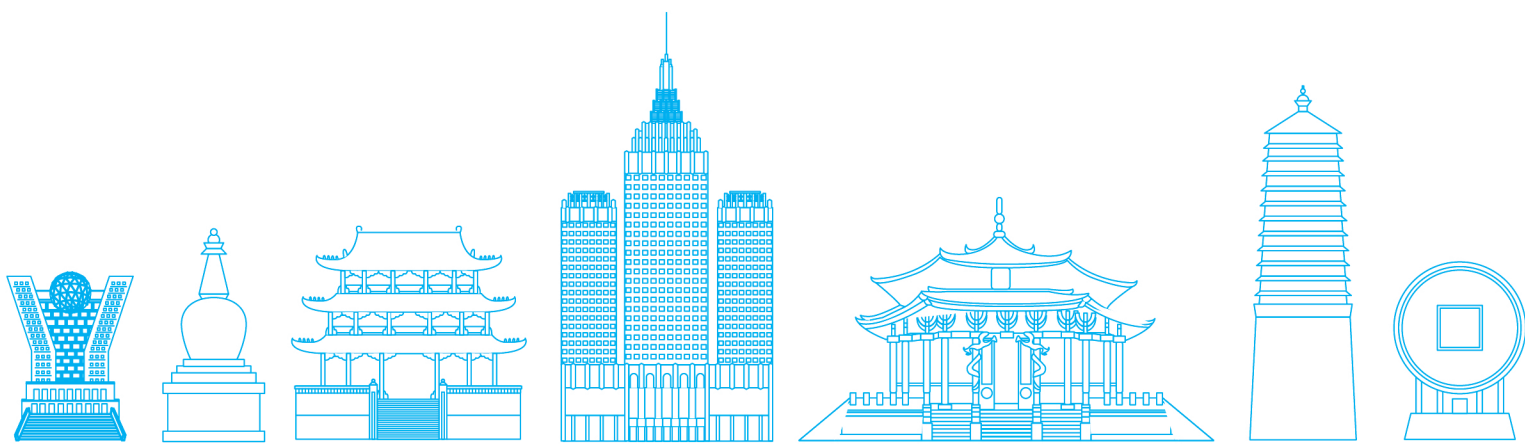


# 沈河区待开发地块服务手册

——辽宁出版集团地块



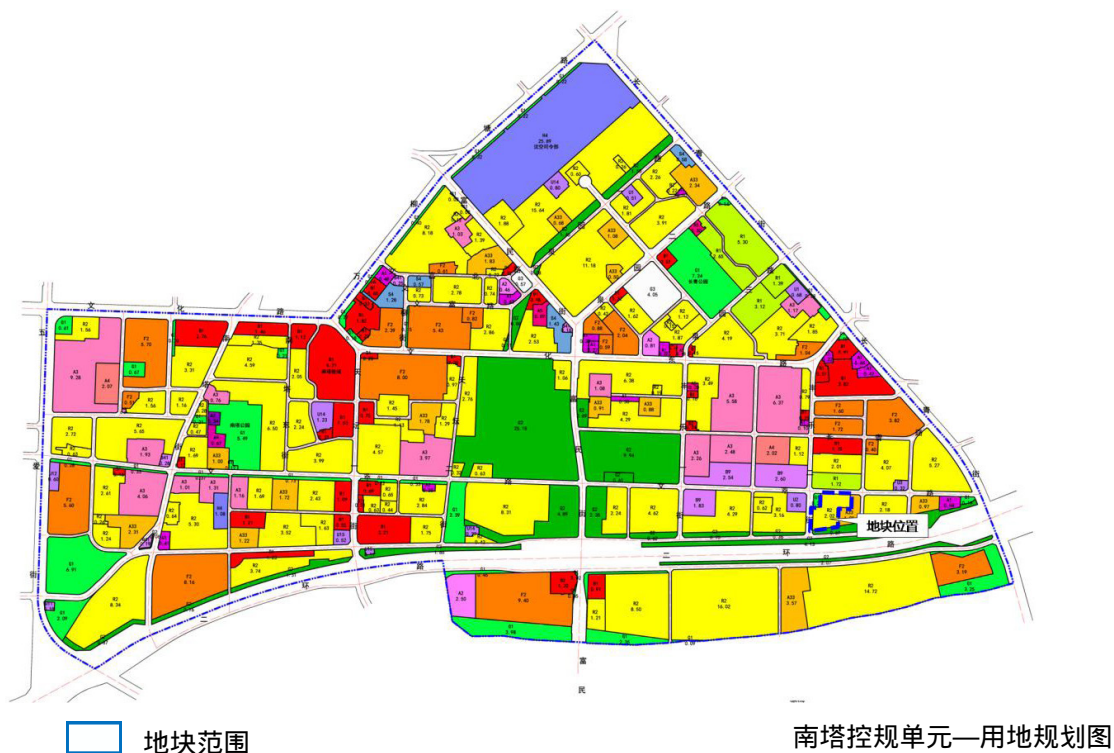
## ■ 1、区域位置

### (一) 位置

地块位于沈阳市沈河区南塔单元。东至现状路，西至丰乐二街，南至用地界线，北至文萃路，占地面积约 3.29 公顷。地块现状为辽宁出版集团北方出版物流配送公司以及文萃电器批发中心，实际发挥批发零售、物流仓储功能。地块东北角现状植被覆盖良好。







## （二）特点

地块区位条件、地块北部及东部已集中布局多种业态商业，地块周边已形成较为成熟的生活氛围。

## ■ 2、周边情况

### （一）周边建设情况

1. 市政道路配建情况：地块周边北侧文萃路、西侧丰乐二街均能满足地块出行要求；东侧现状道路及南侧二环辅道会尽快打通，增强路网连通性。配建小学建成后东侧道路交通压力进一步增大，需要进一步完善区域路网并加强交通管理，保障通行能力。

#### 2. 市政设施配建情况：

地块周边具有较为完善的市政基础设施。给水、污水、雨水、电力、电信、供热、燃气可接入热闹路道路现状管线，基本满足项目使用情况。

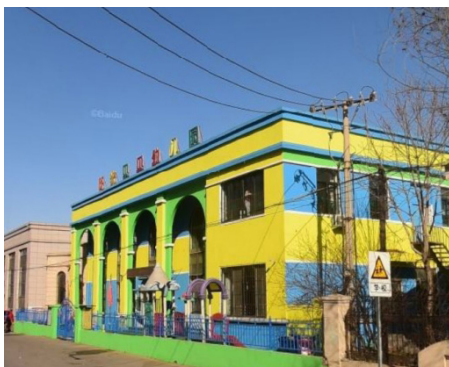
西侧雨水泵站：地块西侧为现状精勤雨水泵站。地块与该泵站之间为现状丰乐二街，规划红线宽度为 30 米，基本满足按照《城市排水工程规划规范（GB 50318-2017）》防护距离经验值要求。

南侧高压线：地块南侧防护绿地内现状高压线（66kv），距离地块南侧用地界线距离为 18-20 米，满足《电力设施保护条例实施细则》控制高压线与建筑物间距要求。

## （二）周边公服配套情况

### 1. 幼儿园

地块周边 300 米范围内有 2 处现状幼儿园。



阳光贝贝幼儿园



沈河区教育局第一幼儿园

### 2. 中小学

周边 800 米有 3 处现状小学，为东侧长青小学、南侧七中分校小学部。周边 800 米有 1 处初中，为南侧七中分校初中部。西北侧 1.3 公里为现状一四五中学。



长青小学



一四五中学

该地块对应学区为现状长青小学和现状一四五中学，中学能够满足新增初中学位需求；小学因新增学位需求产生压力，需配建一所 18 班型小学来满足新增学位需求。

### ■ 3、规划条件

教育用地面积为1.05公顷；绿地面积为0.22公顷；二类居住用地面积为2.02公顷。

#### （一）地块整体指标

- ◆ 用地面积：约 2.02 公顷
- ◆ 容 积 率：不大于 2.7
- ◆ 商 业 比：5%-6%
- ◆ 建筑密度：不大于 25%
- ◆ 绿 地 率：不小于 35%
- ◆ 建筑高度：60 米，超出部分以净空批复为准，且不大于 80 米。

依据《沈阳市“一河两岸”城市设计》要求，地块位于临河二线界面，东塔机场限高为60米，地块（3.29公顷）容积率不大于2.0、建筑密度不大于25%、绿地率不小于35%。上述指标如按照3.29公顷用地计算，平均容积率（计容部分）约为1.6，满足控制要求。

- ◆ 配建要求：配套一处9班幼儿园、代建一处18班小学。



## **(二) 地块拟配建要求**

根据相关事项划条件中提出以下建设要求：

1. 配建幼儿园 拟在该地块内配建 1 所 9 班幼儿园，计划于首批住宅同期交付，以满足地块及周边地区新增适龄儿童就学需求。
2. 配建小学 拟在该地块范围内由土地竞得方配建占地面积为 1.05 公顷的 18 班型小学，以满足该地块新增小学学位需求。

## **(三) 其它建设要求**

项目已完成编制规划条件，详见附件。

# 沈河区辽宁出版集团地块规划条件

编号：沈规条 2020-001

|      |        |   |          |          |  |        |
|------|--------|---|----------|----------|--|--------|
| 地块名称 |        | 辽宁出版集团地块  | 审批部门     |          | 沈阳市自然资源局                               |        |
| 控规单元 |        | 南塔控规单元  |          |          |  |        |
| 地块位置 |        | 东至：用地界线<br>西至：丰乐二街东侧道路红线<br>南至：规划绿线<br>北至：文萃路南侧道路红线   |          |          |  |        |
| 用地性质 |        | 二类居住用地（R2）  |          |          |  |        |
| 强度指标 | 建设用地面积 | 约 20207 平方米注：以实测宗地图范围为准。  |          |          |  |        |
|      | 容积率    | 不大于 2.7   |          |          |  |        |
|      | 建筑密度   | 不大于 25%   |          |          |  |        |
|      | 绿地率    | 不小于 35%   |          |          |  |        |
|      | 商业比例   | 5%-6%   |          |          |  |        |
|      | 建筑限高   | 80 米应取得净空批复   |          |          |  |        |
|      | 备注     | 1. 住宅用地的容积率指标必须大于 1.0，商业比不得下浮。<br>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。<br>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 100 m² / 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 |
|      |        |   | 建筑面积（m²） | 用地面积（m²） |  |        |
|      |        | 社区公共服务用房  | ≥ 400    | ——       | 1. 宜临街建设，有独立出入口。<br>2. 可“一室多用”，提高使用效益。 |        |

|          |        |          |   |             |  |        |
|----------|--------|----------|---|-------------|--|--------|
| 配套公共服务设施 | 社区综合服务 | 居家养老服务设施 | $\geq 200$  | ——          | 1. 应设置在交通便利、社区生活配套设施或公共绿地附近。<br>2. 与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。 | 民政部门   |
|          |        | 社区卫生服务设施 | $\geq 300$  | ——          | 建议结合网点设置一处。  | 卫生部门   |
|          |        | 室内社区体育设施 | $\geq 300$  | ——          | ——   | 体育部门   |
|          |        | 室外社区体育设施 | ——  | $\geq 450$  | ——   |        |
|          |        | 文化服务中心   | ——  | ——          | ——   | 文旅部门   |
|          | 物业管理   |          | 按行业主管部门要求设置   | ——          | 应为地面以上的成套房屋，具备水、电、供热等条件。                                   | 业主大会   |
|          | 教育     | 9 班托幼    | $\geq 2480$   | $\geq 3780$ | ——   | 教育部门   |
|          | 市政用途   | 公厕       | $\geq 60$   | ——          | 1. 宜临街建设，有独立出入口。2. 结合商业布置。                                 | 城管执法部门 |
|          |        | 生活垃圾容器间  | $\geq 130$  | ——          |  |        |
|          |        | 环卫工人休息室  | 按行业主管部门标准建设   | ——          | 按行业主管部门标准配置  |        |
|          |        | 其他市政设施   | ——  | ——          | ——   |        |
|          | 商业服务   | 菜市场      | ——  | ——          | ——   | 商务部门   |
|          |        | 其他商服     | ——  | ——          | ——   |        |
|          | 集中绿地   |          | ——  | ——          | ——   |        |
|          | 其他要求   |          | ——  |             |  |        |
|          | 空间布局   |          | 1. 商业建筑应集中、独立布置在地块北侧，沿文萃路布置，且与住宅分离，不得以裙房形式设置。<br>2. 住宅建筑布局形式应采取（多层Ⅰ类（4-6 层）、多层Ⅱ类（7-9 层）、高层Ⅰ类（10-18 层）、高层Ⅱ类（19-26 层））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。 |             |  |        |



|             |         |   |
|-------------|---------|---|
| 城市建设及建筑设计要求 |         | 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 | 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    |   |
| 交通组织        | 停车配建    | 1. 地上停车位数量不宜超过停车位总数的 10%，住宅地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。<br>2. 新建住宅配建停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件。  |
|             | 出入口控制   | 1. 机动车出入口（含停车场出入口）共计 2 个，可设置在文萃路。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。2. 车辆出入口的最小间距不应小于 15 米。出入口的宽度，双向行驶时不应小于 7 米，单向行驶时不应小于 4 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：引自文萃路现状给水管线。污水：引自文萃路现状污水管线。<br>雨水：排入文萃路现状雨水管线。电力：引自文萃路规划电力管线。<br>电信：引自文萃路现状电信管线。供热：引自丰乐二街现状供热管线。燃气：引自文萃路现状燃气管线。  |
|             | 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雨水量。<br>2. 建设项目透水铺装率不宜低于 75%。<br>3. 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，应配套调蓄容积不小于 25 立方米的雨水调蓄设施。<br>4. 建设项目年径流总量控制率不低于 85%。  |
|             | 5G 设施   | 地块内保留现状 1 处基站，新建 1 处基站、1 处通信机房；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为准。   |
|      | 功能要求  | 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。 |
| 执行文件 | <p>1. 用地分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（G B50137-2011）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》（G B50180—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》（JG J39-2016）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>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》（G B50352-2019）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》（JG J100-2015）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》（JG J26-2018）执行。</p> <p>15. 新建人防工程按照《关于深入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》（G B 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》《民用建筑节能设计标准》（G B50555-2010）、《建筑中水设计标准》（G B50336-2018）执行。</p> |
| 其他 | <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》《交通影响评价报告》。</p>  |
| 备注 | <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、规划条件附图，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>   |

沈阳市自然资源局沈河分局

二〇二〇年十月二十二日

### 其它建设要求

根据相关文件规划条件中可能提出以下建设要求：

1. 配建幼儿园 拟在该地块内配建1所9班幼儿园，计划于首批住宅同期交付，以满足地块及周边地区新增适龄儿童就学需求。

2. 配建小学 拟在该地块范围内由土地竞得方配建占地面积为1.05公顷的18班型小学，以满足该地块新增小学学位需求。

