

# 黄石市建设用地 规划条件控制文本

黄规控[2024]第 06 号

黄石市自然资源和规划局

二〇二四年五月

# 黄石港区天园片区（麻纺地块一期）城市更新

## 地块规划条件

地 块 位 置		A0504 街区			
地块基本情况	具 体 范 围	花径路以南。（详见控制指标附图）			
		总用地面积（m <sup>2</sup> ）	6486. 51		
		其中（m <sup>2</sup> ）	A 地块	B 地块	
			5832. 12	654. 39	
	其中	实际建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	6486. 51		
		道路用地面积（m <sup>2</sup> ）	----		
		城市绿地面积（m <sup>2</sup> ）	----		
	用 地 性 质	二类居住用地（R2）			
	主要建筑性质	居住及其配套			
	备 注	因建筑退让要求，建筑布置在 A 地块中，B 地块不布置建筑。建筑密度、绿地率、停车位等指标 A、B 两地块可统算统用，综合平衡。			
规 划 控 制 指 标	容 积 率	≤3. 0	建筑密度	≤30%	
	绿 地 率	≥25%	建筑高度	≤80m	
	建筑面积	地块计容建筑面积≤19459. 53 m <sup>2</sup> 。			
	商住比	---（无商业配建）			
	建筑退让距离（m）	A 地块	低多层建筑	高层建筑	
		东侧后退用地红线	≥5m	≥10m	
		南侧后退用地红线	≥5m	≥10m	
		西侧后退用地红线	≥5m	≥10m	
		北侧后退道路红线	≥10m	≥12m	
	建筑退用地界线距离（m）	应符合《黄石市城乡规划建设管理技术规定》（试行版）和满足日照、消防、视觉卫生、防灾、抗震等规范要求。			
	建筑间距（m）	满足《 城市居住区规划设计标准 》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	住宅按不低于 0. 58 辆/户、住宅配套公服按不低于 1. 0 辆/100 m <sup>2</sup> 建筑面积的要求设置。		
		停 车 场	结合地下室布置地下车库，合理设置地面停车位。		

			库要求		
			其他配置要求	机动车停车位按照不低于总停车位的 10%建设配备充电基础设施，100%预留充电基础设施安装条件。根据实际需求，宜集中设置电动车、自行车停车场，并考虑配置充电控制设施。	
	保障性住房配建要求		----		
	其他		----		
要 求	配建项目名称		配建项目用地面积（m <sup>2</sup> ）	配建项目建筑面积（m <sup>2</sup> ）	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不低于 0.3 平方米。		可结合绿地适当布置居民健身设施
	社区管理	养老服务设施	按每一百户不低于 20 平方米配建。		养老服务设施和社区用房可结合绿地，合并设置。
		社区服务用房	按每一百户不低于 20 平方米配建。		
		物业管理服务用房	----	≥100 平方米	按照不低于计容建筑面积 2%，且最低不小于 100 平方米设置。
		门卫室（警卫室）	----	10-20/个	具体位置和面积在修详规中确定。
	商业服务	商业服务网点(含早餐店、便利店)	----	----	----
	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	----	----	----
		配电房	----	----	与供电部门协商布



					置，具体位置和建筑规模在修详规中确定。
	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、其他公共服务设施配建应符合城市居住区规划设计标准和相关行业设计规范。			
市政工程  设计要求	主要出入口方位	沿北侧花径路和地块西侧现状区间路设置车行出入口，沿北侧现状花径路设置 1 处人行出入口，在地块东侧设置人行通道，需对地块东南侧私房住户无偿开放，满足通行需求（详见控制指标附图）。			
	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。			
	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。			
	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。			
人防工程设计要求	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、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。			

	景观绿化要求	依据园林相关规范，结合场地特点，合理布局绿地场所；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；绿化应与周边景观效果呼应。
	绿色建筑设计要求	居住建筑设计应符合《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。
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），参照《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>	

