

# 0523030 宗地规划条件与设计方案总图公示

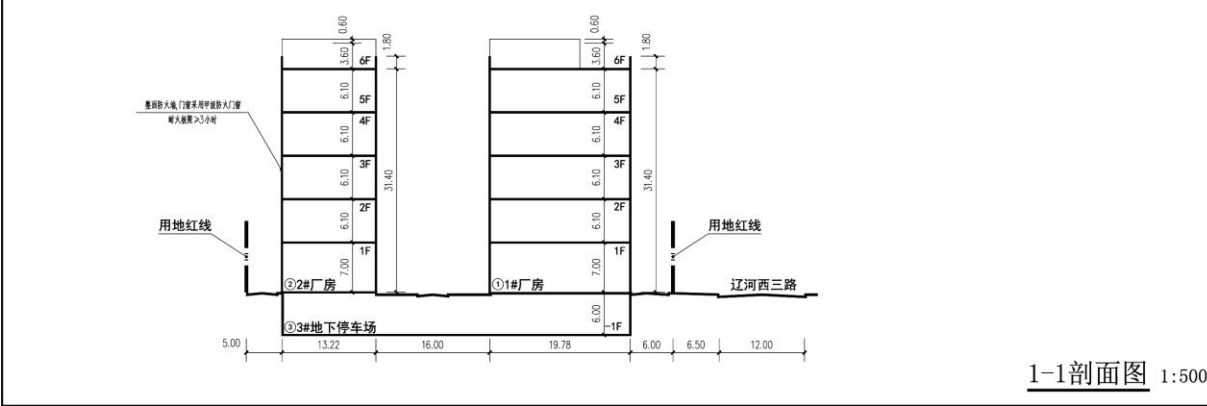
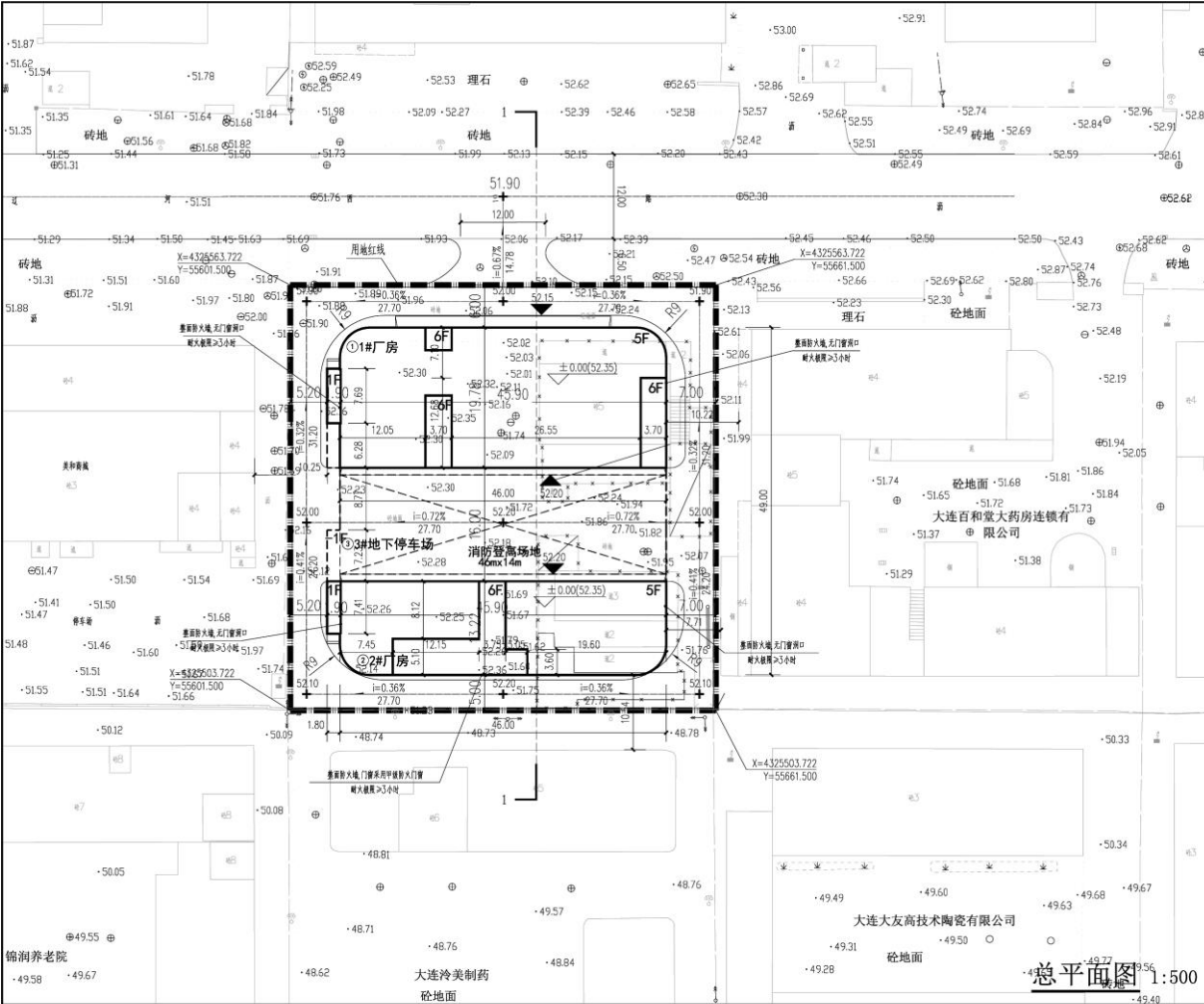
## 2025-136

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 11 月 3 日

0521055 宗地规划条件

- 1.限制性条件
  - 1.1 用地位置：金普新区马桥子街道。
  - 1.2 土地面积：3600 平方米。
  - 1.3 土地用途：工业用地。
  - 1.4 容积率：≥1.0，≤2.89。
- 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：≤32 米。
  - 2.4 建筑退线：  
临北侧规划新建地上、地下建（构）筑物退土地权属线≥6 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
  - 2.5 交通出入口方位：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。
  - 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。
  - 3.10 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 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。



规划用地红线

规划道路

规划建筑

绿化

排水坡度  
变坡点间距

7.35

7.350

7.350

7.350

说明

一、规划依据

1. 本图依据大连市自然资源局金普新区分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：城建坐标系。  
3. 本图参照《总制图标准》GB/T 50103-2010、《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ83-2016、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013、《建筑防火通用规范》GB55037-2022、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)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：辽河西三路31#小区。

三、图纸说明

1. 道路长度和高程均以米(00)为单位。  
2. 道路坡度以百分比(%)为单位。  
3. 该项目引起的纠纷补偿由开发建设单位负责。  
4. 建筑定位坐标为建筑外墙皮交叉点坐标。  
5. 场地内排水最终指向周边的市政管网。

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	3600.00	M <sup>2</sup>	
总建筑面积	10390.68	M <sup>2</sup>	
计容面积	10390.68	M <sup>2</sup>	
占地面积	2336.36	M <sup>2</sup>	
建筑密度	64.90	%	
容积率	2.89		

建筑物明细表

编 号	名 称	占地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	计容面积(m <sup>2</sup> )	建筑高度(m)	层 数	耐火等级	类别	备 注
①	1#厂房	754.19	4753.73	4753.73	31.80	5F (6F)	二级	戊类	
②	2#厂房	599.82	3124.54	3124.54	31.80	5F (6F)	二级	戊类	
③	3#地下停车场	982.35	2512.41	2512.41	——	-1F/1F	一级	——	其中地下区域面积为2336.36平
合计		2336.36	10390.68	10390.68					

注：本工程地下停车场因周边无停车区域而建设。

大连达达规划建筑设计有限公司  
Dalian Dada Planning & Architectural Design CO., LTD.

工程名称  
Project name

大连星利加工车间

项目负责人  
Chief Designer

专业负责人  
Specialist

审核  
Checked

设计  
Design

制图  
Drawing

日期  
Date

2025.10

2025.10

2025.10

2025.10

总平面图

详图

专业

规划

比例

1:500

审批事项：规划条件与设计方案总图

公示时间：2025 年 11 月 3 日至 2025 年 11 月 11 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](mailto:dkgongshifankui@126.com)