

逍遥湾片区 3 单元 B3-02-03 地块规划条件与用地红线图公示

2023-087

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

2023 年 9 月 6 日

逍遥湾片区 3 单元 B3-02-03 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：49401 平方米。
- 1.3 用地分类：工矿用地（一类工业用地）。
- 1.4 容积率： ≥ 1.1 ， ≤ 2.0 。
- 1.5 项目生成码：XMSC20230408。

2. 指导性条件

- 2.1 建筑系数： $\geq 40\%$ 。
- 2.2 绿地率： $\leq 15\%$ 。
- 2.3 建筑高度： ≤ 40 米。
- 2.4 建筑退线：

临东侧卧龙东二街规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线 ≥ 10 米；临南侧文创一路规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线 ≥ 5 米；临西北侧现状立交桥规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线 ≥ 15 米；临北侧规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线 ≥ 5 米；用地北侧为现状地铁三号线，依据《大连市轨道交通条例》，地铁三号线线路轨道外边线外侧三十米内为轨道交通控制保护区，在轨道交通控制保护区内进行施工等作业的，作业单位应当制定安全防护方案，在征得轨道交通运营单位同意后，依法办理有关行政许可手续。临路围栏退用地红线 ≥ 1 米，临路门卫退用地红线 ≥ 2 米。

用地西北侧 200 米范围内存在现状高压天然气输气管线，应首先结合周边现状和规划开展安全、环境等评估工作，确定防护距离；规划新建地上、地下建（构）筑物与现状高压天然气输气管线及周边设施建（构）筑物的间距必须满足安全、消防、环保等相关法律法规和技术标准要求。

2.5 交通出入口方位：东侧、南侧、北侧（以实际审批方案为准）。

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 管网布置应执行管网规划条件，平面布局规划应充分考虑各项市政管网、配套设置容量及技术要求，编制管网综合规划方案。

3.7 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。

3.8 如地块紧邻山体，须设截洪设施，保证项目安全度汛。

3.9 用地北侧为现状地铁三号线，依据《大连市轨道交通条例》，地铁三号线线路轨道外边线外侧三十米内为轨道交通控制保护区，在轨道交通控制保护区内进行施工等作业的，作业单位应当制定安全防护方案，在征得轨道交通运营单位同意后，依法办理有关行政许可手续。同时项目设计、建设必须符合法律法规和相关规范的规定。

3.10 用地西北侧 200 米范围内存在现状高压天然气输气管线，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》和《大连市石油天然气、危险化学品管道区域工程施工安全生产规定》等文件的规定办理相关手续。

3.11 用地内西南侧为采空区，项目在建设时应进行处理。

3.12 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。

3.13 未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。

3.14 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 2023 年 1 月 1 日（含）之后取得建设工程规划许可证的新建民用建筑，在满足绿色建筑基本级的基础上，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。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。

4.2.2 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

2023 年 1 月 1 日起，招拍挂方式供地的公共建设项目，单体建筑面积 3000 平方米（含）以上的公共建筑项目，应全部采用装配式建筑技术，单体装配率不低于 50%。招拍挂方式供地的住宅项目，总建筑面积 3 万平方米（含）以上的新建项目，100% 建筑面积应采用装配式建筑技术。单体装配率不低于 50%。

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。

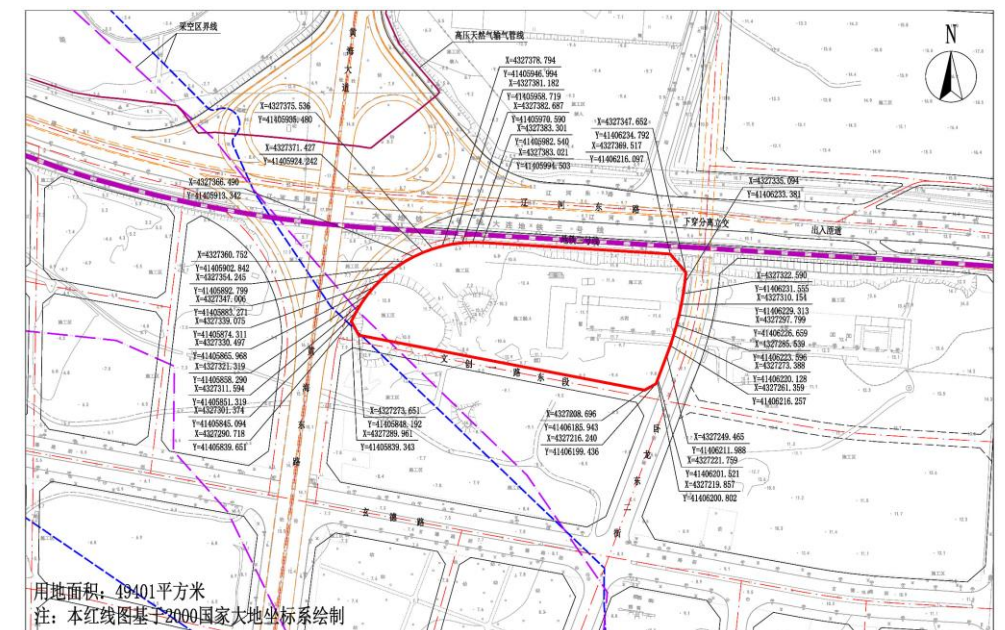
4.9 本条件只作为提供国有土地使用权交易和编制详细规划的参考依据。

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、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



审批事项：规划条件与用地红线图

公示时间：2023 年 9 月 6 日至 2023 年 9 月 14 日

公示内容咨询电话：87618497

公示意见反馈电话：87618497

网上反馈意见邮箱：dkgongshifankui@126.com