

凌水庙岭村红凌路两侧宗地规划条件

1、限制性条件

1.1 位置：高新园区庙岭村红凌路两侧，详见规划条件附图。

1.2 规划用地面积：总用地面积约 913300m²，其中 A 区用地面积约 139200m²，B 区用地面积约 59900m²，C 区总用地面积约 113000m²，D 区用地面积约 187800m²，E 区总用地面积约 105700m²，F 区用地面积约 151700m²，G 区用地面积约 156000m²。其中 A1 区约 109900m²，A2 区约 22200m²，A3 区约 7100m²；B1 区约 18000m²，B2 区约 36800m²，B3 区约 2000m²，B4 区约 3100m²；C1 区约 37100m²，C2 区约 1300m²，C3 区约 13900m²，C4 区约 15000m²，C5 区约 43700m²，C6 区约 700m²，C7 区约 1300m²；D1 区约 43000m²，D2 区约 76800m²，D3 区约 5600m²，D4 区约 22900m²，D5 区约 4800m²，D6 区约 34700m²；E1 区约 65700m²，E2 区约 12500m²，E3 区约 20500m²，E4 区约 3900m²，E5 区约 600m²，E6 区约 2500m²；F1 区约 58900m²，F2 区约 22800m²，F3 区约 32000m²，F4 区约 19800m²，F5 区约 2900m²，F6 区约 15300m²；G 区约 156000m²。以上面积均应以实测面积为准，要求统一规划。

1.3 土地使用性质：A1、A2、B1、C1、C2、C3、C4、D1、D2、E1、F1、F2、F3、G 区居住；A3、B2、D3、D4、E2 区公建(商业金融业用地)；E3 区供热用地；E4 区供电用地；F4 区中学；F6 区公共交通用地；B3、B4、C5、C6、C7、D5、D6、E5、E6、F5 区城市绿地。

1.4 容积率：居住可建用地 1.80 以下；公建可建用地 2.50 以下；供热、供电用地 0.8；中学用地 0.9；公共交通用地 0.5。

1.5 拟建建筑面积：总建筑面积 1467920 平方米(计入容积率部分)以下，其中居住面积 1210680 平方米，公建面积 212250 平方米，供热、供电、中学、公共交通建筑面积 44990 平方米。

1.6 建筑密度：居住 20%以下，公建 40%以下，中学 26%以下，供热、供电用地 20%以下，公共交通用地 25%以下。。

1.7 建筑物后退规划用地红线距离：规划新建地上地下建筑退后 20 米、26 米、30 米道路红线多层 8 米以上、小高层(高层)12 米以上；退后 40 米道路红线多层 10 米以上、小高层(高层)15 米以上；退后城市绿地 5 米以上；其余退后距离按有关规定及规范执行，不得占用城市绿地、高压走廊和市政管廊建设，与周边建筑的间距满足相应法规、技术规范和消防安全要求。

1.8 绿地率：居住 40%以上，公建 30%以上，中学 30%以上，供热、供电用地 30%以上，公共交通用地 40%以上。保留古树、珍贵树木及其它应保留的树木，保护好山林植被，严禁劈山毁林建设。区内挡墙控制在 2 米以下，超过 2 米应设置二级或多级挡墙，多级挡墙水平距离不应小于 1.0 米，挡墙基础要座在持力层上。

1.8 住宅套型要求：90 平方米以下套型面积占住宅建设总建筑面积的 70%以上。

2、指导性条件

2.1 建筑层数：多层、小高层、高层，应符合民航和空军机场净空要求。

2.2 交通出入口方位：满足相应法规、技术规范、交通规范要求，若规定有冲突，以最小限值的最大要求和最大限值的最小要求为准。

2.3 停车面积：居住用地按大于 0.5-0.8 车位/户配置，配套公建按《城市居住区规划设计规范》停车标准执行。公建用地按 1 车位/100 平米配置。

2.4 公建配套要求:

2.4.1 教育:有关中小学问题必须与市区教育主管部门商榷,解决该区内中小學生入学问题后,方可进行下一步工作。

2.4.2 基础设施和公用设施:应按有关规定配置派出所、街道办事处、居委会、煤气调压站、变配电所(室)、供热设施、公交站场、给排水等公共设施,并取得主管部门同意后方可进行下一步工作。

2.4.3 居住区其它公建配套按《城市居住区规划设计规范》和《大连市居住区级公建配套指标》比例配置。

3、遵守事项

3.1 规划用地内建筑应满足相应法规、技术规范和消防安全要求,并应符合无线电收发区、微波通道、高压走廊、铁路、高速公路、市政工程设施、军用和国家安全设施等技术规定。。

3.2 应解决、安置好用地红线和用地红线周边规划道路、规划城市绿地范围内土地及地上(下)各类设施的动迁等问题后,方可进行下一步工作。

3.3 解决好因规划不同步实施产生的相关问题;新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、日照、卫生等要求,并保证周边道路、市政等基础设施的正常工作。

3.4 涉及土地、消防、地质、抗震、交通、公交车站、电力、邮电通讯、煤气、上下水、绿化、环保、人防、公私房、河渠、水土保持、卫生、城市山林、高压走廊、防洪等事宜,首先到有关部门办理手续。

3.5 规划区内的城市道路 AB 段、BH 段、BF 段、CG 段、FH 段和规划城市绿地由建设单位负责在本次工程内打通、修筑、绿化,并交城市使用。

3.6 应先取得环保意见后,方可进行下一步工作。

3.7 注意保护山体、植被,不得劈山砍树,应进一步探讨与周边山地景观的结合利用。

3.8 该项目的土地手续问题,须落实规划红线范围内的土地权属和房屋产权问题,应在明确权属并与产权单位达成有关协议后,方可进行下一步工作。

4、说明

4.1 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。

4.2 方案设计须由经审核批准勘测设计资格证书的相应资质的设计单位承担设计。设计单位必须按设计资格证书的等级范围承接设计任务,越级承接的设计文件无效。

4.3 设计方案应严格执行国家及地方法规和技术规范,所涉及的面积、层数、容积率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,由设计单位承担责任。用地红线点坐标及面积应由具有相应资质的测绘单位提供实测数据成果并加盖测绘专用章。

4.4 本文附图 1 份(规划设计条件附图),图文一体配合使用。

4.5 本文有效期六个月(从发出之日起),逾期需重新申请。

大连高新园区规划建设局
2009年3月12日

