关于进一步优化建设用地开发强度管理

促进城市更新的实施意见（暂行）

（征求意见稿）

为进一步认真践行“以人民为中心发展”理念，围绕“双湾联动，三区协同”发展目标，贯彻落实新区党工委、管委会决策部署，树立平台思维，深化制度创新，加快流程再造，狠抓工作落实，加快提高市场化手段集中配置土地资源要素效率，保障民生和重点项目建设，实现土地集约节约高效利用，维护持续向好的土地资源管理秩序，根据《大连市国土空间规划条例》、《大连金普新区城市更新实施办法（暂行）》等相关规定，在总结借鉴其他城市先进管理经验的基础上，结合大连金普新区发展实际，制定如下实施意见，助推新区经济社会高质量发展。

一、适用范围

本实施意见主要适用于大连金普新区城区内城市开发建设用地的规划编制及规划管理。重点用于加强城市更新区域及城市新建片区建设用地开发建设强度的统筹管理，强化建设强度管理对城市功能提升、城市形态塑造和空间特色营造的作用。

二、主要措施

（一）充分发挥城市设计在城市形态构建和城市空间环境营造方面的作用，通过城市设计对城市重点片区、重要地段建设用地开发建设强度进行统筹平衡，以优化城市功能，塑造特色鲜明、疏密有致、高低错落、大开大合的城市空间形态。

（二）对于城市更新专项规划中确定的重点片区城市更新单元，通过编制城市更新实施规划，开发建设用地建设强度具体指标可根据城市更新实施规划方案合理确定。

（三）对于城市级轨道站点，通过TOD一体化城市设计研究，开发建设用地建设强度具体指标可根据城市更新实施规划方案合理确定。

（四）对于其余轨道交通站点，通过TOD一体化城市设计研究，可适当提升轨道交通站点核心区开发建设用地建设强度，开发建设用地建设强度具体指标可根据城市更新实施规划方案合理确定。

（五）在实施城市更新片区，对于区属国有企业等城市更新主体通过房屋征收、协议搬迁、房屋买卖、资产划转、股份合作等方式取得国有土地使用权及房屋所有权并进行保留改造的项目，其保留建筑的建设强度未达到规划建设强度指标的，建设强度不足部分可通过城市设计转移至片区内其余开发建设用地中。

（六）新核发规划条件的建设工程，可执行以下容积率、建筑密度计算规则。

以下建筑面积不计入容积率：

1.地下室各类建筑面积。

2.为商业、文化娱乐等（住宅除外）服务设施配套的地上车库建筑面积。

以下项目不计入建筑密度：

1.地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施；

2.轨道交通车辆基地综合开发项目的轨道交通停车库和盖上机动车停车库。

三、其他事项

（一）按照本意见实施建设用地建设强度指标转移及调整的，应按照控制性详细规划管理相关规定及程序调整控制性详细规划，并将规划控制指标纳入土地出让规划条件进行管理。

（二）本意见由新区自然资源分局负责解释。

（三）本意见自印发之日起施行，有效期2年。