

规划是人们对于未来发展的期望和预测,也是政府确立的发展目标以及实现这个目标的手段和过程。由于社会发展系统的复杂性,人们关于事物发展的预测往往存在一定的偏差,为实现规划的预定目标,在规划实践中对拟建项目所处地块的“控制性规划指标”进行变动,使之沿着人们所预期的轨道前进,这种规划的修正工作称作控制性详细规划局部调整,简称控规调整,也叫控规局调、调整控规等。

本期“每周关注”解读我区2020年控规调整的四个案例,让我们走进控规调整,了解控规调整。

绘就美好蓝图

解读2020年控规调整的四个案例

谋划奉化未来

记者 李露 通讯员 王芳 冯丽霞 盛磊 戴玲玲 胡明杰

大成路两侧地段FH24-02-07a、10a地块

2019年1月,《奉化区岳林街道大成路两侧地段控制性详细规划》编制完成后经宁波市人民政府批复实施。在该控规的指导下,大成路白改黑工程、天峰路延伸工程、瑞凌及锋成产业园等项目相继启动,城区功能进一步加强。

作为奉化中心城区东部门户区,大成路两侧地段是奉化城市面貌的一个重要展示窗口,也是我区融入宁波中心城区的重要交通联系节点。随着轨道交通站建设和市政设施配套逐渐完善,该片区区位优势逐渐凸显。

大成路两侧FH24-02-07a、10a两地块原控规确定总建设量为30.98万平方米,全部为商办建筑。规划调整后,总建设量减少到25.85万平方

米,其中住宅建筑面积为13.84万平方米,商办建筑面积12.01万平方米。

规划考虑到梅里达周边商业过剩的现实情况,在明确项目定位方向的基础上,有序进行规划设计,通过对于现代商业及住宅区的深度理解,内部空间形态以及功能的准确定位来把握项目未来的运营方向,实现“一站式城市生活”的总体概念。通过多种业态开放式设计,将大成路两侧地段打造为商业、居住、购物等功能于一体的生态型住宅区。

由于规划调整,片区内住宅建筑总量有一定增加,本规划在FH24-02-09a地块增加一所9班幼儿园,满足市民日常就学需求。



西坞高速出入口周边地块

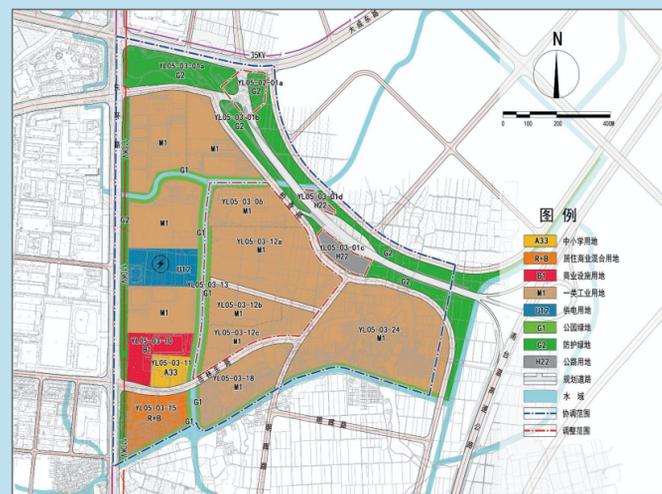
《奉化西坞高速出入口周边地块控制性详细规划》于2011年编制报批完成。但是近年来,随着城市建设的不断东进,西坞高速出入口周边地块面临更新改造,区自然资源和规划局对其道路交通组织、开发控制指标以及市政设施等方面进行适当调整。

目前,该地块内主要以工业用地为主,基本沿东环路、柏香路布局,已有建设用地42.16公顷,约占总用地的35.58%;非建设用地60.13公顷,占总用地的50.62%;已批准建设用地16.98公顷,占总用地的13.8%。

结合项目建设需求,区自然资源和规划局划定本次控规调整范围为27.10公顷,主要为4个地块的原控规各地块及部分用地。

按照路网优化方案,西坞高速出入口进行调整,取消现状高速服务站,规划将其向东南侧调整,调整后的高速服务站用地规模为1.77公顷,用地性质为公路用地。

同时,对整个区块的道路线型进行优化。柏香路宽度由原控规的22米调整为26米;基于现有开发建设项目及路网研究方案要求,局部优化岳林东路,并与朝晖路相交,宽度由原控规确定的22米调整为28米;规划朝晖路向北延伸,与柏香路相交,宽度由原控规的24米调整为20米;中山东路延伸段道路宽度不变,仍为24米,但规划其向东延伸;为解决拟建设项目内部交通组织需要,YL-03-12地块中央规划新增支路,宽度为20米。



区人民医院新选址地块和现址地块

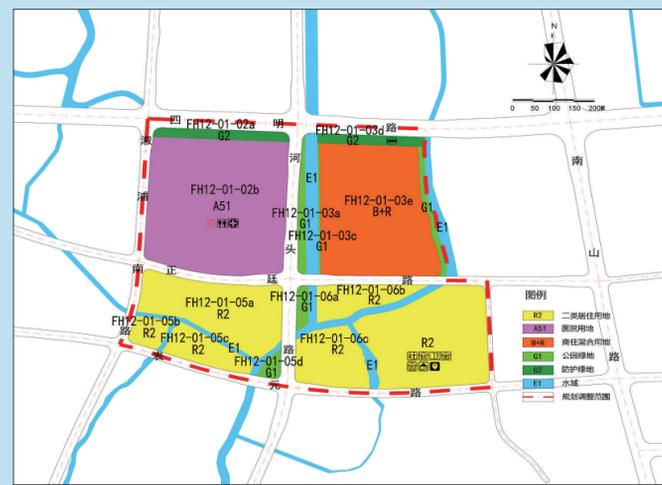
因奉化区人民医院现址建筑布局及基础设施老旧,无法较好地应对突发公共医疗事件,周边道路狭窄,交通不便,拓展空间有限,我区启动区人民医院迁建项目。为推进项目实施,加强规划保障,区自然资源和规划局先后开展区人民医院选址论证和控规局部调整工作。

今年3月,区自然资源和规划局启动区人民医院选址论证工作。考虑到区人民医院提供卫生医疗服务的范围为全奉化区,因此从全区的角度出发,提升人民医院医疗水平,增加区人民医院的用地规模及建设规模。在可实施可操作的前提下,对比多个选址方案,充分论证,科学合理确定新址位置。

4月30日,区城乡规划委员会2020年度第二次会议审议并原则通过《奉化区人民医院(迁建)项目选址论证》。新选址的人民医院将推动全区公共医疗服务设施的建设,有利于我区公共卫生事业的发展,打造覆盖全社会的公共卫生服务体系。

为进一步落实区人民医院迁建项目,满足新选址地块的相关规划要求,为后续项目的实施提供规划保障。今年5月,区自然资源和规划局对区人民医院新选址地块进行控规局部调整,用地性质由商业、商务、娱乐康体混合用地调整为医院用地,用地界线、用地面积及规划指标相应调整。同时,本次调整结合了河头路调整后的道路线型,并将沿路两侧地块的用地面积和用地界限进行相应优化,其余规划指标均保持不变。

另外,为避免土地资源出现空置浪费的情况,充分利用该地块的区位优势,区自然资源和规划局还对区人民医院现址进行了控规局部调整,进一步盘活奉化中心城区存量建设用地,充分实现空置地块的社会、经济价值。将用地性质由医院用地调整为商务用地,容积率调整为4.0,建筑高度调整为80米,绿地率调整为20%,用地界线、用地面积保持不变。



县江以东、以西地块(珠江合作区块)

珠江合作区块处于奉化主城区的核心地段,山环水绕,自然条件突出,人文荟萃,长期以来一直承担着全区的行政中心、商业服务中心和居住等功能,随着城市进一步发展,有限的空间资源愈来愈无法承受新时代赋予的使命。土地紧张、空间局促、交通拥挤、环境不佳,老城问题日趋严重,旧城发展亟待寻找新生。结合地块拆迁工作的推进和在编的《奉化中心城区道路网规划》,有效开展控规局部调整,完善地块功能布局,对奉化中心城区的有机更新及整体提升品质有较大的推进作用。因此,对县江以东、以西地段控制性详细规划(珠江合作区块)进行控规调整,显得十分必要。

区自然资源和规划局根据在编的《奉化中心城区道路网规划》和《南山路道路工程规划方案》,增强了主城区道路通达性,优化了奉南路、南山路、城基路、岳林路等道路线型。用地布局方面,注重用地整合和混合利用。规划优化总规绿

地布局,沿主要道路打造10-15米沿路绿化空间,打造山水之间视觉通廊,同时梳理绿化慢行体系,打通东西向垂直于县江的若干廊道;减少沿南山路和惠政里的商业用地,将规划部分商业用地调整为商住混合用地;保留万寿湖,新增社区体育活动中心;万寿湖南侧沿街集中设置社区中心、菜市场 and 公交首末站,形成片区邻里中心。规划区内共设置了公交首末站2处,公共停车场5处;新增垃圾转运站1处,新丰转运站拆一补一,根据用地布局,规划垃圾转运站1处,扩大消防站用地规模。优化配置片区内教育设施,取消奉化职教中心北侧规划的36班小学,规划2所12班幼儿园和3所15班幼儿园,规划1所42班小学,将原规划的18班小学和18班初中调整为72班九年一贯制学校。

珠江合作区块的控规调整符合片区的发展功能定位和老城的更新改造需求,是对老城存量土地的高效集约利用和城市功能的提升优化。



记者手记

做好控规局部调整 全力推进区域高质量发展

记者 李露
从公共政策的视角理解,规划是政府对于市场的一种引导和干预,是经济社会中市场失灵的有效补充。由于市场发展存在复杂多变的不确定性,作为政府的政策工具,实践中必然要求规划具有较强的适应性,这时就需要对控规作一些局部的调整。

“控制性规划指标”最主要的几项调整主要是容积率、控高、密度、绿化率、用地性质等,凡对以上任何一项指标申请调整的,均属调整控规范畴。现实中最多的修改规划申请是:增加面积,增加高度,提高容积率,改变用地性质,调整土地用途等。

记者在采访中得知,我区今年共进行了56个控规局调,截至6月11日,已获市政府

批复的有18个。这些控规调整全力保障了大埠工业园、尚田冰雪小镇、金茂医疗综合体、云狐、麟洋医疗产业园、人民医院等重点项目的建设,推进了金茂、珠江、中信信开等合作区块的城市更新,优化了仁湖南侧地块、三横拆迁安置地块、锦屏南溪家园南侧安置地块等多个居住开发项目的规划管控。

今年是实现“五年奉化一个新奉化”的关键之年,更是绘好奉化未来发展蓝图的关键之年,这就需要相关部门在结合国土空间总体规划的同时,启动详细规划的前期谋划,针对区块的不同属性做好单元划分,细分控制性详细规划、村庄规划、郊野单元详细规划和其它特定功能单元详细规划的范围,做好控规局部调整,为我区重大项目保驾护航,全力推进区域高质量发展。

今年是实现“五年奉化一个新奉化”的关键之年,更是绘好奉化未来发展蓝图的关键之年,这就需要相关部门在结合国土空间总体规划的同时,启动详细规划的前期谋划,针对区块的不同属性做好单元划分,细分控制性详细规划、村庄规划、郊野单元详细规划和其它特定功能单元详细规划的范围,做好控规局部调整,为我区重大项目保驾护航,全力推进区域高质量发展。