

中德园D60地块规划条件（征求意见稿）

编号：沈规条ZD2024-001

地块名称		D60	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		马贝控规单元					
地块位置		东至：用地界线 西至：浑河二十四东街东侧规划绿线 南至：用地界线 北至：用地界线					
用地性质		二类居住用地（R2）					
强度指标	建设用地面积	56252.43平方米 注：以实测宗地图范围为准。					
	容积率	不大于1.8					
	建筑密度(%)	不大于25					
	绿地率(%)	不小于35					
	商业比例(%)	3-5					
	建筑高度	不大于 60米					
	备注	1. 住宅用地的容积率指标必须大于1.0。 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。 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。					
		1. 住宅区户均面积按100㎡/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。 2. 配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定移交产权。					
		类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接部门
				建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）		
		基本公共服	社区服务中心	≥600		1. 宜沿浑河二十四东街在地块西侧设置。应与医疗卫生、居家养老等配套公共服务设施相邻建设。 2. 原则上设置在建筑物一层，有独立的进出通道。 3. 至少有一处使用面积不低于200平方米的单体房间。4. 公摊面积不得超过30%。	民政部门
社区居家养老服务设施	≥400			1. 宜沿浑河二十四东街在地块西侧设置。应与集中绿地等配套公共服务设施相邻建设，保持相对独立。 2. 宜设置在建筑物一层，不应设置在地下室及四层以上，二层、三层的养老服务设施应设置担架电梯或无障碍通道。			

配套公共服务设施	务设施				3. 应在住宅总规模完成50%前同步建设完成。	
		社区卫生服务设施	≥300		宜沿浑河二十四东街在地块西侧设置。	卫生部门
		托儿所	≥200		可结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、办公楼、邻里中心等设置。	
		室内社区体育设施				体育部门
		室外社区体育设施				
		文化活动中心				文旅部门
	幼儿园	6班幼儿园	≥2200	≥3500	1. 宜沿浑河二十四东街在地块西侧设置。 2. 分期开发建设的，与首期建设的居住小区项目同步规划、同步设施、同步建设、同步验收、同步无偿交付。	教育部门
	市政用途	公厕	≥60		1. 宜沿浑河二十四东街在地块西侧设置，有独立出入口。 2. （独立式公共厕所）与其他建筑物的间距不低于5米。	城管执法部门
		垃圾容器间	≥130		1. 宜沿浑河二十四东街在地块西侧设置。 2. 应相对独立，设置在小区边缘，门前设有车辆通道，垃圾运输车运行、停车作业区长度不小于14m，宽度大于5m。其外墙与相邻建筑物的间距应当大于5米。	
		环卫工人休息室				
		其他市政设施				
	便民商业服务设施	菜市场				
		邮件和快递服务设施				
		其他商服				
	公共活动空间	集中绿地	≥1595m²		1. 每处不得小于800m²，宽度不应小于8米。 2. 宜布置在地块中部。	
	物业管理用房		按照相关文件执行		分期开发建设的，首期配置建筑面积不得少于150平方米，且集中建设。	业主大会
	其他要求					
城市建设及建筑设计要求	空间布局	1. 商业建筑应集中、独立布置，且与住宅分离，不得以裙房形式设置。在地块南侧及北侧布局。 2. 住宅不应设置低层住宅，最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。				
	建筑形态与风格	1. 建筑底部宜采用石材、面砖等能够体现北方建筑风格、适合北方气候特征的建筑材料，与周边环境相呼应。 2. 新建建筑立面应对空调设置进行一体化设计，统一遮挡；建筑其余方向由建设单位在建筑设计和施工时设置空调机位或确定空调安装位置，并对空调遮罩进行统一设计。空调机位安装位置、高度、遮罩形式要求应纳入房屋销售合同，指导物业管理及房屋使用人安装。				
	建筑退让	1. 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。 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	1. 小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。
交通组织	停车配建	1. 地面机动车停车位数量不超过总机动车位数量的10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2. 住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，与项目同步交付车位中，配建充电设施的不少于车位总数的10%。 3. 宜集中设置电动自行车停车场，并配置充电控制设施。电动自行车停车位配建指标不少于0.2个/户，具备充电设施的电动自行车位数量应不低于 40%。
	出入口控制	1. 在地块北侧开发二十一号路上设置1处机动车出入口；在地块西侧浑河二十四东街上设置1处机动车出入口。 2. 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。 3. 机动车出入口最小间距不应小于15米，出入口宽度双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。人行出入口与机动车出入口联合设置的，宽度宜为9米（其中机动车出入口7，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为4米。
	其他要求	1. 地块南侧临近在建地铁3号线，应为地铁建设预留空间与条件；地块临近地铁站点，地块内地上建筑物应与车站风亭保持15米以上的距离，地铁站点周边商业建筑应与站点一体化设计/地下空间应与地铁站点地下通道相接驳。 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	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、5G基站等设施。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。 3. 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：水源引自九水厂，管线引自开发二十二号路现状给水管线，新建过路管线进入地块。 污水：新建过路管线排入开发二十二号路现状污水管线，排入西部一期污水处理厂。 雨水：新建过街管线排入浑河二十四东街现状雨水管线，经中德公园雨水泵站提升后排入细河。 电力：电源引自 66KV 建筑变电站，管线引自开发二十二号路现状电力管线新建过路管线进入地块。 电信：引自开发二十二号路现状电信管线，新建过路管线进入地块。 供热：热源引自中能热源厂，管线引自开发二十二号路现状供热管线，新建过路管线进入地块。（以供热协议为准） 燃气：引自开发二十二号路现状燃气管线，新建过路管线进入地块。
	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	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制。
	5G设施	地块内规划 1处 5G通信基站，应与建筑结合设置，配合运营商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	
	地下限制深度	
地下空间	功能要求	地下1、2层宜以停车、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。
		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》《沈阳市城市绿化条例》（沈人大发〔2023〕21

号)、《城市绿地规划标准》(GB/T51346-2019)要求执行。

4. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7号)要求执行,同时执行下列文件要求。

社区综合服务设施:《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);

社区居家养老服务设施:《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)

托儿所:《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》(沈政办发〔2020〕39号);

幼儿园:《市教育局等七部门关于印发〈沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法〉的通知》(沈教发〔2020〕30号)、《辽宁省幼儿园办园标准(试行)》(辽教发〔2011〕5号);

社区体育设施:《城市社区体育设施建设用地指标》(GB-WBH007-2005)

社区综合文化服务中心:《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);

物业管理用房:《辽宁省物业管理条例》;

公厕、垃圾收集设施:《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》(沈城建发〔2012〕78号)。

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)、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7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)、《市自然资源局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理工作的通知(试行)》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《关于深入贯彻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. 户型比例应符合国家相关要求。 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》。
备注	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。 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。

中德园