

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

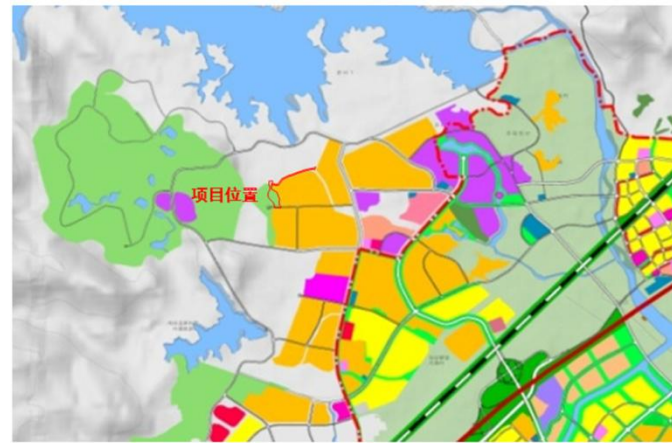
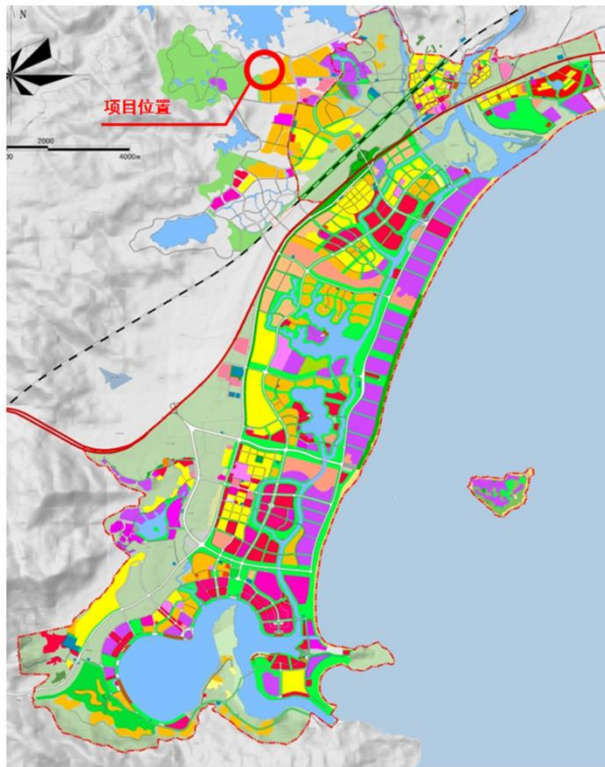
体现当地文化特色。建筑立面（含第五立面）色彩设计方面，原则上不应采用大面积高艳度的红、橙、黄、绿、蓝、紫等颜色；主调色一般应选用中、高明度及低艳度的色调，辅调色与主调色宜形成中对比和中强对比的搭配关系；屋面应采用较低反光系数的材料，色彩以低明度、低艳度的灰色系为主。

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

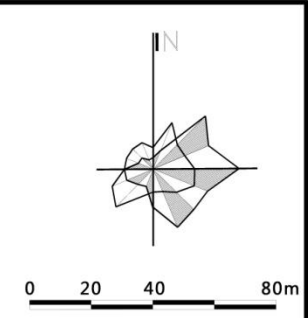
三亚市海棠湾航空直教中心项目用地规划指标论证

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

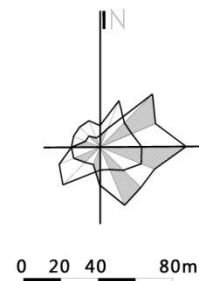
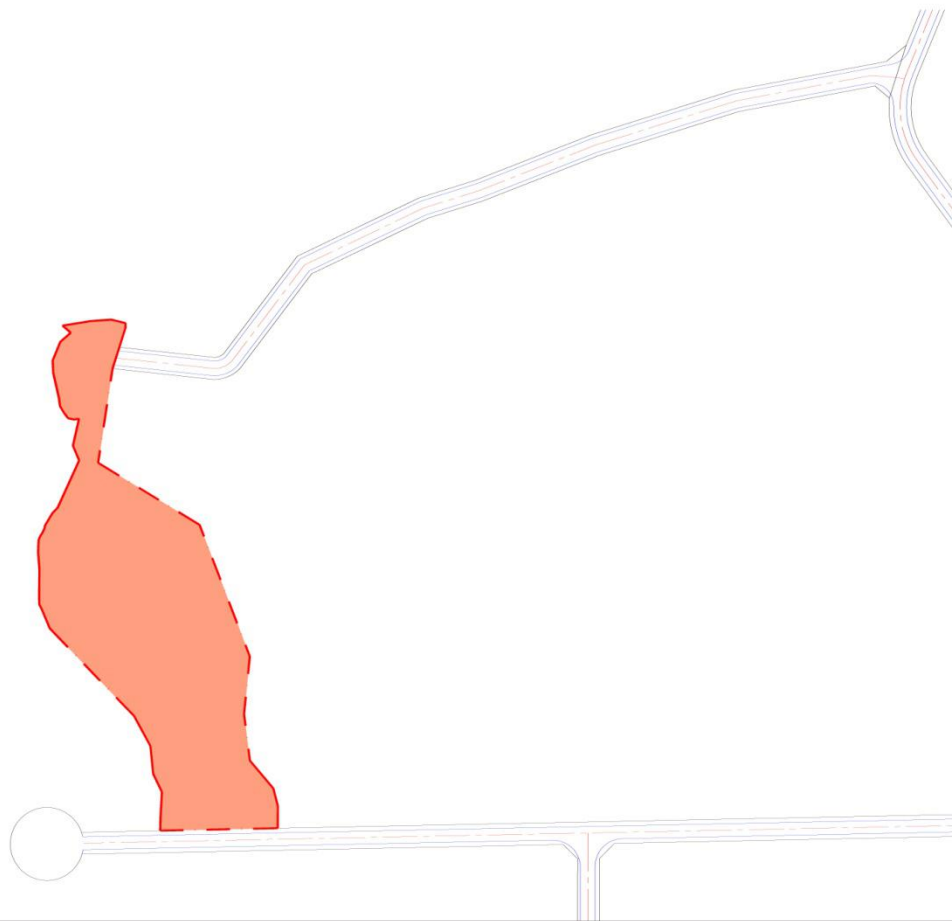


图例

- 停车场
- 体验馆
- 展览馆
- 宣教馆
- 用地范围线

功能分区图

三亚市海棠湾航空直教中心项目用地规划指标论证



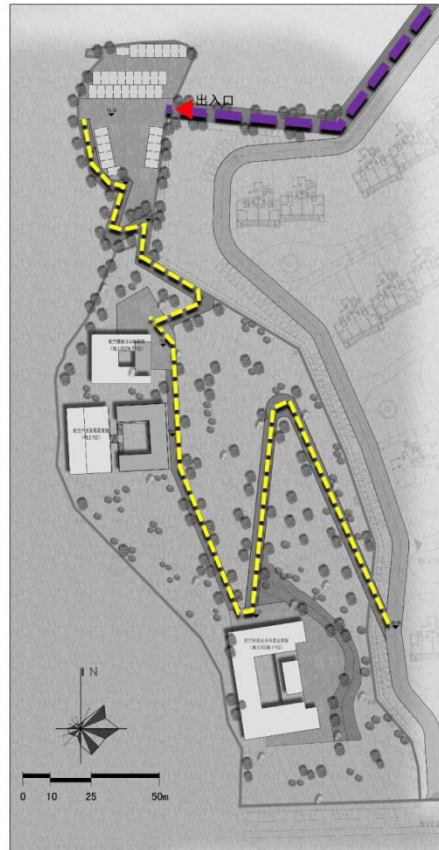
图例

- 图书与展览用地
- 用地范围线

内部交通流线图

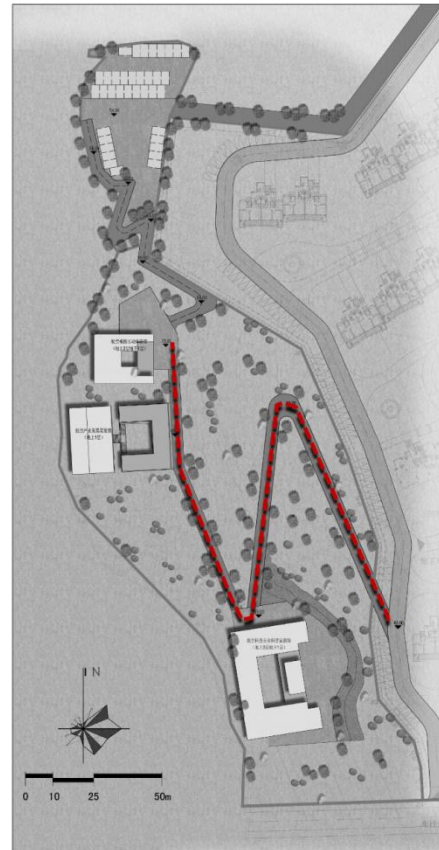
三亚市海棠湾航空直教中心项目用地规划指标论证

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
 - - - 消防车流线

内部交通流线图

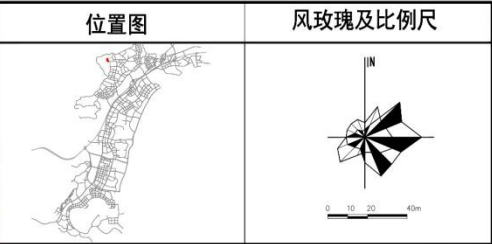
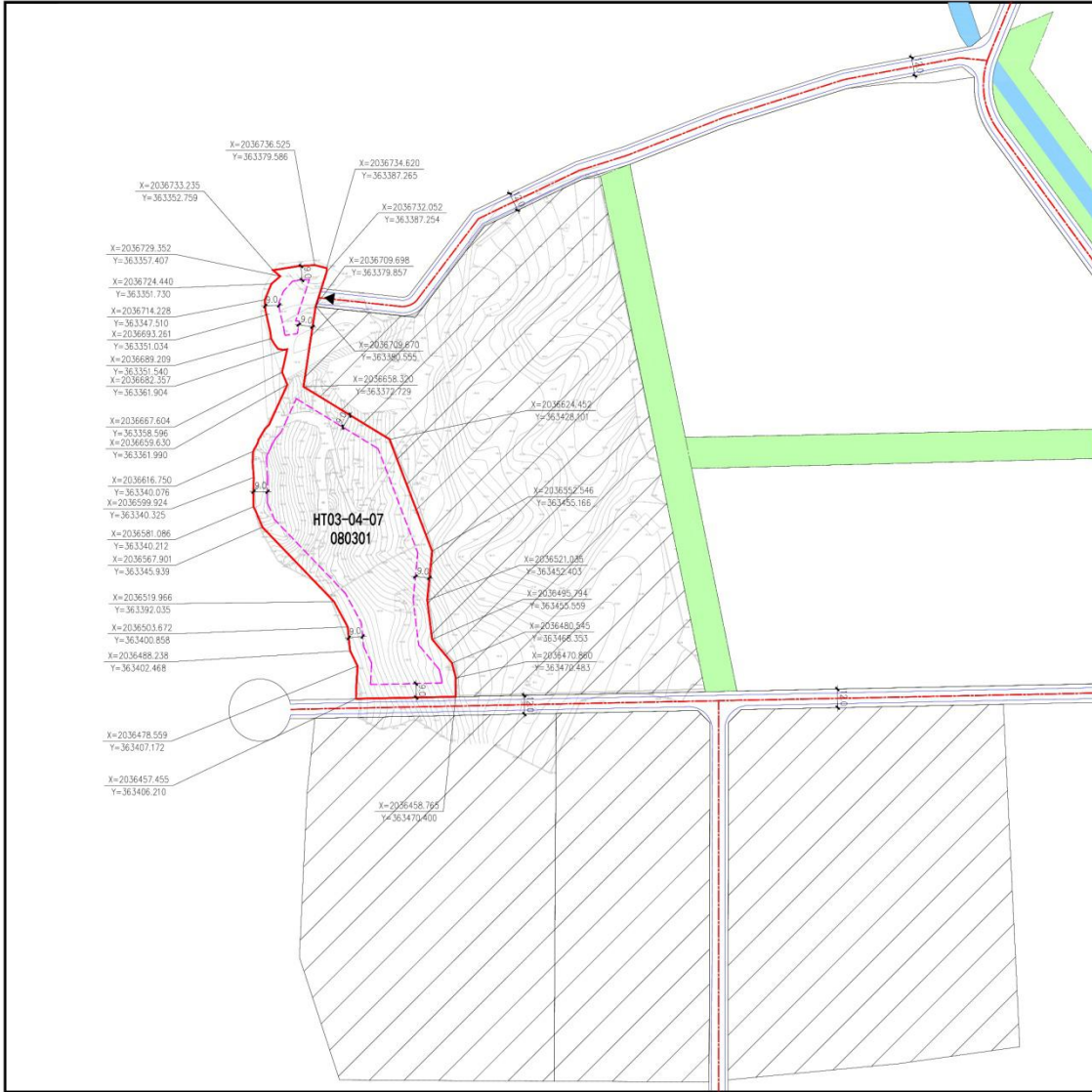


图 例

	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

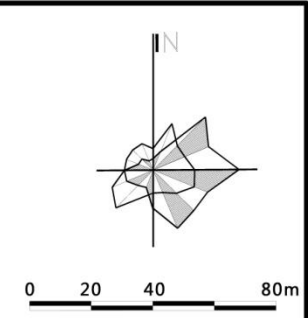
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位 (个)	配套公建
HT03-04-07	080301	图书与展览用地	16708	1.2	15	9	50	1.5个/1000㎡建筑基底面积	-

备注:

1. 本图例中的绿地率指标计算不含水面面积。
2. 本图例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. 本图例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 (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. 本图例中标示的古树名木, 参照《城市古树名木保护管理办法》进行保护与管理。
7. 本图例坐标系为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸以米为单位。
8. 本图例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