

经济技术开发区G46地块规划条件

编号：沈规条JK2024-014

地块名称		G46	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		宁官控规单元		
地块位置		东至：用地界线 西至：科技大街东侧规划绿线 南至：开发十九号路北侧道路红线 北至：用地界线		
用地性质		教育科研用地（A3）		
强度指标	建设用地面积	21641.77平方米 注：以实测宗地图范围为准。		
	容积率	不大于2.5		
	建筑密度（%）	不大于50		
	绿地率（%）	不小于25		
	建筑高度	不大于 60米 以净空批复为准		
	备注	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。		
城市建设及建筑设计要求	空间布局	1. 建议地块内建筑采用围合式布局形式。		
	建筑形态与风格	1. 沿科技大街、开发十九号路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。 2. 科研办公建筑突出体现现代、简约的风格特质。立面可选用高档石材、金属铝合金等为主。 3. 科研办公建筑宜采用高明度的灰色系，局部中高彩度和较跳跃的活波色彩点缀。不适宜高彩度的蓝色系和绿色系。 4. 以平屋顶形式为主，坡屋顶形式为辅，部分公建屋顶设置屋顶绿化。		
	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，应当签订退线协议。		
	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	按照相关文件执行。		
	出入口控制	在地块北侧纬二路、南侧开发十九号路各设置1处机动车开口，与交叉口距离不小于80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，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、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		

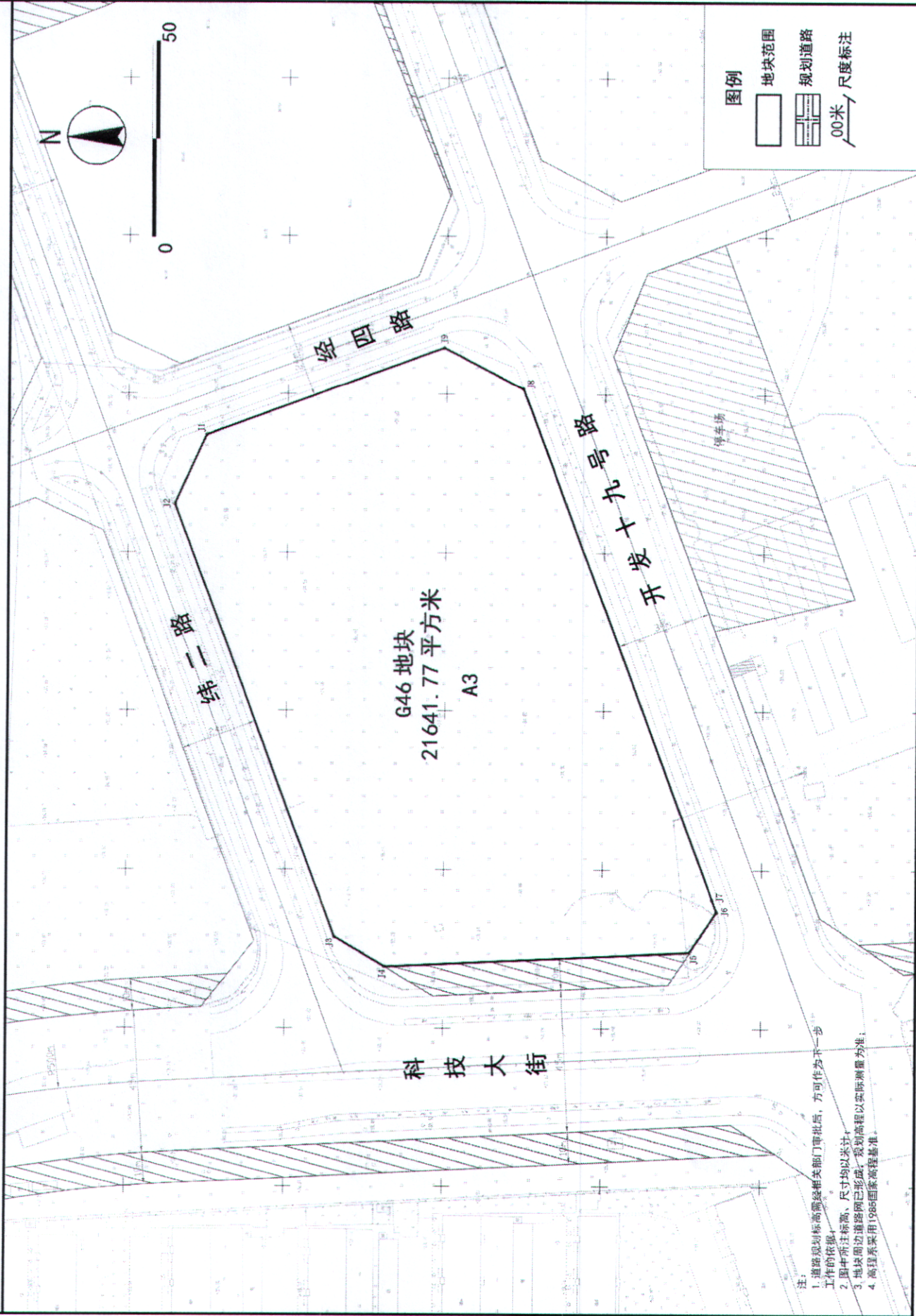
市政规划		用建筑，应当配套建设中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水：水源引自现状水厂（远期由市水务集团统一供水），管线引自纬二路现状给水管线，新建过路管线进入地块。 污水：新建管线排入开发十九号路现状污水管线，经新余良污水泵站提升后排入西部二期污水处理厂。 雨水：新建管线排入开发十九号路现状雨水管线，经浑河六街雨水泵站提升后排入细河。 电力：电源引自66KV小于变电站，管线引自纬二路现状电力管线，新建过路管线进入地块。 电信：引自开发十九号路现状电信管线，新建过路管线进入地块。 供热：热源引自三江热源厂，管线引自开发十九号路现状供热管线，新建管线进入地块。（以供热协议为准） 燃气：引自开发十九号路现状燃气管线，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	——
地下空间	地下限制深度	以规划设计方案审定或建设工程规划许可证审定为准。
	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。
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. 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）、《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。 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。

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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》《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》。</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、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

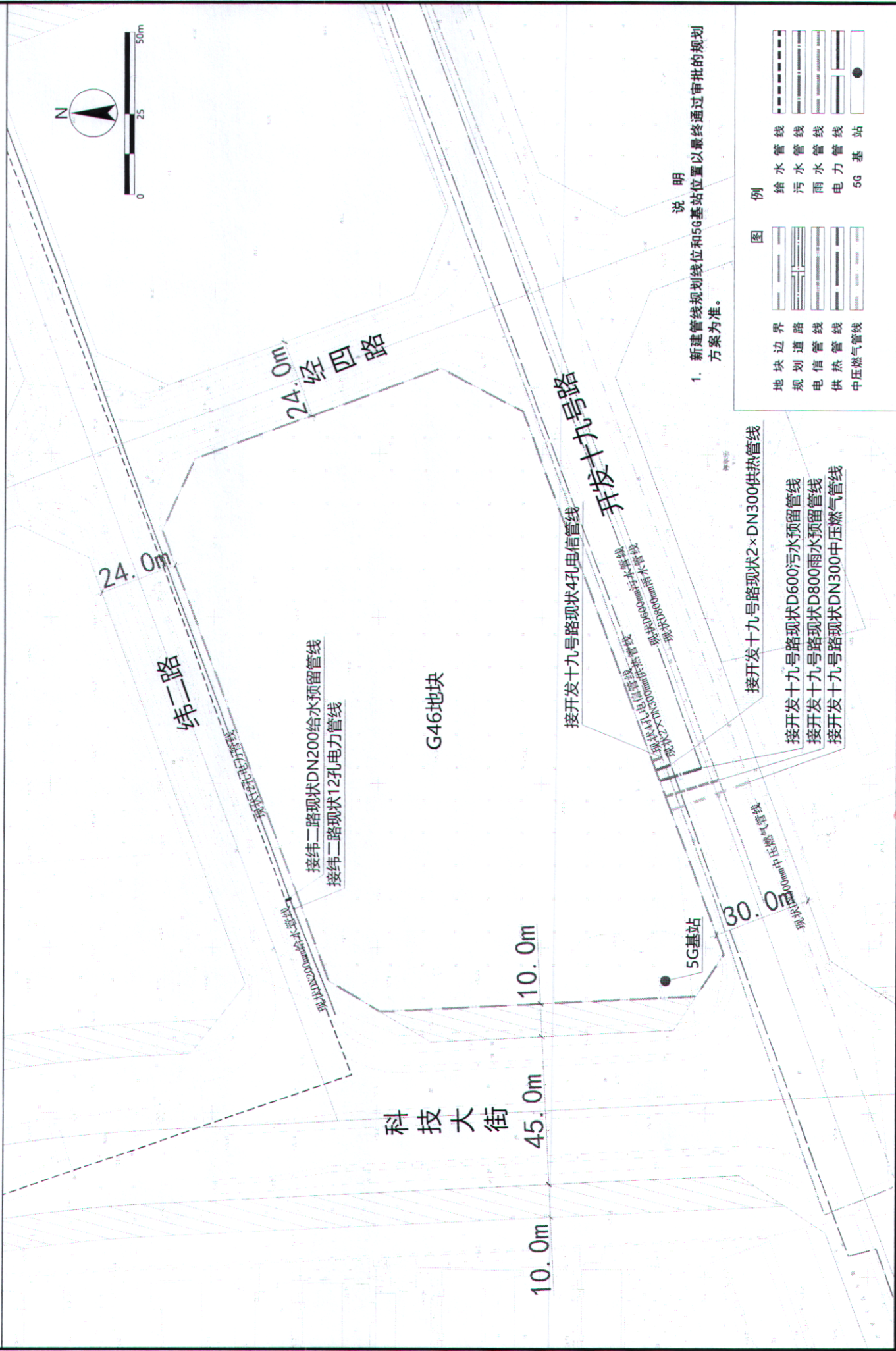
二〇二四年十二月十二日

经济技术开发区G46地块规划条件附图（编号：沈规条 JK2024-014）



规划专用章

经开区G46地块市政管线接入规划图



说明

1. 新建管线规划线位和5G基站位置以最终通过审批的方案为准。

图例	
	地块边界
	规划道路
	电信管线
	供热管线
	中压燃气管线
	给水管线
	污水管线
	雨水管线
	电力管线
	5G基站