

三亚市海棠湾航空宣教中心项目用地规划指标论证

一、规划范围

项目位于三亚市海棠湾南田片区方大太阳城西侧，基地西、北两侧为大片山林，南侧为已建成小区，东南侧距离海棠区人民政府约 3 公里。项目地块东、南两侧为居住小区，北侧有规划的市政道路，保证公共交通的可达性。项目用地大部分位于城镇开发边界外，已纳入《三亚市国土空间总体规划(2021-2035 年)》“重点建设项目安排表”，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。本项目用地面积 1.67 公顷，规划道路 0.57 公顷。

二、功能定位

项目用地拟建设航空宣教中心，通过航空科普及其素材丰富海南三亚海棠区的旅游资源，助力海棠区的旅游发展。

三、功能分区

根据项目需求，规划区按照功能划分航空科技科普宣教馆、航空产业展览馆、航空模拟互动体验馆、停车场四大功能分区。

航空科技科普宣教馆位于规划范围南部，主要功能是通过展示航空科学的成就和发展，向公众普及航空知识，培养航空科技的兴趣和认识，并为科技教育和航空相关行业的发展提供支持。

航空产业展览馆位于规划范围中部，主要功能是一系列其他展品和展示，为参观者提供航空业的全面概览。

航空模拟互动体验馆位于规划范围北部，主要功能是让人体验到太空的神奇，包括沉浸式太空漫步、航空历史的全息还原、交互式飞行模拟、未来太空探索的预览和航空航天科普互动区。

四、用地布局

项目用地拟建设航空宣教中心，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

主要使用功能为航空宣教设施等，用地 1.67 公顷，按照使用功能，用地性质为图书与展览用地（080301）。

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 ≤ 0.2 。

（二）建设高度控制

地块的建筑高度 ≤ 9 米。

（三）建筑密度控制

地块的建筑密度 $\leq 15\%$ 。

（四）绿地率控制

地块的绿地率 $\geq 50\%$ 。

六、道路交通系统

项目地块现状无道路可通达，现东侧新增的市政道路，保证项目地块交通的可达性。

本次调整新增规划支路，规划道路为东西向支路，道路红线宽度为 12 米，采用一块板式断面；增加道路路网密度，有利于分流干路交通压力，使交通流均衡，体现“窄马路，密路网”的道路规划理念，提升城市活力。规划区域交通运行的可靠性和均衡性较好，有利于项目进驻该区域。

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

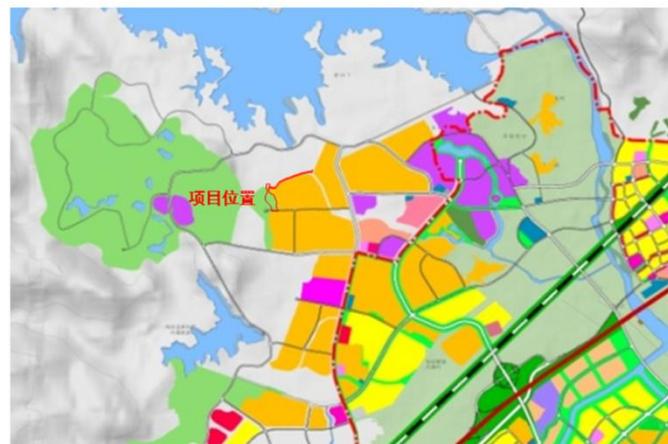
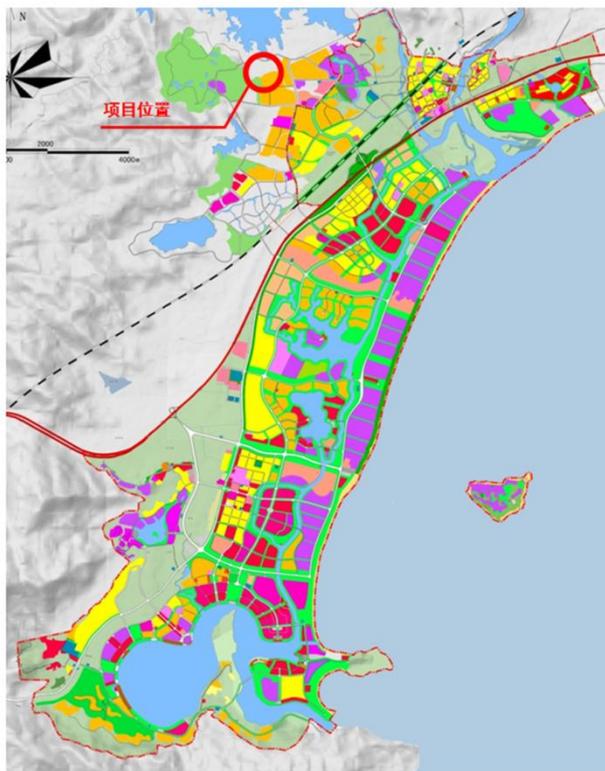
体现当地文化特色。建筑立面（含第五立面）色彩设计方面，原则上不应采用大面积高艳度的红、橙、黄、绿、蓝、紫等颜色；主调色一般应选用中、高明度及低艳度的色调，辅调色与主调色宜形成中对比和中强对比的搭配关系；屋面应采用较低反光系数的材料，色彩以低明度、低艳度的灰色系为主。

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

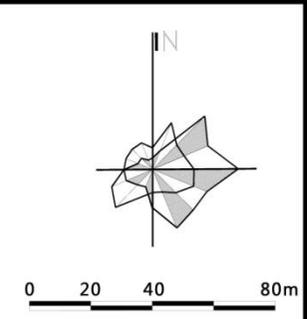
三亚市海棠湾航空直教中心项目用地规划指标论证

项目用地位于海棠湾南田片区方大太阳城西侧，南侧为佳兆业海棠半山城，东南侧距离海棠区人民政府约3公里。



区位图

三亚市海棠湾航空宣教中心项目用地规划指标论证

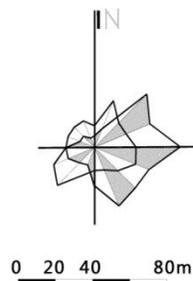
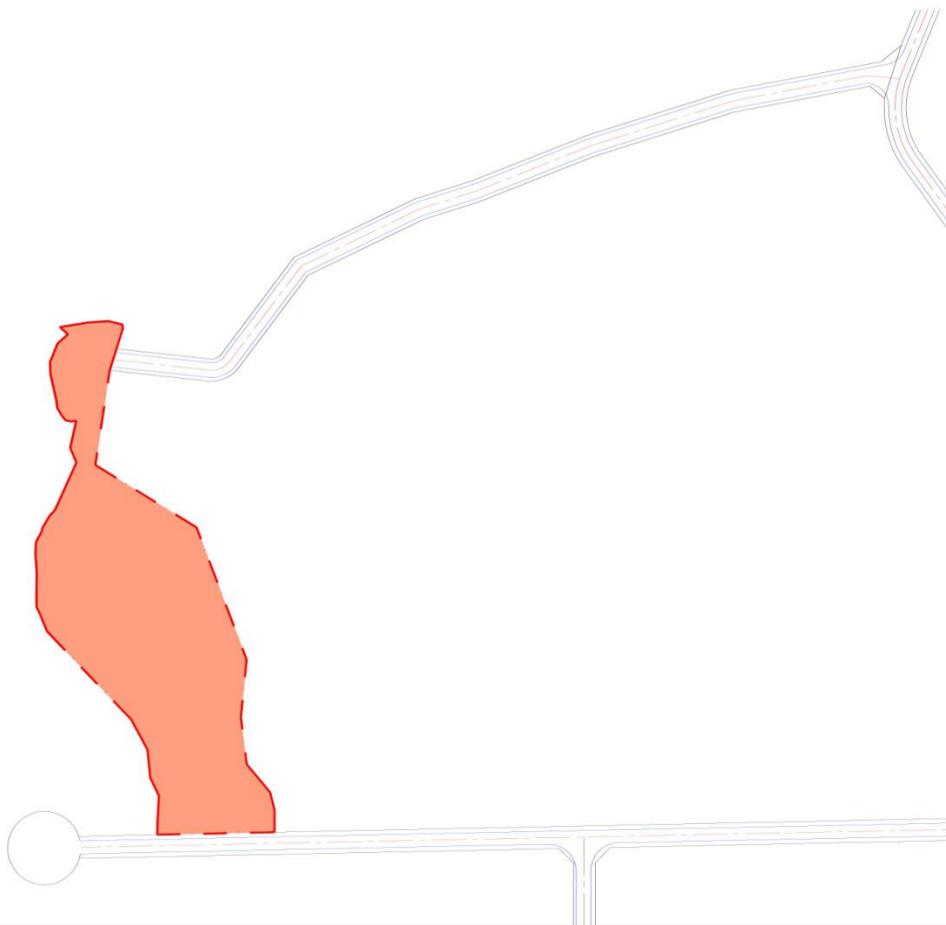


图例

- 停车场
- 体验馆
- 展览馆
- 宣教馆
- 用地范围线

功能分区图

三亚市海棠湾航空宣教中心项目用地规划指标论证



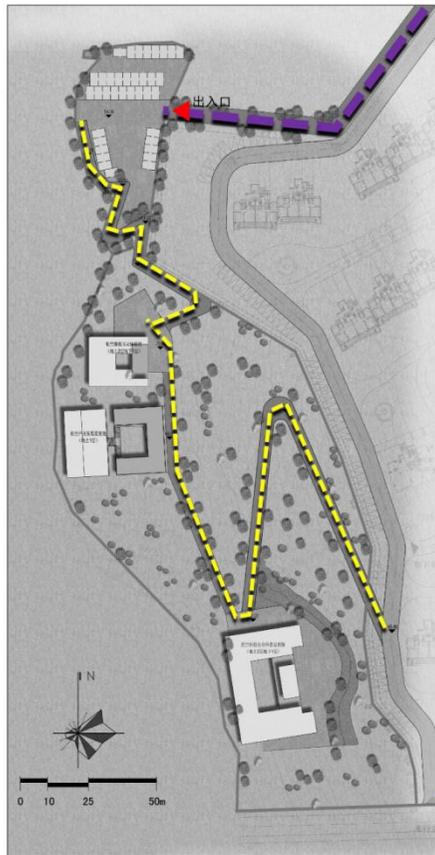
图例

- 图书与展览用地
- 用地范围线

内部交通流线图

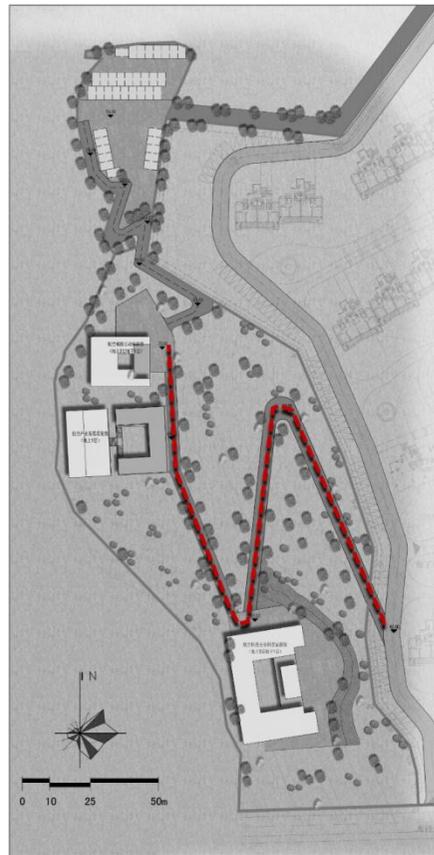
三亚市海棠湾航空直教中心项目用地规划指标论证

交通分析图



- 图例
- ▲ 主出入口
 - 市政道路
 - - - 人行流线

消防分析图



- 图例
- 市政道路
 - - - 消防车行线

内部交通流线图

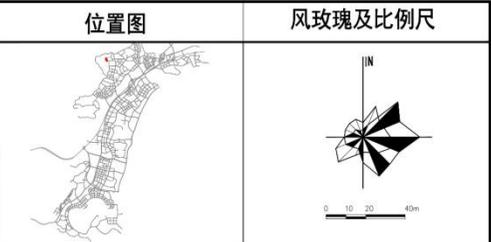
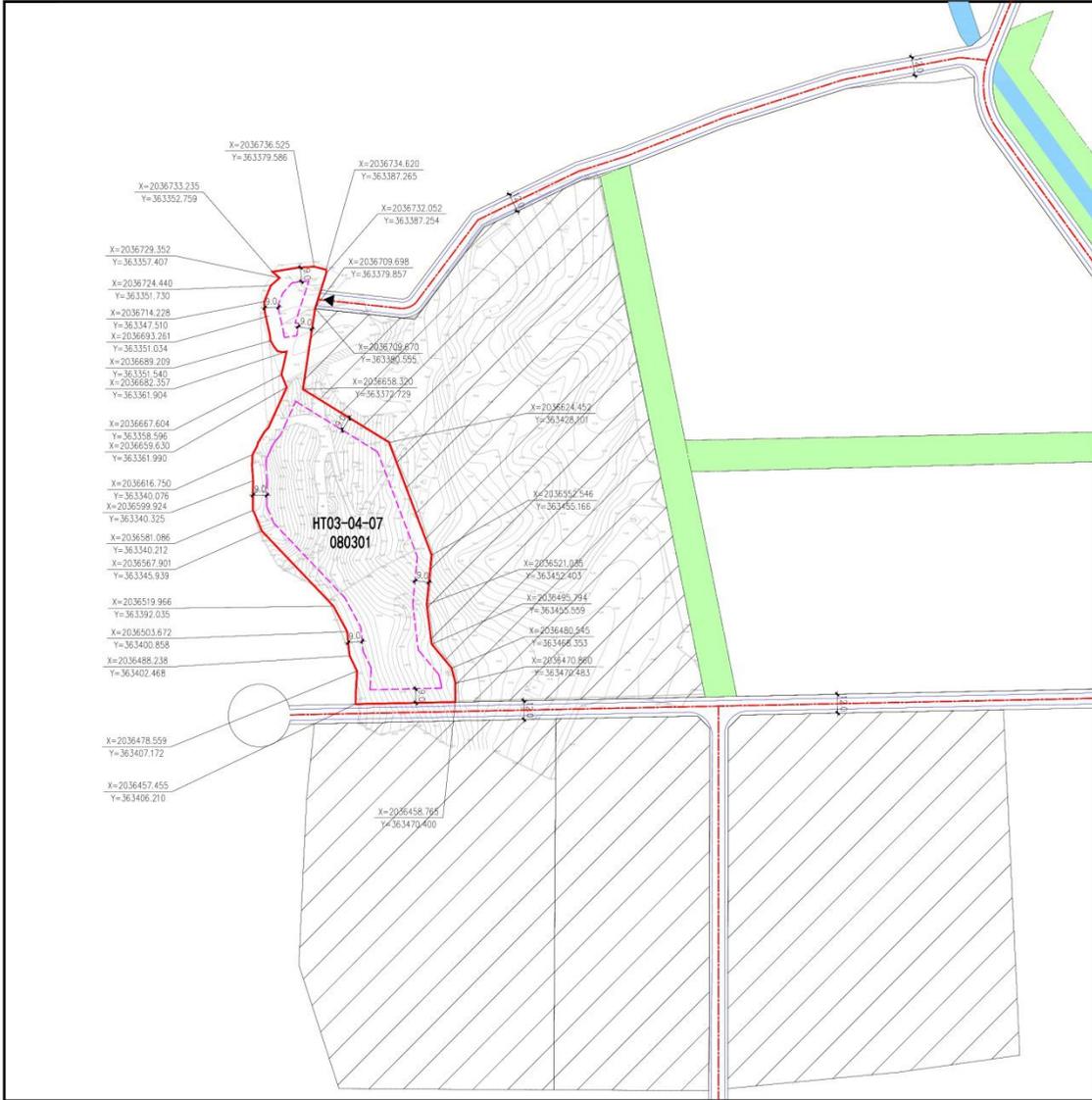


图 例

	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

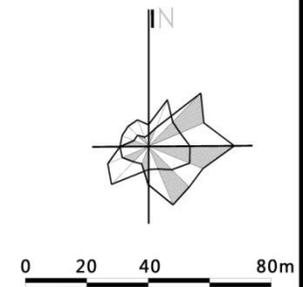
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位 (个)	配套公建
HT03-04-07	080301	图书与展览用地	16708	1.2	15	9	50	1.5个/1000㎡建筑基底面积	-

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. 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定，配套设施服务项目包括以下内容：(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 (糕点、日杂等)，(7) 邮件和快递递送设施，(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) 老年人日间照料中心，(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. 本图则中标示的古树名木，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	三亚海棠湾航空宣教中心项目建设地块规划指标论证				
图名	分图图则	比例	1:3500	图号	HT03-04
设计单位	三亚市城市规划设计研究院有限公司	日期	2024年4月		

三亚市海棠湾航空宣教中心项目用地规划指标论证



图例

- 停车场
- 体验馆
- 展览馆
- 宣教馆
- 用地范围线

功能分区图