

绥宁县国土空间规划委员会办公室

绥规委纪要〔2025〕7号

绥宁县国土空间规划委员会 2025年第七次专题会议纪要

(2025年10月29日)

2025年10月29日晚上8点，县委书记、县规委会主任余芝云在县委三楼会议室主持召开了绥宁县国土空间规划委员会2025年第七次专题会议。县委副书记、县长夏贤钦，县委常委、政法委书记向国胜，县委常委、常务副县长陵建华，县人大副主任袁子玖，县人民政府副县长杨昌盛及县规委其他委员参加了会议。会议审议了“绥宁县红岩镇集贸市场建设项目修建性详细规划、绥宁县竹业特色产业示范园一期建设项目修建性详细规划及单体设计方案、绥宁县养老服务建设项目二期一新建武阳养老服务中心建设项目修建性详细规划及单体方案设计、绥宁县绿洲·海棠湾修建性详细规划及建筑方案设计”四个议题。现纪要如下：

一、审议绥宁县红岩镇集贸市场建设项目修建性详细规划

1. 项目基本情况。项目位于红岩镇红岩村，土地权属单位为红岩镇人民政府（国有划拨用地），为我县 2023 年申报发行的中央专项债资金项目（农贸市场建设）。2024 年 4 月 9 日，县发改局下发了《关于调整绥宁县农贸市场建设内容的批复》（绥发改审〔2024〕22 号），同意对绥宁县农贸市场建设项目部分内容进行调整，内容包括续建红岩镇农贸市场 4000 平方米。2025 年 10 月 27 日，县发改局回函同意对红岩镇农贸市场项目进行初步调整：原农贸市场选址位于城镇开发边界外的集体土地，不符合专项债使用规定，项目实施选址由红岩镇原农贸市场调整至红岩镇手工联社土地上；原批复“续建红岩镇农贸市场 4000 平方米”调整为新建一层乡镇农贸市场。

2. 主要规划内容。项目总占地面积 2756.95 平方米，拟打造集生鲜交易、便民服务、社区互动于一体的现代化中型集贸市场。总建筑面积 817.00 平方米，其中农贸市场建筑面积 595.00 平方米，配套服务用房 180.00 平方米，水泵房面积 27.00 平方米，垃圾收集点面积 15.00 平方米。容积率 0.30，建筑密度 26.37%，绿地率 9.98%，建筑层数 1 层，配建停车位 10 个。

3. 会议审议意见：①原则同意红岩镇集贸市场建设项目选址及修规方案，请相关部门加快推进后续手续的办理；②请县商务局与红岩镇政府积极配合，盘活红岩镇原农贸市场，避免

闲置及政府财政资金的浪费。

二、审议绥宁县竹业特色产业示范园一期建设项目修建性详细规划及单体设计方案

1. 项目的基本情况。项目位于瓦屋塘镇北侧瓦屋居委会，土地权属单位为瓦屋塘镇人民政府，为 2024 年申报发行的专项债项目，概算总建设投资 13716 万元，2024 年已发行 6000 万元，一期计划总投资不超过 3000 万元。项目拟使用原瓦屋塘镇矿泉水厂项目用地实施建设。2023 年 2 月 6 日，县发改局下发了《关于绥宁县竹业特色产业与一期建设项目可行性研究报告的批复》（绥发改投〔2023〕23 号），明确项目规划总用地面积为 23339.92 平方米（约 35 亩），总建筑面积为 25134.00 平方米，由绥宁县楠竹产业发展中心担任项目业主。2025 年 7 月 4 日，县发改局下发《关于绥宁县竹业特色产业园一期建设项目增加业主单位的批复》（绥发改审〔2025〕34 号），同意增加瓦屋塘镇人民政府为项目业主单位。

2. 主要规划内容。项目总用地面积 29091.68 平方米，其中一期用地 23339.92 平方米，预留用地 5751.76 平方米。规划布局生产区、仓储区、生活区，总建筑面积 16218.16 平方米，计容建筑面积 24032.40 平方米，其中仓库建筑面积 2880.00 平方米，1#厂房面积 6272.00 平方米，2#厂房面积 6468.02 平方米，3#厂房面积 5324.48 平方米，综合楼面积 1535.90 平方米，门

卫室面积 40.00 平方米，消防水池与设备用房面积 360.00 平方米，货棚面积 1152.00 平方米。容积率 1.03，建筑密度 40.72%，绿地率 5.27%，配建机动车停车位 50 个。

3. 会议审议意见：①原则同意绥宁县竹业特色产业示范园一期建设项目修建性详细规划及单体设计方案；②县楠竹产业办及瓦屋塘镇人民政府应迅速落实招商意向，根据招商意向分步、分阶段推进规划落地，使厂房通用性、适应性更强；③后续厂房具体建设进度、内容由陵建华同志确定。

三、审议绥宁县养老服务建设项目二期一新建武阳养老服务中心建设项目修建性详细规划及单体方案设计

1. 项目基本情况。项目位于武阳镇毛坪村村部旁，土地权属单位为毛坪村村集体，为 2025 年申报发行的专项债项目，总投资 9869.94 万元，2025 年 4 月 28 日已发行 4900.00 万元。2025 年 7 月 31 日，县发改局下发《关于对绥宁县养老服务建设项目分期建设的批复》（绥发改审〔2025〕41 号），同意对项目进行分期建设，其中一期为改扩建绥宁县社会养老服务康复中心，投资约 706.18 万元；二期为新建武阳养老服务中心，总投资约 4183.94 万元。本次提请审议事项为二期新建武阳养老服务中心建设项目。

2. 主要规划内容。项目总用地面积 6627.52 平方米，拟新建 1 栋 6 层围合式养老服务中心建筑，总床位数 136 张。规划

总建筑面积约 7304.08 平方米，计容建筑面积 7269.68 平方米，地上建筑面积 7304.08 平方米，其中养老中心建筑面积 6542.50 平方米，门卫建筑面积 12.00 平方米，垃圾站房建筑面积 22.40 平方米，架空层建筑面积 727.18 平方米。容积率 1.10，建筑密度 22.01%，绿地率 35%，机动车停车位 26 个。

3. 会议审议意见：①原则同意绥宁县养老服务建设项目二期—新建武阳养老服务中心建设项目修建性详细规划及单体方案设计，同时提出设计单位应就方案的入口广场、与村部相邻的闲置土地、建筑风格色彩（应与老人年相匹配）及一层应配置公共卫生间等意见进行设计优化；②根据现有政策要求，原则同意先以毛坪村村集体土地进行建设，待条件成熟立即启动土地征收报批工作，占用土地补偿必须足额到位，签订协议，避免纠纷。

四、审议绥宁县绿洲·海棠湾修建性详细规划及建筑方案设计

1. 项目基本情况。项目位于长铺镇沙湾路口和绿州大道广场旁，土地权属人为向雪梅，用地面积 4982.5 平方米，用途为城镇住宅用地与机关团体用地。因用地用途性质限制（城镇住宅与机关团体用地性质比例未明确，产权用途不明晰），项目业主多次提出解决土地用途的诉求，请求明确不动产产权证城镇住宅与机关团体的用途比例，同时将机关团体用地调整为城镇

住宅用地。2025年9月28日，结合已出具的用地规划条件通知书、总平面图及技术规范等材料，经测算，不动产权证书中城镇住宅用地面积为4249.13平方米，机关团体用地为733.37平方米。经预评估测算，土地性质变更须补缴土地价款约25.37万元。

根据已批复的《绥宁县中心城区控制性详细规划修编》，地块属于详细规划单元E，地块编号为E-108，用地性质为居住用地（07）+商业用地（09），容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑限高 ≤ 65 米，绿地率 $\geq 20\%$ ，按0.8个/户、0.8个/100 m^2 的商业建筑面积标准配建机动车停车位。

2. 主要规划内容。项目总用地面积4982.50平方米（7.47亩），规划建设1栋7层多层住宅与2栋21层高层住宅。总建筑面积19999.24平方米，计容建筑面积16183.32平方米，其中多层住宅面积4432.18平方米，高层住宅面积11362.34平方米；配套商业服务网点（售楼部）面积388.80平方米。容积率3.25，建筑密度29.67%，绿地率20.05%，配建机动车停车位92个。

3. 建筑高度说明。（1）根据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》居住用地与建筑控制指标关系，III级建筑气候区中2.8住宅容积率所匹配的住宅建筑平均层数为18层（54米）。因此国有建设用地使用权出让合同容积率（4.0）所

匹配的建筑平均层数为 19 层-26 层，匹配建筑高度大于 54 米。

(2) 根据现行防火疏散规范要求，规划方案场地内设有消防扑救场地、消防环道及消防登高面，通过强化建筑构件耐火性能、优化疏散设施配置及完善消防系统，能达到建设 65 米高层建筑的消防安全要求，技术上具备可行性。(3) 从县城上空际线的规划与管控来说，地块属于滨水区域，宜塑造显山露水、错落有致、疏密适当的空间格局。65 米的建筑高度可与周边建筑群体形成有韵律和节奏的高度变化，符合近低远高、近疏远密、层次丰富的设计原则。

4. 会议审议意见：①原则同意绥宁县绿洲·海棠湾修建性详细规划及建筑方案设计，因周边民房较多，在项目后期推进过程中，应加强与周边建筑施工安全监管；②同意该宗地土地用途变更的事项，相关指标按地块控规指标进行控制。



出席：余芝云、夏贤钦、向国胜、陵建华、袁子玖
杨昌盛、唐笑晖、贺恩森、张志雄、杨慎敏
肖玉梅、唐友柏、罗 兴、颜永福、苏仁华
成有道、莫 俊、吴 娟、刘春德、秦昌敢
龙 巍、李佑坚、龙景星、伍颖虎

列席：杨通发（议题一）、唐学军（议题二）

杨 磊（议题二）、黎克华（议题三）、尹 杰

请假：唐则俭、袁惠雄、袁子华、向祖金、黄始伟
周泽宁