

# 耿马县孟定镇孟康中医医院西侧地块 控制性详细规划

## 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
(一) 以人为本, 提升品质 .....	2
(二) 集约节约, 高效利用 .....	2
(三) 因地制宜, 突出特色 .....	2
四、 成果组成 .....	2
五、 强制性条文内容及要求 .....	2
六、 法律效力 .....	3
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 .....	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) 现状用地分析 .....	8
(二) 地形地貌分析 .....	10
(三) 现状用地评价 .....	11
<b>第二章 与现行相关规划的衔接</b> .....	<b>13</b>
一、 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》 .....	13
二、 规划范围与“三区三线”划定分析 .....	14
<b>第三章 规划方案</b> .....	<b>15</b>
一、 用地性质确定 .....	15
(一) 发展方向确定 .....	15
二、 用地布局规划 .....	15
三、 市政工程 .....	16
<b>第四章 建设开发控制</b> .....	<b>17</b>
一、 地块控制内容 .....	17
二、 强制性控制指标 .....	17
(一) 容积率控制 .....	17

---

(二) 建筑密度控制 .....	17
(三) 绿地率控制 (按最下限控制) .....	17
(四) 建筑高度控制 .....	18
(五) 建筑退让控制 .....	18
(六) 地块配建停车场规定 .....	18
(七) 市政配套设施 .....	19
三、 引导性控制指标 .....	19
(一) 建筑设计方案要求 .....	19
(二) 环境设计要求 .....	20
<b>附件 .....</b>	<b>21</b>
(一) 附表: .....	21
(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，改善城市公共设施和空间环境，协调社会经济发展需求，耿马县基础服务设施，提升人居环境品质，合理利用和开发土地，并有效指导城市建设，特编制《耿马县孟定镇孟康中医医院西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) 《云南省国土空间详细规划编制导则》（试行）（公示稿）
- (8) 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》；
- (9) 国家、云南省及临沧市其他相关法规、条例；
- (10) 各项基础资料、设计依据、统计资料、地形图等；
- (11) 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

践行以人为本的理念，尊重民意、服务民生，保障公共利益，落实公共服务和公共空间供给，推进社区生活圈建设，合理配置土地资源，营造高品质空间，助力空间高质量发展。

#### （二）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，推动空间资源高效利用。

#### （三）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，突出孟定地域文化与自然山水特色。

### 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。

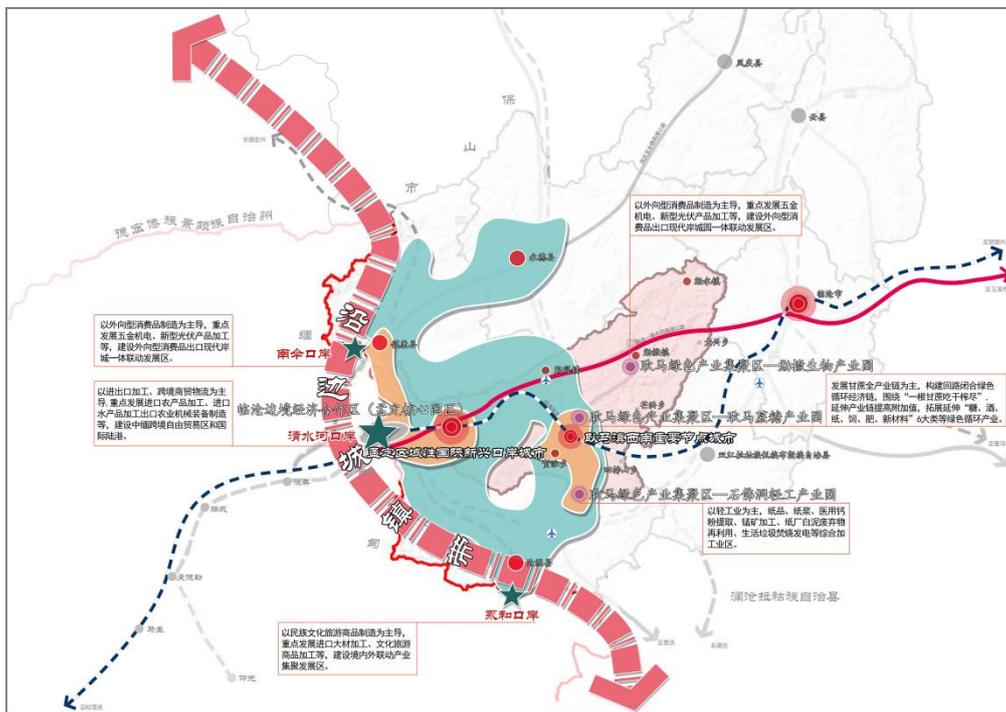


耿马县区位图

### (二) 中观区位

孟定位于云南临沧市耿马傣族佤族自治县的西南边陲，距省会昆明市 802 公里、距临沧市 229 公里、距耿马县城 83 公里、距沧源县城 131 公里、距清水河中缅界桥 29 公里。孟定素有“黄金口岸”之

称，是发展东盟自贸区的桥头堡，面向东南亚开放的桥头堡，面向印度洋周边国家的国际大通道，是祖国西南边陲的黄金口岸、云南国际大通道的重要枢纽、临沧市的绿色明珠。随着“大循环、双循环”“一带一路”、长江经济带、新时代西部大开发等国家重大战略的推进，孟定作为拥有国家级边境合作区和一类口岸的口岸城市，迎来了重大的发展机遇。



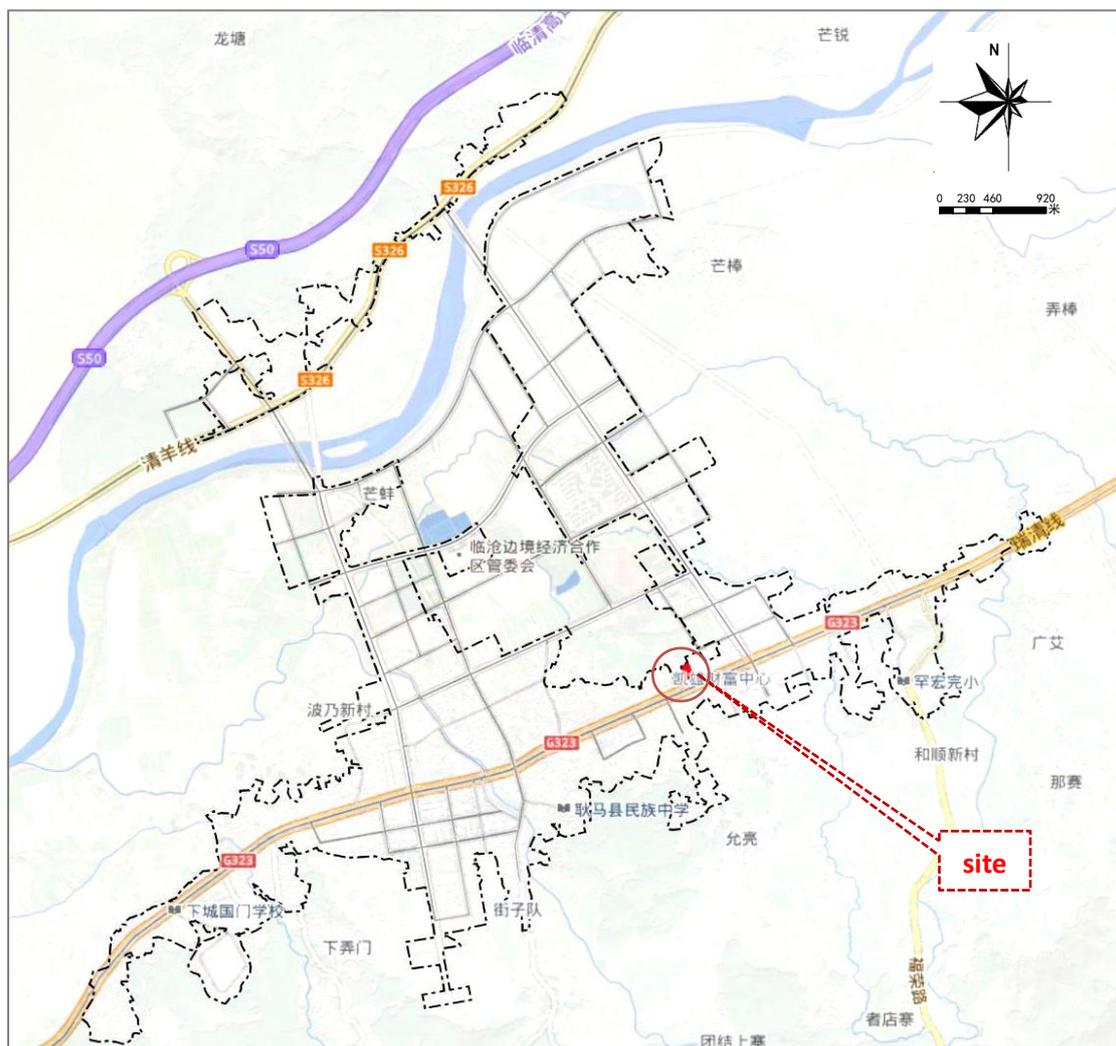
耿马县域区域协同发展示意图

### (三) 微观区位

随着孟定边境经济合作区的建设和对内对外开放水平的提升，孟定边合经济区成为云南建设桥头堡、经济增长的前沿窗口和重要引擎之一，也是临沧市经济社会发展重要增长极。

中缅路作为孟定镇主要商业发展轴，珠宝玉石等边境贸易和多元文化集聚，发展潜力巨大。

规划地块位于孟定中心城区东西向主干道中缅路北侧，孟康中医医院西侧。



地块位置示意图

## 二、规划目标及重点

为促进区域性国际新兴口岸城市建设，完善新区商业服务配套，支持孟定新区招商引资项目，推进新城商业配套建设，同时考虑区域自然环境特征和人文风情特征，因地制宜，将该地块打造成环境优美、特色鲜明的高品质酒店。

### （一）用地布局

本规划将按照《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称“总规”）对孟定新城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中缅路，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 5076.9 平方米，地块位于中缅路北侧，南目算大道与中缅路交叉口往西方向 500 米处，地块北端为连片耕地；地块南部临近城市主干道，交通便利，地块东侧为孟康中医医院，西侧为永久性建筑相成酒店。



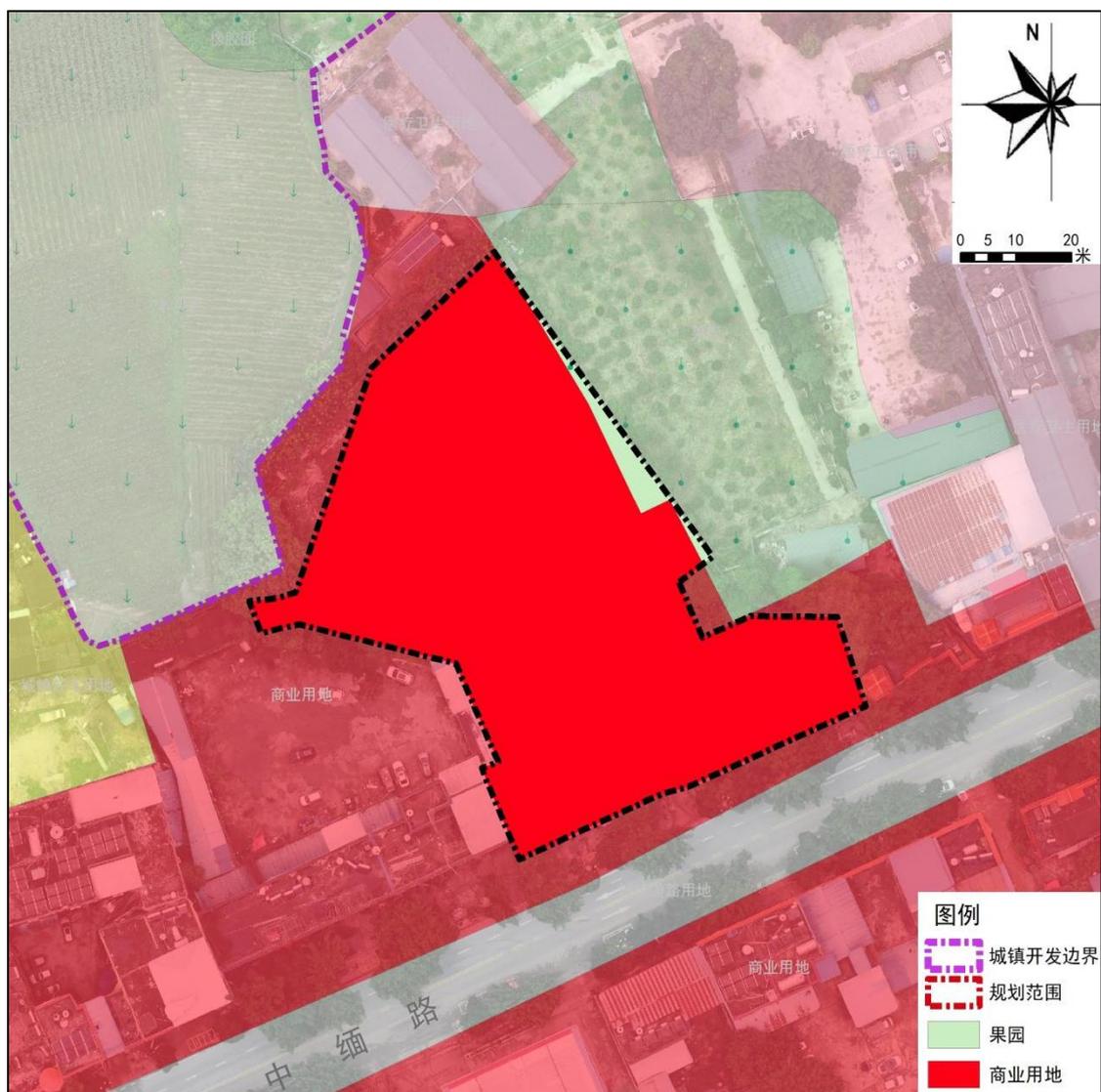
规划范围图

## 四、现状分析

### (一) 现状用地分析

#### (1) 规划区内现状用地类型

根据不动产登记实测的土地使用权边界和 1:500 实测地形图，结合最新国土变更调查数据和实地调查情况，规划地块现状主要为商业用地和果园。5076.9 平方米用地中，商业用地 4952.31 平方米，占比 97.55%、果园 124.59 平方米，占比 2.45%。



用地用海现状图

### (2) 规划区内现状场地情况

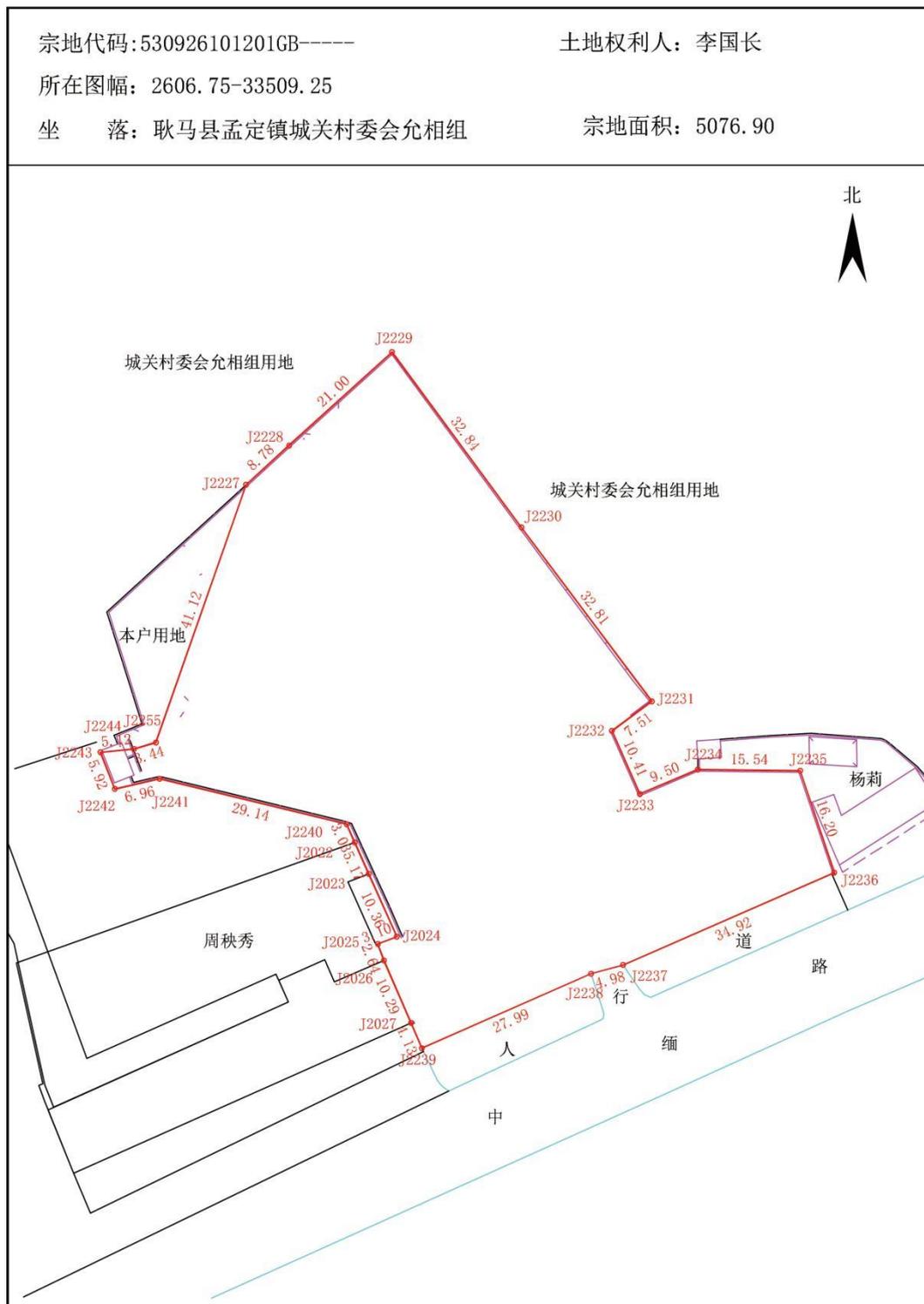
场地现状建筑覆盖度不高，地块相对平整，起伏不大，适合进行城市建设和开发。地块南侧靠近中面路部分为临街商业，建筑年代久远，建筑质量不高。

### (3) 用地权属分析

场地内地块用地权属明确，为已批准建设用地，共涉及 1 宗地，不存在用地权属纠纷。

# 宗 地 图

单位：m、m<sup>2</sup>



## (二) 地形条件分析

场地内地形比较规整，东西临街面长约 100 米，南北临界面长约

150 米，地块现有地貌平坦，场地平整量较小。通过地块用地坐标与地震断裂带进行比对分析，发现该地块有条指向场地的断裂，虽地块和地块周边区域有史以来未受地震影响，但在后期建设过程中仍应开展地质勘查和做好抗震设计。

### （三）现状用地评价

#### 1、优势分析

（1）规划地块位于孟定主城区，具有水、电、气、通讯、排污等完整的市政配套；

（2）地块南侧为城市主干路中缅路，交通可达性较高；

（3）地块位于凯雄财富中心商圈对面，周边两公里内分布较多酒店，除耿马宏博酒店、景岸豪庭大酒店（耿马孟定店）、耿马孟定丽雅酒店三个三星级酒店，其余大多都是等级较低，舒适型酒店，孟定作为国际口岸，未来具有极大的发展空间，中高档酒店具有一定的发展前景；

（4）地块北端有大片耕地，视野开阔，田园风光秀美，可提供舒适宜居的住宿环境。

#### 2、劣势分析

（1）场地周边在建和已建商业主要利用配建停车场和周边空地停车，目前尚可满足停车需求，但是现状中缅路交通量较大且本地块周边 500 米范围内无规划的社会公共停车场，需解决停车需求问题；

（2）场地周边均为低层商业和住宅，建筑密集，且周边 500 米内无规划消防设施，需解决场地内消防安全问题；

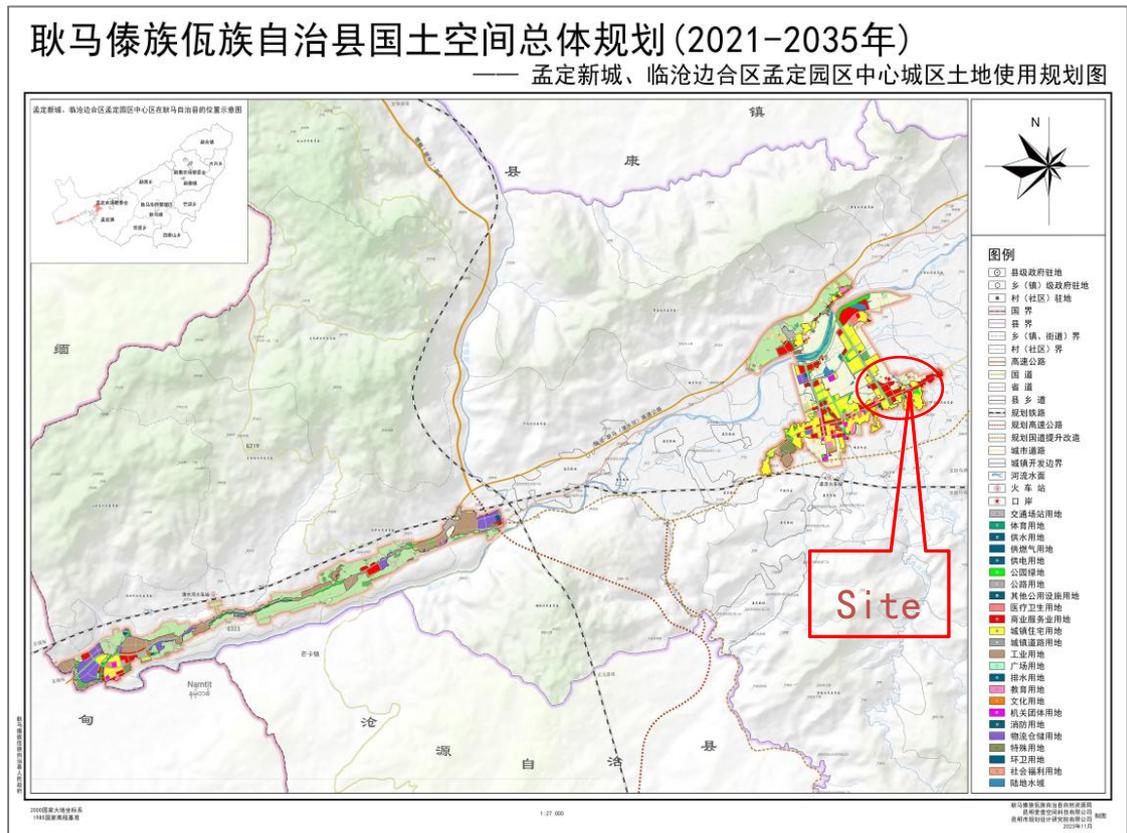
(3) 规划地块属于老城区更新改造区域，周边建筑建设年代久远，且建筑风貌参差不齐，虽大多都是具有本地特色的民族风建筑，但是孟定主城区内高层建筑较少，且景观风貌一般，缺乏标志性建筑物。

## 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)》

总规将孟定定位为区域性国际新兴口岸城市，是国际性综合交通枢纽和物流枢纽、国际产能合作区；中国（云南）自由贸易试验区，中缅经济走廊主要国际陆港，主要以发展进出口加工、跨境商贸物流为主，特色商务、金融服务为辅。

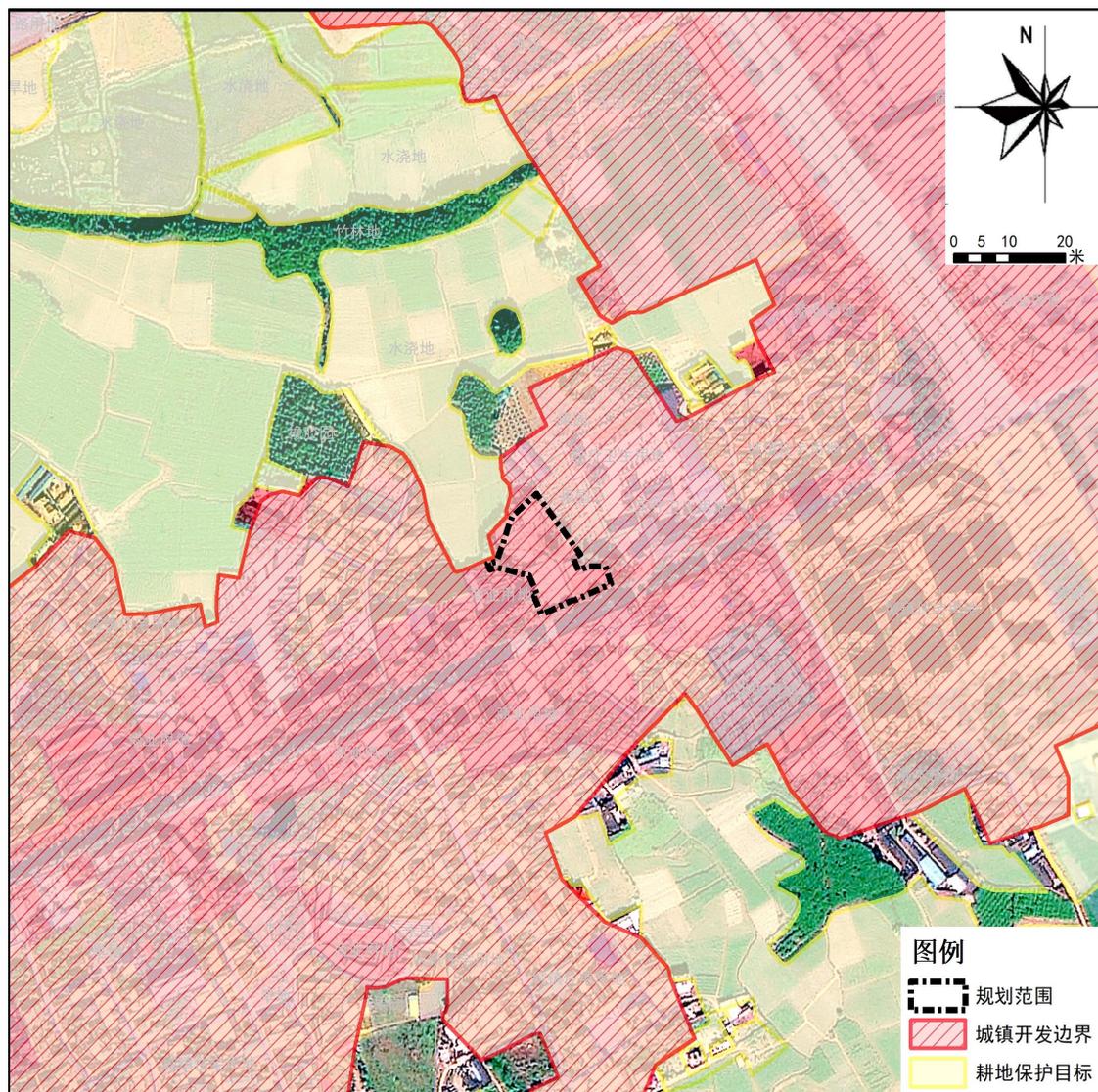
孟定新城规划构建“一横两纵，一带多区”的空间结构中，本次规划落实总规功能结构要求，重点打造中缅沿线的商贸服务功能，提升中缅商业街的商贸服务水平。



## 二、规划范围与“三区三线”划定分析

根据总规“三区三线”划定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。



规划范围与三线叠加分析图

## 第三章 规划方案

### 一、用地性质确定

根据总规对孟定新城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商业用地，细分至三级类旅馆用地，主要以打造成环境优美、特色鲜明的高品质酒店。

#### （一）发展方向确定

充分发挥地块区位优势 and 交通优势，依托周边成熟的商业圈和城市配套设施，重点发展高端酒店、餐饮、娱乐等服务业态。同时，结合场地周边自然环境，营造一个集休闲、度假、商务于一体的综合旅游度假酒店，为游客提供高品质的旅游体验。

本次规划将对该地块进行合理规划改造，提升城市形象和品质，促进地方经济发展和社会进步。注重与周边环境的协调融合，突出地方特色和现代气息，打造具有辨识度和吸引力的城市新地标。同时，注重环保和可持续发展，合理利用资源，实现经济效益和社会效益的平衡发展。

### 二、用地布局规划

本次规划范围总用地面积为 5076.9 平方米，将该地块全部规划为商业用地。根据《云南省国土空间详细规划编制导则》要求，规划地块使用国土空间规划、用途管制用地用海分类并细化至三级类，因

此，本次地块用地性质为旅馆用地。

国土空间调查、规划和用途管制用地分类						面积 (平方米)
一级类		二级类		三级类		
用地 代码	用地名称	用地 代码	用地名称	用地代 码	用地名称	
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090104	旅馆用地	5076.9

### 三、市政工程

本规划为独立地块，规划市政管网依托现状周边的市政设施，不足的部分由设施内部自行配备。

## 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。

强制性内容包括：用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施、建筑退界、交通组织控制（包括地块交通出入口、禁止开口路段）。规划地块容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率和配套服务设施的内容参照《居住区规划设计标准》和《临沧市城乡规划管理技术导则》确定（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）。

### 二、强制性控制指标

#### （一）容积率控制

商业用地： $2.5 \leq \text{FAR} \leq 3.0$

#### （二）建筑密度控制

商业用地：建筑密度 $\leq 40\%$ 。

#### （三）绿地率控制（按最下限控制）

商业用地：绿地率 $\geq 35\%$ 。

#### **（四）建筑高度控制**

本次规划地块建筑高度 $\leq 40$ 米。

#### **（五）建筑退让控制**

##### **1、建筑退让道路红线**

本次调整地块南侧为城市主干道中缅路，红线宽度为26米。参照《临沧市城乡规划管理技术导则》，退让城市主干道中缅路道路红线不得低于9米。

##### **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。

##### **4、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。且当建筑长边对用地边界时，退距不少于5米；当建筑短边对用地边界时，退距不少于3米。

本次规划地块东侧、西侧和北侧退用地边界线不得低于3米。

#### **（六）地块配建停车场规定**

本次规划地块需按要求配置相应的非机动车、机动车停车场(库)，并与主体工程同时设计、同时施工、同时使用。具体配建指标参照《居住区规划设计标准》和《临沧市城乡规划管理技术导则》。

### **（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**

#### **（1）建筑抗震设计引导**

根据总规抗震设防要求，耿马县抗震设防烈度为 8 度，设计基本地震加速度值为 0.3g，城市生命线系统和重要基础设施提高 1 个设防等级。由于规划地块有指向场地的断裂，在地块上新建永久性建筑，需做好场地地质勘查和活动断层鉴定工作，并严格按照国家和省市县相关规范标准避让活动断裂带，并按照《建筑工程抗震设防分类标准》（GB 50233-2008）、《建筑抗震设计规范（2016 年版）》（GB50011-2010）（2021 年修订）进行设计、施工、监理。应用成熟可行的抗震新技术，确保建设工程达到抗震设防要求。

#### **（2）建筑风格设计引导**

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

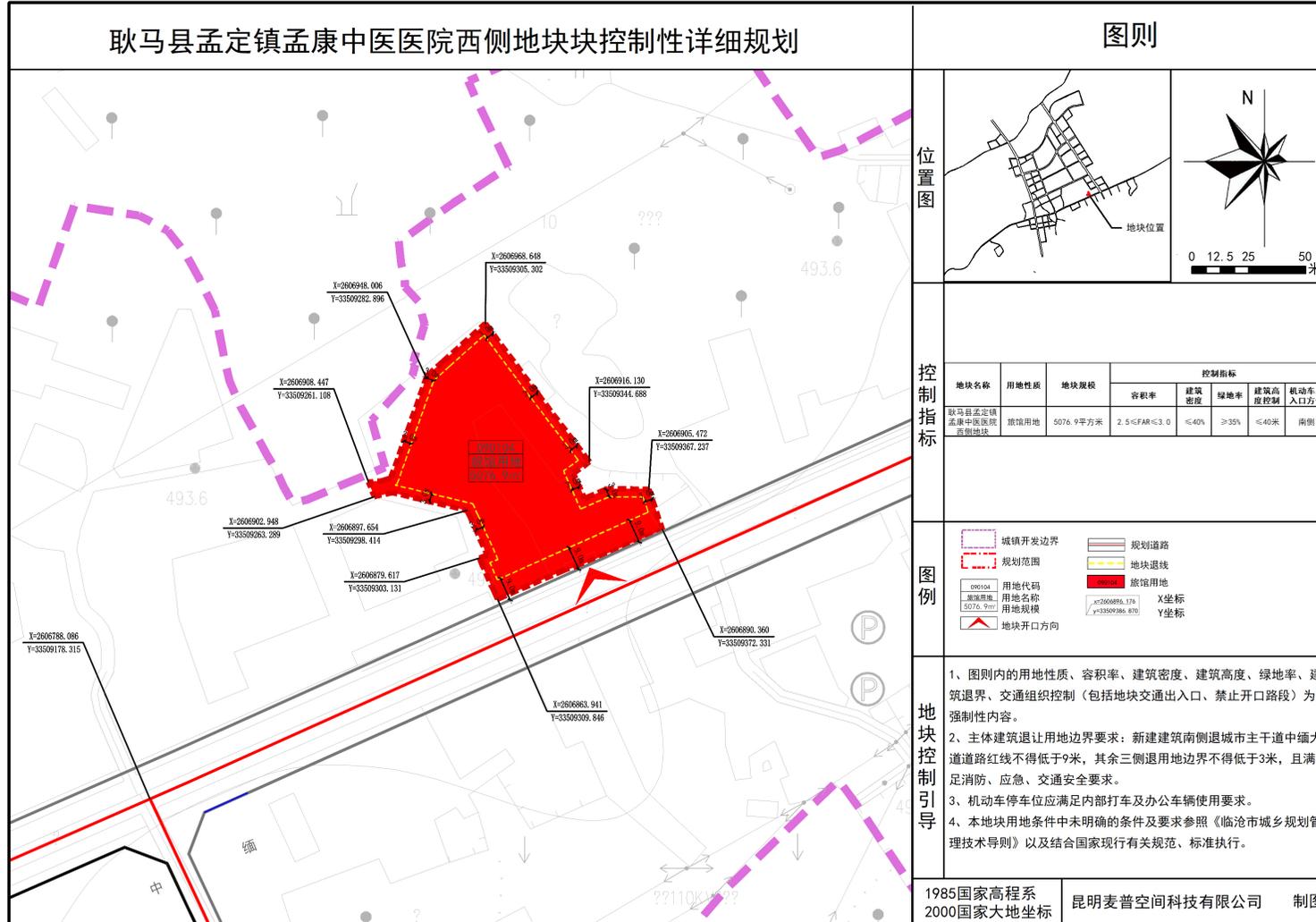
地块名称	用地性质	地块规模	控制指标				
			容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度控制	机动车出入口方位
耿马县孟定镇孟康中医医院西侧地块	旅馆用地	5076.9 平方米	$2.5 \leq \text{FAR} \leq 3.0$	$\leq 40\%$	$\geq 35\%$	$\leq 40$ 米	南侧

(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



1985国家高程系  
2000国家大地坐标  
昆明麦普空间科技有限公司 制图