

# 南京市仙林副城**新港片区**NJDBa010单元 控制性详细规划

公众意见征询

南京市规划局  
南京经济技术开发区管理委员会  
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司  
2018年03月

## 前言

为加强和规范仙林副城新港片区的规划和建设管理，顺应国家政策要求，应对开发区外部建设条件变化，根据《南京市城市总体规划（2011-2020）》《南京市栖霞区总体规划（2010-2030）》《南京市仙林副城总体规划（2010-2030）》和《南京经开区转型发展研究》《南京经济技术开发区新港片区转型升级研究》等相关规划的内容，制定《南京市仙林副城新港片区（NJDBa010）控制性详细规划》，以指导园区未来转型升级、产城融合发展，为新港片区未来开发建设提供法定指导依据。

本次规划基于对现状企业的评估，提出针对性的转型升级策略，融合相关规划成果，深化研究发展定位与方向；落实并完善上位规划的规划建设内容，确定总体发展框架，优化空间布局结构；落实公共服务设施、市政设施等内容，提升整体配套水平与服务品质。通过整合与本地区相关的规划成果，为城市规划实施提供管理依据，并为编制下层次规划以及建设、开发提供技术依据。

本规划于2017年4月启动编制，为更好的完善规划内容，提升规划的可操作性，依据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，依法进行公示，广泛征询社会公众意见。

### ■ 公示地点

网上公示地点：南京市规划局网站  
南京规划微信微博  
南京经济技术开发区网站

### ■ 公示时间

2018年03月28日至2018年04月26日（30日）

### ■ 公示单位

组织编制单位：南京经济技术开发区管理委员会  
设计单位：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

### ■ 联系方式

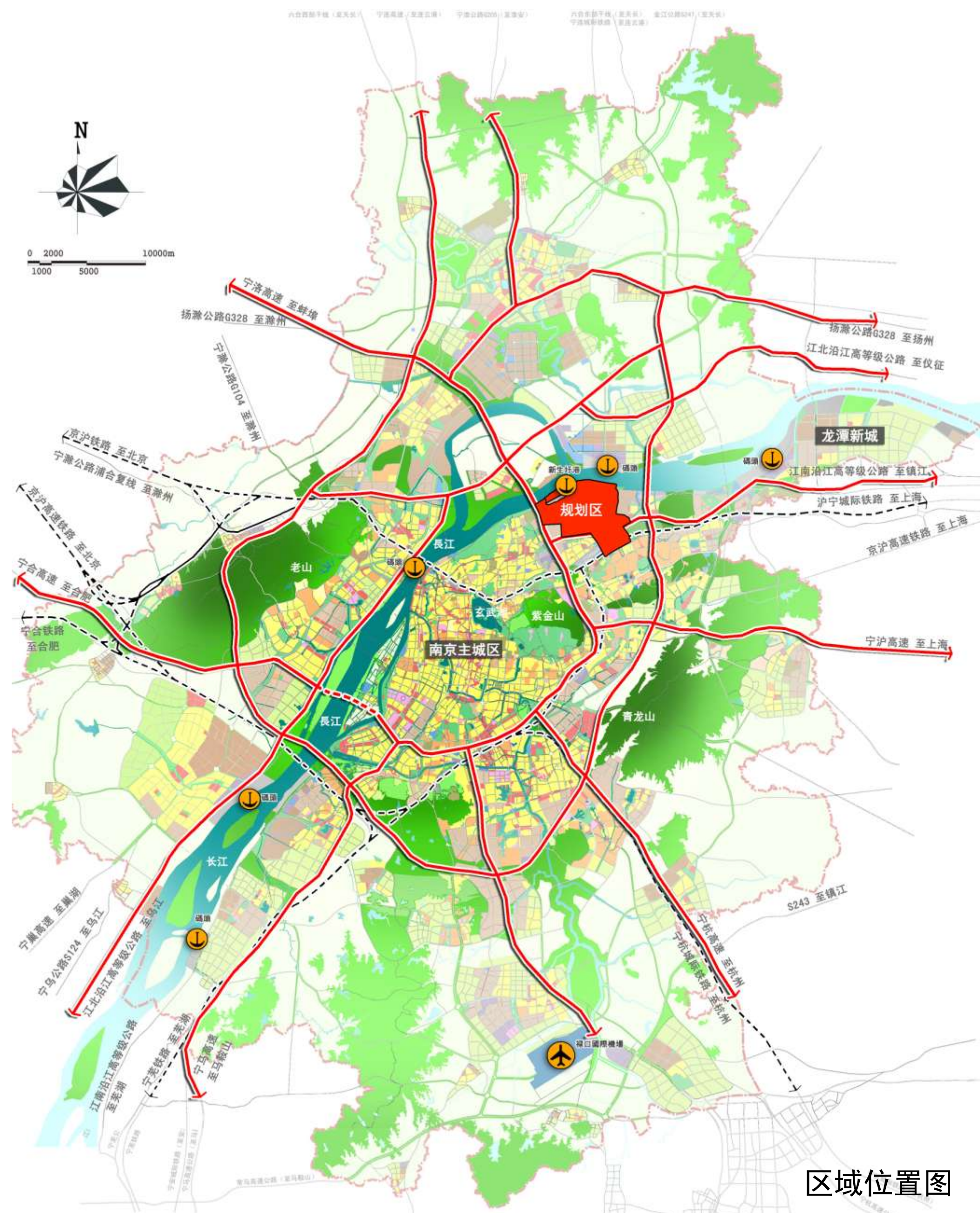
联系电话：025-85800875  
邮 箱：njkfqxianqmu@163.com  
传 真：025-85800945  
邮寄地址：南京市栖霞区新港大道100号301室（来信注明对南京市仙林副城新港片区NJDBa010单元控制性详细规划的意见）

# 南京市仙林副城新港片区(NJDBa010)控制性详细规划

## 一 项目概况

规划区为南京经济技术开发区新港片区，位于南京开发区的西部，西邻燕子矶新城，南接新尧新城和仙林大学城。

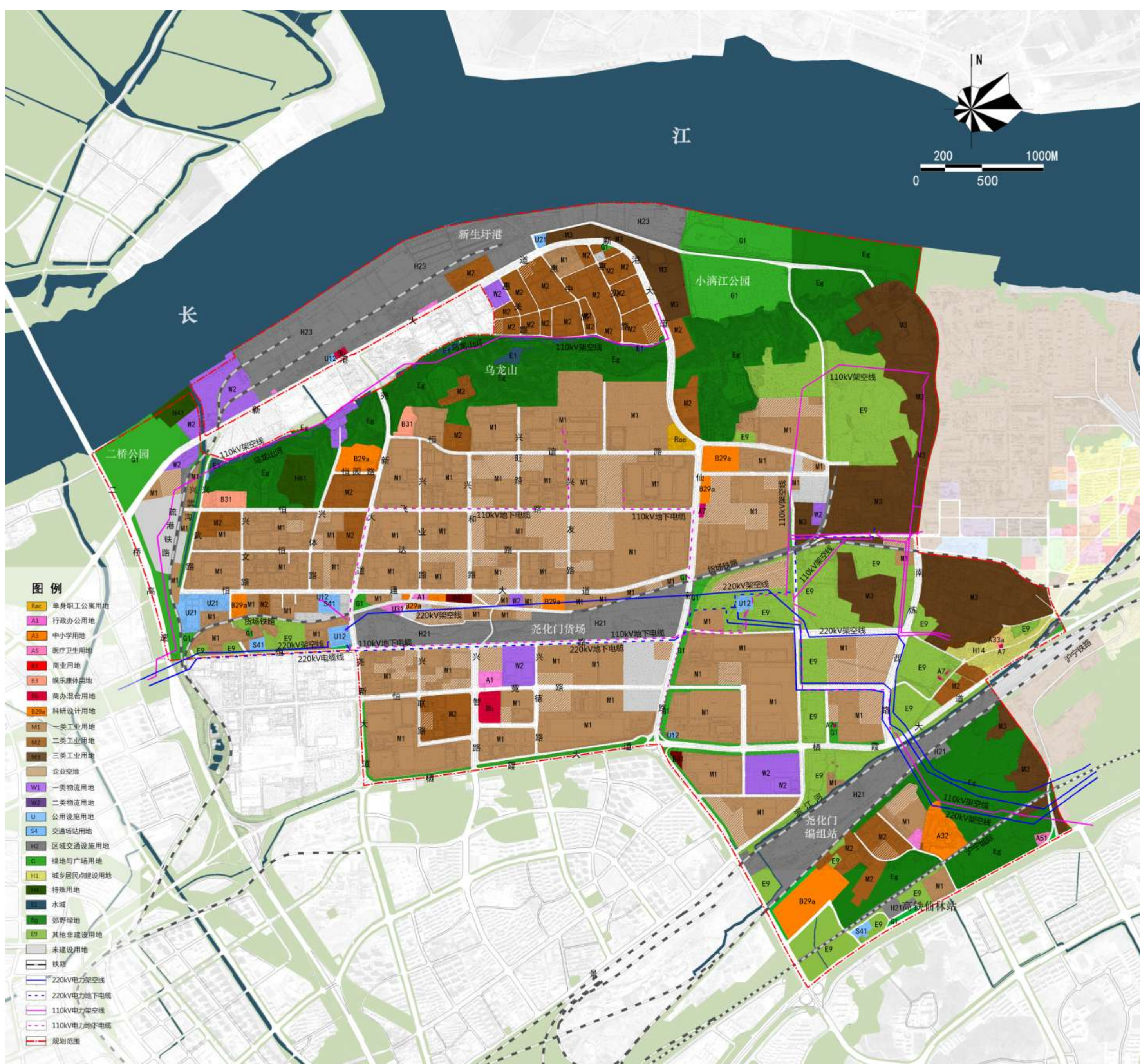
规划范围西起绕城公路，东至南炼西路、仙境北路，南起312国道、栖霞大道，北至长江岸线，总面积约28.54平方公里。



区域位置图

## 二 土地利用现状

规划区总用地28.54平方公里，现状建成度高，园区现状建设以产业为主，总体上形成“产业集中区+园区商业配套+外围生活集中配套区”的空间布局模式。



土地利用现状图

# 南京市仙林副城新港片区(NJDBa010)控制性详细规划

## 三 功能定位

规划区总体功能定位为：

聚焦于产业转型、创新驱动、产城融合，打造成为集优良的生态环境、前沿的新兴产业、活跃的创新氛围、完善的生活服务四位一体的科技创新城。

## 四 布局结构

新港片区在自然生态系统基础上，形成“两心四轴四片”的空间布局结构。

两心：南部创新服务中心、站前科技商务中心

四轴：沿恒竞路综合功能轴、滨江服务功能轴、312智慧产业轴、兴智路产业服务带

四片：产业集聚社区、产业研发社区、科技研发社区、生活社区



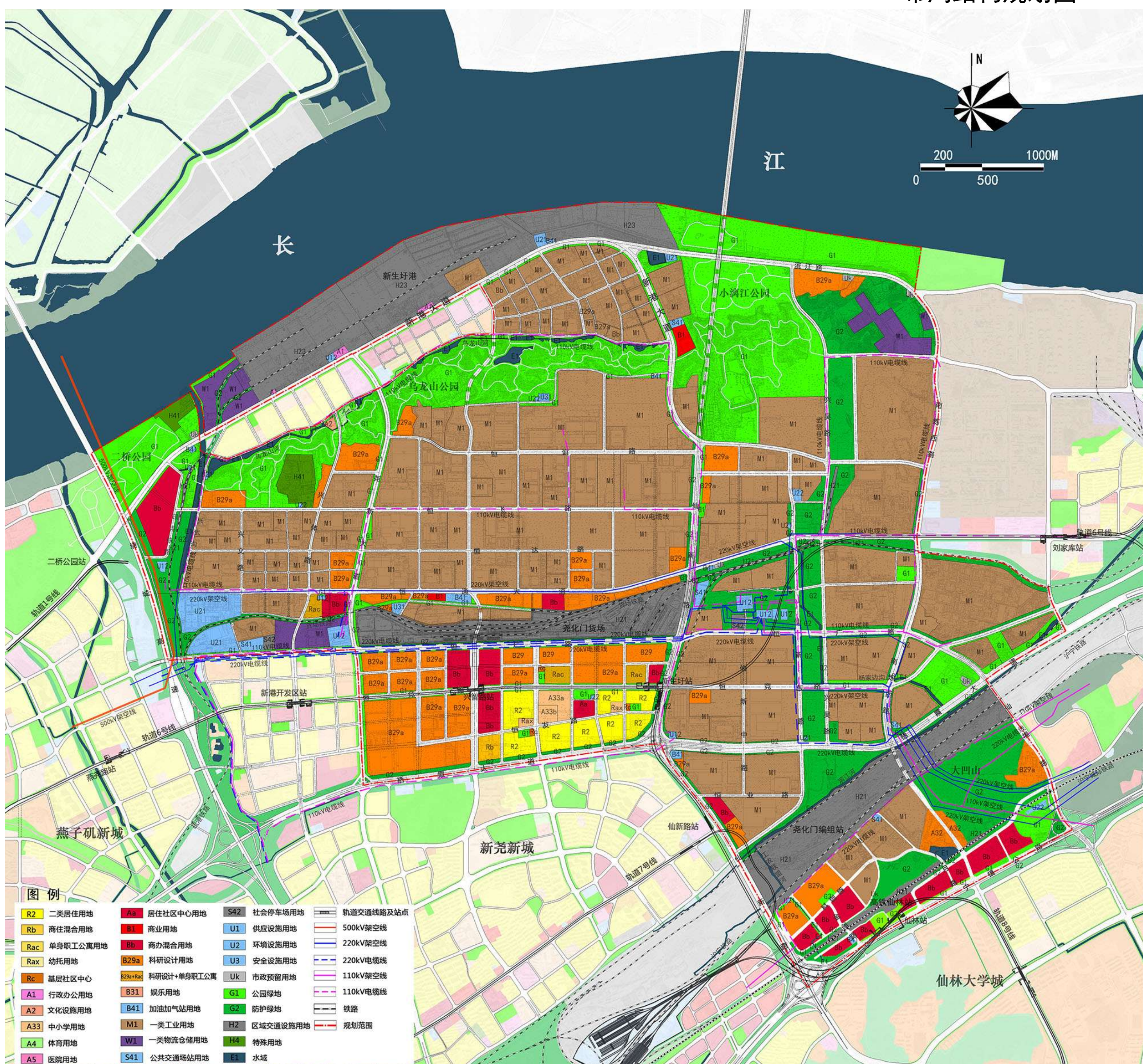
布局结构规划图

## 五 土地利用规划

规划总用地面积2854.13公顷，其中：

建设用地总面积2828.24公顷，占规划总用地的99.09%，包括城市建设用地、铁路用地、港口用地、军事用地等；

非建设用地总面积25.89公顷，占规划总用地的0.91%，全部为水域。



土地利用规划图

## 六 公共服务设施规划

公共管理与公共服务设施用地面积19.01公顷，占城市建设用地面积的0.76%。

### ■ 城市公共服务设施

高等教育设施：保留312国道北侧的南京华东信息工程大学，占地7.29公顷。

文化/体育设施：结合乌龙山公园的开发建设，分布在乌龙山公园内，总用地面积1.52公顷。

行政管理与社区服务设施：保留港口管理的行政办公用地，面积约为1.27公顷。

商业服务设施：总建筑面积约为35-40万平方米，规划商业服务设施规模可根据市场实际需求进行增减调整。

### ■ 社区配套设施规划

规划居住用地总用地面积46.41公顷，占城市建设用地的1.87%，包括1处居住社区和1处单身职工公寓。规划社区居住人口规模2.5万人。

新增的居住用地，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。

规划区共设置居住社区中心1处，布置社区综合服务中心与社区医养结合服务中心，总用地面积2.37公顷；设置基层社区中心3处，总用地面积0.65公顷。

### ■ 基础教育设施规划

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：

规划新增初中1处，共配置班数18班，总用地面积2.24公顷。

规划新增小学1处，共配置班数48班，总用地面积4.31公顷。

规划新增幼儿园2处，独立占地，均为18班，总用地面积1.62公顷，可紧邻基层社区中心进行布局。



## 七 综合交通规划

### ■ 城市道路系统

规划道路分为快速路、主干路、次干路、支路4个等级，总体路网密度为5.95千米/平方千米。

### ■ 公共交通规划

规划轨道线路3条，为6号线、7号线和8号线，规划轨道6号线敷设于恒竞路与恒通大道、规划轨道7号线敷设于仙新路、规划轨道8号线敷设于仙新路与宁镇公路。

规划范围内共设置4个轨道站点，分别为兴智路站、新生圩站、仙新路站、仙林站。其中，新生圩站为为轨道6号线与轨道8号线的换乘站点、仙林站为轨道7号线与轨道8号线的换乘站点。

### ■ 交通设施规划

规划公交场站5处，总占地面积约4.77公顷，包括2处枢纽站、3处公交首末站。

规划加油加气站7处，总占地面积约3.01公顷，其中现状保留3处、规划新增4处。

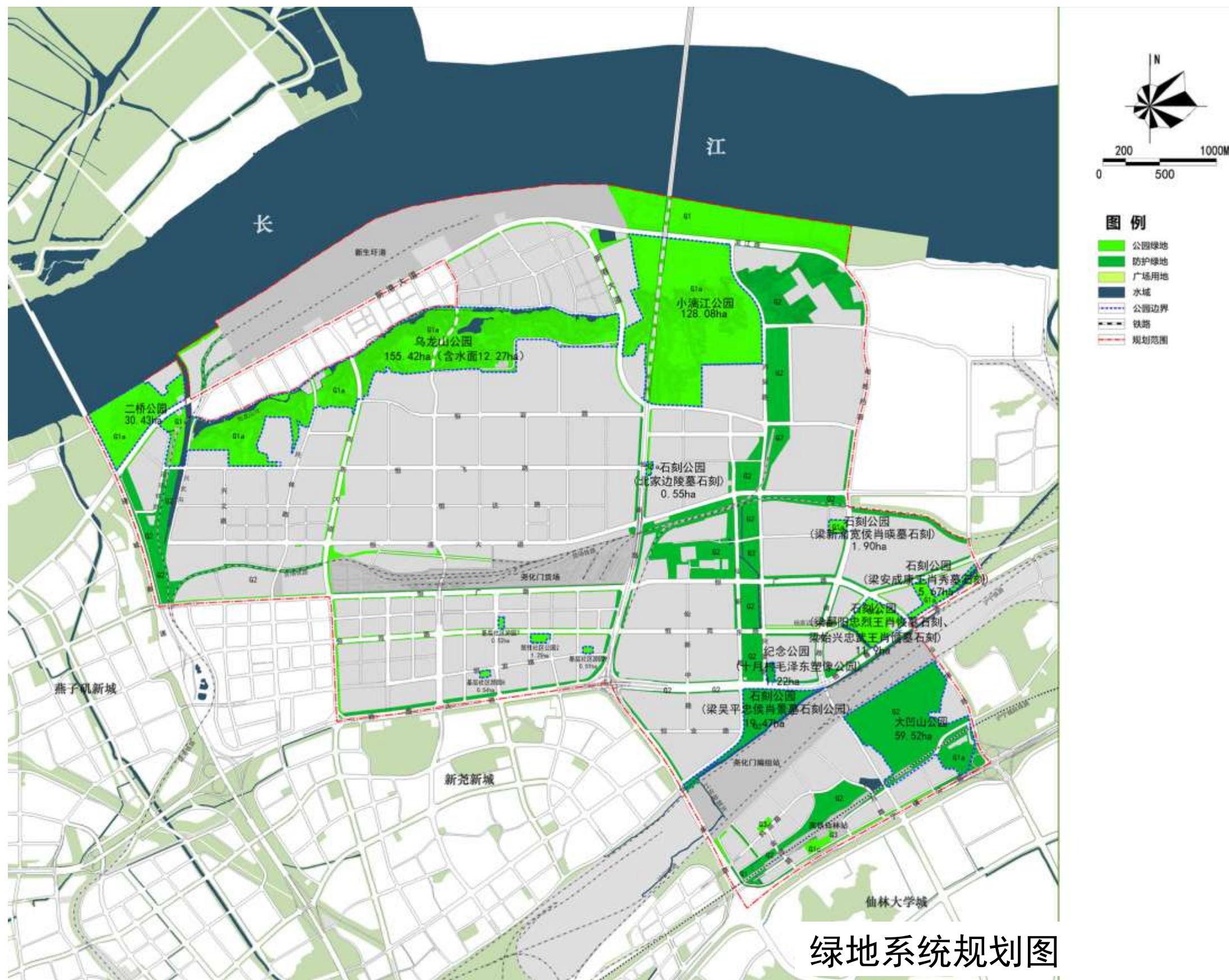
规划2处路外停车场，规划停车面积合计2.39公顷。其他地区建议结合绿地、公建设施及商办用地配建复合建设，不独立占地。

## 八 绿地系统规划

整合基地现状的山体与水系自然景观资源，因地制宜，加强乌龙山与长江的联系，规划区内形成以山体公园为核心，以沿路的绿化廊道为网络，以社区绿地为补充的“点、线、面”结合，路网与绿网相融合的绿地系统。

规划区内绿地总面积为692.46公顷，占总用地的27.85%，其中：公园绿地407.87公顷、防护绿地282.90公顷、广场用地1.69公顷。

公园绿地包括综合公园、居住社区公园、专类公园、街旁绿地四个类型，人均公园绿地面积为38.5平方米。保证公园绿地体系实现城市居民出行“出门见绿、300-500米见园”、大中小公园合理级配、综合功能完备，打造公园绿地十分钟服务圈。



## 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。