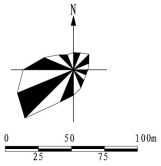
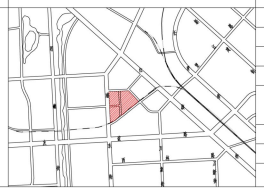
风玫瑰 比例尺



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	5.41	50.04
08	0807/0901	社会福利/商业混合用地	2.29	20.08
12	1201	铁路用地	0.73	6.30
	1207	城镇村道路用地	2.81	20.09
14	1401	公园绿地	0.40	3.49
合 计			11.64	100

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（含地下）（个）	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	0807/0901	社会福利/商业混合用地	14203	1.5	45	25	24	0.5个/100m²		W,S		0902	
	01-02	0807/0901	社会福利/商业混合用地	2837										
	01-03	0807/0901	社会福利/商业混合用地	5887	1.5	35	30	24	0.5个/100m²	公厕	N		0902	
	01-04	0701	城镇住宅用地	33082	2.0	25	35	55	住宅1个/户，商服0.5个/100m²	社区用房、物业用房、老年人日间照料中心 居民健身场地、居民存车处、垃圾收集站、托幼	E,W		0702	0901
	01-05	0701	城镇住宅用地	20988	2.0	25	35	55	住宅1个/户，商服0.5个/100m²	社区用房、物业用房、老年人日间照料中心 居民健身场地、居民存车处	N,E		0702	0901
	01-06	1401	公园绿地	798	—	—	65	—	—					
	01-07	1201	公园绿地	3153	—	—	65	—	—					
	01-08	1201	铁路用地	3515	—	—	—	—	—			现状保留		
	01-09	1201	铁路用地	3738	—	—	—	—	—			现状保留		

规定性控制要求

1、规划总用地11.64公顷。其中：现状保留铁路用地0.75公顷，规划城镇住宅用地5.41公顷，社会福利/商业混合用地2.29公顷，城镇村道路用地2.81公顷，公园绿地0.40公顷。
2、01-01、01-02、01-03地块内商服建筑面积占总建筑面积的比例约为5%，01-04、01-05地块内商服建筑面积占总建筑面积的比例约为10%。
3、01-04、01-05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、规划城镇住宅用地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；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、规划地块内，图中所示建筑退让线为规划建筑的最小退让距离，建筑后退除满足上述要求外，还应符合其他有关法律、法规及规范性文件的要求。
6、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。
8、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，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应低于商业总建筑面积的50%。
9、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）》中的要求，规划地块径流总量控制率不宜低于89%。
10、地块内规划建筑宜采用现代主义风格；色调可采用中高明度、中低彩度的复合暖色调为主，适当佐以同色系点缀色；外墙采用真石漆、水包砂、环保复合材料等，与周边建筑相协调。
11、规划用地内部新建民用建筑应按住政规【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。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、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。
13、《规定性指标一览表》中的建筑限高、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；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。
14、其它规定性及指导性指标见规划文本。
15、本规划有效期限以市政府批复文件为准。

图例

- 0807/0901 社会福利用地
- 0701 城镇住宅用地
- 1401 公园绿地
- 1201 铁路用地(保留用地)
- 城镇村道路用地
- 地块线
- 建筑退让线
- 高层建筑退让线
- 机动车禁止开口路段
- 规划用地范围线
- 老年人日间照料中心
- 居民健身场地
- 社 社区用房
- 物 物业用房
- 幼 托幼
- 垃 垃圾收集房
- 居民存车处
- WC 公厕

地块号	01-04	≤20%	建筑密度
用地面积	36711m²	≥35%	绿地率
用地分类代码	0701	≤55m	建筑限高
容积率	≤2.0	--	停车泊位

浦东街东江南雅居小区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	KG24036
项目负责人		图 号	
审 核		比 例	1:2000
设 计		日 期	2025.04.20