



单元综合控制指标表

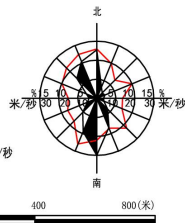
单元		面积 (公顷)		人口规模 (万人)		单元定位	* 城镇建设用地 规模上限 (公顷)	* 总建筑面积 上限 (万平方米)	* 单位功能		* 主要用地建筑结构		* 道路网密 度下限 (万 米 ² /平方 米)	* 主要地 点类 建筑清单	留白功 能用地 指引
名称	编号	控制单元 面积	规划面积 (城镇开发边界)	常住人口 规划区间	实际服务人口 规划区间				主导地类	代码	用地占比	用地占比			
大连金普新区 拥政片区4单 元	JPYZ4	281.98	278.19	2.5-3.5	4.5-5.5	公共服务业设施、 环境优美的现代化 宜居城区。	278.19	340	居住用地/工矿 用地	07/30	居住用地≤37%	工矿用地≤11%	8.0	--	--

大连金普新区拥政片区4单元详细规划（草案公告）

街坊划分

JPYZ4A
JPYZ4C
JPYZ4B

大连金普新区拥政片区4单元



强度（平均容积率）控制等级

用地性质	强度控制	强度一级	强度二级	强度三级	强度四级	强度五级
居住用地	基准强度	1.0-1.2 (含1.0、1.2)	1.2-1.5 (含1.5)	1.5-2.0 (含2.0)	2.0-2.6 (含2.6)	2.6-2.9 (含2.9)
	特定情况	基准强度外，1.0以下或2.9以上的特定情况需经过相关论证				
商业服务业用地	基准强度	<1.5	1.5-2.5 (含1.5、2.5)	2.5-3.5 (含3.5)	3.5-4.5 (含4.5)	>4.5

高度控制等级（单位：米）

用地性质	高度控制	高度一级	高度二级	高度三级	高度四级	高度五级
居住用地	基准高度	≤18	18-27 (含36)	27-36 (含36)	36-54 (含54)	54-80 (含80)
	特定情况	基准高度外，250米以上的特定情况需经过相关论证				
商业服务业用地	基准高度	≤24	24-50 (含50)	50-75 (含75)	75-100 (含100)	100-250 (含250)

——基准强度等级
基准强度（平均容积率）等级指同一区内，同一地类上，规划及现状总建筑面积与该地类用地面积的比值。
——基准高度等级
基准高度等级指同一区内，同一地类上，规划最高建筑控制高度。

注：设施类用地基准强度、基准高度按相关行业标准执行。
留白用地基准强度、基准高度待用地布局明确后按相关标准确定。

说明

- 1、本单元涉及净空问题需按相关法律、规范等文件要求执行。
- 2、本单元涉及的轨道交通线路为示意图，以实施方案为准。

土地使用及规模控制一览表

单元			片区控制指标			片区建筑规模 (万平方米)	* 基准强度 (平均容积率)	基准高度等级	* 基准强度 等级下限 (N)	复合综合功能指引
名称编号	单元编号	规划开发边界内用地面积 (公顷)	地类	代码	主导地类占比指引					
JPYZ4A	57.45	57.45	商业服务业用地	09	≤15%	≤50	基准一级	基准二级	20.00	
JPYZ4B	78.54	78.54	文化用地	10	≤15%	≤110	基准二级	基准三级	35.00	
JPYZ4C	145.98	142.20	居住用地	07	≤55%	≤180	基准三级	基准四级	35.00	

注：“*”号为约束性内容。本规划中对各类用地基准强度、基准高度和建筑密度下限管控要求，是对本片区内同一地类的总则性综合平均要求，未明确的应按国家、辽宁省、大连市现行相关法律法规、规范标准执行。现状保留区域具体情况以实测为准，需进行更新改造的，在符合单元、街区规划各项总体控制要求的前提下，可按国家、省、市关于城市更新、老旧小区改造等相关政策及具体项目要求确定具体的规划控制要求及建设标准。

图例



——实际控制
规划要素的空间位置、用地边界、占地面积和建设规模等规划控制要求均不得变化的控制。

——底线控制
在控制要素的空间基本位置不变、占地面积和建设规模没有显著变动、供给和服务能力不降低的前提下，用地边界及形状及建设形式可根据规划实施进行具体落实的控制。

——点位控制
在确保控制要素不减量、数量不减少、建设规模有保障、供给和服务能力不降低、建设可实施的前提下，控制要素的空间位置、用地边界、占地面积和建设规模等可根据规划实施进行具体落实，或可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设的控制方式。