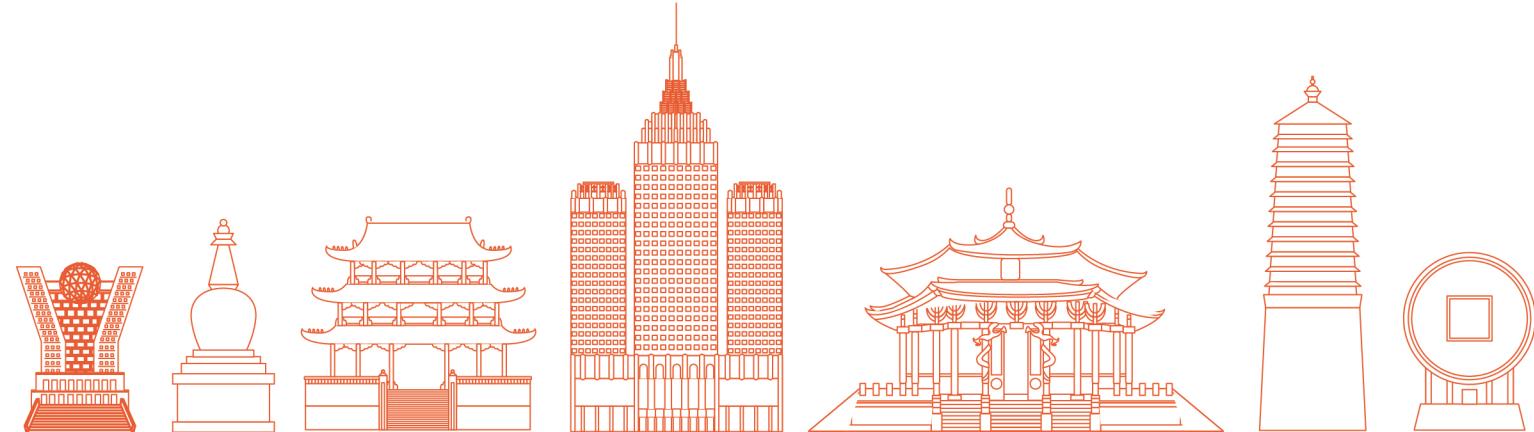


# 沈河区待开发地块服务手册

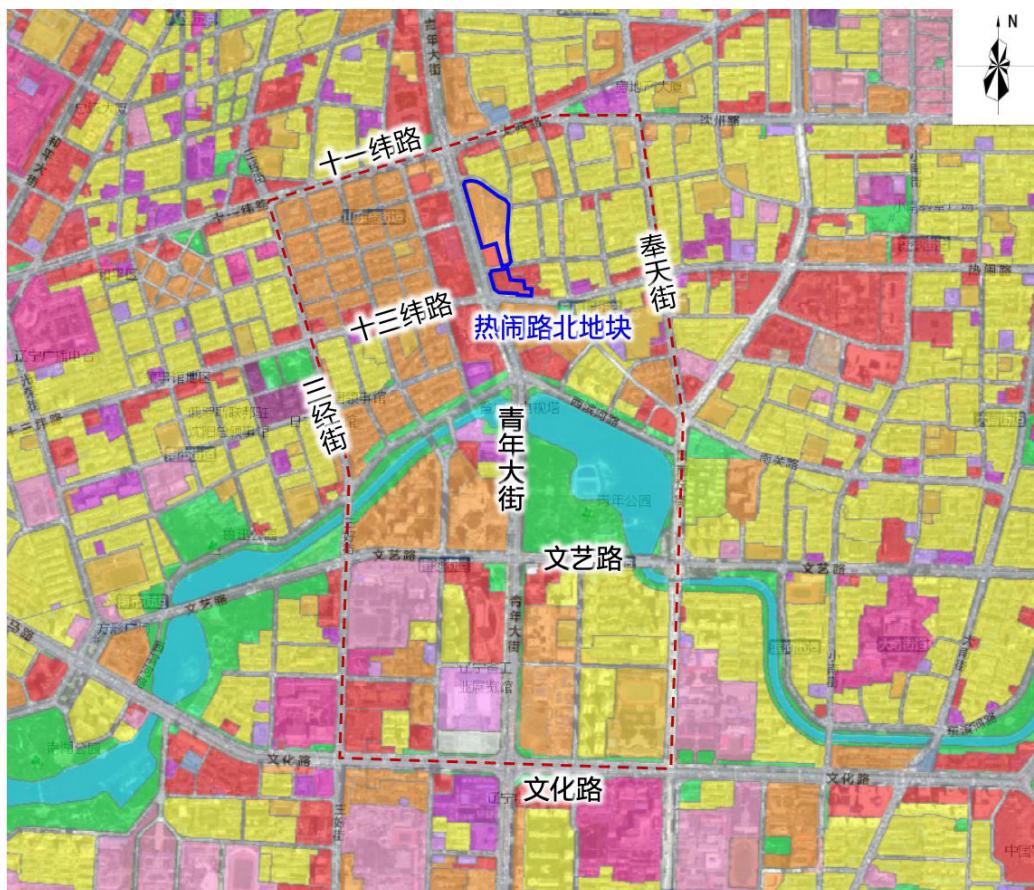
——热闹路北地块



## ■ 一、区域位置

### (一) 位置

热闹路北地块位于沈河区彩塔单元。东至用地界线，南至热闹路、西至青年大街，北至现状广昌路，地块面积约 4.07 公顷。以现状北热闹路为界，地块划分为南北两个部分，南侧部分用地面积约 0.93 公顷，规划用地性质为商业用地；北侧部分用地面积约 3.14 公顷，规划用地性质为商业居住混合用地。



彩塔控规单元-用地规划图



## (二) 特点

地块位于东北区域金融中心核心区彩电塔节点，是金廊金融商贸组团的重要组成部分，重点承载沈阳乃至东北区域的高端金融、商务、商贸功能。目前，地块周边已集聚浦东发展银行、交通银行、招商银行、国家开发银行等众多金融机构，展现出青年大街沿线金融商务功能。

## ■ 二、周边情况

### (一) 周边建设情况

1. 市政道路配建情况：地块周边无规划新建市政道路，现状道路可以满足该地块出行和市政管线配建需求。
2. 市政设施配建情况：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。

### (二) 交通情况

地块周边均为高强度开发，对青年大街、热闹路、十三纬路等主次干道压力增加较大。有待整体考虑，提出交通优化方案和解决措施。



### (三) 周边公服配套情况

1. 大型商业 地块西侧为在建华强金融广场，南侧为凯宾斯基酒店和在建远洋（广和）项目，北侧为百联购物中心。
2. 教育设施

地块周边有现状小学和初中，共 9 所，现状小学和初中均处于饱和状态。

### ■ 三、规划条件（初步测算指标）

#### （一）地块整体指标

用地总面积：4.07 公顷

容 积 率：6.5

商 业 比：70–72%

建筑总高度：商业 200 米、住宅 150 米（需办理净空批复）

#### 北侧地块指标：

用地总面积：3.14 公顷

容 积 率：5.4

商 业 比：55–57%

建筑总高度：商业 200 米、住宅 150 米（需办理净空批复）

#### 南侧地块指标

用地总面积：0.93 公顷

容 积 率：10.2

建筑总高度：商业 200 米（需办理净空批复）



（初步测算方案，仅供参考）

## (二) 其他建设要求

项目尚未编制规划条件，将根据各类文件要求，配套相关公共服务设施。

经初步测算，可能需要配建设施如下：

社区公共服务用房 $\geqslant$  200 平方米

居家养老服务设施 $\geqslant$  200 平方米

社区卫生服务设施 $\geqslant$  200 平方米

6 班托幼  $\geqslant$  1000 平方米

公厕 $\geqslant$  50 平方米

生活垃圾容器间 $\geqslant$  130 平方米

## ■ 四、需要执行政策

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。
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。
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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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》（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。

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。

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。

