

盱政规〔2021〕2号

关于印发《盱眙县新建居住区公共服务配套设施规划管理规定》的通知

各镇人民政府、街道办事处，县各委办局，县各直属单位：

《盱眙县新建居住区公共服务配套设施规划管理规定》已经县人民政府常务会通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

盱眙县人民政府

2021年6月17日

盱眙县新建居住区公共服务配套设施 规划管理规定

第一条 为满足居民日益提高的物质和精神文化需求，建立科学完善的公共服务设施配套体系，创建方便、舒适的居住生活环境。根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《淮安市住宅物业管理条例》等规范和标准，结合城市发展目标和实际情况，制定本规定（以下简称《规定》）。

第二条 公共服务配套设施是指与居住人口规模相对应配建的、为居民服务和使用的各类设施，包括：物业、商业、教育、文化体育、医疗卫生、养老助残、市政公用、社区办公等。

第三条 新建居住区公共服务配套设施应与居住区同步规划、同步建设、同时投入使用，在规划条件、土地出让合同中明确配套规模，并强化验收监管，确保质量。

第四条 本《规定》适用于盱眙县域范围内总户数不超过4000户的新建居住区相关公共配套设施的规划管理。独立设置的各类公共服务设施按其相关规划和规定管理。

第五条 物业服务用房设置要求：

（一）物业服务用房应当是地面以上的非居住房屋，相对集中安排在居住区中心区域或居住区出入口附近，并能够依照法律政策规定确认所有权、使用权。相对集中安排在住宅物业管理区域中心或者出入口附近，配置在地面以上、二层以下，配置在住宅楼内的，应当有独立通道；办公区配置公共卫生间，并配置独立计量水、电表等设施，预设通讯、有线电视、网络

宽带等端口，适度装修。设计单位应在图纸上标注物业服务用房的具体位置和面积。

电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、消防控制室、公安技防、设备间、公共门厅、过道、门卫室、架空层、地下室、车库（棚）、人防工程等公共配套用房不得计入物业服务用房面积。独立设置的物业服务用房的公共门厅、过道、楼梯间可计入物业服务用房面积。

（二）物业服务用房建筑面积不得少于地上地下总建筑面积的千分之四，物业服务用房面积最小不少于 100 平方米。

（三）保障性住房（含公租房、限价商品房、经济适用房、拆迁安置房）物业服务用房建筑面积应符合上述条款的要求。同时应按不少于地上地下总建筑面积千分之三增加配置物业服务经营性用房，收益用于弥补物业服务费不足。

第六条 商业配套设施设置要求：

为满足居民就近消费需求，新建居住区可以配建一定的居住配套商业用房，居住用地上可按照不超过地上建筑面积的 3% 标准配置，具体配置规模在规划条件中予以明确。

第七条 公益性服务设施设置要求：

（一）配电房、煤气调压站、给排水泵房等市政公用设施按法律、法规和规章的规定要求确定位置和标准。

（二）应按照每百户不少于 40 平方米的标准配套建设社区服务用房。

（三）应按照每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。

（四）应按照每百户不少于 30 平方米的标准配套建设党群用房。

(五) 应按每 5 万平方米计容建筑面积的标准设置 1 处公厕，不足 5 万平方米的按 1 处设置。公厕可结合其它服务设施布置，建筑面积不少于 30 平方米，建设标准按《城市公共厕所设计标准》中二类公厕以上标准执行，并能全天对外开放。

(六) 应设置垃圾分类相关设施，配套一处面积不少于 80 平方米的生活垃圾集中站和建筑垃圾临时堆放点，建设标准符合相关部门及规范要求。

(七) 有配套幼儿园和其他教育设施要求时，应按县教育局主管部门配置标准进行规划建设，同时在规划条件中予以明确。配套幼儿园和其他教育设施方案需征求县教育局主管部门意见。

第八条 本《规定》第五条、第六条和第七条涉及的建成后的产权归属、竣工移交以及不动产登记应符合相关部门规定和土地出让合同约定。其中社区服务用房、居家养老服务用房、党群用房、教育设施用房建筑及产权应无偿移交给属地政府或政府指定单位。

第九条 本《规定》自印发之日起 30 日施行，可根据法律、法规、规章等最新规定适时调整。

在本《规定》试行前已签订正式土地出让合同或划拨决定书，且已经规划部门审定建设工程设计方案的，可按原规划条件进行审批。