

# 小窑湾片区 3 单元 B1-03-13 地块规划条件与用地红线图公示

2025-157

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政许可法》，我局现将拟审批事项向社会各界予以公示（具体内容详见大连金普新区网站 <https://www.dljp.gov.cn> 及现场公示牌）。如相关部门及利害关系人有异议，请在本公示发布后 7 个工作日内向我局提出书面申请。逾期或无异议，我局将依法进行批复。

大连金普新区自然资源局

2025 年 12 月 10 日

## 一、基本情况

建设单位：大连索尔置业有限公司。

原证载用途：批发零售用地。

原规划条件用地性质：公共设施（商业、非市属办公用地），其中商业建筑面积占总建筑面积的 20%，非市属办公建筑面积占总建筑面积的 80%。

原容积率：≤2.5。

原建筑高度：≤100 米。

二、依据《关于印发〈大连市关于推进“商改住”项目盘活工作实施意见〉的通知》（大房稳办发〔2025〕4 号），企业申请调整为居住用地（二类城镇住宅用地），容积率>1.0、≤1.5，建筑高度≤60 米。

## 三、规划条件与用地红线图

### 小窑湾片区 3 单元 B1-03-13 地块规划条件

#### 1.限制性条件

1.1 用地位置：金普新区董家沟街道。

1.2 用地面积：22242.00 平方米。

1.3 用地性质：居住用地（二类城镇住宅用地）。

1.4 容积率：>1.0，≤1.5。

1.5 项目生成码：待核发时生成。

#### 2.指导性条件

2.1 建筑密度：≤40%。

2.2 绿地率：≥35%。

2.3 建筑高度：≤60 米。

2.4 建筑退线：

临东北侧规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线≥10 米；临东南侧、西南侧规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线≥5 米；临西北侧退用地红线 20 米公共绿地，规划新建地上、地下建（构）筑物退公共绿地≥3 米；临路围栏退用地红线≥1 米，临路门卫退用地红线≥2 米。

2.5 交通出入口方位：东南侧、西北侧（以实际审批方案为准）。

2.6 停车要求：

90 平以下按 0.8 个车位/户、90 平以上按 1 个车位/户的标准配置足量地上、地下停车位，项目内停车不得占用公共道路和公共空间。

配建停车场电动汽车充电设施要求：按照不低于总停车位数量 10%的比例配建电动汽车充电设施，余下停车位预留充电设施建设条件。

电动自行车：应符合国家及省市关于新建居住项目电动自行车相关配建指标要求。

2.7 城市设计要求：与周边环境协调。

#### 3.遵守事项

3.1 规划用地内建筑应满足相关法规、技术规范的要求，并应符合市政工程施工、无线电收发区、微波通道、军事和国家安全设施等技术规定。

3.2 涉及军事、环保、消防、土地、地质、抗震、交通、电力、邮电通讯、煤气、高压走廊、上下水、绿化、人防、公私房、水土保持、卫生、河渠、防洪等事宜，须征得主管部门同意并办理相关手续。

3.3 新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、环保、卫生、日照等要求，并保证周边道路、市政等基础设施的正常使用；涉及可能出现的挡日照问题，由建设单位负责解决。

3.4 解决好因规划不同步实施产生的相关问题；若规划用地内包含市政公共管线，涉及到保护、迁移、改线等工作，需先行征求规划、城管及专业公司同意，并解决好各类设施的动迁等问题后，方可施工。

保证与周边项目的非市政管网畅通且在本项目施工期间正常使用，新设管网未铺设前，原有管网不得中断。

3.5 应按国家规范设置开关站、换热站、给水加压泵站等基础配套设施，由地块权属单位负责投资建成后，将不动产权证一次性办给各专业公司或相关主管部门，其建筑面积及布置方式应满足国家及地方相关规范要求。

3.6 建（构）筑物地下室需设有污水排放设施时，应采用污水提升设备将污水送至室外管网，且该系统应为独立排水系统。

3.7 如地块紧邻山体，须设截洪设施，保证项目安全度汛。

3.8 按照移动通信基础设施有关技术标准，保证通信基站等设施建设条件。

3.9 结合周边做好安评和环评，工程建设必须符合安全和环境保护相关的法律法规规定。

3.10 未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。

3.11 除上述要求外，还应符合《中华人民共和国城乡规划法》、《辽宁省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》、《大连市城乡规划条例》及相关法规、技术规范要求。涉及其它相关管理部门要求的，应按规定办理相关手续。

#### 4.提示说明

4.1 应配建社区用房建筑面积不小于 220 平方米，托育机构建筑面积不小于 240 平方米，养老服务设施、社区卫生服务站两类公共设施需在小窑湾片区 3 单元 B1-03-18 地块解决，幼儿园需在小窑湾片区 3 单元 B1-02-09 地块解决。除上述五类公共设施以外，该项目用地其他公共设施配套按相关要求落实。

4.2 绿色建筑要求

4.2.1 新建民用建筑全面执行《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）或与之相适应的辽宁省或大连市地方标准。

4.2.2 2024 年 1 月 1 日起取得建设工程规划许可证的非政府投资的新建民用建筑，按下列要求执行绿色建筑星级标准，规模以招拍挂方式供地建筑面积计算，比例按照建设工程规划许可证计容建筑面积计算：3 万平方米（含）以上或单体建筑面积 5000 平方米（含）以上的公共建筑项目，执行一星级或以上标准；3 万平方米(含)以上的住宅项目，50%建筑面积执行一星级或以上标准。

4.3 装配式建筑要求

4.3.1 装配式建筑建设应符合国家、省、市相关标准和规定要求。装配式建筑的装配

率计算执行《大连市装配式建筑装配率计算办法（试行）》或《装配式建筑评价标准》（GB/T51129-2017），建筑单体装配率不低于 50%。

4.3.2 2024 年 1 月 1 日起，招拍挂方式供地的公共建筑项目，单体建筑面积 0.3 万平方米以上，应全部采用装配式建筑技术；招拍挂方式供地的住宅项目，总建筑面积 3 万平方米（含）以上，应全部采用装配式建筑技术。

4.4 落实海绵城市建设相关工作要求。

4.5 国土空间规划执法部门履行监督检查职责时，被监督检查单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查的活动。

4.6 在签订国有土地使用权出让合同的同时，向自然资源主管部门申领《建设用地规划许可证》。

4.7 本条件附图一份（用地红线图），图文一体配合使用，作为土地使用权出让合同组成部分。

4.8 本条件及其附图有效期一年（自印发之日起）。期满需要延期的，应当在有效期满三十日内依法办理延期手续。延期只能进行一次，延期的期限不得超过一年。有效期满未办理延期手续的，本文及其附图自行失效。

4.9 本条件只作为提供国有土地使用权交易和编制详细规划的参考依据。

4.10 规划总图必须在近期实测 1:500 现状地形图上绘制(现状地形须经勘察测绘主管部门盖章)，近期现状地形图应包括用地周边道路及周边 50 米范围。

4.11 方案应附报建筑主要立面及沿城市干道彩色透视图、鸟瞰图及夜景效果图。

4.12 设计方案应严格执行国家及地方法规及技术规范，所涉及的面积、层数、容积率等技术指标以设计单位报送图纸中标注为准；如出现挡光、技术指标偏差及其它技术问题，由建设单位和设计单位承担责任。

### 用地红线图



网上反馈意见邮箱：[dkgongshifankui@126.com](mailto:dkgongshifankui@126.com)

审批事项：规划条件与用地红线图

公示时间：2025 年 12 月 10 日至 2025 年 12 月 18 日

公示内容咨询电话：87655906

公示意见反馈电话：87633906