

众邦雅安园项目一期分期规划核实批前公示

根据黄石市众邦基业开发建设有限公司申请，我局对众邦雅安园项目一期分期规划核实进行现场核验，存在以下问题：一、新增加2座配电室及1座开关站；二、原规划审批长方形中心景观广场变为椭圆形中心景观广场；三、5#楼西侧增设一处楼梯间。经我局业务会研究，建设单位为提升小区居民的居住环境，满足国家电网黄石分公司要求，对本项目进行局部微调，整体效果与原规划审批无明显差别，我局同意办理该项目一期分期规划条件核实手续。

为广泛听取意见，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《关于城乡规划公开公示的规定》(建规[2013]66号)的相关规定，现对该项目规划核实情况予以公示。在公示期间，有关单位或个人对以上有何意见或建议，可通过以下方式反映。

公示日期：2025年6月17日-2025年6月25日

1. 网站公示：<http://zrzy.huangshi.gov.cn/>

电子邮件：hszrzyghj@163.com

2. 联系电话：0714-5383068 黄石市自然资源和规划局下陆区分局 凌女士

0714-6285510 黄石市自然资源和城乡建设局建设项目规划科 吴先生

反馈意见应提供书面材料，并留下真实姓名、联系方式和地址。涉及该项目的利害关系人，依法享有听证权。如需听证应在公示期内向我局提出申请。

黄石市自然资源和城乡建设局

2025年6月17日



规划审批总平面图



竣工验收总平面图



众邦雅安园项目一期分期规划核实批前公示

黄石市自然资源和规划局：

根据黄石市众邦基业开发建设有限公司“雅安园”一期小区的建筑规划方案，总建设规模为9栋。该小区共有1156户，60-120平方米578户，120-150平方米578户。根据用户要求，且按照相关规程规范，现拟定建设4座公配室，1座开关站。将新建1#公配室与新建开关站（两层建筑）建在3#楼与5#楼中间绿化带处（尺寸约为16.2m×8.2m），1层为新建1#公配室，2层为新建开关站；新建2#公配室建在1#楼与4#楼中间绿化带处（尺寸约为12m×7.4m）；新建3#公配室建在6#楼与9#楼中间绿化带处（尺寸约为12m×7.4m）；新建4#公配室建在4#楼与7#楼中间绿化带处（尺寸约为12m×7.4m）。根据《国网湖北省电力公司新建住宅供配电设施设计规范》及相关规程规范，初步确定若将开关站、配电室分别建在上述位置，配电室面积不宜小于90平方米，配电室内不应有水管井等易积水设施。

配电室定位规则为：与最末端居民用户的距离不宜超过200米，配电室四周与居民房的间距应大于9米（应满足相关规程规范，部分摘录见附件），配电室的层高不宜小于4.2米（不含电缆沟），如配电室设在建筑的一层，其贴邻层不得为居民住宅。若配电室贴邻积水场所，贴邻墙应做无渗透、无结露等防水处理。该配电室位置需经相关部门审查，最终以规划部门报批蓝图为准。

配电室及开关站布置在地下室顶板上，需满足如下荷载要求（仅供参考，实际以相关单位设计为准）：

1. 配电室一层板面荷载取值：恒荷载标准值10kN/m²，活荷载标准值10kN/m²（荷载值不包括原一层楼板上层自重）。一层设备基础直接落于原有一层楼板上，非设备基础区域内回填必须采用加气混凝土砌块等轻质材料；

1

2. 配电室（对柱网框架结构）新砌隔墙墙底均布线荷载标准值为7kN/m；

3. 配电室（砖混结构）墙底均布线荷载取值为60kN/m。

配电室及开关站需相关资质部门核对原结构荷载承受能力，若不能满足结构安全要求，则应采取加固措施。

请贵方参照以上条件对该小区的规划进行调整，感谢贵方的大力协作。



国网黄石供电公司营销运营中心

2022年11月9日

附：一、《国网湖北省电力公司新建住宅供配电设施设计规范》

5.7.1 开关站、环网单元、配电室选址应保证与住宅建筑的安全距离，应满足防火、防震、防渍水、防潮、防尘、防小动物、通风降噪、防盗等各项要求。

5.7.2 开关站、环网单元、配电室不应设在地势低洼和可能积水的场所，应靠近负荷用电中心，设备运输方便、进出线便利，并预留不小于2.5m的消防、检修通道。

5.7.3 对容积率较高的新建住宅，地面上却无开关站、环网单元、配电室用地时，亦可设置在底下，但不应设置在最底层，开关站、配电室的层高不宜小于4.2m。

5.7.4 配电室正上方不应设置卫生间、水箱、水池等易积水建筑，站室地坪应高于同层地面300mm以上，站室内外应有效隔离阻水，站室内配置自动抽排设施。地下站室应具备运输检修通道。

5.7.5 超高层住宅建筑，应根据负荷分布在建筑物中间楼层或顶层预留配电室的位置，应充分考虑电气设备的垂直、水平运输通道及楼道的承重水平。

5.7.6 当配电室设在住宅建筑内时，不应设在住户的正上方、正下方、贴邻和住宅建筑疏散出口的两侧。

2

二、GB 50016-2014《建筑设计防火规范》

5.2.2 民用建筑之间的防火间距不应小于表5.2.2的规定，与其他建筑的防火间距，除应符合本节规定外，尚应符合本规范其他章的有关规定。

表 5.2.2 民用建筑之间的防火间距 (m)

| 建筑类别 | 高层民用建筑 | 裙房和其他民用建筑 | | | |
|-----------|--------|-----------|------|----|----|
| | | 一、二级 | 一、二级 | 三级 | 四级 |
| 高层民用建筑 | 一、二级 | 13 | 9 | 11 | 14 |
| 裙房和其他民用建筑 | 一、二级 | 9 | 6 | 7 | 9 |
| | 三级 | 11 | 7 | 8 | 10 |
| | 四级 | 14 | 9 | 10 | 12 |

注：1 相邻两座单、多层建筑，当相邻外墙为不燃性墙体且无外露的可燃性屋檐，每面外墙上无防火保护的窗、洞口不正对开设且该门、窗、洞口的面积之和不大于外墙的5%时，其防火间距可按本表的规定减少25%。

2 两座建筑相邻较高一面外墙为防火墙，或高出相邻较低一座一、二级耐火等级建筑的屋面15m及以下范围内的外墙为防火墙时，其防火间距不限。

3 相邻两座高度相同的一、二级耐火等级建筑中相邻任一侧外墙为防火墙，屋顶的耐火极限不低于1.00h时，其防火间距不限。

4 相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级，相邻较低一面外墙为防火墙且屋顶无天窗，屋顶的耐火极限不低于1.00h时，其防火间距不应小于3.5m；对于高层建筑，不应小于4m。

5 相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级且屋顶无天窗，相邻较高一面外墙高出较低一座建筑的屋面15m及以下范围内的开口部位设置甲级防火门、窗，或设置符合现行国家标准《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084规定的防火分隔水幕或本规范第6.5.3条规定的防火卷帘时，其防火间距不应小于3.5m；对于高层建筑，不应小于4m。

6 相邻建筑通过连廊、天桥或底部的建筑物等连接时，其间距不应小于本表的规定。

7 耐火等级低于四级的既有建筑，其耐火等级可按四级确定。

3