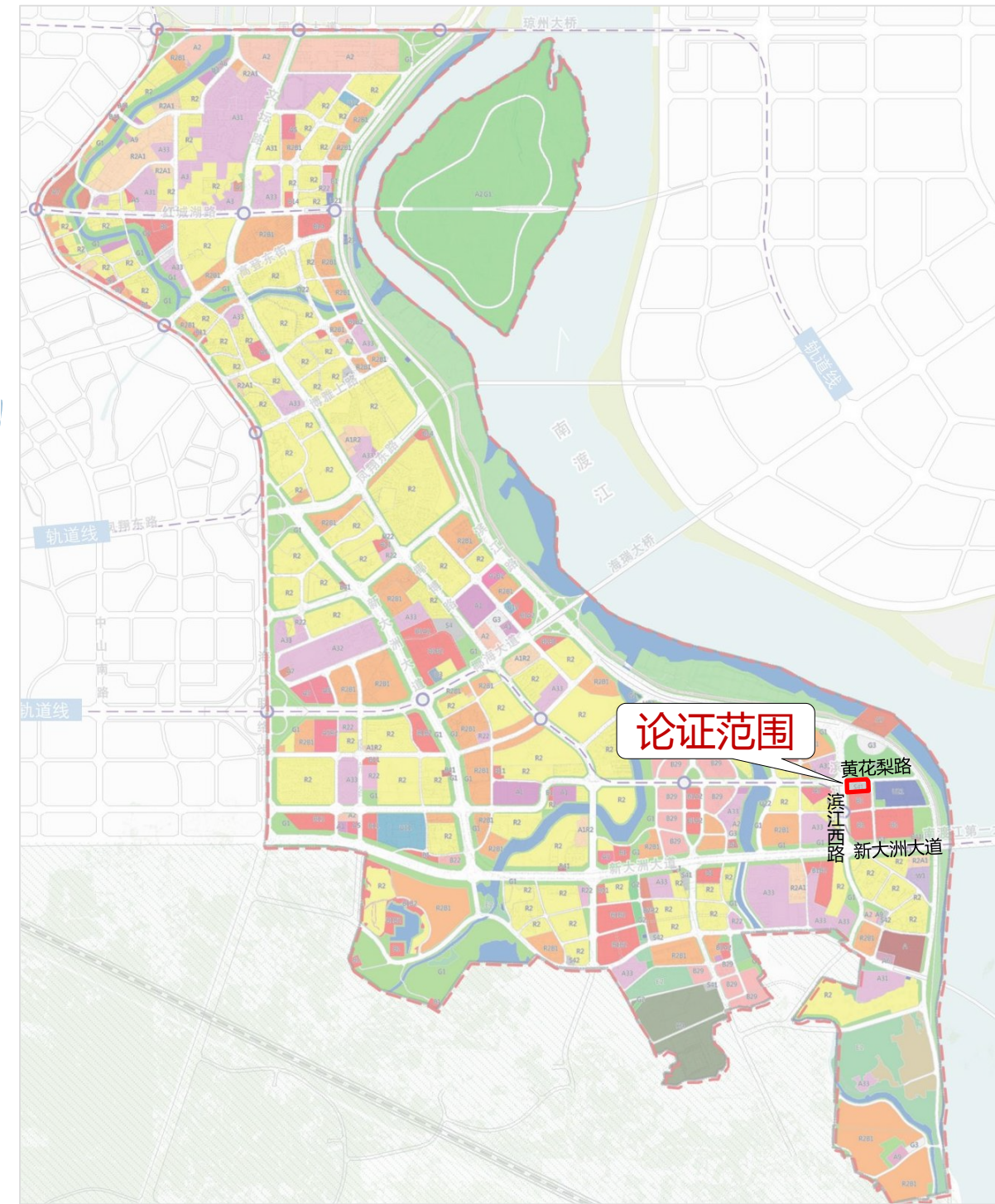


项目区位

论证地块位于海口市滨江新城片区东南部，西邻滨江路，北邻黄花梨路。



论证地块处于海口市的区位



论证地块处于海口市滨江新城片区的区位

■ 规划调整的主要内容

本次拟将现行控规QS033006地块用地性质由公共交通场站（S41）用地修改为公共交通场站/零售商业/旅馆混合用地（120802/090101/090104），用地面积为8000m²（约12亩），用地规划指标控制为**容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥25%，建筑限高≤60米**，其中公共交通场站用地面积占总用地面积比例为≥51.25%，零售商业旅馆用地占总用地面积比例为≤48.75%；公共交通场站建筑面积（1000m²）占总计容建筑面积比例为≥5.00%，零售商业建筑面积（8402m²）占总计容建筑面积比例为≤42.01%，旅馆建筑面积（10598m²）占总计容建筑面积比例为≤52.99%。

	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率
修改前	QS0333006	S41	公共交通场站用地	8000m ²	-	-	-	-
修改后	QS0333006	120802/090101/ 090104	公共交通场站/ 零售商业/旅馆混合用地	8000m²	≤2.5	≤35%	≤60m	≥25%
修改后	备注： QS0333006地块公共交通场站用地面积占总用地面积比例为≥51.25%，零售商业旅馆用地占总用地面积比例为≤48.75%；公共交通场站建筑面积（1000m ² ）占总计容建筑面积比例为≥5.00%，零售商业建筑面积（8402m ² ）占总计容建筑面积比例为≤42.01%，旅馆建筑面积（10598m ² ）占总计容建筑面积比例为≤52.99%。							

修改前土地利用规划图



修改后土地利用规划图



图例
 二类城镇住宅用地 (R2) 医疗卫生用地 (A5) 商业/商务/排水混合用地 (B1/B2/U21)
 中小学用地 (A33) 商业用地 (B1) 公园绿地 (G1)
 体育用地 (A4) 公共交通场站用地 (S41) 论证范围

图例
 二类城镇住宅用地 (R2) 医疗卫生用地 (A5) 商业/商务/排水混合用地 (B1/B2/U21)
 中小学用地 (A33) 商业用地 (B1) 公园绿地 (G1)
 体育用地 (A4) 公共交通场站/零售商业/旅馆混合用地 (120802/090101/090104) 论证范围

修改前图则

海口市滨江新城片区控制性详细规划(修编)及城市设计管理图则

街区代码 QS0333

街区位置图



图例

地块编码	党政机关	寺庙	污水处理厂
A33 用地性质代码	图书馆	文物古迹	污水处理设施
地块界线	博物馆	农贸市场	污水泵站
E1水域	美术馆	社区服务中心	排涝泵站
G1公园绿地	艺术馆	社区服务站(含居委会)	公厕
道路红线	文化活动中心	派出所	垃圾转运站
绿线	文化活动站	街道办事处	垃圾收集站
蓝线	青少年活动中心	加油站/加气站	再生资源回收站
紫线	中学	公交首末站	消防站
黄线	小学	公共停车场	微型消防站
道路控制点坐标	九年制学校	自来水厂	
道路曲线半径	幼儿园	给水站	
轨道线	室外综合健身场所	变电站	
轨道站点	医院	开闭所	
街区边界线	社区卫生服务站	通信楼	
	敬老院	邮政支局	
	老年人日间照料中心	广场用地	
	小型多功能运动场地	通信机房	
	中型多功能运动场地	邮政所	
	大型多功能运动场地	储蓄所	

规划控制要求

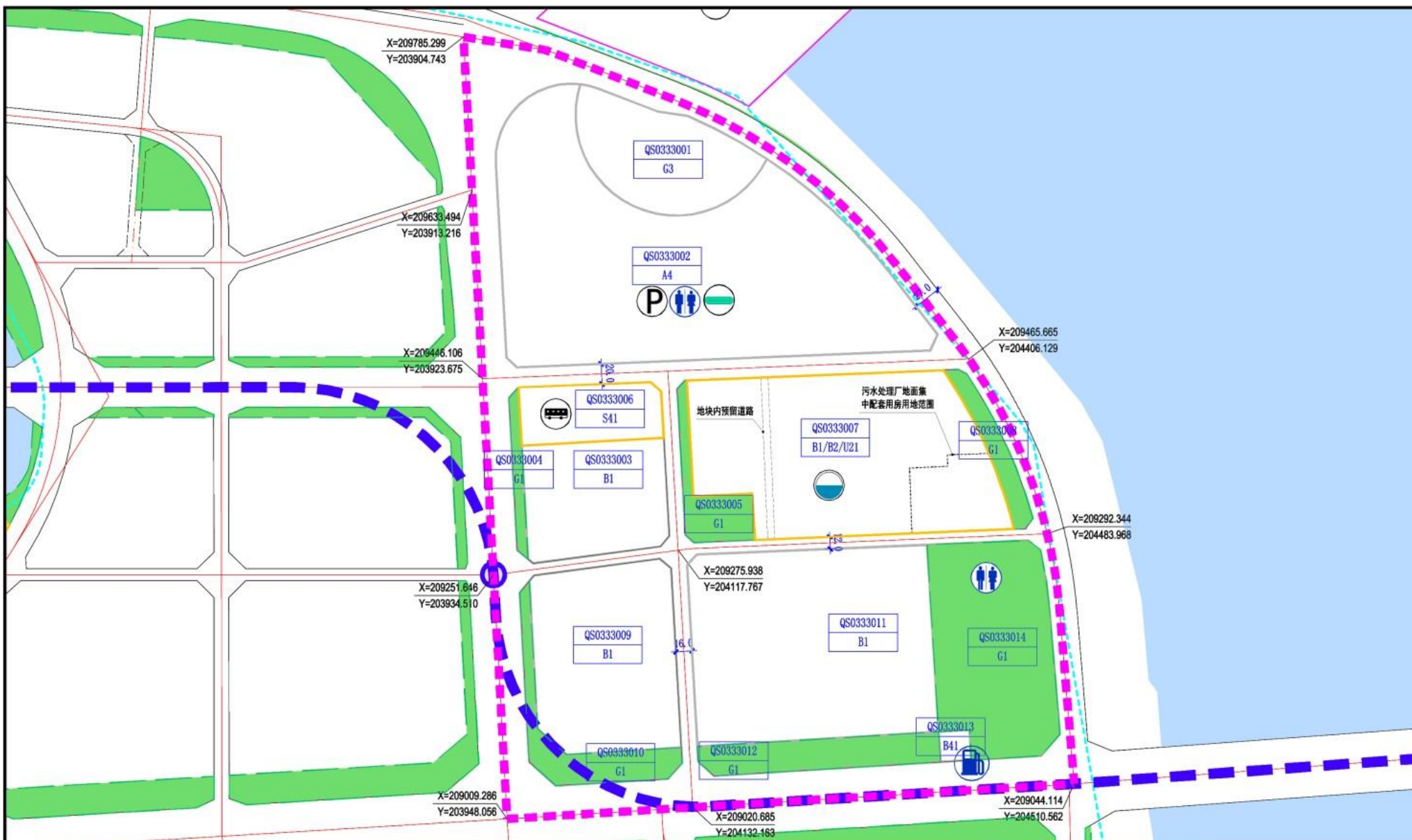
- 在地块控制内容中:用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑高度、绿地率、公共服务设施、交通设施、市政公用设施、地块独立占地绿地属强制性指标(内容),其余为指导性指标(内容)。
- 表格中的建筑面积、容积率、建筑密度、建筑高度为上限控制值,绿地率为下限控制值。
- 表中各类绿地可在满足规范和建设标准的前提下根据实际需要配置一定规模的公共设施(如公厕、配电房、垃圾收集点、小型休闲商业节点等)。
- 建议性道路不得取消或减少道路红线宽度,道路的道路线位、道路横断面可适当调整,如有调整必须报规划主管部门审查审批。
- 各地块的机动车配置标准、建筑退距等,原则上需满足《海口市城市规划管理技术规定》,特殊地块可结合实际情况研究确定,但已批和其他特殊规定的除外。
- 本次规划片区内现状已建成地块可依据历史合法合规审批文件办理相关用地及建设手续,如若拆除重建,则地块规划指标应满足本规划及现行法律、法规、政策规定及相关技术规范要求。
- QS0333007地块用地性质为商业/商务/排水混合用地,需建设一处建筑面积不小于49000 m²的地下污水处理厂,地下污水处理厂的建设,应以保障运行安全、满足污水处理工艺和设备布局需求为首要考虑条件。
- QS0333007地块地下污水处理厂的地面配套用房及设施分为集中用地和分散用地;其中集中的地面配套用房及设施用地面积为6526 m²,计容建筑面积不大于3850 m²,建设内容包括辅助办公楼、发电机房、变配电间等,建议集中的地面配套用房用地以排水用地进行供地;分散的地面配套用房及设施用地面积为1012 m²,计容建筑面积不大于450 m²,建设内容包括变配电室、通风口、楼梯间、地下通道等,地面开发建设时应妥善处理及避让,具体位置以实际建设情况为准。
- QS0333007地块地面开发建设中,除去污水处理厂地面配套用房的计容建筑面积外,剩余计容建筑面积为商业类和商务类功能;商业类和商务类功能的计容建筑面积配比为8:2,且商业类中用于酒店功能的计容建筑面积不小于20000 m²。
- QS0333007地块地下污水处理厂地面进行综合开发,在建筑结构上可考虑在污水厂上方采用转化层的处理手法,避免地下污水厂柱网结构对地上建筑形态的限制,且针对地上地下的建造结构、地下工程荷载、建设成本比较、安全运行规范要求等方面进行充分的专家论证,明确上述内容的专家论证,明确上述内容的专家论证,以便政府部门决策,依法依规进行建设。
- QS0333007地块地面的商业、商务、配套用房等建筑应保证统一的建筑风貌,同时与周边建筑和环境相协调。
- QS0333007地块内建筑高度靠近南渡江的东侧区域按24米进行控制,远离南渡江的西侧区域局部按60米进行控制。
- 为了交通集散更为便利,规划在QS0333007地块西侧用地与地下污水处理厂预留一条7米宽的内部道路,具体道路线型后期根据实际建设需要来确定。

城市设计引导

- A 建筑引导**
- 建筑色彩:应采用《中国建筑色卡国家标准GB(2)/T18922-2008》,建筑色彩宜选取素雅的白、浅灰、暖灰色等主体色(75%),辅助色与点缀色的选择与海口市地域文化相协调,可以选取较为活泼的色彩,保持整体色彩基调温暖柔和,避免使用过于鲜艳的色彩。
 - 建筑风貌:整体体现简洁大气的现代风貌,结合热带滨海地区的气候特点来设计。公共建筑在风貌协调的基础上与周边建筑形成高低、大小、简繁对比,突出公共建筑的识别性。滨水界面建筑以生态保护为前提,突出以水为脉的建筑特色,引导滨水景观渗透。
 - 建筑高度:应满足片区控制性详细规划中的高度要求,顺应地形变化,控制滨水界面建筑高度,避免滨水空间被高层包围。高层建筑应高低错落,与周边环境相协调。新建住宅应控制在80m以下。
 - 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料,以形成较好的质感对比。
- B 界面引导**
- 公共界面应留有入口广场及开放空间,保证其便于进入。
 - 滨江界面应设置慢行过街设施,起到承接城市内部与滨江开放空间的作用。

备注

- 本图则坐标系为海南海口坐标系,高程为国家85高程;图中尺寸单位为米。
- 本地块图则未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定来确定并执行。
- 本地块图则与规划文本及其它规划图件同时使用,共同作为规划控制管理依据。



地块编码	原控规编码	用地性质代码	用地兼容性	用地性质名称	用地面积 (m ²)	容积率 (<=)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (<=)	建筑高度 (m)	绿地率 (>=)	配套设施	市政及交通设施	地块独立占地绿地 (m ²)	备注
QS0333001	1701	G3	--	广场用地	15272	0.10	1527	5	12	40	--	--	--	--
QS0333002	1702	A4	A2	体育用地	70584	0.20	14117	15	12	40	大型多功能运动场地	公共厕所、公共停车场	--	--
QS0333003	1703	B1	--	商业用地	15781	1.00	15781	35	20	35	--	--	--	--
QS0333004	1703	G1	--	公园绿地	1609	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333005	1703	G1	--	公园绿地	4242	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333006	1703	S41	--	公共交通场站用地	8000	--	--	--	--	--	公交首末站	--	容积率指标结合交通管理部门诉求,由规划主管部门根据方案合理性审核确定。	
QS0333007	1703	B1/B2/U21	--	商业/商务/排水混合用地	44001	1.5	66002	25	24(60)	35	地下污水处理厂	--	--	
QS0333008	1703	G1	--	公园绿地	3276	--	--	--	--	--	--	--	--	
QS0333009	1703	B1	--	商业用地	25588	1.00	25588	35	20	35	--	--	--	
QS0333010	1703	G1	--	公园绿地	6181	--	--	--	--	--	--	--	--	
QS0333011	1703	B1	--	商业用地	44976	1.00	44976	35	20	35	--	--	--	
QS0333012	1703	G1	--	公园绿地	7080	--	--	--	--	--	--	--	--	
QS0333013	1703	B41	--	加油加气站用地	921	0.50	461	25	20	20	加油加气站	--	现状	
QS0333014	1703	G1	--	公园绿地	24078	--	--	--	--	--	公共厕所	--	--	

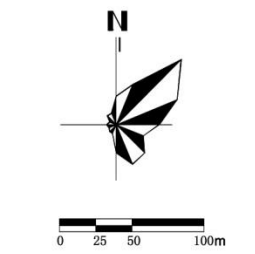
地块控制指标一览表

修改后图则

海口市滨江新城片区控制性详细规划(修编) 及城市设计管理图则(修改后)

街区代码 QS0333

街区位置图



图例

QS032701	地块编码	★ 党政机关	⊙ 污水处理厂
A33	用地性质代码	📖 图书馆	🚰 污水处理设施
—	地块界线	🏛️ 博物馆	🚰 污水泵站
E1	E1水域	🎨 美术馆	🚰 排涝泵站
G1	G1公园绿地	🎨 艺术馆	🏠 社区服务站(含居委会)
—	道路红线	🎨 文化活动中心	🚰 派出所
—	绿线	🎨 文化活动站	🚰 垃圾转运站
—	蓝线	🎨 青少年活动中心	🚰 垃圾收集站
—	紫线	🎨 中学	♻️ 再生资源回收站点
—	黄线	🎨 小学	🚰 加油站/加气站
—	道路控制点坐标	🎨 九年制学校	🚰 公交首末站
—	道路平面曲线半径	🎨 幼儿园	🚰 公共停车场
—	—	🎨 室外综合健身场所	🚰 加油/加气站
—	—	🏥 医院	🚰 自来水厂
—	—	🏠 社区卫生服务站	🚰 给水泵站
—	—	🏠 老幼/养老院	⚡ 变电站
—	—	🏠 老年人日间照料中心	🏠 邮局
—	—	🏠 小型多功能运动场地	📶 通信机房
—	—	🏠 中型多功能运动场地	📶 通信基站
—	—	🏠 大型多功能运动场地	📶 基站
—	—	—	📶 基站

规划控制要求

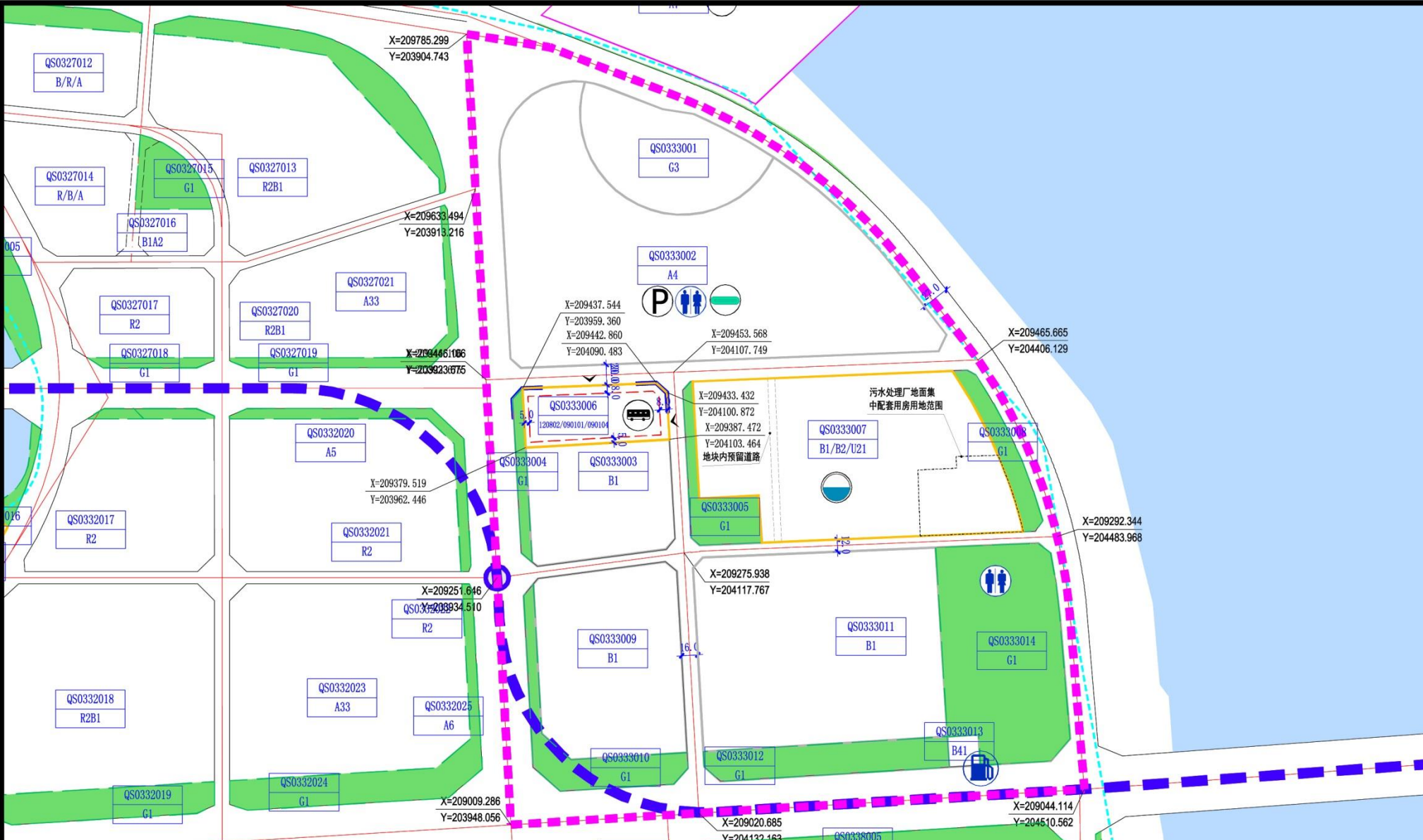
- 1、QS0333006地块公共交通运输站用地面积占总面积比例≥25%，零售商业用地占总面积比例≤48.75%；公共交通运输站建筑面积(1000 m²)占总计容建筑面积比例≥5.00%，零售商业建筑面积(8402 m²)占总计容建筑面积比例≤42.01%，旅馆建筑面积(10598 m²)占总计容建筑面积比例≤52.99%。
- 2、QS0333006地块公共汽车停车位不少于41个，公共汽车场站管理区及工作人员所需机动车停车位按办公1.2个/100 m²建筑面积配建；商业机动车停车位按小于等于2000 m²部分取2.0个配建，超过2000 m²的以2000 m²为基数往上递增，递增部分取0.8个/100 m²建筑面积；酒店客房按0.3个/客房配建。
- 3、在地块控制内容中，用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、公共配套设施、交通设施、市政公用设施、地块独立占地绿线强制性指标(内容)，其余为指导性指标(内容)。
- 4、表格中的建筑密度、容积率、建筑密度、建筑高度为上限控制值，绿地率为下限控制值。
- 5、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要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)。
- 6、建议性道路不得取消或减少道路红线宽度，道路的道路线位、道路横断面可适当调整，如有调整必须报规划主管部门审查审批。
- 7、各地块的机动车配置标准、建筑退距等，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确定，但已批和其他特殊规定的除外。
- 8、本次规划片区内现状已建成地块可依据历史合法合规审批文件办理相关用地及建设手续，如若拆除重建，则地块规划指标应满足本规划及现行法律、法规、政策规定及相关技术规范要求。
- 9、QS0333007地块用地性质为商业/商务/排水混合用地，需建设一处建筑面积不小于49000 m²的地下污水处理厂，地下污水处理厂的设置，应以保障运行安全、满足污水处理工艺和设备布局需求为首要考虑条件。
- 10、QS0333007地块地下污水处理厂的地面配套用房及设施分为集中用地和分散用地；其中集中的地面配套用房及设施用地面积为6526 m²，计容建筑面积不大于3850 m²，建设内容包括辅助办公楼、发电机房、变配电间等，建议集中的地面配套用房用地以排水用地进行供地；分散的地面配套用房及设施用地面积为1012 m²，计容建筑面积不大于450 m²，建设内容包括变压器室、通风口、楼梯间、地下通道等，地面开发建设时应妥善处理和避让，具体位置以实际建设情况为准。
- 11、QS0333007地块地面开发建设中，除去污水处理厂地面配套用房的计容建筑面积外，剩余计容建筑面积为商业类和商务类功能；商业类和商务类功能的计容建筑面积比为8:2，且商业类中用于酒店功能的计容建筑面积不小于20000 m²。
- 12、QS0333007地块地下污水处理厂地面进行综合开发，在建筑结构设计上可考虑在污水厂上方采用转化层的处理手法，避免地下污水厂柱网结构对地上建筑形态的限制，且应针对地上地下的建造结构、地下工程荷载、建设成本比较、安全运行规范要求等方面进行充分的专家论证，明确上述内容的具体要求与建设细则，以便政府部门决策，依法依规进行建设。
- 13、QS0333007地块地面的商业、商务、配套用房等建筑应保证统一的建筑风貌，同时与周边建筑和环境相协调。
- 14、QS0333007地块内建筑高度靠近南渡江的东侧区域按24米进行控制，远离南渡江的西侧区域按60米进行控制。
- 15、为了交通集散更为便利，规划在QS0333007地块西侧用地与地下污水处理厂间预留一条7米宽的内部道路，具体道路线型后期根据实际建设需要来确定。

城市设计引导

- A 建筑引导**
- (1) 建筑色彩：应采用《中国建筑色卡国家标准G(2)/T18922-2008》，建筑色彩宜选取素雅的白、浅灰、暖灰色等主体色(75%)，辅助色与点缀色的选择与海口市地域文化相协调，可以选取较为活泼的色彩，保持整体色彩基调温暖柔和，避免使用过于鲜艳的色彩。
 - (2) 建筑风貌：整体体现简洁大气的现代风貌，结合热带滨海地区的气候特点来设计。公共建筑在风貌协调的基础上与周边建筑形成高低、大小、简繁对比，突出公共建筑的识别性。滨水界面建筑以生态保护为前提，突出以水为脉的建筑特色，引导滨水景观渗透。
 - (3) 建筑高度：应满足片区控制性详细规划中的高度要求，顺应地形变化，控制滨水界面建筑高度，避免滨水空间被高层包围。高层建筑应高低错落，与周边环境相协调。新建住宅应控制在80m以下。
 - (4) 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料，以形成较好的质感对比。
- B 界面引导**
- (1) 公共界面应设置慢行过街设施，保证其便于进入。
 - (2) 滨水界面应设置慢行过街设施，起到承接城市内部与滨江开放空间的作用。

备注

- 1、本图则坐标系为海南海口坐标系，高程为国家85高程；图中尺寸单位为米。
- 2、本地块图则未涉及的其他规划要求由规划部门根据相关规定来确定并执行。
- 3、本地块图则与规划文本及其它规划图件同时使用，共同作为规划控制管理依据。



地块编码	原规划编码	用地性质代码	用地兼容性	用地性质名称	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑面积 (≤m ²)	建筑密度 (≤%)	建筑高度 (≤m)	绿地率 (≥%)	公服设施	市政及交通设施	地块独立占地绿地 (m ²)	备注
QS0333001	1701	G3	--	广场用地	15272	0.10	1527	5	12	40	--	--	--	--
QS0333002	1702	A4	A2	体育用地	70584	0.20	14117	15	12	40	大型多功能运动场地	公共厕所、公共停车场	--	--
QS0333003	1703	B1	--	商业用地	15781	1.00	15781	35	20	35	--	--	--	--
QS0333004	1703	G1	--	公园绿地	1609	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333005	1703	G1	--	公园绿地	4242	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333006	1703	120802/090101/090104	--	公共交通运输站用地/零售商业/旅馆混合用地	8000	2.5	20000	35	60	25	--	公交首末站	--	--
QS0333007	1703	B1/B2/U21	--	商业/商务/排水混合用地	44001	1.5	66002	25	24 (60)	35	--	地下污水处理厂	--	--
QS0333008	1703	G1	--	公园绿地	3276	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333009	1703	B1	--	商业用地	25588	1.00	25588	35	20	35	--	--	--	--
QS0333010	1703	G1	--	公园绿地	6181	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333011	1703	B1	--	商业用地	44976	1.00	44976	35	20	35	--	--	--	--
QS0333012	1703	G1	--	公园绿地	7080	--	--	--	--	--	--	--	--	--
QS0333013	1703	B41	--	加油加气站用地	921	0.50	461	25	20	20	--	加油加气站	--	现状
QS0333014	1703	G1	--	公园绿地	24078	--	--	--	--	--	--	公共厕所	--	--

地块控制指标一览表