

镇康县零星地块规划管控要求 专题论证报告

镇康县自然资源局

云南省城乡规划设计研究院

2024年10月



城乡规划编制资质证书

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：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位资质公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91530000431200493R

有效期限：自2021年9月3日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

目 录

第一章 研究背景	1
一、 研究背景与目的	1
二、 零星用地开发利用的必要性	1
三、 零星用地产生原因	2
第二章 现状零星用地概况	4
一、 国有零星用地	4
1、 紧邻城市道路，交通便利的国有零星用地	4
2、 对外交通完全依赖于“大地块”的国有零星用地	6
二、 非国有零星用地	7
1、 对外交通便利的非国有零星用地	7
2、 对外交通完全依赖于“大地块”的非国有零星用地	8
三、 现状总结	8
第三章 规划管控要求论证	10
一、 规划管控要求参考依据	10
二、 处理措施	12
1、 国有零星用地	12
2、 非国有零星用地	13
三、 规划管控要求	16
1、 不允许建设的情形	16
2、 允许建设地块管控要求	16
第四章 结论及建议	19

第一章 研究背景

一、研究背景与目的

“零星用地”是指与已出让（持有国有土地使用权证）面积较大的地块（简称“大地块”）相邻的，因地块面积较小或形状不规则等情形导致无明确土地所有人的零星、边角、异形用地，或因历史遗留、特殊区位等原因，土地权属为国有或非国有的建设用地。

参考《临沧市城乡规划建设管理技术导则》规定，在临沧市其他城区内，可单独开发建设用地的面积为 2000 m²（3 亩）以上，则可以认为，用地面积在 2000 m²（3 亩）以下的建设用地即为“零星用地”。超过 2000 m²（3 亩）的土地，经城乡规划主管部门确定为无法单独开发建设的，则可以按照本报告的规定进行零星用地整合，实现各建设用地地块间无缝衔接、不留死角。

土地是一种不可再生资源，对城市来说尤其宝贵。零星用地的整合、利用是提高城镇土地利用效率、提升城市形象的重要举措。若按照《临沧市城乡规划建设管理技术导则》规定的建筑密度、容积率、绿地率、建筑退距要求，此类用地则无法进行有效的开发利用，本报告主要研究在不给“大地块”带来安全、环境等方面不利影响的前提下，适用于零星用地的规划管控要求。

为解决、消化零星用地，加强镇康县城市管理和存量用地挖掘与利用，更好地指导镇康县县城零星用地的出让、审批，为零星用地的后续利用提供技术支持，参照国家和地方相关法律法规的规定要求，特编制《镇康县零星地块规划管控要求专题研究报告》（以下简称本报告）。

各乡镇人民政府所在地零星用地管理及处理措施可参照本报告执行。

二、零星用地开发利用的必要性

1. 有利于整合城市土地资源，防止国有资产流失

大部分零星用地在开发之前的整体利用效率不高，尤其是在城乡结合部，人口比较混乱，土地归属权比较复杂，有的是农用地、有的是宅基地、有的是国有土地，随着城市建设不断扩张，这些土地的价值变得越来越高，对零星用地的有

效利用，能够促进土地资源的整合与集中，优化土地资源配置，防止国有土地资源的流失，规范土地市场的发展和管理。

2. 是城市微更新、微改造，盘活存量用地的有效途径

对城市中零星用地的有效利用，有利于推进城市微更新，推动城市存量空间的活化与利用，延续城市生长的脉络，是对城市肌理的有效修补和街区空间结构的有效保护与利用，有助于“小而精、小而美”城市空间的形成。

3. 是城市精细化管理的有效措施

零星用地的有效利用，能够进一步释放城市空间格局，优化美化城市街景，从微小空间入手，通过对闲置空地和夹角空间的改造利用，推进城市精细化管理，改善城市风貌，塑造魅力空间，打造“绿、亮、净、美、序”城市名片，提升居民的幸福感和获得感。

4. 有利于改善人居环境，提高城市土地利用效率

零星用地往往是城市中的边角地，面积小、空间异形，使用难度大，成本高，还有可能杂草丛生、卫生堪忧。对城市中零星用地的有效利用，有利于改善片区人居环境、提升片区形象，提高城市土地利用效率。

5. 有利于解决社会问题，构建和谐邻里

零星用地往往由于其复杂的权属关系，而引发群众矛盾，以此带来社会问题、治安问题、更有甚者会给居民带来人身安全问题。对城市中零星用地的有效利用，有利于解决土地纠纷，维护社会安全稳定，构建和谐邻里，提升居民幸福感。

三、零星用地产生原因

1. 历史遗留，权属复杂

现镇康城是在南伞老集镇的基础上发展而来，原老集镇上的用地权属混乱，存在国有、私人、集体等多种所有权，随着城市建设不断扩张，位于城郊结合部的部分私人、集体所有土地未被征收为国有，以此导致该部分用地未按照城市总体规划进行统一开发利用，以此形成“零星用地”。

2. 位置特殊，规划后至

原南伞老集镇上的用地，在城市规划时将“大地块”及周边地块统一纳入规划，而未考虑土地权属和内部用地细分情况，而导致“大地块”周边的异形、零星小地块有规划而无权属，致使这部分零星用地至今未被有效利用，造成土地资源浪费。

3. 城市规划与建设节奏不匹配

城市发展建设速度过快，而城市规划落地实施较慢，导致建设用地审批未能严格按照城市规划划定的地块界线来执行，致使好用的“大地块”先建设后规划，以此出现大地块周边零星、异形的“小地块”无人问津。

第二章 现状零星用地概况

通过对镇康县县城零星用地（边角地）的摸排，现状存在的零星用地，大部分是位于城郊结合部、用地权属复杂。具体按照用地属性可以分为2大类；国有零星用地（占县城零星用地的35%左右）和非国有零星用地（占县城零星用地的65%左右）。

一、国有零星用地

镇康县城市建成区范围内的国有零星用地是指村民、集体组织持有的集体土地被政府建设项目所征收，经法定程序报批后转为建设用地的土地。根据交通条件又可以分为以下两类：

1、紧邻城市道路，交通便利的国有零星用地

根据其现状建设情况，又可以分3小类：一是闲置的零星国有建设用地（如图一中4、5、6、8号宗地所示），二是被大地块户占用且建有临时性建筑物的零星用地（如图二中10、11、12、14、15、17、20、21、23、24号宗地所示），三是被大地块户占用的建有永久性建筑物的零星用地（如图三中7、13、16、18、19、22号宗地所示）。由于周边相邻大地块已经开发建设，遗留下此类面积较小的用地，是国有空地，也是城市中可以单独开发建设的存量建设用地，为有效利用该类土地，提高土地利用效率，改善城市街景风貌而对其进行开发利用。此类零星用地紧邻城市干道，可设置独立出入口，交通便利。

图一 交通便利且闲置的国有零星用地现状示意图



图二 被大地块户占用、建有临时性建筑物、交通便利的国有零星用地现状示意图



图三 被大地块户占用、建有永久性建筑物、交通便利的国有零星用地现状示意图



2、对外交通完全依赖于“大地块”的国有零星用地

根据其现状建设情况，又可以分 2 小类；一是被大地块户占用的现状为建有临时性构筑物的零星用地（如图四中 2 号宗地所示），二是被大地块户占用的建有永久性建筑物的零星用地。此类零星用地与城市道路之间间隔着“大地块”，无独立出入口，不能组织独立交通，地块出入只能依赖于“大地块”的前半部分。

图四 被大地块户占用、建有临时性构筑物、对外交通不便的非国有零星用地现状示意图



二、非国有零星用地

镇康县城市建成区范围内的非国有零星用地是指村民、集体组织持有的集体土地未被政府征收国有，而被村民、个人、集体组织私自占用作为建设的用地，此类用地性质属于违法用地，根据交通条件又可以分为以下两类：

1、对外交通便利的非国有零星用地

根据其现状建设情况，又可以分 2 小类；一是被持有集体土地延包证户主占用的现状建有临时性构筑物的零星用地（如图五中 28、30 号宗地所示），二是被持有集体土地延包证户主占用的现状建有永久性建筑物的零星用地（如图六中 26 号宗地所示）。由于周边相邻地块已被政府开发建设，遗留下此类面积较小的用地，有效利用该类土地，提高土地利用效率，改善城市街景风貌而对其进行开发利用。此类零星用地紧邻城市支道，可设置独立出入口，交通便利。由于历史原因，该类用地还未被政府征收，土地性质现状仍为城市建成区闲置农用地。

图五 被持有集体土地延包证户主占用、建有临时性构筑物、交通便利的非国有零星用地现状示意图



图六 被持有集体土地延包证户主占用、建有永久性建筑物、交通便利的非国有零星用地现状示意图



2、对外交通完全依赖于“大地块”的非国有零星用地

根据其现状建设情况，又可以分 2 小类；一是被持有集体土地延包证户主占用土地现状建有临时性构筑物的零星用地（如图七中 25、27 号宗地所示），二是被持有集体土地延包证户主占用土地现状建有永久性建筑物的零星用地。此类零星用地与城市道路之间间隔着“大地块”，无独立出入口，不能组织独立交通，地块出入只能依赖于“大地块”的前半部分，该类用地还未被政府征收，土地性质现状为交通不便，但已纳入城市建成区的现状闲置农用地。

图七 被持有集体土地延包证户主占用、建有临时性构筑物、交通不便的非国有零星用地现状示意图



三、现状总结

综上所述，结合镇康县现状零星用地的权属、交通条件、是否违规以及现状使用状况，可以将现状零星用地归纳为 2 大类，9 个小类，具体如下表所示：

镇康县城零星用地现状概况汇总表				
序号	现状概况			
	土地权属	交通条件	是否违规	现状使用状况
1	国有	交通便利（临城市道路、可单独开口）	不违规	国有空地
2			违规	有临时性建筑物
3				有永久性建筑物
4		交通不便（无道路开口）	不违规	国有空地
5			违规	有永久性建筑物
6	非国有（未办理农用地转国有建设用地手续）	交通便利（临城市道路、可单独开口）	违规	有临时性建筑物
7			违规	有永久性建筑物
8		交通不便（无道路开口）	违规	有临时性建筑物
9			违规	有永久性建筑物

第三章 规划管控要求论证

一、规划管控要求参考依据

1. 法律法规、规定

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2022 修订版）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订版）；
- 3) 《城市房地产管理法》（2007 修订版）；
- 4) 《关于变更土地登记的若干规定》（[籍]字第 33 号）；
- 5) 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）；
- 6) 《协议出让国有土地使用权规范》（国土资源发[2006]114 号）；

2. 相关参考文件

- 1) 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）

2021 年住建部官网公布了《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，以助力城市更新模式健康发展。文件中明确提出“探索可持续更新模式。鼓励推动由‘开发方式’向‘经营模式’转变，探索政府引导、市场运作、公众参与的可持续模式，政府注重协调各类存量资源，加大财政支持力度，吸引社会专业企业参与运营，以长期运营收入平衡改造投入，鼓励现有资源所有者、居民出资参与微改造……”“鼓励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场地等，完善城市功能。鼓励建设完整居住社区……建设全龄友好型社区。”

为镇康县零星用地开发利用（城市微更新）主体引入居民、现有资源所有者以及零星用地的开发利用方向提供了国家层面的政策依据。

- 2) 《昆明市中心城区零星土地整合实施办法》（昆政发〔2012〕32 号）

该办法第四条提出，“……零星土地的规划条件主要指标参照相邻要求进行零星土地整合的地块相应规划指标确定。”为**镇康县零星用地规划指标**的确定提供了参考。

该办法第四条提出，“经营性零星土地的**供地方式采用挂牌方式公开交易**；……”为零星用地的**供地方式**提供了参考。

该办法第五条提出，“**零星土地的出让底价**在符合《昆明市房地产用地出让最低价标准》，覆盖成本的基础上，由具有相应评估资质单位按整合用地时的市场情况确定供地价格……**市场定价原则**：依据半年内周边成交的相似类型建筑和同等土地出让用途的土地的楼面地价，结合本宗地的容积率，计算出土地出让价。如果周边无近期成交的类似土地，则参照周边同等类型商品房的市场价作为参考，依据土地所处区域，取市场价的 20%作为本宗地的楼面地价，结合本宗地的容积率，估算出土地出让价。”为零星用地**土地出让价格的定价标准**提供了参考。

3) 《保山市人民政府办公室关于保山中心城区危房拆除重建、老旧房屋修缮加固及零星地块建设控制的意见》保政办规〔2024〕1号

意见中指出，“危房拆除重建及**零星地块建设项目的建设规模、高度、风貌**等应符合规划管控要求并与周边环境相协调，具体建设控制标准等管控要求按照审批层级由隆阳区人民政府、市自然资源和规划局分别制定；老旧房屋修缮加固建设管控标准由隆阳区人民政府制定。”为零星用地**管控要求**提供了参考。

4) 《南宁市“零星地块”协议出让管理办法》

该办法明确表示

该办法第三条明确规定，“……小地块的规划容积率不得高于大地块。国土部门参照调整土地使用条件的方式给予办理合宗后的相关手续，合宗后的土地使用年限的起算时间原则上与大地块一致。需补交土地价款等于小地块土地使用权面积乘以土地单价……”为**零星用地规划容积率以及合宗后土地使用年限、补缴土地价款计算方式**的确定提供了参考。

5) 《绵阳市市辖区协议出让零星国有建设用地使用权暂行办法》

该办法第四条提出，“……对只有一个相邻土地权利人的或只有一个意向用地者的，按协议方式出让。对有两个或两个以上相邻土地权利人，且有两个或两

个以上意向用地者的，则通过拍卖方式出让给相邻土地权利人。”为零星用地出让时，土地权利人的选择标准提供了参考依据。

6) 《天津市规划和自然资源局关于执行《城市居住区规划设计标准》的通知》（津规自建发〔2019〕227号）

该通知中提出“棚改安置地块……在规划建筑高度不突破80米的前提下，《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中的关联控制指标可适当突破，并应履行相关规划调整审批手续。”为零星用地规划管控要求可适当突破相关规划设计标准提供了参考。

二、处理措施

根据相关法律法规及参考国内部分城市对零星用地的管理办法，并结合镇康县实际，对镇康县目前存在的9类零星用地分别提出处理措施：

1、国有零星用地

1) 紧邻城市道路，交通便利的国有零星用地

① 无永久性建筑物的零星用地，此类零星用地为国有空地，具备独立开发的，给出规划管控要求，以评估价在政府网站进行公开挂牌出让。

② 违规占用、但有临时性建筑物，此类零星用地为违规占用的国有建设用地，建议清理现状临时建筑后，以评估价在政府网站进行公开挂牌出让。

③ 违规占用、有永久性建筑物的零星用地，此类零星用地属于极少部分超占地建设的，a、对现状用地性质与城市总体规划相符的地块，建筑物对规划不造成影响的，建议保留现状建筑物，并以评估价挂牌出让，超建的部分永久性建筑物按《城乡规划法》第六十四条第一款尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程总造价5%以上10%以下的罚款后，给予办理完善相关手续，并与大地块进行合宗管理；b、对现状用地性质与城市总体规划不相符的地块，责令拆除其上建筑物，同时将此零星用地以评估价公开挂牌出让，给出规划管控要求，详见后文。

2) 对外交通完全依赖于“大地块”的国有零星用地

① 有临时性建筑物的零星用地,清理临时设施后,建议给出规划管控要求,以评估价进行挂牌出让。

② 违规占用,有永久性建筑物零星用地,地块上的建筑物属于违规建设, a、对现状用地性质与城市总体规划相符的地块,建筑物对规划不造成影响的,建议保留现状建筑物,并以评估价挂牌出让,超建的部分永久性建筑物按《城乡规划法》第六十四条第一款尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程总造价5%以上10%以下的罚款后,给予办理完善相关手续,并与大地块进行合宗管理; b、对现状用地性质与城市总体规划不相符的地块,责令拆除其上建筑物,同时将此零星用地以评估价公开挂牌出让。

2、非国有零星用地

由于历史原因,此部分用地上的建筑物建设年代比较久远,土地性质上没有完成农用地转建设用地的合法手续。

根据《城市房地产管理法》第八条规定:“城市规划区内集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,该国有土地的使用权方可有偿出让。”

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十四条“建设占用农用地,涉及农用地转为建设用地的,应当办理农用地转用审批手续”,第二款“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内,为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的,按照土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内,具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准”。

故此类用地需首先征收为国有用地,补充农用地转国有建设用地手续后,再进行后续管理,具体如下:

1) 对外交通便利的非国有零星用地

① 有临时性建筑物的此类零星用地,已纳入城市建成区管理。

现状已建建成区已纳入城镇建设用地,其具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。该类零星用地为非国有的闲置地,故该类零星用地在进行开发利用前,首先应依法将其征收为国有后,以评估价进行挂牌出让。

现状已建建成区未纳入城镇建设用地，该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，以评估价进行挂牌出让。

② 有永久性建筑物的此类零星用地，对现状建筑物进行拆除或没收为国有
现状已建建成区已纳入城镇建设用地，其具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。该类零星用地为非国有的闲置地，故该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有后，以评估价进行挂牌出让。

现状已建建成区未纳入城镇建设用地，该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，以评估价进行挂牌出让。

2) 对外交通完全依赖于“大地块”的非国有零星用地

① 有临时性建筑物的零星用地，现状交通不便但已纳入建成区的用地
现状已建建成区已纳入城镇建设用地，其具体建设用地可以由市、县人民政府批准。该类零星用地为非国有的闲置地，故该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有后，以评估价进行挂牌出让。

现状已建建成区未纳入城镇建设用地，该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，以评估价进行挂牌出让。

② 有永久性建筑物的此类零星用地，为已被土地使用者开发利用的用地，但其土地性质仍为农用地，此类用地和建筑物为均两违。

现状已建建成区已纳入城镇建设用地，其具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。该类零星用地为非国有的闲置地，故该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有后，以评估价进行挂牌出让。

现状已建建成区未纳入城镇建设用地，该类零星用地在进行开发利用前，首先应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，以评估价进行挂牌出让。

镇康县城零星用地现状分类及处理措施对应表							
序号	现状概况				处理措施		
	土地权属	交通条件	是否违规	现状使用状况	处理措施	土地价格	后续是否可建设
1	国有	交通便利（临城市道路、可单独开口）	不违规	国有空地	招牌挂	评估价	给规划条件
2				有临时性建筑物	拆除临时建筑物后招牌挂	评估价	给规划条件
3			违规	有永久性建筑物	符合总规，保留建筑物、评估价招牌挂并处罚金；不符合总规，拆除建筑物，评估价招牌挂	评估价	给规划条件
4		交通不便（无道路开口）	不违规	国有空地	拆除临时建筑物后招牌挂	基准价	给规划条件
5			违规	有永久性建筑物	符合总规，保留建筑物、评估价招牌挂并处罚金；不符合总规，拆除建筑物，评估价招牌挂	评估价	合宗管理，给规划条件
6	非国有（未办理农用地转国有建设用地手续）	交通便利（临城市道路、可单独开口）	违规	有临时性建筑物	已纳入城镇建设用地的，依法将其征收为国有后，按评估价对其进行挂牌出让；未纳入城镇建设用地的，应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，按评估价进行挂牌出让。	评估价	给规划条件
7			违规	有永久性建筑物	对现状建筑物进行拆除或没收为国有；已纳入城镇建设用地的，依法将其征收为国有后，按评估价对其进行挂牌出让；未纳入城镇建设用地的，应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，按评估价进行挂牌出让。	评估价	给规划条件
8			交通不便	违规	有临时性建筑物	已纳入城镇建设用地的，依法将其征收为国有后，	评估价

		(无道路开口)			按评估价对其进行挂牌出让；未纳入城镇建设用地的，应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，按评估价进行挂牌出让。		
9			违规	有永久性建筑物	对现状建筑物进行拆除或没收为国有；已纳入城镇建设用地的，依法将其征收为国有后，按评估价对其进行挂牌出让；未纳入城镇建设用地的，应依法将其征收为国有土地，并完成农用地转国有建设用地手续后，按评估价进行挂牌出让。	评估价	给规划条件

三、规划管控要求

参照《临沧市主城区安置区范围内零星地块规划设计管控条件》中对临沧市主城区内 8 宗“零星用地”的规划设计管控要求，镇康县县城内“零星用地”属于以下情形的任意一种时，视为不允许建设的情形，否则则属于允许建设地块，需在满足地块管控要求的前提下才能进行建设。具体如下：

1、不允许建设的情形

1) 拟建地块不符合《镇康县国土空间总体规划（2021—2035 年）》管控要求的，包括用途不符合规划功能定位的；地块位置不符合生态保护红线、市政道路、市政设施、公共服务设施、规划绿线、河道蓝线及河道规划控制、文保紫线、净空保护、油气管道及化工园区安全控制范围、消防安全距离等管控要求的。

2) 已被纳入政府发布征收土地预公告范围的。

3) 拟建用地范围存在违法用地行为或违法建设尚未整改到位的。

4) 土地权属有争议尚未解决的。

5) 依法不允许建设的其他情形。

2、允许建设地块管控要求

参考《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》（住建部），零星用地应优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场地等，若进行住宅建设，则可以按照用地面积大小分为三种情况进行管控：

1) 用地面积 $\leq 100\text{ m}^2$ 时，建设管控要求如下：

- ① 此类地块建议与周边相邻地块合宗。
- ② 宜适当留部分用地作为庭院、绿化；容积率不得超过 3.1。
- ③ 建筑高度不得超过 12 米。
- ④ 首层建筑层高不得超过 4.5 米，标准层层高不超过 3.6 米，建筑土 0 不得超过用地周边道路 0.3 米。
- ⑤ 建筑物（房檐滴水、外设踏步、基础放大脚、人工挖孔桩护壁等）不得超出核准的建设用地范围，滴水、外墙皮至少退让核准用地范围 0.6 米，且相邻建筑须处理好供水、排水、通风、排气（烟）采光等关系。
- ⑥ 新建建筑，必须由具有相应设计资质证书的单位进行设计。
- ⑦ 建筑风貌应按照《临沧市镇康县城市特色风貌专项规划》相关要求设计，建筑选用蓝瓦白墙进行色彩搭配。

2) $100\text{ m}^2 < \text{用地面积} \leq 500\text{ m}^2$ 时，建设管控要求如下：

- ① 建筑占地面积不得大于用地的 80%。
- ② 临城市主干道的零星用地，建筑高度不得超过 16 米、容积率不得超过 3.4（即 1、3、4、5 号宗地）；其余零星用地，建筑高度不超过 12 米，容积率不得超过 2.6；同时参照周边相邻地块建筑高度进行建设。
- ③ 首层建筑层高不得超过 4.5 米，标准层层高不超过 3.6 米，建筑一层标高不得超过用地周边道路 0.3 米。
- ④ 建筑物（房檐滴水、外设踏步、基础放大脚、人工挖孔桩护壁等）不得超出核准的建设用地范围，滴水、外墙皮至少退让核准用地范围 0.6 米，且相邻建筑须处理好供水、排水、通风、接气（烟）、采光等关系。
- ⑤ 新建建筑，必须由具有相应设计资质证书的单位进行设计。
- ⑥ 建筑风貌应按照《临沧市镇康县城市特色风貌专项规划》相关要求设计，建筑选用蓝瓦白墙进行色彩搭配。

3) $500\text{ m}^2 < \text{用地面积} \leq 2000\text{ m}^2$ 时，建设管控要求如下：

① 相关管控要求参照周边相邻地块控制性详细规划要求，建筑高度与相邻地块建筑高度一致，建筑密度可适当提高，但提高幅度不得大于 20%。

② 地块用地性质与周边相邻地块一致。

③ 首层建筑层高不得超过 4.5 米，标准层层高不超过 3.6 米，建筑一层标高不得超过用地周边道路 0.3 米。

④ 建筑物（房檐滴水、外设踏步、基础放大脚、人工挖孔桩护壁等）不得超出核准的建设用地范围，滴水、外墙皮至少退让核准用地范围 0.6 米；且相邻建筑须处理好供水、排水、通风、接气（烟）、采光等关系。

⑤ 新建建筑，必须由具有相应设计资质证书的单位进行设计。

⑥ 建筑风貌应按照《临沧市镇康县城市特色风貌专项规划》相关要求设计，建筑选用蓝瓦白墙进行色彩搭配。

第四章 结论及建议

零星用地的有效利用是整合城市土地资源，挖掘城市存量用地，有序推进城市微更新、微改造的重要举措。

本报告主要适用于零星用地的规划管控，是对《临沧市城乡规划管理技术导则》规定中，用地面积在 2000 m²（3 亩）以下建设用地规划管控要求的补充和完善，有利于提升城市形象，促进镇康县零星地块合理利用，提高土地使用效率，同时为镇康县零星用地管理、开发利用提供依据和支撑。