

# **盈江县城 1C032、1C033 部分地块 控规调整论证报告**

昆明市建筑设计研究院股份有限公司

2020 年 4 月

# 城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编(141259) 证书等级 甲级

单位名称 昆明市建筑设计研究院股份有限公司

承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关



2018年 01月 16日

(有效期限: 自 2018年 01月 1日至2019年6月30日)

NO. 0000418

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

# 工程咨询单位甲级资信证书

资信类别: 专业资信

单位名称: 昆明市建筑设计研究院股份有限公司

住所: 云南省昆明市西山区前旺路27号

统一社会信用代码: 915301124313632090

法定代表人: 杨宝璋 技术负责人: 戚明晖

证书编号: 9153011243136320 有效期至: 2021年09月29日  
90-18ZYJ18

业务: 建筑, 市政公用工程, 其他(城市规划)



发证单位:



2018年09月30日

中华人民共和国国家发展和改革委员会监制

## 项目扉页

项目名称	盈江县城 1C032、1C033 部分地块控规调整论证报告
工程编号	2020-065
项目类型	其他规划
项目委托单位	简以改
编制单位	昆明市建筑设计研究院股份有限公司
编制单位 Email	kad@ynkad.com
编制单位联系电话	0871-63165915
编制单位证书名称	城乡规划编制资质证书
资质证书编号	[建]城规编（141259）
资质证书等级	甲级
法定代表人	杨宝璋
项目总负责人	王丽
专业负责人	规划专业 姓名：王丽 职称：工程师 注册情况：注册城乡规划师
专业技术人员	规划专业 姓名：李德江 职称：助理工程师 注册情况：

项目电子章：

<b>云南省城乡规划成果电子章</b>	
单位名称：昆明市建筑设计研究院股份有限公司	
证书编号：[建]城规编（141259）	
制章日期：2020年04月07日	
电子编号：G141259200407001[建]	
项目名称：盈江县城1C032、1C033部分地块控规调整论证报告	
制章用途：规划成果	
云南省自然资源厅监制	

## 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	1
一、 项目情况说明.....	1
二、 评估依据.....	1
三、 项目位置.....	1
四、 项目控规实施评估范围和面积.....	2
<b>第二章 地块现行控规实施评估</b> .....	3
一、 规划情况.....	3
二、 用地实施情况评估.....	3
<b>第三章 调整的必要性研究</b> .....	5
一、 城市总体发展战略.....	5
二、 现行控规实施情况.....	5
三、 区域发展的需求.....	6
四、 在市场需求和政策变化下优化商业和居住用地结构和比例..	7
五、 土地出让界线与控规地块界线的矛盾.....	7
六、 路网优化的需求.....	7
七、 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）施行.....	8
<b>第四章 评估结论与建议</b> .....	9
一、 评估结论.....	9
二、 评估建议.....	9
<b>附件： 国有土地使用证</b> .....	17

# 第一章 项目概况

## 一、项目情况说明

本次控规实施评估范围为盈江县县城控制性详细规划中的1C032、1C033部分地块，其中1C032地块用地性质为B11零售商业用地，1C033地块用地性质为G2防护绿地。

盈江县县城控制性详细规划总用地面积31.67平方公里，其中规划城市建设用地面积为19.53平方公里，由广州市城市规划勘测设计研究院西南分院编制，已通过盈江县人民政府批复实施，文号：盈政复【2016】60号。本次控规调整范围在盈江县县城控制性详细规划中位于原翡翠文化园项目范围内。

本次控规调整地块于2015年出让，用途为商业用地、住宅用地。

## 二、评估依据

1. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
2. 《德宏州城乡规划管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）；
3. 《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》；
4. 《盈江县县城控制性详细规划》；
5. 其它相关法律、法规、规范和文件。

## 三、项目位置

本次控规实施评估的地块位于平原镇勐腊路与允燕大道北段交

叉口以北，允燕大道北段西侧，紧邻都发珠宝玉石交易中心（第一公盘基地），地块东西宽约 190 米，南北长约 200 米。该用地属于盈江东部新城，地块周边有盈江县职业中学、拉洪弄晃完全小学等教育设施，城市生活配套功能相对缺乏。

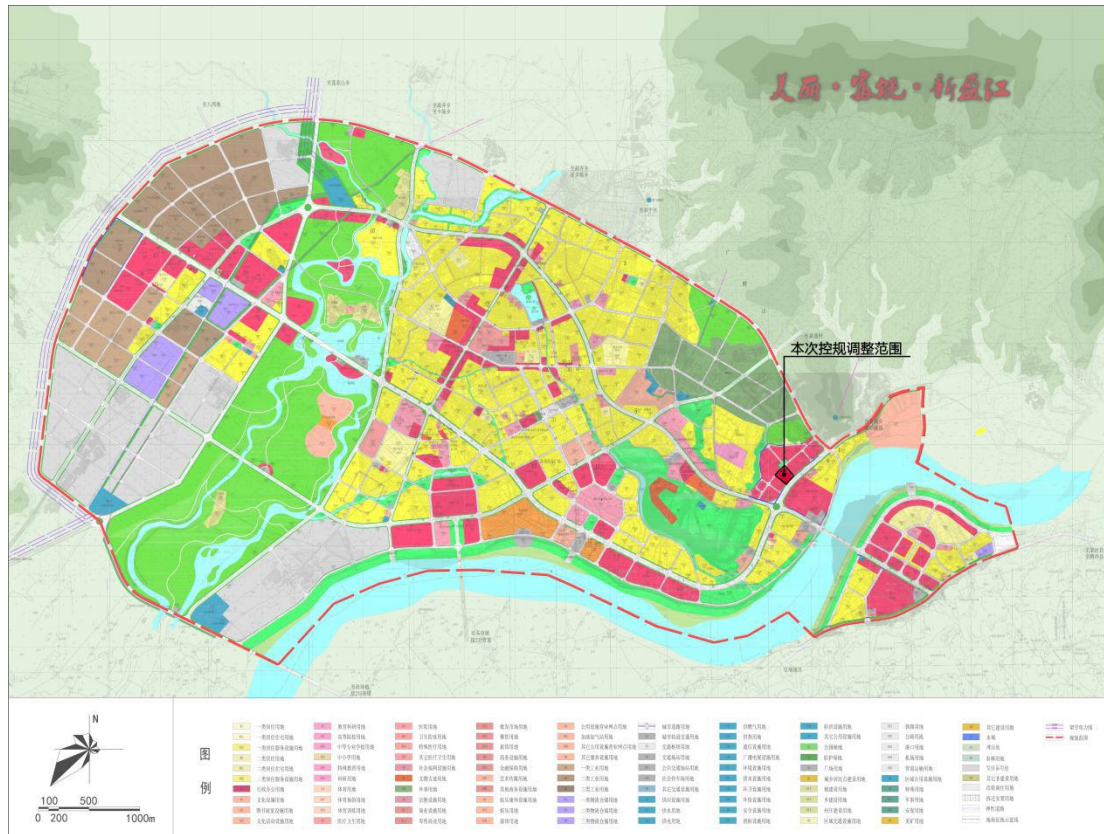


图 1-1 本次控规调整范围在盈江县城的位置

#### 四、项目控规实施评估范围和面积

##### 1. 规划范围

本次控规调整范围东至允燕大道北端，南、北两侧为现状城市道路，西侧为空地。

##### 2. 规划面积

总用地面积约 17908.3 平方米。

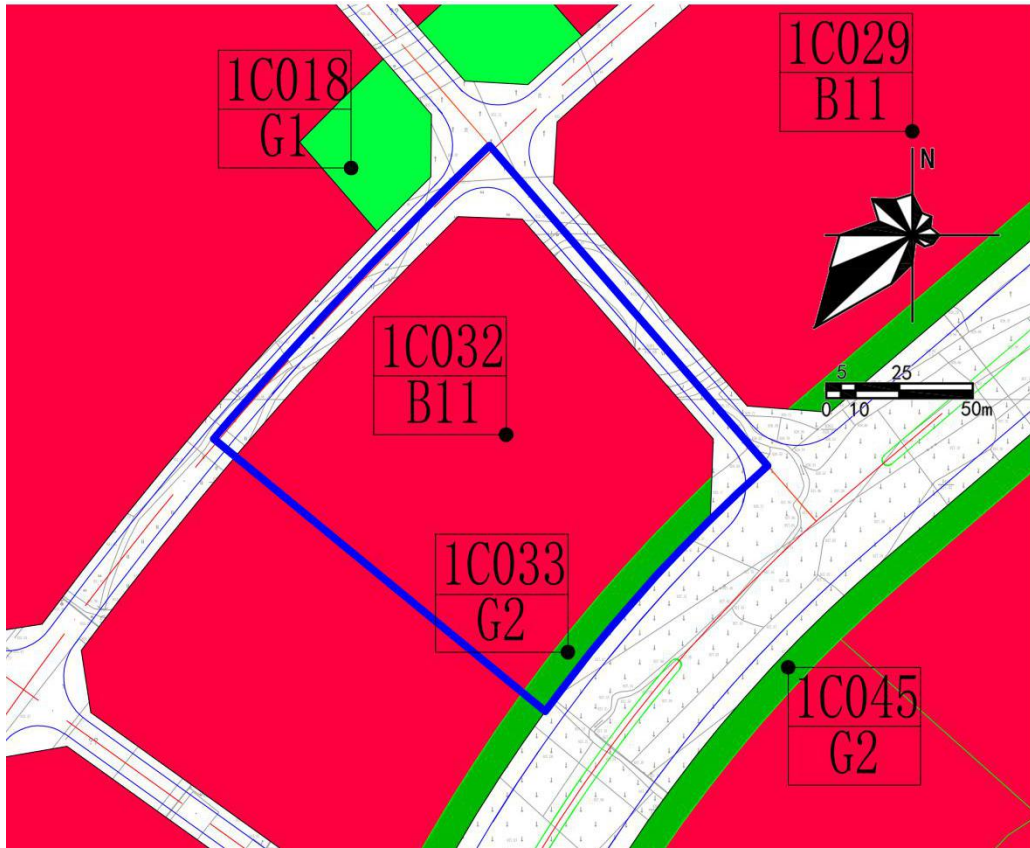


图 1-2 评估地块与控规地块位置关系图

## 第二章 地块现行控规实施评估

### 一、规划情况

根据盈江县县城控制性详细规划，地块具体指标如下：

1C032 地块用地性质 B11，为零售商业用地，容积率 $\leq 1.2$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 12 米。

1C033 地块用地性质 G2，为防护绿地，无具体指标要求。

### 二、用地实施情况评估

本次控规实施评估范围为盈江县城 1C032、1C033 地块部分区域，总用地面积 17908.3 m<sup>2</sup>，其中 1C032 地块用地性质为 B11 零售商业用

地，1C033 地块用地性质为 G2 防护绿地。

拟调整地块于 2015 年出让，土地面积 17908.3 m<sup>2</sup>，用途为商业用地、住宅用地，其中商业用地 12141.61 m<sup>2</sup>，住宅用地 5766.69 m<sup>2</sup>。地块现状为空地。

本次控规调整范围位于原控规翡翠文化园项目范围内，该项目因多种原因推进缓慢，目前处于停滞状态。在翡翠文化园项目开发过程中，为满足园区统一协调发展，根据园区规划，对控规路网进行了调整，并完成了部分支路的建设。





图 2-2 地块现状情况

### 第三章 调整的必要性研究

#### 一、城市总体发展战略

随着城市建设的快速发展，中心城区的土地资源日趋匮乏。如何最大限度的合理的利用城市土地资源，是符合盈江县土地利用规划中提出的“集约利用土地资源，弹性控制，紧凑开发，完善城市功能，保证城市持续、健康、有序发展”的原则。

#### 二、现行控规实施情况

##### 1. 人口规模与用地规模之间的矛盾

2019 年盈江县城建成区面积 9.52 平方公里，常住人口 122514 人，人均建设用地面积为 77.7 平方米，居住用地约占总用地的 40%，

人均居住用地面积约为 31 平方米。现行控规中远期（2020 年）人口发展目标为 13.5 万人，盈江中心城区人口规模已接近控规中远期人口发展目标，然而建设用地方面却远未达到远期 19.53 平方公里的规模，人口规模的快速增长使得各项人均用地指标与预期出现了较大的偏差。

## 2. 城市用地结构需要优化

土地发展效率的提升速度滞后于土地开发建设的速度。城市内部用地比例不够合理，居住用地人均指标从数值上接近了规划指标，但从实质上来看，大量用地仍然属于村镇居住用地，与规划的二类居住用地有一定的差距。

盈江地处我国西南边陲，与邻国缅甸接壤，是典型的边远地区城市，从分析结果可以看出，盈江县城的人均建设用地指标整体偏低，人均居住用地规模有可提升的空间，未来的建设和发展中应调整城区各类建设用地比例，提升城市人居环境，补足配套设施短板，完善城市功能，打造“干净、宜居、特色”的盈江美丽县城。

## 三、区域发展的需求

拟调整地块属于盈江县东部新城，临近大盈江，是盈江县城东部门户区域，本着“十分珍惜和合理利用土地”的基本原则，为实现土地价值最大化，塑造城市新区风貌，应进行高品位、高层次的开发。近年来，随着盈江城市的发展，结合地块的现状情况，原有的用地性质和控制指标已不符合城市的远期发展，同时控规路网与国有土地使

用证的宗地图不相符，给土地开发带来难度，建议调整地块控规，以科学开发利用土地。

#### **四、在市场需求和政策变化下优化商业和居住用地结构和比例**

根据行业测算，城市发展程度的不同，对于商业用地面积的需求也不一样，合理人均商业用地面积在一线城市为 1 平方米，二线城市 0.75 平方米，三线城市 0.5 平方米。

根据盈江县城控规可计算得出，规划商业用地面积共计 238.97 万平方米，规划人口 13.5 万人，人均商业用地面积达 17.7 平方米，商业面积过大，远远超出合理水平。

为积极应对盈江县城商业过剩、去库存压力大的新形势，应降低区域内商业用地的供应，调整商住比例，进一步促进盈江商业和经济的健康发展。

#### **五、土地出让界线与控规地块界线的矛盾**

本次控规调整范围均为已出让土地，土地用途及边界范围明确，其划定依据是在翡翠文化园规划的基础上进行出让。后期控规编制未顾及已出让用地的情况，造成控规中同一地块土地权属不同，实际操作中不便于对国有土地的开发建设。

#### **六、路网优化的需求**

本次控规调整范围内控规路网与国有土地使用证的宗地图中明

确的道路、现状已建道路线形不一致。本次控规调整结合现状实际情况，保留地块东南、东北两侧现状道路，东北侧道路为市政道路，东南侧道路为地块内部道路，减少道路建设的反复投入。

## 七、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）施行

用地性质调整后，居住用地应以《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）为重要依据，作为用地控制指标、配套设施配建标准等规划内容进行控制。

新版居住区规范按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，划分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级。居住区应根据其分级控制规模，对应规划建设配套设施和公共绿地。

根据居住区规范中对生活圈配套设施的要求，配套设施应遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，并应符合下列规定：

1. 十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施，应依照其服务半径相对居中布局。

2. 十五分钟生活圈居住区配套设施中，文化活动中心、社区服务中心（街道级）、街道办事处等服务设施宜联合建设并形成街道综合服务中心，其用地面积不宜小于  $1\text{hm}^2$ 。

3. 五分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含

青少年、老年活动中心）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施，宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于 0.3hm<sup>2</sup>。

地块西南侧为城市绿肺允燕山，周边现状有一所职业中学、一所小学和一所规划幼儿园，东侧为国际翡翠城。地块内需按照居住街坊的要求配套相应设施。

## 第四章 评估结论与建议

### 一、评估结论

在盈江县城城市发展战略等背景下，盈江县东部新城作为盈江县城的门户区域应推进项目的开发，完善新区城市功能。为应对未来盈江商业过剩情况的发生，应结合上位规划，调整商业用地和居住用地的比例。原控规中的地块划定和市政道路与国有土地使用证的宗地图中的用地范围和道路线形不一致，应协调片区路网组织，兼顾土地权属划定地块界线。

为了进一步落实新的发展形势和上位规划对本次评估地块的相关要求优化盈江县城商住用地比例，同时更好的发挥片区土地效益，实现土地价值最大化，化解控规用地界线与土地权属间的矛盾，建议开展控规调整工作，同时优化所在片区路网结构。

### 二、评估建议

#### （一）相关程序

按照城市规划听证事项的规定相关程序，举行《盈江县城 1C032、1C033 部分地块控规调整论证报告》规划地段内利害关系人利益相关听证会，听取规划地段内利害关系人利益相关意见，并进行控制性详细规划技术修正批前公示和批后公布。

## （二）指标调整建议

控规调整要落实上位规划及技术标准，完善配套设施。本次论证建议对控规的地块边界、用地性质、容积率、建筑密度、绿地率和建筑限高进行调整，调整建议如下：

### （1）地块边界调整

参照国有建设用地使用权出让合同、不动产权证中的宗地图调整地块边界，理顺地块边界与土地权属关系。

### （2）用地性质调整

根据盈江县县城控制性详细规划，地块所在片区以商业用地为主，结合县城发展实际，建议将地块用地性质调整为居住用地，保留沿街防护绿地。调整后的用地性质：C1 地块为 R2 二类居住用地，C2 地块为 G2 防护绿地。

根据《德宏州城乡规划管理技术规定》第十条混合用地的要求，当一个地块中某类使用性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例超过 90%时，该地块被视为单一性质的用地。混合用地是指一个地块中有两类或两类以上用地性质的建筑，且每类性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例均超过 10%的用地。因此，控制居住用地内商业建筑面积占总建筑面积的比例不超过 10%。

### (3) 容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高调整

《城市居住区规划设计标准》中提出居住街坊的定义，是居住区规范中最小的控制单元。居住街坊是指由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元；居住人口规模在 1000 人~3000 人（约 300 套~1000 套住宅，用地面积  $2\text{hm}^2\sim 4\text{hm}^2$ ），并配建有便民服务设施。盈江县属于 V 类气候区，标准中对居住街坊用地与建筑控制指标进行规定，住宅建筑平均层数类别为低层（1 层-3 层），住宅用地容积率 1.0-1.2，建筑密度最大值 43%，绿地率最小值 25%，住宅建筑高度控制最大值 18 米。（住宅建筑平均层数定义：一定用地范围内，住宅建筑总面积与住宅建筑基底总面积的比值所得的层数。）

《德宏州城乡规划管理技术规定》对新区低层住宅建筑的指标控制为：建筑容积率 $\leq 1.2$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

**①容积率调整：**按照《城市居住区规划设计标准》和《德宏州城乡规划管理技术规定》中对住宅用地容积率的要求，C1 地块控制容积率指标为  $1.0\leq\text{FAR}\leq 1.2$ ，控制建设总量不增加。

**②建筑密度调整：**按照《城市居住区规划设计标准》中对住宅用地建筑密度的要求，C1 地块建筑密度控制最大值为 43%。

**③绿地率调整：**按照《城市居住区规划设计标准》和《德宏州城乡规划管理技术规定》中对住宅用地绿地率的要求，取更严格的指标进行控制，C1 地块绿地率控制最小值为 30%。

**④建筑限高调整：**按照《城市居住区规划设计标准》中对住宅用

地建筑限高的要求，C1 地块建筑控制最大值为 18 米。

调整后的建议控制指标如下：

表 4-1 调整前后建议控制指标对照表

调整情况	地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高(米)	停车泊位	备注
出让条件指标	-	商业用地、住宅用地	17908.3	1.1 ≤ FAR ≤ 1.2	≤35	≥30	12	0.75 个/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
现行控规指标	1C032	零售商业用地	14309.8	≤1.2	≤35	≥20	≤12	0.5~1 个/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	道路红线范围内用地面积为 2681.2 m <sup>2</sup>
	1C033	防护绿地	917.3	-	-	-	-	-	
拟调整方案	C1	居住用地	14309.8	1.0 ≤ FAR ≤ 1.2	≤43	≥30	≤18	0.8 个/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	道路红线范围内用地面积为 2681.2 m <sup>2</sup>
	C2	防护绿地	917.3	-	-	-	-	-	

### (三) 其他建议

1. 按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 中居住街坊的要求配置相应配套设施。具体要求详见下表：

表 4-2 居住街坊配套设施规划建设控制要求

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		
物业管理与服务	-	-	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2% 配置物业管理用房
儿童、老年人活动场地	-	170-450	儿童活动及老年人休憩设施	(1) 宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施； (2) 用地面积不应小于 170 m <sup>2</sup>
便利店	50-100	-	居民日常生活用品销售	1000-3000 人设置 1 处
邮件和快件送达设施	-	-	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		
			件的设施或场所	
生活垃圾收集点 *	-	-	居民生活垃圾 投放	(1) 服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用密闭方式; (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式; (3) 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 5 m <sup>2</sup> ; (4) 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 10 m <sup>2</sup>
非机动车停车场 (库)	-	-	-	宜设置于居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配建 1 辆~2 辆配置; 停车场面积按照 0.8 m <sup>2</sup> /辆~1.2 m <sup>2</sup> /辆配置, 停车库面积按照 1.5 m <sup>2</sup> /辆~1.8 m <sup>2</sup> /辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制设施
机动车停车场 (库)	-	-	-	根据所在地城市规划有关规定配置, 服务半径不宜大于 150m

注: 加\*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划标准有关规定。

2. 拟调整地块为商业用地调整为居住用地, 需考虑区域范围内配套设施的设置情况, 尤其是小学和幼儿园的配建。该地块调整后的居住用地面积为 14310 m<sup>2</sup>, 按照《城市居住区规划设计标准》V 类气候区, 住宅建筑平均层数类别低层 (1 层-3 层) 的人均居住用地面积指标 36 m<sup>2</sup>/人, 估算该地块未来的人口规模为  $14310 \div 36 \approx 398$  人。参照《德宏州城乡规划管理技术规定》中对小学的配置要求, 1 万人需配置一所 18 班小学, 该地块需配套小学  $18 \div 10000 \times 398 = 0.7$  班。根据《云南省教育厅云南省自然资源厅云南省住房和城乡建设厅关于印

发云南省城镇小区配套幼儿园建设管理办法的通知》中的要求，5000人需配置一所9班幼儿园，该地块需配套幼儿园  $9 \div 5000 \times 398 = 0.7$  班。地块旁现状小学为25班小学、规划幼儿园为12班幼儿园。

根据幼儿园的服务半径和位置关系，主要服务于勐腊路以北，允燕大道北段道路两侧的居住用地，按照现行控规中该区域的居住用地规模（139401平方米）可计算得出现行控规中该片区的人口规模所需配置的幼儿园班级数为  $9 \div 5000 * 139401 \div 36 = 7$  班，本次拟调整方案需增加0.7班，即需要配置  $7 + 0.7 = 7.7$  班的幼儿园，现行控规中幼儿园的用地规模可以支撑该地块用地性质的调整。

根据现状小学的服务半径和位置关系，主要服务于拉户练大桥以西，允燕大道以东区域，按照现行控规中该区域的居住用地规模（350304平方米）可计算得出现行控规中该片区的人口规模所需配置的幼儿园班级数为  $18 \div 10000 * 350304 \div 36 = 17.5$  班，本次拟调整方案需增加0.7班，即需要配置  $17.5 + 0.7 = 18.2$  班的小学，现状小学的规模可以支撑该地块用地性质的调整。

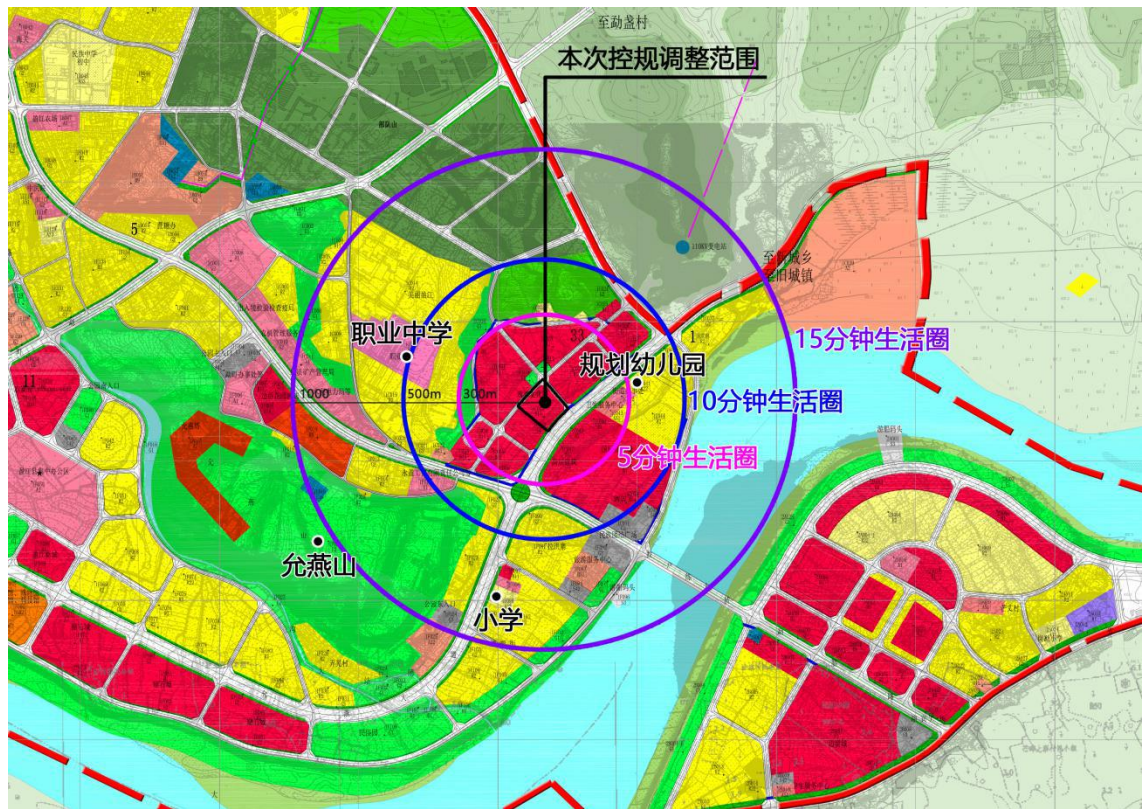
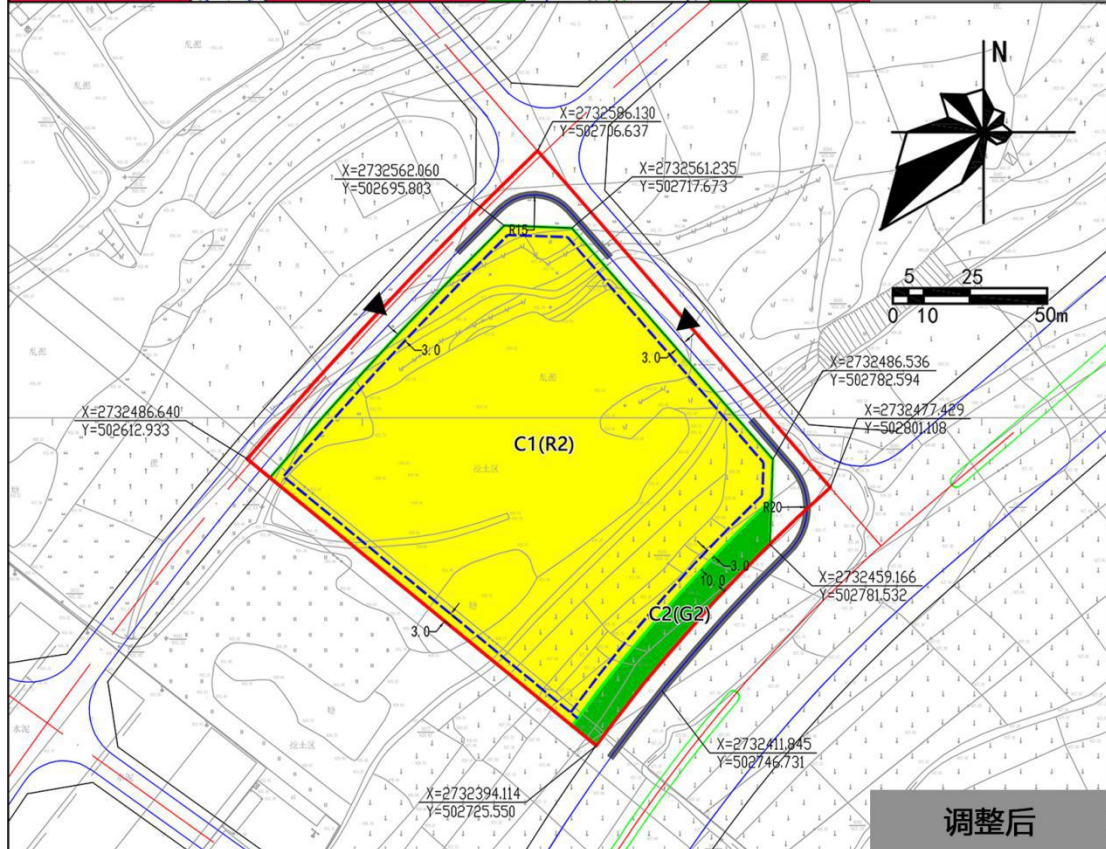
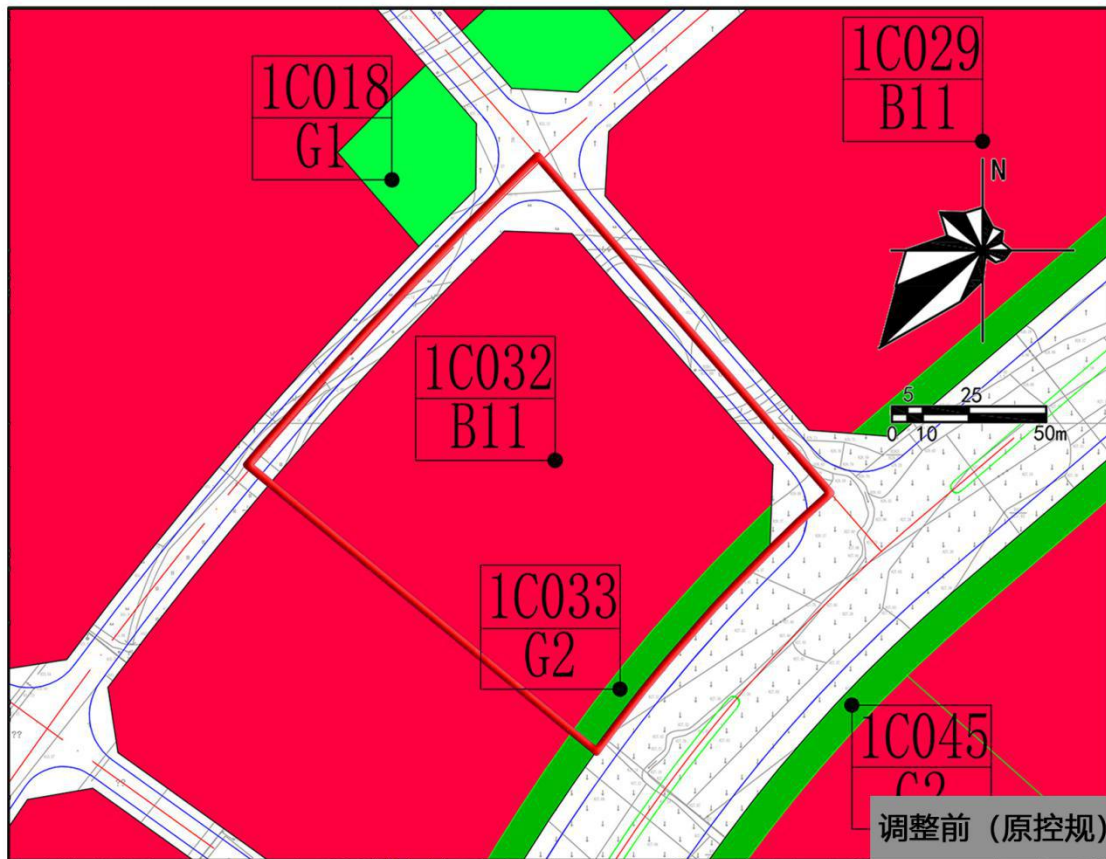


图 4-1 以拟调整用地为中心的生活圈示意

3. 根据盈江县总体城市设计要求加强对建筑风貌的控制。

# 盈江县城1C032、1C033部分地块控规调整论证报告



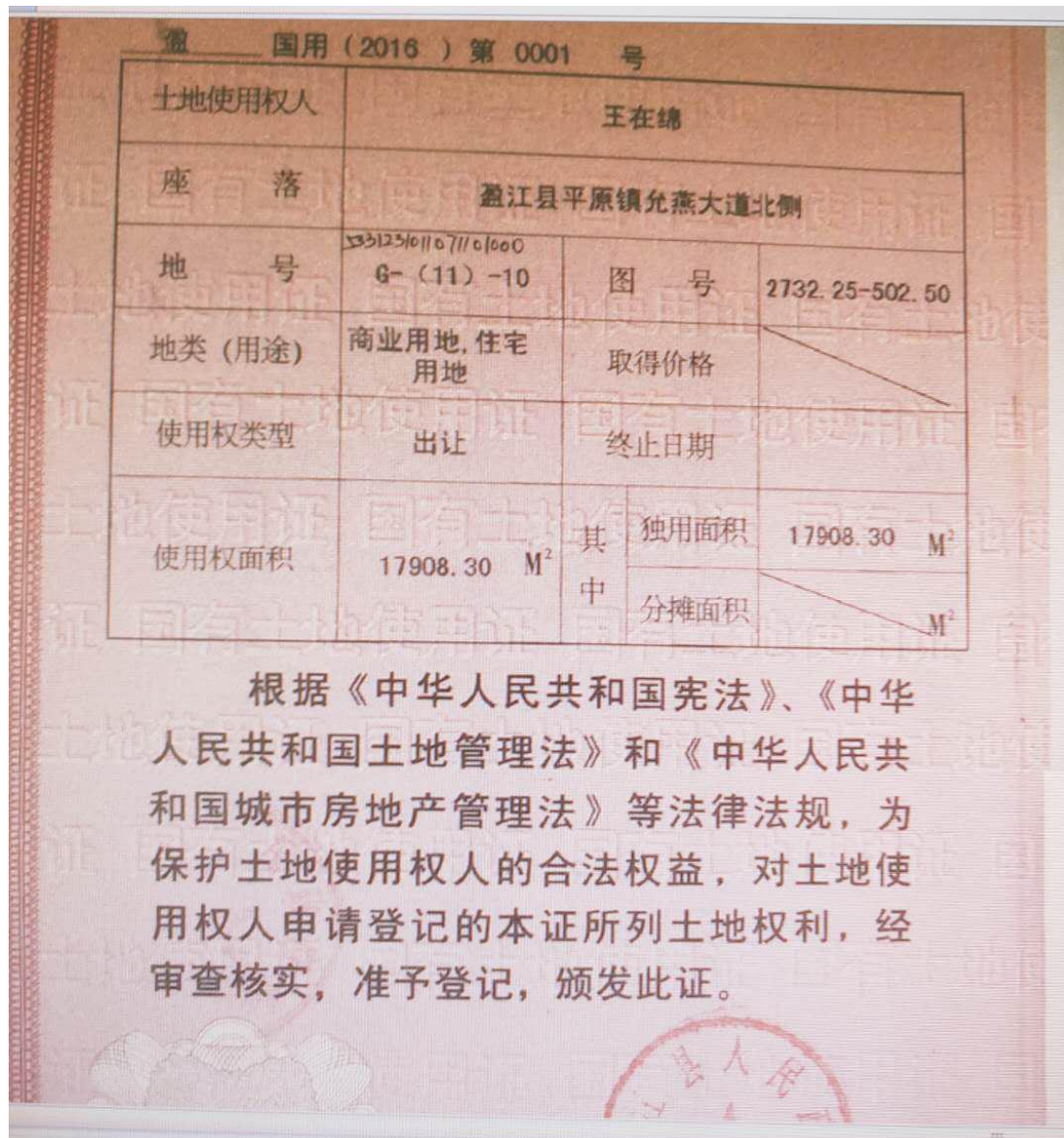
## 图例

- 拟调整地块范围
- 控规地块边界线
- 禁止开口路段
- 建筑后退红线
- 规划道路
- 用地性质
- 坐标
- 道路转弯半径

### 调整前后建议控制指标对照表

调整情况	地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	停车位	备注
出让条件指标	-	商业用地、住宅用地	17908.3	1.1 ≤ FAR ≤ 1.2	≤ 35	≥ 30	12	0.75个/100m <sup>2</sup> 建筑面积	
现行控规指标	1C032	零售商业用地	14309.8	≤ 1.2	≤ 35	≥ 20	≤ 12	0.5~1个/100m <sup>2</sup> 建筑面积	道路红线范围内用地面积为 2681.2m <sup>2</sup>
	1C033	防护绿地	917.3	-	-	-	-	-	
拟调整方案	C1	居住用地	14309.8	1.0 ≤ FAR ≤ 1.2	≤ 43	≥ 30	≤ 18	0.8个/100m <sup>2</sup> 建筑面积	道路红线范围内用地面积为 2681.2m <sup>2</sup>
	C2	防护绿地	917.3	-	-	-	-	-	

附件：国有土地使用证

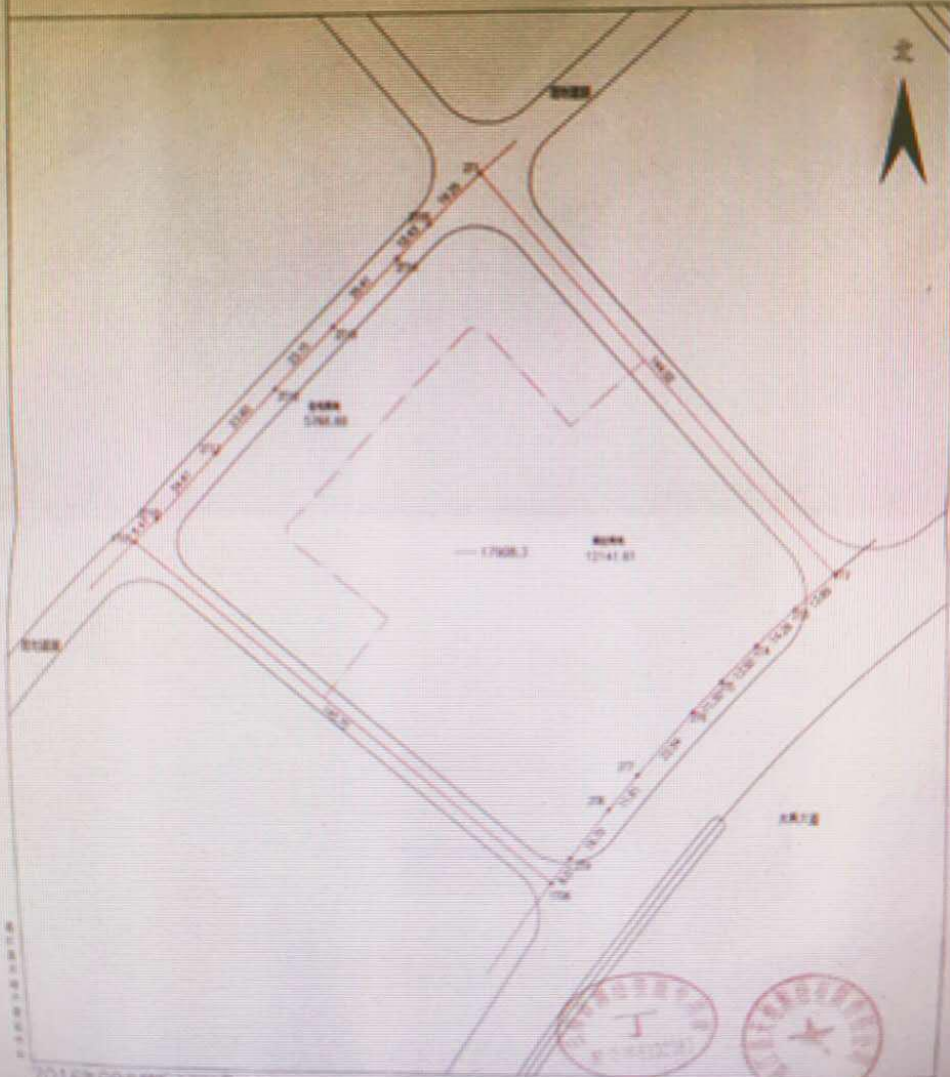


土地圖

單位: m.m<sup>2</sup>

宗地代碼:  
所在部幅號: 2732.25-502.50

土地權利人: 王在強  
宗地面積: 17908.3



2016年09月編制土地勘測圖  
編制日期: 2016年9月13日  
審核日期: 2015年12月14日

1:1000



編制單位: 貴江縣土地測繪院  
編制者: 陳少強  
審核者: 彭子偉