

沈河区玫瑰家园地块规划条件

编号： 沈规条SH2022-001

地块名称	玫瑰家园	审批部门	沈阳市自然资源局
控规单元	彩塔控规单元		
地块位置	东至：用地界线 西至：用地界线 南至：用地界线 北至：用地界线		
用地性质	科研用地（A35）		
强度指标	建设用地面积	约3804.84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30	
	绿地率（%）	不小于20	
	建筑高度	不大于 50米	
	备注	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。	
城市建设及建筑设计要求	空间布局	地块内集中布置一栋科研功能建筑。	
	建筑形态与风格	建筑风格、材质和色彩与周边办公建筑协调一致，内部公共空间与原庭院一体化设计。	
	建筑退让	1.应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。 2.如与相邻地界不满足退线要求时，应当签订退界协议。	
	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.按照相关文件执行，同时统筹考虑现状停车泊位缺口。 2.新建办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会停车场，按照不低于车位数量 15%比例配建充电设施。
	出入口控制	1.沿省民政厅用地边界规划增设12米规划通道，形成“彩塔街-12米规划通道-青年大街-文艺路”微循环系统，方便沿线地块交通进出。 2.将现状青年大街开口作为玫瑰家园地块、宝能地块共用出入口。 3.规划通道与青年大街采取“顺进顺出”的交通组织方式，减少青年大街沿线开口，减轻对青年大街的交通干扰。
	其他要求	——
市政规划	配套设施	——
	市政接驳	给水：水源引自三水厂，管线引自彩塔街现状DN200给水管线，经12m规划通道新建给水管线接入地块。 污水：经12m规划通道新建污水管线，接入彩塔街现状D500污水管线，排入沈水湾污水处理厂。 雨水：经12m规划通道新建雨水管线，接入彩塔街现状D600雨水管线，排入南运河。 电力：电源引自66kv展览变电站，管线引自彩塔街现状电力管线，经12m规划通道新建电力管线接入地块。 电信：管线引自彩塔街现状电信管线，经12m规划通道新建电信管线接入地块。 供热：热源引自滑翔2#热源厂，管线引自彩塔街现状2×DN350供热管线，经12m规划通道新建供热管线进入地块。（以供热协议为准） 燃气：管线引自12m规划通道南侧现状DN300中压燃气管线，横过12m规划通道进入地块。
	室外地坪标高	——
	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。 2.建设项目透水铺装率不宜低于75%。 3.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	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 ——
	功能要求 ——
	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	1.用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）要求。 2.容积率按照《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）要求执行。 3.绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市绿化条例》（沈阳市人民代表大会常务委员会公告第17号）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）。 4.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。 5.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）要求执行。 6.建筑间距与日照按照《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）要求执行。 7.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。 8.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室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》（沈政办发〔2021〕12号）要求执行。 9.出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《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）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）要求执行。 10.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）要求执行。 11.海绵城市按照《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）要求执行。 12.中水设施按照《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）要求执行。 13.市容按照《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）等相关规定要求执行。 14.景观照明按照《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）要求执行。 15.户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》（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）要求执行。 16.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）、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案

的通知》（沈政办发〔2021〕26号）要求执行。

17.绿色建筑按照《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）要求执行。

18.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）要求执行；人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》（GB 50038-2005）要求执行；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》要求执行；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）等文件要求执行。

19.安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》（辽宁省人民政府令335号）文件要求执行。

其他

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。
2.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》。

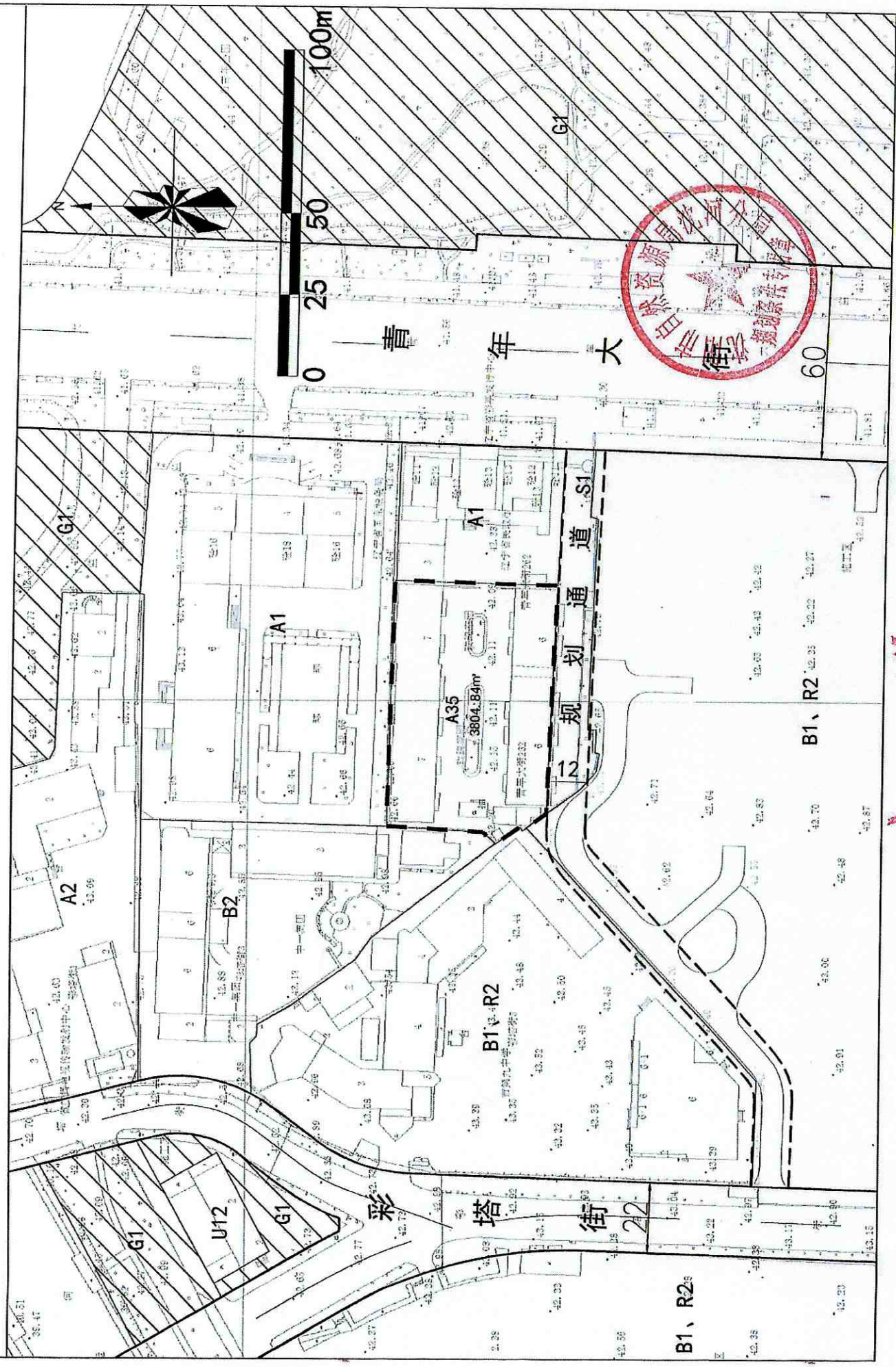
备注

1.本条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。
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。
3.本规划条件包括文本、附图，图文一体为有效文件。
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。

沈阳市自然资源局沈河分局

二〇二〇年五月十八日

沈河区玫瑰家园地块规划条件附图 (编号: SH2022-001)



沈河区玫瑰家园地块市政管线接入示意图

