

黄石市建设用 地规划条件控制文 本

黄开自规控[2026]第13号

黄石市自然资源和城乡建设局

二〇二六年九月



鹏程大道以北吴必畈路以西规划设计条件书

块基本情况	位 置	鹏程大道以北、吴必畈路以西			
	用 地 面 积	实际用地面积（m ² ）	30154.67m ²		
		备注			
	用地性质	二类工业用地(M2)	依据的上位规划	黄石市汪仁组团总体规划	
	建筑性质	工业厂房、配套用房			
规划基本要求	指 标 要 求	容 积 率	≥1.0	建筑密度（%）	≥40
		绿 地 率（%）	≤15	建筑高度（M）	≤24
		地上总建筑面 积（m ² ）	≥30154.67	绿地占地面积（m ² ）	≤4523.2
		1、工业项目新建工业项目容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 40%，绿地率不超过 15%，工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不超过总建筑面积的 15%。（鄂政发[2014]24 号）			
		2、严禁在工业用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。（《工业项目建设用地控制指标》、土地出让合同）			
		3、严禁擅自改变土地用途，对未开发建设的工业用地，经依法批准改变用途进行经营性开发的，按原协议价格收回土地，重新招标、拍卖、挂牌出让。支持物流中心、标准厂房建设，严禁以物流中心、标准厂房、工业地产等名义建设批发零售市场和写字楼。对工业用地改变功能和土地用途，变相进行房地产开发的，房管部门不得批准商品房预售许可，国土资源部门不得分割办理土地使用权证书。（鄂政发[2014]24 号）			
	退 让 要 求	建筑退道路 红线距离（m）	东、南侧：退鹏程大道、吴必畈路道路红线 10 米。应符合《黄石市城乡规划管理技术规定》和满足消防、安全、防灾、抗震等规范要求。		
		建筑退用地 界线距离（m）	西、北侧：退用地红线 5 米。应符合《黄石市城乡规划管理技术规定》和满足消防、安全、防灾、抗震等规范要求。		
		市政设施退让 要求	管线、加油站、垃圾回收站等市政设施与道路、建筑物的间距应满足规划要求。		
		建筑间距（m）	满足消防、环境保护、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。		
	配 建 要 求	门卫室	1-2 个（≤50 m ² /个）		
		配电房	1-2 个		
	市政工程 设计	出入口	车行出入口位于东、南侧。（开口宽度大小≤50 米）		
		场地、管线	竖向设计、消防、电力、电信、给水、排水、供热、燃气、抗震防灾等按项目特点和规范要求做好规划设计。		
	城 市 设 计	建筑风貌色彩、 景观及海绵城市等要求	建筑风貌色彩应符合《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(建议以冷色调为主)。居住建筑和大型公共建筑等的建筑设计应符合《民用建筑绿色设计规范》、《绿色建筑评价标准》等规范的要求。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。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。		

	人防设计	修建防空地下室/防空地下室异地建设	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。
其他要求	1、与本规划条件控制文本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、本规划条件控制文本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》、《工业企业总平面设计规范》及其他相关法律法规执行； 3、申报单位须对其报送的有关材料的真实性和有效性负责，并负相应的法律责任； 4、规划条件有效期为 1 年，逾期自行失效。 5、本规划条件由黄石市自然资源和城乡建设局负责具体解释。		

黄石市自然资源和城乡建设局

2026 年 9 月 29 日

