开阳县城控制性详细规划东风湖-02-06地块优化调整论证报告

（征求意见稿）

开阳县中西医结合医院（医养结合建设项目）

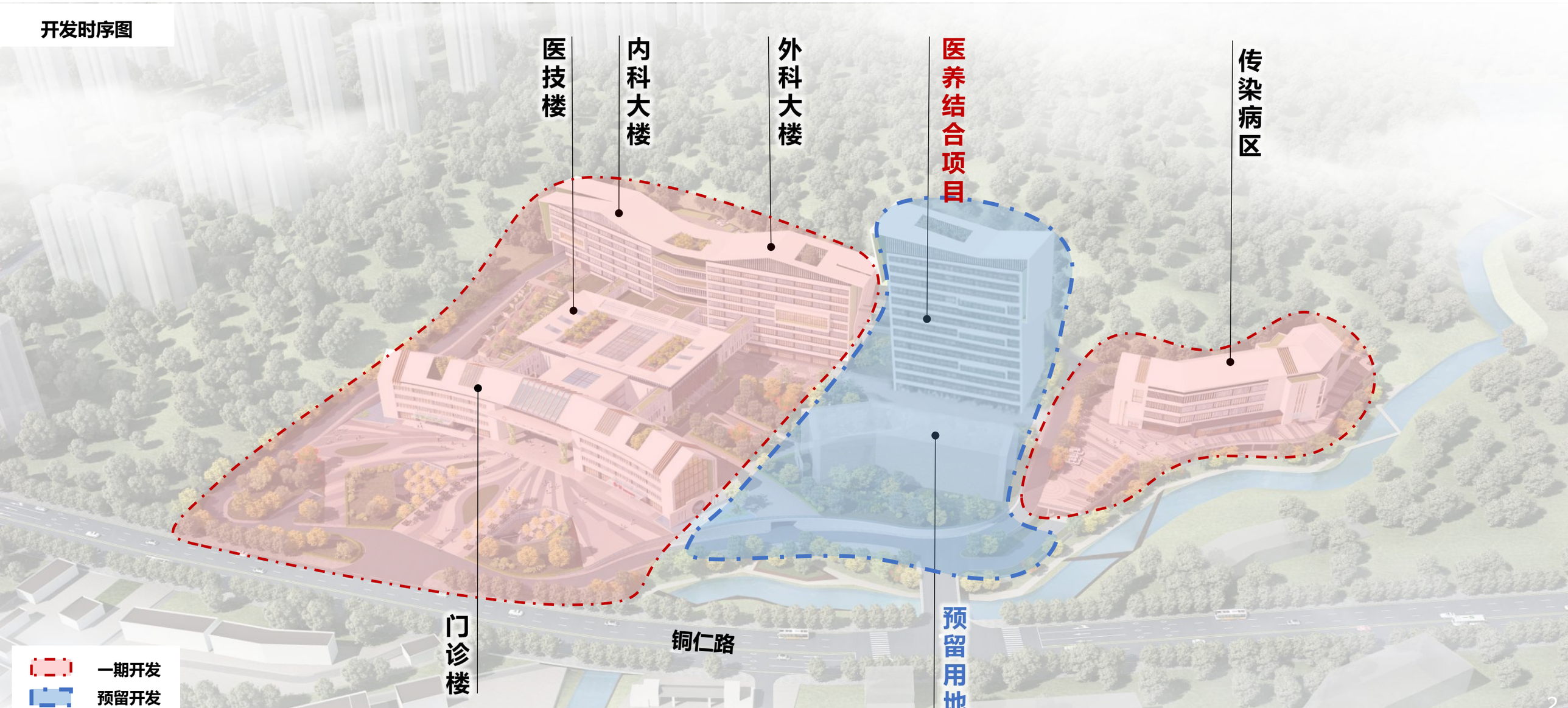
项目概况

➢ 1.规划背景

开阳中西医结合医院已发展成一所集**医疗、教学、科研、预防、保健、康复为一体**的公立综合医院。一期由贵州筑台产业投资开发有限公司代建后移交，2025年贵州筑台产业投资开发有限公司获得不动产权证书。

- **项目构成情况：**一期为综合医院、传染病区，规划600床位，已取得建设工程规划许可证，目前在建；二期为预留开发用地。
- **预留用地建设需求：**此次在预留用地中**新建医养结合建设项目，根据中央预算类资金申请要求，项目建设单位应为中西医结合医院，同时为了不影响一期建设，需将用地进行划分；结合现状建设需求，亟需对用地边界及指标进行调整。**

开发时序图



项目概况

➢ 2.地块基本情况

规划地块为开阳中西医结合医院，位于开阳县城东部、东风湖片区、 铜仁路南侧、马岔河东侧。**项目范围按照划拨宗地红线确定，总用地面积7.48公顷（约112.2亩）。**

➢ 3.原控规情况

涉及原控规东风湖-02-06地块，**用地性质为医院用地，面积7.364公顷、防护绿地0.112公顷、河流水面0.005公顷。**

用地代码		用地名称	原控规方案		
			地块编号	用地面积（ha）	占建设用地比例
城市建设用地	080601	医院用地	东风湖-02-06	7.364	98.50%
	1402	防护绿地	-	0.112	1.50%
非建设用地	1701	河流水面	-	0.005	-
合计				7.481	100%

➢ 4.优化理由

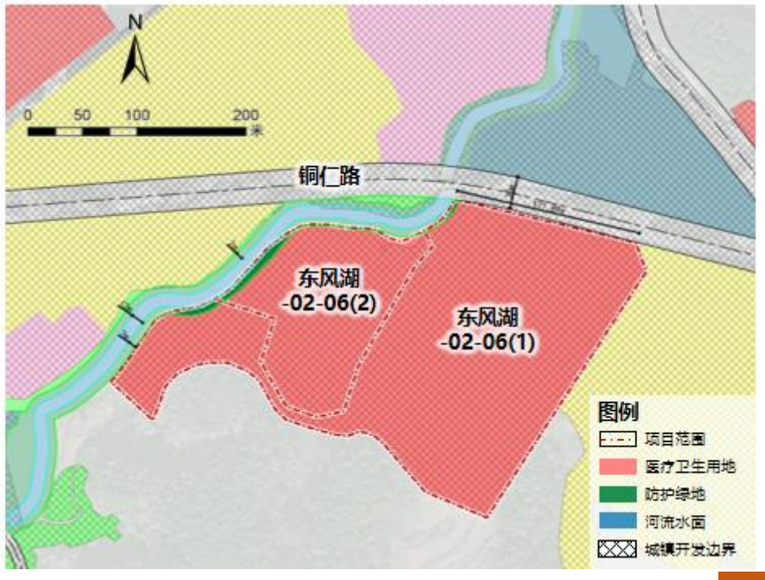
- **完善医养设施配套。**积极应对人口老龄化国家战略的迫切需要；补齐县级医养结合服务短板的现实需求；满足老年人健康养老实际需求的民生工程；推动县域经济高质量发展的重要抓手；补充医养床位严重短缺的必要建设。
- **项目实际建设需要。**根据中央预算类资金申请要求，用地权属单位应为中西医结合医院，因现状土地权利人为贵州筑台产业投资开发有限公司，同时为不影响一期在建项目，亟需将用地进行划分；根据现状建设需求，需对用地指标进行调整。
- **项目经论证后获相关部门原则同意。**

细分地块编码	用地面积(ha)	土地使用性质代码	土地使用性质	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高	机动车出入口方向
原控规指标								
东风湖-02-06	7.364	A51	医院用地	1.2	25	35	24	N
调整后指标								
东风湖-02-06(1)	5.535	080601	医院用地	1.8	30	35	60	N（依托地块（2）进行交通组织）
东风湖-02-06(2)	1.829	080601	医院用地	1.8	30	35	60	N（依托地块（1）进行交通组织）

调整前后指标对比表



调整前



调整后

2.1 完善医养设施配套

为积极应对人口老龄化国家战略、补齐县级医养结合服务短板，在地块二期开展开阳县中西医医养结合建设项目，构建“医中有养、养中有医”的服务模式，进一步促进开阳县“森林康养+”发展，项目建设462医养床位，将缓解开阳县医养床位部分缺口。

1. 积极应对人口老龄化国家战略的迫切需要

当前，我国人口老龄化进程持续加快，形势日趋严峻。面对数亿老年人的“品质养老”需求，传统的养老模式已难以满足老年人日益增长的多层次、多样化的健康养老服务需求。开阳县中西医医养结合建设项目的实施，正是顺应这一时代趋势、主动融入国家战略、积极应对人口老龄化的务实之举和紧迫之需。

2. 补齐县级医养结合服务短板的现实需求

开阳县现有的养老服务设施多侧重于基础生活照料，医疗资源与养老资源的整合深度不够、融合层次不高，缺乏将医疗卫生服务与养老服务进行系统性、专业化深度融合的专业机构，“医”与“养”之间尚未实现有效整合与共建共享。开阳县中西医医养结合建设项目的实施，将有效填补这一空白，从根本上补齐县级医养结合服务的短板，推动开阳县在“十五五”期间率先实现医养结合服务县域全覆盖的政策目标。

3. 满足老年人健康养老实际需求的民生工程

随着人口老龄化程度的不断加深，老年人的健康养老需求日益呈现出多元化、多层次的特点。开阳县中西医医养结合建设项目正是回应这一民生关切的直接举措。项目通过系统整合医疗与养老资源，构建“医中有养、养中有医”的服务模式，让老年人在一个机构内就能享受到全方位的医疗和养老服务，有效解决老年人“看病难养老、养老难看病”的现实困境，切实增强老年人的获得感、幸福感和安全感。

4. 推动县域经济高质量发展的重要抓手

发展医养结合服务不仅是一项惠及民生的社会事业，更是一个具有广阔前景的产业方向。从开阳县自身条件看，开阳县拥有独特的生态资源和区位优势，近年来积极探索“森林康养+”融合发展模式，开阳县中西医医养结合建设项目的实施，将有效整合开阳县的生态资源、医疗资源和养老资源，推动医养康养深度融合发展，培育新的经济增长点，为县域经济高质量发展注入新动能，实现社会效益与经济效益的双赢。

5. 项目建设是补充医养床位严重短缺的必要

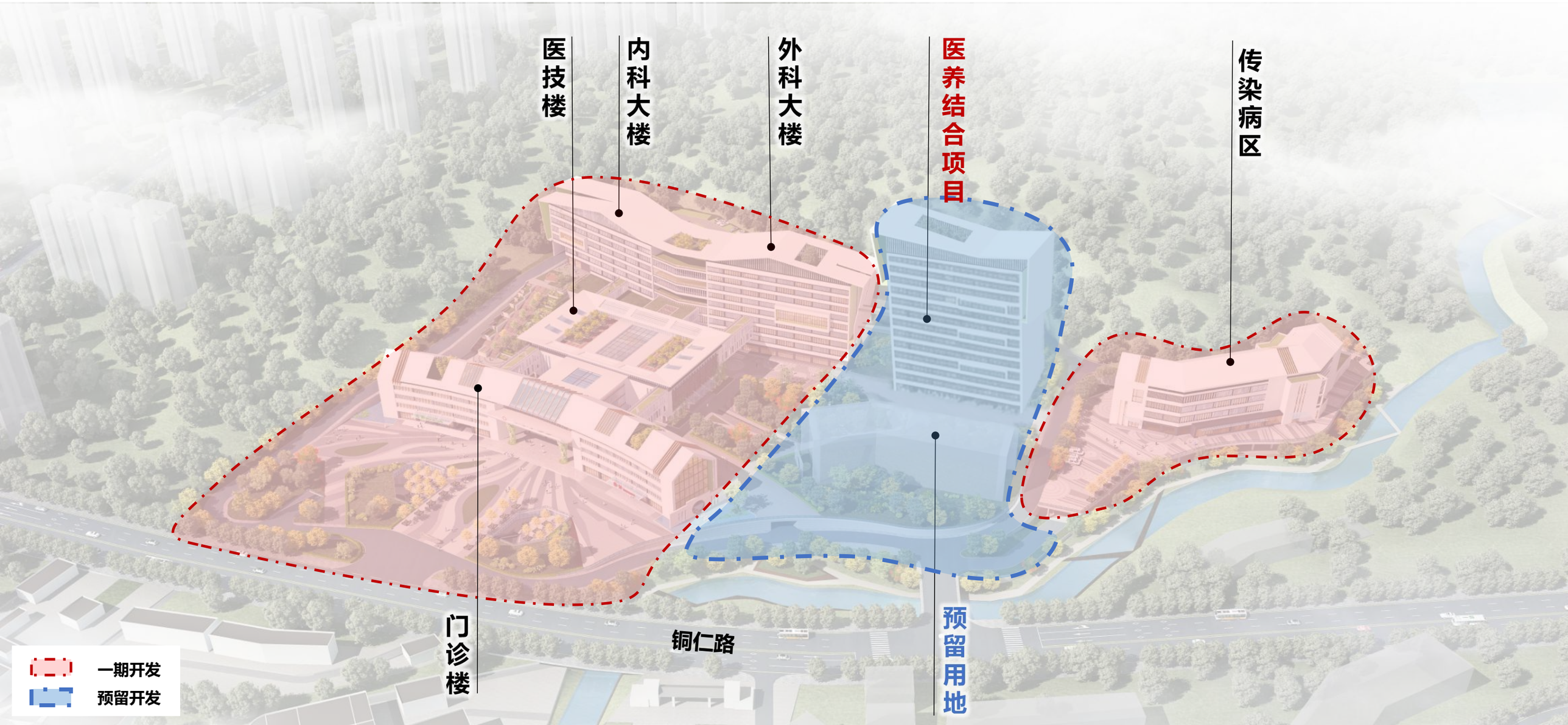
开阳县医养结合床位缺口高达1716张，开阳县几乎没有医养床位，意味着绝大多数医养服务需求无法得到有效满足。该项目的建设462床，可以缓解开阳县医养床位部分缺口。





2.2 项目实际建设需要

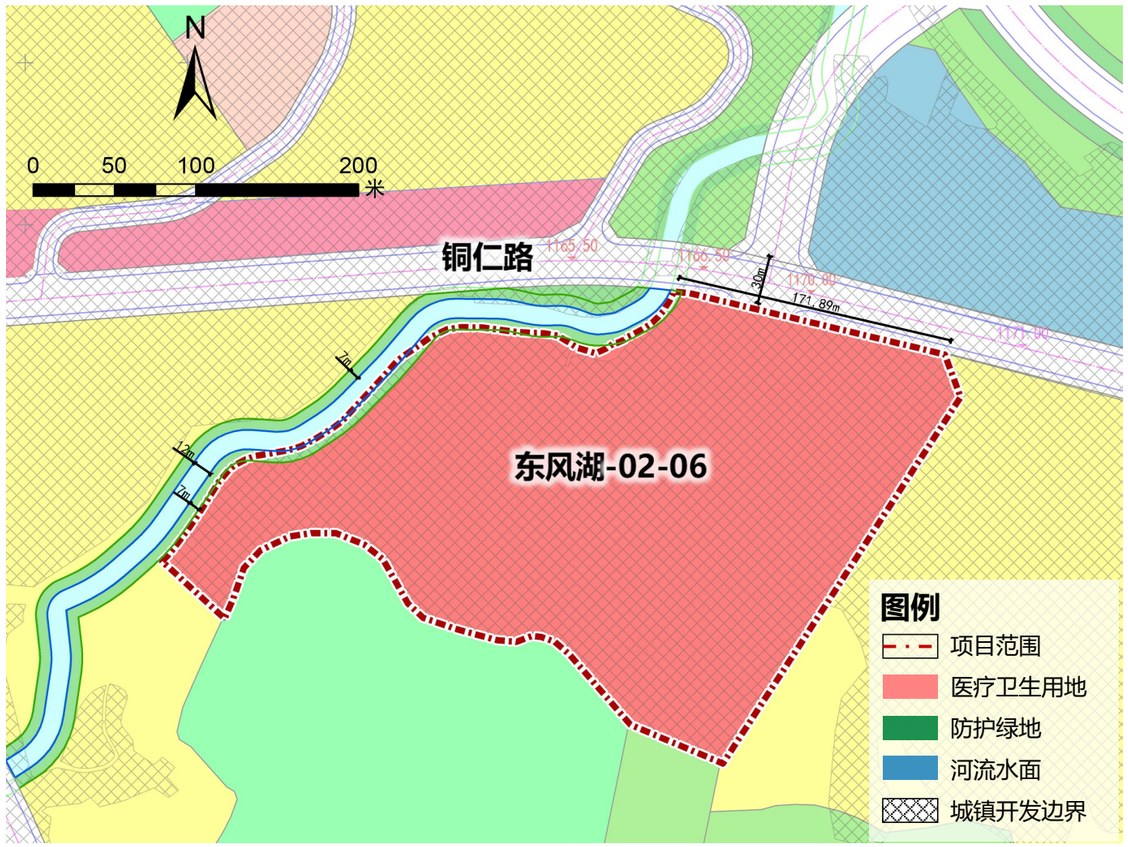
一期项目由贵州筑台产业投资开发有限公司代建后移交至开阳中西医结合医院，**二期建设项目为医养结合建设项目，根据中央预算类资金申请要求，项目建设单位应为中西医结合医院，为不影响一期项目建设并满足二期建设指标，亟需对用地进行划分调整。**项目整体为一个使用者，后期一期用地将按程序变更为中西医结合医院所属。



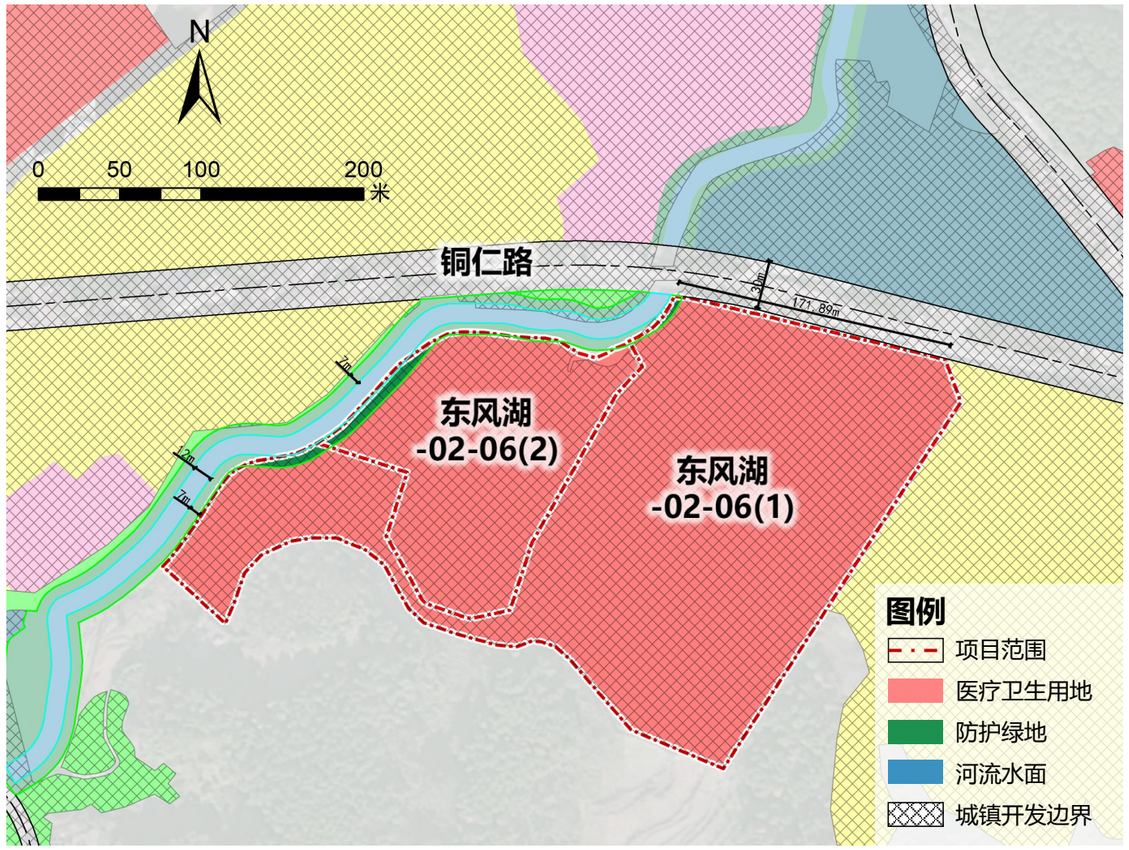
3 调整内容论证

3.1 用地布局优化调整

本次优化调整：为积极应对人口老龄化国家战略、补齐县级医养结合服务短板，根据实际建设需求，结合在编详细规划道路，对东风湖-02-06地块医院用地7.364公顷进行优化调整，调整为东风湖-02-06（1）医院用地**5.54公顷，**占总用地**74.04%；**东风湖-02-06（2）医院用地**1.83公顷，**占总用地**24.46%。**



调整前



调整后

用地代码		用地名称	原控规方案			优化调整后方案			增减量	
			地块编号	用地面积(ha)	占建设用地比例	地块编号	用地面积(ha)	占建设用地比例	用地面积(ha)	占建设用地比例
城市建设用地	080601	医院用地	东风湖-02-06	7.364	98.50%	东风湖-02-06(1)	5.535	74.04%	-	-
						东风湖-02-06(2)	1.829	24.46%		
	1402	防护绿地	-	0.112	1.50%	-	0.112	1.50%	-	-
非建设用地	1701	河流水面	-	0.005	-	-	0.005	-	-	-
	合计			7.481	100%		7.481	100%	-	-

3.2 用地指标优化调整

本次调规地块是《开阳县城控制性详细规划》东风湖-02-06地块。

- **原控规批复指标：**东风湖-02-06医院用地（A51），建筑密度≤25%，容积率≤1.2，绿地率≥35%，建筑限高24米。
- **申请指标调整：根据项目建设时序及需求**，将东风湖-02-06划分为东风湖-02-06(1)，面积5.54公顷；东风湖-02-06(2)，面积1.83公顷，用地性质保持不变，**容积率调整为1.8，建筑密度调整为30%，建筑限高调整为60m。**

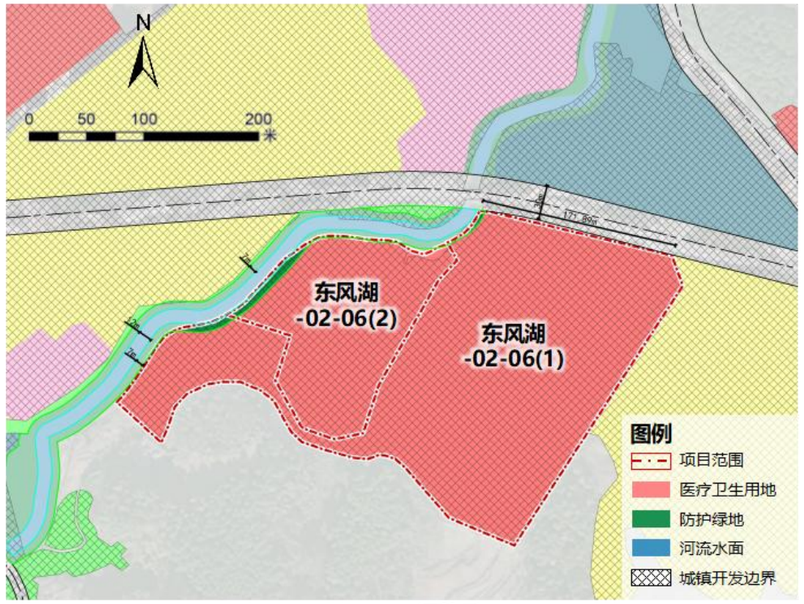
①本次在原控规总建筑量8.84万㎡不变的情况下进行调整，现一期已建5.66万㎡，二期规划3.18万㎡（含本次医养结合建设项目1.69万㎡），通过计算东风湖-02-06(2)容积率为1.8。

②待一期项目建设完成并移交后，用地权属将统一变更为开阳县中西医结合医院，为保证后期用地合宗，两地块指标保持一致。

原控规指标								
细分地块编码	用地面积（ha）	土地使用性质代码	土地使用性质	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高	机动车出入口方向
东风湖-02-06	7.364	A51	医院用地	1.2	25	35	24	N
调整后指标								
东风湖-02-06(1)	5.535	080601	医院用地	1.8	30	35	60	N（依托地块（2）进行交通组织）
东风湖-02-06(2)	1.829	080601	医院用地	1.8	30	35	60	N（依托地块（1）进行交通组织）



调整前



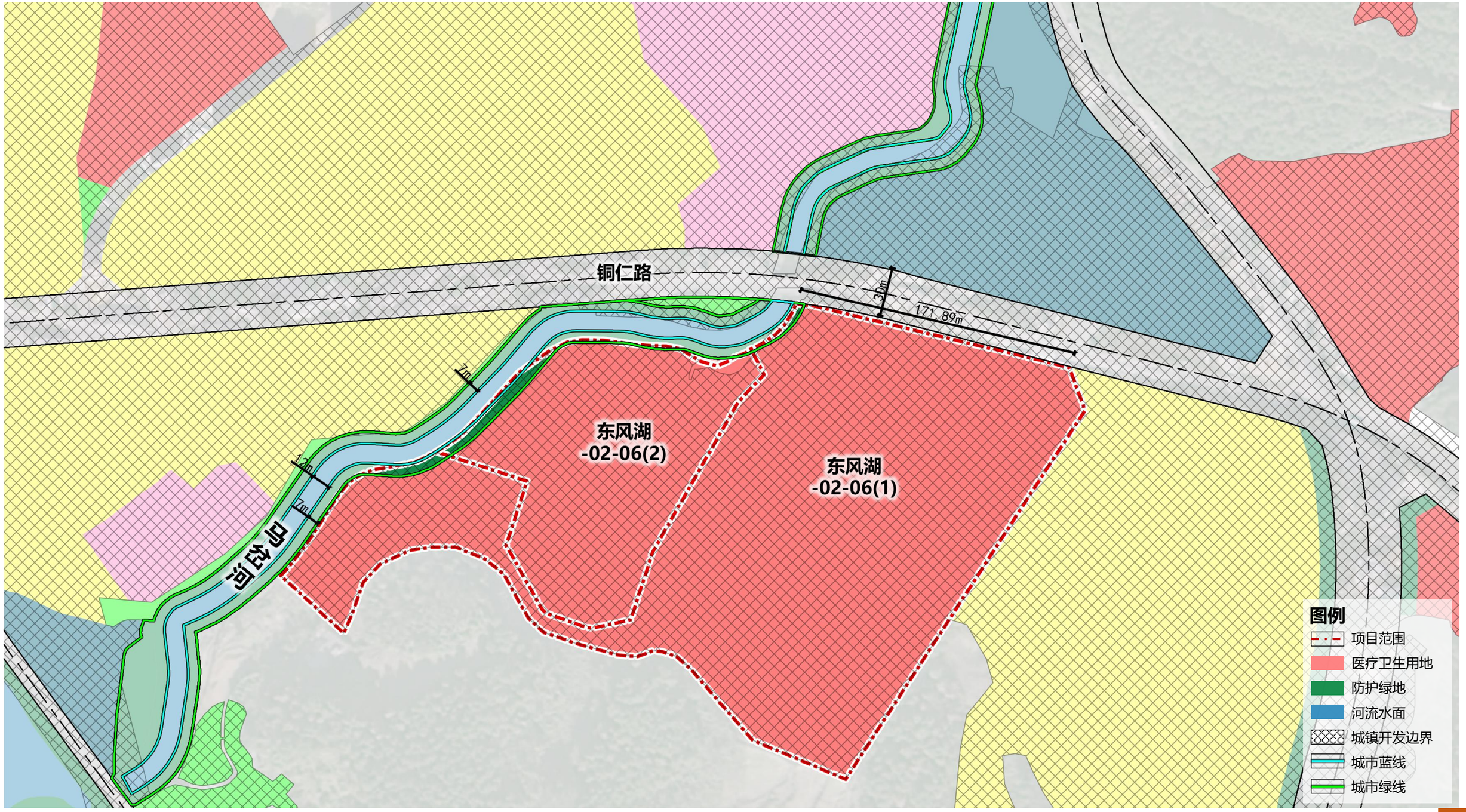
调整后

指标内容	二期 （医养项目谋划）	一期 （在建）
总用地面积（㎡）	73641	
计容用地面积（㎡）	18288	55353
计容建筑面积（㎡）	31780	56589.21
建筑占地面积（㎡）	4242.1	13052.01
建筑密度	23%	24%
绿地面积 （㎡）	6400.8	22025.27
绿地率	35%	40%
建筑容积率	1.74	1.02
建筑高度（m）	51.3	41.5

指标测算表

3.3 非建用地管控

落实原控规马岔河城市绿线及城市蓝线管控，**城市蓝线宽为12m，城市绿线为两侧各7m。调整前后规划范围内防护绿地、河流水面等用地均保持不变，按照相关要求进行管控。**

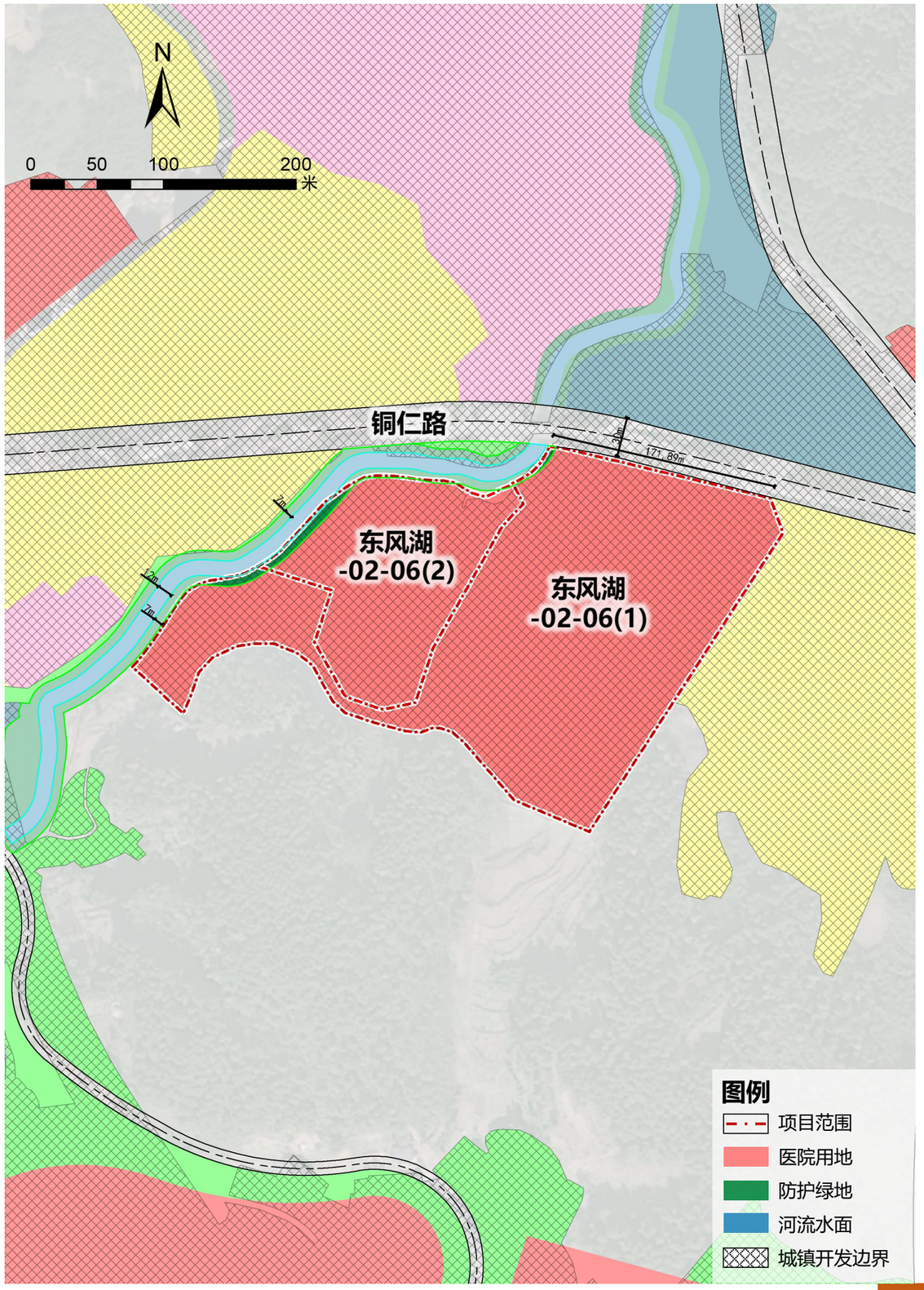


3.4 地块编号及经济技术指标

本次规划范围总用地面积**7.48公顷。**其中，医院用地**7.36公顷，**占总用地**98.50%**，防护绿地**0.11公顷，**占总用地**1.50%**，非建设用地**0.005公顷**。

用地代码		用地名称	规划指标	
大类	中类		用地面积（公顷）	占总用地比例
08	080601	医院用地	7.364	98.50%
14	1402	防护绿地	0.112	1.50%
17	1701	河流水面	0.005	-
总用地面积			7.48	100.00%

地块编号		规划指标						
	用地用海分类名称	用地用海分类代码	用地面积（公顷）	容积率 ≤	建筑密度 ≤（%）	绿地率 ≥（%）	建筑限高 ≤（m）	主出入口方向
东风湖-02-06(1)	医院用地	080601	5.54	1.8	30	35	60	N（依托地块（2）进行交通组织）
东风湖-02-06(2)	医院用地	080601	1.83	1.8	30	35	60	N（依托地块（1）进行交通组织）

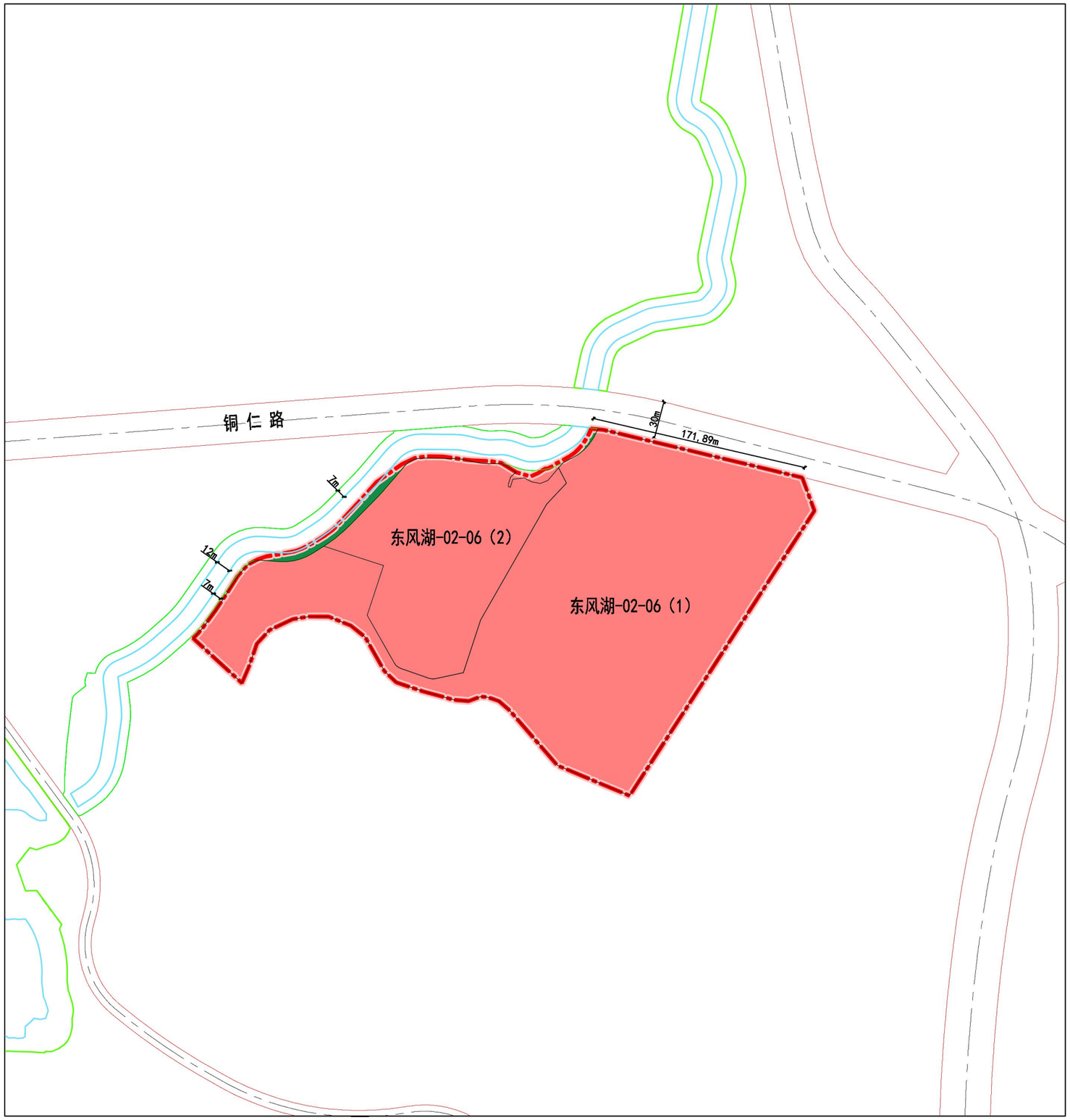


用地布局规划图

4 调整结论

类别		东风湖02-06（1）	东风湖02-06（2）	结论
地块指标	容积率	≤1.8	≤1.8	满足《贵阳市控制性详细规划编制技术标准（试行）》标准
	建筑密度	≤30%	≤30%	
	建筑高度	≤60m	≤60m	
	地块绿地率	≥35%	≥35%	
相关规划	城镇开发边界	地块西北角有19.01㎡未覆盖城镇开发边界，后续在开阳县城镇开发边界动态维护工作中按程序纳入城镇开发边界。	地块西北角有233.75㎡未覆盖城镇开发边界，后续在开阳县城镇开发边界动态维护工作中按程序纳入城镇开发边界。	用地满足三区三线要求： 1、用地不占用永久基本农田和生态保护红线； 2、宗地未覆盖城镇开发边界区域后续在开阳县城镇开发边界动态维护工作中按程序纳入城镇开发边界。
	永久基本农田	不涉及永久基本农田		
	生态保护红线	不涉及生态保护红线		
市政配套		区域市政承载能够支撑项目调整		能够满足项目需求
道路交通		依托北部现状道路与外部进行衔接。	两地块为一体化运营项目，其对外交通共同组织，两地块统筹设置出入口，保障地块交通出行条件。	满足用地进出需求

开阳县城控制性详细规划东风湖-02-06（1）、东风湖-02-06（2）地块控制性详细规划



地块位置示意



原控规指标

地块编号	土地使用性质	土地使用性质代码	用地面积（ha）	容积率≤	建筑密度≤（%）	绿地率≥（%）	建筑限高≤（m）	主出入口方向	配建比例及设施要求
东风湖-02-06	医院用地	A51	7.364	1.2	25	35	24	N	

调整后规划指标

地块编号	土地使用性质	土地使用性质代码	用地面积（ha）	容积率≤	建筑密度≤（%）	绿地率≥（%）	建筑限高≤（m）	主出入口方向	配建比例及设施要求
东风湖-02-06(1)	医院用地	080601	5.54	1.8	30	35	60	N(依托地块（2）进行交通组织)	
东风湖-02-06(2)	医院用地	080601	1.83	1.8	30	35	60	N(依托地块（1）进行交通组织)	

注：

1、整体指标符合《贵阳市城市规划管理技术规定（试行）》相关规定。

2、城市蓝线范围内用地须满足《城市蓝线管理办法》管理要求，严格保护水域及其岸线，禁止侵占、填埋水体或擅自改变水域功能。

3、城市绿线范围内用地须满足《城市绿线管理办法》管理要求，作为城市绿地严格管控，禁止擅自占用或改变用地性质。

图例

医院用地
规划红线
地块编号
道路红线
地块界限
城市蓝线
城市绿线

