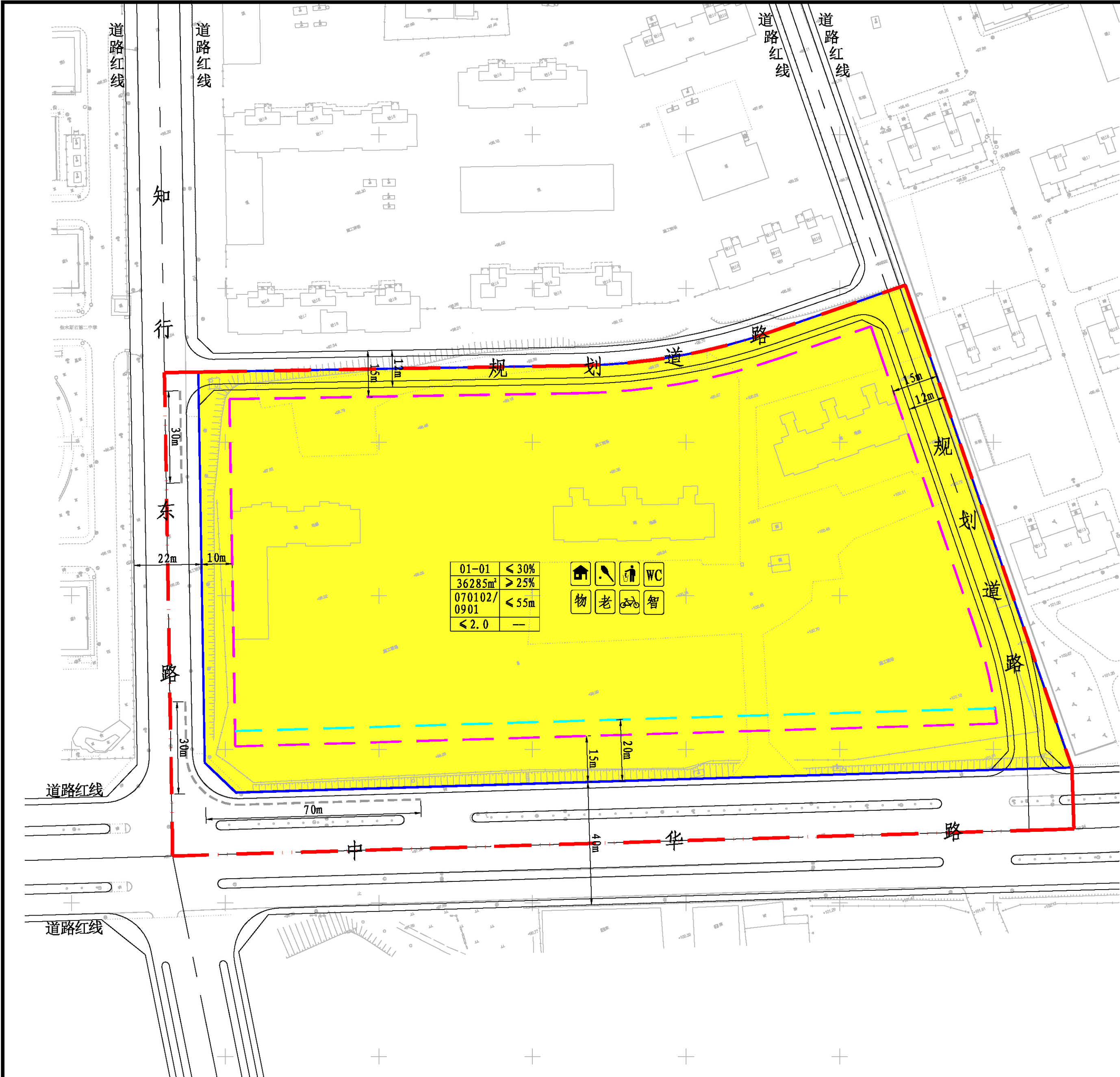




中华路北新二中东地块控制性详细规划

风玫瑰 比例尺

区域位置图

规划用地汇总表

用地分类代码			用地分类名称	用地面积(hm²)	占总用地比例(%)
一级类	二级类	三级类			
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

规定性指标一览表												
街坊编号	地块编号	用地性质代码	用地分类名称	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	停车泊位(个)	配套设施名称	出入口方位	备 注
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/100m²	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、智能信包箱	S、W	—

- 规定性控制要求
- 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。
 - 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。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。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。
 - 01-01地块内商业建筑面积占该地块总建筑面积的比例约为25%。
 - 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），停车场（库）须按要求配建充电设施。
 - 规划地块在开发建设中须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）》。
 - 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。建筑亮化须防止眩光对居民的影响，慎用大面积彩色灯光。
 - 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%。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 规划用地内新建民用建筑应按照《佳木斯市人民防空工程建设管理规定》佳政规[2020]1号文件相关要求配建防空地下室。
 - 《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。
 - 《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，停车泊位按照相关要求设定。
 - 本规划有效期限以市政府批复文件为准。

图 例

070102/0901 二类城镇住宅/商业混合用地

机动车禁止开口距离

机动车禁止开口路段

建筑退让线

高层建筑退让线

地 块 线

规划用地范围界线

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

智能信包箱

地块号
用地面积
用地分类代码
容积率

01-01
36285m²
070102
≤2.0

≤30%
>25%
≤55m
—

建筑密度
绿地率
建筑高度
停车泊位

社区用房

总图图表

佳木斯市国土空间规划研究院

院 长		设 计 号	KG26026
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			