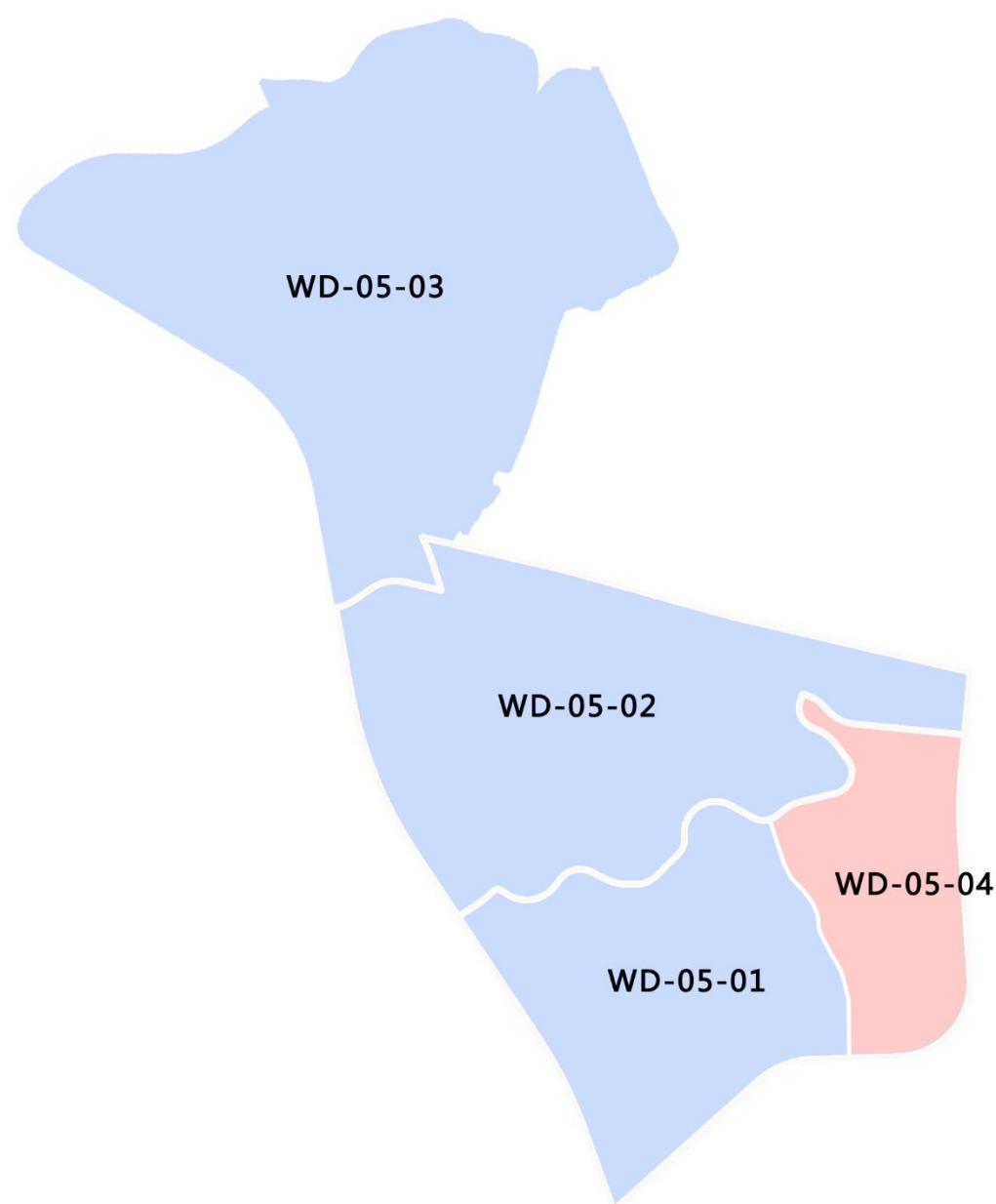


中心城区控制性详细规划（细则）

乌当组团培席单元(WD-05-04地块)

——图纸、说明书



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：朱兰芝

项目编制人员：朱兰芝

市政编制人员：李 桥

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、总则解读

- 一、单元边界
- 二、安置房与乌当总则关系
- 三、生活圈划分
- 四、用地规划布局
- 五、设施用地规划
- 六、道路系统规划
- 七、容量控制内容

Part2、细则规划

- 一、地块现状情况
- 二、地块多规对比分析
- 三、地块用地规划布局
- 四、地块设施规划布局
- 五、市政公用设施规划
- 六、压覆矿说明
- 七、安置房指标控制
- 八、安置点建筑布局

第一部分 图则



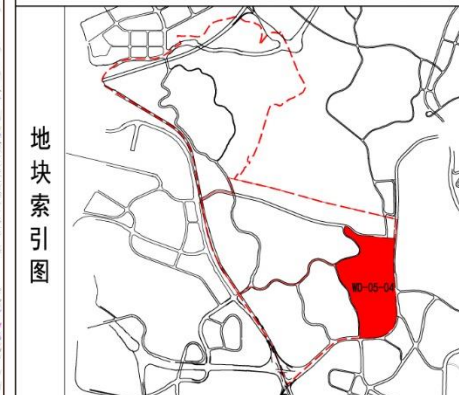
备注：1、住宅用地的配套设施要求中，未明确具体内容和规模的设施按照《贵阳市城市规划管理技术规定》。用地出让时应根据出让用地建设规模，由城乡规划行政主管部门对各级公共服务设施进行核定。

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、依据《贵阳市中心城区200米以下近地通风廊道布局规划》位于通风走廊范围内建筑高度不得超过36米。

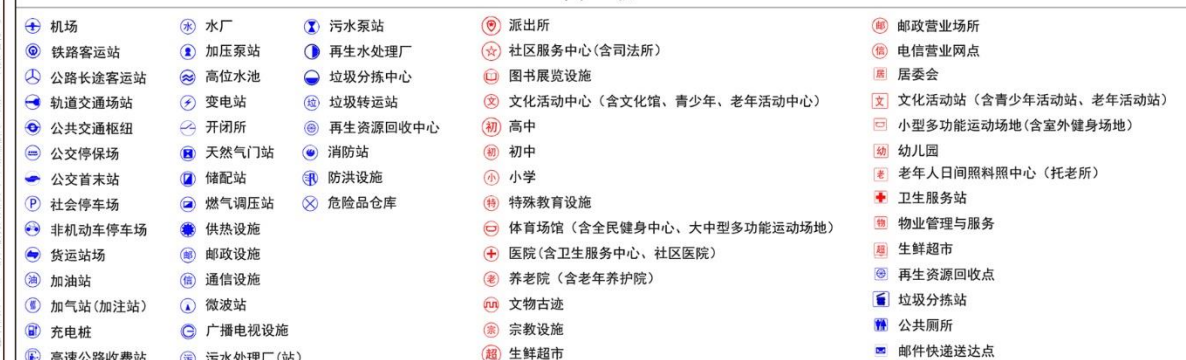
4、依据《贵阳市自然资源和规划局关于做好近期土地利用总体规划 and 城乡规划衔接有关事项的通知》（筑资源规划通[2019]128号），项目拟选址位于土规有条件建设区的，使用城乡建设用地增减挂钩指标报批用地，经省政府批准农用地转用和土地征收后，编制或调整控制性详细规划，报市政府批准后办理相关手续。

WD-05-04 地块用地规划控制说明

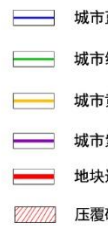


WD-05-04地块东以航天路，南至航天路。
地块用地以居住为主导功能，地块总用地面积57.22公顷，其中，城市建设用地面积32.62公顷。
地块规划计容总建筑面积26.61万平方米，人口4000人。

图 例



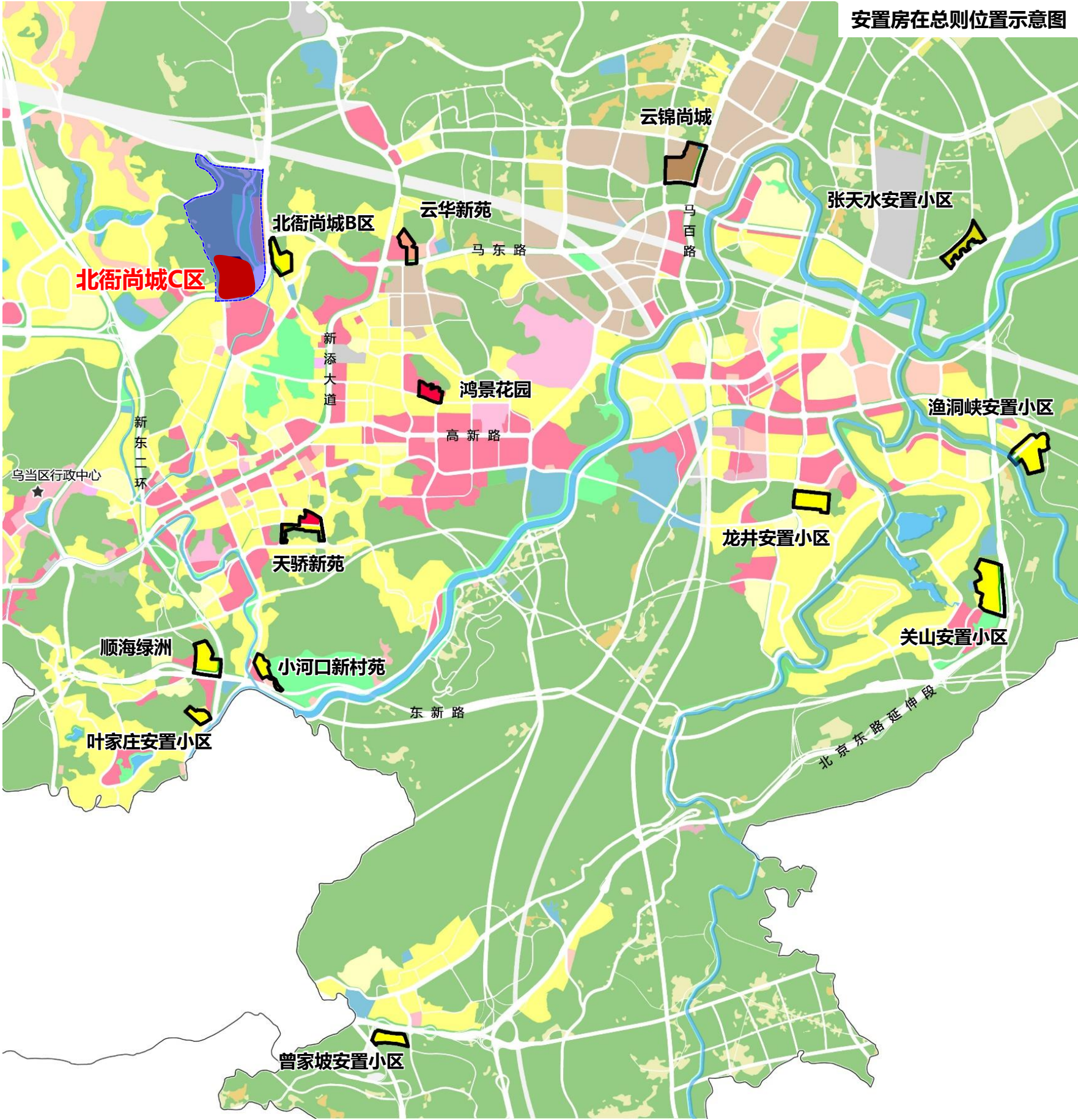
其他图例



图则编号
WD-05-04

第二部分 说明书

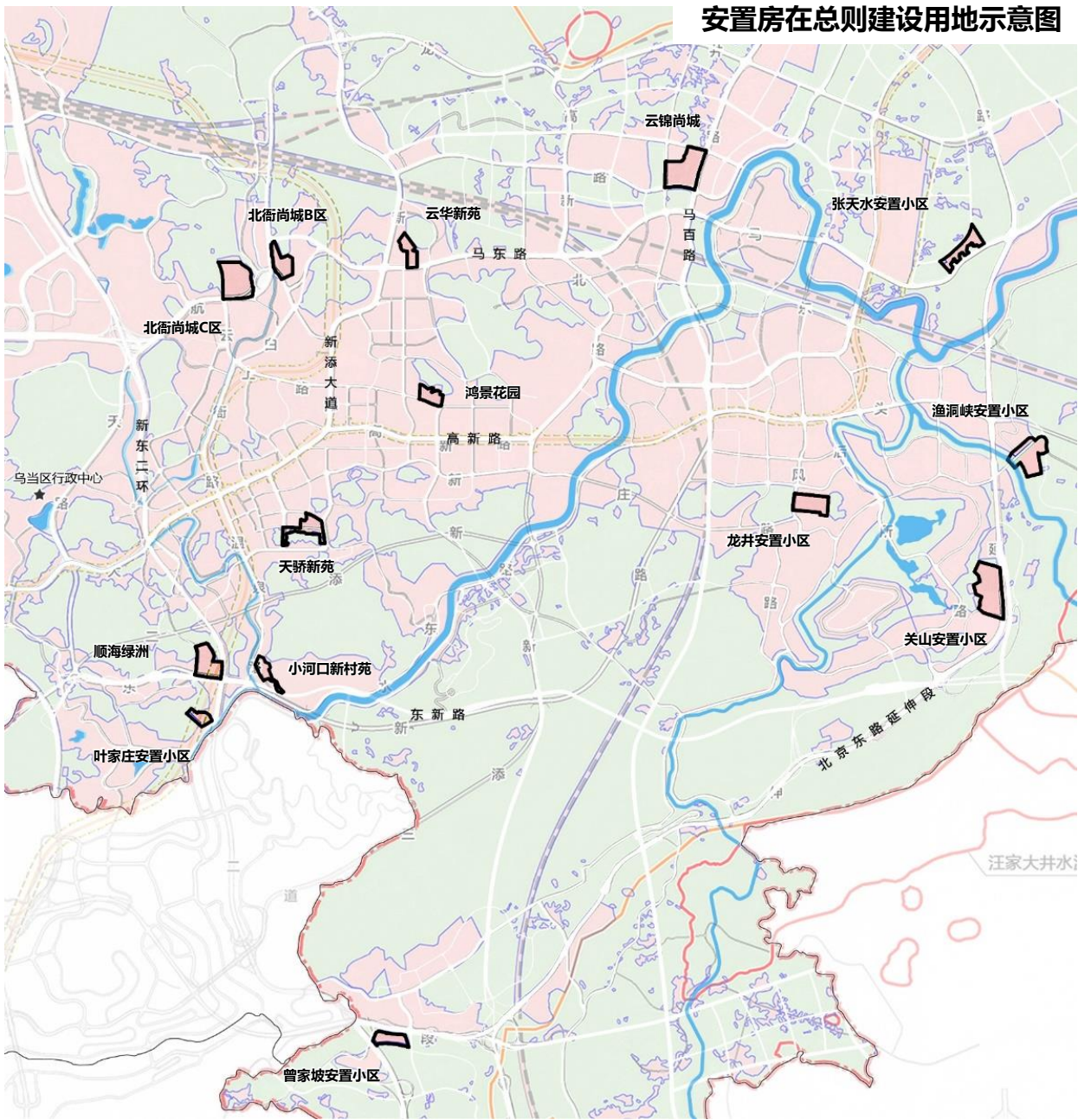
1 总则解读

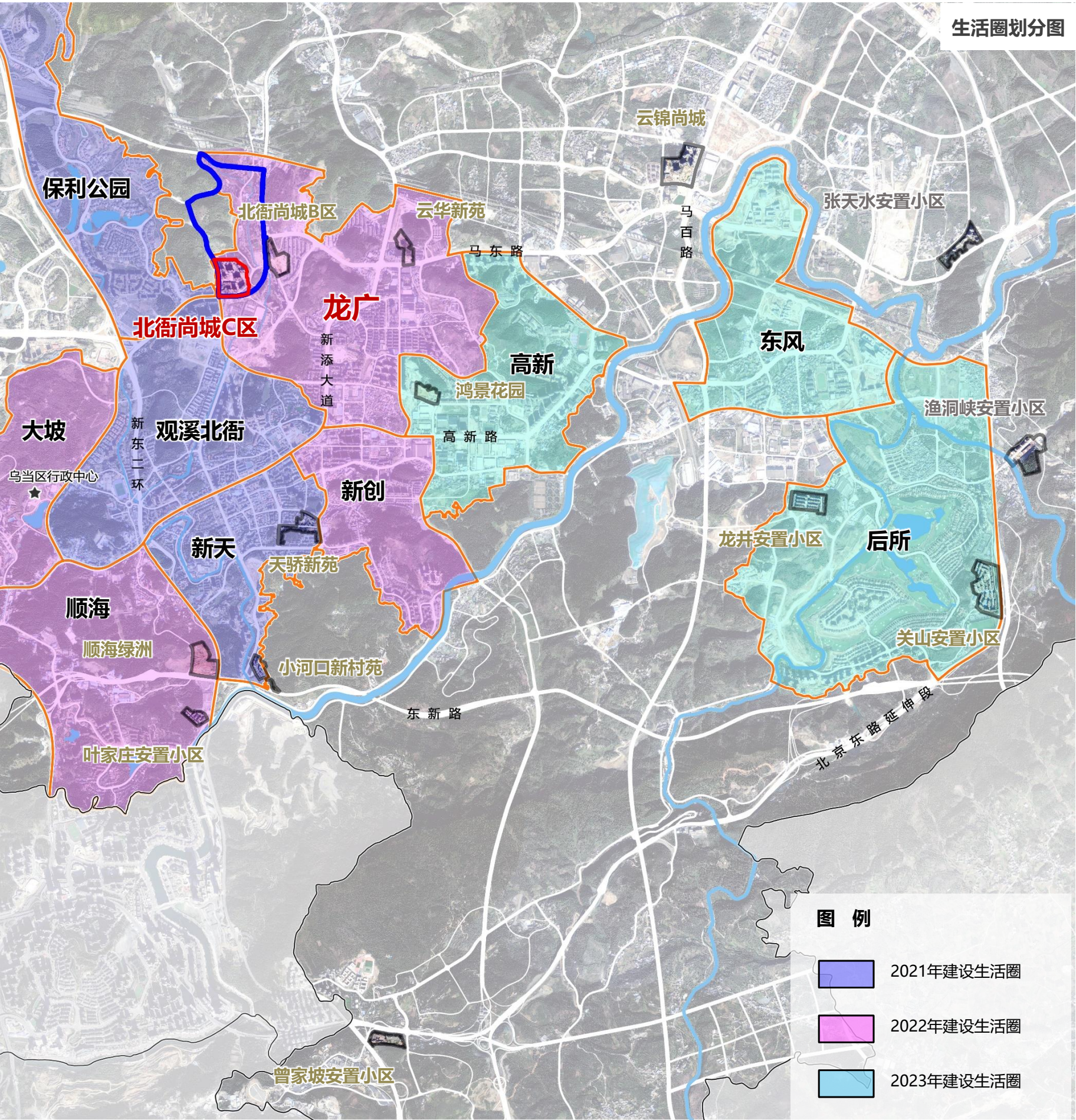


二、安置房与乌当总则关系

乌当组团规划总用地面积135.84平方公里，规划建设用地42.70平方公里，规划总人口50万人。

本次规划安置房位于北衙尚城C区，在控规总则中均为建设用地，本次规划及控规细则均在控规总则框架下编制。





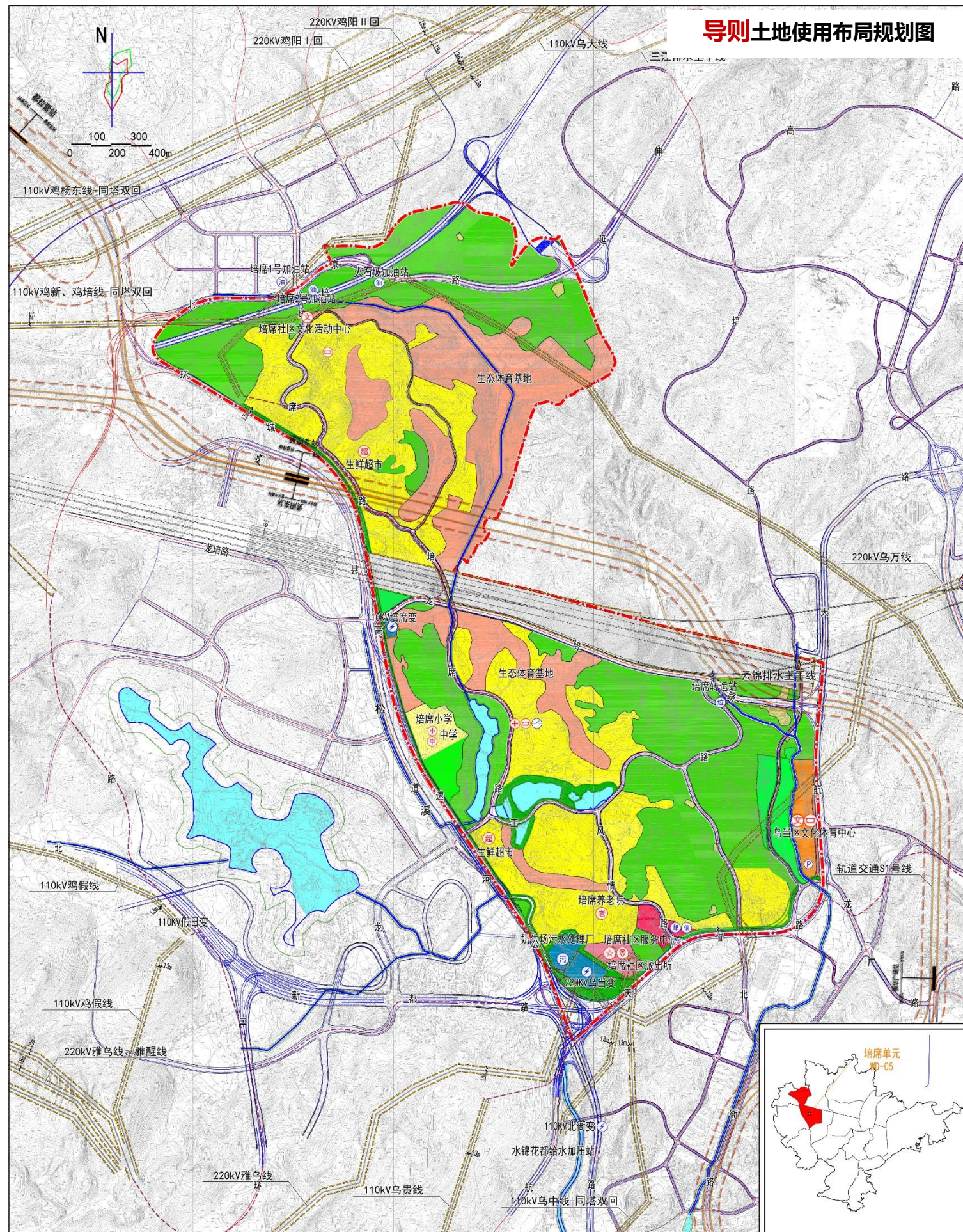
三、生活圈划分

生活圈划定原则：参考设施配置聚集区、人口集中活动区，并与街道办事处区划、城市更新单元、社区网格相结合，以步行15分钟距离（800-1000米）为半径划定。

乌当区2021-2023年共建设十个15分钟生活圈。

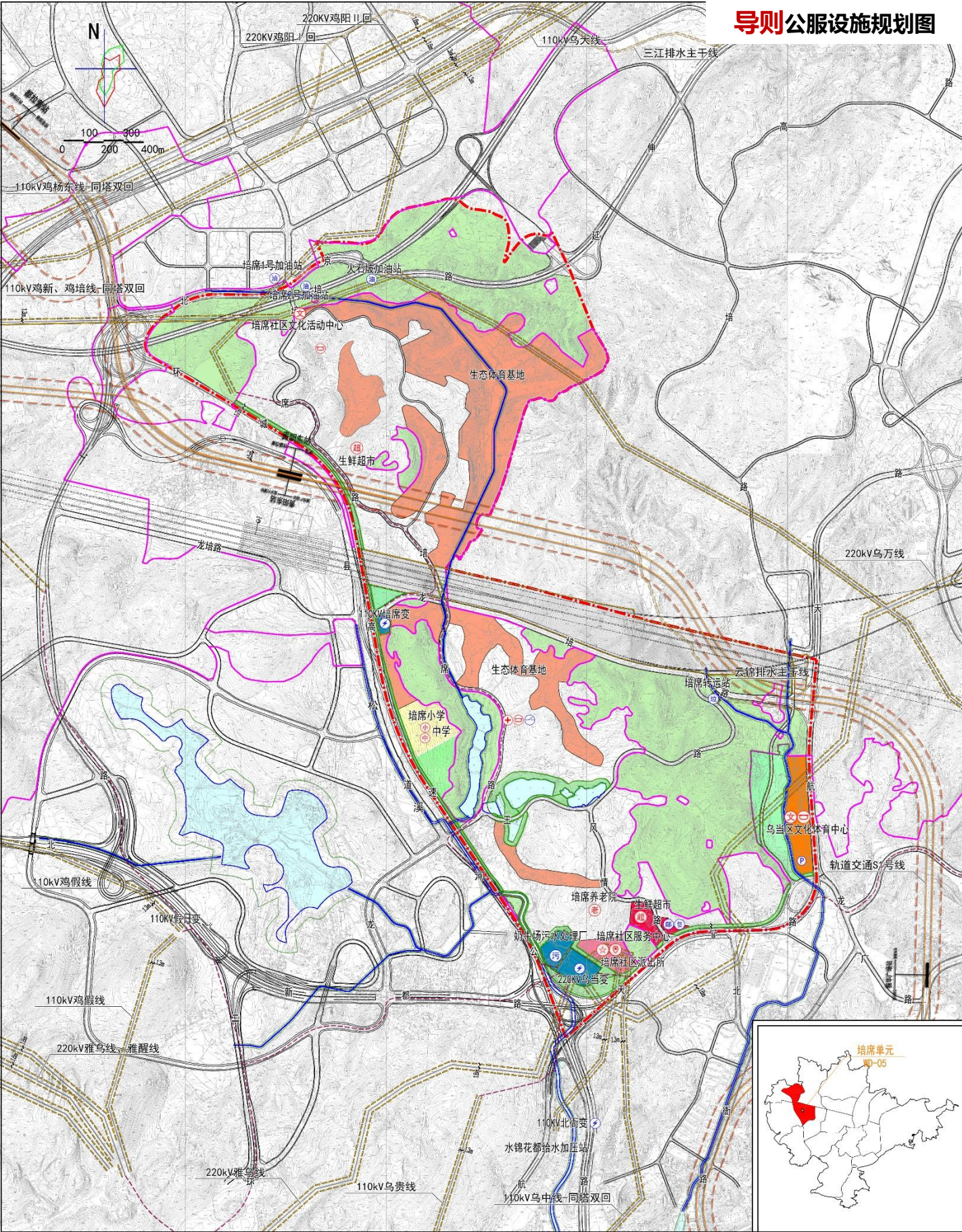
安置房涉及地块配套设施将生活圈设施纳入进行统筹布局，落实部分龙广生活圈五分钟生活圈设施。

安置房名称	细则编制地块	地块涉及生活圈	地块落实5分钟生活圈设施
北衙尚城C区	WD-05-04	龙广生活圈	社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、幼儿园、卫生服务站、老年人日间照料中心、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所



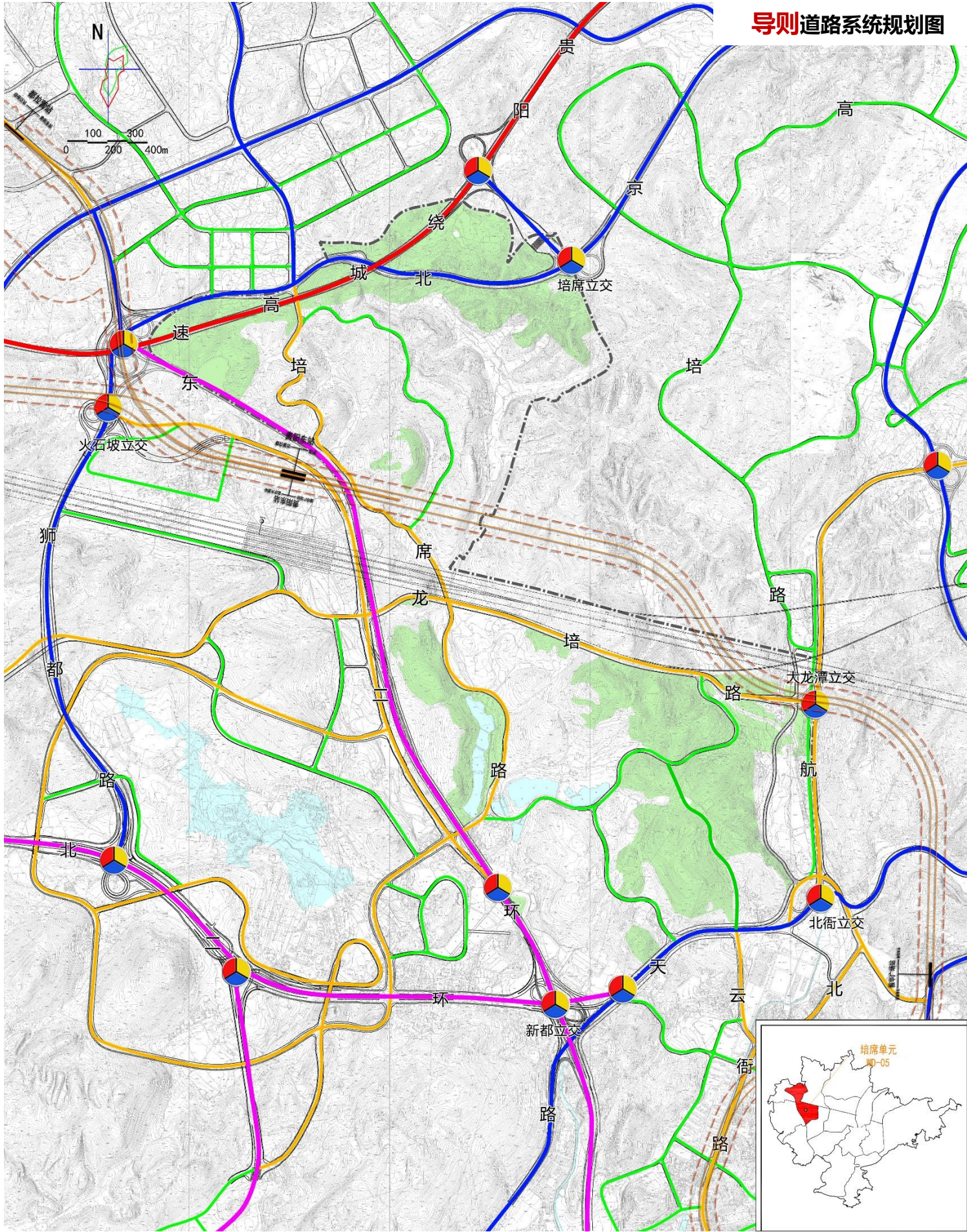
四、用地规划布局

培席单元导则用地布局上对乌当组团总则控制的设施进行落实，规划严控生态红线，梳理单元路网体系，优化用地布局，落实并完善单元生活配套设施，**规划城市建设用地218.84公顷，非建设用地340.06公顷。**



五、设施用地规划

培席单元（WD—05）规划控制一览表							
建设规模	建设用地：218.84公顷		计容建筑总量：不大于375万平方米			现状人口：4700；规划人口：30000人	
用地性质	设施名称	设施级别	性质代码	用地面积 (公顷)	建筑规模 (平方米)	控制方式	备注
公共管理 公共服务 用地	培席小学中学	社区级	A33	5.83		实线控制	现状
	培席社区服务中心	社区级		3.18	1000	虚线控制	新建
	培席社区派出所				2000	虚线控制	新建
	培席社区文化活动中心	社区级	A4	0.31	3000	虚线控制	新建
	乌当区文化体育中心	区级		5.71		虚线控制	新建
	培席社区养老院	社区级			7000	点位控制	配建
	生鲜超市2处	社区级			2x2000	点位控制	配建
	中型多功能运动场地2处	社区级		2x0.2		点位控制	配建
	社区卫生服务中心	社区级			2000	点位控制	配建
道路与交通 设施用地							
公用设施 用地	220KV乌当变		U12	2.48		虚线控制	现状保留
	110KV培席变		U22	0.67		虚线控制	现状保留
	奶牛场污水处理厂		U12	1.95		虚线控制	现状保留
	培席转运站		U22	1.47		虚线控制	新建
	开闭所		U12		200	点位控制	配建
	邮政端局		U15		1000	点位控制	配建
	汇聚机房		U15		1000	点位控制	配建
绿地与广场 用地	培席公园	社区级	G1	4.95		虚线控制	新建
	社区级公园绿地1块	社区级	G1	1.03		虚线控制	新建
	社区级公园绿地2块	社区级	G1	3.48		虚线控制	新建



六、道路系统规划

落实总则道路系统，并划分东二环、贵阳绕城高速为**交通性主干道**，北京东路、培席路、龙培路、航天路为**生活性主干道**。

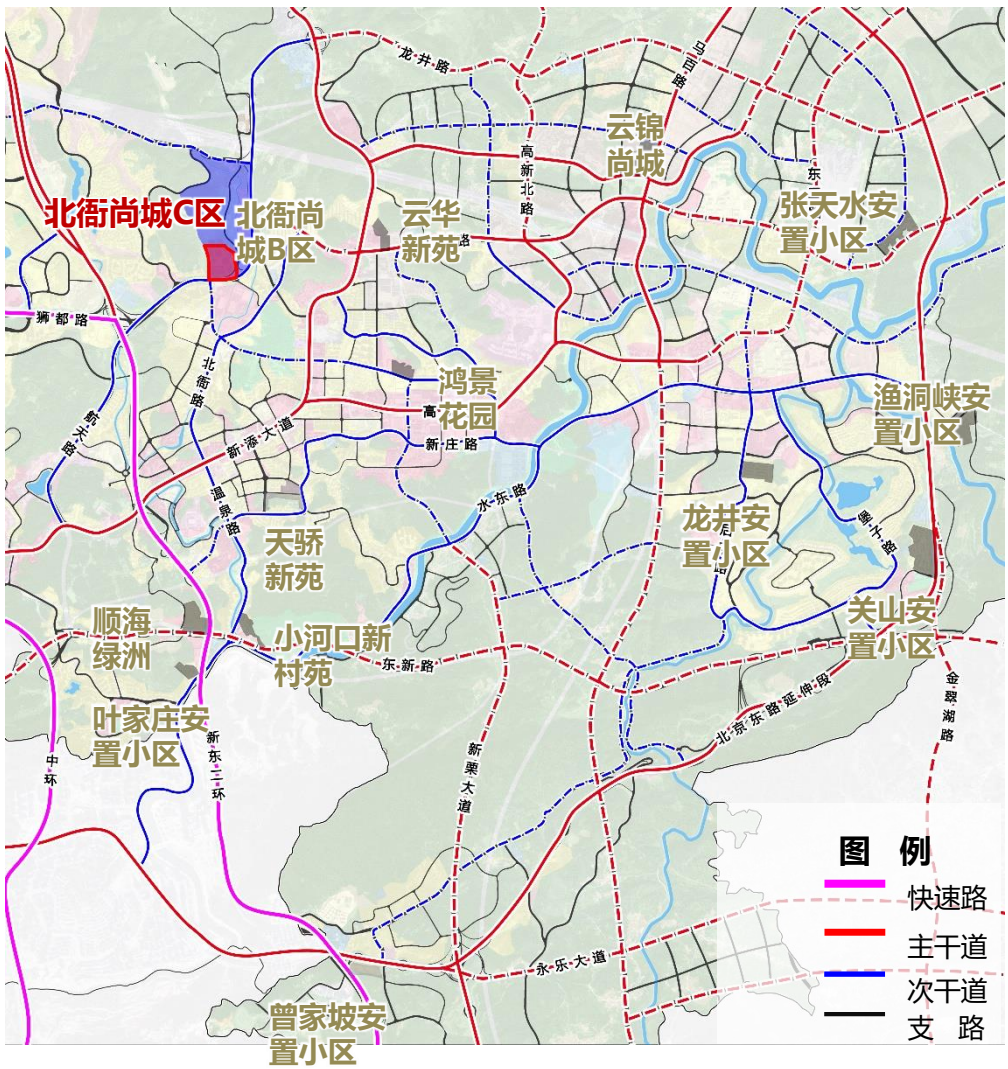
快速路：包括东二环、贵阳绕城高速；

主干道：包括北京东路、航天路；

次干道：包括培席路、龙培路；

支路：包括包括风情路等规划支路、弹性支路，并控制弹性支路长度不低于2.0千米；

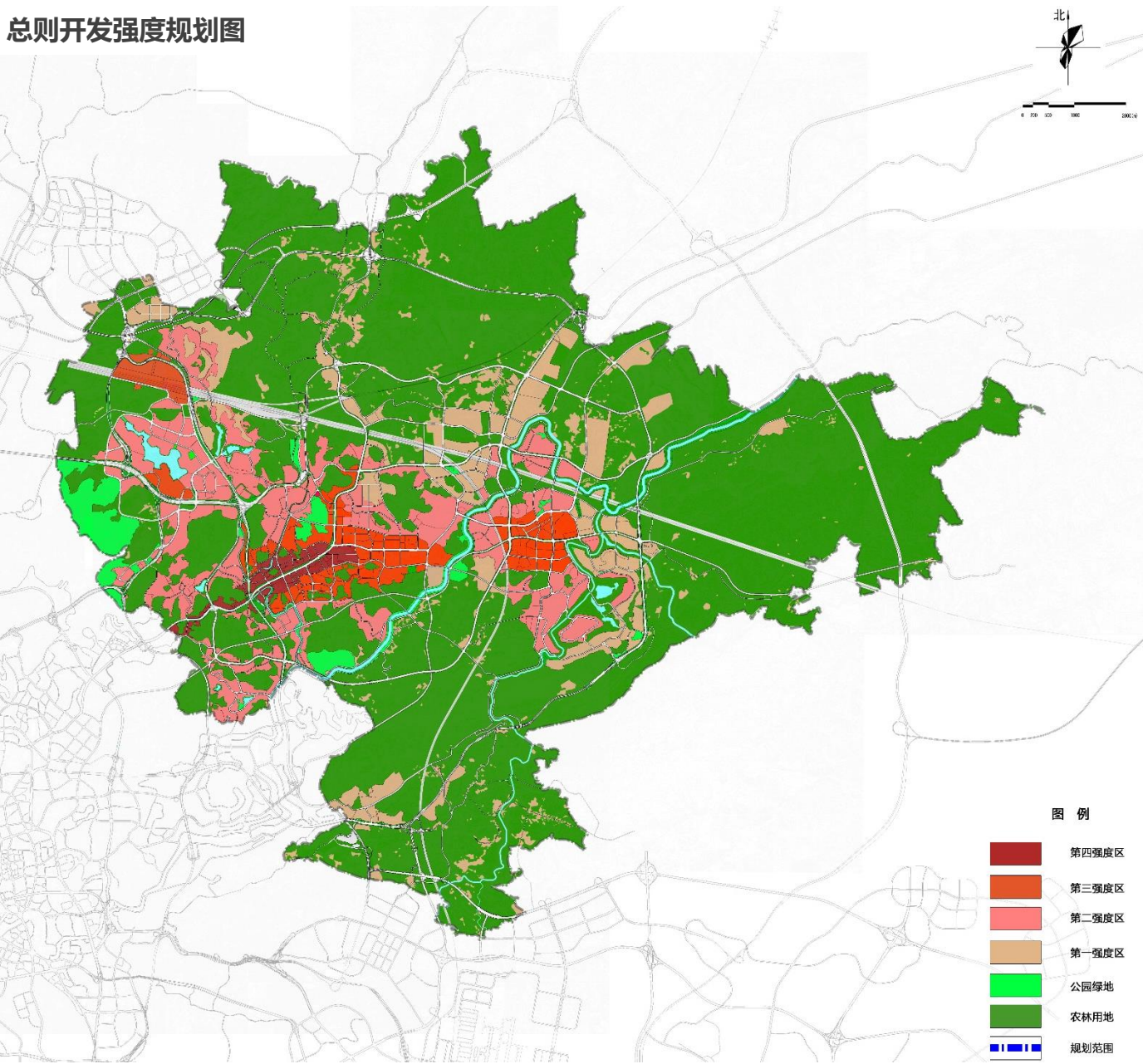
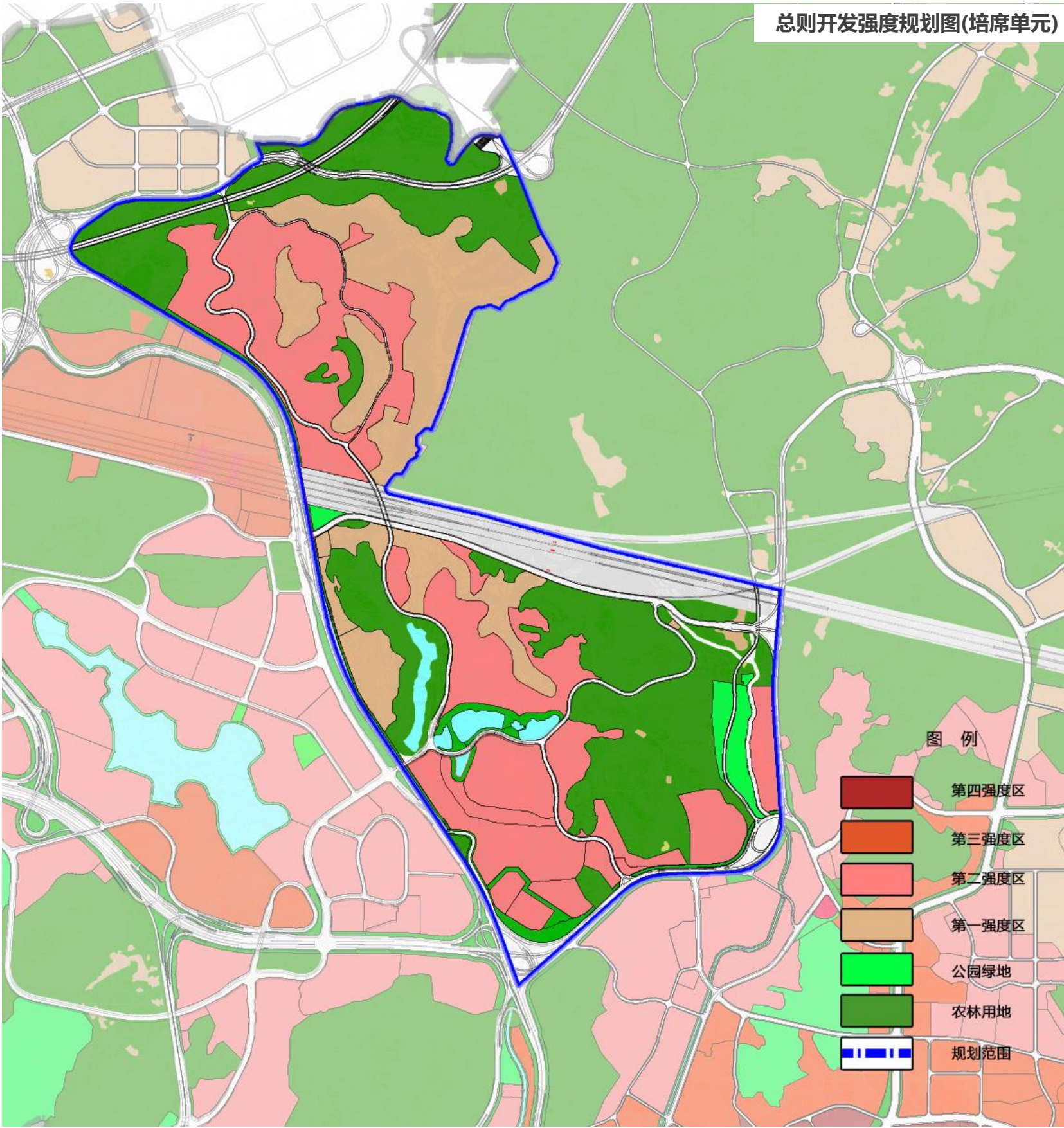
互通立交：培席单元范围内**互通式立交8处**，包括火石坡立交、新都立交、北衙立交以及大龙潭立交等。主干道与次干道、支路之间采用分离式立交。

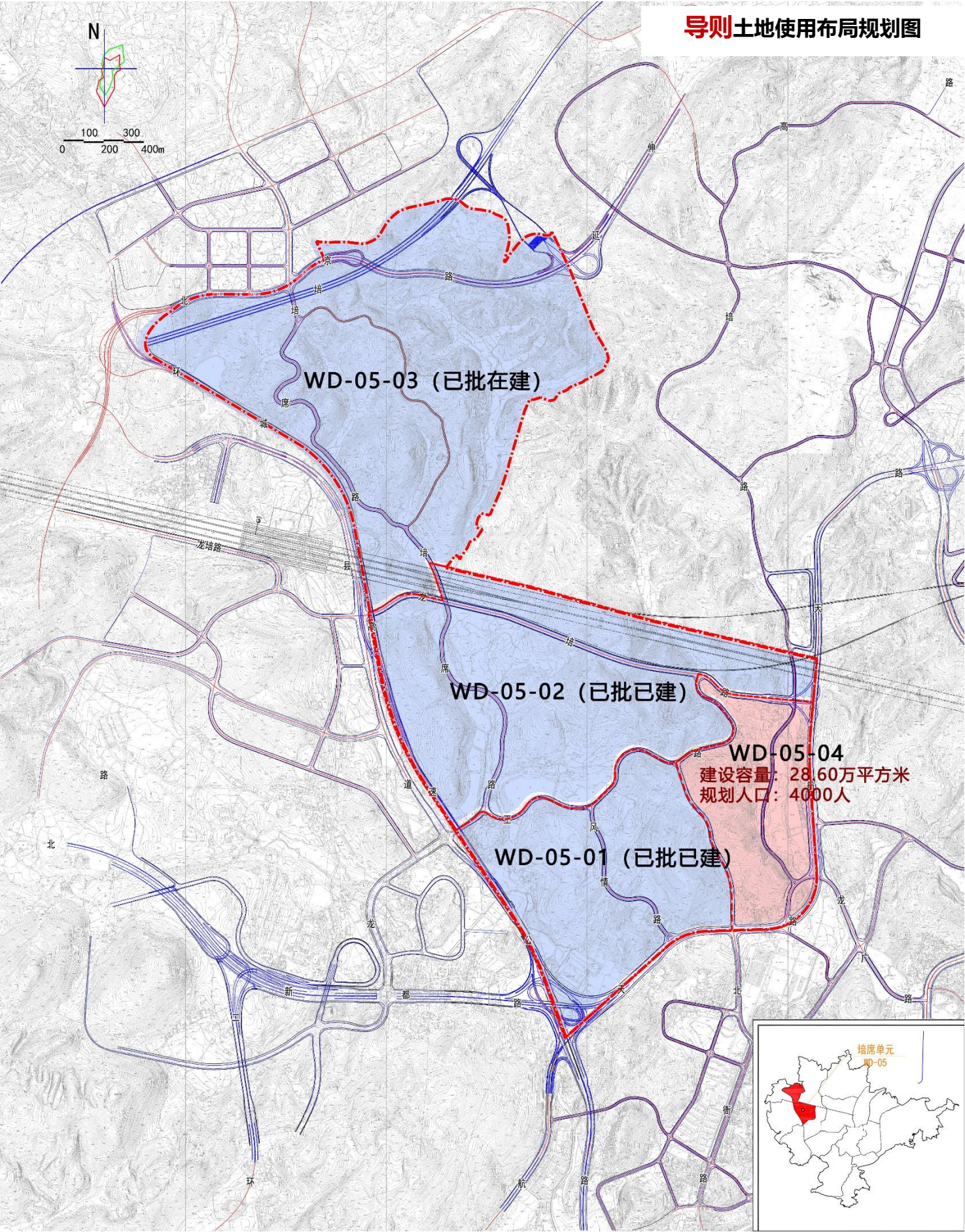


七、容量控制内容

依据《贵阳市中心城区开发强度分区规划》确定乌当组团培席单元开发强度共分为两个强度区。

- ③中强度区：沿东二环、航天路等城市干道布置；
- ④低强度区：于山体公园周边，充分结合生态资源进行布局。





七、容量控制内容

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，培席单元公划分为4个地块。

2、容量分配

单元总用地面积为558.9公顷，建设用地面积218.84公顷，总建筑面积375万平方米，规划人口30000人。

其中，WD-05-04地块，总用地面积57.22公顷，城市建设用地面积32.62公顷。建设容量28.60万m²，规划人口4000人，以公共服务和居住为主导功能。

地块编号	总用地面积 (ha)	建设用地 (公顷)	建设容量 (万 m ²)	人口规模 (人)	容积率	建筑高度 (米)	备注
WD-05-01	101.98	41.23	105.24	15000	2.6	100	已批已建
WD-05-02	165.54	54.65	111.02	6000	2.0	50	已批已建
WD-05-03	234.16	90.34	130.14	5000	1.4	50	已批在建
WD-05-04	57.22	32.62	28.60	4000	0.9	100	——
总计	558.9	218.84	375.00	30000			

2 细则规划

WD-05-04现状影像图



一、地块现状情况

地块用地面积57.22公顷。

现状已建**大龙潭生态湿地公园**，在建**北衙尚城C区**。



二、地块多规对比分析

国土空间规划：本次安置房用地全部在过渡期城镇开发边界集中建设区范围内。



林地：本次安置房用地不占用林地。

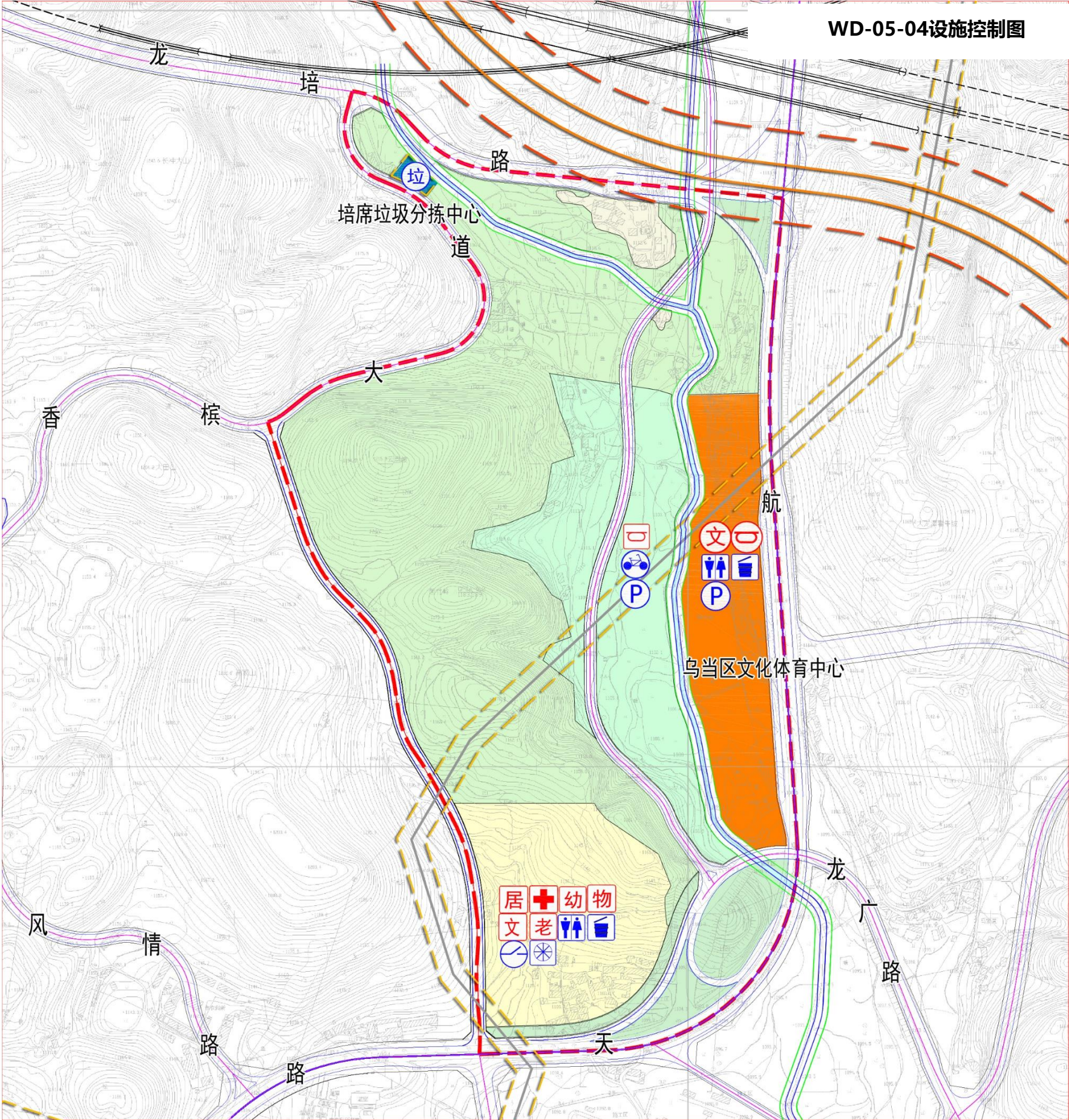




三、地块用地规划布局

地块用地以居住和公共服务设施为主导功能，规划地块面积57.22公顷，城市建设用地面积32.62公顷，非建设用地面积24.60公顷。

WD-05-04用地汇总表				
序号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)
1	R	居住用地	6.43	19.71
2	A	公共管理与公共服务设施用地	4.52	13.86
	A4	体育用地	4.52	13.86
3	S	道路与交通设施用地	13.13	40.25
	其中 S1	城市道路用地	12.20	37.40
	S42	社会停车场用地	0.93	2.85
4	U	公用设施用地	0.15	0.46
5	G	绿化与广场用地	8.39	25.72
	其中 G1	公园绿地	7.77	23.82
	G2	防护绿地	0.62	1.90
6	H11	城市建设用地	32.62	100.00
7	E	非建设用地面积	24.60	——
8	总用地面积		57.22	——



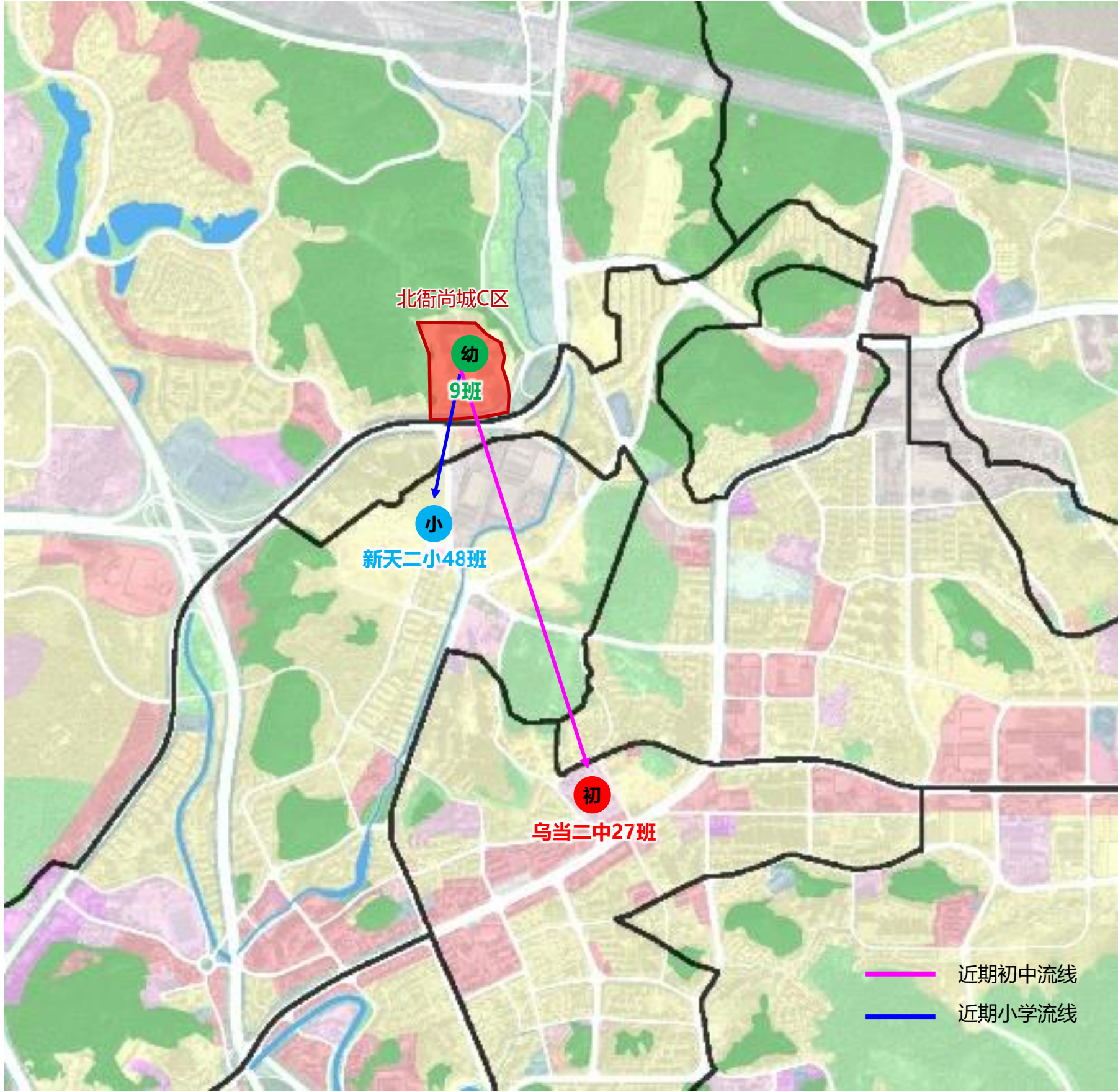
四、地块设施规划布局

1.配套设施

地块规划人口规模4000人，根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），五分钟生活圈居住人口规模5000—12000人，居住街坊居住人口规模1000—3000人，地块按照**五分钟生活圈**配套设施规划建设控制：**社区服务站（居委会）、文化活动站（与居委会合设）900m²、小型多功能运动场地、幼儿园、卫生服务站200m²、老年人日间照料中心500m²、再生资源回收点10m²、生活垃圾收集站400m²、公共厕所50m²**。另外地块额外配置了部分**居住街坊设施**：**物业管理与服务，便利店、邮件和快递送达设施在商业建筑中设置，生活垃圾投放点按照《贵阳贵安15分钟生活圈规划导则》要求，建筑面积20m²，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。**

设施类别	设施名称	个数	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)
区级设施	乌当区文化体育中心	1	4.52	
五分钟生活 圈 社区服务设 施	居委会、文化活动站（合 设）	1		900
	小型多功能运动场地	1	0.1	3000
	幼儿园（9班）	1	0.38	
	卫生服务站	1		200
	老年人日间照料中心	1		500
	再生资源回收点	1		10
	生活垃圾收集站	2		400
	公共厕所	2		50
居住街坊 便民服务设施	物业服务用房	1		300
	便利店、邮件和快递送达 设施			在商业建筑中设置
	生活垃圾投放点			20
	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

乌当城区中小学分布图



四、地块设施规划布局

2、教育设施

根据乌当区教育局意见，安置房建成后，教育配套就读原则按照义务教育免试、相对就近和划片入学的要求落实。

规划已考虑中小学教育配套，且单元中小学配套满足服务半径，**中学在乌当二中就读，小学在新天二小就读。**

情况说明

根据乌当区义务教育招生入学相关工作规定，现有曾家坡安置小区建设项目位于高新路街道办阿栗村，该小区义务教育适龄小学入学划片范围为阿栗小学，初中入学划片范围为乌当二中；渔洞峡安置小区、张天水安置小区建设项目分别位于东风镇头堡村和麦穰村，该片区义务教育适龄小学入学划片范围为乌当小学，初中入学划片范围为东风中学；天骄欣园安置小区建设项目位于高新路街道办新添村，该小区义务教育适龄小学入学划片范围为新天一小，初中入学划片范围为乌当二中；北衙B、C区建设项目位于新光路街道办北衙村，该小区义务教育适龄小学入学划片范围为新天二小，初中入学划片范围为乌当二中。以上各安置小区教育配套就读原则均按照义务教育免试、相对就近和划片入学要求落实。

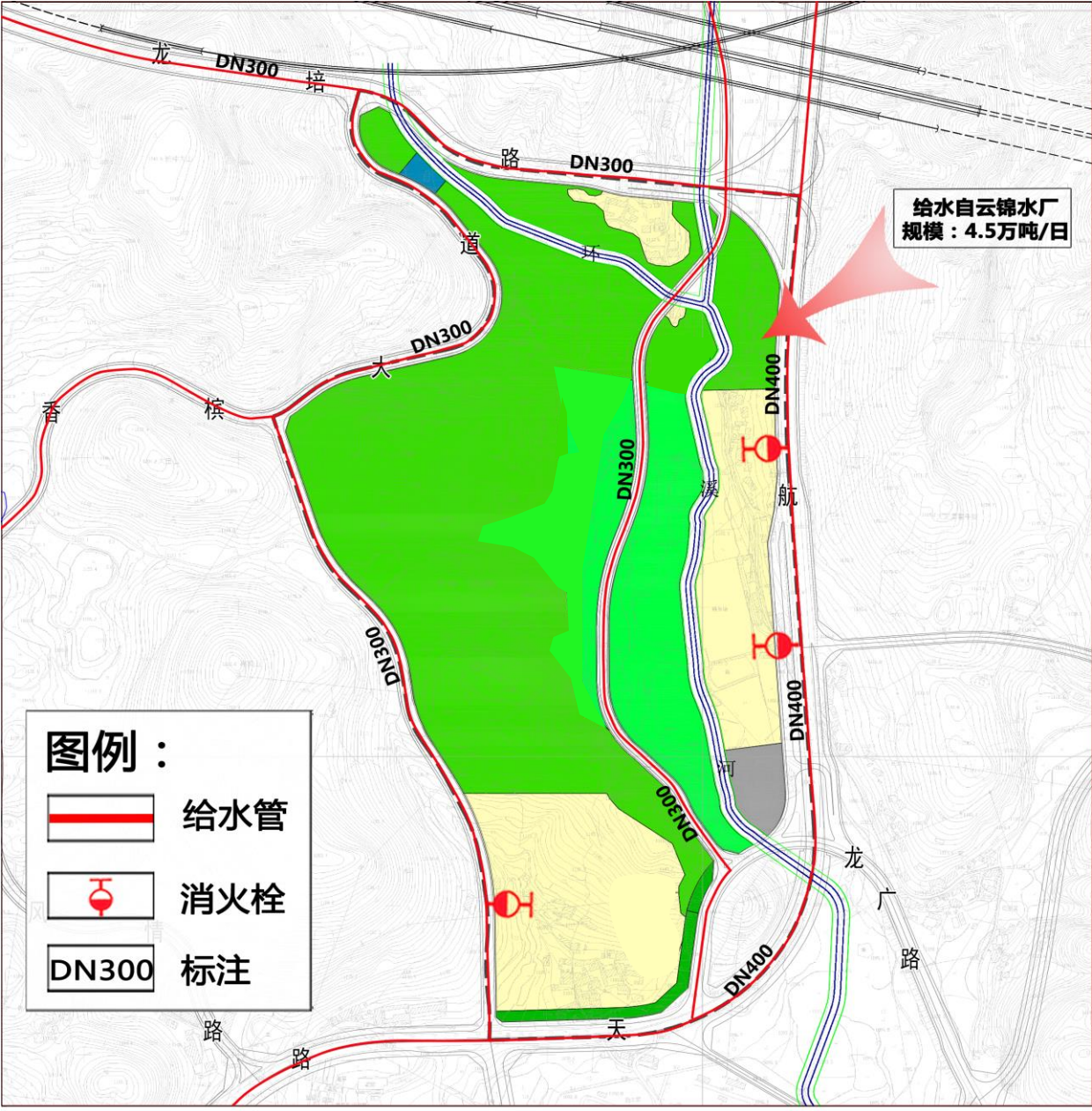


2022 年 3 月 3 日

五、市政公用设施规划

1、给水设施规划

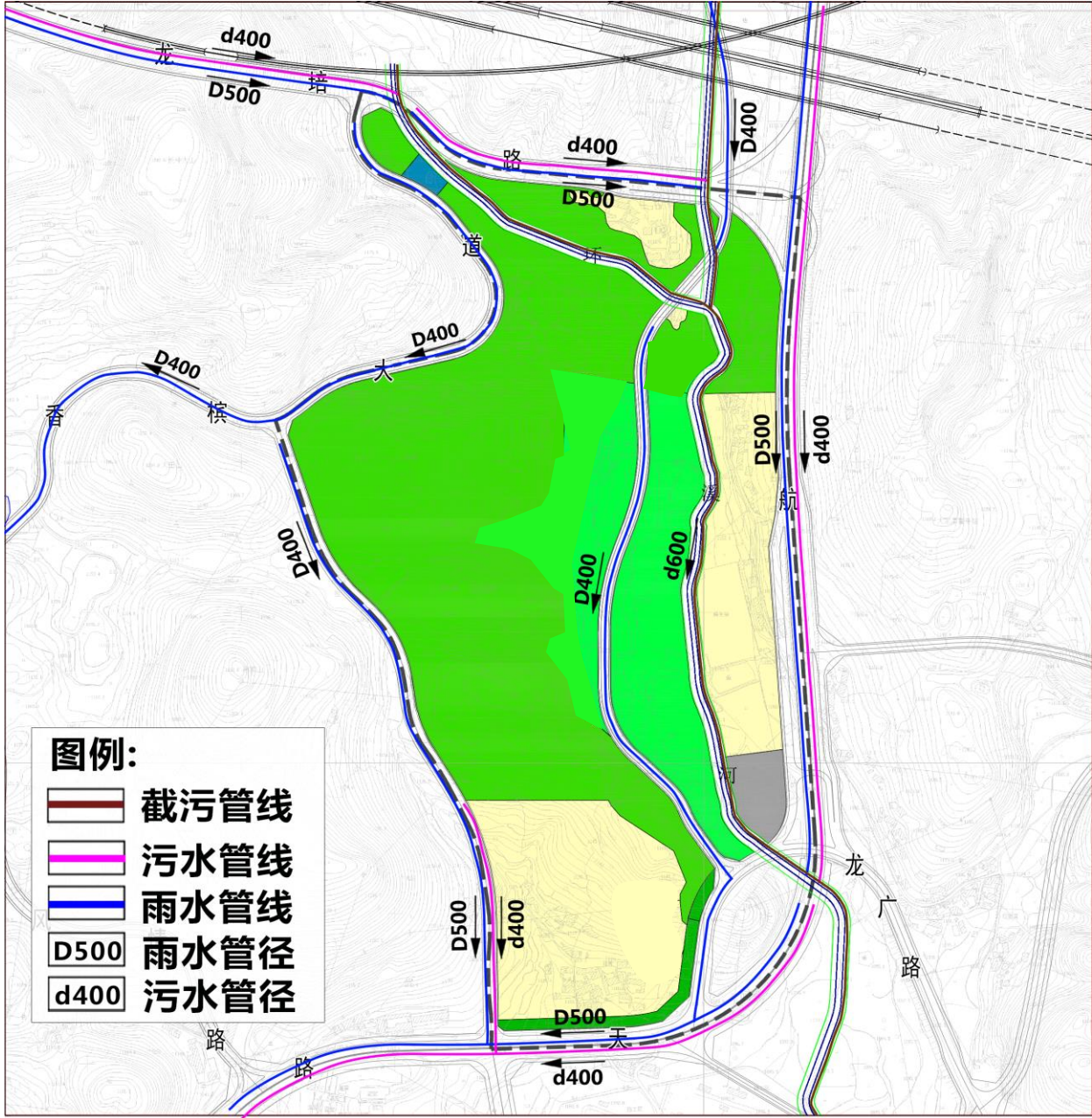
通过给水支管向地块配水预测地块最高日用水量约1800m³/d，规划由云锦水厂供水。沿航天路、香槟大道、龙培路等敷设给水主管，通过给水支管向地块配水。



给水工程规划图

2、排水设施规划

地块污水量约1300m³/d，规划污水由奶牛场污水处理厂处理，现状规模2.5万m³/d。沿航天路、香槟大道、龙培路等敷设排水干管。

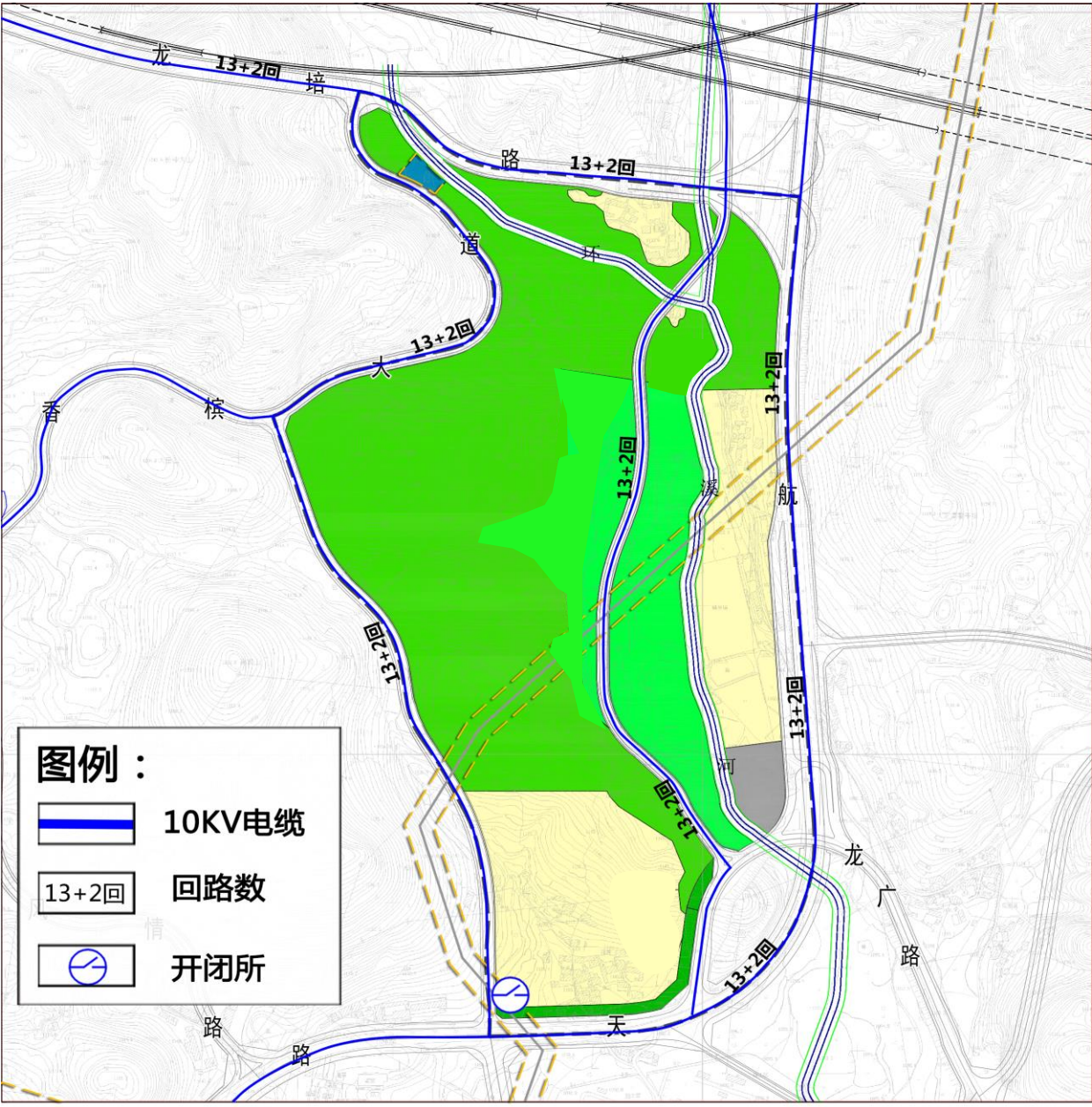


排水工程规划图

五、市政公用设施规划

3、电力电信设施规划

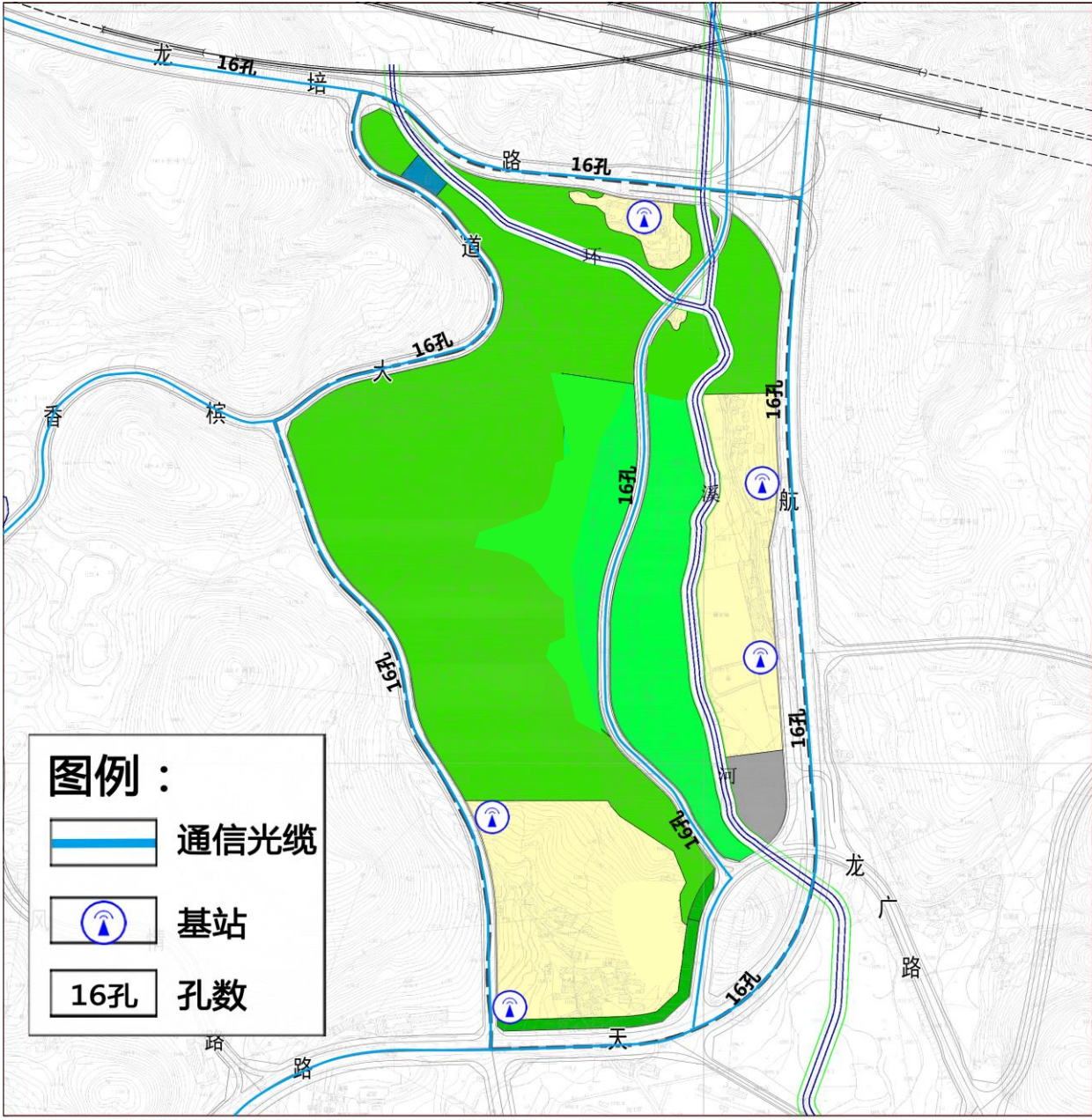
预测地块用电负荷约4.6MW，由110KV培席供电，规划沿航天路、香槟大道、龙培路等敷设10KV电缆，沿地块小区道路新建入户电缆。



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5座。沿航天路、香槟大道、龙培路敷设通信光缆，沿地块小区道路新建入户光缆。



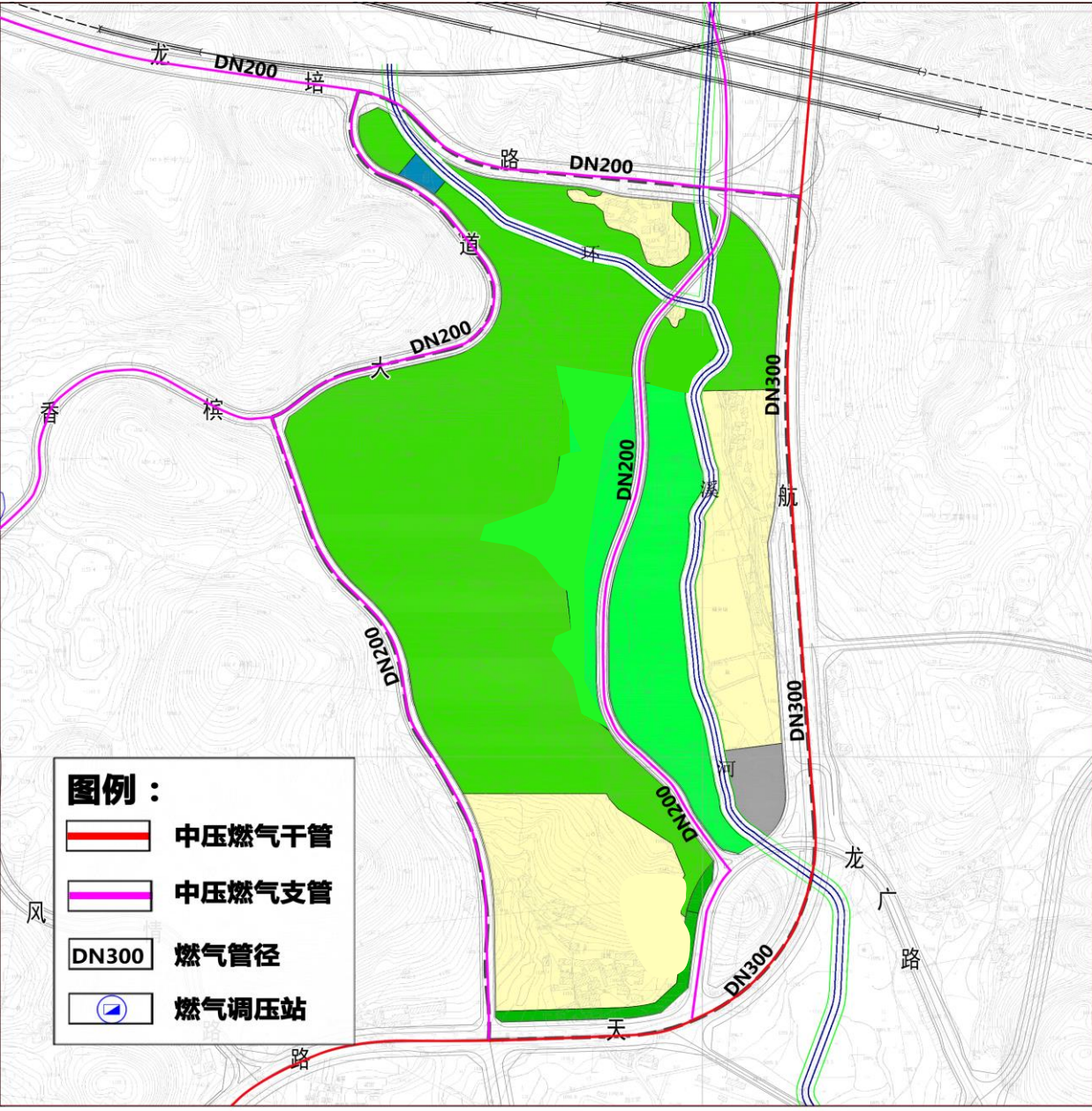
通讯工程规划图

五、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0.14万Nm³/d，沿航天路、香槟大道、龙培路敷设燃气支管，沿地块小区道路新建次中压燃气管道。

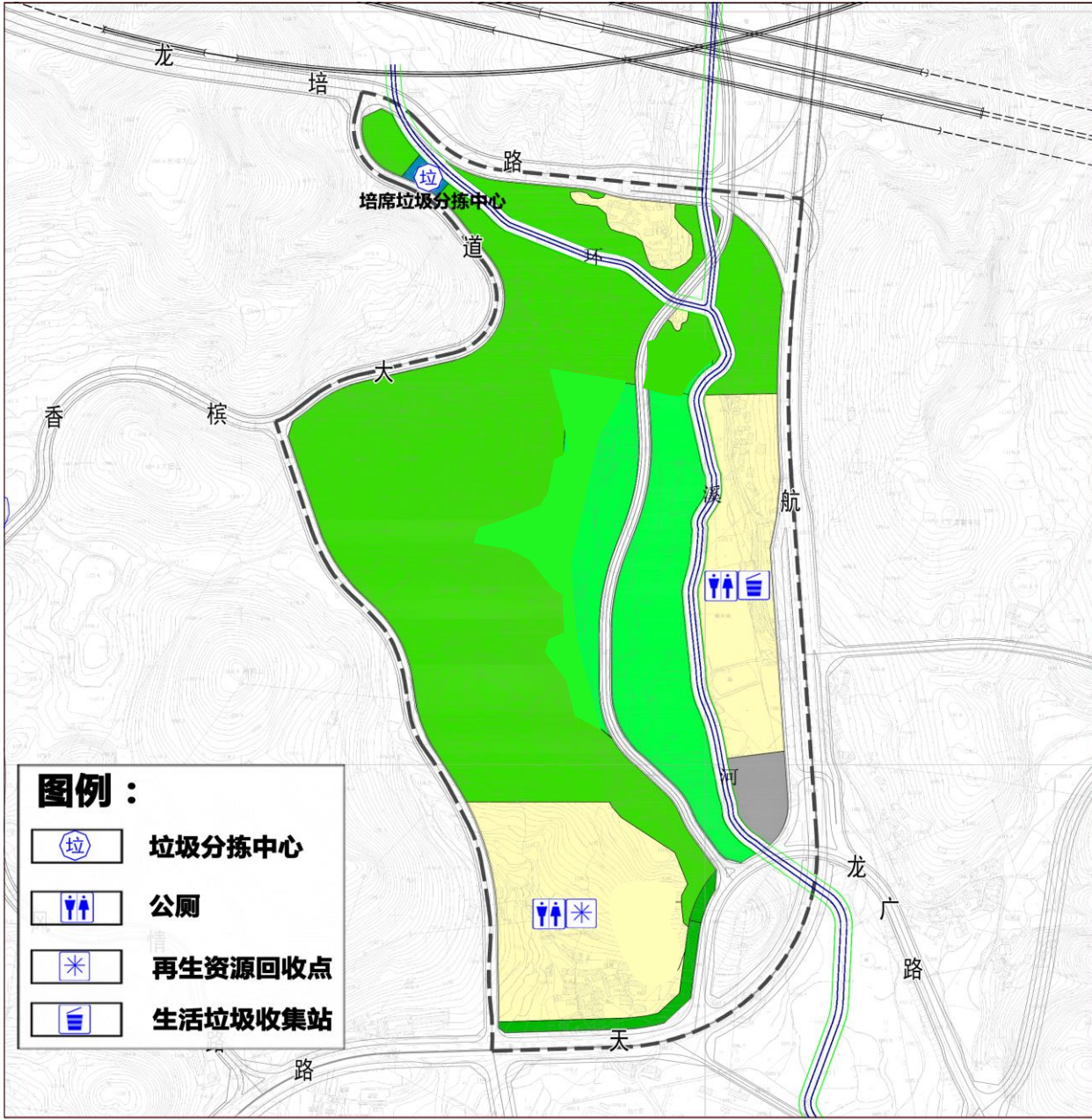
依据城镇燃气设计规范，建筑基础后退中低压燃气管道1.5米以上。



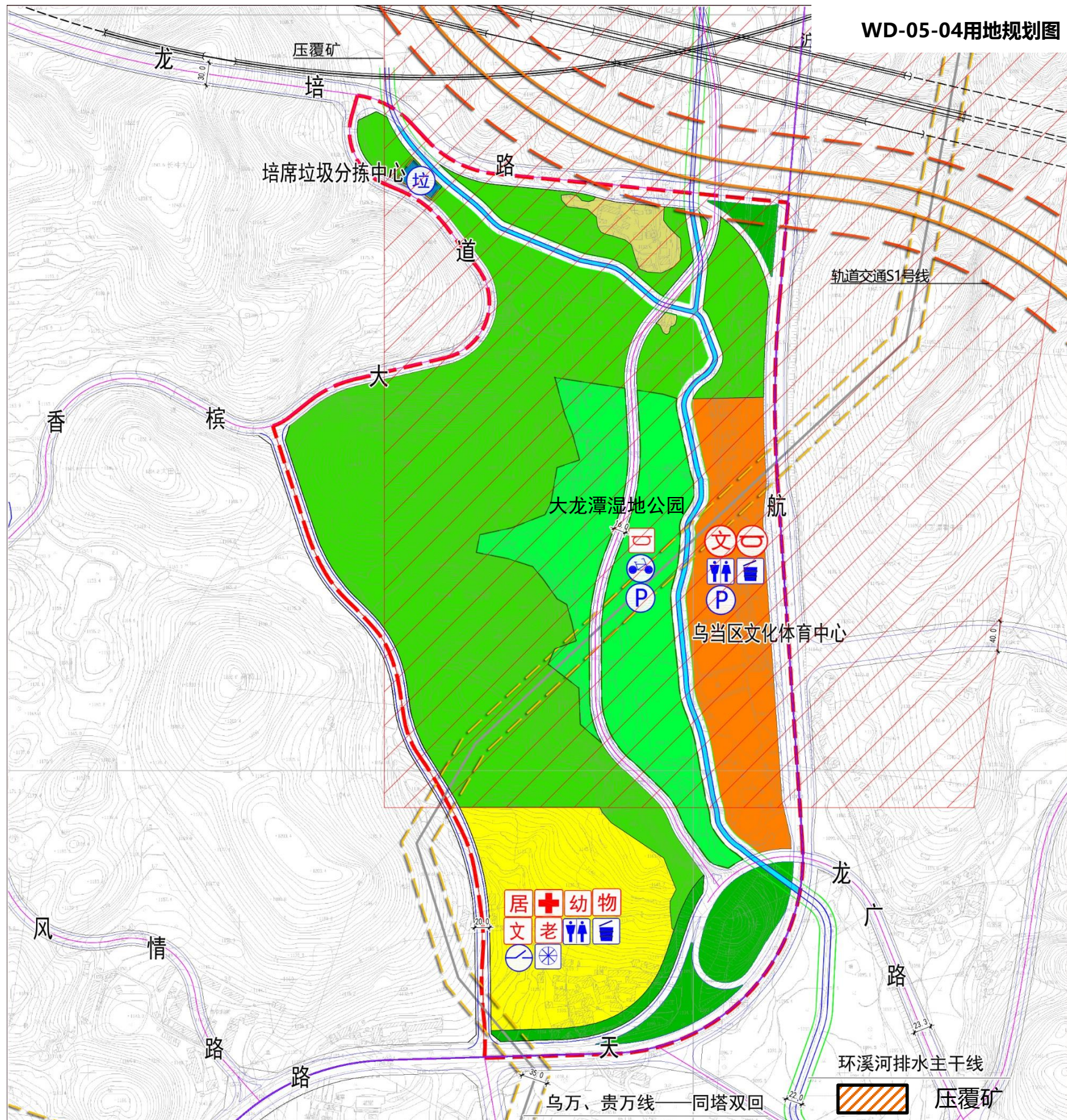
燃气工程规划图

6、环卫设施规划

预测地块生活垃圾量为4.6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



六、压覆矿说明

● 定义：

压覆矿指在当前技术经济条件下，因建设项目或规划项目实施后，导致已查明的**矿产资源不能开发利用**。

● 开采许可：

压覆矿产资源经国土资源主管部门批准后，国土资源主管部门不再受理对该矿产资源储量的采矿权和探矿权登记申请。所以在**一般情况下是不允许开采的**，特别是法律禁止开采的区域。但也不是永久性的，以后情形改变了或采取措施后法律允许了可以再论证利用。

4.4 居住用地参考控制指标表

非住宅类建筑 兼容比例	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	住宅建筑 平均高度 (米)
40%<%≤50%	3.50~4.0	42	25	100
30%<%≤40%		38	25	100
20%<%≤30%		32	30	100
10%<%≤20%		26	35	100
≤10%		24	35	100
40%<%≤50%	3.11~3.49	40	25	80
30%<%≤40%		35	25	80
20%<%≤30%		30	30	80
10%<%≤20%		26	35	80
≤10%		24	35	80
40%<%≤50%		37	25	54-80 米 且居住建筑 限高按照 《城市居住 区规划设计 标准》 GB50180- 2018 对应容 积率执行。
30%<%≤40%		32	30	
20%<%≤30%		28	30	
10%<%≤20%		26	35	
6%<%≤10%		24	35	
≤6%	2.20-3.10	22	35	

注：1、住宅建筑平均高度是指部分住宅建筑高度可在平均高度控制值上下增减 20 米，以实现富于变化的天际轮廓线，且最大限高不得超过 120 米。

2、兼容建筑高度结合规划方案确定，原则上除商业商务建筑外其余建筑不得突破住宅建筑限高。

七、安置房指标控制

安置房指标根据《贵阳市控制性详细规划编制技术标准（试行）》（2020年12月）进行控制。

安置房名称	净用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	兼容建筑及配建设施要求
北衙尚城C区	6.43	3.1	24%	35%	结合总图方案 审查及城市设计， 形成高低错落的 天际线，合理确定 高度	6% < % ≤ 10%

八、安置点建筑布局

规划用地面积：6.43公顷

容积率：3.1

建筑密度：24%

绿地率：35%

建筑限高：结合总图方案
审查及城市设计，形成高
低错落的天际线，合理确
定高度

