

本项目位于《儋州市那大主城区城东片区控制性详细规划(修编)分图图则》B0403地块中,用地性质为二类城镇住宅用地

用地性质:二类城镇住宅用地
面积:3281m²
容积率:2.5
建筑限高:60m
建筑密度:30%
绿地率:40%

地块控制一览表

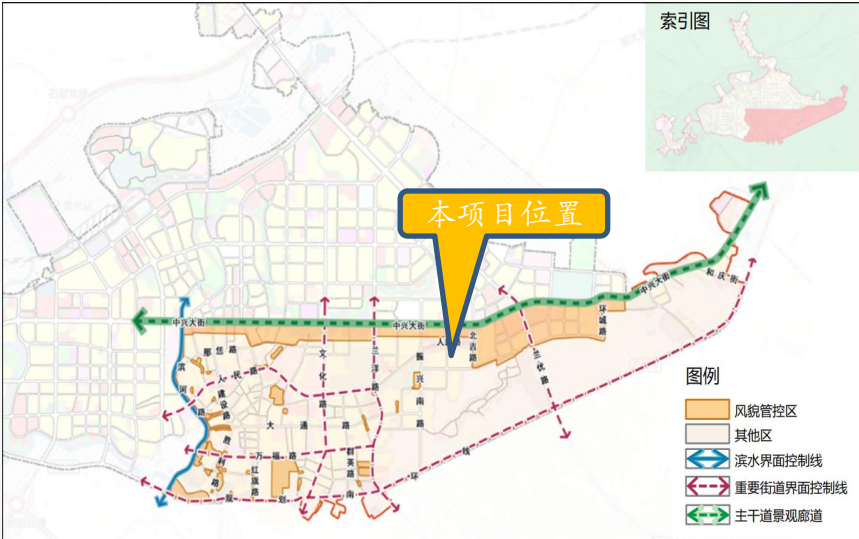
[illegible][illegible]

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东片区



本项目位于那大美扶开区东三路向西A8号，北侧临近中兴大街，西侧临近振兴南路，东侧临近北吉路，街道通达，基地地理位置和交通条件优越。

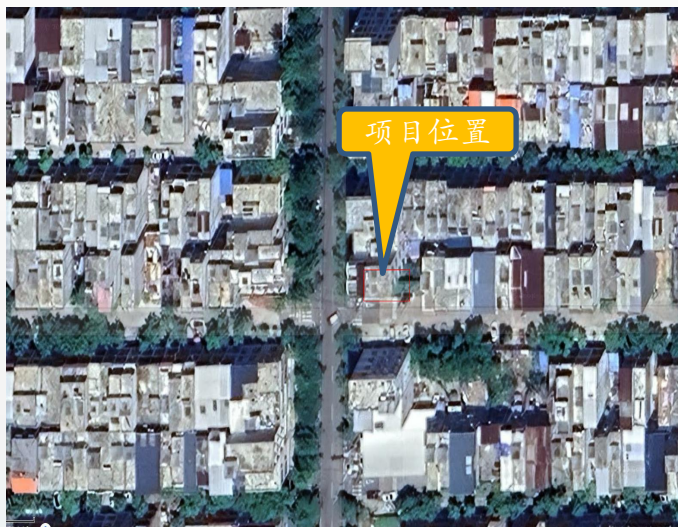


本项目位于那大美扶开区东三路向西A8号，北侧为建筑物，南侧为兴华九街，西侧为兴华路，东侧为排水沟。

场地周边现状

基础情况：陈博强个人宅基地位于那大美扶开区东三路向西A8号，总用地面积为120.00平方米。

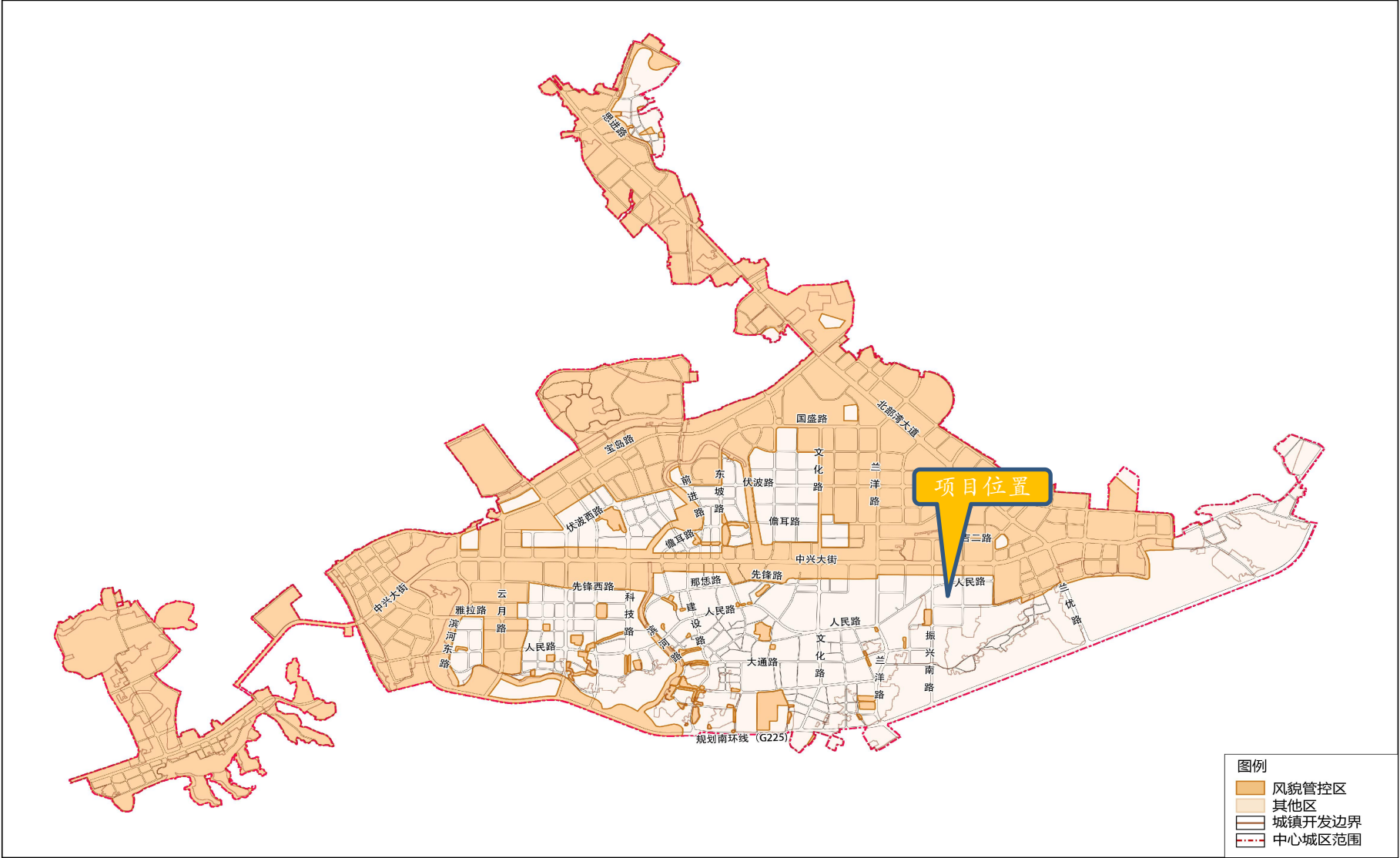
场地条件：北侧为建筑物，南侧为兴华九街，西侧为兴华路，东侧为排水沟，交通便利。



建筑风貌管控

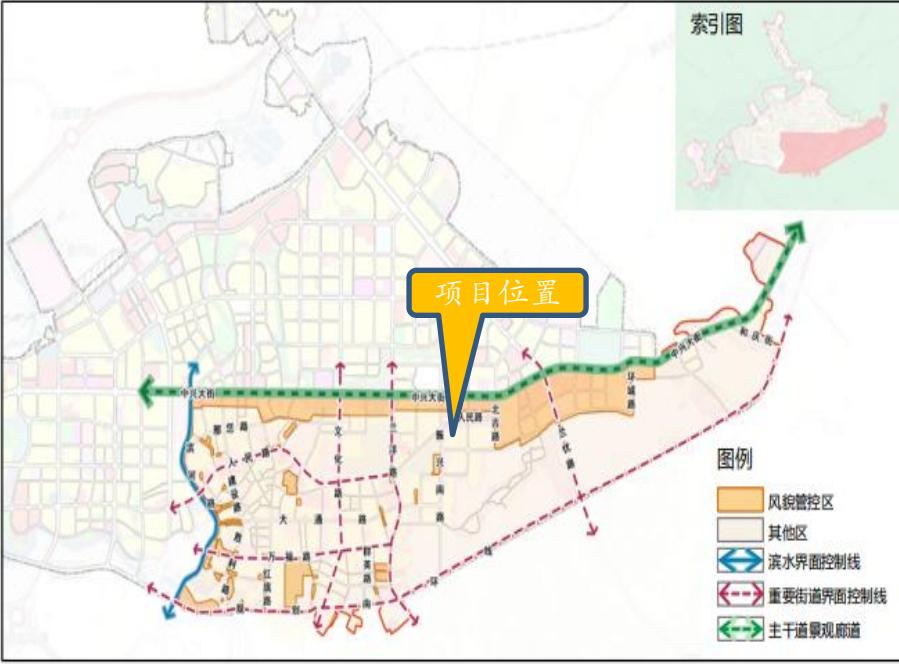
说明：本项目不在管控区域内

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

城南、城东片区



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，风貌管控区为需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。整体形成疏密有致、尺度宜人、亲水绿化的宜居城镇风貌。居住建筑应采用现代、温馨、简约的建筑风格，建筑色彩以明快的暖灰、米黄色系为主，注重与水绿环境的融合，形成温馨的居住生活环境。

滨水建筑管控要求：滨水个人住房布局应遵循前低后高、前疏后密、错落有致的原则，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。

重要街道界面管控要求：重点打造文化路、人民路、兰洋路、万福路、兰优路沿街景观界面。提高街道界面的连续性，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。

主干道景观廊道管控要求：加强沿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，塑造轴线景观带，提升城市形象。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，有效利用房前屋后闲置地，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。

建筑风格

整体建筑风格以现代、温馨、简约的建筑风格为主，体现温馨淡雅的氛围，形成具有现代感的建筑风貌特色。

建筑色彩

建筑色彩以暖灰、米黄色等暖色调为主，辅以灰色调等沉稳、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。

主基色
(所占比例不小于70%)

辅助色
(所占比例不小于20%)

点缀色
(所占比例不大于10%)



建筑材质

建筑材质选用涂料，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。



透视效果图



鸟瞰效果图



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

兴华路

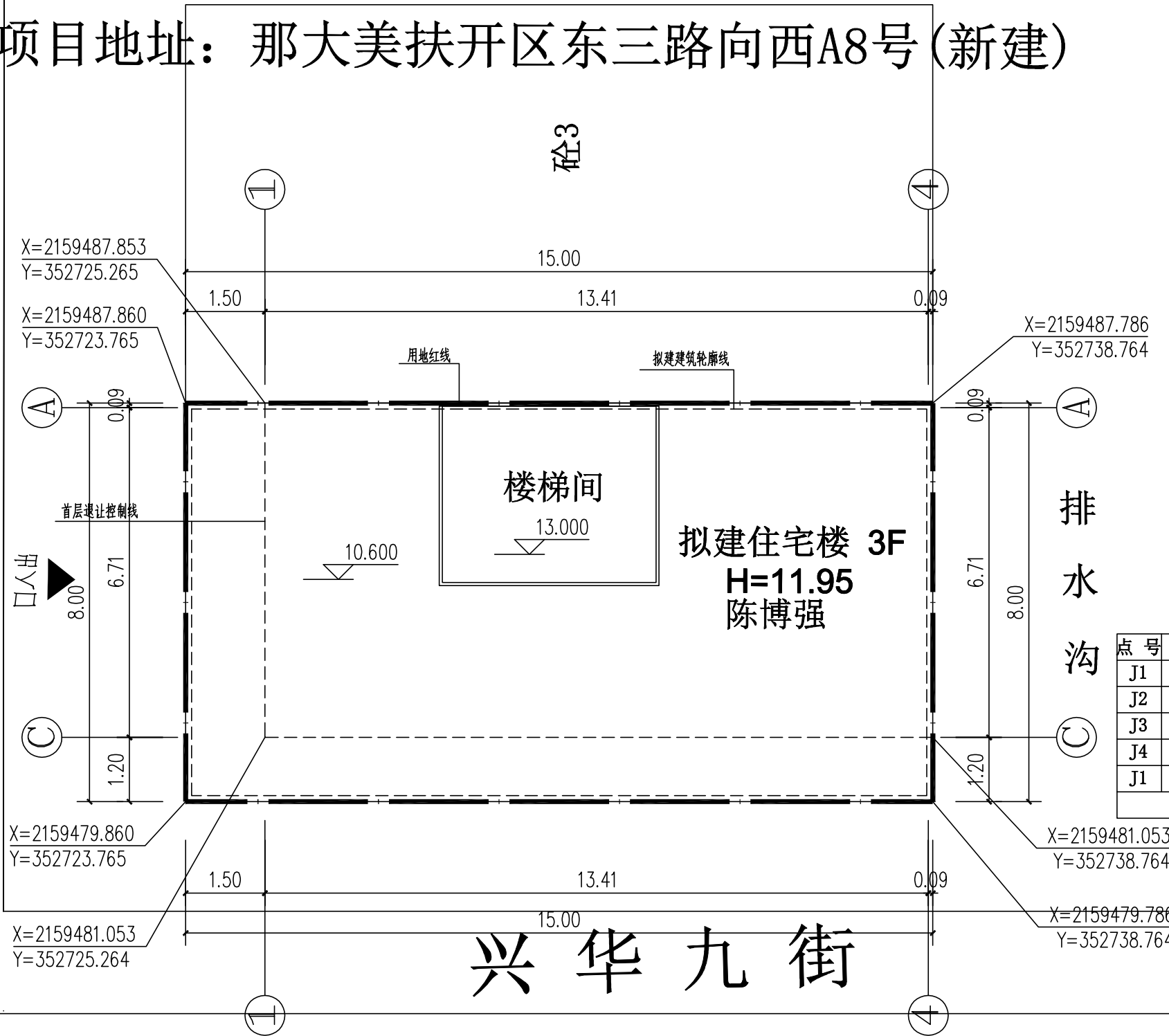
图列：

- 用地红线
- 首层控制线
- 出入口
- 拟建建筑物

注：

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坐标系。

项目地址：那大美扶开区东三路向西A8号(新建)

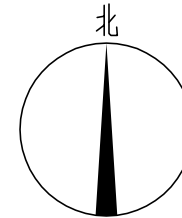


界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2159487.860	352723.765	8.00
J2	2159487.786	352738.764	15.00
J3	2159479.786	352738.764	8.00
J4	2159479.860	352723.765	15.00
J1	2159487.860	352723.765	
S=120.00 平方米 合0.1800亩			

技术经济指标

总用地面积	120.00m ²
拟建建筑面积	345.64m ²
计容建筑面积	325.80m ²
建筑占地面积	91.80m ²
建筑层数	三层
建筑高度	11.95m
建筑密度	77.00%
容积率	2.72



合生创泰设计咨询集团有限公司

HESHENG CHUANGTAI DESIGN CONSULTING GROUP CO., LTD.
资质证书：建筑工程设计甲级、市政道路工程设计甲级、市政工程（给水、排水、桥梁）设计乙级、电力工程（送电、变电、新能源）设计乙级 A245018563；
城乡规划编制乙级 编号：桂自资规乙字25450045；
公路设计乙级 A145A00944；
岩土工程（勘察）乙级 B245018563；
市政监理甲级、房建监理甲级 E145018566

备注

项目编码

注册执业签章

审核	苏茂琦	苏茂琦
项目负责	苏茂琦	苏茂琦
专业负责	冯海咏	冯海咏
校对	韦伟	韦伟
设计	翟礼甜	翟礼甜

建设单位

工程名称

子项名称

图名

设计号

图号

图别

注意：