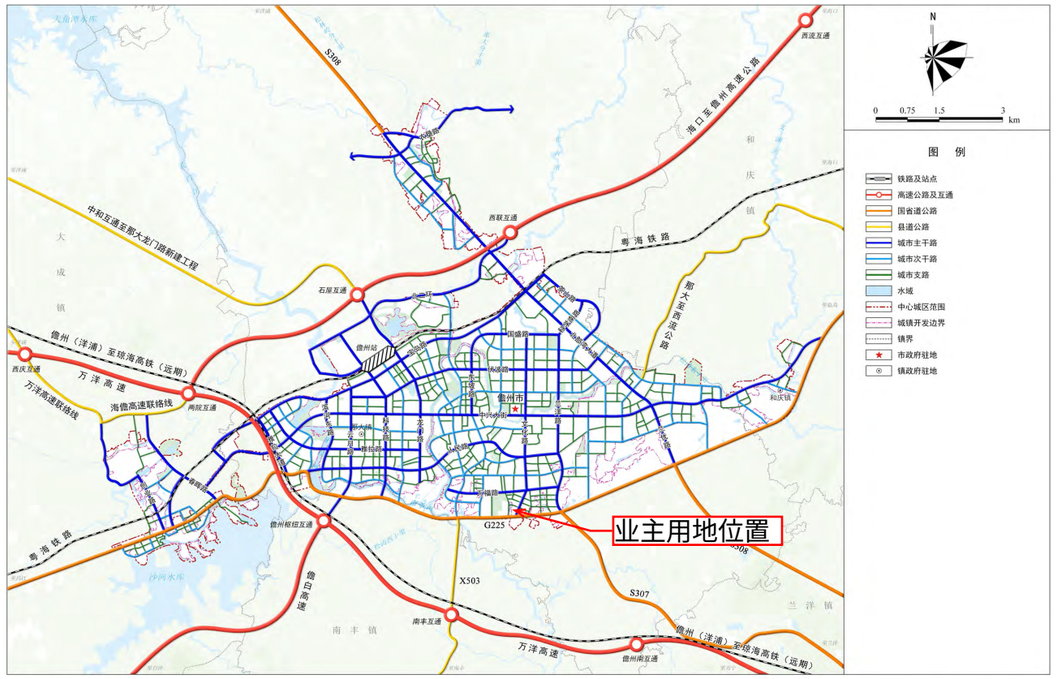
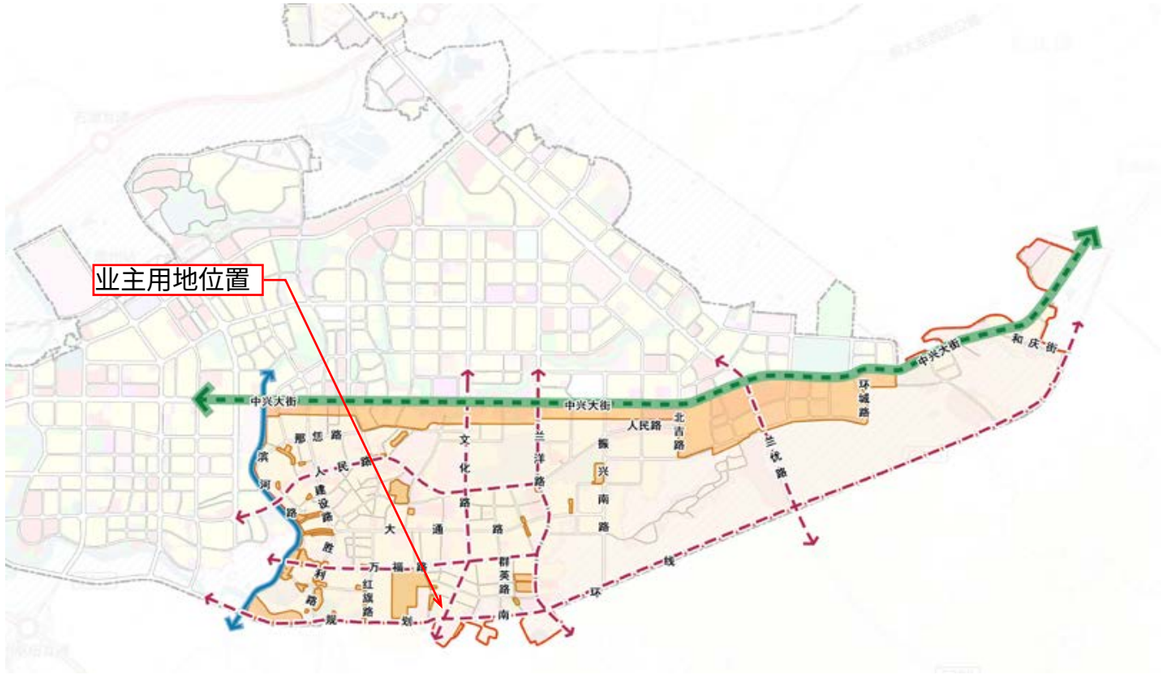
区位分析图

本项目位于儋州市那大主城区



本项目位于儋州市那大主城区城南片区



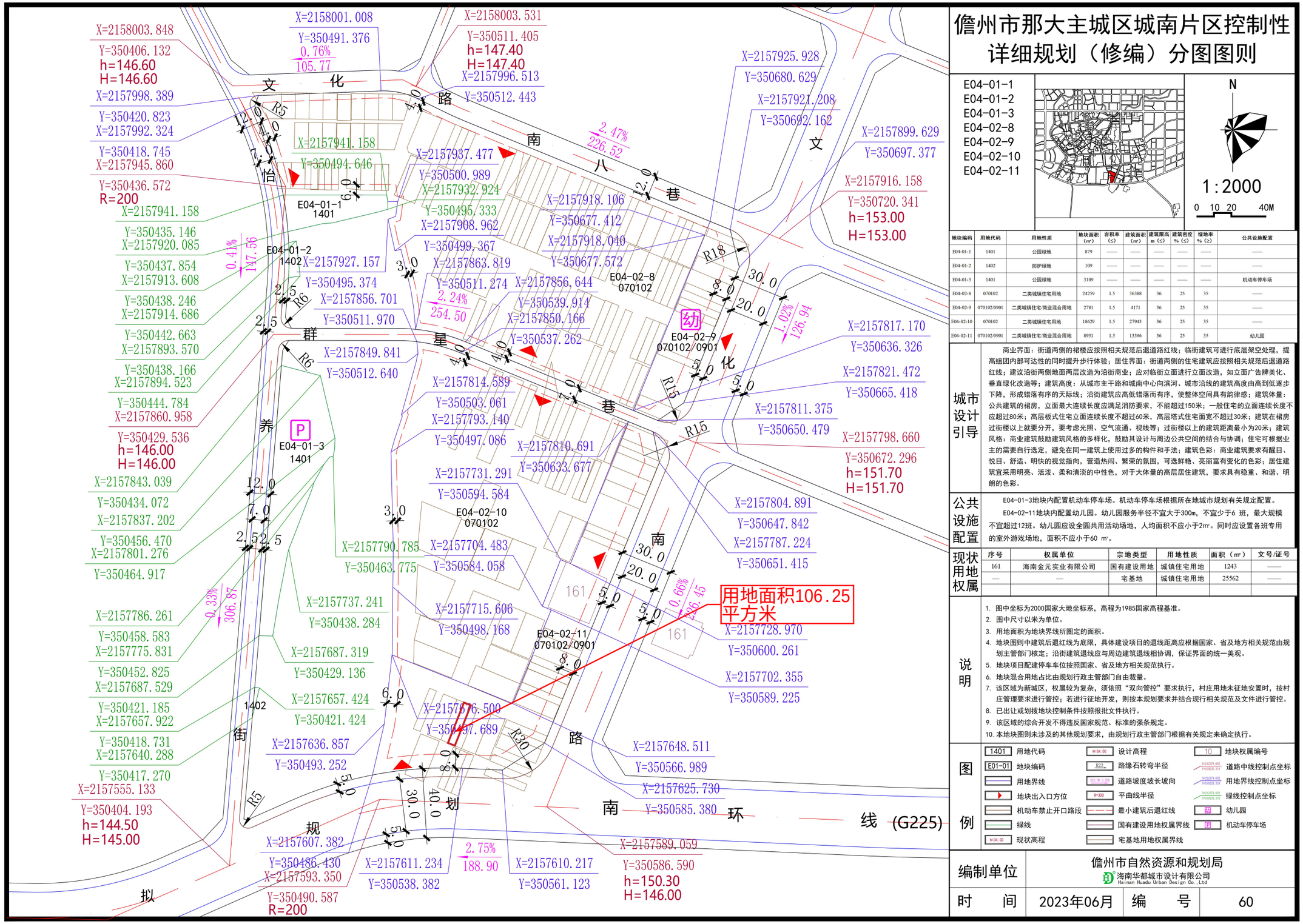


本项目位于儋州市那大镇文化南路十六巷6号(原那大群英文化路十六街向北6号)，东侧临近文化南路，街道通达，基地地理位置和交通条件优越。



本项目位于儋州市那大镇文化南路十六巷6号(原那大群英文化路十六街向北6号)，西侧为已建3层建筑，东侧为已建3层建筑，南侧为排水沟，北侧为文化路南十六巷

规划条件解读---城南片区控规图



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

E04-01-1
E04-02-1
E04-01-3
E04-02-8
E04-02-9
E04-02-10
E04-02-11

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
E04-01-1	1401	公园绿地	879	——	——	——	——	——	——
E04-01-2	1402	防护绿地	109	——	——	——	——	——	——
E04-01-3	1401	公园绿地	3109	——	——	——	——	——	机动车停车场
E04-02-8	070102	二类城镇住宅用地	24259	1.5	36388	36	25	35	——
E04-02-9	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	2781	1.5	4171	36	25	35	——
E04-02-10	070102	二类城镇住宅用地	18629	1.5	27943	36	25	35	——
E04-02-11	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	8931	1.5	13396	36	25	35	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；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；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：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；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。

公共设施配置

E04-01-3地块内配置机动车停车场。机动车停车场根据所在地城市规划有关规定配置。

E04-02-11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
161	海南金元实业有限公司	国有建设用地	城镇住宅用地	1243	——
——	——	宅基地	城镇住宅用地	25562	——

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. 该区域为新城区，权属较为复杂，须依照“双向管控”要求执行，村庄用地未征地安置时，按村庄管理要求进行管控；若进行征地开发，则按本规划要求并结合现行相关规范及文件进行管控。
8. 已出让或划拨地块控制条件按照报批文件执行。
9. 该区域的综合开发不得违反国家规范、标准的强条规定。
10. 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	10 地块权属编号	
E01-01 地块编码	R23 路缘石转弯半径	X=2157279.492 Y=350230.319	道路中线控制点坐标
用地界线	125.30 0.29% 道路坡度坡长坡向	X=2157274.492 Y=350230.319	用地界线控制点坐标
地块出入口方位	R=300 平曲线半径	X=2157270.492 Y=350230.319	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 幼儿园	
绿线	国有建设用地权属界线	P 机动车停车场	
h=34.00 现状高程	宅基地用地权属界线		

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	60

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)》E04-02-11地块，儋州市那大镇文化南路十六巷6号(原那大群英文化路十六街向北6号)用地性质为二类城镇住宅/商业混合用地

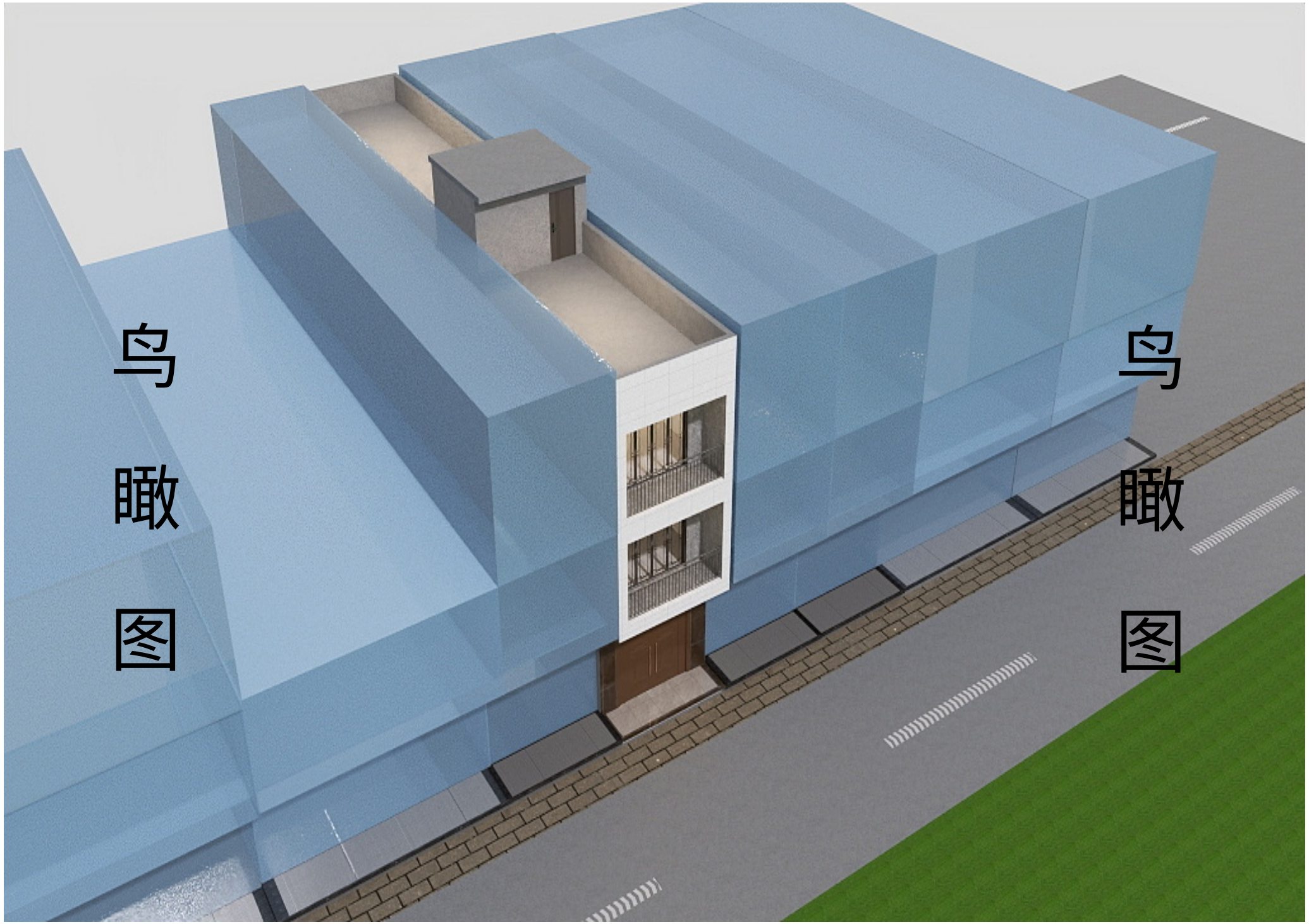
宗地现状说明：本项目位于儋州市那大镇文化南路十六巷6号(原那大群英文化路十六街向北6号)，西侧为已建3层建筑，东侧为已建3层建筑，南侧为排水沟，北侧为文化路南十六巷。场地现状无建筑、空地

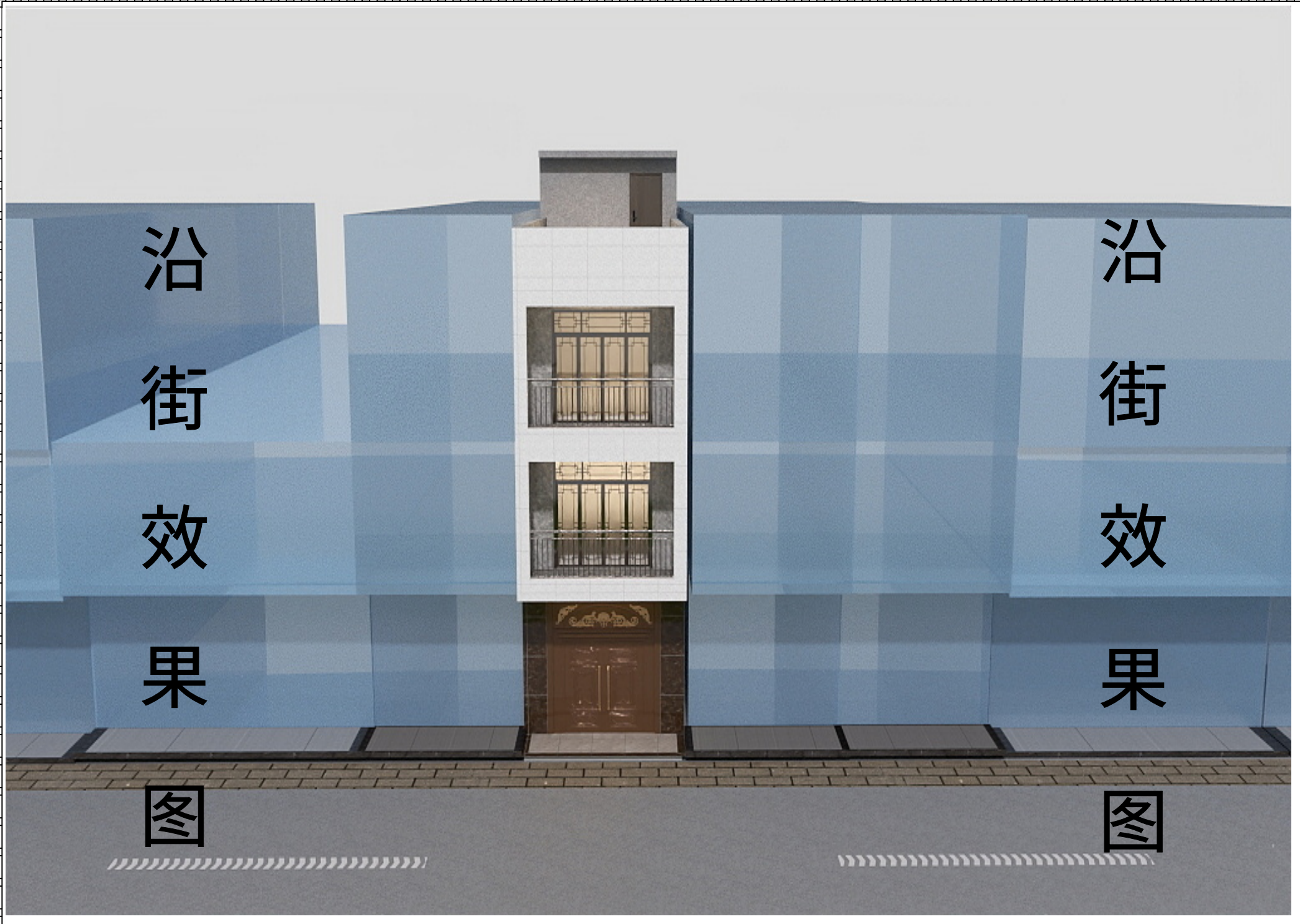






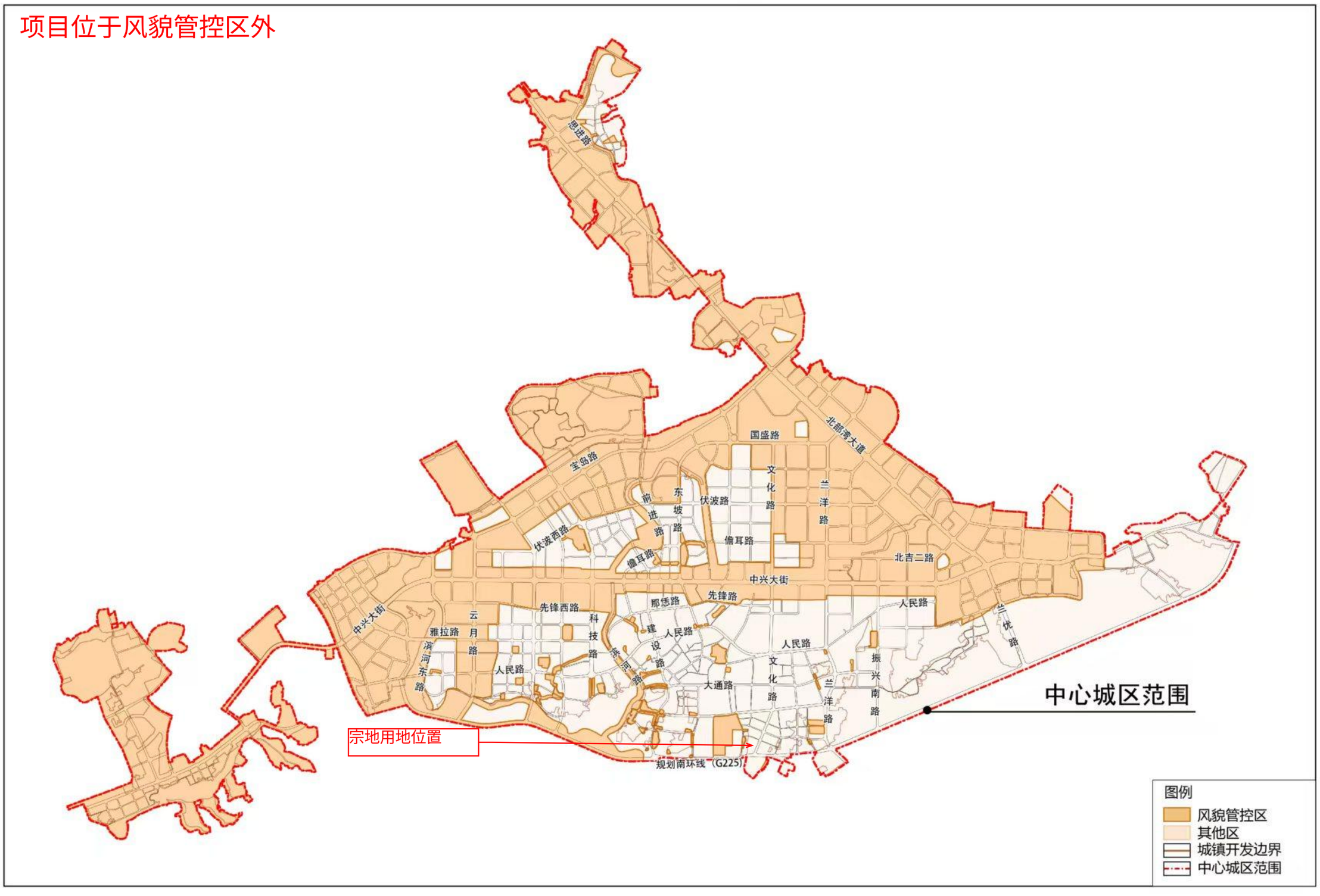



鸟瞰图
鸟瞰图


沿街效果图
沿街效果图

附件一：中心城区范围（那大城区）

项目位于风貌管控区外



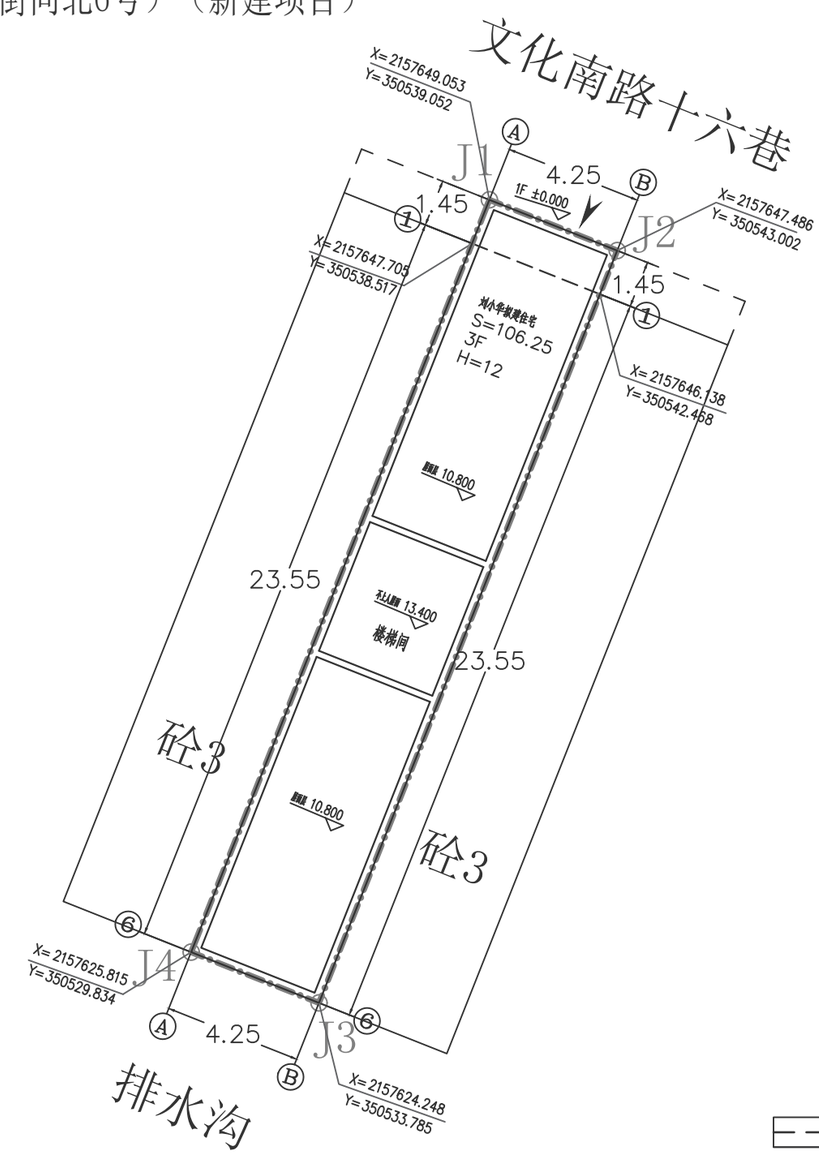
项目位置:儋州市那大镇文化南路十六巷6号（原那大群英文化路十六街向北6号）（新建项目）

主要指标	
规划用地面积	106.25 平方米
建筑首层占地面积	100.30 平方米
总建筑面积	326.85 平方米
计容建筑面积	306.85 平方米
不计容建筑面积	20.00 平方米
拟建层数	3 层
建筑高度	12米
建筑密度	94.4%
容积率	2.89

界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
J1	2157649.053	350539.052	
			4.25
J2	2157647.486	350543.002	
			25.00
J3	2157624.248	350533.785	
			4.25
J4	2157625.815	350529.834	
			25.00
J1	2157649.053	350539.052	

S=106.25 平方米 合0.1594亩



北

1m 2m 3m 4m 5m

1000mm 2000mm 3000mm 4000mm 5000mm

图纸比例 1:100

图中所注的尺寸、坐标、高程都以m 为单位。

首层控制线

拟建建筑物

用地红线

出入口

规划总平面图 1:100

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转111 坐标系,

中晟恒昌设计集团有限公司
—zhongsheng hengchang design group co., LTD.—

资质证书编号：A352012352
建筑行业（建筑工程）乙级，市政行业乙级；电力行业（送电工程、变电工程，新能源发电专业）乙级；水利行业丙级；风景园林专项乙级
环境工程(水污染防治工程；大气污染防治工程固体废物处理处置工程）专项乙级
资质证书编号：A152012358
公路行业（公路）专业乙级

项目名称 PROJECT	刘小华住宅楼建设工程设计方案			校 对 PRECHECKED BY		项目负责 PROJECT DIRECTOR		审 定 APPROVDE		图 别 DWG TYPE	设计方案	日 期 DATE	2026.09
建设单位	刘小华	图名 DRAWING TITLE	规划总平面图	设 计 DESIGNED BY		专业负责 DISCIPLINE RESPONSIBLE		审 核 CHECKED		版 次 CHANGED NO.	A	图 号 DRAWING NO.	JS-001