**合作市中心城区地块调整论证报告**

**最终成果公示文件**

## 一、规划调整背景

1、国家层面: 尊重城镇发展规律，推动适应的新型城镇化发展道路；

2、省域层面: 甘肃加强新形势下的藏区建设，改善民生提到新高度；

3、省域层面: 甘肃加快城镇棚户区建设进度，逐步完善城乡居住设施；

4、州市层面: 加快加快城镇棚户区建设进度，解决住房困难群众住房问题，提高居民的住房质量和生活环境；

5、城市层面: 控制性详细规划需要局部调整，项目论证必不可少。

## 二、规划调整原则

1、遵循上位规划原则；

2、整体和谐原则；

3、分区构建原则；

4、集约利用原则；

5、以人为本原则；

6、可行性原则。

## 三、规划指导思想

1、影响论证报告应符合国家和地方城乡规划法律、法规、标准、规范的相关要求；

2、用地性质调整应有利于促进城市健康、有序发展，应能够为城市建设管理提供科学的技术支撑；

3、用地控制指标调整应有利于塑造城市良好的景观风貌，应符合城镇规划管理技术的规定；

4、应从区域整体角度出发研究公共资源配置及相关问题。

## 四、具体项目构成

01、合作市中心城区05.E-06-06地块用地性质及控制指标调整论证报告

02、合作市中心城区05.E-06-08地块控制指标调整论证报告

03、合作市中心城区02.F-05-01B、02.F-05-02地块用地性质及其控制指标调整论证报告

04、合作控规04.B-01-01A地块用地边界、04.B-01-02A地块控制指标调整论证报告

05、合作市中心城区04.B-05-01A地块控制指标调整论证报告

06、合作市中心城区02.F-04-02、02.F-04-03地块控制指标调整论证报告

07、合作市中心城区03.D-01-09B地块用地性质及其控制指标调整论证报告

08、合作市中心城区07.B-04-02、07.B-04-03B地块用地性质及控制指标调整论证报告

09、合作市中心城区07.B-05-03、07.B-05-04地块用地性质及控制指标调整论证报告

## 五、调整论证结论

本次修改论证依据《合作市城市总体规划(2011-2030)》、《合作市中心城区控制性详细规划》等，结合甘肃省、甘南藏族自治州、合作市等关于棚户区改造的要求，调整了地块的用地性质和控制指标。并通过详细规划方案进一步验证了控制指标的合理性。（调整前后的用地性质和控制指标见附件1和附件2）

在此基础上，调整论证报告从城市整体影响分析出发，分别就用地布局、道路交通、生态环境、公共服务设施、市政设施、周边建筑等层面展开评估，认为本次调整符合控制性详细规划的相关要求。

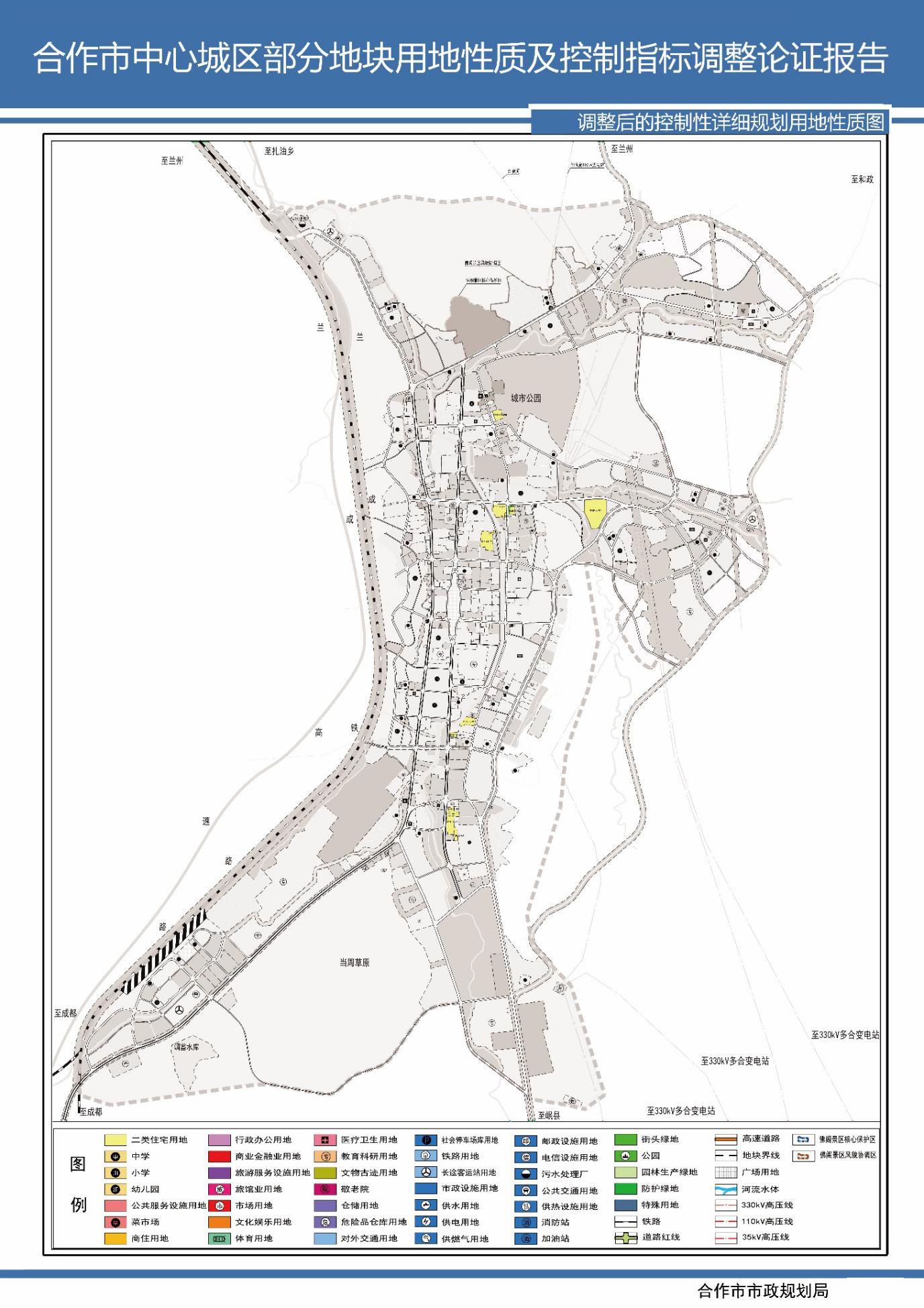
本次调整并未涉及到总体规划的强制性内容，未引发城市建设用地范围及规模的改变，未对城市用地结构、城市道路交通、城市绿地系统及调整后地块周边空间环境景观造成不良影响。调整后居住用地环境容量降低，不会超出公共服务设施和市政基础设施的承载能力,开发强度控制指标的调整符合国家相关法律法规和地方性技术规范的要求。

附：1、地块调整前后用地性质及控制指标对照一览表

2、调整后的合作市中心城区用地性质图

**附件1 地块调整前后用地性质及控制指标一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 册数 |  | 调整前 | | | | | | | | 调整后 | | | | | | | |
|  | 地块编号 | 用地位置 | 用地性质 | 用地面积 | 容积率 | 建筑密度 | 建筑高度 | 绿地率 | 机动车停车位 | 用地性质 | 用地面积 | 容积率 | 建筑密度 | 建筑高度 | 绿地率 | 机动车停车位 | 备注 |
| 一 | 05.E-06-06 | 当周街东侧原水电局建树苑 | 商业用地 | 8596 | 4 | 40％ | 40（12F） | 20％ | —— | 二类住宅用地 | 8596 | 3.0 | 29.00% | 40（12F） | 25% | 213 | 兼容20%的商业服务业设施 |
| 二 | 05.E-06-08 | 通钦街西侧原水电局办公楼及家属楼 | 二类住宅用地 | 4260 | 2.5 | 25％ | 40（12F） | 30％ | —— | 二类住宅用地 | 4260 | 3.0 | 29.00% | 40（12F） | 25% | 60 | 兼容20%的商业服务业设施 |
| 三 | 02.F-05-01B | 通钦街西侧原铁合金厂家属院 | 旅馆用地 | 11536 | 4 | 40％ | 40（12F） | 20％ | —— | 二类住宅用地 | 11998 | 2.7 | 29.00% | 40（12F） | 25% | 314 | 联合开发 兼容20%的商业服务业设施 |
| 02.F-05-02 | 旅馆用地 | 462 |
| 四 | 04.B-01-01A | 通钦街东侧原市电力公司家属院 | 街头绿地 | 966 | —— | —— | —— | —— | —— | 街头绿地 | 966 | —— | —— | —— | —— | —— | 用地面积不变，边界做出调整 |
| 04.B-01-02A | 二类住宅用地 | 2911 | 2.5 | 25％ | 40（12F） | 30％ | —— | 二类住宅用地 | 2911 | 3.0 | 29.00% | 40（12F） | 25% | 83 | 兼容20%的商业服务业设施 |
| 五 | 04.B-05-01A | 桑曲东路延伸段东侧原电力公司变电所 | 二类住宅用地 | 42183 | 1.1 | 35％ | 12 | 30％ | —— | 二类住宅用地 | 42183 | 1.7 | 29.70% | 30（9F） | 30% | 713 | 兼容10%的商业服务业设施 |
| 六 | 02.F-04-02 | 沿河路东侧原州民政局、商业局、保险公司家属院 | 二类住宅用地 | 1456 | 2.5 | 25％ | 40（12F） | 30％ | —— | 二类住宅用地 | 19116 | 2.7 | 25.00% | 40（12F） | 25% | 445 | 联合开发 不兼容商业服务业设施 |
| 02.F-04-03 | 二类住宅用地 | 17660 | 2.5 | 25％ | 40（12F） | 30％ | —— |
| 七 | 03.D-01-09B | 通钦街东侧原那吾乡住宅楼 | 行政办公用地 | 6910 | 4 | 40％ | 40（12F） | 20％ | —— | 二类住宅用地 | 6910 | 2.8 | 25.00% | 40（12F） | 25% | 179 | 不兼容商业服务业设施 |
| 八 | 07.B-04-02 | 当周街南延段东侧原司法局、边界办及家属院 | 二类住宅用地 | 2400 | 2.5 | 25％ | 30 | 30％ | —— | 二类住宅用地 | 6700 | 2.7 | 27.00% | 40（12F） | 25% | 153 | 联合建设 兼容10%的商业服务业设施 |
| 07.B-04-03B | 行政办公用地 | 4300 | 4 | 40％ | 30 | 20％ | —— |
| 九 | 07.B-05-03 | 当周街南延段东侧原州农林局家属院 | 旅馆用地 | 10371 | 4 | 40％ | 30 | 30％ | —— | 二类住宅用地 | 10371 | 2.6 | 27.00% | 40（12F） | 25% | 153 | 兼容10%的商业服务业设施 |
| 07.B-05-04A | 当周街南延段东侧原市森林公安派出所 | 派出所 | 4152 | —— | —— | —— | —— | —— | 幼儿园 | 4152 | 1.0 | 32.00% | 15 | 30% | —— | 不兼容其他设施 |

**附件2 调整后的合作市中心城区用地性质图**