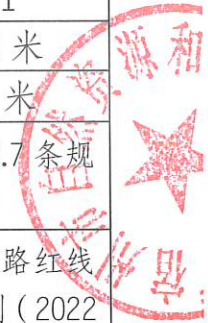


宿州市规划条件通知书（试行）

编号：

建设项目名称		宿国土储 2025-13#					
建设单位名称		宿州市土地储备发展中心					
规划项目 用地位置		东至	龙城路				
		南至	汴阳二路				
		西至	小黄河绿线				
		北至	BB009-07-01 地块				
总用地面积		约37853.83m ² （约56.7807亩，实际用地面积以用地出让核定为准）					
用地性质		城镇住宅用地					
建设工程性质		■住宅 □商务办公 □商业设施 □文化娱乐 □体育 □医疗卫生 □大专院校 □科研设计 □中小学校 □幼儿园 □托育设施 □工业 □仓储库场 □市政设施 ■相关配套设施					
建设 用地 强度 及 相关 要求	建筑密度	不大于	28 %	容积率	不大于	1.4	
					不小于	1.1	
	绿地率	不小于	40 %	建筑高度	不大于	50 米	
					不小于	-10 米	
	集中绿地	应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）第 4.0.7 条规定要求建设集中绿地，集中绿地面积不低于 0.5 平方米/人。					
	建筑退道路 红线要求	地上建筑退小黄河绿线不少于 10 米；退龙城路及汴阳二路道路红线不少于 15 米；退北侧用地距离应满足《宿州市控制性详细规划通则（2022 年修订）》要求。					
围墙、门卫及地下建筑退用地界线距离及建筑之间的退让要求	围墙、门卫及地下建筑退让按《宿州市控制详细规划通则（2022 年修订）》第 3.6 条、第 3.7 条、第 7.9 条、第 7.10 条相关要求执行； 住宅建筑之间的退让按《宿州市控制详细规划通则（2022 年修订）》第 7.8 条相关要求执行。 建筑间距应满足国家及地方相关规范、标准关于日照、通风、消防、视觉卫生等方面的间距要求。 新建建筑距离龙城路西侧现状 110 千伏高压线应符合《电力设施保护条例》、《电力设施保护条例实施细则》等相关法律法规关于架空电力线路保护区相关规定要求。						
日照标准	1.用地内住宅建筑日照标准：每户住宅半数及以上向阳面居住空间在日照基准年大寒日有效日照时间带内获得日照时数应不低于 2 小时。 2.地块内新建建筑不得影响周边幼儿园、住宅等建筑日照标准要求，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于 10 米。						



	(类别)	小型汽车 (单位指标)	非机动车 (单位指标)	(类别)	小型汽车 (单位指标)	非机动车 (单位指标)
停车设施	住宅	1.2 辆/户	2 辆/户 (电动自行车不低于 1 辆/户)			
	相关配套设施	0.8 辆/100 m ² 建筑面积	4 辆/100 m ² 建筑面积 (电动自行车不低于 2 辆/100 m ² 建筑面积)			
	备注: 机动车地面停车率不大于 10%, 地面非机动车停车位占总停车位比例不宜大于 50%。住宅配套建设的机动车、非机动车停车设施应布置在项目内部, 均衡布局, 方便群众使用。各类停车位面积应根据具体停车方式, 按照国家和省有关规定执行。小型汽车标准停车位尺寸应不小于 5.5 米×2.5 米。地下非机动车停车设施应按《宿州市自然资源和规划局 宿州市住房和城乡建设局关于地下非机动车库出入口规划设计有关要求的通知》(宿自然资规〔2023〕301 号) 要求执行。					
配套设施		<input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 托育设施 <input type="checkbox"/> 小学 <input type="checkbox"/> 中学 <input checked="" type="checkbox"/> 物业管理用房 <input checked="" type="checkbox"/> 社区服务用房 <input type="checkbox"/> 社区养老服务设施 <input checked="" type="checkbox"/> 社区卫生服务站 <input checked="" type="checkbox"/> 全民健身设施 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 公厕 <input checked="" type="checkbox"/> 生活垃圾分类投放设施 <input checked="" type="checkbox"/> 变配电室 <input type="checkbox"/> 通讯基站 <input checked="" type="checkbox"/> 邮政快递综合服务站 <input checked="" type="checkbox"/> 充电设施 <input checked="" type="checkbox"/> 人防设施 <input checked="" type="checkbox"/> 消防设施				
		有关要求: 1. 根据街区生活圈要求, 本地块配建建筑面积不少于 30 m ² /百户、单体面积不低于 300 m ² 的社区服务用房及建筑面积不少于 150 m ² 的社区卫生服务站 (社区服务用房及社区卫生服务站应包含北侧 BB009-07-01 地块配建要求); 按照便民的原则, 本地块配建的社区服务用房及社区卫生服务站应科学布局, 便于本地块及北侧 BB009-07-01 地块群众使用。 2. 按照《安徽省物业管理条例》第四十七条规定配建物业管理用房。 3. 配建室内建筑面积不少于 0.1 m ² /人或室外用地面积不少于 0.3 m ² /人的全民健身设施。 4. 生活垃圾分类投放设施: 配建生活垃圾分类投放设施, 按照市城管局 2022 年 5 月 11 日发布的《关于新建住宅小区生活垃圾分类设施和建筑物亮化标准及要求的意见》执行。 5. 变配电室: 变配电室应结合其他配套设施建设, 服务半径不大于 250 米。 6. 配建建筑面积不少于 15 m ² 的邮政快递综合服务站。 7. 充电设施: 按不低于机动车停车位总数 30% 的配比配建机动车充电桩 (其中应包含一定比例的公用充电桩), 其它机动车停车位应全部预留充电桩建设安装条件; 配建电动自行车充电设施应满足《宿州市控制性详细规划通则 (2022 年修订)》相关要求, 电动自行车停车位尺寸应符合国家、省、市相关规范的要求。 8. 人防设施应符合国家、省相关规范、标准及市人防部门提出的防空地下室建设要求; 消防设施应符合国家及省、市相关规范和标准要求。				
市政工程设计要求	道路	机动车出入口应沿龙城路、汴阳二路设置; 合理组织用地内部交通, 地块内可通车道路路面宽度双向通行不宜小于 6 米、单向通行不宜小于 4.5 米。				
	竖向设计	结合用地周边城市道路、场地地形、周边项目建设现状和项目特点, 按规范要求编制竖向设计, 控制项目设计标高。				

市政工程设计要求	消防	满足消防规范要求。
	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。
	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。
	防灾	做好场地防灾规划。
	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。用地范围线与建筑红线、项目围墙之间的项目用地应按照批准的规划（包括高程、铺装等）建设绿化、人行道等设施；注重海绵城市建设，应按照相关主管部门关于海绵城市要求及有关绿色建筑、装配式建筑标准进行设计。
城市设计及相关要求	<p>1、加强建筑风貌管控，充分考虑与地块周边环境及美术馆等现状建筑相协调，与北侧 BB009-07-01 地块的建筑风貌、色彩、材质应统一协调。</p> <p>2、注重提升地块沿汴阳二路、龙城路、小黄河界面建筑效果，注重城市天际线设计，应通过自身高度设计，塑造高低错落、富有变化的天际轮廓线。</p> <p>3、用地内新建住宅最高层数可按不超过 16 层控制。</p> <p>4、合理选用建筑色彩，避免大面积采用高明度色、高纯度色、深暗色系，不应大面积使用米黄色，建筑色彩应体现宿州历史文化特色并与周边环境相协调。</p> <p>5、应强化建筑第五立面（屋顶）设计，统筹建筑体量、风格形式及周边建筑风貌，合理确定顶部处理形式。建筑屋顶应简洁大方，比例协调，细节精致，宜采用坡屋顶。</p> <p>6、新建住宅建筑应采取公建化设计，空调机位等附属设施应结合建筑立面统筹设计，进行隐蔽处理。</p> <p>7、建筑亮化设计应以适度亮化不干扰居民为原则，宜在建筑顶部采取泛光处理等方式，优化夜间城市天际线，落实市城管局关于建筑物亮化相关要求。</p>	
其 它	<p>1.该规划条件依据 2025 年 8 月 12 日市自然资源规划（林长制及绿化）委员会审议通过的地块详细规划图则及《宿州市控制性详细规划通则（2022 年修订）》核提。</p> <p>2.该规划条件仅作为土地出让、拍卖时使用，也是本地块土地出让、拍卖必须遵守的条件，其它未涉及的规划要求按国家有关标准、规范及本地块详细规划图则执行。</p> <p>3.本地块竞得人与北侧 BB009-07-01 地块竞得人如协商一致，地上、地下新建建筑退让用地边界距离在满足日照、消防、建筑安全等要求的基础上，可结合规划方案统筹确定。</p>	
	<p>1.该规划方案应按照《宿州市工程建设项目设计方案联审办法（试行）》（宿自然资规〔2020〕104 号）规定进行方案联审，并提交宿州市自然资源和规划管理委员会审议。</p> <p>2.应依据本规划条件进行 <input type="checkbox"/>城市设计 <input checked="" type="checkbox"/>规划方案 <input type="checkbox"/>建筑方案</p> <p>3.应依据本规划条件 <input checked="" type="checkbox"/>委托设计 <input checked="" type="checkbox"/>方案比选 <input type="checkbox"/>方案竞标</p>	
方案报审及成果要求 (含电子文件)	报审规划方案图纸应符合《宿州市工程建设许可阶段（房屋建筑类）报建图纸编制内容及深度规定（试行）》（宿自然资规〔2020〕112 号）要求及国家、省相关规范、标准规定。	

宿州市自然资源和规划局

2025 年 8 月 22 日

备注：

1.宿州市地理位置：纬度：33° 38' ，经度：117° 。

2.道路控制线（道路红线）：城市道路（含居住区级道路）用地的规划控制线。

3.建筑控制线：建筑基底位置、伸出雨篷外边线、挑出阳台外边线、室外踏步外边线的控制线。

4.建筑密度：各类建筑的基底总面积与总用地面积的比率。

5.容积率：各类建筑纳入容积率计算的建筑面积与用地面积的比值。容积率计算标准以《宿州市控制性详细规划通则（2022年修订）》及宿州市出台相关规定为准。

6.地面停车率：地面停车泊位数占总停车泊位数的比率。

7.绿地率：用地范围内各类绿地面积的总和占总用地面积的比率（%）。

8.规划户均人口按照 3.2 人/户计算。

9.中标单位持本通知书委托有相应设计资质的设计单位设计规划方案报市自然资源和规划局审查，所列规划设计条件是审批设计方案的依据，报审设计方案包括规划总平面图（二号图 1 份）、效果图（二号图 1 份）、单体平面图、立面图、剖面图（图纸装订成 A3 规格十套）、设计说明、日照分析报告及结论等材料及相关材料光盘一张，填写建设工程项目技术经济指标承诺表。

10.与本《规划条件通知书》同时核发的还有规划条件通知书附图，文图一体方为有效文件；

11.该规划条件有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。

12.在该用地规划设计中，本《规划条件通知书》未涉及的相关要求按照国家、安徽省有关法律法规和技术规定及宿州市有关要求执行。

13.本《规划条件通知书》由宿州市自然资源和规划局负责具体解释。