

东部新城核心区以东片区控制性详细规划修编

■ 公示文件

1、总则

1.1 规划背景

围绕“打造宁波 21 世纪的标志性区域”这个定位，在基本建成核心区后，东部新城开始进入全面启动开发东片区的时代。按照市委市政府的有关要求，要高标准、高起点的建设宜居宜业的城市新区，有序推进东片区建设。

近几年，在《东部新城核心区以东片区控制性详细规划》（2010 年 6 月批复）和《东部新城核心区以东片区控制性详细规划局部调整》（2016 年 3 月批复）的共同指导下，东片区的开发建设稳步推进中。然而随着城市建设的不断深入，原有的法定规划与现实之间已出现越来越多的矛盾，如明湖工程及明湖周边城市高品质的开发需求、邱隘老镇有机更新问题、村民安置问题、敏感设施对东片区开发的影响等等，新形势下原有法定规划已无法有效指导开发建设，东片区控规已面临频繁的调整工作。

为更好地指导东片区下阶段的开发和建设，同时落实相关城市设计研究，进一步激活东部新城的创新触媒，促进新型居住的悠活水畔，更好地打造面向未来的新城区，特组织编制《东部新城核心区以东片区控制性详细规划修编》。

1.2 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （2）《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；
- （3）《城市居住区规划设计标准》（2018 年版）GB50180-2018；
- （4）《宁波市城乡规划管理技术规定》2014.11；
- （5）《宁波市控制性详细规划管理规定》2014.12；
- （6）《宁波市城市总体规划（2006-2020 年）》（2015 年修订）；
- （7）《宁波市人民防空工程管理办法》；
- （8）《宁波市推进人防规划建设融入城市规划建设的实施意见》；
- （9）《宁波市东部新城总体规划》2005；
- （10）《东部新城核心区以东片区控制性详细规划》2010；
- （11）《东部新城核心区以东片区控制性详细规划局部调整》2016；
- （12）涉及城乡规划建设的其他法律、法规；
- （13）其他相关的标准规范及规划文件等。

1.3 规划范围

本次控规修编范围以东片区（中山路—文卫路）以北地区为主，具体范围为：控规修编范围（规划范围）：北到通途路，东至东外环，南至中山路、文卫路，西至东部新城生态走廊，总用地面积约 5.11 平方公里；重点调整范围：北到会展路、通途路，东至东外环，南至中山路、文卫路，西至规划支路、大东江，总用地面积约 3.80 平方公里。

1.4 规划期限

本规划确定的规划期限与《宁波市城市总体规划（2006-2020 年）》（2015 年修订）保持一致。

1.5 规划成果

本规划成果包括法定文件、技术管理文件和附件三大部分。法定文件是控制性详细规划的法定控制内容，包括法定文本和法定图件；技术管理文件是控制性详细规划的技术控制内容，包括技术管理文本、图纸和图则；附件是对规划内容和规划过程的必要补充和说明，包括基础资料汇编、规划编制与修改情况说明等。

1.6 法律效力

本规划经宁波市人民政府批准后生效，并自公布之日起实施。本规划由宁波市自然资源和规划局负责解释。

1.7 其他规定

规划实施和管理中一般应遵守技术管理文件的规定，在特殊情况下可以按照《宁波市控制性详细规划管理规定》进行管理。

2、功能框架、控制规模

2.1 城市功能框架

本次控规修编遵循原规划架构，东部新城沿后塘河“中央走廊”，形成东部新城最具活力的公共生活地带。由西向东沿“中央走廊”轴线，分别发展中心商务区，市政中心区，商业办公及居住混合区和住宅区，公共性逐步降低，明湖将成为这条轴线的终点。

2.2 控制规模

规划城市建设用地 442.06 公顷（不包括水域面积 68.45 公顷），占总用地的 86.6%，人均城市建设用地 45.4 平方米。规划总人口 9.73 万人。

3、控制单元

3.1 控制原则

控制单元提出总量控制、分量平衡、弹性开发的控制原则。通过严格控制单元建设总量，来控制整体的开发强度，而单元内各地块分量允许突破并相互平衡，由此来增加地块的开发弹性。

3.2 单元划分

结合行政街道和社区界限范围、天然的地理界限如河流、城市土地利用结构、功能内在关联性、土地使用性质的同一性、主次干道围合的街坊、合理的交通分区等因素来划分控制单元。

按照上述原则，本次控规修编，对原控规单元划分进行适度调整，通过主要水道、主

要道路将整个东片区划分为 5 个控制单元，单元编码依次为 I、II、III、IV、V。

本次修编范围内涉及 I、III、IV 3 个控制单元。

3.3 控制内容

控制单元的强制性内容包括控制单元的主要用途、居住人口控制规模、总建设容量、公园绿地面积、配套设施控制要求等。

本区总用地面积 510.51 公顷，居住人口 9.73 万(含 0.17 万公租房人口)，总建设总量控制约为 531 万平方米，在建设过程中，每个控制单元的总建设容量不得突破。

4、用地规划

4.1 居住用地

规划居住用地 185.65 公顷，占规划建设用地的 42%，人均居住用地 19.1 平方米。

规划以明湖为核心，形成“两大居住圈层”。内部圈层，邻近明湖区域打造滨水风尚居住社区；外围圈层，利用蔓延的水绿基地打造生态宜居的新城居住区；临近明湖布置以多层、中高层居住建筑为主，向外围区域布置高层住宅。规划商住混合用地主要分布于明湖西区，以商业商务功能为主导，辅以部分居住功能，结合轨道一体化开发。新开发的居住地块，应注重与滨水景观的开敞性、开放性和滨水可达性，营造内外环境有机融合的生态居住区。

4.2 公共管理与公共服务设施用地

规划公共管理与公共服务设施用地 42.87 公顷，总用地占规划建设用地的 9.7%，人均公共设施用地 4.4 平方米。其中，规划教育科研用地 39.19 公顷，包括保留的赫德国际学校、在建江东中心小学（分校）、在建九年一贯制学校、待建九年一贯制学校及新建的 2 所九年一贯制学校；规划医疗卫生用地 3.68 公顷，为待建的市级专科医院、社区卫生服务中心用地。

4.3 商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地 38.62 公顷，占规划建设用地的 8.74%，人均商业服务业设施用地 4 平方米。

围绕明湖及环湖区域，集中设置商业休闲、星级酒店、商务办公、文化娱乐等功能。其中，大型商业主要围绕轨道站点布置，沿轨道盛莫路站打造 TOD 为导向的片区公共中心，打造明湖时尚消费目的地；沿轨道东环南路站，结合邱隘客运枢纽站，打造集轨道、综合交通、商业商办、居住等为一体的一站式生活中心。轨道站点与地块地下室，须同步规划、同步设计、同步实施。

4.4 文保点及历史资源点

规划区内 1 处区级文保点——兴无灭资桥及 8 处历史资源点与待开发道路及用地有较大冲突，建议下步具体实施方案征求文保及相关部门意见后做进一步明确。

4.5 其他

绿地、道路与交通设施用地、公用设施用地等用地布局详见相关章节。

5、公共服务设施规划

5.1 规划目标

应对现代社区多样化需求，完善基础保障型服务，丰富提升型服务，引导居民形成绿色健康、交往共享的生活方式。社区服务内容包括基础保障类设施和品质提升类设施。

本次修编突破传统的服务设施的概念，以 15 分钟、10 分钟生活圈划定控制单元（街道级），以 5 分钟生活圈划定社区（社区级），从规划管控中实现高品质的城市生活，构建一个高效复合、共享共赢的公共服务设施圈。

根据各类设施的布局要求和使用需求，鼓励综合设置各类设施，整合社区内可共享的功能空间，制定高效灵活的利用机制。

5.2 规划内容

公共服务设施规划按配套类别进行市区级、街道级和社区级三级进行分级配置，主要包括教育、医疗卫生、文化体育、商贸服务、金融邮电、社区服务以及市政公用七项设施。

市区级公共服务设施根据上位规划及相关专项规划配置。街道级（15 分钟、10 分钟）必须配建小学、街道办事处、派出所、社区卫生服务中心、文化活动中心、体育健身场地、菜场、街道服务中心等设施。根据实际需求配置初中、高中、邮政所等设施。社区级（5 分钟）必须配建幼儿园、社区卫生服务站、文体活动站、再生资源回收站、社区服务站、居家养老服务站、社区居委会、社区警务室等各项设施，有条件可以集中建设形成社区中心。

5.3 管理通则

规划确定的公共服务设施的用地范围可在规划条件中根据具体设计需要作适当深化。规划管理中，各级公共服务设施的具体位置一般可根据实际情况在控制单元内进行适当变动。品质提升型公共服务设施，不作为控规强制性管控要素，一般结合建筑灵活布置。

6、绿地及公共开放空间规划

6.1 规划导向

（1）贯彻低碳城市理念，创造与自然环境和谐共生、安全健康可持续的城市人居环境。

（2）充分利用自然资源，保护生态廊道，完善绿地系统，整合水系、改善水质，构建合理、高效、协调的城市生态系统。

（3）提供公共开放空间网络体系，形成完善的公共开放空间层级，满足不同层次公共开放空间需求。

（4）强化滨水区域的开放性和公共性。

(5) 强调公共空间的连续性、衔接性和渗透性。

6.2 水体系统

基地河网水系发达，规划保持既有的水文系统，加以梳理活络水循环系统。沿河空间公共开放，形成连续的游憩、慢行绿道。

规划水域面积约 68.45 公顷，水面率为 13.41%。

6.3 绿地系统

规划绿地 78.81 公顷，占规划建设用地的 17.83%，公园绿地 66.05 公顷。

6.3.1 公园绿地

以明湖为核心，沿后塘河、大东江、陈郎桥江、渡驾桥江、中央河道、芑家横河、野塘河等主干河道形成“指状”滨水绿地，形成明湖绿带系统，与中央生态走廊共同构筑东部新城绿带景观。

加强明湖的生态廊道建设，围绕明湖及周边公园绿地空间，打造明湖公园，面积约 40 公顷，（含水体面积约 25.84 公顷，绿地面积约 14.15 公顷）。

规划沿后塘河控制 20-30 米滨水绿带，其中明湖西段以打造运河文化漫空间为主，明湖东段以构筑良好宜居生态环境为主。

6.3.2 防护绿地

规划防护绿地 12.76 公顷。沿东外环路防护绿地控制退道路控制线不小于 35 米；沿通途路防护绿地控制退道路控制线均为 20 米。

6.4 公共开放空间系统

公共开放空间是城市公共活动的聚集点。根据开放空间的公共性，着眼于更大范围，构建不同层级、不同尺度、不同内容的公园体系，通过绿道系统、步行友好的街道网络将公园串联，最终形成 500 米全覆盖的开放空间格局体系。

(1) 第一层级：城市级开放空间廊道。中央生态走廊，通过丰富的水系和友好的步行系统连接东部新城核心区和东片区，是东部新城最重要的生态本底之一，也是城市重要的生态绿廊。

(2) 第二层级：地区级开放空间廊道。以明湖为核心的南北、东西向开放空间廊道，明湖作为区域核心，沿大东江、后塘河及陈郎桥江形成南北、东西延伸的开放廊道，作为区域精神主干开放空间，也是有机联系各居住组团，串联 15 分钟、10 分钟生活圈配套设施的重要廊道。

(3) 第三层级：社区级开放空间廊道。沿着明湖发散出的水系布置社区级绿道，串联 5 分钟生活圈配套的公共服务设施，是居民日常休闲游憩及运动的重要场所空间。

(4) 第四层级：邻里公园。用不同尺度的邻里公园代替带状绿色空间，成为社区的公共开放空间，提高公园服务性，提升居住品质。

6.5 慢行空间引导

组织公共开放空间的步行系统，形成完整的步行空间体系，有助于公共空间及配套设施的连结，并为居民提供散步健身游憩的步行空间。

7、道路交通规划

7.1 道路等级

本区道路分为快速路、城市主干路、城市次干路和城市支路四个等级。

(1) 快速路

东外环路：南北向重要快速路，红线宽度 108 米，高架主线设计车速为 80 公里/小时，地面辅道设计车速为 50-60 公里/小时；

通途路：东西向重要快速路，红线宽度 68 米，主线设计时速为 80 公里/小时，辅道设计车速为 50-60 公里/小时。

(2) 主干路

宁东路：东西向重要干道，红线宽度 48 米，设计时速为 60 公里/小时；

盛莫路：南北向重要干道，红线宽度 48 米，设计时速为 60 公里/小时。

(3) 次干路

会展路：东西向次干路，红线宽度 36 米，设计车速 40 公里/小时；

民安路：东西向次干路，红线宽度 36 米，设计车速 40 公里/小时；

春晖路（盛梅路-东外环路）：东西向次干路，红线宽度 36 米，设计车速 40 公里/小时；

中山路：东西向次干路，红线宽度 40 米，设计车速 40 公里/小时；

盛梅路：南北向次干路，红线宽度 36 米，设计车速 40 公里/小时；

沙洲路：南北向次干路，红线宽度 36 米，设计车速 40 公里/小时。

(5) 支路

城市支路起完善路网功能等级结构、承担集散路网交通流量的作用。规划支路结合用地性质灵活布置，支路的红线宽度为 20 米、24 米、26 米，设计车速为 20-30 公里/小时。

7.2 道路交叉口

规划范围内通途路与东外环路设互通式立交，其它道路基本为平面相交形式。

交叉口标高分两类，一类靠近河道的交叉口，通过桥梁底标高计算桥面标高，采用 2%—3% 坡度，确定交叉口具体标高；第二类为远离河道的交叉口，一般根据周边用地情况确定。规划坐标采用宁波市 2000 坐标系，标高采用 1985 国家高程基准。

7.3 交通设施

(1) 客运枢纽

根据城市总规，东片区规划布局邱隘综合客运枢纽，位于春晖路与沙洲路交叉口西北侧。

(2) 轨道交通

现状轨道 1 号线和规划 7 号线从本次规划范围内经过，设置两个轨道站。

（3）公交首末站

本区内共规划 3 个公交首末站，其中盛莫路与金兰街交叉口西南侧公交首末站结合地块一体化综合开发，春晖路与沙洲路交叉口西北侧公交首末站结合邱隘综合枢纽设置。

（4）公交停靠站

结合现状及道路工程规划设置，具体位置可结合道路工程详细规划、沿线建筑方案等优化调整。

（5）公共停车场

结合用地布局、道路性质、交通需求，规划范围共布置 9 个公共停车场，总停车位 1777 个。

（6）加油站

本区内规划加油站 1 处，位于宁东路-盛梅路交叉口西南侧。

8、防灾规划

8.1 排涝规划

8.1.1 治涝标准

治涝标准：20 年一遇，24 小时暴雨 24 小时排出。

8.1.2 河网规划

规划水面率为 13.41%。

8.2 消防

8.2.1 消防站布局

本区消防依托规划消防站，位于通途路与盛梅路交叉口东南侧，用地面积约 1 万平方米。

8.3 抗震

8.3.1 设防标准

本规划区根据地震动参数进行抗震设防。

8.4 地质灾害防治

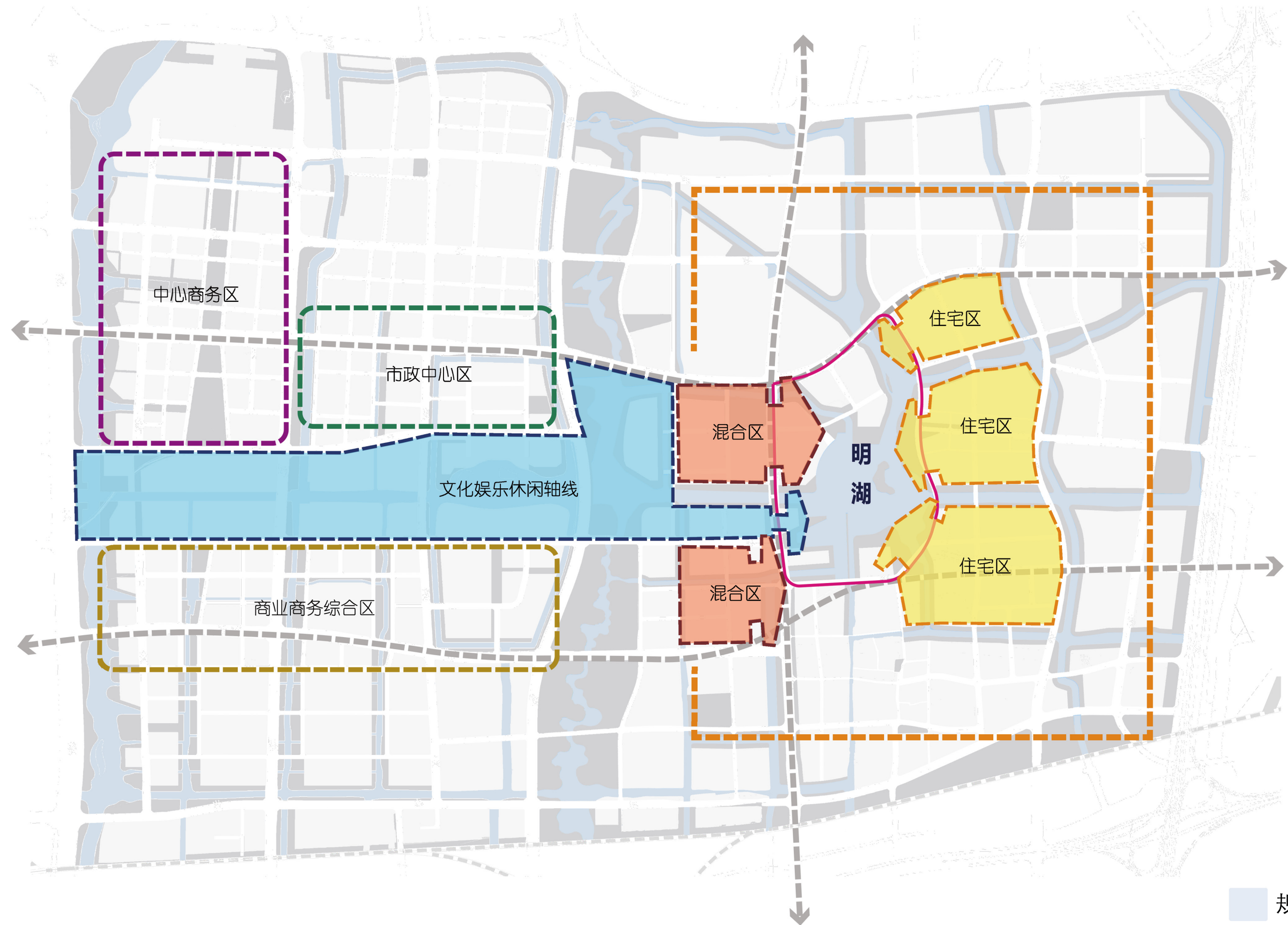
区域内盛梅路以西地块为地面沉降重点防治区，区域内盛梅路以东地块为地面沉降次重点防治区。

规划要求加强对利用软土地基的大型建设工程设计、施工及运营过程等的监督管理，并且开展系统的工程性地面沉降监测及软科学研究，强化对地下水资源的监管，全面落实禁采和限采；完善地面沉降监测网络体系；建立地面沉降信息管理系统，以确保地面沉降得到全面控制及有效防治。

8.5 综合防灾规划

本地段对外疏散通道轨道 1 号线、轨道 7 号线、通途路、宁东路、百丈东路、宁穿东路。人防交通干（支）道结合地下轨道交通设置。

本地段规划警报设施 9 处，结合学校及枢纽设施设置。



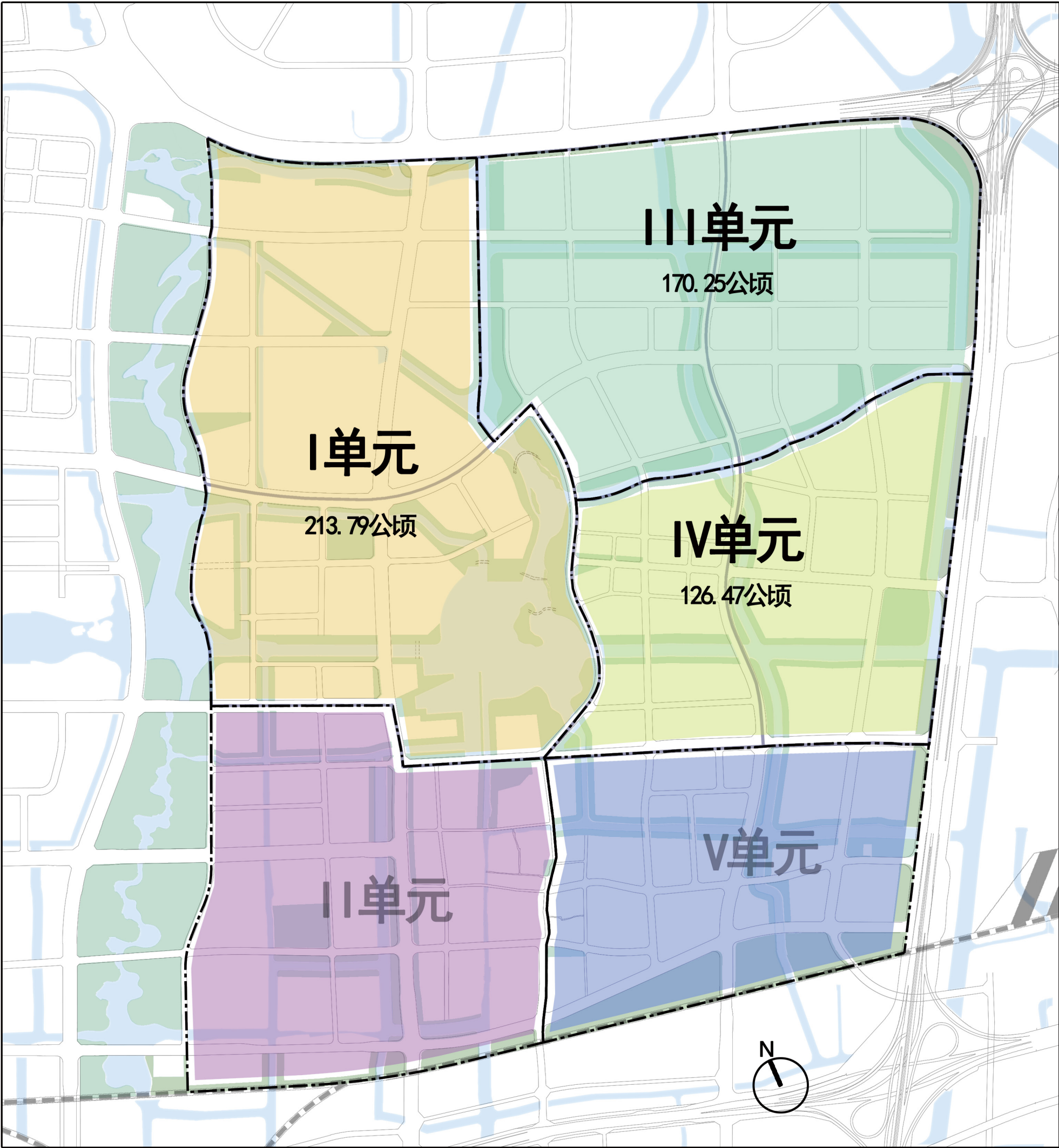


图 例

- | | | |
|-----|--------|------|
| I单元 | 控制单元编码 | 水域 |
| --- | 单元划分线 | 铁路示意 |
| — | 社区划分线 | 规划范围 |

注：本次东片区规划范围外用地布局为阶段方案示意。

控制单元划分图

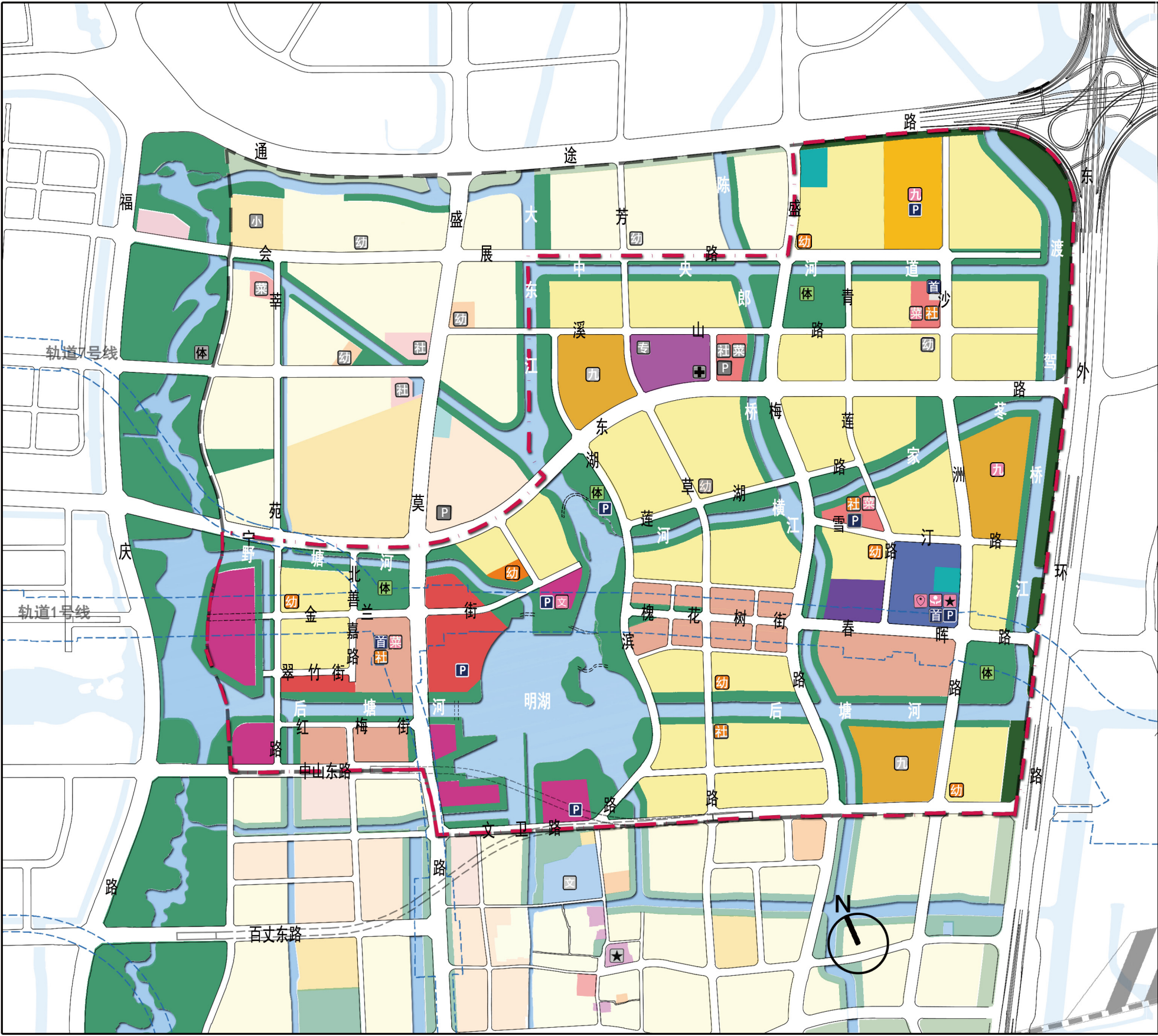


图 例

- | | | | |
|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|
| 二类居住用地 (R2) | 公用设施用地 (U) | 幼儿园 | 体育休闲场地 |
| 商业服务设施用地 (B1+R22) | 城市道路用地 (S1) | 小学 | 公交首末站 |
| 商住混合用地 (R/B) | 轨道交通用地 (S2) | 九年一贯制学校 | 现状及已批在建设施 |
| 中小学用地 (A33) | 公交首末站用地 (S41) | 专科医院 | |
| 医疗卫生用地 (A5) | 交通枢纽/商业/行政混合用地 (S3/B1/A1) | 社区卫生服务中心 | |
| 商业/商务综合用地 (B1/B2) | 水域 (E1) | 菜市场 | |
| 商业/商务/文化设施综合用地 (B1/B2/B3) | 铁路示意 | 街道办事处 | |
| 公园绿地 (G1) | 轨道控制线示意 | 社区服务中心(街道级) | |
| 防护绿地 (G2) | 规划范围 | 派出所 | |
| | 重点调整范围 | 文化活动中心 | |
| | | 社区中心 | |

注：本次东片区规划范围外用地布局为阶段方案示意。

规划用地图

