

《百花生态新城（清镇国际休闲度假组团）控制性  
详细规划》、《清镇市国家级物流新城控制性详细  
规划》贵黄公路道路调整论证报告

清镇市红枫片区建设服务中心

清镇市物流新城建设服务中心

2022年6月

为进一步加快推进清镇道路网体系建设，进一步完善城市功能布局，科学利用土地及空间资源，按照市政府的工作安排，拟将《百花生态新城（清镇国际休闲度假组团）控制性详细规划》、《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》中贵黄公路道路进行调整，具体内容如下：

## 一、项目背景

### 1.调整位置及规划用地范围

本次调整的道路为贵黄公路，宽度为 50 米，是城市快速路；调整的路段为云岭大道至兴安大道部分。调整范围北至建设路，南至沪昆高速，东至红旗路，西至云岭大道，调整范围为 114.44 公顷。

### 2.项目原控规情况

本次道路调整涉及两个控规，分别为《百花生态新城（清镇国际休闲度假组团）控制性详细规划》和《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》。



图1. 项目范围涉及控规情况

## 二、调整原因

### 1.贵黄公路市政化改造

贵黄公路市政化改造项目是经贵州省人民政府批准的改造项目，加快推进清镇全市交通路网建设，为加快清镇市中心城区深度融入贵阳主城发展提供便捷畅通交通条件，对改变城市面貌、提升城市形象，推动清镇市经济建设和发展具有十分重要的意义。为加速清镇融入贵阳主城发展，亟需对贵黄公路进行市政化改造。



图2. 贵黄公路市政化改造线型在原控规上

## 三、调整内容

### 1.远期调整

本次调整主要围绕贵黄公路收费站位置调整以及沿线所涉及的地块用地边界的调整，本次调整不牵涉到建筑容量指标的调整。本次规划调整后绿地、道路、居住用地面积增加，加油站用地、物流用地减少，最终建设用地增加 7.69 公顷。具体为绿地增加 8.7 公顷，居住用地增加 0.86 公顷，加油站用地减少 0.81 公顷，物流仓储用地减少 1.14 公顷，城市道路用地增加 0.1 公顷；总建筑量增加 0.33 万 $m^2$ 。详见下表：

表1. 调整前后用地及建筑总量对比

用地代码	调整前用地面积 (m <sup>2</sup> )	调整后用地面积 (m <sup>2</sup> )	差值	调整前建筑面积 (m <sup>2</sup> )	调整后建筑面积 (m <sup>2</sup> )	差值	
H11 城市建设用地	A33	37901	37605	-296	37901	37605	-296
	G	455120	542029	86909	35359	37422	2063
	R2	94864	103467	8603	283701	310370	26669
	U12	5704	5708	4	4563	4566	3
	B41	8060	0	-8060	8060	0	-8060
	W1	11365	0	-11365	17048	0	-17048
	S1	251235	252342	1107	--	--	——
	<b>合计</b>	<b>864249</b>	<b>941151</b>	<b>76902</b>	<b>386632</b>	<b>389963</b>	<b>3331</b>
H2 区域交通设施用地	0	0	0	19974	19974	0	
H3 区域公用设施用地	90061	90061	90061	89969	-92	45031	

调整前:

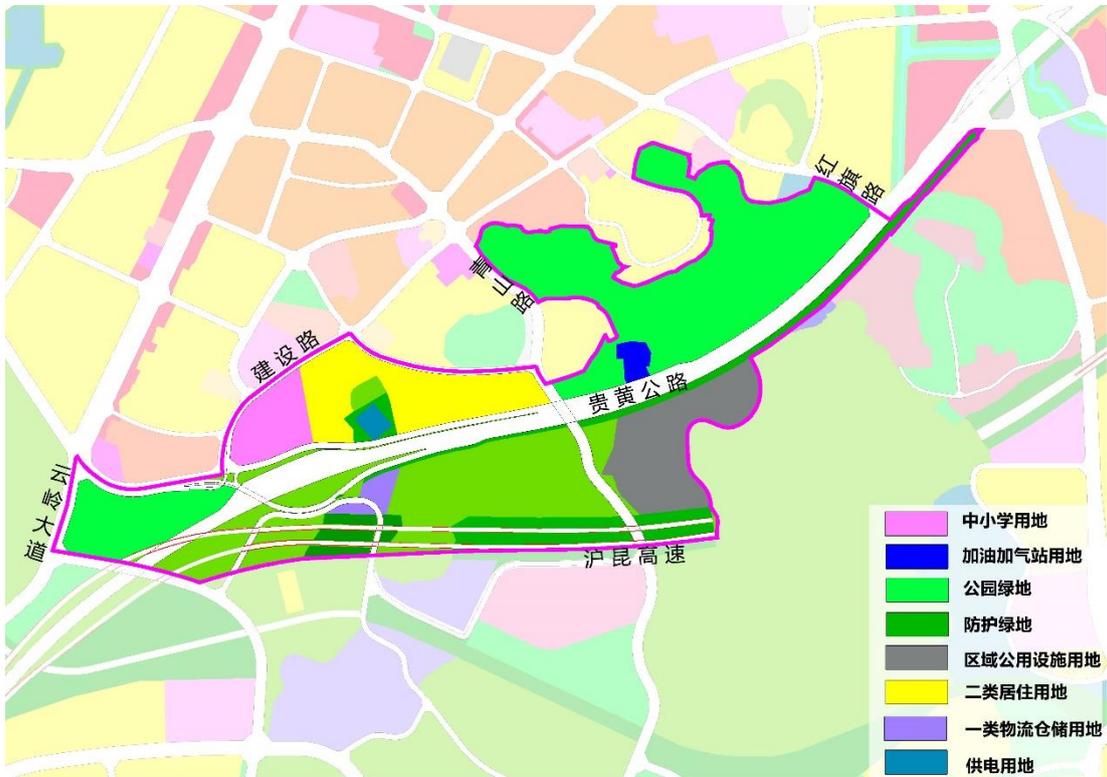


图3. 调整前用地

调整后:



图4. 调整后用地

## 2. 近期建设调整:

为了有序推进贵黄公路的改造建设，贵黄公路分近远期实施，近期庙儿山高速出入口按照道路宽度 30 米来改造实施，近期将保留现状青山加油站。远期贵黄公路市政化道路拓展到 50 米，将取消青山加油站。



图5. 贵黄公路近期建设线型

## 四、调整论证

### (1) 交通影响论证

本次调整，地块周围的城市路网结构不发生改变，因此不会带来交通流量的增加。同时本次用地边界调整，整体的交通吸发量减少 984 次，区域的道路交通量减少。

表2. 贵黄公路沿线交通吸发量测算表

名称	规划调整量	交通吸发指标	全日交通发生量（人次）
居住	增加约 222 户	2.245 人次/户	498.39
商业服务网点	减少约 0.81 万m <sup>2</sup>	13.5 人次/百m <sup>2</sup>	-1093.5
仓储物流	减少约 1.70 万m <sup>2</sup>	2.29 人次/百m <sup>2</sup>	-389.3
调整后交通吸发增量			-984.41

### （2）公共服务配套影响论证

本次规划调整后，增加居住建筑面积 2.67 万平方米，按户均 120 平方米估算，调整后增加户数约为 222 户，按户均 3.2 人，即增加人口约为 0.07 万人。增加人口较少，因此不会影响到对公共服务设施的配套问题。

### （3）市政基础设施影响论证

本次规划调整，增加人口较少。对城市给水、排水、电力等市政设施供应未产生影响。

### （4）公共绿地影响论证

本次规划调整后，绿地增加 8.7 公顷，主要增加为防护绿地；调整后有利于区域绿化建设，净化城市环境。

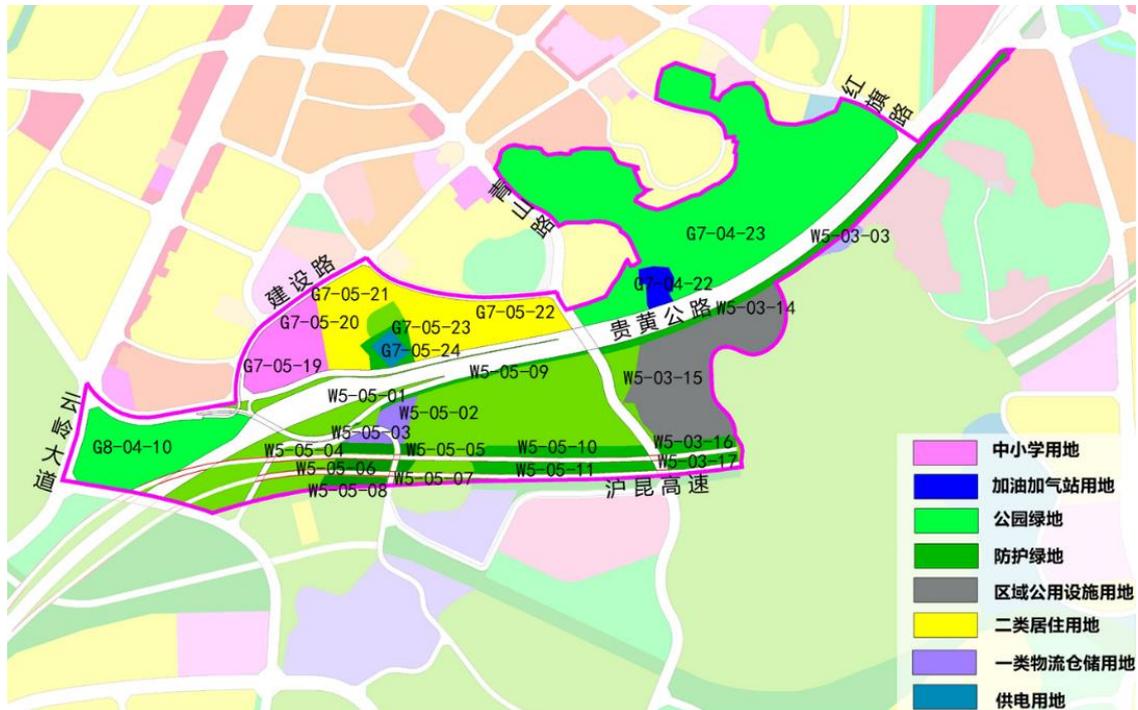
## 四、论证结论

本次规划调整符合百花控规、物流新城控规及相关要求。规划修改后，未对城市道路交通、城市绿地系统造成不良影响；且满足城市公共服务设施配置的要求。

综上所述，本规划控规调整可行。

## 五、附表

调整前:



调整后:

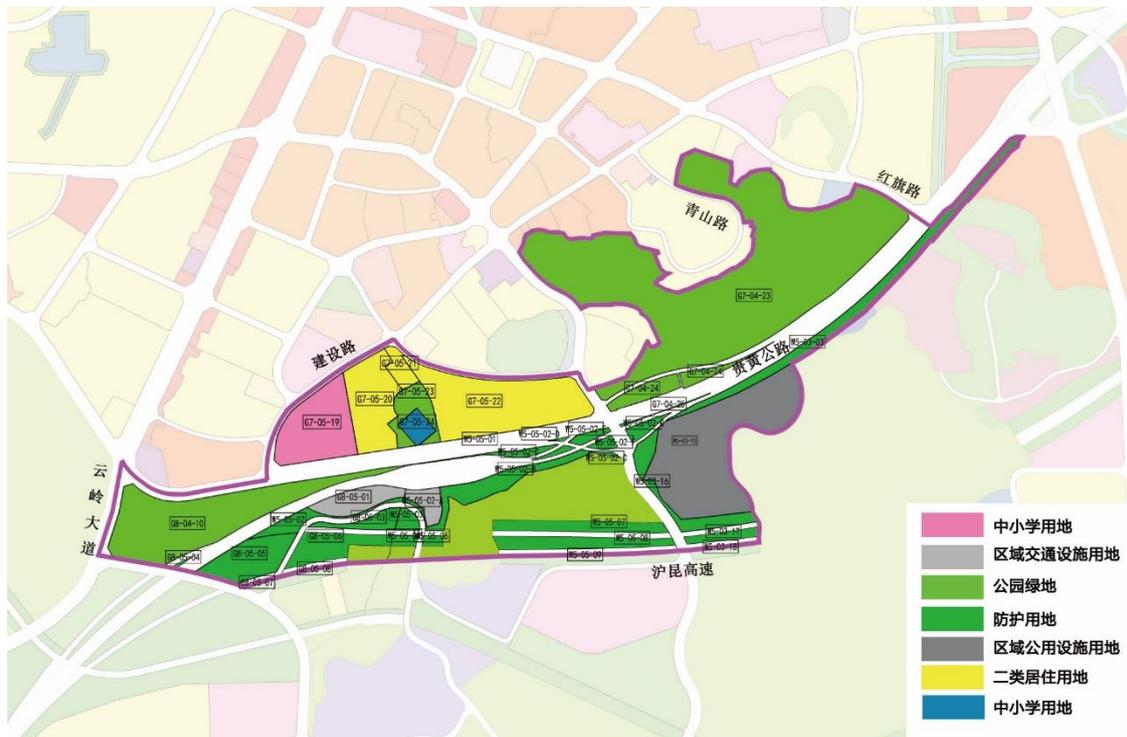


表3. 调整前地块指标表

地块编码	用地代码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
G7-04-22	B41	8060	8060	1	40	25	12
G7-04-23	G1	291424	29142	0.1	5	90	12
G7-05-19	A33	37901	37901	1	30	30	24
G7-05-20	R2	31001	96103	3.1	22	35	80
G7-05-21	R2	5765	7495	1.3	32	30	27
G7-05-22	R2	58098	180104	3.1	22	35	80
G7-05-23	G2	6737	--	--	--	--	--
G7-05-24	U12	5704	4563	0.8	20	30	12
G8-04-10	G1	62166	6217	0.1	5	90	12
W5-03-03	G2	19797	--	--	--	--	--
W5-03-14	G2	10840	--	--	--	--	--
W5-03-15	H3	90061	45031	0.5	25	40	12
W5-03-16	G2	6313	--	--	--	--	--
W5-03-17	G2	5458	--	--	--	--	--
W5-05-01	G2	1994	--	--	--	--	--
W5-05-02	W1	8234	12351	1.5	35	30	24
W5-05-03	W1	3131	4697	1.5	35	30	24
W5-05-04	G2	4283	--	--	--	--	--
W5-05-05	G2	1511	--	--	--	--	--
W5-05-06	G2	4880	--	--	--	--	--
W5-05-07	G2	1209	--	--	--	--	--
W5-05-08	G2	5148	--	--	--	--	--
W5-05-09	G2	4701	--	--	--	--	--
W5-05-10	G2	13527	--	--	--	--	--
W5-05-11	G2	15132	--	--	--	--	--

表4. 调整后地块指标表

地块编号	用地代码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
W5-05-07	G2	14430	0	0	0	0	0
W5-05-08	G2	15330	0	0	0	0	0
W5-03-03	G2	29941	0	0	0	0	0
W5-03-17	G2	4875	0	0	0	0	0
W5-03-16	G2	14228	0	0	0	0	0
W5-03-15	H3	89969	44984	0.5	25	40	12
W5-05-02-G	G2	3292	0	0	0	0	0
W5-05-02-F	G2	1826	0	0	0	0	0
W5-05-02-C	G2	1187	0	0	0	0	0
W5-05-02-D	G2	305	0	0	0	0	0
W5-05-01	G2	3197	0	0	0	0	0
W5-05-02-B	G2	17891	0	0	0	0	0
W5-05-02	G2	7280	0	0	0	0	0
W5-05-02-A	H22	6742	3371	0.5	25	40	12
G8-05-01	H22	13232	6616	0.5	25	40	12
G8-04-10	G1	74268	7427	0.1	5	90	12
G7-05-22	R2	65518	203105	3.1	22	35	80
W5-05-02-E	G2	2384	0	0	0	0	0
G7-04-24	G1	8432	843	0.1	5	90	12
G7-04-25	G2	560	0	0	0	0	0
G7-04-24	G1	4403	440	0.1	5	90	12
G7-04-23	G1	274818	27482	0.1	5	90	12
W5-05-06	G2	1686	0	0	0	0	0
W5-05-03	G2	3224	0	0	0	0	0
G8-05-03	G2	6694	0	0	0	0	0
W5-05-04	G2	2106	0	0	0	0	0
G8-05-06	G2	15664	0	0	0	0	0
G8-05-05	G2	21440	0	0	0	0	0
G8-05-04	G2	348	0	0	0	0	0
G7-05-21	R2	5765	7494	1.3	32	30	27
G7-05-24	U12	5708	4566	0.8	20	30	12
G7-05-19	A33	37605	37605	1	30	30	24
G7-05-20	R2	32184	99771	3.1	22	35	80
G7-05-23	G1	12220	1222	0.1	5	90	12