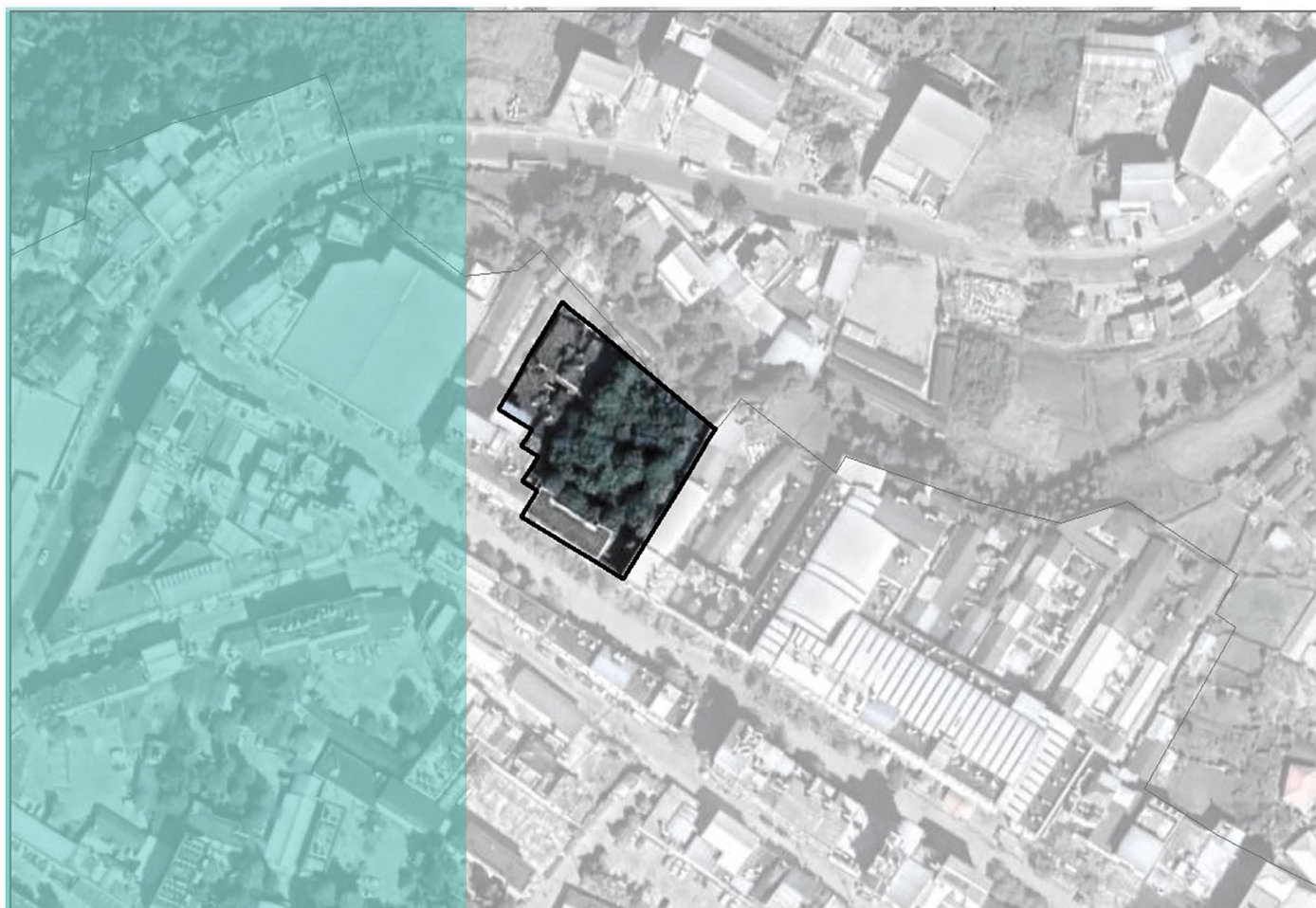




耿马县勐永镇中心幼儿园地块 控制性详细规划

2024年4月

项 目 名 称：《耿马县勐永镇中心幼儿园地块制性详细规划》

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：卢柏丞 杨烛怀 陈思璇 何焰平 罗秀琴

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

耿马县勐永镇中心幼儿园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、 编制背景	1
三、 编制依据	1
四、 规划编制原则	2
（一） 承上启下，空间统筹	2
（二） 以人为本，提升品质	2
（三） 集约节约，高效利用	3
（四） 因地制宜，突出特色	3
（五） 刚弹结合，注重实施	3
五、 成果组成	3
六、 强制性条文内容及要求	3
七、 法律效力	4
八、 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	8
四、 现状分析	8
（一） 现状用地分析	8
（二） 地形地貌分析	9
（三） 现状用地评价	10
第二章 与现行相关规划的衔接	11
一、 《勐永镇国土空间规划（2021-2035 年）》（公众征求意见稿）	11
二、 规划范围与“三区三线”划定分析	11
第三章 规划方案	13
一、 用地性质确定	13
（一） 发展方向确定	13
二、 用地布局规划	13
三、 市政工程	14
第四章 建设开发控制	15

一、 地块控制内容	15
二、 强制性控制指标	15
(一) 容积率控制	15
(二) 建筑密度控制	15
(三) 绿地率控制 (按最下限控制)	15
(四) 建筑高度控制	15
(五) 建筑退让控制	16
(六) 建筑间距控制	16
(七) 市政配套设施	16
(八) 机动车开口方向控制	17
三、 引导性控制指标	17
(一) 建筑设计方案要求	17
(二) 环境设计要求	17
附件	19
(一) 附表:	19
(二) 附图 (土地使用规划图、图则)	20

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勐永镇用地布局，改善城市公共设施和空间环境，协调社会经济发展需求，增加勐永镇教育服务质量，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《耿马县勐永镇中心幼儿园地块控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

二、编制背景

在国土空间总体规划尚未批复，详细规划尚未编制的前提下，为促进勐永镇教育事业的发展，耿马自治县勐永镇中心幼儿园建设项目项目资金已到位，迫切需要控规指导下一层次建设，特此编制本规划，后续如需调整，可依据控规调整流程进行调规。

三、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、镇控制性详细规划编制办法》（2011年）；
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
- (6) 《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）；
- (7) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

- (8) 《云南省国土空间详细规划编制导则》（试行）；
- (9) 《临沧市城市绿化管理条例》（2019）；
- (10) 《社区生活圈规划技术指南》（2021 年）；
- (11) 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021—2035 年）》
（报批稿）
- (12) 《勐永镇国土空间规划（2021-2035 年）》（公众征求意见稿）；
- (13) 《耿马傣族佤族自治县“十四五”教育体育事业发展规划》；
- (14) 国家、云南省及临沧市其他相关法规、条例；
- (15) 各项基础资料、设计依据、统计资料、地形图等；
- (16) 耿马县其他已经批准的相关规划。

四、规划编制原则

（一）承上启下，空间统筹

落实与传导上位国土空间规划强制性内容，协调相关专项规划，立足于城市建设和规划管理的根本要求，在落实《勐永镇国土空间规划（2021-2035 年）》有关要求的基础上，科学规划，合理布局。统筹落实地块内公共管理与公共服务用地布局和管控要求，并作为指导下层次实际建设活动的依据。

（二）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。

（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，推动空间资源高效利用。

（四）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，突出勐永镇地域文化与自然山水特色。

（五）刚弹结合，注重实施

加强规划传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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

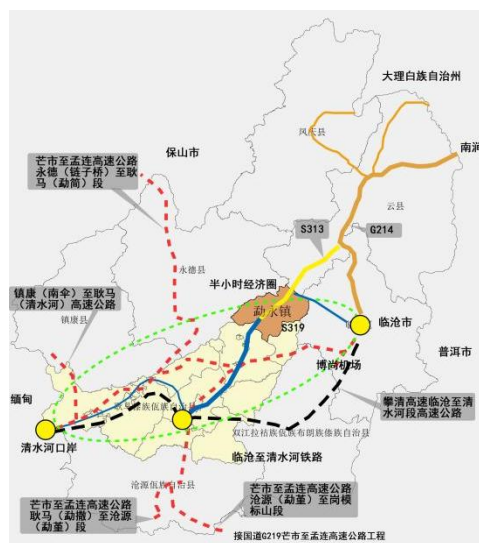
一、区域概况

（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



勐永镇区位图

（二）中观区位

勐永镇位于云南临沧市耿马傣族佤族自治县的最北端,距省会昆明市 547 公里、距临沧市 58 公里、距耿马县城 75 公里,东与临沧县章驮乡接壤,西与永德县大雪山隔南汀河相望,北与云县幸福乡相接,

羊耿线贯穿镇内新和、勐永、河底岗 3 个坝子,是耿马连接三县两乡和通往内地的交通要道。



勐永镇区位图

(三) 微观区位

规划地块位于勐永镇中心镇区内,东侧紧邻耿马县供销社勐永集贸市场,南侧紧邻勐永街与勐永镇财政所隔勐永街相望。



规划地块示意图

二、规划目标及重点

为促进勐永镇教育建设,完善勐永镇幼儿园配套,支持耿马自治县勐永镇中心幼儿园建设项目,加快建设高质量教育体系建设,同时考虑区域自然环境特征和人文风情特征,因地制宜,将该地块打造成为安全至上、环境优雅、师资优良、孩子成才的摇篮。

(一) 用地布局

本规划将按照总规提出的总体发展思路,同时结合规划区教育事业发展情况,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,按照教育用地的要求,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羊耿线,以及地块与周边区域的联系,地块对外交通主要为勐永街,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

用地总规模 3078.49 平方米（约 4.62 亩），规划地块位于勐永中心城区内，东侧紧邻耿马县供销社勐永集贸市场，南侧紧邻勐永街与勐永镇财政所隔勐永街相望，交通便利，西侧为现状已建成房屋，北侧目前无建筑。



规划范围分析图

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）

地块内部现状用地主要为机关团体用地，规模 2875.72 平方米（约 4.31 亩），占比 93.41%；商业服务业用地规模 194.73 平方米（约 0.29 亩），占比 6.33%；地块内有少量耕地，规模 4.77 平方米，占比 0.15%和少量一类城镇住宅用地，规模 3.27 平方米，占比 0.11%。



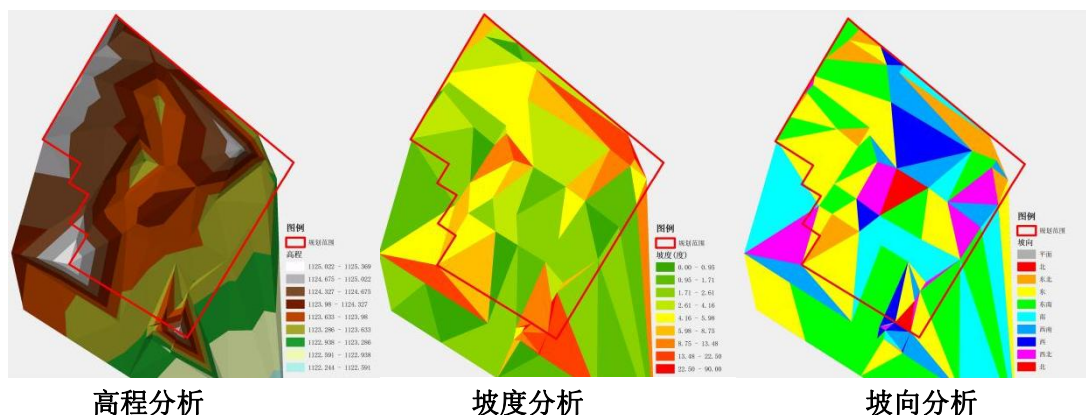
现状用地图

(2) 规划区内现状场地情况

场地现状建筑覆盖度不高，主要为空闲地及部分乔木，地块相对平整，起伏不大，适合进行城市建设和开发。地块南侧为城市次干路勐永街，也是地块对外交通主要道路。

(二) 地形地貌分析

场地内地形比较规整，东西向长约 60 米，南北向长约 55 米，地块现有地貌平坦，场地平整量较小。规划地块的地形地貌比较规整，对规划设计和开发建设均无不利影响。



(三) 现状用地评价

1、优势分析

- (1) 规划地块位于勐永镇中心镇区，具有水、电、气、通讯、排污等完整的市政配套；
- (2) 地块南侧为城市次干路勐永街，交通可达性较高；
- (3) 地块位于城市边缘，对于小城市来说，既可以服务于城市，又可以服务于周边乡村；
- (4) 地块北端有乔木带，对于安静高效的教育环境塑造极为有利，还可提供舒适宜居的住宿环境。

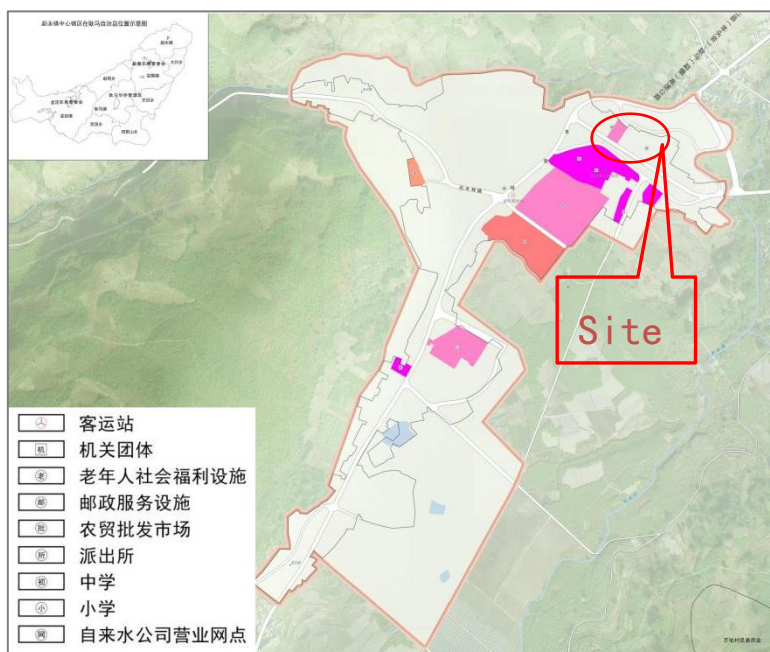
2、劣势分析

- (1) 地块位于城市边缘，城市服务辐射范围较小；
- (2) 地块东侧紧邻集贸市场，对于塑造安静舒适的教育环境不利；
- (3) 地块周边现状仅有一条已建成道路，地块内部现只能向一面开口，地块对外交通较差。

第二章 与现行相关规划的衔接

一、《勐永镇国土空间规划（2021-2035 年）》（公众征求意见稿）

总规将本规划范围定位为综合服务区，为城市提供公共服务的核心空间，保障一定比例以上的行政办公用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地。



总规公共服务设施规划图

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；

规划用地范围几乎全部位于城镇开发边界内，仅有 4.77 平方米位于城镇开发边界外。



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

根据勐永镇总体规划提出的总体发展思路，结合规划区教育发展情况，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教育用地，细分至三级类幼儿园用地，主要以打造成为安全至上、环境优雅、师资优良、孩子成才的摇篮。

（一）发展方向确定

规划区未来发展规模为可容纳 270 人、九班制幼儿园，应合理布局，充分利用土地资源，并结合地形地貌特点，科学的安排校区的功能分区，考虑各建筑组团的布局，以利于提高教学管理水平。同时，结合场地周边自然环境，营造一个集学习、娱乐、住宿于一体的综合幼儿园，为孩子们提供高品质的学习体验，为家长提供放心的托儿所。

本次规划将对该地块进行合理规划改造，提升勐永镇幼儿园品质，促进地方教育发展和社会进步。注重与周边环境的协调融合，突出地方特色和现代气息，打造具有卫生、安全、教学质量高、服务意识强的现代化幼儿园。

二、用地布局规划

本次规划范围总用地面积为 3078.49 平方米，将该地块全部规划为幼儿园用地。



用地布局规划图

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《临沧市城乡管理技术导则》、《居住区规划设计标准》和《幼儿园建设标准》确定。

二、强制性控制指标

（一）容积率控制

幼儿园用地： $1.0 \leq FAR \leq 1.2$

（二）建筑密度控制

幼儿园用地：建筑密度 $\leq 35\%$ 。

（三）绿地率控制（按最下限控制）

幼儿园用地：绿地率 $\geq 35\%$ 。

（四）建筑高度控制

本次规划地块建筑高度 ≤ 24 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次干路勐永街，红线宽度为 12 米。参照《临沧市城乡规划管理技术导则》，退让城市次干路勐永街道路红线不得低于 6 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。

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。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，南侧退道路红线不得低于 6 米。

（六）建筑间距控制

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，还应当满足幼儿活动房冬至日底层满窗格日照时间不低于 3 小时。

（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。

（八）机动车开口方向控制

本规划周边均为已建设区域，且仅有南面临街，机动车主要开口方向现只能设置朝南面开口，设置开口数量为1个，为保证幼儿及家长、保教人员出入园门得安全，园门外侧应留有缓冲地带，并设置安全警示标志，职工机动车宜与供应区合设独立出入口，以免影响幼儿安全。

三、引导性控制指标

（一）建筑设计方案要求

规划区所处位置为城镇现代风貌区，引用傣族的水文化，将水引入新区建设，建筑风格以“现代本土”为主，保持地方风貌，改善人居环境，完善配套设施。

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。

建筑风貌以傣族、佤族建筑风格为主；

建筑色彩公共设施以金黄色、土黄色等传统重要建筑色为主；

建筑小品从路灯、灯柱、景墙、椅子、凳子等小品上体现勐永民族文化。

（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，园区内建筑物、构筑物应与绿化、美化融为一体，构成优美的育儿环境和人文景观，为幼儿创造一个安全友好的游戏、生活、活动空间。

室外游戏场地是幼儿室外活动的主要场所，对幼儿健康成长、增强体质、培养友爱至关重要。集中绿地是幼儿园美化净化环境、隔声减噪、改善小气候认识植物及幼儿室外游玩的场所，可以起到美化、优化保教环境的作用，对幼儿有着陶冶情操、引发联想、拓展思维的功能，应统筹规划建设。

升旗是对幼儿和保教人员进行爱国主义教育的重要形式，园内应设置旗杆、旗台。旗杆、旗台宜位于室外共用游戏场地的显要位置，如无合适位置，可在主要建筑物上设置附墙旗杆。

为保证幼儿身心健康，幼儿园应加强安全防护设施的建设、配置和管理，围墙应牢固、美观，不易攀爬，有利于幼儿园的安全管理。

户外广告设置内容、位置、造型应符合城市规划要求及对幼儿身心健康有益内容，并在报规图纸中予以明确。

附件

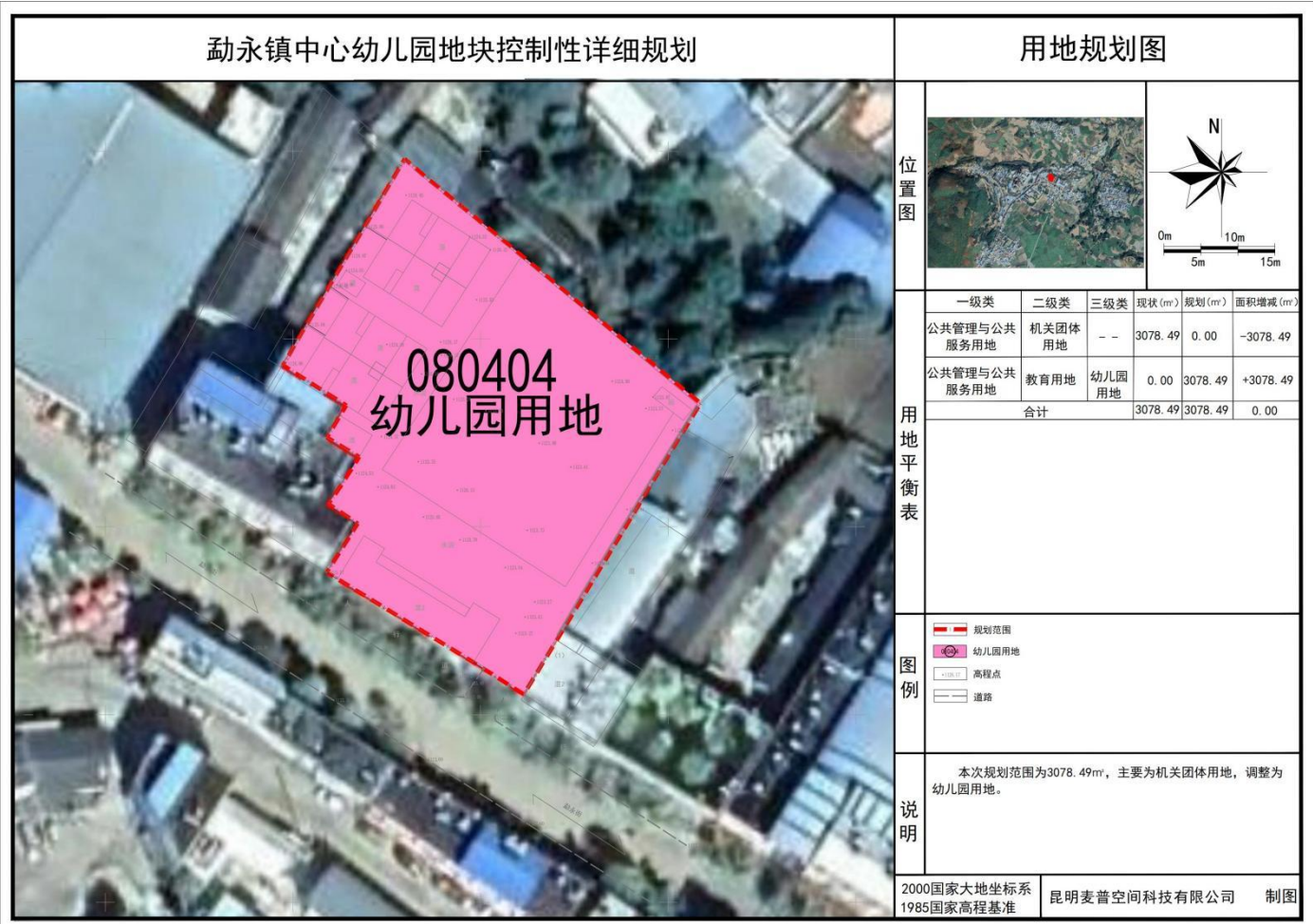
(一) 附表：

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
勐永镇中心幼儿园地块	幼儿园用地	3078.49 m²	1.0≤FAR≤1.2	≤35%	≥35%	≤24 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

