

盈江勐腊路盏达河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	盈江勐腊路盏达河地块控规调整论证报告
工程编号	2020-060
项目类型	其他规划
项目委托单位	杭州花漫谷旅游发展有限公司
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：

云南省城乡规划成果电子章		
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03日		
电子编号：G141259200403009[建]		
项目名称：盈江勐腊路盏达河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

第一章 项目概况	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
第二章 地块现行控规实施评估	3
一、 规划情况.....	3
二、 用地实施情况评估.....	4
第三章 调整的必要性研究	5
一、 城市总体发展战略.....	5
二、 区域发展的需求.....	5
三、 河道退线控制要求.....	5
四、 土地出让界线与控规地块界线的矛盾.....	6
五、 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）施行.....	7
第四章 评估结论与建议	9
一、 评估结论.....	9
二、 评估建议.....	9
附件：盈江县水利局关于盞达河姐岗桥至水槽河段治理工程相关设计指标的函	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勐腊路盏达河地块，涉及盈江县城控制性详细规划中的 3B007、3B008、3B009、3B010、3B011、3B012、3B013 地块，其中：3B007、3B009 用地性质为 G2 防护绿地，3B008、3B011 为 B1 商业用地，3B010 为 S42 社会停车场用地，3B012、3B013 为 R2 二类居住用地。

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。

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盏达河与勐腊路相交处，地块东西

宽约 390 米，南北长约 540 米。该用地东侧紧邻老城区，地块周边有盈江现代医院、盈江县第一中学、盈江县民族小学、阳光幼儿园、蓝天幼儿园等教育设施，城市生活配套功能相对齐全。

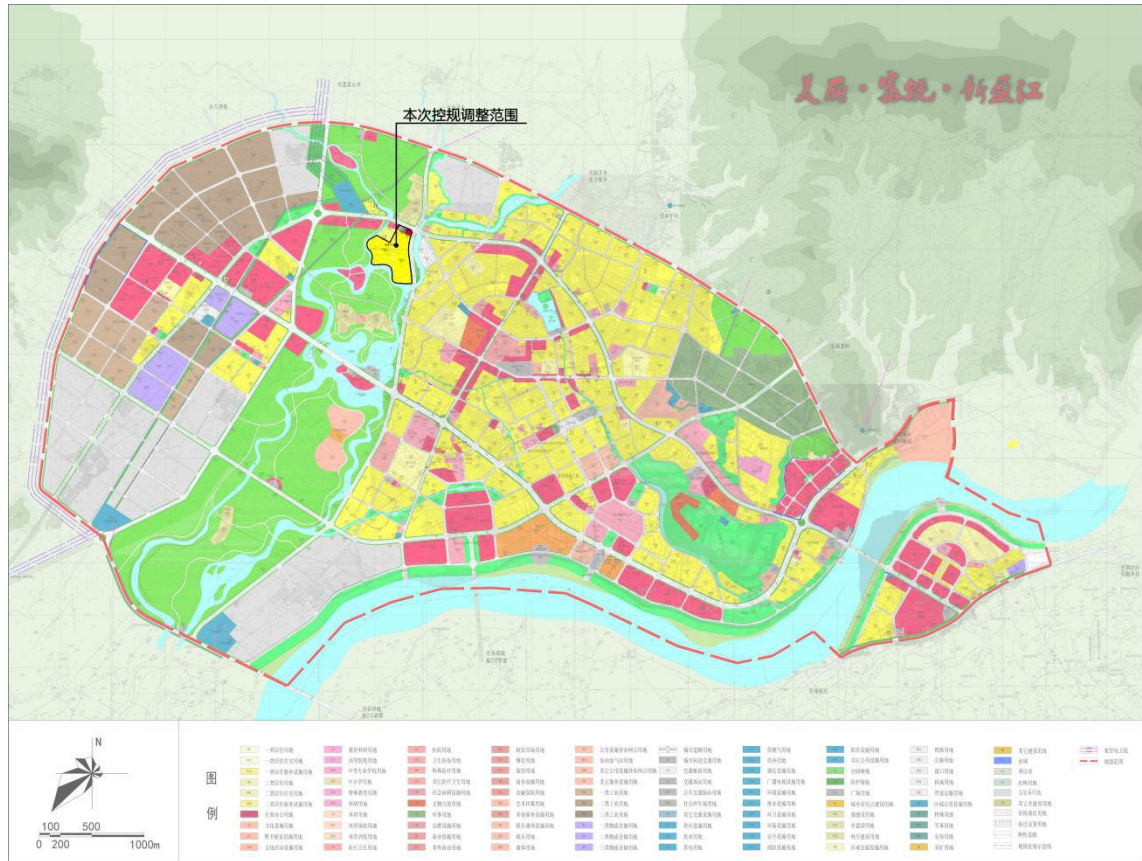


图 1-1 项目在盈江县城的位置

四、项目控规实施评估范围和面积

1. 规划范围

盈江县勐腊路盖达河地块，涉及盈江县城控制性详细规划中的 3B010、3B011 地块及 3B007、3B008、3B009、3B012、3B013 地块部分区域，北临勐腊路，东侧规划道路，西、南两侧为盖达河。

2. 规划面积

总用地面积约 134872.3 平方米。

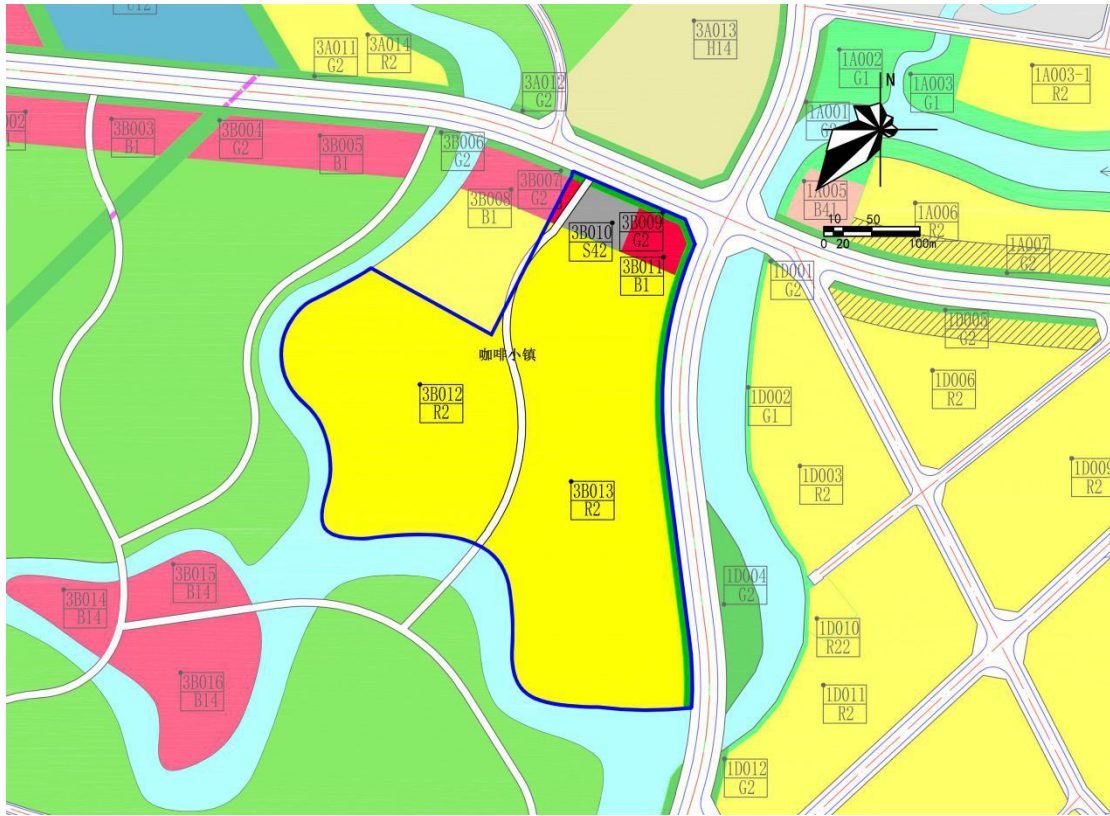


图 1-2 评估地块与控制规地块位置关系图

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，3B007、3B009 地块用地性质为防护绿地，无具体指标要求。3B008、3B011 地块用地性质为商业用地，容积率 1.0，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 12 米。3B010 为社会停车场用地，配套机动车位 88 个，非机动车位 275 个，无其他具体指标要求。3B012、3B013 地块用地性质为二类居住用地，容积率 1.0，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 12 米，每户配建 1 个机动车车位。

二、用地实施情况评估

本次控规调整范围地块现状临勐腊路一侧为沿街商业，西北侧为交通集团权属土地和部分小产权土地，其余用地为空地。



图 2-1 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、区域发展的需求

拟调整地块位于盈江县老城区西侧，紧邻盖达河，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，完善城市功能，应进行高品位、高层次的开发。近年来，随着盈江城市的发展，结合地块的实际情况，现行控规中的咖啡小镇项目已搁浅，为促进区域的整体健康发展，建议对该片区控规进行调整，以科学开发利用土地。

三、河道退线控制要求

2019年3月，县水利局组织编制完成了《盈江县盖达河平原坝区段治理工程初步设计报告》。2019年5月，州水利局以《德水规计许[2019]6号》对工程初步设计报告进行了批复。根据工程初步设计报告，盖达河姐岗桥至水槽河段治理工程防洪标准为20年一遇；主要建筑物等级为4级，次要建筑物等级为5级；盖达河干流水槽河汇口以上堤距确定为63-67m，干流水槽河汇口一下堤距确定为

73-77m，直流水槽河堤距确定为 18-22m；盩达河干流堤防工程占地宽度 22-26.5m、堤后保护带占地宽度 3m、堤后排水沟占地宽度 2m。

拟调整地块滨河区域处于盩达河平原坝区段治理工程范围内，按照报告要求需对该区段河道退让控制线进行退让预留。

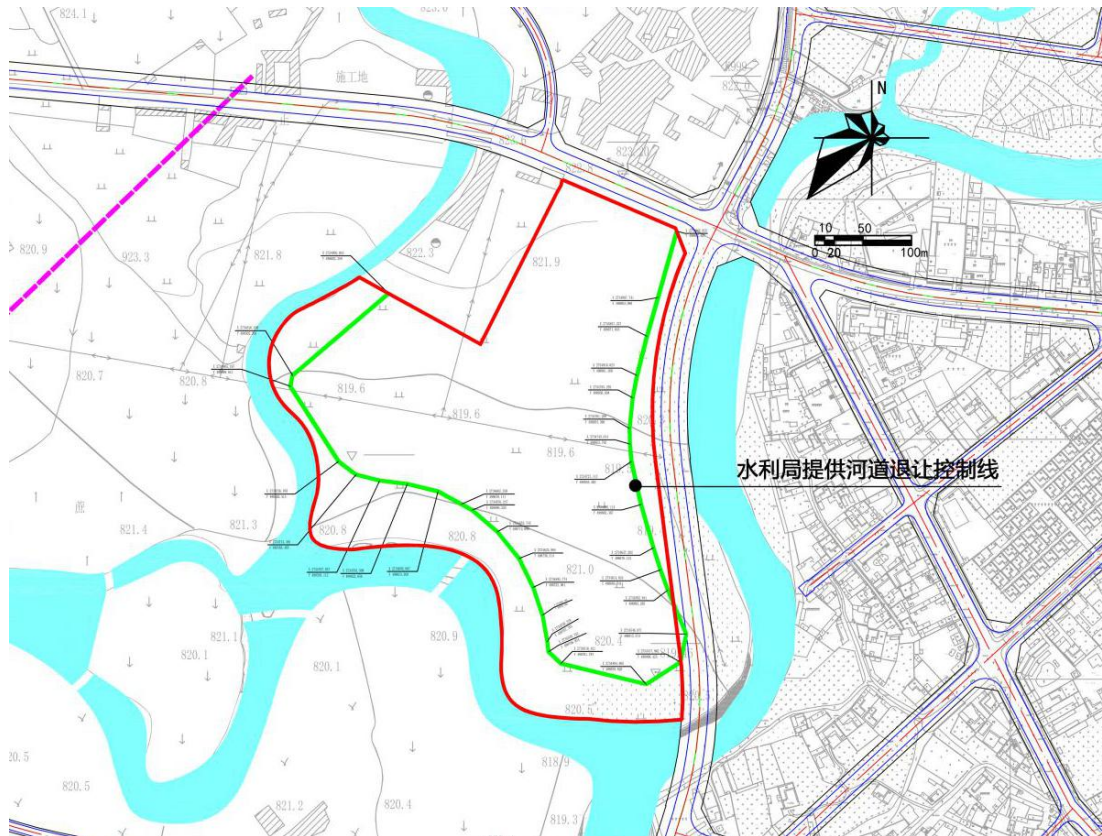


图 3-1 河道后退控制线位置

四、土地出让界线与控规地块界线的矛盾

地块西北侧为交通集团权属土地和部分小产权土地，土地边界与控规中的用地边界线不一致，造成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。

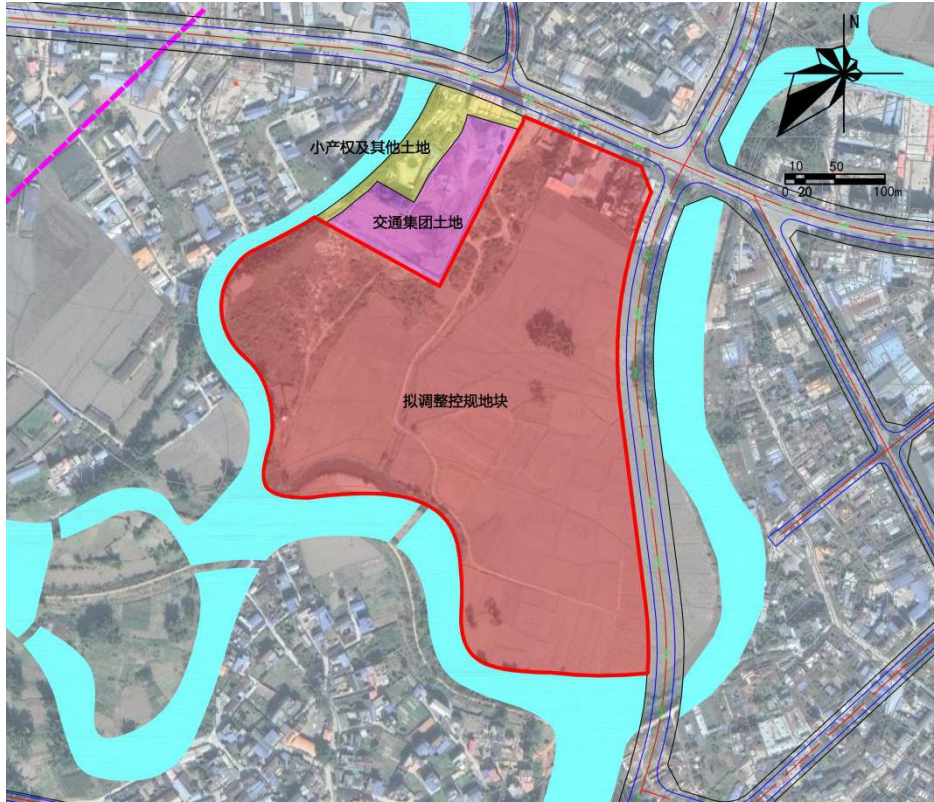


图 3-2 拟调整地块与周边土地权属关系

五、《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 1hm^2 。

3. 五分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化服务站（含青少年、老年活动室）、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^2 。

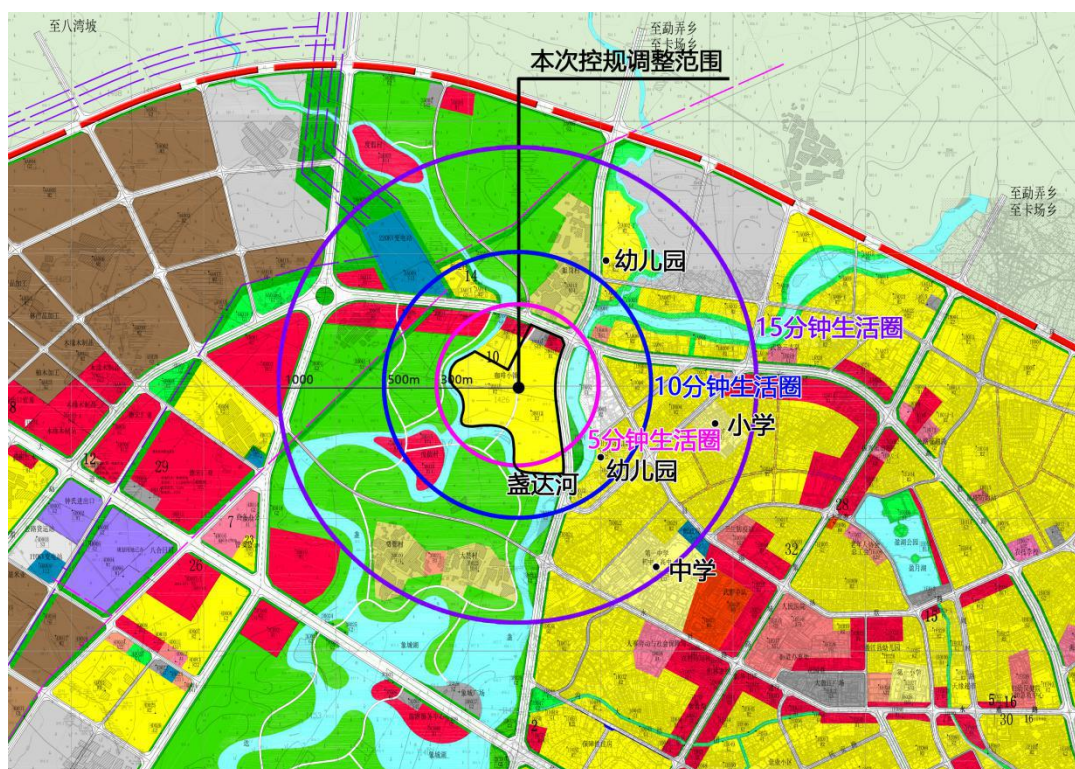


图 3-3 以拟调整用地为中心的生活圈示意

第四章 评估结论与建议

一、评估结论

在盈江县城市发展战略和美丽县城建设等背景下，应推进老城区周边土地的合理开发，塑造老城区城市风貌，完善城市功能。

为了进一步落实新的发展形势和上位规划对本次控规调整地块的相关要求，结合规划城市道路线形的调整以及盏达河退线控制，增补生活圈配套设施，更好的发挥片区土地效益，实现土地价值最大化，建议开展控规调整工作。

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，征求《盈江勐腊路盏达河地块控制性详细规划调整》规划地段内利害关系人意见，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地块边界线、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）地块边界线调整

结合周边地块的用地权属界限并按照水利局提供的盏达河退让线重新划定地块边界。拟调整为 Z1，Z2 的用地面积分别为：Z1 地块

32016.3 平方米，Z2 地块 102856 平方米。

(2) 用地性质调整

根据盈江县县城控制性详细规划，地块所在片区以二类居住用地为主，辅以少量的商业用地和社会停车场用地。结合县城发展实际，和地块的整体开发建设，建议将地块用地性质整体调整为二类居住用地，同时保留沿街的保护绿地。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

根据《城市居住区规划设计标准》中对居住街坊的用地与建筑控制指标要求，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多层 I 类（4 层-6 层），住宅用地容积率 1.3-1.6，建筑密度最大值 32%，绿地率最小值 30%，住宅建筑高度控制最大值 27 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》对旧区多层住宅建筑的指标控制为：建筑容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

①容积率调整：

按照《城市居住区规划设计标准》中多层 I 类和《德宏州城乡规划管理技术规定》中旧区多层的标准进行控制，确定地块控制容积率指标为 $1.3 \leq FAR \leq 1.6$ 。

现行控规中拟调整控规地块的容积率控制为 1.0，对土地的开发上未能体现盈江县集约利用土地资源，紧凑开发的基本原则，综合考虑地块区位，紧邻老城区，应集约节约利用土地，提高土地价值，建议对容积率进行适当上调，建设总量有所增加的同时，按照标准提高配套设施的比例。

②建筑密度调整：

按照《城市居住区规划设计标准》中多层 I 类的标准进行控制，确定地块建筑密度控制最大值为 32%。

③绿地率调整：

按照《城市居住区规划设计标准》中多层 I 类和《德宏州城乡规划管理技术规定》中旧区多层的标准，取更严格的指标进行控制，确定地块绿地率控制最小值为 30%。

④建筑限高调整：

从城市设计的视角考虑，地块整体以多层的形式进行开发建设，按照《城市居住区规划设计标准》中对多层 I 类住宅用地建筑限高的要求，建筑控制最大值为 27 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	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	停车泊位
控规指标	3B007	G2 防护绿地	-	-	-	-	
	3B008	B1 商业用地	1.0	≤35	≥30	≤12	0.5~1 个/100 m ² 建筑面积
	3B009	G2 防护绿地	-	-	-	-	
	3B010	S42 社会停车场用地	-	-	-	-	机动车位 88 个, 非机动车位 275 个
	3B011	B1 商业用地	1.0	≤35	≥30	≤12	
	3B012	R2 二类居住用地	1.0	≤30	≥35	≤12	1 个车位/户
	3B013	R2 二类居住用地	1.0	≤30	≥35	≤12	1 个车位/户
拟调整方案	Z1	G2 防护绿地	-	-	-	-	-
	Z2	R2 二类居住用地	$1.3 \leq FAR \leq 1.6$	≤32	≥30	≤27	1 个车位/户

(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 ²)	用地面积 (m ²)		
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 ²
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件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
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;

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
				(3) 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 5 m ² ; (4) 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 10 m ²
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 ² /辆~1.2 m ² /辆配置, 停车库面积按照 1.5 m ² /辆~1.8 m ² /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 (按照现行控规中每户 1 个车位的要求进行配置)

2. 从以拟调整用地为中心的生活圈示意中可以看出, 地块规模接近五分钟生活圈, 应按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 中的要求配置部分配套设施。

拟调整地块调整后的居住用地面积为 102856 m², 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多层 I 类的人均居住用地面积指标为 27 m²/人, 估算该地块未来的人口规模为 $102856 \div 27 \approx 3810$ 人。

参照《德宏州城乡管理技术规定》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 $18 \div 10000 \times 3810 = 6.8$ 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, 居住人口规模达 5000 人或住宅达 1500 套及以上的城镇小区应按

照 9 个班规模配套建设幼儿园，每增加 600 人，增设 1 个班的建设规模。该地块需配套幼儿园 $9 \div 5000 \times 3280 = 6.8$ 班。

拟调整地块内宜新建一所 6 班幼儿园，对小学的配套设施要求需由周边小学统筹考虑。

具体要求详见下表：

表 4-3 拟调整地块应配套五分钟生活圈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 ²)	用地面积 (m ²)		
室外综合健身场地（含老年户外活动场地）	-	300-400	健身场所，含广场舞场地	<ul style="list-style-type: none"> (1) 服务半径不宜大于 300m； (2) 用地面积不宜小于 150 m²； (3) 老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所； (4) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民
六班幼儿园*	1773	2700	保教 3 周岁-6 周岁的学龄前儿童	<ul style="list-style-type: none"> (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) 设置 6 班幼儿园； (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
托儿所	-	-	服务 0 周岁-3 周岁的婴幼儿	<ul style="list-style-type: none"> (1) 应设于阳光充足、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) 与幼儿园合并建设； (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
老年人日间照料	200	-	老年人日托服	服务半径不宜大于 300m

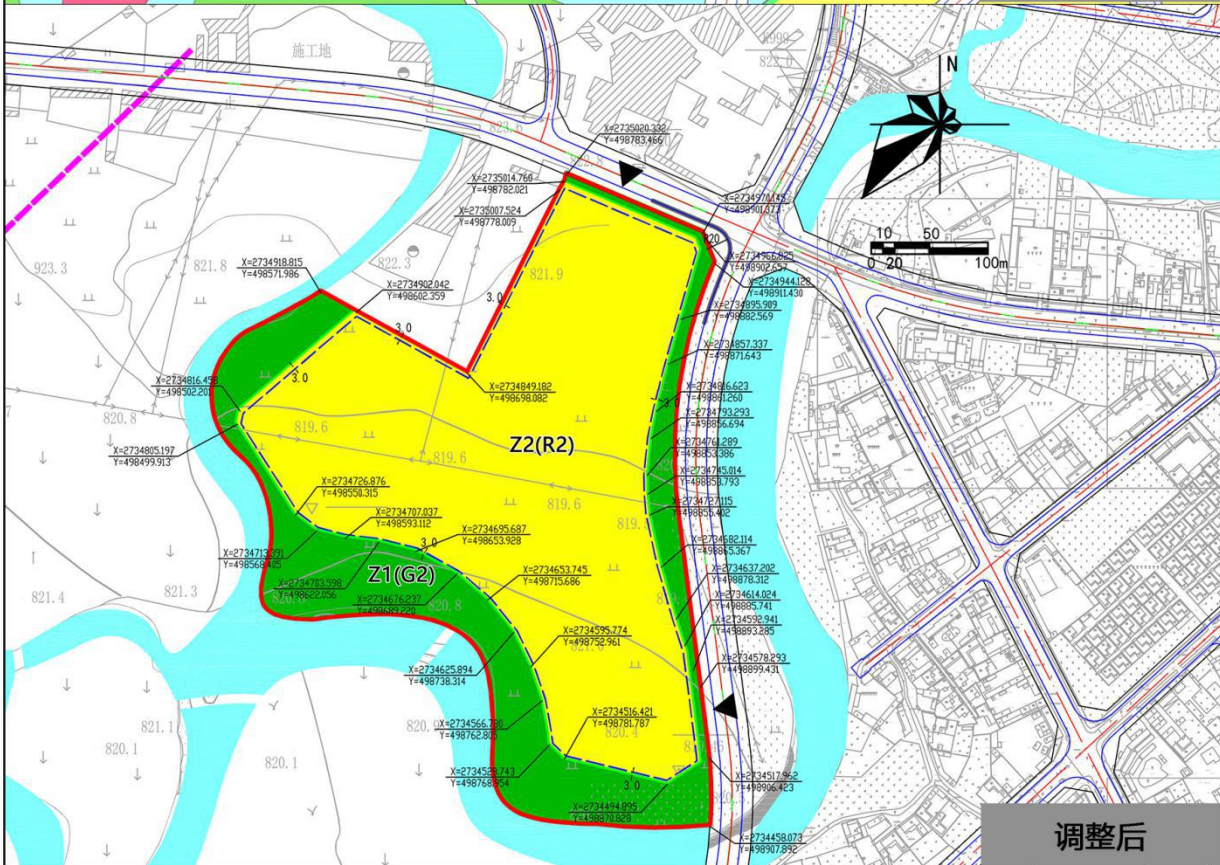
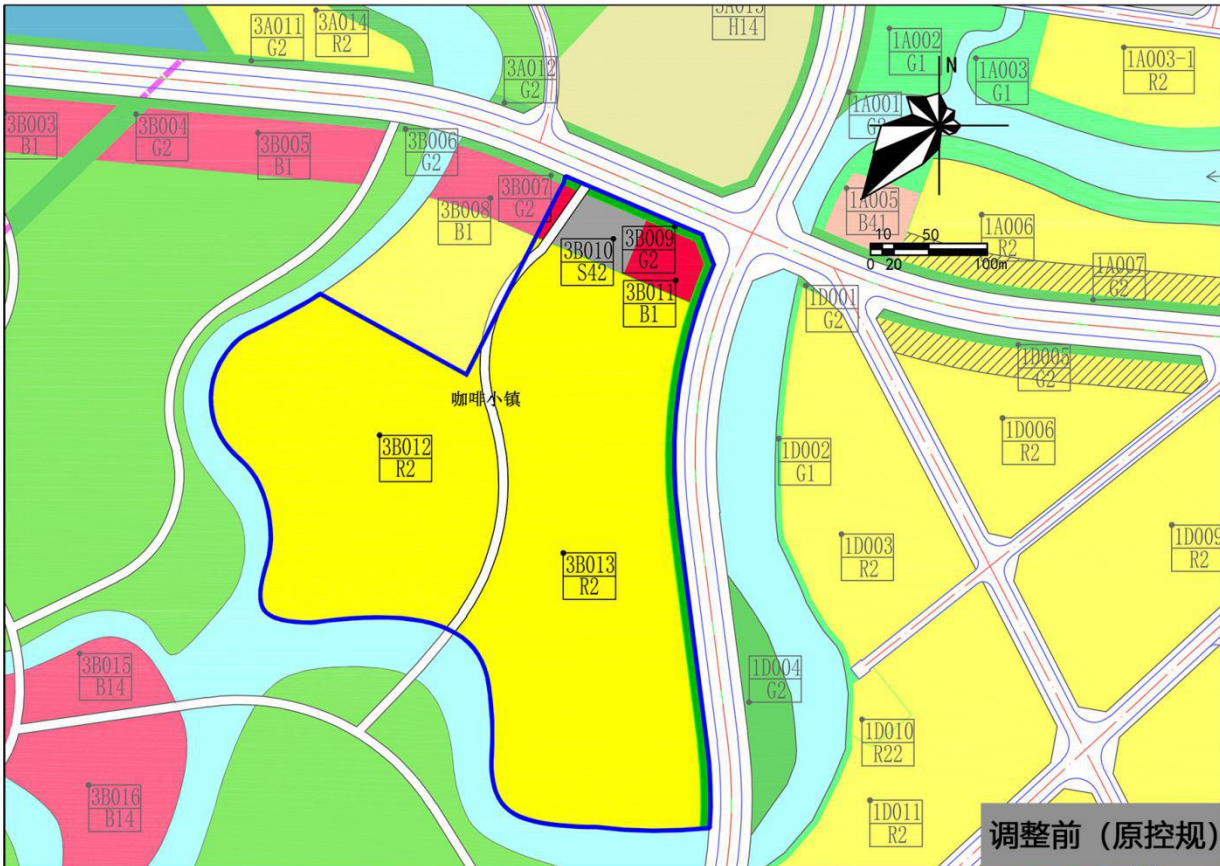
设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
中心* (托老所)			务, 包括餐饮、 文娱、健身、医 疗保健等	
社区卫生服务站 *	120-270	-	预防、医疗、计 生等服务	(1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区, 宜设置社区卫生站加以补充; (2) 服务半径不宜大于 300m; (3) 建筑面积不得低于 120 m ² ; (4) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口
小超市	-	-	居民日常生活 用品销售	服务半径不宜大于 300m
再生资源回收点	-	6-10	居民可再生生物 资回收	(1) 1000 人-3000 人设置 1 处; (2) 用地面积不宜小于 6 m ² , 其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
公共厕所*	30-80	-	-	(1) 宜设置于人流集中处; (2) 结合沿街商业设置
非机动车停车场 (库)	-	-	-	(1) 宜就近设置在自行车 (含 共享单车) 与公共交通换乘接 驳地区; (2) 宜设置在轨道交通站点周 边非机动车车程 15min 范围 内的居住街坊出口处, 停车面 积不应小于 30 m ²
机动车停车场 (库)	-	-	-	根据所在地城市规划有关规定 配置 (按照现行控规中每户 1 个车位的要求进行配置)

注: 1. 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和建设标准的有关规定;

2. 承担应急避难功能的配套设施, 应满足国家有关应急避难场所的规定。

3. 根据盈江县总体城市设计和美丽县城建设要求加强对建筑风貌的控制。

盈江勐腊路盏达河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	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	停车泊位
控规指标	3B007	G2防护绿地	-	-	-	-	-
	3B008	B1商业用地	1	≤35	≥30	≤12	0.5~1个/100m ² 建筑面积
	3B009	G2防护绿地	-	-	-	-	-
	3B010	S42社会停车场用地	-	-	-	-	机动车位88个, 非机动车位275个
	3B011	B1商业用地	1	≤35	≥30	≤12	-
	3B012	R2二类居住用地	1	≤30	≥35	≤12	1个车位/户
	3B013	R2二类居住用地	1	≤30	≥35	≤12	1个车位/户
拟调整方案	Z1	G2防护绿地	-	-	-	-	-
	Z2	R2二类居住用地	1.3 ≤ FAR ≤ 1.6	≤32	≥30	≤27	1个车位/户

附件：盈江县水利局关于盞达河姐岗桥至水槽河段治理工程
相关设计指标的函

盈江县水利局(函)

盈水函〔2020〕55号

盈江县水利局关于盞达河姐岗桥至 水槽河段治理工程相关 设计指标的函

盈江县住房和城乡建设局：

盞达河姐岗桥至水槽河段治理工程系盞达河平原坝区段治理工程的一部分，该段治理范围为干流盞达河姐岗桥至水槽河段右岸及支流水槽河，河道治理长度1480m，其中：盞达河干流治理长1000m，对应河道中泓桩号k11+950~K12+950；支流水槽河治理长度480m，对应河道中泓桩号k0+000~K0+480。

2019年3月，县水利局组织编制完成了《盈江县盞达河平原坝区段治理工程初步设计报告》（以下简称“工程初步设计报告”）。2019年5月，州水利局以《德水规计许〔2019〕6号》对工程初步设计报告进行了批复。根据工程初步设计报告，盞达河姐岗桥至水槽河段治理工程防洪标准为20年一遇；主要建筑物等级为4级，次要建筑物等级为5级；盞达河干流水槽河

汇口以上堤距确定为 63~67m，干流水槽河汇口以下堤距确定为 73~77m，支流水槽河堤距确定为 18~22m；盖达河干流堤防工程占地宽度 22~26.5m、堤后保护带占地宽度 3m、堤后排水沟占地宽度 2m，支流水槽河堤防工程占地宽度 13~15m、堤后保护带占地宽度 3m、堤后排水沟占地宽度 2m。

目前，正在开展盖达河姐岗桥至水槽河段治理工程施工招投标工作，计划征地协调工作完成后动工，施工总工期 6 个月。此函。



盈江县水利局办公室

2020年4月2日印发