

# 经济技术开发区J14-2地块规划条件

编号： 沈规条JK2021-027

地块名称	J14-2	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	牯牛控规单元		
地块位置	东至：规划绿线 西至：用地界线 南至：规划绿线 北至：规划绿线		

用地性质		交通场站用地（S4）
强度指标	建设用地面积	38809.75 平方米 注：以实测宗地图范围为准。
	容积率	不大于0.05
	建筑密度（%）	不大于5
	绿地率（%）	不小于20
	建筑高度	不大于 9米
	备注	——
城市建设及建筑设计要求	空间布局	——
	建筑形态与风格	——
	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	建筑前区应与规划绿化用地、城市道路慢行空间进行一体化设计，统一实施。



交通组织	停车配建	应预留充电设施改造条件。
	出入口控制	地块规划设置三处开口，其中，入口位于细河九北街，出口和应急消防开口位于24米规划路。
	其他要求	1.采用“北进南出”形式组织出入交通，内部采用45度前进式停车。 2.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，并为地铁建设预留空间与条件。
市政规划	配套设施	——
	市政接驳	给水：水源引自胜科三水厂，经细河九北街现状DN400给水管线进入地块。 污水：经细河九北街现状DN1000污水管线，近期排入现状化工园污水厂，待规划化工园污水厂运行后，排入规划化工园污水厂。 雨水：经细河九北街现状DN800+DN1800雨水管线，排出地块。 电力：电源引自66KV前马变电所，经细河九北街现状电力管线进入地块。 电信：信源经细河九北街现状电信管线进入地块。 供热：热源引自亨通热源厂，经细河九北街现状DN300供热管线进入地块。
	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.建设项目年径流总量控制率不低于85%。
	5G设施	地块内规划1处5G基站，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。
地下空间	其他要求	——
	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》《民用建筑节能设计标准》(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》(GB50038-2005)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》



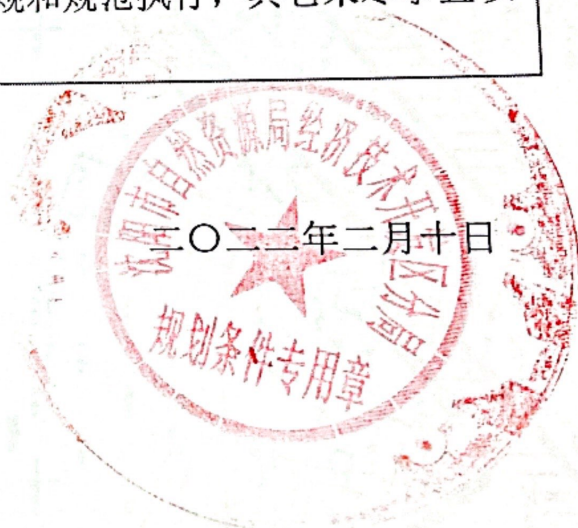
(沈阳市人民政府令 第 28 号) 及《辽宁省实施<中华人民共和国人民防空法> 办法》要求执行; 涉及拆除 (报废、改造) 人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》(1996 年 10 月 29 日主席令第 78 号, 2009 年 8 月 27 日予以修改)、《辽宁省实施<中华人民共和国人民防空法> 办法》(辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于 1998 年 9 月 25 日审议通过)、《人民防空工程维护管理办法》(国人防办字〔2001〕第 210 号) 等文件要求执行。

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》。
3. (选择性条款) 该项目规划建筑设计方案应提报市规土委会议审定。

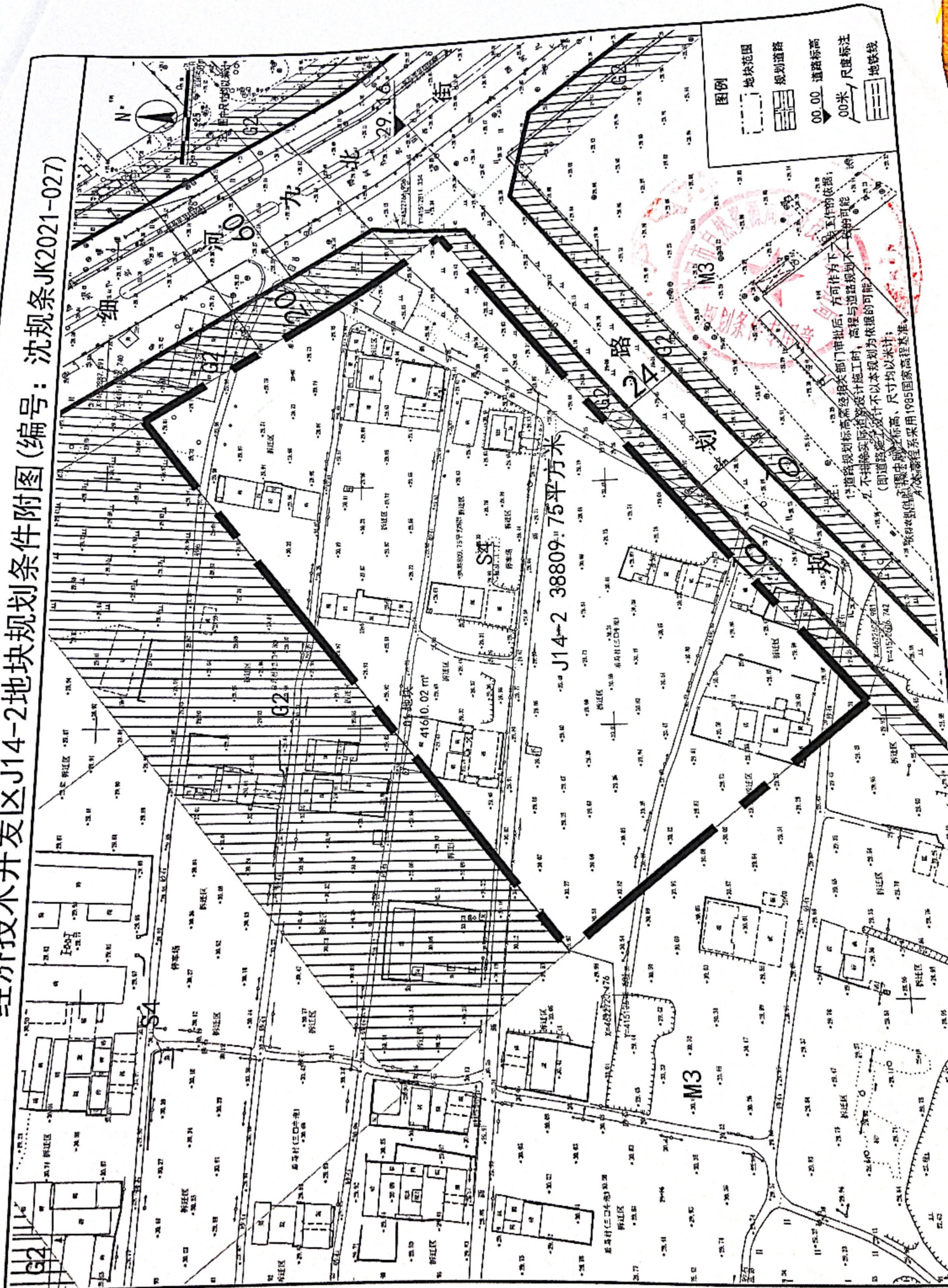
备注

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。





# 经济技术开发区J14-2地块规划条件附图(编号: 沈规条JK2021-027)



图例

- 地块范围
- 规划道路
- 道路标高
- 0.00米, 尺度标注
- 地铁线

1. 道路规划标高须经相关部门审核后, 方可作为下一道工序的依据;  
2. 不排除实际施工过程中, 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. 图中所示标高、尺寸均以米计;  
4. 本图系采用1985国家高程基准。