



# 耿马县孟定镇蔬菜交易市场项目2019P1-4号 地块控制性详细规划

2024年4月

**项目名称：**《耿马县孟定镇**蔬菜交易**市场项目2019P1-4号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：**罗秀琴 杨烛怀 陈思璇 何焰平 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

# 耿马县孟定镇蔬菜交易市场项目 2019P1-4 号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

<b>第一章 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) 坚持政府引导, 市场运作 .....	2
(二) 坚持统筹布局, 分级实施 .....	2
(三) 坚持服务产业, 富裕农民 .....	2
(四) 坚持创新引领, 绿色低碳 .....	3
(五) 坚持协同发展, 融合高效 .....	3
四、 成果组成 .....	3
五、 强制性条文内容及要求 .....	3
六、 法律效力 .....	4
七、 生效日期 .....	4
<b>第二章 区域概况与现状分析</b> .....	<b>5</b>
一、 区域概况 .....	5
(一) 地理位置分析 .....	5
(二) 地形地貌 .....	7
(三) 气候 .....	8
二、 规划目标 .....	8
三、 项目位置及范围 .....	9
四、 现状分析 .....	9
(一) 现状场地评价 .....	9
(二) 周边道路建设情况 .....	10
(三) 周边开发建设情况 .....	10
(四) 现状建筑建设情况 .....	11
(五) 市政设施建设情况 .....	11
<b>第三章 与现行相关规划的衔接</b> .....	<b>12</b>
一、 《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿） .....	12
(一) 功能定位 .....	12
(二) 地块优势 .....	13
(三) 用地性质 .....	14
二、 规划编制必要性 .....	15
<b>第四章 规划方案</b> .....	<b>16</b>
一、 用地性质确定 .....	16
(一) 批发市场用地、一类物流仓储用地 .....	16
二、 规划重点任务 .....	16
(一) 加强农产品流通基础设施建设 .....	16
(二) 培育壮大农产品市场主体 .....	17

(三) 完善农产品产销衔接体系 .....	17
(四) 推动农产品流通信息化建设 .....	17
(五) 维护农产品市场安全稳定运行 .....	18
(六) 建立农产品市场公益性实现机制 .....	18
(七) 引导建筑风貌统一 .....	19
三、 用地布局 .....	19
<b>第五章 建设开发控制 .....</b>	<b>21</b>
一、 地块控制内容 .....	21
二、 强制性控制指标 .....	21
(一) 容积率控制 .....	21
(二) 建筑密度控制 .....	22
(三) 绿地率控制 .....	22
(四) 建筑高度控制 .....	22
(五) 建筑退让控制 .....	23
(六) 地块配建停车场规定 .....	23
(七) 市政配套设施 .....	24
三、 引导性控制指标 .....	24
(一) 建筑设计方案要求 .....	24
(二) 环境设计要求 .....	24
附表：地块开发控制指标表 .....	26
附图一：国土空间用地用海规划图 .....	27
附图二：图则 .....	28

# 第一章 总则

## 一、编制目的

规划编制的目的旨在建立有效的城市管理技术体系，体现控制性详细规划对城市建设的控制性和指导性作用。为进一步深化孟定镇用地布局，确定各类建设用地或建设项目的规划范围或具体位置；确定各用地功能片区地块与地块之间的明确范围边界；确定地块建设用地面积、容积率等；起到合理利用和开发土地资源，改善城市公共设施和空间环境，协调社会经济发展需求，促进孟定镇局部开发建设，完善孟定镇服务设施，推动孟定镇“菜篮子”工程的飞速发展与进步，服务孟定农民菜园子、丰富孟定居民菜篮子的重要使命。特编制《耿马县孟定镇蔬菜交易市场项目 2019P1-4 号地块控制性详细规划》。

## 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、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》；
6. 《城市绿线划定技术规范》（GB/T 51163-2016）；
7. 《临沧市城市绿化管理条例》；
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）》（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）坚持政府引导，市场运作

更好地发挥政府作用，通过规划引导，推动资源要素向农产品产地市场进一步集聚，支持具备条件的农产品产地市场做大做强。遵循产业发展规律和市场运行规律，尊重市场主体意愿，激发创新发展活力，提高农产品产地市场体系运行效率。

#### （二）坚持统筹布局，分级实施

坚持数量服从质量、进度服从实效、求好不求快，统筹产业基础和区域布局，向农产品优势产区、主导产业、脱贫地区倾斜，省部共建国家级农产品产地市场，地方建设区域性农产品产地市场和田头市场。

#### （三）坚持服务产业，富裕农民

推动农产品产地市场建设与农业产业发展相协调，促进农业生产“接二连三”，延长产业链，提升价值链。强化为农服务，构建紧密

型利益联结机制，让农民更多分享产业全链条增值收益。

#### **（四）坚持创新引领，绿色低碳**

注重科技赋能，推动绿色发展，鼓励支持产地流通技术创新，推广应用自动化、智能化、绿色化技术装备，降低农产品产地市场单位能耗和流通损耗，提升可持续发展能力。

#### **（五）坚持协同发展，融合高效**

促进三级农产品产地市场优化整合，推动一体化运作，引导信息互联互通、设施协调匹配、设备共享共用，形成整体联动效应，深度嵌入现代农业供应链体系。

### **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**

控制性详细规划的强制性内容包括各地块的用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定等。

调整详细规划强制性内容的，城乡规划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，经城乡规划管理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。

## 第二章 区域概况与现状分析

### 一、区域概况

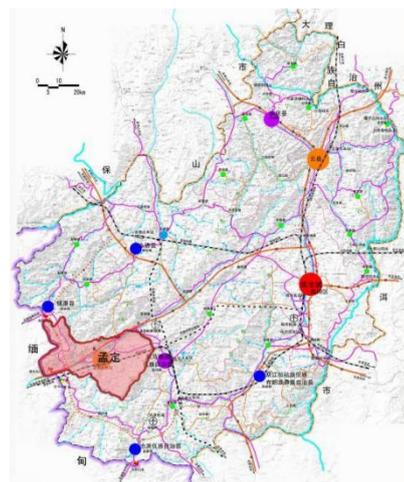
#### (一) 地理位置分析

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，县城距离 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。

孟定镇地处县境西部，东与贺派乡相连，南与沧源族自治县芒卡镇接壤，西与缅甸掸邦果敢自治区接壤，北与镇康县南伞镇、木场乡为邻。“孟定”源于召武定的传说，傣语意为“弹弦的地方”这里大地如琴，江河如弦，四季如夏，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。



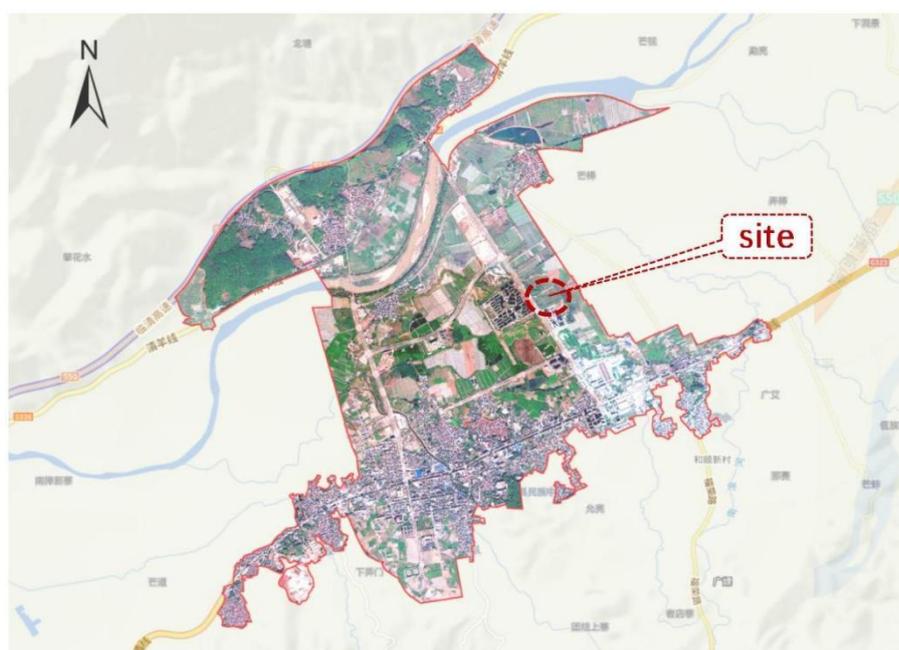
耿马县区位



孟定镇区位

规划地块位于耿马县孟定镇城关社区，临近罕宏村，北部紧邻纬五东路（规划道路），西侧为锦绣允相花园广场，南侧为孟定鑫苑，地块东侧主要为水浇地。

地块周边未涉及生态保护红线与永久基本农田，规划地块全部位于城镇开发边界内。用地距离清羊线、瑞清线较近，满足运输便捷性并未对周边居民点产生影响。



项目地块在孟定新区中心城区的位置

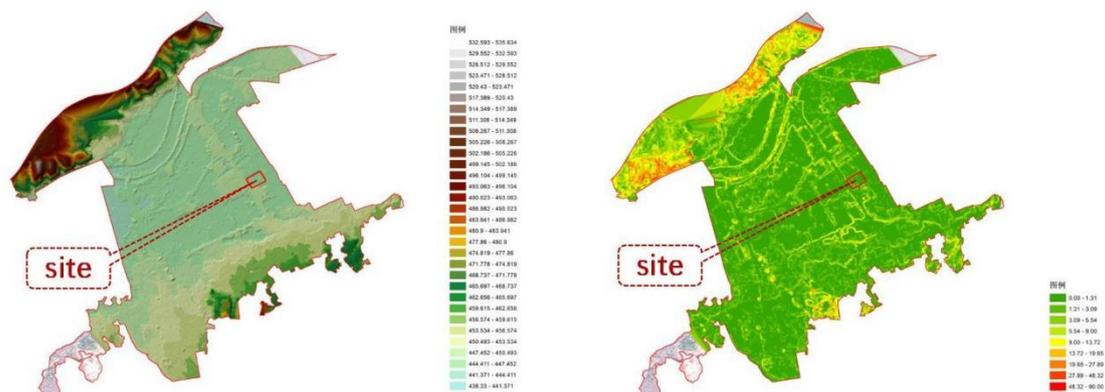


规划地块与周边的关系

## (二) 地形地貌

耿马自治县坐落在西南横断山脉切割山地切割区的中下段，碧罗雪山向南延伸的余脉尾部。由于燕山和喜马拉雅山运动的地质作用，地貌褶皱表现强烈。全县地势自东向西由高渐低呈梯级递降，东北山形高耸陡峭，西南角中缅交界的南帕河与南汀河汇合口海拔 450 米，为最低点。中部和东部有东北-西南走向的耿马大山和四排山，西部有南北走向的尖山，山脉间分布有耿马坝子和孟定坝子，为临沧市面积最大的两个坝子，形成“三山夹两盆”的独特地理格局。

规划地块位于耿马县孟定镇城关社区，整体海拔分布在 450 米以内，场地内部高差可忽略不计，坡度在 0-5 度之间，地块开发建设不受地形影响。



地形地貌分析

### (三) 气候

耿马自治县位于滇西南、东南的热带、亚热带区域交汇处，日照充足，雨季集中，湿度较大，干湿季分明，属于亚热带、北热带半湿润气候。全县年平均气温为 18.8℃，年极端最高气温 36.5℃，年极端最低气温-3.2℃；年平均日照时数为 2169 小时，年均降雨量 1328.1 毫米，年平均相对湿度为 78%。耿马自治县境内河域主要属南汀河、南碧河两大水系，有大小河流 77 条，拥有中、小型水库 33 座，小坝塘 66 座。区内光、热、水、土资源丰富，拥有“孟定坝子”、“耿马坝子”、“勐撒坝子”三大“热坝”，适宜种植甘蔗、橡胶、茶叶及冬早瓜果蔬菜等作物，其中甘蔗综合利用率居全国前列，工业入榨量和产糖量稳居云南省第一，是国家粮食和蔗糖主要生产基地。

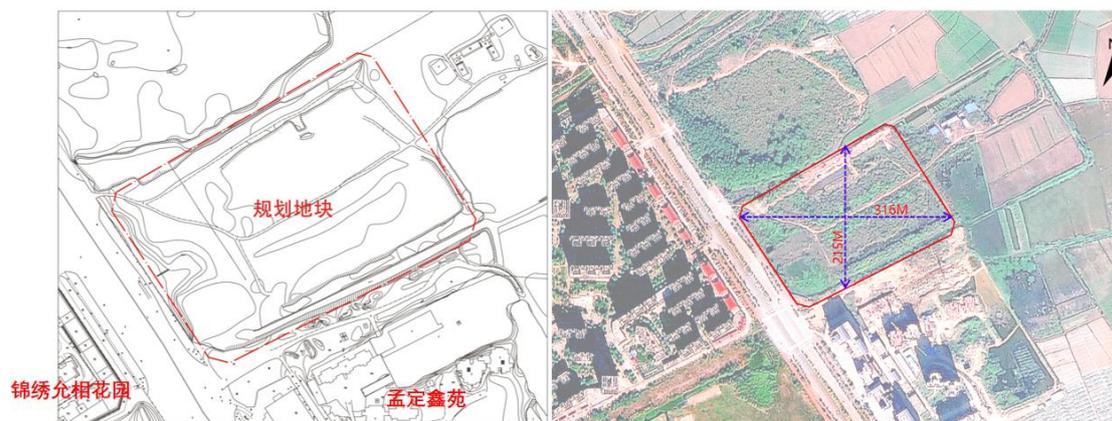
## 二、规划目标

协调社会经济发展需求，促进耿马县孟定镇局部开发建设，规划地块控制指标，合理利用土地资源，提高土地适宜性，提升片区景观、

风貌、环境条件，引导片区经济综合发展，利用孟定镇果蔬林园农业发展区的优势，建成布局合理、供需适配、组织高效、畅通便捷、安全绿色、保障有力的农产品产地市场体系，初步形成覆盖农产品优势产区、衔接国家综合立体交通网、对接主要消费市场的农产品产地流通网络。

### 三、项目位置及范围

本次规划区为耿马县孟定镇蔬菜交易市场项目 2019P1-4 号地块。用地位于安居路北侧，毗邻锦绣允相花园广场、孟定鑫苑。总用地面积为 50901.449 平方米，约为 76.35 亩。

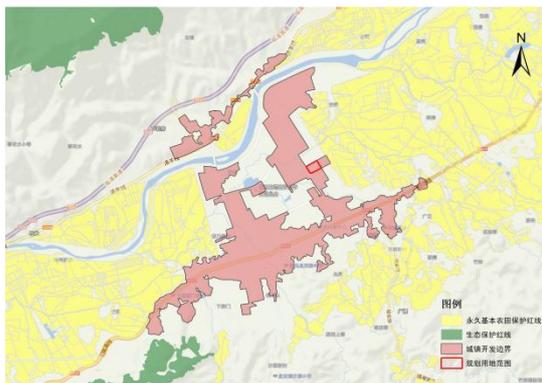


项目位置示意图

### 四、现状分析

#### (一) 现状场地评价

第三次全国国土调查中该地块的用地性质为水田、田间道；该地块未占用永久基本农田和生态保护红线，位于城镇开发边界内。



项目地与“三线”的关系



项目地三调地类

## (二) 周边道路建设情况

项目地块位于耿马县孟定镇城关社区内，有南目算大道等主干道（拓宽道路）从其西侧穿过，地块四周已覆盖规划路网（安居路、经四路、纬五东路），地理区位优势明显，可达性高。



地块周边道路建设情况

## (三) 周边开发建设情况

地块西南侧建设有锦绣允相花园，南侧为孟定鑫苑；孟定镇城市

主中心位于地块西侧，开发建设已经基本完成。

#### **（四）现状建筑建设情况**

地块现状有待开发建设，地块内几乎没有现状建筑。

#### **（五）市政设施建设情况**

该片区位于耿马县孟定新城中心城区范围内，给水、排水、电力电信等市政设施敷设已经形成覆盖。

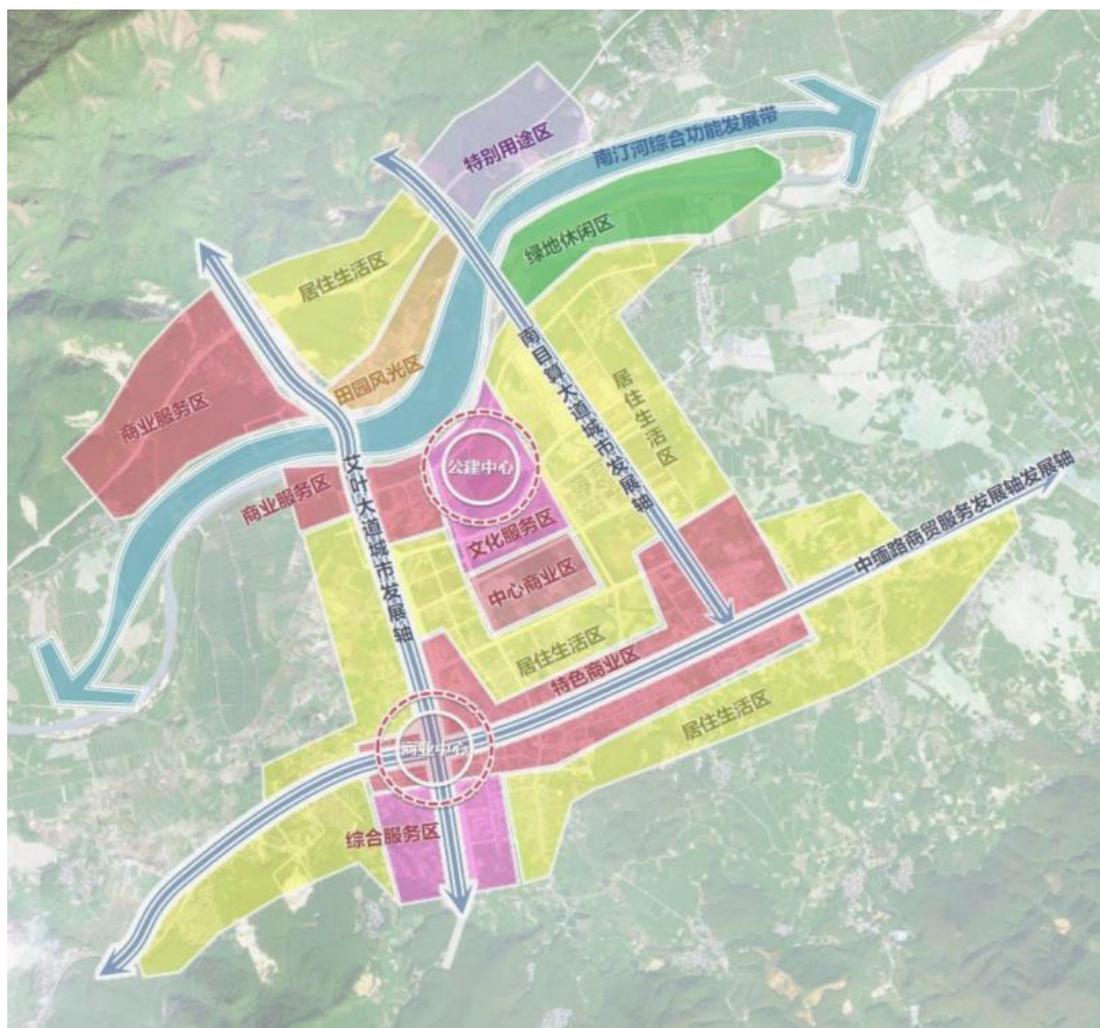
## 第三章 与现行相关规划的衔接

### 一、《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿）

#### （一）功能定位

现行总规中孟定新城中心城区构建“一横两纵，一带多区”的空间结构。“横”即中缅路商贸服务发展轴。现状中缅路沿线商业服务业发展已趋成熟，承载孟定大部分城市服务功能。规划提升中缅路沿线商贸服务功能，特别是南袜河两岸商业区和中缅商业街的商贸服务水平。“两纵”即艾叶大道城市发展轴和南目算大道城市发展轴。艾叶大道、南目算大道两条城市道路紧密连接南汀河两岸，引导城市纵向扩张发展。城市道路两侧主要承担综合服务及居住、公共服务、商业购物等功能，“一带”即南汀河生态景观带、沿南汀河两岸打造城市滨水生态景观带，优化滨水岸线景观设施，形成宜人的步行绿化公共长廊，串联沿岸景观节点和公园绿地。“多区”即居住生活区、中心商业区、特色商业区、文化服务区、综合服务区、绿地休闲区、田园风光区。

其中本规划地块位于“多区”中的居住生活区。依托依托南目算大道城市发展轴连接北侧清羊线、南侧瑞清线的交通优势，在居住生活区打造以商业为主、仓储物流为辅的新型蔬菜交易市场。



孟定新城空间结构规划图

## (二) 地块优势

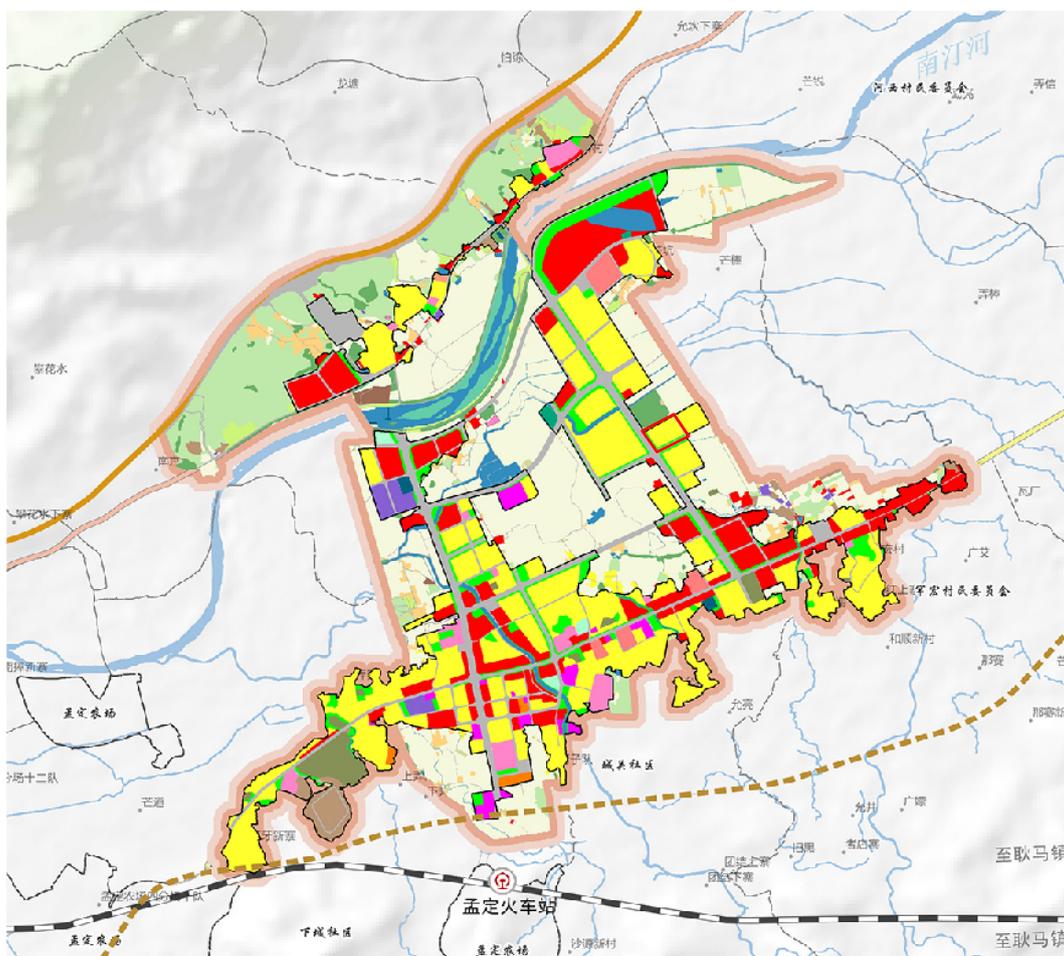
规划孟定新城未来主要向北发展，沿两条纵向干道南目算大道和艾叶大道拓展城市空间，直至连通南汀河北侧；南侧部分拓展至孟定火车站，打通孟定对外联系的大通道；城市北侧新区向西连通边合区，呈现带状组团式的滨水城市空间布局形态，依托口岸和对外交通，大力发展外向型工业、商贸物流，并布置部分居住用地及配套设施；南侧老城区则以现孟定镇区为依托向北发展，成为块状城市形态。

本规划地块位于纵向的南目算大道东侧的居住生活区内，可依托口岸和对外交通，大力发展商贸物流。

### (三) 用地性质

《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿）中，本规划地块用地性质为城镇住宅用地。

综上所述，项目用地所在的区域发展方向明确，发展条件优越，位于居住生活区内，用地性质为批发市场用地、一类物流仓储用地。可作为后期孟定新城发展的配套设施。



孟定新城中心城区土地使用规划图

## 二、规划编制必要性

“三农”问题一直是各级政府关心的头号工程，其中尤以畅通农产品销售渠道，解决农产品卖难，促进农产品销售，增加农民收入，降低城市居民“菜篮子”价格，显得最为关键。尽管农产品销售模式很多，但我国的国情决定了农产品批发市场集散模式仍是目前农产品流通的主要渠道，承担着 90%以上鲜活农产品、95%以上的蔬菜供应。全国 70%~80%鲜活农产品是经由批发市场流通的，在今后相当长时期内农产品批发市场都将会是我国农产品流通的主渠道。

作为改革开放的重要成果，中国农产品市场的发展，特别是批发市场的出现，在推动农业发展、丰富居民的“米袋子”“菜篮子”“果盘子”方面发挥了重要作用。让老百姓从“有什么吃什么”，到现在“吃什么有什么”，这些都是以批发市场为代表的农产品流通体系形成的巨大成就。

通过加强生产能力建设、完善市场流通设施、加快发展方式转变、创新调控保障机制，推动“菜篮子”工程步入生产稳定发展、产销衔接顺畅、质量安全可靠、市场波动可控、农民增收稳定、市民得到实惠的可持续发展轨道，更好地满足人们日益增长的物质生活需要。

## 第四章 规划方案

### 一、用地性质确定

#### （一）批发市场用地、一类物流仓储用地

通过分析总体规划的发展方向和定位，结合当前耿马县孟定镇经济社会发展现状，对于支撑该类公共设施发展、成长壮大有很大优势，有利于维持地区产业的振兴。因此，将该用地性质确定为商业用地和仓储用地，按照云南省详细规划编制导则要求，将用地性质细分至三级类批发市场用地和一类物流仓储用地，其中批发市场用地为主导用地性质，可兼容一定比例餐饮、酒店、商务金融、娱乐康体等用地。

### 二、规划重点任务

#### （一）加强农产品流通基础设施建设

加快农产品产地预选分级、加工配送、包装仓储等基础设施建设，强化农产品产地集配中心、田头市场的仓储、物流、冷链设施建设。推进农产品批发市场转型升级，完善标准化交易专区、集配中心、冷藏冷冻、电子结算、检验检测等设施设备，鼓励市场应用节能设施设备，加强废弃物循环利用与处理、安全监控等设施建设，提升农产品批发市场综合服务功能。加大农产品冷链物流基础设施建设力度，鼓励大型农产品批发市场、连锁超市、农产品流通企业推广现代冷链物流管理理念、标准和技术，建设具有集中采购和跨区域配送能力的农

产品冷链物流集散中心，配备预冷、低温分拣加工、冷藏运输、冷库等冷链设施设备，建立覆盖农产品生产、加工、运输、储存、销售等环节的全程冷链物流体系。

## **（二）培育壮大农产品市场主体**

鼓励农产品流通企业和批发市场通过参股控股、兼并收购、特许经营等方式实现跨区域发展。培育农产品物流企业，发展农产品第三方物流，优化整合农产品供应链，推动农产品物流集约化、规模化发展，为农产品流通提供社会化的公共物流服务。支持供销合作社和国有流通企业参与农产品产销体系建设，提升农产品流通服务水平。

## **（三）完善农产品产销衔接体系**

鼓励具备条件的农产品市场主体利用自身优势，向农产品生产和消费两端延伸经营链条，建立稳定的产销关系，减少流通环节，降低流通成本，提高流通效率。支持农产品批发市场、连锁超市和合作社积极开展“农批零对接”、“农超对接”、“农社对接”等各种形式的产销对接，以委托生产、订单农业等形式，与农产品生产企业和合作社建立利益联结机制，形成长期稳定的产销关系。

## **（四）推动农产品流通信息化建设**

加快移动互联网、物联网、二维码、无线射频识别等信息技术在农产品流通领域应用，发展“互联网+农产品流通”，促进农产品商流、物流、信息流、资金流四流融合。鼓励传统农产品流通企业树立

互联网思维，推动智慧型农产品批发市场发展，鼓励各类农产品流通主体完善信息化管理系统，整合各类涉农信息服务资源，构建覆盖生产、流通、消费的农产品流通大数据平台，建设互联互通的全国农产品流通信息服务体系。发展农产品电子商务，支持农产品批发市场和流通企业开展线上线下相结合的一体化经营，逐步扩大网上交易的品种和配送范围，完善网上交易技术标准、统计监测和信用体系，促进农产品产销与物联网、互联网协同发展。

### **（五）维护农产品市场安全稳定运行**

加强市场交易和管理制度建设，规范交易行为，保障市场高效运行。支持第三方检测机构为农产品企业提供专业化服务，建立政府部门监督抽检和第三方检测相结合的农产品检验检测制度。积极推进农产品质量安全追溯管理。完善农产品市场准入、索证索票、信息传递与查询等管理制度。鼓励农产品批发市场、农贸市场利用绿色市场、有机产品、良好农业规范等认证手段提高农产品质量安全水平。加强农产品市场信用体系建设，推动农产品生产经营者建立信用记录，并纳入国家统一的信用信息平台，形成违法违规行为“黑名单”，实现全国农产品市场信用信息共享。

### **（六）建立农产品市场公益性实现机制**

开展公益性农产品市场建设试点，探索市场化环境下公益性的实现方式，以投资入股、股权回购等多种方式，建设改造一批公益性的

全国骨干农产品批发市场，重点支持检验检测中心、消防安全监控中心、废弃物处理设施等公共服务设施建设，建立完善公益性农产品流通基础设施投资保障、运营管理、政府监管等长效运行机制和应急保供、稳定价格、食品安全保障等公益性功能刚性约束机制，在保障市场供应、稳定市场价格和促进食品安全等公益性功能方面发挥示范带动作用。

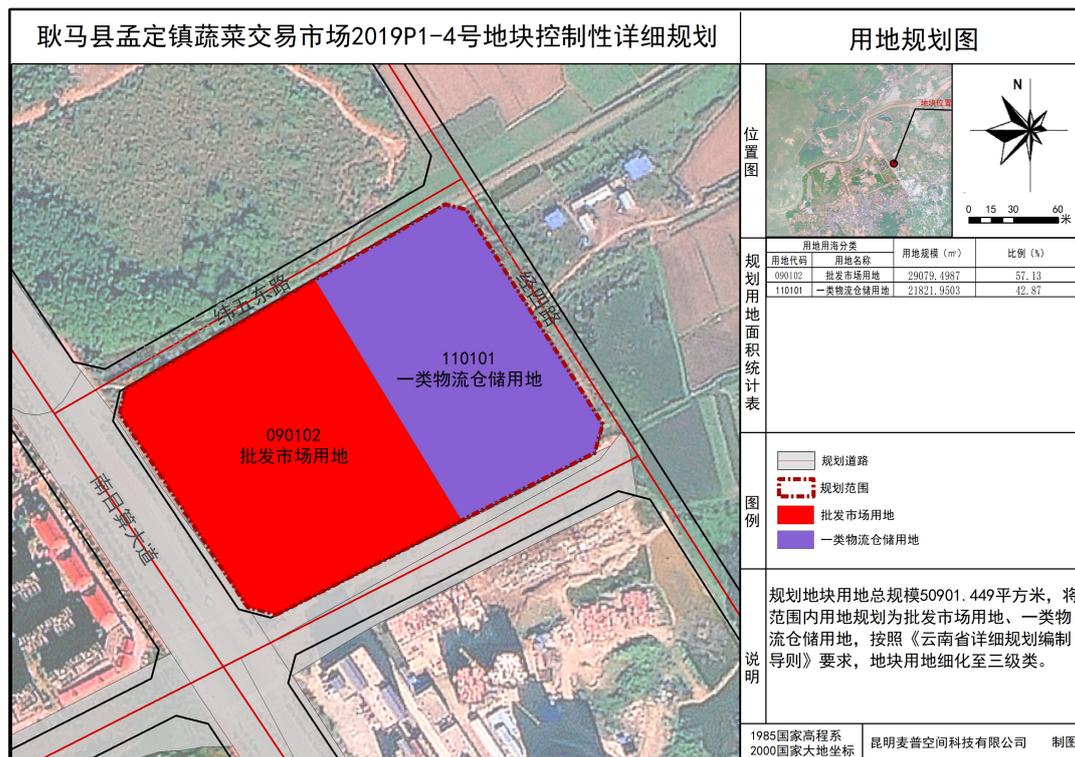
### （七）引导建筑风貌统一

由于城市生活多样性和整体性的特点，各个功能空间不应彼此隔离，而应相互交叠，形成功能空间网络，以维护空间的活力。地块建设应本着延续城市肌理，塑造空间景观；以人为本，本着服务人的需求出发，考虑营造具有地域特色的配套设施及生活空间。

综合上述分析，对于促进耿马县孟定镇功能优化提升，利用现有口岸和对外交通优势，实现辐射周边区域居民的耿马“菜篮子”工程建设，促进孟定经济发展、片区协调性发展和未来发展建设具有一定意义。

## 三、用地布局

本次规划范围总用地面积为 50901.449 平方米，约为 76.35 亩。其中批发市场用地（090102）面积为 29079.4987 平方米，约为 43.62 亩，一类物流仓储用地（110101）面积为 21821.9503 平方米，约为 32.73 亩。



用地布局图

## 第五章 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（包括停车泊位、地块交通出入口、禁止开口路段）**。其中容积率、建筑密度和建筑限高控制上限，绿地率以上下限值控制，建筑退界及停车泊位等控制下限。

按照国家标准和规范执行，国家标准和规范未明确的按照地方标准和实际确定，部分用地指标可参照《临沧市城乡管理技术导则》执行。

### 二、强制性控制指标

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一般区域，结合地块周边交通、产业等方面的配套设施建设以及地块周边建设情况以及周边环境协调性。将该规划地块容积率下限控制为 0.5，上限控制为 2.5。因此本次规划地块的**容积率为  $0.5 \leq FAR \leq 2.5$** 。

### （一）建筑密度控制

建筑密度：规划地块内各类建筑基底占地面积与用地面积之比以上下限控制，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：A-01 批发市场用地：建筑密度 $\leq$ 50%；A-02 一类物流仓储用地：建筑密度 $\geq$ 40%。**

### （二）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，以上下限控制。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：A-01 批发市场用地：绿地率 $\geq$ 35%；A-02 一类物流仓储用地：绿地率 $\geq$ 20%。**

### （三）建筑高度控制

建筑高度：即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(含  $40^\circ$ )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小于等于 40 米。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：A-01 批发市场用地：建筑高度 $\leq$ 40 米；A-02 一类物流仓储用地：建筑高度 $\leq$ 24 米。**

## （四）建筑退让控制

### 1、建筑退让道路红线

本次规划地块西侧道路宽度分别为 60 米，北侧、东侧道路宽度均为 18 米。参照《临沧市城乡管理技术导则》（2015年）执行，本规划建筑退让西侧、南侧道路红线 6 米，北侧、东侧道路红线 3 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。该地块退让道路交叉口 6 米。

**此次规划地块的建筑退让控制：批发市场用地建筑高度控制为 $\leq 40$  米，一类物流仓储用地建筑高度 $\leq 24$  米，退让西侧、南侧道路红线 6 米，北侧、东侧道路红线 3 米；退让道路交叉口距离为 6 米；建筑退让用地界线为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。**

## （五）地块配建停车场规定

本次规划地块结合供货车与采购车的流线安排，通常沿建筑长边设置供货车停车位而建筑短边设置购货车停车位，做到供货车和购货车的分流。其中，批发市场用地停车位按照 1 个/每 100 m<sup>2</sup>建筑面积配置。具体配建按照相关指标和实际需求执行。

## （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

1、选取具有耿马县孟定镇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。

2、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

1、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。

2、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。

3、公共空间应采用无障碍设计。

4、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

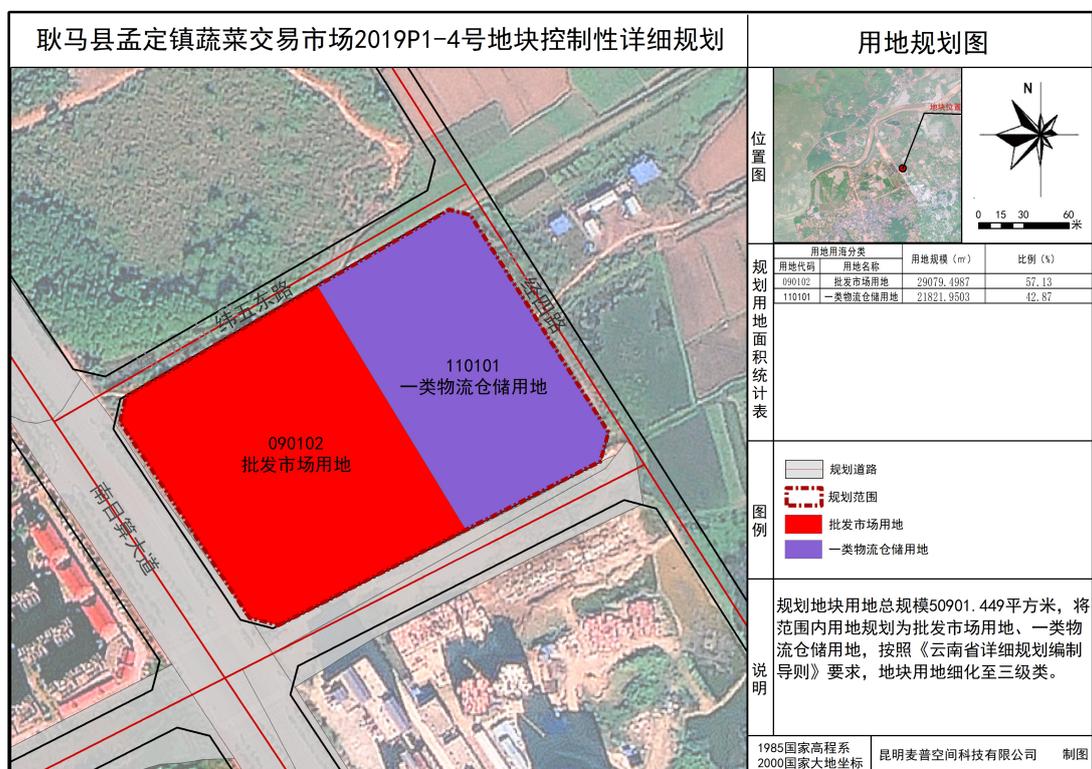
部门批准；建议采用通透的围栏取代实体围墙。

5、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。

**附表：地块开发控制指标表**

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (M <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	配套设施	备注
A-01	090102	批发市场用地	29079.4987	$0.5 \leq \text{FAR} \leq 2.5$	$\leq 50\%$	$\geq 35\%$	$\leq 40$	公厕、垃圾收集点	兼容商务金融和酒店。
A-02	110101	一类物流仓储用地	21821.9503	$0.5 \leq \text{FAR} \leq 2.5$	$\geq 40\%$	$\geq 20\%$	$\leq 24$	公厕、垃圾收集点	规划

# 附图一：国土空间用地用海规划图



附图二：图则

