

# 《玛曲县城局部（老城与城北片区）控制性详细规划》

## D-10、E-04、E-06 局部地块调整论证报告

玛曲县自然资源局

二〇二三年十月

## 1.调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年最新修订);
- (3) 《城市规划编制办法》(建设部[2005]第 146 号令);
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(住建部[2010]第 7 号令);
- (6) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018 年版);
- (7) 《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008);
- (8) 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018);
- (9) 《城市道路设计规范》(CJJ37-90);
- (10) 《城市停车规划规范》(GB51149-2016 年版);
- (11) 《甘肃省城乡规划条例》(2018 年);
- (12) 《甘肃省城乡规划制定管理办法》(2010 年);
- (13) 《甘肃省城镇规划管理技术规程(试行)》(DB62/T25-3048-2010);
- (14) 《甘肃省建设项目规划许可管理办法》(2016 修订版);
- (15) 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》自然资发〔2023〕43 号;
- (16) 《甘南州玛曲县县城总体规划(2010-2030)》;
- (17) 《玛曲县国土空间总体规划(2021-2035)》;
- (18) 《玛曲县城局部(老城与城北片区)控制性详细规划》(2014);
- (19) 国家及地方相关法规、规范、规程;相关部门的批示、批文、文件等。

## 2.调整内容

本次调整结合实际用地需求、城市用地布局优化及存量用地的再利用,对现行控制性详细规划中 D-10-01、E-04-02、E-04-03、E-04-04、E-04-05、E-04-07、E-04-09、E-06-04 地块用地性质、地块边界及相应指标进行调整。

拟调整地块 D-10-01、E-04-02、E-04-04 为行政办公用地, E-04-03 为通信

用地，E-04-05、E-04-09 为零售商业用地，E-04-07、E-06-04 为二类住宅用地。

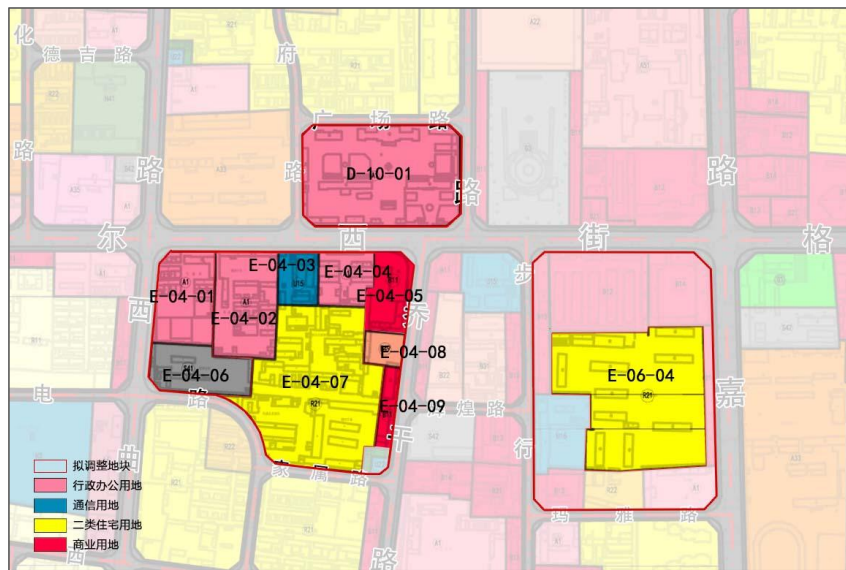


图 2-1 拟调整地块调整后用地性质示意图

表 2.1 拟调整地块调整前控制指标一览表

编号	D-10-01	E-04-02	E-04-03	E-04-04	E-04-05	E-04-07	E-04-09	E-06-04
用地性质	A1	A1	U15	A1	B11	R21	R21	R21
用地名称	行政办公用地	行政办公用地	通信用地	行政办公用地	零售商业用地	二类住宅用地	零售商业用地	二类住宅用地
用地面积 (m <sup>2</sup> )	23073	9781	3193	4268	4668	26290	2005	27314
建筑面积	46146	19562	—	8536	6302	51528	2707	40971
容积率	2	2	—	2	1.4	2	1.4	1.5
建筑密度 (%)	40	40	—	40	45	28	45	30
绿地率 (%)	30	30	—	30	25	35	25	35
平均层数	5	5	—	5	3	7	—	5
平均高度 (m)	18	18	—	18	11	25	11	15
人口容量						1242	—	987
机动车位 (个)	208	88	--	38	28	206	12	164
自行车位 (个)	1846	585	--	255	252	515	108	410
备注	保留	保留	保留	保留	保留	综合整治	综合整治	保留

### 3.调整原因

(1) 优化县政府功能布局，提升一站式综合服务能力。

本次调整 D-10-01 地块主要为县政府原业务用房由于受当时的经济条件、设

计水平等条件限制，不仅面积少，设计功能不全，结构布局不合理，而且存在着很大的安全隐患，结构件、电路管线年久老化，地基沉降不均匀，墙体多处裂缝，大部分为 Dsu 级危房，综合抗震能力低，达不到现行抗震规范要求。另外由于原办公面积不足，玛曲县各个职能部门工作场所不够集中，给前来办事各企事业单位和广大群众带来诸多不便，不能适应高效便捷的效能建设要求。

### **(2) 推动土地集约节约利用，提高城区综合开发强度**

拟调整地块是玛曲县中心城区用地条件较好的区域，也是承接玛曲县行政文化和商业聚集的重要片区，结合碌曲县风貌改造工程，推动土地集约节约利用，开发低效闲置用地，提高城区综合开发强度势在必行。结合玛曲县政府服务需求，本次进一步优化地块指标，通过调整用地建筑限高、建筑密度、绿地率等，提升玛曲县城市服务品质以及片区风貌。

### **(3) 加强城市旅游服务功能，提升城市服务品质**

本次规划调整 E-04、E-06 局部地块主要为解决玛曲县旅游服务提质的问题。玛曲县素有“中国赛马之乡”之称，全年接待旅游服务人口约 70 万，县城周边具有较为丰富的旅游的资源，如外香寺、“天下黄河第一弯”、“格萨尔发祥地”等，赛马场等旅游品牌享誉海内外，为了提高旅游景区的服务能力，带动大景区的整体发展，亟待建设游客服务中心，辐射带动周边配套设施。拟调整地块为国有建设用地，其中拟调整地块原控规确定为行政办公用地和居住用地，根据现状用地建设情况及实际用地权属情况，土地利用率较低。结合玛曲县旅游服务设施的建设情况，拟选择合适的位置布局玛曲县黄河上游游客综合服务中心和商业用地，优化用地结构，因此对 E-04-02、E-04-03、E-04-04、E-04-07、E-06-04 局部闲置用地进行用地性质转换，促进该地块有序合理开发建设。同时根据用地靠近玛曲县中心区的区位优势、塑造良好的城市形象及打造高品质的旅游服务品质要求，提升城市旅游服务品质，更有利于发挥和体现地块独特的土地价值和优势。

### **(4) 开展中心城区有机更新，盘活县城存量建设用地**

老城区片区是玛曲县的行政文化片区，以行政、科研教育、综合服务等功能为主。拟调整地块现状多为住宅用地和行政办公用地，原县自然资源局用地长期闲置，未开发利用，周边司法局、移动公司等用地权属边界与实际使用不符，居住用地基础设施较差、社区服务设施不全等问题，用地更新和改造具有较高的紧

迫性。根据国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）和国土资源部《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发〔2012〕47号），以及省、州有关文件精神，盘活存量建设用地，促进土地节约集约利用。本次拟调整地块结合玛曲县老城区与城北片区开发建设实际，对局部地块进行用地性质转换，实施城市更新行动，推动老旧片区改造，推进现代公共服务职能建设，整合发展资源，加强玛曲县旅游服务功能的补充，推动玛曲县高质量发展。

## 4.论证结论

本次修改论证依据《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）、《甘肃省城乡规划管理条例》（2018）、《玛曲县局部（老城与城北片区）控制性详细规划》等，结合玛曲县城市发展需求，调整了地块 D-10-01、E-04-02、E-04-03、E-04-04、E-04-05、E-04-07、E-04-09、E-06-04 的控制指标。在此基础上，修改论证报告从城市整体影响分析出发，分别就用地布局、绿地景观系统、道路交通、生态环境、公共服务设施、市政设施、周边用地等层面展开分析，认为本次调整符合控制性详细规划的相关要求。同时，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。

调整结论如下：

本次调整结合实际用地权属、城市用地布局优化及存量用地的挖潜利用，对现行控制性详细规划中 D-10-01、E-04-02、E-04-03、E-04-04、E-04-05、E-04-07、E-04-09、E-06-04 地块用地性质、地块边界及相应指标进行调整。

将现行控规地块 D-10-01 调整为 D-10-01（A），将地块 E-04-02、E-04-03、E-04-04、E-04-07 部分合并为 E-04-20、E-04-21、E-04-22，E-04-02 调整为 E-04-02（A）、E-04-03 调整为 E-04-03（A）、E-04-05 调整为 E-04-05（A），E-04-09 调整为 E-04-09（A），调整后 E-04-20 为旅馆用地、E-04-22 为仓储用地、E-04-21、E-06-04（A）为零售商业用地、E-04-09（A）、E-06-04（B）为二类居住用地。

相应控制指标和建筑退界按照控规中的要求作出调整，具体如下表所示。

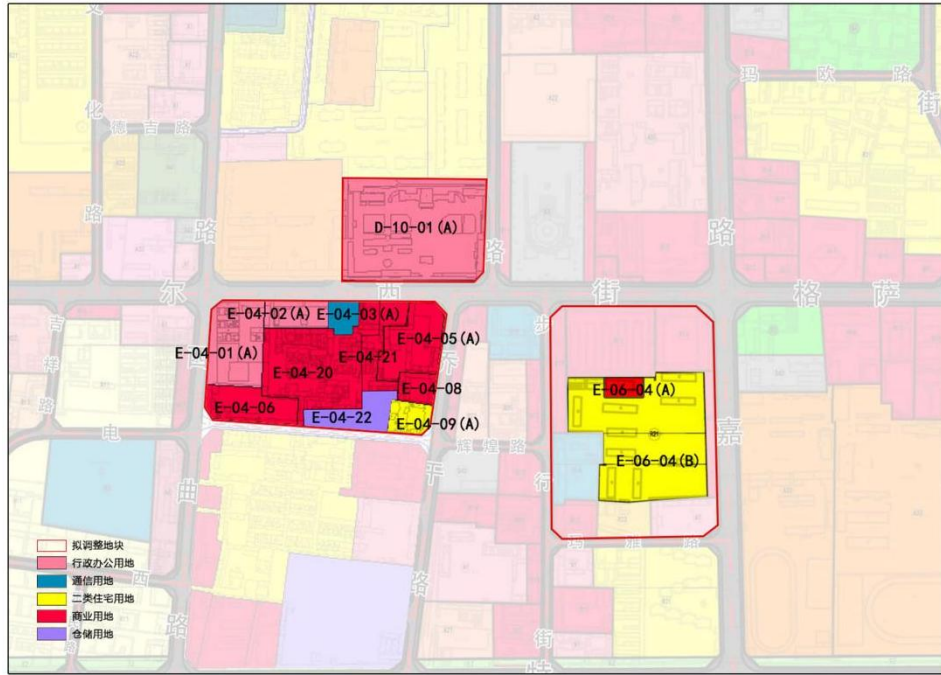


图 4-1 拟调整地块调整后用地性质示意图

表 4.1 调整后地块指标一览表

编号	D-10-01 (A)	E-04-02 (A)	E-04-03 (A)	E-04-05 (A)	E-04-09 (A)	E-04-20	E-04-21	E-04-22	E-06-04 (A)	E-06-04 (B)
用地性质	A1	A1	U15	B11	R21	B14	B11	W1	B11	R21
用地名称	行政办公用地	行政办公用地	通信用地	零售业用地	二类住宅用地	旅馆用地	零售业用地	仓储用地	零售业用地	二类住宅用地
用地面积 (m <sup>2</sup> )	26200.16	2789.27	2045.67	6918.54	2369	26290	3642.43	4035.83	1366.28	25947.7
建筑面积	52400.32	5578.54	—	9685.96	3316.6	51528	2549.7	2421.5	3415.7	38921.6
容积率	2	2	—	1.4	1.4	1.0	0.7	0.6	2.5	1.5
建筑密度 (%)	35	40	—	45	45	35	25	40	45	30
绿地率 (%)	30	30	—	25	25	25	25	—	20	35
平均高度 (m)	46	18	—	11	11	46	12	—	24	15
人口容量	—	—	—	—	—	—	—	—	—	937
机动车位 (个)	118	13	—	31	12	118	5	—	6	104
非机动车位 (个)	203	585	—	518	108	1522	—	—	102	260

备注	改造	保留	保留	综合整 治	综合整 治	综合整 整治	综合整 治	综合整 整治	改造	保留
----	----	----	----	----------	----------	-----------	----------	-----------	----	----