

# 《伊春市伊美区 YZ 片区 AF 街坊 控制性详细规划》文本

## 第一章 总 则

**第一条** 为贯彻《中华人民共和国城乡规划法》，落实《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035年），合理有序地开发利用土地，规范土地出让秩序，提高城市综合环境质量，制定本规划。

**第二条** 本规划成果包括规划文本、说明书和规划图纸。规划文本、说明书、图纸和分图图册具有同等法律效力，应同时使用，不可分割。

### **第三条** 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年）
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2015年）
4. 《中华人民共和国消防法》（2009年）
5. 《城市规划编制办法》（2006年）
6. 自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）
7. 《环境卫生设施设置标准（CJJ27-2012）》
8. 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）
9. 《地面水环境质量标准》（GB3838-2002）
10. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）
11. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）
12. 《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB 51251-2017）
13. 《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）
14. 《气体灭火系统设计规范》（GB50370-2005）
15. 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
16. 《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）
17. 《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）

18. 《通信建筑抗震设防分类标准》（YD/T5054-2019）
19. 《通信局（站）防雷与接地工程设计规范》（GB50689-2011）
20. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
21. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）
22. 《声环境质量标准》（GB3096-2008）
23. 《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）
24. 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）
25. 《通信建筑工程设计规范》（YD5003-2014）
26. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
27. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010（2016版））
28. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））
29. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）
30. 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）
31. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
32. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
33. 《室外给水设计规范》（GB50013-2018）
34. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）
35. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）
36. 黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）
37. 《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035年）
38. 伊春市伊美区提供的相关资料
39. 其他与本规划相关的法律、法规、技术标准和规范。

#### **第四条 规划原则**

##### **1. 可操作性原则**

根据伊美区开发建设的实际情况，立足于城市建设和规划管理的根本要求，在依据总体规划的基础上，科学规划，合理布局。

##### **2. 以人为本的原则**

因地制宜、科学合理地利利用基地及其周边自然条件，突出以人为本的思想，强化区域景观标志，符合人的行为模式和心理需求，建立居民的认同感和归属感。

### 3. 可持续性发展的原则

规划强调控制与引导相结合，保持适当的灵活性。规划成果满足土地有偿使用和管理的要求，达到系统、规范、简明的目的，使城市建设能够走可持续发展的道路。

### 4. 协调原则

综合分析、科学合理确定伊春市伊美区 YZ 片区 AF 街坊的功能布局，提出规划的控制性指标，为规划管理提供切实可行的依据。

## 第五条 适用范围

伊春市伊美区 YZ 片区 AF 街坊内从事一切规划管理和建设活动，均应执行本规划。本规划主要作为规划管理和工程项目设计的依据。

## 第六条 规划行政主管部门和管理权限

1. 本规划由伊春市自然资源局组织编制并组织实施，解释权属于伊春市自然资源局。
2. 本规划由伊春市人民政府审批。
3. 本规划管理涉及本层次规划与下一层次修建性详细规划的内容。

## 第二章 功能定位、规划目标、规模及期限

### 第七条 功能定位

规划地块是以教育医疗为主，集住宅、商业于一体的公共服务设施配套完善的综合功能区，是伊美区的重要组成部分。

### 第八条 规划目标

从规划片区独有的环境资源出发，注重提高片区的宜居性和生态性，各项设施的配套建设应体现“舒适宜居”的地域特色。将规划地块建设成为用地布局合理、配套设施完善、交通便捷、生活舒适、生态环境良好的综合教育医疗区。

### 第九条 规划范围和用地规模、期限

#### 1. 规划期限

2025—2035 年

#### 2. 规划范围、用地规模

用地范围：南侧毗邻伊春河，北邻新兴西大街，东接花园路，西侧紧邻伊春河，总用地面积 480395.76 平方米。

规划用地规模表

| 地块编号      | 用地用海代码 | 用地用海名称 | 用地规模     |           |
|-----------|--------|--------|----------|-----------|
|           |        |        | (平方米)    |           |
| C-02      | C-02-1 | 080401 | 高等教育用地   | 217208.49 |
|           | C-02-2 | 080601 | 医院用地     | 105112.76 |
|           | C-02-3 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1437.91   |
|           | C-02-4 | 080403 | 中小学用地    | 50007.90  |
|           | C-02-5 | 1401   | 公园绿地     | 18379.70  |
|           | C-02-6 | 1401   | 公园绿地     | 44405.51  |
|           | C-02-7 | 0901   | 商业用地     | 7680.37   |
|           |        | 1207   | 城镇村道路用地  | 36163.12  |
| <b>合计</b> |        |        |          | 480395.76 |

### 第三章 土地使用控制

**第十条** 土地使用性质分类和代码均采用国标《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。本规划用地性质按黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》(DB23/T744-2004)的要求划分至中类、小类和细分类。

**第十一条** 地块规模根据道路分割、用地性质、现有单位及已征用地范围界线等进行划分。

**第十二条** 地块划分的原则

1. 充分考虑自然地理界线、城市主次干路围合状况及合理的交通分区。
2. 根据开发形式和管理方式的需要划分地块，尽量保证地块用地性质的单一性。
3. 尊重现有使用权边界，分析土地经济价值及区位级差，注重在规划实施中进一步重组的可能性（小地块合并成大地块或大地块细分为小地块）。

**第十三条** 规划允许在开发建设中，对划分的地块进行合并和细分，特别是在成片开发建设过程中由于特殊情况，允许合并部分地块，但必须调整规划并报规划行政主管部门审批。地块合并首先应满足同类性质地块间的合并，且不能导致规划区内各类配套设施的减少和变更。

#### **第十四条 土地用地性质控制**

1. 用地性质：地块用地性质按照所担负的城市功能，划分为不同性质的用地，如居住、公建、绿地等。

2. 用地兼容性：为了适应灵活多变的市场需求，体现设施多样性和服务综合性，本次规划通过明确土地使用兼容性来体现功能的灵活性和适应性。

本次规划土地使用兼容性坚持以下原则：

(1) 土地使用兼容性通过土地使用兼容性表来反映，为规划管理提供一定程度的灵活性，并作为技术规范严格执行。

(2) 土地使用兼容性分为允许设置、有条件允许设置和不得设置三类进行控制。

**第十五条** 在开发建设过程中，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划用地性质时，按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》一级及二级性质变更需要有相关分析论证，经专家评审和城市规划行政主管部门批准后，方可变更；三级性质变更必须经规划主管部门批准。土地使用性质变更应有利于环境景观改善和提高公共服务设施服务水平，并不影响周边地块土地和建筑的正常使用。

#### **第十六条 用地面积控制**

用地面积又称建筑基地面积或地块面积。指由道路红线和地块界线围合的面的水平投影面积。

### **第四章 地块开发控制**

**第十七条** 本规划以“地块控制指标汇总表”和“分图图册”对每个地块提出具体的控制要求。表和图中明确的用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑限高、配套设施、禁止开口路段为规定性指标是必须执行的。建筑形式、体量、风格、色彩要求及其它环境要求为指导性指标，应参照执行。

**第十八条** 规划确定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限值，实施中不得超出。规划所定绿地率为下限值，实施中必须大于或等于该规定值。

#### **第十九条 容积率控制**

容积率：是指地块内总建筑面积与地块面积的比值。容积率取值参照建筑密度与容积率控制指标表，各地块的规划容积率依照地块指标控制表中容积率规定执行。开发者对地块的开发强度不得超过该地块容积率指标要求。

**第二十条 建筑密度控制**

建筑密度为地块中建筑物的基底面积与地块面积之比，是控制地块建筑容量与环境空间强度的重要指标。建筑密度取值参照建筑密度与容积率控制指标表，地块建设中建筑密度只能小于或等于地块指标控制表中关于建筑密度的规定值。

| 建筑密度与容积率控制指标表 |          |         |          |         |          |         |         |         |
|---------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|---------|---------|
| 类别            | 旧 区      |         |          |         | 新 区      |         |         |         |
|               | 中 心 区    |         | 一 般地区    |         | 建筑密度 (%) | 容积率     |         |         |
|               | 建筑密度 (%) | 容积率     | 建筑密度 (%) |         |          |         | 容积率     |         |
| R 低层住宅        | 30~35    | 0.6~1.0 | 25~32    |         | 0.5~0.8  | 25~30   | 0.5~0.7 |         |
| R 多层住宅        | 25~28    | 1.2~1.7 | 25~28    |         | 1.0~1.6  | 25~28   | 1.0~1.5 |         |
| C 多层办公        | 30~35    | 1.5~2.5 | 25~32    |         | 1.2~2.2  | 25~30   | 1.2~2.0 |         |
| C 多层商业        | 35~40    | 1.5~2.5 | 25~35    | 1.2~2.2 | 25 ~ 30  | 1.2~2.0 | 25~30   | 1.2~2.0 |
| CR 多层商住       | 25~35    | 1.5~2.5 | 25~30    |         | 1.5~2.0  | 20~30   | 1.2~1.8 |         |

**第二十一条 建筑限高**

建筑限高是指地块内所有建筑物室外明沟面或散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离不得超过的最大高度限值。本规划按照《伊春市国土空间总体规划》（2021-2035年）的要求，建筑高度实行分地段控制，但最高不超过54米。

**第二十二条 绿地率的控制**

绿地率是指地块内各类绿地面积的总和占规划地块面积的比率，是衡量环境质量的重要指标。本规划对绿地率作如下规定：

| 绿地率控制指标表 |      |      |
|----------|------|------|
| 类别       | 新 区  | 旧区   |
| 住宅       | >30% | >25% |
| 办公       | >30% | >25% |
| 商业       | >30% | >20% |

**第二十三条 建筑退让控制**

建筑退让即建筑物、构筑物自道路红线、城市绿线、城市蓝线、建筑红线和用地界线的

后退。规划地块内建筑红线退让距离依据黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》(DB23/T744-2004)建筑退让管理技术规定,并根据景观规划、地块位置、建筑使用功能和消防、日照、安全、卫生、视线等要求确定,均为最小距离限值。各地块的建筑后退距离依照地块指标控制表中有关建筑退让规定执行。

1. 本规划建筑红线退让分基本退让和特殊退让:

基本退让:

① 主干路两侧各退让道路红线(道路绿化带)的距离 $\geq 5$ 米;

② 次干路、支路、小区道路两侧各退让道路红线(道路绿化带)的距离 $\geq 3$ 米。

特殊退让:

林缘地带退让控制:涉及林缘地带的项目根据具体情况,在征得资源林政主管部门同意后,进行合理退让。

#### **第二十四条 建筑间距控制**

建筑间距的控制必须满足日照、通风、卫生、防火、防灾及建筑保护的有关规定和要求,同时还应遵守下列规定:

1. 住宅建筑应综合考虑用地条件、群体组合和空间环境等因素,宜争取较好朝向。其日照标准执行《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018中的规定,不应低于大寒日日照3小时的标准,旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低,但不应低于大寒日日照1小时的标准。

2. 医院病房大楼、老年公寓和中、小学教学楼的建筑间距必须保证冬至日有效日照时间带有连续2小时的日照;托儿所、幼儿园生活用房的建筑间距必须保证冬至日有效日照时间带有连续3小时的日照。

3. 其它性质建筑之间距离除应符合《建筑设计防火规范》等相应规范的规定外,不同性质建筑之间还必须以规定要求的最大间距为准。

4. 宿舍属于居住建筑,应具备保证长期居住者身心健康的室内外环境,这与当地的气候、地理条件息息相关。同时也应避免宿舍建筑的同质化倾向,注重体现当地的地域文化特征。

#### **第二十五条 出入口方位控制与禁止开口路段**

出入口方位即规划地块内允许设置出入口的方向和位置。在设置出入口方位时,应主要考虑减少对外围交通干道的干扰,并合理组织地块内部交通。机动车出入口开设需符合以下规定:

1. 建筑基地的机动车出入口，应尽可能安排在基地周边等级低的道路上。如需在不同等级的道路上分别开设多个机动车出入口时，应根据道路等级，按从低到高的顺序安排。

2. 机动车出入口距相邻主干路交叉口距离，自道路红线交叉点量起主干路不应小于 70 米。

3. 机动车出入口距公共交通站台边缘不应小于 15 米；距学校、公园、儿童及残疾人等使用的建筑出入口不应小于 20 米；距人行横道线不应小于 5 米。

4. 与城市道路交接时，交角不宜小于 75°。

5. 应严格控制同一基地沿城市道路一个方向开设两个及两个以上出入口，确有必要的，需经城市规划行政主管部门批准，且出入口间距不得小于 100 米。相邻基地应共同设置出入口。

地块内交通出入口方位及禁止车辆进出的路段，按地块指标控制表中的规定执行。

#### **第二十六条 停车泊位控制**

停车泊位是指地块内部必须配置的机动车的数量。各类用地停车泊位应符合下列规定：

| 用地类型     | 用地面积（平方米） | 停车泊位（个） |
|----------|-----------|---------|
| 高等教育用地   | 217208.49 | ≥200    |
| 医院用地     | 105112.76 | ≥100    |
| 二类城镇住宅用地 | 1437.91   | ≥15     |
| 中小学用地    | 50007.90  | ≥50     |
| 公园绿地     | 18379.70  | -       |
| 公园绿地     | 44405.51  | -       |
| 商业用地     | 7086.37   | ≥10     |

公共停车场采用当量小汽车停车位计算，一般地面停车场每车位按 25~30 平方米计，地下停车场每车位按 30~35 平方米计，公共停车场服务半径，市中心地区不应大于 200 米，一般地区不应大于 300 米。

停车场的出入口不宜设在主干路上，宜设在远离交叉口的次干路或支路上，不得设在人行横道、公共交通停靠站以及桥隧引道处。

#### **第二十七条 用地调整指标控制**

用地控制：当地块合并时，其用地指标按合并地块综合指标计算；当地块拆分时，其用地指标按原规划控制指标执行。

### **第二十八条 建筑形式、体量、风格、色彩要求**

建筑形式、体量、色彩、风格要符合《伊春市中心城总体城市设计》（2004年）和《伊春市城市色彩规划》（2008年）要求，形成伊春的特色。

## **第五章 道路交通规划控制**

### **第二十九条 道路等级分为主干路、次干路和支路三级。**

城市主干道红线宽度为60-30米。

城市次干道红线宽度为30-20米。

城市支路红线宽度为20-16米。

**第三十条** 道路坐标定位采用2000国家大地坐标系（CGCS2000）。道路竖向设计标高以1985年国家高程系为基准点，规划道路纵坡控制在0.2%--5%，道路横坡控制在1.5%~2%。

### **第三十一条 无障碍设计规定**

规划地块内的公共活动空间、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。在主要的人行道上铺设连续的用于盲人行走的专用线设施。结合步行空间设计带座椅的休息场所，以给老年人、残疾人以及步行困难者提供方便。公共场所中的电话亭和公厕设计应考虑为残疾人和儿童设置专用的设备。

### **第三十二条 道路绿地率**

道路绿地率应符合下列规定：

园林景观路绿地率不得小于40%；

道路红线宽度大于50米的道路绿地率不得小于30%；

道路红线宽度在40-50米的道路绿地率不得小于25%；

道路红线宽度小于40米的道路绿地率不得小于20%。

## **第六章 配套公共服务设施规划**

**第三十三条** 规划的配套设施主要是为片区内居民提供生产、生活服务的设施，包括公共设施和市政设施。规划居住区公共服务设施（社区服务中心、托幼、物业管理等）应严格按照规划开发强度执行，但具体位置可以结合修建性详细规划在所属居住组团用地范围内进行适当调整。

环卫设施（垃圾转运站、公共厕所）、电力设施（变电站）等市政设施，严禁更改其用地性质及规划开发强度。除已划出的单独地块的配套设施外，其余配套设施的位置和用地规模可在土地出让和建设时根据具体情况进行确定，但应遵守规划对相应地块配套设施的有关规定。

## 第七章 市政公用设施规划（略）

## 第八章 城市设计要求

**第四十二条** 规划地块的景观设计、建筑群体组合、建筑形态与风貌等应符合《伊春市中心城总体城市设计》（2004年）和《伊春市城市色彩规划》（2008年）的要求，形成伊春的特色。

城市设计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；充分利用现状的道路及水系形成景观轴线；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，体现以人为本的思想。

## 第九章 规划强制性内容

**第四十三条** 强制性内容包括

1. 规划各个地块的土地使用性质、用地面积；
2. 规划各个地块建筑密度、容积率；
3. 规划地块允许的建筑高度；
4. 规划各个地块的绿地率、公共绿地面积规定；
5. 规划地段基础设施和公共服务设施配套建设的规定。

**第四十四条** 城乡规划行政主管部门提供规划设计条件，审查建设项目时，不得违背城市规划强制性内容。

**第四十五条** 调整规划强制性内容，城乡规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的应当进行公示。调整后的规划必须依法重新审批后方可执行。

**第四十六条** 违反城市规划强制性内容进行建设的应按严重影响城市规划的行为依法进行查处。政府行政管理部门内部擅自调整强制性内容的必须承担相应的行政责任。

## 第十章 附 则

**第四十九条** 本规划自法定部门批准之日起生效。

**第五十条** 变更原则：规划实施中，因故必须进行重大调整或变更时，须按法定程序进行。

**第五十一条** 医院家属楼用地现状是住宅，国土空间规划为公园绿地，本规划将绿地改为居住用地，减少的公园绿地指标，在相邻的控规单元地块中予以补充。