

**盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块
控规调整论证报告
(2017-083号国有土地、1H049、1H050
1H060[局部区域])**

云南省城乡规划设计研究院

2020 年 8 月

城乡规划编制资质证书 证书等级 甲级 编号 [建]城规编 (141258)

编制单位: 云南省城乡规划设计研究院

工程称: 盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块控规调整论证报告

工程号: 乙联 200416G

版次: 01

项目类型: 控制性详细规划

委托单位: 盈江县自然资源局

联合机构机构

总 经 理: 李 硕 (正高级工程师)

技 术 总 监: 孙承鹤 (高级工程师)

项目 负责 人: 杨 舰 (工程师)

签 名: 杨舰

专业 负责 人: 尹忠燕 (工程师)

签 名: 尹忠燕

出图专用章:

	专业	姓名	职 称	注册情况	签 名
专业 技术 人员	规划	杨 舰	工程师		杨舰
		尹忠燕	工程师	注册城乡 规划师	尹忠燕
校对 人	规划	太 民	工程师		太民
审核 人	规划	温富荣	高级工程 师	注册城乡 规划师	温富荣
审定 人	规划	苏贵山	高级工程 师	注册城乡 规划师	苏贵山



云南省国土空间规划成果二维码

项目名称: 盈江县 2017-083 号国有土地及
周边地块控规调整论证报告

编制单位: 云南省城乡规划设计研究
院

电子编号: G1412582008210031【新】

制作日期: 2020年08月21日

编制日期: 2020 年 8 月

城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编(141258)

证书等级 甲级

单位名称 云南省城乡规划设计研究院

承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关



(有效期限: 自 2019年 6月 1日至2019年6月30日)

2019年 6月 10日

NO. 0000203

中华人民共和国住房和城乡建设部印制



工程设计资质证书

企业名称: 云南省城乡规划设计研究院

经济性质: 全民所有制

资质等级: 市政行业(道路工程)专业甲级; 建筑行业(建筑工程)甲级; 风景园林工程设计专项甲级。

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。

可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。*****

证书编号: A153002551

有效期: 至2024年05月16日

发证机关



中华人民共和国住房和城乡建设部制

2019年 05月 16日

No.AZ 0095358



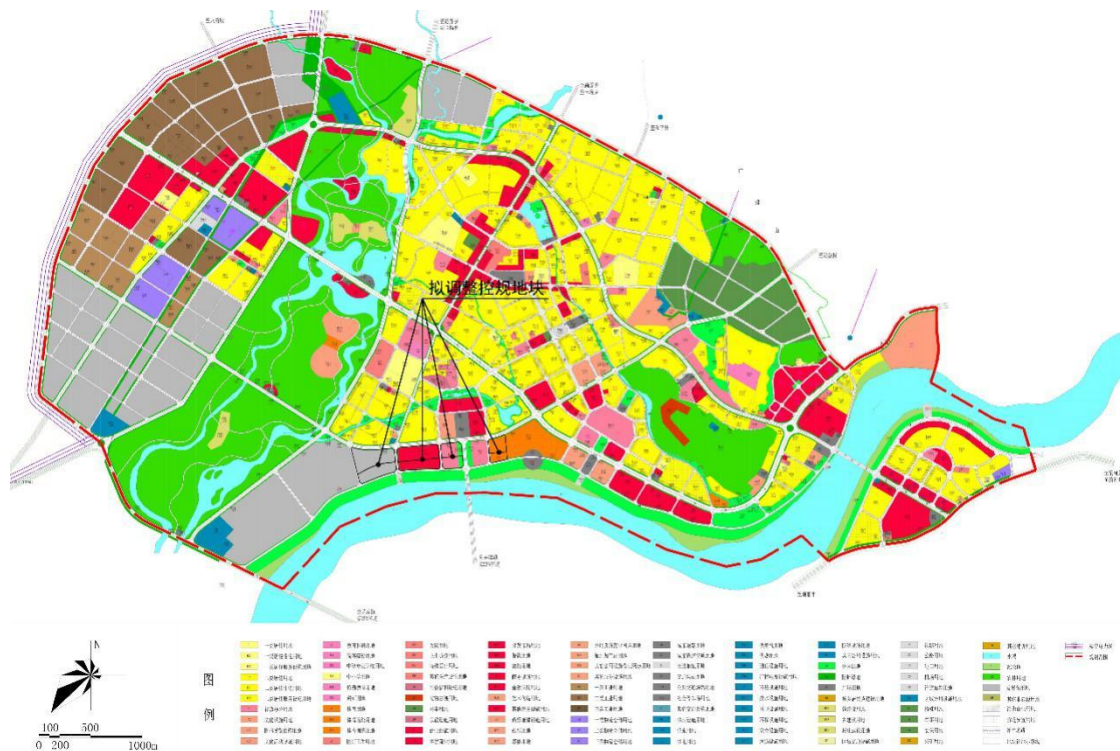
目 录

第一章	项目概况.....	2
	一、项目情况说明.....	2
	二、评估依据.....	3
	三、项目的位置.....	3
	四、用地权属及现状情况.....	4
第二章	地块现行控规及相关上位规划衔接.....	6
	一、现行控规分析.....	6
	二、与城市总规衔接.....	10
	三、与现行土地利用总体规划衔接.....	11
第三章	调整的必要性.....	12
	一、城市总体发展战略.....	12
	二、现行控规实施偏差.....	12
	三、带动南部新城发展的需求.....	12
	四、行政办公用地布局不合理.....	13
	五、体育用地规模偏大.....	15
	六、优化商业和居住用地结构和比例.....	16
	七、细化原规划高度控制需求.....	16
	八、适应市场实际发展需求.....	16
第四章	控规调整的内容.....	17
	一、调整内容.....	17
	二、调整的论述.....	18
第五章	结论与建议.....	30
	一、结论.....	30
	二、评估建议.....	31
附件 附图		
附表		
评审意见及回复		

第一章 项目概况

一、项目情况说明

本次控规调整论证范围：北至勐町路规划延长线，西为农田，南至大盈江，东侧为盈江体育中心（部分在建）。涉及盈江县县城控制性详细规划中的四个地块，控规编号分别为：盈江 2017-083 号国有土地、1H049、1H050、1H060（局部区域），总用地面积 26.68 公顷。



拟调整地块在盈江县城控规中的位置

地块一：盈江县 2017-083 号国有土地，商业用地兼容住宅用地（已出具用地规划条件为商业用地兼容住宅用地，控规为发展备用地）。地块二：1H049，商业用地（已出具用地规划条件为商业用地，控规为图书展览设施用地兼容商业用地）。地块三：1H050，A1 行政办公用地。地块四：1H060，A41 体育场馆用地（局部）。

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

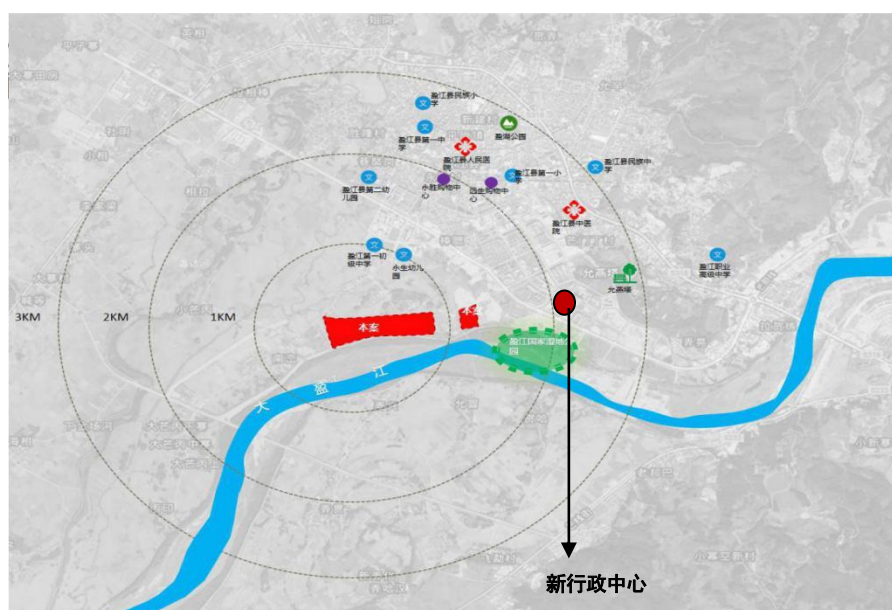
过盈江县人民政府批复实施。本次控规调整范围在盈江县县城控制性详细规划中。

二、 评估依据

- 1、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》2011；
- 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、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 6、《盈江县土地利用总体规划》；
- 7、《机关团体建设楼堂馆所管理条例》国务院令第 688 号
- 8、其它相关法律、法规、规范和文件。

三、 项目的位置

本次控规调整地块位于勐町路延长线（待建）南侧，整体是盈江县南部新城的一部分。各地块目前周边交通不便利，城市生活配套功能稀缺。盈江县第一初级中学距用地 1 公里，第一中学距用地 2.2 公里，第一小学距用地 2.3 公里，新行政中心距离用地 1.5 公里。



拟调整地块周边资源情况

地块一：盈江县 2017-083 号国有土地，东西宽约 410 米，南北长约 370 米，该用地属于盈江南部新城。地块二：1H049 东西宽约 400 米，南北长约 250 米，该用地属于盈江南部新城。地块三：1H050 东西宽约 150 米，南北长约 260 米，该用地属于盈江南部新城。地块四：1H060 东西宽约 170 米，南北长约 250 米。

拟调整地块现状情况



地块一

地块二

地块三

地块四

四、用地权属及现状情况

地块一：盈江 2017-083 地块，位于勐町路以南，盈江大桥以北，用地面积为 104615 平方米（约 157 亩），土地权属部分属于云南盈恒投资开发有限公司。盈江县 2007-083 号国有土地被划分为两宗土地其中上半部分已经进行出让给盈恒（2007-83），用地规划条件为商业用地兼住宅用地（用地规划条件为商业用地兼容住宅用地，控规图例颜色为发展备用地）；



地块现状情况

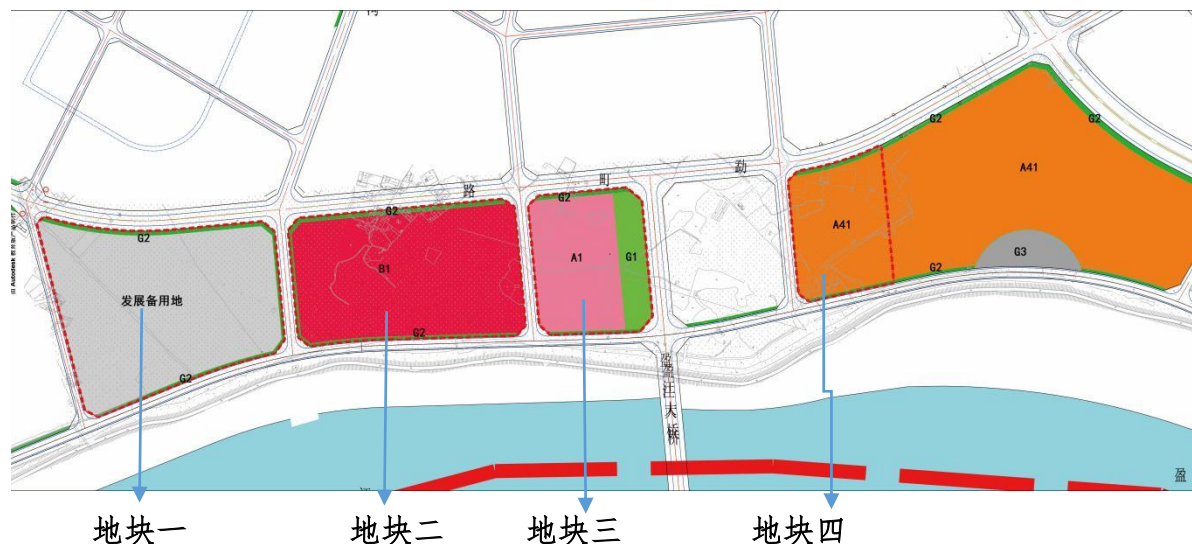
地块二：1H049 地块，位于勐町路以南，盈江大桥以北，用地面积为 88016 平方米（约 132 亩），土地权属部分属于云南盈恒投资开发有限公司。地块 1H049 被划分为两宗土地其中上半部分已经进行出让给盈恒（2007-82），用地规划条件为商业用地（控规图例颜色为商业用地，编号为图书展览设施用地，文字说明为展览用地兼容商业）；

地块三：1H050 地块，位于勐町路以南，盈江大桥以北，用地面积为 36271 平方米（约 54 亩），土地权属部分属于云南盈恒投资开发有限公司。地块 1H050 被划分为两宗土地其中上半部分已经进行出让给盈恒（2007-81），用地规划条件为行政办公用地。

地块四：1H060 地块，位于勐町路以南，盈江大桥以北，用地面积为 37920 平方米（约 57 亩），现状部分体育馆在建。

拟调整地块位于城市现状建成区外围，各地块目前周边交通不便利，城市生活

现行控规用地性质规划图



配套功能稀缺，现状用地性质为空地及耕地，土地利用总体规划中已整体调整为建设用地。

第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接

一、现行控规分析

1、控规相关要求

根据《盈江县县城控制性详细规划》与《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》：

(1) 地块 1G043 用地性质为 G2 防护绿地，无具体指标要求；未编号发展备用地被划分为两宗土地其中上半部分已经进行出让给盈恒，编号：盈江县 2007-083 号国有土地（2007-83），用地规划条件为商业用地兼容住宅用地，土地面积 104615 平方米；容积率 $1 < \text{容积率} \leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 24 米，

机动车停车位商业为 0.5 车位/100 平方米建筑面积、住宅：1 车位/户，自行车停车位为 2 车位/100 平方米建筑面积。

地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	居住户数 (户)	居住人口 (人)	配建车位 (个)	非机动车配建车位 (个)
1H043	G2	防护绿地	—	3492	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H044	R2	二类居住用地	R1	10892	2.0	21784	30	28	40	109	349	110	110
1H045	G1	公园绿地	—	2919	—	—	65	—	—	—	—	—	10
1H046	R2	二类居住用地	R1	16965	2.0	33930	30	28	40	170	543	170	170
1H047	S42	社会停车场用地	—	3576	—	—	—	—	—	—	—	100	315
1H048	G2	防护绿地	—	5661	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H049	A21	图书展览设施用地	A1、B1	46350	1.5	69525	35	30	24	—	—	415	1045
1H050	A1	行政办公用地	B1、B2	18980	1.0	18980	35	30	12	—	—	75	95
1H051	G2	防护绿地	—	1331	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H052	G2	防护绿地	—	852	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H053	G1	公园绿地	—	5906	—	—	65	—	—	—	—	—	20
1H054	G1	公园绿地	—	5906	—	—	65	—	—	—	—	—	20
1H055	G2	防护绿地	—	1319	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H056	A1	行政办公用地	B1、B2	18894	1.0	18894	35	30	12	—	—	75	95
1H057	G2	防护绿地	—	850	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H058	G2	防护绿地	—	7863	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H059	G2	防护绿地	—	1597	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H060	A41	体育场馆用地	B1	133398	1.0	133398	30	30	40	—	—	420	2700
1H061	G3	广场用地	—	6549	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H062	G2	防护绿地	—	1035	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1H063	G1	公园绿地	—	54320	—	—	65	—	—	—	—	15	190
1H064	G3	广场用地	—	20392	—	—	—	—	—	—	—	—	—

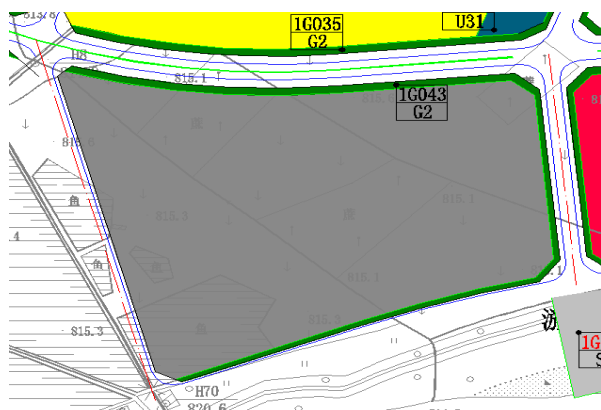
现行控规指标表

(2) 地块 1H048 地块用地性质为 G2 防护绿地，无具体指标要求；地块 1H049 用地性质为图书展览设施用地，兼容商业用地。地块 1H049 被划分为两宗土地其中上半部分已经进行出让给盈恒(2007-82)，地类(用途)为商业用地，土地面积 88016 平方米；容积率≤1.5，建筑密度≤35%，绿地率≥20%，建筑限高 24 米，机动车停车位为 0.5 车位/100 平方米建筑面积，自行车停车位为 2 车位/100 平方米建筑面积。出让条件用地规划条件中用地性质采用了兼容用地性质，其余条件与控规条件一致。

(3) 地块 1H051 用地性质为 G2 防护绿地无具体指标要求；地块 1H053 用地性

质为 G1 公园绿地无具体指标要求；地块 1H050 用地性质为 A1 行政办公用地：容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 24 米；地块 1H050 被划分为两宗土地其中上半部分已经进行出让给盈恒（2007-81），地类（用途）为行政办公用地，出让指标与控规条件一致。

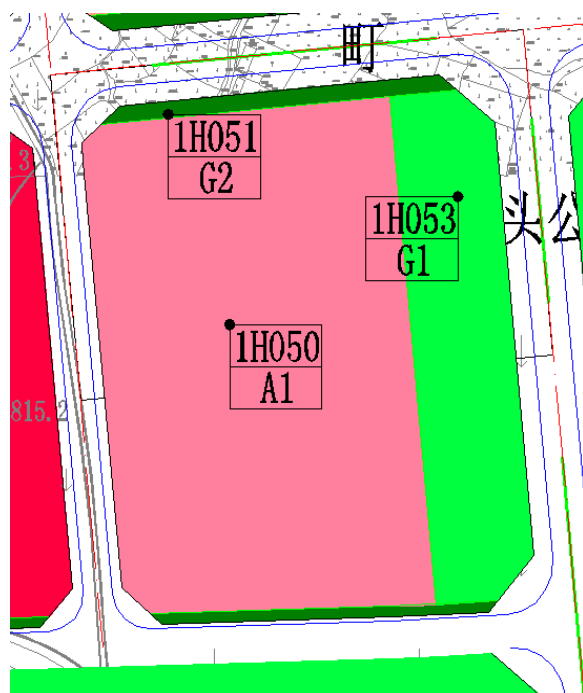
现行控规地块编号及用地性质图



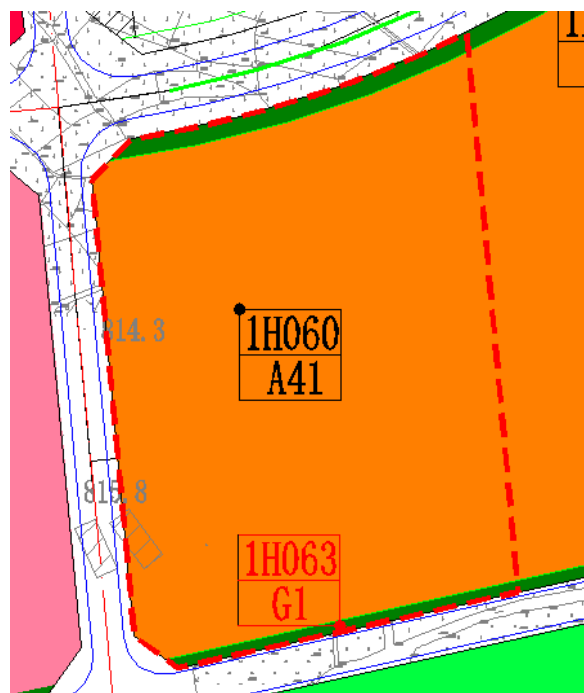
地块一



地块二



地块三



地块四

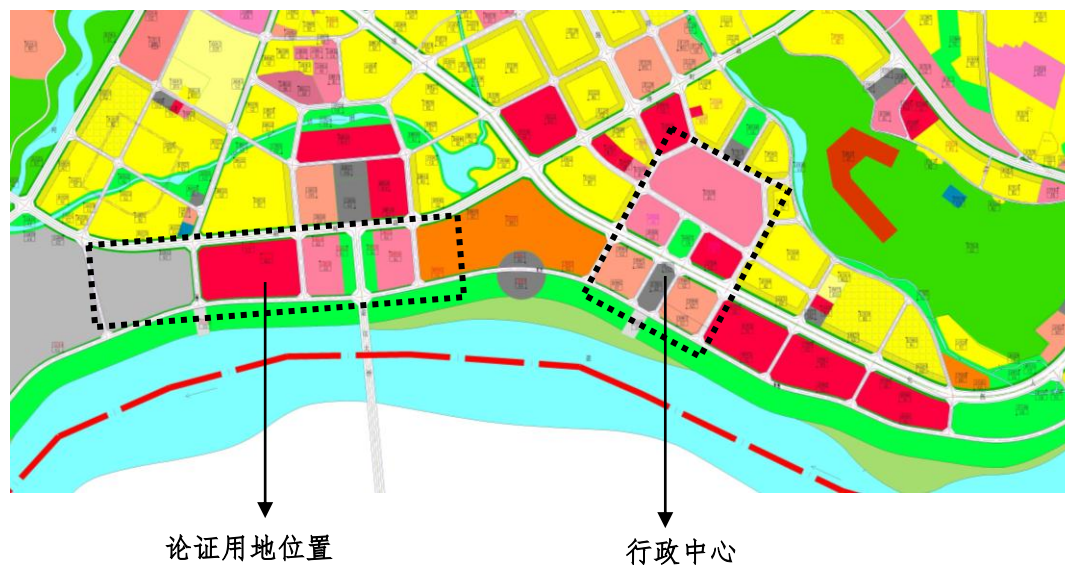
(4) 地块 1H058 地块用地性质为 G2 防护绿地无具体指标要求；地块 1H063 用地性质为 G1 公园绿地无具体指标要求；地块 1H060 用地性质为 A41 体育场馆用

地：容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 40 米；此次论证为 1H060 地块的局部调整。

此次论证仅就可开发建设用地进行调整论证，地块外围需预留及控制的防护绿地、公共绿地严格按控规要求执行。调整亦不涉及道路网络调整及修改。

2、现行控规实施存在的问题

现行控制性详细规划用地布局图



现行控规 2010 年编制，通过多年的发展其部分内容与实际情况出现较大偏差，如：

1、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。现行控规中 2020 年人口发展目标为 13.5 万人，城市建设用地 19.53 平方公里。人口基本接近预测但现状建设用地方面远未达到规划的规模，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、控制性详细规划南部新城内规划设置大量的行政办公用地，与行政中心的建设相冲突。依据现行的国家政策，目前行政中心用地完全满足未来发展需求，南片区无大型行政办公用地需求。

3、该片区位于南部新城边缘即城市边缘，且规划南部新城商贸中心（用地达 15 万平方米）与该片区直线距离最远处仅 1080 米左右，新区商业用地体量明显偏

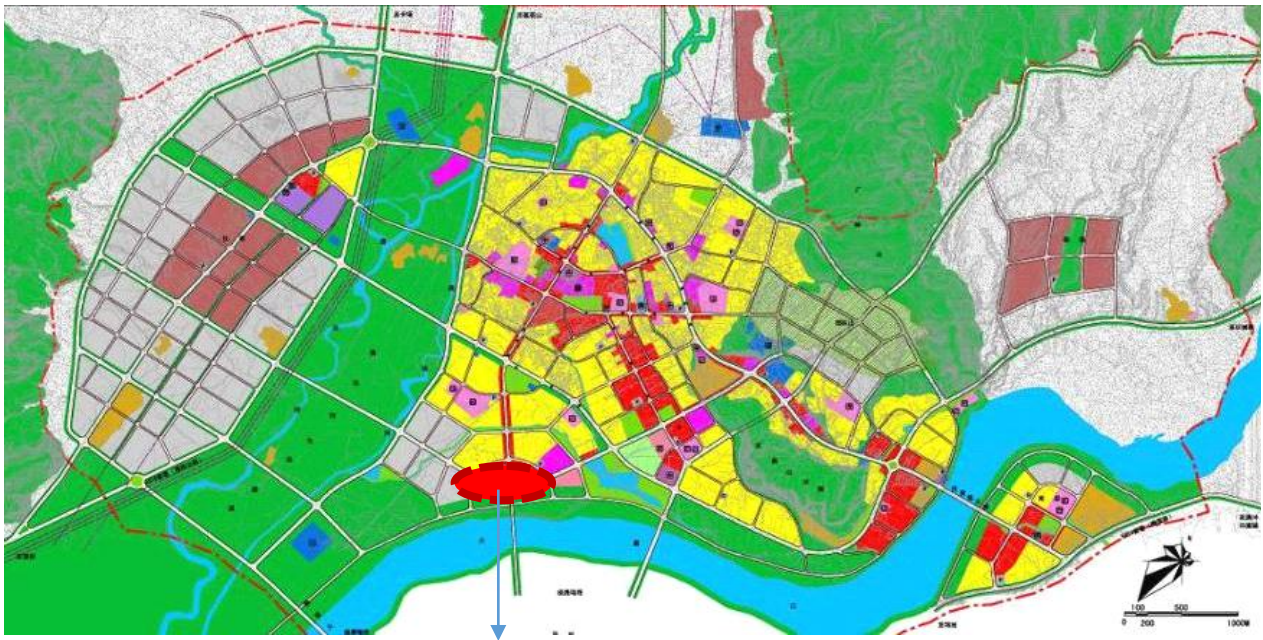
大，设置大型商业地块不符合城市发展的实际需求。

4、目前体育场馆的建设过程中出现投资规模偏大，用地规模偏大，浪费土地等情况，不符合节约集约用地相关要求。

5、现状建城区内存在大量村镇居住用地，居住品质相对较低，急需进行更新改造及疏解。结合人口规模的增加，适当增加居住用地的供给，高品质打造住宅社区，有利于提升整个城市人居环境。

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，由于现行控规与实施存在的偏差，造成南部新城建设开发缓慢，未来的建设和发展中迫切希望结合发展需求调整城区各类建设用地比例，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。

二、与城市总规衔接



地块在盈江县城市总体规划中位置

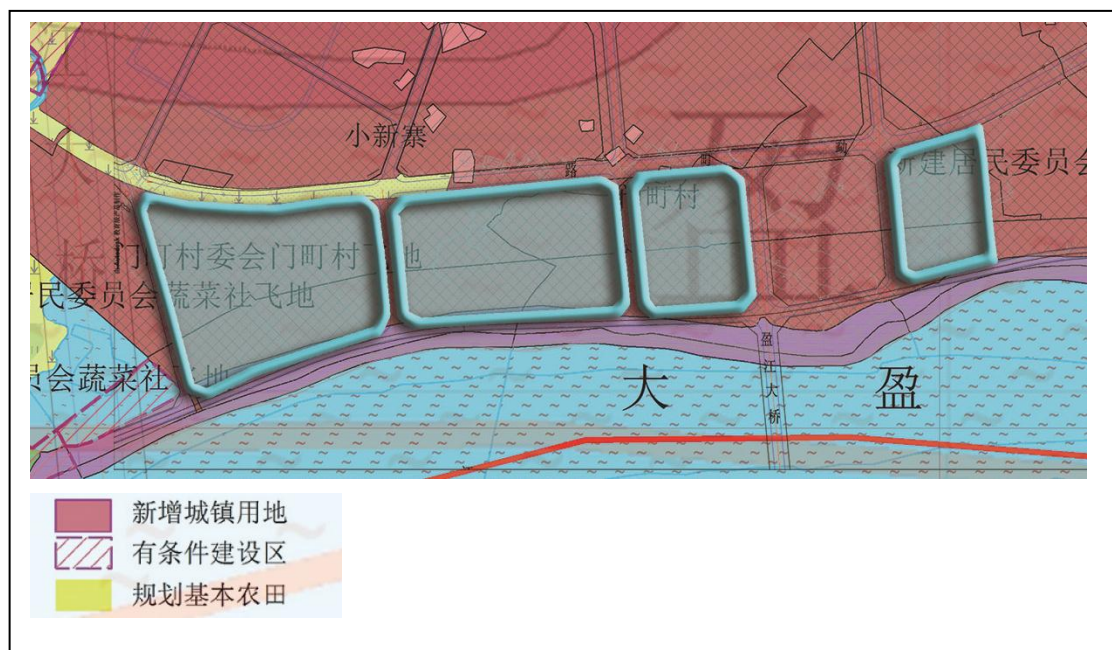
控制性详细规划在路网及功能布局上对总规调整较大，项目与总规的对接主要明确其是否位于城市建设用地范围内。

控规拟调整地块在《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》划定的城市建设用地增长边界内，地块开发符合城市总体规划的要求。地块在城市总体规划中的

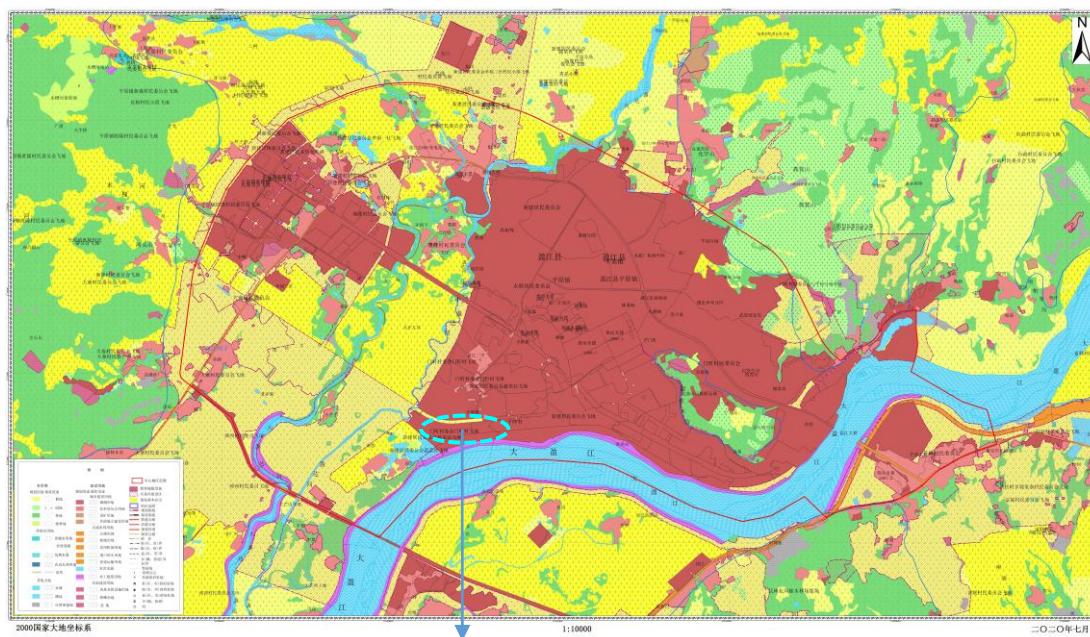
建设用地性质主要为商业用地及预留发展用地，还有部分为绿地。

三、与现行土地利用总体规划衔接

控规拟调整地块范围内土地利用规划均为城镇用地，不涉及基本农田、生态红线，地块开发符合土地利用总体规划的相关要求。



盈江县中心城区现行土地利用总体规划图



地块在盈江县土地利用总体规划中位置

第三章 调整的必要性

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。此次控规调整论证报告旨在确保该地块的落地建设，提高用地乃至周边地块的土地利用效率。

二、现行控规实施偏差

现行控规 2010 年编制，通过多年的发展其部分内容与实际出现较大偏差，需结合发展需求对控规实施局部调整，动态维护，以保证城市合理发展。

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 2020 年人口发展目标为 13.5 万人，城市建设用地 19.53 平方公里。人口基本接近预测但现状建设用地方面远未达到规划的规模，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。

土地发展效率的提升速度滞后于土地开发建设的速度，用地比例不合理，如，居住用地指标接近规划指标，但从实质上来看，大量用地仍然属于村镇居住用地，与城市住宅用地在质量及品质上都有较大的差距。在未来的建设和发展中应合理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。

三、带动南部新城发展的需求

拟调整地块属于盈江县南部新城，紧邻大盈江，是盈江县城南部门户区域，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，完善城市功能，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无法适应城市发展需求，无法充分利用土地，给土地开发带来难度。如商业及行政办公布局不合理，片区发展对于居住配套的需求大于对集中式商业的需要，因此本地块适宜以居住配套为主、商业配套为辅。故调整用地性质和相应控制指标，以达到科学开发利用土地，保障项目快速实施落地，带动南部新区快速发展的目的。

四、行政办公用地布局不合理

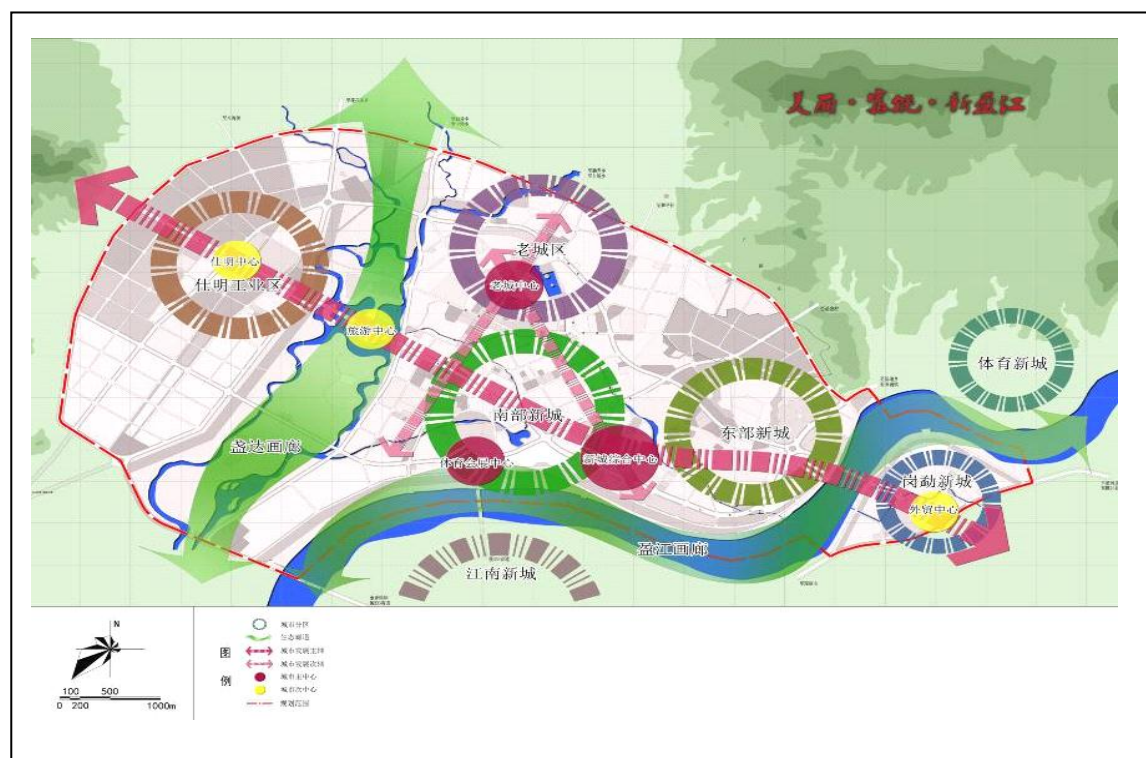
盈江县城控规形成“一轴两廊、三心五片”的功能结构。

一轴：即纵贯盈江县城东西的城市发展主轴；

两廊：即以大盈江及其两岸为载体的盈江画廊，以盏达河生态廊道为依托的盏达画廊；

三心：以原行政中心所在周边的老城中心、以新行政中心所在周边的新城综合中心和南部新城的体育会展中心；

五片：即中心城区划分为老城区、南部新城、东部新城、岗勐新城及仕明工业区等五大片区。



盈江城市布局有集中的行政中心，目前建设已经初具规模，并且结合新行政中

心形成新城综合中心。项目涉及地块 1H050 位于南部新城片区，是以商贸、体育会展为依托的新城区，大规模布局行政办公用地不合理。

盈江县城控制性详细规划确定的行政办公用地严重超标。同时结合国家对建设楼堂馆所管理要求，项目区布局行政办公用地没有需求。

《城市公共设施规划规范》GB50442-2008

3.0.1 行政办公设施规划用地指标应符合表 3.0.1 的规定。

表 3.0.1 行政办公设施规划用地指标

城市规模 分项	小城市	中等城市	大城市		
			I	II	III
占中心城区规划用地比例 (%)	0.8~1.2	0.8~1.3	0.9~1.3	1.0~1.4	1.0~1.5
人均规划用地 (m ² /人)	0.8~1.3	0.8~1.3	0.8~1.2	0.8~1.1	0.8~1.1

3.0.2 行政办公设施用地布局宜采取集中与分散相结合的方式，以利提高效率。

行政办公用地对比

	类型	数据	备注
调整前	需求用地面积	175500	按德宏州技术管理规定，人均0.8~1.3m ² /人
	实际用地面积	700367	按控规统计
调整后	需求用地面积	188347	
	实际用地面积	664096	

结论：按规划人口13.5万，人均用地1.3m²/人推算，行政办公用地充足，还有47万m²余量

五、体育用地规模偏大

盈江县控制性详细规划共规划有体育场馆用地三处，分别为地块 3C012，地块 1F029，地块 1H060，合计面积达到 16.4 公顷，人均规划用地面积达 1.21 平方米。依据《城市公共设施规划规范》GB50442-2008 相关要求，人均规划用地面积小城市为 0.6-0.7 平方米。以控规规划人口 13.5 万人计，所需体育用地面积为 8.1-9.45 公顷。规划体育用地面积远超规范要求，划出项目用地 3.79 公顷后，剩余 12.61 公顷，满足规范要求。

仅针对项目涉及体育用地地块 1H060，地块面积 13.34 公顷，划出项目用地 3.79 公顷后，剩余 9.55 公顷，亦满足规范的上线要求。

《城市公共设施规划规范》GB50442-2008

6.0.1 体育设施规划用地指标应符合表 6.0.1 的规定，并保障具有公益性的各类体育设施规划用地比例。

表 6.0.1 体育设施规划用地指标

城市规模 分项	小城市	中等城市	大城市		
			I	II	III
占中心城区规划用地比例 (%)	0.6~0.7	0.6~0.7	0.6~0.8	0.7~0.8	0.7~0.9
人均规划用地 (m ² /人)	0.6~0.7	0.6~0.7	0.6~0.7	0.6~0.8	0.6~0.8

6.0.2 大中城市宜分级设置市级和区级体育设施，其规划用地指标宜符合表 6.0.2 的规定。

表 6.0.2 市级、区级体育设施规划用地指标 (hm²)

城市规模 分项	小城市	中等城市	大城市		
			I	II	III
市级体育设施	9~12	12~15	15~20	20~30	30~80
区级体育设施	—	6~9	9~11	10~15	10~20

6.0.3 根据拟定举办体育赛事的类别和规模，新建体育设施用地布局应满足用地功能、环境和交通疏散的要求，并适当留有发展用地。

6.0.4 群众性体育活动设施，宜布局在方便、安全、对生活休息干扰小的地段。

体育场馆用地对比			
	类型	数据（公顷）	备注
调整前	需求用地面积	9.45	按城市公共设施规划规范，人均0.6~0.7 m ² /人
	实际用地面积	16.4	按控规统计
调整后	调整后实际用地面积	12.61	
结论：按规划人口13.5万，人均用地0.7 m ² /人推算，体育设施用地充足			

六、优化商业和居住用地结构和比例

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。

七、细化原规划高度控制需求

原控规对拟调整地块建筑高度仅做了原则性安排，未结合滨河景观空间及天际线的打造作出明确要求，不利于城市规划管理工作及片区门户景观打造。研究并明确合理高度控制指标，对完善控规指标体系具有重要意义。

八、适应市场实际发展需求

因现代网络的发展，城市居民的购物方式发生较大改变，以物联网为依托的购物方式已取代传统购物方式，过多、过大规模的商业难以适应市场需求。为了使该项目顺利进行，应合理调整用地性质，使项目产品更适应市场实际需求。

第四章 控规调整的内容

此次论证仅就可开发建设用地的用地性质及指标体系进行调整论证，地块外围需预留及控制的防护绿地、公共绿地严格按控规要求执行。调整亦不涉及道路网络调整及修改。

一、调整内容

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用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、进行调整。调整后的建议控制指标如下：

地块控制指标调整前后一览表								
地块编号	调整情况	用地性质	调整用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	建筑面积 (m ²)
盈江 2017-083 号土地	调整前	商业用地兼住宅用地	104615	1 ≤ 容积率 ≤ 1.5	≤ 35%	≥ 25%	≤ 24	104615--156923
	调整后	住宅用地		≤ 1.4	≤ 35%	≥ 30%	12-54	146461
1H049	调整前	商业用地	88016	≤ 1.5	≤ 35%	≥ 20%	≤ 24	132024
	调整后	住宅用地		≤ 1.4	≤ 35%	≥ 30%	12-54	123222
1H050	调整前	行政办公用地	36271	≤ 1.0	≤ 30%	≥ 35%	≤ 24	36271
	调整后	住宅用地		≤ 1.2	≤ 35%	≥ 30%	12-27 (局部 48米)	43525

1H060	调整前	体育场馆用地	37920	≤1.0	≤30%	≥30%	≤40	37920
	调整后	住宅用地		≤1.2	≤35%	≥30%	12-36	45504
调整前开发总建筑量 363138 平方米；调整后开发总建筑量 358712 平方米。								

二、调整的论述

1、用地性质调整

根据《盈江县县城控制性详细规划》，地块 1H060 用地性质为体育场馆用地，结合县城实际发展，通过具体指标测算盈江县体育馆用地占地面积过大，故划出部分土地，节约用地资源。结合南部新城发展需求，所划出地块建议将用地性质调整为居住用地。

地块 1H050 用地性质为行政办公用地，考虑到拟调整地块周边现已形成以政府大厅、盈江县人民检察院等为主的行政办公中心，同时结合国家对楼堂馆所的管理要求，布局行政办公用地不合理，片区对行政办公无需求。为优化南部新城城市功能，增强住宅集中成片开发的合理性和整体性，建议将地块用地性质调整为居住用地。为保证南部新城中轴线景观需求，建议沿中轴线建筑体现一定的商业及文化功能。

地块 1H049 用地性质为商业用地，项目区外围已经设置有南部新城大型的商业中心，项目区与其直线距离 600 米，结合县城商业配比的研究，及现代人购物消费方式的改变，商业用地比例严重偏高，建议将地块用地性质调整为居住用地，同时配套小区级商业设施。考虑大盈江滨河景观打造，建议沿滨河一线建筑体现一定的商业及文化功能，满足新城发展的实际需求。

盈江县 2017-083 号国有土地用地性质为商业用地兼住宅用地，结合县城发展实际，片区位于城市边缘，外围 800 米范围内有城市南片区商业中心，项目区对商业无需求，建议将地块用地性质调整为居住用地，同时配套小区级商业设施。考虑大盈江滨河景观打造，建议沿滨河一线建筑体现一定的商业及文化功能，满足新城发

展的实际需求。

论证地块外围的公园绿地及防护绿地按控规严格保留，不做调整。

小结：结合城市发展的需求、城市整体功能布局的研究及城市各类用地配比的测算，四个地块用地性质调整为居住用地，成规模成片区整体打造南部新城高品质住宅片区。考虑南部新城的轴线景观及大盈江滨河景观打造，建议沿轴线及滨河一线建筑体现一定的商业及文化功能，适应新城发展的实际需求。

2、容积率调整

盈江县 2017-083 号国有土地：用地性质调整后为住宅用地，该地块原《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中容积率： $1 \leq \text{容积率} \leq 1.5$ 的控制要求，为提高城市风貌，打造地标性建筑，提高盈江县城对外形象，结合地块开发强度不变的情况下，同时考虑高度控制要求地块居住形式由低层、多层、高层组合而成，最终确定地块控制容积率指标为 $\text{FAR} \leq 1.4$ 。

地块 1H049：用地性质调整后为住宅用地，该地块原《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中容积率 ≤ 1.5 ，考虑高度控制要求地块居住形式由低层、多层、高层组合而成，同时片区整体开发强度差异不宜过大的情况下，最终确定地块控制容积率指标为 $\text{FAR} \leq 1.4$ 。

地块 1H050：用地性质调整后为住宅用地，参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求，考虑高度控制要求地块居住形式由低层、多层、高层组合而成，最终确定地块控制容积率指标为 $\text{FAR} \leq 1.2$ 。该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》容积率 ≤ 1.0 。规划提高了相应的土地利用效率。

地块 1H060：用地性质调整后为住宅用地，参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求，考虑高度控制要求地块居住形式由低层、多层、高层组合而成，最终确定地块控制容积率指标为 $\text{FAR} \leq 1.2$ 。该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》容积率 ≤ 1.0 ，规划提高了相应的土地利用效率。

小结：项目开发采用低层、多层、高层结合开发形式，容积率调整为 1.2-1.4，

符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)相关要求,参考项目周边地块控制性详细规划要求,与其相协调不相冲突。

盈江县 2017-083 号国有土地,容积率调整前后建筑开发量由 156923 平方米降为 146461 平方米,减少 10462 平方米;地块 1H049,容积率调整前后建筑开发量由 132024 平方米降为 123222 平方米,减少 8802 平方米;地块 1H050,容积率调整前后建筑开发量由 36271 平方米增加为 43525 平方米,增加 7254 平方米;地块 1H060 容积率调整前后建筑开发量由 37920 平方米增加为 45504 平方米,增加 7584 平方米。

合计调整前开发总建筑量 363138 平方米;调整后开发总建筑量 358712 平方米,总开发建设量减少 4426 平方米。

3、建筑密度调整

盈江县 2017-083 号国有土地:用地性质调整后为住宅用地,参考《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中新区住宅建筑的指标控制标准,考虑居住用地由低层与高层两种形式组合而成,低层 1-3 层密度最大值 43%,高层 10-18 层密度最大值 22%,综合确定地块控制建筑密度最大值为 35%。该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方方案用地规划条件通知书》中建筑密度 $\leq 35\%$,两者基本吻合。

地块 1H049:用地性质调整后为住宅用地,参考《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中新区住宅建筑的指标控制标准,考虑居住用地由低层与高层两种形式组合而成,低层 1-3 层密度最大值 43%,高层 10-18 层密度最大值 22%,综合确定地块控制建筑密度最大值为 35%。该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方方案用地规划条件通知书》中建筑密度 $\leq 35\%$ 要,两者相互吻合。

地块 1H050:用地性质调整后为住宅用地,参考《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中新区住宅建筑的指标控制标准,考虑居住用地由低层与高层两种形式组合而成,低层 1-3 层密度最大值 43%,高层 7-9 层密度最大值 30%,综合确定地块控制建筑密度最大值为 35%。该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方方案用地规划条件通知书》中建筑密度 $\leq 30\%$,主要结合项目为行政办公性质时提出,项目用地性质调整后不作为参考。

地块 1H060:用地性质调整后为住宅用地,参考《城市居住区规划设计标准》

(GB50180-2018) 中新区住宅建筑的指标控制标准，考虑居住用地由低层与高层两种形式组合而成，低层 1-3 层密度最大值 43%，高层 10-18 层密度最大值 22%，综合确定地块控制建筑密度最大值为 35%。该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中建筑密度 $\leq 30\%$ ，主要结合项目为体育用地性质提出，项目用地性质调整后不作为参考。

小结：地块整体建筑密度及分地块建筑密度整体调整为 35%，符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 相关要求。

4、绿地率调整

盈江县 2017-083 号国有土地：绿地率的调整依据《盈江县城控制性详细规划》类似地块及《德宏州城乡规划管理技术规定》执行，新区商品住宅用地绿地率 $\geq 30\%$ ，原该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中建筑绿地率 $\geq 25\%$ ，规划结合用地性质的调整，提高相应的绿地率，符合相关规定的要求。

地块 1H049：绿地率的调整依据《盈江县城控制性详细规划》类似地块及《德宏州城乡规划管理技术规定》执行，新区商品住宅用地绿地率 $\geq 30\%$ ，该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中建筑绿地率 $\geq 20\%$ ，原规划条件中，绿地率较低，规划结合用地性质的调整，提高相应的绿地率，符合相关规定的要求。

地块 1H050：绿地率的调整依据《盈江县城控制性详细规划》类似地块及《德宏州城乡规划管理技术规定》执行，新区商品住宅用地绿地率 $\geq 30\%$ ，该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中建筑绿地率 $\geq 35\%$ ，原规划条件主要针对行政办公用地，规划结合用地性质的调整，参考新区商品住宅用地绿地率控制标准执行，符合相关规定的要求。

地块 1H060：绿地率的调整依据《盈江县城控制性详细规划》类似地块及《德宏州城乡规划管理技术规定》执行，新区商品住宅用地绿地率 $\geq 30\%$ ，该地块《德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划条件通知书》中建筑绿地率 $\geq 30\%$ ，原规划条件主要针对体育用地，规划结合用地性质的调整，参考新区商品住宅用地绿地率控制标准执行，符合相关规定的要求。

小结：结合项目用地性质调整，绿地率调整为 30%，符合德宏州技术管理规定要求，参考项目周边地块控制性详细规划要求，与其不相冲突。

5、建筑限高调整

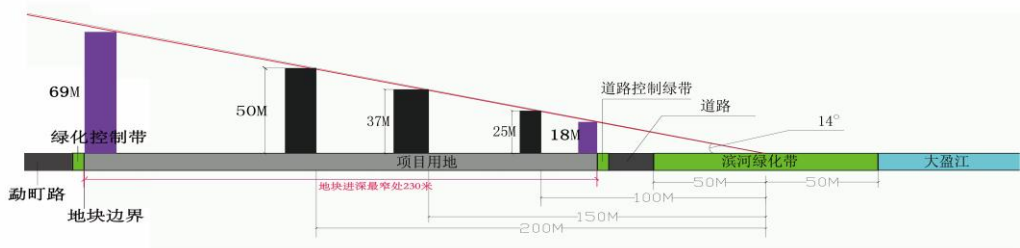
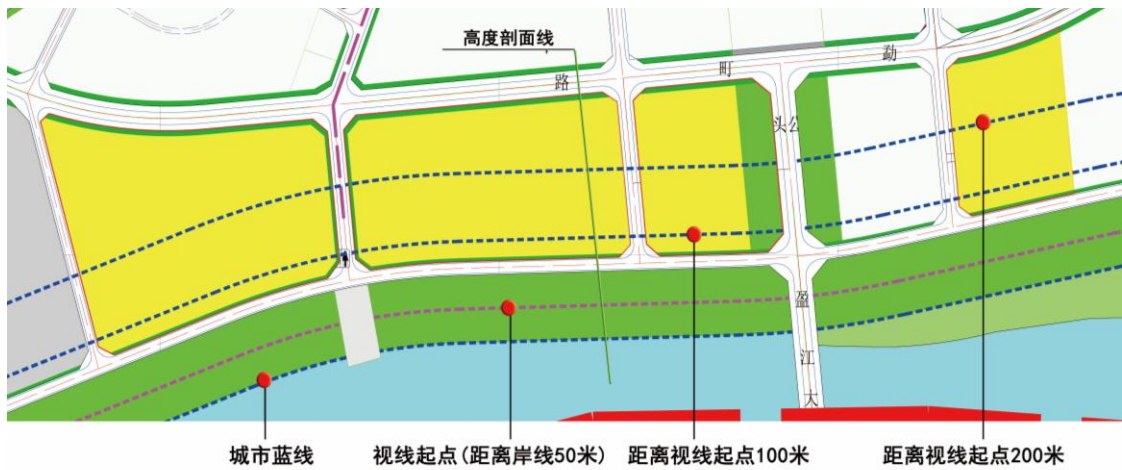
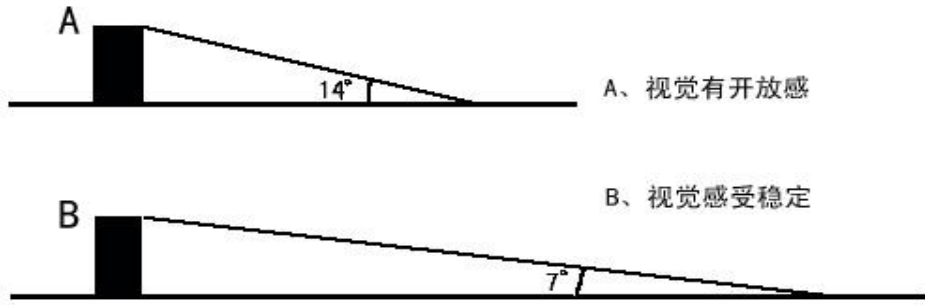
地块及周围控规高度控制情况：控规调整地块建筑高度为 24 米及 40 米，其外围地块高度基本为 40 米至 80 米，距离地块 300 米位置地块 1H026 达到 100 米的控制高度。



结合周边地块的高度情况，进行项目区高度研究。片区高度主要考虑与大盈江的视线关系，为形成片区丰富的空间关系。在遵守上位控规高度区域控制的情况下，局部打造标志性建筑，适当提高建筑物高度，形成丰富的天际线景观。



视线分析图



高度剖面示意图

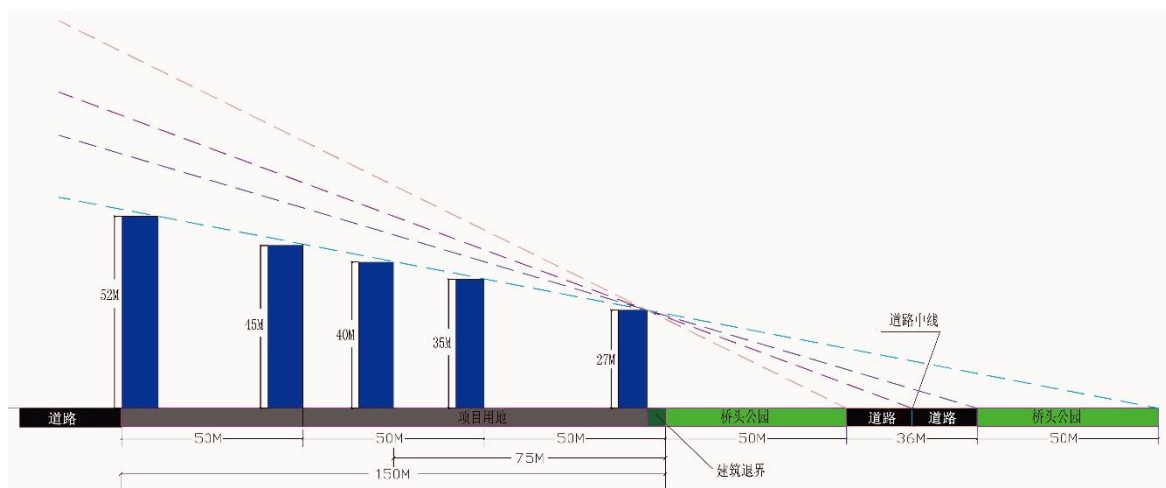
大盈江是南部新城重要的水体景观，是城市山水风貌特色的重要组成部分，结

合水系周围的视线分析，适当优化片区的高度。控规后退大盈江水体 100 米作为滨河绿化景观带，100 米外为 20 米滨河路，同时开发地块与道路控制 5 米防护绿带。地块进深最大处约 360 米，最窄处约 230 米。

结合大盈江视线景观分析，规划采用 14 度作为视线分析角度，以滨河绿化带的中点为视线起点，结合计算可以得到：50 米距离里内建筑高度控制在 12 米以内（绿化带内景观建筑）；50-100 米距离内建筑高度控制在 12-25 米，100 米-200 米距离建筑高度控制在 25-50 米；200 米距离外建筑高度逐次提高，地块内最大高度不超过 69 米（具体可见视线分析图）。

以上计算忽略坝体与场地高差（约 4 米），忽略人体身高与视线关系（平均约 1.5 米），未来在修建性详细规划的布局中，建议建筑高度结合以上计算要求及建筑层数进行控制，建议：地块南侧第一排建筑高度按 12 米控制（实际计算高度可为 18 米），随后可逐渐提升，200 米范围外地块最大高度控制在 54 米（结合视线计算加坝高 4 米），地块最大高度亦按 54 米控制，即地块整体建筑高度控制 12-54 米。

地块 1H050 位于规划盈江大桥两侧，与桥头公园相接的特征，需同时考虑项目对桥头公园及道路的视线影响。一、原控制性详细规划规定中轴线两侧地块高度低于周边地块高度，打造轴线两侧开敞空间感受，此次调整遵循这一原则，沿桥头公园最高建筑按 27 米控制。二、综合考虑以大盈江为视线起点 200 米范围外地块高度控制 54 米及以桥头公园为视线起点，地块高度以 27 米逐步提升两个因素，综合取地块整体高度控制为 12-27 米。地块西北区域（沿滨河视线起点 200 米距离外，沿桥头公园项目用地 75 米距离外区域）可适当提高高度，结合分析建议为 48 米，打造片区丰富的天际线景观。



地块 1H060 同时考虑紧邻体育用地的特殊性，规划体育用地最大高度设置为 40 米，结合周围地块高度低于体育用地高度设置要求，地块建筑高度控制在 12-36 米。

目前拟调整用地南侧的“四季花城”已建成建筑高度约 54 米。在确保绿地率、建筑密度、开发量符合规范要求的情况下，适当调整建筑高度限制，形成丰富的滨河天际轮廓线是可行的。

小结：结合视线视廊的研究，细化项目区的高度控制要求，以大盈江控制绿带为起点，向北逐渐提升建筑高度控制要求，整体建筑高度控制在 12-54 米，同时结合各地块的特殊性，地块 1H050 建筑高度控制在 12-27 米(局部 48 米)，地块 1H060 建筑高度控制在 12-36 米。形成错落有致的建筑布局，丰富片区天际轮廓线景观。

6、停车泊位调整

由于拟调整各个地块紧邻，且调整用地性质均为住宅用地，结合《德宏州城乡规划管理技术规定》（见下表）若每户建筑面积 >144 平方米，机动车按大于等于 1.5/100 平方米建筑面积配置，非机动车按照 1 个车位/100 平方米建筑面积配件要求。结合地方实际，确定拟调整各地块停车泊位按：低层住宅 2 车位/户、高层住宅、多层住宅按规范控制要求进行控制。

表 7-2 停车泊位配建指标

建筑类型		计算单位	标准车位数(小型汽车)		标准车位数(非机动车)
			新区	旧区	
住宅	每户建筑面积<90 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥0.8	≥0.5	≥2
	每户建筑面积 90 - 144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥1.0	≥0.8	≥2
	每户建筑面积>144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥1.5		≥1
	保障性住房	车位/每户	≥0.3		≥2
综合商住楼		车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥0.8		≥1

居住的配套服务设施（综合服务中心、卫生服务中心、商场、菜市等）配建停车场库按《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求设置，机动车取 0.45 车位/100 平方米建筑面积，非机动车取 7.5 车位/100 平方米建筑面积设置。

新建居住区及居住区配套设施配建的机动车停车位应具备充电基础设施安装条件。

小结：停车泊位执行《德宏州城乡规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求设置。同时结合地方实际，确定拟调整各地块停车泊位按：低层住宅 2 车位/户、高层住宅、多层住宅及配套服务设施建筑按规范控制要求进行控制。

7、新增配套设施

项目区整体调整为二类居住用地后，应严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及德宏州技术管理规定的要求配置相应配套设施。

拟调整项目居住用地 26.6 公顷，地块一面积 10.46 公顷，容积率 1.4；地块一面积 8.8 公顷，容积率 1.4；地块一面积 3.63 公顷，容积率 1.2；地块一面积 3.79

公顷，容积率 1.2；合计开发建筑量约为 35.87 万平方米。结合地块实际情况，取人均居住建筑面积指标 40 m²/人计算，该片区未来居住人口规模约为 358700÷40≈8968 人，综合取 9000 人。

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）确定的设置标准，片区规模为 5 分钟生活圈居住区，具体要求详见下表：

表B.0.2 五分钟生活圈居住区配套设施设置规定

类别	序号	项目	五分钟生活圈居住区	备注
社区服务设施	1	社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）	▲	可联合建设
	2	社区食堂	△	可联合建设
	3	文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）	▲	可联合建设
	4	小型多功能运动（球类）场地	▲	宜独立占地
	5	室外综合健身场地（含老年户外活动场地）	▲	宜独立占地
	6	幼儿园	▲	宜独立占地
	7	托儿所	△	可联合建设
	8	老年人日间照料中心（托老所）	▲	可联合建设
	9	社区卫生服务站	△	可联合建设
	10	社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）	▲	可联合建设
	11	再生资源回收点	▲	可联合设置
	12	生活垃圾收集站	▲	宜独立设置
	13	公共厕所	▲	可联合建设
	14	公交车站	△	宜独立设置
	15	非机动车停车场（库）	△	可联合建设
	16	机动车停车场（库）	△	可联合建设
	17	其他	△	可联合建设

注：1 ▲为应配建的项目；△为根据实际情况按需配建的项目；

2 在国家确定的一、二类人防重点城市，应按人防有关规定配建防空地下室。

结合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求，未来开发建设严格按五分钟生活圈居住区进行设施的配套。其中需独立设置的有多功能运动场地，室外综合健身场地，幼儿园，垃圾收集站。

(1) 社区服务站、社区商业服务网点等

结合论证区居住用地的布局，依据规范要求，配套设置底商型或独立服务设施用地，满足使用要求。建议预留部分独立的配套商业及服务设施用地，其余结合住宅设置部分一层配套设施用房，整体规模在下一步修建性详细规划布局中需满足规范需求。

(2) 运动场地、室外综合健身场地

新区街坊内集中绿地规划建设不低于 0.5 平方米每人，则集中绿地面积不低于 4500 平方米，建议运动场地及健身设施结合集中公共绿地布局。

(3) 垃圾收集站

生活垃圾日产量可每人 1.0-1.2KG 计算，本论证取平均值 1.0KG/人计算，人口按 9000 人计，则预测地块全部完成后生活垃圾日产量为 9000kg。设置依据：《城市环境卫生设施规划标准》GB50337-2018, 大于 5000 人的居住小区及较大规模的商业综合区宜单独设置垃圾收集站，运量小于 10T/D, 用地面积 120-200 平方米。与相邻建筑间距大有等于 8 米。片区需设置垃圾收集站一所，用地面积 200 平方米，未来结合修建性详细规划布局具体设置。



(4) 幼儿园

按《德宏州城乡规划管理技术规定》每 5000 人需配置 9 班幼儿园，则片区人口取 9000 人，则需配套 16.2 班；按每班 30 人计，则幼儿人数 486 人。

结合预测及班级设置的合理性，在服务半径的要求下，建议在用地中部配建幼

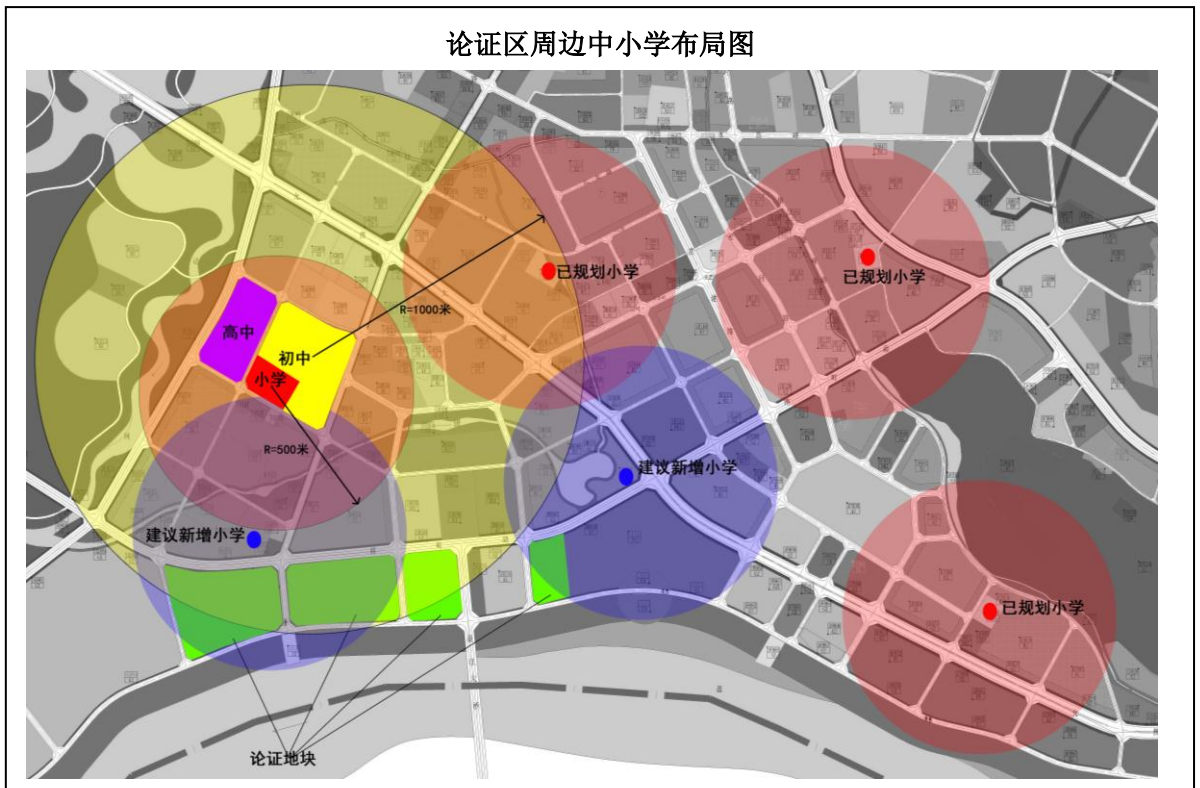
儿园一所 18 班幼儿园，按人均建设用地面积不低于 13 平方米计，需用地面积 6318 平方米。调整后布局幼儿园一所，预留用地面积不低于 6500 平方米。

表 9-1：云南省盈江县城控制性详细规划配套设施一览表

序号	类别	项目名称	一般规模 (m ² /处)		设置规模	服务规模 (万人/处)	设置要求	规划数量	现状数量	所在地块	备注	
			建筑面积	用地面积								
1	教育设施	幼儿园	2000~3000	3500~4500	9~15班	1~1.2	服务半径350m	12	3	1A022、1C041、1D010、1D051、1E024、1E073、1F074、1G014、2A017、2A025、2B013、4D013	保留盈江县幼儿园、阳光幼儿园	
		小学	6000~8000	8000~10000	12~24班	1.3~1.5	服务半径500m	10	7	1B028、1D015、1E027、1E066、1E119、1F075、1F099、1G013、2A024、4C008	保留第一小学、民族小学、岗勐小学等5所小学，改建农场小学，迁并一所小学	
		初中	1000~12000	15000~20000	18~24班	3~4	服务半径1000m	2	2	1B045、1G012	保留第二中学、民族中学	
		高中	1000~15000	20000~30000	24~30班	4~6	—	1	1	1G011	保留高中	
		完中	1500~25000	25000~40000	30~48班	2~4	—	1	1	1D025	保留第一中学	
		职业中学	—	—	—	—	全县域配置	—	1	1	1C015	保留职业中学
		技术学校	—	—	—	—	全县域配置	—	1	1	1B017	保留农技学校
党校	—	—	—	—	全县域配置	—	1	1	1G009	原党校震坏，另选址新建		

(5) 中小学

结合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)相关要求，人口达到 15000 人-25000 人（十分钟生活圈），需独立设置小学用地；人口达到 50000 人-100000 人（十五分钟生活圈），需独立设置初中用地；论证区域人口 9000 人，为五分钟生



活圈。按规范要求可不设置中小学用地。

片区外围 1 公里范围内规划有高中一所，地块编号 1G011；第二中学初中，地

块编号 1G012；小学一所地块编号 1G013；中小学用地集中布局，形成南部新城的教育核心。结合集中教育核心区设置，论证区位于其初中及高中服务范围内。

结合控规对整个南部区域小学用地设置分析，按照服务半径 500 米要求，南部区域需新增小学一所，建议结合论证区外围合理预留（建议位置见图），满足论证区及周边居住用地的配套需求。论证片区不再独立设置小学用地。

第五章 结论与建议

一、结论

1、地块用地性质的调整符合社会、经济发展的需要，在符合国家相关专业规范及地方法规、规定范围内，对项目所在地块现行控规的用地性质进行调整意义重大，具有很强的必要性。

2、调整的主要内容是用地性质调整，从城市及片区整体用地功能结构出发，优化片区用地布局，调整不涉及道路交通及公共绿地等的调整，对城市整体结构及空间景观影响不大。

3、充分考虑城市滨江商业、文化休闲功能的完整性和中心景观轴的打造，建议沿轴线及滨河一线建筑体现商业及文化功能。

4、通过对用地比例及人口规模协调性分析，将商业、办公用地调整为居住用地，有效缓解盈江目前办公及商业用地预留严重过剩问题。符合盈江城市化进程中对居住用地的需求。适当减少部分体育设施用地后，体育设施用地标准仍超越国家标准，体育设施用地充足。

5、结合天际线分析研究，合理控制建筑高度，细化原控规高度控制指标，形成高低错落建筑布局，对打造城市丰富的滨河景观空间，提升城市形象具有意义重大。

6、调整的指标体系：建筑密度、容积率、绿地率等结合用地性质的调整，参考周围类似地块及国家、省、州相关技术管理规定确定，符合相关要求。

7、结合调整后的用地性质，对其需配套完善的公共服设施进行分析，按规范设

置配套相应的设施。

8、项目用地符合城市总规及土地利用总体规划的相关要求，项目建设提高地块土地的综合利用效率，项目尽快落地能有效带动南部新区的建设发展。

二、评估建议

1、按照控规调整相关程序，举行《盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块控规调整论证报告》批前公示和批后公布。

2、项目用地调整后，整体按高品质居住区进行打造，要严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及本论证报告中的要求设置相应配套设施，同时满足主管部门相关要求。

3、加强对建筑风貌的控制引导，下一阶段修建性详细规划加强建筑风格、色彩、立面的研究，并与周边城市风貌相协调，展示盈江新城特色风貌。

德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划设计条件 通知书

盈江县国土资源局：

你单位于2017年10月24日提交盈国土资函【2017】127号文件已收悉，根据函申报的盈江县2017-081号国有土地，经研究，同意该用地在平原镇允燕大道南侧地块按下列规划设计条件进行设计。

一、用地情况

(一) 规划建设用地面积约：27453 m²，配套建设公园绿地 6610 m²。(范围详见附图)。

其中：原有建设用地面积约___/___ m²。

新征(占)建设用地面积约：27453 m²。

(二) 容积率：≤1.0。

(三) 建筑密度：≤30%。

(四) 建设用地控制高程：参照现状路面标高 M。

二、建设规划要求

(一) 使用性质：行政办公用地。

兼容性质：___/___。

(二) 建筑规模：以审定方案为准。

(三) 建筑高度：≤24 M。

(四) 建筑层数：以审定方案为准。

其中，地上：___√___ 地下：结合人防工程设计。

(五) 建筑退让距离：

退让规划用地边界线距离：退足日照间距满足《德宏州城乡规划管理技术规定》M。

退让规划道路红线距离：临36米道路一侧退让≥8米，临24米道路一侧退让≥5米，同时满足《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范。

退让高压线距离：临35千伏高压线两侧建筑防护控制≥15并满足国家相关规范要求 M。

退让河道线距离：保护好现状沟渠 M。

(六) 建筑间距：

满足《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范。

三、交通规划要求

(一) 交通入口方位：临道路一侧。

(二) 机动车：1.0 车位/100 平方米建筑面积；自行车：2 车位/100 平方米建筑面积。

(三) 交通组织方式：修规中确定。

四：绿化

绿地率：≥35%；绿地位置：用地范围内（注意保护和利用好原有地面独立树和景观植被）。

五、城市设计要求

建筑风格符合德宏州州委、州政府的相关文件精神，体现当地少数民族建筑特色风格（以傣式民族风格为主，屋顶颜色采用稻草黄三叠重檐，墙体采用乳黄色）。

六、市政设计要求

场地标高高于相邻道路最低处 0.45 米，设计上要保护市政公用设施不受破坏。

七、其他规划要求

（一）下阶段向规划部门申报内容为用地现状图、用地规划平面图；如设计方案在用地使用性质、建筑控制高度等方面超出本意见书要求时，应先按有关规定进行专题论证，待批准后再行申报。

（二）满足环保、消防、人防、园林、交通、文物、保密、通讯、水利（河湖）、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按有关规定与相关行政主管部门联系，因涉及其他部门问题，请取得相关部门的意见或单位协议。

（三）下阶段申报规划设计方案时，除常规文件图纸要求外，还应附城市设计方案。

（四）其他：附：规划设计单位资质或规划设计单位资质章。

八、遵守事项

（一）持本通知书委托具有符合承担本项目城市规划设计资格，工程设计资格及业务范围的设计单位进行用地规划，建筑方案设计。

（二）本通知书所列规划设计条件是规划行政主管部门审批设计方案的依据。

（三）本通知书附有设计方案 2 份，涉及方案编制完成后，填写设计方案报审表和规划审批表，按要求报送有关文件和图纸、申报审批方案。

（四）本工程在申报设计方案前，应取得有关行政主管部门的审批意见或有关协议。

（五）本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

（六）本通知书有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。



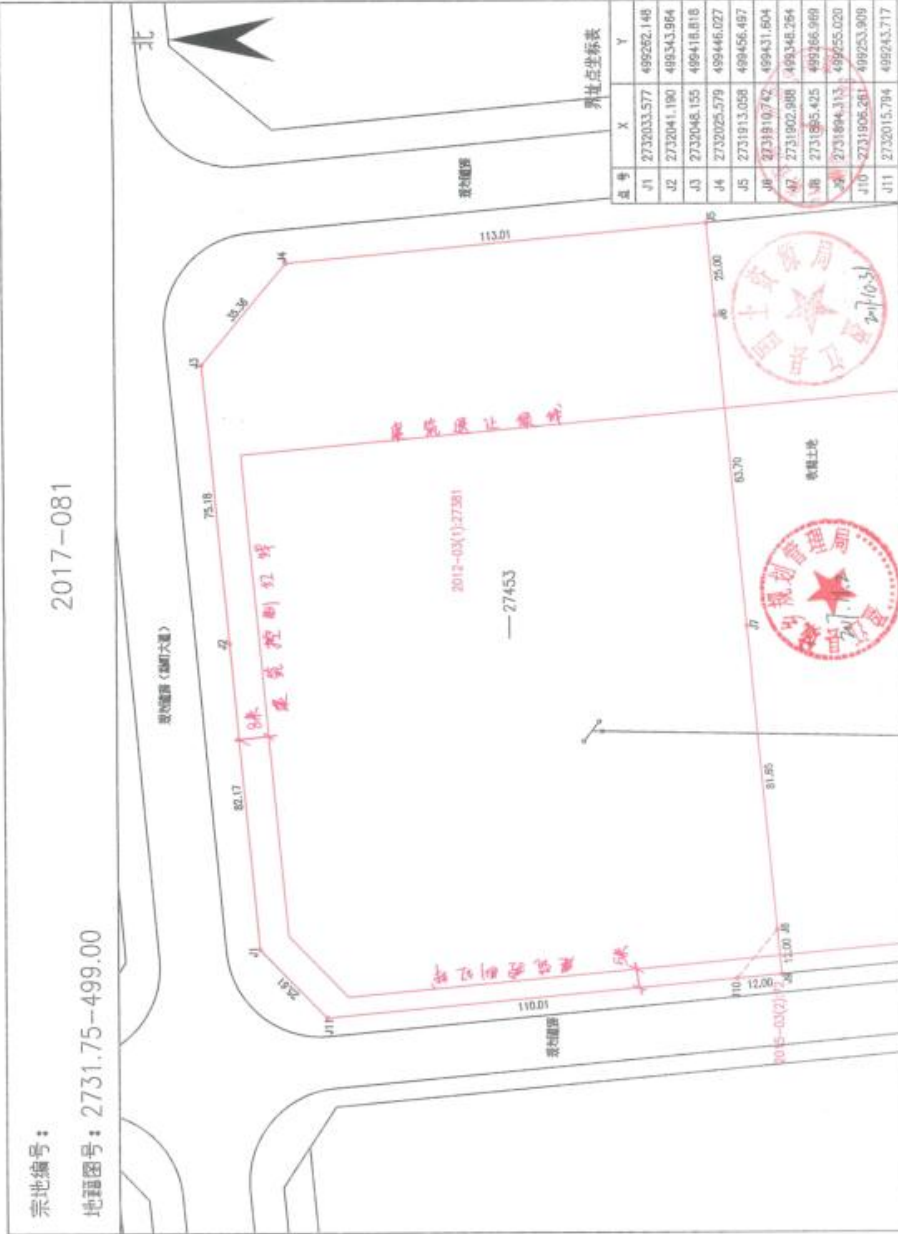
单位: m.m²

宗地图

宗地编号:

2017-081

地籍图号: 2731.75-499.00



绘图员: 饶玲瑞
审核员: 赵子伟

1:1000

绘图日期: 2017年10月23日

由 Autodesk 教育版产品制作

德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划设计条件 通知书

盈江县国土资源局:

你单位于2017年10月24日提交盈国土资函【2017】128号文件,已收悉,根据函申报的盈江县2017-082号国有土地,经研究,同意该用地在平原镇允燕大道南侧地块按下列规划设计条件进行设计。

一、用地情况

(一) 规划建设用地面积约: 55549 m² (范围详见附图)。

其中: 原有建设用地面积约 / m²。

新征(占)建设用地面积约: 55549 m²。

(二) 容积率: ≤1.5。

(三) 建筑密度: ≤35%。

(四) 建设用地控制高程: 参照现状路面标高 M。

二、建设规划要求

(一) 使用性质: 商业用地。

兼容性质: / 。

(二) 建筑规模: 以审定方案为准。

(三) 建筑高度: ≤24 M。

(四) 建筑层数: 以审定方案为准。

其中, 地上: √ 地下: 结合人防工程设计。

(五) 建筑退让距离:

退让规划用地边界线距离: 退足日照间距满足《德宏州城乡规划管理技术规定》M。

退让规划道路红线距离: 临36米道路一侧退让≥8米, 临24米道路一侧退让≥5米, 同时满足《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范。

退让高压线距离: 按照国家规范执行 M。

退让河道线距离: 保护好现状沟渠 M。

(六) 建筑间距:

满足《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范。

三、交通规划要求

(一) 交通入口方位: 临道路一侧。

(二) 机动车: 商业: 0.5 车位/100平方米建筑面积; 自行车: 2 车位/100平方米建筑面积。

(三) 交通组织方式: 修规中确定。

四、绿化

绿地率: ≥20%; 绿地位置: 用地范围内 (注意保护和利用好原有地面独立树和景观植被)。

五、城市设计要求

建筑风格符合德宏州州委、州政府的相关文件精神，体现当地少数民族建筑特色风格（以傣式民族风格为主，屋顶颜色采用稻草黄三叠重檐，墙体采用乳黄色）。

六、市政设计要求

场地标高高于相邻道路最低处 0.45 米，设计上要保护市政公用设施不受破坏。

七、其他规划要求

（一）下阶段向规划部门申报内容为用地现状图、用地规划平面图；如设计方案在土地使用性质、建筑控制高度等方面超出本意见书要求时，应先按有关规定进行专题论证，待批准后再行申报。

（二）满足环保、消防、人防、园林、交通、文物、保密、通讯、水利（河湖）、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按有关规定与相关行政主管部门联系，因涉及其他部门问题，请取得相关部门的意见或单位协议。

（三）下阶段申报规划设计方案时，除常规文件图纸要求外，还应附城市设计方案。

（四）其他：附：规划设计单位资质或规划设计单位资质章。

八、遵守事项

（一）持本通知书委托具有符合承担本项目城市规划设计资格，工程设计资格及业务范围的设计单位进行用地规划，建筑方案设计。

（二）本通知书所列规划设计条件是规划行政主管部门审批设计方案的依据。

（三）本通知书附有设计方案 2 份，涉及方案编制完成后，填写设计方案申报表和规划审批表，按要求报送有关文件和图纸、申报审批方案。

（四）本工程在申报设计方案前，应取得有关行政主管部门的审批意见或有关协议。

（五）本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

（六）本通知书有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。



德宏州盈江国有土地使用权供地方案用地规划设计条件 通知书

盈江县国土资源局：

你单位于 2017 年 10 月 24 日提交盈国土资函【2017】129 号文件，已收悉。根据函申报的盈江县 2017-083 号国有土地，经研究，同意该用地在平原镇允燕大道南侧地块按下列规划设计条件进行设计。

一、用地情况

(一) 规划建设用地面积约：69344 m² (范围详见附图)。

其中：原有建设用地面积约 ____ / ____ m²。

新征(占)建设用地面积约：69344 m²。

(二) 容积率：1 < 容积率 ≤ 1.5。

(三) 建筑密度：≤ 35%。

(四) 建设用地控制高程：参照现状路面标高 M。

二、建设规划要求

(一) 使用性质：商业用地。

兼容性质：住宅用地。

(二) 建筑规模：以审定方案为准。

(三) 建筑高度：≤ 24 M。

(四) 建筑层数：以审定方案为准。

其中，地上：√ 地下：结合人防工程设计。

(五) 建筑退让距离：

退让规划用地边界线距离：退足日照间距满足《德宏州城乡规划建设管理技术规定》M。

退让规划道路红线距离：临 36 米道路一侧退让 ≥ 8 米，临 24 米道路一侧退让 ≥ 5 米，临 16 米道路一侧退让 ≥ 3 米，同时满足《德宏州城乡规划建设管理技术规定》及国家相关规范。

退让高压线距离：按照国家规范执行 M。

退让河道线距离：保护好现状沟渠 M。

(六) 建筑间距：

满足《德宏州城乡规划建设管理技术规定》及国家相关规范。

三、交通规划要求

(一) 交通入口方位：临道路一侧。

(二) 机动车：商业：0.5 车位/100 平方米建筑面积；住宅：1 车位/户；自行车：2 车位/100 平方米建筑面积。

(三) 交通组织方式：修规中确定。

四、绿化

绿地率：≥ 25%；绿地位置：用地范围内 (注意保护和利用好原有地面

独立树和景观植被)。

五、城市设计要求

建筑风格符合德宏州州委、州政府的相关文件精神，体现当地少数民族建筑特色风格(以傣式民族风格为主，屋顶颜色采用稻草黄三叠重檐，墙体采用乳黄色)。

六、市政设计要求

场地标高高于相邻道路最低处 0.45 米，设计上要保护市政公用设施不受破坏。

七、其他规划要求

(一) 下阶段向规划部门申报内容为用地现状图、用地规划平面图；如设计方案在土地使用性质、建筑控制高度等方面超出本意见书要求时，应先按有关规定进行专题论证，待批准后再行申报。

(二) 满足环保、消防、人防、园林、交通、文物、保密、通讯、水利(河湖)、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按有关规定与相关行政主管部门联系，因涉及其他部门问题，请取得相关部门的意见或单位协议。

(三) 下阶段申报规划设计方案时，除常规文件图纸要求外，还应附城市设计方案。

(四) 其他：附：规划设计单位资质或规划设计单位资质章。

八、遵守事项

(一) 持本通知书委托具有符合承担本项目城市规划设计资格，工程设计资格及业务范围的设计单位进行用地规划，建筑方案设计。

(二) 本通知书所列规划设计条件是规划行政主管部门审批设计方案的依据。

(三) 本通知书附有设计方案 2 份，涉及方案编制完成后，填写设计方案报审表和规划审批表，按要求报送有关文件和图纸、申报审批方案。

(四) 本工程在申报设计方案前，应取得有关行政主管部门的审批意见或有关协议。

(五) 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

(六) 本通知书有效期一年(从发出之日算起)，逾期无效。



附图

盈江县2017-083号国有土地及周边地块控规调整

----论证报告



地块一

地块二

地块三

地块四

调整前（原控规）



调整后

图例

- 行政办公用地
- 二类居住用地
- 体育场馆用地
- 公园绿地
- 商业用地
- 防护绿地
- 发展备用用地

地块控制指标调整前后一览表								
地块编号	调整情况	用地性质	调整后用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	建筑面积 (m ²)
盈江 2017-083 号土地	调整前	商业用地 公共绿地 发展备用用地	101615	≤1.5	≤35%	≥25%	≤24	101615—150923
	调整后	二类居住用地		≤1.4	≤35%	≥30%	12-54	146161
11019	调整前	商业用地	88016	≤1.5	≤35%	≥20%	≤24	132024
	调整后	二类居住用地		≤1.4	≤35%	≥30%	12-54	123222
11050	调整前	行政办公用地	36271	≤1.0	≤30%	≥35%	≤24	36271
	调整后	二类居住用地		≤1.2	≤35%	≥30%	12-27 (局部48米)	43225
11060	调整前	商业用地	37920	≤1.0	≤30%	≥30%	≤40	37920
	调整后	二类居住用地		≤1.2	≤35%	≥30%	12-36	45304
调整前开发总建筑面积 363138 平方米；调整后开发总建筑面积 358712 平方米。								
备注：建筑高度同时满足滨河视线景观的控制要求。								

附表

地块控制指标调整前后一览表								
地块编号	调整情况	用地性质	调整用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	建筑面积 (m ²)
盈江 2017-083号土地	调整前	商业用地兼住宅用地	104615	1 ≤ 容积率 ≤ 1.5	≤ 35%	≥ 25%	≤ 24	104615--156923
	调整后	住宅用地		≤ 1.4	≤ 35%	≥ 30%	12-54	146461
1H049	调整前	商业用地	88016	≤ 1.5	≤ 35%	≥ 20%	≤ 24	132024
	调整后	住宅用地		≤ 1.4	≤ 35%	≥ 30%	12-54	123222
1H050	调整前	行政办公用地	36271	≤ 1.0	≤ 30%	≥ 35%	≤ 24	36271
	调整后	住宅用地		≤ 1.2	≤ 35%	≥ 30%	12-27(局部 48 米)	43525
1H060	调整前	体育场馆用地	37920	≤ 1.0	≤ 30%	≥ 30%	≤ 40	37920
	调整后	住宅用地		≤ 1.2	≤ 35%	≥ 30%	12-36	45504
调整前开发总建筑量 363138 平方米；调整后开发总建筑量 358712 平方米。								

评审意见及回复

《盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块控规调整论证报告》专家评审意见

2020年8月12日，在昆明召开了《盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块控规调整论证报告》（简称论证报告）专家评审会。会议邀请了省、市规划、建筑等方面的5名专家组成专家组（名单附后），专家组在听取了论证报告编制单位云南省城乡规划设计研究院对项目情况的介绍，审阅了相关图件后，形成以下评审意见：

一、盈江县地处云南西部边疆，控规调整符合地方客观实际及发展需求，控规调整必要性依据充分，论证报告条理清晰，内容完整，控规调整指标整体合理可行，专家组同意论证报告通过评审。

二、为使论证报告更加完善，专家组提出以下意见和建议：

1、补充规划地块的土地权属情况和建设情况，同时将国家及地方相关政策作为用地功能调整的依据，强化用地功能调整的合理性、针对性分析。

2、从更高层次论证本片区功能调整对城市公共开放空间和城市商业休闲功能的影响，在调整用地性质的同时，应充分考虑城市滨江商业、文化休闲功能的完整性和中心景观轴的打造。

3、注意避免体育设施对住宅的影响，对教育设施的要求要在文本中具体化。

4、结合国家规范优化各地块控制指标，适当提高绿地率，体现热带城市应有的环境品质。完善调整前后指标对比。

5、细化沿江建筑空间特色和天际线控制要求，形成丰富的建筑轮廓线，高度控制要求应在图则中落实。

专家组组长：

专家组成员：

2020年8月12日

《盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块控规调整论证报告》专家

评审意见回复

2020 年 8 月 12 日，在昆明召开了《盈江县 2017-083 号国有土地及周边地块控规调整论证报告》（简称论证报告）专家评审会。会议邀请了省、市规划、建筑等方面的 5 名专家组成专家组（名单附后），专家组在听取了论证报告编制单位云南省城乡规划设计研究院对项目情况的介绍，审阅了相关图件后，经过充分的质询讨论，专家组原则同意该报告，并形成以下修改意见。现就修改意见的采纳及修改情况回复如下：

意见采纳及修改情况一览表

意见及建议	采纳及修改情况
1、补充规划地块的土地权属情况和建设情况，同时将国家及地方相关政策作为用地功能调整的依据，强化用地功能调整的合理性、针对性分析。	按意见落实。补充土地权属及现状建设情况分析，补充相应的依据支撑。
2、从更高层次论证本片区功能调整对城市公共开放空间和城市商业休闲功能的影响，在调整用地性质的同时，应充分考虑城市滨江商业、文化休闲功能的完整性和中心景观轴的打造。	按意见完善。加强与城市总体布局分析，要求下一步修建性详细规划中沿江及沿中轴线建筑要体现一定的商业及文化功能。
3、注意避免体育设施对住宅的影响，对教育设施的要求要在文本中具体化。	按意见修改完善。对教育设施的要求在文本中具体化。
4、结合国家规范优化各地块控制指标，适当提高绿地率，体现热带城市应有的环境品质。完善调整前后指标对比。	按意见修改完善。按相关规范要求复核指标体系。
5、细化沿江建筑空间特色和天际线控制要求，形成丰富的建筑轮廓线，高度控制要求应在图则中落实。	按要求修改。提出具体高度控制要求，在修建性详细规划中严格落实。

云南省城乡规划设计研究院
2020 年 8 月 20 日