

# 经济技术开发区J26-1地块规划条件（征求意见稿）

编号：沈规条JK（G）2026-001

地块名称		J26-1	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：用地界线 西至：18米规划路东侧道路红线及用地界线 南至：用地界线 北至：沈西一东路南侧规划绿线		
用地性质		二类工业用地（M2）		
强度指标	建设用地面积	58354.81平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	不小于1.12		
	建筑系数（%）	不小于56		
	绿地率（%）	不大于15		
	建筑高度	不大于 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	1. 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。 2. 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	——		
交通组织	停车配建	1. 不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025年修订）》（沈规国土发〔2025〕3号）文件要求。 2. 按照《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》及《关于明确电动自行车停放场所规划管控指标要求的通知》（辽自然资办函〔2024〕219号）配建电动自行车停车设施。		
	出入口控制	在地块西侧十八米规划路设置机动车开口1处。		
	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，并为地铁建设预留空间与条件。		
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、5G基站等设施。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。		
		给水：水源引自现状水厂，管线引自细河八北街现状给水管线，沿沈西一东路新建给水管线进入地块。 污水：新建过路管线排入沈西一东路现状污水管线，排入化工园污水处理厂。		



	市政接驳	雨水：新建过路管线排入沈西一东路现状雨水管线，经大潘雨水泵站提升后排入细河。 电力：电源引自66千伏前马变电站，管线引自沈西一东路（细河八北街）现状电力管线，沿沈西一东路新建电力管线进入地块。 电信：引自沈西一东路现状电信管线，新建过路电信管线进入地块。 供热：热源引自开发区热电厂（沈阳经济技术开发区热电有限公司），管线引自细河八北街现状供热管线，需沿沈西一东路新建供热管线进入地块。 燃气：引自开发大路现状燃气管线，需沿细河八北街、沈西一东路新建燃气管线进入地块。
市政规划		
	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	工业污水排放需满足环保要求。
	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。
地下空间	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《辽宁省建设项目容积率计算管理规定》（辽自然资发〔2025〕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. 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. 停车配建按照《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025年修订）》（沈自然资发〔2025〕3号）要求执行。 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）、《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）》、《关于明确电动自行车停放场所规划管控指标要求的通知》（辽自然资办函〔2024〕219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（2025年修订）》（沈自然资发〔2025〕3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



	<p>案的通知》（沈政办发〔2021〕26号）要求执行。</p> <p>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。</p> <p>17. 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。</p> <p>18. 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。</p>
其他	<p>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。</p> <p>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》。</p>
备注	<p>1. 本条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

沈阳市自然资源局经济技术开发区分局