

盈江县县城控制性详细规划1E059、1E060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10月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21530185

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



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码： 91530000431200493R

有效期限：自 2021 年 09 月 03 日至 2022 年 12 月 31 日

发证机关

2021 年 09 月 03 日



城乡规划编制资质证书 证书等级 甲级 证书编号 自资规甲字 21530185

土地规划机构等级证书 机构等级 乙级 证书编号 532019002B

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 1E059 及 1E060 号地块用地性质及相关指标调整论证报告

工程号：乙联 20210284G

版次：01

项目类型：论证报告

委托单位：盈江县自然资源局

联合机构

总经理：温富荣（高级工程师 注册规划师）

技术总监：苏贵山（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	尹忠燕	高级工程师	注册规划师	尹忠燕
		杨舰	高级工程师		杨舰
校对入	规划	邱志琼	高级工程师	注册规划师	邱志琼
审核人	规划	温富荣	高级工程师	注册规划师	温富荣
审定人	规划	苏贵山	高级工程师	注册规划师	苏贵山

出图专用章：



编制日期：2021年10月27日

目录

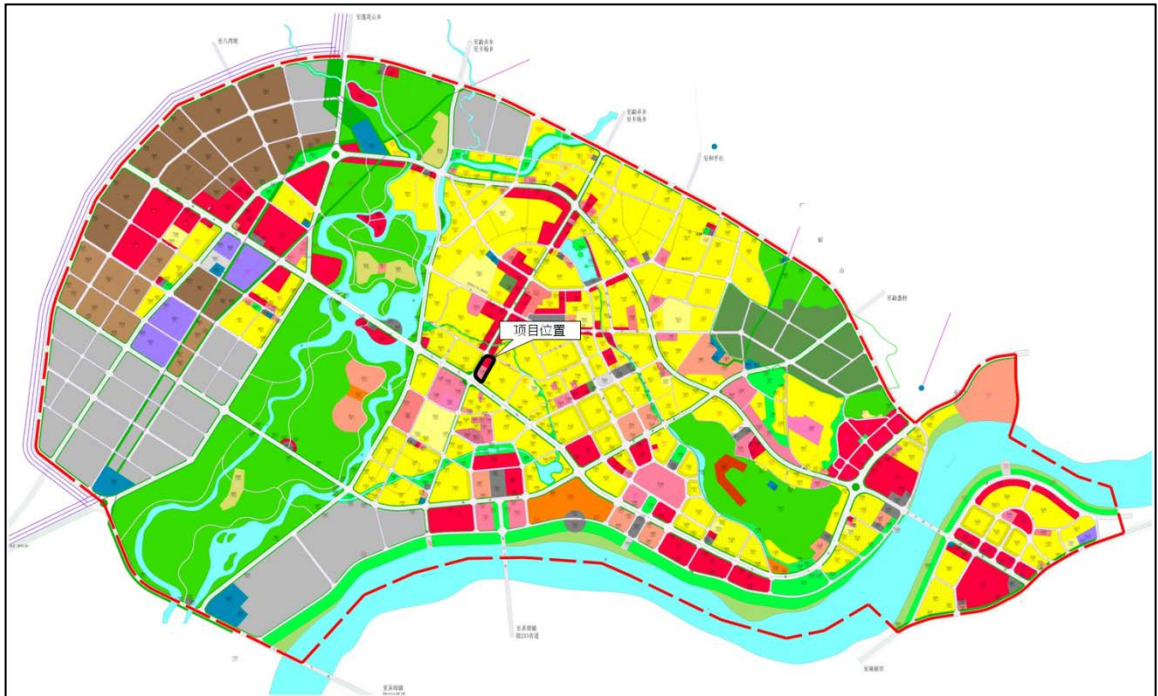
第一章 项目概况.....	1
一、项目情况说明	1
二、评估依据.....	1
三、地块位置及现状情况.....	2
第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接.....	4
一、现行控规分析	4
二、与城市总规衔接.....	5
三、与现行土地利用总体规划衔接.....	6
第三章 调整的必要性	7
一、城市总体发展战略.....	7
二、现行控规实施情况.....	7
三、调整的必要性.....	8
四、细化原规划高度控制需求	9
第四章 控规调整内容	10
一、调整内容.....	10
二、调整的论述	11
第五章 结论与建议.....	14
一、结论.....	14
二、评估建议.....	14
附件.....	17

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，拟将盈江县县城控制性详细规划1E059、1E060号地块用地性质及相关指标进行调整。本次调整涉及1E059、1E060号地块，共计18627m²用地调整为居住用地。

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。

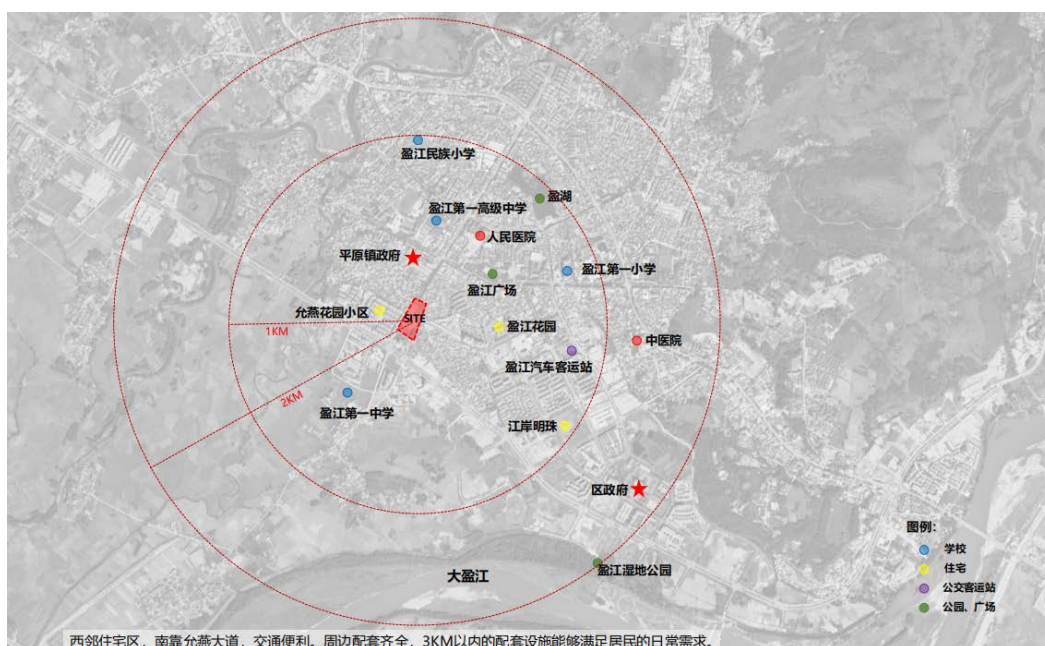
二、评估依据

- 1、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》2011；

- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》；
- 5、《盈江县县城控制性详细规划》；
- 6、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 7、《盈江县土地利用总体规划》；
- 8、其它相关法律、法规、规范和文件。

三、地块位置及现状情况

盈江县县城控制性详细规划1E059号地块为商业服务业设施用地，1E060号地块为行政办公用地。地块位于平原镇允燕大道北侧、象城路东侧、永盛路南侧。地块目前周边交通便利，城市生活配套功能相对完善。





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

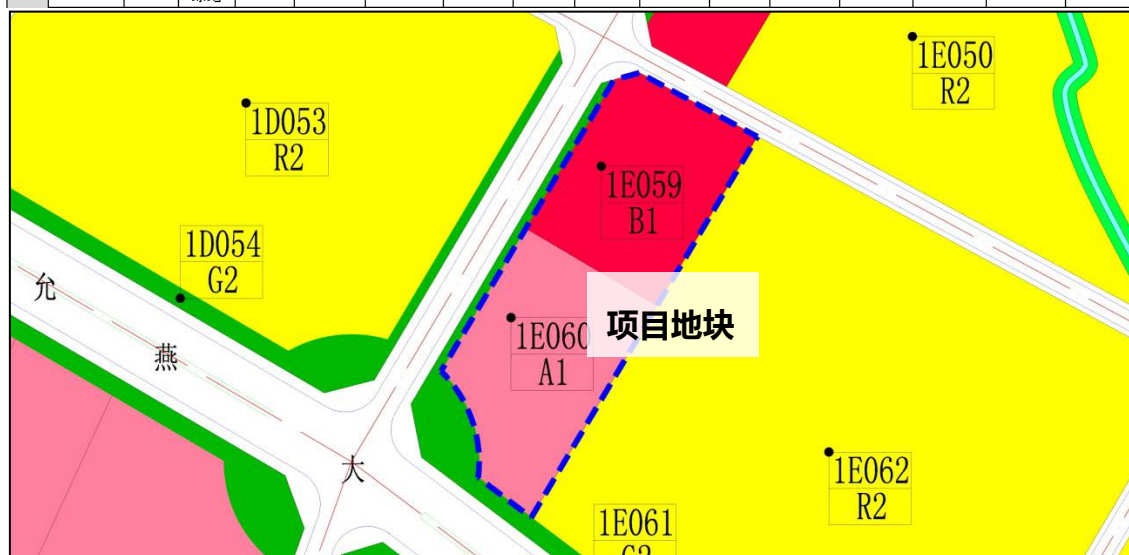
根据《盈江县县城控制性详细规划》：

盈江县县城控制性详细规划1E059号地块，其用地性质为商业服务业设施用地，面积为8857m²、容积率3.0，建筑密度35%，绿地率20%，建筑限高40米。

1E060号地块，其用地性质为行政办公用地，面积为9770m²，容积率1.0，建筑密度30%，绿地率25%，建筑限高12米。

现行控制指标表

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
1E057	R2	二类居住用地	B1	38469	3.0	115407	30	20	60	462	1523	346	923	--	住业小区
1E058	R2	二类居住用地	B1	63553	3.0	190659	30	30	40	763	2517	572	1525	--	--
1E059	B1	商业设施用地	A1、B2	8857	3.0	26571	20	35	40	--	--	215	265	邮政所	--
1E060	A1	行政办公用地	A2、B2	9770	1.0	9770	25	30	12	--	--	40	50	派出所、社区服务中心、其他管理用房	勐腊派出所
1E061	G2	防护绿地	--	5488	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



二、与城市总规衔接

地块在盈江县城市总体规划中的位置

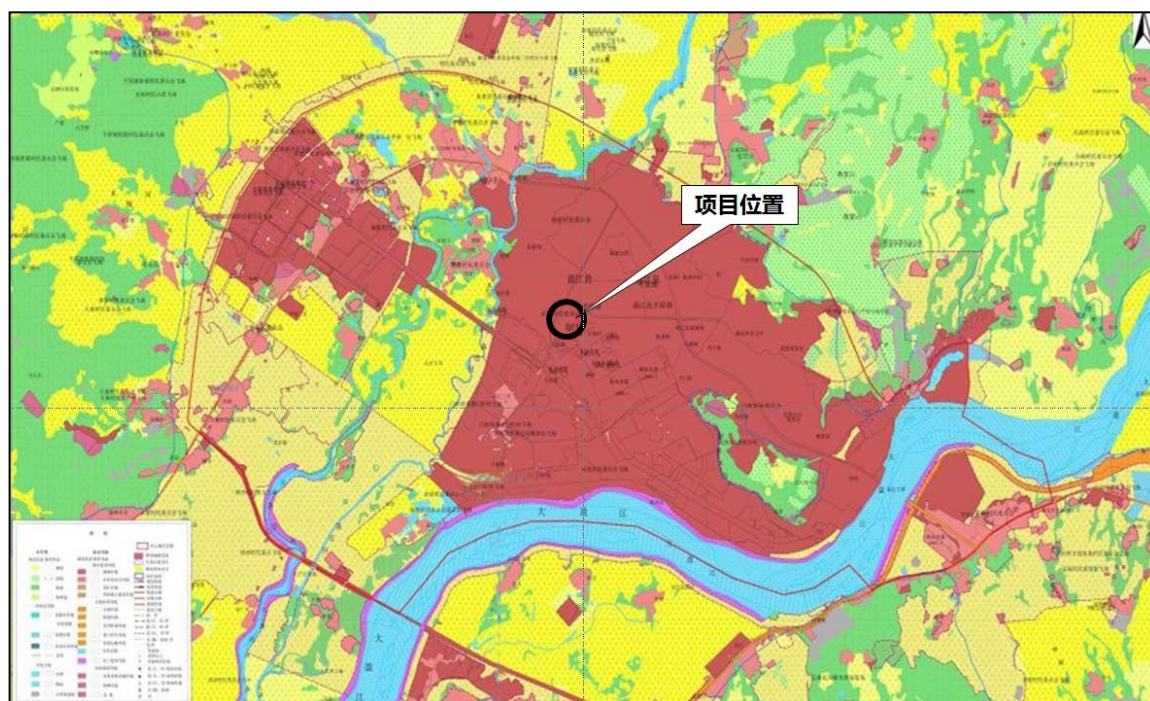


控制性详细规划在路网及功能布局上对总规调整较大，项目与总规的对接主要明确其是否位于城市建设用地范围内。

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。

三、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的用地在土地利用规划中均为城镇用地，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。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。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2016年批准实施，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，城市建设用地面积为19.53平方公里。人口基本接近预测但现状建设用地方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，但从实质上来看，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。

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。

三、调整的必要性

1、现行控规于2016年批准实施，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城老城区，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，带动中心城区快速发展的目

的。

四、细化原规划高度控制需求

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
1E059 地块	调整前	商业设施用地	8857 m ²	FAR ≤ 3.0	≤ 35	≥ 20	≤ 40	机动车位 215 个、非机动车位 265 个
	调整后	居住用地		1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	≤ 30	≥ 35	≤ 80	机动车按 0.85 个/100 m ² 建筑面积、非机动车按 2 个/户进行配建。
1E060 地块	调整前	行政办公用地	9770 m ²	FAR ≤ 1.0	≤ 30	≥ 25	≤ 12	机动车位 40 个、非机动车位 50 个
	调整后	居住用地		1.0 ≤ FAR ≤ 3.0	≤ 30	≥ 35	≤ 80	机动车按 0.85 个/100 m ² 建筑面积、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，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 $1.0 < FAR \leq 3.0$ 。

2、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《德宏州城乡规划建设管理技术规定》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）绿地率控制相关要求，确定地块控制绿地率最小值为35%。

《德宏州城乡规划建设管理技术规定》绿地率控制表

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

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）绿地率控制表

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m ² /人)
Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ	低层 (1层~3层)	1.0~1.2	43	25	18	36
	多层Ⅰ类 (4层~6层)	1.3~1.6	32	30	27	27
	多层Ⅱ类 (7层~9层)	1.7~2.1	30	30	36	20
	高层Ⅰ类 (10层~18层)	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层Ⅱ类 (19层~26层)	2.9~3.1	22	35	80	12

- 注：1 住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；
- 2 建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该居住街坊用地面积的比率（%）；
- 3 绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率（%）。

3、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80米。

4、新增居住用地配套设施

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18627m²，指标调整后开发新增建筑量约为55881m²。结合地块实际情况，取人均居住建筑面积指标40m²计算，指标调整后该片区未来新增人口规模约为1397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。

5、用地性质调整

根据《盈江县县城控制性规划》，地块1E059用地性质为商业设施用地，地块1E060用地性质为行政办公用地，结合地块实际发展、周边地块开发的连续性 & 县城发展需求，将地块1E059、地块1E060用地性质调整为居住用地，原行政办公用地在国土空间规划中进行统一部署。

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，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、容积率调整，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、结合调整后的指标体系，对其需配套完善的公共服设施进行分析，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1E059、1E060号地块用地性质及相关指标调整论证报告》批前公示和批后公布。

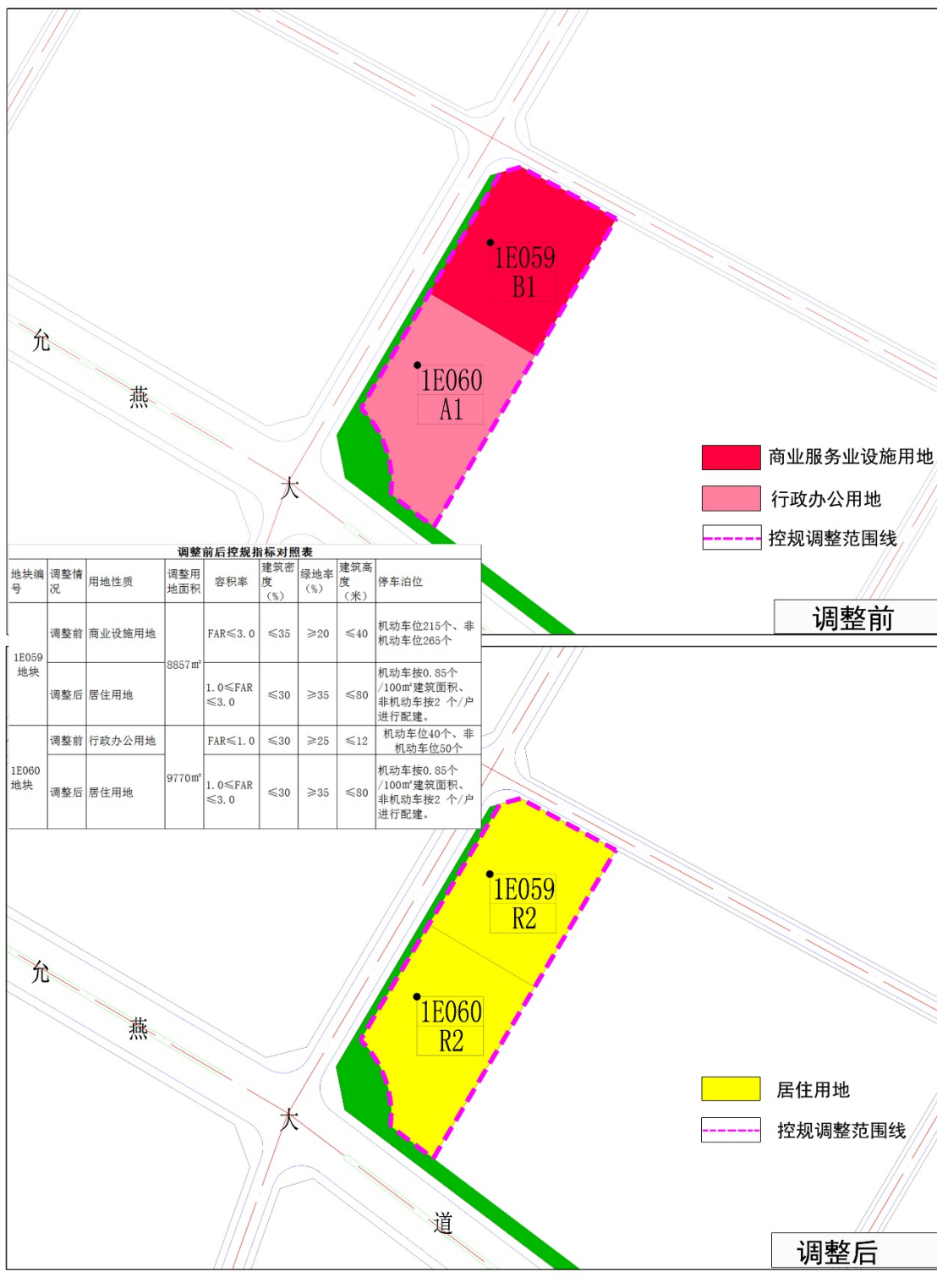
2、项目用地调整后，整体按高品质居住区进行打造，要严格按照《城市居住

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1E059、1E060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 1E059、1E060 号地块用地性质及相关指标调整论证报告评审意见

2021 年 10 月 20 日，在昆明组织召开了《盈江县县城控制性详细规划 1E059、1E060 号地块用地性质及相关指标调整论证报告》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，专家组同意通过评审。为使成果更加完善，专家组提出如下建议：

1、扩大控规调整的论证范围。补充论证行政办公用地调整为居住用地后，原行政办公设施如何解决、新增居住用地相关配套设施如何满足；

2、对报告中各项文字表述进行完善，统一区位图、控规编制年份、控规编制年份等前后不一致之处；

3、建议补充论证建设用地控高调整后，对沿城市道路一侧城市形象的影响；建议增加调整必要性中的相关数据分析；现行控规及上位规划已不再具备指导意义，建议与国土空间规划进行衔接。

专家组（签名）：

2021 年 10 月 20 日