

张掖市城北片区及滨河新区控制性 详细规划局部修改方案

张掖市自然资源局
甘肃省城乡规划设计研究院有限公司
张掖市城乡规划设计院
2024年2月

目 录

一、 概述	1
1.1 控规修改背景	1
1.2 规划修改依据	1
1.3 规划修改原则	3
1.4 本次修改基本情况	4
二、 相关规划概况	14
2.1 《张掖市国土空间总体规划（2021-2035）》	14
2.2 《张掖历史文化名城保护规划修编（2021-2035）》	16
2.3 相关规划小结	20
三、 规划修改必要性论证	21
3.1 控规修改原因	21
3.2 修改必要性分析	21
3.3 修改必要性论证结论	23
四、 城北片区控制性详细规划修改方案	24
4.1 A-6 街坊	24
4.2 A-11 街坊	29
五、 滨河新区控制性详细规划修改方案	33
5.1 D-14 街坊	34
5.2 D-15 街坊	38

六、 规划修改方案可行性分析	43
6.1 规划修改的法律依据.....	43
6.2 规划强制性内容修改评估	44
6.3 规划修改对原规划影响评估	44
七、 修改方案可行性论证结论	46
附表：张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划修改地块一览表	47
附件 1：相关部门及涉及利害人征询意见	48
附件 2：专家审查意见及答复意见	49
附件 3：张掖市自然资源局甘州分局意见答复	54
附件 4：张掖市人民政府关于调整必要性的批复	56



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21620192

证书等级：甲级

单位名称：甘肃省城乡规划设计研究院有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息系统”了解更多

统一社会信用代码：916200004380009968

发证机关

有效期限：自 2021年 09月 03日至 2023年 12月 31日

2021年 09月 03日



中华人民共和国自然资源部印制



乙级测绘资质证书

专业类别：乙级：工程测量、界线与不动产测绘。***

单位名称：张掖市城乡规划设计院

注册地址：甘肃省张掖市丹霞东路20号

法定代表人：何建斌

证书编号：乙测资字62501443

有效期至：2026年12月28日

发证机关(印章)

2021年12月29日



No. 016926

中华人民共和国自然资源部监制

项目概况

项目名称：张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案

委托方（甲方）：张掖市自然资源局

承担方（乙方）：甘肃省城乡规划设计研究院有限公司

承担方（丙方）：张掖市城乡规划设计院

乙方城市规划编制资质证书等级：甲级

乙方城市规划编制资质证书编号：21620192

丙方测绘资质证书等级：乙级

丙方测绘资质证书编号：乙测资字 62501443

编制单位领导及项目组成员

甘肃省城乡规划设计院有限公司

董事长：	李中辉	教授级高级工程师	国家一级注册建筑师
总经理：	王春好	教授级高级工程师	国家一级注册建筑师
总规划师：	张岭峻	正高级工程师	国家注册规划师
项目主管：	薛亚文	高级工程师	国家注册规划师
项目负责：	南东旭	工程师	
编制人员：	南东旭	工程师	
	蒲雅琦	工程师	

张掖市城乡规划设计院

院长：	何建斌	工程师
编制人员：	彭 啸	高级工程师
	徐陟年	工程师
	王 鸿	助理工程师
	保雅芳	助理工程师
	于 洋	助理工程师
	毛英学	助理工程师

一、概述

1.1 控规修改背景

随着国土空间规划体系的建立与逐步实施，各类技术标准规范发生了更新，由于城市实际建设需求及城市发展方向、侧重点的变化，原城北片区、滨河新区控规对城市发展建设的指导逐渐显现出一些不适宜性，需要从规划用地布局、指标控制等方面做出一些必要的修改与完善，以确保规划能够继续指导城市发展与建设。

1.2 规划修改依据

1.2.1 法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）
《城市规划编制办法》（2006年）；
《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）；
《甘肃省城乡规划条例》（2021年修订）；
《甘肃省建设项目规划许可管理办法》（2008年）；

1.2.2 技术标准

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指

南》；

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)；

《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

1.2.3 相关法定规划

《张掖市国土空间总体规划(2021-2035)》；

《张掖市历史文化名城保护规划(2021-2035)》(报批稿)；

1.2.4 政策文件

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》；

《关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》(自然资发〔2022〕186号)；

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资发〔2023〕89号)；

《甘肃省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案》；

《甘肃省自然资源厅稳住经济18条支持措施》；

其他相关的法律、法规和规范性文件；相关部门的批示、批文、文件等。

1.3 规划修改原则

(1) 符合国家法律法规和相关政策文件要求

控规修改须严格按照相关国家法律法规进行，符合《城乡规划法》要求的程序；符合政策文件导向，落实节约集约用地要求，推动中心城区内涵式、集约型、绿色化发展。

根据《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》，要依法严肃规划许可管理，国有土地使用权出让设置规划条件、核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、低效用地再开发、落实土地征收成片开发方案、实施城市更新等应严格依据控制性详细规划。编制或修改控制性详细规划应依据市县国土空间总体规划。不得以专项规划、片区策划、实施方案、城市设计等名义替代详细规划设置规划条件、核发规划许可。因此，本次控制性详细规划修改以市级国土空间总体规划为依据。

(2) 符合相关规范和技术标准要求

控制性详细规划修改过程中涉及到的相关内容，需在各类规范和技术标准允许的范围内进行，严禁突破技术标准与规范的强制性内容。

(3) 落实和衔接上位规划

张掖市国土空间总体规划是全市域国土空间保护、开

发、利用、修复和指导各类建设的行动纲领，根据现阶段政策文件要求，本次控规修改应依据该规划，落实“三区三线”划定成果，不得突破已确定的生态保护红线、永久基本农田控制线和城镇开发边界，不得突破市级国土空间总体规划确定的约束性指标，不得突破新的国土空间规划提出的管理要求。

（4）统筹优化周边用地功能与布局

结合控规修改地块，着眼周边综合调整。充分考虑项目需求、城市功能、开场空间、交通出行、城市空间形态、基础设施支撑等因素，统筹优化周边规划方案，保证修改的科学性和合理性。

1.4 本次修改基本情况

1.4.1 张掖市城北片区控制性详细规划概况

（1）规划定位

拓展城市空间的快速发展区，创造人文和谐的城市活力区，体现碧水蓝天的特色宜居区。张掖中心城区北侧以科教、居住为主要职能，兼顾商贸、旅游发展，建成配套设施完善、生态环境优美的高品质综合区。

（2）规划结构

规划地区形成“一心、一核、一带、两脉、多廊”的空间结构。

一心：规划利用自然资源，依托湿地水源，将水引入城市，打造城北片区中心。

一核：以黑河湿地公园为大背景，引绿入城，在城市与自然碰撞的交点形成生态绿核。

一带：依托北三环景观大道两侧 400 米范围内用地，打造特色文化带，充分利用丰富的水资源、马文化、汽车文化，建设集旅游服务、生态居住、商业服务于一体的活力引领带。

两脉：延续自然肌理，通过湿地水系，轴向延伸。向西，开挖部分景观水系，打通润泉湖公园与金边带内部的联系；向南，梳理现状水系，将“绿、水”直接引入老城中——甘泉公园。

多廊：通过规划区内纵向路网构建景观视线廊道，将北侧湿地水景和南侧祁连雪景借景入城，并构建和谐优美的城市天际轮廓。



图 1-1 城北片区控规空间结构规划图

(3) 人口规模

规划确定本片区人口容量为 6.8 万人。

(4) 绿地结构布局

规划构建“二脉延展、三核激发、多点均布”的绿地系统结构。

“二脉延展”指现状水系绿带结合亲水公园形成的由南至北的绿色联通廊道，以及北部住宅内部绿带形成的联通廊道。

“三核激发”指张掖黑河国家湿地公园、润泉湖公园、甘泉公园，为规划片区生态居住提供得天独厚的环境优势。

“多点均布”指均匀分布在各组团内部的中心绿地，体现规划的均好性。



图 1-2 城北片区控规绿地系统规划图

1.4.2 张掖市滨河新区控制性详细规划概况

(1) 规划定位

张掖市生态新区，张掖市最重要的门户区。

(2) 规划结构

以建设环境优美、配套完善、舒适宜居的生态新区的目标为指引，综合考虑现状和未来功能发展要求，结合上位规划指引，规划形成“双心引领，两轴提升，多区联动，多点呼应”的片区结构。

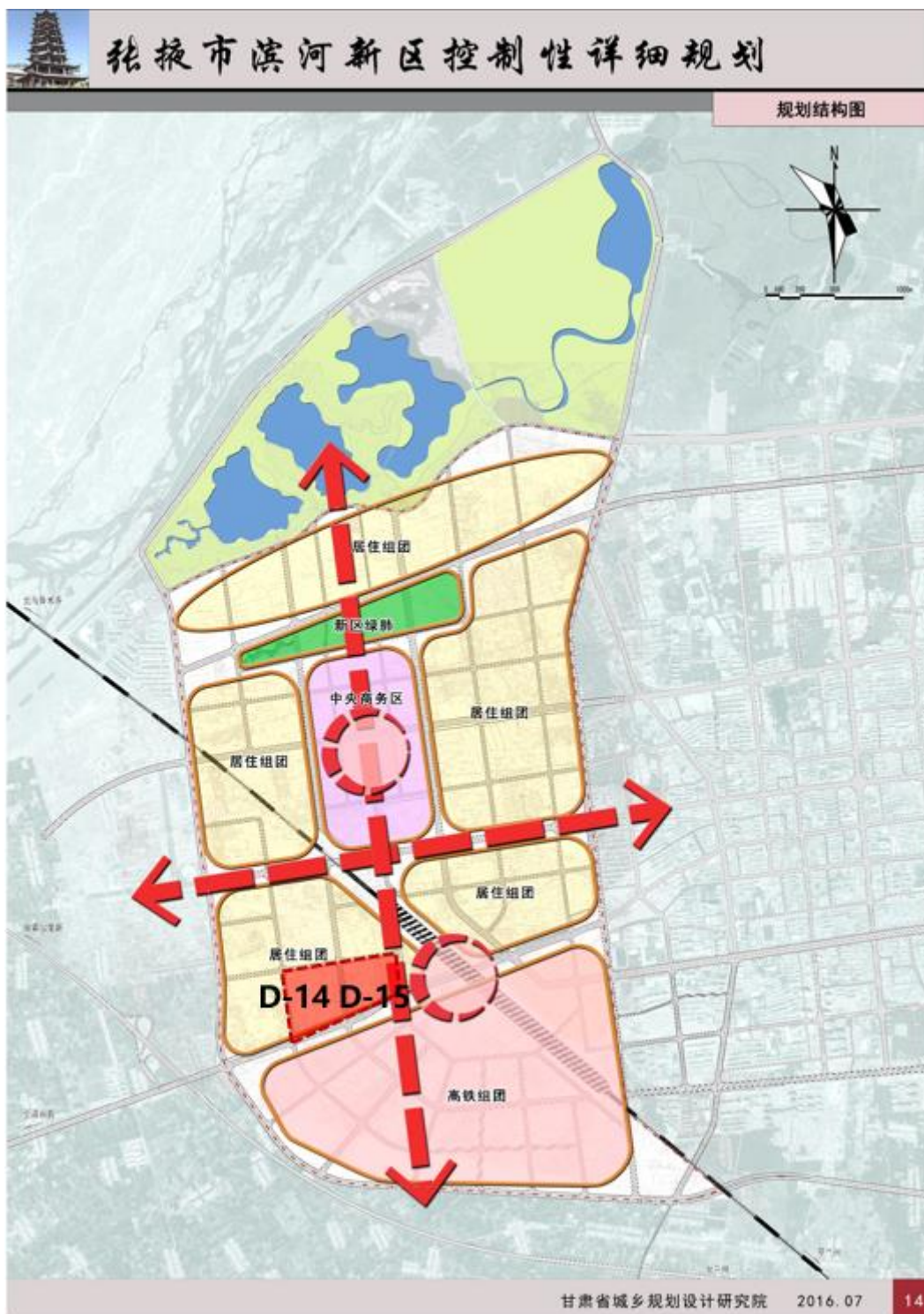


图 1-3 滨河新区空间结构规划图

双心引领：围绕现状行政、商务中心和兰新二线高铁站，将此区域打造成级办公、商业、体育活动等多种功能

复合的核心空间，形成带动片区发展的增长极。

两轴提升：两条空间发展轴线

南北向的空间主轴：结合新区公共功能的集聚，依托现状中央公园、规划甘泉中街，将新区的行政中心、商业中心、高铁站等各种城市空间串联起来，以开敞的绿地空间组织大型城市公共活动。

东西向的空间轴线：以玉关路为依托，延伸城市的发展轴线，将滨河新区和老城区联系起来，空间上以收放有序的商业建筑与绿地空间相互穿插。

多区联动：根据已建设状况、道路走向、用地性质及开发时序等因素划分的结构分区，由8个组团组成，包括中央商务区、高铁组团、城市绿肺以及5个居住组团。

多点呼应：分布在各个组团的综合中心。

（3）用地规模及人口规模

规划范围总用地 1450.21 公顷，其中城市建设用地 1418.01 公顷。

规划范围确定的人口容量为 18.0 万人。

（4）城市设计引导结构

规划在空间结构上塑造张弛有度、错落有致的空间形态，总体的城市设计框架为：“2个核心、4个界面、8个风貌区、多个景观节点”。

2 个核心——以中央商务区和高铁站为核心，打造成规划范围的景观核心，体现严肃、高效的都市氛围。

4 个界面：滨河新区最重要的四个界面：滨湖路临湿地公园界面、兰新二线两侧界面、南三环界面、西二环界面。

8 个景观风貌区——中央商务风貌区、城市公园风貌区、高铁门户风貌区、滨河居住风貌区和 4 个现代居住风貌区。

多个景观节点：遍布于各个组团的多个景观节点。



图 1-4 滨河新区控规城市设计引导图

(5) 绿地景观系统结构

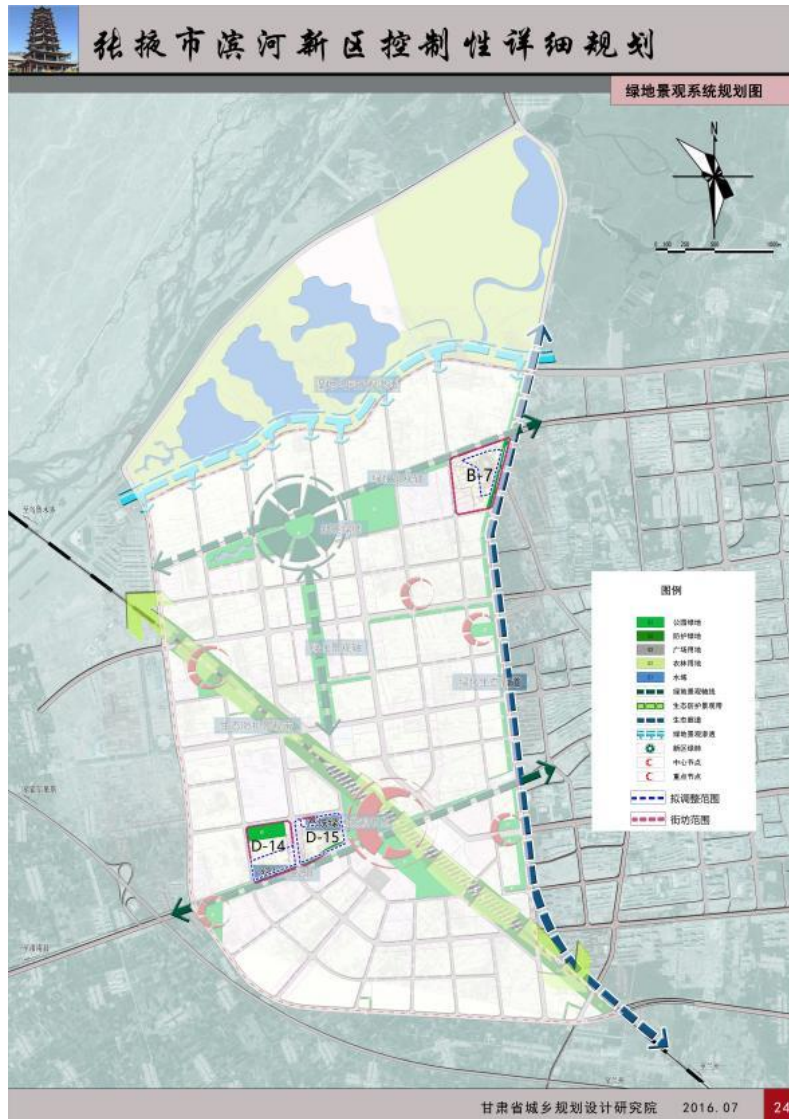


图 1-5 滨河新区控规绿地景观系统规划图

规划景观结构，以张掖市高铁西站绿地为景观核心，形成“两心、三轴、一廊、两带、多点”的景观结构。

两心：规划区中心位置的高铁西站绿地景观，是滨河新区的新城风貌景观中心；以及依托规划区北部城市公园风貌区形成的新区绿肺。

三轴：分别指东西向依托屋兰路形成的空间景观轴线

以及由丹霞西路、万寿街形成的空间景观轴线；南北向临泽北路形成的空间景观轴线。

一廊：指依托西二环路形成的绿化生态廊道。

两带：指依托兰新高铁线两侧界面的生态防护景观带，以及依托张掖国家湿地公园形成的湿地公园景观渗透带。

多点：指遍布于各个组团的多个绿地景观重要节点。

1.4.3 拟修改地块分布及修改内容

（1）城北片区

本次城北片区控规拟修改用地涉及 A-06、A-11 两个街坊。两个街坊在控规中的功能如下：

空间结构方面，本次涉及调整的两个街坊均处城北片区活力金边带上。绿地系统方面，本次涉及调整的两个街坊位于城北片区北侧生态居住景观轴上。

本次城北片区控制性详细规划依据当下的政策文件要求，须依据总规进行修改，涉及的空间结构和绿地开敞空间也应依据国土空间总体规划的相关内容系统修改。

（2）滨河新区

本次滨河新区控规拟调整用地涉及两个街坊，分别是 D-14、D-15 街坊。两个街坊在控规中的功能如下：

空间结构方面，本次调整的范围处于居住组团，其中 D-15 街坊邻近南北向的空间主轴，是以开敞的绿地空间组

织大型城市公共活动的轴线。

城市设计方面，本次调整的范围处于城市设计引导结构中的现代居住风貌区，该区域在景观风貌控制上以绿化景观和人文景观为主要控制内容，依托规划的城市绿地，打造环境宜人、舒适宜居的居住区。D-14、D-15 街坊紧挨主要景观轴线以及重要视觉通廊，主要景观轴线两侧界面要形成良好和谐的空间环境，塑造和谐生态的城市空间；视觉通廊以视线为纽带，以连续的道路连接广场、绿化和标志性建筑的视线，从而增强道路景观的丰富性和渗透力。

绿地景观系统方面，本次调整范围 D-14、D-15 街坊紧邻依托丹霞西路形成的东西向绿化景观轴。绿化景观轴线两侧绿带要形成层次分明的绿化开敞空间，塑造和谐生态的城市空间。西二环路作为城市景观通廊，是城市带状公共绿地，兼有游憩和防护功能。

本次滨河新区控制性详细规划调整主要内容是局部非强条用地性质的修改以及合规范围内用地指标的修改，对滨河新区控制性详细规划确定的功能结构、绿地景观系统和城市设计规定均无影响。

二、相关规划概况

2.1 《张掖市国土空间总体规划（2021-2035）》

（1）规划期限

规划期限为 2021 年至 2035 年。基期年为 2020 年，近期至 2025 年，远期为 2035 年，远景展望至 2050 年。

（2）城市性质

国家生态文明建设示范市，国家历史文化名城，河西走廊经济带重要的枢纽城市，宜居、宜游、宜业、宜乐的世界旅游城市。

（3）城市职能

张掖的城市职能概括为“两地三中心”，即低碳循环产业基地、特色农产品研发加工基地、区域现代交通物流中心、现代商贸服务中心、旅游服务中心。

（4）主城区空间结构与功能分区

遵循张掖主城区“两山峥嵘、弱水中流”的历史山水格局，推动城市空间结构由单中心向双中心发展，落实历史文化名城保护要求，同步疏解非古城职能并保障战略职能空间需求。规划构建“一主一副、双轴多点”的城市空间结构。

一主一副——指老城综合服务主中心和滨河新区综合服务副中心，集聚城市综合服务功能，引领城市能级提升。

双轴多点——引导城市沿“甘州大道-东大街-西大街-玉关路”一线形成城市发展主轴线，串联生产服务中心、老城综合服务主中心、滨河新区综合服务副中心、（高铁

站)商业商务服务中心、商贸物流服务中心;依托老城原南北向发展轴线向北延伸,串联文旅综合服务中心、老城综合服务中心及城南商业商贸服务中心。

(5) 人口与城镇化

至 2035 年,市域常住人口约 115 万,其中城镇人口约 80.5 万,城镇化率达到 70%左右。

至 2025 年,中心城区常住人口规模为 35 万人,到 2035 年为 46 万人,城镇化率为 70%。

(6) 对城北片区的发展指引

总体功能定位——文旅生态片区;

发展指导思路——推动旅综合服务中心建设。充分利用张掖国家湿地公园优异的生态景观资源,强化城市旅游吸引力,推动主城区文旅融合发展。支持河西学院建设丝路名校;

主要功能组织——旅游综合服务、会议会展、教育科研。

(7) 对滨河新区的发展指引

总体功能定位——新城生活片区;

发展指导思路——形成综合服务副中心和现代商业商务服务中心。承接老城功能疏解,完善城市区级行政管理、商业商务、旅游综合服务职能。

主要功能组织——行政办公、商务商业、旅游综合服务。

2.2 《张掖市历史文化名城保护规划（2021-2035）》

（1）历史城区范围

北起北环路，南至南环路，东起东环路，西至西环路，占地面积为 4.2 平方公里。

（2）历史文化街区范围

1) **西街-劳动街历史文化街区**——保护范围东至劳动街东侧小巷、西至西环路、南至青年西街、北至西大街，总面积 11.20 公顷；其中，核心保护范围 2.05 公顷，建设控制地带 9.15 公顷。

2) **文庙巷历史文化街区**——东至东环路、西至张掖市第二中学、南至民主东街、北至青年东街，总面积 6.09 公顷。其中，核心保护范围 1.16 公顷，建设控制地带 4.93 公顷。

3) **西来寺巷历史文化街区**——东至县府街、西至育才中学西边界、南至陈家花园巷、北至民主西街，总面积 2.11 公顷，其中，核心保护范围 1.12 公顷，建设控制地带 0.99 公顷。

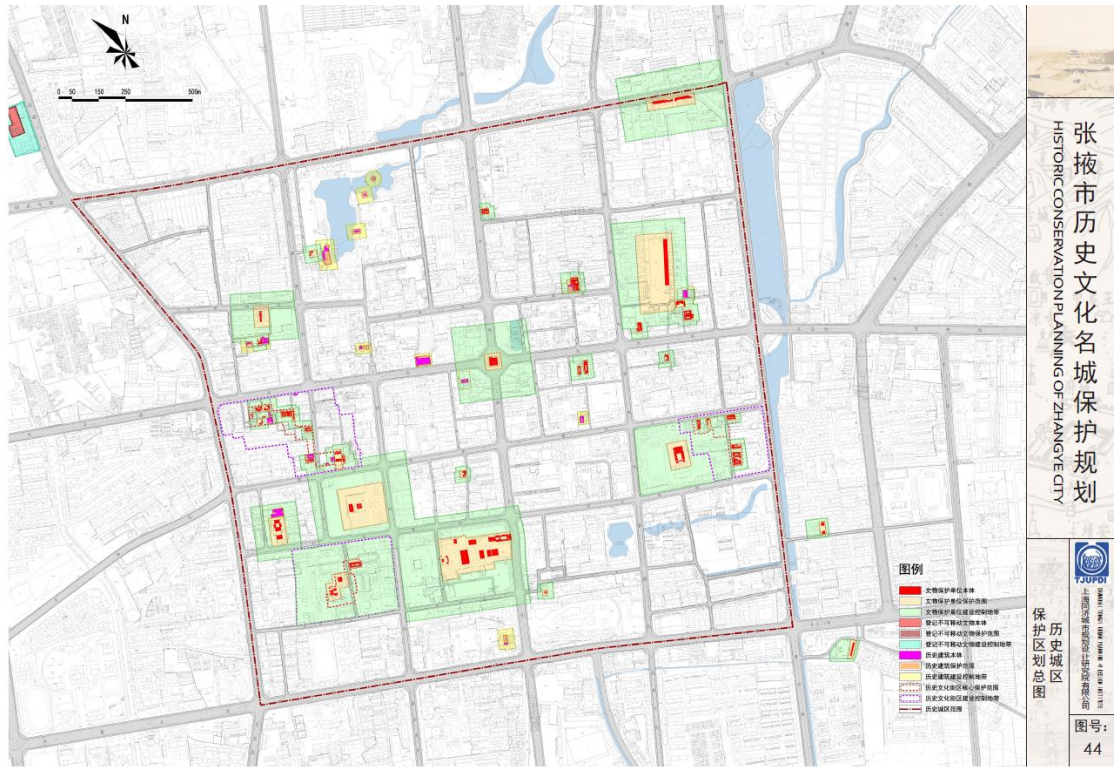


图 2-1 历史城区保护区划总图

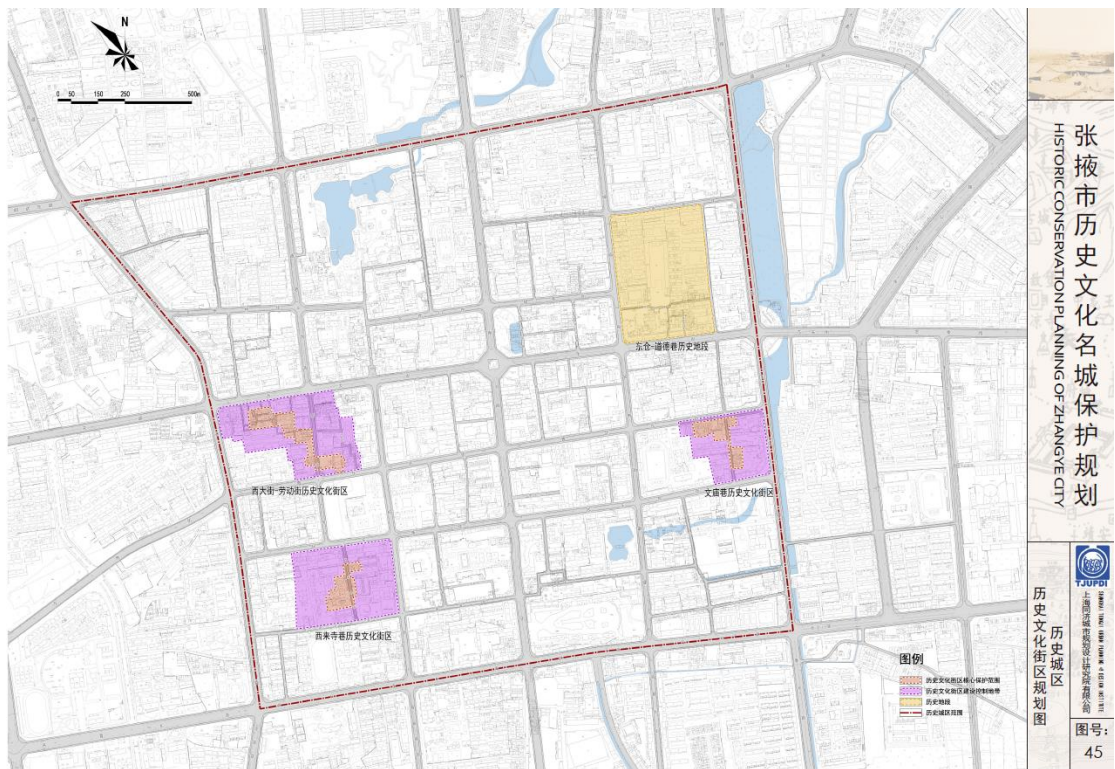


图 2-2 历史城区历史文化街区规划图

(3) 保护重点（部分）

1) 整体结构与关联网络化连接，强化张掖名城区域文化整体性网络结构关联性保护。从市域与区域、历史城区、历史文化街区与其他历史地段（包括历史文化风貌区）、文物保护单位与历史建筑、传统风貌建筑和历史环境要素、地下文物埋藏区等物质空间层面，对物质和非物质文化遗产进行保护。

2) 多样性、层叠性与延续性的立体彰显，保护“丝路重镇、关陇锁钥、军事要地、河西绿洲”杂糅文化的多样类型与不同时期的演变特征和历史文化价值与特色。

3) 历史城区层面，加强保护张掖历史城区城址环境、传统格局、历史风貌、空间尺度、结构特色和自然历史景观环境。历史文化名城应整体保护，传承传统营建智慧，新的城市建设不应改变与历史城区（包括城址）相互依存的人文环境及其所依托的地形地貌、河湖水系等自然景观环境。保护城址环境的山水人文空间格局，加强城垣轮廓、典型格局、历史轴线、河湖水系、街巷肌理、重要节点风貌特色等空间特征的保护和延续。保护和延续历史风貌特色，严格控制历史城区的建筑高度体量、风格、色彩。保护重要的视线通廊，并对视线通廊内的建筑高度进行严格控制。应保护和延续具有历史意义的空间场所和标志物。

对张掖历史城区提出历史城区的功能、交通、社区空间等改善提升措施。

4) 历史文化街区与其他历史地段层面。划定具有典型格局、传统建筑风貌和居民生活延续历史文化街区和历史地段(包括历史文化风貌区),明确保护内容和保护要求;维护风貌的完整性,维持生活功能的延续性,禁止大拆大建、强制性搬迁居民。

应保护和延续主体功能,传承传统文化习俗,保持历史文化街区内长期形成的邻里关系和社会结构。保护和延续文化互动,延续生活功能,进行合理的功能定位,进行街区功能布局及发展策划、提出街区功能优化调整、提升社区品质,提出项目建设指引、建立行动计划、对建设活动进行管控,提升街区活力。

5) 各级文物保护单位、一般不可移动文物与历史建筑层面。明确文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物和历史建筑的保护区划和保护要求,提出建议名录传统风貌建筑和历史环境要素,提出保护要求及维护措施。

(3) 与城北片区和滨河新区的关系

城北片区涉及《张掖市历史文化名城保护规划(2021-2035)》中文物保护单位的建设控制地带,但该建设控制范围不涉及本次调整地块。

滨河新区不涉及《张掖市历史文化名城保护规划(2021-2035)》中划定的各类保护范围、建设控制地带以及其他管控区域。

2.3 相关规划小结

本次控制性详细规划修改内容符合国土空间总体规划对城北片区和滨河新区的发展指引，且对功能实现有正向推动作用；城北片区和滨河新区控制性详细规划拟修改地块不涉及历史文化名城保护相关内容。

三、规划修改必要性论证

3.1 控规修改原因

2009 年以来，按照张掖市委、市政府对滨河新区、城北片区规划建设总体安排部署，甘州区组织征收了新墩镇 10 个村 82 个社土地 48193.36 亩。为妥善解决失地农民后续生产生活问题，甘州区预留安置开发用地 72 宗，并通过村社与企业联合开发建设的方式，完成安置开发 34 宗，剩余 38 宗未完成(其中已签订安置开发联建协议 21 宗)安置开发。根据甘州区工作安排部署，计划对流泉六社、白塔五社及村委会、花儿村七社及村委会、南闸二、三、九社进行安置。为保证规划审批工作的顺利开展，受张掖市自然资源局甘州分局委托，甘肃省城乡规划设计研究院有限公司与张掖市城乡规划设计院联合编制《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改必要性论证报告》和《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》。

3.2 修改必要性分析

(1) 落实政策文件相关要求

根据《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》，要依法严肃规划许可管理，国有土地使用权出让设置规划条件、核发建设用地规划许可证、

建设工程规划许可证、低效用地再开发、落实土地征收成片开发方案、实施城市更新等应严格依据控制性详细规划，编制或修改控制性详细规划应依据市县国土空间总体规划。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》，严格落实《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》和“三区三线”划定成果，加快地方各级国土空间规划编制报批。在各级国土空间规划正式批准之前的过渡期，对省级国土空间规划已呈报国务院的省份，有批准权的人民政府自然资源主管部门已经组织审查通过的国土空间总体规划，可作为项目用地用海用岛组卷报批依据。

结合以上文件要求，在各级国土空间总体规划正式批准之前的过渡期，作为项目用地规划管理的直接依据，控制性详细规划中涉及拟实施项目用地内容，应以审查通过的国土空间总体规划为依据进行修改。

（2）做好过渡期规划衔接

拟修改的现行城北片区、滨河新区控制性详细规划中部分道路线型、用地性质与《张掖市国土空间总体规划（2021-2035）》中心城区规划方案不相符，为保持现行控制性详细规划与国土空间总体规划用地方案的一致性，本次控制性详细规划的修改是必要的。

（3）合理保障安置需求

拟修改地块分别涉及白塔村、花儿村、南闸村、流泉村失地农民安置用地，拟修改地块的现行控规指标与甘州

区域中村安置开发指标不尽一致。本次规划修改，是解决村民安置问题、保障失地农民利益、化解社会矛盾、防范社会风险、保障城市开发建设、促进社会公平公正发展的必要举措，因此本次控制性详细规划修改是必要的。

(4) 提高土地利用效率

为确保控制性详细规划能够更好地指导城市发展与建设、提高城市建设用地开发强度、优化城市内部用地结构、促进城市紧凑发展、全面提升城市土地综合承载能力，以提升城市空间品质，提高城市土地利用效率为目标，以最大限度利用现状要素为导向，以不违背国土空间总体规划强制性内容为原则，实事求是地对拟实施项目涉及的上述问题在控规中进行修改，以促进城市保护与开发，提高土地资源利用效率。

3.3 修改必要性论证结论

本次控规修改是落实政策文件要求、保障合理需求和社会健康稳定发展、支撑城市高质量发展、优化用地布局和提高土地使用效率的必要行为，论证依据充分，合理可行。

四、城北片区控制性详细规划修改方案

本次城北片区控制性详细规划修改范围共 2 处，分别为北二环路 与 经一路 交叉口 东北侧 的白塔 5 社 安置 地块 以及 北三环路 与 仁宗路 交叉口 东南侧 的流泉 6 社 安置 地块。

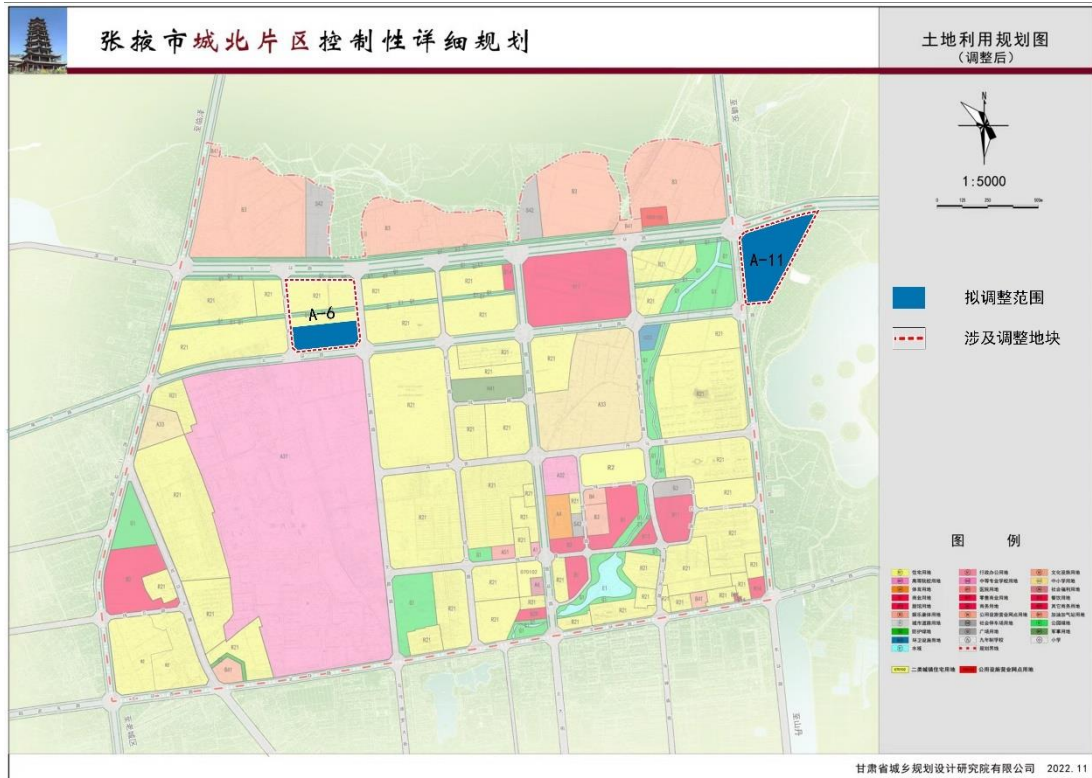


图 4-1 城北片区修改地块分布图

4.1 A-6 街坊

(1) 地块区位

城北片区控规拟修改用地是 A-6 街坊的 A-6-08 地块，该地块位于城北片区西北部，北三环路以南，东侧为文昌路及丹马时代城 B 区，南至北二环路及河西学院，涉及的街坊面积为 9.28 公顷，涉及拟安置用地面积为 4.66 公顷。



图 4-2 拟修改地块及周边现状影像图

(2) 土地现状利用情况

拟修改地块涉及 A-6-08 地块，该地块在 2021 年土地变更调查数据的中为水浇地，主要种植非粮食作物，其中部大面积种植景观花卉，外缘为景观绿化带。该用地场地平整，适宜建设。



图 4-3 拟修改地块现状照片

(3) 地块在现行控规中情况

拟修改地块 A-6-04、A-6-08 在《张掖市城北片区控制性详细规划》中用地性质为二类居住用地 (R21)；拟修改地块 A-6-05、A-6-07 在《张掖市城北片区控制性详细规划》中用地性质为公园绿地 (G1)；拟修改地块 A-6-06 在《张掖市城北片区控制性详细规划》中用地性质为水域 (E21)。

(4) 修改内容

根据现状调研和《张掖市国土空间总体规划 (2021-2035)》中关于该地块的规划，原控规中的蓝绿网络已经无法实现，因此本次修改方案将 A-6 部分地块统一修改，结合已审查的上位国土空间总体规划方案，将原控规中的 A-6-04、A-6-05、A-6-06 和 A-6-07 地块统一合并，将其整体规划为二类城镇住宅用地。

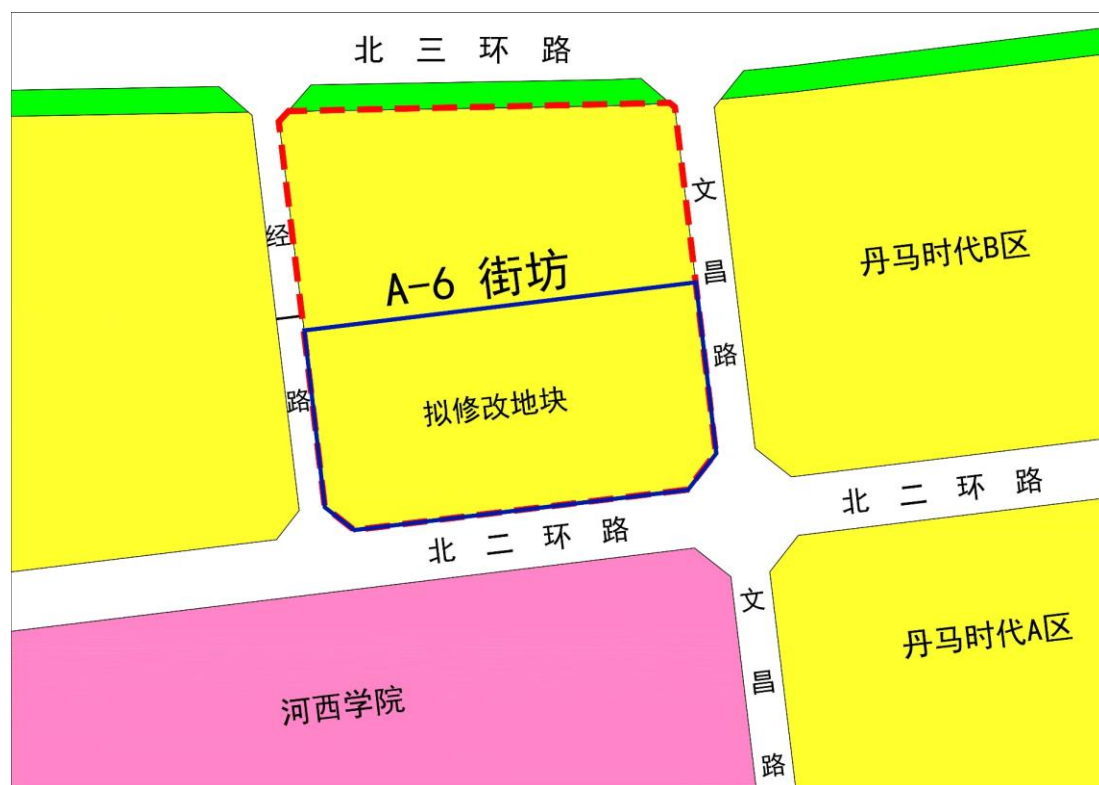


图 4-4 《张掖市国土空间总体规划 (2021-2035)》中关于该地块的规划方案

表 4-1 原控规用地指标表

地块编号	用地代码	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建车位	配套设施
A-6-04	R21	二类居住用地	40170	1.5	30	24	40	180	
A-6-05	G1	公园绿地	2007	---	---	70	---	---	
A-6-06	E1	水域	2119	---	---	---	---	---	
A-6-07	G1	公园绿地	1912	---	---	70	---	---	
A-6-08	R21	二类居住用地	46572	2.0	30	40	60	279	公共厕所

表 4-2 修改后用地指标表

地块编号	用地代码	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建车位	配套设施
A-6-04	070102	二类城镇住宅用地	46204.92	≤ 1.5	≤ 30	≥ 24	≤ 40	1 车位 / 户	
A-6-05	070102	二类城镇住宅用地	46568.48	≤ 2.5	≤ 20	≥ 35	≤ 80	1 车位 / 户	公共厕所

(5) 修改方案

用地性质及地块界线修改：将原规划 A-6-04 至 A-6-08 地块进行整合，形成 A-6-04（用地面积 46204.92 平方米）、A-6-05（用地面积 46568.48 平方米），共计 92773.40 平方米，用地性质均为二类城镇住宅用地。

地块控制指标修改：参照《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》等相关标准，确定 A-6-05 地块容积率 ≤ 2.5、建筑密度 ≤ 20%、绿地率 ≥ 35%、建筑高度 ≤ 80 米。整合后 A-6-04 地块用地性质及规划指标与原控规一致。

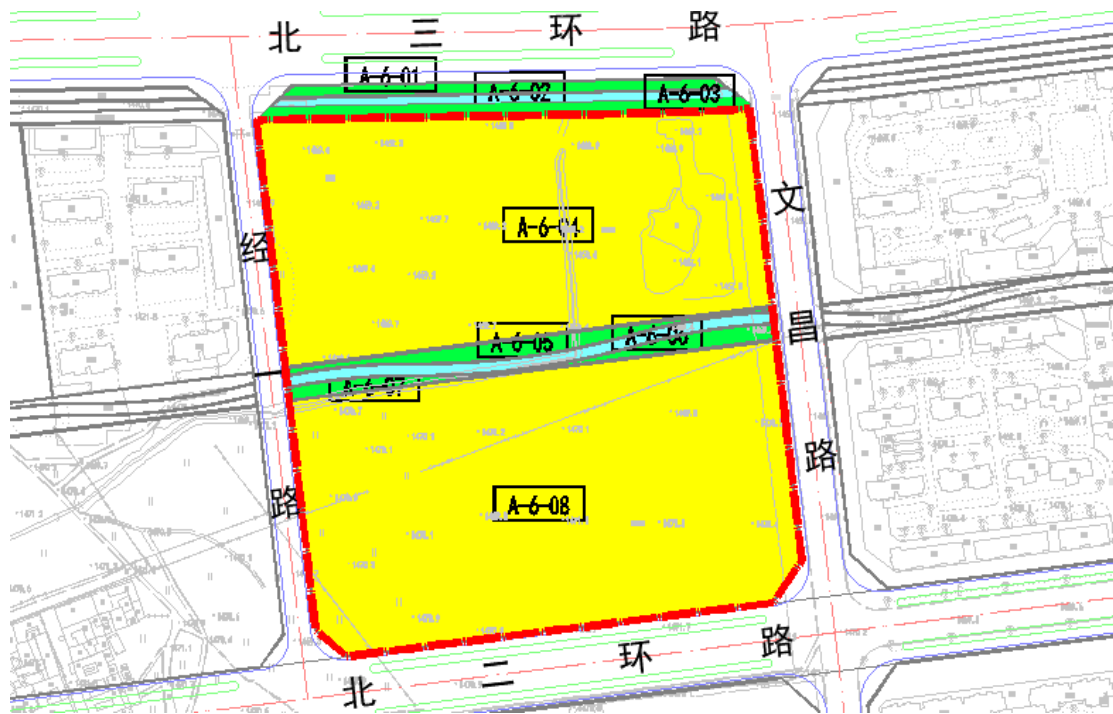


图 4-5 A-6 街坊修改前用地规划图

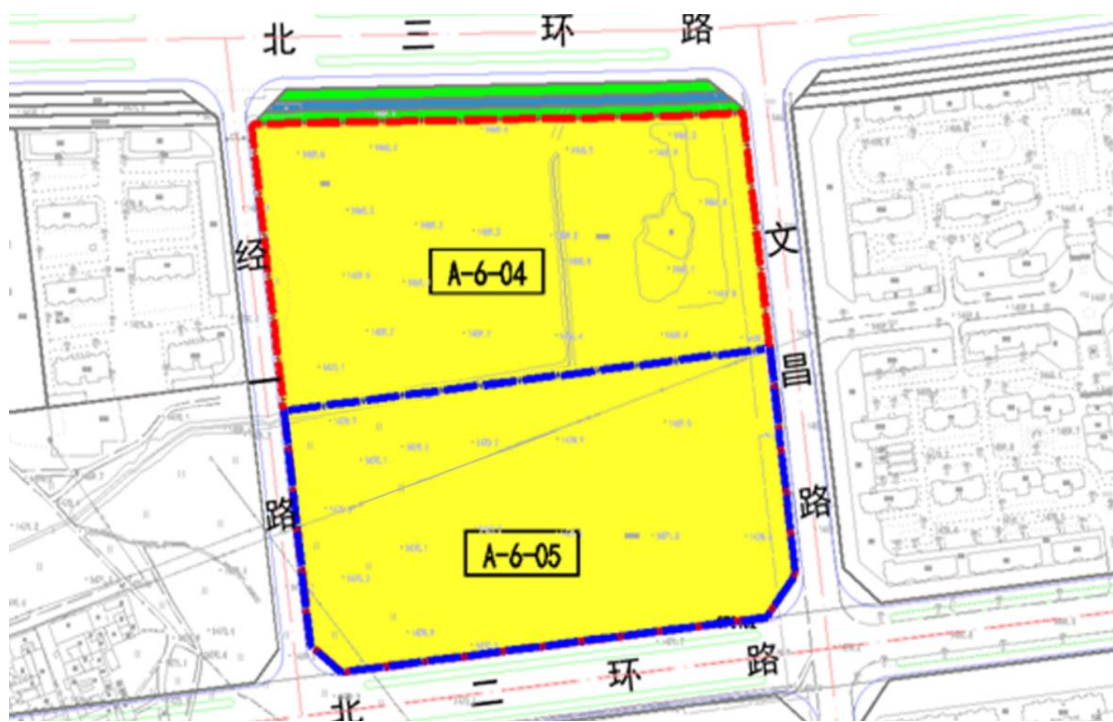
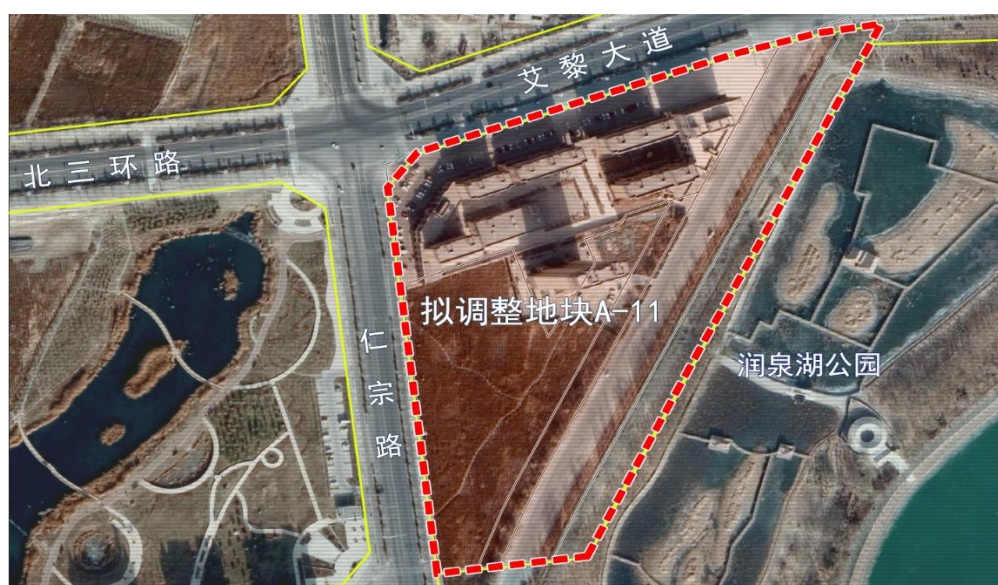


图 4-6 A-6 街坊修改后用地规划图

4.2 A-11 街坊

(1) 地块区位

修改方案涉及城北片区控规 A-11 街坊的 A-11-01 地块，该地块位于城北片区东北部，东侧为润泉湖公园，西至仁宗路，北至北三环路，涉及街坊面积为 7.81 公顷，涉及拟安置用地面积为 5.42 公顷。



4-7 调整地块及周边现状影像图

(2) 土地现状利用情况

拟修改地块涉及 A-11-01 地块中的部分用地，依据 2021 年土地变更调查数据，其中已建流泉嘉苑建设范围为城镇住宅用地；地块南侧部分为水浇地，现大面积种植景观花卉；地块内东部由西向东为城镇村道路用地及部分公园与绿地，其中现状道路多为停车使用，也承担一定通行功能，存在一定安全隐患。该用地呈三角形，地块中存在一定数量大型乔木，场地平整，适宜建设。



图 4-8 调整地块现状照片

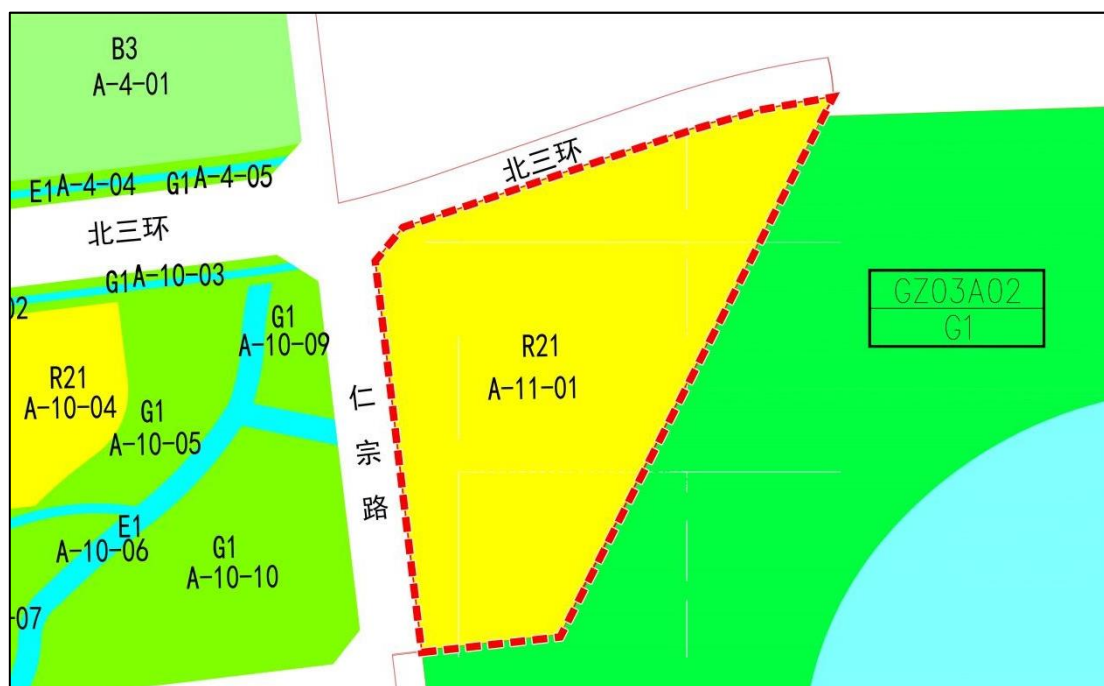


图 4-9 控规修改前用地规划图

(3) 地块在现行控规中情况

拟修改地块 A-11-01 在《张掖市城北片区控制性详细规划》中用地性质为二类居住用地（R21）。

(4) 修改内容

原规划地块用地性质为二类居住用地，用地性质前后保持不变，拟对 A-11-01 地块用地进行分割，将用地控制指标进行修改。

(5) 修改方案

用地性质及地块界线修改：将原规划 A-11-01 地块（总用地面积 78129.75 平方米）分为两块，其中 A-11-01 地块 23898.95 平方米，A-11-02 地块 54230.80 平方米。

地块控制指标修改：参照《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》等相关标准以及该地块邻近润泉湖公园等因素，综合确定 A-11-02 地块容积率 ≤ 2.4 、建筑密度 $\leq 20\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑高度 ≤ 54 米。

A-11-01 地块已建成，不再作建设指标控制。

表 4-3 原控规用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建车位	配套设施
A-11-01	R21	二类居住用地	78135	2.0	30	30	60	468	

表 4-4 修改后用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建车位	配套设施
A-11-02	070102	二类城镇住宅用地	54230.80	≤ 2.4	≤ 20	≥ 35	≤ 54	1 车位 / 户	公共厕所

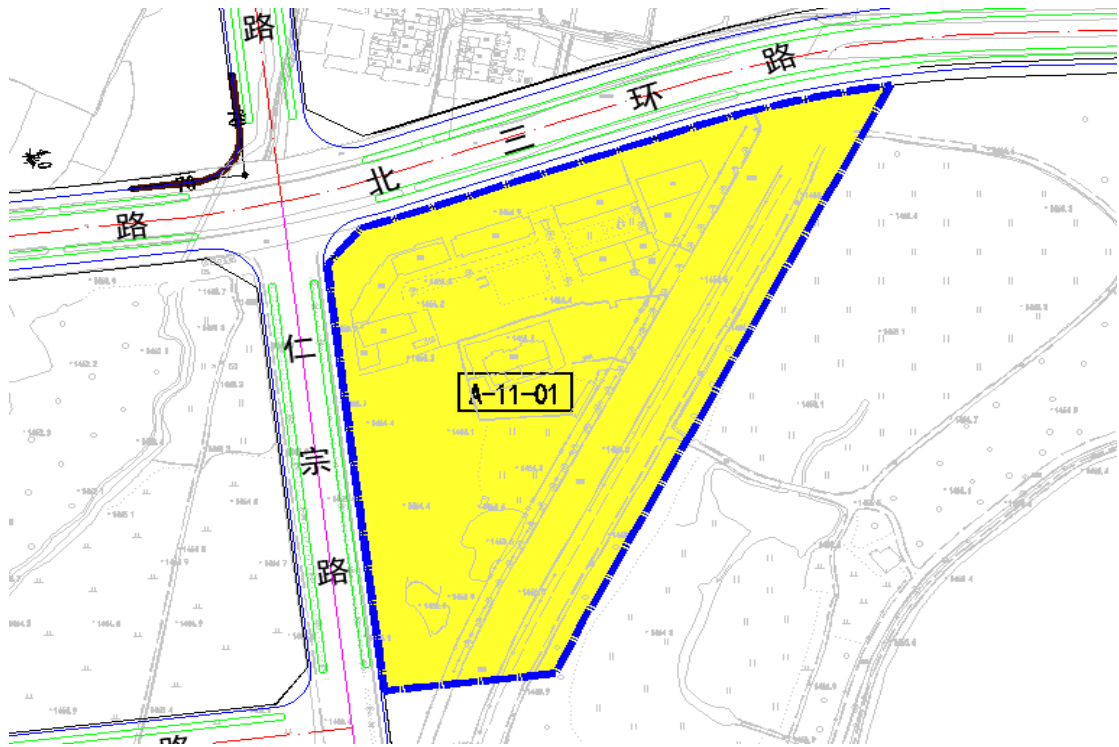


图 4-10 A-11 街坊修改前用地规划图



图 4-11 A-11 街坊修改后用地规划图

五、滨河新区控制性详细规划修改方案

本次滨河新区控规拟调整范围共 2 处，分别位于 D-14、D-15 两个街坊内，具体位置如下图所示。

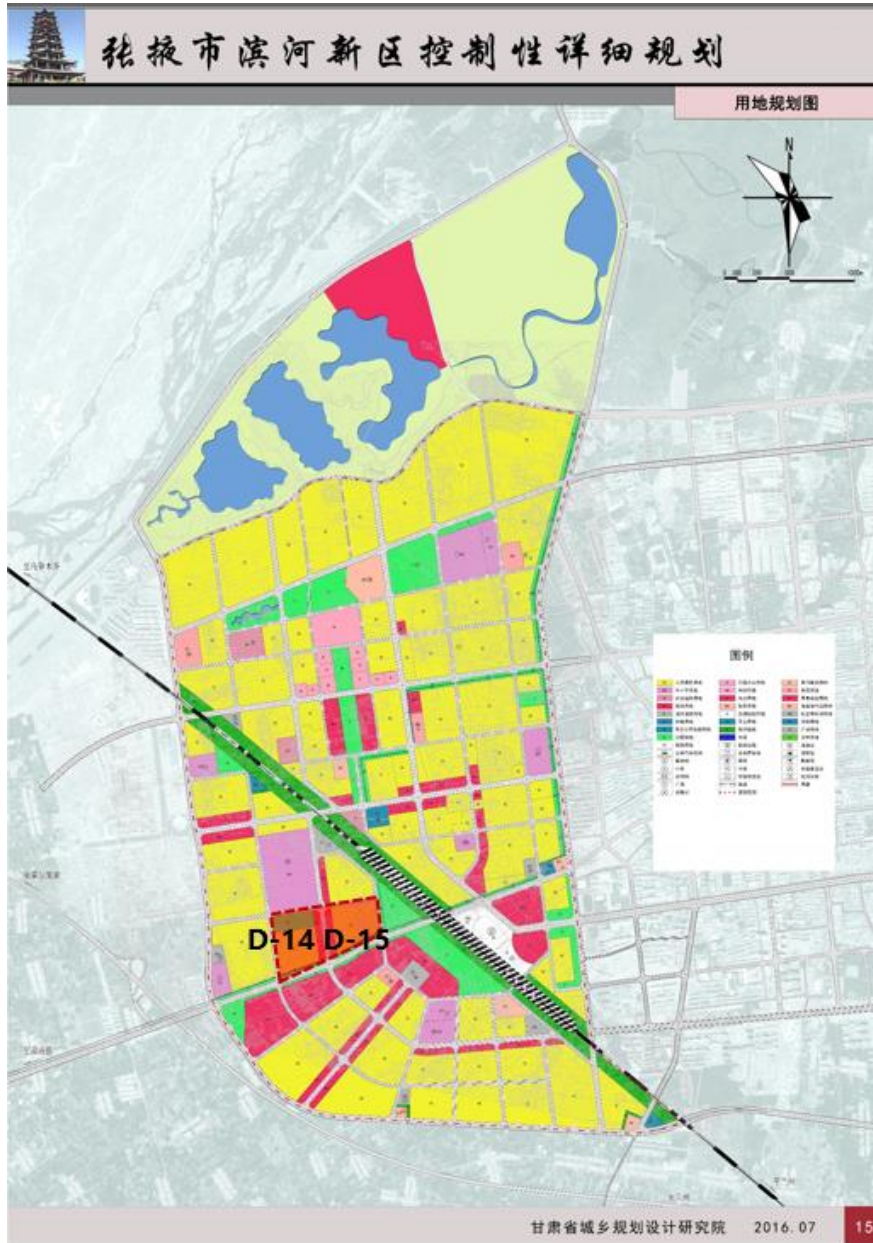


图 5-1 滨河新区拟调整地块分布图

5.1 D-14 街坊

(1) 拟调整地块区位

拟调整用地位于滨河新区西南部，南侧紧靠丹霞西路，西侧紧邻肃南南路，东侧为高台南路，北侧紧邻文津公园与张掖中学相望，涉及街坊面积为 16.57 公顷，涉及拟安置用地面积为 6.03 公顷。



图 5-2 拟调整用地周边现状影像图

(2) 土地现状利用情况

拟调整用地位于肃南南路与丹霞西路十字相交的东北部，该地块在 2021 年三调变更数据中地类为水浇地，现用于种植城市景观花卉，该地块地形平整，适宜建设。



图 5-3 拟调整用地周边建设现状

(3) 地块修改范围优化调整

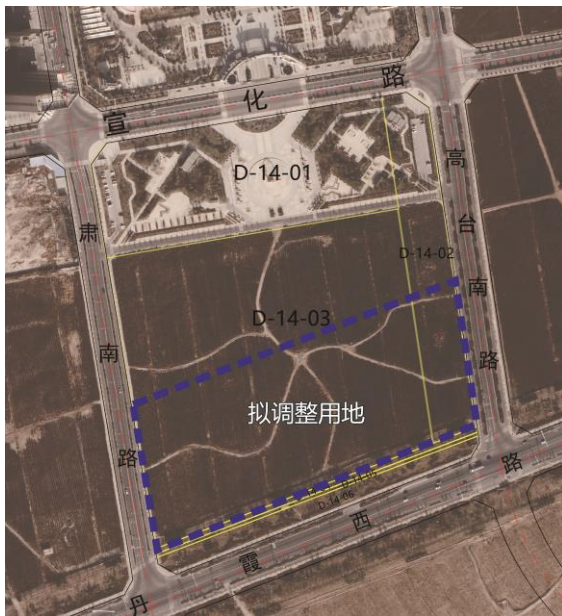


图 5-4 修改用地范围优化

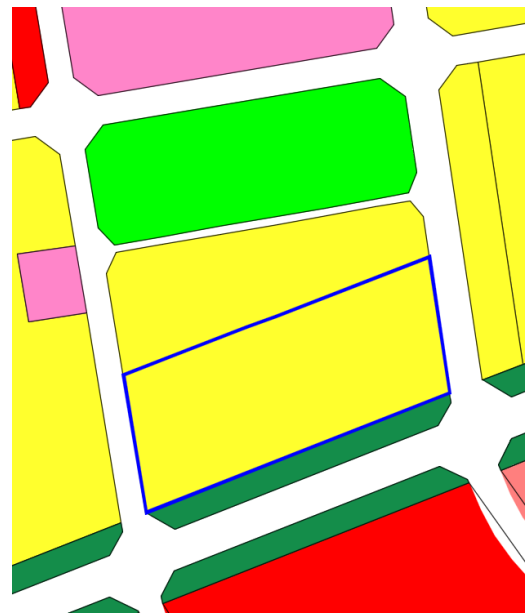


图 5-5 拟调整范围与国空总规城区方案关系

对拟修改用地范围，结合国土空间总体规划用地方案与控规用地方案，对用地边界细部进行修正，得到最终修改地块范围。

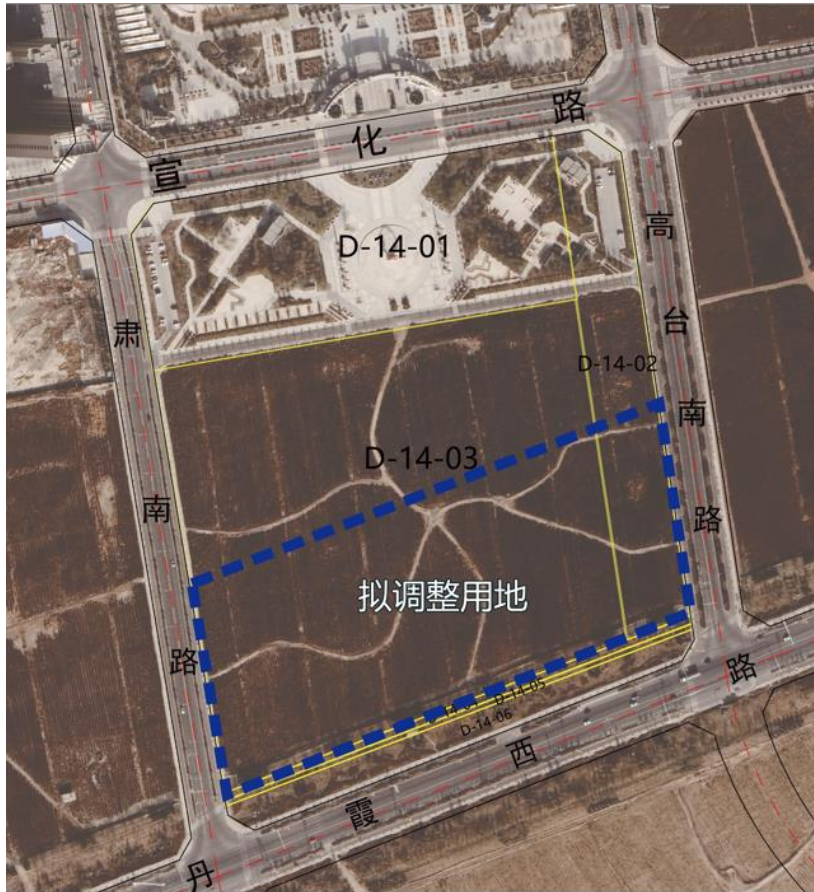


图 5-6 优化后最终修改地块范围

优化后最终修改地块面积为 6.03 公顷，范围涉及滨河新区控规 D-14 街坊 D-14-01、D-14-02、D-14-03、D-14-04、D-14-05、D-14-06 地块。

(4) 地块在现行控规中情况

拟修改地块 D-14-01、D-14-04、D-14-06 在《张掖市城滨河新区控制性详细规划》中用地性质为公园绿地 (G1); 拟修改地块 D-14-02 在《张掖市滨河新区控制性详细规划》中用地性质为零售商业用地 (B11); 拟修改地块 D-14-03 在《张掖市滨河新区控制性详细规划》中用地性质为二类居住用地 (R21); 拟修改地块 D-14-05 在《张掖市滨河新区控

制性详细规划》中用地性质为水域（E21）。

（5）地块修改方案

用地性质及地块界线修改：街坊北部按国土空间总体规划用地方案进行修改（增加城市支路），将原规划 D-14-01 至 D-14-06 地块进行整合，形成 D-14-01、D-14-02、D-14-03、D-14-04 地块。其中 D-14-01、D-14-04 地块用地性质为公园绿地，D-14-02、D-14-03 地块用地性质为二类城镇住宅用地。

控制指标修改：参照《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》及甘州区城中村安置开发政策要求，整合后 D-14-03 地块容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 20\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑高度 ≤ 80 米。结合安置地块的修改，对 D-14-02 地块指标修改，其他指标不变，建筑限高调高至 60 米。

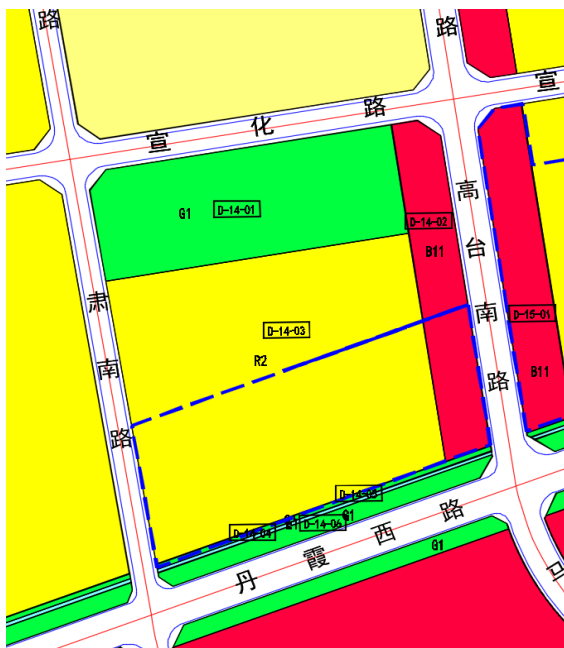


图 5-7 D-14 街坊原用地规划图

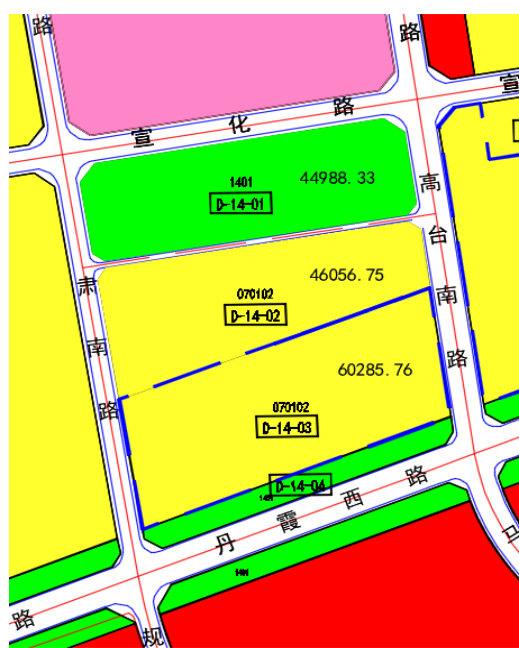


图 5-8 D-14 街坊修改后用地规划图

表 5-1 D-14 街坊原控规用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配建车位(个)	配套设施
D-14-01	G1	公园绿地	40635	-	-	70	-	-	
D-14-02	B11	零售商业用地	18882	2.5	25	35	36	141	
D-14-03	R2	二类居住用地	95101	2.5	25	35	36	713	配建居民健身设施、社区卫生服务中心、文化活动中心、社区服务中心
D-14-04	G1	公园绿地	2198	-	-	70	-	-	
D-14-05	E1	水域	1515	-	-	-	-	-	
D-14-06	G1	公园绿地	7318	-	-	70	-	-	

表 5-2 D-14 街坊修改后用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配建车位(个)	配套设施
D-14-01	1401	公园绿地	44988.33	-	-	70	-	-	
D-14-02	070102	二类城镇住宅用地	46056.75	2.5	25	35	60	1 车位/户	配建居民健身设施
D-14-03	070102	二类城镇住宅用地	60285.76	2.5	20	35	80	1 车位/户	配建居民健身设施、社区卫生服务中心、文化活动中心、社区服务中心
D-14-04	1401	公园绿地	11158.21	-	-	70	-	-	

5.2 D-15 街坊

(1) 拟调整地块区位

拟修改用地位于 D-15 街坊，东邻八一街，西邻高台南路，南邻丹霞西路，北邻宣化路；涉及街坊面积为 13.12 公顷，涉及拟安置用地面积为 11.54 公顷。



图 5-9 调整用地及周边现状影像图

(2) 土地现状利用情况

拟调整用地位于高台南路与丹霞西路十字相交的东北部，该地块在 2021 年三调变更数据中地类涉及到水浇地以及其他林地，现用于种植城市景观花卉，该地块地形平整，适宜建设。

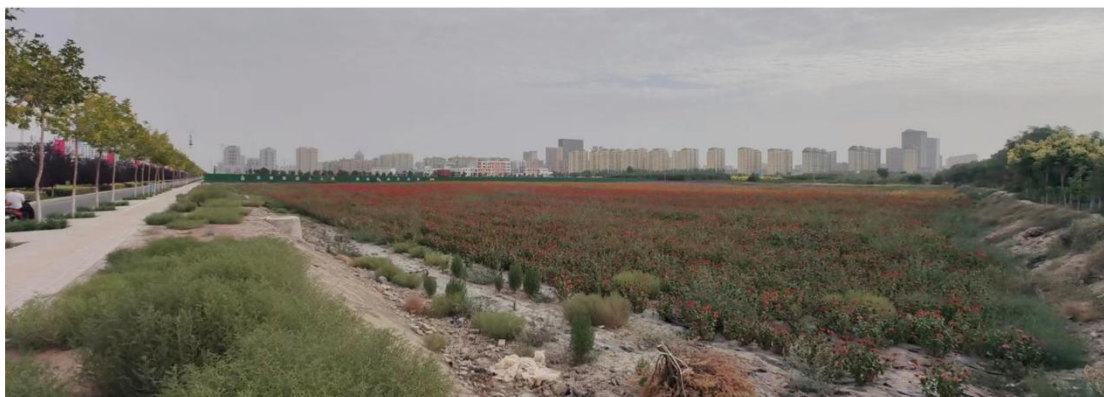


图 5-10 拟调整用地周边建设现状

(3) 地块修改范围优化调整

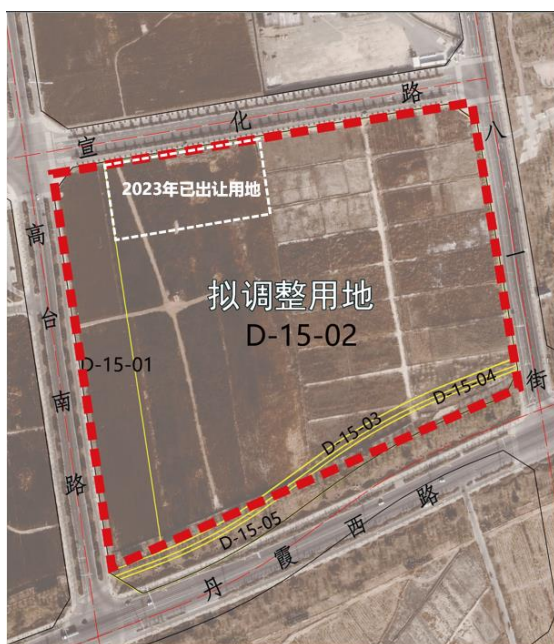


图 5-11 拟调整用地范围

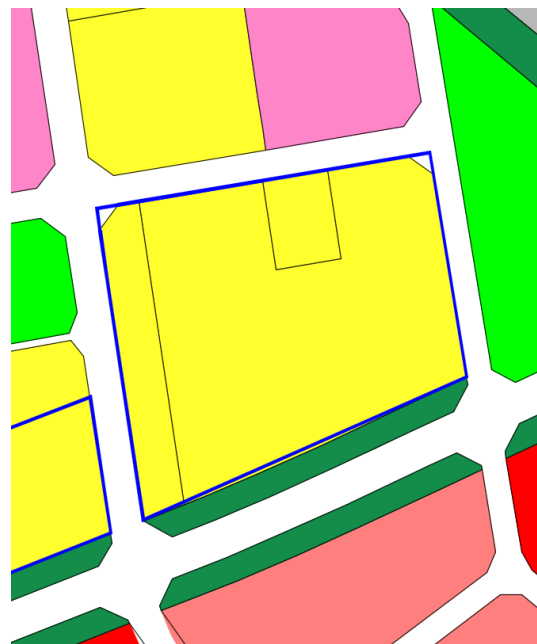


图 5-12 拟调整范围与国空总规城区方案关系

结合国土空间总体规划用地方案调整拟修改地块范围，并将范围内将街坊北部 2023 年已出让二类城镇住宅用地抠出，得到最终修改地块范围。

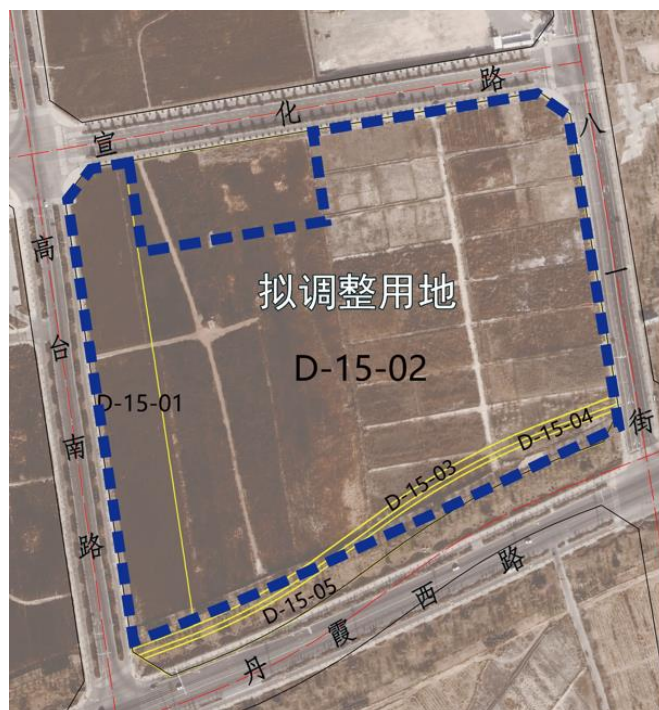


图 5-13 优化调整后最终修改地块范围

优化后最终修改地块范围涉及滨河新区控规 D-15 街坊 D-15-01、D-15-02、D-15-03、D-15-04、D-15-05 地块。

(4) 地块在现行控规中情况

拟修改地块 D-15-01 在《张掖市滨河新区控制性详细规划》中用地性质为零售商业用地 (B11); 拟修改地块 D-15-02 在《张掖市滨河新区控制性详细规划》中用地性质为二类居住用地 (R21); 拟修改地块 D-15-03、D-15-05 在《张掖市滨河新区控制性详细规划》中用地性质为公园绿地 (G1); 拟修改地块 D-15-04 在《张掖市滨河新区控制性详细规划》中用地性质为水域 (E21)。

(5) 修改方案

结合国土空间总体规划用地方案, 修改南侧丹霞西路的局部线型, 落实路侧游园绿地。对 D-15 街坊中地块划分和用地性质进行修改, 并修改拟修改地块的控制指标。

用地性质及地块界线修改: 将原规划 D-15-01 至 D-15-05 地块进行整合, 形成 D-15-01、D-15-02、D-15-03 地块。其中 D-15-01、D-15-02 地块用地性质为二类城镇住宅用地, D-15-03 地块用地性质为公园绿地。

地块控制指标修改: 参照《城市居住区规划设计标准 (GB50180-2018)》及甘州区城中村安置开发政策等, 整合后 D-15-02 地块容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 20\%$ 、绿地率 \geq

35%、建筑高度 ≤ 80 米。整合后 D-15-01、D-15-03 地块规划指标与原控规一致。

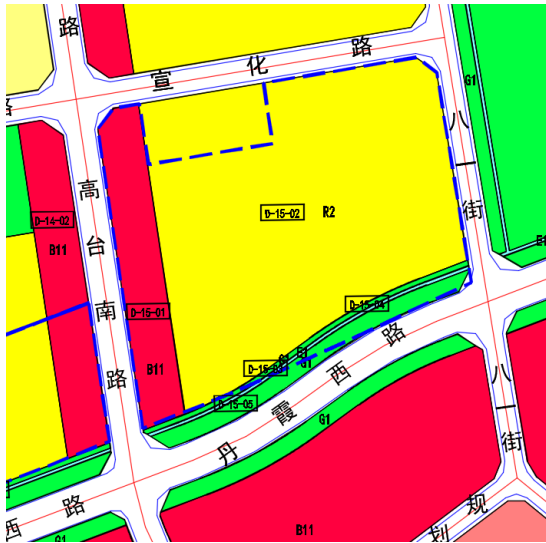


图 5-14 D-15 街坊原用地规划图

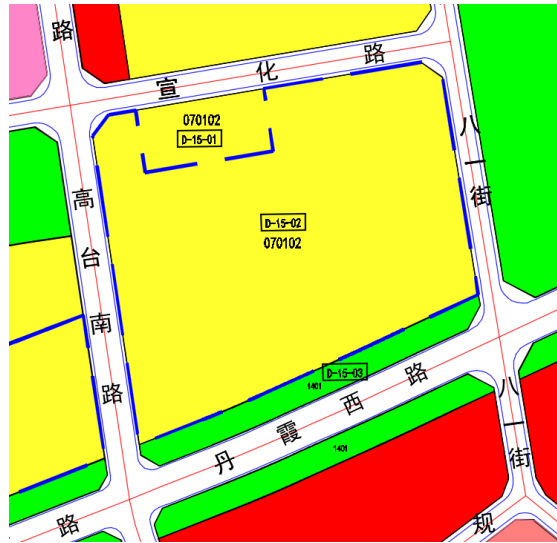


图 5-15 D-15 街坊修改后用地规划图

表 5-3 D-15 街坊原控规用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建车位 (个)	配套设施
D-15-01	B11	零售商业用地	18001	2.5	30	30	36	135	
D-15-02	R2	二类居住用地	101053	2.5	25	35	36	757	配建储蓄所
D-15-03	G1	公园绿地	2533	—	—	70	—		
D-15-04	E1	水域	1664	—	—	—	—		
D-15-05	G1	公园绿地	7934	—	—	70	—		

表 5-4 D-15 街坊修改后用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建车位 (个)	配套设施
D-15-01	070102	二类城镇住宅用地	10091.28	2.0	—	—	—	—	
D-15-02	070102	二类城镇住宅用地	115415.59	2.5	20	35	80	1 车位/户	配建储蓄所
D-15-03	1401	公园绿地	12002.95	—	—	70	—	—	

六、规划修改方案可行性分析

6.1 规划修改的法律依据

按照《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修正)第四十八条,修改控制性详细规划的,组织编制机关应当对修改的必要性进行论证,征求规划地段内利害关系人的意见,并向原审批机关提出专题报告,经原审批机关同意后,方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划,应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的,应当先修改总体规划。

按照《甘肃省城乡规划条例》,符合以下情形方可修改控制性详细规划。一是新编制或者修改的总体规划对规划地段有新要求的;二是规划地段内出现新的利害关系,需要通过修改规划解决的;三是基础设施和公共服务设施供给方式发生重大变化的;四是经评估确需修改的。

本次控制性详细规划修改属《甘肃省城乡规划条例》中第一和第二种情形,必要性论证报告已由张掖市人民政府(规划原审批机关)同意(见附件4),可依法编制修改方案。

6.2 规划强制性内容修改评估

本次控制性详细规划修改内容有效衔接了国土空间总体规划中新城区的布局方案，落实了国土空间总体规划确定的强制性内容，符合过渡期间的修改要求。

6.3 规划修改对原规划影响评估

6.3.1 对城市空间结构和用地规模的影响评估

在尊重上位规划和强制性内容的基础上，与正在编制的市级国土空间规划充分衔接。本次控规调整优化了局部地块用地权属，优化用地布局，有利于土地的节约集约利用，有利于居住品质的提升，有利于加强控规的科学性和可操作性，提高了规划的实施和管理水平，对现行控规所规定的城市空间结构和片区功能定位没有影响。

6.3.2 对道路交通的影响评估

本次控规修改按政策文件要求有效衔接了张掖市国土空间总体规划中心城区方案，有利于法定规划的有效实施。

本次修改不涉及中心城区道路系统内容，未改变道路系统结构和道路等级，对城市主干道的通行能力没有不良影响，有利于周边建设，保障道路交通安全通畅，并与现状地物的衔接更加精准，有利于法定规划的有效实施。

6.3.3 对绿地系统及开敞空间的影响评估

城北片区控规修改方案对接了张掖市国土空间总体规划中心城区方案，涉及删减的，均为现行控规中的非结构

性绿地，对城北片区及中心城区景观结构和绿化指标均无影响。

滨河新区控规修改方案对接了张掖市国土空间总体规划中心城区方案，没有减少现行控规确定的绿地，在局部对控规中绿地形状和具体边界做了修改，并增大了绿地面积。从局部来看，有利于增加城市的休闲游憩空间，从全局来看，没有改变控规确定的绿地景观系统结构。

6.3.4 对公共服务设施的影响评估

拟调整的居住街坊均应按照相关规范配建便民服务设施，并满足生活圈配套设施相关要求。

6.3.5 对市政设施承载能力的影响评估

本次调整未涉及市政设施布局的调整，居住用地指标调整后，涉及生活用水总量增加，采用人口指标法和单位用地指标法，经计算整体不会超出控规中市政配套设施承载能力，因此此次控规调整不会对市政设施有不良影响。

6.3.6 社会稳定性的影响评估

本次控规修改涉及流泉村、白塔村、花儿村、南闸村失地农民拆迁安置问题，规划的修改可有效促进城市更新以及城市品质的提升，完善城市功能，改善人居环境，推进土地、资源的节约集约利用，保障社会健康稳定发展。

七、修改方案可行性论证结论

本次控规修改是落实政策文件要求、保障合理需求和社会健康稳定发展、支撑城市高质量发展、优化用地布局和提高土地使用效率的必要行为，必要性充足。拟修改内容符合当下政策文件要求，未突破相关规范和技术标准的强制性要求，控规修改技术上可行。

城北片区修改的 A-11-02 地块北邻流泉嘉苑现状住宅楼，作为利害关系人，已征求其意见，详见附件。A-6-05 地块北侧未开发建设，暂无相关利害关系人。



滨河新区修改地块周边现状未开发建设，暂无相关利害关系人，本次控制性详细规划修改无需征求利害关系人意见。

综上，城北片区、滨河新区控制性详细规划局部修改方案程序合法、技术可行，可依法报原规划审批机关批准执行。

附表：张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划修改地块一览表

序号	调整地块面积及所在街坊	地块位置	原规划用地性质	拟调整用地性质	备注
1	城北 A-6 街坊 9.28 公顷	文昌路与北二环路交叉口西北侧	二类居住用地	二类城镇住宅用地	地块界线及控制指标同步调整
2	城北 A-11 街坊 7.81 公顷	仁宗路与北三环路交叉口东南侧	二类居住用地	二类城镇住宅用地	地块界线及控制指标同步调整
4	滨河新区 D-14 街坊 6.03 公顷	丹霞西路以北、肃南路以东、高台南路以西	二类居住用地	二类城镇住宅用地	地块界线及控制指标同步调整
5	滨河新区 D-15 街坊 11.54 公顷	丹霞西路以北、高台南路以西、宣化路以南、八一街以西	二类居住用地	二类城镇住宅用地	地块界线及控制指标同步调整


附件 1：相关部门及涉及利害人征询意见

相关规划调整涉及利害人征求意见表			
调整地块名称	张掖市城北片区 A-11 街坊（流泉村六社）		
利害人	新墩镇人民政府、流泉嘉苑住户		
联系方式	18093667102	征求时间	2023年 9月 14日
调整内容简介： 本次调整结合国土空间总体规划中心城区方案及白塔村五社拟用地范围，对原控规 A-11 街坊进行划分。。 参照张掖市自然资源局关于对《甘州区人民政府关于调整滨河新区 9 宗农民未安置开发用地规划指标的函》的意见和《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》等相关标准，综合确定拟调整地块容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑高度 ≤ 60 米。 流泉嘉苑已建成，本次不作指标控制。			
相关意见或建议： 经甘州区新墩镇流泉村村委会组织“流泉嘉苑”小区住户会议研究，同意根据实际情况，情况调整规划。			
		盖章（签字）： 	
备注	1. 如果没有意见和建议，请明确填写“同意”或“无意见”，并盖章（签字）。 2. 有意见和建议请详细填写具体内容，并盖章（签字）。		

附件 2：专家审查意见及答复意见

《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》

专家审查表

项目名称	张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案	日期	2023.10.10
姓名	曹军	职务/职称	院长/正高级工程师 (注册城乡规划师)
单位	兰州市城乡规划设计研究院		
专家审查意见	<p>由甘肃省城乡规划设计研究院有限公司、张掖市城乡规划设计院编制完成的《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》技术路线清晰，项目概述简要，内推框架合理，结论客观、可行；本次动态维护的修改对象主要涉及城北控规中的 A-06、A-11 两个街坊。滨河新区控规拟调整范围涉及三个街坊，分别是 B-7、D-14、D-15 街坊。该项目的实施，提高了土地利用效率，有利于基础设施的补充完善，促进了本地区经济社会高质量发展，建议通过审查，并应完善以下方面内容。</p> <p>1. 与《张掖市国土空间总体规划(2021-2035年)》及《张掖市历史文化名城保护规划(2021-2035)》等有关规划加强衔接，进一步准确阐述本项目与以上规划进行符合性分析。</p> <p>2. 将《甘肃省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案》和《甘肃省自然资源厅稳住经济18条支持措施》及“张掖市贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案”等新方案和新措施等内容纳入本报告论证依据中。</p> <p>3. 补充历史环境景观影响分析与建筑限高影响分析评价等内容。</p> <p>4. 进一步对拟调整 A-06、A-11、B-7、D-14、D-15 等街坊用地现状及周边建筑环境情况进行详细说明，准确分析判断街坊用地性质调整是否对周边住宅建筑及环境有日照、交通和卫生等影响。</p> <p>5. 征求住建、文物等相关主管部门和相关利益人意见，并将征求意见纳入本报告内容中。</p> <p style="text-align: right;">专家签名：</p>		


《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》

专家审查表

项目名称	张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案	日期	2023.10.10
姓名	杨亚斌	职务/职称	高级工程师/注册规划师
单位	甘肃省坤联规划建筑设计有限责任公司		
专家审查意见	<p>一、总体评价：</p> <p>《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》提供的资料较为详实，内容基本齐全，规划原则，指导思想基本正确，具有一定的前瞻性、可操作性，深度基本达到了报告的编制要求，原则同意通过评审。</p> <p>二、修改意见</p> <ol style="list-style-type: none">1、补充国土空间总体规划三区三线图纸及调整地块区位图；2、进一步完善地块调整理由，可行性、合理性及合规性论证内容；3、深化论证基本结论内容； <p>专家签名：杨亚斌</p>		

《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》

专家审查表

项目名称	张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案	日期	2023.10.10
姓名	唐相龙	职务/职称	教授
单位	兰州交通大学建筑与城市规划学院		
专家审查意见	<p>《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》结合已审查《张掖市国土空间总体规划（2021-2035年）》核心内容及各片区原控规成果，以相关法律法规、技术规范为依据，以区域协调发展、土地集约节约高效利用为原则，调整方案未改变城市建设用地总规模，未对城市空间结构、用地结构、城市道路交通系统、城市绿地系统、空间环境景观、市政设施布局、历史文物保护等造成不良影响。本次调整未涉及上位国土总体规划的中心城区部分空间管制、绿线管控的强制性内容。</p> <p>本次规划调整能够结合张掖市发展实际需求，调整方案对于推动城市更新改造、生态修复等项目落地实施、塑造宜居宜业宜游的良好城市形象，以及土地节约集约利用具有重要意义。经综合分析，所调整方案不会对市政设施产生不良影响。本次规划调整的控制指标符合国家相关法律法规和地方性技术规范的要求。综上所述，本次规划调整符合张掖市城市最新发展诉求，基本可行。</p> <p>优化建议：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 强化规划调整的原因分析；2) 强化调整地块所涉及相关利害人情况分析。 <p style="text-align: right;">专家签名：</p>		

专家意见答复

一、曹军

1. 与《张掖市国土空间总体规划(2021-2035年)》及《张掖市历史文化名城保护规划(2021-2035)》等有关规划加强衔接，进一步准确阐述本项目与以上规划进行符合性分析。

答复：采纳该意见。进一步与上位规划的衔接，核对了此次修改地块与国土空间总体规划方案的符合性。进一步明确了此次修改地块与历史文化名城保护规划的保护范围、建设控制地带和其他各类管控范围无关。

2. 将《甘肃省贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案》和《甘肃省自然资源厅稳住经济18条支持措施》及“张掖市贯彻落实稳住经济一揽子政策措施实施方案”等新方案和新措施等内容纳入本报告论证依据中。

答复：采纳该意见。已新增相关规划依据，并落实文件中的主要内容。

3. 补充历史环境景观影响分析与建筑限高影响分析评价等内容。

答复：修改地块均不属于历史文化街区高度限制区。

4. 进一步对拟调整A-06、A-11、D-14、D-15等街坊用地现状及周边建筑环境情况进行详细说明，准确分析判断街坊用地性质调整是否对周边住宅建筑及环境有日照、交

通和卫生等影响。

答复：采纳该意见。已加强调整地块的现状条件分析。

5. 征求住建、文物等相关主管部门和相关利益人意见，并将征求意见纳入本报告内容中。

答复：相关利害关系人意见已经征询完毕，不涉及文物部门意见。

二、唐相龙

1. 强化规划调整的原因分析。

答复：采纳该意见。已加强规划调整原因分析。

2. 强化调整地块所涉及相关利害人情况分析。

答复：采纳该意见。相关利害关系人意见已经征询完毕。

三、杨亚斌

1. 补充国土空间总体规划三区三线图纸及调整地块区位关系。

答复：采纳该意见。调整地块均位于城镇开发边界之内，不涉及永久基本农田保护线及生态保护红线。

2. 进一步完善地块调整理由，可行性、合理性及合规性论证内容。

答复：采纳该意见。已加强该部分内容分析。

3. 深化论证基本结论内容；

答复：采纳该意见。已深化调整报告结论。

附件 3：张掖市自然资源局甘州分局意见答复

《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案》收悉，经反复讨论，现将修改内容反馈如下：

1. 《方案》封面落款与扉页委托方名称不一致，应统一为张掖市自然资源局或张掖市自然资源局甘州分局。

答复：已将委托单位统一修改为“张掖市自然资源局”。

2. 修改的地块 A-6-05 与 A-6-04 均为城镇住宅用地且在同一地块 A-6 内，修改地块的容积率、建筑密度、绿地率存在较大差异，不利于今后土地供应，也会埋下信访问题隐患，需要在论证中加以说明。

答复：A-6-05 地块是为了落实甘州区失地农民安置问题，因此在不突破规范标准前提下，尽可能集约高效利用土地。

3. 根据《张掖市国土空间总体规划》，东西向贯通 A-6 地块的水系（A-6-06），用地性质由 E1 调整为 R21，水系如何衔接应提出解决方案。

答复：经实地调研，原控规中的规划水系已经不具备保留意义，且上位总体规划中也将该水系移除。

4. 精炼《方案》文字表述，错、漏等内容认真核对。如 P17 文字描述地块 A-6-04 规划指标与原控规指标一致，而在 P19 表格中引用数据与原指标不一致，绿地率与建筑高

度引用错误。

答复：本项目采用的控规底图数据是基于 2017 年审批通过的《张掖市城北片区控制性详细规划》报备版，且已核对过相关指标。

5. D-14-02 地块调整后的建筑高度为 ≤ 36 米不切合实际，该地块北侧为文津公园，南侧规划指标限高为 60 米，建议建筑高度调整为 ≤ 60 米。

答复：已采纳。结合 D-14-03 地块的修改，将该地块原控制指标中建筑高度修改为 60 米。

6. 建议将 D-15-01 地块规划指标限高调整为 60 米。

答复：D-15-01 地块为已出让地块，其控制指标按其地块规划条件确定。

7. 建议对调整前的原控规指标进行认真核对。

答复：已核对完成。

附件 4：张掖市人民政府关于调整必要性的批复

《张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改必要性论证报告》于第七次张掖市国土空间总体规划委员会通过审查，同意开展张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案工作。

张 掖 市 人 民 政 府

张政函〔2023〕115号

张掖市人民政府 关于同意开展张掖市城北片区及 滨河新区控制性详细规划局部修改的批复

甘州区人民政府：

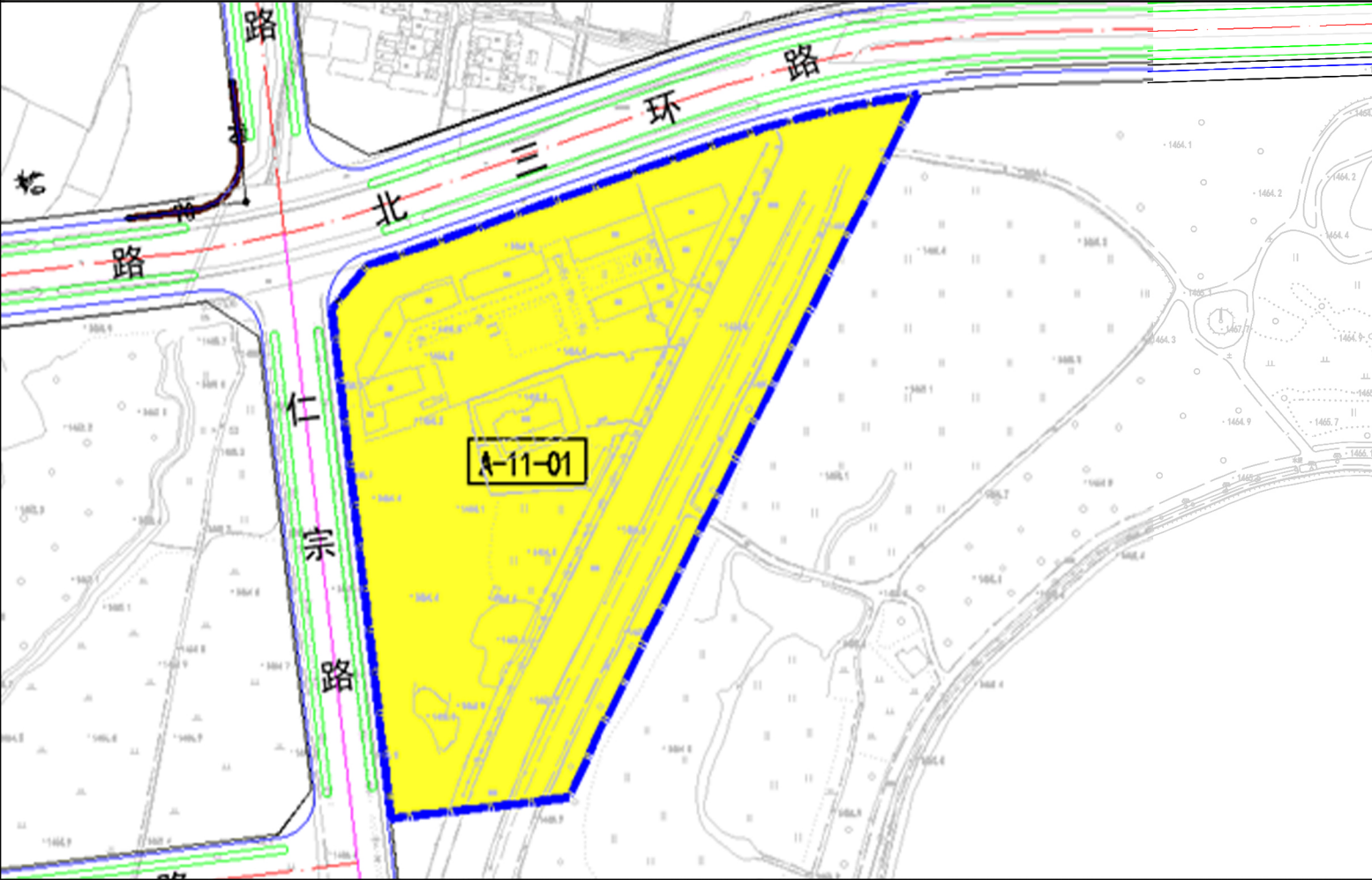
你区《关于调整滨河新区9宗农民未安置开发用地规划指标的请示》（甘区政报〔2023〕63号）收悉。经研究，原则同意开展张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改工作，请你区接此批复后，抓紧委托具有相应资质的单位编制规划修改方案，履行相关程序后报市政府审批。

此复。



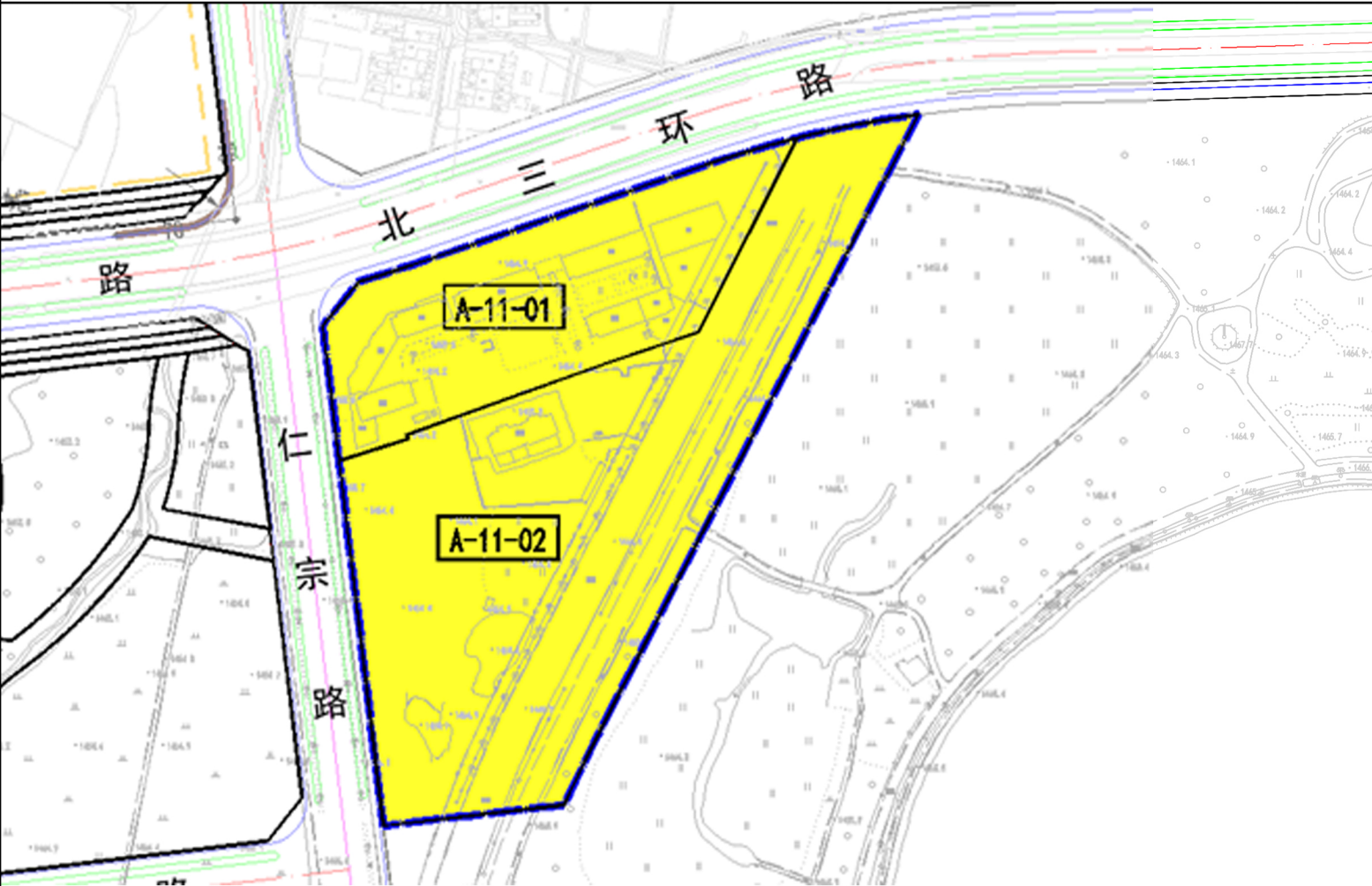
张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案

城北片区A-11街坊调整前后对比图



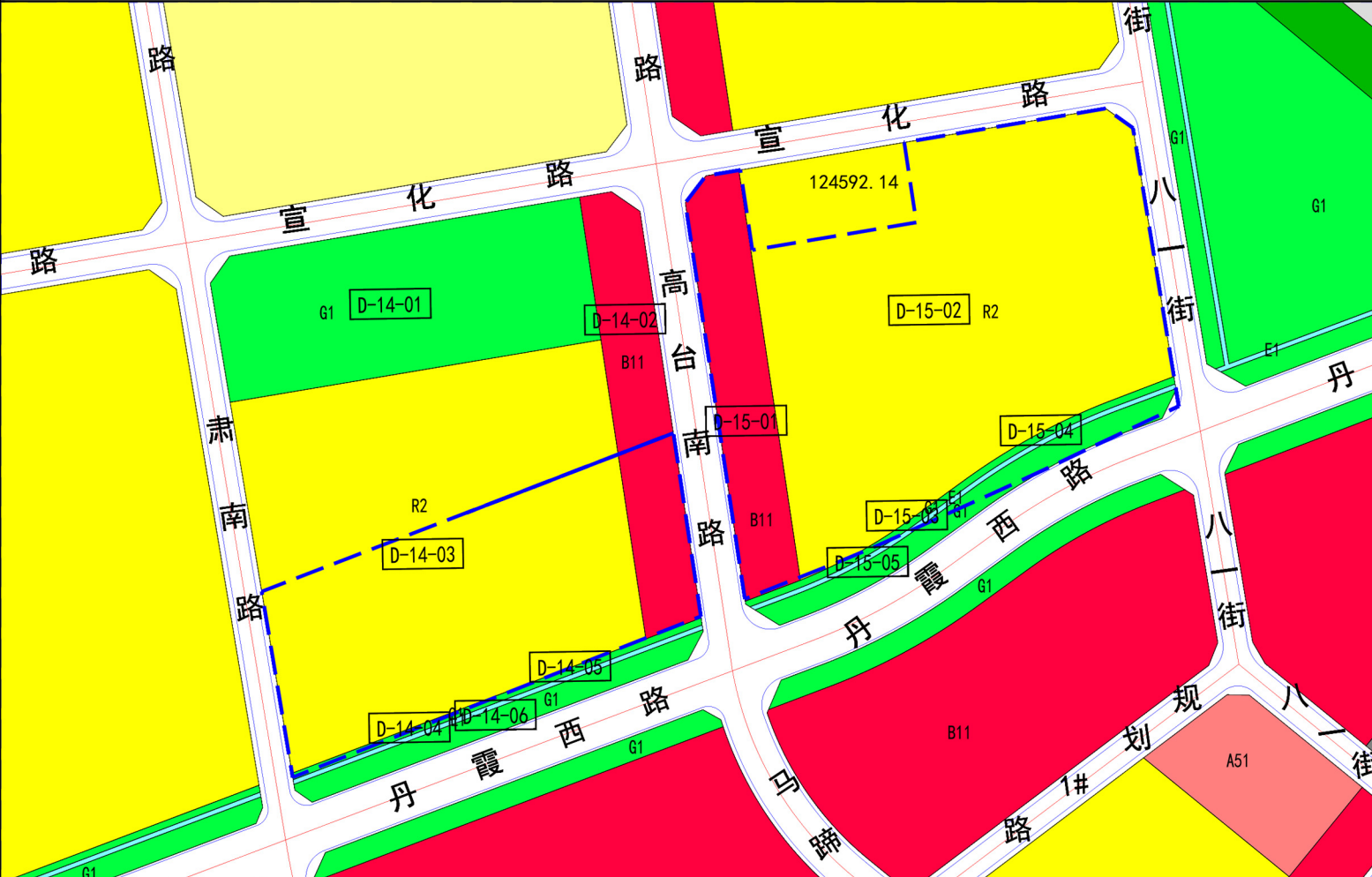
▲ A-11街坊调整前用地规划图

▼ A-11街坊调整后用地规划图



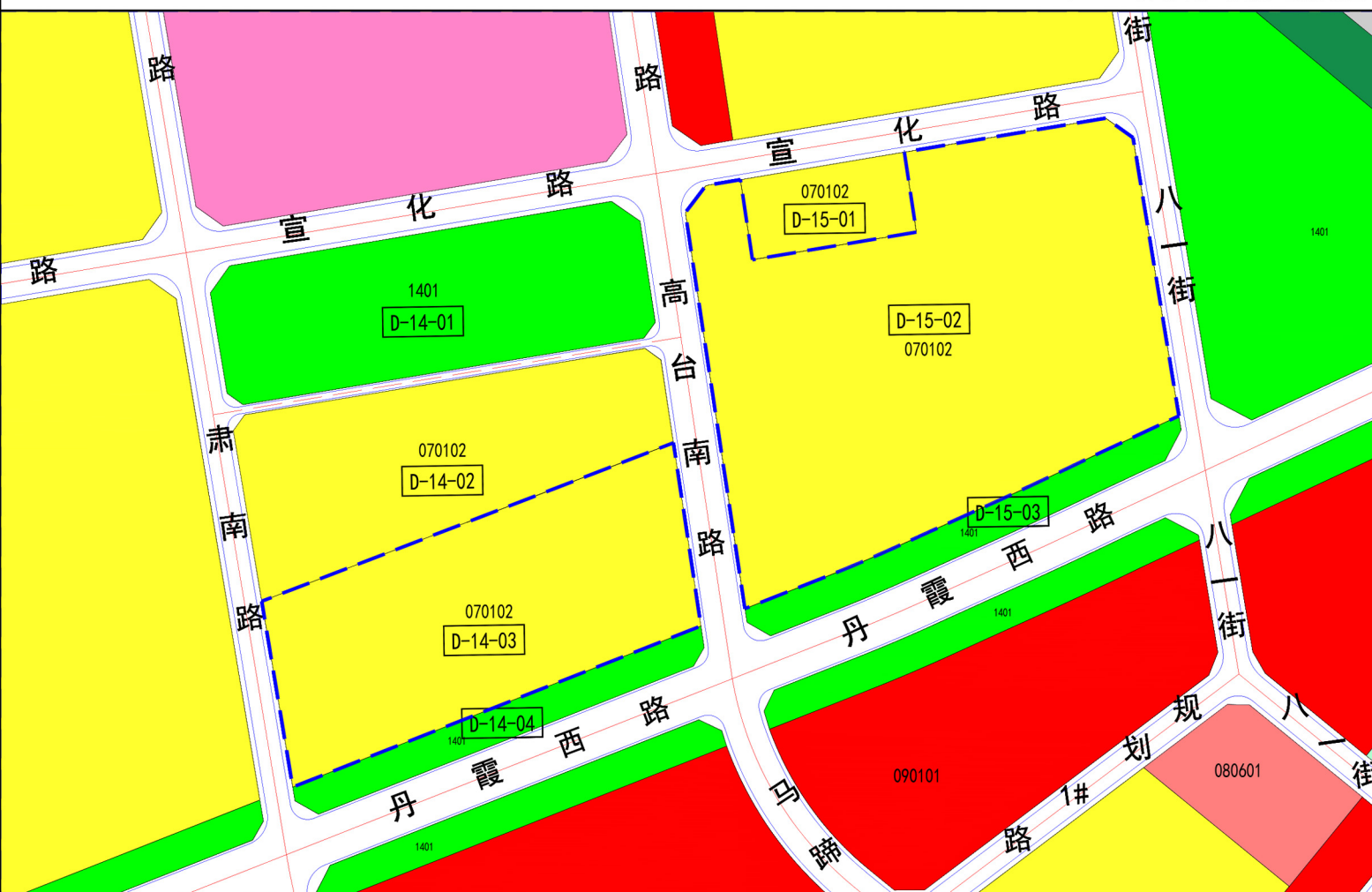
张掖市城北片区及滨河新区控制性详细规划局部修改方案

滨河新区D-14、D-15街坊调整前后对比图

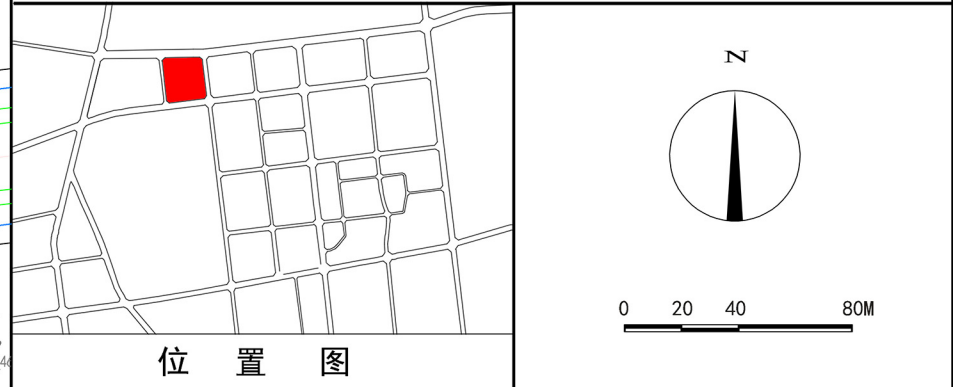
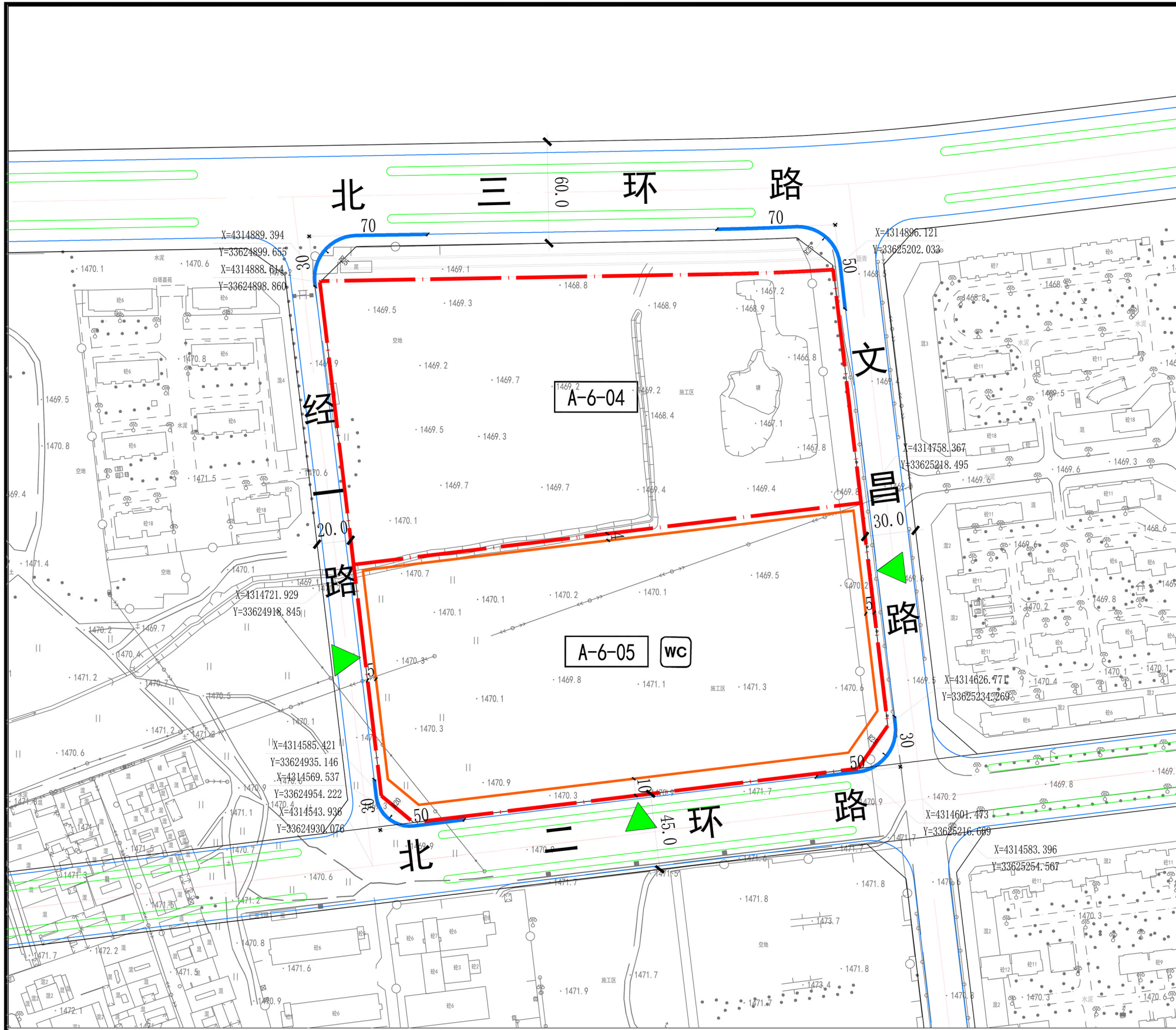


▲ D-14、D-15街坊调整前用地规划图

▼ D-14、D-15街坊调整后用地规划图



A-6 地块控制图表



地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	机动车位	配套设施	备注
A-6-04	070102	46204.92	≤1.5	≤30	≤40	≥24	1车位/户		
A-6-05	070102	46568.48	≤2.5	≤20	≤80	≥35	1车位/户	公共厕所	
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									
-									

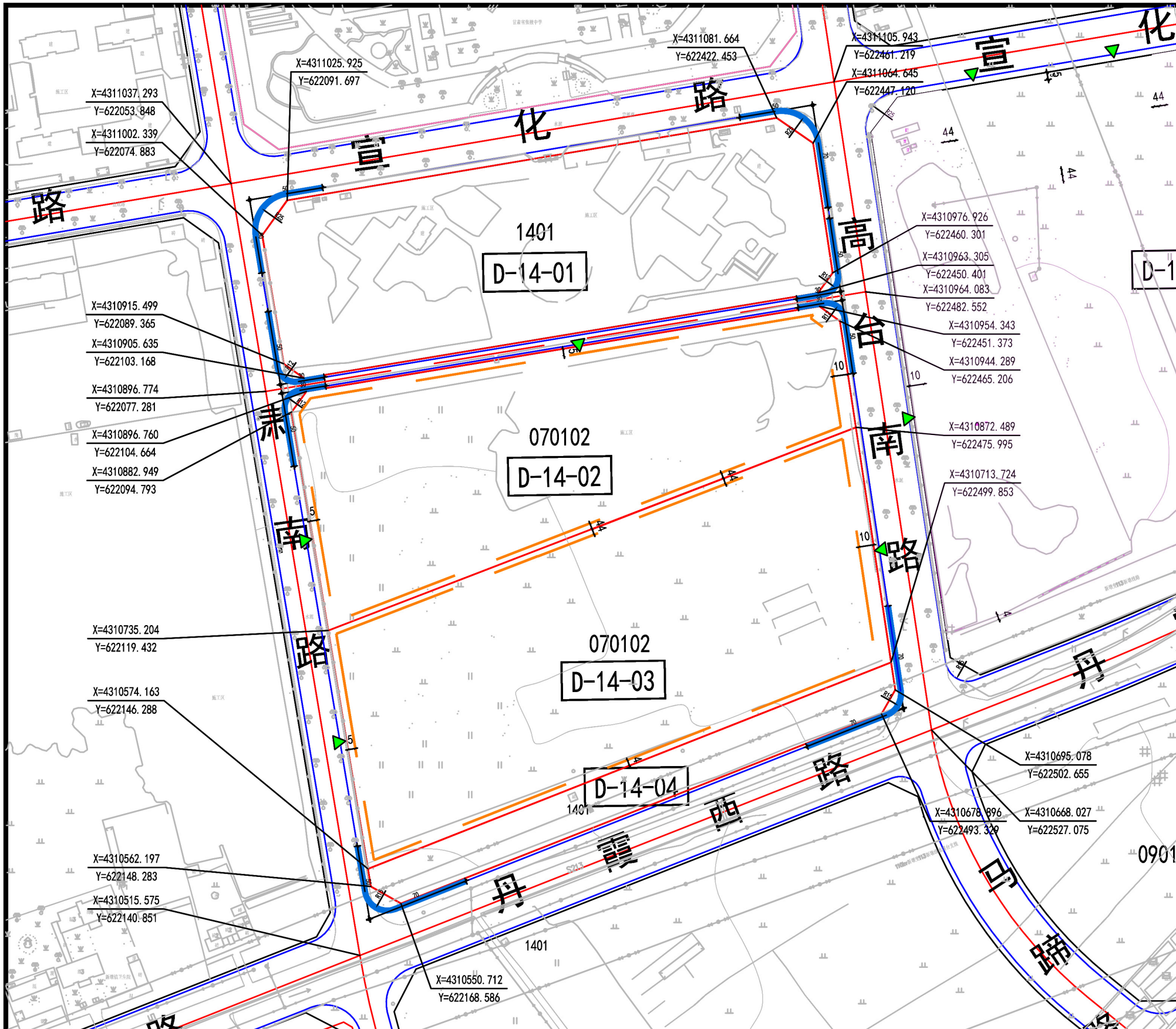
注:

- 《地块控制指标一览表》中未计本地块所有地下建筑面积及人防设施面积。
- 《地块控制指标一览表》中控制指标分为规定性指标和指导性指标两类，规定性指标为必须遵守执行的指标，指导性指标为参照执行的指标。规定性指标包括用地性质、建筑密度、容积率、绿地率、建筑限高、机动车位、配套设施等，其中容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标、绿地率、机动车位数为下限指标；其余为指导性指标。城市设计导引为指导性要求。
- 公园、广场、停车场等开放空间的附属用房，其建设规模在方案审定过程中由城乡规划管理部门审定。
- 地块划分界线并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并或细分，但《地块控制指标一览表》中确定的建设总量应保持不变。
- 用地适建性规定参照《土地使用与建筑适建规定表》(详见规划文本)。
- 机动车出入口设置规定：城市主干路相交，距离交叉口70米内限制设机动车出入口；城市次干路相交，距离交叉口50米以内限制设置机动车出入口；城市支路相交，机动车开口须退交叉口30米以上。较大人流公共建筑如农贸市场、体育馆等布置在干路交叉口附近时必须采取措施，人流、车流出入口距离交叉口不小于50米。
- 日照标准：居住建筑执行大寒日3小时标准，其他建筑参照相关规范要求执行。
- 图则中未规定内容参照《甘肃省城镇规划管理技术规程(DB62/T25-3048-2010)》执行。

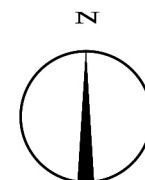
图例

地块界限	建筑后退线	禁止开口路段	建议开口路段
社区服务站	小型球类运动场地	中型多功能运动场地	文化活动中心
幼儿园	室外综合健身场地	菜市场	老人日间照料中心
社区卫生服务站	生活垃圾收集站	养老院	司法所
		公共厕所	小学

D-14 地块控制图表



位置图



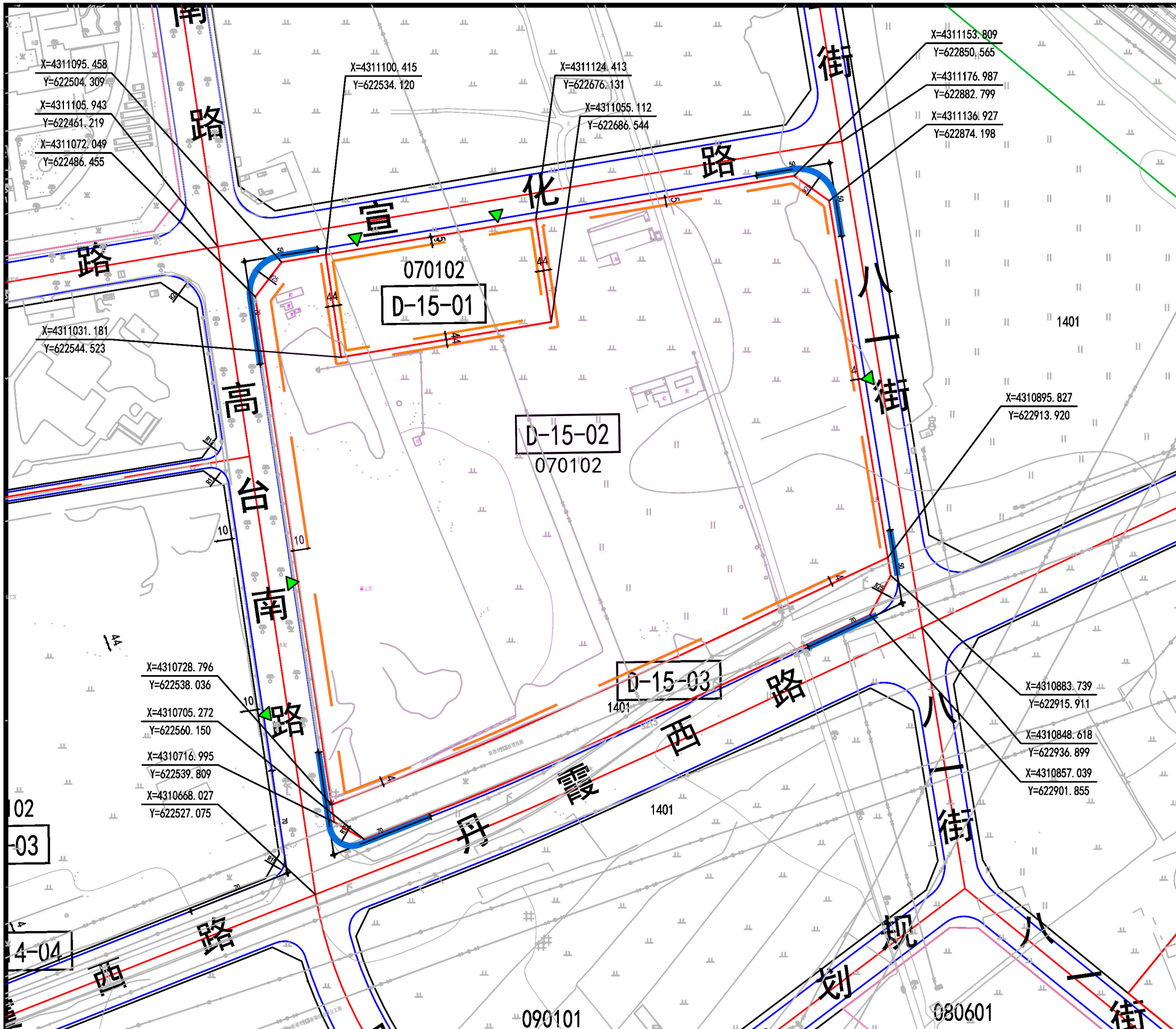
地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	机动车位	配套设施	备注
D-14-01	1401	44988.33	-	-	-	70	-		
D-14-02	070102	46056.75	2.5	25	60	35	1车位/户	配建居民健身设施	
D-14-03	070102	60285.76	2.5	20	80	35	1车位/户	配建居民健身设施、社区卫生服务设施、文化活动中心、社区服务中心	
D-14-04	1401	11158.21	-	-	-	70	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-		

注：
 1、《地块控制指标一览表》中未计本地块所有地下建筑面积及人防设施面积。
 2、《地块控制指标一览表》中控制指标分为规定性指标和指导性指标两类，规定性指标为必须遵守执行的指标，指导性指标为参照执行的指标。规定性指标包括用地性质、建筑密度、容积率、绿地率、建筑限高、机动车位、配套设施等，其中容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标、绿地率、机动车位数为下限指标；其余为指导性指标。城市设计指引为指导性要求。
 3、公园、广场、停车场等开敞空间的附属用房，其建设规模在方案审定过程中由城乡规划管理部门审定。
 4、地块划分界线并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并或细分，但《地块控制指标一览表》中确定的建设总量应保持不变。
 5、用地适建性规定参照《土地使用与建筑适建规定表》（详见规划文本）。
 6、机动车出入口设置规定：城市主干路相交，距离交叉口70米内限制设机动车出入口；城市次干路相交，距离交叉口50米以内限制设置机动车出入口；城市支路相交，机动车开口须退交叉口30米以上。较大流量公共建筑如农贸市场、体育馆等布置在干路交叉口附近时必须采取措施，人流、车流出入口距离交叉口不小于50米。
 7、日照标准：居住建筑执行大寒日3小时标准，其他建筑参照相关规范要求执行。
 8、图则中未规定内容参照《甘肃省城镇规划管理技术规程（DB62/T25-3048-2010）》执行。

图例

█ 地块界限	▭ 建筑后退线	▭ 禁止开口路段	▲ 建议开口路段
⊠ 社区服务站	⊠ 小型球类运动场地	⊠ 中型多功能运动场地	⊠ 文化活动中心
⊠ 幼儿园	⊠ 室外综合健身场地	⊠ 菜市场	⊠ 老人日间照料中心
⊠ 社区卫生服务站	⊠ 生活垃圾收集站	⊠ 养老院	⊠ 司法所
		⊠ 公共厕所	⊠ 小学



D-15 地块控制图表

位置图

地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	机动车位	配套设施	备注
D-15-01	070102	10091.28	2.0	-	-	-	-		
D-15-02	070102	115415.59	2.5	20	80	35	1车位/户	配建储藏室	
D-15-03	1401	12002.95	-	-	70	-	-		

图例

- 地块界限
- 建筑后退线
- 禁止开口路段
- ▲ 建议开口路段
- 社 社区服务站
- 幼 幼儿园
- 卫 社区卫生服务站
- 球 小型球类运动场地
- 健 室外综合健身场地
- 垃 生活垃圾收集站
- 中 中型多功能运动场地
- 菜 菜市场
- 老 养老院
- 文 文化活动中心
- 老 老人日间照料中心
- 司 司法所
- 文 文化活动站
- 中 中学
- 公 公共厕所
- 卫 卫生服务中心
- 社 社区服务中心(含街道办)
- 小 小学

注：
 1、《地块控制指标一览表》中未计本地块所有地下建筑面积及人防设施面积。
 2、《地块控制指标一览表》中控制指标分为规定性指标和指导性指标两类，规定性指标为必须遵守执行的指标，指导性指标为参照执行的指标。规定性指标包括用地性质、建筑密度、容积率、绿地率、建筑限高、机动车位、配套设施等，其中容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标、绿地率、机动车位数为下限指标；其余为指导性指标。城市设计导引为指导性要求。
 3、公园、广场、停车场等开放空间的附属用房，其建设规模在方案审定过程中由城乡规划管理部门审定。
 4、地块划分界线并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对地块进行合并或细分，但《地块控制指标一览表》中确定的建设总量应保持不变。
 5、用地适建性规定参照《土地使用与建筑适建规定表》（详见规划文本）。
 6、机动车出入口设置规定：城市主干路相交，距离交叉口70米内限制设机动车出入口；城市次干路相交，距离交叉口50米以内限制设置机动车出入口；城市支路相交，机动车开口须退交叉口30米以上。较大人流量公共建筑如农贸市场、体育馆等布置在干路交叉口附近时必须采取措施，人流、车流出入口距离交叉口不小于50米。
 7、日照标准：居住建筑执行大寒日3小时标准，其他建筑参照相关规范要求执行。
 8、图则中未规定内容参照《甘肃省城镇规划管理技术规程（DB62/T25-3048-2010）》执行。