

咸宁市国土空间规划委员会主任会议 会议纪要

(1)

咸宁市国土空间规划委员会 2022 年第 1 次 主任会议纪要

2022 年 3 月 28 日，市委副书记、市长、市规委会主任杨军主持召开咸宁市国土空间规划委员会（以下简称市规委会）2022 年第 1 次主任会议。现纪要如下：

一、宣读《咸宁市国土空间规划委员会工作规则》，聘任市规委会专家委员

市委常委、副市长、市规委会副主任吴刚宣读了《咸宁市国土空间规划委员会工作规则》和市规委会聘任的 28 位专家委员名单。市委常委、常务副市长、市规委会副主任杨良锋为张旺宝、许泱、彭劲、柯雄斌、陈元利五位专家委员代表颁发了聘书。

会议指出，合并原市城乡规划委员会和原市土地资产管理委员会，成立市规委会，有利于建立健全科学、民主、公平、公正的国土空间规划决策机制，不断提升城市治理体系和治理能力现代化水平。市规委会委员要珍惜荣誉，增强责任感，做城市规划建设管理的眺望者、挑剔者、挑担者。要不断提升履职尽责能力：一是加强学习。要深入学习城市经济、城市形态、城市空间、城市建设、城市管理等方面的知识，成为城市规划建设管理方面的行家里手。二是坚守公心。要秉承对历史负责、对未来负责、对人民负责的态度，实事求是、公道正派的提出意见建议。三是严守纪律。在市规委会会议纪要未正式发布前，参会委员不得私自透露议题审议情况，不得私自对外发布议题审议结果。

会议对城市规划建设工作提出四个方面具体要求：一是更新工作理念。要充分认识规划的基础性、先导性、权威性和严肃性，把城市当做一个有机整体，突出规划设计的整体性、系统性和协调性，本着对咸宁高质量发展负责，对咸宁人民负责，对咸宁的历史负责的态度，坚持高起点规划、高标准设计、高质量推进。二是坚持规划引领。规划是统筹城市建设和管理空间资源的重要工具，要在宏观的约束条件下，对城市面貌进行局部升级，坚持系统谋划，分步实施，做到城市建一片、成一片、美一片，努力打造精品工程、标志工程和民生工程，不断提升城市的质量和品质。三是做到人民

至上。城市任何一个项目的规划设计都要坚持以人民为中心的思想，在法治的框架下进行科学论证，围绕空间布局、公共服务、城市风貌、建筑立面、城市色彩等专题，广泛征求市民意见，以市民的感受为评价标准，以市民的认同为基本原则，不断满足人民对美好生活的向往。四是突出刚性约束。牢固树立规划红线意识，切实增强执行规划的自觉性，对已经依法审定的规划，要严格按照规划要求落实，不得随意更改。同时要加大规划执行力度，严肃查处各类违法违规行为，维护规划的权威性和严肃性。

二、审议咸宁第一高中规划选址方案等 7 个议题

（一）咸宁第一高中、市全民健身中心和科技馆、市交通实验幼儿园二园项目规划选址方案

1. 咸宁第一高中规划选址方案

根据《关于争取上级资金支持项目建设工作专题会议纪要》（市政府专题会议纪要〔2020〕27号），拟在嫦娥大道西侧、香泉映月景区对面地块选址建设咸宁第一高中，近期办学规模为 3000 人，远期预留 1000 人办学规模，用地面积 240 亩。

经审议，会议认为：一是在该区域选址建设咸宁第一高中，符合城市规划要求，生均用地规模符合《湖北省“全面改薄”基本办学条件标准和经费测算标准》“生均用地面积不小于 34 m²”规定；二是有利于补齐市城区南部片区教育功能，促进

城区教育设施均衡布局；三是符合公共服务设施引导城市建设发展策略，带动周边约 3000 亩已储备土地开发利用。

会议要求校园设计、建设时要尊重地形地貌，尽量保持、利用原生植被，打造生态校园建设标杆。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 28 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意咸宁第一高中规划选址方案。

2.市全民健身中心和科技馆规划选址方案

根据咸宁高新投资集团有限公司申请，拟在市民之家周边地块选址建设市全民健身中心（含游泳馆）、市科技馆，其中：市全民健身中心（含游泳馆）用地面积 42 亩，市科技馆用地面积 43 亩。目前，两宗土地均为咸宁高新投资集团有限公司储备的建设用地，地表没有需要拆迁的建构筑物。

经审议，会议认为：一是该选址符合市城区文化体育设施规划和相关政策要求；二是高新区是城市经济发展的主战场，在高新区选址建设市全民健身中心（含游泳馆）、市科技馆，有利于完善咸宁高新区服务功能，推动产城融合发展，聚集更多高端人才就业创业，助力咸宁高新区产业转型升级；三是高新区与主城区已连为一体，在此区域选址建设，位置适中，有利于形成便捷的 15 分钟公共文化体育服务圈，兼顾主城区和高新区居民使用。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 28 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意市全民健身中心和科技馆规划选址方案。

3.市交通实验幼儿园二园规划选址方案

根据市教育局申请，拟在市民之家东侧选址建设市交通实验幼儿园二园、与甘鲁棚户区改造项目配建幼儿园（用地面积 8 亩，9 班）合园建设，新增用地面积 30 亩，办园规模 32 班。

经审议，会议认为：一是结合甘鲁棚户区改造项目配建幼儿园合园建设市交通实验幼儿园二园，有利于充分发挥优质学前教育资源优势，形成区域性公共服务中心，打造高品质就业、居住环境，推动高新区产城融合发展；二是与甘鲁棚户区改造项目配建幼儿园合园建设，有利于教育资源最大化利用；三是紧邻保留山体、林地，更加亲近自然，有利于幼儿身心健康。

会议要求，一是地块西侧规划道路（道路红线宽 20 米）应与幼儿园同步设计、同步建设、同步投入使用，缓解接送幼儿上下学车辆对金桂路带来的交通压力；二是园区设计、建设要保护好、利用好相邻的山体林地，不得破坏原生植被，两个园区可设置安全廊道相互连通，保障幼儿通行安全。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数

共 28 人，表决结果为 27 票赞成，1 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意市交通实验幼儿园二园规划选址方案。

（二）市中心医院传染病区项目规划与建筑设计方案

1.用地情况。该项目由市中心医院申报，市中心医院建设用地总面积为 191 亩，本次规划建设的传染病区位于现有院区东南角，占地面积约 18 亩，属于医院内部预留地。

2.批复情况。该项目为利用 2020 年度抗疫特别国债和申请利用 2022 年度地方专项债项目。2020 年 4 月，项目取得市发改委《关于咸宁市中心医院传染病区建设项目可行性研究报告的批复》，批复内容为 1 栋 16 层隔离病房大楼和 1 栋附属医疗废弃暂存用房，总建筑面积 35000 m²，投资额约 18000 万元。

3.规划情况。拟建设的传染病区规划布局有 1 栋 16F 感染病区隔离病房大楼和 1 栋 4F 附属医疗废弃暂存用房。规划总建筑面积 34300 m²，其中：传染病区隔离病房大楼 28000 m²、人防地下室 4300 m²，附属医疗废弃暂存用房 2000 m²。

经审议，会议认为：一是传染病区规划布局符合医院整体规划要求，在院区内建设传染病区有利于完善中心医院医疗功能；二是建设内容和规模符合项目批复文件要求；三是项目编制了环境影响评价报告表并获得市生态环境局批复，传染病区建筑物与周边居民建筑物间距符合安全防护规范要

求；四是拟规划建筑外观效果与现有建筑物协调一致。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 28 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意市中心医院传染病区项目规划与建筑设计方案。

（三）咸宁市儿童福利院和未保中心规划与建筑设计方案

1.用地情况。该项目由市民政局申报，位于泉都大道西侧，咸宁市省级救灾物资储备中心地块旁，建设用地面积 16.8 亩，用地性质为社会福利设施用地。

2.批复情况。该项目为申请利用 2022 年度申请专项债资金项目。2021 年 5 月，项目取得市发改委《关于咸宁市儿童福利院、未保中心项目建议书的批复》，批复内容为 1 栋儿童福利院和 1 栋未保中心，总建筑面积 14000 m²，项目总投资约 5000 万元。

3.规划情况。规划布局有 1 栋 6F 未保中心、1 栋 5F 儿童福利院及配套用房，总建筑面积 13986 m²（未保中心 5235 m²、儿童福利院 5190 m²、连廊 201 m²、配电房 99 m²、门卫室 27 m²、地下室 3234 m²），室外活动场地面积 1650 m²，容积率 0.9，建筑密度 21.3%，绿地率 31%，停车位 82 个（地下），按规定设置人防地下室 740 m²。

经审议，会议认为：一是规划建筑物使用功能符合该区

域控制性规划要求；二是建设内容和规模符合项目批复要求；三是人均室外活动场地 4.1 m²符合规范要求；四是规划建筑物后退泉都大道道路红线距离 30 米，并设置绿化景观带，符合泉都大道两侧规划管控要求；五是建筑外观效果符合儿童建筑特征。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 28 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意咸宁市儿童福利院和未保中心规划与建筑设计方案。

（四）湖北科技学院学生宿舍和体育馆项目规划与建筑设计方案

1.用地情况。该项目由湖北科技学院申报，位于湖北科技学院温泉校区内，温泉校区总用地面积 1012 亩。

2.批复情况。2020 年 6 月，湖北科技学院取得综合体育馆的《湖北省固定资产投资项目备案证》，建筑面积 14100 m²，项目投资 10000 万元。2021 年 11 月，湖北科技学院取得 5 栋学生宿舍楼的《湖北省固定资产投资项目备案证》，建筑面积 32000 m²，项目投资 7600 万元。

3.规划情况。规划新建 5 栋 6F 宿舍楼，建筑面积 32000 m²，可入住学生数量 4392 人，用于解决咸安校区搬迁学生入住问题，其中：在东宿舍区新建 3 栋 6F 学生宿舍，在西宿舍区新建 2 栋 6F 学生宿舍。

综合体育馆规划布局在学校主入口西侧，由体育馆和训练馆组成，地上建筑面积 15400 m²，人防地下室面积 3600 m²（含本次新建 5 栋宿舍楼异地配建人防地下室面积 1600 m²）。

经审议，会议认为：一是宿舍楼和综合体育馆项目规划布局符合校园总体规划要求；二是建设内容和规模符合项目投资备案要求；三是建筑外观效果、色彩与校园现有建筑协调一致。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 27 票赞成，1 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意湖北科技学院学生宿舍和体育馆项目规划与建筑设计方案。

（五）碧桂园崇文堂规划与建筑设计方案（调整）

1.用地情况。该项目由咸宁碧桂园房地产开发有限公司申报，位于温泉碧桂园（博实乐学校西侧）。2014 年 1 月签订了《国有建设用地使用权出让合同》，用地性质为商住用地，建设用地面积 206.5 亩，容积率 ≤ 1.2 、建筑密度 $\leq 25\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 。

2.规划调整原因。原规划方案经市规委会 2020 年第 3 次专题会审议通过。现为优化潜山周边城市天际线、提升小区居住品质，需对建筑高度实行梯度管控，要求项目降低临潜山山脚下的建筑高度，山边一侧规划建筑物层数由原来的 17F 降低至 9-11F。

3.方案调整情况。调整后的建筑物由 9-18F 高层住宅建筑和多联排住宅建筑组成，调整后总建筑面积 204228 m²，计容建筑面积 165240 m²（住宅 163540 m²、配套商业 1700 m²），不计容建筑面积 38988 m²（地下车库面积 28150 m²、半架空室内车库 8616 m²、配套公共服务用房面积 1726 m²、配电房 496 m²）。规划容积率 1.2、建筑密度 16.9%、绿地率 35%。规划户数 1227 户，配建停车位 1651 个（地面 495 个，地下 878 个、架空层停车 278 个），配建人防地下室面积 28150 m²。

经审议，会议认为：一是规划调整方案的容积率、建筑密度、绿地率、停车位等指标符合规划条件和土地出让合同要求，与原审批规划方案大体一致；二是按规定配建了公共服务用房和人防地下室；三是降低了临潜山一侧的建筑物高度，由南至北逐渐升高，形成“U”型建筑天际线与潜山山体更加相适应。

会议要求，由市自然资源和规划局督促碧桂园公司对该区域道路交通情况进行论证分析，优化道路交通设施改造方案，并按方案实施到位，改善该区域出行条件。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 28 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意碧桂园崇文堂规划与建筑设计方案（调整）。

（六）怀德路与鱼水路交叉口处（原咸宁饭店地块）建

设用地使用权出让事宜

1.基本情况。该宗地由咸安区土地收购储备中心申请挂牌出让，位于咸安区怀德路与鱼水路交叉口西北侧，土地面积 19539.47 m²（约合 29.31 亩），为咸安区土地收购储备中心储备土地。建设用地性质为商住混合用地，容积率≤3.5，建筑密度≤40%，绿地率≥15%，建筑限高 80 米。

2.土地评估情况。经湖北百信房地产评估咨询有限公司评估，该地块土地单价为 5252 元/m²（约合 350.1 万元/亩），总地价 10262.13 万元。

3.申请交易单位意见。咸安区土地收购储备中心建议挂牌起始价不低于 10263 万元。另提出，因该棚户区改造项目 326 户已全部拆迁完毕，其中有 249 户需无偿就地还建，申请设置出让条件为竞得人需就地无偿还建面积 38263 m²，其中：还建住宅面积 27010 m²，还建商业和办公面积 11253 m²（一层商业门店还建面积 2284 m²，二层以上还建面积 8969 m²）。

经审议，会议认为：怀德路片区棚改项目自 2014 年启动拆迁以来，仍有 249 户拆迁户还建房未落实到位，拆迁户多次上访，存在较大不稳定因素。原则同意出让该宗建设用地使用权，以化解棚改拆迁安置问题。一是按挂牌方式出让该宗土地使用权，挂牌起始价为 10263 万元，保证金 5200 万元（或提交相应银行保函），竞买保证金入咸安区财政专户，土地出让金为全额成交价款；二是土地用途为商住用地，出让

年限为住宅 70 年，商业 40 年；三是要求竞得人须就地无偿还建面积 38263 m²，其中还建住宅面积 27010 m²，还建商业和办公面积 11253 m²（一层商业门店还建面积 2284 m²，二层以上还建面积 8969 m²）。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 28 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意怀德路与鱼水路交叉口处（原咸宁饭店地块）建设用地使用权出让事宜。

（七）崇阳县沙墩矿区熔剂用石灰岩白云岩矿采矿权出让事宜

该矿区位于崇阳县路口镇沙墩村。崇阳县人民政府依据《市人民政府关于进一步加强和规范矿产资源开发利用管理的意见》（咸政发〔2020〕5 号），请求将崇阳县沙墩矿区熔剂用石灰岩、白云岩矿作为 4 个新设采矿权指标之一，前期组织自然资源和规划、生态环境、应急管理、林业、水利等部门进行了联合踏勘，对采矿权出让条件进行了审查，并出具支持性书面意见，同时完成了“净矿”处置、风险评估等工作。崇阳县人民政府申请出让该采矿权，设计出让年限 15.9 年（含基建期 1.5 年），开采规模 500 万吨/年，开采矿种为熔剂用石灰岩（924 万吨）、熔剂用白云岩（1575 万吨）、建筑用石料灰岩（5906 万吨），经有资质机构评估，矿业权出让收益评估结果 11104.88 万元。

经审议，会议认为：一是要以挂牌方式公开出让该采矿权；二是设计开采规模 500 万吨/年，开采矿种明确为熔剂用石灰岩、熔剂用白云岩、建筑用石料灰岩；三是出让收益起始价定为 1.2 亿元，并一次性缴纳矿权出让成交价款；四是矿区及其影响范围内的土地、道路、地上附着物的补偿费用和出让矿区周边 300 米安全距离范围内村民搬迁涉及费用由竞得人承担；五是矿产品运输需要另行修建一条连接咸通高速互通立交的运输道路，由竞得人承担互通立交及其连接线道路的建设费用。

会议要求，一是必须按照绿色矿山标准建设，完善矿山开采和修复方案，优先从咸通高速不可视的背面开采；二是制定矿权出让方案考虑要全、要细，司法部门要对矿权出让方案进行严格审查，不能留下任何漏洞；三是崇阳县人民政府要广泛做好矿权出让宣传工作，依法公开出让，绝不允许搞定向出让；四是要坚守安全底线，保护好矿山周边群众生命财产安全。

会议以无记名票决方式对该议题进行了表决，投票人数共 28 人，表决结果为 27 票赞成，1 票反对。

根据市规委会议事规则，原则同意崇阳县沙墩矿区熔剂用石灰岩白云岩矿采矿权出让事宜。

参会人员：

 常任公务委员：市政府杨军、杨良锋、吴刚、金山、万维民，咸宁高新区管委会夏福卿，咸安区政府李军平，市发改委张善猛，市司法局朱细权，市财政局毛湘宁，市自然资源和规划局杨杉，市生态环境局熊峰，市住建局吴传清，市水利和湖泊局郑耀英，市文旅局李振，市林业局吴炳贵，市城管执法委王煜

 机动公务委员：市教育局陈礼高，市科技局熊武华，市民政局张志才，市交通运输局彭光平，市卫健委刘红梅，市体育事业发展中心孙金波

 专家委员：张旺宝，许泱，彭劲，柯雄斌，陈元利

 列席人员：市政府办公室舒凯，市政府研究室王贤柱，市政府督查室刘涛

分送：书记

市长、副市长，市政府秘书长，分管秘书长
市政府办、市发改委、市教育局、市民政局、市司法局、
市财政局、市自然资源和规划局、市生态环境局、
市住建局、市交通运输局、市水利和湖泊局、市文旅局、
市卫健委、市林业局、市城管执法委
咸宁高新区管委会、咸安区政府
市体育事业发展中心、市科协