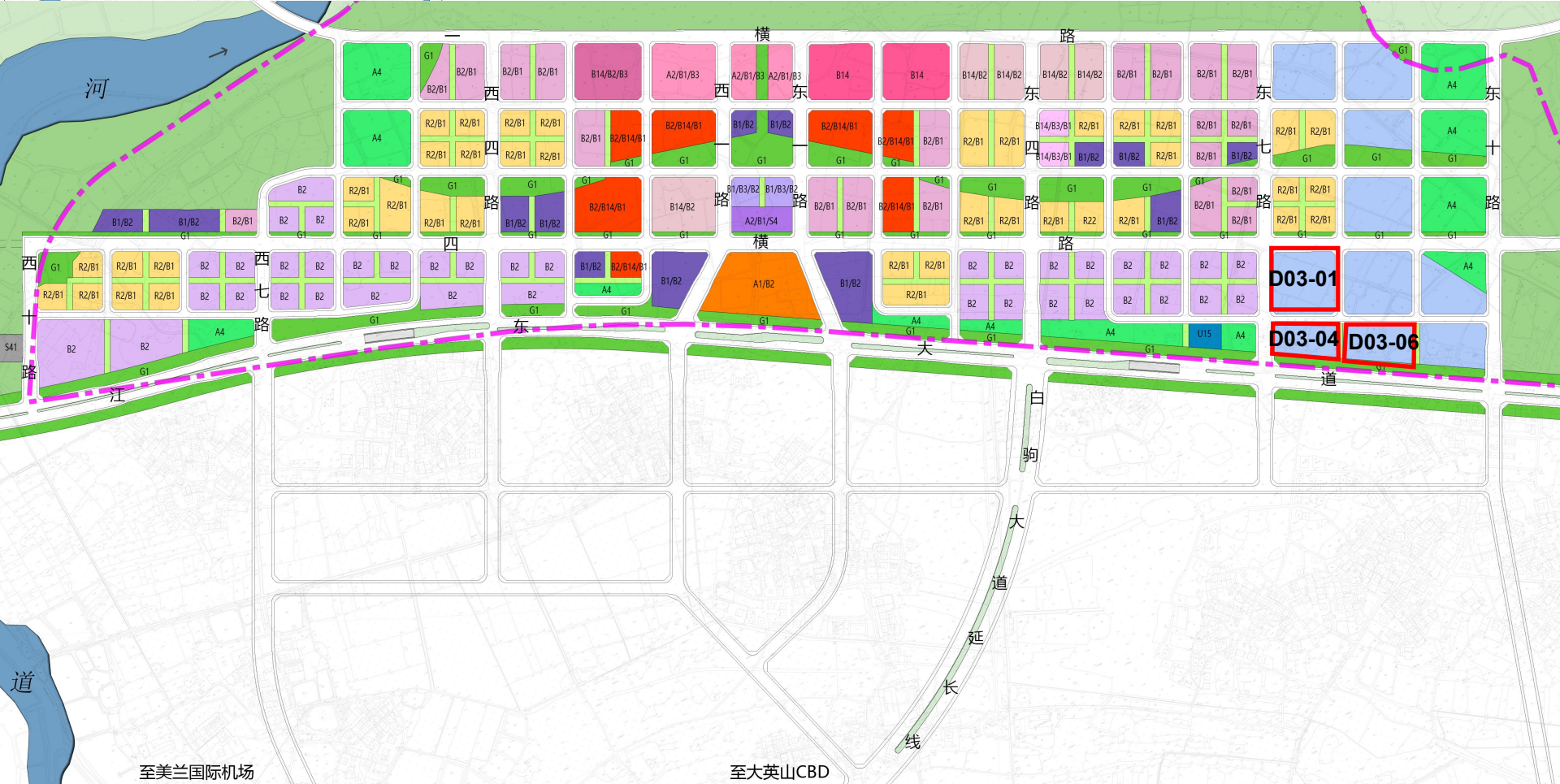


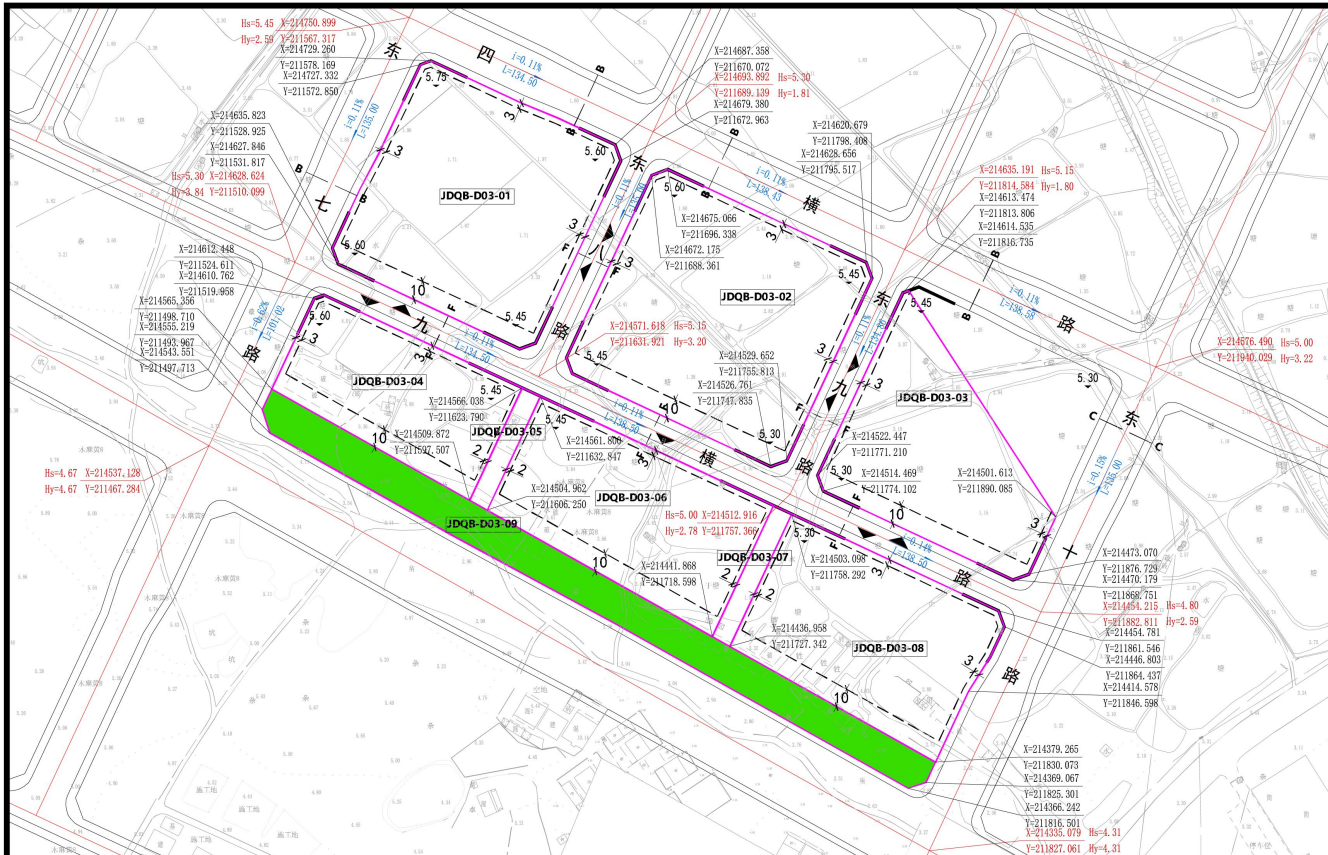
# 地块位置示意图



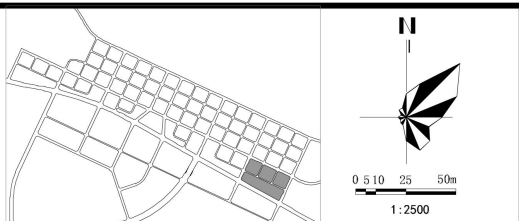
A2/B1/B3	文化/商业/娱乐混合用地	B14	酒店用地	B2	商务用地	U15	通信用地	生态空间	规划范围
A4	体育用地	B14/B2	酒店/商务混合用地	B2/B1	商务/商业混合用地	G1	公园绿地	水域	
B1/B2	商业/商务混合用地	B14/B2/B3	酒店/商务/娱乐混合用地	B2/B1/B2	商务/酒店/商业混合用地	弹性混合用地	下穿隧道	规划道路	
B1/B3/B2	商业/娱乐/商务混合用地	B14/B3/B1	酒店/娱乐/商业混合用地	S41	公共交通场站用地	绿地/道路混合用地			



# 原控规图则



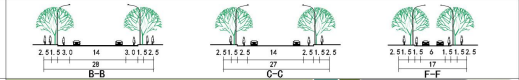
地块位置示意图



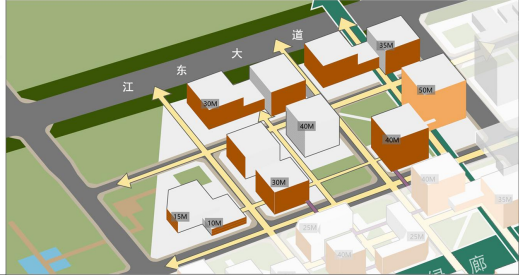
图例



道路断面



城市设计空间引导



- J00B-D03-01、02、03、04、06、08地块地下停车位的20%作为社会停车。
- J00B-D03-09地块地下为市政综合管廊，江东大道道路红线北侧20米范围内从事可能危害管廊安全的作业，需经批准后方可施工。
- J00B-D03-03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（公文号：20205706606）确定，J00B-D03-08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（公文号：20205401423）确定。
- 出入口：仅允许在九横路、东八路、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，坡道应设置在建筑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，地面沿街空间不允许作为停车场用地，只能临时停车消客或短时停放来访车辆。
- 建筑后退红线及消防控制线：以公作为基础消防控制线及建筑退线的要求。针对沿消防扑救场地的建筑退线要求，以消防扑救场要求为准。建筑退线J00B-D03-05、07地块用地退线为2米。
- 贴线率：贴线率为刚性管控要求。沿四横路南侧、九横路两侧建筑贴线率不低于40%，沿东七路东侧、东八路、东九路两侧、东十路西侧建筑贴线率不低于50%。建筑后退建筑后退红线、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：将市政道路东七路、东八路、东九路、东十路、九横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位。
- 扑救场地：J00B-D03-01、02、03地块南侧后退用地红线10米设置消防扑救场地。J00B-D03-04、06、08地块南侧后退用地红线10米设置消防扑救场地。消防扑救场地与人行道不得有高差。消防扑救场地服务覆盖率的行道树、灯杆、指示牌等道路附属设施和城市家具，应满足消防高空作业控制要求，且不得影响消防车的停靠、作业。
- 转输与邻近开发站点对接中体交通体系衔接。

设计条件通则

- 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、公共服务配套设施强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。
- 表中各用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（如公园、公共绿地、垃圾收集点、小型商业网点等）。
- 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研究确定，但已批和其他特殊规定的除外。
- 各地块绿化需按照《海南省城市园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
- 本图则坐标为海南省坐标系，高程为国家85高程，图中比例尺单位为米。
- 本图则中未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。
- 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。

备注

- 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、公共服务配套设施强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。
- 表中各用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（如公园、公共绿地、垃圾收集点、小型商业网点等）。
- 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研究确定，但已批和其他特殊规定的除外。
- 各地块绿化需按照《海南省城市园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
- 本图则坐标为海南省坐标系，高程为国家85高程，图中比例尺单位为米。
- 本图则中未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行。
- 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。

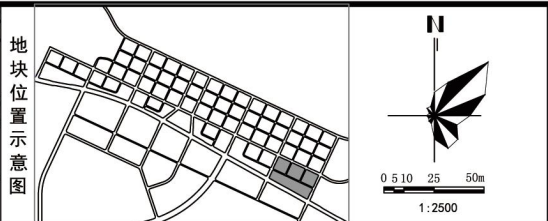
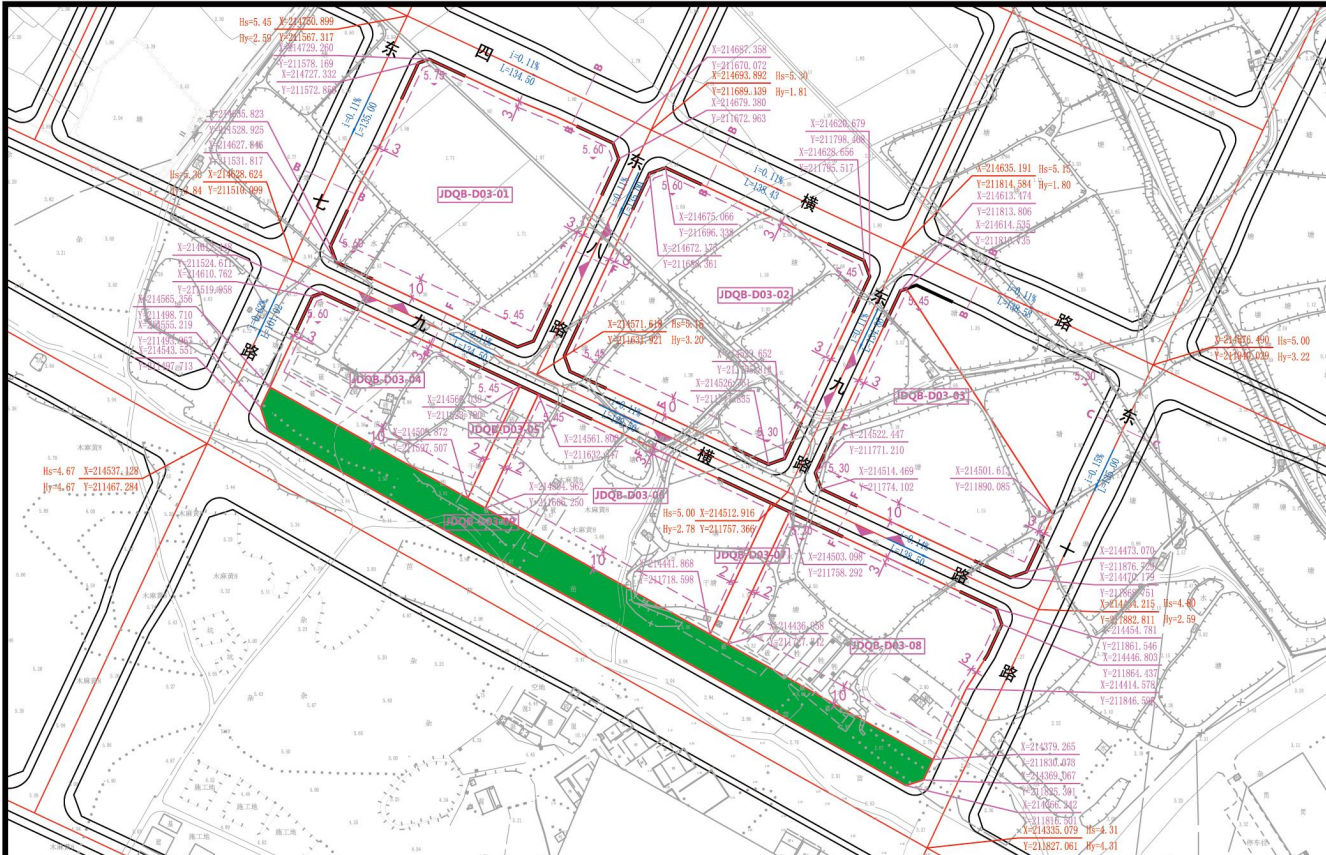
项目名称	海口市江东新区起步区控制性详细规划			
图名	分图图则	地块编号	J00B-D03-01~J00B-D03-09	
图号	QB4-03			
编制单位	中规院（北京）规划设计公司		日期	2019.08

地块控制指标一览表

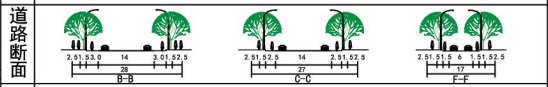
地块编码	用地代码	用地性质名称	各功能建筑 面积比例	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (米)	绿地率 (≥%)	公共服务配套 设施	备注
J00B-D03-01		弹性混合用地	—	12410	2.5	31025	40	40	15	—	—
J00B-D03-02		弹性混合用地	—	13597	2.5	33993	40	40	15	—	—
J00B-D03-03	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	8557	2.5	21393	40	40	15	—	—
J00B-D03-04		弹性混合用地	—	6528	2.5	16320	40	40	15	—	—
J00B-D03-05	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	624	—	—	—	—	—	—	—
J00B-D03-06		弹性混合用地	—	8676	2.5	21690	40	40	15	—	—
J00B-D03-07	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	727	—	—	—	—	—	—	—
J00B-D03-08	B2/B1	商务/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	9156	2.5	22890	40	40	15	—	—
J00B-D03-09	G1	公园绿地	—	7020	—	—	—	—	65	—	地下为市政综合管廊



# 确定用地性质后控规图则



图例	
JDQB-01	地块编号
—	规划用地红线
5.40	地坪标高
—	坡度
—	长度
—	禁止机动车开口路段
▲	允许开口方向
—	建筑后退红线
—	原始地形
—	道路控制点
—	地块定位坐标
—	道路红线
—	道路中心线
—	侧石线
—	绿线控制范围
⊙	幼儿园、卫生站
⊙	球场、健身设施
⊙	市场超市、便民店
⊙	社区、老年照料中心
⊙	文化活动室、社区医院



### 城市设计空间引导

1、JDQB-D03-01、02、03、04、06、08地块内地下停车位的20%作为社会停车。  
 2、JDQB-D03-09地块地下为市政综合管廊，江东大道道路红线北侧20米范围内从事可能危害管廊安全的作业，需经批准后方可施工。  
 3、JDQB-D03-03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：20205706506）确定。  
 4、JDQB-D03-08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：20205401423）确定。  
 5、出入口：仅允许在东九路、东八路、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，坡道应设置在建筑地面架空层或建筑投影范围内，且不得与建筑首层界面与人行道的联系。配建停车场以地下为主，地面剩余空间不允许作为停车场用地，只能临时停车接客或短时停放非机动车。  
 6、贴线率：贴线率为刚性管控要求。沿四横路南侧、东九路两侧建筑贴线率不低于50%。沿东七路东侧、东八路、东九路西侧、东十路西侧建筑贴线率不低于50%。建筑沿街贴建筑后退红线、基础消防控制线和消防扑救场地时，均可计入贴线率计算。  
 7、公共空间：JDQB-D03-05、07地块为地块内部的步行绿道，当与周边地块整体开发时，建筑、构筑物及景观可一体化设计，但绿道空间要保证通透和开放，绿道上的建筑架空层底部不应低于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。  
 8、消防通道及扑救场地  
 (1)消防通道：将市政道路东七路、东八路、东九路、东十路、东九路作为地块消防通道，消防通道不得设置障碍和停车位。  
 (2)扑救场地：JDQB-D03-01、02、03地块南侧后退用地红线10米设置消防扑救场地，JDQB-D03-04、06、08地块南侧后退用地红线10米设置消防扑救场地。消防扑救场地与人行道不得有高度差。消防扑救场地服务侧需布置的消防车道、灯杆、指示牌等道路附属设施和城市家具，应满足消防净空高度控制要求，且不得影响消防车的停靠、作业。  
 9、鼓励与邻近云轨站点通过立体交通体系连接。

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 <sup>2</sup> )	容积率 (≤)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (米)	绿地率 (≥%)	公共服务配套 设施	备注
JDQB-D03-01	B2	商务用地	—	12410	2.5	31025	40	40	15	—	—
JDQB-D03-02	—	弹性混合用地	—	13597	2.5	33993	40	40	15	—	—
JDQB-D03-03	B2/B1	商务/商业混合用地	非主导功能建筑面积占比≥8%	8557	2.5	21393	40	40	15	—	—
JDQB-D03-04	B2	商务用地	—	6528	2.5	16320	40	40	15	—	—
JDQB-D03-05	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	624	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-D03-06	B2	商务用地	—	8676	2.5	21690	40	40	15	—	—
JDQB-D03-07	G1/S1	绿地/道路混合用地	—	727	—	—	—	—	—	—	—
JDQB-D03-08	B2/B1	商务/商业混合用地	非主导功能建筑面积占比≥8%	9156	2.5	22890	40	40	15	—	—
JDQB-D03-09	G1	公园绿地	—	7020	—	—	—	—	65	—	地下为市政综合管廊

地块控制指标一览表

### 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、公共服务配套设施强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。  
 2、表内用地性质和建筑控制标准的前提是根据实际需求来配置一定规模的公共设施（如公园、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改变，但已批和其他特殊规定的除外。  
 4、各地块绿化需按照《海南省城镇绿化条例》、《海口市绿化管理条例》来执行。  
 5、本图则坐标为海南海口坐标，高程为国家85高程，图中比例尺单位为米。  
 6、本图则中未涉及的其他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-D03-01~JDQB-D03-09	
图号	QB4-03			
编制单位	中规院（北京）规划设计公司		日期	2019.08