

大孤山片区 2 单元 C0102-1 地块（元宇宙产业基地建设项目）规划要求公示

2025-039

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》、《大连市国土空间规划条例》，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 5 月 12 日

大孤山片区 2 单元 C0102-1 地块（元宇宙产业基地建设项目）规划要求

1. 该地块中有 18289.4 平方米计容建筑面积的公建式公寓变更为居住式公寓，其用地性质应为居住用地（居住式公寓）。
2. 该地块应配建老年人日间照料中心，原则上单处用房建筑面积 ≥ 350 平方米；应配建社区卫生服务站，建筑面积 ≥ 300 平方米。以上两项内容均在本宗地内非变更为居住式公寓的规划建筑中解决。
3. 其余规划指标应符合原大金普自资规条字〔2022〕128 号规划条件。

大连金普新区自然资源局规划设计批件

大金普自资规条字〔2022〕128 号

金普新区大孤山片区 2 单元 C0102-1 地块规划条件

1 限制性条件

- 1.1 用地位置：金普新区大孤山街道。
- 1.2 用地面积：11612 平方米。
- 1.3 用地性质：商业服务业设施用地（公寓占全部计容建筑面积的 45%，商务办公占全部计容建筑面积的 50%，地上停车场占全部计容建筑面积的 5%）。
- 1.4 容积率： ≤ 3.5 。
- 1.5 项目生成码：XMSC20220992

2 指导性条件

- 3.8 项目用地周边存在高压线、引燃管线、危化管线，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；建设内容与高压线、引燃管线、危化管线及周边建（构）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。

3.9 未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。

- 3.10 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 在满足绿色建筑基本级标准的基础上，执行绿色建筑星级标准：
 - 4.2.1 建筑面积 1000 平方米（含）以上的政府投资类项目执行一星级绿色建筑标准，鼓励执行二星级及以上标准。
 - 4.2.2 招拍挂方式供地建筑面积 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，执行一星级或以上的标准。

4.3 装配式建筑要求：

- 4.3.1 政府投资项目：总建筑面积 1 万平方米（含）以上和单体建筑面积 5000 平方米以上的新建项目，全部采用装配式建筑

- 2.1 建筑密度： $\leq 60\%$ 。
- 2.2 绿地率： $\geq 20\%$ 。
- 2.3 建筑高度： ≤ 100 米。
- 2.4 建筑退线：
临东北侧滨海路规划新建高层建筑退用地红线 ≥ 15 米、地下及多层建（构）筑物退用地红线 ≥ 10 米；临南侧振鹏南路规划新建建（构）筑物退用地红线 ≥ 10 米；临其他方向规划新建地上、地下建（构）筑物退用地红线 ≥ 5 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：南侧、东北侧（以实际审批方案为准）。
- 2.6 停车要求：
商业按不低于 1 车位/100 平方米建筑面积配置停车位；公寓小于 100 平方米按不低于 0.8 车位/户配置停车位、公寓大于等于 100 平方米按不低于 1.5 车位/户配置停车位。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：应按照总停车位数量 10% 的比例配建电动汽车充电设施，余下 90% 预留充电设施建设条件。

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

技术，单体装配率不低于 50%，鼓励采用 BIM 技术。

- 4.3.2 非政府投资项目：总建筑面积 3 万平方米（含）以上的新建住宅项目，全部采用装配式建筑技术，单体装配率不低于 50%，鼓励采用 BIM 技术；总建筑面积 3 万平方米（含）以上和单体建筑面积 5000 平方米以上的新建公共建筑项目，全部采用装配式建筑技术，单体装配率不低于 50%，鼓励采用 BIM 技术。

4.3.3 高溢价地块项目装配式全建设过程采用 BIM 技术

对于非政府投资挂牌溢价的住宅项目装配式全建设过程采用 BIM 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。

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、商品房、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；涉及可能出现的日照问题，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实施期间正常使用，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 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。

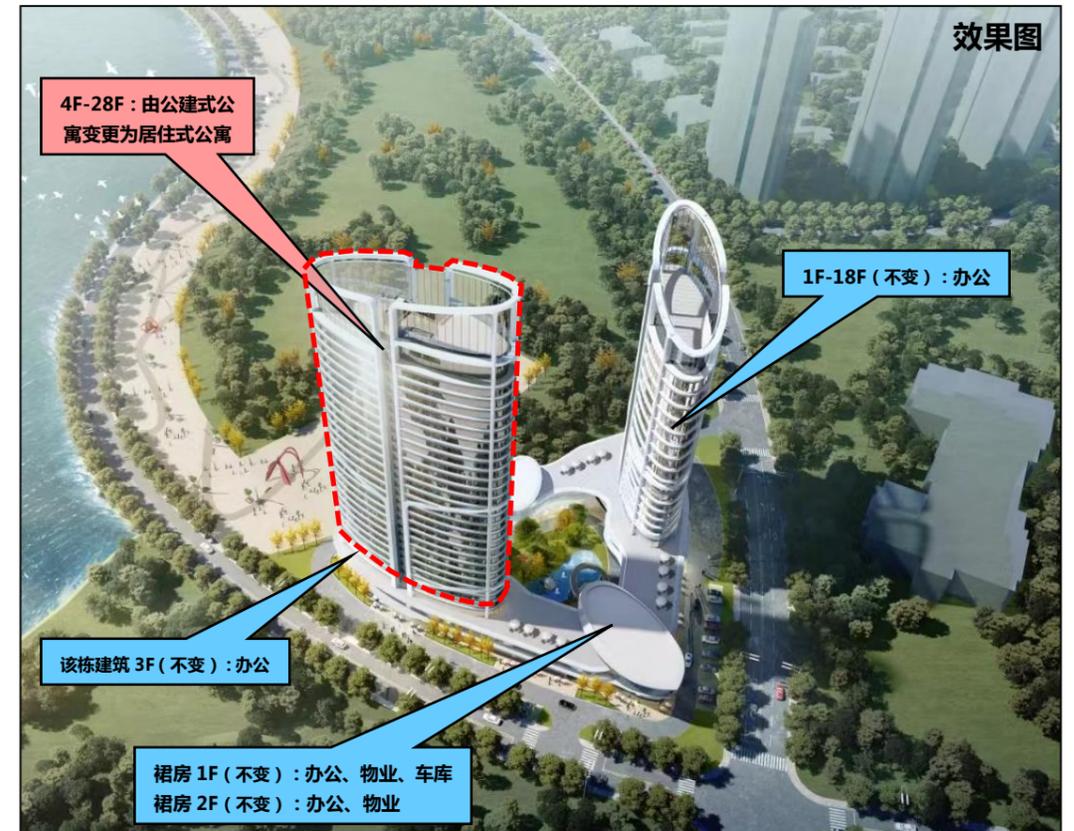
4.9 本条件只作为提供国有土地使用权交易和编制详细规划的参考依据。

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审图纸中标注为准；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。

大连金普新区自然资源局
2025 年 12 月 23 日



审批事项：规划要求

公示时间：2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 20 日

公示内容咨询电话：87655906

公示意见反馈电话：87633906

网上反馈意见邮箱：dkgongshifankui@126.com