

0501060-1 宗地规划条件与设计方案总图公示

2025-089

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。

0501060-1 宗地规划条件

大连金普新区自然资源局

2025 年 9 月 18 日

- ### 2.限制性条件
- 1.1 用地位置：金普新区马桥子街道。
- 1.2 证载面积：10818 平方米。
- 1.3 证载用途：工业用地。
- 1.4 容积率：≥1.0，≤1.51。
- ### 2.指导性条件
- 2.1 建筑系数：≥40%。
- 2.2 绿地率：≤15%。
- 2.3 建筑高度：≤24 米。
- 2.4 建筑退线：
- 临西侧规划新建地上、地下建（构）筑物退土地权属线≥7 米；临其他方向规划新建地上、地下建（构）筑物退土地权属线≥5 米；临路新建围栏退土地权属线≥1 米，临路新建门卫退土地权属线≥2 米。
- 用地西侧为鹤大高速公路，且存在现状液态天然气管线、现状液化石油气管线、现状输油管线，应满足安全防护距离要求。
- 2.5 交通出入口方位：西侧。
- 2.6 停车要求：
- 按标准配置足量地上、地下停车位，项目内停车不得占用公共道路和公共空间。
- 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，并应符合市政基础设施、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，须经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。
- 3.5 应按照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 用地西侧存在现状液态天然气管线、现状液化石油气管线、现状输油管线，项目设计、建设必须符合法律法规和相关规范的规定，并按照《大连市石油天然气长输管道、危险化学品管道相关区域工程施工联合审批暂行规定》等文件的规定办理相关手续。
- 3.10 结合周边做好环评和环评，工程建设必须符合安全和环境保护相关的法律法规规定。
- 3.11 未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。
- 3.12 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 按照相关部门要求配建公共服务配套设施。
- ### 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。
- 4.2.3 工业类建筑区域内的办公楼、宿舍楼等附属民用建筑参照上述要求执行绿色建筑星级标准。
- ### 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。
- 4.3.3 符合建设条件的工业建筑项目，应积极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 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。
- 4.7 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。
- 4.8 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。
- 4.9 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、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。

图例

- 规划用地红线
- 厂区分新建建筑
- 新建地上建筑物
- 拆除建筑
- 厂区原有建筑物 (有房产证)
- 规划道路
- 厂区出入口
- I. 道路坡度, L. 道路长度
- 下凹绿地
- 雨水管
- UPVC通水盲管DN150
- 投光灯指示
- 场地竖向标高
- 雨水检查井
- 雨水口

说明

- 一、规划依据:
 1. 本图依据大连金普新区自然资源局核发的规划设计条件、附图及其相关意见。
 2. 本图依据建设单位提供的电子文件地形图及周边道路标高设计。坐标系:大连城建坐标系。
 3. 本图参照《总图制图标准》GB/T 50103-2010,《城乡规划用地竖向规划规范》CJJ83-2016,《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013,《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)《建筑防火通用规范》GB 55037-2022及省内相关技术要求。
- 二、项目概况

用地性质:工业用地。

项目位置:大连经济技术开发区淮河路1-4号。
- 三、图纸说明
 1. 道路长度和高程均以米(M)为单位。
 2. 道路坡度以百分比(%)为单位。
 3. 该项目引起的纠纷由开发建设单位负责。
 4. 建筑定位坐标为建筑外轮廓交叉点坐标。
 5. 场地排水与周边市政管网。
 6. 场地内消防车道转弯半径均大于等于9米,满足消防车道的有关要求。

建筑物明细表

序号	名称	占地面积 (m²)	地上建筑面积 (m²)	地下建筑面积 (m²)	计容积率 (m²)	层数	耐火等级	备注
1	综合楼 (民用建筑)	631.60	1847.91		1847.91	3F	二级	本建筑一层为裙房,二、三层为办公楼,总建筑面积:12024.1金普新区不动产权证:003035。
2	厂房一 (戊类)	3336.25	3336.25		6672.50	1F	二级	厂房一层为仓库,二、三层为办公室,总建筑面积:12024.1金普新区不动产权证:003035。
3	厂房二 (戊类)	1318.80	1318.80		2637.60	1F	二级	总建筑面积:10.8米,总建筑面积:10.8米,总建筑面积:10.8米。
4	厂房三 (戊类)	1713.60	3613.20		5140.80	2F	二级	一层层高:9m,二、三层层高:6m,总建筑面积:10.8米,总建筑面积:10.8米。
5	本次新建建筑合计	3032.40	4932.00		7778.40			
6	总计	7000.25	10116.16		16298.81			

综合技术经济指标一览表

项目	数值	单位	备注
规划总用地面积	10818	m²	
总建筑面积	4932.00	m²	
10116.16 m²		m²	
厂区分新建建筑	5184.16	m²	
计容积率	16298.81	m²	总建筑面积:10.8米,总建筑面积:10.8米。
占地面积	7000.25	m²	
建筑系数	64.71	%	
绿化率	3.45	%	绿化面积为372.79m²
容积率	1.51		
行政办公及生活服务设施用地面积所占比例	5.84	%	行政办公及生活服务设施用地面积为331.40m²
行政办公及生活服务设施建筑面积所占比例	12.02	%	行政办公及生活服务设施建筑面积为1213.31m²
行政办公及生活服务设施 (研发) 建筑面积所占比例	6.24	%	行政办公及生活服务设施 (研发) 建筑面积为391.60m²
行政办公及生活服务设施 (研发) 建筑面积所占比例	6.24	%	行政办公及生活服务设施 (研发) 建筑面积为391.60m²
年节能量占除率/实际		%	节能设计符合0%
年节能量占除率/实际		%	节能设计符合0%

1-1剖面图 1:500

大连达大规划设计有限公司
Dalian Dada Planning & Architectural Design Co., Ltd.

2023.08

审批事项：规划条件与设计方案总图

公示时间：2025 年 9 月 18 日至 2025 年 9 月 26 日

规划条件公示内容咨询电话：87655906

设计方案总图公示内容咨询电话：87560031

公示意见反馈电话：87633906

网上反馈意见邮箱: dkgongshifankui@126.com