

落根洋新建核心区配套服务区项目选址及用地规划指标论证

一、规划范围

项目原址位于海棠区湾应村（水稻公园北侧），根据市政府工作部署，现将选址确定在国家杂交水稻工程技术研究中心三亚综合试验基地附近（水稻公园南侧），集中打造南繁服务平台。项目北侧为神农路（大部分已修建完成，部分为土路），东侧紧挨国家杂交水稻综合实验基地，南侧为大片山林，东侧直线距离约 2 公里处为三亚市现代服务业产业园管理委员会。项目用地位于城镇开发边界外，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。本次项目用地面积 6.397 公顷，土地权属主要为三亚市海棠区湾坡村所有。

二、功能定位

本项目将建设南繁基地服务配套，为推进国家种业创新、保障粮食安全作出海南贡献，有利于助力南繁基地服务保障能力。

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、晾晒区、仓储区三大功能分区。

综合配套区位于规划范围南部，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。

晾晒区位于规划范围中部，主要功能是谷物晾晒。

仓储区位于规划范围东西两侧，主要功能是存储物资等。

四、用地布局

本项目建设落根洋新建核心区配套服务区项目，三亚市政府已将落根洋新建核心区配套服务区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配套等，用地 6.397 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 ≤ 1.2 。

（二）建设高度控制

地块的建筑高度 ≤ 15 米。

（三）建筑密度控制

地块的建筑密度 $\leq 35\%$ 。

（四）绿地率控制

地块的绿地率 $\geq 40\%$ 。

六、道路交通系统

项目地块北侧神农路现状为 5-6 米宽水泥路，与东侧已修建完成的神农路之间有段约 30 米长的土路，现状内部项目东北侧少部分已平整，南侧主要以芒果园地为主，范围内神农路南侧有少量民宅以及灌木林地。

远期对现有神农路（现为 5-6m）进行扩宽（扩宽为 16m），并预留缓冲区，满足人流及车流的通行，场地内部实现人车分流，满足消防通行需求。

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

落根洋新建核心区配套服务区项目选址及用地规划指标

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：

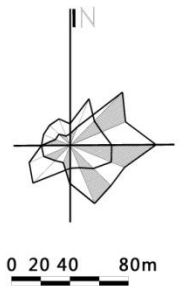
海棠片区位于三亚市东部，距离市区28公里，具有良好的旅游区位条件及生态资源，在《三亚市总体规划》中提出的“一城三湾，三脊五镇”的空间结构中，海棠片区分别占据了“一湾”和“一镇”区位十分重要。



项目位于海南省三亚市海棠区，距海棠湾互通2km，湾应水库2km。北临海南环岛高速，东侧为海榆东线,整体水资源丰富，交通十分便利。

区位图

落根洋新建核心区配套服务区项目选址及用地规划指标

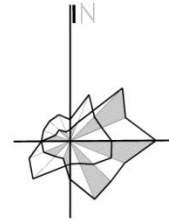
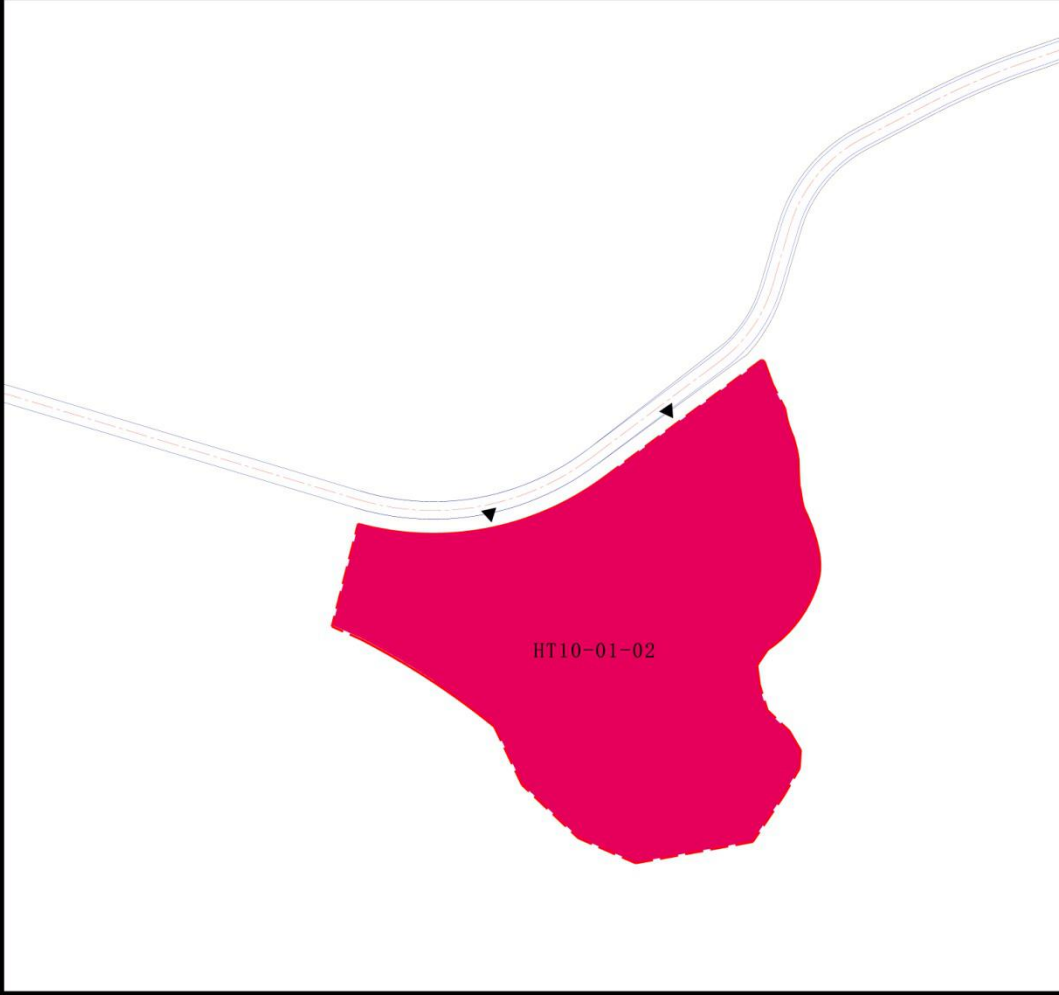


图例

- 仓储区
- 综合配套区
- 晾晒区
- 用地范围线

功能分区图

落根洋新建核心区配套服务区项目选址及用地规划指标



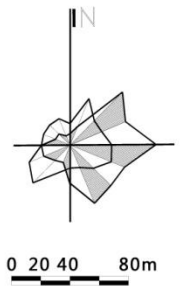
0 20 40 80m

图例

- 科研用地
- - - 用地范围线

土地利用规划图

落根洋新建核心区配套服务区项目选址及用地规划指标



图例

- 车行路线
- 人行路线
- 车行出入
- 人行出入
- 用地范围线

内部交通流线图

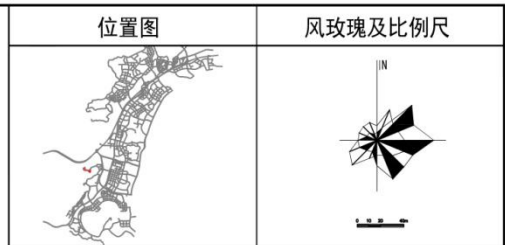
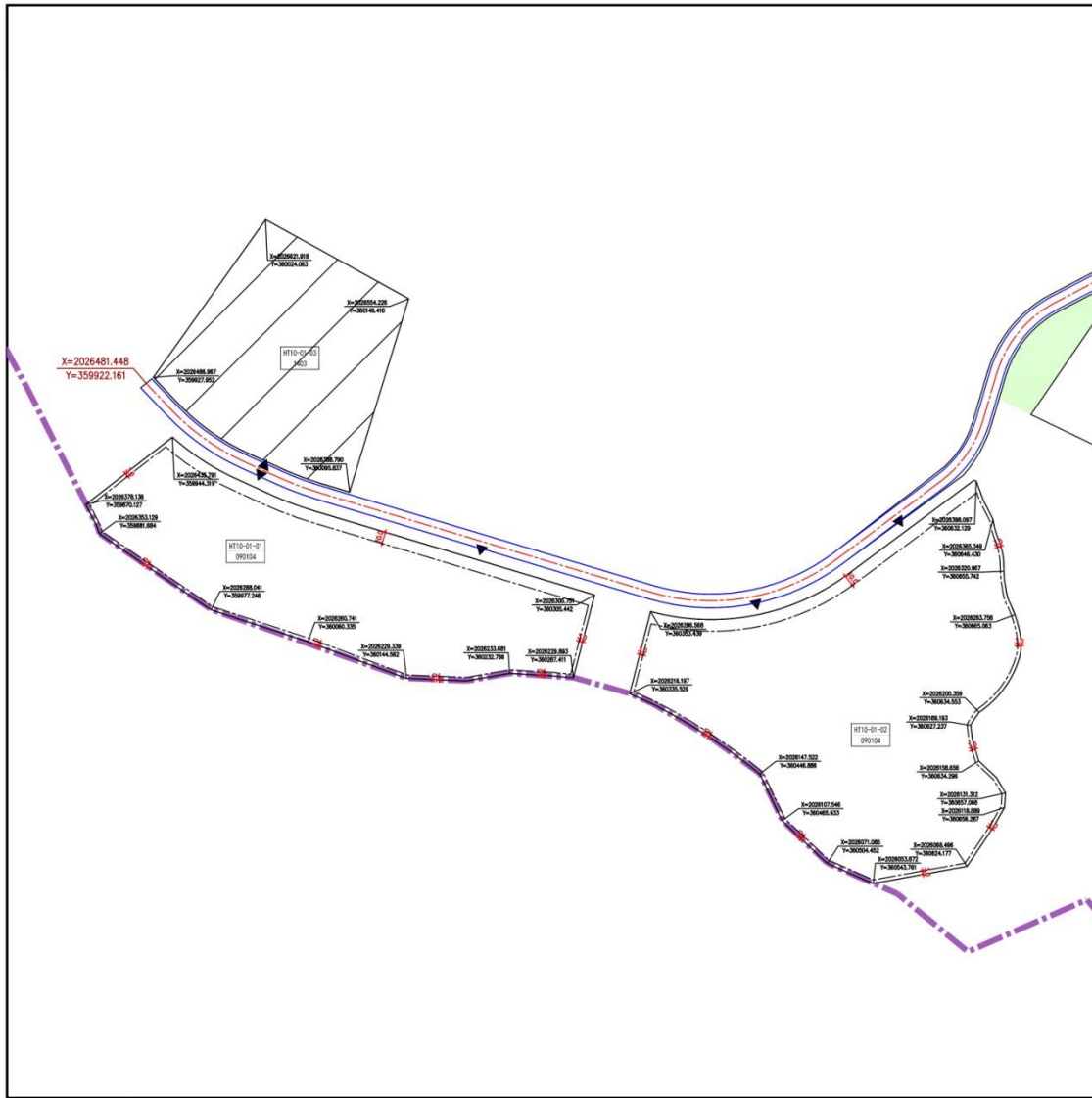


图 例

	地块边界		建筑后退线
	地块编号		建筑后退距离
	城市道路		现状建成区
	机动车禁止开口线		绿地开敞空间
	机动车出入口		水域
	控制点坐标		规划范围
	名木古树		

控制指标

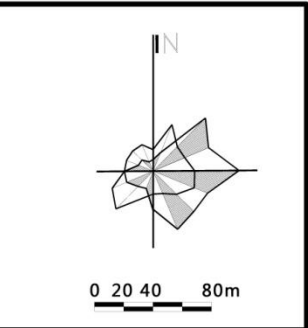
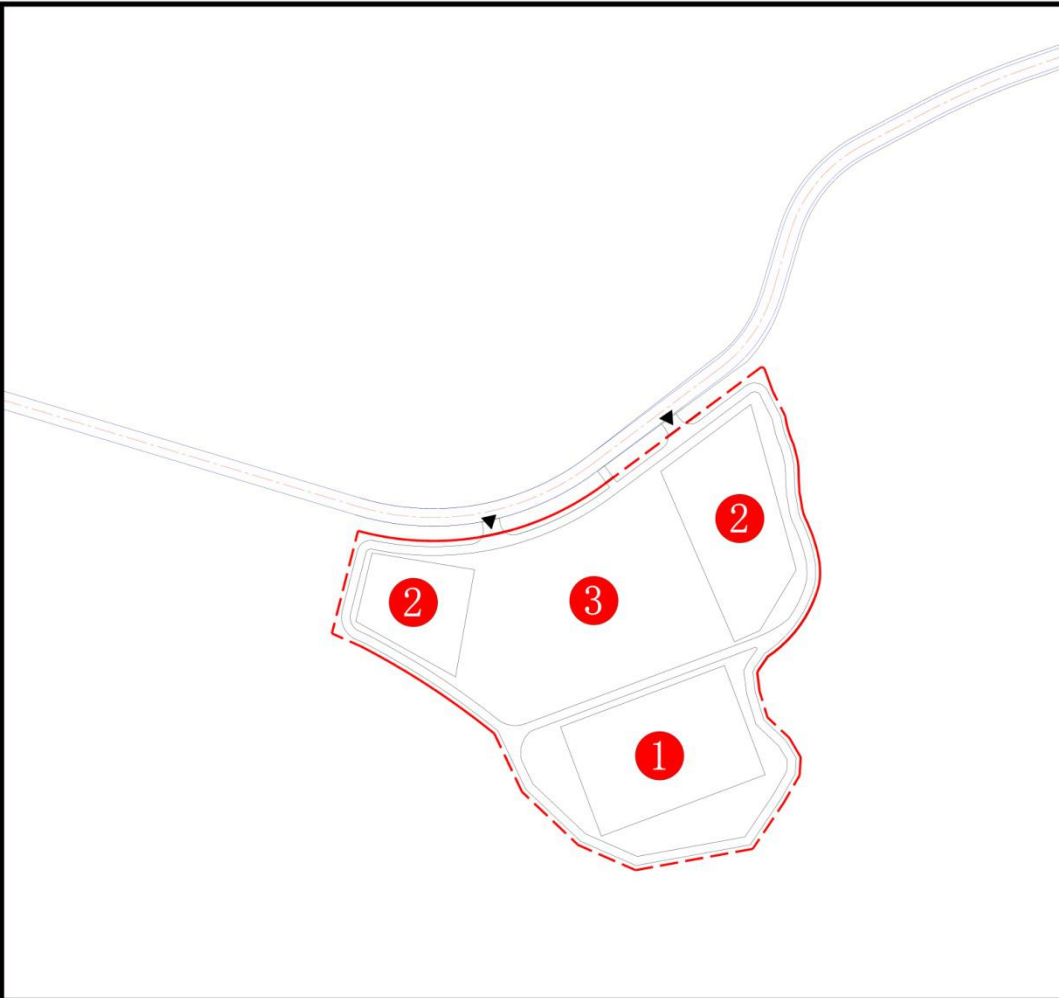
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)	配套公建
HT10-01-01	090104	旅馆用地	43379	0.4	20	15	45	170	--
HT10-01-02	0902	科研用地	63976	1.2	35	15	40	255	--
HT10-01-03	1403	广场用地	30271	--	--	--	--	--	--

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. 本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。
4. 配套设施标准应符合国家有关规范。配套公共服务设施项目包括以下内容：(1) 社区卫生服务站，(2) 文化活动站，(3) 小型多功能运动场地，(4) 菜市场或生鲜超市，(5) 社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店），(6) 便利店（菜点、日杂等），(7) 邮件和快递送达设施，(8) 银行、电信、邮政营业网点，(9) 社区服务中心，(10) 社区服务站，(11) 老年日间照料中心，(12) 派出所，(13) 集贸市场。
5. 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。
6. 本图则中標示的古树名木，参照《城市古树名木保护管理办法》进行保护与管理。
7. 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。
8. 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控制性详细规划（修编）			
图名	分图图则	比例	1:3500	图号 HT10-01
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	日期	2024年3月	

落根洋新建核心区配套服务区项目选址及用地规划指标



图例

- ① 装配式科研专家楼
- ② 种子储藏室和农资农具仓库
- ③ 晒场

概念规划总平面图