

# 《德宏州芒市金水驾校片区控制性详细规划》公示稿

芒市自然资源局

项目名称：德宏州芒市金水驾校片区控制性详细规划

申报类别：控制性详细规划

组织编制单位：芒市自然资源局

公示类别：批前公示

公示时限：30 天

公示地点：芒市自然资源局公示栏

公示网址：[www.dhms.gov.cn](http://www.dhms.gov.cn)

公示组织单位：芒市自然资源局

## 公示说明

1. 《德宏州芒市金水驾校片区控制性详细规划》经芒市城市建设规划审查例会 2020 年 12 月 12 日第五十一次会议审议通过，现按有关规定进行批前公示。

**备注：对以上公示项目有异议者，请在公示期间以书面形式将意见和建议反馈到芒市自然资源局规划中心（芒市胞波路 115 号）**

**联系人：高明世**

**联系电话：0692-2100556**

## 《德宏州芒市金水驾校片区控制性详细规划》文本

德宏州芒市金水驾校片区控制性详细规划——文本

### 第一章 总则

#### 第一条 编制目的

本规划是指导芒市金水驾校片区开发建设的指令性文件，在规划区范围内进行各项活动的一切单位和个人，均应按照《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）的规定执行本规划，各地块进行修建性详细规划和建筑设计时应符合本规划的要求。

#### 第二条 规划范围

东北至芒核村，南至机场大道，西至广母村，规划面积 76.15 公顷。

#### 第三条 规划效力

本规划是规划区开发建设和管理的法定性文件，适用于整个片区范围内的各地块和各类用地的土地使用，各类建筑物、构筑物的新建、改建、扩建的城市建设管理工作。自本规划批准公布之日起，规划区范围内的土地开发建设行为均应遵守本规划的有关规定。本规划未涉及的控制指标，应参照国家和地方现行的有关规范、标准执行，如因特殊原因需要调整本规划的，须按照《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）的法定程序进行调整。

本规划由规划文本、规划图则和规划说明三部分组成。规划文本和规划图则是对各项规划目标和内容提出规划要求的文件和图纸，两者互相补充、不可分割，具有同等的法律效力。规划说明是对文本和图则的补充和解释。

#### 第四条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《城市规划编制办法（2006）》；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 5、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法（2011）》；
- 6、《云南省城乡规划条例》云南省人大常委会公告（第 66 号）；
- 7、《德宏州城乡规划管理技术规定（修订版）》；
- 9、《芒市城市总体规划（2017-2035 年）》；
- 10、芒市土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案；
- 11、城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）；
- 12、其他相关法律、法规

#### 第五条 规划原则

- 1、统筹全局、区域协调原则
- 2、生态为基、绿色发展原则
- 3、因地制宜、集约土地原则
- 4、尊重现状、注重实施原则

### 第二章 总体定位、功能与规模

#### 第六条 功能定位

规划区内主要功能以生活居住、商业配套及生活配套为主，满足片区内部及周边村寨的人民群众的需求。

#### 第七条 建设用地与人口规模

规划区内用地均为城市建设用地，总用地面积 76.15 公顷（约合 1142.25 亩）。

根据《芒市城市总体规划（2017-2035 年）》中人均居住用地面积为 34.17 平方米/人进行核算，规划区总人口规模约为 1.3 万人。

### 第三章 用地布局规划

#### 第八条 居住用地（R）

规划居住用地面积 45.50 公顷，占城市建设用地面积的 59.75%。由二类居住用地和商住混合用地构成。

其中，二类居住用地面积 31.11 公顷，占城市建设用地面积的 40.85%，对已经建成的海贝曦谷小区等予以保留；商住混合用地面积 14.39 公顷，占城市建设用地面积的 18.90%，商住混合用地中商业与居住的比例为 3：7。

#### 第九条 公共管理与公共服务设施用地（A）

规划公共管理与公共服务设施用地面积为 9.45 公顷，占城市建设用地面积的 12.41%。由行政办公用地、教育科研用地、医疗卫生用地和社会福利用地构成。同时，根据片区的功能定位及发展要求，按照 1.3 万人的规划人口规模进行公共服务设施配置，结合服务半径、《德宏州城乡规划管理技术规定（修订版）》以及项目建设的相关要求进行布局。

其中，行政办公用地面积 2.26 公顷，占城市建设用地面积的 2.97%，对现状的德宏州公安边防支队机动大队予以保留；教育科研用地面积 5.19 公顷，占城市建设用地面积的 6.82%；医疗卫生用地面积 0.77 公顷，占城市建设用地面积的 1.01%，对现状骨科医院予以保留；社会福利用地面积 1.23 公顷，占城市建设用地面积的 1.62%，对现状州福利院予以保留。

#### 第十条 商业服务业设施用地（B）

规划商业服务业设施用地共 3.59 公顷，占城市建设用地面积的 4.71%。由商业用地及公用设施营业网点用地构成。

其中，商业用地面积 3.42 公顷，占城市建设用地面积的 4.49%，结合绿地广场等开放空间，为片区内部及周边村寨的人民提供商业配套服务。公用设施营业网点用地面积 0.17 公顷，为现状加油站用地，占城市建设用地面积的 0.22%。

#### 第十一条 道路与交通设施用地（S）

规划道路与交通设施用地面积 12.40 公顷，占城市建设用地面积的 16.28%，均为城市道路用地面积。

#### 第十二条 绿地与广场用地（G）

规划绿地与广场用地面积5.21公顷，占城市建设用地面积的6.84%。由公园绿地及防护绿地构成。

其中公园绿地面积为3.23公顷，占城市建设用地面积的4.24%；防护绿地面积1.98公顷，占城市建设用地面积的2.60%。公园绿地的打造结合生活圈的绿地需求进行布局。

## 第四章 道路交通系统规划

### 第十三条 道路交通规划原则

- 1、科学合理、尊重现状原则
- 2、区域联系、内通外达原则
- 3、分级有序、功能多元原则

### 第十四条 道路系统规划

片区道路根据现状建设情况，采用网格状布局，道路系统规划形成主干道、次干路及支路三级系统。同时，考虑片区通行、消防、急救等的需求，本次规划设定了非定性道路，在必要时予以实施，提高规划弹性及可操作性。

#### 1、主干道

北部规划道路（道路红线宽度45米）、机场大道（道路红线宽度50米）、东部规划道路（道路红线宽度40米）。

#### 2、次干路

西部规划道路（道路红线宽度30米）、内部道路红线宽度20米的道路。为片区主要道路的重要补充，起集散主干道与支路交通流的作用，兼具交通性与生活服务性，为交通出行和生活活动的重要界面。

#### 3、支路

支路主要以生活性服务功能为主，控制道路红线宽度为15米，是各功能区块的内部道路，同时保留一定的弹性，结合地块的开发可适当调整线型，但应保证本次规划的道路红线宽度与地下综合管线位置不变。

#### 4、非定性道路

非定性道路以通行功能为主，控制道路红线宽度结合各条通道的重要性，控制为7-20米。同时保留一定的弹性，结合地块的开发可适当调整线型，但应保证本次规划的道路红线宽度不变。

### 第十五条 道路横断面

1、50米道路横断面，道路断面形式四块板。

4.5m人行道—4.0m非机动车道—2.0m绿化带—12.0m机动车道—5.0m中央绿化带—12.0m机动车道—2.0m绿化带—4.0m非机动车道—4.5m人行道=50.0m

2、45米道路横断面，道路断面形式三块板。

4.5m人行道—4.0m非机动车道—2.0m绿化带—24.0m机动车道—2.0m绿化带—4.0m非机动车道—4.5m人行道=45.0m

3、40米道路横断面，道路断面形式三块板。

3.0m人行道—3.0m非机动车道—2.0m绿化带—24.0m机动车道—2.0m绿化带—3.0m非机动车道—3.0m人行道=40.0m

4、30米道路横断面，道路断面形式三块板。

3.0m人行道—2.5m非机动车道—2.0m绿化带—15.0m机动车道—2.0m绿化带—2.5m非机动车道—3.0m人行道=30.0m

5、20米道路横断面，道路断面形式一块板。

2.5m人行道—15.0m机非混行车道—2.5m人行道=20.0m

6、15米道路横断面，道路断面形式一块板。

3.5m人行道—8.0m机非混行车道—3.5m人行道=15.0m

7、7米道路横断面（非定性道路），道路断面形式一块板。

3.5m机非混行车道—3.5m机非混行车道=7.0m

### 第十六条 道路交叉口控制

#### 1、道路交叉口控制形式

本片区内均采用平面交叉口的形式，道路交叉口的控制办法如下：

表 4-1 交叉口控制形式表

道路等级	城市主干道	片区主要道路	片区次要道路	支路
城市主干道	A	A	A	D
片区主要道路	A	A	B	B或D
片区次要道路	A	B	B或C	C或D
支路	D	B或D	C或D	C

注：A-展宽式信号平交；B-不展宽式信号平交；C-无信号平交；D-右进右出

#### 2、平面交叉口控制标准

平面交叉口控制标准如下表所示：

表 4-2 交叉口展宽控制表

道路等级	路口展宽（米）	展宽段长度（米）	渐变段长度（米）
城市主干道	3.5	70-90	30-35
片区主要道路	3.5	70-90	30-35
片区次要道路	3.0	50-70	25

注：当两个路口之间距离≤300米时，只对进入路口方向段进行展宽控制；规划宽度大于40米的道路可不展宽。

#### 3、道路交叉口转弯半径控制标准

道路交叉口的转弯控制标准如下表所示：

表 4-3 平面交叉口转弯半径技术标准（单位：米）

道路等级	城市主干道	片区主要道路	片区次要道路	支路
城市主干道	25~30	20~25	15~20	15
片区主要道路	20~25	20~25	15~20	10~15
片区次要道路	15~20	15~20	15	10
支路	15	10~15	10	10

### 第十七条 静态交通组织

各类用地停车配建指标按《德宏州城乡规划管理技术规定》中的停车泊位配建指标要求执行。本片区内的静态交通设施包括各类用地配建停车场、社会停车场等应配置充电设施。

建筑类型	计算单位	标准车位数(小型汽车)	标准车位数(非机动车)
住宅	车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积	≥1.0	≥2
综合商住楼	车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积	≥0.8	≥1
旅馆	星级宾馆	≥0.5	≥2
	一般旅馆	≥0.2	≥3
饭店	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	≥2	≥2
	行政办公	≥1.0	≥4
办公楼	商务办公	≥0.8	≥2
	大型商业	≥0.8	≥2
商店	超市	≥0.8	≥2
	农贸市场	≥0.5	≥10
	专业市场	≥0.6	≥7
体育馆	≥4000座	≥3	≥30
	<4000座	≥2.5	≥20
体育场	≥15000座	≥3	≥25
	<15000座	≥2.5	≥20
公园、休闲广场	车位/1000m <sup>2</sup> 占地面积	≥0.5	≥5
图书馆、文化馆、科技馆、文化宫等文化设施	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	≥1.0	≥5
影剧院	车位/百座	≥4	≥30
展览馆	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.7	≥5
医院	综合性医院	≥0.8	≥4
	独立门诊	≥1.0	≥4
教育	大中专院校	≥0.2	≥1
	中学	≥0.4	≥6

表 4-4 地块内部停车设施配建表

建筑类型	计算单位	标准车位数（小型汽车）	标准车位数（非机动车）
小学	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.3	大于1
工业、仓储建筑	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.1	-

注：1、新建住宅配建停车位应100%建设充电桩或预留建设安装条件，大型公共建筑配建停车场建设充电设施或预留安装条件的车位比例不低于10%。

- 2、在公交枢纽站内建设一处集中式充换电站。
- 3、在公交车场内建设充电设施或预留安装条件的车位比例不低于30%。
- 4、社会公共停车场建设充电设施或预留安装条件的车位比例不低于10%。
- 5、在出租车停车场内建设一处集中式充换电站。

规划范围内公共停车场结合公园绿地及商业的地下空间进行设置。

### 第十八条 公交系统规划

公交线路分级根据不同的服务对象与不同的公交需求，将公交线路划分为常规公交线路、公交机场专线、公交旅游专线。

公交线路主要沿规划的城市主干道、片区主要道路以及片区次要道路进行布设，提高公交线路的覆盖率，从而提高公交的服务水平。

公交站点规划主要设置在城市主干道与片区主要道路交叉口、片区主要道路与片区次要道路交叉口以及各交通场站进出口附近，公交站点之间的距离应控制在400-600m，公交站点宜采用港湾式公交停靠站。

结合片区公共交通分担率目标要求以及充分发挥公共交通在未来片区发展的功能，提倡公交优先，规划建议沿机场大道等主干道布设公交专用道，进一步提高公共交通的服务水平。

### 第十九条 步行和自行车交通系统规划

片区重点打造通勤慢行线路、休闲慢行线路两大体系。

通勤慢行线路：主要沿城市主干道、次干道和支路设置连续的步行和骑行网络，城市步行网络以步行和自行车、疏散出行与公共交通换乘等功能为主。城市骑行网络则结合城市道路区位条件、两侧用地的功能与使用情况，打造具有良好骑行空间的骑行道。

休闲慢行线路：主要指沿片区内部景观廊道、联通片区主要节点和景点的步行骑行通道，该线路将站前广场与本片区重要景观节点串联起来，起到既满足游客游览体验、又满足片区居民出行的作用。

规划强调慢行系统与公共交通站点的无缝对接，结合自行车和步行道在公交站周边布置充满活力的广场与公共建筑，并设置自行车停车空间，以提升公共交通的吸引力。

### 第二十条 交通设施规划

规划区内保留总体规划中的一处加油站，用地面积0.17公顷。

### 第二十一条 充电桩规划

规划区内商业及居住地块宜结合实际条件进行充电桩配建，按照地块停车位数量的 100%进行预留，按照停车位数量的 10-30%进行配建。充电桩设施按照 50%直流（快充）及 50%交流（慢充）进行配比。

## 第二十二條 道路竖向规划

城市道路高程的制定涉及众多因素，影响本片区道路高程控制的因素主要有现状已建道路的施工后实际标高、《城市道路工程设计规范》、《城市道路交通规划及路线设计规范》等相关规范中对道路竖向规划设计的规定。

规划道路最大纵坡不大于 6.0%，最小纵坡不小于 0.3%。具体规划道路纵坡控制如下表：

表 4-5 道路纵坡控制表

名称	最小纵坡	最大纵坡
主干道（30-60 米）	0.30%	6.0%
次干道（25-30 米）	0.30%	6.0%
支路（15-20 米）	0.30%	6.0%

规划最高道路竖向标高为 887.50m，最低为 873.00m，最大纵坡 5.27%，最小纵坡 0.31%。

## 第五章 公共服务设施规划

### 第二十三條 公共服务设施分级

规划结合《德宏州城乡规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计规范》（GB 50180-2018）的相应公共服务设施配置要求。将规划区设置为 1 个 10 分钟生活圈，1 个 5 分钟生活圈，对应内形成“次区域级-片区级-街坊级”三级公共服务等级体系。

其中次区域级公共服务设施主要为规划范围及周边更大区域服务，片区及主要解决规划范围内的公共设施配套，街坊级服务于居住社区。

### 第二十四條 公共服务配套设施的数量及规模

#### 1、次区域级公共服务设施

规划区内次区域级公共服务设施保留现状州福利院，用地面积 1.23 公顷。

#### 2、片区级公共服务设施

规划区内片区级公共服务设施保留骨科创医院，用地面积 0.77 公顷；规划 48 班九年一贯制学校，用地面积 5.19 公顷。

#### 3、街坊级公共服务设施

街坊级公共服务设施参照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018），并严格执行《德宏州城乡规划管理技术规定》。主要包括肉菜市场（生鲜超市）、幼儿园、社区文化活动站、老年人日间照料中心、生鲜超市、社区卫生服务站等。

### 第二十五條 教育设施规划

规划依据 1.3 万居住人口，配置相应规模教育设施。引导基础教育资源合理布局、均衡发展。幼儿园、小学与初中全面实现就近入学，优先保障基础教育用地需求。具体详见下表：

表 5-1 教育设施（中小学）配置一览表

学校类别	居住人口规模所需学校班级规模（班）	规划规模（班）	占地规模（平方米）
九年一贯制学校	小学	24	32799
	初中	12	
	高中	10	

由于本次规划中的高中班级规模较小，不宜单独设置高中部分。因此，本次规划建议在芒市全市范围内进行高中教学资源的统筹，不在规划区内单独设置 10 班高中。同时，规划区增加初中班级规模，为片区及周边提供教育资源预留。

表 5-2 教育设施（幼儿园）配置一览表

学校类别	居住人口规模所需学校班级规模（班）	规划规模（班）	学校信息	
			学校个数（个）	规模（班）
幼儿园	24	24	2 所	12 班幼儿园

## 第六章 绿地景观系统规划

### 第二十六條 绿地规划原则

- 1、生态优先原则；
- 2、因地制宜原则；
- 3、开放共享原则；
- 4、有机有序原则。

### 第二十七條 绿地系统规划目标

以建设森林式、园林化、环保型、可持续发展的高原生态城市为总目标，在规划期内实现科学合理的绿地系统架构和清晰的绿地网络，生态环境进入良性发展。

提高已建设绿地的质量，建成绿化体系完善、富有地方特色、生态环境良好的城市。

### 第二十八條 绿地系统规划

规划区公共绿地包含公园绿地和防护绿地，公共绿地总面积为 5.21 公顷，占城市建设用地面积的 6.84%。其中公园绿地面积 3.23 公顷，占绿地与广场用地面积的 64.0%；防护绿地面积 1.98 公顷，占绿地与广场用地面积的 35.91%。

### 第二十九條 生活圈绿地

规划区内包含 1 个 10 分钟生活圈及 1 个 5 分钟生活圈。根据《城市居住区规划设计标准》(2018)对生活圈绿地进行布置。布局 1 个 10 分钟生活圈公园，占地面积 16974 平方米，以及 1 个 5 分钟生活圈公园，占地面积 4945 平方米。

### 第三十條 道路景观绿化

道路景观绿化应利用体现地方特色的热带树种，以灌木、小乔木、乔木的搭配强化垂直景观层

次的构建，营造生态三维空间景观，创造怡人的步行空间感受，并减少对道路周边用地的噪音影响。以植物群落为单元，在线型空间中自然分布，进退有序、分合有序，形成韵律突出、绿树成荫的空间感受。植物配置根据植物形体、颜色、花期和习性差异精心搭配，突出道路景观绿化的细节美，同时多采用地方性季节果树营造富有生活情趣的道路景观体验。

### 第三十一條 树种选择

绿化树种首先应结合空间塑造的需要，做到乔木、灌木与地被植物的相互结合，通过适宜的配置，形成具有一定层次感的绿化效果；其次，绿化树种应与当地的亚热带气候特点相结合，尽量采用菠萝蜜、芒果、弯心果、大榕树、桃花心木、南酸枣、象耳豆、泰国木棉、红椿、大叶藤黄、米老排、七叶树、无患子、楹树、四数木、千果榄仁、山桂花、光叶桑、顶果木、云南黄袍、云南娑罗双、光皮桦、顶果木、重阳木、四蕊朴、紫椴、毗黎勒、香樟、橄榄、滇槐等本地乡土树种。

## 第七章 规划控制体系

### 第三十二條 规划控制体系

本次规划区控制性详细规划在控制体系上形成“管理单元控制——地块控制”两级控制体系，实现对片区的开发建设进行全面合理的控制和引导。

### 第三十三條 地块编码

规划将片区划为 A、B、C、D、E、F 共计 6 个规划街区（地块表达如 A-01），共计 28 个地块。

### 第三十四條 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：地块编码、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、建筑退界及停车位等控制下限。

引导性内容包括：城市设计引导及地下空间利用引导等方面的内容。

### 第三十五條 用地分类的原则

地块用地性质的分类和代码应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) 规定，用地性质划分至中类或小类。

### 第三十六條 地块用地性质调整

规划鼓励地块合并进行整体开发，地块合并统一开发时，允许其内部用地边界根据实际建设需要进行必要的调整，使其用地构成、开发规模及配套设施必须符合规划图则所规定的要求。

### 第三十七條 用地兼容

#### 1、用地性质

即规划用地的使用功能，根据用地分类标准进行标注，根据不同性质用地间的相互影响、兼容的可能，确定不同性质用地间的兼容性要求。同时，与各性质用地地块相对应的用地面积均为地块的净用地面积。

#### 2、主导使用性质和兼容性质

地块的使用性质在规划确定后不能轻易改动，土地使用性质有其兼容性，一定条件下可以在一定范围内作适当调整。规划用地兼容性按照《德宏州城乡规划管理技术规定》第十条相关内容执行。

规划在统计用地规模时，按照混合用地的主导性质归类统计。在计算建筑规模时，规划按照各类混合用地给定的各类建筑比例的上限计算。当涉及交通、市政等设施与绿地、广场等用地混建，其中设施用地面积按设施的地上建筑物、构筑物的占地面积计算。

本次规划涉及到的兼容用地为商住混合用地，商业与居住用地比例为 3:7。

### 第三十八條 开发强度控制

#### 1、容积率

容积率：即规划地块内各类建筑总面积与用地面积之比。本次规划的容积率为地块的净容积率。本规划用地容积率控制上限值，下限值原则上不得小于 1.0，且应符合《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范的要求。规划范围内仅允许开放空间（绿地及广场）的容积率小于 1.0，其内允许设置必要的小品建筑及构筑物。

#### 2、建筑密度

建筑密度：即规划地块内各类建筑基底占地面积与用地面积之比，以上限控制，本次规划的建筑密度为地块的建筑净密度。本规划用地建筑密度控制上限值，且应符合《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范的要求。

#### 3、绿地率控制

绿地率：项目规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。本规划用地绿地率按下限值，且应符合《德宏州城乡规划管理技术规定》、《德宏州城镇绿化条例》及国家相关规范的要求。

#### 4、建筑高度引导

本规划中建筑高度即由室外明沟面或散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离，以上限控制。由于片区距离芒市机场较近，建筑限高需报民航部门核准。若民航部门核准限高小于规划限高，则按民航部门核准限高进行控制；若民航部门核准限高大于规划限高，则按规划限高控制。本规划用地建筑高度控制上限值，且应符合《德宏州城乡规划管理技术规定》及国家相关规范的要求。

表 7-1 开发强度控制指标表

用地性质	容积率	绿地率（%）	高度（m）	建筑密度（%）
一类居住用地（R1）	≤1.3	≥30	≤27	≤32
用地性质	容积率	绿地率（%）	高度（m）	建筑密度（%）
二类居住用地（R2）	≤2.1	≥30	≤36	≤30
	≤2.8	≥35	≤54	≤25

商住混合用地（3：7）	≤3.5	≥26	≤60	≤35
商住混合用地（2：8）	≤3.0	≥28	≤54	≤35
商住混合用地（4：6）	≤3.5	≥25	≤60	≤40
行政办公用地（A1）	≤2.5	≥35	≤48	≤35
文化设施用地（A2）	≤2.5	≥35	≤48	≤35
中小学用地（A33）	≤1.2	≥30	≤18	≤30
体育用地（A4）	≤2.5	≥30	≤36	≤35
医疗卫生用地（A5）	≤2.5	≥40	≤48	≤35
社会福利设施用地（A6）	≤2.5	≥40	≤36	≤35
商业服务业设施用地（B1）	≤3.5	≥25	≤48	≤40
商业/商务用地（B1/B2）	≤3.5	≥25	≤60	≤40
	≤4.0	≥25	≤80	≤40
娱乐康体用地（B3）	≤3.0	≥25	≤36	≤45
交通枢纽用地/社会停车场用地（S3/S42）	≤1.2	≥20	≤48	≤40
其他交通设施用地（S9）	≤1.2	≥20	≤24	≤40

备注：1、居住用地容积率降低则其余指标可结合相关规范优化调整。

2、村庄地块指标按照已批准的村庄规划执行。

3、绿地与广场用地、公共设施用地相应指标参考相关规范执行，本次控规不再单独设置其控制指标。

由于本规划区位于芒市机场的航空净空限制区内，在满足上表基础要求的同时，还需满足航空净空要求。规划区航空净空高度为 919.9 米，经过核算，规划区建筑限高应控制在 30 米以下。

规划图中地块控制指标包括规定性指标和指导性指标，其中规定性指标在开发建设时必须严格执行。

规划中容积率、建筑密度、建筑限高为上限指标，原则上任何建设不得高于“地块控制指标表”及“分图图则”的规定；绿地率为下限指标，原则上任何建设不得小于“地块控制指标表”及“分图图则”的规定；规划区内的开发建设应符合规划地块控制指标的规定。

### 第三十九条 建筑间距

建筑间距应当满足消防、交通、抗震、环保、安全保密、视觉卫生、工程管线敷设、建筑保护以及城市设计等方面的要求。

### 第四十条 建筑退让

#### 1、一般规定

新建、改建建筑物沿用地界线和沿城市道路、公路、河道、铁路、输油管线两侧，其建筑退让距离必须符合消防、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相关规定。建筑布置应当按照城乡规划确定“四线”（即：绿线、黄线、蓝线、紫线）规定进行退让。建筑退让用地界线的距离必须满足日照、消防要求。对建设项目地块周边已有的合法永久性建筑物，优先保证现有的合法永久性建筑物获得规定标准的日照，然后根据消防、交通等要求确定其建筑退让地块边界的距离。两相邻地块间的住宅建筑相邻布置时，间距按较高建筑的间距取值。较低建筑退让用地界线按较低建筑高度的一半退让，其余部分由较高建筑退让。

#### 2、建筑退让道路红线规定

建筑退让道路红线距离，在满足日照间距的同时，不得小于下表的规定。

大型商场、影剧院、宾馆、饭店、中小学、幼儿园等人流、车流聚集的公共建筑退让道路红线距离除符合下表的规定外，还应当同时满足人流、车流疏散的要求。

表 7-2 建筑后退道路红线最小距离控制表

道路红线宽 D (m)	建筑退让距离 (m)	
	高层建筑主体	多层、低层建筑和高层建筑裙房
D≥40	12	10
30≤D<40		8
20≤D<30		5
D<20		3

#### 3、建筑退让道路交叉口的规定

建筑退让道路交叉口不得小于下表规定

表 7-3 建筑退让道路交叉口最小距离

	建筑退让距离 (m)	
	高层建筑主体	多层、低层建筑和高层建筑裙
含有主干道的平面交叉口	30	25
次干道及支路的平面交叉口道路红线	15	10

高层建筑的退让距离还应当同时满足日照间距和交通疏散的要求。

#### 4、建筑退让绿线

新建、改建建筑物退让道路的绿线的距离不得小于建筑退让相应等级道路多层建筑控制线的退让距离，最小距离不少于 3 米。

新建、改建建筑物退让各类绿地公园绿线的距离低层、多层建筑不少于 5 米，高层建筑不少于 15 米。

#### 5、建筑退让河道

当建筑临河布置时，建筑退让河道的距离应该按照水利部门的规定确定，规划部门据此划定河道的控制线，且最小退让距离不小于 15 米。此外，建筑物后退蓝线距离还应符合防洪有关规定。

### 第四十一条 交通控制

#### 1、交通出入口方位

规划地块内允许设置机动车出入口的方向和位置。交通出入口方位的设置要满足国家消防、退让主要道路交叉口等相关规范要求。地块主要出入口应选择在道路级别低的，对城市交通影响小的道路上。特殊情况下向次干道以上的开口不宜超过 2 个。出入口位置在主干道上距道路交叉口切角红线不应小于 70 米，次干路上距道路交叉口切角红线不应小于 50 米，支路距道路交叉口切角红线不应小于 30 米。

#### 2、停车场及停车泊位

规划中规定的地块公共停车场（库），其用地除按规定用途使用外，未经规划主管部门同意，不得转为它用。规划范围内新建各类建筑时，必须配建机动车和非机动车停车场（库），并符合《德宏州城乡规划管理技术规定》的相关规定。

#### 3、道路净空

片区建设必须满足相关规范对道路净空的要求，净空范围内严禁设置任何构筑物。

#### 4、地块机动车禁止开口路段的控制

设置要满足国家消防、退让主要道路交叉口等相关规范要求。各地块机动车出入口应设置在城市次干道及支路上。沿城市主干道，尽量减少机动车出入口。地块修建性详细规划总平面设计时按规定出入口位置组织场地交通，地块机动车主要出入口方位详见街坊分图图则。

表 7-4 机动车开口与道路红线交叉口最小距离表

道路等级	相交道路	机动车开口与道路红线交叉点距离（米）
主干道	主干道	80
	次干道	80
	支路、其他路	80
次干道	主干道、次干路	50
	支路、其他路	50
支路	交叉任何路	30
其他路	交叉任何路	30

### 第四十二条 道路红线控制

严格控制道路及立交设施用地红线，红线内用地不得进行任何与道路功能不符的使用。规划要求按照道路等级和交通组织方式进行道路红线控制。控制区域面积为 12.40 公顷。

### 第四十三条 绿线控制

#### 1、控制范围

绿线指城市各类绿地范围的控制线。绿线包括城市公园绿地、防护绿地、生产绿地、居住

区绿地、道路绿地、生态风景林地等各类城市绿地范围的控制线。本次规划绿线具体为规划用地中的所有公共绿地和防护绿地。本规划的绿线控制范围包括：公共绿地、防护绿地、道路绿地等绿化用地的内容。控制区域面积为 5.21 公顷。

#### 2、控制措施

(1) 绿线范围内的绿地必须按照《城市用地分类与规划建设用地标准》、《公园设计规范》、《城市绿线管理办法》等相关规范要求进行绿地建设，不得改作他用。

(2) 绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

本规划范围内涉及黄线、蓝线及紫线的相关内容。

### 第四十四条 指导性内容

#### 1、建筑形态控制

对重要地段的地块内建筑的形式、色彩、体量、风格提出设计要求。

#### (1) 建筑形式与风格

商业建筑的建筑风格要突出芒市傣族和景颇族的民族特色，同时结合片区自身产业布局和周边景观环境，建设成有活力、有特色的街区。

村庄住宅建筑，采用具有传统傣族村落特色的建筑风格，延续现状村庄肌理，形成具有浓郁地域民族特色的旅游村落。

村庄公共服务设施建筑，采用具有传统傣族特色的建筑风格，根据公共服务设施功能不同进行区别设计。

建筑附属设备，如设备间、动力间等应尽量隐蔽并统一设置。

沿田园大道、站前路、站前大道双分路的建筑应与绿化形成有需协调的城市景观界面。

#### (2) 建筑色彩

商业建筑色彩以暖偏冷色系为主，局部构件采用鲜艳的原色，给人带来温暖、明亮、轻松、愉悦的视觉心理感受。禁止建筑大量采用粉红、粉紫、鹅黄等亮色，玻璃和金属宜选用柔和中性的色调。

#### (3) 民族符号融入

规划鼓励对地区傣族、景颇族等各少数民族传统建筑、图腾、标志等民族符号进行提炼，并运用于建筑立面的设计中，在丰富建筑外观的同时，体现芒市的民族特色。民族符号的提炼以傣族和景颇族两大主体民族为主，并适当加入其它少数民族的特点。民族符号装饰主要用于建筑立面屋顶、翘角、外墙装饰柱、窗框、门头等部位，以装饰性功能为主，同时应强调调整风格的统一。

#### 2、环境设计控制

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。

绿化应当以乔木为主，适当栽植灌木、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。

建议采用通透的围栏取代实体围墙，不提倡设置实体围墙。广告牌的设置必须有相关行政主管部门的批准。

功能性设施如候车廊、垃圾箱、路灯等宜等距布置，以满足服务半径的需求。信息性设施如街区图、指示牌等宜设置在街道交叉口等人流集散点附近。

街道设施在造型、材料、色彩上都应统一设计，以提高整体艺术氛围。

## 第八章 市政基础设施规划

### 第四十五条 给水工程规划

#### 1、用水量预测

经计算得片区最高日用水量为 0.47 万 m<sup>3</sup>/d，日变化系数取 1.2，则平均日用水量为 0.39 万 m<sup>3</sup>/d。

#### 2、水源规划

依据芒市总规，本片区生活用水由芒市第二水厂（远期设计规模 10.0 万 m<sup>3</sup>/d）供水，主要由机场大道给水管道接入。

#### 3、供水管网

当道路红线宽度超过 30m 应双侧布置给水管道，当道路红线宽度小于 30m 应单侧布置给水管道，具体管位布置见道路横断面布置图。输水管管径为 DN300，配水管管径为 DN150-D250，路段上管顶覆土按 0.7-1.0m 控制，道路交叉口处根据排水管控制标高及综合考虑各管线竖向要求而定。室外市政消火栓直接从给水管网中接管取水，消火栓按消防半径不大于 120 米布置，并尽量靠近道路交叉口。

### 第四十六条 排水工程规划

#### 1、排水体制

本片区采用完全雨污分流制排水体系。

#### 2、污水量预测

规划末期片区平均日污水排放量约 0.28 万 m<sup>3</sup>/d。污水排放系数取 0.85，地下水渗入系数取 0.15。

#### 3、污水处理设施规划

本片区不新建污水处理厂，本片区污水经收集后沿北侧规划道路排入西北方芒市污水处理厂（处理规模 3.0 万 m<sup>3</sup>/d）处理，尾水达到一级 A 标准后排入芒市大河。

#### 4、污水管网规划

主干管管径 d1400，干管管径最小为 d500，道路红线宽度大于等于 25 米时双侧布置，道路红线宽度小于 25 米时单侧布置。

#### 5、雨水规划基础指标

根据《芒市城市总体规划（2017-2035 年）》，片区暴雨强度公式采用芒市城市暴雨强度公式，其表达式为：

$$q = \frac{4302(1+0.96 \lg P)}{t+13} P^{0.78}$$

### 第四十九条 通信工程规划

#### 1、用户量预测

预测片区固定电话用户数为 0.72 万部，移动电话用户数为 1.3 万部，广播电视用户数为 0.43 万户。

#### 2、基础设施规划

##### (1) 移动网基站

覆盖面积，根据环境不同，单站覆盖面积可能不一，单站覆盖面积参考：

人口密集区域，规划站间距400m，单站覆盖面积为：0.139 km<sup>2</sup>；

人口一般密集区域，规划站间距500m，单站覆盖面积为 0.175 km<sup>2</sup>；

人口一般区域，规划站间距600m，单站覆盖面积为 0.312 km<sup>2</sup>。

移动通信的基站确定后，其机房建设也有一定的要求，具体要求如下：

面积要求：每家运营商最少在12m<sup>2</sup>左右，标准机房有3×4=12m<sup>2</sup>，3×5=15m<sup>2</sup>，4×5=20m<sup>2</sup>等。

自建机房主要由铁塔公司自费在基站屋面自建标准化的机房，具体实际大小可以根据实际的屋面情况而定。

##### (2) 其他机房

其他机房是指通信基站之外的，运营商综合楼及其模块局、汇聚机房、AG 机房及各个接入机房等各类机房。根据片区的建设步骤和本规划的近期、远期规划目标，机房规划必须满足规划目标中的预测业务量需求。

##### (3) 无线电视

①在城区设置使用的公众移动网、无线接入系统、集群系统的基站，每扇区、每信道的发射功率不得大于25W；广播电视台站的发射功率原则上不得超过1000W；短波电台的发射功率原则上不得超过1000W；短波电台的发射功率原则上不得超过100W；其它无线电台站的发射功率原则上不超过25W。

②微波干线原则上不得穿过城区，特殊情况确需穿过市区的要经过市无线电管理办公室和芒市资源局论证认可，否则按私设电台论处；其它微波通道不受保护。

③雷达站不得设在城区、城郊及村庄附近；天线口径大于或等于 5 米的卫星地球站、单收站原则规划在无线电收信区，卫星双向站、单发站不得建在人口密集区。

##### (4) 邮政设施

规划范围内人口规模为1.3 万人，属于县级城市，因此，邮政支局、所服务半径确定为2-5km。每座邮政所服务人口为2万人，因此，规划区共需邮政所1 座，邮政所不单独建设，待地块开发时，预留邮政所需的服务设施面积为800 平方米，以满足邮政服务需要。

#### 3、通信管道规划

本次规划道路红线宽度小于 25m 的考虑单侧敷设，大于等于 25m 的考虑双侧敷设。通信管

表 8-1 海绵控制指标表

引导性指标项目	指标数值
年径流总量控制率	82
下凹式绿地面积（%）	35~45
透水铺装面积（%）	35~55
生物滞留设施面积（%）	8~15
雨水资源利用率（%）	9

### 第四十七条 再生水工程规划

片区绿化浇灌、道路洒洗、广场洒洗及冲刷再生水需水量约为 0.06 万立方米/日。

规划区再生水水源主要由规划芒市第二污水处理厂供应，再生水系统管网主要采用环状与树状网相结合的方式供水，再生水管道主要沿规划道路敷设，采用 DN150-DN300 再生水管。

### 第四十八条 电力工程规划

#### 1、用电负荷预测

片区总用电负荷为 9.47MW，负荷密度为 12.46 兆瓦/平方公里。

#### 2、电源规划

依据芒市总规，规划区北侧 35kV 西郊变（现状 2×40VA，容载比 1.8，远期建议扩容为 3×50VA，容载比 2.2），作为主要电源供给本片区用电，约需 10kV 出线 2 回。

#### 3、供电设施规划

##### (1) 电压等级

片区内电压分为：10kV、380/220V 两个等级。

##### (2) 10kV 配网规划

片区内 10kV 线路采用电缆，地下敷设，与道路同步施工。在保证 10kV 电缆环网要求和保证供电可靠性的前提下，在主干路和快速路建设通信与 10kV 电力共同缆沟。

##### (3) 电力环网柜

电力环网柜设置在规划道路交叉口处，支路电力环网柜及电力排管随组团支路同步开发建设，本规划确定电力环网柜供电半径控制在 200-400 米。电力环网柜均布置于道路绿化带及公共绿地中，不单独占地。

#### 4、电力管线规划

规划道路红线宽度大于等于 40m 时双侧布置电力管道，小于 40m 时单侧布置，考虑敷设 3×4 φ150、2×4 φ150 两种规格的电力排管。道路交叉口处可采用电缆套管直埋式，竖向标高根据控制标高及综合考虑各管线竖向要求而定，覆土按 0.7-1.0m 控制。

道的建设应配合道路建设同步实施修建，以满足传输网络的组网及各业务点接入的方便性。按芒市主城区建设模式具体建设时先征询各运营商意见，由确定运营商牵头进行建设。

表8-2 通信管孔容量表

运营商	主干道（孔）	次干道（孔）	一般道路（孔）
通信	3	3	2
移动	3	3	2
联通	3	3	2
广电	3	2	2
部队、交通、公安及其它部门	2	1	1
合计	14	12	9

### 第五十条 燃气工程规划

#### 1、用气量预测

根据芒市总规中对于德宏州燃气气化率确定为 80%，远期燃气气化率 90%。本片区规划人口数 1.3 万人，气化人口数为 1.2 万人，气化户数 0.24 万户（平均每户按 3.5 人计算）。

本片区远期居民用气指标为 1968MJ/人·年，天然气低热值 36MJ/Nm<sup>3</sup> 计，公共及商业用气量区占居民用气量的 40%，未预见用气量为总耗气量的 5%。经过计算，片区总燃气使用量为 86.79m<sup>3</sup>/年。

#### 2、气源规划

规划中以中短距离高压输气管道在芒市帕底（非红）预留的门站作为芒市城市的供气气源，并建设了相应的调压设施。本片区燃气气源主要是接芒那公路上的中压燃气管道。

#### 3、燃气管网布置

依托主要道路形成中压主干管网（DN300），在其余道路上支管与主干管道系统连接，采用环状管网供气，以保证供气的可靠性。管道布置根据不同道路断面情况均单侧布置于道路上，燃气管道管径为 DN150-DN200，路段上管顶覆土按 0.7-1.0m 控制，道路交叉口处根据排水管控制标高及综合考虑各管线竖向要求而定。

### 第五十一条 管网综合规划

1、管线综合的内容：给水管线、再生水管线、污水管线、雨水管线、燃气管线、电力管线、通信电缆等 7 种管线。

2、管线综合平面规划：依据平面布置原则、各种工程管线间距要求以及芒市地区管道敷设习惯，如电力管沟布置于道路西北侧，本次规划道路均道路宽度 20m 及以下，雨水、污水、给水、通信、电力、燃气沿道路单侧布置。

3、管线综合竖向规划：工程管线的最小覆土深度、工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距、工程管线交叉时的最小垂直净距，应符合《城市工程管线综合规划规范》

（GB50289-2016）的相关规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，可根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。

表 8-3 最小覆土深度 (m)

**第五十二条 环卫工程规划****1、城市生活垃圾量预测**

管线名称	给水 管线	排水 管线	再生 管线	电力管线		通信管线		直埋 热力 管线	燃气 管线	管沟
				直埋	保护 管	直埋及塑料 管、砼保护 管	钢保护管			
最小 覆土 深度	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	—
非机动 车道(含 人行道)	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	—
机动车 道	0.7	0.7	0.7	1	0.5	0.9	0.6	1	0.9	0.5

预测人均垃圾产生量约为 1.10kg/d, 垃圾减量化达到 15%, 季节性波动系数 K 波=1.05, 经片区规划区垃圾总量约为 1.28t/d。

**2、环境卫生公共设施规划****(1) 垃圾收集点与垃圾分类规划**

垃圾收集点主要服务于小区内部。各小区、商业区应单独设置垃圾收集点, 垃圾收集点保证服务范围内垃圾的收集, 收集容量根据实际情况确定。本次规划建议采用新式智能垃圾分类屋逐步取代露天垃圾桶, 新式智能垃圾屋共有可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾四个分类投放口, 投放口全部密闭, 通过感应器自动开关门, 并有防夹手功能, 居民随扔随走“不用管”。

**(2) 公厕规划**

彻底消除片区内旱厕, 新建公厕按照 3-5 座/平方公里的标准建设, 规划片区内共需公厕 3 座, 每座占地约 0.01ha, 尽量放置于绿地内。同时应积极鼓励和引导公共厕所同公共建筑协调建设, 本次规划按照环卫部门负责建设管理的公厕和各单位自行建设的比例 2:1 进行控制。

**(3) 废物箱**

在有行人活动的道路两侧以及各类交通客运设施、公共设施、广场、社会停车场等的出入口附近设置废物箱。废物箱的设置间隔应符合下列规定:

商业、金融业街道: 50-100m; 主干路、次干路: 100-200m; 支路: 200-400m。

**第九章 综合防灾规划****第五十三条 消防工程规划****1、消防站**

规划区内不单独设置消防站。

**2、消防供水**

根据不同火灾灭火用水量统计分析并参照《消防给水及消火栓技术规范 GB50974-2014》的规定, 规划区同一时间内的火灾次数为 2 次, 一起火灾灭火设计流量为 35L/s。

**3、室外消防给水管网及消火栓**

室外消防给水管网布置成环状。室外消防给水管道的最小直径不小于 DN150mm。室外消火栓消道路设置, 并宜靠近十字路口。室外消火栓间距不应超过 120 米。当市政给水管网设有市政消火栓时, 其平时运行工作压力不应小于 0.14MPa, 火灾时水力最不利市政消火栓的出流量不应小于 15L/s, 且供水压力从地面算起不应小于 0.10MPa。

**4、消防通信**

建立完善的火灾报警和消防指挥通讯系统, 利用有线和无线通讯系统, 做到迅速、准确、可靠, 逐步建立消防地理信息系统。

**5、消防通道**

根据城市的发展要求和规划用地布局, 将城市消防通道体系划分为区域消防通道、区消防通道和区内消防通道三个等级。城市消防通道体系中为危险品的运输设置危险品通道。

**第五十四条 人防工程规划**

平战结合, 突出重点, 长远规划, 分期实施, 提高防空工程的数量与质量, 使之合乎防护人口和防护等级要求。本片区规划人口为 1.3 万人, 战时留城人口按 30%考虑, 并按照人均 1.5m<sup>2</sup>的人防工程面积标准, 推算出本片区所需人防工程面积为 0.58ha。

根据《人民防空工程战术技术要求》的规定, 专供城市平时使用的地下建筑, 应根据人民防空要求, 制定战时使用方案和应急加固改造措施。对已建普通地下室列入应急转换和战时使用方案, 可以弥补战时人防工程的不足, 也有利于加强地下空间的使用和管理。

**第五十五条 抗震抗灾工程规划**

规划区以基本烈度 8 度作为抗震设防标准。

抗震设防要求的确定由国家相关部门按程序审批确认。一般建设工程必须达到国家颁布的中国地震动参数区划图和经国家批准的《地震小区划图》规定的抗震设防要求。重大工程、生命线工程、超高层、可能产生严重次生灾害的建设工程等, 必须进行地震安全性评价, 并根据地震安全性评价结果确定抗震设防要求。学校、商店、医院等人员比较集中的公共建筑根据国家要求相应提高抗震设防标准。

紧急避难场所的规划人均标准为 1.5-2.0 平方米; 长期避难场所人均标准为 2.0-3.0 平方米。

**第五十六条 不良地质灾害防治**

逐步建立群测、群防、群治相结合的地质灾害防治网络, 与市、乡(镇)的监测预报报警体系紧密联系。

规划区内各项建设必须在《地质勘查报告书》的指导下进行。地质灾害防治措施

加强地质灾害的监测、预警。

本规划经批准后, 自公布之日开始实施。

**附录: 名词解释****一、用词说明**

为便于执行本控制性详细规划条文, 对要求严格程度不同的词说明如下:

(一) 表示严格程度的用词

1、表示很严格, 非这样做不可的;

正面词采用“必须”或“须”;

反面词采用“严禁”、“禁止”、“不得”或“不准”。

2、表示严格, 在正常情况下均应这样做的;

正面词采用“应该”或“应”; 反面词采用“不应”。

3、表示允许稍有选择余地, 在条件许可时首先应这样做的;

正面词采用“宜”或“可”; 反面词用“不宜”。

(二) 表示相关规定的用语

1. 条文指明应严格按其它有关标准或规范执行的用语为: “按照(或遵照)…执行”或“符合…的规定(或要求)”

2. 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为: “建议…”“最好…”或“…为宜”

**二、控制指标名词解释及计算方法****1、地块**

按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)规定的城市用地分类标准划分的城市用地单元。

**2、用地面积**

指上述地块的净面积。

**3、用地性质****4、用地兼容性**

城市用地和建筑的互适性, 规划对每一块用地均规定了用地性质。在实际建设管理中, 在对周围环境没有干扰和影响或在符合规定条件的前提下, 可兼容另一种用地性质。

**5、建筑面积**

控制指标表中的“建筑面积”是指“地块内总建筑面积”, 即地块范围内所有建筑物地面上各层建筑面积之总和。公共配套设施的“建筑面积”是指公共配套设施自身的总建筑面积。

**6、容积率**

“地块内总建筑面积”与地块用地面积的比值。建筑面积的计算不包括地下车库面积、地下人防面积、设备房面积。

加强基础调查, 组织重大地质灾害隐患点的治理工程项目实施。制定地质灾害防治方案和应急预案, 落实各项措施。

加强汛期前巡查, 汛期检查和应急调查, 做好汛后复查和总结。进一步加强宣传、培训。

预防为主, 避让与治理相结合。

加强规划区整体地质勘查工作, 对存在地质隐患的用地, 应采取相应措施。

**第十章 环境保护****第五十七条 环境保护目标**

实施可持续发展战略, 预防因规划和建设项目实施后对环境造成不良影响, 促进片区经济、社会和环境的协调发展, 把火车站片区建成环境优美的现代化、生态化、园林化片区。

1、空气环境质量达《环境空气质量标准 GB3095-2012》二级标准。

2、环境噪声质量: 按照《城市区域环境噪声标准 GB3096-2008》分类标准, 行政办公区、生活区达 1 类标准, 办公科研、工业混合区达 2 类标准, 工业区达 3 类标准。

3、地表水环境质量达《地表水环境质量标准 GB3838-2002》III类标准。

**第五十八条 保护原则**

环境保护与经济、社会发展相协调; 污染防治和生态保护并重; 以改善生态环境质量为目标; 预防为主、防治结合和综合治理; 城市环境保护、城市建设和农村环境综合整治相结合; 实施环境与社会经济发展综合决策; 实事求是、因地制宜、突出重点、分类指导

**第十一章 附则****第五十九条 规划强制性内容**

本规划文本中以加粗及下划线形式标注的文字, 为本规划的强制性内容, 需严格执行。

**第六十条 成果组成和法律效力**

本规划由文本、图则、附件(含说明书)组成。文本和分图图则具有同等法律效力, 两者同时使用, 不可分割。规划说明和图集是对文本的补充和解释。

任何单位和个人在本规划区范围内进行各项建设活动, 必须遵守本规划。

**第六十一条 规划效力**

本规划由城市人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订)相关程序批准生效后生效。

**第六十二条 规划修改**

本控制性详细规划如需调整, 必须符合《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订)的有关规定。

**第六十三条 解释权**

本规划的解释权属芒市自然资源局或其授权的部门。

**第六十四条 规划生效**

## 7、建筑密度（建筑覆盖率）

地块内所有建筑物基底面积之和与地块用地面积的比率（%）。 8、绿地率

地块内各类绿地面积的总和与地块用地面积的比率（%）。绿地面积的计算包括：公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地，但不包括屋顶、天台和垂直绿化。

## 9、建筑退线

地块内建筑物垂直投影外轮廓线必须后退地块边界的距离限值。图则中所提建筑退线均为最小距离，即须大于或等于。

## 10、建筑限高

地块内所有建筑物室外地坪起到最高点不得超过的最大高度限值。

## 11、配建停车位

地块内必须建设的与建设项目配套的机动车停车位。

## 附表

附表一：城市建设用地平衡表

大类	用地代码		用地名称	用地面积(ha)	占城市建设用地比例(%)
	中类	小类			
R			居住用地	45.50	59.75
	R2		二类居住用地	31.11	40.85
	RB		商住混合用地	14.39	18.90
A			公共管理与公共服务设施用地	9.45	12.41
	A1		行政办公用地	2.26	2.97
	A3		教育科研用地	5.19	6.82
		A33	中小学用地	5.19	
	A5		医疗卫生用地	0.77	1.01
		A51	医院用地	0.77	
	A6		社会福利用地	1.23	1.62
B			商业服务业设施用地	3.59	4.71
	B1		商业用地	3.42	4.49
	B4		公用设施营业网点用地	0.17	0.22
		B41		加油加气站用地	0.17
S			道路与交通设施用地	12.40	16.28
	S1		城市道路用地	12.40	16.28
G			绿地与广场用地	5.21	6.84
	G1		公园绿地	3.23	4.24
	G2		防护绿地	1.98	2.60
H11			城市建设用地	76.15	100.00

附表二：规划地块主要控制指标一览表

序号	地块编号	用地代号	用地名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	兼容比例	配套设施	备注
1	A-01	G2	防护绿地	2395	0.24	0	0	90	0			
2	A-02	A33	中小学用地	51930	5.19	1.2	30	30	18		48班九年一贯制学校	
3	A-03	B1	商业用地	3738	0.37	2.5	40	25	30			
4	A-04	G2	防护绿地	1959	0.20	0	0	90	0			
5	B-01	RB	商住混合用地	59905	5.99	2.1	30	30	30	70/30		
6	B-02	G2	防护绿地	2187	0.22	0	0	90	0			
7	C-01	R2	二类居住用地	62239	6.22	2.1	30	30	30	70/30		
8	C-02	B1	商业用地	9964	1.00	2.5	40	25	30		公共厕所、生鲜超市	
9	C-03	G2	防护绿地	1804	0.18	0	0	90	0			
10	D-01	G1	公园绿地	16974	1.70	0.1	5	75	12		公共厕所、中型多功能运动场地、停车场	
11	E-01	G2	防护绿地	2346	0.23	0	0	90	0			
12	E-02	RB	商住混合用地	83973	8.40	2.1	30	30	30		12班幼儿园、社区服务中心、社区文化站、垃圾收集点、社区卫生服务中心、老年人日间照料中心	按已批准的规划执行
13	E-03	R2	二类居住用地	83041	8.30	1.1	30	30	12			
14	E-04	R2	二类居住用地	12044	1.20	2.1	30	30	30			

序号	地块编号	用地代号	用地名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	兼容比例	配套设施	备注
15	E-05	A1	行政办公用地	22598	2.26	2.5	35	35	30			按已批准的规划执行
16	E-06	G2	防护绿地	6306	0.63	0	0	90	0			
17	E-07	R2	二类居住用地	34302	3.43	2.1	30	30	30			
18	E-08	B41	加油加气站用地	1665	0.17	1.2	40	20	24		加油站	按已批准的规划执行
19	E-09	R2	二类居住用地	68182	6.82	2.1	30	30	30			
20	E-10	A6	社会福利用地	12299	1.23	2.5	35	40	30		福利院	按已批准的规划执行
21	E-11	B1	商业用地	9031	0.90	2.5	40	25	30			按已批准的规划执行
22	E-12	G1	公园绿地	5242	0.52	0	0	90	0			
23	F-01	R2	二类居住用地	51255	5.13	2.1	30	30	30		12班幼儿园	
24	F-02	A51	医院用地	7651	0.77	2.5	35	40	30		医院	按已批准的规划执行
25	F-03	B1	商业用地	11478	1.15	2.5	40	25	30		公共厕所	
26	F-04	G1	公园绿地	5134	0.51	0	0	90	0			

序号	地块编号	用地代号	用地名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	兼容比例	配套设施	备注
6												
7	F-05	G1	公园绿地	4945	0.49	0.1	5	75	12		公共厕所、小型多功能运动场地、室外综合健身场地	
8	F-06	G2	防护绿地	2806	0.28	0	0	90	0			

备注：

- 1、控制指标表中未计本片区所有地下建筑面积。
- 2、控制指标表中容积率、建筑密度以上限控制，绿地率以下限控制。居住用地容积率如降低则其余指标可结合相关规范优化调整。
- 3、控制指标表中建筑高度以上限控制，同时建筑限高需报民航部门核准。若民航部门核准限高小于规划限高，则按民航部门核准限高进行控制；若民航部门核准限高大于规划限高，则按规划限高控制。
- 4、地块配建停车位需结合实际建设类型并满足《德宏州城乡规划管理技术规定》的相关要求。
- 5、村庄地块指标按照已批准的村庄规划执行，本次规划仅对其部分设施作出指引要求。
- 6、绿地与广场用地、公共设施用地相应指标参考相关规范执行，本次控规不再单独设置其控制指标。
- 7、用地规划图中景观水域在图则中归类为公园绿地，用地规划图中沟渠在图则中以河道水域保护控制线控制。
- 8、实际建设中对支路在保证其通道作用的基础上可进行适度调整，支路退让控制与管网体系也随之调整。
- 9、分图则中部分地块中涉及非定性道路、配套设施标准以分图则相关内容设置为准。

附表三：片区配建公共服务设施设置标准及要求

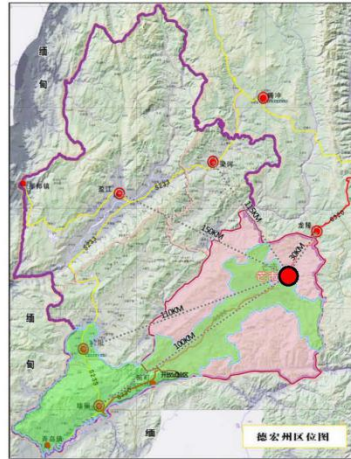
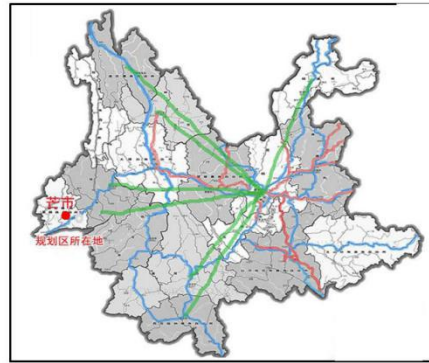
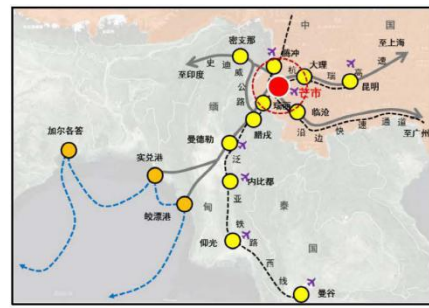
类别	序号	项目名称	规模（平方米/处）		服务规模（万人）	设置要求
			建筑面积	用地面积		
管理服务设施	1	社区服务中心	不小于400	-	1-2	应当设置于住宅小区临街一层或二层方便出入的方位，不得设在三层以上（含三层）、地下室、夹层、走廊、出口偏僻位置，可与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。
	2	菜市场	3000-5000	-	3	可与其它建筑合建，布置在建筑底层、地下层。
	3	生鲜超市	不小于600	-		
文化娱乐设施	4	文化活动室	1000-2000	-	1-2	可与社区管理及其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。
体育设施	5	社区体育活动场地		200-1500	<0.5	宜结合居住区公园绿地或文化活动室，设置户外健身场地，受条件所限可设置在建筑内的，应设在建筑底层架空层，设施规模应不小于规定的用地面积规模 室内人均建筑面积不小于0.1 m <sup>2</sup> 或室外人均用地不小于0.3 m <sup>2</sup> 。
教育设施（此处仅）	6	幼儿园	-	-	0.5万人9班	用地面积按照基本合格标准13平方米/人设置，班级规模按30人/班； 应独立占地，服务半径宜为<300米。 每所幼儿园设置规模宜为9-12班。

类别	序号	项目名称	规模（平方米/处）		服务规模（万人）	设置要求
			建筑面积	用地面积		
针对幼儿园)						
医疗卫生设施	7	社区卫生服务中心	400-1000	-	3-5	可与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。
	8	卫生站（门诊部）	200	-	-	可与其它建筑合建，布置在建筑底层。 临近大型医院的居住社区不宜单独设置。
社会福利设施	9	老年人服务站	300-450	-	1-2	为日托老年人提供餐饮服务供应、个人照顾、康复保健、娱乐等日间服务。 可与社区管理及其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。
环卫设施	10	小型垃圾转运站	150-480	500-800	2-3	小型垃圾转运站应尽可能独立占地，服务半径宜控制在500-1000米范围内。
	11	公共厕所	60-120	90-170	-	沿路设置，按照：主干道、次干道、有辅道的快速道：500-800米；支路800-1000米；可与其它建筑合建，地块不单独指引。

# 01 区位及规划范围

规划区位于德宏州芒市中心城区西南部，芒市机场与市中心之间的区域，距芒市机场约6公里，距市中心约7公里。片区与芒市城市中心通过勐焕路进行连接，与芒市机场通过机场大道进行连接。片区整体交通区位条件较为优越。

规划范围东北至芒核村，南至机场大道，西至广母村，规划面积76.15公顷。



# 02 上位规划衔接

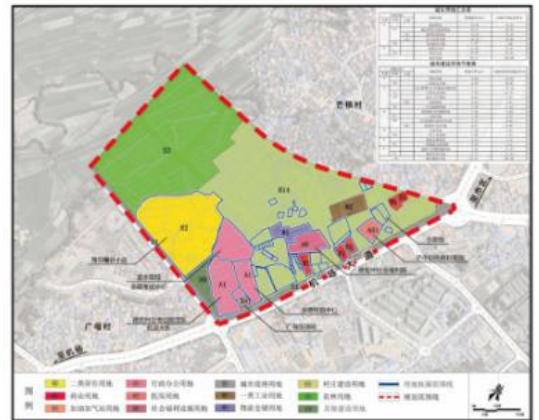
## 与《芒市城市总体规划（2017-2035年）》衔接

现状用地以居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地及公共绿地等为主。



## 用地权属

现状用地权属已确认。



## 与《芒市土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》衔接,规划范围位于城市建成区内,不涉及永久基本农田及生态保护红线,符合土地利用的相关要求。

市域空间管制规划图

市域土地利用布局图

市域基本农田控制线

市域生态保护红线图

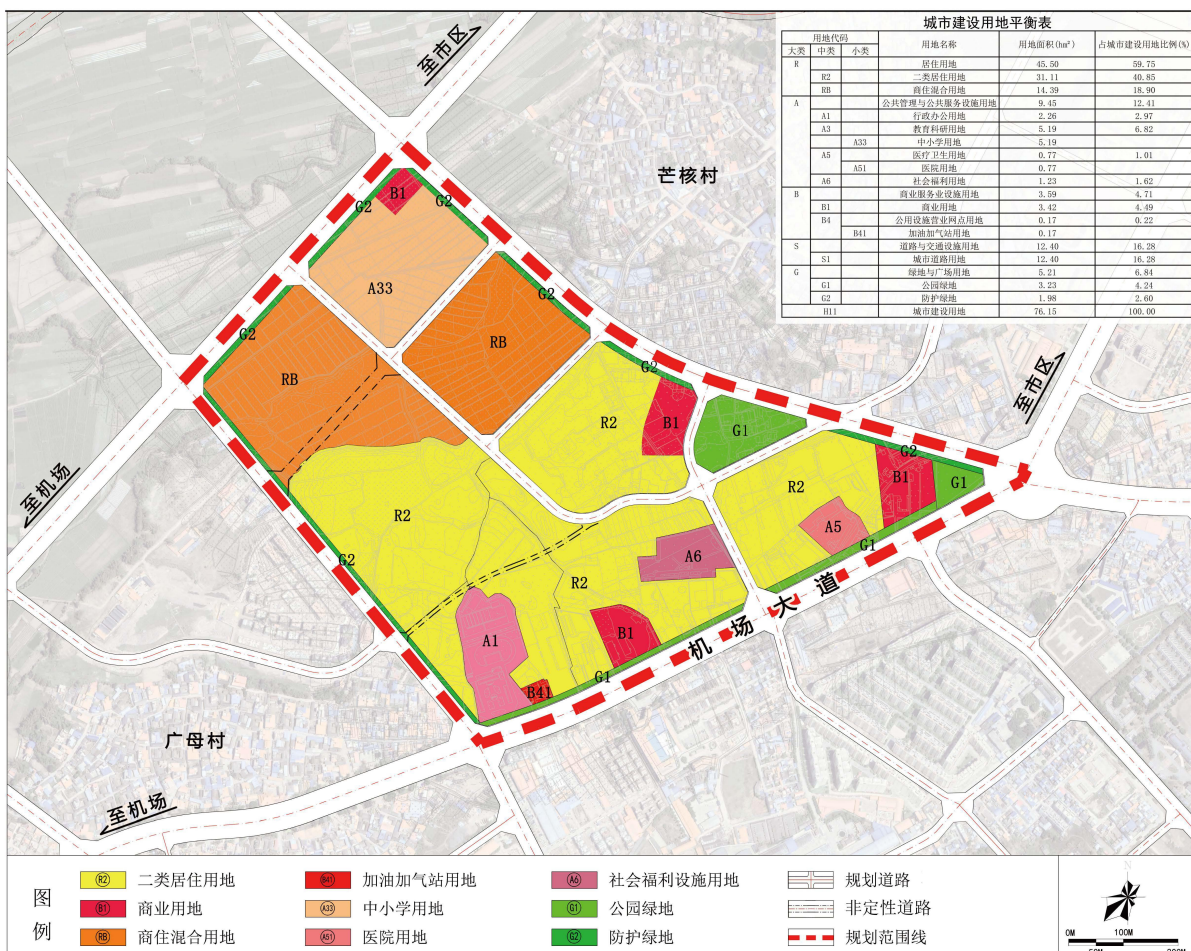


# 03 用地布局规划图

经规划，规划区内均为城市建设用地。同时规划区功能沿用总体规划，以生活居住、商业配套及生活配套功能为主，满足片区内部及周边村寨的人民生活的需求。

规划在对总规进行落实的基础上，对局部用地进行优化。

- **保留现状重要设施与项目。** 州福利院、骨科创医院、德宏州公安边防支队机动大队、加油站、海贝曦谷小区
- **用地权属校核。**
- **优化布局。** 商业设施、教育设施。对总体规划中的绿地按照全市统筹补足指标进行了优化。



# 04 公共服务设施规划图

人口容量及公共服务设施



经测算，规划区总人口规模约1.3万人，结合《德宏州城乡规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-2018)。公共服务设施规模已满足规划片区需求。

绿地及景观



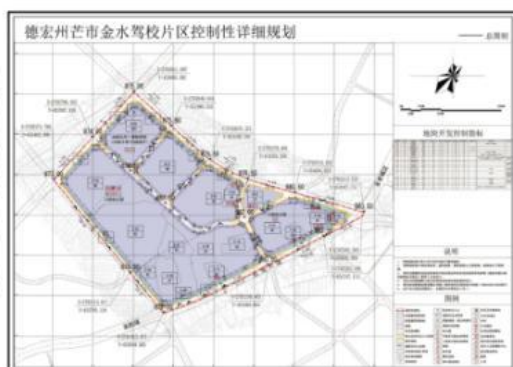
- 公共绿地总面积为5.21公顷，占城市建设用地面积的6.84%。
- 公园绿地面积3.23公顷，占绿地与广场用地面积的64.09%；
- 防护绿地面积1.98公顷，占绿地与广场用地面积的35.91%。

道路交通



- 主干道40-50m
- 次干道20-30m
- 支路15m
- 非固定性道路7-20m

建筑退线与控制线



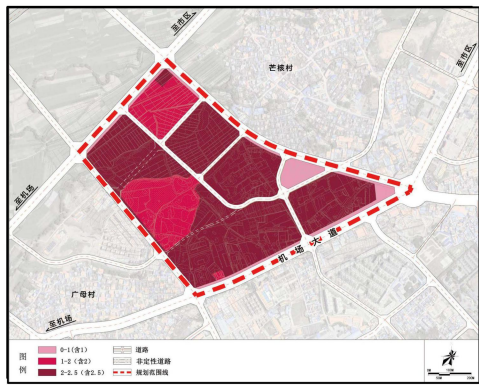
根据《芒市城市总体规划(2017-2035年)》中人均居住用地面积为34.17平方米/人进行核算，规划区总人口规模约为12934人，按1.3万人计。

规划结合《德宏州城乡规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-2018)。将规划区设置为1个10分钟生活圈，1个5分钟生活圈，对应内形成“次区域级-片区级-街坊级”三级公共服务等级体系。

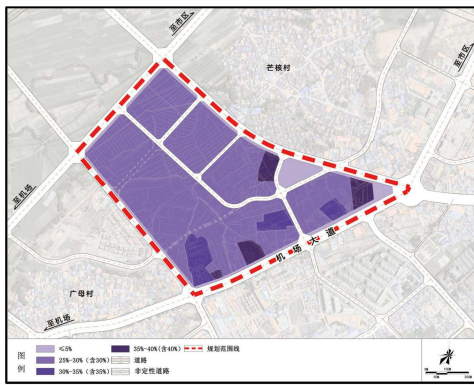
- 次区域级：**福利院、医院
- 片区级：**学校
- 街坊级：**幼儿园、商业配套、社区服务中心、社区文化中心、社区医疗中心等

# 05 规划控制体系

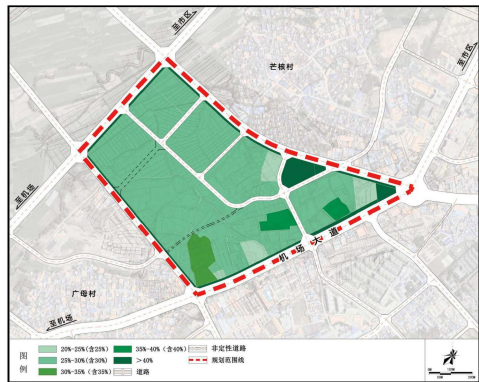
容积率



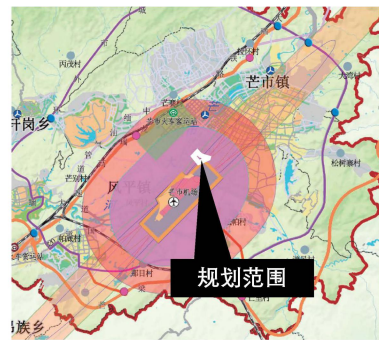
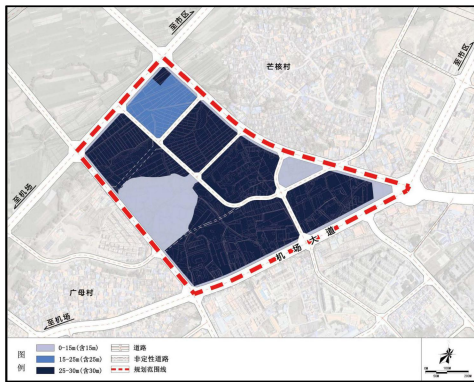
建筑密度



绿地率



建筑高度



规划的指标依据《德宏州城乡规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计标准》(2018)相关要求设定。

其中，规划区位于芒市机场净空范围之内，根据《芒市城市总体规划(2017-2035年)》，规划区内建筑屋顶标高不得大于919.9米，结合场地标高，规划区内建筑高度应控制在32.4米之内。**本次规划的建筑最大限高控制为30米。**

# 06 市政工程规划

给水工程



再生水工程



燃气工程



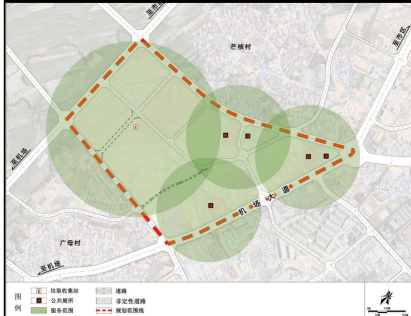
污水工程



电力工程



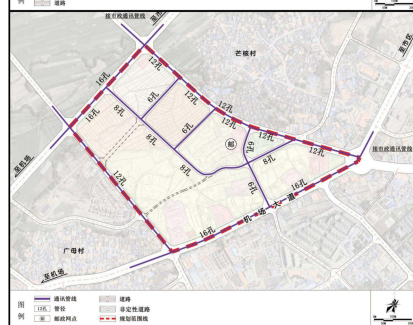
环卫工程



雨水工程



通讯工程



各类市政工程经过需用量的预测、管线衔接、源头保障等内容的规划与校核，经过规划，**片区内各类市政工程规划均能满足片区居民使用。**