

盈江县县城控制性详细规划1C018号地块及1C031号 地块局部区域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

2022年08月

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 1C018 号地块及 1C031 号地块局部用地性质及相关指标调整论证报告

工程号：乙联 220299G

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

城市更新分院

分院院长：刘飞（高级工程师 二级建造师）

分院总工：孙美静（高级工程师 注册规划师、一级注册建筑师）

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
		尹忠燕	高级工程师	注册规划师	尹忠燕
校对入	规划	太民	工程师	注册规划师	太民
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：2022年8月17日

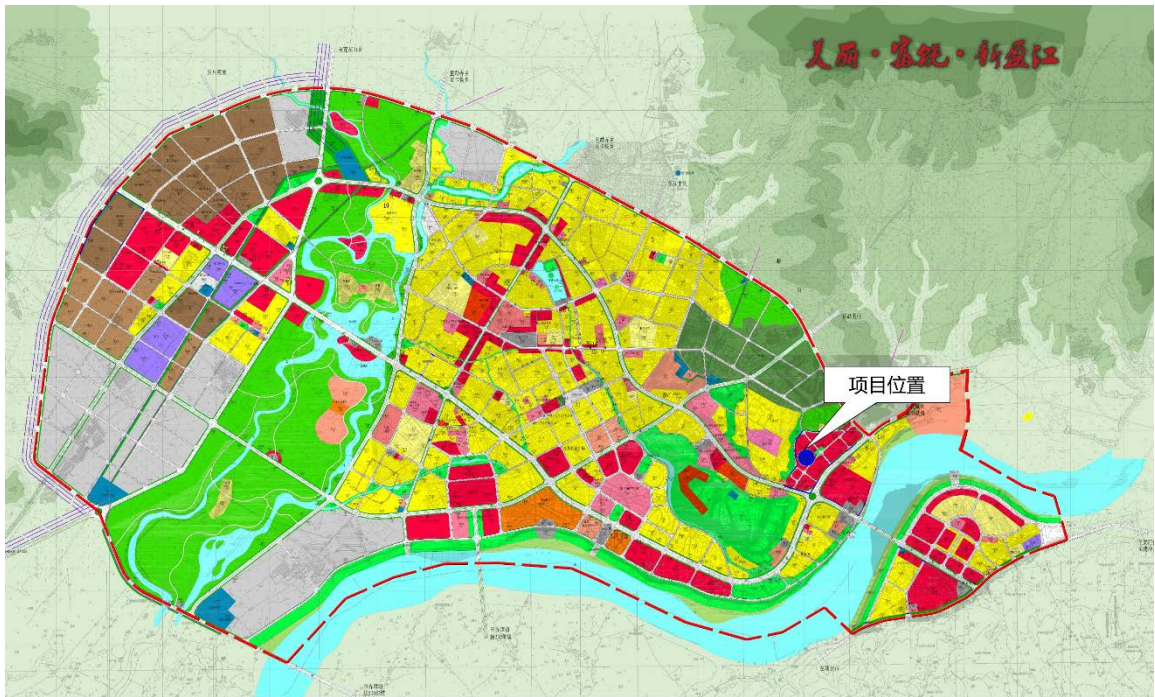
目录

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.....	7
四、细化原规划高度控制需求	8
第四章 控规调整内容	9
一、调整内容.....	9
二、调整的论述	10
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，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1C018号地块、1C031号地块局部区域用地性质及相关指标进行调整。本次调整涉及1C018号地块及1C031号地块局部用地，共计44771m²调整为二类居住用地。



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，调整不涉及道路网络调整及修改。

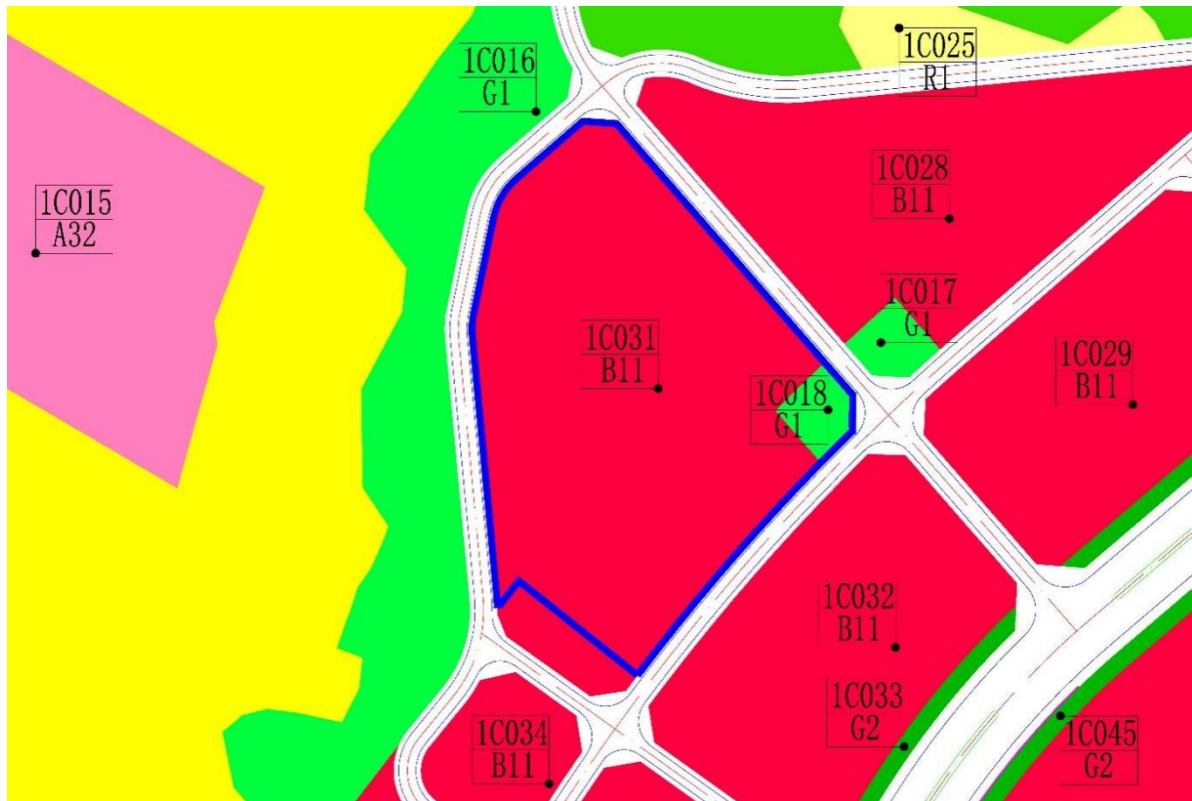
二、评估依据

- 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

盈江县县城控制性详细规划1C018号地块，其用地性质为公园绿地，1C031号地块为商业设施用地（零售商业用地，根据现行控规该用地兼容二类居住用地）。地块位于平原镇允燕大道北段与勐腊路交叉口西北侧，属于盈江县东部新城的一部分。地块周边有盈江县职业中学及拉洪弄晃完全小学等教育设施，项目用地距盈江县职业中学约300米，距拉洪弄晃完全小学约800米，距国际翡翠城约300米。项目用地周边配套相对缺乏，交通通达性有待提高。



项目地块

第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接

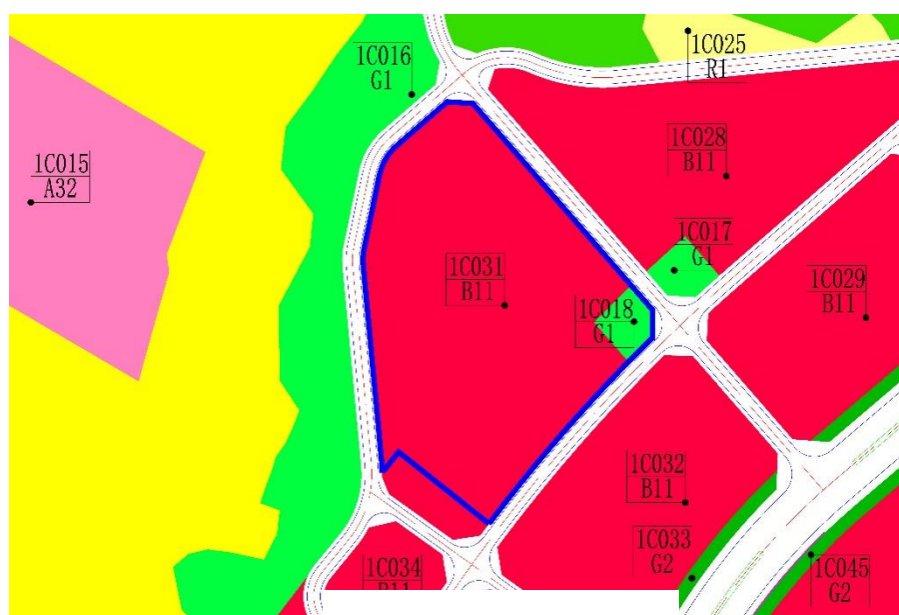
一、现行控规分析

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1C018号地块，其用地性质为公园绿地，面积为1497m²，绿地率65%。1C031号地块局部用地，其用地性质为零售商业用地，面积45612m²，容积率1.2，建筑密度30%，绿地率30%，建筑限高16米。

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 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
	1C016	G1	公园绿地	——	32295	——	——	75	——	——	——	——	10	113	——	——
	1C017	G1	公园绿地	——	1497	——	——	65	——	——	——	——	5	——	——	——
	1C018	G1	公园绿地	——	1481	——	——	65	——	——	——	——	5	——	——	——

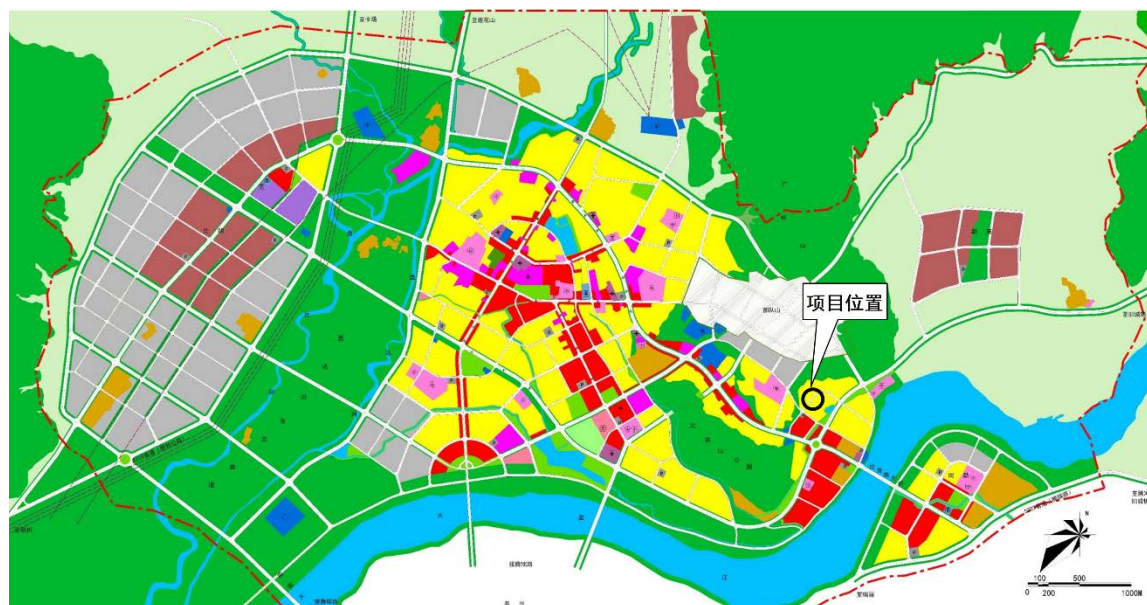
规划管理单元	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(米)	居住户数(户)	居住人口(人)	配建车位(个)	非机动车配建车位(个)	配套设施项目名称	备注
	1C028	B11	零售商业用地	R2	31352	1.2	37622	30	30	16	——	——	113	752	——	翡翠文化园
	1C029	B11	零售商业用地	R2	26892	1.2	32270	30	30	16	——	——	97	645	——	翡翠文化园
	1C030	G2	防护绿地	——	1852	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
	1C031	B11	零售商业用地	R2	45612	1.2	54734	30	30	16	——	——	164	1095	——	翡翠文化园

现行控制指标表



项目地块

二、与城市总规衔接

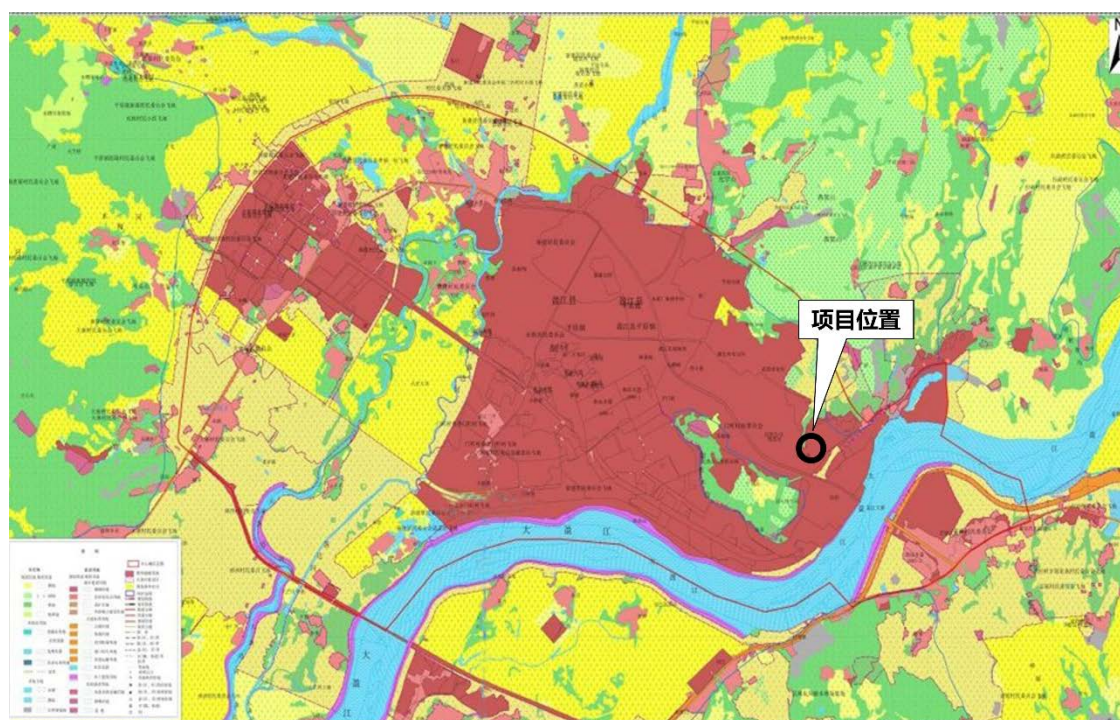


地块在盈江县城市总体规划中的位置

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。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

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，但是从实质上来看，大量用地仍然属于村镇居住用地，与城市居住用地在品质及配套上都有较大的差距。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，是典型的沿边地区城市，由于现行控规与实施存在的偏差，造成东部新城建设开发缓慢，未来的建设和发展中迫切需求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东部新城，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，带动东部新区快速发展的目的。

3、根据行业测算，城市发展程度的不同，对于商业面积的需求也不一样，合理的人均商业面积一线城市应为1平方米，二线城市0.75平方米，三线城市0.5平方米。

盈江县2021年人口为7.29万人，城市建设用地15.93平方公里，其中商业服务业设施用地面积为153.59公顷，人均商业服务业用地面积达21.07平方米，面积过大，人均用地指标远超合理水平。

与此同时，居住用地需求增长，为积极应对商业用地过剩、人均商业用地指标过大问题，应进一步优化盈江县城城市用地结构，调整商住用地比例，促进盈江县可持续发展。

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
1C018地块	调整前	公园绿地	1497m ²	--	--	≥65	--	非机动车位5个
	调整后	居住用地（二类居住用地）		1.0<FAR≤2.0	≤28	≥37	≤36	机动车按0.8个/100m ² 建筑面积、非机动车按2个/户进行配建。
1C031局部地块	调整前	商业设施用地（零售商业用地）	43274m ²	FAR≤1.2	≤30	≥30	≤16	机动车位164个、非机动车位1095个
	调整后	居住用地（二类居住用地）		1.0<FAR≤2.0	≤28	≥37	≤36	机动车按0.8个/100m 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、多层组合而成，根据高度控制情况确定控规调整地块控制容积率指标为 $1.0 < FAR \leq 2.0$ 。

2、绿地率调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《德宏州城乡规划管理技术规定》及《德宏州人民政府办公室关于印发德宏州城乡园林绿化提升三年行动实施方案（2022—2024年）的通知》中绿地率相关要求，控规调整地块绿地率控制最小值为37%。

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控制最大值为36米。

4、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44771m²，

指标调整后开发新增建筑量约为89542m²。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2240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：

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。

居住街坊配套设施规划建设控制要求

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)		
物业管理与服务	——	——	物业管理服务	宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房。
儿意、老年人活动场地	——	170-450	儿童活动及老年人休憩设施	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施。
				(2) 用地面积不应小于 170m ² 。
室外健身器械	——	——	器械健身和其他简单运动设施	(1) 宜结合绿地设置。
				(2) 宜在居住街坊范围内设置。
便利店	50-100	——	居民日常生活用品销售	1000 人—3000 人设置 1 处。
邮件和快件送达设施	——	——	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。
生活垃圾收集点*	——	——	居民生活垃圾投放	(1) 服务半径不应大于 70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用的密闭方式。
				(2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式。
				(3) 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 5m ² 。
				(4) 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 10m ² 。
非机动车停车场(库)	——	——	——	宜设置于居住街坊出入口附近; 并按照每套住宅配建 1 辆—2 辆配置; 停车场面积按照 0.8 m ² /辆—1.2 m ² /辆配置, 停车库面积按照 1.5 m ² /辆—1.8 m ² /辆配置; 电动自行车较多的城市, 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场, 并宜配置充电控制设施。
机动车停车场(库)	——	——	——	根据所在地城市规划有关规定配置, 服务半径不宜大 150m。
注: 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划标准有关规定。				



拟调整地块生活圈及设施分析示意

项目地块南侧紧邻城市绿肺允燕山，西北侧距盈江县职业中学约300米；东侧距规划幼儿园500米，距国际翡翠城约300米；南侧距小学约800米。地块内需按照居住街坊的要求配套相应设施。

5、用地性质调整

根据《盈江县县城控制性规划》，地块1C018用地性质为公园绿地，地块1C031用地性质为商业设施用地，结合地块实际发展、周边地块开发的连续性及县城发展

需求，将地块1C018、地块1C031用地性质调整为居住用地，以保证地块完整连续性。原公园绿地需在国土空间规划中进行统一部署，保证公园绿地指标符合相关规范。

6、建筑密度调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中居住街坊用地住宅建筑的指标控制标准，多层Ⅱ类建筑密度最大值30%，结合当地相关规定综合确定地块控制建筑密度最大值为28%。

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，在符合国家相关行业规范及地方法规、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、调整的主要内容是用地性质、容积率、建筑密度、绿地率及建筑高度，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、建筑密度及绿地率调整，参考周边类似地块及国家、省、州相关技术管理规定确定，符合相关要求。

4、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，符合相关要求。

5、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。

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东部新城区的建设发展。

二、评估建议

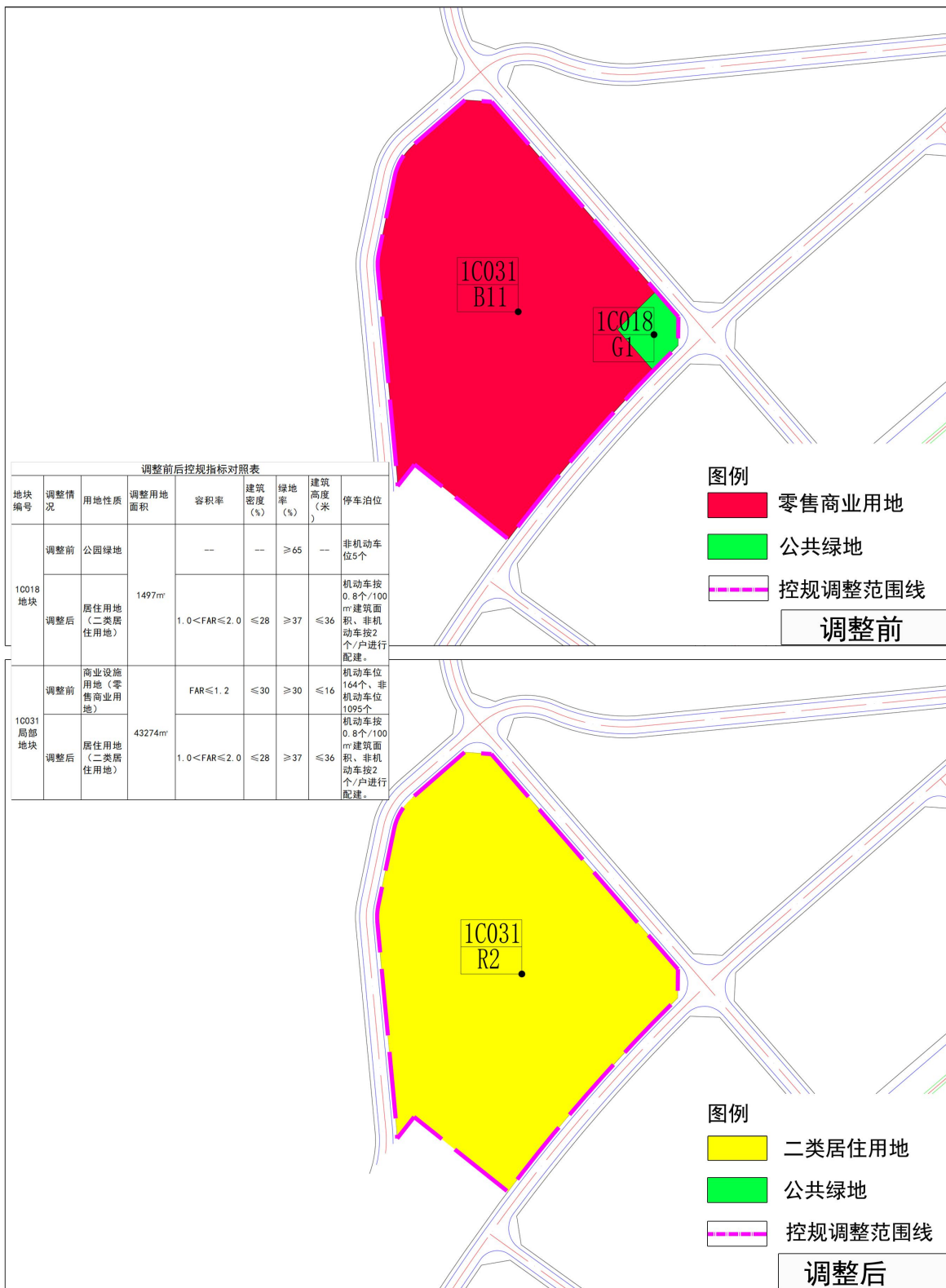
1、按照控规调整相关程序，举行《盈江县县城控制性详细规划1C018号地块

及1C031号地块局部区域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1C018号地块及1C031号地块局部区域用地性质及相关指标调整
——论证报告

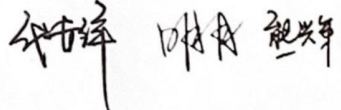


附件

盈江县县城控制性详细规划 1C018 号地块、1C031 号地块局部区域用地性质及相关指标调整论证报告评审意见

2022 年 8 月 11 日，在昆明组织召开了《盈江县县城控制性详细规划 1C018 号地块、1C031 号地块局部区域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、充分考虑与当前国土空间规划的衔接；
- 2、补充对公园绿地用地性质调整的必要性、合理性论证；
- 3、根据控规调整细化地块图则及强制性指标，建议增加道路开口、建筑退线、风貌协调等要求；
- 4、增加本次调整导致片区总人口增加后对中小学、幼儿园及其他配套设施用地设置的影响分析。

专家组（签名）：

2022 年 8 月 11 日

盈江县人民政府文件

盈政复〔2022〕87号

盈江县人民政府关于 盈江县城控制性详细规划 1C031、 1C018 号地块用地指标调整的批复

县自然资源局：

《盈江县自然资源局关于盈江县县城控制性详细规划 1C031、1C018 号地块用地性质调整的请示》(盈自然资请〔2022〕131 号) 收悉。经县人民政府研究，现批复如下：

根据周边地块发展现状，为合理利用土地，同意将 1C031 号地块由商业用地调整为居住用地，1C018 号地块由公园绿地调整为居住用地。

请你单位接文后，严格按照有关法律、法规和程序要求，及时做好盈江县城控制性详细规划 1C031、1C018 号地块用地性质调整工作。

附件：盈江县自然资源局关于盈江县县城控制性详细规划
1C031、1C018 号地块用地性质调整的请示（盈自然
资请〔2022〕131 号



盈江县人民政府办公室

2022年7月7日印发