

三亚市福建省海南南繁科研育种基地改扩建项目规划指标论证

一、规划范围

项目位于三亚市海棠区东部藤桥经济作物场，在原址上进行改扩建。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。项目原址用地面积 0.1220 公顷，土地权属为福建省种子子公司；本次项目用地面积 1.1668 公顷，扩建增加约 1.0448 公顷，土地权属为村集体土地。

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。需要约 1.1668 公顷用地建设三亚市福建省海南南繁科研育种基地项目。

三、功能分区

根据项目需求，规划区按照功能划分综合配套区、仓储晾晒区、科研办公区三大功能分区。

综合配套区位于规划范围北部，主要功能是为科研人员提供良好的生活环境，进行工作准备。

仓储晾晒区位于规划范围中部，主要功能是存储种子、农资农具，谷物晾晒。

科研办公区位于规划范围南部，主要功能是进行科研办公。

四、用地布局

本项目在原有地址上建设福建省海南南繁科研育种基地，三亚市政府已将福建省海南南繁科研育种基地项目用地作为公共管理与公共服务建设用地纳入在编的国土空间规划。

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 1.1668 公顷，按照使用功能，用地性质为科研用地（0802）。

五、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 ≤ 1.0 。

（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 $\leq 25\%$ 。

（四）绿地率控制

地块的绿地率 $\geq 35\%$ 。

六、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（扩宽为 6m），并预留缓冲区，满足人流及车流的通行。

用地以 HT-NF-01A 内部环路、HT-NF-01B 内部道路和停车场前道路为车行路线，场地内部主要以车行路线为主。

七、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、功能分区图
- 3、土地利用规划图
- 4、内部交流线图
- 5、图则
- 6、概念规划总平面图

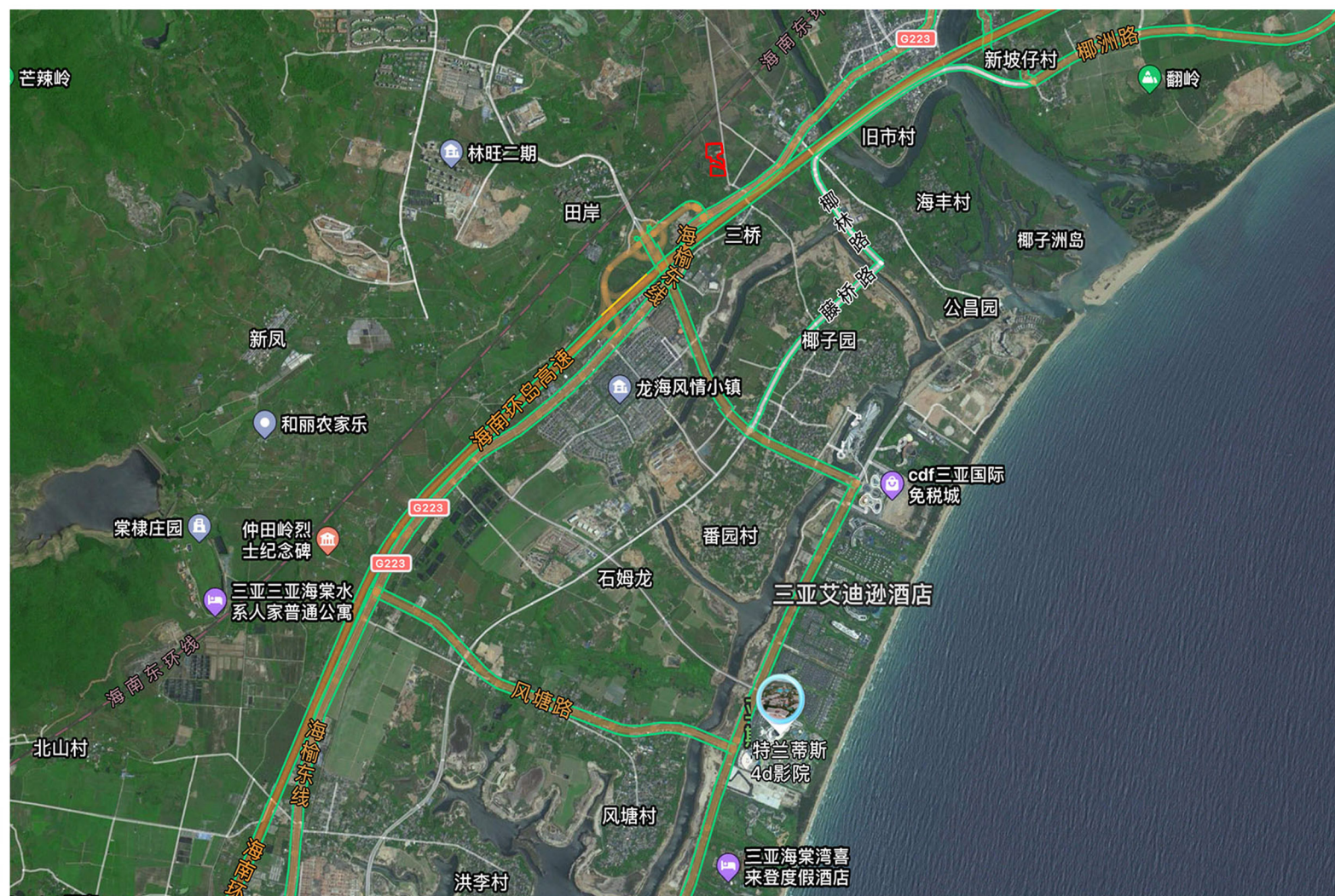
海棠区在海南省的区位：

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《海南省城乡一体规划》中提出三亚市是承载海南省现代服务业的核心区域。



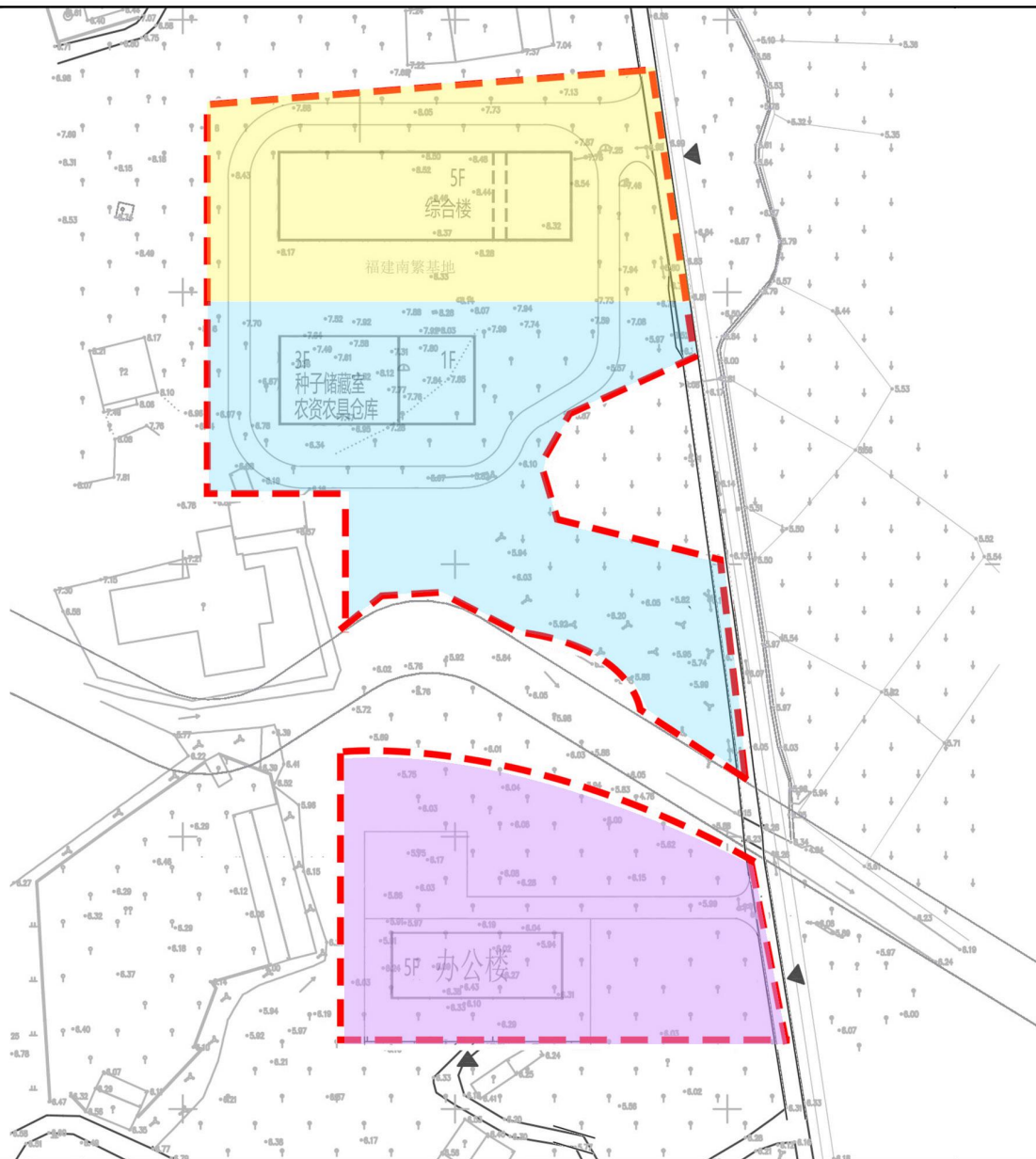
海棠片区三亚市的区位：

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 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。

三亚市福建省海南南繁科研育种基地改扩建项目确定用地性质及规划指标

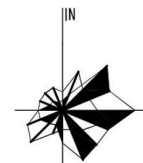
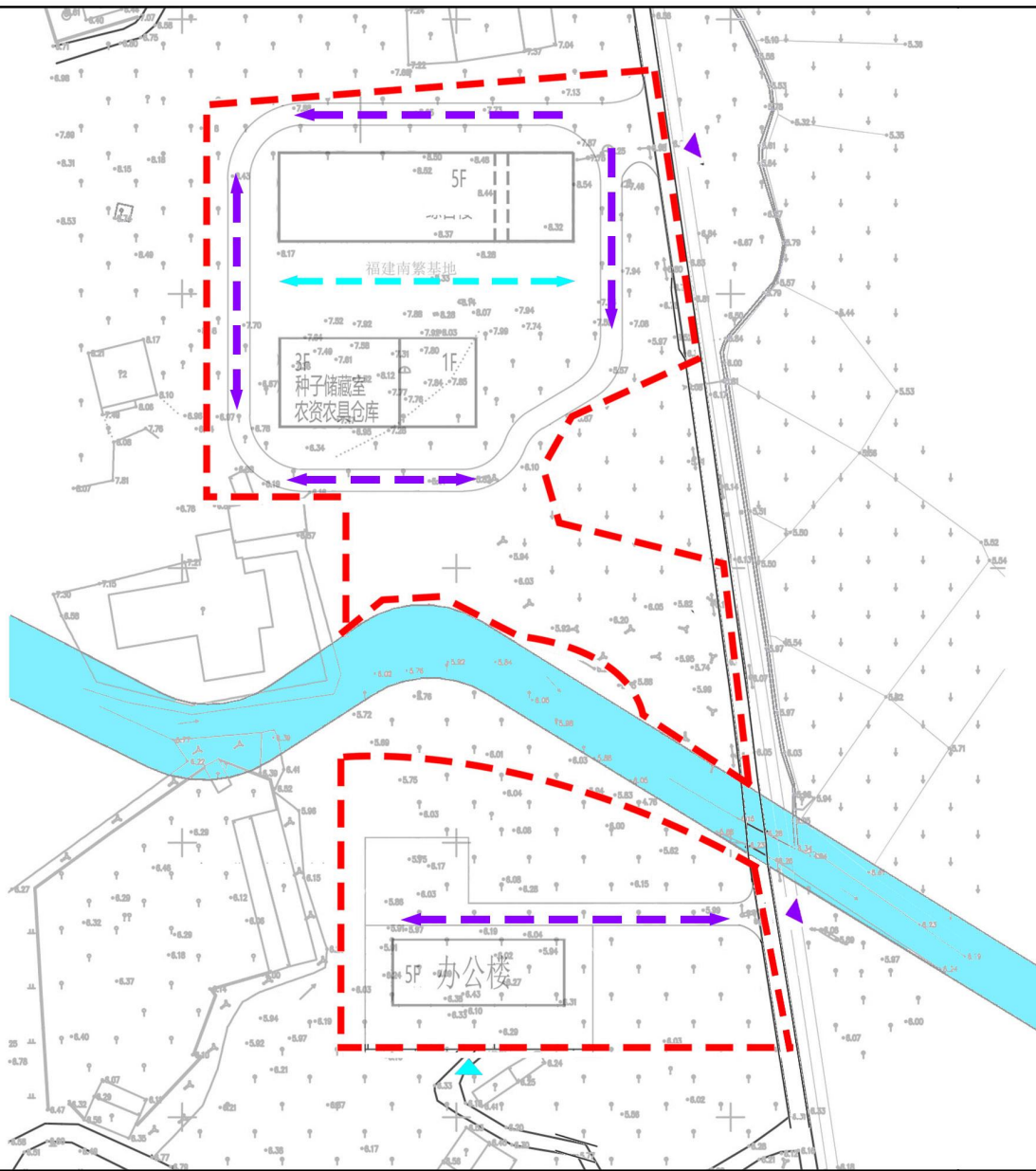


图例

- 科研办公区
- 仓储晾晒区
- 综合配套区
- 用地范围线







功能分区图

三亚市福建省海南南繁科研育种基地改扩建项目确定用地性质及规划指标

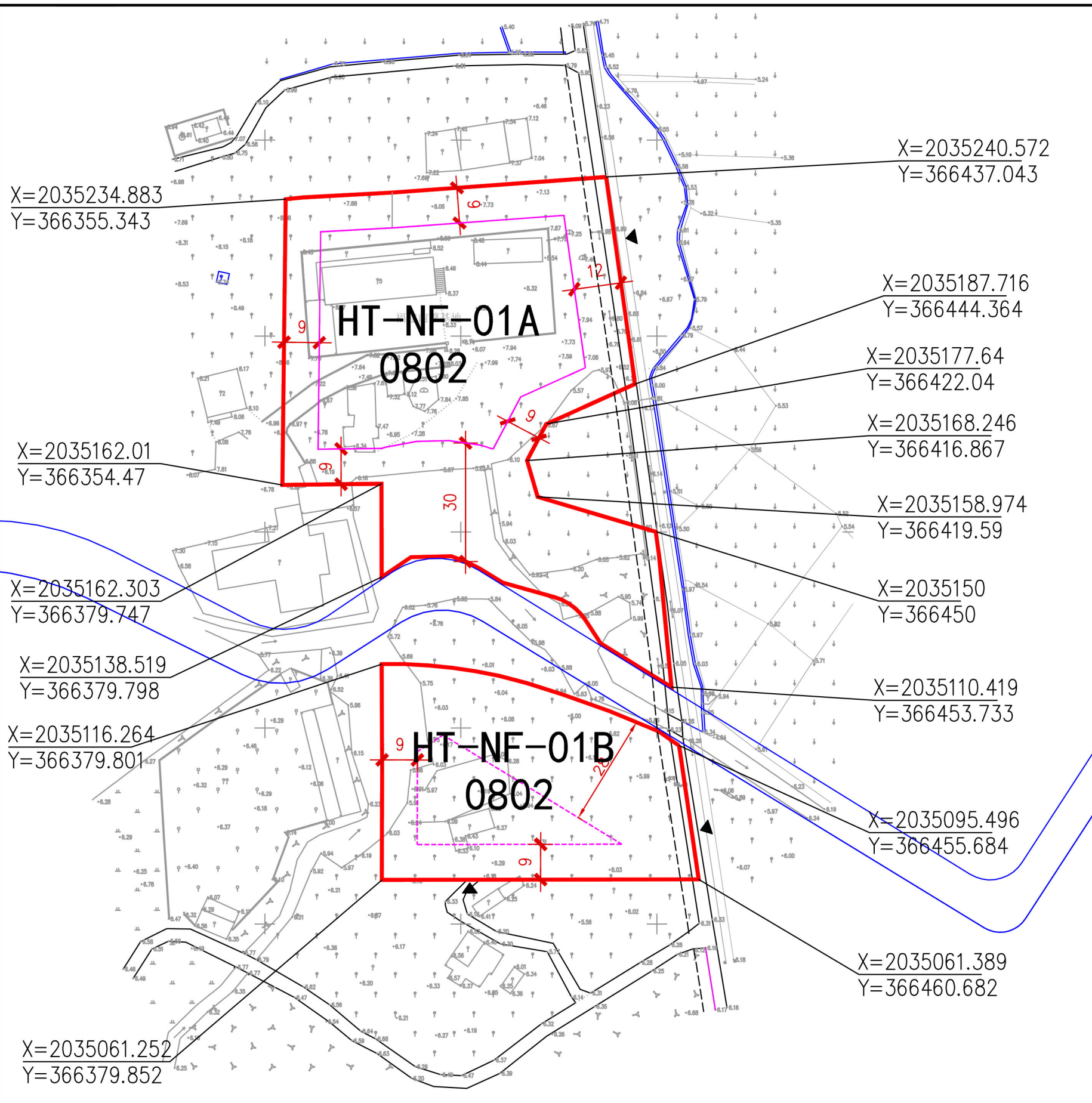


0 10 20 40m

图例

-  车行路线
-  人行路线
-  车行出入
-  人行出入
-  水域
-  用地范围线

内部交通流线图



X=2035234.883
Y=366355.343

X=2035240.572
Y=366437.043

X=2035162.01
Y=366354.47

X=2035187.716
Y=366444.364

X=2035162.303
Y=366379.747

X=2035177.64
Y=366422.04

X=2035138.519
Y=366379.798

X=2035168.246
Y=366416.867

X=2035116.264
Y=366379.801

X=2035158.974
Y=366419.59

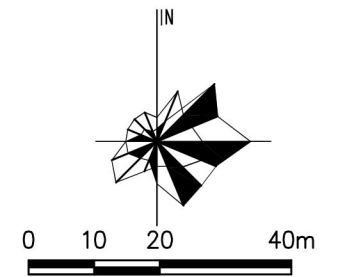
X=2035150
Y=366450

X=2035061.252
Y=366379.852

X=2035110.419
Y=366453.733

X=2035095.496
Y=366455.684

X=2035061.389
Y=366460.682



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

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-01A	0802	科研用地	7927.38	1.0	25	20	35	详见备注	-
HT-NF-01B	0802	科研用地	3741.05	1.0	25	20	35	详见备注	-

- 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。用地地块按100m²/个车位配置。
 - 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。
 - 7、道路为现状路，项目建成后作为公用道路使用，不得改变此路段的通行功能，业主单位不可作为私用。
 - 8、在不突破开发总量的条件下两地块技术指标可互相统筹。

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	1:4000	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	2023.12

三亚市福建省海南南繁科研育种基地改扩建项目确定用地性质及规划指标



图例

- 1 综合楼及食堂
- 2 种子储藏室和农资农具仓库
- 3 办公楼

概念规划总平面图