

# **盈江县县城控制性详细规划1D014号地块局部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06月

# 城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编(141010) 证书等级 甲级

单位名称 中外建工程设计与顾问有限公司

承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关



2021年 6月 10日

(有效期限: 自 201年 6月 10日至2019年6月30日)

NO. 0000013

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

项 目 名 称 盈江县 1D014 号国有土地控制性详细规划 修改论证报告

编 制 单 位 中外建工程设计与顾问有限公司

规划资质证书编号 141010

规划资质证书等级 甲级

院 长 张 仲 良(正高级工程师 一级注册建筑师)

负 责 人 姜耀维 (正高级工程师 注册规划师)

项 目 负 责 人 李承龙

主 要 设 计 人 员 李承龙 路南

项 目 负 责 人 李承龙

云南省国土空间规划成果二维码	
	项目名称: 盈江县1D014号国有土地控制性详细规划修改论证报告
编制单位: 中外建工程设计与顾问有限公司	电子编号: G141010210611001[建]
制作日期: 2021年06月11日	

最 终 成 果 章

项 目 完 成 时 间 2021年6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	3
一、现行控规分析	3
二、与现行土地利用总体规划衔接	5
第三章 调整的必要性	6
一、城市总体发展战略	6
二、现行控规实施情况	6
三、调整的必要性	7
第四章 控规调整内容	9
一、调整内容	9
二、调整的论述	9
第五章 结论与建议	13
一、结论	13
二、评估建议	13
附件	16

# 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，盘活存量土地，促进盈江县经济发展。拟调整盈江县县城控制性详细规划1D014号地块局部用地性质及相关指标。

本次调整论证范围为：南侧为蜜回路，东侧为象城路，西侧、北侧至片区内部道路。涉及盈江县县城控制性详细规划1D014号地块局部用地，总用地面积为8153.4m<sup>2</sup>，地块用地性质为商业设施用地。



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

本次控规调整地块南侧为蜜回路，东侧为象城路，西侧、北侧至片区内部道路。地块目前周边交通便利，城市生活配套功能相对完善。用地周边现有两所小学，一所中学。



## 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

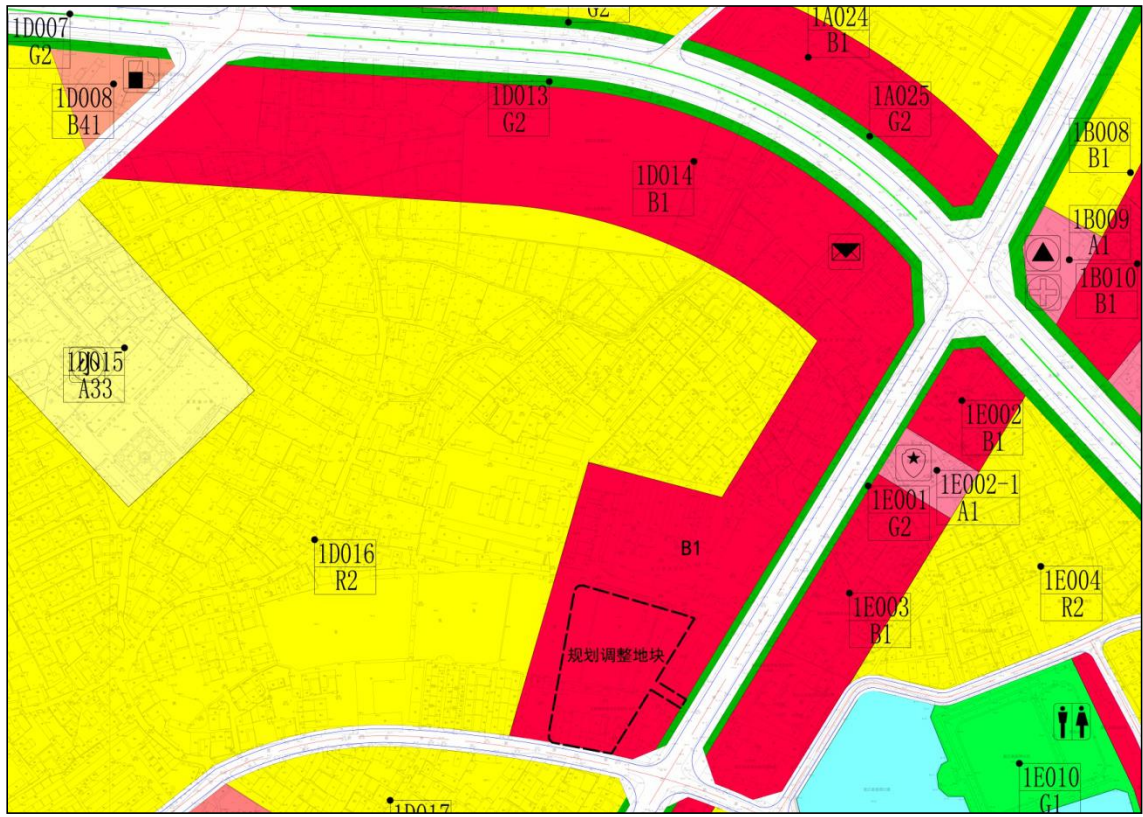


根据《盈江县县城控制性详细规划》：

地块1D014号用地性质为商业设施用地，面积86128m<sup>2</sup>，容积率3.0，建筑密度35%，绿地率20%，建筑限高60米，机动车位2067个、非机动车位2550个。

规划管理单元	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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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
	ID003	R2	二类居住用地	---	28405	1.5	42608	25	30	24	170	562	128	341	---
	ID004	G2	防护绿地	---	2246	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	ID005	G2	防护绿地	---	2246	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	ID006	R2	二类居住用地	B1	25961	1.5	38942	25	30	24	156	514	117	312	---
	ID007	G2	防护绿地	---	1207	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	ID008	B41	加油加气站用地	---	3417	---	---	---	---	---	---	---	---	---	加油站
	ID009	R2	二类居住用地	B1	45677	1.5	68516	25	30	24	274	904	206	548	---
	ID010	R22	居住服务设施用地	---	3507	0.6	2104	35	25	12	---	---	3	14	幼儿园、托儿所
	ID011	R2	二类居住用地	---	45655	1.5	68483	25	30	24	342	1096	255	685	---
	ID012	G2	防护绿地	---	1029	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	ID013	G2	防护绿地	---	6484	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	ID014	B1	商业设施用地	A1、B2	86128	3.0	258384	20	35	60	---	---	2067	2550	邮政所
	ID015	A33	中小学用地	---	24012	0.8	19210	35	25	24	---	---	12	245	小学

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。

## 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，是为城市建设发展的重点。此次控规调整论证报告旨在确保该地块项目落地建设，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

土地利用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，造成老城区城市更新缓慢，在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、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，合理的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12万人，人均商业用地面积达19.9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。

3、调整地块属于盈江县老城区，本着“珍惜、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，结合地块的现状情况，原有的用地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。为满足日益增长的居住配套需求，打造配套完善、高品质的居住生活圈，故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，带动老城区快速发展的目的。

4、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周边地块建筑天际线协调统一，适当控制建筑物高度，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性质、容积率、绿地率及建筑高度等进行调整。调整后的建议控制指标如下：

调整前后控制指标对照表								
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
1D014 局部	调整前	商业设施用地	8153.4 m <sup>2</sup>	≤3.0	≤35	≥20	≤60	机动车位 195 个、非机动车位 245 个。
	调整后	二类居住用地		1.0 < FAR ≤ 2.1	≤35	≥30	≤27	机动车按 0.8 个/100 m <sup>2</sup> ，非机动车按 2 个/户进行配建。

### 二、调整的论述

#### 1、容积率调整

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 $1.0 < FAR \leq 2.1$ 。

## 2、建筑密度调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中住宅建筑的指标控制标准，考虑居住形式由低层与多层两种形式组合而成，低层1-3层密度最大值43%，多层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%。

## 3、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《德宏州城乡规划管理技术规定》绿地率控制相关要求，确定地块控制绿地率最小值为30%。

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

## 4、建筑高度调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中住宅建筑的指标控制标准，结合周边地块的高度情况，进行项目区高度研究。按地块容积率及周围控规高度控制情况，控规调整地块建筑高度为27米。

## 5、停车泊位调整

结合《德宏州城乡规划管理技术规定》（见下表）的指导意见，进行配建。

**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 <sup>2</sup>	车位/100 m <sup>2</sup> 住宅建筑面积	> 0.8	> 0.5	> 2
	每户建筑面积 90 - 144 m <sup>2</sup>	车位/100 m <sup>2</sup> 住宅建筑面积	> 1.0	> 0.8	> 2
	每户建筑面积>144 m <sup>2</sup>	车位/100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 住宅建筑面积	> 0.8		> 1
旅馆	星级宾馆	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.5		> 2
	一般旅馆	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.2		> 3
饭店		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 2		> 2
办公楼	行政办公	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 1.0		> 4
	商务办公	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.8		> 2
商店	大型商业	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.5		> 7
	超市	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.6		> 10
	农贸市场	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.5		> 10
	专业市场	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	> 0.6		> 7

最终确定调整地块停车泊位为机动车按0.8个/100m<sup>2</sup>，非机动车按2个/户进行配建。

## 6、新增配套设施

项目用地严格按照《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8153.4m<sup>2</sup>，按容积率2.1计算，开发建筑量约为17122.14m<sup>2</sup>。结合地块实际情况，取人均居住建筑面积指标40m<sup>2</sup>计算，指标调整后该片区未来新增人口规模约为430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。

## 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、通过对用地比例及人口规模协调性分析，将商业设施用地调整为居住用地，有效缓解盈江目前商业用地过剩问题。符合盈江城市化进程中对居住用地的需求。

4、调整的指标体系为容积率、绿地率、建筑高度等，从片区整体用地功能结构出发，提高片区土地利用效率，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；

5、结合调整后的指标体系，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；

6、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老城区的建设发展。

### 二、评估建议

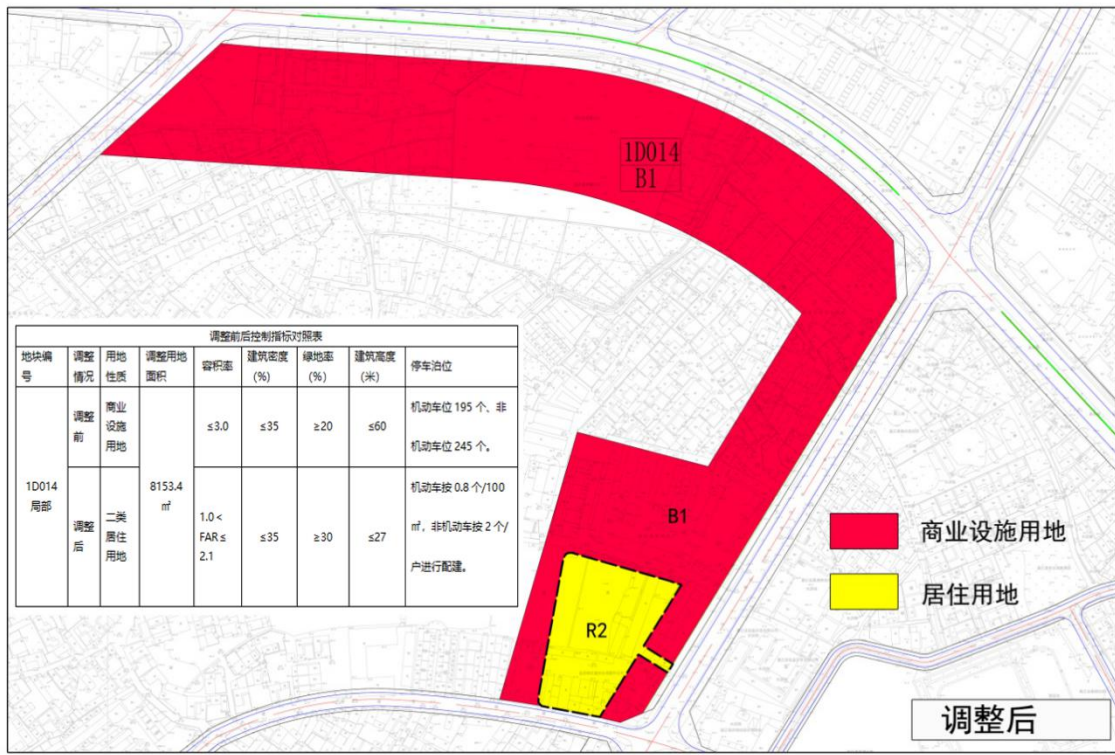
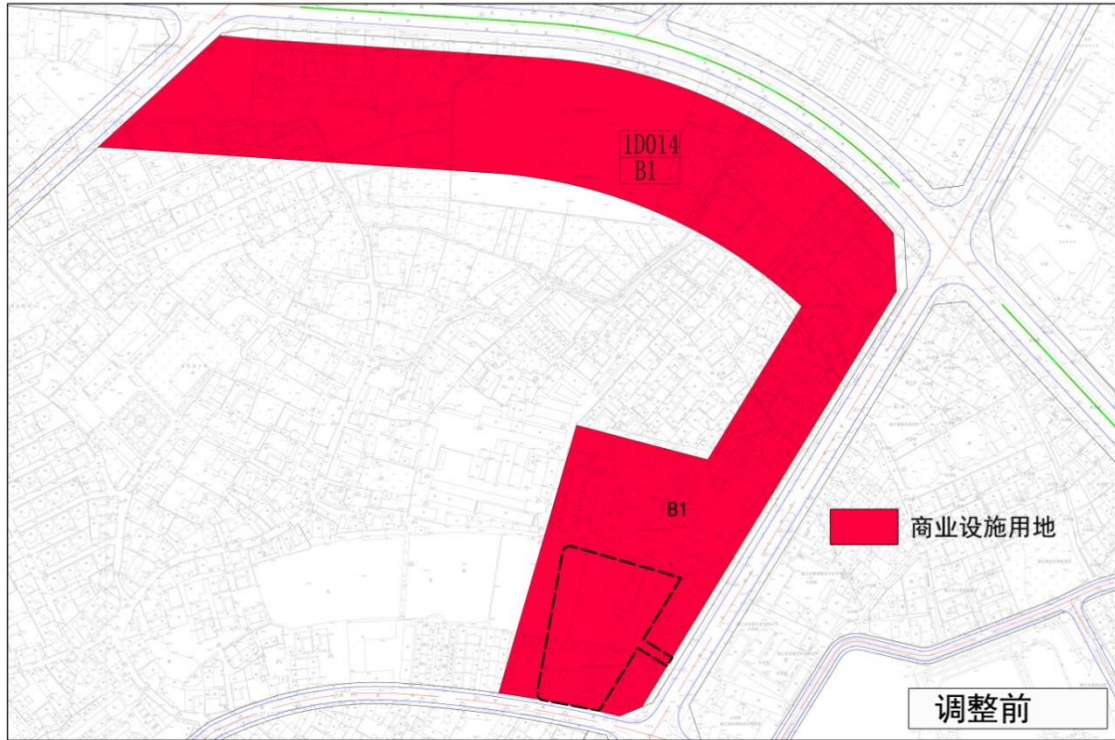
1、按照控规调整相关程序，举行《盈江县县城控制性详细规划1D014号地块

局部用地调整论证报告》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，展示盈江特色风貌。

# 盈江县县城控制性详细规划1D014号地块用地性质及相关指标调整 ——论证报告



**附件**

## 盈江县县城控制性详细规划 1D014 号局部地块控规调整

### 论证报告评审意见

2021年6月2日，在昆明组织召开了《盈江县县城控制性详细规划 1D014 号局部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对项目的汇报，审阅了报告，一致认为，规划调整基本符合县城发展的实际需求，专家组原则同意通过评审。为使成果更加合理，该报告必须按照专家意见认真修改后方可通过。专家意见如下：

- 1、应增加所调整地块性质、大小、范围等内容的必要性论证说明；
- 2、控规调整应结合周边环境和地块性质统一考虑，突出完整性。地块调整不应留出东西两侧零星用地，保持形态完整；
- 3、该地块调整应充分考虑动静态交通的合理组织；
- 4、地块各项指标应满足相关管理规定对于新区的管控要求；

专家组（签名）：

2021年6月2日



云

2021) 盈江县 不动产权第 0000199 号

附 记

权利人	德宏盈佳房地产开发经营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盈江县平原镇象城路
不动产单元号	533123 101001 GB00952 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	综合用地/商业服务
面积	宗地面积8153.4m <sup>2</sup> /房屋建筑面积7038.3m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2004年06月05日至2054年06月04日止
权利其他状况	土地使用权面积: 8153.40m <sup>2</sup> ; 房屋结构: 钢结构; 建筑面积: 7038.3m <sup>2</sup> ; 房屋总层数: 1层; 所在层数: 第1层;

