

张掖市老城区及滨河新区控制性详细规划  
A-04-03、D-11-04 地块调整必要性论证报告

公示稿

张掖市自然资源局

二零二四年一月

## 一、概述

### 1.1 规划修改原则

- (1) 符合国家法律法规和相关政策文件要求。
- (2) 符合相关规范和技术标准要求。
- (3) 落实和衔接上位规划。
- (4) 统筹优化周边用地功能与布局。

### 1.2 规划调整对象

本次规划调整对象主要涉及《张掖市老城区控制性详细规划》中的 A-04-03 地块（西关村）和《张掖市滨河新区控制性详细规划》中的 D-11-04 地块（南闸村），拟调整用地面积约为 2.3 公顷（约合 35 亩）。

本次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《张掖市老城区控制性详细规划》和《张掖市滨河新区控制性详细规划》规划的功能结构无影响。

## 二、规划调整必要性论证

### 1.1 调整必要性分析

#### (1) 落实政策文件相关要求

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。

#### (2) 做好过渡期规划衔接

拟调整用地在原控规中用地性质为文化设施用地和社

会停车场用地，与《张掖市国土空间总体规划（2021-2035年）》不符。为保持原控规与国土空间总体规划用地方案的一致性，需对《张掖市老城区控制性详细规划》和《张掖市滨河新区控制性详细规划》相关内容进行调整，本次控制性详细规划的调整是必要的。

### **（3）合理保障安置需求**

拟调整地块分别涉及甘州区新墩镇西关村、南闸村失地农民安置用地，本着就地安置原则，经甘州区区委、区政府决定，对该片区整体实施城中村改造。本次规划调整，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。由于拟调整地块的现行用地性质、控规指标与甘州区城中村安置开发指标不一致，因此本次控制性详细规划调整是必要的。

### **（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调整，以促进城市保护与开发，提高土地资源利用效率。

### 三、调整内容及方案

#### (一) 老城区调整内容及方案

##### 1.1 地块区位

本次调整涉及老城区控制性详细规划 A-04 街坊中的 A-04-03 地块。调整范围东至规划 1 支路、南临规划 3 支路、西临近杏林南街，北至五松园街，拟调整用地面积 1.01 公顷。



图 1-1 调整范围及周边现状影像图

##### 1.2 拟调整方案

(1) 用地性质：将 A-04-03 地块调整为二类城镇住宅用地（070102），用地面积为 1.01 公顷。

(2) 控制指标：容积率 $\leq 2.5$ 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑高度 $\leq 60\text{m}$ 。

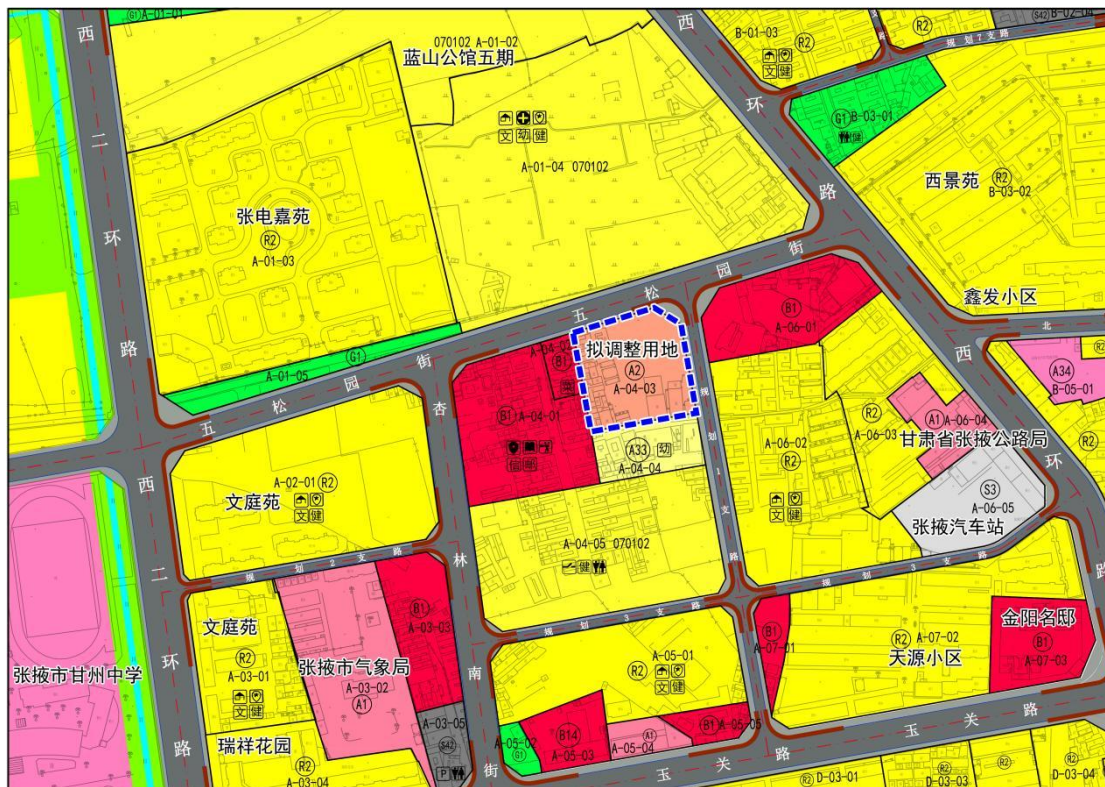


图 1-2 原控规用地规划图

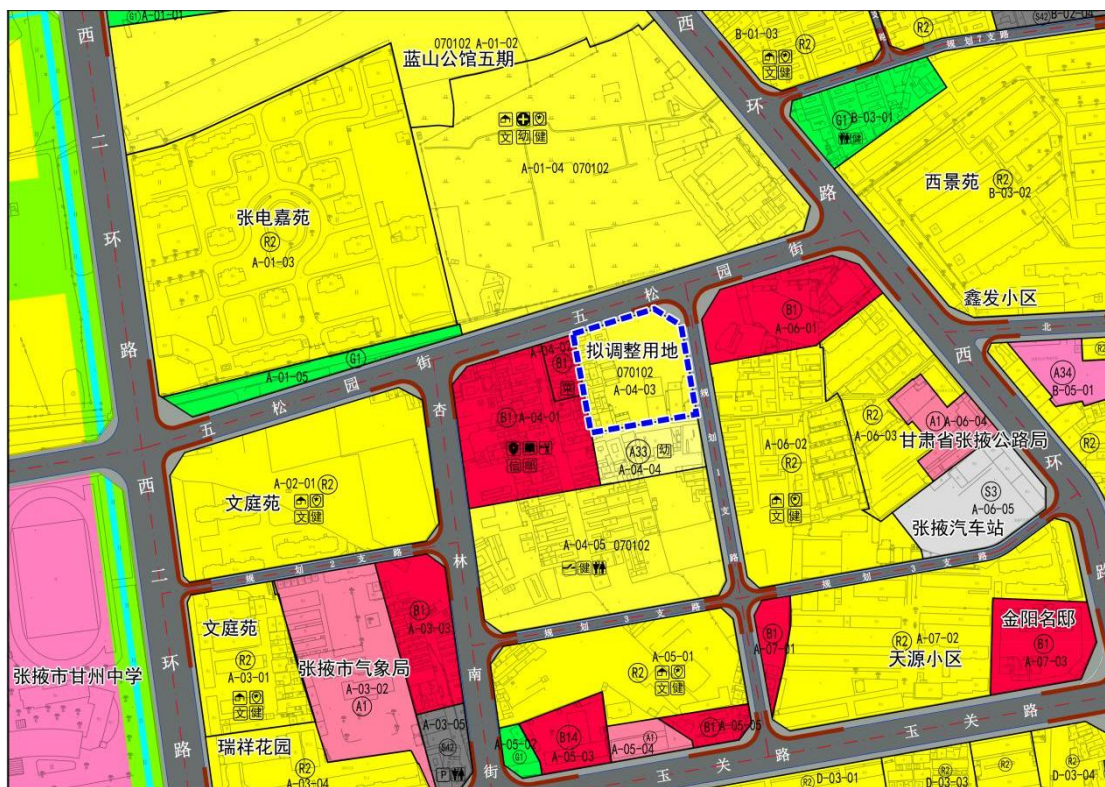


图 1-3 建议调整用地规划图

表 1 拟调整地块原控规用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配建车位(个)	配套设施
A-04-03	A2	文化设施用地	10079.03	2.0	30	35	24	60	—

表 2 建议调整用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配建车位(个)	配套设施
A-04-03	070102	二类城镇住宅用地	10079.03	2.5	30	35	60	100	—

注：若需突破国标规定值，需进行建筑方案论证。

## (二) 滨河新区调整内容及方案

### 2.1 地块区位

本次调整涉及滨河新区控制性详细规划 D-11 街坊中的 D-11-04 地块。调整范围东邻山丹南路，西邻民乐北路，南邻万寿街，北邻永固路；涉及拟安置用地面积为 1.32 公顷。

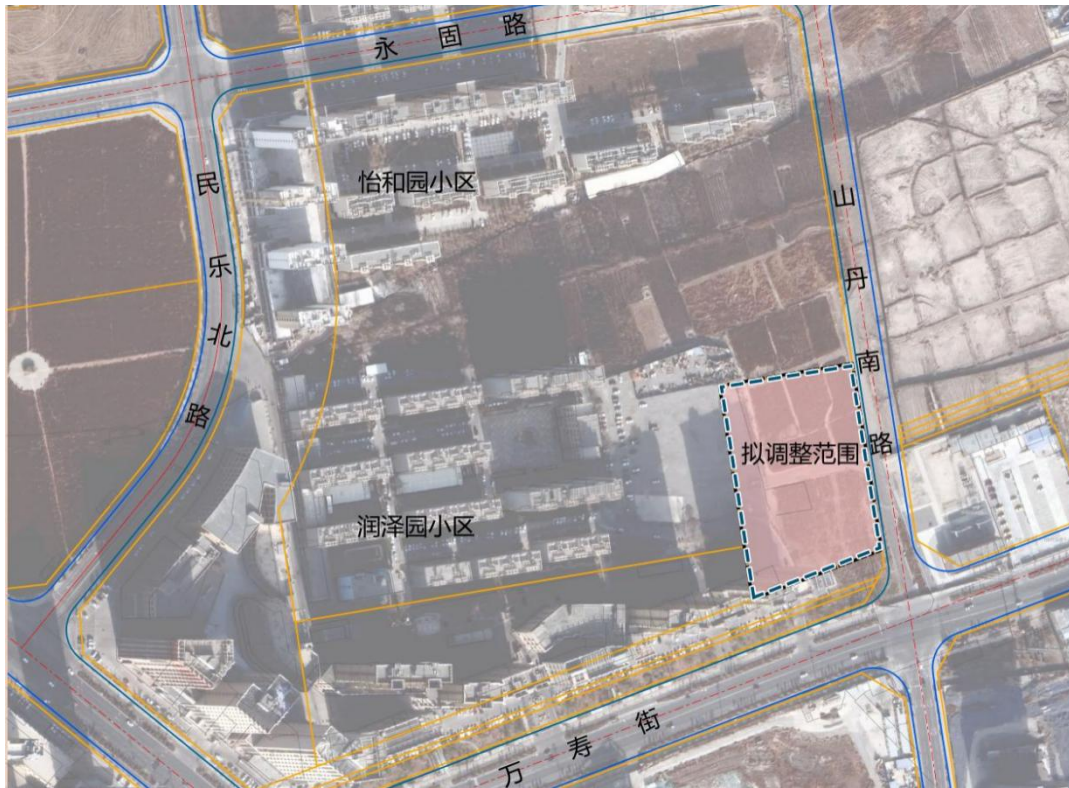


图 2-1 调整范围及周边现状影像图

## 2.2 拟调整方案

(1)用地性质：将 D-11-04 地块调整为二类城镇住宅用地（070102），用地面积为 1.32 公顷。

(2)控制指标：容积率 $\leq 2.5$ 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑高度 $\leq 60\text{m}$ 。

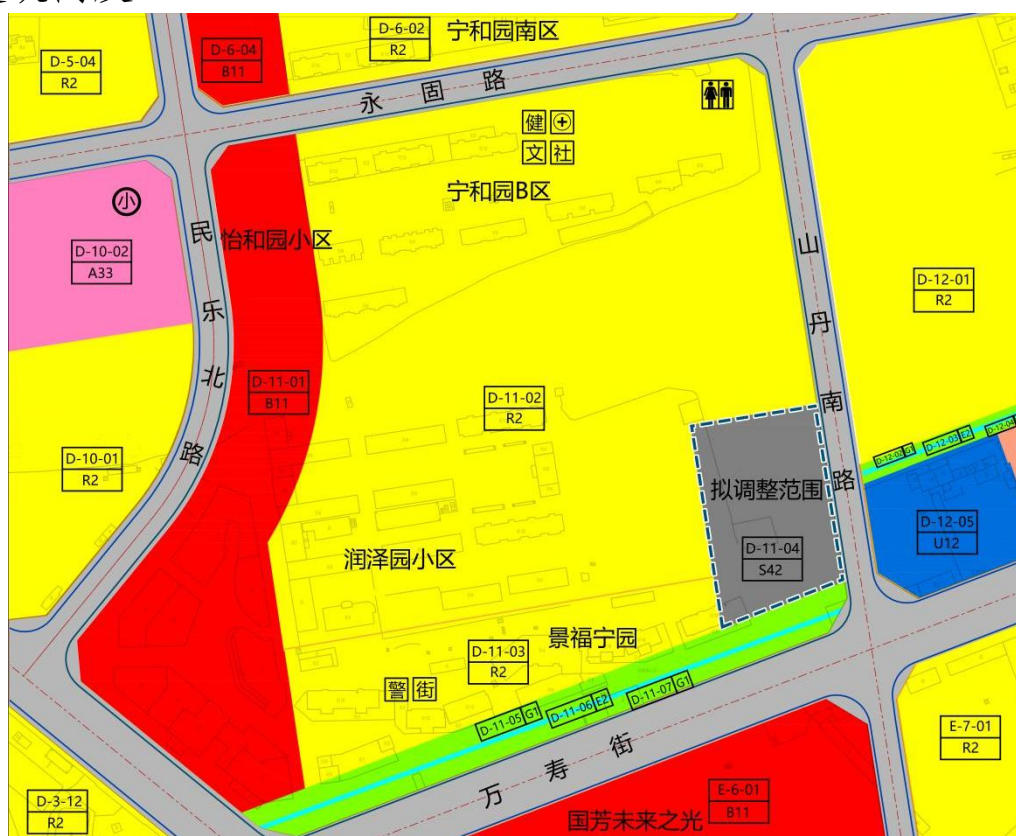


图 2-2 原控规用地规划图

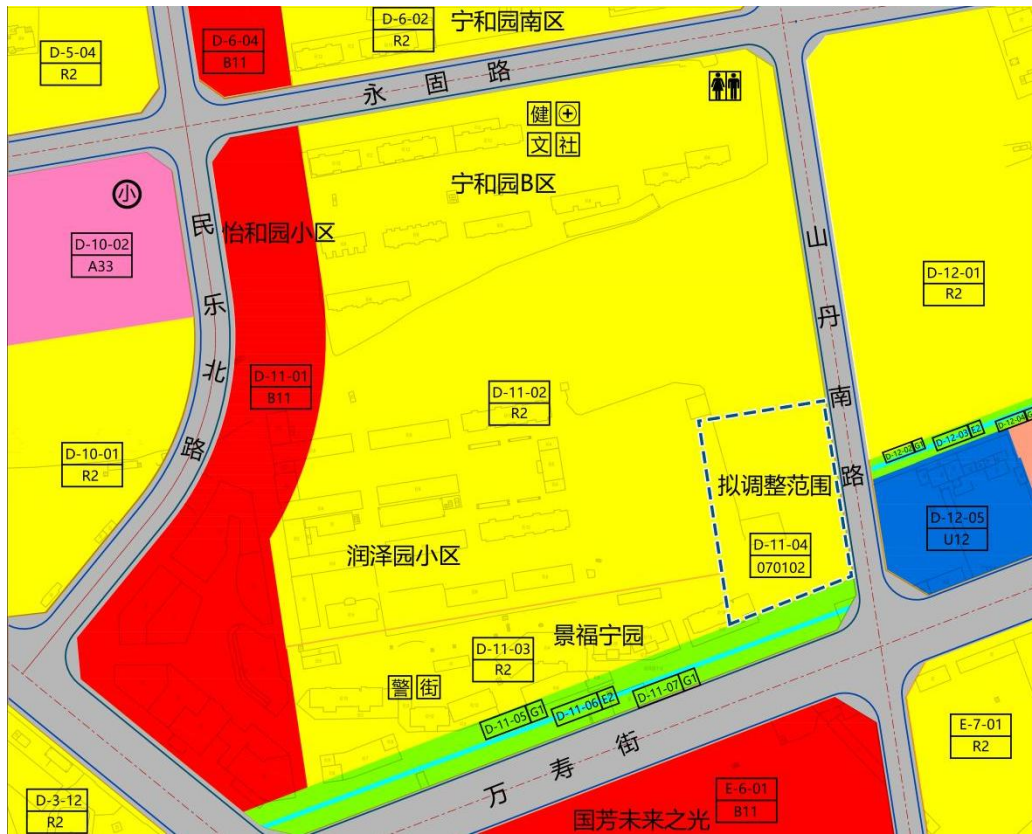


图 2-3 建议调整用地规划图

表 1 拟调整地块原控规用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	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-11-04	S42	社会停车场用地	13237.76	--	--	20	--	--	--

表 2 建议调整用地指标表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	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-11-04	070102	二类城镇住宅用地	13237.76	2.5	20	35	60	264	--

注：若需突破国标规定值，需进行建筑方案论证。