

《伊春市乌翠区乌马河南片区西单元 A-01 地块控制性详细规划》文本

第一章 总则

第一条 为顺利实施《伊春市乌翠区乌马河南片区西单元 A-01 地块控制性详细规划》，适应企业发展的需要，落实规划地块规定的控制要求，提出规划管理及相关控制标准，特编制本控制性详细规划文本。

第二条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- 2、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源部 2023.11）
- 3、《黑龙江省控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）
- 4、《工业项目建设用地控制指标》（自然资源部 2023.05）
- 5、《伊春市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 6、其他相关法律法规

第三条 基地位于伊春市乌翠区乌马河镇双合街原建设局养殖场内。基地交通便利、地形平坦且远离污染源的区域。地块面积为 3608.26 平方米。规划用地现状为城镇住宅用地，用地范围内现状建筑均为厂房。

第四条 本规划的法定文件由文本和图则构成。文本是具有法定效力的规划条文，图则是指反映文本内容的规划图

纸及相关表格。文本与图则具备同等的法律效力，两者应同时使用。

第五条 用地内一切开发建设活动除必须遵守本规划的有关规定外，还应符合国家、黑龙江省及伊春市的有关政策、法律、规范相关条款的规定。

第六条 本规划由伊春市自然资源局规划主管部门负责解释，如需调整，必须符合《黑龙江省城市控制性详细规划管理条例》的相关规定。

第七条 本规划由伊春市人民政府审批。

第二章 规划用地范围和规模

第八条 本次规划用地面积分别为：规划地块面积为3608.26平方米。

第三章 土地使用性质

第九条 规划地块编号分别为 A-01。

第十条 规划用地名称为：A-01 二类工业用地，用地代码为 100102。

第十一条 本规划涉及土地使用分类和代码均采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中用地分类的规定编制。

第十二条 建筑的新建、改建和扩建，其使用性质应同所在地块的土地使用性质相符。

第四章 土地开发强度

第十三条 规划范围内所有建（构）筑物的改建、扩建

和新建后的绝对高度，建筑密度和容积率应符合图则中规定的建筑限高、建筑密度、容积率的规定。

第十四条 建筑的间距均应符合相关的消防、卫生和管线埋设等要求。

第十五条 规定性（强制性）指标

A-01 地块用地面积为 3608.26 平方米，容积率 ≥ 1.0 ，建筑密度 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，出入口方位位于地块北侧(N)，机动车停车泊位按每 500 平方米建筑面积 1.0 个计算不少于 7 个，建筑控制高度不超过 15 米。

第十六条 指导性指标

规划用地内规划建设建筑为厂房及其配套服务设施。地块内建筑高度不超过 15 米，建筑风格、色彩结合当地特色，以人为本的发展原则与周围环境相协调。

第五章 市政公用设施规划（略）

第七章 建筑间距管理规定

第二十五条 建筑物后退用地红线规定：A-01 四周各退规划用地界线不小于 3-5 米。

第二十六条 拟建建筑间距控制应满足日照、通风、卫生、防火、防灾及建筑保护的有关规定和要求，同时还须遵守相应专业设计规范的规定。

第八章 绿色建筑及超低能耗建筑有关规定

第二十七条 政府投资建筑、建筑面积大于 3000 平方米的公共建筑、保障性住房和各类棚户区改造项目，中心城区

规划范围内新建民用建筑，全面执行绿色建筑标准。

第二十八条 绿色建筑行业主管部门应贯彻落实《黑龙江省人民政府办公厅关于推进装配式建筑发展的实施意见》（黑政办规[2017]66号）要求。

第二十九条 政府投资建筑和公共建筑要率先使用低辐射镀膜玻璃、高效节能门窗等节能建材。

第三十条 按照《关于印发〈关于推进超低能耗建筑发展的实施方案〉的函》（黑建函〔2022〕122号）要求，超低能耗建筑行业主管部门应积极推进既有公共建筑超低能耗建筑节能改造。

第九章 实施与管理

第三十一条 加强规划管理

本规划一经批准，任何在本地区内进行的建设行为，都应严格执行本规划的要求；在本规划片区范围内任何单位和个人非经履行合法程序，都无权擅改规划。

第三十二条 加强规划宣传

公众参与和监督是规划实施的有利保障，加强规划宣传，增强全民规划意识，使之自觉执行总体规划和有关法规，积极支持与参与建设管理。

第十章 附则

第三十三条 本规划自伊春市人民政府批准之日起生效。

第三十四条 本规划一经批准，任何单位和个人不得擅自更改，确需对本规划进行变更时，必须按规定程序报批。

第三十五条 本规划由伊春市自然资源局组织实施。

第三十六条 本规划内容的具体运用问题，由伊春市自然资源局负责解释。

附表

A-01 地块控制指标表

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	主要出入口方位	机动车位 (个)	退界退线距离 (m)				配套设施项目名称
										东 (E)	南 (S)	西 (W)	北 (N)	
A-01	100102	二类工业用地	3608.26	≥1.0	≥40	≤20	≤15	N	7	5	3-5	5	3	垃圾收集点、变电室、污

