

芒市人民政府文件

芒政规〔2021〕2号

芒市人民政府关于印发芒市国有小地块 规划技术管理意见（试行）的通知

《芒市国有小地块规划技术管理意见（试行）》已经2021年5月10日市三届人民政府第80次常务会议通过，现予公布。



2021年5月31日

（此件公开发布）

芒市国有小地块规划技术管理意见（试行）

为规范芒市国有小地块的规划管理，贯彻《中共德宏州委 德宏州人民政府关于加强全州城镇规划区内住房用地管理的决定》（德发〔2005〕12号）、《德宏州人民政府关于进一步加强房地产市场健康平稳发展的通知》（德政发〔2018〕26号）文件精神，进一步明确规划审批条件，提高规划审批效率，加强规划管理制度建设，合理布局城市居住空间，打造宜居宜业生态田园城市，建设美丽芒市。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，现提出芒市国有小地块项目新建、改建、扩建、拆除重建的规划技术管理意见。

一、适用范围及相关要求

（一）本意见所指的国有小地块是指芒市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）在国有小地块上建盖房屋，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：若房产证登记为单一用途的，以房产证登记的用途确定土地用途；若没有房屋或房产证登记为多种用途的，以现行城市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, 可申请建盖商住综合楼(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盖相对应用途的建筑。

(五) 自本意见发文之日起, 已取得国有土地使用权证的空地或者仅建盖临时建筑的小地块, 应当在 1 年内开工建设。若未开工建设的, 按照《闲置土地处置办法》处置。

(六) 住宅建筑总建筑面积小于 1000 平方米^③的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单位。

(七) 住宅建筑总建筑面积大于等于 1000 平方米的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) 商业建筑以及建筑面积在 1000 平方米以下的住宅建筑

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. 商业建筑容积率^④应当大于等于 0.5 并小于等于 3.5; 住宅建筑容积率应当大于 1.0 并小于等于 3.1;

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. 住宅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；

5. 临街建筑必须满足道路红线^⑥退让要求并先行上报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），其中三层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，打造具有地域特色的建筑风貌。

（二）建筑面积大于等于 1000 平方米的住宅建筑

1. 应当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小于等于百分之七十、容积率大于 1.0 并小于等于 3.1、绿地率^⑧大于等于百分之十的要求进行设计，内容包含规划总平面图、鸟瞰图、效果图、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）；

4. 住宅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。

（三）其他用途建房

1. 满足相关行业规范；

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. 日照分析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. 临街建筑必须满足道路红线退让要求并先行上报建筑外观效果图审批，其中三层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，打造具有地域特色的建筑风貌。

三、项目建设及相关要求

（一）项目建设前应当取得《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《建筑施工许可证》的，还应当取得《建筑施工许可证》。

（二）建设前应当到芒市住房和城乡建设局申请质量监督备案，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芒市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，竣工后向芒市自然资源局申请竣工规划验核。

(二)未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，按照下列情形执行：

1. 未超层建盖、未增加房屋间数，超建面积比例不超过批准建筑面积的百分之三，同时满足本《意见》第二点指标管控及要求的，应当补交基础设施配套费、人防易地建设费等相关费用后予以规划验核；

2. 对于《建设工程规划许可证》许可面积在 1000 平方米以下，实际建盖面积超出 1000 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。

3. 除以上两种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、其他

本意见自 2021 年 5 月 31 日起施行，有效期至 2023 年 5 月 30 日。

芒市人民政府办公室

2021 年 5 月 31 日印发

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。

③1000平方米：同一宗地内总建筑面积1000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）。