

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》FHSC05-02A、FHSC05-03、FHSC05-04地块内局部用地调整的必要性论证

■ 项目概况：

项目基地位于三亚市天涯区。根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，本次调整地块位于凤凰路南侧南航小区西北角位置，涉及的用地面积共计约10.29亩。根据《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（省政府同意入库版）申请用地（FHSC05-02A、FHSC05-03、FHSC05-04地块）面积共约10.29亩，规划性质为城镇建设用地。经核查《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》FHSC05-02A和FHSC05-04地块的规划用地性质是二类居住用地，FHSC05-03地块的规划用地性质是公园绿地。现结合上位规划拟对现行控规进行用地性质、规划指标进行调整。并对地块内建设活动进行管控和引导。



■ 控规修改依据：

《海南省城乡规划条例》2018修正

第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；
- （三）实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。

■ 必要性分析

贯彻落实海南自贸港建设的政策

■ 区域建设发展—加快海南自由贸易港建设发展

- (1) 完善片区安全保障功能；
- (2) 完善片区公共服务设施；
- (3) 促进片区和谐发展；
- (4) 形成国际化的城市环境。

■ 项目建设需求

根据2020年第416期市长办公会议纪要精神，为妥善解决南方航空保障运输基地项目历史遗留问题，同时考虑到我局已经上报市政府将FHSC05-03地块内约9.02亩用地与南航集团未建设的8.86亩用地进行置换，与南航集团置换后的用地拟用于市检察院配套项目建设。

项目建设具有紧迫性

项目建设是推动海南自由贸易港建设，加强了该片区的公共服务功能，有利于提高三亚市的服务能力，提高该区域的检察服务能力，改善我市检察服务环境，助力打造法治化营商环境，**在当前三亚加快打造充满活力魅力的世界级滨海旅游城市，开放创新的海南自由贸易港标杆城市，宜居宜业的民生幸福城市的建设形势下，项目建设十分必要、十分急迫。**

■ 必要性分析

为区域中心城市建设贡献检察力量

检察机关始终坚持“中心工作部署到哪里，检察工作就要跟进到哪里”，勇担为大局服务、为人民司法的使命，坚持转理念、抓落实、求极致，突出盯重点、扬优势、补短板，筑牢事业发展基石，**推动“四大检察”“十大业务”提质增效，为三亚市建设新时代区域中心城市贡献检察力量。**

以检察工作高质量护航高质量发展城市建设

围绕落实好下步工作，全市深入推进高质量发展城市建设大会精神，统筹保障好疫情防控和经济社会发展工作，**为扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务营造良好法治环境，为我市高质量发展贡献更多检察智慧和检察力量。**

为城市更新和城市建设攻坚行动贡献检察力量

强化检察监督，聚焦集中推进低效片区开发、旧城旧村改造、市政设施建设、公园城市建设、地铁沿线开发、停车设施建设等6大攻坚行动，**充分发挥“四大检察”“十大业务”职能作用，全方位提升服务保障质效。**

助推城市振兴发展

项目建设有四个方面作用：一是主动融入社会治理，努力为三亚市振兴发展营造安全稳定的社会环境；二是始终坚持能动履职，努力为三亚市振兴发展营造优质高效的服务环境；三是全面强化检察监督，努力为三亚市振兴发展营造公平公正的法治环境；四是强化民生司法保障，努力为三亚市连振兴发展营造美丽宜居的生活环境。

■ 必要性分析

推动中心城区和该片区发展建设

三亚市人民检察院配套用房项目属于公共服务设施，项目建成后，可惠及周边小区和企业，进一步加强我市的检察服务和公共资源交易建设，全面提升检察服务水平，为三亚加快建设国际旅游消费中心、崖州湾科技城、中央商务区 and 民生、生态、社会治理“一中心、一城、一区、三重点”提供坚强保障。

完善片区及周边的公共设施布局

根据控规及现状情况分析，项目周边建有小区、学校、批发市场、零售商业等，城市面貌得到了较大的改善，但该片区缺乏公共服务设施，项目的建设有利于完善片区功能发展，增加公共服务设施配置。因此，论证地块的修改将完善该片区功能服务功能。

项目的建设是三亚市公共服务设施项目，有利于提高三亚市基层公共服务水平

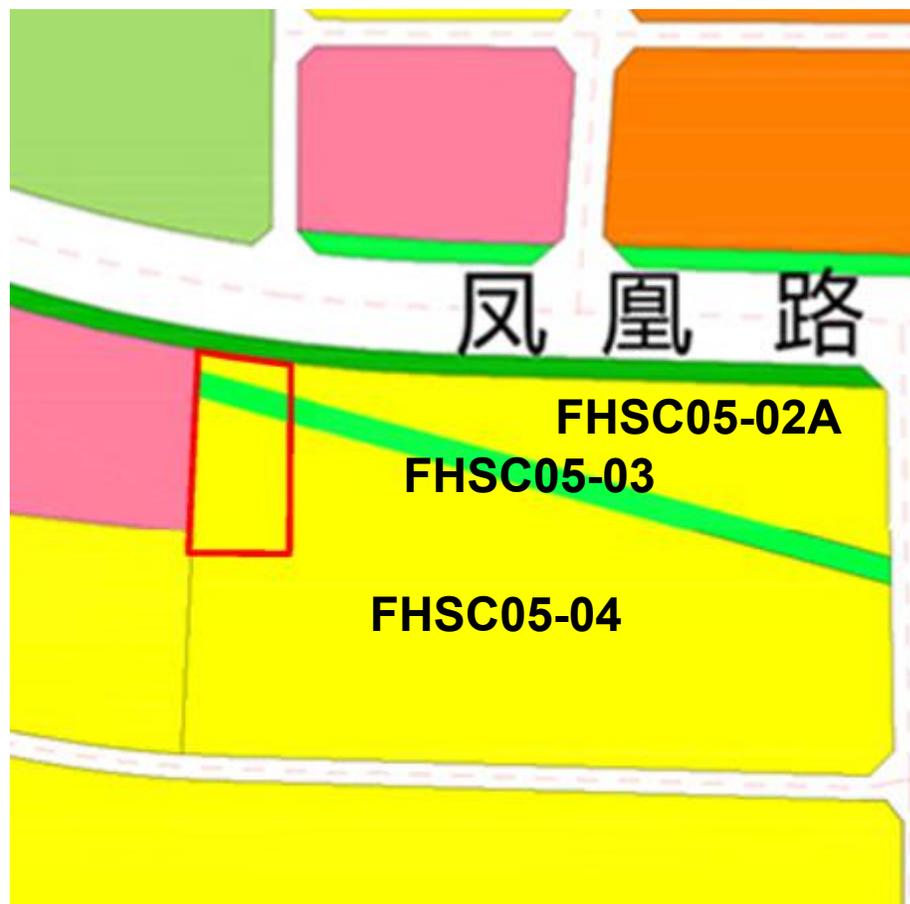
本项目的建设有利于提高三亚市的服务能力，提高该区域的检察服务能力，改善我检察服务环境，助力打造法治化营商环境。本项目的建设，建立和谐社会起到积极重要的作用，项目社会效益十分明显。

经对项目必要性分析，本项目属于公共服务设施项目，为推动海南自由贸易港建设，加强了该片区的公共服务功能，有利于提高三亚市的服务能力，提高该区域的检察服务能力，改善我市检察服务环境，助力打造法治化营商环境，建立和谐社会起到积极重要的作用，项目社会效益十分明显，更好地体现海南自由贸易港的特色优势。

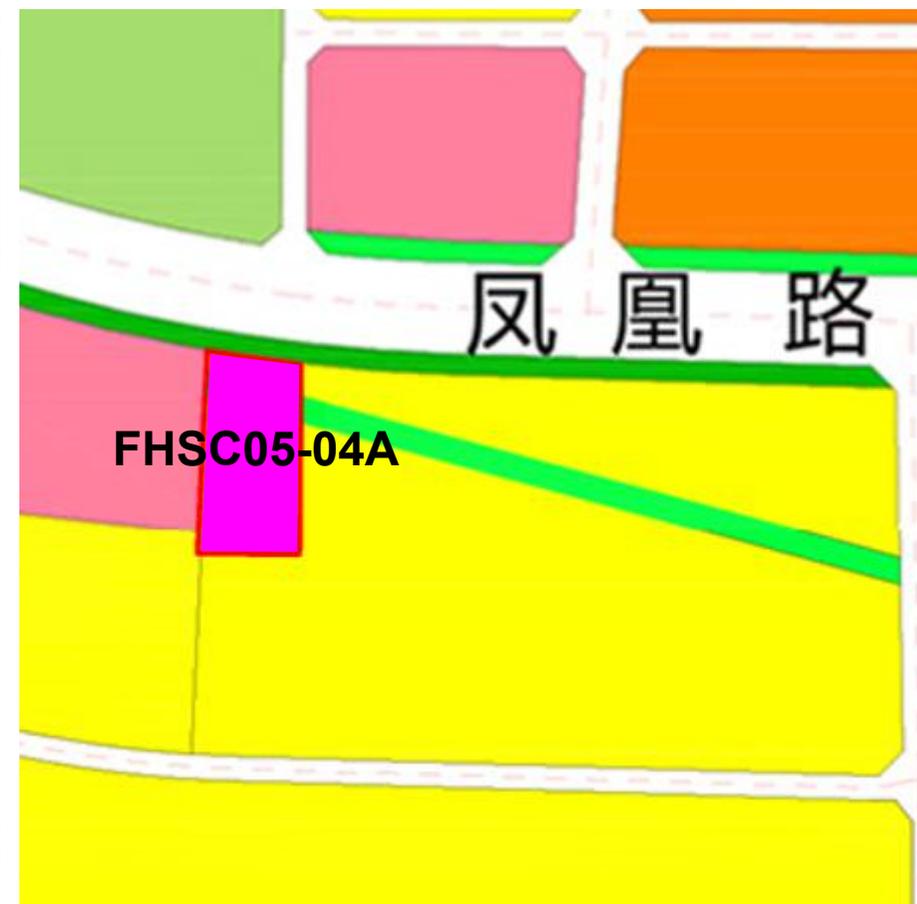
项目建设贯彻落实海南自贸港建设的政策，提高我省检察服务环境和工作效率。需要将原控规的**二类居住用地和公园绿地**调整为**机关团体用地**，其中**公园绿地**调补到**海螺片区控规修编中**，**总量和原控规中保持一致，已同步进行中。**

■ 规划修改内容

□ 将FHSC05-02A、FHSC05-03、FHSC05-04地块内局部用地调整为FHSC05-04A，用地性质为机关团体用地（0801），用地面积6861.43m²。



调整前用地规划图（局部）



调整后用地规划图（局部）

■ 影响分析

用地性质影响分析

根据三亚市《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（省政府同意入库版）确定的建设用地范围，本项目用地为城镇建设用地，根据本项目的建设内容，本地块的用地性质拟确定为机关团体用地（0801）。本次用地性质确定以总体规划为依据，规划性质调整不涉及调整总体规划强制性内容，合法合规。

公共设施影响分析

由于本地块本身属于公共服务设施项目，加强了该片区的公共服务功能，有利于提高三亚市的服务能力，提高该区域的检察服务能力，改善我市检察服务环境，提高城乡社区治理能力和公共服务水平，建立和谐社会起到积极重要的作用，项目社会效益十分明显，对周边公共服务设施不会造成影响。

基础设施影响分析

根据原控规，用地调整后，二类居住用地减少 5912.16m^2 ，公园绿地减少了 949.27m^2 ，机关团体用地增加了 6861.43m^2 ，经过论证分析，无论对交通的吸引量，还是对给水、排水、电力、电信的负荷都在可接受范围内，对周边的交通和市政基础设施不会造成不利影响。

■ 结论

经对项目必要性和影响分析研究，本项目符合三亚市总体规划，不会对城市交通、公共服务设施、市政基础设施等带来不利的影响，是可行的。因此，FHSC05-02A、FHSC05-03、FHSC05-04地块内局部用地调整是必要和可行的。