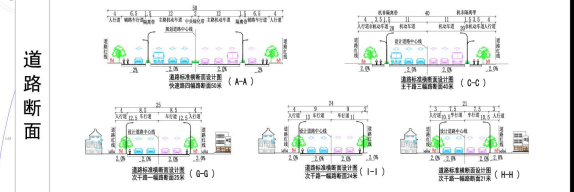


现状权属	权属编号	权属人	权属证号
------	------	-----	------

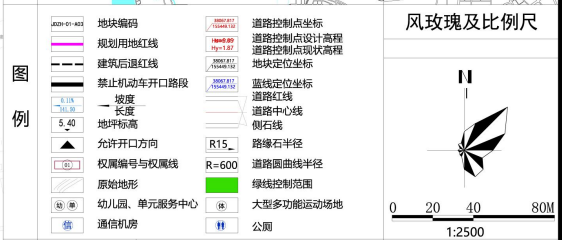
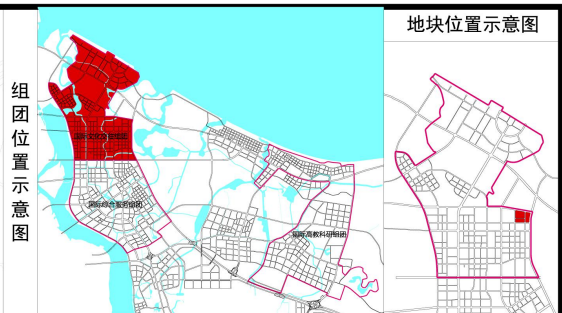
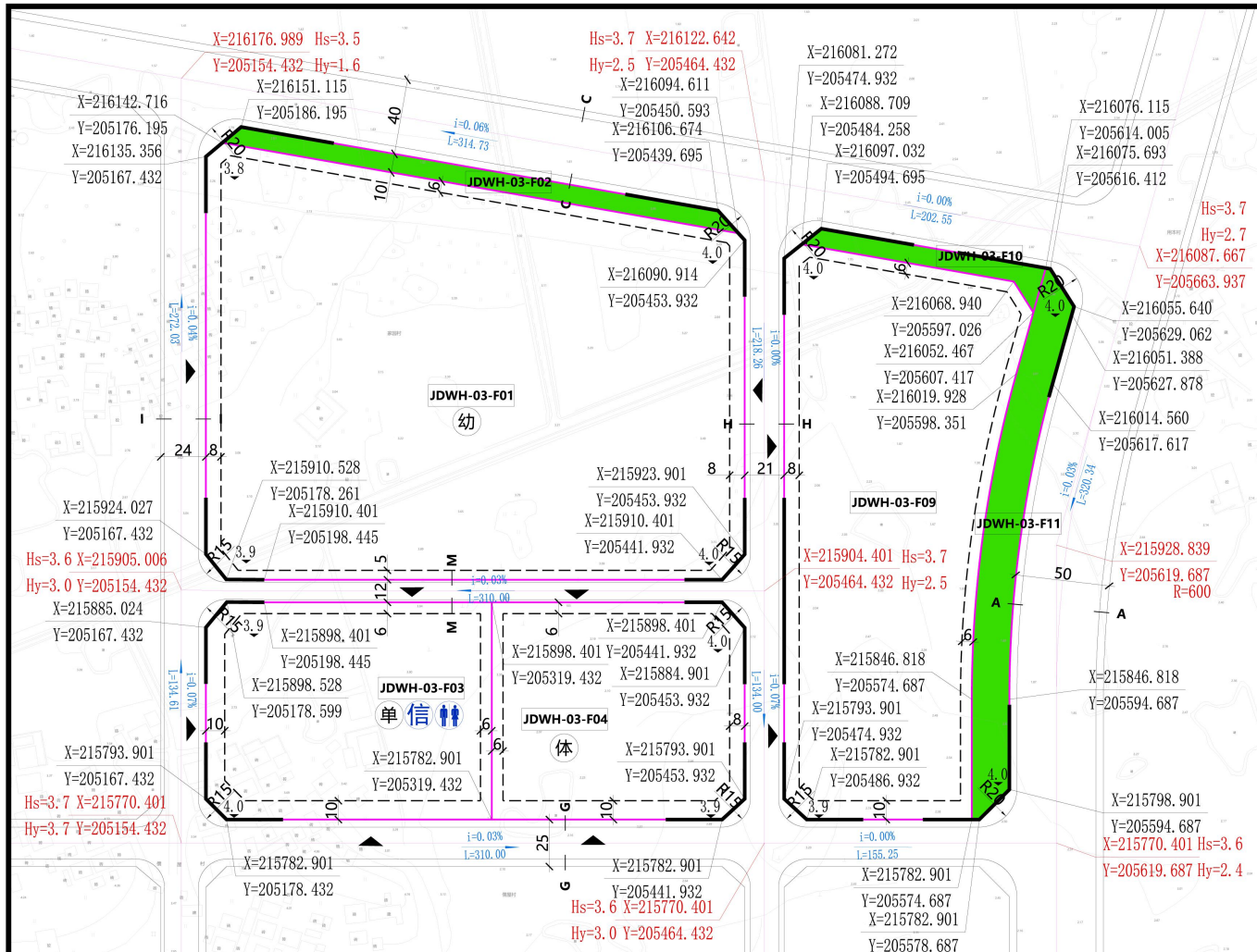
- 设计条件 (Design Conditions):**
- JDWH-03-F12地块配套1处公共厕所，建筑面积不大于60m²。
 - JDWH-03-F13地块规划一处能源站。
 - JDWH-03-F14地块规划一处垃圾转运站。
 - JDWH-03-F15地块规划一处加油加气站。
 - JDWH-03-F05地块规划一处小学，配建一处9班幼儿园，占地面积不大于3780平方米，建筑面积不小于2471平方米。按2019年《海南老城旧区配套幼儿园专项治理工作方案》的要求执行。
 - JDWH-03-F07地块需配套1处社区服务中心，包含社区服务站建筑面积不小于1000m²，文化活动站建筑面积不小于1000m²，老年日间照料中心建筑面积不小于500m²等功能。
 - 各用电单位（或开发地块）在设计过程中需与海口市供电局加强沟通，确定电网单元的位置、形式、规模和建设要求，电网单元的建筑面积一般不小于30平方米。
 - JDWH-03-F07地块建筑高度管控可依据《海南市人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》琼府〔2017〕15号的要求，住宅建筑高度可在当地建筑限高的基础上上浮20%，且上浮的住宅建筑层数不得超过住宅建筑总层数的1/3，以利于形成富于变化的天际轮廓线。当建筑界面坡顶或坡底建筑空间时，三层及以下建筑投影后退用地红线不小于3米，四层及以上后退用地红线距离按该地块建筑退线控制。
 - JDWH-03-F06地块为公共慢行绿道，当与南边地块整合出让由企业整体开发时，可计入项目范围指标平衡，慢行绿道通廊在设计、建设和后续管理使用过程中，应保证其通达性和公共空间开放性，不得设置障碍物阻断慢行绿道的连续性。



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
	JDWH-03-F05	A33	中小学用地	29941	1.0	30	24	35	幼 小	
	JDWH-03-F06	G1/S1	公园/道路混合用地	3950						
	JDWH-03-F07	R2/B1	居住/商业混合用地	22529	3.0	40	60	25	社	
	JDWH-03-F08	G1	公园绿地	2638						
	JDWH-03-F12	W1	一类物流仓储用地	12653	1.5	60	20	5		
	JDWH-03-F13	U9	其他公用设施用地	1611	0.6		12			
	JDWH-03-F14	U22	环卫用地	1244	0.6		12			
	JDWH-03-F15	B41	加油加气站用地	3010	0.6		12			
	JDWH-03-F16	G2	防护绿地	5874						

- 备注 (Remarks):**
- 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、小微休闲商业节点等）。
 - 本图则不对现状用地性质标准提出明确要求，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，则项目围栏界线需让退道路红线距离不小于1.5米，退让部分空间应结合道路设计设置硬质铺装或绿化带，并作为公共空间使用。
 - 本图则坐标系为海南海口坐标系，高程为国家85高程；图中比例尺单位为米。
 - 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。

项目名称	海口江东新区三组团（国际综合服务组团、国际文化交往组团、国际高教科研组团）控制性详细规划		
图名	分图图则 地块编号	JDWH-03-F05、JDWH-03-F08、JDWH-03-F12、JDWH-03-F16	图号 49
编制单位	中规院（北京）规划设计公司、海口市城市规划设计研究院		

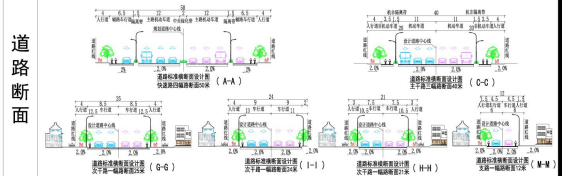


现状权属

权属编号	权属人	权属证号

设计条件

- JDWH-03-F01地块配建一处9班幼儿园，占地面积不小于3780平方米，建筑面积不小于2471平方米，按2019年《海南省城镇小区配套幼儿园专项治理工作实施方案》的要求执行。
- JDWH-03-F03地块为单元服务中心，包含300床养老设施建筑面积不小于10500㎡，社区卫生服务中心建筑面积控制在1700-2000㎡，文化活动中心建筑面积控制在3000-6000㎡，社区服务中心建筑面积控制在700-1500㎡，司法所建筑面积控制在50-240㎡，派出所建筑面积控制在1000-1600㎡，每栋建筑面积控制在1500-3000㎡和菜市场建筑面积控制在750-1500㎡（或者生鲜菜市场建筑面积控制在2000-2500㎡）等功能；同时配建1处通信机房，建筑面积200平方米；1处公共厕所，建筑面积不小于60㎡。
- JDWH-03-F04地块需配套1处大型多功能运动场地，设置7人足球、篮球、排球、网球等功能，占地面积不小于3500㎡。
- 各用电单位（或开发地块）在设计在建设过程中需与海口市供电局加强沟通，确定环网单元的位置、形式、规模和建设要求，环网单元建筑面积一般不小于300平方米。
- JDWH-03-F01和JDWH-03-F09地块建筑高度管控可依据《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风险管理的通知》琼府〔2017〕15号的要求，住宅建筑高度可在该地块建筑限高的基础上上浮20%，且上浮的住宅建筑栋数不得超过住宅建筑总栋数的1/3，以利于形成富于变化的天际轮廓线。当建筑界面做骑楼或悬挑空间时，三层及以上建筑投影后用地红线不小于3米，四层及以上后用地红线距离该地块建筑退线控制。
- JDWH-03-F01地块沿南侧规划道路一侧，JDWH-03-F03和JDWH-03-F04地块沿北侧规划道路一侧应提供不小于1.5米宽度空间以补足人行道，并作为公共空间使用。

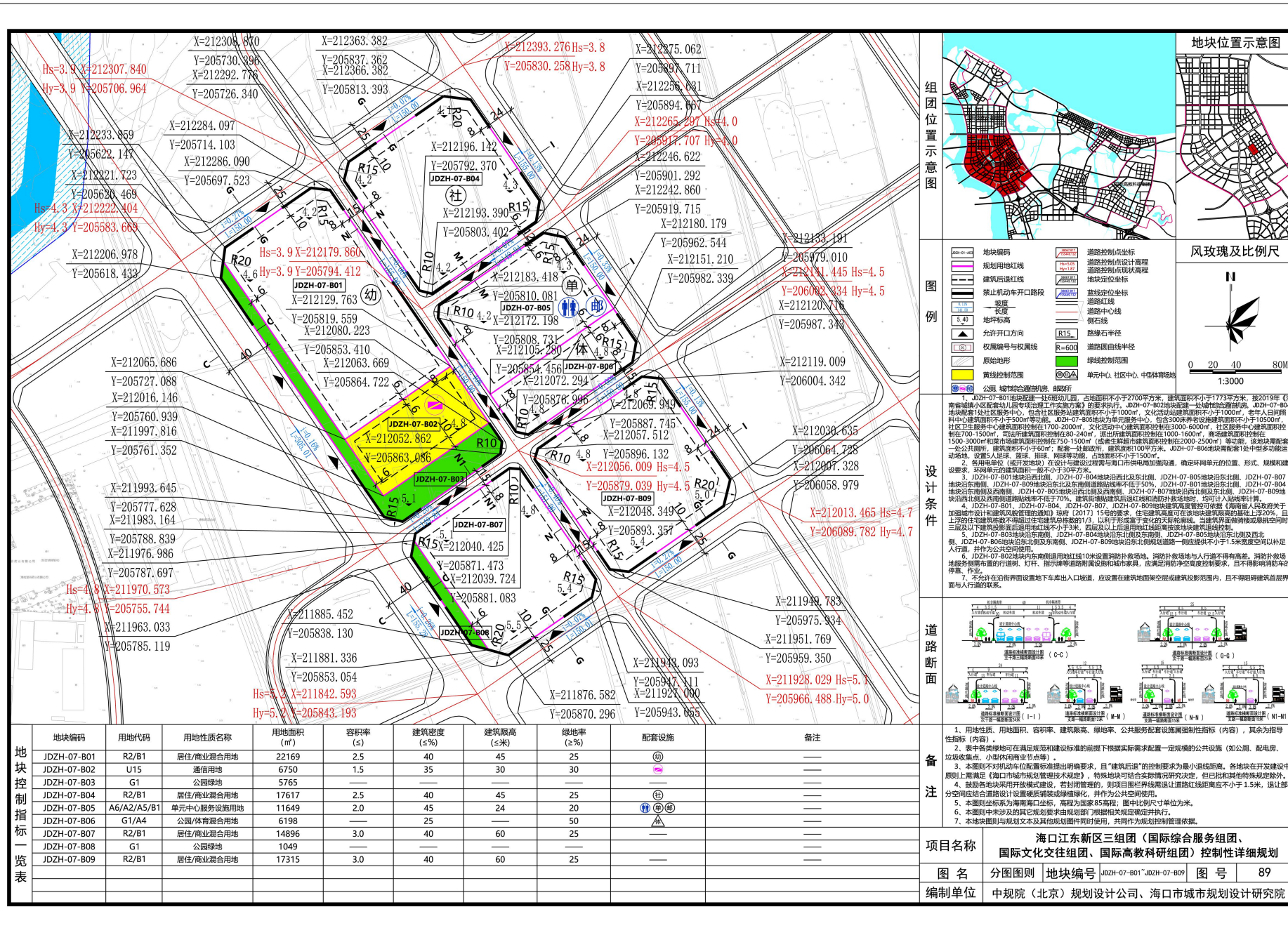


地块控制指标一览表	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (㎡)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
	JDWH-03-F01	R2	二类居住用地	59603	2.5	30	45	35	幼	
	JDWH-03-F02	G1	公园绿地	2680						
	JDWH-03-F03	A6/A2/A5/B1	单元中心服务设施用地	17422	2.0	45	24	20	单信	
	JDWH-03-F04	G1/A4	公园/体育混合用地	15388	1.0	30	20	35		
	JDWH-03-F09	R2/B1	居住/商业混合用地	32458	3.0	40	60	25		
	JDWH-03-F10	G1	公园绿地	1355						
	JDWH-03-F11	G2	防护绿地	5632						

项目名称 海口江东新区三组团（国际综合服务组团、国际文化交往组团、国际高教科研组团）控制性详细规划

图名 分图图则 地块编号 JDWH-03-F01 JDWH-03-F04 JDWH-03-F09 JDWH-03-F11 图号 48

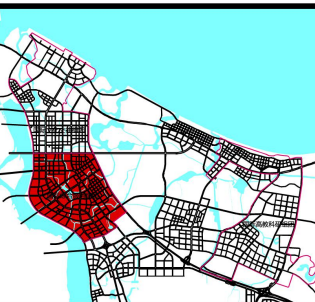
编制单位 中规院（北京）规划设计公司、海口市城市规划设计研究院



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 (m²)	容积率 (s)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
JDZH-07-B01	R2/B1	居住/商业混合用地	22169	2.5	40	45	25		
JDZH-07-B02	U15	通信用地	6750	1.5	35	30	30	☎	
JDZH-07-B03	G1	公园绿地	5765	—	—	—	—		
JDZH-07-B04	R2/B1	居住/商业混合用地	17617	2.5	40	45	25		
JDZH-07-B05	A6/A2/A5/B1	单元中心服务设施用地	11649	2.0	45	24	20		
JDZH-07-B06	G1/A4	公园/体育混合用地	6198	—	25	50	50		
JDZH-07-B07	R2/B1	居住/商业混合用地	14896	3.0	40	60	25		
JDZH-07-B08	G1	公园绿地	1049	—	—	—	—		
JDZH-07-B09	R2/B1	居住/商业混合用地	17315	3.0	40	60	25		

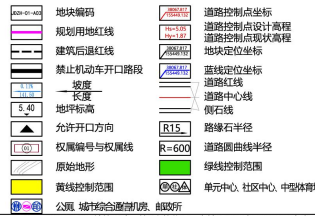
组团位置示意图



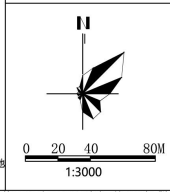
地块位置示意图



图例



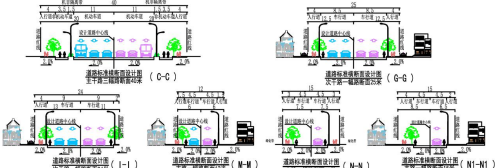
风玫瑰及比例尺



设计条件

- JDZH-07-B01地块配建一座6班幼儿园，占地面积不小于2700平方米，建筑面积不小于1773平方米。按2019年《海南城市居住区配套设施规划及实施标准》的要求执行。JDZH-07-B02地块配建一处城市公园。JDZH-07-B04地块配建一处社区服务中心，包含社区健身中心建筑面积不小于1000㎡，文化活动室建筑面积不小于1000㎡，老年人日间照料中心建筑面积不小于500㎡等。JDZH-07-B05地块为单元服务中心，包含1000㎡养老服务设施建筑面积不小于1050㎡，社区卫生服务站建筑面积控制在1700-2000㎡，文化活动中心建筑面积控制在3000-6000㎡，社区服务中心建筑面积控制在700-1500㎡，可设早餐亭面积控制在240㎡，退出建筑面积控制在1000-1600㎡，商场建筑面积控制在1500-3000㎡和菜市场建筑面积控制在750-1500㎡（或者生鲜超市建筑面积控制在2000-2500㎡）等功能，该地块需配套一处公共厕所，建筑面积不小于60㎡，配套一处邮政所，建筑面积100平方米。JDZH-07-B06地块需配套1处中型多功能运动场，设置2处篮球、足球、排球、羽毛球场地，占地面积不小于1500㎡。
- 各组团单位（或开发地块）在设计时应与建设单位沟通与海口市供电局沟通，确定环境单位的设置、形式、规模和建设要求，并编制完整的建筑方案。规模不小于30平方米。
- JDZH-07-B01地块沿街建筑、JDZH-07-B04地块沿街建筑、JDZH-07-B05地块沿街建筑、JDZH-07-B07地块沿街建筑、JDZH-07-B08地块沿街建筑及东南侧、JDZH-07-B09地块沿街建筑及东南侧、JDZH-07-B01地块沿街建筑、JDZH-07-B04地块沿街建筑及东南侧、JDZH-07-B05地块沿街建筑及东南侧、JDZH-07-B07地块沿街建筑及东南侧、JDZH-07-B08地块沿街建筑及东南侧、JDZH-07-B09地块沿街建筑及东南侧。
- JDZH-07-B01、JDZH-07-B04、JDZH-07-B07、JDZH-07-B08地块建筑高度控制依据《海南省人民政府关于全面加强建筑风貌风貌管理的通知》琼府〔2017〕15号的要求，住宅建筑高度可在该地块建筑限高的基础上增加20%，且上部的建筑高度不得超过该地块建筑限高的10%。其他建筑高度不得超过该地块建筑限高的10%。
- JDZH-07-B03地块沿街建筑、JDZH-07-B04地块沿街建筑、JDZH-07-B05地块沿街建筑、JDZH-07-B06地块沿街建筑、JDZH-07-B07地块沿街建筑、JDZH-07-B08地块沿街建筑、JDZH-07-B09地块沿街建筑。
- JDZH-07-B06地块沿街建筑、JDZH-07-B08地块沿街建筑、JDZH-07-B09地块沿街建筑。
- 不允许在沿街界面设置地下车库出入口坡道，应设置在建筑立面架空层或建筑退让范围内，且不得阻碍建筑退让界面与人行道的联系。

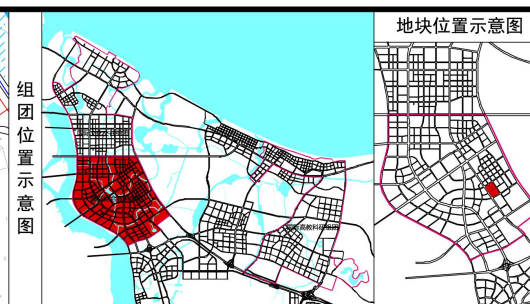
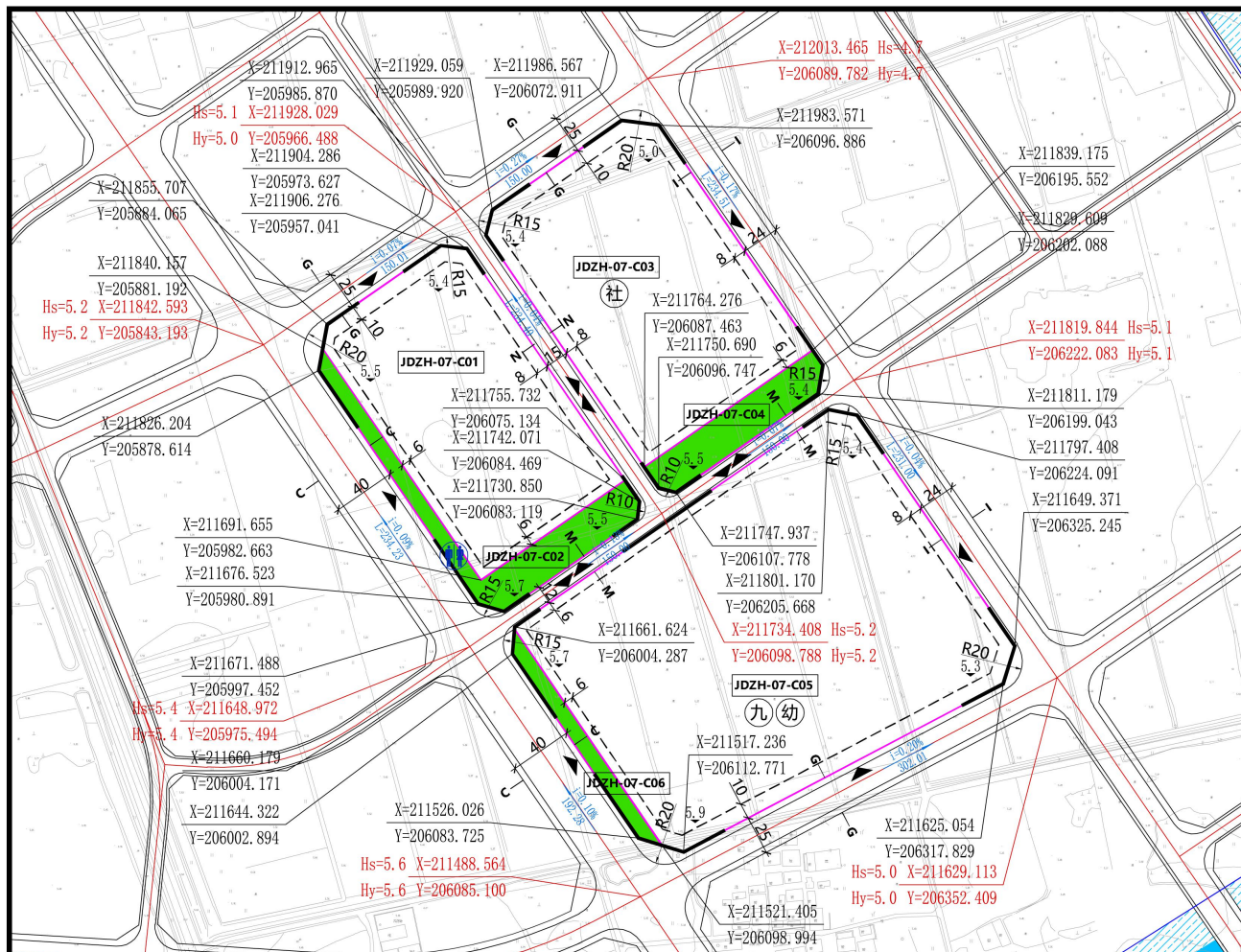
道路断面



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服务设施（如公园、配电站、垃圾收集站、小型体育场馆等）。
- 本图则不对机动车位数量做出明确要求，且“建筑后退”的控制要求为最小退让距离，各地块在建设过程中原则上需满足《海口市城市规划管理技术规定》，特殊地块可结合实际情况进行判定，但已批准其他特殊规定除外。
- 鼓励各地块采用开放模式建设，若封闭管理，则项目边界绿线需满足道路红线距离不小于1.5米，退让部分空间应结合景观设计设置硬质铺装或绿植被化，并作为公共空间使用。
- 本图则坐标系为海南海口坐标，高程为国家85高程，图中比例尺为1:2000。
- 本图则中未及说明的标注均按《海南省城乡规划管理技术规定》执行。
- 本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。

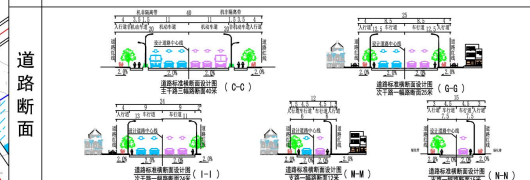
项目名称	海口江东新区三组团（国际综合服务组团、国际文化交流组团、国际高教科研组团）控制性详细规划		
图名	分图图则	地块编号	JDZH-07-B01-JDZH-07-B09
图号	89		
编制单位	中规院（北京）规划设计公司、海口市城市规划设计研究院		



现状权属	权属编号	权属人	权属证号
------	------	-----	------

设计条件

- JDZH-07-C02地块需配套1处公共厕所，建筑面积不小于60㎡。JDZH-07-C03地块需配套1处社区服务中心，包含社区服务站建筑面积不小于1000㎡，文化活动站建筑面积不小于1000㎡，老年日间照料中心建筑面积不小于500㎡等功能。JDZH-07-C05地块配建一处九年制学校（包括24班小学和12班初中），一处9班幼儿园，占地面积不小于3780平方米，建筑面积不小于2471平方米。按2019年《海南省城镇小区配建幼儿园专项治理工作方案》的要求执行。
- 各用电单位（或开发地块）在设计建设过程中需与海口市供电局加强沟通，确定环网单元的位置、形式、规模和建设要求，环网单元的建筑面积一般不小于30平方米。
- JDZH-07-C01地块沿东北侧、JDZH-07-C03地块东北侧及西北侧道路退线率不低于50%，JDZH-07-C01地块沿东北侧、JDZH-07-C03地块沿西南侧道路退线率不低于70%，建筑后退建筑后退线和消防扑救场地时，均可计入退线率计算。
- JDZH-07-C01、JDZH-07-C03地块建筑高度管控可依据《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》琼府〔2017〕15号的要求，住宅建筑高度可在该地块建筑限高的基础上上浮20%，且上浮的住宅建筑层数不得超过住宅建筑总层数的1/3，以利于形成于变化的实际轮廓线。当建筑界面做骑楼或悬挑空间时，三层及以下建筑投影后用地红线不小于3米，四层及以上后用地红线距离按该地块建筑退线控制。
- JDZH-07-C03地块沿东北侧、JDZH-07-C02与JDZH-07-C04地块沿东南侧、JDZH-07-C05地块沿东南侧及西北侧规划道路一侧退线率不小于1.5米，建筑后退建筑后退线以人行、并作为公共空间使用。
- 不允许在沿街界面设置地下车库出入口坡道，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界面与人行道的联系。

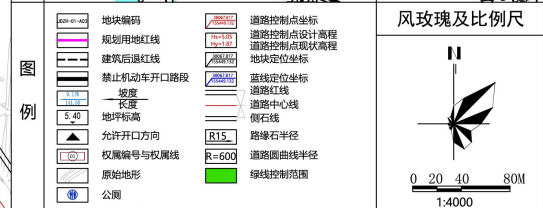
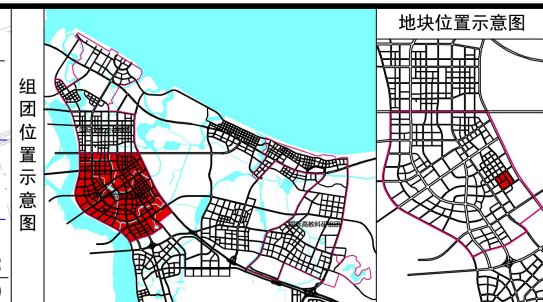
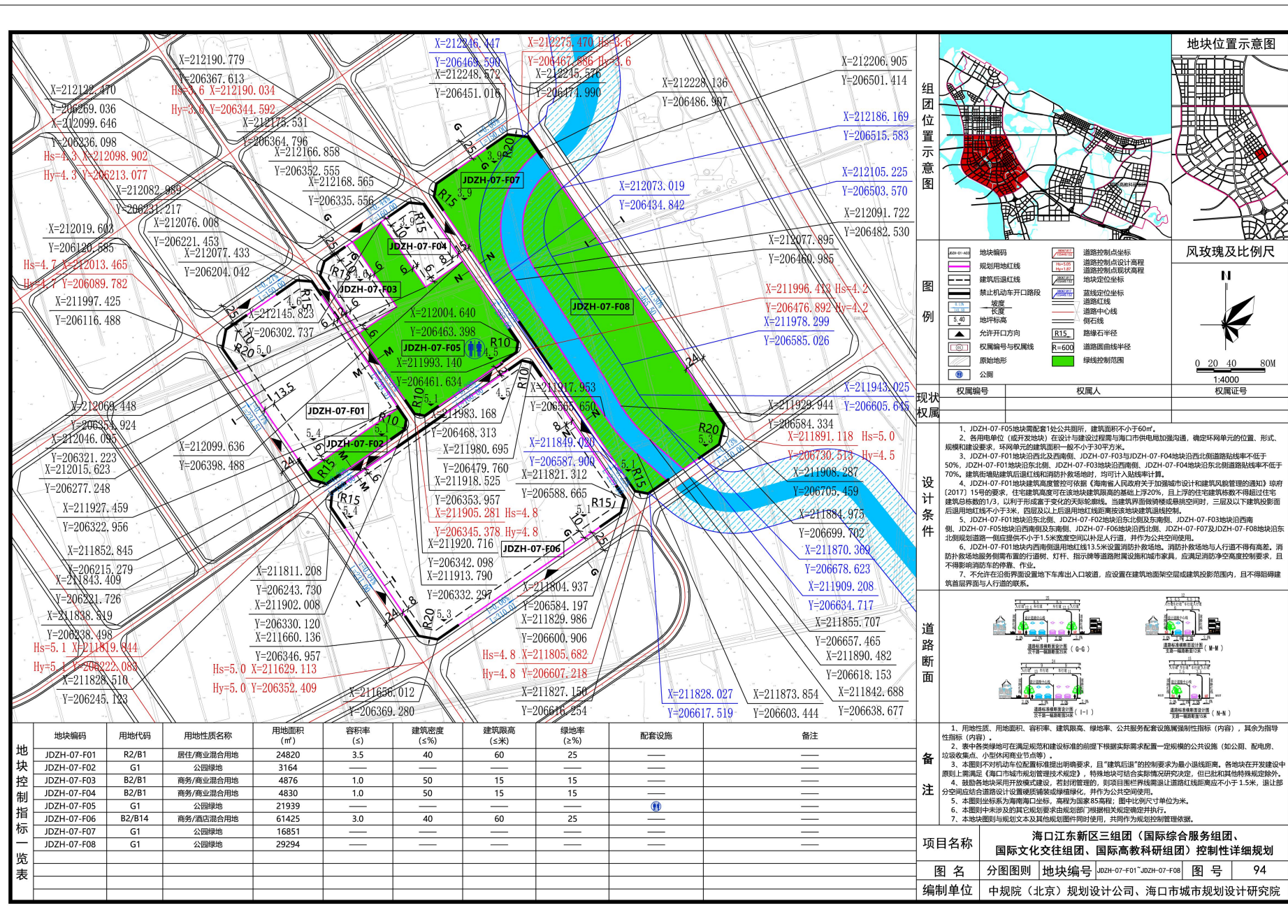


地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
JDZH-07-C01	R2/B1	居住/商业混合用地	21356	3.0	40	60	25	—	—
JDZH-07-C02	G1	公园绿地	4706	—	—	—	—	—	—
JDZH-07-C03	R2/B1	居住/商业混合用地	24903	3.5	40	60	25	—	—
JDZH-07-C04	G1	公园绿地	3169	—	—	—	—	—	—
JDZH-07-C05	A33	中小学用地	50247	1.0	30	24	35	—	—
JDZH-07-C06	G1	公园绿地	1557	—	—	—	—	—	—

备注

- 用地性质、用地代码、容积率、建筑限高、绿地率、公共服务设施设置强制性指标（内容），其余为指导性指标（内容）。
- 表中各类绿地可在满足规范有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、小型体育健身设施等）。
- 本规划不对对具体配套设施建设提出明确要求，且“建筑后退”的地块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研究论证，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，则项目自身栏杆设置让道路红线距离不小于1.5米，退让部分空间应结合道路设计设置景观绿化或绿廊绿化，并作为公共空间使用。
- 本规划坐标为海南海口坐标，高程为国家85高程；图中比例尺以米为单位。
- 本规划中未涉及其他空间规划要求由规划部门根据其他专项规划执行。
- 本地块图则与规划文本及其他规划附件同时使用，共同作为规划控制管理依据。

项目名称	海口江东新区三组团（国际综合服务组团、国际文化交流组团、国际高教科研组团）控制性详细规划		
图名	分图图则	地块编号	JDZH-07-C01~JDZH-07-C06
编制单位	中规院（北京）规划设计公司、海口市城市规划设计研究院	图号	90



现状权属	权属编号	权属人	权属证号
------	------	-----	------

- 设计条件**
- JDZH-07-F05地块需配套1处公共厕所，建筑面积不小于60m²。
 - 各用电单位（或开发地块）在设计和建设过程中需与海口市供电局加强沟通，确定环网单元的位置、形式、规模和建设要求，环网单元的建筑面积一般不小于30平方米。
 - JDZH-07-F01地块沿西北侧及东南侧，JDZH-07-F03与JDZH-07-F04地块沿西北侧道路红线率不低于50%，JDZH-07-F01地块沿东北侧，JDZH-07-F03地块沿西南侧，JDZH-07-F04地块沿东北侧道路红线率不低于70%。建筑外墙建筑后退红线和消防扑救场地时，均可计入红线率计算。
 - JDZH-07-F01地块建筑高度管控可依据《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》琼府〔2017〕15号的要求，住宅建筑高度可在该地块建筑限高的基础上上浮20%，且上浮的住宅建筑层数不得超过住宅建筑总层数的1/3，以利于形成富于变化的天际轮廓线。当建筑界面做特殊处理或特殊空间时，三层及以下建筑投影后退用地红线率不小于1米，四层及以上后退用地红线率不低于当地块建筑限高。
 - JDZH-07-F01地块沿东北侧，JDZH-07-F02地块沿东北侧及东南侧，JDZH-07-F03地块沿西南侧，JDZH-07-F05地块沿西南侧及东南侧，JDZH-07-F06地块沿西北侧，JDZH-07-F07及JDZH-07-F08地块沿东北侧道路一侧应提供不小于1.5米宽度空间以补充人行道，并作为公共空间使用。
 - JDZH-07-F01地块内西南侧退用地红线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，消防扑救场地需设置消防通道、消防栓、指示牌等消防设施和器材，应满足消防净空高度控制要求，且不得影响消防车的停靠、作业。
 - 不允许在沿街界面设置地下车库出入口坡道，应设置在建筑地面架空层或建筑投影范围外，且不得阻碍建筑首层界面与人行道的联系。



- 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（如公园、配电房、垃圾收集点、小型体育健身活动等）。
 - 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《海口市城市规划管理技术规定》，特殊地块可结合实际研究确定，但已批准其他特殊规定除外。
 - 鼓励各地块采用开放模式建设，若封闭管理的，则项目边界绿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道绿化，并作为公共空间使用。
 - 本图则坐标系为海南海口坐标系，高程为国家85高程；图中比例尺为1:4000。
 - 本图则中未涉及到的规划控制要求由规划“图则”等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则同时使用，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 (s)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤米)	绿地率 (≥%)	配套设施	备注
	JDZH-07-F01	R2/B1	居住/商业混合用地	24820	3.5	40	60	25		
	JDZH-07-F02	G1	公园绿地	3164						
	JDZH-07-F03	B2/B1	商务/商业混合用地	4876	1.0	50	15	15		
	JDZH-07-F04	B2/B1	商务/商业混合用地	4830	1.0	50	15	15		
	JDZH-07-F05	G1	公园绿地	21939						
	JDZH-07-F06	B2/B1	商务/酒店混合用地	61425	3.0	40	60	25		
	JDZH-07-F07	G1	公园绿地	16851						
	JDZH-07-F08	G1	公园绿地	29294						

项目名称	海口江东新区三组团（国际综合服务组团、国际文化交流组团、国际高教科研组团）控制性详细规划		
图名	分图图则	地块编号	JDZH-07-F01~JDZH-07-F08
图号	94		
编制单位	中规院（北京）规划设计公司、海口市城市规划设计研究院		