



中华路北新二中东地块控制性详细规划

风玫瑰 比例尺

区域位置图

用地分类代码	用地分类名称	用地面积(m ²)	占总用地比例(%)
07 0701 070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	3.63	83.07
12 1207	城镇村道路用地	0.74	16.93
合计		4.37	100.00

街坊编号	地块编号	用地性质	用地分类名称	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(K)	绿地率(G)	建筑高度(米)	停车位(个)	配套设施名称	出入口方位	备注	上海城市空间规划
01	01-01	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	36285	2.0	30	25	55	住宅1个/每户 商业0.5个/100m ²	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、社区服务站、便民服务站、公共厕所、智能信包箱	S、W	—	—

规定性控制要求

- 1、规划总用地4.37公顷，其中二类城镇住宅/商业混合用地3.63公顷，城镇村道路用地0.74公顷。
- 2、规划01-01地块内必须配建社区用房、物业管理用房、老年人日间照料中心及公共厕所。社区用房按照《佳木斯市社区公共服务用房配建建设管理办法》中条款配建，物业管理用房按照《黑龙江省住宅物业管理条例》文件中条款配建。老年人日间照料中心按每百户20-30平方米配建，最少不少于200平方米。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、01-01地块内商业建筑面积占该地块总建筑面积的比例为25%。
- 4、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）、非机动车（库）须按要求配建充电桩。
- 5、规划地块在开发建设过程中贯彻海绵城市建设理念，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、综合考虑整个街区环境，居住建筑应采用暖色系，避免大面积使用高饱和度、高对比度的色彩，外立面造型简洁流畅，立面层次清晰，建筑屋顶以平屋顶为主，禁用彩釉瓦，建筑亮化须防止性对居民的影响，慎用大面积彩色灯光。
- 7、规划地块内内环境严格控制管理，不应制造噪声、视觉、嗅觉等污染，避免对周边环境产生影响。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、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。
- 9、规划地块内现有乔木予以保护，具体数量及位置应在修建性详细规划中核准。
- 10、居住地块内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平方米配建群众健身相关设施。
- 11、规划用地内新建民用建筑按照《佳木斯市人民防空工程建设管理规定》佳成规[2020]1号文件相关要求配建防空地下室。
- 12、《规定性指标一览表》中未计入本地块地下所有的人防设施、停车场、配套设施建筑面积。
- 13、《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，绿地率为下限，停车位按照相关要求设置。
- 14、本规划有效期按照以中政府批复文件为准。

图例

总图图表

佳木斯市国土空间规划研究院			
院长		设计号	JG20026
技术总负责		图号	03
项目负责人		比例	1:1000
审核		日期	2026.06.05
设计			