

江北区 JB04-03-17b、27 地块（文创港核心区组团四）
规划条件

宁波市自然资源和规划局
二〇二一年十一月



资料确认章

2021-11

一、区域位置及条件

1. 用地位置：地块位于宁波文创港核心区，西起规划绿地、北至大庆北路、东至梅堰路、南至下白沙路。由 JB04-03-17b、27 两个地块组成，总用地面积约 7.03 公顷。其中 JB04-03-17b 地块用地面积约 2.14 公顷，JB04-03-27 地块用地面积约 4.89 公顷，地块用地界线详见附图。

2. 地块及周边现状：地块北侧为在建小区，南侧、西侧、东侧皆为空地，地块内部保留现状工业遗存，包括两个冷库、月台、铁轨、碎冰室、运冰道等建（构）筑物。地块内部有现状管线井及光交箱，具体线位以现场实测为准。详见附图。

3. 地块周边规划情况：地块北侧为居住用地，南侧为公园与广场混合用地，东西两侧皆为公园绿地。

二、规划控制指标

1. 规划用地性质

地块编号	用地性质（代码）	适建	禁建	备注
JB04-03-17b	商业、商务、二类居住混合用地 (B1+B2+R2)	多高层住宅建筑、零售商业、餐饮、旅馆、商务办公建筑及相应配套设施	批发市场、专业市场、农贸市场、公寓式办公(含酒店式办公)建筑	居住计容建筑面积不超过地块计容总建筑面积的 29%。保留冷库 1 个。商业计容建筑面积不少于 15000 平方米。地块内允许配建娱乐设施，计容建筑面积占本地块计容总建筑面积的比例应在 2%-4%，且不应少于 2000 平方米。
JB04-03-27	二类居住、商业、商务混合用地 (R2+B1+B2)	多高层住宅建筑、零售商业、餐饮、旅馆、商务办公建筑及相应配套设施	批发市场、专业市场、农贸市场、公寓式办公(含酒店式办公)建筑	居住计容建筑面积不超过地块计容总建筑面积的 53%。保留冷库 1 个。商业计容建筑面积不少于 16700 平方米。地块内允许配建娱乐设施，计容建筑面积占本地块计容总建筑面积的比例应在 1%-2%，且不应少于 1800 平方米。

2. 商务办公应采用开放式为主，允许分割销售的开放式办公（套内建筑面积不小于 200 平方米）建筑面积占办公总建筑面积的比例不低于 80%；三层以上（不含三层）允许分割销售的商业套内建筑面积不小于 200 平方米。标准层建筑面积不小于 800 平方米。禁建低层独栋式商业商务办公建筑类型。严禁类住宅、类公寓设计。

3. JB04-03-17b 地块内保留冷库一个，现状测绘建筑面积约 12000 平方米。JB04-03-27 地块内保留冷库一个，现状测绘建筑面积约 10000 平方米。两个保留冷库最终计容建筑面积以活化利用方案为准。

3. 保留的月台、铁轨、碎冰室、运冰道等建（构）筑物作为公共开放空间和景观构件时，可不计入地块容积率。

4. 其它控制要求：居住用地的配套商业用房，如需设置餐饮用房的，要明确餐饮用房位置及专用烟道位置，并按要求设置隔油池，符合《宁波市大气污染防治条例》等有关规定。

三、地下空间

1. 合理开发利用地下空间，主要安排人防、停车、消防、商业等配套设施。住宅区域的地下空间不允许设置储藏室等辅助用房和地下商业。宜在 JB04-03-17b、27 地块沿下白沙路一侧布置地下商业设施。

2. 地下空间及地下连接通道须满足保留工业遗存安全、周边地块结构安全、施工安全、管线设施布局等相关规定要求。妥善处理好与地块内现状相关管线及配套设施的关系，在征得相关部门同意的前提下，可根据实际需求，予以保留、迁移或拆除。

3. 在满足城市市政管线布置、植物栽植、安全等需要的前提下，允许统筹利用两地块间城市道路的地下空间。

4. 地下空间利用要求：应符合《宁波市地下空间开发利用管理办法》（市政府令第 230 号）、《宁波市地下空间开发利用管理实施细则（试行）》（甬政办发〔2018〕99 号）、《宁波市城乡规划管理技术规定》（甬政发〔2014〕74 号）等。

5. 地下空间水平可利用最大范围及退界详见附图。允许开发使用范围内的地下空间主体结构竖向利用深度为-15.00 米以上（1985 国家高程为基准的竖向可利用相对深度）。

四、配套设施

1. 配建设施表：

配套设施名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	其它要求（配套标准、结建等）
物业管理用房	经营用房		按照建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之四。
物业管理用房	办公用房		按照建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之三。
社区配套用房（含居家养老服务用房）		JB04-03-17b 地块不小于 350； JB04-03-27 地块不小于 650	按北区委办〔2018〕121 号等文件执行。
室内体育场馆		JB04-03-17b 地块不小于 250； JB04-03-27 地块不小于 350	需符合《城市社区体育设施技术要求（JG/T191-2006）》，按甬政办发〔2018〕117 号等文件执行。
垃圾分类收集房		每处不小于 25	JB04-03-17b、27 地块各 1 处，要求设置于地上。
空中人行通道			JB04-03-17b、27 地块之间采用空中人行通道连接。在 JB04-03-27 地块沿梅堰路、大庆北路形成 24 小时开放的连续空中人行通道。JB04-03-27 地块东北侧跨大庆北路应预留不小于 3 米宽的过街天桥接口，东侧跨江北大河应预留不小于 6 米宽的通道接口，同时兼顾地块人行过街需求。空中人行通道净宽不小于 2.5 米，且至少一侧为开敞界面，跨道路地面净空不小于 4.5 米，并须满足城市道路设计、消防等规范要求。通道形式宜美观轻巧，且不计入地块容积率。
景观平台			JB04-03-17b、27 地块南侧应设置景观平台，与下白沙路上跨空间、滨江绿地连为一体，形成 24 小时开放的公共活动空间。景观平台跨道路地面净空不低于 4.5 米，须满足城市道路设计、消防等规范要求。地块内的景观平台不计入地块容积率。

2. 地块内按规范配置消防、供电、供水、燃气、通信等市政配套设施。

3. 配套设施与本地块同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

五、城市设计要求

宁波文创港以文创、科创产业和城市生活有机融合，是传承历史、展示未来的新平台、新社区、新地标。本地块位于文创港核心区，总体上应符合《宁波市三江六岸拓展提升总体规划》、《宁波历史文化名城保护规划》和《宁波文创港核心区整体城市设计》等要求，进行高品质设计与建设，并处理好与城市道路、甬江、桥梁、历史文化保护、滨江绿带及周边地块之间的关系。如涉及重大改变，需报宁波市建筑环境与文化艺术委员会审议。

1. 建筑退界和间距：应满足城市设计、日照及建筑间距、景观环境、消防、卫生防疫、环境保护、工程管线、人防疏散、建筑保护和施工安全等方面要求。建筑退界详见附图（包括退让边界、道路、河道、管线安全距离等），建筑间距按《宁波市城乡规划管理技术规定》（甬政发〔2014〕74 号）等执行。

2. 建筑高度：须符合高度分区控制图的要求。JB04-03-17b、27 地块建筑高度≤120 米，其中制高点建筑高度 100 米≤H≤120 米，住宅建筑高度 36 米≤H≤80 米（住宅配套设施建筑高度不受下限控制）。建筑高度 54 米及以上的住宅沿路城市界面连续布置 3 栋以上的，宜有高度变化，且高度变化不少于较高建筑的 1/5。

3. 工业遗存保护：地块开发建设应处理好与工业遗存保护、利用的关系，遵循相关规范要求。保留工业遗存的活化利用，应在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，通过加建、改建和添加设施等方式适应现代生活的需要。下步应做好相应的评估和论证，确定具体的保护方案和保护措施。

4. 建筑风貌：鼓励使用宁波地域传统建筑元素，展现现代时尚、生态活力的特征。建筑风格、体量、色彩宜简洁大方，鼓励设计创新，体现现代建筑特色，并与周边建筑相呼应。空调外机、屋顶设备应当进行一体化隐蔽设计。所有地块不得使用大面积的镜面或有色的玻璃幕墙。建筑材料应以高性能低能耗现代建筑材料为主，不宜使用素砼、涂料等简单粗犷的材料以及全隐框镜面玻璃幕墙材料。不鼓励使用颜色过深或饱和度过高的建筑色彩，单栋建筑主体色彩不宜大于 2 种。

5. 应注重城市沿江、沿路界面的塑造，住宅建筑外立面应进行公建化处理。统一做好临街建筑及场地空间的地面铺装、照明、标识（符号）、街道小品及设施、广告、店招、灯光等设计，并与城市道路等相协调。

6. 做好地块夜景照明设计，差异化对待居住和商办建筑，标志建筑应设置智慧照明系统。

7. 商业裙房退台及屋顶、商务办公屋顶宜设置立体绿化，覆土深度须满足植物栽植需要。

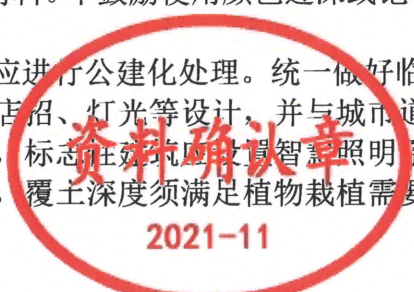
8. 其他：

本项目规划设计方案其他要求详见城市设计控制图。

本项目规划设计方案需报宁波市建筑环境与文化艺术委员会审议，方案阶段应提交符合《宁波市重要地段和重要建筑设计方案三维数据规范指引（试行）》的三维模型数据。

本项目规划设计方案需同步提交景观灯光规划设计方案。

本项目规划设计方案提供三家相应设计资质单位的三个方案，多方案比较并组织专家论证。



六、道路交通

1. 地块周边道路：东侧为梅堰路，南侧为下白沙路，北侧为大庆北路，地块之间为梅鹤路。地块机动车主要出入口、下白沙路上盖景观平台、空中人行通道见附图。机动车出入口宽度 7-11 米。
2. 合理组织车流、人流和车辆停放，妥善处理好地块内外部交通的关系，减少对城市交通影响，做好交通组织分析论证，落实交通改善措施。
3. 建议在 JB04-03-17b 地块南侧增设 1 处出入口，具体开口位置在方案阶段根据交通组织分析及相关评估确定。
4. 按规范配建机动车和非机动车停车位。
5. 按规范做好无障碍设计。

七、市政依托

1. 地块市政管线依托周边道路，并与周边地块相衔接，各类市政管线设计由用地单位向相关专业单位衔接。
2. 保留地块红线内为本地块预留的配套管线接口井。
3. JB04-03-17b 地块需为 5G 基站站址、机房、电力、管道等提供相应配建空间 1 处。

八、竖向规划

1. 本地块根据周边道路作好竖向设计，并与周边地块做好衔接。室外地坪标高应比周边道路最低路段高程高出 0.2 米以上，室外地坪标高最高不宜高于周边道路平均高程 0.3 米以上。

九、相关部门控制要求

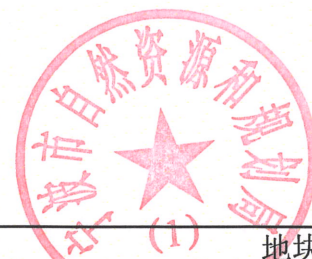
1. 地块四周道路、绿地由属地政府或相关单位统一规划，同步实施。
 2. 相关绿化要求按照《宁波市城市绿化条例》及相关规范文件规定执行。
 3. 按照国家、省、市关于海绵城市建设的有关要求，结合《宁波市海绵城市规划设计导则》（2019 甬 DX-08）相关规定，落实海绵城市规划设计内容。海绵城市各项强制性指标应符合《宁波市中心城区海绵城市专项规划（2016-2020）》的要求，年径流总量控制率不低于 75%。在施工图阶段进行专项审查，相关总图在竣工核实前报投资规部门备案。
 4. 人防工程：新建住宅建筑应修建人防工程的比例为 11%，新建其他民用建筑 2000 平方米以上的，新建其他建筑应修建人防工程的比例为 8%。人防工程配建指标为 3.0 平方米/人。人防设施的建设和配建要求应符合宁波市人民政府办公厅《关于推进人民防空规划建设融入城市规划的实施意见》（甬政办发〔2018〕101 号）及《关于明确建设项目落实人防设施设置要求的通知》（甬人防办通〔2018〕25 号）等文件规定及现行人防政策。
 5. 地块建设应符合《宁波市人民政府办公厅关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》（甬政办发〔2018〕39 号）文件的要求。
 6. 本地块建筑需要实施新型建筑工业化，其相关要求按照甬政办发〔2015〕99 号、甬政办发〔2016〕7 号、甬政办发〔2017〕30 号等文件规定执行，其中不少于 10%住宅计容建筑面积采用钢结构装配式。
 7. 地块建设应符合甬政办发〔2017〕82 号《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》的文件规定。
 8. 地块应根据《宁波市生活垃圾分类管理条例》规定独立设置大件垃圾收集堆放点，收集设施面积不宜小于 20 平方米，并设置明显标志。
 9. 双语标识等要求按照相关文件规定执行。
 10. 社区婴幼儿照护服务设施要求按照相关文件规定执行。
 11. 绿色建筑等按照《宁波市绿色建筑专项规划》等相关规定执行。
- 设计方案中涉及社区配套用房（含居家养老服务用房）、室内体育场馆、海绵城市、新型建筑工业化、通讯基础设施、社区婴幼儿照护服务设施以上内容及人防配套要求的，由相关行业主管部门在施工图阶段负责审查把关。

十、附图

1. 地块控制图；2. 地下空间利用图；3. 高度分区控制图；4. 城市设计控制图。

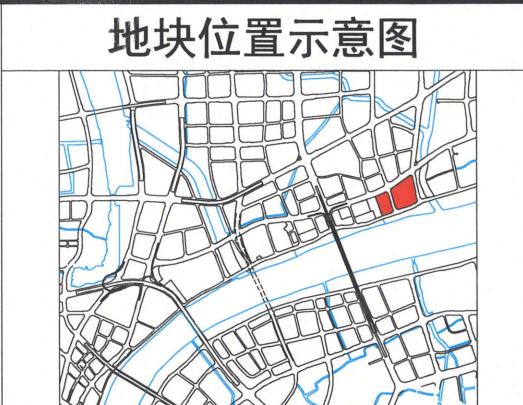
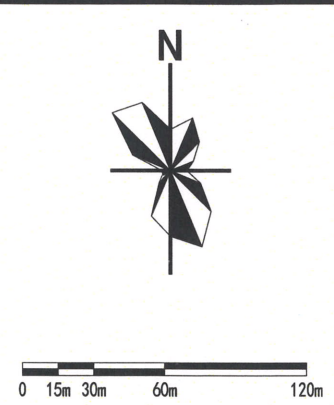
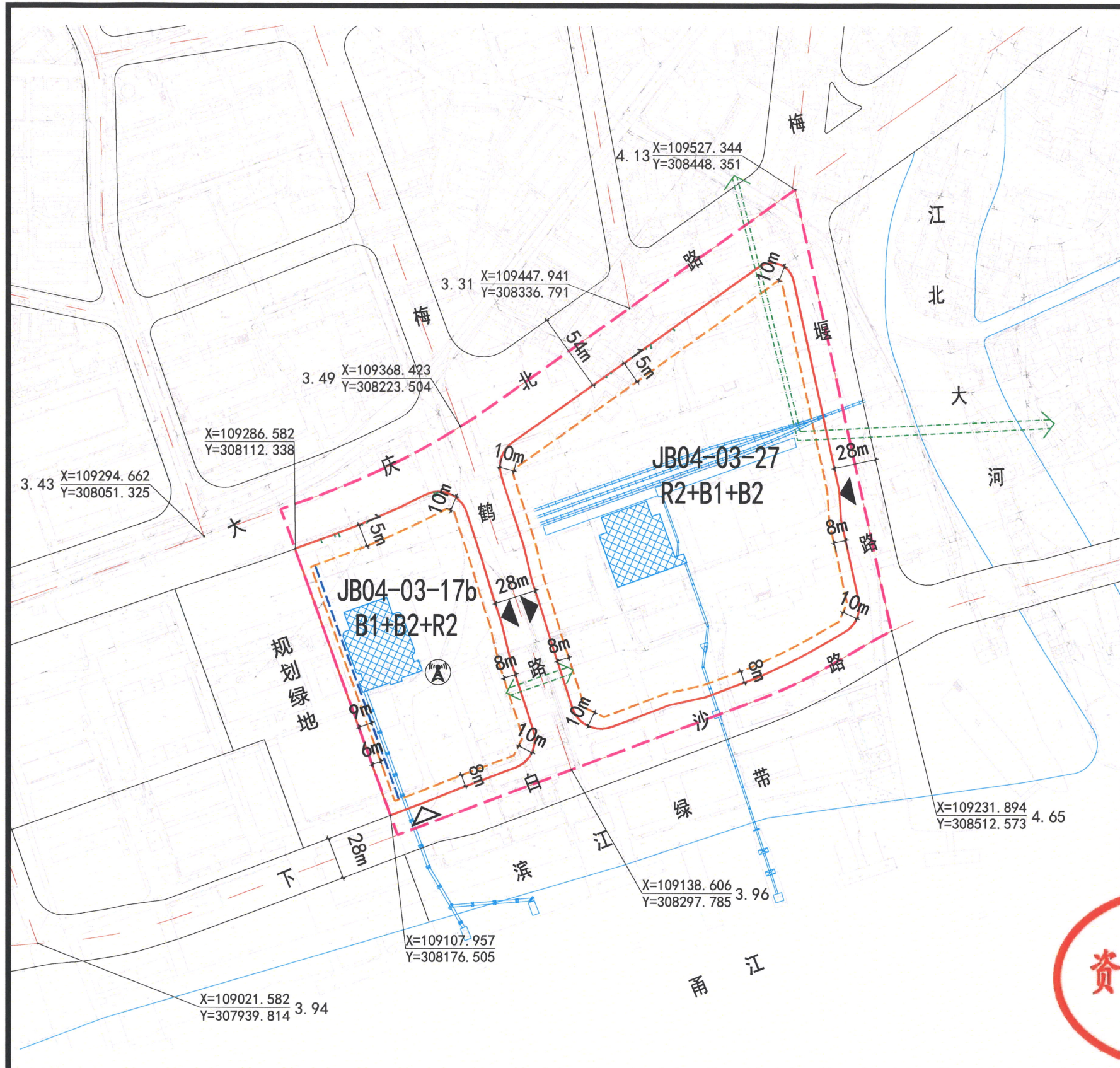
十一、说明

1. 规划设计的基本图纸以自然资源和规划主管部门提供的 1/500 或 1/1000 地形图为准。
2. 用地面积以勘测定界成果为准。
3. 建筑密度、容积率为最大值，绿地率为最小值。地块位于机场净空保护区域内，建筑高度的上限值是指建筑物、构筑物、突出物最高点的高度。
4. 建筑面积计算规则按照浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018）等相关规定执行。
5. 建筑工程规划电子报建材料应符合《宁波市建筑工程规划电子报建数据规则》要求。
6. 有日照分析要求的，应根据《宁波市建设项目日照分析技术规定》提交日照分析报告。
7. 本规划条件自核发之日起十二个月内未依法出让成交的，需重新出具。
8. 未尽事宜须符合有关规范和规定的要求。



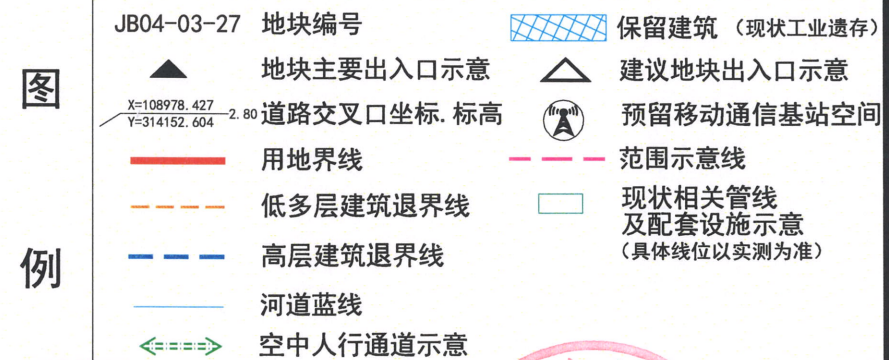
地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
JB04-03-17b	B1+B2+R2	2.14	4.65	40	30	120 (须符合高度分区控制图的要求) 其中住宅 36≤H≤80, 制高点建筑 100≤H≤120
JB04-03-27	R2+B1+B2	4.89	3.4	35	30	120 (须符合高度分区控制图的要求) 其中住宅 36≤H≤80, 制高点建筑 100≤H≤120

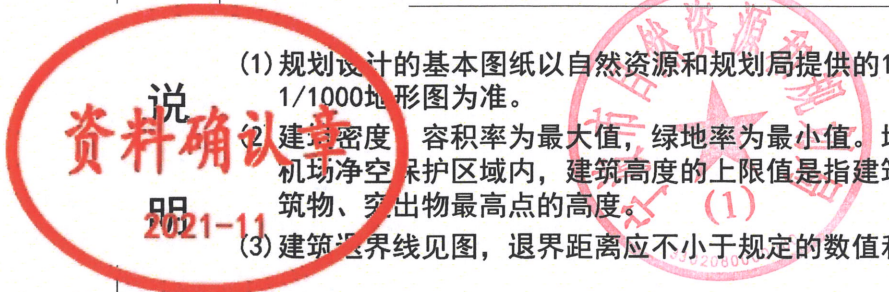


地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (M)	主要出入口方位	备注
JB04-03-17b	B1+B2+R2	2.14	4.65	40	30	120 (须符合高度分区控制图的要求) 其中住宅36≤H≤80, 制高点建筑100≤H≤120	E	预留移动通信基站空间1处 保留冷库1个
JB04-03-27	R2+B1+B2	4.89	3.4	35	30	120 (须符合高度分区控制图的要求) 其中住宅36≤H≤80, 制高点建筑100≤H≤120	W、E	保留冷库1个



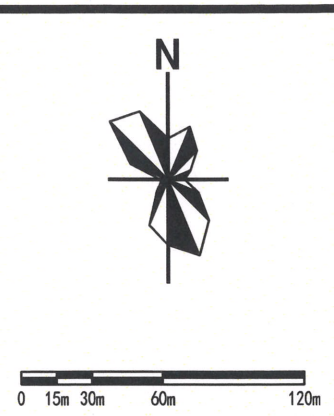
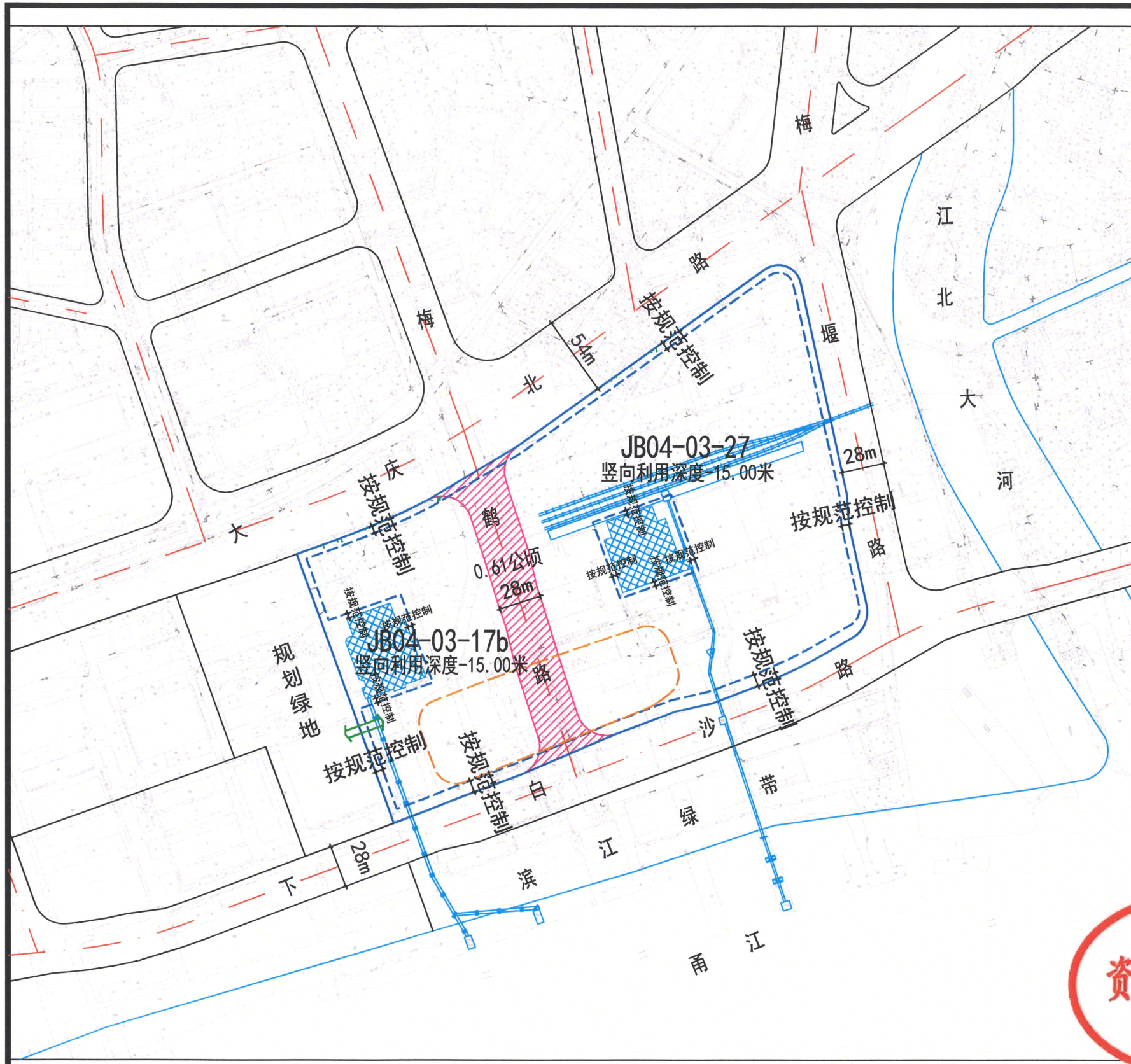
- 说明
- (1) 规划设计的基本图纸以自然资源和规划局提供的1/500或1/1000地形图为准。
 - (2) 建筑密度、容积率为最大值，绿地率为最小值。地块位于机场净空保护区域内，建筑高度的上限值是指建筑物、构筑物、突出物最高点的高度。
 - (3) 建筑退界线见图，退界距离应不小于规定的数值和要求。



江北区JB04-03-17b、27地块 (文创港核心区组团四) 规划条件

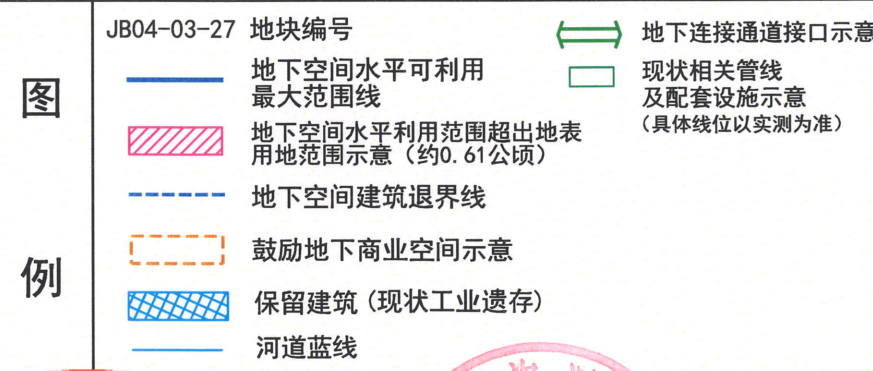
地块控制图

备注 (1) 图中坐标系采用宁波市2000坐标系。宁波市自然资源和规划局
(2) 图中的高程系统为1985国家高程基准。二〇二一年十一月
(3) 图中尺寸标注单位为米。



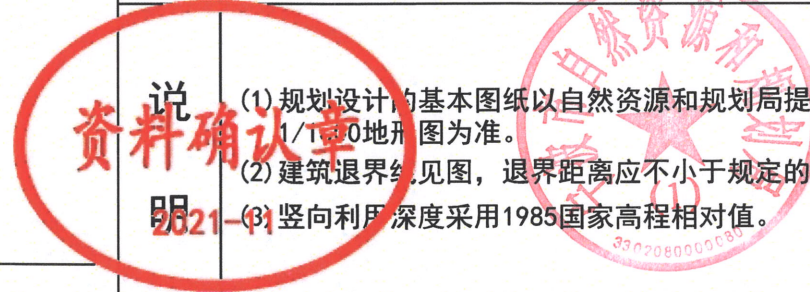
地块控制指标一览表

地块编号	利用功能	可利用的最大水平范围用地面积 (ha)	备注
JB04-03-17b	人防、停车、消防、商业等配套设施	7.65	-
JB04-03-27			-



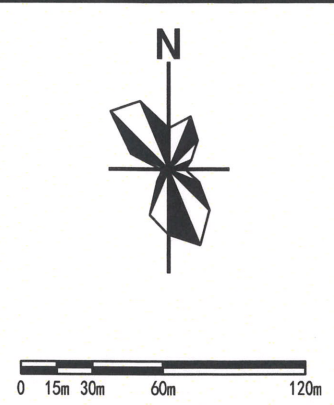
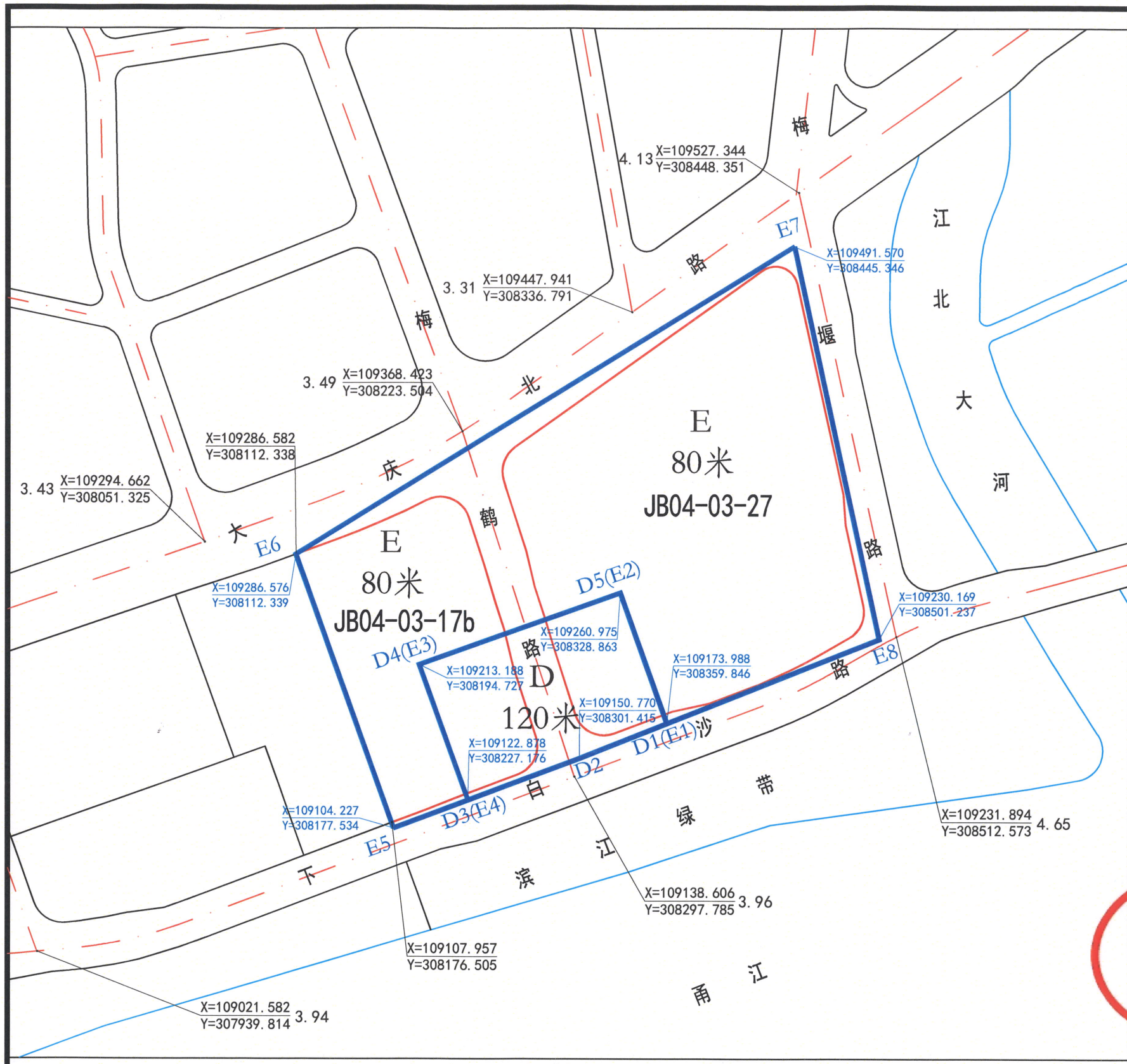
说明

(1) 规划设计的基本图纸以自然资源和规划局提供的1/500或1/1000地形图为准。
 (2) 建筑退界线见图，退界距离应不小于规定的数值。
 (3) 竖向利用深度采用1985国家高程相对值。



江北区JB04-03-17b、27地块（文创港核心区组团四）规划条件 地下空间利用图

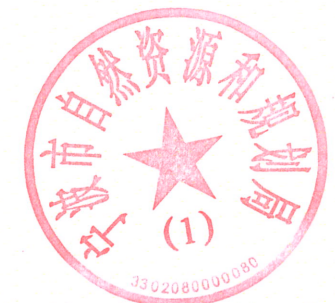
备注 (1) 图中坐标系采用宁波市2000坐标系。宁波市自然资源和规划局 二〇二一年十一月
 (2) 图中的高程系统为1985国家高程基准。
 (3) 图中尺寸标注单位为米。



图例

- JB04-03-17b 地块编号
- $\frac{X=108978.427}{Y=314152.604}$ 道路交叉口坐标
- 用地界线
- 高度分区控制线
- 河道蓝线

资料确认章
 2021-11



江北区JB04-03-17b、27地块（文创港核心区组团四）规划条件

高度分区控制图

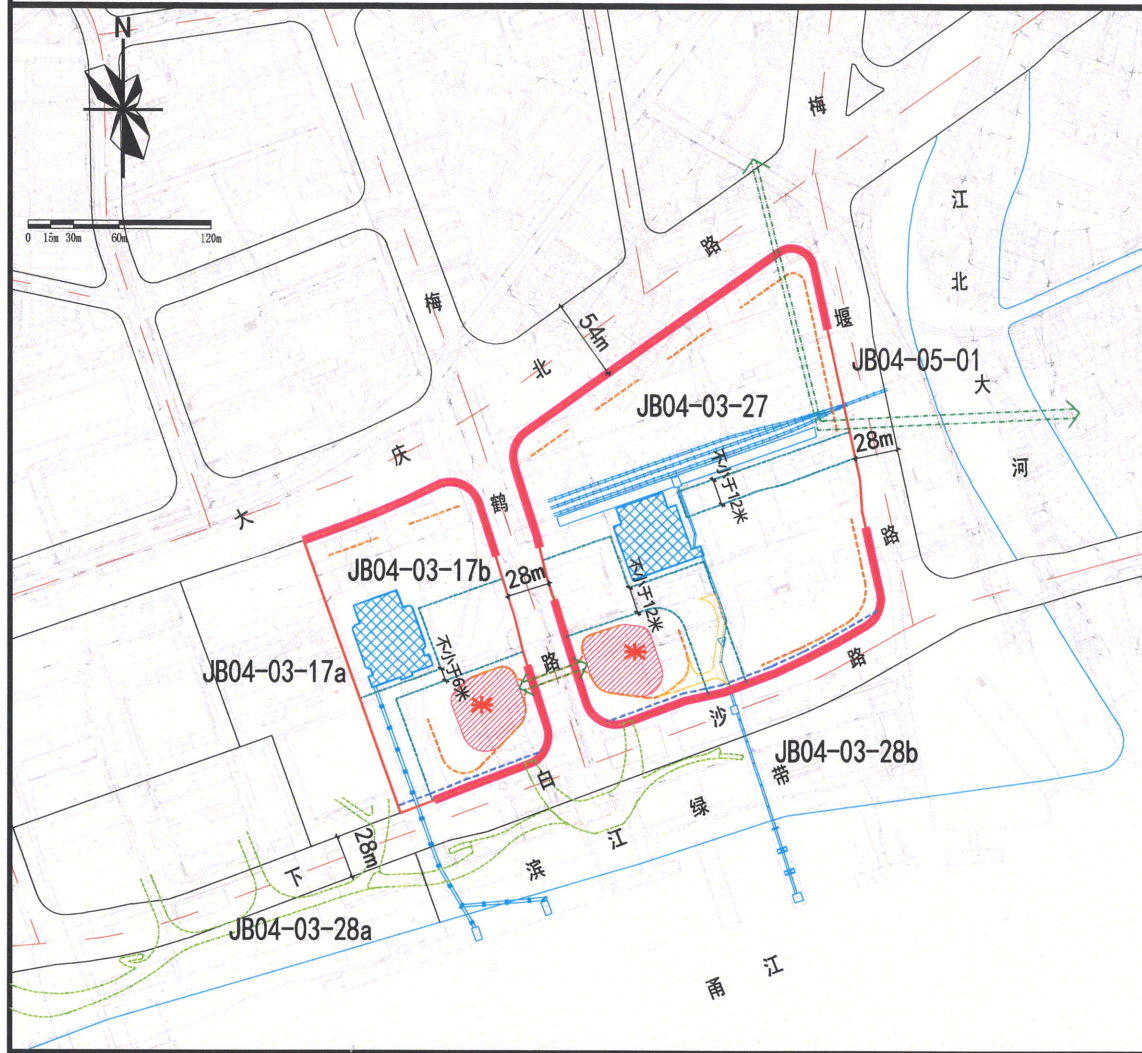
备注

- (1) 图中坐标系采用宁波市2000坐标系。
- (2) 图中的高程系统为1985国家高程基准。
- (3) 图中尺寸标注单位为米。

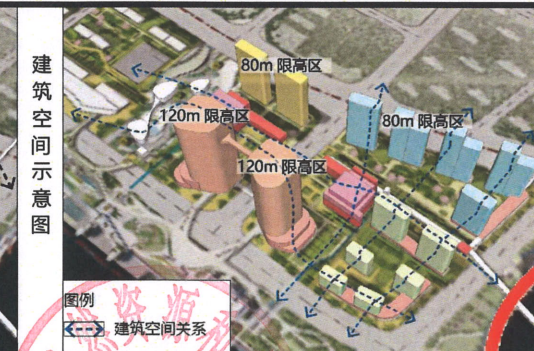
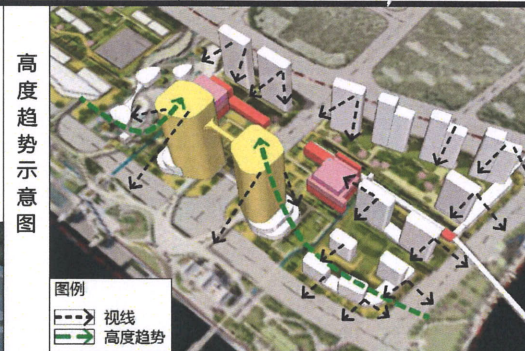
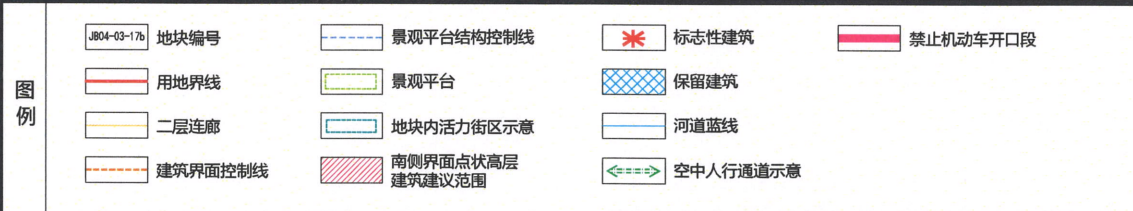
宁波市自然资源和规划局
二〇二一年十一月

江北区JB04-03-17b、27（文创港核心区组团四）地块规划条件

城市设计控制图



控制类型	控制要求
目标定位	金融综合区、历史体验区及青年活力社区
开放空间	强制性 (1) 界面控制: JB04-03-17b、JB04-03-27 地块临下白沙路头排建筑裙房后退道路红线不小于8米, 头排塔楼后退道路红线不小于11米, 建筑裙房后退空间作为街道开放空间。 (2) 景观平台: JB04-03-17b、27 地块南侧应设置景观平台, 与下白沙路上跨空间、滨江绿地JB04-03-28b 连为一体, 形成24小时开放的公共活动空间, 景观平台方案以实施方案为准, 跨道路地面净空不小于4.5米, 衔接处方案设计应与相关管理部门对接一致。 (3) 过街天桥: 跨道路净空不小于4.5米, 并满足城市道路设计规范要求, 通道形式宜美观轻巧, 位置与线形等可结合建筑布局适当调整, 并与JB04-03-28b、JB04-05-01 (滨江水岸D段指状绿地) 地块实施方案相结合, 保证片区步行系统的连通。 (4) 历史保护控制: JB04-03-17b 与 JB-04-03-27 地块的冷库、月台、铁轨、碎冰室、运冰道等建(构)筑物一定程度上体现了本区历史风貌, 需保留并加以改造利用, 结合开放空间形成文化活力区。
	引导性 (1) 界面控制: 建筑界面的底层部分需形成律动的波浪曲线, 2层以上底商形成退台式变化。 (2) 活力街区: 建议在JB04-03-17b、JB04-03-27 地块内部结合建筑退界, 保留冷库与铁轨, 形成宽度不小于12米的活力街区, 局部特殊困难情况下可不小于6米。
交通组织	强制性 大庆北路原则上不得设置机动车主要出入口。
	引导性 (1) 在可开口路段, 设置出入方便、数量合理的机动车出入口。出入口应保证良好视距, 鼓励与相邻用地建设项目共用机动车出入口。 (2) 在用地红线内利用建筑退界设置集散车道。
地下空间	强制性 (1) 出入口形式要求: 地下车库出入口不得开向大庆北路。各地块地下停车场应按照地下停车位数量配置出入口, 出入口不得少于一个。 (2) 组织联系: JB04-03-17b、JB04-03-27 地块应强化地下商业空间的互联互通。地块之间均衡考虑停车需求, 通过地下空间连通。 (3) JB04-03-17b 地块需预留与西侧JB04-03-17a 地块 (滨江水岸C段指状绿地) 地下空间通道, 具体位置等应与JB04-03-17a 地块实施方案衔接好。
	引导性 (1) 地下商业空间出入口应与人行过街设施、地下商业、临近公共建(构)筑物等相结合或者连通。 (2) 考虑到月台、铁轨、运冰道等保留工业遗存地下空间较难利用, 且保留工业遗存将地块整体地下空间分割不规则的实际情况, 建议结合保留工业遗存活化利用实施方案, 充分利用地块地下空间, 在地下空间水平利用范围内灵活扣除保留工业遗存区域。
建筑群体	强制性 (1) 建筑屋顶: 屋顶收分应与功能实体相结合, 不应采用无使用功能的纯框架式屋顶。禁止使用形式感过强、造型过于夸张的屋顶造型。 (2) 保留工业遗存: 保留冷库两个和月台、铁轨、碎冰室、运冰道等建(构)筑物。在交地后建设单位应做好工业遗存的安全防护和临时加固措施, 并充分活化利用, 具体利用方案应以审批通过为准。
	引导性 (1) 建筑群体组合: 商业商务建筑宜采用点状塔楼与面状裙房组合的形式, 其中办公套内面积建议按200平方米予以控制; 居住建筑部分宜采用点状分布形式, 部分可增加底层商业, 丰富其居住功能。 (2) 底商引导: 建筑底部形成波浪曲线, 2层以上底商做退台式变化。 (3) 点状高层建筑引导: JB04-03-17b、JB04-03-27 地块可各设置1幢高层或超高层建筑, 鼓励设置双子塔楼。



资料确认章
2021-11