**《琼海市嘉积主城区滨河片区控制性详细规划（修编）》**

**的简介**

**一、规划区位和范围**

（1）地理区位

滨河片区位于琼海市嘉积城区西部，其东临老城片区，南邻城南片区，西依环岛东线高速公路琼海互通，北与城北片区接壤。片区东南部紧邻万泉河，不仅是嘉积城区重要的景观区域，也是琼海市主城区重要门户区。

（2）规划范围

本次规划范围根据现状已建用地权属和现状建成道路对“多规合一”开发边界局部微调，调整后总用地面积保持不变。

调整后滨河片区四至范围：东至爱海中路，南至爱华西路，西至环岛东线高速公路琼海互通，北至银海路。规划总用地面积346.22公顷，合约5193.3亩。

**二、功能定位与发展规模**

（1）功能定位

集旅游服务、商务贸易、高尚居住功能于一体，现代滨河生活风尚区。

（2）发展规模

人口规模：规划片区人口5.5万人。

建设规模：规划城市建设用地面积为330.01公顷，人均建设用地面积60平方米。规划区总建筑面积控制449.96万平方米，建设用地净容积率1.79。

**三、规划结构**

规划结构为“一廊、两带、四轴、五区”。

一廊：指西侧高速公路绿化交通廊道。依托环岛东线高速公路东侧50-100米生态绿地，形成本片区重要绿色生态廊道及城市建设的绿化背景。

两带：万泉河路的滨河景观带，由道路绿化带和两侧文化娱乐设施形成的景观轴线；加浪河的滨河景观带，通过整治加浪河水系，“拆围建绿”打造连续的滨河公共休闲景观带。

四轴：指沿银海路为主要商业发展轴，沿善集路及两条纵向主干道为次要商业发展轴。

五区：分别为万泉旅游居住区、加浪生态休闲区、综合居住区、老城商贸区、滨河旅游区。

**四、用地布局**

滨河片区总用地面积346.22公顷，其中规划城市建设用地面积330.01公顷。主要包括二类居住用地、二类居住/商业混合用地（R2/B1）、公共管理和公共服务设施用地、商业服务业设施用地、城市道路用地等。

城市建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用地代码 | | 用地名称 | 用地面积  （公顷） | 占城市建设用地比例（%） | 人均城市建设用地面积（㎡） |
| 1 | R | | 居住用地 | 160.58 | 48.66% | 29.20 |
|  | R2 | 二类居住用地 | 159.90 | 48.45% | 29.07 |
| 其中 | R22 | 服务设施用地 | 0.68 | 0.21% | 0.12 |
| 2 | R2/B1 | | 二类居住/商业混合用地 | 35.92 | 10.88% | 6.53 |
| 3 | B/R | | 商业/居住混合用地 | 3.67 | 1.11% | 0.67 |
| 4 | A | | 公共管理与公共服务设施用地 | 13.86 | 4.20% | 2.52 |
| 其中 | A1 | 行政办公用地 | 6.77 | 2.05% | 1.23 |
| A22 | 文化活动用地 | 0.48 | 0.15% | 0.09 |
| A33 | 中小学用地 | 2.23 | 0.68% | 0.41 |
| A35 | 科研用地 | 1.18 | 0.36% | 0.21 |
| A6 | 社会福利设施用地 | 1.38 | 0.42% | 0.25 |
| A7 | 文物古迹用地 | 1.82 | 0.55% | 0.33 |
| 5 | B | | 商业服务业设施用地 | 29.26 | 8.87% | 5.32 |
| 其中 | B1 | 商业用地 | 28.47 | 8.63% | 5.18 |
| B41 | 加油加气站用地 | 0.24 | 0.07% | 0.04 |
| B49 | 其他公用设施营业网点用地 | 0.55 | 0.17% | 0.10 |
| 6 | S | | 道路与交通设施用地 | 70.93 | 21.49% | 12.90 |
| 其中 | S1 | 城市道路用地 | 70.58 | 21.39% | 12.83 |
| S42 | 社会停车场用地 | 0.35 | 0.11% | 0.06 |
| 7 | U | | 公用设施用地 | 5.30 | 1.61% | 0.96 |
| 其中 | U11 | 供水用地 | 5.30 | 1.61% | 0.96 |
| 8 | G | | 绿地与广场用地 | 14.16 | 4.29% | 2.57 |
| 其中 | G1 | 公园绿地 | 12.38 | 3.75% | 2.25 |
| G2 | 防护绿地 | 0.37 | 0.11% | 0.07 |
| G3 | 广场用地 | 1.41 | 0.43% | 0.26 |
| 城市建设用地 | | | | 330.01 | 100.00% | 60.00 |
| 9 | 其他建设用地（纳入其他片区边角地） | | | 5.62 |  |  |
| 10 | E | | 非建设用地 | 10.59 |  |  |
| 其中 | E1 | 水域 | 10.59 |  |  |
| 总规划用地 | | | | 346.22 |  |  |

注：片区规划人口5.5万人。

**五、道路交通规划**

（1）对外交通：环岛东线高速嘉积互通紧邻规划区西侧，通过银海路与其对外联系。

（2）内部交通：规划确定了“3横2纵”的主干道框架体系。“3横”是指银海路、万泉河路、善集路和爱华西路相接形成的三条东西向道路；“2纵”指的是银河路和新规划的南北向道路。规划城市主干道的红线宽度为30米－60米。次干道是片区内各功能区的主要道路，规划红线宽度为20米。规划支路的道路红线宽度为7－16米。

**六、地块指标控制**

（1）容积率控制：

将规划区地块容积率划分为5个开发强度分区。

1. 低开发强度分区：FAR≤1.0，主要由中小学用地、福利设施用地和公用设施用地构成。

其中公园绿地包括BH-B0802、BH-B1704、BH-C0502、BH-E0501地块容积率控制在0.6，用于建设停车楼，以缓解片区停车需求；BH-B0207、BH-B0303地块容积率控制在0.01，用于建设公园配套服务设施。

1. 较低开发强度分区：FAR≤1.5，主要由行政办公用地、文化设施用地、科研用地、文物古迹用地以及以个人建房为主的二类居住用地或二类居住/商业混合用地构成。
2. 一般开发强度分区：FAR≤2.0，主要为平均分布于规划片区内的中高层和高层居住用地构成。
3. 较高开发强度分区：FAR≤3.0，由现状已批的高层住宅项目，容积率控制在2.14-2.63，以及规划容积率控制在3.0的拆迁安置用地构成。
4. 高开发强度分区：FAR＜5.0，为已批已建的项目，位于加浪河西侧的BH-B0204和BH-B1002地块，容积率分别为4.99和3.42。
5. 建筑高度控制

将规划区地块建筑高度划分为5建筑高度分区。

1. 低建筑高度分区：H≤20米，为基础设施用地和片区内个人建房的二类居住用地。
2. 一般建筑高度分区：H≤40米，主要为沿街商业用地和沿街二类居住/商业混合用地，以及部分中高层住宅用地。
3. 较高建筑高度分区：H≤60米，主要分布片区西部、加浪河两岸高层住宅用地，以及规划新建的高层住宅用地和二类居住/商业混合用地。
4. 高建筑高度分区：H≤80米，为加浪河西侧的已建成住宅小区，建筑高度分别为22层和26层；以及新建的商业/居住混合用地，规划商业高度70米。
5. 超高建筑高度分区：H≤100米，为银河路东侧的已建成的怡居万泉居住小区，已批建筑高度98米。
6. 建筑密度控制

不同性质用地的建筑密度要求详见下表。

不同性质用地建筑密度要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地性质分类 | 具体分类 | | 建筑密度控制（上限） |
| 居住用地 | 二类居住用地 | 整体开发住宅小区 | 18%-25% |
| 个人建房居住用地 | 30%-35% |
| 二类居住用地/商业混合用地 | | 35% |
| 商业/居住混合用地 | | 35%-50% |
| 公共管理及公共服务  设施用地 | 行政办公、文教卫用地 | | 20%-25% |
| 文物古迹用地 | | 50% |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | | 30%-50% |
| 公用设施营业网点用地 | | 20%-35% |
| 公用设施用地 | —— | | 30% |