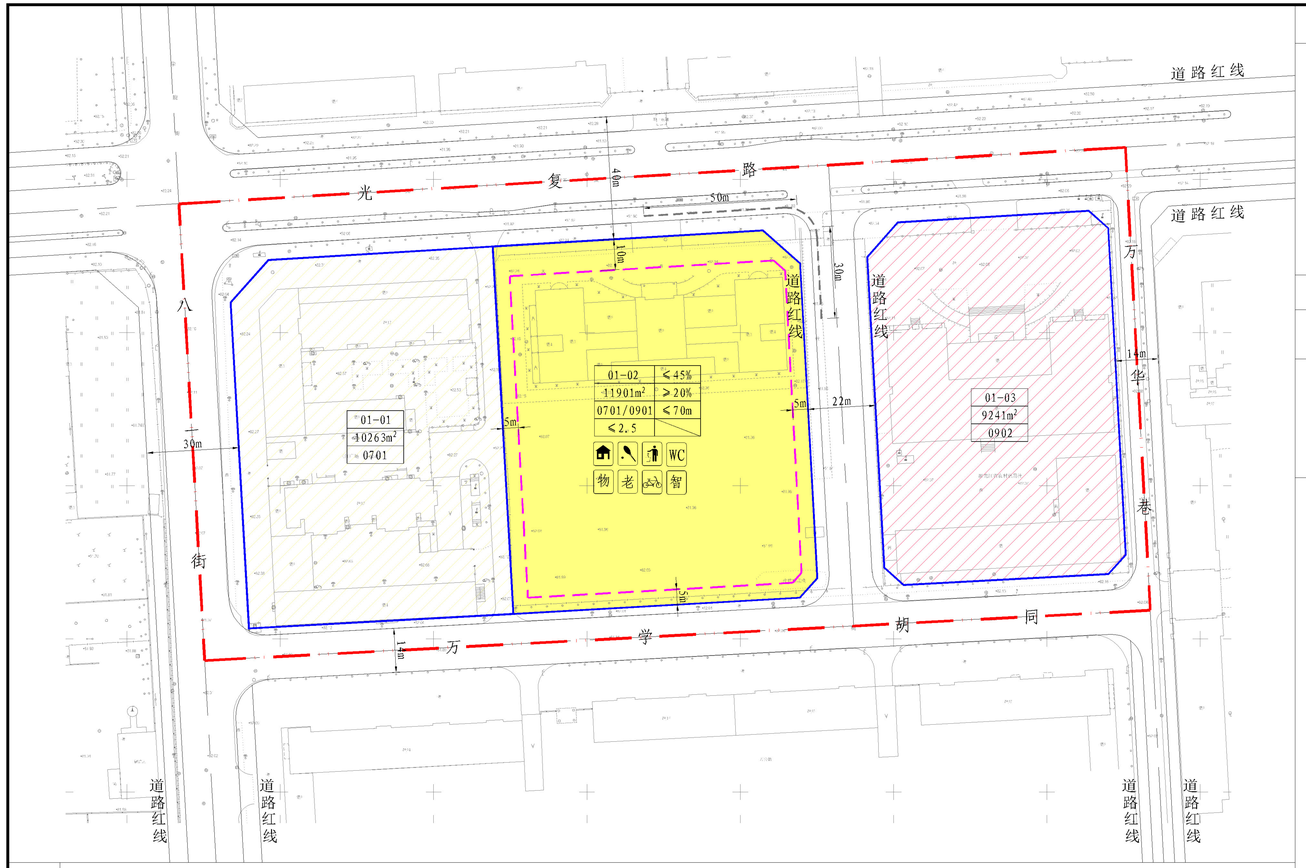
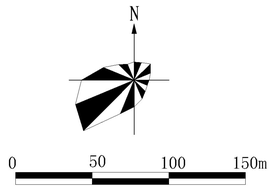
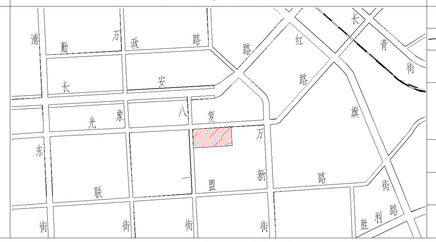


风玫瑰、比例尺



区域位置图



规划用地汇总表

用地分类代码 一级类	二级类	三级类	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	1.03	22.20
07/09	0701/0901		城镇住宅/商业混合用地	1.19	25.64
09	0902		商务金融用地	0.92	19.83
12	1207		城镇村道路用地	1.50	32.33
合计				4.64	100.00

规定性指标一览表

街坊编号	地块代码	用地分类代码	用地分类名称（一类）	用地面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	停车泊位（含地下）	建筑限高（米）	配套设施名称	出入口方位	备注	兼容性 二类	兼容性 三类
01	01-01	0701	城镇住宅用地	10263	–	–	–	–	–	–	–	现状保留	–	–
	01-02	0701/0901	城镇住宅/商业混合用地	11901	2.5	45	20	住宅1个/每户，商业0.5个/100m²	70	社区用房、物业管理用房、居民健身场地、老年人日间照料中心、垃圾收集点、居民存车处、公共厕所、智能快件箱	E,S,N	–	0702	–
	01-03	0902	商务金融用地	9241	–	–	–	–	–	–	–	现状保留	–	–

规定性控制要求

1、规划总用地4.64公顷，其中现状保留用地1.95公顷，城镇村道路用地1.50公顷，规划城镇住宅/商业混合用地1.19公顷。

2、规划01-02地块内必须配建老年人日间照料中心、社区用房、物业管理用房及公共厕所。老年人日间照料中心按每百户20-30平方米配建，最少不得少于200平方米。社区用房须按照《佳木斯市社区公益服务用房配套建设管理办法》中条款配建，物业管理用房须按照《黑龙江省住宅物业管理条例》文件中条款配建。住宅项目配建公共厕所建筑面积标准为每千人10～30平方米，最低不得小于30平方米。

3、01-02地块内商业建筑面积占该地块总建筑面积的比例约为35%。

4、规划地块内新建民用建筑应按佳政规［2020］1号文件《佳木斯人民防空工程建设管理规定》要求建设防空地下室。

5、规划地块在开发建设中须贯彻海绵城市建设理念，街坊径流总量控制率不宜低于87%，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）》。

6、地块开发坚持地上、地下同步建设的原则,须按要求配建地上、地下停车场（库），地下停车场（库）的出入口不得直接开向城市主干道。规划配建停车位须预留充电设施，其中：新建住宅配建停车位应当100%建设充电设施或预留建设安装条件；其他停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%。

7、规划地块内商服须严格控制管理，不应制造噪声、视觉、嗅觉等污染，避免对居住环境产生影响。商业建筑应设置独立烟道，且设置油烟集中处理的商业面积不低于商业总建筑面积的50%。

8、规划地块内现有乔木应予以保护，具体数量及位置应在修建性详细规划中核准。

9、居住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 。

10、居住地块内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平方米配套建设群众健身相关设施。

11、规划地块内新建、改建建筑需满足《黑龙江省绿色建筑行动实施方案》要求。

12、为保证建设项目高度符合气象探测环境保护标准，规划用地内建筑及电梯井等附属设施最高海拔高度不得高于153.8米。

13、图中所示建筑退让线为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、法规及规范性文件等要求。

14、《规定性指标一览表》中未计入本地块地下所有的人防设施、停车库、配套设施建筑面积。

15、《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，绿地率为规划下限；停车泊位按《规定性指标一览表》中要求执行。

16、综合考虑整个街坊环境，居住建筑应采用暖色系，避免大面积使用彩度过高，明度过低的色彩。外立面造型简洁流畅，立体层次感较强，建筑屋顶以平屋顶为主，禁用彩钢瓦。主要道路临街面建筑外墙应采用节能、环保等装饰效果好，质量高的新型高档装饰材料。建筑亮化须防止眩光对居民的影响，慎用大面积彩色灯光。

17、用地分类代码与名称按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

18、本规划有效期限以市政府批复文件为准。其它规定性及指导性指标见规划文本。

图例

- 0701 城镇住宅用地（现状保留）
- 0902 商务金融用地（现状保留）
- 0701/0901 城镇住宅/商业混合用地
- 地 块 线
- 高层建筑退让线
- 50m 机动车禁止开口距离
- 建筑退让线
- 机动车禁止开口路段
- 规划用地范围界线
- 城镇村道路用地

地块号 01-02 ≤45% 建筑密度
用地面积 11901m² ≥20% 绿地率
用地分类代码 0701/0901 ≤70m 建筑限高
容积率 ≤2.5 停车泊位

- 社区用房
- 物 物业管理用房
- 居民健身场地
- WC 公共厕所
- 老 老年人日间照料中心
- 垃圾收集点
- 居民存车处
- 智 智能快件箱

八一街东光复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	KG24025
项目负责人		图　号	03
审　核		比　例	1:1000
设　计		日　期	2025.05.12