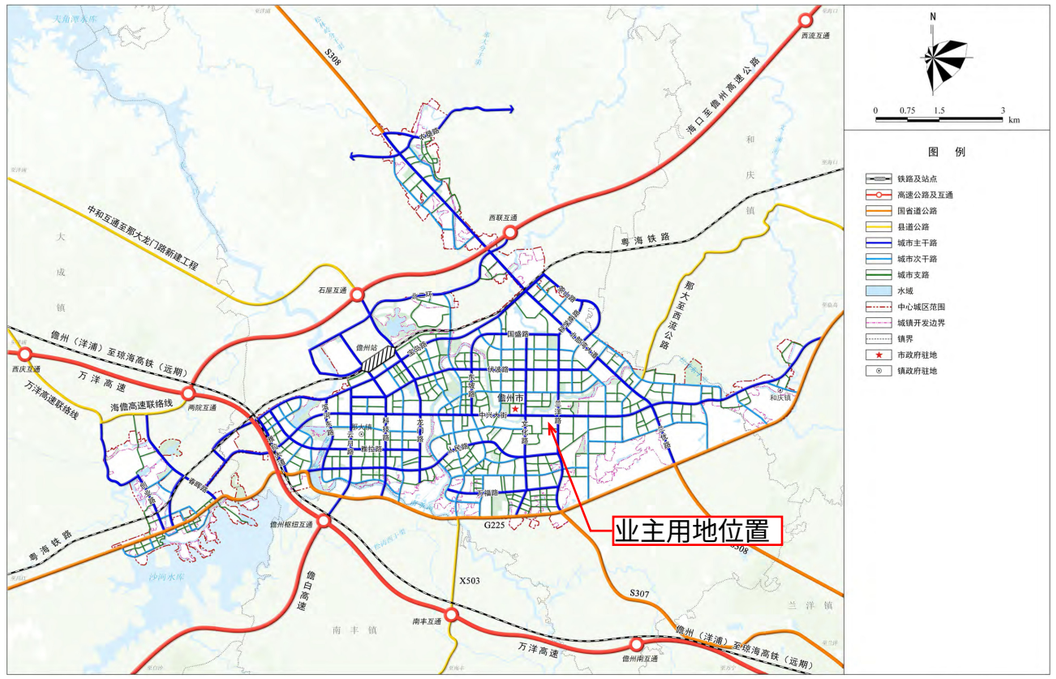
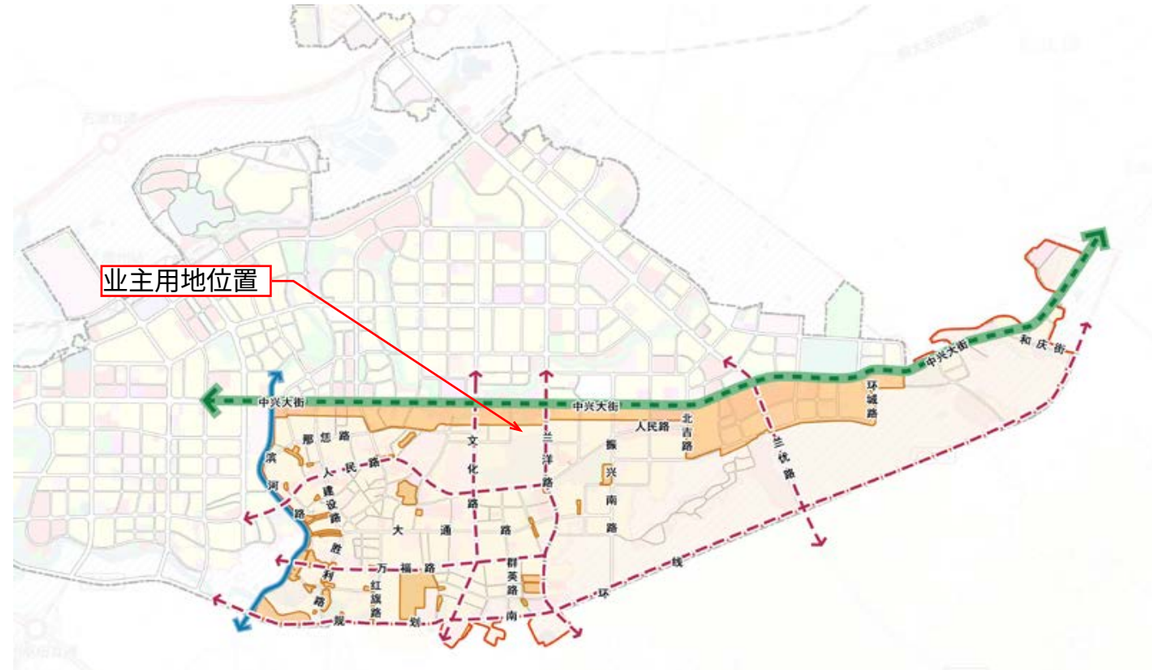
区位分析图

本项目位于儋州市那大主城区



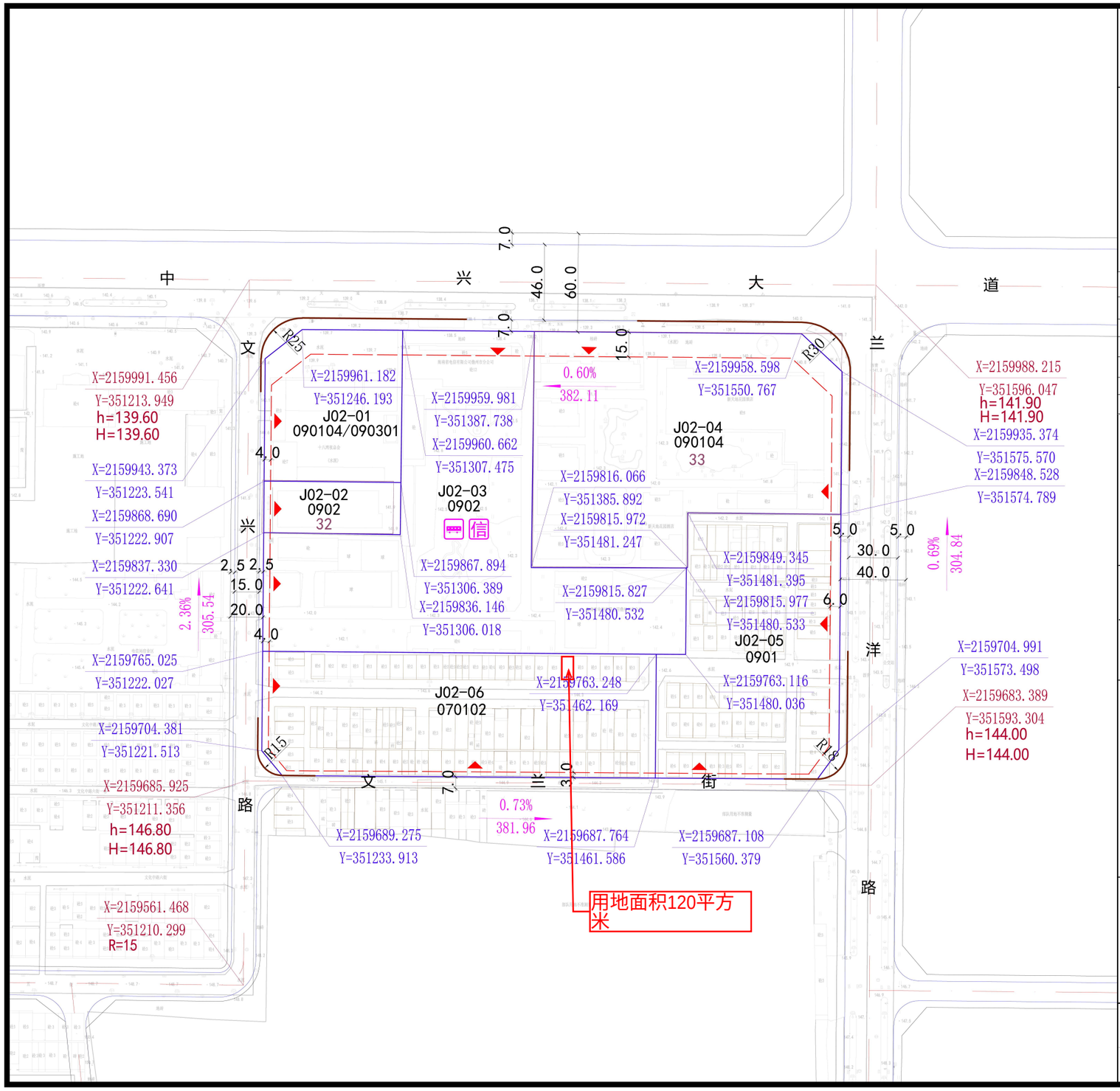
本项目位于儋州市那大主城区城南片区



本项目位于儋州市那大邮电大楼南侧凯源小区C45号，北侧临近中兴大街，西侧临近兰洋路，街道通达，基地地理位置和交通条件优越。

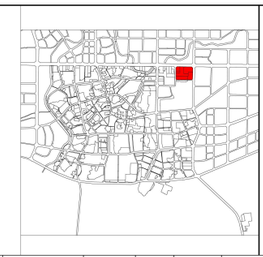
本项目位于儋州市那大邮电大楼南侧凯源小区C45号，西侧为已建3层建筑，东侧为已建3层建筑，南侧为凯源一街，北侧为排水沟

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

J02-01
J02-02
J02-03
J02-04
J02-05
J02-06



N

1:2500

0 10 25 50M

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
J02-01	090104/090301	旅馆/娱乐混合用地	7549	3.0	22648	90	35	30	——
J02-02	0902	商务金融用地	2634	3.0	7902	90	35	30	——
J02-03	0902	商务金融用地	26709	3.0	80126	90	35	30	公交车站、电信营业网点
J02-04	090104	旅馆用地	23600	2.5	59000	75	35	35	——
J02-05	0901	商业用地	16394	3.0	49183	90	35	30	——
J02-06	070102	二类城镇住宅用地	18058	2.0	36116	60	25	40	——

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；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：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：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。

公共设施配置

J02-03地块内配置公交车站以及电信营业网点：公交车站服务半径不宜大于500m。电信营业网点服务半径宜为500m，综合型的电信营业厅建筑面积不得低于650m²，不宜设置在电信生产楼内。

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
32	海南瑞昌实业有限公司	国有建设用地	城镇住宅用地	2561	——
33	儋州新天地房地产开发有限公司	国有建设用地	商住用地	23800	儋国用（2007）第2008号 儋国用（2008）第1071号
——	——	宅基地	城镇住宅用地	19665	——

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。
   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。
4. 地块项目配建停车车位按照国家、省及地方相关规范执行。
5. 地块混合用地占比由规划行政主管部门自由裁量。
6. 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。
7. 已出让或划拨地块控制条件按照报批文件执行。
8. 该区域的综合开发不得违反国家规范、标准的强条规定。
9. 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。

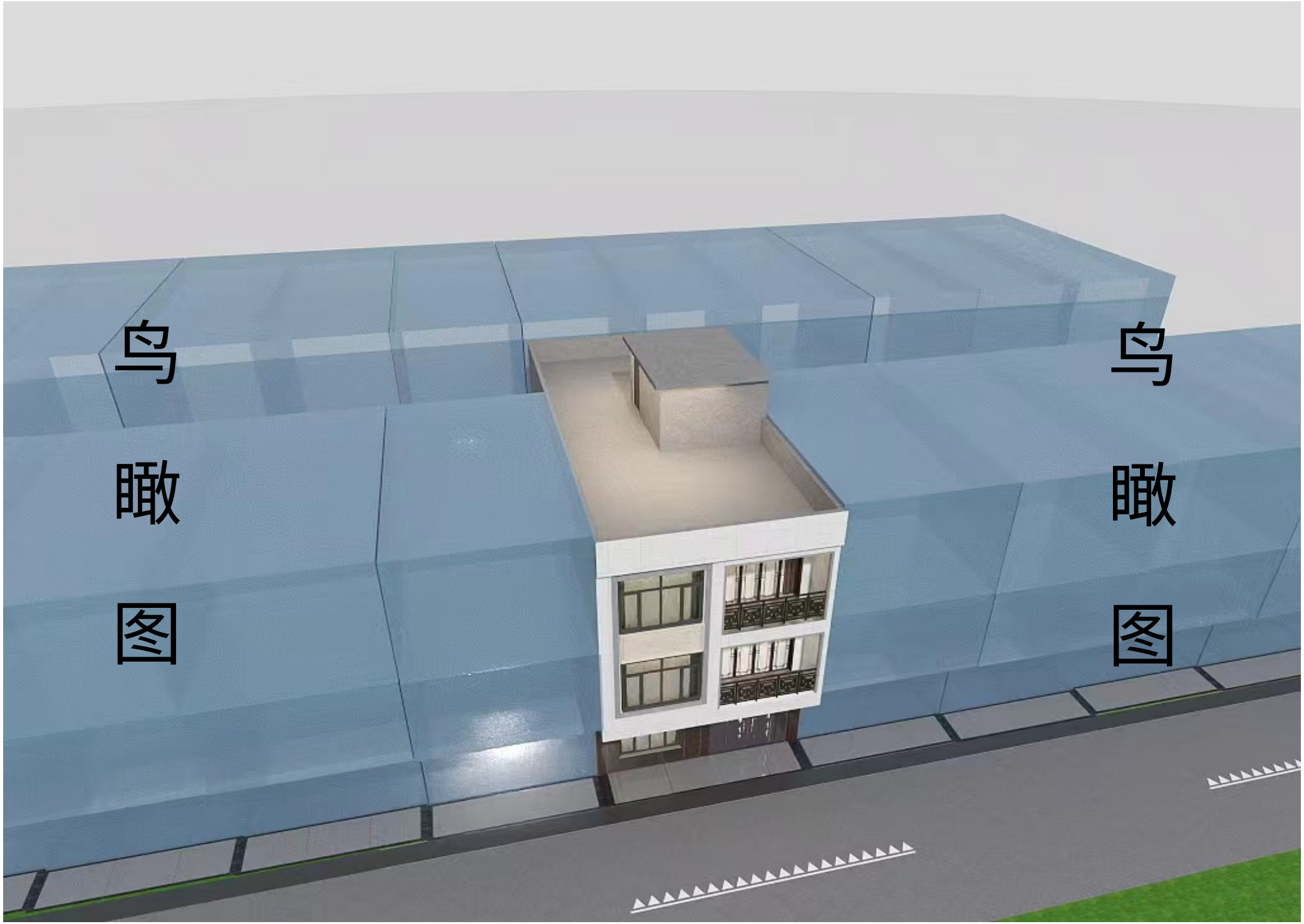
图例

070102	用地代码	R23	路缘石转弯半径	X:212379.602 Y:198233.319	道路中线控制点坐标
J02-01	地块编码	202.90 0.20%	道路坡度坡长坡向	X:212379.602 Y:198233.319	用地界线控制点坐标
	用地界线	R=300	平曲线半径		电信营业网点
	地块出入口方位		最小建筑后退红线		公交车站
	机动车禁止开口路段		国有建设用地权属界线		
h=34.00	现状高程		宅基地用地权属界线		
H=34.00	设计高程	10	地块权属编号		

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	96

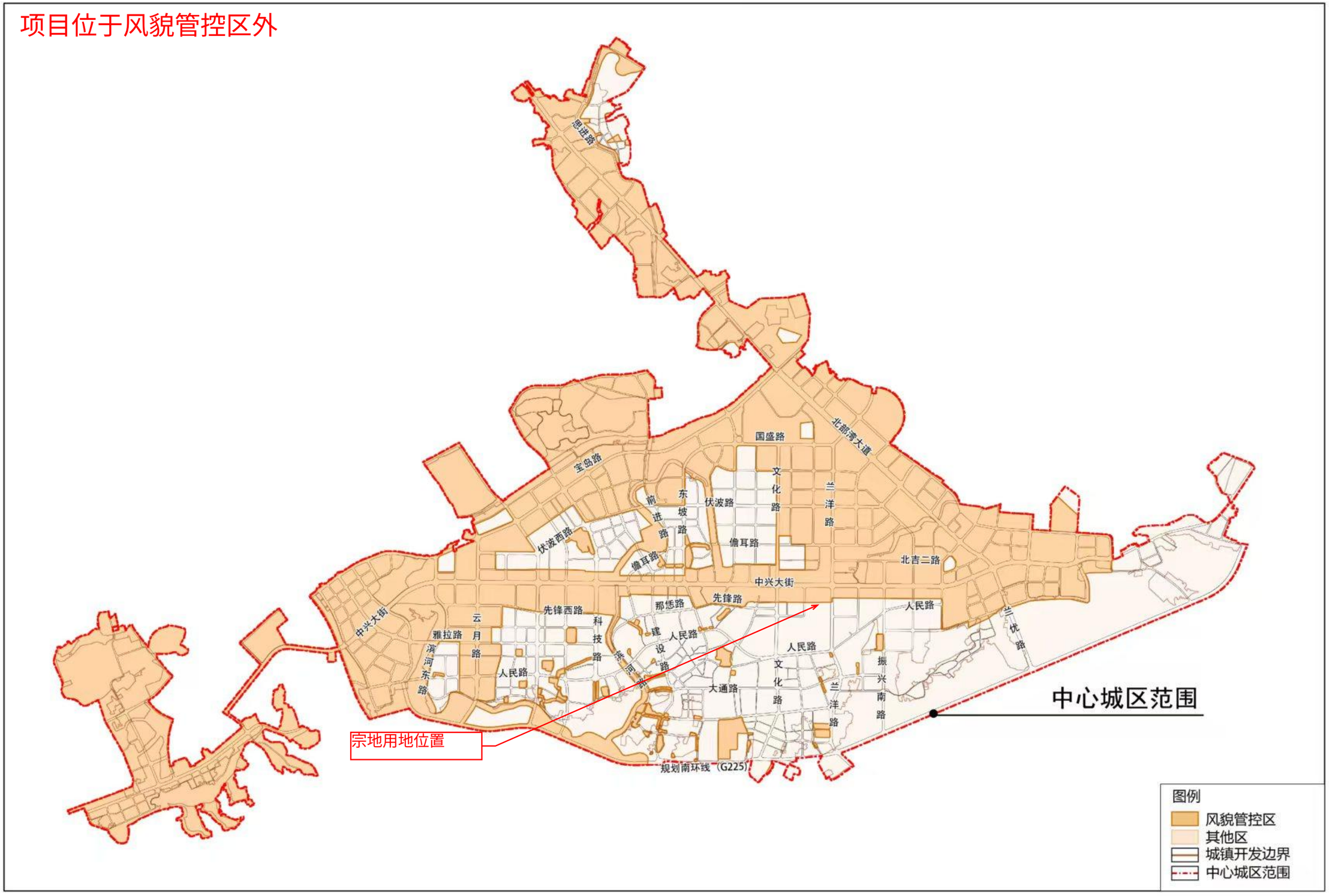
本项目用地红线位于《儋州市那大主城区城南片区控制性详细规划(修编)》J02-06地块，儋州市那大邮电大楼南侧凯源小区C45号用地性质为二类城镇住宅

宗地现状说明：本项目位于儋州市那大邮电大楼南侧凯源小区C45号，西侧为已建3层建筑，东侧为已建3层建筑，南侧为凯源一街，北侧为排水沟。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）



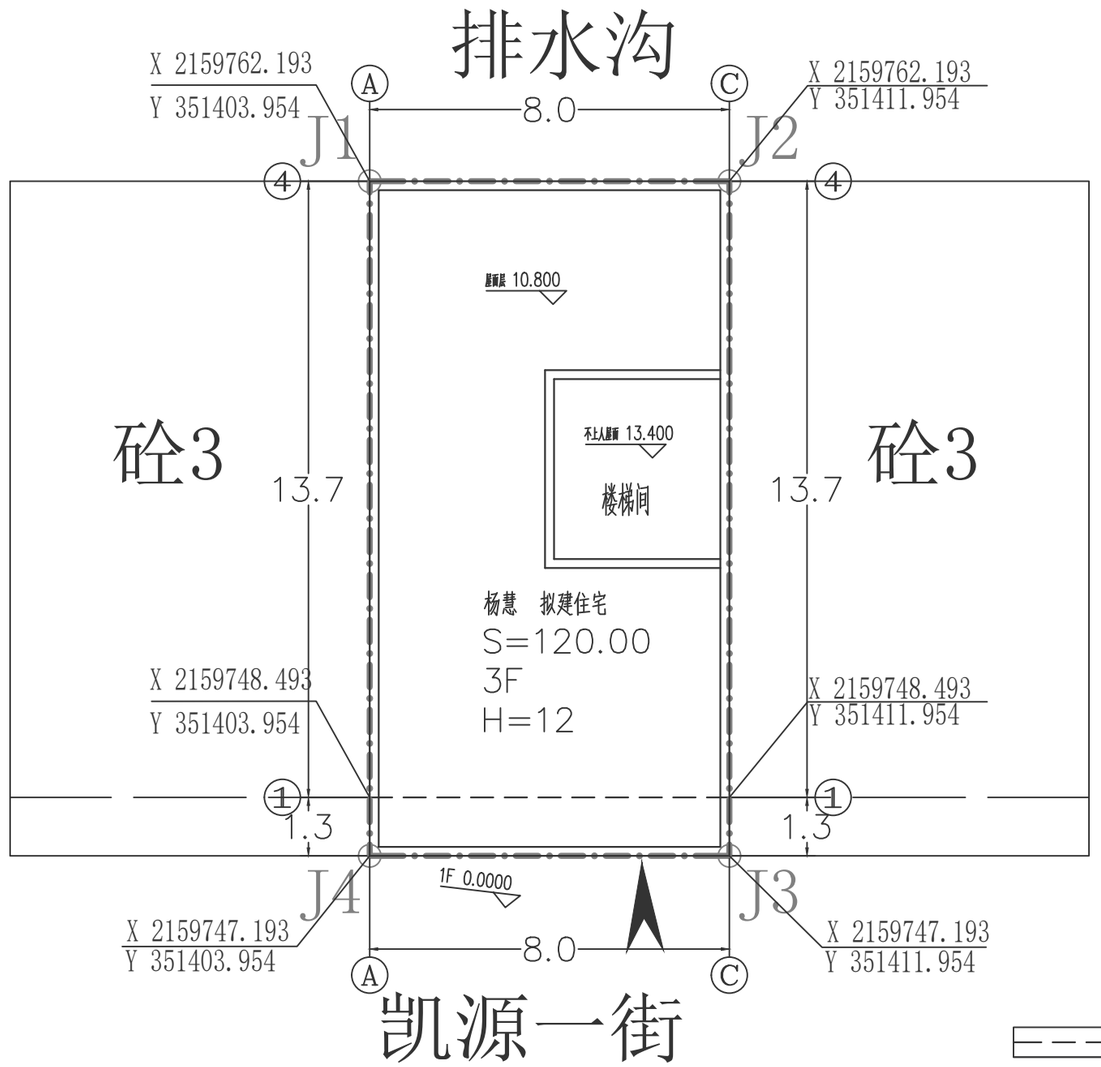
项目位置：儋州市那大邮电大楼南侧凯源小区C45号（新建项目）

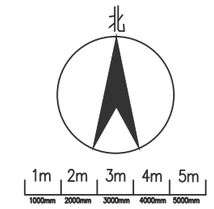
主要指标	
规划用地面积	120.00 平方米
建筑首层占地面积	109.60 平方米
总建筑面积	362.44 平方米
计容建筑面积	344.4 平方米
不计容建筑面积	18.04 平方米
拟建层数	3 层
建筑高度	12米
建筑密度	91.33%
容积率	2.87

界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
J1	2159762.193	351403.954	
			8.00
J2	2159762.193	351411.954	
			15.00
J3	2159747.193	351411.954	
			8.00
J4	2159747.193	351403.954	
			15.00
J1	2159762.193	351403.954	

S=120.00 平方米 合0.1800亩





图纸比例 1:100

图中所注的尺寸、坐标、高程都以m 为单位。

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,

首层控制线

拟建建筑物

用地红线

出入口

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	杨慧C45号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	杨慧	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