

# 耿马县城中心城区甘东西路北侧、县 工业和科技信息化局南侧地块控制性 详细规划

文 本

耿马县自然资源局  
昆明麦普空间科技有限公司  
二〇二四年二月



## 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字22530530

证书等级：甲级

单位名称：昆明麦普空间科技有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91530103738094752Y

有效期限：自2022年3月1日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

# 目录

<b>总则</b> .....	<b>1</b>
一、 编制目的 .....	1
二、 编制依据 .....	1
三、 规划编制原则 .....	2
四、 成果组成 .....	2
五、 强制性条文内容及要求 .....	2
六、 法律效力 .....	2
七、 生效日期 .....	3
<b>第一章 区域概况与现状分析</b> .....	<b>4</b>
一、 区域概况 .....	4
(一) 宏观区位 .....	4
(二) 中观区位 .....	4
(三) 微观区位 .....	5
二、 规划目标及重点 .....	6
(一) 用地布局 .....	6
(二) 交通组织 .....	7
(三) 用地开发控制 .....	7
三、 项目范围 .....	7
四、 现状分析 .....	7
(一) 现状用地分析 .....	7
(二) 地形地貌分析 .....	9
(三) 现状用地评价 .....	9
<b>第二章 与现行相关规划的衔接</b> .....	<b>11</b>
一、 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》 .....	11
二、 规划范围与“三区三线”划定分析 .....	12
<b>第三章 规划方案</b> .....	<b>13</b>
一、 用地性质确定 .....	13
二、 用地布局规划 .....	13
三、 市政工程 .....	14
<b>第四章 建设开发控制</b> .....	<b>15</b>
一、 地块控制内容 .....	15
(一) 强制性控制指标要求 .....	15
(二) 引导性控制指标要求 .....	16
二、 地块开发控制指标 .....	16
(一) 容积率控制 .....	16
(二) 建筑密度控制 .....	17
(三) 绿地率控制 .....	18

(四) 建筑高度控制 .....	18
(五) 建筑退让控制 .....	19
(六) 地块配建停车场规定 .....	20
(七) 市政配套设施 .....	20
三、 引导性控制指标 .....	20
(一) 建筑设计方案要求 .....	20
(二) 环境设计要求 .....	21
<b>附件 .....</b>	<b>22</b>
(一) 附表: .....	22
(二) 附图(土地使用规划图、图则) .....	22

# 总则

## 一、编制目的

控制性详细规划是城市实施规划管理最直接的法律依据，更是国有土地使用权出让、开发和建设的法定前置条件。为进一步深化耿马县用地布局，以产城融合、职住平衡、生态宜居等为目标，有效推进城市更新，提高土地使用效率。特编制《耿马县城中心城区甘东西路北侧、县工业和科技信息化局南侧地块控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

## 二、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (3) 《城市规划编制办法实施细则》（2018年）；
- (4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
- (5) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (6) 《社区生活圈规划技术指南》（2021年）；
- (7) 《云南公共服务设施规划标准》
- (8) 《云南省国土空间详细规划编制导则》（试行）（公示稿）
- (9) 《临沧市城乡管理技术导则》；
- (10) 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》；
- (11) 国家、云南省及临沧市其他相关法规、条例；
- (12) 各项基础资料、设计依据、统计资料、地形图等；

(13) 耿马县其他已经批准的相关规划。

### 三、规划编制原则

(一) 科学规划，统筹机关办公和公共服务需求，优化布局和功能。

(二) 有效利用，统筹调剂余缺，及时依规处置，避免闲置浪费。

(三) 厉行节约，注重庄重朴素、经济适用，节约能源资源。

### 四、成果组成

本规划成果由文本、图则两部分组成。文本与图则两者同时使用，具有同等法律效力，不可分割。

### 五、强制性条文内容及要求

地块层次详细规划确定的地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率指标为约束性控制内容。

调整详细规划强制性内容的，自然资源行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示。调整后的详细规划必须依法重新审批后方可执行。违反城市规划强制性内容进行建设的，应当按照严重影响城市规划的行为，依法进行查处。城市人民政府及其行政主管部门擅自调整城市规划强制性内容，必须承担相应的行政责任。

### 六、法律效力

本规划经耿马县政府批准后，是作为耿马县城市建设发展的法定文件进行建设管理的基本依据，规划区范围内一切建设和土地利用活动，均应遵照本规划执行。涉及规划的更改或修订均应符合法定程序

和相关要求，经自然资源主管部门同意后方可进行。规划中未涉及的内容应符合国家、云南省、临沧市的有关政策、法规的相关要求。

## 七、生效日期

本规划自耿马县人民政府批准之日起生效。最终解释权归耿马县自然资源局。

# 第一章 区域概况与现状分析

## 一、区域概况

### (一) 宏观区位

耿马傣族佤族自治县，隶属云南省临沧市，地处中国西南边陲，跨东经  $98^{\circ} 48' \sim 99^{\circ} 54'$ ，北纬  $23^{\circ} 20' \sim 24^{\circ} 02'$  之间。东与临翔区双江县接壤，南与沧源县毗邻，北与镇康县、永德县隔南可河相望西与缅甸山水相连，国境线长 47.35 公里，县城距临 140 公里，昆明 600 公里，从边境清水河口岸到缅甸重镇户板，滚弄分别为 15 公里和 24 公里，到缅北重要商品集散地腊戍 161 公里，是临沧乃至昆明通往缅甸仰光以及印度洋缅甸海岸故深港最便捷的陆上通道。

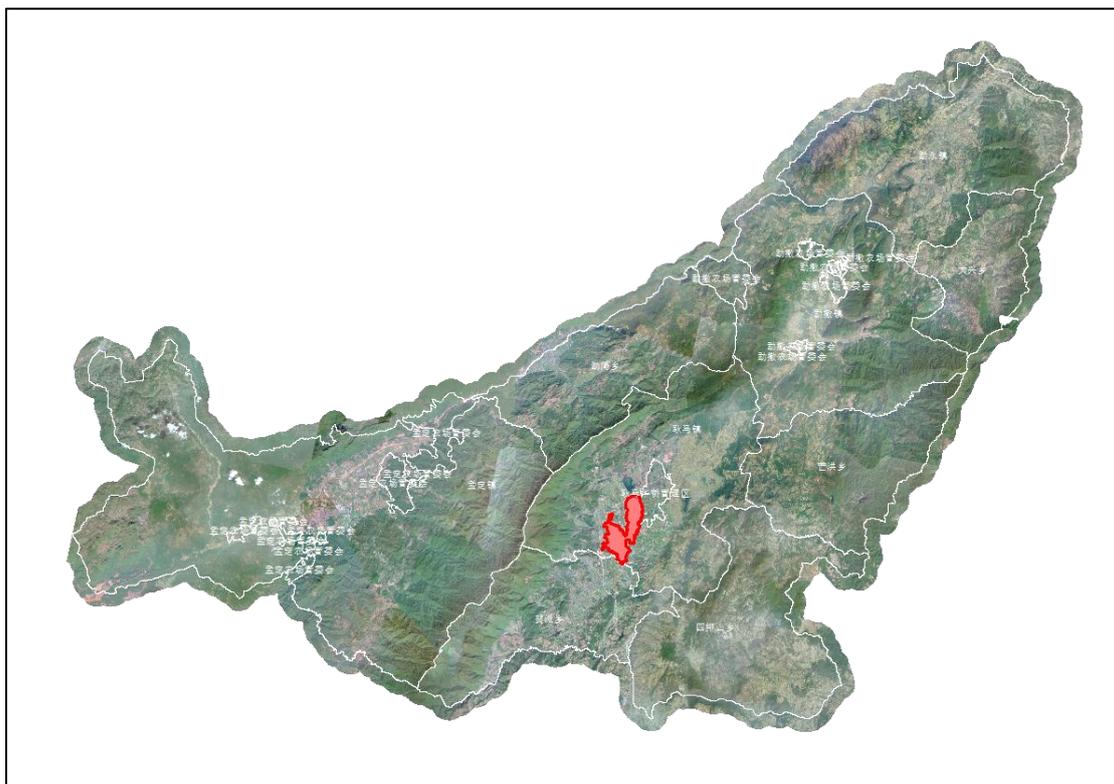


耿马县区位图

### (二) 中观区位

耿马县城，位于耿马傣族佤族自治县中部耿马镇，耿马县城中心城区西北至瑞孟高速，南至贺派乡行政边界，东至蔗糖产业园区边界。耿马县“两轴多出口”对外交通格局中处于中心位置的重要交通枢纽。

向西以临清铁路、耿孟快速通道，连接孟定，辐射东南亚；向南、向北、向东连通至孔明、临沧、大理、双江、云县等其他区域。

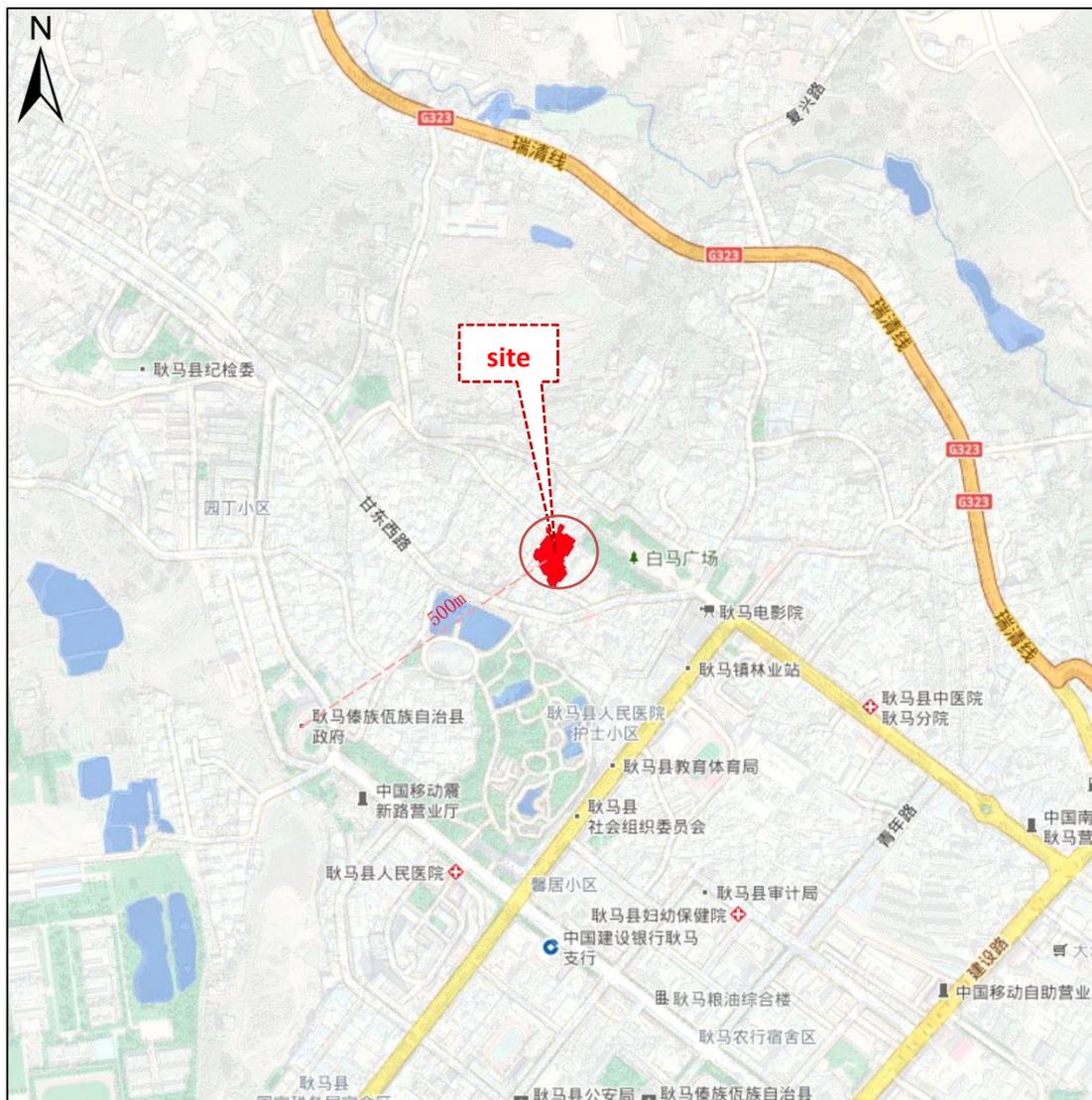


规划区与周边联系示意图

### （三）微观区位

规划地块位于耿马县城中心城区，甘东西路和公园路交叉口左侧 300 米处，距离耿马县人民政府直线距离 500 米，周边分布有白马广场、甘东公园等环境优美的休闲场所，还分布有耿马县标志性历史建筑，耿马总佛寺。

规划地块用地位于城镇开发边界内，交通较为便利。已避开地质灾害敏感性地段；周边环境适宜，市政和基础设施完善。



地块位置示意图

## 二、规划目标及重点

### (一) 用地布局

本规划将按照耿马县国土空间总体规划对耿马县城中心城区提出的总体发展思路，同时结合规划区社会经济发展情况，对地块地形地貌、外部交通条件、景观环境等因素进行科学分析评价和合理改造，按照不同功能用地的要求，科学确定规划地块的用地规模和布局，集约利用土地。

## （二）交通组织

本次规划分析片区主要对外交通甘东西路，以及地块与周边区域的联系，分析规划地块用地结构及道路竖向，保证道路通行顺畅安全的情况下合理规划规划区的道路系统，注重内外交通的衔接，采取最优方案，充分发挥规划地块的交通区位优势。

## （三）用地开发控制

本次规划将按照国家、省、市、县相关法律法规、规范和要求，结合规划地块开发实际情况，对规划区域未来的开发建设提出相应的控制要求，编制控制性详细规划图则，以指导地块开发建设有序展开。

## 三、项目范围

规划地块用地总规模 0.2786 公顷（4.1790 亩），地块位于公园路与甘东西路交叉口以西 300 米，地块东侧紧邻耿马县政府宿舍区，南侧和东侧与周边居民点以 5 米左右巷道隔开，地块北侧为耿马县工业和科技信息化局。

## 四、现状分析

### （一）现状用地分析

#### （1）规划区内现状用地类型（2020 变更调查数据）

地块内部现状用地为教育用地，规模 0.2753 公顷，占比 98.82%；城镇住宅用地 0.0014 公顷，占比 0.49%；城镇道路用地 0.0019 公顷，占比 0.69%。



用地用海现状图

## (2) 规划区内现状场地情况

场地现状建筑覆盖度不高，地块相对平整，起伏不大，适合进行城市建设和开发。为保证地块边界完整性，把南侧居民住宅纳入本次规划范围，因此，本次规划范围包括两种用地性质，分别为原耿马县幼儿园用地和居民住宅。本次规划主要对原有幼儿园用地改造更新，作为机关团体行政办公用地，不对现有居民住宅进行规划，保留现状用途。



闲置的土地，减少了土地资源的浪费。另一方面，通过合理规划与布局机关团体用地，可以促进城市功能的完善，提高城市品质。

## 2、劣势分析

场地处于耿马县中心城区城市更新重点区域，周边建筑建设年代久远，建筑老化，建筑质量差，且周边风貌不一致，在进行场地内更新改造的过程中，应注重与周边环境的协调；规划地块与城市干路以5米巷道联通，地块周边最近的公共停车场位于白马广场西侧，场地外围巷道窄且无法满足停车需求。后期建设应合理安排用地内部专用的车辆或行人通道以及机动车和非机动车停车场所。

## 第二章 与现行相关规划的衔接

### 一、《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划(2021—2035年)》

耿马县城中心城区城市空间以优化整合现状城区，加强交通、文化、公服等基础设施的建设，以促进功能优化提升，改善居民生活环境为主。

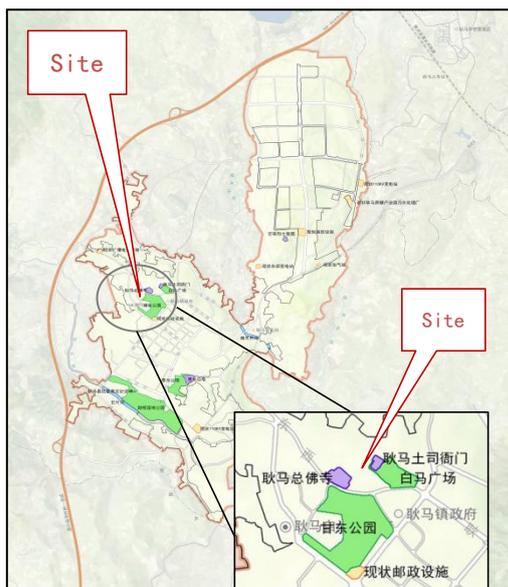
县城中心城区规划构建“两轴两带多区”的空间结构。“两轴”即公园路城市发展轴和建设路城市发展轴；公园路和建设路串联城市南北片区，引导城市纵向发展，完善道路两侧商业服务配套完善。“两带”即芒片河滨水景观文化带和南木开河滨水生态景观带，依托芒片河与南木开河设置两条滨水生态绿色带，形成具有地方特色的城市绿化生态系统，展示耿马生态环境特色。“多区”即绿色产业集聚区、行政办公区、居住生活区、文化服务区、中心商业区、绿地休闲区和田园风光区。

本次规划用地地块位于“多区”中的行政办公区。行政办公区作为“多区”的重要组成部分，承担着政府职能、公共服务、企业办公等多重功能。

规划块周边划定城市绿线甘东公园和白马广场、划定城市紫线耿马土司衙门和耿马总佛寺，在控规编制中应按照城市绿线和紫线相关规定，衔接周边景观和历史建筑，合理确定建筑高度和建筑风貌。



耿马县城空间结构图

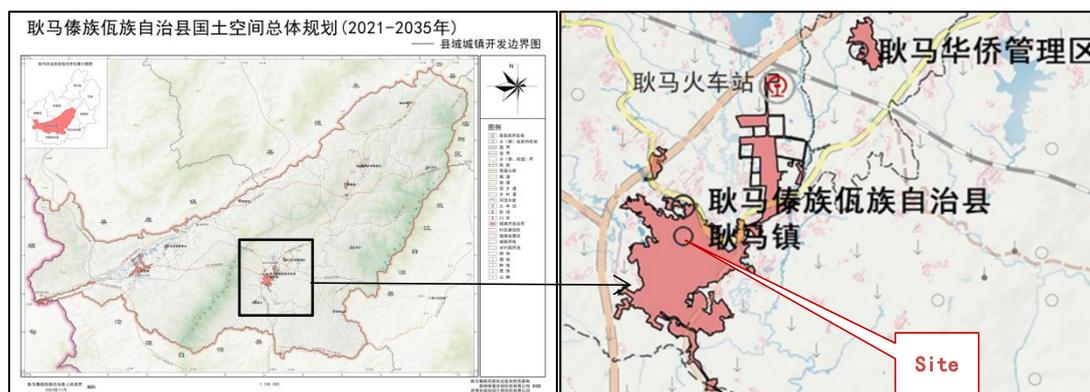


耿马县中心城区控制线规划图

## 二、规划范围与“三区三线”划定分析

根据“三区三线”划定相关数据及成果与本规划范围线做叠加分析，分析结果为规划范围与永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护、耕地保有量、林地保有量等各类保护地均无重叠；

规划用地范围全部位于城镇开发边界内。



耿马县城镇开发边界图

## 第三章 规划方案

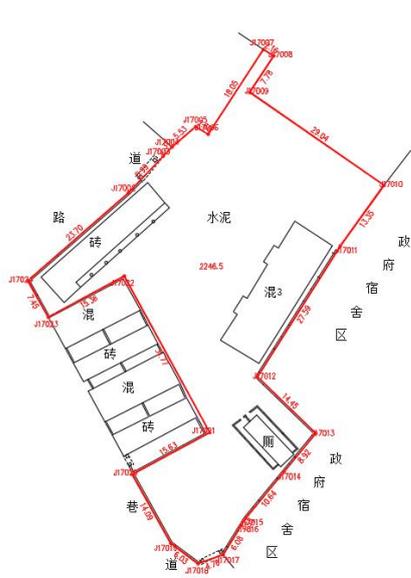
### 一、用地性质确定

根据《耿马县国土空间总体规划（2021—2035年）》对耿马县城中心城区提出的总体发展思路，结合规划区社会经济发展情况，以及地块地形地貌、外部交通条件、景观环境等因素，经过科学分析评价和合理改造，本次规划将该地块用地性质确定为机关团体用地，主要以打造服务高效的办公场所。

### 二、用地布局规划

本次规划用地为原耿马县幼儿园用地地块，考虑到地块四周交通组织系统性和规划范围的完整性，本次规划将地块西南侧居住用地地块纳入规划范围，保持居住地块现状用途和权属，仅对规划范围内的原幼儿园用地进行规划。

将规划范围内的用地规划为机关团体用地和城镇住宅用地，规划机关团体用地 0.2307 公顷（3.4605 亩）、规划范围内一类城镇住宅用地保留现状，用地规模 0.0479 公顷。



规划地块宗地图



用地规划图

### 三、市政工程

本规划所涉及的地块独立存在，其市政管网的建设将紧密依托于现状周边已有的市政设施。在满足基本需求的前提下，规划范围内的设施将自行配备不足的部分，以保证整个地块的市政设施完备和运行顺畅。

## 第四章 建设开发控制

### 一、地块控制内容

为保证规划的有效实施，地块控制内容分为强制性控制指标和引导性控制指标两类。其中强制性控制指标必须遵照执行，引导性控制指标可参照执行。地块控制内容对地块具体规划控制和要求以表格和文字的形式表达。根据《云南省国土空间详细规划编制导则》（试行）以下简称“导则”要求，根据土地配置审批、开发利用、供后监管等管理需求，明确地块编号、地块边界、建筑退线、机动车出入口方位、禁止开口路段，确定地块用地性质、容积率、建筑密度（或建筑系数）、建筑高度、绿地率、各类配套设施要求、混合用地地块内不同功能比例等控制指标和要求。

#### （一）强制性控制指标要求

地块层次详细规划确定的**地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率指标为约束性控制内容**。按照导则要求，明确各项指标如下：

**容积率：**一般情况下，用地控制上限，居住用地、工业用地、新型产业用地宜同时规定上限和下限（工业用地有特定生产工艺要求的，根据具体情况确定）。城市设计重点地区内有特殊要求的可同时规定上限和下限。

**建筑密度（建筑系数）：**一般情况下，工业用地控制下限（有特定生产工艺要求的，根据具体情况确定），其他用地控制上限。城市设计重点地区内有特殊要求的可同时规定上限和下限。

**建筑高度：**一般情况下，各类用地均控制上限，其中工业用地建筑高度应考虑相关工艺要求综合确定。历史风貌与文化遗产保护区以及因机场净空保护、城市安全与防灾等要求的地区应严格控制上限。城市设计重点地区可同时规定上限和下限。超高建筑所在地块的建筑高度管控可以结合单体建筑高度论证结论，在确保周边建筑安全的前提下确定。

**绿地率：**一般情况下，工业用地控制上限，其他各类用地控制下限。

## （二）引导性控制指标要求

本次规划除确定的强制性内容外，如建筑日照间距、综合防灾、禁止开口路段、地块停车配建等应按照国家有关规定和地方标准执行，地方标准未明确的，可参照国家规范《城市居住区规划设计规范》（GB50180）和《临沧市城乡规划管理技术导则》（临沧市城乡规划管理技术导则已废止，但由于最新标准和地方规定暂未出台，涉及有关指标参照了临沧市城乡规划管理技术导则的，如出台了新的标准和规定，差异较大的，后续按照最新标准进行调整和更新）执行。

## 二、地块开发控制指标

### （一）容积率控制

容积率即规划地块内各类建筑总面积与用地面积之比。本次规划的容积率为地块的净容积率并同时控制上下限。参照《党政机关办公用房标准》第二十三条规定，县级党政机关办公用房的建筑容积率不应小于 1.0，并应满足所在地城乡规划与建设的相关控制要求。

类别	容积率
中央机关	2.0
省级机关	2.0
市级机关	1.2
县级机关	1.0
乡级机关	由省级人民政府按照中央规定和精神自行做出规定。

参照《临沧市城乡规划管理技术导则》容积率标准，多层办公建筑容积率应 $\leq 2.0$ 。

建设类型		建筑密度 (%)		容积率		绿地率 (%)	
		$\leq$	$\leq$	$\leq$	$\leq$	$\geq$	$\geq$
		新区	旧区	新区	旧区	新区	旧区
居住建筑	低层 ( $\leq 3$ 层)	32	35	1.0	1.0	40	36
	多层 (4—6层)	30	32	1.5	1.7	42	40
	中高层 (7—9层)	25	28	1.9	2.0	50	45
	高层 ( $\geq 10$ 层)	22	25	5.0	5.5	50	45
办公建筑	多层	35	38	1.9	2.0	40	40
	高层	32	35	4.5	5.0	45	42
商业建筑	多层	45	50	2.2	2.5	36	30
	高层	40	45	3.8	4.3	36	30
公共设施	低层	35	35	2.5	2.5	36	36
	多层	35	35	2.5	2.5	36	36

规划地块位于城市更新改造重点区域（旧区），根据地块周边建设情况以及周边环境协调性，将本地块容积率上限控制在 1.5。

## （二）建筑密度控制

建筑密度：即规划地块内各类建筑基底占地面积与用地面积之比，以上限控制，本次规划的建筑密度为地块的建筑净密度。参照《临沧市城乡规划管理技术导则》建筑密度标准，结合《耿马县国土空间总体规划（2021—2035年）》以下简称“国空总规”有关要求和地块

周边建筑覆盖情况，本次地块建筑密度应 $\leq 38\%$ 。

### （三）绿地率控制

绿地率：即规划地块内绿地面积和建筑用地面积的比例，以下限控制。按照《党政机关办公用房标准》第二十五条规定，党政机关办公用房建设用地的绿地率不宜低于 30%，并应满足当地城乡规划和建设有关绿地的控制要求。绿化植被应采用本土植物，不得移栽大树、古树，以降低绿化成本。

参照《临沧市城乡管理技术导则》绿地率标准，多层办公建筑绿地率不应小于 40%。本次规划参考《党政机关办公用房标准》和《临沧市城乡管理技术导则》，结合耿马县实际以及用地情况，对多层办公建筑的绿地率进行合理规划。在满足政策要求的同时，提高办公建筑的整体环境品质，确保办公建筑与周边环境和谐共生，提高绿地率，增加绿化面积，提升空气质量，为办公人员营造舒适、健康的办公环境。将该地块绿地率确定为 $\geq 36\%$ 。

### （四）建筑高度控制

建筑高度为建筑物室外地坪至女儿墙顶的高度。对于坡屋顶建筑，当坡度小于  $40^\circ$ ，建筑高度为室外地坪至檐口的高度；当坡度大于  $40^\circ$ （含  $40^\circ$ ）时，建筑高度为室外地坪至屋脊的高度。

地块周边划定城市绿线白马广场和甘东公园、划定城市紫线耿马土地衙门、耿马总佛寺，考虑到周边公园景观的打造和历史建筑景观视廊和良好景观背景的角度出发，片区建筑高度不宜过高，应以低层、多层建筑为主。按照《党政机关办公用房标准》第二十六条规定，党

政机关办公用房不宜建造一、二层的低层建筑，也不应建造超高层、超大体量的建筑。本次规划建筑高度参照《临沧市城乡管理技术规定》旧区多层办公建筑高度不应高于 24 米，结合周边环境和总规相关规划，在对建筑的高度进行了充分的考虑和研究以及保证合规的前提下，将建筑高度控制在 20 米以内，以实现与周边景观和环境的相互协调。

### **（五）建筑退让控制**

#### **1、建筑退让道路红线**

本次规划地块不涉及城市主次干道，地块对外道路为城市支路，参照《临沧市城乡管理技术导则》，对城市支路两侧用地地块，布置低、多层建筑时，其退让距离除必须符合消防、交通、环保、防汛和安全保密等方面的要求。因规划地块涉及道路为巷道，道路宽度不足 6 米，因此，本次规划对地块沿街面暂不做退让要求。

#### **2、建筑退让道路交叉口**

建筑物退让道路交叉口距离，即建筑外边线至规划道路红线直线段与曲线段切点连接线的距离。退让距离按相交两条道路中较宽道路退让标准执行。该地块不涉及道路交叉口，故不存在退让道路交叉口距离。

#### **3、建筑退让用地界线**

不临街建筑与相邻地块的退让距离必须满足日照、消防、通风的要求。本次规划用地除道路沿街面、其余方向用地边界退让距离均不低于 3 米。

#### 4、建筑间距控制

建筑间距必须满足国家关于消防、交通、抗震、环保、安全保密、视觉卫生、工程管线敷设、建筑保护、日照间距等方面的要求。建筑间距控制参照《党政机关办公用房标准》执行。

##### （六）地块配建停车场规定

按照《党政机关办公用房标准》要求，党政机关办公用房总停车位应满足当地城乡规划建设要求，地面停车场面积指标为：汽车 25 平方米/辆，自行车 1.2 平方米/辆，电动车、摩托车 1.8 平方米/辆。按照《临沧市城乡规划建设管理技术导则》，办公建筑配建机动车、非机动车泊位指标为 100 平方米 1.5 个机动车位、2 个自行车位。

##### （七）市政配套设施

排水实行雨污分流制，供水、供电、燃气、通信符合相关部门要求。地块内公厕、垃圾收集点及其他环卫设施按建设规模和服务半径设置。

### 三、引导性控制指标

#### （一）建筑设计方案要求

选取具有耿马傣族佤族自治县特色元素的现代建筑风格，立面应以简洁、现代风格为主，有独特优势，符合特色风貌规划和规划部门的相关要求。

根据片区的建筑情况，选取片区中风格、风貌比较突出，与周围环境和建筑风格比较统一的建筑式样作为该片区的建筑风貌引导。

## （二）环境设计要求

用地周边建筑后退红线空间内必须进行绿化或铺砌，在后退城市道路红线内，按照合理间距设置特色路灯、垃圾箱、道路指示牌等设施，用地周边建筑后退红线范围内不得设置任何建（构）筑物。

绿化应当以乔木为主，适当配植灌木、地被、草地。鼓励垂直、屋顶、平台等绿化形式。

公共空间应采用无障碍设计。

不提倡设置实体围墙，如确实需要，必须得到相关行政主管部门批准；建议采用通透的围栏取代实体围墙。

户外广告设置内容、位置、造型应符合城市规划要求，并在报规图纸中予以明确。

# 附件

## (一) 附表:

### 地块开发控制指标表

地块名称	地块编号	用地性质	地块规模 (公顷)	控制指标					备注
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度控制	机动车出入口方位	
耿马县城中心城区甘东西路北侧、县工业和科技信息化局南侧地块控制性详细规划	A-01	一类城镇住宅用地	0.0479	—	—	—	—	西南侧	现状
	A-02	机关团体用地	0.2307	$1.0 \leq FAR \leq 1.5$	$\leq 38\%$	$\geq 36\%$	$\leq 20$ 米	西侧	规划

详细规划

## (二) 附图 (土地使用规划图、图则)

### 附图一: 土地使用规划图



附图二：图则

