

盈江县现代农业物流园建设项目 地块层次国土空间详细规划

[公示稿]

盈江县益居城市运营有限公司

云南省城乡规划设计研究院

盈江县自然资源局

公示时间：2025 年 11 月

第一章 规划概述

1. 规划背景

2024年6月，云南省人民政府批复了《盈江县国土空间总体规划(2021-2035年)》。

为贯彻落实《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)和《关于加强国土空间详细规划的工作的通知》(自然资发(2023)43号)，建立健全盈江县国土空间规划体系，规范城镇开发边界内控制性详细规划编制工作，深化“多规合一”改革成果，加强国土空间规划传导协同和中心城区建设用地的开发建设与管理，有效控制和引导建设活动，合理保障土地科学、合理、经济使用，为下一步修建性详细规划提供指导，根据《中华人民共和国城乡规划法》及国家相关规程规范，编制本规划(全称为《盈江县现代农业物流园建设项目地块层次国土空间详细规划》)。

2. 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月修正)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令(2019)第32号)；
- (3)《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》自然资发(2019)87号；
- (4)《云南省国土空间详细规划编制导则(试行)》(云南省自然资源厅2023年11月)；
- (5)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资源部2023年11月)；
- (6)《盈江县国土空间总体规划(2021—2035年)》；
- (7)《城市紫线管理办法》(2003年12月)；
- (8)《城市黄线管理办法》(2005年11月)；
- (9)《城市蓝线管理办法》(2005年12月)；
- (10)《城市绿线管理办法》(2002年9月)；
- (11)国家、省、市相关其他法律法规和标准规范。

3. 编制意义

《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)明确指出“详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排,是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据”。详细规划作为“五级三类”国土空间规划体系的重要环节,是实施“纵向到底、横向到边”规划管控的重要载体。

4. 规划原则

(1) 可操作性原则:结合盈江县现代农业物流园建设项目土地开发建设实际情况,立足城市建设与规划管理根本要求,在落实盈江县国土空间总体规划基础上,科学规划、合理布局。

(2) 以人为本原则:因地制宜、科学利用地块及周边自然条件,突出以人为本思想,强化区域景观标志,符合人的行为模式与心理需求,建立居民认同感与归属感。

(3) 可持续发展原则:强调控制与引导相结合,保持规划适当灵活性;规划成果需满足土地有偿使用和管理要求,实现系统、规范、简明目标,推动城市建设走可持续发展道路。

(3) 协调原则:综合分析、科学确定地块用地布局,提出规划控制性指标与指导性指标,为规划管理提供切实可行依据。

5. 规划范围

(1) 地块区位:地块位于盈江县弄璋镇,西北侧临 G556 国道,东南侧靠近飞勐村委会。

(2) 规模与用地性质:规划地块总规模 20199.00 平方米,用地性质为物流仓储用地(代码 1101),占总规模的 100%。

第二章 规划布局方案

1. 用地性质

本规划地块为物流仓储用地(代码 1101)。

2. 用地布局规划

规划地块面积约 20199.00 平方米,整体为物流仓储用地,无其他用地类型

穿插。

3. 道路交通规划

地块内部道路：主要道路宽度不小于 8.0 米，道路纵坡不宜大于 8%。

第三章 市政工程规划

1. 给水工程规划

地块周边给水管网现状为支装管网，供水压力为 2.0MPa。地块生活给水和消防给水水源均为市政自来水，水源水质指标符合国家《生活饮用水卫生标准》。规划从地块周边市政供水管引入一根 DN150 的给水引入管，接至场地内作为生活给水和消防给水水源。

2. 排水工程规划

排水采用雨、污分流制排水。

(1) 污水排放：污水经化粪池初步处理，处理水达到《污水排入城镇下水道标准》GB/T31962-2015 后，排至园区污水管网，汇集后就近排至一体化污水处理设备，处理达标后部分回用于园区内绿化浇洒，剩余部分排至周边市政污水管，规划污水管网管径为 DN200。

(2) 雨水排放：规划地块范围内雨水通过园区雨水管网、雨水排水沟收集后，同一排至市政雨水管网，规划雨水管网管径为 DN300。

3. 供电工程规划

(1) 电源规划：规划地块范围内用电由室外设置 2 座室外升压箱变（1000KVA+800KVA）。

(2) 电力电缆沟规划：规划沿地块内主要道路下预埋弱电敷设管道，电缆线埋深不少于 0.7 米。

4. 电信工程规划

(1) 通信设施规划：现状通信已实现全覆盖，可满足地块内移动电话通信需求。

(2) 通信管道规划：通信管道采用 PVC 管群，埋深需符合国家及地方相关规范要求。

5. 环境卫生设施规划

生产垃圾需达到分类储放要求，便于后续垃圾分类清运；垃圾转运由县城垃

圾转运站负责，实行“日产日清”管理模式。

第四章 公共安全设施规划

1. 抗震设计规划

规划地块的重点避震场所为周边开放空间，规划国道 G556 将作为人员疏散和物资运输的主要疏散救援通道。对生命线工程，供水、供电、通讯等工程按 7 杜以上设防。新建工程必须按国家颁布的《建筑抗震设计规范》进行抗震设计和施工。

2. 消防工程规划

规划地块内建设埋地消防水池。规划消防管网管径为 DN150。

室外消火栓：室外消火栓间距不大于 120m。室外消防用水量需符合以下标准：同一时间发生火灾 1 次，一次火灾用水量 30L/s，灭火时间 3 小时，同时需满足对应水压要求。

室内消火栓：室内消防用水量需符合以下标准：同一时间发生火灾 1 次，一次火灾用水量 20L/s，灭火时间 3 小时，同时需满足对应水压要求。

建筑物内各处配置手提式灭火器，灭火剂采用磷酸铵盐型干粉灭火剂。

地块内部道路系统需满足消防通道要求，消防通道净宽不小于 4 米，净高不小于 4 米。

3. 竖向规划

场地竖向设计宜结合地形设置，坡度需满足道路、场地使用及地表雨水近距离排放的基本要求；结合地形尽量减少工程量，最大程度在场区内调配土方，减少土方运距，降低工程投资。

地块内部主要道路纵坡不宜大于 8%；当地块高差大于 5.0 米时，需设置重力式浆砌石挡墙。地面排水坡度不宜小于 0.3%，且场地标高需高于道路标高。

第五章 地块控制基本指标规划

1. 控制指标内容

根据国家规范及相关规定，规划对地块开发建设用地提出完整的规划控制指标体系，涵盖地块用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、建筑后退、绿地率、建议出入口方位、停车位配建等内容；规划区内地块的开发建设必须严格符合本规划控制指标的规定。

YJ-WLY-01 地块控制要求一览表

控制项目	具体要求
地块编号	YJ-WLY-01
地块位置	盈江县弄璋镇，西北临 G556 国道，东南靠近飞勐村委会
用地性质及面积	物流仓储用地（代码 1101），用地面积 20199.00 平方米
容积率（WLY-01-01 地块）	$0.6 \leq \text{容积率} \leq 1.5$
建筑密度（WLY-01-01 地块）	$40\% \leq \text{建筑密度} \leq 45\%$
绿地率（WLY-01-01 地块）	绿地率 $\leq 20\%$
建筑限高（WLY-01-01 地块）	建筑限高 ≤ 12 米
建筑退让要求	1. 在公路两侧修建永久性工程设施，其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于 20 米。 2. 建筑退让用地界线的距离必须满足日照、消防要求。 3. 对建设项目地块周边已有的合法永久性建筑物，优先保证现有的合法永久性建筑物获得规定标准的日照，然后根据消防、交通等要求确定其建筑退让地块边界的距离。 4. 建筑退让高压配电线依据电力设施保护条例进行控制
建筑间距要求	需满足日照、通风、卫生、防火、防灾及建筑保护的有关规定；单层丙类厂房与配套一二级民用建筑之间防火间距大于 10 米；单层丙类厂房之间防火间距大于 10 米；单多层民用建筑之间防火间距大于 6 米。
交通组织	地块出入口设置在西北侧临近 G556 国道处，机动停车位 54 个，电动充电桩按大于 15% 预留。
绿色建筑设计要求	达到《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019（2024 年版）的基本级标注。
节能设计要求	按全国建筑节能气候分区属温和 B 区，根据设计依据规范要求的相关节能设计。
海绵城市设计要求	贯彻海绵城市理念，地块年径流控制率 $\geq 70\%$ ；透水铺装比例 $\geq 30\%$ ；绿地下沉比例 $\geq 60\%$ 。

