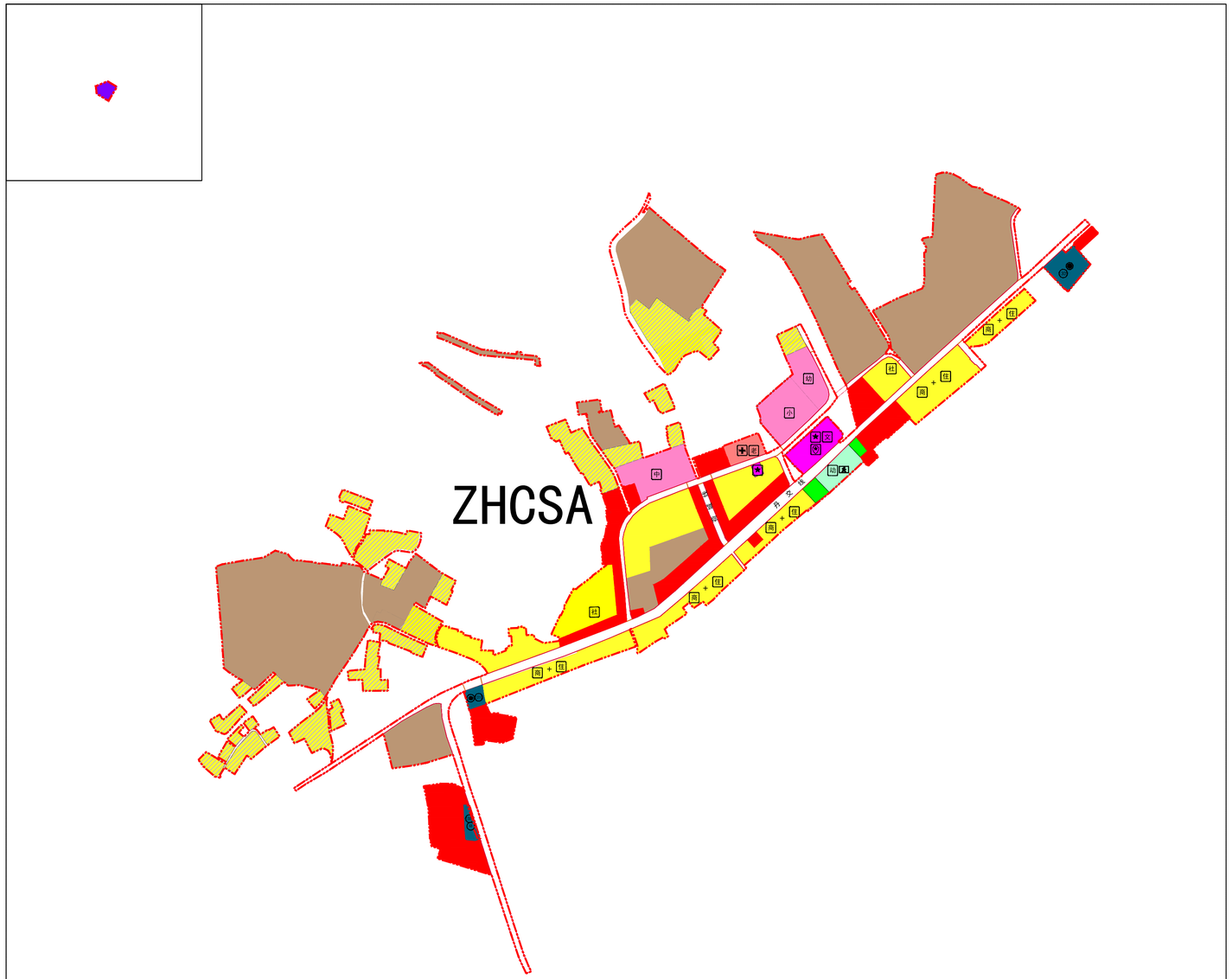


强度（平均容积率）控制等级

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）
	特定强度	1.0以下或2.9以上				
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）
	特定高度	250米以上				

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

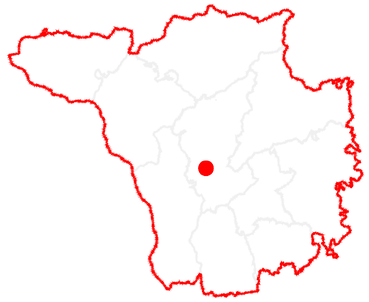
基准强度（平均容积率）等级指同一街区内，同一地类上，规划及现状总建筑面积与该地类用地面积的比值。

——基准高度等级

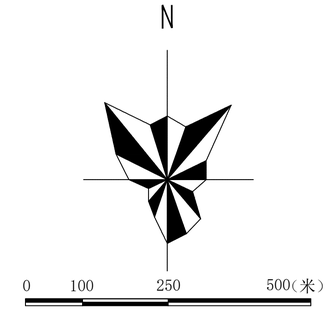
基准高度等级指同一街区内，同一地类上，规划最高建筑控制高度。

庄河市城山镇控制单元详细规划（批后公布）

单元区位



庄河市城山镇控制单元



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	★主导地类负面清单
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		
城山镇控制单元详细规划	ZHCSA	57.13	57.13	0.4-0.5	0.4-0.6	集综合服务与产业配套于一体的山水宜居城镇区	57.13	52.0	居住用地/商业服务业用地/二类工业用地	10/07/9	商业服务业用地≤10%	居住用地≤33%	二类工业用地≤42%	8	—

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，是对本单元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。

土地使用及规模控制一览表

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	★绿地率下限（%）	复合混合功能指引
名称编号	面积（公顷）	城镇开发边界内面积（公顷）	地类	代码	主导地类占比					
ZHCSA	57.13	57.13	二类工业用地	10	≤42%	≤52.0	按照相关行业标准执行	按照相关行业标准执行	0	—
			居住用地	07	≤33%		居住二级	居住二级	30	—
			商业服务业用地	9	≤10%		商业二级	商业二级	—	—

说　明

1、本次详细规划的规划用地范围为城镇开发边界内。

图例

二类城镇住宅用地
中小学用地
基层医疗卫生设施用地
工业用地
消防用地
广场用地
机关团体用地
幼儿园用地
商业用地
物流仓储用地
供热用地
公园绿地
以居住为主的复合混合用地
单元界线
街区界线
ZHCSA 单元编号
规划道路控制范围
实线控制
虚线控制
点位控制
现状党政机关（点位控制）
现状派出所 （点位控制）
规划社区服务中心（点位控制）
现状幼儿园（虚线控制）
现状小学（虚线控制）
现状中学（虚线控制）
现状医院（虚线控制）
规划老年养护院（点位控制）
规划文化活动中心（点位控制）
规划小型多功能运动场地（点位控制）
规划固定避难场所（点位控制）
规划消防站
规划供热设施
规划供热设施

——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。