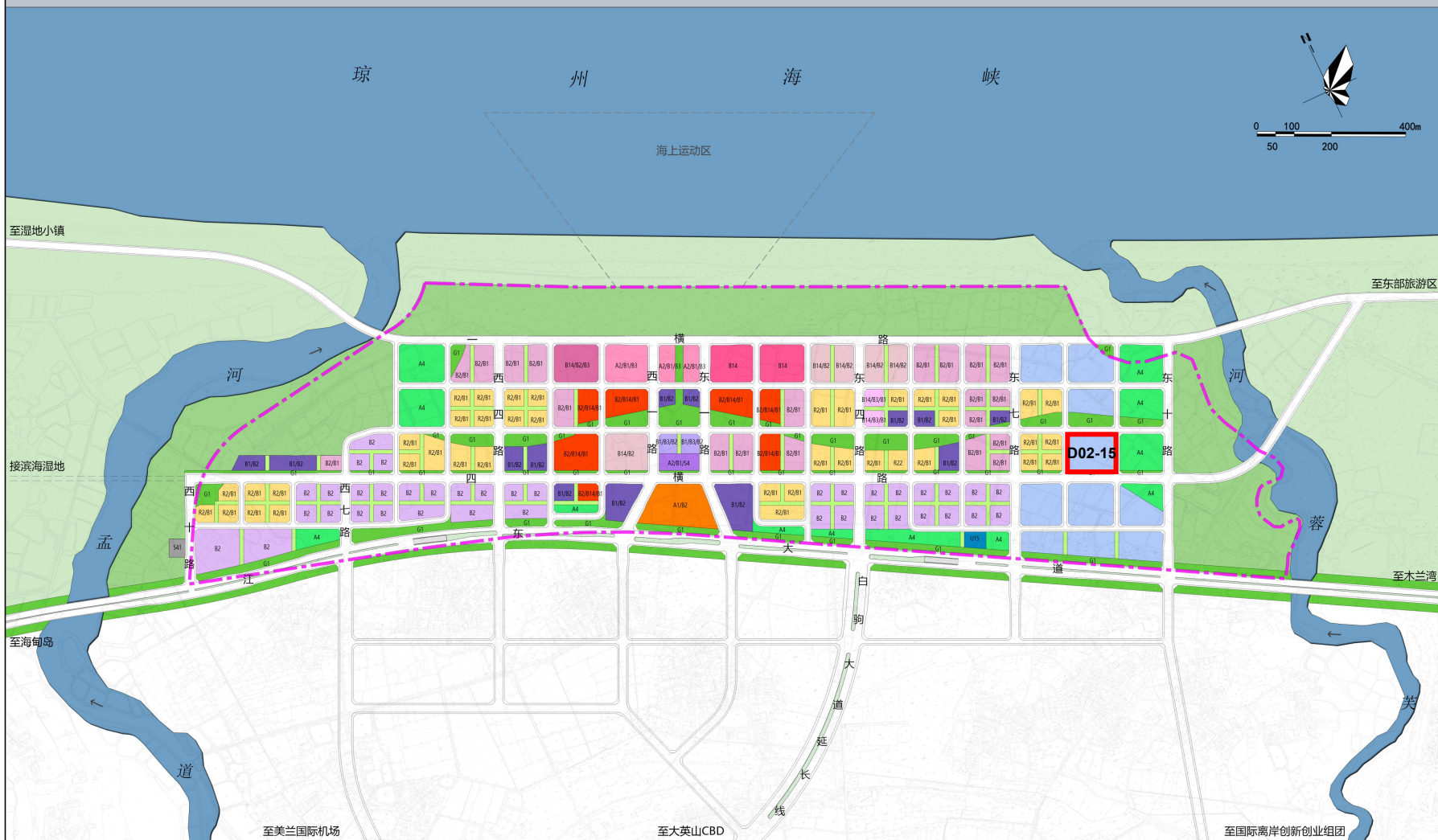


地块位置图

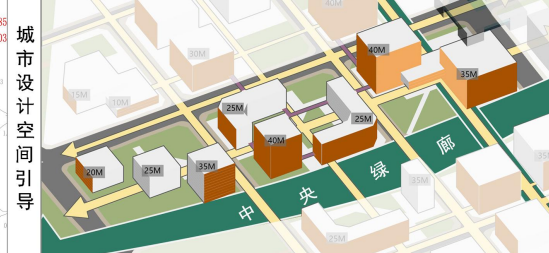
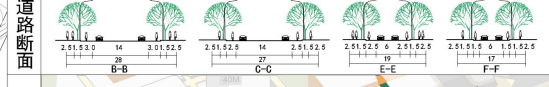
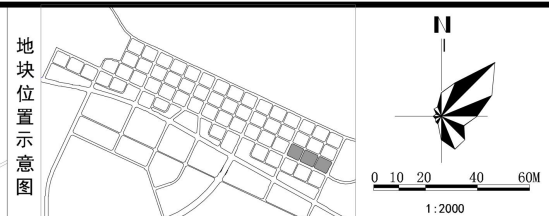
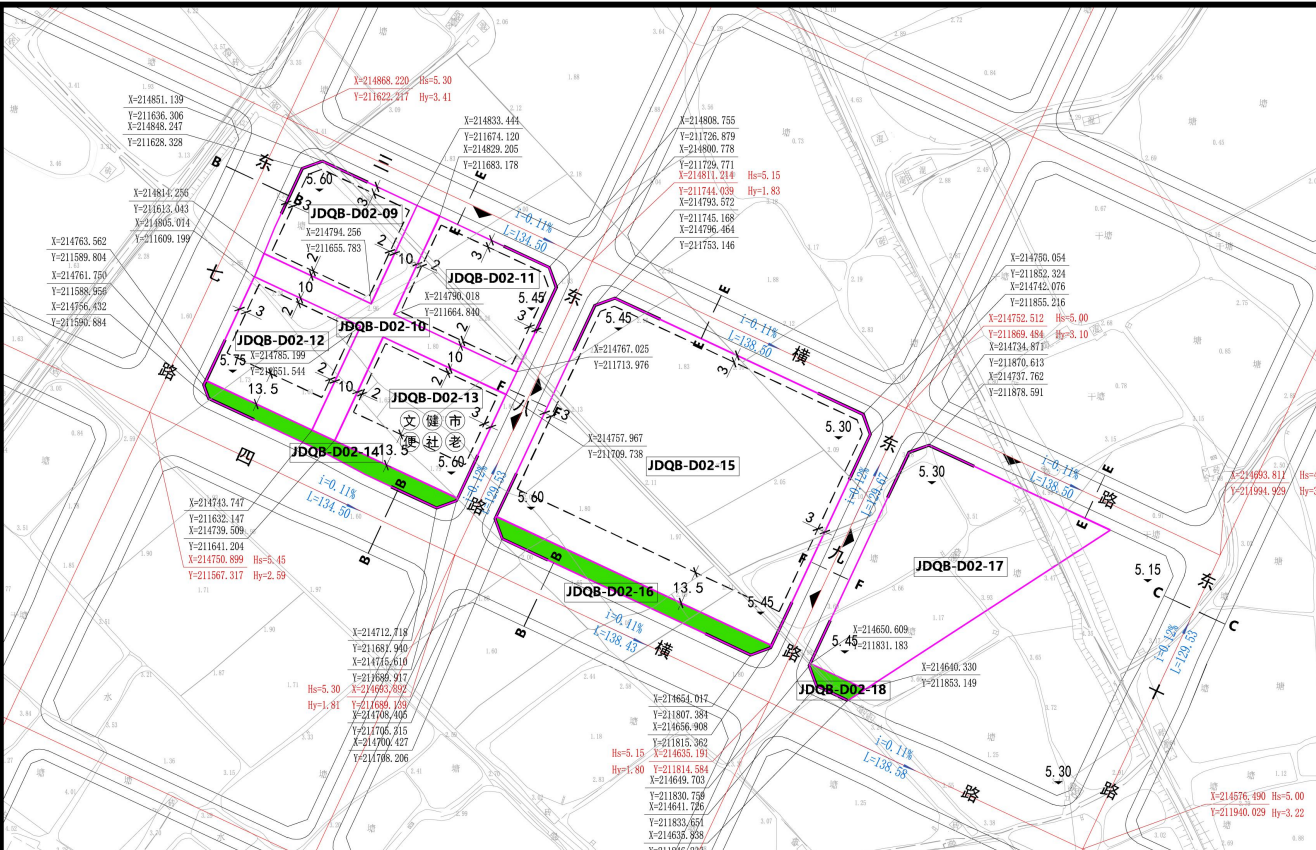
海口市江东新区起步区控制性详细规划

土地利用规划图



R2/B1	居住/商业混合用地	A2/B1/B3	文化/商业/娱乐混合用地	B14	酒店用地	B2	商务用地	U15	通用地		生态空间		规划范围
R22	幼儿园用地	A4	体育用地	B14/R2	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		下穿隧道
A1/B2	行政/商务混合用地	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/B3	商务/酒店/商业混合用地		弹性混合用地		规划道路		规划道路
A2/B1/S4	文化/商业/交通混合用地	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 (JDQB-D02-15)



城市设计空间引导

- JDQB-D02-13地块内文化活动站, 建设规模250-1200m², 居民健身设施, 建设规模150-750m², 便民店, 建设规模0-100m², 社区服务站, 建设规模600-1000m², 老年人日间照料中心, 建设规模350-750m²。
- JDQB-D02-16地块内地内停车位20%作为社会停车。
- 出入口: 仅允许在三横路、东八路和东九路设置出入口。不允许在沿街侧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, 且不得阻碍建筑首层面向人行道的状况。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, 只能临时停车接客或短时停放访车。
- 建筑后退红线及消防控制线: 以3米作为消防消防控制线, 消防消防控制线: 沿消防消防控制线的建筑后退距离, 以消防扑救场要求为准。建筑退让JDQB-D02-10块用地红线距离为2米。
- 贴线率: 贴线率为刚性管控要求。沿三横路南侧建筑贴线率不低于70%, 沿东八路两侧建筑贴线率不低于70%, 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%, 沿四横路北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, 均计入贴线率计算。
- 公共空间: JDQB-D02-10地块为地块内的慢行绿道, 地块整体开时, 建筑一体化设计, 但绿道空间要保证通透和开放, 绿道上空的建筑架空层底部不应低于10米, 仅允许临东七路一侧设置带状公共商业、休闲、休憩等服务功能。
- 消防通道及扑救场地: (1)消防通道: 将市政道路三横路、四横路、东七路、东八路、东九路、东十路作为地块消防通道。消防通道不得设置障碍物和障碍物。(2)扑救场地: JDQB-D02-09、11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位置, JDQB-D02-12、13、15地块南侧后退红线13.5米设置消防扑救场, 消防扑救场与人行道不得有高差。消防扑救场服务需布置的行道树、灯杆、指示牌等道路附属设施和城市家具, 应符合消防净空高度控制要求, 且不得影响消防车的停靠、作业。
- 在JDQB-D02-16地块设置云轨站点。鼓励结合云轨站点设置连续的、全天候的空中连廊, 与沿街建筑 and 地有便捷的步行交通衔接。空中连廊底部距地面净空高度不小于10米, 空中连廊顶部不应超过11米, 且立面应通透、美观。

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 设施	备注
JDQB-D02-09	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2045	2.5	5113	40	40	15		
JDQB-D02-10	G1/S1	绿地/道路混合用地		2002							
JDQB-D02-11	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2329	2.5	5823	40	40	15		
JDQB-D02-12	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2140	2.5	5350	40	40	15		
JDQB-D02-13	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2483	2.5	6208	40	40	15	文化服务站、居民健身设施、便民店、社区服务站、老年人日间照料中心	
JDQB-D02-14	G1	公园绿地		687					65		
JDQB-D02-15	G1	弹性混合用地		11996	2.5	29990	40	40	15		
JDQB-D02-16	G1	公园绿地		815					65		单轨站(远期预留)
JDQB-D02-17	A4	体育用地		5438							
JDQB-D02-18	G1	公园绿地		137					65		

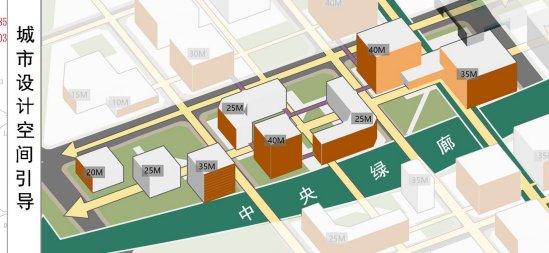
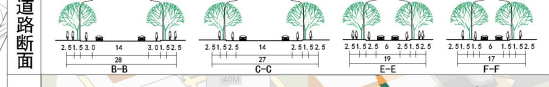
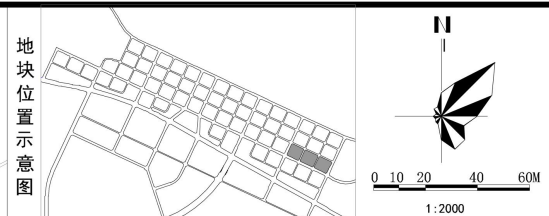
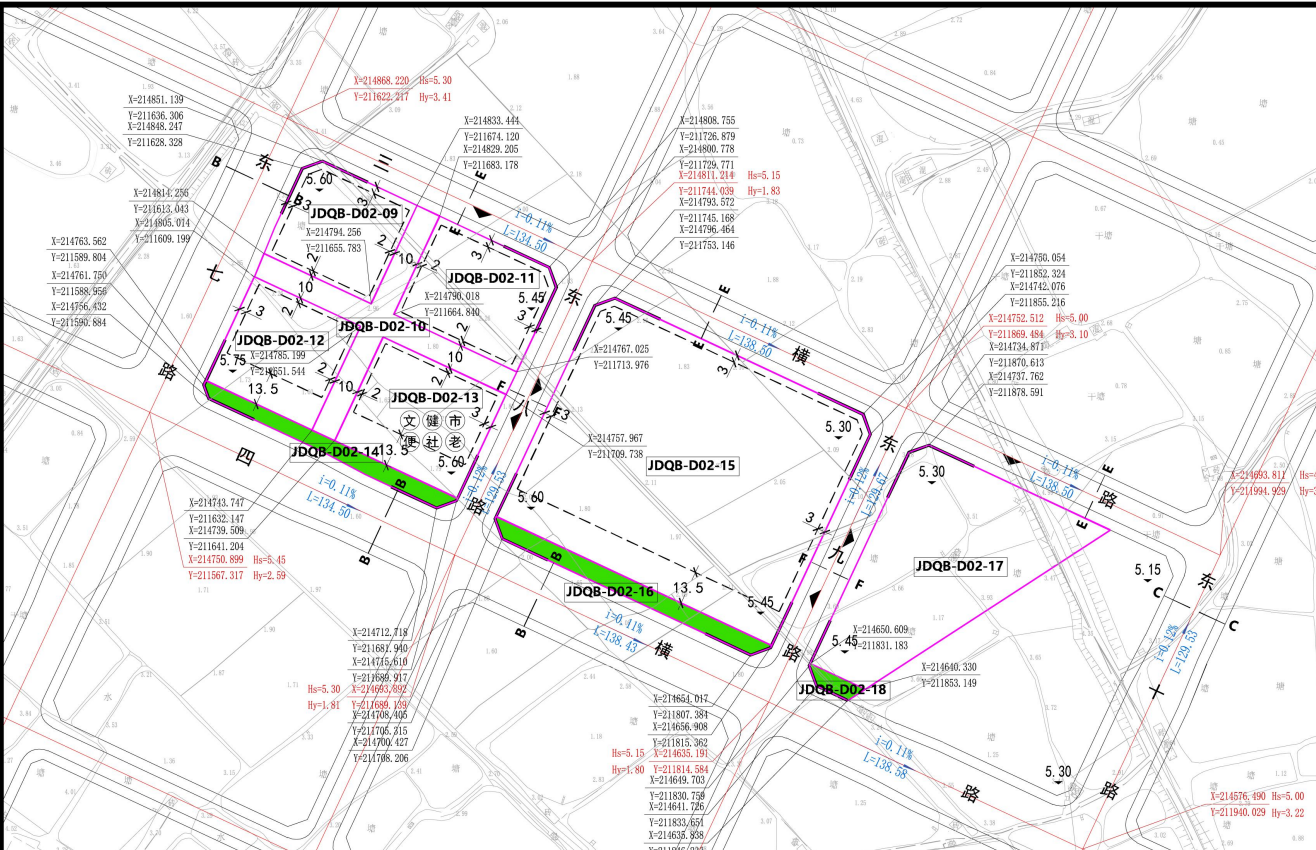
地块控制指标一览表

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)。
- 表中各类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(如公厕、配电站、垃圾收集站、小型体育健身场所等)。
- 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《海南省城镇园林绿化条例》、《海口市城市绿化条例》来执行。
- 本图则坐标系为海南海防坐标系, 高程为国家85高程, 图中比例尺单位为米。
- 本图则未涉及及其他规划要素由相关部门另行规定并按规定审批。
- 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-D02-09、JDQB-D02-18
图号	QB4-02		
编制单位	中研院(北京)规划设计公司	日期	2019.08

修改后控规图则 (JDQB-D02-15)



- JDQB-D02-13地块内文化活动站, 建设规模250-1200m², 居民健身设施, 建设规模150-750m², 便民店, 建设规模0-100m², 社区服务站, 建设规模600-1000m², 老年人日间照料中心, 建设规模350-750m².
- JDQB-D02-16地块内地下车位的20%作为社会停车。
- 出入口: 仅允许在三横路、东八路和东九路设置出入口。不允许在沿街侧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, 且不得阻碍建筑首层面向人行道的状况。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, 只能临时停车接客或短时停放访车。
- 建筑后退红线及消防控制线: 以3米作为消防控制线, 消防控制线与建筑控制线重合, 针对沿街消防控制线的建筑后退距离, 以消防扑救场要求为准。建筑退让JDQB-D02-10地块用地红线距离为2米。
- 贴线率: 贴线率为刚性管控要求。沿三横路南侧建筑贴线率不低于70%, 沿东八路两侧建筑贴线率不低于70%, 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%, 沿四横路北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时, 均计入贴线率计算。
- 公共空间: JDQB-D02-10地块为地块内的慢行绿道, 地块整体开发时, 建筑一体化设计, 但绿道空间要保证通透和开放, 绿道上空的建筑架空层底部不应低于10米, 仅允许临东七路一侧设置带状公共商业, 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。
- 消防通道及扑救场地: (1)消防通道: 将市政道路三横路、四横路、东七路、东八路、东九路、东十路作为地块消防通道。消防通道不得设置障碍物和障碍物。(2)扑救场地: JDQB-D02-09、11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位置, JDQB-D02-12、13、15地块南侧后退用地红线13.5米设置消防扑救场地, 消防扑救场地与人行道不得有高差, 消防扑救场地服务侧需布置的行道树、灯杆、指示牌等道路附属设施和城市家具, 应符合消防净空高度控制要求, 且不得影响消防车的停靠、作业。
- 在JDQB-D02-16地块设置云轨站点。鼓励结合云轨站点设置连续的、全天候的空中连廊, 与沿街建筑 and 地带有便捷的步行交通衔接。空中连廊底部距地面净空高度不小于10米, 空中连廊高度不应超过11米, 且立面应通透、美观。

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 设施	备注
JDQB-D02-09	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2045	2.5	5113	40	40	15		
JDQB-D02-10	G1/S1	绿地/道路混合用地		2002							
JDQB-D02-11	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2329	2.5	5823	40	40	15		
JDQB-D02-12	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2140	2.5	5350	40	40	15		
JDQB-D02-13	R2/B1	居住/商业混合用地	主导功能建筑面积占比>80%	2483	2.5	6208	40	40	15	文化服务站、居民健身设施、超市、便民店、社区服务站、老年人日间照料中心	
JDQB-D02-14	G1	公园绿地		687					65		
JDQB-D02-15	B2	商务用地		11996	2.5	29990	40	40	15		
JDQB-D02-16	G1	公园绿地		815					65		单轨站(远期预留)
JDQB-D02-17	A4	体育用地		5438							
JDQB-D02-18	G1	公园绿地		137					65		

地块控制指标一览表

设计条件通则

备注

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-D02-09、JDQB-D02-18
图号	QB4-02	日期	2019.08
编制单位	中研院(北京)规划设计公司		