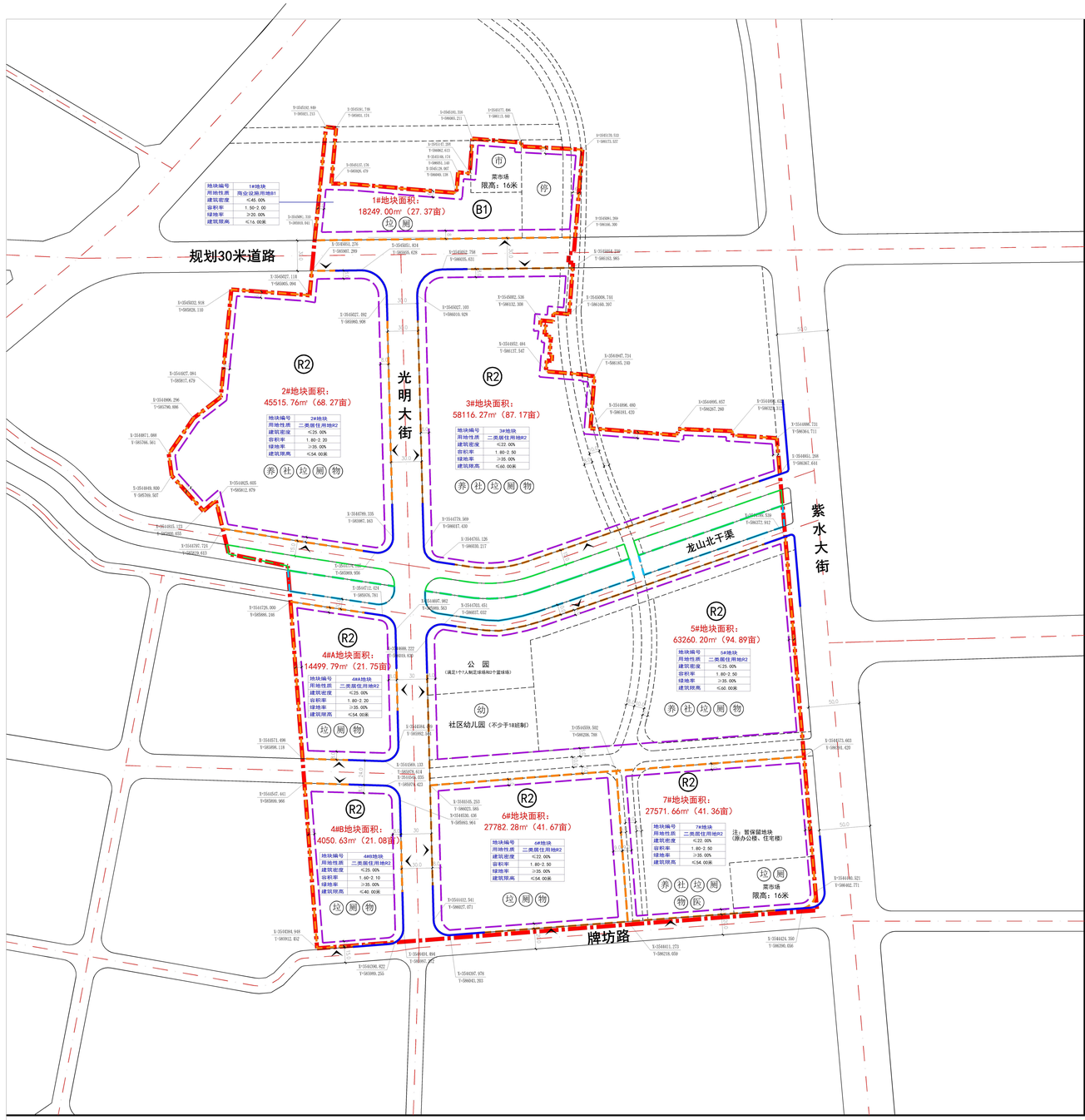
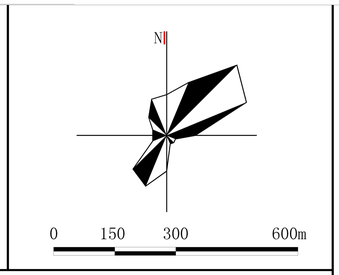


控制单元划分说明

规划形成“街坊--地块”2级划分体系。按照2级编码体系划分地块编号，以阿拉伯数字代表街坊，以A、B代表地块名称，如1#A。本图则范围为光山县平煤集团原甲醇厂地块。



地块位置示意图

地块控制指标一览表

规定性指标

地块编号	地块代码	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位配建标准	地块面积(㎡)	出入口方位	建筑后退道路红线距离(m)	建筑后退地界距离(m)	备 注
1#地块	B1	商业设施用地	1.5-2.0	≤45	≤16	≥20	1车位/100㎡建筑面积	18249.00	S	S8	E6/W6/N6	公厕、垃圾站对外
2#地块	R2	二类居住用地	1.8-2.2	≤25	≤54	≥35	≥1.5车位/户	45515.76	E/S/N	E8/S6/N8	W6/N6	公厕、垃圾站对外
3#地块	R2	二类居住用地	1.8-2.5	≤22	≤60	≥35	≥1.5车位/户	58116.27	N/S	N8/S10/W8	E6	公厕、垃圾站对外
4#A地块	R2	二类居住用地	1.8-2.2	≤25	≤54	≥35	≥1.5车位/户	14499.79	E/S	E8/S8/N5	W6	公厕、垃圾站对内
4#B地块	R2	二类居住用地	1.6-2.1	≤25	≤40	≥35	≥1.5车位/户	14050.63	E/S/N	E8/S5/N8	W6	公厕、垃圾站对内
5#地块	R2	二类居住用地	1.8-2.5	≤25	≤60	≥35	≥1.5车位/户	63260.20	W/N	W8/N5	E5/S24	公厕、垃圾站对外
6#地块	R2	二类居住用地	1.8-2.5	≤22	≤54	≥35	≥1.5车位/户	27782.28	S/W	S5/W8	E9/N6	公厕、垃圾站对内
7#地块	R2	二类居住用地	1.8-2.5	≤22	≤54	≥35	≥1.5车位/户	27571.66	S	S5	E5/W9/N6	公厕、垃圾站对外

设施配建要求	停车位	机动车辆停车位	≥1.5车位/户	城镇小区幼儿园	集中在5号地布局一处不少于18办规模的幼儿园
		非动车辆停车位	≥1.5车位/户;充电设施按不低于1.0车位/户设置	门岗 警务室	详见分地块图则要求
	公厕配建		类型：水冲式；使用形式、建筑面积详见分地块图则要求。	垃圾房(站)配建	详见分地块图则要求
	物业管理用房		两万平方米以下的，建筑面积不低于八十平米，超过两万平方米至二十万平方米部分，按照千分之四的比例配置，详见图纸。		
	社区服务用房		按1000-3000户规模设置，要达至每百户不少于30平方米配建社区综合服务中心，不足百户住宅项目，按30平方米配建，详见图纸。		
	养老服务用房		新建小区按每百户不少于30平方米的标准配建居家养老服务用房，不足百户住宅项目，按30平方米配建，详见图纸。		
	农贸超市		建筑面积在3万-10万平方米以下住宅小区按比例折算建设农贸超市，农贸超市不得少于300平方米。本地块在南北两个区域布置了农贸市场，详见图纸。		
	给水(GB50282-2016)		民用 管径：主管径DN50-150；水源：引入市政给水系统；标准：居民生活用水75-100L/人.天。		
			消防 管径：主管径≥DN100； 水源：单独引入市政给水系统；指标：以消防部门核定为准。		
	排水(GB50318-2017)		管径：主管径Ø100-700；体制：雨污分流；要求：分别接入市政排水系统或经处理达标排放。		

其它控制要求	竖向控制	主要依据：《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ83-2016。控制原则:1、建筑竖向布置原则：因地制宜，符合建筑安全通顺、向阳、通讯、生态环保适用要求;2、出入口设置原则：应与临近道路高程连接规范顺畅；3、室内±0.000控制：随自然地势相对院落、道路基准点加高0.45-0.60m。自然坡度（坡度）小于5%时，建筑布局宜平坡式自然坡度（高差）大于8%时，建筑布局宜台阶式；自然坡度（高差）为5%-8%时，建筑布局宜混合式（平坡式、台阶式结合）。
	海绵城市	应根据规划类别、场地条件、因地制宜，利用非机动车道、人行道、停车场、广场、绿地、 屋顶水面等，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施,达到海绵型建筑与各类公用基础设施海绵构造要求，落实海绵城市专项规划理念与相关技术标准；
	其它规定	1、构筑物和建筑滴水：阳台、挑檐、踏步等构筑和建筑物滴水线限定在规划用地红线范围； 2、单体建筑尺寸规定：单体建筑水平投影外缘（含建筑外墙保温层)限定在规划建筑长宽尺寸内； 3、相邻权益处理原则：规划地块内如涉及相邻（单位、集体或个人）通道、给排水、电力电信和公共基础设施等，委托单位应予妥善保护或预留优化并确保其通畅，且不影响相邻正常使用； 4、现状土地勘测责任：现状土地勘测报告由由委托方提供并确认用地位置、界址、尺寸、面积、权属及地类等；委托单位对现状和土地勘测报告法规性、规范性负责。 5、规划其它法规责任：涉及投资强度、环境保护、历史文化、文物保护、建设计划等事项由委托方依规负责；

引导性指标	建筑风格与建筑色彩	应符合《光山县建筑风貌和色彩控制技术导则》的要求
	建筑界面与环境要素	鼓励在南北向道路两侧通过设置东西向建筑加强建筑界面的连续;充分体现空间的连续和变化，注重与周边景观的联系和渗透。
"两会"意见	技术评审会	——
	自然资源和城乡规划委员会	通过了2020年7月24日光山县自然资源和城乡规划委员会2020年度第2次会议审议

图例

1# 地块编号	总用地边界线	地块分界线	建筑后退线	蓝线控制线
R2 用地性质	用地红线	绿地控制线	出入口方位	城市道路
道路红线	禁止机动车开口路段	X=3821515.303 Y=6259976.372 控制点坐标	河流水域	5 距离标注

符号说明

市 菜市场	停 社会停车场	物 物业管理	养 托老所	幼 幼儿园
厕 公共厕所	垃 垃圾收集点	社 社区服务中心	绿 公园绿地	医 社区卫生服务站

（方案公示图） 光山县原平煤集团甲醇厂地块建设用地控制性详细规划（总图则）

图则编号 1