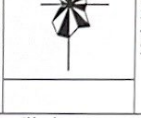
贵安新区（直管区）国土空间控制性详细规划

马场产业新城控制性详细规划—MCC05单元

单元传导控制规划图则

- MCC05单元北至产业大道，南抵云安路，东至百马大道，西至高峰山大道，规划总用地面积561.40公顷。
- MCC05单元建设用地面积404.65公顷，规划人口上限为1.27万人，共划分3个地块，建筑总量311.92万平方米，综合容积率为1.03。
- 规划建设总量原则上不得超出容量控制要求。

风玫瑰比例尺



区域位置

单元传导管控一览表

	单元/地块名称	主导功能	总用地面积（公顷）	规模指标（开发强度管控）：建设用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	居住建筑容量（万平方米）	就业人口规模（万人）	综合容积率（扣除空域容量、广场、道路等用途）	绿地与开敞空间用地面积（公顷）	备注
功能及强度控制	MCC05单元	工业	561.40	404.65	311.92	47.08	1.27	1.03	5.08	
	MCC05-01	工业	158.37	91.00	62.67	9.33	0.23	1.00	4.09	地块2的部分1.95公顷
	MCC05-02	工业	145.42	99.37	79.14	23.62	0.06	1.20	0.91	地块2的部分0.04公顷
	MCC05-03	高端制造	247.61	213.97	170.11	14.13	0.98	1.14	3.08	
城镇风貌控制	城镇开发边界（公顷）		401.74	未为基本农田（公顷）		28.28	生态保护红线（公顷）			
	城镇底线（公顷）		最低底线（公顷）		弹性底线（公顷）		管控底线（公顷）		高品质蓝绿、慢行区域（5分钟步行范围内）总面积（公顷）	11.08
	历史文化遗产名录									
道路交通控制	序号	管控类型	道路名称		道路等级	道路宽度（米）	控制方式	备注		
	1	道路规划	南峰山大道		快速路	70	红线控制	主管文化门户		
	2		西马大道		主干路	44	红线控制	主管文化门户		
	3		产业大道		主干路	60	红线控制	主管文化门户		
	4		百马大道		主干路	44	红线控制	主管文化门户		
	5		云云路		主干路	40	红线控制	主管文化门户		
	6		云宏路		主干路	40	红线控制	主管文化门户		
	7		贵长路		主干路	30	红线控制	主管文化门户		
	8		贵宏路		主干路	30	红线控制	主管文化门户		
公共服务设施	序号	管控类型	设施名称		级别	建筑面积/处（平方米）	用地面积/处（公顷）	建设方式	控制方式	备注
	1	教育设施	20所小学、12所初中		社区级		3.70	新建/改	底线控制	按照《贵安新区城镇建设行动纲要》实施方案的如需以社区级配置2个小学和1个初中，本单元需配置3个小学设施
商业服务设施	序号	管控类型	设施名称		级别	建筑面积/处（平方米）	用地面积/处（公顷）	建设方式	控制方式	备注
	1	商业服务业设施	公园设施商业网点	W195-01-12新城新气城	区级		0.33	新建/改	底线控制	
	2			W195-01-14新城商业广场	区级		0.40	新建/改	底线控制	
基础设施	序号	管控类型	设施名称		级别	建筑面积/处（平方米）	用地面积/处（公顷）	建设方式	控制方式	备注
	1	交通设施	公交设施	W195-01-01公交场站	区级		2.74	新建/改	底线控制	
	2		停车设施	待定停车场	社区级			新建/改	弹性控制	
	3			220kV变电站	区级		0.90	新建/改	底线控制	底线控制
	4	市政公用设施	电力设施	110kV新城变	区级		0.40	新建/改	底线控制	底线控制
	5		环卫设施	马场污水处理厂	区级		0.80	新建/改	弹性控制	底线控制
	6		燃气设施	天然气	区级		0.57	新建/改	弹性控制	底线控制
安全设施	序号	管控类型	设施名称		级别	建筑面积/处（平方米）	用地面积/处（公顷）	建设方式	控制方式	备注
	1	公安消防设施	消防设施	社区级消防站	社区级			新建/改	弹性控制	
绿地开敞空间	序号	管控类型	设施名称			用地面积（公顷）	管控（米）	建设方式	控制方式	备注
	1	防护绿地	产业大道生态防护绿地			3.29		新建	底线控制	
	2		产业大道（山体）生态防护绿地			1.99		新建	底线控制	
	3		马场河两侧生态防护绿地			0.80		新建	底线控制	
	4		其他防护绿地			3.14		新建	底线控制	

注：1.公共服务设施指为生活配套，15分钟以内步行可达的设施；2.10分钟以内步行可达的设施为社区公共设施，不计入产业用地容积率计算方式为建设用地。

城市设计

1. 整体建筑风貌需符合《贵安新区直管区总体城市设计及风貌提升规划》中相关规定要求。
2. 沿交通性道路两侧，河湖大道、产业大道、百马大道、百马大道建设项目，建筑界面贴近道路布置，沿街立面进行公建化处理，不宜设置开敞式商业，厨房、空调室外机应采取有效遮挡，厨房、空调室外机应采取有效遮挡或隐蔽处理，道路两侧建筑风貌宜相互协调，形成整齐的城市街道风景线。道路道路规模宜适宜，建筑界面贴近道路布置，生活性、商业性界面要求进行控制。其中，百马大道作为城市重要的轴线界面，沿线通过智能设施实现美观，和杰品味高，其中建筑高度宜控制不小于27m形成良好的城市景观。
3. 新城中心建筑应体现标志性、现代简洁的建筑风格，鼓励公共性建筑的体现风格，多层办公建筑为主，应突出简洁实用，整齐明快的建筑风格，建筑色彩以浅色为主，应突出简洁实用，整齐明快的建筑风格，建筑色彩以浅色为主，突出现代。
4. 结合生活圈和功能单元设施布局及住区布局中，小、微型开敞空间，为居民和游客提供休闲、休闲交流的开放场所，和居多元复合的空间，促进邻里之间的互动，微信端作为主力应用，“三步”。

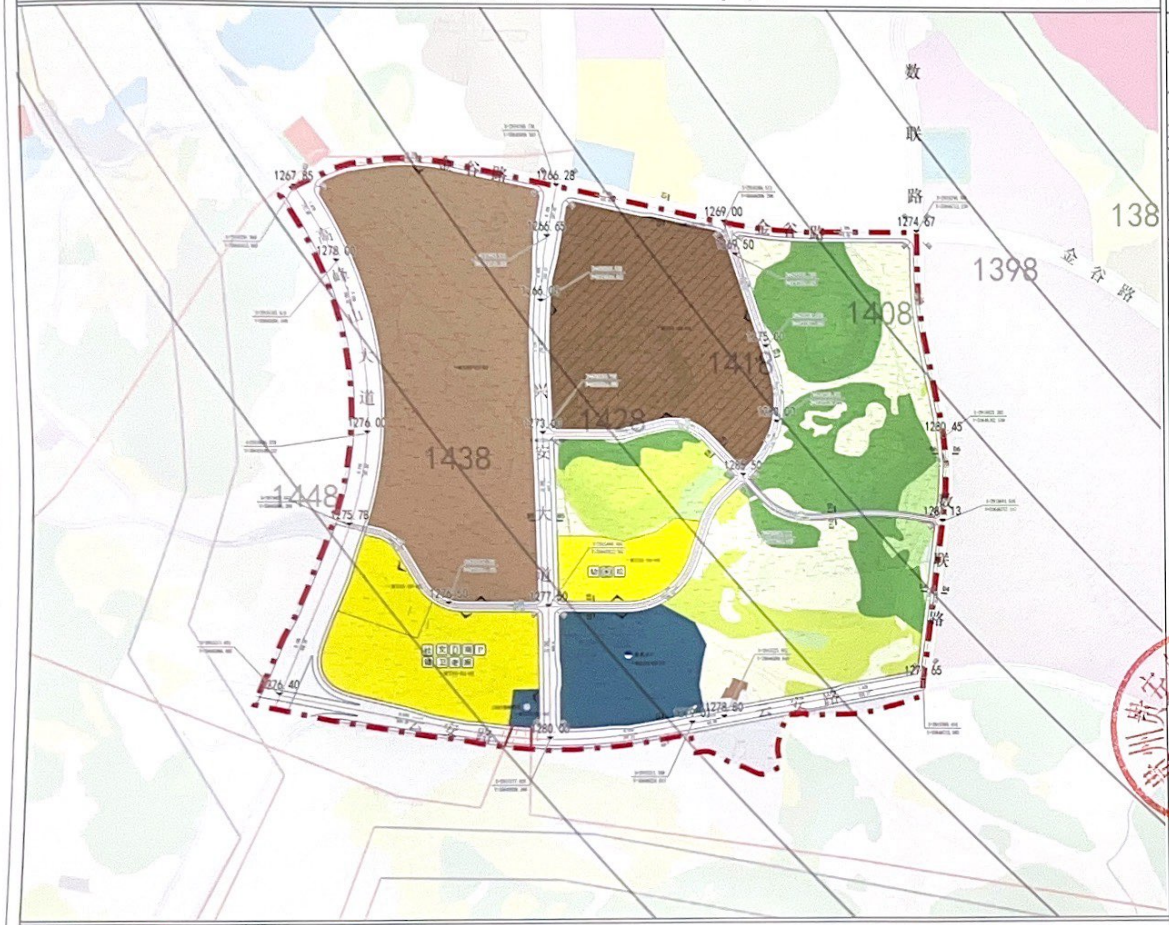
规划管理条文说明

1. 本单元规划总与城市总体规划相协调，总量不可分割。
2. 单元主导功能，建设用地规模，总建筑面积上限，居住建筑面积上限和人口规模上限为强约束指标。
3. 上位规划确定的“三条控制线”（生态底线、城镇开发边界、永久基本农田）为刚性控制内容，其他涉及环境、资源等要素以相关行业部门意见为准。
4. 城市快速路、主干路、次干路的红线，红线宽度为刚性控制内容。
5. 城市轨道交通线的（包括行人城市轨道交通条件）设置控制保护区范围，应保护。
6. 石油管线、天然气管线等市政基础设施的位置，管道走向应遵守相关规范与市政部门的要求。
7. 区域线、15分钟、10分钟生活圈的范围、位置、规模指标、配置内容，建设规模为刚性控制内容，其他设施为弹性控制内容。区域线、15分钟生活圈设施在满足总量控制前提下，其位置宜结合城市空间布局、交通可达性、居住人口分布、公共空间等因素进行优化。
8. 城市绿地及重点广场的位置、规模指标为刚性控制内容，其他指标为弹性控制内容。其位置宜结合城市空间布局、交通可达性、居住人口分布、公共空间等因素进行优化。
9. 国家级、省级、市级文物保护单位的范围、其周围应严格按照文物保护单位的保护要求进行控制。
10. 城市家园为刚性管控内容。
11. 城镇风貌品质内容为柔性控制，按照风格、特色、风格、本单元应管理和保护应围绕城市总体风格、特色、风格、特色、风格、特色、

贵安新区（直管区）国土空间控制性详细规划

马场产业新城控制性详细规划—MCC05单元

MCC05-02地块图则



一、地块开发控制内容

地块编号	地块主导功能	总用地面积（公顷）	总建设用地面积（公顷）	城镇建设用地面积（公顷）	总建筑面积（万㎡）	居住总人口上限（万人）	公共管理与公共服务设施用地（公顷）	绿地与开敞空间用地（公顷）	风玫瑰图比例尺
MCC05-02	工业	145.42	99.67	99.67	79.14	0.66	——	——	N；0 35 70 140 M
上层传导管控			城镇开发边界（公顷）		永久基本农田（公顷）		生态保护红线（公顷）		
			99.62		13.53		——		

二、地块层级设施管控

序号	要素类型		设施名称	级别	建筑面积/处（平方米）	用地面积（公顷）	建设方式	控制方式	所在地块编号
1	市政公用设施	电力设施	110kV林柳变	区级	——	0.46	新建1处	虚线控制	MCC05-02-04
2	市政公用设施	供水设施	洗罗水厂	区级	——	6.97	新建1处	虚线控制	MCC05-02-07

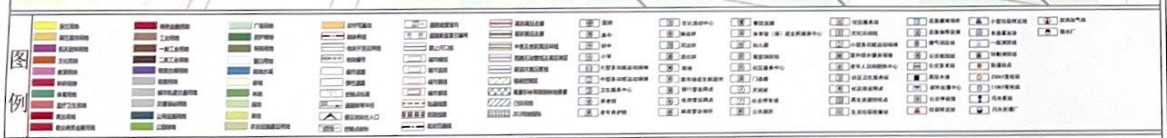
三、地块控制指标表（备注：左图设施图标不包含已供地块非独立占地设施，已供地块设施详见本表。）

地块编号	用地名称及代码	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（建筑系数）（%）	绿地率（%）	建筑高度	公共配套设施	兼容记录项	备注
MCC05-02-01	工业用地(1001)	29.43	1.0	40	20	≤24米，并满足温庄机场净空限高要求。	——	——	——
MCC05-02-02	二类城镇住宅用地(0701)	1.86	≤1.2	≥30	≥35	≤30米，并满足温庄机场净空限高要求。	政府（贵安新区直管区城市规划管理技术规定（试行））	商业建筑（不动）	——
MCC05-02-03	城镇住宅用地(0701)	6.44	≤2.0	≤30	≥30	≤36米，并满足温庄机场净空限高要求。	社区服务设施：建筑面积不小于600㎡；文化活动站：建筑面积不小于250㎡；小型多功能运动场地；用地面积不小于770㎡；社区商业网点；社会停车场（100个）；社区卫生服务站：建筑面积不小于150㎡；老年人日间照料中心：建筑面积不小于350㎡；老年综合健身场地；用地面积不小于150㎡；公共厕所（3处，用地面积不小于100㎡，建筑面积不小于30㎡，建筑服务设施按照社区级标准进行配置。	商业建筑≤5%	——
MCC05-02-04	供电用地(1203)	0.46	1.0	60	30	≤24米，并满足温庄机场净空限高要求。	110kV林柳变。	——	——
MCC05-02-06	一类工业用地(1001B1)	18.61	≥0.8	≥30	≤20	≤30，并满足温庄机场限高	1.工业项目行政办公及生活服务设施用地参照自然资源部2017年新发布的《工业项目建设用地控制指标》执行；2.若建设强制性规范要求，按《贵人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（黔府办发〔2022〕15号）要求执行；其他执行《贵安新区直管区城市规划管理技术规定（试行）》。	——	WP-11-MC-已供用地
MCC05-02-08	城镇住宅用地(0701)	3.70	≤2.0	≤30	≥30	≤36米，并满足温庄机场净空限高要求。	不少于1.5处幼儿园，用地面积不小于0.9公顷（生活垃圾收集站）；社区卫生服务站；社区商业网点；老年人日间照料中心；西侧1000-1002人每组团合设置，用地面积不小于6亩，建筑服务设施按照社区级标准进行配置。	商业建筑≤5%	——
MCC05-02-07	供水用地（1301）	6.97	≤1.0	≤35	≥25	≤24米，并满足温庄机场净空限高要求。	洗罗水厂	——	——
MCC05-02-08	一类工业用地(1001B1)	6.04	1.0	30	20	≤24米，并满足温庄机场净空限高要求。	——	——	2024用地指标
MCC05-02-09	工业用地(1001)	8.00	1.0	40	20	≤24米，并满足温庄机场净空限高要求。	——	——	2023用地指标
MCC05-02-10	防护绿地(1402)	0.01	——	——	——	——	——	——	——

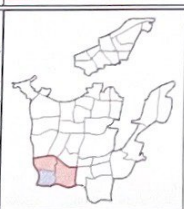
四、规划控制条文

1、本地块图则与规划文本和图纸结合使用，三者不可分割。
2、地块主导功能、建设用地规模、总建筑规模上限、人口规模上限为刚性控制内容。
3、各级市政道路的位置、红线宽度为刚性控制内容。
4、规划中涉及轨道控制范围的用地需征求轨道相关部门的意见后再行出让、开发及建设。
5、石油管线、天然气管线等线性基础设施的位置、宽度和沿线的护距离等为刚性控制内容；独立占地的交通设施、公用设施、安全（防灾）设施等可线性设施的数量和规模为刚性控制内容，用地边界可结合相关专项、规范要求进行优化。
6、按照《贵安新区十五分钟生活圈规划导则》、《城市居住区规划设计标准》等相关规范配置各层级设施。各层级独立占地设施数量、位置、用地面积、配置内容、建设规模为刚性控制内容，其用地边界为弹性控制内容；各层级非独立占地设施的数量、建设规模为刚性控制内容，其位置可在地块内进行合理调整。其中，教育设施在修规时结合实际需求，按标准进行增配；建议结合地块实际需求配置书吧、智慧展示体验空间和智慧创客空间。
7、结构性绿地及重点广场的位置、用地规模为刚性控制内容；社区公园及其它广场用地规模为刚性控制内容，其位置和用地边界可结合具体的开发建设进行调整；防护绿地的位置、宽度为刚性控制内容；城镇开发边界外承担结构性绿地功能的用地严格控制开发建设活动，保留现有用地功能。
8、蓝线范围为刚性管控内容，其用地边界可结合水利工程方案加以优化；同流、水库的管理和保护范围为刚性控制内容，规划中涉及管理、保护范围的用地需征求水务管理部门的意见后再行出让、开发及建设。
9、城市黑线为刚性管控内容。
10、城镇开发边界外的乡村地区，按相关乡镇国空、村庄规划、“一图一表一说明”等进行用地管控。
11、地块用地性质、容积率、建筑密度/建筑系数（工业用地）、绿地率、建筑高度为刚性控制内容，用地面积以实际勘定的用地边界为准。
12、原则上工业用地按照一类工业用地进行出让；地块出让前工业用地的细分地类和地块指标应结合招商需求及行业主管部门意见进行明确，并满足《工业项目建设用地控制指标》等相关行业标准要求。
13、新型工业用地出让前，应按照《贵安新区新型产业用地管理暂行办法实施规则(试行)》的要求以及贵安新区新型产业用地监督委员会意见进行明确。
14、建筑退让按照《贵安新区直管区城市规划管理技术规定(2014)》执行。
15、商业商务金融用地(0901090)2建筑容积率比按照商业建筑量不超过10%进行控制，地块出让前可根据行业主管部门或属地管委会听求合理优化建筑占比，但商业建筑量不得超过50%。
16、街区（海绵城市建设专项规划），以用水单位产品量控制率（%）为强控性指标，以绿色屋顶（%）、下沉式绿地率（%）、透水铺装率（%）、单位面积调蓄容积（m³/ha）为指导性指标。各项指标内容应纳入规划设计条件进行规划管控。
17、根据国家林业局35号令《森林业局关于贯彻落实《建设项目使用林地审核审批管理规范》的通知》（〔2022〕16号）规定，限制使用单位面积蓄积量高的乔木林地与天然林。地块控制指标表中即制林地包含公顷蓄积量于135立方米/公顷的高蓄积林地，郁闭度大于0.5天然乔木林地、国储林等，具体规模以相关行业部门数据为准。
18、综合考虑地下安全、地下市政、地下交通设施、地下商业等需要合理开发利用 的地下空间。地下空间内部环境应舒适明快，标示导向明确、色彩应淡雅明快，不宜大面积采用强烈浓重的色彩。注重人性化设计，完善无障碍配套设施。

图例



管理地块区位图



道路断面设计图

组织编制单位：贵州贵安新区管理委员会城乡建设局　　设计单位：北京清华同衡规划设计研究院有限公司　　2025年07月