

《怀化市城市详细规划单元划定专项规划（2021-2035）》

公众征求意见稿

2017年，湖南省出台了《湖南省控制性详细规划编制导则（试行）》，导则里明确了我省控规编制以详细单元为基本单位，对控规单元的划定提出了具体的工作要求，对规划编制起到了很好的指导作用。2020年5月9日经怀化市委和市政府办公室联合下发了《怀化市国土空间规划（2020-2035年）编制工作方案》，方案中明确了《城市详细单元划定专项规划》的编制。基于国土空间总体规划单元划定成果、控规实施评估成果，在《城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》和《湖南省城镇开发边界内详细规划单元划定指引》（试行）的指导下，以“单元”为载体，以期建立统一规划管理平台，并落实详细单元全覆盖的要求，推进城乡协调发展、实施城乡一体化管理，特编制《怀化市城市详细规划单元划定专项规划（2021-2035年）》。

规划共八章，分别为项目背景；街道、社区现状概况；城区地域层次划分历程；规划指导思想、原则和目标；单元划定方案；单元规划传导和管控要求；六大编制单元指引；实施措施及建议。此次规划的基本思路是深入实施“五新四城”战略，坚持以人民为中心，规划将依据《怀化市国土空间总体规划（2021-2035年）》预测的人口规模为标准进行单元划定，结合怀化市国土空间总体规划用地布置的意图，在充分考虑单元划定稳定性的基础上，协调行政分区、社区界线、城市主次道路的走向等方面的同一性，考虑社区15分钟生活圈、自然地理界限、历史文化保护线、现行控制性详细规划编制范围、用地权属以及重要要素的整体性和功能完整性等因素，统筹划定详细规划单元。规划范围为《怀化市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的城镇开发边界范围，面积102.47平方公里，边界东至阳塘村、五溪大道，北至新街路，南至绕城高速，西至环城西路、怀化西编组站、G209改线。规划期限与《怀化市国土空间总体规划（2021-2035年）》

保持一致，本次规划期限为2021—2035年，近期至2027年，远期规划至2035年。

（一）主要内容：结合空间管制的要求，根据不同区域的特点，采用不同于的控制标准，保障城市及周边生态空间的完整性，实现可持续发展。

1、单元划定应有效传导总体规划的规划分区，明确主导功能，落实相关的底线管控、功能布局、空间结构等要求，保证用地功能的完整性。

2、单元划定应充分考虑合法的用地权属，单元边界尽量不切割权属界线。

3、单元划定应充分考虑已编详细规划单元界线，对现行详细规划单元边界可尽量采取沿用、合并、细分、调整等方式。

4、单元划定应统筹考虑中小学服务半径、城市消防分区、医疗资源、社会治理网络等相关部门管理界线，提升单元划定的科学性和合理性。

5、单元划定应充分考虑历史保护、城市更新、产业发展、生态景观等重要要素的整体性与延续性，尽量避免切割。

（二）详细规划单元划定方案

1、规划单元的层次：确定“功能片区-编制单元-管理单元”三级层次结构。

2、将怀化市城镇开发边界范围内共划定50个详细规划编制单元。

怀化市单元划分及编码一览表

片区名称	控制单元个数	单元平均规模（平方公里）	控制单元编码
城中片区	12	1.38	Z01~Z12
迎丰片区	7	2.08	Y01~Y07
城南片区	10	1.96	N01~N10
城东片区	6	2.64	D01~D06
高铁新城片区	7	1.54	C01~C07
国际陆港片区	8	2.98	J01~J08
合计	50		

