

# 《伊春市伊美区南郡东部单元控制性 详细规划》文本

## 第一章 总 则

**第一条** 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），为城市国有土地使用权出让和规划管理提供依据，并指导修建性详细规划、建筑设计和市政工程设计编制，提高城市综合环境质量，促进并带动整个伊美区南郡东部单元的开发建设，特制定本规划文本。

**第二条** 本规划成果包括规划文本、规划说明书、基础资料汇编和规划图纸。规划文本、图纸和总图图表以及分图图册具有同等法律效力，应同时使用，不可分割，规划范围内的各类建设项目，均应符合本文本和分图图册。

**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. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
5. 《城市综合交通体系规划标准》（GBT51328-2018）；
6. 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；

7. 《城市道路交通工程项目规范》（GB55011-2021）
8. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
9. 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
10. 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；
11. 《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）（2016年版）；
12. 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；
13. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
14. 《黑龙江省城乡规划条例》（2018年）；
15. 黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）；
16. 《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035年）；
17. 《伊春市中心城地下综合管廊工程专项规划》（2016—2020年）；
18. 《伊春市中心城区海绵城市专项规划》（2016—2030年）；
19. 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、合理节约用地原则**

统筹安排，合理布置各类用地，节约城市建设用地，提高土地利用率和环境质量。

### **2、可持续发展原则**

着眼于国土空间规划发展构想，遵从城市经济发展规律和城市空间生长机理，近远期有机结合，协调建设时序与城市结构拓展阶段性

的关系。坚持在保护中发展、在发展中保护，不断保护生态环境，增强生态效益；在注重经济增长速度的同时，更加注重质量和效益，保持经济的快速健康发展。立足节约使用资源推动发展，促使经济增长由主要依靠资源消耗为支撑向主要依靠提高资源利用率转变，大力发展循环经济，实现可持续发展。

### 3、整体性原则

从环境的整体性统筹安排各类用地，塑造富有生态园林特色的规划区整体形象。突出生态、园林、旅游城市发展主题，促进自然风貌保护、城市系统功能整合和城市土地资源的优化利用。

### 4、生态优先、环境共生原则

城市生态建设优先，促进生态环境的有效保护利用与城市建设的可持续发展，塑造与环境共生的生态园林特色。以创造和改善良好的城市环境事业为宗旨，健全和促进城市自然生态系统服务功能的发挥。遵从城市生态系统对外开放的空间布局准则，体现城市结构的整体性与合理性，突显生态园林城市特色。运用生态城市建设思想于环境保护和城市空间塑造，城市建设与自然山水“共生、共存、共荣、共乐、共雅”。

### 5、市场经济原则

土地资源的配置与建筑布局符合市场经济的运营准则，促进环境无形存在效用的内部经济化。

### 6、工程生态化原则

促进国土空间总体规划确定的环境负荷小的生态工程建设，“逐

步推进产业生态工程、能源生态工程、交通生态工程、水生态工程、建筑生态工程和景观生态工程”等的实施。

#### 7、可操作性原则

适应动态滚动的分期、分片开发需求；合理布局，严用法规，提高规划的管理可操作性。

### **第六条 规划目标**

依据《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035年）要求，搞好伊春市伊美区南郡东部单元规划的建设坚持可持续发展理念，将伊春市伊美区南郡东部单元规划成为布局合理、环境整洁，有利发展、功能良好的城市主要功能区，以推动城市经济的良好发展。

### **第七条 规划性质**

伊春市伊美区南郡东部单元规划性质定位：坚持“生态立市、旅游强市”发展定位，打造“绿水青山就是金山银山，冰天雪地也是金山银山”实践地和中国生态康养旅游目的地。

### **第八条 适用范围**

伊春市伊美区南郡东部单元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:**

伊春市伊美区南郡东部单元西起黎明路，东至通山路，南起青山大街，北至回龙湾大街、和平街，总用地面积为 1297195.06 平方米。

### **第十一条 规划期限:**

本次规划期限以《中华人民共和国城乡规划法》《伊春市国土空间总体规划》(2021—2035年)为依据,确定规划期限为:2025-2035。

## **第三章 土地使用控制**

### **第十二条 用地结构**

依托新兴大街、回龙湾大街和青山大街构建规划区的主要发展轴线,依托南北的主要道路构建规划区的次要发展轴线,规划伊春市伊美区南郡东部单元交通作为骨架带动规划区整体发展。

### **第十三条 用地布局**

1、伊春市伊美区南郡东部单元规划居住用地(07)面积为 714324.00 平方米, 占总用地面积的 55.07%。

2、伊春市伊美区南郡东部单元规划公共管理与公共服务用地（08）面积为 93367.10 平方米，占总用地面积的 7.20%。

3、伊春市伊美区南郡东部单元规划商业服务业用地（09）面积为 118286.77 平方米，占总用地面积的 9.12%。

4、伊春市伊美区南郡东部单元规划公用设施用地（13）面积为 28048.77 平方米，占总用地面积的 2.16%。

5、伊春市伊美区南郡东部单元规划绿地与开敞空间用地（14）面积为 77524.38 平方米，占总用地面积的 5.98%。

**第十四条** 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》要求分为一级类、二级类及三级类。

**第十五条** 根据规划用地情况，采用“地块”划分的方法。

**第十六条** 地块划分的原则

1. 严格根据总体规划和其他专项规划来划分。
2. 充分考虑自然边界、行政界线及城市道路情况。
3. 尽量保证地块用地性质的单一性。
4. 考虑地价的区位级差。
5. 土地大小和土地开发的性质规模相协调。
6. 对于文物古迹风貌保护建筑及现状质量较好、规划给予保留的地段。
7. 规划地块划分尊重地块现有的土地使用权和产权边界。
8. 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。

**第十七条** 地块开发时，配套公共服务设施必须符合图表所规定的指标要求。图表所确定的配套公共服务设施若是安排在国有土地使用权已出让的地块，规划主管部门可根据有关法规的规定，在需要时依法收回国有土地使用权，并对国有土地使用权原拥有者给予相应补偿。

**第十八条** 为保障土地使用的灵活性，各地块土地使用性质可分为三类土地使用性质：

1. 规划后不可更改的土地使用性质。
2. 经城市规划行政主管部门批准后方可变更的土地使用性质。
3. 经所在地城市人民政府批准方可变更的土地使用性质。

### **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。

用地兼容性规定

用地类别	序号	规划土地 使用类别 拟建建 筑类别	居住	公共管理与公共服务设施A、商业服 务业设施B									道路广场用 地S			市政公用 设施用地			绿地G	特殊		
			用地R	行政	文化	教育	体育	医疗	商业	商务	娱乐	公用	其他	城	广	交	供	环	安	公	防	
			二类 居住 R2	办公 A1	设施 A2	科研 A3	用地 A4	卫生 A5	B1	B2	文体 B3	营业 网 B4	B9	市 道 路 用 地 S1	场 用 地 S2	通 站 S4	应 设 施 U1	境 设 施 U2	全 设 施 U3	园 绿 地 G1	护 绿 地 G2	H4
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	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
商业金融设施用地	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	△	×	×	△	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	17	卫生防疫设施	△	△	×	△	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
市政公用设施用地	18	疗养设施	△	△	×	△	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	19	小型市政公用设施及管理机构	√	△	△	△	△	△	△	△	△	√	×	×	×	√	√	×	△	△	×	
	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	△	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	△	△	×	×	×	×	
工业用地	25	公园	√	△	△	△	△	△	△	△	△	√	×	×	×	√	√	×	△	△	×	
	26	一类工业	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	△	×	×	×	×	
	27	二类工业	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	△	×	×	×	×	
仓储用地	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	游憩广场	√	△	△	△	△	△	△	△	△	√	×	×	√	△	√	△	△	△	△	
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；×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。

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。

**第二十一条** 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。

## **第二十二条 规定性控制指标**

用地性质、用地面积、建筑密度（建筑系数）、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码，确定地块的使用功能。

## 2. 用地面积

用地面积即由用地界线围合的地块范围面积。

## 3. 容积率

一定地块内，总建筑面积与用地面积的比值。

## 4. 建筑密度（建筑系数）

一定地块内所有建筑物（构筑物）的基底面积占用地面积的比例。

## 5. 绿地率

城市一定地区（块）内各类绿化用地总面积占该地区（块）总面积的比例。

## 6. 建筑控制高度

建筑限高是指地块内所有建筑物由室外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，

本规划容积率、建筑密度（建筑系数）、绿地率、建筑高度应严格按照图表中的规定执行。

## 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）机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 15m；距学校、公园、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于 20m；距人行横道线不应小于 5m。

(4) 居住区内道路与城市道路交接时，交角不宜小于  $75^{\circ}$ ，且出入口间距不得小于 150m，相邻地块应共同设置出入口。

(5) 当基地道路坡度大于 8%时，应设缓冲段与城市道路连接。

(6) 其他特殊情况，应符合城市规划行政主管部门的规定。

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  $25\sim 30\text{m}^2$ 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。

## 第二十三条 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：

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，但应保持相同或相近的建筑风格。

建筑形式、体量、色彩、风格应符合《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）要求，形成伊春的特色。

## **第四章 土地开发强度控制**

### **第二十四条 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，适应建设多样性的需要，提高规划的灵活性、适用性，直接控制城市的开发活动，坚持可持续发展，使城市用地向最有效利用方向发展，不因开发强度不足而使土地利用不充分，也不因开发强度过高导致生存环境受到影响，使土地使用效益发挥到最佳。

土地开发强度的作用是方便城市规划管理，对城镇土地开发建设起到了很大的调控作用，促进了土地有偿使用制度不断完善。遏制了城镇空间过度开发，有利于保护公共空间和留出更多的开敞空间，加快了规划编制的普及和规划管理的规范，使城镇土地开发建设有依有

据。

第二十五条 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

第二十六条 伊春市伊美区南郡东部单元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，对伊春市伊美区南郡东部单元路网进行规划设计。

伊春市伊美区南郡东部单元道路交通系统的组织延续总体规划的格局，保持较为均匀、规则、具有特色的方格网式布局，增加支路系统，形成以主干路、次干路为骨架，支路为补充，功能完善、快捷、方便的道路交通系统。

### 第二十七条 道路等级

根据《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035年）伊春市伊美区南郡东部单元的道路按照等级分为主干路、次干路、支路三种。

其中：

主干路：道路红线按 50m 和 40m 控制，均为 4 车道。

次干路：道路红线按 30m 和 16m 控制，分别为 4 车道和 2 车道。

支路：道路红线按 20m 控制，2 车道。

### 第二十八条 路网结构

#### 1. 主干路

依据《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035年），结合现状道路，主干路设计参考车速为30-40公里/小时。

## 2. 次干路

次干路主要起集散交通，分配片区内各功能分区的内部交通，既要对接主干路交通进行集散分流，又要汇集支路的交通，其服务的多样性决定了功能的多样性，设计参考车速25—40公里/小时。

## 3. 支路

城市支路是直接深入城市用地内部的道路，以服务社区为主要功能。除了具备“连接”“通达”的功能外，还应满足公交车辆行驶的要求，设计参考车速为20公里/小时。

### 第二十九条 交叉口

城市道路交叉口规划应坚持科学发展和因地制宜的原则，符合保障安全、保证效率，保护环境、节约土地资源的要求，科学规划交叉口规模形式，保证路网更加合理化，系统化，新建交叉口进口道每条机动车道的宽度不应小于3m，改建与治理交叉口，当建设用地受到限制时，每条机动车进口车道的最小宽度不宜小于2.8m，公交及大型车辆进口道最小宽度不宜小于3m。

规划片区内部道路交叉以平面交叉口为主，在平面交叉口交通控制和管理上，机动车交通优先，次序是主干路、次干路，最后是支路。在遇到较多灯控平面交叉口时，首先应展宽主干路交叉口，实现主干路上绿波交通：即主干路机动车驶过第一个绿灯，并按规定的车速行

驶，在以后的交叉口上都能遇到绿灯信号。交叉口增加进口道的车道数，目的是提高交叉口的通行能力，使它与路段的通行能力相匹配，发挥道路网的效能。建议主干路的平面交叉口的进口道都应增加车道数，次干路也应尽可能做到这样。增加进口道的车道数有多种措施：展宽交叉口车行道、中央分隔线偏移至交叉口出口道一侧、缩小进口道每条车道的宽度、较宽的中央分隔带到交叉口改为左转车暂停车道。

### 第三十条 城市公共交通

城市公共交通是城市规划的主要内容之一。城市公共交通站、场、厂的设计应做到保障城市公共交通畅通安全、使用方便、技术先进、经济合理，停车场的规划用地宜按每辆标准车用地 150m<sup>2</sup>计算。公共交通首末站、停车场、保养场的用地可按每辆标准车用地不小于 200 m<sup>2</sup>综合计算。

城市公共停车场应按照“贴近要求、分散设置、方便使用”的原则，布局在具备建设条件且存在供需缺口的地块，公共停车场规模一般不宜大于 300 泊位，主要分布在该片区的商业、行政、公共服务等区域内。

### 第三十一条 步行交通和自行车交通

充分考虑步行和自行车交通系统设施布局，并可贯通周边公园、大型居住区内部路网，作为城市路网补充，形成步行和自行车交通系统的便捷路径，步行和自行车网络布局应与城市公共空间节点，公共交通车站等吸引点紧密衔接，方便居民出行、休闲和健身。

以公共自行车站点周围 500m 为有效半径，按不同性质用地进行

节点分类，宜靠近居住区、公共服务设施出入口，公交站点等附近，根据土地开发先后顺序可分为近远期布置，且应考虑近期的灵活性与适应性。

### 第三十二条 电动汽车充电基础设施

为落实国家发改能源〔2015〕1454号《关于印发〈电动汽车充电基础设施发展指南（2015-2020）〉的通知》要求，原则上，新建住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%，每2000辆电动汽车应至少配套建设一座公共充电站。

### 第三十三条 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

### 第三十四条 道路照明设计

道路照明设计应根据道路和场所的特点及照明要求，选择常规照明方式或高杆照明方式。常规照明灯具的布置可分为单侧布置、双侧交错布置、双侧对称布置、中心对称布置和横向悬索布置五种基本方式。采用常规照明方式时，应根据道路横断面形式、宽度及照明要求进行选择，并应符合下列要求：

1. 灯具的悬挑长度不宜超过安装高度的1/4，灯具的仰角不宜超过15°；

2. 灯具的布置方式、安装高度和间距可参照《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2006）经计算后确定。

### 第三十五条 地块出入口控制

禁止在城市主干道上设置机动车出入口，出入口设在次干道和支路上，个别用地因特殊情况可允许机动车出入口设在主干道上，不允许在行人集中与步行优先地区设置机动车出入口，各地块主要交通出入口方位必须严格遵照分图则有关规定执行。

地块出入口距离主干路交叉口不宜小于 70m，距离次干路交叉口不宜小于 30m，距桥坡道的起止线距离不宜小于 30m。停车场出入口距离交叉口不宜小于 40m。

### 第三十六条 无障碍设计

本规划范围内的新建、改建和扩建的城市道路、广场、绿地、居住区、居住建筑、公共建筑等应实施无障碍设计。

无障碍内容包括：设有路缘石的人行道，在各种路口应设缘石坡道；人行道应设盲道，公交候车站点地段应设提示盲道；主要公共建筑设置的人行天桥和人行地道应设符合轮椅通行的轮椅坡道或电梯，坡道和台阶的两侧应设扶手，上口和下口及桥下防护区应设提示盲道，无障碍标识系统等。

无障碍设计应满足国家《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求。

### 第三十七条 竖向规划

竖向规划应按照《室外排水设计标准》（GB50014-2021）中的规

定，应满足低影响开发和道路、交通运输的技术要求和利用道路路面纵坡排除超标雨水的要求以及各项工程建设场地及工程管线敷设的高程的要求。

竖向规划不得随意改动作为控制作用的高程。

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、次干路和支（街坊）路道路最小纵坡宜控制在 0.3%，最大纵坡不应超过 6%，道路的横坡宜控制在 1.0%~2%。

### 第三十八条 道路定位

采用 CGCS2000 国家坐标系。

## 第六章 绿地系统规划

### 第三十九条 规划指导思想

贯彻可持续发展的战略，根据伊春市的城市性质、发展目标和用地布局，科学制定伊春市伊美区南郡东部单元的绿地发展指标，合理安排各类绿地建设和生态环境绿化的空间布局，以“天人合一”为主导，以“国家生态园林城市”为目标，一体化考虑，把伊美区南郡东部单元建成“天蓝、水绿”环境宜人的生态型、现代化居住区。

### 第四十条 规划原则

1. 系统性原则，绿地实现系统性，使绿地最大限度地发挥出整体效益

2. 地带性原则，绿化植物种类和景观风貌反映出地方特色。

3. 生态优先原则，绿地系统必须首先考虑生态环境。

4. 生物多样性原则，绿化应用植物种类丰富多彩，构建出符合自然规律的稳定群落。

5. 自然与人文、传统与现代、民族与地区、历史与时尚相结合的原则。

#### **第四十一条 规划目标**

围绕伊春绿地系统规划的总体目标，即充分利用中心城区“森林环抱、水脉纵横”的自然地貌特征及森林资源优势，构建以四周“山、水、林、田”为基本生态支撑体系，“森林环抱、水脉纵横、山水林城融为一体、人与自然和谐交融”的中国北方森林生态城市，建立“以山为屏、以河为带、山水相依、绿羽成脉”的绿地系统结构。伊美区南郡东部单元则在此基础上，科学合理布局各类绿地，逐步完善绿地系统，建立生态安全格局，改善环境，提升景观品质。

#### **第四十二条 总体布局**

以大环境为基础，以防护绿地为重点，以街头绿地为点缀，以道路绿化和城市组团间隔绿带以及沿山、沿河防护林带为网络，以绿化广场为亮点，构筑“城在绿中、林在城中”的自然山水园林城市的绿地风貌特色，形成“点轴分布、系统有序、二元风貌、和谐共生”的绿地布局。

## **第七章 市政公用设施规划（略）**

## **第八章 城市设计要求**

#### **第四十三条 风貌定位**

整体风貌定义为以轴带面、滚动发展、两区协同、共同发展。以环境保护及工业型人文景观为主，依托道路形成景观视廊，构成网络景观轴线

#### **第四十四条 城市设计结构**

通过界定城市景观要素的位置与类型，建立景观要素之间的逻辑与秩序，确保社区景观的整体性与协调性，塑造独具特色的生态宜居家园。伊春市伊美区南郡东部单元城市设计结构以轴带面、滚动发展、区域协同、共同发展。

#### **第四十五条 总体控制**

严格控制人工界面与天然界面之间的衔接，塑造良好的城镇空间轮廓线。在具有代表性的区域、地标性建筑物的高度除了按相应的要求进行控制以外，应进行下一层次详细的规划设计，形成统一中具有变化的整体高度形态。在视觉通廊中不宜进行开发建设，公共空间的界面处理，应保持建筑风格的统一，同时也应该进行适当的变化，并与自然环境紧密结合，形成丰富的视觉效果。

#### **第四十六条 建筑风格**

1. 行政办公建筑，形成宏伟严整与开放的布局，彰显城市的形象与标志。
2. 公共空间、绿地和广场相结合，成为集休闲、游乐于一体的开放空间。

#### **第四十七条 绿地景观系统**

规划确定的公共绿地的规划设计和实施建设，应与周边地块、城镇道路景观需求等有机结合，用地周边严禁设置围墙建筑，应设置园林式栏杆、绿篱等。道路两侧的大中型公共建筑的环境设计，应包括广场、绿化、人流及车流组织等，以保持良好的道路景观。

道路两侧的城镇公共绿地，不应被广告牌、商业性建筑等遮挡。绿化应根据街景需要和相邻用地、建筑物等进行设计，并应保持路段内的连续与完整。

主要道路的环境建设应注重路侧内各种组合要素的整体设计，内容包括道路绿化、公交车站、各类广告牌、电话亭、报栏、雕塑及其它建筑小品等。

#### **第四十八条 色彩控制**

城市的整体色彩，应是以“点、线、面”相结合的配色原理，采用“主导色”“调节色”“重点色”的配色方案。城镇的局部色彩应在针对不同的功能区从色彩的感觉和象征意义上有目的地去营造效果。

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《伊春市城市色彩规划》（2008年）的要求，形成伊春的特色。

## **第九章 建筑管理规定**

#### **第四十九条 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）

2. 医院病房大楼、休（疗）养院、老年公寓和中、小学教学楼的建筑间距必须保证冬至日有效日照时间带有连续 2 小时的日照；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。

#### 第五十条 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 5m。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. 用地线外为文、教、卫建筑时，其退让用地界线距离在本条第 1 款的基础上应加退 2~3m。

3. 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 3m。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。

4. 当道路红线 20-60m 宽时，建筑应后退道路红线距离 5-8m。
5. 退让的用地宜与道路绿化用地组成宽度不小于 8m 的带状绿地。
6. 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散地多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路红线的距离不得小于 6m，并应留出临时停车或回车的场地。

#### 第五十一条 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。

## 第十章 奖励与处罚

### 第五十二条 奖励

地块内的单位与开发商为城市公共环境贡献空间的，其损失可用建设所在地容积率的适当提高作为补偿奖励。具体说，每提供 1m<sup>2</sup>有效面积的开放空间，可在满足消防、卫生、交通及景观的前提下，增加 3m<sup>2</sup>的建筑面积，但总数不得超过核定总面积的 20%。

### 第五十三条 处罚

对规划区范围内违反规定的建设将按下列方式进行处罚：

1. 开发建设者违反规定的由城市规划管理部门按《中华人民共和国城乡规划法》第六章的条款规定进行处理。
2. 受委托的设计单位违反规定的，可予以罚款或降低其设计资格，情节严重的可吊销其设计资格。
3. 城市管理部门违反规定且造成后果者，根据《中华人民共和国城乡规划法》第五十七条或行政诉讼法的有关条款给予处理。

## 第十一章 附则

**第五十四条** 本规划自批准之日起生效。

**第五十五条** 依据《黑龙江省城乡规划条例》，有下列情形之一的，方可启动控制性详细规划修改的法定程序：

1. 总体规划修改后，用地布局和功能发生调整的。
2. 实施国家、省重点工程需要修改的。
3. 建设重要基础设施、公共服务设施等工程需要修改的。
4. 控制性详细规划经评估确需修改的。

附表：

伊春市伊美区南郡东部单元控制指标汇总表																	
地块编号	用地性质代码	用地性质(I)	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(M)	停车泊位(个)	禁止开口路段	出入口方位	建筑退让道路红线(M)	配套设施项目名称	土地使用兼容性规定		备注		
													用地性质 II	用地性质 III			
YZ	AR-01	1301	供水用地	8289.57	0.1-1.0	20-35	≥20	27	8-25	原则上，主干路及步行街不允许开设机动车出入口。机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。机动车出入口距公	N、S	W5、E5、S5、N5	消防站、给水设施	1302、1303、1304、1305、1307	070102、1208、090105、1308		
	AR-02	0801	机关团体用地	8703.94	1.5-2.5	30-35	≥25	40	58-98		N、S	W5、E5、S5、N5	—	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403		
	AR-03	070102	二类城镇住宅用地	73474.34	1.2-1.7	≤28%	≥30	40	264-1249		N、W、E	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、垃圾转运站、社会停车场、变电站、现状热力站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803		
	AR-04	0901	商业用地	13533.15	1.5-2.5	35-40	≥25	40	91-152		E、S	W5、E5、S5、N5	社会停车场、变电站、公共厕所	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403		
	AR-05	0801	机关团体用地	2958.66	1.5-2.5	30-35	≥25	40	19-34		S	W5、E5、S5、N5	变电站	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403		
	AR-06	1401	公园绿地	13899.46	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—	
	AR-07	0901	商业用地	2207.16	1.5-2.5	35-40	≥25	40	14-24		E	W5、E5、S5、N5	变电站	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403		
	AR-08	0803	文化用地	1333.12	1.5-2.5	30-35	≥25	40	18-15		N	W5、E5、S5、N5	—	0805	070102、0801、0802、0901、0902、1307、1401、1403		

AU-01	070102	二类城镇住宅用地	21958.18	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	79-373	<b>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。与城市道路交接时，交角不宜小于75°。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。</b>	E、S	W5、E5、S5、N5	社会停车场、变电站、现状热力站、物业管理用房、公共厕所	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
AU-02	0901	商业用地	18091.21	1.5-2.5	35-40	≥25	40	122-203		N、S	W5、E5、S5、N5	社会停车场、变电站、公共厕所	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
AU-03	1401	公园绿地	5600.82	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—
AY-01	1305	供热用地	6101.29	0.1-1.0	20-35	≥20	27	6-19		N	W5、E5、S5、N5	现状热力站	1301、1302、1303、1304、1307	070102、1208、090105、1308
AY-02	0801	机关团体用地	3088.71	1.5-2.5	30-35	≥25	40	20-35		N	W5、E5、S5、N5	—	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403
AY-03	070102	二类城镇住宅用地	11016.85	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	39-187		S	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、社会停车场、公共厕所、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
AY-04	0901	商业用地	2390.67	1.5-2.5	35-40	≥25	40	16-26		N	W5、E5、S5、N5	—	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
AY-05	1401	公园绿地	1372.68	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—
AZ-01	070102	二类城镇住宅用地	49609.26	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	178-843		N、S、E、W	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、垃圾转运站、社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BD-01	070102	二类城镇住宅用地	41747.62	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	150-709		N、W	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BD-02	0804	教育用地	8402.14	1.5-2.5	30-35	≥25	40	56-95	E	W5、E5、S5、N5	—	0802	070102、0801、0803、0901、0902、1307、1401、1403	

BD-03	0901	商业用地	6031.25	1.5-2.5	35-40	≥25	40	40-67		S	W5、E5、S5、N5	—	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BD-04	0801	机关团体用地	4419.12	1.5-2.5	30-35	≥25	40	29-50		S	W5、E5、S5、N5	—	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403
BD-05	0901	商业用地	5610.59	1.5-2.5	35-40	≥25	40	37-63		S	W5、E5、S5、N5	—	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BD-06	0804	教育用地	8958.91	1.5-2.5	30-35	≥25	40	60-101		S	W5、E5、S5、N5	变电站	0802	070102、0801、0803、0901、0902、1307、1401、1403
BD-07	0801	机关团体用地	5516.79	1.5-2.5	30-35	≥25	40	37-63		S	W5、E5、S5、N5	—	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403
BE-01	070102	二类城镇住宅用地	55640.91	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	200-945		N、W、E	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、垃圾转运站、社会停车场、变电站、现状热力站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BE-02	0901	商业用地	10836	1.5-2.5	35-40	≥25	40	73-121		E、S	W5、E5、S5、N5	公共厕所	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BE-03	1310	消防用地	5680.75	0.1-1.0	20-35	≥20	27	5-17		S	W5、E5、S5、N5	消防站	—	—
BE-04	0901	商业用地	8088.28	1.5-2.5	35-40	≥25	40	54-90		S	W5、E5、S5、N5	公共厕所	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BH-01	0801	机关团体用地	6467.22	1.5-2.5	30-35	≥25	40	43-73		W、N	W5、E5、S5、N5	—	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403

BH-02	0901	商业用地	8268.55	1.5-2.5	35-40	≥25	40	55-93		N	W5、E5、S5、N5	公共厕所、社会停车场、变电站	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BH-03	070102	二类城镇住宅用地	34527.16	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	124-586		W、E	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BH-04	1401	公园绿地	742.15	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—
BH-05	070102	二类城镇住宅用地	7643.49	1.8-2.4	≤20%	≥30	40	27-129		N	W5、E5、S5、N5	—	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BI-01	0901	商业用地	15118.22	1.5-2.5	35-40	≥25	40	102-170		N、E	W5、E5、S5、N5	公共厕所	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BI-02	070102	二类城镇住宅用地	13601.12	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	48-231		S、E、W	W5、E5、S5、N5	物业管理用房	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BJ-01	0901	商业用地	8963.4	1.5-2.5	35-40	≥25	40	60-100		N	W5、E5、S5、N5	—	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403
BJ-02	070102	二类城镇住宅用地	29584.62	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	106-502		N、S、W	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、公共厕所、社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803
BJ-03	0801	机关团体用地	4354.27	1.5-2.5	30-35	≥25	40	29-49		E	W5、E5、S5、N5	—	090104、0902	070102、0802、0803、080603、1301、120803、1401、1403
BJ-04	0901	商业用地	2757.51	1.5-2.5	35-40	≥25	40	18-31		E	W5、E5、S5、N5	现状热力站	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403

BJ-05	070102	二类城镇住宅用地	10657.28	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	38-181		S、E	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、公共厕所	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803		
BJ-06	1401	公园绿地	4857.25	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—	
BK-01	070102	二类城镇住宅用地	49751.58	1.8-2.1	25-35	≥30	45	269-1044		W、E	W5、E5、S5、N5	停车场、变电站、物业管理用房、室外健身器械、综合百货店、规划换热站、公共厕所、邮件和快递送达设施、儿童及老年人活动场地	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803	商业用地占比25%-35%	
BK-02	070102	二类城镇住宅用地	12432.56	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	44-211		W	W5、E5、S5、N5	社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803		
BK-03	070102	二类城镇住宅用地	5745.99	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	20-97		N、W	W5、E5、S5、N5	—	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803		
BK-04	070102	二类城镇住宅用地	28211.83	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	101-479		N、S	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803		
BK-05	0901	商业用地	5282.58	1.5-2.5	35-40	≥25	40	35-59		N	W5、E5、S5、N5	公共厕所	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403		
BK-06	070102	二类城镇住宅用地	47041.56	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	169-799		N、S	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、社会停车场、变电站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803		

BK-07	0804	教育用地	8806.29	1.5-2.5	30-35	≥25	40	59-100		N	W5、E5、S5、N5	社会停车场、变电站	0802	070102、0801、0803、0901、0902、1307、1401、1403	
BK-08	0901	商业用地	2919.25	1.5-2.5	35-40	≥25	40	19-32		S	W5、E5、S5、N5	—	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403	
BK-09	070102	二类城镇住宅用地	6530.68	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	23-111		N、S	W5、E5、S5、N5	—	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803	
BK-10	0901	商业用地	1470	1.5-2.5	35-40	≥25	40	9-16		E	W5、E5、S5、N5	—	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403	
BK-11	1401	公园绿地	4235.02	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—
BK-12	1401	公园绿地	12182.62	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—
BL-01	070102	二类城镇住宅用地	133820.99	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	481-2274		S、E、W	W5、E5、S5、N5	物业管理用房、文化活动中心、公共厕所、社会停车场、变电站、门诊部、养老服务及护理中心、垃圾转运站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803	
BL-02	1403	广场用地	6599.94	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—
BL-03	0901	商业用地	6719.14	1.5-2.5	35-40	≥25	40	45-75		E	W5、E5、S5、N5	社会停车场、变电站	0902	070102、0801、0803、0804、1301、1303、1304、1305、120803、1401、1403	
BL-04	1307	邮政用地	7977.16	0.1-1.0	20-35	≥20	27	7-24		E	W5、E5、S5、N5	变电站、邮电所	1301、1303、1304、1305、	070102、1208、090105、1308	
BL-05	70102	二类城镇住宅用地	2717.71	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	9-46		E	W5、E5、S5、N5	现状热力站	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803	
BL-06	70102	二类城镇住宅用地	5516.56	1.2-1.7	≤28%	≥30	80	19-93		E	W5、E5、S5、N5	—	070101、0801、0803、080402、080403、1301、1303、1304、1305、1306、1401、1403	080401、0802、0806、0901、090105、1302、1309、120803	

BL-07	1401	公园绿地	28838.67	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	
BM-01	070102	二类城镇住宅用地	73635.58	1.2-1.7	≤28%	≥30	27	265-1251		N、S、E、 W	W5、E5、S5、 N5	物业管理用房、 文化活动中心、 公共厕所、社会 停车场、变电站	070101、0801、0803、 080402、080403、1301、 1303、1304、1305、1306、 1401、1403	080401、0802、0806、 0901、090105、1302、 1309、120803	
BM-02	0804	教育用地	30357.94	1.5-2.5	30-35	≥25	40	204-342		W	W5、E5、S5、 N5	公共厕所、社会 停车场、变电站	0802	070102、0801、0803、 0901、0902、1307、1401、 1403	