



临沧边境经济合作区**孟定核心园区**

国土空间详细规划

公示草案

临沧边境经济合作区管理委员会

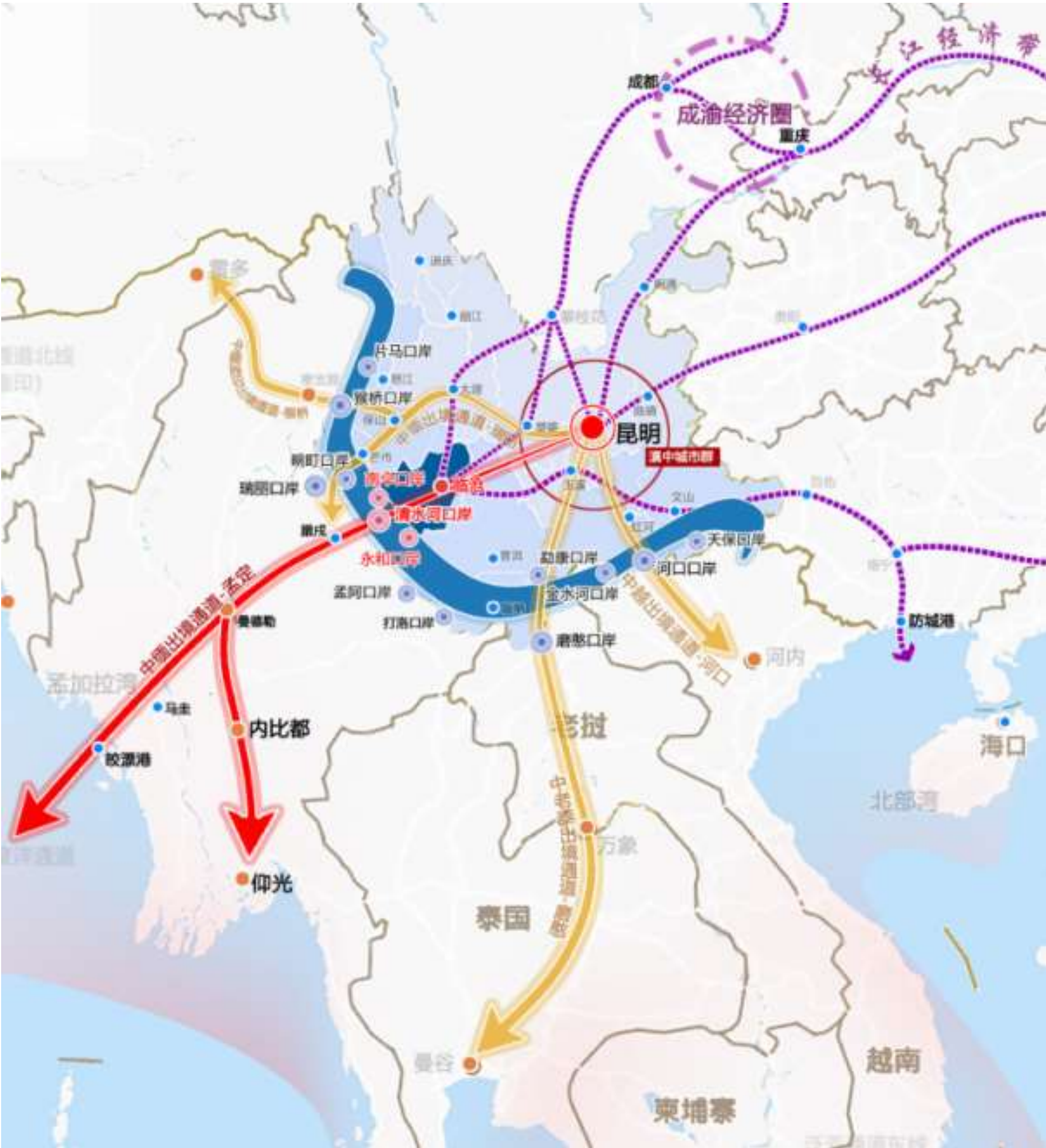
2024年8月

前言

临沧边境经济合作区（以下简称“临沧边合区”）于2013年9月经国务院批准设立，是全国17个国家级边合区之一。**孟定核心园区是临沧边合区的核心组成部分**，处在对外开放的最前沿，是临沧“三大经济”的“叠加区”和“主战场”；是我国连接皎漂港最近的陆上捷径，是国家“一带一路”倡议六大重要载体之一孟中印缅经济走廊上的重要发展区域，是西部陆海大通道面向印度洋的关键节点。

为落实孟定核心园区发展战略，促进园区有序发展和地域文化特色传承，结合国家、云南省、临沧市、耿马县以及临沧边合区的相关政策与要求，临沧边合区管委会组织编制《临沧边境经济合作区孟定核心园区国土空间详细规划》（以下简称“《规划》”）。

《规划》统筹安排孟定核心园区内的土地使用，保障土地的科学、合理与经济利用，改善园区公共设施和环境，并有效指导园区建设，为园区规划管理提供依据。



CONTENT

目录

01 功能定位与规划目标

02 总体布局规划

03 单元层次管控

04 地块层次管控

05 支撑体系规划

06 城市设计导引

07 非建设用地管控

08 规划传导与实施保障

01

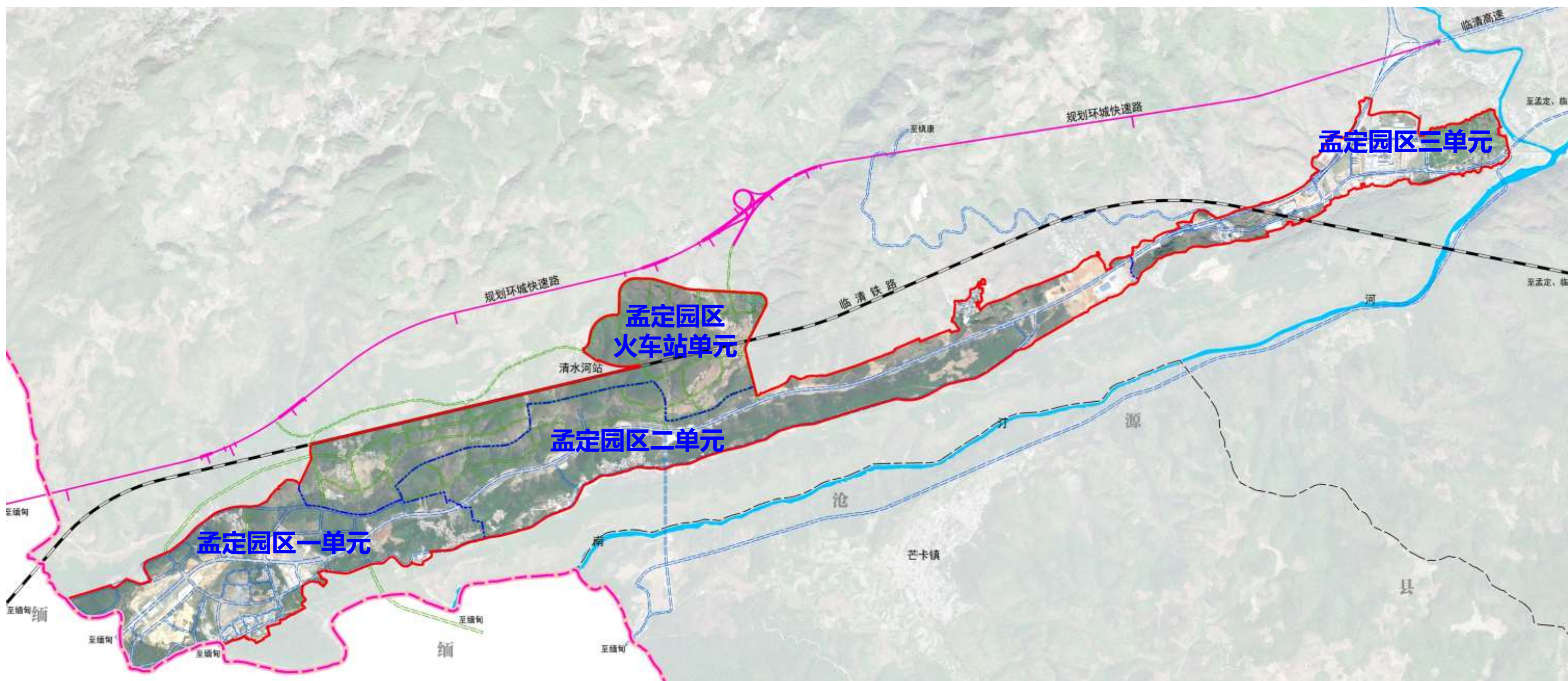
功能定位与规划目标



01 功能定位与规划目标

1.1 规划范围

本次规划范围为《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的**孟定核心园区详细规划编制单元的覆盖范围**，涉及**3个城镇单元（孟定园区一单元、孟定园区二单元和孟定园区三单元）**和**1个特殊单元（孟定园区火车站单元）**。规划范围北至孟定清水河口岸国际无水港，南抵二级路，西以中缅国界线为界，东靠南捧河，规划用地总面积1381.3279公顷。



01 功能定位与规划目标

1.2 总体定位

贯彻落实党的二十大精神，结合临沧国家级边境经济合作区的资源优势与通道优势，**孟定核心园区**按“**长藤结瓜，以点连线，以线扩面，线畅珠明**”的思路，积极服务和融入高质量共建“一带一路”，建设国内国际双循环重要通道，提升联通印度洋国际陆海大通道黄金线路的品牌效应。**孟定核心园区建设成为：**

印度洋国际陆海大通道门户港
区域性国际新兴口岸城市
国际产能创新合作区

01 功能定位与规划目标

1.3 发展目标

一年打基础

- 到2025年，园区经济围绕主导产业和重点产业形成龙头带动，**形成全链条集聚式发展产业生态集群**，成为辐射和服务孟印缅等印度洋国家和地区的现代商贸集散地和具有国际竞争力的进出口精深加工产业集聚地。园区经济总量大幅提升，**园区2025年，主营业务收入达到180亿元，年均增长25%左右。**

五年有突破

- 到2030年，**基本建成建设中缅经济走廊主要国际陆港、中缅国际产能合作示范区、云南区港一体化创新试验区和现代化、国际化口岸城市。**园区经济总量大幅提升，园区2030年，主营业务收入达到500亿元，年均增长20%左右。

十年见成效

- 到2035年，**全面完成中国与缅甸联动发展、合作共赢的中缅跨境自由贸易区建设。**依托边境生产要素自由流动优势形成以进出口加工、现代商贸物流为主、特色商务、金融服务、为辅的现代口岸经济集聚高地，形成主导产业、辅助产业等相关企业长期稳定入驻的产业集群，**成为辐射和服务印度洋国家的国际产能合作核心平台。主营业务收入年总量超千亿，主营业务收入年增长率20%以上。**

02

总体布局规划

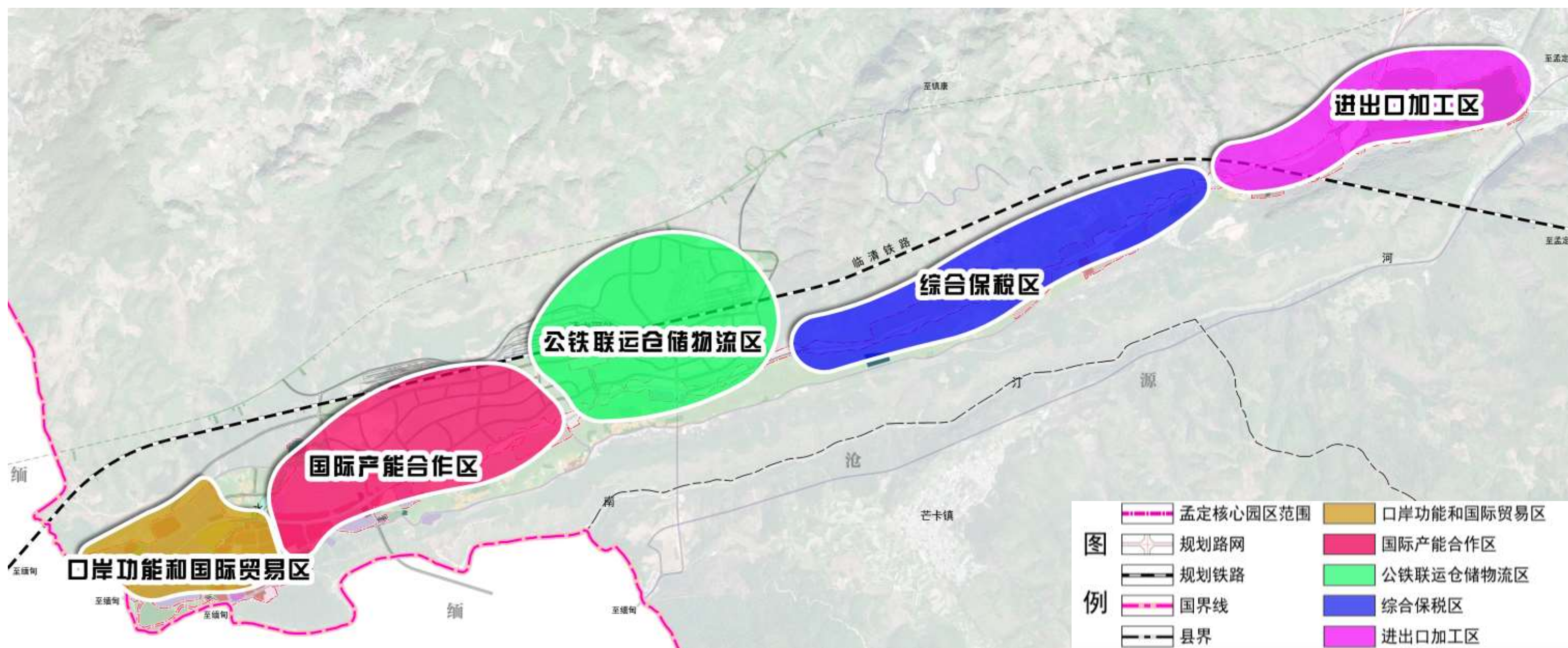


02 总体布局规划

2.1 功能结构规划

规划孟定核心园区形成五大功能分区：**口岸功能与国际贸易区、国际产能合作区、公铁联运仓储物流区、综合保税区、进出口加工区。**

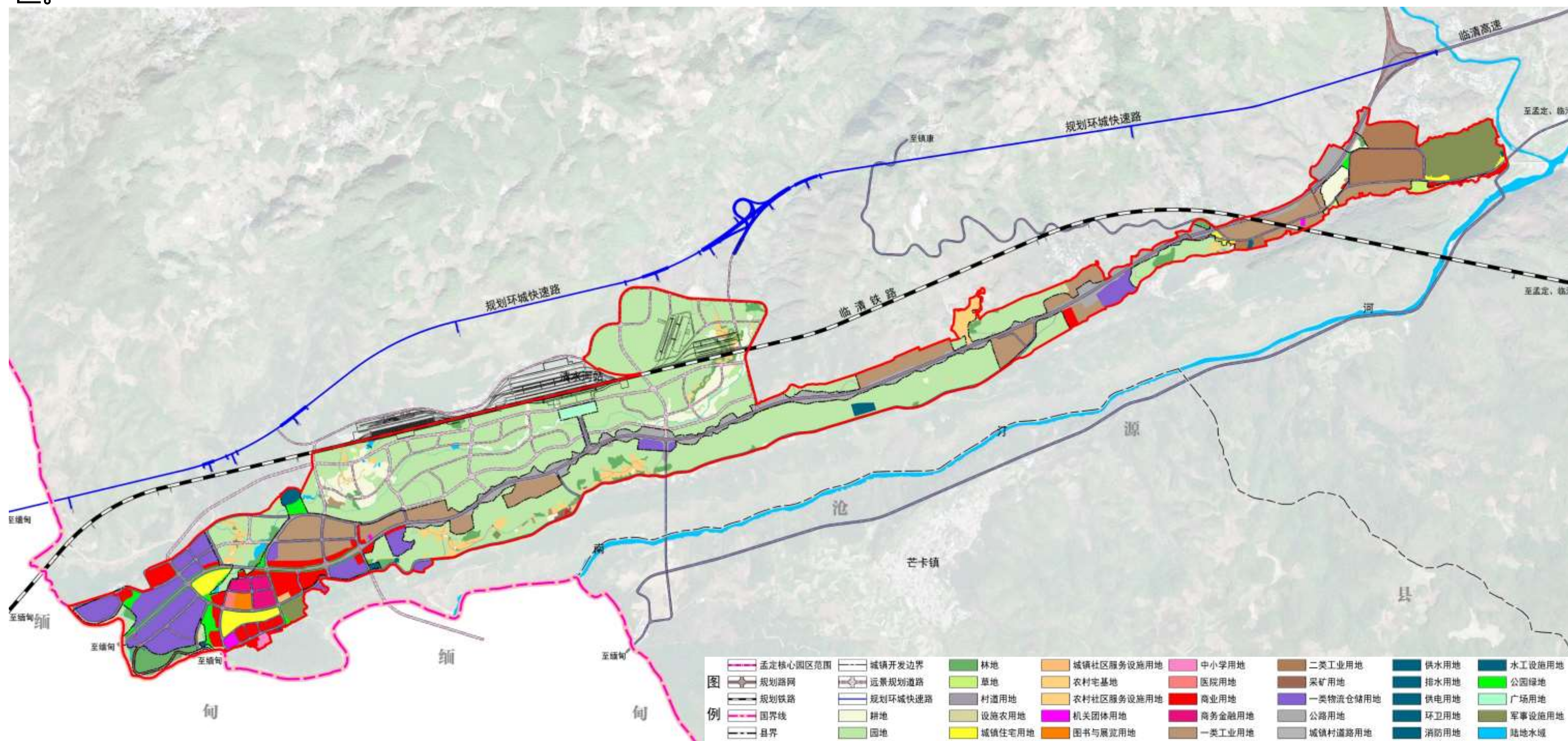
口岸功能与国际贸易区：依托清水河口岸，以进出口贸易、总部经济、文化旅游、口岸综合服务、城市生活配套等产业为主体；**公铁联运仓储物流区：**依托规划临清铁路清水河站和临清高速，以冷链物流、保税物流、综合交通枢纽等产业为主体；**进出口加工区：**重点面向绿色农产品加工、水产品加工等细分领域的进口农产品加工，以及出口装备制造产业；**综合保税区：**以保税物流产业为主体，形成保税加工、保税物流、保税维修等功能闭环；**国际产能合作区：**立足国内优势，结合市场需求，推进国际产能和装备制造合作。



02 总体布局规划

2.2 用地布局规划

孟定核心园区规划建设用地主要集中于口岸片区、陆海大道沿线和大湾江片区。口岸片区以商业商务用地、居住和配套服务用地、工业用地、仓储用地为主；陆海大道沿线和大湾江片区主要布局工业用地和仓储用地。远景建设用地主要布局于无水港片区。



03

单元层次管控

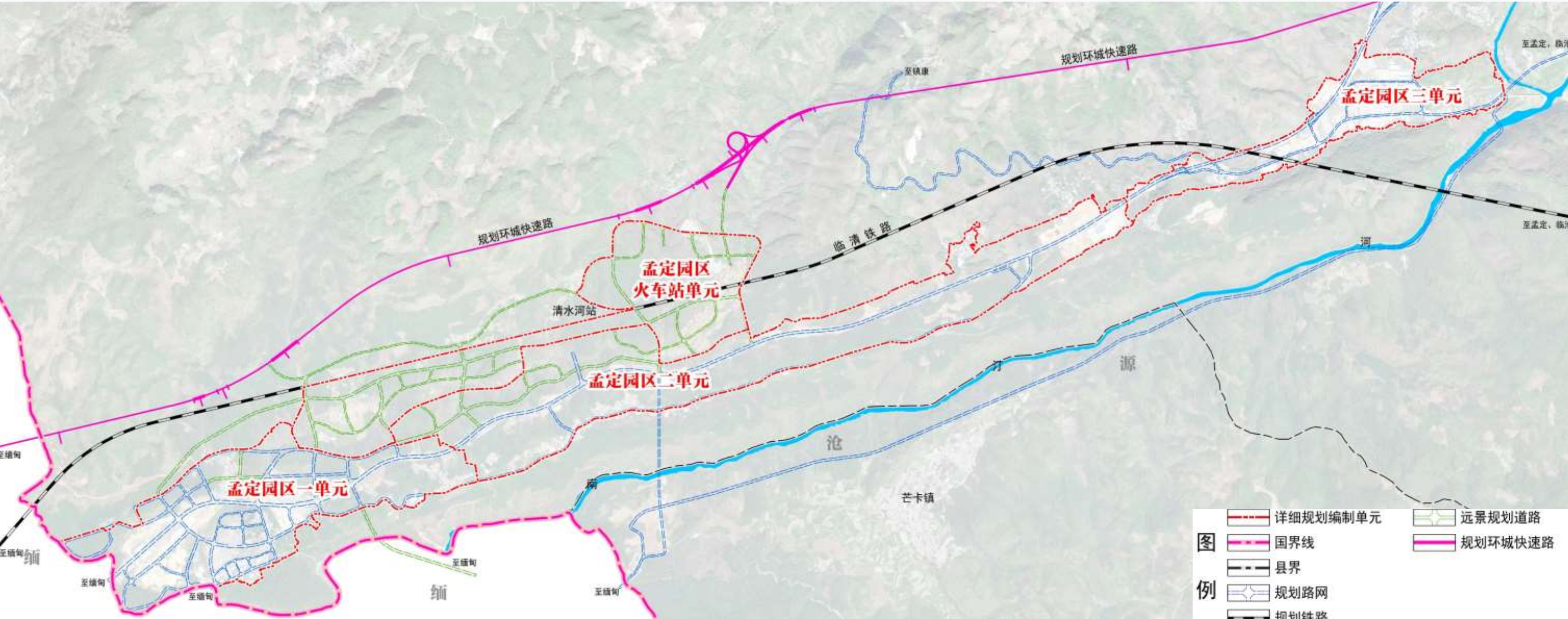


03 单元层次管控

单元层次重点落实国土空间总体规划要求，并与相关专项规划进行衔接，侧重统筹性，强调底线管控。重点控制单元功能定位与规模，重要综合交通设施、公共服务设施、市政公用设施、城市公园绿地设施，城市“四线”等内容。其中，各类设施根据级别不同，采用刚性与弹性相结合的控制方式。

3.1 单元划分

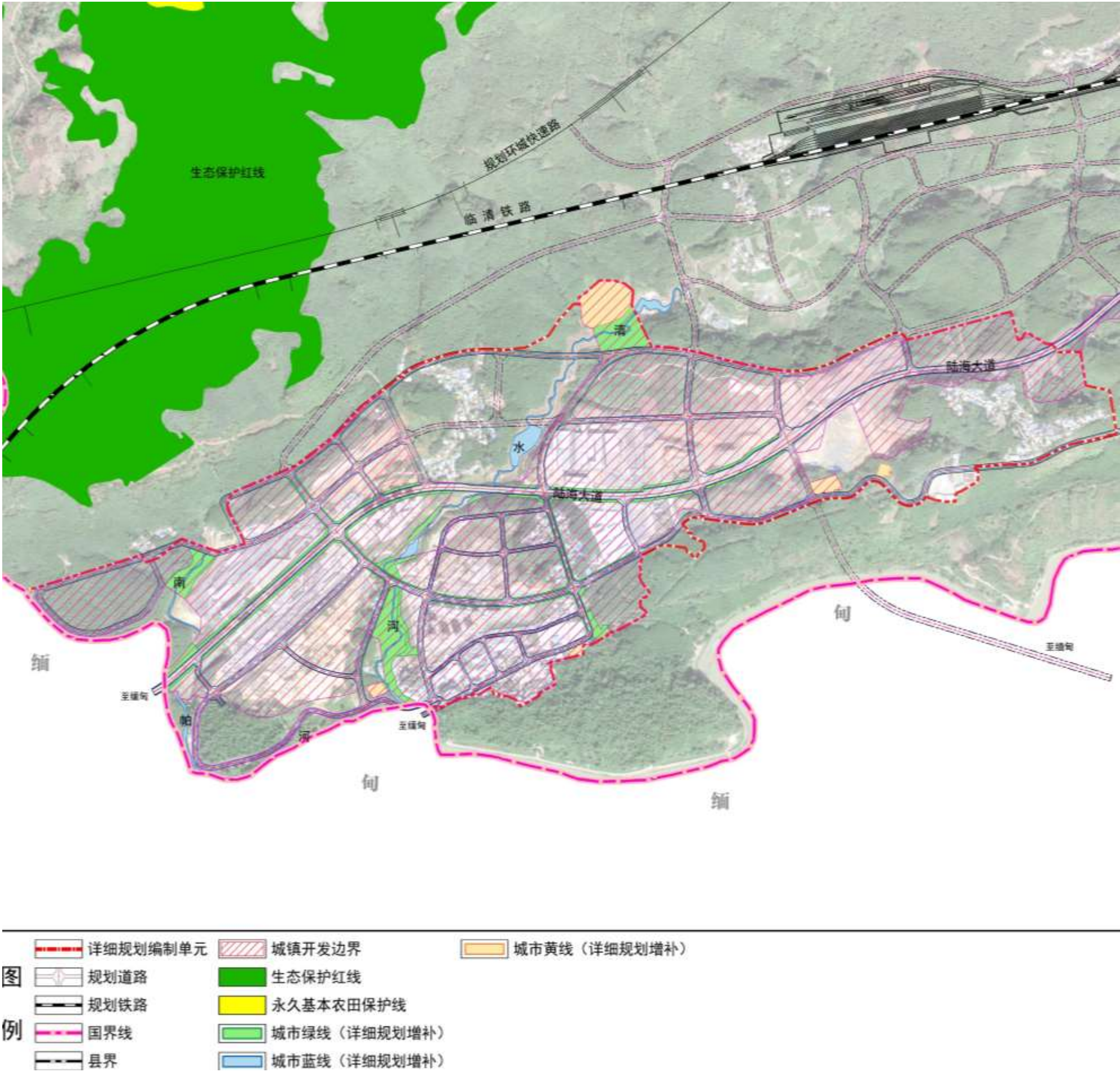
单元编号	530926103010006	530926103010007	530926103010008	530926103020002
单元名称	孟定园区一单元	孟定园区二单元	孟定园区三单元	孟定园区火车站单元
主导功能	综合服务	工业发展	工业发展	口岸发展



03 单元层次管控

3.2 孟定园区一单元

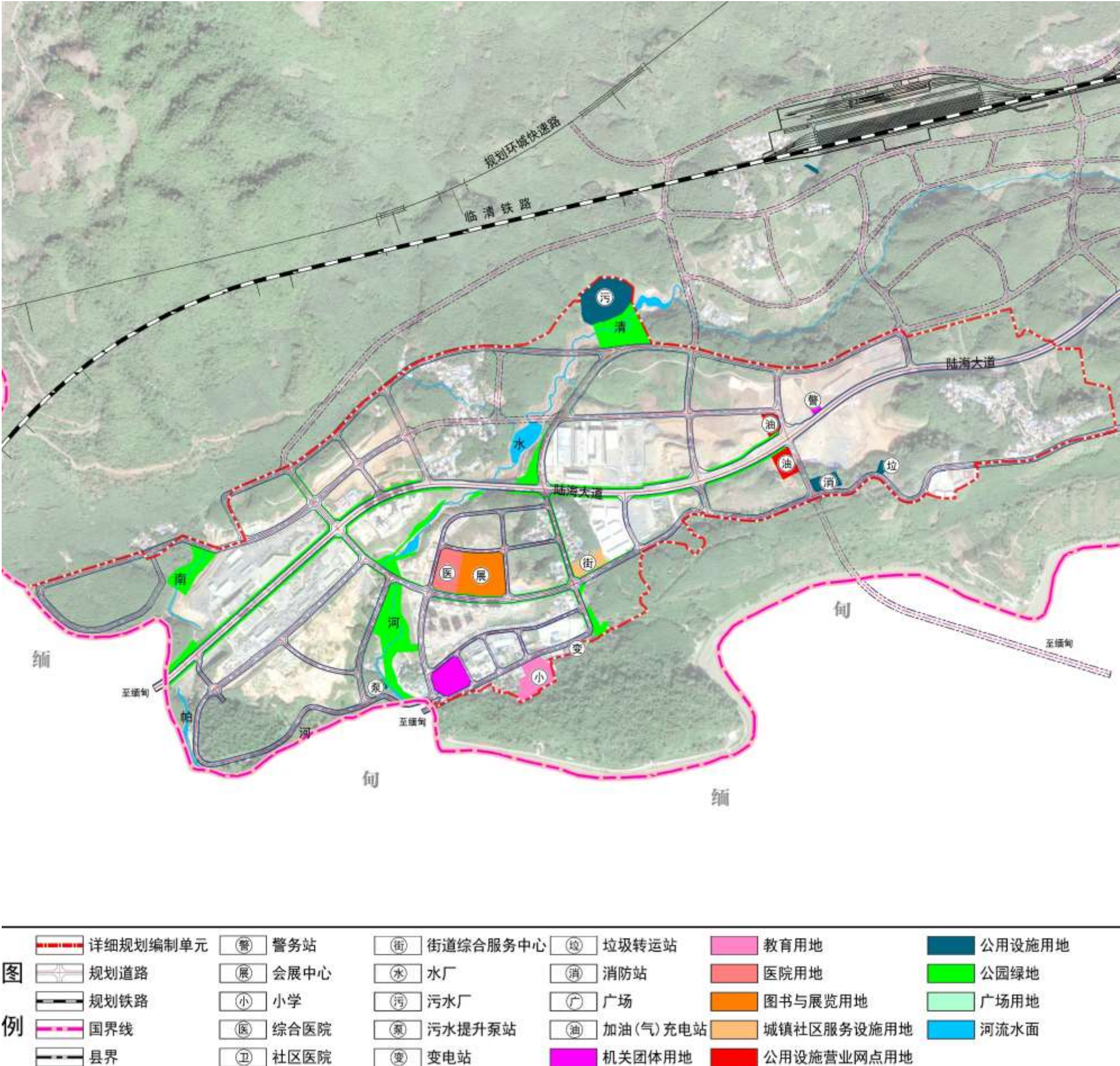
单元编号			530926103010006	
单元名称			孟定园区一单元	
管控体系			管控内容	控制方式
主导功能			综合服务（口岸服务、国际贸易、进口农产品加工）	条文控制
规模控制	建设用地规模	单元面积	361.5780公顷	定界控制
		人口容量	1.6-2.5万人	指标控制
		城镇建设用地	245.2568公顷	指标控制
		村庄建设用地	11.4095公顷	指标控制
		区域基础设施用地	22.7944公顷	指标控制
		其他建设用地	4.9963公顷	指标控制
		合计	287.6276公顷	指标控制
	住宅建筑总面积		30-62.5万平方米	指标控制
	城镇开发边界		260.4890公顷	定界控制
底线约束	永久基本农田保护线		0公顷	定界控制
	生态保护红线		0公顷	定界控制
	城市绿线	总体规划传导的	0公顷	定界控制
		详细规划增补的	15.3879公顷	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的	0公顷	定界控制
		详细规划增补的	3.4518公顷	定界控制
	城市黄线	总体规划传导的	0公顷	定界控制
路网密度	城镇开发边界内		主干路网密度不低于3.53km/km²，次干路网密度不低于3.74km/km²，控制支路网密度不低于2.48km/km²。	指标控制
	城镇开发边界外		路网密度不低于0.90km/km²。	指标控制



03 单元层次管控

3.2 孟定园区一单元

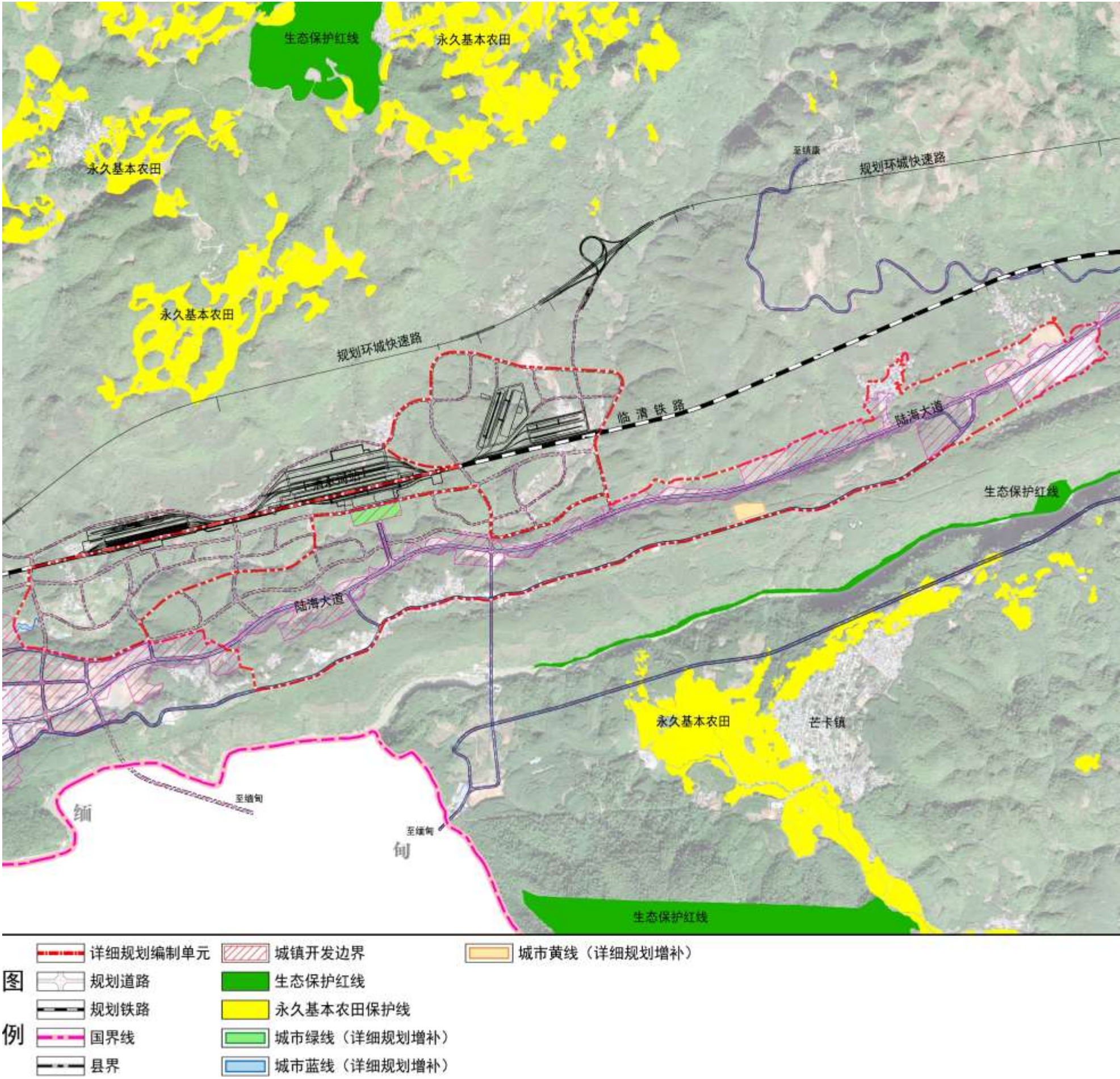
单元编号		530926103010006			
单元名称		孟定园区一单元			
管控体系		管控内容		控制方式	
公益性设施保障	公共服务设施	医疗卫生设施步行15分钟覆盖率	100%		指标控制
		养老设施步行15分钟覆盖率	100%		指标控制
		教育设施步行15分钟覆盖率	100%		指标控制
		文化设施步行15分钟覆盖率	100%		指标控制
		体育设施步行15分钟覆盖率	100%		指标控制
		设施级别	设施名称	数量(个)	规模(公顷)
	区域级	国门医院	1	1.5969	定界控制
		国际会展中心	1	3.0640	定界控制
		国门小学	1	1.6966	定界控制
	非区域级	警务站	1	0.2110	定界控制
		街道综合服务中心	1	0.8327	条文控制
		社区综合服务中心	2	-	条文控制
	基础设施	污水厂	1	3.0186	定界控制
		垃圾转运站	1	0.2307	定界控制
		污水提升泵站	1	0.3225	定界控制
		变电站	1	0.1661	定界控制
	城市安全设施	消防站	1	0.6549	定界控制
绿地与开敞空间保障	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率		100%		指标控制
	绿地总量		15.9256公顷		指标控制
	类型	数量(个)	规模(公顷)		
		公园绿地	-		定界控制
		广场	-		定界控制



03 单元层次管控

3.3 孟定园区二单元、火车站单元

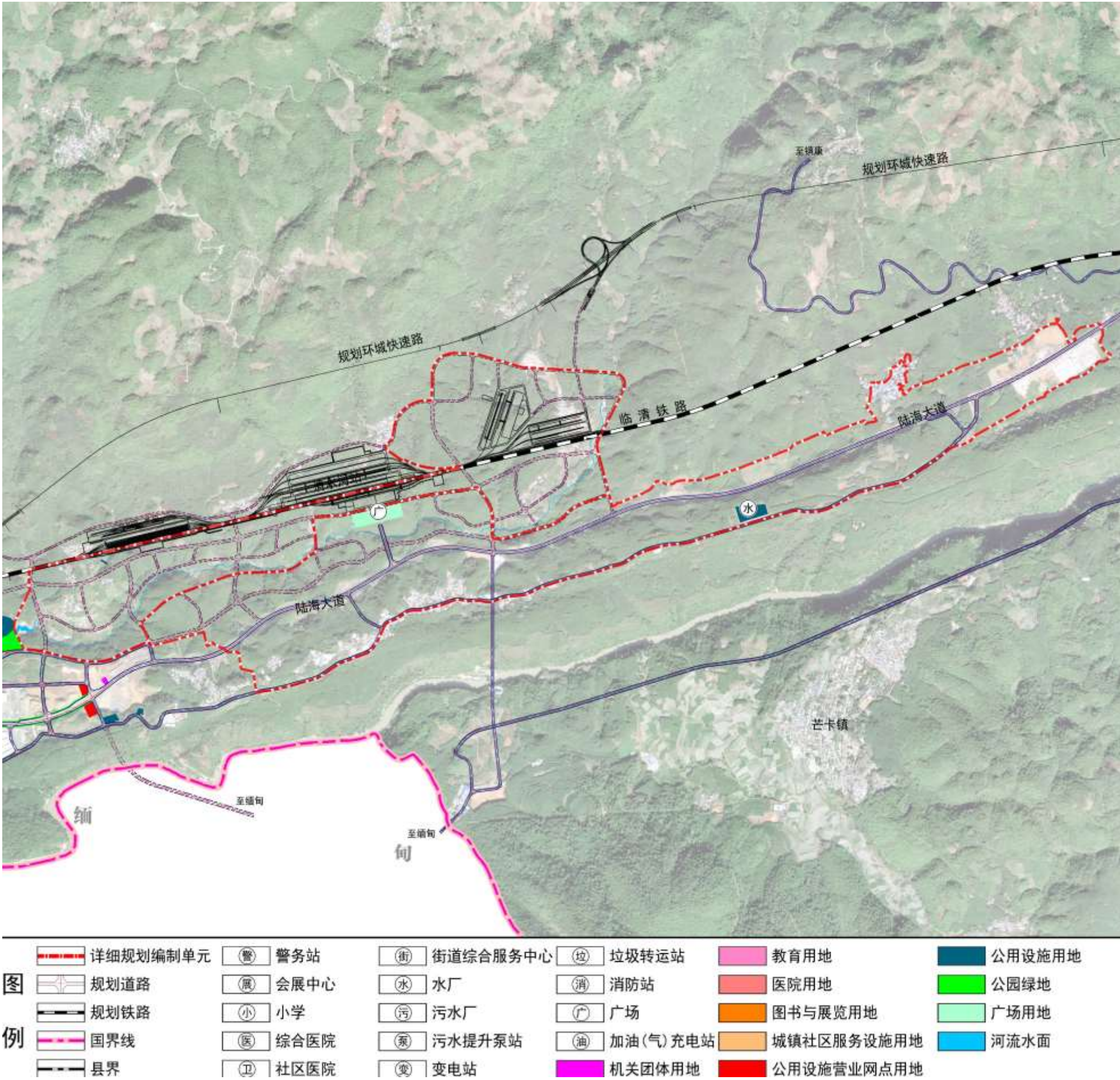
单元编号			530926103010007	530926103020002	控制方式
单元名称			孟定园区二单元	孟定园区火车站单元	
管控体系			管控内容		
主导功能			工业发展（出口装备制造、仓储物流）	口岸发展	条文控制
规模控制	单元面积		596.3860公顷	335.9142公顷	定界控制
	人口容量		0.5-1.2万人	0万人	指标控制
	建设用地规模	城镇建设用地	73.2038公顷	0公顷	指标控制
		村庄建设用地	13.8955公顷	9.5139公顷	指标控制
		区域基础设施用地	69.2422公顷	1.9147公顷	指标控制
		其他建设用地	0公顷	0公顷	指标控制
		合计	156.3415公顷	13.9189公顷	指标控制
	住宅建筑总面积		12.5-30.0万平方米	0万平方米	指标控制
底线约束	城镇开发边界		132.7338公顷	0公顷	定界控制
	永久基本农田保护线		0公顷	0公顷	定界控制
	生态保护红线		0公顷	0公顷	定界控制
	城市绿线	总体规划传导的	0公顷	0公顷	定界控制
		详细规划增补的	4.7018公顷	0公顷	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的	0公顷	0公顷	定界控制
		详细规划增补的	0公顷	0.6882公顷	定界控制
	城市黄线	总体规划传导的	0公顷	0公顷	定界控制
详细规划增补的		2.6130公顷	0公顷	定界控制	
路网密度	城镇开发边界内		主干路网密度不低于7.12km/km²。	-	指标控制
	城镇开发边界外		路网密度不低于1.82km/km²。	路网密度不低于5.37km/km²。	指标控制



03 单元层次管控

3.3 孟定园区二单元、火车站单元

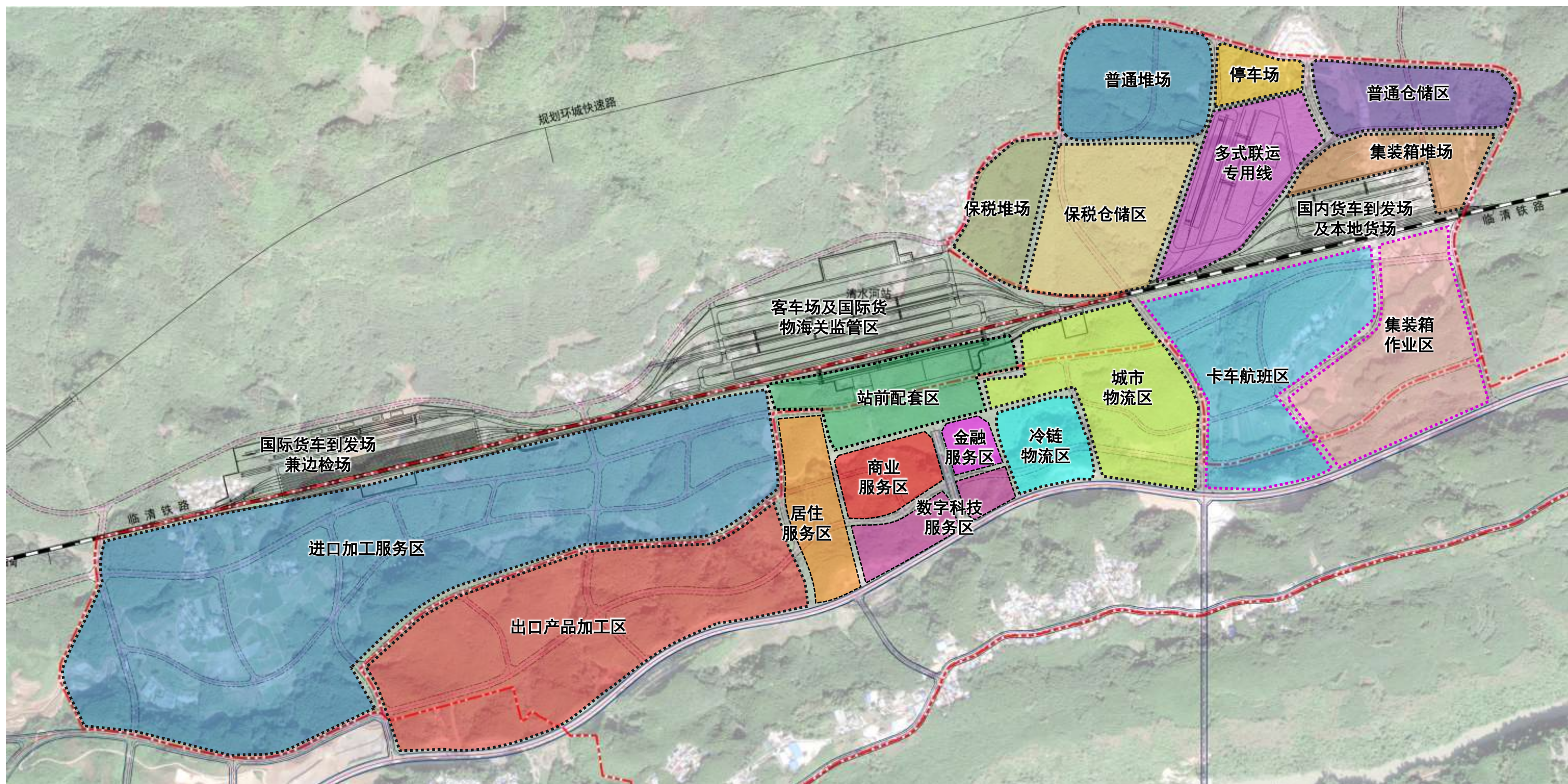
单元编号			530926103010007			530926103020002		控制方式
单元名称			孟定园区二单元			孟定园区火车站单元		
管控体系			管控内容					
公益性设施保障	公共服务设施	医疗卫生设施步行15分钟覆盖率	100%			-		指标控制
		养老设施步行15分钟覆盖率	100%			-		指标控制
		教育设施步行15分钟覆盖率	100%			-		指标控制
		文化设施步行15分钟覆盖率	100%			-		指标控制
		体育设施步行15分钟覆盖率	100%			-		指标控制
		设施级别	设施名称	数量(个)	规模(公顷)	-		
		区域级	-	-	-	-		定界控制
		非区域级	街道综合服务中心	远景在站前广场区域配置		-		
			社区综合服务中心	远景在站前广场区域配置		-		定界控制
		基础设施	自来水厂	1	2.6130	-		定界控制
	城市安全设施	-	-	-	-		定界控制	
绿地与开敞空间保障	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率		100%			-		指标控制
	绿地总量		4.7018公顷			-		指标控制
	类型		数量(个)	规模(公顷)				
		公园绿地	-	-		-		定界控制
		广场	1	4.7018		-		定界控制



03 单元层次管控

3.3 孟定园区二单元、火车站单元

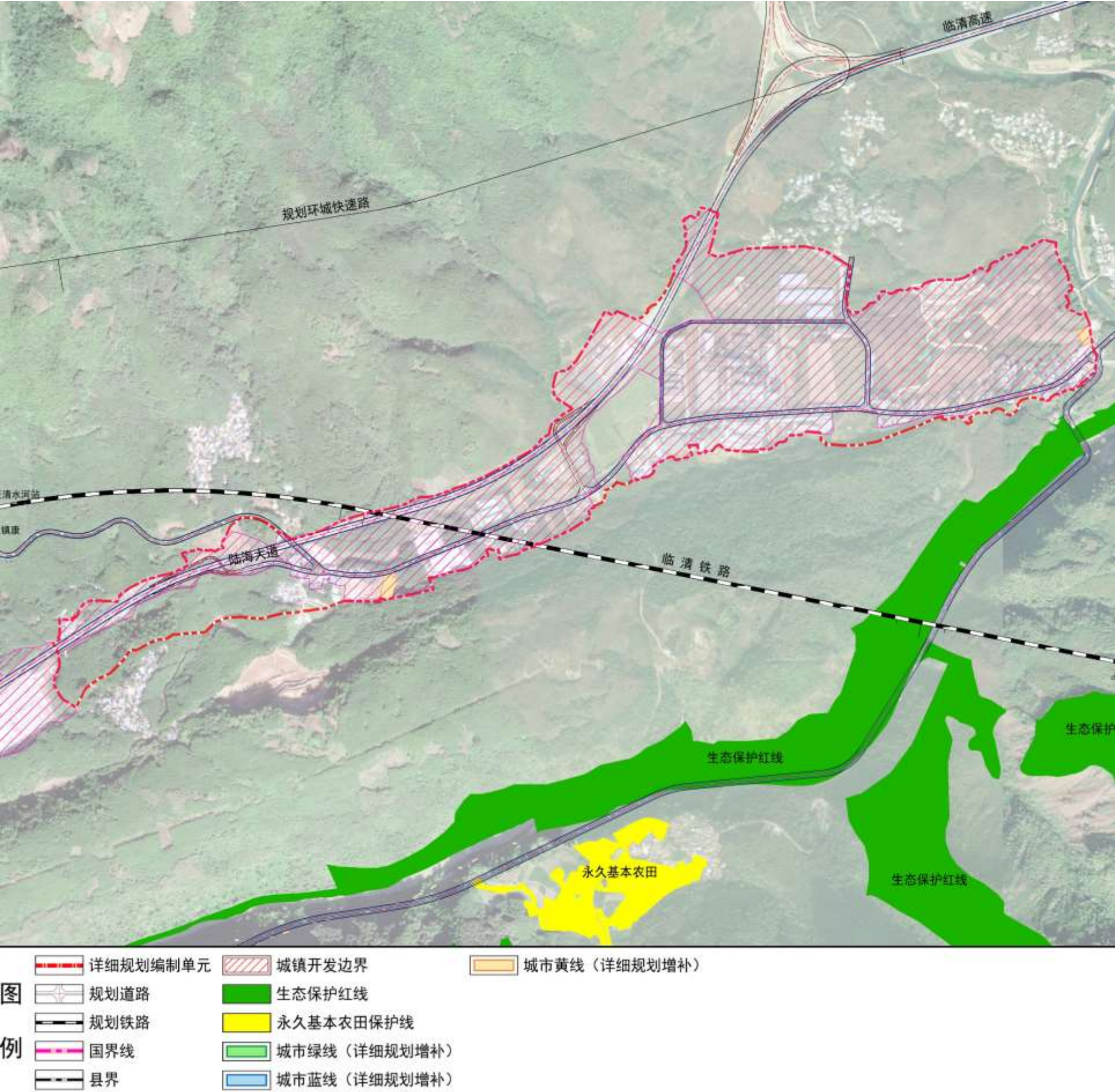
■ 国际无水港功能布局构想



03 单元层次管控

3.4 孟定园区三单元

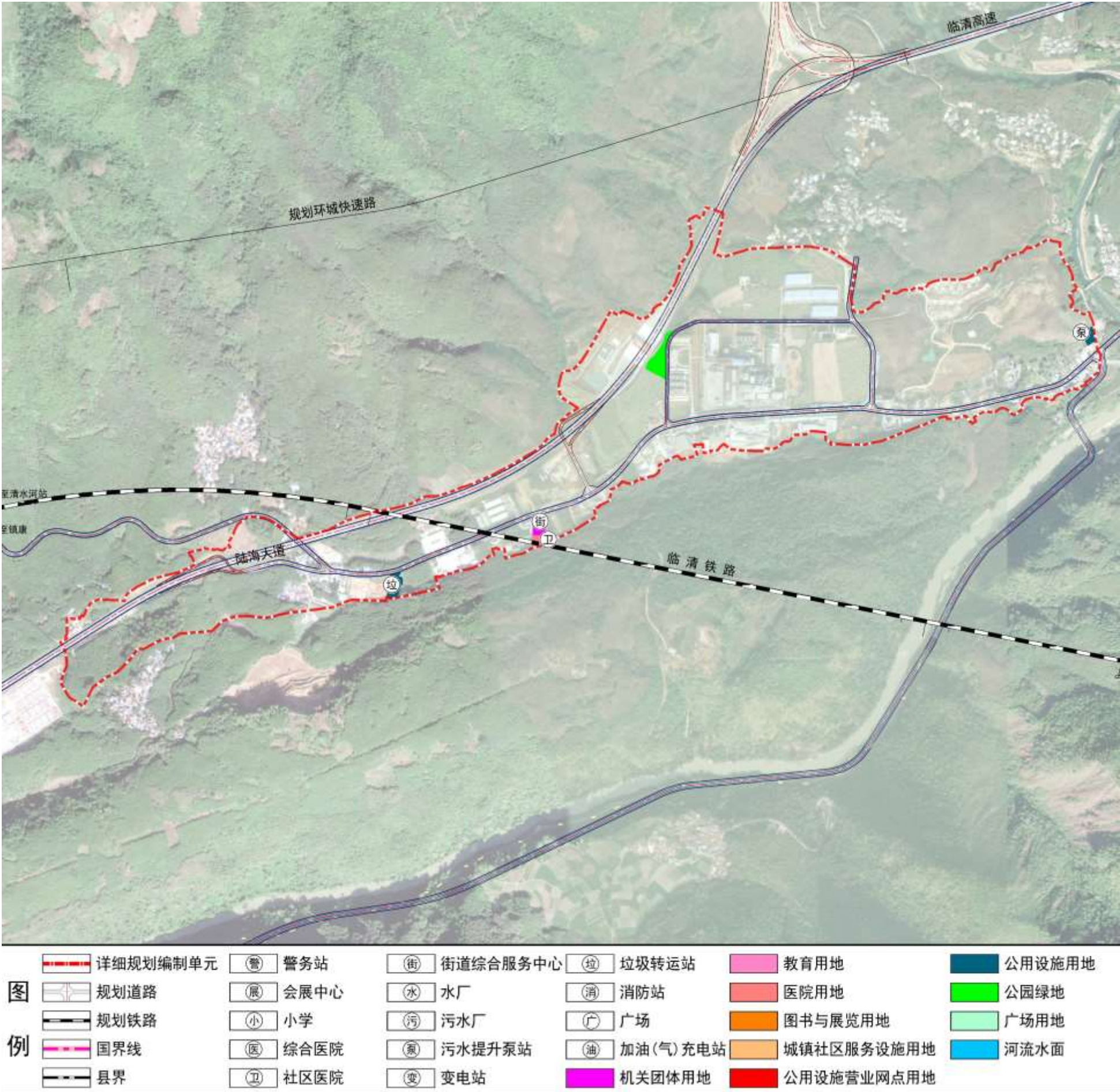
单元编号		530926103010008	
单元名称		孟定园区三单元	
管控体系		管控内容	控制方式
主导功能		工业发展 (进口农产品加工)	条文控制
规模控制	单元面积	187.7525公顷	定界控制
	人口容量	0.1-0.5万人	指标控制
	建设用地规模	城镇建设用地	指标控制
		村庄建设用地	指标控制
		区域基础设施用地	指标控制
		其他建设用地	指标控制
		合计	指标控制
	住宅建筑总面积	2.0-4.0万平方米	指标控制
底线约束	城镇开发边界	153.3764公顷	定界控制
	永久基本农田保护线	0公顷	定界控制
	生态保护红线	0公顷	定界控制
	城市绿线	总体规划传导的	定界控制
		详细规划增补的	定界控制
	城市蓝线	总体规划传导的	定界控制
		详细规划增补的	定界控制
	城市黄线	总体规划传导的	定界控制
		详细规划增补的	定界控制
路网密度	城镇开发边界内	主干路网密度不低于4.30km/km²，控制次干路网密度不低于1.10km/km²。	指标控制
	城镇开发边界外	-	指标控制



03 单元层次管控

3.4 孟定园区三单元

单元编号				530926103010008			
单元名称				孟定园区三单元			
管控体系				管控内容			控制方式
公益性设施保障	公共服务设施	医疗卫生设施步行15分钟覆盖率		100%			指标控制
		养老设施步行15分钟覆盖率		100%			指标控制
		教育设施步行15分钟覆盖率		-			指标控制
		文化设施步行15分钟覆盖率		100%			指标控制
		体育设施步行15分钟覆盖率		100%			指标控制
		设施级别		设施名称	数量(个)	规模(公顷)	
		区域级		-	-	-	定界控制
				-	-	-	定界控制
		非区域级		社区服务中心	1	0.3661	定界控制
				社区医院	1	0.1860	定界控制
				-	-	-	条文控制
				-	-	-	条文控制
	基础设施		大湾江垃圾转运站	1	0.4512	定界控制	
			污水提升泵站	1	0.2655	定界控制	
			-	-	-	定界控制	
	城市安全设施		-	-	-	定界控制	
绿地与开敞空间保障	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率		-			指标控制	
	绿地总量		0.7287公顷			指标控制	
			数量（个）	规模（公顷）			
	类型	公园绿地	-	-		定界控制	
		广场	-	-		定界控制	



04

地块层次管控

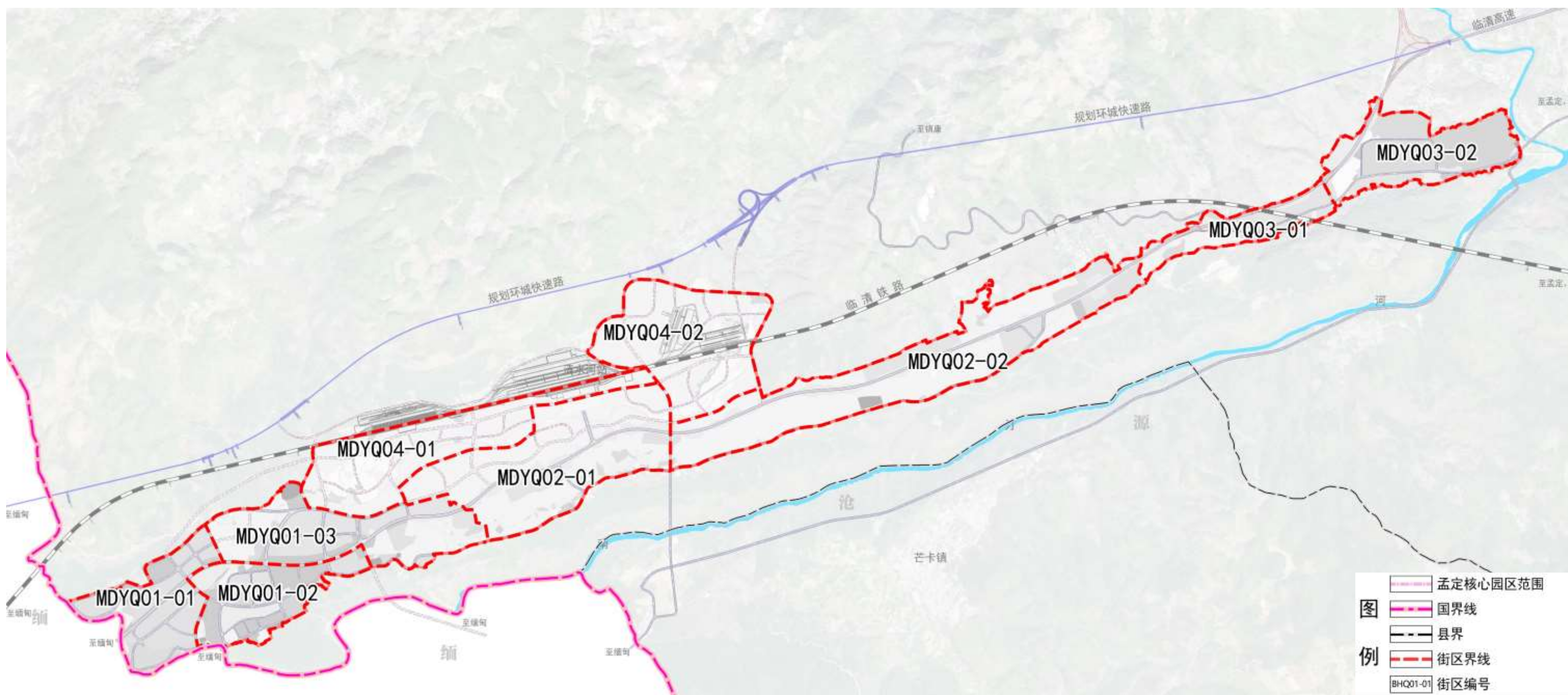


04 地块层次管控

地块层次是对实施治理的支撑保障，侧重实施性。运用城市设计方法，重点控制地块的用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、建筑限高、建筑退界、绿地率、配套设施、停车位配比等，风貌控制等其他内容可提出引导性要求。

4.1 街区划分

综合社区管理边界及5-10分钟生活圈布局，综合河道水系、公园绿地、城市道路等因素，**统筹划定9个街区，从左往右、从上到下的顺序，以字母+数字组合进行编码，如MDYQ01-01表示孟定园区一单元01号街区。**

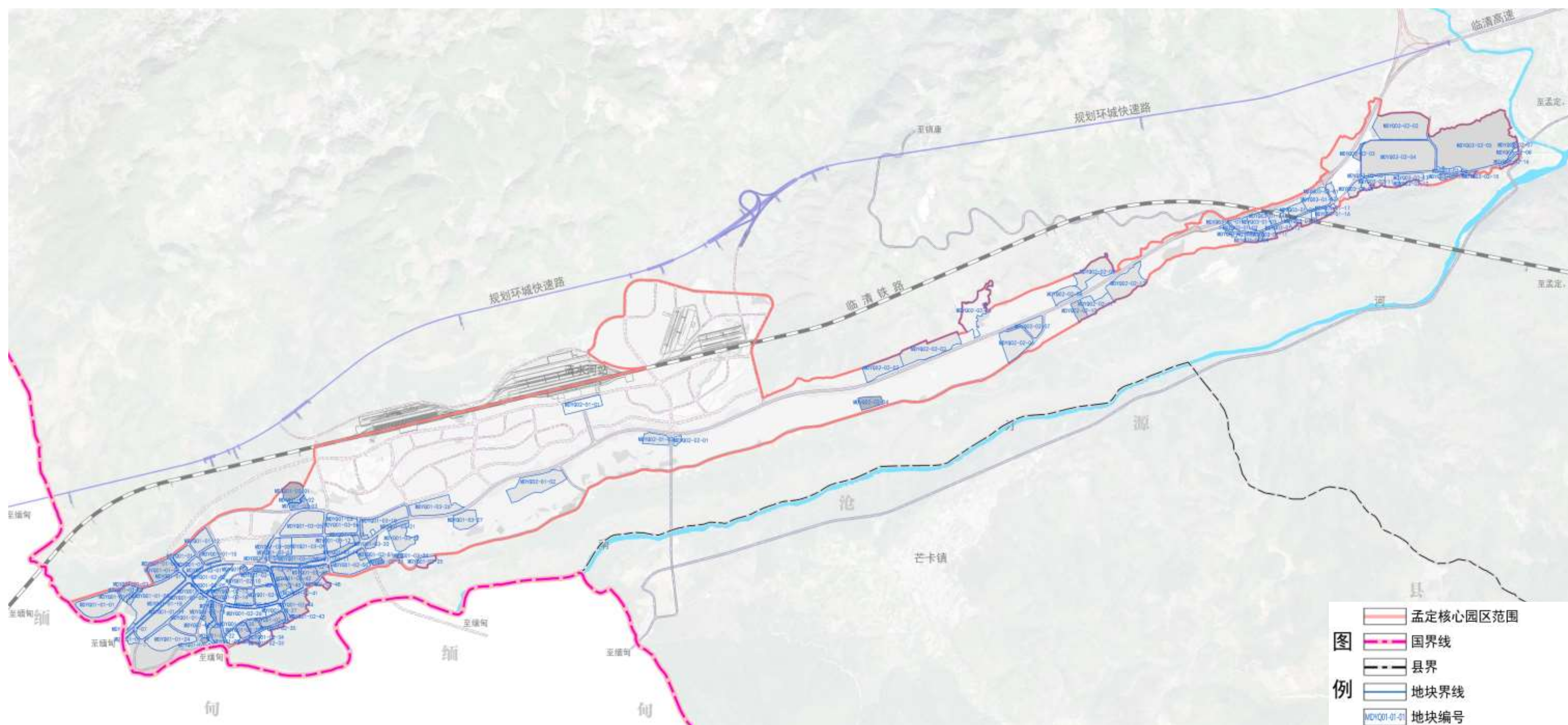


04 地块层次管控

4.2 地块划分及编号

规划地块划分考虑的因素包括：**用地性质的单一性，土地权属关系以及便于土地出让。**

地块编号构成由**“单元编号—街区编号—地块编号”**组成。规划街区、地块编号原则按照从左到右、从上到下的顺序排列。如在孟定园区一单元01号街区02号地块，编号为MDYQ01-01-02，其中“MDYQ01”为详细规划单元编号，“01”为街区编号，“02”为地块编号。

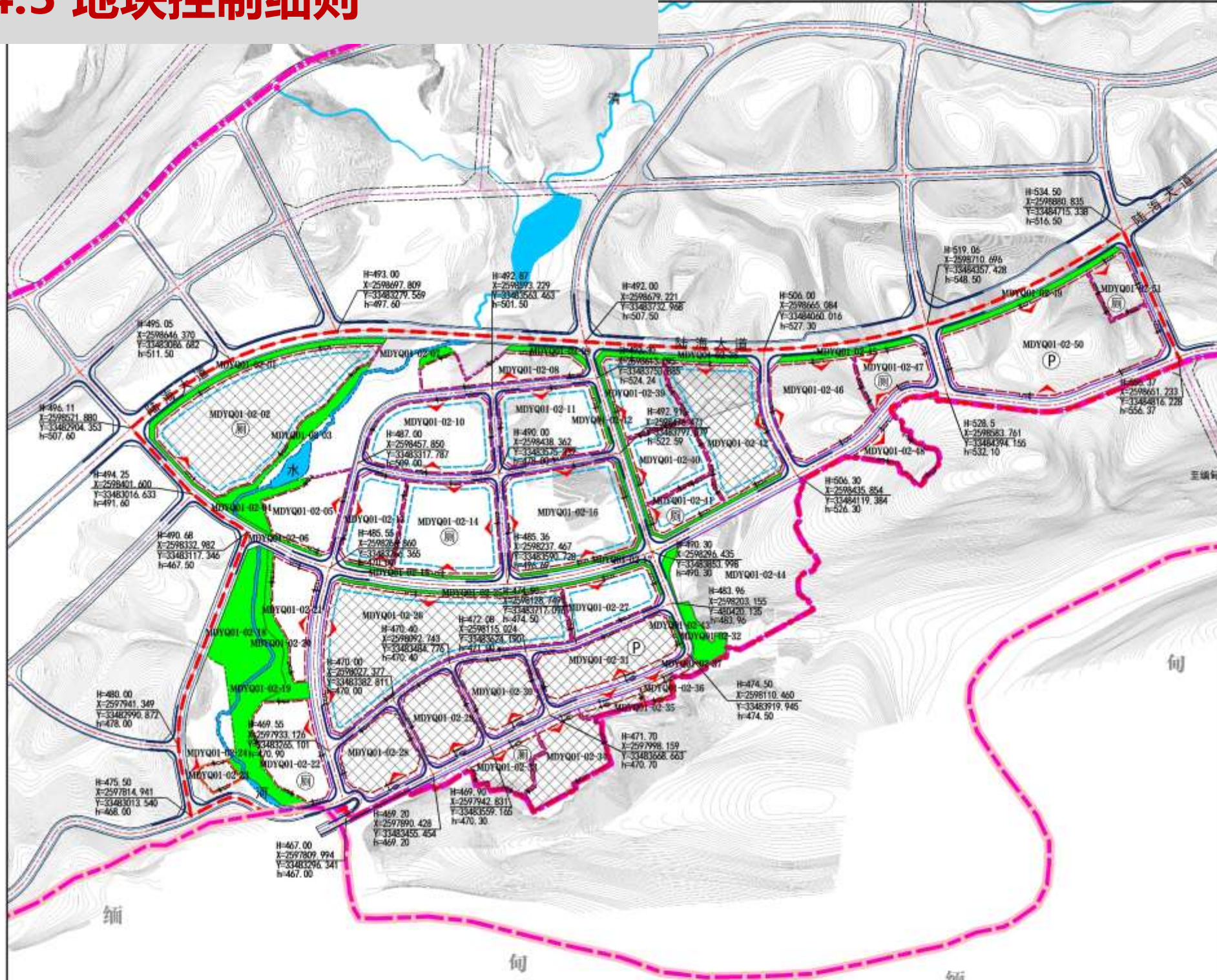


4.3 地块控制细则



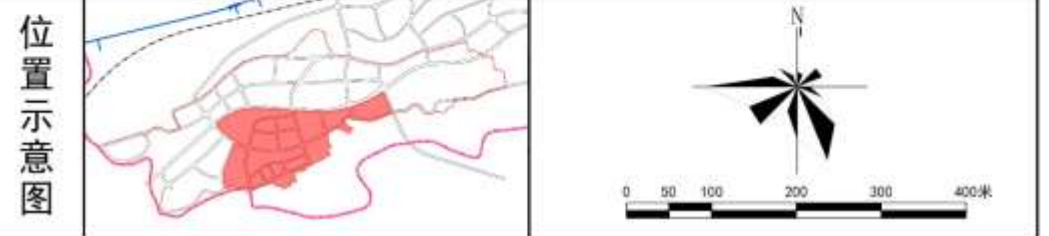
04 地块层次管控

4.3 地块控制细则



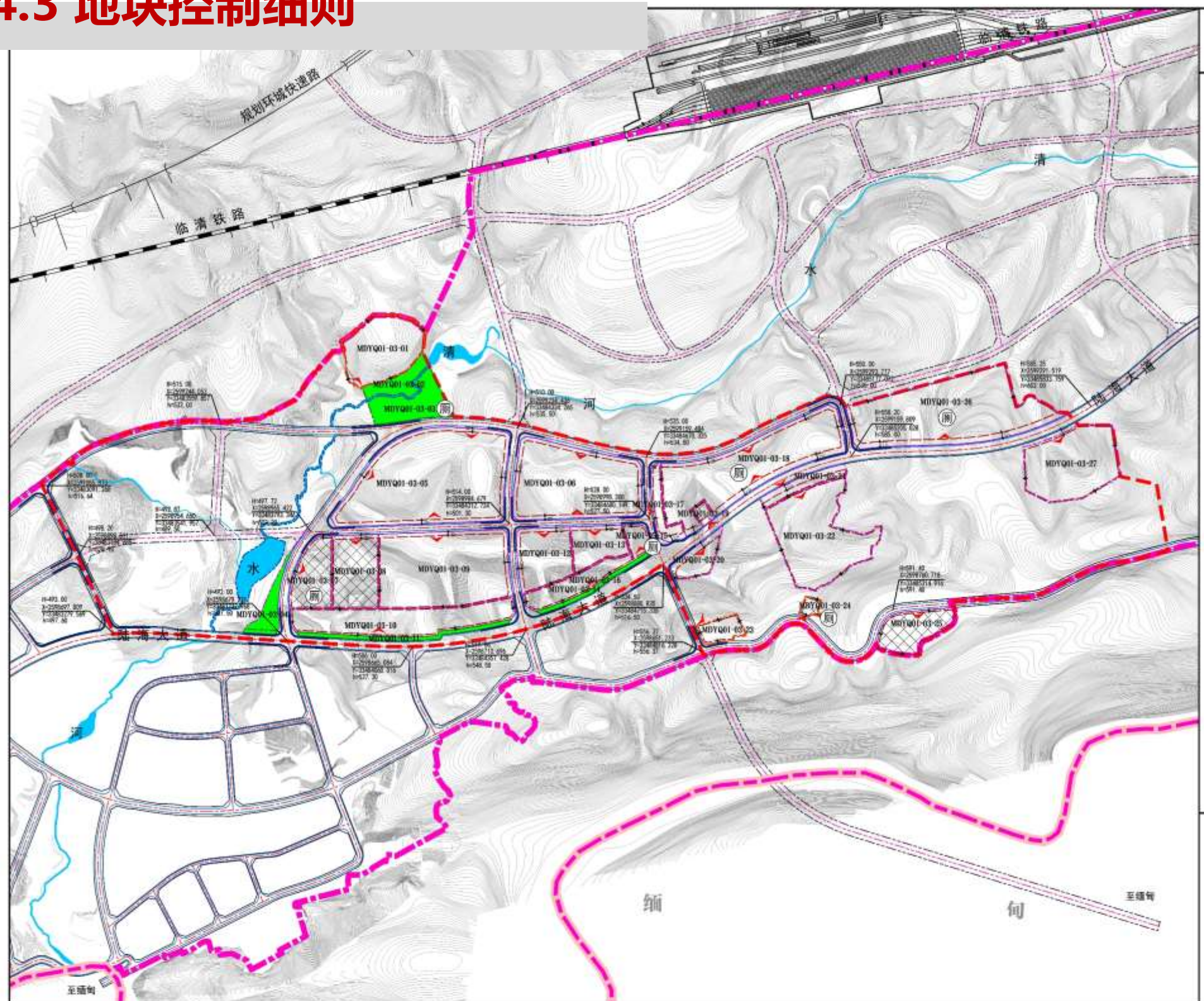
地块开发细则

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	配套设施	开发强度	备注
MDYQ01-02-01	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-02	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-03	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-04	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-05	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-06	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-07	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-08	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-09	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-10	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-11	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-12	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-13	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-14	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-15	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-16	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-17	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-18	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-19	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-20	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-21	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-22	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-23	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-24	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-25	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-26	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-27	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-28	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-29	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-30	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-31	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-32	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-33	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-34	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-35	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-36	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-37	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-38	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-39	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-40	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-41	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-42	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-43	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-44	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-45	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-46	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-47	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-48	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-49	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施
MDYQ01-02-50	商业用地	1.2	1.5	30%	24m	商业设施	1.5	商业设施



04 地块层次管控

4.3 地块控制细则



地块开发细则											
地块编号	用地性质	用地分类	容积率 (FAR)	建筑密度	建筑限高 (米)	绿地率	配套设施	用地现状	备注	备注	备注
MDYQ01-03-01	1302	排水用地	3.0185	FAR<0.8	建筑密度<35%	<24	>34%	现状保留	污水处理厂	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-02	1401	公园绿地	0.7324	—	—	—	—	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-03	1401	公园绿地	0.3926	—	—	—	—	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-04	1401	公园绿地	0.7235	—	—	—	—	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-05	100101	一类工业用地	9.233	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-06	100101	一类工业用地	9.9077	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-07	110101	一类物流仓储用地	1.6994	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-08	100101	一类工业用地	2.2936	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-09	100101	一类工业用地	6.6691	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-10	090101	零售商业用地	3.8526	1.0<FAR<2.0	建筑密度<40%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-11	1401	公园绿地	0.5632	—	—	—	—	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-12	100101	一类工业用地	2.1212	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-13	100101	一类工业用地	1.3835	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-14	090101	零售商业用地	1.4421	1.0<FAR<2.0	建筑密度<40%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-15	090105	公共管理办公用地	0.4722	FAR<0.5	建筑密度<40%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-16	1401	公园绿地	0.3291	—	—	—	—	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-17	090101	零售商业用地	0.7334	1.0<FAR<1.5	30%建筑系数<40%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-18	100101	一类工业用地	6.4477	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-19	0801	机关团体用地	0.211	1.0<FAR<1.5	建筑密度<35%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-20	090101	零售商业用地	0.8942	1.0<FAR<2.0	建筑密度<40%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-21	090101	零售商业用地	0.7712	1.0<FAR<1.5	建筑密度<40%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-22	110101	一类物流仓储用地	4.9044	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-23	1310	道路用地	0.6037	FAR<0.2	建筑密度<35%	<24	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-24	1309	环卫用地	0.2307	FAR<0.2	建筑密度<30%	<9	>34%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-25	110101	一类物流仓储用地	1.6750	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-26	100101	一类工业用地	7.5192	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留
MDYQ01-03-27	100101	一类工业用地	3.9499	1.0<FAR<1.5	40%建筑系数<60%	<24	<20%	现状保留	现状保留	现状保留	现状保留

图例

- 规划范围
- 远景规划道路
- 地块界线
- 现状保留用地
- 地下开发空间示意图 (视情况而定)
- 社会公共停车场
- 公共厕所

图例

- 国界线
- 规划道路
- 规划铁路
- 城市黄线 (详细规划增补)
- 城市蓝线 (详细规划增补)
- 城市黄线 (详细规划增补)
- 退界距离 (米)
- 禁止机动车开口路段
- 机动车出入口方位
- 公园绿地
- 广场用地
- 河流水面

图例

- MDYQ01-03-01
- MDYQ01-03-02
- MDYQ01-03-03
- MDYQ01-03-04
- MDYQ01-03-05
- MDYQ01-03-06
- MDYQ01-03-07
- MDYQ01-03-08
- MDYQ01-03-09
- MDYQ01-03-10
- MDYQ01-03-11
- MDYQ01-03-12
- MDYQ01-03-13
- MDYQ01-03-14
- MDYQ01-03-15
- MDYQ01-03-16
- MDYQ01-03-17
- MDYQ01-03-18
- MDYQ01-03-19
- MDYQ01-03-20
- MDYQ01-03-21
- MDYQ01-03-22
- MDYQ01-03-23
- MDYQ01-03-24
- MDYQ01-03-25
- MDYQ01-03-26
- MDYQ01-03-27

图例

- 规划标高
- X坐标
- Y坐标
- 现状标高
- 现状保留用地
- 地下开发空间示意图 (视情况而定)
- 社会公共停车场
- 公共厕所

图例

- 现状保留用地
- 地下开发空间示意图 (视情况而定)
- 社会公共停车场
- 公共厕所

城市设计导引

建筑风格：现代建筑风格为主。厂房主要以现代建筑风格为主，办公配套用房结合建筑的门、窗、柱等部位将傣族建筑元素局部点缀，体现地域文化国际化表达，展示物流园区新风貌。建筑屋顶以平屋顶为主。严格控制建筑后退道路及用地的控制线，同时规划应注重塑造建筑界面的连续性，保证80%的建筑贴线率，沿道路建筑不应以统一的建筑高度控制，沿道路形成高低变化的节奏韵律，避免沿街建筑立面的单一性。

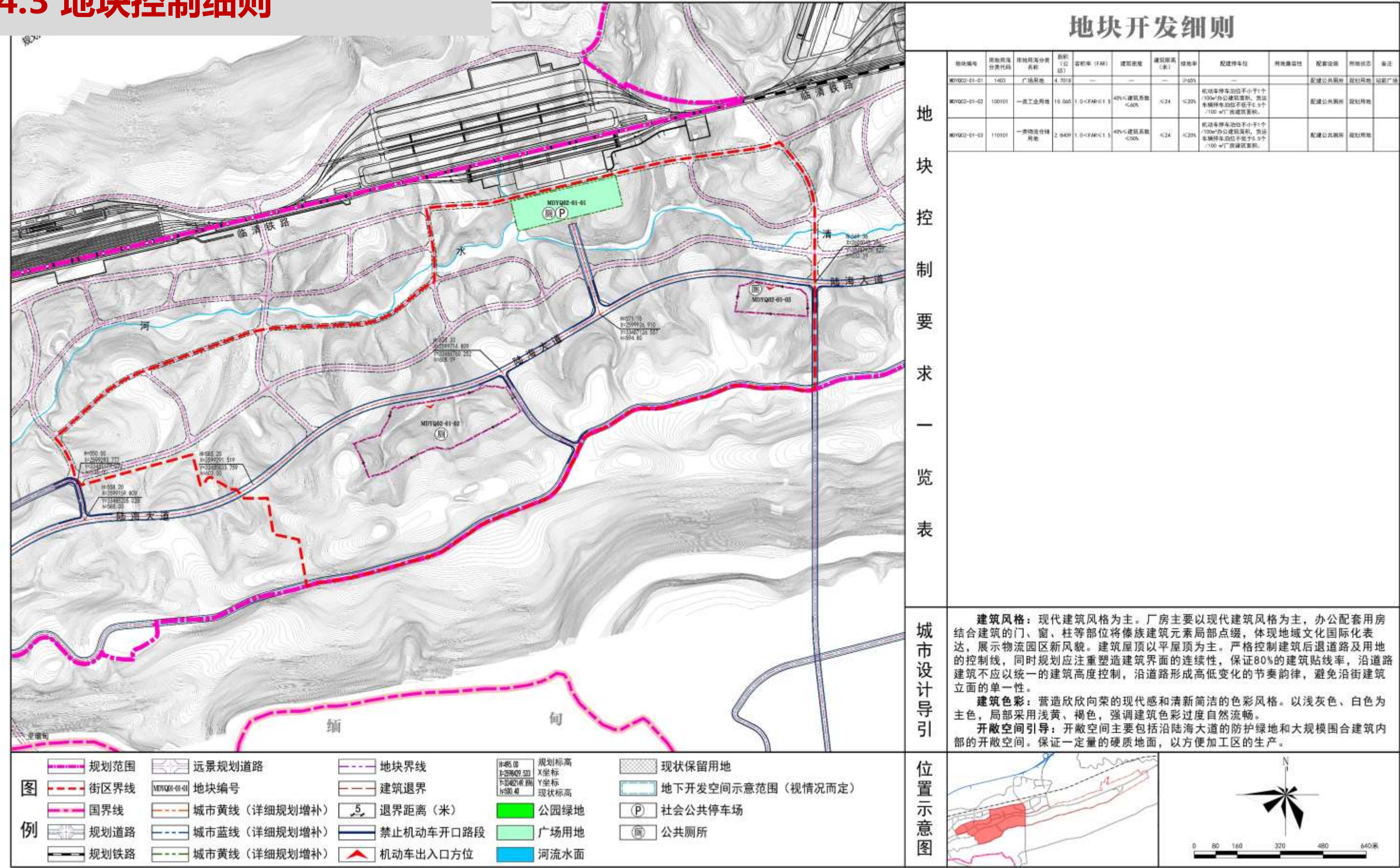
建筑色彩：营造欣欣向荣的现代感和清新简洁的色彩风格。以浅灰色、白色为主色，局部采用浅黄、褐色，强调建筑色彩过度自然流畅。

开敞空间引导：开敞空间主要包括沿陆海大道的防护绿地和大规模围合建筑内部的开敞空间。保证一定量的硬质地面，以方便加工区的生产。

位置示意图

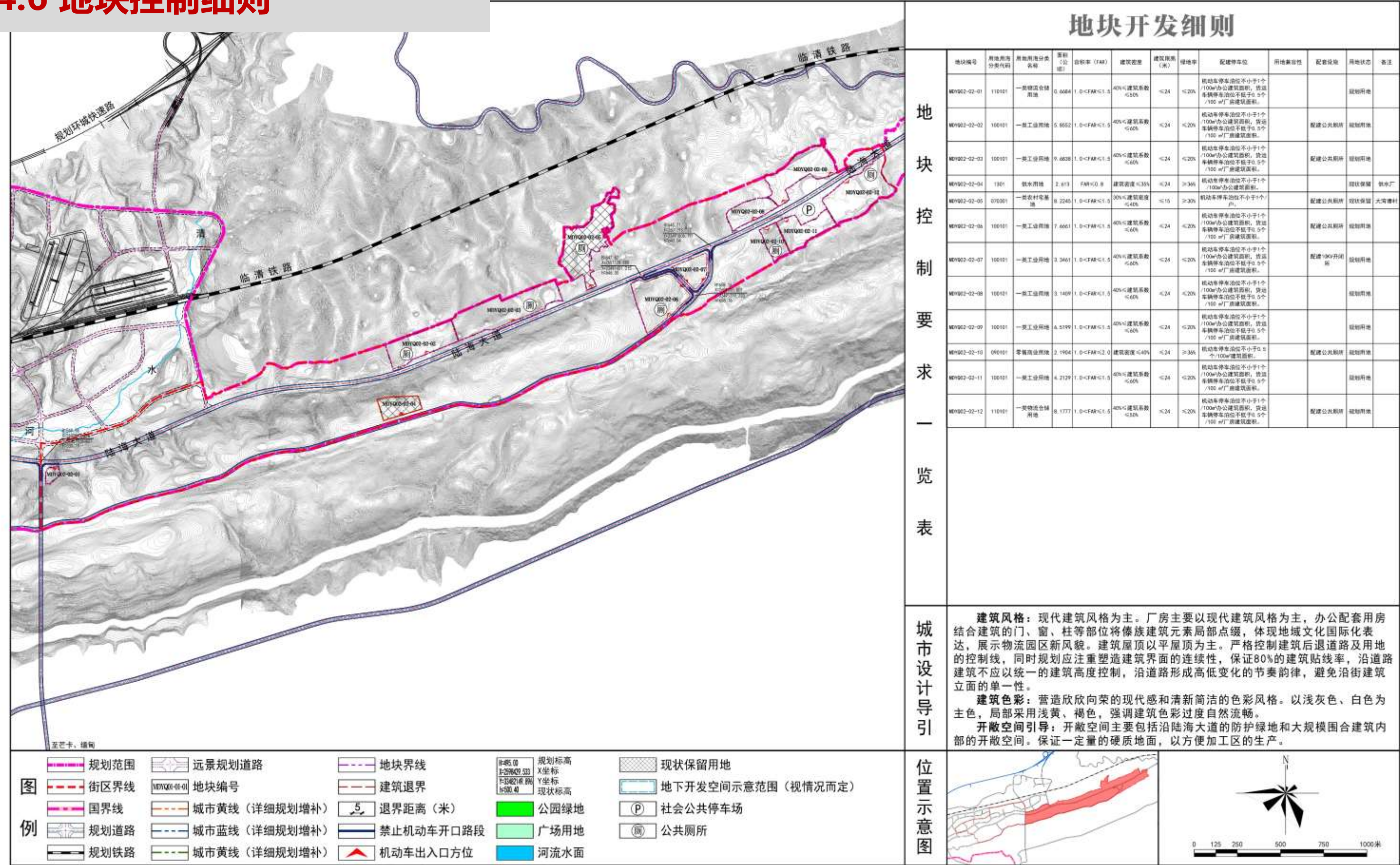
04 地块层次管控

4.3 地块控制细则



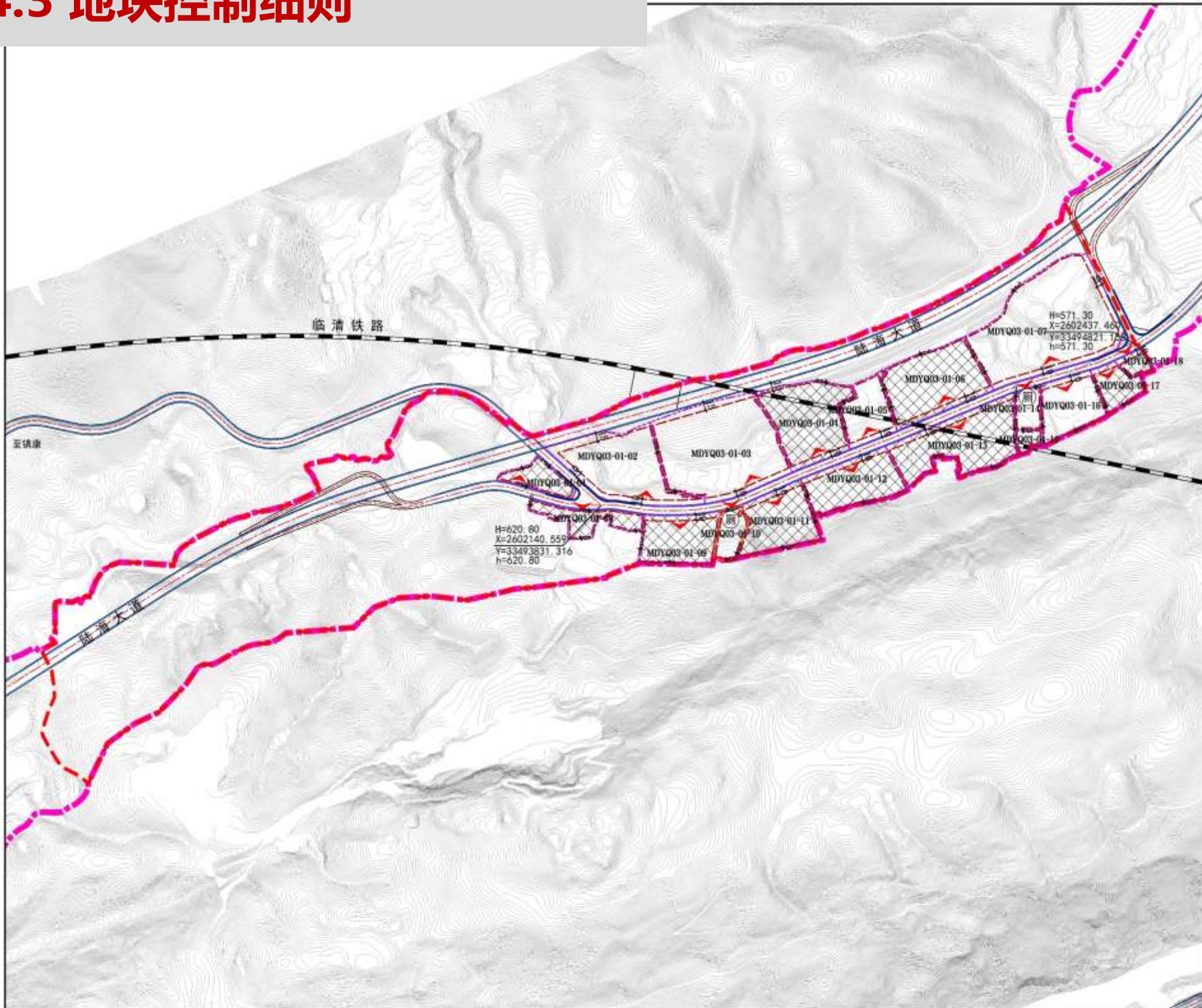
04 地块层次管控

4.6 地块控制细则



04 地块层次管控

4.3 地块控制细则



地块开发细则

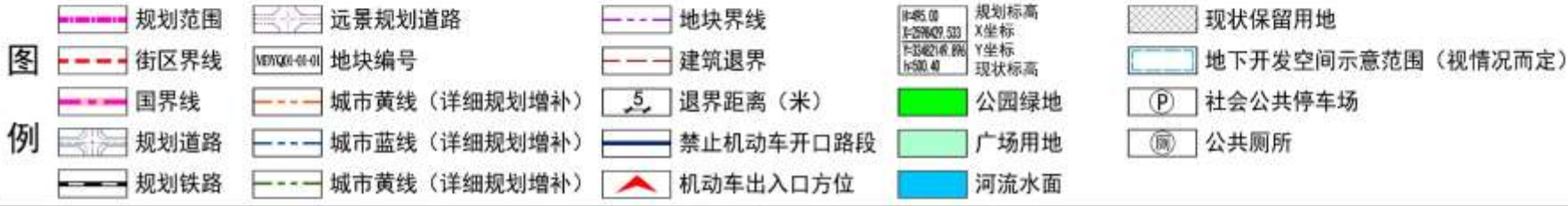
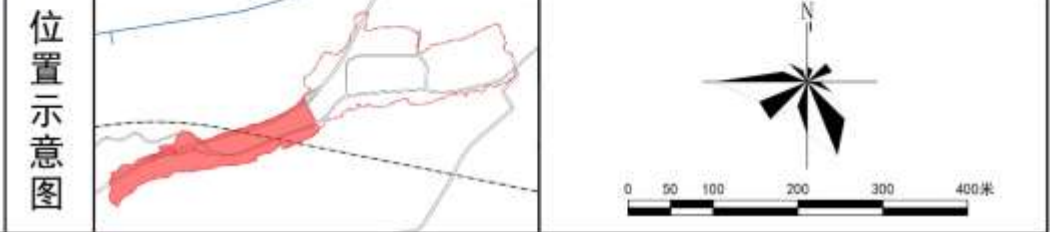
地块编号	用地性质	用地代码	容积率 (FAR)	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿化率 (%)	配套设施	用地现状	备注
MDYQ03-01-01	二类城镇住宅用地	010102	0.3-0.5	≤30%	≤15	≥30%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-02	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-03	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-04	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-05	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-06	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-07	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-08	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-09	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-10	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-11	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-12	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-13	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-14	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-15	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-16	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-17	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	
MDYQ03-01-18	一类工业用地	100101	1.0-1.5	≤40%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡	现状保留	

城市设计导引

建筑风格：现代建筑风格为主。厂房主要以现代建筑风格为主，办公配套用房结合建筑的门、窗、柱等部位将傣族建筑元素局部点缀，体现地域文化国际化表达，展示物流园区新风貌。建筑屋顶以平屋顶为主。严格控制建筑后退道路及用地的控制线，同时规划应注重塑造建筑界面的连续性，保证80%的建筑贴线率，沿道路建筑不应以统一的建筑高度控制，沿道路形成高低变化的节奏韵律，避免沿街建筑立面的单一性。

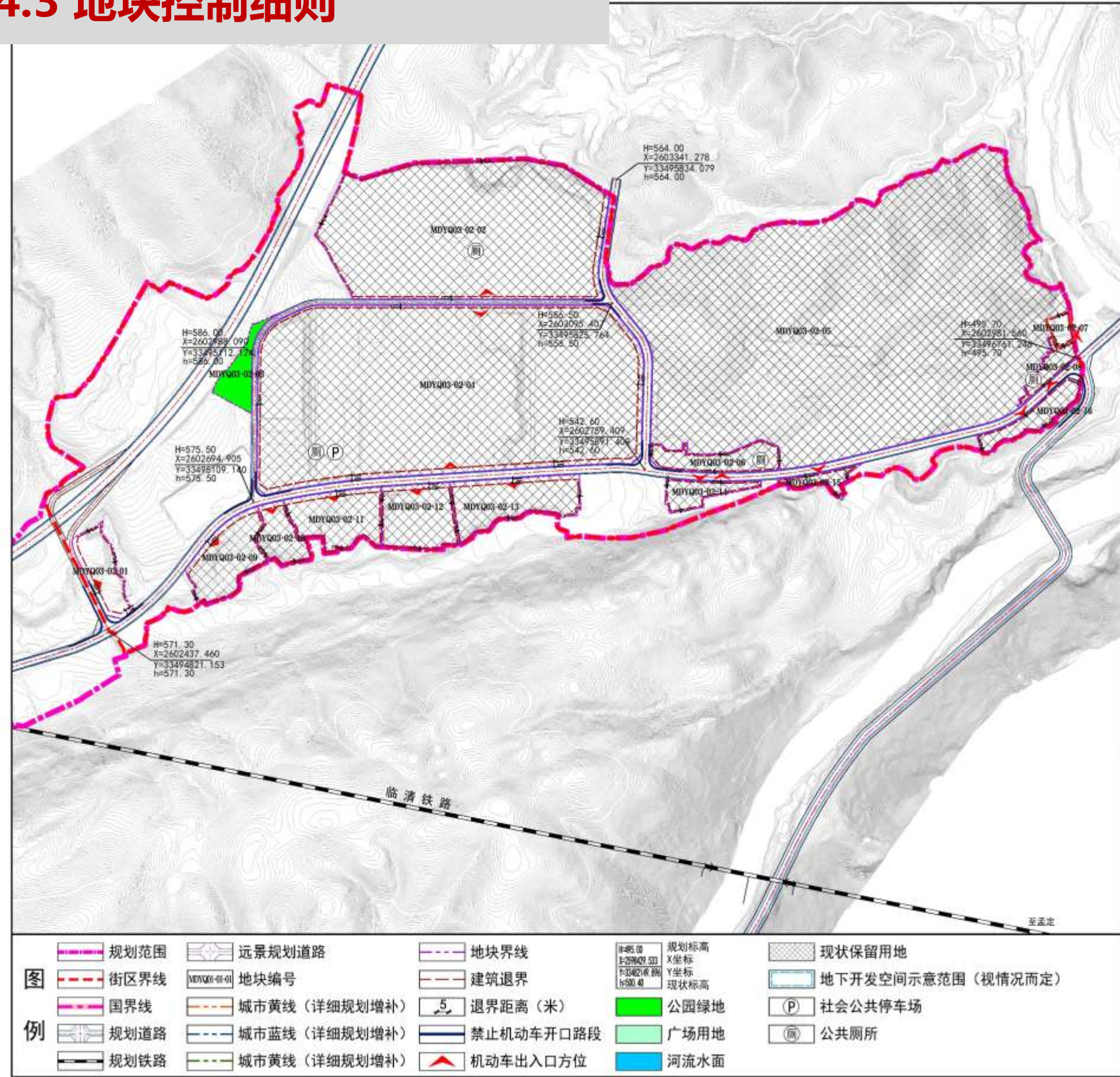
建筑色彩：营造欣欣向荣的现代感和清新简洁的色彩风格。以浅灰色、白色为主色，局部采用浅黄、褐色，强调建筑色彩过度自然流畅。

开敞空间引导：开敞空间主要包括沿陆海大道的防护绿地和大规模围合建筑内部的开敞空间。保证一定量的硬质地面，以方便加工区的生产。



04 地块层次管控

4.3 地块控制细则



地块开发细则										
地块编号	用地性质	用地性质分类代码	容积率 (FAR)	建筑密度	建筑高度 (米)	绿地率	配套设施	用地现状	备注	
MDYQ03-02-01	一类工业用地	100101	1.15-1.5	40%≤建筑密度≤60%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-02	二类工业用地	100102	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤50%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-03	公园绿地	1401	0.2-0.5	—	—	≥40%	—	现状保留		
MDYQ03-02-04	二类工业用地	100102	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤50%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-05	军事设施用地	1501	—	—	—	—	—	现状保留		
MDYQ03-02-06	二类城镇住宅用地	070102	1.1-1.5	30%≤建筑密度≤40%	≤18	≥30%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-07	排水用地	1302	0.2-0.5	建筑密度≤30%	≤9	≥30%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-08	二类城镇住宅用地	070102	1.0≤FAR≤1.5	30%≤建筑密度≤40%	≤18	≥30%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-09	一类工业用地	100101	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤60%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-10	一类工业用地	100101	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤60%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-11	一类工业用地	100101	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤60%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-12	一类工业用地	100101	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤60%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-13	一类工业用地	100101	1.0≤FAR≤1.5	40%≤建筑密度≤60%	≤24	≥20%	机动车停车位不小于1个/100㎡办公建筑面积，非机动车停车位不小于0.5个/100㎡办公建筑面积。	现状保留		
MDYQ03-02-14	零售商业用地	090101	1.0≤FAR≤2.0	建筑密度≤40%	≤24	≥30%	机动车停车位不小于0.5个/100㎡建筑用地。	现状保留		
MDYQ03-02-15	零售商业用地	090101	1.0≤FAR≤2.0	建筑密度≤40%	≤24	≥30%	机动车停车位不小于0.5个/100㎡建筑用地。	现状保留		
MDYQ03-02-16	零售商业用地	090101	1.0≤FAR≤2.0	建筑密度≤40%	≤24	≥30%	机动车停车位不小于0.5个/100㎡建筑用地。	现状保留		

城市设计导引

建筑风格：现代建筑风格为主。厂房主要以现代建筑风格为主，办公配套用房结合建筑的门、窗、柱等部位将傣族建筑元素局部点缀，体现地域文化国际化表达，展示物流园区新风貌。建筑屋顶以平屋顶为主。严格控制建筑后退道路及用地的控制线，同时规划应注重塑造建筑界面的连续性，保证80%的建筑贴线率，沿道路建筑不应以统一的建筑高度控制，沿道路形成高低变化的节奏韵律，避免沿街建筑立面的单一性。

建筑色彩：营造欣欣向荣的现代感和清新简洁的色彩风格。以浅灰色、白色为主色，局部采用浅黄、褐色，强调建筑色彩过度自然流畅。

开敞空间引导：开敞空间主要包括沿陆海大道的防护绿地和大规模围合建筑内部的开敞空间。保证一定量的硬质地面，以方便加工区的生产。

位置示意图

05

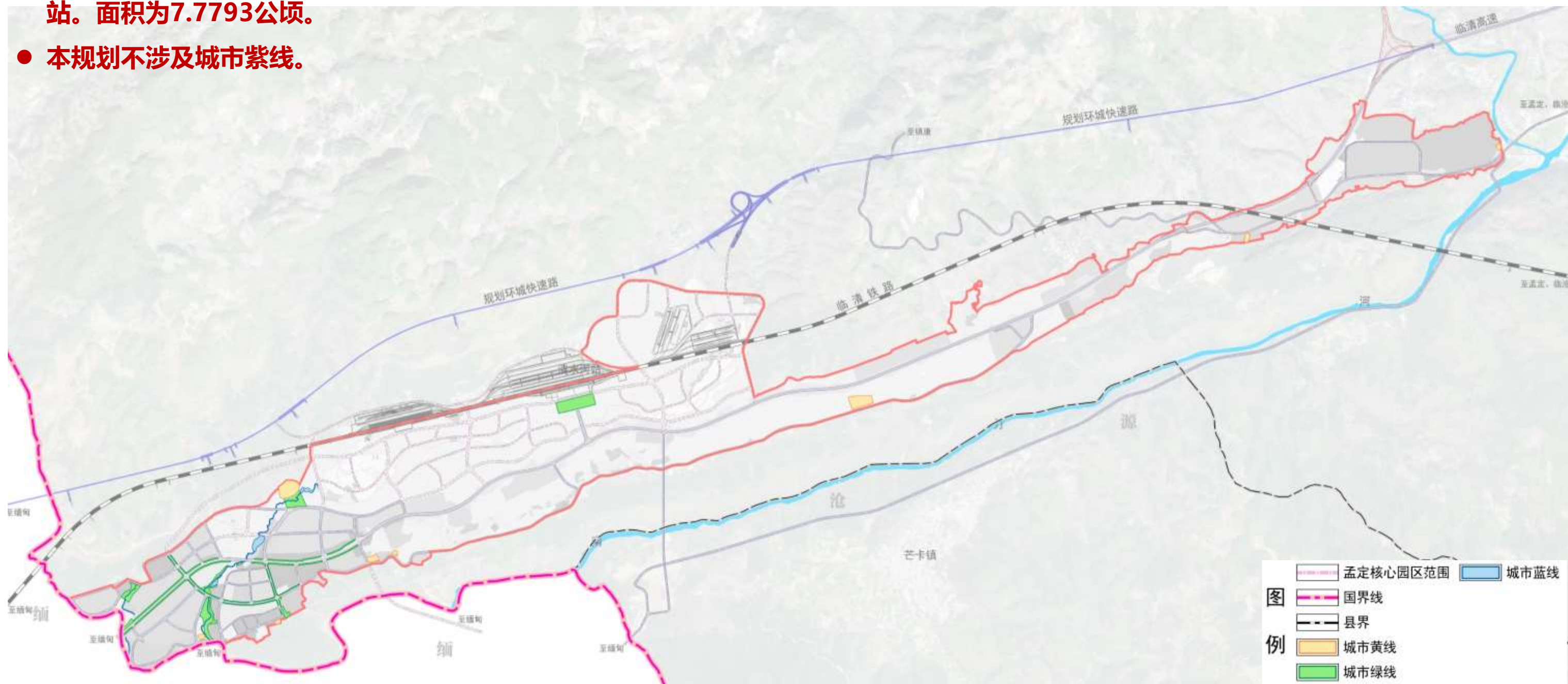
支撑体系规划



05 支撑体系规划

5.1 城市“四线”管控

- 孟定核心园区城市蓝线（详细规划增补）包含**清水河、南帕河水域**。面积为**4.1399公顷**。
- 孟定核心园区城市绿线（详细规划增补）包含**清水河、南帕河沿线的滨河绿带；城市主干道两侧的防护绿带；清水河站前广场**。面积为**19.9897公顷**。
- 孟定核心园区城市黄线（详细规划增补）包含**1处自来水厂、1处污水处理厂、2处污水泵站地块、1处变电站、1处消防用地、2处垃圾转运站**。面积为**7.7793公顷**。
- 本规划不涉及城市紫线。



05 支撑体系规划

5.2 开发强度管控——容积率

- 居住用地：城镇住宅用地除海城中央商务区外一般不高于2.5，农村宅基地容积率不超过1.5。
- 商业服务业用地：低层(1-3层)商业用地容积率一般不高于1.0，多层(4-6层)商业用地容积率一般不高于1.5，高层(7层以上)商业用地容积率一般不高于2.0，超高层商务金融用地一般不高于3.0。
- 公共管理与公共服务设施用地：容积率一般不高于1.5。
- 公用设施用地：容积率一般不高于0.8。
- 工业用地：容积率一般不高于1.5，局部地段不超过2.0。
- 物流仓储用地：容积率一般不高于1.5。



05 支撑体系规划

5.2 开发强度管控——建筑密度

- 居住用地：城镇住宅用地建筑密度不宜超过35%；局部地段不超过40%。农村宅基地不超过40%。
- 商业服务业用地：建筑密度不宜超过40%。
- 公共管理与公共服务设施用地：建筑密度不宜超过35%。
- 公用设施用地：建筑密度不宜超过35%。
- 工业用地： $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ 。
- 物流仓储用地： $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ 。



05 支撑体系规划

5.2 开发强度管控——建筑限高

- 居住用地：城镇住宅用地建筑限高不超过60米；局部地段不超过80米。农村宅基地不超过15米。
- 商业服务业用地：普通商业建筑限高不超过24米；滨水商业不超过10米；老口岸片区商业不超过15米，商务金融用地不超过80米。

- 公共管理与公共服务设施用地：建筑限高不超过24米。
- 公用设施用地：供水用地、消防用地及污水处理厂建筑不超过24米；其他排水用地、供电用地和环卫用地不超过9米。
- 工业用地：建筑限高不超过24米。
- 物流仓储用地：建筑限高不超过24米。

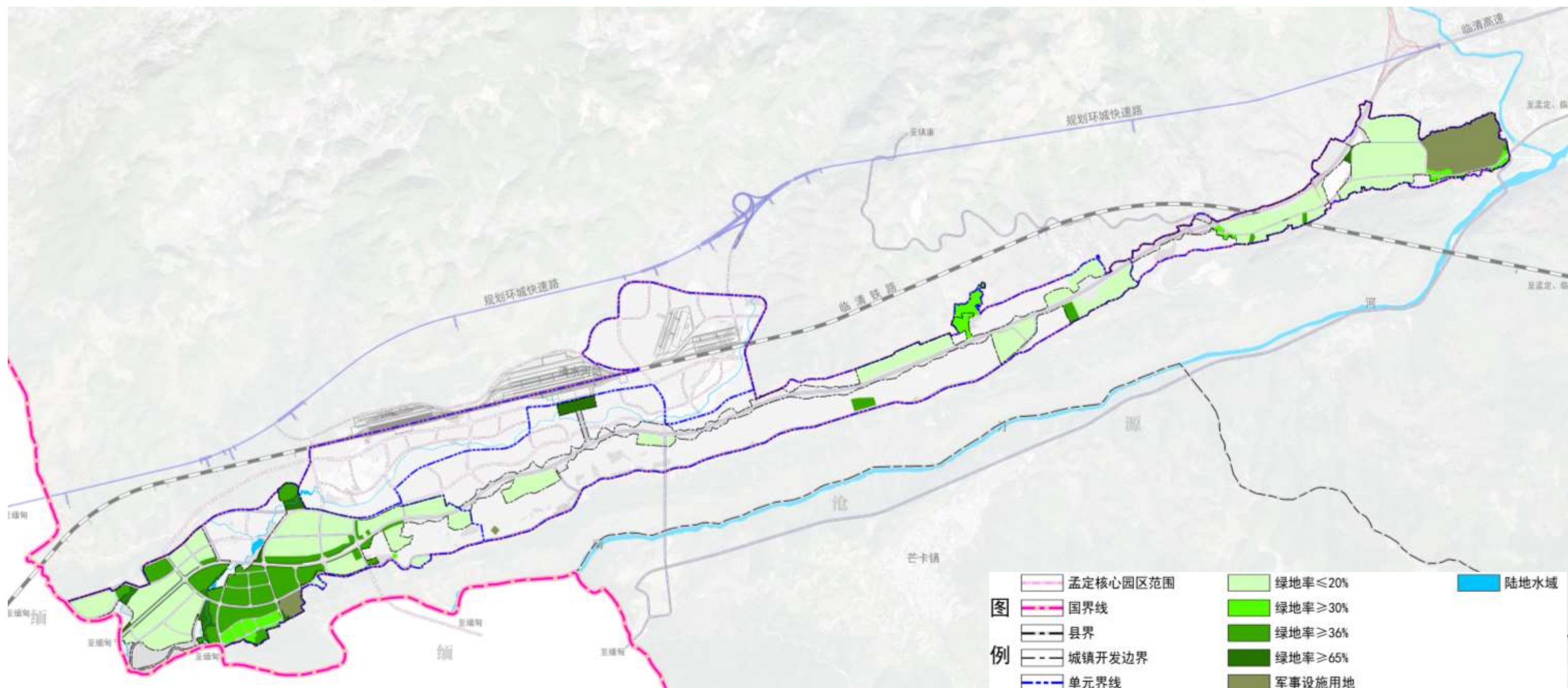


05 支撑体系规划

5.2 开发强度管控——绿地率

- 居住用地：城镇住宅用地绿地率不低于36%；农村宅基地绿地率不宜低于30%。
- 商业服务业用地：绿地率不低于36%；老口岸现状商业用地不低于30%。

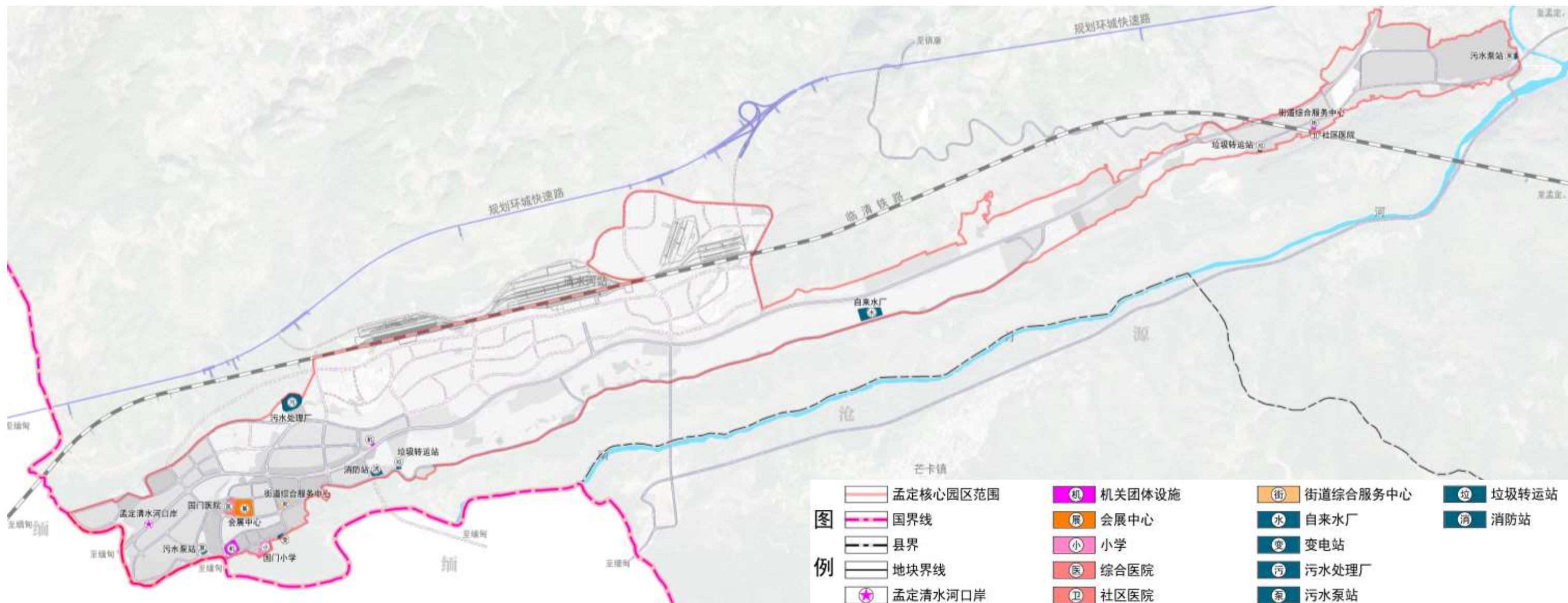
- 公共管理与公共服务设施用地：绿地率不低于36%。
- 公用设施用地：绿地率不低于36%。
- 工业用地：绿地率不高于20%。
- 物流仓储用地：绿地率不高于20%。



05 支撑体系规划

5.3 公共服务设施规划

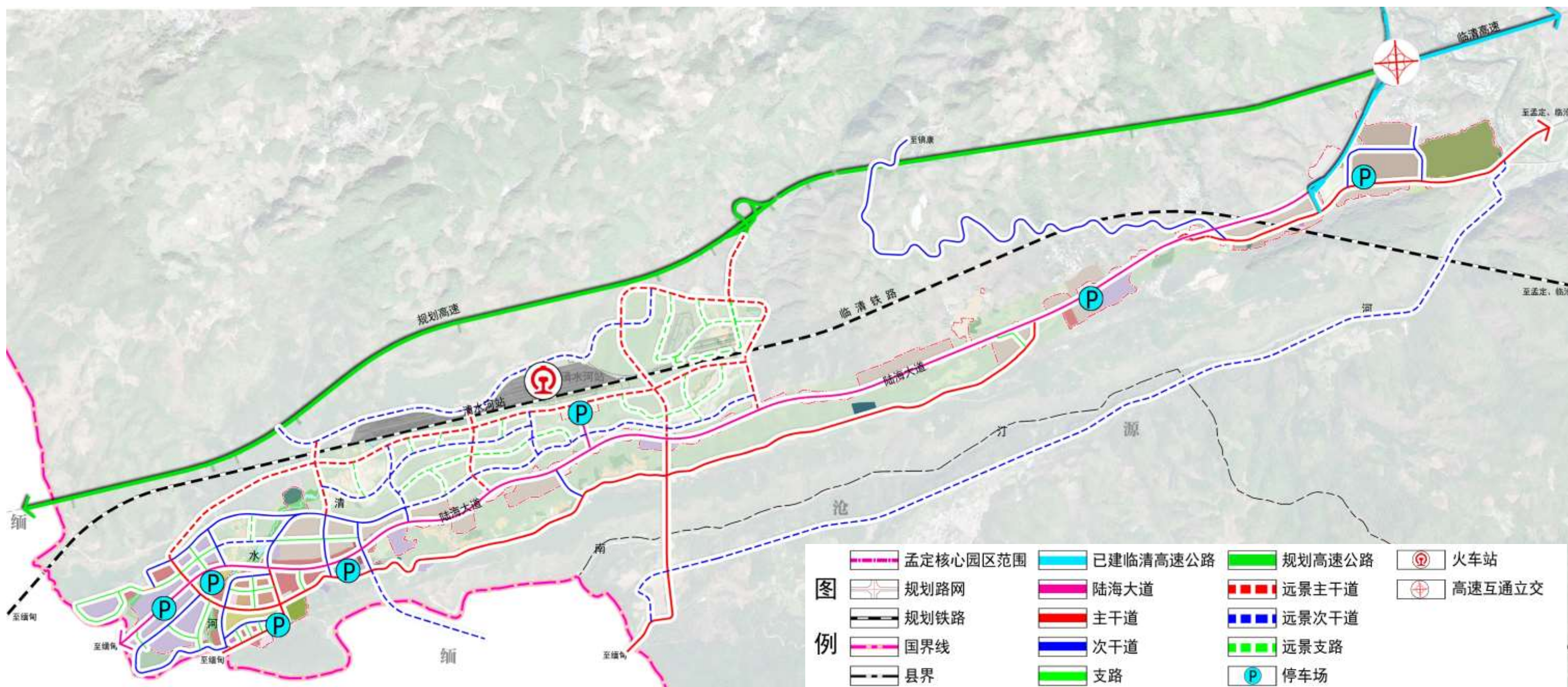
- **15 分钟级生活社区服务中心：**新增3处，分别位于口岸片区、大湾江片区、无水港片区。
- **5 分钟级生活社区服务站：**新建2处，位于口岸片区滨水商业及大湾江片区商业地块内；结合清水河村委会配置1处，建筑面积不小于600平方米。无水港片区后续根据具体布局深化社区综合服务中心的配置。
- **教育设施：**保留国门小学，位于清水河村委会东侧。
- **医疗卫生设施：**规划1处国门医院，规划3处卫生服务中心（社区医院）。
- **文化设施：**街道级文化中心规划结合街道综合服务中心设置；社区级文化设施结合社区综合服务中心进行综合设置。
- **体育设施：**街道级体育设施包括大型/中型多功能运动场地 3处，结合公园绿地和街道综合服务中心进行设置。社区级体育设施包括小型多功能运动场地3处，结合社区综合服务中心或居住区集中绿地进行设置。
- **社会福利设施：**规划社区级为老服务设施即老年人日间照料中心（托老所）3处，结合社区综合服务中心进行设置。



05 支撑体系规划

5.4 综合交通规划

- **对外交通**——临清高速公路与陆海大道直接联通，实现园区与孟定、临沧和镇康的快速联系。远景规划环城高速建成后，口岸片区、无水港片区可以实现更快速的对外联系。园区北侧为规划中临清铁路，并设有清水河火车站。
- **内部交通**——园区道路系统分四级：陆海大道、主干道、次干道、支路。



05 支撑体系规划

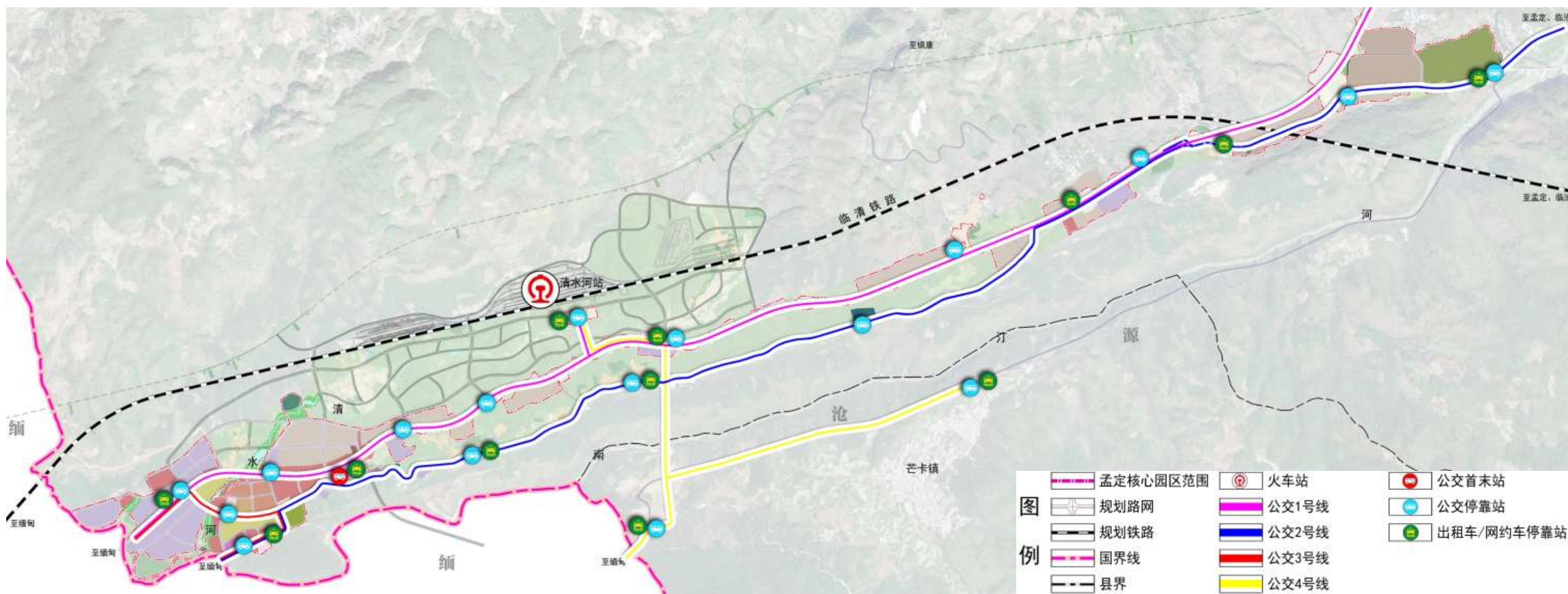
5.4 综合交通规划

■ 公共交通运输规划

两条横向公交线路：依托陆海大道和二级路形成两条横向公交线路：串联园区各大功能组团，联系生产区和生活区，提供绿色通勤交通。

两条纵向公交线路：依托城市道路形成两条纵向公交线路：串联新老国门、火车站和芒卡镇，连接对外交通。

结合大型停车场建设公交首末站 1 处。



5.4 综合交通规划

- **机动车停车设施：**设置1处大型停车场设施，各类用地内按照停车位配置要求配建。
- **加油（气、氢）站、充（换）电站：**设置三处加油（气、氢）站：分别位于高速公路下口处、陆海大道沿线。规划新建住宅配建停车位100%建设充电设施或预留建设安装条件。新建大型公共建筑物配建停车场及社会公共停车场，按不少于规划停车位10%的比例建设或预留充电设施建设条件。

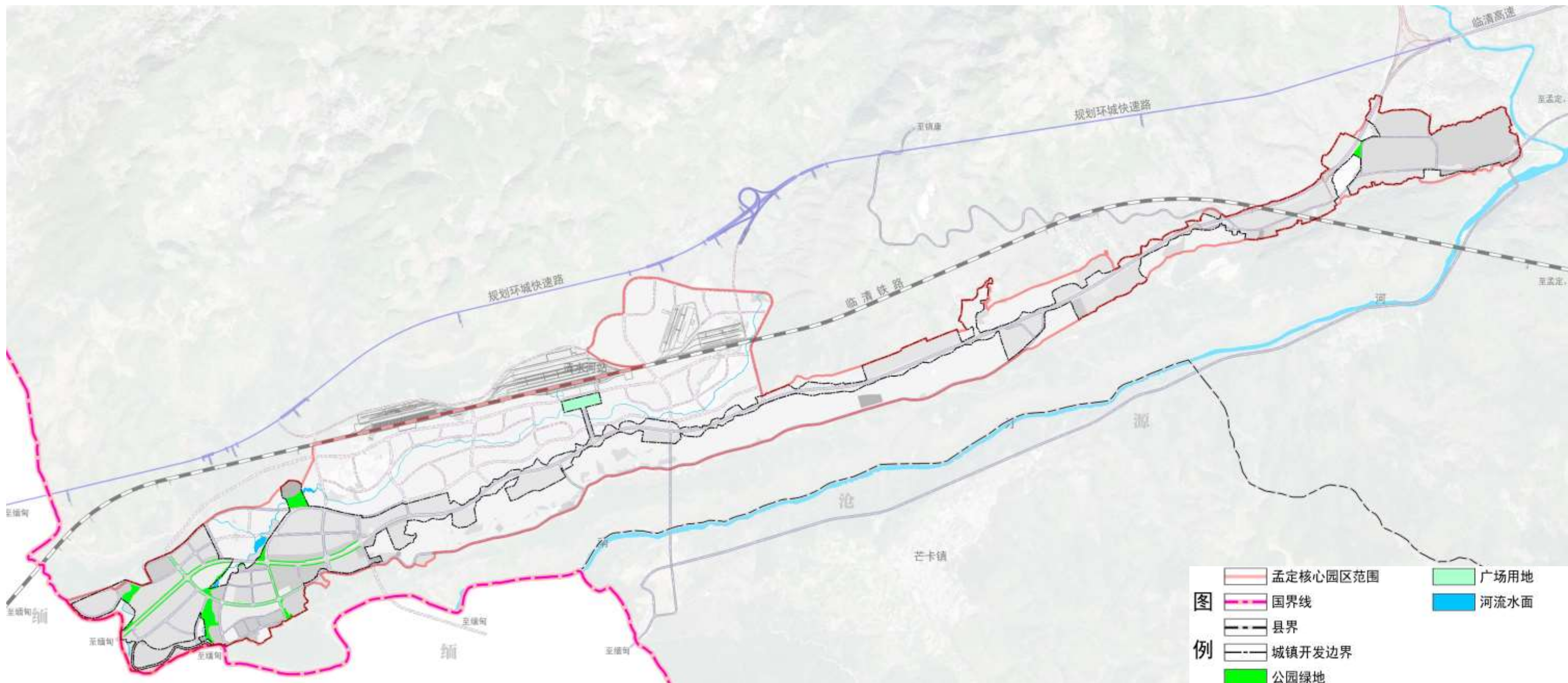


05 支撑体系规划

5.5 绿地与开敞空间规划

两河三轴多节点的蓝绿空间骨架

- **条状滨河公园绿地：**园区整合清水河和南帕河周边用地，布置公园绿地，形成条状绿带。加强河流两侧的生态保护与培育，同时构建园区生态网络骨架。
- **条状沿路公园绿地：**沿陆海大道两侧设置10 米的生态绿地，沿二级路两侧设置5米的生态绿地。



05 支撑体系规划

5.5 绿地与开敞空间规划

创建绿美园区，打造绿色低碳园区

■ 创建绿美园区

- 根据《云南省城乡绿化美化三年行动（2022—2024 年）》、《云南省绿美园区三年行动（2022—2024 年）》、《临沧市城乡绿化美化三年行动（2022—2024年）》等相关文件精神。**按照美丽中国、绿美云南、醉美临沧、花美国门的发展定位全面推进绿美园区建设，建成出门见绿，开窗见花，举目皆是景，迈步可闻香，人在城中醉，城在眼中美的绿美园区。**
- **建设重点：**
重点打造**绿美国门、绿美厂区、绿美河道、绿美道路、绿美社区、绿美村落、绿美医院、绿美景区。**
- **建设措施：**

落实园区、企业绿化美化主体责任	开展园区道路绿化美化	开展园区补绿提质	开展厂区绿化美化
充分发动企业及员工等社会力量参与 园区绿化美化 ，强化对园区内原有植物的保护和利用，维持现有自然生态平衡；以本地 适地适生开花树种 为主绿化树种，合理选择植物开展园区绿化美化。	合理确定适地适生开花树种为道路骨干树种，对 道路两侧、人行道、交通岛等场所进行绿化美化 ，建设兼具观赏和生态防护等功能的绿化带和景观道，提升交通沿线品质。其中：现状道路要因地制宜进行 增绿补绿 ，在建道路和未来规划建设道路工程应当安排附属绿化用地和绿化景观。	因地制宜消除园区裸露土地，打造兼具生态性、景观性、文化性的绿化景观。鼓励结合实际充分利用 建构筑物外立面、顶面 等区域，采取 垂直绿化、屋顶绿化 等立体空间绿化形式完善园区绿化结构。	突出企业主体责任，在厂前区、生产区外围和仓储物流区等区域建设具有固土防尘、隔音降噪等功能的绿化带。新建工厂要充分利用 墙面、房顶、围墙、围栏、边坡、堡坎、预留地、空地 等区域进行 绿化美化 ；已建成工厂要根据实际情况，以藤蔓植物为主 见缝插绿 ，努力 提高绿化覆盖率 ，绿化美化厂区环境。

05 支撑体系规划

5.5 绿地与开敞空间规划

创建绿美园区，打造绿色低碳园区

■ 创建绿色低碳园区

- 根据《国务院关于加强建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见（国发〔2021〕4号）》、《工业领域碳达峰实施方案（工信部联节〔2022〕88号）》、《云南省“十四五”产业园区发展规划》、《云南省人民政府关于印发云南省加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系行动计划的通知》等相关文件精神，**提出打造绿色低碳产业园区，推动经济社会发展全面绿色转型。**
- **总体要求：**坚持生态优先、绿色发展，强化“三线一单”约束，完善绿色发展机制，**推动园区向绿色化、低碳化、循环化转型**，支撑临沧绿色低碳循环工业体系的构建。坚持节约集约、绿色发展。以实现碳达峰、碳中和目标为导向，加快资源、能源节约集约循环利用，加强用地、用能管理，促进工业企业向绿色低碳方向转型升级，提升园区绿色发展水平。
- **建设措施：**

1

深度调整产业结构

- 构建有利于碳减排的产业布局
- 坚决遏制高耗能高排放低水平项目盲目发展
- 优化重点行业产能规模
- 推动产业低碳协同示范

2

深入推进节能降碳

- 调整优化用能结构
- 推动工业用能电气化
- 加快工业绿色微电网建设
- 加快实施节能降碳改造升级
- 提升重点用能设备能效
- 强化节能监督管理

3

积极推行绿色制造

- 建设绿色低碳工厂
- 构建绿色低碳供应链
- 打造绿色低碳工业园区
- 促进中小企业绿色低碳发展
- 全面提升清洁生产水平

4

大力发展循环经济

- 推动低碳原料替代
- 加强再生资源循环利用
- 推进机电产品再制造
- 强化工业固废综合利用

5

加快工业绿色低碳技术变革

- 推动绿色低碳技术重大突破
- 加大绿色低碳技术推广力度
- 开展重点行业升级改造示范

6

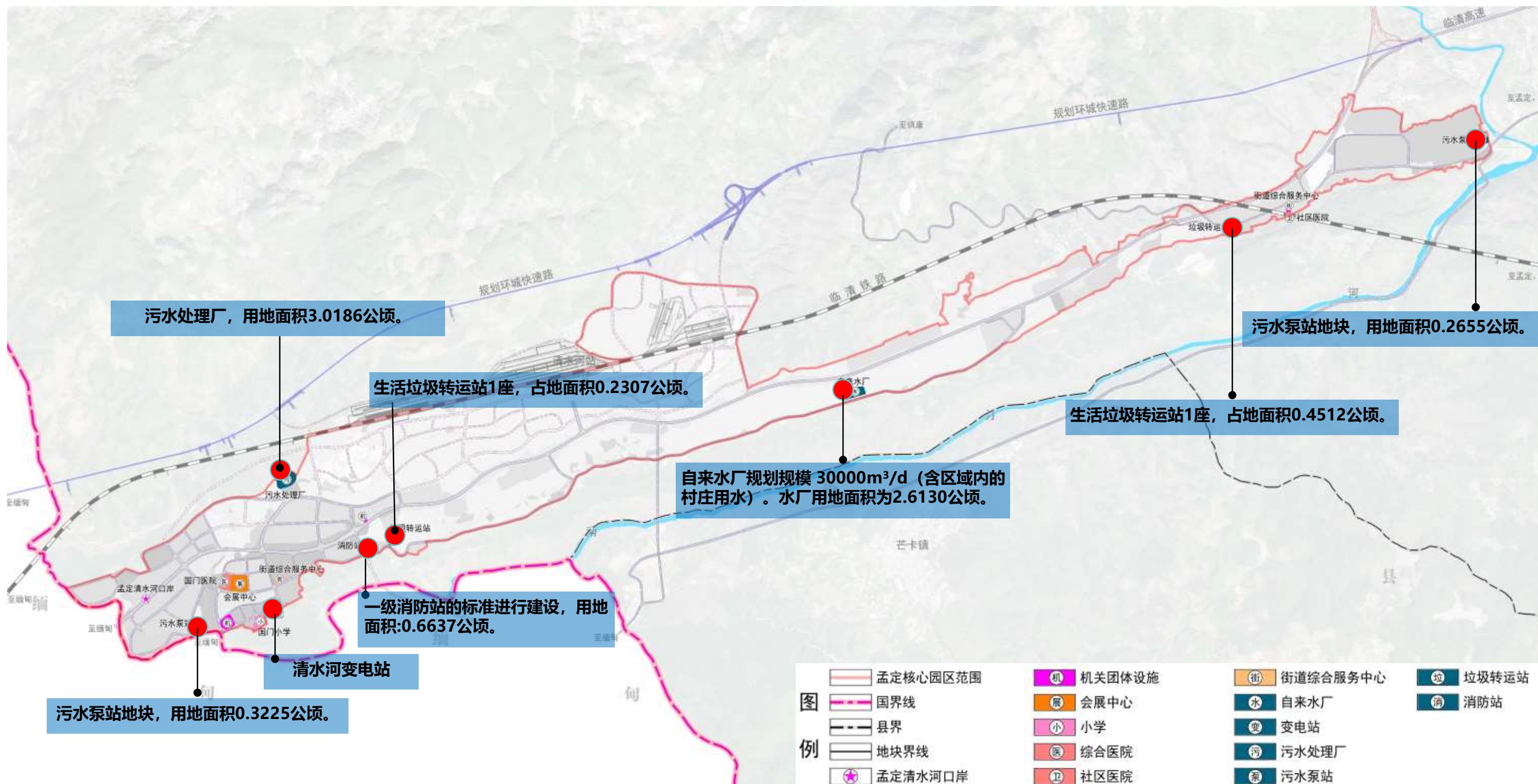
主动推进工业领域数字化转型

- 推进新一代信息技术与制造业深度融合
- 建立数字化碳管理体系
- 推进“工业互联网+绿色低碳”

05 支撑体系规划

5.6 市政与防灾规划

保障市政与防灾设施用地



05 支撑体系规划

5.6 市政与防灾规划

■ 抗震防灾规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），孟定核心园区地震动峰值加速度0.3g，抗震设防基本设防烈度为8度，生命线工程及其他重要工程应提高一个设防等级。

■ 消防规划

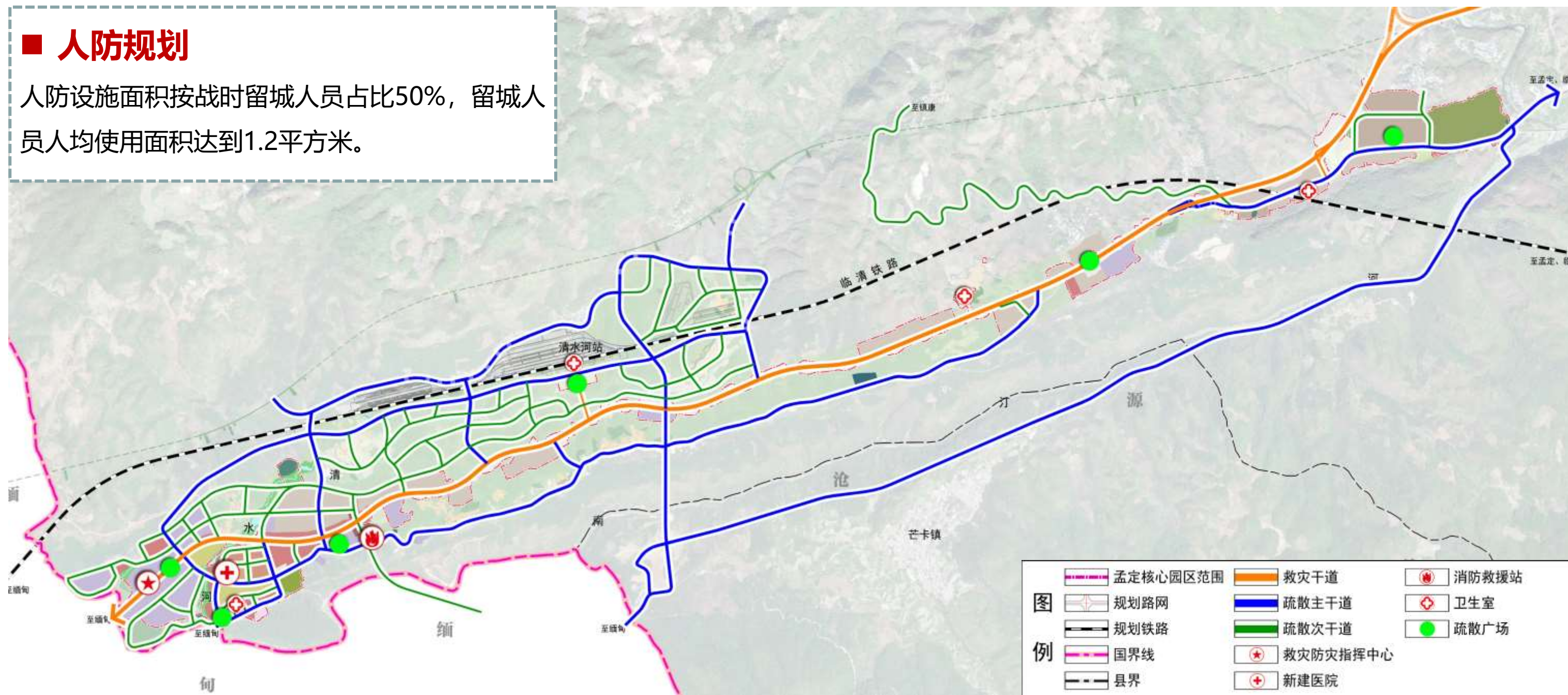
孟定核心园区规划设置标准消防站 1 座，新建消防站应当按照一级消防站的标准进行建设，用地面积0.6637公顷。各大型企业必须配备消防队伍。

■ 防洪排涝规划

规划园区防洪重现期为50年。统筹区内用地竖向、地表径流、雨水管渠、水系等要素，按照海绵城市建设理念，合理划分排水分区，构建安全、有弹性、蓄排结合的排水防涝系统。

■ 人防规划

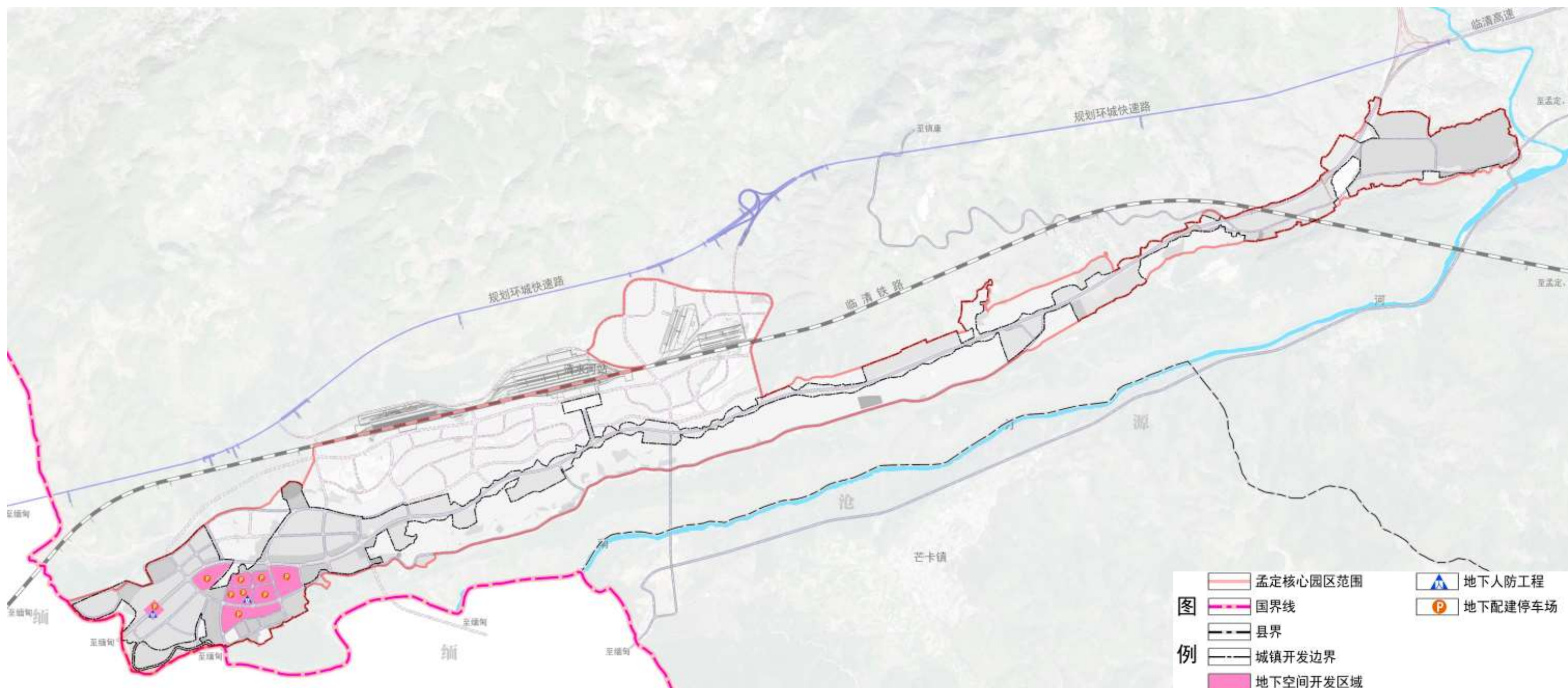
人防设施面积按战时留城人员占比50%，留城人员人均使用面积达到1.2平方米。



05 支撑体系规划

5.7 地下空间开发规划

- **孟定核心园区地下空间开发区域集中于口岸片区。**无水港片区地下空间开发建设随未来无水港开发建设而定。
- 口岸片区地下空间开发**主要分布于新国门联检楼、中央商务区、会展中心及周边区域。**主要开发类型为地下配建停车场建设，新国门联检楼及会展中心地下空间为地下人防工程。



06

城市设计导引



06 城市设计导引

6.1 总体形象

■ 生态山水口岸新城

以自然生态系统作为基底，严格保护对城镇生态安全有重要影响的国防林和周围山体，控制重要的生态廊道和绿脉，形成镇区生态网络，将小镇置于自然山、林、河、田构架之中，城镇与自然环境有机互动、和谐共融。从而营造和谐共存、自然生长的“生态山水口岸新城”。

■ 中缅文化口岸新城

将地域性的“民族文化”特色与缅甸建筑形态结合考虑，规划通过城镇空间格局；建筑肌理、形态风貌控制，达到城市风貌与地域文化和民族文化精神内涵的一致，构造形神合一的“中缅风情小镇”。以中缅文化为代表塑造口岸新城文化底蕴。

■ 跨境贸易口岸新城

未来工业园的建筑形态以现代厂房为主，形成别具一格的现代化工业园风貌。色彩方面提倡以简洁明快的色调为基础，充分体现现代工业区的形象。建设国际化、智能化、信息化、自由贸易化的特色口岸新城。体现高科技、高效率、智能化的跨境贸易园区形象。



06 城市设计导引

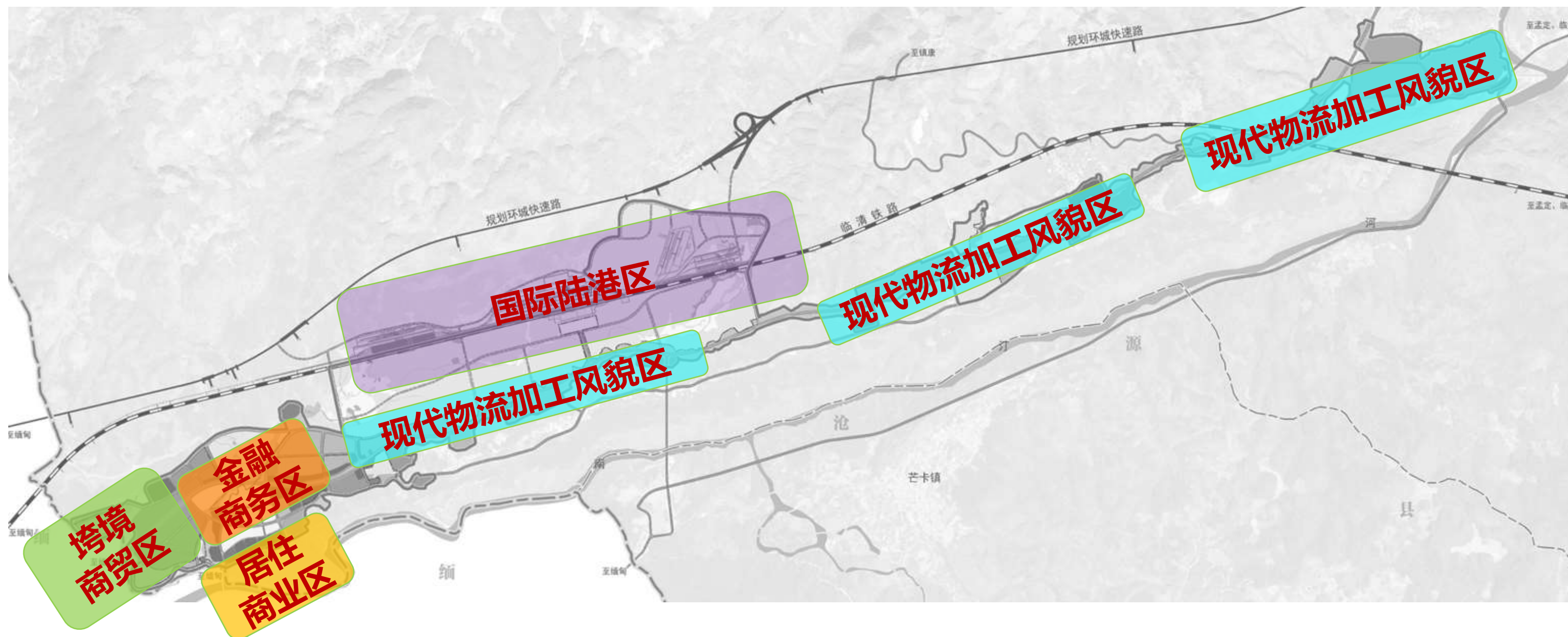
6.1 总体形象



06 城市设计导引

6.2 特色风貌分区

五大特色风貌分区



■ 风貌分区：跨境商贸区

建筑风貌：以现代风格为主，点缀傣族元素。国门联检楼要体现庄严肃穆的国门形象展示。边民互市要集中体现民族、民俗生活的活泼欢快。深化傣族建筑风格公共、物流、商业等建筑上的运用，形成传统与现代相结合，现代气息浓厚的口岸城市新风貌。

建筑色彩：以灰白、青灰、米黄等色调为主，局部采用红色、褐色强调建筑色彩的变化，

开敞空间：以大面积的规整的开敞空间来衬托一关两检的庄严性和权威性。不宜配置过多绿化。以现代建筑体现查验区及货场的严肃性，也体现两国文化的融合性和边民之间的互利互惠。

■ 风貌分区：金融商务区

建筑风貌：金融商务区域以现代建筑风格为主，强调现代建筑材料和现代风格造型。规划整体空间应体现口岸的现代化气息和金融贸易的全球化特色，为片区容积率最高，建筑高度最高，建筑密度最大的区域。

建设色彩：主色调以浅灰色、灰白色为主，局部可加木色、金黄色等辅助色彩，体现傣族文化的现代表达的建筑风格。

开敞空间：以现代化商务开敞空间为设计的主调。以图案化的铺地，规则化树阵和现代化小品为主要设计思路，同时强调与会展中心之间的关系。

6.2 特色风貌分区

■ 风貌分区：居住商业区

● 生态居住

建筑风貌：以现代风格为主，点缀傣族元素，结合绿化景观，打造民族风格的生态文化社区。屋顶样式以平屋顶为主，坡屋顶为辅。

建筑色彩：主色调以浅灰色、灰白色、暖黄色素雅颜色为主，局部可加傣族的木色、金色等辅助色彩，体现傣族文化的现代表达的建筑风格。

开敞空间：结合坡地地形，打造台地式住区，围合的小区公共空间尺度，为旅游度假、生态居住提供舒适的生活环境。

● 特色商业

建筑风貌：将传统傣族建筑元素现代化表达，打造中缅风情特色商业街。屋顶样式以坡屋顶为主，宜采用坡顶或平坡相互结合。

建筑色彩：以黄褐色调为主，局部采用红色、金色强调建筑色彩的变化，注重商业氛围的营造。

开敞空间：以商业街形式为主，以围合式的商业空间为辅，打造缅甸风情商业街。考虑到片区气候较热的特性，以适量的绿化，亲民的空间尺度，提供舒适的交易环境。

6.2 特色风貌分区

■ 风貌分区：现代物流加工区

建筑风格：现代建筑风格为主。厂房主要以现代建筑风格为主，办公配套用房结合建筑的门、窗、柱等部位将傣族建筑元素局部点缀，体现地域文化国际化表达，展示物流园区新风貌。建筑屋顶以平屋顶为主。严格控制建筑后退道路及用地的控制线，同时规划应注重塑造建筑界面的连续性，保证80%的建筑贴线率，沿道路建筑不应以统一的建筑高度控制，沿道路形成高低变化的节奏韵律，避免沿街建筑立面的单一性。

建筑色彩：营造欣欣向荣的现代感和清新简洁的色彩风格。以浅灰色、白色为主色，局部采用浅黄、褐色，强调建筑色彩过度自然流畅。

开敞空间引导：开敞空间主要包括沿陆海大道的防护绿地和大规模围合建筑内部的开敞空间。保证一定量的硬质地面，以方便加工区的生产。

■ 风貌分区：国际陆港区

建筑风貌：以现代风格为主。展现现代科技感，通过建筑形态来体现民族文化，实现民族风格同枢纽建筑和谐统一，创建园区交通门户形象。

建筑色彩：以灰白、青灰等色调为主，局部采用褐色、金色。

开敞空间：注重火车站前广场区域的打造，与商务金融建筑共同形成轴线。通过大面积的开敞空间衬托大体量建筑。同时注重仓储物流和加工区域形成的有律动感的内部开敞空间。

6.3 空间架构

一轴：陆海大道形象轴线。陆海大道形象展示轴线：各类功能主体建筑的展示面，形成高低变化的节奏韵律。

两廊：两条滨水廊道。保障滨水景观的渗透性，打造传统风貌滨河休闲商业。

多点：新国门联检楼、老国门、会展中心、总部经济、火车站、点状公园为核心景观节点。



06 城市设计导引

6.3 空间架构



06 城市设计导引

6.3 空间架构



06 城市设计导引

6.3 空间架构



07

非建设用地管控



07 非建设用地管控

7.1 非建设用地管控

■ 耕地用途管制

一般耕地应主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产。国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。国家实行耕地占补平衡制度，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，耕地经批准占用的，按照“占多少，垦多少”的原则补充与所占用耕地的数量和质量相当的耕地。一般耕地具体相关用途管制要求按照《土地管理法》《土地管理法实施条例》和相关政策规定执行。

■ 林地用途管制

严格控制征占用森林。适度保障能源、交通、水利等基础设施和城乡建设用地，从严控制商业性经营设施建设用地，限制勘查、开采矿藏和其他项目用地。重点商品林地实行集约经营、定向培育。

■ 强化河湖水域空间用途管制

强化河湖水域空间的用途管制，严格控制河湖周边开发建设活动，河湖管理范围内原则上允许开展水利工程、市政管线、道路桥梁、综合防灾、河道整治、园林绿化、生态景观等公用设施建设。有序清退河道管理范围内违规的建筑物和构筑物。落实规划岸线分区管理要求，强化岸线保护和节约集约利用。



08

规划传导与实施保障

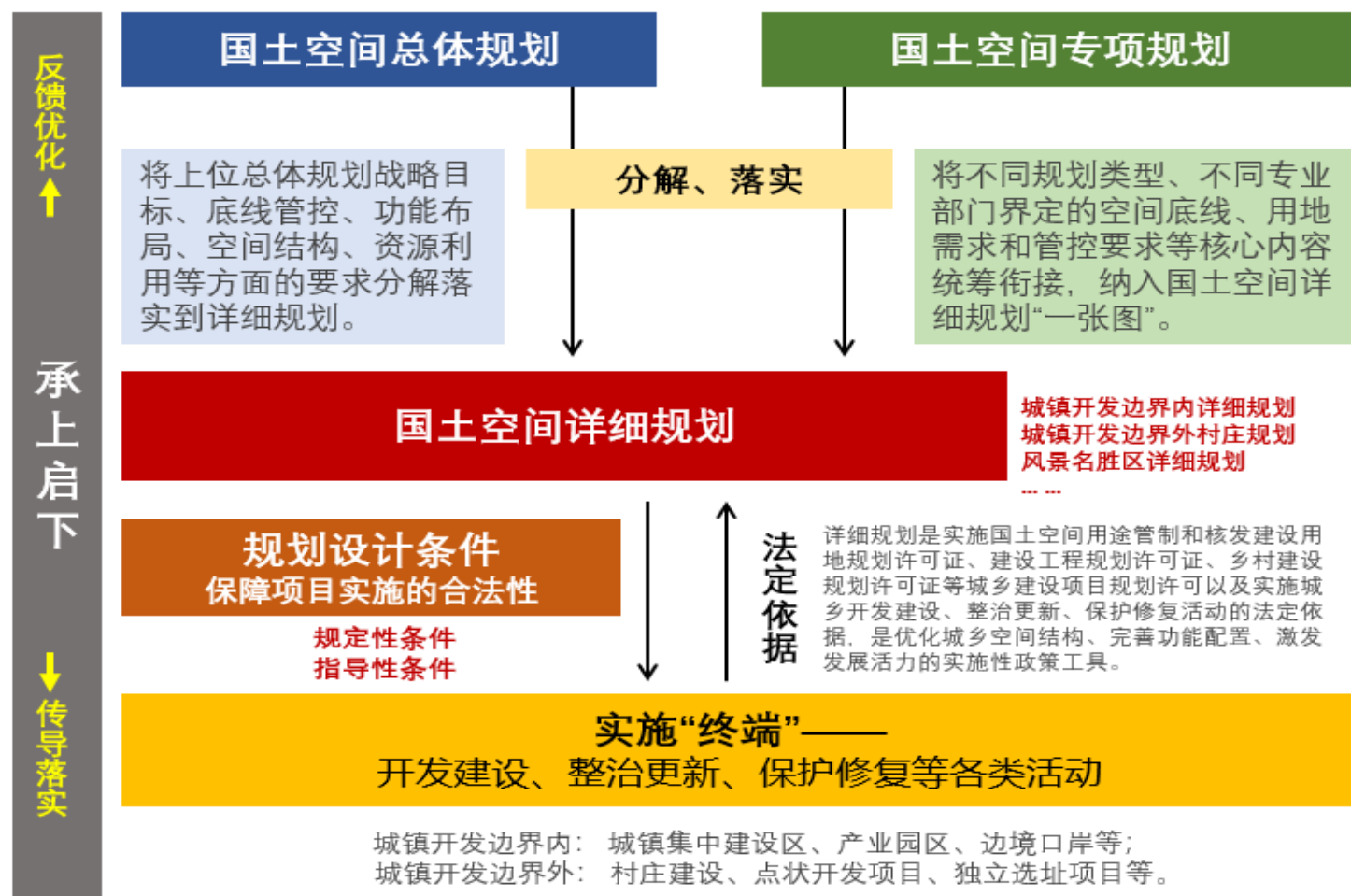


08 规划传导与实施保障

8.1 规划传导

■ 上传下导——从技术性规划到综合性规划

发挥好详细规划在国土空间规划体系中承上启下的支撑性作用。



■ 分区分类——从“建设空间模式化管控”到“全域覆盖，分类精细管控”

详细规划面对的多元化、复杂化空间范围与类型。



08 规划传导与实施保障

8.2 实施保障

加强组织领导

加强贯彻落实“党建引领”园区高质量发展措施，发挥管委会的管理职能，健全工作机制。实行工作项目化、项目清单化、清单责任化，做好规划实施的分工安排。加强与县级相关部门沟通协调，形成“上下联动、齐抓共管”的协调推进工作机制，确保规划各项目标任务和政策措施落实到位。

理顺体制机制

建立完善的管理体制机制，完善内设机构。创新政府推动、企业运营、市场运作、多元投入的开发模式，鼓励国有资本与社会资本合作。探索合作办园的发展模式，鼓励社会资本参与园区公共服务、基础设施建设等。创新园区投融资机制，营造诚信经营、公平正义、公平竞争营商环境。

强化项目支撑

按照“策划一批、储备一批、建设一批、竣工一批”的要求，加强项目策划、包装和储备，基础设施补短板、智慧化建设等重点领域策划包装项目，建立项目数据库，实施动态调整机制。完善相关服务管理机制，对入园项目进行综合评估审查和分类管理，全程跟踪项目的推进和运行情况。积极争取项目列入国家、省、市重点项目建设计划，加强对重点建设项目的督察督办。

做好规划衔接

贯彻落实云南省重点产业战略布局，确保园区发展定位和发展重点与省市保持一致。做好与《耿马傣族佤族自治县国土空间总体规划》、《临沧边境经济合作区“一区三园”总体规划（2022-2035）》等有效衔接，确保规划重点项目统一部署、一体化推进实施。

增强要素保障

加大基础设施建设，提升综合配套服务能力。强化土地节约集约利用，统筹安排园区建设用地增减挂钩及项目用地的规模、布局和时序；有序推进“腾笼换鸟”工作，提高资源配置效率；盘活闲置土地或低效用地，保障用地指标；新增用地优先保障工业、仓储、物流等功能。

临沧边境经济合作区**孟定核心园区**国土空间详细规划

公众征求意见稿

一、公示时间

2024年x月xx日至2024年x月xx日（共30日）。

二、公示平台

耿马傣族佤族自治县人民政府门户网站（<https://www.yngm.gov.cn/>）。

三、公众意见反馈途径

1、电子邮箱：xxxxxxx@xx.com。

2、书信地址：耿马傣族佤族自治县自然资源局，邮政编码677500。

（邮件标题或信件封面请注明“临沧边境经济合作区孟定核心园区国土空间详细规划意见建议”）

3、咨询电话：耿马傣族佤族自治县自然资源局，XXXX-XXXXXXX。

（部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与耿马傣族佤族自治县自然资源局联系。）