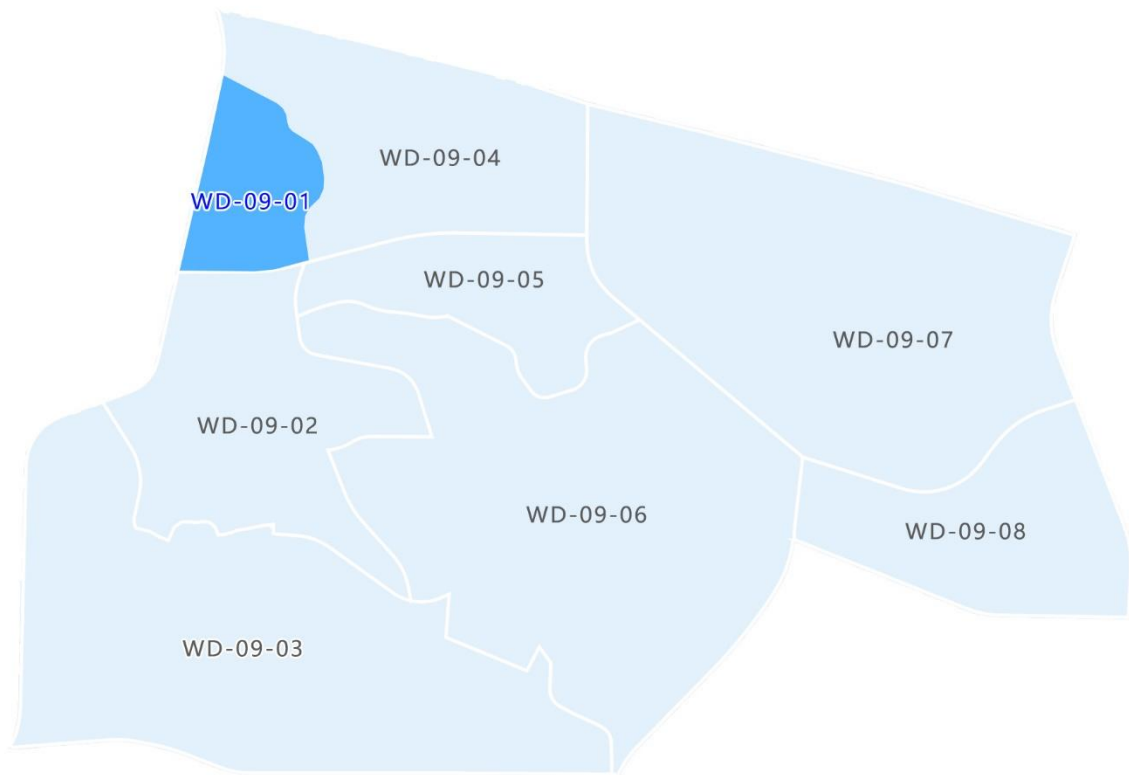


中心城区控制性详细规划（细则）

乌当组团高新单元WD-09-01地块

——图则、说明书

2021.11



编制人员

贵阳市城乡规划设计研究院

院 长：冯晓伟

总规划师：孙 炜

所 长：文 畅

主任工程师：冯 露

项目负责人：文 畅

项目编制人员：张 杰

市政编制人员：建 娜

项目校核人员：苏文龙



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21520184

证书等级： 甲级

单位名称：贵阳市城乡规划设计研究院

承担业务范围：业务范围不受限制

统一社会信用代码：91520100429252382M

发证机关

有效期限：自 2021年 09 月 03 日至 2022 年 12 月 31 日

2021 年 09 月 03 日


扫码登录“城乡规划编制单位信息系统”了解更多信息



中华人民共和国自然资源部印制

院盖章处：

目录

第一部分 图则

第二部分 说明书

Part1、导则解读

- 一、单元边界
- 二、上位规划分析
- 三、用地规划布局
- 四、地块划分
- 五、生活圈划分及公服设施配套
- 六、道路交规划

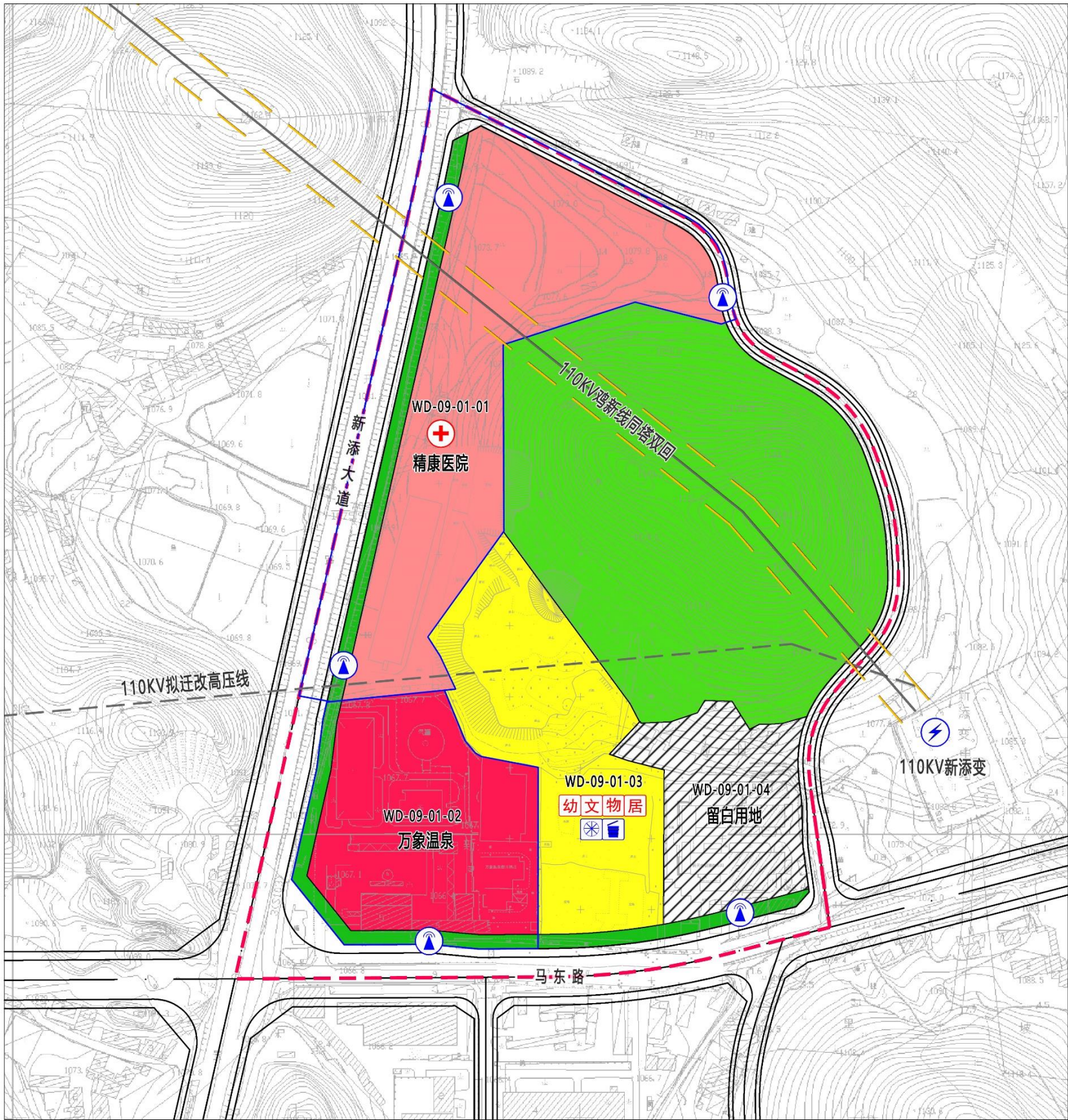
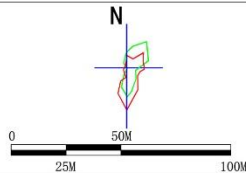
Part2、细则规划

- 一、区位分析
- 二、现状分析
- 三、多规比对
- 四、用地布局与指标
- 五、道路交规划
- 六、公服设施配套
- 七、市政公用设施规划
- 八、城市设计及风貌引导
- 九、规划重点

第三部分 附件

第一部分 图则

中心城区控制性详细规划（细则）—— 乌当组团高新单元WD-09-01地块图则



地块编号	地块性质	分类代码	地块规划说明	规划用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	主出入口方向	兼容建筑及配套设施要求	海绵城市设计要求																													
WD-09-01-01	医疗卫生用地	A51	已建（精康医院）	3.68	2.0	30	35	80	W		<table><tr><th rowspan="2">用地分类</th><th colspan="2">年度增量控制率</th><th colspan="2">SS削减率</th></tr><tr><th>新建项目</th><th>改扩建项目</th><th>新建项目</th><th>改扩建项目</th></tr><tr><td>居住用地 (R)</td><td>75%</td><td>65%</td><td>≥60%</td><td>≥40%</td></tr><tr><td>公共建筑类 (A、B)</td><td>80%</td><td>70%</td><td>≥60%</td><td>≥40%</td></tr><tr><td>交通及市政类 (S、U)</td><td>75%</td><td>70%</td><td>≥60%</td><td>≥40%</td></tr><tr><td>公园绿地类 (G1、G2)</td><td>90%</td><td>85%</td><td>≥70%</td><td>≥40%</td></tr></table>	用地分类	年度增量控制率		SS削减率		新建项目	改扩建项目	新建项目	改扩建项目	居住用地 (R)	75%	65%	≥60%	≥40%	公共建筑类 (A、B)	80%	70%	≥60%	≥40%	交通及市政类 (S、U)	75%	70%	≥60%	≥40%	公园绿地类 (G1、G2)	90%	85%	≥70%	≥40%
用地分类	年度增量控制率		SS削减率																																					
	新建项目	改扩建项目	新建项目	改扩建项目																																				
居住用地 (R)	75%	65%	≥60%	≥40%																																				
公共建筑类 (A、B)	80%	70%	≥60%	≥40%																																				
交通及市政类 (S、U)	75%	70%	≥60%	≥40%																																				
公园绿地类 (G1、G2)	90%	85%	≥70%	≥40%																																				
WD-09-01-02	旅馆用地	B14	已建（万象温泉）	2.23	2.0	25	40	80	W、S		备注：1、雨水资源利用率、透水铺装率、下沉式绿地、绿色屋顶率等各项指标执行《贵阳市中心城区海绵城市建设规划》。 2、其他指标参照住房和城乡建设部颁发的《海绵 城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建》及贵州省住房和城乡建设厅颁发的《贵州省海绵城市建设技术导则（试行）》。																													
WD-09-01-03	住宅用地	R21	新建	2.46	2.5	22	35	54	S	用地面积：3班幼儿园0.19公顷；再生资源回收点10m² 建筑面积：居委会110m²；文化活动站200m²；物业服务用房300m²；生活垃圾收集点10m²																														
WD-09-01-04	留白用地			1.41																																				

备注：1、住宅用地的配套设施要求中，未明确具体内容和规模的设施按照《贵阳市城市规划管理技术规定》。用地出让时应根据出让用地建设规模，由城乡规划行政主管部门对各级公建服务设施进行核定。
2、街坊级配套设施由自然资源和规划行政主管部门在用地出让提供规划设计条件时，根据出让用地规模和建设规模再行校核。
3、上述污水处理厂、污水提升泵站、垃圾转运站、变电站、天然气门站、燃气高中压调压站、输油、输气管道、加油加气站、甲醇加注站等会对环境和安全产生影响的公用设施建设，其卫生及安全防护距离应按照国家 and 各行业相关规范、标准及项目环境影响评价的要求执行。

地块索引图

WD-09-01 地块用地规划控制说明

WD-09-01地块规划边界西至新添大道，南至马东路，东至市政支路。
地块用地以工业、居住为主导功能，地块用地面积19.64公顷。
地块规划建筑面积22.0万平方米，规划人口0.14万人。

图 例

- 机场 - 铁路客运站 - 公路长途客运站 - 轨道交通场站 - 公共交通枢纽 - 公交停靠站 - 公交首末站 - 社会停车场 - 非机动车停车场 - 货运站场 - 加油站 - 加气站(加注站) - 充电桩 - 高速公路收费站	- 水厂 - 加压泵站 - 高位水池 - 变电站 - 开闭所 - 天然气门站 - 储配站 - 燃气调压站 - 供热设施 - 邮政设施 - 通信设施 - 微波站 - 广播电视设施 - 污水处理厂(站)	- 污水泵站 - 再生水处理厂 - 垃圾处理设施 - 垃圾转运站 - 再生资源回收中心 - 消防站 - 防洪设施 - 危险品仓库	- 派出所 - 社区服务中心(含司法所) - 图书展览设施 - 文化活动中心(含文化馆、青少年、老年活动中心) - 高中 - 初中 - 小学 - 特殊教育设施 - 体育场馆(含全民健身中心、大中型多功能运动场地) - 医院(含卫生服务中心、社区医院) - 养老院(含老年养护院) - 文物古迹 - 宗教设施 - 生鲜超市	- 邮政营业场所 - 电信营业网点 - 社区服务站 - 文化活动站(含青少年活动站、老年活动站) - 小型多功能运动场地(含室外健身场地) - 幼儿园 - 老年人日间照料中心(托老所) - 卫生服务站 - 物业管理与服务 - 生鲜超市 - 再生资源回收点 - 生活垃圾收集站 - 公共厕所 - 邮件快递送达点
--	---	--	--	--

其他图例

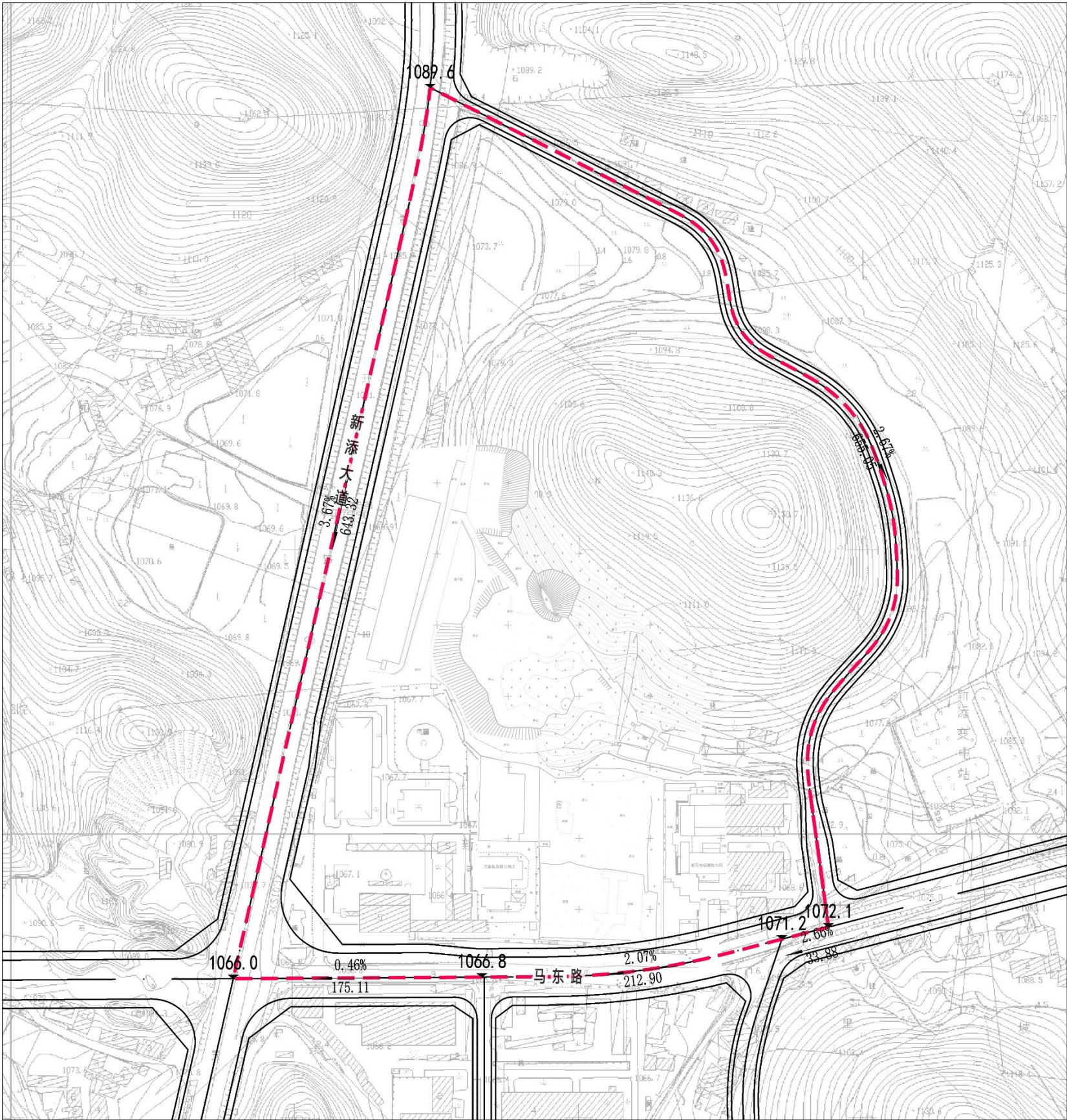
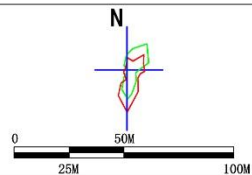
- 城市蓝线
- 城市绿线
- 城市黄线
- 城市紫线
- 地块边界

用地指标控制图则

贵阳市城乡规划设计研究院

地块编号WD-09-01

中心城区控制性详细规划（细则）—— 乌当组团高新单元WD-09-01地块图则



交通设施规划控制说明	
设施类型	控制内容
道路设施	新添大道、马东路红线宽度为40m；规划支路红线宽度为15m
轨道设施	
铁路设施	
场站设施	
地块开口控制	地块开口设置应满足《贵阳市建设项目交通影响评价技术标准》、作为市政公共通道的小区道路应体现

道路断面图	A-A 主干道断面图	
道路断面图	B-B 主干道断面图	

图例	图例					
	机场 铁路客运站 公路长途客运站 轨道交通场站 公共交通枢纽	公交停车场 公交首末站 社会停车场 非机动车停车场 货运站场	加油站 加气站(加注站) 充电桩 高速公路收费站	道路红线 道路侧石线 道路中心线 匝道中心线 地块边界	桥梁 隧道 铁路中心线 铁路保护线	轨道中心线 轨道站点轮廓线 轨道控制保护线 交通场站

道路交通规划控制图则

贵阳市城乡规划设计研究院

地块编号WD-09-01(图则二)

第二部分 说明书

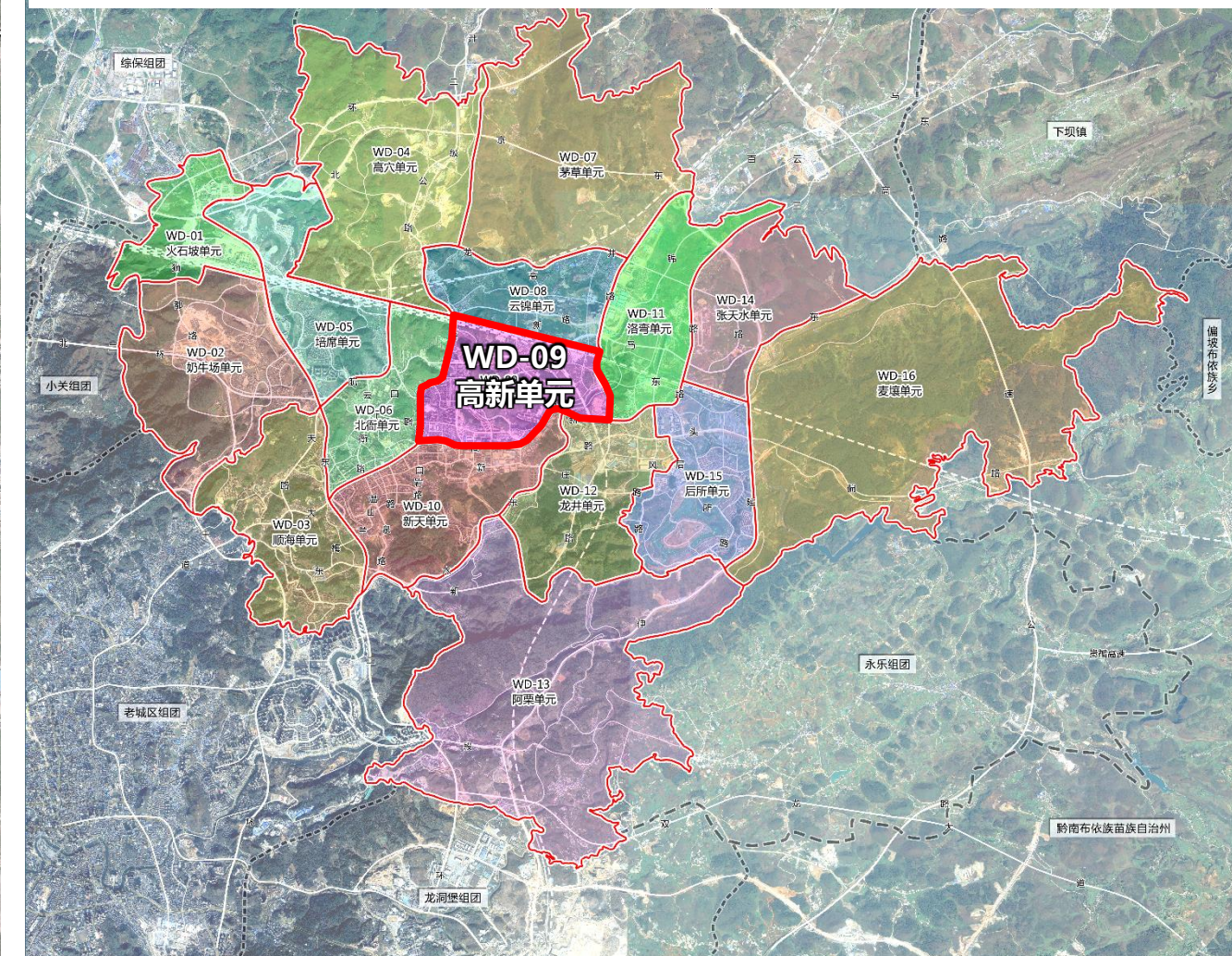
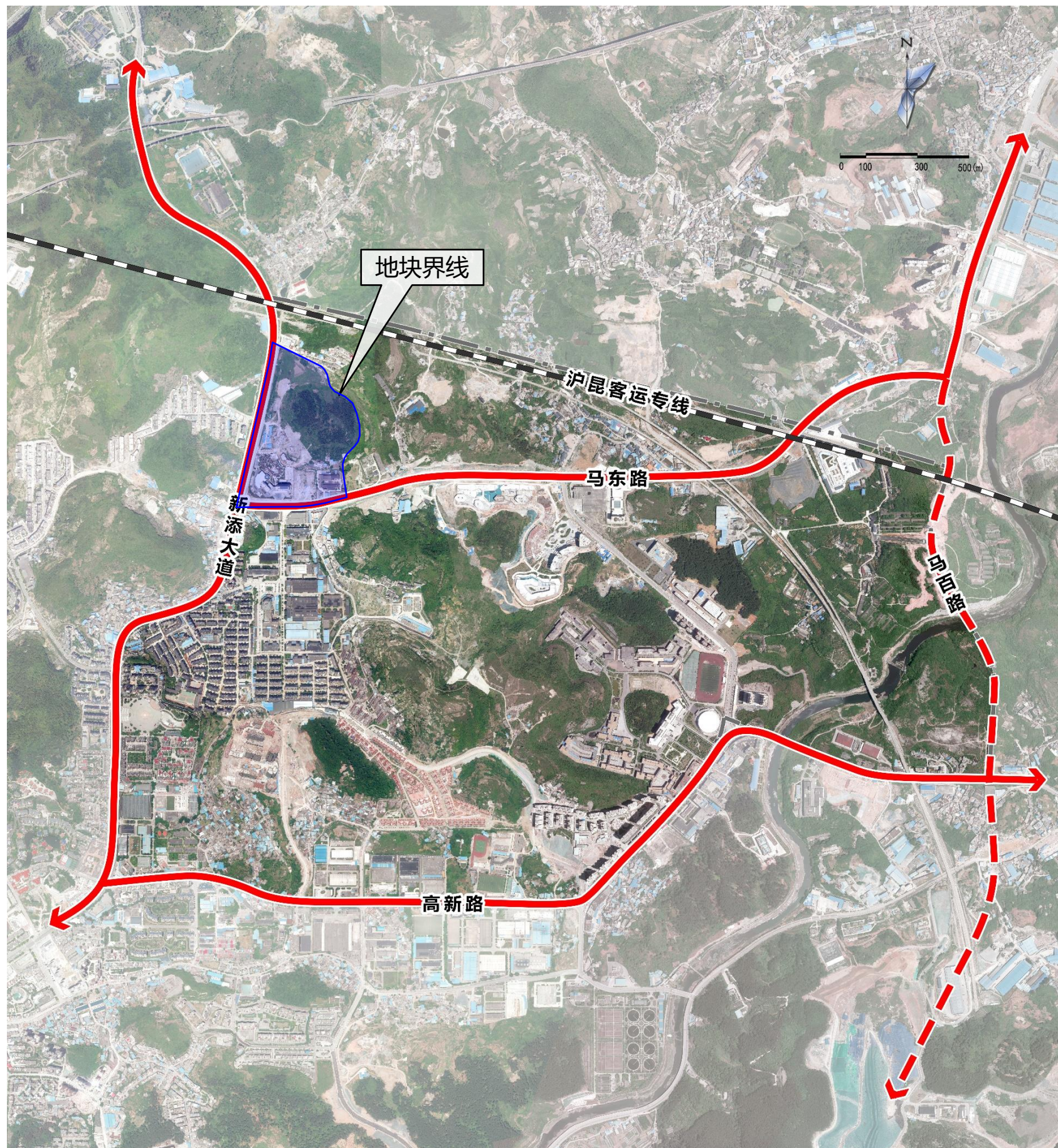
1 导则解读

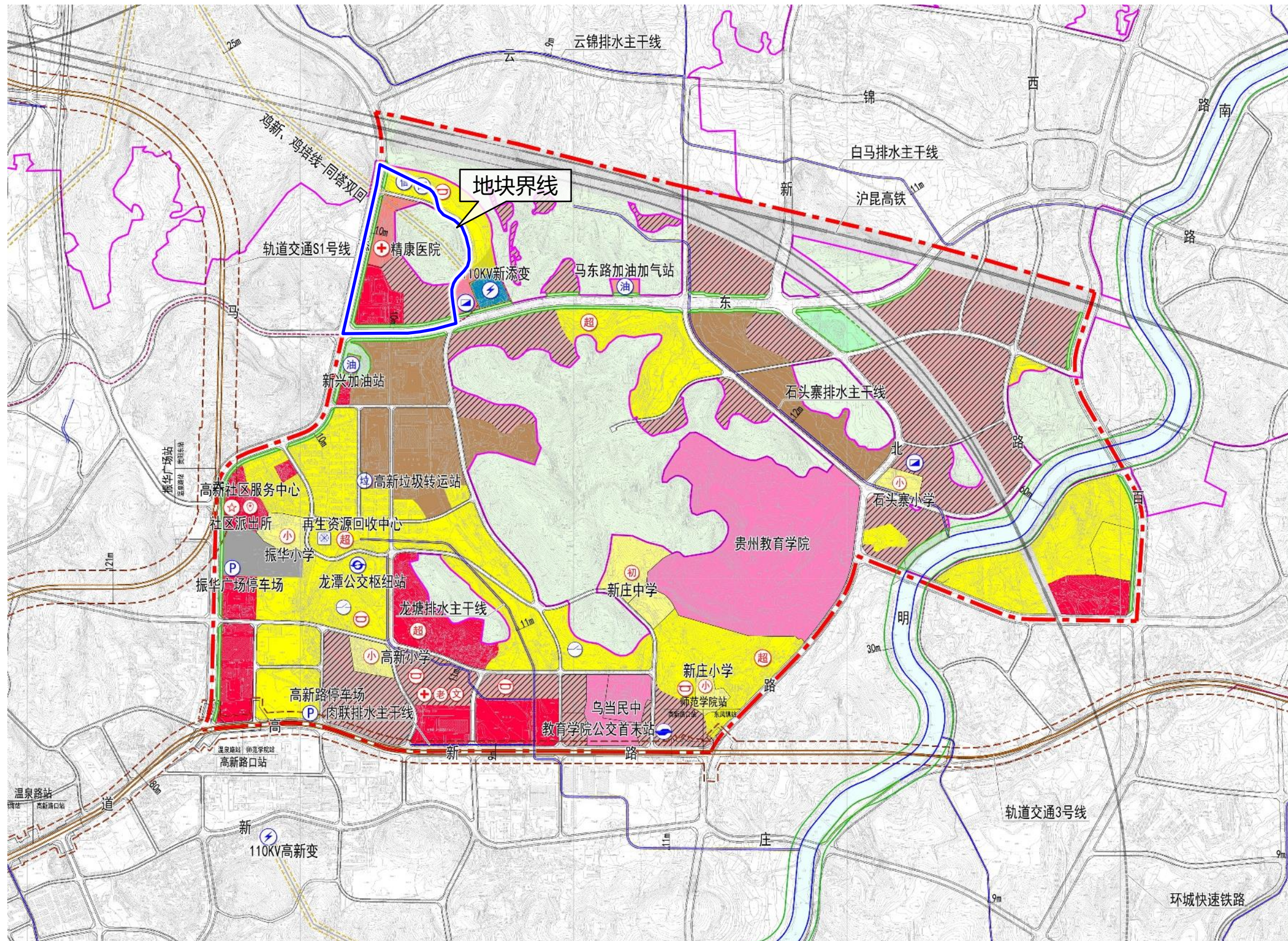
一、单元边界

高新单元位于乌当组团核心区，主要涉及**高新路街道**、**龙广路街道**及**东风镇**用地。

规划边界东至**马百路**，西至**新添大道**，南至**高新路**，北至**沪昆客运专线**。

规划总用地面积**536.50公顷**。（较总则批复面积542.04公顷减少5.54公顷，原因一是项目北侧沪昆客运专线批复版为总规提供，目前根据新的实测线形较总规版向南偏移约10米；二是项目东侧马百路根据施工图实施方案向西侧偏移约15米。为保证地块完整性，单元界线动态调整，随沪昆客运专线和马百路调整变化，减少了5.54公顷。）





总则图则

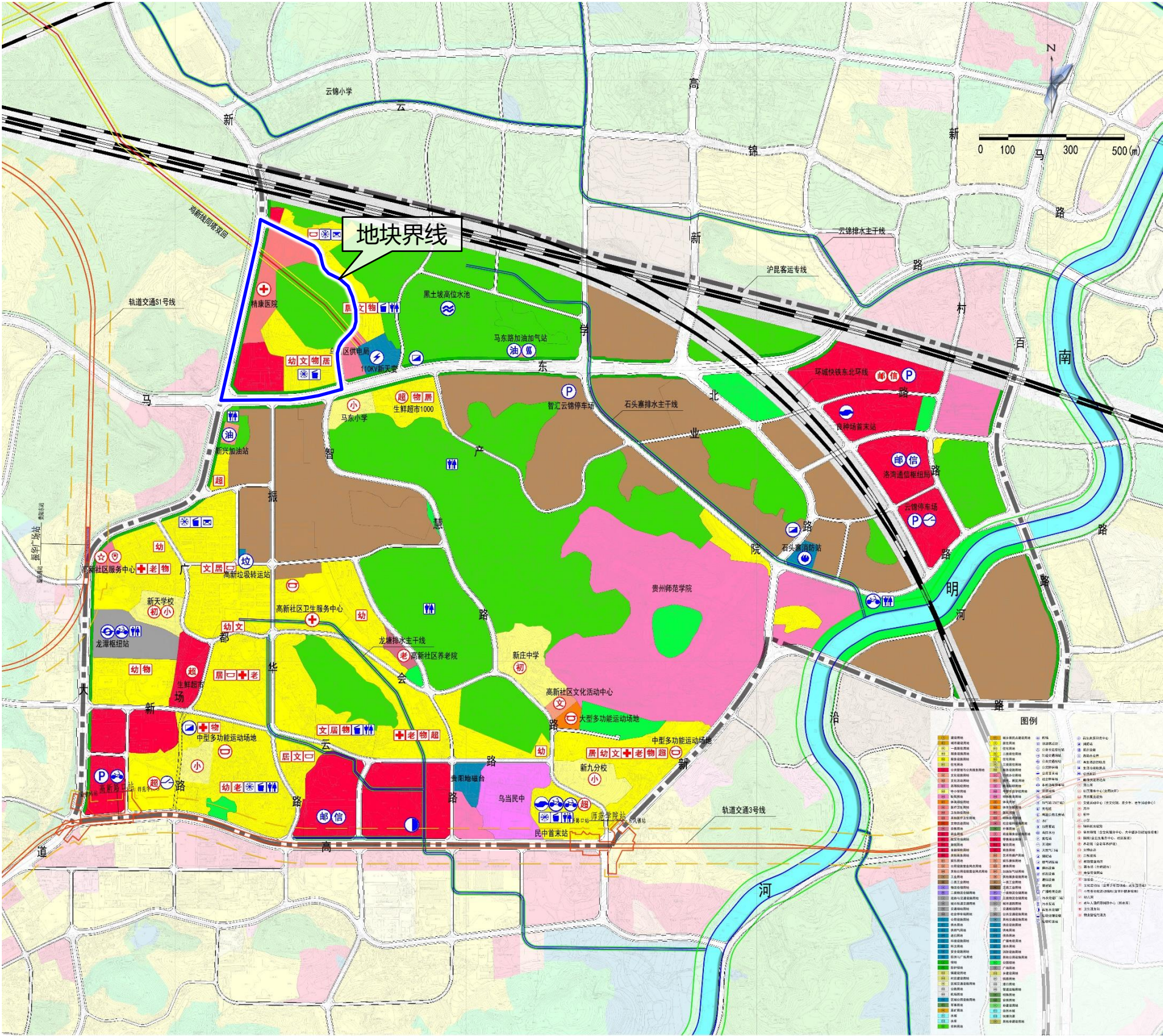
二、上位规划分析

1、总则强制性内容

根据《乌当组团控规总则》，高新单元城乡居民点建设用地面积409.83公顷，规划**计容建筑总量不大于660万平方米，规划人口61900人。**

◆ **设施配建：**单元内公共服务设施包括贵州师范学院、乌当民中、精康医院、中学1所、小学4所，社区级公共服务设施建设规模在控规导则和控规细则阶段，根据居住人口规模进一步核算并落实用地。

◆ **绿地控制：**高新单元社区级公园绿地总规模不低于28.62公顷。



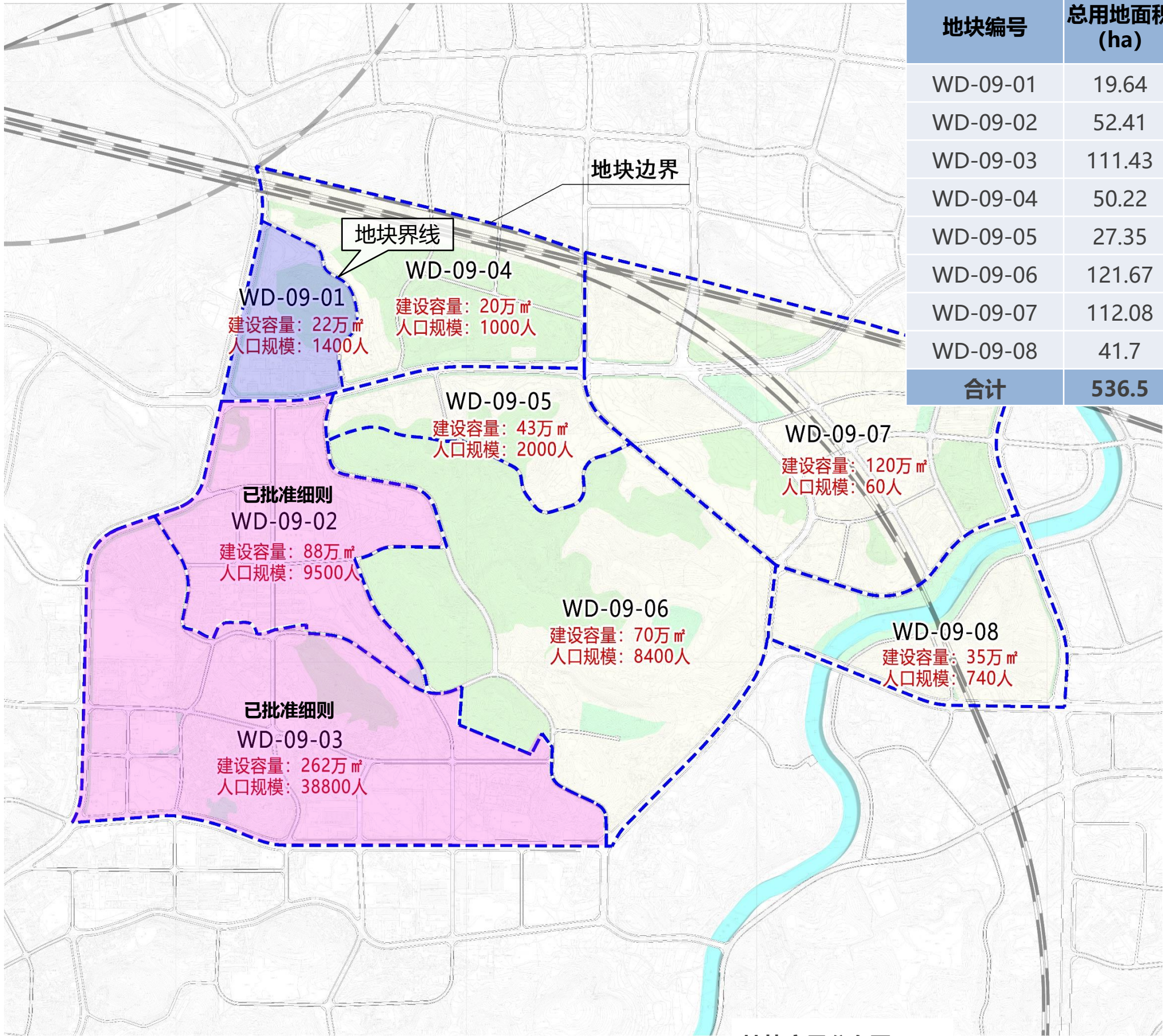
用地规划图

三、用地规划布局

导则用地布局上对乌当总则控制的设施进行落实，同时对十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈的设施用地进一步控制，对经营性用地进行细分。

规划建设用地414.60公顷，其中城市建设用地379.49公顷。（较总则批复面积409.83公顷增加4.77公顷，原因是根据总则要求及项目需求，适当加密了支路网体系，增加的4.77公顷建设用地面积均为道路交通面积。）

高新单元用地汇总表				
序号	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
01	R	居住用地	90.23	23.78
02	A	公共管理与公共服务设施用地	70.84	18.67
		A1 行政办公用地	1.59	0.42
		A2 文化设施用地	0.57	0.15
		A3 教育科研用地	63.76	16.80
		A4 体育用地	0.59	0.16
		A5 医疗卫生用地	3.69	0.97
		A6 社会福利用地	0.64	0.17
03	B	商业服务业设施用地	45.93	12.10
04	M	工业用地	85.21	22.45
05	S	道路与交通设施用地	60.53	15.95
		S1 道路用地	60.53	15.95
06	U	公用设施用地	3.38	0.89
07	G	绿地与广场用地	23.37	6.16
		G1 公园绿地	7.58	2.00
08	H11	城市建设用地	379.49	100.00
09	H21	铁路用地	35.11	—
10	E	非建设用地	121.90	—
11	其中	E1 水域	4.89	—
		E2 农林用地	117.01	—
		总用地	536.50	—



地块容量分布图

高新单元地块容量控制指标一览表

地块编号	总用地面积 (ha)	建设用地 (公顷)	建设容量 (万㎡)	人口规模 (人)	容积率	建筑高度 (米)
WD-09-01	19.64	13.56	22	1400	1.62	80
WD-09-02	52.41	51.58	88	9500	1.71	100
WD-09-03	111.43	106.13	262	38800	2.47	120
WD-09-04	50.22	23.78	20	1000	1.9	100
WD-09-05	27.35	20.88	43	2000	2.16	100
WD-09-06	121.67	65.25	70	8400	1.07	100
WD-09-07	112.08	96.62	120	60	0.92	80
WD-09-08	41.7	36.8	35	740	0.95	100
合计	536.5	414.6	660	61900	1.59	—

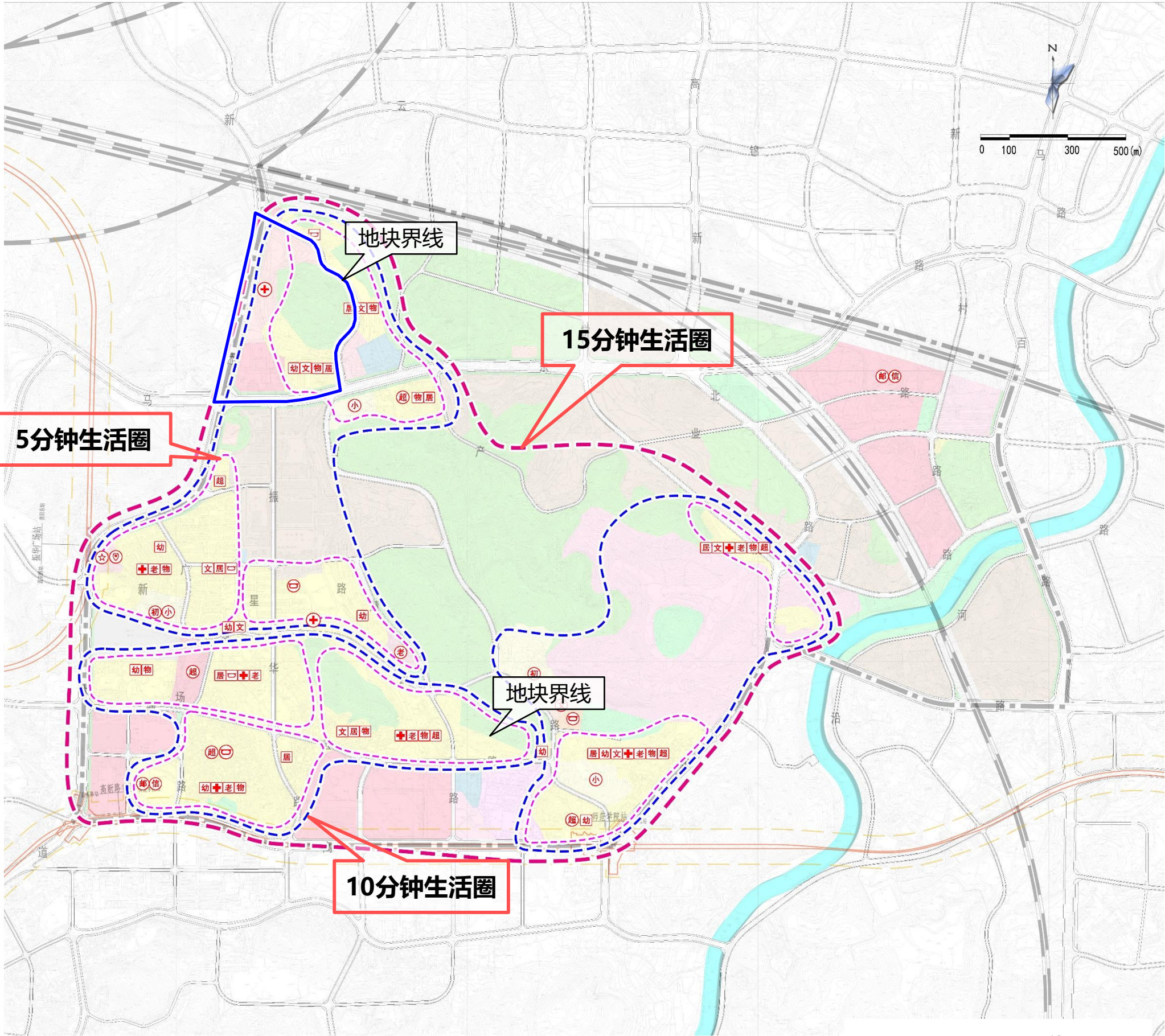
四、地块划分

1、地块划分

规划结合城市道路、社区界线、用地权属界线、河流水系、建设项目出让用地边界、土地使用规划布局等，高新单元共划分为**8个**地块。

2、容量分配

单元总用地面积为**536.50公顷**，建设用地面积**414.6公顷**。总建筑量**660万平方米**。规划人口**6.19万人**。



生活圈划分及公服设施规划图

五、生活圈划分及公服设施配套

1、导则生活圈

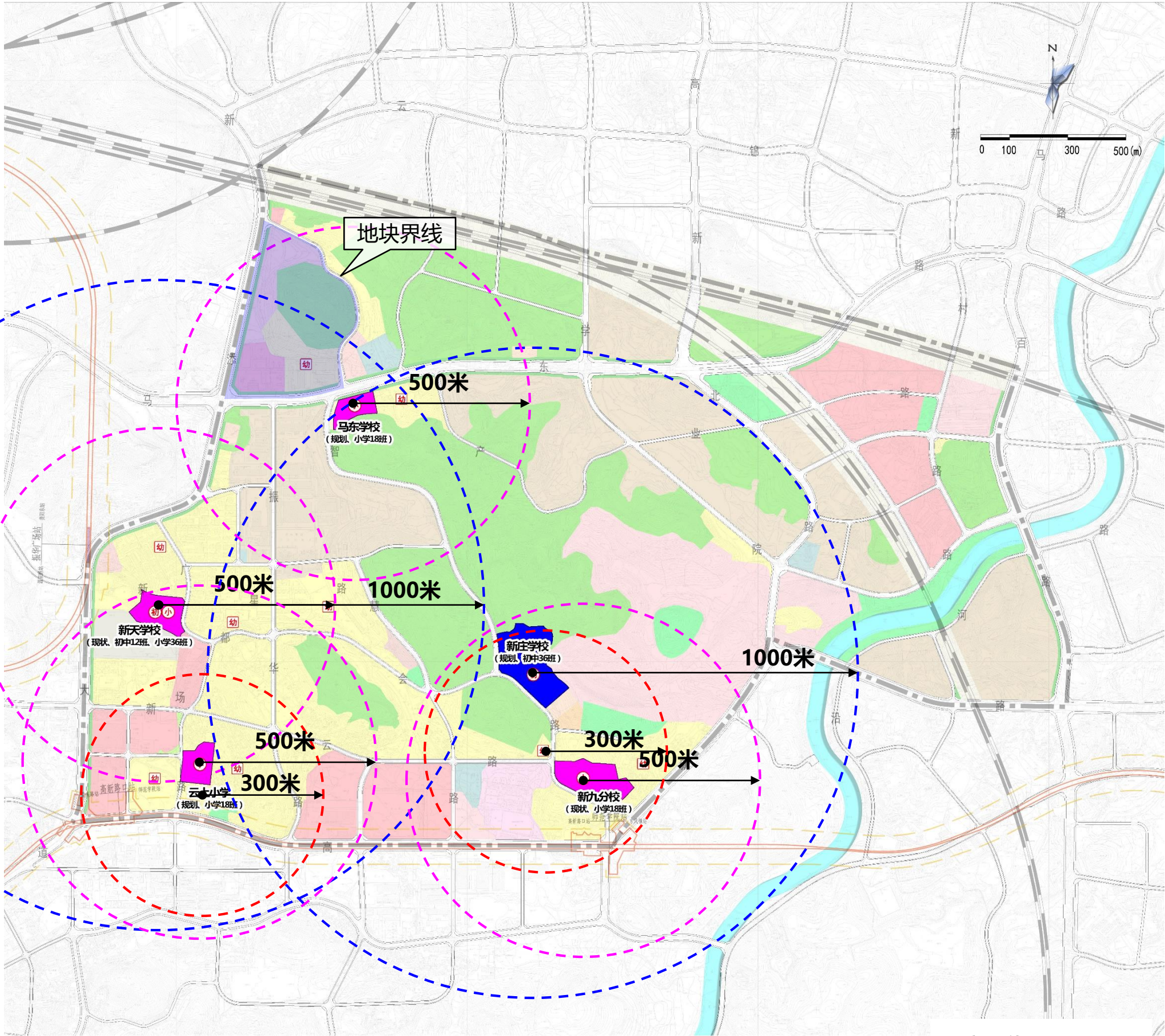
根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，划定城市15分钟生活圈、10分钟生活圈、5分钟生活圈边界。

高新单元划分为**1个15分钟生活圈**，**3个10分钟生活圈**、**8个5分钟生活圈**。

15分钟生活圈设施：高新社区服务中心、文化活动中心、大型多功能运动场地、卫生服务中心、养老院、生鲜超市

10分钟生活圈设施：中型多功能运动场地（3个）、生鲜超市（3个）

5分钟生活圈设施：小型多功能运动场地（8个）、居委会（8个）、文化活动站（8个）、社区卫生服务站（8个）、老年人日间照料中心（8个）、生鲜超市（8个）



教育设施规划图

2、教育设施

教育配套严格执行《贵阳市新建改建居住区教育配套设施建设管理规定（暂行）》筑府发[2014]8号。学龄人口千人指标：1000人中有幼儿45人、小学生65人、初中生35人。

高新单元规划人口61900人，根据核算：

初中：应配建44班，规划配建48班。

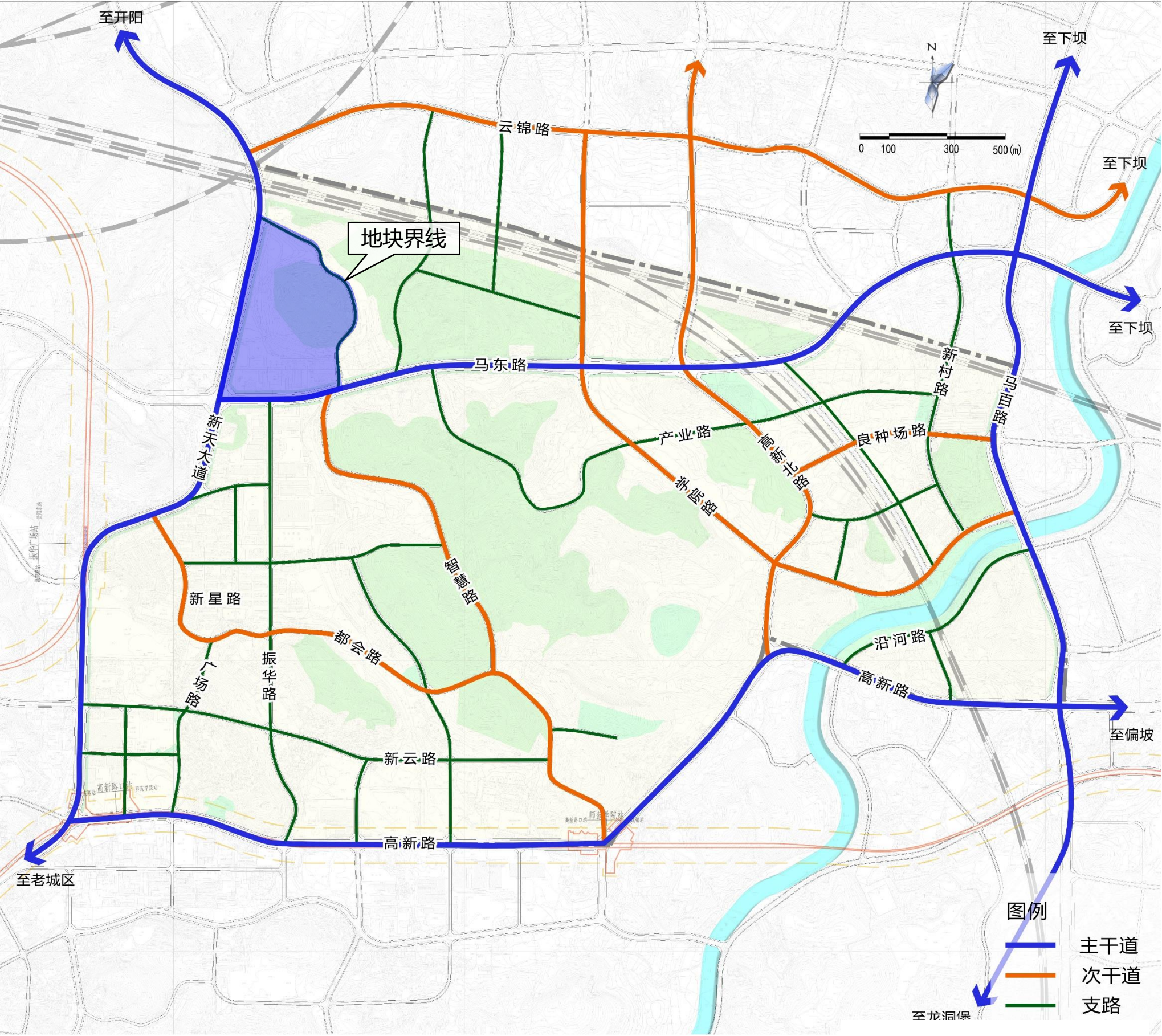
小学：应配建90班，规划配建108班。

幼儿园：应配建92班，规划配建93班。

教育设施完全能够满足高新单元教育需求。

中小学、幼儿园指标表

分类	千人指标	应配建班数	规划配建学校规模	备注
初中	35	44	48	新天学校12班、新庄学校36班
小学	65	90	90	新天学校36班、云上小学18班、马东小学18班、新九分校18班、
幼儿园	45	92	93	9班/5所、12班/4



生活圈划分及公服设施规划图

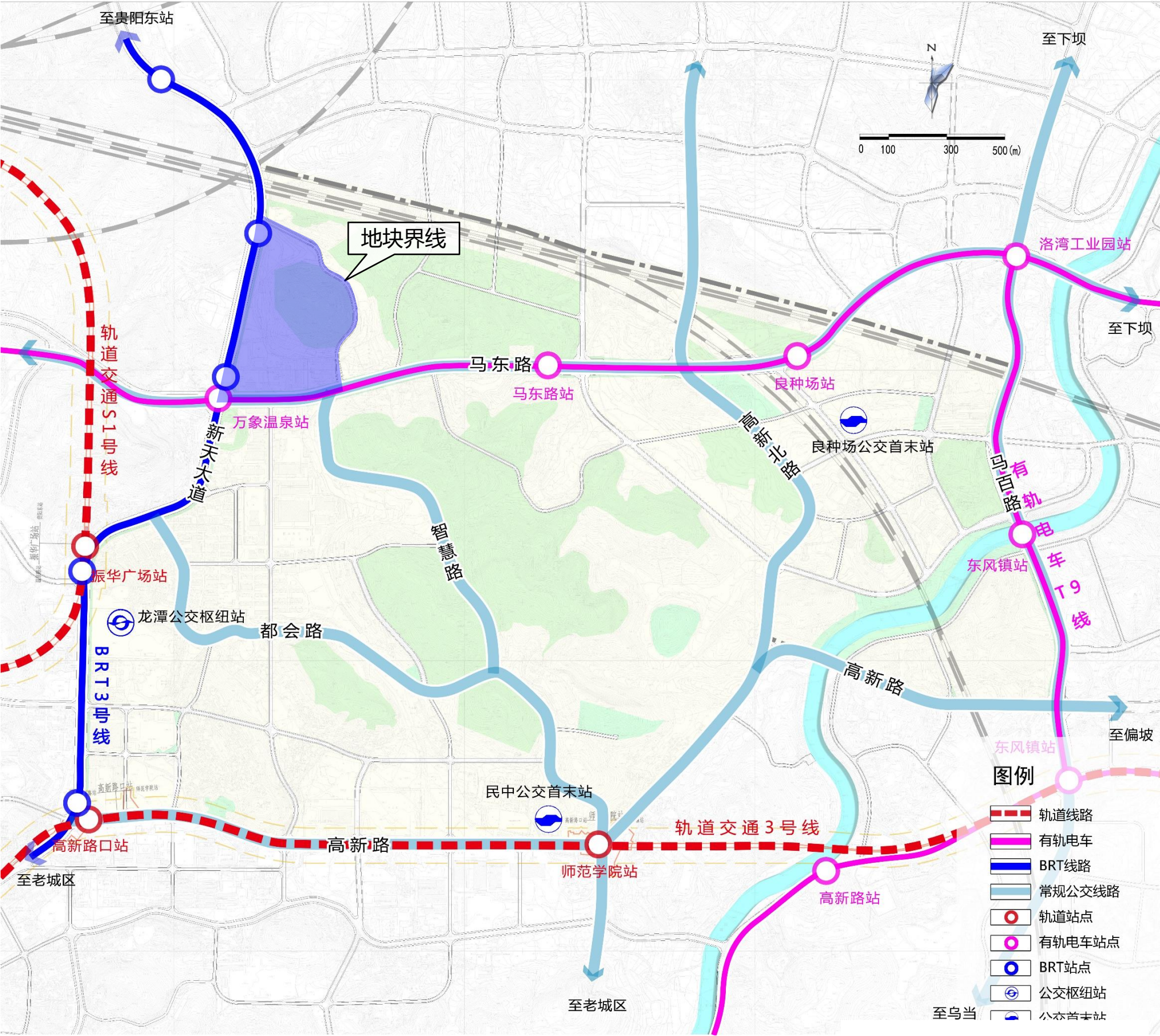
六、道路交通规划

1、道路系统规划

主干道：包括新天大道、高新路、马东路、马百路；

次干道：包括高新北路、云锦路等；

支路：包括都会路、良种场路等。



生活圈划分及公服设施规划图

2、公共交通规划

◆ 轨道交通

轨道交通S1号线在单元西侧通过，设置**振华广场站**；轨道交通3号线从单元南侧通过，设置**高新路口站、师范学院站**；

◆ 公交体系

沿**新天大道**设置BRT公交线路。沿**高新路、马百路、马东路、高新北路**设置常规公交线路。

◆ 公交枢纽及公交首末站

- 龙潭公交枢纽站**（配建）：用地面积5000m²；
- 民中公交通首末站**（配建）：用地面积3000m²；
- 良种场公交首末站**（配建）：用地面积3000m²。

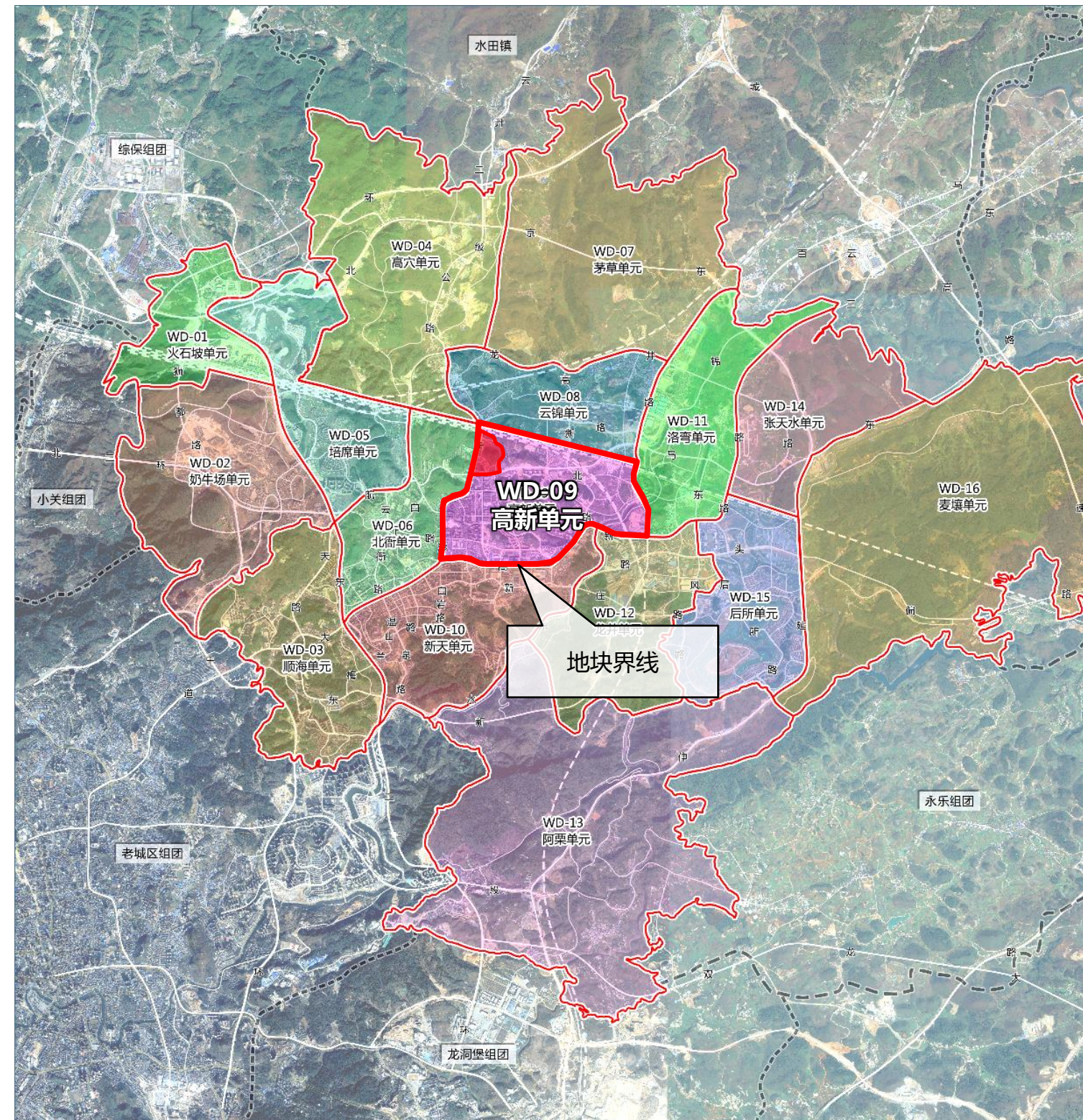
2 细则规划



一、区位分析

高新单元WD-09-01地块位于乌当组团核心区。规划边界西至**新添大道**，南至**马东路**，东至**市政支路**。

地块规划总用地面积**19.64公顷**。



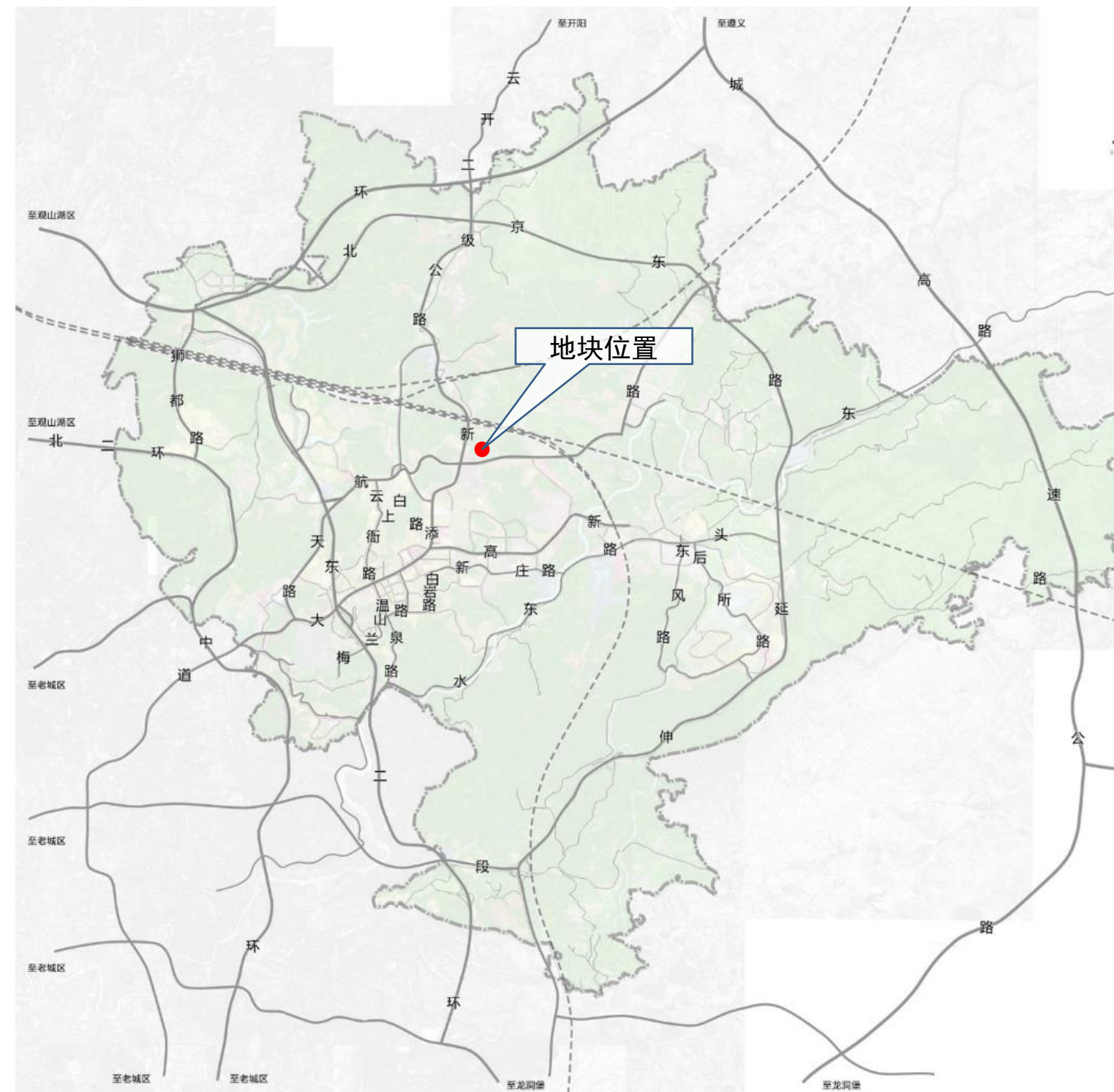


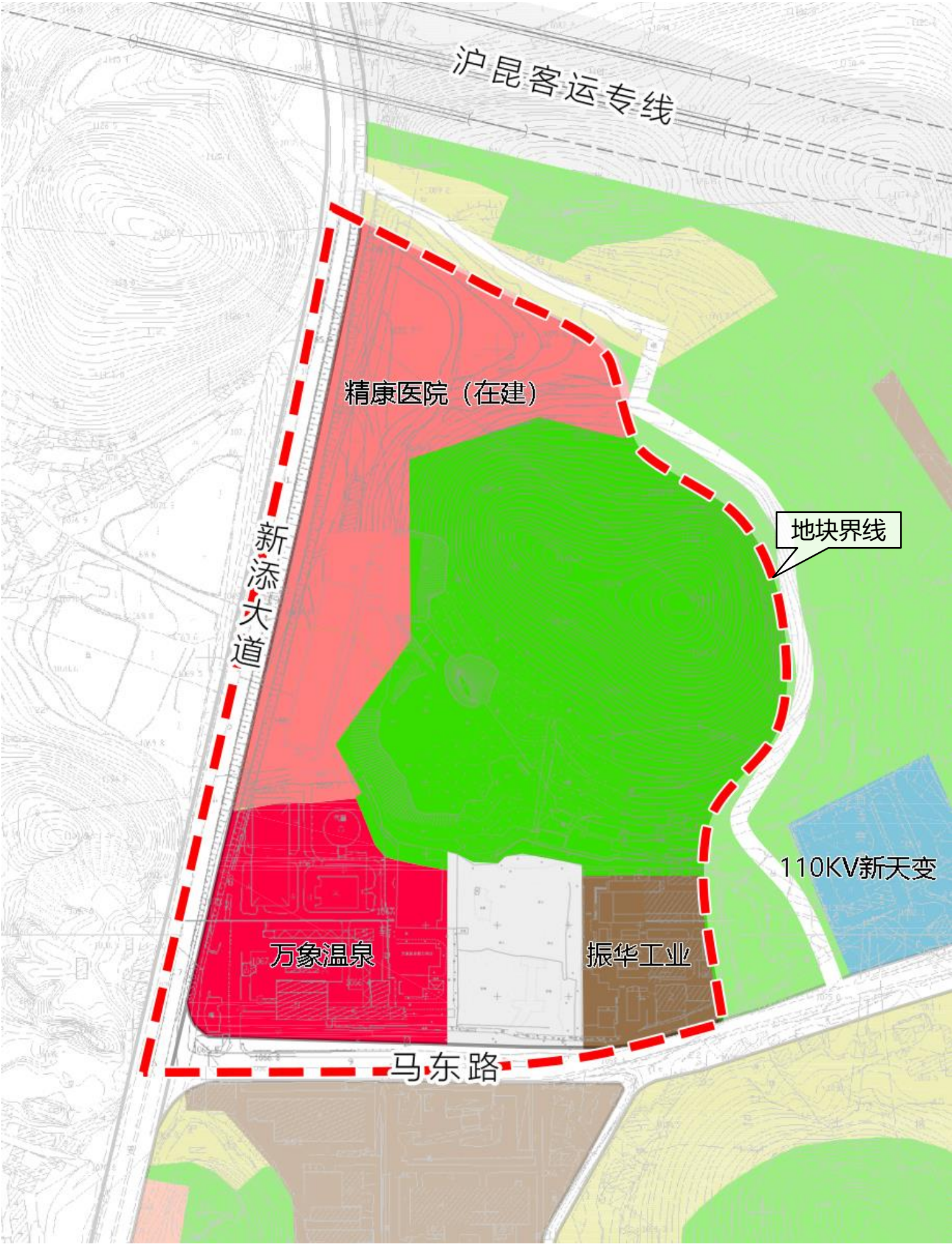
二、现状分析

(1) 现状交通

主干道：新添大道、马东路

周边路网体系需进一步优化。





(2) 现状用地

项目范围内**现状建设用地面积10.09公顷**，其中医疗卫生用地3.68公顷，商业用地2.72公顷。

WD-09-01地块现状用地汇总表	
用地性质	用地面积（公顷）
医疗卫生用地	3.68
商业用地	2.72
道路与交通设施用地	2.94
工业用地	1.15
农林用地	7.80
裸土地	1.35
总用地面积	19.64

(3) 批建用地情况

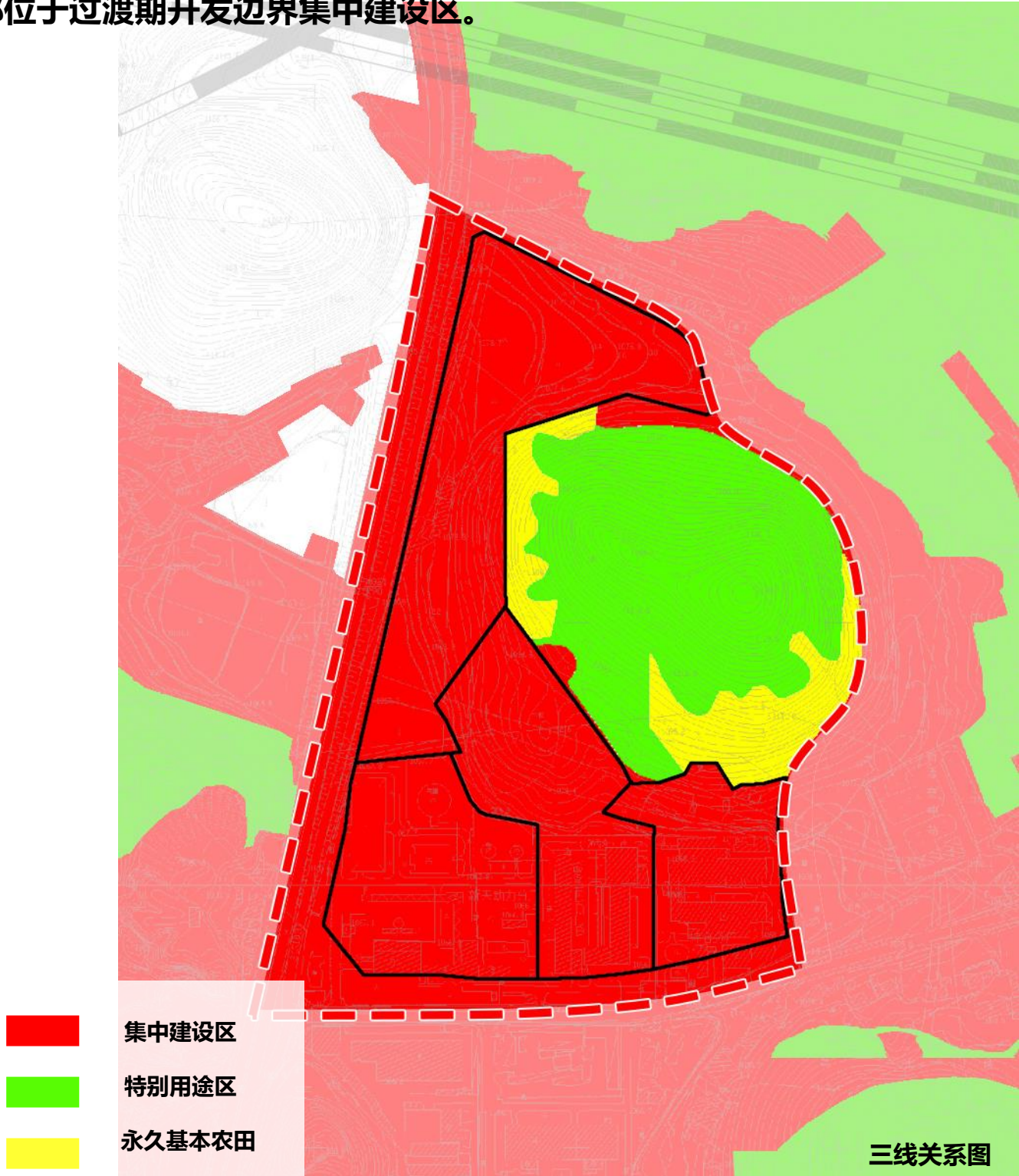
单元已出让**商业**项目为万象温泉；**设施**项目为精康医院（在建）。已出让项目用地面积5.91公顷，总建筑量11.82万平方米。

已出让项目汇总表						
类型	名称	用地面积（ha）	容积率	建筑规模（万m²）	规划人口（人）	备注
商业项目	万象温泉	2.23	2.0	4.46	—	已建
设施项目	精康医院	3.68	2.0	7.36	—	在建
合计		5.91		11.82	—	

三、多规比对

(1) 三线关系

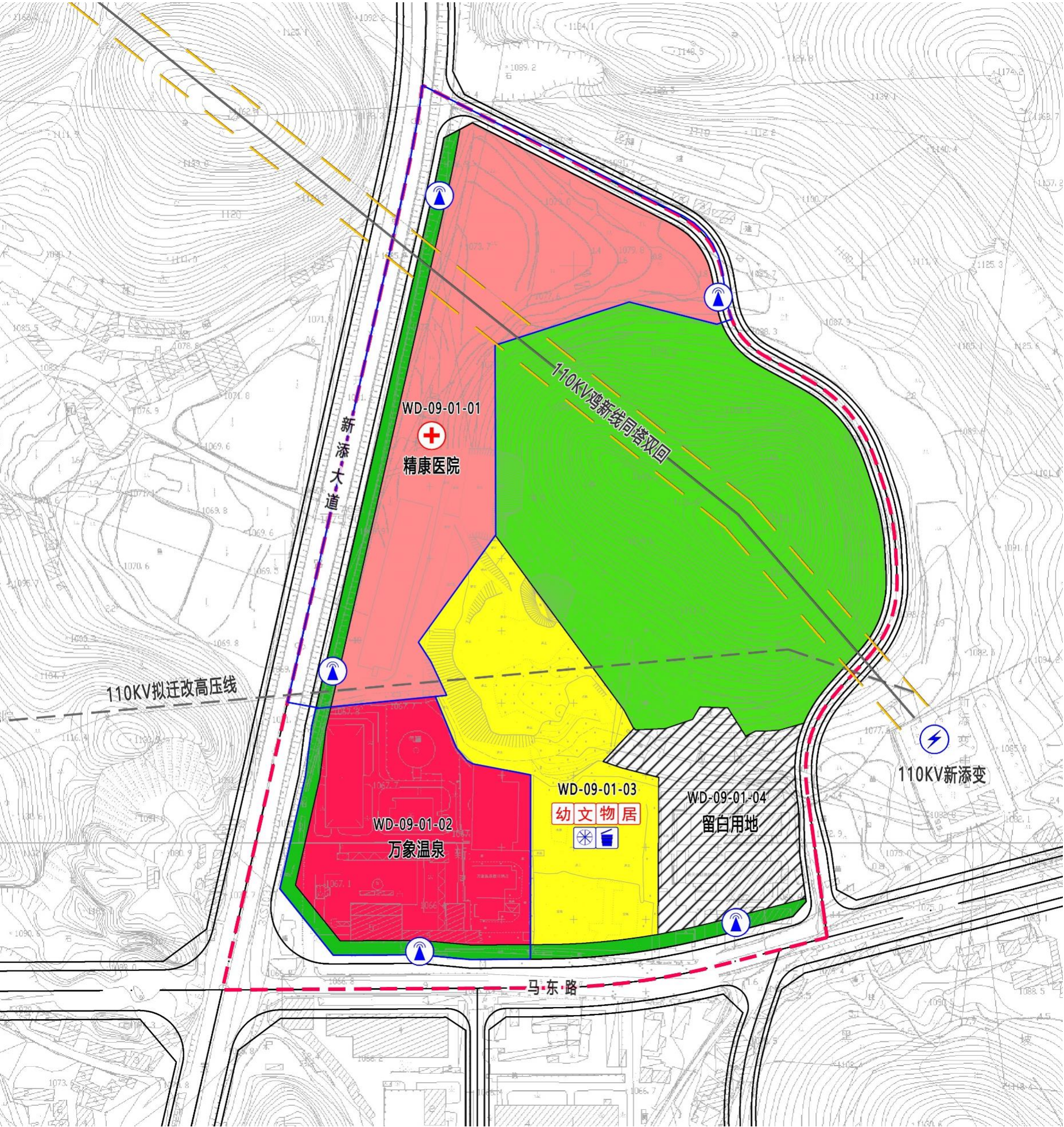
根据国土空间总体规划（在编），过渡期城镇开发边界**集中建设区13.75公顷**，特别用途区4.45公顷；永久基本农田1.44公顷。本次规划净建设用地全部位于过渡期开发边界集中建设区。



(2) 林地保护规划

根据乌当区林地保护规划，项目范围内涉及三级林地3.62公顷、四级林地2.34公顷。本次规划净建设用地占用0.14公顷四级林地。



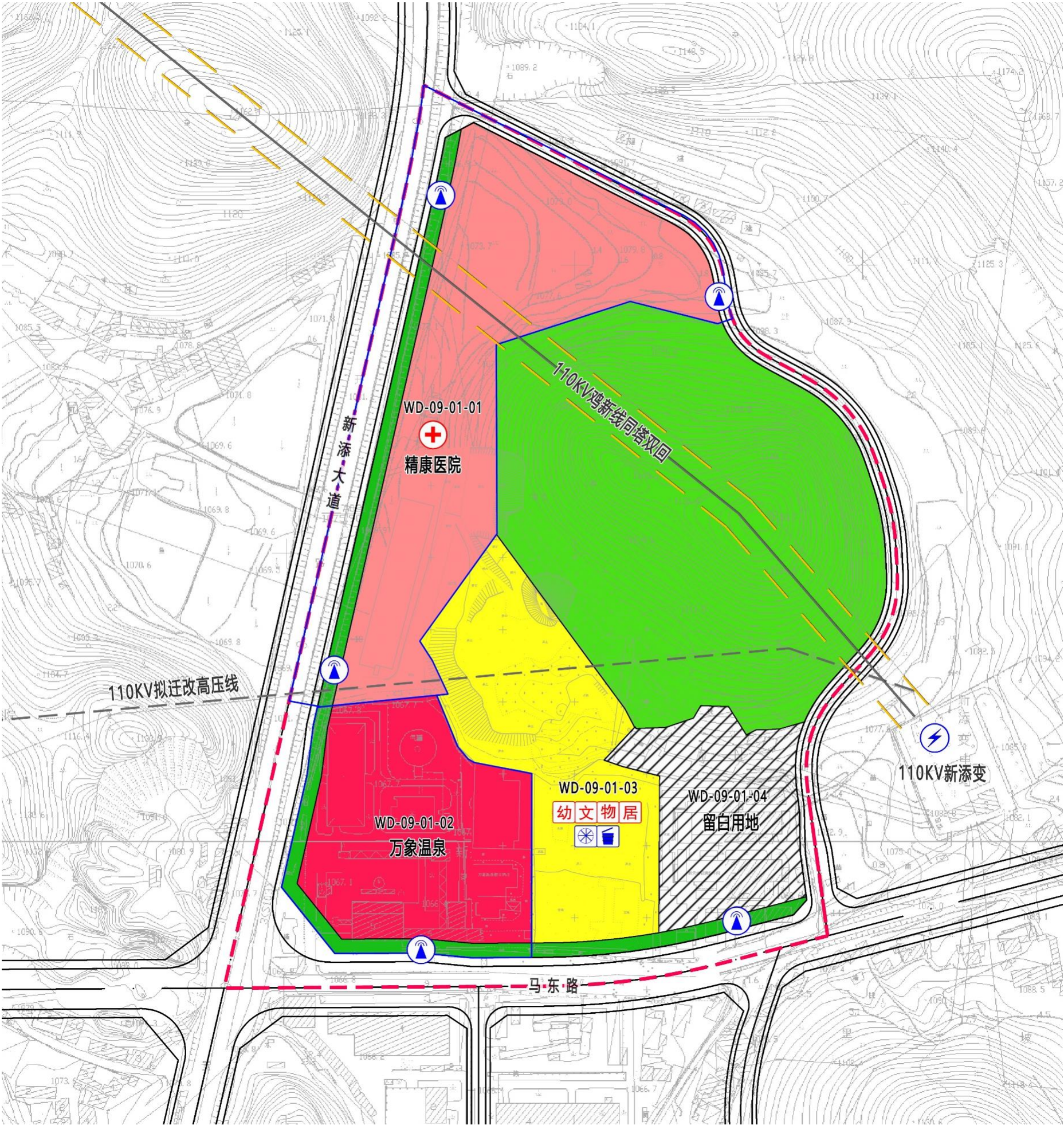


四、用地布局与指标

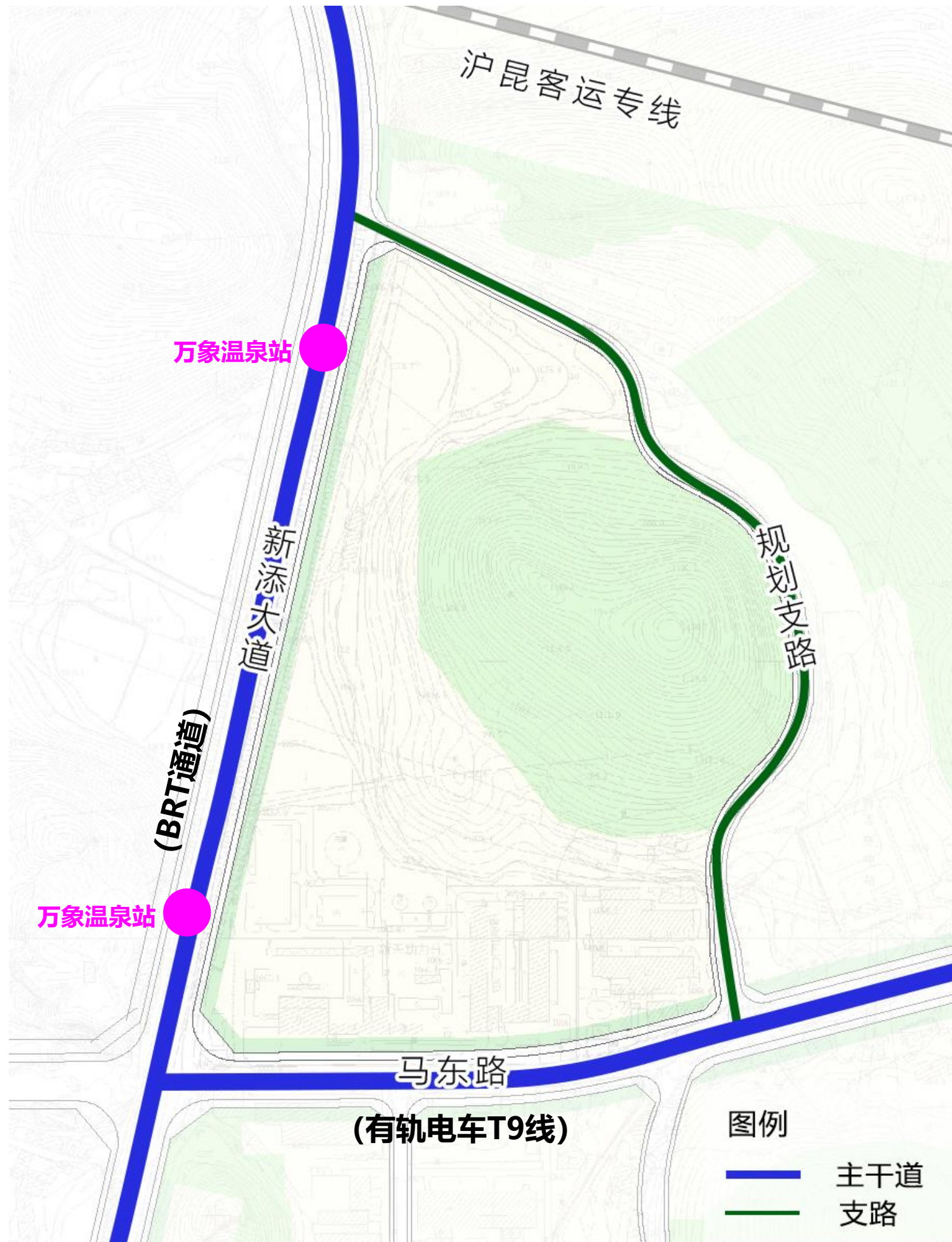
地块用地以医疗卫生、商业、居住为主，地块用地面积19.64公顷。

地块规划建筑面积22万平方米，综合容积率1.62，规划人口0.14万人。

WD-09-01用地统计表	
用地性质	用地面积（公顷）
居住用地	2.46
医疗卫生用地	3.68
商业服务业设施用地	2.23
道路与交通设施用地	3.78
留白用地	1.41
建设用地	13.56
农林用地	6.08
地块用地	19.64



地块编号 (WD-09-01)	地块性质	地块规划说明	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
01	医疗卫生用地	已建 (精康医院)	3.68	2.0	30	35	80	
02	旅馆用地	已建 (万象温泉)	2.23	2.0	25	40	80	
03	住宅用地	新建	2.46	2.5	22	35	54	用地面积：3班幼儿园0.19公顷；再生资源回收点10㎡ 建筑面积：居委会110㎡；文化服务站200㎡；物业服务用房300㎡；生活垃圾收集点10㎡
04	留白用地		1.41					
合计			9.78					



五、道路交通规划

1、道路系统规划

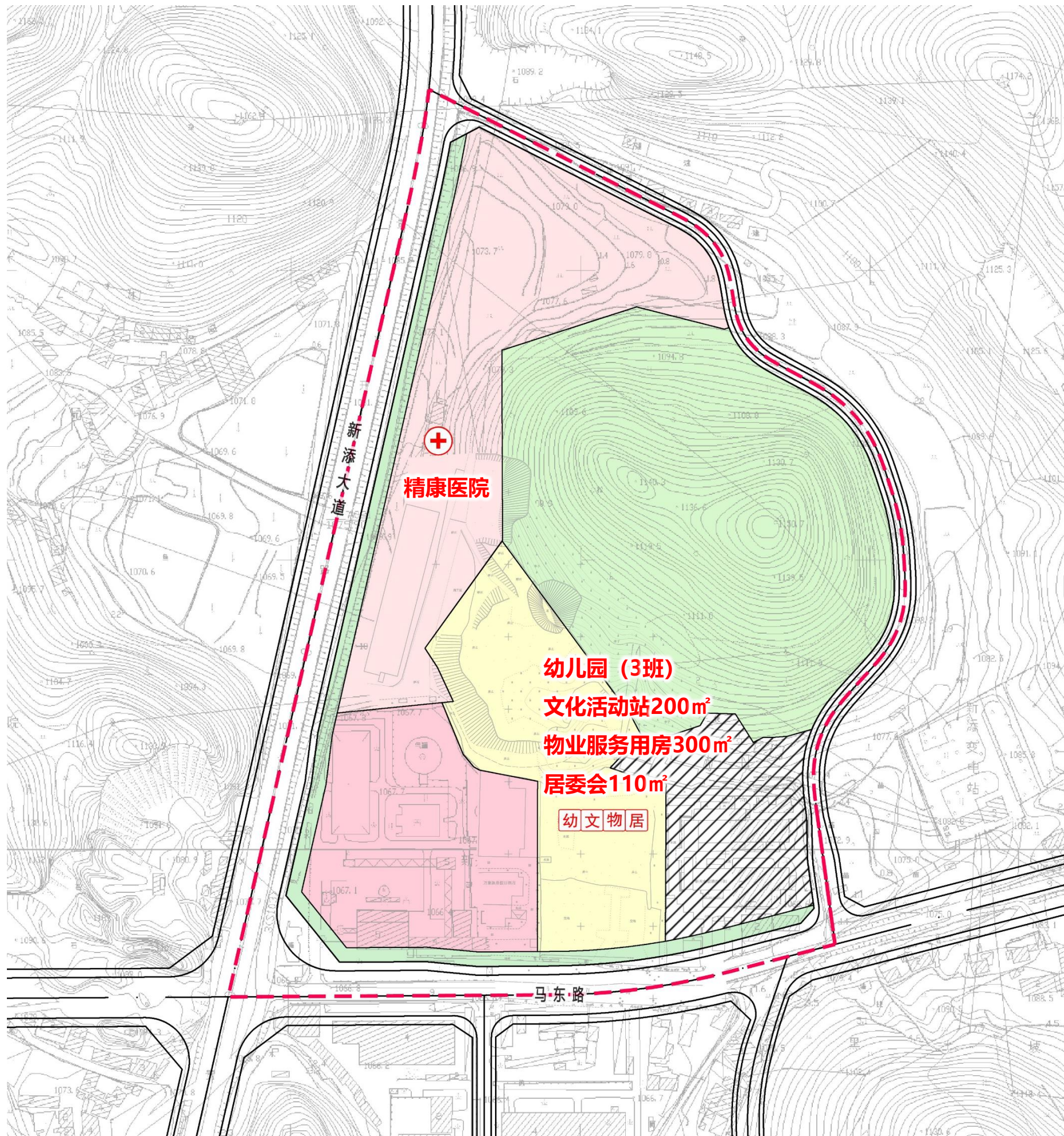
主干道：新添大道（40米）、马东路（40米）；

支路：规划支路（15米）。

2、公共交通规划

◆ 公交体系

沿**新天大道**设置BRT公交线路。沿**马东路**设置常规公交线路。



六、公服设施配套

地块配套设施如下：

区级设施：精康医院

5分钟生活圈设施：幼儿园3班0.19公顷、文化活动站200m²、物业服务用房300m²、居委会110m²



八、规划重点

安置房地块

安置房地块净建设用地面积2.46公顷，容积率2.5，建筑密度22%，绿地率35%。

类型	数量
净建设用地面积（公顷）	2.46
容积率	2.5
建筑密度（%）	22
建筑限高（m）	54
绿地率（%）	35

鸟瞰图



效果图



实景效果图

