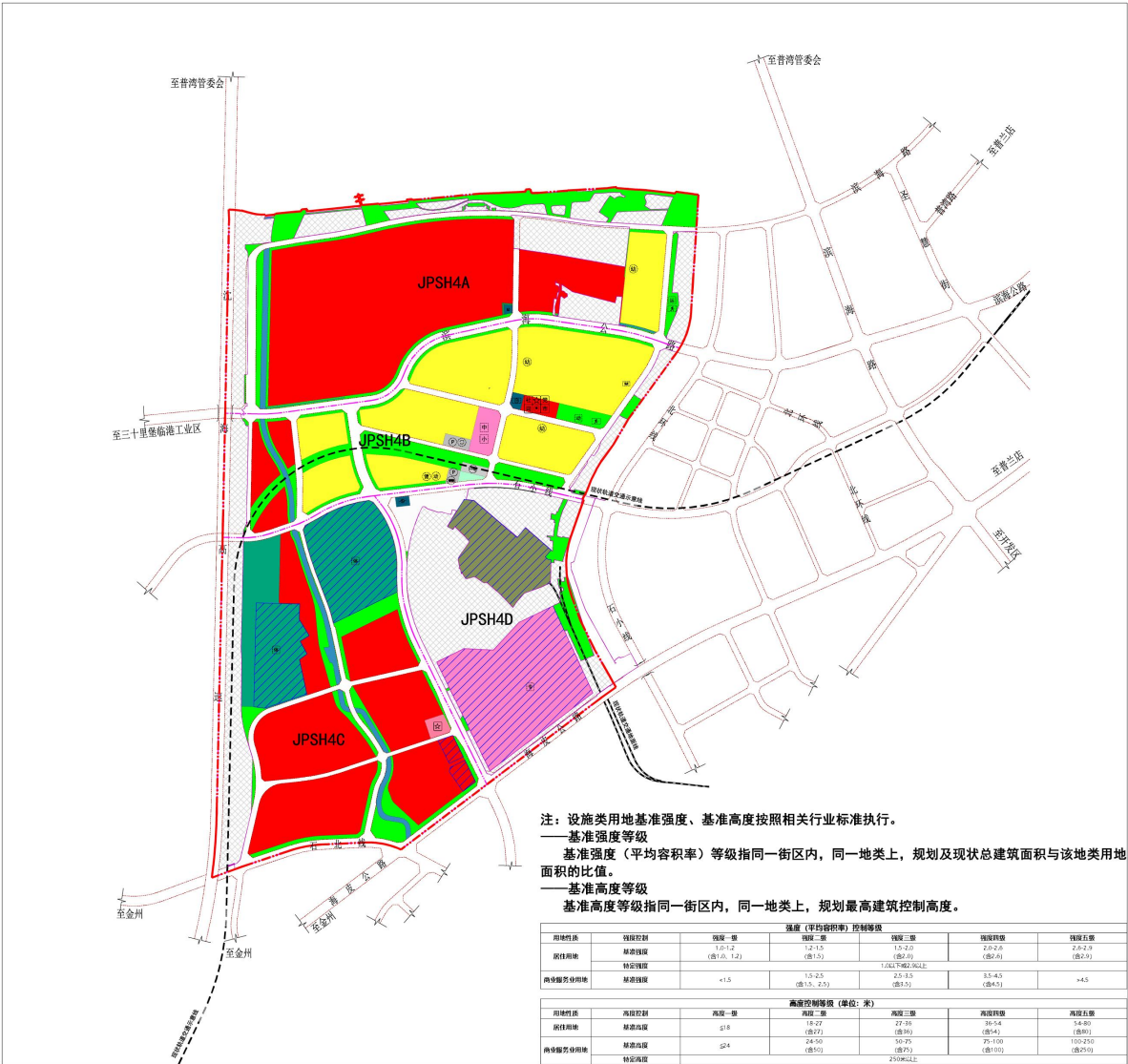




注：设施类用地基准强度、基准高度按照相关行业标准执行。

——**基准强度等级**

基准强度（平均容积率）等级指同一街区内，同一地上，规划及现状总建筑面积与该地类用地的面积的比值。

——**基准高度等级**

基准高度等级指同一街区内，同一地上，规划最高建筑控制高度。

用地性质	控制指标	强度（平均容积率）控制等级			
		强度一级	强度二级	强度三级	强度四级
居住用地	居住用地	1.0-1.2 (密1.0、1.2)	1.2-1.5 (密1.5)	1.5-2.0 (密2.0)	2.0-2.5 (密2.5)
	居住用地	1.0-1.2 (密1.0、1.2)	1.2-1.5 (密1.5)	1.5-2.0 (密2.0)	2.0-2.5 (密2.5)
商业服务用地	商业用地	1.0-1.2 (密1.0、1.2)	1.2-1.5 (密1.5)	1.5-2.0 (密2.0)	2.0-2.5 (密2.5)
	商业用地	1.0-1.2 (密1.0、1.2)	1.2-1.5 (密1.5)	1.5-2.0 (密2.0)	2.0-2.5 (密2.5)

用地性质	控制指标	高度控制等级（单位：米）			
		高度一级	高度二级	高度三级	高度四级
居住用地	居住用地	18-22 (密18、22)	22-25 (密22、25)	25-30 (密25、30)	30-35 (密30、35)
	居住用地	18-22 (密18、22)	22-25 (密22、25)	25-30 (密25、30)	30-35 (密30、35)
商业服务用地	商业用地	18-22 (密18、22)	22-25 (密22、25)	25-30 (密25、30)	30-35 (密30、35)
	商业用地	18-22 (密18、22)	22-25 (密22、25)	25-30 (密25、30)	30-35 (密30、35)

大连金普新区石河片区4单元详细规划(草案公告)

《大连金普新区石河片区4单元详细规划》（草案）已编制完成，现根据相关法律法规要求，对该规划进行草案公告，征求公众意见。如对该规划方案有意见和建议，请于公告结束前以有效途径反馈至大连金普新区自然资源局。

公告日期：2025年11月14日——2025年12月13日

公告网站：大连金普新区网站<https://www.dljp.gov.cn>

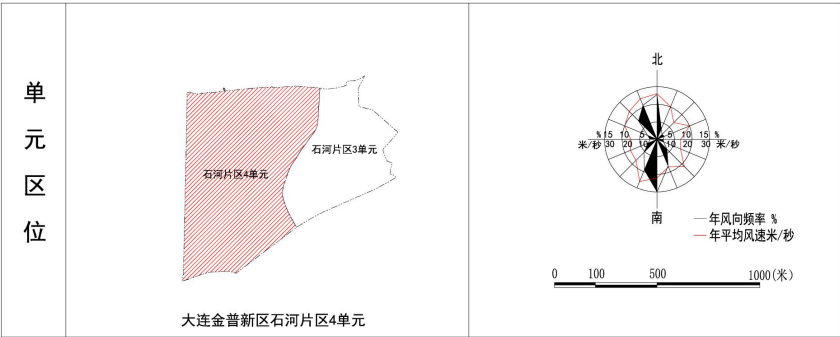
现场公告地址：大连金普新区石河街道办事处（金普新区石河街道泰海路188号）。

意见反馈有效途径：1. 信件邮寄至大连金普新区自然资源局，并于封面注明“《大连金普新区石河片区4单元详细规划》意见建议”，地址：大连金普新区华堂大厦，邮政编码：116602；2. 电子邮件发送至jprzryjkjgh@163.com。

区域位置：本单元位于大连金普新区北部，南至海皮公路，东至石小线，西至沈海高速，北至滨海路。

规划范围：本次规划范围为大连金普新区石河片区4单元，用地面积约639.66公顷，城镇开发边界内约516.23公顷。

功能定位：大连金普新区石河片区4单元详细规划首位功能为人才培养、居住功能为主、配套设施完善的城市生活组团。（以大连金普新区国土空间分区规划最终批复为准）。



单元综合控制指标表

单元综合控制指标表											
名称	编号	面积（公顷）		人口规模（万人）		单元定位	*建筑密度 用地规模（公顷）	*总建筑面积 地上（万平方米）	*首位功能		*主导用地 用地占比
		控制单元 面积	规划开发 面积	常住人口 规模	实际服务人 口规模				主导功能	代码	
石河片区4单元	JPSH4	639.66	516.23	1.5-2.5	2.3-3.8	打造功能完善、交通便利、环境优良、配套齐全的 滨湾城市核心区	516.23	700.00	商业服务业用地/ 交通用地/公共 管理用地/居住 用地/工业用地	09/12/08 /07	商业服务业用地占比 ≥36% 交通用地占比 ≥20% 公共管理用地占比 ≥15% 居住用地占比 ≤15%

注：“*”号为约束性内容。本规划中对各类用地基准强度、基准高度和地下管控制规划，是对本单元内同一地类的总则性综合平均要求。未明确的应参照国家、辽宁省、大连市现行相关法律法规、规划标准执行。现状保留区域具体情况以实测为准，需进行更新改造的，应符合单元、街区规划各项总体控制要求的前提下，可参照国家、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。

土地使用及规模控制一览表

土地使用及规模控制一览表											
街区		街区主导用地指引				街区建筑规模					
名称编号	面积（公顷）	规划范围（城镇开发边界内）（公顷）	地类	代码	主导地类占比	*建筑密度（平均容积率）等级	基准高度等级	*绿地率（%）	综合混合用地指引	备注	
JPSH4A	195.91	151.17	商业服务业用地	09	≤65%	≤230	商业二级	高度二级	20	——	
			交通用地	12	≥10%		——	——	——	——	
JPSH4B	146.23	134.61	居住用地	07	≤50%	≤190	居住三级	居住四级	30	——	
			交通用地	12	≥20%		——	——	——	——	
JPSH4C	184.51	162.09	商业服务业用地	09	≤50%	≤220	商业二级	高度三级	20	——	
			公共管理与公共服务用地	08	≥23%		——	——	——	——	
JPSH4D	113.01	68.36	交通用地	12	≥12%	≤60	——	——	——	——	
			公共管理与公共服务用地	08	≥45%		——	——	——	——	

说明

- 1、本单元涉及的轨道交通线路为示意图，以实施方案为准。
- 2、图中沈海高速线路、红线及沿线立交方案均为示意图，以实际建设方案为准。
- 3、本控制单元城镇开发边界范围外，表外内容示意。

图例

—— 单元界限	—— 城镇开发边界外区域	—— 广场用地
—— JPSH4A	—— 现状轨道交通用地	—— 特殊用地
—— JPSH4B	—— 居住用地	—— 绿地水域
—— JPSH4C	—— 机关团体用地	—— 空白用地
—— JPSH4D	—— 教育用地	—— 现状中等职业教育（虚线控制）
—— 现状已建用地	—— 体育用地	—— 规划中学（虚线控制）
—— 现状已建用地	—— 商业用地	—— 规划小学（虚线控制）
—— 现状已建用地	—— 交通用地	—— 规划幼儿园（点位控制）
—— 现状已建用地	—— 公用设施用地	—— 现状社区服务中心（点位控制）
—— 现状已建用地	—— 公园绿地	—— 规划街道办事处（虚线控制）
—— 现状已建用地	—— 防护绿地	—— 规划公交首末站、枢纽站（虚线控制）
—— 现状已建用地	—— 防护绿地	—— 规划社区服务中心（点位控制）

——**实施控制**

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、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进行具体落实的控制方式。

——**点位控制**

在确保控制要求不漏项、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。