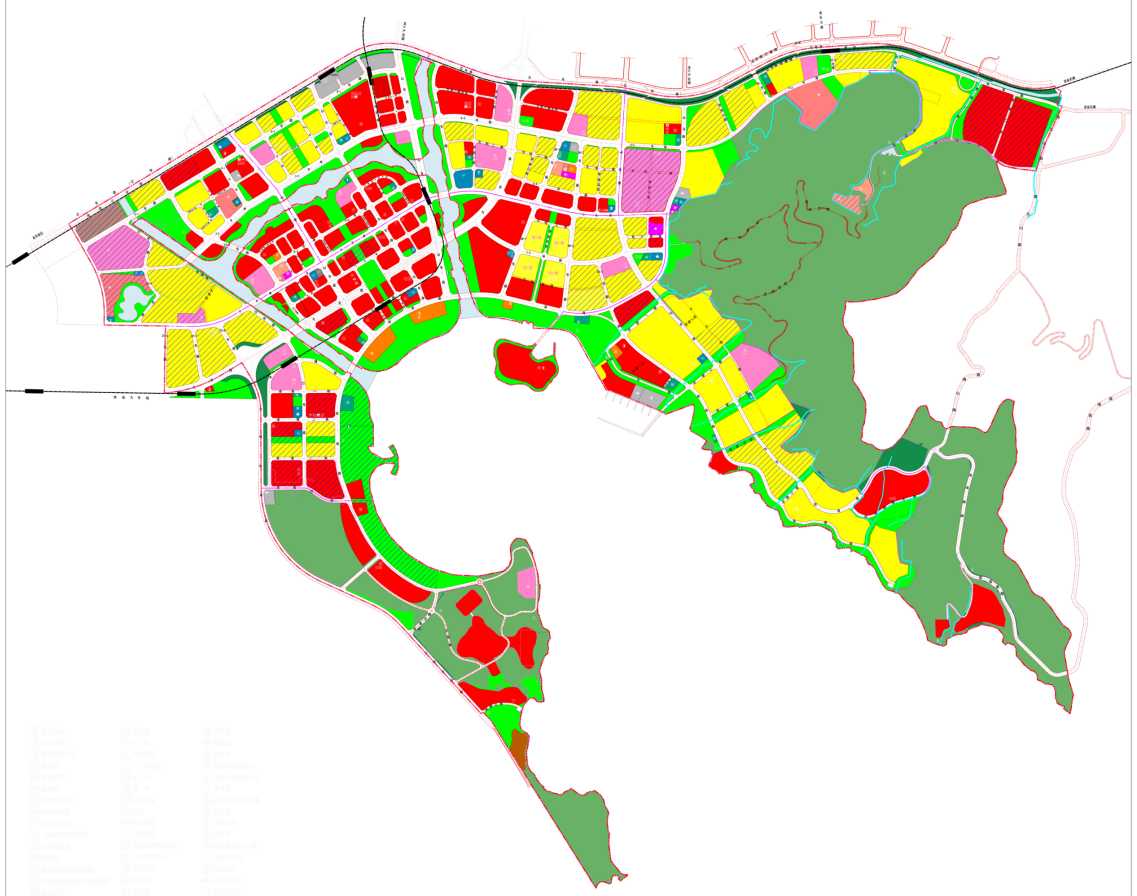


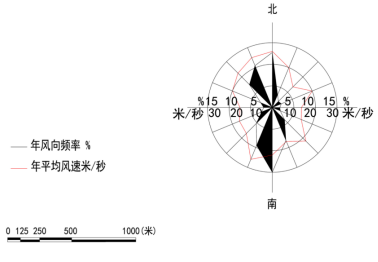
单元综合控制指标表

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			
大连金普新区小窑湾片区3单元	JPXY3	2031.20	1332.35	15-18	22-25	建设双向开放的创新枢纽和国际标准的新城中心	1332.35	1350	商业用地/居住用地/绿地与开敞空间用地	09/07/14	商业用地≤25%	居住用地≤30%	绿地与开敞空间用地≥15%		8.0	--	--

大连金普新区小窑湾片区3单元详细规划（草案公告）

街坊分布

大连金普新区小窑湾片区3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、本单元涉及净空问题需按相关法律、规范等文件要求执行。
2、图中鹤大高速线路、红线及沿线立交方案均为示意，以实际建设方案为准。

土地使用及规模控制一览表

街区名称编号	街区街区面积（公顷）	城镇开发边界内用地面积（公顷）	街区主导地类指引：地类	代码	主导地类占比指引	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
JPXY3A	168.58	160.44	交通运输用地	12	≥25%	≤170	居住四级	居住五级	25	
			居住用地（含复合混合用地）	07	≤25%					
			公共管理与公共服务用地	08	≥15%					
JPXY3B	152.36	148.60	交通运输用地	12	≥30%	≤170	商业三级	商业五级	20	
			绿地与开敞空间用地	14	≥15%					
			商业服务业用地	09	≤20%					
JPXY3C	116.68	111.79	交通运输用地	12	≥30%	≤200	商业四级	商业五级	20	
			绿地与开敞空间用地	14	≥20%					
			商业服务业用地	09	≤30%					
JPXY3D	133.62	123.40	绿地与开敞空间用地	14	≥25%	≤125	商业二级	商业五级	20	
			商业服务业用地	09	≤25%		居住三级	居住五级	25	
			居住用地（含复合混合用地）	07	≤25%					
JPXY3E	206.25	63.87	商业服务业用地	09	≤60%	≤40	商业一级	商业二级	20	
			绿地与开敞空间用地	14	≥35%					
			交通运输用地	12	≥5%					
JPXY3F	141.62	141.43	交通运输用地	12	≥30%	≤180	居住四级	居住五级	25	
			居住用地（含复合混合用地）	07	≤30%		商业二级	商业四级	20	
			商业服务业用地	09	≤15%					
JPXY3G	141.40	140.79	居住用地（含复合混合用地）	07	≤35%	≤155	居住一级	居住四级	25	以居住用地为主的复合混合用地，可复合混合商业用地
			商业服务业用地	09	≤30%		商业二级	商业四级	20	
			交通运输用地	12	≥20%					
JPXY3H	194.52	193.18	居住用地（含复合混合用地）	07	≤35%	≤165	居住三级	居住五级	25	
			绿地与开敞空间用地	14	≥15%					
			公共管理与公共服务用地	08	≥15%					
JPXY3I	130.83	129.20	居住用地（含复合混合用地）	07	≤50%	≤85	居住一级	居住四级	30	
			绿地与开敞空间用地	14	≥20%					
			交通运输用地	12	≥10%					
JPXY3J	86.62	85.89	居住用地（含复合混合用地）	07	≤50%	≤40	居住一级	居住四级	30	
			交通运输用地	12	≥15%					
			绿地与开敞空间用地	14	≥15%					
JPXY3K	559.16	34.55	绿地与开敞空间用地	14	≥50%	≤20	商业一级	商业二级	30	
			商业服务业用地	09	≤35%					
			公共管理与公共服务用地	08	≥10%					

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
- JPWL2A 街区编号
- 街区界线
- 规划道路控制范围
- 轨道交通示意线
- 现状用地
- 规划渠道
- 城镇开发边界
- 排洪渠
- 居住用地
- 文化用地
- 教育用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 机关团体用地
- 商业用地
- 交通运输用地
- 防护绿地
- 公园绿地
- 公用设施用地
- 以居住用地为主的复合混合用地
- 林地
- 其他海域
- 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。