区城北片区控制性详细规划(修编)》D-01-29地块中,用地性质为二类城镇住宅用地

地块指标

用地性质:二类城镇住宅用地
面积:44189m²
容积率:2.0
建筑限高:30m
建筑密度:30%
绿地率:35%

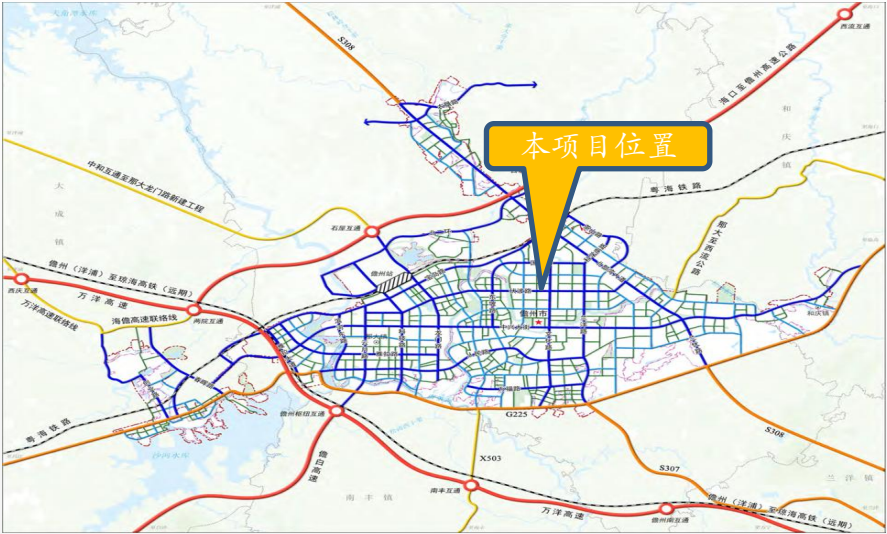
地块控制指标一览表	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤M)	配套设施	备注
	D-01-22	0801	机关团体用地	9058	2.0	30	40	40	—	现状保留
	D-01-23	080405	其他教育用地	14765	1.0	30	40	24	—	现状保留
	D-01-24	0901	商业用地	6582	1.8	50	25	30	—	—
	D-01-25	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	7328	2.0	30	35	40	—	—
	D-01-26	070102	二类城镇住宅用地	195709	2.0	30	35	30	—	现状保留
	D-01-27	070102/0901	二类城镇住宅和商业混合用地	9193	2.0	30	35	40	—	—
	D-01-29	070102	二类城镇住宅用地	44189	2.0	30	35	30	—	现状保留
	D-01-30	090102	批发市场用地	10041	2.0	50	20	20	—	现状保留
	D-01-31	070102	二类城镇住宅用地	55437	2.0	30	35	30	—	现状保留

地块分图则局部放大

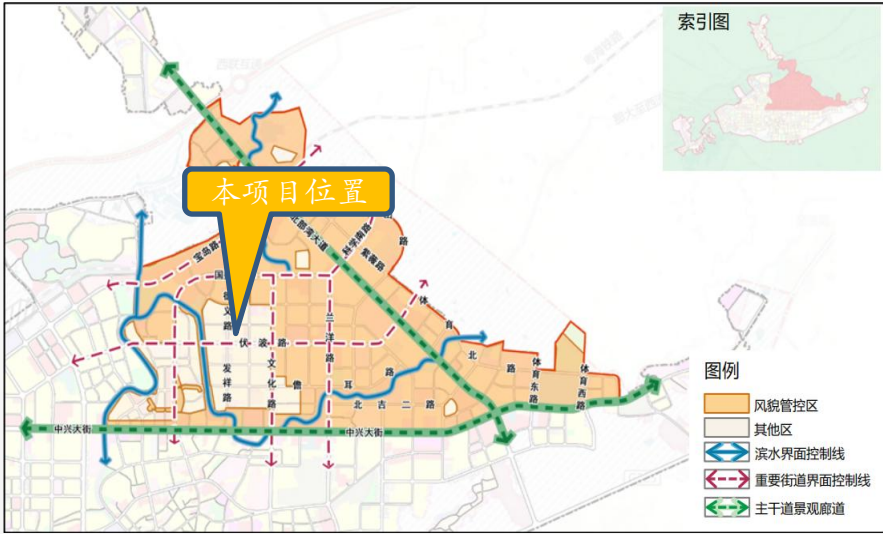


区位分析图

本项目位于儋州市那大镇主城区



本项目位于儋州市那大镇主城区城北片区



本项目位于儋州市那大园地路北侧那德安置小区E10号南，北侧为空地，南侧为建筑物，西侧为德义路，东侧为排水沟。，街道通达，基地地理位置和交通条件优越。

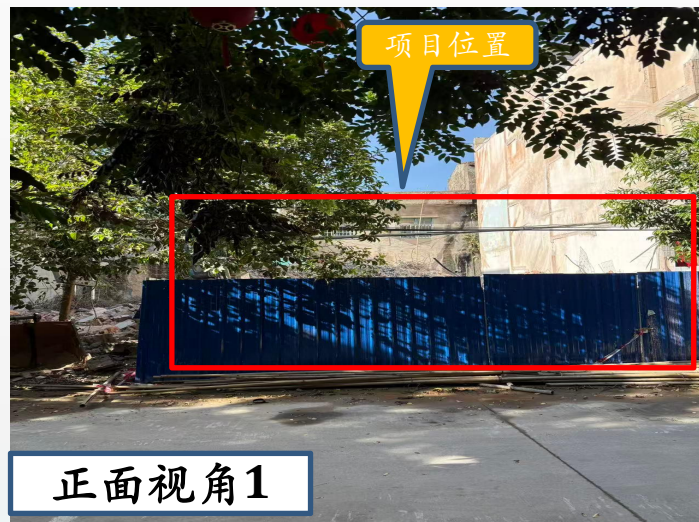


本项目位于儋州市那大园地路北侧那德安置小区E10号南，北侧为空地，南侧为建筑物，西侧为德义路，东侧为排水沟。

场地周边现状

基础情况：李祖达个人宅基地位于儋州市那大园地路北侧那恁安置小区E10号南，总用地面积为160.00平方米。

场地条件：平地，水泥地面无明显破损。北侧为空地，南侧为建筑物，西侧为德义路，东侧为排水沟，交通便利。

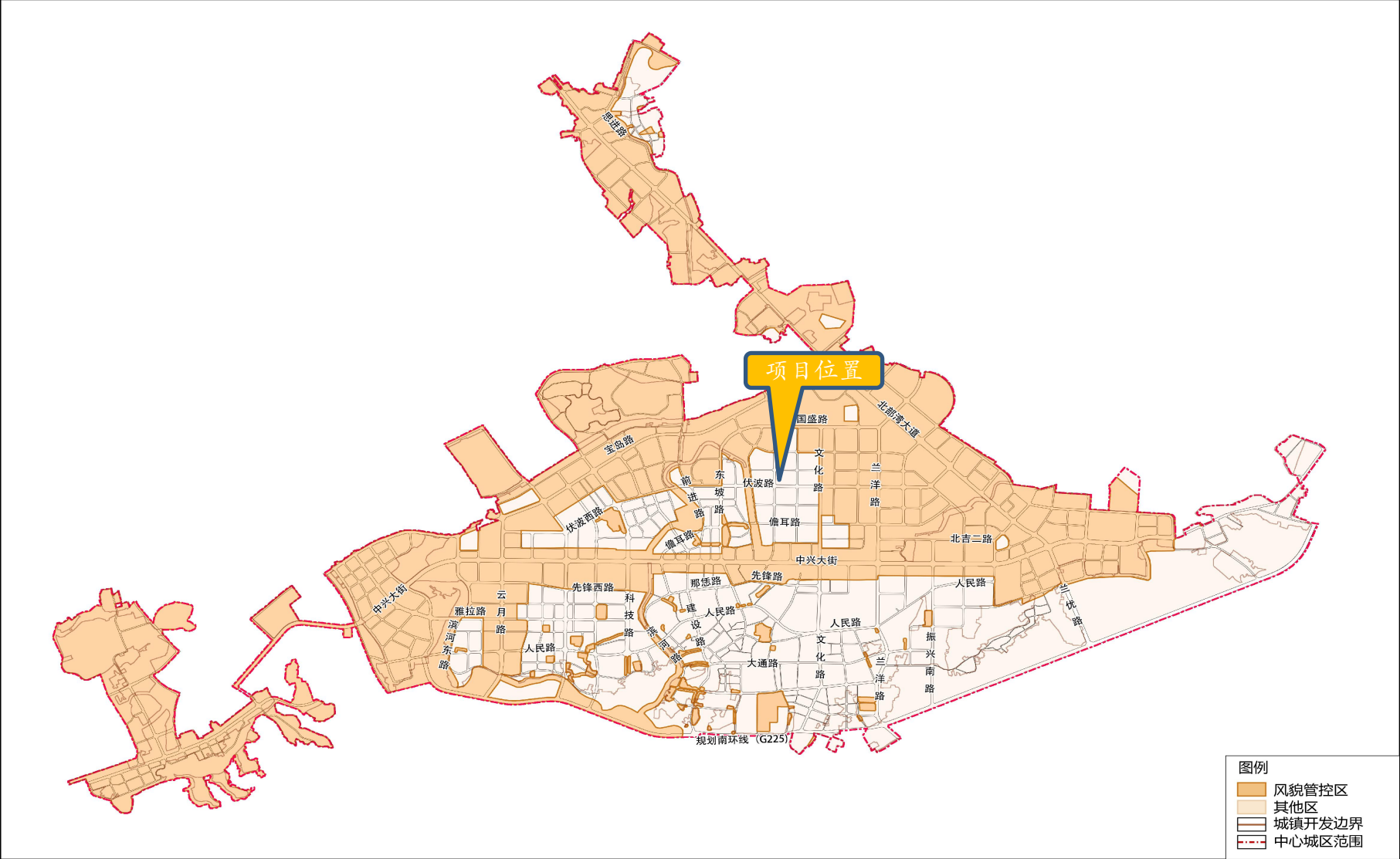


建筑风貌管控

说明：本项目不在管控区域内

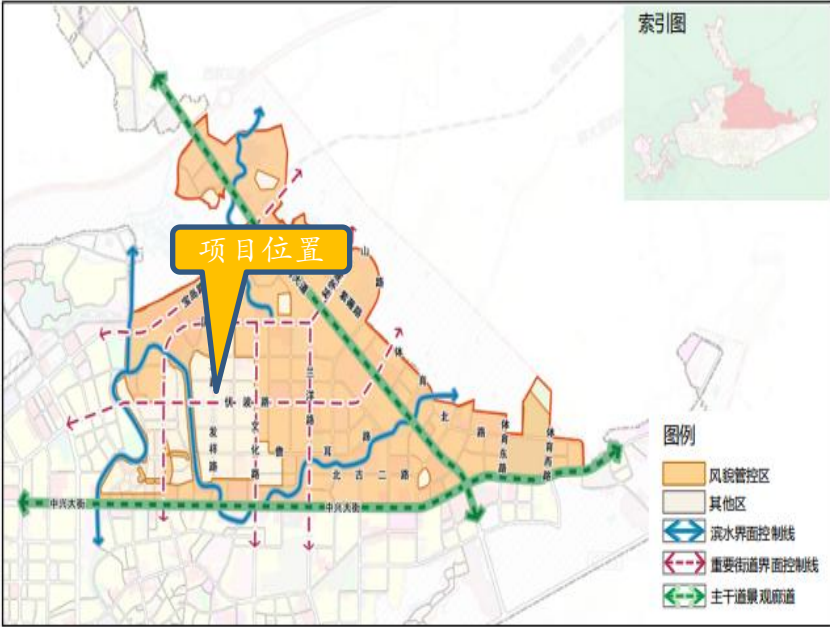
附件1

儋州市那大城区个人住房风貌管控区域



那大城区个人住房风貌管控图则

城北、茶山、体育片区



建筑 风格	整体建筑风格以大气简约的现代风格为主，体育片区重点体现创新特色，体现逐渐淡化的氛围，形成具有现代感的建筑风貌特色。
建筑 色彩	建筑色彩以白色、米黄色等暖色调为主，辅以褐色等沉稳、厚重的颜色，木构件以朱红色暖色或木材本色为主，可进行局部适当的调整。 <div><div>主基色 (所占比例不小于70%)</div><div>辅助色 (所占比例不小于20%)</div><div>点缀色 (所占比例不大于10%)</div></div>
建筑 材质	建筑材料选用涂料，可局部选用瓷砖贴面、石材等，应满足安全要求。
屋顶及 女儿墙 形式	建筑屋顶形式以平屋顶为主，局部建议平坡结合，女儿墙形式以直墙、坡面式为主。
窗 户 样 式	窗户造型以现代风格为主，临城市道路的建筑物立面须加窗框，窗框形式以现代窗框为主。
阳 台 栏 杆	临主、次干道一侧个人住房立面禁止设置阳台，非临主、次干道一侧阳台栏杆可采用铁艺栏杆，丰富立面造型。
空 调 挡 板	临城市道路一侧建筑外墙空调板应设置空调室外机挡板，挡板样式应与建筑整体风格相协调，首选对室外机运转与散热影响小的造型。

整体
控制
要求

整体控制要求：片区划分为风貌管控区和其他区进行管理。风貌管控区为对个人住房建设进行风貌管控的区域，其他区为除风貌管控区以外的其他区域。建筑风格在统一大风格的前提下鼓励民间创意，形成丰富多样、和谐相融的精致生活街区。居住建筑应以现代、简约风格建筑为主，体量较小，建筑色彩以白色、米黄色为主，以褐色为辅色，重要的街道建筑宜采用公建化立面，塑造和谐统一城市风貌。

滨水建筑风貌要求：滨水个人住房布局应遵循前低后高、前疏后密、错落有致、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。

重要街道界面风貌要求：重点打造宝岛路、昌盛路、伏波路、文化路、兰洋路、科学南路沿街景观界面。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、连续的街道界面景观。

主干道景观廊道风貌要求：加强沿北部湾大道、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，塑造轴线性景观。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，有效利用房前屋后和空地，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。

透视效果图



鸟瞰效果图

