



城市设计空间引导

- JDQB-D01-01、02、JDQB-D02-01、03、05地块内地下停车位的20%作为社会停车。
- JDQB-D02-04地块内健身居民设施，建设规模150-750m²。
- JDQB-D01-01地块规划控制指标依据海口市人民政府办公室公文呈批表（公文卡号：20205711107）确定。
- 出入口：仅允许在二横路、东八路和东九路设置出入口。不允许在沿街界面设置地下车库出入口坡道，坡道设置在建筑地面架空层或建筑投影范围内，且不得阻碍建筑首层界面与人行道的联系。配建停车场以地下为主，地面空间不允许作为停车场用地，只能临时停车泊客或短时停放来访车辆。
- 建筑后退红线及消防控制线：以3米作为基础沿路消防控制线与建筑退线要求，针对沿消防扑救场地的建筑退线距离，以消防扑救场地要求为准。建筑退让JDQB-D02-02地块用地红线距离为2米。
- 贴线率：贴线率为刚性管控要求。沿一横路两侧建筑贴线率不低于60%，沿二横路两侧建筑贴线率不低于50%，沿东七路东侧、东九路西侧、东十路西侧建筑贴线率不低于50%，沿东八路两侧建筑贴线率不低于70%，中央绿廊一侧（JDQB-D02-04、06、08地块）建筑贴线率不低于70%。建筑街墙贴建筑后退红线、基础消防控制线和消防扑救场地时，均可计入贴线率计算。
- 公共空间：JDQB-D02-04、06、08地块为公共开放空间，必须保证其开放性，且沿该界面底层的建筑应以商业、文化、服务等功能为主。JDQB-D02-02地块为地块内的慢行绿道，地块整体开发时，建筑可一体化设计，但绿道空间要保证通透和开放，绿道上的建筑架空底部不应低于10米。仅允许东七路一侧设置带状公共空间，建筑后退红线可依据公共空间形态做适当调整，同时必须保证公共空间安全、舒适、开放，并结合设置商业、休闲、休憩等服务功能。
- 消防通道及扑救场地：
 - 消防通道：将市政道路一横路、二横路、三横路、东七路、东八路、东九路、东十路作为地块消防通道。消防通道不得设置道路分隔带和停车带。
 - 扑救场地：JDQB-D02-01、03地块可合并整体开发，在满足国家规范的前提下，允许根据建筑设计方案自行安排消防扑救场地位置。

地块编码	用地代码	用地性质名称	各功能建筑 面积比例	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (米)	绿地率 (≥%)	公共服务配套 设施	备注
JDQB-D01-01	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	11121	2.0	22242	40	30	15		
JDQB-D01-02	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	11143	2.0	22286	40	30	15		
JDQB-D01-03	A4	体育用地		6688					65		
JDQB-D02-01	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥85%	3625	2.5	9063	50	40	15		
JDQB-D02-02	G1/S1	绿地/道路混合用地		705							
JDQB-D02-03	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥85%	3483	2.5	8708	50	40	15		
JDQB-D02-04	G1	公园绿地		3384					65	居民健身设施	
JDQB-D02-05	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比≥80%	8043	2.5	20108	40	40	15		
JDQB-D02-06	G1	公园绿地		4111					65		
JDQB-D02-07	A4	体育用地		9060	1.0	9060	55	30	40		
JDQB-D02-08	G1	公园绿地		2440					65		

设计条件通则

- 1、用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率、公共服务配套设施属强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。
- 2、表中各类绿地可在满足规范和建设标准的前提下根据实际需求配置一定规模的公共设施（如公厕、配电房、垃圾收集点、小型休闲商业节点等）。
- 3、各地块的机动车位配置标准，原则上需满足《海口市城市规划管理技术规定》，特殊地块可结合实际情况研究决定，但已批和其他特殊规定的除外。
- 4、各地块绿化需按照《海南省城镇园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
- 5、本图则坐标系为海南海口坐标，高程为国家85高程；图中比例尺寸单位为米。
- 6、本图则中未涉及的其它规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。
- 7、本地块图则与规划文本及其他规划图件同时使用，共同作为规划控制管理依据。

项目名称	海口市江东新区起步区控制性详细规划				
图名	分图图则	地块编号	JDQB-D01-01~JDQB-D02-08	图号	QB4-01
编制单位	中规院（北京）规划设计公司			日期	2019.08

地块控制指标一览表

确定后