

《乌翠区乌马河镇 II 片区 A 地块控制性详细规划》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）》，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、规划说明书和规划图纸。规划文本、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 文中黑体字部分为本规划的强制性内容。

第四条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）
- 2、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（2008 年）；
- 3、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 5、《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
- 6、《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- 7、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 8、 建设部《城市规划编制办法》（2006 年）；
- 9、 黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》

(DB23/T744-2004);

10、《黑龙江省城乡规划条例》(2014);

11、《伊春市国土空间总体规划(2021—2035年)》;

12、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资办发〔2023〕234号)

13、其他与本规划相关的法律、法规、技术标准和规范。

第五条 规划原则

1、可操作性原则

根据乌翠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、科学合理地确定乌翠区乌马河镇II片区A地块的功能布局,提出规划的控制性指标,为规划管理提供切实可行的依据。

第六条 规划区性质

以居住为主，集绿地与开敞空间用地于一体的综合功能区，是乌翠区的重要组成部分。

第七条 规划目标

坚持可持续发展和以人为本的规划理念，将规划区建成用地布局合理，配套设施完善，交通便捷，生活舒适，生态环境良好的综合居住区。

第八条 适用范围

乌翠区乌马河镇Ⅱ片区规划地块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。

第九条 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。

第一章 规划范围的规模及期限

第十条 规划范围和用地规模：

本次控制性详细规划范围为：乌翠区乌马河镇Ⅱ片区A地块，西起望园路，北到林都大街的区域。总用地面积为1148741.78平方米。

第十一条 规划期限：

2026—2035 年；

第二章 土地使用控制

第十二条 规划区内土地使用性质的分类和代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》和黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）的要求分为一级类、二级类和三级类。

第十三条 根据规划用地情况，采用“片区－地块”划分的方法。

第十四条 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）。

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市政府审批。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。

第十五条 以街坊为单位成片开发时，街坊内各地块的用地界线可根据实际情况适当调整，但其规模和配套设施项目必须符合图表所规定的指标要求。

第十六条 在开发过程中，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》及用地兼容性规定，一级类及二级类性质变更需要有相关分析论证，经专家评审和规划行政主管部门批准后，方可变更；三级类性质变更必须经规划行政主管部门批准。应严格控制公共设施用地（特别是非盈利性公共设施用地）、道路广场用地、市政公用设施用地、对外交通用地和绿地，不得任意改变其用地性质。

第十七条 用地兼容性规定

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。

土地使用兼容性表

土地分类 设施类别	R			C				S	U			G1
	R1	R2	R3	C1	C2	C5	C9		U2	U3	U5	
二类 住宅	△	√	√	△	△	△	X	X	△	△	△	X
行政 办公	△	√	√	√	△	△	X	X	X	X	X	X
商业 金融	△	△	√	√	√	X	X	X	X	X	X	X

注：√为允许设置；△为有条件允许设置；X为不得设置。

标明“不得设置”是在任何情况下均不能在该类土地使用性质的地块中设置其他类别设施；标明“允许设置”原则上可以在不附加其他条件的情况下在该类土地使用性质的地块中设置其他类别设施；标明“有条件允许设置”是由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求，确定是否可以在附加其他条件的情况下在该类土地使用性质的地块中设置其他类别设施。

第十八条 规划指标控制原则

1、根据用地性质、区位条件、环境景观等要求，以空间利用及环境质量控制为依据，确定各地块的开发建设控制指标。

2、以有利于规划区开发建设和方便城市管理为目标，从规划区可持续发展的角度确定土地的建设强度。

第十九条 土地开发建设及城市规划管理必须严格按照土地使用的各项控制性指标执行。各项控制指标分为规定性控制指标和指导性控制指标。

第二十条 规定性控制指标

用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、建筑控制高度、绿地率、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共设施，是编制修建性详细规划和实施规划管理时必须执行的指标。

1、用地性质

用地性质即用地的使用功能，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的城市用地分类类别和代号，原则上各大

类用地不宜变换，可以通过兼容性规定来使规划具有一定弹性。

2、用地面积

用地面积即规划地块划定的面积，单位以平方米计。

3、容积率

本规划对容积率作如下规定：

中小学用地 0.3-1.0

幼儿园用地 1.2-2.2

二类城镇住宅用地 1.0-1.5

A-02-01 地块 1.2-1.7

A-04-04 地块 1.0-2.5

A-04-05 地块 1.0-1.7

A-05-01 地块 1.0-1.7

A-05-02 地块 1.0-1.7

A-06-04 地块 1.2-2.2

A-06-06 地块 1.0-1.6

A-07-02 地块 1.0-1.7

A-07-06 地块 1.0-1.7

A-07-07 地块 1.0-1.7

A-07-09 地块 1.0-1.7

A-07-10 地块 1.0-1.7

A-07-12 地块 1.0-1.7

A-07-14 地块 1.0-1.7

4、建筑密度

本规划对建筑密度作如下规定：

中小学用地 10%—25%

幼儿园用地 25%—32%

二类城镇住宅用地 20%—35%

A-01-01 地块 25%—28%

A-02-01 地块 25%—28%

A-04-05 地块 $\leq 25\%$

A-06-04 地块 25%—32%

A-07-02 地块 $\leq 25\%$

A-07-06 地块 $\leq 25\%$

A-07-07 地块 $\leq 25\%$

A-07-09 地块 $\leq 25\%$

A-07-10 地块 $\leq 25\%$

A-07-12 地块 $\leq 25\%$

A-07-14 地块 $\leq 25\%$

5、绿地率

本规划对绿地率作如下规定：

中小学用地 $> 5\%$

幼儿园用地 $> 25\%$

二类城镇住宅用地 $> 30\%$

A-06-04 地块 $> 25\%$

6、建筑限高（建筑控制高度）

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，本规划建筑高度最高不超过 40 米。

7、交通出入口方位、禁止开口路段

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）机动车出入口在主干路上，距平面交叉口停止线不应小于 100 米，且应右进右出；次干路上，距平面交叉口停止线不应小于 80 米，且应右进右出；支路上，距离与干路相交的平面交叉口停止线不应小于 50 米，距离同支路相交的平面交叉口不应小于 30 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 150 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，按地块分图图册或图表中的规定执行。

8、停车泊位

停车位配建指标参照市住建部门组织编制的《伊春市停车专项规划》中有关建筑物停车配建指标进行调整，并适当提高。

9、配套公共服务设施

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）配置公共服务设施。

第二十一条 指导性控制指标

建筑形式、体量、色彩、风格

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

第四章 土地开发强度控制

第二十二条 土地开发强度的目的和作用

土地开发强度控制包括容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等几项主要指标。

土地开发强度的目的是合理配置城市土地资源，并直接控制城市的开发活动，使城市用地向最有效利用方向发展，以获得最佳的土地使用效益。

第二十三条 规划范围内所有建筑物、构筑物新建、改建和扩建后的建筑高度、建筑密度和容积率等不得超过“地块控制指

标汇总表”和分图图册中规定的指标限制。

第五章 道路系统规划

第二十四条 乌翠区乌马河镇Ⅱ片区A地块的道路系统规划是在《伊春市国土空间总体规划（2021—2035年）》的指导下，在完善现状路网的基础上，对乌翠区乌马河镇Ⅱ片区A地块路网进行规划设计。规划城镇村道路用地面积为251837.04平方米。

第二十五条 规划原则

为满足与中心区的交通联系，根据地形及交通条件，科学合理地布置道路及广场，优化区内用地布局，减少土石方工程量，增强城市景观效果，满足土地使用对交通运输的要求，提高运转效能，处理好片区与外界的交通联系，为规划区提供安全、高效、经济、舒适和低公害的交通环境。

第二十六条 路网布局

片区内道路按城市主干路、次干路和支路三级划分。主干路红线宽度为40—45米，设计参考车速为50公里/小时。次干路红线宽度为30米，设计参考车速为40公里/小时。支路红线宽度为20米，设计参考车速为20公里/小时。

第二十七条 道路竖向

保留的现状道路其竖向高程不变；确定规划新建的道路交叉口控制高程，主干路、次干路和支路道路纵坡控制在 0.3%~5%，道路横坡控制在 1.5%~2%。

第二十八条 道路定位

采用 2000 国家大地坐标系和 1985 年黄海高程系进行定位。

第二十九条 无障碍设计

规划区内的公共活动空间、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

第三十一条 规划配套设施主要是为片区内居民提供生产、生活服务的设施。居住区服务设施（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小区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),严禁更改其用地性质及规划开发强度。

第七章 市政公用设施规划(略)

第八章 建筑管理规定

第四十一条 建筑间距技术规定

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) 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小时的日照标准。

(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。

第四十二条 建筑退让管理技术规定

(1) 建筑退让用地界线的最小距离为 5 米。在临近用地界线布置建筑物时,与外界建筑物的建筑间距应按二者之间最大间距要求确定建筑间距,建筑间距要求小的一方以用地界线为基准,后退其建筑间距的一半距离,其剩余距离由建筑间距要求大的一方退让。其它方面有建筑退让规定的应按其规定执行。

(2) 地下建筑物的离界距离不小于地下建筑物深度(自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离)的 0.7 倍,且最小值为 3 米。若地下建筑物的附属物露出地面的应按建筑退让管理技术规定条第(1)款的规定执行。

(3) 建筑退让道路红线距离应满足下列要求:

规划区内任何新建、改建、扩建项目均应退后道路红线建设。

建筑红线退让距离采用下限控制指标。

基本后退:

①主干路两侧各退让道路红线(道路绿化带) ≥ 5 米;

②次干路、支路、小区路两侧各退让道路红线(道路绿化带) ≥ 3 米。

第四十三条 绿色建筑及超低能耗建筑有关规定

1. 持续开展绿色建筑创建行动,城镇新建建筑 100%执行绿色建筑标准。大力推广星级绿色建筑,新建政府投资的公益性公共建筑和大型公共建筑达到绿色建筑一星级标准以上。鼓励新建工业建筑、政府投资的农村公共建筑执行绿色建筑标准。

2. 严格贯彻落实《关于加快推进装配式建筑发展若干政策措施的通知》（黑建规范〔2021〕6号）等文件要求，政府投资工程项目应采用装配式建造方式，社会投资项目优先采用装配式建造方式，拓展村镇房屋、康养旅游、度假村等装配式建筑的应用领域。

3. 积极推广绿色建材应用，政府投资建筑和公共建筑应按要求使用符合需求标准的绿色建材。

4. 严格落实我省绿色龙江建设实施意见和建筑领域节能降碳方案要求，新建政府投资的公共建筑按超低能耗标准建设（新建政府投资公共建筑全部执行超低能耗建筑标准），推动文教、卫生等系统开展超低能耗建筑改造，促进相关技术和产品的广泛应用，支撑产业发展。

第九章 城市设计要求

第四十四条 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《伊春市中心城色彩规划》（2008年）的要求，形成伊春的特色。

第十章 附则

第四十五条 本规划自批准之日起生效。

第四十六条 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。