

盈江县县城控制性详细规划2A016、2A017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

2024年5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
工程咨询资信证书 资信等级 甲级 证书编号 甲 2022010383

编制单位：云南省城乡规划设计研究院
院长（法定代表人）：张富春
技术负责人：孙云凤（正高级工程师 注册城乡规划师）

工程名称：盈江县县城控制性详细规划 2A016、2A017 号地块局部区域用地性质及相关指标调整论证报告

工程号：X240219Z
版次：01
项目类型：其他
委托单位：德宏闽贸地产开发有限公司

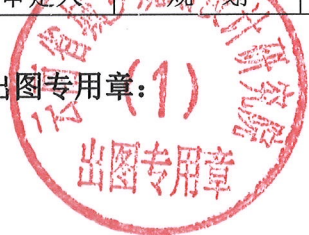
城市更新分院

分院院长：温富荣（正高级工程师 注册城乡规划师）
分院技术总工：孙美静（正高级工程师 注册城乡规划师） 签名：孙美静

项目负责人：杨加平（正高级工程师 注册城乡规划师） 签名：杨加平
专业负责人：杨加平（正高级工程师 注册城乡规划师） 签名：杨加平

	专业	姓名	职称	注册情况	签名
专业技术人员	规划	杨加平	正高级工程师	注册城乡规划师	杨加平
校对	规划	邱志琼	高级工程师	注册城乡规划师	邱志琼
审核	规划	张昊	高级工程师		张昊
审定	规划	苏贵山	高级工程师	注册城乡规划师	苏贵山

出图专用章：(1)



编制日期：2024 年 5 月



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21530185

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

统一社会信用代码：91530000431200493R

有效期限：自2021年9月3日至2025年12月31日

证书等级：甲级



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息



工程咨询单位甲级资信证书

单位名称： 云南省城乡规划设计研究院

住 所： 云南省昆明市滇池路大坝村

统一社会信用代码： 91530000431200493R

法定代表人： 张富春

技术负责人： 黄雅若

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 其他（城市规划）， 建筑， 市政公用工程

证书编号： 甲302022010383

有 效 期： 2022年12月31日至2025年12月30日



发证单位： 中国工程咨询协会



《盈江县县城控制性详细规划 2A016、2A017 号地块局部区域用地性质及相关指标调整》专家审查意见

2024 年 5 月 14 日,盈江县自然资源局在昆明组织召开了《盈江县县城控制性详细规划 2A016、2A017 号地块局部区域用地性质及相关指标调整》(下称“规划”)专家审查会,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,经专家组评议,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,并提出如下建议:

- 1、加强论证地块与相关上位规划衔接分析;
- 2、强化行政办公用地调整后是否能够满足原行政办公的使用需求和是否有利于促进城市功能提升的论述。
- 3、原商业办公用地调整为住宅用地,将增加区域内人口规模,应补充说明相应教育等相关配套的支撑情况。

具体意见详见各专家详细意见,请编制单位根据以上意见并结合专家个人意见对论证报告进行修改完善。

专家组组长: 梁华孝
专家组成员: 何凡 马丽

2024 年 5 月 14 日

目 录

第一章 项目概况.....	1
一、 调整背景.....	1
二、 项目情况说明.....	1
三、 论证依据.....	3
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《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》衔接.....	6
第三章 调整的必要性和可行性.....	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、 调整的可行性.....	9
第四章 控规调整内容.....	11
第五章 结论与建议.....	18
一、 结论.....	18
二、 建议.....	18

第一章 项目概况

一、 调整背景

随着盈江县国土空间总体规划进入批复实施阶段、社会经济的发展、人民生活水平的不断提升，对县城城市控制性详细规划的动态维护提出了新要求。为加快推进盈江县城市建设，有序实施城市更新，改善城区居住条件，合理提供建设用地要素保障，高效利用土地，促进城市经济社会全面协调可持续发展，依据《城乡规划法》第四十八条和《云南省城乡规划条例》第二十条相关规定，对《盈江县县城控制性详细规划》2A016号地块和2A017号地块局部区域控制性详细规划调整，是盈江县城低效用地再开发和更新改造的具体举措。

二、 项目情况说明

本次控规调整是对《盈江县县城控制性详细规划》2A04图则2A016号地块和2A017号地块局部区域进行调整，其中2A016号地块为行政办公用地，调整的用地面积10454m²，2A017号地块为商业设施用地，调整的用地面积15357m²，两地块共计25811m²用地控规调整。

项目地块位于勐腊路南侧，是盈江县岗勐片区的重要组成部分，现状用地已收储，属于批而未建用地，未进行开发建设。



项目地块在盈江县县城控制性详细规划中的位置



项目地块现状卫片及控规路网叠加图

本次控规调整论证依据已进入批复实施阶段的《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》，仅对2A016号地块和2A017号地块局部区域调整进行论证，不涉及外围其他用地，调整亦不涉及城市道路网调整。

三、 论证依据

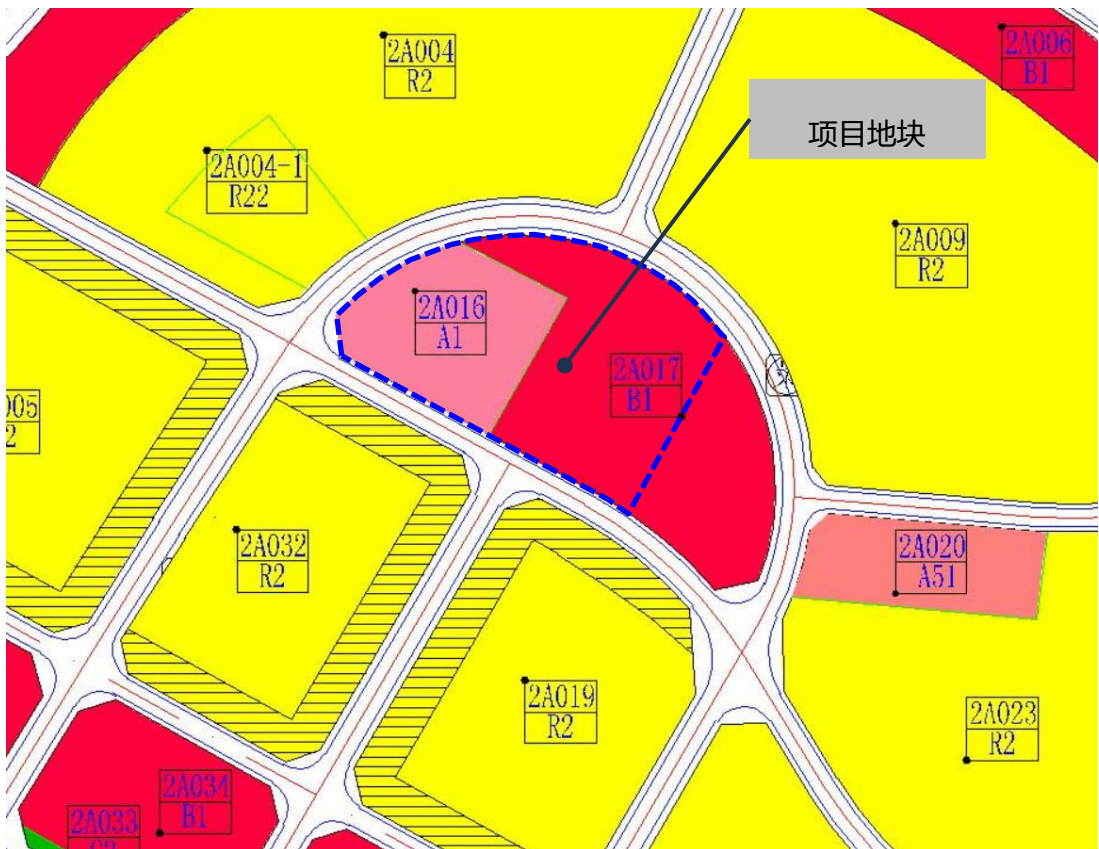
- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 2、《城市规划编制办法》（2005）；
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- 5、《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
- 6、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 7、《云南省国土空间详细规划编制导则（试行）》（2023年11月）；
- 8、《德宏州城乡规划管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）；
- 9、《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》（阶段性成果）；
- 10、《盈江县县城控制性详细规划》（现行）；
- 11、其他相关法律、法规、规范和文件。

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

根据现行《盈江县县城控制性详细规划》：

2A016号地块用地性质为行政办公用地，用地面积10454m²，容积率1.2，建筑密度35%，绿地率35%，建筑限高12米；2A017号地块用地性质为商业设施用地，用地面积24125m²，容积率2.0，建筑密度35%，绿地率20%，建筑限高24米。



项目地块在盈江县县城控制性详细规划2A04图则中的位置

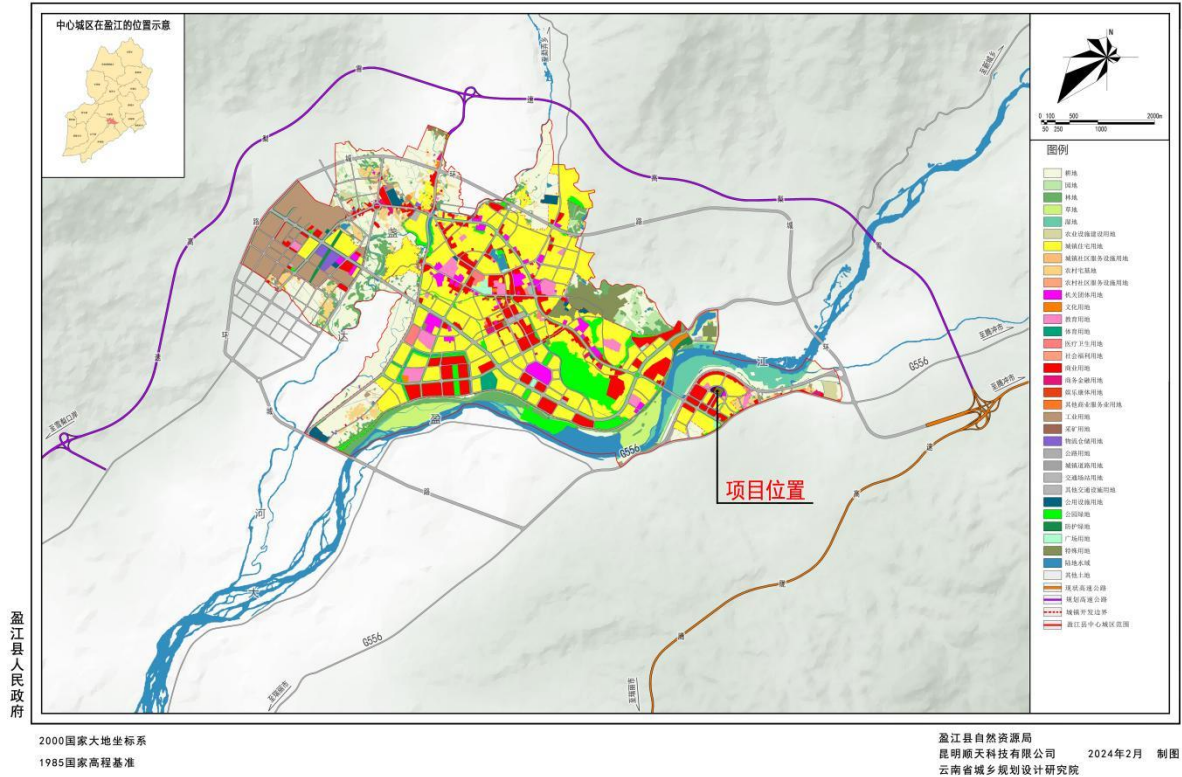
现行控规控制指标表

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
2A	2A016	A1	行政办公用地	A2、B2	10454	1.2	12545	35	35	12	——	——	50	63	社区服务中心、派出所、居委会、文化活动站、其他管理用房	
	2A017	B1	商业设施用地	A1、B2	24125	2.0	48250	20	35	24	——	——	5	15		9班幼儿园

二、与《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》衔接

盈江县国土空间总体规划（2021-2035年）

---中心城区土地利用规划图



项目地块在盈江县国土空间总体规划中的位置

《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》已通过相关部门审查，现已进入批复实施阶段。本次控规调整地块，严格按照《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》执行，与国土空间总体规划保持一致。

本次控规调整地块位于《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》划定的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、耕地保护目标，地块开发符合国土空间总体规划的要求。

第三章 调整的必要性和可行性

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项目地块的落地建设，提高项目地块的土地利用效率。

二、现行控规实施情况

《盈江县县城控制性详细规划》自2016年5月6日批复实施以来，对盈江县城的城市建设起到了积极的指导和推进作用，特别是为城市新区建设项目的落地创造了有利条件，但也存在着前瞻性不够、指标设置不合理、规划用地性质与实际发展需求不匹配等一系列问题，造成已批控规管控的效能明显降低。

1、城市开发模式的转变

在《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》中，盈江县城镇开发边界划定2755.62公顷，是现状城镇建设用地的1.287倍。0.287的增量用地意味着盈江县未来10多年的城市发展建设将由原来“发展增量”的模式，逐渐转变为“优化存量”的模式，另外对尚未开发建设的用地，在满足相关控制要求的前提下，应适当提高开发强度以提高土地

使用效益。

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，现阶段城镇建设用地比例不合理，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。在未来的城市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。

岗勐片区是盈江县城门户区域，强化城市门户形象建设，通过活泼、有造型、地方民族文化浓郁的建筑集聚打造城市门户区域。该类区域在《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》中以低层、多层开发为主，区域整体开发强度为1.0—2.0，地块开发强度在整体开发强度基础上可适当提高，优化片区各类建设用地比例，补足配套设施短板，完善片区功能，打造特色鲜明的门户风貌。

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）》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（2023年11月）》等一系列法律、规范的实施、更新，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、调整地块位于盈江县岗勐片区内，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，故调整地块相应的控制指标，以达到科学开发利用土地，保障项目快速落地实施，带动岗勐片区快速发展的目的。

3、结合周边地块的现状建筑高度，进行片区建筑高度研究，并明确地块合理的高度控制指标，对完善地块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。

四、 调整的可行性

1、 道路交通影响分析

本次用地调整不涉及对城市道路的修改，原规划路网已能满足项目地块建成后增加的交通需求，对周边的交通环境不会造成影响。

2、 生态环境影响分析

目前，项目周边无污染，空气质量优良，环境质量良好。项目用地除生活污水和生活垃圾外无其他污染物产生，不会对周边环境产生影响。在项目后续建设和使用中，要进一步实施环保和污染治理措施，避免造

成对环境的不良影响。

3、市政设施影响分析

调整后项目总体开发强度与现行控规该用地的开发强度基本一致，故本项目用地性质的调整对市政管网系统及相关设施布局不会造成影响，但建议在下阶段修建性详细规划中对市政管网管径、容量及地块雨水排收集、排放进一步校核，如确有必要，可适当增加管网管径及相关配套设施，以满足城市功能需求。

4、对周围已实施项目影响分析

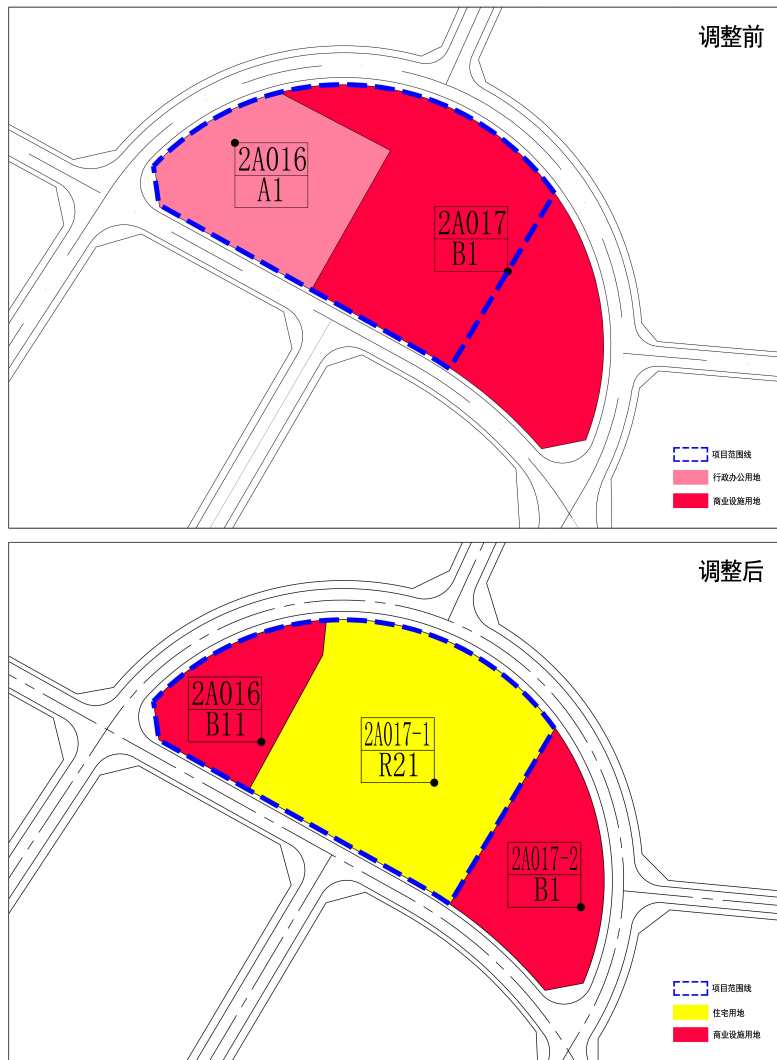
项目现状周边多为已建成的区域，项目调整后以多层为主，从建筑高度、风貌协调等方面不会对周边造成影响。

第四章 控规调整内容

本次控规调整仅对2A016号地块和2A017号地块局部区进行调整，不涉及周边地块。另外，在《盈江县国土空间总体规划（2021—2035年）》中此次调整地块周边的路网与原控规保持一致，故本次控规调整亦不涉及道路网络调整及修改。

盈江县县城控制性详细规划2A016、2A017号地块局部区域用地性质及相关指标调整论证报告

——土地使用规划图



本次控规调整严格落实上位国土空间总体规划及现行技术标准，完善配套设施。本次控规调整对用地性质、用地兼容性质、容积率、建筑高度等进行调整。

1、用地调整

本次控规调整，2A016号地块由行政办公用地调整为零售商业用地（农贸市场），用地面积相应缩小，由10454m²调整为6265m²，缩减的用地（4189m²）并入2A017号地块；现行控规中规划的行政办公职能调整至项目地块东侧，由《盈江县国土空间总体规划（2021-2035年）》在片区相应地块中保障。

2A017号地块拆分为两个地块，编号分别为2A017-1和2A017-2；2A017-1号地块用地性质由原商业设施用地调整为住宅用地，用地面积19546m²；2A017-2号地块保持原商业设施用地性质不变，用地面积8768m²。现行控规中要求配建的9班幼儿园调整至项目地块西侧幼儿园预留用地合并建设。

调整后控规指标表

地块编号	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	停车泊位
2A016	零售商业用地	6265	≤1.5	≤45	≥20	≤15	按照《德宏州城乡管理技术规定》停车泊位配建指标规定配建。
2A017-1	住宅用地	19546	≤1.5	≤35	≥30	≤24	按照《德宏州城乡管理技术规定》停车泊位配建指标规定配建。
2A017-2	商业设施用地	8768	≤20	≤35	≥20	≤24	机动车 5 个、非机动车 15 个。

2、容积率调整

依据《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）相关要求和参考同类型用地控制指标，提高地块土地利用效率，2A016号地块零售商业用地（农贸市场）的控制容积率指标为 $FAR \leq 1.5$ ；2A017-1号地块住宅用地的控制容积率指标为 $FAR \leq 1.5$ 。

表 3-1 建筑密度 (D) 和容积率 (FAR) 控制指标表

区位 建筑容量 类型		旧区		新区	
		建筑密度 (D)	容积率 (FAR)	建筑密度 (D)	容积率 (FAR)
		住宅建筑	低层	$\leq 40\%$	≤ 1.2
	多层	$\leq 35\%$	≤ 1.8	$\leq 30\%$	≤ 1.5
	高层	$\leq 25\%$	≤ 3.5	$\leq 22\%$	≤ 3.2
商住综合楼		$\leq 35\%$	≤ 3.5	$\leq 30\%$	≤ 3.5
办公建筑		$\leq 35\%$	≤ 4.0	$\leq 30\%$	≤ 3.5
商业建筑	市场建筑	$\leq 50\%$	≤ 1.8	$\leq 45\%$	≤ 1.5
	商场建筑	$\leq 40\%$	≤ 4.0	$\leq 35\%$	≤ 3.5
	酒店建筑	$\leq 35\%$	≤ 4.0	$\leq 30\%$	≤ 3.5
中小学校		$\leq 35\%$	≤ 1.5	$\leq 30\%$	≤ 1.2
文化娱乐建筑		$\leq 35\%$	≤ 2.5	$\leq 30\%$	≤ 2.0
体育场馆		$\leq 35\%$	≤ 1.5	$\leq 30\%$	≤ 1.2
大中专院校		$\leq 35\%$	≤ 1.5	$\leq 30\%$	≤ 1.2
工业建筑 (一般通用厂房、普通仓储建筑)		低层 $\leq 60\%$, 多层 $\leq 50\%$	容积率下限以国 土部门核定为准	低层 $\leq 55\%$, 多层 $\leq 45\%$	容积率下限以国 土部门核定为准

注：商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度按照表 3-1 中商场建筑的建筑密度规定执行。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的 10%，不足 10%的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层住宅建筑的规定执行；多层商住楼商业用房应至少占两层以上（含两层），仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层住宅建筑的规定执行。

3、建筑密度调整

依据《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）相关要求和参考同类型用地控制指标，综合确定地块控制建筑密度。2A016号地块零售商业用地（农贸市场）的建筑密度 $\leq 45\%$ ；2A017-1号地块住宅用地的建筑密度 $\leq 35\%$ 。

表 3-1 建筑密度 (D) 和容积率 (FAR) 控制指标表

区位 建筑容量 类型		旧区		新区	
		建筑密度 (D)	容积率 (FAR)	建筑密度 (D)	容积率 (FAR)
		住宅建筑	低层	$\leq 40\%$	≤ 1.2
	多层	$\leq 35\%$	≤ 1.8	$\leq 30\%$	≤ 1.5
	高层	$\leq 25\%$	≤ 3.5	$\leq 22\%$	≤ 3.2
商住综合楼		$\leq 35\%$	≤ 3.5	$\leq 30\%$	≤ 3.5
办公建筑		$\leq 35\%$	≤ 4.0	$\leq 30\%$	≤ 3.5
商业建筑	市场建筑	$\leq 50\%$	≤ 1.8	$\leq 45\%$	≤ 1.5
	商场建筑	$\leq 40\%$	≤ 4.0	$\leq 35\%$	≤ 3.5
	酒店建筑	$\leq 35\%$	≤ 4.0	$\leq 30\%$	≤ 3.5
中小学校		$\leq 35\%$	≤ 1.5	$\leq 30\%$	≤ 1.2
文化娱乐建筑		$\leq 35\%$	≤ 2.5	$\leq 30\%$	≤ 2.0
体育场馆		$\leq 35\%$	≤ 1.5	$\leq 30\%$	≤ 1.2
大中专院校		$\leq 35\%$	≤ 1.5	$\leq 30\%$	≤ 1.2
工业建筑 (一般通用厂房、普通仓储建筑)		低层 $\leq 60\%$, 多层 $\leq 50\%$	容积率下限以国 土部门核定为准	低层 $\leq 55\%$, 多层 $\leq 45\%$	容积率下限以国 土部门核定为准

注：商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度按照表 3-1 中商场建筑的建筑密度规定执行。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的 10%，不足 10%的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层住宅建筑的规定执行；多层商住楼商业用房应至少占两层以上（含两层），仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层住宅建筑的规定执行。

4、绿地率调整

依据《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）绿地率控制相关要求和参考同类型用地控制指标，确定地块控制绿地率最小值。2A016号地块零售商业用地（农贸市场）的绿地率 $\geq 20\%$ ；2A017-1号地块住宅用地的绿地率 $\geq 30\%$ 。

5、建筑高度调整

依据《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）相关要求和参考同类型用地控制指标，结合周边地块的高度情况，进行项目地块建筑高度控制。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，控规调整地块建筑限高。2A016号地块零售商业用地（农贸市场）的建筑限高 ≤ 15 米；2A017-1号地块住宅用地的建筑限高 ≤ 24 米。

6、停车泊位调整

结合《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）的指导意见，进行配建。新建建筑，必须按《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）附表7-2所列要求配置相应的自行车、机动车停放场(库)，并与主体工程同时设计、同时施工、同时使用。扩建、改建建筑，其扩、改建部分按《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）附表7-2所列要求配建停车泊位，原建筑配建不足的，应在改、扩建的同时补建不足的停车位。

2A016号地块和2A017-1号地块停车泊位按照《德宏州城乡管理

技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）停车泊位配建指标规定配建。

表 7-2 停车泊位配建指标

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 ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥0.8	≥0.5	≥2
	每户建筑面积 90—144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥1.0	≥0.8	≥2
	每户建筑面积>144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥1.5		≥1
	保障性住房	车位/每户	≥0.3		≥2
商店	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5		≥7
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6		≥10
	农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5		≥10
	专业市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6		≥7

7、新增配套设施

项目用地严格按照《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）的要求配置公厕、垃圾收集点、10Kv开关站等相应配套设施。

8、其他

其他未尽事宜按《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）和国家相关法律、规范等的规定执行。

现行控规指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车泊位
2A016	行政办公用地	10454	≤1.2	≤35	≥35	≤12	机动车 50 个、非机动车 63 个。
2A017	商业设施用地	24125	≤20	≤35	≥20	≤24	机动车 5 个、非机动车 15 个。

调整后控规指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车泊位
2A016	零售商业用地	6265	≤1.5	≤45	≥20	≤15	按照《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第 55 号）停车泊位配建指标规定配建。
2A017-1	住宅用地	19546	≤1.5	≤35	≥30	≤24	按照《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第 55 号）停车泊位配建指标规定配建。
2A017-2	商业设施用地	8768	≤20	≤35	≥20	≤24	机动车 5 个、非机动车 15 个。

第五章 结论与建议

一、 结论

1、本次控规用地调整符合《盈江县国土空间总体规划（2021-2035年）》要求，项目建设有利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岗勐片区的开发建设。

2、地块指标调整符合盈江县社会、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，具有很强的可行性。

3、调整的主要内容是用地性质调整，从岗勐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；

4、通过对用地结构优化分析，将商业设施用地调整为住宅用地，有效解决岗勐片区目前商业用地布局不合理问题，符合盈江城市化进程中对居住用地的需求。

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。

二、 建议

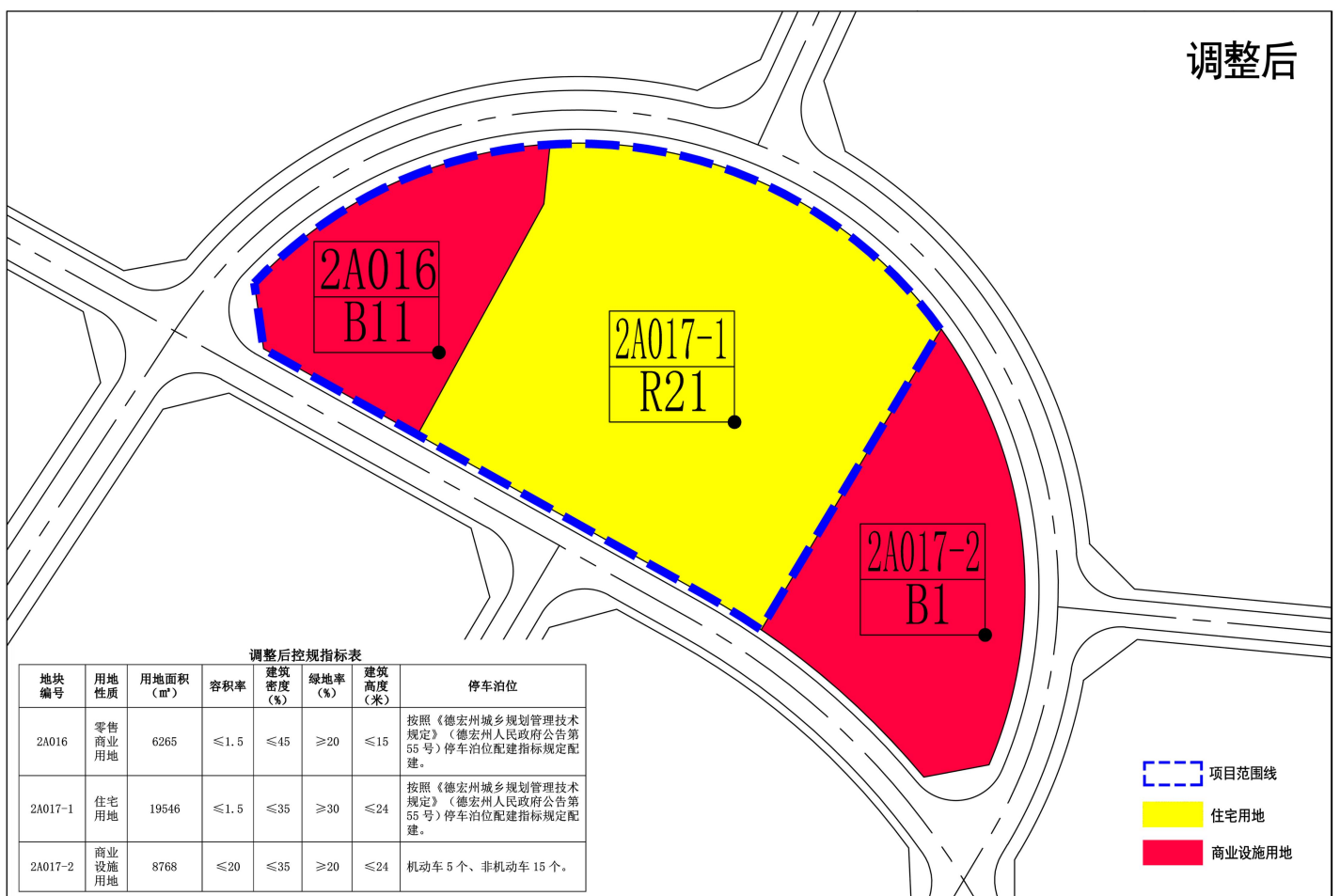
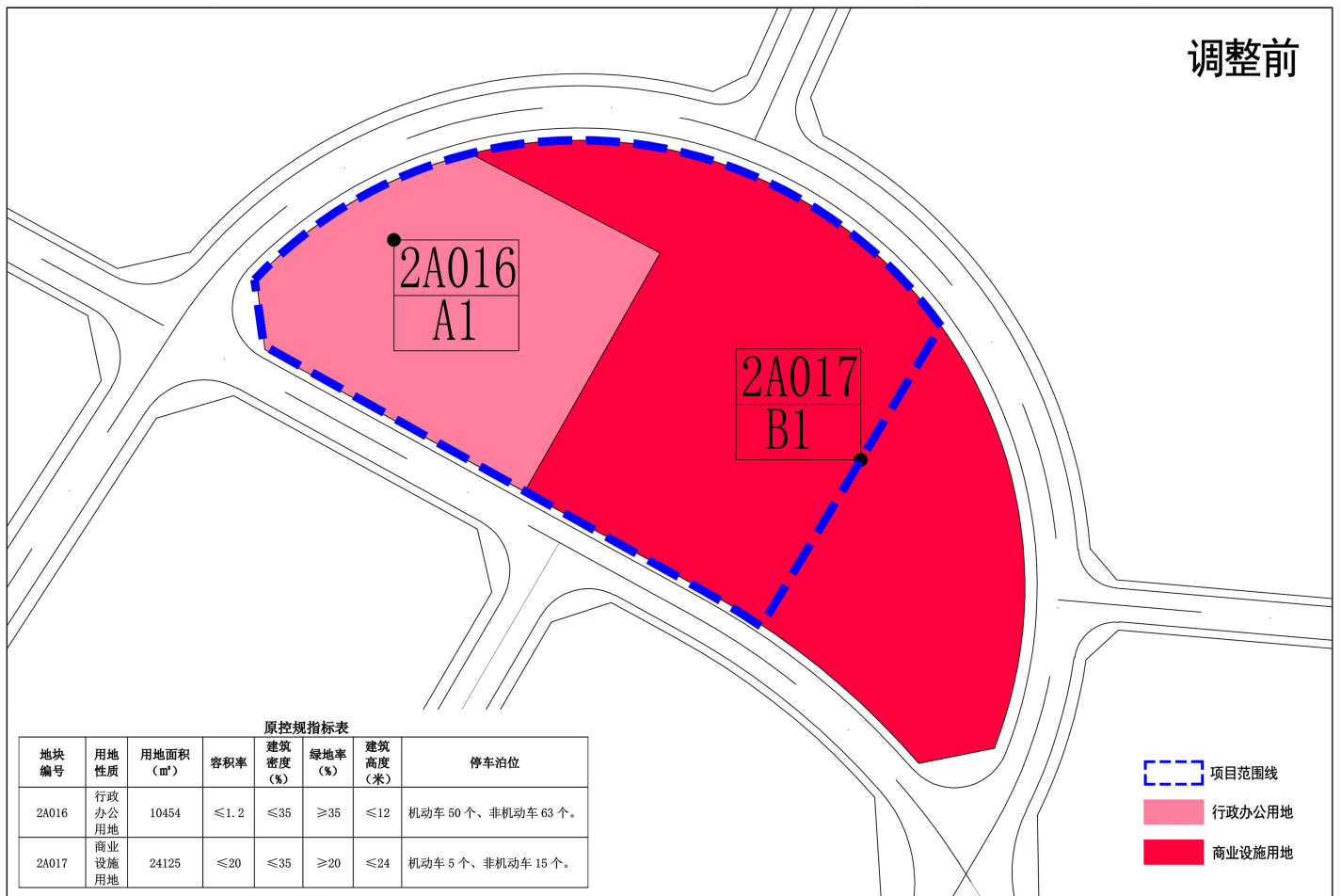
1、按照控规调整相关程序，征求规划地段内利害关系人的意见，并进行批前公示和批后公布。

2、项目用地调整后，整体按高品质居住区进行打造，要严格按照相关规范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，并与周边区域风貌相协调，展示盈江新城风貌。

盈江县县城控制性详细规划2A016、2A017号地块局部区域用地性质及相关指标调整论证报告


———土地使用规划图



德宏州盈江县国有土地使用权供地方案用地 规划设计条件通知书

编号：2019026

规划依据	《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《德宏州城乡规划管理技术规定【修订版】》、《盈江县城市总体规划（2006—2020）》、《盈江县县城控制性详细规划》			
地块编号	2019—051号			
地块位置	平原镇勐腊路北侧（岗勐段）			
用地情况	规划总用地面积	25811 m ² （界址及面积以自然资源局审核盖章图纸为准）		
	其中	规划净用地面积	25811 m ² （界址及面积以自然资源局审核盖章图纸为准）。	
		城市道路用地面积	——	
		河道及其河滨绿地用地面积	——	
		其它用地面积	——	
用地性质	商业用地兼容部分住宅用地			
土地使用强度	建筑密度	≤40%		
	容积率	1.0 <容积率≤2.0		
	绿地率	≥20%		
建筑设计要求	建筑规模	——		
	建筑高度	≤24米		
	建筑层数	——		
	建（构）筑退让要求	退让道路红线	临20米、24米规划道路一侧退让≥5米	
		退让河道及其河滨绿化	保护和利用好现状河道及沟渠	
		退让用地界线	建筑退让用地界线的距离必须满足日照、消防、通风等要求。	
		其它退让要求	——	
	建筑方案设计的要求	建筑特色	以审定方案为准	
		建筑色彩	——	
		建筑装饰	——	
建筑间距	不临街建筑与相邻地块的边界距离必须满足消防相关规范且不少于3米。			
用地布局要求	用地内原有古树名木、文物遗迹必须予以保留。			
交通要求	机动车停车泊位	商业0.75车位/100平方米建筑面积；住宅：1车位/户		
	非机动车停车泊位	2车位/100平方米建筑面积		
	道路开口要求	结合周边道路合理设置机动车出入口，且满足相关规范要求。		
	其它交通要求	——		
地下空间	充分利用地下空间，停车泊位尽量设置于地下；地下室顶部布置为绿地且纳入绿地率计算的覆土厚度不能小于2米。			
重要公共服务设施	公共服务设施	按国家相关规范配套完善公共服务设施及公共活动场所		
	社区工作用房和公益用房	按《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及《德宏州城乡规划管理规定技术规定（修订版）》配置。		
	市政配套要求	排水实行雨污分流，供水、供电、燃气、通信符合相关部门要求。		

配建要求	其它公共服务设施配建要求	地块内公厕、垃圾收集点及其它环卫设施按建设规模及服务半径设置。
规划设计总要求	<p>规划设计应当符合国家相关法律法规和规范要求，符合《德宏州城乡规划管理技术规定【修订版】》的要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建筑退让、建筑间距和建筑高度应符合国家相关法律法规和规范要求，符合《德宏州城乡规划管理技术规定【修订版】》的要求，不得对地块周边用地和建筑日照、消防、抗震、卫生等造成不良影响。 2.道路交通组织、机动车出入口和机动车、非机动车的停车泊位设置应满足国家相关规范和《德宏州城乡规划管理技术规定【修订版】》的要求。 3.配套商业应集中设置，住宅楼内原则上不得设置餐饮、娱乐等对居住环境有较大影响的项目。 4.户外广告设置内容、位置、造型等应符合城市规划要求，并在报规图纸中予以明确。 5.市政公用设施配置应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)等的要求，满足城市片区对本地块的配置要求，按照国家规范和《德宏州城乡规划管理技术规定【修订版】》配置必要的给水、排水（含污水）、电力、电信、燃气等设施，建筑规模达到要求的必须配置中水回用设施，线缆一律入地，同步实施无障碍设施。 	
其他要求	<p>报规图纸内容深度应符合《城市规划编制办法》的成果要求。图纸包括但不限于：用地现状分析评价图、用地规划总平面图（含鸟瞰图）、用地竖向规划图、道路交通系统规划图、给水、排水工程规划图、电力、电讯工程规划图、供气管网规划图、公共设施布局规划图、建筑坐标定位图、绿地系统规划图、空间组织和景观设计规划图、相关建筑方案图、设计单位需要表达设计意图的其他图纸、规划行政主管部门要求的其他附图，图纸比例为 1:500—1:1000。电子数据光盘 2 套（说明书为 word 格式；规划技术图纸必须为 AUTOCAD 2006 以下版本.DWG 格式）。</p>	
<p>划拨或出让（转让）用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本条件作为国有土地使用权划拨决定书或出让（转让）合同的组成部分，应当纳入国有建设用地使用权划拨决定书或出让（转让）合同，未纳入的或者在纳入时改变该条件内容的，该条件无效、国有土地使用权划拨决定书或出让（转让）合同无效，规划部门不得办理后续审批手续。 2.本条件所有条款及附图同为一体纳入国有土地使用权划拨决定书或出让合同后，方为有效。 3.本条件是编制和审查建设项目规划设计方案的依据。 4.本条件有效期：本条件有效期为一年（自盖章之日起生效），逾期自行失效。 		



请自然资源、住建按相关程序办理。

申 2024/4/19 请

拟同意调整，请向自然资源局。 李励 2024.4.22

经研究，拟同意，请自然资源局。 2024.4.22

李励 2024.4.22

盈江县人民政府：

盈江县岗勐综合农贸市场项目是由德宏闽贸地产开发经营有限公司开发建设，建设地点位于盈江县平原镇勐腊路北侧（岗勐段），项目于2022年5月24日经县规委会审查通过，总用地25810.86 m²，总建筑面积33657 m²，土地以挂牌取得，用地性质为商业兼住宅其中：商业15487平方米、住宅10324平方米。由于政策及市场购买力下滑，导致项目推进缓慢，为保证该项目顺利建成并按时交房，经我公司委托云南省城乡规划设计研究院对该地块做了《盈江县城岗勐综合农贸市场用地调整可行性论证报告》，特申请调整项目部分用地性质，用途由商业兼住宅用地调整为商业用地（农贸市场）约6265平方米、住宅用地约19546平方米（最终以调规批复面积为主）。望此批准。



德宏闽贸地产开发经营有限公司

2024年4月19日

联系人：李励 联系电话：15706932888

附：《盈江县城岗勐综合农贸市场用地调整可行性论证报告》