

《三亚互联网信息产业园—信息创意产业园控制性详细规划》 B5-01、B5-02 等地块规划必要性修改论证及拟调整内容

三亚市自然资源和规划局
2026年9月

项目背景

- 为解决三亚市数字经济产业园近远期用电需求，拟调整园区内供地用地位置。
- 因原站址(B5-02地块)不适宜供电设施项目建设，拟将站址由原站址调整至田独路东侧B5-01地块(农林用地)内。
- 论证范围涉及《三亚互联网信息产业园—信息创意产业园控制性详细规划》B5-01、B5-02、B5-03、B5-04地块，总用地面积约3.24公顷。

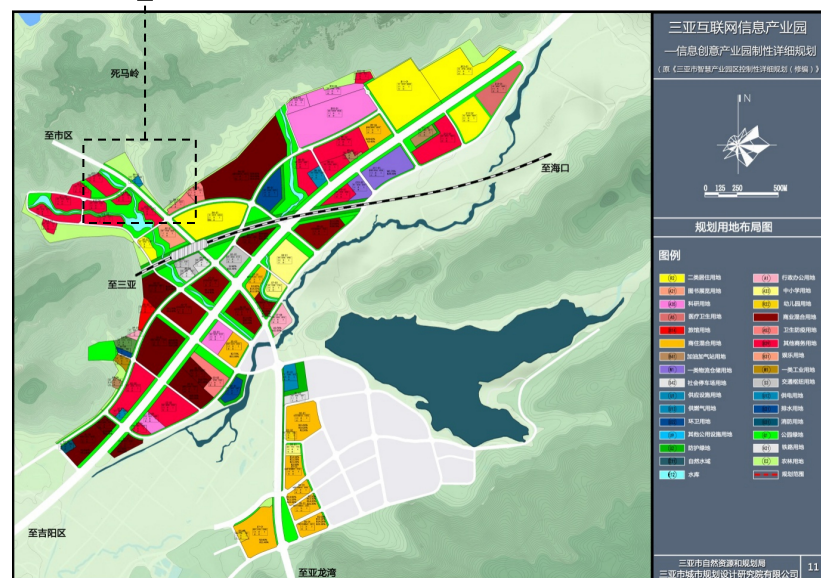
- 因原站址(B5-02地块)不适宜供电设施项目建设,拟将站址由原站址调整至田独路东侧B5-01地块(农林用地)内。

- 论证范围涉及《三亚互联网信息产业园—信息创意产业园控制性详细规划》B5-01、B5-02、B5-03、B5-04地块，总用地面积约3.24公顷。



论证范围面积：
3.24公顷

用地规划图(局部)



《原《三亚市智能产业园区控制性详细规划（修编）》

规划用地布局图

图例

三亚市自然资源和规划局
三亚市城市规划设计研究院有限公司

11

为解决三亚市数字经济产业园近远期用电需求，拟调整供地用地选址位置，启动本次规划修改

□ 项目概况

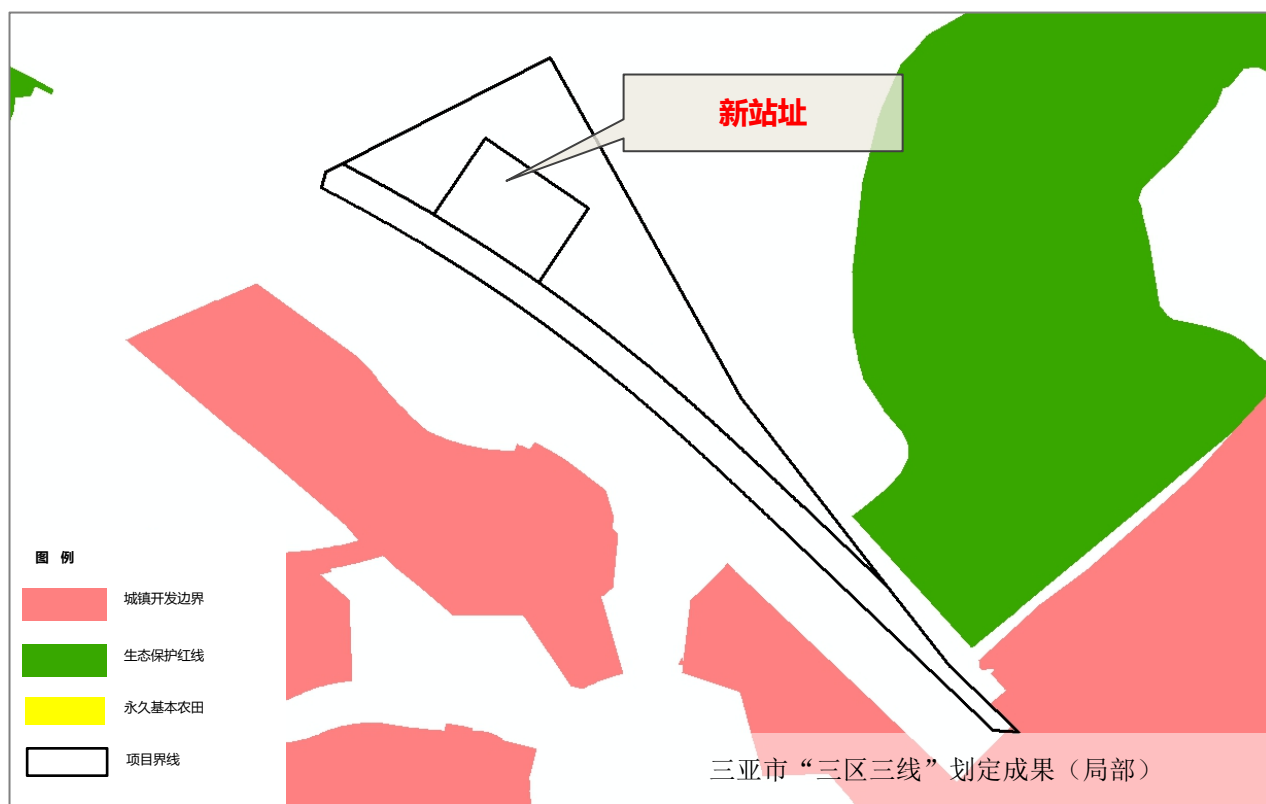
- **项目区位：**本次规划修改地块位于三亚市数字经济产业园西北部，地块南侧临田独路。项目选址周边无建设项目，交通通达，距亚龙湾站约500米。



□ 相关规划

■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

根据“三区三线”划定成果，**新站址位于城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线，局部涉及保护林地。**



□ 修改依据

《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年施行）

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

- （一）所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；
- （二）国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程项目需要的；
- （三）村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；
- （四）经国土空间规划实施评估确需修改的；
- （五）因公共利益、公共安全等确需修改的；**
- （六）法律法规规定的其他情形。

《城镇开发边界管理办法（试行）》（自然资规〔2026〕1号）

第七条 推动城镇建设用地向城镇开发边界内集中，促进城镇集约集聚建设。严格城镇开发边界外新增城镇建设用地管控，不得规划新增城镇集中建设用地（含各类开发区、非农产业园区范围内的城镇建设用地）；除国有农（林、牧）场内以及重点项目拆迁配套建设安置居住区等特殊情况下，原则上不得规划新增城镇居住用地，**仅允许规划有特定选址要求的独立城镇建设用地。**

《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。
一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县人民政府审批；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县人民政府审批。

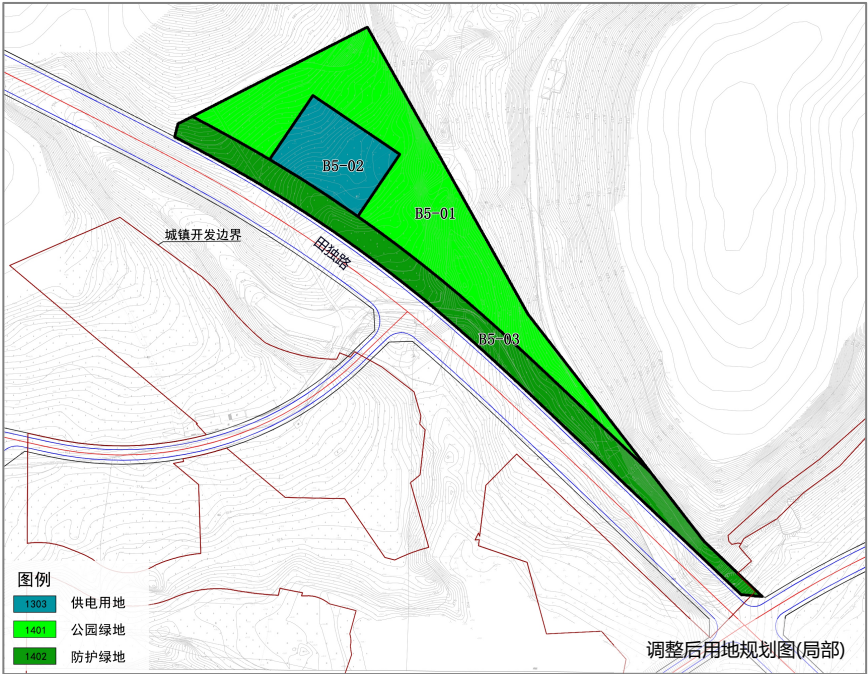
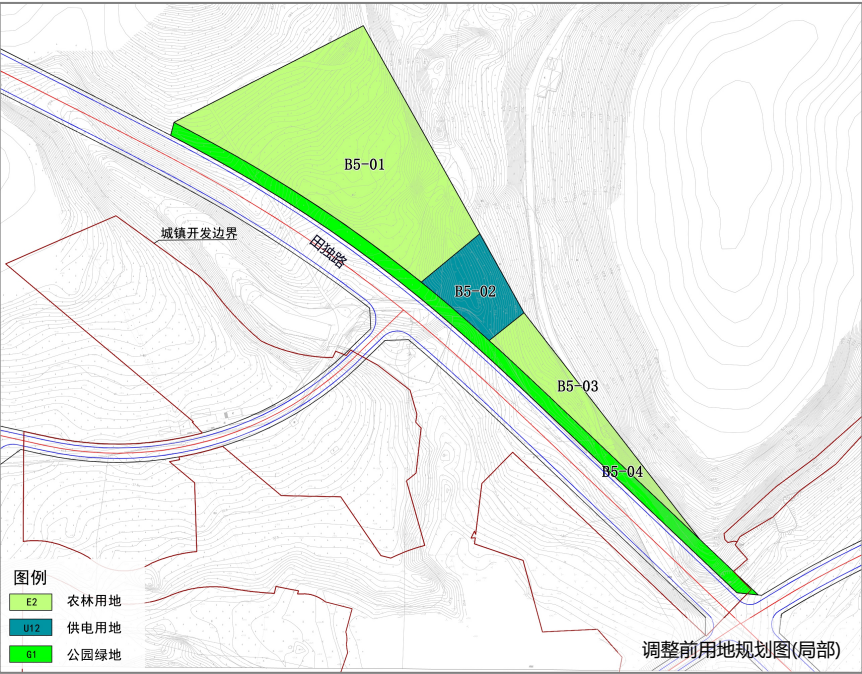
为解决三亚市数字经济产业园近远期用电需求，拟调整原供电用地位置，本项目符合规划修改条件（一般调整），同时符合开发边界外建设项目准入目录的情形。

修改内容

依据相关规范并结合项目实际需要和区域发展，此次修改内容主要包括以下三个部分：

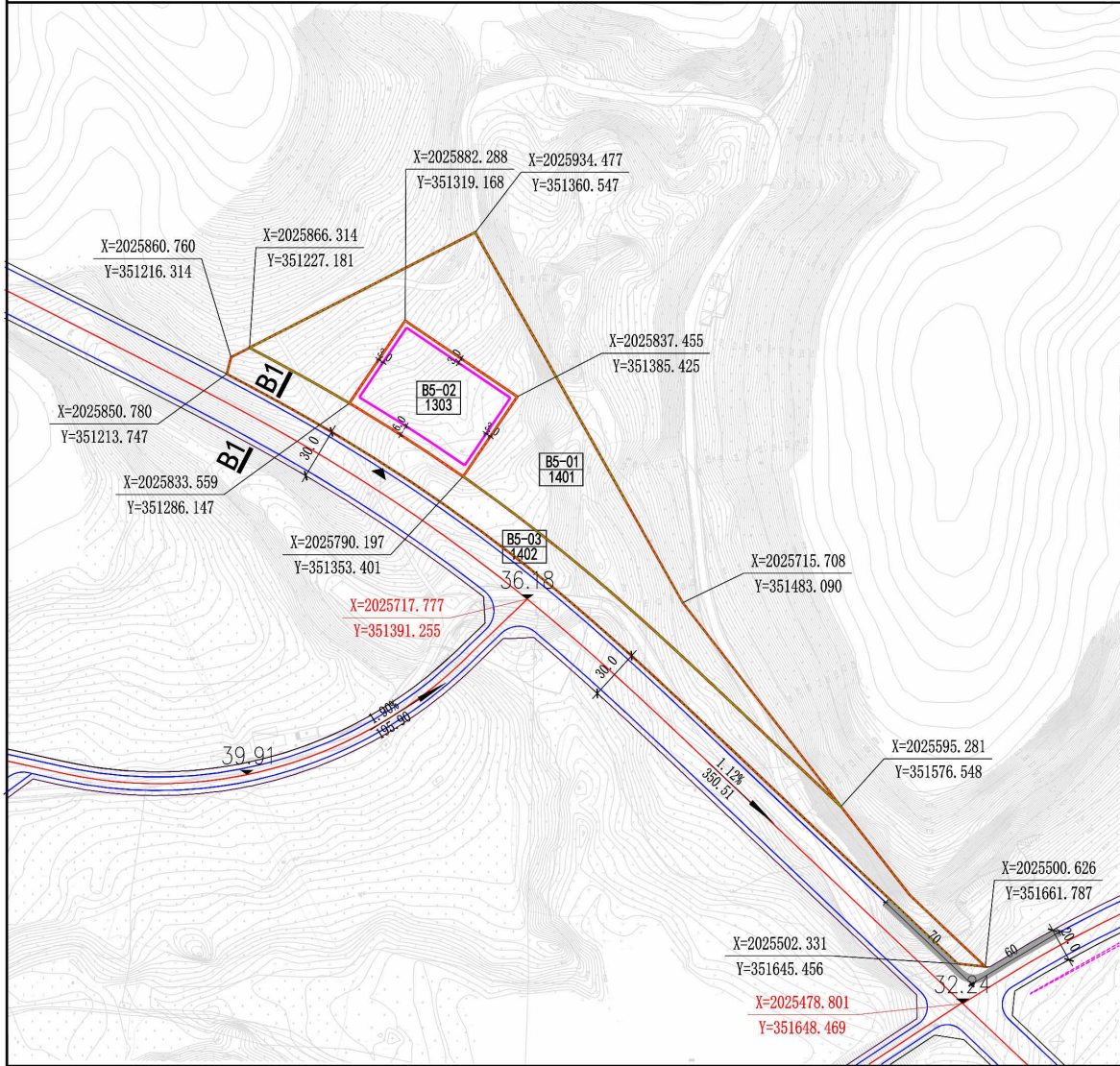
- (1) 拟将B5-02地块(供电用地)往西北侧移动，于B5-01地块内重新选址，并结合变电站项目建设需求完成指标优化。
- (2) 田独路建筑控制区按20米管控，新地块用地性质为防护绿地，编码为B5-03。
- (3) 落实新站址及田独路建筑控制区后，将剩余用地纳入B5-01地块，用地性质为公园绿地。

	地块编号	用地性质	用地面积（亩）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	建筑限高（≤m）	绿地率（≥%）
调整前	B5-01	农林用地(E2)	30.08亩	--	--	--	--
	B5-02	供电用地(U12)	4.62亩	0.8	20	12	30
	B5-03	农林用地(E2)	5.49亩	--	--	--	--
	B5-04	公园绿地(G1)	8.49亩	--	--	--	--
调整后	B5-01	公园绿地(1401)	26.10亩	--	--	--	--
	B5-02	供电用地(1303)	6.90亩	0.8	40	24	25
	B5-03	防护绿地(1402)	15.68亩	--	--	--	--

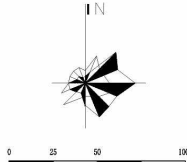


□ 拟修改后地块分图则

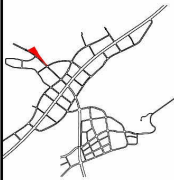
三亚互联网信息产业园——信息创意产业园控制性详细规划
(原《三亚市智慧产业园区控制性详细规划(修编)》)



比例尺



位置示意图



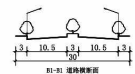
控制性指标

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	停车位(个)
B5-01	1401	公园绿地	17397	—	—	—	—	—
B5-02	1303	供电用地	4600	0.8	40	25	24	—
B5-03	1402	防护绿地	10453	—	—	—	—	—

规划控制要求

- 1. 电力线路与周边地区的防护距离应满足《城市电力规范》(GB/T50293-2014)的要求。
- 2. B5-02地块的场地标高应满足50年一遇防洪要求。
- 3. B5-02地块的建设应满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)、《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)、《35KV~110KV变电站设计规划》(GB50059-2011)等相关规范要求,同时需满足消防通道和安全出入口的要求。
- 4. B5-02地块内防爆设计应符合国家现行《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》、《电力工程电缆设计规范》、《交流电气装置的接地》等标准的规定。

道路断面图



图例

18.28

地块边界

AI-01

地块编号

控制点坐标

道路控制点坐标

机动车出入口(示意)

机动车禁止开口线

A-A

道路断面符号

尺寸标注

最小建筑后退线

黄线控制线

绿线控制线

坡度、坡长及坡向

道路红线

道路中心线

道路侧石线

备注

- 1、本图则用地性质参照《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》。
- 2、地块图则控制内容中用地性质、用地面积、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率控制以及建筑退线要求为强制性内容。
- 3、配建停车位除应符合《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。
- 4、图中建筑退线为最小退线,同时应符合消防、卫生、环境保护、城市设计、防灾、通风和工程管线埋设等方面的法规及规范要求。
- 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,由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

编制单位	设计号	图别	分图则
审定人	设计人	图名	地块控制指标图
审核人	校对	图号	
负责人	制图	日期	