

# 盈江县县城控制性详细规划 1E097 号地块 局部用地性质及相关指标调整论证报告

德宏交通运输集团

2024 年 04 月

**证书编号：**自资规甲字 21530186

**证书等级：**甲级

**工程项目：**盈江县县城控制性详细规划 1E097 号地块局部用地性质及相关指标调整论证报告

**项目委托单位：**德宏交通运输集团

**编制单位：**昆明市规划设计研究院有限公司

**工程编号：**

总经理/分管领导：	王 治	（正高级工程师、国家注册城乡规划师）
总工程师：	杨家本	（教授级高级工程师、国家注册城乡规划师）

**项目负责人：**

**项目组成员：** 陈 商 （工程师）

**审 定：** 方 玉 （教授级高级工程师、国家注册规划师）

**审 核：** 龙运军 （高级工程师、国家注册规划师、国家注册咨询师）

**校 对：** 鄢鹏飞 （工程师、国家注册规划师）

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
一、项目情况说明 .....	1
二、评估依据 .....	1
三、地块位置 .....	2
四、控规拟调整范围和面积 .....	2
<b>第二章 现状分析及相关上位规划衔接</b> .....	<b>4</b>
一、现状分析 .....	4
二、与相关上位规划衔接 .....	6
<b>第三章 控规调整的必要性研究</b> .....	<b>8</b>
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
<b>第四章 控规调整内容</b> .....	<b>13</b>
一、调整内容 .....	13
二、调整的论述 .....	14
<b>第五章 结论及建议</b> .....	<b>15</b>
一、评估结论 .....	15
二、评估建议 .....	15
附件: .....	16

# 第一章 项目概况

## 一、项目情况说明

本次控规调整必要性论证范围与拟调整控规范围一致。地块位于德宏州盈江县中心城区，地块现状为盈江县客运站，已批复《盈江县县城控制性详细规划》中该地块编号为1E097，该地块拟调整为客运站结合加油加气站两个地块，地块东邻蜜回路，西邻赏建路，北至御景大酒店，南至温馨小区。规划调整总用地面积17389.3平方米（26.1亩）。

本次控制性详细规划调整必要性论证报告重点在于通过对地块现状用地条件分析及与相关上位规划要求的衔接，阐述该地块确需进行控规调整的原因。以符合《中华人民共和国城乡规划法》（2008版）及《德宏州城乡规划管理规定》对于控规调整的法定程序要求。

## 二、评估依据

- （一）《中华人民共和国城乡规划法(2019修正)》；
- （二）《中华人民共和国土地管理法（2020）》；
- （三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （四）《城市规划编制办法（2006）》；
- （五）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- （六）《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—95）；
- （七）《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》；
- （八）《云南省城乡规划条例》云南省人大常委会公告（第66号）；
- （九）《德宏州城乡规划管理技术规定（2014）》；
- （十）《盈江县国土空间总体规划（2021-2035年）》（报审版）；
- （十一）《盈江县县城控制性详细规划》；
- （十二）其它相关法律、法规、规范和文件。

### 三、地块位置

本次控规拟调整地块位于盈江县城中部，建赏路与蜜回路之间，现状盈江客运站。

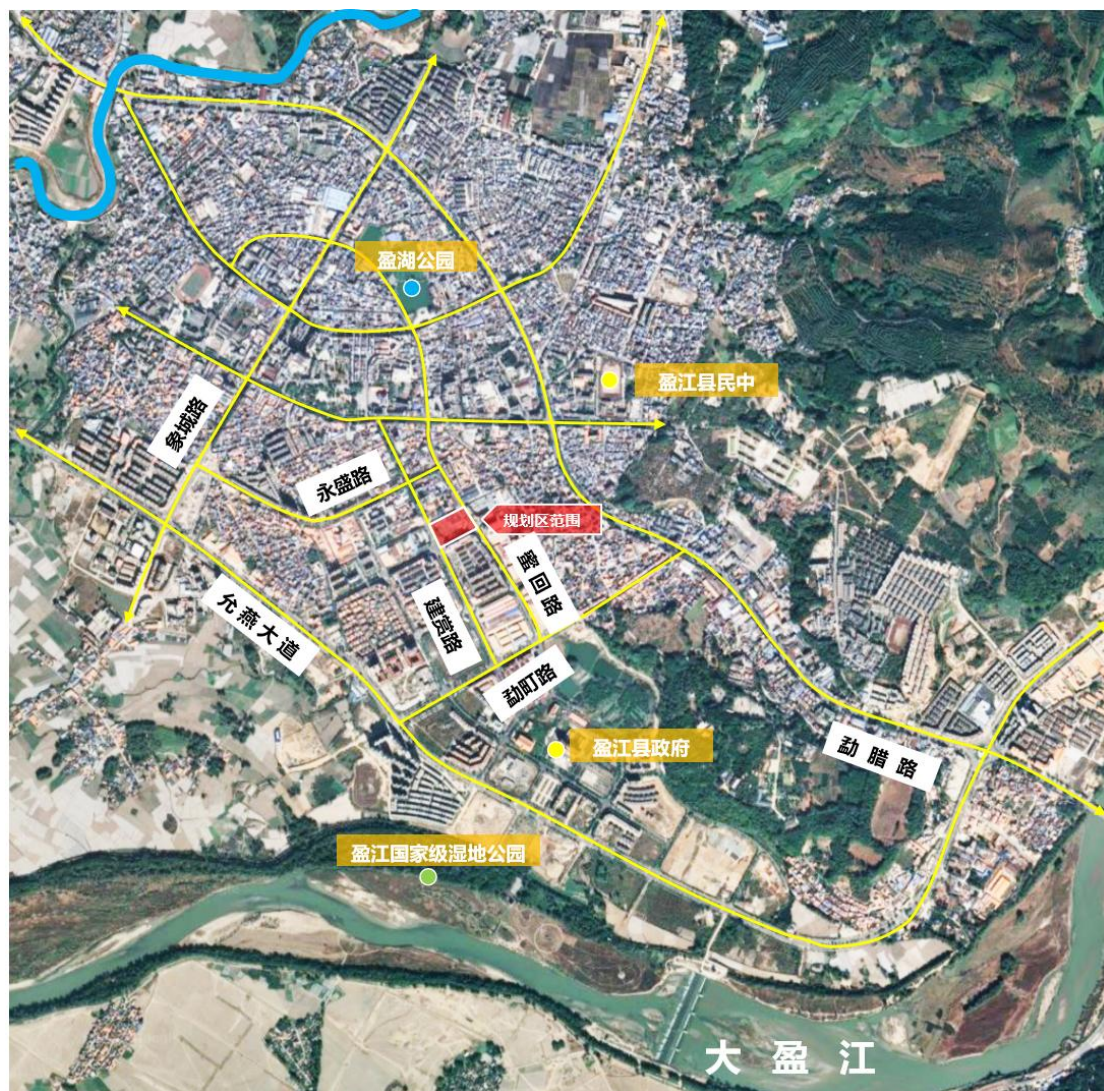


图 1-1 地块位置示意图

### 四、控规拟调整范围和面积

**控规拟调整范围：**地块东邻蜜回路，西邻赏建路，北至御景大酒店，南至温馨小区。

**控规拟调整面积：**总用地面积 17389.3 平方米（26.1 亩）。



图 1-2 地块范围示意图

## 第二章 现状分析及相关上位规划衔接

### 一、现状分析

#### (一) 地形分析

地块现状已有建设，整体地形平坦，有利于地块整体开发建设。

#### (二) 周边现状分析

##### 1、地块现状及周边建设现状情况

周边建设主要以酒店、居住区其生活配套服务设施为主。



图 2-1 地块现状及周边建设情况示意图

## 2、周边交通现状情况

地块西侧为城市主干道赏鉴路，东侧为次干道蜜回路，北侧为城市支路，地块对外交通便捷。

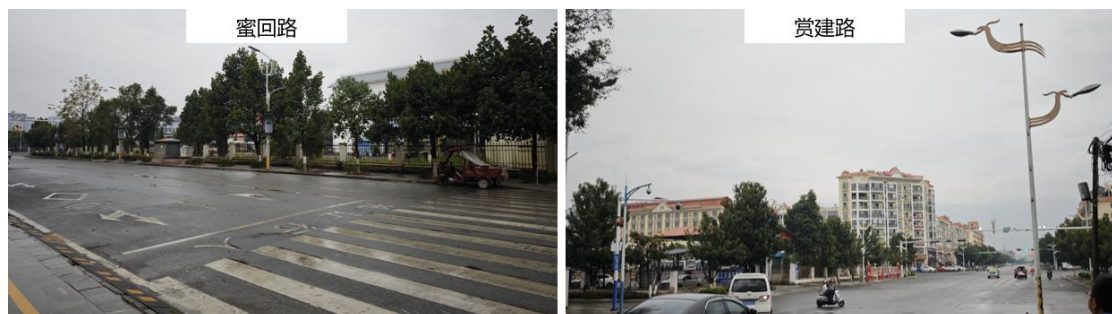


图 2-2 地块周边交通情况示意图

## 二、与相关上位规划衔接

### （一）与《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》衔接

规划地块位于城镇开发边界范围内，不涉及占用永久基本农田及生态保护红线。

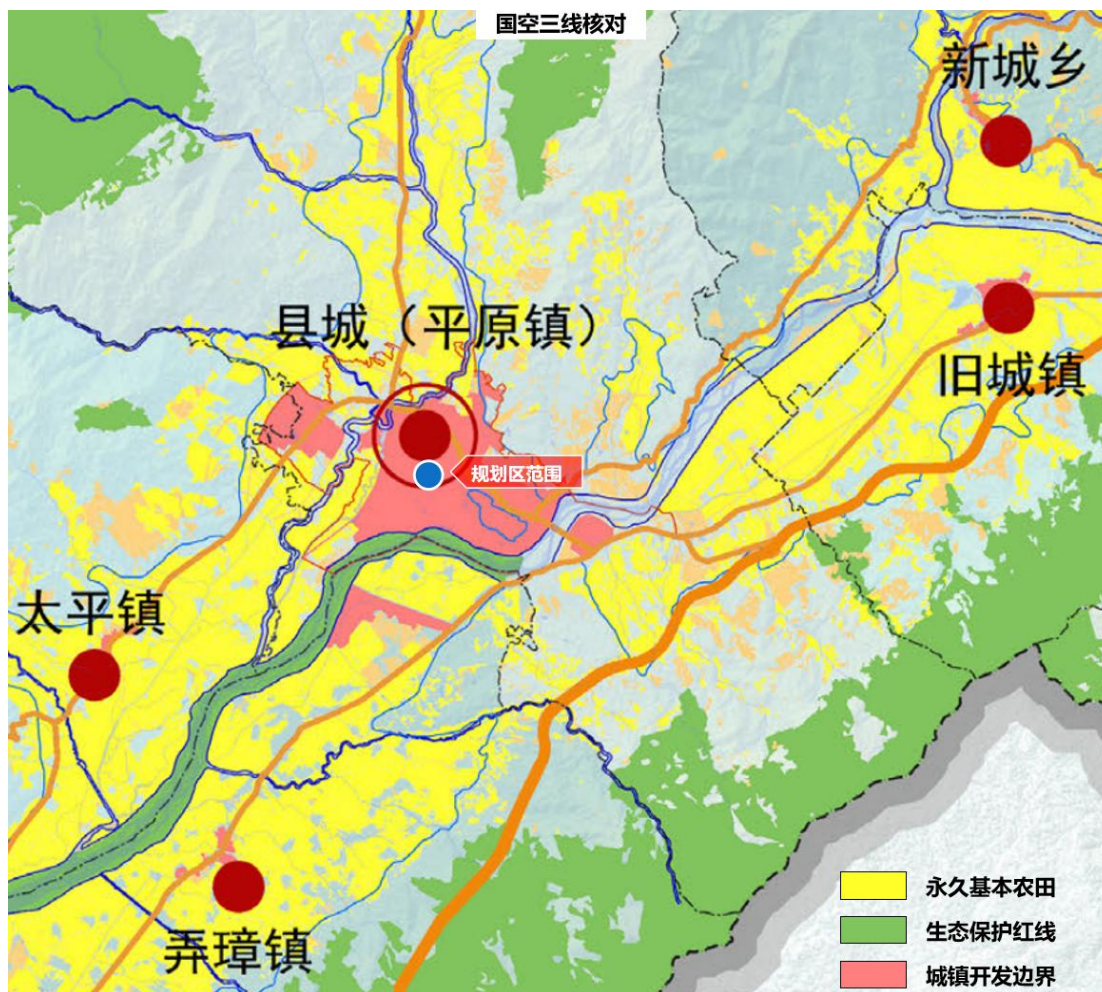


图 2-3 规划地块与国土空间总体规划三线衔接

### （二）与《盈江县县城控制性详细规划》衔接

经对接已批复控规，拟调整控规地块编号为 1E097，地块用地性质为交通枢纽用地，地块用地面积 11667 m<sup>2</sup>，容积率 $\leq 1.0$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 $\leq 24$  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 <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	
	1E087	G1	公园绿地	---	812	---	---	65	---	---	---	---	---	---	---	---	
	1E088	G1	公园绿地	---	795	---	---	65	---	---	---	---	---	---	---	---	
	1E089	R2	二类居住用地	B1	23309	2.0	46618	30	28	40	233	746	235	235	---	---	
	1E090	G1	公园绿地	---	2120	---	---	65	---	---	---	---	---	8	公厕	---	
	1E091	R2	二类居住用地	---	18568	1.5	27852	25	30	24	139	446	105	280	---	---	
	1E092	B1	商业设施用地	A1、B2	7288	2.0	14576	20	35	24	---	---	118	145	---	---	
	1E093	G1	公园绿地	---	2816	---	---	65	---	---	---	---	---	10	---	---	
	1E094	R2	二类居住用地	B1	21229	2.0	42458	30	28	40	212	679	210	210	---	---	
	1E095	B1	商业设施用地	A1、B2	12771	2.5	31928	20	35	40	---	---	---	205	319	---	---
	1E095-1	R2	二类居住用地	---	3556	1.5	5334	30	30	24	27	85	28	28	---	---	
	1E096	G1	公园绿地	---	1945	---	---	65	---	---	---	---	---	8	---	---	
	1E097	S3	交通枢纽用地	---	11667	1.0	11667	25	30	24	---	---	---	---	长途客运站、公厕	---	
	1E098	S42	社会停车场用地	---	11553	---	---	---	---	---	---	---	325	1020	社会停车场	---	
	1E099	S41	公共交通场站用地	---	4064	---	---	---	---	---	---	---	---	---	公交首末站	---	

图 2-4 现行地块控制指标表

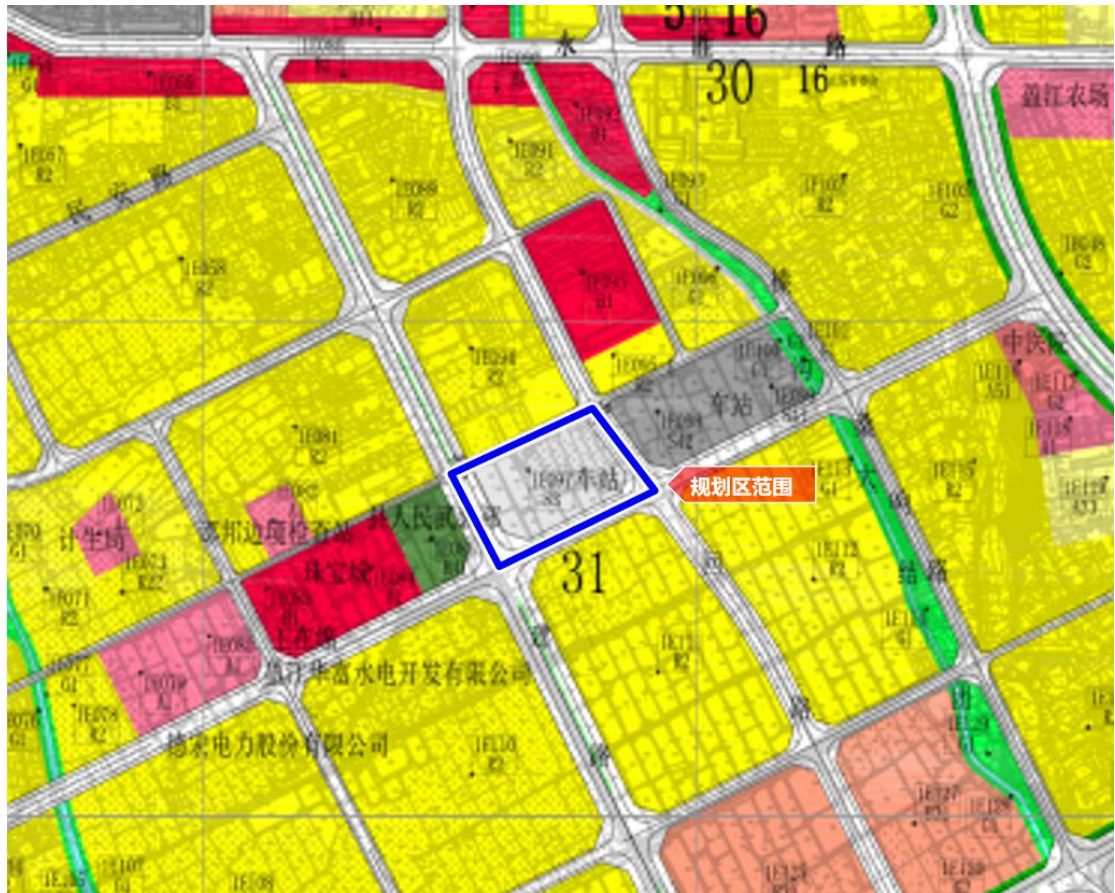


图 2-4 规划地块与已批控规用地衔接图

### (三) 综合评价

综合上述各上位规划的相关管控要求,对拟调整地块用地进行了可建设性分析得出,拟调整地块用地已规划为城市建设用地,处于城镇开发边界范围内,不涉及占用永久基本农田及生态保护红线,可进行开发建设。

## 第三章 控规调整的必要性研究

### 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，符合盈江县城市发展“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

#### （一）现行控规编制情况

2015年，盈江县住房和城乡建设局组织编制了《盈江县县城控制性详细规划》，该规划于2016年获得盈江县人民政府批复。

#### （二）现行控规实施情况

##### 1、周边道路交通设施建设情况

拟调整地块周边用地及道路基本按照控规实施完成，道路交通体系完整。



##### 2、城市用地结构需要优化

盈江县地处我国西南边陲，与邻国缅甸接壤，是典型的边疆地区城市，由于现行控规批复时间较长，部分区域与城市建设发展诉求存在差异，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，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、落实《盈江县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》相关要求

结合盈江县国民经济和社会发展十四五规划和2035年远景目标纲要的文件要求，盈江县要实现补齐“五网”设施短板，构建“便捷盈江”的目标，重点是完善能源生产供应网络，盈江县要围绕“绿色能源牌”，加强小水电资源流域综合开发利用，推进县域电网升级改造，进一步完善天然气管道支线管网和配套设施，科学布局智能充电桩，做强做优能源产业。到2025年，电力、天然气网络得到完善，大盈江流域水电站电力调峰、消纳和外送能力不断增强，充电桩、加油加气站布局更加合理。

同时要加快推广新能源汽车，按照“桩站先行”原则，加快建设城镇公共停车场、高速公路服务区、国道省道沿线、产业园区、重点旅游景区等场所智能充电桩、加油加气站等设施。

#### 2、机动车保有量快速增长趋势下对加油加气站的建设需求

随着机动车保有量的进一步提高，加油加气站需求将进一步增长，同时随着新能源机动车的推广和普及，加油、加气、充电等设施将增多，未来加油加气充电合建站将是主要建设模式。为应对未来机动车的发展趋势，缓解加油加气站供求矛盾，本项目的用地调整将完善社会的加油加气充电等需求。

近年来，盈江县机动车市场发展迅速，持续增长的机动车保有量带动加油加气站的需求，随着国民经济的快速发展、交通基础设施的不断改善，机动车保有量仍将快速增加，加油加气站的建设将作为保障居民出行生活的重要组成部分。



图 3-2 2013-2022 年盈江县机动车数量及增长情况

随着机动车保有量的进一步提高，以及新能源机动车的推广和普及，充电站、加气站、充电站等设施的需求将同步增多，未来加油加气充电合建站将是主要建设模式。为应对未来机动车的发展趋势，缓解加油加气站供求矛盾，本项目的用地调整将满足居民对加油加气充电等综合需求。

### 3、私家车保有量增加对客运站运量及功能带来的影响

随着盈江社会经济的不断发展及人民生活品质的不断提高，盈江县私家车保有量直线上升，盈江客运站居民往返于各乡镇及周边县市基本为私家车通行，结合数据分析，2013年至2023年期间，盈江客运站旅客运输量从6.7万人每年降低至2.7万人每年，客运班次从5.3万次每年降至3.1万次每年，从运量及班次都呈现直线下降趋势，居民对客运站的依耐性降低，私家车保有量的增长对客运站功能有较大影响，现有客运站用地规模过大，为提升老城区的土地使用效率，实现土地集约节约利用，本次规划用地调整将保证老城区土地使用的合理性及经济性。

### 4、根据相关规范要求对加油加气站布局进行优化

首先，根据原建设部《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95），“城市公共加油加气站的服务半径为0.9KM—1.2KM”。根据规范对盈江县中心城区现状加油加气站服务覆盖情况进行分析，中心城区存在较大缺口。

因此，结合服务半径、交通可达性和安全影响等因素布局加油加气充电站。

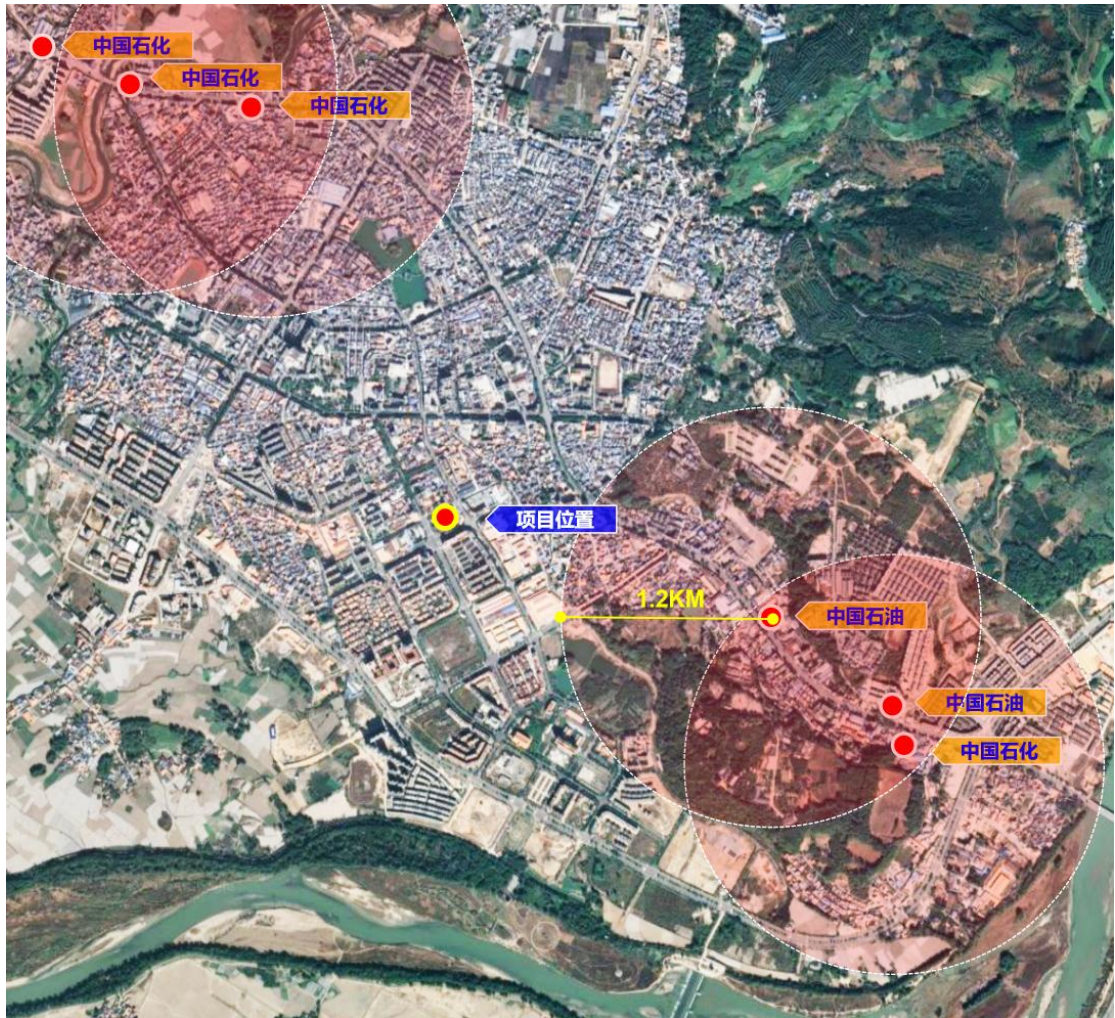


图 3-3 盈江县中心城区现状加油站分布图

#### 5、结合上位规划中重大基础设施布局，优化调整加油加气站用地

结合《盈江县国土空间总体规划（2021-2035 年）》重要交通设施布局要求，规划地块周边布局了 3 个大型社会停车场及 1 个城市客运站，且周边未设置加油加气站，大型车辆及社会车辆对加油加气站的需求明显，需在片区新增加油加气站设施。

同时规划地块周边布局大量居住用地，居民对加油加气站使用需求高，促使片区新建加油加气站。

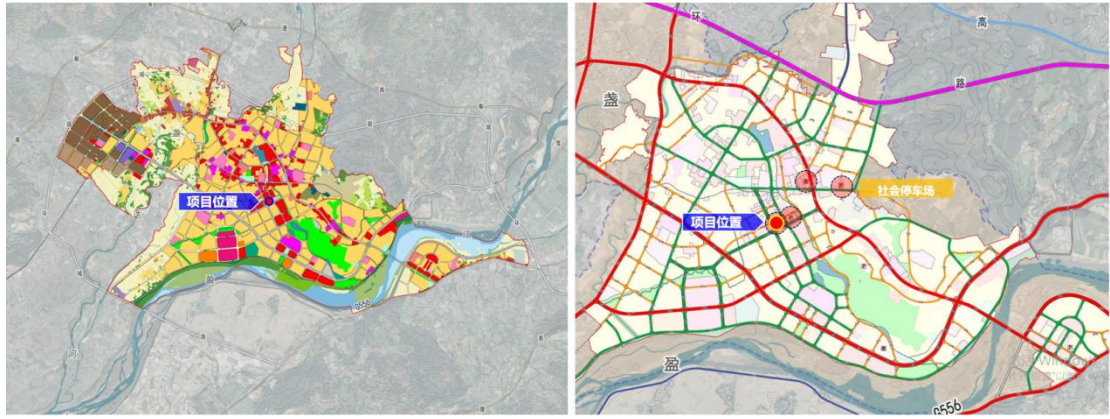


图 3-4 拟调整地块周边重大基础设施布局图

## 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，将现状交通枢纽用地拆分为交通枢纽用地及加油加气站用地，调整亦不涉及道路交通调整及修改。

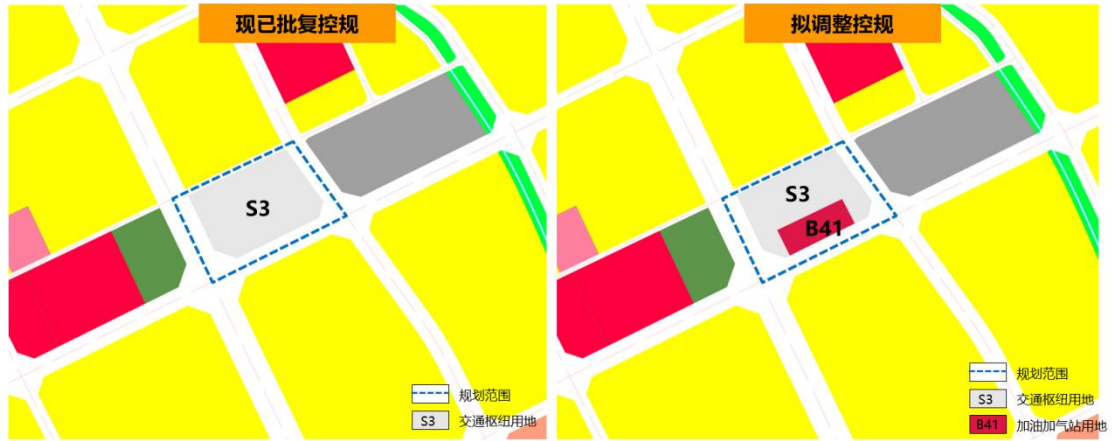


图 4-1 控规调整前后对比图

### 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：

现行已批复控规（调整前）						拟调整控规（调整后）					
用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
S3	11167.11	1.0	30	24	25	B41	2754.78	1.2	30	18	20
						S3	8912.32	1.0	30	24	25

## 二、调整的论述

### （一）容积率调整

结合《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》、《德宏州城乡规划管理技术规定》及其他行业相关规范、案例分析，确定本次加油加气站用地容积率指标为  $FAR \leq 1.2$ ，交通枢纽用地容积率  $FAR \leq 1.0$  指标保持不变。

### （二）建筑密度调整

结合《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》、《德宏州城乡规划管理技术规定》及其他行业相关规范、案例分析，确定本次加油加气站用地建筑密度指标最大值为 30%，交通枢纽用地建筑密度最大值 30% 指标保持不变。

### （三）绿地率调整

结合《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》、《德宏州城乡规划管理技术规定》及其他行业相关规范、案例分析，确定本次加油加气站用地绿地率指标最小值为 20%，交通枢纽用地绿地率最小值 25% 指标保持不变。

### （四）建筑高度调整

结合《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》、《德宏州城乡规划管理技术规定》及其他行业相关规范、案例分析，综合现状周边建筑高度，确定本次加油加气站用地建筑高度最大值为 18m，交通枢纽用地建筑高度最大值 24m 指标保持不变。

## 第五章 结论及建议

### 一、评估结论

1、拟调控规地块位于城镇开发边界范围内，不涉及占用永久基本农田及生态保护红线等底线要素；

2、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；

3、调整的主要内容是用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等强制性内容，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的调整，对城市道路交通结构不造成影响；

4、地块用地性质的调整有助于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、按照城市规划听证事项的规定相关程序，应举行规划地块调整的地段内利害关系人相关听证会，听取规划地段内利害关系人利益相关意见，并进行控制性详细规划修改批前公示和批后公布。

2、项目用地调整后，整体按高品质要求进行打造，要严格按照行业相关规范落实与周边建构物的安全防护距离，同时满足消防、安监、交通等主管部门相关要求。

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。

附件：

**《盈江客运站（1E097）地块控制性详细规划调整必要性论证报告》及《盈江客运站（1E097）地块控制性详细规划修改方案》  
专家评审意见**

2024年3月15日，项目编制委托主体在昆明组织召开《盈江客运站（1E097）地块控制性详细规划调整必要性论证报告》及《盈江客运站（1E097）地块控制性详细规划修改方案》专家评审会，相关业内三名专家应邀到会（名单附后）。专家组在听取方案介绍并审阅相关材料后，认为该论证报告可行，规划调整方案技术路线正确，内容深度满足相关要求，同意通过本次论证报告及控规调整方案，为使本次方案更加科学合理，专家组提出以下主要修改意见：

- 1、增加规划调整的相关依据及附件材料；
- 2、优化完善加油加气站地块与现状客运站及周边要素之间的安全管控要求；
- 3、建议用地性质按照国土空间规划用地用海分类要求确定；
- 4、建议规划编制成果纳入国土空间详细规划内容中；
- 5、建议进一步核实规划编制委托主体。

专家组组长签名：尚大伟

专家组成员签名：孙金磊、吴晓达

2024年3月15日