



耿马县城中心城区原双扶福利公司用地地块 控制性详细规划

2024年4月

项目名称：《耿马县城中心城区原双扶福利公司用地地块控制性详细规划》

委托单位：耿马傣族佤族自治县自然资源局

编制单位：昆明麦普空间科技有限公司

资质等级：城乡规划甲级资质证书

项目负责人：吴培达 高级工程师 注册城乡规划师

编制人员：杨烛怀 陈思璇 何焰平 罗秀琴 卢柏丞

校 对：杨正瑶 工程师 注册城乡规划师

审 核：李迎彬 高级工程师 注册城乡规划师

耿马县城中心城区原双扶福利公司用 地地块控制性详细规划

规划文本

耿马傣族佤族自治县人民政府
耿马傣族佤族自治县自然资源局
二〇二四年四月

目录

总则	1
一、编制目的	1
二、编制依据	1
三、规划编制原则	2
（一）以人为本，提升品质	2
（二）生态优先，绿色发展	2
（三）集约节约，高效利用	2
（四）增强韧性，保障安全	2
（五）因地制宜，突出特色	2
（六）刚弹结合，注重实施	3
四、成果组成	3
五、强制性条文内容及要求	3
六、法律效力	3
七、生效日期	4
第一章 区域概况与现状分析	5
一、区域概况	5
（一）宏观区位	5
（二）中观区位	5
（三）微观区位	6
二、规划目标及重点	7
（一）用地布局	7
（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	8
（一）规划地块现状用地类型	8
（二）规划地块用地条件分析	10
第二章 与现行相关规划的衔接	12
一、《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》 （报批稿）	12
二、底线传导	13
第三章 规划方案	14

一、 用地性质确定	14
二、 用地布局规划	14
三、 市政工程	14
第四章 建设开发控制	15
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	17
(四) 建筑高度控制	17
(五) 建筑退让控制	17
(六) 市政配套设施	19
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	20
附件	21
(一) 附表:	21
(二) 附图(土地使用规划图、图则)	21

总则

一、编制目的

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，实现耿马县城中心城区土地资源合理配置和高效利用，优化城市空间结构，促进城市经济发展，改善城市居民生活质量的目标，特编制《耿马县城中心城区原双扶福利公司用地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) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180）
- (5) 《社区生活圈规划技术指南》（报批稿）
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）
- (7) 《云南省国土空间详细规划编制导则》（试行）（公示稿）
- (8) 《临沧市城乡规划管理技术导则》
- (9) 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（报批稿）
- (10) 国家、云南省及临沧市其他相关法规、条例
- (11) 各项基础资料、设计依据、统计资料、地形图等
- (12) 耿马县其他已经批准的相关规划

三、规划编制原则

（一）以人为本，提升品质

践行以人为本理念，尊重民意、服务民生，通过合理配置土地资源，推动经济发展和城市建设，营造高品质空间，助力空间高质量发展。

（二）生态优先，绿色发展

贯彻落实生态文明建设要求，树立“绿水青山就是金山银山”理念，保护生态环境；落实总体规划蓝绿空间，绿美城市建设目标，落实节能减排，推动形成绿色发展方式和生活方式，助力“双碳”目标实现，争当生态文明建设排头兵。

（三）集约节约，高效利用

注重存量更新，贯彻“职住平衡、紧凑开发、功能复合、智慧发展”等理念，统筹地上地下空间开发利用，推动空间资源集约高效利用。

（四）增强韧性，保障安全

贯彻韧性发展理念，以保障安全为前提，协调开发与保护的关系，完善基础设施和安全设施，有效落实相关防护措施。

（五）因地制宜，突出特色

充分尊重地域的差异性与多元性，切实保护自然山水格局与历史文化资源，突显耿马县地方文化特色和文化魅力。

(六) 刚弹结合，注重实施

注重规划传导衔接，落实空间发展和空间治理的时序，把握好底线刚性和发展弹性的关系，强化详细规划动态维护和迭代更新，加强编制体系与实施监督管理体系一体化，提升城市精细化治理水平。

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，县城距临沧 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。

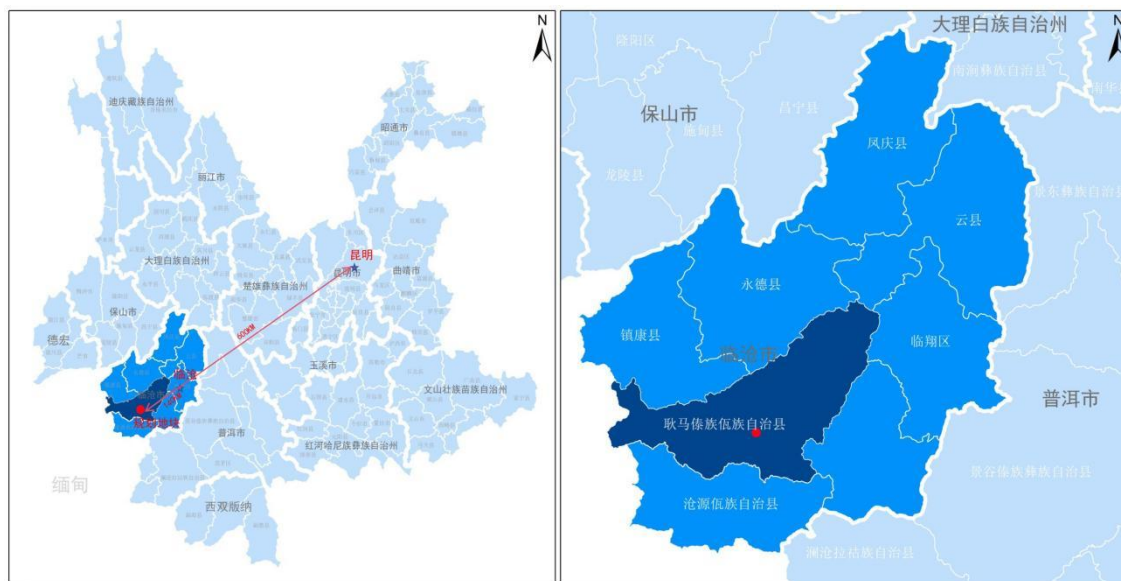


图1-1地块宏观位置示意

（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

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、向东连通至昆明、临沧、大理、双江、云县等其他区域。

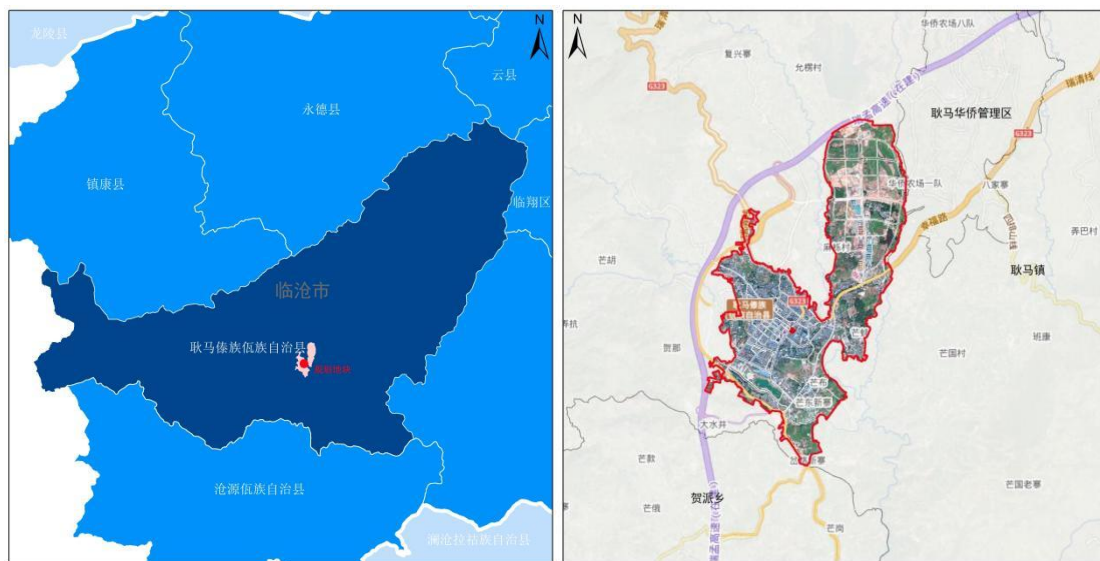


图1-2 规划地块中观位置示意

(三) 微观区位

规划地块位于建设路和震兴路、景戈路交叉口右侧 200 米处。位于耿马县人民政府地块东南方向，直线距离 1.1 公里；位于耿马客运站西南方向，直线距离 0.95 公里。



图 1-3 地块微观位置示意图

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

本次规划分析地块主要对外交通建设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确定地块交通组织，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，对规划地块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

本次规划地块规划范围为原双扶福利公司用地范围，用地总规模 3103.28 平方米（平面面积），地块南北跨度 84 米，东西跨度 87 米。地块北至建设路民富宾馆地面停车场入口、南至耿马南华糖业有限公司、地块西侧为民富宾馆东南角，地块东侧为新能源汽车充电站。



图 1-4 规划范围和地块四至

四、现状分析

(一) 规划地块现状用地类型

根据 2020 年国土变更调查数据，规划范围内用地主要为城镇住宅用地和机关团体用地，少量工业用地和教育用地。其中城镇住宅用地 967.54 平方米，占比 31.18%、机关团体用地 2132.04 平方米，占比 68.7%。

表 1-1 规划范围内用地面积统计表

用地用海分类		用地规模（平方米）	比例（%）
用地名称	用地代码		
0804	教育用地	0.01	0.00%
1001	工业用地	3.68	0.12%
0701	城镇住宅用地	967.54	31.18%
0801	机关团体用地	2132.04	68.70%
合计		3103.28	100.00%



图 1-5 调整前用地用海现状图（2020 变更数据）

变更调查数据中，边界内教育用地和工业用地主要为精度差异造成边界与图斑边界不一致，按照云南省详细规划编制导则要求，对现状地类图斑边界进行按照实测地形图、不动产登记使用权边界和实地调查情况进行修正，该用地地块 3103.28 m²用地全部为机关团体用地。



图 1-6 调整后用地用海现状图

(二) 规划地块用地条件分析

(1) 地形和周边环境分析

本次用地地块位于耿马县城老城区，地势平坦，整体海拔较低，场地内部高差可忽略不计，地块坡度在 0-5 度之间，整体开发建设不受地形影响。

地块及周边均已开发建设，场地内建筑覆盖度不高，建设部分场地西侧靠近建设路方向，已建建筑面积约 300 平方米，建筑质量一般，其余部分现作为停车场使用。地块所在建设路南侧片区整体建筑风貌为老城风貌，建筑质量一般，建筑高度和密度整体不高。



图 1-7 地块及周边开发情况

(2) 地块周边设施现状

规划地块周边主要为商业设施，多以零售商业为主，规划地块不处于建设路临街面，地块前方为永久性商业建筑，地块以西北角开口，预留 8 米左右内部路，现状建设路为耿马县城市主干道，道路红线宽度 25 米。地块位于城市建成区，市政和公共服务设施健全。

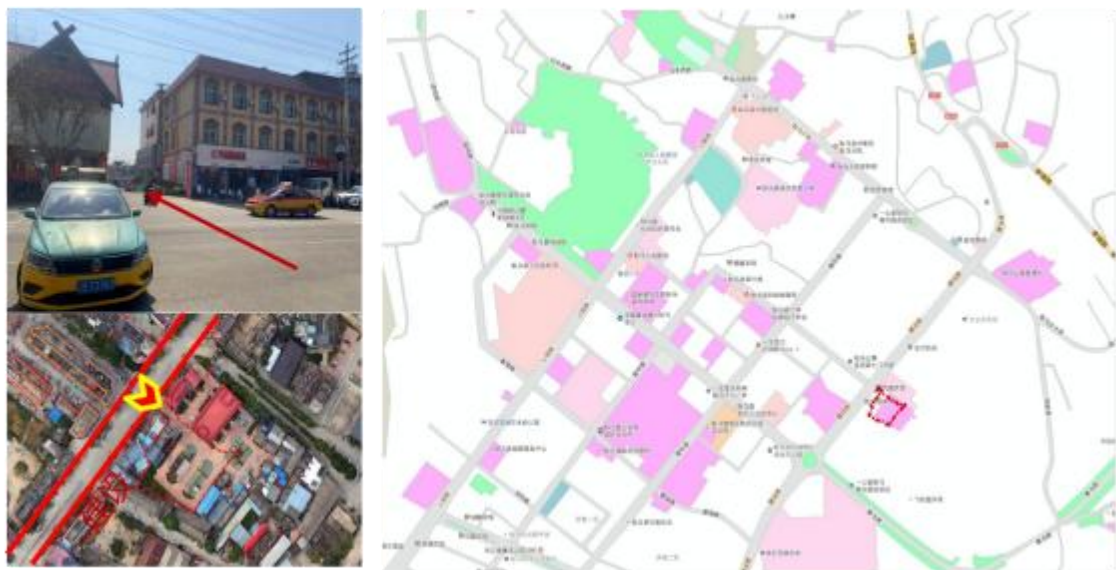


图 1-8 地块周边设施情况

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）》（报批稿）

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。

规划地块位于总规“两轴两带多区”空间结构中的多区（居住生活区），主要以居住用地为主，可兼容公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地、商业服务业用地。

规划地块位于建设路发展轴南侧，建设路发展轴作为耿马县经济干线，贯穿耿马县城中心城区，周边汇聚了众多商业设施，包括购物中心、餐饮娱乐等，对于促进沿线商业、服务业的发展，提升城市经济活力具有重要作用。



图2—1 地块在总规规划分区、功能结构和用地布局位置

二、底线传导

根据“三区三线”成果下发数据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。

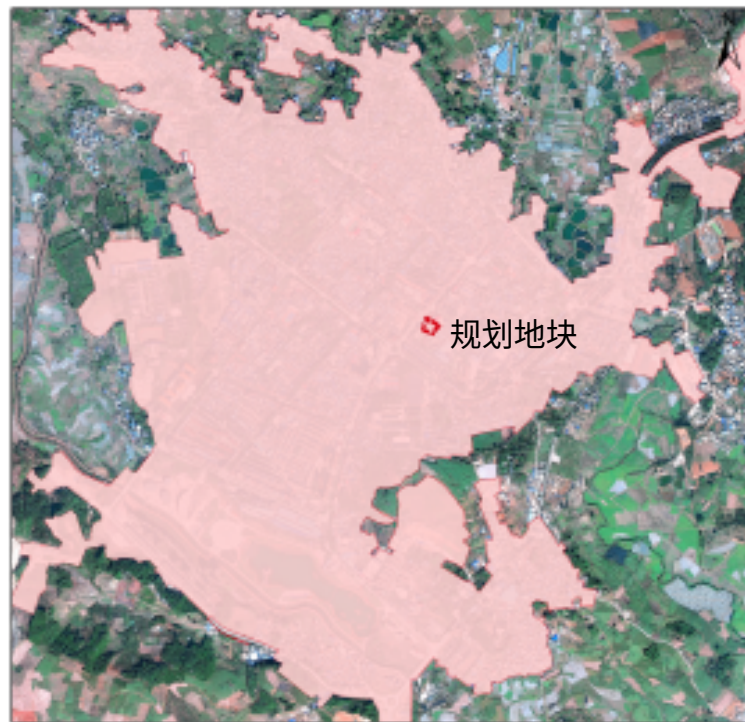


图2—2 地块在城镇开发边界位置图

第三章 规划方案

一、用地性质确定

根据总规（报批稿）对耿马县城中心城区提出的总体发展思路，结合规划地块所在区域社会经济发展情况，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，合理确定规划地块用地性质。

该地块交通便利，具有较高的商业价值和发展潜力。本着优化城市空间结构，提高城市整体形象和品质，推动耿马县城市经济增长的目的，将该地块用地性质确定为商业用地。按照云南省详细规划编制导则要求，将该地块用地细化至用地用海三级类零售商业用地。

二、用地布局规划

将规划范围内的 3103.28 m²用地规划为零售商业用地，主要用于建设各类商场、店铺、超市等零售商业设施，可兼容一定比例的餐饮、娱乐和旅馆用地。

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，根据实际情况确定）。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，根据实际情况确定），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）、《社区生活圈规划技术指南》（报批稿）以及《临沧市城乡规划管理技术导则》。

二、地块开发控制指标

本次规划地块用地指标落实总规（报批稿）指标传导并结合地块实际，通过平衡城市发展与保护现有环境之间的关系，合理确定地块控制指标。

（一）容积率控制

本次规划地块容积率落实总规（报批稿）土地使用开发强度，将该地块容积率控制在 1.0 至 2.0 之间，考虑到该地块位于城市更新重点区域，结合地块周边交通、产业等方面的配套设施建设。将该规划地块容积率下限控制为 1.5；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为 2.0。因此本次规划地块的容积率为 $1.5 \leq FAR \leq 2.0$ 。

（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，结合总规（报批稿）有关要求和地块周边建筑覆盖情况，**本次地块建筑密度应 $\leq 45\%$ 。**

（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。按照国家标准《城市绿线划定技术规范》（GB/T51163-2016）规定，商业服务业设施用地绿地率不应小于 35%，因此**本次规划地块绿地率 $\geq 35\%$ 。**

（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° ，建筑高度为室外地坪至檐口的高度；当坡度大于 40° （含 40° ）时，建筑高度为室外地坪至屋脊的高度。

总规中明确地块所在区域建筑高度应在 20—40 米之间。考虑到区域经济发展和周边地块建筑高度协调性，**将该地块建筑高度控制在 40 米以内。**

（五）建筑退让控制

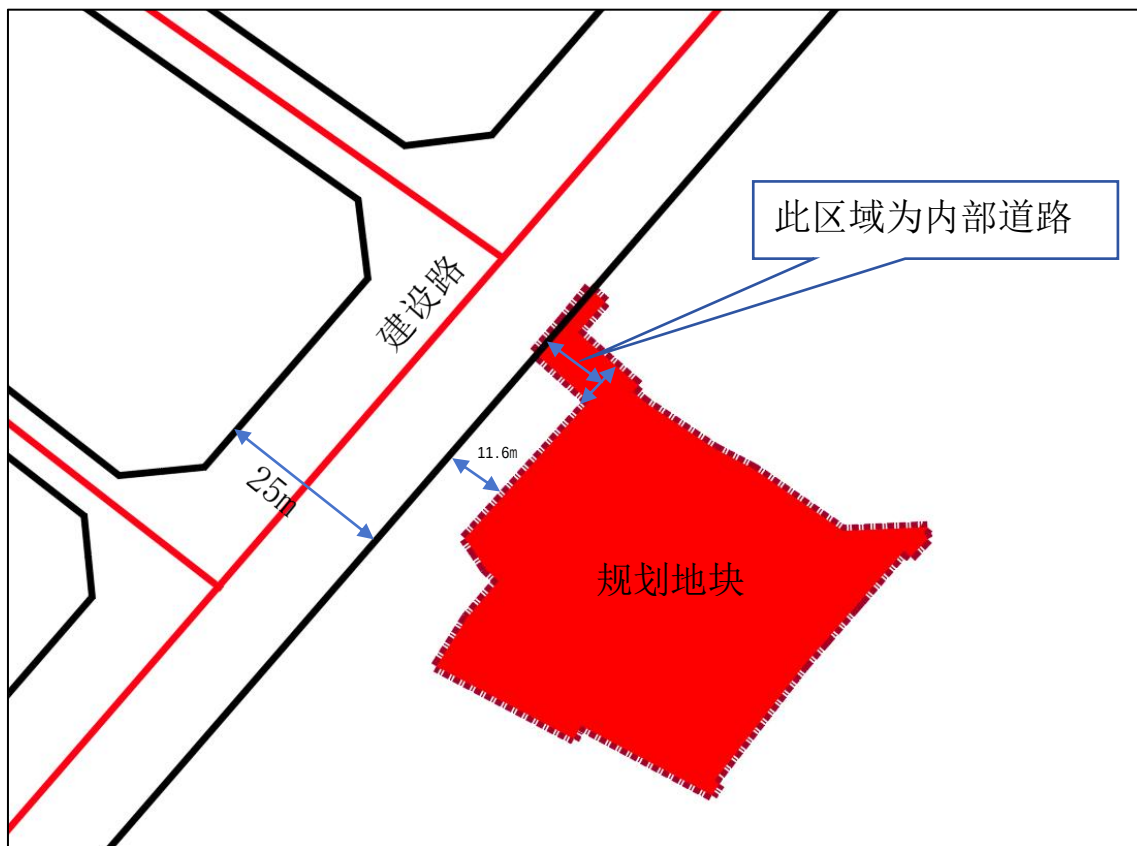
（1）建筑退让道路红线

本次规划地块临近城市主干道建设路，道路红线宽度 25 米，参照《临沧市城乡规划管理技术导则》，对城市主干道两侧用地地块，布置低、多层建筑时，其退让距离必须符合消防、交通、环保、防汛和安全保密等方面的要求。本次规划地块沿城市道路建设路两侧新建、改建、扩建无特殊要求的建筑物，后退规划道路红线距离不应低于 12 米。

表 4- 1 建筑后退道路红线距离表（单位：米）

道路类型	新城区		其他城区	
	低多层建筑	高层建筑	低多层建筑	高层建筑
城市主干道	12	15	9	12
城市次干道	9	12	6	9
城市支路	6	9	3	6

本次规划地块不直接位于建设路，地块从北侧开口入内，临近建设路一侧与建设路和永久性商业建筑隔开，距离建设路距离满足退让建设路红线要求。



（2）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。参照《临沧市城乡规划管理技术导则》，地块周边均为已建设永久性建筑，新建建筑在满足相关间距的控制要求外，建筑退让西北、西南、东南方向三侧用地界线 3 米，退让东北侧公共建筑 6—9 米。

（3）建筑间距控制

本次规划地块拟建建筑为高层建筑，建筑间距除应当满足消防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线、建筑保护和城市空间景观等方面的要求外，还应符合《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-2005）有关规定。

（4）地块配建停车场规定

参照《临沧市城乡规划建设管理技术导则》，商业场所建筑配建机动车按照 100 平方米 0.6 个车位、4.0 个自行车位配建。

表 4-2 非居住建筑配建机动车、非机动车泊位指标（单位：个）

类别	机动车（个） （车位/100 m ² 建筑面积）	自行车（个） （辆/100 m ² 建筑面积）
影剧院	3.0	15
体育馆	4.0	20
餐饮、娱乐	1.0	0.5
医院	1.0	2.5
商业场所	0.6	4.0
展览馆	0.6	1.5
办公楼	1.5	2
宾馆、酒店	0.6	1.0
工业品销售维修	0.6	0.2
工业厂房	0.4	0.2

（六）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

用地性质	一级类	09（商业服务业用地）
	二级类	0901（商业用地）
	三级类	090101（零售商业用地）
用地规模		3103.28 m²
地块开发控制指标	容积率	1.5≤FAR≤2.0
	建筑密度	≤45%
	绿地率	≥35%
	建筑高度	≤40 米
	机动车出入口方位	西北
	建筑退线	建筑退让西北、西南、东南方向三侧用地界线 3 米,退让东北侧公共建筑 6—9 米。

(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

