

黄石市建设用地 规划条件文本

黄开自规控[2026]第 16 号

黄石市自然资源和城乡建设局

二〇二六年十月

大冶湖核心区西区奥体大道以南圣明路以西 (HXQ071204/05/06)

地块规划条件通知书

地 块 位 置		开发区·铁山区大冶湖核心区西区		
地块基本情况	具体范围	奥体大道以南圣明路以西（具体位置详见地块控制指标规划图）		
	用地面积	HXQ071204、06（A-01）地块用地面积（m ² ）		67229.29（含临路绿化带 4702.23）
		HXQ071204、06（A-02）地块用地面积（m ² ）		2349.75（含临路绿化带 1146.25）
		HXQ071205 地块用地面积（m ² ）		26851.48（含临路绿化带 5471.40）
	用地性质	二类城镇住宅用地、商业用地		
	主要建筑性质	住宅及相关配套用房、商业用房		
	备注	——		
规 划 控 制 指 标	地块编号	A-01 地块	A-02 地块	——
	容积率	<1.8	<1.8	<1.5
	建筑密度（%）	≤28	≤28	≤40
	绿地率（%）	≥30	≥30	≥20
	建筑高度（m）	≤80	≤80	≤24
	计容建筑面积（m ² ）	<121012.72	<4229.55	<40277.22
	商住比	按不小于计容建筑面积的 10%设置配套商业。		——
	其他	若紧邻两地块（不隔路）由同一个法人（权属人）取得使用权，并同时设计同时施工，则容积率、建筑密度、绿地率指标可进行通算，建设项目地上建筑联体建造的，联建部分可不退让边界。否则按照《黄石市城乡规划建设管理技术规定》（试行版）做相应退让。		——
	建筑退让距离（m）		低多层建筑	高层建筑
		东侧后退临路绿化	≥10m	≥18m
		南侧后退道路红线	≥8m	≥10m
		西侧后退道路红线	≥10m	≥12m
		北侧后退临路绿化	≥10m	≥18m

			其他	规划区间路退让距离详见图纸。	
	建筑间距（m）		满足《城市居住区规划设计标准》《黄石市城乡规划管理技术规定》（试行版）及相关的日照、消防、卫生、环境保护、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。		
	停车泊位要求		机动车泊位	住宅按 1.2 辆/户的要求设置，商业按 1.0 辆/100 m²建筑面积要求设置。	
			停车场库要求	结合地下室布置地下车库，地面停车位比例≤10%。	
			非机动车泊位	宜集中设置电动车、自行车停车场，宜配置充电控制设施；住宅按 1.0 辆/户，商业按 2.0 辆/户。	
其他配置要求			停车位建设配备充电设施比例不少于 10%，预留安装充电设施的比例应达到 100%。		
	其他		新建住宅小区电动自行车停车位占非机动车配建泊位比例不低于 50%，充电装置数量不低于电动自行车停车泊位的 30%。电动自行车每车停放面积不低于 2 m²。		
公共服务 配套设施 要 求	配建项目名称		配建项目 用地面积（m²）	配建项目 建筑面积（m²）	备注
	便民服务	菜市场	——	≥750	HXQ071205 地块配建。
	体育健身	儿童、 老年人 活动场 地	170-450		HXQ071204、06 地块配建，宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施，用地面积不应小于 170m²。
		居民健身场地	室内人均建设面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米。		HXQ071204、06 地块配建，含老年户外活动场地。
	管理服务	物业管理与服务用房	——	≥100	HXQ071204、06 地块配建，按不低于总建筑面积的 2‰，且≥100 平方米设置。（集中建设的保障性住房应当按照不低于总建筑面积千分之三的比例增加配置物业服务经营性用房）
		门卫室（警卫	——	10-20/个	具体位置和面积在修详规中确定。

		室)				
		养老服务设施	按每一百户不低于 25 m²配建，最低不少于 350 m²。建成后无偿移交至民政部门或街道办进行管理。			HXQ071204、06 地块配建，养老服务设施和社区用房可综合设置，具体位置和面积在修详规中确定。
		社区服务用房	按每一百户不低于 20 m²配建。建成后须移交至社区或街办进行管理。			
	市政公用	垃圾收集点	——			服务半径不应大于 70m，生活垃圾收集点应采用分类收集，建筑面积不宜小于 10m²，宜采用密闭方式，具体要求参考《城市居住区规划设计标准》。
		公厕	——		≥30	HXQ071205 地块配建。
		配电房	——			按规划要求设置，与供电部门协商布置，具体位置和面积在修详规中确定。
	其他配建项目及要求		防空地下室修建标准按照《湖北省人民防空工程管理规定》（第 411 号令）执行；符合《湖北省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第十条相关条件，可办理防空地下室易地建设手续，具体以人防主管部门审批意见为准。			
	市政工程设计要求	主要出入口方位		详见地块控制指标规划图，充分利用地块内部公共通道设置车行出入口。		
		道 路 交 通		做好地块交通组织，应满足人车分流要求；车行出入口距规划路交叉口应符合相关要求；人行道和建筑物出入口须设无障碍通道。		
		竖 向 设 计		结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向设计；参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制，室外地坪标高应高于周边市政道路最低点竖向标高。		
消 防		满足消防要求				
电力、电信		与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计。				
给水、排水		与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计。				
供热、燃气		与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计。				
抗震防灾		依据防震减灾法等相关法律法规的要求执行，保持应急救援通道畅通。				

	其 他	落实各项市政配套设施，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。
城 市 设 计 要 求	建筑风貌色彩	建筑色彩应符合《黄石市风貌色彩专项规划》的要求，并与周边建筑环境、自然环境相协调。
	平面和空间布局	平面布局应因地制宜、灵活布局，要符合“功能分区合理，空间环境优美，使用方便安全”的原则。
	景观绿化要求	结合场地特点，充分利用阳台、屋顶等进行垂直绿化，形成多层次绿化空间；沿街建筑应考虑立面的亮化，对空调机位进行隐蔽式处理。
	绿色建筑设计要求	建筑设计应符合《民用建筑绿色设计规范》《绿色建筑评价标准》等规范的要求。按照《湖北省人民政府办公厅关于加快推进绿色智能建造产业发展的实施意见》要求实施装配式建筑和BIM技术。
	海绵城市设计要求	规划建设应符合《海绵城市建设技术指南》的要求，合理控制开发强度，科学布置低影响开发设施，提高雨水渗透率，最大限度减少对原有水生态环境的破坏，合理建立并有效运行雨水收集和利用系统。
其 他 要 求	1. 与本规划条件同时核发的还有规划条件附图，文图一体，同时使用，为有效文件。 2. 本规划条件未涉及的规划控制要求按照《黄石市城乡规划管理技术规定》（试行版）及其他相关法律法规执行。 3. 本地块内的建、构筑物与周边现状保留建筑之间应满足基本的消防、安全、通行要求。 4. 申报单位须对其报送的有关材料的真实性和有效性负责，并负有相应的法律责任。 5. 本规划条件有效期为1年，逾期自行失效。	

黄石市自然资源和城乡建设局

2026年10月15日

