

盈江县县城控制性详细规划1F061号地块用地性质及相关指标调整论证报告

云南省城乡规划设计研究院

2021年04月

目录

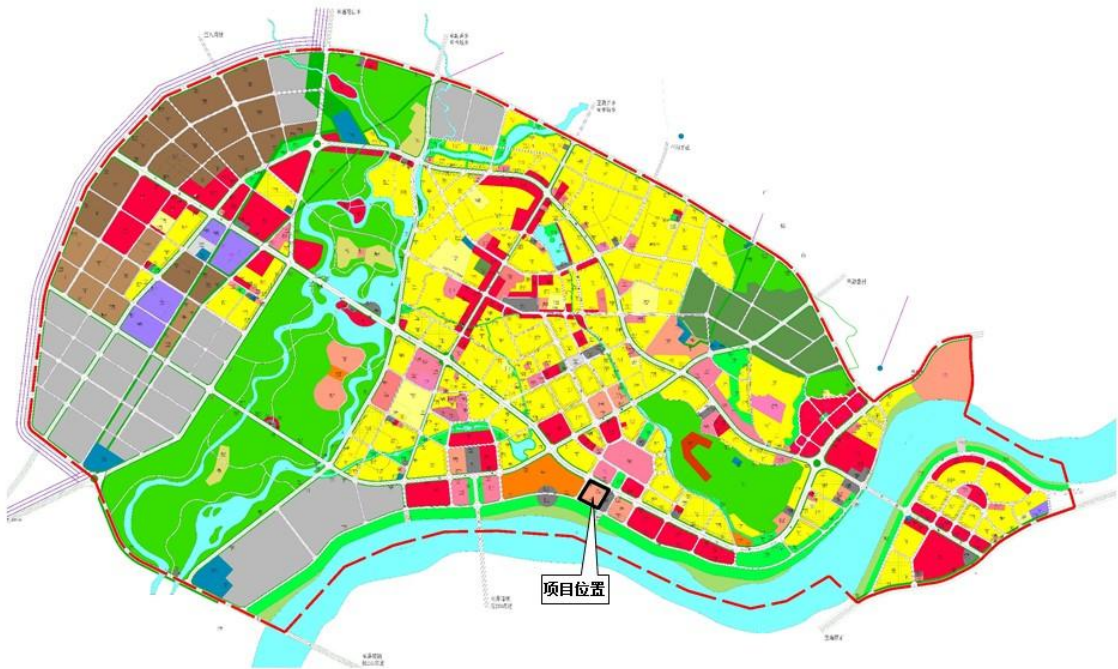
第一章 项目概况.....	1
一、项目情况说明.....	1
二、评估依据.....	2
三、地块位置及现状情况.....	2
第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接.....	4
一、现行控规分析.....	4
二、与现行土地利用总体规划衔接.....	6
三、与“两江”风景名胜区关系.....	7
第三章 调整的必要性.....	8
一、城市总体发展战略.....	8
二、现行控规实施情况.....	8
三、调整的必要性.....	9
第四章 控规调整内容.....	11
一、调整内容.....	11
二、调整的论述.....	11
第五章 结论与建议.....	18
一、结论.....	18
二、评估建议.....	18
附件.....	21

第一章 项目概况

一、项目情况说明

为集约节约利用土地，合理配置土地资源，促进盈江县经济跨越式发展，经县人民政府决定，结合土地市场需求拟将文化活动设施用地（50.31亩土地）用途调整为居住用地。

本次控规调整论证范围：北至允燕大道，西临盈江体育中心，南临大盈江，东侧至规划道路。涉及盈江县县城控制性详细规划中的一个地块，控规编号为1F061号，总用地面积50.31亩，地块用地性质为文化活动设施用地。



调整地块在盈江县城控规中的位置

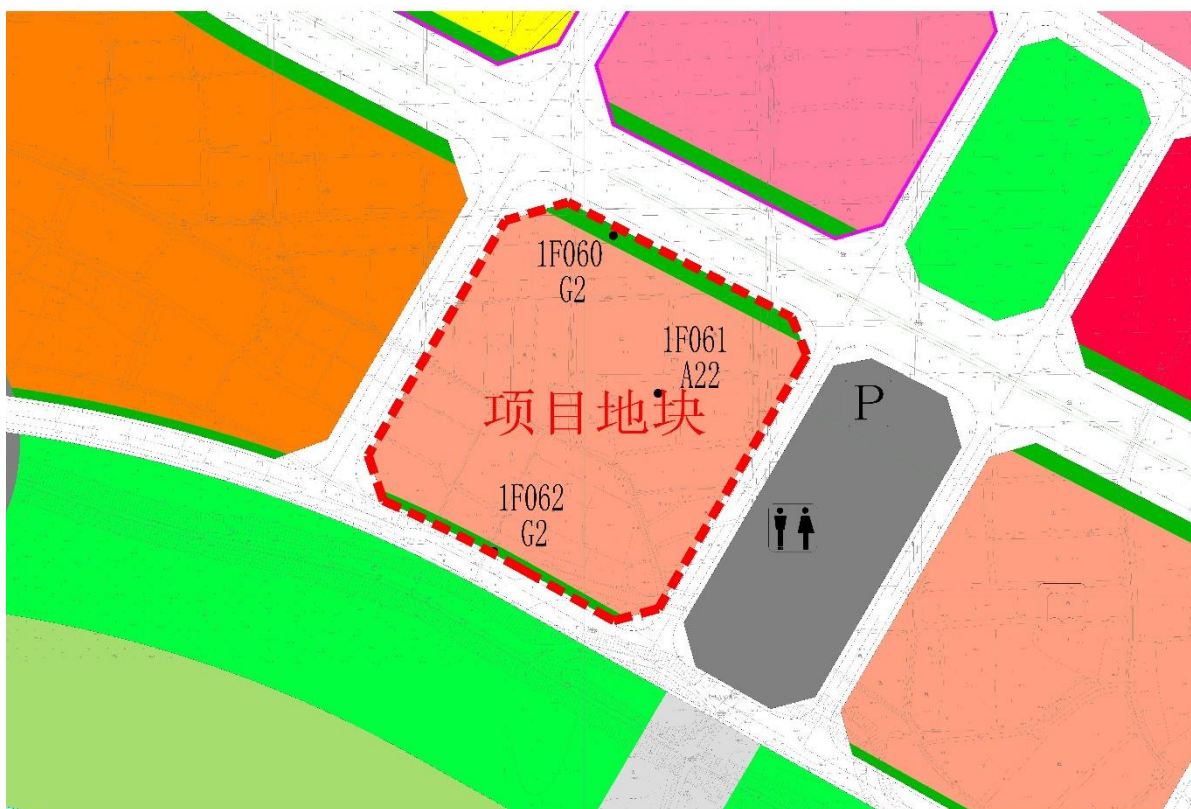
此次论证仅就可开发建设用地进行调整论证，地块外围需预留及控制的防护绿地、公共绿地应严格按控规要求执行。调整亦不涉及道路网络调整及修改。

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、其它相关法律、法规、规范和文件。

三、地块位置及现状情况

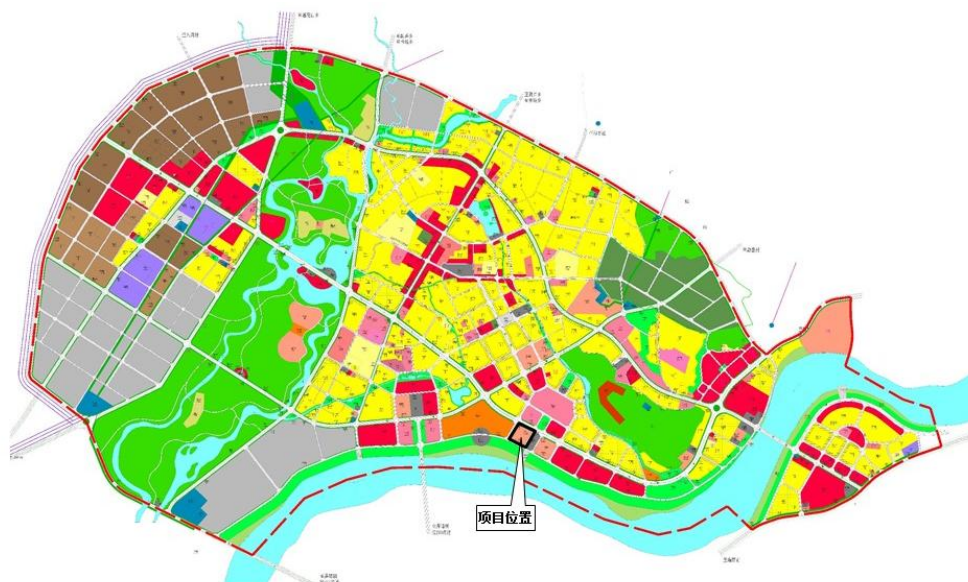
本次控规调整地块位于允燕大道南侧，毗邻新行政中心。地块目前周边交通不便利，城市生活配套功能稀缺。用地距盈江县第一初级中学1.2公里，距第一中学2.3公里，距第一小学1.9公里。



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

地块在盈江县城市控制性详细规划中的位置

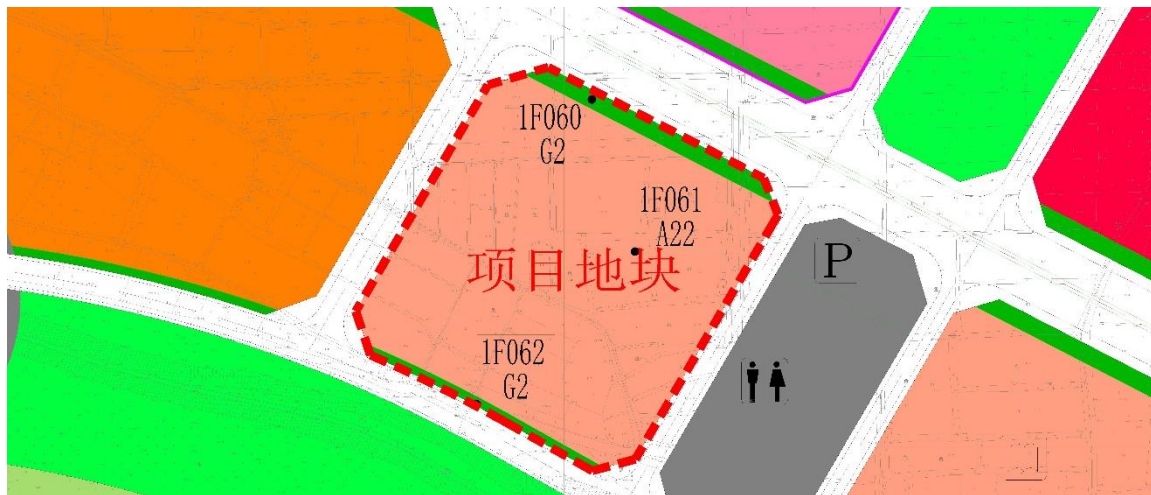


根据《盈江县县城控制性详细规划》：

地块1F061号用地性质为文化活动设施用地，面积33540m²，容积率1.0，建筑密度25%，绿地率35%，建筑限高12米，机动车位194个、非机动车位300个。

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)	配套设施项目名称	备注
1F031	G2	防护绿地	——	2317	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F032	G1	公园绿地	——	9480	——	——	75	——	——	——	——	——	35	公厕, 居民健身设施	——
1F033	G2	防护绿地	——	1753	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F034	G2	防护绿地	——	1112	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F035	B21	金融保险用地	A1、B1	2000	2.5	5000	30	35	40	——	——	25	200	——	农发行
1F039	B1	商业设施用地	A1、B2	49606	2.5	124015	20	35	40	——	——	992	780	邮政所	——
1F040	G1	公园绿地	——	12692	——	——	70	——	——	——	——	——	——	公厕	——
1F041	S42	社会停车场用地	——	5999	——	——	——	——	——	——	——	178	550	社会停车场	——
1F042	R2	二类居住用地	B1	39144	1.5	58716	30	30	24	235	775	176	470	——	——
1F043	G2	防护绿地	——	1227	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F044	B1	商业设施用地	A1、B2	31249	2.5	78123	20	35	40	——	——	625	780	邮政所	——
1F045	G2	防护绿地	——	1406	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F046	R2	二类居住用地	B1	19042	2.0	38084	30	35	24	152	503	114	305	——	——
1F047	B13	餐饮用地	A1、B2	9138	2.5	22845	30	40	40	——	——	410	345	——	——
1F048	B11	零售商业用地	B2	3384	2.5	8460	20	35	40	——	——	25	170	——	新华书店
1F049	A1	行政办公用地	——	5402	2.0	10804	30	30	24	——	——	45	55	——	地税局
1F050	A1	行政办公用地	——	107875	1.5	161813	35	25	40	——	——	645	810	县政府、党政机关	盈江县集中办公区
1F051	R2	二类居住用地	B1	13754	1.5	20631	30	30	24	83	272	62	165	——	——
1F052	G2	防护绿地	——	5099	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F053	R2	二类居住用地	B1	59742	1.5	89613	30	30	24	358	1183	269	717	——	——
1F055	A1	行政办公用地	——	27953	1.5	41930	30	30	24	——	——	225	210	——	会议中心
1F056	G2	防护绿地	——	1486	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F057	G1	公园绿地	——	12389	——	——	70	——	——	——	——	——	——	——	——
1F058	B1	商业设施用地	A2、B2	23582	2.5	58955	20	40	24	——	——	472	470	——	盈江新城
1F059	G2	防护绿地	——	1478	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F060	G2	防护绿地	——	1507	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F061	A22	文化设施用地	A1	32318	1.0	32318	35	25	12	——	——	194	300	——	文化馆, 规划展览馆
1F062	G2	防护绿地	——	747	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
1F063	S42	社会停车场用地	——	3194	——	——	——	——	——	——	——	90	280	社会停车场	——
1F064	G3	广场用地	——	12806	——	——	——	——	——	——	——	——	——	公厕	市政广场

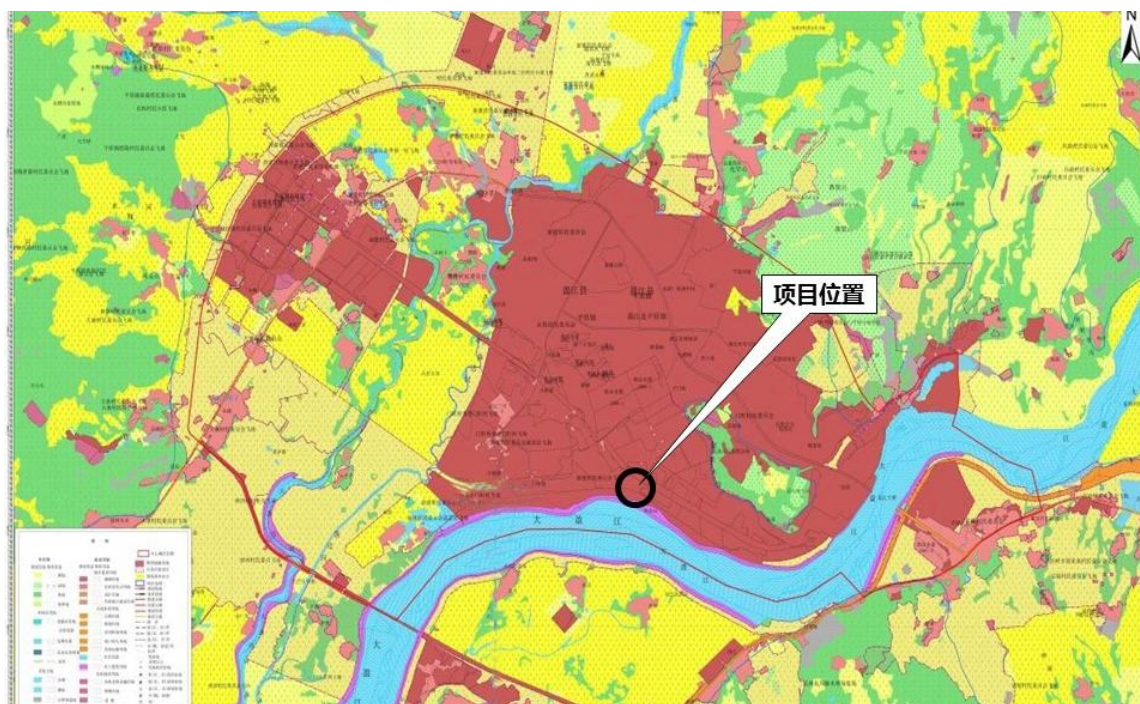
现行控制指标表



项目地块

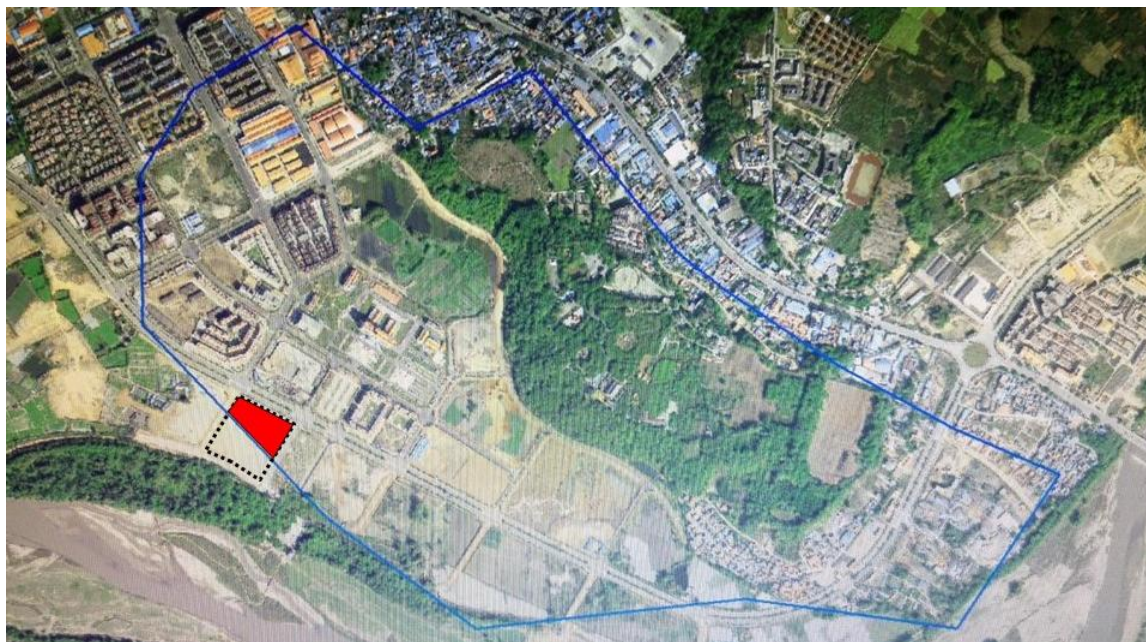
二、与现行土地利用总体规划衔接

盈江县中心城区现行土地利用总体规划图



控规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。

三、与“两江”风景名胜区关系



该项目地块东北侧有26.41亩用地位于“瑞丽江—大盈江国家级风景名胜区”二级保护区范围内。根据盈江县瑞丽江-大盈江风景名胜区管理局意见（见附件），此次仅对地块性质进行调整，涉及“两江”部分地块不作任何行政审批。

涉及区域应符合风景名胜区相关管控要求。

10.3 二级保护区

二级保护区即一级保护区外，风景区范围以内的区域，禁止随意砍伐林木，开山采石，禁止随意猎捕野生动物，保护环境质量的完整性。区内的人工建设设施不得破坏景观，在区内进行的农耕、放牧等活动要严格的加以控制。二级保护区面积 382.31 平方公里。一、二级保护区（景区范围）合计 672.31 平方公里。

《瑞丽江—大盈江国家级风景名胜区总体规划》对二级保护区的要求

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，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、现行控规实施情况

1、人口规模与用地规模之间的矛盾

现行控规于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，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12万人，人均建设用地面积为79.3平方米，居住用地约占总用地的40%，人均居住用地面积约为32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，但现状建设用地面积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、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，现阶段用地比例不合理，如：居住用地指标接近规划指标，但从实际上来看，大量用地仍然属于村镇居住用

地，与城市居住用地在质量、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。

盈江地处我国西南边陲，与邻国缅甸接壤，是典型的边疆地区城市，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。

三、调整的必要性

1、现行控规于2010年编制，控规编制时间过早，随着《中华人民共和国城乡规划法（2019年修正）》、《云南省城市控制性详细规划编制技术导则与审批管理办法（2017年）》、《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》、《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》等一系列法律规范的变更，现行控规已不能更好的指导城市建设与管理，有必要对现行控规进行调整，以提高土地利用效率，优化用地结构，促进城市发展。

2、调整地块属于盈江县南部新城，毗邻大盈江，是南部新城的门户区域，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。地块西侧大盈江滨河绿带沿线的几个地块目前已调整为居住用地，为满足日益增长的居住配套需求，打造配套完善、滨江

高品质的生活圈，故调整用地性质为居住用地，并调整相应的控制指标，以达到科学开发利用土地，保障项目快速落地实施，带动南部新区快速发展的目的。

3、结合周边地块的建筑高度情况，进行片区高度研究，研究并明确合理的高度控制指标，对完善控规指标体系具有重要意义。片区高度主要考虑与大盈江的视线关系，与周边地块建筑天际线协调统一，局部打造标志性建筑，适当提高建筑物高度，以形成丰富的天际线景观。

第四章 控规调整内容

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、公共绿地应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兼容性质、容积率、建筑高度等进行调整。调整后的建议控制指标如下：

调整前后控规指标对照表

地块编号	调整情况	用地性质	调整用地面积	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车泊位
1F061	调整前	文化活动设施用地	33540 m ²	1	25	35	12	机动车位 194 个、非机动车位 300 个
	调整后	居住用地		$1.0 < FAR \leq 1.8$	35	30	60	低层 2 个/户；多层、高层按 0.8/100 m ² 建筑面积配建；非机动车 2 个/户

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1F061用地性质为文化活动设施用地，结合地块实际发展、周边地块开发的连续性和完整性以及南部新城发展需求，将用地性质调整为居住用地。

2、容积率调整

用地性质调整后为居住用地，参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求，提高地块土地利用效率，确定地块控制容积率指标为 $1.0 < FAR \leq 1.8$ 。

3、建筑密度调整

用地性质调整后为居住用地，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%。

4、绿地率调整

用地性质调整后为居住用地，绿地率指标制定参考《德宏州城乡管理技术规定（修订版）》绿地率控制相关要求，确定地块控制绿地率最小值为30%。

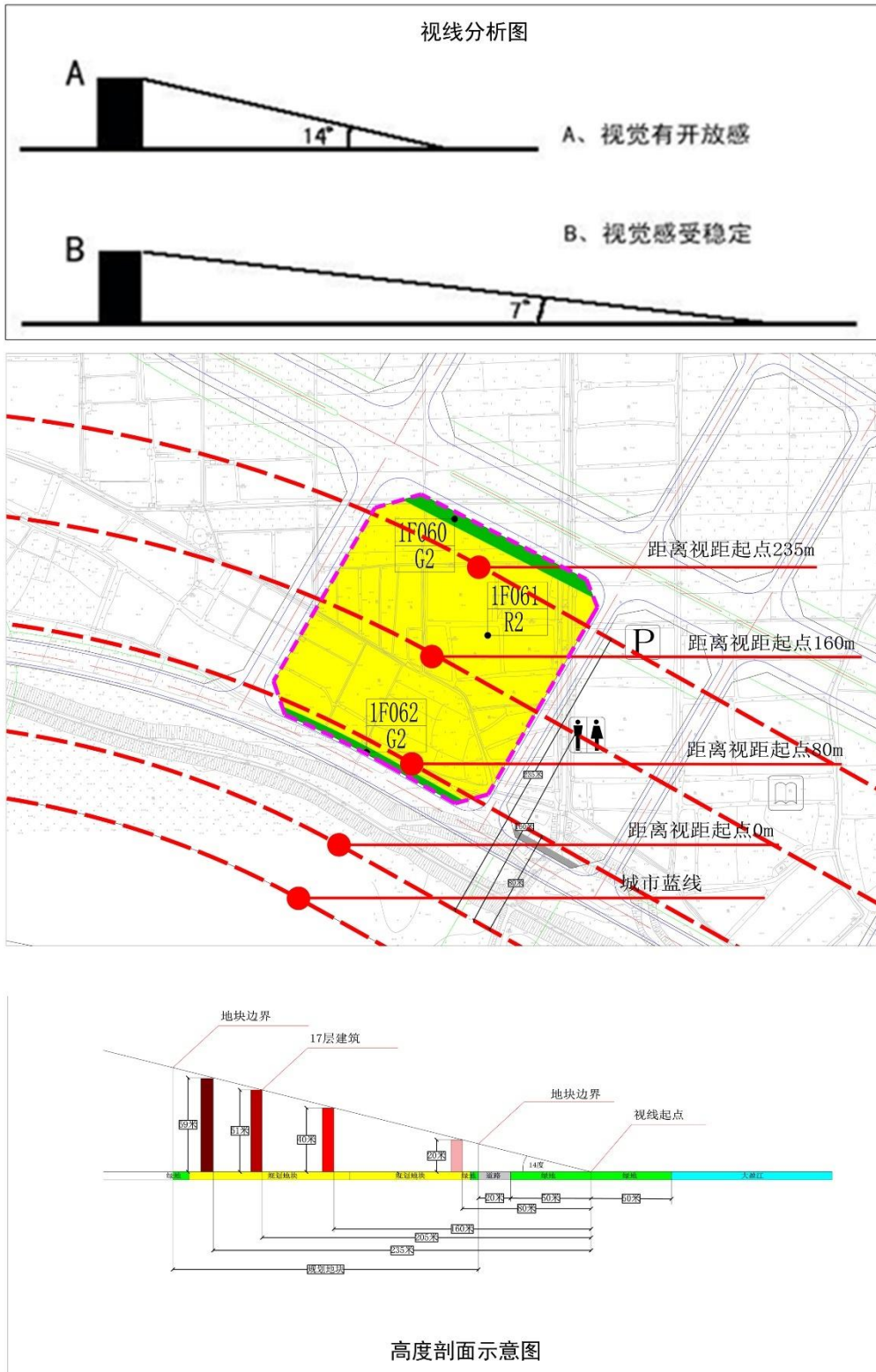
表 8-1 各类建设项目绿地率指标表

项目类别	绿地率 (%)		备注
	旧区	新区	
商品住宅	≥25	≥30	
宾馆、饭店等	≥30	≥35	
金融、商务办公	≥30	≥35	
文化、娱乐	≥35	≥40	
商业	≥20	≥25	
教育、体育等其他公共设施	≥30	≥40	
一般仓储物流用地	15~20	15~20	
一般工业用地	15~20	15~20	符合《工业项目建设用地控制指标》要求

5、建筑高度调整

结合周边地块的高度情况,进行片区高度研究。片区高度主要考虑与大盈江的视线关系,与周边地块建筑天际线协调统一,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。

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400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10米以内（绿化带内景观建筑）；50-150米距离内建筑高度控制在10-37米，150米-250米距离建筑高度控制在25-60米；地块内最大高度不超过60米（具体可见视线分析图），符合控规对该地块的高度控制。

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10米控制（实际计算高度可为18米），随后可逐渐提升，250米范围外地块最大高度控制在60米（结合视线计算加坝高4米），地块最大高度亦按60米控制，即地块整体建筑高度控制为60米。

6、停车泊位调整

结合《德宏州城乡管理技术规定》（见下表）的指导意见：

停车泊位配建指标表

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
旅馆	星级宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.5		> 2
	一般旅馆	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.2		> 3
饭店		车位/100 m ² 建筑面积	> 2		> 2
办公楼	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	> 1.0		> 4
	商务办公	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.8		> 2
商店	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.5		> 7
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.6		> 10
	农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.5		> 10
	专业市场	车位/100 m ² 建筑面积	> 0.6		> 7

最终确定调整地块停车泊位低层按每户2个配建，多层、高层按0.8/100m²建筑面积配建。

7、新增配套设施

项目区整体调整为居住用地后，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。

拟调整地块居住用地面积为50.31亩（约33540m²），按容积率1.8计算，开发建筑量约为60372平方米。结合地块实际情况，取人均居住建筑面积指标40m²/人计算，该片区未来人口规模约为1510人。

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）确定的设置标准，片区规模为居住街坊，具体要求详见下表：

表 B.0.3 居住街坊配套设施设置规定

类别	序号	项目	居住街坊	备注
便民 服务 设施	1	物业管理与服务	▲	可联合建设
	2	儿童、老年人活动场地	▲	宜独立占地
	3	室外健身器械	▲	可联合设置
	4	便利店（菜店、日杂等）	▲	可联合建设
	5	邮件和快递送达设施	▲	可联合设置
	6	生活垃圾收集点	▲	宜独立设置
	7	居民非机动车停车场（库）	▲	可联合建设
	8	居民机动车停车场（库）	▲	可联合建设
	9	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。

项目地块距盈江县第一初级中学1.2公里，距第一中学2.3公里，距第一小学1.9

公里，建议幼儿园、小学与周边用地进行统筹考虑。

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，符合国家相关专业规范及地方法规、规定,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不造成大的影响。

3、调整的指标体系：容积率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。

4、结合调整后的用地性质，对其需配套完善的公共服务设施进行分析，按规范设置相应的设施，符合相关规定的要求。

5、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《盈江县县城控制性详细规划1F061号地块调整论证报告》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）中的要求配置相应配套设施，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。

盈江县县城控制性详细规划1F061号地块用地性质及相关指标调整 ——论证报告



附件

盈江县人民政府文件

盈政发〔2021〕18号

盈江县人民政府关于开展调整 盈江县县城控制性详细规划 1F061 号 地块（游客集散中心用地）相关手续的决定

平原镇人民政府，县直有关单位：

为集约节约利用土地，合理配置土地资源，促进盈江县经济跨越式发展，经县人民政府研究决定，委托具有资质的规划机构开展规划调整工作，拟将盈江县县城控制性详细规划 1F061 号地块（游客集散中心用地）进行调整，结合土地市场需求土地用途调整为住宅用地。游客集散中心用地将在国土空间规划中落实。现将有关事项要求如下：

一、县自然资源局按照相关程序及时组织开展土地用途调规工作，将游客集散中心用地 50.31 亩土地用途统一调整为住宅用

地，并不再开展规划调整听证程序，而采用网上及现场方式进行公示公告（公示时间30日、公告时间5个工作日）。

二、县发展和改革局、县自然资源局、县文化和旅游局、县林业和草原局、县住房和城乡建设局、平原镇人民政府等相关职能部门要相互配合，各司其职，全力做好用地性质调整等相关工作。

根据以上情况，县自然资源局严格按照有关法律、法规和程序要求，积极与有关部门对接，完善相关手续，做好相关工作。



抄送：县发展和改革局、自然资源局、文化和旅游局、林业和草原局、住房和城乡建设局。

盈江县人民政府办公室

2021年2月7日印发

盈江县瑞丽江-大盈江国家级风景名胜区管理局关于 调整盈江县县城控制性详细规划 1F061 地块用地性质 的意见

凤栖玫瑰园项目服务领导小组：

经由我局按《瑞丽江—大盈江风景名胜区总体规划 2002—2020 年》图层材料，对所提交的项目用地位置进行核实，该地块位于盈江县平原镇南部新区（中心坐标点：33392700.503 2732320.153）。经核实，该项目总用地 50.31 亩，其中东北侧 26.41 亩位于“瑞丽江—大盈江国家级风景名胜区”二级区范围内。考虑到用地性质调整的整体性，我局同意先行调整地块用地性质，在后续工作中我局将严格把关，风景区范围内不予作出任何行政审批。

盈江县瑞丽江—大盈江国家级风景名胜区管理局

2021 年 1 月 27 日



盈江县文化和旅游局关于盈江湿地公园 游客集散中心土地调规的情况说明

盈江县政府为促进盈江经济发展，盘活土地，经县人民政府研究决定，下发《盈江县人民政府关于开展盈江县县城控制性详细规划 1F061 号地块（游客集散中心用地）相关手续的决定》（盈政发〔2021〕18 号），委托具有资质的规划机构开展规划指标调整工作，拟将盈江湿地公园游客集散中心用地 50.31 亩调出，盈江湿地公园游客集散中心用地位于县城南部新区允燕大道旁，盈江县文化和旅游局班子经研究同意土地调规，同时请县政府在盈江县国土空间规划中帮助落实游客集散中心用地。


盈江县文化和旅游局
2021 年 2 月 2 日

盈江县县城控制性详细规划 1F061 号地块控规调整

论证报告评审意见

2021 年 4 月 7 日，在昆明组织召开了《盈江县县城控制性详细规划 1F061 号地块控规调整论证报告》专家评审会，会议邀请了省内规划专业 3 位专家组成专家组，专家组认真听取了规划编制单位云南省城乡规划设计研究院对项目的汇报，审阅了报告，一致认为，规划调整必要性依据充分，规划调整基本符合县城发展的实际需求，专家组同意原则通过评审。为使成果更加完善，专家组提出如下建议：

- 1、建议风景名胜区管理局出具更明确的同意调整意见；
- 2、根据控规调整细化地块图则及强制性指标；
- 3、合理估算因用地性质调整带来的人口增长，合理配套公共服务设施；
- 4、增加相关政策法规作为指标调整的依据；
- 5、细化调整文本结构；
- 6、其他详细意见详见专家意见表。

专家组组长：陈兴华
专家组成员：孙海浪 程明

2021 年 4 月 7 日