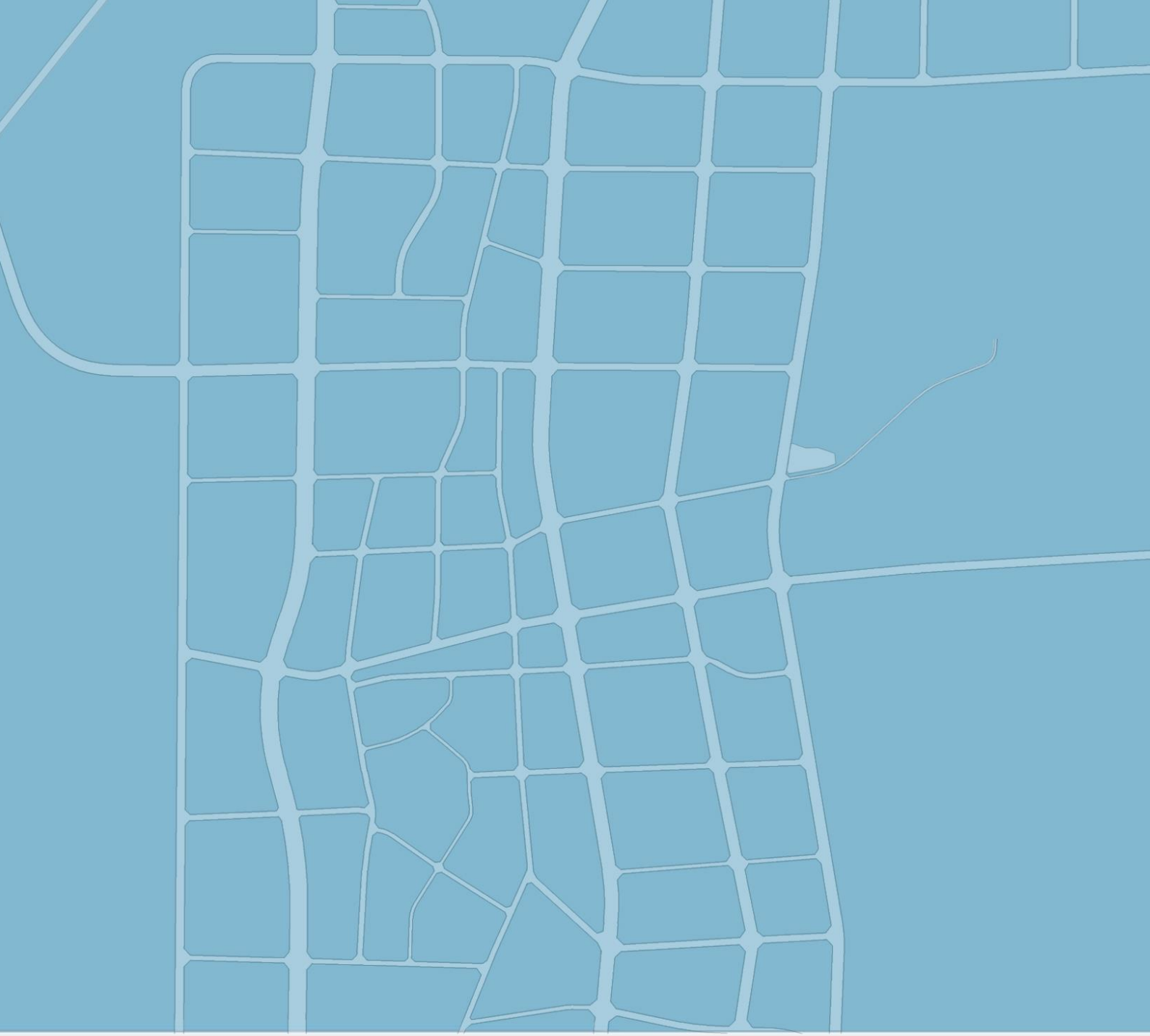


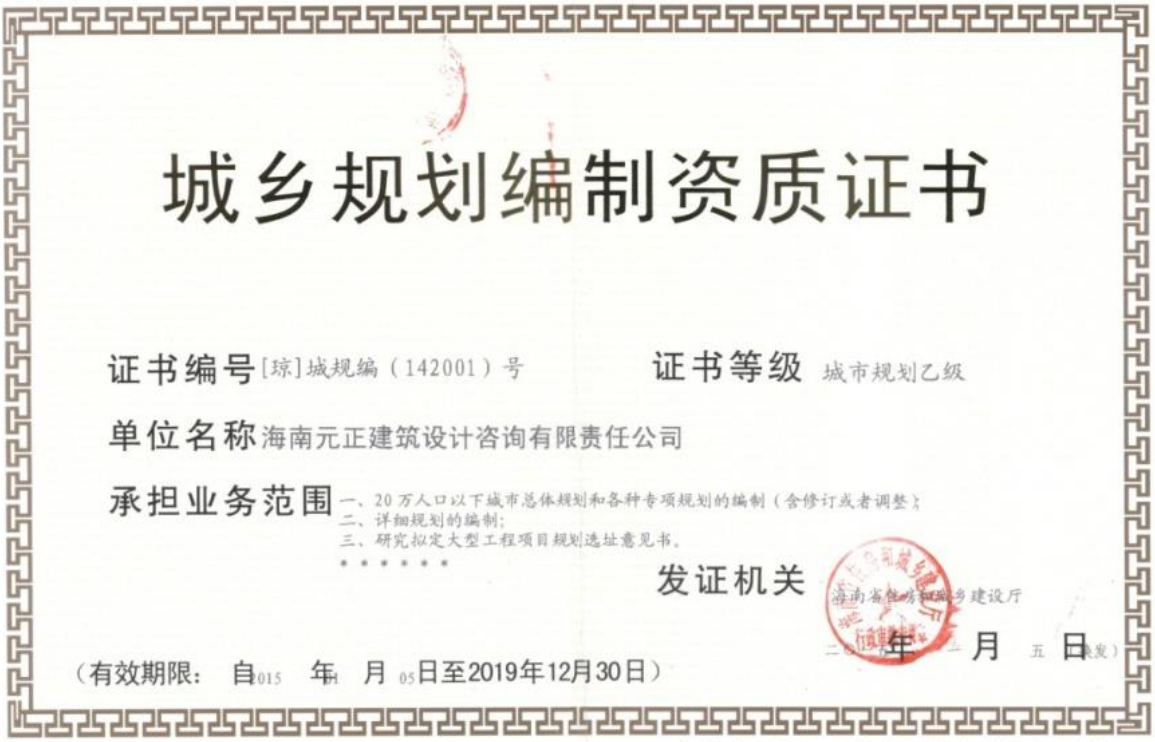
屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地规划设计条件及控规图则

论证报告

(最终成果)

海南元正建筑设计咨询有限责任公司
屯昌县自然资源和规划局

Oct.
2019.10



城乡规划编制资质证书

证书编号 [琼]城规编（142001）号　　证书等级 城市规划乙级

单位名称 海南元正建筑设计咨询有限责任公司

承担业务范围 一、20万人口以下城市总体规划和各种专项规划的编制（含修订或者调整）；
二、详细规划的编制；
三、研究拟定大型工程项目规划选址意见书。
* * * * * *

发证机关 海南省住房和城乡建设厅

二〇[illegible]年[illegible]月五日（发）

（有效期限：自015年[illegible]月05日至2019年12月30日）

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

项目名称：屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩
用地规划设计条件及控规图则论证报告

项目业主：屯昌县自然资源和规划局

设计单位：海南元正建筑设计咨询有限责任公司

资质等级：建筑行业（建筑工程）甲级　　城市规划乙级

证书编号：A146001047　【琼】城规编审第（142001）号

董 事 长：郑光磊

总规划师： 郑光磊　　教授级高级规划师

项目主管： 王 瑛　　规划师

设计人员：

规　　划： 兰尉立　　规划师
王　丹　　规划师
李　位　　助理规划师
陈泽斌　　助理规划师

给 排 水： 黄海燕　　高级工程师

电　　气： 王义松　　国家注册设备师

屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地
规划条件论证及控制单元报告
专家评审会意见书

会议主题	屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地 规划条件论证及控制单元报告		
会议时间	2019年9月30日	**会议地点**	海口市
主持人	屯昌县自然资源和规划局科员　　林芳帝		

2019年9月30日上午，屯昌县自然资源和规划局科员林芳帝在海口市组织召开《屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地规划条件论证及控制单元报告》专家评审会。会议邀请了省规划、建筑及市政专家共3人组成专家组，并推选徐应军任专家组组长。会议听取了规划设计单位汇报后，与会专家对成果内容进行了认真讨论和评议，专家认为本次论证地块符合屯昌县“多规合一”，其用地是在城镇开发边界内与相关机构用地置换，用地性质及指标体系基本合理，同意本次论证成果，修改建议如下：

一、项目名称应改为《屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地规划设计条件及控规图则论证报告》。

二、指标体系中，用地性质为金融保险用地、容积率≤1.6、建筑密度≤35%、绿地率≥30%、建筑限高<24米，需经部队同意及批准，停车位按海南省相关标准配置。

三、图则中补充风貌管控的相关内容。

四、核实环东二路的禁止开口路段距离是否满足规范要求，道路转弯半径是否满足消防车的最小转弯半径；双拥路设置一个应急出入口。

五、完善论证报告文本内容。

（完）

专家组组长	徐应军	**签发日期**	10.12/2019
专家组名单	徐应军、陈洛东、范宏光		

专家评审意见修改情况说明

专家意见一： 项目名称应改为《屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地规划设计条件及控规图则论证报告》。

回复：已按专家评审意见修改，详见成果文本。

专家意见二：指标体系中，用地性质为金融保险用地、容积率≤1.6、建筑密度≤35%、绿地率≥30%、建筑限高<24米，需经部队同意及批准，停车位按海南省相关标准配置。

回复：已按专家评审意见修改，详见成果文本P26-P27。

专家意见三：图则中补充风貌管控的相关内容。

回复：已按专家评审意见修改，详见成果文本P27。

专家意见四：核实环东二路的禁止开口路段距离是否满足规范要求，道路转弯半径是否满足消防车的最小转弯半径；双拥路设置一个应急出入口。

回复：已按专家评审意见修改，详见成果文本P25、P27。

专家意见五：完善论证报告文本内容。

回复：已按专家评审意见修改，详见成果文本。

目录
CONTENTS

01 总则

1.1 编制背景
1.2 规划依据
1.3 规划原则
1.4 规划范围

02 现状概况

2.1 区位分析
2.2 现状建设分析
2.3 相关规划解读

03 规划定位与总体布局

3.1 规划定位
3.2 土地利用规划
3.3 公共服务设施规划
3.4 道路交通规划
3.5 市政基础设施规划
3.6 环卫设施规划
3.7 综合防灾规划

04 开发建设控制体系

4.1 地块划分及编码
4.2 地块控制内容
4.3 用地性质及兼容性
4.4 开发强度控制
4.5 建筑退线控制
4.6 出入口及停车位控制
4.7 用地规划条件控制
4.8 管控图则

05 规划实施措施与建议

5.1 完善管理机制
5.2 衔接相关规划
5.3 严格控制用地指标

01 总　则

1.1 编制背景

1.2 规划依据

1.3 规划原则

1.4 规划范围

1.1 编制背景

（一）项目背景

- 本次规划地块位于屯昌县城区东部，西侧紧邻环东二路，南侧靠近双拥路，**用地面积约11147m²（约16.72亩）**，为推进海南军地土地置换整个试点工作，需将本地块与相应机构进行置换。该地块位于《屯昌县总体规划（空间类2015-2030）》城镇开发边界内，**因此依据琼规管[2017]11号文件要求，屯昌县自然资源和规划局组织启动《屯昌县环东二路、双拥路北侧16.72亩用地规划设计条件及控规图则论证报告》。**

（二）编制依据

- 2017年7月，海南省规划委员会发布《海南省规划委员会关于抓紧实施市县总体规划加快推进项目建设的通知》（琼规管[2017]11号）要求：**按照省和市县总体规划成果确定的城镇、旅游度假区及省级产业园区开发边界，抓紧组织推进新一轮开发边界内总体规划、控制性详细规划修编，经批准后抓紧纳入“多规合一”一张蓝图，作为项目建设的重要依据。**

海南省规划委员会

琼规管〔2017〕11号

海南省规划委员会关于抓紧实施市县总体规划加快推进项目建设的通知

各市、县、自治县人民政府，洋浦经济开发区管委会：

自2015年6月5日中央全面深化改革领导小组第十三次会议同意海南省开展省域“多规合一”改革试点以来，在中央和国家有关部委的大力支持和指导下，省委省政府认真贯彻落实习总书记关于“多规合一”改革的重要讲话精神和中央深改组的要求，积极探索和推进这项改革工作，取得了突出成效。中央全面深化改革领导小组第二十五次会议已审议通过了《关于海南省域“多规合一”改革试点情况的报告》；《海南省总体规划（空间类2015-2030）》已编制完成并上报国务院待批，各市县总体规划也已全部编制完成，并全部经省政府常务会议审议通过，已经具备实施条件。

目前，由于省和市县总体规划尚未正式批复，各市县规划委员会正在筹建等原因，部分市县还存在沿用原有土地利用规划、林地保护利用规划、城乡规划等审批建设项目，或者存在等待观望、不敢依据已经省政府审议通过的总体规划审批项目等现象，部分建设项目推进困难，“多规合一”改革效益未得到充分体现。

经省政府同意，为抓紧实施省和市县总体规划，加快推进地方经济社会发展，现就有关问题通知如下：

一、请各市县抓紧组织实施已经省政府常务会议审议通过的本市县总体规划，按照各市县总体规划审批建设项目。

二、请各市县根据省委省政府《关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》和省政府《关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》要求，按照省和市县总体规划成果确定的城镇、旅游度假区及省级产业园区开发边界，抓紧组织推进新一轮开发边界内总体规划、控制性详细规划修编，经批准后抓紧纳入“多规合一”一张蓝图，作为项目建设的重要依据。

三、在保持省和市县总体规划划定的生态保护红线、开发边界线以及耕地保有量、林地保有量、建设用地规模等指标不变的基础上，如因道路、污水垃圾处理设施等基础设施项目建设确需对市县总体规划进行局部调整的，请按照单个项目编制调整方案报省规划委员会组织审查。

海南省规划委员会

2017年7月13日

（此件依申请公开）

- 1 -　- 2 -

1.2 规划依据

■ **（1）国家有关法律法规、技术标准、规划及文件**

《中华人民共和国城乡规划法》（2019版）

《城市规划编制办法》（2006年）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

■ **（2）地方有关法规、技术标准、规划及文件**

《海南省城乡规划条例》（2018版）

《海南省规划委员会关于抓紧实施市县总体规划加快推进项目建设的通知》（琼规管[2017]11号）

《屯昌县总体规划（空间类2015-2030）》

海南省及屯昌县相关的规定、规范和文件

1.3 规划原则

■ **生态优先原则**

强调项目建设和自然环境的融合。

■ **协调发展原则**

强调项目与周边区域的协调发展关系。

■ **集约利用土地原则**

从我国土地资源稀缺出发，节约集约利用土地，提高土地利用率。

■ **可操作性原则**

项目用地规划条件要能满足项目开发的必要性需求，具有可操作性。

1.4 规划范围

■规划范围用地面积约11147m^2（约16.72亩）。

02 现状概况

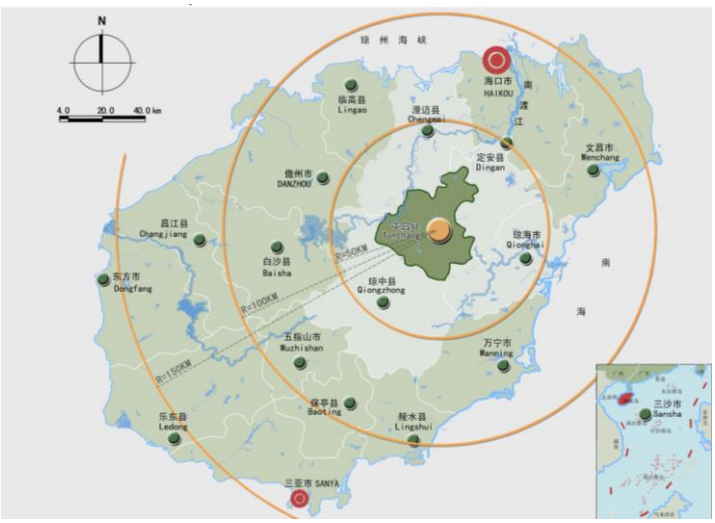
2.1 区位分析

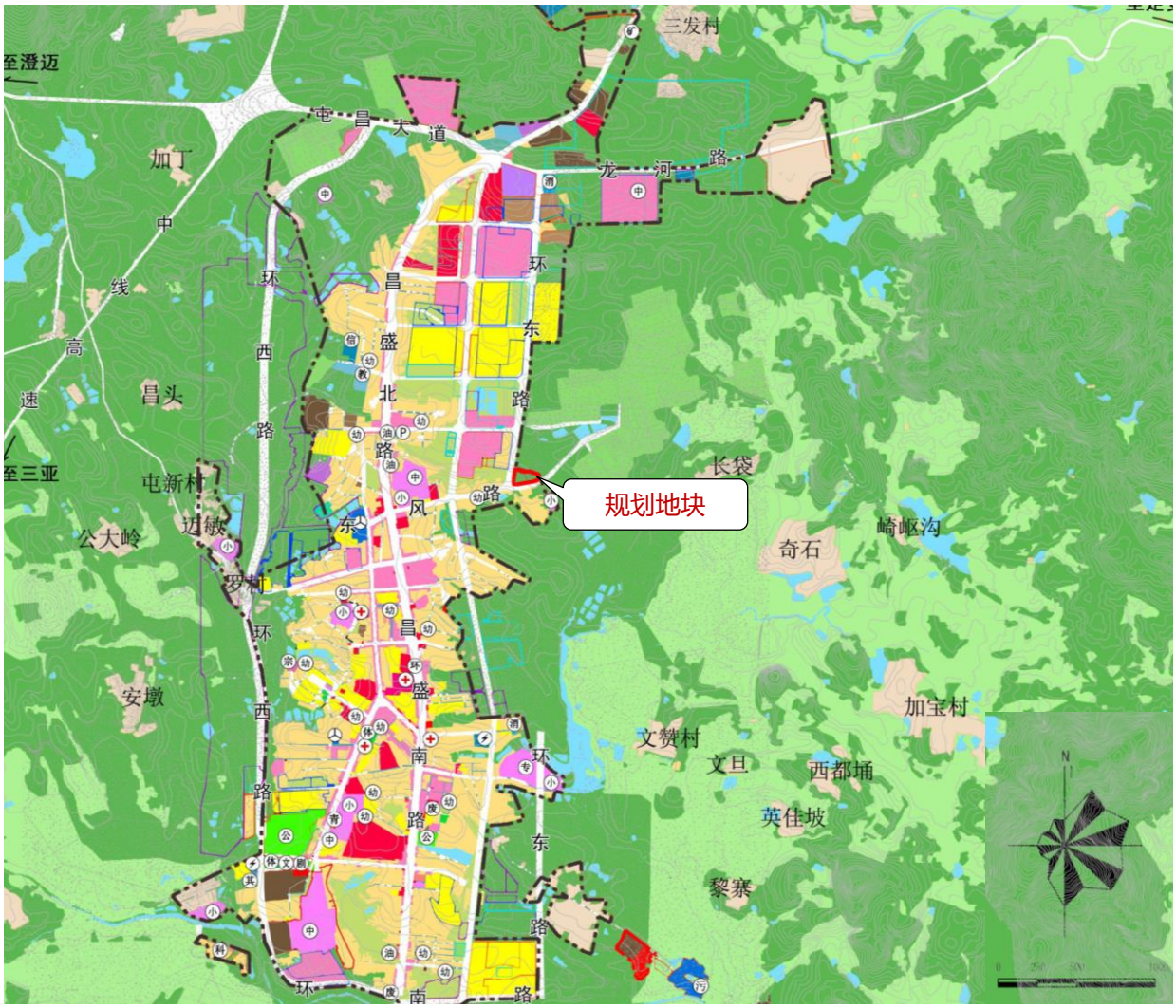
2.2 现状建设分析

2.3 上位规划解读

2.1 区位分析

■规划地块位于屯昌县城区东部，西侧紧邻环东二路，南侧靠近双拥路，对外交通十分便利。

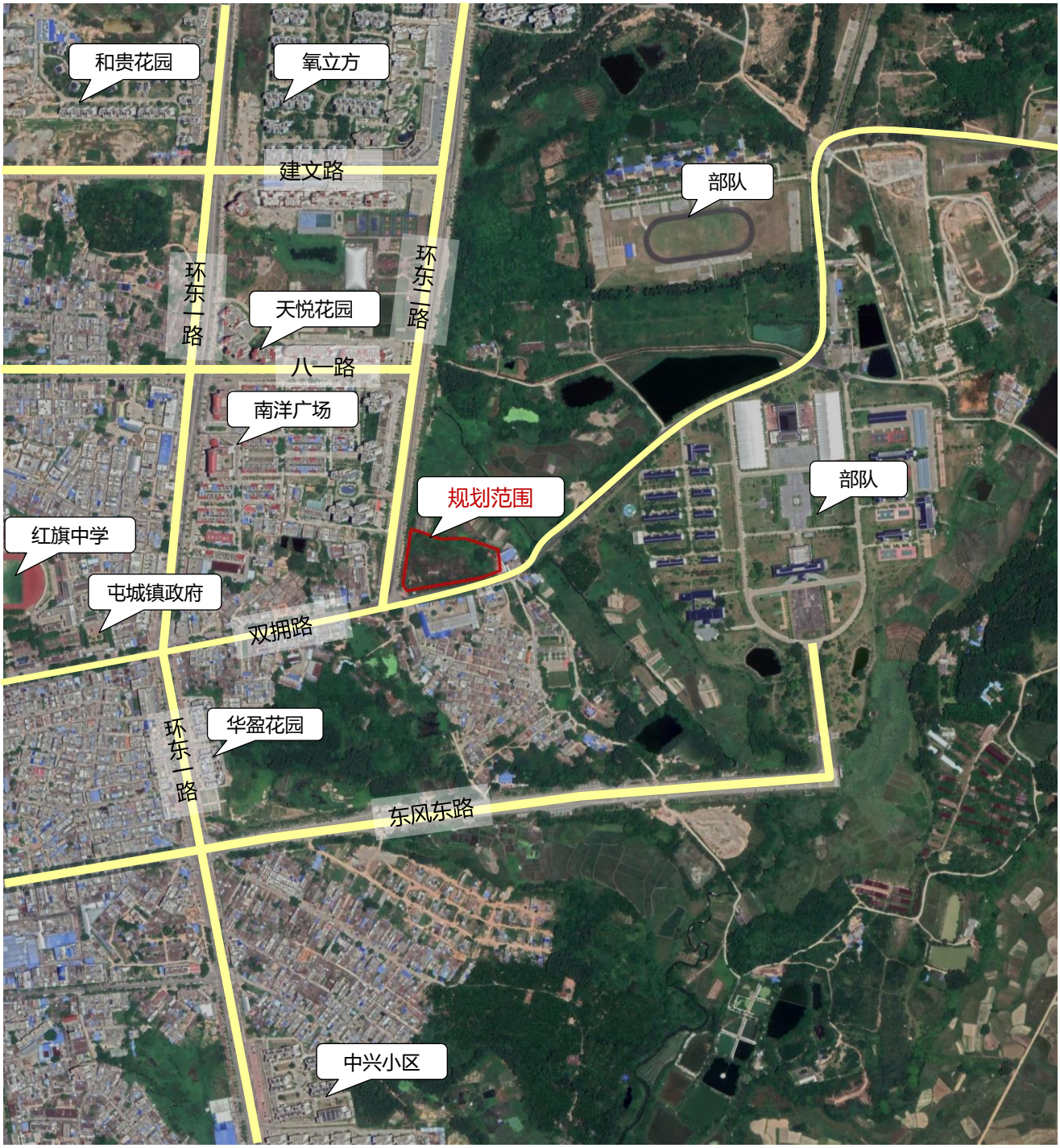




2.2 现状建设分析

2.2.2 周边关系

- **周边建设：**规划地块周边主要为部队、南洋广场、红旗中学、屯城镇政府、华盛花园等。
- **周边交通：**规划地块西侧为环东二路，南侧紧邻双拥路，对外交通十分便利。



2.2 现状建设分析

2.2.3 场地现状

■场地现状主要为厂房及农林用地。

2.3 上位规划解读

2.3.1《屯昌县总体规划》（空间类2015-2030）解读

■在《屯昌县总体规划》（空间类2015-2030）一张蓝图 中，规划地块**处于城镇开发边界中**，用地性质为**乡村建设用地**。

《屯昌县总体规划（空间类2015-2030）》——一张蓝图（局部）

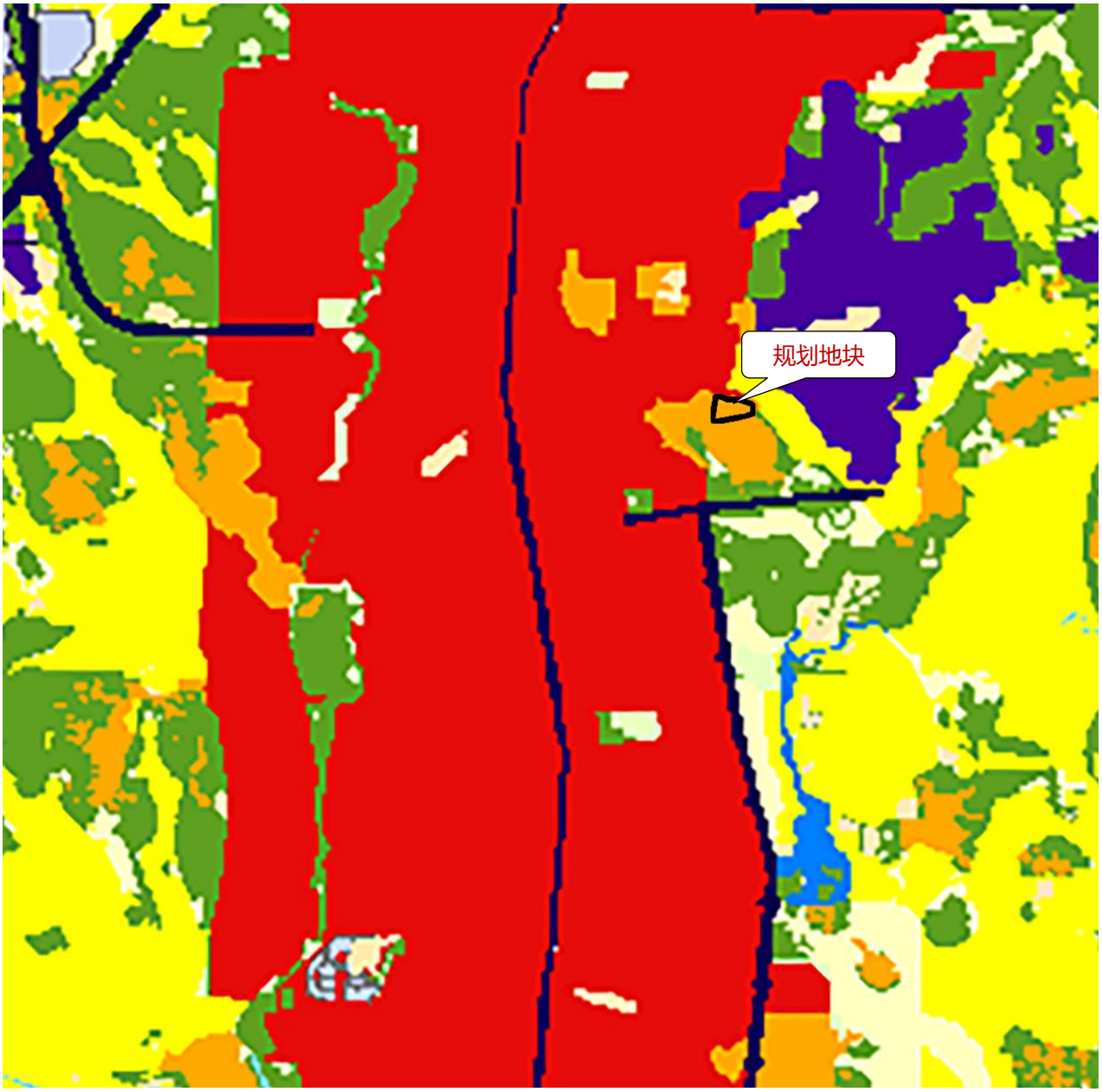


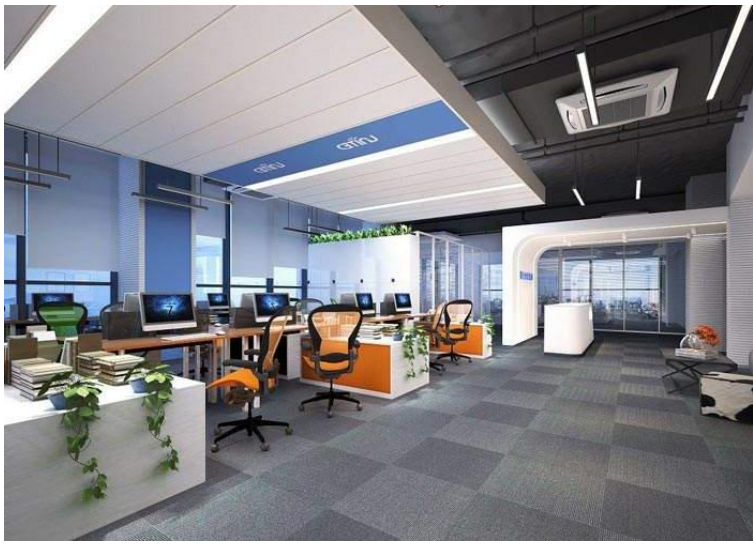
图 例

03 规划定位与总体布局

3.1 规划定位
3.2 土地利用规划
3.3 公共服务设施规划
3.4 道路交通规划
3.5 市政基础设施规划
3.6 环卫设施规划
3.7 综合防灾规划

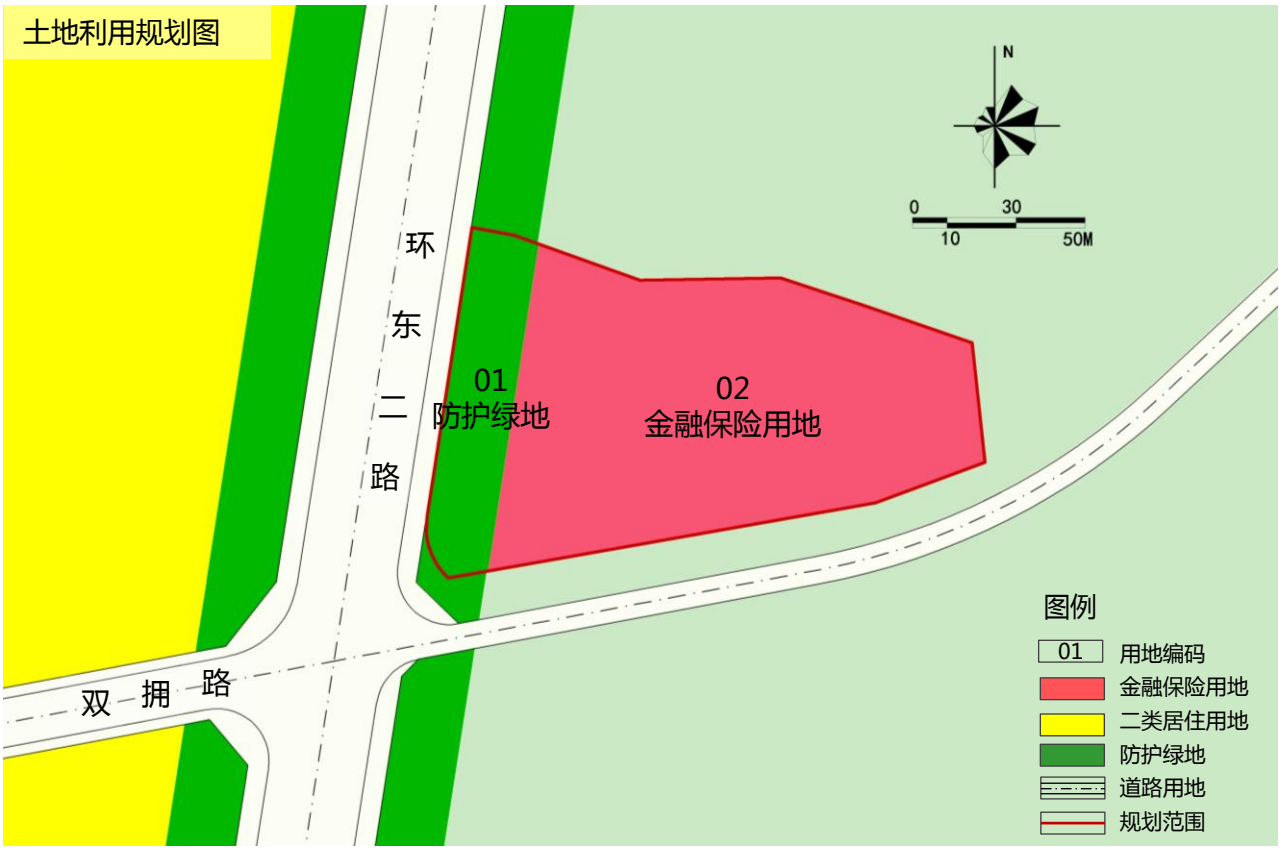
3.1 规划定位

项目定位：建设为广泛聚集银行、证券、保险、基金、期货等为一体的金融机构办公楼。



3.2 土地利用规划

■根据项目定位，同时考虑与总规规划道路及两侧防护绿地衔接，将规划范围内用地划分为两个地块，**其中01地块为20米宽防护绿地（G2），用地面积为1938平方米；02地块为金融保险用地（B21），用地面积为9209平方米，用地指标确定为：容积率≤1.6，建筑密度≤35%，建筑限高<24米，绿地率≥30%。**



序号	用地编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	占建设用地比例（%）
1	01	G2	防护绿地	1938	17.39
2	02	B21	金融保险用地	9209	82.61
3		**总用地面积**		**11147**	**100**

3.2 土地利用规划

1、用地性质确定内容

■ 结合总规道路两侧防护绿地，本次规划范围划分为两个地块，**其中01地块为防护绿地（G2）；02地块为金融保险用地（B21），本次重点对02地块确定为金融保险用地进行分析。**

2、用地性质确定分析

（1）适应国家新的政策要求

■ 2018年4月13日下午，习总书记在“庆祝海南建省办经济特区30周年大会”上宣布**支持海南全岛建设自由贸易区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设**，重点发展旅游、互联网、医疗健康、**金融、**会展等现代服务业，加快服务贸易创新发展，形成以服务型经济为主的产业结构。

■ 2018年4月14日《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》第九条：支持海南大胆试、大胆闯、自主改，加快形成法治化、国际化、便利化的营商环境和公平统一高效的市场环境。**推动服务贸易加快发展**，保护外商投资合法权益。

■ 2015年11月4日，海南省人民政府发布《关于加快发展现代金融服务业的若干意见》（琼府[2015]92号），提出**加快金融产业集聚发展**，鼓励出台金融业优惠政策，发展以资本运作、财富管理和企业服务为主的金融总部经济。

02地块确定为金融保险用地符合当前政策导向，将有效助推屯昌县服务业发展，增加本地劳动力就业机会与税收，因此本次将02地块确定为金融保险用地符合当前产业发展趋势要求。

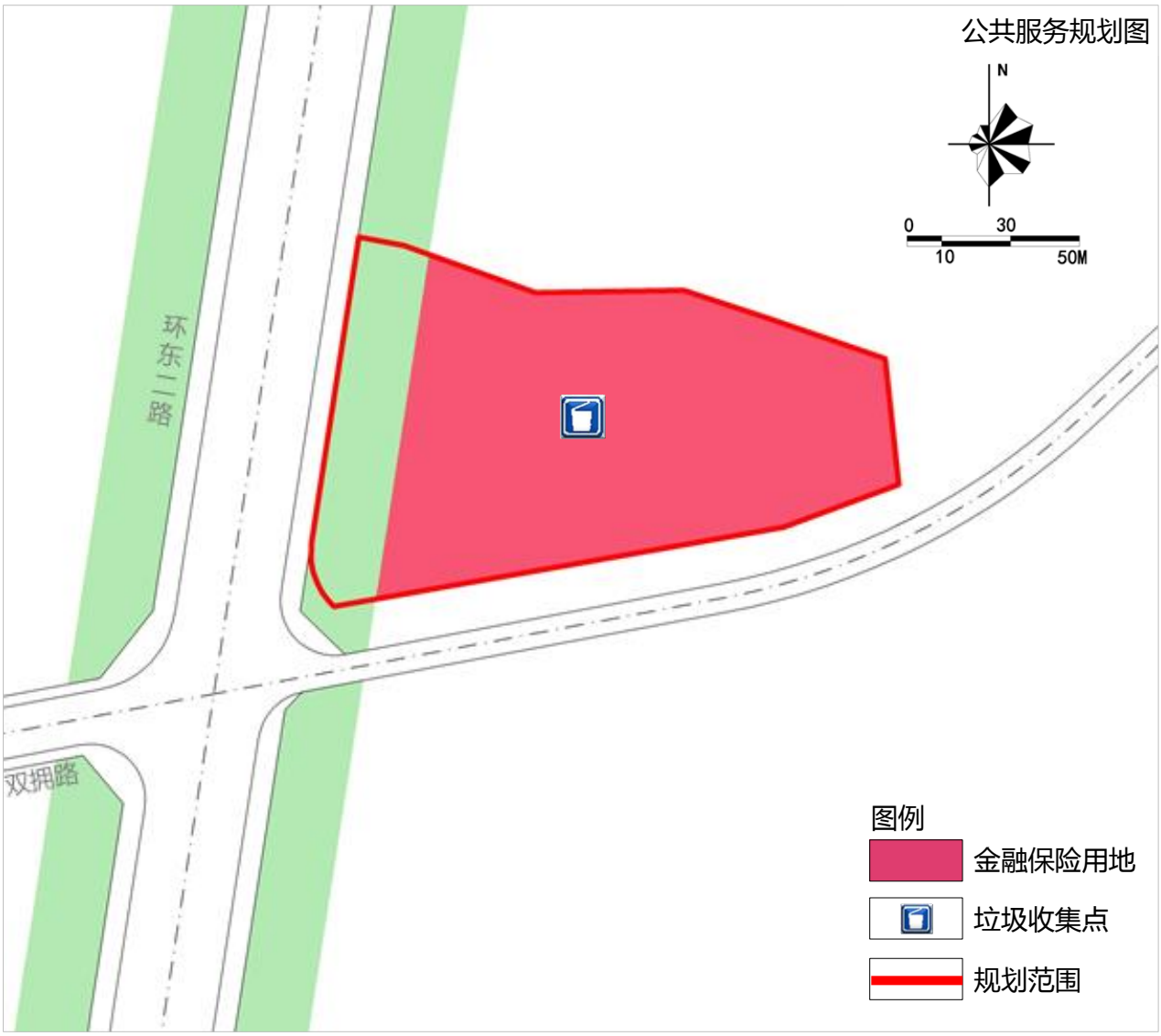
（2）完善中心区的公共服务设施体系

本次将02地块确定为金融保险用地，建成后**可弥补城区金融保险用地的空白，完善片区公共服务设施体系**。另外本地块周边配套集贸市场、中小学、幼儿园、商业用地等公共服务设施，可与周边规划的公共服务设施形成良好互动。

■ **结论：基于以上分析，将规划范围划分为两个地块，其中01地块为防护绿地；02地块为金融保险用地（B21），基本可行。**

3.3 公共服务设施规划

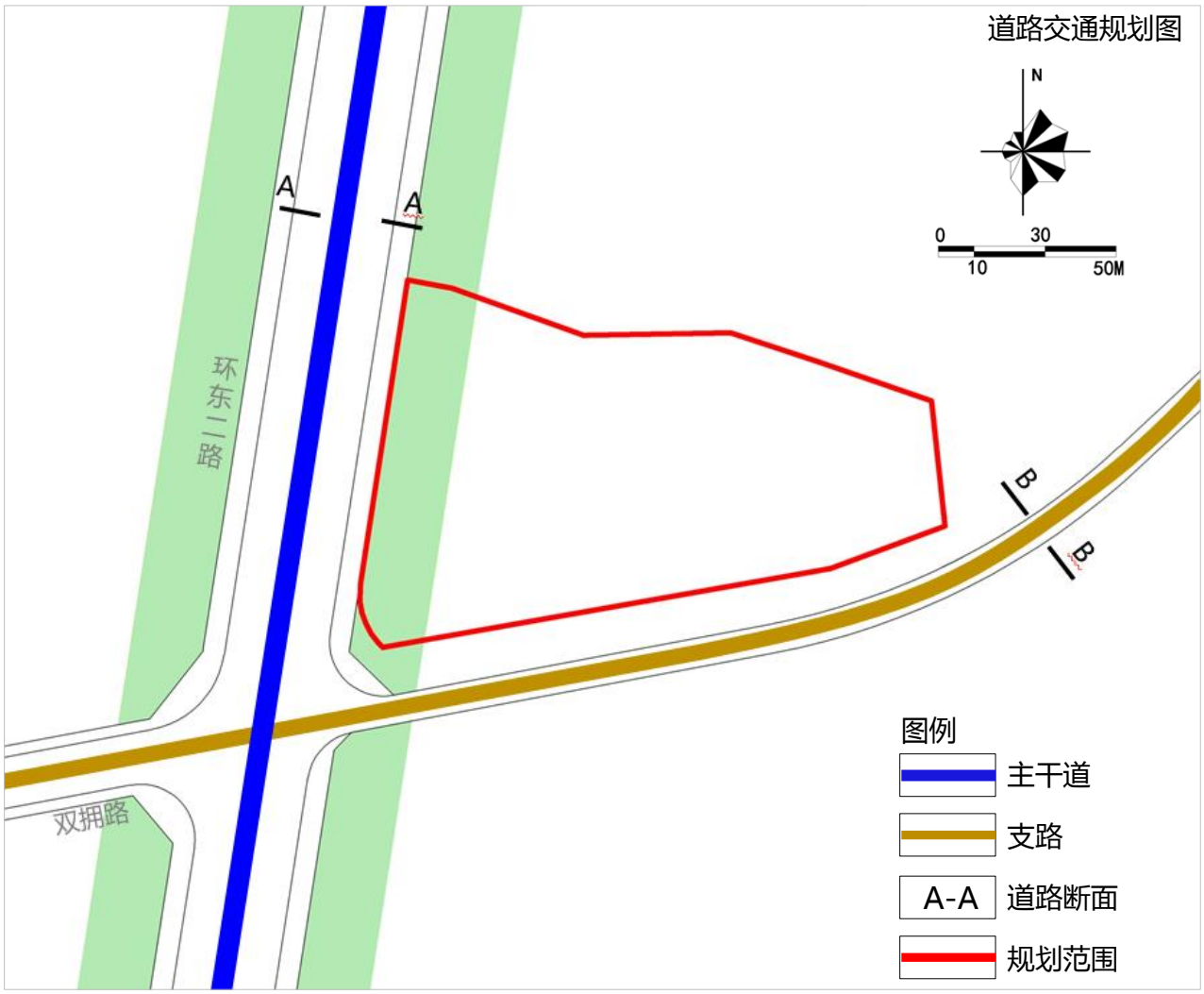
■根据规划地块的建设和周边情况，完善规划区的公共服务设施，配建垃圾收集点。

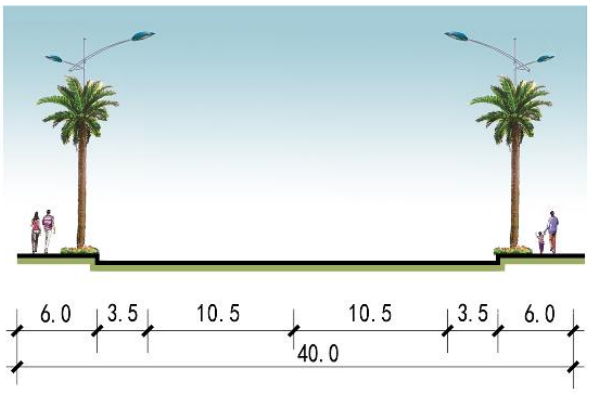


3.4 道路交通规划

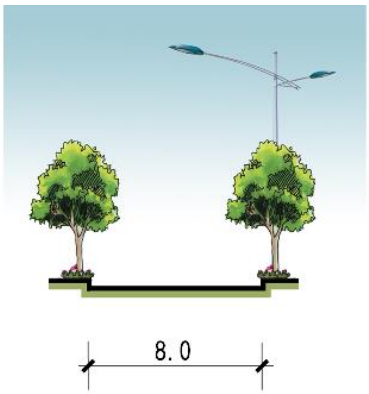
■规划范围西侧为主干道环东二路，道路红线宽度为40米。道路横断面为6.0米（人行道）-3.5米（非机动车道）-10.5米（机动车道）-10.5米（机动车道）-3.5米（非机动车道）-6.0米（人行道）。

■规划范围南侧为支路双拥路，道路红线宽度为8米，道路横断面为8.0米（人车混行）。





A-A 道路横断面

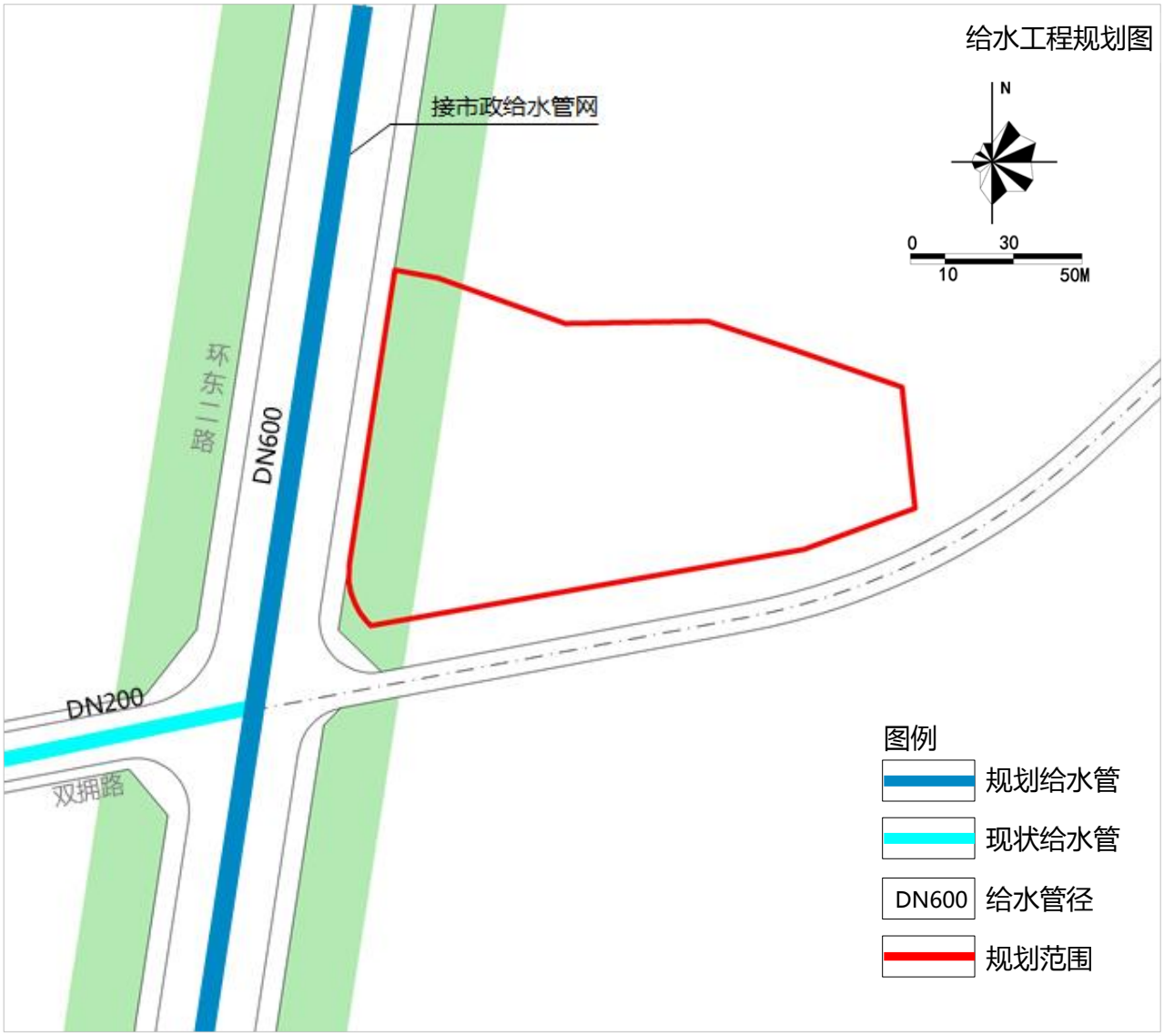


B-B 道路横断面

3.5 市政基础设施规划

（1）给水工程规划

根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，金融保险用地取100m³/hm²/d，绿地取20m³/hm²/d。经测算，项目建成后**最高日用水量约37.8m³/d**，本项目供水采用市政给水管直接供给。 根据《屯昌县城市总体规划（2012-2030）》（以下简称“总规”）规划县城水厂为6.1万m³/d，猫尾水厂为4.0万m³/d。本项目周边市政道路规划给水管管径为DN600，**可满足本项目供水需求。**



3.5 市政基础设施规划

（2）污水工程规划

污水排放量按总用水量的85%计算，则项目建成后**最高日污水量32.3m³/d，**。本项生产污水可收集后排入城市污水管网。根据总规，扩建现有县城污水处理厂，处理规模4.5万m3/日。本项目周边市政污水管管径为DN1000，**可满足本项目污水排放需求。**

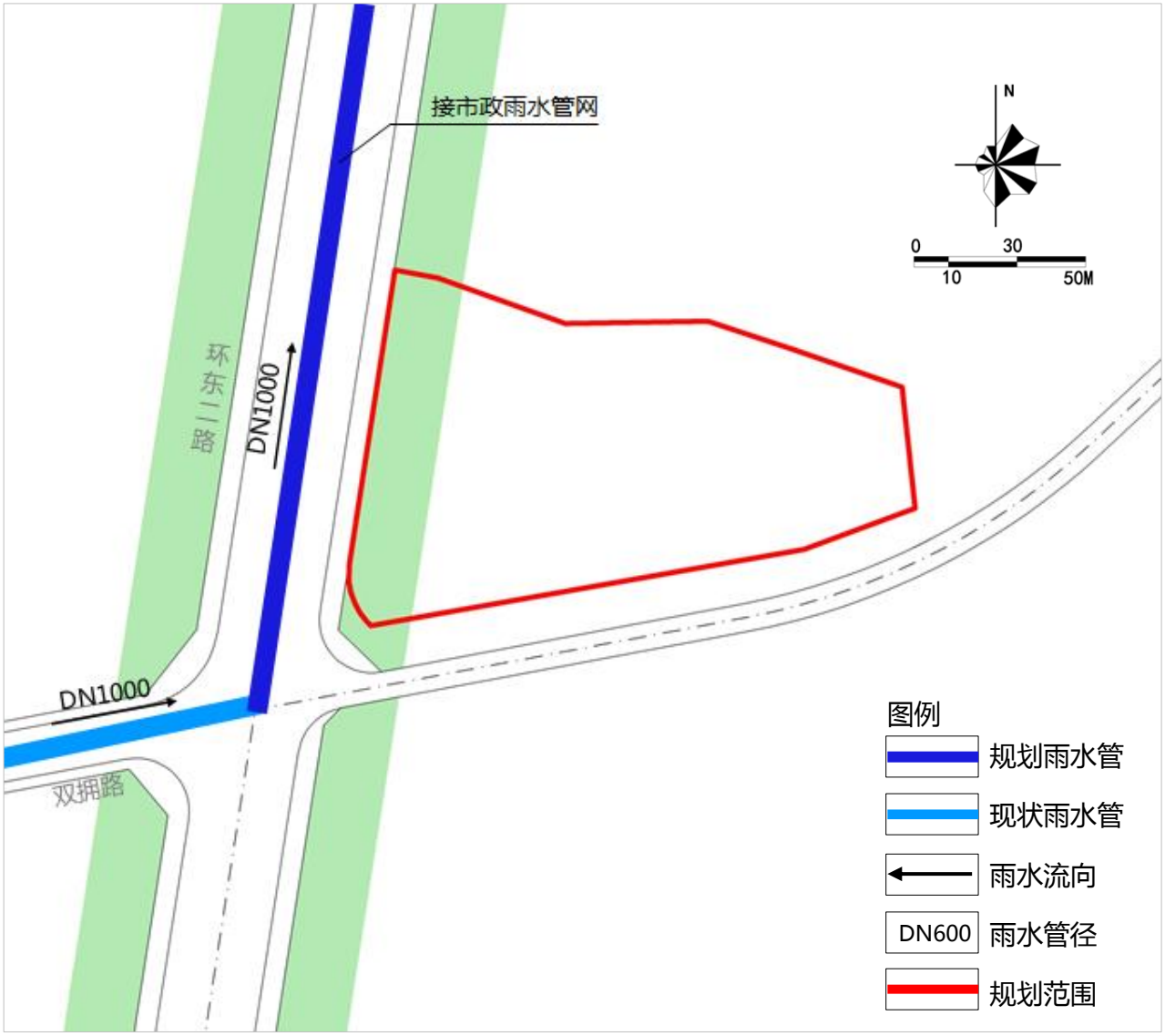
项目地块内污水经收集接入市政污水管网，最终排入县城污水处理厂处理。

3.5 市政基础设施规划

（3）雨水工程规划

雨水排放主要利用地形条件，就近经雨水管排入水体，项目建成后不会增加雨水排放量。地块西侧环东二路及南侧双拥路敷设雨水管径采用DN1000。

雨水工程规划图



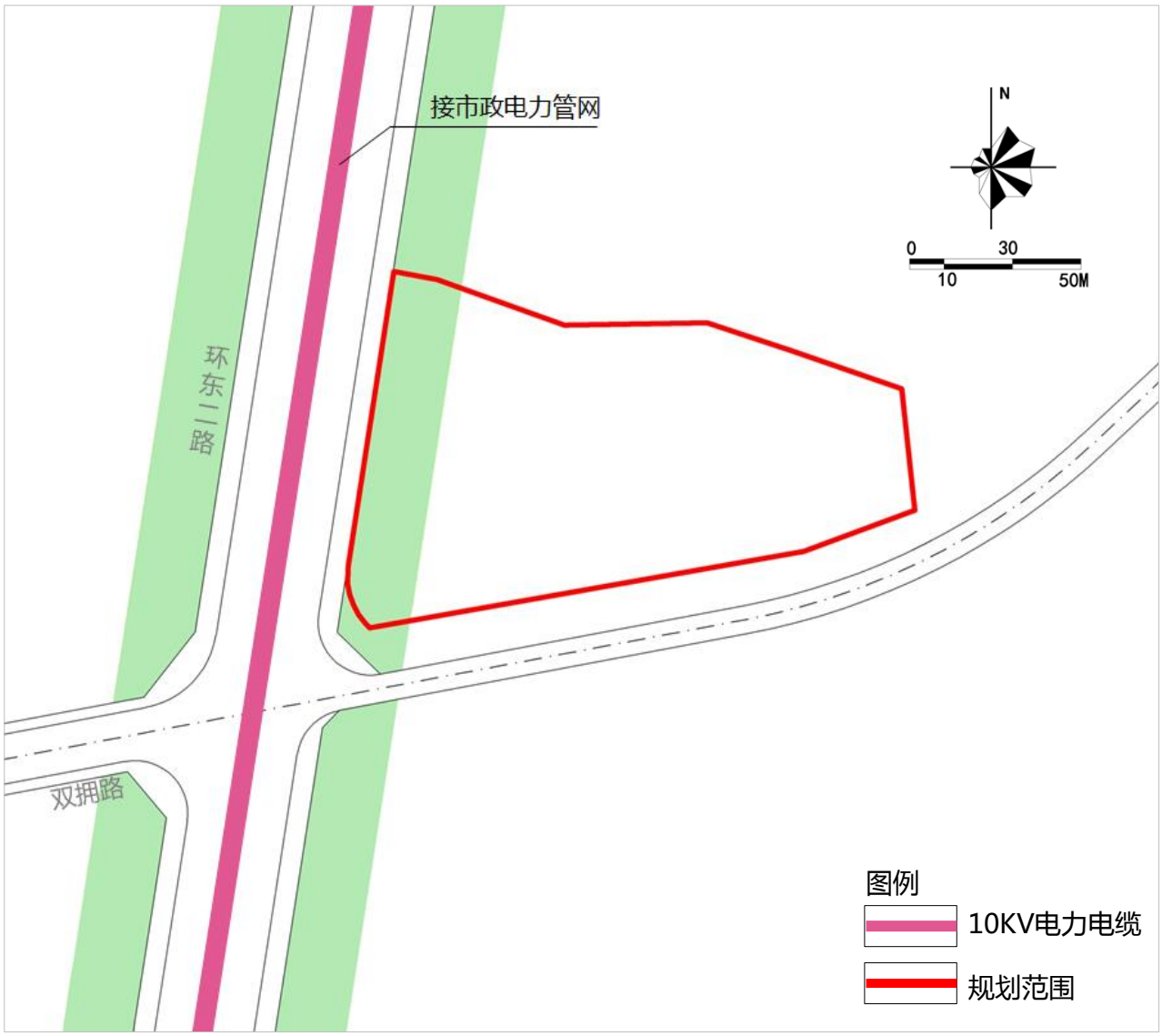
3.5 市政基础设施规划

（4）电力工程规划

根据《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)，金融保险用地建筑面积负荷指标取500kW/hm^2，绿地取10kW/hm^2，经测算，项目建成后**用电负荷总量为1061KW。**

根据总规，规划区由大同 220kV 变电站提供电源服务，主变容量 2×120 MVA，规划至2020年，新建（含扩建）变电站2座，主变总容量60MVA。规划至2030年，为片区供电，**可满足本项目的用电需求。**

电力工程规划图



3.5 市政基础设施规划

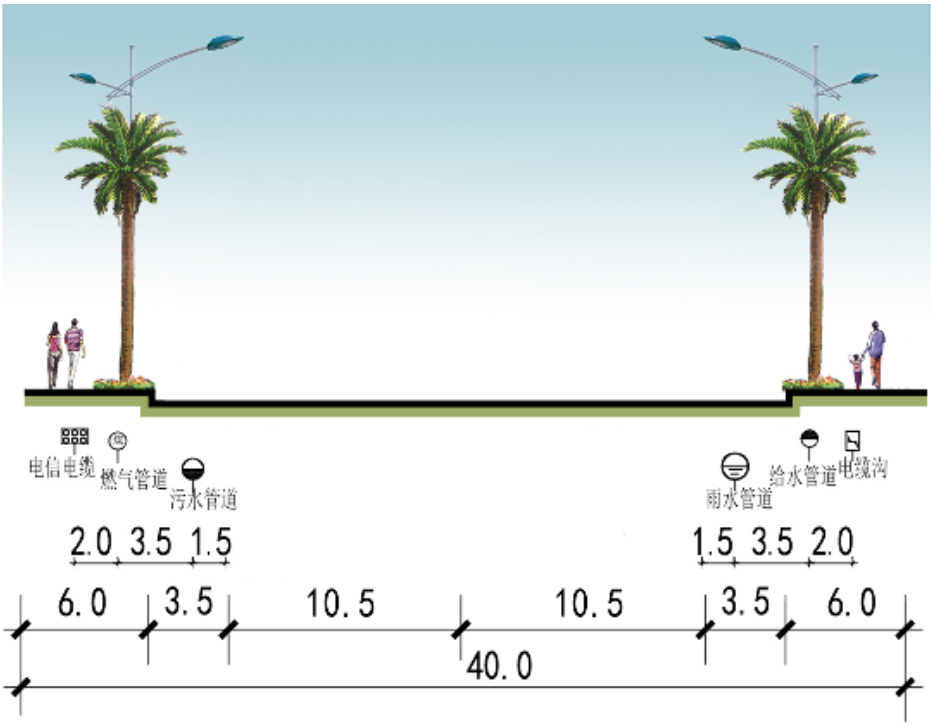
（5）通信工程规划

根据《城市通讯工程规划规范》（GB/T 50853-2013）电信预测指标，按金融保险用地100线/h㎡测算，本项目须配置电话线92线。根据总规，本项目周边区域布局有相应的电信配套设施，**可满足本项目的通讯需求。**

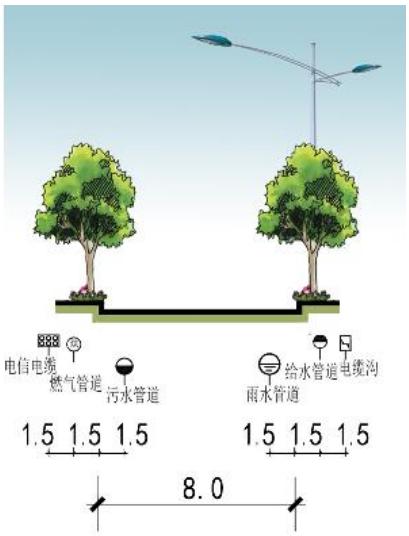
通信工程规划图

3.5 市政基础设施规划

（6）管线综合规划



A-A 道路横断面



B-B 道路横断面

3.6 环卫设施规划

完善规划区保洁系统，配建相应的环卫设施，建立良好的卫生环境。同时规划区应选用“绿色、环保、节能”的环卫设施，以实现规划区内从源头减弱环卫设施对于环境的影响。

- **垃圾收集点**：服务半径不宜超过70米，可放置垃圾容器。
- **垃圾填埋场**：根据《屯昌县城市总体规划（2012-2030）》规划一处垃圾填埋场屯昌县屯城镇花料村委会牛鼻岭，占地面积8.66h㎡，有效总容积50万m³，日处理能力100吨。**可满足项目建成后的垃圾处理需求。**

3.7 综合防灾规划

（1）消防规划

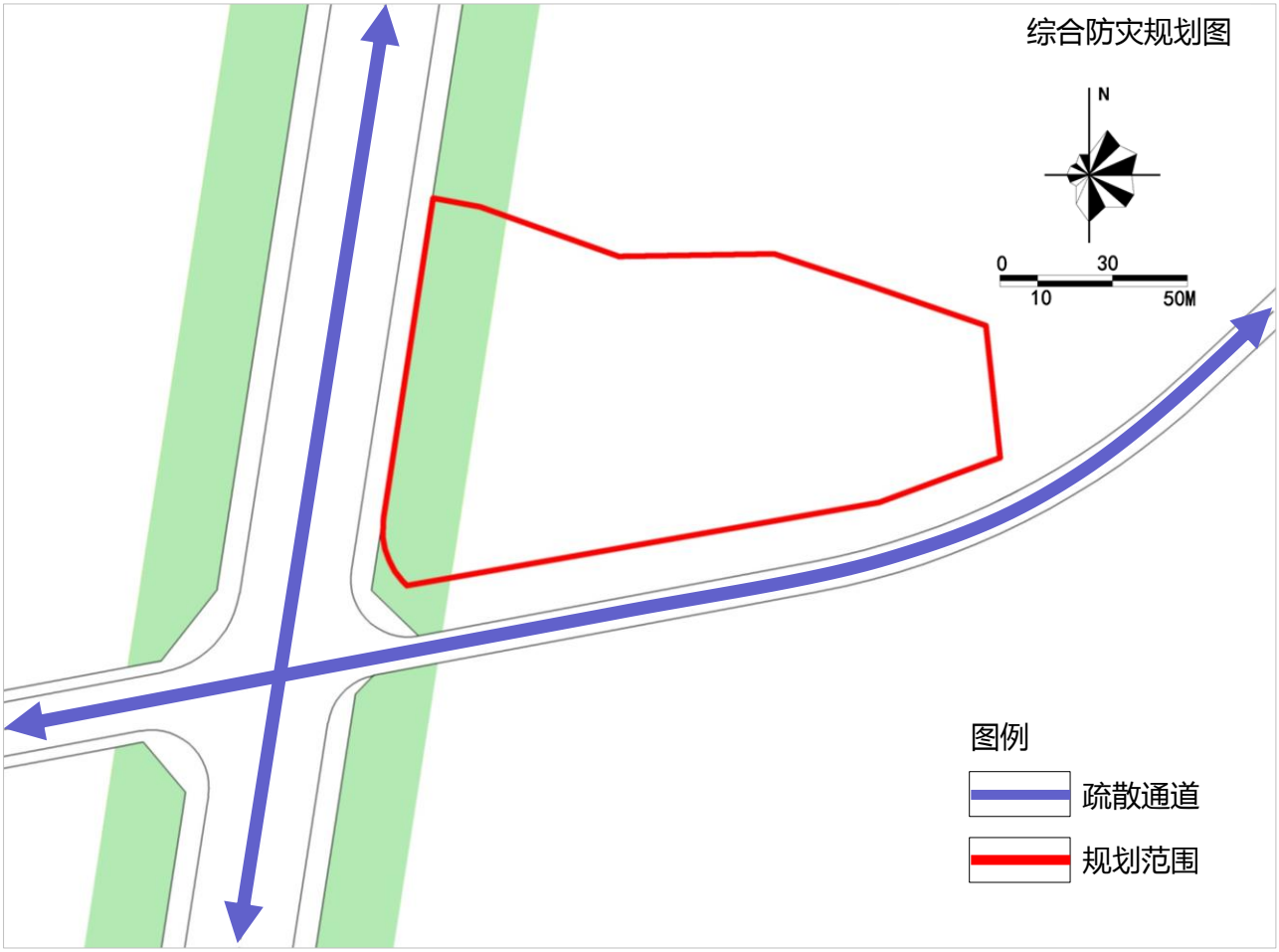
消防安全总体布局：划分消防重点保护区域，将消防重点对象、消防设施、消防站等消防要素在规划范围内进行统一安排，以利于消防监督管理和消防资源的配置。消防站布局：按照《城市消防站建设标准》的要求，每个消防站的保护面积不超过7平方公里计算，本区不单独设置消防站，共用屯昌县城区的消防站。

（2）防震规划

根据国家标准《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），本区抗震设防烈度为Ⅶ。当遭遇地震烈度为Ⅶ度以下地震时，规划区的建设工程不发生破坏，功能正常；当遭遇地震烈度为Ⅷ度的地震时，规划区功能及生命线系统基本正常；当遭遇地震烈度为Ⅶ度以上罕遇地震时，规划区功能不瘫痪，要害系统和生命线工程不遭受严重破坏，不发生严重的次生灾害。

（3）防风、防洪排涝规划

规划要求规划区内所有新建建筑均要考虑抗台风设计，并对抗风能力不强的建筑进行加固。另外，要加强台预报，做好防风抗灾工作。规划区的防洪规划为新建雨水管，市政排水管网配套建设后接入雨水管，并提高区域地面高程，通过自排方式将涝水就近排至周边水系。

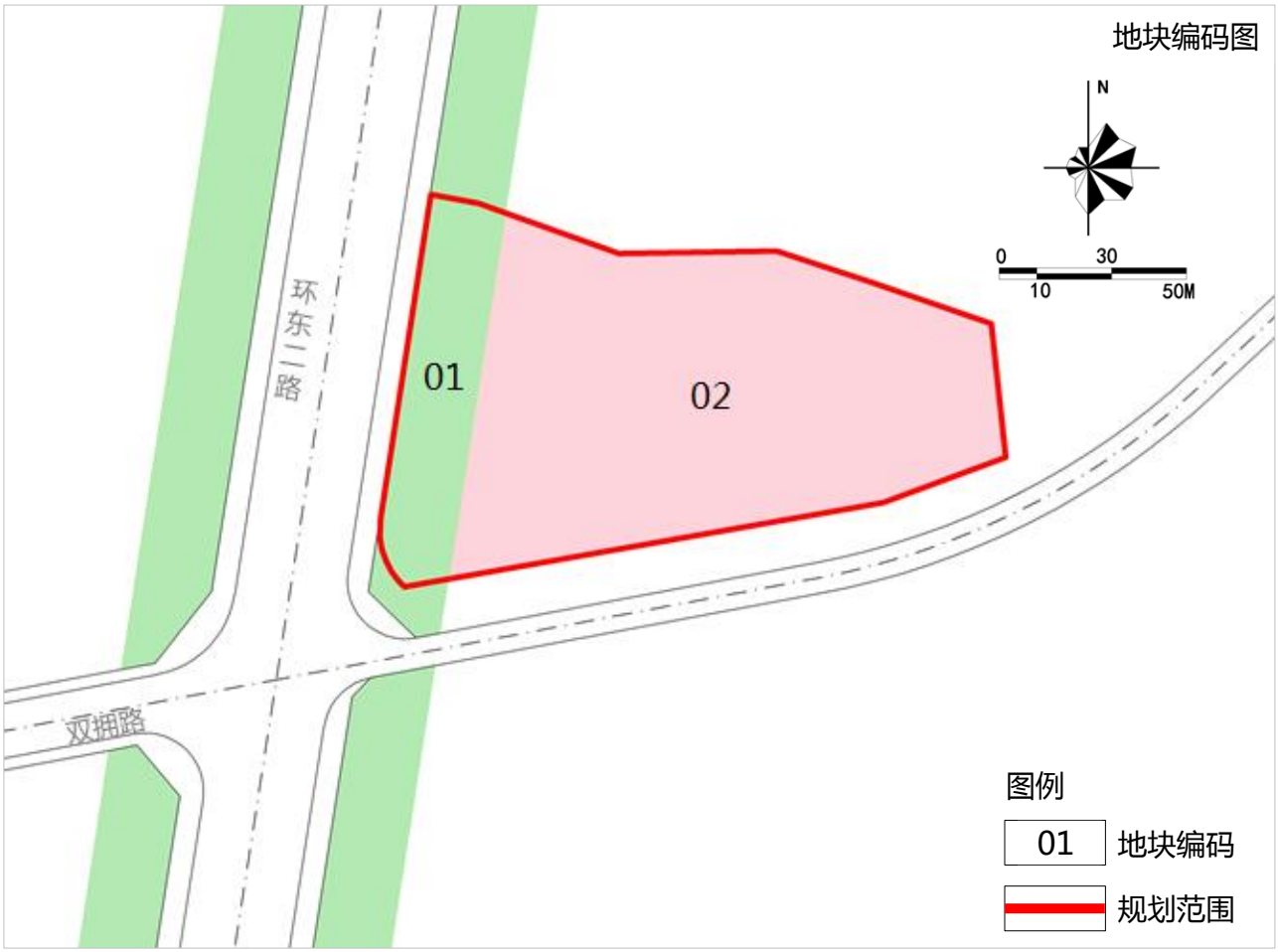


04 开发建设管控体系

4.1 地块划分及编码
4.2 地块控制内容
4.3 用地性质及兼容性
4.4 开发强度控制
4.5 建筑退线控制
4.6 出入口及停车位控制
4.7 用地规划条件控制
4.8 管控图则

4.1 地块划分及编码

■根据规划用地性质的差异性，以2位数字的二级编码确定地块划分规划地块。为便于规划指标控制，加强规划管理的可操作性，结合规划区用地性质将用地划分地块，并对划分地块进行编码。



4.2 地块控制内容

■ 建立地块控制指标体系，并确定地块控制性与指导性内容。

指标类型	功能地块
强制性（刚性）	用地性质、土地使用兼容性、地面以上建筑总面积、容积率、建筑密度、建筑系数、绿地率、公共服务设施、市政公用设施、停车位等。
指导性（弹性）	概念方案设计引导、出入口控制等

4.3 用地性质及兼容性

1、用地性质

规划范围内地块使用性质和分类采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的规定进行分类，地块用地性质为金融保险用地（B21）、防护绿地（G2）。

2、兼容性控制

本次规划确定了地块的主导用地性为金融保险用地，可兼容商业用地。

规划规定的土地使用性质不能随意更改，但也不是一成不变，土地使用性质有其兼容性，一定条件下可以在一定范围内作适当调整，以适应市场经济条件下所进行的城市建设实际需要，使规划具有较强的应变性和可行性。本次规划提出土地使用兼容性，规定何类、何种性质的用地允许建何种建筑，不允许建何种建筑，何种建筑在有条件时允许建，供城市规划管理参考。

可相容用地类型 / 用地类型		居住用地	公共设施用地								工业用地	物流仓储用地	道路与交通设施用地				公用设施用地			绿地与广场用地		
			公共管理与公共服务设施用地					商业服务业设施用地														
		二类居住用地R2	行政办公用地A1	文化设施用地A2	教育科研用地A3	体育用地A4	医疗卫生用地A5	商业用地B1	商务用地B2	娱乐康体用地B3	工业用地M	物流仓储用地W	城市道路用地S1	城市轨道交通用地S2	交通枢纽用地S3	交通场站用地S4	供应设施用地U1	环境设施用地U2	安全设施用地U3	公园绿地G1	防护绿地G2	广场用地G3
金融保险用地	B21	×	×	×	×	×	×	△	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
防护绿地	G2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	●	×

注：“●”允许设置；“×”不允许建设；“△”允许或不允许设置，由县规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定。

4.4 开发强度控制

4.4.1 控制内容

■ 规划范围内金融保险用地**指标控制为容积率≤1.6，建筑密度≤35%，建筑限高<24米，绿地率≥30%。**

2、用地指标确定分析

（1）建筑高度控制符合实际需求

由于规划范围东侧为部队用地，考虑国防安全，建筑控制为多层，因此规划范围内金融保险用地**建筑限高< 24米基本可行。**

（2）容积率及建筑密度控制参考《海口市城市规划管理技术规定》要求

由于屯昌县无城市规划管理技术规定，本次参考《海口市城市规划管理技术规定》新区多层办公控制为容积率≤2.0，建筑密度≤35%，**规划范围内金融保险用地结合建筑限高< 24米，将容积率控制为≤1.6，建筑密度控制为≤35%**，绿地率≥30%，基本可行。

（3）形成合理的闭合指标体系

根据概念方案设计，规划范围内金融保险用地规划指标控制为容积率≤1.6，建筑密度≤35%，建筑限高< 24米，绿地率≥30%**满足实际建设需求，可形成合理闭合的指标体系**。根据本地块的实际情况，在下一步项目的设计及建设过程中，建议增加建筑立面绿化和屋顶绿化，地面停车场使用植草砖等方式进行折算**以达到绿地率≥30%的要求。**

■ **结论：综上所述，规划范围内金融保险用地指标确定为容积率≤1.6，建筑密度≤35%，建筑限高< 24米，绿地率≥30%，基本可行。**

《海口市城市规划管理技术规定》——建设基地建筑密度、容积率上限指标

建设基地类型			建筑密度(%)		容积率	
			新区	旧区	新区	旧区
住宅用地	低　层		35	40	1.0	1.0
	多　层		24	25	1.4	1.5
	中 高 层		20	23	1.8	2.0
	高　层		18	20	2.5	3.0
公共设施用地	办公建筑	**多层**	**35**	**40**	**2.0**	**2.5**
		高层	30	35	4.0	4.5
	商业建筑	多层	50	55	3.0	3.0
		高层	40	50	5.0	5.5

4.5 建筑退线控制

■ **参考《海口市城市规划管理技术规定》**

建筑让用地要求：屯昌县无城市规划管理技术规定，因此参考《海口市城市规划管理技术规定》新城区的退线要求，其他建筑（H＜24米）退让用地红线的最小距离为6米.

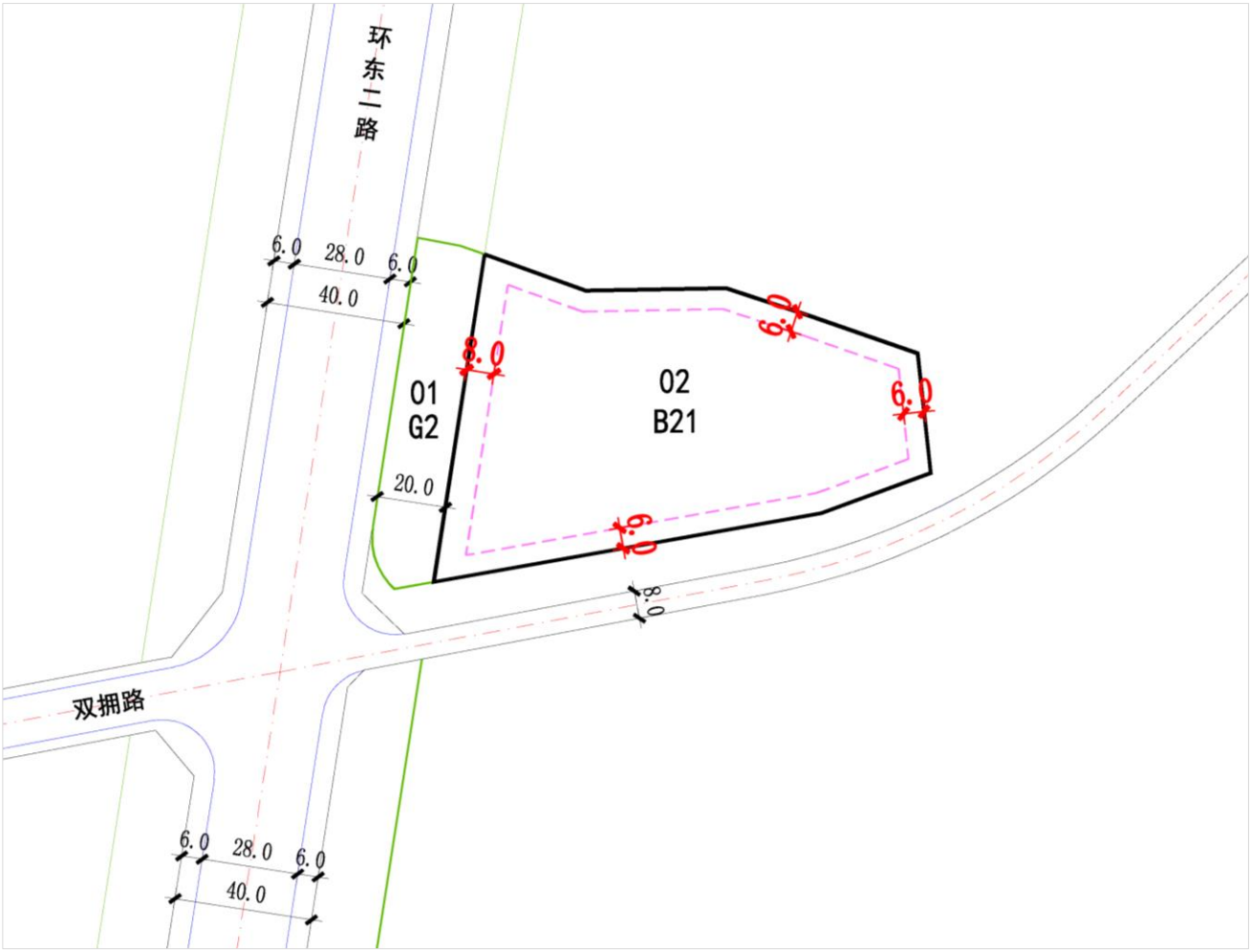
建筑退让绿线要求：建筑H＜24米宜退让绿化带≥8米。

地块后退道路红线具体距离详见地块控制分图则。

参考海口技规——建筑退让用地边界最小距离要求表

		退让距离		
新城区	住宅建筑	低层住宅	≥6m	≥4m
		多层住宅	≥9m	≥6m
		中高层住宅	0.5H 且最小退让距离≥12m	≥8m
		高层住宅 H≤54	0.35H 且最小退让距离≥15米	≥10m
		H＞54	≥0.35×54+0.2×（H-54）m	≥12m
	非住宅建筑	H＜24	**≥6m**	
		24≤H≤50	≥9m	
		H＞50	≥12m	

建筑退线分析图

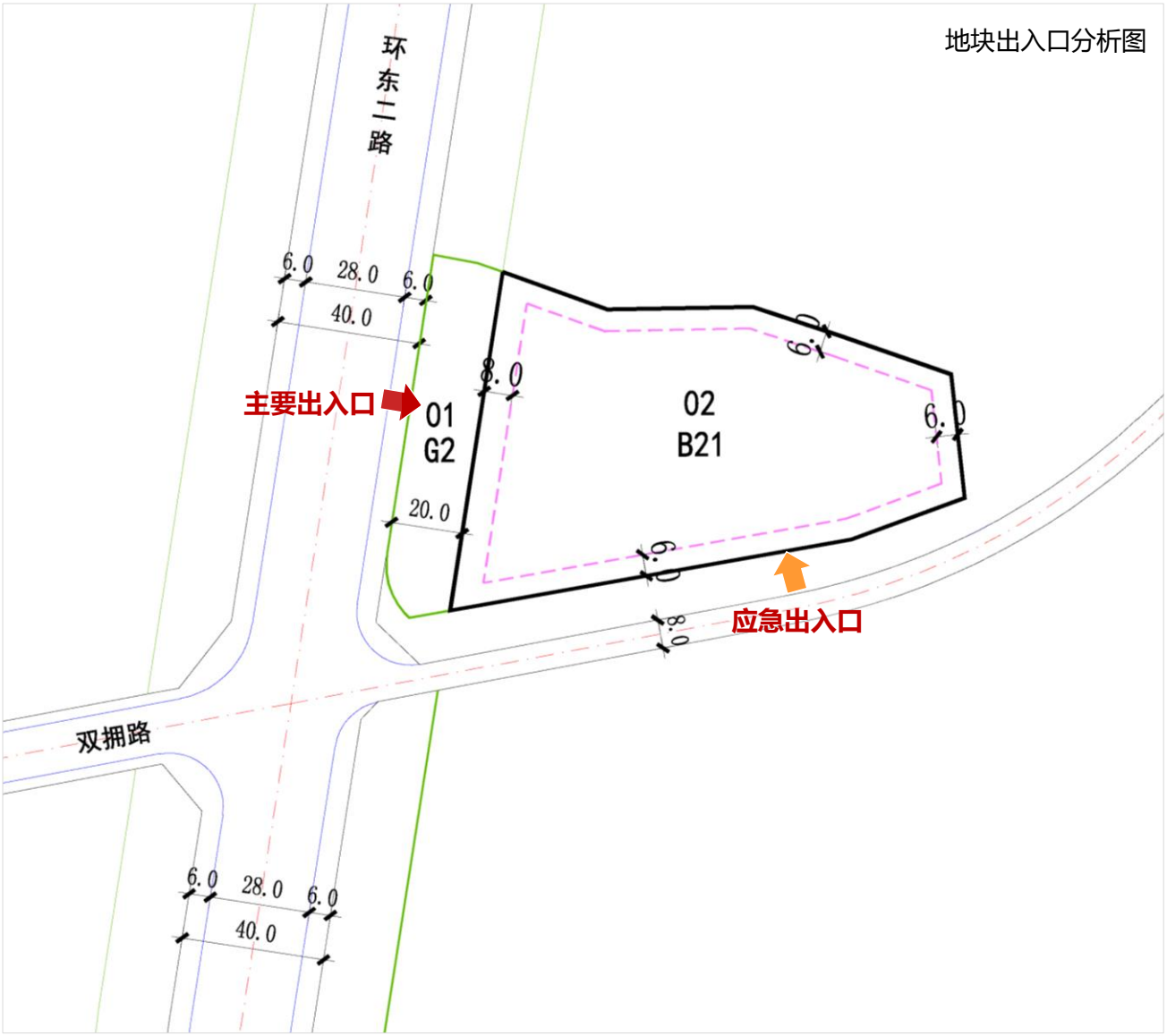


4.6 出入口及停车位控制

■ **出入口**：地块设置2个出入口，其中本地块西侧为主要出入口，东南侧为应急出入口，满足项目建成后的交通出行需求。

■ **停车位**：本次02地块停车位参考《海南省建设项目停车场（库）配建标准》，**金融保险用地按照0.5车位/100㎡建筑面积配建**。

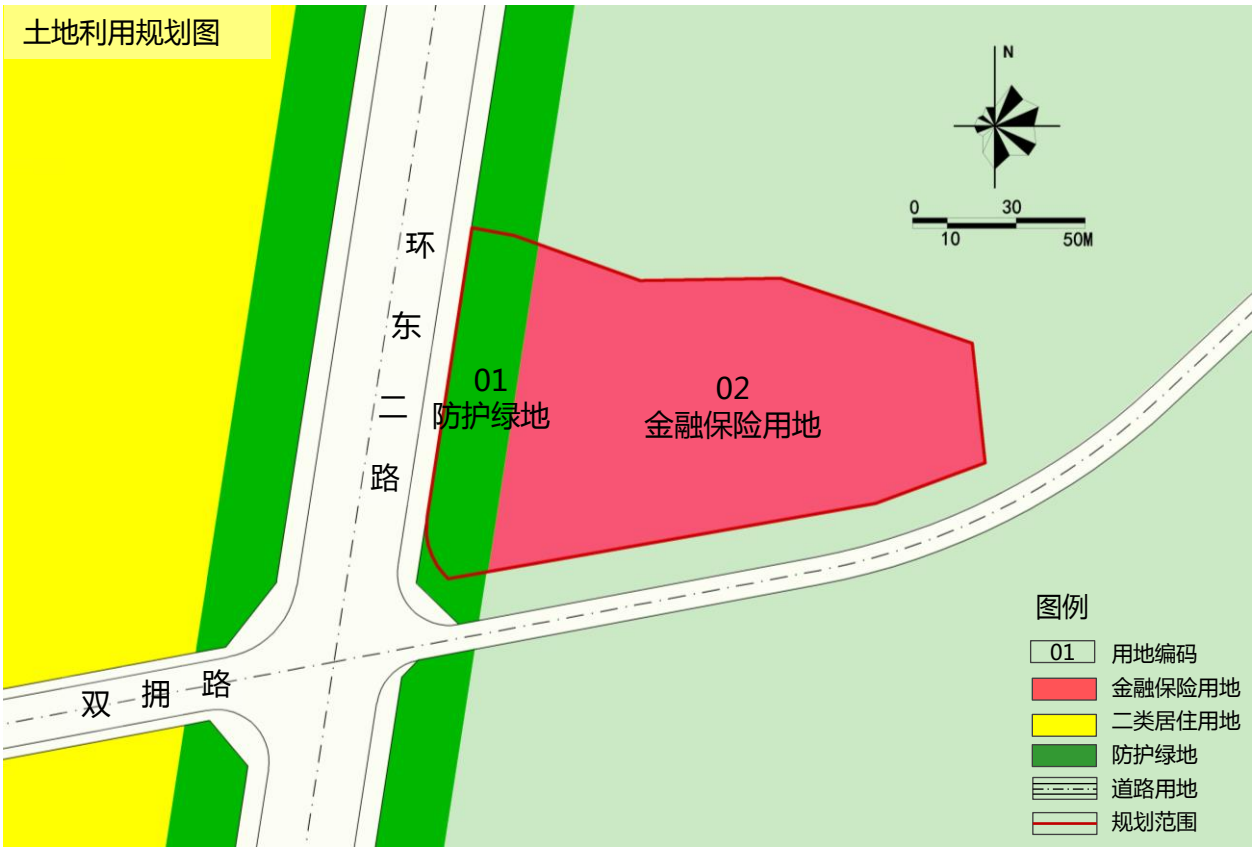
地块出入口、停车位控制详见地块控制分图则。



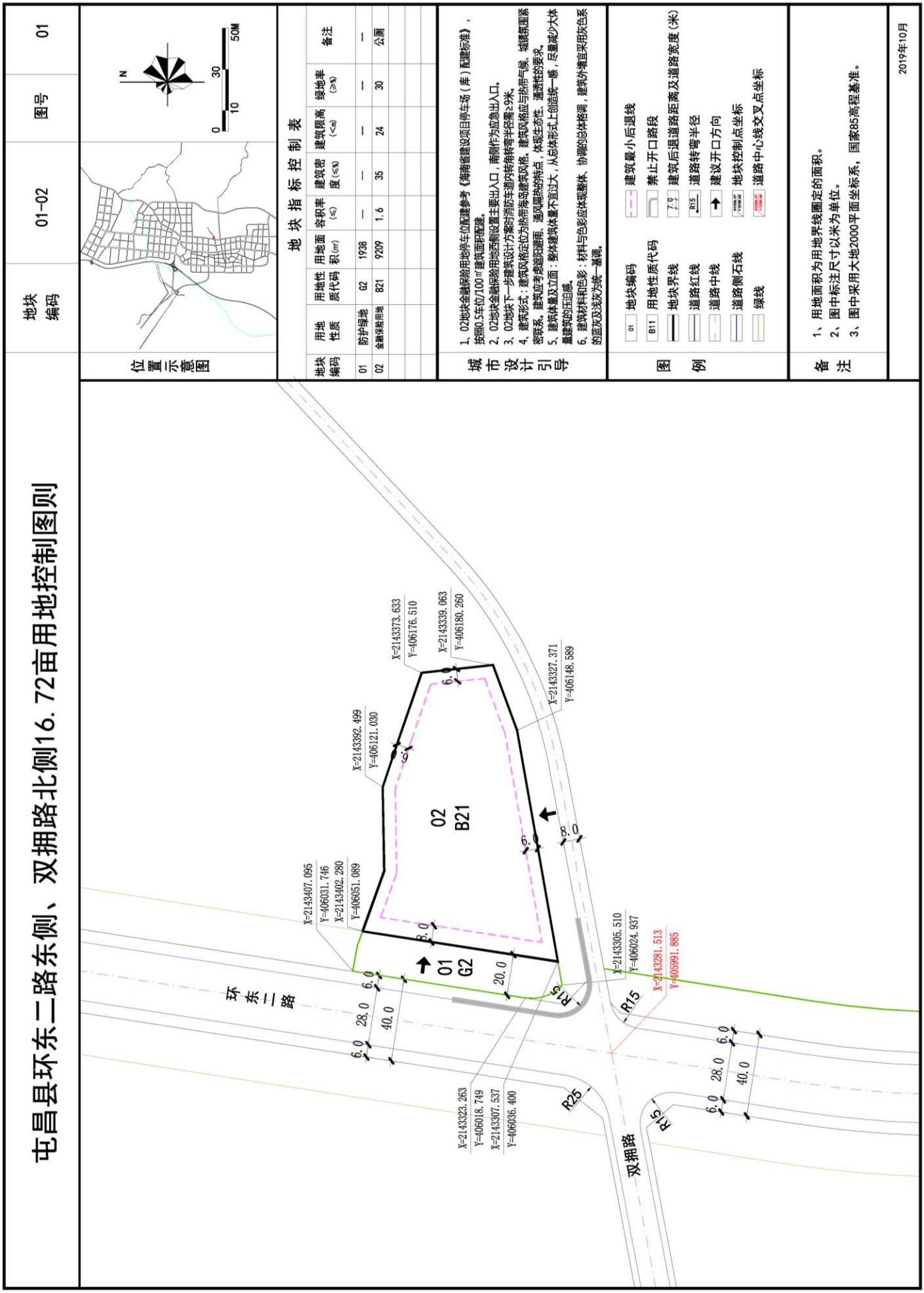
4.7 用地规划条件控制

■ 规划范围内各地块用地规划条件控制如下：

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	停车位
01	**G2**	**防护绿地**	**1938㎡**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
02	**B21**	**金融保险用地**	**9209㎡**	**≤1.6**	**≤35%**	**<24米**	**≥30%**	参考《海南省建设项目停车场（库）配建标准》，金融保险用地按照0.5车位/100㎡建筑面积配建。
合计			11147㎡					



4.8 管控图则


屯昌县环东二路东侧、双拥路北侧16.72亩用地控制图则
地块编码
01-02
图号
01
位置示意图
地块指标控制表
地块编码
用地性质
用地性质代码
用地面积(m²)
容积率(≤)
建筑密度(≤%)
建筑限高(≤m)
绿地率(≥%)
备注
01 防护绿地 G2 1938 — — — — —
02 金融保险用地 B21 9209 1.6 35 24 30 公厕
城市设计引导
1、02地块金融保险用地停车位配建参考《海南省建设项目停车场(库)配建标准》，按每0.5车位/100㎡建筑面积配建。
2、02地块金融保险用地西侧设置主要出入口，南侧作为应急出入口。
3、02地块下一步建筑设计方案时测防车道内转角转弯半径需≥9米。
4、建筑形式：建筑风格定位为旅带海岛建筑风格。建筑风格应与热带气候、城镇氛围紧密联系。建筑位考虑遮阳避雨、通风隔热的特点，体现生态性、通透性的要求。
5、建筑体量及立面：整体建筑体量不宜过大，从总体形式上创造统一感，尽量减少大体量建筑的压迫感。
6、建筑材料和色彩：材料与色彩应体现整体、协调的总体格调，建筑外墙宜采用灰色系的底及浅灰为统一基调。
图例
01 地块编码
B11 用地性质代码
地块界线
道路红线
道路中线
道路侧石线
绿线
建筑最小后退线
禁止开口路段
建筑后退道路距离及道路宽度(米)
道路转弯半径
建议开口方向
地块控制点坐标
道路中心线交叉点坐标
备注
1、用地面积为用地界线圈定的面积。
2、图中标注尺寸以米为单位。
3、图中采用大地2000平面坐标系，国家85高程基准。
2019年10月
环东二路
双拥路
02
B21
01
G2
X=2143407.095
Y=406031.746
X=2143402.280
Y=406051.089
X=2143392.499
Y=406121.030
X=2143373.633
Y=406176.510
X=2143339.063
Y=406180.260
X=2143327.371
Y=406148.589
X=2143306.510
Y=406024.937
X=2143281.513
Y=405991.885
X=2143323.263
Y=406018.749
X=2143307.537
Y=406036.400
R15
R25
20.0
28.0
40.0
6.0
8.0

05 规划实施措施与建议

5.1 完善管理机制

5.2 衔接相关规划

5.3 严格控制用地指标

5.1 完善管理机制

根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，城乡规划行政主管部门提供规划设计条件，审查建设项目时，要依法办事，依法管理，不得违背规划定制的强制性内容。为确保本规划的有效实施，建议从以下方面完善管理机制：

（1）健全法律保障体制

通过法定程序，确立成果的法律地位，以严格依法行政强化独立地块控制图则的法律效力，以各级规划管理人员的法律意识与责任保障项目的有效实施，以严格的规划实施监督检查，规范建设开发与土地使用。

（2）完善的行政管理体制

政府相关部门负责规划区的土地开发、项目运作和管理工作，以保障本规划的顺利实施。

5.2 衔接相关规划

（1）与地方政府各项政策相衔接

规划的最终目的是促进地方的社会经济发展，因此，本规划应当与屯昌县相关政策法规相协调。

（2）与专项设计、详细规划相衔接

本规划的实施除需遵循上位规划要求外，还须与各类专项规划、下一层次的规划与设计良好衔接，协调道路、管线等各种专项工程设计，指导修建性详细规划和各项工程的修建设计。

5.3 严格控制用地指标

严格控制容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等各项用地指标，保证土地合理开发和有效利用。