

耿马傣族佤族自治县中心城区 (孟定农场片区) 国土空间 详细规划

【草案】



耿马傣族佤族自治县自然资源局

2024年11月

前言

PREFACE

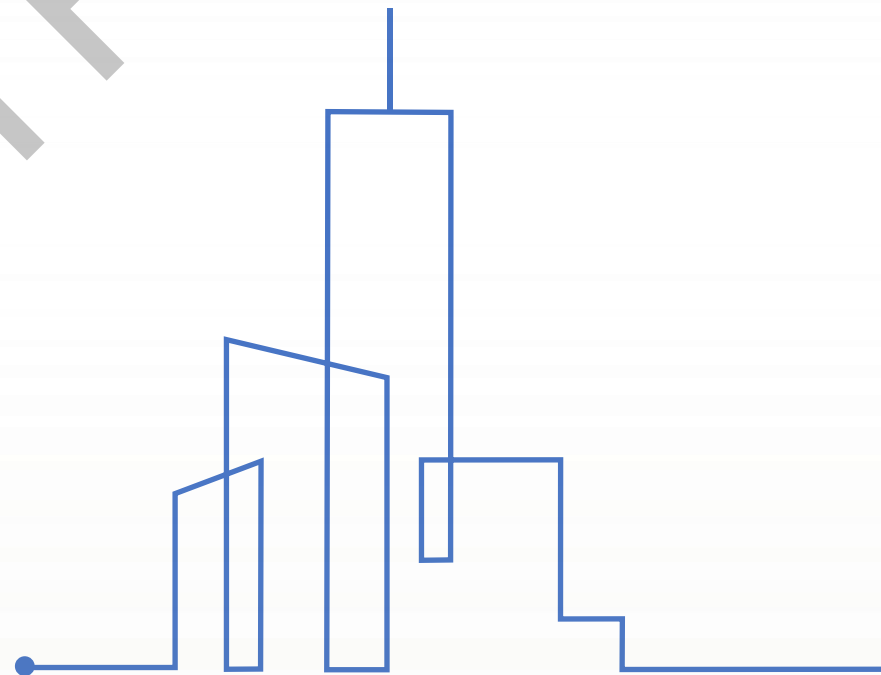
孟定农场于1958年3月成立，《中共云南省委云南省人民政府关于深化农垦改革发展的实施意见》指出“垦区要主动服务和融入国家“一带一路”倡议”，“统筹农垦园区和国家重点开发开放试验区、边境经济合作区、跨境经济合作区建设，将孟定等13个农场纳入相应的重点开发开放试验区、边境经济合作区、跨境经济合作区规划建设”。《意见》明确要把推进农垦改革发展与新型城镇化和美丽乡村建设结合起来，广泛动员农业、水利、交通等部门力量，全面推进垦区基础设施建设和民生改善，将水电路田房统一纳入各部门规划或项目盘子予以加快建设。

编制《耿马县中心城区（孟定农场片区）国土空间详细规划》旨在通过科学合理的规划，指导孟定农场的开发建设活动，将农场建设成为产业兴、职工富、场区美、人和谐的美丽农场。



目录 CONTENTS

- 01 规划总则
- 02 目标定位与规模控制
- 03 用地布局规划
- 04 综合交通规划
- 05 公共服务设施规划
- 06 绿地与开敞空间规划
- 07 支撑体系
- 08 城市设计
- 09 规划管控
- 10 城市更新
- 11 实施保障措施



01

规划总则

- 指导思想
- 规划原则
- 规划范围

1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记考察云南重要讲话、重要指示批示精神和给沧源县边境村老支书们的回信精神，主动服务和融入国家发展战略，深入实施云南省“3815”战略发展目标和临沧市切实壮大“三大经济”策略目标，贯彻新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想。在此基础上，严格落实“三区三线”和国土空间总体规划管控要求，加强与各类专项规划的衔接，推动城镇内涵式、集约型、绿色化发展。同时，注重提升城市空间品质，强化管理技术支撑，确保规划的科学性、合理性和可操作性。

1.2 规划原则

承上启下，空间统筹

以人为本，提升品质

生态优先，绿色发展

集约节约，高效利用

因地制宜，突出特色

增强韧性，保障安全

1.3 项目区位

孟定农场位于耿马县域西部，孟定新城片区东北方向，东西最大跨径1.5km，南北最大跨径2km；距孟定镇人民政府10公里、距离耿马县城约80公里，距离清水河国家级口岸仅4公里，位置优越，紧邻G323国道（清水河至临沧方向）。

1.4 规划范围

规划范围为上位规划确定的详细规划编制单元——孟定农场单元范围，东至瑞清线以东150米处（近孟定农场管委会电力管理所）、南至上洞景以北100米处、西至洞景中学西侧道路、北至青树寨。单元面积0.81平方公里，城镇开发边界规模0.56平方公里。



附图：孟定农场区片位置示意图

02

目标定位与规模控制

- 目标定位
- 单元功能
- 规模与容量

2.1 目标定位

发展目标

将孟定农场打造为耿马县及临沧市城市更新示范区，绿色居住样板区。

功能定位

孟定农场及周边村庄的综合服务核心，耿马县西部“边境风情”文旅聚集区重要组成部分，孟定农场“知青岁月”旅游主题目的地。

2.2 单元功能

孟定农场单元

- 主导功能：居住生活
- 单元规模：80.79 公顷

2.3 规模与容量

用地规模

总建设用地规模：规划建设用地面积为50.65公顷，其中城镇开发边界内46.11公顷。规划建设用地较现状增加6.09公顷。

住宅建筑总面积：孟定农场片区住宅建筑总面积约为48.33万平方米。

人口规模

孟定农场预计可容纳常住人口规模1592人。

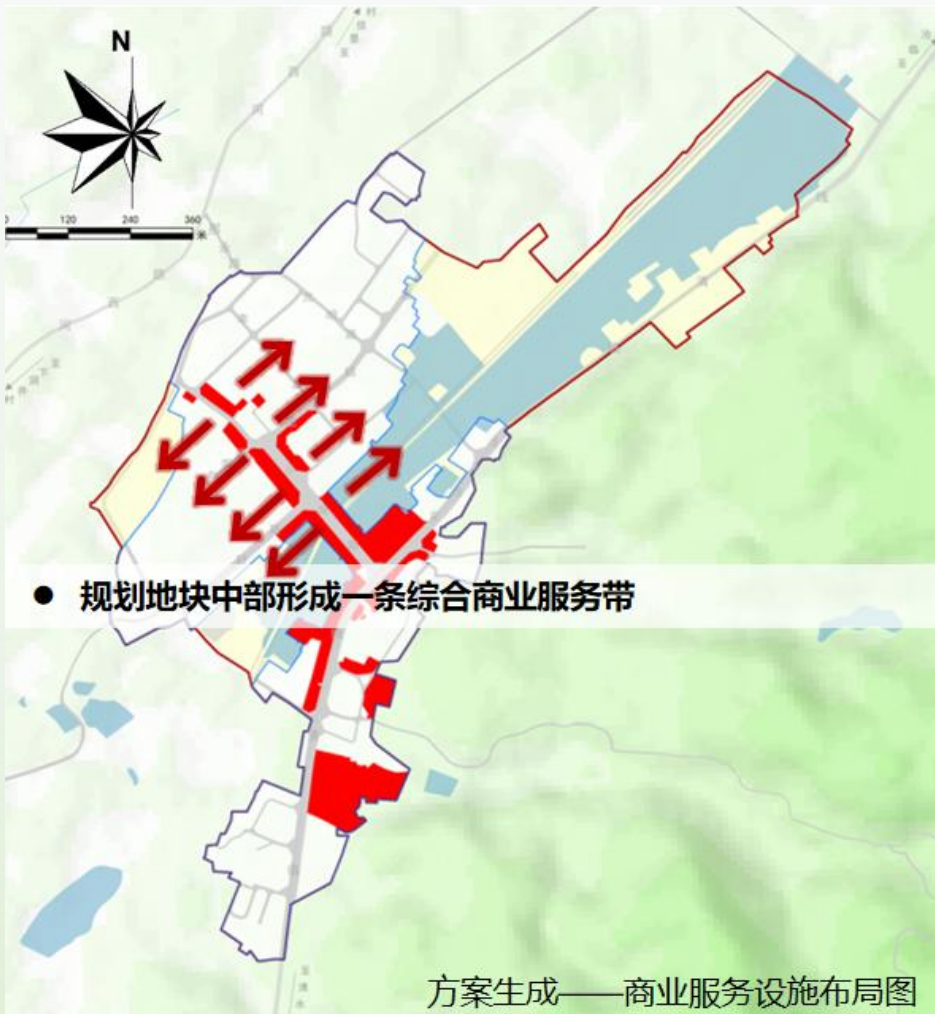
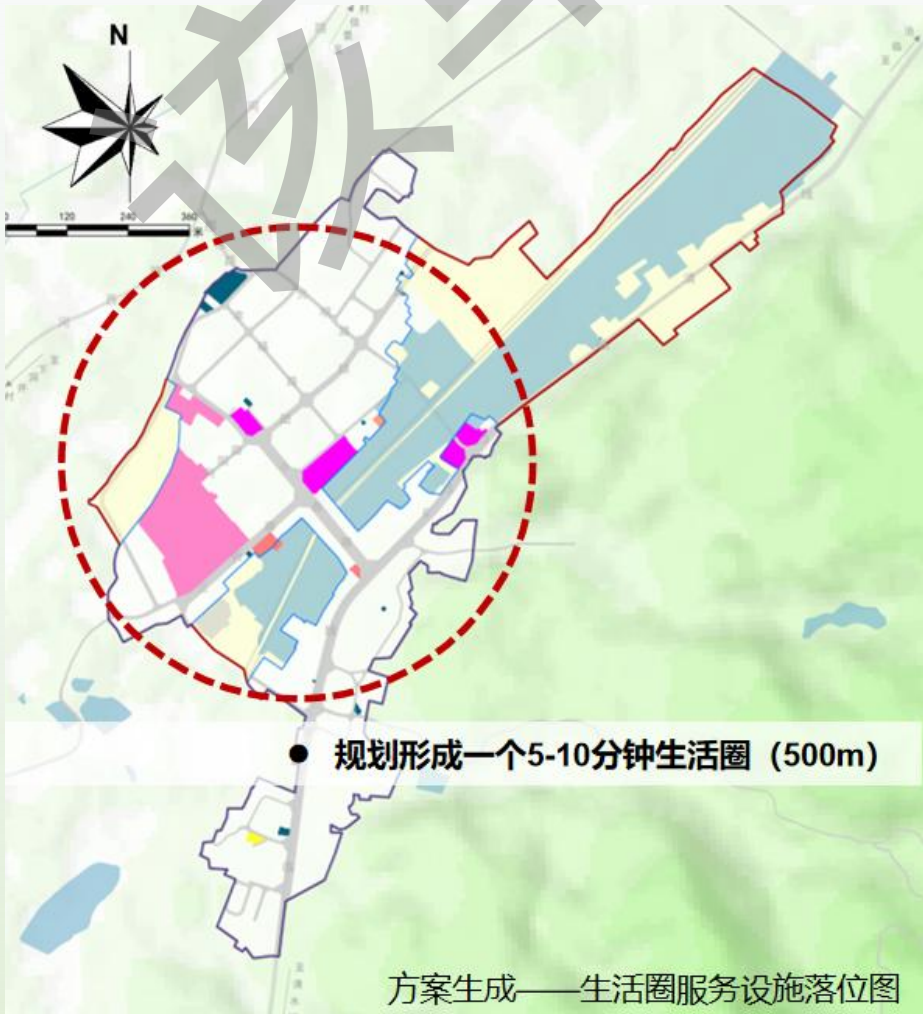
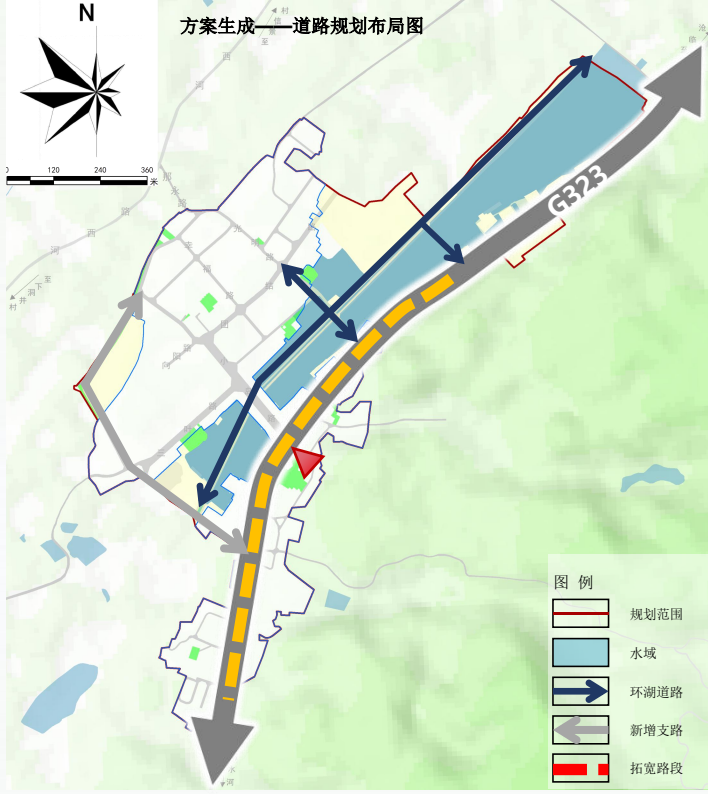
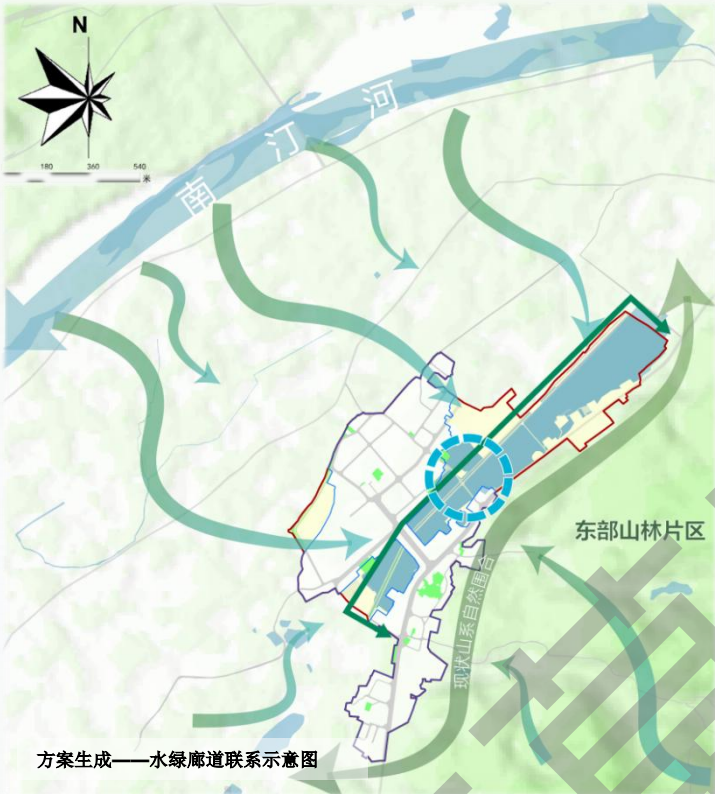
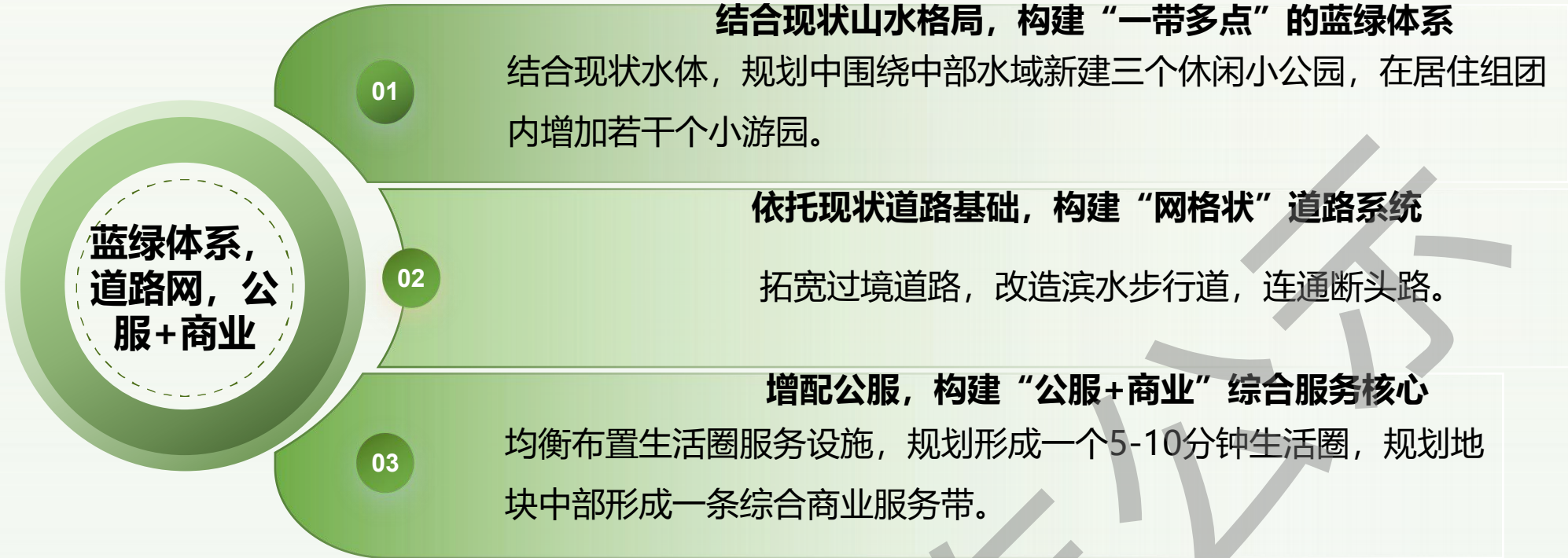
03

用地布局规划

- 规划构思
- 空间结构
- 用地布局方案

3.1 规划构思

构建蓝绿体系、“网格状”道路系统、“公服+商业”综合服务核心



3.2 空间结构

构建“一轴一核一廊三片区”的空间结构

“一轴”：综合服务发展轴，根据现状的商业及公共服务设施布局，规划形成带状的商业服务及公共服务街区，成为片区发展的主要轴线。

“一核”：综合服务核心，是孟定农场片区的主要核心，汇聚商业功能、公共服务功能、居住功能等，成为片区内的综合服务核心。

“一廊”：滨水生态绿廊，依托现状水系空间，增补公园绿地，打造中部滨水生态绿廊。

“三片区”：居住服务区、滨水景观区、居住商业区

居住服务区：规划范围内水系以北，含片区的主要公共服务设施及居住用地。

滨水景观区：规划片区中部东西向的水系，结合水系布置部分公园绿地、滨水步道等，作为规划片区的核心景观。

居住商业区：沿过境道路临清线（G323）沿线布局对外服务型商业设施，同时保留现状居住用地。

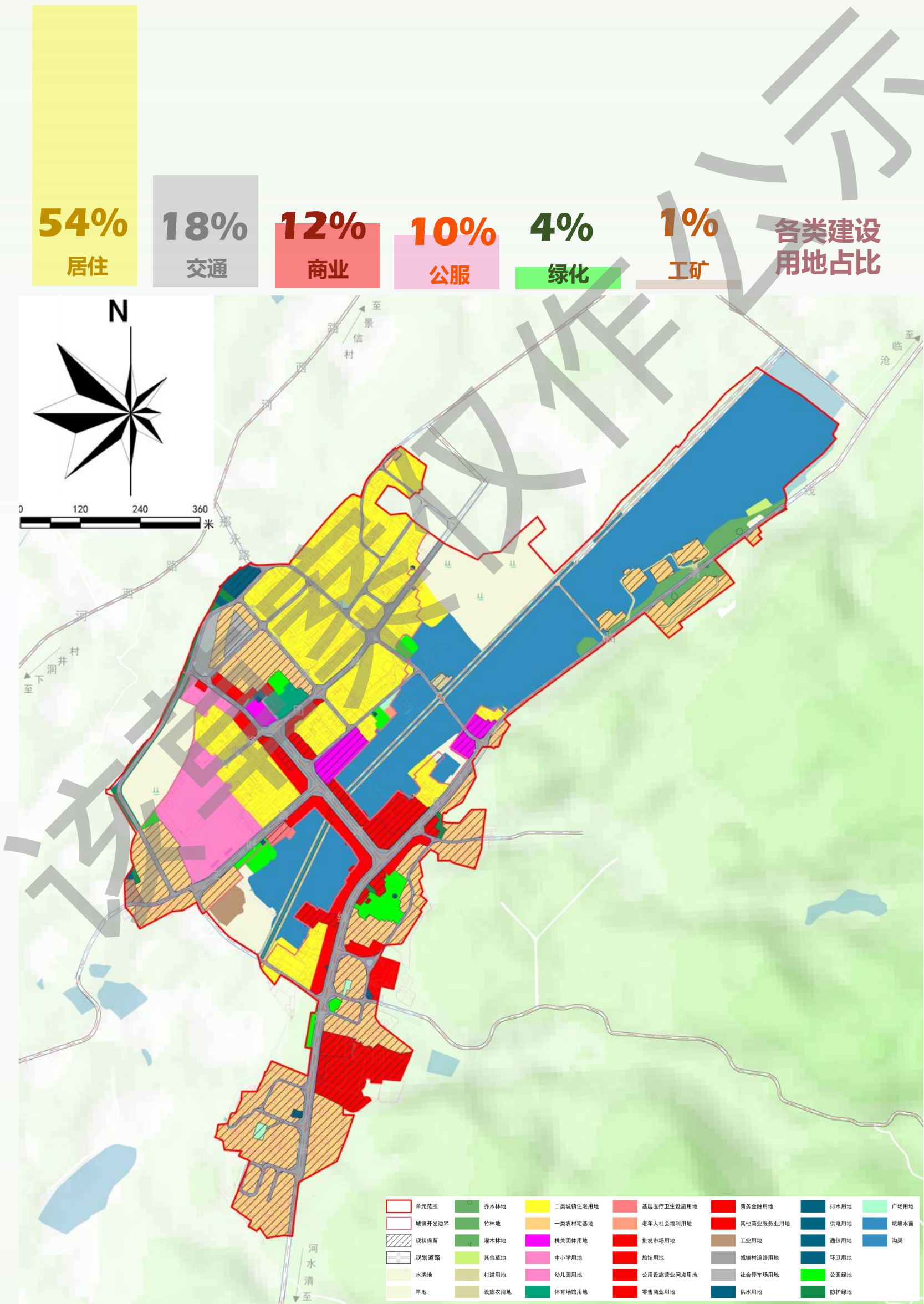


附图:空间结构规划图:

3.3 用地布局方案

□规划建设用地50.65公顷，占规划范围内总用地面积的62.69%。

内涵集约式发展。本次规划在充分尊重现状建设基础上，利用老旧建筑、边角地、闲置地等空间，补充公共服务设施、公园绿地、市政基础设施等用地。



附图:用地布局规划图:

04

综合交通规划

- 对外交通规划
- 内部道路交通规划
- 公共交通规划
- 慢行系统规划
- 停车设施规划
- 加油/充电站规划

4.1 对外交通规划

临清线（G323）从规划片区南部呈东北、西南向穿过，向东北联系耿马镇，向西南至孟定镇。

4.2 内部交通规划

□道路路网等级

构建“主干道、次干道、支路”的三级道路系统，内外畅通、高效支撑，总体形成“四横三纵”的干路网结构。

四横：临清线（G323）、三叶路、团结路、外环横路。

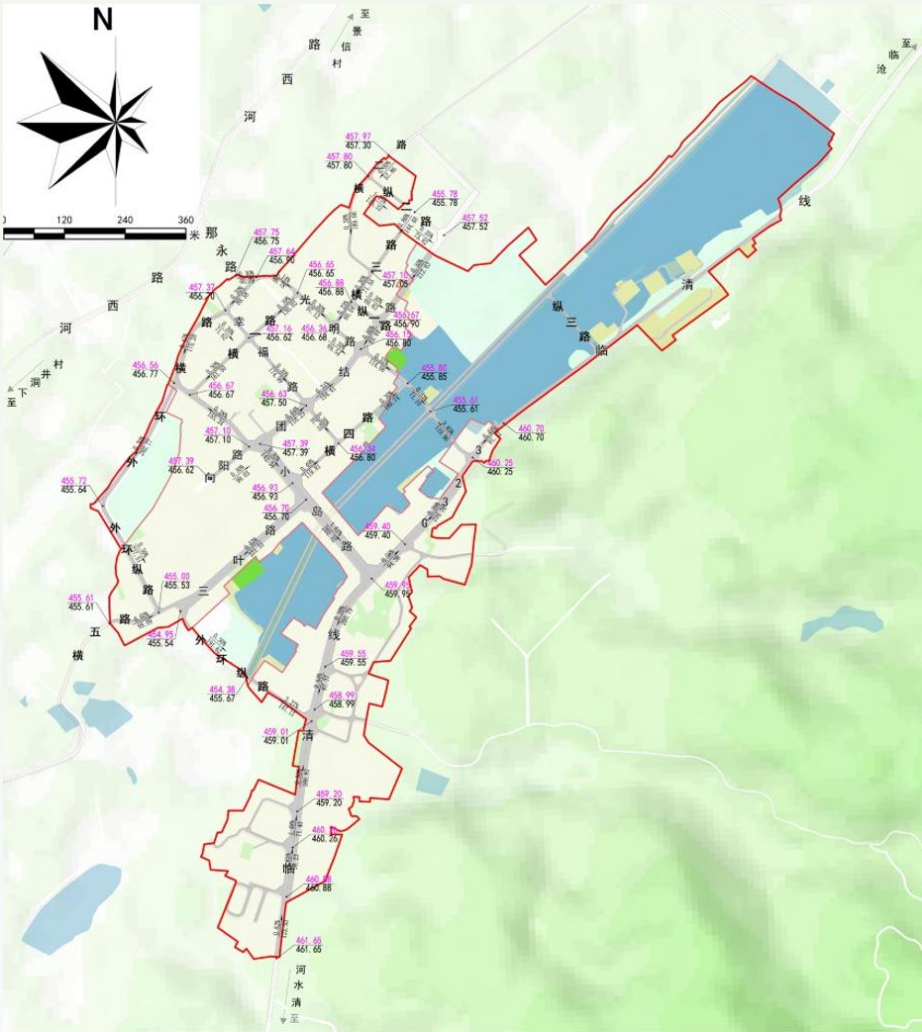
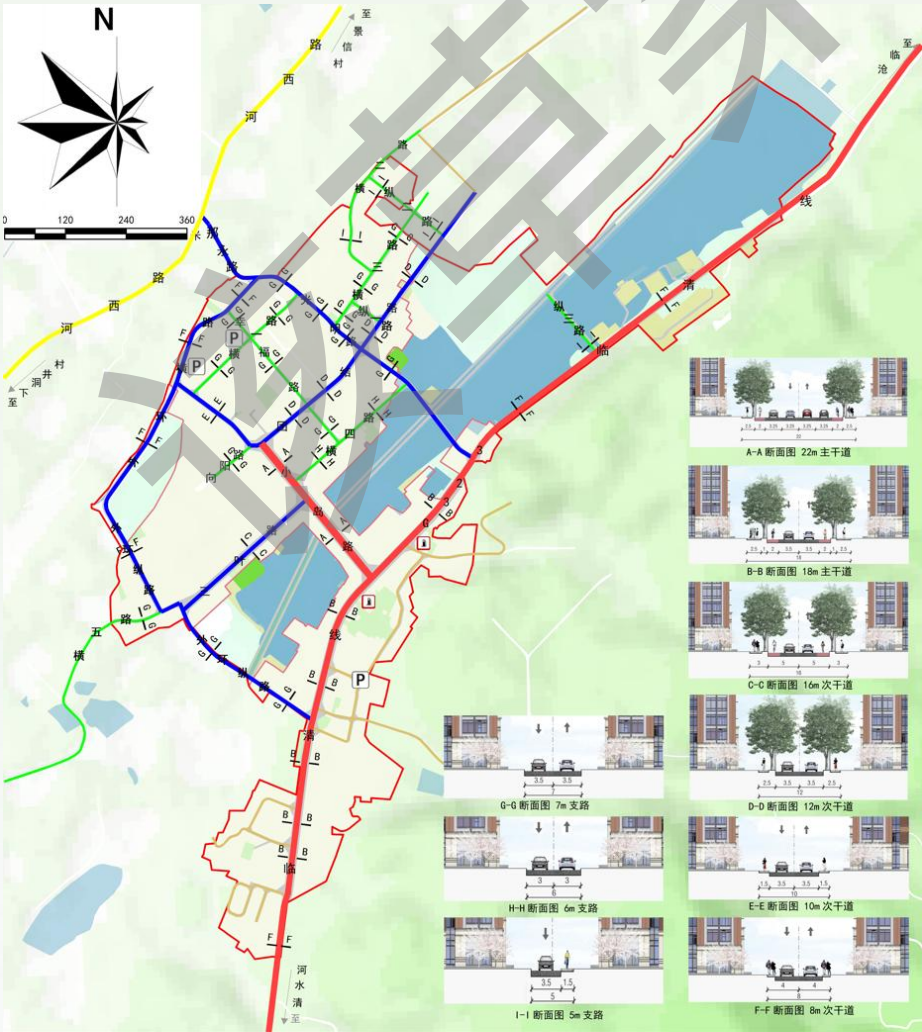
三纵：小岛路、光明路、外环纵路。

□道路红线宽度

主干道：道路红线宽度为18米、22米，局部8米。

次干道：道路红线宽度为7-16米。

支路：道路红线宽度为5-7米。



附图:综合交通规划图：

4.3 停车设施规划

□规划保留3处社会停车场

规划充分利用地上闲置空间及地下空间，合理组织静态交通体系。公共活动中心、公园、学校周边更应注意公共停车的综合考虑，规划保留3处社会停车场，总用地面积约0.62 公顷。

4.4 加油/充电站规划

□规划改造提升2处社会停车，增设新能源充电桩

规划对北侧2处社会停车场进行改造提升，增设新能源充电桩，按照不低于15%的车位比例建设以快充为主的充电设施，满足孟定农场新能源车充电需求。



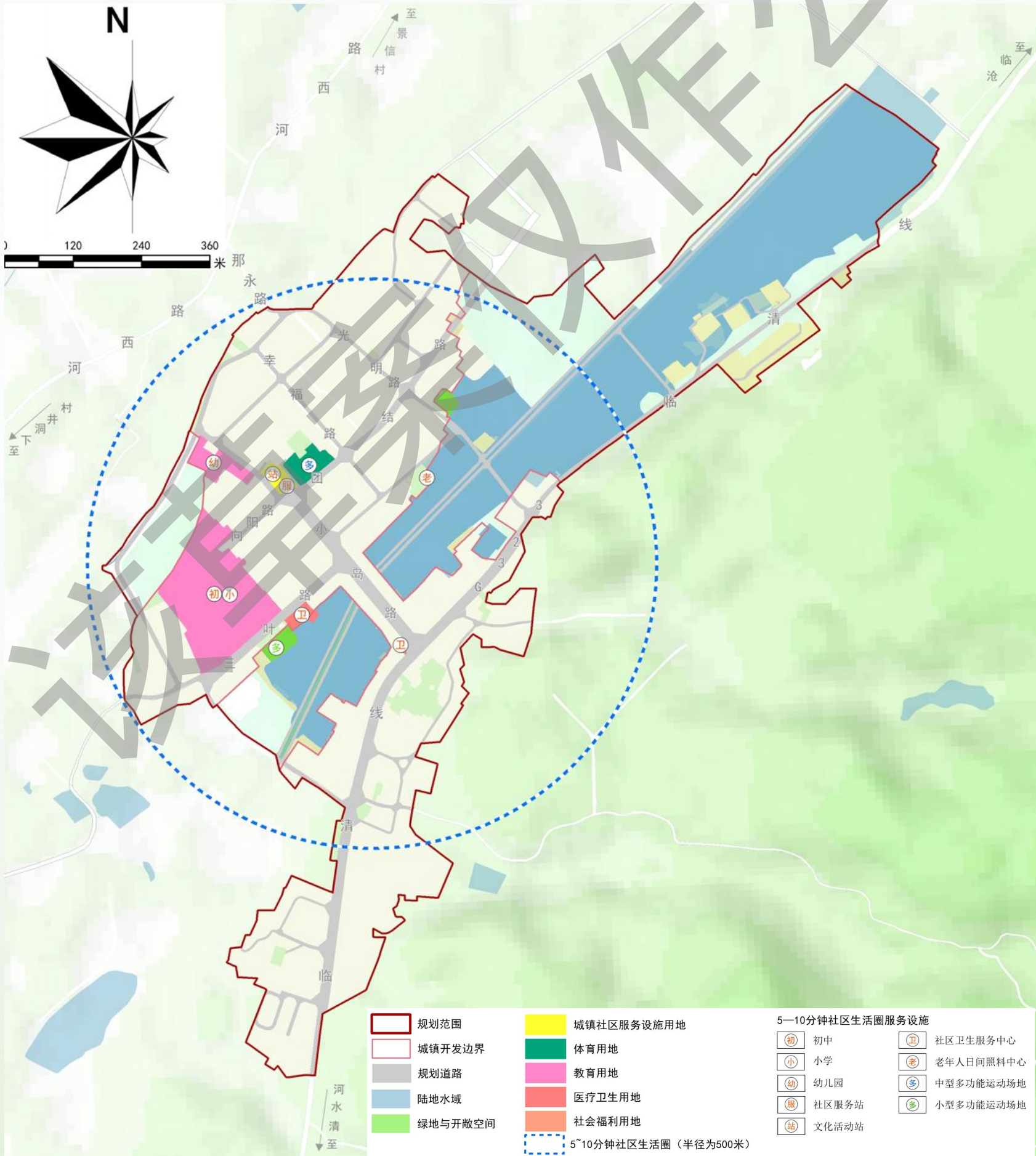
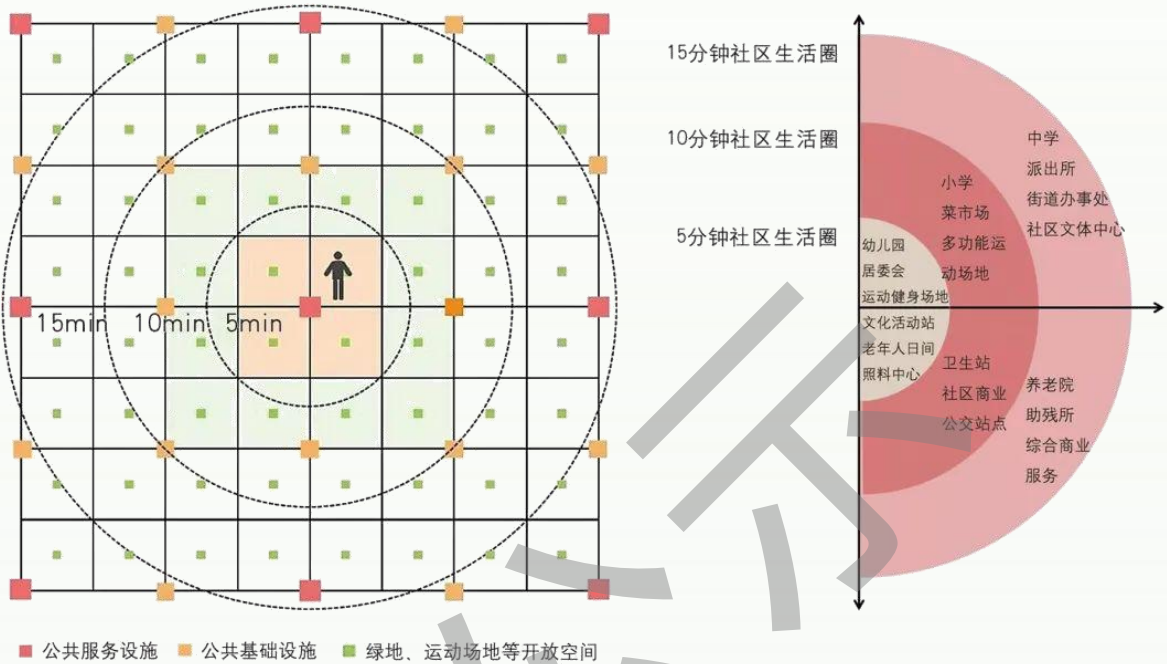
05

公共服务设施规划

5.1 构建社区生活圈

□ 规划构建一个“5~10分钟”公共服务设施体系

通过构建社区生活圈，促进城乡基本公共服务均等化，安全保障和服务供给质量得以品质化，融合“宜业、宜居、宜游、宜养、宜学”多元功能，引领面向未来、健康低碳的美好生活方式。结合片区规划人口规模，规划构建一个“5~10分钟”社区生活圈。



附图:生活圈划分示意图

06

绿地与开敞空间规划

- 规划目标
- 绿地系统格局

6.1 规划目标

落实《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》的要求，规划至2035年实现“城市面山无伤痕、300米见绿见花，500米见园见花”的目标。中心城区公园绿地、广场步行15分钟覆盖率达到90%，人均公园绿地面积不低于11平方米。

6.2 绿地系统格局

□ 规划构建“一轴、两心、多点”的生态绿地系统格局

规划形成“一轴、两心、多点”的绿地系统总体结构，形成绿楔渗入、绿廊串珠的绿色宜居的绿色生态网络。

一轴：沿农场路形成集镇景观轴，串联集镇内的开敞空间。

两心：形成以农场活动广场和洞景广场为核心的开敞空间节点。

多点：分布于区域内的多个公园绿地。



附图:绿地与开敞空间系统规划图



07

支撑体系

- 市政基础设施
- 综合防灾减灾

7.1 市政基础设施

保障重大基础设施

给水

孟定农场水源为芒艾河，远期供水为南望河水库（待建设）、南稳河水库（待建设）。保留现状高位水池，满足供水水压要求。饮用水水质达到《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）的要求，其他供水水源应符合相应的水质标准。

排水

至2035年，实现城镇污水处理能力全覆盖，城镇污水处理率达到95%。全面实现污泥无害化处置，促进污泥资源化利用。积极推进海绵城市建设，提高再生水利用率。

电力

新建与改建、近期与远期结合，适度提高电网建设标准，根据规划调整开关站、箱式变电站布局，提高配电线路环网率，完善保供电措施，提高供电质量和供电可靠性。

通信

充分利用已有的公用电信网和专用电信网，普及电信基本业务，提供电信增值和智能网络业务等；建立以光缆环网为主的本地干线传输网。居住区电信营业网点可根据服务半径可联合配置，主要布置在商业、居住用地内。

燃气

中低压调压设施，按《社区生活圈规划技术指南》服务半径取500米。根据《城镇燃气规划规范》居住区及商业区内的宜采用中低压调压箱结合建筑进行设置，中低压调压柜，与建构筑物均有净距要求，可结合绿地进行设置。

环卫

合理布局环卫设施，配备先进的工程处理设施和技术装备。建立和完善资源回收系统，实现固体废弃物减量化、资源化、无害化。建立完整、先进的环卫监测与监控体系。

7.2 综合防灾规划

□ 防洪排涝规划

规划孟定农场防洪标准为30—50年一遇，排涝标准为20年。

□消防工程规划

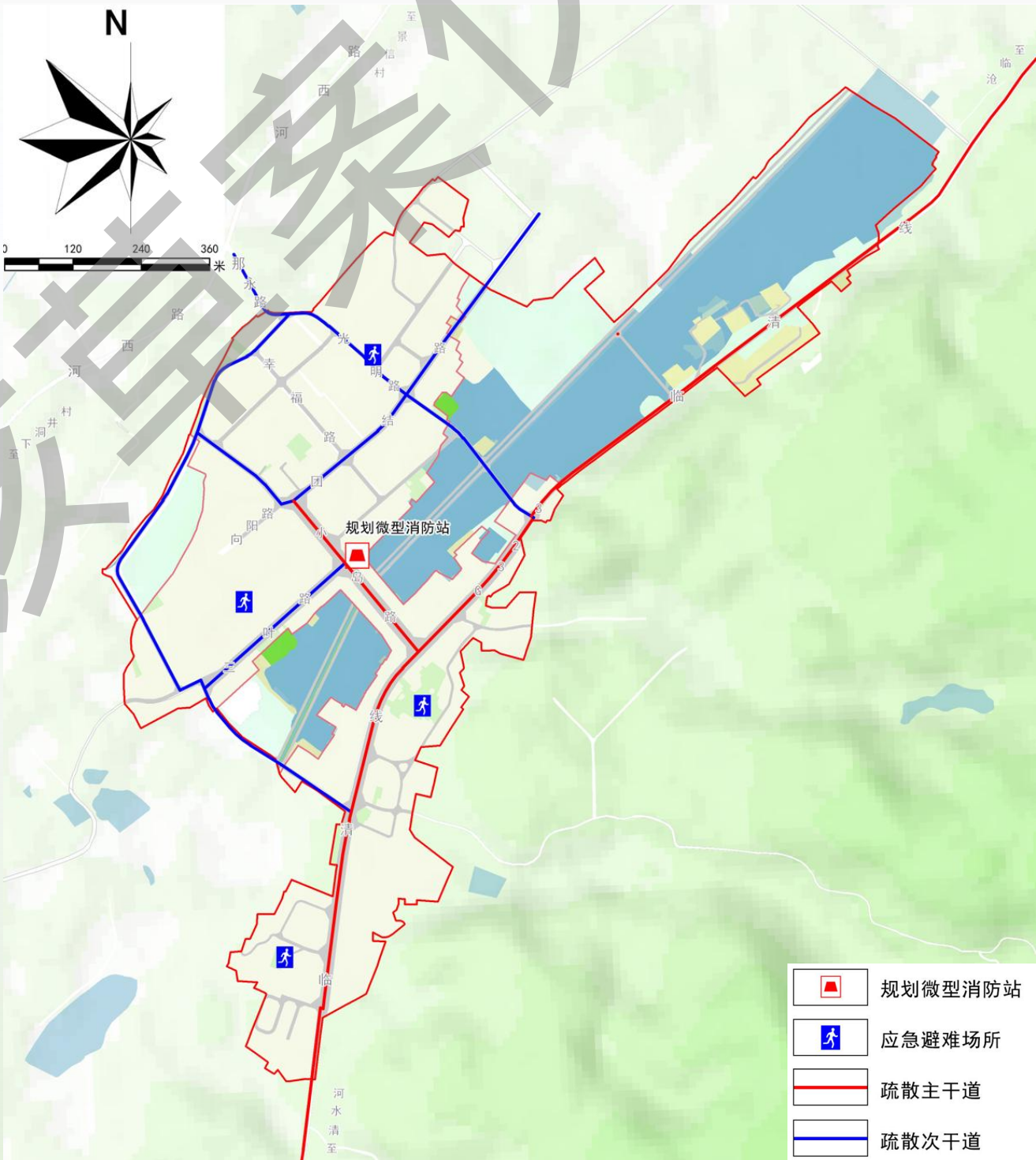
消防车通道之间的距离不宜超过160米。路面宽度不得小于4米，当消防车通道上空有障碍物跨越道路时，路面与障碍物之间的净高不得小于4米。

□抗震工程规划

坚持以防为主、防抗救相结合，完善地震监测预警系统，加强地震安全风险防控，提高抗震防灾能力。片区抗震基本设防烈度为Ⅳ度，交通运输、学校、医院、生命线系统等关键设施提高1度进行设防。

□地质灾害防治

结合片区经济社会发展现状和地质、地貌条件，对直接威胁人民生命财产安全的现有地质灾害点，规划采用搬迁避让、工程治理和重点监测与生物治理方法，分期予以治理。



附图:综合防灾减灾规划图



08

城市设计

- 总体格局 •
- 建设风貌引导

8.1 总体格局

规划延续孟定农场现状空间结构，结合自然生态山水格局，梳理现状公共活动空间，保留自然资源基底，共筑特色美丽生态农场空间。本次规划构建“**一轴一廊一核心多节点**”的城市设计结构。

一轴：即沿东西向主要道路形成带状的商业服务街区，串联内部功能片区，沿轴线集中布局公共功能，利于片区对外服务与形象展示，成为农场内发展的主要轴线。

一廊：即滨水生态绿廊，承接东部自然山林与西部南汀河的生态资源景观渗透，结合规划区中部现状水系景观资源增补公园绿地，顺应自然打造滨水景观廊道。

一核心：片区中部汇聚商业功能、公共服务功能、居住功能等，在一廊一轴交汇处形成融合活力核心，打造农场标识性综合服务核心。

多节点：除主要的公园节点外，还需要在门户区域、重要地段、建设密集区域增加节点绿地等公共开敞空间景观节点，以强化景观体系结构。

8.2 建设风貌引导

规划期内，综合协调建筑功能布局、造型风格、体量、尺度、色彩等要素，充分展示城市风貌形象。孟定农场道路景观以及公园广场等公共开放空间环境应与周边建筑相融合、相协调，保证城市景观资源的均好性和宜人性，提升空间环境品质。街道空间应充分考虑整体设计，城市雕塑、街道景观小品、城市标识标志需合并设计，选址布局不得影响城市交通，尺度、色彩、质感等应与市政交通设施及周边环境相协调。



09

规划管控

- 建用地规划管控
- 道路交通及建筑间距控制
- 图则管控

9.1 建用地规划管控

□ 开发强度控制

1 控制要求

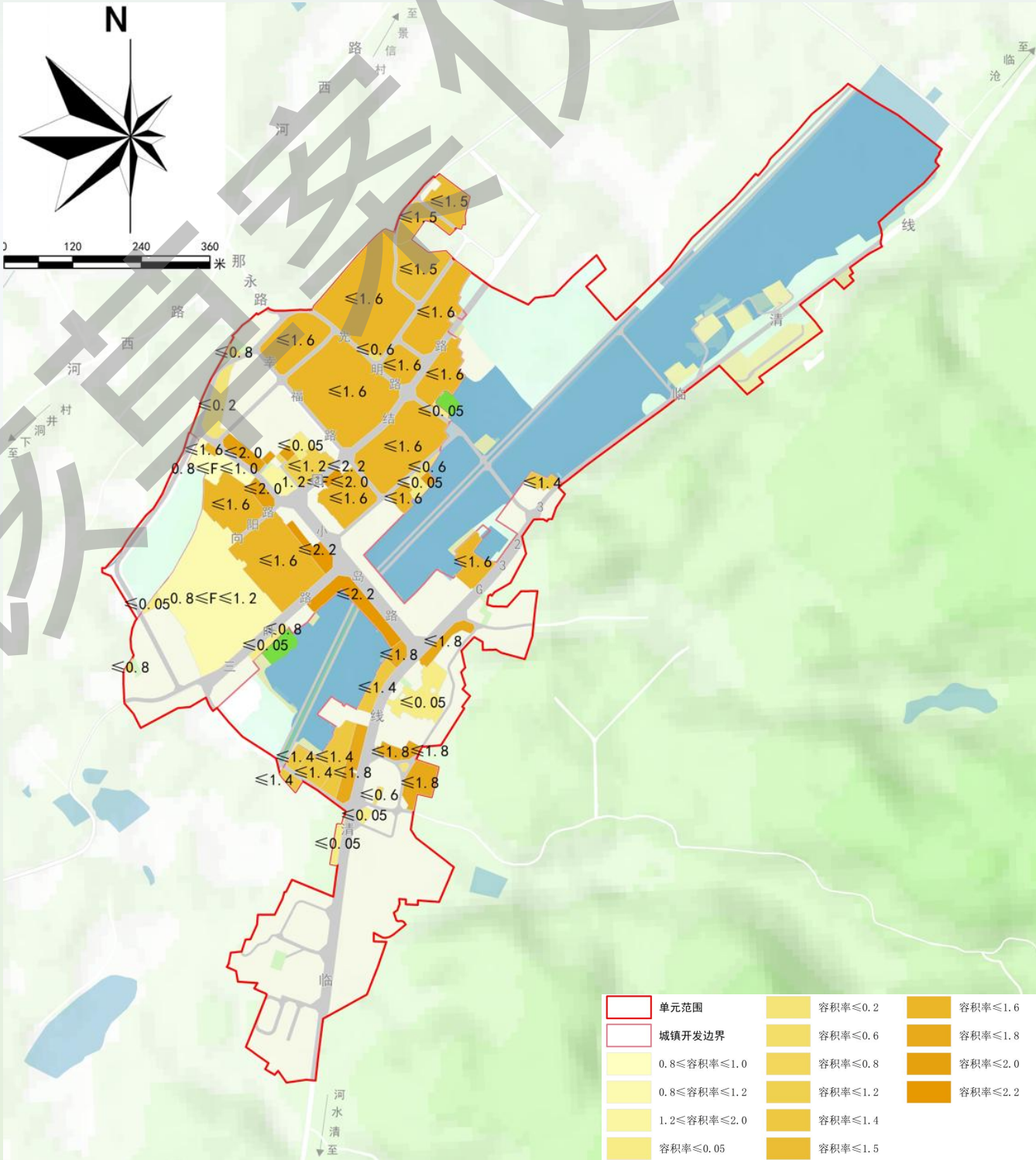
按照生态优先、集约发展、公平有序的原则，根据规划区功能定位、区位条件、生态环境、城市风貌、公共服务、交通市政条件和资源承载力等综合确定，符合现行国家、省、市的有关规定。建设用地的建筑容量控制指标应按本规划所确定的控制指标进行控制。

2 强度分区

规划区强度分区按照上位国土空间总体规划中四级强度分区进行控制，落实上位规划指标传导要求，结合规划区实际，对强度分区进行细化，对部分地块的开发强度进行优化。

3 控制指标

重点突出详细规划刚性和弹性的结合，对规划刚性控制内容以规范的语言进行表述、明确的图形进行表达，利于规划实施各方准确理解和实施控制。对于弹性控制的内容，则在规划说明中和详细图册中加以明确的说明，便于规划管理过程的协调。



附图:开发强度规划图

9.1 建用地规划管控

建设开发控制指标

控制要求

原有建筑的建筑容量控制指标已超出规定值的，除特定必需的公共配套设施外，不得进行扩建、加层。城市更新及保障性住房等涉及民生的建设项目，在满足日照间距、绿地率、停车位等要求的前提下，其建筑密度和容积率可适当上浮，但上浮幅度不得超过规定指标的20%。

容积率

确定新建或改建项目容积率：居住和商业用地最大不超过1.8，公共服务设施用地最大不超过2.5、商业用地控制在2.2以下。

建筑密度

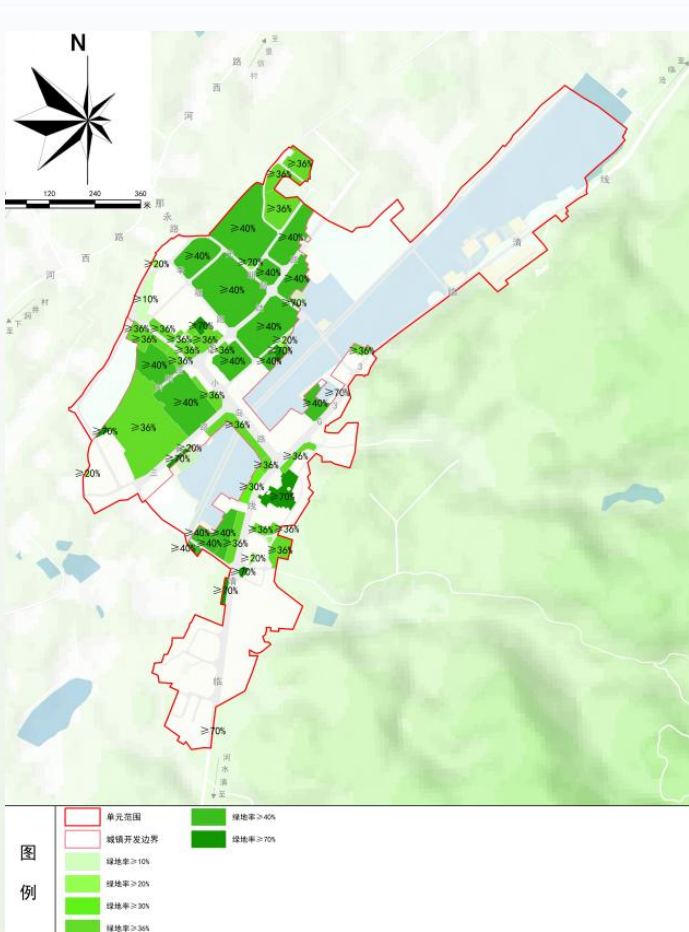
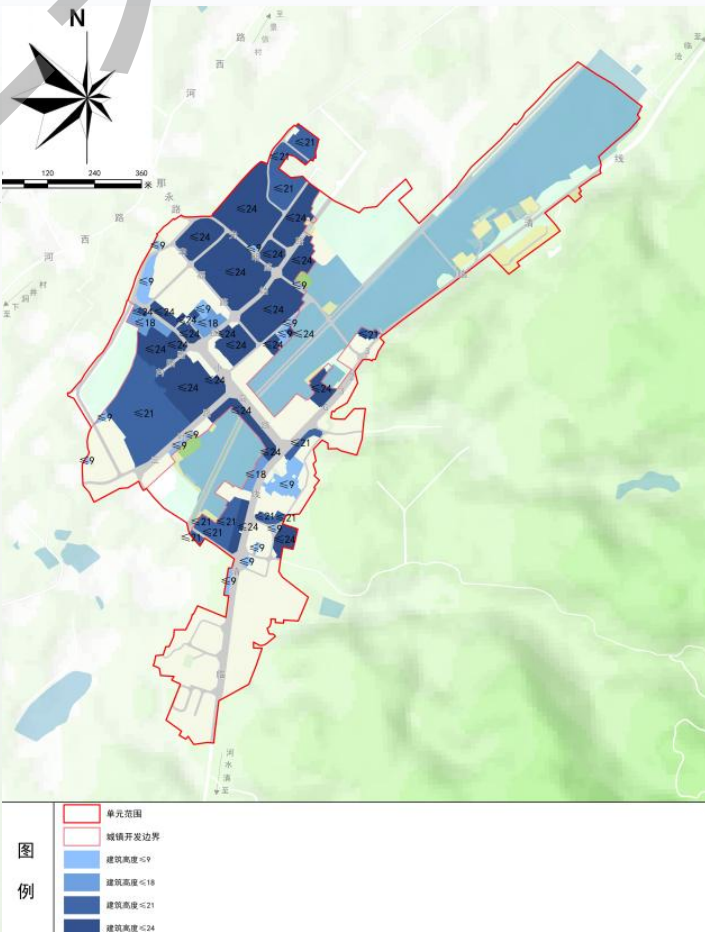
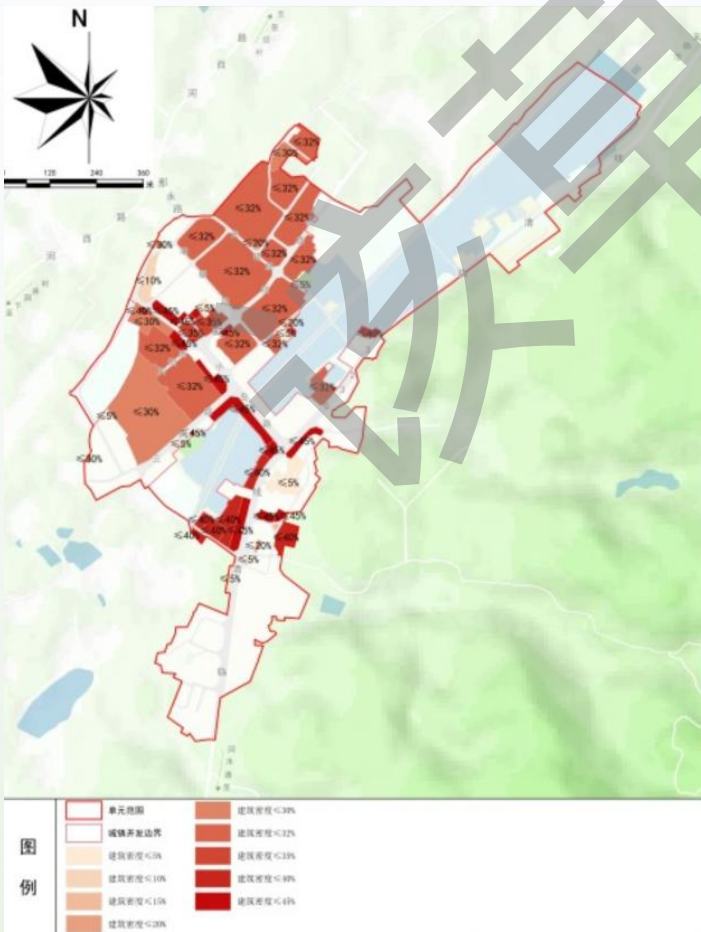
确定新建或改建项目建筑密度：居住用地控制在32%以下，公共管理与公共服务用地控制在35%以下。

建筑高度

确定新建或改建项目建筑高度：居住用地、公共服务设施用地和商业用地建筑高度控制在24米以下。

绿地率

居住用地绿地率下限控制为40%、公共服务设施用地和商业用地绿地率下限36%。



9.2 道路交通及建筑间距控制

01

建筑间距

居住建筑之间及居住建筑与非居住建筑的建筑间距在满足日照、消防、疏散、交通、防灾、安全保密、视觉卫生、管线埋设、建筑保护以及相关建筑设计规范、标准等要求。

02

建筑退让

新建、改建和扩建建筑物沿建设地块边界和沿公路、铁路、河道、城市道路两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除应当符合消防、防汛、防爆、水源保护、环境保护、电力、抗震和交通法规等方面的要求。

03

停车位配建

新建、改建、扩建各类建设工程应当配建相应的停车设施，建设单位必须按照国家及省、市的有关规定建设各类配套设施并与主体工程同步设计、同步送审、同步实施。停车设施规划设计应当合理安排满足交通组织和交通安全的要求。

04

城市道路交通与出入口设置

禁止开口路段设置：当地块主要出入口在城市道路开口时，应选择在道路级别低的、对城市交通影响小的道路上开口，特殊情况下的开口不宜超过2个，禁止在城市快速路上开口。

道路交叉口开口路段设置：开口位置在主干道上距道路交叉口切角红线不应小于80米或地块的最远端，次干路上距道路交叉口切角红线不应小于50米或地块的最远端，支路距道路交叉口切角红线不应小于30米或地块的最远端。

居住区出入口设置：居住区一般应至少有2个出入口；居住区内主要道路应至少有两个方向与外围道路相连；人行出口间距不宜超过80米，当超过时，应在建筑底层加设人行通道口。居住小区机动车出入口间距不宜小于150米。

其他规定：道路开设机动车出入口，单车道开口宽度应不小于4米，双车道开口宽度应不大于7米，最大开口宽度不应大于12米。



10

城市更新

城市更新策略

城市更新现状 问题分析	梳理城市空间治理中存在的问题和短板，推动城市更新，提升城市品质。
城市更新目标	盘活低效交通设施用房及用地，保障和提升城市设施服务用地，提高土地利用效率，补强城市公共服务设施及基础配套设施短板，为城市发展增加空间。

城市更新区域划定

更新片区划定 目的	更新片区是联动激活高价值更新潜力资源，整体焕新城市结构性重点空间，激发城市动力和活力再生，有序推进更新项目的重要空间单元。
更新片区划定	孟定农场区共划4个城市更新片区，分别为城市更新重点区域、一般区域、老旧小区更新区域及棚户区改造更新区域。

保障措施

加强组织领导	建立市级统筹协调、部门协作配合、县区为主实施、上下两级联动的工作机制。
完善政策支撑	开展城市体检，形成“定期体检，五年评估”制度，加快城市更新专项规划编制。
强化要素保障	出台行政审批、土地规划、财政金融等方面的支持措施，为项目推进和争取金融支持搭建平台。
做好宣传引导	多渠道、多途径、全方位做好城市更新的宣传工作，全面引导群众参与，广泛收集民生诉求和城市居民建议，努力将共建共治共享理念贯穿城市更新全过程。

141

实施保障措施

01

提高科学性与权威性

推进规划改革，提高片区规划的科学性与权威性，协调各种利益、寻求最大公约数。确定各类指标体系的合理区间，处理好规划刚性与弹性的关系。守住底线，提升规划调控，应对发展变化，强化城市设计于城市发展的作用，运用市场经济规律与方法确保规划落地。

02

应对新常态，增强动态维护

有的放矢，对重点和一般地区采取不同的城市设计技术方法导向。建构城市规划动态维护体系，增加制度弹性，适应城市开发诉求。

03

建立控规指标的信息公开制度，公众参与全程规划编制

及时将详细规划的目的、内容、必要性传达给相关利益主体，收集社区意见、做好民意调查；重视提供相关信息的全面性，对变更用地的基础资料及其周边的建筑情况等向社会公开，重视提供相关信息的及时性，提供足够及时的详细规划指标调整的结果和最新变动信息。

04

建立动态管理制度及修改、维护和勘误三种规划调整方式

建立动态管理制度，对详细规划进行评估与调整。规划调整包括详细规划修改、维护和勘误三种方式。通过规划编制的完善，加强详细规划对城市发展的调控和有效引导。维护编制成果的严肃性基础上适度增强灵活性和可操作性，注意与规划管理的衔接。

05

大数据与规划信息化的探索

积极推进规划的信息化，探索在片区开展智慧的规划，借助大数据和互联网技术，实现规划全程信息化、动态化、科学化。以详细规划为核心，实现片区的动态维护、更新再塑、绿色生态。