

《海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划——海上综合执法码头单元》

规划简介

一、 规划范围

本次规划范围为：西至南渡江河口、北至潭览河河口、南至外墩村北侧，码头后方陆域由岸线向东进深约 100 米，并包括码头东侧外 300 米处的一处污水提升泵站用地，总规划范围面积约 7.92 公顷。

二、 用地规模

规划范围内总用地面积约 7.92 公顷，其中建设用地面积为 7.34 公顷。

三、 功能定位

规划定位为集安全警备、执法办公、船舶码头、后勤保障等功能于一体的海洋安全综合保障基地。

四、 规划结构

规划形成**综合执法勤办公区、后勤保障区、船舶停靠区**三大功能分区。

五、 用地布局

规划按码头前沿作业地带和码头后方陆域进行用地布局。

1、 码头前沿作业地带用地布局

规划结合 2021 年新测海岸线和现有驳岸布置码头岸线，岸线长度约 896m。

规划码头前沿作业地带面积共 1.96 公顷，并按 2021 年新测海岸线将码头前沿作业地带区分为陆域和海域部分，其中：

（1）陆域部分码头前沿作业地带规划为港口码头用地，面积为 1.38 公顷，占规划建设用地的 18.8%；

（2）海域部分码头前沿作业地带规划为港口用海，面积为 0.58 公顷，规划采取透水构筑物的方式建设以避免填海，在码头建设时经海域使用论证取得海域使用权证后使用。

2、码头后方陆域布局

将各主要功能用地沿码头岸线并排布置，以最大化利用岸线，提高使用效率，规划按机关团体用地、消防用地、特殊用地、其他公用设施用地、排水用地进行布局。

（1）机关团体用地

规划机关团体用地 0.91 公顷，占规划建设用地的 12.40%，规划建设反走私综合执法站和综合执法基地，布局于规划区北部。

（2）消防用地

规划消防用地 1.20 公顷，占规划建设用地的 16.35%，规划建设海陆空消防站，布局于规划区中部、进港路北侧以方便快速出警救援。

（3）特殊用地

规划特殊用地 2.00 公顷，占规划建设用地的 27.25%，规划建设海警基地，布局于规划区中部、进港路南侧，以方便利用码头中部较为宽裕的岸线和港池空间操作大吨位执法船。

（4）其他公用设施用地

规划其他公用设施用地 0.72 公顷，占规划建设用地的 9.81%，规划建设船舶保障区，布局于规划区南部，以减少船舶保障作业对周边地块和港内其他船只的干扰。

（5）排水用地

规划排水用地 0.06 公顷，占规划建设用地的 0.82%，规划为污水提升泵站，布局于规划区东部。

六、 道路交通

规划进港道路为在现状进港路的基础上按支路等级技术要求规划设计，道路走向为南北走向，南、北方向分别连通江东大道和规划范围港区。规划港区内道路布局整体为方格网状，连通各地块与码头前沿作业地带。

七、 用地平衡表

规划用地平衡表

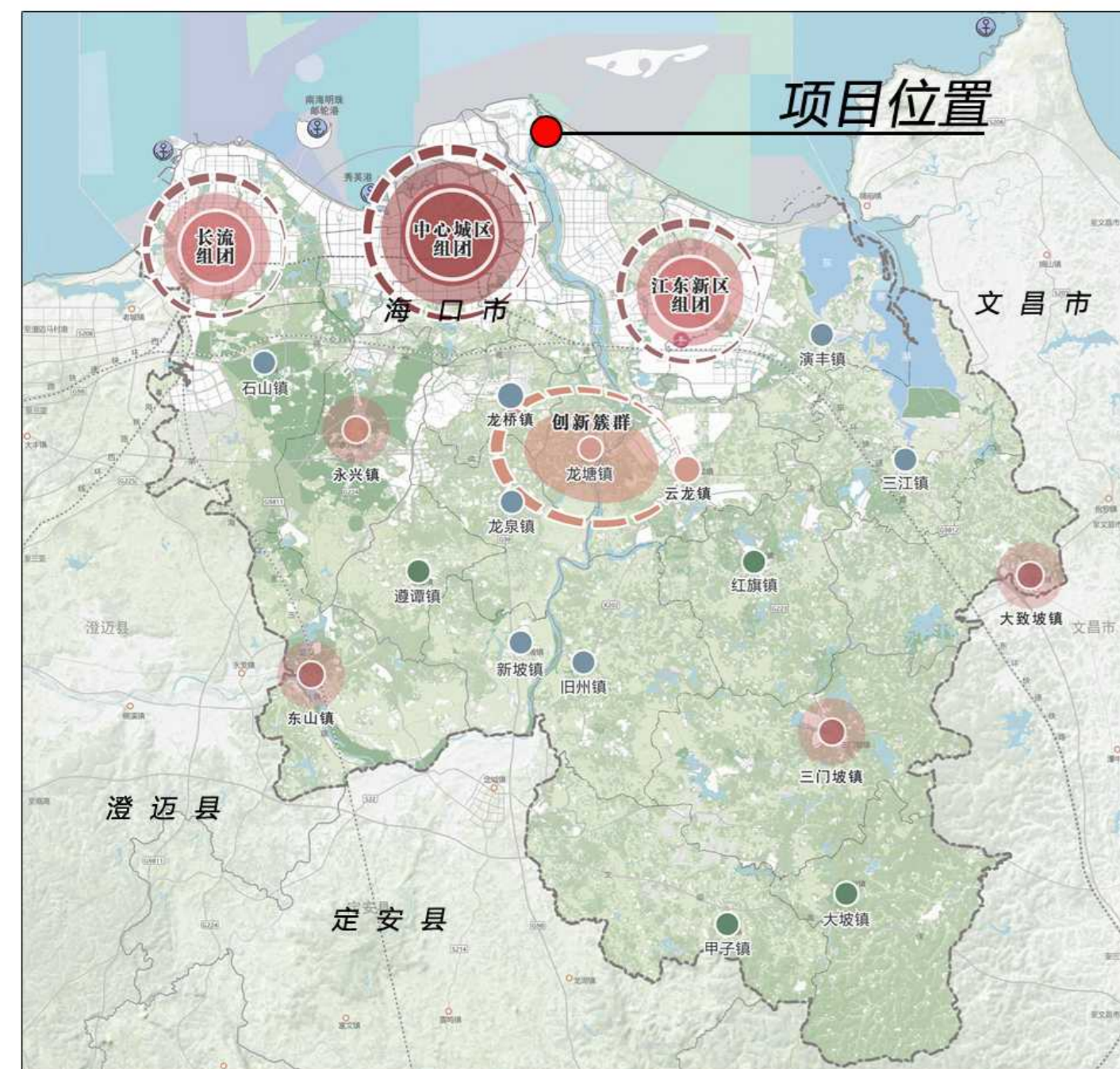
序号	用地代码	用地类型	面积 (公顷)	占比
1	08	公共管理与公共服务用地	0.91	12.40%
	其中 0801	机关团体用地	0.91	12.40%
2	12	交通运输用地	2.45	33.38%
	其中 1204	港口码头用地	1.38	18.80%
	1207	城镇道路用地	1.07	14.58%
3	13	公用设施用地	1.98	26.98%
	其中 1302	排水用地	0.06	0.82%
	1310	消防用地	1.20	16.35%
	1313	其他公用设施用地	0.72	9.81%
4	15	特殊用地	2.00	27.25%
5	建设用地		7.34	100.00%
6	2001	港口用海（透水构筑物）	0.58	
规划范围			7.92	

海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划

海上综合执法码头单元

区位图

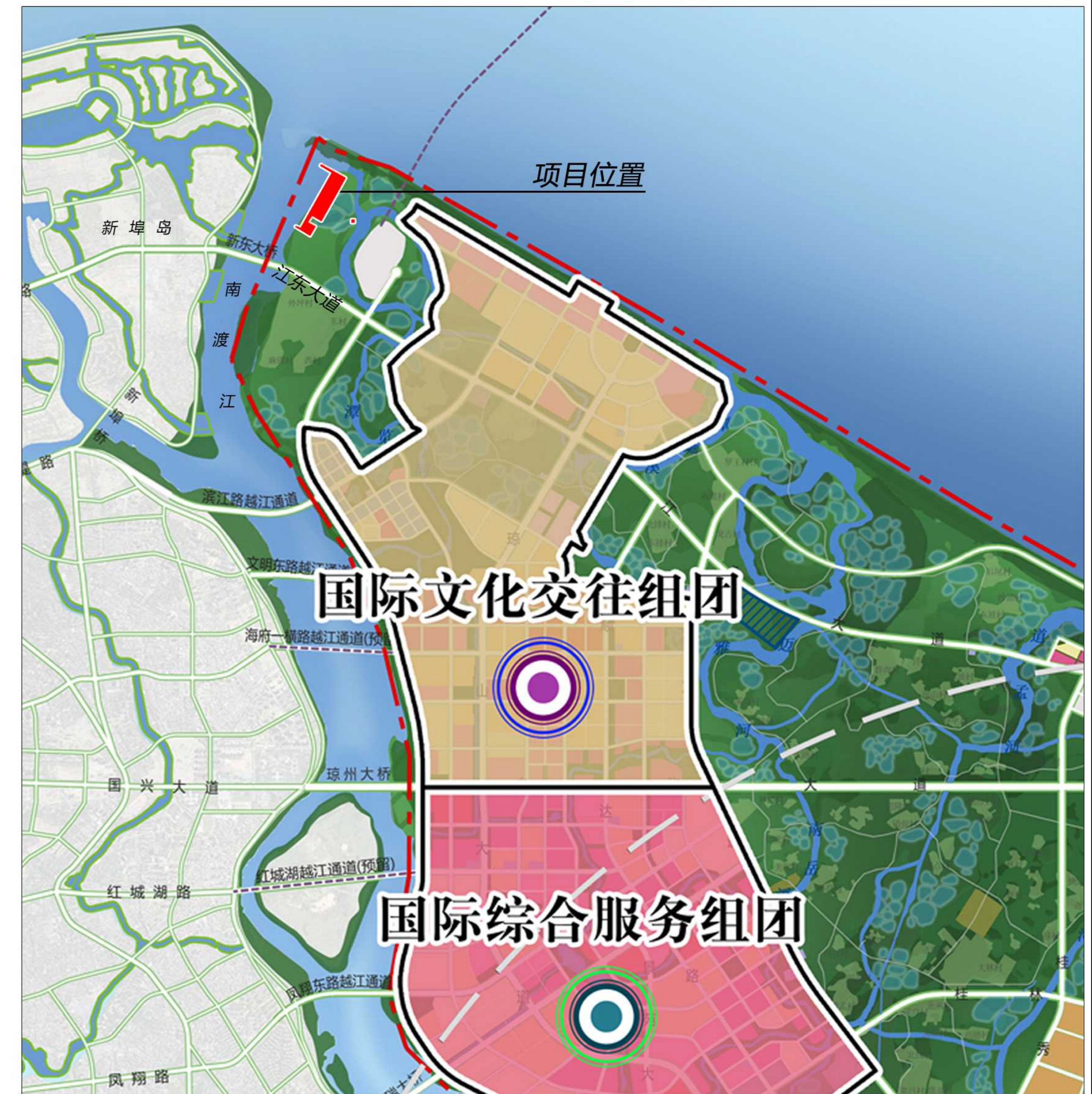
规划区位于江东新区北部，西濒南渡江入海口，江对岸为新埠岛；北为海岸线和琼州海峡；东南侧隔潭览河与江东新区国际文化交往组团相望；西南侧为外墩村和江东大道。



项目在海口的位置



项目在江东新区的位置

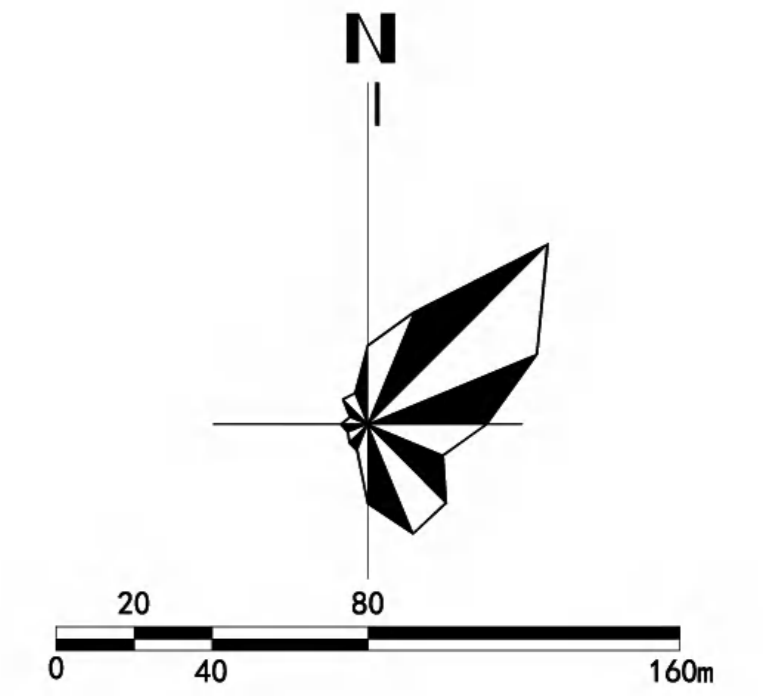
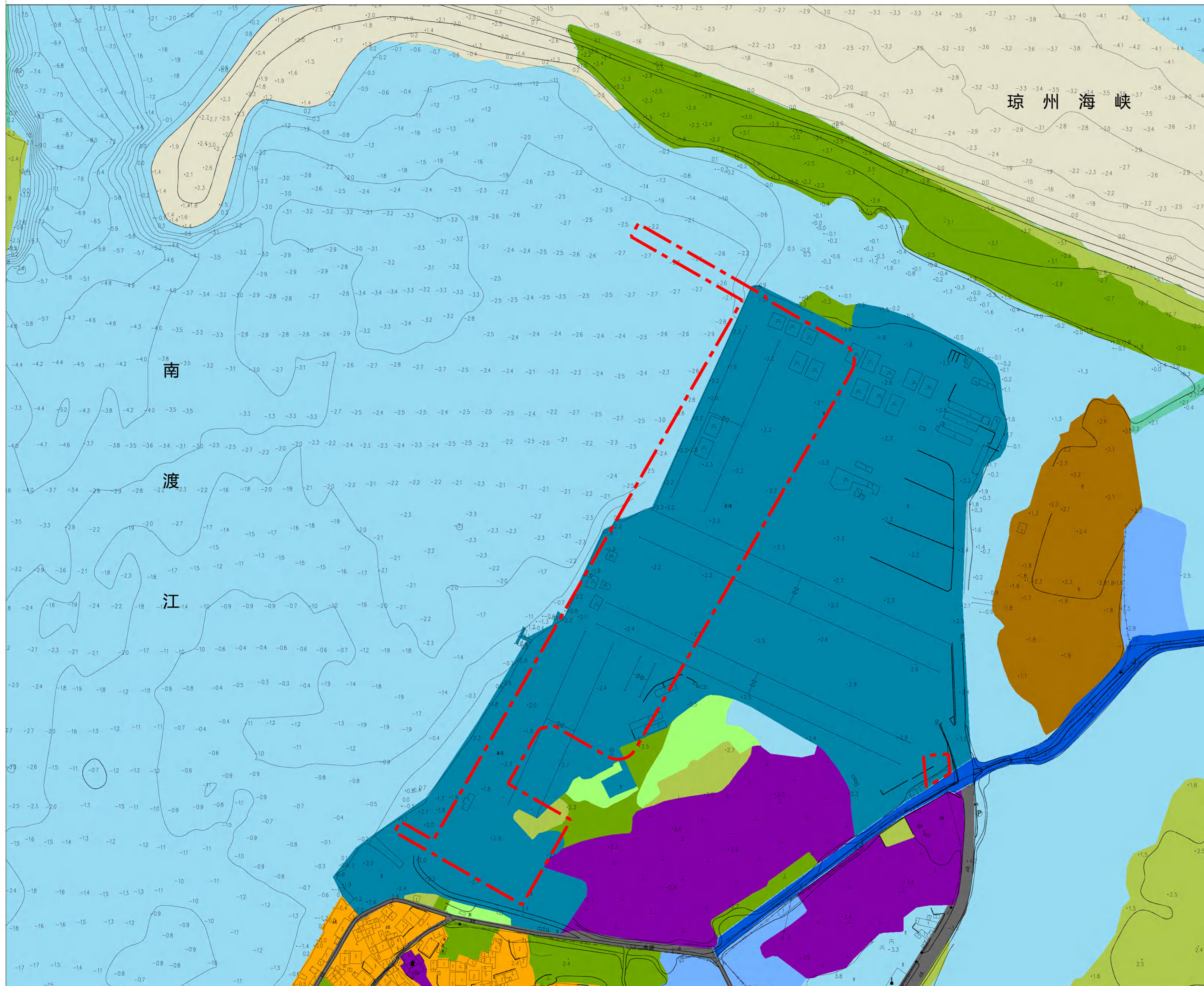


项目在江东新区(局部)的位置

海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划

海上综合执法码头单元

土地利用现状图

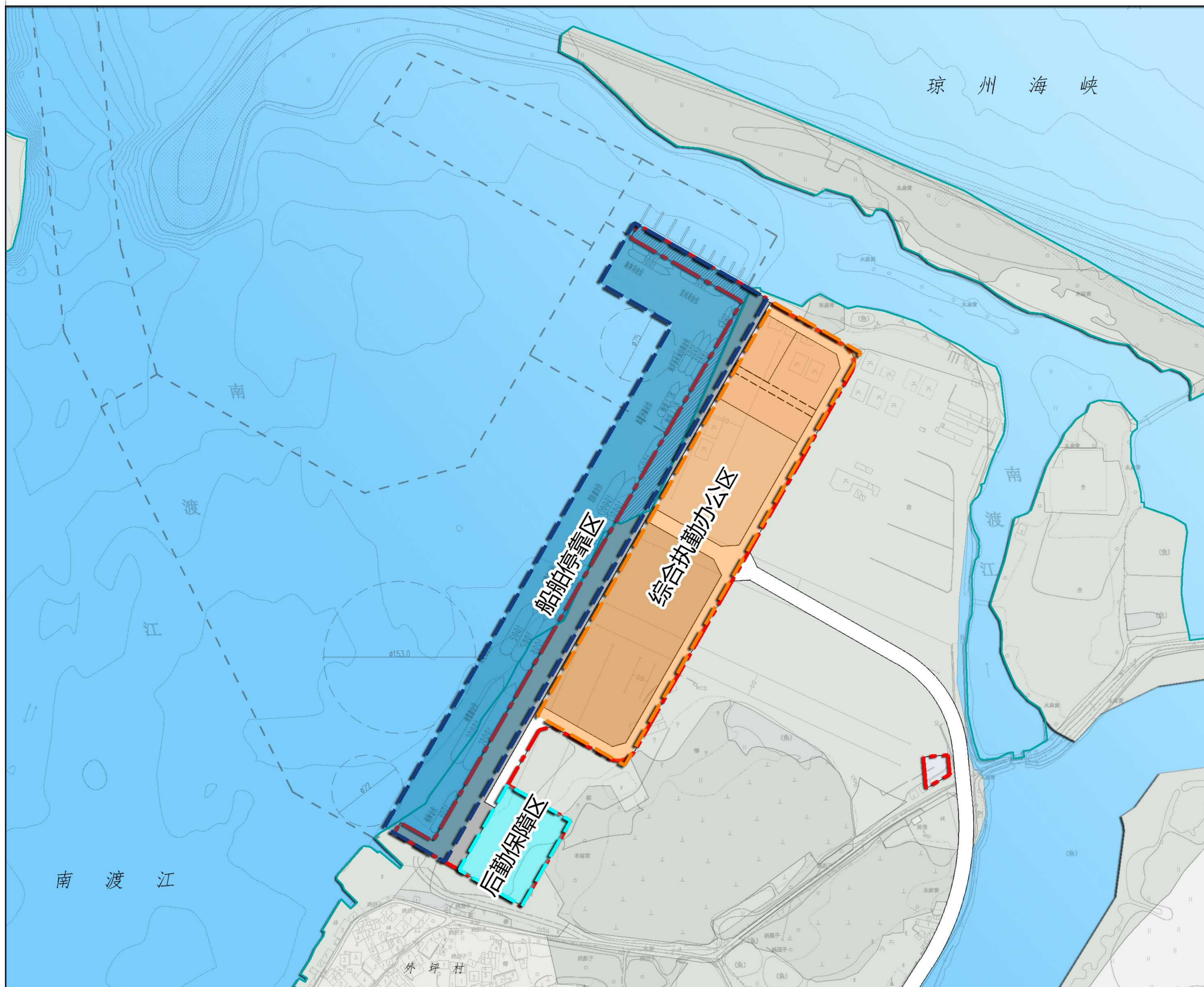


图例

- 港口码头用地
- 林地
- 住宅用地
- 园地
- 工矿用地
- 草地
- 特殊用地
- 湿地(滩涂)
- 道路用地
- 河流水面
- - - 规划范围

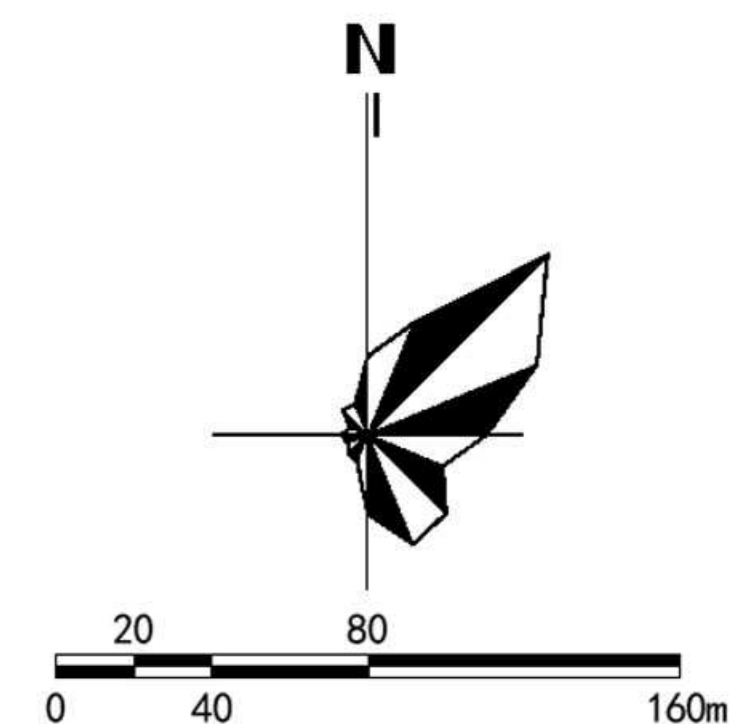
地类名称		用地面积 (平方米)
建设用地	港口码头用地	72597
	农林用地	
	林地	312
	草地	884
自然保护与保留用地	河流水面	5447
合计		73793

海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划



海上综合执法码头单元

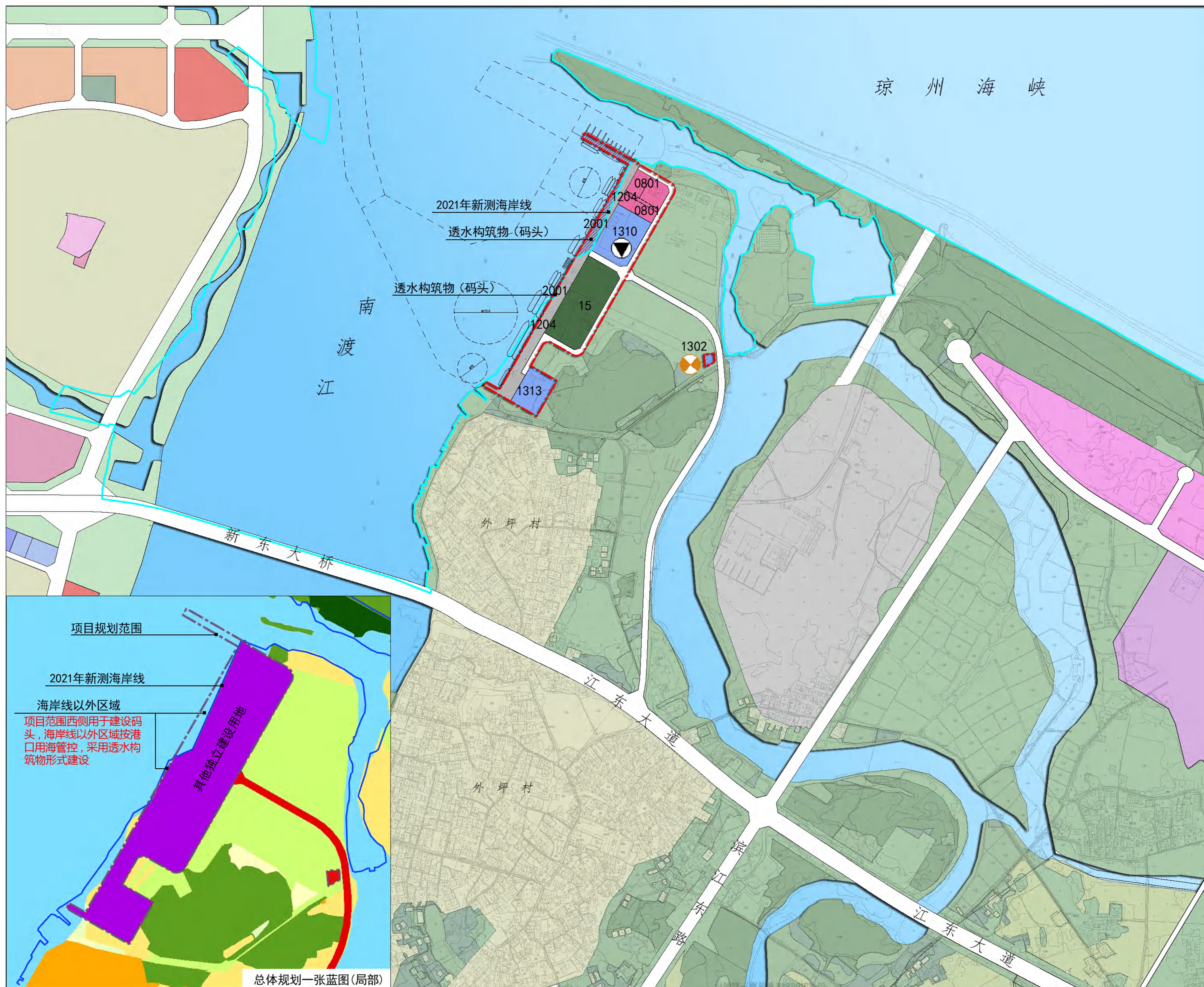
功能分区图



图例

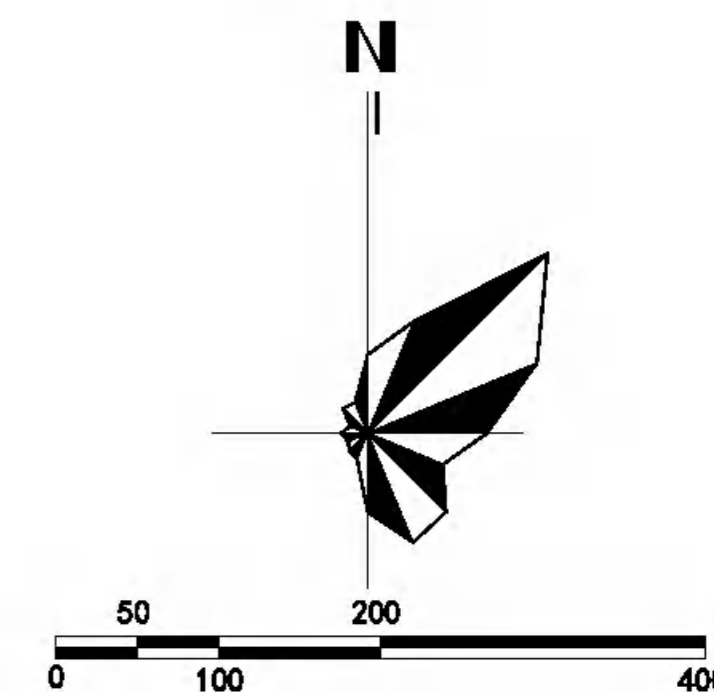
- 综合执法办公区
- 船舶停靠区
- 后勤保障区

海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划



海上综合执法码头单元

区域用地规划图



图例

- 0801机关团体用地
- 1204港口码头用地
- 1302排水用地
- 1310消防用地
- 1313其他公用设施用地
- 15特殊用地
- 2001港口用海(透水构筑物)
- 2021年新测海岸线
- 规划道路
- 规划范围

说明：
港口用海(2001)为2021年新测海岸线以外的码头，为透水构筑物，需经海域使用论证取得海域使用权证后使用。

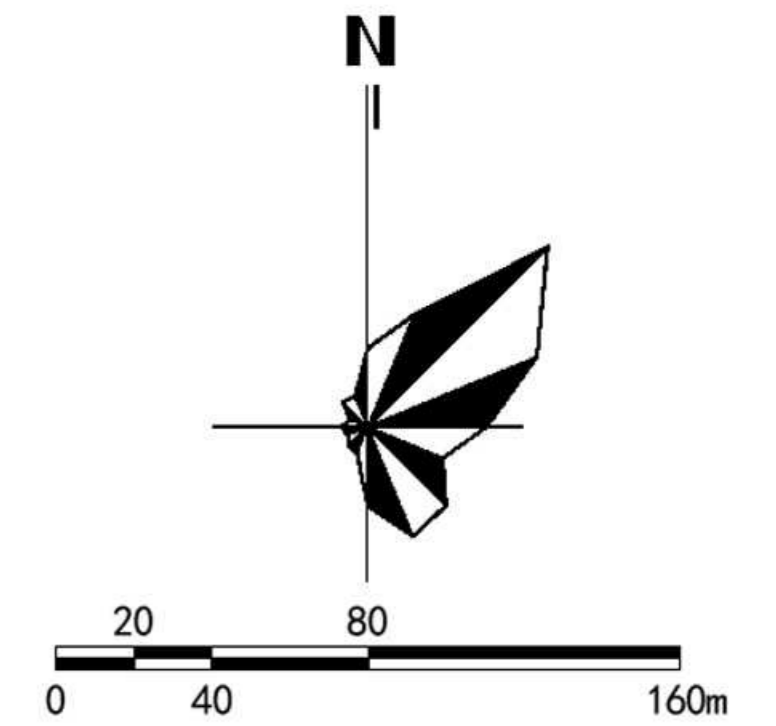


总体规划一张蓝图(局部)

海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划

海上综合执法码头单元

用地规划图



图例

- 0801机关团体用地
- 1204港口码头用地
- 1302排水用地
- 1310消防用地
- 1313其他公用设施用地
- 15特殊用地
- 2001港口用海（透水构筑物）
- 2021年新测海岸线
- 规划道路
- 规划范围

说明：
港口用海（2001）为2021年新测海岸线以外的码头，为透水构筑物，需经海域使用论证取得海域使用权证后使用。

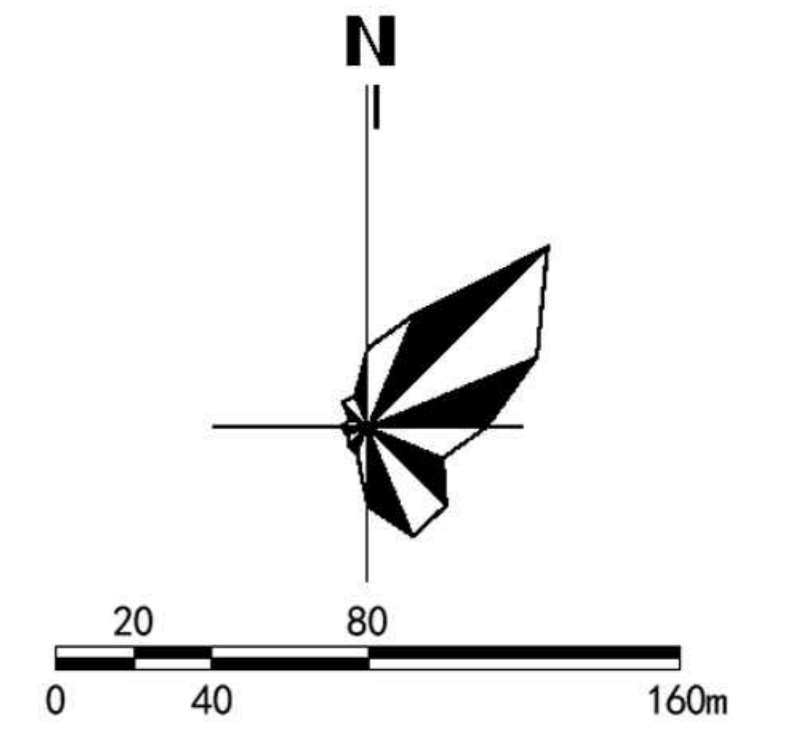


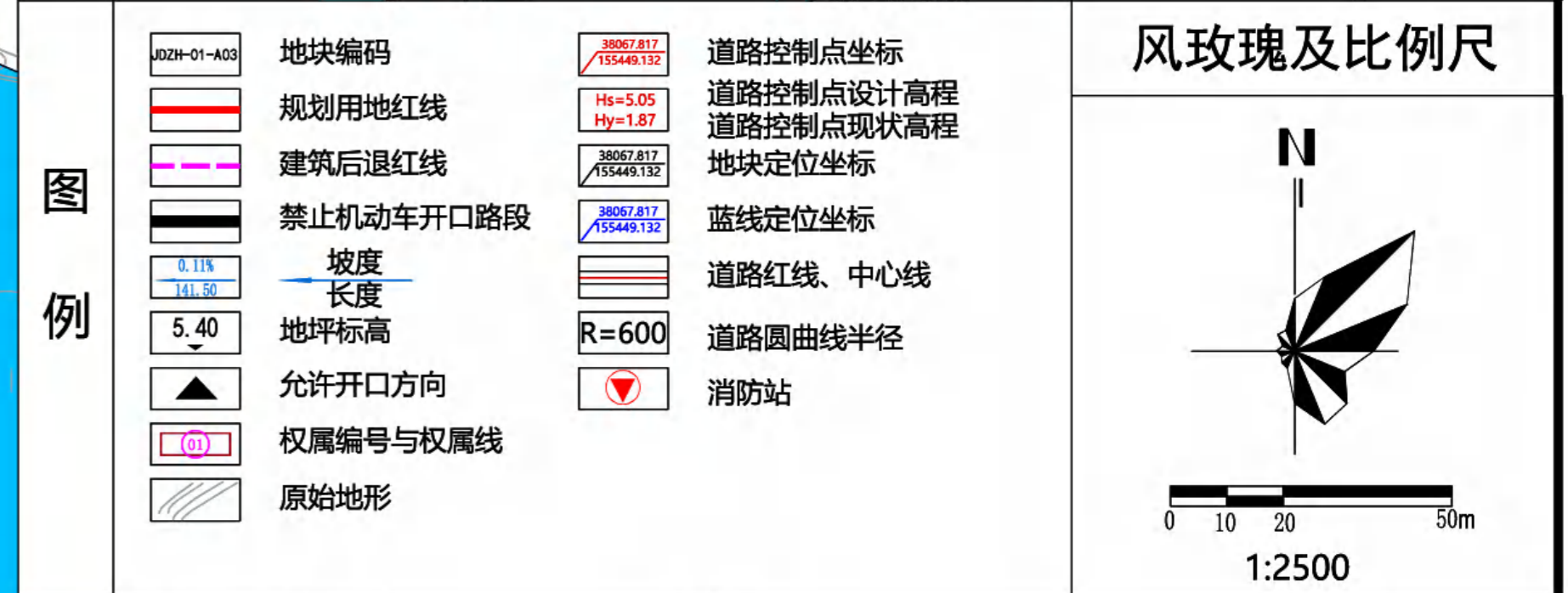
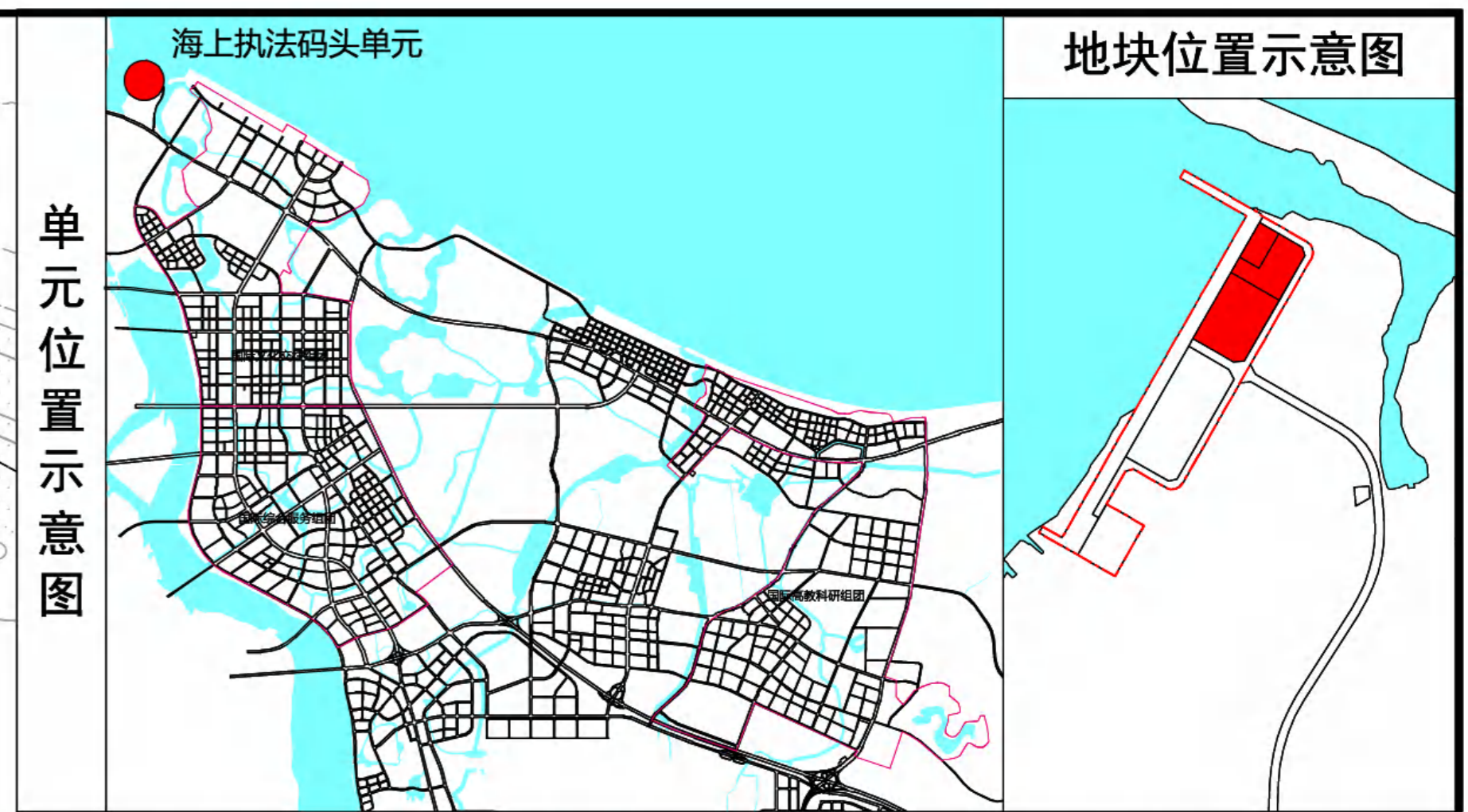
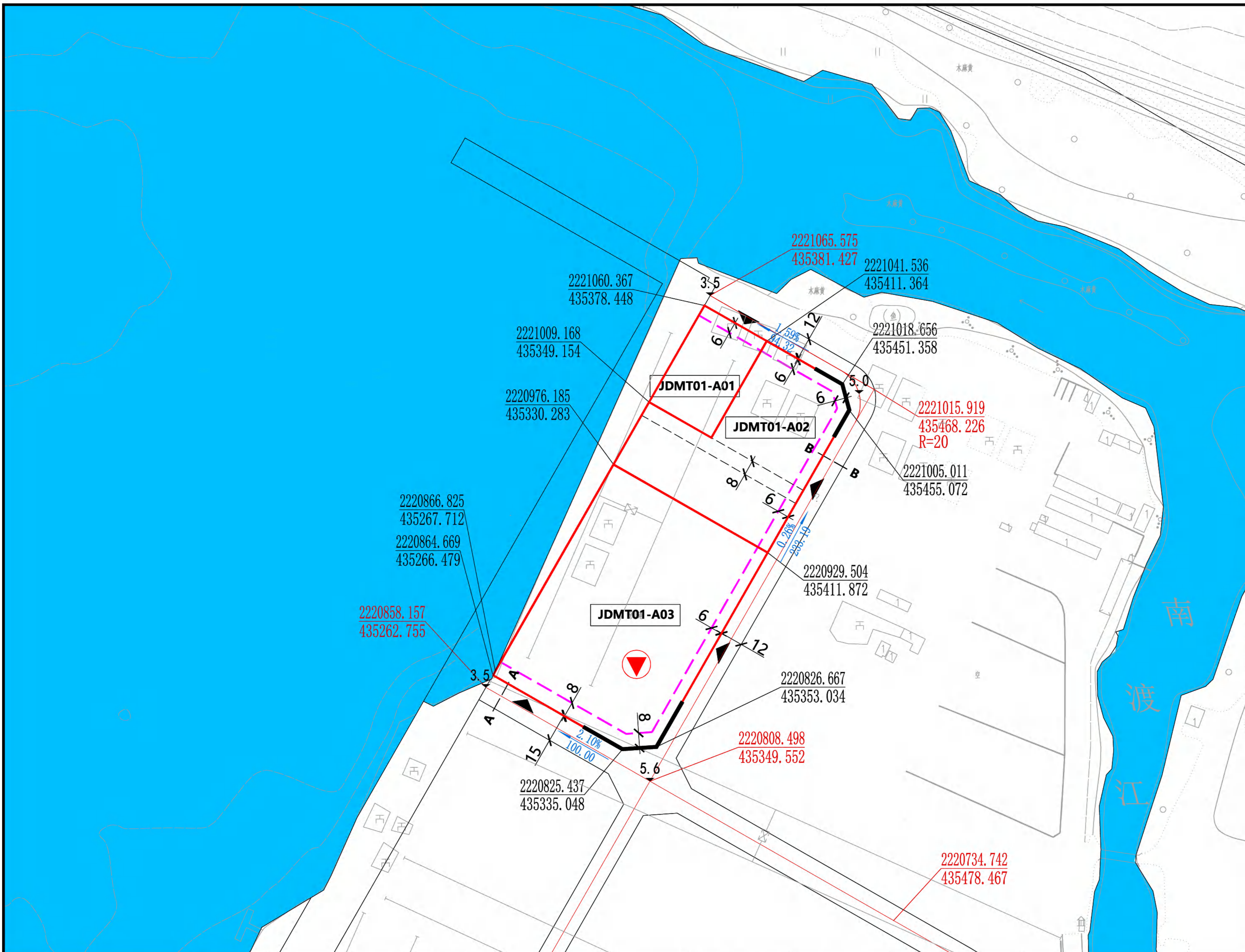
海口市海上综合执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划



海上综合执法码头单元

地块编码图

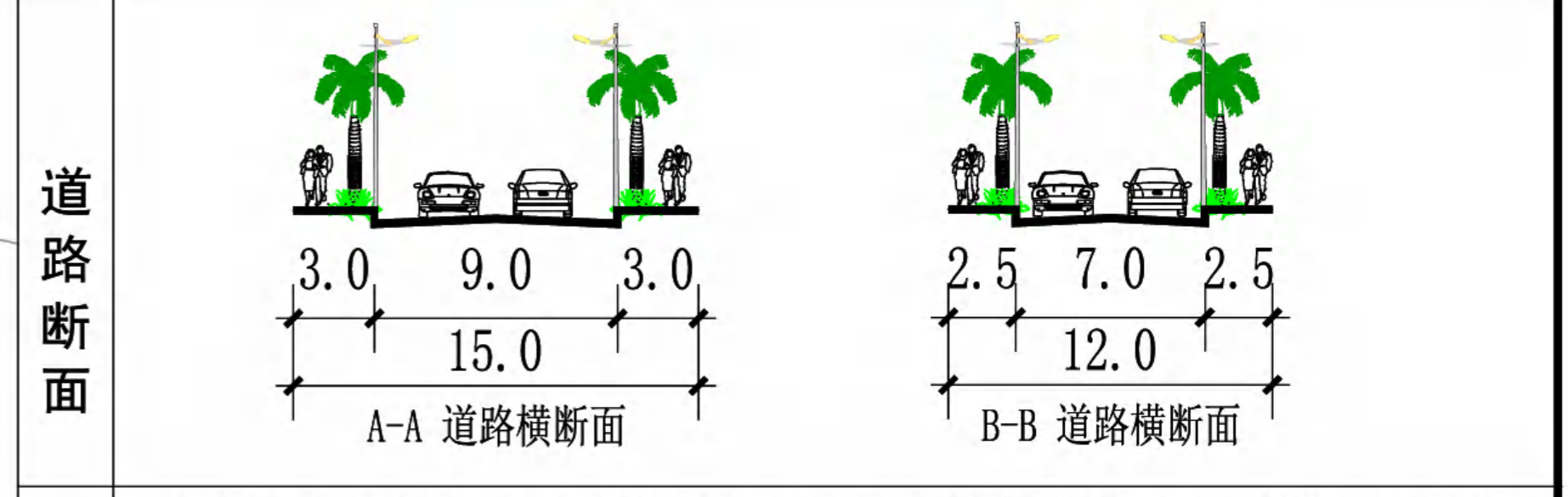




权属编号	权属人	权属证号

设计条件

1、JDMT01-A03地块为消防站，建设训练塔构筑物可突破建筑限高要求，具体高度结合实际建设需求确定。

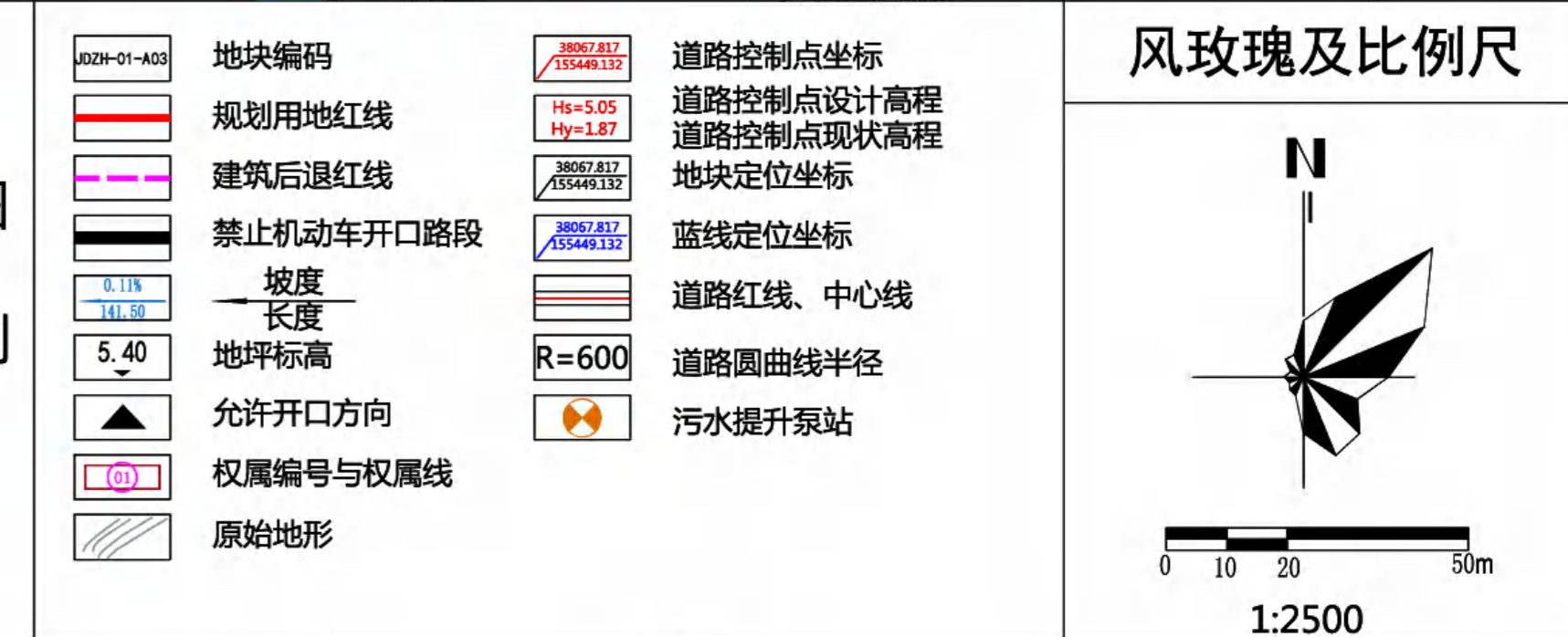
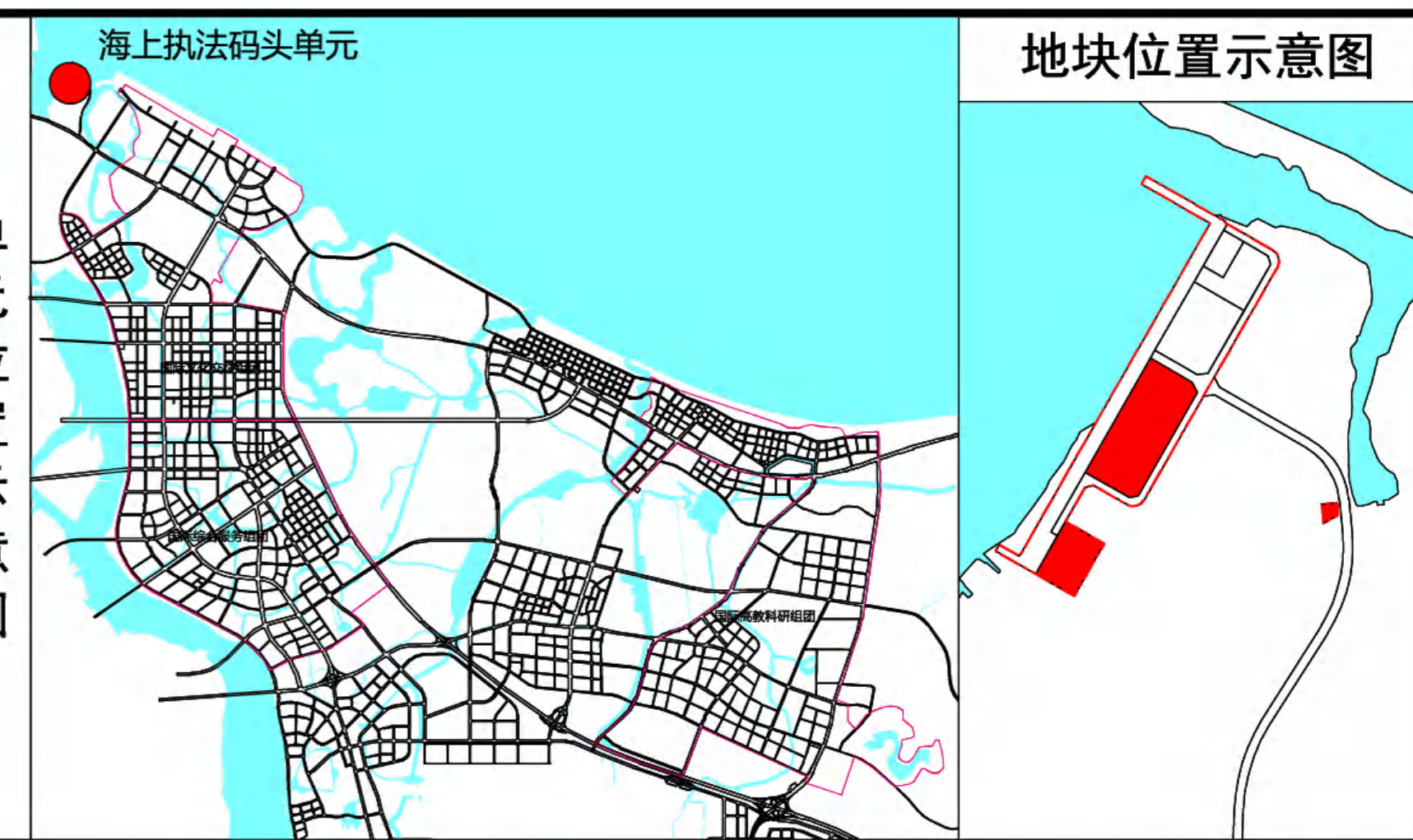
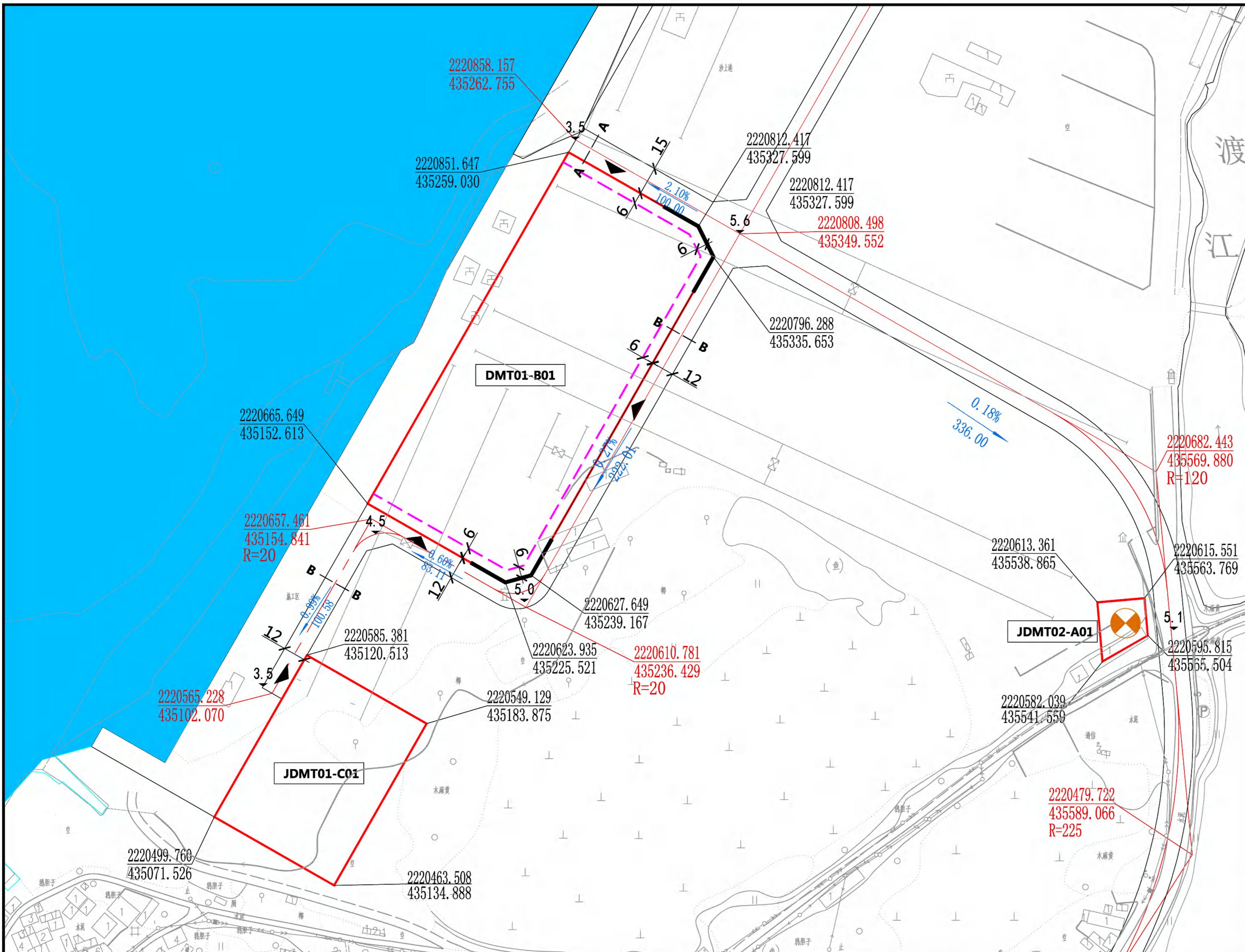


备注

- 1、用地性质、用地面积、容积率、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、本图则不对机动车位配置标准提出明确要求，且“建筑后退”的控制要求为最小退线距离。各地块在开发建设中原则上需满足《海口市城市规划设计技术规定》，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除外。
- 4、鼓励各地块采用开放模式建设，若封闭管理的，则项目围栏界线需退让道路红线距离应不小于1.5米，退让部分空间应结合道路设计设置硬质铺装或绿植绿化，并作为公共空间使用。
- 5、本图则坐标系为大地2000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。

地块控制指标一览表	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
	JDMT01-A01	0801	机关团体用地	2237	1.3	35	20	--		
	JDMT01-A02	0801	机关团体用地	6830	0.8	25	20	--		
	JDMT01-A03	1310	消防用地	12002	0.8	--	20	--	消防站	

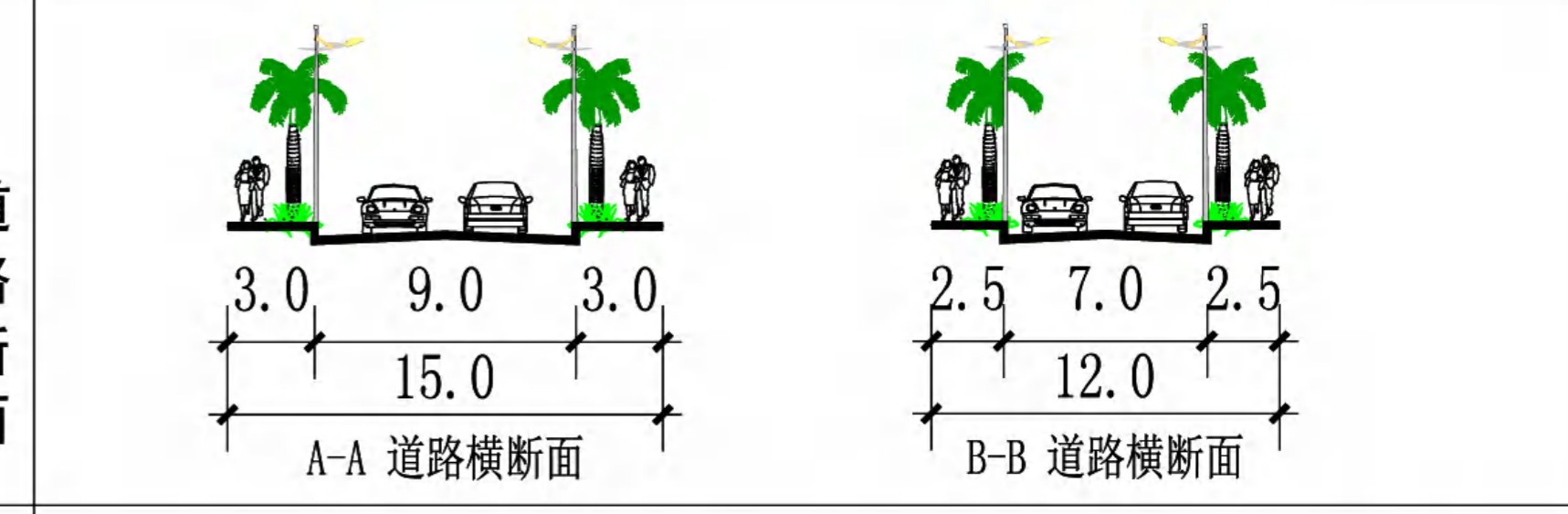
项目名称	海口市海上执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划（海上综合执法码头）				
图名	分图图则	地块编号	JDMT01-A01、JDMT01-A02	图号	01
编制单位					



现状权属	权属编号	权属人	权属证号

设计条件

- JDMT02-A01地块为污水提升泵站。
- JDMT01-C01地块其他公用设施用地为船舶保障区，用于船舶维修保养。

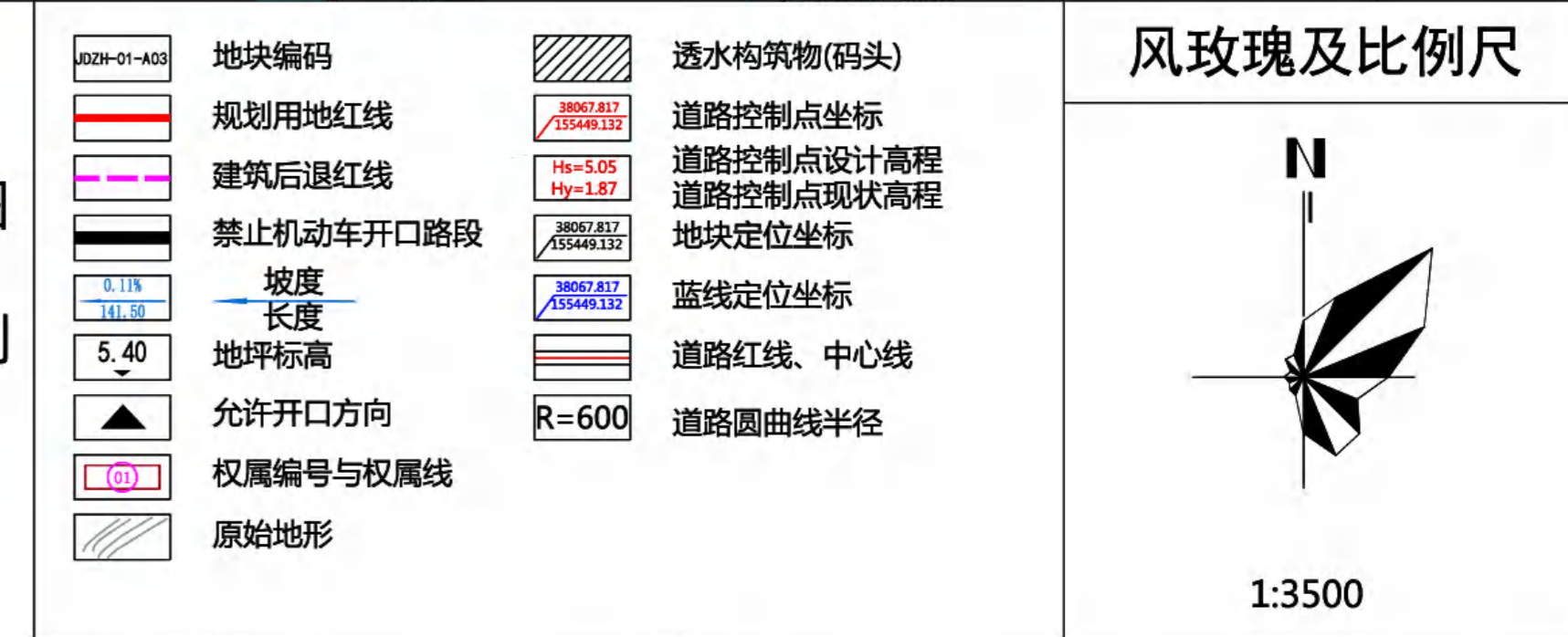
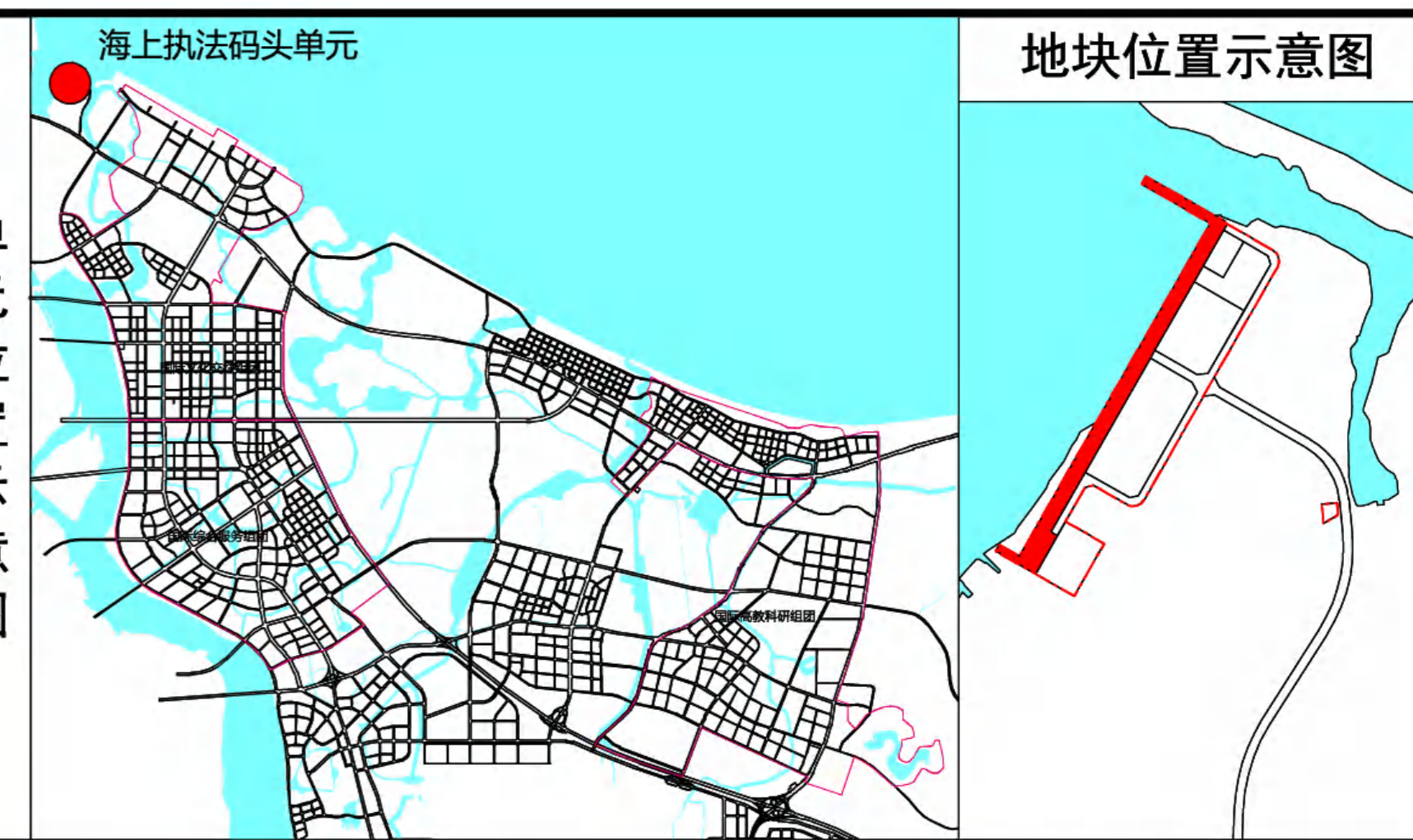
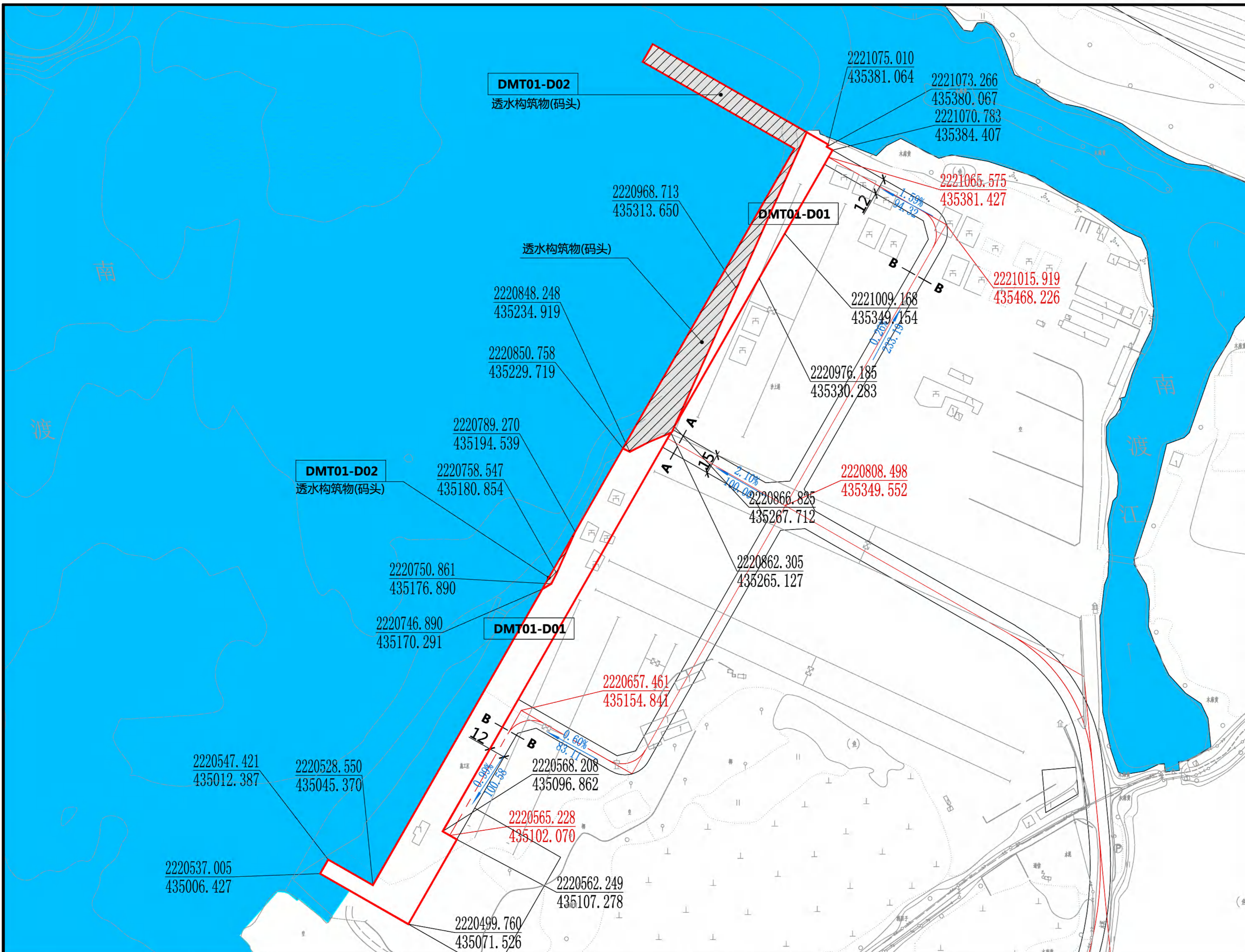


备注

- 用地性质、用地面积、容积率、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)。
- 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)。
- 本图则不对机动车位配置标准提出明确要求，且“建筑后退”的控制要求为最小后退距离。各地块在开发建设中原则上需满足《海口市城市规划设计技术规定》，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除外。
- 鼓励各地块采用开放模式建设，若封闭管理的，则项目围栏界线需退让道路红线距离应不小于1.5米，退让部分空间应结合道路设计设置硬质铺装或绿植绿化，并作为公共空间使用。
- 本图则坐标系为大地2000坐标，高程为国家85高程；图中比例尺寸单位为米。
- 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。

地块控制指标一览表	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
	JDMT01-B01	15	特殊用地	20018	0.3	--	15	--		
	JDMT01-C01	1313	其他公用设施用地	7201	0.6	--	12	--		
	JDMT02-A01	1302	排水用地	641	--	--	--	--		

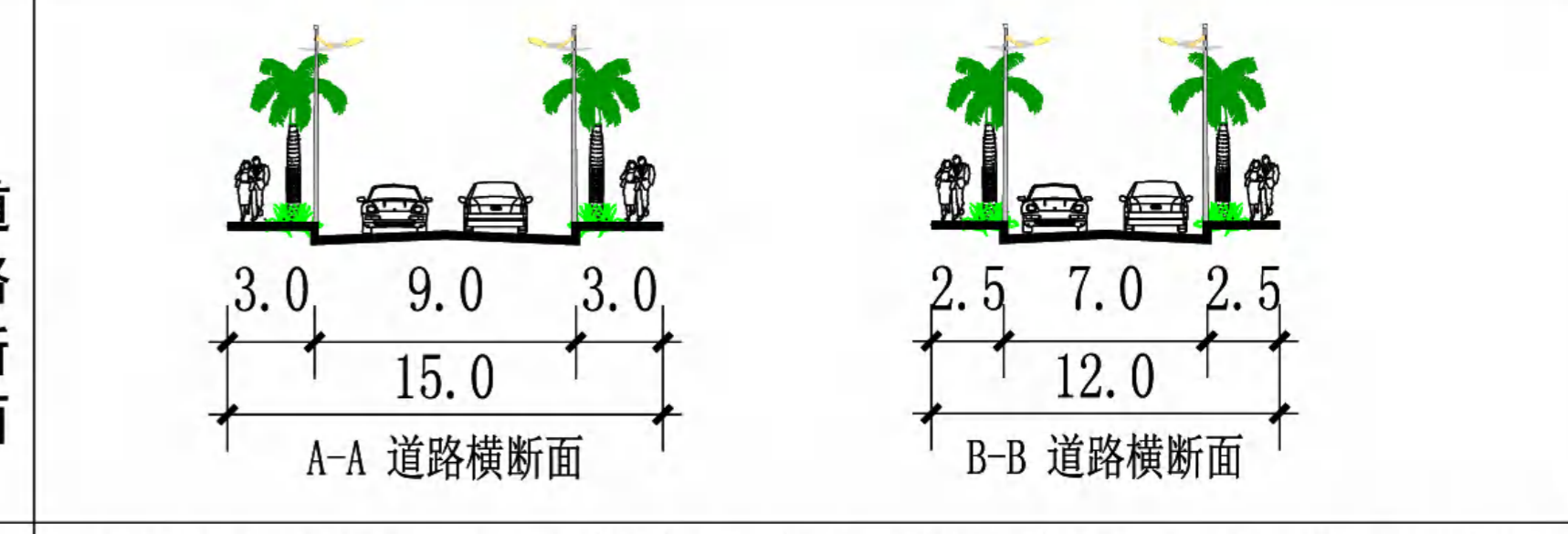
项目名称	海口市海上执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划(海上综合执法码头)		
图名	分图图则	地块编号	JDMT01-B01、JDMT01-C01、JDMT02-A01
图号	02		
编制单位			



权属编号	权属人	权属证号

设计条件

1、JDMT01-D02地块港口用海为2021年新测海岸线以外的码头，为透水构筑物，需经海域使用论证取得海域使用权证后使用，具体布局形式及面积结合码头建设方案确定。



备注

1. 用地性质、用地面积、容积率、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. 本图则不对机动车位配置标准提出明确要求，且“建筑后退”的控制要求为最小退线距离。各地块在开发建设中原则上需满足《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除外。
4. 鼓励各地块采用开放模式建设，若封闭管理的，则项目围栏界线需退让道路红线距离应不小于1.5米，退让部分空间应结合道路设计设置硬质铺装或绿植绿化，并作为公共空间使用。
5. 本图则坐标系为大地2000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。

地块控制指标一览表	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
	JDMT01-D01	1204	港口码头用地	13797	--	--	--	--		
	JDMT01-D02	2001	港口用海 (透水构筑物)	5775	--	--	--	--		

项目名称	海口市海上执法码头和海南国际花卉产业园用地单元控制性详细规划 (海上综合执法码头)				
图名	分图图则	地块编号	JDMT01-D01、JDMT01-D01	图号	03
编制单位					