

# **盈江县县城控制性详细规划1B031号地块局部用 地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: 盈江县县城控制性详细规划1B031号地块用地性质及相关指标调整论证报告

工程号: 乙联20210208G

版次: 01

项目类型: 控规论证报告

委托单位: 盈江县自然资源局

联合机构

负责人: 温富荣 (高级工程师 注册规划师)

项目负责人: 张昊 (高级工程师)

签名: 张昊

专业负责人: 规划专业 张昊 (高级工程师)

签名: 张昊

	专业	姓名	职称	注册情况	签名
专业技术人员	规划	杨舰	高级工程师		杨舰
		丁素娟	高级工程师		丁素娟
		尹忠燕	高级工程师	注册规划师	尹忠燕
校对	规划	丁素娟	高级工程师		丁素娟
审核	规划	温富荣	高级工程师	注册规划师	温富荣
审定	规划	苏贵山	高级工程师	注册规划师	苏贵山

出图专用章:



制日期: 2021年6月23日

## 目录

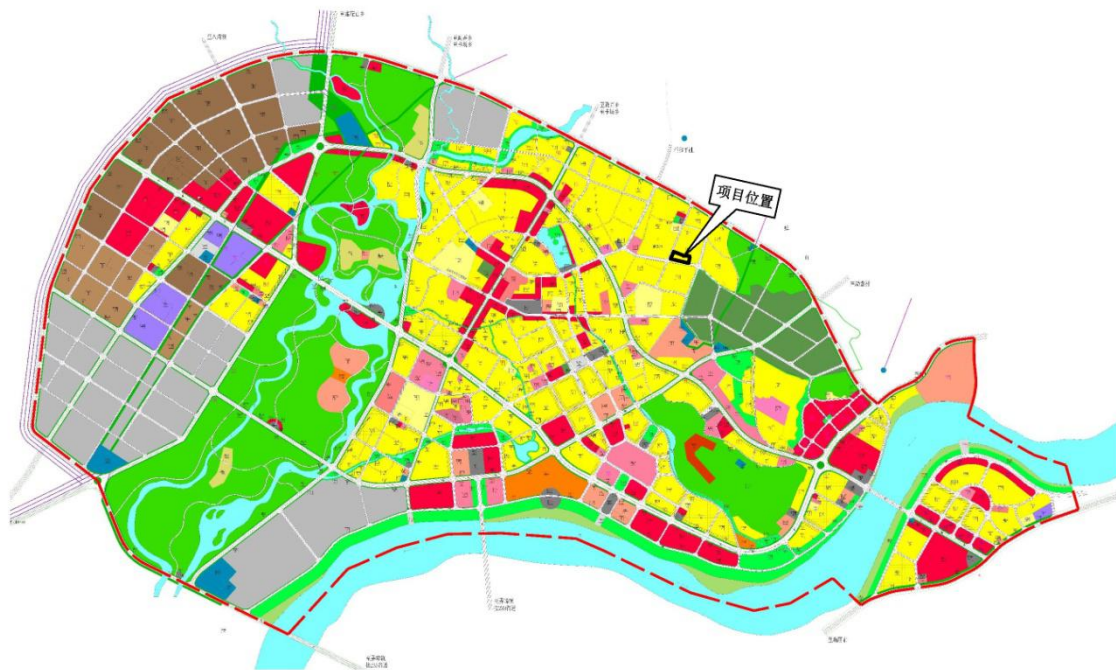
第一章 项目概况	1
一、项目情况说明	1
二、评估依据	2
三、地块位置及现状情况	2
第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接	4
一、现行控规分析	4
二、与现行土地利用总体规划衔接	6
第三章 调整的必要性	7
一、城市总体发展战略	7
二、现行控规实施情况	7
三、调整的必要性	8
第四章 控规调整内容	10
一、调整内容	10
二、调整的论述	11
第五章 结论与建议	15
一、结论	15
二、评估建议	15
附件	18

# 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，盘活存量土地资源，促进盈江县经济发展。拟将盈江县1B031号地块局部用地相关指标调整，地块性质不变。

本次控规调整论证范围：北侧、东侧紧邻盈悬社区，南侧为勐盖路，西侧为贺相路。涉及盈江县县城控制性详细规划1B031号地块的局部用地，总用地面积为12153.5m<sup>2</sup>，地块用地性质为居住用地。



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**

本次控规调整地块北侧、东侧紧邻盈悬社区，南侧为勐盖路，西侧为贺相路。

地块目前周边交通便利，城市生活配套功能相对完善。用地周边现有一所小学，一所中学。

## 现状风貌



## 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1B031号地块用地性质为居住用地，面积73159m<sup>2</sup>，容积率1.5，建筑密度30%，绿地率25%，建筑限高24米，机动车位329个、非机动车位878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 <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	备注
1B029	R2	二类居住用地	—	103612	1.5	155418	25	30	24	622	2052	466	1243	居委会、文化服务站、卫生站	—
1B030	R22	居住服务设施用地	—	5313	0.6	3188	35	25	12	—	—	4	18	幼儿园、托儿所	设12班幼儿园
1B031	R2	二类居住用地	—	73159	1.5	109739	25	30	24	439	1449	329	878	—	—
1B032	G2	防护绿地	—	3253	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1B033	R2	二类居住用地	—	44394	1.5	66591	25	30	24	266	879	200	533	—	—
1B034	U22	环卫设施用地	—	1718	—	—	—	—	—	—	—	—	—	垃圾转运站	—
1B035	R2	二类居住用地	—	85692	1.5	128538	25	30	24	514	1697	386	1028	社区居委会	—
1B036	G2	防护绿地	—	8476	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1B037	G2	防护绿地	—	2149	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1B038	G2	防护绿地	—	3327	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1B039	G2	防护绿地	—	3100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1B040	R2	二类居住用地	B1	117828	1.5	176742	25	30	24	707	2333	530	1414	—	—

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，造成城市建设开发缓慢，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北部老城区，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。

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周边地块建筑天际线协调统一，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容积率、建筑密度、绿地率、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
1B031 局部	调整前	二类居住用地	12153.5 m <sup>2</sup>	≤1.5	≤30	≥25	≤24	机动车位 54 个、非机动车位 145 个
	调整后	二类居住用地		1.0< FAR ≤2.1	≤35	≥30	≤36	低层 2 个/户；多层、高层按 0.8/100 m <sup>2</sup> 建筑面积配建；非机动车 2 个/户

## **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，考虑地块居住形式由低层、多层、高层组合而成，根据高度控制情况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，考虑居住用地由低层、多层、高层三种形式组合而成，低层1-3层密度最大值43%，多层7-9层密度最大值30%，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%。

### **3、绿地率调整**

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。地块容积率的提高,应适当提高建筑物高度,形成丰富的天际线景观。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36米。

#### 5、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,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按：低层每户2个，多层、高层按0.8/100m<sup>2</sup>建筑面积配建。

## 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12153.5m<sup>2</sup>，指标调整后开发新增建筑量约为8507 m<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213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、地块指标调整符合社会、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控制指标进行调整意义重大，具有很强的必要性。

2、调整的主要内容是容积率、建筑密度、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。

3、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。

4、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。

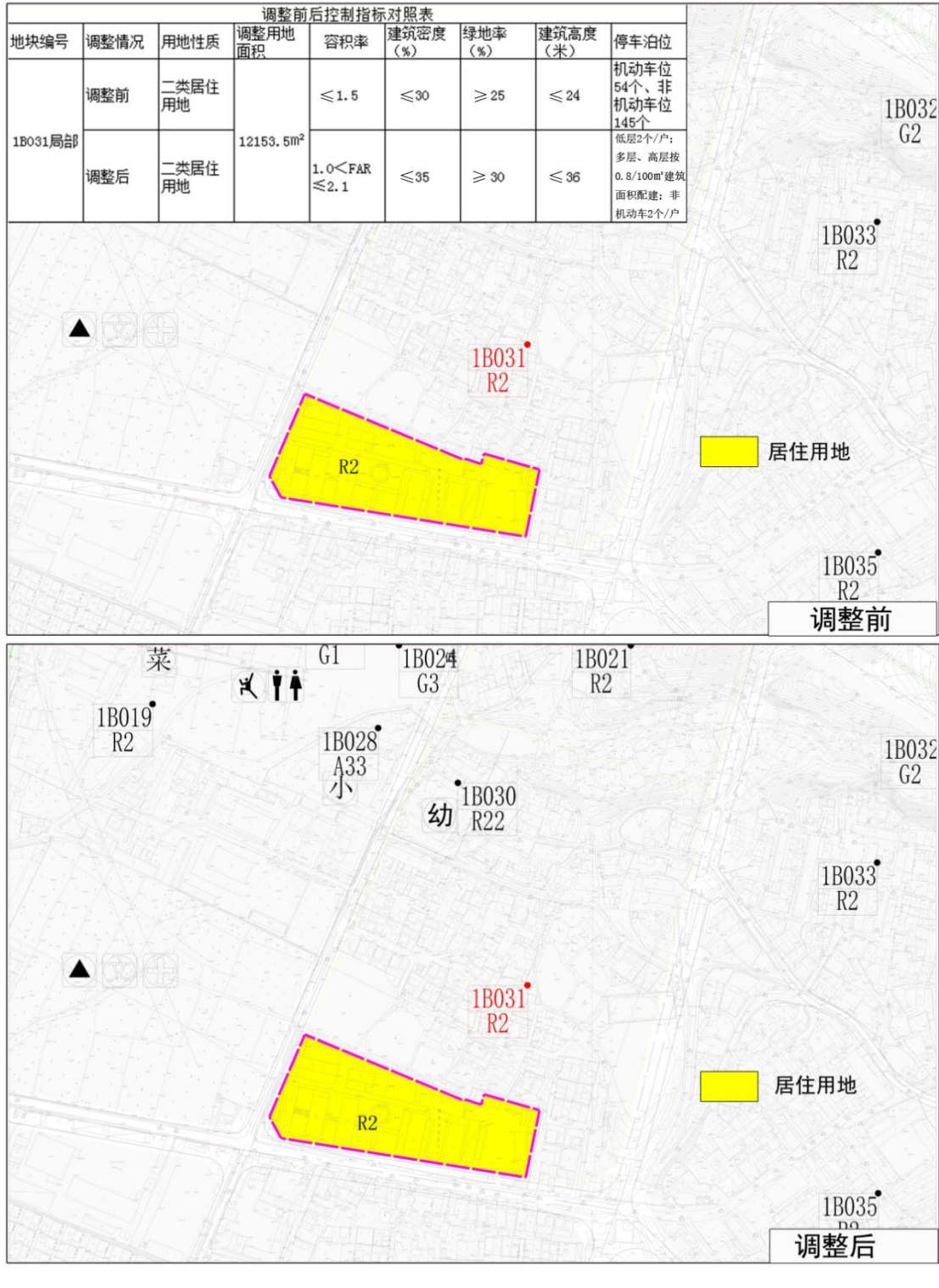
### 二、评估建议

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1B031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1B031号地块局部用地相关指标调整 ——论证报告



**附件**

## 盈江县县城控制性详细规划 1B031 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 1B031 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、应增加所调整地块大小、范围、高度、密度等内容的必要性论证说明；
- 2、地块调整应充分考虑动静态交通的合理组织；
- 3、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）：

苏一峰 明村 公培

2021年6月2日