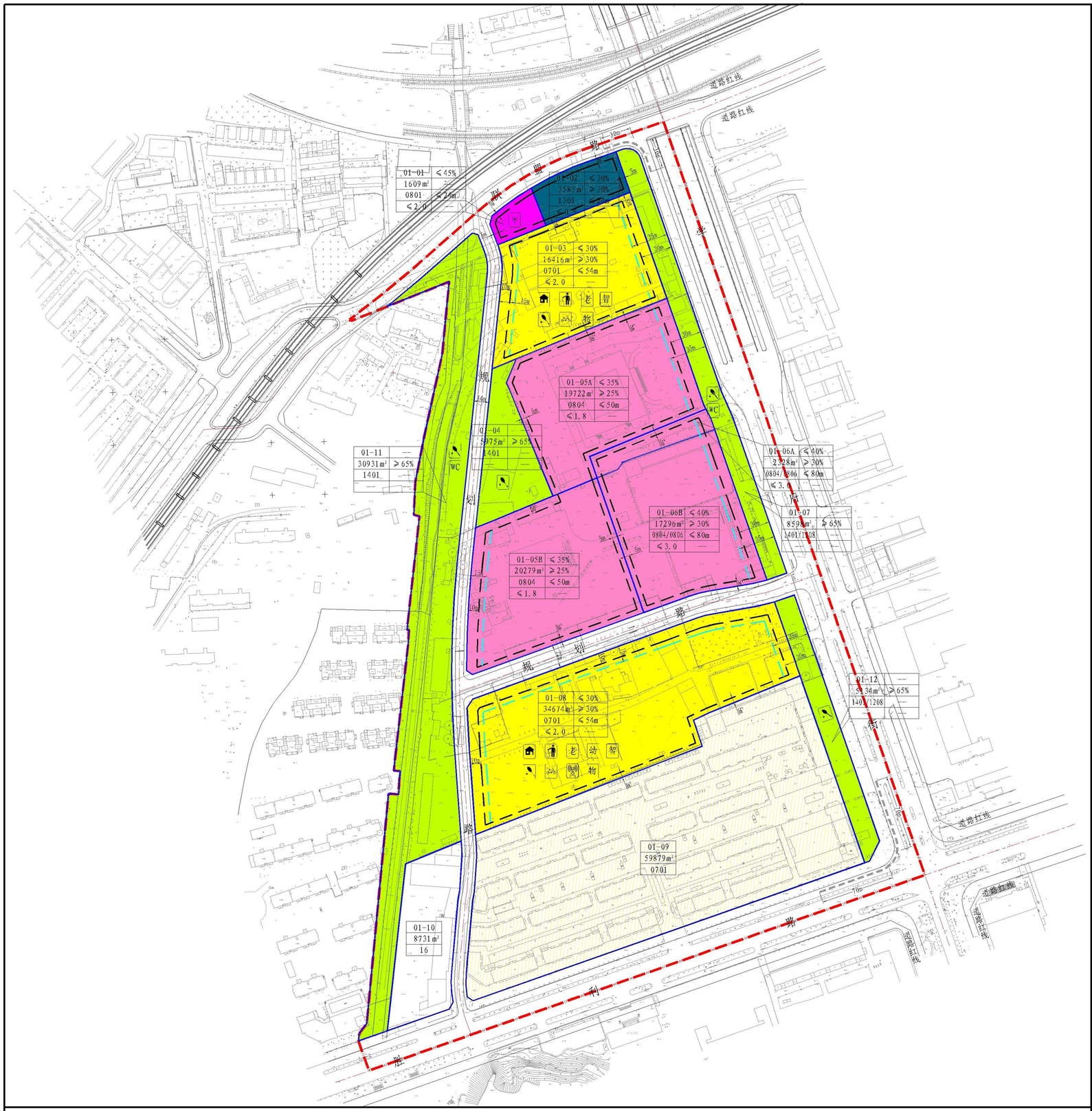
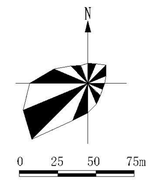


风玫瑰 比例尺



区域位置图

规划用地汇总表

用地分类代码 一级类	用地分类代码 二级类	用地分类名称	用地面积（公顷）	占总用地比例（%）
07	0701	城镇住宅用地	11.10	37.53
08	0801	机关团体用地	0.16	0.54
	0804	教育用地	4.00	13.52
	0804/0806	教育用地/医疗卫生用地	1.96	6.63
12	1207	城镇村道路用地	6.07	20.52
13	1301	供水用地	0.36	1.22
14/12	1401/1208	公园绿地/交通场站用地	1.37	4.63
14	1401	公园绿地	3.69	12.47
16	16	留白用地	0.87	2.94
合 计			29.58	100.00

规定性指标一览表

街坊编号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	停车泊位（个）（含地下）	配套设施名称	出入口方位	备注	土地使用兼容性 一类	土地使用兼容性 二类
01	01-01	0801	机关团体用地	1609	2.0	45	—	24	—	派出所	W、N			
	01-02	1301	供水用地	3583	0.5	30	30	24	—	—	N、E			
	01-03	0701	城镇住宅用地	16416	2.0	30	30	54	住宅：1.0个/100m² 商服：0.5个/100m²	社区用房、物业管理用房、居民健身场地、居民存车处、垃圾收集点、托老所智能快件箱	E、N、W			
	01-04	1401	公园绿地	5975	—	—	65	—	—	居民健身场地	—			
	01-05A	0804	教育用地	19722	1.8	35	25	50	3.0个/100师生	—	E			
	01-05B	0804	教育用地	20279	1.8	35	25	50	3.0个/100师生	—	S、W			
	01-06A	0804/0806	教育用地/医疗卫生用地	2328	3.0	40	30	80	3.0个/100师生 1.0个/床	—	E			
	01-06B	0804/0806	教育用地/医疗卫生用地	17296										
	01-07	1401/1208	公园绿地/交通场站用地	8598	—	—	65	—	—	居民健身场地、公厕	—			
	01-08	0701	城镇住宅用地	34674	2.0	30	30	54	住宅：1.0个/100m² 商服：0.5个/100m²	社区用房、物业管理用房、居民健身场地、居民存车处、垃圾收集点、通信基站、托老所、托幼、智能快件箱	E、N、W			
	01-09	0701	城镇住宅用地	59879	—	—	—	—	—	—	—	现状保留		
	01-10	16	留白用地	8731	—	—	—	—	—	—	—			
	01-11	1401	公园绿地	30931	—	—	65	—	—	居民健身场地、公厕	—			
	01-12	1401/1208	公园绿地/交通场站用地	5134	—	—	65	—	—	居民健身场地	—			

规定性控制要求

1、规划总用地29.58公顷。其中：现状保留用地5.99公顷，机关团体用地0.16公顷，教育用地4.00公顷，教育用地/医疗卫生用地1.96公顷，城镇住宅用地5.11公顷，供水用地0.36公顷，留白用地0.87公顷，公园绿地3.69公顷，公园绿地/交通场站用地1.37公顷，城镇村道路用地6.07公顷。
2、01-03、01-08地块内商服建筑面积占总建筑面积的比例不大于15%。
3、01-03、01-08地块依据《佳木斯市社区公益服务用房配套建设管理办法》和《黑龙江省住宅物业管理条例》的相关规定配建社区用房和物业管理用房。
4、新建居住区要按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建公共健身设施。
5、图中所示建筑退让线为该地块规划建筑的最小退让距离，除满足上述要求外，还应符合有关法律、法规及规范性文件的要求。
6、规划地块在开发建设中须贯彻海绵城市建设理念，参照佳木斯市中心城区海绵城市专项规划（2017-2030）中管控单元径流控制率目标图的要求，规划地块年径流总量控制率不宜低于87%。
7、地块开发必须坚持地上、地下同步开发原则，必须按要求配建地下停车库，地下停车库出入口不得直接开向城市干道。规划配建停车位必须预留充电设施。
8、规划地块内商服须严格控制管理，不应产生噪声、视觉、嗅觉等污染，对居住环境产生影响。商住混合建筑应为商业预留独立烟道。
9、规划地块内各类新建建筑物（构筑物）高度必须符合机场净空限制要求及多普勒雷达站的限高要求。
10、规划用地内部新建民用建筑应按佳政规【2020】1号文件《佳木斯市人民防空工程建设管理规定》要求建设防空地下室。
11、《规定性指标一览表》中未计入本片区所有地下建筑面积及人防设施面积。
12、《规定性指标一览表》中的建筑高度、建筑密度和容积率均为规划上限，绿地率和停车泊位为下限。
13、01-03、01-08地块内新建建筑造型简洁，体现现代简约风格，建筑主色调宜采用中高明度，点缀其他暖色调色彩，体现简约，大气的特点。建筑屋顶以平屋顶为主，禁用彩钢瓦。
14、01-03、01-08地块内集中绿地的建设应满足《城市居住区规划设计标准》要求。
15、修建性详细规划阶段需执行《黑龙江省城市设计管理办法（试行）》。
16、规划用地内新建、改建建筑需满足《黑龙江省绿色建筑行动实施方案》。
17、规划各地块需满足《黑龙江省河道管理条例》的相关规定。
18、其它规定性及指导性指标见规划文本。
19、本规划有效期限以市政府批复文件为准。

图例

- 0701 城镇住宅用地(现状保留)
- 0801 机关团体用地
- 0701 城镇住宅用地
- 0804 教育用地
- 0804/0806 教育用地/医疗卫生用地
- 1301 供水用地
- 1401/1208 公园绿地/交通场站用地
- 16 留白用地
- 1401 公园绿地
- 城镇村道路用地
- 地块界线
- 机动车禁止开口路段
- 低多层建筑退让界线
- 高层建筑退让界线
- 规划用地范围界线

地块号 01-06B ≤40% 建筑密度
用地面积 17296m² ≥30% 绿地率
用地分类代码 0804/0806 ≤80m 建筑限高
容积率 ≤3.0 — 停车泊位

- 社区用房
- 居民存车处
- 通信基站
- 托幼
- 居民健身场地
- 垃圾收集点
- WC 公厕
- 智能快件箱
- 物业管理用房
- 派出所
- 老 托老所

学府街西联盟路南地块控制性详细规划

总图图表

佳木斯市国土空间规划研究院

院 长			
技术总负责		设 计 号	KG24033
项目负责人		图 号	03
审 核		比 例	1:2000
设 计		日 期	2024.08.29