

**《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》  
W6-03-01、W6-03-02等地块内局部调整  
论证报告**

**清镇市物流新城建设服务中心**

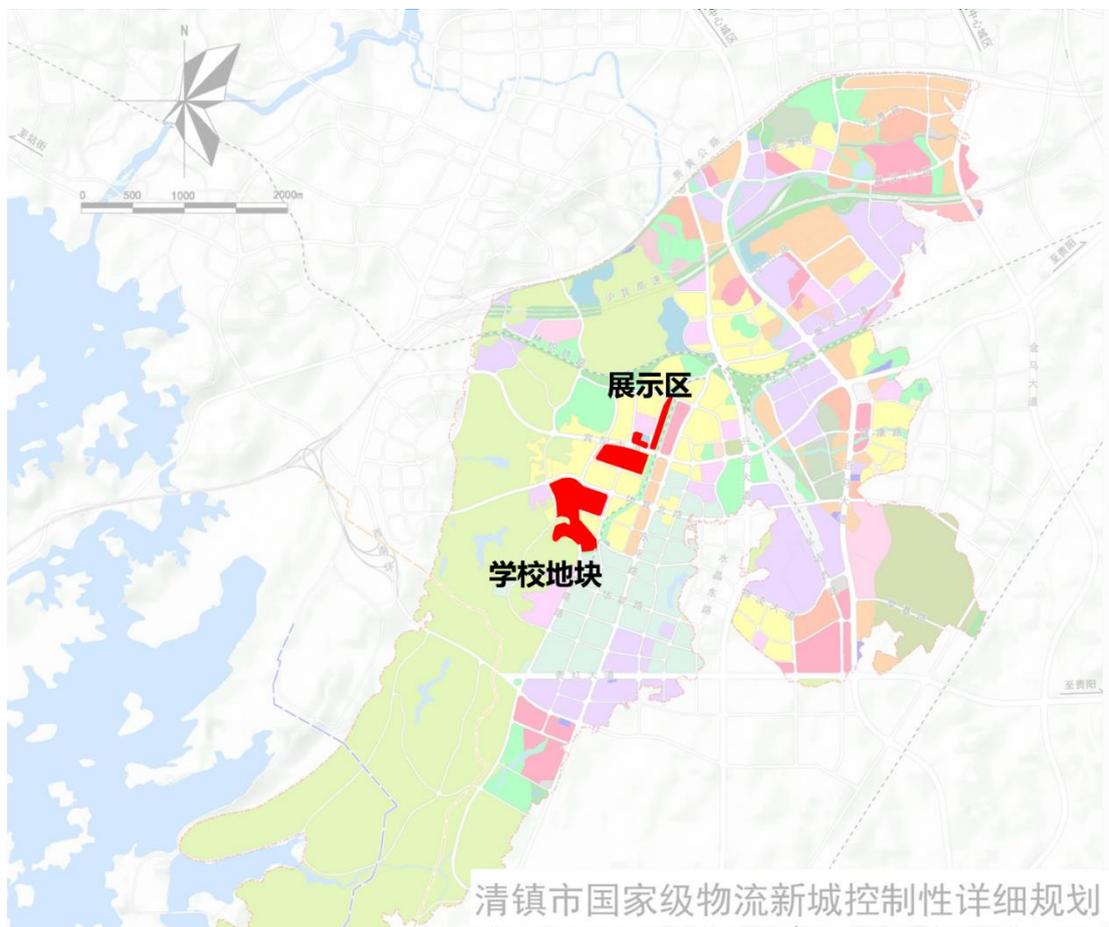
**2022年6月**

为进一步合理发展城市规划建设，科学利用土地及空间资源，衔接好城市规划的近期与远期发展关系，按照市政府的工作安排，拟将《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》（以下简称“物流新城控规”）中W6-01、W6-02、W6-03、W6-06局部地块规划条件进行调整，具体内容如下。

## 一、项目基本情况

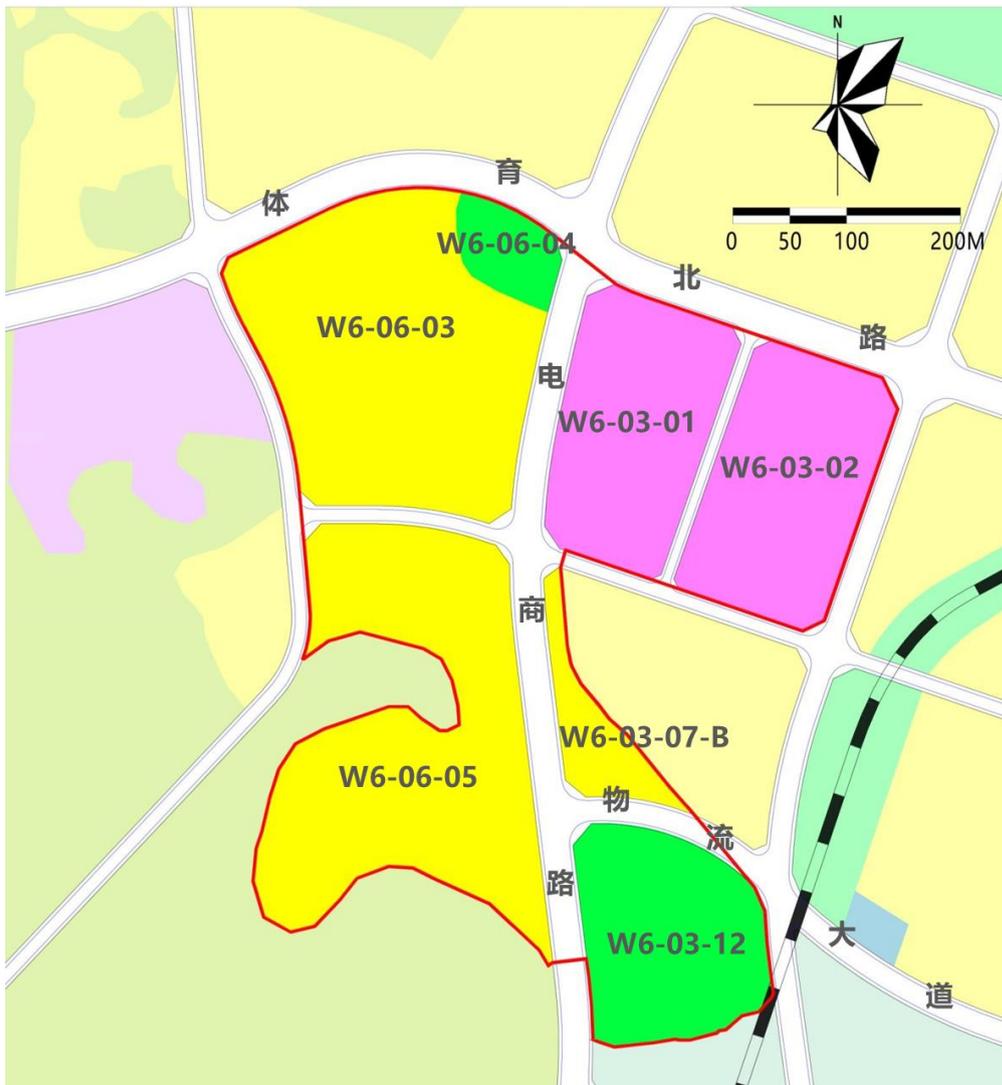
### 1.项目区位

本次调整地块位于清镇市物流新城。根据《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》，本次调整地块属于水晶片区，包括两个区域，分别为学校地块调规和展示区调规，其中学校地块调整范围面积约25公顷，展示区调整范围面积为15.9公顷。

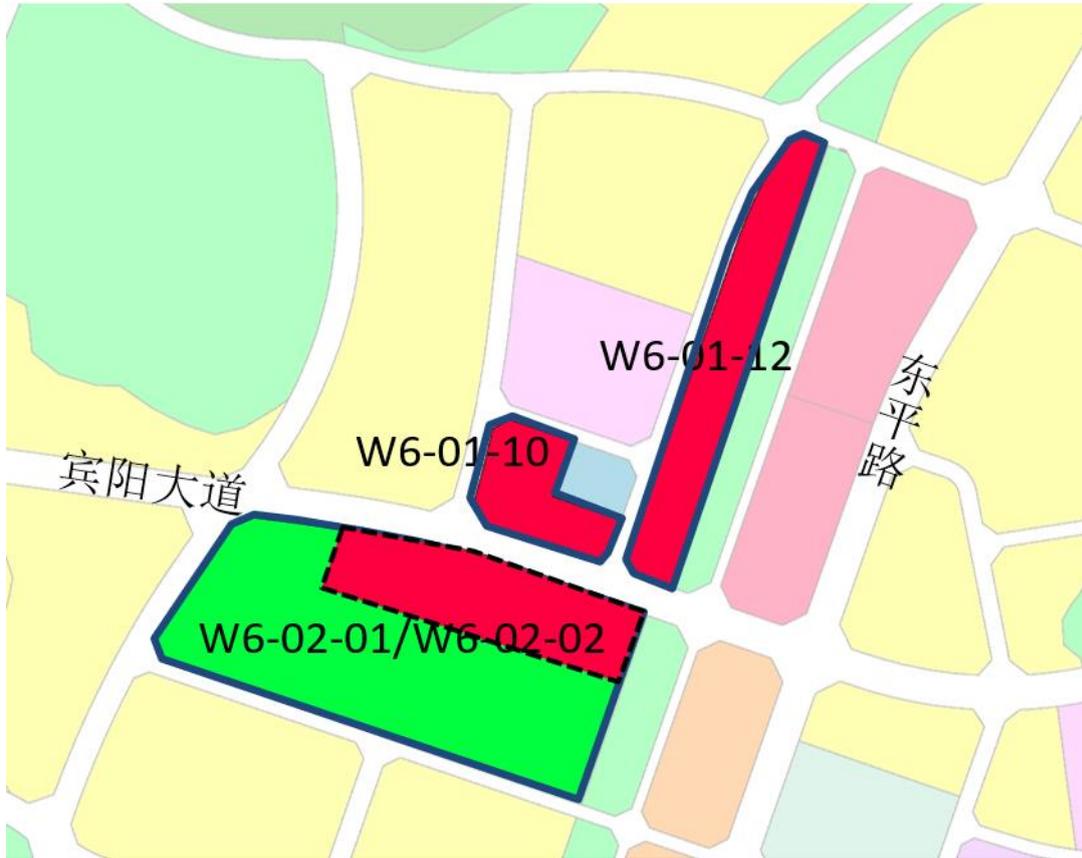


## 2.调整范围

①**学校地块**：本次调整范围内用地包括公园绿地、中小学用地和居住用地，共涉及7个地块，具体为W6-03-01、W6-03-02、W6-03-07-B、W6-03-12、W6-06-03、W6-06-04、W6-06-05。



②**展示区**：本次调整范围内用地包括公园绿地、商业用地，共涉及4个地块。



### 3.项目背景

#### ①学校地块

本次调整范围内的中小学用地，原控规规划为24班初中和36班小学。学校用地经前序调规，按照旧城改造配套标准计算的可配套最大容量，调整为30班初中和54班小学，在配套规模上超出原控规。

## 调整内容

### 学校规模调整——满足区域教育设施配套需求

原控规中W6-03-01地块、W6-03-02地块分别规划为24班初中与36班小学。按《贵阳市新建改建居住区教育配套设施建设管理规定》（筑府发〔2014〕8号）文件要求，旧城改造配套小学的生均面积不低于13平方米/人，中学的生均面积不低于17平方米/人计算，**W6-03-01地块可容纳30班初中，W6-03-02地块可容纳54班小学。**



## 清镇市人民政府 专题会议纪要

清府专议〔2020〕122号

### 清镇市 2020 年第四次城乡规划建设委员会 专家咨询会会议纪要

2020年5月29日，市政府办公室主任杨溢同志在市住投公司二楼会议室主持召开市城乡规划建设委员会专家咨询会议（2020年第四次），会议就《贵州（清镇）职教城乡愁校区控制性详细规划》Z1-06-09号地块规划指标调整论证及地块总容量平衡等规划方案进行了评审，现将会议议定事项纪要如下：

#### 十、评审《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》W6单元、W7单元局部地块规划条件调整论证报告

原则同意《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》W6单元、W7单元局部地块规划条件调整论证报告。一是应补充规划条件调整的理由，结合棚改项目的优惠政策阐述建筑高度调整至100米的原因，建筑高度可按区间确定上下限，从而丰富天际线，形成高低错落的建筑群；二是增加视线通廊的分析；三是按专家意见修改完善并公示后提请市政府常务会议审议。

## 清镇市人民政府 常务会议纪要

第106次〔2021〕第3号

时间：2021年2月1日（星期一）上午10:30

地点：综合办公楼第0608室

主持：王鸣明

出席：肖振能 钟辉 王国鉴 周健 方军祥 杜友山 杨溢

特邀：张涛 金作波

八、研究市自然资源局《关于提请审议〈清镇市国家级物流新城控制性详细规划W6单元、W7单元局部地块规划条件调整论证报告〉的请示》

会议议定：原则同意，加强向上对接，将该项目纳入贵阳市城市更新项目进行申报。

九、研究市自然资源局《关于提请审议〈清镇市现代化物流配送中心项目设计方案〉的请示》

会议议定：原则同意。

## ②展示区

本次调整地块在2021年2月1日通过的《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》W6单元、W7单元局部地块规划条件调整论证中：“由于该区域厂房改造可保留利用区域的研究尚未明确，利用旧厂房实施商业开发的用地边界难以确定，本次调规暂以虚线划示商业用地主要位置，预留了58525平方米的商业量。”

目前该地块商业范围已确定，需要对此地块的控规进行调整，并将多余的商业建筑量调整到二期范围内。

### 遗址公园调整——保证遗址公园内工业遗址的完整性和公园湖体的建设需求

- 1、对原控规宾阳大道以南W6-02-01地块住商混合用地（RB）、W6-02-02地块居住用地（R2）进行调整，用地性质结合遗址公园需求，调整为公园绿地（G1）、商业用地（B2）；
- 2、为了保证遗址公园的完整性，取消地块之间的道路；
- 3、由于该区域厂房改造可保留利用区域的研究尚未明确，利用旧厂房实施商业开发的用地边界难以确定，本次调规暂以虚线划示商业用地主要位置，并按照本次调规区域建筑总量不突破原控规的原则进行控制。



## 二、调整原因

### 1.提升标准、吸引优质资源

按《贵阳市新建改建居住区教育配套设施建设管理规定》（筑府发〔2014〕8号）文件要求，旧城改造配套小学、中学的生均面积最低标准为13、15平方米/人，新建居住区教育配套小学、中学的生均

面积高标准为18、22平方米/人。物流新城水晶片区以智慧新城为方向打造新型、高品质居住区，教育配套不宜采用旧改生均用地指标，不利于该区域吸引优质教育资源入驻发展。

## **2.优化配套，助力人口集聚**

优化教育资源配套和公园配套、吸引优秀人才，是加快城镇化发展步伐、推进内部更新引入，通过优质资源带动发展的主要途径。本次规划调整，以打造全学龄教育服务住区典范为愿景，建立幼小初贯通化教育体系为目标，进行用地及配套调整。通过成熟完整的教育服务链，对居住区的商业、经济以及社区人文发展起到带动和促进作用，使社区形成一个良性的循环态势。

### 三、调整内容及论证

#### 1.调整内容

##### ①学校地块

调整电商路线型并合并中小学，中小学用地增加了7478m<sup>2</sup>，二类居住用地减少了5805m<sup>2</sup>，公园绿地增加了316m<sup>2</sup>，道路用地减少了1989m<sup>2</sup>，范围内总建筑面积减少5267m<sup>2</sup>。

表1. 调整前后用地数据比较

用地类型	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> )	用地面积差值(m <sup>2</sup> )	调整前建筑面积(m <sup>2</sup> )	调整后建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积差值(m <sup>2</sup> )
中小学用地	A31	61760	69238	7478	61760	69238	7478
二类居住用地	R2	125070	119265	-5805	315854.6	303078	-12776.6
公园绿地	G1	33593	33909	316	3359.3	3390.9	31.6
道路用地	S1	29808	27819	-1989	/	/	/
合计		250231	250231	0	380973.9	375706.9	-5267

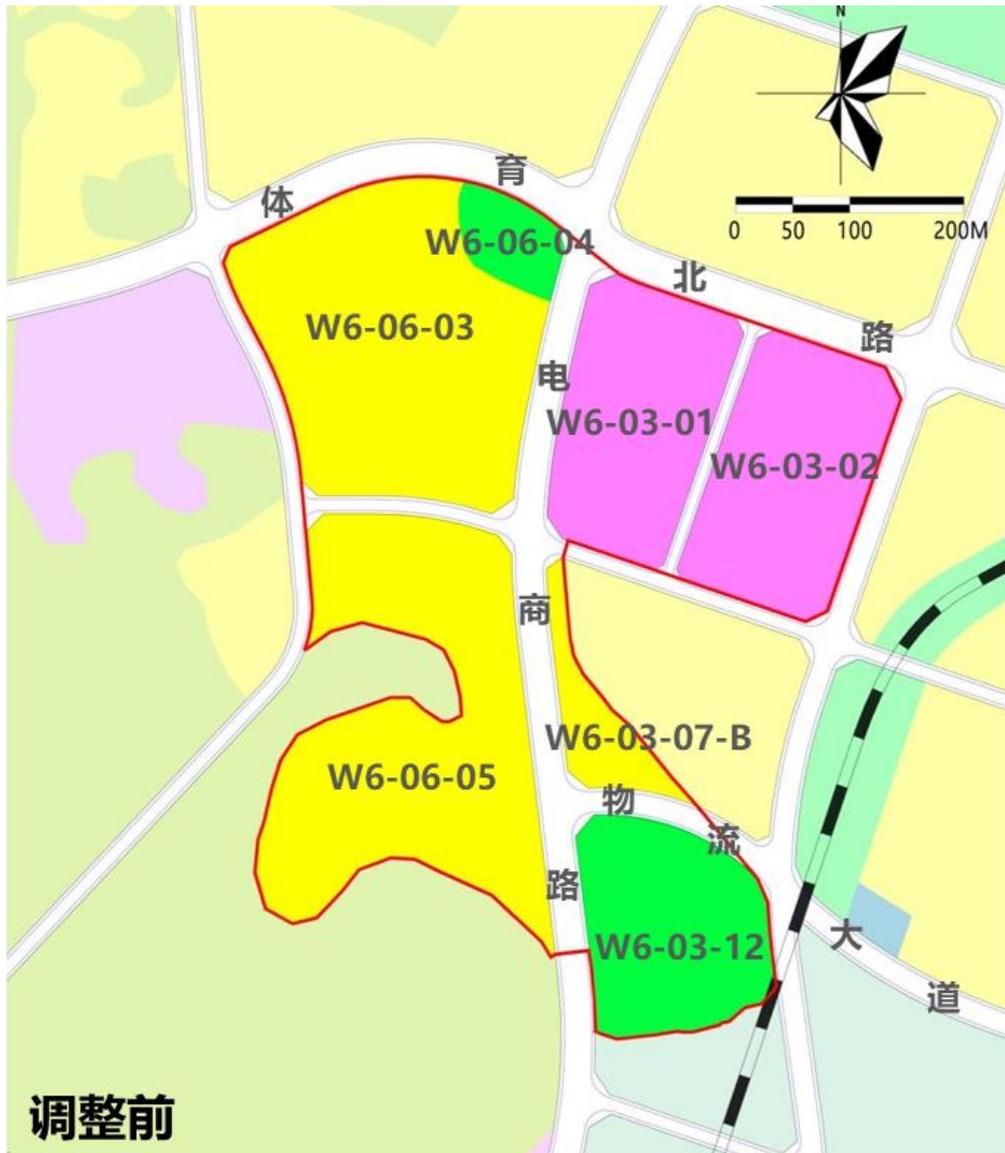


表2. 调整前用地指标调整前后指标表

地块编号	用地类型	用地代码	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )
W6-03-01	中小学用地	A31	30021	1.0	30021
W6-03-02	中小学用地	A31	31739	1.0	31739
W6-03-07-B	二类居住用地	R2	7949	2.9	23052
W6-03-12	公园绿地	G1	27170	0.1	2717
W6-06-03	二类居住用地	R2	57847	2.5	144618
W6-06-04	公园绿地	G1	6423	0.1	642
W6-06-05	二类居住用地	R2	59274	2.5	148185

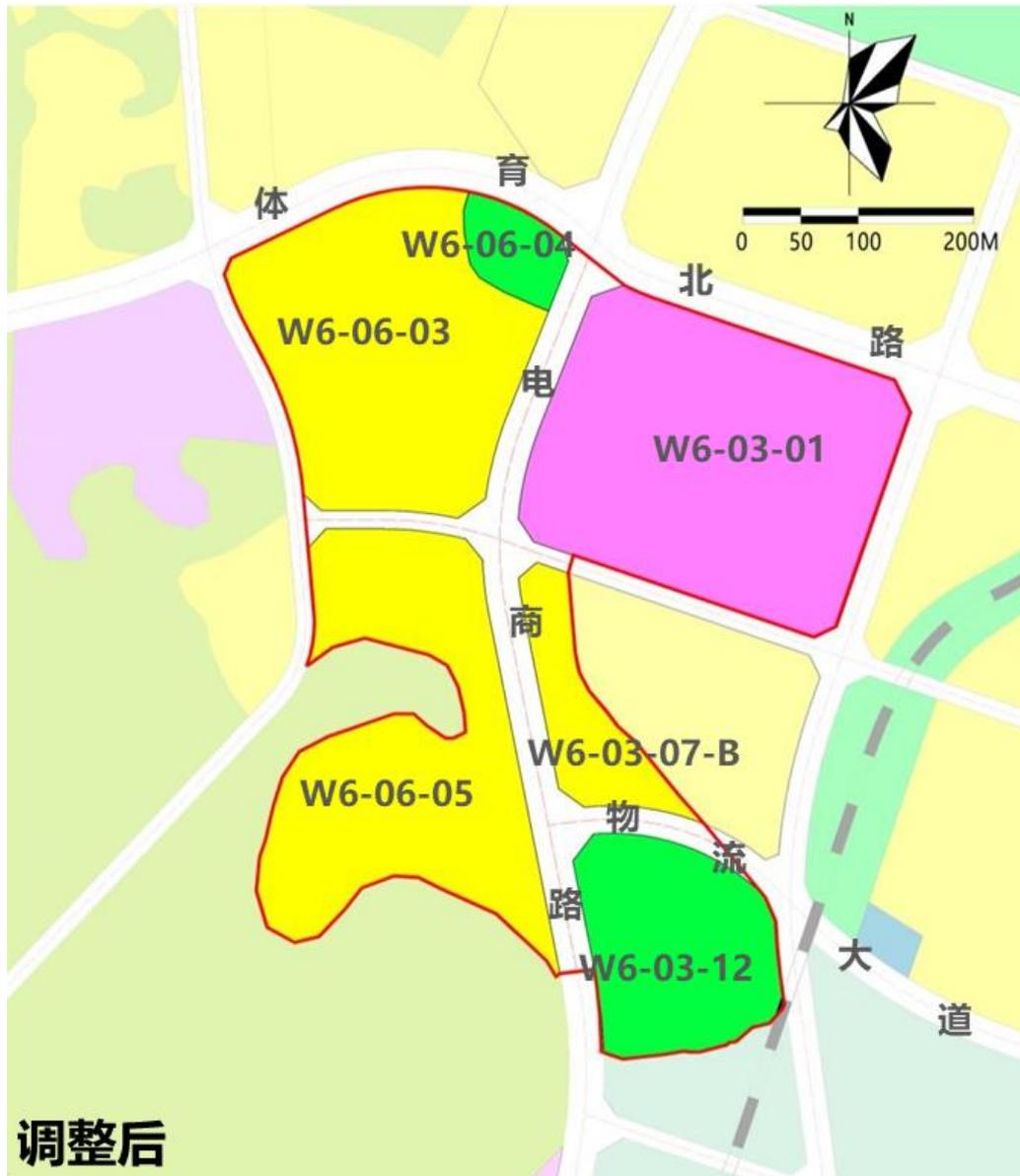


表3. 调整后用地指标调整前后指标表

地块编号	用地类型	用地代码	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )
W6-03-01	中小学用地	A31	69238	1	69238
W6-03-07-B	二类居住用地	R2	12289	2.9	35638.1
W6-03-12	公园绿地	G1	27745	0.1	2774.5
W6-06-03	二类居住用地	R2	53577	2.5	133942.5
W6-06-04	公园绿地	G1	6164	0.1	616.4
W6-06-05	二类居住用地	R2	53399	2.5	133497.5

## ②展示区

金茂智慧新城利用旧厂房实施商业开发已确定，现明确商业用地边界，同时保留58252万方的商业量。调整后W6-02-02地块用地面积为2.82公顷，容积率为0.29；W6-01-10地块容积率调整为2.5，W6-01-12地块容积率调整为2.08，其余指标不变。

片区调整前后，用地总量不变，调整前后商业建筑面积不变。



表4. 调整前后用地数据比较

用地类型	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> )	用地面积差值(m <sup>2</sup> )	调整前建筑面积(m <sup>2</sup> )	调整后建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积差值(m <sup>2</sup> )
商业用地	B1	47693	75904	28211	113730	113730	0
公园绿地	G1	111399	83188	-28211	--	--	--
合计		159092	159092	0	113730	113730	0

表5. 调整前用地指标调整前后指标表

地块编号	用地类型	用地代码	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )
W6-02-01/W6-02-02	公园绿地/商业用地	111399	58525	-	-
G6-01-10	商业用地	15025	22537	1.5	40
G6-01-12	商业用地	32668	32668	1	40



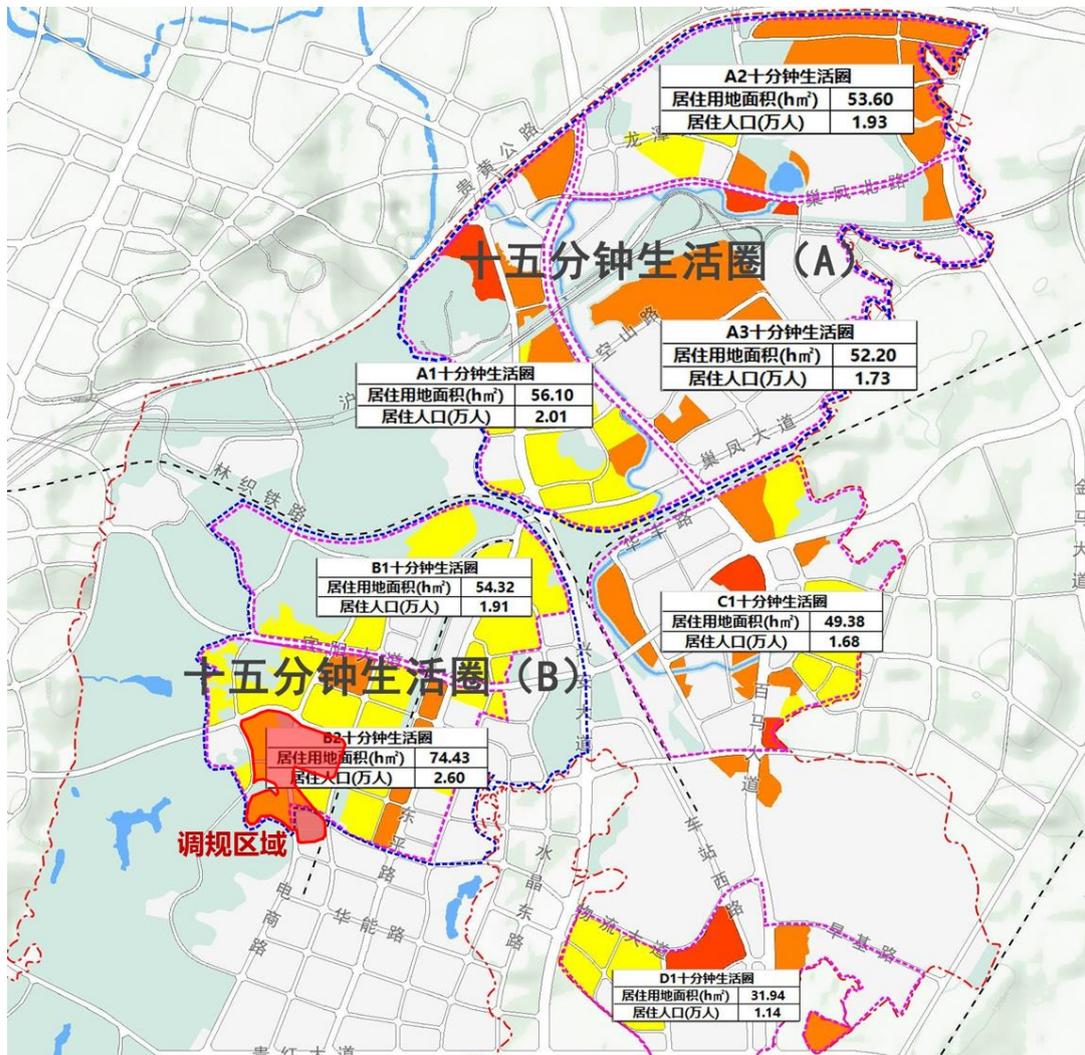
表6. 调整后用地指标调整前后指标表

地块编号	用地类型	用地代码	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积(m <sup>2</sup> )
W6-02-01-A	公园绿地	75959	-	-	-
W6-02-01-B	公园绿地	7229	-	-	-
W6-02-02	商业用地	28211	8181	0.29	40
G6-01-10	商业用地	15025	37563	2.5	40
G6-01-12	商业用地	32668	67986	2.08	40

## 2.调整论证

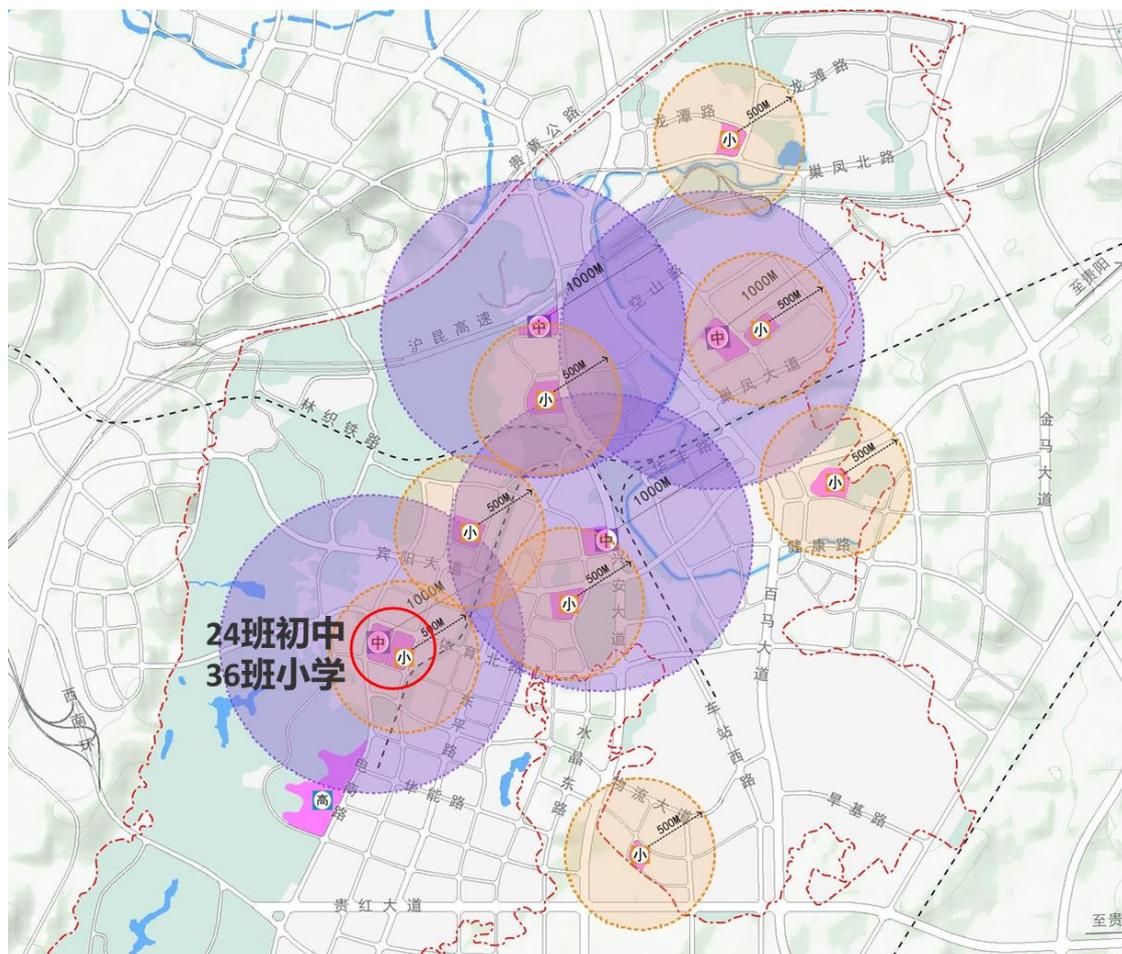
### (1) 教育配套可行性分析

**规划人口：**本次规划调整，居住用地减少5805平方米，居住建筑面积减少12776.6平方米。按照人均居住建筑面积40平方米估算，居住人口约减少320人。因人口变化波动量级较小，因此按照居住人口不变进行教育设施配套。物流新城常住人口9万人，十五分钟生活圈（B）居住人口4.5万人。



区域十五分钟生活圈示意图

根据《清镇市国家级物流新城控制性详细规划》规划中小学、幼儿园等教育设施按照社区划分进行配置，服务居住人口约9万人，共设置4所初中、8所小学。本次调规涉及水晶化工小学02、水晶化工中学01，办学规模规划如下图。



**物流新城中小学覆盖范围示意图**

结合控规居住人口核算的配套需求和贵阳市、清镇市教育设施发展计划，调整后W6-03-01地块配套规模为**36班小学和36班初中**。

**教育用地核算：**按照小学生均面积 $18\text{m}^2/\text{人}$ 、初中生均面积 $22\text{m}^2/\text{人}$ 的标准，得出该地 块可配置36班初中、36班小学，具备合并办学的用地条件，并未未来发展留有拓展空间。

表5. 教育用地核算

类型	班数	学生数 (人)	用地面积 (m <sup>2</sup> )
小学	36	1620	29160
初中	36	1800	39600
标准用地核算			<b>68760</b>
W6-03-01地块面积			<b>69238</b>

表6. 教育配套指标

配套类型	旧改用地标准	本次调规拟用标准
小学	13m <sup>2</sup> /人	<b>18m<sup>2</sup>/人</b>
初中	15m <sup>2</sup> /人	<b>22m<sup>2</sup>/人</b>



## (2) 交通影响分析

根据不通用地性质交通吸发率，测算出调整范围内调整后交通总吸发量增加633人次，因为体育北路、电商路都是城市主干路，所以调整影响在可以忽略。

表7. 交通吸发量总体测算

用地类型	调整前吸发量(人次)	调整后吸发量 (人次)	差值(次)
中小学用地	6855	7685	830
居住用地	5540	5316	-224
公园绿地	2906	2933	27
合计	15301	15934	633

**学校地块交通组织分析：**中小学地块由W6-03-01和W6-03-02合并为一个地块，取消中小学之间的12m 小路，可在地块南侧增加出入口，调整后交通对周边道路影响不大。



结合建筑布局意向方案分析，取消中间小路、两地块合并设置运动场，可进一步提升运动场空间使用的灵活性。学校两处车行出入口设置在地块南侧，可有效分流来车和实现车位共享。



### (3) 市政影响分析

**市政承载：容量需求变化小，在可承载范围内。**

**给水需求：**根据控规给水工程规划，人均综合用水量指标为320升/人·日。本次规划调整后，居住人口减少320人，用水需求量每天减少约102.4m<sup>3</sup>。物流新城最高日用水量4.16万m<sup>3</sup>/d，日变化系数1.2，平均日用水量3.5万m<sup>3</sup>/d，调整后的用水量在水厂规模控制范围内。

**排水需求：**污水按用水量的80%考虑，污水量每天减少约为81.92m<sup>3</sup>，物流新城近期规划处理规模1.5万m<sup>3</sup>/d，远期规划处理规模6.0万m<sup>3</sup>/d，调整后的污水量在污水处理厂规模控制范围内，因此可满足增加的污水量。

**电力需求：**根据控规电力工程规划，居住用地用地负荷指标为18瓦/平方米，教育用地用电负荷指标为25瓦/平方米，绿地用电负荷指标为0.1瓦/平方米。本次规划调整，居住用地面积减少5805m<sup>2</sup>，教育用地增加7478m<sup>2</sup>公顷，绿地增加316m<sup>2</sup>，估算总用电负荷约增加291.47千瓦，调整后的用电量在原控规承载范围内。

**燃气需求：**依据燃气工程规划，管道燃气普及率达到60%，规划居民生活用气量按2500兆焦 /人·年计，公共服务设施用气按居民生活总用气量的40%计算，其中选用天然气，低热值按35.88MJ / Nm<sup>3</sup>。调整后每年用气量约减少2.23万Nm<sup>3</sup>，调整后按照原控规燃气供应量满足供应需求。

## 四、 论证结论

本次调整综合考虑区域建设现状和发展需求，以有效推进范围内项目建设和发展。

本次规划调整符合物流新城控规及相关要求。规划调整后有利于该区域吸引优质教育资源入驻发展且有利于物流新城水晶片区以智慧新城为方向打造新型、高品质居住区。

用地调整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。人口及建设容量略有减少，对市政配套设施承载力无负面影响。

综上所述，本规划控规调整可行。