

福建省海南南繁科研育种基地项目用地规划指标论证

一、规划范围

项目位于三亚市海棠区东部藤桥经济作物场，在原址上进行改建。项目西侧为藤桥立交桥，南临林旺大道、海南环岛高速。项目用地位于城镇开发边界（城镇集中建设区）内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。项目用地面积约1.83亩，土地权属为福建省种子公司。

二、功能定位

本项目将打造成为加强国家南繁生物育种专区建设与管理，建立健全生物育种安全监管体系，建设安全等级相适应的安全防控措施，保障生物育种研究与试验安全。对促进海南建设南繁硅谷、促进种业高质量发展具有示范效应和重大意义。需要在现有权属用地范围内拆除重建三亚市福建省海南南繁科研育种基地项目。

三、用地布局

本项目在现有权属用地上建设福建省海南南繁科研育种基地，本次规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》细化明确地块的用地性质、控制指标。本用地建设主要使用功能为科研育种，用地1.83亩，按照使用功能，用地性质确定为科研用地（0802）。

四、土地使用指标控制

根据地块的具体功能和建设要求，参照相关用地规范，确定地块的控制指标。

（一）开发强度控制

地块的容积率应满足 ≤ 2.5 。

（二）建设高度控制

地块的建筑高度 ≤ 20 米。

（三）建筑密度控制

地块的建筑密度 $\leq 40\%$ 。

（四）绿地率控制

地块的绿地率 $\geq 35\%$ 。

五、道路交通系统

项目用地现状交通主要为 3 米宽机耕路，机耕路一侧有灌溉水渠（架空），水渠下面空间可提供错车空间。对外交通由机耕路与海榆东线（林旺大道）相接，地块周边以农田、果林为主，无居住区及商业建筑等，周边田地有 800 多亩为福建省南繁基地租用试验地。

近期保留现状入口，远期对现有机耕路（现为3m）进行扩宽，并预留缓冲区，满足人流及车流的通行。

六、城市设计引导和控制

遵循“简约大气、现代生态”的总体建筑风格，建筑形态设计应灵动且大气，整体风格简洁明快不呆板，建筑体量和色彩等方面与周边环境相协调。建筑建议采用石材、板材、砖、绿色新材料等材质，符合各功能建筑特点，适度体现当地文化特色。建筑立面（含第五立面）色彩设计方面，原则上不应采用大面积高艳度的红、橙、黄、绿、蓝、紫等颜色；主调色一般应选用中、高明度及低艳度的色调，辅调色与主调色宜形成中对比和中强对比的搭配关系；屋面应采用较低反光系数的材料，色彩以低明度、低艳度的灰色系为主。

附图：

- 1、区位图
- 2、土地利用规划图
- 3、图则
- 4、改建意向效果图
- 5、概念规划总平面图

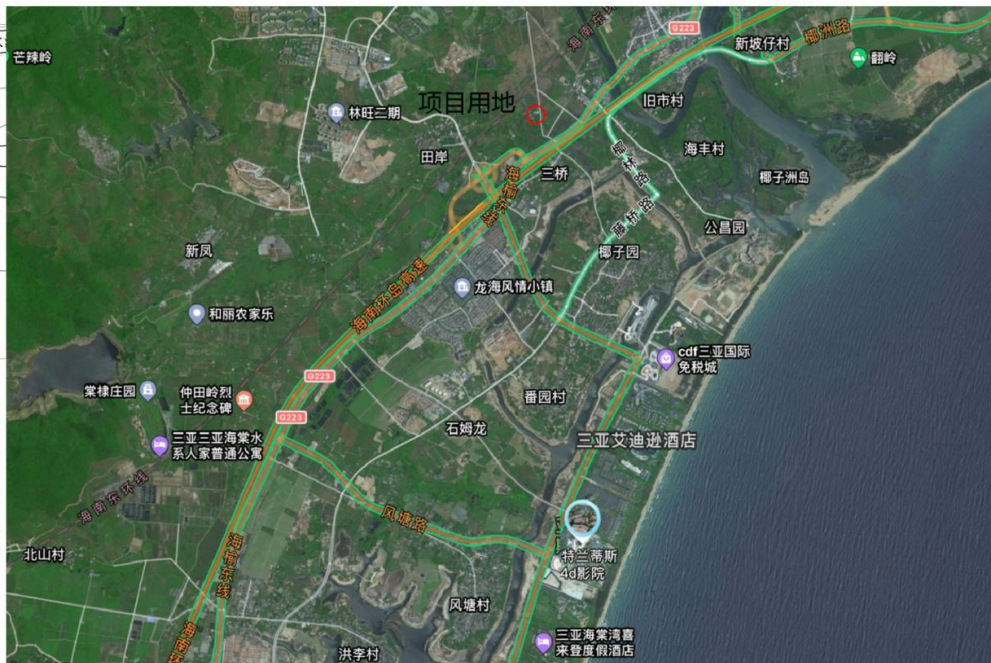
海棠区在海南省的区位：

三亚市是海南省辖地级市，地处海南岛的最南端，东邻陵水黎族自治县，西接乐东黎族自治县，北毗保亭黎族苗族自治县，南临南海，陆地总面积1921平方千米。在《海南省城乡总体规划》中提出三亚市是承载海南省现代服务业的核心区域。



海棠片区三亚市的区位：

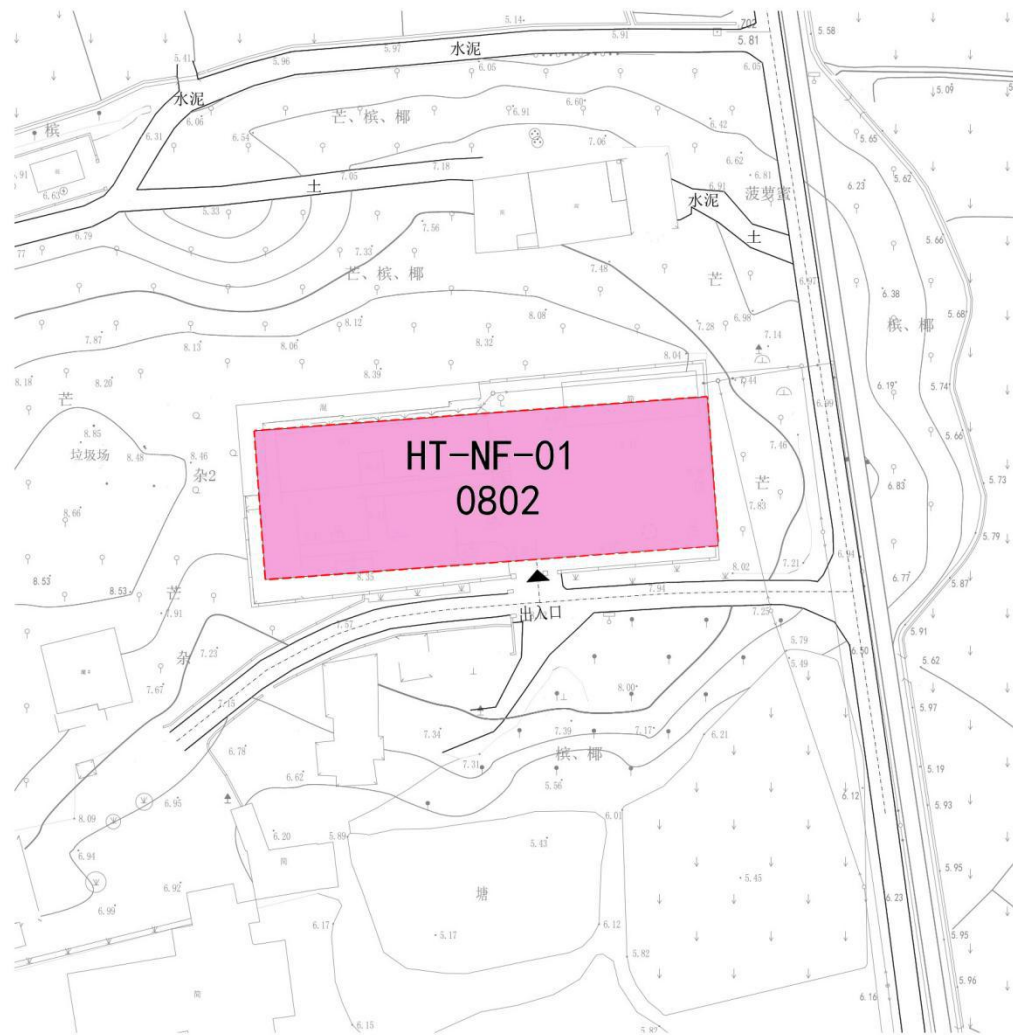
海棠片区位于三亚市东部，距离市区28公里，具有良好的旅游区位条件及生态资源，在《三亚市总体规划》中提出的“一城三湾，三脊五镇”的空间结构中，海棠片区分别占据了“一湾”和“一镇”区位十分重要。



项目位于海南省三亚市海棠区，距海棠区政府直线距离1.4km，沙牛坡水库3.2km，西侧有藤桥立交桥，南临林旺大道，海南环岛高速。整体水资源丰富，交通十分便利。

区位图

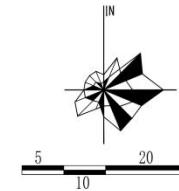
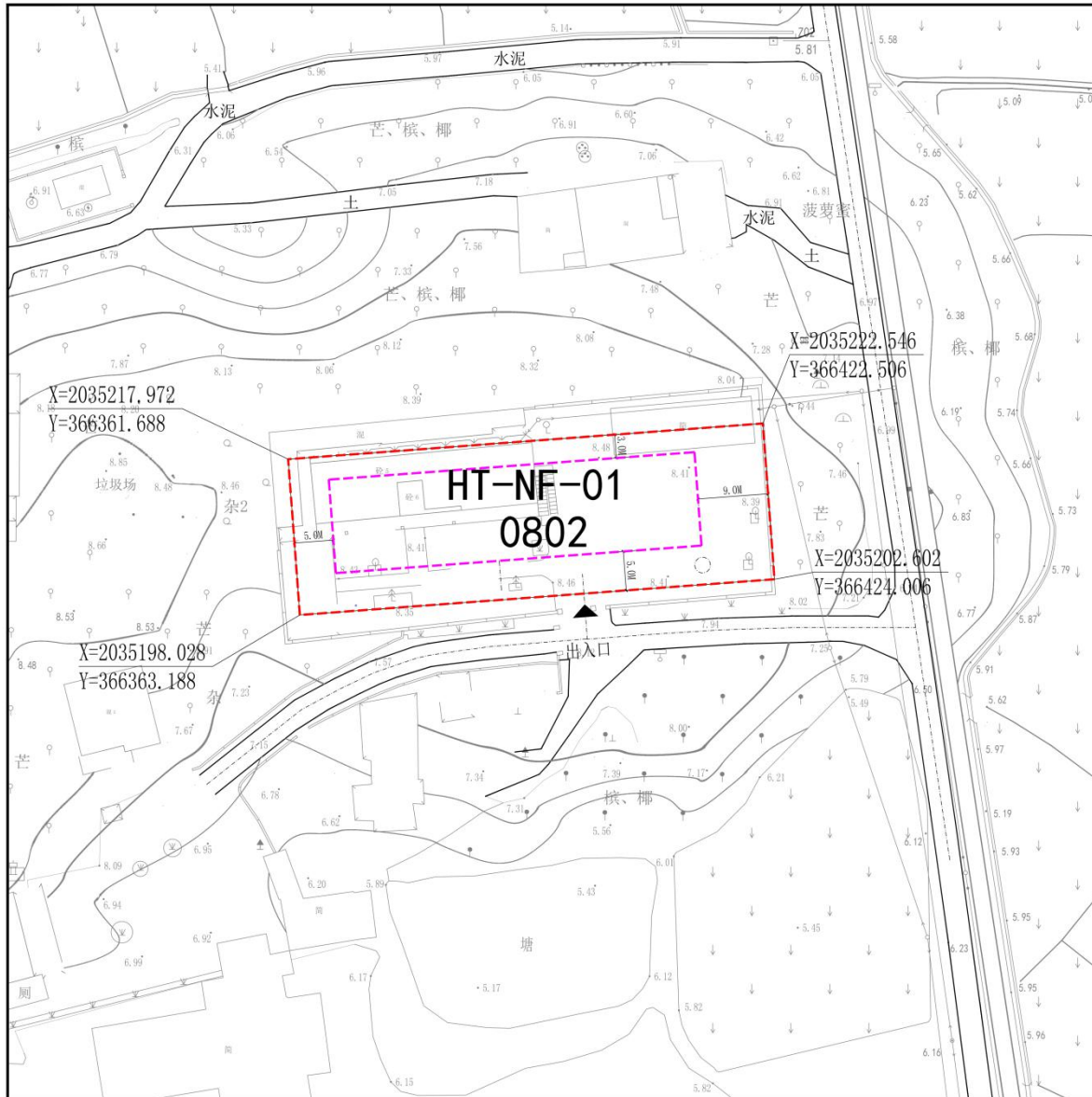
三亚市福建省海南南繁科研育种基地项目确定用地性质及规划指标



图例

-  用地范围线
-  科研用地

土地利用规划图



- 规划范围
- HT01-01-01 地块编号
- 城市道路
- 机动车禁止开口线
- 机动车出入口
- 控制点坐标
- 建筑后退线
- 建筑后退距离

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位	备注
HT-NF-01	0802	科研用地	1219.82	2.5	40	20	35	1个车位/100m ² 建筑面积	-

备注:

- 1、本图则中的绿地率指标计算不含水面面积。
- 2、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。
- 3、建筑退距符合《三亚市城市规划管理技术规定》，项目需求的小品及踏步可按现状实际需求适当放宽。
- 4、配建停车位除符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求进行配置。
- 5、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。
- 6、本图则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。

项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT-NF-01地块			
图名	分图图则	比例	图号	HT-NF-01
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司		日期	2024.05



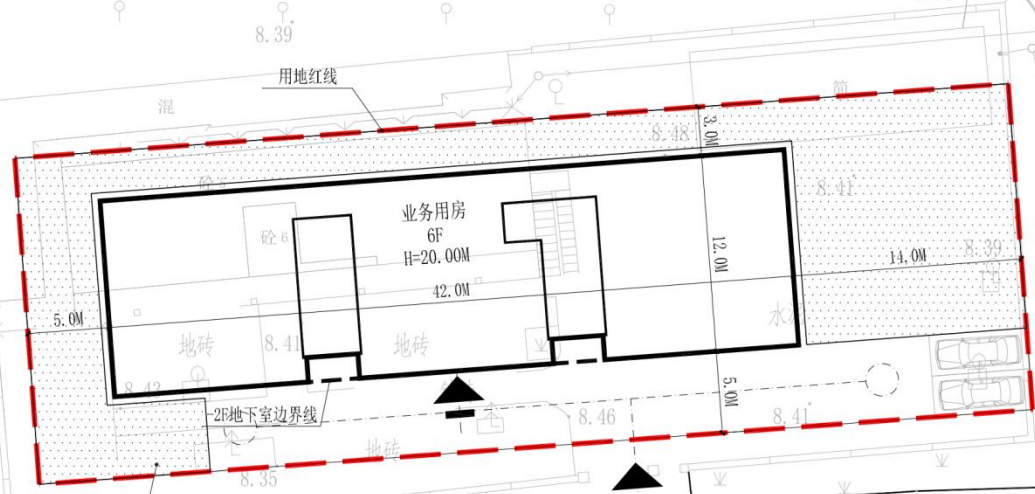
主要技术经济指标表

项目	单位	数值	备注
用地面积	m ²	1219.815(合1.83亩)	
总建筑面积	m ²	4058.47	
其中	地下建筑面积	m ²	1008.94
	地上建筑面积	m ²	3049.53
	业务用房建筑面积	m ²	3049.53
	服务设施面积	m ²	
计容建筑面积	m ²	3049.53	
不计容建筑面积	m ²	1008.94	
建筑占地面积	m ²	486.70	
绿地面积	m ²	426.86	
容积率	m ² /m ²	2.50	
建筑密度	%	40.0	
绿地率	%	35.0	
建筑高度	M	20.0	
地面机动车位	辆	2	
地面非机动车位	辆		

福建南繁育种基地科研大楼建设项目效果图

主要技术经济指标表

项目	单位	数值	备注
用地面积	m ²	1219.815(含1.83亩)	
总建筑面积	m ²	4040.94	
地下建筑面积	m ²	1008.0	
地上建筑面积	m ²	3032.94	
其中			
业务用房建筑面积	m ²	3032.94	
服务设施面积	m ²		
计算建筑面积	m ²	3032.94	
不计容建筑面积	m ²	1008.04	13
建筑占地面积	m ²	494.55	
绿地面积	m ²	426.86	
容积率	m ² /m ²	2.49	
建筑密度	%	40.5	
绿地率	%	35.0	
建筑高度	M	20.0	
地面机动车位	辆	2	
地面非机动车位	辆		



总平面布置图

