



大连金普新区高铁核心区2控制单元详细规划（批后公布）

街区划分示意

大连金普新区高铁核心区2控制单元

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	> 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)	27-35 (含36)	35-54 (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，同一地上，规划及现状总建筑面积与该地类用地的比值。

— 基准高度等级
基准高度等级指同一区内，同一地上，规划最高建筑控制高度。

注：设施用地基准强度、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按相关法规、规范等文件要求执行。
2. 本单元涉及的轨道交通设施为示意图，以实际方案为准。
3. 图中蓝色为规划道路、红线及沿独立方案均示意图，以实际建设方案为准。
4. 本控制单元边界开发边界范围内，表达内容示意图。

单元综合控制指标表																
名称	编号	控制单元面积	规划面积 (公顷)	人口规模 (万人)	常住人口 规划人口	常住人口 规划人口	单元定位	* 建筑密度 上限 (%)	* 总建筑面积 上限 (万平方米)	* 首位功能	* 主要用地功能结构			* 建筑容积率 下限 (万平方米)	* 主导功能 设置率	备注
大连金普新区 高铁核心区2 单元	JPQT2	756.06	149.61	2.0-3.0	3.0-4.0	3.0-4.0	职住平衡、功能 丰富的城市片区。	149.61	135	居住用地/商业 服务业用地/交通 设施用地/绿地 与开敞空间 用地	07/03/ 12/14	居住用地 商业服务业 交通设施用 地>10%	绿地与开 敞空间>15%	7.0	—	—

土地使用及规模控制一览表													
名称	编号	控制单元面积	居住主导功能指引				居住建筑规模				* 备注		
			建筑容积率 (公顷)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)
JPQT2A	254.28	42.31	居住用地	07	≤ 15%	≤ 65	居住二级	居住二级	35.00	—	—	—	—
JPQT2B	401.78	109.30	居住用地	07	≤ 25%	≤ 80	居住二级	居住二级	35.00	—	—	—	—
			商业服务业用地	09	≤ 25%		商业二级	商业二级	20.00	—	—	—	—
			交通设施用地	12	≤ 25%		—	—	20.00	—	—	—	—
			绿地与开敞空间用地	14	≥ 15%		—	—	45.00	—	—	—	—

注：“*”号为强制性内容。本规划中对各类用地基准强度、基准高度和建筑密度控制，是对本区内同一地类的总容积率平均要求，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。规划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

— 单元边界	— 规划道路	— 城镇住宅用地	— 实际控制	— 控制小学（点状控制）	— 规划银行网点（点状控制）
— JPQT2A 控制单元	— 规划红线	— 商业用地	— 虚线控制	— 控制中学（点状控制）	— 规划加油站（点状控制）
— 规划单元边界	— 规划红线	— 教育用地	— 点状控制	— 控制幼儿园（点状控制）	— 规划污水处理厂（点状控制）
— 规划道路控制范围	— 规划红线	— 交通设施用地	— 点状控制	— 控制公共厕所（点状控制）	— 规划2000平方米公厕（点状控制）
— 轨道交通控制范围	— 规划红线	— 公用设施用地	— 点状控制	— 控制公共绿地（点状控制）	— 规划公共绿地（点状控制）
— 轨道交通控制范围	— 规划红线	— 防护绿地	— 点状控制	— 控制公共绿地（点状控制）	— 规划公共绿地（点状控制）
— 规划红线	— 规划红线	— 公园绿地	— 点状控制	— 控制公共绿地（点状控制）	— 规划公共绿地（点状控制）

— 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方式。

— 虚线控制
在控制要素的空间位置不变、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际情况进行具体实施的控制方式。

— 点状控制
在确保控制要素不遗漏、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际情况进行具体落实，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。