

经济技术开发区沈西一东路-33地块规划条件



编号： 沈规条JK（G）2021-003

地块名称	沈西一东路-33	审批部门	沈阳市自然资源局经济技术开发区分局
控规单元	四台控规单元		
地块位置	东至：9米规划路西侧道路红线 西至：规划绿线 南至：用地界线 北至：规划绿线		
用地性质		二类工业用地（M2）	
强度指标	建设用地上面积	67435.72平方米 注：以实测宗地图范围为准。	
	容积率	不小于0.98	
	建筑密度（%）	不小于42	
	绿地率（%）	不大于15	
	建筑限高	30米	
	备注	1.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。 2.所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。	
城市建设及建筑设计要求	空间布局	1.宜营造良好的沿街建筑界面。 2. 考虑地块与周边建筑在城市空间关系上的整合与呼应。	
	建筑形态与风格	1.功能相同或相近建筑外立面,形态,色彩等宜相对统一,且与周边环境相协调。 2. 建筑形式要满足功能需求并体现自身特色,造型优美、大方,色彩协调。	
	建筑退让	应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。	

	建筑间距与日照	按照相关文件执行。
	其他要求	——
	停车配建	按照相关文件执行。
	出入口控制	机动车主要出入口（含停车场出入口）向西侧细河八北街设置，与北侧交叉口距离不小于20米。
	其他要求	规划中涉及地铁的一切事宜应依据地铁部门相关意见开展工作。
市政规划	配套设施	<p>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。</p> <p>2.污水应经过化粪池处理后排入市政污水管网。</p> <p>3.地块内宜设置雨水渗蓄设施，减少雨水径流外排量。</p> <p>4.应为地块内管线预留足够的敷设空间。</p>
	市政接驳	<p>给水：水源引自胜科水务三水厂，经细河八北街现状DN300给水管线进入地块。</p> <p>污水：经9米规划路现状DN500污水管线，排入西部二期污水厂。</p> <p>雨水：经DN1000雨水管线，排入9米规划路现状管道。</p> <p>电力：电源引自66KV化学变电所，经细河八北街现状电力管线进入地块。</p> <p>电信：经开发大道现状电信管线进入地块。</p> <p>供热：热源引自亨通热电厂，经9米规划路现状DN400供热管线进入地块。（以供热协议为准）</p> <p>燃气：气源引自大青储配站，经DN300开发大路现状燃气管线进入地块。</p>
	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	<p>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。</p> <p>2.建设项目透水铺装率不宜低于75%。</p> <p>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。</p> <p>4.建设项目年径流总量控制率不低于85%。</p>
	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	以规划设计方案审定或者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

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. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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）要求执行。
16. 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。

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》《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》。

备注

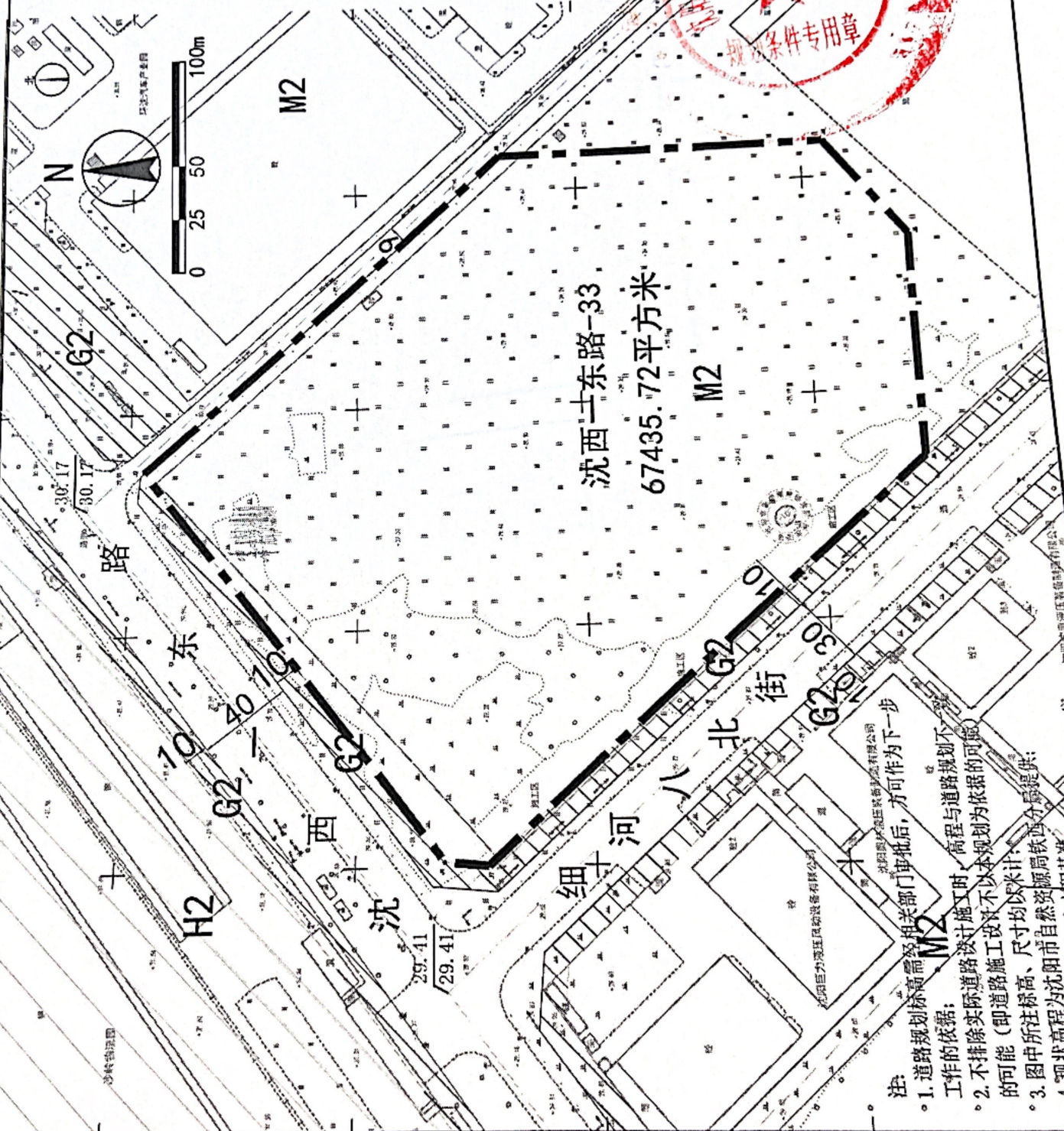
1.本条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。
2.本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。
3.本规划条件包括文本、规划条件附图，图文一体为有效文件。
4.凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局

二〇二一年九月十八日

规划条件专用章

经开区沈西一东路-33地块规划条件附图 (编号: 沈规条JK (G) 2021-003)



注: 道路规划标高需经相关部门审批后, 方可作为下一步工作的依据;

1. 道路规划标高需经相关部门审批后, 方可作为下一步工作的依据;
2. 不排除实际道路设计施工时, 高程与道路规划不一致的可能 (即道路施工设计不以本规划为依据的可能);
3. 图中所注标高、尺寸均以米计;
4. 现状高程为沈阳市自然资源局铁西分局提供;
5. 高程系采用1985国家高程基准。