

鹤哈高速 B 段房建项目控制性详细规划

文本

伊春市自然资源局

2025 年 2 月

目录

第一章 规划总则	1	第九章 综合防灾规划	7
第二章 现状与分析	2	第一节 抗震规划	7
第三章 整体性控制	3	第二节 消防规划	7
第四章 道路交通规划	4	第三节 防洪排涝规划	8
第五章 地下空间利用规划	4	第十章 附则	8
第六章 城市设计指引	5		
第一节 整体空间环境	5		
第二节 环境设计	5		
第七章 规划控制	6		
第一节 土地划分	6		
第二节 土地使用与用地控制	6		
第八章 市政公用设施布局	7		
第一节 给水工程规划	错误！未定义书签。		
第二节 排水工程规划	错误！未定义书签。		
第三节 电力工程规划	错误！未定义书签。		
第四节 电信工程规划	错误！未定义书签。		
第五节 供热工程规划	错误！未定义书签。		
第六节 环卫工程规划	错误！未定义书签。		

第一章 规划总则

第 1 条 规划目的

为落实黑龙江省高速公路网规划，加快构建现代化综合交通运输体系，提高区域公路服务水平，适应远景交通量发展，满足黑龙江北部地区横向连通的需要，促进黑龙江省沿边地区间联系，G1111 鹤哈高速 B 段开始建设。为指导高速公路服务区、收费站、加油站等公路附属设施的建设，特编制《鹤哈高速 B 段房建项目控制性详细规划》。

第 2 条 规划深度

本规划符合《城市规划编制办法》、《黑龙江省控制性详细规划编制规范》等城市规划政策法规中相关项目的控制性详细规划编制深度，可用于指导修建性详细规划编制。

第 3 条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《城市规划编制办法》（2006）；
- (3) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- (4) 《黑龙江省城乡规划条例》（2018 年修正）；
- (5) 《黑龙江省控制性详细规划编制规范》DB23/T744-2004；
- (6) 《黑龙江省综合立体交通网规划纲要》
- (7) 《黑龙江省“十四五”公路水路交通运输发展规划》
- (8) 《伊春市城市绿化条例》（2020）；
- (9) 《伊春市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (10) 《伊春市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- (11) 国家相关规范及伊春市政府和规划部门相关规定和设计要求。

第 4 条 规划原则

- (1) 效益优先，集约发展原则
- (2) 统筹规划，分步实施的原则
- (3) 交通便利，区域协调原则
- (4) 刚性控制与弹性控制相结合的原则
- (5) 环境保护，可持续发展原则

第 5 条 规划范围

本次规划范围为鹤哈高速 B 段 13 处用地地块。规划地块总面积 15.63 公顷。

第 6 条 强制性内容

本规划经批准后，具有法律效力，必须严格执行文本中强制性条文，不得擅自改变。本规划文本中加下“___”条文为强制性内容。

第二章 现状与分析

第 7 条 区位条件

鹤哈高速 B 段，起于金林区苔青镇东侧，与鹤伊高速鹤岗至苔青段顺接，途经金林区、伊美区、友好区、乌翠区，终于伊绥高速 K166+460 处。主线全长 63.367 公里，一级公路连接线 3.67 公里。

本次规划区的 13 处用地均分布在鹤哈高速 B 段沿线，交通条件较为便利。

第 8 条 用地现状

项目用地现状均为农用地，场地平整，无不良地质条件，适宜建设。现状地类基本为耕地、林地、农业设施建设用地。

第 9 条 规划分析

结合现状用地条件，本项目开发优势在于地域分布广、目标群体确定、区位优势明显、服务条件便捷。

劣势在于用地规模小，建设标准偏低；受限于自然条件，场地利用率较低；与城区联系较小，设施亟待提升。

本次规划依托便利的交通优势，根据城市的发展需求与战略，结合地区发展与升级需求，提质优化鹤哈高速沿线规划区，打造鹤哈高速沿线服务节点。充分利用道路特性，合理制定开发建设规模与强度。

第 10 条 规划目标

形成空间布局更加协调、服务功能更加完善、服务特色更加鲜明、技术支撑增强、管理水平提升的高速公路附属服务设施。

形成与当地社会经济水平相适应的高质量服务体系，服务水平大幅提升，满足人民群众美

好出行的需要，信息化、智慧化、绿色化水平大幅跃升，努力把高速公路服务区、收费站等用地打造成为展示区域形象的靓丽名片、服务群众出行的温馨驿站。

第 11 条 发展定位

整合区域发展要素与优势，提出规划区的总体定位：空间布局更加合理、服务功能更加完善、服务特色更加鲜明的高速沿线规划区。

第三章 整体性控制

第 12 条 控制原则

(1) 坚持以人为本原则

规划积极响应党的号召，以人为本，坚持人性化需求，大力推进生态文明建设；配置健全的服务设施，满足各种需求。

(2) 可持续发展原则

坚持规划建设的高标准与前瞻性，以保护生态环境为主旨，协调开发建设过程中的经济效益、社会效益与环境效益。

(3) 重点突出的原则

创造突出特色，对规划地块进行重点控制和引导、对控制内容中重要的强制性控制指标重点突出。

第 13 条 土地利用规划

本次规划总用地面积约 15.63 公顷，其中 9 处地块为 1202 公路用地，4 处地块为 0901 商业用地。

第 14 条 用地功能布局

规划地块根据位置的不同共划分为 8 个集中区域。根据功能的不同共划分为收费站、配电用房、服务区、通信站 4 个类别。其中收费站包括伊春北收费站区域、伊春东收费站（与监控通信分中心合建）区域、美溪收费站（与养护工区合建）区域共 3 处；配电用房包括东升 2#隧道供配电用房区域、东升 1#隧道供配电用房区域共 2 处；服务区包括伊春东服务区左侧区域、伊春东服务区右侧区域共 2 处；通信站包括苔青隧道监控通信站区域共 1 处。

各地块根据用地功能进行指标的统一规划。

第四章 道路交通规划

第 15 条 道路系统

地块内的道路主要为地块内部使用道路，采用人车混行，起到划分地块功能区的作用。

第 16 条 交通设施

规划地块内主要的交通设施为停车设施。根据地块的功能设置供员工及来访人员使用的停车场，停车场建议使用透水材料。

第 17 条 道路竖向

道路竖向设计应综合考虑地形、消防、排水和工程管网的布线要求，充分考虑与鹤哈高速公路的衔接，以雨水就近排放为原则。坡度在 0.3%-3%之间。

第 18 条 社会停车场规划

规划停车场结合建筑物的性质，综合设置配建停车场/地面停车位。

停车场/地面停车位根据车辆大小、车辆类型分区域布置，以主体建筑或路缘石围起来的绿化隔开，避免混流。大型车停车区宜沿服务区外侧边缘设置，小型车停车区宜以主体建筑入口处为中心向两侧延展排布。

第 19 条 充电桩配建规划

规划服务区、加油站按不低于小客车停车位 10%的比例建设公用充电设施。

第五章 地下空间利用规划

第 20 条 规划目标

合理组织城市地下空间，解决停车及分流人流、车流等问题。

第 21 条 地下空间利用规划

规划区地下空间主要用于市政管线的敷设与专项设施的布置。本次规划项目地下空间利用主要为建筑一层配置消防泵房。

第六章 城市设计指引

第一节 整体空间环境

第 22 条 空间环境塑造

地块内景观环境的规划设计应强调整体性和序列感，注重各个功能空间的整体和谐和景观结构的有机构成，通过对建筑群按空间构图原理的有序布置，形成地域标志和个性场所。

第二节 环境设计

第 23 条 标志性建筑

服务区、收费站的标志性建筑主要是位于地块中心的综合办公楼。

第 24 条 夜景照明

夜景照明的主色调为暖色调，重点照明地段是鹤哈高速沿线的主要公共活动空间和人流集散空间，同时又是公路沿线标志性场所。地块内围合的公共建筑为照明重点。

第 25 条 标识系统

标识包括建筑标志系统、设施标志系统、机动车路标系统和步行道标志系统等。景观标识设计应符合北方严寒地区气候特征，尊重和结合当地特色。

第 26 条 无障碍设计

在地块内的特色活动空间、步行系统、广场、公共场所和建筑物出入口等区域，有高差的地方均应设计方便步行或轮椅通行的坡道。结合步行空间设计带座椅的休息场所，公厕设计须考虑为残疾人和儿童设置专用的设备。

第七章 规划控制

第一节 土地划分

第 27 条 地块划分

为配合公路建设规划管理，结合实际情况，规划确定为 13 个地块。根据以上的划分原则，采用地块号+基本地块编号的形式进行命名，整个路段的地块号为 A，编号为 01-13。

第 28 条 控制指标体系

规划地块控制指标按控制类型分为规定性指标和指导性指标。规定性指标为在规划管理中必须严格遵循的指标，包括用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共设施和工程设施等；指导性指标为在下一步编制修建性详细规划及建筑设计中参照执行的指标，包括建筑色彩、建筑体量等。

第二节 土地使用与用地控制

第 29 条 土地开发强度控制

土地开发强度的控制通过容积率和建筑密度两项指标来控制。

地块开发强度指标均为上限指标，个别特殊地块经规划主管部门批准后容积率上限可放宽。

第 30 条 容积率控制

容积率是指规划地块内建筑面积总和与总用地面积之比。

本次规划的 13 个地块中，伊春北收费站、苔青隧道监控通信站容积率不大于 0.3；东升 2#隧道供配电用房、东升 1#隧道供配电用房容积率不大于 0.2；伊春东服务区右侧服务楼、伊春东服务区左侧服务楼容积率不大于 0.7；伊春东服务区右侧加油站、伊春东服务区左侧加油站容

积率不大于 0.6；伊春东收费站（与监控通信分中心合建）、伊春东服务区右侧、伊春东服务区左侧、伊春东养护工区、美溪收费站（与养护工区合建）容积率不大于 0.1。

第 31 条 建筑密度控制

建筑密度是指规划地块内建筑基底面积之和与总用地面积之比。

本次规划的 13 个地块中，伊春北收费站建筑密度不大于 25%；东升 2#隧道供配电用房、东升 1#隧道供配电用房建筑密度不大于 20%；美溪收费站（与养护工区合建）、伊春东收费站（与监控通信分中心合建）、伊春东服务区右侧、伊春东服务区左侧、伊春东养护工区建筑密度不大于 10%；伊春东服务区右侧服务楼、伊春东服务区左侧服务楼建筑密度不大于 60%；伊春东服务区右侧加油站、伊春东服务区左侧加油站建筑密度不大于 40%；苔青隧道监控通信站建筑密度不大于 30%。

第 32 条 建筑高度控制

建筑高度控制是指从建筑物室外地坪至屋顶檐口的高度，不包括水箱、电梯间、机房、烟囱等个别突出点的高度。结合地块功能布局 and 开发强度确定地块建筑的高度。

建筑高度除必须满足建筑环境保护、消防、通风、日照和城市规划管理部门制定的要求外，还应不大于本规划制定的地块控制指标要求。

本次规划的 13 个地块中，伊春北收费站、伊春东收费站（与监控通信分中心合建）、美溪收费站（与养护工区合建）建筑高度不大于 15m；东升 2#隧道供配电用房、东升 1#隧道供配电用房、伊春东服务区右侧、伊春东服务区左侧建筑高度不大于 8m；伊春东养护工区、苔青隧道监控通信站建筑高度不大于 10m；伊春东服务区右侧服务楼、伊春东服务区左侧服务楼建筑高度不大于 16m；伊春东服务区右侧加油站、伊春东服务区左侧加油站建筑高度不大于 12m。

第 33 条 绿地率控制

本次规划的 13 个地块中，伊春北收费站、伊春东收费站（与监控通信分中心合建）、伊春东养护工区、美溪收费站（与养护工区合建）绿地率不小于 20%；东升 1#隧道供配电用房、东升 2#隧道供配电用房、苔青隧道监控通信站绿地率不小于 15%；伊春东服务区右侧服务楼、伊

春东服务区左侧服务楼、伊春东服务区右侧加油站、伊春东服务区左侧加油站绿地率不小于 10%。

第 34 条 建筑退线控制

为保证规划区的环境质量，规划对建筑后退道路红线的要求较高，并综合考虑建筑应急通道以及日照和防火要求。

本规划地块均位于鹤哈高速两侧，周边均为公路用地，建筑后退地块边界线控制为 5m，伊春东收费站（与监控通信分中心合建）、美溪收费站（与养护工区合建）、伊春东服务区左侧、伊春东服务区右侧靠近高速公路的方向退 20m。根据《加油加气加氢站技术标准》(GB50156-2021)的防火安全要求，加油站退相邻地块距离 20m。

第三节 地块引导性指标控制

第 35 条 环境要素

规划区景观主要由绿地、公共停车等景观构成。

建筑风格：公共建筑在体现时代性的同时，应具有个性，建筑宜采用当地建筑风格。

第 36 条 建筑形式

建筑造型应体现简洁、大方、具有时代感的特色，开窗简洁，细部处理细致，以突出主要目标。

建筑立面设计提倡富有动感的线条，注重现代与传统风格相结合，并突出个性化特点。

第 37 条 建筑色彩

建筑色彩宜明快淡雅、生动而充满生机。

公用设施建筑在造型上不必强求协调关系，空间处理也可灵活多样，体量的大小完全根据需要，以突出场所标志性的为主要目的。

第八章 市政公用设施布局（略）

第九章 综合防灾布局

第一节 抗震布局

第 38 条 抗震布局

地震基本烈度为 6 度。

第 39 条 工程抗震

新建工业和民用建筑按 6 度设防，重大工程需做建筑场地地震安全性评价并根据评价结论进行设防。对现有建筑中达不到设防标准的，要进行抗震加固。

第 40 条 防震规划措施

各类建、构筑物必须符合抗震设计规范要求。

第 41 条 避震疏散

对外主要公路，以及建设区内交通干道作为主要疏散救援通道。

第二节 消防布局

第 42 条 消防设施设置

规划各建成区以深井为供水水源，建设消防供水管线，满足消防用水需求。

按建筑防火要求，各建设区建设消防水池，部分建筑地下一层建设消防泵房。

第 43 条 消防安全布局

按建筑防火要求防护距离布局服务区，严格按国家颁布的防火规范设计建设。

第 44 条 消防通讯布局

按照政府统一规划，开展消防大数据平台建设。建设消防物联网远程监控系统，有效增强消防远程防控能力。

第 45 条 消防车通道布局

根据《城市消防规划规范》，供消防车通行的道路中心线间距不宜超过 160 米。当建筑物沿街道部分的长度大于 150m 或总长度大于 220m 时，应设置穿过建筑物的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道；消防车通道净宽度和净空高度不应低于 4 米，与建筑外墙宜大于 5 米；消防车通道的回车场地面积不应小于 12 米×12 米，供大型消防车使用的回车场地面积不宜小于 18 米×18 米；消防车通道的规划建设应符合道路、防火设计相关规范、标准的要求。

第三节 防洪排涝布局

第 46 条 防洪标准

规划各建设区防洪标准为 50 年一遇，防山洪标准为 20 年一遇。

第 47 条 防洪工程

规划建设各建设区护坡护岸，绿化美化公路沿线，使之成为绿色景观走廊。

第十章 附则

第 48 条 文本的法定效力

本规划由规划文本、图纸和附件（说明书）组成，规划文本和图纸具有同等的法定效力，两者同时使用，不可分割。

第 49 条 实施要求

任何单位和个人在本次 G1111 鹤哈高速 B 段房建工程规划范围内规划与实施规划和建设，必须遵守本规划。

第 50 条 规划的解释权

本规划由伊春市人民政府批准后颁布实施，由行政主管部门负责解释。

第 51 条 规划实施

本规划报送审批前，应依法将本规划予以公告，公告时间不得少于三十日，本规划自批准之日起开始实施。