

大箐山县带岭镇 100012-01-0306 地块控制性详细规划

(说明书)

目录

| | |
|----------------------------|---|
| 第一章 现状概况 | 1 |
| 一、位置及范围 | 1 |
| 二、地理条件 | 1 |
| 三、工程地质条件 | 1 |
| 四、交通运输条件 | 1 |
| 第二章 规划依据、用地规模 | 2 |
| 一、规划依据 | 2 |
| 二、用地规模 | 2 |
| 第三章 规划原则、用地布局、土地使用性质 | 2 |
| 一、规划原则 | 2 |
| 二、用地布局 | 2 |
| 三、土地使用性质 | 2 |
| 第四章 道路交通规划 | 3 |
| 一、道路系统 | 3 |
| 二、竖向布置 | 3 |
| 第五章 土地使用强度控制 | 3 |
| 一、建设开发控制 | 3 |
| 二、地块控制指标 | 3 |
| 第六章 防灾工程规划 | 3 |
| 第七章 规划实施措施 | 4 |

第一章 现状概况

一、位置及范围

大箐山县位于黑龙江省北部伊春市南部，西连铁力市、东接南岔县、北邻乌翠区。2019年7月13日，伊春市部分行政区划调整，撤销带岭区，设立大箐山县，将县级铁力市的朗乡镇划归大箐山县管辖，县址设在原带岭区(带岭镇)，属生态县。地理座标为东128° 37' 46"至129° 17' 50"，北纬46° 50' 8"至47° 21' 32"。行政区划面积3705.64平方公里，人口9.18万人。



图1：大箐山县在黑龙江省位置

二、地理条件

本地块地位于黑龙江省北部伊春市大箐山县，项目区绥佳铁路横穿境内，

是通往全国各地的交通主干线。有带岭至佳木斯、带岭至伊春等公线路贯通，交通便利。供排水管网、电网已基本完善，基础设施条件较好。根据周边建筑的地勘报告，项目区工程水文地质条件较好。场地内现状为林、草种植物，地形略有起伏。



图2：规划用地影像图

三、工程地质条件

地质构造属于新华夏系第二沉降带和第三隆起带的交接处，嫩江大断裂贯通平原全境。地势北高南低，北部和西部是小兴安岭南麓，中部和南部为嫩江冲积平原。

四、交通运输条件

大箐山县位于黑龙江省北部伊春市南部，西连铁力市、东接南岔县、北邻乌翠区。县内交通便利，绥佳铁路横穿境内，是通往全国各地的交通主干线。

有带岭至佳木斯、带岭至伊春等公线路贯通。

第二章 规划依据、用地规模

一、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）
- 2、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 3、《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）
- 4、《大箐山县国土空间总体规划（2021-2035年）》

二、用地规模

100012-01-0306号地块建设用地面积为6246.72平方米。

第三章 规划原则、用地布局、土地使用性质

一、规划原则

- 1、贯彻统一规划、分期实施、综合平衡、讲求效益、合理开发、保护资源的原则。同国民经济发展规划保持一致，并与土地利用和环境保护等相协调
- 2、可持续发展原则。坚持规划建设的高标准与前瞻性，以保护生态环境为主旨，协调开发建设过程中的经济效益、社会效益与环境效益。
- 3、前瞻性和可操作性原则。规划具有前瞻性，但更重要的是具有可操作性，规划必须能够引导片区的开发建设，因此规划必须具有一定的弹性，充分体现刚性和弹性的结合。
- 4、以人为本原则。城市建设要落实到以人为本的基本原则，要公平、公正的进行规划，因此规划要充分考虑不同经济利益团体的关系。

二、用地布局

规划用地东侧为现状沟渠、坡地，用地南侧为大箐山县带岭中学，用地西侧为现状林地，用地北侧为现状道路。建设用地面积为6246.72平方米。

三、土地使用性质

本用地依据《大箐山县国土空间总体规划（2021-2035年）》上位规划确定为080701（老年人社会福利用地）。

大箐山县国土空间总体规划（2021—2035年）

中心城区土地使用规划图

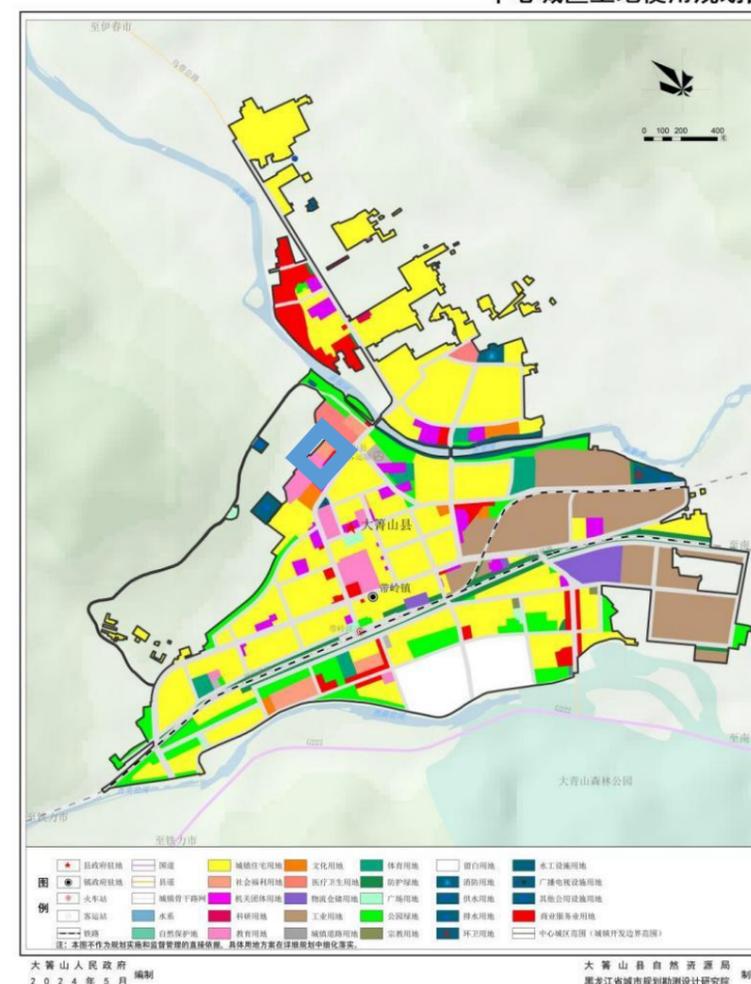


图 3：上位规划图

第四章 道路交通规划

一、道路系统

根据使用要求及气候、水文、土质等自然条件，结合道路所在地路面材料情况特点，并遵循因地制宜、合理选材、方便施工的原则，进行路面结构的组合设计。

规划地块内的交通设施、主出入口位置应符合控规图则的有关规定。道路应满足无障碍设计要求。

项目建设区域对外交通道路沿线大部分为城市现有道路，道路状况良好。

二、竖向布置

道路竖向设计应综合考虑地形、防洪防涝、街坊排水和工程管网的布线等要求。

第五章 土地使用强度控制

一、建设开发控制

1、用地性质

(1) 依据《大箐山县国土空间总体规划（2021-2035年）》、《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。用地性质确定为080701（老年人社会福利用地）。

(2) 开发过程中，可根据开发需要，对地块再进行划分，但不得改变土地的使用性质。

(3) 用地建设仅可建设与区域公用设施用地相关的附属设施，土地被转让单位必须按转让单位所限定的土地使用性质实施，不得随意变动。

二、地块控制指标

1、开发强度

土地开发强度涉及到建设容量和环境容量和功能需要等多方面因素，土地开发强度的控制主要通过容积率和建筑密度两项指标来控制。通过合理的土地开发强度的控制，不但可以保证地块良好的空间环境，还可以对投资引导、土地使用效率的提高及形成合理的结构起到积极的作用。容积率控制 ≤ 0.7 。

2、高度控制

结合地块功能布局 and 开发强度确定地块建筑的高度。

建筑高度除必须满足建筑环境保护、消防、防空和城市规划管理部门制定的要求外，还应不大于本规划制定的地块控制指标要求。

规划用地建筑限高不大于15米。

3、建筑间距

建筑间距必须符合消防、卫生、环保、工程管线、防灾等方面要求，综合考虑空间环境等要求。

4、建筑后退

规划地块内建筑后退用地红线不小于5米。

第六章 防灾工程规划

1、政府主导，社会参与。坚持各级政府在防灾中的主导作用，加强部门之间的协同配合，组织动员社会各方力量参与防灾。

2、以人为本，依靠科学。把保护人民群众生命财产安全和保障受灾群众基本生活作为防灾的出发点和落脚点，把科技进步作为全面提高防灾能力的重要

支撑。

3、预防为主，综合防灾。加强自然灾害监测预警、风险调查、工程防御、宣传教育等预防工作，坚持防灾、抗灾和救灾相结合，综合推进灾害管理各个方面和各个环节的工作。

4、统筹谋划、突出重点。从战略高度统筹谋划防灾工作，着力推进防灾能力建设，夯实基础，循序渐进，讲求实效，优先解决防灾领域的关键突出问题。

第七章 规划实施措施

1、本控规图则划定的土地使用性质和确定的规划控制指标在实施建设中的变更程度，必须由大箐山县人民政府统一掌握和控制。

2、凡在本规划地块范围内的土地利用和各项建设活动，均应纳入大箐山县人民政府管理，必须符合本规划的有关要求。任何单位和个人必须服从大箐山县人民政府根据城市规划做出的调整用地决定。

3、加强城市规划的实施管理工作，规范审批程序，公开办事制度，提高管理与服务水平。

表 1：地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地性质代码 | 用地性质类别名称 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(米) | 出入口方位 | 配套设施 |
|----------------|--------|-----------|-----------|------|---------|--------|---------|-------|------|
| 100012-01-0306 | 080701 | 老年人社会福利用地 | 6246.72 | ≤0.7 | ≤30 | ≥30 | ≤15 | 东北 | |

备注：

1、用地面积以土地实测为准。

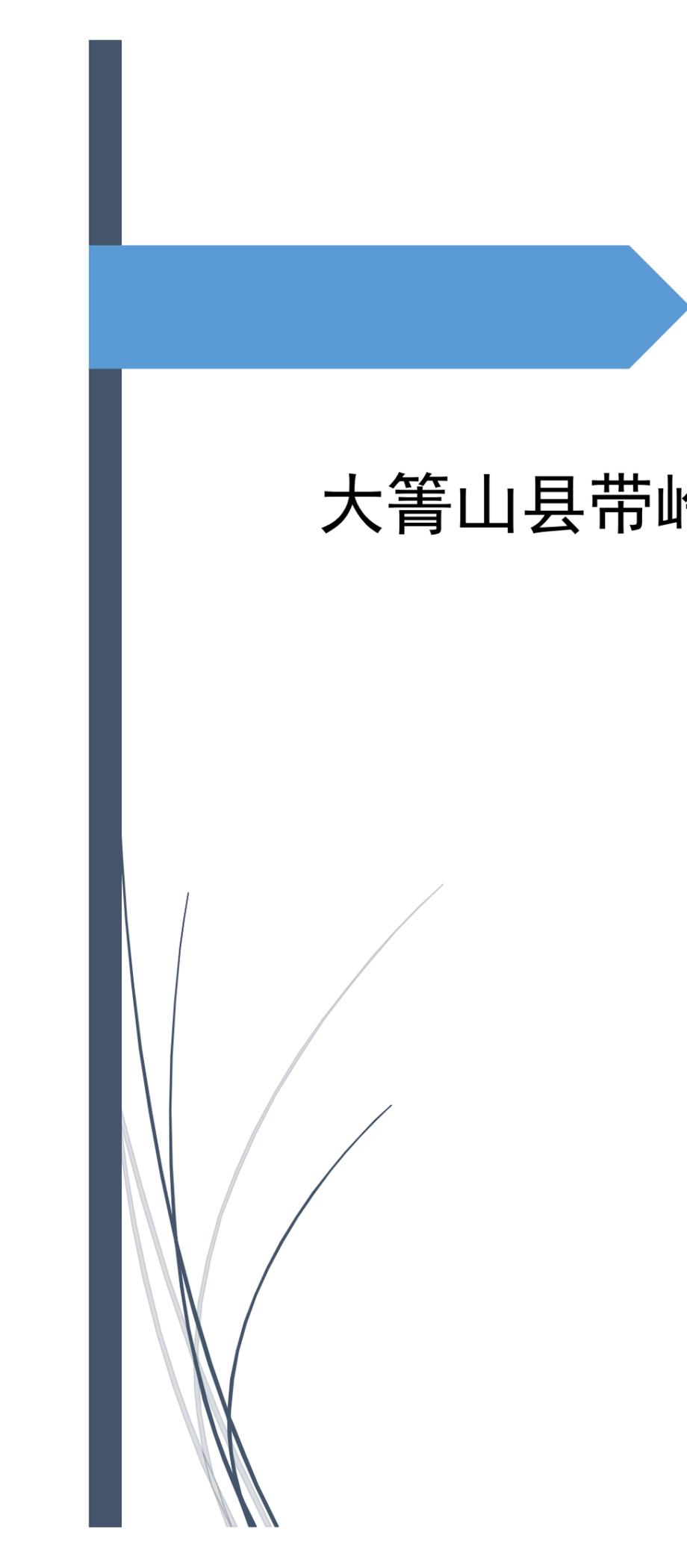
2、地下建筑面积最终以《建设工程规划许可证》审批为准，人防面积以人防审批为准。

3、建设项目区域与周边现状关系应满足环保、卫生、住建、消防等部门相关管理规定及技术规范要求，项目竣工经上述主管部门验收合格后方可投入使用。

4、图中建筑退让线所示的退让距离为最小值，沿基地边界及沿城市道路的建筑物，其退让距离

应符合消防、卫生和交通安全等方面的要求。

5、未尽事宜应按照相关法律法规执行。



大箐山县带岭镇 100012-01-0306 地块控制性详细规划 (文本)

目 录

| | |
|---------------------|---|
| 第一章 总则 | 1 |
| 第二章 土地使用与用地控制 | 1 |
| 第三章 用地现状 | 2 |
| 第四章 土地使用强度控制 | 2 |
| 第五章 建筑物控制 | 2 |
| 第六章 道路交通规划 | 2 |
| 第七章 防灾工程规划 | 2 |
| 第八章 附则 | 3 |
| 附表 | 3 |

第一章 总则

第一条 规划依据

本规划依据《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）、《国土空间调查、规划、用途管制 用地用海分类指南》、《城市规划编制办法》、《控制性详细规划编制规范》、《大箐山县国土空间总体规划（2021-2035年）》。其他符合国家相关法律法规及其他有关技术规范和要求的要求。

第二条 强制性内容

本规划经批准后，具有法定效力，必须严格执行文本中强制性条文，不得擅自改变。本规划文本中条文黑体加下“ ”条文为强制性内容。

第三条 任何单位和个人在该用地范围内规划与实施规划和建设，必须遵守本规划。

第四条 规划范围

规划用地位于伊春市大箐山县，规划用地东侧为现状沟渠、坡地，用地南侧为大箐山县带岭中学，用地西侧为现状林地，用地北侧为现状道路。建设用地面积为 6246.72 平方米。

第二章 土地使用与用地控制

第五条 用地性质

本用地依据《大箐山县国土空间总体规划（2021-2035年）》上位规划确
定为 080701（老年人社会福利用地）。

第六条 用地规模

规划地块建设用地面积为 6246.72 平方米。

第三章 用地现状

规划用地位于伊春市大箐山县，规划用地东侧为现状沟渠、坡地，用地南侧为大箐山县带岭中学，用地西侧为现状林地，用地北侧为现状道路。交通位置优越，周围配套设施齐全。场地内现状为林草种植物，地形略有起伏。

第四章 土地使用强度控制

第七条 开发强度

规划对土地开发强度控制内容为容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率。

确定容积率 ≤ 0.7 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 15 米。

第八条 地块内建设除须满足本规划地块控制指标的要求外，还必须遵守相关法规、规范。

第五章 建筑物控制

第九条 建筑间距控制

地块内所有建筑的间距必须满足黑龙江省建设厅发布的《控制性详细规划编制规范》（DB23/T744-2004）中相关要求，并符合国家有关日照、消防、交通、工程管线敷设及卫生条件等要求，符合有关建筑规范和防火规范的要求。

第十条 建筑后退控制

建筑退让用地红线距离和退让道路红线距离，应满足消防、地下管线、交通安全、防灾、绿化和工程施工等方面的规定，以及由城市规划主管部门制定

的相关规划要求。

规划地块内建筑后退用地红线不小于 5 米。

第六章 道路交通规划

第十一条 道路系统

地块周边道路网系统、交通设施、配建停车、机动车出入口位置等应符合地块控制图则的规定。

第十二条 道路用地

用地范围内主要道路分为车行道、硬地铺装。

第十三条 道路竖向

道路竖向设计应综合考虑地形、防洪防涝、街坊排水和工程管网的布线等要求，道路纵坡应尽量保证在 0.3%—3.0%之间。

第七章 防灾工程规划

第十四条 消防工程规划

地块内建筑设计必须符合防火设计规范等相关法律、法规及规范。

第十五条 抗震减灾规划

依据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010(2016 年版)、《中国地震动参数区划图》GB18306-2015 之规定，项目区抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组为第一组，地震特征周期 0.35s，建筑场地类别 II 类。

第八章 附则

第十六条 文本的法定效力

本规划由规划文本、图纸和附件（说明书）组成，规划文本和图纸具有同等的法定效力，两者同时使用，不可分割。

第十七条 规划的解释权

本规划由大箐山县人民政府批准后颁布实施。由大箐山县自然资源局主管部门负责解释。

第十八条 规划实施

本规划报送审批前，大箐山县人民政府应依法将本规划予以公告，公告时间不得少于三十日，本规划自大箐山县人民政府批准之日起开始实施。

附表：地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地性质代码 | 用地性质类别名称 | 用地面积（平方米） | 容积率 | 建筑密度（%） | 绿地率（%） | 建筑限高（米） | 出入口方位 | 配套设施 |
|----------------|--------|-----------|-----------|------|---------|--------|---------|-------|------|
| 100012-01-0306 | 080701 | 老年人社会福利用地 | 6246.72 | ≤0.7 | ≤30 | ≥30 | ≤15 | 东北 | |

备注：

- 1、用地面积以土地实测为准。
- 2、地下建筑面积最终以《建设工程规划许可证》审批为准，人防面积以人防审批为准。
- 3、建设项目区域与周边现状关系应满足环保、卫生、住建、消防等部门相关管理规定及技术规范要求，项目竣工经上述主管部门验收合格后方可投入使用。
- 4、图中建筑退让线所示的退让距离为最小值，沿基地边界及沿城市道路的建筑物，其退让距离应符合消防、卫生和交通安全等方面的要求。
- 5、未尽事宜应按照相关法律法规执行。



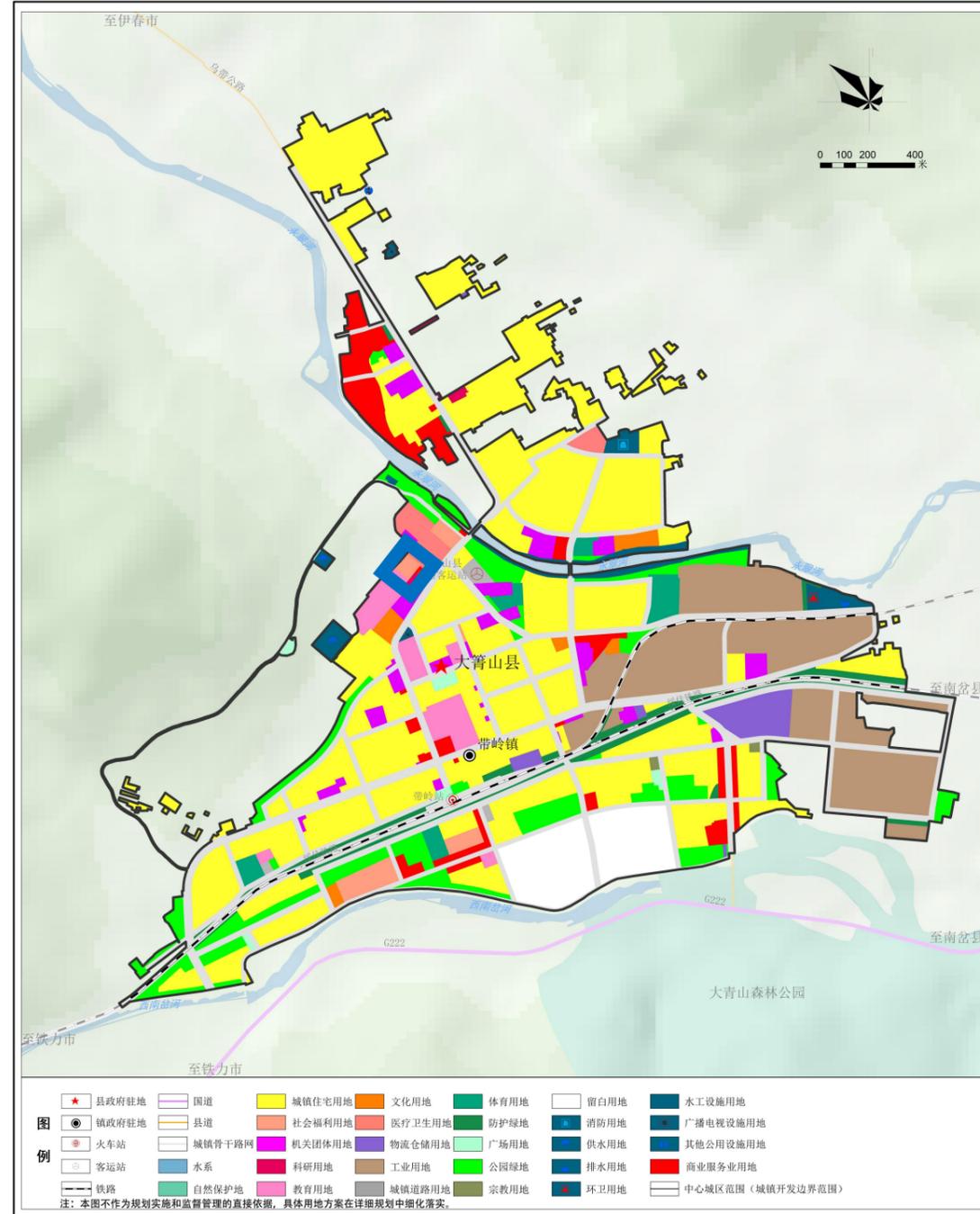
大箐山县带岭镇 100012-01-0306 地块控制性详细规划

(图集)

附图一：上位规划图

大箐山县国土空间总体规划（2021—2035年）

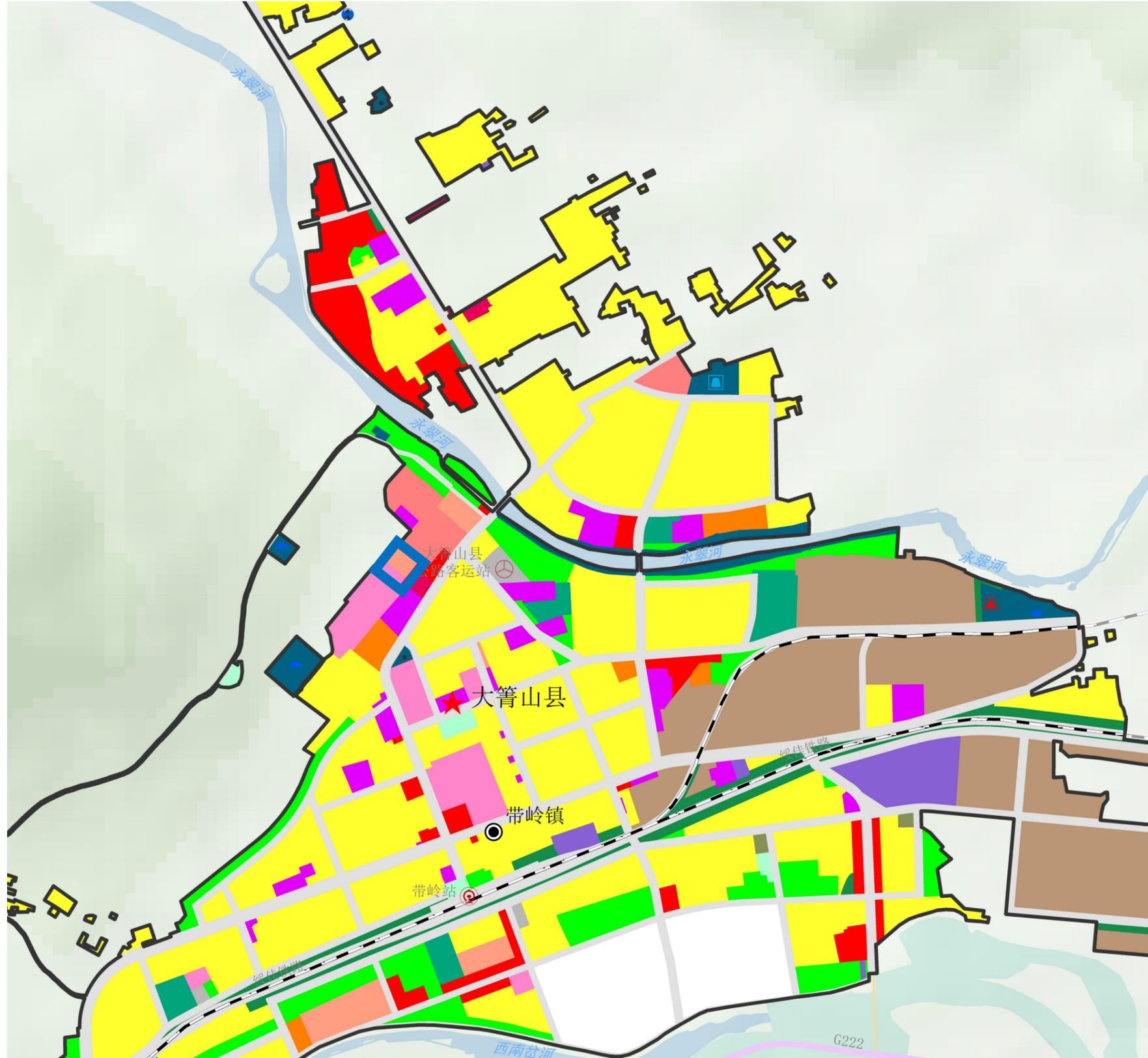
中心城区土地使用规划图



大箐山人民政府 编制
2024年5月

大箐山县自然资源局 制图
黑龙江省城市规划勘测设计研究院

附图二：区位图



附图三：用地正投影像图



附图四：控制性详细规划图

