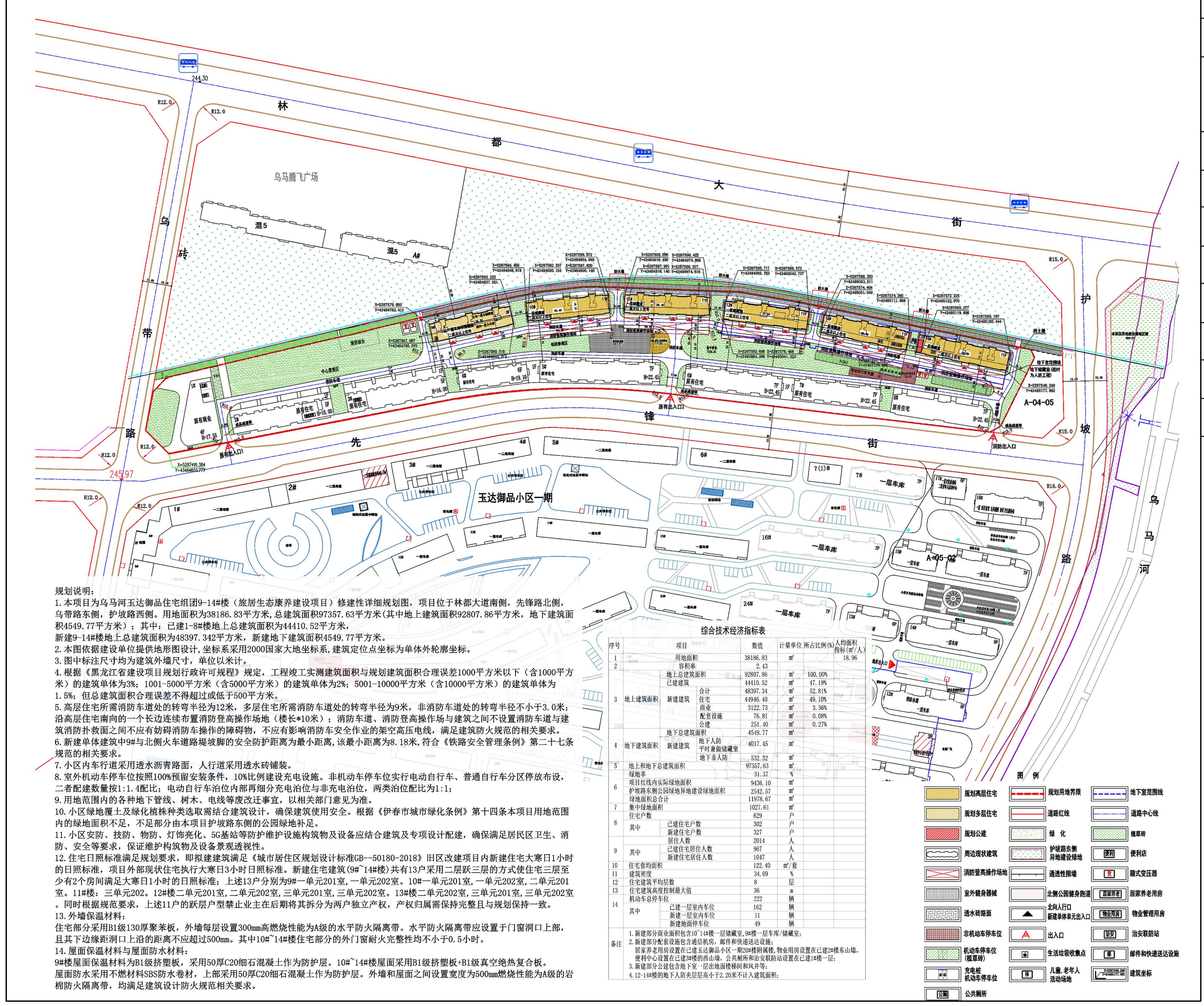
乌马河玉达御品住宅组团9-14#楼（旅居生态康养建设项目）修建性详细规划批前公示

修详总平面图



林
都
大
街
乌马腾飞广场
乌
砖
带
路
先
锋
街
护
坡
路
乌
马
河
玉达御品小区一期
原有商业
原有住宅
原有出入口1
原有出入口2
消防出入口
中心景观区
A-04-05
A-05-02
一层车库
图例
规划高层住宅
规划多层住宅
规划公建
周边现状建筑
消防登高操作场地
室外健身器械
透水砖路面
非机动车停车位
机动车停车位（植草砖）
充电桩机动车停车位
公共厕所
规划用地界限
道路红线
绿化
护坡路东侧异地建设绿地
通透性围墙
北侧公园健身跑道
北向人行口 新建单体单元出入口
出入口
生活垃圾收集点
儿童，老年人活动场地
地下室范围线
道路中心线
植草砖
便利店
箱式变压器
居家养老用房
物业管理用房
治安联防站
邮件和快递送达设施
建筑坐标

规划说明：

1. 本项目为乌马河玉达御品住宅组团9-14#楼（旅居生态康养建设项目）修建性详细规划图，项目位于林都大道南侧，先锋路北侧，乌带路东侧，护坡路西侧。用地面积为38186.83平方米，总建筑面积97357.63平方米(其中地上建筑面积92807.86平方米，地下建筑面积4549.77平方米）；其中：已建1-8#楼地上总建筑面积为44410.52平方米，新建9-14#楼地上总建筑面积为48397.342平方米，新建地下建筑面积4549.77平方米。
2. 本图依据建设单位提供地形图设计，坐标系采用2000国家大地坐标系，建筑定位点坐标为单体外轮廓坐标。
3. 图中标注尺寸均为建筑外墙尺寸，单位以米计。
4. 根据《黑龙江省建设项目规划行政许可规程》规定，工程竣工实测建筑面积与规划建筑面积合理误差1000平方米以下（含1000平方米）的建筑单体为3%；1001-5000平方米（含5000平方米）的建筑单体为2%；5001-10000平方米（含10000平方米）的建筑单体为1.5%；但总建筑面积合理误差不得超过或低于500平方米。
5. 高层住宅所需消防车道处的转弯半径为12米，多层住宅所需消防车道处的转弯半径为9米，非消防车道处的转弯半径不小于3.0米；沿高层住宅南向的一个长边连续布置消防登高操作场地（楼长*10米）；消防车道、消防登高操作场与建筑之间不设置消防车道与建筑消防扑救面之间不应有妨碍消防车操作的障碍物，不应有影响消防车安全作业的架空高压电线，满足建筑防火规范的相关要求。
6. 新建单体建筑中9#与北侧火车道路堤坡脚的安全防护距离为最小距离，该最小距离为8.18米，符合《铁路安全管理条例》第二十七条规范的相关要求。
7. 小区内车行道采用透水沥青路面，人行道采用透水砖铺装。
8. 室外机动车停车位按照100%预留安装条件，10%比例建设充电设施。非机动车停车位实行电动自行车、普通自行车分区停放布设，二者配建数量按1:1.4配比；电动自行车泊位内部再细分充电泊位与非充电泊位，两类泊位配比为1:1；
9. 用地范围内的各种地下管线、树木、电线等废改迁事宜，以相关部门意见为准。
10. 小区绿地覆土及绿化植株种类选取需结合建筑设计，确保建筑使用安全。根据《伊春市城市绿化条例》第十四条本项目用地范围内的绿地面积不足，不足部分由本项目护坡路东侧的公园绿地补足。
11. 小区安防、技防、物防、灯饰亮化、5G基站等防护维护设施构筑物及设备应结合建筑及专项设计配建，确保满足居民区卫生、消防、安全等要求，保证维护构筑物及设备景观透视性。
12. 住宅日照标准满足规划要求，即拟建建筑满足《城市居住区规划设计标准GB--50180-2018》旧区改建项目内新建住宅大寒日1小时的日照标准，项目外部现状住宅执行大寒日3小时日照标准。新建住宅建筑(9#~14#楼)共有13户采用二层跃三层的方式使住宅三层至少有2个房间满足大寒日1小时的日照标准；上述13户分别为9#一单元201室，一单元202室。10#一单元201室，一单元202室，二单元201室。11#楼：三单元202。12#楼二单元201室，二单元202室，三单元201室，三单元202室。13#楼二单元202室，三单元201室，三单元202室。同时根据规范要求，上述11户的跃层户型禁止业主在后期将其拆分为两户独立产权，产权归属需保持完整且与规划保持一致。
13. 外墙保温材料：
住宅部分采用B1级130厚聚苯板，外墙每层设置300mm高燃烧性能为A级的水平防火隔离带。水平防火隔离带应设置于门窗洞口上部，且其下边缘距洞口上沿的距离不应超过500mm。其中10#~14#楼住宅部分的外门窗耐火完整性均不小于0.5小时。
14. 屋面保温材料与屋面防水材料：
9#楼屋面保温材料为B1级挤塑板，采用50厚C20细石混凝土作为防护层。10#~14#楼屋面采用B1级挤塑板+B1级真空绝热复合板。屋面防水采用不燃材料SBS防水卷材，上部采用50厚C20细石混凝土作为防护层。外墙和屋面之间设置宽度为500mm燃烧性能为A级的岩棉防火隔离带，均满足建筑设计防火规范相关要求。

综合技术经济指标表

序号	项目			数值	计量单位	所占比例(%)	人均面积指标(m²/人)
1	用地面积			38186.83	m²		18.96
2	容积率			2.43			
3	地上建筑面积	地上总建筑面积		92807.86	m²	100.00%	
		已建建筑		44410.52	m²	47.19%	
		新建建筑	合计	48397.34	m²	52.81%	
			住宅	44946.40	m²	49.10%	
			商业	3122.73	m²	3.36%	
			配套设施	76.81	m²	0.08%	
			公建	251.40	m²	0.27%	
4	地下建筑面积	地下总建筑面积		4549.77	m²		
		新建建筑	地下人防 平时兼做储藏室	4017.45	m²		
			地下非人防	532.32	m²		
5	地上和地下总建筑面积			97357.63	m²		
6	绿地率			31.37	%		
	项目红线内实际绿地面积			9436.10	m²		
	护坡路东侧公园绿地异地建设绿地面积			2542.57	m²		
	绿地面积总合计			11978.67	m²		
7	集中绿地面积			1027.61	m²		
8	住宅户数			629	户		
	其中	已建住宅户数		302	户		
		新建住宅户数		327	户		
9		居住人数		2014	人		
	其中	已建住宅居住人数		967	人		
		新建住宅居住人数		1047	人		
10	住宅套均面积			122.40	m²/套		
11	建筑密度			34.09	%		
12	住宅建筑平均层数			8	层		
13	住宅建筑高度控制最大值			36	m		
14	机动车总停车位			222	辆		
	其中	已建一层室内车位		162	辆		
		新建一层室内车位		11	辆		
		新建地面停车位		49	辆		
备注	1. 新建部分商业面积包含10~14#楼一层储藏室，9#楼一层车库/储藏室； 2. 新建部分配套设施包含通信机房，邮件和快递送达设施； 居家养老用房设置在已建玉达御品小区一期20#楼附属楼，物业用房设置在已建2#楼东山墙，便利中心设置在已建3#楼的西山墙，公共厕所和治安联防站设置在已建1#楼一层； 3. 新建部分公建包含地下室一层出地面楼梯间和风井等； 4. 12-14#楼的地下人防夹层层高小于2.20米不计入建筑面积；						

建设单位：伊春森工乌马河林业局有限责任公司

建设地点：林都大道南侧，先锋路北侧，乌带路东侧，护坡路西侧。

用地性质：二类城镇住宅用地

建筑面积：97357.63m²

用地面积：38186.83m²

建筑密度：34.09%

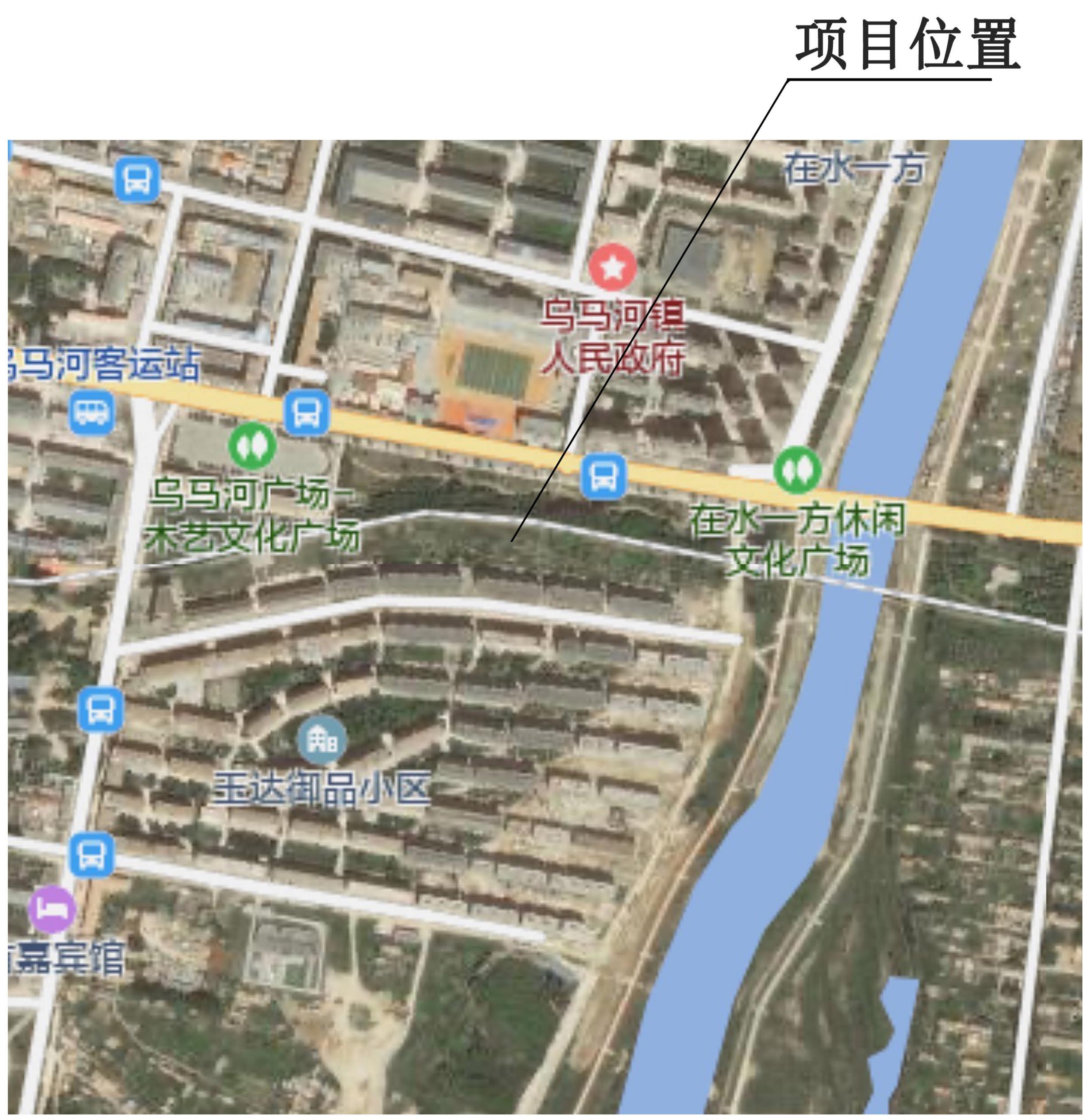
容积率：2.43

停车位：222个

规划建筑控制高度：36m

绿地率：31.37%

区域位置图



项目位置
在水一方
乌马河镇人民政府
乌马河客运站
乌马河广场-木艺文化广场
在水一方休闲文化广场
玉达御品小区
嘉宾馆

批前公示时间：2026.6.15 —2026.6.24

监督举报电话：0458-3776303

批示公示地点：
1. 中国·伊春网址：http://www.yc.gov.cn/
2. 该项目现场周边

权利通知：日前，伊春森工乌马河林业局有限责任公司向我局申请，拟在项目位于林都大道南侧，先锋路北侧，乌带路东侧，护坡路西侧。建设乌马河玉达御品住宅组团9-14#楼（旅居生态康养建设项目），经审查符合法律规定，现将该规划方案进行公示，欢迎社会各界人士提出宝贵意见或建议。该项目涉及的利害关系人享有申请听证的权利。利害关系人如对该项目有异议，可依法在5日内向我局申请听证，如5日内没有申请听证，视为自动放弃权力，市自然资源局将依法按此规划方案进行规划许可。

伊春市自然资源局