

《宁波市地下空间开发利用管理办法》(以下简称《管理办法》)日前由市长卢子跃签发,并将在4月1日起正式实施。它的出台实施为我市进一步推进地下空间开发利用提供了法制保障。

地下空间开发利用 迈向新时代

——写在《宁波市地下空间开发利用管理办法》正式出台之际



南部商务区



地下空间开发利用 我们可以走得更远

随着我市地下空间开发热度持续升温,地下空间开发过程中的各类问题也日渐显现,迫切需要规范地下空间开发行为。为此,市委、市政府高瞻远瞩,将推进地下空间立法工作作为全面推进深化改革的一项重要工作来抓。

根据市委、市政府工作部署,2014年,市规划局会同住建委、国土局、人防办、城管局、轨道交通指挥部等相关部门,开始牵头地下空间开发利用管理办法的起草。

《管理办法》着力于破解地下空间开发建设中的体制机制问题,通过建立健全各项制度,进一步规范、引导地下空间开发利用管理,将有效促进我市地下空间的可持续发展。

据介绍,《管理办法》共七章三十九条,包括总则、地下空间规划、地下空间建设用地管理、地下空间工程建设、地下空间使用管理、法律责任、附则,并重点突出了以下五个方面:

建立地下空间工作协调机制。《管理办法》明确了建设、规划、国土、城管等相关部门工作职责,建设主管部门负责地下空间综合协调和监督管理工作。同时,为有效协调建设过程中的各项矛盾,《管理办法》明确我市成立地下空间开发利用工作领导小组,领导小组下设办公室,办公室设在市住建委,并建立工作协调机制,该机制重点协调开发利用过程中涉及需多部门、多机构协同配合或统筹进行开发利用的相关事宜。

确立土地分层确权制度。为切实

解决地下空间土地权属长期依附地上建筑的问题,《管理办法》确立地下建设用地使用权采用三维立体模式,明确地下建设用地使用权可分层设立,并规定除单建地下管线工程外,开发利用地下空间应当取得地下使用权,同时,对地下空间土地权属的水平范围和竖向范围也做了明确规定。这一制度从根本上解决了地下空间的本质权属问题。

完善地下空间产权登记制度。为切实解决地下公共基础设施“有物无权”的难题,《管理办法》着重明确社会公共停车场(库)、地下公共通道等公共设施由属地政府指定单位或城市管理部门等申请地下空间产权登记,从而不仅解决了“有物无权”问题,并保障了地下公共基础设施后续的管理、使用、维护等一系列活动。

明确地下统筹协调建设要求。为有效推进地下空间统筹建设利用,发挥地下空间连通效应,《管理办法》着重对地下连通设施的建设及管理进行明确,并对轨道、综合管廊等地下建设活动与城市其他建设活动的统筹协调进行引导,确保地下空间开发有序高效,避免重复建设引起的资源浪费。

建立地下空间信息管理制度。地下空间信息是地下空间规划、建设和管理的重要基础,也是实现安全生产所必须掌握的信息数据。《管理办法》明确地下空间开发利用应建立统一共享的信息系统,并要求及时动态更新。

地下空间规划编制 我们力争走在前列

地下空间作为城市重要空间资源,有效开发利用对盘活城市存量具有重要意义。我市一直将地下空间开发利用作为实现城市可持续发展的重要途径予以贯彻落实,至今已形成了一套比较完整的规划体系。

搭建三层级地下空间规划编制体系

早在2004年,市规划局就组织编制了我市城市地下空间开发利用专项规划,此后,市规划局又陆续组织多项地下空间的规划和研究工作,以专项规划为核心,逐步建立起“总体规划-专项规划-详细规划”三个层级的地下空间规划编制体系,坚持以规划指导地下空间开发建设,使地下规划和地面规划相适应。

地下空间开发利用始终是城市总体规划的重要组成部分。2015年国务院批复的城市总体规划,采用专篇对地下空间开发利用的总体目标策略、总体布局、重点开发区域等内容提出了总体要求。

结合总规修编,启动了《宁波市中心城区地下空间开发利用专项规划(2013-2020)》编制工作,该规划于2014年10月由市政府批准。规划围绕“大型化、网络化、层次化、人性化”的城市地下空间发展新趋势,重点强化了规划的系统性,对中心城区地下空间开发的目标定位、空间布局、



建设时序等方面均作了统筹考虑,对地下交通系统、地下公共空间、地下人防工程、地下市政和防灾系统进行了深入研究,分片区划定了地下空间重点开发区域并提出建设指引,与城市重点发展区域、轨道交通建设等进行了充分的衔接。

在专项规划的指导下,市规划局还针对部分重点区域开展了专题的地下空间详细规划工作,具体包括《东部新城地下空间开发利用导则》和《湾头地区地下空间控制性详细规划》;针对三江口核心区、南部商务区、鄞州新城区等重点地区开展的地下空间概念规划和详细规划;结合轨道线的建设实施,开展的轨道沿线站城地下空间

开发利用以及各个站点的地下空间详细规划设计。

每年新增开发面积500万平方米

规划的超前引领,以及宁波新城建设、旧城改造、电力入地和轨道周边开发等地下空间开发利用“红利”期纷至沓来,使宁波地下空间开发规模不断扩大、速度持续加快,近几年市域范围内地下空间开发以每年约500万平方米的量增加。

据初步统计,至2015年底,我市地下空间建筑面积保有量超3200万平方米,其中市六区地下空间总建筑面积约2000万平方米,是2004年水平的近64倍。

在量增基础上,中心城地下空间出现了以轨道站为生长点、以轨道线路为发展轴、以新城开发为重点的线点面结合的空间发展态势。同时,地下空间的综合化使用程度开始呈现多元化,不仅有地下商业、文化娱乐设施,还出现了地下道路、地下轨道交通、地下综合管廊等形式。

如东部新城,地下空间开发注重连片成网、系统布局。其中,我省首例共同沟工程规划长度9.38公里,服务区域面积约为4平方公里。东部新城门户区地下建筑兼顾商业设施和停车功能,总量达到20万平方米;国际金融中心是我市第一个含有地下支路的综合体,3条城市支路从地下穿过,既解决了城市交通,又保证了地面景观连续性。

随着城市经济社会的发展,土地资源显得更加紧缺,合理开发、集约利用地下空间已经成为城市发展的共识和努力方向。

根据最新的《宁波市中心城区地下空间开发利用专项规划》,到2020年,我市市域范围地下空间开发总量还要翻一番,达到6000万平方米的总体规模,其中市区地下空间开发规模人均7.5平方米,开发总量4000万平方米。

在地下空间的总体布局上,将形成以城市轨道交通网络为骨架,以三江口核心区、东部新城核心区、鄞州新城核心区为地下空间开发利用的核心区域,以及以城市公共中心为节点,“二核、五轴、多节点”的网络状地下空间规划发展结构。



东部新城共同沟



市民广场地下空间

地下空间规划管理 走向精细化

此次地下空间立法将有利于进一步完善地下空间规划体系,深化规划编制,推动地下空间规划管理走向精细化。

“按照《管理办法》要求,规划部门将加强纵深和横向两个维度的规划编制力度。”市规划局相关专业人士说,纵深维度就是加强详细规划层次地下空间的组织编制工作,有效引导地下空间建设,具体做法包括在所有控规文件中设定地下空间规划专章;轨道交通沿线、重要地段等地下空间重点开发区域编制修建性详细规划。横向维度,就是以综合性的地下空间开发利用规划为纲,深化交通、市政、防灾、防空等各专业规划和研究,促进各项功能的融合协调发展,优化地下空间开发利用格局。

根据以上要求,近期,规划部门将开展中心城区地下管线综合规划、轨道交通4号线地上地下一体化综合

开发详细规划、三江口核心区改造详细规划等项目,为提升我市地下空间综合开发利用水平奠定基础。

同时,在项目的实施管理过程中,注重地下空间管理精准化和统筹化,明确地下空间开发竖向深度和水平范围,强化地下空间之间的互连互通,要求轨道工程与沿线地块、道路、市政设施等建设活动的衔接,提倡人防防空设施的统筹设置和综合利用。

另外,还将进一步强化地下空间信息管理,实现信息资源共享。

据悉,市规划部门正在逐步完善综合管线信息系统,包括市区两级地下管线信息平台建设三维地下管线信息系统。同时,正努力构建地下空间信息管理系统,及时汇总地下空间的数量、位置、面积、权属、用途等基本信息,实现地下空间信息动态管理和资源共享。

本版文图 王岚 江雁斌 薛冰



东部新城(8.5平方公里核心区)下还有半个核心区大的地下建筑面积。