

《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 本规划自伊春市人民政府批准之日起实施。

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 规划用地名称分别为：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）

第六章 防灾规划

第二十二条 规划地块消防用水结合地块给水系统，并配置相应的消防器具。

第二十三条 规划地块内建筑抗震控制要求必须按规定设防。

第二十四条 为了防止发生内涝灾害，合理确定规划地块标高。

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，便具有法律效力，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。