

《美溪镇 I 片区 A-E 地块控制性详细规划》 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，提高城镇综合环境质量，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 修正）；
- (2) 建设部《城市规划编制办法》（2006 年）；
- (3) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- (4) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）；
- (5) 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资发〔2023〕234 号；
- (7) 黑龙江省地方标准《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）；
- (8) 《伊春市国土空间总体规划》（2021—2035 年）；
- (9) 国家及省、市相关法律、法规、规范。

第五条 规划原则

1、可操作性原则

根据伊春市伊美区美溪镇开发建设的实际情况，立足于城镇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。

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，使城镇建设能够走可持续发展的道路。

4、协调原则

综合分析、科学合理确定美溪镇 I 片区 A-E 地块的功能布局，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

以环卫用地、公园绿地和防护绿地为主是伊春市伊美区美溪镇的重要组成部分。

第七条 规划目标

坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的规划理念，将该地块规划为用地布局合理，配套设施完善，交通便捷的公用设施服务区。

第八条 适用范围

美溪镇 I 片区 A-E 地块规划地块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 规划范围规模及期限

第十条 规划范围和用地规模：

美溪镇 I 片区 A-E 地块位于伊春市伊美区美溪镇南环路南侧，规划路东侧。总用地面积为 7549.80 平方米。

第十一条 规划期限：

近期 2025—2027 年

远期 2028—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、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、城镇主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 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：

2、以有利于规划区开发建设和方便城镇管理为目标，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 土地开发建设及城镇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

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资发〔2023〕234号中的城市用地分类类别和代号，原则上各大类用地不宜变换，可以通过兼容性规定来使规划具有一定弹性。

2、用地面积

规划地块划定的面积，单位以平方米计。

3、建筑密度

本规划对建筑密度作如下规定：

环卫用地 10%~50%

4、容积率

本规划对容积率作如下规定：

环卫用地 0.1~1.0

5、绿地率

本规划对绿地率作如下规定：

环卫用地 <30%

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，本规划建筑高度最高不超过 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) 建筑基地的机动车出入口，应尽可能安排在基地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，自道路红线交叉点起主干路不应小于 70 米。

(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

按用地性质、建筑面积及地块情况进行配置机动车停车位数。各类用地停车泊位应符合下列规定：

建筑类型	计算单位	机动车
环卫用地	车位/100 平方米建筑面积	≥1

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。

第二十一条 指导性控制指标

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。

色彩应参照《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镇土地资源，并直接控制城镇的开发活动，使城镇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 道路等级为支路一级。

第二十五条 道路红线宽度：支路 12 米。

第二十六条 道路坐标定位采用国家 2000 坐标系。

第二十七条 道路竖向设计标高以任意高程系为基准点，规划道路纵坡控制在 0.3%--5%，道路横坡控制在 1.5%~2%。

第二十八条 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、公共交通停靠站等地段。

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。按国际惯例在主要的人行道上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，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。

第六章 配套公共服务设施规划

第三十条 本地块暂无配套设施，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 城市设计要求

第三十九条 建筑风格和色彩

1、 建筑风格

以简约建筑风格为主，根据不同用地功能，考虑相邻建筑的关系，强调整体性、集聚性使建筑与街道空间环境相融合，创造富有审美价值和感染力的建筑表现形式。

2、 建筑色彩

建筑应注重整体区域的协调统一，建筑色彩主调以高明度、低饱和度暖色系为主；高层建筑体量大，造型突出色彩选择应在与环境协调的基础上增加色彩变化，建筑色彩主调以中高明度低饱和度的暖色系为主。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色彩规划的相关要求。

3、 沿街建筑界面

从人的运动感受角度，考虑人行、车行视觉心理特征。车行主导景观界面，高层建筑在体量、间距等方面应有一定的秩序和规律。应强调建筑界面的韵律、节奏及轮廓线的变化；人行主导景观界面，街道空间的下部界面应保持连续性。步行界面要求具有人的尺度，并且通过饰面材料的质地纹理及建筑细部等处理手段来获得，要尊重原有或邻近建筑，创造生动感人的街道界面。

(1)、 建筑界面的连续状态分析

建筑界面的连续性是指在步行者习惯的视野范围内，一般是指沿街建筑物在10米高度以下部分的连续性程度，同时还考虑到沿街建筑的贴线率（底层建筑物的退让）、建筑风格、建筑体量和色彩等。建筑界面的连续性可分为三种状态：

即强质连续界面、弱质连续界面和非连续界面。

①强质连续界面是指道路路段上沿街建筑 10 米以下高度范围内连续感强，街道封闭与围合感强，建筑贴线率为 80%以上的路段。

②弱质连续界面是指道路路段上沿街建筑 10 米以下部分有一定连续感，建筑物与建筑物之间有一些空地，建筑退让红线距离较大，贴线率在 50-80%之间的路段。

③非续界面是指道路路段以开放空间为主，建筑物之间缺乏呼应的路段。

(2)、界面形式的处理对策

①在生活性干道上，人们的出行方式以步行为主，并且街道两侧的商业活动和其他活动密集，道路尺度相对较小，因此应通过建筑立面形式，强化连续性界面。

②对于交通性干道——人们观赏景观是在车上以车行速度进行的，道路空间尺度较大，为避免单调无变化的街廊空间，应以弱质连续界面为佳，从而塑造出有韵律感、有变化、有节奏的连续性道路空间。

③主要的城市景观干道——兼具生活和交通功能，因此，其两侧的建筑物布置应充分体现这两方面的综合，应强化它的现代风格及界面形式的连续统一，既有作为“街墙”的强烈违和感，又有作为背景的优美连贯、错落有致的城市天际线轮廓。要求沿街高层建筑的布局按照车行观赏建筑物顶部形式的实际考虑，既不要过度拥塞，也不要过于稀松，而对于这些高层建筑的裙房或建筑的地面几层，要充分考虑行人尺度，加强建筑物的细部处理，适当补充视觉焦点与小型公共开放空间，以增强街道的韵律感与节奏感，满足使用者不同的视觉需求。

4、节点

景观节点的建设应适宜居民文娱活动、休憩观光及健身活动，应具有可识别性、可达性好、安全、美观及独特的地域感。提高对公众的吸引力，塑造高品位城市形象。

5、其它

在主要的人行道按国际惯例铺设连续的盲人行走的专用线设施。结合公共开放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。公共场所中的电话厅和公厕设计须考虑为残疾人和儿童设置专用的设备。

第九章 建筑管理规定

第四十条 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：

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。

第四十一条 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) 用地界线外为文、教、卫建筑时，其退让用地界线距离在第(1)款的基础上应加退 2-3 米。

(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 5 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。

第四十二条 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。

第十章 附 则

第四十三条 本规划自批准之日起生效。

第四十四条 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。