

南京江北新区NJJBa030、060单元控制性详细规划030-01、04、07、09、10、13规划管理单元图则修改

NANJING URBAN PLANNING

前言

南京江北新区NJJBa030、060单元批复后，有效指导了开发区的有序建设。为保障六合经开区产业发展空间，促进产业转型，加快相关配套服务设施建设，实现精细化管理，立足经开区现状发展存在问题，在系统性整体研究的基础上，对NJJBa030-01、04、07、09、10、13共六个图则单元的用地功能、建筑高度、开发强度及相关配套服务设施进行进一步的优化调整。

根据《中华人民共和国城乡规划法》，现将南京江北新区NJJBa030、060单元控制性详细规划030-01、04、07、09、10、13规划管理单元图则修改成果向社会予以公布。

说明

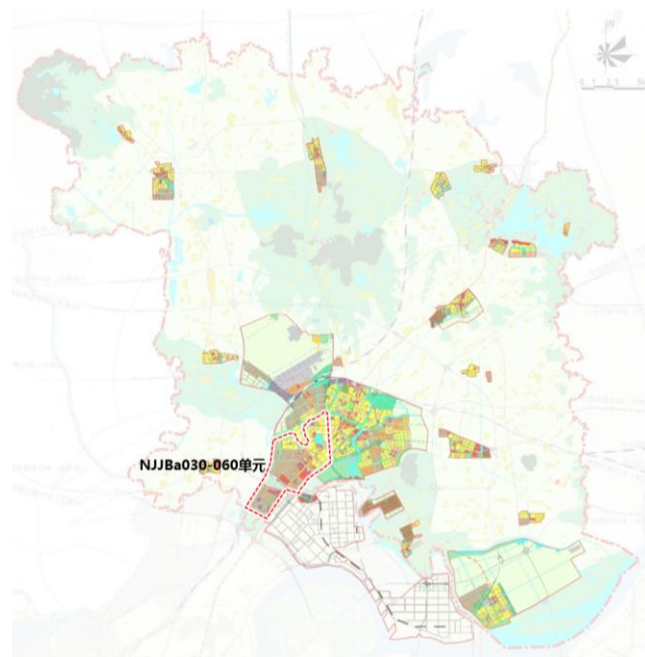
- 1、本材料是为方便公众了解城市规划而制作的参考性文件。
- 2、本规划是城市发展的控制与引导性文件，不代表具体的项目实施计划和实施方案。一旦有建设行为，应依据批准的具体项目建设方案实施。
- 3、城市规划是不断优化更新的过程，规划内容以南京市规划和自然资源局存档备查的最新版本为准，同一地区同内容深度规划若有更新，南京市规划和自然资源局将依法在网站公布，本材料自动作废。
- 4、本材料版权及解释权归南京市规划和自然资源局所有，未取得版权人的书面授权，谢绝改变、分发、发布或使用本材料图文资料。



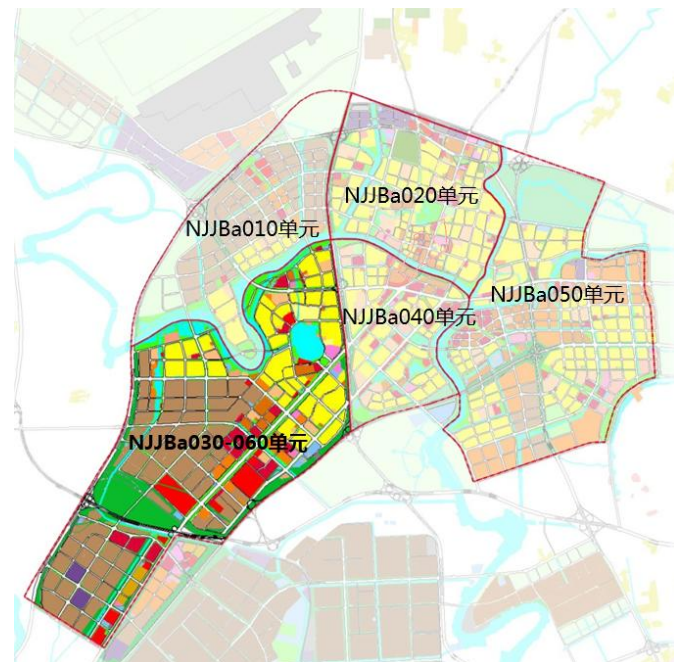
南京江北新区NJJBa030、060单元控制性详细规划030-01、04、07、09、10、13规划管理单元图则修改

项目区位

拟调整地块位于江北新区NJJBa030、060单元内，单元面积约25平方千米。主要分布于六合大道以西，龙扬路以北。包括NJJBa030-01、04、07、09、10、13共6个图则管理单元，38个地块。



NJJBa030、060单元在六合区的位置



NJJBa030、060单元在中心城区的位置



待调整单元在经开区的位置



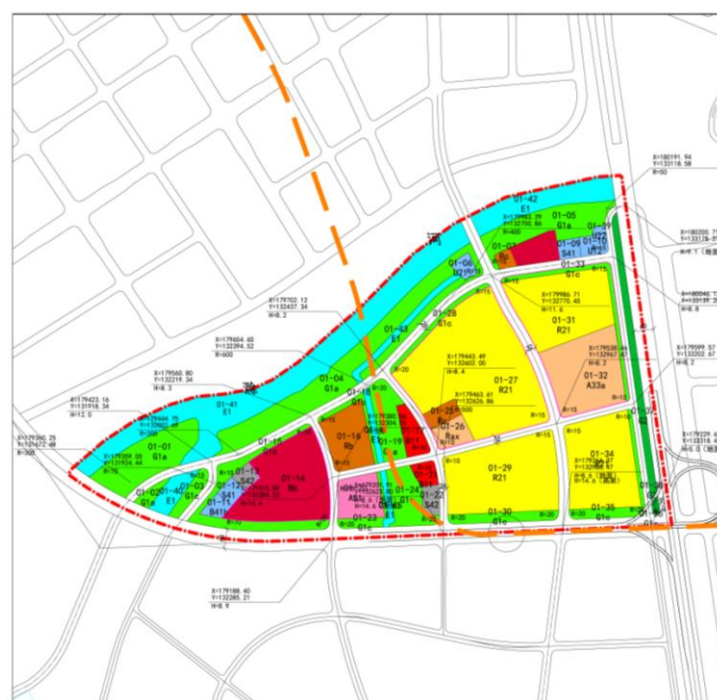
土地利用现状图

规划内容

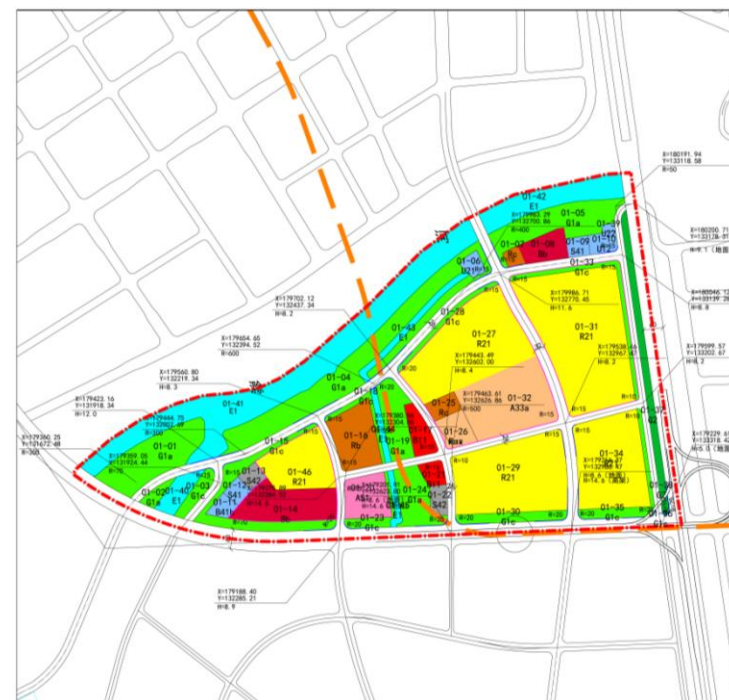
修改情况：

NJJBa030-01规划管理单元：调整01-14地块部分商办用地为商住用地，调整小学位置至单元中心位置，按照人口规模核算中小学、幼儿园的配套设施指标，满足规范要求。原01-14地块切割为两个地块，对涉及调整地块的用地面积、容积率、建筑高度等指标予以明确。

- 01-14地块规划用地属性不变，用地面积由5.97公顷调整为2.93公顷，指标不变。
- 01-25地块规划用地属性不变，用地面积由0.55公顷调整为0.56公顷，指标不变。
- 01-26地块规划用地属性不变，用地面积由0.85公顷调整为0.93公顷，指标不变。
- 01-27地块规划用地属性不变，用地面积由12.5公顷调整为7.48公顷，指标不变。
- 01-31地块规划用地属性不变，用地面积由5.9公顷调整为10.88公顷，指标不变。
- 01-32地块规划用地属性不变，用地面积由4.98公顷调整为4.99公顷，指标不变。
- 01-46地块规划用地属性为二类住宅用地，用地面积3.04公顷，高度≤60米，容积率≤2.2。



NJJBa030-01单元图则调整前

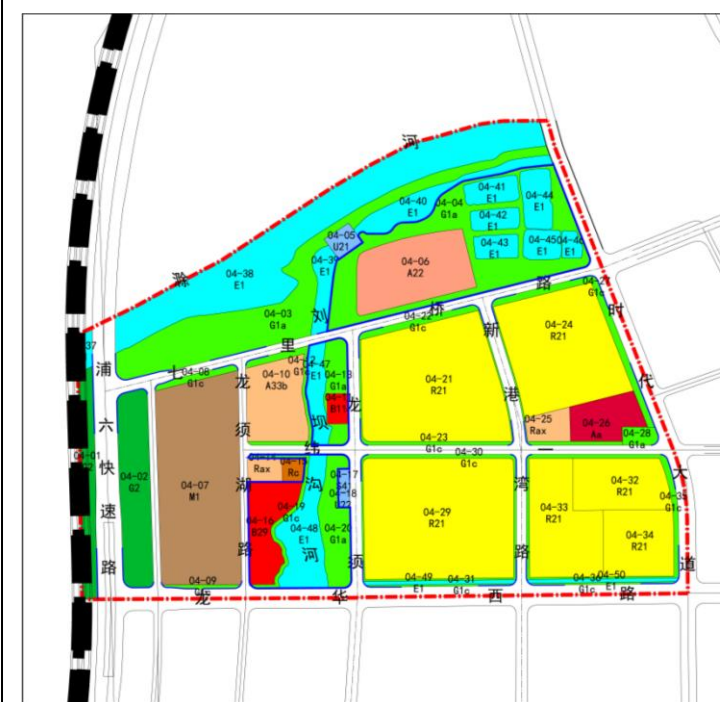


NJJBa030-01单元图则调整后

NJJBa030-04规划管理单元：河道岸线优化拉直，压缩北侧文化设施用地，平衡部分绿地、水域。刘坝沟西侧用地整合，龙华西路以北调整为科研用地，龙华西路以南调整为工业用地，新增1处地块编码04-49为水域，其他修改地块的用地性质和指标保持不变，只进行形态、规模优化。

- 04-03地块用地性质为综合公园，面积由6.94公顷调整为9.26公顷。
- 04-05地块用地性质为文化活动用地，面积由4.93公顷调整为1.6公顷。控制指标保持不变，高度≤24米，容积率≤1.2。

- 04-10地块用地性质为零售商业用地，面积由0.44公顷调整为0.37公顷。控制指标保持不变，高度≤24米，容积率≤0.5。
- 04-12地块用地性质为综合公园，面积由1.12公顷调整为1.17公顷。
- 04-15地块用地性质为科研用地，面积由2.45公顷调整为3.58公顷。控制指标保持不变，高度≤60米，容积率≤2.0。
- 04-18地块用地性质为街旁绿地，面积由0.61公顷调整为0.63公顷。
- 04-19地块用地性质为综合公园，面积由2.13公顷调整为1.26公顷。
- 04-45地块性质为水域，面积由1.18公顷调整为1.21公顷。
- 04-46地块性质为水域，面积由2.79公顷调整为2.51公顷。
- 04-49地块用地性质为水域，面积1.01公顷。



NJJBa030-04单元图则调整前

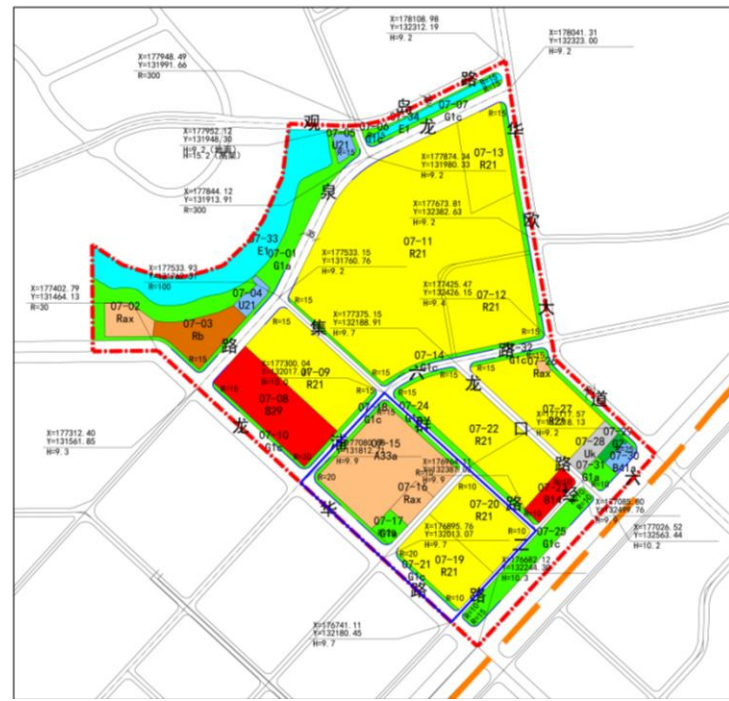


NJJBa030-04单元图则调整后

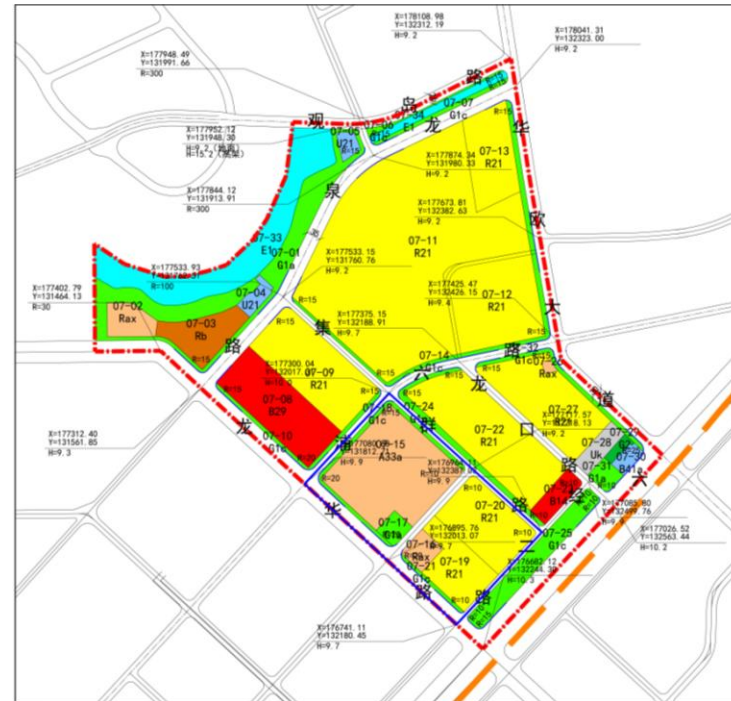
NJJBa030-07规划管理单元：030-01单元调整，带来人口规模的增加，初中、幼儿园用地规模需求增大，原址扩大小学面积，将幼儿园用地调整至居住地块内，建设指标不变，服务半径满足规范要求。

- 07-15地块规划用地性质为小学用地，面积5.63公顷。控制指标为高度≤18米，容积率≤1.0。
- 07-16地块规划用地性质为幼儿园用地，面积0.55公顷。控制指标为高度≤12米，容积率≤0.8。
- 07-19地块规划用地性质为二类住宅用地，面积2.03公顷。控制指标为高度≤80米，容积率≤2.0。

南京江北新区NJJBa030、060单元控制性详细规划030-01、04、07、09、10、13规划管理单元图则修改



NJJBa030-07单元图则调整前



NJJBa030-07单元图则调整后

NJJBa030-09规划管理单元：河道岸线优化，取消原刘坝沟东侧绿地中的商业地块，刘坝沟西侧其他商务用地调整为工业用地，解决工业用地规模不足的问题。

- 09-04地块用地性质由其他商务用地调整为一类工业用地，调整后面积2.56公顷。控制指标为高度≤24米，容积率1.0-2.0。
- 09-05地块由其他商务用地调整为一类工业用地，调整后面积2.3公顷。控制指标为高度≤24米，容积率1.0-2.0。
- 09-06地块用地性质为街旁绿地，面积由0.96公顷调整为0.49公顷。
- 09-07地块用地性质为街旁绿地，面积由1.42公顷调整1.05公顷。
- 09-14地块用地性质为一类工业用地，面积由2.9公顷调整为3.64公顷。控制指标为高度≤24米，容积率1.0-2.0。
- 09-15地块用地性质为街旁绿地，面积由0.52公顷调整为0.26公顷。
- 09-16地块用地性质由商业用地调整为街旁绿地，面积由0.44公顷调整为0.46公顷。
- 09-17地块用地性质为街旁绿地，面积由0.30公顷调整为0.30公顷。
- 09-29地块用地性质为一类工业用地，面积由2.75公顷调整为3.31公顷。控制指标为高度≤24米，容积率1.0-2.0。
- 09-30地块用地性质为街旁绿地，面积由0.92公顷调整为0.65公顷。
- 09-31地块用地性质为街旁绿地，面积由0.84公顷调整为0.65公顷。
- 09-39地块用地性质为水域，面积由3.90公顷调整为3.02公顷。
- 09-40地块用地性质为水域，面积由1.93公顷调整为2.15公顷。
- 09-41地块用地性质为水域，面积由1.16公顷调整为1.05公顷。



NJJBa030-09单元图则调整前



NJJBa030-09单元图则调整后

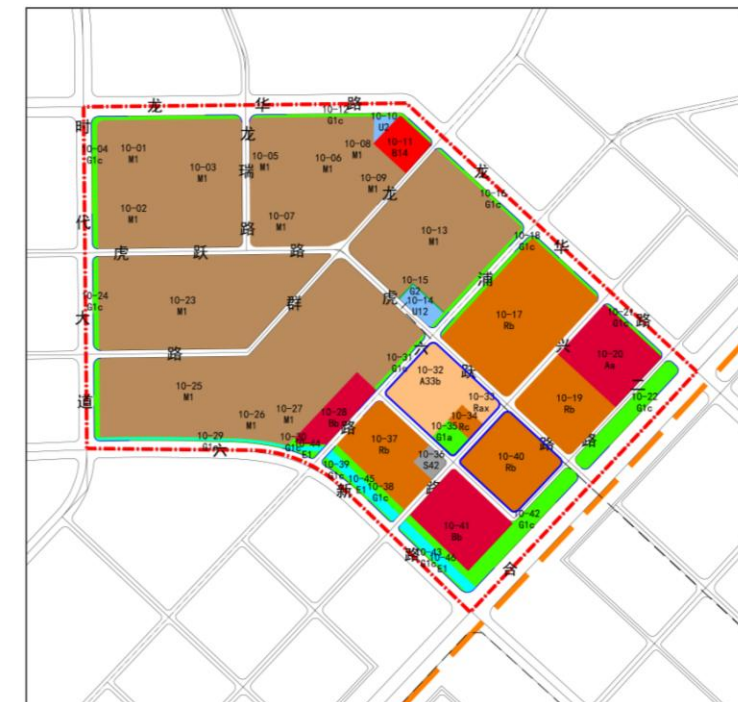
NJJBa030-10规划管理单元：030-13单元商办用地调整为商住用地后，带来人口规模增加，公共服务配套设施规模需求增加。原址扩大初中面积，保留幼儿园面积不变，调整基层社区中心位置，建设指标不变，减少商住混合用地面积0.43公顷。

- 10-32规划用地性质为初中用地，面积3.81公顷。控制指标为高度≤18米，容积率≤1.0。
- 10-33规划用地性质为幼儿园用地，面积0.57公顷。控制指标为高度≤12米，容积率≤0.8。
- 10-34规划用地性质为基层社区中心用地，面积0.43公顷。控制指标为高度≤50米，容积率≤2.0。
- 10-35规划用地性质为街旁绿地，面积0.48公顷。
- 10-40规划用地性质为商住混合用地，面积3.54公顷。控制指标为高度≤80米，容积率≤2.2，配套商业比例不大于30%。

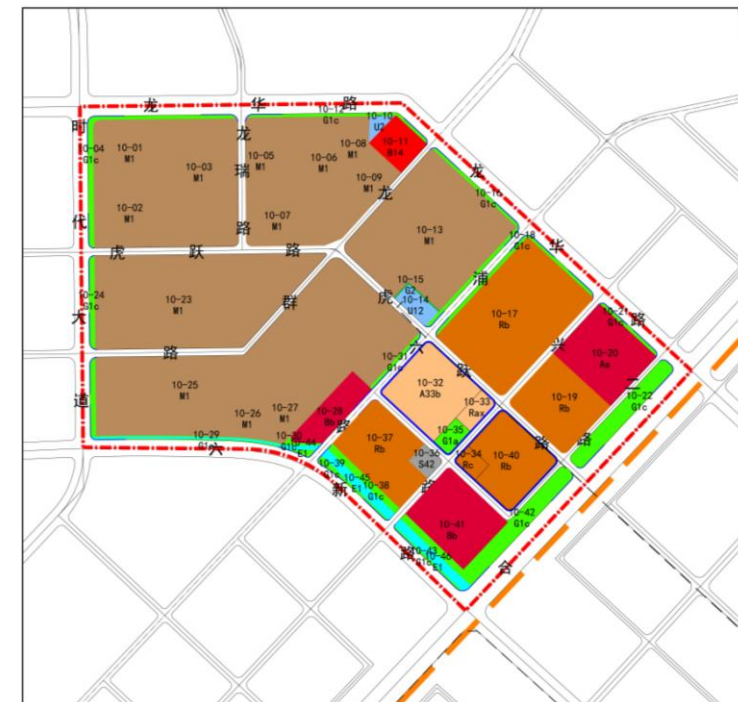
NJJBa030-13规划管理单元：经开区现状商业存在过剩，现行控规商业办公规模过量，13-07、13-11地块位于龙池地区级商业中心内，通过商业规模测算龙池地区级中心需要削减部分商办和零售商业用地，考虑六合大道沿线公共轴线的景观打造，按照TOD理念的发展模式，衔接周边用地功能，调整商办用地为商住混合用地。

- 13-07规划用地性质为商住混合用地，面积5.92公顷。控制指标为高度≤60米，容积率≤2.0。
- 13-11规划用地性质为商住混合用地，面积4.08公顷。控制指标为高度≤60米，容积率≤2.0。
- 13-12地块规划用地性质为综合公园，面积0.48公顷。

- 13-15地块规划用地性质为社会停车场，面积0.42公顷。
- 13-33地块规划用地性质为街旁绿地，面积0.24公顷。



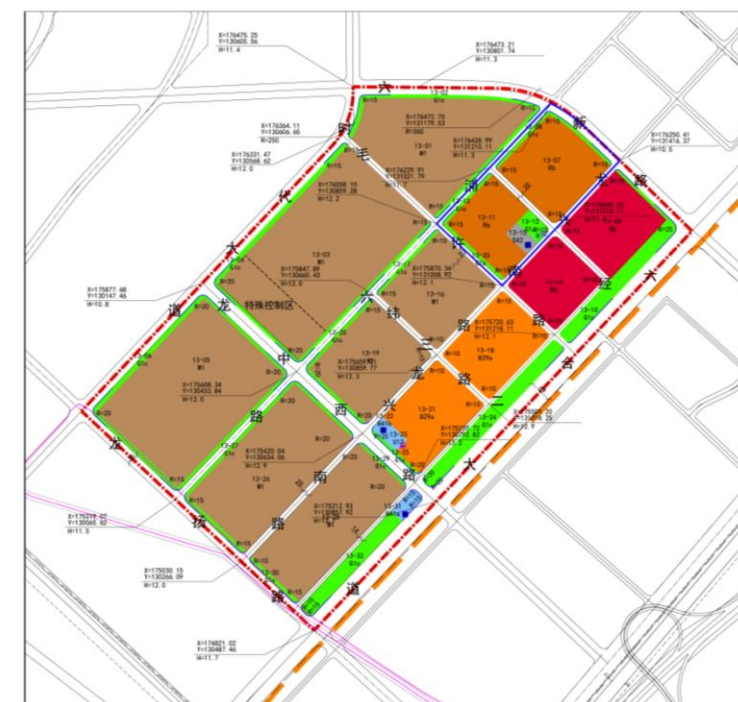
NJJBa030-10单元图则调整前



NJJBa030-10单元图则调整后



NJJBa030-13单元图则调整前



NJJBa030-13单元图则调整后

批准单位	南京市人民政府
批准文号	宁政复[2021]10号
动态更新信息栏	