

宿州市规划条件通知书（试行）

编号：宿规 2025021 号

建设工程名称		宿国土储 2025-504#				
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	港口路			
		南至	宿州市排水有限责任公司用地、已征国有土地			
		西至	已征国有土地			
		北至	汴河东路			
总用地面积		约46913m²（约70.3695亩，实际用地面积及界线以用地出让核定为准）				
用地性质		城镇住宅用地（可兼容商业用地，商业设施建筑面积不大于地上总建筑面积的 10%）				
建设工程性质		<input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 托育设施 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 仓储库场 <input type="checkbox"/> 市政设施 <input checked="" type="checkbox"/> 相关配套设施				
建设 用地 强度 及 相 关 要 求	建筑密度	不大于	25 %	容积率	不大于	2.5
					不小于	1.5
	绿地率	不小于	35 %	建筑高度 (H)	不大于	80 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。				
	地上建筑控制线退让要求（米）	新建建筑退东侧港口路绿线不少于 10 米；退西侧规划公共通道道路红线不少于 5 米；退北侧汴河东路红线不小于 20 米(H≤50 米)、25 米(50 米<H≤80 米)；退南侧用地边界按《宿州市控制详细规划通则（2022 年修订）》相关要求执行。				
	周边安全、卫生等管控要求	1、地块内部新建建（构）筑物与地块东侧现状三级加油站的安全距离应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB 50516) 等相关规范的要求。 2、地块内部新建建（构）筑物与地块南侧现状污水泵站距离应符合《城乡排水工程项目规范》(GB 55027)、《城市排水工程规划规范》(GB 50318) 等相关规范关于卫生、环保等相关规定要求。				

	围墙、门卫及地下建筑退用地界线距离及建筑之间的退让（米）		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。			
	日照标准		1.用地内住宅建筑日照标准为：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学校、住宅等既有建筑日照标准要求。			
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）
	住宅	1 辆/户	2 辆/户（电动自行车不低于 1 辆/户）	配套设施	0.8 辆/100m ² 建筑面积	4 辆/100m ² 建筑面积（电动自行车不低于 2 辆/100 m ² 建筑面积）
	商业	1.2 辆/100m ² 建筑面积	4 辆/100m 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"/> 社区服务用房 <input checked="" type="checkbox"/> 物业管理用房 <input checked="" type="checkbox"/> 公厕 <input checked="" type="checkbox"/> 社区卫生服务站 <input checked="" type="checkbox"/> 生活垃圾分类投放设施 <input checked="" type="checkbox"/> 变配电室 <input checked="" type="checkbox"/> 全民健身设施 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 养老服务设施 <input type="checkbox"/> 通讯基站 <input checked="" type="checkbox"/> 邮政快递综合服务站 <input checked="" type="checkbox"/> 人防设施 <input checked="" type="checkbox"/> 消防设施 <input checked="" type="checkbox"/> 充电设施				
		有关要求： 1.配建不少于建筑面积 30 m ² /百户、不低于 300 m ² 的社区服务用房；配建不少于建筑面积 30 m ² /百户、不低于 350 m ² 的社区养老服务设施用房；配建建筑面积不少于 150 m ² 的社区卫生服务站；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.配建建筑面积不小于 70 m ² 的公厕（对外开放）； 5.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				



	<p>要求的意见》执行；</p> <p>6.配建建筑面积不少于 15 m²的邮政快递综合服务站；</p> <p>7.变配电室：变配电室应结合其他配套设施共同建设；</p> <p>8.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；</p> <p>9.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。</p>	
市政工程设计要求	道 路 交 通	机动车出入口宜沿公共通道、港口路设置；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。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标准进行设计。
城市设计及相关要求	<p>1、注重提升地块沿京沪铁路、汴河路、港口路界面建筑风貌，注重城市天际线设计。</p> <p>2、合理选用建筑色彩，建筑色彩应与周边环境相协调。</p> <p>3、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。</p> <p>4、住宅建筑宽度：层数≤11 层，建筑面宽不大于 60 米；层数>11 层，建筑面宽不大于 45 米。</p> <p>5、建筑物亮化的相关要求按照市城管局 2022 年 5 月 11 日《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。</p>	
其 它	<p>1.该规划条件依据 2025 年市自然资源规划（林长制及绿化）委员会第十二次审议通过的地块控规图则及《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、规范及地块控规图则执行。</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 type="checkbox"/> 组织设计方案竞标</p>
<p>方案报审及 成果要求 （含电子文 件）</p>	<p>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。</p>

宿州市埇桥区自然资源和规划局
2025年8月12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.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。

