

# 大化集团有限责任公司用地规划条件与设计方案总图公示

2025-147

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.d1jp.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。

## 大化集团有限责任公司用地规划设计条件

### 1.限制性条件

1.1 用地位置：大连金普新区光中街道。  
1.2 用地面积：65222.5 平方米（以不动产发证面积为准）。

1.3 用地性质：工业用地（二类工业用地）。

1.4 容积率： $\geq 1.0, \leq 1.5$ 。

### 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： $\leq 24$  米。

### 2.4 建筑退线：

临东侧国防路规划新建地上、地下建（构）筑物退道路红线 $\geq 15$  米。临其他方向规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线 $\geq 5$  米。  
用地东侧为规划 13 号线延长线，按照《大连市轨道交通保护区管理办法》，轨道交通规划线路保护区范围，为规划线路中线每侧六十米内，在轨道交通保护区内进行下列作业，建设或者施工作业单位应当在征得轨道交通经营单位同意后，依法办理相关手续并对作业影响区域进行动态监测：

(一) 新建、改建、扩建或者拆除建筑物、构筑物；  
(二) 挖掘、爆破、地基加固、打井、基坑施工、桩基础施工、钻探、灌浆、喷锚、地下顶进作业；

(三) 敷设或者搭架管线、吊装等作业；

(四) 取土、采石、采砂、疏浚河道；

(五) 大面积增加或者减少建筑物、构筑物载荷；

(六) 电焊、气焊和使用明火等具有火灾危险的作业。

临路围栏退用地红线 $\geq 1$  米，临路门卫退用地红线 $\geq 2$  米。

2.5 交通出入口方位：北侧、东侧（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。停车场需满足电动汽车充电设施配建要求。

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项目施工期间正常使用，新设备网未铺设前，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 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容积率计算：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 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》。

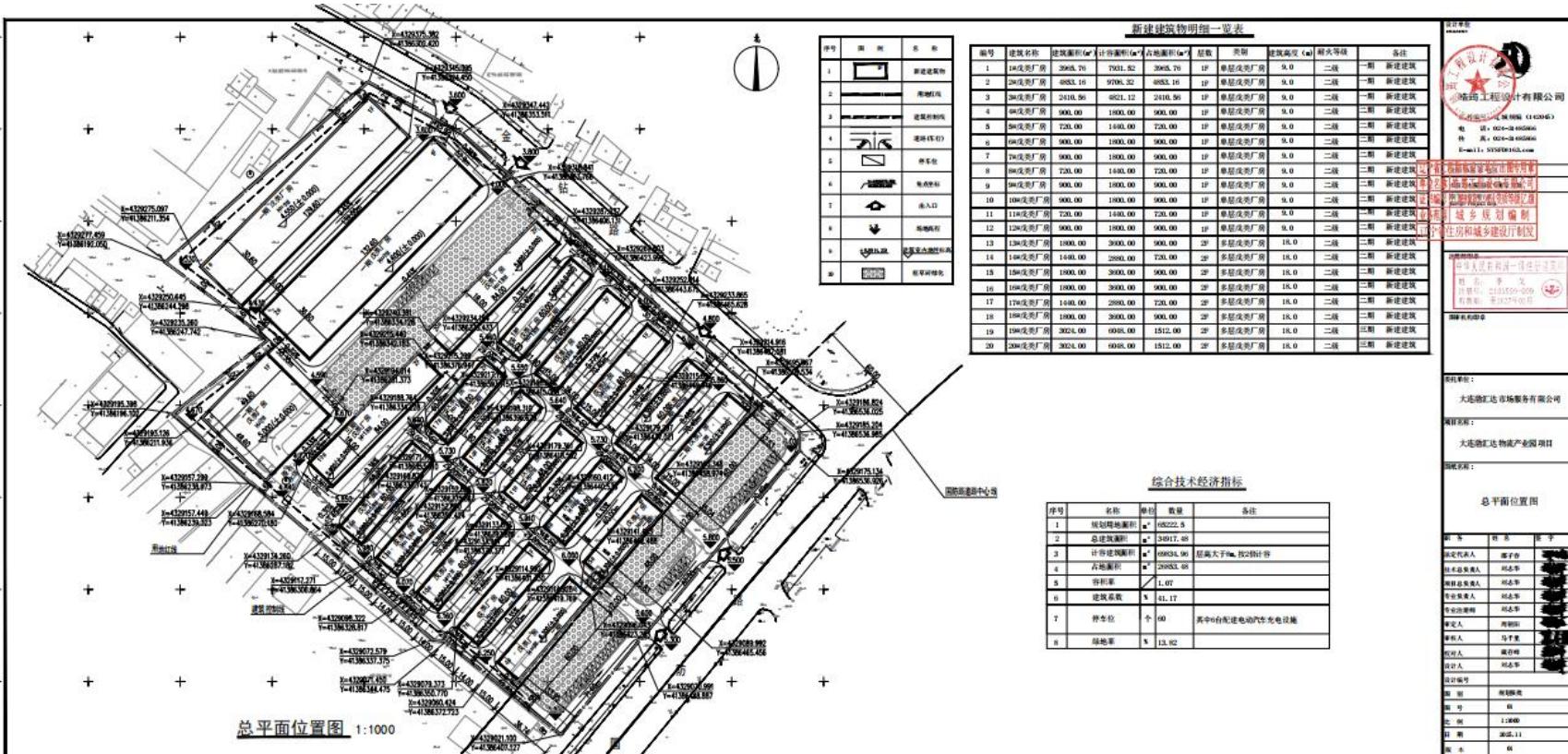
4.7 本条件沿用原不动产权附图，图文一体配合使用，作为土地使用权出让合同组成部分。

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。

大连金普新区自然资源局

2025 年 10 月 19 日



审批事项：规划条件与设计方案总图

公示时间：2025 年 11 月 20 日至 2025 年 11 月 28 日

规划条件总图公示内容咨询电话：87628661

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)