

黄石市建设用地规划条件 控制文本

黄规控〔2024〕第016号

黄石市自然资源和城乡建设局

二〇二四年十月



西塞山区沿湖路以南胡家湾片川达地块规划条件

地 块 位 置		西塞山区 F02 管理单元			
地块 基本 情况	具 体 范 围	沿湖路以南，胡家湾片区			
	总用地面积（m ² ）		16850.33		
	其 中	实际建设用地面积（m ² ）		16850.33	
		道路用地面积（m ² ）		--	
		城市绿地面积（m ² ）		--	
	用 地 性 质	二类居住用地（R2）			
	主要建 筑性质	居住建筑及其他配套设施建筑			
	备 注				
规 划 控 制 指 标	容 积 率		≤2.5	建筑密度	≤25%
	绿 地 率		≥30%	建筑高度	≤80 米
	建筑面积		地块计容建筑面积≤42125.82 m ² 。		
	商业		商业建筑按地上计容建筑面积的 3%—6%配建。		
	建筑退让距离		应符合《黄石市城乡规划管理技术规定》（试行版）和满足日照、安全、消防、环保、防灾、交通和建筑保护等规范要求。 临东、西、北测规划道路建设的低多层建筑应退让道路红线 5 米以上，高层建筑退让道路红线 8 米以上，具体退让距离见图纸要求。		
	建筑退用地界线距离		应符合《黄石市城乡规划管理技术规定》（试行版）和满足日照、安全、消防、环保、防灾、交通和建筑保护等规范要求。 低多层建筑退让用地红线 5 米以上，高层建筑退让用地红线 10 米以上，具体退让距离见图纸要求。		
	建筑间距		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	住宅按照 1.0 个/户，商业按照 1.0 个/100 平方米设置。建设配备充电设施比例不低于 10%，预留安装充电设施条件比例应达到 100%。	

			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。电动自行车配置按照《黄石市自然资源和城乡建设局办公室关于加强和规范黄石市电动自行车停放充电场所规划管理有关工作的通知》执行。		
			其他配置要求	——		
	其 他		——			
公共 服务 配套设施 要 求	配建项目名称		配建项目 用地面积 (m ²)	配建项目 建筑面积 (m ²)	备注	
	教育	小学	——	——	——	
		幼儿园	——	——	——	
	医疗 卫生	社区医疗服务 中心	——	——	——	
		社区卫生服 务站	——	——	——	
	文化 体育	社区文化活 动中心	——	——	——	
		居民健身场 地	室内人均建设面积不低于0.1平方米 或室外人均用地面积不低于0.3平方 米。		含老年户外活动场地	
	社区 服务	老年服务 设施	按不低于 20 m ² /100 户标准配建		可结合社区用房、绿 地布置老年服务设 施。具体位置和面积 在修建性详细规划中 确定。	
		物业管理 服务用房	按照不低于计容总建筑面积的 2%配 置物业管理用房,且建筑面积不小于 100m ² 。			
	社区 管理	社区服务 用房	按不低于 20 m ² /100 户标准配建		可结合社区文化活 动中心、老年服务设施 等合并设置。具体位 置和面积在修建性详 细规划中确定。	
		社区警卫室	——	——	具体位置和面积在修 建性详细规划中确 定。	
	商业 服务	商业服务网 点(含早餐	——	——	结合商业建筑与实际 运营需要合理布置,	

		店、便利店)			具体位置和面积在修建性详细规划中确定。
	市政公用	垃圾收集点	——	——	服务半径不宜超过70米，宜采用分类收集方式。
		公厕	——	30—80	宜结合配套设施及室外综合健身场地设置，对社会公共开放使用。
		配电房	——	——	与供电部门协商布置，具体位置和建筑规模在修建性详细规划中确定。
	其他配建项目及要求		1. 根据小区建设规模及周边基础设施建设条件，合理规划建设各项配套服务设施。 2. 其他公共服务配建设施应符合《黄石市城乡规划管理技术规定》(试行版)和相关行业设计规范。 3. 对周边相邻地块建筑物预留足够的消防通道距离后才可设置建构构筑物。		
市政工程设计要求	主要出入口方位		建议沿西侧规划道路设置主要车行出入口。		
	道 路 交 通		做好小区交通组织，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必须设无障碍通道。 西侧规划道路需由用地单位代建，与地块住宅建设同步实施。		
	竖 向 设 计		结合场地地形和项目特点，建筑布局应充分考虑地块高差变化，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。		
	设计要求	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，保持应急救灾通道畅通。
	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。
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。
城 市 设 计 要 求	建筑风貌色彩	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、配套设施完善，空间环境优美，使用方便安全”的原则；各建筑群应符合黄石市“显山露水、疏密有致、高低错落、湖城共生”城市整体空间形态要求。空调机位应进行隐蔽式处理；沿街阳台应封闭，并做立面公建化处理。
	景观绿化要求	景观绿化应与周边山体水体景观效果协调并体现黄石特色；依据园林相关规范，结合场地特点，合理布局绿地系统，集中控制绿地、广场要求详见图纸；充分利用阳台、屋顶、围墙等进行垂直绿化，形成多层次绿化空间；空调机位应进行隐蔽式处理；沿街建筑应考虑立面的亮化。
	绿色建筑设计要求	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。鼓励按照《黄石市财政局黄石市住房和城乡建设局黄石市经济和信息化局关于印发〈扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围工作方案〉的通知》（黄财采发〔2023〕53号）文件要求使用绿色建材。
	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。

	文物古迹保护要求	涉及文物古迹保护单位的按照相关政策要求执行。
项目实施要求	城市更新要求	纳入城市更新范围的项目，应按照《黄石市人民政府办公室关于印发黄石市城市更新管理办法（试行）的通知》（黄政办发〔2022〕32号）要求，项目实施应结合建筑质量、风貌和更新需求，对更新单元内的要素进行分类梳理，可单独或综合采用保护修缮类、改造整治类、拆除重建类统筹更新。
其他要求	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4、本规划条件有效期为1年，逾期自行失效。</p> <p>5、本规划条件由黄石市自然资源和规划局负责具体解释。</p>	

