

**盈江县县城控制性详细规划1D014、1D016号地块
局部区域用地性质及相关指标调整**

**论
证
报
告**

云南省城乡规划设计研究院

2023年8月



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：自资规甲字 21530185

证书等级：甲级

单位名称：云南省城乡规划设计研究院

承担业务范围：业务范围不限制



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91530000431200493R

有效期限：自 2021 年 09 月 03 日至 2023 年 12 月 31 日

发证机关

2021 年 09 月 03 日



城乡规划编制资质证书 证书等级 甲级 证书编号 自资规甲字 21530185
土地规划机构等级证书 机构等级 乙级 证书编号 532019002B

编制单位：云南省城乡规划设计研究院
院长（法定代表人）：张富春
技术负责人：孙云凤（正高级工程师 注册规划师）

工程名称：盈江县县城控制性详细规划 1D014、1D016 号地块局部区域用地性质及
相关指标调整论证报告

工程号：X230377G

版次：01

项目类型：其他

委托单位：盈江宏林房地产开发有限公司

城市更新分院

分院院长：温富荣（正高级工程师 注册城乡规划师）
分院技术总工：孙美静（正高级工程师 注册城乡规划师）

项目负责人：杨加平（正高级工程师 注册城乡规划师）
专业负责人：杨加平（正高级工程师 注册城乡规划师）

杨加平
杨加平

	专业	姓名	职称	注册情况	签名
专业技术人员	规划	杨加平	正高级工程师	注册城乡规划师	杨加平
		邱志琼	高级工程师	注册城乡规划师	邱志琼
校对人员	规划	张柯	正高级工程师	注册城乡规划师	张柯
审核人	规划	温富荣	正高级工程师	注册城乡规划师	温富荣
审定人	规划	苏贵山	高级工程师	注册城乡规划师	苏贵山

城乡规划编制资质证书二维码



项目名称：盈江县县城控制性详细规划
1D014、1D016号地块局部区域用地性质及
相关指标调整论证报告
编制单位：云南省城乡规划设计研究院
电子编号：G21530185230801001[自]
制作日期：2023年08月01日


编制日期：2023年8月

盈江县县城控制性详细规划 1D014、1D016 号地块局部区域用地 性质及相关指标调整论证报告评审意见

2023 年 7 月 25 日，盈江县自然资源局在昆明组织召开了《盈江县县城控制性详细规划 1D014、1D016 号地块局部区域用地性质及相关指标调整论证报告》专家评审会，会议邀请了省内规划专业 3 位专家组成专家组，专家组认真审阅了规划编制单位云南省城乡规划设计研究院的论证报告，一致认为，规划调整必要性依据充分，规划调整基本符合县城发展的实际需求，专家组同意通过评审。为使成果更加完善，专家组提出如下建议：

- 1、补充相关上位规划对地块论证报告的衔接分析，加强上位规划对规划调整的指导意义；
- 2、补充项目地块周边现状分析，加强规划调整可行性和必要性的论证；
- 3、根据相关规范和标准的基础上，结合盈江县城的发展情况，对规划指标的调整进行论证；

具体意见详见各专家详细意见，请编制单位根据以上意见并结合专家个人意见对论证报告进行修改完善。

专家组（签名）：

2023 年 7 月 25 日

目 录

第一章 项目概况.....	1
一、 调整背景	1
二、 项目情况说明	1
三、 论证依据	3
四、 地块位置及现状概况.....	3
第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接	6
一、 现行控规分析	6
二、 与现行城市总体规划衔接	8
三、 与现行土地利用总体规划衔接	9
第三章 调整的必要性和可行性	10
一、 城市总体发展战略.....	10
二、 现行控规实施情况.....	10
三、 调整的必要性	11
第四章 控规调整内容.....	13
一、 调整内容	13
二、 调整的论述	14
第五章 结论与建议	18
一、 结论.....	18
二、 建议.....	18
附件一 申请批复.....	21
附件二 不动产权证书.....	22

第一章 项目概况

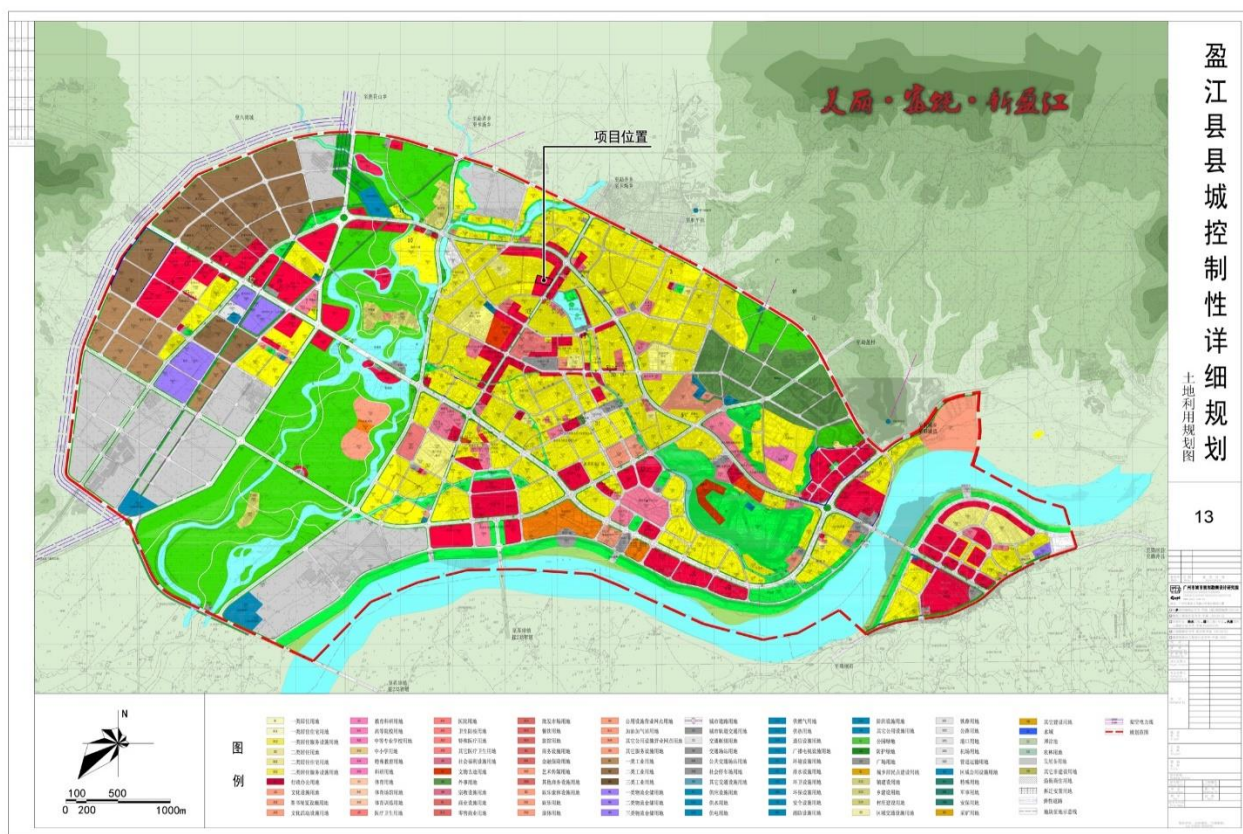
一、 调整背景

随着盈江县城市总体规划的更新、社会经济的发展、人民生活水平的不断提升，对县城城市控制性详细规划的动态维护提出了新要求。为加快推进盈江县城市建设，有序实施城市更新，改善城区居住条件，合理提供建设用地要素保障，高效利用土地，促进城市经济社会全面协调可持续发展，依据《城乡规划法》第四十八条和《云南省城乡规划条例》第二十条相关规定，组织对《盈江县县城控制性详细规划》1D014、1D016号地块局部区域用地性质及相关指标进行调整，是盈江县城低效用地再开发和更新改造的具体举措。

二、 项目情况说明

本次控规调整是对《盈江县县城控制性详细规划》1D03图则1D014、1D016号地块局部用地的地块用地性质和开发控制指标进行调整，共计13534.71m²调整为居住用地。

项目地块靠近象城路部分现状为商业用地（已出具不动产权登记证为综合用地），使用功能为建材批发市场，其余为居住用地，地块总用地面积为13534.71m²。



调整地块在盈江县县城控制性详细规划中的位置



现状照片1



现状照片2

此次论证仅就地块用地性质和开发控制指标进行调整论证，地块外围其他用地按现行控规要求执行。调整亦不涉及道路网络调整及修改。

三、 论证依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 2、《城市规划编制办法》（2005）；
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- 5、《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
- 6、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 7、《德宏州城乡规划管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）；
- 8、《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》；
- 9、《盈江县县城控制性详细规划》；
- 10、《盈江县土地利用总体规划》；
- 11、其他相关法律、法规、规范和文件。

四、 地块位置及现状概况

1、地块位置

项目地块位于盈江县老城区象城路与城西巷交叉口，属于老城核心区域，是盈江县城老城区的重要组成部分。



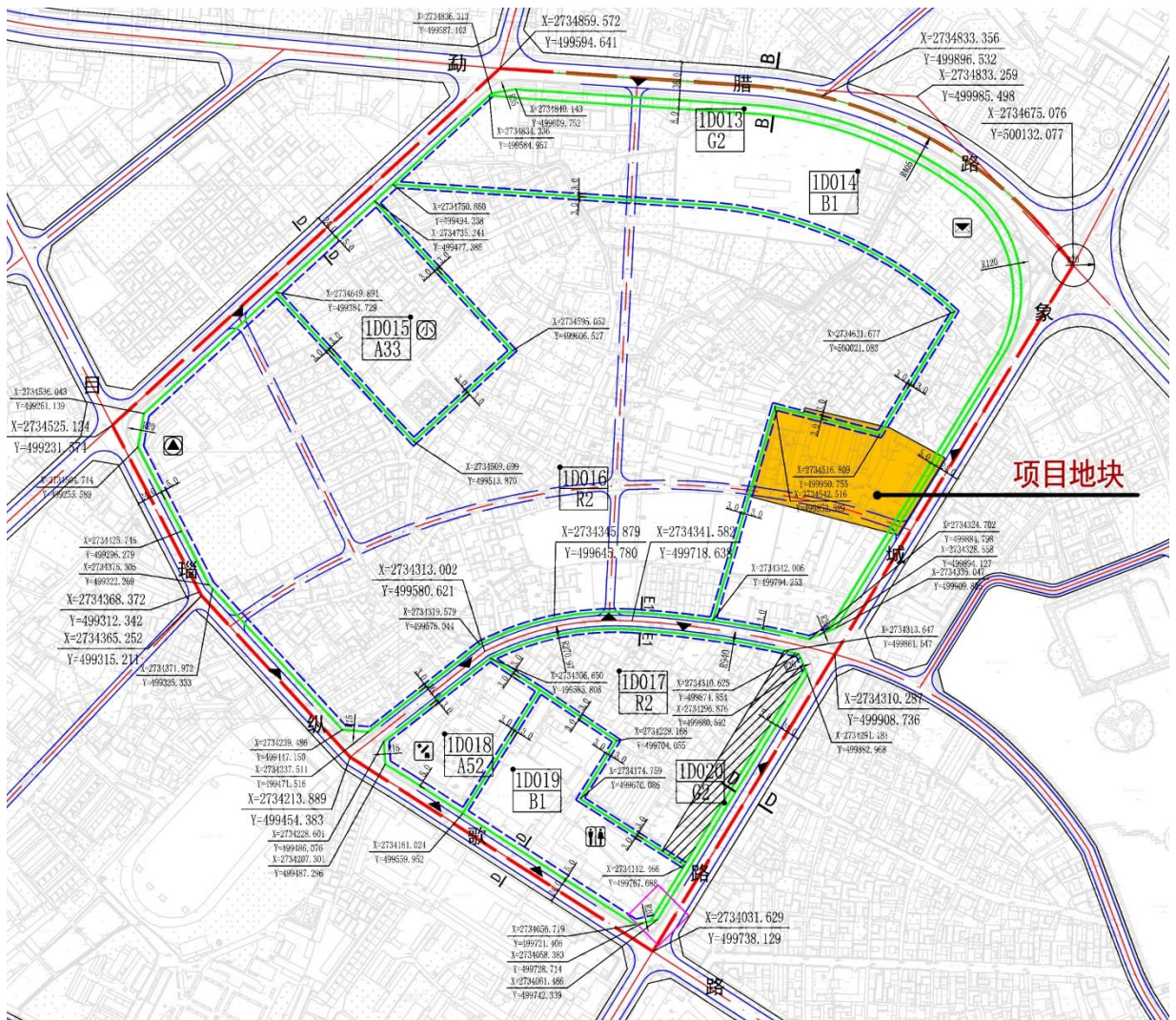
项目地块在盈江县城老城区中的位置

2、现状概况

项目地块目前为建材批发市场，地块周边交通便利，城市生活配套功能完善。但由于建成时间长面临着设施老化、使用功能退化、土地使用效率低、建筑风貌与周边不协调、火灾安全隐患大等问题；且批发市场的功能定位与老城区未来的定位冲突，亟待对其地块性质、使用功能进行调整。

在《盈江县城控制性详细规划》中，1D014号地块为商业设施用地，1D016号地块为居住用地。本次调规地块大部分位于1D014号地块，少部分位于1D016号地块。

其中，1D014号地块涉及面积为13110.85m²，1D016号地块涉及面积为423.86m²。



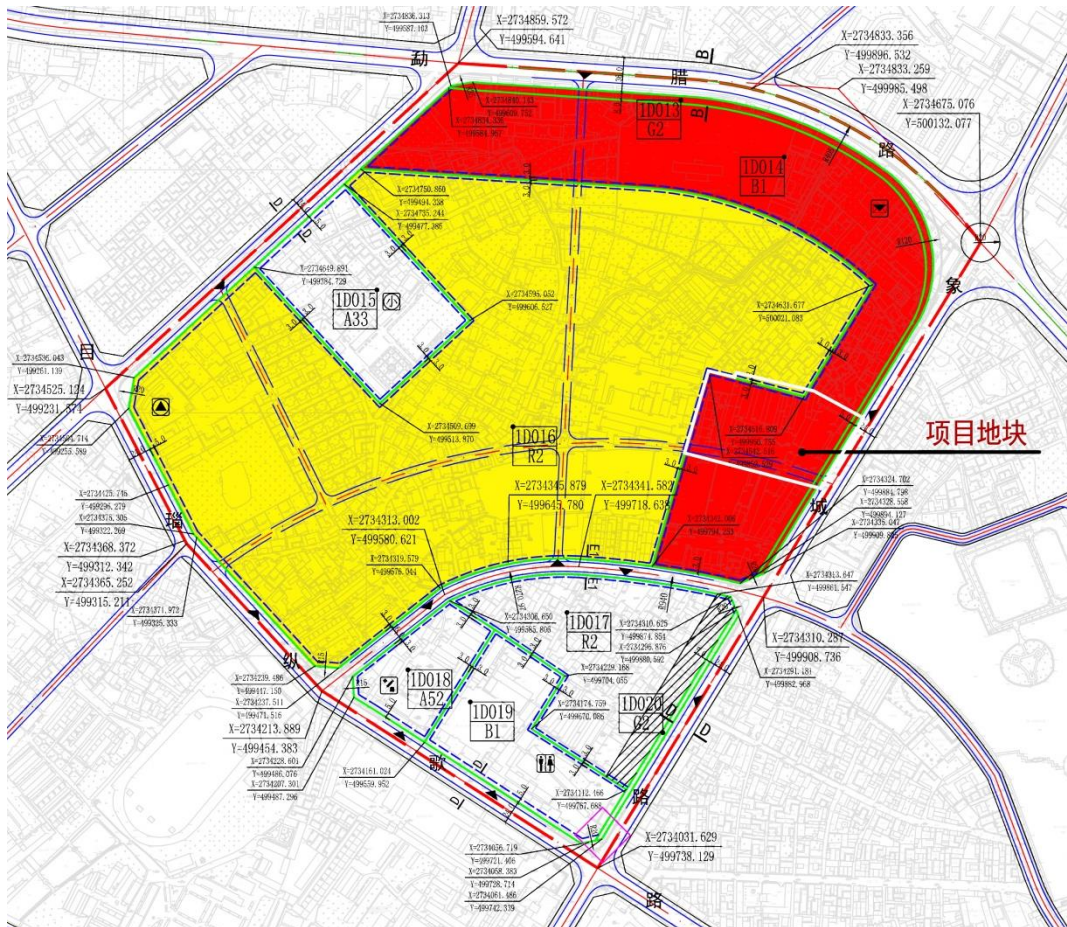
项目地块在盈江县县城控制性详细规划1D03图则1D014、1D016号地块中的位置

第二章 地块现行控规及相关上位规划衔接

一、 现行控规分析

根据《盈江县县城控制性详细规划》：

盈江县县城控制性详细规划1D014号地块，其用地性质为商业设施用地，面积86123m²，容积率3.0，建筑密度35%，绿地率20%，建筑限高60米。1D016号地块，其用地性质为二类居住用地，面积213498m²，容积率1.5，建筑密度30%，绿地率25%，建筑限高24米。

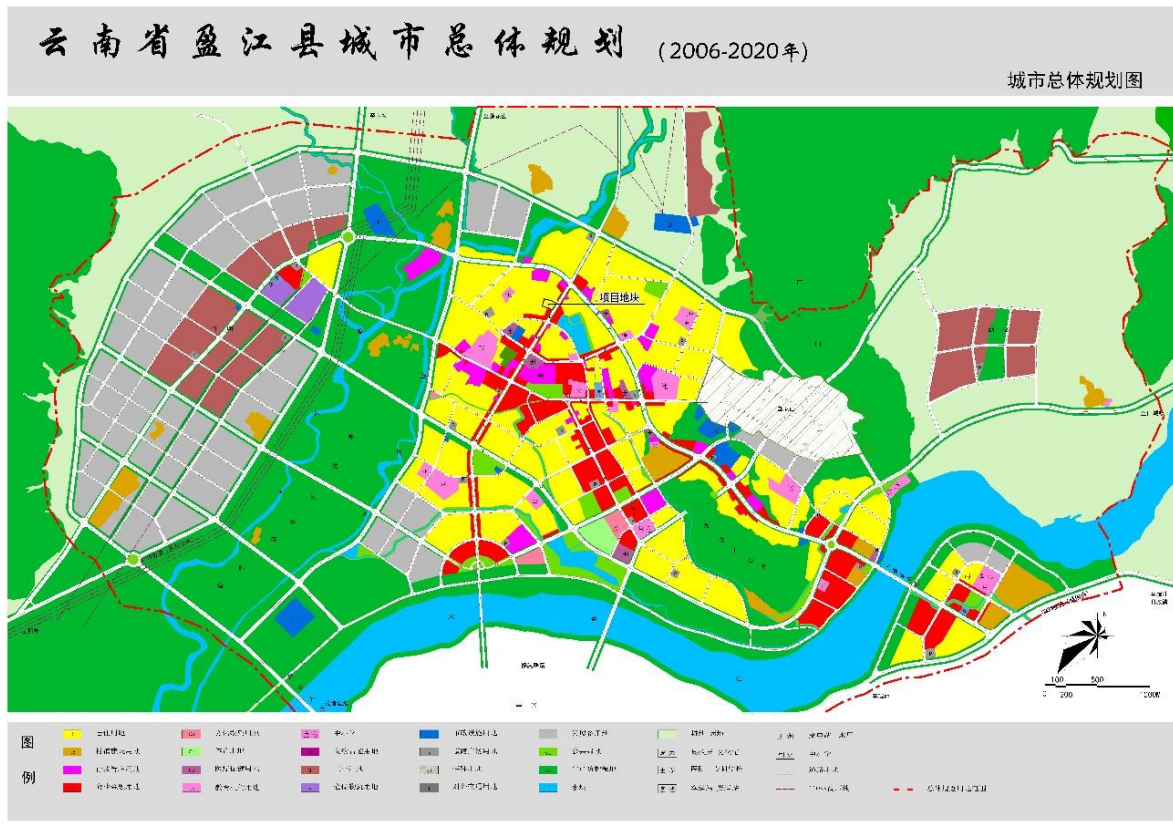


盈江县县城控制性详细规划1D03图则

现行控制指标表

规划管理单元	地块编码	用地性质代码	用地性质	兼容用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(米)	居住户数(户)	居住人口(人)	配建车位(个)	非机动车配建车位(个)	配套设施项目名称	备注	
1D	1D001	G2	防护绿地	---	8043	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	1D002	G1	公园绿地	---	2773	---	---	65	---	---	---	---	10	---	---	---	
	1D003	R2	二类居住用地	---	28405	1.5	42608	25	30	24	170	562	128	341	---	---	
	1D004	G2	防护绿地	---	2246	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	1D005	G2	防护绿地	---	2246	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	1D006	R2	二类居住用地	B1	25961	1.5	38942	25	30	24	156	514	117	312	---	---	
	1D007	G2	防护绿地	---	1207	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1D008	B41	加油加气站用地	---	3417	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	加油站	---
	1D009	R2	二类居住用地	B1	45677	1.5	68516	25	30	24	274	904	206	548	---	---	---
	1D010	R22	居住服务设施用地	---	3507	0.6	2104	35	25	12	---	---	3	14	幼儿园、托儿所	阳光幼儿园, 设9班幼儿园	
	1D011	R2	二类居住用地	---	45655	1.5	68483	25	30	24	342	1096	255	685	---	---	---
	1D012	G2	防护绿地	---	1029	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1D013	G2	防护绿地	---	6484	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1D014	B1	商业设施用地	A1、B2	86128	3.0	258384	20	35	60	---	---	2067	2550	邮政所	---	---
	1D015	A33	中小学用地	---	24012	0.8	19210	35	25	24	---	---	12	245	小学	民族小学, 设18班小学	
	1D016	R2	二类居住用地	---	213498	1.5	320247	25	30	24	1281	4227	961	2562	社区居委会	---	---
	1D017	R2	二类居住用地	B1	33745	2.0	67490	25	28	40	270	891	202	540	---	---	---
	1D018	A52	卫生防疫用地	---	10766	2.0	21532	30	25	24	---	---	40	35	疾病预防控制中心	卫生防疫站	
	1D019	B1	商业设施用地	A1、B2	19985	2.5	49963	20	35	40	---	---	400	500	公厕	---	---
	1D020	G2	防护绿地	---	1368	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1D021	G2	防护绿地	---	1353	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1D022	R2	二类居住用地	---	89964	1.5	134946	25	30	24	540	1781	405	1080	---	---	---
	1D023	R2	二类居住用地	---	12665	1.5	18998	25	30	24	76	251	57	152	---	---	---
	1D024	U15	通信设施用地	---	7174	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	邮政局	---
	1D025	A33	中小学用地	---	94061	0.9	84655	35	25	24	---	---	35	1920	初中、高中	第一中学, 设48班完中	

二、与现行城市总体规划衔接



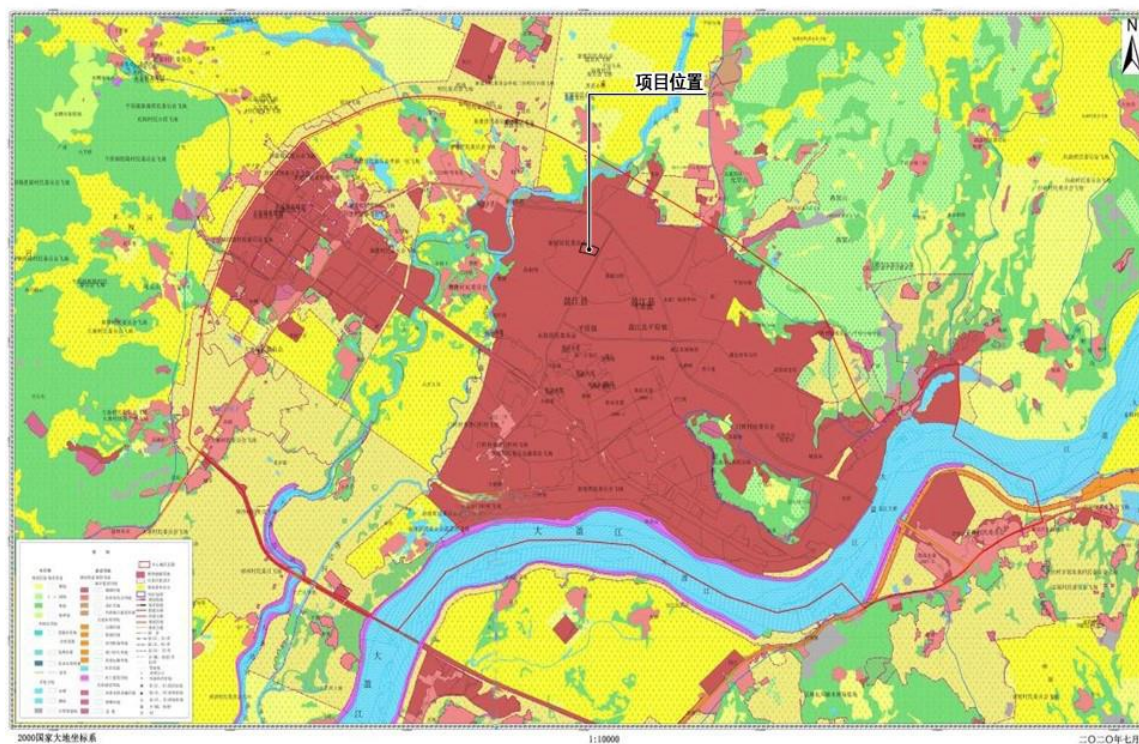
项目地块在现行盈江县城市总体规划中的位置

控制性详细规划在路网及功能布局上对总规调整较大，项目与总规的对接主要明确其是否位于城市建设用地范围内。

控规拟调整地块在《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》划定的城市建设用地增长边界内，地块开发符合城市总体规划的要求。

三、与现行土地利用总体规划衔接

盈江县中心城区现行土地利用总体规划图



盈江县中心城区现行土地利用总体规划图

控规调整地块范围内土地利用规划均为城镇用地，不涉及永久基本农田、生态保护红线，地块开发符合土地利用总体规划的相关要求。

第三章 调整的必要性和可行性

一、 城市总体发展战略

随着城市建设的快速发展，中心城区的土地资源日趋匮乏。最大限度的合理利用城市土地资源，符合盈江县土地利用规划中提出的“集约利用土地资源，弹性控制，紧凑开发，完善城市功能，保证城市持续、健康、有序发展”的原则。此次控规调整论证报告旨在确保该地块的落地建设，提高用地乃至周边地块的土地利用效率，加快推进盈江县城老城区城市更新。

二、 现行控规实施情况

《盈江县县城控制性详细规划》自2016年5月6日批复以来，对盈江县城的城市建设起到了积极的推进作用，特别是为城市新区建设项目的落地创造了有利条件，但对于老城区的城市更新改造存在着前瞻性不够、指标设置不合理、规划用地性质与实施不相符等一系列问题，造成已批控规在老城区管控的效能明显降低。

1、城市开发模式的转变

根据部下发版的盈江县三区三线数据，盈江县城镇开发边界划定2755.70公顷，是现状城镇建设用地的1.2867倍。这意味着盈江县未来10多年的城市发展建设将由原来“发展增量”的模式，逐渐转变为“优化存量”的模式，不能再纯粹开发建设未开发土地，而应当适当将目光

重新投向城市建成区，尤其是位处黄金地段但开发年代较为久远的建成区。

2、城市用地结构需要优化

土地发展效率的提升速度滞后于土地开发建设的速度，现阶段用地比例不合理，如居住用地指标接近规划指标，但从实质上来看，大量用地仍然属于村镇居住用地，与城市居住用地在质量及品质上都有较大的差距。在未来的建设和发展中应合理调整城区各类建设用地比例，提升城市人居环境，补足配套设施短板，完善城市功能。

盈江地处我国西南边陲，与邻国缅甸接壤，是典型的边疆地区城市，由于现行控规与实施存在的偏差，造成老城区城市更新缓慢，在未来的建设和发展中迫切希望结合发展需求调整城区各类建设用地比例，补足配套设施短板，完善城市功能，打造“干净、宜居、特色”的盈江美丽县城。

三、 调整的必要性

1、现行控规于2010年编制，控规编制时间过早，随着《中华人民共和国城乡规划法（2019年修正）》、《云南省城市控制性详细规划编制技术导则与审批管理办法（2017年）》、《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》、《城市居住区规划设计标准(GB50180-2018)》等一系列法律规范的变更，现行控规已不能更好的指导城市建设与管理，有必要对现行控规进行调整，以提高土地利用效率，优化用地结构，促

进城市发展。

2、在市场需求和政策变化下优化商业和居住用地结构和比例。根据行业测算，城市发展程度的不同，对于商业用地面积的需求也不一样，合理的人均商业用地面积在一线城市为1平方米，二线城市0.75平方米，三线城市0.5平方米。根据盈江县城控规可计算得出，规划商业用地面积共计238.97万平方米，规划人口12万人，人均商业用地面积达19.9平方米，商业面积过大，远远超出合理水平。为积极应对盈江县城商业过剩、去库存压力大的新形势，应降低区域内商业用地的供应，调整商住比例，进一步促进盈江商业和经济的健康发展。

3、调整地块位于盈江县老城区，本着“珍惜、合理利用土地”的基本原则，为实现土地价值最大化，完善城市功能，加快推进城市更新，应进行高品位、高层次的开发。近年来，随着盈江城市的发展，结合地块的现状情况，原有的用地的地块性质已不能满足盈江老城区能定位的需求，以及控制指标无法适应城市发展需求，无法充分利用土地，给土地开发带来难度。为满足老城区日益增长的居住配套需求，打造配套完善、高品质的居住生活圈，故调整相应的地块性质和控制指标，以达到科学开发利用土地，保障项目快速落地实施，带动盈江老城区城市更新快速推进的目的。

4、结合周边地块的建筑高度情况，进行片区高度研究，研究并明确合理的高度控制指标，对完善控规指标体系具有重要意义。片区高度主要考虑与周边地块建筑天际线协调统一，适当提高建筑物高度，以形成丰富的天际线景观。

第四章 控规调整内容

此次论证仅就云2019盈江县不动产权第0I00141号宗地涉及地块（1D014地块、1D016地块）局部用地性质和开发控制指标进行调整论证，地块外围其他用地按原控规要求执行。调整亦不涉及道路网络调整及修改。

一、 调整内容

控规调整要落实上位规划及现行技术标准，完善配套设施。本次论证建议对控规用地兼容性质、容积率、建筑高度等进行调整。调整后的建议控制指标如下：

调整前后控规指标对照表

地块编号	调整情况	用地性质	调整用地面积	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车泊位
1D014地块	调整前	商业设施用地	13110.85 m ²	≤3.0	≤35	≥20	≤60	机动车按1个/125 m ² 建筑面积、非机动车按1个/100 m ² 建筑面积进行配建。
	调整后	二类居住用地		≤1.8	≤30	≥30	≤30	
1D016地块	调整前	二类居住用地	423.86 m ²	≤1.5	≤30	≥25	≤24	机动车按0.75个/户、非机动车按2个/户进行配建。
	调整后	二类居住用地		≤1.8	≤30	≥30	≤30	

二、 调整的论述

1、容积率调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求，提高地块土地利用效率，考虑地块居住形式主体由多层 I 类、多层 II 类组合而成，根据高度控制情况确定地块控制容积率指标为 $1.0 < FAR \leq 1.8$ 。

表4.0.2 居住街坊用地与建筑控制指标

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m ² /人)
I、VI	低层 (1层~3层)	1.0	35	30	18	36
	多层I类 (4层~6层)	1.1~1.4	28	30	27	32
	多层II类 (7层~9层)	1.5~1.7	25	30	36	22
	高层I类 (10层~18层)	1.8~2.4	20	35	54	19
	高层II类 (19层~26层)	2.5~2.8	20	35	80	13
II、VI	低层 (1层~3层)	1.0~1.1	40	28	18	36
	多层I类 (4层~6层)	1.2~1.5	30	30	27	30
	多层II类 (7层~9层)	1.6~1.9	28	30	36	21
	高层I类 (10层~18层)	2.0~2.6	20	35	54	17
	高层II类 (19层~26层)	2.7~2.9	20	35	80	13
III、IV、V	低层 (1层~3层)	1.0~1.2	43	25	18	36
	多层I类 (4层~6层)	1.3~1.6	32	30	27	27
	多层II类 (7层~9层)	1.7~2.1	30	30	36	20
	高层I类 (10层~18层)	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层II类 (19层~26层)	2.9~3.1	22	35	80	12

注：1 住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；

2 建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该居住街坊用地面积的比率(%)；

3 绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率(%)。

2、建筑密度调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中住宅建筑的指标控制标准，考虑居住形式由多层 I 类、多层 II 类组合而成，多层 I 类建筑密度最大值32%，多层 II 类建筑密度最大值30%，综合确定地块控制建筑密度最大值为30%。

3、绿地率调整

用地性质调整后为居住用地，绿地率指标制定参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）绿地率控制相关要求，确定地块控制绿地率最小值为30%。

4、建筑高度调整

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中住宅建筑的指标控制标准，结合周边地块的高度情况，进行项目区高度研究。地块容积率的提高，应适当提高建筑物高度，形成丰富的天际线景观。按地块容积率及周围控规高度控制情况，控规调整地块建筑限高为30米。

5、停车泊位调整

结合《德宏州城乡规划管理技术规定》（见下表）的指导意见，进行配建。

新建建筑，必须按《德宏州城乡规划管理技术规定》附表7-2所列要求配置相应的自行车、机动车停放场(库)，并与主体工程同时设计、同时施工、同时使用。扩建、改建建筑，其扩、改建部分按《德宏州城乡规划管理技术规定》附表7-2所列要求配建停车泊位，原建筑配建不

足的，应在改、扩建的同时补建不足的停车位。

《德宏州城乡管理技术规定》表7-2停车泊位配建指标

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)
			新区	旧区	
住宅	每户建筑面 积<90m ²	车位/100m ² 住宅建 筑面积	≥ 0.8	≥ 0.5	≥2
	每户建筑面 积90—144m ²	车位/100m ² 住宅建 筑面积	≥ 1.0	≥ 0.8	≥2
	每户建筑面 积>144m ²	车位/100m ² 住宅建 筑面积	≥1.5		≥1
	保障性住房	车位/每户	≥0.3		≥2

调整区域按《德宏州城乡管理技术规定》（德宏州人民政府公告第55号）表7-2停车泊位配建指标要求执行。

6、新增配套设施

项目用地严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及《德宏州城乡管理技术规定》的要求配置相应配套设施。

拟调整地块居住用地面积为13534.71m²，指标调整后开发新增建筑面积约为24362m²。结合地块实际情况，取人均居住建筑面积指标40m²计算，指标调整后能为约610人改善居住品质，提高生活质量。

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）确定的设置标准，片区规模为居住街坊，具体要求详见下表：

表B.0.3 居住街坊配套设施设置规定

类别	序号	项目	居住街坊	备注
便民 服务 设施	1	物业管理与服务	▲	可联合建设
	2	儿童、老年人活动场地	▲	宜独立占地
	3	室外健身器械	▲	可联合设置
	4	便利店（菜店、日杂等）	▲	可联合建设
	5	邮件和快递送达设施	▲	可联合设置
	6	生活垃圾收集点	▲	宜独立设置
	7	居民非机动车停车场（库）	▲	可联合建设
	8	居民机动车停车场（库）	▲	可联合建设
	9	其他	△	可联合建设

注：1 ▲为应配建的项目；△为根据实际情况按需配建的项目；
2 在国家确定的一、二类人防重点城市，应按人防有关规定配建防空地下室。

第五章 结论与建议

一、 结论

1、地块指标调整符合社会、经济发展的需要，在符合国家相关专业规范及地方法规、规定范围内,对项目所在地块现行控规的控制指标进行调整意义重大，具有很强的必要性。

2、调整的指标体系为容积率、绿地率、建筑高度等，从片区整体用地功能结构出发，提高片区土地利用效率，调整不涉及道路交通及公共绿地等的调整，对城市整体结构及空间景观不造成大的影响。

3、通过对用地比例及人口规模协调性分析，将商业设施用地调整为居住用地，有效缓解盈江目前商业用地过剩问题。符合盈江城市化进程中对居住用地的需求。

4、结合调整后的指标体系，对其需配套完善的公共服务设施进行分析，按规范设置相应的设施，符合相关规定的要求；

5、项目用地符合城市总规及土地利用总体规划的相关要求，项目建设提高地块土地的综合利用效率，项目尽快落地能有效带动老城区的建设发展。

二、 建议

1、按照控规调整相关程序，举行《盈江县县城控制性详细规划1D014、1D016号地块局部用地性质及相关指标调整论证报告》批前公示和批后

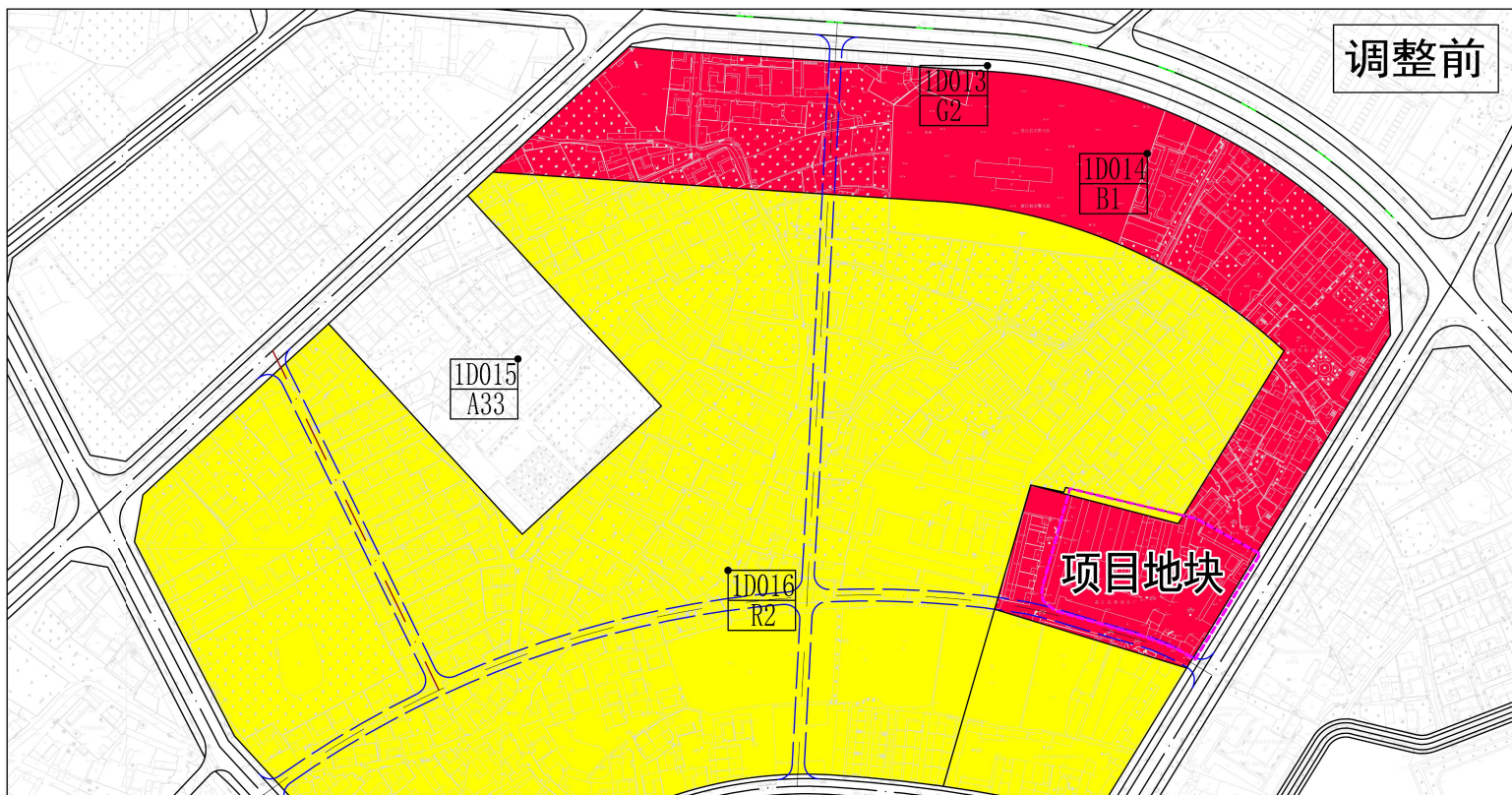
公布。

2、项目用地调整后，整体按高品质居住区进行打造，要严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中的要求配置相应配套设施，同时满足主管部门相关要求。

3、加强对建筑风貌的控制引导，下一阶段修建性详细规划加强建筑风格、色彩、立面的研究，并与周边区域风貌相协调，展示盈江新城风貌。

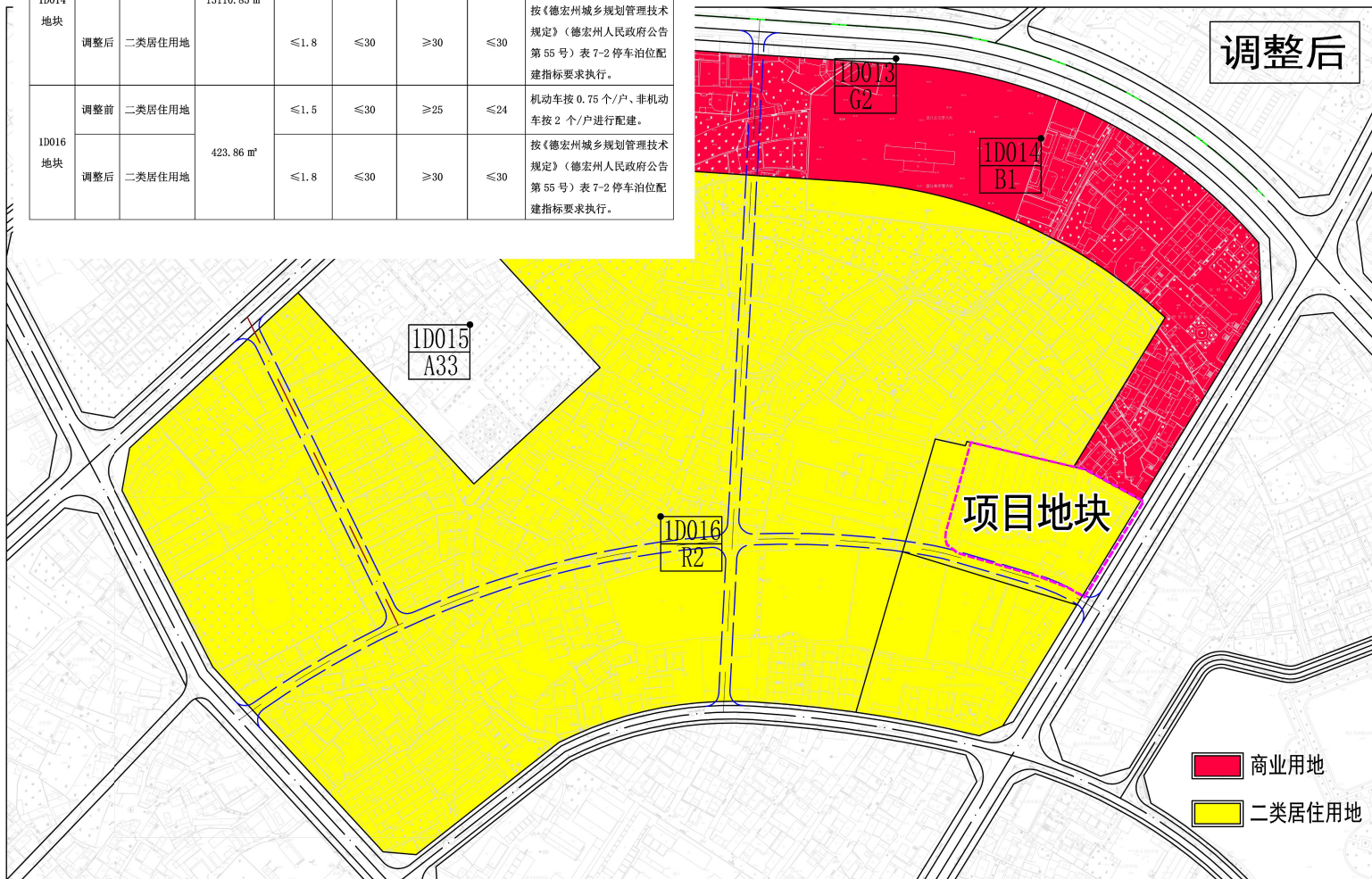
盈江县县城控制性详细规划1D014、1D016号地块局部区域用地性质及相关指标调整论证报告

-----土地使用规划图



调整前后控规指标对照表

地块编号	调整情况	用地性质	调整用地面积	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	停车泊位
1D014 地块	调整前	商业设施用地	13110.85 m ²	≤3.0	≤35	≥20	≤60	机动车按 1 个/125 m ² 建筑面积、非机动车按 1 个/100 m ² 建筑面积进行配建。
	调整后	二类居住用地		≤1.8	≤30	≥30	≤30	按《德宏州城乡规划管理技术规定》(德宏州人民政府公告第 55 号) 表 7-2 停车泊位配建指标要求执行。
1D016 地块	调整前	二类居住用地	423.86 m ²	≤1.5	≤30	≥25	≤24	机动车按 0.75 个/户、非机动车按 2 个/户进行配建。
	调整后	二类居住用地		≤1.8	≤30	≥30	≤30	按《德宏州城乡规划管理技术规定》(德宏州人民政府公告第 55 号) 表 7-2 停车泊位配建指标要求执行。



附件一 申请批复

土地规划用途调整申请书

请自然资源局按序
组织调规。
Fuy 5/7
2023

致德宏州盈江县人民政府：

本人李仕禄合法持有德宏州盈江县平原镇象城路 28 号不动产权，【证号】：云（2019）盈江县不动产权第 0100141 号。

【权利类型】：国有建设用地使用权/房屋所有权

【权利性质】：出让


【土地使用权面积】：10200.40 平方米

【土地用途】：综合用地

该不动产位置位于盈江县城平原镇中心区域，现该宗地块上建筑物设施陈旧、老化，安全隐患大，建筑严重影响盈江县市容市貌等问题。权利人李仕禄申请将该不动产作为项目开发建设使用，为提高项目开发优势，及与周边市区规划建设更加融洽，特向盈江县人民政府申请将该宗不动产权的土地用途“综合用地”调整为“城镇单一住宅用地”，同时建设项目的规划指标申请为：容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑高度 ≤ 30 米。

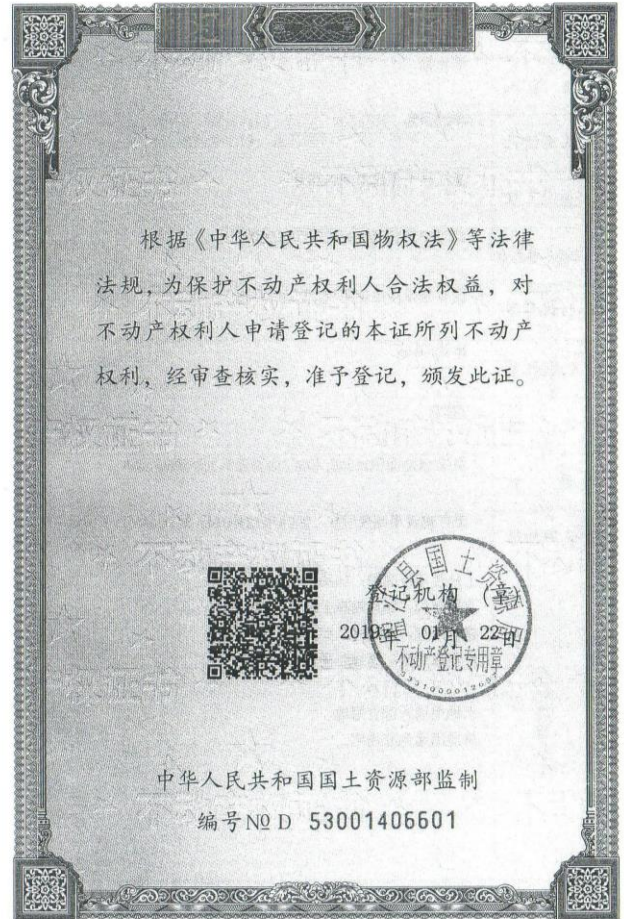
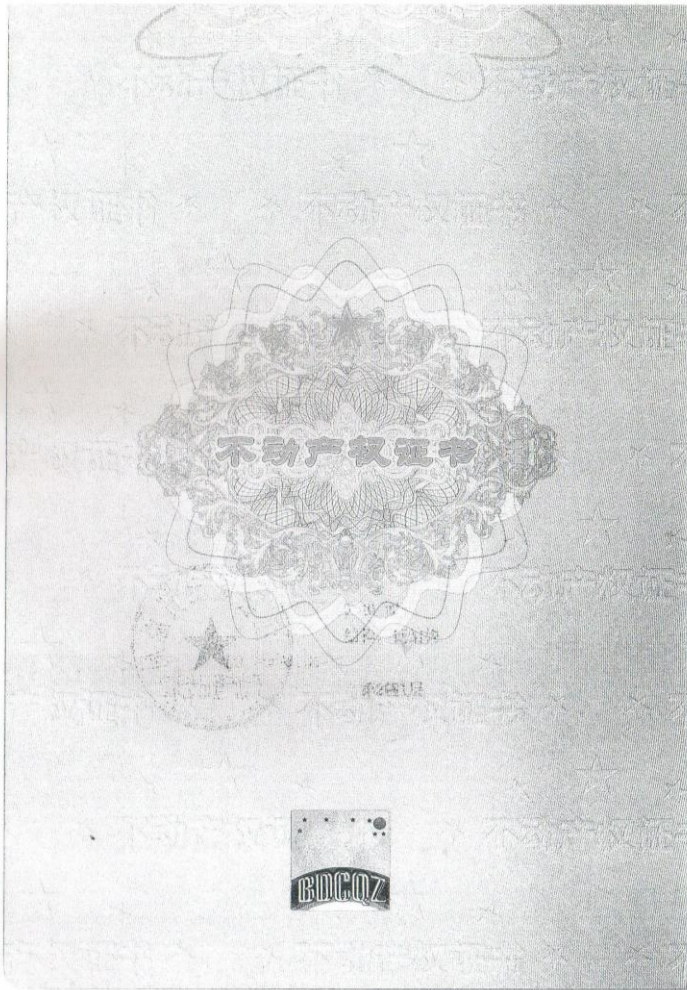
请盈江县人民政府给予批准办理为谢！

此申请

申请人（权利人）：

2023 年 7 月 5 日

附件二 不动产权证书



云 2019 盈江县 不动产权第 000141 号

附 记

权利人	李仕禄
共有情况	单独所有
坐落	盈江县平原镇象城路28号
不动产单元号	533123101001GB00473F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	/其它
面积	共有宗地面积10200.40㎡/房屋建筑面积8880.56㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2004年12月01日 起2054年11月30日 止
权利其他状况	<p>土地使用权面积: 10200.40 m²</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构, 钢结构</p> <p>建筑面积: 8880.56 m²</p> <p>房屋总层数: 第1幢3层, 第2幢1层</p> <p>土地用途为综合用地</p> <p>房屋用途为非住宅</p>

备注: 第1幢为钢筋混凝土结构, 建筑面积为905.17㎡;
第2幢为钢结构, 建筑面积为7975.39㎡;

