



临沧市镇康县汇龙国际一期项目

用地性质及规划指标调整论证报告

临沧汇海实业有限公司

大理州设计院有限公司

2023.11

镇康县国土空间规划委员会 会议纪要

第 5 期

镇康县国土空间规划委员会办公室

2023 年 10 月 30 日

镇康县国土空间规划委员会 2023 年第 5 次全体 会议纪要

2023 年 10 月 9 日，县委副书记、县长、县国土空间规划委员会主任段寿华同志主持召开 2023 年镇康县国土空间规划委员会第 5 次全体会议，县委常委、县人民政府常务副县长、县委办公室主任、县国土空间规划委员会常务副主任施金龙同志，县人民政府副县长、县国土空间规划委员会副主任黎旭同志出席会议，县国土空间规划委员会成员单位主要负责人参加会议。会议审议了《镇康县康鸿商贸有限公司建材市场（康鸿·锦绣苑）建设项目修建性详细规划（调规）》《镇康县坚果精深加工厂建设项目修建性详细规划（调规）》《南伞邮政支局和邮件处理中心建设项目》《临沧市镇康县汇龙国际一期项目论证报告》，现纪要如下：

一、研究《镇康县康鸿商贸有限公司建材市场（康鸿·锦绣苑）建设项目修建性详细规划（调规）》

会议听取了规划设计单位和业主方关于《镇康县康鸿商贸有限公司建材市场（康鸿·锦绣苑）建设项目修建性详细规划（调规）》的汇报。

会议认为：一是原规划用地和土地出让及申报用地范围部分不相符，且部分建设项目用地超出新划定的城镇开发边界线 20 多米，面积为 4.4 亩。二是原项目已取得的 60.2 亩土地中有 3.84 亩土地与规划市政道路重叠。综上所述，项目不能按照原规划实施，需要进行规划调整。

会议要求：一是调规依据、调规内容和技术经济指标要符合相关法律规定；二是调规后核心指标参数要求不能降低；三是不发生重大变化规划原则上不做调整；四是项目业主单位和编制单位要维护好规划权威。

会议决定：原则同意《镇康县康鸿商贸有限公司建材市场（康鸿·锦绣苑）建设项目修建性详细规划（调规）》，调整后的经济技术指标必须满足原规划指标要求。请业主单位和规划设计单位按县国土空间规划委员会提出的修改意见进行修改完善，报县国土空间规划委员会办公室审定后，按程序报批。

二、研究《镇康县坚果精深加工厂建设项目修建性详细规划（调规）》

会议听取了规划设计单位和业主方关于《镇康县坚果精深加

工厂建设项目修建性详细规划（调规）》的汇报。

会议认为：一是项目原规划总用地 20.01 亩，目前已供土地 18.12 亩，未供用地 1.89 亩。在 2022 年上报的成片开发方案中应报 1.89 亩土地，实报 0.8 亩，未报 1.09 亩。二是原规划项目分为三期建设，现一期二期已完成建设，全部属于工厂加工区。原三期规划用地 1.89 亩土地区域为该项目建设综合楼区域，现因土地的问题建设无法实施，需将综合楼的建设位置调整至已取得土地使用权范围内，确保满足企业发展运营需求及使用。需对原规划进行调整。

会议要求：一是调规后技术经济指标要满足规范；二是企业要向做大、做强、做精的方向，统筹谋划企业发展；三是需对项目区出入口与 21#路交叉口进行优化。

会议决定：原则同意《镇康县坚果精深加工厂建设项目修建性详细规划（调规）》。调整后的经济技术指标必须满足原规划指标要求。请业主单位和规划设计单位按县国土空间规划委员会提出的修改意见进行修改完善，报县国土空间规划委员会办公室审定后，按程序报批。

三、研究《南伞邮政支局和邮件处理中心建设项目》

会议听取了规划设计单位和业主方关于《南伞邮政支局和邮件处理中心建设项目》的汇报。

会议认为：业主方在按照原批准的规划方案施工过程中，部分房屋位于高压输电线路下，被云南电网有限责任公司临沧供电

局输电管理所下发安全隐患整改通知书，存在 110KV 南大 I、II 回线路 5#-6#杆塔段电力设施保护区内实施建房作业，按高压输电线下垂直、水平 10 米内不允许有建筑物的相关规定，该项目未能按原规划方案实施，需要对原规划进行调整。

会议要求：开展规划审查，各行业主管部门要加强对项目区的现场勘查，结合行业管理对建设方案进行审查，提出修改意见。审查发现的无法确定的指标，要加强向上对接，确保审查准确性。

会议决定：原则同意《南伞邮政支局和邮件处理中心建设项目》规划方案，调整后的经济技术指标必须满足原规划指标要求。请业主单位和规划设计单位按县国土空间规划委员会提出的修改意见进行修改完善，报县国土空间规划委员会办公室审定后，按程序报批。

四、研究《临沧市镇康县汇龙国际一期项目论证报告》

会议听取了规划设计单位和业主方关于《临沧市镇康县汇龙国际一期项目论证报告》的汇报。

会议指出：临沧汇海实业有限公司于 2021 年 7 月 21 日通过土地招拍挂（带规划设计方案竞标）取得土地使用权、宗地编号为 2016ZKCR-21，根据国有建设用地使用权出让合同（CR53 镇康县 2021003-2），土地用途为商服用地，面积为 25439 平方米，容积率要求不低于 2.5 且不高于 3.0，建筑限高不高于 80 米，建筑密度不高于 40%，绿地率不低于 30%。因发展政策变化，随着省委 3815 战略出台，镇康县为抓住发展机遇，根据资源经济、

园区经济、口岸经济发展需求，同时结合镇康县园区的区位优势和规划布局，最大限度发挥土地利用价值，建设单位申请调整土地用途（商服用地调整为住宅用地），根据《中华人民共和国土地管理法》第五十六条规定，经研究论证是可行、是有必要的，在充足的法律法规支撑下按程序做好报批。

会议要求：一是调规要坚持法律法规大于发展的原则，从法律法规、发展两大层面进行可行性论证；二是补充调规可行性论证所需充分的法律法规依据；三是要征求市自然资源局意见；四是严格执行国家规范标准，指标要充分考虑到后续发展需求。

会议决定：原则同意《临沧市镇康县汇龙国际一期项目论证报告》。请业主单位和规划设计单位按县国土空间规划委员会提出的修改意见进行修改完善，报县国土空间规划委员会办公室审定后，按程序报批。

参会人员：段寿华、施金龙、黎旭、周杰、李家清、李永明、陈雷、张向达、李军、茶海军、罗建文、郭忠武、杨太福、段绍东、尹华龙、罗俊叶、周世美、刘新萍、张红虹、杨武彬、王建毅、黄怡清、穆在华、邵芬、李正奎、祝成串、余开思、李民升、朱梓荣、李春福。

送：段寿华县长、施金龙常务副县长、黎旭副县长。

抄送：县政府办公室、县发展改革局、县工业和科技信息化局、县教育体育局、县公安局、县民政局、县财政局、县自然资源局、市生态环境局镇康分局、县住房城乡建设局、县交通运输局、县农业农村局、县水务局、县商务局、县文化旅游局、县卫生健康局、县应急管理局、县林业和草原局、县城市管理综合行政执法局、县投资促进局、临沧边合区南伞服务中心，中国移动镇康分公司、中国电信镇康分公司、中国铁塔镇康分公司、镇康供电局，县气象局，县消防大队。

镇康县国土空间规划委员会办公室

2023年10月30日印发

意见一、调规要坚持法律法规大于发展的原则，从法律法规、发展两大层面进行可行性论证；

修改回复：已按意见要求在发展的基础上补充了法律法规层面的可行性论证：1.根据《中华人民共和国土地管理法》第五十六条，“确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准”，项目业主单位通过土地招拍挂（带规划设计方案竞标）取得项目地块土地使用权后，省委“3815”战略出台，发展政策发生变化。为最大限度发挥土地利用价值，项目业主单位申请调整土地用途（商服用地调整为住宅用地），在承接产业转移的同时，合理配建产业人口生活配套服务设施。2.根据《云南省城乡规划条例》第三十四条，建设单位应当按照规划条件进行建设，有下列情形之一的，城乡规划主管部门应当根据建设单位提出的规划许可变更申请，依法作出变更决定，本次变更符合本条第四款（因法律、法规和政策发生变化，确需对原规划许可进行变更的）和第五款（在不改变控制性详细规划强制性内容的前提下，确需变更原规划许可的其他情形）规定情形，属于允许变更情形。3.根据《建设用地容积率管理办法》第七条，国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整，本次变更符合本条第三款（国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的）规定情形，属于允许变更情形。（详文本p7、p8、p9）

意见二、补充调规可行性论证所需充分的法律法规依据；

修改回复：已按意见要求补充《中华人民共和国土地管理法》、《云南省城乡规划条例》、《建设用地容积率管理办法》等调整所需法律法规及依据

意见四、严格执行国家规范标准，指标要充分考虑到后续发展需求。

修改回复：项目地块拟调整用地指标为：容积率 ≥ 1.7 且 ≤ 2.1 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 $\leq 36\text{m}$ ，指标调整符合《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》中的规定要求。拟调整地块停车泊位规定为：每户建筑面积 $\geq 140\text{m}^2$ ，1.2辆/户； $140\text{m}^2 >$ 每户建筑面积 $\geq 90\text{m}^2$ ，1.0辆/户；0.6辆/100 m^2 商业面积，符合《临沧市城乡规划管理技术导则》要求。

项目名称：临沧市镇康县汇龙国际一期项目用地性质及规划指标调整论证报告

委托方：临沧汇海实业有限公司

编制单位：大理州设计院有限公司

资质等级：城乡规划甲级

资质证书编号：自资规甲字23530692

法定代表人：李荣春（董事长）

总经理：李荣春（教授级高级工程师 注册规划师）

总工程师：胡亚华（高级工程师 一级注册土木工程师）

总规划师：胥蜀娟（教授级高级工程师 注册规划师）

项目负责人：李淑雄（高级工程师 注册规划师）

编制 人员：黄林仙（高级工程师 注册规划师）

邵海艳（工程师）

李 彬（工程师）

吴一娇（高级工程师）

审 定：胡亚华_____（签字）

审 核：胥蜀娟_____（签字）

校 核：李磊鑫_____（签字）



城乡规划编制资质证书

（副本）

证书编号：自资规甲字 23530692

证书等级：甲级

单位名称：大理州设计院有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：915329004325454189

发证机关

有效期限：自 2023 年 03 月 13 日至 2023 年 12 月 31 日

2023 年 03 月 13 日



中华人民共和国自然资源部印制



一、项目背景.....	2
二、调整依据.....	6
三、现状情况.....	9
四、调整原因.....	14
五、调整内容.....	17
六、调整的可行性分析.....	19
七、结论和建议.....	28
附图和附件.....	29

一、项目背景

1、项目区位

镇康县汇龙国际一期项目用地位于云南省临沧市镇康县，地处云南省西南边陲、临沧市西部，南汀河下游和怒江下游南北水之间，南接耿马傣族佤族自治县，东邻永德县，西与缅甸果敢县接壤，北与保山市龙陵县隔江相望。

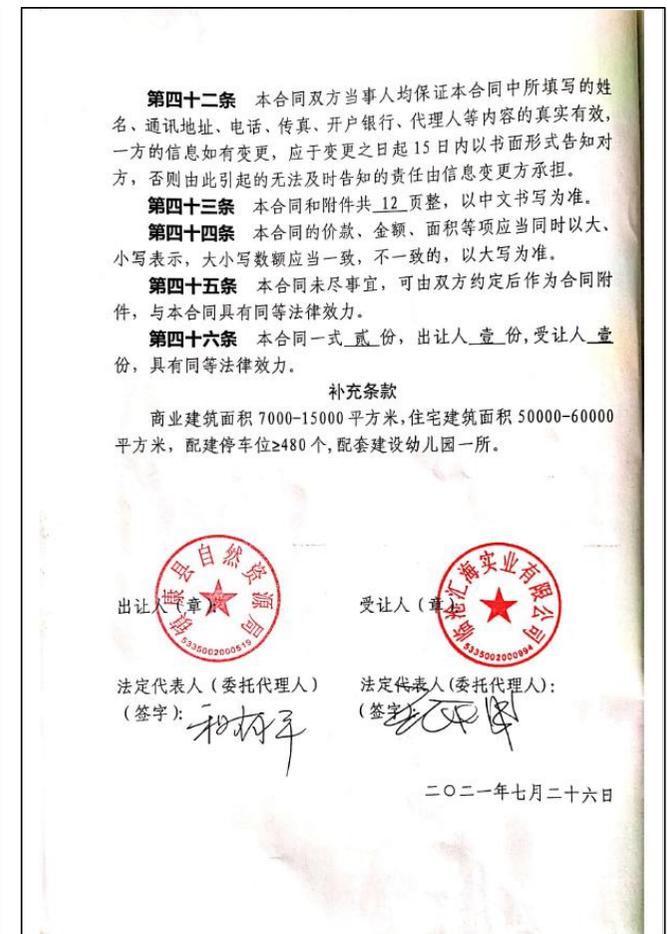
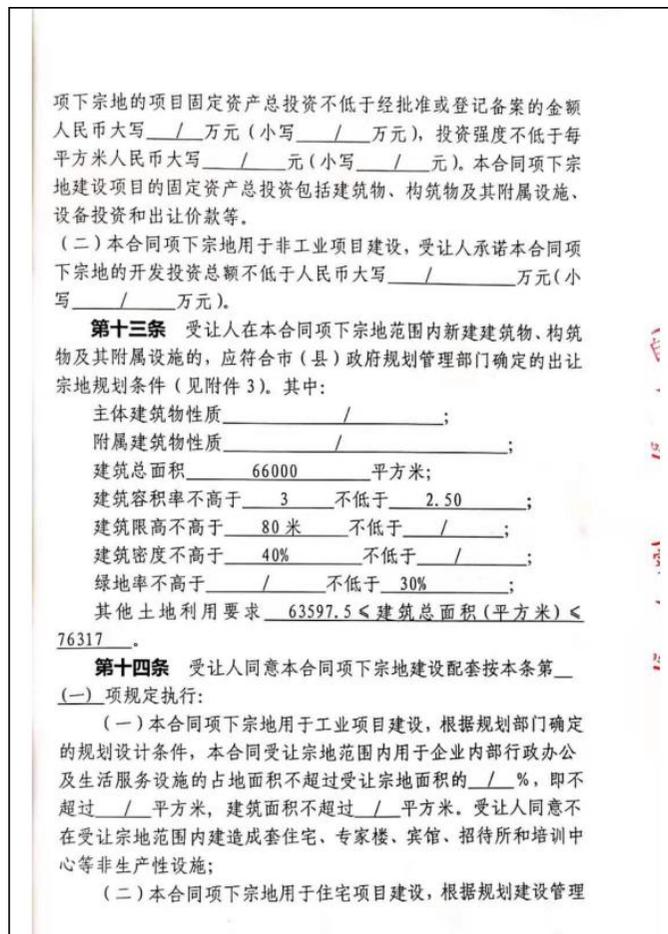
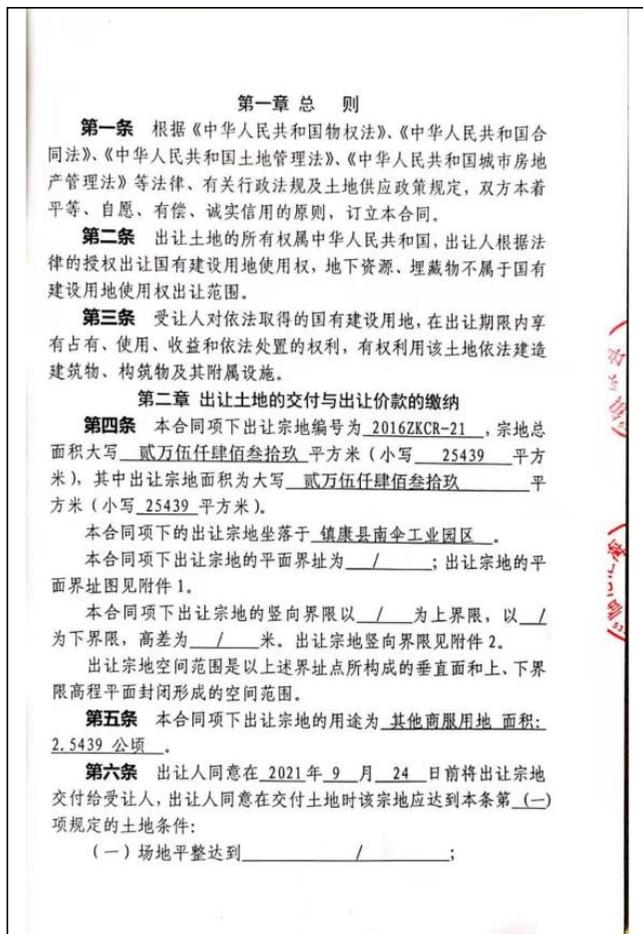
项目用地位于临沧边境经济合作区南伞园区，边关大道跟勐英路交叉口东北方向200米处,距离镇康县城约2.5km，项目区交通便利，区位优势明显。



一、项目背景

2、原出让规划条件要求

临沧汇海实业有限公司于2021年7月21日通过土地招拍挂（带规划设计方案竞标）取得项目土地使用权，根据国有建设用地使用权出让合同（CR53镇康县2021003-2），项目宗地编号为2016ZKCR-21，项目用地权属为临沧汇海实业有限公司，用途为商服用地，面积为25439平方米，容积率不低于2.5且不高于3.0，建筑限高不高于80米，建筑密度不高于40%，绿地率不低于30%。

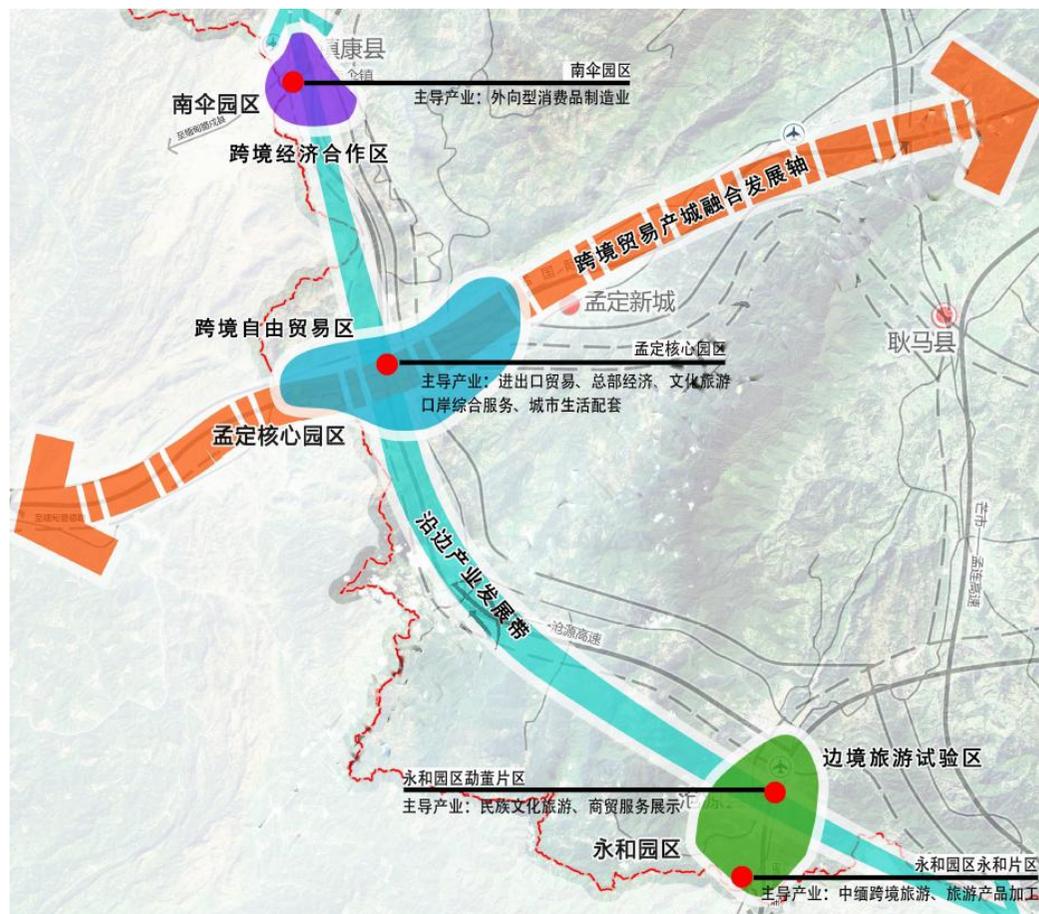


一、项目背景

3、项目提出背景

2022年11月，省委十一届三次全会提出，要一体推进资源经济、园区经济、口岸经济，加快沿边产业园区和国际口岸城市建设，积极承接产业转移，抓实传统产业改造升级，推动新兴产业集链成群，坚决打赢经济转型升级攻坚战。瞄准“3815”战略发展目标，以“三大经济”推动工业结构转型，构建云南特色现代化产业体系。

临沧市委、市政府大胆创新，综合临沧区位、资源以及发展潜力等因素，打破县界地域的局限，三县联动发展,形成以一核两翼、两带三城三沿、一区多园的空间布局。以耿马（孟定）为核心，镇康（南伞）、沧源（勐董、永和）为两翼；边境一线固边睦邻示范带和南汀河热带特色农产品产业经济带；孟定、南伞、勐董三城；沿河、沿路、沿边为三沿；孟定核心园区、南伞园区、永和园区互联互通一区多园的发展模式，相互带动，共同发展。



一、项目背景

3、项目提出背景

镇康县以推动高质量跨越式发展为主题，以推动对缅开放、建设现代化新兴口岸公园城市为首要，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，着力实施“3815”战略，全力补短板、强弱项、扬优势、保安全、促团结、强党建，奋力开创新时代镇康社会主义现代化建设新局面。积极推动南伞口岸升格，启动口岸基础设施改造，实施口岸功能提升工程，建强“智慧口岸”，提高口岸过货能力和通行效能。加快推进“岸城一体化”发展，加快沿边城镇带建设，加强跨境产业合作，依托与缅甸等周边国家资源互补优势建设一批加工贸易、转口贸易基地，促进劳动密集型产业向园区集聚。

为构建现代产业体系支撑高质量发展，完善口岸公共服务功能，补齐口岸承载能力不足的短板，加快承接产业转移，扩大对外贸易规模，强化跨境产能合作，南伞园区需结合现状用地情况及园区远期规划布局，对用地结构进行优化，在承接产业转移的同时，合理配建产业人口生活配套服务设施。

为加快推动项目开发建设，满足园区产业人口生活配套需要，临沧汇海实业有限公司拟申请对项目地块用地性质及规划指标进行调整，用地性质由商业用地调整为二类城镇住宅用地，相关规划指标满足《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》、《临沧市城乡管理技术导则》等国家及地方相关规定、规范要求。

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《建设用地容积率管理办法》等规定，特编制《临沧市镇康县汇龙国际一期项目用地性质及规划指标调整论证报告》。

二、调整依据

1、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- (4) 《城市规划编制办法》；
- (5) 《城市规划编制办法实施细则》；
- (6) 《城市居住区规划设计标准》（2018年）；
- (7) 《建设用地容积率管理办法》(建规〔2012〕22号)；
- (8) 《云南省城乡规划条例》；
- (9) 《临沧市城乡规划管理技术导则》；
- (10) 本项目国有建设用地使用权出让合同。

二、调整依据

2、调整依据

(1) 根据《中华人民共和国土地管理法》第五十六条：建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地；确需改变该幅土地建设用途的，应当经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。

项目业主单位通过土地招拍挂（带规划设计方案竞标）取得项目地块土地使用权后，省委“3815”战略出台，发展政策发生变化。为构建现代产业体系支撑高质量发展，完善口岸公共服务功能，补齐口岸承载能力不足的短板，加快承接产业转移，扩大对外贸易规模，强化跨境产能合作。镇康县根据资源经济、园区经济、口岸经济发展需求，同时结合南伞园区区位优势及园区规划布局，最大限度发挥土地利用价值，项目业主单位申请调整土地用途（商服用地调整为住宅用地），在承接产业转移的同时，合理配建产业人口生活配套服务设施。

二、调整依据

2、调整依据

(2)、根据《云南省城乡规划条例》第三十四条，建设单位应当按照规划条件进行建设，有下列情形之一的，城乡规划主管部门应当根据建设单位提出的规划许可变更申请，依法作出变更决定：

(一) 因城乡规划修改而改变地块建设条件，无法按照原规划许可进行建设的；

(二) 因历史文化古迹保护，地质灾害防治和基础设施、市政设施、公共服务设施的建设需要，以及其他涉及公共利益原因，造成地块范围和建设条件发生变化，无法按照原规划许可进行建设的；

(三) 因不可抗力因素，在建设过程中确需对原规划许可进行变更的；

(四) 因法律、法规和政策发生变化，确需对原规划许可进行变更的；

(五) 在不改变控制性详细规划强制性内容的前提下，确需变更原规划许可的其他情形。

项目建设单位取得本地块国有建设用地使用权后，云南省“3815”战略目标的提出对南伞园区的发展定位和产业发展思路提升到更高的层次。镇康县提出要积极推动南伞口岸升格，启动口岸基础设施改造，实施口岸功能提升工程，建强“智慧口岸”，提高口岸过货能力和通行效能。加快推进“岸城一体化”发展，加快沿边城镇带建设，加强跨境产业合作，依托与缅甸等周边国家资源互补优势建设一批加工贸易、转口贸易基地，促进劳动密集型产业向园区集聚。**劳动密集型产业的聚集将带来大量人口向园区聚集，对住宅用地、住宅建筑的需求也将更大，因此需进一步增加对园区住宅用地的配套。**

本次规划调整符合《云南省城乡规划条例》第三十四条第(四)、(五)款规定，属于允许变更情形。

二、调整依据

2、调整依据

(3)、根据《**建设用地容积率管理办法**》第七条，国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整：

(一) 因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；

(二) 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的；

(三) 国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的；

(四) 法律、法规规定的其他条件。

项目建设单位取得本地块国有建设用地使用权后，云南省“3815”战略目标的提出对南伞园区的发展定位和产业发展思路提升到更高的层次。镇康县提出要积极推动南伞口岸升格，启动口岸基础设施改造，实施口岸功能提升工程，建强“智慧口岸”，提高口岸过货能力和通行效能。加快推进“岸城一体化”发展，加快沿边城镇带建设，加强跨境产业合作，依托与缅甸等周边国家资源互补优势建设一批加工贸易、转口贸易基地，促进劳动密集型产业向园区集聚。**劳动密集型产业的聚集将带来大量人口向园区聚集，对住宅用地、住宅建筑的需求也将更大，因此需进一步增加对园区住宅用地的配套。**

本次规划调整符合《建设用地容积率管理办法》第七条第(三)款规定，属于允许变更情形。

二、调整依据

3、调整程序

根据《建设用地容积率管理办法》第八条规定，国有土地使用权划拨或出让后，拟调整的容积率不符合划拨或出让地块控制性详细规划要求的，应当符合以下程序要求：

（一）建设单位或个人向控制性详细规划组织编制机关**提出书面申请并说明变更理由**；

（二）控制性详细规划组织编制机关应就是否需要收回国有土地使用权征求有关部门意见，并组织技术人员、相关部门、专家等对容积率**修改的必要性进行专题论证**；

（三）控制性详细规划组织编制机关应当通过本地主要媒体和现场进行公示等方式**征求规划地段内利害关系人的意见**，必要时应进行走访、座谈或组织听证；

（四）控制性详细规划组织编制机关提出修改或不修改控制性详细规划的建议，向**原审批机关专题报告**，并附有关部门意见及论证、公示等情况。经原审批机关同意修改的，方可组织编制修改方案；

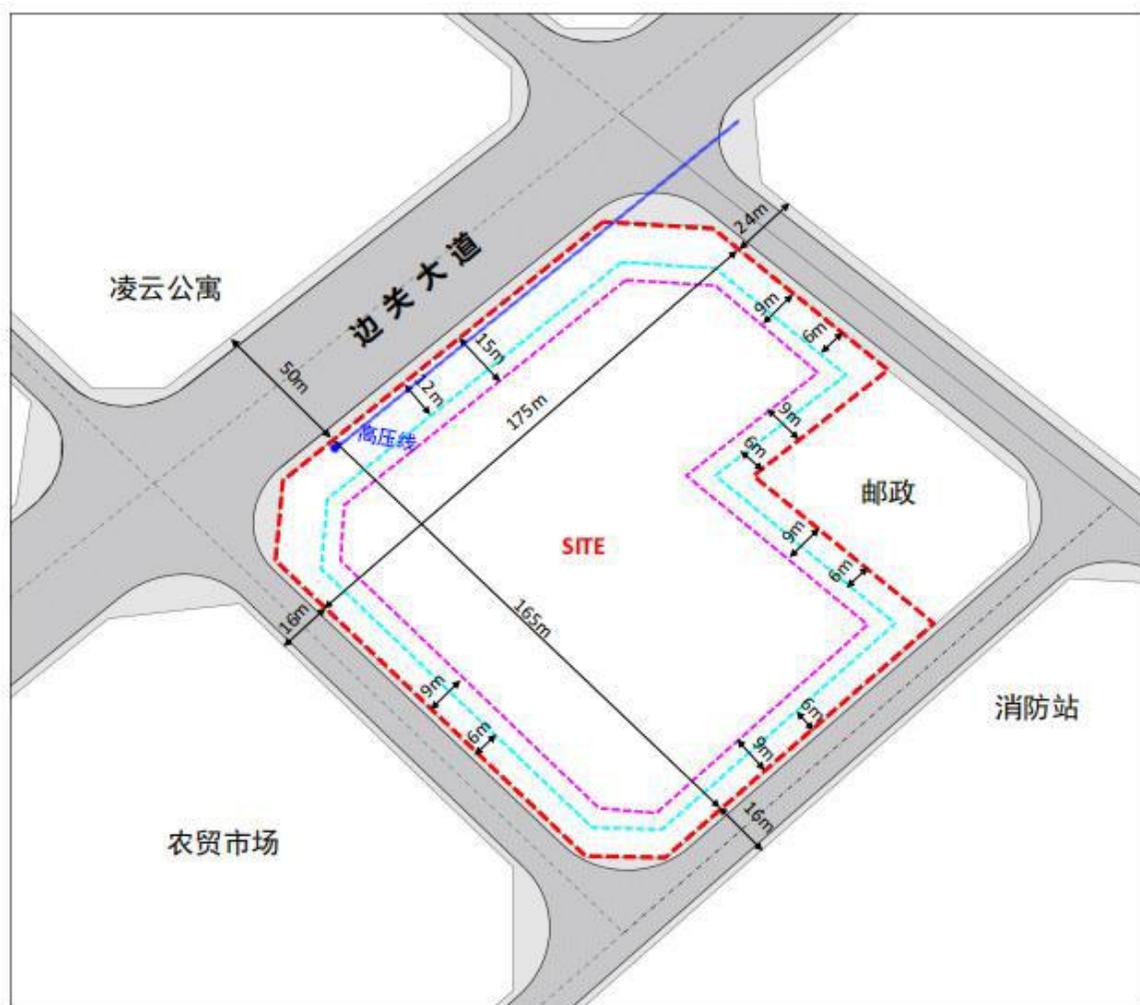
（五）修改后的控制性详细规划应当**按法定程序报城市、县人民政府批准**。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果；

（六）经城市、**县人民政府批准后，城乡规划主管部门方可办理后续的规划审批**，并及时将变更后的容积率抄告土地主管部门。

三、现状情况

1、项目用地现状

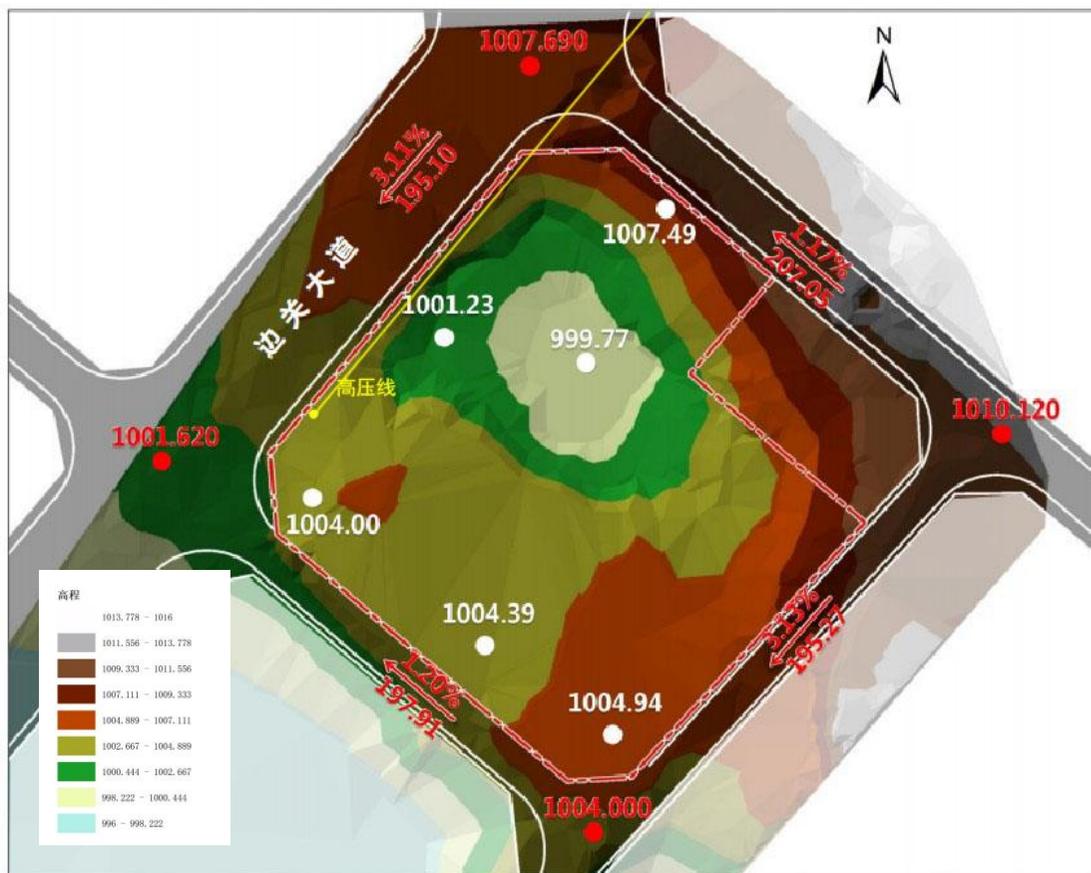
项目位于镇康县城以南，地块面积：25439.00m²。地块长175米，宽165米。呈方形，东高西低，地块东侧和北侧是待建空地，南侧为在建农贸市场，北侧为已经建成的凌云公寓。周边还有龙山公寓、镇康县中医院，邮政、消防站，周边基础设施的配套逐步完善，居住环境良好。



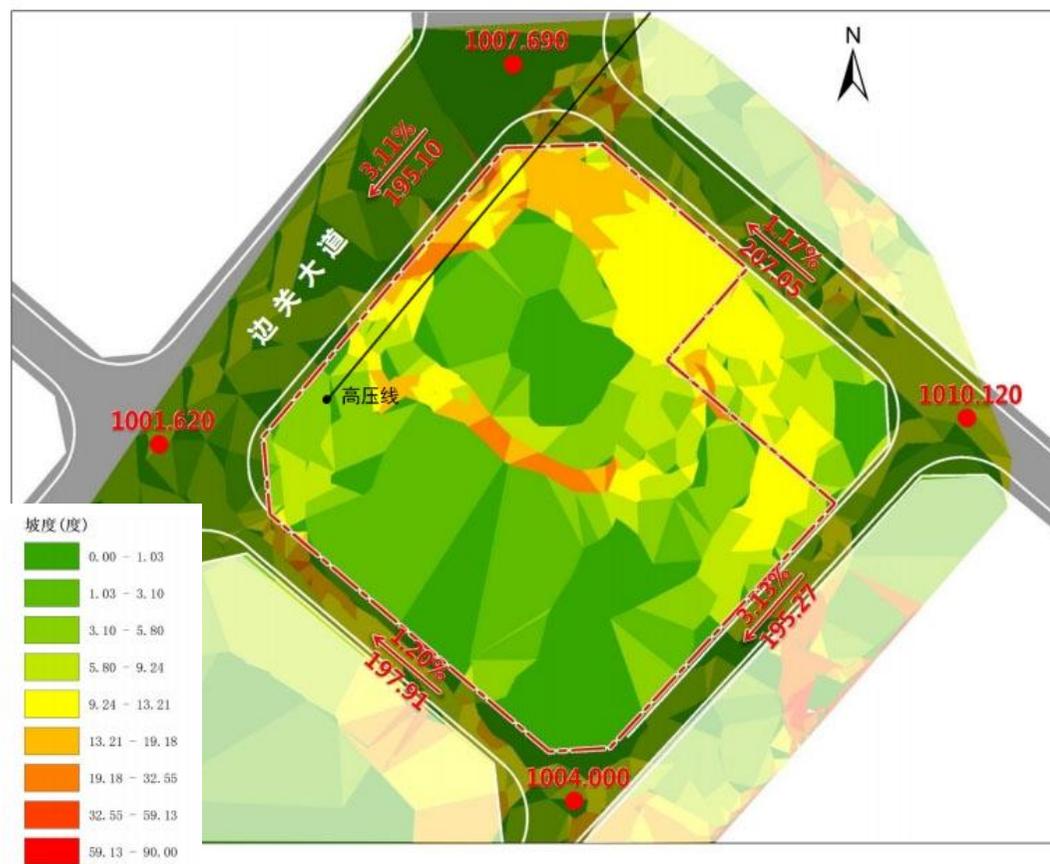
三、现状情况

项目地块东高西低，中部现状地势较低，与东侧较高的场地高差约有9米左右，用地外四至道路高程为东北高、西南低，边关大道高程落差在6米左右。用地内北侧及东北侧区域坡度相对较大，其余区域现状坡度相对平缓；场地外四至道路为缓坡，东北向-西南向道路坡度约3%，西北向-东南向道路较为平缓，约1%。

高程分析



坡地分析



三、现状情况

2、项目周边道路交通现状

地块紧邻城市主干道，位于边关大道(已建成)东侧。勐英路(已建成)从地块西部穿过，北至县城，南至芒孟高速。南班线(已建成)环地块东南侧，与边关大道相连。地块临近尚有三条未建城市规划道路。



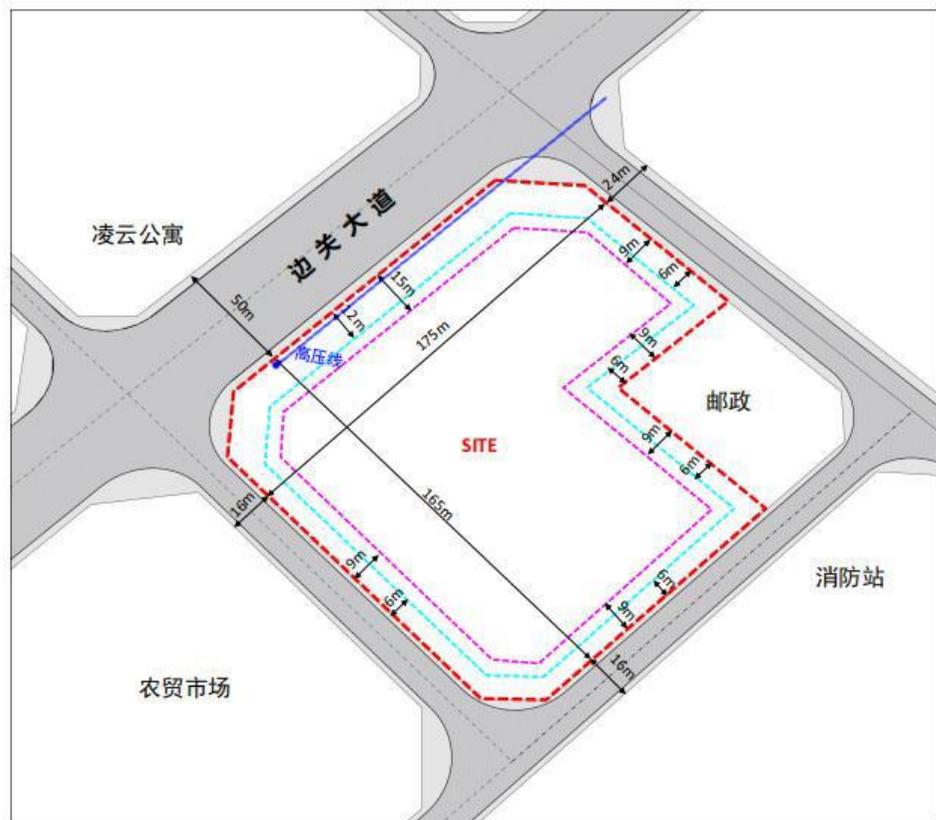
三、现状情况

边关大道：现状道路已建成，道路红线宽度50米，双向六车道，中间绿化带和周边行道树建设良好。

西部规划道路：道路未建成。位于地块以西与边关大道相连，规划道路红线宽度16米。

东部规划道路：道路未建成。位于地块以东与边关大道相连，规划道路红线宽度24米。

南部规划道路：道路未建成。连接东西部道路，规划道路红线宽度16米。



三、现状情况

3、项目周边环境情况

项目位于镇康县城以南，位于边关大道东侧，周边有龙山公寓、凌云公寓等居住项目，地块西南是在建农贸市场，镇康县中医院距离地块约一公里，周边居住社区配套条件比较成熟，环境良好。



四、调整原因

1、优化园区用地结构，发展壮大口岸经济、园区经济，实现“3815”战略发展目标

“3815”战略是云南省委深刻把握党的二十大精神与云南实际结合点，提出的“三年上台阶、八年大发展、十五年大跨越”战略发展目标谋划，确保到2035年与全国同步基本实现社会主义现代化。

“3815”战略提出，未来三年是云南实现高质量跨越式发展的重要阶段。为构建现代产业体系支撑高质量发展，需加快承接产业转移，扩大对外贸易规模，强化跨境产能合作，依托与缅甸等周边国家资源互补优势建设一批加工贸易、转口贸易基地，促进劳动密集型产业向园区集聚。**产业的集聚、尤其是劳动密集型产业的集聚会带来大量的从业人口向园区聚集，对园区生活配套设施、住宅建筑的需求也越发强烈。**根据三调数据，目前中心城区现状城市建设用地面积为484.44公顷，其中居住用地面积为183.36公顷，居住用地占城市建设建设用地的比例为21.63%。根据《城市用地分类与规划建设用地标准GB50137-2011》，居住用地在城市建设用地中的比例应不小于25%，不超过40%。**依据三调数据，中心城区居住用地的占比远低于国家标准，无法满足现有居民住房需求，更无法满足产业转移承接带来的产业人口住房、生活服务需要。**

根据镇康县壮大园区经济发展规划要求，以建设中缅边境极具特色的现代化新兴口岸公园城市为目标，以县城为基础，以产业为保障，承载产业空间和发展产业经济，推动产业与城市功能融合、空间整合，实现“以产促城，以城兴产，产城融合”发展。优化园区功能布局，推动产业、居住、公共服务和生态用地科学配比。推动城市公共服务设施延伸至园区，合理布局教育、医疗、文化、体育等公共服务设施，配套建设居住、商业、娱乐、休闲等设施，实现城市功能与产业功能的有机整合和基础设施共建共享，加快推进园区城镇化、产城一体化建设。**项目区域目前已形成园区产城融合发展中心，项目地块应按产城融合发展要求配建居住、公共服务设施、以优化园区用地结构，承接产业及人口转移需求，发展壮大口岸经济、园区经济。**

四、调整原因

2、完善园区生活配套服务的需要

镇康边境特色工业园区位于镇康县城南部，西部与缅甸果敢自治区毗邻，园区规划面积21.29平方公里，辐射缅甸果敢沿边一线20平方公里。2013年9月国务院办公厅批准设立临沧边境经济合作区，镇康边境特色工业园区内2.17平方公里纳入临沧边境经济合作区核心区。镇康边境特色工业园区坐落在中缅边境线上，距省会昆明705公里，距缅甸果敢自治区首府老街市4公里、腊戍136公里、曼德勒480公里、内比都750公里、皎漂港985公里，是滇西南进入南亚东南亚的陆上捷径，是国家实施“一带一路”、孟中印缅经济走廊建设和云南省沿边开发开放的前沿窗口。

从2011年启动建设以来，历经近12年的持续建设，园区基础设施不断完善，承载能力不断增强，各类企业逐步落户园区。截至目前，园区共有注册企业286户，实际运营企业163户，从业人员逐年增加，园区对交通、住房、商业服务等生活性配套设施的需求也日益增加。

目前园区生活配套设施普遍滞后，职住失衡。根据园区建设现状及规划要求，园区东北部为新型建材加工区，东南部为龙潭坝进出口贸易服务区、轻纺及进出口加工区，**中部勐英路和边关大道交叉口区域为产城融合区。**调整项目用地性质为城镇住宅用地，一方面满足园区功能结构，细化园区用地布局；另一方面完善了园区生活配套设施的建设，整合园区各企业需求，为园区解决吃、住、行、娱乐、子女入学等实际问题，解决企业发展的后顾之忧，全面提升园区的服务水平。

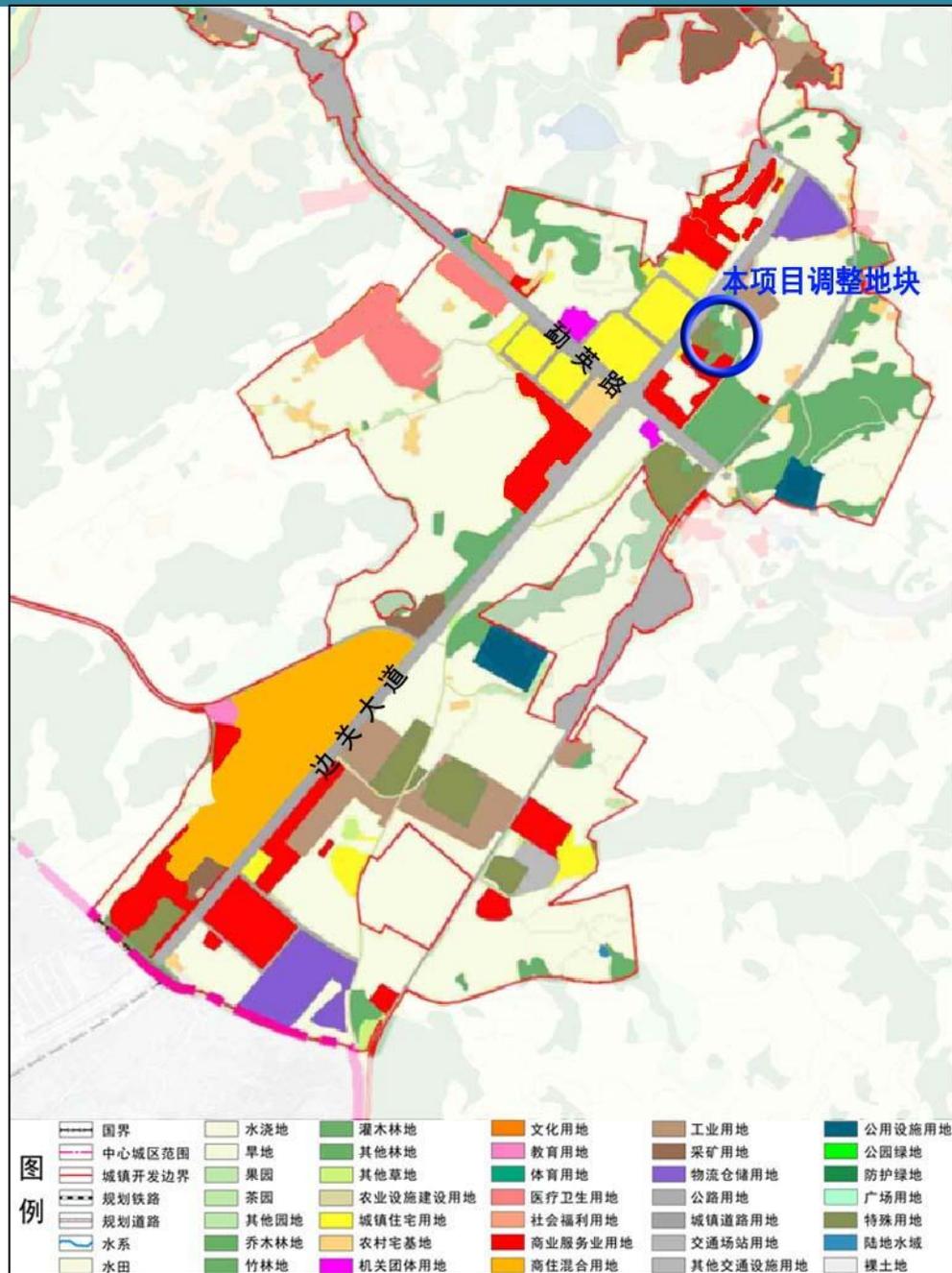
四、调整原因

3、项目区域景观环境协调需要

项目地块位于勐英路和边关大道交叉口以北约200米处，项目周边目前已建成凌云公寓、龙山公寓等居住小区，以及镇康县中医院、园区农贸市场等一批配套公共服务设施，园区生活服务中心的建设已初具雏形，整体居住环境较好。

项目地块用地性质调整为住宅用地，可结合周边住宅用地成片打造五分钟生活圈居住区，为居民提供便捷的商业购物及居住条件，地块内建设居住设施以及配套的停车、休闲设施、商业设施能够与周边环境协调，符合环境相容原则。

项目地块用地性质调整为住宅用地，地块上建筑性质建筑形态必然发生变化，与对面高层住宅建筑景观相互协调，调整为住宅用地后，按照片区功能定位及建筑布局要求，保持边关大道沿线建筑形态的整洁性，统一性，有利于形成良好的街道景观。该地块的用地性质调整，遵循了景观协调原则。



五、调整内容

1、用地性质调整情况

根据园区功能结构及用地布局落实要求、园区生活配套服务设施完善要求、项目区域景观环境协调的要求等分析来看，**项目地块用地性质应调整为二类住宅用地。**

2、规划指标调整情况

结合项目所处区位，项目地块不宜大规模大体量开发建设，项目开发建设应以改善片区城市形象、提升区域人居环境为出发点，**产品类型应以多层洋房或小高层为主。**



五、调整内容

3、调整情况

根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《临沧市城乡管理技术导则》等要求，项目地块拟申请调整内容如下：

	用地性质	宗地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车泊位 (个)	兼容商业建筑的面积	建筑退让红线要求	公共服务设施配建要求
调整前	商服用地	25439	≥2.5且≤3.0	≤40%	≥30%	≤80米	≥480个	7000—15000	—	—
调整后	二类城镇住宅用地	25439	≥1.7且≤2.1	≤30%	≥35%	≤36米	建筑面积≥140m ² /户，1.2辆每户；140m ² >每户建筑面积≥90m ² ，1.0辆/户；0.6辆/100m ² 商业建筑面积	不小于总建筑面积的10%，不大于总建筑面积的15%	执行《临沧市城乡管理技术导则》要求	执行《云南省住房和城乡建设厅关于加强城镇小区公共服务设施建设管理的指导意见》要求

住房和城乡建设部等15部门《关于加强县城绿色低碳建设的意见》提出,县城民用建筑高度要与消防救援能力相匹配。县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%。县城新建住宅最高不超过18层。确需建设18层以上居住建筑的，应严格充分论证，并确保消防应急、市政配套设施等建设到位。

镇康县城现状住宅建筑以多层建筑为主（六层以下），多层建筑占总住宅建筑的比例超过80%，调整后地块建筑高度≤36米，约11层，符合《关于加强县城绿色低碳建设的意见》。

六、调整的可行性分析

1、规划用地性质调整分析

从工业园区功能结构来看，边关大道与勐英路交叉口区域为中部产城融合区，以商业、居住、公共服务设施功能为主，项目地块位于边关大道东南侧，位于中部产城融合区内，项目地块用地性质由商服用地调整为二类城镇住宅，一方面完善了园区生活配套设施的建设，整合园区各企业需求，为园区解决吃、住、行、娱乐、子女入学等实际问题，解决企业发展的后顾之忧，全面提升园区的服务水平；另一方面，项目周边目前已建成凌云公寓、龙山公寓等居住小区，以及镇康县中医院、园区农贸市场等一批配套公共服务设施，园区生活服务中心的建设已初具雏形，整体居住环境较好。

2014年9月12日，国土资源部印发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，有效期为8年。意见指出，土地节约集约利用是生态文明建设的根本之策，是新型城镇化的战略选择，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力，提高土地利用强度。

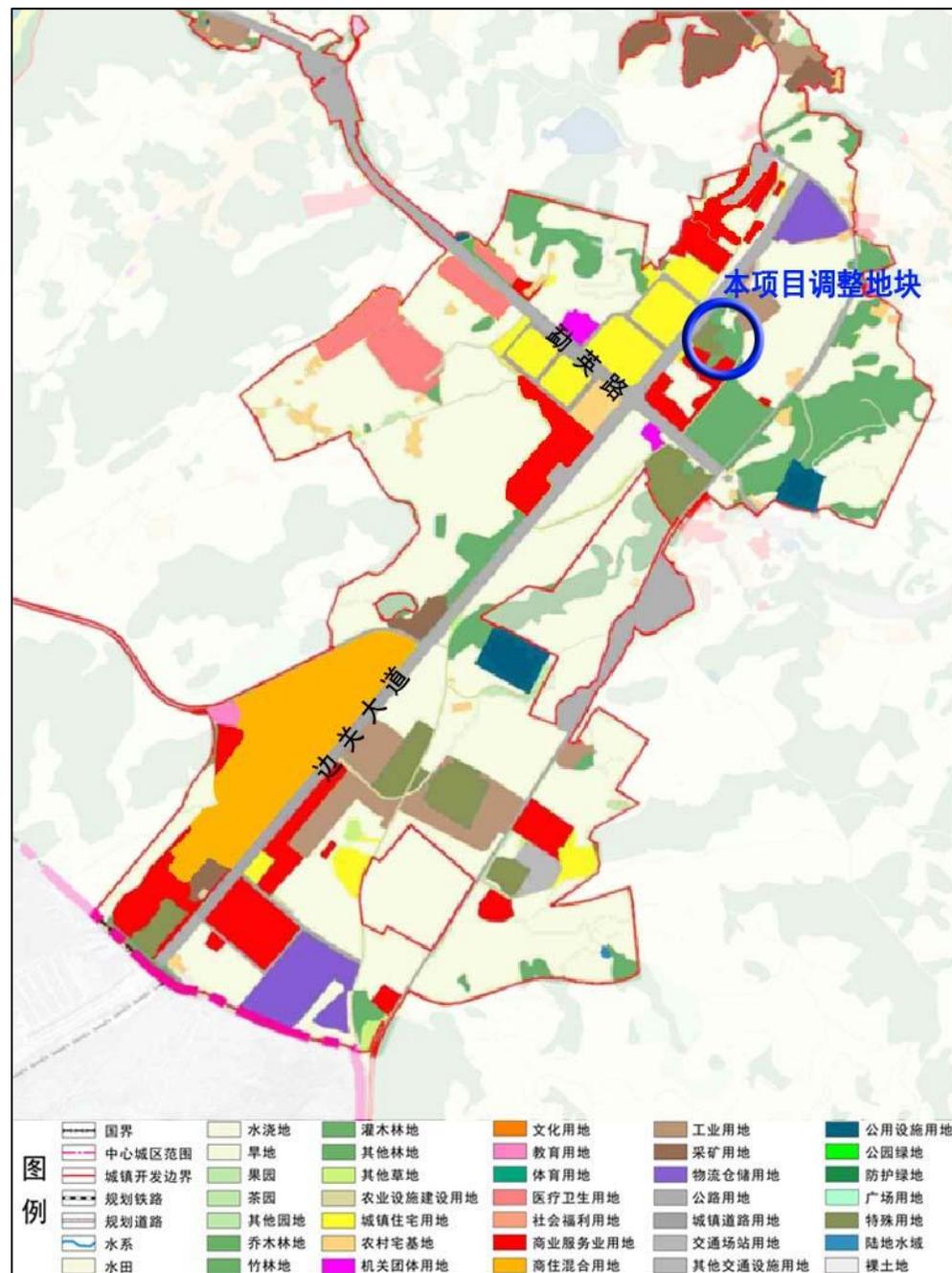
六、调整的可行性分析

1、规划用地性质调整分析

2018年7月10日，住建部发布《城市居住区规划设计标准》，自2018年12月1日起开始实施，新的居住区标准对小区公共服务设施配套、小区人居环境打造等方面均提出了更高要求，区域整体环境打造的要求，小区环境景观提升、绿地率增加的要求，节约集约利用土地的要求。

项目地块用地性质调整为住宅用地后提高土地利用强度，而且从源头上对环境风貌和城市景观风貌进行控制，将地块统一开发后，建设住宅建筑及配套设施，建设拥有良好绿化的居住环境，将有效地改善片区的整体城市环境。

调整该地块的规划指标而推进城市开发，有利于改善项目地块的整体环境，规划指标从而集中统一开发可行。可结合周边住宅用地成片打造五分钟生活圈居住区，为居民提供便捷的商业购物及居住条件，规划用地性质调整可行。



六、调整的可行性分析

2、规划用地指标调整分析

本项目地块为二类城镇住宅用地，项目产品以多层洋房和小高层为主，根据《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》，多层Ⅱ类建筑住宅用地控制指标为：容积率 ≥ 1.7 且 ≤ 2.1 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 36\text{m}$ 。

项目地块拟调整用地指标为：容积率 ≥ 1.7 且 ≤ 2.1 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 $\leq 36\text{m}$ ，指标调整符合《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》中的规定要求。

由于《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》中未涉及停车泊位配建要求，根据《临沧市城乡规划管理技术导则》要求，对停车泊位配建规定如下表：

临沧市城乡规划管理技术导则——停车泊位配建表

每户建筑面积 A (m ²)	机动车 (个/户)	自行车 (个/户)	
低层住宅	1.5	—	
多、高层住宅	A ≥ 140	1.2	1.0
	90 $\leq A < 140$	1.0	1.0
	60 $\leq A < 90$	0.8	1.5
	A < 60	0.6	1.5

拟调整地块停车泊位严格执行《临沧市城乡规划管理技术导则》要求。拟调整地块停车泊位规定为：每户建筑面积 $\geq 140\text{m}^2$ ，1.2辆每户； $140\text{m}^2 >$ 每户建筑面积 $\geq 90\text{m}^2$ ，1.0辆/户；0.6辆/100 m^2 商业面积。

综上所述，项目地块规划指标调整符合《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》和《临沧市城乡规划管理技术导则》中的相关规定，满足国家及地方关于住宅小区建设的相关规定，项目地块规划指标调整可行。

六、调整的可行性分析

3、基础设施影响分析

项目地块用地面积为25439平方米，原用地出让指标中容积率上限为3.0，拟调整指标容积率上限为2.1。规划指标调整后项目地块容积率、建筑密度等均降低，开发规模小于原出让用地开发规模，项目地块指标调整后对周边基础设施的影响都在降低。

根据原规划指标要求，容积率为2.5—3.0，可开发居住建筑面积为：50000—60000平方米，可开发商业建筑面积为：7000—15000平方米，本次估算住宅建筑面积按60000平方米计算，商业建筑面积为15000平方米。

调整后最大可开发面积为25439平方米 * 2.1 = 53421.9平方米。其中商业建筑面积占比小于等于15%，大于等于10%，本次估算商业建筑面积取7000平方米。

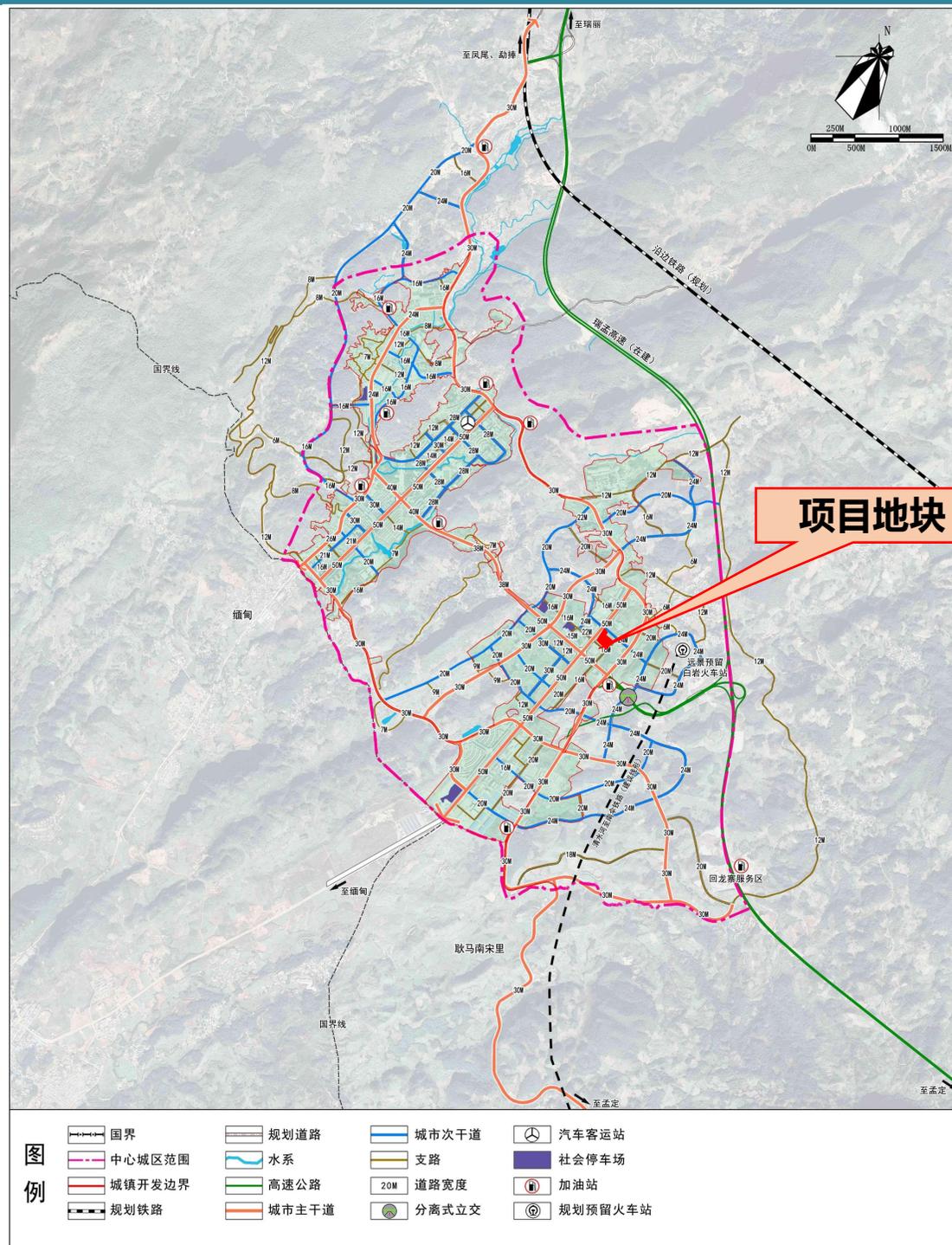
则：

	最大可开发建筑面积 (m ²)	住宅建筑面积 (m ²)	商业建筑面积 (m ²)
调整前	75000	60000	15000
调整后	53421.9	46421.9	7000

六、调整的可行性分析

(1) 交通影响分析

项目地块规划指标调整后，容积率从2.5—3.0降低到1.7—2.5，最大可开发规模较调整前减少约21500m²，按户均120m²计，户数减少约180户，规划指标调整后项目地块对周边道路的影响降低，项目在目标年对周边道路网交通影响程度在可接受范围内，其道路服务水平完全能满足项目地块的交通需求，因此，从项目地块调整前后交通影响分析来看，项目地块用地性质和指标调整是可行的。



六、调整的可行性分析

(2)给水工程影响分析

项目地块用地面积为25439平方米，调整前最大可开发面积为75000平方米。其中住宅建筑面积为60000平方米，商业建筑面积为15000平方米。

调整后最大可开发面积为53421.9平方米。其中住宅建筑面积为46421.9平方米，商业建筑面积为7000平方米。

居住人口按40平方米/人进行估算，则容积率调整前后项目地块用水量如下表：

用地性质及指标调整前用水量估算表

	面积 (m ²)	用水量指标	用水量估算 (立方米)	备注
住宅建筑	60000	180L/人.d	337.5	居住人口按40平方米/人进行估算
商业建筑	15000	5 L/ m ²	75	
合计	412.5立方米/d			

用地性质及指标调整后用水量估算表

	面积 (m ²)	用水量指标	用水量估算 (立方米)	备注
住宅建筑	46421.9	180L/人.d	208.9	居住人口按40平方米/人进行估算
商业建筑	7000	5 L/ m ²	35	
合计	243.9立方米/d			

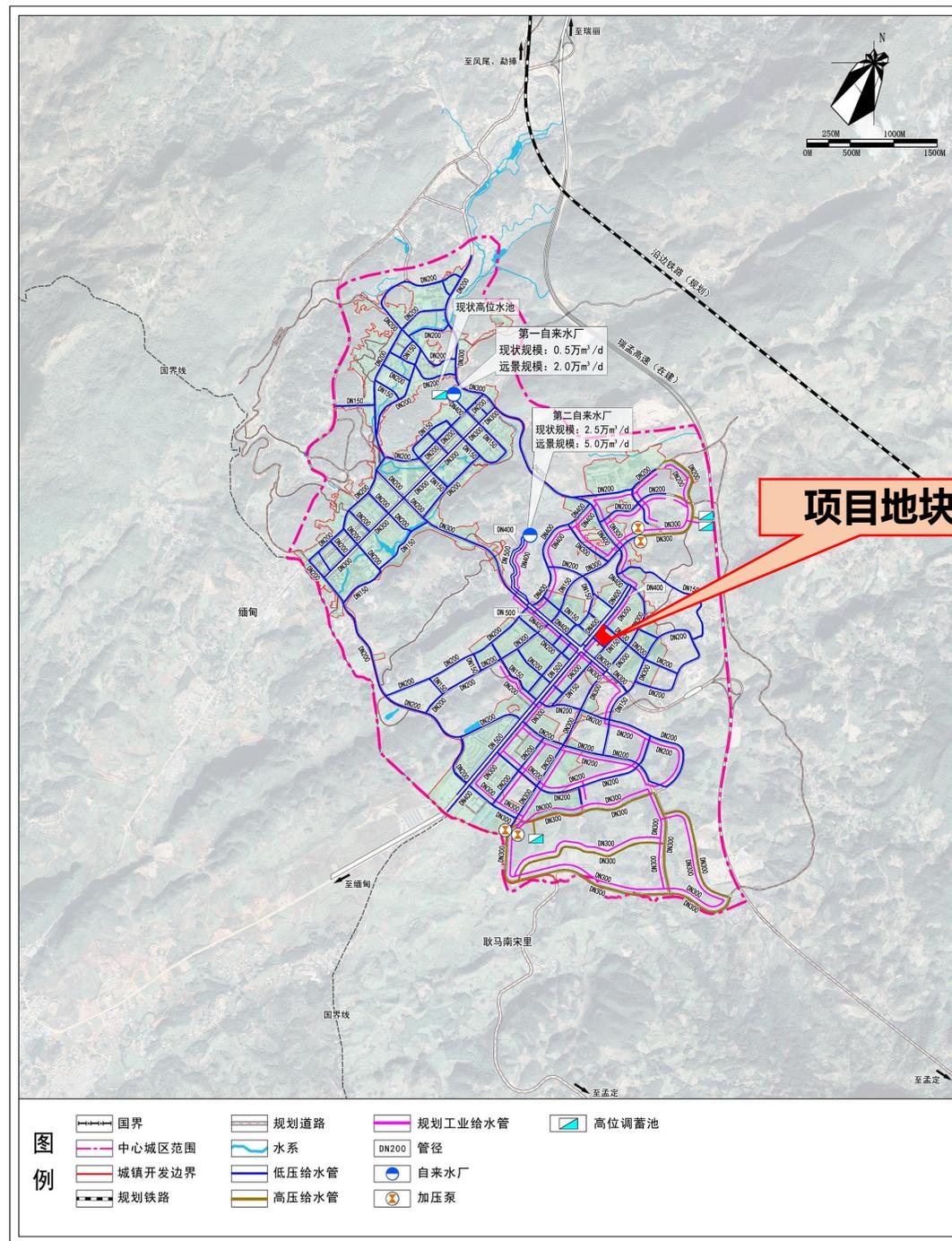
六、调整的可行性分析

(2) 给水工程影响分析

从上表分析可知，规划指标调整后日用水量比调整前减少了168.6立方米，根据上位规划，片区供水主要为第三自来水厂，现状规模为0.4万立方米/d，远期规模为2.5万立方米/d。

规划指标调整后的用水量不会对片区供水系统造成影响，反而减轻了供水压力，因此，从片区给水工程影响分析来看，项目地块用地性质和指标调整是可行的。

中心城区给水工程规划图



六、调整的可行性分析

(3)排水工程影响分析

根据上位规划，生活污水量按用水量的80%进行估算。

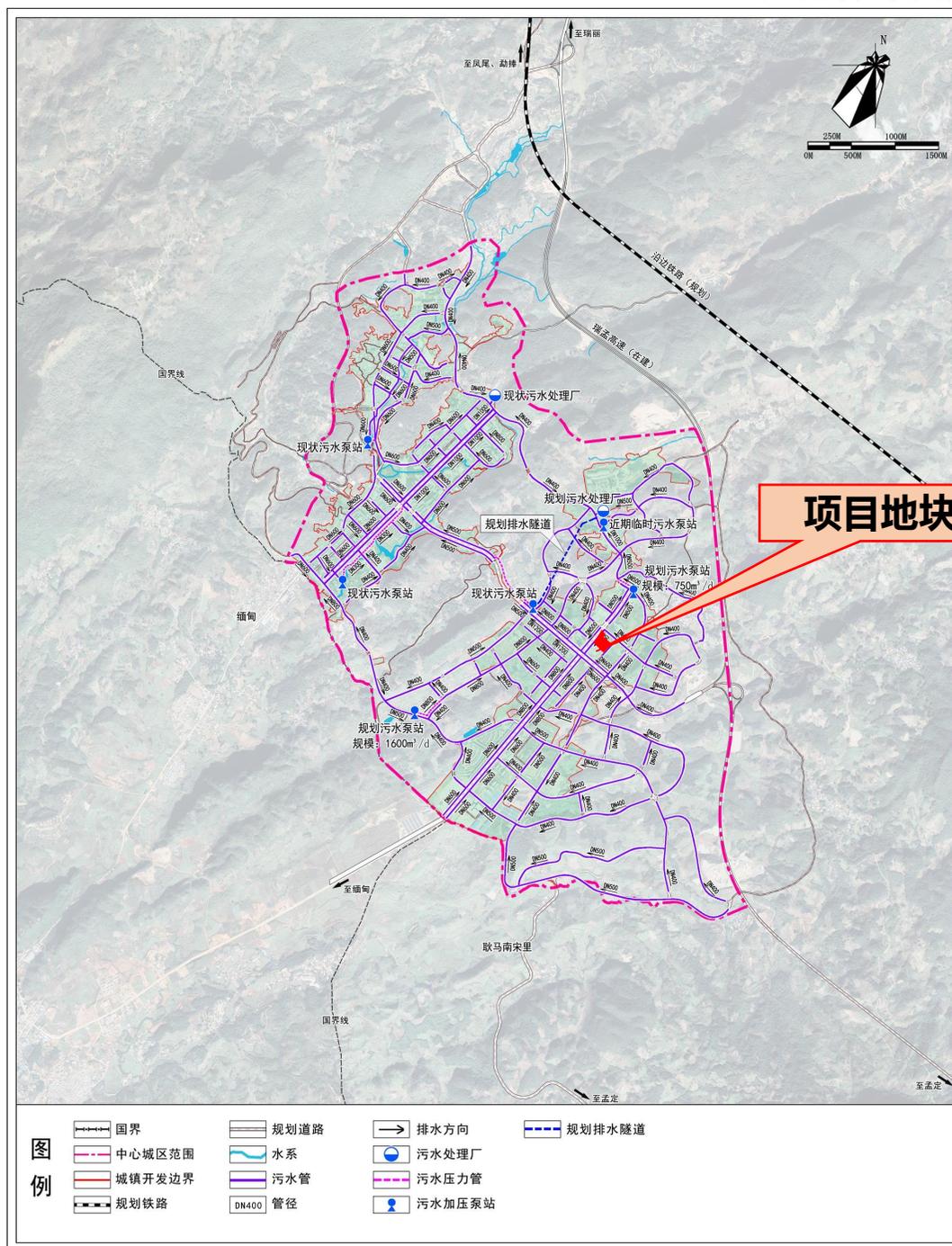
规划指标调整前日均污水量为 $412.5\text{立方米/天} \times 0.8 = 330\text{立方米/天}$ 。

规划指标调整后日均污水量为 $244.4\text{立方米/天} \times 0.8 = 195.12\text{立方米/天}$ 。

规划指标调整后日污水量减少了134.88立方米，根据上位规划，规划区污水收集分为两个区，规划区污水由污水管网收集后统一排放至县城污水处理厂统一集中处理，县城污水处理厂处理规模为 $1.5\text{万m}^3/\text{d}$ 。

调整后污水量减少，减少了片区排水系统的排放压力，因此，从片区排水工程影响分析来看，项目地块用地性质和指标调整是可行的。

中心城区污水工程规划图



六、调整的可行性分析

(4) 电力工程影响分析

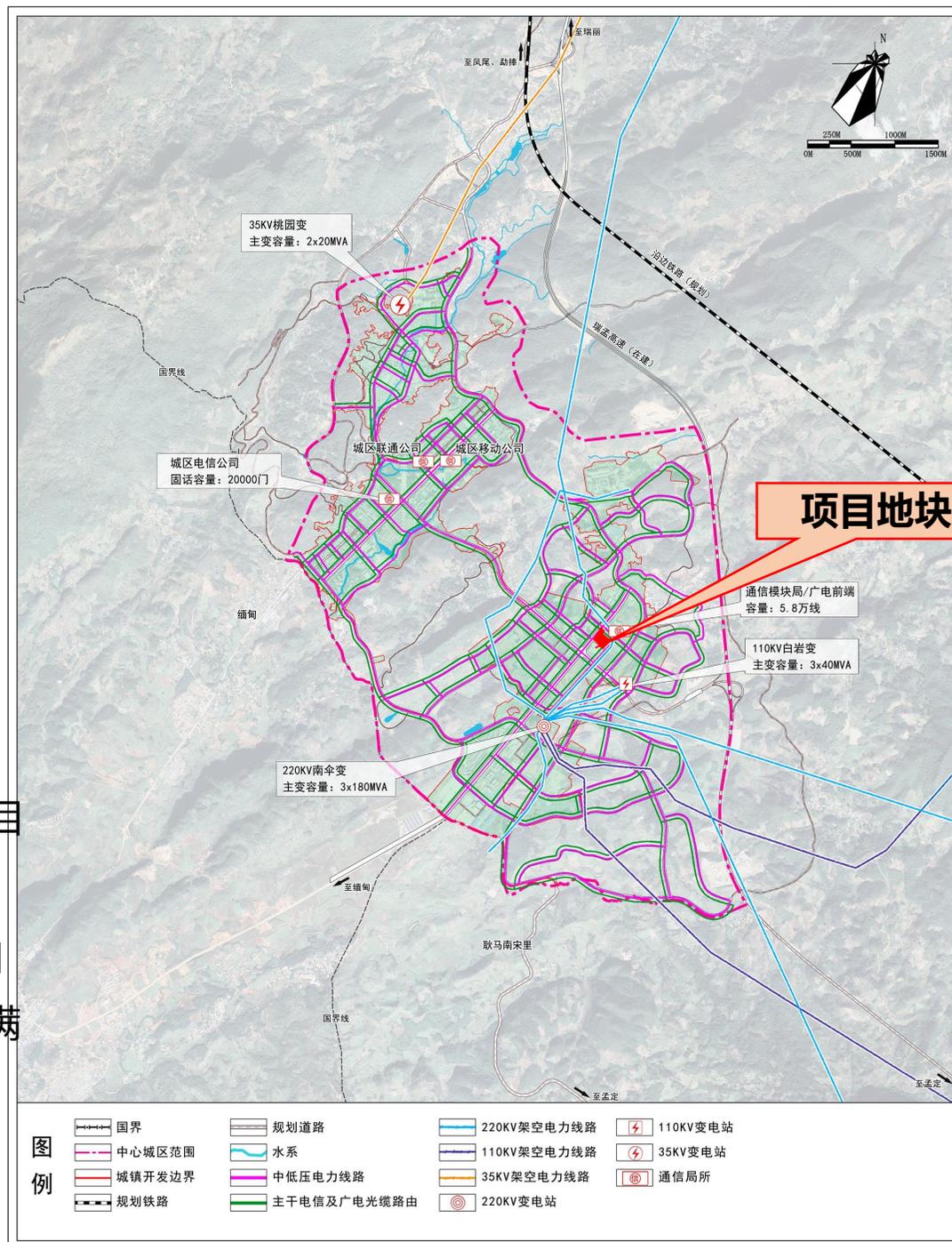
用地性质及指标调整前用电量估算表

	面积 (m ²)	用电量指标	用电量估算 (Kw)
住宅建筑	75000	30w/平方米	2250
商业建筑	15000	40w/平方米	600
合计			2850Kw/天

用地性质及指标调整后用电量估算表

	面积 (m ²)	用电量指标	用电量估算 (Kw)
住宅建筑	46421.9	30w/平方米	1392.66
商业建筑	7000	40w/平方米	280
合计			1672.66Kw/天

规划指标调整后日用电量减少1177.34Kw。项目地块所在区域规划期内由220kV南伞变电站供电，主变容量为3×180MVA。并新建110kV工业园区白岩变电站，主变容量为3×40MVA。容量较大，能满足片区负荷需求，因此，从片区电力工程影响分析来看，项目地块用地性质和指标调整是可行的。



六、调整的可行性分析

4、公共服务设施影响分析

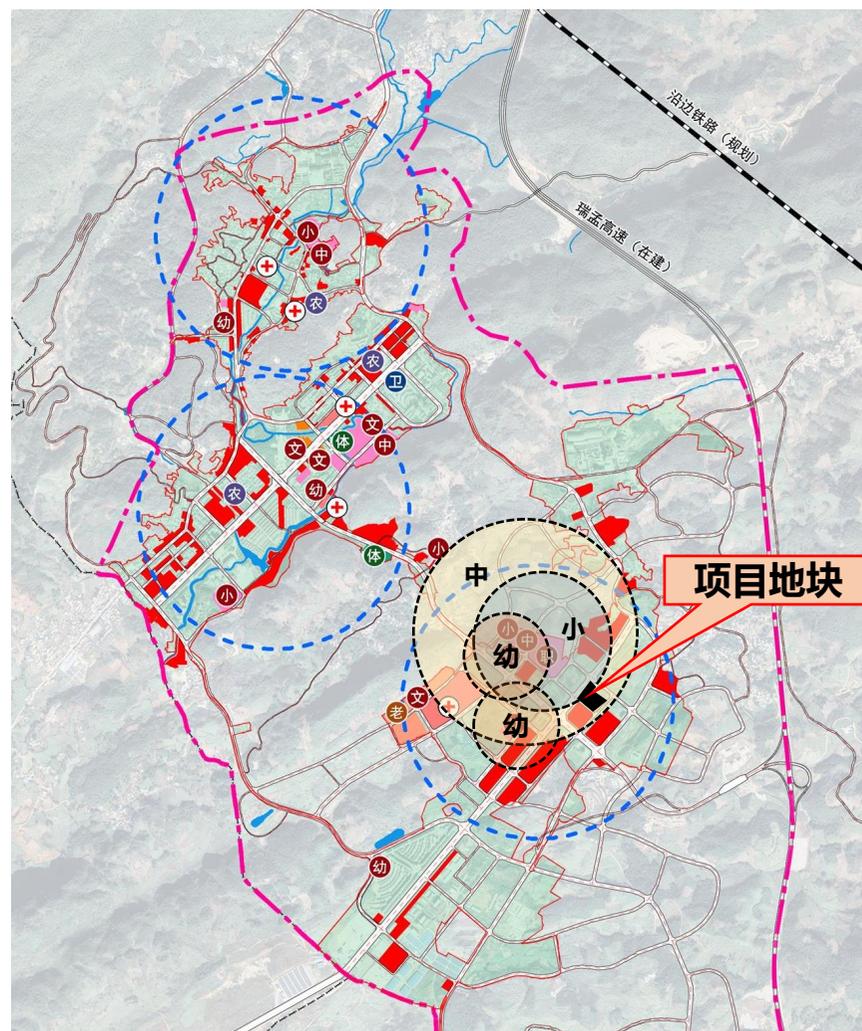
项目地块用地性质及规划指标调整前，最大可开发建筑面积为75000平方米，其中住宅建筑面积约为60000平方米。项目地块用地性质及指标调整后满容建筑面积约为53421.9平方米，其中住宅建筑面积约为46421.9平方米。

根据《云南省公共服务设施规划标准》，幼儿园千人学生数为15人，小学千人学生数为30人。居住人口按人均40平方米住宅建筑计算，即：

规划指标调整前项目地块居住人口约为1500人。其中幼儿园入园数约为23人，小学入学数约为45人。

规划指标调整后项目地块居住人口约为1160人。其中幼儿园入园数约为17人，小学入学数约为35人。

项目地块指标调整后就学压力减轻，根据上位规划，在综合服务区新建中学、小学及“产学研”一体用地，中小学服务半径均能覆盖本项目地块。项目用地性质及规划指标调整后，一方面，对公共服务设施的需求降低，一方面，项目及周边配套公共服务设施均能满足项目需求，从公共服务设施影响分析来看，项目地块用地性质及规划指标调整可行。



七、结论和建议

1、结论

通过以上分析可知，项目地块用地性质调整后，满足园区功能结构及用地布局细化要求，完善园区生活配套服务设施，满足园区从业居民居住、购物、消费等要求。

项目规划指标调整后对改善片区城市形象、提升区域人居环境有重要促进作用，对道路交通系统、供排水等基础设施、公共服务设施的影响也在降低，规划指标调整后一定程度上可以改善项目片区环境质量，且能在一定程度上可以提高土地的使用价值。

项目调整后促进镇康县城镇化、城乡一体化发展，促进人口乡城转移，着力提升城镇化质量，不断缩小城乡发展差距，体现城乡空间统筹。

综合以上分析，本报告经论证后认为项目地块用地性质及规划指标调整可行。

2、建议

(1) 在编制项目修建性详细规划时应考虑居住建筑以及配套的服务设施的沿街立面与边关大道街道景观协调的关系。

(2) 建议将该地块的规划调整情况及时纳入《镇康县国土空间总体规划（2021--2035年）》编制内容。

(3) 建议将该地块的规划调整情况及时纳入园区详细规划编制内容。

附图1——项目用地性质及规划指标调整后规划布局意向图



附图2——项目用地性质及规划指标调整后鸟瞰图



附图3——项目用地性质及规划指标调整后透视图



镇康县2016ZKCR-21号建设项目供地宗地图

