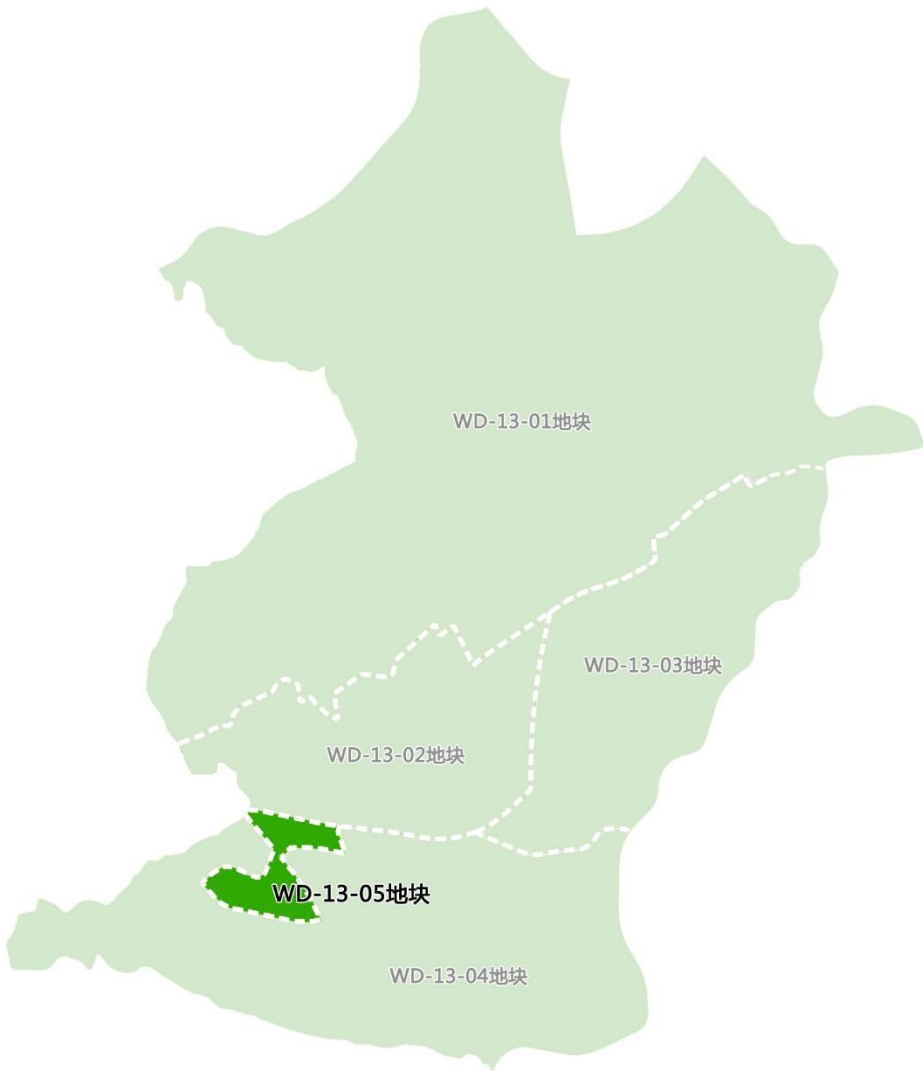


中心城区控制性详细规划（细则）

乌当组团阿栗单元（WD-13-05）地块

——图则、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：苏文龙

项目编制人员：苏文龙

市政编制人员：李 桥

项目校核人员：张杰



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



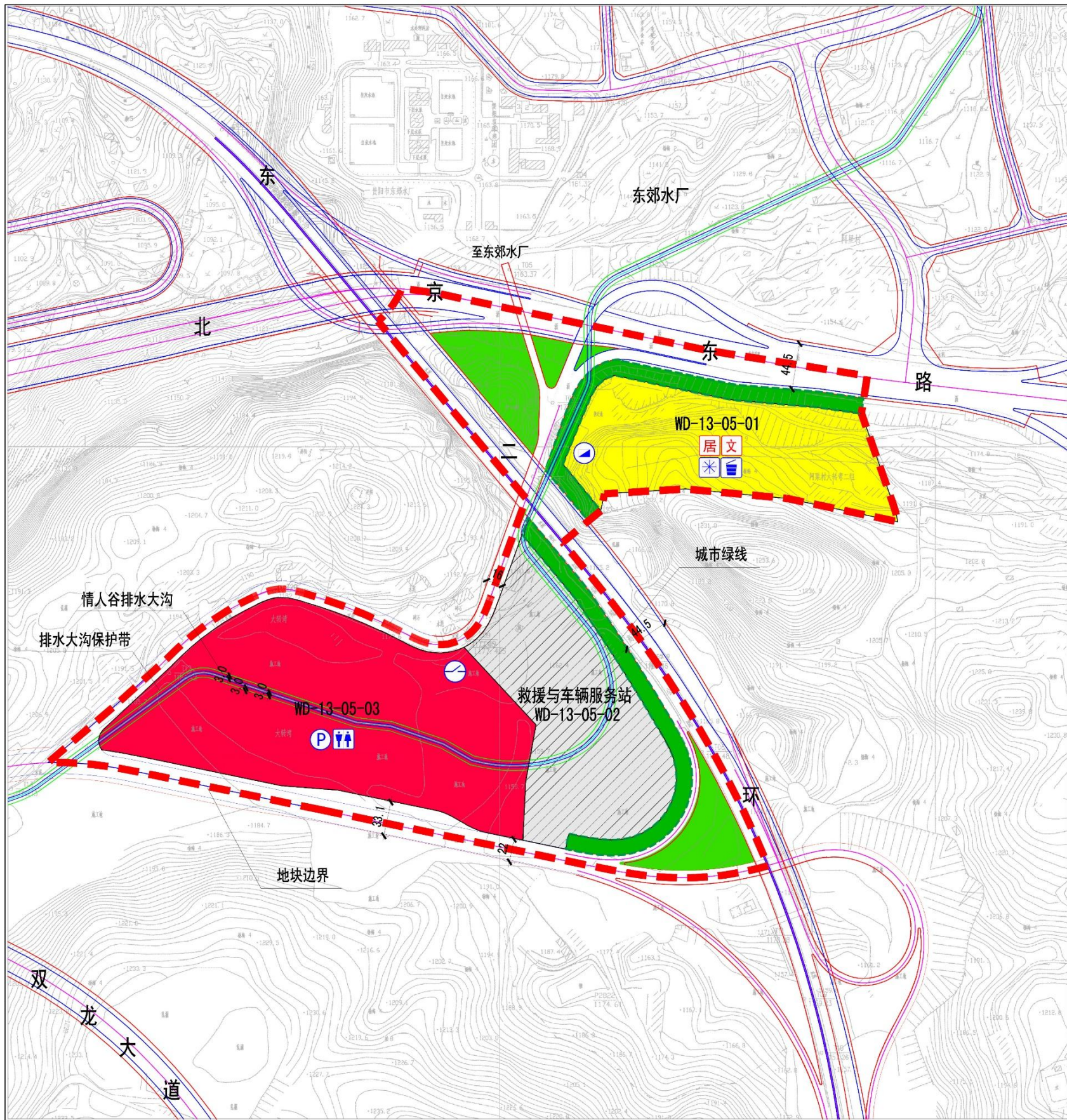
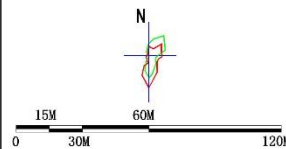
中华人民共和国自然资源部印制

院盖章处：

中心城区控制性详细规划（细则）
——乌当组团阿栗单元（WD-13-05地块）

——细则图则

中心城区控制性详细规划（细则）——乌当组团阿栗单元WD-13-05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-13-05-01	二类居住用地	R21	新建 曾家坡安置房项目	2.86	3.1	22	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	E、W	兼容: 非住宅建筑（比例10%） 配建: 1、居委会, 建筑面积150㎡; 2、文化图书室, 建筑面积90㎡; 3、物业服务用房, 建筑面积250㎡; 4、再生资源回收点, 用地面积10㎡; 5、垃圾收集点, 用地面积80㎡; 6、燃气中低压调压站, 建筑面积50㎡ 依据城镇燃气设计规范, 建筑基础后道中低压燃气管道1.5米以上	指标类别	年径流总量控制率		SS削减率	
											用地分类	新建项目	改建项目	新建项目	改建项目
WD-13-05-02	公路用地	H22	已建 救援与车辆服务站	3.15	1.0	25	20		S、E	公共建筑类（A、B）	80%	70%	≥80%	≥40%	
WD-13-05-03	批发市场用地	B12	新建	5.74	1.2	40	25		N、S	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、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编发的《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编发的《贵州省海绵城市建设技术导则（试 行）》。				

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、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 and 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-13-05 地块用地规划控制说明

WD-13-05地块位于北京东路延伸段以南、新东二环两侧。
地块用地以居住、商业和区域公路设施为主导功能,规划地块面积18.79公顷,城市建设用地面积17.48公顷。其中,居住用地 (R21) 面积2.86公顷。
地块规划计容总建筑面积18.90万平方米,居住用地建筑面积合计8.87万平方米 (含兼容建筑及配套设施); 地块规划人口2180人。

图 例																									
● 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 ● 再生资源回收点 ● 生活垃圾收集点 ● 公共厕所 ● 邮件快递送达点												● 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 ● 高中 ● 初中 ● 小学 ● 体育馆 ● 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 ● 小型多功能运动场地 ● 幼儿园 ● 托老所 ● 卫生服务站 ● 物业管理与服务 ● 生鲜超市												其他图例	道路红线 城市蓝线 城市绿线 城市黄线 已批/已建用地 01-1-05-01 子地块编号 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-13-05 (图则一)																							

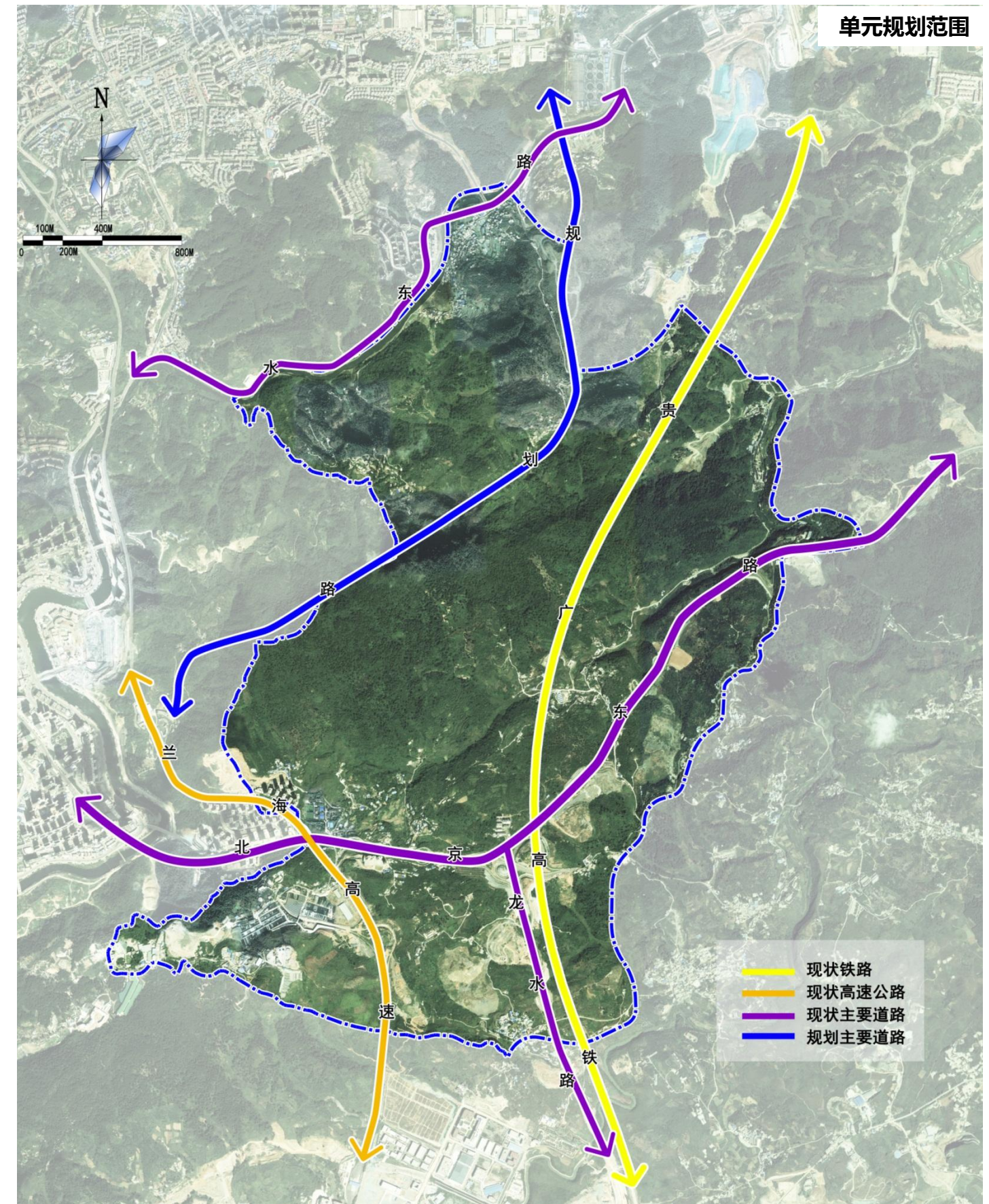
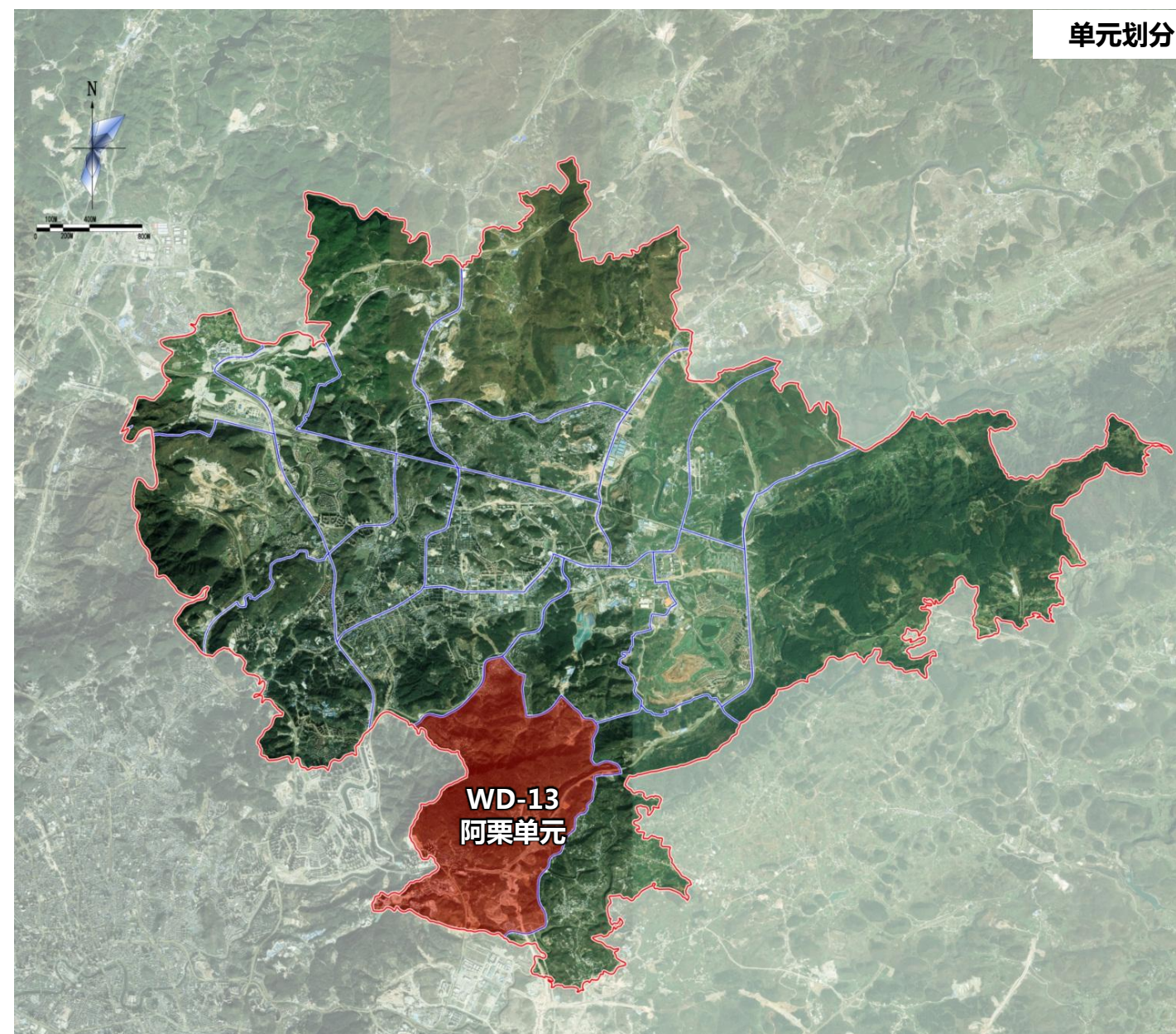
中心城区控制性详细规划（细则） ——乌当组团阿栗单元（WD-13-05地块）

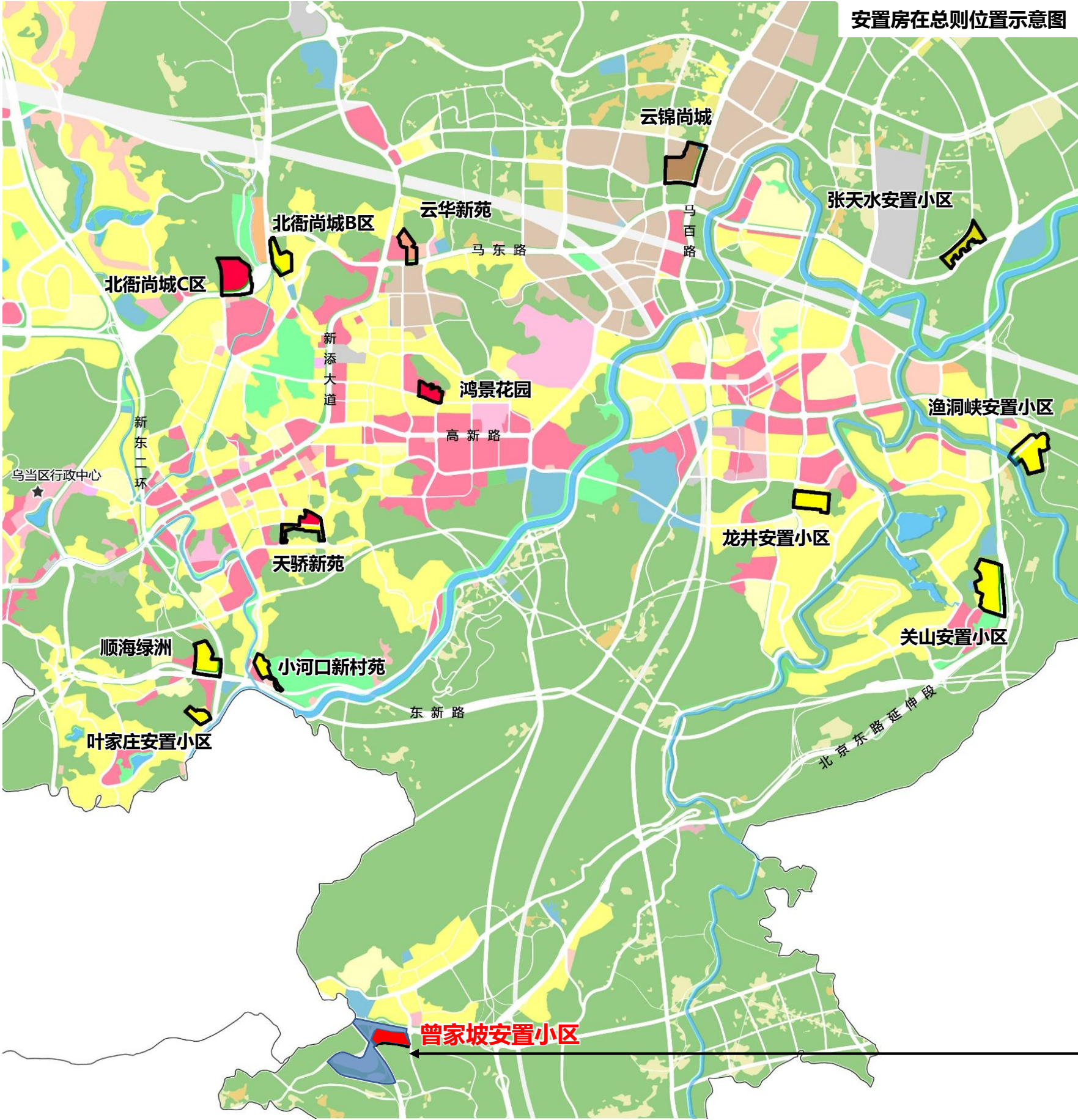
——细则说明书

一、单元边界

阿栗单元位于乌当区南部，北京东路、东二环、龙水路、贵广高铁从单元穿过。

规划总用地面积**1199.33公顷**，北抵水东路，西靠中天甜蜜小镇，东至情人谷景区，南与龙洞堡组团相接。

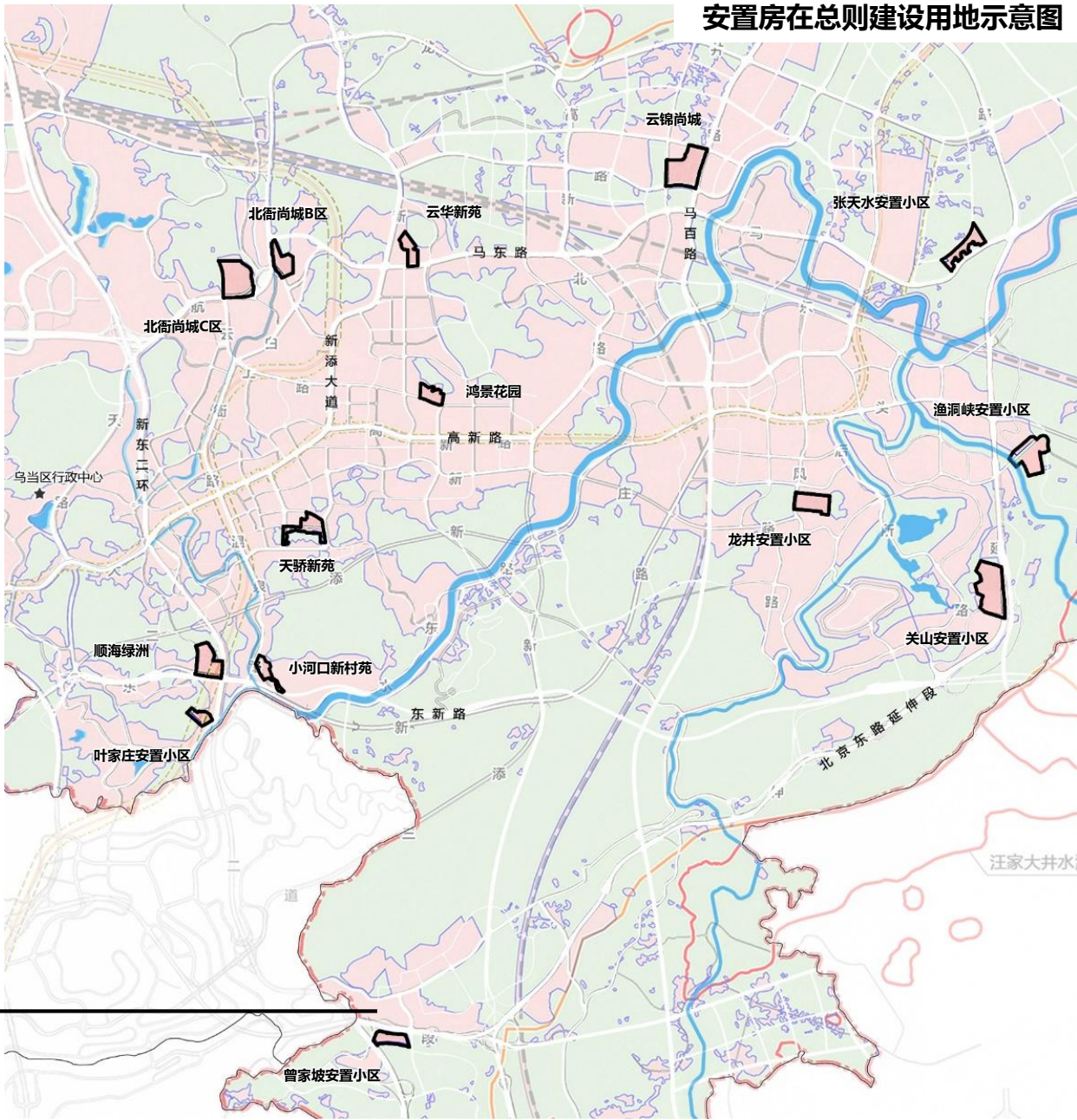


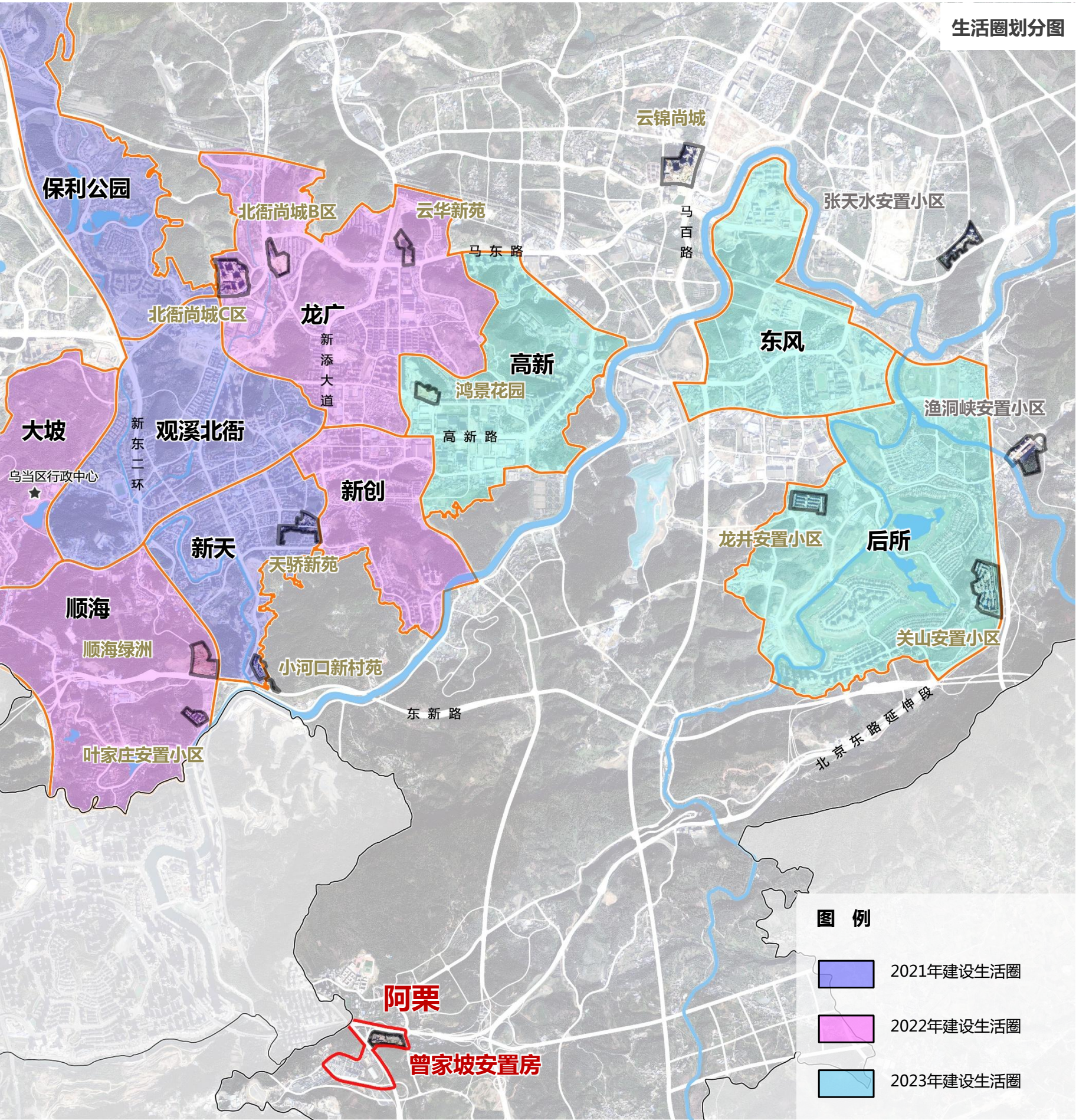


二、安置房与乌当总则关系

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。

本次规划安置房地块位于曾家坡安置房，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

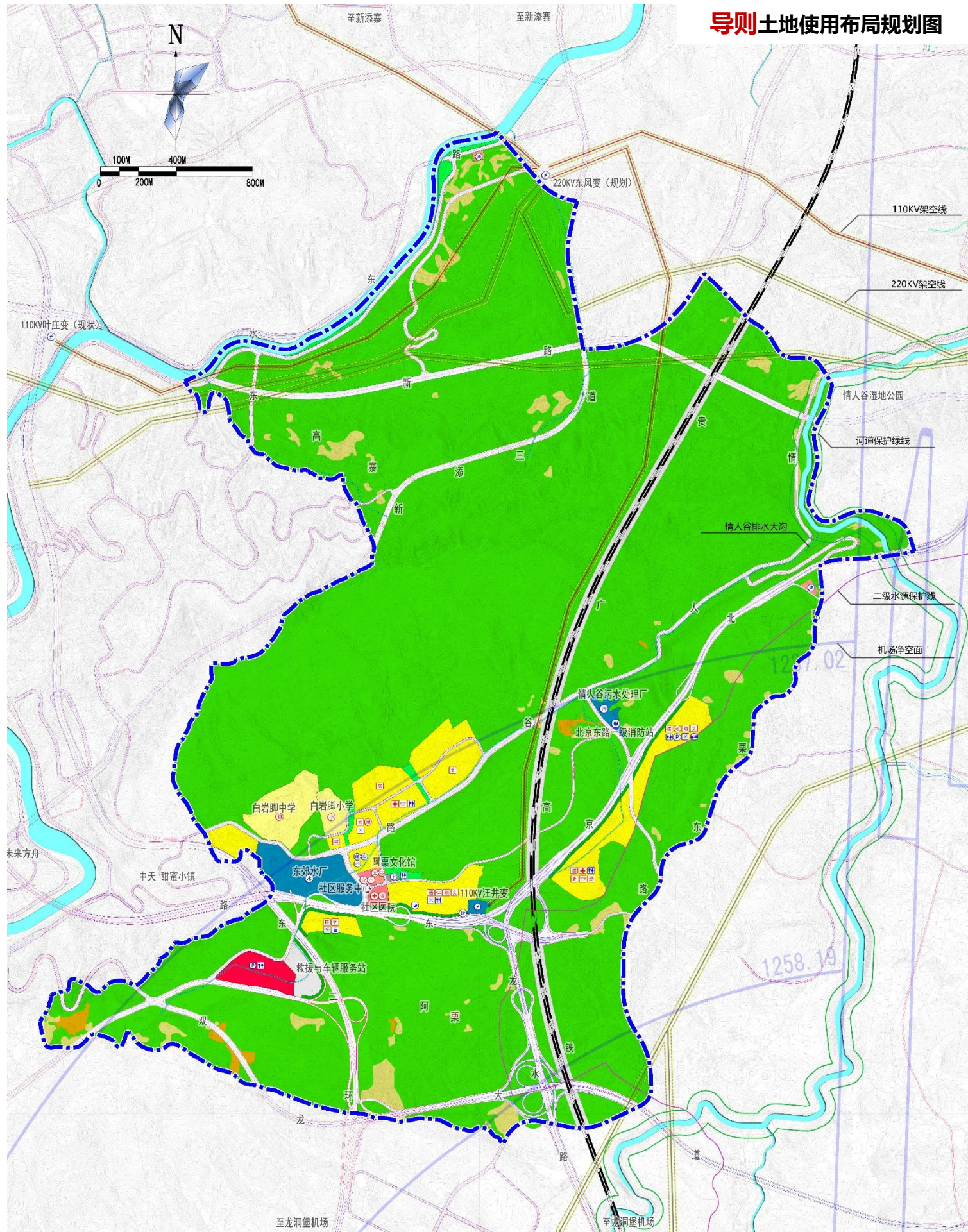
生活圈划定原则：参考设施配置聚集区、人口集中活动区，并与街道办事处区划、城市更新单元、社区网格相结合，以步行15分钟距离（800-1000米）为半径划定。

曾家坡安置房所在阿栗单元人口规模达不到15分钟生活圈，因此未纳入15分钟生活圈进行设施配套。

本地块人口规模2180人，依据居住区设计标准，规划按居住街坊级进行设施配套，并符合设施控制要求。

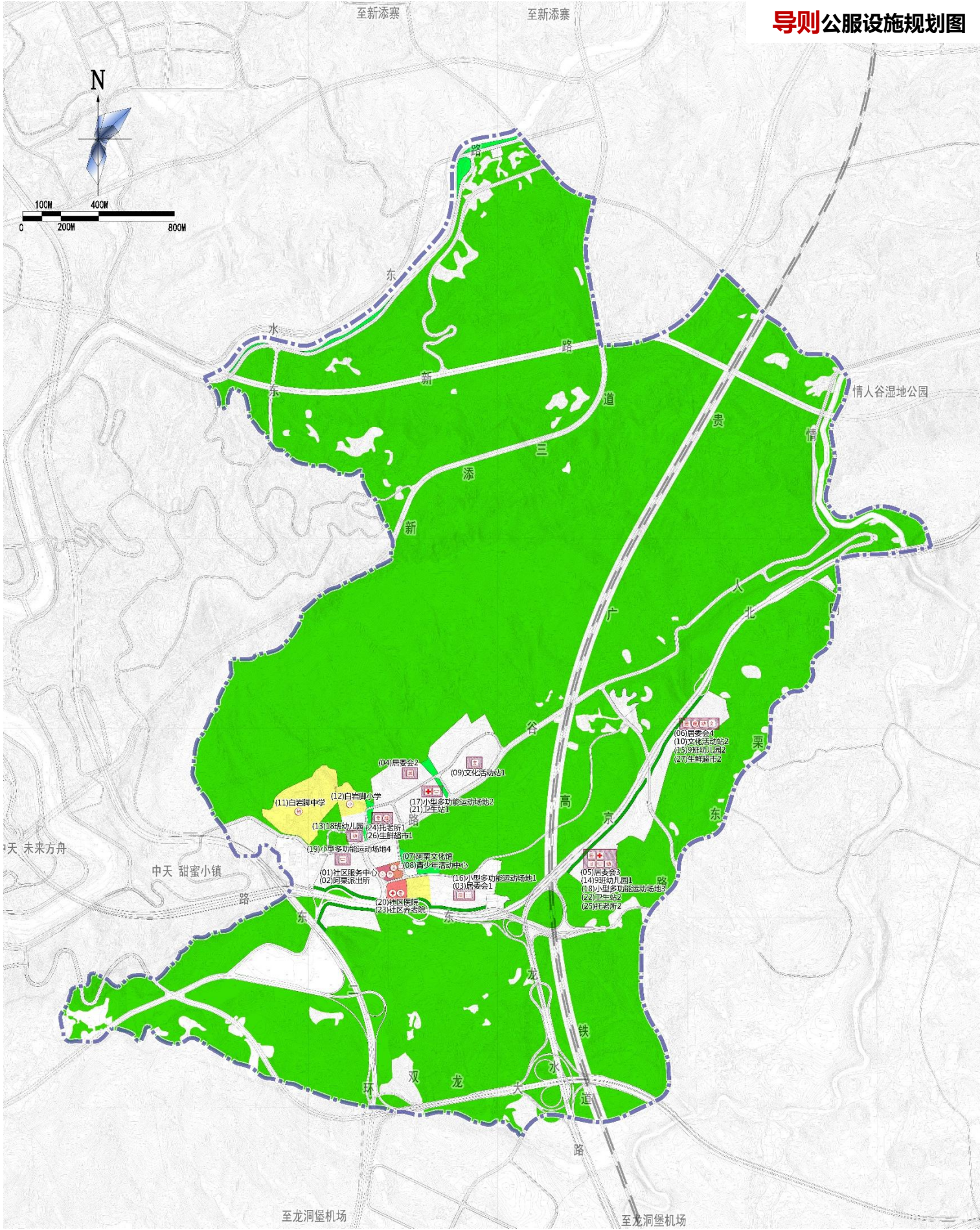
安置房名称	细则编制地块	地块涉及生活圈	地块落实居住街坊设施
曾家坡安置房	WD-13-05	-	居委会、物业用房、儿童与老年人活动场地、便利店、邮件和快件送达设施、生活垃圾收集点等

导则土地使用布局规划图



四、用地规划布局

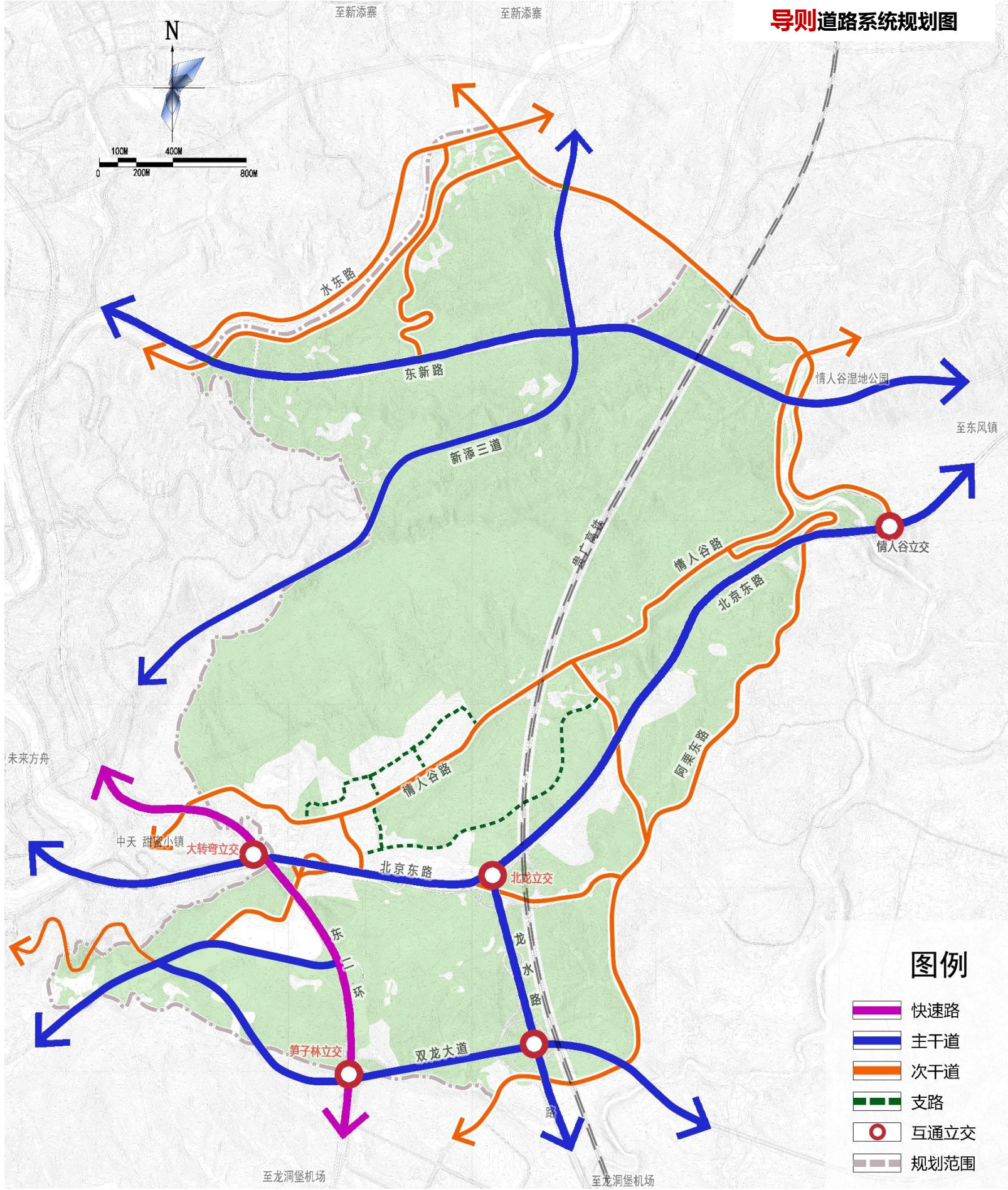
阿栗单元导则用地布局上对乌当组团总则控制的设施进行落实，规划严控生态红线，梳理单元路网体系，优化用地布局，落实并完善单元生活配套设施，**规划城市建设用地182.44公顷，非建设用地955.34公顷。**



五、设施用地规划

规划公共服务设施规划控制一览表								
建设规模		城市建设用地：182.44公顷		计容建筑面积：136.31万平		规划人口：23700人		
设施类别	设施编号	设施名称	级别	性质及代	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	控制方式	建设方式
行政办公用地	01	社区服务中心	社区级	A1	0.49	1500	虚线控制	规划新建
	02	阿栗派出所				1000		
	03	居委会1	基层级	R22		400	点位控制	规划新建
	04	居委会2		R22		400	点位控制	规划新建
	05	居委会3		R22		400	点位控制	规划新建
	06	居委会4		R22		400	点位控制	规划新建
文化设施用地	07	阿栗文化馆	社区级	A22	0.45	4000	虚线控制	规划新建
	08	青少年活动中心				2000		
	09	文化活动站1	基层级	R22		400	点位控制	规划新建
	10	文化活动站2		R22		400	点位控制	规划新建
教育设施用地	11	白岩脚中学	社区级	A33	9.21		虚线控制	规划新建
	12	白岩脚小学		A33	2.90		虚线控制	规划新建
	13	18班幼儿园	基层级	R22	0.58		点位控制	规划新建
	14	9班幼儿园1		R22	0.41		点位控制	规划新建
	15	9班幼儿园2		R22	0.41		点位控制	规划新建
体育设施用地	16	小型多功能运动场地1	基层级	R22	0.30		点位控制	规划新建
	17	小型多功能运动场地2		R22	0.20		点位控制	规划新建
	18	小型多功能运动场地3		R22	0.30		点位控制	规划新建
	19	小型多功能运动场地4		R22	0.20		点位控制	规划新建
医疗卫生设施用地	20	社区医院	社区级	A51	1.07	5000	虚线控制	规划新建
	21	卫生站1	基层级	R22		300	点位控制	规划新建
	22	卫生站2		R22		300	点位控制	规划新建
社会福利设施用地	23	社区养老院	社区级	A6		3500	点位控制	规划新建
	24	托老所1	基层级	R22		800	点位控制	规划新建
	25	托老所2		R22		800	点位控制	规划新建
其他设施用地	26	生鲜超市1	社区级	R22		1200	点位控制	规划新建
	27	生鲜超市2		R22		1200	点位控制	规划新建

注：依据《城市居住区规划设计标准》，将15分钟和10分钟居住区生活圈配套设施统称为社区级配套设施，5分钟生活圈居住区配套设施统称为基层级配套设施，居住街坊配套设施统称为街坊级配套设施



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**。

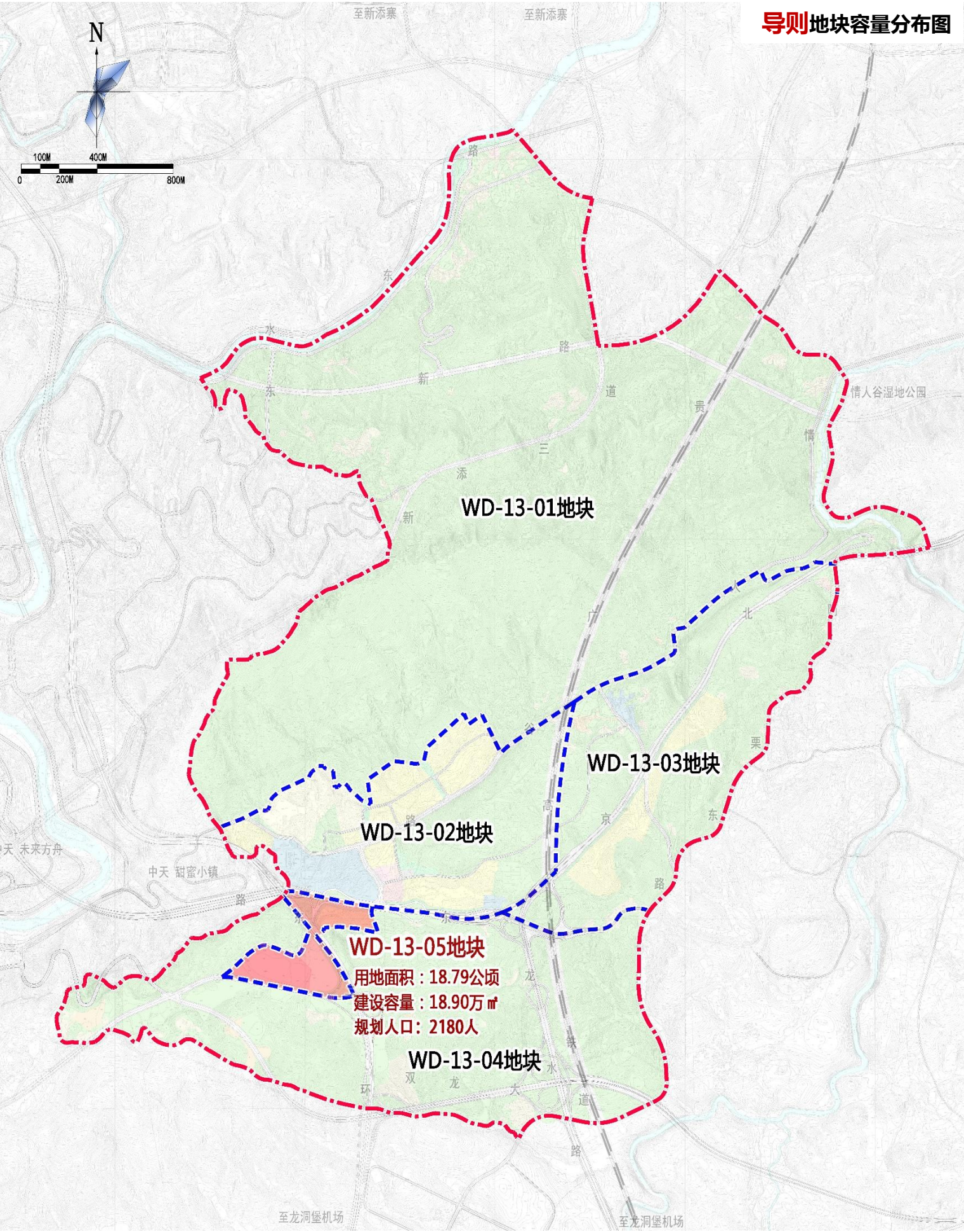
快速路：包括新东二环；

主干道：包括北京东路延伸段、龙水路、东新路、双龙大道、新添三道；

次干道：包括情人谷路、阿栗东路、水东路；

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：阿栗单元范围内**互通式立交5处**，包括大转弯立交、北龙立交、笋子林立交以及情人谷立交等。



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，阿栗单元公划分为**5个**地块。

2、容量分配

单元总用地面积为1199.33公顷，建设用地面积182.44公顷，总建筑面积136.31万平方米，规划人口23700人。

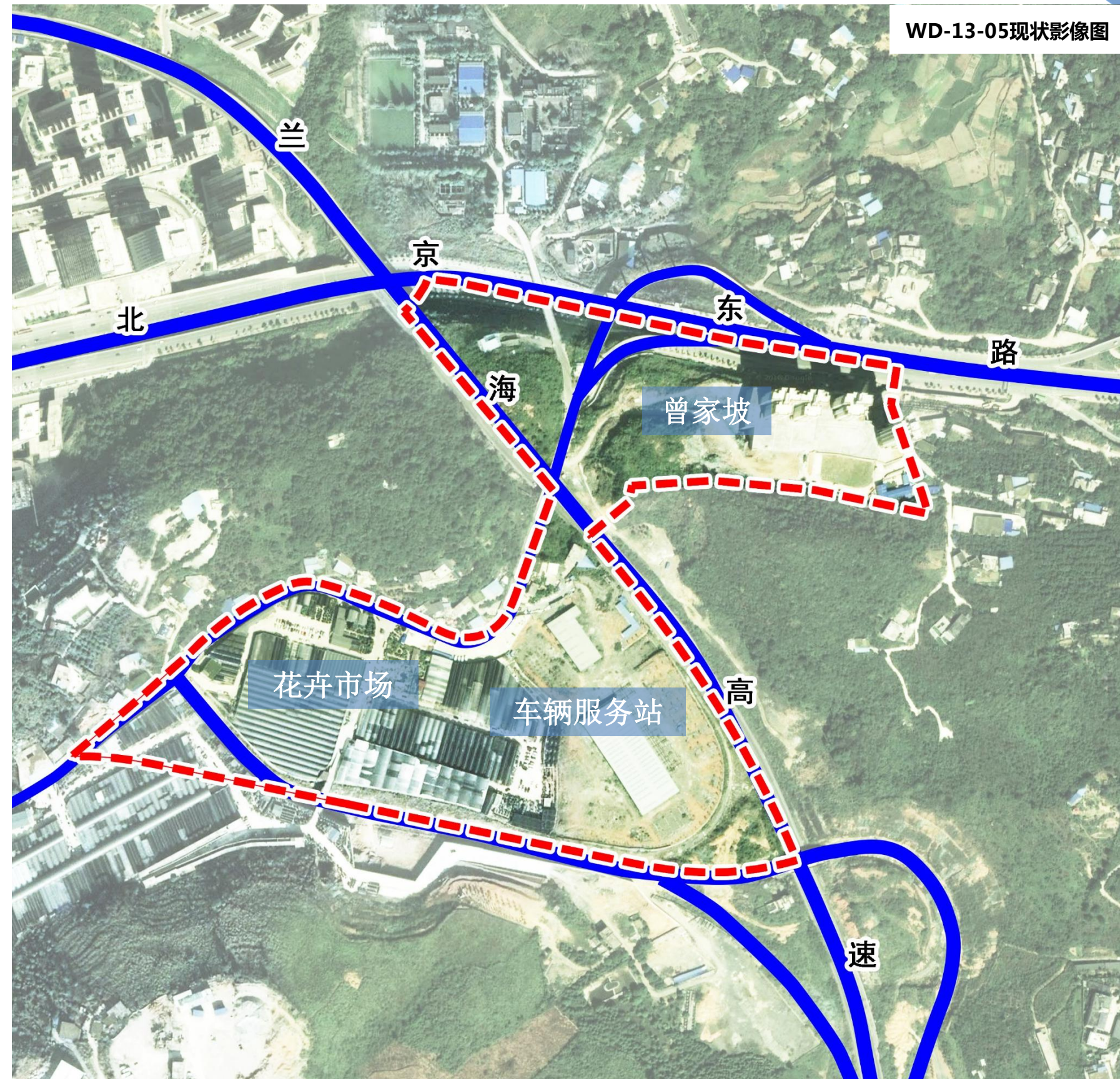
其中，WD-13-05地块，**总用地面积18.79公顷，城市建设用地面积17.48公顷。建设容量19万㎡，规划人口2180人，以居住、商业和公路设施为主导功能。**

地块编号	总用地面积 (ha)	规划指标				
		城市 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-13-01	661.99	40.52	0.16	—	—	20
WD-13-02	123.23	75.08	85.3	15500	1.14	80
WD-13-03	151.75	34.62	31.95	6020	0.95	60
WD-13-04	243.57	14.74	—	—	—	—
WD-13-05	18.79	17.48	18.90	2180	1.1	60
共计	1199.33	182.44	136.31	23700	0.88	

八、地块现状情况

地块用地面积18.79公顷，和车辆服务站现状已建成，阿栗花卉市场升级改造。

曾家坡地块一期已建成，含4栋高层住宅和商业裙房。



WD-13-05现状影像图

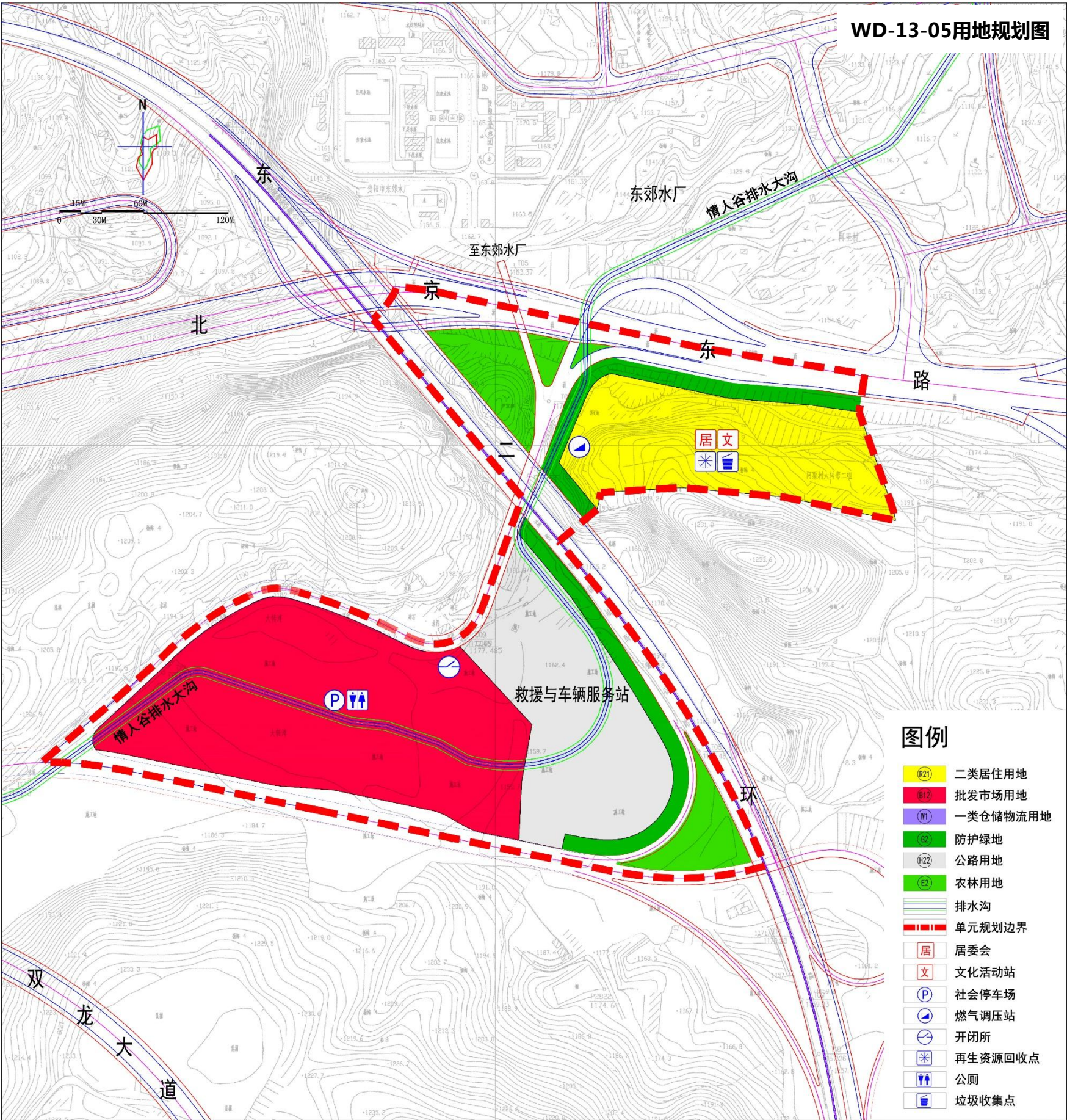
九、地块多规对比分析

国土空间规划：地块建设用地全部在过渡期城镇开发边界集中建设区内，
其中项目地块都已纳入集中建设区内。



林地：依据最新林地变更数据，**本地块完全不占用林地。**



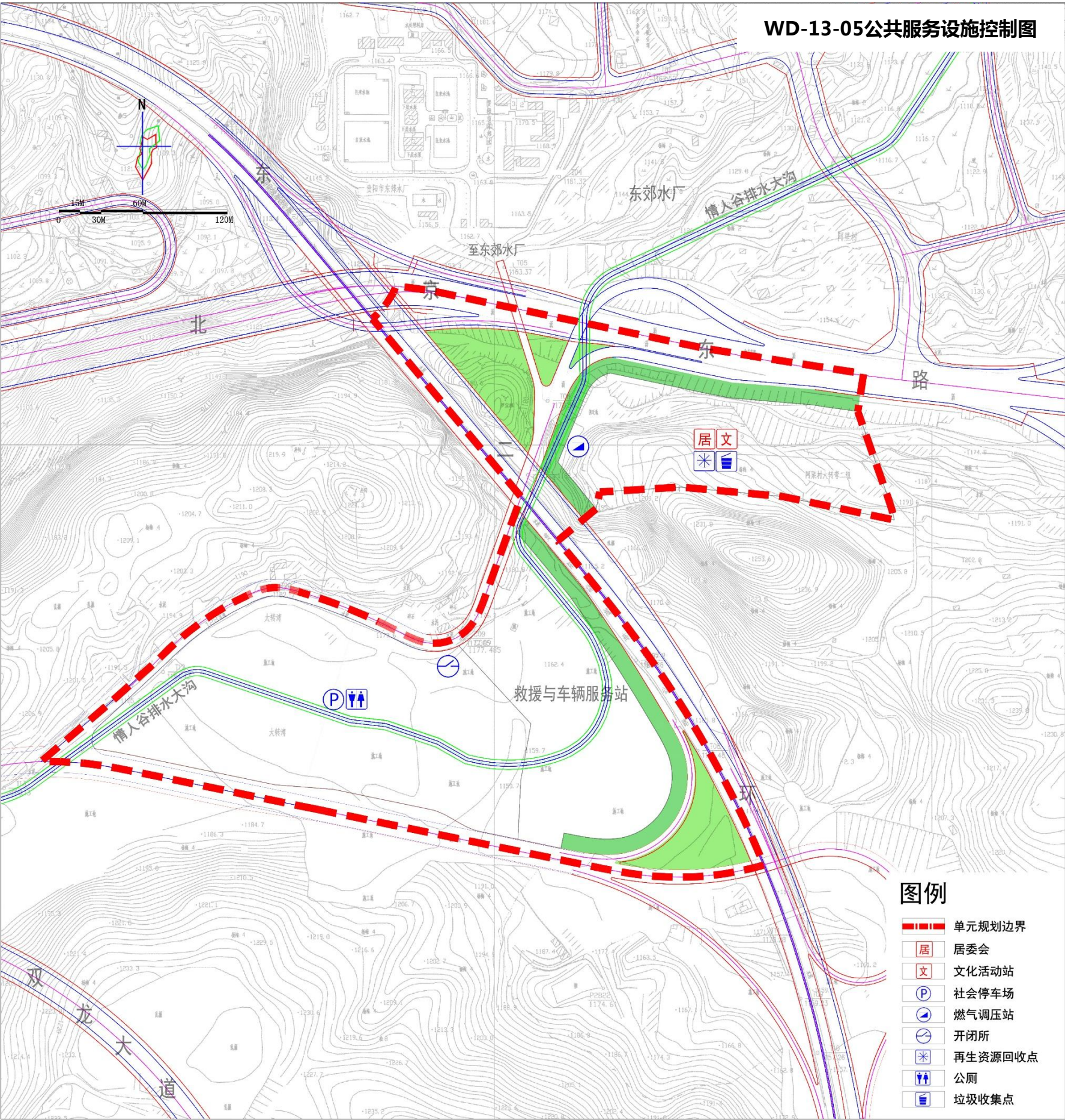


十、地块用地规划布局

地块用地以居住、批发市场为主导功能，规划地块面积18.79公顷，城市建设用地面积14.33公顷。

地块规划建筑面积18.90万平方米，规划人口2180人。

WD-13-05地块用地统计表			
用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
R	居住用地	2.86	19.96
B	商业服务业用地	5.74	40.06
S	道路与交通设施用地	4.42	30.84
G	绿化与广场用地	1.31	9.14
H11	城市建设用地	14.33	100
H22	公路用地	3.15	—
E2	农林用地	1.31	—
总用地		18.79	—



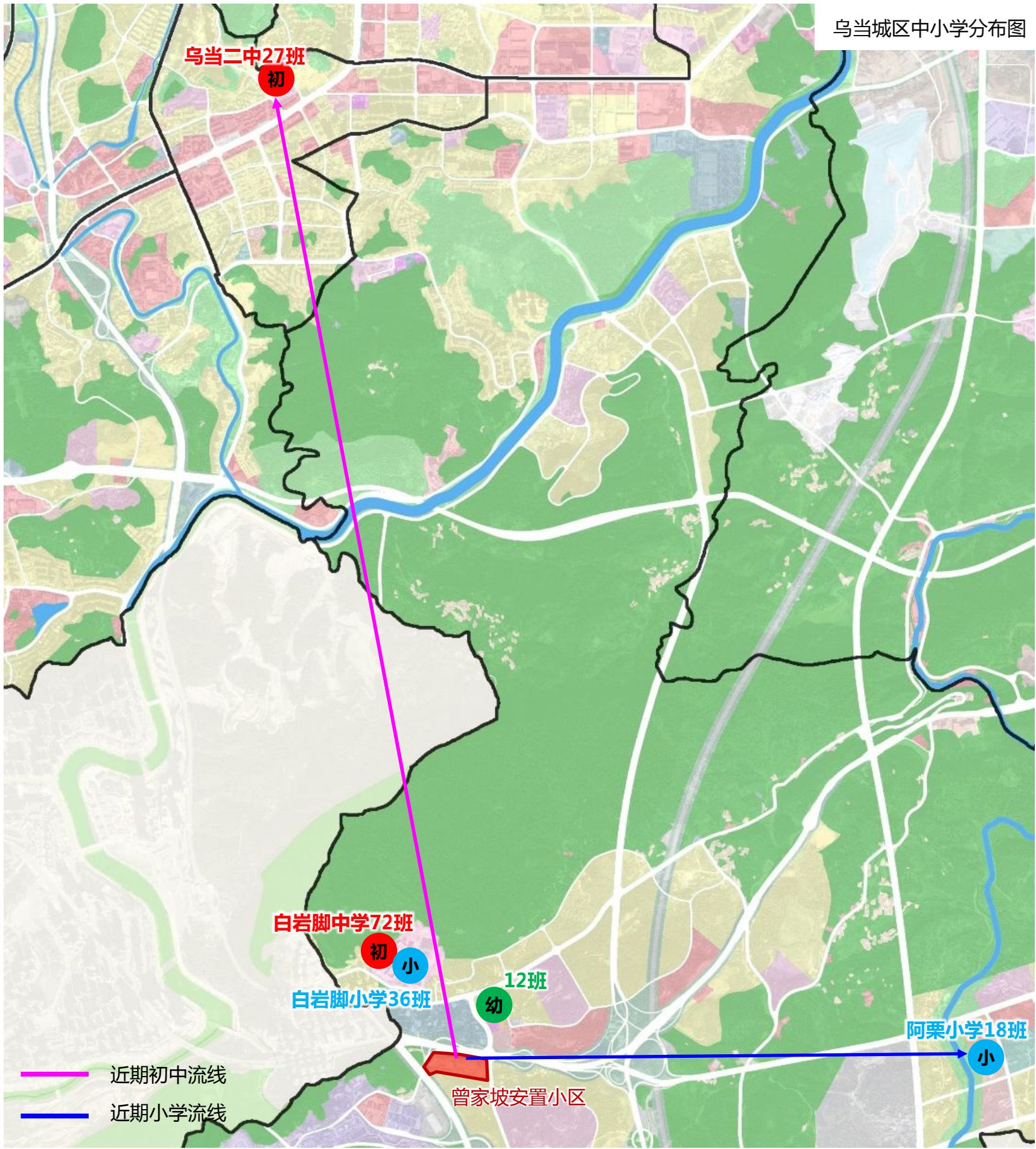
十一、地块设施规划布局

1.配套设施

地块规划人口规模2180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**居住街坊配套设施规划建设控制：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，**儿童、老年人活动场地**用地面积不小于200m²，结合集中绿地设置，**室外健身器械**结合绿地设置。

地块中额外配置了部分5分钟生活圈设施：**社区服务站（居委会）150 m²、文化活动站60m²、燃气调压站50 m²、开闭所300 m²、再生资源回收点10m²、垃圾收集点（2个）50m²、公共厕所50m²。**

设施类别	设施名称	个数	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	1		150
	文体活动站	1		60
	燃气调压站	1		50
	开闭所	1		300
	再生资源回收点	1		10
	垃圾收集点	2		50
	公共厕所	1		50
居住街坊便民服务设施	物业服务用房	1		250
	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			≥200，结合集中绿地设置
	室外健身器械			结合绿地设置



十二、地块设施规划布局

2、教育设施

根据乌当区教育局意见，曾家坡安置房建成后，小学入学划分范围为阿栗小学，初中入学划片范围为乌当二中，**服务半径不符合规范**。在阿栗单元导则中已考虑中小学配套设施且满足服务半径要求。因此**规划建议与云岩区协商就近入学白岩脚中学和白岩脚小学**（以贵阳市自然资源局意见为主）。

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的要求落实。



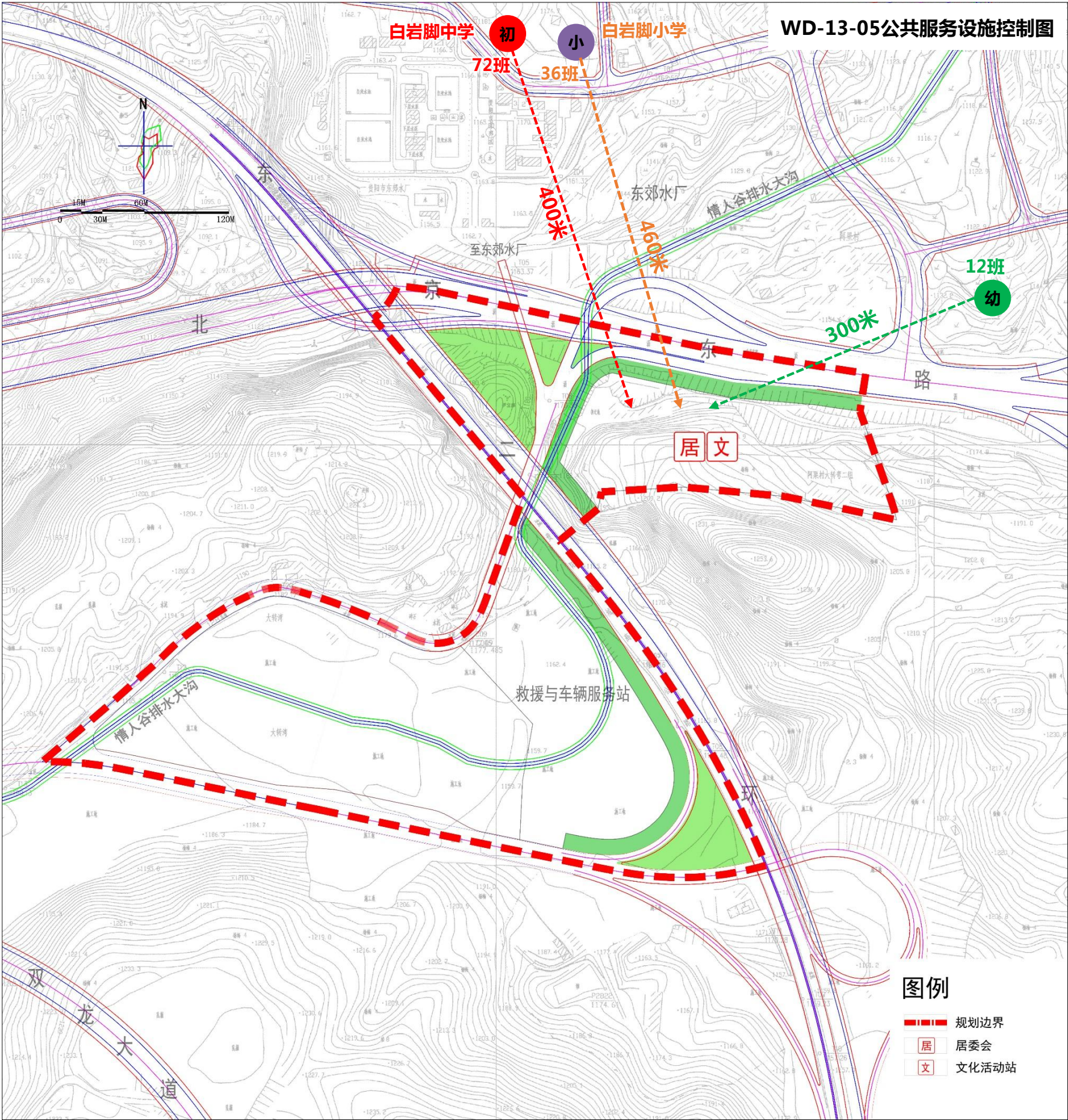
2022年3月3日

十二、地块设施规划布局

2、教育设施

WD-13-05地块**规划人口2180人**，教育设施配建按照《8号文》标准执行，**阿栗单元规划人口2.37万人**，规划初中72班、小学36班、幼儿园36班，满足地块和单元教育需求。

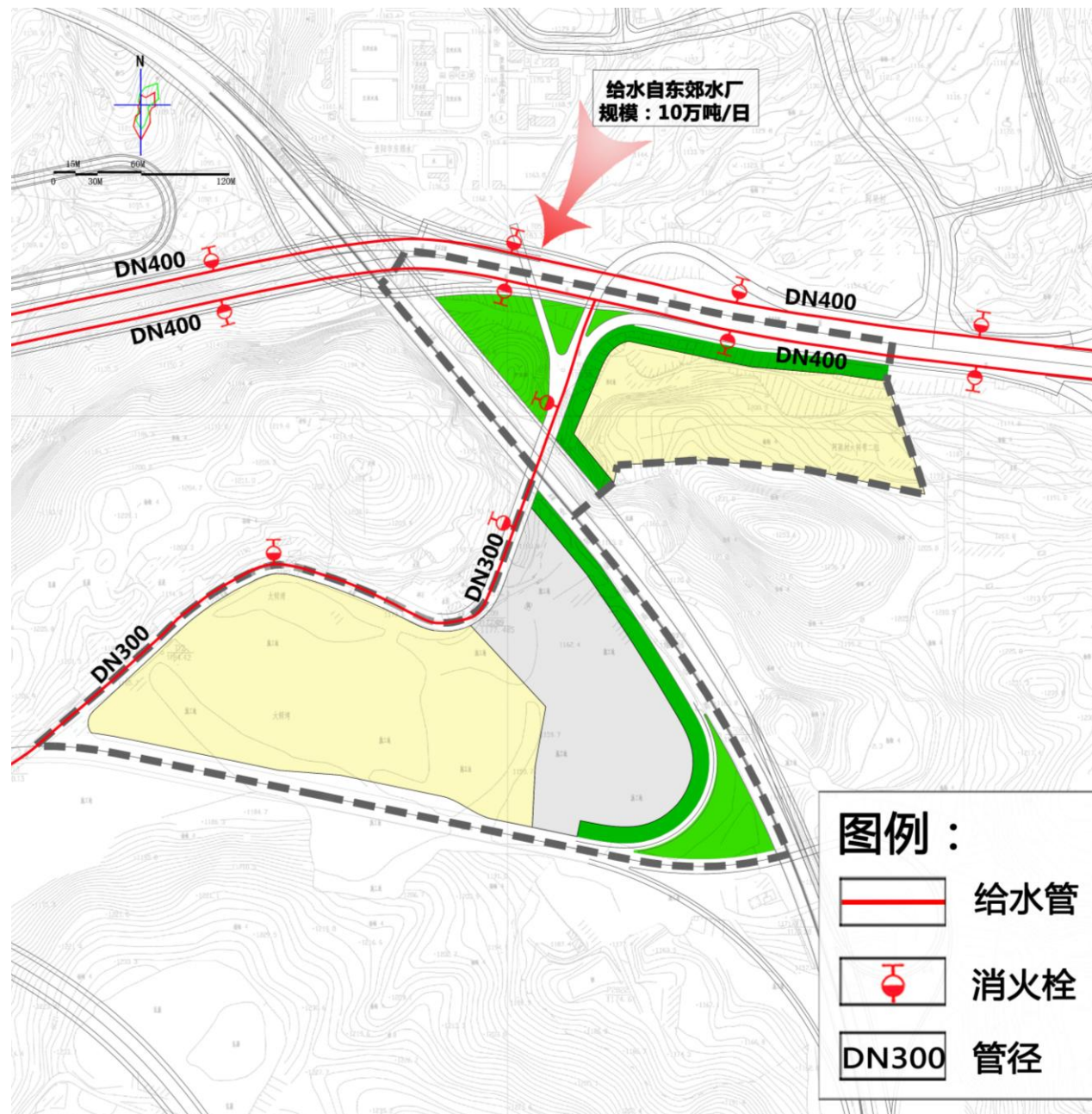
类型	名称	控制规模			备注	
		用地面积（公顷）	班数（个）	生均用地（平方米/生）	建设方式	控制方式
初中	白岩脚中学	9.21	72	22	规划新建	配建 虚线控制
小学	白岩脚小学	2.90	36	18	规划新建	配建 虚线控制
初中合计：		——	72	服务约2.4万人		
小学合计：		——	36	服务约2.4万人		
幼儿园	36班幼儿园（3所）	1.40	36	15	规划新建 3所	配建 点位控制
幼儿园合计：		——	36	服务约2.4万人		



七、市政公用设施规划

1、给水设施规划

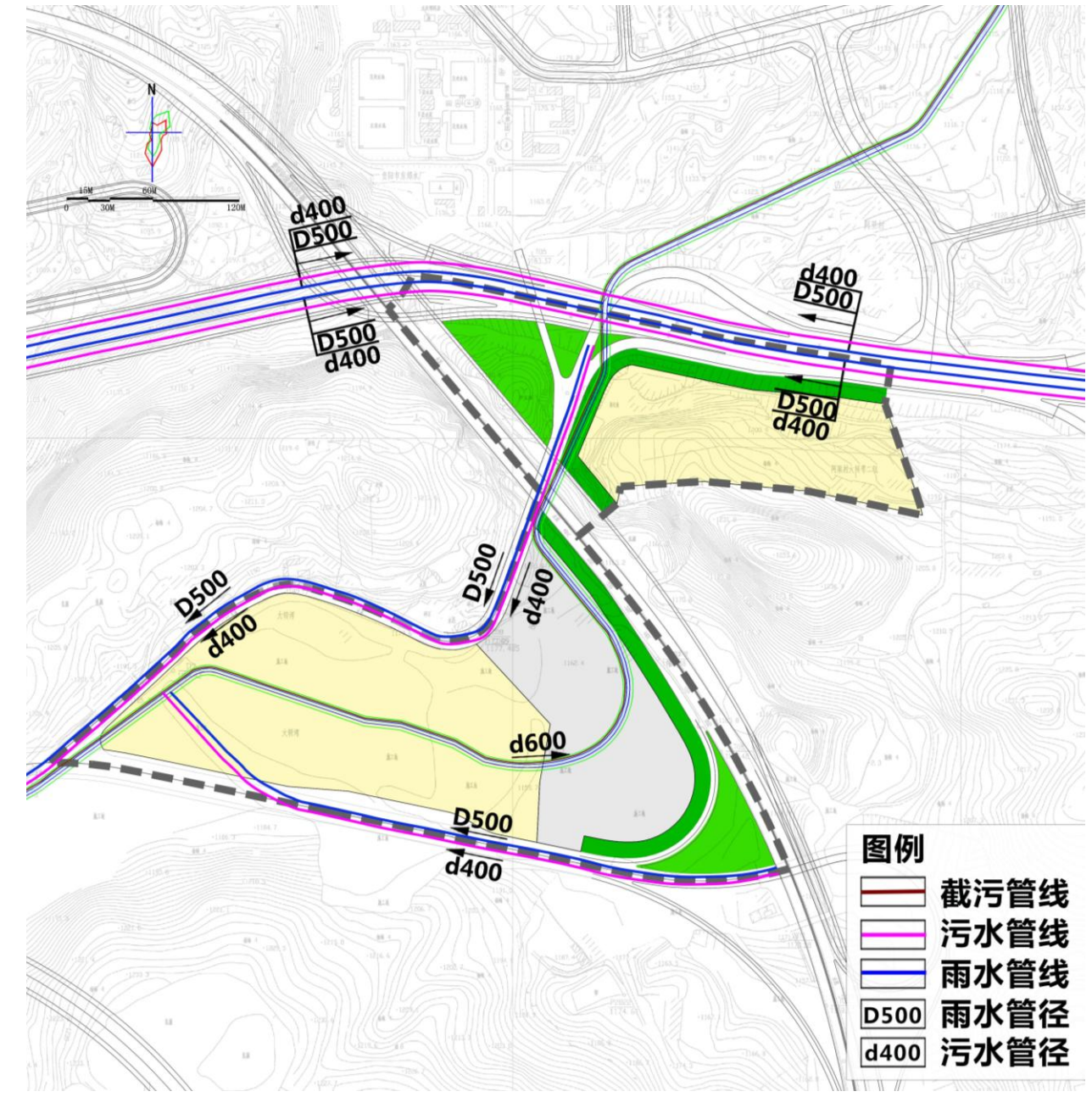
通过给水支管向地块配水预测地块最高日用水量约800m³/d，规划由东郊水厂供水。沿北京东路敷设给水主管，通过给水支管向地块配水。



给水工程规划图

2、排水设施规划

地块污水量约600m³/d，规划污水由情人谷污水处理厂处理，规划规模1万m³/d。沿北京东路敷设排水干管。

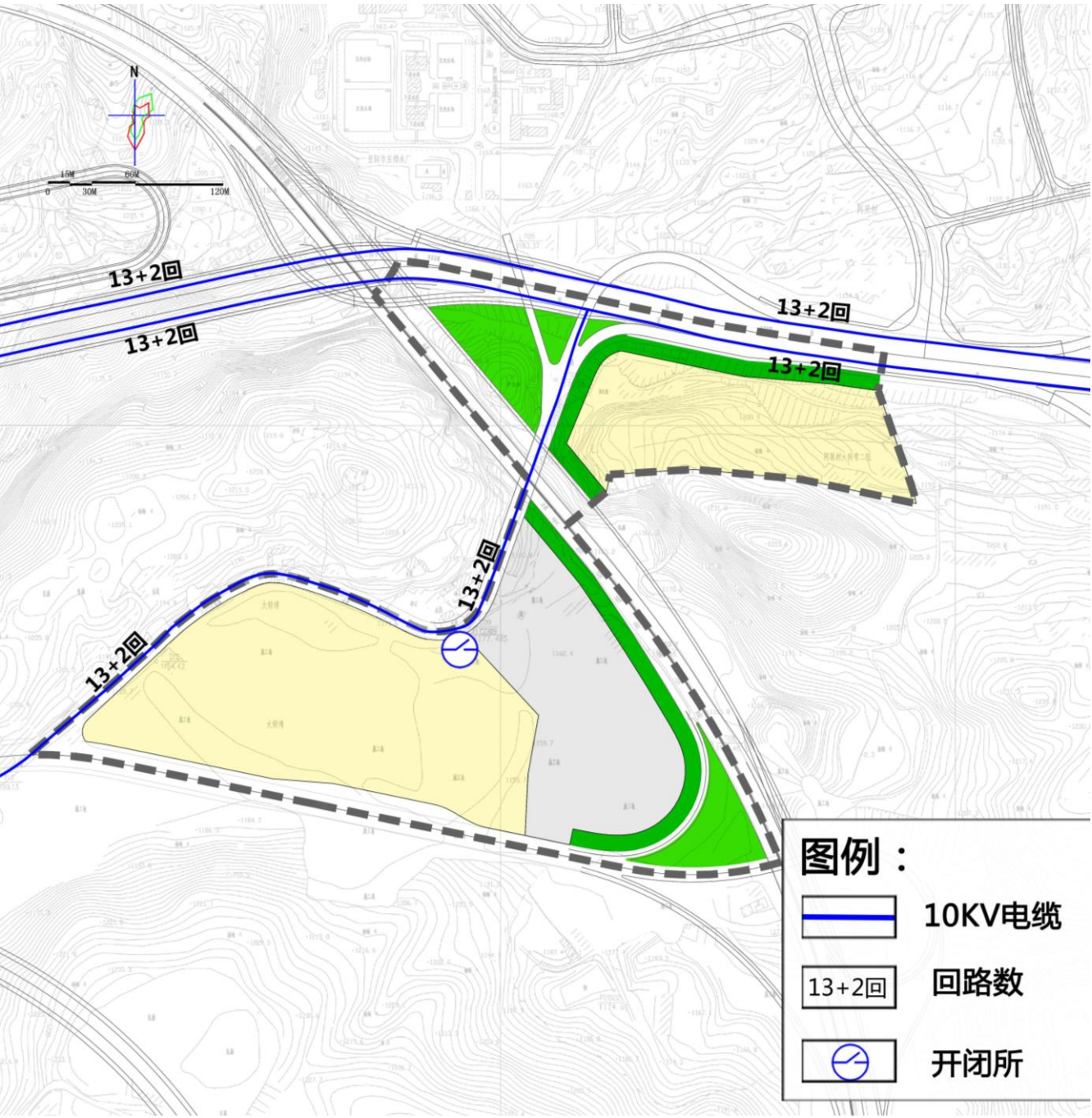


排水工程规划图

七、市政公用设施规划

3、电力电信设施规划

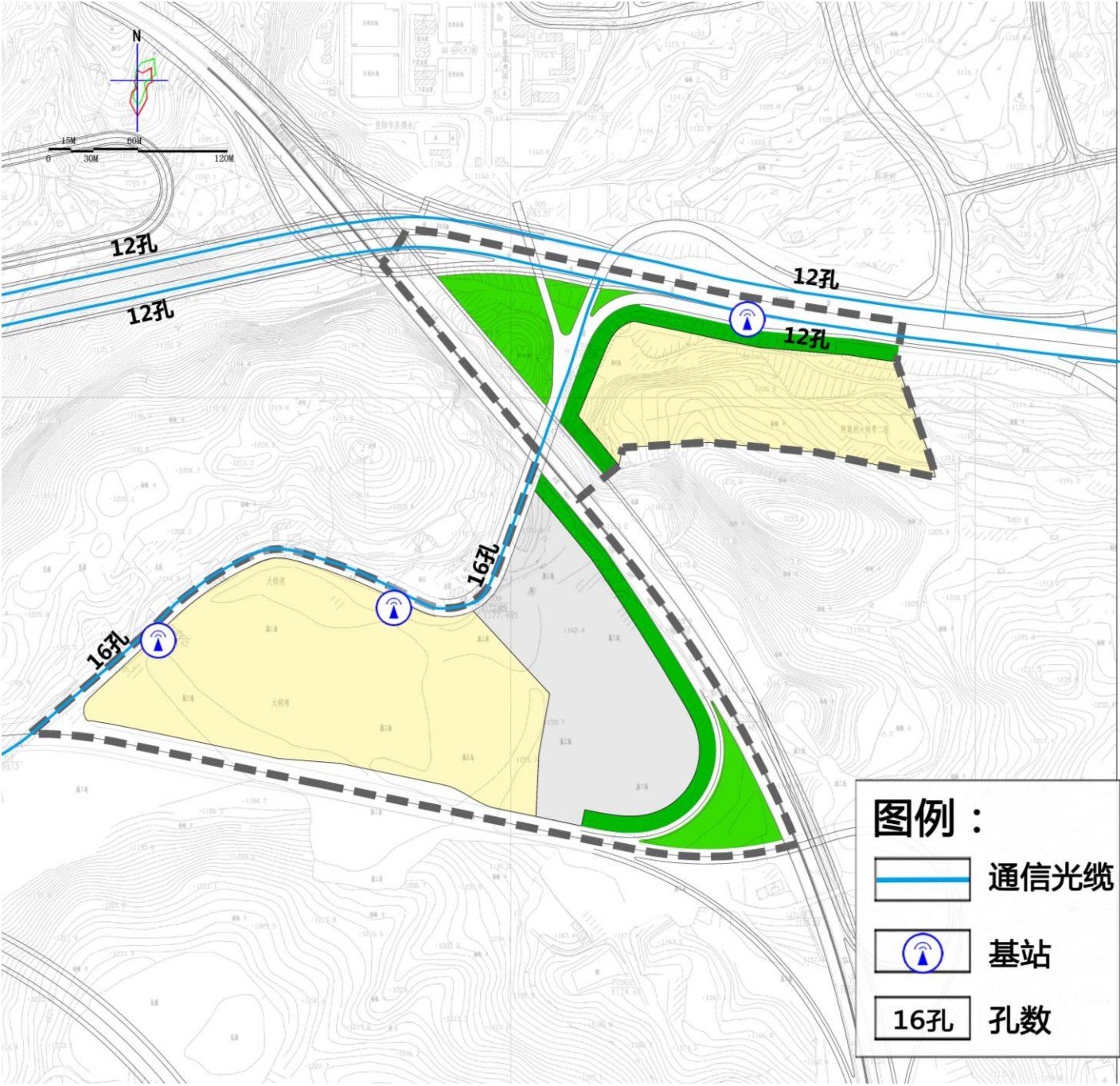
预测地块用电负荷约6.0MW，由110KV汪井变供电，规划沿北京东路敷设10KV电缆，沿地块小区道路新建入户电缆。



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。沿北京东路敷设通信光缆，沿地块小区道路新建入户光缆。

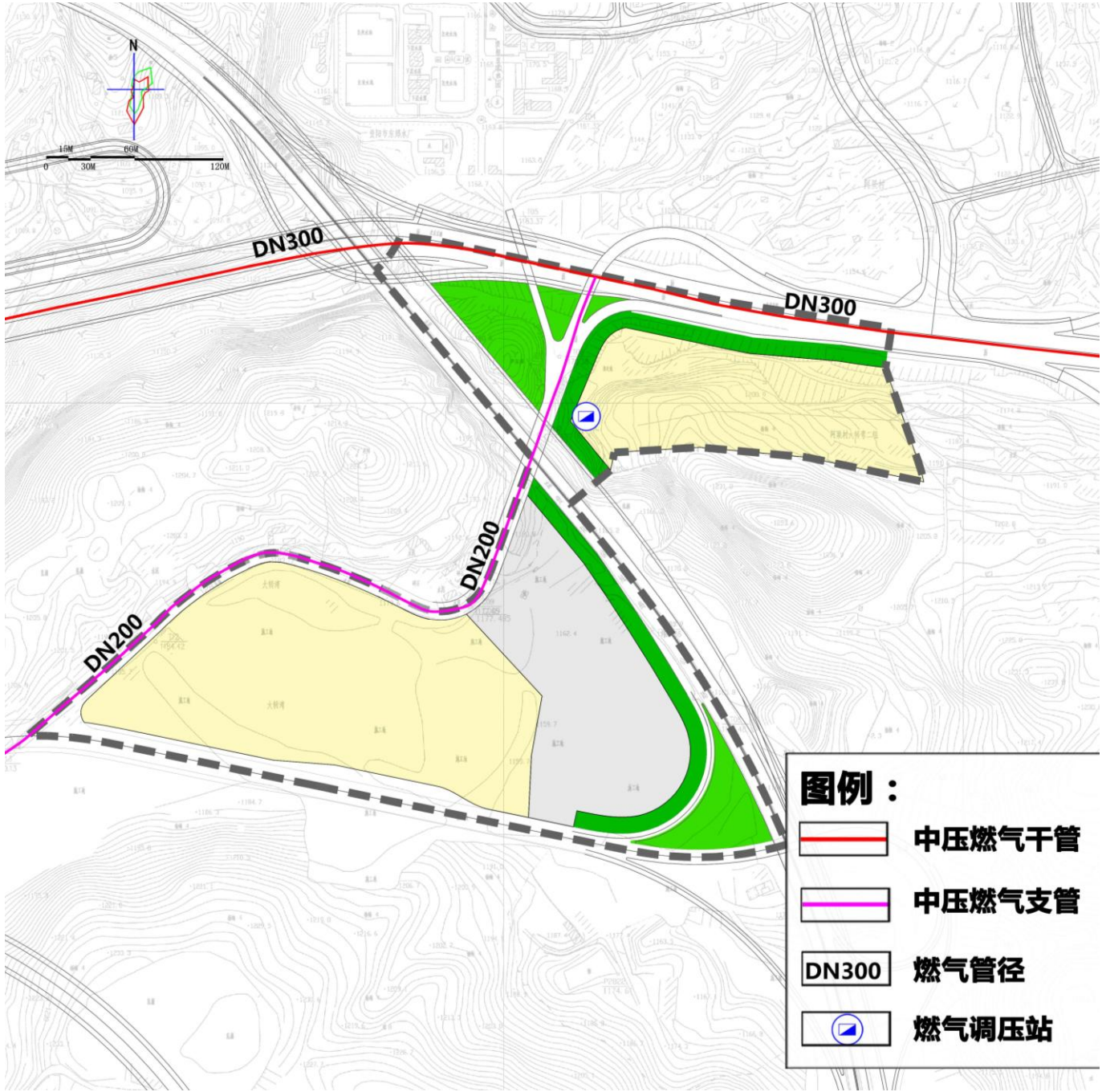


通讯工程规划图

七、市政公用设施规划

5、燃气设施规划

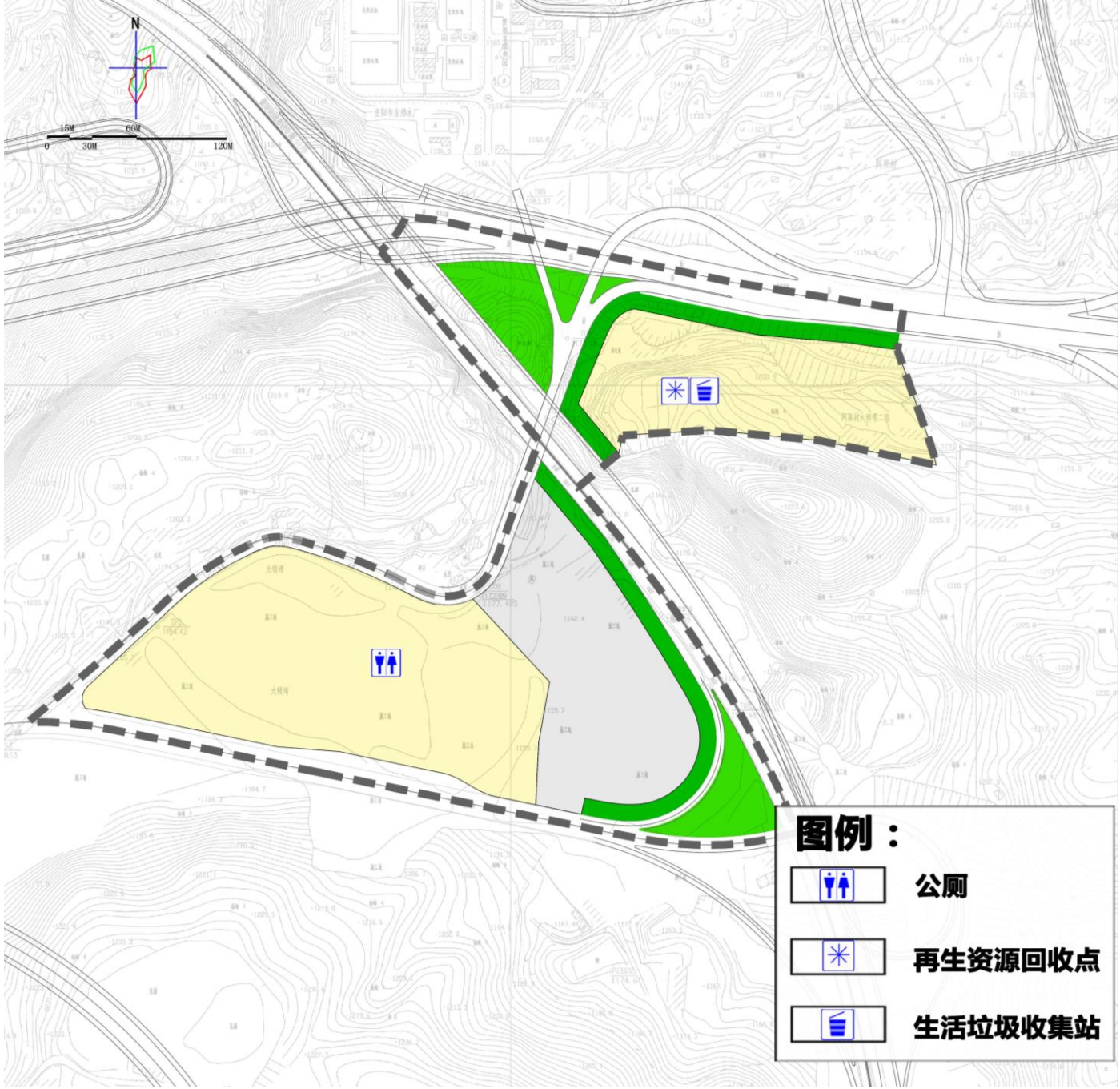
预测地块燃气用气量为0.08万Nm³/d，沿北京东路敷设燃气支管，沿地块小区道路新建次中压燃气管道。



燃气工程规划图

6、环卫设施规划

预测地块生活垃圾量为2.51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

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%	2.20-3.10	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%		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。

十四、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
曾家坡安置房	2.86	3.1	26%	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	非住宅建筑比例：10- 20%

十五、安置点建筑布局

规划用地面积：2.86公顷

容积率：3.1

建筑密度：26%

绿地率：35%

建筑限高：80m

