

# 鄂州市自然资源和规划局鄂城分局

## 规划设计要点

原“鄂州开规设字〔2015〕第07号”设计要点废除

鄂城自然资规字〔2026〕第04号

根据《鄂州市城乡总体规划过渡性总图》(2018-2035)  
《鄂州市城市规划管理技术规定》，鄂城区樊口街道北外环路南侧、薛沟北路东侧( EC-26-04 )地块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。

### 一、规划地块情况

1. **地块位置：**鄂城区樊口街道北外环路南侧、薛沟北路东侧地块(详见用地绿线图)。

2. **规划用地总面积：**约 68987.14 平方米(约 103.48 亩)，其中净用地面积约 66881.78 平方米、代征道路广场用地面积约 2105.36 平方米。

### 3. 规划使用性质：

城镇住宅用地

### 二、使用强度

1. **容积率：** $\leq 1.8$ ;

2. **建筑密度：** $\leq 25\%$ ;

3. **绿地率：** $\geq 35\%$ ;

4. **建筑限高：** $\leq 80$  米。



### 三、规划设计要求

1.符合国家法律、法规要求，满足国家相关技术规范规定；符合“五线”规划；符合《鄂州市城乡总体规划过渡性总图》（2018-2035）。

2.建筑退周边道路边线、用地边线及建筑间距：按照《鄂州市规划管理技术规定》（鄂州政规〔2020〕8号）执行；规划方案应标注建筑间距、退界、退线等数据。

3.交通出入口：根据人流、车流集散特征，合理合规确定地块主要出入口位置；内部应设置环形车道，保证与周边道路的顺畅衔接。

4.停车位配建：按照《鄂州市规划管理技术规定》（鄂州政规〔2020〕8号）、《市发改委关于印发鄂州市2023年新能源汽车充电基础设施建设改造实施方案的通知》（鄂州发改能源〔2023〕147号）执行。

5.电动自行车充电桩配建：按照湖北省自然资源厅办公室《加强和规范电动自行车停放充电场所规划管理实施细则》（鄂自然自办文〔2024〕11号）、鄂州市安委会印发《电动自行车车库（棚）防火技术要求》执行。

6.社区工作服务用房配建：按照《鄂州市新建住宅区配套建设社区工作服务用房实施办法（试行）》（鄂州社发〔2026〕2号）等相关规定执行。

7.物业管理用房配建：按照《湖北省物业服务和管理条

例》、《鄂州市物业管理实施办法》（第二次修正）执行。

**8. 社区养老服务设施用房配建：**按照《湖北省新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（试行）》《鄂州市新建住宅小区配建养老服务设施“四同步”实施办法（试行）》执行。

**9. 体育设施配建：**按照《市人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（鄂州政发〔2016〕15号）执行。

**10. 幼儿园配建：**按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《湖北省城镇小区配套幼儿园建设管理办法（试行）》（鄂教幼高〔2019〕4号）等相关规定执行。

**11. 建筑外观：**建筑风格应与周边建筑风格相协调；临港部分景观设计应与相邻水系环境景观相融合；建筑色彩按照《鄂州市规划管理技术规定》（鄂州政规〔2020〕8号）执行。

**12. 海绵城市：**海绵设施设计和年径流总量控制率等指标按照省市相关规定要求执行。

**13. 人防要求：**按照《市人民政府办公室关于严格贯彻落实〈湖北省人防工程管理规定〉的通知》（鄂州政办函〔2020〕79号）执行。

**14. 机场净空要求：**按照《市人民政府关于印发〈鄂州花湖机场净空保护区域一体化图实施管理办法的通知〉》（鄂州政发〔2022〕10号）执行。



**15.5G 产业发展实施要求：**按照《湖北省建筑物移动通信基础设施建设标准》，预留 5G 宏站、微站、室内分布系统所需的机房、电源、管道和天面空间等配套设施，实现与主体工程“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收”。

**16.装配式建筑要求：**根据湖北省人民政府办公厅印发《关于加快推进绿色智能建造产业发展的实施意见》（鄂政办发〔2025〕42 号）有关要求，2026 年 1 月 1 日起，设区城市的中心城区与直管市城区新建房屋建筑工程应 100%实施装配置建筑。

**17.第四代住宅：**若采用第四代住宅单体设计，应按照《市人民政府办公室关于做好城市森林花园建筑实施工作的通知》（鄂州政办发〔2024〕14 号）执行。

**18.禁止建设：**根据自然资源部、国家发展和改革委员会、国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的通知（自然资发〔2024〕273 号）：禁止建设别墅类房地产开发项目，包括私家庄园等。

**19.特殊要求：**规划设计及建筑方案应满足日照、间距、功能、园林、文旅（考古）、消防、环保、抗震、规模配建、燃气等相关规范要求；应配套市政设施专业规划设计（须与周边地块一并组织）；排水严格实行“雨污分流”。

#### 四、规划设计成果要求

1.持设计要点委托具有承担本**规划设计资格**及业务范围

的设计单位进行方案设计；要求提供**2个以上规划方案**进行比选。

**2.用地分类：**按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023版）要求执行。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，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。

**4.平面坐标系：**2000国家大地坐标系（CGCS2000）（严禁旋转、平移或放缩比例）。

**5.建筑面积计算：**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）、《鄂州市规划管理建筑面积计算技术规定》执行。

**6.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。

## 五、其它事项规定

1.本设计要点附“鄂城区樊口街道北外环路南侧、薛沟北路东侧(EC-26-04)地块用地绿线图”，图文一体方为有效。

2.本设计要点是办理土地相关手续和规划方案审批设计的重要依据；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。

3.本设计要点一式三份，一份作规划设计用，一份作办理土地相关手续用，一份作存档用。

4.本设计要点有效期为一年。

鄂州市自然资源和规划局鄂城分局

2026年3月31日





# 鄂城区樊口街道北外环路南侧、薛沟北路东侧（EC-26-04）地块用地绿线图



鄂州市自然资源和规划局鄂城分局

2007年8月解新法测绘界址点  
制图日期: 2016年9月27日  
审核日期: 2016年9月27日

1:1000





