**《陵水土福湾A19地块项目修建性详细规划>**

**规划公示说明**

**一、项目编制背景**

本次修建性详细规划设计依据《陵水黎族自治县土福湾控制性详细规划》所确定的控制要求，形成了本次修建性详细规划的成果。

**二、项目情况**

**1、区位与规划范围**

陵水县土福湾A19地块，地块南北走向，南部为 A20 地块（酒店用地），北临 16 米市政规划，项目用地面积约为 10.4公顷。

**2、规划原则**

区域协调原则，尊重控规原则，突出特色原则，节能环保原则。

**3、规划依据**

《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日修正)

《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137- 2011)

《城市规划编制办法》(建设部令 [2006]第146号)

《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)

《海南省城乡规划条例》(2018年4月3日)

《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)

《关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》(琼发 (2016) 23号)

《关于规范我省计入容积率建筑面积计算规则的通知》(琼建规函(2014) 523号)

《陵水黎族自治县总体规划（空间类2015-2030）》

《陵水黎族自治县土福湾控制性详细规划》

国家及地方相关的其它规范及规定

**三、主要规划成果内容**

**1、规划定位**

依托优质的热带滨海自然资源，以先进的滨海旅游度假区规划理念为指导，借鉴 成功的度假区项目经验，将本项目打造成为一个:以居住度假为主要功能，舒适宜人，极富热带海滨风情的高尚度假社区。

**2、发展规模**

①开发规模:项目占地面积约10.4公顷，总建筑面积130046.59平方米，其中:地上计容总建筑面积62350.39平方米，地下总建筑面积约67696.20平方米，容积率0.6。

②人口规模:本项目可容纳总人口约1597人。

**3、总平面设计**

①交通组织:

规划强调“人车分流”，在地块西侧沿路布置一个主要出入口，机动车通过主入口后沿地块外围的辅路可进入地下车库。北侧市政道路布置一个人行主要出入口，并与地块北侧的公共开放绿地广场相连。

②空间布局:

规划海滨城市旅游的布局特点，住宅采用多层建筑南北向和东西朝向结合，相互组合形成多个组团和多个较集中的中心花园绿地，作为为居民健身、休憩和活动场地，整体空间布局呈不规则轴线对称，体现轴线序列和空间进退特色。

③环境景观:

重点打造住宅由集中绿地、小广场、中心带状景观通廊和地块中部由会所、

泳池、中心花园形成的中心景观花园。北侧人行入口结合泳池和道路形成最重要的景观中轴线。

④公共配套:

规划在西北角结合绿地布置一个公共配套用房，作为公共服务中心。公共配套用房结合组团内的景观节点和人行主入口，形成地块内的标志性景观节点。

⑤城市风貌:

建筑采用坡屋顶，建筑风格为新中式风格，体现热带滨海度假风情。园林绿化多选用具有观赏价值和防风功能的棕桐科本土树种，注重色彩与形态的搭配，乔、灌、花、草相结合，避免大面积的草地和铺装，营造椰树婆娑、郁郁葱葱的热带滨海特色。

**4、建筑单体设计**

①平面设计

本项目住宅建筑户型面积约123平方米。 户型设计注重舒适性，私密性和整体性，结合使用功能以及住户的居住习惯，注重户型尺度符合人的行为要求，合理兼顾度假与长居的双重需求，设计多储物多居室的户型空间

②造型设计

本项目建筑统一采用坡屋顶， 新中式建筑风格，在保证建筑体量完整性的基础上，在主要立面上强调中轴对称的秩序感，从而形成庄重典雅的立面效果，形成富有变化的建筑立面造型。