

《金林区西林镇白林单元西部片区 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. 《城市绿地规划标准》GB/T 51346-2019；
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》;

14. 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018);

15. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011);

16. 《工业项目建设用地控制指标》(2023);

17. 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

根据金林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、科学合理确定金林区西林镇白林单元西部片区的功

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

以三类工业用地、铁路用地为主功能区，是金林区西林镇的重要组成部分。

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、生产环境良好的工业区。

第八条 适用范围

金林区西林镇白林单元西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：

金林区西林镇白林单元西部片区位于伊春市金林区西林镇北部，

东临鹤伊公路、白林火车站，南临建龙西林钢铁有限公司主厂区。
总规划范围 381701.98 平方米，其中三类工业用地面积占该规划区范围 95.88%，铁路用地面积占该规划区范围 3.64%，城镇村道路用地占该规划区范围 0.48%。

第十一条 规划期限：

2025—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》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 以工艺衔接为功能的成片开发时，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，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)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，经专家评审和市政府批准后，方可变更；三级类性质变更必须经市政府批准。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 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。

第十八条 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。

第十九条用地兼容性规定

各类用地内不适建或有条件允许建设的建筑类型，应按下方土地使用兼容性表规定执行。

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。

块中设置其他类别设施。

本规划范围内，允许设置兼容包括：社会停车场、公园、一类工业、二类工业、一般物资储备、储运、中转仓储、游憩广场。

本规划范围内，有条件允许设置兼容包括：科研设计单位、小型市政公用设施及管理机构、污水处理厂、环卫设施、供应设施、邮电设施、交通设施、加油站、无线电台、电视广播设施。

(3) 兼容的建筑面积不得超过该地块总建筑面积的 50%。

在下列情况时，不应改变地块土地使用性质：

1. 改变后对相邻地块造成严重不良影响。
2. 改变后土地使用强度有很大突破，导致规划区规划目标失控。
3. 改变后带来严重的交通问题。
4. 改变后侵占市政设施用地和非盈利性公共设施用地。
5. 改变后对城市的总体格局有较大影响的用地。

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

用地性质即地地的使用功能，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的要求分为一级类、二级类和三级类，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：

三类工业用地 ≥ 0.6

4、建筑系数

规划对建筑系数作如下规定：

三类工业用地 $\geq 30\%$

5、绿地率

依据《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）及《工业项目建设用地控制指标》（2023），规划绿地率采用地块开发需满足的上限控制指标。本规划对绿地率作如下规定：

三类工业用地 $< 20\%$

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、构筑控制高度均 ≤ 160 米。

7、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。各类用地停车泊位应符合下列规定：

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 $25\sim 30\text{m}^2$ 计，地下停车场每车位按 $30\sim 35\text{m}^2$ 计，公共停车场服务

半径不应大于300m。

规定性指标控制详见附表。

名称	单位	自行车	机动车
工业	车位/1000m ²	≥ 35	≥ 0.5

8、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) 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) 与城市道路交接时，交角不宜小于 75° 。

(4) 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。

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：

工业建筑以工艺衔接为主，建筑体量不宜过大，综合考虑生产生活、消防疏散、产品运输等原则。

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、建筑系数、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、建筑系数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 配套公共服务设施规划

第二十四条 规划配套设施主要是为片区内生产服务的设施。服务设施应满足工业生产、办公的开发强度，但具体位置可以结合修建性详细规划在所属用地范围内进行适当调整。

电力设施（变电站），严禁更改其用地性质及规划开发强度。

第六章 市政公用设施规划（略）

第七章 建筑管理规定

第三十四条 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。

第三十五条 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第（1）条款的规定执行。

（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。

第三十六条 绿色建筑及超低能耗建筑有关规定

1. 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。绿色建筑行业主管部门应积极引导商业房地产开发项目执行绿色建筑标准，鼓励房地产开发企业建设绿色住宅小区。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。鼓励老旧居住建筑按照绿色建筑标准实施改造。新建居住建筑全面执行《黑龙江省居住建筑节能设计标准》(DB23/1270-2019)。

2. 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，推广应用钢结构等装配式建筑。

3. 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。

4. 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政府办公建筑、学校、医院、展览馆、图书馆等既有公共建筑超低能耗建筑节能改造。超低能耗建筑行业主管部门应引导超低能耗示范项目应用高效外墙保温系统、节能门窗、新风热回收系统，以

及可再生能源供暖系统和绿色建材。

第八章 城市设计要求

第三十七条 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。

第九章 附 则

第三十八条 本规划自批准之日起生效。

第三十九条 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。