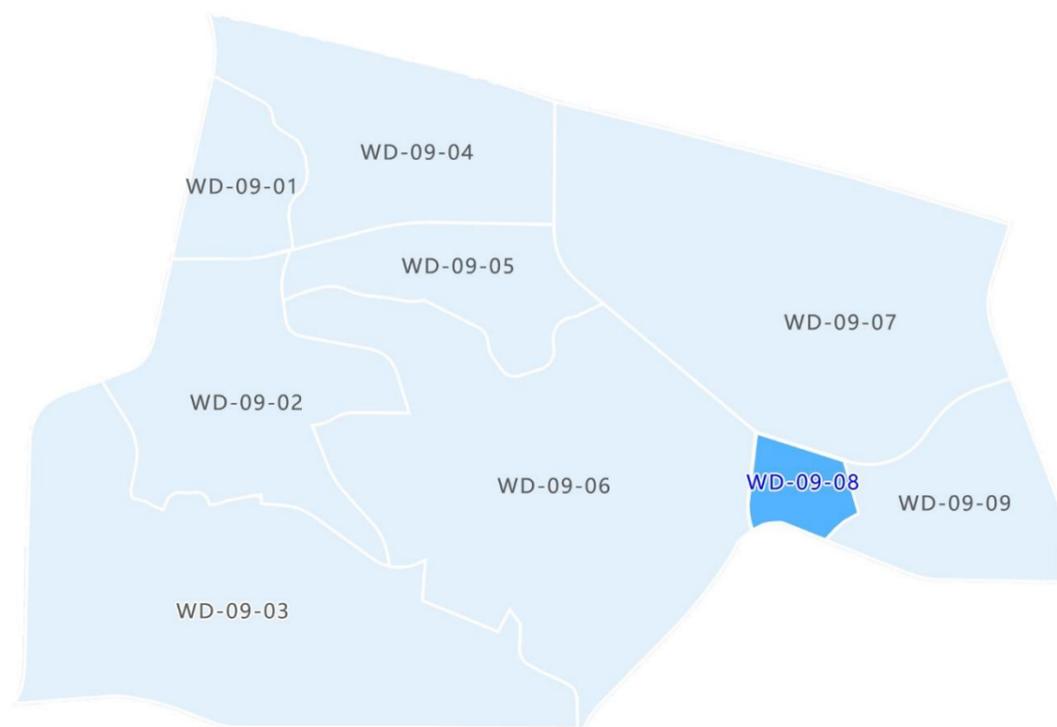


中心城区控制性详细规划（细则）

乌当组团高新单元WD-09-08地块

——图则、说明书

2022.04



乌当区人民政府

 贵阳市城乡规划设计研究院

(初步方案)

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

副 所 长：周世谊

主任工程师：冯 露

项目负责人：张 杰

项目编制人员：张 杰

市政编制人员：李 桥

项目校核人员：苏文龙



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

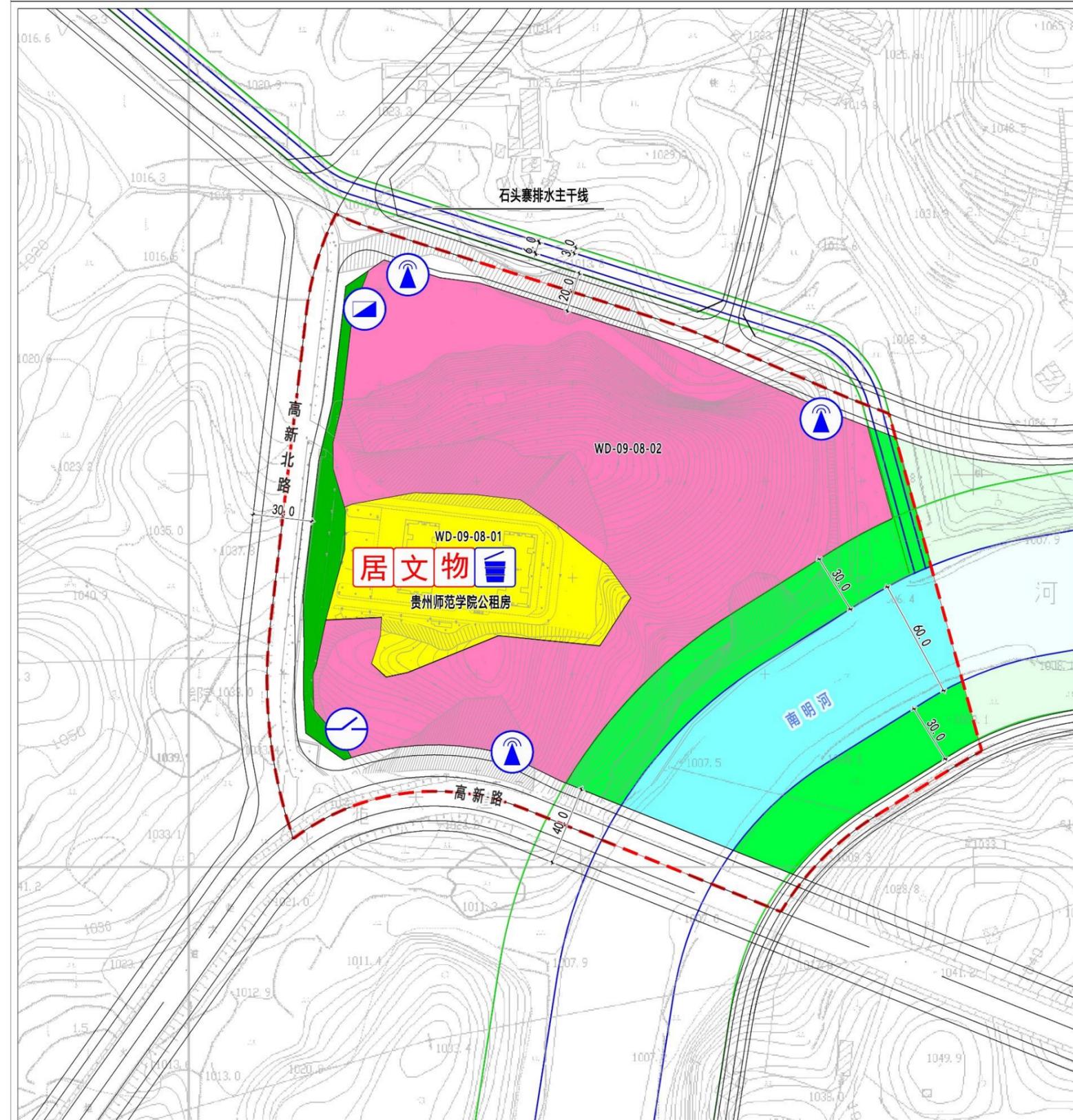
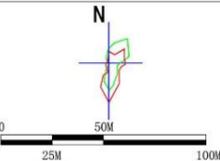
Part2、细则规划

- 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

Part3、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-09-08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				
											指标类别	年度建设控制率	55控制率		
WD-09-08-01	住宅用地	R21	已出让/已建 贵州师范学院公租房	0.98	3.5	30	30	100	W	治安值班室16.38m ² ; 垃圾收集点42.64m ² ; 居委会及社区服务用房93.38m ² ; 社区文化活动站60.02m ² ; 物业服务用房93.38m ²	居住用地 (R)	75%	65%	≥60%	≥40%
WD-09-08-02	高等院校用地	A31		3.95	2.5	30	35	80	N	开闭所300m ² ; 燃气调压站50m ² ; 5G基站3座	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%

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，根据出让用地建设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及各行业相关规范、标准及项目环境影响评价的要求执行。

地块索引图

WD-09-08 地块用地规划控制说明

WD-09-08地块位于高新单元，规划边界南至高新路，西至高新北路，北至市政道路，东至南明河。地块用地以高等院校用地为主导功能，地块用地面积8.80公顷。地块规划建设用地面积7.76公顷，计容建筑面积14.0万平方米，规划人口740人。

城市设计控制要素：
建筑退距：24米以下建筑退道路及用地红线5米，50米以下建筑退道路红线及用地红线10米，100米以下建筑退道路及用地红线12米，如防护绿地已满足退距要求，退防护绿地边界3米。

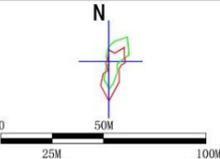
开放空间：建筑设计按照显山、见林、透气的城市建设原则；建筑布局高低错落，疏密有致；结合基地内山体绿地、公园绿地打造公共开放空间。以高新路、高新北路作为视线通廊，打造良好美观的建筑界面，展现优美天际线，建立城市意象。地块内街头绿地以及地块内集中绿化作为开放空间。

建议开口方向：建议以北侧城市支路上开口为主，少量在高新北路开口，尽量避免在高新路开口。

风貌引导：
风格：宜以融入本土元素的建筑为主，以本土传统建筑形式为辅，风貌上整体呈现为简洁、质朴、富有文化内涵的风格。
体量：建筑尺度控制充分考虑南明河景观需求，严控建筑高度、面宽及高层建筑间口率等要素。
色彩：建设项目色彩、色彩的明度、彩度应考虑与周边环境相协调，符合《贵阳市建筑色彩专项规划》的相关规定。应以白灰色为主，以烘托乌当城市的活力、典雅、清新的气质。
材质：宜以本土石材、砖、瓦、涂料等为主体，建筑立面不应出现大面积玻璃幕墙。
装饰：建筑立面装饰不宜过于繁琐，宜以本土符号为原型进行提炼简化，在建筑的沿街立面、主入口、屋顶等主要部分进行装饰美化。

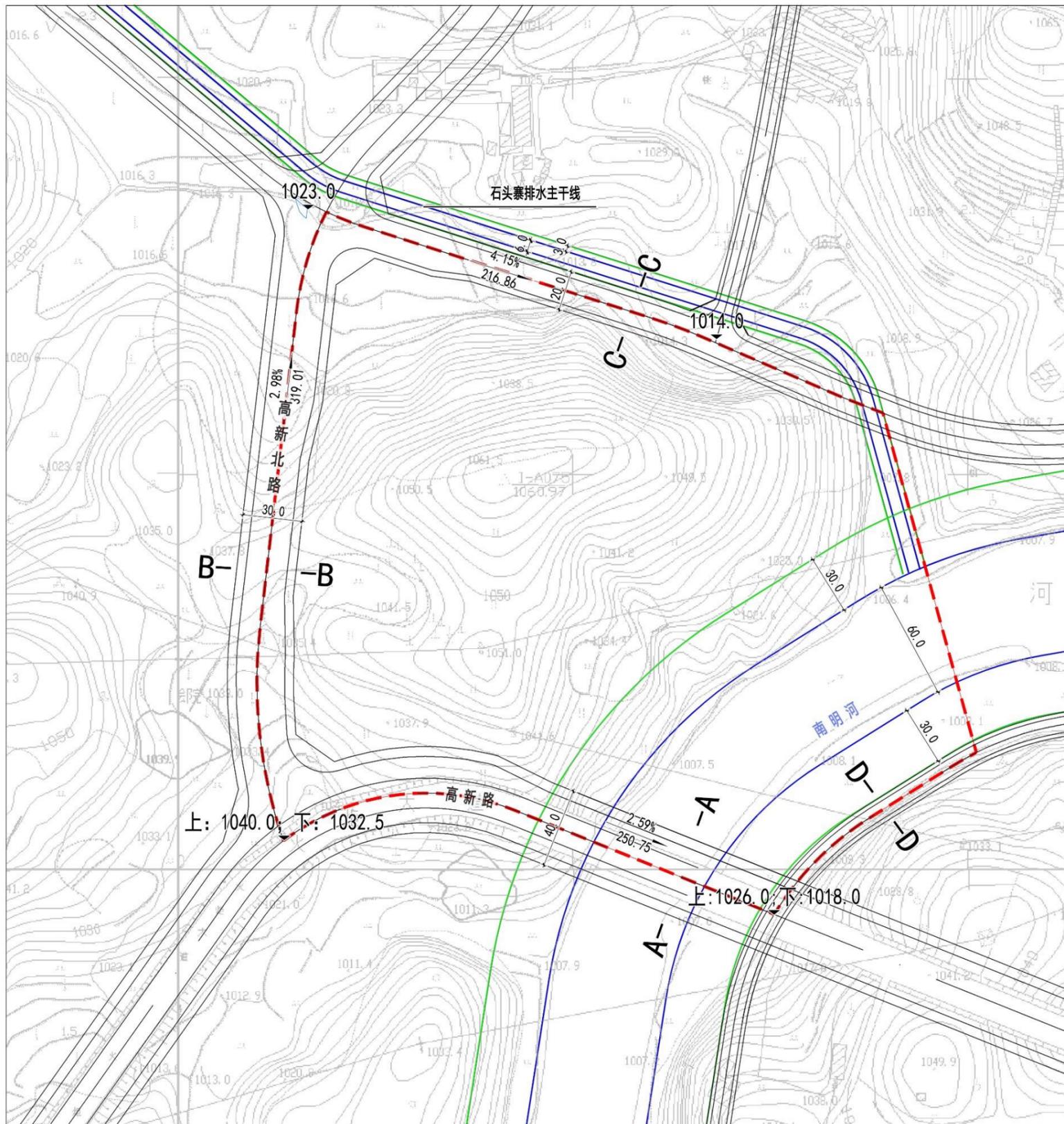
图例				其他图例
<ul style="list-style-type: none"> ✈ 机场 🚉 铁路客运站 🚗 公路长途客运站 🚇 轨道交通站 🚏 公共汽车枢纽 🚏 公交首末站 🚗 社会停车场 🚗 非机动车停车场 🚚 货运站场 🛢 加油站 ⛽ 加气站(加注站) 🔋 充电桩 🛣 高速公路收费站 🏭 水厂 ⚙ 加压泵站 💧 高位水池 ⚡ 变电站 🚪 开闭所 🔥 天然气门站 🛢 储配站 🚗 社会停车场 🚗 非机动车停车场 🚚 货运站场 ⛽ 加油站 ⛽ 加气站(加注站) 🔋 充电桩 🛣 高速公路收费站 🏭 污水处理厂 🚰 再生水处理厂 🗑 垃圾处理设施 🚚 垃圾转运站 ♻ 再生资源回收中心 🚒 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(含青少年活动室、老年活动室) 🏠 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 	<ul style="list-style-type: none"> — 城市蓝线 — 城市绿线 — 城市黄线 — 城市紫线 — 地块边界 	<p>用地指标控制图则</p> <p>贵阳市城乡规划设计研究院</p> <p>地块编号WD-09-08 (一)</p>		

中心城区控制性详细规划（细则）—— 乌当组团高新单元WD-09-08地块图则

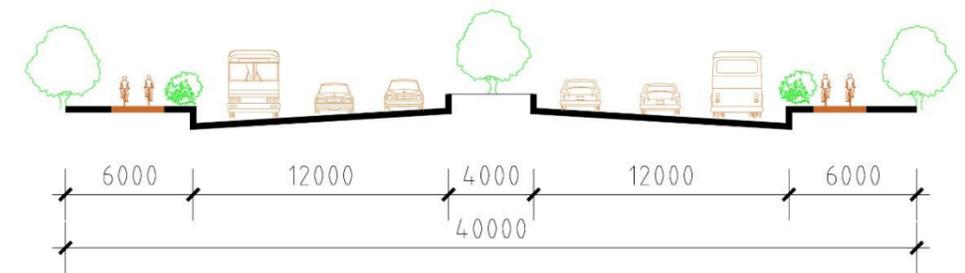


交通设施规划控制说明

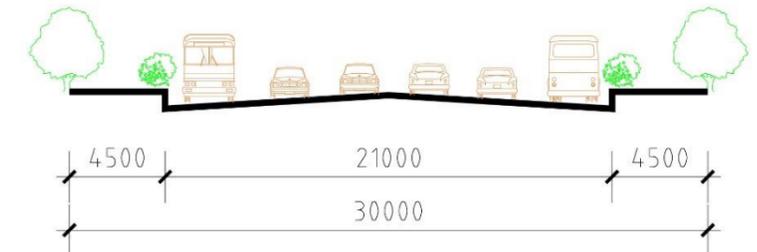
设施类型	控制内容
道路设施	高新路红线宽度为40m；高新北路红线宽度为30m；北侧支路红线宽度为20m；东侧支路红线宽度为12m
轨道设施	
铁路设施	
场站设施	
地块开口控制	地块开口设置应满足《贵阳市建设项目交通影响评价技术标准》、作为市政公共通道的小区道路应体现



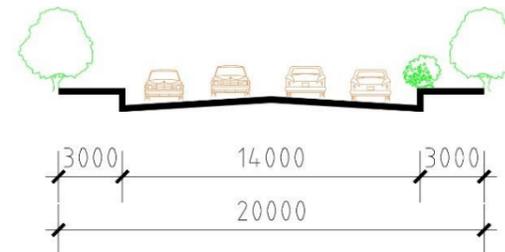
道路断面图



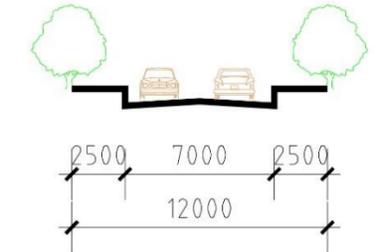
A-A 主干道断面图



B-B 次干道断面图



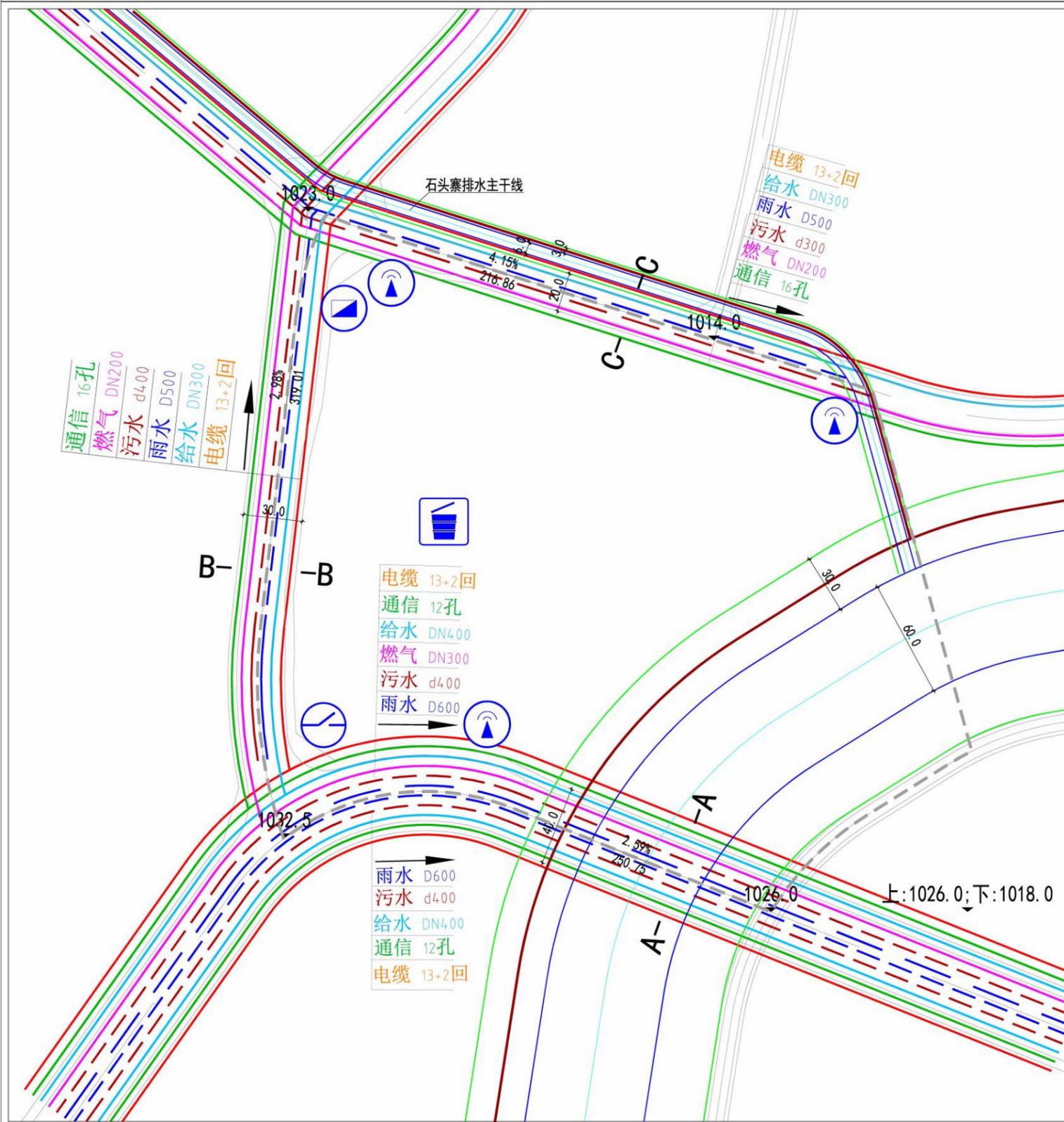
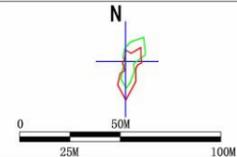
C-C 支路断面图



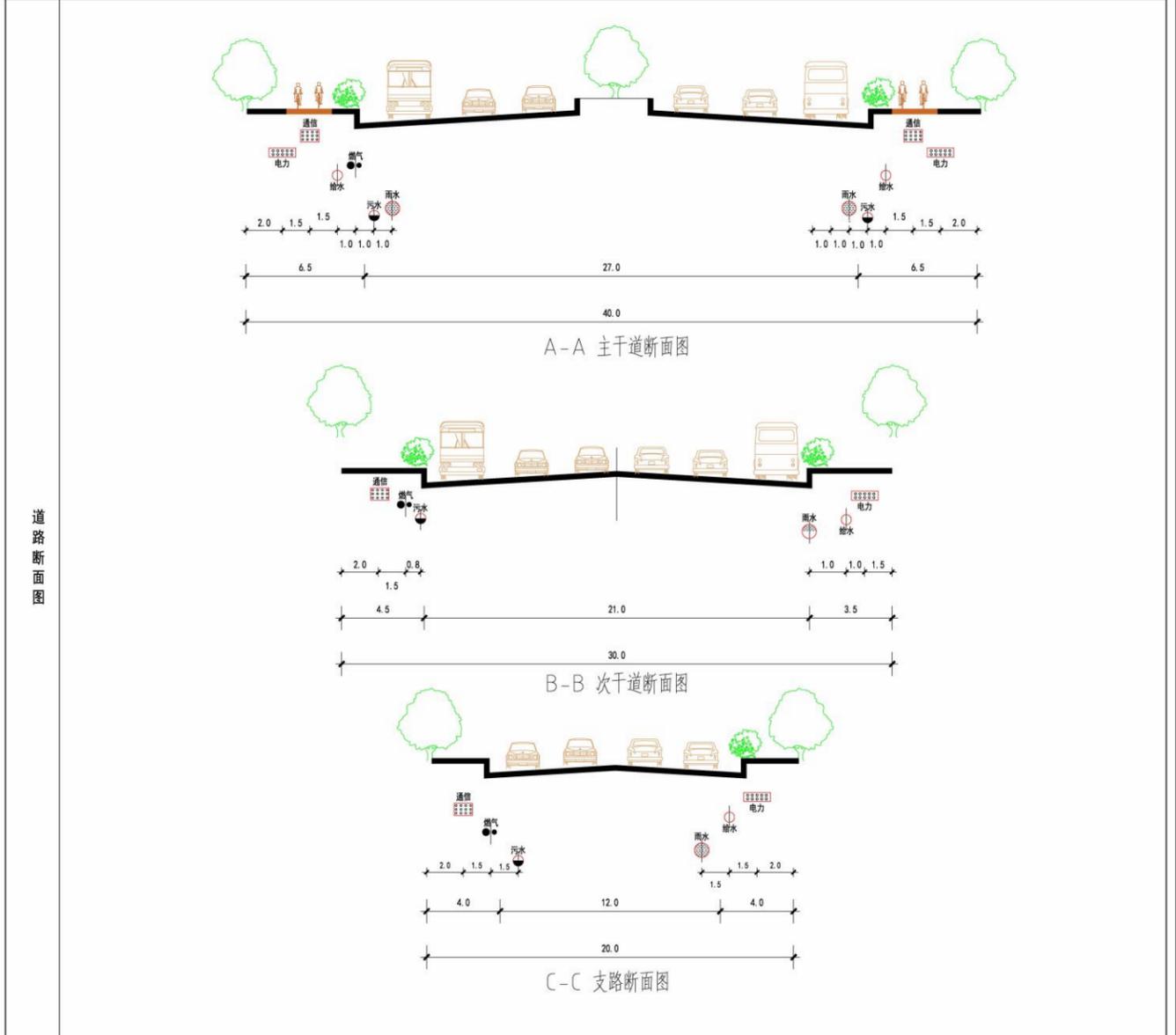
D-D 支路断面图

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

中心城区控制性详细规划（细则）—— 乌当组团高新单元WD-09-08地块图则



市政设施规划控制	
设施类型	控制内容
给水设施	规划水源来自云锦水厂，地块给水管网沿高新路、高新北路等敷设为主，管径DN300~DN400。
排水设施	地块污水由洛湾污水处理厂进行处理；地块排水管网沿高新路、高新北路等敷设为主，管径d400。
电力电信设施	地块用电接自110KV新添变；设置3座通信基站；电力电信管网沿高新路、高新北路等敷设为主。
燃气设施	布置1座燃气调压站，建筑面积50m ² /座；燃气管网沿高新路、高新北路等敷设为主，管径DN200~DN300。
环卫设施	地块内配建1座生活垃圾收集站，用地面积150m ² /座。



图例									
	燃气调压站		生活垃圾收集站		给水管线		通信管线		燃气管线
	通信基站		污水管线		电力管线		雨水管线		截污管线
	开闭所		雨水管线		河道蓝线				

第二部分 说明书

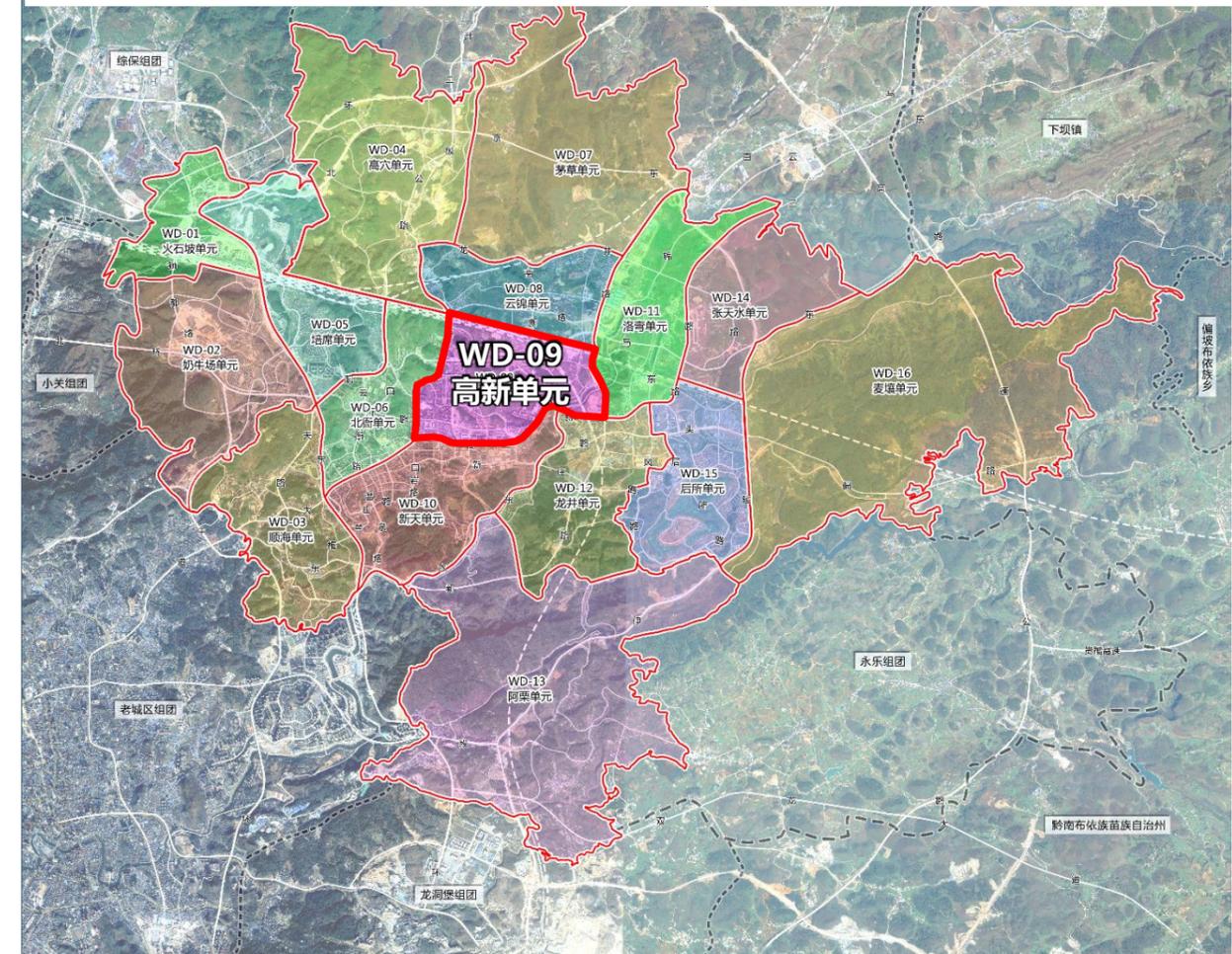
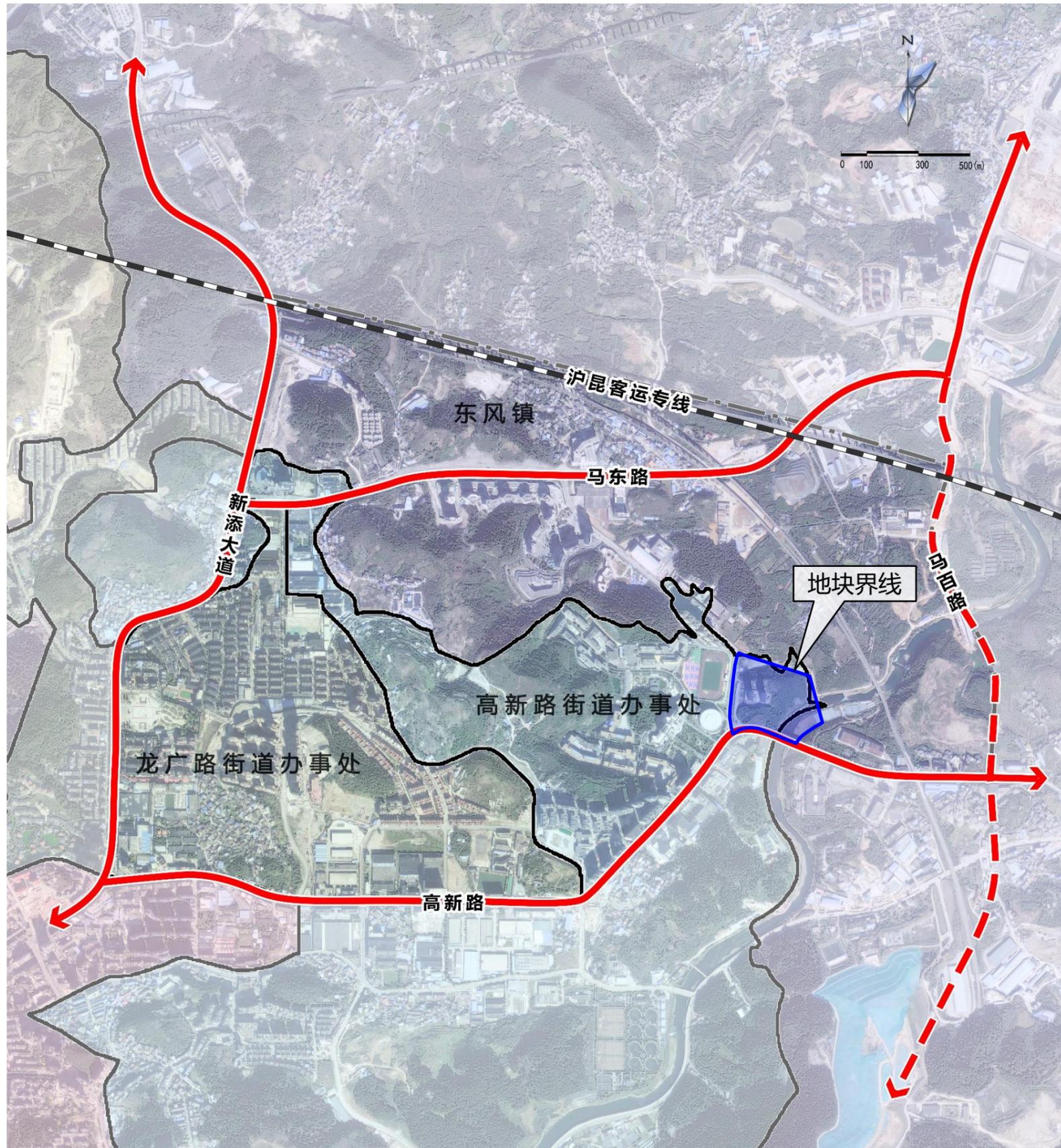
1 导则解读

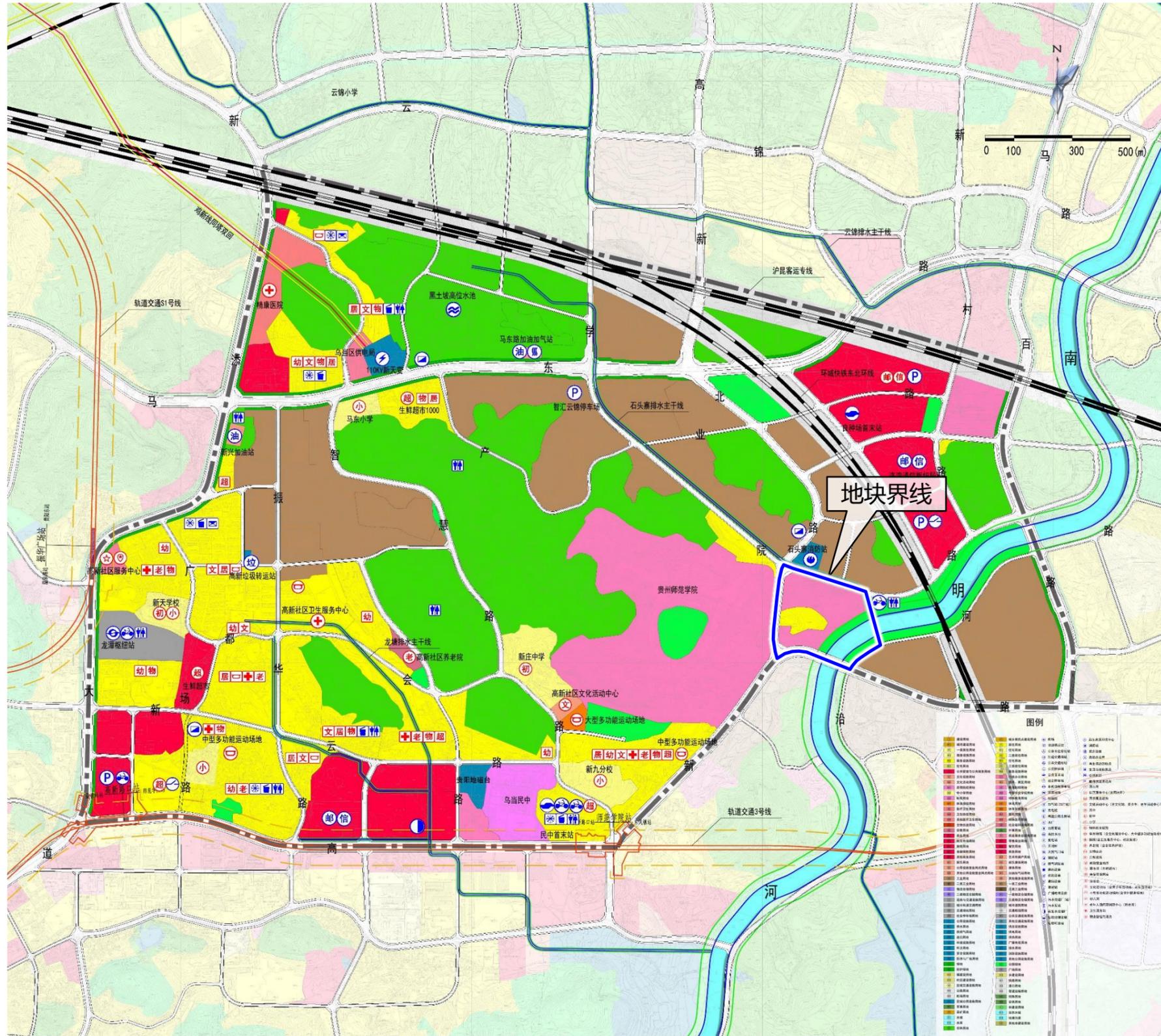
一、单元边界

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。）





用地规划图

三、用地规划布局

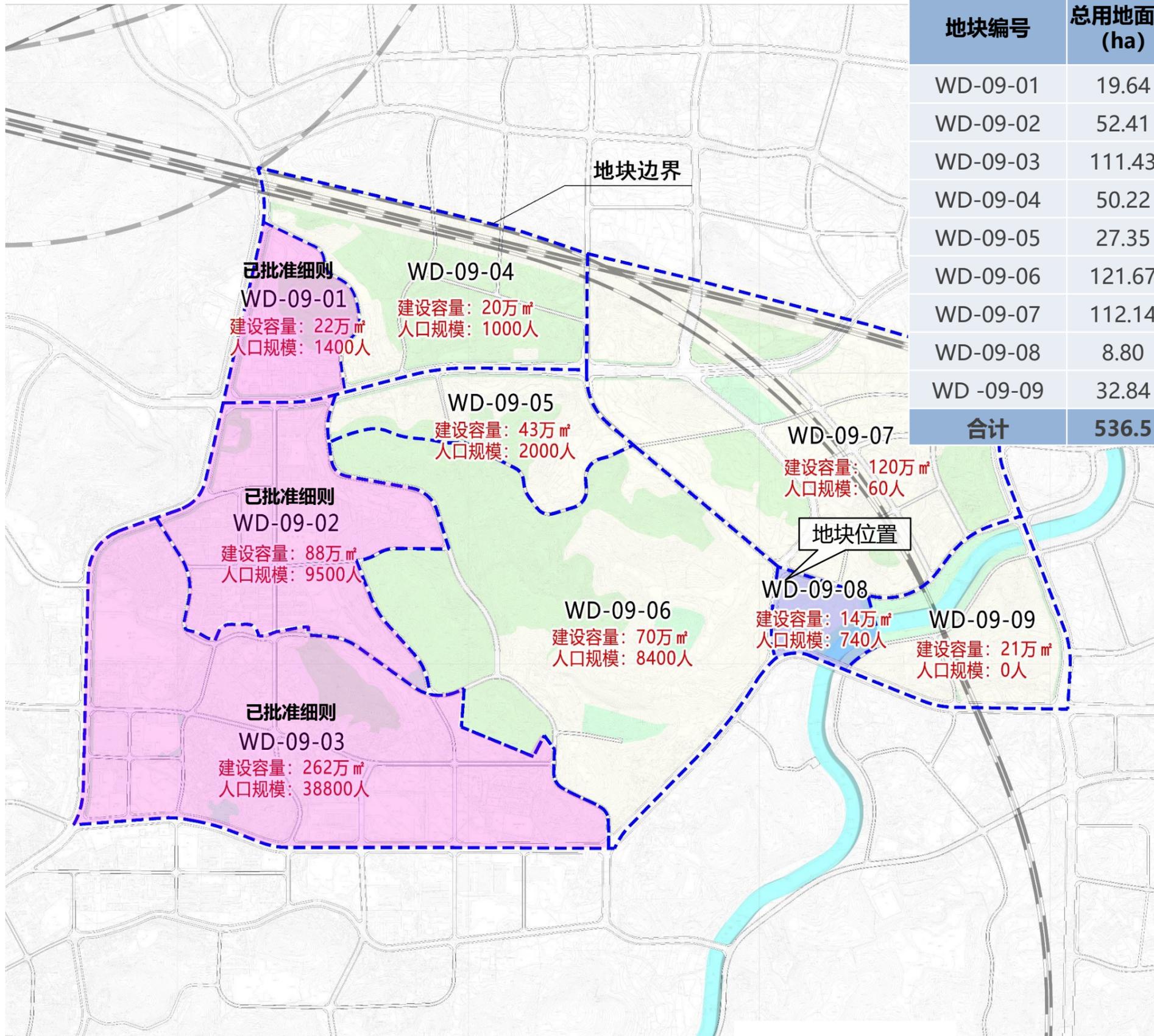
导则用地布局上对乌当总则控制的设施进行落实，同时对十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈的设施用地进一步控制，对经营性用地进行细分。

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	其中	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	其中	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	其中	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	—
13	Z	总用地	536.50	—

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	112.14	96.62	120	60	0.92	80
WD-09-08	8.80	7.76	14	740	1.80	100
WD-09-09	32.84	28.98	21	0	0.72	50
合计	536.5	414.6	660	61900	1.59	—



地块容量分布图

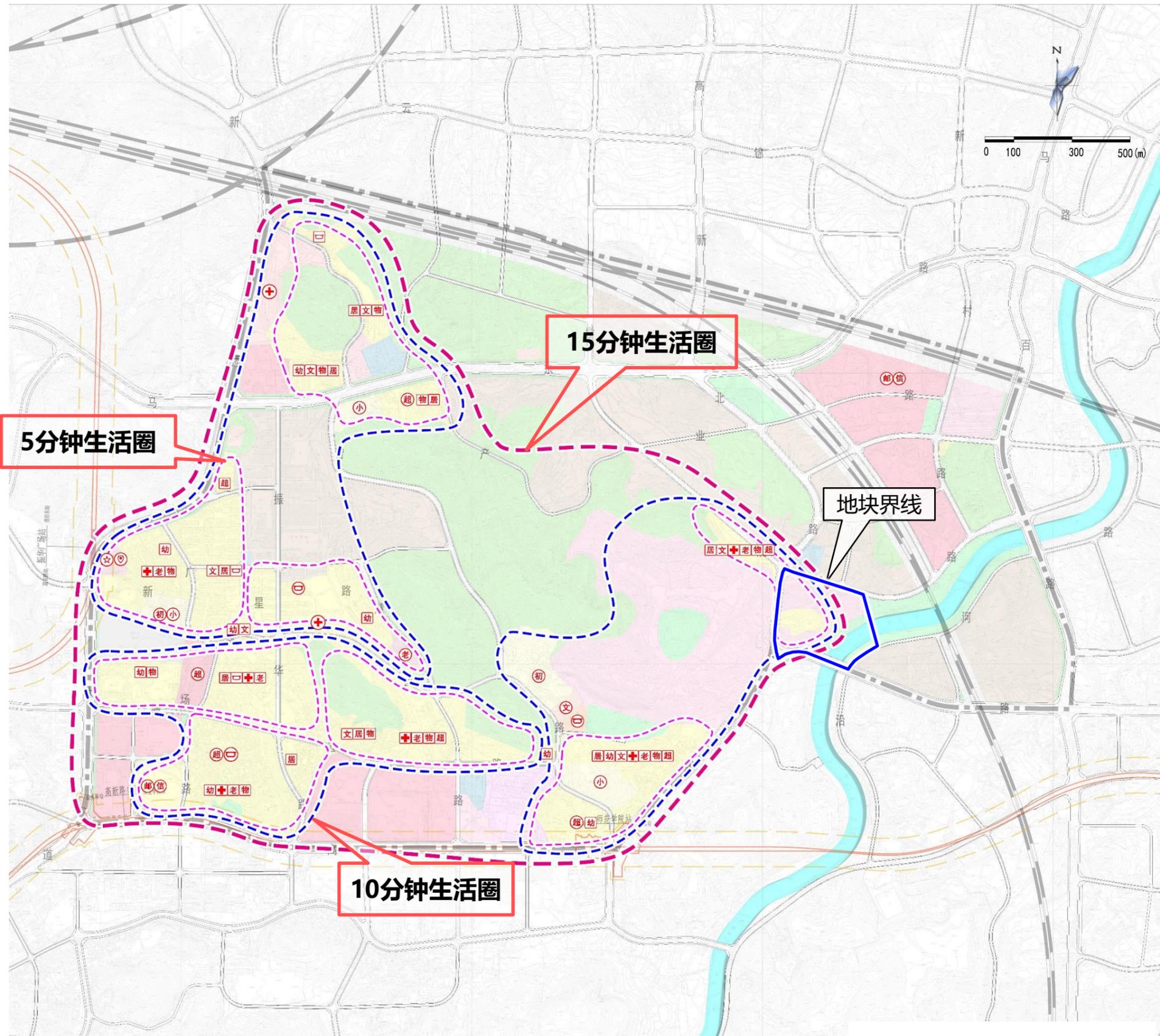
四、地块划分

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**9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

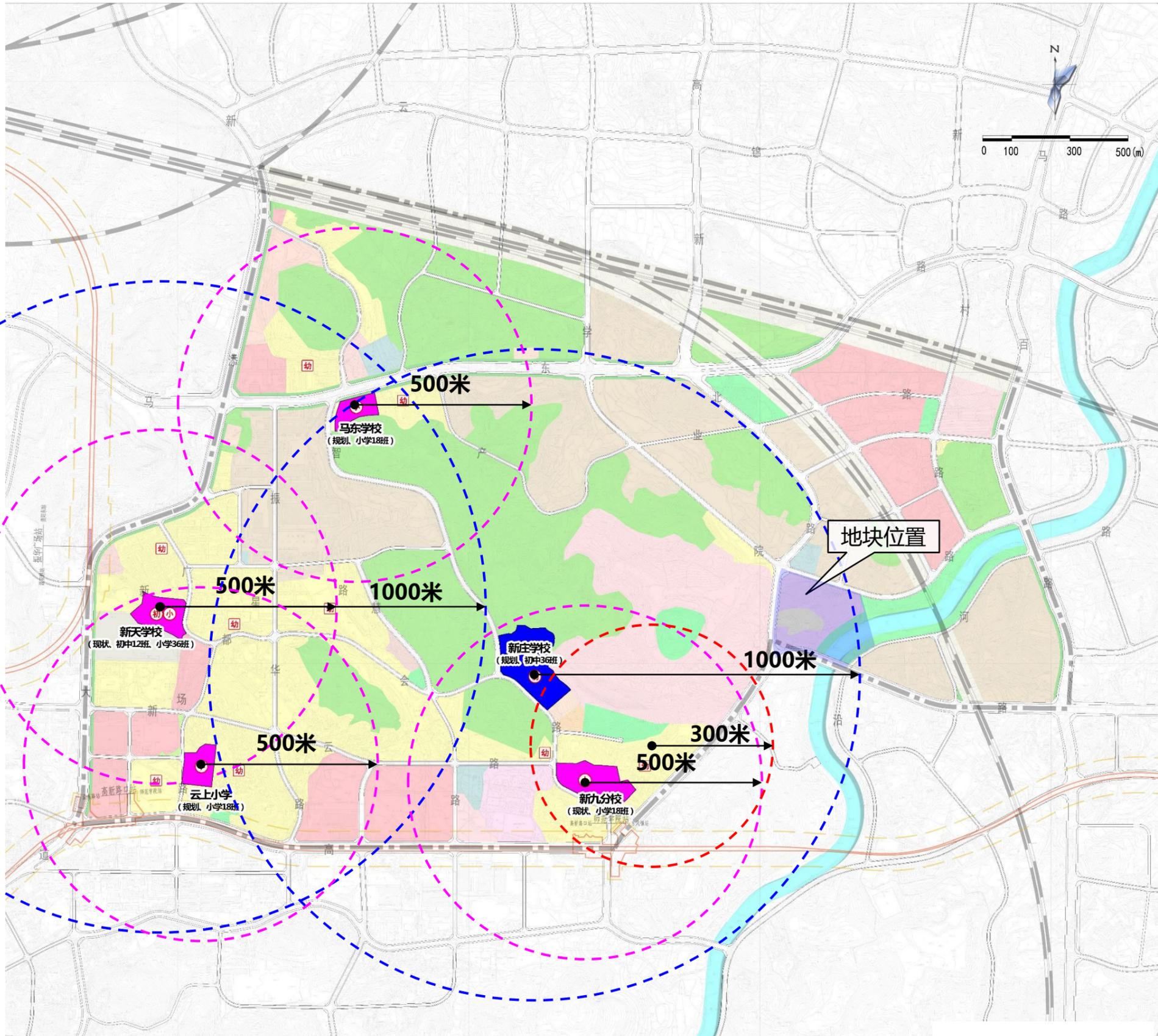
根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，划定城市15分钟生活圈、10分钟生活圈、5分钟生活圈边界。

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。

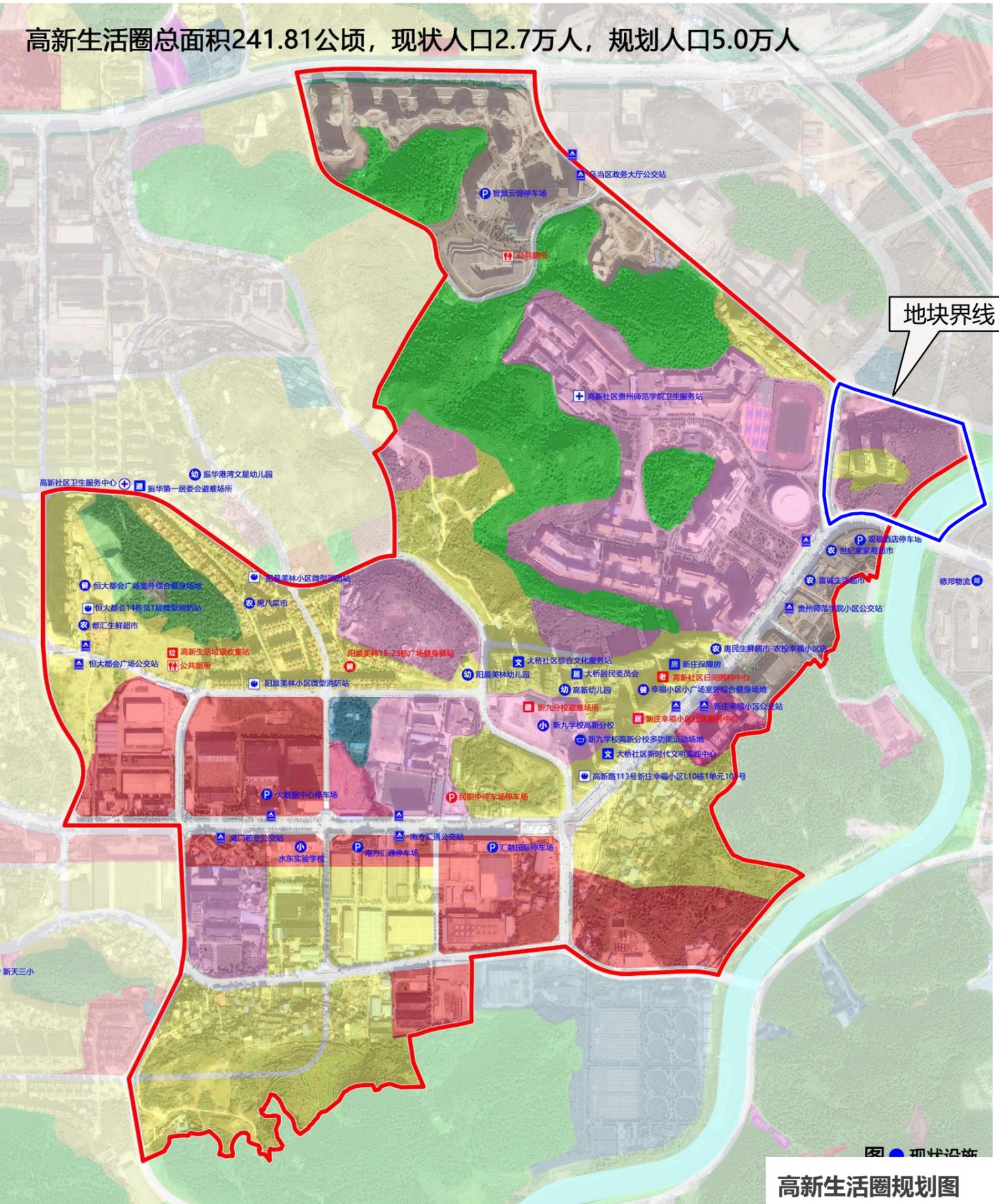
幼儿园：应配建92班，规划配建93班。

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

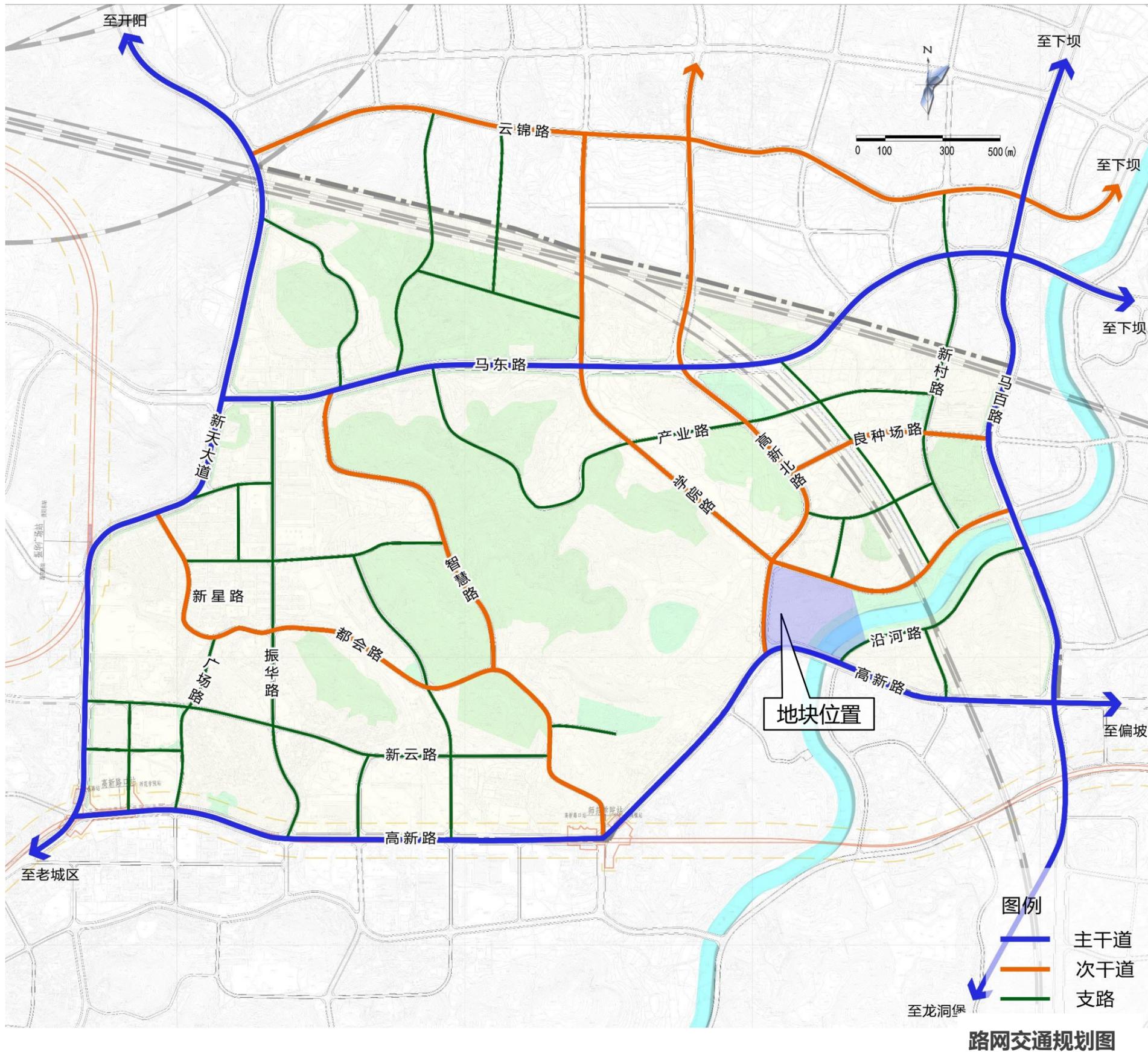
分类	千人指标	应配建班数	规划配建学校规模	备注
初中	35	44	48	新天学校12班、新庄学校36班
小学	65	90	90	新天学校36班、云上小学18班、马东小学18班、新九分校18班、
幼儿园	45	92	93	9班/7所、12班/2所、6班/1所

高新生活圈总面积241.81公顷，现状人口2.7万人，规划人口5.0万人



3、与《乌当区15分钟生活圈建设专项规划》衔接

经与《乌当区15分钟生活圈建设专项规划》衔接，地块位于高新生活圈，目前高新生活圈为2023年建设生活圈，正在编制，地块控规将结合生活圈设施进行布局。



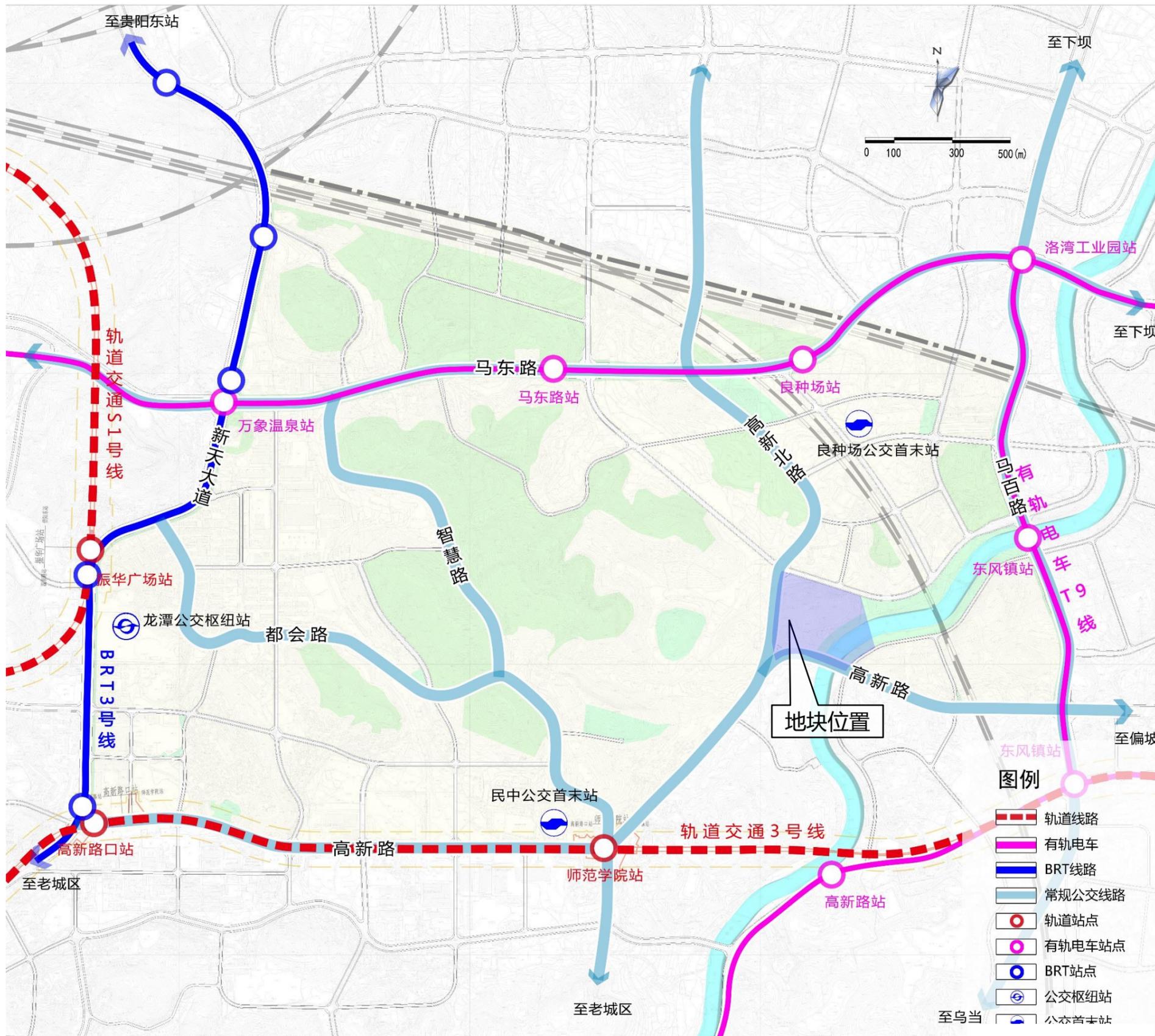
六、道路交通规划

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。



公共交通规划图

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**马东路、马百路、水东路**设置有轨电车T9线。

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；

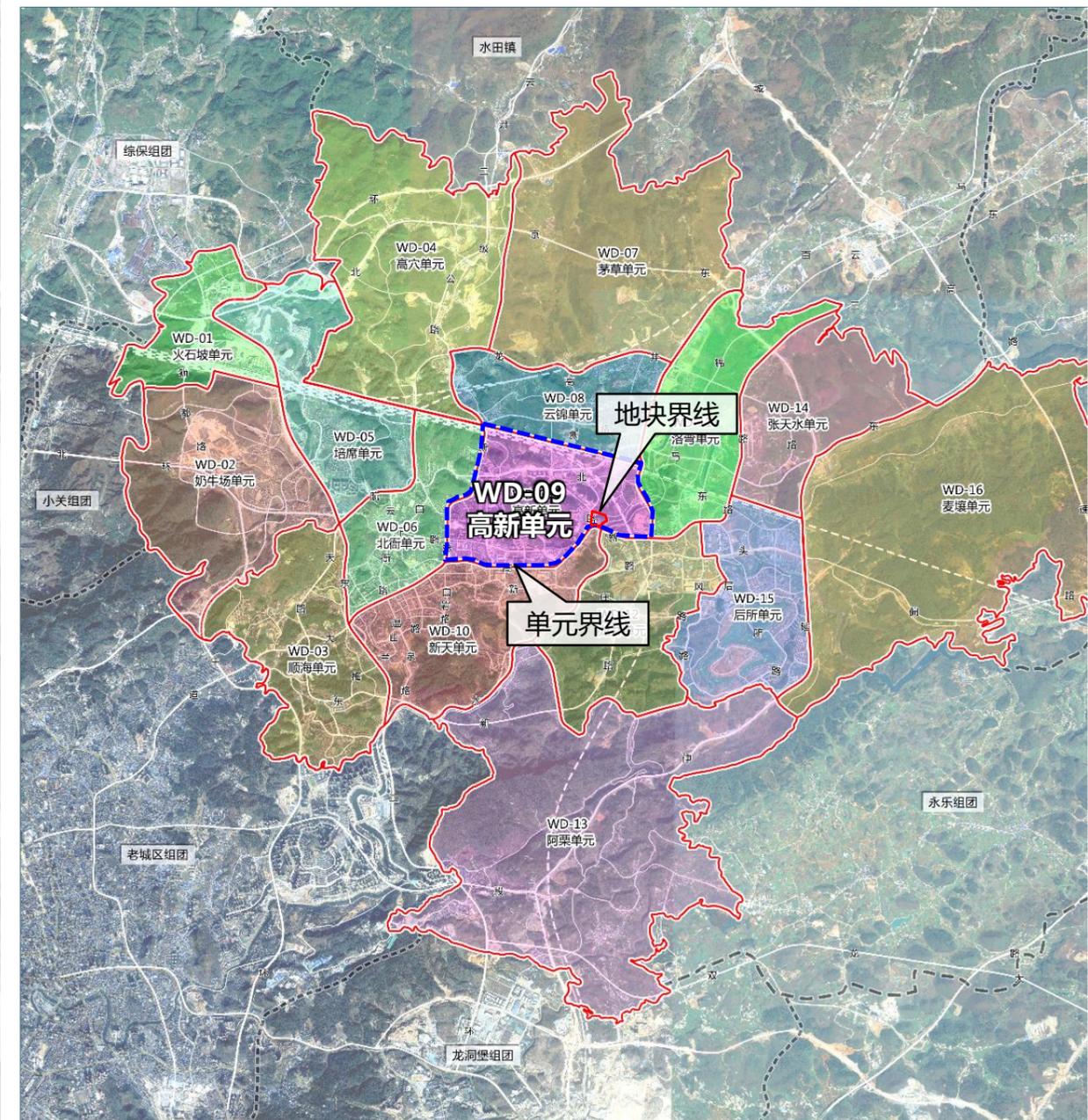
良种场公交首末站（配建）：用地面积3000m²。

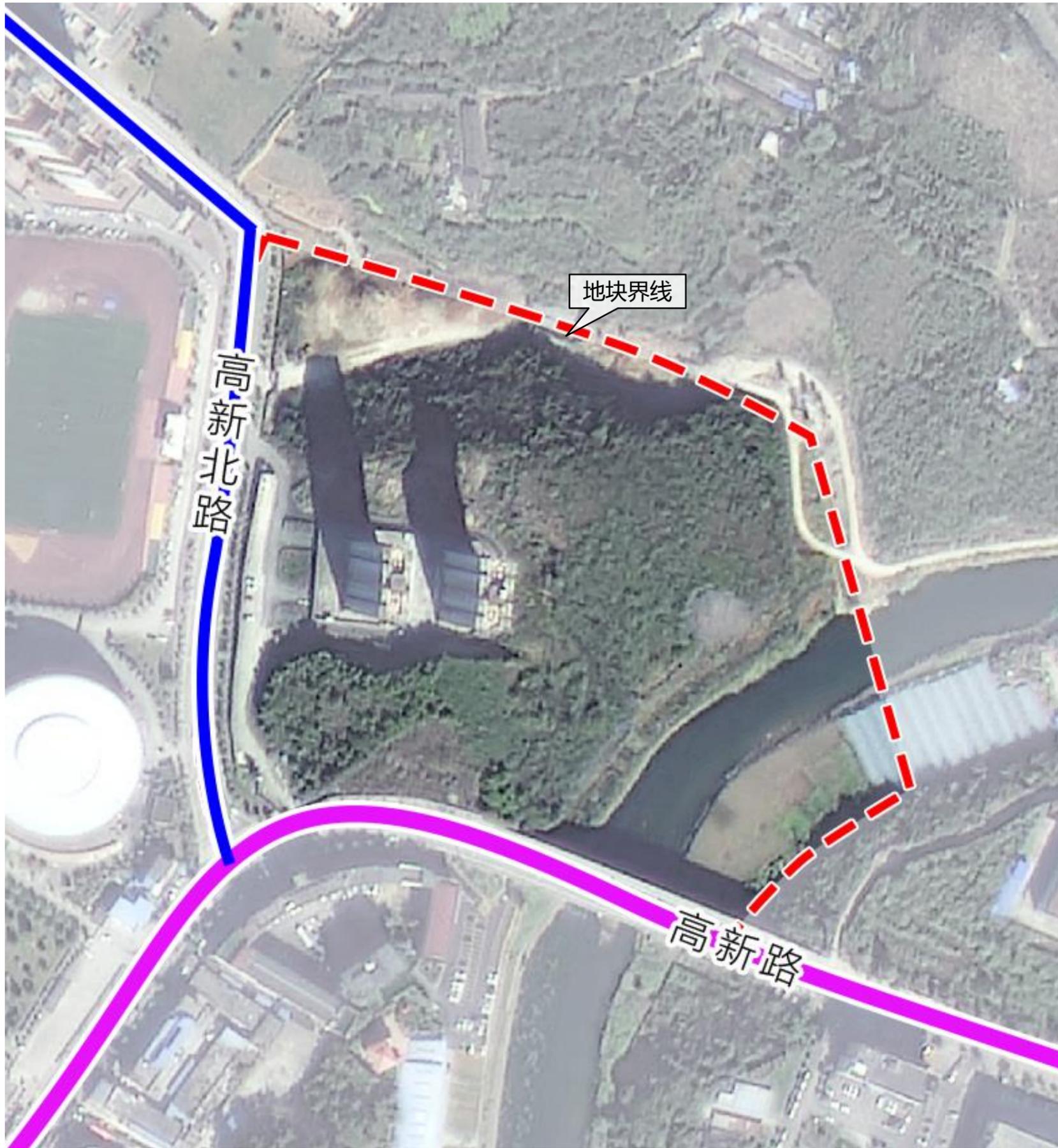
2 细则规划

一、区位分析

高新单元WD-09-08地块规划边界南至高新路，西至高新北路，北至市政道路，东至南明河。

地块规划总用地面积**8.80公顷**。





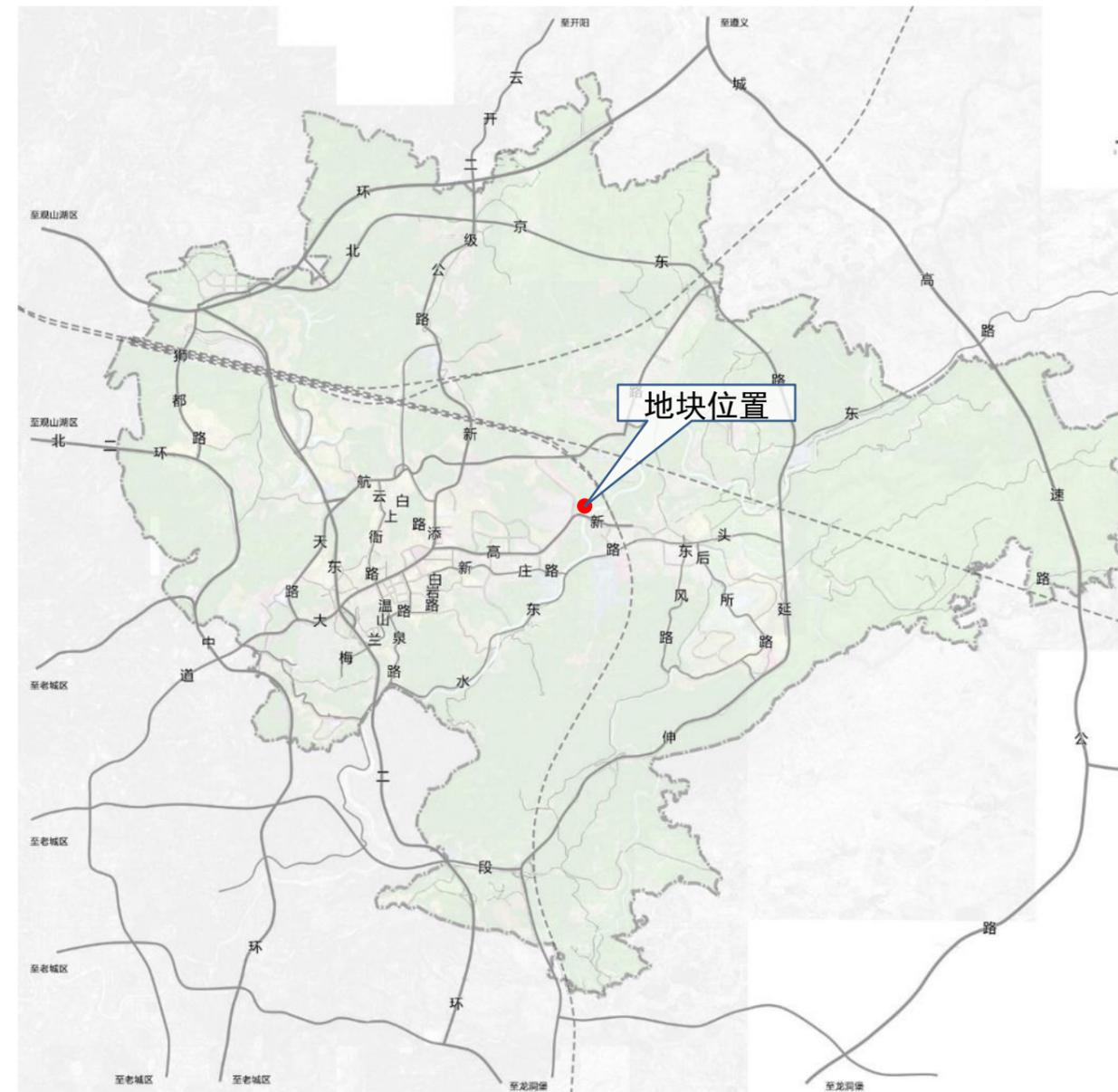
二、现状分析

(1) 现状交通

主干道：**高新路**

次干道：**高新北路**

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2.08公顷**，其中居住用地1.12公顷。

用地性质	用地面积 (公顷)
居住用地	1.12
道路与交通设施用地	0.96
农林用地	5.68
其他非建设用地	1.04
总用地面积	8.80

(3) 批建用地情况

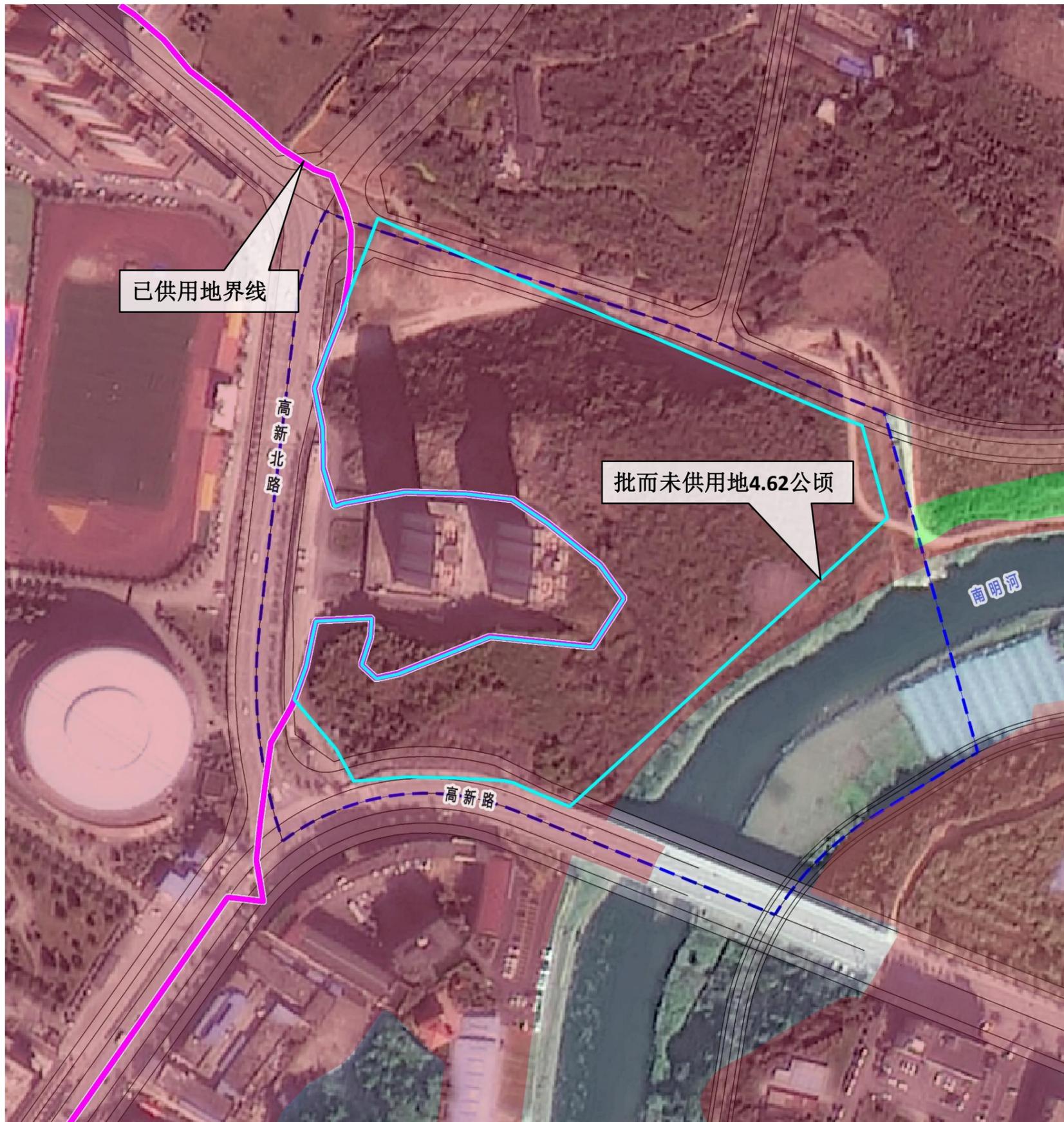
单元已出让**居住**项目为贵州师范学院公租房（已建）。已出让项目用地面积0.98公顷，总建筑面积3.32万平方米。

类型	名称	用地面积 (ha)	容积率	建筑规模 (万m ²)	规划人口 (人)	备注
住宅项目	贵州师范学院公租房	0.98	3.5	3.32	740	已建
合计		0.98	3.5	3.32	740	

三、多规比对

(1) 三线关系

根据国土空间总体规划（在编），**建设用地全部位于过渡期城镇开发边界集中建设区内**；未涉及稳定耕地、永久基本农田和生态保护红线。





三、多规比对

(2) 林地保护规划

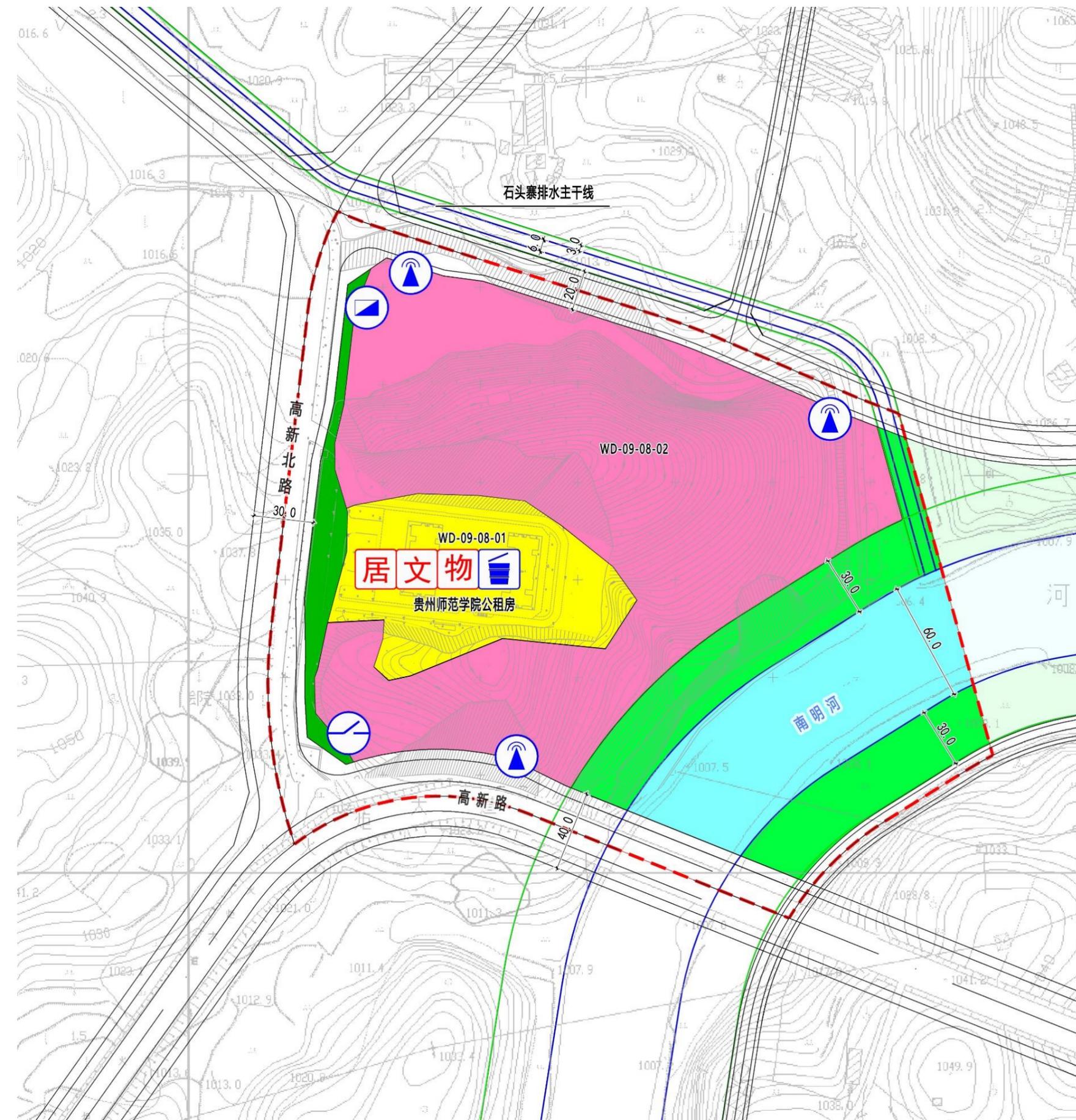
根据乌当区林地保护规划，项目范围内涉及三级林地0.70公顷、四级林地2.09公顷。**林业主管部门原则同意按程序办理使用林地手续。**

贵阳市乌当区自然资源局 关于《贵阳市中心城区控制性详细规划（细则） ——乌当组团高新单元 WD-09-08 地块》相关 林地的情况说明

贵阳市自然资源和规划局：

贵州师范学院已委托贵阳市城乡规划设计研究院编制完成《中心城区控制性详细规划（细则）——乌当组团高新单元 WD-09-08 地块》，地块规划总用地面积 4.08 公顷，经与乌当区林地保护利用规划成果核实，该地块占用 3.88 公顷四级林地，我单位原则同意按程序办理使用林地手续。

贵阳市乌当区自然资源局
2022年4月22日



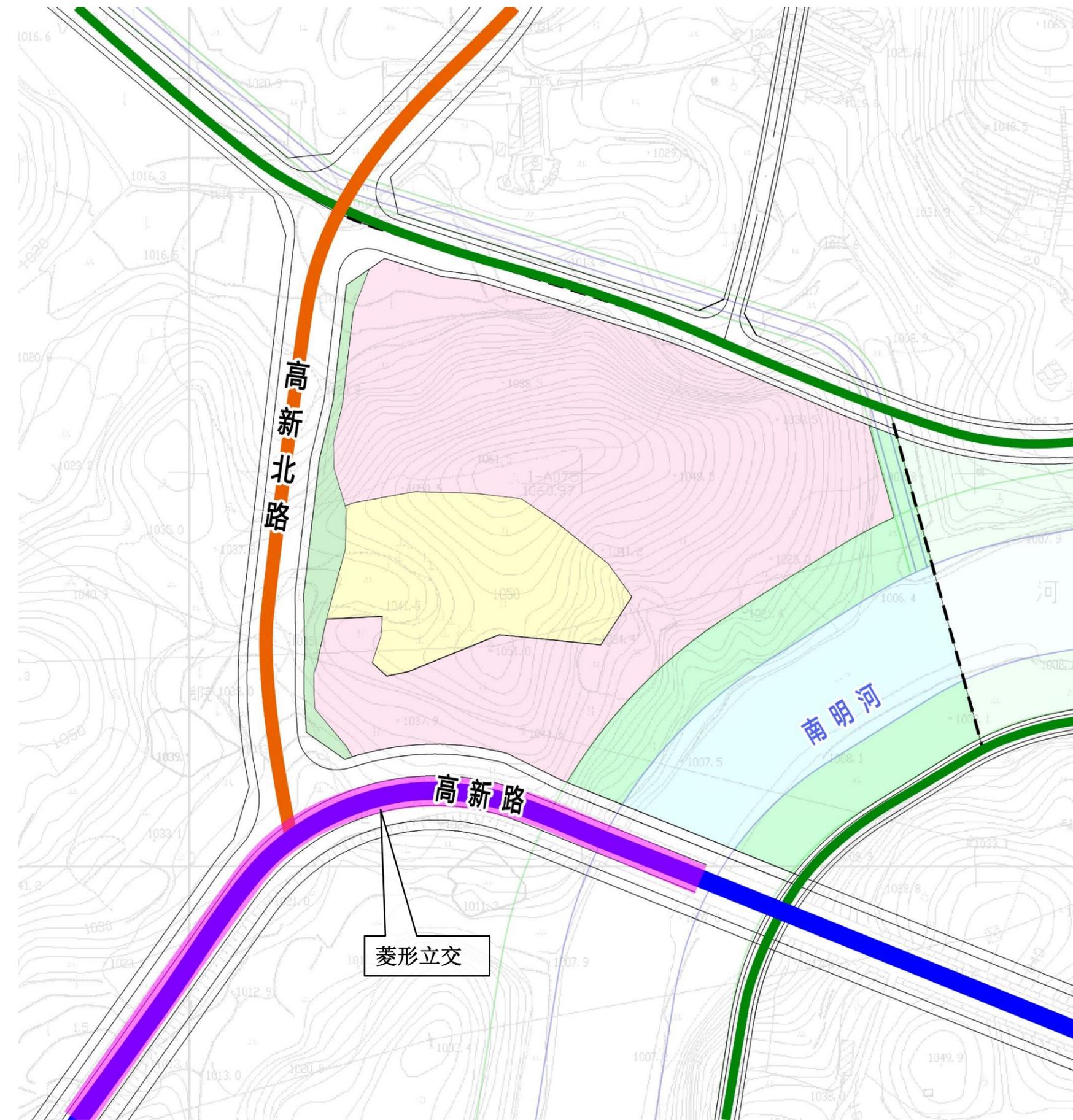
四、用地布局与指标

地块用地以高等院校用地为主导功能，地块用地面积8.80公顷。

地块规划建设用地面积7.76公顷，计容建筑面积14.0万平方米，综合容积率1.80，规划人口740人。

用地性质	用地面积（公顷）
居住用地	0.98
高等院校用地	3.95
道路与交通设施用地	1.50
绿地与广场用地	1.33
建设用地	7.76
水域	1.04
地块用地	8.80

注：沿高新北路，居住用地地块西侧的绿色用地现状为住宅用途，规划为防护绿地。结合供地数据，该用地为城镇道路用地，属于划拨用地，产权属于贵阳新天经济开发投资公司；师范学院公租房划拨用地未包含该地块，建议师范学院结合现状住宅用途租用该地块。



五、道路交通规划

1、道路系统规划

主干道：高新路（40米）；

次干道：高新北路（30米）；

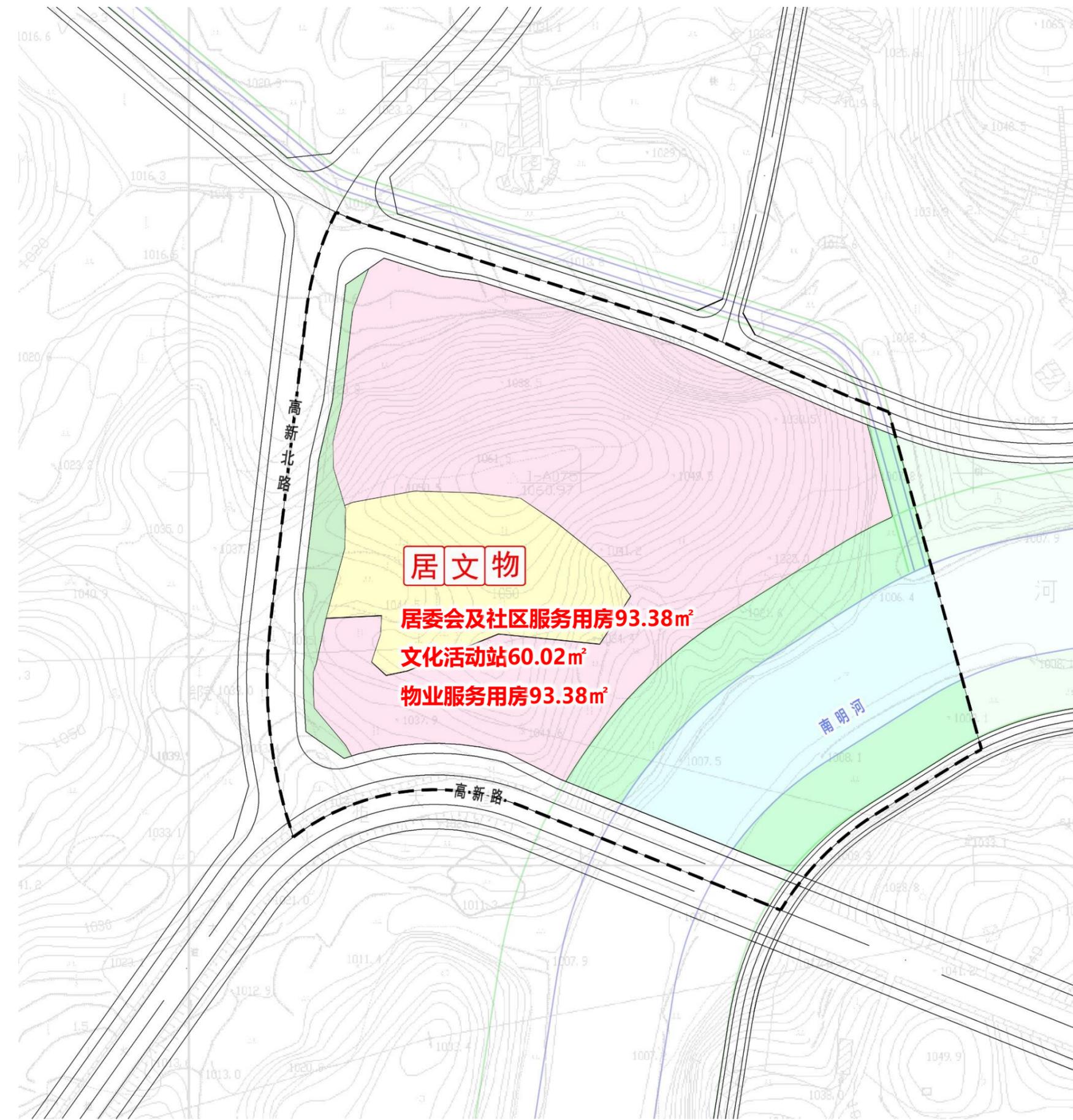
支路：北侧规划支路（20米）。

2、公共交通规划

◆ 公交体系

沿**高新路**、**高新北路**设置常规公交线路。

- █ 主干道
- █ 次干道
- █ 支路



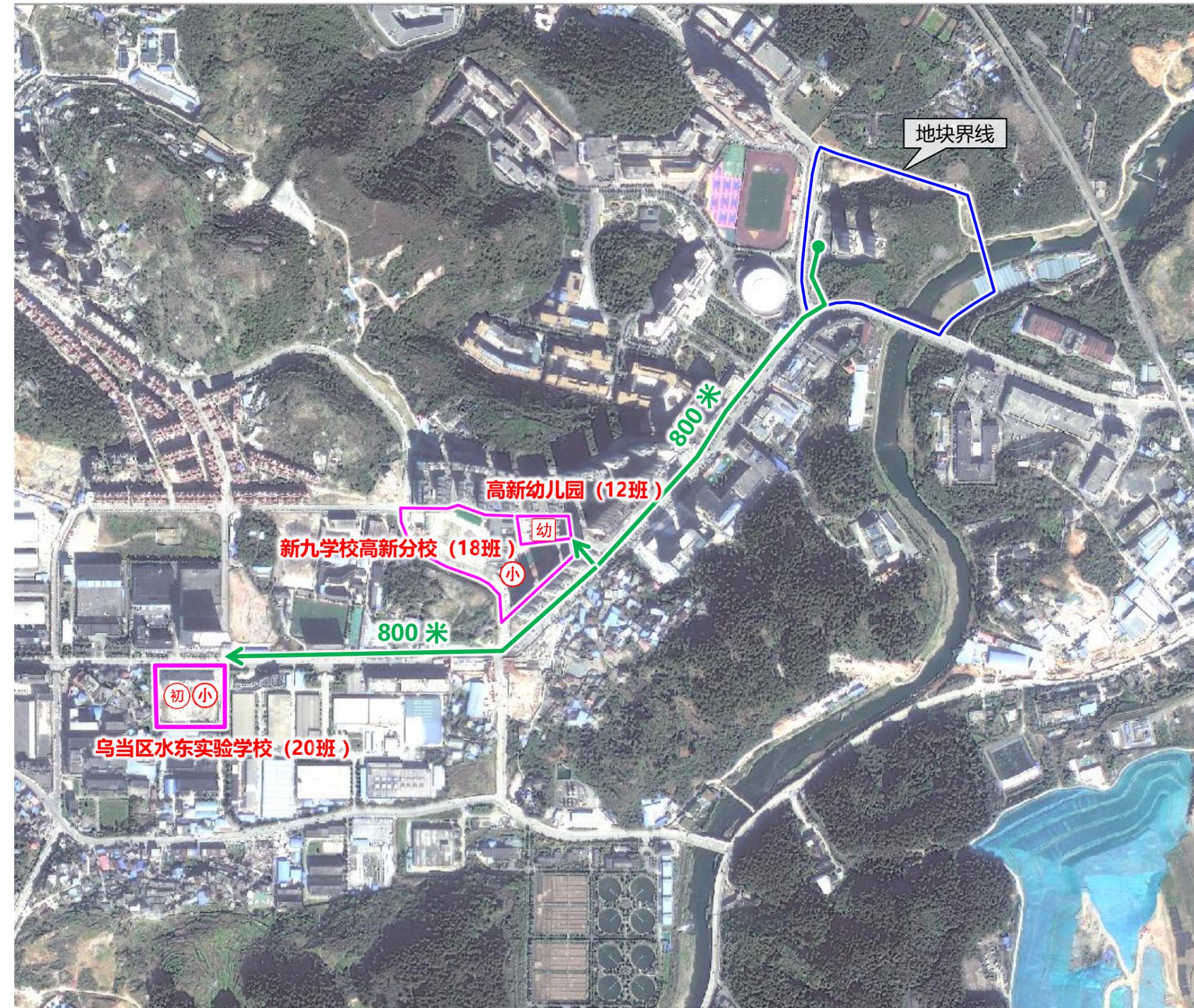
六、公服设施配套

地块规划人口规模740人，根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），未达到**居住街坊级别**（居住人口规模1000—3000人），按照居住街坊配套设施规划建设控制：**物业服务用房93.38m²**，**儿童、老年人活动场地用地**面积不小于170m²，结合集中绿地设置，**室外健身器械**结合绿地设置。另外地块额外配置了部分**五分钟生活圈设施**：居委会及社区服务用房93.38m²、文化活动站60.02m²。

设施类别	设施名称	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）
五分钟生活圈社区服务设施	居委会及社区服务用房（合设）		93.38
	文化活动站		60.02
居住街坊便民服务设施	物业服务用房		93.38
	儿童、老年人活动场地		≥170，结合集中绿地设置
	室外健身器械		结合绿地设置

六、公服设施配套—教育设施

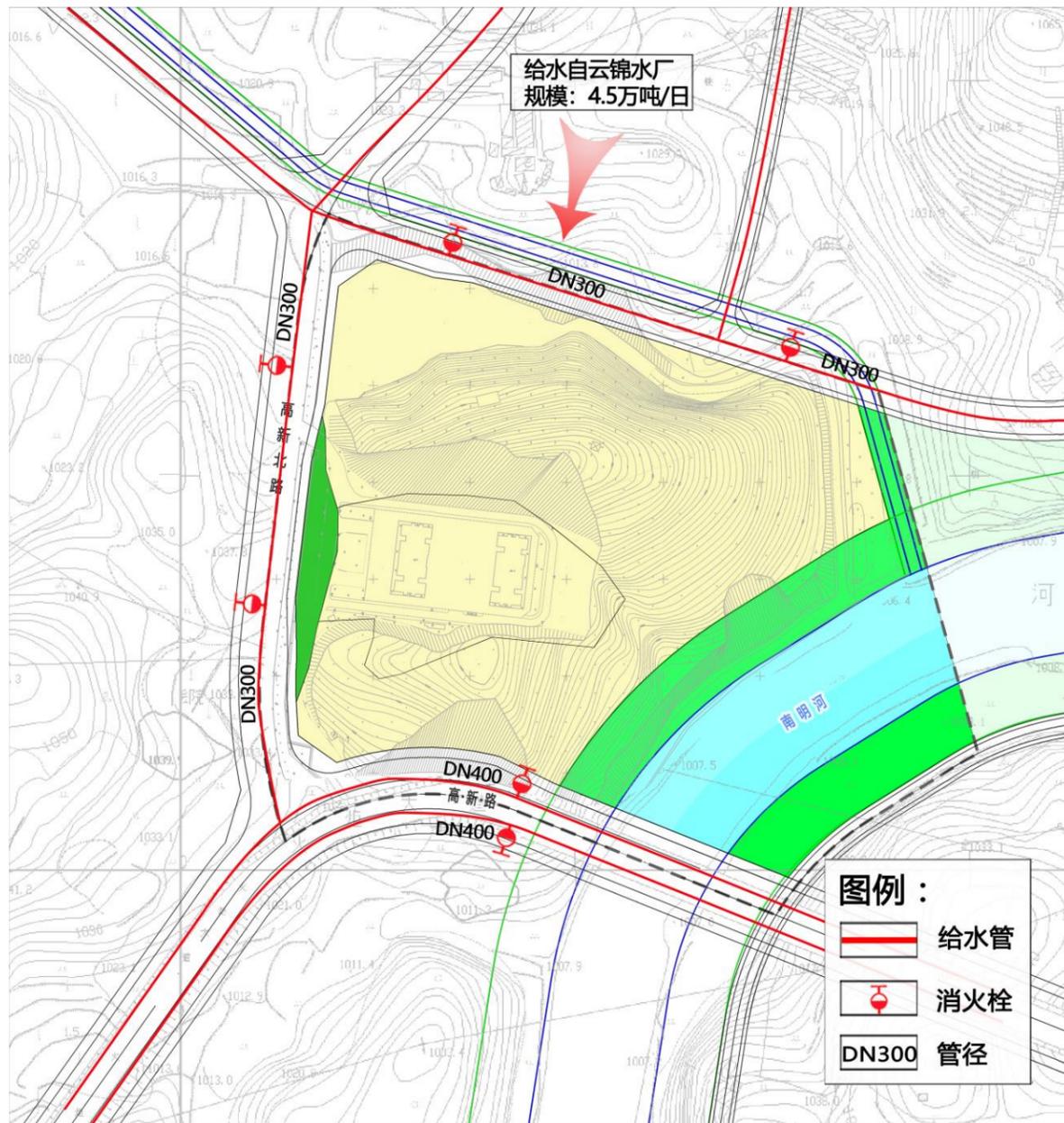
地块住宅用地主要为公租房性质，规划人口740人，未达到配置中小学、幼儿园标准。地块教育主要依托**乌当区水东实验学校**（九年制学校20班）、**新九学校高新分校**（小学18班）、**高新幼儿园**（12班）解决教育配套问题，步行至初中1600米，至小学、幼儿园距离约800米。



七、市政公用设施规划

1、给水设施规划

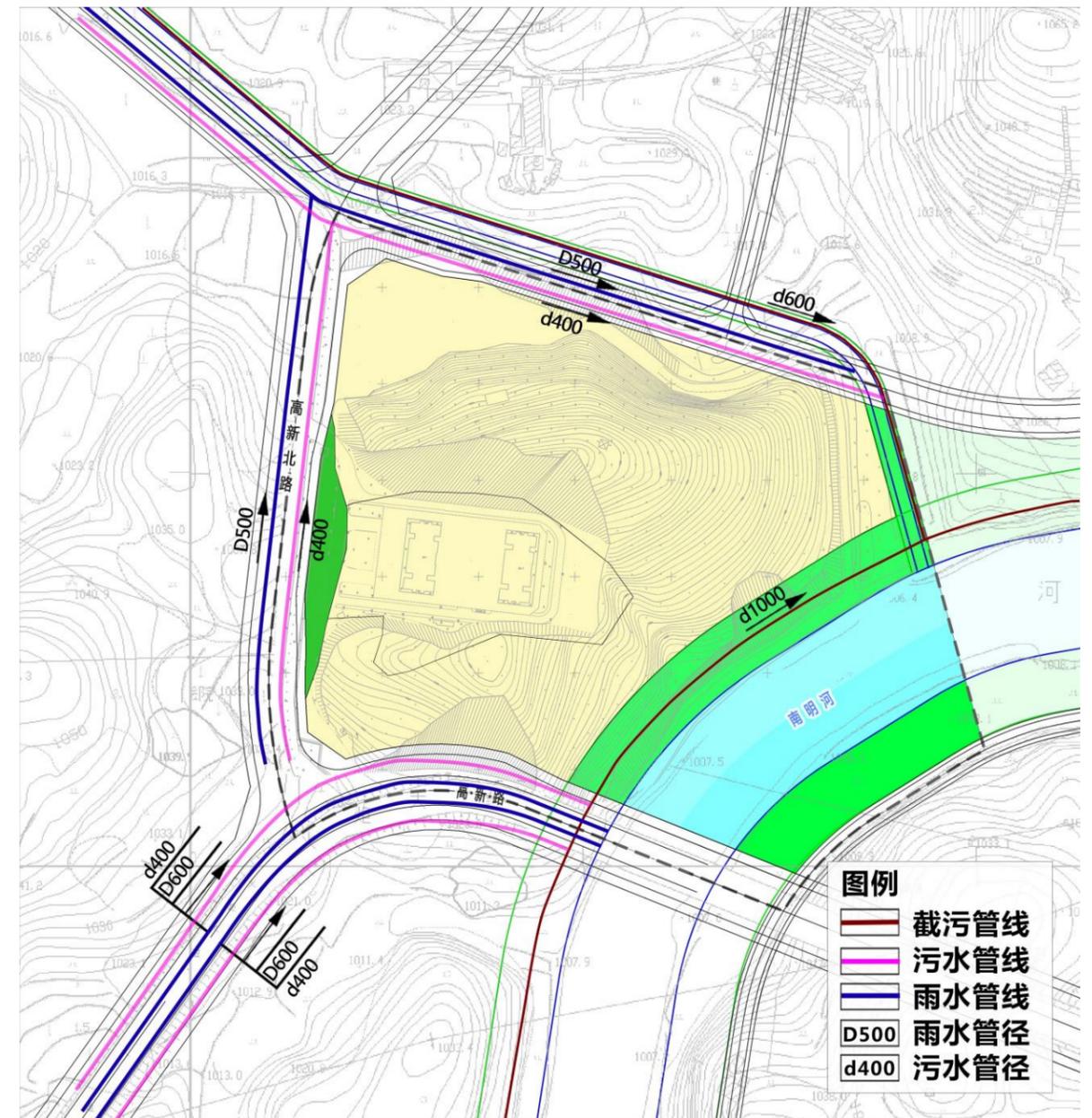
通过给水支管向地块配水预测地块最高日用水量约420m³/d，规划由云锦水厂供水。沿高新路敷设给水主管，通过给水支管向地块配水。



给水工程规划图

2、排水设施规划

地块污水量约300m³/d，规划污水由洛湾污水处理厂处理，规划规模5万m³/d。沿高新路、高新北路敷设污水管道。

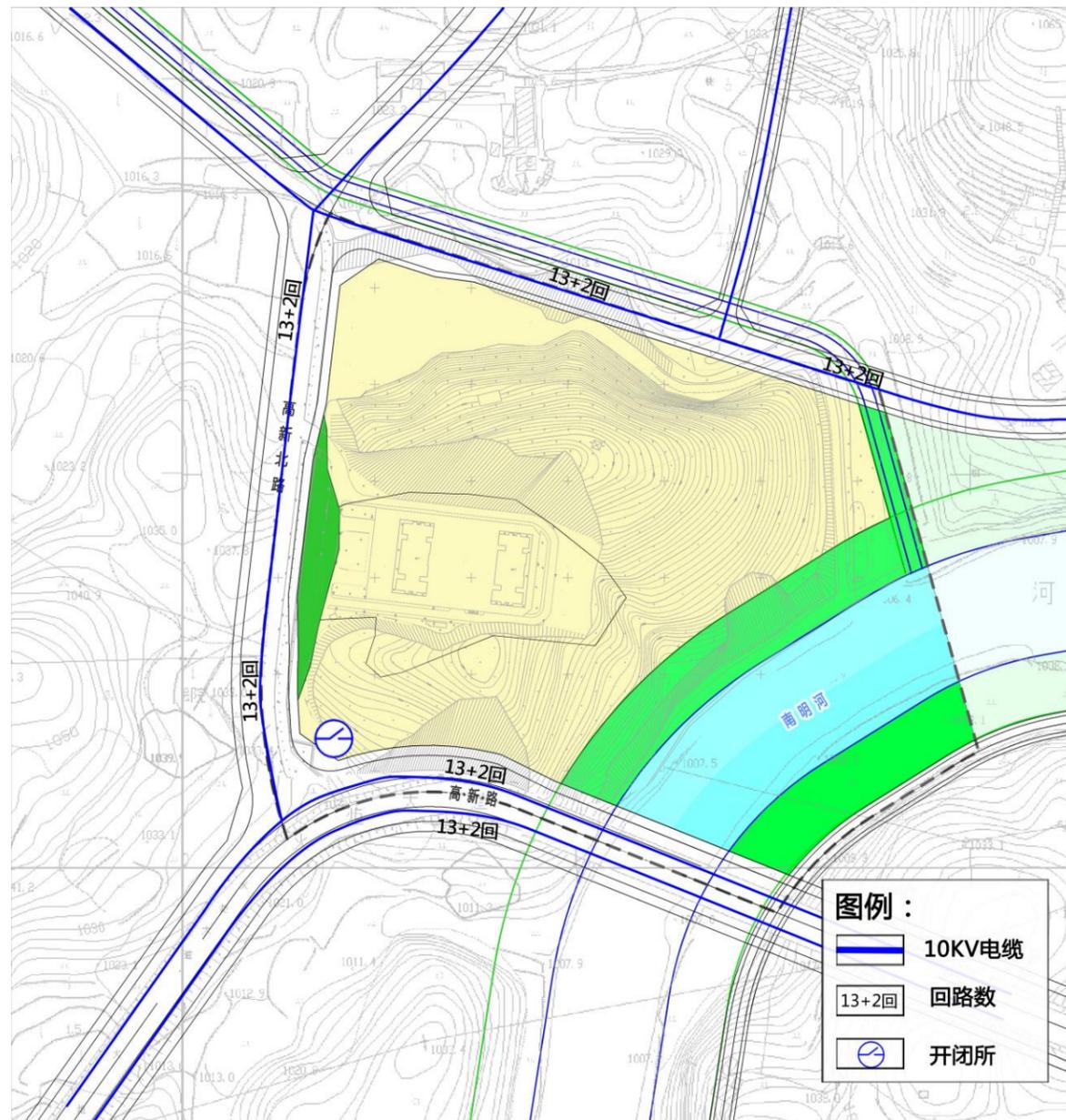


排水工程规划图

七、市政公用设施规划

3、电力电信设施规划

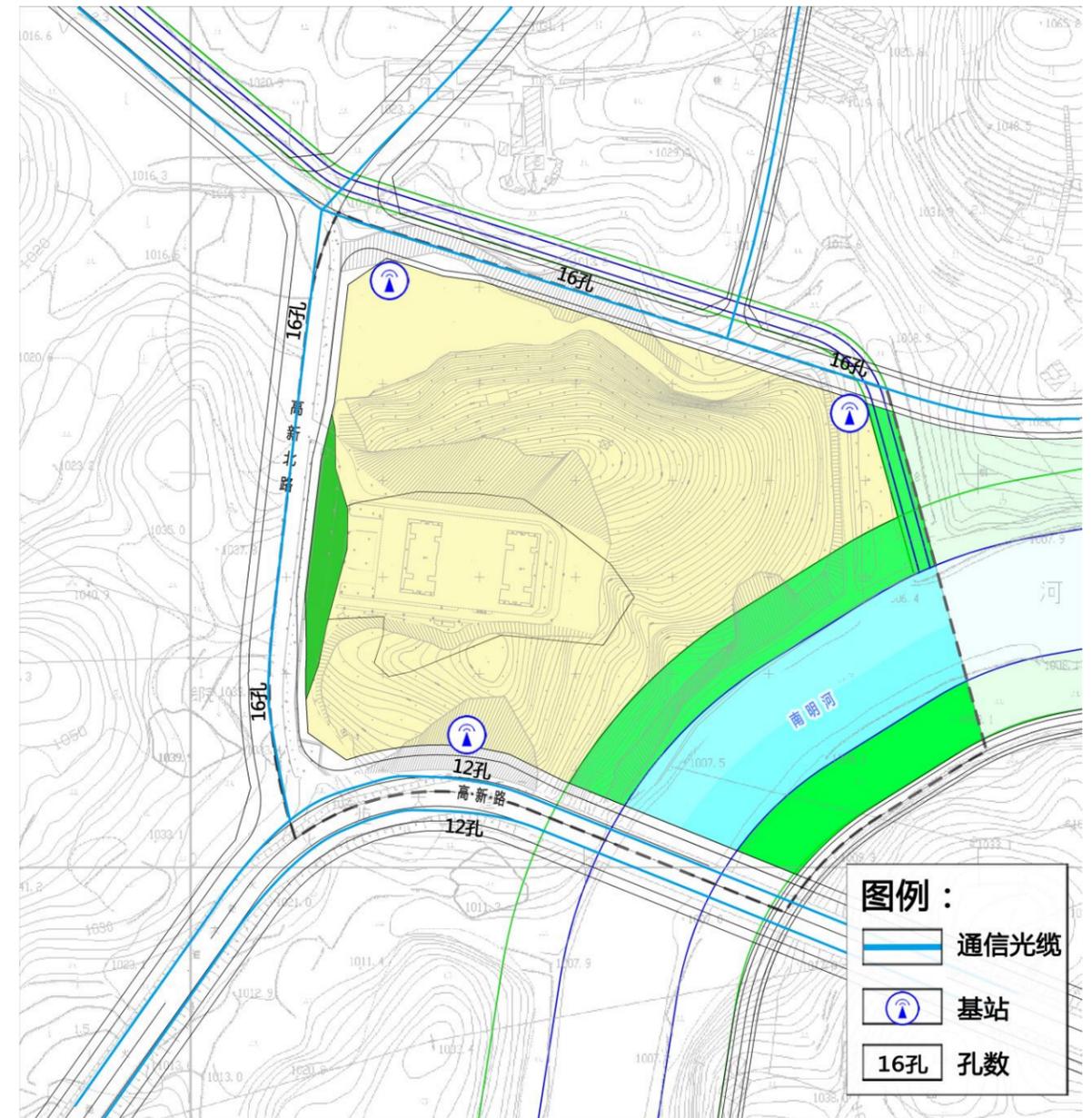
预测地块用电负荷约2.4MW，由110KV新添变供电，规划沿高新路、高新北路敷设10KV电缆，沿地块小区道路新建入户电缆。



电力电信工程规划图

4、通讯设施规划

规划地块新建5G基站3座。沿高新路、高新北路敷设通信光缆，沿地块小区道路新建入户光缆。

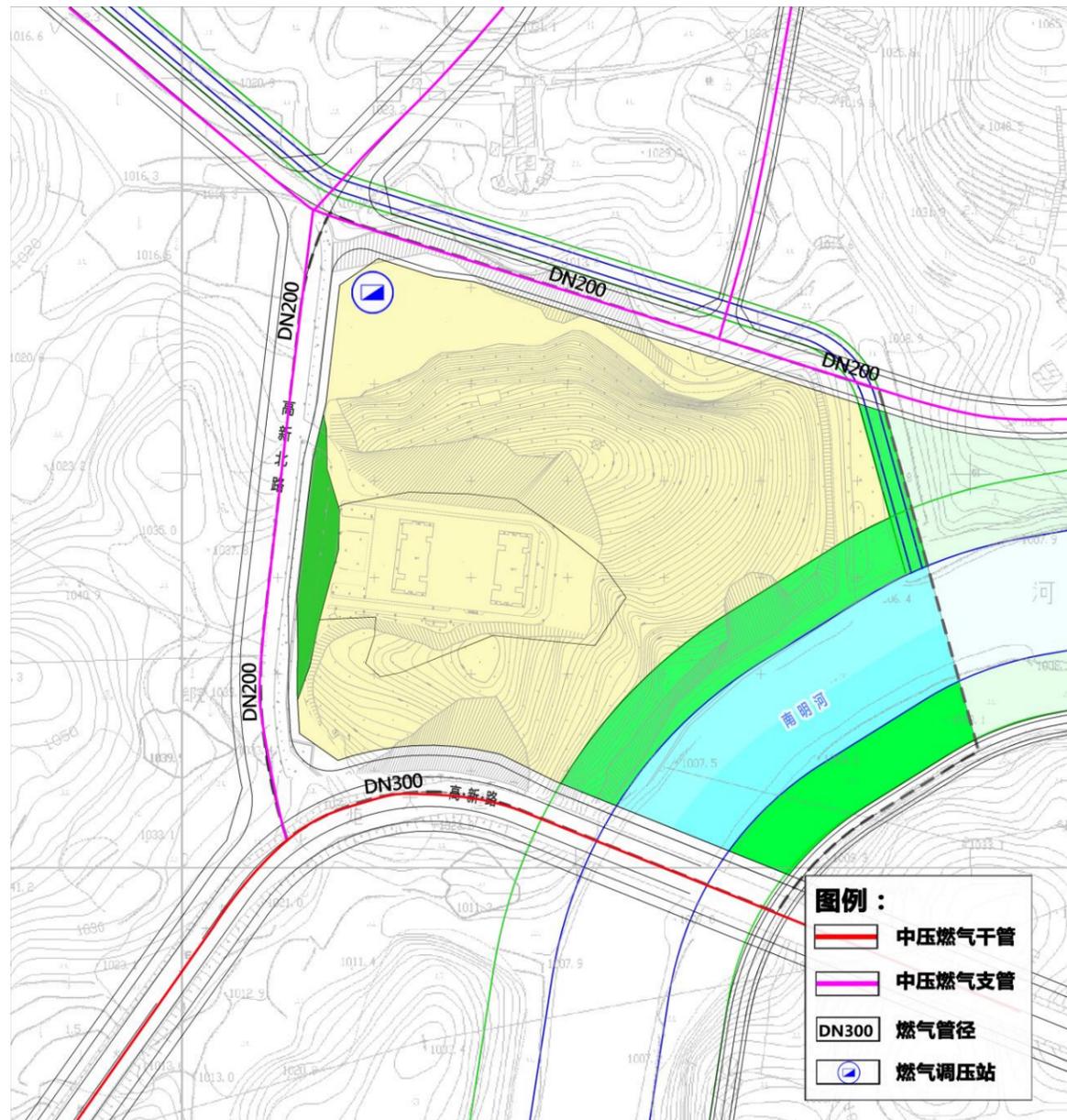


通讯工程规划图

七、市政公用设施规划

5、燃气设施规划

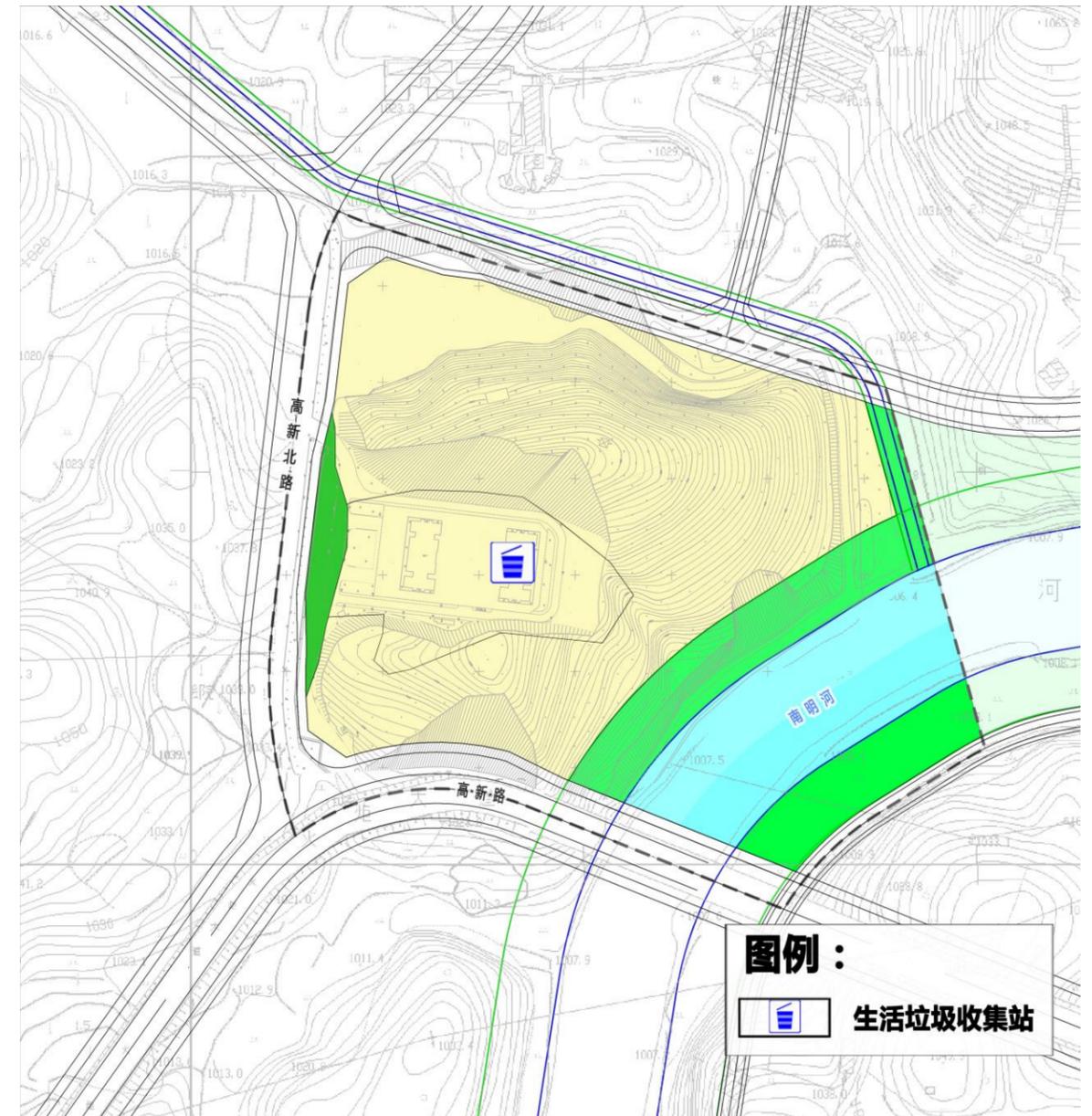
预测地块燃气用气量为0.03万Nm³/d，沿高新路、高新北路敷设燃气支管，沿地块小区道路新建次中压燃气管道。



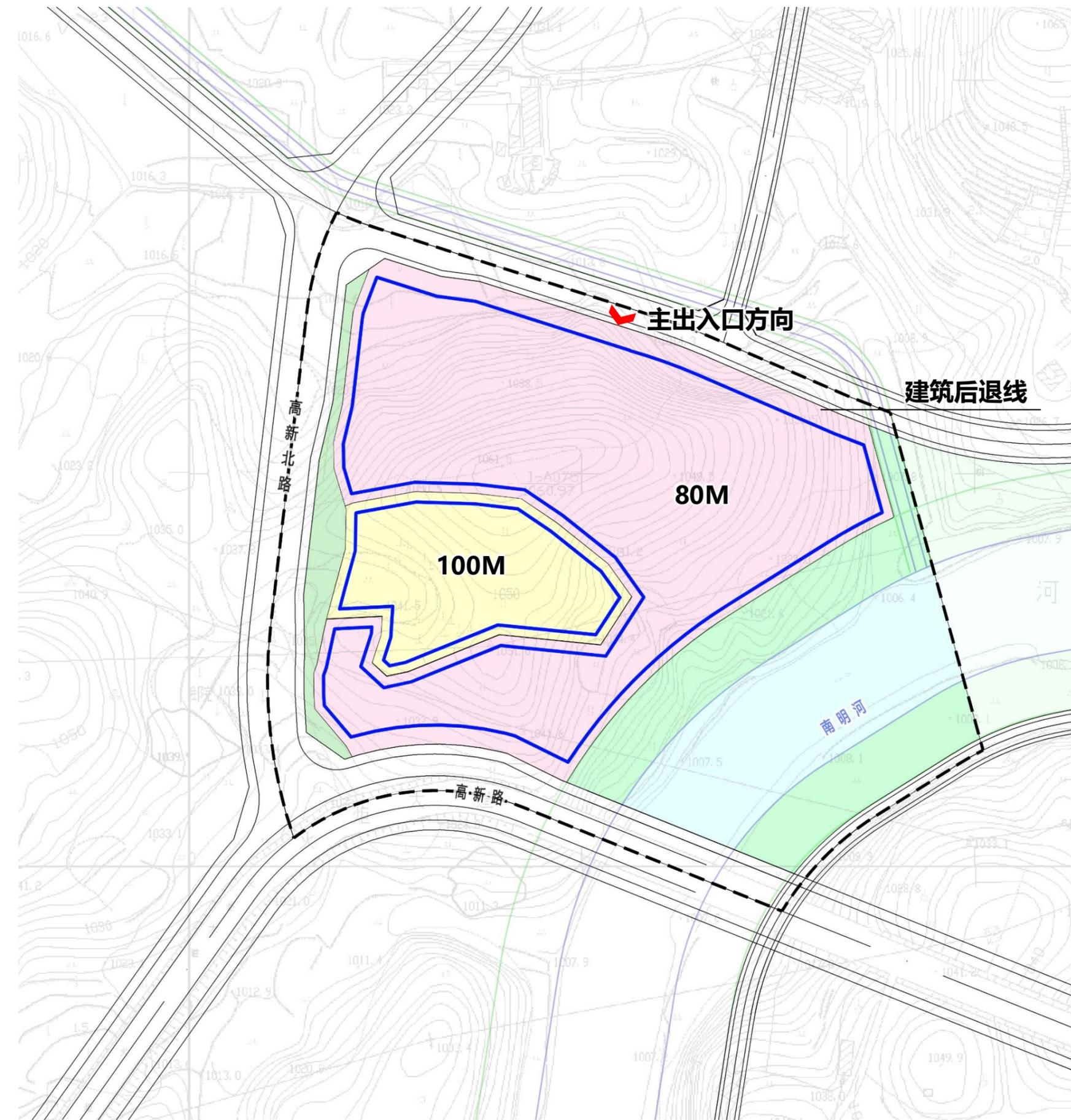
燃气工程规划图

6、环卫设施规划

预测地块生活垃圾量为0.85吨/日，规划该地块生活垃圾规划由乌当生活垃圾转运站（分拣）进行转运。



环卫工程规划图



八、城市设计及风貌引导

◆ 城市设计控制要素

建筑退距：24米以下建筑退道路及用地红线5米，50米以下建筑退道路红线及用地红线10米，100米以下建筑退道路及用地红线12米，如防护绿地已满足退距要求，退防护绿地边界3米。

开敞空间：建筑设计应按照显山、见林、透气的城市建设原则；建筑布局高低错落，疏密有致；结合基地内山体绿地、公园绿地打造公共开放空间。以高新路、高新北路作为视线走廊，打造良好美观的建筑界面，展现优美天际线，建立城市意象。地块内街头绿地以及地块内集中绿化作为开敞空间。

建议开口方向：建议以北侧城市支路上开口为主，少量在高新北路开口，尽量避免在高新路开口。

◆ 风貌引导

风格：宜以融入本土元素的建筑为主，以本土传统建筑形式为辅，风貌上整体呈现为简洁、质朴、富有文化内涵的风格。

体量：建筑尺度控制应充分考虑南明河景观需求，严控建筑高度、面宽及高层建筑间口率等要素。

色彩：建设项目色彩、颜色的明度、彩度应考虑与周边环境相协调，符合《贵阳市建筑色彩专项规划》的相关规定。应以白灰色为主，以烘托乌当城市的活力、典雅、清新的气质。

材质：宜以本土石材、砖、瓦、涂料等为主体，建筑立面不应出现大面积玻璃幕墙。

装饰：建筑立面装饰不宜过于繁琐，宜以本土符号为原型进行提炼简化，在建筑的沿街立面、主入口、屋顶等主要部分进行装饰美化。

总平面图



九、规划重点

产学研基地

产学研基地净建设用
地面积4.08公顷，容积率
2.5，建筑密度30%，绿地
率35%。

类型	数量
净建设用地面积 (公顷)	4.08
容积率	2.5
建筑密度 (%)	30
建筑限高 (m)	80
绿地率 (%)	35

实景效果图



第三部分 附件

贵阳市乌当区发展和改革局文件

乌发改审字〔2021〕15号

签发人：廖文豪

关于贵州师范学院产学研基地 项目建议书的批复

贵州师范学院：

你学院报来《贵州师范学院产学研基地项目立项报告》及附件收悉，经研究原则同意，现批复如下：

一、项目名称：贵州师范学院产学研基地；

二、项目地址：贵阳市乌当区高新路115号；

三、建设规模及内容：建筑面积117617.92平方米及配套道路管网和绿化；

四、投资及资金来源：项目总投资75279万元，自筹；

五、项目法人：贵州师范学院

法人代表：韦维；

六、建设性质：新建；

七、建设工期：5年。

接文后，请项目申报单位严格按政策和法律法规的规定办理

相关手续，并组织具有资质的部门编制项目可行性研究报告，拟定招标方案，报我局审批及核准。



经乌当区发改批复，产学研基地建设规模为117617.92m²（含地上、地下建筑），规划产学研基地计容建筑面积9.88万平方米（仅为地上建筑），发改批复规模和规划指标已充分对接。

乌当区发展和改革局办公室

2021年4月9日印发