

鄂州市自然资源和规划局临空经济区分局 规划设计要点

鄂州临空规设字[2025]第 022 号

根据《鄂州市临空经济区过渡版总体规划》及《鄂州市城市规划管理技术规定》，吴楚大道以北、综保路以东地块 A 按如下规划技术指标办理土地相关手续并组织规划方案设计。

1、规划地块情况：

1.1、**地块位置：**鄂州花湖机场北侧，吴楚大道以北，综保路东侧（位置详见用地绿线图）。

1.2、**吴楚大道以北、综保路以东地块 A 用地总面积约：**75689.87 平方米（其中净用地面积约：71297.84 平方米，代征绿化带面积约 4392.03 平方米）；

（注：上述面积最终以实际勘测为准）

2、建设用地规划使用性质：

商业服务业用地（09）、仓储用地（11）

3、综合用地比例：

商业服务业用地面积占比为 55%；

仓储用地面积占比为 45%。

4、建设用地使用强度：

4.1、容积率： ≥ 1.0 ；

4.2、建筑系数： $\geq 40\%$ ；

4.3、绿地率： $\leq 15\%$ 。

5、规划原则：

5.1、符合国家法律、法规要求，满足国家相关技术规范规定；

5.2、遵循《鄂州市临空经济区过渡性总体规划》用地功能分区的基本原则；

5.3、符合“五线”规划。



6、规划布局及设计要求：

6.1、建（构）筑物退道路边线距离：

符合鄂州市“《鄂州市规划管理技术规定（2020）》）附表 6-1 执行。

6.2、建（构）筑物退用地边线及建筑间距须严格按《鄂州市规划管理技术规定》相关规范执行；**规划方案应标注建筑间距、退界、退线等数据。**

6.3、地块内平面布局：按国家规范名称明确标注各建筑功能属性。

6.4、停车位配建指标：根据《鄂州市规划管理技术规定》中项目类型对应停车位配比相关规范要求执行。

6.5、城市设计：简洁、现代、体现临空经济区国际形象。

7、特殊要求：

7.1、规划及建筑方案应满足环保、消防、间距、安全、人防、抗震、燃气等相关规范要求。

7.2、应配套市政设施专业规划设计（须与周边地块一并组织）；地块范围内排水严格实行“雨污分流”，污水接入城市排污干管。

7.3、规划地块内所设计建（构）筑高度必须符合机场控高要求，该地块建（构）筑物最高点高程应满足机场净空控高相关要求。

8、规划设计方案及成果要求：

8.1、持本通知书委托具有承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计，要求提供由设计单位完成的 2 个以上方案；

8.2、方案设计所涉及的用地类别和面积、建筑类别和面积须进行分类计算。用地类别包括：规划总用地、规划净用地、对外交通用地、道路广场用地、绿地（区分公共绿地）、水域及其它用地面积；

8.3、平面坐标系统为 CGCS2000 坐标系（严禁旋转、平

移或放缩比例);

8.4、建筑面积计算标准：按“居住、公共设施、商业、金融、工业、科教、仓储、特殊建筑、市政公用设施、交通设施”等分类；建筑面积计算标准按建设部《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)执行。

8.5、报审资料（四图一书）

①、规划总平面图（以 m 为单位，含标准建筑退线及建筑间距的总平面规划图，数据格式为 dwg）；

②、建筑立面及景观效果图（含鸟瞰图和夜景观亮化图，一号图板规格，数据格式为 JPEG）；

③、日照分析图；

④、管线综合图；

⑤、竖向设计图；

⑥、标准层设计图；

⑦、规划文本。

8.6、凡采用其它规划设计软件作平面规划的方案，须采用“鄂州规划电子报批系统”对其进行重新设置、整合，使其符合本局电子报建及审批要求。

9、其他事项规定：

9.1、本通知书规划设计范围应与对应绿线图一并使用，图文一体方为有效；

9.2、本通知书所列规划设计要点（条件）是办理土地相关手续和临空经济区规委会审批设计方案的重要依据；未经本局依法批准，不得改变本设计要点规定的各项指标和要求；

9.3、报建单位持规划设计方案及本通知书到我局报审。

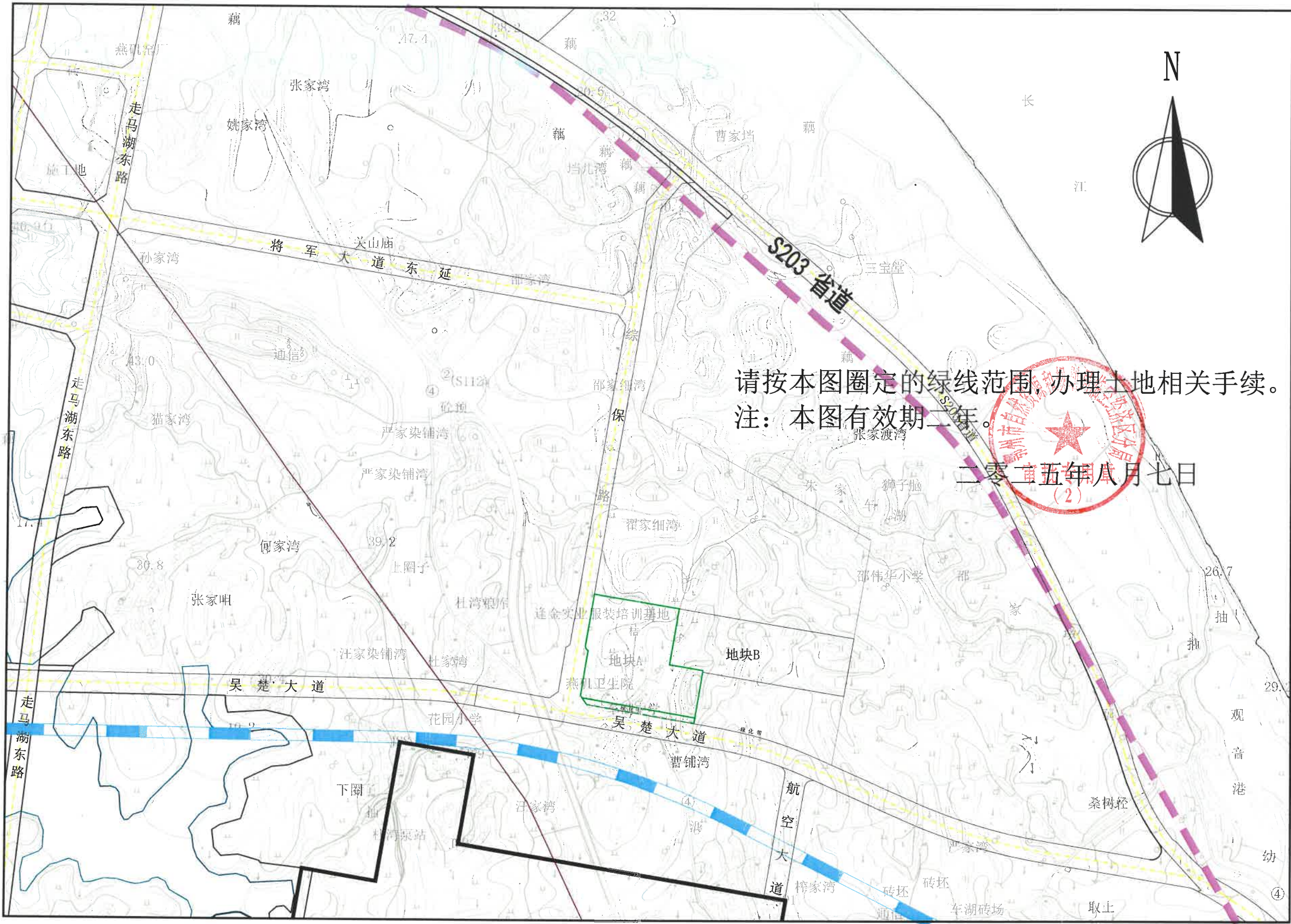
二零二五年八月七日

(2)

吴楚大道以北、综保路以东地块A用地绿线图

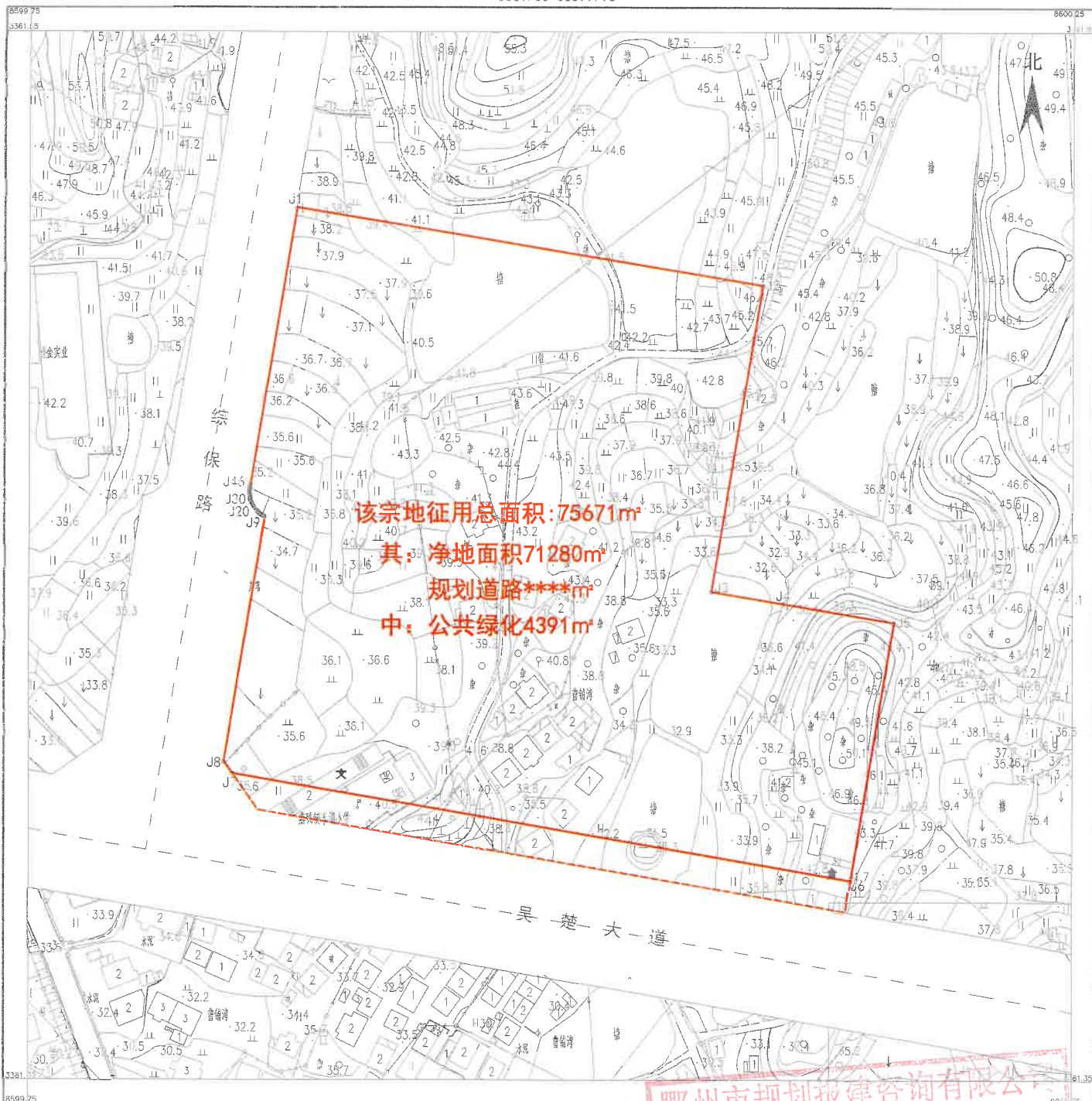
CGCS2000坐标系

编号: LKLX2025032号



吴楚大道以北、综保路以东地块A（供地用图）
鄂州市2024年度第48批次地块、鄂州市2024年度第38批次2#地块

3361.35-38599.75



鄂州市规划报建咨询有限公司

2025年8月解析法测绘界址点
2000坐标系
1985国家高程基准
2017年版图式

鄂州市规划报建咨询有限公司
测绘成果资料专用章
资质等级: 乙级测绘
证书编号: 乙测资字42510995
有效期至: 2028年5月24日
测量员: 范先顶
绘图员: 范先顶
检查员: 皮炳坤

规划设计要点通知书

鄂州临空规设字[2025]第 028 号

依据《鄂州市临空经济区过渡性总体规划》及《鄂州市城市规划管理技术规定》，同意**将军大道以南、燕沙路以东地块**一按如下设计条件办理土地相关手续并组织规划方案设计报审：

1、规划地块情况：

1.1、**地块位置：**将军大道以南、燕沙路以东（详见用地绿线图）。

1.2、**规划总用地面积：**约 48090.00 平方米，其中净用地约 33598.66 平方米，代征市政道路面积约：10269.73 平方米，代征绿化带（防护绿地）面积约 4221.61 平方米。（注：实际面积以勘测为准）

2、规划用地性质：

城市建设用地分类：一类工业用地（100101）。

3、建设用地使用强度：

3.1、**容积率：** ≥ 1.2 ；

3.2、**建筑密度：** $\geq 40\%$ ；

3.3、**绿地率：** $\leq 15\%$ ；

4、规划原则：

4.1、符合国家法律、法规要求，满足国家相关技术规范规定；

4.2、遵循《鄂州市临空经济区过渡性总体规划》用地功能分区的基本原则；

4.3、符合“五线”规划。

5、规划布局及设计要求：

5.1、建（构）筑物退道路边线距离：

符合鄂州市“《鄂州市规划管理技术规定（2020）》）附表 6-1 执行。

5.2、建（构）筑物退用地边线及建筑间距须严格按《鄂州市规划管理技术规定》相关规范执行；规划方案应标注建筑间距、退界、退线等数据。



5.3、地块内平面布局：按国家规范名称明确标注各建筑功能属性。

5.4、配套设施：行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 总用地面积的 7%且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%，其他各项配套设施配建需满足《鄂州市规划管理技术规定》及国家相关建筑规范，政策文件的要求。

5.5、停车位配建指标：根据《鄂州市规划管理技术规定》中项目类型对应停车位配比相关规范要求执行。

5.6、城市设计：简洁、现代、体现临空经济区国际形象。

6、特殊要求：

6.1、规划及建筑方案应满足环保、消防、间距、日照、安全、人防、抗震、燃气等相关规范要求。

6.2、应配套市政设施专业规划设计（须与周边地块一并组织）；地块范围内排水严格实行“雨污分流”，污水接入城市排污干管。

6.3、规划地块内所设计建筑高度必须符合机场控高要求，并做好相关论证。

7、规划设计方案及成果要求：

7.1、持本通知书委托具有承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计；要求设计单位编制完成的 2 个以上方案；

7.2、方案设计所涉及的用地类别和面积、建筑类别和面积须进行分类计算。用地类别包括：规划总用地、规划净用地、对外交通用地、道路广场用地、绿地（区分公共绿地）、水域及其它用地面积；

7.3、平面坐标系统为 CGCS2000 坐标系（严禁旋转、平移或放缩比例）；

7.4、建筑面积计算标准：按“居住、公共设施、商业、金融、工业、科教、仓储、特殊建筑、市政公用设施、交通

设施”等分类；建筑面积计算标准按建设部《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行；

7.5、报审资料（六图一书）

①、规划总平面图（以 m 为单位，含标准建筑退线及建筑间距的总平面规划图，数据格式为 dwg）；

②、建筑立面及景观效果图（含鸟瞰图和夜景观亮化图，一号图板规格，数据格式为 JPEG）

③、日照分析图

④、管线综合图；

⑤、竖向设计图；

⑥、标准层设计图；

⑦、规划文本。

7.6、凡采用其它规划设计软件作平面规划的方案，须采用“鄂州规划电子报批系统”对其进行重新设置、整合，使其符合本局电子报建及审批要求。

8、其他事项规定：

8.1、本通知书附规划设计范围绿线图 1 份，图文一体方为有效；

8.2、本通知书所列规划设计要点（条件）是办理土地相关手续和临空经济区规委会审批设计方案的重要依据；未经本局依法批准，不得改变本设计要点规定的各项指标和要求。

8.3、报建单位持规划设计方案及本通知书到我局报审。

8.4、本设计要点有效期二年，上级另有规定，从其规定。

8.5、以出让方式取得国有土地使用权的，依据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同，建设单位在有效期内签订了国有建设用地使用权出让合同，不需要再申请办理规划设计要点的延期手续。

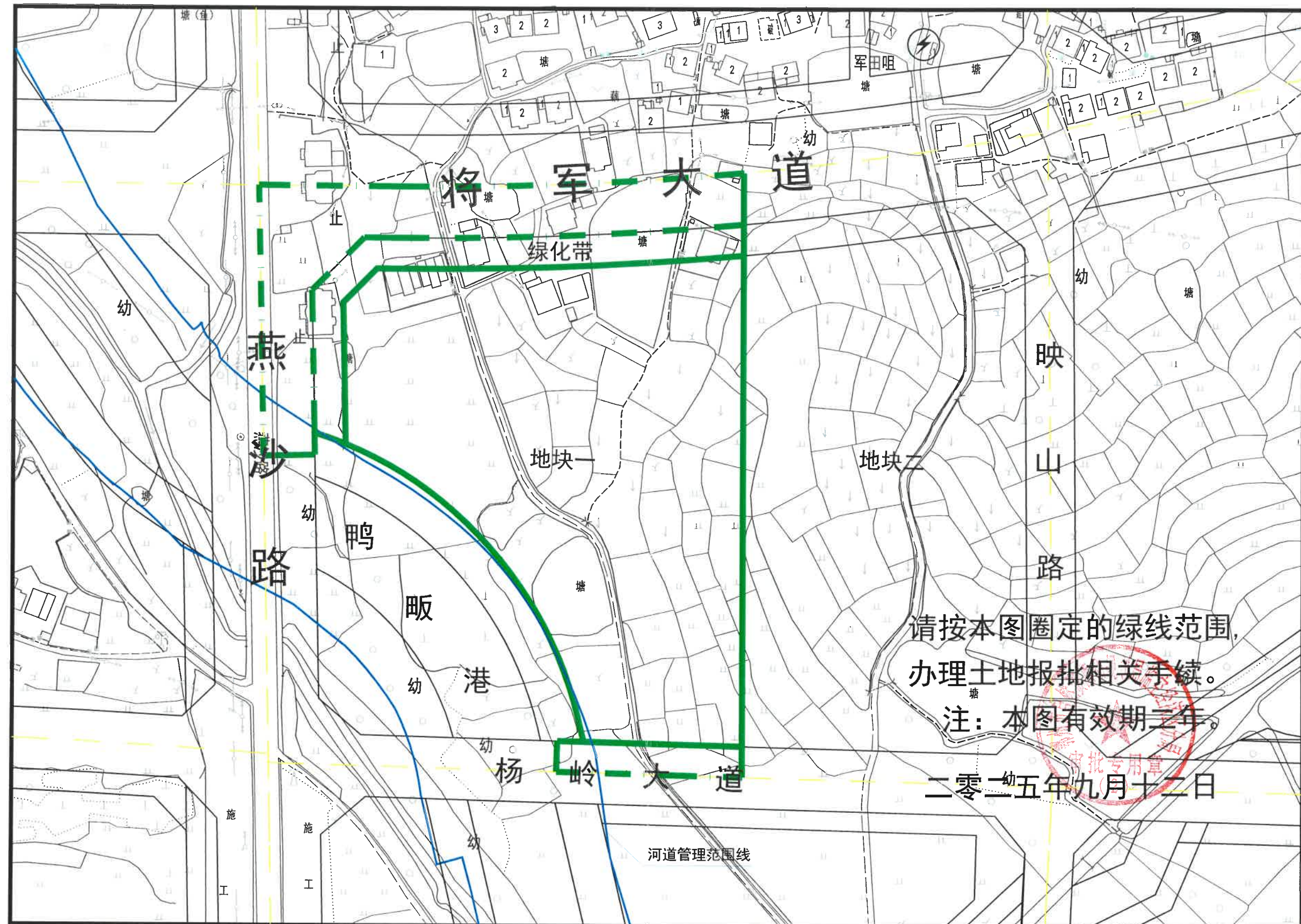
二零二五年九月廿二日

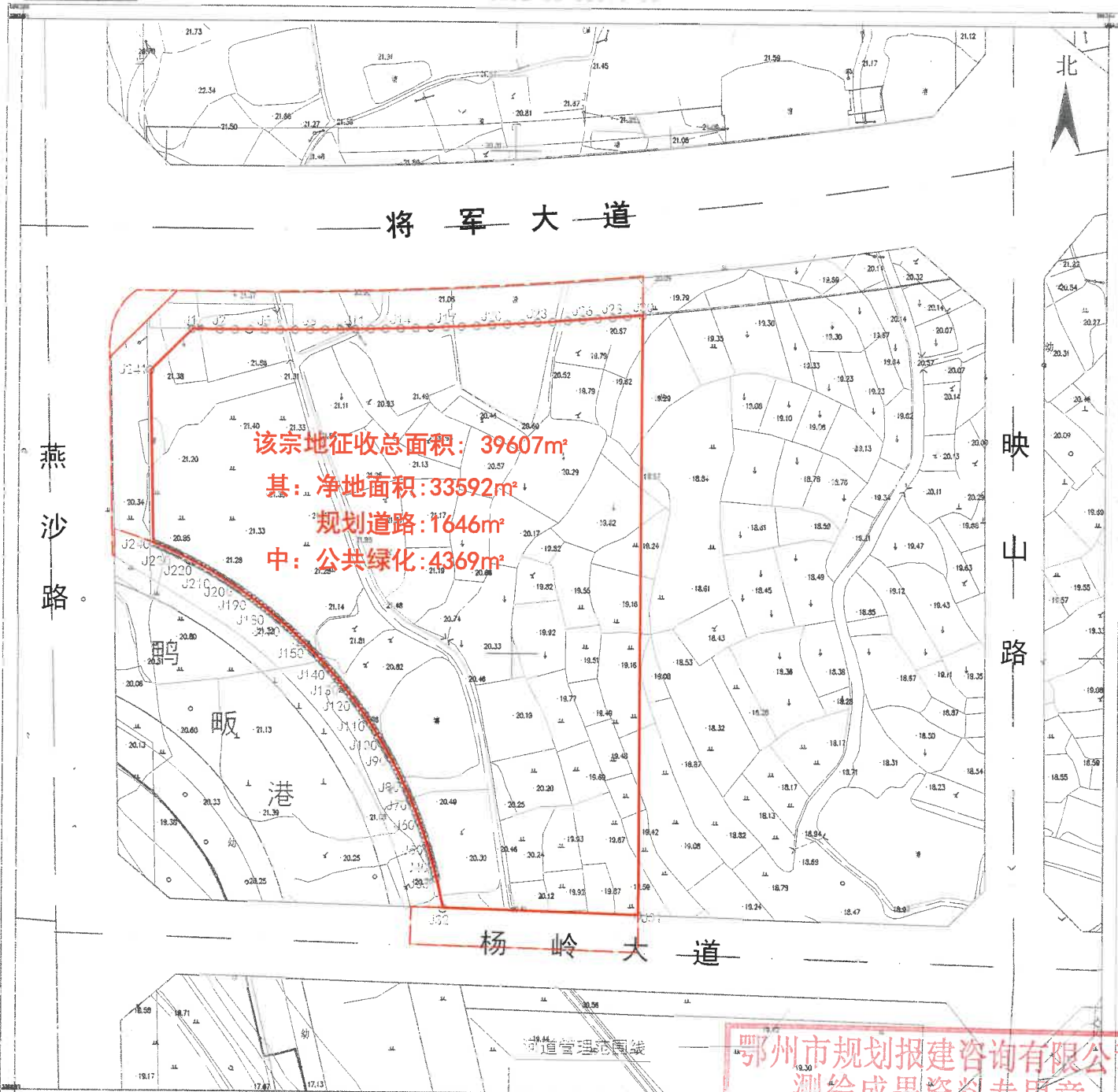
(2)

将军大道以南、燕沙路以东地块一用地绿线图

CGCS2000坐标系

编号: LKLX2025040号





2025年9月解析法测绘界址

基准
程式
系
家
国
年

鄂州市规划报建咨询有限公司
测绘成果资料专用章

资质等级：乙级
 证书编号：乙测资字第12510396号
 有效期至：2028年5月24日