

南京新港高新园

控制性详细规划及城市设计整合

公众意见征询

南京市规划局
南京经济技术开发区管委会
南京大学城市规划设计研究院有限公司
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
2018年08月

南京新港高新园控制性详细规划及城市设计整合

前言

为贯彻落实《中共南京市委、南京市人民政府印发的〈关于建设具有全球影响力创新名城的若干政策措施〉的通知》（宁委发〔2018〕1号）和《南京市创新名城建设规划管理实施办法（试行）》等相关要求，为加强与规范南京新港高新园的规划和建设管理，特开展南京新港高新园规划整合提升工作。

新港高新园位于南京市主城东部，主要包括新港片区、红枫科技园和南京液晶谷片区。本次规划在《南京市仙林副城新港片区(NJDBa010)控制性详细规划》（批复稿）、《仙林白象片区（EAc030）控制性详细规划修编（2010-2020）》（批复稿）、《栖霞山片区NJDBb013控制性详细规划暨城市设计01、02单元图则调整》（报批稿）的基础上，按照《南京市高新园区规划整合提升工作方案》编制要求进行规划整合提升，为新港高新园未来开发建设提供法定指导依据。

本次公示包含两部分内容：一是《南京高新园控制性详细规划及城市设计整合》（含南京市仙林白象片区EAc030-03单元、EAc030-07-24地块调整），由南京大学城市规划设计研究院有限公司承担；二是仙林白象片区EAc030-06、12单元调整，由深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司承担。

规划成果于2018年6月29日通过了由南京市城乡规划委员会办公室组织召开的专家评审会，并根据专家意见进行修改完善。为进一步加强本规划的科学性和可实施性，依据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，依法开展规划公示，广泛征询社会公众意见，以便更好地完善本规划。

■ 公示方式

南京市规划局网站 www.njghj.gov.cn
南京规划微博、微信
南京经济技术开发区网站 jjkfq.nanjing.gov.cn

■ 公示时间

2018年08月14日至2018年09月12日

■ 公示单位

南京市规划局
南京经济技术开发区管委会
南京大学城市规划设计研究院有限公司
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

■ 联系方式

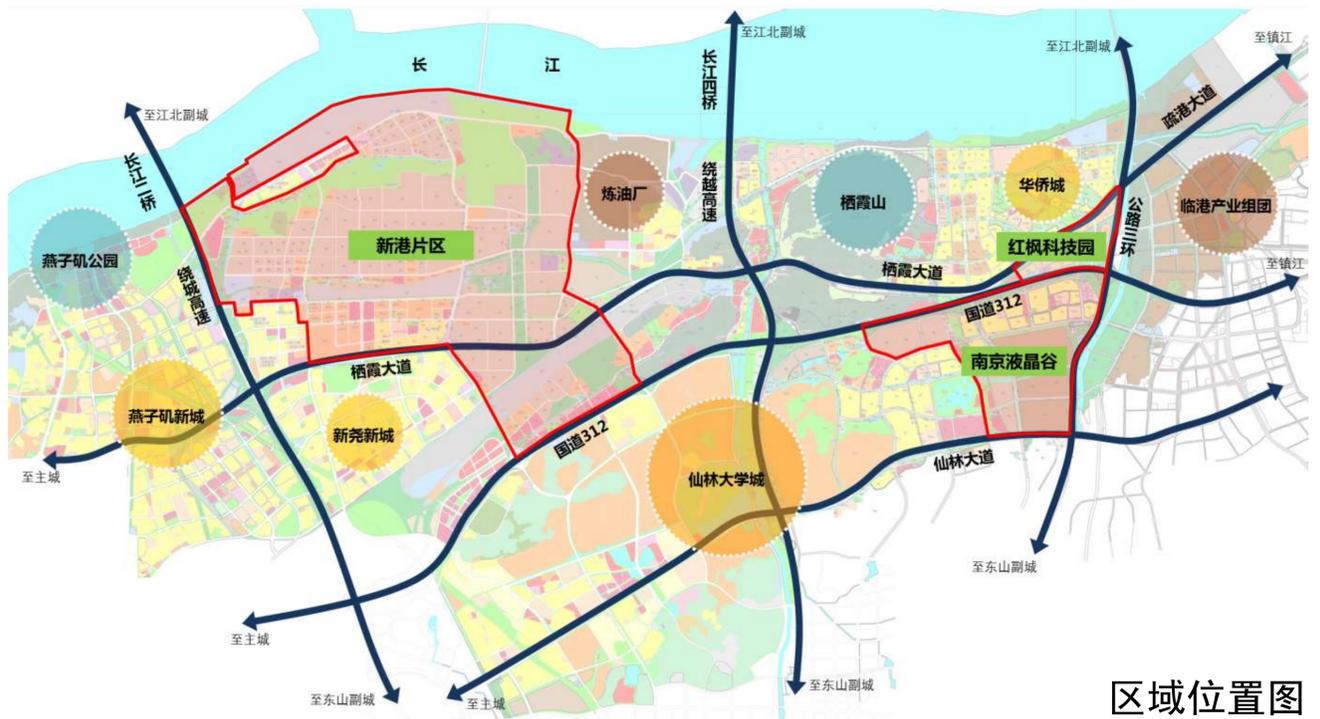
邮 箱: xiangmugonggong@yeah.net
电 话: 025-85800875
传 真: 025-85800945
邮寄地址: 南京市栖霞区新港大道100号（来信注明对南京新港高新园控制性详细规划及城市设计整合的意见）

南京新港高新园控制性详细规划及城市设计整合

一. 项目概况

规划区位于南京市主城区东部，栖霞区中部。北临长江、栖霞山，南靠仙林大学城，西连燕子矶新城，东接临港产业组团。

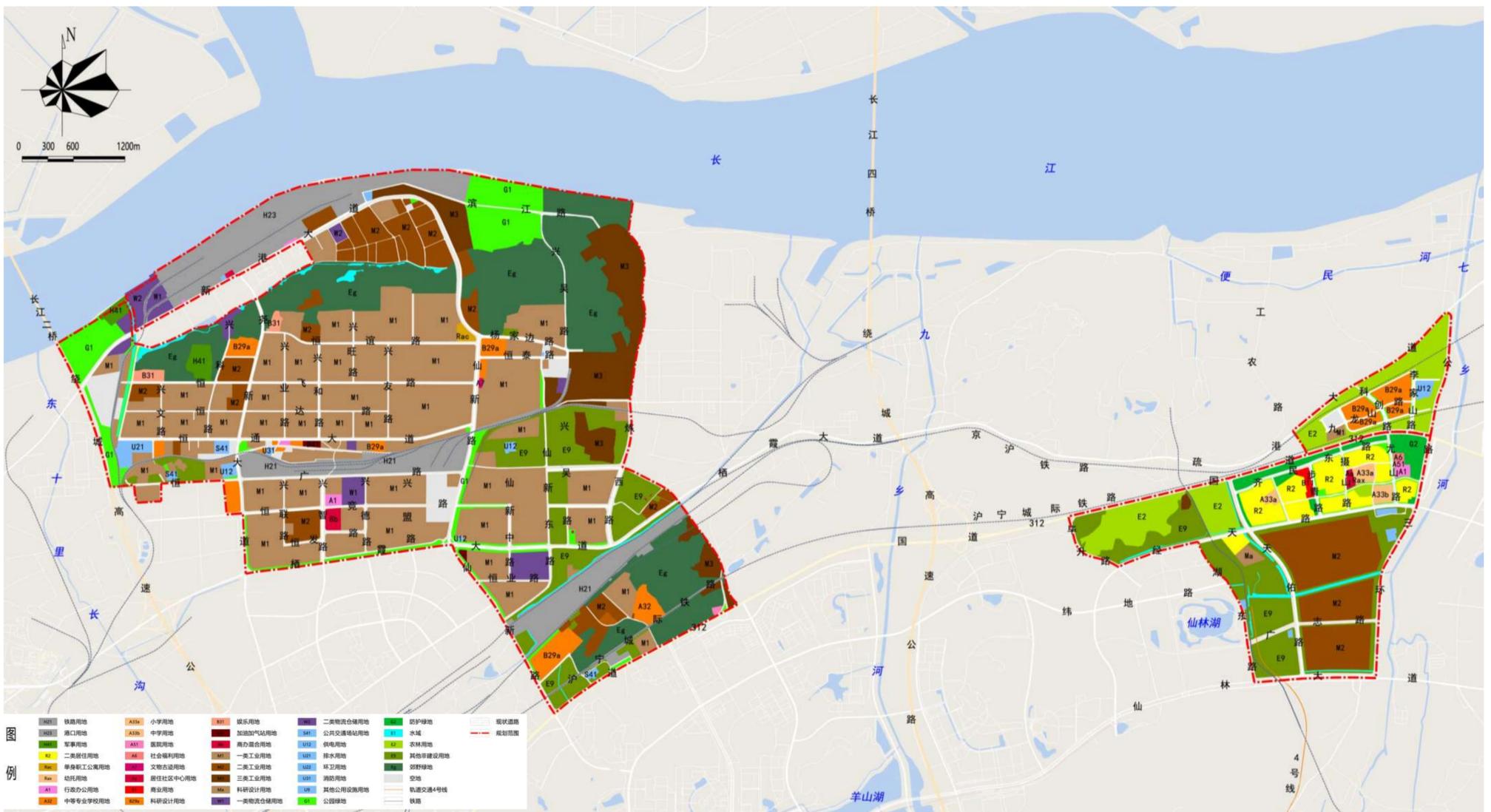
规划范围西起绕城公路，东至公路三环，南起312国道、仙林大道，北至长江岸线，规划总用地面积3554.53公顷。



区域位置图

二. 土地利用现状

规划区现状城市建设用地约23平方千米，以工业用地为主，主要分布在新港和液晶谷片区，约13.46平方千米；其它用地包括居住、公共管理与公共服务设施、商业服务业设施、物流仓储、道路设施、公用设施及绿地与广场用地。



土地利用现状图

南京新港高新园控制性详细规划及城市设计整合

三. 功能定位

规划区总体功能定位为：

国内一流现代化科技创新创业园区、江苏省自主创新园区建设标杆、苏南国家自主创新示范区的排头兵、南京经济技术开发区创新发展示范区。

四. 布局结构

规划形成“一轴、两心、三区、多点”的布局结构。

一轴：312国道发展轴；

两心：创新服务中心、站前科技商务中心；

三区：新港片区、南京液晶谷和红枫科技园；

多点：产业服务中心、社区中心和景观节点。

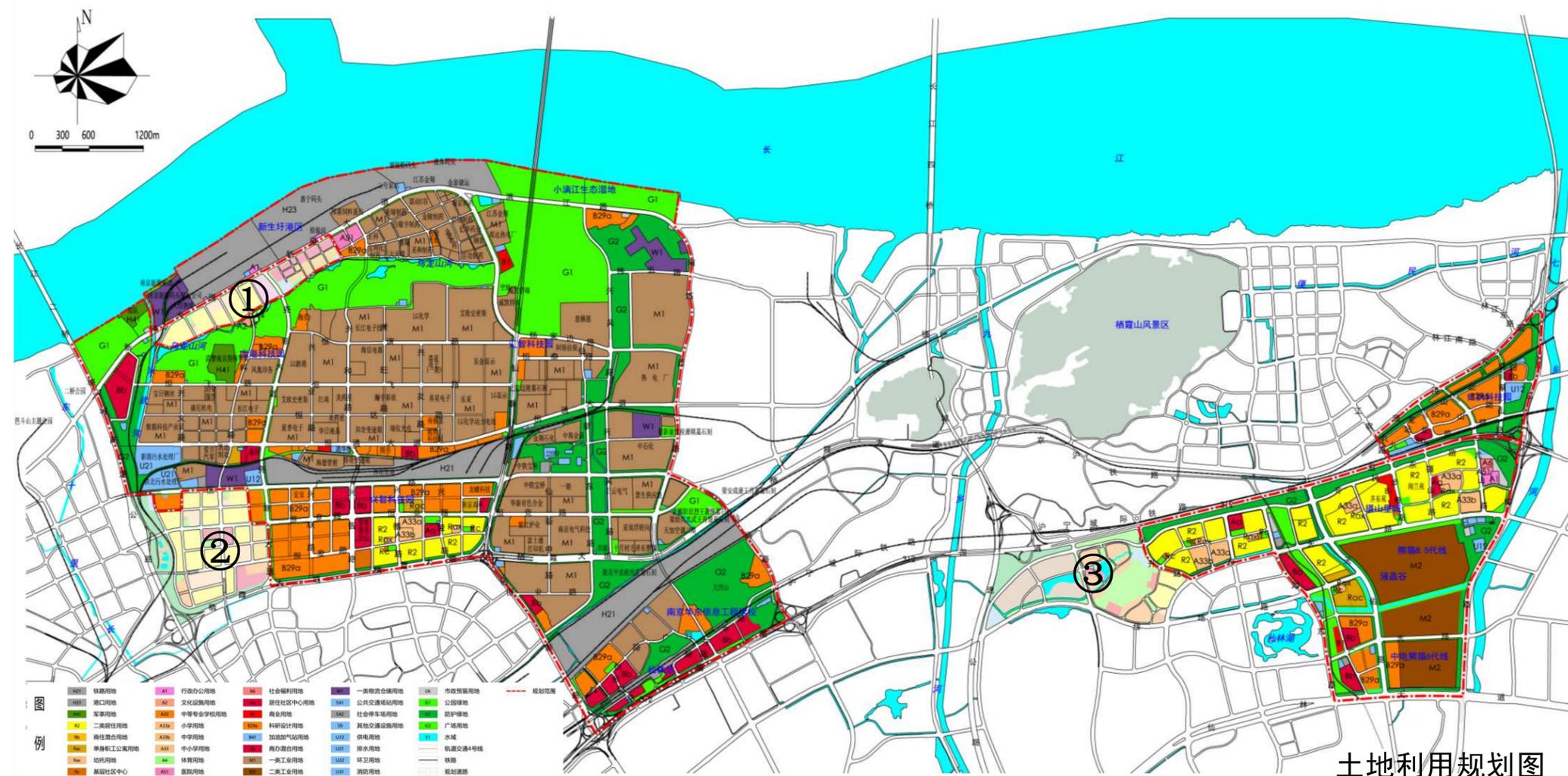


布局结构分析图

五. 土地利用规划

规划用地面积35.5平方公里（3554.53公顷）。新港片区中：①港区后方用地0.7平方公里、②NJBa010-05单元1.5平方公里，由于分别涉及新生圩港、烷基苯厂转型，需进一步研究后另行落实控规，本次规划中予以留白。白象片区江苏生命科技创新园（③1.5平方公里）已纳入栖霞高新区整合。

建设用地面积3515.04公顷，占规划总用地的98.89%，包括城市建设用地、铁路用地、港口用地和军事用地；非建设用地面积39.49公顷，占规划总用地的1.11%，全部为水域。



土地利用规划图

六. 公共服务设施规划

规划公共管理与公共服务设施用地面积51.12公顷，占城市建设用地1.61%。

■ 城市公共服务设施

行政办公用地：保留现状行政办公设施，占地3.49公顷。

文化/体育设施：结合乌龙山公园的开发建设，占地1.52公顷。

高等教育设施：保留312国道北侧的南京华东信息工程学校，占地7.29公顷。

■ 社区配套设施规划

规划居住用地187.48公顷，测算社区居住人口规模9.68万人，宿舍及公寓容纳人口8.78万人。

根据《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)，按3-5万人形成一处居住社区、0.5-1.0万人形成一处基层社区的设置标准，构建“居住社区-基层社区”的两级居住区组织模式。

规划设置居住社区中心3处，占地6.87公顷；设置基层社区中心8处。

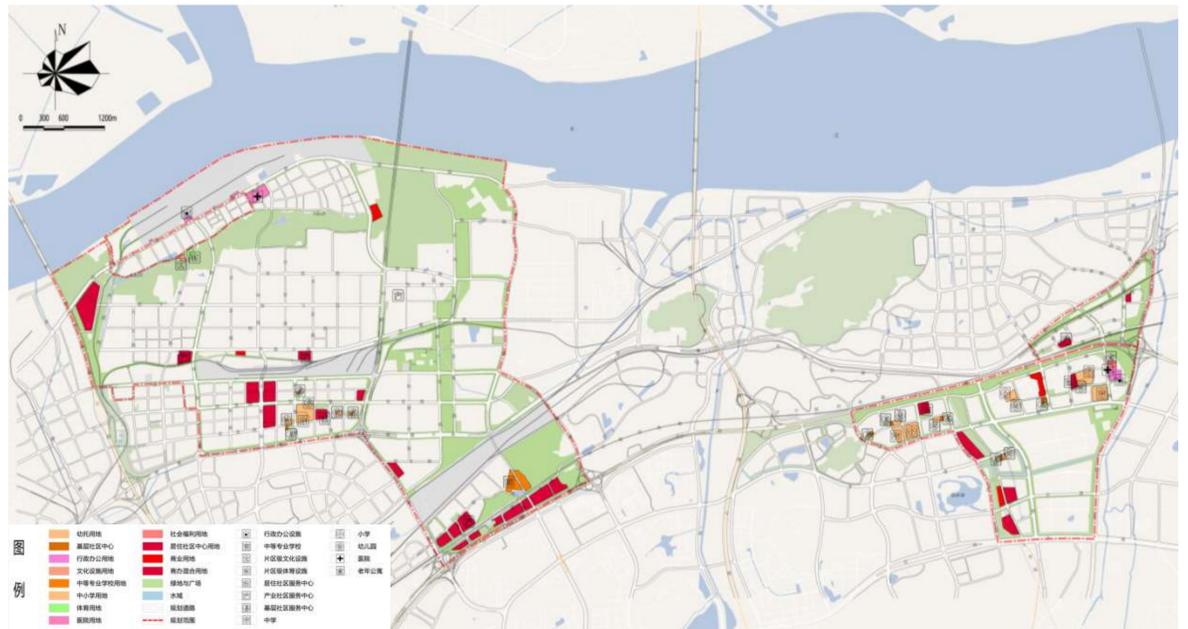
■ 普教设施规划

根据《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)配建基础教育设施：

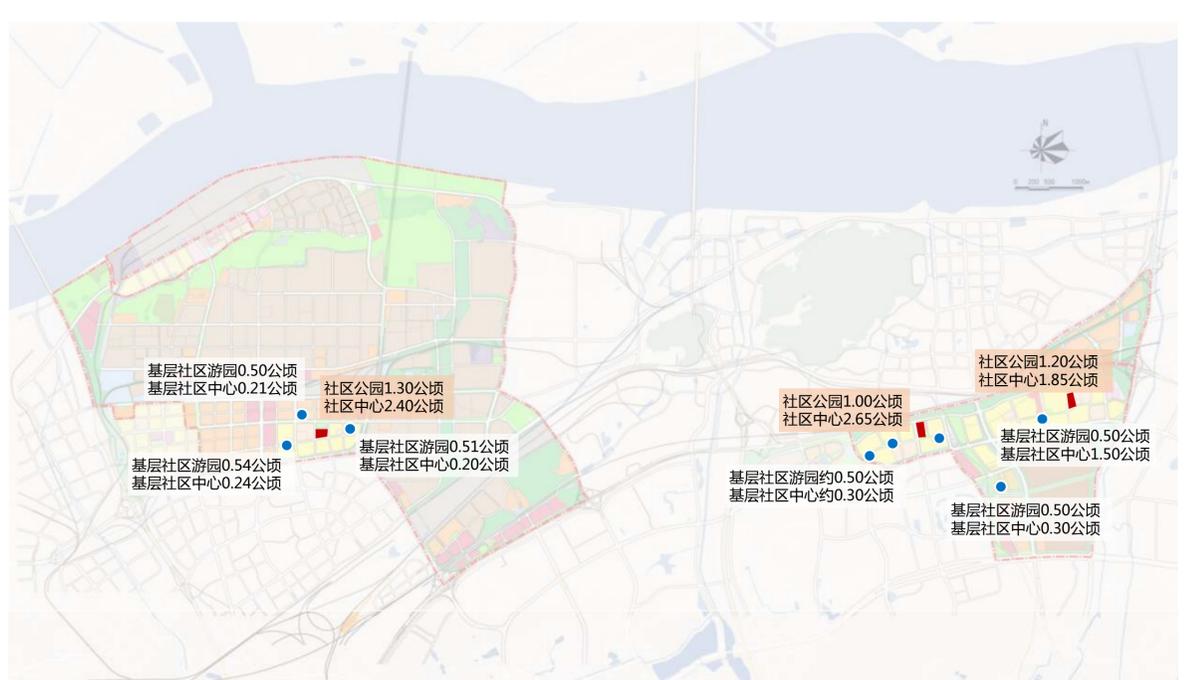
规划初中3所，其中新增2所，扩建1所，共102班，占地11.60公顷。

规划小学4所，其中新增2处，保留现状2所，共156班，占地14.87公顷。

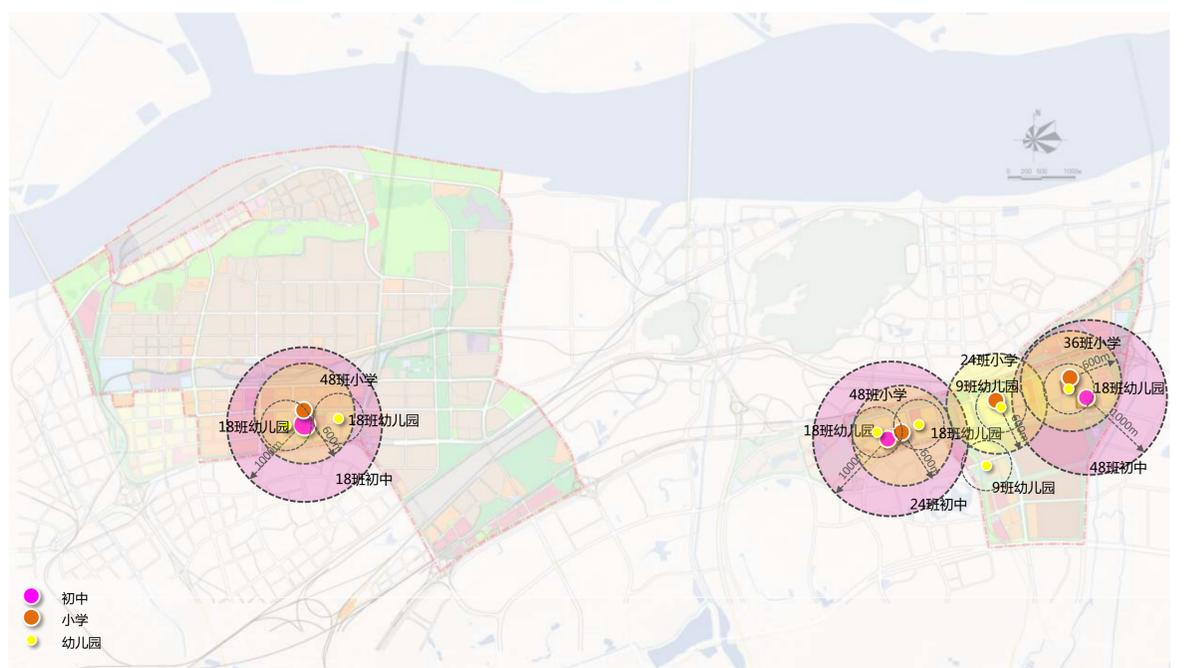
规划幼儿园7所，其中新增5处，保留现状2所，共111班，占地4.95公顷。



公共服务设施规划图



居住社区规划图



基础教育设施规划图

南京新港高新园控制性详细规划及城市设计整合

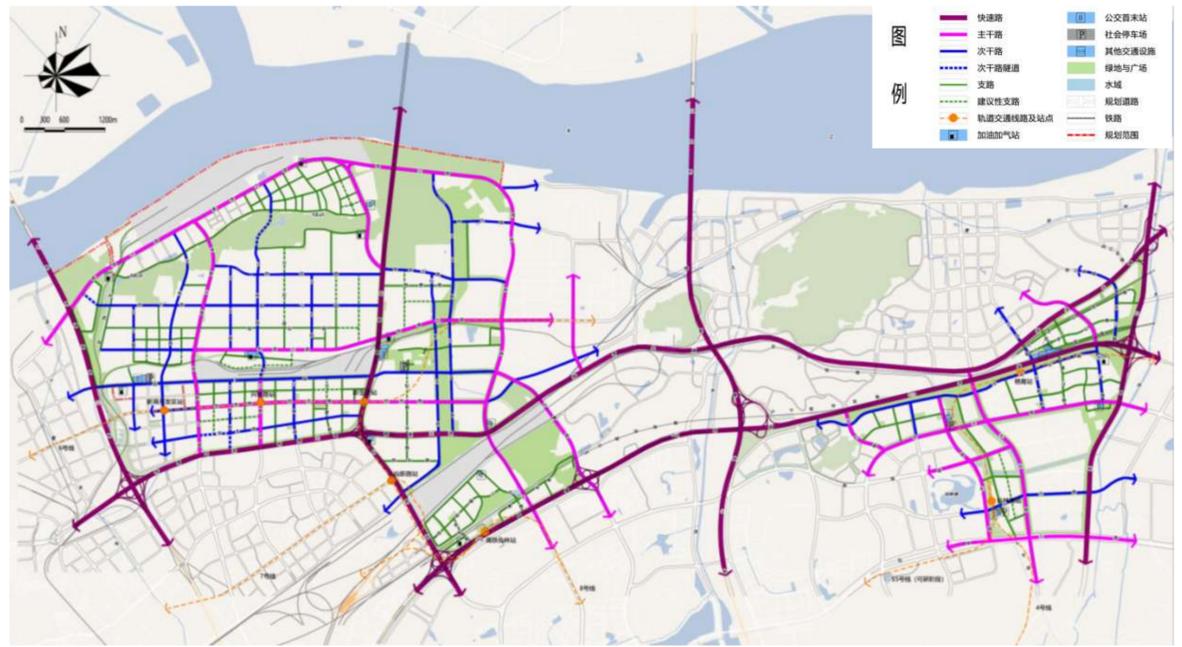
七. 综合交通规划

规划道路分为快速路、主干路、次干路、支路4个等级。

规划加油加气站9处，占地3.75公顷。其中，保留现状3处，规划新增5处。

根据《城市道路交通规划设计规范（GB50220-95）》中人均停车面积，规划社会停车场面积合计3.78公顷。

规划区内总计配置27处充电桩站点，规划充电桩592个。

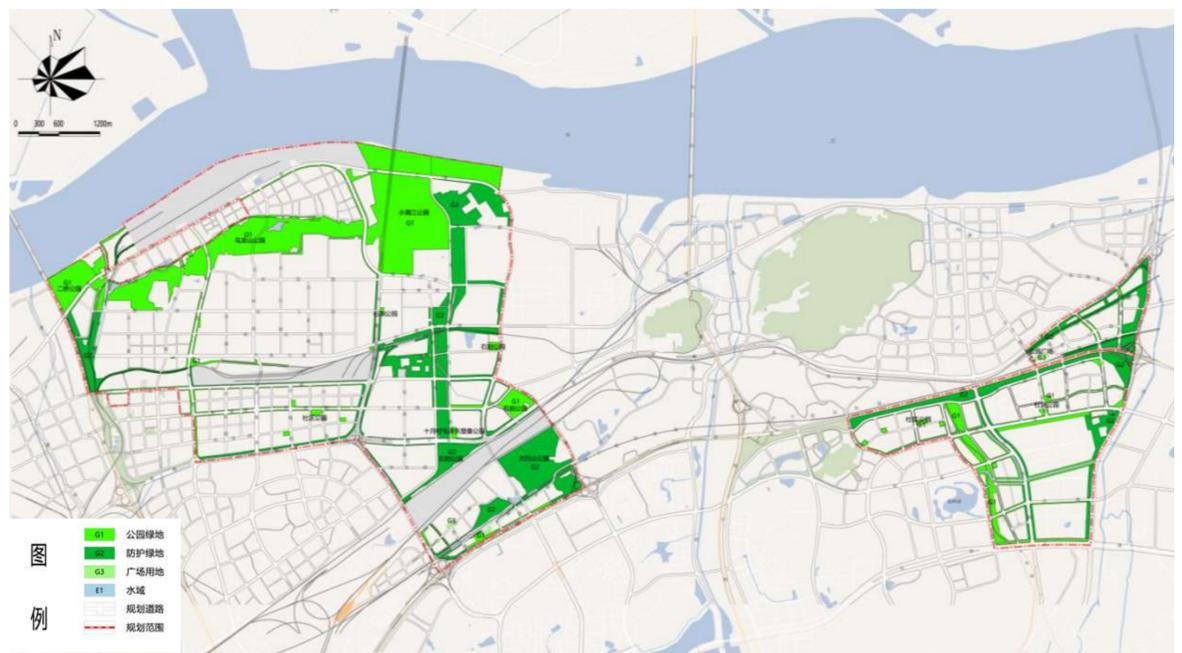


综合交通规划图

八. 绿地系统规划

规划绿地与广场用地面积846.37公顷，占城市建设用地的26.67%，其中：

公园绿地474.48公顷、防护绿地369.20公顷、广场用地面积2.69公顷。



绿地系统规划图

九. 空间特色引导

规划划定三个特色意图区进行重点控制。其中：

二桥公园—乌龙山—小漓江公园特色意图区：须合理保护利用，成为园区内部最重要的生态景观资源及活动场所。

仙林站高铁门户特色意图区：塑造成连接创造性个体的城市客厅。

红枫科技园特色意图区：集聚研发孵化、中试加速、智能装备制造、电子信息、总部经济、酒店会展、人才公寓、休闲商业等功能，通过开放活力的产业街区形式，形成集聚共享、智慧叠合的创新创业空间。



特色意图区规划图

十. 白象片区 (EAc030) 控制性详细规划03单元图则调整

■ 单元位置

白象片区EAc030-03单元规划范围：东至天佑路，南至经天路，西至毕升路，北至312国道，规划面积约122.34公顷。

■ 调整内容

功能构成优化：将生产研发用地 (Mx) 调整为二类居住用地 (R2) ，预测居住人口2.8万人。

完善设施配套：规划设置居住社区中心1处，2.65公顷；基层社区中心3处，0.90公顷；初中1处，36班，4.50公顷；小学1处，48班，4.39公顷；幼儿园2处，共36班，1.61公顷；公交用地1处，0.55公顷；停车场1处，0.81公顷；市政预留用地1处，1.04公顷。社区、基层社区公园绿地4处，2.51公顷。

控制开发强度：居住建筑高度为60米、80米、100米，容积率为2.2-2.75。



修改前



修改后

十一. 白象片区 (EAc030) 控制性详细规划07-24地块调整

■ 地块位置

白象片区EAc030-07-24地块位于天佑路以东、仙林大道以北，用地面积40公顷。

■ 调整内容

将EAc030-07-24部分二类工业用地 (M2) 调整为科研设计用地 (B29a) ，调整为科研设计用地的规模为9.11公顷。

地块指标 (调整前) : 用地性质M2, 容积率2.50, 建筑密度45%, 建筑高度50米, 绿地率25%。

地块指标 (调整后) : 用地性质B29a, 容积率3.0, 建筑密度40%, 建筑高度100米, 绿地率30%。



修改前

修改后

十二. 白象片区 (EAc030) 控制性详细规划06单元图则调整

■ 单元位置

白象片区EAc030-06单元位于经天路以南，纬地路以北，天佑路以西，用地面积98.06公顷。

■ 调整内容

06-30地块北半部分已建建成中电熊猫倒班宿舍，应尊重现状，调整为二类居住用地；

在红枫科技园有大量研发用地布局的前提下，产业用地应集聚发展，该地块南半部分不适合单独布置生产研发用地，调整为职工公寓，可吸引创新创业产业人才。



修改前



修改后

十三. 白象片区 (EAc030) 控制性详细规划12单元图则调整

■ 单元位置

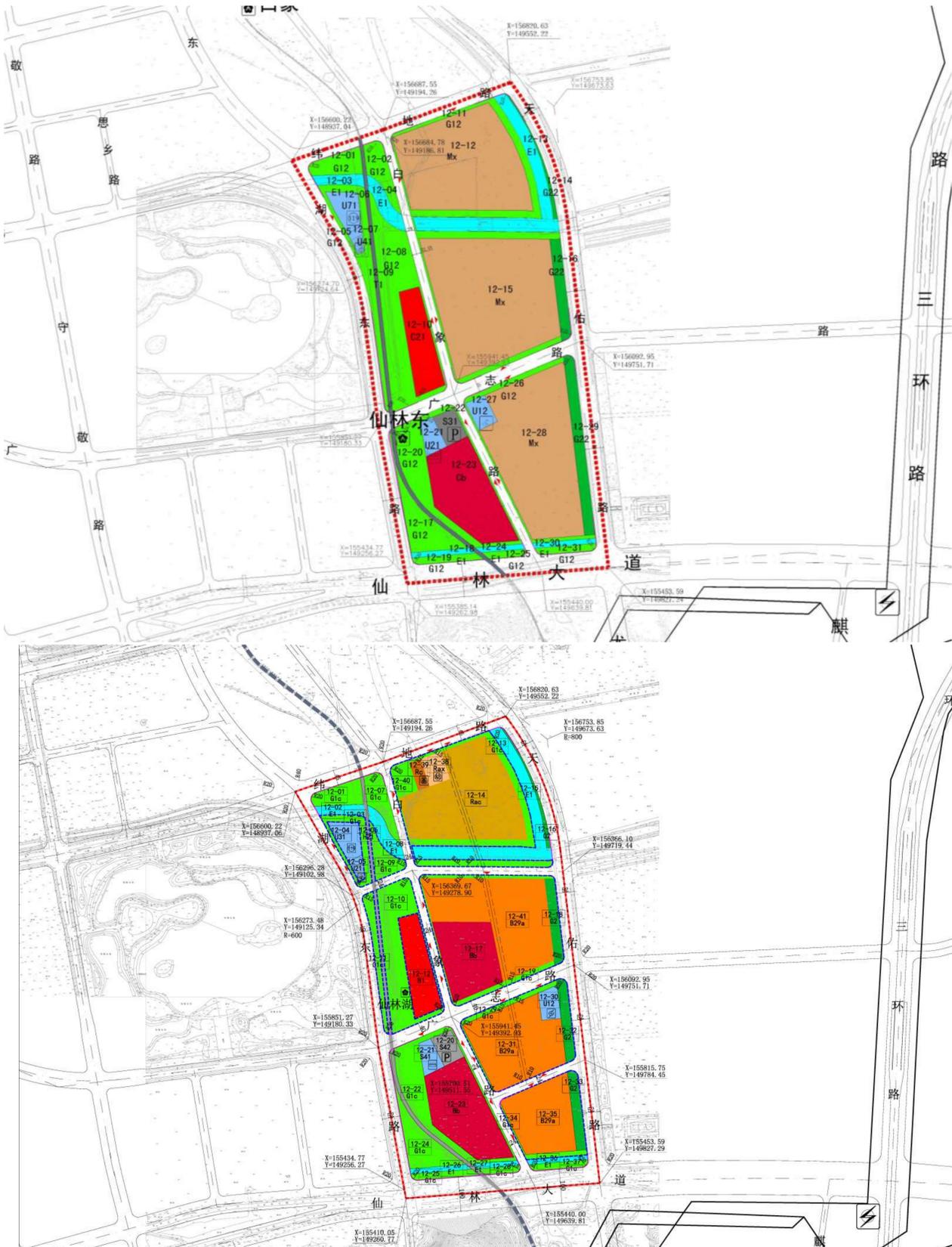
白象片区EAc030-12单元规划范围：仙林大道以北，湖东路以东，纬地路以南，天佑路以西，用地面积80.33公顷。

■ 调整内容

为引进创新创业人才，完善职住配套，优化规划区功能布局，将南部生产研发用地调整为职工公寓，并根据规划人口，增加幼儿园用地（Rax）、基层社区中心（Rc）等公共配套设施。

为提升仙林湖轨道站点周边土地价值，吸引企业总部，促进南京开发区产业发展，将仙林湖站东侧部分生产研发用地（Mx）调整为商办混合用地（Bb）。

为响应国家“窄路密网”政策，加强与仙林湖联系，增加两条东西向道路，并增加一条南北向建议性道路。



修改前

修改后

公示展板说明

1. 本材料是为方便公众了解规划方案，提出反馈意见而制作的参考性文件，不作为法律文件使用，法定规划以最新批复的规划成果为准。
2. 本材料仅用于在公告期间征求公众意见。
3. 公告时间为三十天，在公告期间若有意见的，请及时反馈。
4. 反馈意见的个人，应签署真实姓名、地址和联系方式；反馈意见的单位，应加盖公章，明确单位地址、联系人和联系方式，以便我局联系。
5. 本材料最终解释权归南京市规划局。