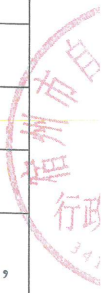


宿州市规划条件通知书（试行）

编号：宿埇规 2026003 号

| | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-------|--|
| 建设项目名称 | | 宿国土储 2026-501# | | | | | |
| 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 | 规划华阳路 | | | | |
| | | 南至 | 引河路 | | | | |
| | | 西至 | 港口路 | | | | |
| | | 北至 | 规划兴业路 | | | | |
| 用地面积 | | 39646 平方米，其中一类工业用地 26167 平方米，商业用地 13479 平方米，实际用地面积及四至范围以用地出让核定为准。 | | | | | |
| 用地性质 | | 一类工业用地+商业用地（工业用地计容建筑面积应大于该宗地总计容建筑面积的 50%，且商业用地计容建筑面积小于 38000 m²） | | | | | |
| 建设工程性质 | | <div><input type="checkbox"/>住宅 <input type="checkbox"/>商务办公 <input checked="" type="checkbox"/>商业设施 <input type="checkbox"/>文化娱乐 <input type="checkbox"/>体育 <input type="checkbox"/>医疗卫生 <input type="checkbox"/>大专院校 <input type="checkbox"/>科研设计 <input type="checkbox"/>中小学校 <input type="checkbox"/>幼儿园 <input type="checkbox"/>托育设施 <input checked="" type="checkbox"/>工业厂房 <input checked="" type="checkbox"/>相关配套设施</div> | | | | | |
| 建设 用地 强度 及 相关 要求 | 建筑密度 | 不小于 | 40% | 容积率 | 不大于 | | |
| | | | | | 不小于 | 2.0 | |
| | 绿地率 | 不大于 | 15% | 建筑高度 | 不大于 | 50 米 | |
| | | | | | 不小于 | -10 米 | |
| | 建筑退道路红线、用地界线距离（米） | | 地上建筑：退让西侧港口路绿线不小于 10 米，退让北侧规划兴业路不小于 8 米，退让东侧规划华阳路道路红线不小于 8 米，退让南侧引河路道路红线不小于 15 米。 | | | | |
| | 围墙、门卫及地下建筑退用地界线距离及建筑之间的退让（米） | | <p>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）》相关要求执行。</p> <p>建筑之间的退让按《宿州市控制详细规划通则（2022 年修订）》要求执行。</p> <p>建筑间距应满足国家及地方相关规范、标准关于日照、通风、电力设施、消防、视觉卫生等方面的间距要求。</p> | | | | |



| 停 车 设 施 | (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) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|----------------------|----------------------------------------------------------|
| | 工业厂房 | 单层厂房: 0.1 辆/100 m²建筑面积 | 1 辆/100 m² 建筑 面积 | 商业 | 1.2 辆/100 m² 建筑面积 | 4 辆/100 m²建筑 面积(电动自行车 不低于 2 辆/ 100 m² 建筑面 积) |
| | | 多层厂房: 0.2 辆/100 m²建筑面积 | | | | |
| | | 工业类办公: 0.5 车位/100 m²建筑 面积 | 2 辆/100 m² 建筑 面积 | | | |
| 备注: 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。配建充电桩停车位尺寸应符合国家、省相关规范规定要求。 | | | | | | |
| 配套设施 | ■消防设施 ■公厕 ■垃圾收集点 ■变配电室 ■充电设施 ■人防设施 | | | | | |
| | 有关要求: 1. 变配电室: 按照相关规范要求配建变配电室; 2. 垃圾收集点: 商业用地配建生活垃圾分类投放设施, 按照宿州市城区生活垃圾分类工作领导小组办公室 2020 年 8 月 11 日发布的《宿州市生活垃圾分类投放设施设置标准(暂行)》的要求执行; 工业用地按相关规范要求配置, 应采用分类收集; 3. 配建建筑面积不小于 70 m²的公厕(对外开放); 4. 商业用地按照不少于规划机动车停车位 35%的比例配建充电基础设施; 配建充电设施的电动自行车停车位不低于电动自行车停车位的 50%; 工业用地按照不少于规划机动车停车位 10%的比例配建充电基础设施; 5. 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。 6. 按照《安徽省建设土地使用标准》(2025 年版) 要求执行。工业用地行政办公及生活服务设施用地面积不超过总用地面积的 7%, 且建筑面积不超过总建筑面积 15%。 | | | | | |
| 市 政 工 程 设 计 要 求 | 道 路 交 通 | 机动车出入口宜沿东侧规划华阳路、南侧引河路、北侧规划兴业路设置, 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 | | | | |
| | 消 防 | 满足消防规范要求 | | | | |
| | 电力、电 信 | 与城镇管网衔接, 按项目特点和规范要求做好规划设计 | | | | |
| | 给水、排 水 | 与城镇管网衔接, 按项目特点和规范要求做好规划设计 | | | | |

| | | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 燃气 | 与城镇管网衔接，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，并纳入城镇管网体系。道路红线与建筑红线之间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，应按照海绵城市理念及有关绿色建筑标准进行设计。 |
| 城市设计及相关要求 | <p>1.注重港口路建筑立面效果，尺度适宜；建筑色彩应符合《宿州市城市色彩规划》相关要求，与周边环境相协调。</p> <p>2.应融入海绵城市设计理念，并满足《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》和《安徽省海绵城市规划技术导则——低影响开发雨水系统构建》（DB34/T 5031-2015）的相关要求。</p> <p>3.应按照《民用建筑绿色设施规范》、《绿色建筑评价标准》等有关标准，进行绿色节能建筑设计。</p> | |
| 其 它 | <p>1.该规划条件依据 2026 年 3 月 2 日市自然资源规划（林长制及绿化）委员会审议通过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、规范及地块详细规划图则执行。</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规划（林长制及绿化）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 type="checkbox"/> 组织设计方案竞标</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。 | |

宿州市埇桥区自然资源和规划局

2026 年 3 月 13 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.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。
- 9.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；
- 10.该规划条件有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。
- 11.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。
- 12.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。

3850040
主审(质量) 王林
副审(质量) 王林
乙测字 34500526
资质等级 乙测字 34500526
资质编号 乙测字 34500526

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
2007年版图式
2025年12月数字化制图

宿州市埇桥区国土资源局技术服务站