

《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》 局部用地调整论证报告

东乡族自治县自然资源局
甘肃省城乡规划设计研究院有限公司
2023年8月



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

住房和城乡建设部“城乡规划设计资质证书”了解更多信息

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 2022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



QUALITY MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Registration No. 02118Q10737R2M

This is to certify that the quality management system of

GANSU URBAN & RURAL PLANNING AND DESIGN RESEARCH INSTITUTE

social credit code : 916200004380009968

Registration/Office Address: No.51 Wuqian Road, Chengdegan District, Lanzhou City, Gansu, P.R. China

is in conformity with

GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008

This certificate is valid for the following scope:

Design of architectural engineering; Planning of urban construction; Supervision of house building engineering; Investigation of engineering.

This certificate is valid from July 5, 2016 to July 7, 2019

This certificate will be invalid at the expiry date of GB/T19001-2008 (14th September 2018). The scope which needs administrative permission shall be in accordance with valid license. In the case that the organization regularly receives surveillance assessments, the certificate shall be valid when used together with the Notice for Maintenance of Use of Certificates and Logos. Information about the certificate can be queried on the official website of CNCA (www.cnca.gov.cn).

Huazhen Certification Center, Inc.

All Rights Reserved. No. 1111, Beichuan Zhonglu, Haidian District, Beijing, P.R. China. TEL: 010-56810888

General Manager:

Date of Issue: July 8, 2016



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M



质量管理体系认证证书

注册号: 02118Q10737R2M

兹证明

甘肃省城乡规划设计研究院

统一社会信用代码: 916200004380009968

注册办公地址: 中国·甘肃省·兰州市城关区五泉路 51 号

质量管理体系符合标准

GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008

认证范围如下:

建筑工程设计; 城市规划; 房屋建筑工程监理; 工程勘察。

本证书有效期至 2016 年 7 月 8 日至 2018 年 7 月 7 日

本证书符合 GB/T19001-2008 标准初次认证 (2016 年 9 月 14 日) 认证范围涉及标准条款的有效性、完整性、及时性、证书的有效性。在认证有效期内, 如发生任何变更, 请及时通知认证机构, 以便进行必要的变更。在认证有效期内, 如发生任何变更, 请及时通知认证机构, 以便进行必要的变更。在认证有效期内, 如发生任何变更, 请及时通知认证机构, 以便进行必要的变更。



总经理:

发证日期: 2016 年 7 月 8 日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M

项目名称：《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》局部用地调整论证报告

甲方：东乡族自治县自然资源局

乙方：甘肃省城乡规划设计研究院有限公司

城市规划设计证书等级：甲级

城市规划设计证书编号：093008

乙方领导及项目组成员

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 教授级高级规划师 国家注册城乡规划师

项目负责：张 海 高级规划师

部门主管：张祥德 高级规划师 国家注册城乡规划师

李 刚 高级规划师

项目成员：王 通 城乡规划师

滕泽广 城乡规划师

前言

甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划（以下简称“达板控规”）于 2021 年 10 月批复实施，对指导达板镇建设起到积极的作用。经过 2 年的实践，随着经济社会的发展以及城市化进程的推进，城市发展开始从“增量时代”进入到“存量时代”。在重构空间价值、面向城市治理新方向上，“达板控规”都面临新的挑战和问题，并已经表现出一定的不适应性。为了提高土地资源集约利用效率，进一步强化规划的可操作性，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《甘肃省城乡规划条例》，综合考虑项目实施的可行性、土地资源利用的集约性、人居环境的宜居水平等因素，拟对已批准的“达板控规”局部用地进行修改。

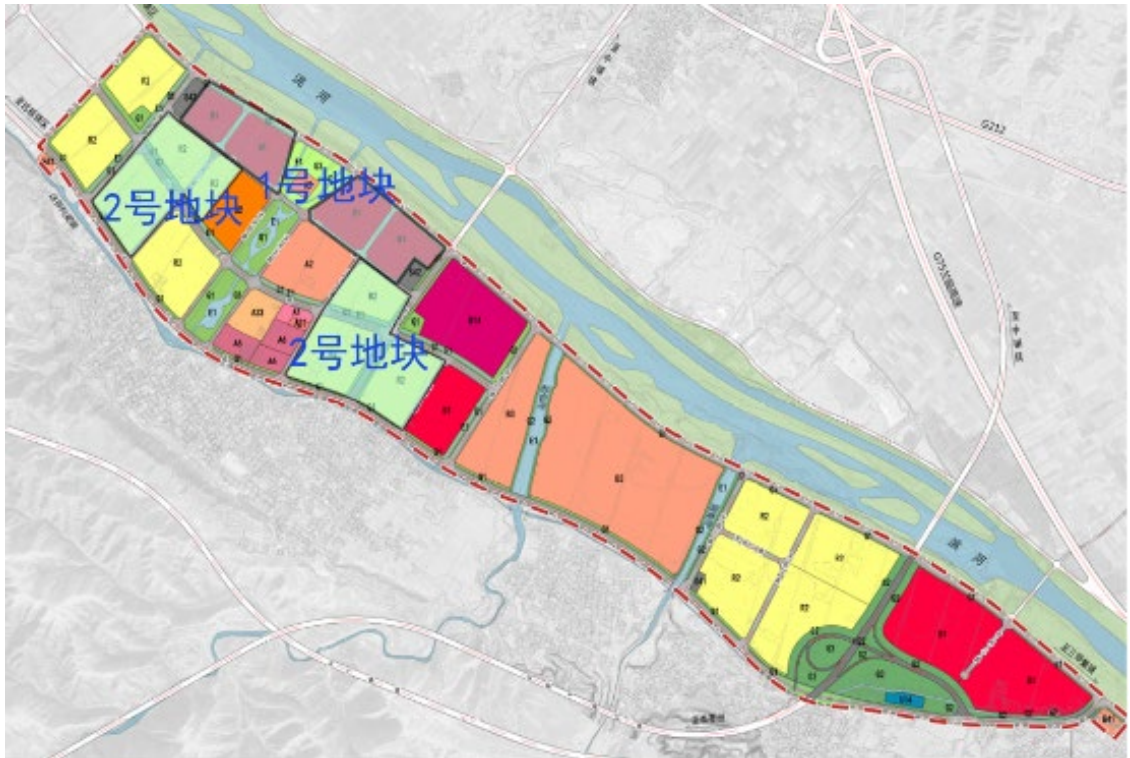


图 1 拟局部修改地块在“达板控规”中的位置

调整论证地块共 2 处，涉及调整地块 10 个，调整总用地面积 43.43 公

顷，主要分布在滨河大道以南、洮河一路以东、经四路以北、洮河八路以西区域。由于各地块调整情况原因不同，分为两册进行论证说明。调整地块以《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》编号进行说明。

DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块分册（1号地块）

DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块分册（2号地块）

《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》
局部用地调整论证报告（DX02-01-03、DX02-02-02、
DX02-04-02、DX02-05-02）地块分册

目录

1. 地块概况	8
1.1 地块位置范围	8
1.2 规划修改依据	9
1.3 规划修改原则	9
2. 上位规划解读	10
2.1 总体规划	10
2.2 控制性详细规划	11
3. 修改必要性分析	14
3.1 遵循县域产业布局，合理落位特色产业	15
3.2 顺应现实需求，优化用地结构	16
3.3 缩减商业用地比例，适应城市发展趋势	17
3.4 适应地方特色，选取合理商业模式	18
4 规划拟局部修改方案	19
4.1 用地性质修改	19
4.2 地块指标确定	19
4.3 公共服务设施规划控制	21
4.4 建筑规划控制	24
4.5 道路与交通设施规划控制	26
4.6 建筑形体与色彩控制	27
4.7 城市设计形态方案示意	27
5 修改可行性分析	28
5.1 政策符合性影响	28
5.2 用地布局影响评估	28
5.3 人口规模影响评估	29
5.4 道路交通的影响评估	29
5.5 公共服务设施的影响评估	29
5.6 生态环境的影响评估	30
5.7 市政设施的影响评估	31
6. 修改后的社会效益	33
7. 修改论证结论	33
8. 修改管理建议	33

1. 地块概况

1.1 地块位置范围

DX02-01-03 地块位于滨河大道以南、洮河一路以东、洮河二路以北、洮河三路以西，用地面积约 2.77 公顷。

DX02-02-02 地块位于滨河大道以南、洮河三路以东、洮河二路以北、洮河四路以西，用地面积约 4.22 公顷。

DX02-04-02 地块位于滨河大道以南、洮河五路以东、洮河二路以北、洮河六路以西，用地面积约 4.63 公顷。

DX02-05-02 地块位于滨河大道以南、洮河六路以东、洮河二路以北、洮河七路以西，用地面积约 3.98 公顷。

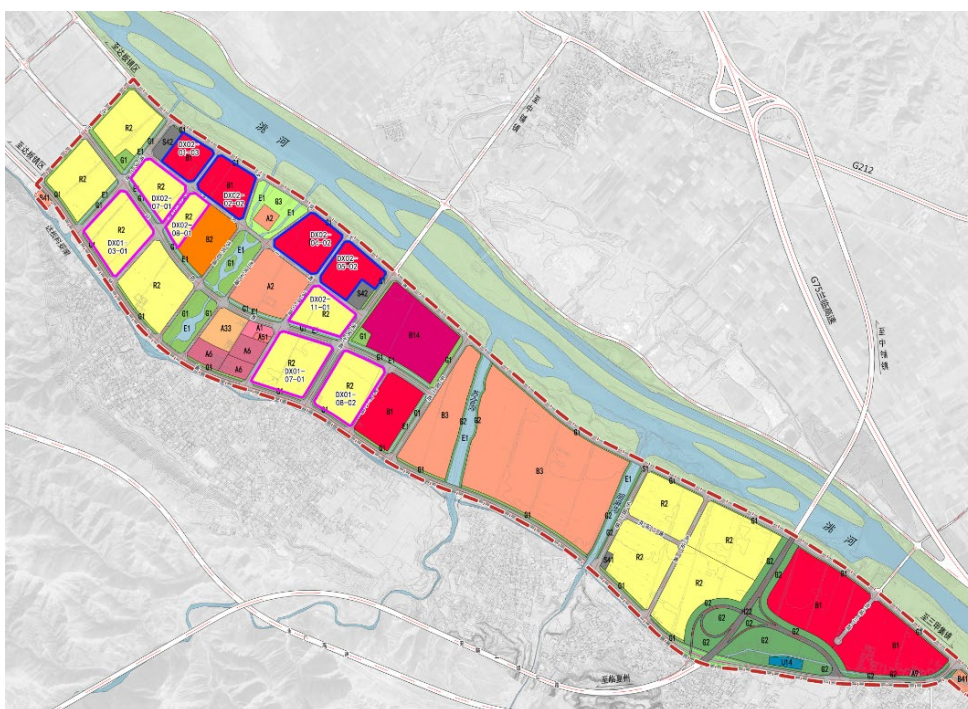


图 1 拟调整地块用地规划图

1.2 规划修改依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- 《城市规划编制办法》（2006）
- 《城市用地分类和规划建设标准》（GB50137—2011）
- 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 《城市停车规划规范》（GB / T51149-2016）
- 《城市综合交通体系规划标准》（GBT 51328-2018）
- 《城市综合防灾规划标准》（GBT 51327-2018）
- 《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）
- 《城市通信工程规划规范》（GBT 50853-2013）
- 《甘肃省城乡规划条例》（2019）
- 《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》（DB62/T25-3048-2010）
- 《东乡族自治县国土空间总体规划(2021—2035年)》
- 《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》

1.3 规划修改原则

1.3.1 遵循上位规划原则

局部地块修改以遵循上位规划为前提，修改内容不得引发上位规划确定城市建设用地范围及规模的变化，不会对城市用地结构、城市整体景观

系统和重大基础设施布局产生不利影响。

1.3.2 可行性原则

局部地块修改应充分考虑现实发展需求，解决现实存在的问题，弥补原控制性详细规划不足之处，增强控制性详细规划的科学性和可操作性。

1.3.3 整体和谐原则

局部地块修改应满足“达板控规”整体和谐发展要求，应与周边空间环境相协调。地块修改后不得影响片区的空间结构、交通组织、环境卫生和防灾安全，不得对周边地块建筑的日照产生不利影响。

2. 上位规划解读

2.1 总体规划

按照《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》（中发【2019】18号）的要求，《东乡族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称“空间规划”）目前已通过市县两级专家会评审，通过县规委会、县政府常务会、县委常委会议、人大常委会审议，待批准。

“空间规划”中，达板镇是县域经济产业发展中心，结合生态及地质灾害避险搬迁、后续产业园、普乐方及配套服务设施建设，提高产业层级，

引导高质量发展。达板镇重点打造特色旅游小镇。

2.2 控制性详细规划

(1) 功能定位

甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划中功能定位为“以文化展示、体验商业、旅游服务、旅游集散、公共服务、现代居住等主要功能的山水小镇、旅游小镇、美食小镇、民宿小镇”。

(2) 规划结构

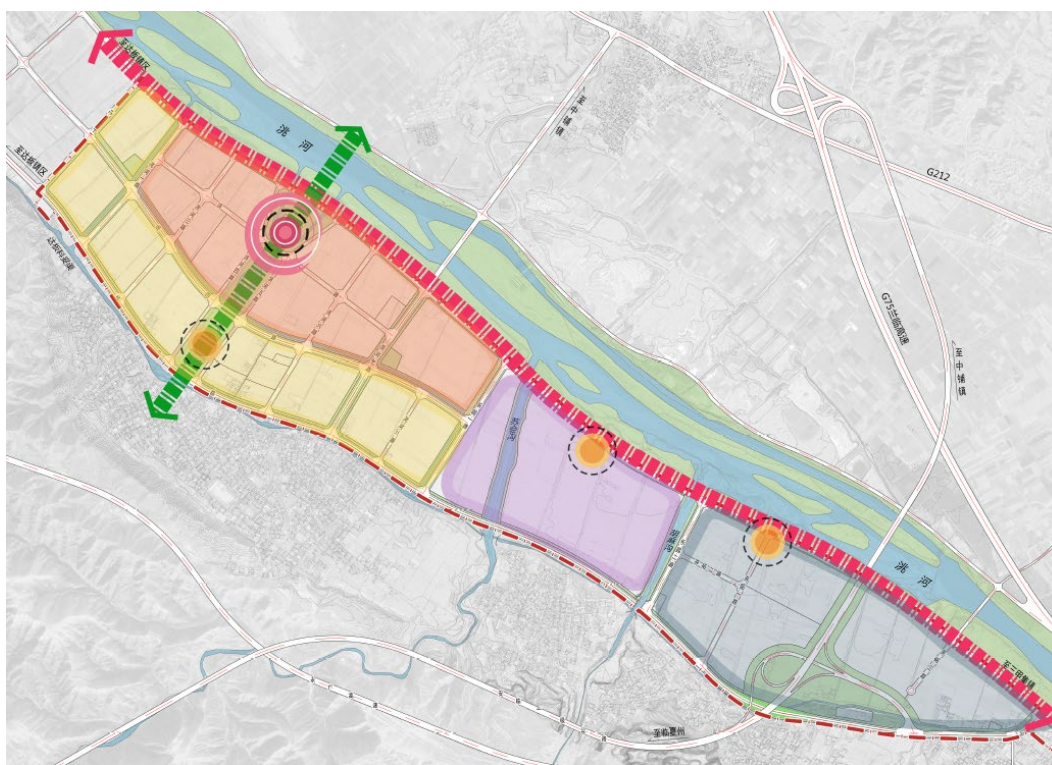


图2 “控规”中功能结构图

规划结构为“一心双轴三点四区”。“一心”指小镇人文活力核心。“双轴”指中央景观轴与滨河大道功能发展轴。“三点”指魅力临山、洮

河天地、洮河金谷。“四区”指中央活力片区、品质人居片区、洮河天地片区、洮河金谷片区。拟局部修改地块，位于“双轴”中的“东西向滨河大道功能发展轴”，“一心”中的“小镇人文活力核心”。

(3) 人口与用地规模

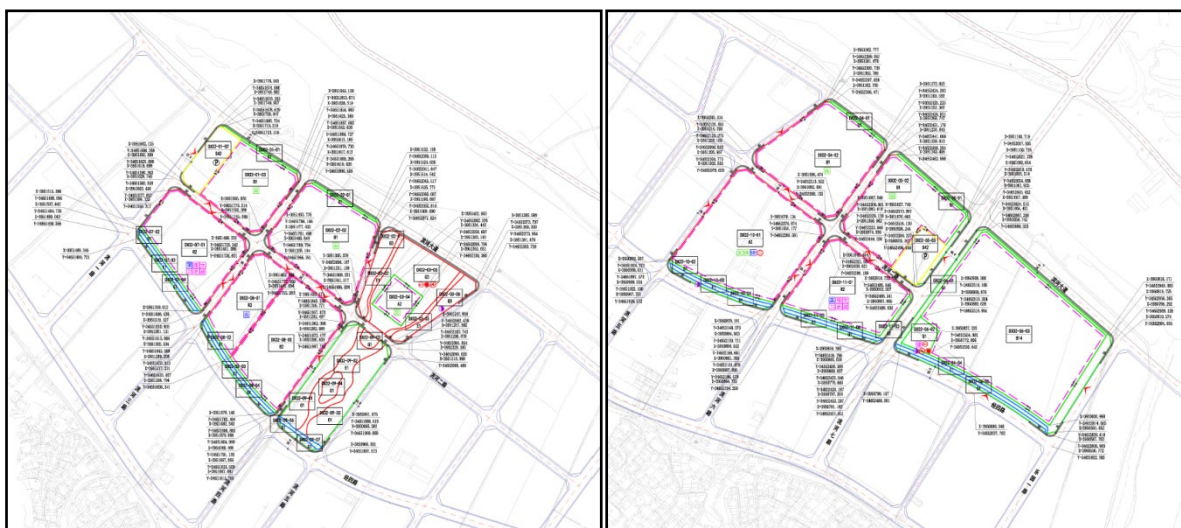


图3 “控规”中管理单元图则图

规划区居住人口规模 3.4 万人，总用地面积为 288.76 公顷。拟局部修改 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块，位于 DX02 单元，该单元主导属性为居住、商业混合区。

(4) 用地布局

规划区内城市建设用地分为居住用地（R）、公共管理与公共服务设施用地（A）、商业服务业设施用地（B）、道路与交通设施用地（S）、绿地与广场用地（G）6 大类。

拟局部修改 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块主导用地性质为商业用地（B1）。商业用地（B1）面积 15.6 公顷。

(5) 绿地景观系统

形成“两带一轴两核多点”的绿地系统。拟局部修改地块，位于“中央景观轴”的东西两侧。

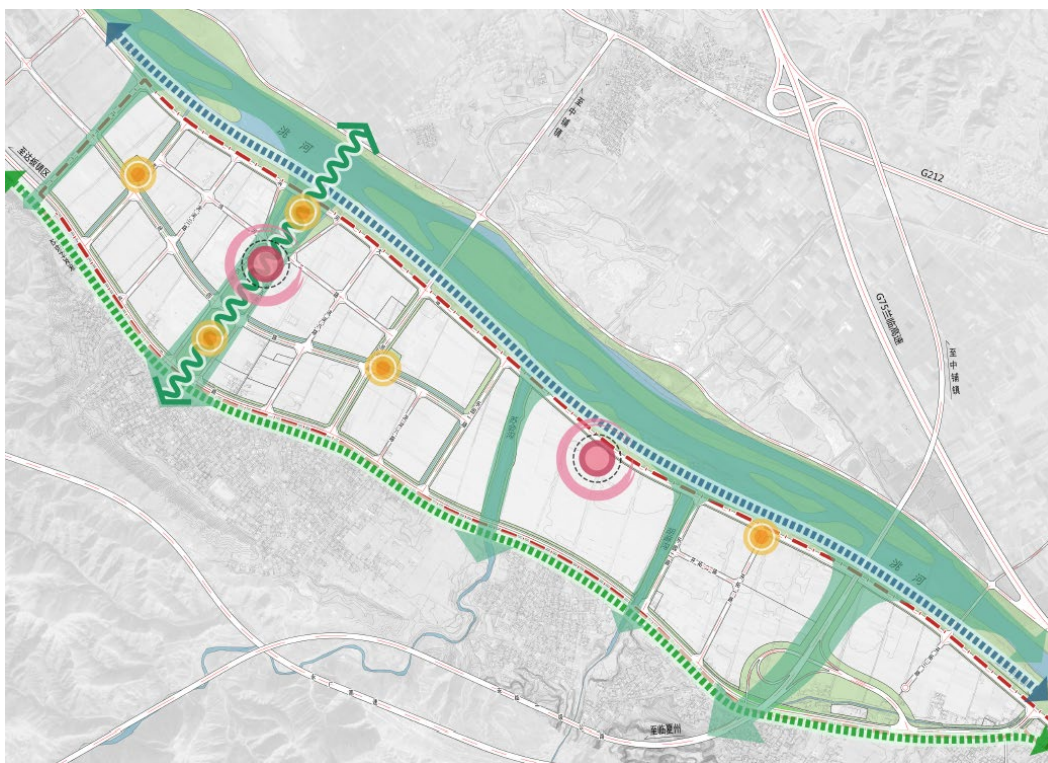


图4 “控规”中绿地系统规划图

(6) 道路交通规划

规划形成“两横两纵”主干路体系。拟局部修改地块，滨河大道、滨河一路、洮河七路是“两横两纵”中的主干路。规划红线宽度 20-30 米。洮河二路、洮河三路、洮河四路、洮河五路、洮河六路属于支路，规划红线宽度为 14-20 米。

(7) 土地开发控制

拟局部修改 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地

块中，商业服务业容积率控制在 1.2-2.0，建筑密度小于 40%，建筑限高 20 米-60 米。

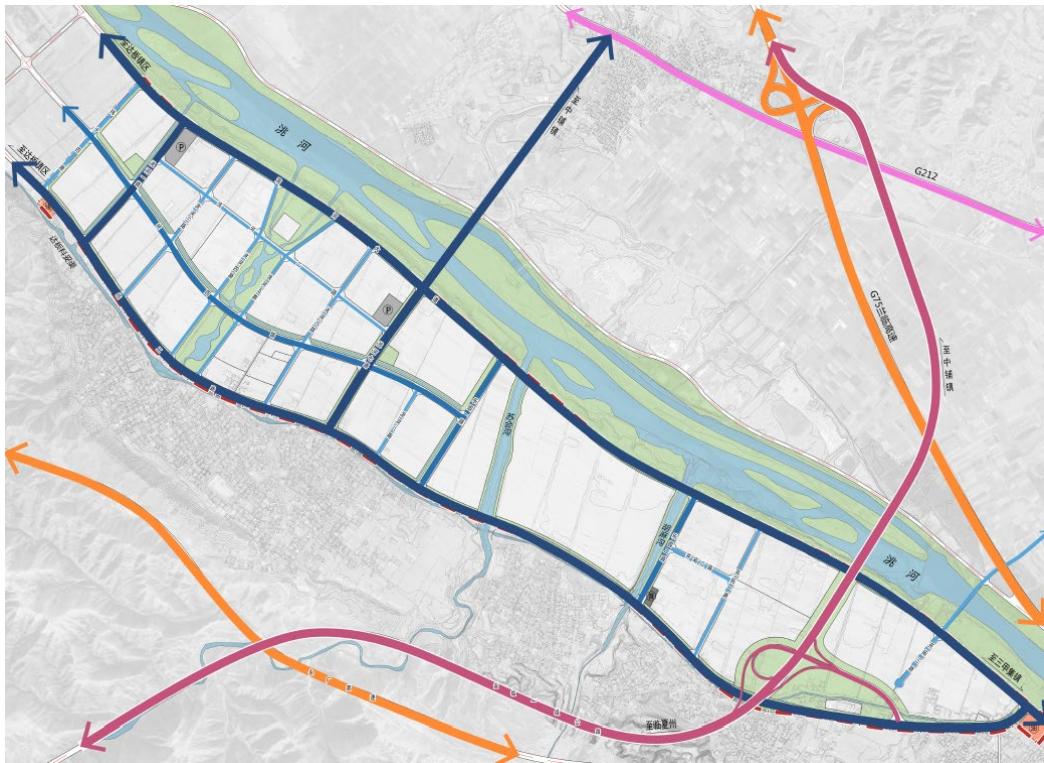


图 5 “控规”中道路系统规划图

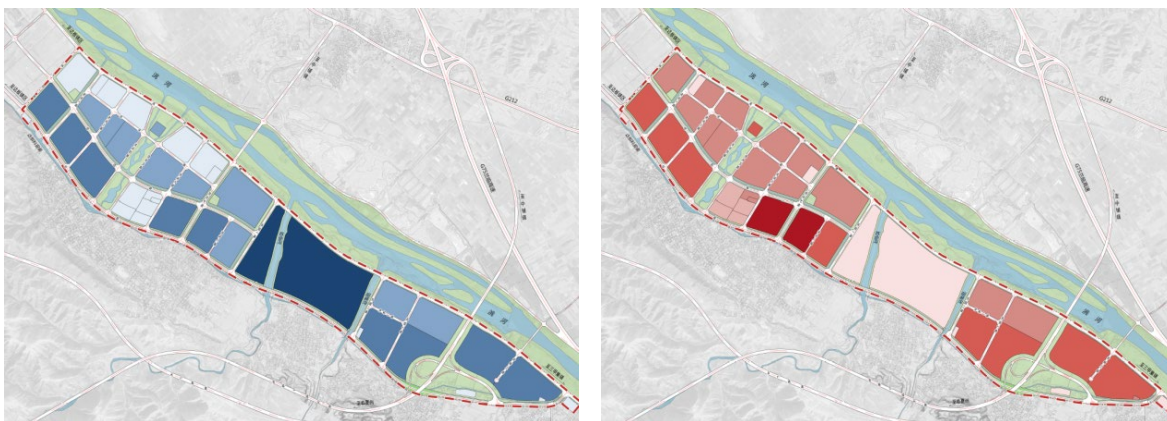


图 6 “控规”中土地开发控制

3. 修改必要性分析

3.1 遵循县域产业布局，合理落位特色产业

东乡县以“高原山城、多彩东乡”为总体定位构建“一廊、三带、四核”的总体格局。四核分别为以东乡文化展示，旅游综合服务功能为主的县城旅游服务核心。以唐汪杏花村为主题，围绕丹霞地貌观光，越野探险，乡村生活多维度体验的乡村旅游体验服务核心。发展沿库以祁杨村、东干村、河东村为核心的观光休闲、田园体验、水上运动的库区旅游服务核心。突出“一颗红心向党”，大力挖掘布楞沟红色旅游资源魅力，学习爱国主义教育的红色文化服务核心。全县商业重点将会向这四个核心靠拢发展。

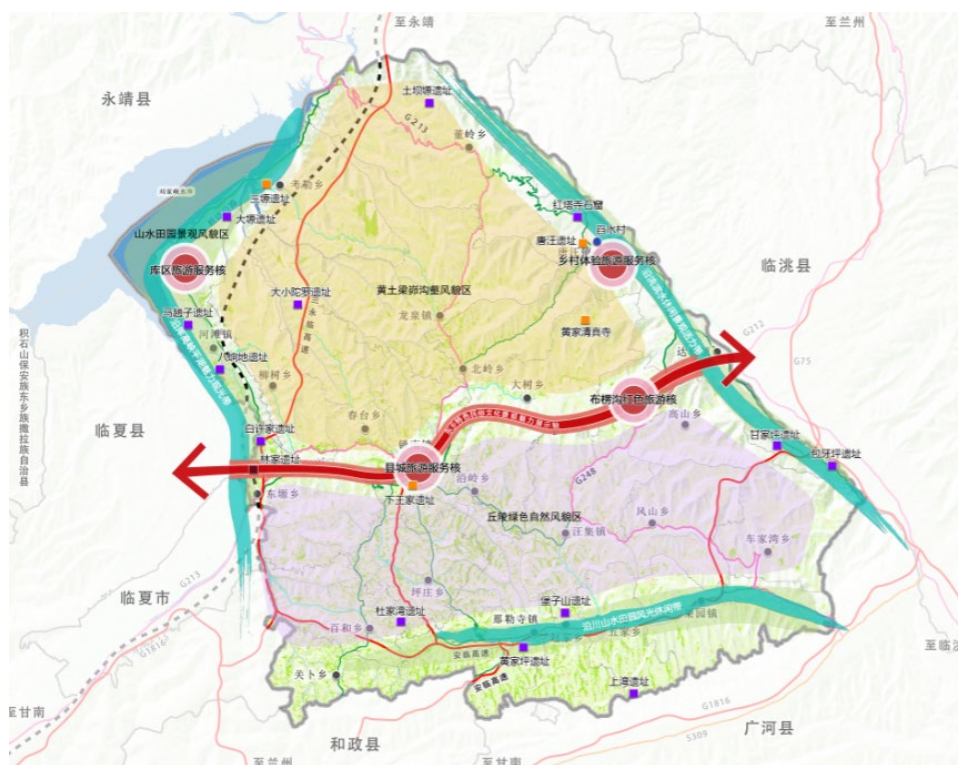


图 7 东乡县魅力空间格局图

东乡主要发展以特色餐饮为核心的商业形态，目前已经形成锁折路沿线，东塬村为代表的农家乐集群。反观达板特色小镇的资源及交通区位，

未在县域特色产业布局的核心节点上，缺乏相应的配套设施支撑。由于达板特色小镇距离三甲集镇较近，三甲集镇较为成熟的商业发展势必影响未来达板特色小镇的商业市场。

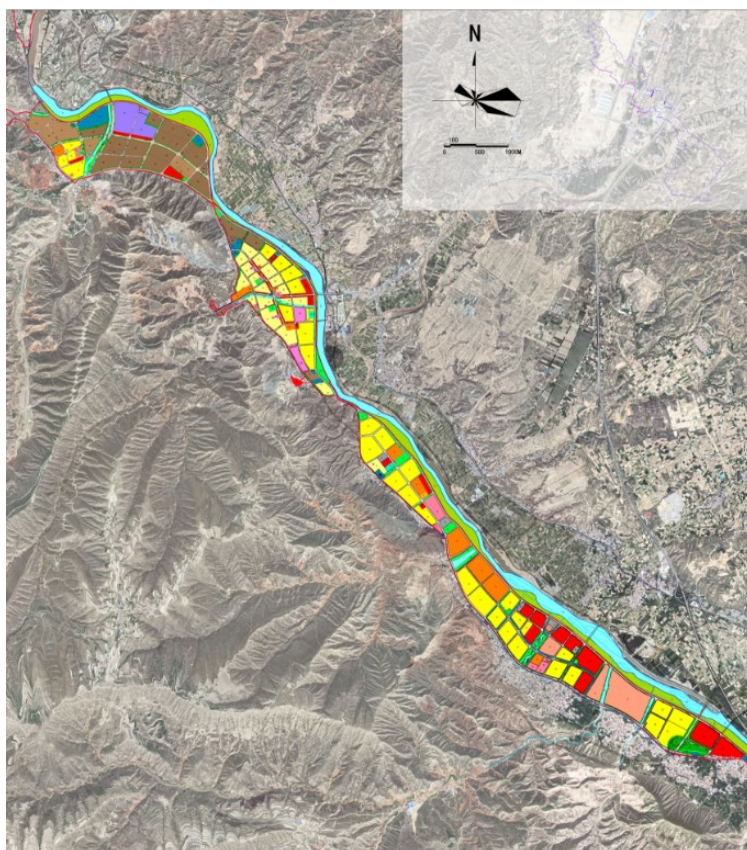


图 8 达板镇、唐汪镇国土空间规划图

3.2 顺应现实需求，优化用地结构

近年来，达板镇随着沿洮河经济带东乡段的建设与发展，达板特色小镇作为其重要核心，利用其丰富的资源、交通优势，逐步发展为县域次中心城镇，实现东乡“三核引领”的城镇空间发展格局。

达板镇规划用地中，商业用地面积共 97.83 公顷，占城市建设用地的 35.42%。其中商业用地 42.08 公顷，占城市建设用地的 15.23%。商业用地

占比，加速城市更新中的“工改居”；增加居住用地比重，取消商业用地硬性配套比例政策。

研究院近两年发布的《中国商业地产发展白皮书》中指出，“大部分一二线城市的人均购物中心面积超越部分发达经济体，商业同质化竞争严重”、“线下经济活力虽有回升，但呈现地区分布不均，结构性过剩等特点”、“当前我国商办用地供给规模较大，存量去化有限，部分城市面临较大的商办库存压力”等问题。

随着网络电商的崛起，传统市场面临着重大的冲击，销售额不断萎缩，市场份额逐年降低。面对这类情况，根据兰州市人民政府办公厅《关于兰州市进一步优化土地供应管理促进节约集约用地的实施意见》（兰政办发[2018]240号）及《关于有效盘活我市低效存量商业国有建设用地，支持保障性租赁住房建设的通知》等文件精神，在保障总体用地结构均衡的前提下，逐步提高居住和公共设施用地规模和比例，有利于推动城市健康发展。

3.4 适应地方特色，选取合理商业模式

“达板控规”中，DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02地块商业建筑形态为集中连片式。集中式商业对于先天地段商业氛围的要求较小，主要倚靠前期的准确定位，后期的运营管理，主力商家的招商引入，商场企划包装定位准确，主题性强等因素，这些都将使其拥有无限的

商业潜力。

由于集中式商铺属现代商业理念的范畴，对于交通条件的要求较高，要形成一定的规模需要花费的时间较长，建成后的每个商铺也将受到整体商铺环境的影响。成也萧何败萧何，集中式商铺对前期的定位，后期的运营管理，主力商家的招商引入以及商场企划包装的要求都很高，因此，对于开发商而言操作难度更大。

通过对东乡县商业发展分析，集中式商业不适合少数民族地区。对于当地发展来说，底层商业更符合当地实际需求。底层商业由于摆脱了开发商的集中管理，可以根据自己的实际情况进行管理或租赁，租赁方式也比较灵活多样，可以整体出租也可分租，还可以自营，形式比较灵活，因而操作起来也没有集中的商铺那么繁琐。

4 规划拟局部修改方案

4.1 用地性质修改

本次控规局部地块修改，将原有零售商业用地（B1）DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块修改为二类居住用地（R2）。

4.2 地块指标确定

修改后的二类居住用地（R2）DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、

DX02-05-02 地块，指标按原控规单元中商业用地（B1）执行，即容积率为 1.2，建筑限高 20 米。二类居住用地（R2）中可兼容商业建筑，兼容比不大于 30%。

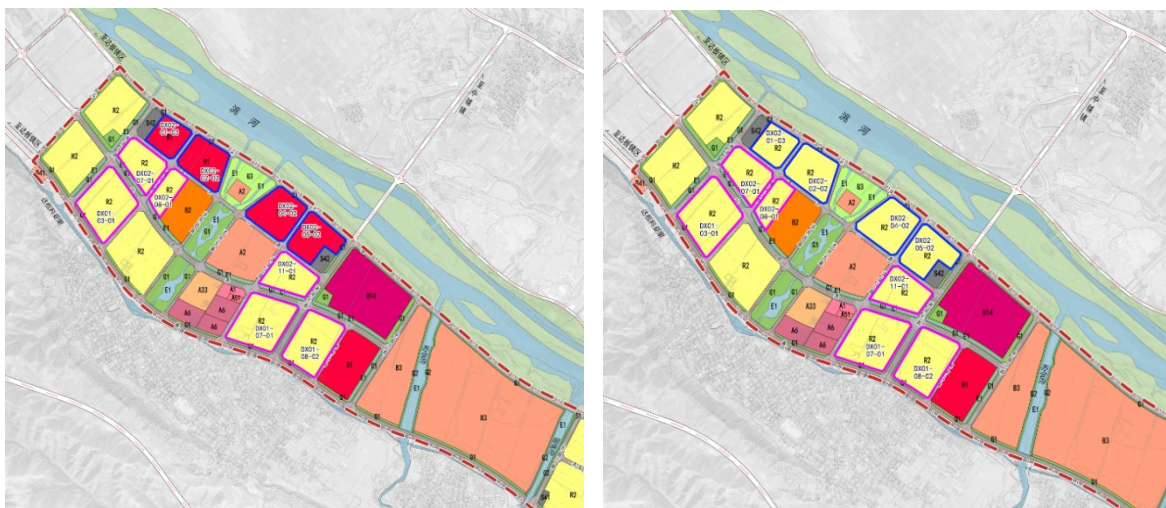


图 10 修改前后 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块用地性质

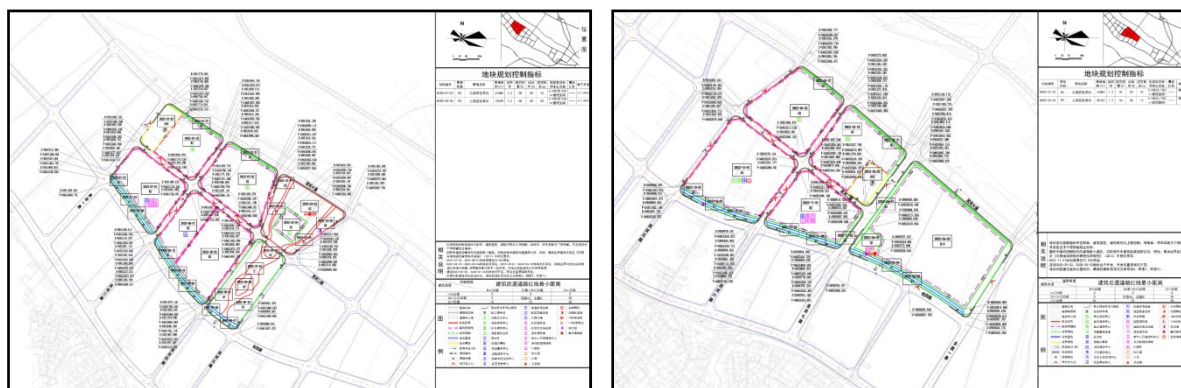


图 11 修改后 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块控制图

表格 1 修改前的 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块指标一览表

地块编码	用地性质	性质名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
DX02-01-03	B1	商业用地	27688	1.2	50	15	20
DX02-02-02	B1	商业用地	42238	1.2	50	20	20
DX02-04-02	B1	商业用地	46383	1.2	50	20	20
DX02-05-02	B1	商业用地	39763	1.2	50	20	20

表格 2 修改后的 DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块指标一览表

地块编码	用地性质	性质名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	集中绿地 (m ²)
DX02-01-03	R2	二类居住用地	27688	1.2	50	15	20	
DX02-02-02	R2	二类居住用地	42238	1.2	50	20	20	
DX02-04-02	R2	二类居住用地	46383	1.2	50	20	20	
DX02-05-02	R2	二类居住用地	39763	1.2	50	20	20	

4.3 公共服务设施规划控制

本次规划修改，不涉及县级、社区级公共服务设施的调整。

按照“达板控规”文本中“第十三条 土地使用性质兼容性规定”中规定“在地块按规划兼容性质改变原有土地使用性质后，原有各项配套设施和指标应经过相关程序重新进行核定。”

DX02-01-03、DX02-02-02、DX02-04-02、DX02-05-02 地块修改后，人口容量相应增加。按照《城市居住区规划设计标准》的要求，对应五分钟生活圈的规模，按照《兰州市十五分钟生活圈建设标准》要求，配建十二班幼儿园、社区服务中心(含居委会、治安联防站、残疾人康复室)、文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）、小型多功能运动(球类场地、室外综合健身场地(含老年户外活动场地)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站、社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所、换热站、燃气调压站、通信

基站。

表格 3 地块修改前后配套公服设施变化表

	地块编码	用地性质	性质名称	配套公建
修改前	DX02-01-03、 DX02-02-02、 DX02-04-02、 DX02-05-02	B1	商业用地	——
修改后	DX02-01-03、 DX02-02-02、 DX02-04-02、 DX02-05-02	R2	二类居住用地	十二班幼儿园、社区服务中心(含居委会、治安联防站、残疾人康复室)、文化活动站(含青少年活动站、老年活动站)、小型多功能运动(球类场地、室外综合健身场地(含老年户外活动场地)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站、社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店等)、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所、换热站、燃气调压站、通信基站

注：表中加粗字体，表示增加的配套设施。

表格 4 配套公服设施建设要求

设施名称	单项规模		设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
社区服务中心	700~1500	600~1200	含居委会、治安联防站、残疾人康复室
文化活动站	250~1200	-	(1) 宜结合或靠近同级公共绿地安排 (2) 服务半径不宜大于 500m
小型多功能 (球类) 场地	-	770~1310	(1) 服务半径不宜大于 300m (2) 用地面积不宜小于 800m ² (3) 宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个 (4) 门球活动场地, 应提供休憩服务和安全防护措施
室外综合健身场地 (含老年户外场地)	-	150~750	(1) 服务半径不宜大于 300m (2) 用地面积不宜小于 150m ² (3) 老年人户外场地, 应提供休憩服务, 宜附近设置公共厕所 (4) 广场舞等活动场地应注意避免噪声扰民
老年人日间照料中心 (托老所)、	350~750	-	服务半径不宜大于 300m
幼儿园	3150~4550	5240~7580	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段; 其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面 (2) 服务半径不宜大于 300m (3) 幼儿园规模 12 班, 每班座位数宜为 20 座~35 座; 建筑层数不宜超过 3 层; (4) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外
社区卫生服务站	120~270	-	(1) 服务半径不宜大于 300m (2) 建筑面积不得低于 120m ² (3) 社区卫生服务站应安排在建筑首层, 并有专用出入口
社区商业网点 (超市、药店、洗衣店、美发店等)	-	-	服务半径不宜大于 300m
公共厕所	30~80	60~120	宜设置于人流集中处, 建议结合室外综合健身场地 (含老年户外场地) 设置
再生资源回收点	-	6~10	(1) 1000 人~3000 人设置 1 处; (2) 用地面积不宜小于 6m ² 其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
生活垃圾收集站	--	60~120	(1) 单独设置收集站; (2) 采用小型机动车收集, 服务半径不宜超过 2km

4.4 建筑规划控制

4.4.1 建筑间距控制

建筑间距、退让、高度等指标应符合《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》及其它相关法律技术规定。

建筑间距应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求。同一建筑在同时满足建筑间距和后退红线等多重控制要求的情况下，按最大的控制距离控制。

居住类建筑之间的间距、居住类建筑和非居住类建筑之间间距应符合《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》的相关规定。居住建筑采用大寒日 3 小时标准。老年人住宅、残疾人住宅的卧室、起居室、医院、疗养院的半数以上的病房和疗养室，中小学半数以上的教室，应满足冬至日 2 小时日照标准。托儿所、幼儿园的主要生活用房，应满足冬至日 3 小时日照标准。不同方位建筑的日照间距折减系数应符合《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》的相关规定。

非居住类建筑间距及其他建筑间距控制要求应符合《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程(2012)》。

4.4.2 建筑退让距离

沿建设用地边界和沿城镇道路、公路、河道、铁路两侧的建筑物，其

退让距离应符合消防、环保、防灾减灾和交通安全等方面的要求；建设用地边界一侧是规划黄线、绿线以及广场等开敞空间的，还应符合相关规划规定的退让要求。并应同时满足《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》的有关要求。

本次控规修改后，DX02-01-03 地块建筑物退让北侧绿地边界距离不小于 6 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧道路红线距离不小于 3 米。DX02-02-02 地块建筑物退让北侧绿地边界距离不小于 6 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧道路红线距离不小于 3 米。DX02-04-02 块建筑物退让北侧绿地边界距离不小于 6 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧道路红线距离不小于 3 米。DX02-05-02 块建筑物退让北侧绿地边界距离不小于 6 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧道路红线距离不小于 3 米。道路平面交叉口四周的建筑物退让道路规划红线的距离应同时满足交叉口行车视距的要求。

界外建筑有日照要求的，须同时符合日照间距的有关规定。退界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

地下建筑物退让建设用地边界的距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底部的距离）的 0.5 倍，且其最小值不应小于 3 米。

建筑物的围墙、基础、台阶、阳台和附属设施，严禁逾越道路规划红线。在规定的后退道路规划红线的距离内，不应设置零星建筑物。

4.4.3 建筑面宽控制

建筑物的面宽，应当由详细规划确定，同时应符合以下规定：建筑高度小于或等于 24 米，其最大连续展开面宽不大于 80 米。建筑高度大于 24 米，小于或等于 100 米，其最大连续展开面宽不大于 70 米。

4.5 道路与交通设施规划控制

本次规划修改，不涉及道路分级、道路横断面、道路交叉口、道路竖向、公共交通系统及慢行系统的调整。

4.5.1 地块机动车出入口

各类建设用地的出入口位置距离主干道交叉口不宜小于 70 米，距离次干道交叉口不宜小于 50 米，距离支路交叉口不宜小于 30 米，距桥隧坡道的起止线不宜小于 30 米。基地位于两条以上道路交叉口处的，出入口应设置在级别较低的道路上。

4.5.2 地块配建停车位规定

各类新建建筑均应配建相应的停车场（库），应符合以下规定：

住宅建筑配建机动车停车位指标不小于 1.0 个/100 平方米，配建非机动车停车位指标不小于 1.5 个/100 平方米；商业建筑物配建机动车停车位指标不小于 0.8 车位/100 平方米建筑面积，配建非机动车停车位指标不小

于 8.0 车位/100 平方米建筑面积。

4.6 建筑形体与色彩控制

依据“达板控规”，该地块属于“中央活力区”，打造为洮河休闲文旅街区，集观光体验、餐饮、娱乐、休闲功能为一体。街坊建筑呈围合式布局。建筑色彩体现本地文化特色，主色调采用浅棕、浅黄、米色，辅以深灰、朱红、赭石等点缀色。

4.7 城市设计形态方案示意

4.7.1 总平面图

DX02-01-03、DX02-02-02 地块打造平伙城，形成集休闲文旅，观光体验、餐饮、娱乐、休闲等功能为一体的特色街区。

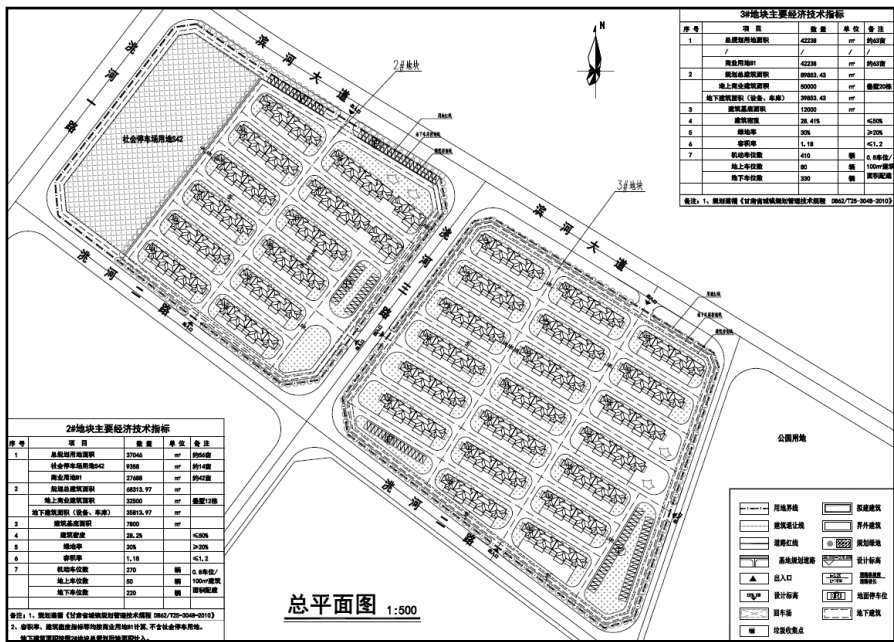


图 12DX02-01-03、DX02-02-02 地块意向方案总平面图

表格 5DX02-01-03、DX02-02-02 地块意向方案经济技术指标

项目	数量	单位
地块总用地面积	37046	平方米
地上总建筑面积	68313.97	平方米
建筑密度	28.2	%
绿地率	30	%
容积率	1.18	

4.7.5 日照分析

经日照分析，住宅楼相互之间满足大寒日 8:00-16:00 间三小时满窗日照要求。幼儿园满足冬至日 9:00-15:00 间三小时满窗日照要求。

5 修改可行性分析

5.1 政策符合性影响

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《甘肃省城乡规划条例》等法律法规，“新编制或者修改的总体规划对规划地段有新要求的”可修改控规。同时，修改后的地块指标，也符合地块《土地出让合同》相关指标要求。

5.2 用地布局影响评估

本次控规修改，将商业用地，修改为二类居住用地（兼容商业建筑），用地性质发生变化，修改后商业服务功能未受明显影响。

5.3 人口规模影响评估

控规局部地块修改后，住宅建筑面积约 327751 平方米，按人均住宅面积 40 平方米/人，考虑居住用地兼容其他建筑面积不超过 30%，则人口容量相应为 8194 人。

5.4 道路交通的影响评估

本次控规修改，没有涉及城市道路、广场、停车场的修改。商业建筑规模减少，住宅建筑规模增加，人口规模相应增加，按照“住宅建筑配建机动车停车位指标不小于 1.0 个/100 平方米，配建非机动车停车位指标不小于 1.5 个/100 平方米；商业建筑物配建机动车停车位指标不小于 0.8 车位/100 平方米建筑面积，配建非机动车停车位指标不小于 8.0 车位/100 平方米建筑面积”完善补充停车配比，保障充分的停车设施。在洮河三路、洮河六路两侧各增设出入口一处，保障地块内外交通的衔接。总的来说，此次控规局部地块修改对于道路交通的负面影响较小。

5.5 公共服务设施的影响评估

控规地块修改后，人口规模约为 8200 人，按照《城市居住区规划设计标准》的要求，对应五分钟生活圈的规模（5000-12000 人）。本次控规修改后，增设了十二班幼儿园满足地块内适龄儿童入园的需求。结合集中绿地，在满足服务半径的基础上，配置社区服务中心(含居委会、治安联

防站、残疾人康复室)、文化活动站(含青少年活动站、老年活动站)、小型多功能运动(球类场地、室外综合健身场地(含老年户外活动场地)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站、再生资源回收点、生活垃圾收集站等设施,满足地块内“社区五分钟生活圈”配套要求。

另外地块周边配套有市民文化中心、卫生服务中心、小学、幼儿园等公共服务设施,完全满足新增人口服务需求,因此本次控规地块局部修改实施建设后,不会对城区公共服务设施配套产生影响。

5.6 生态环境的影响评估

绿地总量略有增加。零售商业用地绿地率为25%,则绿地面积为7.77公顷,公园绿地面积为5.3公顷,则修改前绿地总面积为13.07公顷。修改后绿地率不小于36%,绿地面积为13.09公顷。绿化总量略有增加。

绿地结构更优化。修改后的公园绿地,在地块图则中,以集中绿地的形式进行落实和管控,面积约5.30公顷,保持不变。将原地块北侧绿地界面,调整成20-30米宽度不等的沿街绿地,保证绿带的延续性,且绿带宽度不小于东西两侧的绿化带宽度;同时在地块中轴线位置,布置贯通南北的集中绿地,强化“龙首新区”南北向轴,有利于生态环境品质的提升。

5.7 市政设施的影响评估

5.7.1 给水工程系统

规划滨河大道设给管径为 DN500 给水管，洮河一路、洮河二路、洮河七路敷设管径为 DN200 给水管。

控规地块修改后，人口为 8200 人，用水量按“公共建筑用水(建筑面积)：10L/平方米·天；居民生活用水(人口)：200L/人·天”标准计算，则日用水总量为 0.16 万立方米/日，原有规划水源和管网仍然能满足供水需求。本次规划修改不会对达板镇供水产生较大影响。

5.7.2 排水工程系统

规划依次沿洮河一路、洮河二路、洮河三路、洮河六路、洮河七路、滨河大道敷设管径为 DN300、DN800 的污水管。污水处理厂规模为 1 万立方米/日。污水量按“平均日用水量的 90%计算，日变化系数为 1.3”计算，日用水总量为 0.16 万立方米/日，则修改后本地区污水总量减少： $0.16 \text{ 万立方米/日} \times 0.9 / 1.3 = 0.11 \text{ 万立方米/日}$ 。原有规划污水处理能力和管网仍然能满足污水处理需求。本次规划修改不会对达板镇污水工程产生较大影响。

5.7.3 电力工程系统

修改后总供电负荷约 6620.55 千瓦，电源、开闭所及电力管线敷设均

满足规划需求，故此次修改，不会影响控规中的电力供给。

表格 5 地块修改前后供电负荷变化表

用地性质	规模变化	单位用地面积负荷密度 (瓦/平方米)	单位建筑面积负荷密度 (瓦/平方米)	同时需求系数	供电负荷 (千瓦)
二类居住用地	327751		40	0.4	5244.016
商业用地	140464		50	0.6	4213.92
					9457.93
总供电负荷				0.7	6620.55

5.7.4 电信工程系统

规划按照“住宅为 1 线/户，商业金融为每 80 平方米 1 线，公用电话 0.9 线/百人”标准计算，则固定电话需求量为 3879 线。故本次规划修改不会对达板镇电信工程产生较大影响。

5.7.5 供热工程系统

原控规地块规划容量约为 2x70 兆瓦的供热站一个，修改后总供热负荷为 2.15 兆瓦，供热设施及热力管线负荷仍能满足规划需求，本次规划修改不会对达板镇供热工程产生较大影响。

表格 6 地块修改前后供热负荷变化表

用地性质	建筑面积变化 (平方米)	单位建筑面积负荷指标 (瓦/平方米)	供热负荷 (兆瓦)
二类居住用地	327751	40	1.31
商业用地	140464	60	0.84
供热总负荷			2.15

5.7.6 燃气工程系统

原控规中，居民用气指标取 2093 兆焦/人·年，年居民用气量：商业用气量：工业用气量：CNG 加气量采用 1：1.5：1：0.5，考虑 10%的未预

见量。规划中压管网以环状布局，配气管网由 DN300 管道组成，主要沿洮河一路、洮河五路、洮河七路设置，地块内设置中换热站。修改后燃气设施及管线敷设均满足规划需求，故本次规划修改不会对达板镇燃气工程产生较大影响。

6. 修改后的社会效益

本次控规调整，有利于盘活存量低效用地，推进城市更新，补充完善城市建设的短板。绿地总量有所增加，生态环境品质有所提升。增配公共服务设施，提高了城市服务水平。可实现社会效益、环境效益和经济效益的统一。

7. 修改论证结论

地块控规修改未对城市用地结构、功能、道路交通、城市绿地系统空间环境景观造成不良影响，修改后对于土地的节约、集约利用、景观提升具有积极作用。修改符合国家相关法律法规、政策的要求。**综上所述，本次地块控规修改可行。**

8. 修改管理建议

本方案审查通过后，作为达板特色小镇控制性详细规划附件，按法定程序批复后，修改内容与甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划具有同等的法律效力。

《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》
局部用地调整论证报告（DX02-07-01、DX02-08-01、
DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02）地
块分册

目录

1. 地块概况	36
1.1 地块位置范围	36
1.2 规划修改依据	37
1.3 规划修改原则	38
2. 上位规划解读	38
2.1 总体规划.....	38
2.2 控制性详细规划.....	39
3. 修改必要性分析	43
3.1 机动车保有量与规划车位数的矛盾	43
3.2 现有停车位使用率情况较低.....	43
3.3 规范配建比例较高，建议降低配建比	44
4. 规划拟局部修改方案	44
4.1 地块指标确定	44
4.2 公共服务设施规划控制	44
4.3 建筑规划控制	44
4.5 道路与交通设施规划控制	48
4.6 建筑形体与色彩控制.....	49
5. 修改可行性分析	49
5.1 政策符合性影响	49
5.2 用地布局影响评估	49
5.3 人口规模影响评估	50
5.4 道路交通的影响评估.....	50
5.5 公共服务设施的影响评估	50
6. 修改后的社会效益	50
7. 修改论证结论	50
8. 修改管理建议	51
9. 附件	52
10. 附图	56

1. 地块概况

1.1 地块位置范围

DX02-07-01 地块位于洮河二路以南、洮河一路以东、经四路以北、洮河三路以西，用地面积约 3.61 公顷。

DX02-08-01 地块位于洮河二路以南、洮河三路以东、经四路以北、洮河四路以西，用地面积约 2.21 公顷。

DX01-03-01 地块位于经四路以南、洮河一路以东、经二路以北、洮河三路以西，用地面积约 6.29 公顷。

DX02-11-01 地块位于洮河二路以南、洮河六路以东、经四路以北、洮河七路以西，用地面积约 3.72 公顷。

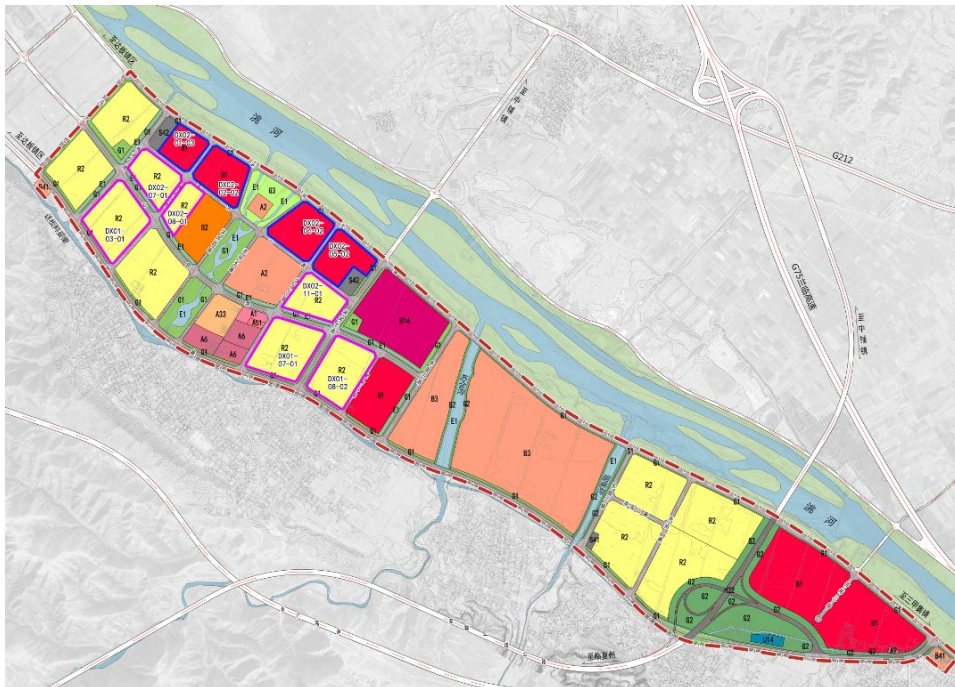


图 1 拟调整地块用地规划图

DX01-07-01 地块位于经四路以南、洮河六路以东、经二路以北、洮河七路以西，用地面积约 6.27 公顷。

DX01-08-02 地块位于经四路以南、洮河七路以东、经二路以北、洮河八路以西，用地面积约 5.71 公顷。

1.2 规划修改依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）

《城市规划编制办法》（2006）

《城市用地分类和规划建设标准》（GB50137—2011）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《城市停车规划规范》（GB / T51149-2016）

《城市综合交通体系规划标准》（GBT 51328-2018）

《城市综合防灾规划标准》（GBT 51327-2018）

《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）

《城市通信工程规划规范》（GBT 50853-2013）

《甘肃省城乡规划条例》（2019）

《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》（DB62/T25-3048-2010）

《东乡族自治县国土空间总体规划(2021—2035 年)》

《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》

1.3 规划修改原则

1.3.1 遵循上位规划原则

局部地块修改以遵循上位规划为前提，修改内容不得引发上位规划确定城市建设用地范围及规模的改变，不会对城市用地结构、城市整体景观系统和重大基础设施布局产生不利影响。

1.3.2 可行性原则

局部地块修改应充分考虑现实发展需求，解决现实存在的问题，弥补原控制性详细规划不足之处，增强控制性详细规划的科学性和可操作性。

1.3.3 整体和谐原则

局部地块修改应满足“达板控规”整体和谐发展要求，应与周边空间环境相协调。地块修改后不得影响片区的空间结构、交通组织、环境卫生和防灾安全，不得对周边地块建筑的日照产生不利影响。

2. 上位规划解读

2.1 总体规划

按照《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》（中发【2019】18号）的要求，《东乡族自治县国土空间总体规划

(2021—2035年)》(以下简称“空间规划”)目前已通过市县两级专家会评审,通过县规委会、县政府常务会、县委常委、人大常委会审议,待批准。

“空间规划”中,达板镇是县域经济产业发展中心,结合生态及地质灾害避险搬迁、后续产业园、普乐方及配套服务设施建设,提高产业层级,引导高质量发展。达板镇重点打造特色旅游小镇。

2.2 控制性详细规划

(1) 功能定位

甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划中功能定位为“以文化展示、体验商业、旅游服务、旅游集散、公共服务、现代居住等主要功能的山水小镇、旅游小镇、美食小镇、民宿小镇”。

(2) 规划结构

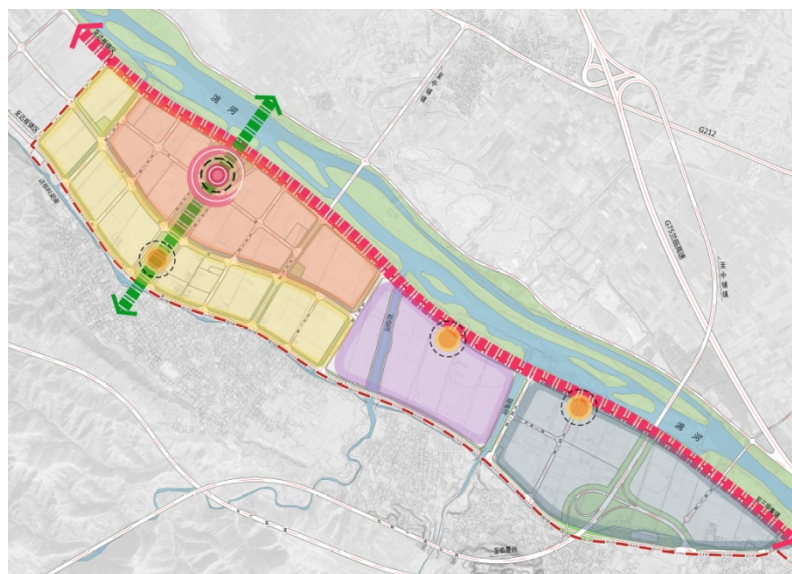


图2 “控规”中功能结构图

规划结构为“一心双轴三点四区”。“一心”指小镇人文活力核心。“双轴”指中央景观轴与滨河大道功能发展轴。“三点”指魅力临山、洮河天地、洮河金谷。“四区”指中央活力片区、品质人居片区、洮河天地片区、洮河金谷片区。拟局部修改地块，位于“双轴”中的“东西向滨河大道功能发展轴”，“一心”中的“小镇人文活力核心”。

(3) 人口与用地规模

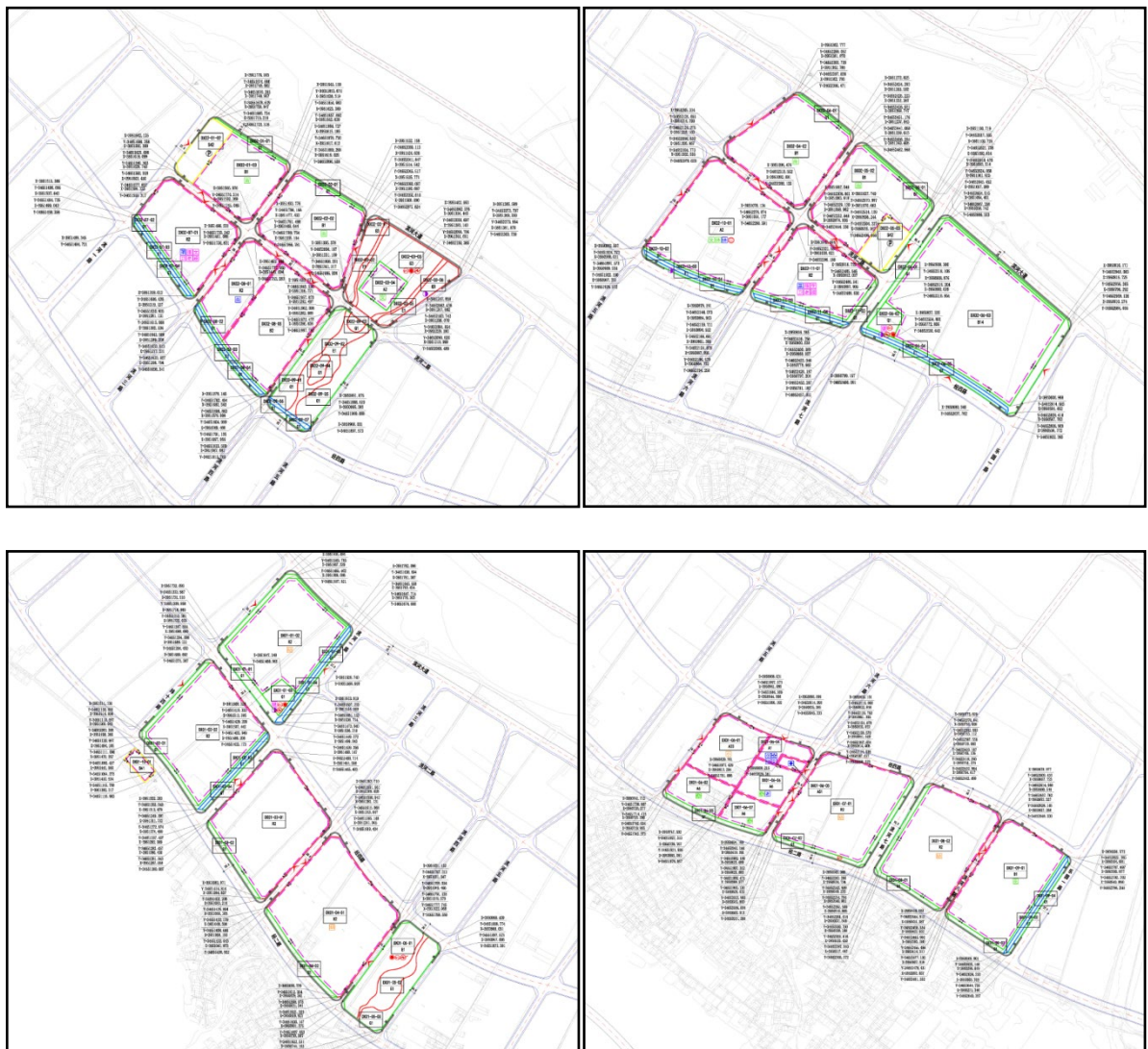


图3 “控规”中管理单元图则图

规划区居住人口规模 3.4 万人，总用地面积为 288.76 公顷。拟局部

修改 DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块，位于 DX01 及 DX02 单元，该单元主导属性为居住区。

（4）用地布局

规划区内城市建设用地分为居住用地（R）、公共管理与公共服务设施用地（A）、商业服务业设施用地（B）、道路与交通设施用地（S）、绿地与广场用地（G）6 大类。

拟局部修改 DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块主导用地性质为居住用地（R）。居住用地（R）面积 27.81 公顷。

（5）绿地景观系统

形成“两带一轴两核多点”的绿地系统。拟局部修改地块，位于“中央景观轴”的东西两侧。

（6）道路交通规划

规划形成“两横两纵”主干路体系。拟局部修改地块，滨河大道、滨河一路、洮河七路是“两横两纵”中的主干路。规划红线宽度 20-30 米。洮河二路、洮河三路、洮河四路、洮河五路、洮河六路属于支路，规划红线宽度为 14-20 米。

（7）土地开发控制

拟局部修改 DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块中，容积率控制在 2.2 以内，建筑密度小

于 40%，建筑限高 20 米-60 米，绿地率不小于 35%。

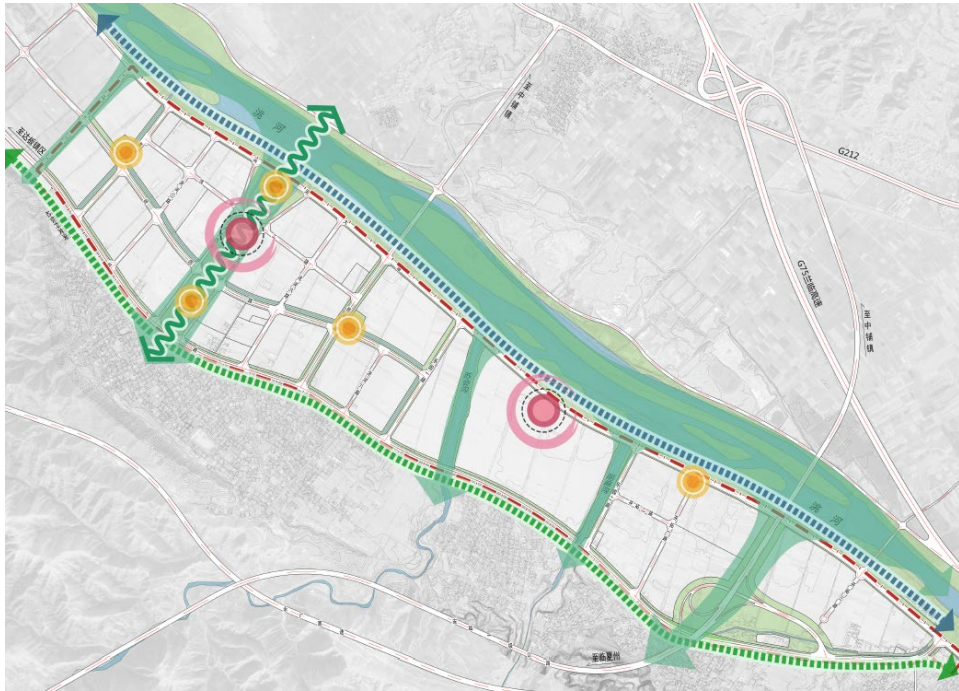


图 4 “控规”中绿地系统规划图

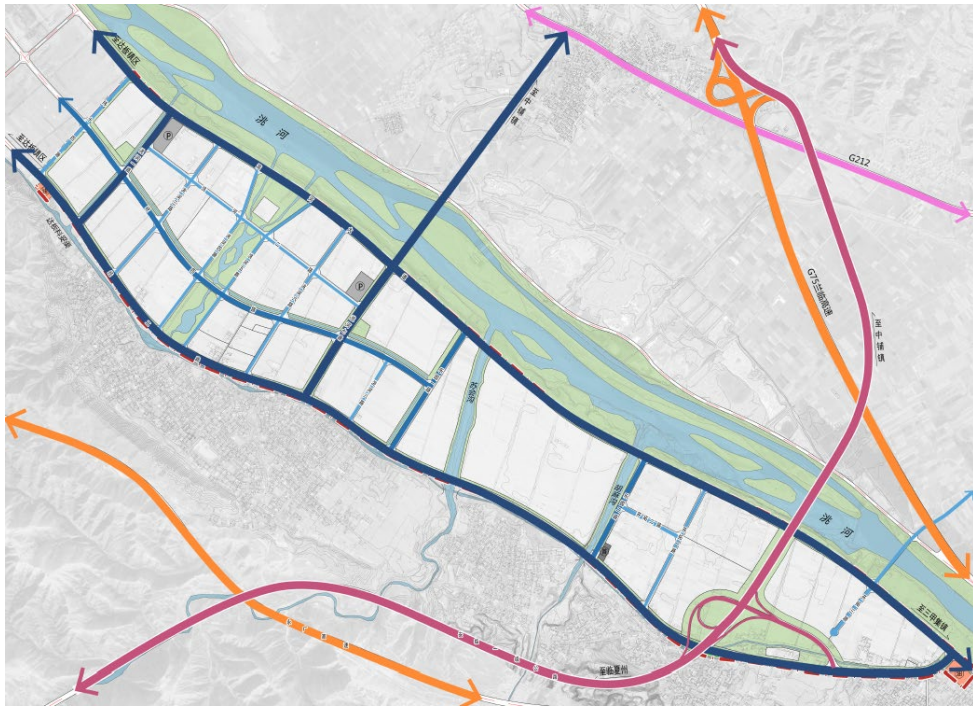


图 5 “控规”中道路系统规划图

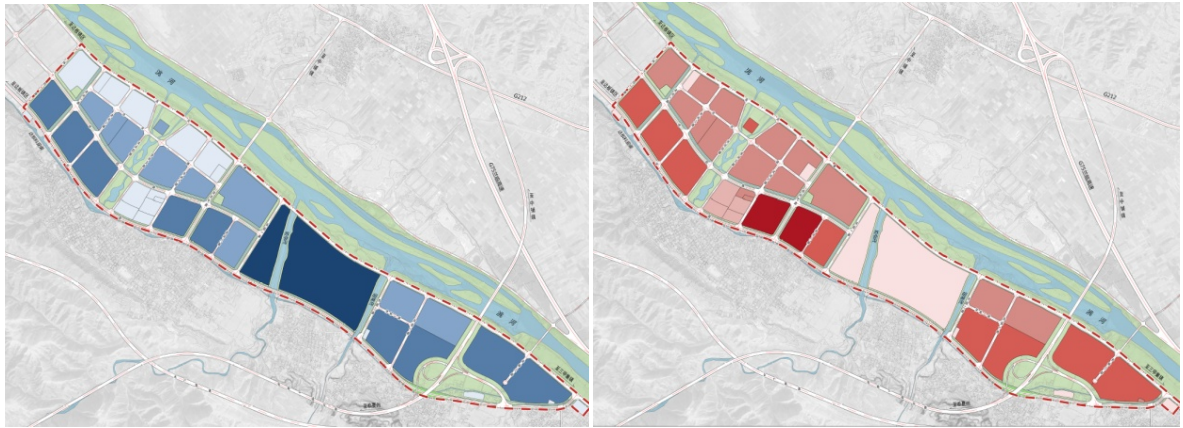


图 6 “控规”中土地开发控制

3. 修改必要性分析

3.1 机动车保有量与规划车位数的矛盾

据车管所统计，截止 2022 年 12 月底，达板镇小汽车保有量约 2150 辆，预计至 2035 年达板镇小汽车保有量将达到 4420 辆。目前，达板镇已规划住宅项目的地下停车位约 1.5 万个，按照“一车一位”的停车需求，根据汽车保有量预测结果，确定 2035 年汽车的基本停车位需求为 0.45 万个。规划停车位远远超出实际需求停车位。

3.2 现有停车位使用率情况较低

根据社会调查。结合住建、房管局相关数据，达板镇已建成楼盘停车位使用率不足 30%。主要原因为：一是农村居民进城置业的购房群体，外出务工较为普遍，停车需求仅限春节期间；二是原有城镇居民改善型购房群体，虽拥有其他住宅，但只购买（租赁）一个车位；三是外地人员来此

购房群体，没有停车需求或没有长期的停车需求。

3.3 规范配建比例较高，建议降低配建比

原控规中居住用地停车位配比为 1 车位/户。根据达板镇实际以及未来发展情况，原控规中停车位配建比例较高。达板镇地处洮河畔，受地下水位和地质条件限制，地下室不宜做到两层及以上。达板镇商品房开发项目容积率在 2.2 以下，其机动车库在开发一层地下室的情况下，建议配比数据为多层商住小区为 0.6 车位/户。

4. 规划拟局部修改方案

4.1 地块指标确定

修改后的二类居住用地（R2）DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块，其余指标按原控规单元中二类居住用地（R2）执行。配建机动车停车系数更改为 0.6 车位/户。

4.2 公共服务设施规划控制

本次规划修改，不涉及县级、社区级公共服务设施的调整。

4.3 建筑规划控制

4.3.1 建筑间距控制

建筑间距、退让、高度等指标应符合《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》及其它相关法律技术规定。

建筑间距应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求。同一建筑在同时满足建筑间距和后退红线等多重控制要求的情况下，按最大的控制距离控制。

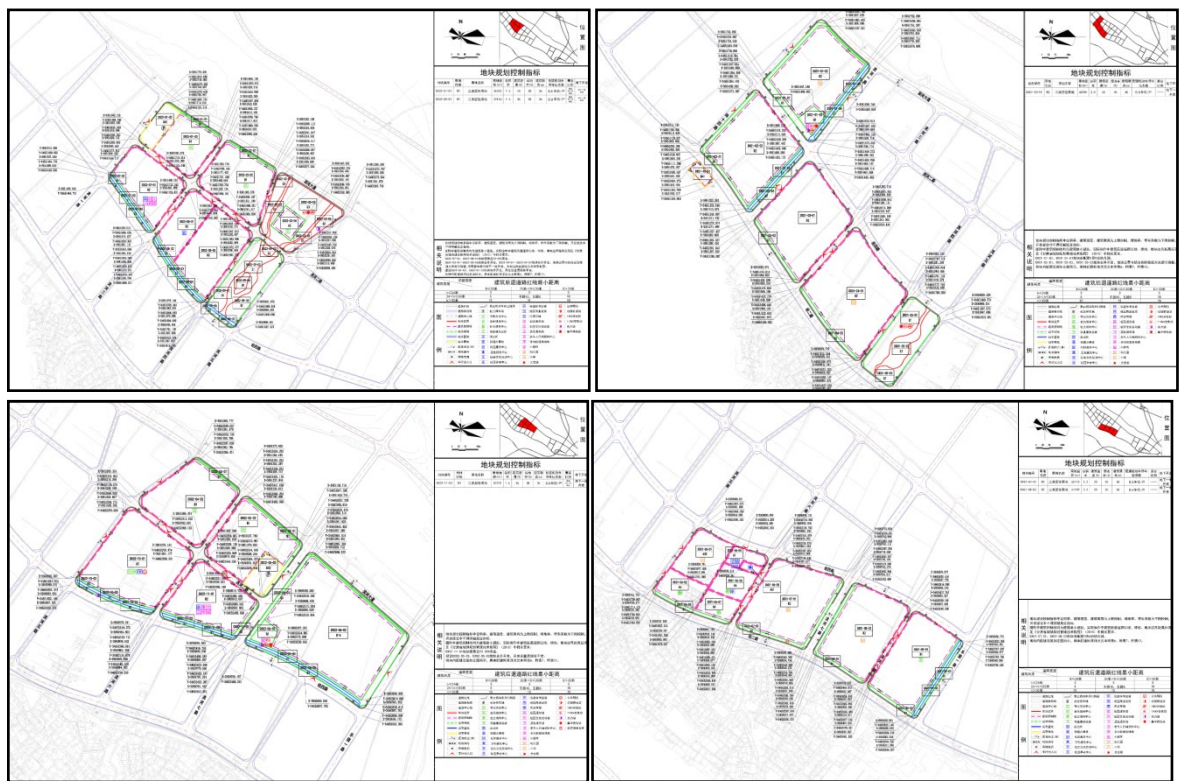


图 7 修改后 DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块控制图

表格 7 修改前的 DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块指标一览表

地块编码	用地性质	性质名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位系数
DX02-07-01	R2	二类居住用地	36104	1.5	40	35	30	1 车位/户
DX02-08-01	R2	二类居住用地	22145	1.5	35	35	30	1 车位/户
DX01-03-01	R2	二类居住用地	62904	2.0	22	60	35	1 车位/户

DX02-11-01	R2	二类居住用地	37219	1.5	35	35	30	1 车位/户
DX01-07-01	R2	二类居住用地	62713	2.2	20	60	35	1 车位/户
DX01-08-02	R2	二类居住用地	57192	2.2	20	60	35	1 车位/户

表格 8 修改后的 DX02-07-01、DX02-08-01、DX01-03-01、DX02-11-01、DX01-07-01、DX01-08-02 地块指标一览表

地块编码	用地性质	性质名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位系数
DX02-07-01	R2	二类居住用地	36104	1.5	40	35	30	0.6 车位/户
DX02-08-01	R2	二类居住用地	22145	1.5	35	35	30	0.6 车位/户
DX01-03-01	R2	二类居住用地	62904	2.0	22	60	35	0.6 车位/户
DX02-11-01	R2	二类居住用地	37219	1.5	35	35	30	0.6 车位/户
DX01-07-01	R2	二类居住用地	62713	2.2	20	60	35	0.6 车位/户
DX01-08-02	R2	二类居住用地	57192	2.2	20	60	35	0.6 车位/户

居住类建筑之间的间距、居住类建筑和非居住类建筑之间间距应符合《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》的相关规定。居住建筑采用大寒日 3 小时标准。老年人住宅、残疾人住宅的卧室、起居室、医院、疗养院的半数以上的病房和疗养室，中小学半数以上的教室，应满足冬至日 2 小时日照标准。托儿所、幼儿园的主要生活用房，应满足冬至日 3 小时日照标准。不同方位建筑的日照间距折减系数应符合《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》的相关规定。

非居住类建筑间距及其他建筑间距控制要求应符合《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程(2012)》。

4.4.2 建筑退让距离

沿建设用地边界和沿城镇道路、公路、河道、铁路两侧的建筑物，其退让距离应符合消防、环保、防灾减灾和交通安全等方面的要求；建设用地边界一侧是规划黄线、绿线以及广场等开敞空间的，还应符合相关规划规定的退让要求。并应同时满足《城市居住区规划设计标准》、《甘肃省城镇规划管理技术规程（2012）》的有关要求。

本次控规修改后，DX02-07-03 地块建筑物退让北侧道路红线距离不小于 3 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧绿地边界距离不小于 6 米。DX02-08-01 地块建筑物退让北侧道路红线距离不小于 3 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧绿地边界距离不小于 6 米。DX01-03-01 地块建筑物退让北侧道路红线距离不小于 3 米，退让东西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让绿地边界距离不小于 6 米。DX02-11-01 地块建筑物退让北侧道路红线距离不小于 3 米，退让西侧绿地边界距离不小于 6 米，退让东侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧绿地边界距离不小于 6 米。DX01-07-01 地块建筑物退让北侧道路红线距离不小于 3 米，退让西侧绿地边界距离不小于 6 米，退让东侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧绿地边界距离不小于 6 米。DX01-08-02 地块建筑物退让北侧道路红线距离不小于 3 米，退让东侧绿地边界距离不小于 6 米，退让西侧红线距离不小于 3 米，建筑物退让南侧绿地边界距离不小于 6 米。

道路平面交叉口四周的建筑物退让道路规划红线的距离应同时满足

交叉口行车视距的要求。

界外建筑有日照要求的，须同时符合日照间距的有关规定。退界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

地下建筑物退让建设用地边界的距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底部的距离）的 0.5 倍，且其最小值不应小于 3 米。

建筑物的围墙、基础、台阶、阳台和附属设施，严禁逾越道路规划红线。在规定的后退道路规划红线的距离内，不应设置零星建筑物。

4.4.3 建筑面宽控制

建筑物的面宽，应当由详细规划确定，同时应符合以下规定：建筑高度小于或等于 24 米，其最大连续展开面宽不大于 80 米。建筑高度大于 24 米，小于或等于 100 米，其最大连续展开面宽不大于 70 米。

4.5 道路与交通设施规划控制

本次规划修改，不涉及道路分级、道路横断面、道路交叉口、道路竖向、公共交通系统及慢行系统的调整。

4.5.1 地块机动车出入口

各类建设用地的出入口位置距离主干道交叉口不宜小于 70 米，距离次干道交叉口不宜小于 50 米，距离支路交叉口不宜小于 30 米，距桥隧坡道的起止线不宜小于 30 米。基地位于两条以上道路交叉口处的，出入口

应设置在级别较低的道路上。

4.6 建筑形体与色彩控制

依据“达板控规”，该地块属于“中央活力区”及“品质人居片区”，打造为洮河休闲文旅街区，集观光体验、餐饮、娱乐、休闲功能为一体。整合片区内居住功能，完善基础设施，打造宜居高品质生活社区。建筑色彩体现本地文化特色，主色调采用浅棕、浅黄、米色，辅以深灰、朱红、赭石等点缀色。

5. 修改可行性分析

5.1 政策符合性影响

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《甘肃省城乡规划条例》等法律法规，“新编制或者修改的总体规划对规划地段有新要求的”可修改控规。同时，修改后的地块指标，也符合地块《土地出让合同》相关指标要求。

5.2 用地布局影响评估

本次控规修改，将商二类居住用地停车位配给比例修改，其余指标不做修改，修改后原有服务功能未受明显影响。

5.3 人口规模影响评估

控规局部地块修改后，人口规模不受影响。

5.4 道路交通的影响评估

本次控规修改，没有涉及城市道路、广场的修改，此次控规局部地块修改对于道路交通的负面影响较小。

5.5 公共服务设施的影响评估

本次控规地块局部修改实施建设后，不会对城区公共服务设施配套产生影响。

6. 修改后的社会效益

本次控规调整，有利于盘活存量低效用地，推进城市更新，补充完善城市建设的短板。绿地总量有所增加，生态环境品质有所提升。增配公共服务设施，提高了城市服务水平。可实现社会效益、环境效益和经济效益的统一。

7. 修改论证结论

地块控规修改未对城市用地结构、功能、道路交通、城市绿地系统空间环境景观造成不良影响，修改后对于土地的节约、集约利用、景观提升具有积极作用。修改符合国家相关法律法规、政策的要求。**综上所述，本**

次地块控规修改可行。

8. 修改管理建议

本方案审查通过后，作为达板特色小镇控制性详细规划附件，按法定程序批复后，修改内容与甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划具有同等的法律效力。

9. 附件

附件一：《达板镇、唐汪镇国土空间规划（2019-2035）》的批复

东乡族自治县人民政府文件

东县府发〔2020〕131号

东乡族自治县人民政府 关于东乡县达板镇、唐汪镇国土空间规划 （2019-2035年）的批复

县自然资源局：

报来《关于研究审定东乡县达板镇、唐汪镇国土空间规划（2019-2035年）的请示》（东自然资源发〔2020〕255号）收悉，经县政府常务会议研究，原则同意该《请示》。请你单位牵头，达板镇、唐汪镇及相关部门积极配合，严格按照国家和省上相关规定办法，依法依规按程序组织实施。

此复。

- 1 -

(此页无正文)

东乡族自治县人民政府
2020年7月24日



抄送：县委、人大、政协办，县长，各副县长，办公室各主任。

东乡族自治县人民政府办公室

2020年7月24日印发

附件二：《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》的批复

东乡族自治县人民政府文件

东县府发〔2021〕199号

东乡族自治县人民政府 关于东乡县达板特色小镇控制性详细规划的 批 复

达板镇人民政府：

报来《关于研究审定东乡县达板特色小镇控制性详细规划的请示》（东达府发〔2021〕193号）收悉，经县政府常务会议研究，该《规划》符合县域经济发展实际，原则同意。请加强规划的宣传、实施和管理，严格按照法定程序执行。

此复。

- 1 -

(此页无正文)



东乡族自治县人民政府

2021年10月13日

抄送：县委、人大、政协办，县长、各副县长、各党组成员，办公室各主任。

公开属性：不予公开

东乡族自治县人民政府办公室

2021年10月13日印发

10. 附图

01 区位图

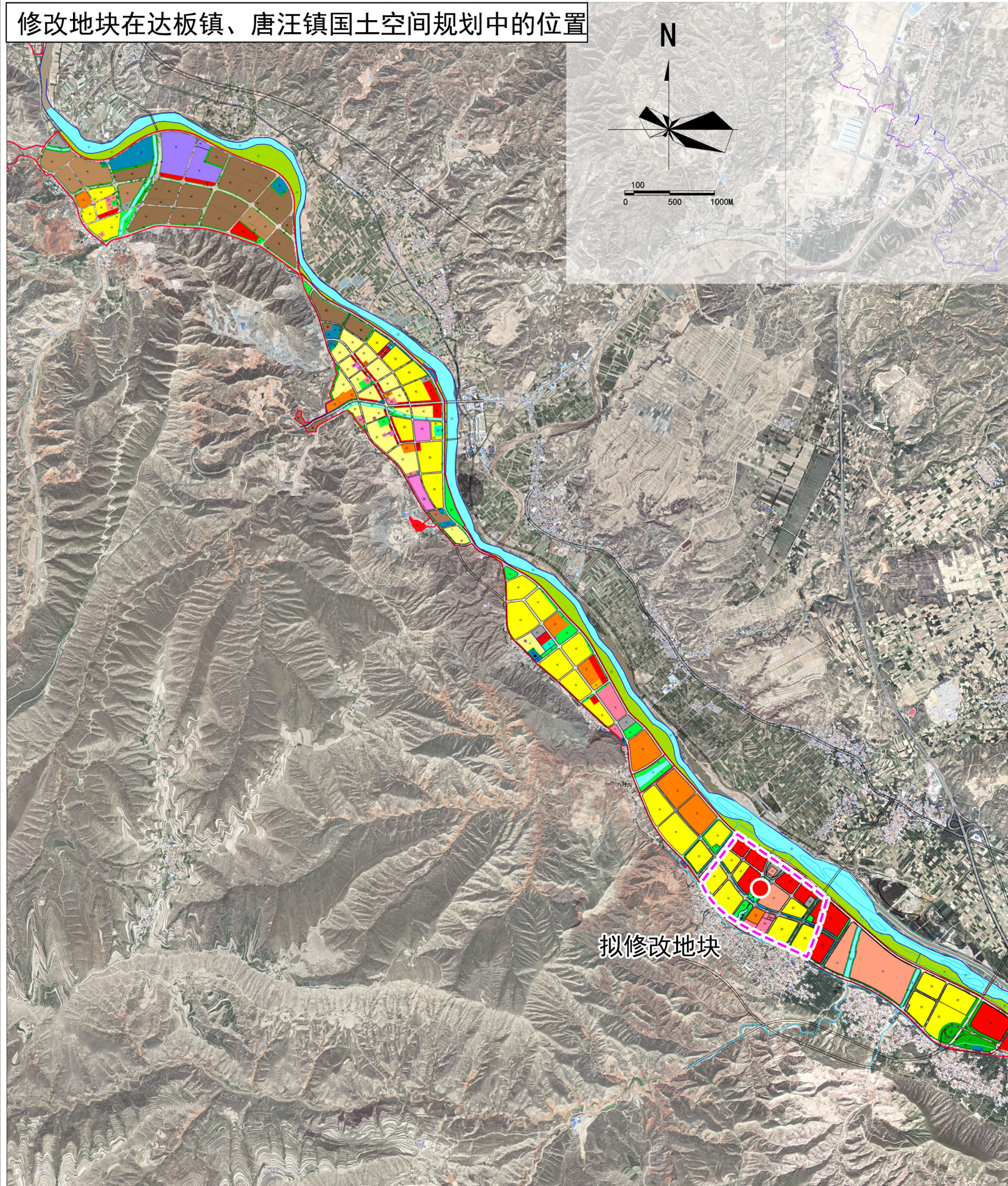
02 修改前用地规划图

03 修改后用地规划图

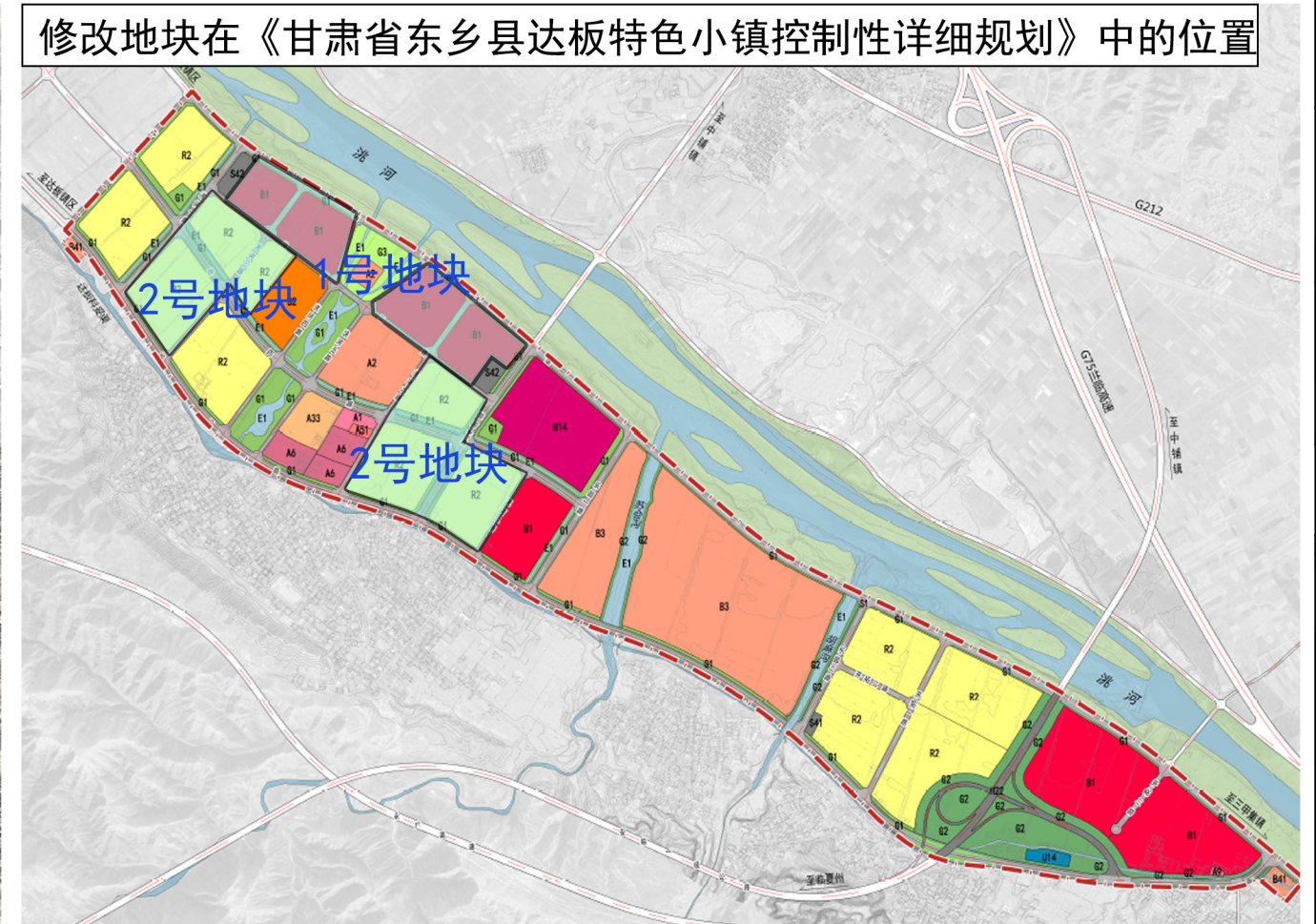
甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划局部用地调整

区位图

修改地块在达板镇、唐汪镇国土空间规划中的位置

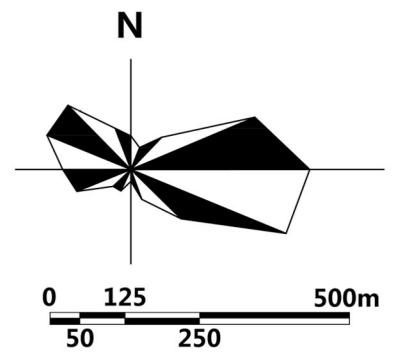
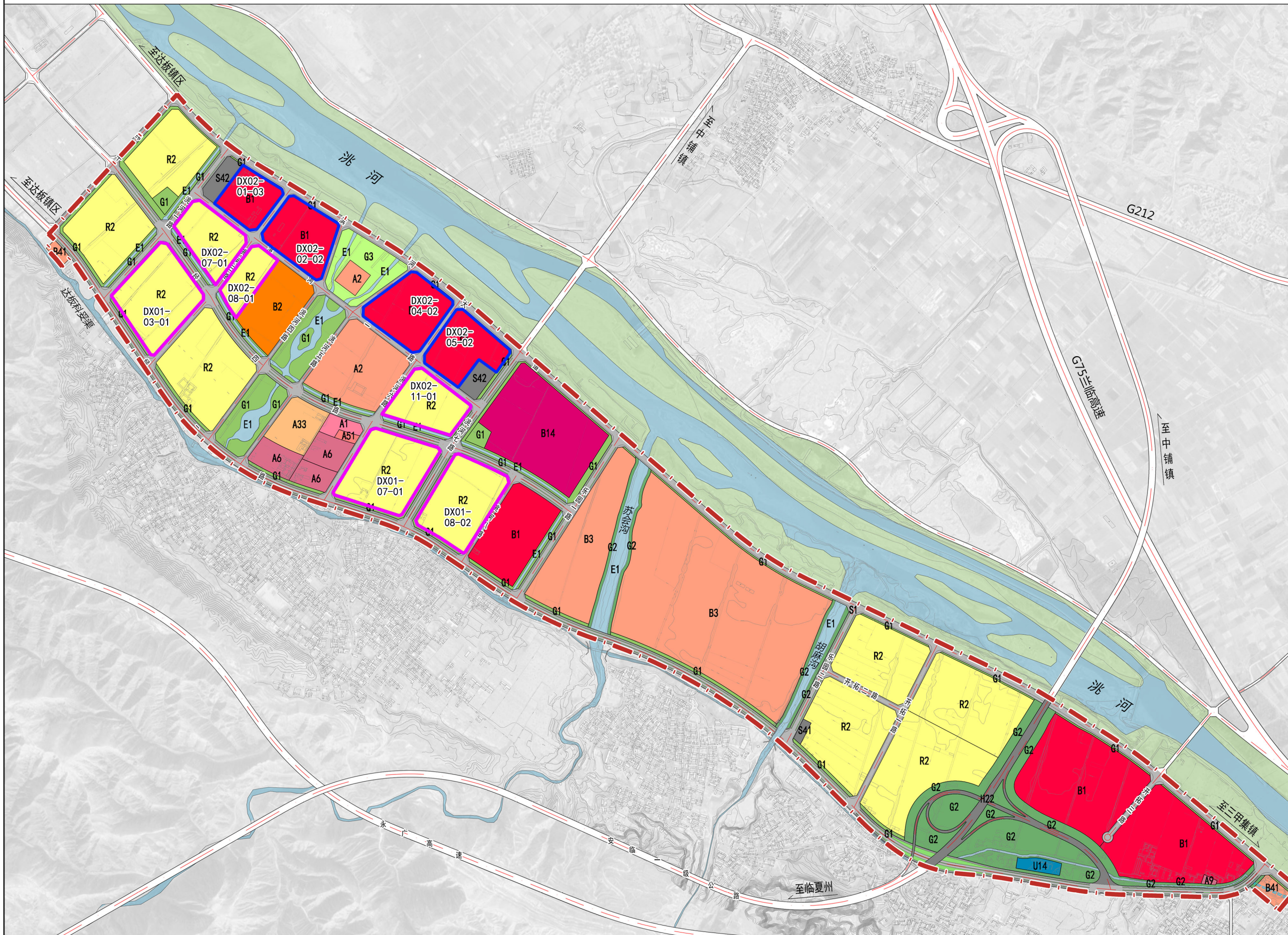


修改地块在《甘肃省东乡县达板特色小镇控制性详细规划》中的位置



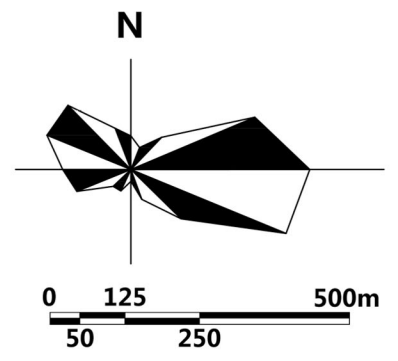
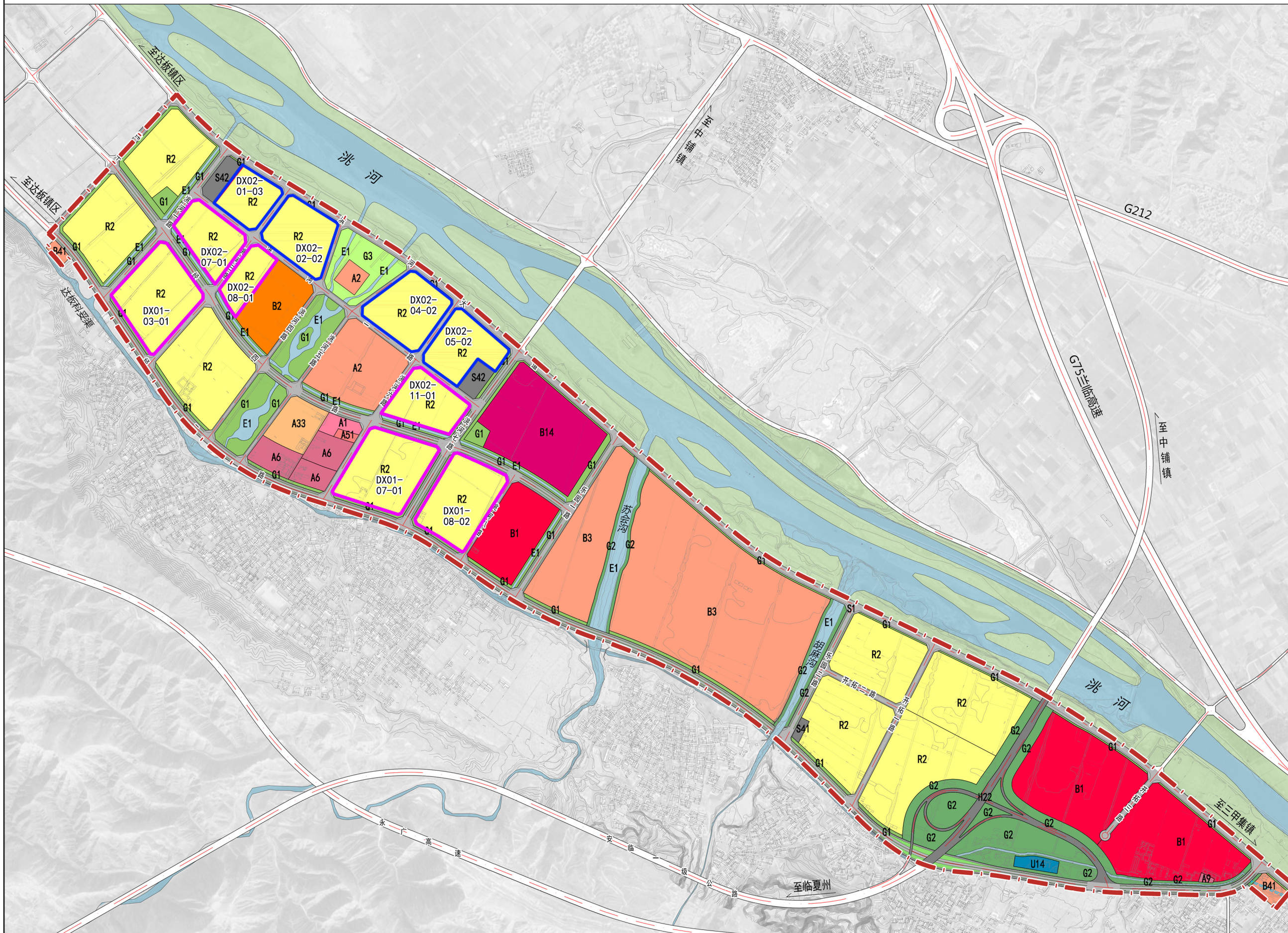
拟修改地块影像图





图例

- R2 二类居住用地
- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A33 中小学用地
- A51 医院用地
- A6 社会福利用地
- A9 宗教用地
- B1 商业用地
- B14 旅馆用地
- B2 商务用地
- B3 娱乐康体用地
- B41 加油加气站用地
- S1 城市道路用地
- S41 公共交通场站用地
- S42 社会停车场用地
- U14 供热用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- G3 广场用地
- H22 公路用地
- E1 水域
- 暗管控制示意
- 规划范围



图例

- R2 二类居住用地
- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A33 中小学用地
- A51 医院用地
- A6 社会福利用地
- A9 宗教用地
- B1 商业用地
- B14 旅馆用地
- B2 商务用地
- B3 娱乐康体用地
- B41 加油加气站用地
- S1 城市道路用地
- S41 公共交通场站用地
- S42 社会停车场用地
- U14 供热用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- G3 广场用地
- H22 公路用地
- E1 水域
- 暗管控制示意
- 规划范围