

桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅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
南京东南大学城市规划设计研究院有限公司
2018年05月

前言

为深入贯彻国家新型城镇化和建设美丽乡村的发展要求，优化完善规划布点村庄用地布局，梳理盘活现状村庄和存量国有建设用地，实现规划区生态、生产、生活空间的合理配置，规划局会同南京经济技术开发区管理委员会组织编制《桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划》。

本次规划以桦墅行政村为规划范围，规划面积8.14平方公里。在科学分析桦墅村村庄资源和区域需求的基础上，对保留村庄进行提升改造，制定村庄整治引导方案，同时对存量的国有建设用地及工业历史建筑进行盘活利用，注入文创、旅游等产业元素，实现乡村特色风貌和多元功能业态相结合的特色田园综合体。

规划编制工作于2017年5月份启动，为更好地完善规划内容，根据《中华人民共和国城乡规划法》要求，依法进行公示，广泛征询社会公众意见。

■ 公示方式

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管委会网站

■ 公示时间

2018年5月3日至2018年06月1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：南京东南大学城市规划设计研究院有限公司

■ 联系方式

联系电话：025-85800875

邮 箱：njkfqxianqmu@163.com

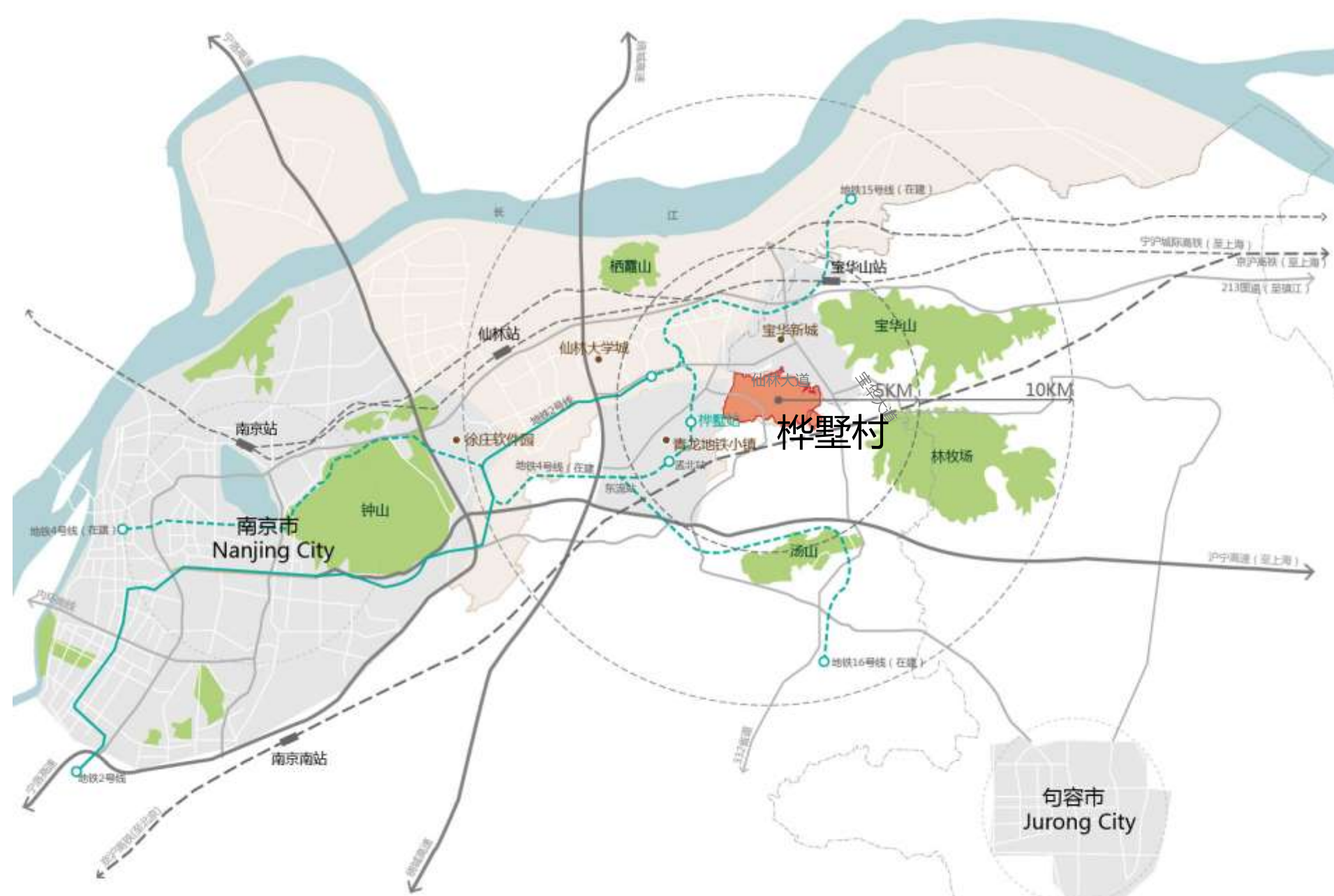
传 真：025-85800945

邮寄地址：南京市栖霞区新港大道100号301室（来信注明对桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划的意见）

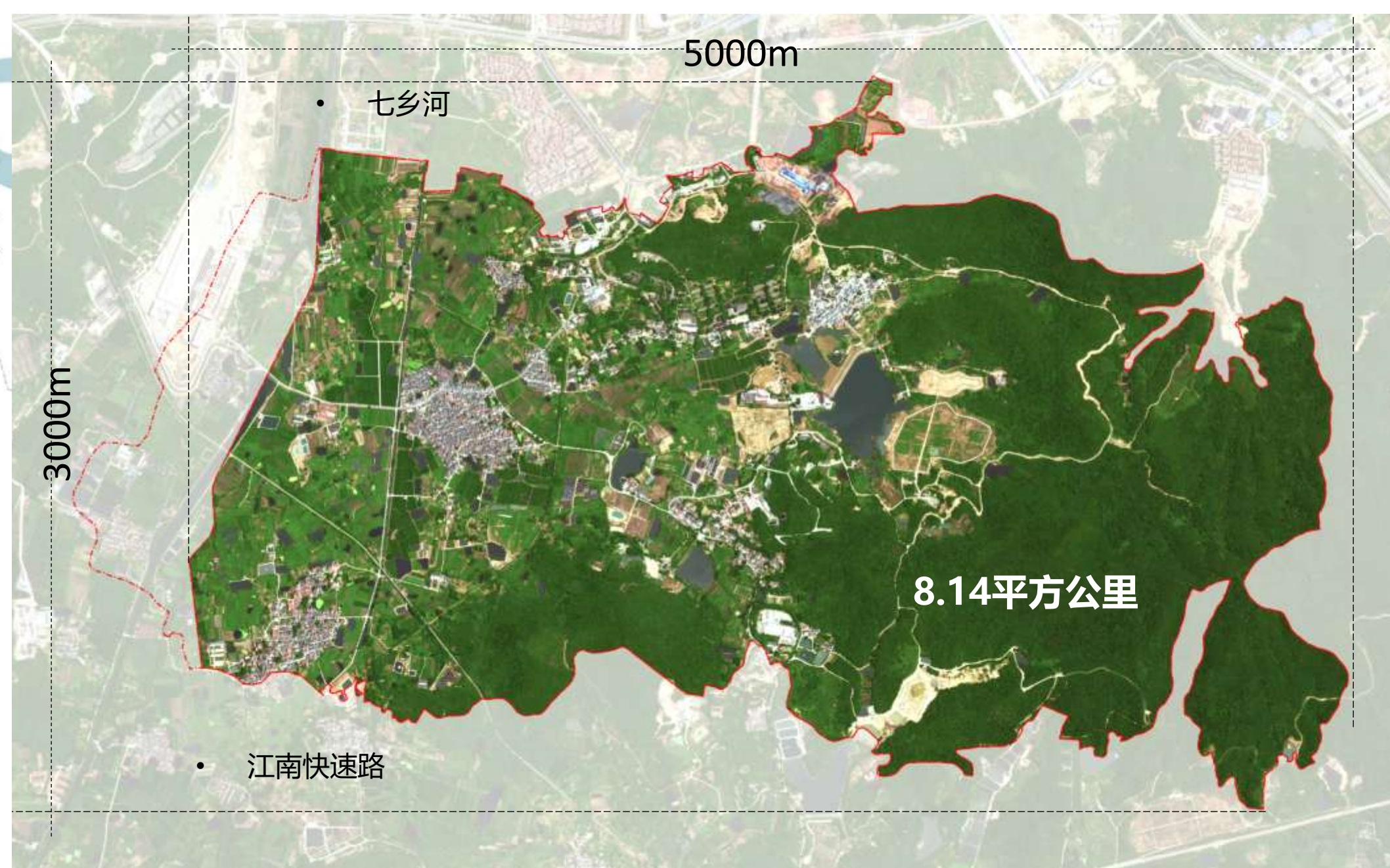
桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划

一 区位范围

本次规划范围西至七乡河和江南快速三环路，北至宝华新城，南至汤山新城，东至南京句容边界。规划面积为8.14平方公里。



区域位置图

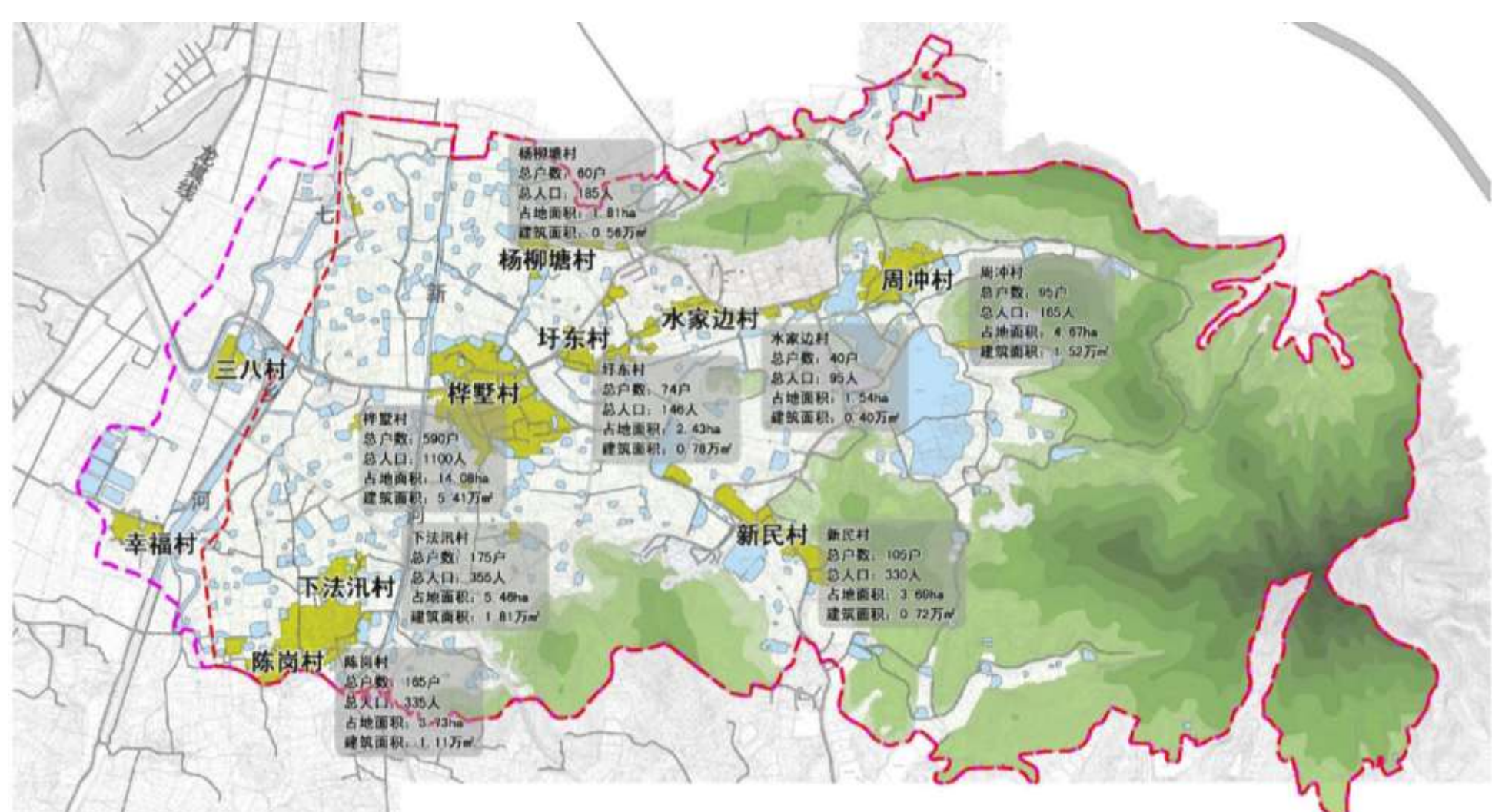


卫星影像图

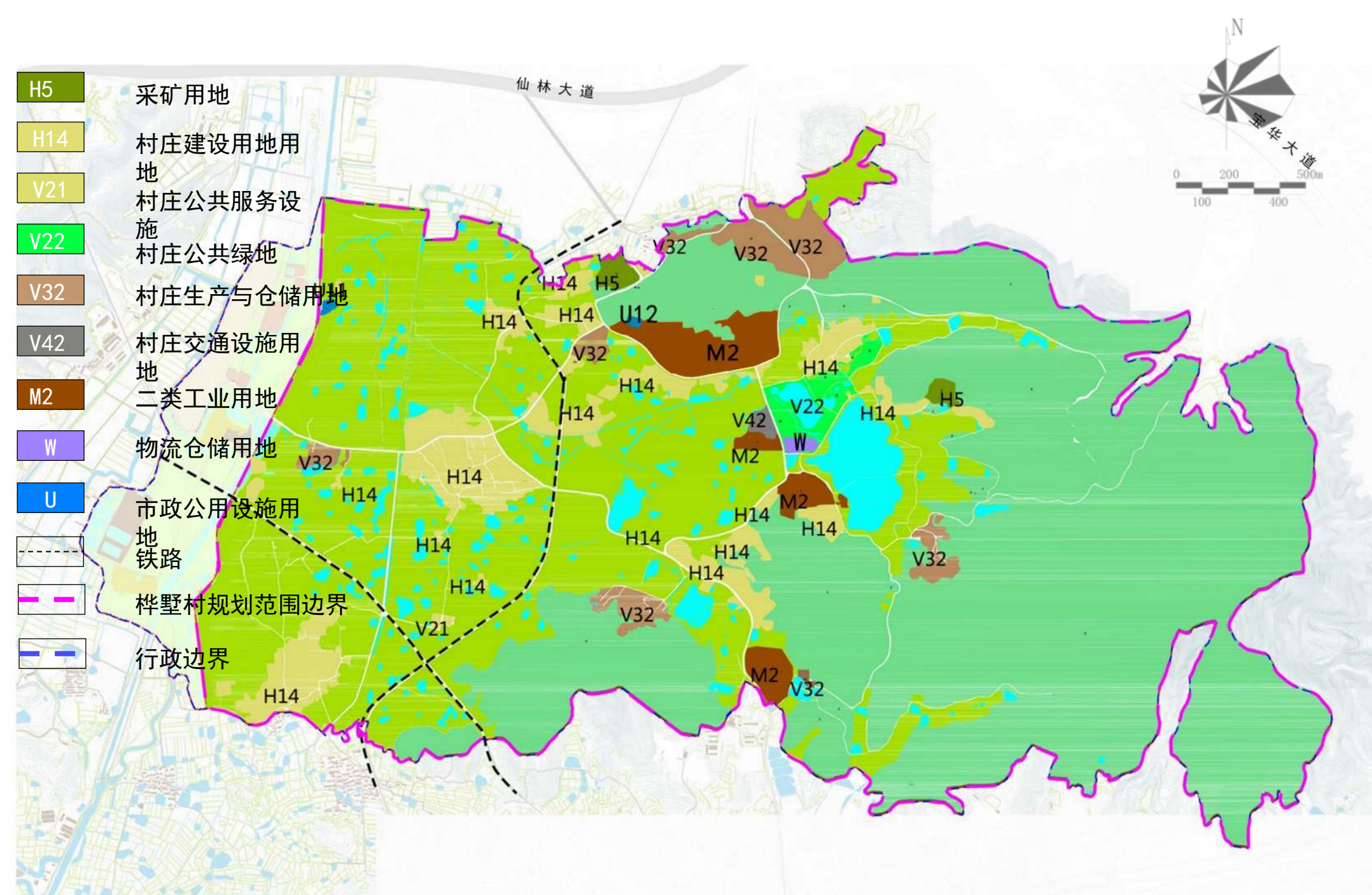
二 区划人口及现状用地情况

本次规划范围包括桦墅行政村辖下的9个自然村（三八村和幸福村已划入青龙片区），现状人口约3400人。

规划区内建设用地面积为127.26公顷，80.5%为村庄建设用地，15.0%为以工业用地为主的城市建设用地，4.5%为采矿用地及铁路用地。



村庄布点现状图



土地利用现状图

桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划

三 规划定位

规划通过桦墅村村庄资源、区域需求共同分析得出桦墅村规划定位为“以智养乐活为产业特征的城市田园综合体”。规划形成“一核、四心、一环、四园”的规划结构。

一核：科创产业中心；位于村域中北部。**四心：**生态农业中心、健康产业中心、休闲旅游中心、成长产业中心，打造成四个特色迥异的副中心。

一环：火车休闲环；保留原工业遗存火车道，并对其进行修缮维护，规划成供游客游览的休闲环岛。

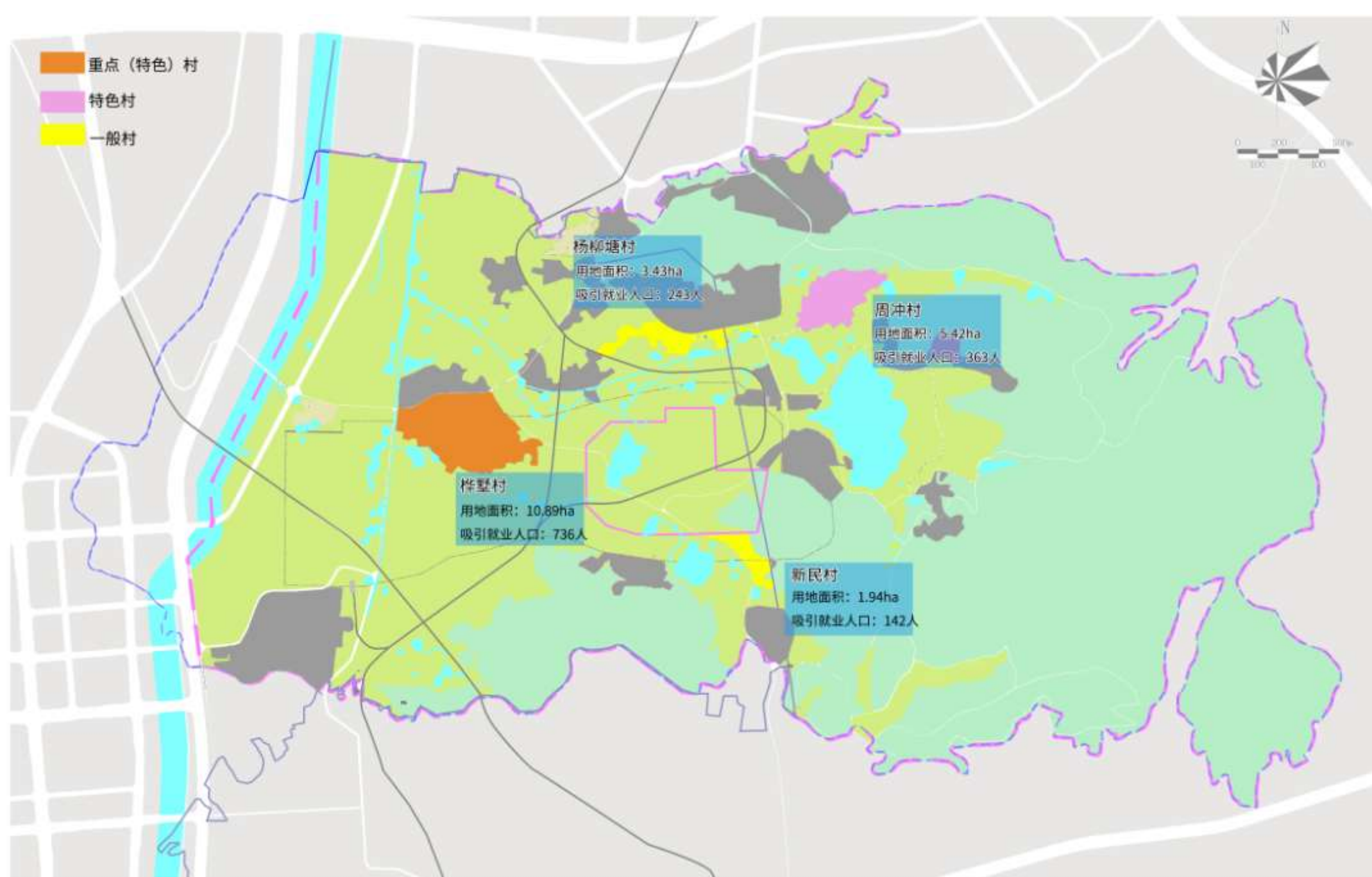
四园：都市农场、迷你庄园、温泉溪谷、运动天堂；充分发掘保留桦墅村的生态特色，划分成四大不同特色主题园区。



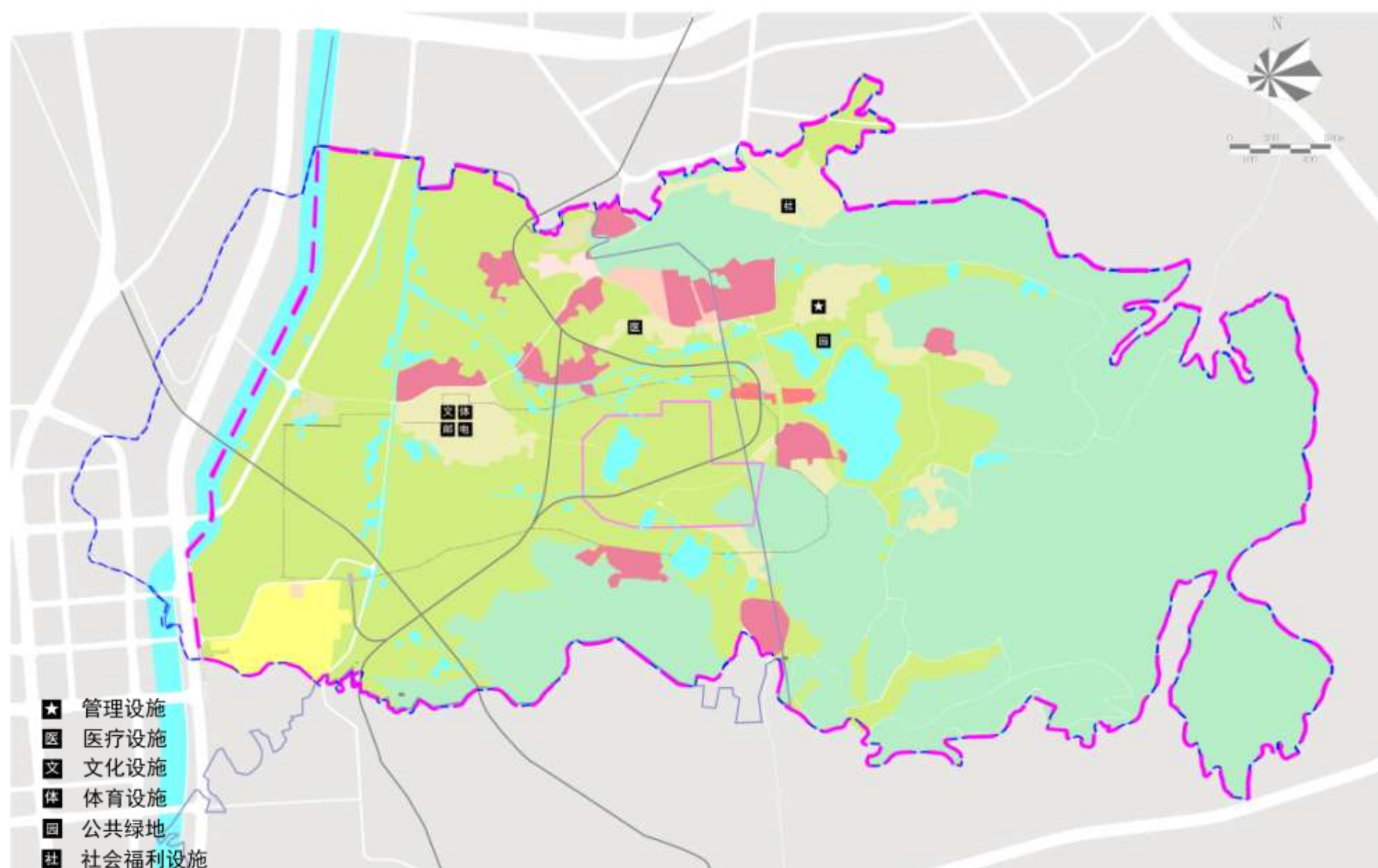
村域规划结构图

四 村庄布局规划

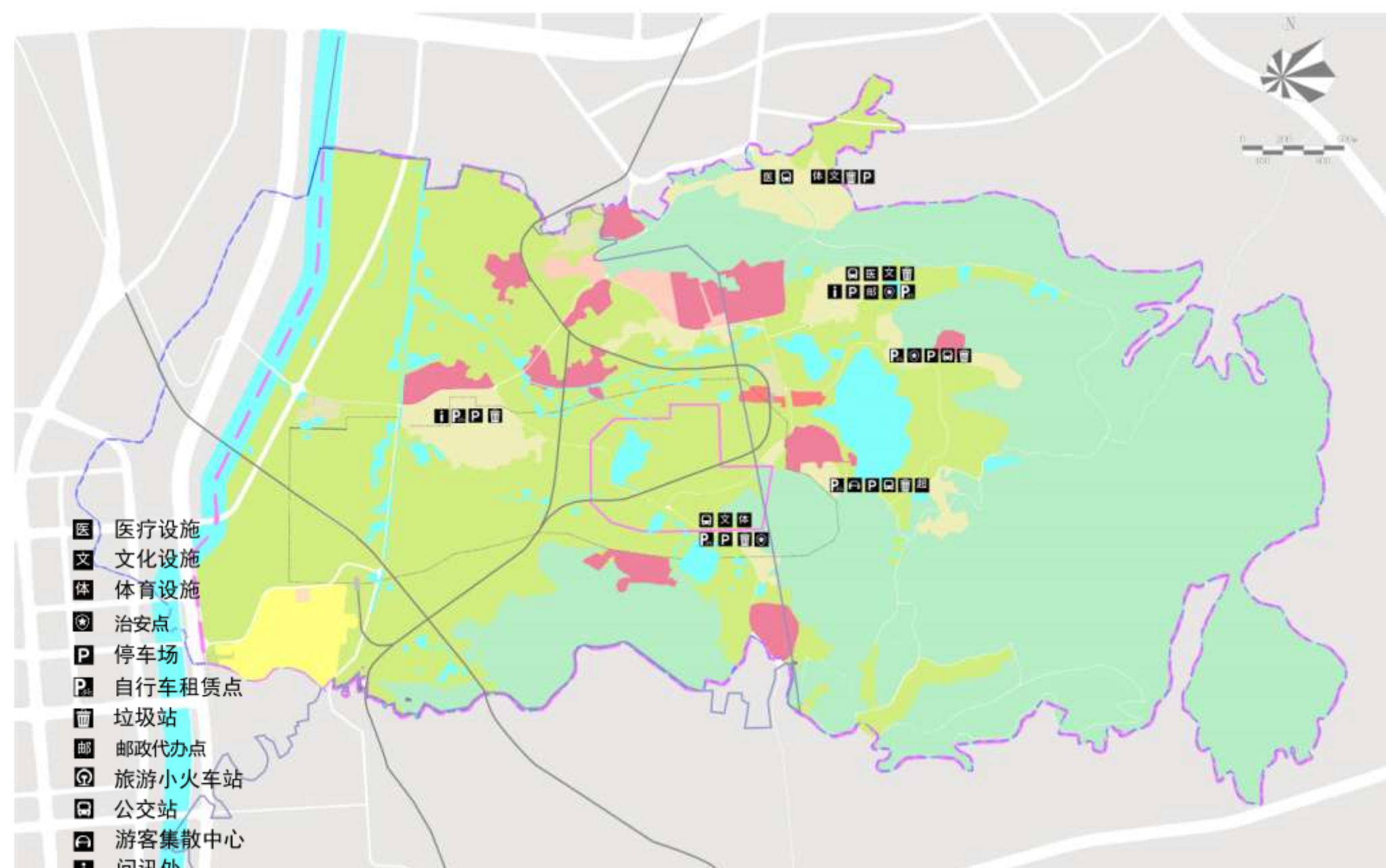
本次规划依据《南京市镇村布局规划（优化）》的要求，及考虑现状实际情况，规划确定重点（特色）村1处、特色村1处、其余为一般村。考虑桦墅村产业发展的实际需求，结合相关规范要求，分为一级社区公共设施 and 二级社区公共设施对其进行公共服务设施配置。



村庄布点规划图



一级新社区基本公共服务设施规划图



二级新社区基本公共服务设施规划图

桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划

■ 桦墅村

• 村庄区位

桦墅自然村位于村域的中心位置，现状道路桦孟路穿越村庄内部。

• 村庄规模预测

桦墅自然村用地规模基本保持不变，保留整治村庄，严格控制新增用地，用地面积是13.80公顷。

• 村庄定位

以农创科研为产业特色的重点、特色村。



桦墅自然村总平面图

■ 周冲村

• 村庄区位

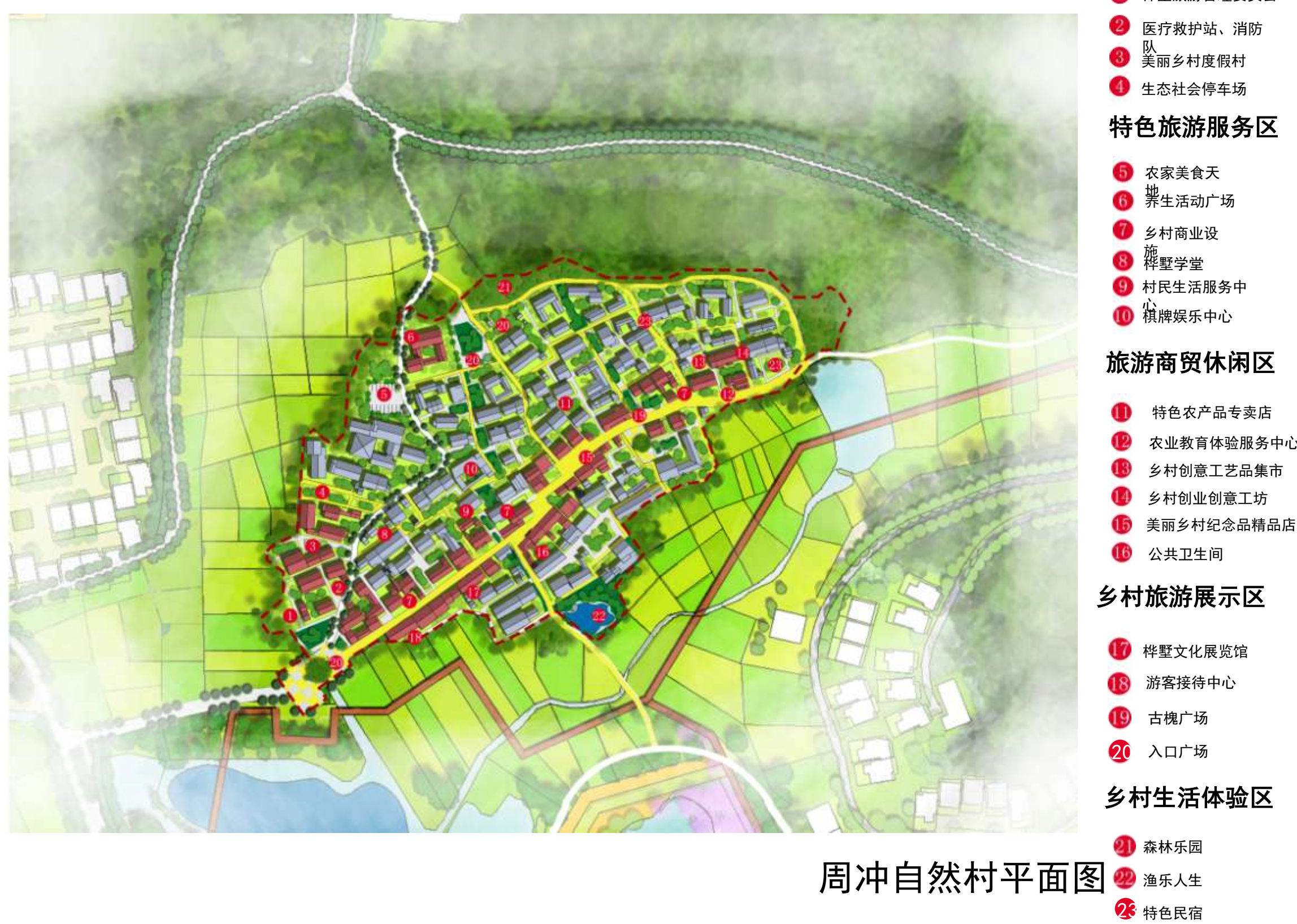
周冲自然村位于村域的东部位置，南边紧邻周冲水库，区位条件优越。

• 村庄规模预测

周冲自然村用地规模基本保持不变，保留整治村庄，严格控制新增用地，用地面积是5.42公顷。

• 村庄定位

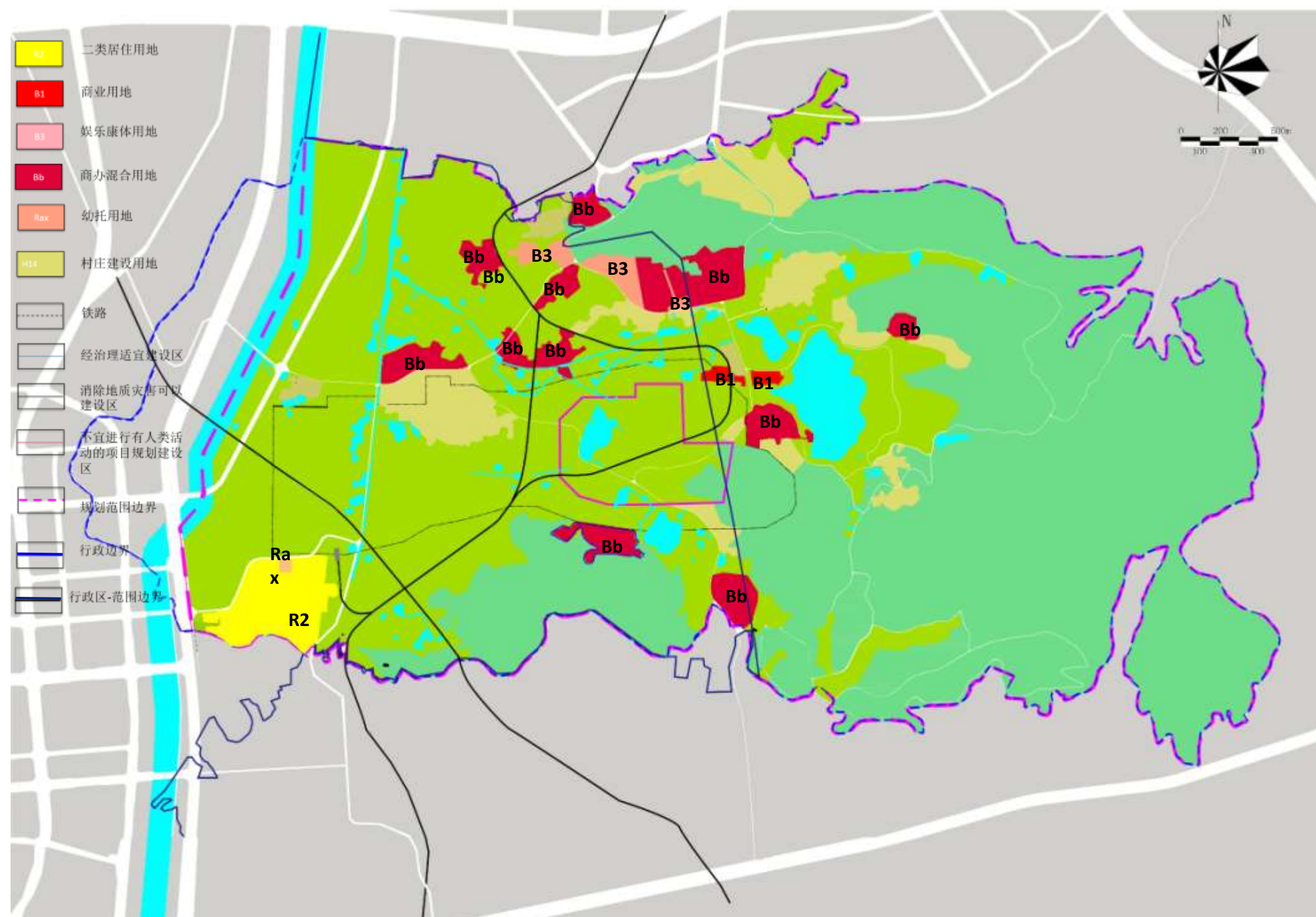
历史文化、自然景观和休闲旅游型特色村。



周冲自然村平面图

五 用地布局规划

桦墅村规划总用地为813.79公顷，其中村庄建设用地64.69公顷，占规划总用地的7.89%；城镇建设用地56.03公顷，占规划总用地的6.89%；非建设用地688.57公顷，占规划总用地的84.67%。



土地利用规划图

桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划

六 村庄建设引导

■ 村庄空间环境布局

提取村庄现状民居、河流、稻田等自然景观特色要素，重点对街巷空间、滨水空间进行整治和打造，串联形成整体连续、村田交融的村庄生态景观系统。



道路整治示意图



村口改造示意图



村口改造示意图

■ 建筑设计引导

贯彻“重点保护、普遍改善、合理保留、局部更新”的原则，从建筑实际使用者的需求出发，改善人居环境，整合村容村貌，使建筑成为乡村传统文化内涵与地方特色的传承与延续。



建筑改造示意图



建筑改造示意图

桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划

■ 道路系统规划

基地北侧为城市主干道仙林大道，西侧紧邻江南快速三环路（规划）。

基地内部规划城市次干路一条，道路红线24米；规划城市支路两条，道路红线12米。规划环形村庄主要道路，道路红线8米；规划村庄次要道路网络，道路红线3.5-4.5米。

■ 公共交通系统规划

• 公共汽车

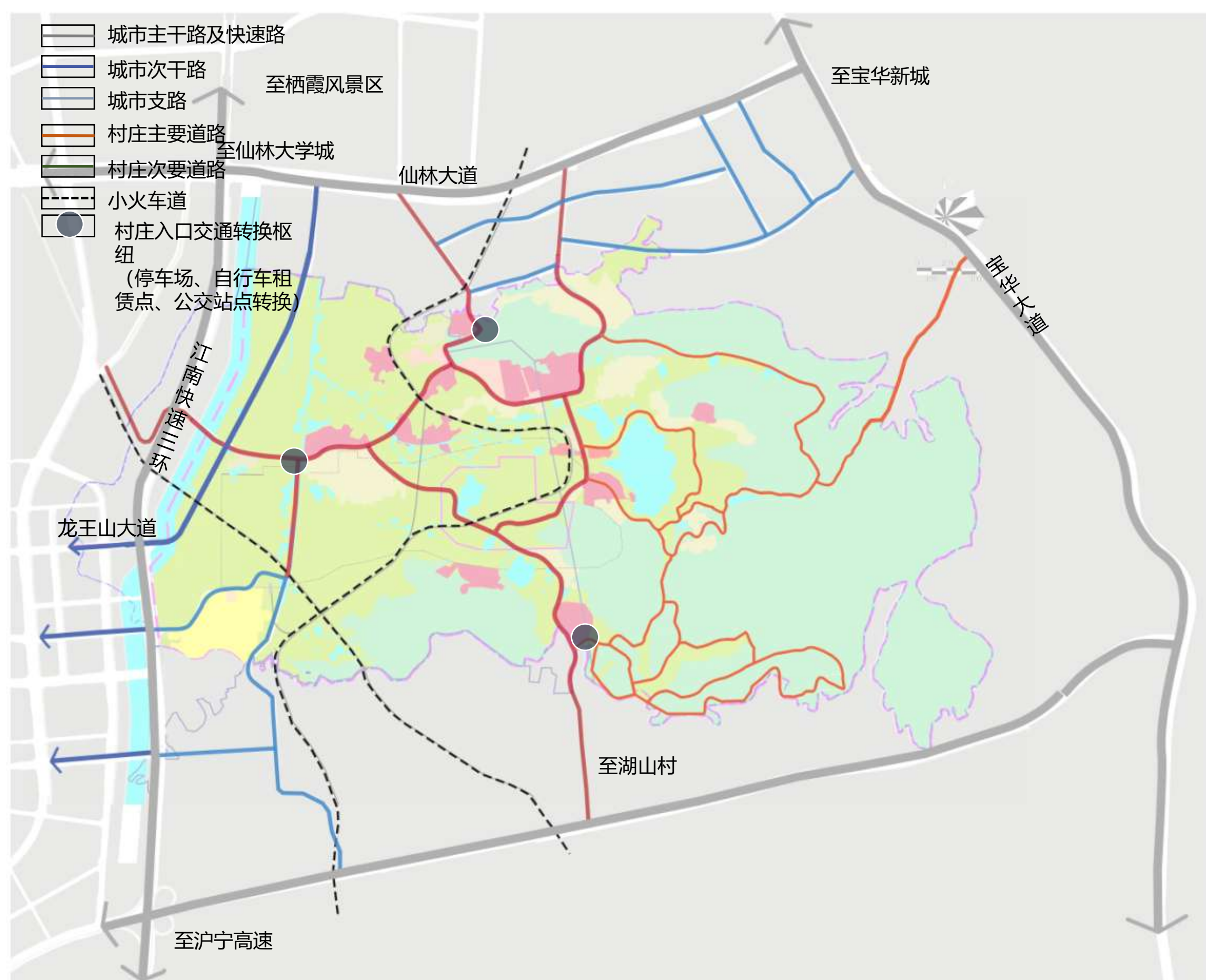
规划区内公共汽车系统主要目的是加强区内与周边地区的联系。规划保留现状公交站点，另根据规划方案新增公交站点3处。

• 旅游小火车

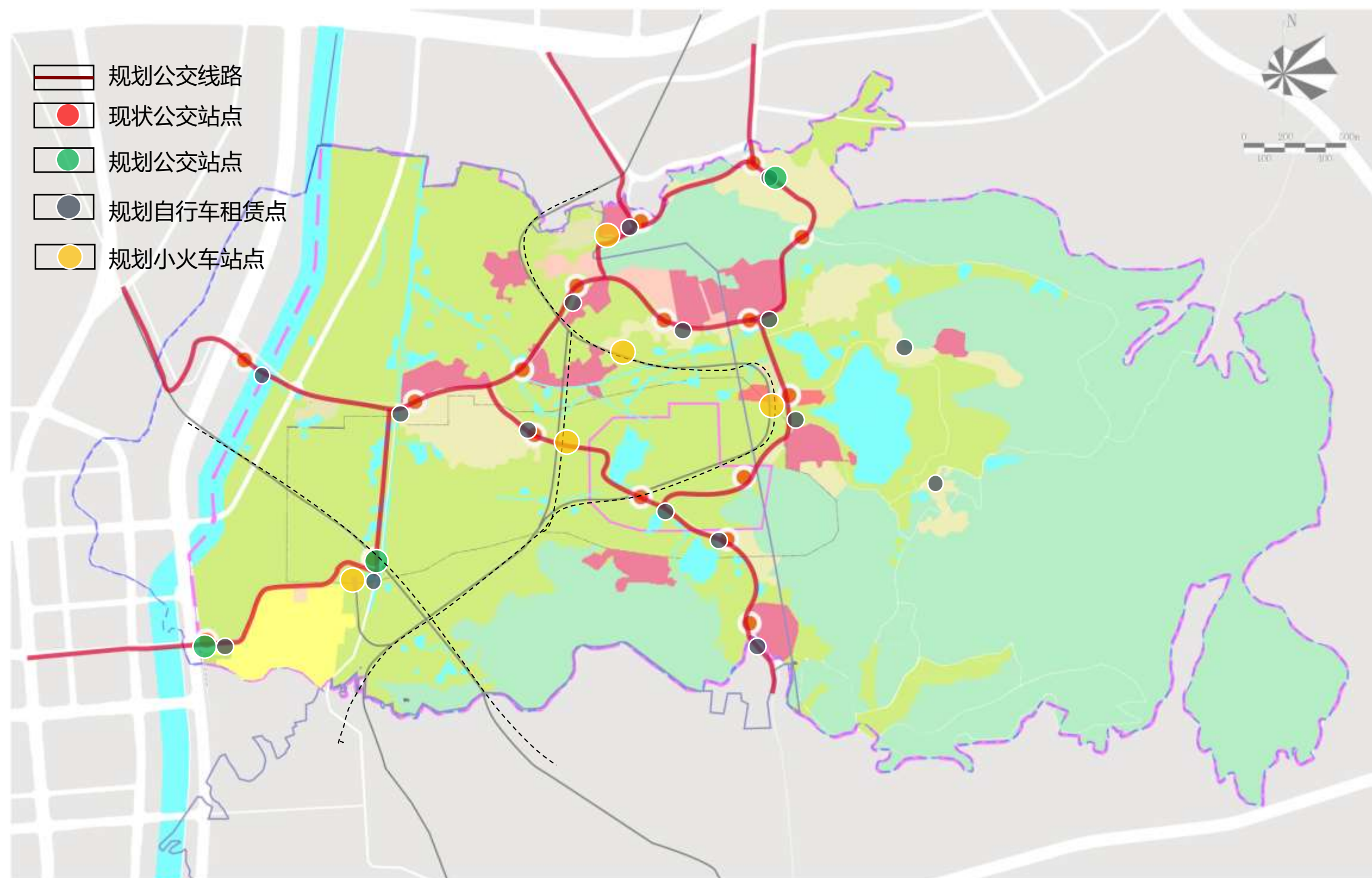
规划区依据现状火车轨道，规划联系主要景点的旅游小火车线，并设站点5处：分别位于规划片区北侧入口1处；规划片区中部、沿小火车均匀分布3处；以及西南片区入口1处。

• 公共自行车

公共自行车作为公交系统的延伸，可有效扩张公共交通的服务范围。在规划区的商业、社区中心、文体娱乐、居住等建设用地周边布设公共自行车租赁点15个，均匀分布在每个片区的入口及出口处，保障了每个有客流需求的地块周边有1-3个服务网点，同时每个网点保证不少于30辆公共自行车，占地面积不低于30m²。



道路系统规划图

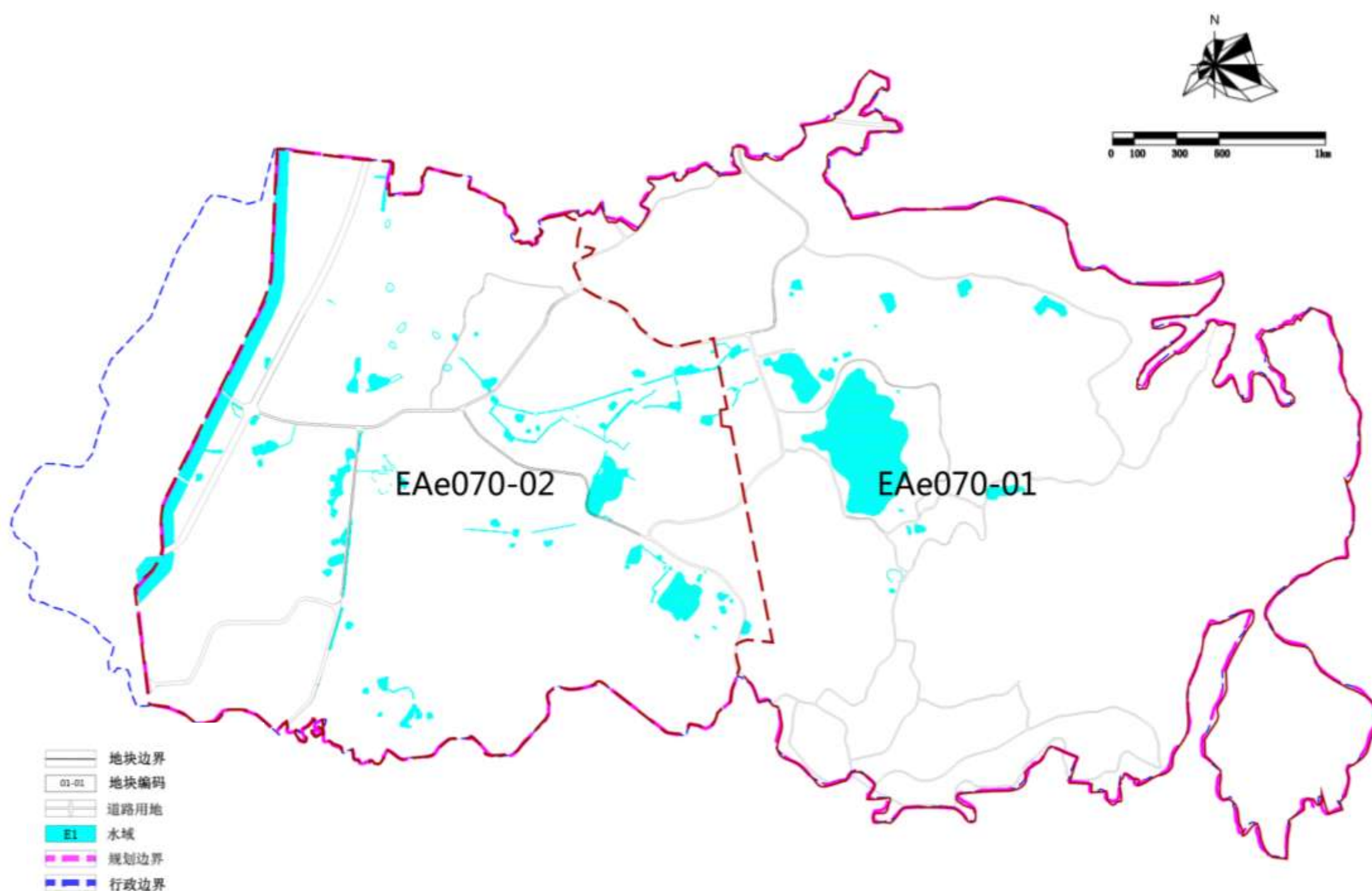


公共交通系统规划图

七 图则单元控制

桦墅单元规划范围划分为2个规划管理单元，规划管理单元图则编号为EAe070-01、EAe070-02。

规划管理单元的总控制内容包括规划单元的主导属性、单元用地面积、城市建设用地面积、城市建设用地总建筑面积、配套设施、规划控制条文、建设引导条文等控制内容。

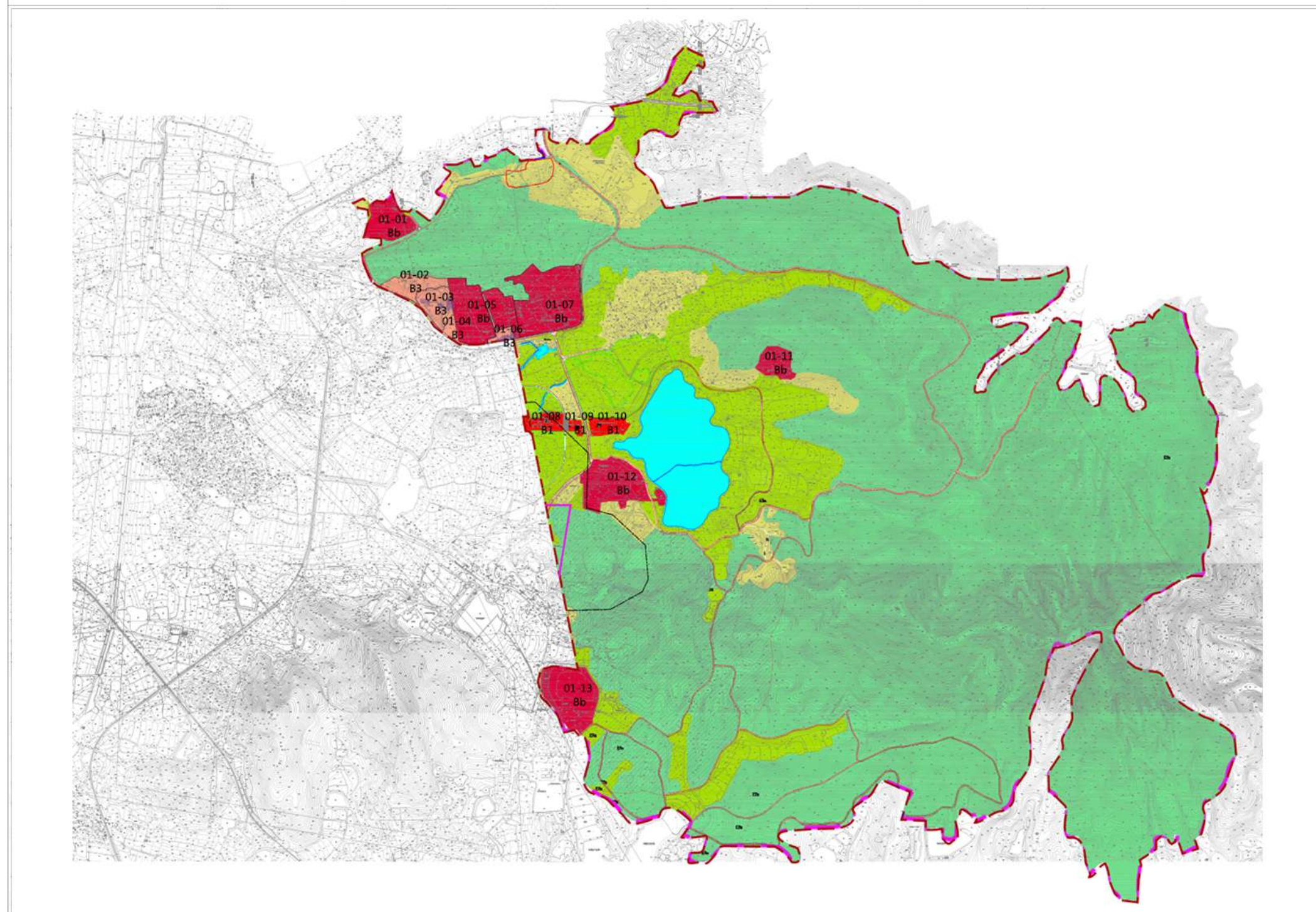


规划管理单元划分图

桦墅村村庄规划及仙林分区桦墅单元控制性详细规划

南京市仙林分区桦墅单元东片低效建设用地控制性详细规划

规划管理单元图则



编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	控制高度 (米)	绿地率 (%)	配套设施	现状用地性质	规划建设状态	出入口方向	备注
01-01	B6	商住混合	1.77	0.50	35	12.00	30	---	采矿用地	未建	S	---
01-02	B3	娱乐康体	1.10	0.50	35	18.00	30	---	工业用地、市政公用设施用地	已建	S	---
01-03	B3	娱乐康体	1.18	0.25	35	18.00	30	---	工业用地	已建	S	---
01-04	B6	商住混合	0.27	0.50	35	18.00	30	---	工业用地	已建	S	---
01-05	B6	商住混合	3.51	0.50	35	12.00	30	---	工业用地	未建	S	---
01-06	B3	娱乐康体	0.39	0.74	35	18.00	30	---	工业用地	已建	S	---
01-07	B6	商住混合	4.39	0.50	35	12.00	30	垃圾收集站、公厕、邮政代办点	工业用地	未建	S, E	---
01-08	B1	商业	0.73	0.80	40	18.00	30	---	工业用地	已建	E	---
01-09	B1	商业	0.22	0.80	40	18.00	30	---	工业用地	已建	E	---
01-10	B1	商业	0.74	0.50	35	12.00	30	---	物流仓储用地	未建	W	---
01-11	B6	商住混合	1.06	0.50	35	12.00	30	公厕、社会停车场	采矿用地	未建	S	---
01-12	B6	商住混合	2.91	0.50	35	12.00	30	公厕、社会停车场	工业用地	未建	N, E	---
01-13	B6	商住混合	3.17	0.50	35	12.00	30	---	工业用地	未建	W	---

规划控制指标

管理单元区图

单元编码 E Ae070-01

规划图例

居住建筑	道路与交通	历史文化名城保护街坊	河道上口线
商业建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
工业建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
公共建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
住宅建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
其他建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线

管理单元控制内容

主导属性：生态农业、旅游产业、成长产业、科创产业

单元用地面积 (公顷)：466.51 城市建设用地面积 (公顷)：21.52

城市建设用地总建筑面积 (万平方米)：10.33

配套设施：邮政代办点1处、垃圾收集站1处、公厕3处、社会停车场2处

规划控制条文

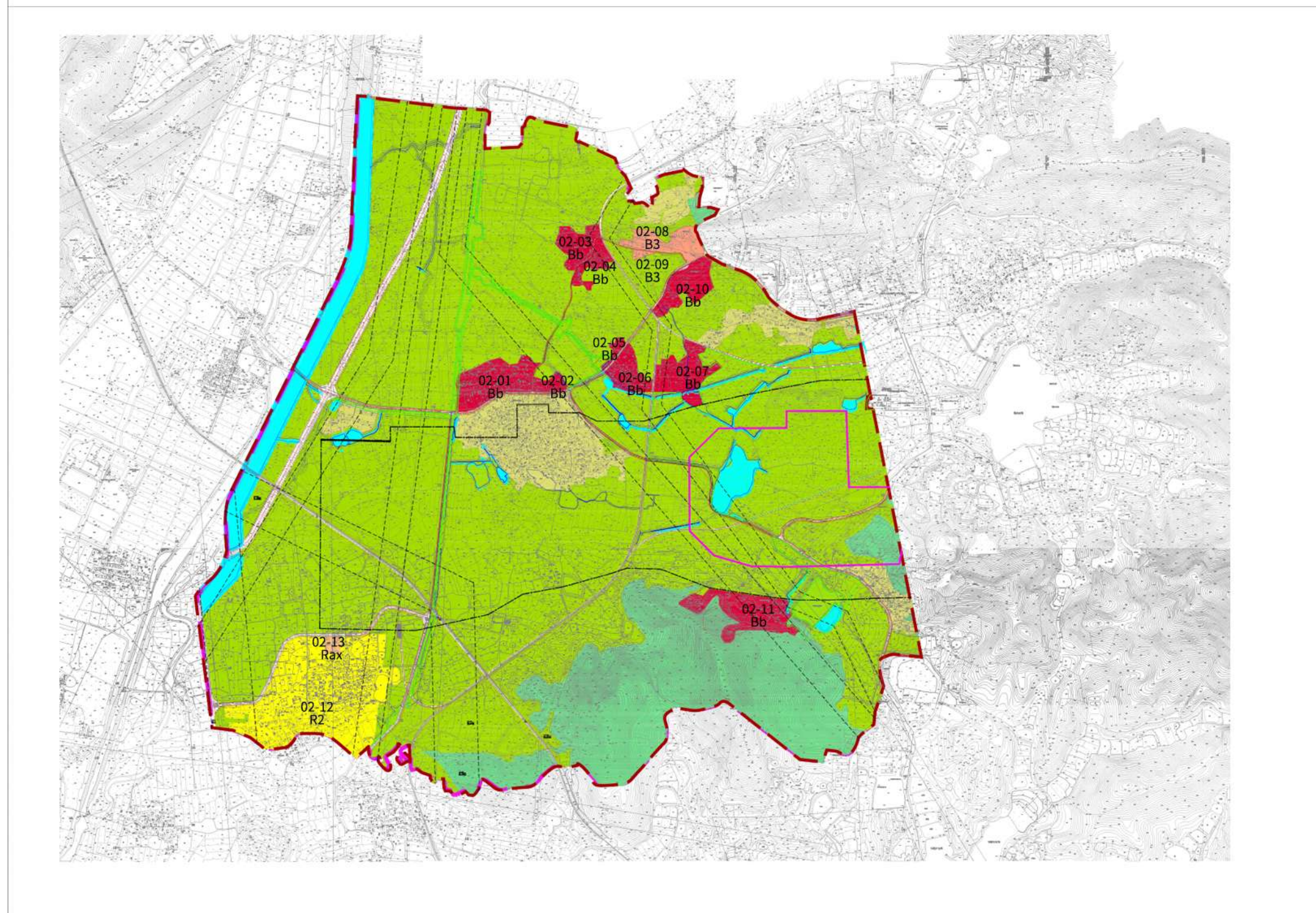
- 在管理单元控制内容中，主导属性、单元用地面积、城市建设用地面积、配套设施、城市建设用地总建筑面积属强制性控制内容。
- 图则中的“六线”属强制性控制内容。
- 采空区要求属于强制性内容。

建设引导条文

- 建设控制要求**
 - 建筑高度控制：该规划片区的建筑不超过六层（含六层），总高度控制在18米以下。
 - 建筑形态控制：南京石善矿、虎皮岭民居、石佛庵石窑等文物保护单位应严格保持原有高度、体量、材料和色彩，片区内新建建筑形态应与整个片区相协调，建筑细部应符合地方特色和传统风格，其他建筑应严格控制建筑体量，遵循传统院落格局和尺度，延续传统建筑形式、体量、色彩等，建筑形式以坡屋顶为主，体量宜小不宜大，以粉墙黛瓦为主，与周边传统民居相协调。
 - 景观风貌控制：依托规划村庄道路形成景观风貌，保证传统风貌的完整性，对传统风貌建筑规划设立建筑高度控制范围，对视线通廊内有碍观瞻的建筑物、构筑物应予以改造或拆除，保证视线对景、观水水面的通达效果，保护周边的绿地、农田，保护田园风光。
- 环境风貌控制**
 - 建筑色调：片区内尽可能用淡雅的颜色，形成柔和的基调，新建建筑色彩应尽可能采用青、灰色，外立面禁止采用瓷砖、玻璃幕墙、不锈钢等建筑材料，现有建筑的色彩如和村庄整体风貌相冲突的，要逐步整治。
 - 公共设施：垃圾箱、公厕、招牌、路灯等街道小品应有地方特色和传统特色，采用传统的形式和传统的材料，禁止采用不锈钢、铝合金等材料。
 - 公共绿化：片区内的绿化应见缝插针，采用小块绿地的形式，并采用地方树种，不搞现代规则的绿化形式，绿化要有利于展现村寨的艺术价值，不可随意堆砌。

南京市仙林分区桦墅单元西片城市建设用地控制性详细规划

规划管理单元图则



编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	控制高度 (米)	绿地率 (%)	配套设施	现状用地性质	规划建设状态	出入口方向	备注
02-01	B6	商住混合	2.55	1.00	45	12.00	30	电视机房、邮政代办点	农村住宅用地	已建	S	---
02-02	B6	商住混合	0.47	1.00	45	12.00	30	---	农村住宅用地	已建	S, E	---
02-03	B6	商住混合	1.25	0.80	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	S	---
02-04	B6	商住混合	0.79	0.80	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	W	---
02-05	B6	商住混合	0.23	0.80	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	E	---
02-06	B6	商住混合	1.29	0.80	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	E, W	---
02-07	B6	商住混合	2.25	0.80	40	12.00	30	公厕	农村住宅用地	未建	N, W	---
02-08	B3	娱乐康体	1.49	0.50	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	S	---
02-09	B3	娱乐康体	0.14	0.50	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	N	---
02-10	B6	商住混合	1.72	0.50	40	12.00	30	---	农村住宅用地	未建	E	---
02-11	B6	商住混合	2.99	0.50	35	12.00	30	---	采矿用地	未建	N	---
02-12	R2	二类居住	11.00	2.00	30	60.00	30	公厕、邮政代办点	村民住宅用地	未建	W, N	---
02-13	Rax	幼托	0.65	0.60	30	12.00	30	附设的公厕	村民住宅用地	未建	N	---

规划控制指标

管理单元区图

单元编码 E Ae070-02

规划图例

居住建筑	道路与交通	历史文化名城保护街坊	河道上口线
商业建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
工业建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
公共建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
住宅建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线
其他建筑	绿地与广场	历史文化名城保护街坊	河道上口线

管理单元控制内容

主导属性：生态农业、旅游产业、成长产业、科创产业、健康产业

单元用地面积 (公顷)：357.49 城市建设用地面积 (公顷)：34.51

城市建设用地总建筑面积 (万平方米)：12.32

配套设施：幼儿园1处、电视机房1处、公厕2处、邮政代办点2处

规划控制条文

- 在管理单元控制内容中，主导属性、单元用地面积、城市建设用地面积、配套设施、城市建设用地总建筑面积属强制性控制内容。
- 图则中的“六线”属强制性控制内容。
- 采空区要求属于强制性内容。

建设引导条文

- 建设控制要求**
 - 建筑高度控制：该规划片区的建筑不超过六层（含六层），总高度控制在60米以下。
 - 建筑形态控制：南京石善矿、虎皮岭民居、石佛庵石窑等文物保护单位应严格保持原有高度、体量、材料和色彩，片区内新建建筑形态应与整个片区相协调，建筑细部应符合地方特色和传统风格，其他建筑应严格控制建筑体量，遵循传统院落格局和尺度，延续传统建筑形式、体量、色彩等，建筑形式以坡屋顶为主，体量宜小不宜大，以粉墙黛瓦为主，与周边传统民居相协调。
 - 景观风貌控制：依托规划村庄道路形成景观风貌，保证传统风貌的完整性，对传统风貌建筑规划设立建筑高度控制范围，对视线通廊内有碍观瞻的建筑物、构筑物应予以改造或拆除，保证视线对景、观水水面的通达效果，保护周边的绿地、农田，保护田园风光。
- 环境风貌控制**
 - 建筑色调：片区内尽可能用淡雅的颜色，形成柔和的基调，新建建筑色彩应尽可能采用青、灰色，外立面禁止采用瓷砖、玻璃幕墙、不锈钢等建筑材料，现有建筑的色彩如和村庄整体风貌相冲突的，要逐步整治。
 - 公共设施：垃圾箱、公厕、招牌、路灯等街道小品应有地方特色和传统特色，采用传统的形式和传统的材料，禁止采用不锈钢、铝合金等材料。
 - 公共绿化：片区内的绿化应见缝插针，采用小块绿地的形式，并采用地方树种，不搞现代规则的绿化形式，绿化要有利于展现村寨的艺术价值，不可随意堆砌。

规划管理单元图则

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。