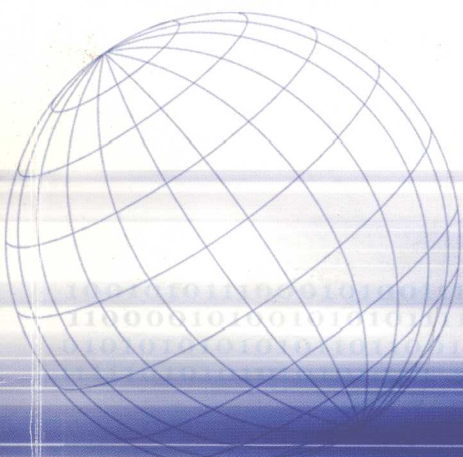
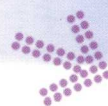


第1期

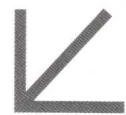


鄞州规划动态



宁波市规划局鄞州分局办公室编
二〇〇七年六月

TI1084.11



鄞州规划动态 前言

时光荏苒，白驹过隙。鄞州区的规划工作从90年代初的蹒跚起步到如今的健步如飞，一晃已走过了十多年。经历过撤县建区的洗礼，告别了有县无城的年代，如今的鄞州已建成了初具都市雏形的新城区，城乡面貌焕然一新。伴随着鄞州城市化进程的不断推进，鄞州规划分局也由二〇〇一年成立之初的青涩一路走到今天的稳健和成熟。规划工作功在当代、利在千秋，规划的成败关系着一个城市能否健康有序发展、能否在现代化中延续着它本有的人文和特色。为使更多关心、支持规划工作的领导和社会各界更好地了解我们的工作，共同见证鄞州的腾飞与发展，我们特刊发《鄞州规划动态》，旨在把最新的、具有代表性的或是大众关心的规划方案及时进行动态展示，让大家在了解我们工作的同时也能对我们进行更好的监督。城市建设，规划先行，相信在大家的理解、支持和参与下，《鄞州规划动态》将会和我们的规划工作一样，越走越远，越飞越高。

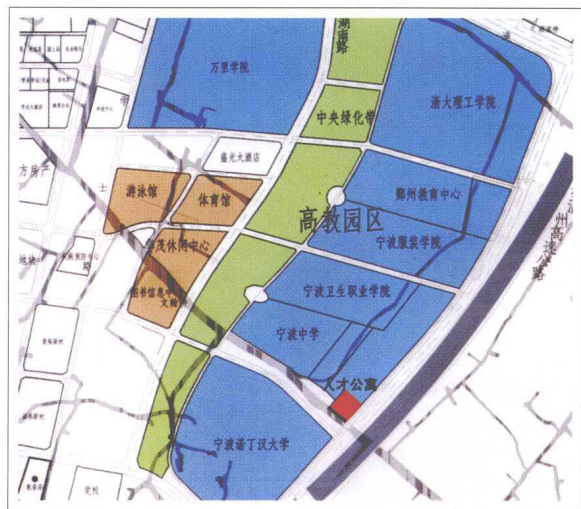
■经过十几年的规划建设，目前的鄞州新城区已基本建成了道路交通体系健全，公建配套逐步完善，行政职能带、高教园区、万达广场、南部商务区等功能区块各具特色、相辅相成的现代化新城区。作为规划职能部门，我们一直致力于高起点、高标准地做好规划编制与管理工作。去年以来，在新城区分区规划的基础上，我们编制了包括环卫设施、综合电信、停车场、加油站等多项内容的新城区基础设施专项规划，完成南部商务区城市设计并对一期27个建设项目进行了建筑方案规划审批，开展了麦德龙区域和下应大道与南外环交叉口区域交通影响分析，完成新城区河网水系专项规划，万达广场周边景观概念设计等。我们将在“新城区规划”版块中，刊选部分有代表性的方案供了解。方案在后期深化中可能会有所变动，仅供参考。

□人才公寓基地位于鄞州区泰康中路与学府路交叉口的西北侧，地处鄞州高教园区边缘，能提供 1033 户小型单身公寓。该项目是由政府开发，企业购买，引进青年人才居住，以“招贤纳士”的姿态收取良好社会效益及联动的经济吸引力，是住宅市场中的新型高端产品。

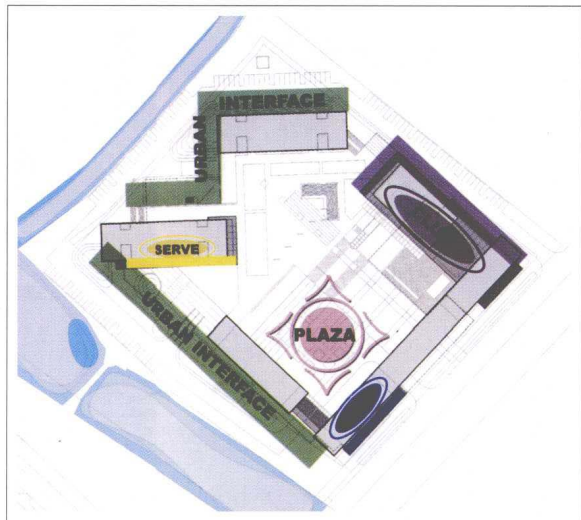
□技术指标：总用地面积 33375 平方米，总建筑面积 116535 平方米，其中地上面积 89167 平方米，建筑密度 22%，容积率 2.7。



■效果表现



■ 基地分析



■ 界面分析

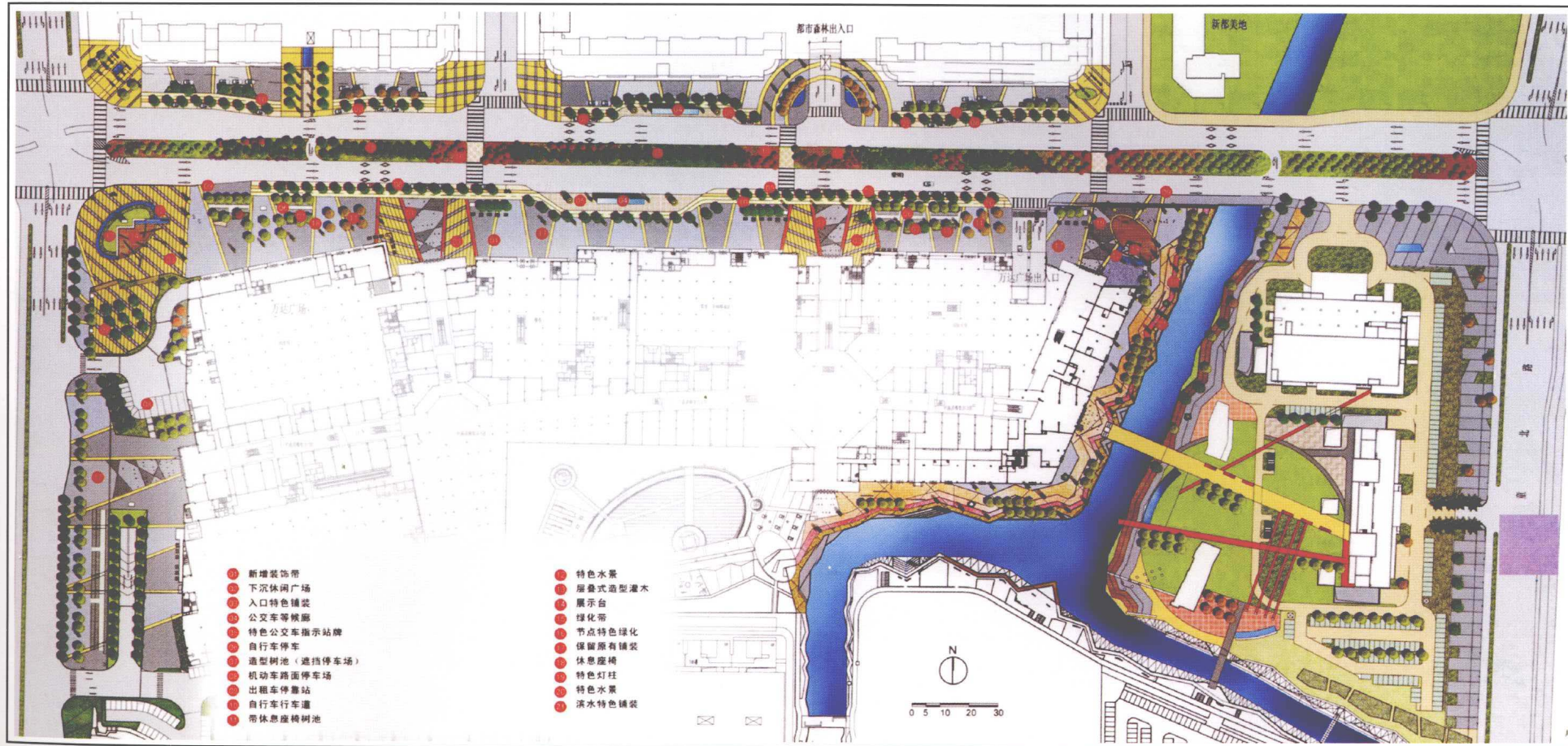


■ 鄞州人才公寓鸟瞰图

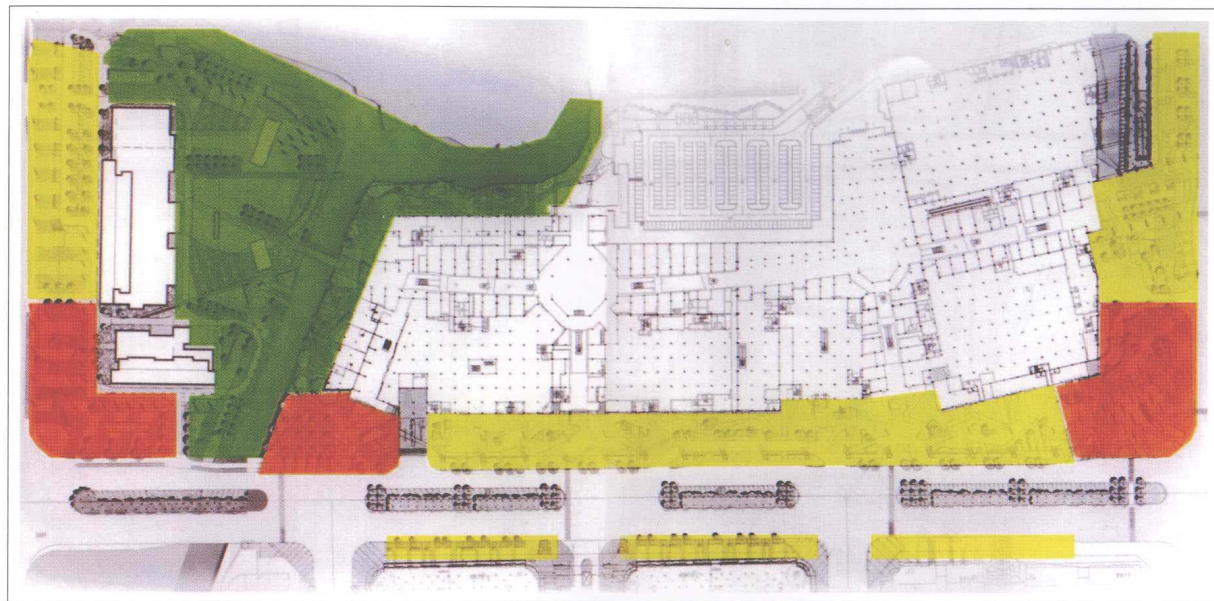


□ 宁波万达商业广场位于鄞州中心区核心地块，东面紧邻城市主干道天童北路、北靠四明中路、南依贸城中路比邻鄞州区政府、西至宁南北路，总占地面积 20.79 公顷，是由国际商业广场、酒店商务区、高级公寓三大功能板块构成的大型市建筑集合体。

□ 为整合万达广场周边景观，营造出广场建筑风格与周边景观特色有机结合的良好效果，委托泛亚国际编制了万达广场周边景观概念设计。设计对广场室内外空间进行了各具主题的分析与定位，以期为客户创造出更多的商业、经济、声誉等方面的价值，同时也进一步解决了万达广场及周边地块的交通难题，使万达广场成为鄞州乃至宁波地区的一个地标性商业中心。

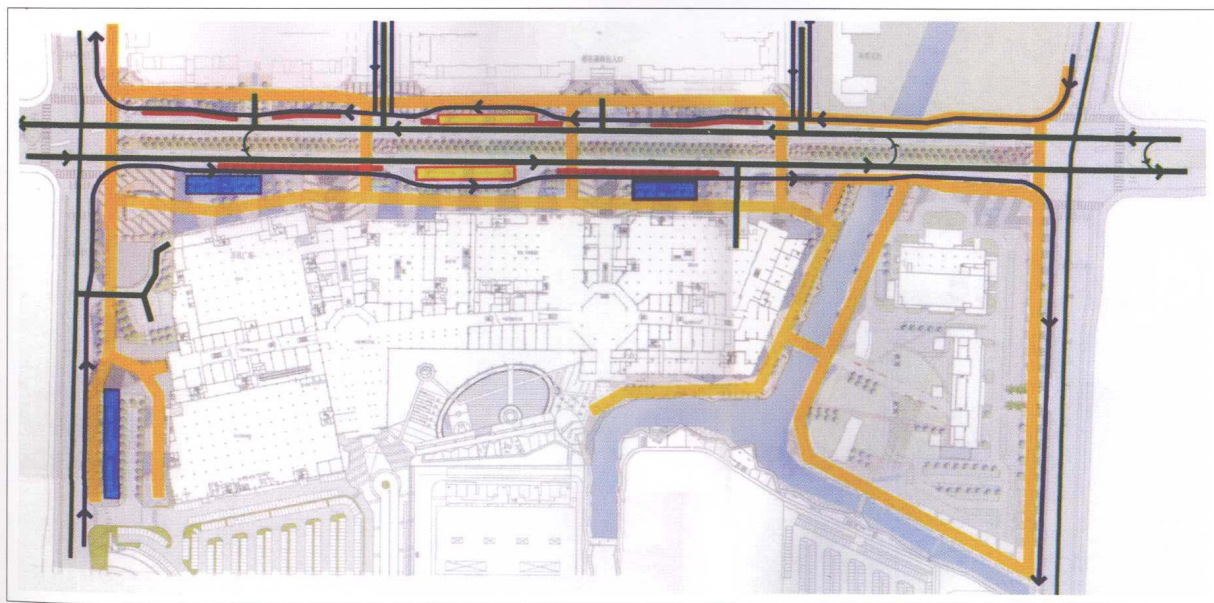


■ 总平面图



■ 开放空间分析

- 开放式标志性广场空间
- 滨水商业休闲空间
- 特色商业步行空间



■ 交通分析

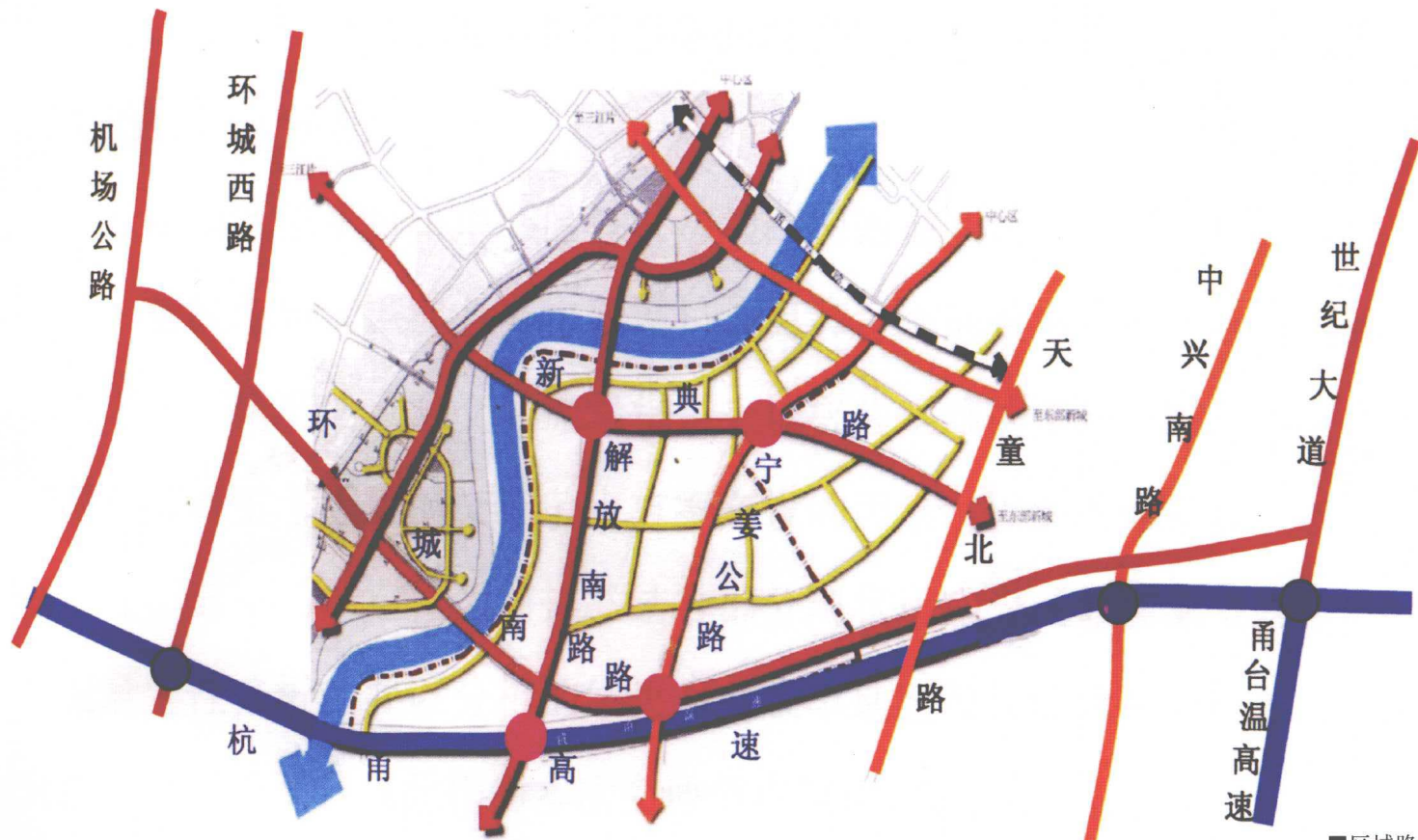
- 机动车道
- 非机动车道(人非混行)
- 人行主要动线
- 自行车停放处(集中管理)
- 利用广场外侧的临时停车位
- 公交车站

■ “中提升”战略的实施加快推进了鄞州区重点区块的规划建设。目前，宁波南部商务区一期已开工建设；长丰滨江休闲区已完成城市设计正进行控规编制；钟公庙老街改造规划已完成初步方案评审，目前修改完善中；下应潘火地块、石碇34省道沿线区块的规划设计正在进行中。本期我们刊出长丰地区道路交通节点深化设计，对长丰地区对外交通网络作一个图释，供参考。

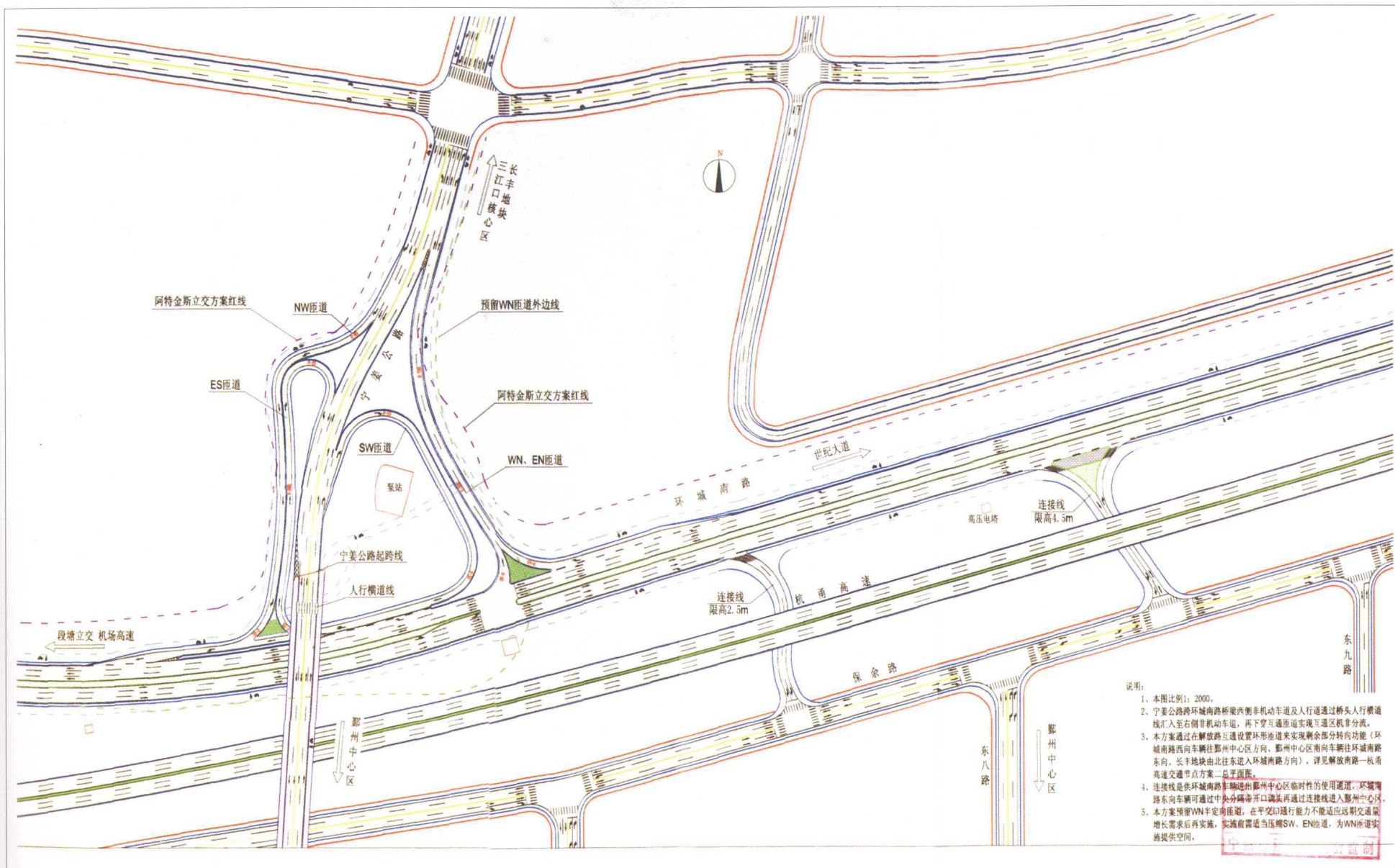
□长丰地区是三江口核心区与鄞州区中心南北向联系的咽喉要道，也是东西向交通需求的重要通道。

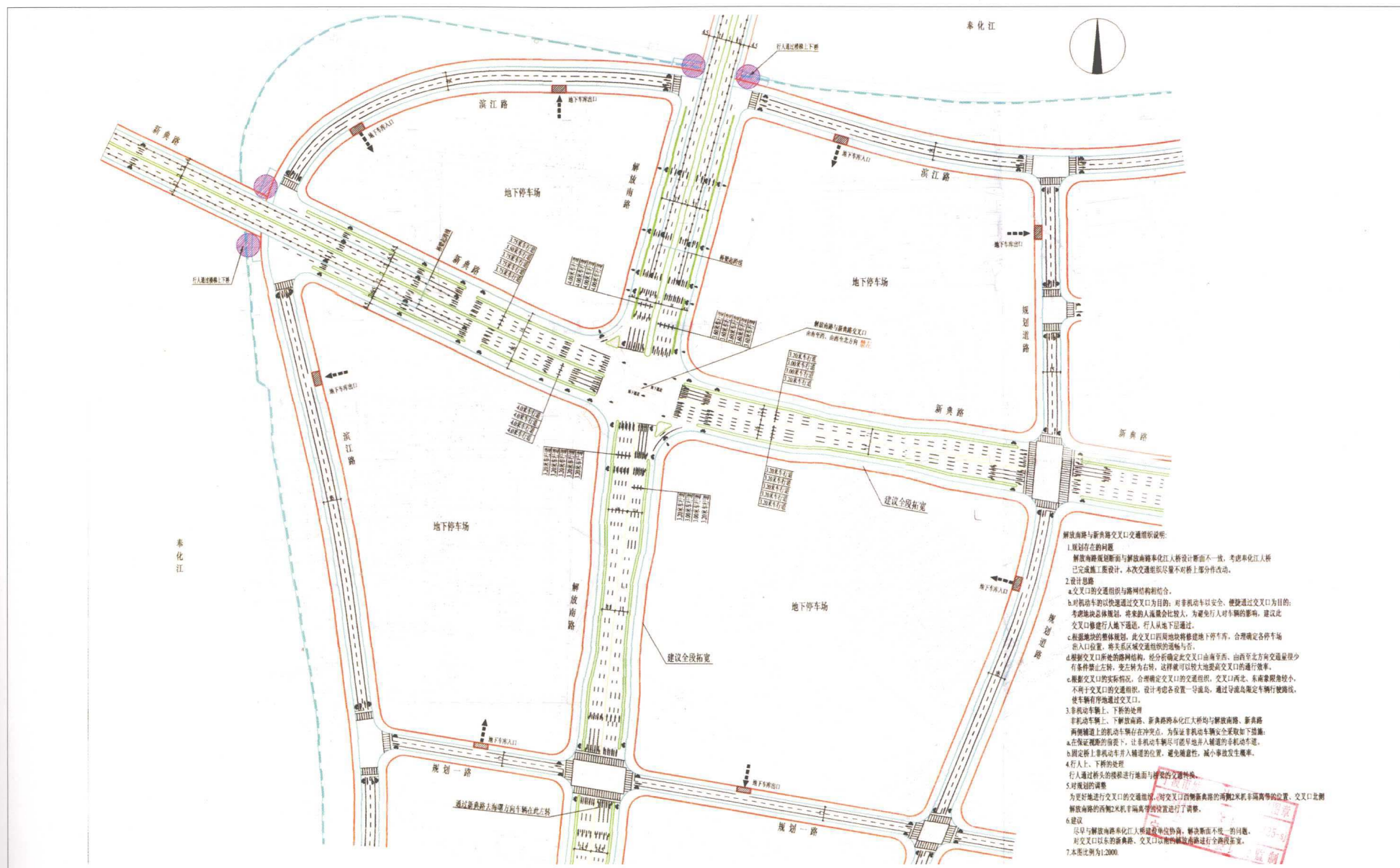
□交通节点深化设计涉及的主要道路路网有：杭甬高速公路从长丰地区最南端通过，定位为城市快速路；环城南路位于长丰地区南端，紧贴杭甬高速平行布置，性质为城市主干路；规划解放南路为南北向城市主干路，向北跨奉化江可达宁波三江口核心区，向南跨环城南路和杭甬高速后可达鄞州中心区，承担主要客货运交通功能；规划新典路为东西向的城市主干路，西至海曙区，东接麦德龙路，承担主要客货运交通功能；宁姜公路为城市次干路，承担着交通集散、生活服务双重作用。

□四个交通节点分别为：环城南路—宁姜公路节点、解放南路—杭甬高速公路—环城南路节点、新典路—解放南路节点、新典路—宁姜公路节点，其中前两个节点为互通式立体交叉，后两个节点为平面交叉。



■ 区域路网结构图





■近几年来，鄞州区的旧村改造、新村建设工作正如火如荼地开展中。我们在配合区有关部门做好协调工作的同时，也对各个新村点的规划设计进行了专业的指导与把关。去年，指导各镇乡初步完成了58个重点村的新村建设项目选址，今年以来，完成了姜山镇翻石渡村、洞桥镇张家垫、鱼山头村、横街镇林村、五乡镇汇纤村等21个重点村的新村建设方案。本期我们刊出的是洞桥张家垫村的新村建设规划方案，仅供参考。



■总平面图



■联排别墅效果图



■多层建筑效果图

□地块东侧为 34 省道，南靠规划马湖路，北靠河流。小区是一个集排屋、多层住宅于一体的新时代新农村，规划总用地面积为 150696 平方米。

□ 1# 地块为一期启动区，3# 地块为旧村改造区，2# 和 4# 以保留建筑为主。1# 地块总用地面积约为 8 万平方米，总建筑面积 6.8 万平方米，共 398 户，建筑密度 26.5%，容积率 0.86；3# 地块总用地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 4.5 万平方米，共 398 户，建筑密度 30%，容积率 1.31。



■ 鸟瞰图

YINZHOU GUIHUA DONGTAI

YINZHOU GUIHUA DONGTAI

YINZHOU GUIHUA DONGTAI

YINZHOU GUIHUA DONGTAI

