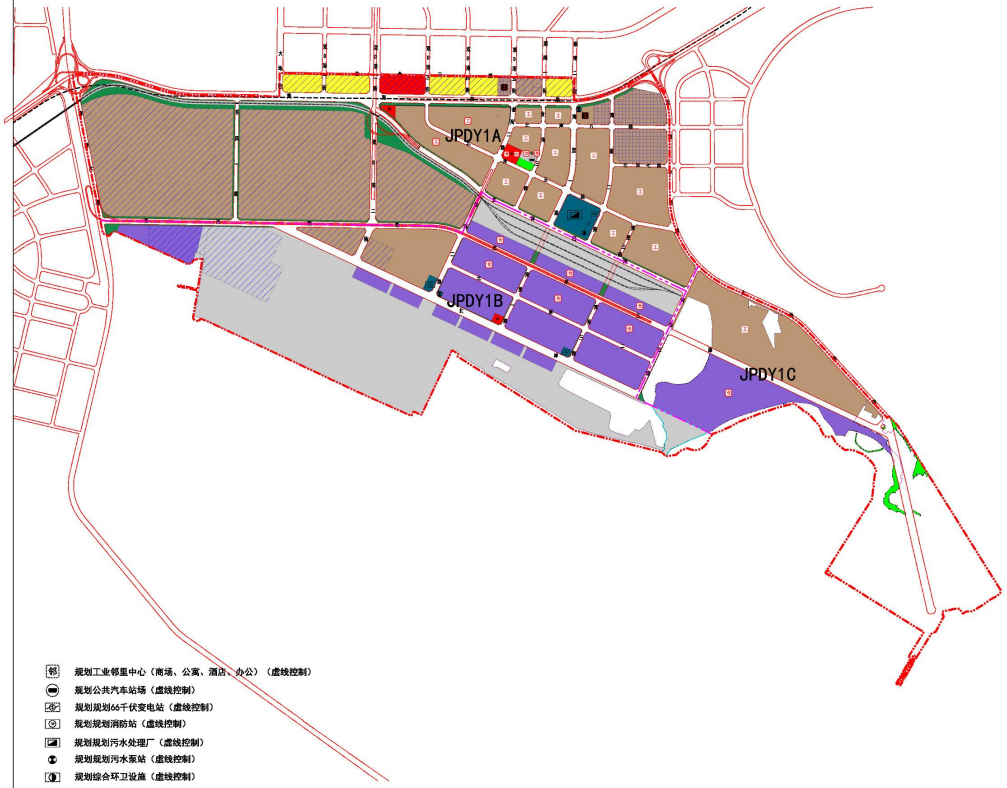
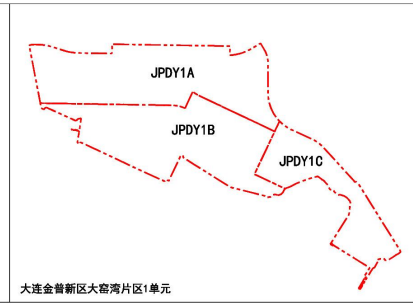


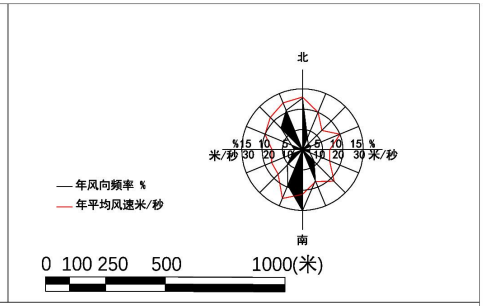
大连金普新区大窑湾片区1单元单元综合控制指标表

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）	★总建筑规模上限（万平方米）	★首位功能		★主要用地规模结构				★道路网密度下限（千米/平方千米）	★主导地类负面清单	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	用地占比	用地占比			
大连金普新区大窑湾片区1单元	JPDY1	1273.92	1103.02	1.5-2.5	2.5-3.5	集现代物流、港航服务、汽车制造与贸易、青岛休闲等于一体的航运枢纽港、东北亚中转、分拨与采购中心、大连市北京路试验区商务配套区。	1103.02	1100	工矿用地/仓储用地/交通运输用地	10/11/12	工矿用地≤ 45%	仓储用地≤ 15%	交通运输用地≥35%	--	5.0	--	--

大连金普新区大窑湾片区1单元详细规划（草案公告）

单元区位





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27）	27-36（含36）	36-54（含54）	54-80（含80）
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）
	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				

——基准强度等级
基准强度（平均容积率）等级指同一街区内，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街区内，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、本单元涉及的轨道交通线路为示意线，以实施方案为准。
2、图中涉及铁路及立交方案均为示意，以实际建设方案为准。

土地使用及规模控制一览表

街区			街区主导地类指引				街区建筑规模（万平方米）	★基准强度（平均容积率）等级	基准高度等级	★基准强度 绿地率下限（%）	复合混合功能指引
名称编号	街区面积（公顷）	城镇开发边界内用地面积（公顷）	地类	代码	主导地类占比指引						
JPDY1A	536.09	536.09	工矿用地	10	≤70%		≤530	按行业标准确定	按行业标准确定	——	以工业为主的复合混合用地
			交通运输用地	12	≥10%			——	——	——	——
			交通运输用地	12	≥30%			——	——	——	——
JPDY1B	486.64	461.07	工矿用地	10	≤10%		≤460	按行业标准确定	按行业标准确定	——	以工业为主的复合混合用地
			仓储用地	11	≤30%			按行业标准确定	按行业标准确定	——	以物流仓储为主的复合混合用地
			工矿用地	10	≤40%			按行业标准确定	按行业标准确定	——	以工业为主的复合混合用地
JPDY1C	258.70	112.93	仓储用地	11	≥40%		≤110	按行业标准确定	按行业标准确定	——	以物流仓储为主的复合混合用地

注：“★”号为约束性内容。本规划中对各类用地基准强度、基准高度和绿地率下限管控规则，是对本街区内同一地类的总则性综合平均要求，未明确的应按照国家、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，可按照国家、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

- 单元界限
- JPDY1A 街区编号
- 街区界线
- 规划道路控制范围
- 现状用地
- 已批在建/未建用地
- 城镇开发边界
- 规划铁路线
- 规划轨道交通示意线
- 城镇住宅用地
- 商业用地
- 商务金融用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 物流仓储用地
- 铁路用地
- 港口码头用地
- 交通场站用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 以交通设施为主的复合混合用地
- 以商业服务业为主的复合混合用地
- 以工业为主的复合混合用地
- 以物流仓储为主的复合混合用地
- 实线控制
- 虚线控制
- 点位控制

——实线控制
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式。
——虚线控制
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实际进行具体落实的控制方式。
——点位控制
在确保控制要素不漏项、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实际进行具体落实，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。