

开阳县城控制性详细规划 顶方南-01-03地块调整报告

2025年09月

目录

01

现状概况及相关规划情况

02

调规理由及依据

03

调整内容论证

04

调整合规性分析

05

调规结论

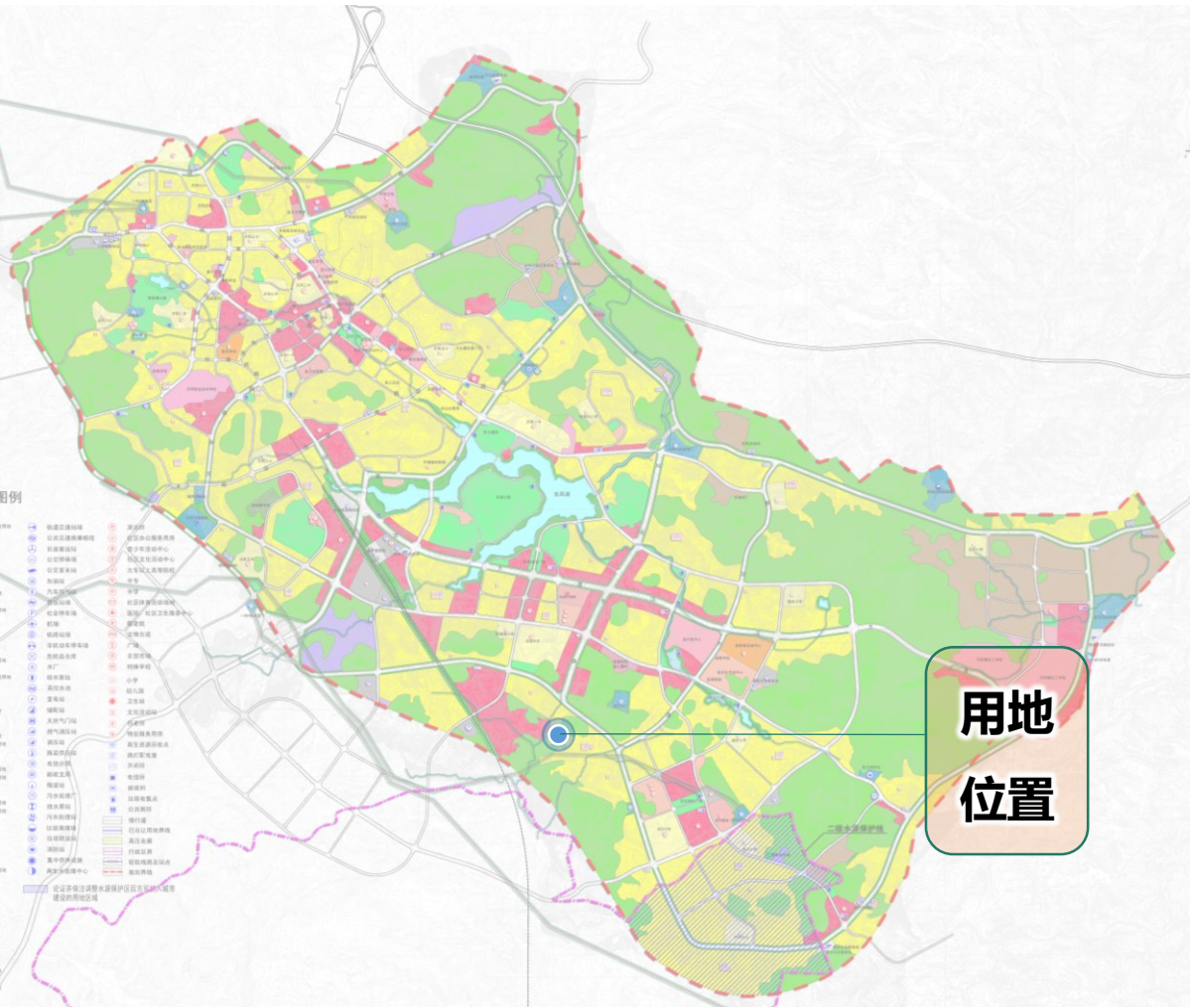
PART
01

现状概况及相关规划情况

一、现状概况及相关规划

1.1 规划范围

规划用地位于开阳县紫兴街道顶方村。**总用地面积0.33公顷（约4.91亩）。**

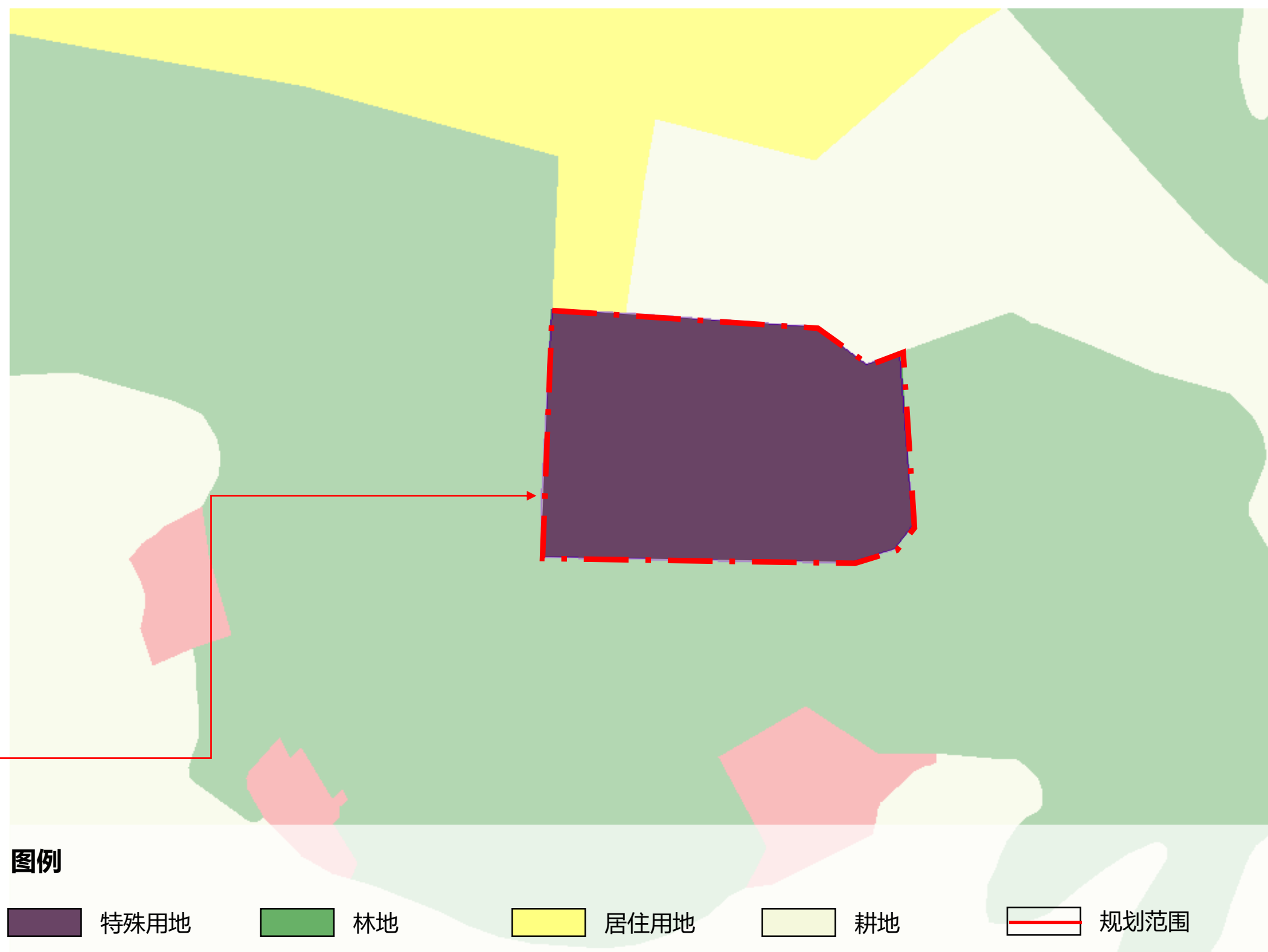


一、现状概况及相关规划

1.2 现状用地情况

结合三调现状地类，规划范围内用地为特殊用地，总面积为**0.33公顷（约4.91亩）**。

其主要功能为**悼念场所**。



一、现状概况及相关规划

1.3 规划范围三区三线情况

根据自然资源部下发“三区三线”，规划用地均位于城镇开发边界内，且位于城镇开发边界处，不涉及永久基本农田和生态保护红线。



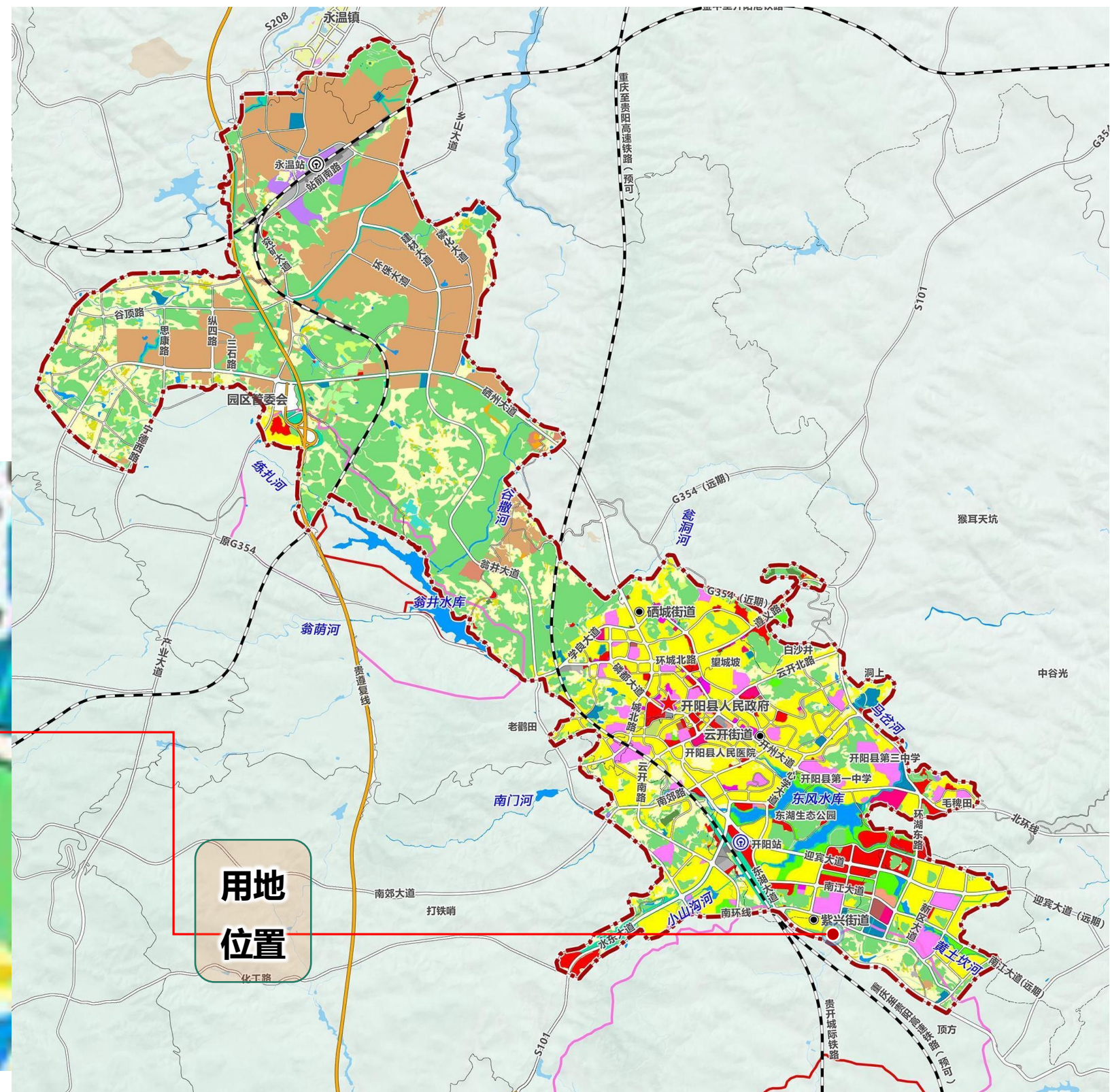
一、现状概况及相关规划

1.4 总规情况

规划用地位于总规**紫兴街道**，调整地块涉及《开阳县国土空间总体规划（2021-2035年）》规划用地主要为**居住用地**。



《开阳县国土空间总体规划（2021-2035年）》

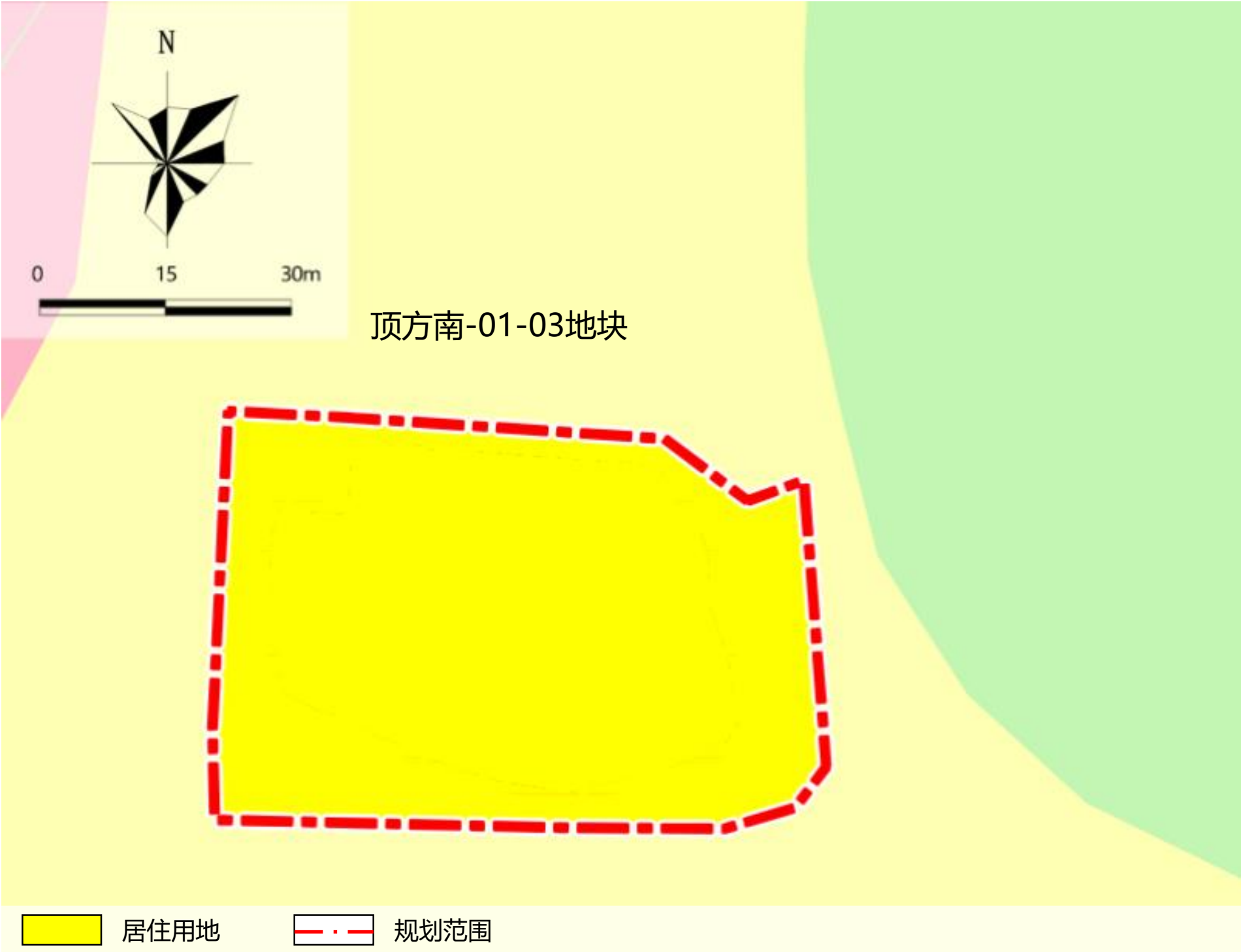


一、现状概况及相关规划

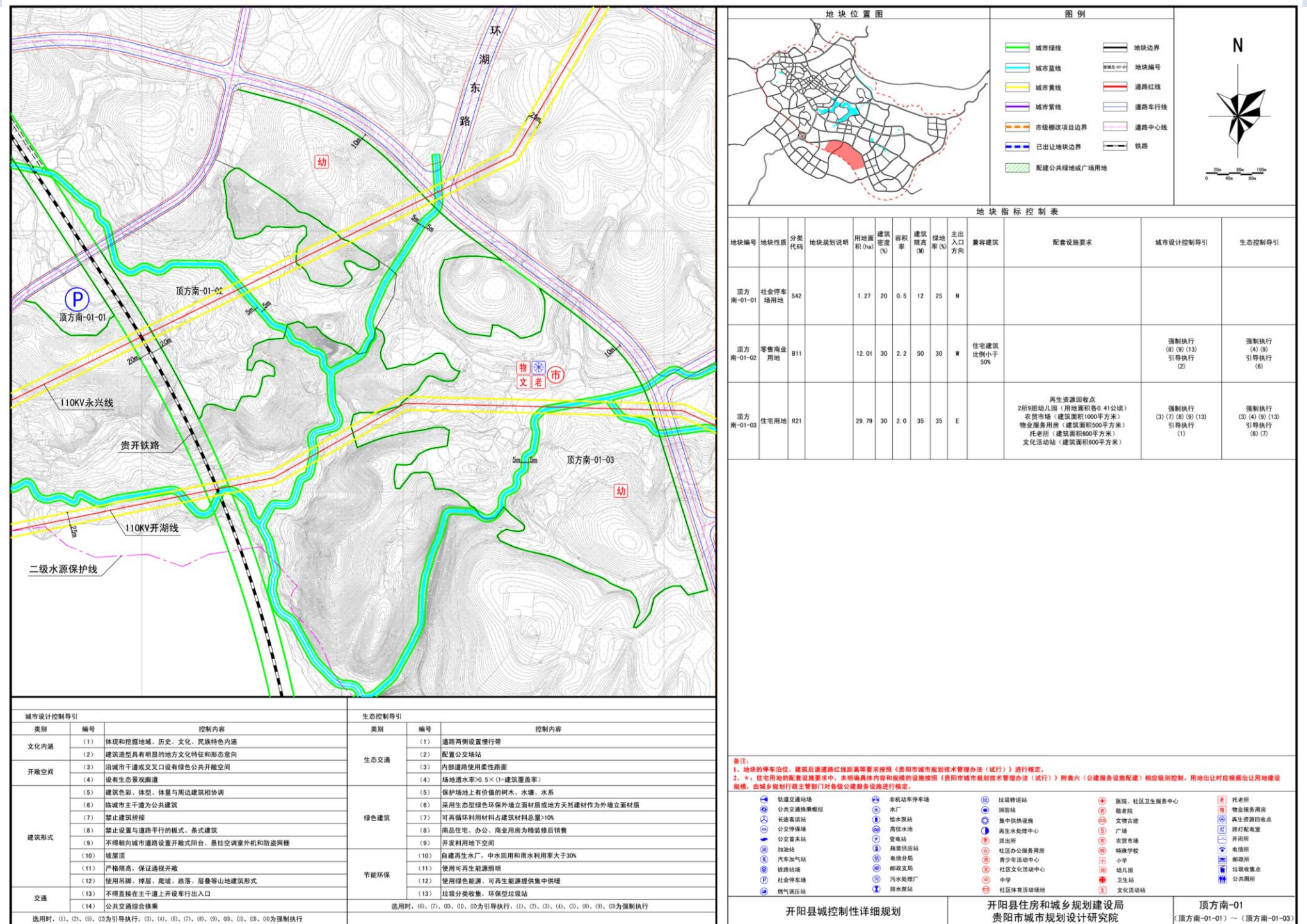
1.5 原控规情况

调整地块涉及《开阳县城控制性详细规划》顶方南-01-03地块，地块面积为**0.33**公顷。

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	用地比例
	大类	小类			
H	R		居住用地	0.33	100%
	其中	R21	住宅用地	0.33	100%
总计				0.33	



► 原控规地块图则



地块编号	地块性质	分类代码	地块规划说明	用地面积 (ha)	建筑密度 (%)	容积率	建筑限高 (M)	绿地率 (%)	主出入口方向	兼容建筑	配套设施要求	城市设计控制导引	生态控制导引
顶方南-01-03	住宅用地	R21		29.79	30	2.0	35	35	E		再生资源回收点 2所9班幼儿园（用地面积各0.41公顷） 农贸市场（建筑面积1000平方米） 物业服务用房（建筑面积500平方米） 托老所（建筑面积600平方米） 文化活动站（建筑面积600平方米）	强制执行 (3) (7) (8) (9) (13) 引导执行 (1)	强制执行 (3) (4) (9) (13) 引导执行 (6) (7)

PART
02

调规理由及依据

二、调规理由及依据

2.1 政策要求

□ 《关于进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展的指导意见》（民发〔2018〕5号）

建立健全殡葬公共服务体系，优化殡葬服务资源布局。各地要立足当地群众殡葬服务需求，着眼长远发展，加紧制定和完善本区域殡仪馆、火葬场、骨灰堂、公墓、殡仪服务站等殡葬设施的数量、布局规划。

□ 2022 年，贵州省《政府工作报告》

完善殡葬服务基础设施，着力补齐短板提升供给能力。坚持集中治丧、遗体火化、生态殡葬“三位一体”推进殡葬改革，从过去单纯关注火化改革，发展到更加注重殡葬基础设施建设、更加注重治丧环境和服务的优化提升，持续不断加强公益性殡葬设施建设，补齐设施短板。

□ 《贵州省“十四五”民政事业发展规划》

“补齐殡葬服务短板，为实现逝有所安探索新路径”，提出立足需求,着眼长远,加紧制定和完善殡仪馆、公墓、集中治丧点等殡葬设施布局规划。

小结：**完善殡葬服务设施基础，补齐殡葬服务短板。**



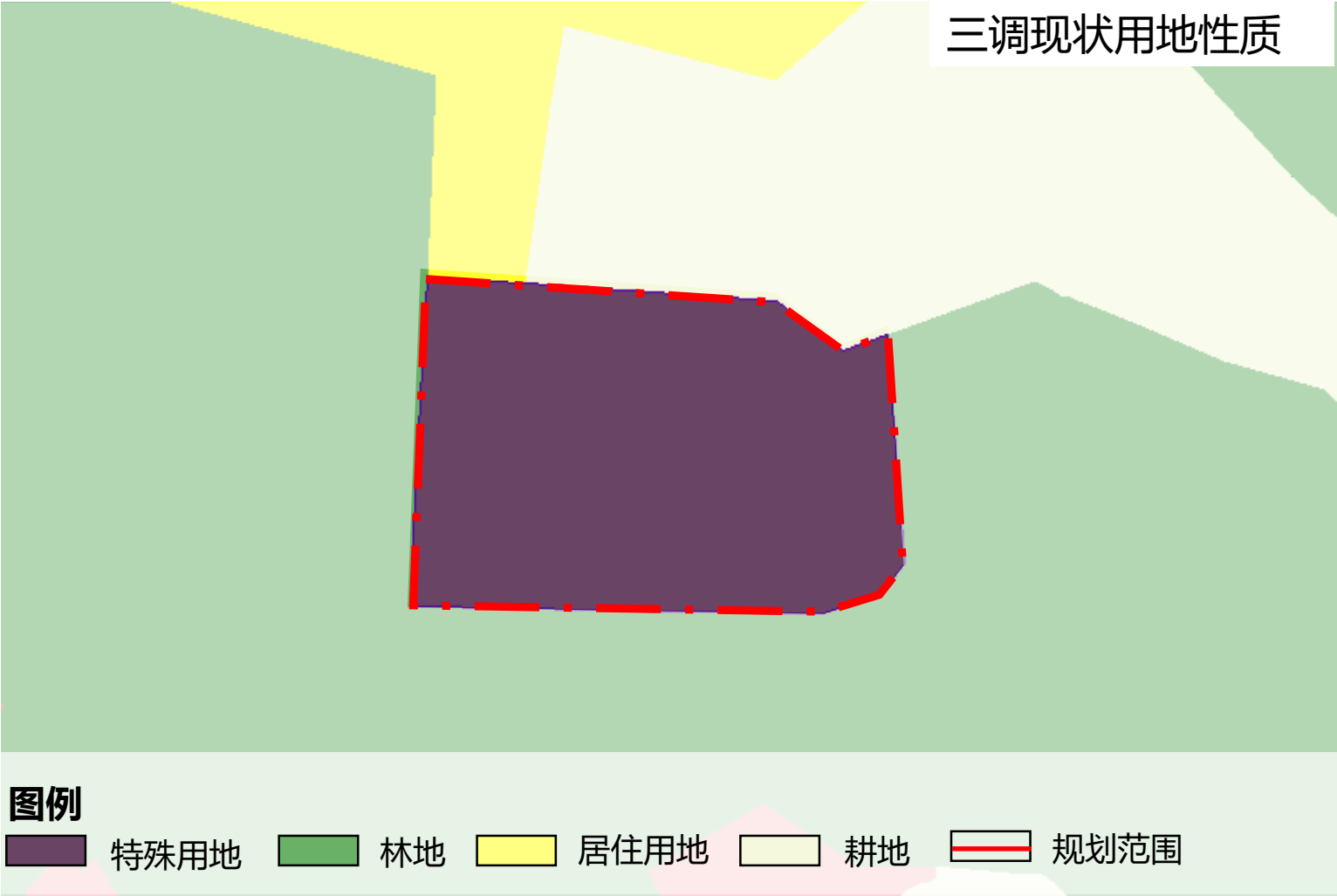
二、调规理由及依据

2.2 专项规划规划要求与现状情况

在《开阳县殡葬服务设施专项规划（2023-2035年）》规划中提出：

保留现状紫兴街道行政区域内的蒋家寨殡仪服务中心。在紫兴街道内不再新增悼念场所。

在三调中，调整地块现状用地为特殊用地。



开阳县殡葬服务设施专项规划 (2023—2035年)

开阳县“2023年-2035年”殡葬服务体系专项规划

第二节 布局规划

一、悼念场所

规划期新建殡悼念场所32处，位于15个乡镇（街道）、村（居）人口比较集中的集镇、村（居），建设范围的土地利用性质为一般耕地。现有悼念场所2处，一处位于硒城街道行政区域内（祥云山殡仪馆），另一处位于紫兴街道行政区域内（蒋家寨殡仪服务中心）。

1.开阳县悼念场所现状和规划汇总表

乡镇（街道）	现悼念场所（个）	可容纳人数（人）	2023-2035年规划需修建现悼念场所（个）
硒城街道	1	1500	2
云开街道			6
紫兴街道	1	150	

二、调规理由及依据

2.3 解决悼念场所不足问题

开阳县现状悼念场所不足，目前县城现状共有2个悼念场所，分别位于硒城街道、紫兴街道。

保留现状紫兴街道行政区域内的蒋家寨殡仪服务中心，完善紫兴片区悼念场所设施。



PART
03

调整内容论证

三、调整内容论证

3.1 规划范围及指标调整

本次调规地块是《开阳县城控制性详细规划》**顶方南-01-03地块**。

■ 原控规批复用地性质

用地性质为**居住用地**，总面积为公顷**0.33公顷**。

■ 申请规划规划用地性质调整

原控规用地性质为居住用地，因规划需求，本次规划范围调整为**其他服务设施用地**（用地用海性质为：**特殊用地中殡葬用地**）。

■ 申请指标调整

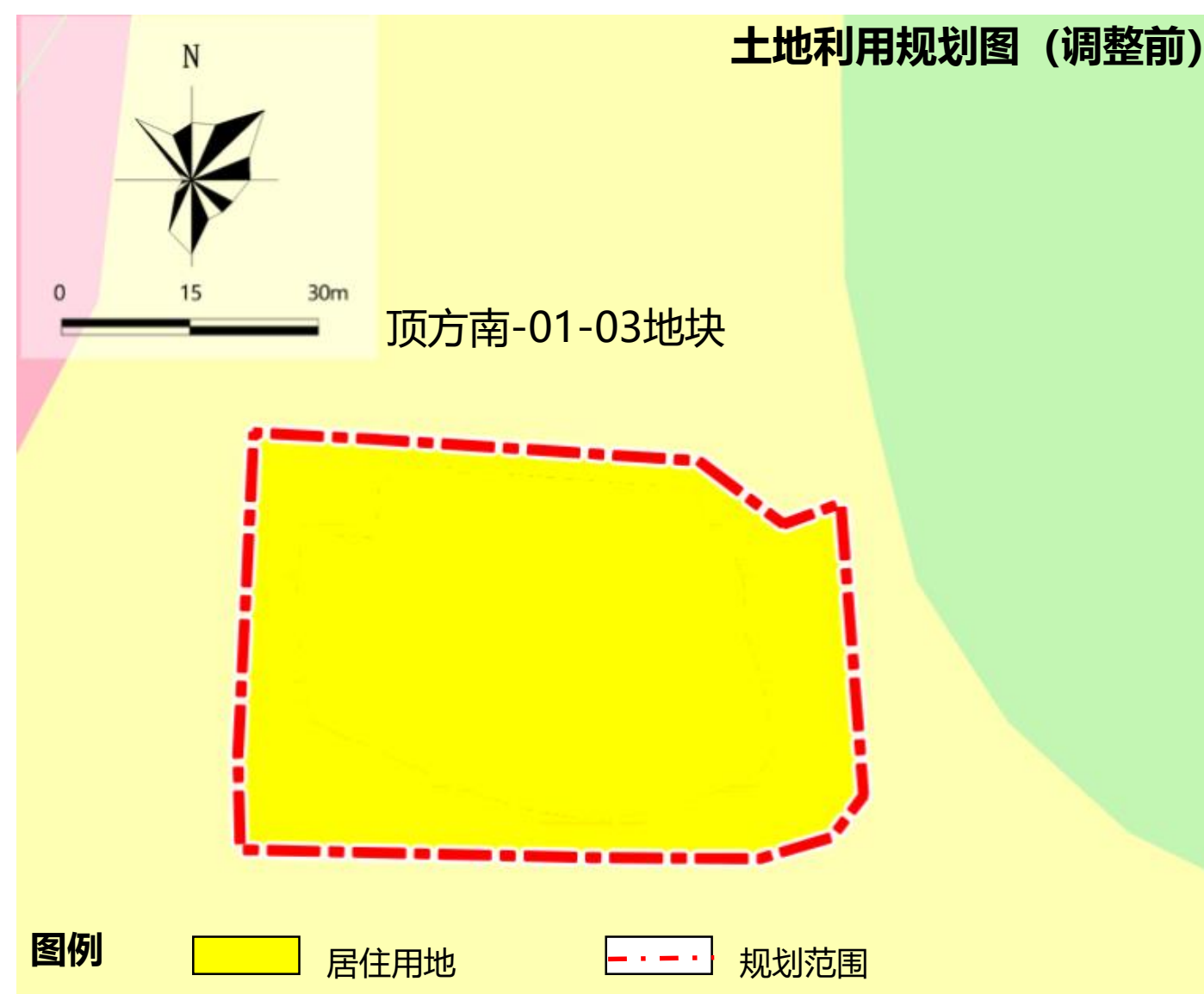
用地性质调整为其他服务设施用地，**容积率从2.0调整为1.0**，其他指标建筑密度、容积率、建筑限高、绿地率**均未调整**。

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	建筑密度(%)	容积率	建筑限高(米)	绿地率(%)	主出入口方向	配套设施	备注
顶方南-01-03地块 调整前	顶方南-01-03	R21	住宅用地	0.33	30	2.0	35	35	E	—	
T顶方南-01-03地块 调整后	T顶方南-01-03	B9	其他服务设施用地	0.33	30	1.0	35	35	W、N	—	用地用海用地性质为： 特殊用地中殡葬用地

三、调整内容论证

3.2 土地利用规划图调整

本次调规地块是《开阳县城控制性详细规划》**顶方南-01-03地块**。由居住用地调整为**其他服务设施用地**（用地用海性质为：**特殊用地中殡葬用地**）。



三、调整内容论证

3.3 调整前后开发强度控制

本次控规调整地块开发强度控制是在《贵阳市城市规管理技术规定（试行）》、《贵阳市城市规划技术管理办法》《悼念场所建设标准》(建标181-2017)、《悼念场所建筑设计规范》(建标〔1999〕257号)的指导下进行，调整前居住用地容积率按照2.0控制。调整后其他服务设施用地为1.0控制。

	地块编号	用地代码	容积率	备注
顶方南-01-03地块 调整前	顶方南-01-03	R21	2.0	
T顶方南-01-03地 块 调整后	T顶方南-01-03	B9	1.0	用地用海用地性质为： 特殊用地中殡葬用地



PART
04

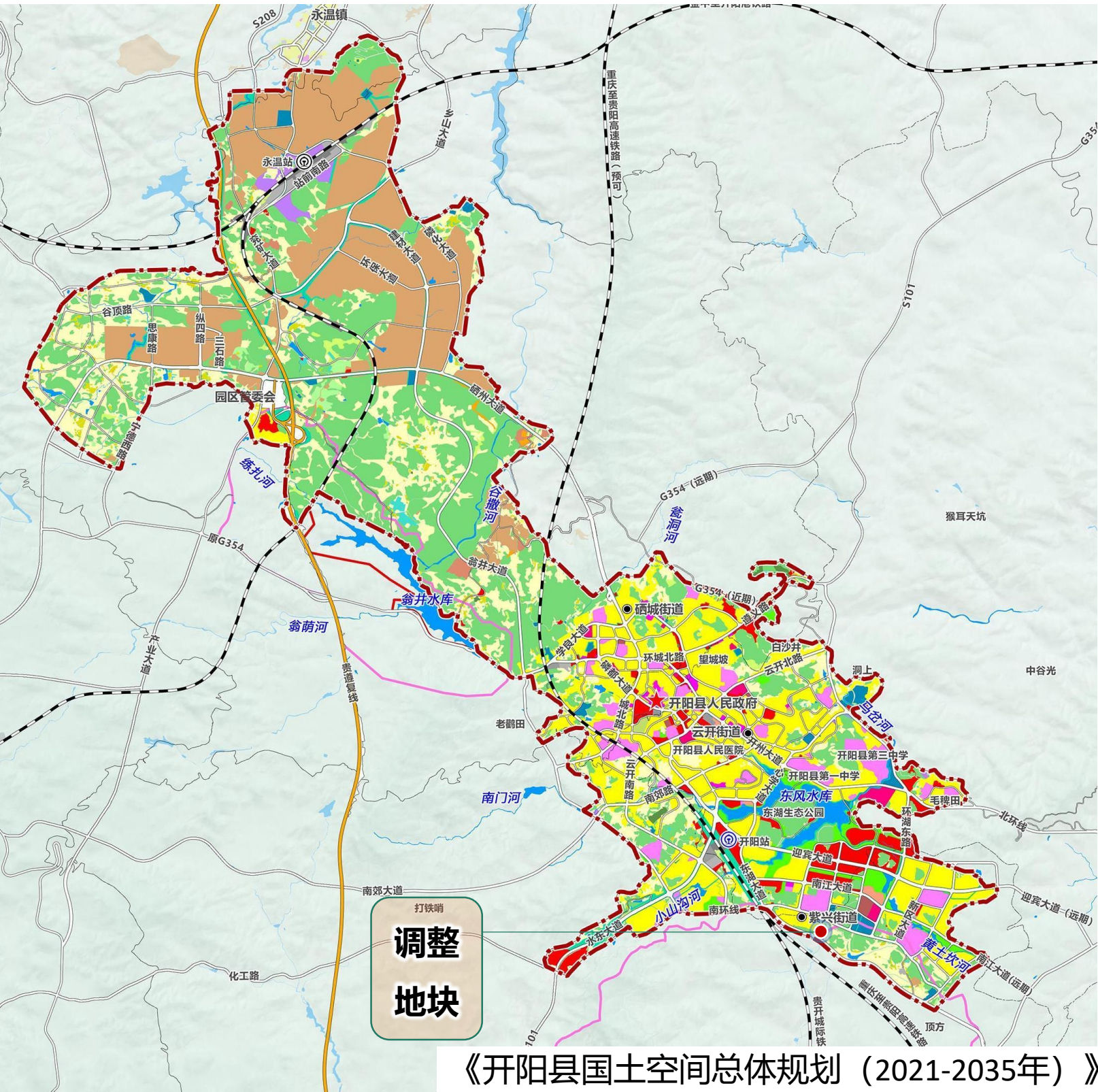
调整合规性分析

一、现状概况及相关规划

4.1 规划强制性内容分析

根据《开阳县国土空间总体规划（2021-2035年）》三线分析，项目所在区域**未涉及总规强制性内容**。

本次调整且对城市规模、性质、公共服务设施、市政设施用地、综合防灾规划、防护绿地等强制性内容未做出调整。



四、调整合规性分析

4.2 规划技术管理办法分析

根据《贵阳市绿化条例》、《贵阳市城市规划管理技术规定（试行）》，**容积率根据实际项目确定、建筑密度≤50%、其他工程项目绿地率不低于25%。**

本次项目未对用地性质、容积率、发生改变。修改后的建筑高度、绿地率、停车位满足要求。（建筑高度在《贵阳市城市规划管理技术规定（试行）》中不做要求。）

根据《开阳县殡葬服务设施专项规划（2023-2035年）》，**新建悼念场所绿地率宜为35%；悼念场所容积率不宜低于0.2；**悼念场所建筑耐火等级不应低于二级。依托悼念场所配建集中守灵殡仪服务中心。

区。公益性公墓选址布局严禁占用基本农田，严禁占用水利蓝线和水源保护地。

二、安葬设施及其配套设施建设标准

1.悼念场所

建设应按照住建部、民政部联合颁布的《悼念场所建设标准》（建标181-2017）、《悼念场所建筑设计规范》（建标〔1999〕257号）选址、设计和施工。新建悼念场所绿地率宜为35%；悼念场所容积率不宜低于0.2；悼念场所建筑耐火等级不应低于二级。依托悼念场所配建集中守灵殡仪服务中心。

贵阳市城市规划管理技术规定（试行）

附表 1

容积率、建筑密度规划指标控制表

用地性质	控制范围及控制指标			
	南明区、云岩区		其他区域	
	容积率	建筑密度（%）	容积率	建筑密度（%）
居住用地	按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）执行。			
商业服务业用地	根据实际项目确定	≤ 60	根据实际项目确定	≤ 50
工矿、仓储用地	≥ 1.0	≥ 40	≥ 1.0	≥ 40
注： 1. 工矿用地根据项目行业分类需满足“自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知”的要求； 2. 新型产业用地容积率原则上应大于 1.0，不超过 3.0；新型产业用地建设项目方案以现行地方政策为准； 3. 工矿、仓储用地的容积率及建筑密度均为建议值。				

贵阳市绿化条例

发布时间：2020年09月24日 15:18:03 浏览量：173次 字体：小 中 大

第十五条 城镇范围内新建、改建、扩建工程项目的绿化用地面积与项目总用地面积的比例应当符合下列规定：

- （一）居住区和城市干道不低于30%；
- （二）机关、团体、部队、学校、医院、疗养院、公共文化设施等不低于35%；
- （三）工业企业、交通枢纽、仓储、商贸中心、传统街区等不低于20%；
- （四）排放粉尘、硫化物、氮氧化物等大气污染物的工业企业不低于30%，并根据国家标准设立防护林带；

（五）其他工程项目不低于25%。

属于棚户区、城中村等城市旧区改造的，前款规定比例可以适当降低，但降低幅度不得超过5%。
法律、法规另有规定的，从其规定。

四、调整合规性分析

4.3 市政公用设施规划分析

本次调整地块主要功能为商业用地内的**其他服务设施用地**（用地用海性质为：**特殊用地中殡葬用地**）。

根据《城市给水工程规划规范》《城市居住区规划设计标准》《开阳县国土空间总体规划（2021-2035年）》。人均用水量为110-220L，人均居住用地为23-40平方米。

调整前居住用地：

总用水量为**9~32**立方米/日。

总排水量为**8~28**立方米/日。

根据《殡仪馆建筑设计规范》《城市给水工程规划规范》，结合该吊唁场所最高容纳200人，未涉及火化区，人均用水量不超60L。

以及结合实际，目前现状吊唁场所容纳200人，总用水量约**8~10**立方米/日。以及结合贵州省其他市县相关环境评价报告，吊唁人员人均用水量**15~25L/日**。

综上，调整后其他服务设施用地：

用水量约为：**8~12**立方米/日。

排水量约为：**6~10**立方米/日。

小结：
规划用地给水、排水直接接入市政管网，总量未超原地块总量。

- 注：1 一区包括：湖北、湖南、江西、浙江、福建、广东、广西壮族自治区、海南、上海、江苏、安徽；
二区包括：重庆、四川、**贵州**、云南、黑龙江、吉林、辽宁、北京、天津、河北、山西、河南、山东、宁夏回族自治区、陕西、内蒙古河套以东和甘肃黄河以东地区；
三区包括：新疆维吾尔自治区、青海、西藏自治区、内蒙古河套以西和甘肃黄河以西地区。
- 2 本指标已包括管网漏失水量。
- 3 P 为城区常住人口，单位：万人。

表 4.0.3-2 综合生活用水量指标 q_2 [L/(人·d)]

区域	城市规模						
	超大城市 ($P \geq 1000$)	特大城市 ($500 \leq P < 1000$)	大城市		中等城市 ($50 \leq P < 100$)	小城市	
			I 型 ($300 \leq P < 500$)	II 型 ($100 \leq P < 300$)		I 型 ($20 \leq P < 50$)	II 型 ($P < 20$)
一区	250~480	240~450	230~420	220~400	200~380	190~350	180~320
二区	200~300	170~280	160~270	150~260	130~240	120~230	110~220
三区	—	—	—	150~250	130~230	120~220	110~210

注：综合生活用水为城市居民生活用水与公共设施用水之和，不包括市政用水和管网漏失水量。

➤ 《城市给水工程规划规范》

第四节 住房保障

第 70 条 居住用地

加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善性住房需求。居住用地主要分布于西绕线片区、新寨片区、白沙井片区、毛栗山片区、城西片区，到 2035 年，人均居住用地面积不低于 23 平方米，不应超过 40 平方米。

➤ 《开阳县国土空间总体规划（2021-2035年）》

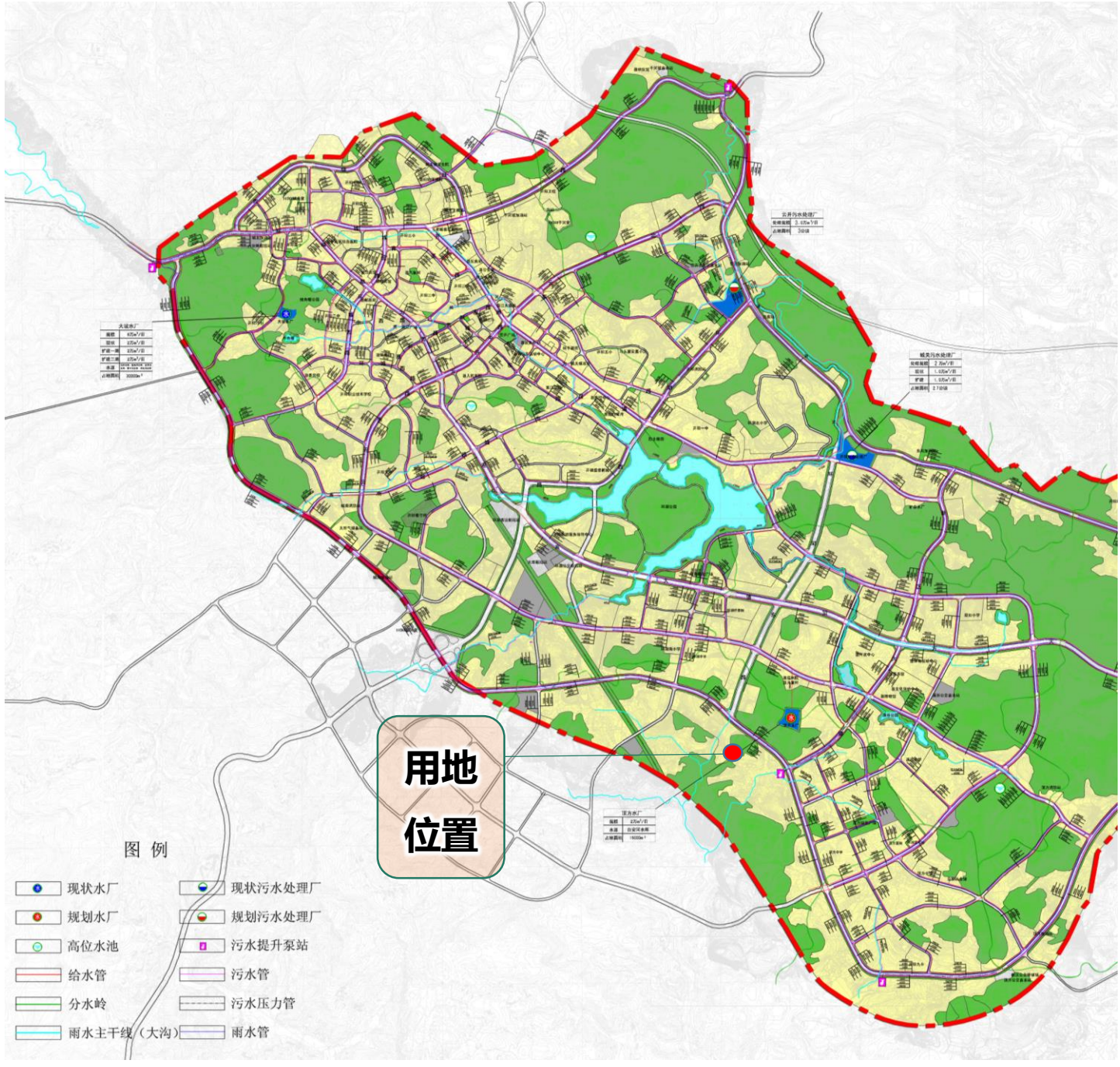
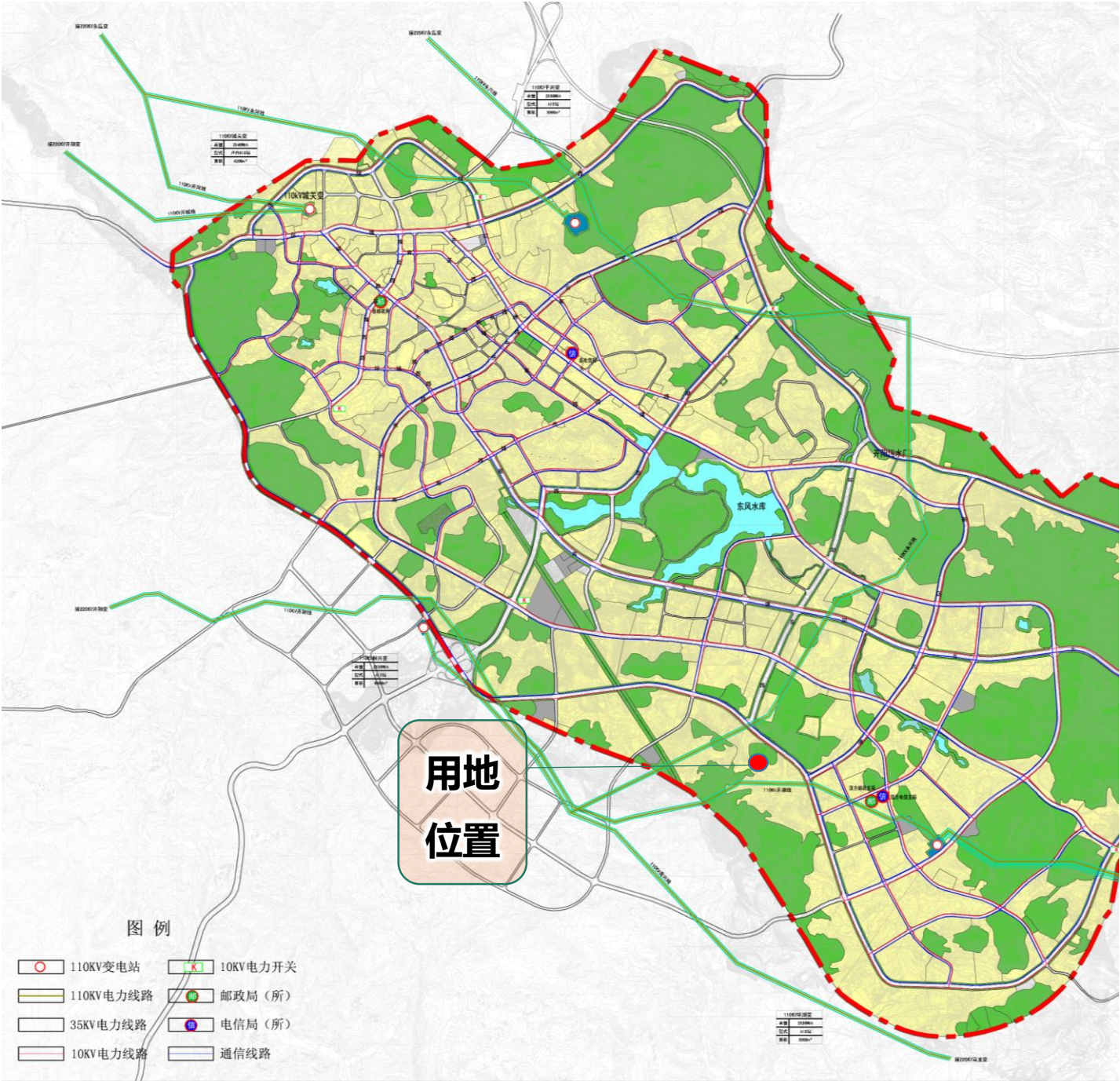
用水房间名称	单位	生活用水定额（最高日）（L）	小时变化系数
业务区、殡仪区和火化区用房	每人每班	60（其中热水30）	2.0~2.5
职工食堂	每人每班	15	1.5~2.0
办公用房	每人每班	60	2.0~2.5

➤ 《城市给水工程规划规范》

四、调整合规性分析

4.4 公共服务设施与市政公用设施规划分析

本次调整地块整体规模小，且经测算，给水、排水总量未超原地块规划总量。电力、电信、给水、排水规划直接接入原控规市政公用设施线路。



PART
05

调规结论

四、调整合规性分析

5.1 规划技术管理办法分析

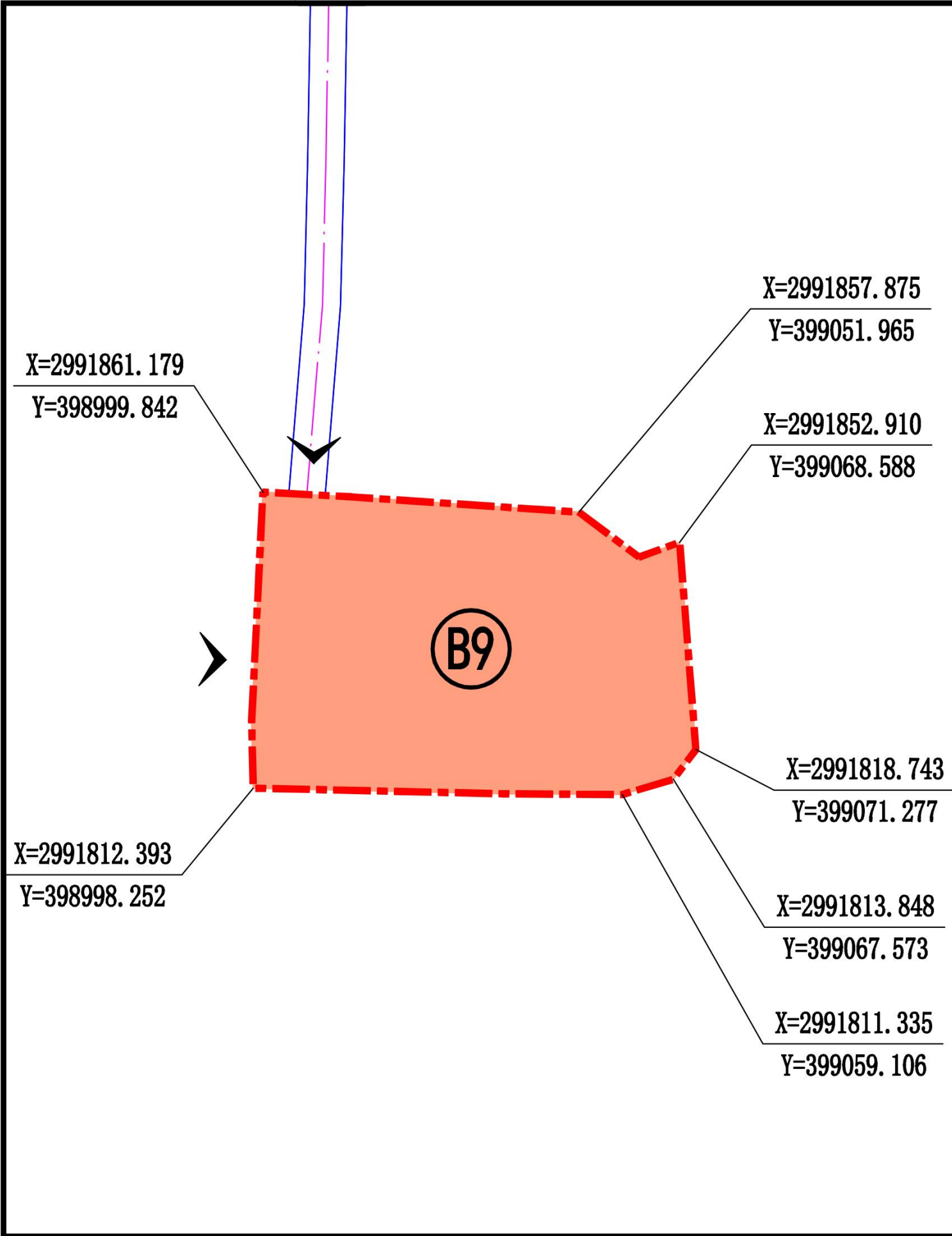
本次调整衔接了《开阳县国土空间总体规划（2021-2035年）》《开阳县城控制性详细规划》《开阳县殡葬服务设施专项规划（2023-2035年）》等上位和相关规划。

本次控规调整符合《城市用地分类与规划建设用地标准（2011年）》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《贵阳市绿化条例》《贵阳市城市规划管理技术规定（试行）》、《贵阳市城市规划技术管理办法》《悼念场所建设标准》(建标181-2017)、《悼念场所建筑设计规范》(建标〔1999〕257号)等相关技术规范要求。

本次控规调整方案符合城市总体规划强制性内容，符合城市规划技术管理办法的要求，且不影响城市综合交通规划、不影响城市市政公用设施规划。

综上所述，本次调整有合理合法的调整依据，符合相关规划、技术规范要求，且不影响综合交通、公共服务设施及市政公用设施规划，故分析结论为：本次调整合理可行。

5.2规划地块图则



地块	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	建筑密度	容积率	建筑高度(米)	绿地率(%)	主出入口方向	配套设施	备注
顶方南-01-03	R21	住宅用地	0.33	30	2	35	35	E	—	
T顶方南-01-03	B9	其他服务设施用地	0.33	30	1	35	35	W、N	—	用地用海用地性质为：特殊用地中殡葬用地

备注：
1、地块的停车泊位、建筑退让距离、禁止开口线需满足《贵阳市城市规划管理技术规定（试行）》。

图例

其他服务设施用地

用地地块线

建议出入口

规划范围

道路红线

汇报结束， 谢谢
