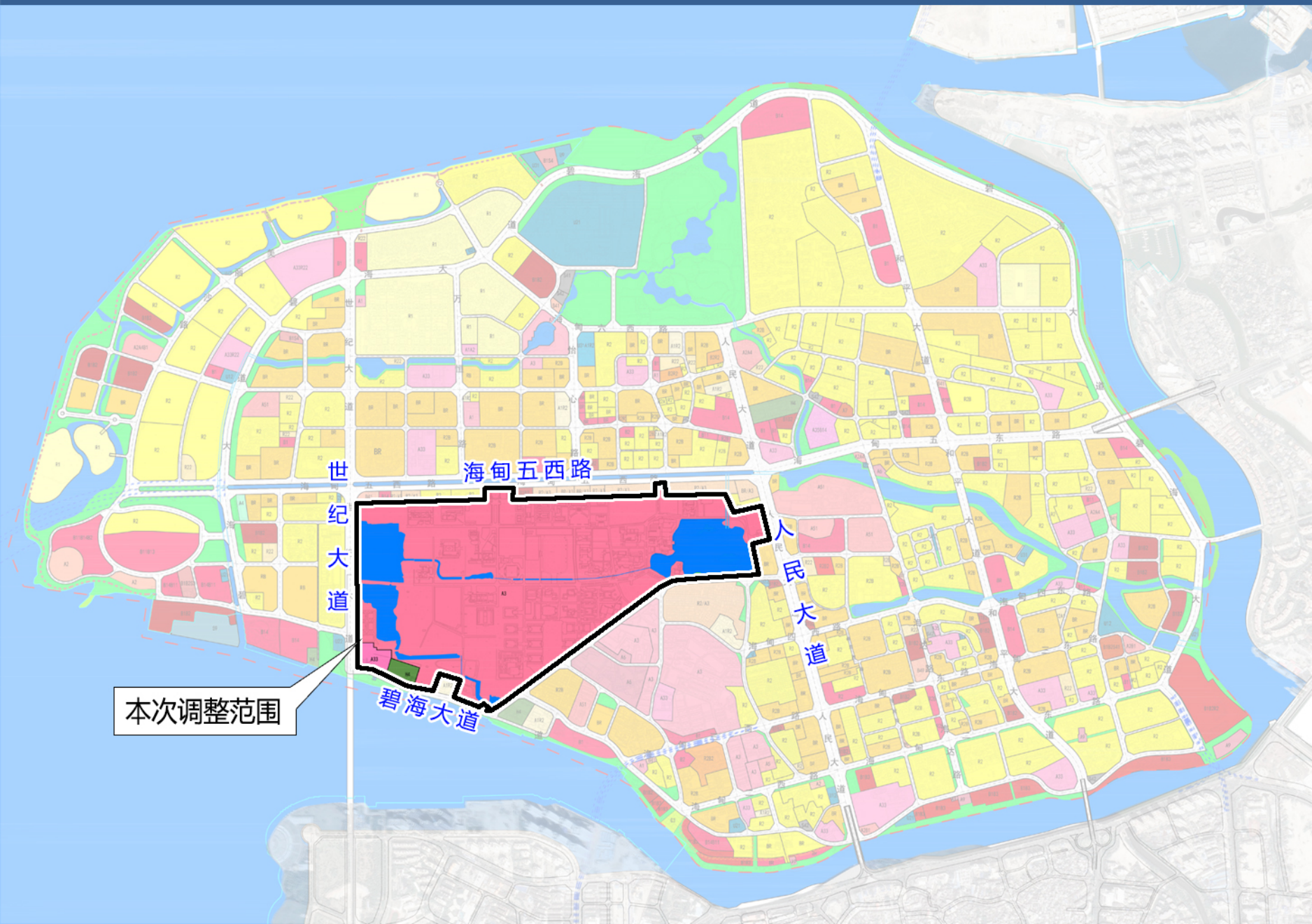


# 项目区位



世纪大道

海甸五西路

人民大道

碧海大道

本次调整范围

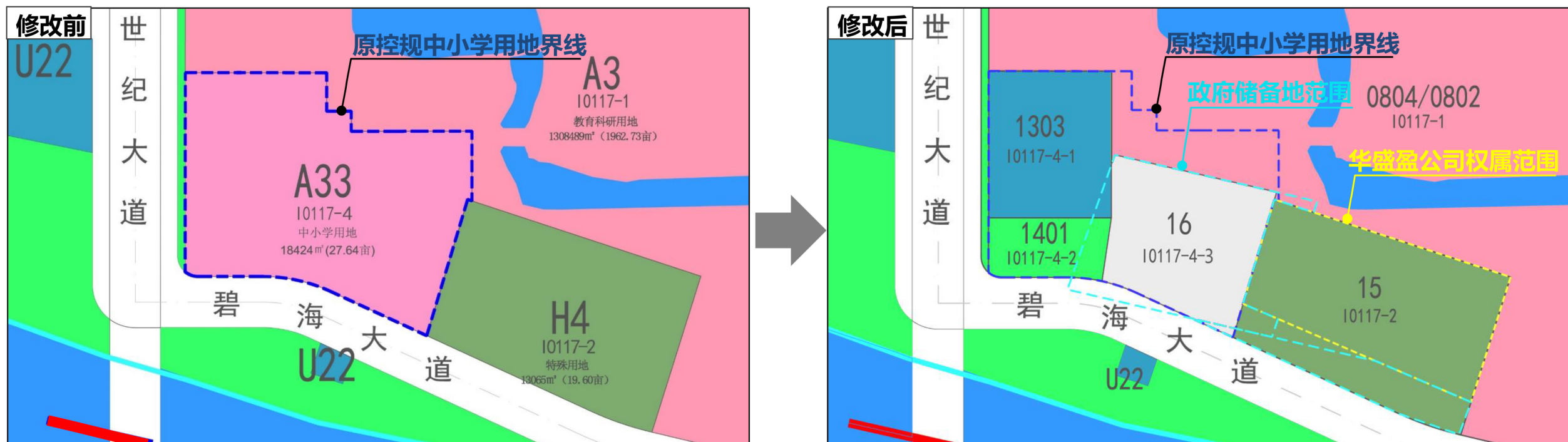
# 规划调整的主要内容

## (1) 用地修改

结合变电站项目用地选址、建设需求和用地权属等内容，拟重新划分调整I0117-1、I0117-2、I0117-4地块用地边界。调整后I0117-4-1地块为供电用地，用地面积为6051m<sup>2</sup>；I0117-4-2地块为公园绿地，用地面积为2377m<sup>2</sup>；结合权属用地划定I0117-4-3地块，用地面积为6996m<sup>2</sup>，用地性质为留白用地，待未来发展条件成熟时结合项目具体建设需要再行启动规划调整程序，落实细化其具体规划用途及控制指标；将原I0117-4地块东北侧3001m<sup>2</sup>用地纳入I0117-1地块，同时结合华盛盈公司权属用地调整I0117-1、I0117-2地块之间用地边界，调整后I0117-1地块用地面积为1311480m<sup>2</sup>，用地性质为教育/科研混合用地，I0117-2地块用地面积为13077m<sup>2</sup>，用地性质为特殊用地。

## (2) 规划指标修改

I0117-4-1地块规划指标调整为容积率≤1.6、建筑密度≤50%、建筑限高≤24米、绿地率≥10%；I0117-4-2、I0117-4-3地块规划指标不作管控；I0117-1、I0117-2地块其余规划条件与原控规保持不变。



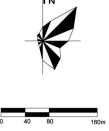
	地块编号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质代码	用地性质名称	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (≤m)	绿地率 (≥%)
修改前	I0117-1	1308489	A3	教育科研用地	1.0	22	60	51
	I0117-2	13065	H4	特殊用地	2.5	30	60	35
	I0117-4	18424	A33	中小学用地	1.2	30	24	35
修改后	I0117-1	<b>1311480</b>	<b>0804/0802</b>	教育/科研混合用地	1.0	22	60	51
	I0117-2	<b>13077</b>	<b>15</b>	特殊用地	2.5	30	60	35
	I0117-4-1	<b>6051</b>	<b>1303</b>	<b>供电用地</b>	<b>1.6</b>	<b>50</b>	<b>24</b>	<b>10</b>
	I0117-4-2	<b>2377</b>	<b>1401</b>	<b>公园绿地</b>	--	--	--	--
	I0117-4-3	<b>6996</b>	<b>16</b>	<b>留白用地</b>	--	--	--	--



# 海口市海甸岛片区控制性详细规划整理 地块分图则

街坊代码 I01(17, 18)、I07

位置图



权属编号	用地单位	权属编号	用地单位
①	海南大学	②	居民楼
②	海南大学	③	海南海大资产管理有限公司
③	海南大学	④	居民楼
④	海口市公安局	⑤	陈超森/海口市市政工程维修公司
	海口市公安局	⑥	海口市振东区人民政府街道办事处

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	备注
I0117-1	A3	教育科研用地	1308489	1.0	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0117-2	H4	特殊用地	13065	2.5	30	60	35	
I0117-3	U21	排水用地	586	—	—	—	—	
I0118	A1、R2	办公居住混合用地	9158	2.0	30	50	30	现状
I0701-1	A3	教育科研用地	162549	0.84	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0701-2	A33	中小学用地	15400	1.5	30	24	35	
I0701-3	A3	教育科研用地	13058	0.84	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0701-4	G1	公园绿地	771	—	—	—	—	
I0702	B1	商业用地	8907	2.0	35	50	20	现状
I0703	R2	二类居住用地	14724	3.0	15	80	40	现状
I0704	A6	社会福利用地	50043	1.5	30	50	35	现状
I0705	A35	科研用地	31513	2.5	30	60	30	现状
I0706	A3	教育科研用地	20555	1.0	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0707	A6	社会福利用地	6475	1.5	30	50	35	
I0117-4	A33	中小学用地	18424	1.2	30	24	35	

备注：红色内容为本规划整理规划修改的内容。

1. I0701-4地块内配建公厕一处；I0706地块内配建公厕一处；

2. I0701-3地块内配建的“厨一厨”；

3. I0704地块内配建垃圾池一处并设置垃圾分类亭；

4. I0701-2地块为24班小学12班中，I0117-1为12班小学；

5. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

6. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

7. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

8. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

9. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

10. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

11. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

12. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

13. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

14. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

15. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

16. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

17. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

18. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

19. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

20. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

21. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

22. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

23. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

24. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

25. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

26. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

27. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

28. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

29. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

30. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

31. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

32. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

33. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

34. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

35. I0117-1、I0701-1、I0706为海南大学教育科研用地，同一开发单位，指标统一核算。

图例	说明	图例	说明
[0101]	地块编码	[A33]	文化活动中心、文化工作站
[K21]	用地性质代码	[P]	文化站
[—]	地块界线	[P5]	公交站
[—]	用地权属界线	[P6]	停车场、广场
[—]	水系控制线及坐标	[P7]	排水泵站、污水处理厂
[—]	绿化控制线及坐标	[P8]	变电站、开闭所
[—]	道路标高	[P9]	中学、小学、幼儿园
[—]	建筑最小后退道路距离(米)	[P10]	居委会、派出所、街道办事处
[—]	禁止开口路段	[P11]	邮政支局、电信交换局
[—]	现状建筑	[P12]	医院、社区卫生站
[—]	虚位界线	[P13]	菜市场、社区服务中心
		[P14]	消防站、自来水厂
		[P15]	加油站、公厕
		[P16]	垃圾转运站、公厕

编制单位 上海市城市规划设计研究院 海口市城市规划设计研究院



# 海口市海甸岛片区控制性详细规划整理 地块分图则(修改后)

街坊代码 I01(17, 18)、I07

位置图



权属编号	用地单位	权属编号	用地单位
01	海南大学	06	居民楼
02	海南大学	07	海南海大资产管理有限公司
03	海南大学	08	居民楼
04	海口市公安局	09	陈起森/海口市市政工程维修公司
05	海口市公安局	10	海口市振东区人民路街道办事处

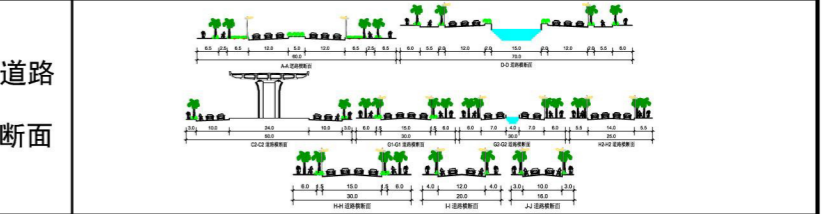
地块编号	用地性质代码	用地性质名称	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	备注 (批建情况/许可证号)
I0117-1	0804/0802	教育/科研混合用地	1311480	1.0	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0117-2	15	特殊用地	13077	2.5	30	60	35	
I0117-3	U21	排水用地	586	—	—	—	—	
I0118	A1/R2	办公居住混合用地	9158	2.0	30	50	30	现状
I0701-1	A3	教育科研用地	162549	0.84	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0701-2	A33	中小学用地	15400	1.5	30	24	35	
I0701-3	A3	教育科研用地	13058	0.84	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0701-4	G1	公园绿地	771	—	—	—	—	
I0702	B1	商业用地	8907	2.0	35	50	20	现状
I0703	R2	二类居住用地	14724	3.0	15	80	40	现状
I0704	A6	社会福利用地	50043	1.5	30	50	35	现状
I0705	A35	科研用地	31513	2.5	30	60	30	现状
I0706	A3	教育科研用地	20555	1.0	22	60	51	市规函[2009]1571号
I0707	A6	社会福利用地	6475	1.5	30	50	35	
I0117-4-1	1303	供电用地	6051	1.6	50	24	10	
I0117-4-2	1401	公园绿地	2377	—	—	—	—	
I0117-4-3	16	留白用地	6996	—	—	—	—	

**规划设计要求**

1. I0701-4地块内配建公厕一处; I0706地块内配建公厕一处;
2. I0701-3地块内配建12班幼儿园一所;
3. I0704地块内现状配建1处养老院和1处福利院;
4. I0701-2地块为24班小学12班初中;
5. I0117-4-1地块规划一处220KV变电站;
6. I0117-4-3地块为留白用地, 规划根据《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》(琼府〔2021〕44号), 该地块规划用途采用“留白”的弹性管控方式, 待未来发展条件成熟时, 结合项目实际建设需要, 再启动规划调整程序, 落实细化具体规划用途及控制指标;
7. I0117-1、I0701、I0706为海南大学教育科研用地, 同一开发单位, 指标统一核算。

**城市设计引导**

1. 建筑风格: 以现代建筑风格为主, 并结合热带滨海地区的气候特点来设计;
2. 建筑色彩: 外墙宜采用浅灰色调, 屋顶及其它建筑构件可采用深灰色或有一定饱和度的颜色, 形成简洁、协调的色彩对比;
3. 建筑材料: 外墙采用环保涂料或者其他高品质的材料, 底层部分可采用石材或仿石材材料, 以形成较好的质感对比。



**备注**

1. 已批准建设的权属用地按现状控制, 若拆除重建或改造则按本规划指标执行;
2. 停车位配建要求按照海口市城市规划管理技术规定执行;
3. 本图则标注的建筑限高只是限高, 具体建设项目的总高度应根据《海口市城市规划管理技术规定》由规划部门核定;
4. 本图则坐标系为海南海口独立坐标系, 高程为85基准高程, 图中尺寸单位为米;
5. 本地块图则和规划文本及其它规划附件同时使用, 共同作为规划控制管理的依据;
6. 本地块图则未涉及及其它规划要求由规划部门根据相关规定确定并执行;
7. I0117-1、I0117-2、I0117-4-1、I0117-4-2和I0117-4-3地块用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地分类与现状规划》(GB/T 37301-2018)的规定, 其余用地仍按照原规划执行《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)的规定。

**图例**

[0101] 地块编码	[R21] 用地性质代码	[ ] 地块界线	[ ] 用地权属界线	[ ] 用地权属界线	[ ] 建筑最小后退线	[ ] 建筑最小后退道路距离(米)	[ ] 禁止开口路段	[ ] 现状建筑	[ ] 虚位界线	[ ] 道路控制点坐标	[ ] 道路平曲线半径	[ ] 水系控制线及坐标	[ ] 绿化控制线及坐标	[ ] 道路标高	[ ] 中学、小学、幼儿园	[ ] 居委会、派出所街道办事处	[ ] 医院、社区卫生服务站	[ ] 菜市场、社区服务中心	[ ] 养老院、福利院	[ ] 文化活动中心、文化活动站	[ ] 公交站场	[ ] 停车场、广场	[ ] 排水泵站、污水处理厂	[ ] 变电站、开闭所	[ ] 邮政所、电信所	[ ] 邮政支局、电信交换局	[ ] 加油加气站	[ ] 消防站、自来水厂	[ ] 垃圾转运站、公厕
-------------	--------------	----------	------------	------------	-------------	-------------------	------------	----------	----------	-------------	-------------	--------------	--------------	----------	---------------	------------------	----------------	----------------	-------------	------------------	----------	------------	----------------	-------------	-------------	----------------	-----------	--------------	--------------

编制单位 重庆何方城市规划设计有限公司

