**琼海市嘉积城区城北片区控制性详细规划（修编）**

**简介**

**一、规划概况**

（1）地理区位

位于海南省琼海市嘉积城区西北部，东邻富海片区，南与滨河、老城、城南片区接壤。交通区位便捷，可通过银海路与东线高速公路及海榆东线相衔接，构建与省内主要交通枢纽之间便捷联系。

（2）规划范围

规划区北至富海片区，东至海榆东线，南至银海路，西至新海路，总规划用地面积约为728.75公顷。

**二、规划定位与功能**

1、发展定位

以生活居住、商贸办公、教育服务为主兼具行政、文化等功能为一体的现代综合型城市新区。

2、主要功能

（1）生活居住：将片区建成环境优美、功能布局合理、设施配套完善的生活居住功能区。

（2）商业商务：引入孵化机构、产业公共平台、甲级写字楼等，为城北片区注入新活力，提升内生动力，同时完善片区城市功能配套，形成商业商贸中心。

（3）教育服务：结合海桂中学、职业中等专业学校、建设小学及幼儿园，形成教育中心，构建片区从幼儿园到小学、中学教育一体化的教育设施。

（4）行政文化：结合市政府、药监局、质监局等，打造嘉积城区行政办公中心。

**三、规划结构**

“一带、三轴、三区、五心”。

“一带”——由加浪河本体、两侧城市建设及生态自然景观构成，衔接滨河片区段滨水景观，共同构成集公共功能与生态保障功能为一体的生态滨河景观带。

“三轴”——指一条沿金海北路向北延伸形成的纵向城市发展主轴，以及两条由银海路、新海路构成的自西向东联系周边片区的横向城市发展次轴。

“三区”——分别指北部商住综合服务区、中部商贸教育中心区、南部居住生活配套区。

“五心”——五个重要功能性中心，包括教育服务中心、商业办公中心、商业商贸中心、行政办公中心以及综合服务中心。

**四、用地布局**

规划范围用地面积728.75公顷，其中城市建设用地面积666.57公顷，村庄建设用地4.99公顷、军事用地6.29公顷、水域9.73公顷、基本农田0.41公顷和农林用地40.76公顷。（详见表1）。

表1：规划用地汇总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用地代码** | **用地名称** | **用地面积(ha)** | **占城市建设用地比例(%)** |
| **大类** | **中、小类** |
| **R** | **居住用地** | **323.92** | **48.60%** |
| R21 | 二类居住用地 | 321.08 | 48.17% |
| R22 | 服务设施用地 | 2.84  | 0.43% |
| **RB** | **商住混合用地** | **26.89** | **4.03%** |
| R2B1 | 居住商业混合用地 | 24.44 | 3.67% |
| R2B2 | 居住商务用地 | 2.46  | 0.37% |
| **A** | **公共管理与公共服务设施用地** | **75.31**  | **11.30%** |
| A1 | 行政办公用地 | 18.11  | 2.72% |
| A22 | 文化活动用地 | 0.86  | 0.13% |
| A32 | 中等专业学校用地 | 14.97  | 2.25% |
| A33 | 中小学用地 | 27.49  | 4.12% |
| A51 | 医院用地 | 12.31  | 1.85% |
| A6 | 社会福利用地 | 1.56  | 0.23% |
| **B** | **商业服务业设施用地** | **101.22**  | **15.19%** |
| B1 | 商业用地 | 51.35  | 7.70% |
| B12 | 批发市场用地 | 4.28  | 0.64% |
| B14 | 旅馆用地 | 4.69  | 0.70% |
| B29 | 其他商务用地 | 0.84  | 0.13% |
| B2B1 | 商务商业混合用地 | 37.78  | 5.67% |
| B41 | 加油加气站用地 | 0.90  | 0.13% |
| B9 | 其他服务设施用地 | 1.39  | 0.21% |
| **S** | **道路与交通设施用地** | **113.86**  | **17.08%** |
| S1 | 城市道路用地 | 109.07  | 16.36% |
| S42 | 社会停车场用地 | 4.80  | 0.72% |
| **U** | **公用设施用地** | **2.44**  | **0.37%** |
| U12 | 供电用地 | 0.32  | 0.05% |
| U15 | 通信用地 | 0.61  | 0.09% |
| U22 | 环卫用地 | 0.41  | 0.06% |
| U31 | 消防用地 | 1.10  | 0.16% |
| **G** | **绿地与广场用地** | **22.92**  | **3.44%** |
| G1 | 公园绿地 | 13.36  | 2.00% |
| G2 | 防护绿地 | 9.55  | 1.43% |
| **H11** | **城市建设用地** | **666.57**  | 100.00% |
| H14 | 村庄建设用地 | 4.99  | 　 |
| H41 | 军事用地 | 6.29  | 　 |
| **E** | 非建设用地 | 50.90  | 　 |
| E1 | 水域 | 9.73  | 　 |
| E2 | 基本农田 | 0.41  | 　 |
| E2 | 农林用地 | 40.76  | 　 |
| **规划用地** | **728.75**  | 　 |

**五、道路交通规划**

（1）对外交通：规划区西临东线高速公路、东靠海榆东线，对外联系便捷。规划区主要通过银海路从琼海互通出入口接入东线高速公路，向北可达海口，向南可至三亚。

（2）内部交通：形成主干路、次干路以及支路三级道路体系。主干路道路红线控制在32m-67m，形成“三纵四横”的框架，负责连接规划区各主要分区以及衔接对外交通口，主要以交通功能为主；次干路道路红线宽度控制为25m-32m，主要分流主干路交通，以集散交通的功能为主；支路道路红线控制在7m-20m。

**六、开发强度**

（1）容积率控制：二类居住用地容积率控制为1.5-2.0；安置用地容积率控制为2.5，商住混合用地容积率控制为1.5-2.0；商业用地容积率主要控制为1.5-3.0；其他商务用地容积率控制为2.5米；商业商务混合用地容积率控制为1.5-3.0；公共服务设施容积率控制为0.8-1.5；公用设施用地容积控制为0.5-0.8。

（2）建筑高度控制：二类居住用地建筑高度控制为36米-60米以下；安置用地建筑高度控制为24米；商住混合用地建筑高度控制为36米-45米；商业用地建筑高度控制为36米-100米，其中100米建筑为已批富达美商业广场；其他商务用地建筑高度控制为60米；商业商务混合用地建筑高度控制为60米-100米；公共服务设施建筑高度控制为24米-36米；公用设施用地建筑高度控制为9米-24米。

（3）建筑密度控制：二类居住用地建筑密度控制为20%-25%；安置用地建筑密度控制为50%-55%；商住混合用地建筑密度控制为40%；商业用地建筑密度控制为35%-40%；其他商务用地建筑密度控制为30%；商业商务混合用地建筑密度控制为35%；公共服务设施建筑密度控制为20%-25%；公用设施用地建筑密度控制为20% -25%。