



新联机械厂地段现状照片

说起南京“伯乐厂”，很多老南京人都不陌生，该厂生产了中国第一台家用空调、第一台双门电冰箱，不少南京人家里的第一台冰箱或空调，都是“伯乐牌”。近日，南京新联机械厂地段城市设计及《燕子矶新城控制性详细规划》进行批前公示。新联机械厂地段（伯乐厂）作为南京燕子矶新城亟待更新的城市老旧片区，未来将打造以居住和生活配套为主，兼具幕府山景区旅游配套服务功能，展现工业文化记忆的宜居社区。

现代快报+记者 杨晓冬 赵丹丹

从老旧破变身展现工业文化记忆的宜居社区

南京“伯乐厂” 将现“超级变变变”

老城更新

保留工业文化记忆，规划4所学校

新联机械厂始建于1959年，为大型军工、部属企业。上世纪70年代末，该厂军转民后生产“伯乐牌”电冰箱、空调，90年代组建南京伯乐电器(集团)公司，诞生了中国第一台家用空调、第一台双门电冰箱。本世纪初，该企业逐渐转产，现有厂房已闲置。

新联机械厂地段位于栖霞区燕子矶新城西部，和燕路以西、幕府山东侧，北至联珠村路，东至和燕路，南至水吉路，西至幕府山，面积约67.71公顷。目前，规划范围内现状以工业用地、居住和闲置用地为主。居住区主要为新联二村、四棵柳宿舍、热电厂宿舍。其中厂区范围是《南京市工业遗产保护规划》确定的一般历史地段，厂区内建筑有原伯乐厂的办公大楼及生产厂房。为了实现城市更新目标，该地段将落实工业

遗产保护要求，合理利用遗存，依托现有山水脉络等自然要素，让城市与自然有机融合，让城市居民望得见山、看得见水。

未来这里将打造以居住和生活配套为主，兼具幕府山景区旅游配套服务功能，展现工业文化记忆的宜居社区。具体来说，规划形成“二心二轴、二带多节点”的景观结构。“二心”为现代活力核心和历史文化核心；“二轴”为水吉路景观轴和富贵路文化景观轴；“二带”为沿山景观带和滨水景观带；“多节点”为自然、文化景观节点。

在配套设施上，结合工业遗产的保护与利用，新增社区生活服务配套，完善幕府山旅游服务配套设施，结合工业遗存优化居住社区中心1个（分4处布置）、基层社区中心3个。同时，规划1所中学、1所小学、2所幼儿园。



城市更新后的公共配套设施图（图据南京市规划和自然资源局）

保护历史建筑，延续空间格局

在交通上，该地段将保护工业遗产，避让大礼堂、二〇车间等一些遗存，增加东西向的贯通通道，提升区域联系，整体形成二纵一横的干路网、二横四纵的支路网体系。

同时，该地段也要实施高度控制，遵循区域西低东高的原则，以形成高低错落、过渡自然的城市天际轮廓线和空间景观效果。

具体来说，第一层级，60米，围绕轨道站点的地段建设标志性建筑。第二层级为24-25米，为过渡区域，泰山路以东局部居住地块提升高度，优化形态。第三层级为15-24米，为现状保留、部分公共设施以及靠幕府山较近的地块，按照原控规要求控制。第四层级为15米以下，为幕府山脚区域，近山控制区。

值得一提的是，为保护和延续新联机械厂一般历史地段的历史文化价值，南京市规划和自然资源局会同江南小化工集中整治

工作现场指挥部，组织开展了新联机械厂一般历史地段保护图则修改工作，一般历史地段的保护范围面积已由批方案的7.6公顷增加至7.68公顷。

新联机械厂企业知名度高，厂区格局保留完整，工业建筑有一定代表性。本次新增历史建筑1处，为大礼堂NJ0292。新增推荐历史建筑3处，为小五金车间、大五金车间、二〇车间。同时，校核林荫道布局，优化林荫道保护格局。

如何保护？在规划中也提出控制要求。保存并延续建厂初期的历史空间格局，保护和合理利用各类建筑遗产。保护林荫道，加强日常保养，严禁损害林荫道的行为。对于设计科大楼、大礼堂等历史建筑及小五金车间、大五金车间、二〇车间等拟推荐历史建筑，在不破坏建筑本体结构和外立面风貌的前提下，可结合未来功能置换需求，对建筑内部空间进行改造再利用。

新闻延伸

江苏城市更新规划，重点实施“七大工程”

城市更新让城市焕新颜。近日，江苏省出台了《关于实施城市更新行动的指导意见》，《意见》明确了目标：到2025年，城市更新试点工作取得明显成效，打造一批体现江苏特色、代表江苏水平、国内起到示范效应的城市更新试点项目。《意见》明确了实施“七大工程”的重点任务。

1 实施既有建筑安全隐患消除工程

加强公共建筑、老旧建筑安全隐患排查整治，重点对建筑年代较长、建设标准偏低、失修失养严重及其他因素产生安全隐患的房屋进行集中拉网式排查，扎实做好解危工作。

2 实施市政基础设施补短板工程

持续开展城市燃气管道等管网更新改造和城镇污水处理提质增效。建立城市水、电、气、桥梁、综合管廊、地下交通设施等风险监测、分析预警、联动处置的系统和机制，提升城市综合防灾减灾能力。

3 实施老旧小区宜居改善工程

统筹推动老旧小区、棚户区、城中村、危旧房等改造，合理确定

改造内容。支持老旧小区“15分钟生活圈”内城镇低效用地再开发整理腾退出的土地，优先用于教育、医疗卫生、托育、养老等设施，打造完整社区。

4 实施低效产业用地活力提升工程

加强闲置低效厂房、仓库等更新改造，植入文化创意、科技研发、“互联网+”等新业态，实现高效复合利用。鼓励低效商务楼宇、商业商贸综合体、交通综合枢纽周边等改造，塑造综合功能、激发城市活力。

5 实施历史文化保护传承工程

活化利用历史建筑、工业遗产等，采用小规模、渐进式有机更新方式，通过加建、改建和添加设施的方式适应现代生产生活需要，打造“主客共享”的品质场所、文化空间。

6 实施城市生态空间修复工程

有序推进受损山体、水体岸线、城市废弃地及污染土地等生态修复，通过生态治理、景观改造、设施建设等措施，恢复城市自然生态。合理优化绿化空间体系，通过拆违建绿、破硬复绿、见缝插绿等，织补拓展口袋公园、便民绿地，构建完整连片的绿地系统。

7 实施城市数字化智慧化提升工程

结合城市更新适度超前布局基于数字化、智慧化的新型基础设施建设，推进市政公用设施、公共服务设施、环境基础设施智能化升级和物联网应用，改造交通、水电气热等终端系统，建设智能停车设施、智能电杆等，推动智慧城市与智能网联汽车协同发展，为5G的综合运用提供支撑等。