

《海口市龙华区建筑垃圾资源化利用厂项目控制性 详细规划(图则)》

规划简介

一、规划范围及区位

以项目建设用地范围为本次规划范围。规划区位于海口市龙华区城西镇苍东村南侧，金盛达建材城东侧，毗邻龙华区建筑垃圾转运调配场。北距白水塘沟直线距离约184米，距苍东村直线距离约500米，东距沙坡水库直线距离约1.2公里，西南距丘海互通直线距离约2公里，西距丘海大道直线距离约800米。

二、上位规划情况

规划区位于城镇开发边界外，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。建设项目类型符合《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知》（试行）（自然资发〔2023〕193号）中“有特定选址要求的零星城镇建设用地”，符合《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函〔2024〕432号）中的“基础设施和公共事业项目”、“有特定选址要求的零星城镇建设用地”。

三、用地类型及用地代码

规划范围用地面积约为34749平方米，为环卫用地，用地代码为1309。

四、地块控制指标体系

地块控制指标包括地块用地性质、用地面积、容积率、建筑系数、建筑限高、绿地率、配套市政基础设施、出入口方位等。

规划范围内地块的开发建设应符合地块控制指标管控要求。

表一：地块控制指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率 (≤)	建筑系数 (≥%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≤%)
A-02	1309	环卫用地	34749	1.0	35	24	30

五、市政设施规划

（一）给水工程规划

规划区生产生活用水主要为骨料生产、员工生活、车辆与场地冲洗、道路堆场降尘等。考虑骨料生产用水通过厂区周边水塘、厂内收集雨水进行供给，则其他用水最高日用水量约23.20吨，其中生活用水量为1.60吨，车辆与场地冲洗用水量为7.20吨，道路堆场降尘用水量为14.40吨。

规划区自来水从规划区西侧约1公里的丘海大道现状给水管网接入；中水回用接与规划区毗邻的建筑垃圾转运调配场污水处理站。

（二）污水工程规划

规划区平均日污水量为5.50吨，主要来自生活污水量和车辆与场地冲洗污水量，道路堆场降尘水自然蒸发。

考虑到规划区污水性质与西侧尚未建成的建筑垃圾转运调配场的污水性质相近，为优化资源配置，规划区污水收集至西侧项目污水处理站处理。西侧项目污水处理站筹建时，应考虑到本项目的污水处理需求。

污水处理站出水水质应满足《城市污水再生利用 城市杂用水水质》（GB/T 18920-2020）的标准，经处理达标的中水用于项目车辆与场地冲洗，尾水不外排。

（三）雨水工程规划

规划区内涝防治设计重现期20年，雨水管道设计重现期为3年。

结合有效的场地竖向设计布置雨水管渠，使得雨水有组织地排放到海绵设施中进行渗蓄和净化后作为厂区生产用水。海绵设施饱和后的溢流雨水通过溢流口排入雨水管渠系统，最终排至场外林地。

（四）电力工程规划

规划区总用电负荷为780千瓦。

规划区供电接现状220千伏头铺变电站。

规划区内设置1处10千伏变配电箱，电力电缆采用埋地敷设。

（五）通信工程规划

规划区固定通信业务量为150线。

规划区内设置1处通信机箱，通信线路引自海口市市政管线，通信线路采用地埋敷设。

《海口市龙华区建筑垃圾资源化利用厂项目控制性详细规划(图则)》
公示图纸目录

1. 区位分析图
2. 上位规划分析图
3. 土地利用现状图
4. 用地规划图
5. 市政工程规划图
6. 地块图则

规划区位于海口市龙华区城西镇苍东村南侧，金盛达建材城东侧，毗邻龙华区建筑垃圾转运调配场。北距白水塘沟直线距离约184米，距苍东村直线距离约500米，东距沙坡水库直线距离约1.2公里，西南距丘海互通直线距离约2公里，西距丘海大道直线距离约800米。

▼ 地块区位



▼ 规划区在海口市的位置



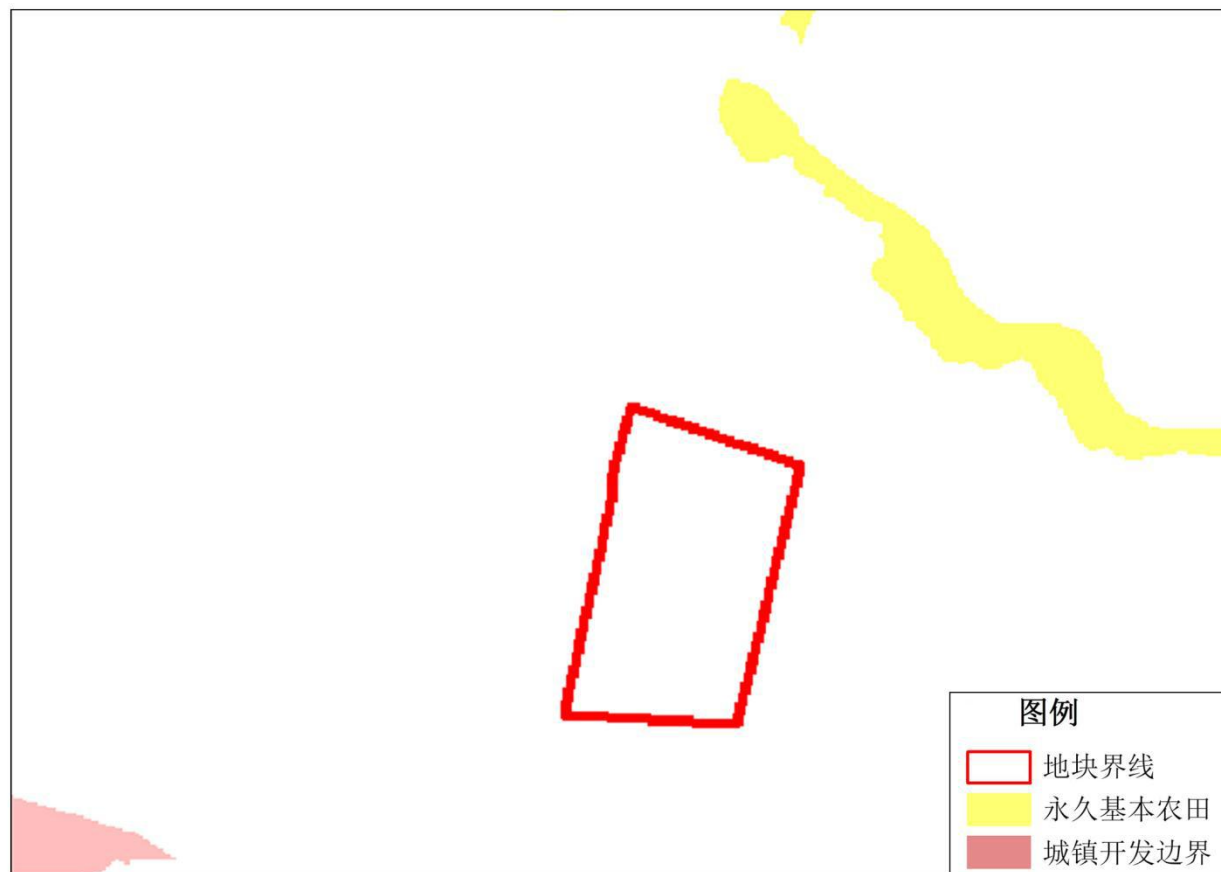
▼ 规划范围



■ 《海口市国土空间总体规划(2021-2035年)》

根据自然资源部下发启用的《海口市国土空间总体规划(2021-2035年)》“三区三线”划定成果,规划区位于城镇开发边界外,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。建设项目类型符合《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知》(试行)(自然资发〔2023〕193号)中“有特定选址要求的零星城镇建设用地”,符合《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》(琼自然资函〔2024〕432号)中的“基础设施和公共事业项目”、“有特定选址要求的零星城镇建设用地”。

▼ 海口市国土空间总体规划“三区三线”成果局部图



▼ 《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知(试行)》

三、统筹做好规划城镇建设用地安排。引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中,促进城镇集约集聚建设,提高土地节约集约利用水平。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设,不得规划建设各类开发区和产业园区,不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下,结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设等合理需要,在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地,并依据国土空间规划,按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求,纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算,等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地,确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。

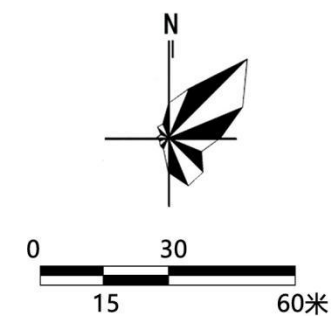
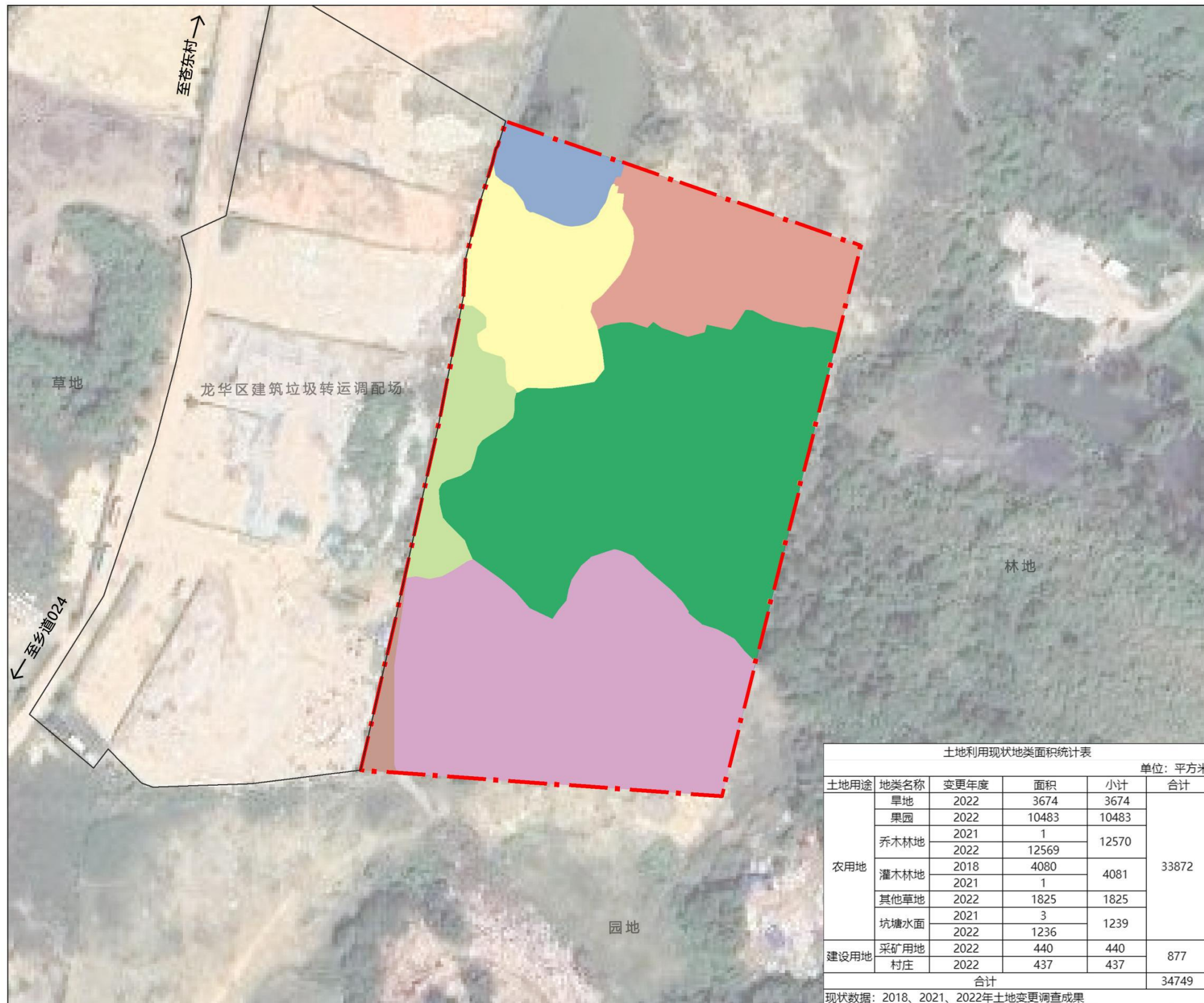
四、严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。城镇开发边界发生变化的,省级自然资源主管部门应及时向部汇交数据(附审查认定文件、矢量数据等),检验合格纳入国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统并反馈省级自然资源主管部门后,方可作为规划管理、用地用海审批的依据。

部将依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,加强对城镇开发边界实施、监督、评估、考核、执法等全生命周期管理。国家自然资源督察机构将把地方政府落实城镇开发边界管控要求情况作为督察的重要内容。

▼ 《关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》(琼自然资函〔2024〕432号)

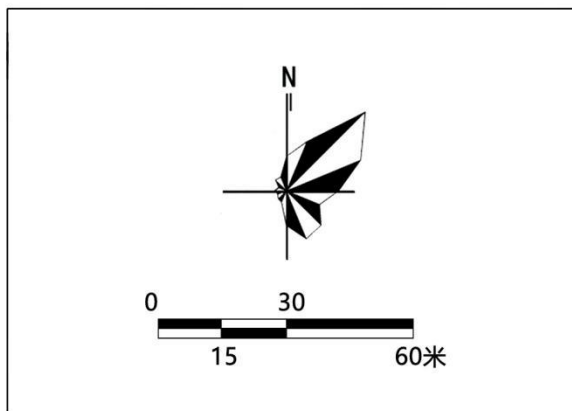
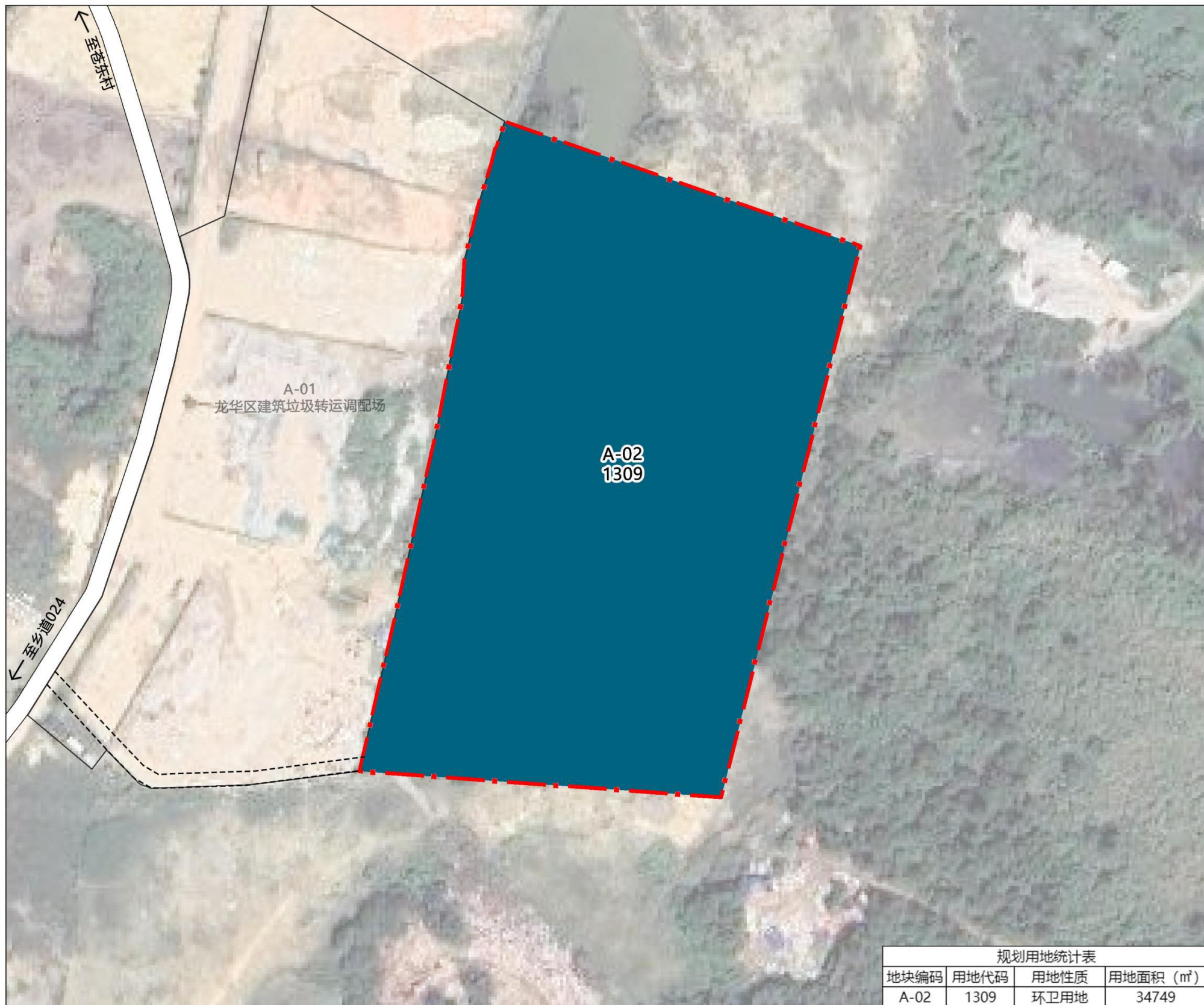
(二) 风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通(含港口码头、航空航天设施)、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地,基础设施和公共事业项目用地,风景名胜用地,以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

(三) 结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要,在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

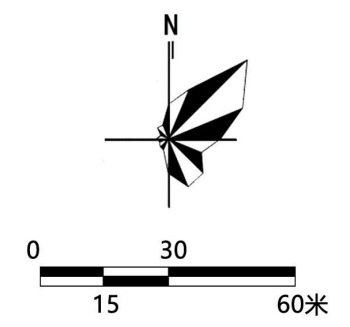
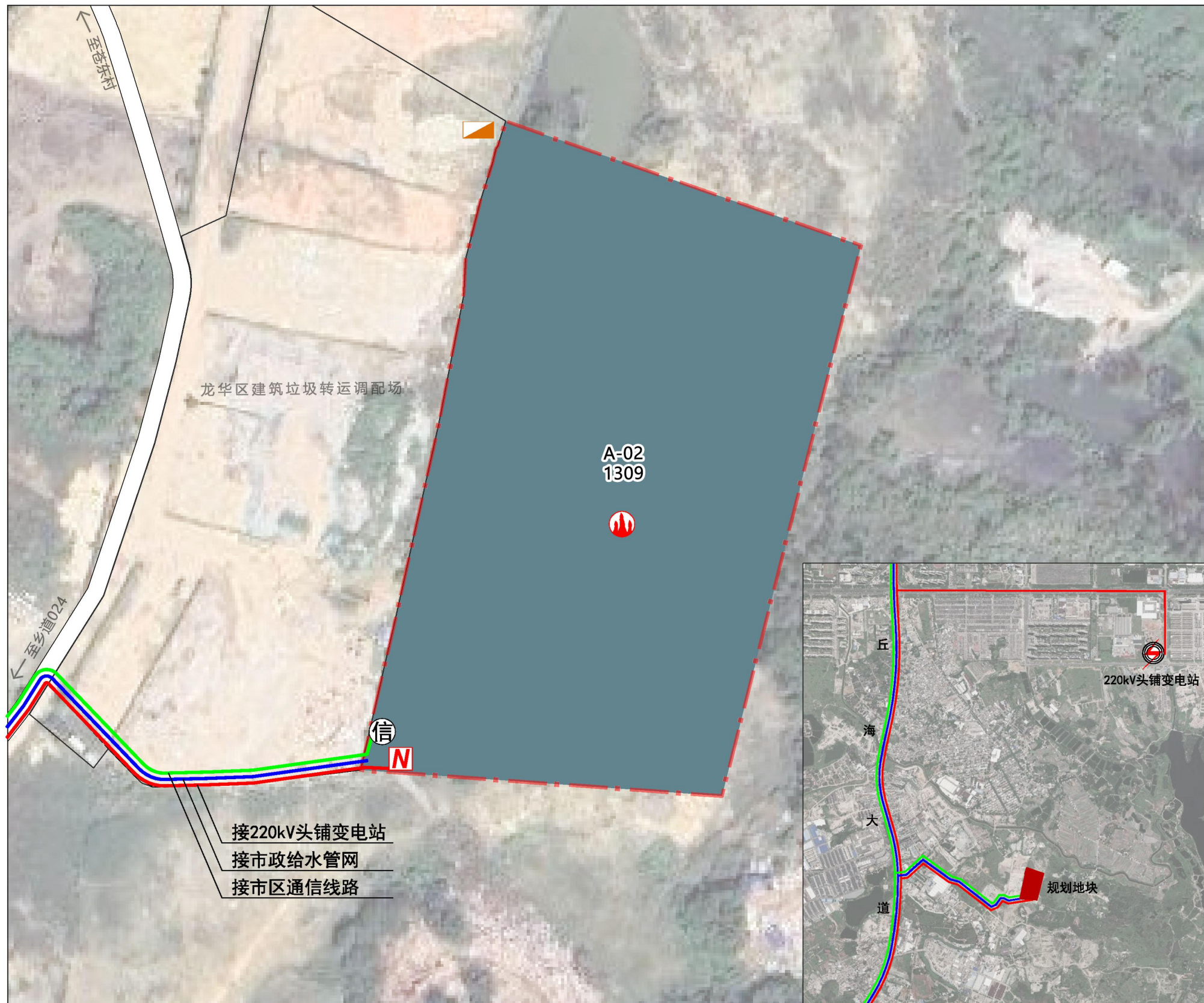


图例

- 旱地
- 乔木林地
- 其他草地
- 果园
- 坑塘水面
- 商业服务业设施用地
- 采矿用地
- 规划范围线



地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)
A-02	1309	环卫用地	34749



图例

- 给水管道
- 10kV电力线路
- 通信线路
- 污水处理站
- 220kV变电站
- 变配电箱
- 通信机箱
- 消防值班室

注：规划区西侧为龙华区建筑垃圾转运调配场，该项目的污水处理站筹建时，应考虑到本项目的污水处理需求。

海口市龙华区建筑垃圾资源化利用厂 项目控制性详细规划(图则)

地块图则



地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑系数 (≥%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≤%)	备注
A-02	环卫用地	1309	34749	1.0	35	24	30	

规划控制要求

1、破碎生产线、混凝土制品生产线、物料间和一些辅助运输设备应采用全封闭厂房。产生粉尘、噪音影响的设备应布置于地块南侧。
2、项目在建设运营过程中，应按以下要求做好负面清单管控：1) 国家明令淘汰的落后产能，列入《海南省产业准入禁止限制目录》的项目；2) 擅自将环卫用地改变用途的；3) 法律法规和国家规定的其他禁止情形。

项目建设要求

项目建设前应开展环境影响评价、社会稳定性评估工作，并取得相关主管部门书面同意意见。

城市设计引导

本地块内的建筑形式以现代、简约为主，局部采用钢架大跨度结构，体现实用性；建筑材料宜选用铝塑板、玻璃、钢材或其他适宜的新型材料；建筑色彩宜采用蓝、绿偏中性色彩为基本色调，可适当加入暖色调点缀。

备注

1、本图则坐标系为海南海口平面坐标系，高程为1985国家高程；图中尺寸单位为米。
2、本地块图则与规划文本同时使用，共同作为规划控制管理依据。
3、本图则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。



编制单位 海口市城市规划设计研究院有限公司 编制时间 2024年10月

