

经济技术开发区世意电器地块规划条件

编号： 沈规条JK2020-009

编号： 沈规条JK2020-009					
地块名称	世意电器		审批部门	沈阳市自然资源局经开分局	
控规单元	化院控规单元				
地块位置	东至：规划绿线 西至：用地界线 南至：用地界线 北至：规划绿线				
用地性质		二类居住用地（R2）			
强度指标	建设用地面积	约30723.03平方米 注：以实测宗地图范围为准。			
	容积率	不大于2.0			
	建筑密度(%)	不大于30			
	绿地率(%)	不小于35			
	商业比例	5%-6%			
	建筑限高	80米			
	备注	1.住宅用地的容积率指标必须大于1.0。 2.容积率指标含地下商业建筑面积，地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。 3.无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施可不计入容积率；非营利性配套设施由行业主管部门确认。			
住宅区户均面积按100m²/户、户均人口按2.8人/户计算。若报审方案户数超过上述标准，在审批阶段进行校正。					
类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接部门
		建设面积（m²）	用地面积（m²）		

配套公共服务设施	社区综合服务	社区公共服务用房	≥600	——	1.宜临七号街建设，有独立出入口。 2.可“一室多用”，提高使用效益。	民政部门
		居家养老服务设施	≥200	——	1.宜临七号街建设，有独立出入口。应设置在交通便利、社区生活配套设施或公共绿地附近。 2.应在住宅总规模完成50%前同步建设完成。	
		社区卫生服务设施	≥120	——	宜临七号街建设，有独立出入口。	卫生部门
		室内社区体育设施	≥320	——	——	体育部门
		室外社区体育设施		≥480	——	
		文化服务中心	≥250	——	宜临七号街建设，有独立出入口。	文旅部门
	物业管理		按照相关文件执行。	——	1.应为地面以上的成套房屋，具备水、电、供热等条件。 2.首期建筑面积不得少于一百五十平方米且集中建设。 3.宜临七号街建设，有独立出入口。	业主大会
	教育	——	——	——	——	教育部门
			——	——		

	市政用途	公厕	≥60	——	宜临七号街建设，有独立出入口。	城管执法部门
		小型压缩站	≥130	——	宜临七号街建设，有独立出入口。	
		环卫工人休息室	按照相关文件执行。	——	——	
		其他市政设施	——	——	——	
	商业服务	菜市场	≥750	——	——	商务部门
		其他商服	——	——	——	
	集中绿地		——	1000	1.宜布置在地块中央或南侧，每处不得小于1000 m ² 。 2.可结合室外体育用地、儿童活动场地设置。	
其他要求		——				
城市建设及建筑设计要求	空间布局		1.商业建筑应集中、独立布置在地块东侧，且与住宅分离，不得以裙房形式设置。 2.用地内整体建筑布局形式宜采取（多层Ⅰ类（4-6层）、多层Ⅱ类（7-9层）、高层Ⅱ类（19-26层））布局组合，要避免组团内住宅建筑高度变化过于突兀，要有一定的秩序感、韵律感，最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。 3.小区应采用通透式围墙，不宜采取封闭式围墙。			
	建筑形态与风格		小区建筑底部宜采用石材、面砖等能够体现北方建筑风格、适合北方气候特征的建筑材料。			
	建筑退让		独立商业建筑退让用地红线不得少于12米，临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。			
	建筑间距与日照		按照相关文件执行。			

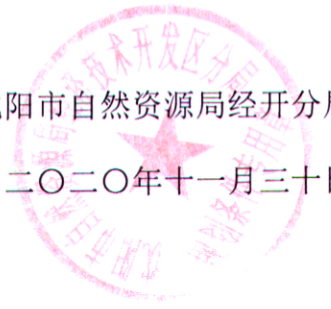
	其他要求	应对地块周边的交通环境和生态环境统筹保护，避免光污染和环境污染。
交通组织	停车配建	1.地面与地下机动车车位比例不超过10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2.新建住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件。
	出入口控制	1.在地块北侧十四号路上设置1处机动车出入口；在地块东侧七号街设置1处机动车出入口。2.人行出入口与机动车出入口在保证安全条件下宜联合设置北侧十四号和东侧七号街的人行出入口与机动车出入口可联合设置。3.机动车出入口最小间距不应小于15米，出入口宽度双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。人行出入口与机动车出入口联合设置的，宽度宜为9米（其中机动车出入口7米，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为2米。
	其他要求	——
市政规划	配套设施	1.根据地块负荷要求，配建贮水池、泵房、化粪池、开闭站、变电所、电信设施用房、换热站、燃气调压站等设施。燃气调压设施应设置在地上，贮水池、换热站设施宜设置在地下。 2.污水应经过化粪池处理后排入市政污水管网。 3.地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。 4.应为地块内管线预留足够的敷设空间。 5.单体建筑面积超过两万平方米的新建公共建筑以及其他适合建设中水回用设施的新建民用建筑，应当配套建设中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水：水源引自胜利水务一水厂，经七号街现状DN300给水管线，进入项目地块。 污水：排入十四号路现状D400污水管线，送至西部污水处理厂。 雨水：排入七号街现状DN600雨水管线。 电力：引自规划66KV得胜变电站，经十四号路现状线管线，进入项目地块。 电信：经十四号路现状电信管线进入项目地块。 供热：引自开发区热电厂，经七号街现状供热管线进入项目地块。 燃气：经沈辽路现状DN426燃气管线进入项目地块。
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	1.建设项目应优先利用低洼地形、下沉式绿地、透水铺装及雨水调蓄等设施减少外排水量。 2.建设项目透水铺装率不宜低于75%。 3.要配套建设雨水综合收集利用设施，单体屋面正投影面积达2000平方米及以上的项目每1000平方米硬化面积，应配建调蓄容积不小于25立方米的雨水调蓄设施。

		4.建设项目年径流总量控制率不低于85%。
	5G设施	地块内规划基站、机房等5G通信基础设施，应配合运营商及铁塔公司为通信基础设施提供建设空间并预留380V电力接引条件。
	其他要求	——
地下空间	地下限制深度	以规划设计方案审定或建设工程规划许可证审定为准。
	功能要求	宜以停车、人防及设备等功能为主。
	其他要求	地下建筑或设施出入口的数量及位置须满足安全和防灾相关规范要求，地下建筑或设施露出地面的建筑物或构筑物应与城市地面环境相协调。
	<p>1. 用地 分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行。</p> <p>2. 容积率计算按照《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》（辽住建〔2015〕94号）执行。</p> <p>3. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）、《沈阳市居住配套公共服务设施管理办法》（沈政办发〔2016〕125号）执行。其中，社区公共服务设施按照《中共沈阳市委办公室沈阳市人民政府办公室关于推进城乡社区治理能力现代化的实施意见》（沈委办发〔2020〕1号）执行；养老服务设施按照《关于印发〈沈阳市居家养老服务条例〉的通知》（沈人大发〔2019〕13号）、《市民政局 市规土局 市建委关于做好社区居家养老服务设施配建工作的通知》（沈民〔2018〕163号）执行；物业管理设施按照《辽宁省物业管理条例》执行；文化设施按照《中共沈阳市委办公厅 沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系的实施意见》（沈委办发〔2017〕45号）执行；公厕、垃圾收集设施按照《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》（沈城建发〔2012〕78号）执行；托幼按照《辽宁省幼儿园办园标准（试行）》（辽教发〔2011〕5号）、《幼儿园建设标准》（建标 175—2016）、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016）执行；充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市加快新能源汽车推广促进产业做大做强实施方案的通知》（沈政办发〔2018〕142号）执行。</p> <p>4. 市容要求按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》（沈阳市人大常委会文件 沈人大发〔2011〕15号）等相关规定执行。</p> <p>5. 景观照明要求按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》（沈阳市人民政府令第20号）、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》（沈政办发〔2011〕43号）执行。</p> <p>6. 户外广告、牌匾标识要求按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（沈阳市城市建设管理局沈城建发〔2016〕103号）、《沈阳市户外广告设置管理办法》（沈阳市人民政府令 第38号）执行。</p> <p>7. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》（沈规国土发〔2015〕99号）执行。</p>	

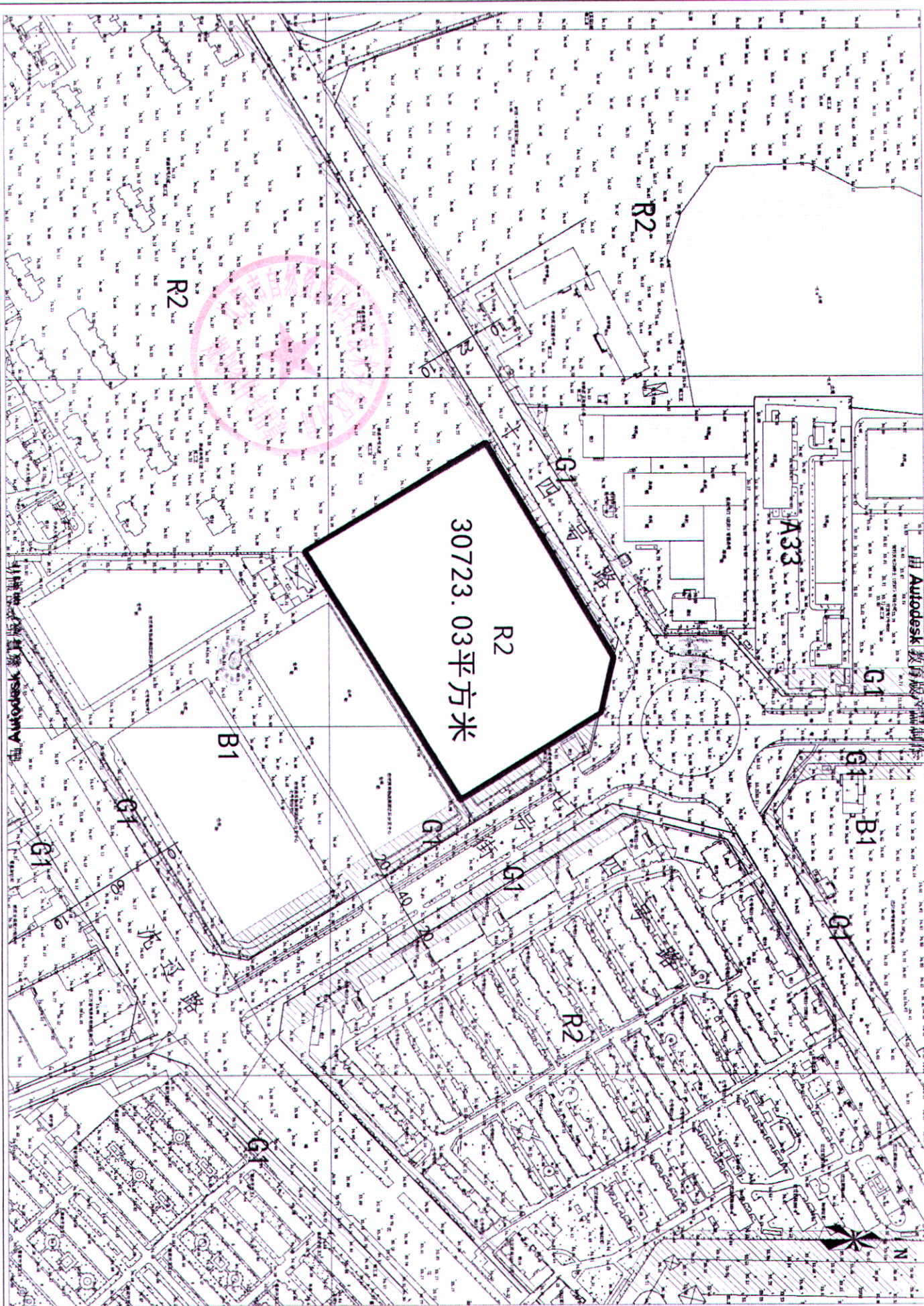
<p>执行文件</p>	<p>8. 建筑间距与日照要求按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》（沈阳市人民政府令 第 64 号）文件相关规定执行。</p> <p>9. 装配式建筑按照《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》（沈政办发〔2018〕28 号）文件执行。</p> <p>10. 停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》（沈规国土发〔2017〕161 号）文件要求。</p> <p>11. 机动车出入口（含停车场出入口）要求按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）及《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（试行）》的要求执行。</p> <p>12. 机动车库出入口和车道数量按照《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。</p> <p>13. 海绵城市要求按照《市城乡建设局关于印发〈沈阳市建设工程海绵城市专篇（章）编制深度要求（试行）〉和〈沈阳市海绵城市设计施工图审查要点（试行）〉的通知》（沈建发〔2020〕24 号）执行。</p> <p>14. 绿色建筑要求按照现行的《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2018）执行。</p> <p>15. 新建人防工程按照《关于深入贯彻落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》（辽人防秘〔2019〕29 号）执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）执行；涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市民防管理规定》（沈阳市人民政府令 第 28 号）及《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》第十五条执行；涉及拆除（报废、改造）人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》（1996 年 10 月 29 日主席令第 78 号，2009 年 8 月 27 日予以修改）、《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于 1998 年 9 月 25 日审议通过）、《人民防空工程维护管理办法》（国人防办字〔2001〕第 210 号）等文件规定执行。</p> <p>16. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》（沈自然资发〔2019〕148 号）执行。</p> <p>17. 中水设施建设按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）、《建筑中水设计标准》（GB50336-2018）执行。</p>
<p>其他</p>	<p>1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。</p> <p>2. 户型比例应符合国家相关要求。</p> <p>3. 报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《交通影响评价报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》。</p>
<p>备注</p>	<p>1. 本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。</p> <p>2. 本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。</p> <p>3. 本规划条件包括文本、附图，图文一体为有效文件。</p> <p>4. 凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。</p>

沈阳市自然资源局经开分局

二〇二〇年十一月三十日



经开区世意电器地块规划条件附图



宗地图

单位: 米, 平方米

