

永德县永康镇公租房东侧片区 国土空间详细规划

(草案)

永德县自然资源局

昆明麦普空间科技有限公司

2024 年

仅限公示公开使用

仅限公示公开使用

目 录

第一章 总则	1
一、 编制目的	1
二、 规划编制背景	1
三、 编制依据	2
四、 规划编制原则	3
1、 以人为本，提升品质	3
2、 生态优先，绿色发展	3
3、 集约节约，高效利用	3
4、 增强韧性，保障安全	3
5、 因地制宜，突出特色	3
6、 刚弹结合，注重实施	3
五、 规划目标	4
六、 强制性条文内容及要求	4
七、 成果组成	4
八、 规划审批程序、解释权	4
第二章 区域概况与现状分析	5
一、 区域概况	5
（一） 地理位置	5
（二） 地形地貌	6
二、 项目范围	6
三、 现状分析	7
（一） 现状用地分析	7
（二） 周边道路建设情况	8
（三） 周边开发建设情况	9
（四） 现状建筑建设情况	10
（五） 市政设施建设情况	11
（六） 用地批供情况	11
第三章 与国土空间总体规划的衔接	12
一、 “三线”衔接	12
二、 中心城区用地布局	13
第四章 规划方案	14
一、 用地性质确定	14
二、 用地布局	14
三、 道路交规规划	16
四、 给水工程规划	16
五、 排水工程规划	17
六、 电力电信工程规划	17
七、 环境卫生工程规划	17

八、 地下空间规划	17
九、 “海绵城市”建设	18
第五章 建设开发控制	18
一、 地块控制内容	18
二、 地块开发控制指标	19
(一) 容积率控制	19
(二) 建筑密度控制	19
(三) 绿地率控制	19
(四) 建筑高度控制	20
(五) 建筑退让控制	20
(六) 交通出入口方位	21
(七) 禁止机动车开口路段	21
(八) 地块配建停车位	21
(九) 公共服务及市政配套设施	22
三、 引导性控制指标	22
(一) 建筑设计方案要求	22
(二) 环境设计要求	23
附表：地块开发控制指标表	24
附图一：用地规划图	25
附图二：地块图则	26

第一章 总则

一、编制目的

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、城市更新和低效用地再开发等整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

编制《永德县永康镇公租房东侧片区国土空间详细规划》（以下简称“本规划”）的目的是为了进一步深化永德县永康镇用地布局，改善城市空间环境，协调社会经济发展需求，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。

二、规划编制背景

（1）自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知

自然资源部印发了《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号），《通知》要求各地要在“三区三线”划定后全面开展详细规划的新编或修编工作，发挥详细规划在五级三类国土空间规划体系中承上启下的关键作用，将总体规划确定的各项目标、指标和要求向下传导落实到详细规划，并通过详细规划的落地实施将“多规合一”改革不断向纵深推进，目前永德县“三区三线”已划定，城乡统筹的国土空间格局已基本形成。

（2）做好过渡期内现有空间规划的衔接协调

云南省自然资源厅下发了《关于过渡期控制性详细规划管理有关工作的通知》，要求过渡期间控规的编制、修改、审批和管理应以第三次国土调查和最新的变更调查数据为基础，充分衔接正在编制的国土空间总体规划，与相关空间类专项规划做好协调，符合“三条控制线”空间管控和用途管制要求。

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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (5) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (6) 《社区生活圈规划技术指南》（2021年）；
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (8) 《云南省国土空间详细规划编制导则》（试行）；
- (9) 《临沧市城乡管理技术导则》临政办发（2015）16号；
- (10) 《临沧市城市绿化管理条例》（2019年）；
- (11) 《永德县国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿）；
- (12) 《永德县永康镇国土空间规划（2021-2035）》（报批稿）；
- (13) 国家、云南省及临沧市其他相关法规、条例；
- (14) 各项基础资料、设计依据、统计资料、地形图等；
- (15) 永德县其他已经批准的相关规划。

四、规划编制原则

1、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。

2、生态优先，绿色发展

贯彻落实生态文明建设要求，树立“绿水青山就是金山银山”理念，保护生态环境；落实总体规划蓝绿空间，绿美城市建设目标，落实节能减排，推动形成绿色发展方式和生活方式，助力“双碳”目标实现，争当生态文明建设排头兵。

3、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。

4、增强韧性，保障安全

贯彻韧性发展理念，以保障安全为前提，协调开发与保护的关系，完善基础设施和安全设施，有效落实相关防护措施。

5、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，突出永康地域文化与自然山水特色。

6、刚弹结合，注重实施

注重规划传导衔接，落实空间发展和空间治理的时序，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、规划目标

协调社会经济发展需求，促进永德县永康镇开发建设，调整规划地块控制指标，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，促进资源集约节约利用。

六、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。

修改详细规划，组织编制单位应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的详细规划应按原审批程序审批。修改成果按《云南省国土空间详细规划数据库标准》要求进行入库备案。

最终解释权归永德县自然资源局。

七、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。

八、规划审批程序、解释权

本规划由永德县自然资源局组织编制，经永德县空间规划委员会审议通过后，报永德县人民政府审批。本规划最终解释权归永德县自然资源局。

本规划经永德县人民政府批准后，是永德县永康镇城市建设发展的法定文件，是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。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。

第二章 区域概况与现状分析

一、区域概况

（一）地理位置

永德县地处临沧地区西部，地跨东经 $99^{\circ}05' \sim 99^{\circ}51'$ ，北纬 $23^{\circ}45' \sim 24^{\circ}27'$ 之间。东、北与云县、凤庆县及昌宁县毗邻，东南与耿马县隔南汀河相望，西同镇康县山水相依，西北与龙陵、施甸县交界。总面积为 3270.75 平方公里。山区占总面积的 95% 以上。

永康镇是永德县下辖镇，地处永德县北部，东、东南与亚练乡、大雪山乡相连，南、西南与班卡乡、大山乡、德党镇相接，西、西北与勐板乡、小勐统镇接壤，北与昌宁县更戛乡隔大勐统河相望。永康镇行政区域面积 514.22 平方公里。

此次规划范围含两个地块，坐落于永康镇区北侧，处于永康镇发展新区，发展潜力较大。



图 2-1 项目地块位置示意图

(二) 地形地貌

永康镇耕地面积 6531 公顷，坝区面积 59.5 平方公里，山区面积占总面积的 89%以上。

境内最高海拔勐透山 3218 米，最低海拔大勐统河与永康河交界处 700 米，相对高差 2518 米。

规划地块整体较为平缓，坡度起伏不大，整体高差小、地势相对平坦，较适宜开发建设。

二、项目范围

规划范围共两块用地，总用地面积 50995.20 平方米，约 76.49 亩。其中南侧地块用地面积 40571.38 平方米，约 60.86 亩；北侧地块用地面积 10423.82 平方米，约 15.64 亩。规划地块临现状市政道路。

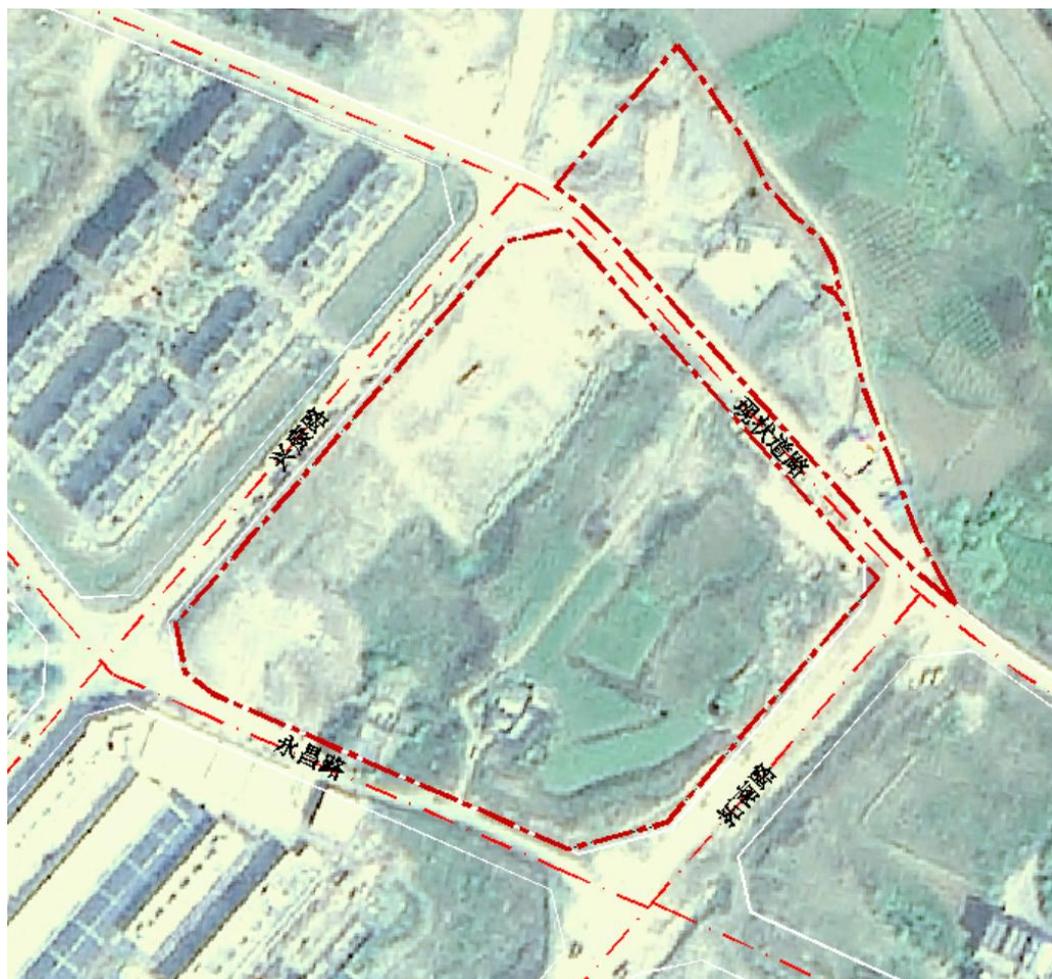


图 2-2 规划范围图

三、现状分析

(一) 现状用地分析

根据第三次全国国土调查 2023 变更数据，该地块的用地性质涉及水田、旱地、其他草地、一类农村宅基地等 9 类。其中占比最大的是其他草地，占比 42.24%，其次是水田，占比 21.75%。

规划范围内建设用地 6667.52 公顷，占规划总用地的 13.07%。建设用地包含一类农村宅基地约 520.79 平方米，采矿用地约 4091.92 平方米，公共交通场站用地约 2054.82 平方米。

表 2-1 现状用地统计表

用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	占比
0101	水田	11092.59	21.75%
0102	水浇地	189.61	0.37%
0103	旱地	11122.16	21.81%
0403	其他草地	21540.92	42.24%
070301	一类农村宅基地	520.79	1.02%
1002	采矿用地	4091.92	8.02%
120802	公共交通场站用地	2054.82	4.03%
1705	沟渠	148.94	0.29%
2303	田坎	233.84	0.46%
总计		50995.58	100.00%

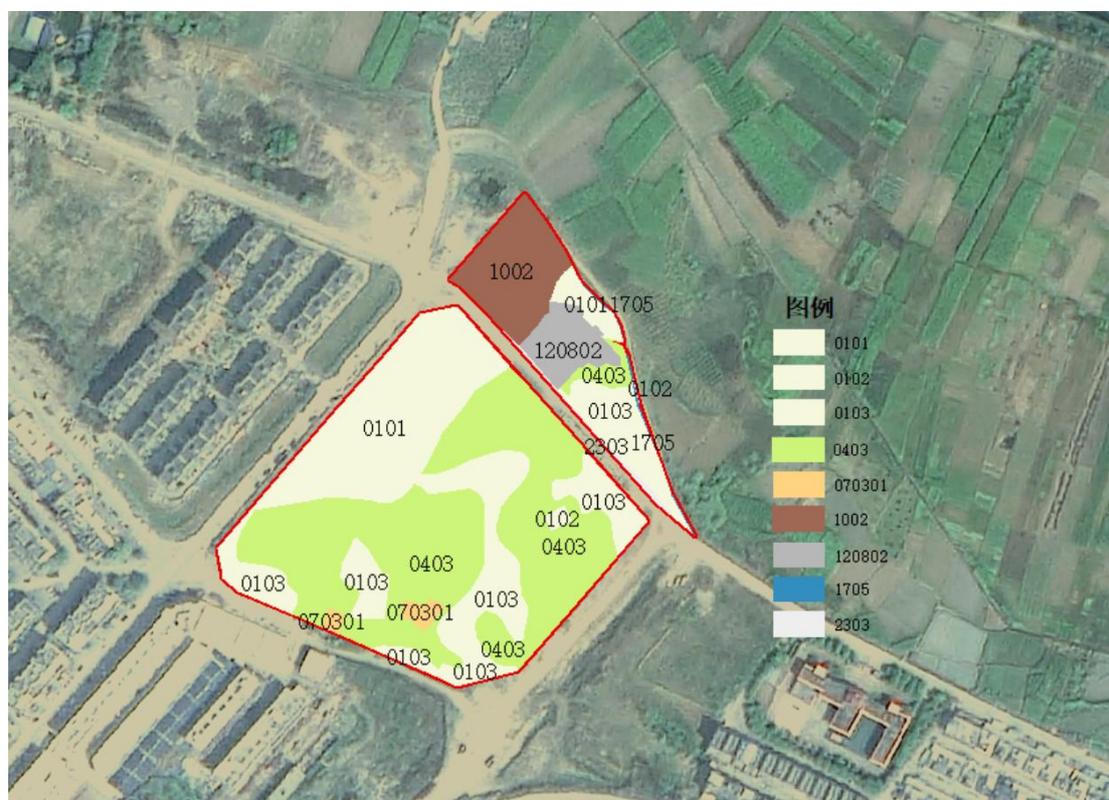


图 2-3 项目用地现状

(二) 周边道路建设情况

两个地块均临现状市政道路，道路红线宽度为 7-12 米。对外交通主要依托羊勐线及施孟路。地块四周道路主要有：兴康路、永昌路、拓南路等。交通方便，地块交通优势明显。



图 2-4 现状周边道路情况分析图



图 2-5 现状道路分析图

(三) 周边开发建设情况

地块周边建设了部分项目，北侧为居住小区，西侧为商业用地、

加油站等，南侧为村庄宅基地、临街商业等，东南侧为幼儿园。



图 2-6 周边开发建设情况分析图

(四) 现状建筑建设情况

目前地块内部建设量少，仅有两处宅基地。



图 2-7 现状建设情况

（五）市政设施建设情况

该片区位于永康镇镇区范围，给水、排水、电力电信等市政管网已覆盖，地块内的给、排水管网、电力线路主要从周边市政管网（线路）接入。

（六）用地批供情况

南侧地块内，南部为已供用地，供地用途为其他商业服务业用地，面积约 28955.28 平方米，项目名称为永德县永康水府之韵建设项目，产权人为临沧市杰诚康房地产开发有限公司；北部为批而未供，面积约 11616.10 平方米，为 2018 年度第五批城镇建设用地。

北侧地块内，南部为已供用地，供地用途为城镇村道路用地，面积约 6121.48 平方米，项目名称为永康“水府之韵·永康城”市政道路建设项目。北部批而未供，面积约 4302.34 平方米，为 2018 年度第五批城镇建设用地。



图 2-8 批供地情况图

第三章 与国土空间总体规划的衔接

项目衔接了《永德县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报批稿）、《永德县永康镇国土空间规划（2021-2035 年）》（报批稿）。

一、“三线”衔接

该地块不在永久基本农田和生态保护红线范围内，其位于永德县城镇开发边界内。



图 3-1 项目地块与“三线”的关系

二、中心城区用地布局

在永康镇国土空间规划中，规划地块位于镇区主要拓展区域，用地性质分别为二类城镇住宅用地和公共交通场站用地。

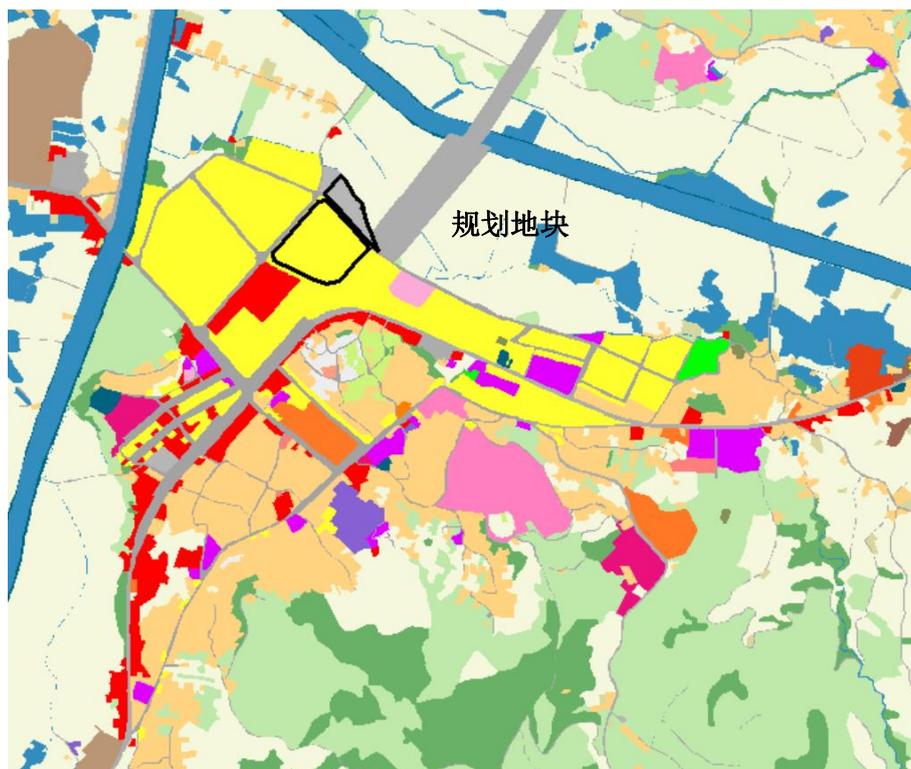


图 3-3 国土空间总体规划用地规划图

第四章 规划方案

一、用地性质确定

通过上位规划（国土空间总体规划）和近期永康镇的发展方向和定位，结合当前永康镇经济社会发展现状，将两个地块用地性质分别确定为二类城镇住宅用地（由于根据供地范围定的规划范围，因此东侧的道路交叉口切角区域少量用地规划为城镇村道路及广场用地）及公共交通场站用地。

二、用地布局

本次规划范围总用地面积为 50995.20 平方米（76.49 亩），其中

南侧用地 40571.31 平方米（约 60.86 亩），北侧用地 10423.82 平方米（约 15.64 亩）。

A-01 地块规划用地性质为 070102 二类城镇住宅用地，A-02 地块规划用地性质为 1403 广场用地，A-03 地块规划用地性质为 1207 城镇村道路用地，A-04 地块规划用地性质为 120802 公共交通场站用地。



图 4-1 土地使用规划图

表 4-1 国土空间调查、规划和用途管制用地分类

地块编 码	一级类		二级类		三级类		面积 (平方米)
	用地代 码	用地名 称	用地代 码	用地名 称	用地代 码	用地名称	
A-01	07	居住用 地	0701	城镇住 宅用地	070102	二类城镇住 宅用地	40486.37
A-02	14	绿地与 开敞空 间用地	1403	广场用 地	---	---	48.94
A-03	12	交通运 输用地	1207	城镇村 道路用 地	---	---	36.07
A-04	12	交通运 输用地	1208	交通场 站用地	120802	公共交通场 站用地	10423.82
合计							50995.20

三、道路交通规划

规划地块内道路交通规划应满足《临沧市城乡规划管理技术导则》、《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ83-2016等相关规范要求。

四、给水工程规划

永康镇采用生产、生活、消防共用的给水系统。

规划地块用水主要是生活用水，生活用水主要来源于永康镇供水水源，供水水质应满足国家《生活饮用水卫生标准》。规划地块给水管网与市政给水管网连接，形成统一给水管网系统，消防给水管网与片区联通。

本规划范围内编制和实施下层次规划，给水工程规划应满足《室外给水设计标准》GB50013-2018和《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019等相关规范要求。

五、排水工程规划

规划范围内雨水采用就近排入水体的方法。按照高水高排，低水低排及分散、直接的原则，使雨水管道以最短距离把雨水排入沟渠水体。

规划地块内污水为生活污水，污水管网与市政污水管网连接，经主干管汇入镇区污水处理设施，经集中处理后统一排放。

本规划范围内编制和实施下层次规划，排水工程规划须满足《室外排水设计标准》GB50014-2021 和《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019 等相关规范要求。

六、电力电信工程规划

规划地块电力管线、电信管线与市政电力电信管网连接，形成片区统一电力电信管线体系。

本规划范围内编制和实施下层次规划，电力电信工程规划应满足《城市电力规划规范》GB/T50293-2014、《通信线路工程设计规范》GB51158-2015 等相关规范要求。

七、环境卫生工程规划

生活垃圾以集中垃圾箱收集为主，统一运送至永康镇垃圾转运站统一处理。水冲式厕所粪便经化粪池处理后由市政污水管网接至污水处理厂进行集中处置。

八、地下空间规划

规划地块若需开发利用地下空间，需满足《城市地下空间规划标

准》GB/T51358—2019、《临沧市城乡管理技术导则》等相关规范要求。

九、“海绵城市”建设

通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等生态措施，最大限度地实现雨水在规划地块的积存、渗透、净化和回用。以按需定量为原则确定海绵设施的规模。同时综合考虑地块内竖向关系，尽量做好与景观、排水设计的衔接，将海绵设施、排水系统与地块绿化景观完美融合。

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：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。其中容积率、建筑密度和建筑限高控制上限，绿地率以下限值控制。

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》确定。

文本中未尽未明确的条件及要求在项目规划设计中应执行国家

现行相关规范、标准。

本规划设计条件为供地及规划建筑设计的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变本条件规定的各项指标和要求。如需调整，必须向原批准机关申报调整规划设计条件。

二、地块开发控制指标

（一）容积率控制

容积率：即地上建筑总面积与用地面积的比例，以上限控制。考虑到规划地块位于城市主要发展轴线沿线，根据总体规划中的定位，地块周边建设情况以及周边环境协调性，以及结合地块周边交通、产业等方面的配套设施建设，确定地块容积率为：

A-01，二类城镇住宅用地： $FAR \leq 1.8$ ；

A-04，公共交通场站用地： $FAR \leq 1.2$ 。

（二）建筑密度控制

建筑密度：即规划地块内各类建筑基底面积与总用地面积之比，以上限控制。参照《临沧市城乡规划管理技术导则》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，设计规划范围内的建筑密度。

A-01，二类城镇住宅用地：建筑密度 $\leq 40\%$ ；

A-04，公共交通场站用地：建筑密度 $\leq 30\%$ 。

（三）绿地率控制

绿地率：即规划地块内绿地面积和总用地面积的比例，以下限控

制。按照国家标准《城市绿线划定技术规范》（GB/T51163-2016）以及《临沧市城市绿化管理条例》规定确定绿地率。

A-01，二类城镇住宅用地：绿地率 $\geq 35\%$ ；

A-04，公共交通场站用地：绿地率 $\geq 20\%$ 。

（四）建筑高度控制

建筑高度为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° ，建筑高度为室外地坪至檐口的高度；当坡度大于 40° （含 40° ）时，建筑高度为室外地坪至屋脊的高度。

该块用地综合考虑开发条件，以及区域经济发展和周边地块建筑高度协调性，制定规划范围内的高度控制。

A-01，二类城镇住宅用地：建筑高度 ≤ 24 米，建筑层数不超过6层；

A-04，公共交通场站用地：建筑高度 ≤ 18 米。

（五）建筑退让控制

参照《临沧市城乡管理技术导则》（2015年）及相关要求执行。

规划地块位于永康镇镇区北侧，临城市道路，根据《临沧市城乡管理技术导则》，结合永康镇地方实际情况及永德县自然资源局审查意见（见附件）及地方实际情况进行退距要求。

A-01：西侧退让城市道路不得低于6米，退让广场用地不得低于3米；南侧、北侧退让城市道路不得低于3米；东侧退让城市道路不

得低于 6 米，退让广场用地不得低于 3 米。

A-04：南侧退让城市道路不得低于 3 米

（六）交通出入口方位

交通出入口方位为规划地块内允许设置机动车出入口的方位和位置。

A-01，二类城镇住宅用地，机动车开口方向为：东、南、西、北侧。

A-04，公共交通场站用地，机动车开口方向为：南。

（七）禁止机动车开口路段

参照《临沧市城乡规划管理技术导则》（2015 年）及相关要求执行。

设计禁止机动车开口路段时，邻近东侧城市道路路口，禁止机动车开口距离均为 80 米；邻近西侧城市道路路口，禁止机动车开口距离均为 50 米；邻近北侧、南侧城市道路路口，禁止机动车开口距离均为 30 米。

（八）地块配建停车位

参照《临沧市城乡规划管理技术导则》（2015 年）及相关要求执行。

A-01，二类城镇住宅用地，停车位配置标准按照《临沧市城乡规划管理技术导则》执行。

居住建筑配建机动车、非机动车停车泊位指标（单位：个）

每户建筑面积 A (m ²)		机动车 (个/户)	自行车 (个/户)
低层住宅		1.5	—
多、高层住宅	A≥140	1.2	1.0
	90≤A<140	1.0	1.0
	60≤A<90	0.8	1.5
	A<60	0.6	1.5

(来源:《临沧市城乡规划管理技术导则》)

A-04, 公共交通场站用地, 停车位根据实际需要进行配置, 建议按照 1.0 个/100 m² 建筑面积配置。

(九) 公共服务及市政配套设施

A-01 地块内配套建设居家养老服务设施, 建筑面积 300 m²。配建 1 处公厕及 1 处垃圾收集点, 建设标准符合相关规范、标准的要求。

A-04 地块配建 1 处公厕及 1 处垃圾收集点, 建设标准符合相关规范、标准的要求。

排水实行雨污分流制, 给水、电力、燃气、消防等基础设施接入市政系统, 并满足相关规范及规定。

地块内预留通讯基础设施配套用房, 其他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) 建筑抗震设计引导

根据总规抗震设防要求, 永康镇抗震设防烈度为 8 度, 设计基本

地震加速度值为 0.3g，城市生命线系统和重要基础设施提高 1 个设防等级。

（2）建筑风格设计引导

选取具有永康镇特色元素的现代建筑风格，立面应以简洁、现代风格为主，符合总体规划和规划部门的相关要求。

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样式作为该地块的主要建筑风格。

（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。

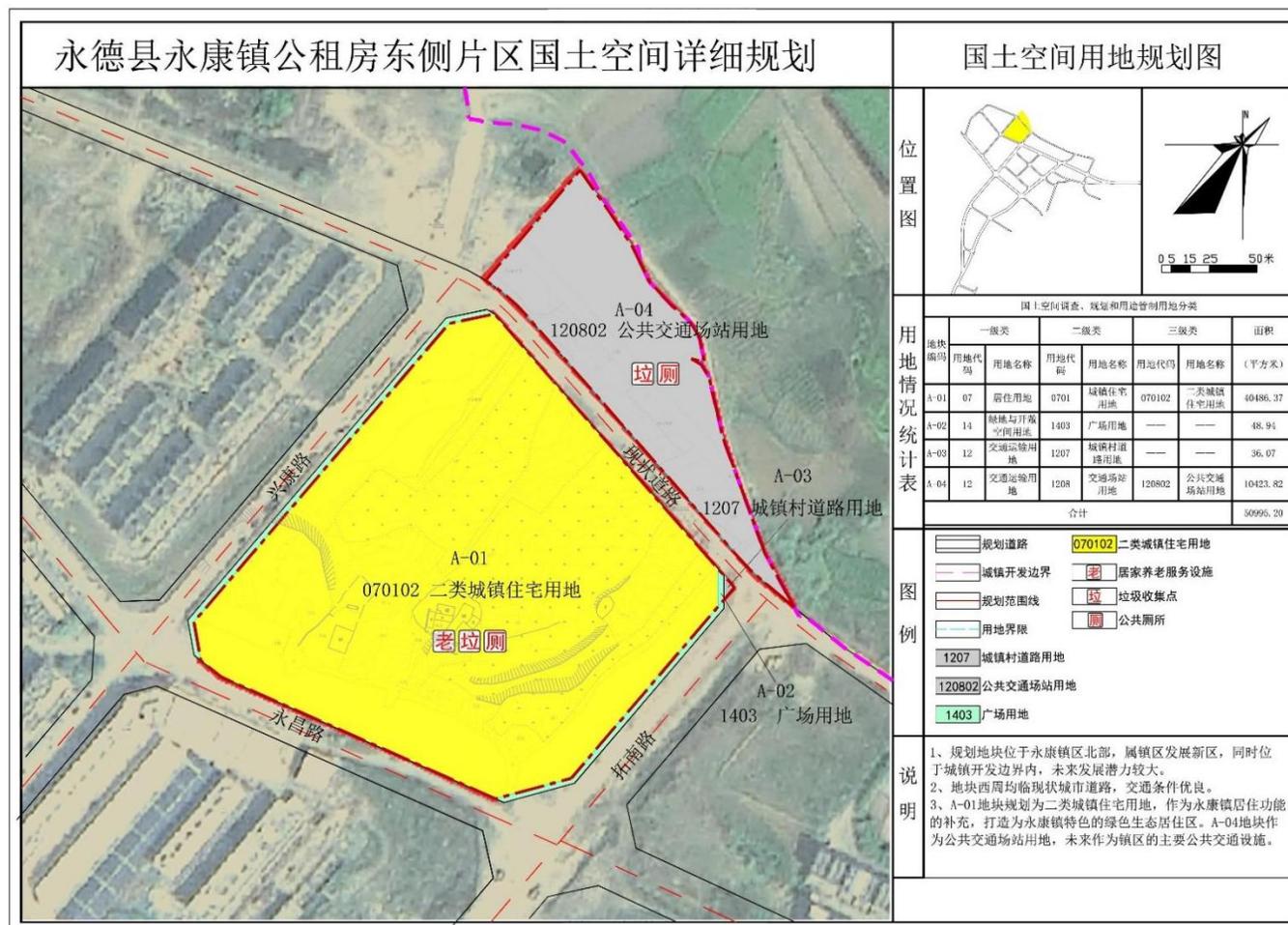
4、不提倡设置实体围墙，如确实需要，必须得到相关行政主管部门批准；建议采用通透的围栏取代实体围墙。

5、户外广告设置内容、位置、造型应符合相关规范要求。

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 ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	兼容性	备注
A-01	070102	二类城镇住宅用地	40486.37	≤1.8	≤40%	≥35%	≤24m (6层)	居家养老服务设施、 垃圾收集点、公厕	可兼容部分临街底商，商业建筑面积不超过总建筑面积的20%。	规划
A-02	1403	广场用地	48.94	---	---	---	---	---	---	规划
A-03	1207	城镇村道路用地	36.07	---	---	---	---	---	---	规划
A-04	120802	公共交通场站用地	10423.82	≤1.2	≤30%	≥20%	≤18m	垃圾收集点、公厕	---	规划

附图一：用地规划图



附图二：地块图则

