

《友好区铁林镇东部单元北部片区 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、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年修正）；
2. 建设部《城市规划编制办法》（2006年）；
3. 《城市规划编制办法实施细则》（2021年）；
4. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
5. 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
6. 《城市道路交通工程项目规范》（GB55011-2021）
7. 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
8. 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；
9. 《城市绿地设计规范》（GB 50420-2007）（2016年版）；
10. 《黑龙江省城乡规划条例》（2018年）；
11. 黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》

(DB23/T744-2004);

12. 《伊春市国土空间总体规划（2021—2035年）》;

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

14. 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

根据友好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、科学合理地利用地块及其周边自然条件，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、科学合理地确定友好区铁林镇东部单元北部片区的功能布局，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

以商业服务业用地为主，集公共管理与公共服务用地和工业用地

于一体的综合功能区，是友好区的重要组成部分。

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

友好区铁林镇东部单元北部片区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。

第二章 规划范围的规模及期限

第十条 规划范围和用地规模：

友好区铁林镇东部单元北部片区位于伊春市友好区东北部，东临滨河路，西临顺发路，北临东升街，南临文化街的区域。总用地388742.32平方米。

第十一条 规划期限：

2026—2035 年。

第三章 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》（自然资办发〔2023〕234号）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、城市主干路和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》（自然资办发〔2023〕234号）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

用地类别	序号	拟建建筑类别	规划土地使用类别	居住用地			公共设施用地										工业用地			道路广场用地		仓储用地	对外交通	市政公用设施用地					绿地	特殊用地	备注
				一类居住	二类居住	三类居住	行政办公	商业金融	文化娱乐	体育	医疗卫生	教育科研	文物古迹	其他	一类工业	二类工业	三类工业	道路用地	广场用地	停车场	一般仓储	危险品仓储	公路用地	供应设施	交通设施	邮电设施	环卫设施	施工维修	公共绿地	生产防护	
居住用地	1+	一类居住		△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	2+	二类居住		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	
	3+	村镇居住		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
文化教育设施用地	4+	中小学、幼托、一般职校、技校		×	△	△	×	×	×	×	△	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	5+	大中专院校		×	△	△	△	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	
	6+	科研设计单位		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	
	7+	文化娱乐设施		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	
	8+	体育设施		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
商业金融用地	9+	小区配套文体设施		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	10+	综合大中型商业服务设施		×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	11+	金融、贸易、保险业设施		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	12+	旅馆业设施		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
行政办公用地	13+	集贸市场设施		×	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	14+	基层管理机构		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
医疗卫生用地	15+	行政办公用房及外地驻地城区办事处		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	16+	医院设施		×	△	△	×	×	×	△	△	△	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
市政公用设施用地	17+	卫生防疫设施		×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	18+	疗养设施		×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	19+	小型市政公用设施及管理用房		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
工业用地	20+	污水处理厂、环卫设施、供应设施		×	△	△	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	21+	邮电设施		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	22+	交通设施		×	△	△	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	23+	社会停车场		×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	24+	加油站		×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	25+	公园		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	26+	一类工业		×	△	△	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
仓储用地	27+	二类工业		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	28+	三类工业		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	29+	一般物资储备、储运、中转仓储		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
其他用地	30+	危险品仓储		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	31+	无线电台、电视广播设施		×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×
	32+	游艺广场		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×

△：表示不得设置；▽：表示允许设置；△：表示有条件允许设置。

备注：×：表示不得设置；△：表示允许设置；△：表示有条件允许设置。

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。

（3）兼容的建筑面积不得超过该地块总建筑面积的 50%。

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》（自然资办发〔2023〕234号）中的城市用地分类类别和代号，原则上各一级类用地不宜变换，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

规划对容积率作如下规定：

公共管理与公共服务用地 0.5-1.5；

商业服务业用地 0.1-0.5

二类工业用地 ≥ 0.8

公用设施用地 0.1-1.0

4、建筑密度

规划对建筑密度作如下规定：

公共管理与公共服务用地 15%—25%；

商业服务业用地 15%—25%

工业用地 $\geq 40\%$

公用设施用地 20%—35%

5、绿地率

依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)和《控制性详细规划编制规范》(DB23/T744-2004)，规划绿地率采用地块开发需满足的下限控制指标。本规划对绿地率作如下规定：

商业服务业用地 $> 25\%$

公共管理与公共服务用地 $\leq 30\%$

工业用地 $\leq 20\%$

公用设施用地 $\geq 20\%$

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，结合城市功能布局 and 开发强度确定建筑物的限制高度。建筑控制高度均 ≤ 24 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) 地块的机动车出入口，应尽可能安排在地块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) 动车出入口在主干路上，距平面交叉口停止线不应小于 100m，且应右进右出；次干路上，距平面交叉口停止线不应小于 80m，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 50m，距离同支路相交的平面交叉口不应小于 30m。

(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) 应严格控制同一地块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。相邻地块应共同设置出入口。

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

地块按其用地性质及建筑面积必须配置适当的机动车停车位数。配建指标参照《伊春市停车设施专项规划》中有关建筑物停车配建指标进行规划落实。

公共停车场采用当量小汽车停车位数计算，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。

9、配套公共服务设施

按《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

指导性控制指标包括:建筑形式、体量、色彩及风格,规划对片区内建筑形式、体量、色彩、风格原则上作了如下规定:

居住建筑群以多层住宅为主,建筑体量不宜过大,在建筑空间布局上应错落有致。建筑屋面形式宜采用坡屋顶,可根据不同的开发意向采用不同的风格,但在组团中应保持相同或相近的建筑风格。

色彩应符合《伊春市城市色彩规划》(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 道路交通系统规划

第二十四条 友好区铁林镇东部单元北部片区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，对友好区铁林镇东部单元北部片区路网进行规划设计。

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

规划区内道路等级分为主干路、次干路和支路三级。主干路道路红线为 30 米，设计参考车速为 40 公里/小时；次干路道路红线分别为 24 米、20 米，设计参考车速为 40 公里/小时；支路道路红线为 16 米。

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

坐标采用 CGCS2000 国家坐标。

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

《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51382-2018）规定：

城市道路路段绿化覆盖率要求				
城市道路红线宽度（m）	>45	30-45	15-30	<15
绿化覆盖率（%）	20	15	10	酌情设置

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

第四十六条 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、幼儿园生活用房应满足底层满床冬至日不小于 3 小时的日照标准；活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外；小学教学楼应满足冬至日不小于 2h 的日照标准。

（3）其它性质建筑之间距离除应符合《建筑防火通用规范》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。

第四十七条 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、小区路两侧各退让道路红线(道路绿化带) ≥ 5 米。

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

第四十八条 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。

第十章 附 则

第四十九条 本规划自批准之日起生效。

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。