

墨江哈尼族自治县自然资源局

墨自然资规〔2024〕25号

墨江哈尼族自治县自然资源局关于 M2021-039 号 国有建设用地规划条件

M2021-039 号国有建设用地规划条件如下：

一、用地规划要求

（一）规划建设用地位置：墨江县联珠镇桑田社区

（二）规划建设用地性质：城镇住宅用地

可兼容使用性质：/

（三）建设总用地面积约：2.28 亩

（四）容积率：大于 1.0 小于等于 1.2

（五）建筑密度：小于等于 40%

（六）建设用地控制高度：

地上：小于 13M

地下：满足规范要求

二、建筑规划要求

（一）建筑使用性质：居住用房

可兼容使用性质：/

（二）建筑控制规模约： $/m^2$ （以审定方案为准）

（三）建筑控制层数：

地上：小于等于 3 层

地下： 1 层（满足条件时必须建设）

（四）建筑退让距离：

建筑退让规划道路：满足相关要求

其他方位：满足相关要求

退让城市绿线距离：满足相关要求

退让河道蓝线距离：满足相关要求

退让历史街区和历史建筑保护紫线距离：满足相关要求

退让高压线距离：满足电力管理行业部门相关要求

退让用地边界线距离：现有建筑围墙一侧退让用地边线大于 4M，其余方向退让大于 3M，且满足采光、日照、周边及相关要求

（五）建筑间距：建筑间距：满足 1: 0.8 日照间距的要求，并同时符合消防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线和建筑保护等方面的要求，且满足且满足《墨江哈尼族自治县城市技术管理规定》（试行）要求。

（六）竖向设计：结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向设计，满足《墨江哈尼族自治县城市技术管理规定》（试行）用地竖向要求。

（七）该区域边坡治理要达到国家标准要求。

（八）建筑规划设计需满足（《云南省关于在规划管理中落实“后院前置”的指导意见》的通知）云自然资空规（2023）233 号要求。

三、城市设计要求

(一) 建筑风格形式：板式建筑以现代建筑为主，城乡结合部及特色村寨宜延续现有民居风格。

(二) 建筑色彩：建筑色彩：黄、白、浅灰等，屋顶为灰青、褐、灰蓝等；门窗为红、木黄、茶褐、赭石等色系。

(三) 建筑立面及屋顶：立面简洁大方。建筑立面宜增加横向肌理，突出厚重感。屋顶形式平坡结合。

(四) 建筑装饰材料：不得使用大面积瓷砖和反光材料。

(五) 室外广场：满足规范要求

(六) 建筑界面：建筑沿临近道路路界面应保持界面的连续与完整，设置防高空坠物设施。

(七) 项目建筑设计高度、朝向、空间布局不得影响天际线及山体视线通廊

(八) 建筑与周围：与周围建筑及环境相协调

(九) 其他要求：建筑临城市道路不得设外挑式防盗笼，不得设置空调室外机，需要安装空调配设则在建筑设计中同步考虑预留位置，底层不得安装卷帘门；不得设置实体围墙，临街建筑设置广告的应在建筑方案中一次设定。

四、交通规划要求

(一) 主要出入口方位：

机动车：

1. 城市干路应控制开设机动车出入口。车辆出入频繁的单位主出入口应在次要道路上开设。

2. 基地机动车出入口设置，主干道上距离交叉口应不小于 70 米；次干道上距离交叉口不应小于 60 米；支路上距离交叉口不得小于 50

米；距人行横道、人行天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最近边缘线不应小于 5.0 米；距桥隧坡道起止线的距离不宜小于 50 米；距公共交通站台边缘大于 15 米；距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口大于 20 米。

3. 基地在同一条道路上原则只允许开设 1 个机动车出入口，基地面临两条及以上道路时，出入口应设置在较低级别道路上。

行人：满足规范要求

（二）停车泊位数

机动车位：建筑面积为 $90\sim 140\text{ m}^2$ 大于等于 1.2 个/户；建筑面积大于 140 m^2 大于等于 1.5 个/户；建筑面积小于 90 m^2 大于等于 1.0 个/户。

非机动车位：大于等于 1.0 个/户。

（三）交通组织方式：

五、绿化配置要求

（一）绿地率：鼓励各类绿地建设，保证山体视线通透，加强山体绿化的维护，结合集中绿地设置游憩健身设施；绿地率大于等于 30% 。

（二）集中绿地面积：/

（三）集中绿地位置：/

六、市政设施规划要求

（一）给水：与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划，必须为地埋。

（二）供电：与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划，必须为地埋。

（三）电信：与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划，必须为地埋。

（四）燃气：项目区内布局埋设相应管道，对外预留接入口位置，与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划，必须为地埋。

（五）雨水：与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划，必须为地埋。

（六）污水：与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划，必须为地埋。

（七）其他：/

七、公共设施规划要求

（一）城市公共设施：/

（二）配套公共服务设施：

涉及充电基础：满足（《普洱市新能源汽车发展工作领导小组办公室》普政新（2020）1号）文件要求进行配设

涉及养老服务设施：满足（《云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法（试行）的通知》云民发〔2021〕84号）文件要求进行配设

（三）居住区配套设施满足《墨江哈尼族自治县城市规划技术管理规定》（试行）要求。

（四）其他设施配设满足国家规范要求

八、其他规划要求

（一）下阶段向规划部门申报内容为（建设用地规划许可证）。

（二）满足环保、消防、人民防空、园林、交通、文物、保密、

通信、水利、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按有关规定与有关部门联系，因涉及以上有关部门的问题，请取得部门同意的意见或单位协议。

（三）报件时必须含夜景灯光效果设计。

九、注意事项

（一）在按本规划设计条件进行规划设计时，应委托具有相应资质的规划设计单位。设计方案完成后，出特别要求外，均提供相应图纸及按 A3 规格定成册（涉及建筑的需要日照分析图），并报送电子版文件。

（二）未尽事宜按《墨江哈尼族自治县城市技术管理规定》（试行）要求执行。

（三）本规划条件有效期为一年，逾期自行失效。

墨江哈尼族自治县自然资源局

2024 年 5 月 31 日

