

规划公示

依据市国土空间委员会第三次主任会会议纪要，经专家论证，拟对《鄂州市中心城区控制性详细规划》和《鄂州市城区山体保护规划》作局部调整：

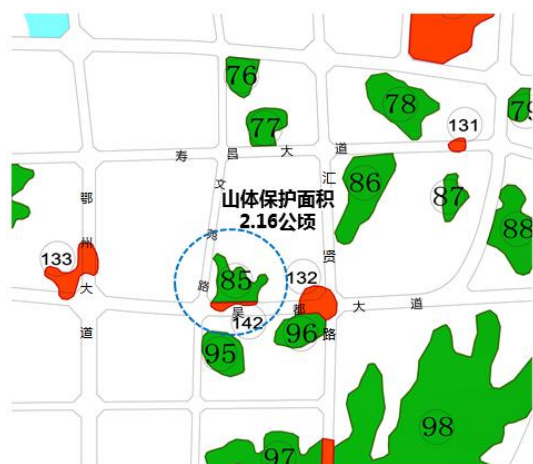
一、吴都大道东侧、建委大厦西侧地块（鄂州市城市综合档案馆项目用地，净用地面积为 7510 平方米）。

1. 对《鄂州市城区山体保护规划》中的 85 号重点保护类山体（吴都大道北侧，文苑路以东）保护范围线进行调整，山体保护面积由 2.16 公顷调整为 1.91 公顷；

2. 将《鄂州市中心城区控制性详细规划》中的 A050201 管理单元 A05020127 地块由文化活动设施用地（A22，面积 8237 m²）调整为图书展览用地（A21，7510 m²，约 11.3 亩）和公园绿地（G1，727 m²，约 1.1 亩）。

3. 将 A050201 管理单元 A05020127 中的图书展览用地（A21，7510 m²，约 11.3 亩）的容积率由 ≤ 1.0 调整为 ≤ 2.05 ，建筑密度 $\leq 45\%$ 调整为 $\leq 55\%$ ，绿地率由 $\geq 35\%$ 调整为 $\geq 10\%$ ，建筑限高 60 米（其他指标不变）。

山体调整前

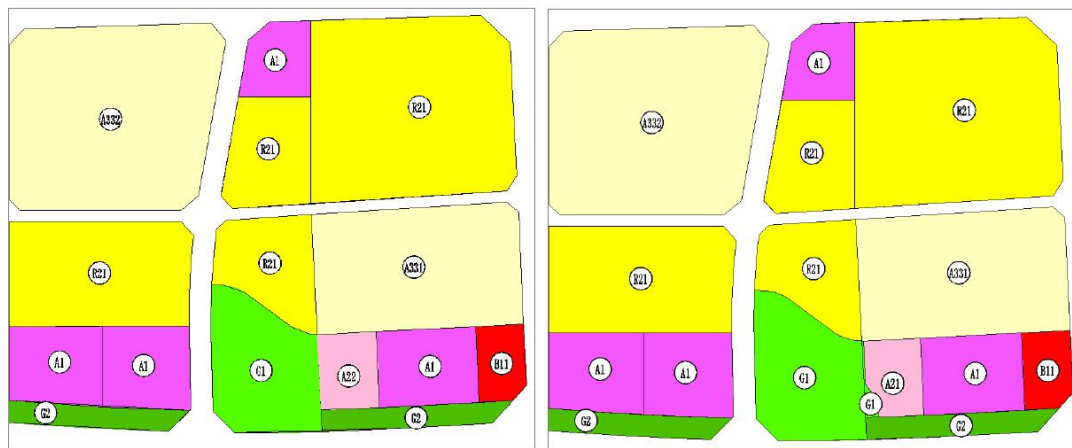


山体调整后



控规调整前

控规调整后



二. 天龙路南侧、文苑路南延东侧地块（月陂棚户区改造项目用地，净用地面积为 44833 平方米）。

1. 解除《鄂州市城区山体保护规划》中的 97 号重点保护类山体，不列入山体保护范围，总面积 5.52 公顷（82.7 亩）；
2. 地块内新增社区活动中心、党员群众服务中心和社区卫生服务站，容积率由 2.5 调整为 ≤ 2.58 （建筑密度和绿地率指标不变）。

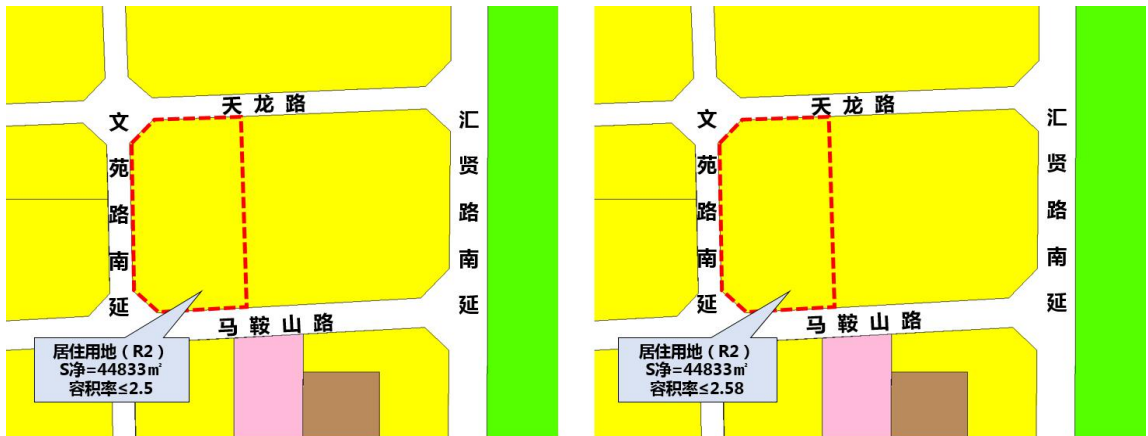
山体调整前

山体调整后



控规调整前

控规调整后



三. 落驾坪小学南侧、原鄂钢筒子楼处（落驾坪社区综合服务中心项目用地，净用地面积为 8592.2 平方米，约 12.9 亩）。

1. 将 A020102 管理单元中 A02010213（中小学用地 A33）、A02010214（环卫设施用地 U22）、A02010216（二类居住用地 R21）中部分用地（合计总面积 8592.2 m²，约 12.9 亩）调整为社会福利用地（A6）。

2. 地块规划技术指标核定为：容积率 ≤ 0.9，建筑密度 ≤ 35%，绿地率 ≥ 25%。

控规调整前

控规调整后



四、雷山北部、沿江大道南侧地块（民兵训练基地项目用地，净用地面积 34386.3m²，约 51.6 亩）。

1. 对鄂州市中心城区 A0201 管理单元控制性详细规划

局部（民兵训练基地）范围线进行调整，将 A02010106 内部分用地（24187.15 m²，约 36.28 亩）由农林用地（E2）调整为军事用地（H41）；

2. 地块容积率 ≤ 0.28 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度、风格与风景区环境相协调。

控规调整前



控规调整后

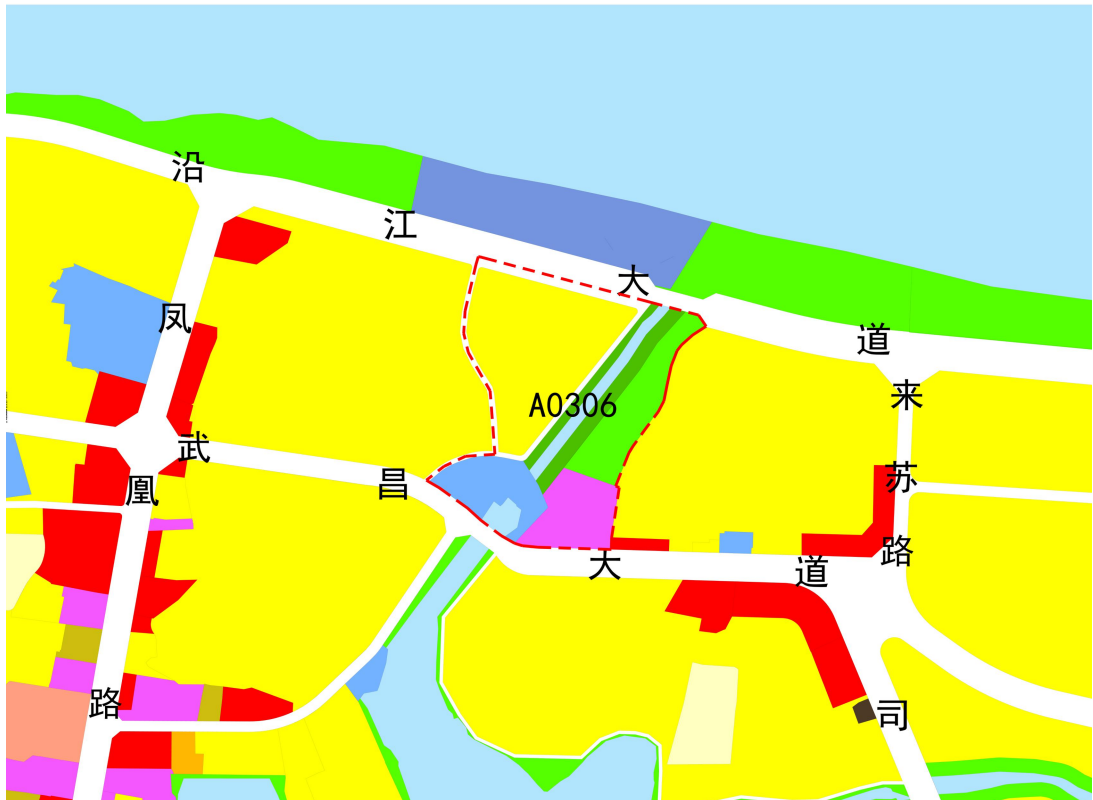


五、鄂州市中心城区东北部、长江之滨（鄂州市滨江防洪及环境综合整治工程（古城路—五丈港路）项目用地）

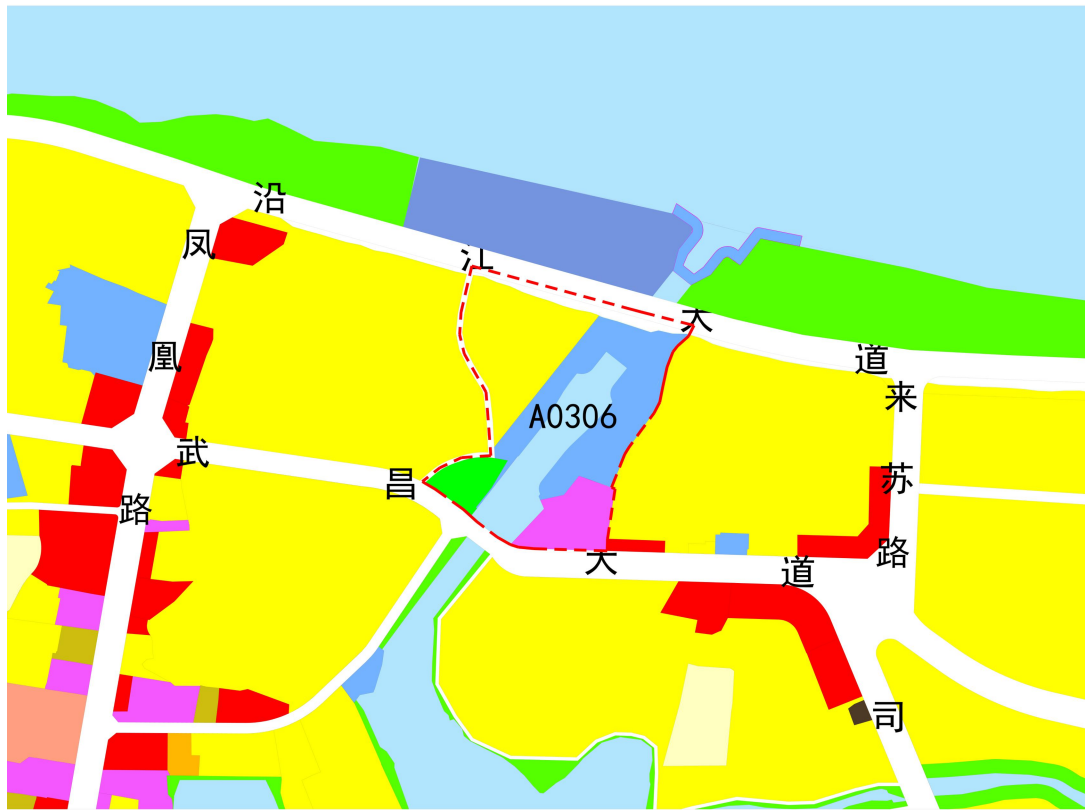
1. 对鄂州市中心城区控制性详细规划 A0306 管理单元部分用地性质进行调整，涉及二类居住用地（R2）、城市道路用地（S1）、公园绿地（G1）、防护绿地（G2）、供水用地（U11）、行政办公用地（A1）、水域（E1）等用地。

2. 调整沿江大道（凤凰路-五丈港路）线型。（沿江大道长度由 3780 米调整为 3729 米，道路宽度由 50 米调整为 34.5 米，为路堤结合方式建设。）

控规调整前



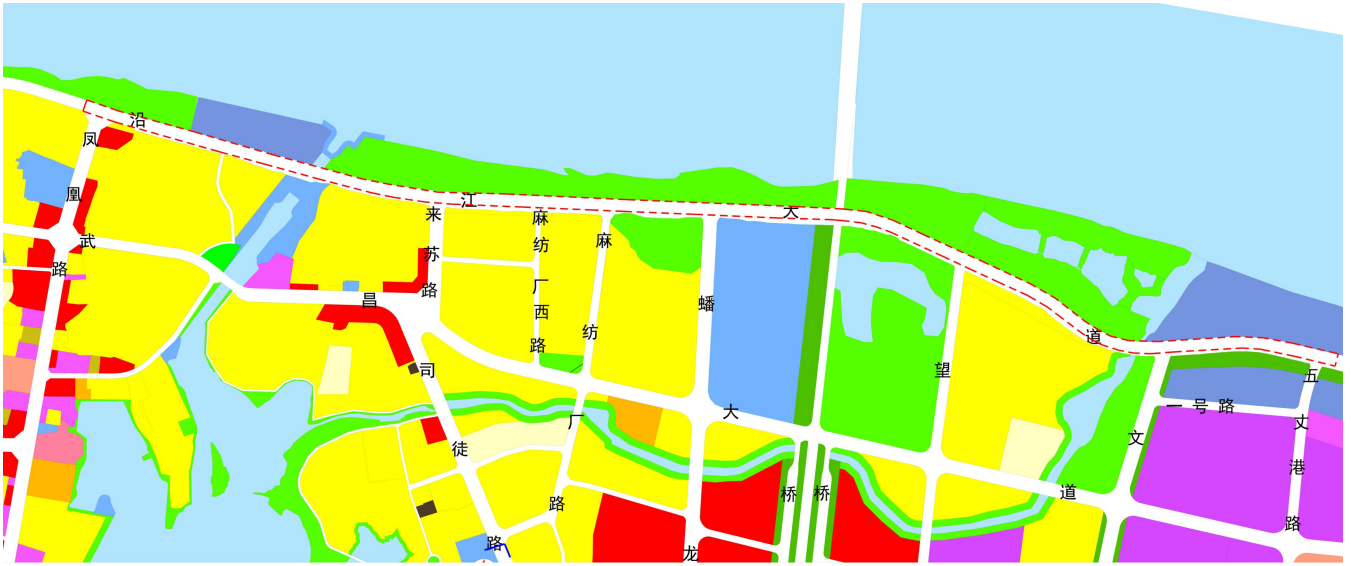
控规调整后



沿江大道调整前



沿江大道调整后



六、鄂州市中心城区西北部区域、三港一江（即新港、长港、薛家沟及长江）的交汇处（樊口区域沿江路及江滩环境综合整治工程项目用地）。

1. 对樊口区域控制性详细规划 A0104、A0113、A0201 三个管理单元部分用地性质进行调整，涉及中小学用地（A33）、公园绿地（G1）、二类物流仓储用地（W2）、二类工业用地（M2）、二类居住用地（R2）、农林用地（E2）、防护绿地（G2）等用地。

2. 调整沿江大道线型、取消长堤路北段。（沿江大道长度由 3715 米调整为 2660 米，道路宽度由 50 米调整为 34.5 米；长堤路北段道路长度为 793 米。）

3. 樊口滨江公园的配套工程（位于新港东西两侧）用地性质及规划技术指标核定为：（1）1#地块（西地块）：用地性质为商业用地（B1），净用地面积 47783 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，

绿地率 $\geq 35\%$ 。(2) 2#地块(中间地块): 用地性质为文化设施用地, 净用地面积 35081 平方米, 容积率 ≤ 0.5 , 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ 。(3) 3#地块(东地块): 用地性质为文化设施用地(A2), 净用地面积为 19165 平方米, 容积率 ≤ 0.6 , 建筑密度 $\leq 30\%$, 绿地率 $\geq 35\%$ 。

控规调整及沿江大道线型调整前



控规调整及沿江大道线型调整后



樊口滨江公园的配套工程示意图

规划条件

经概念方案分析和论证三宗地块规划条件为：

1#地块商业用地 (B1)

S=47783.0M²
容积率≤1.0
建筑密度≤30%
绿地率≥35%

2#地块文化设施用地 (A2)

S=35081.0M²
容积率≤0.5
建筑密度≤30%
绿地率≥35%

3#地块文化设施用地 (A2)

S=19165.0M²
容积率≤0.6
建筑密度≤30%
绿地率≥35%

相关配套设施依据国家规范和《鄂州市规划管理技术规定(2020调整)》执行。

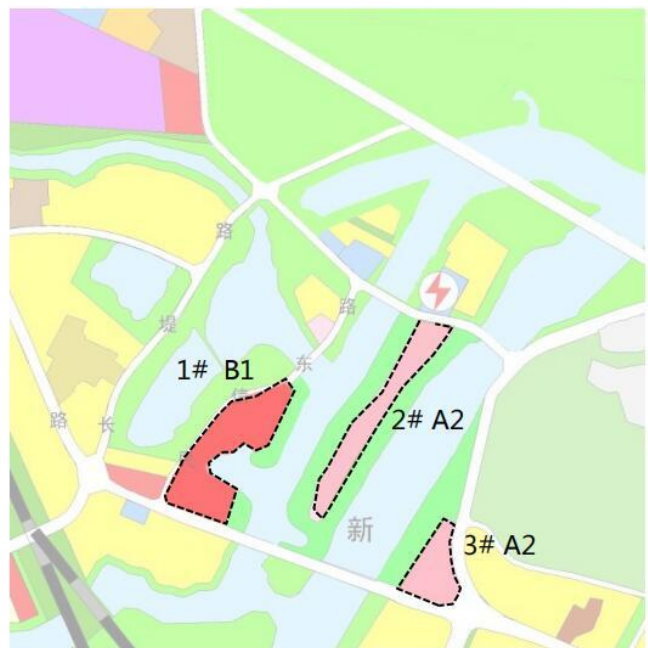


图 例

 住宅用地	 其他公用设施营业网点用地	 铁路用地
 行政办公用地	 其他服务设施用地	 公路用地
 文化活动用地	 一类工业用地	 港口用地
 高等院校用地	 二类工业用地	 军事用地
 中等专业学校用地	 三类工业用地	 安保用地
 中小学用地	 一类物流仓储用地	 水域
 小学	 二类物流仓储用地	 农林用地
 中学	 综合交通枢纽用地	 铁路线
 九年一贯制学校	 公共交通场站用地	 高压线
 科研用地	 社会停车场用地	 规划范围
 体育场馆用地	 其他交通设施用地	
 医院用地	 供水用地	
 社会福利设施用地	 供电用地	
 文物古迹用地	 供燃气用地	
 宗教用地	 通信用地	
 零售商业用地	 排水用地	
 批发市场用地	 环卫用地	
 餐饮用地	 消防设施用地	
 旅馆用地	 其他公用设施用地	
 金融保险用地	 公园绿地	
 娱乐用地	 防护绿地	
 加油加气站用地	 广场用地	

公示日期：2021年9月30日---2021年10月29日

公示方式：鄂州市自然资源和规划官网（<http://zrzyghj.ezhou.gov.cn/>），项目现场，鄂州日报。

公示反映方式：在公示期间，有关单位或个人对该公示内容有任何意见或建议的，可通过以下方式向鄂州市自然资源和规划局反映。

网上留言：<http://zrzyghj.ezhou.gov.cn/>

联系电话：027-60698525、60698555

传 真：027-60698520

信件寄往“鄂州市吴都大道 81 号市自然资源和规划局 1810 国土
空间用途管制科”（请注明“规划公示”字样），邮编：436000