

盈江县人民政府关于印发盈江县国有小地块 规划技术管理意见的通知

盈政规〔2025〕1号

各乡镇人民政府、盈江农场社区管理委员会，县直各单位：

《盈江县国有小地块规划技术管理意见》经县第十八届人民政府第57次常务会议研究审议通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

盈江县人民政府

2025年3月20日

（此件公开发布）

盈江县国有小地块规划技术管理意见

根据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》《德宏州城乡规划管理技术规定（修订版）》《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》等相关法律法规及技术规范，结合盈江县实际，针对盈江县国有小地块项目新建、改扩建、拆除重建的规划技术提出以下管理意见。

一、适用范围及相关要求

（一）本意见所指的国有小地块是指盈江县辖区内国有建设用地使用权净用地面积①小于5亩②的地块（不包含带规划设计条件出让的地块）。

（二）在国有小地块上建设房屋，房屋用途以土地使用权证登记的用途为准。

（三）原土地使用权类型用途为综合用地的，可以以现行城乡规划性质确定土地用途。

（四）临街用地土地使用权证登记用途为居住用地的，可申请建设商住楼（仅临街一层可作为商铺）；非临街用地应当根据土地使用权证登记用途申请建设相对用途的建筑。

（五）总建筑面积小于 1200 平方米且总套数小于等于 3 套③的住宅楼建设工程，在报建时视为自建自住用房，建设主体可为个人或企业。

（六）总建筑面积小于 2000 平方米或总栋数等于 1 栋③的商住楼建设工程，在报建时视为自建自住用房，建设主体可为个人或企业。

（七）总建筑面积大于等于 1200 平方米且总套数大于 3 套③的住宅楼建设工程，应当由具有相应房地产开发资质的企业开发建设。

（八）总建筑面积大于等于 2000 平方米或总栋数大于 1 栋③的商住楼建设工程，应当由具有相应房地产开发资质的企业开发建设。

二、指标管控及相关要求

（一）总建筑面积小于 1200 平方米且总套数小于等于 3 套的住宅楼、总建筑面积小于 2000 平方米或总栋数等于 1 栋的商住楼。

1.建筑屋顶宜采用全坡屋顶、半坡屋顶形式，基础及滴水均不得超出土地证用地界限，同时非临街建筑滴水原则上出墙皮不

得小于 20 厘米，确需小于 20 厘米的应当征求周边利害关系人书面同意。

2.商住楼容积率④应当大于等于 0.5 并小于 3.1，建筑层数应符合城市规划要求；住宅楼容积率应当大于 1.0 并小于 3.1，建筑层数原则不得超于 3 层。

3.日照分析⑤图中对周边造成采光影响的应当取得利害关系人书面同意意见或者提供日照分析报告（第一层至少一个居住空间满窗连续日照不低于冬至日 1 小时）。

4.建筑第一层建筑层高不得超过 4.8 米，第二层及以上建筑层高不得超过 3.9 米，建筑主体、围墙、基础、化粪池等构筑物不得超出用地红线。

5.临街建筑必须满足道路红线⑥退让要求，并先行上报用地规划平面图及建筑外观效果图审批（外观效果图中须包含户外广告设置位置、样式及空调位置），其中三层及以上的建筑应当提供夜景灯光亮化方案；非临街建筑风格应与周边环境相协调，并提供建筑外观效果图，打造具有地域特色的建筑风貌。

（二）总建筑面积大于等于 1200 平方米且总套数大于 3 套的住宅楼、总建筑面积大于等于 2000 平方米或总栋数大于 1 栋的商住楼

1.由具有相应房地产开发资质的企业开发建设。

2.建筑屋顶宜采用全坡屋顶、半坡屋顶形式，基础及滴水均不得超出土地证用地界限，同时非临街建筑滴水原则上出墙皮不得小于 20 厘米，确需小于 20 厘米的应当征求周边利害关系人书面同意。

3.按照建筑密度⑦小于等于百分之五十、容积率大于 1.0 并小于 3.1、绿地率⑧大于等于百分之二十五，机动车停车位大于等于：联排住宅每户 2 个、单元楼每户 1 个。非机动车每户 2 个的要求进行设计，内容包括规划总平面图、鸟瞰图、透视效果图、消防分析图、强弱电分析图、雨污分析图、绿地分析图、公共配套设施分析图、日照分析图及日照分析报告（第一层至少一个居住空间满窗连续日照不低于冬至日 1 小时）等。

4.建筑第一层建筑层高不得超过 4.8 米，第二层及以上建筑层高不得超过 3.9 米，建筑主体、围墙、基础、化粪池等构筑物不得超出用地红线。

5.项目方案应经县国土空间规划委员会审查通过后，方可进行规划报建。

三、项目建设及相关要求

（一）项目建设前需取得《建设工程规划许可证》，并发包给具有相应资质的施工企业进行建设。符合办理《建筑工程施工许可证》的，还应当取得《建筑工程施工许可证》。

（二）项目建设前应当到县住房和城乡建设局申请办理开工手续，并自行委托具有相应资质的中介机构放线并填写放线记录。

（三）建设单位在报建图纸中，应当有基础设施建设内容，即：雨、污水应分流、强弱电应当入地，并由建设单位自行负责接入市政管网内；如因地块周边暂时不具备接入市政管网条件的，应当采取相应措施做到雨污分流，管线入地。

（四）基槽开挖完成、基础边线确定后持放线记录申请表到县自然资源局申请规划验线。

四、规划验核及相关要求

（一）建设单位必须严格按照批准的《建设工程规划许可证》许可内容建设，项目竣工后应及时向县自然资源局申请规划竣工验收核，未通过规划验核不得私自交房或入住。

（二）未按照建设工程规划许可证的许可内容进行建设的，按照下列情形执行：

1.对于《建设工程规划许可证》许可面积在 1200 平方米以下，实际建盖面积超出 1200 平方米，应当按照在建房屋转让的方式，由具备相应房地产开发资质的企业补充完善相关报建材料，按照《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》等相关法律法规从严进行查处。

2.除以上情形以外的其他情形按照《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》等相关法律法规进行查处。

五、附则

（一）盈江县人民政府于 2022 年 8 月 22 日印发的《盈江县人民政府关于印发盈江县国有小地块规划技术管理意见（试行）的通知》（盈政发〔2022〕85 号）于 2024 年 8 月 22 日自动失效。

（二）本意见自 2025 年 4 月 21 日起施行。

注释：

①净用地面积：可用于建设的土地面积。

②5 亩：出自《德宏州城乡管理技术规定》（修订版）第二章第十一条规定：结合德宏州地方建设情况，考虑各县（市）小地块建设的需要，规定 5 亩以下（含 5 亩）开发地块为小地块。

③1200、2000 平方米：同一宗地内总建筑面积 1200、2000 平方米，包含已登记的房产面积。

④容积率：也称建筑容积率，指地块内总建筑面积与地块净用地面积的比值。

⑤日照分析：指具有相关资质的专业技术部门利用计算机，采用分析软件，在指定日期进行模拟计算某一层建筑、高层建筑群对其北侧某一规划或保留地块的建筑、建筑部分层次的日照影响情况或日照时数情况。

⑥道路红线：也称道路规划红线，指城市道路用地规划控制线。

⑦建筑密度：指一定地块内所有建筑物的基底总面积占地块净用地面积的比例（用百分比表示）。

⑧绿地率：指一定地块内各类绿化用地总面积占地块净用地面积的比例（用百分比表示）。