

《鹤城高新技术产业开发区池回产业园详细规划》

公众征求意见稿

为统筹安排怀化市鹤城高新技术产业开发区池回产业园土地使用和各项建设，加强规划管理。鹤城高新技术产业开发区管委会组织编制了《鹤城高新技术产业开发区池回产业园详细规划》，将池回产业园打造为产业融合、安全韧性、绿色生态，引领怀化市鹤城高新技术产业开发区高质量发展的新范本。根据《中华人民共和国城乡规划法》及《湖南省城镇开发边界内详细规划编制技术指南》等法律、法规的相关要求，现将控规草案予以公告，征求公众意见。

一、规划范围

本次规划范围在《怀化市国土空间总体规划(2021—2035年)》划定单元基础上，结合最新城镇开发边界与园区实际，衔接《怀化市城市详细规划单元划定专项规划(2023-2035年)》成果，确定规划范围包括城南片区 N10 详细规划单元，北起李公湾大桥（五桥），西至舞水河，东接隆平大道，总面积约 1.71 平方公里。

二、功能定位

池回产业园功能定位为：依托公路运输枢纽，以现代物流业为主导，医养健康为特色产业，集存储，配送，包装，拼装，组装加工，工矿机械贸易、汽车贸易、信息服务等功能为一体的综合产业园区。

三、发展规模

人口规模：根据国土空间总体规划，规划范围内居住人口总

规模约 0.17 万人。

用地规模：规划范围总建设用地面积 171.77 公顷。

四、用地布局

规划池回产业园以仓储用地和工矿用地、商业服务业用地为主，配套少量城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等。其中：

（1）规划城镇住宅用地面积 6.81 公顷，占城镇建设用地面积的 3.96%。

（2）规划公共管理与公共服务用地面积 12.07 公顷，占城镇建设用地面积的 7.03%。

（3）规划商业服务业用地面积 41.30 公顷，占城镇建设用地面积的 24.04%。

（4）规划工矿用地面积 23.32 公顷，占城镇建设用地面积的 13.58%。

（5）规划仓储用地面积 22.68 公顷，占城镇建设用地面积的 13.20%。

（6）规划交通运输用地面积 34.76 公顷，占城镇建设用地的 20.24%。

（7）规划公用设施用地面积 7.99 公顷，占城镇建设用地面积 4.65%。

（8）规划绿地与开敞空间用地面积 22.70 公顷，占城镇建设用地面积的 13.22%。

（9）规划留白用地面积 0.14 公顷，占城镇建设用地面积的 0.08%。

五、道路交通规划

池回产业园道路系统保留现状格局，并优化提升部分道路，形成“三纵三横”的骨架路网结构，“三纵”即隆平大道、临江路、马鹅塘路；“三横”即望江路、仁爱路、池回路。

（1）城市主干路为隆平大道，道路红线宽度为 42 米。

（2）城市次干路为临江路、望江路、仁爱路、马鹅塘路、池回路，道路红线宽度控制在 24-30 米。

（3）城市支路道路红线宽度控制在 14-16 米。

六、城市控制线

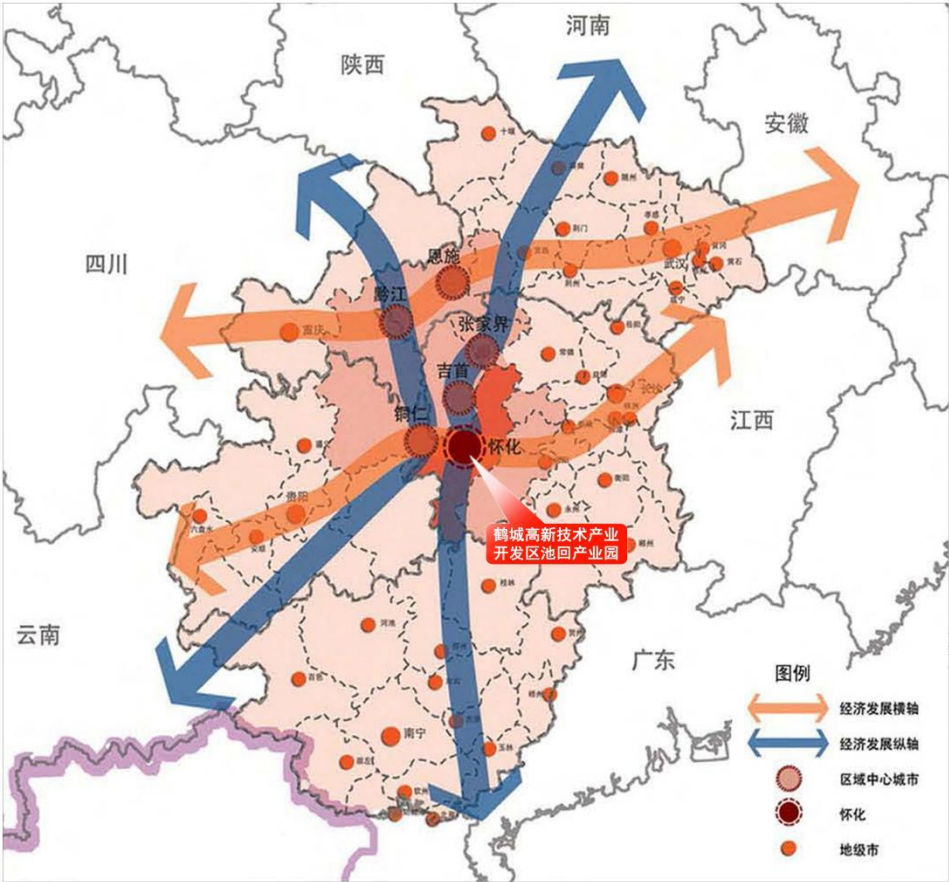
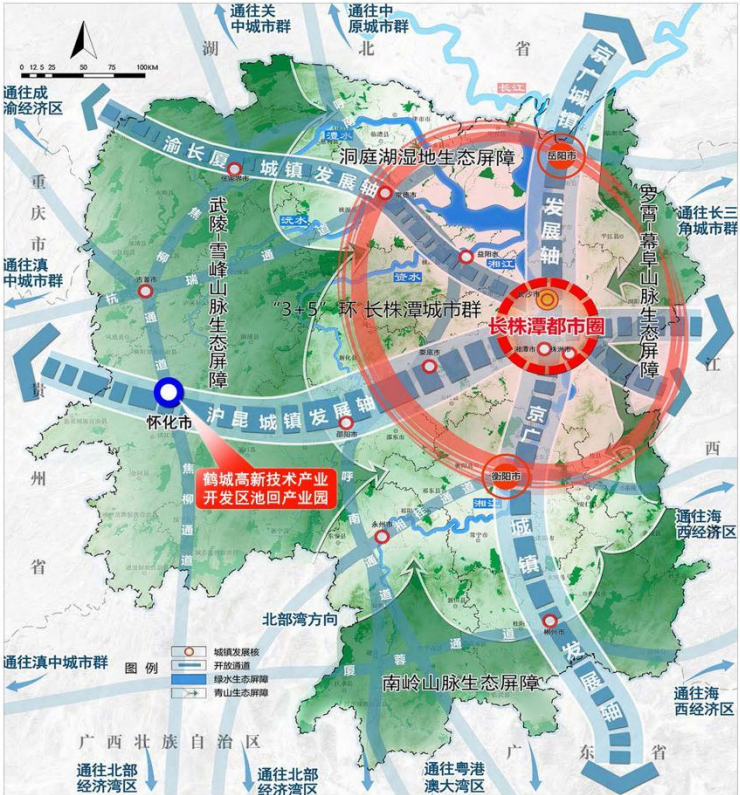
（1）红线控制（道路）：主要为城市主干路、次干路、支路红线控制范围。

（2）绿线控制（绿地）：包括池回产业园内规划的公园绿地、防护绿地。绿线控制面积约 22.70 公顷。

（3）蓝线控制（水系）：主要为舞水河水域保护与界限。

（4）黄线控制（市政基础设施）：主要包括供电用地和环卫用地的界线，控制面积约为 7.92 公顷。

鹤城高新技术产业开发园区池回产业园详细规划



- ①

②

③
- ① 鹤城高新技术产业开发园区池回产业园在湖南省的区位

② 鹤城高新技术产业开发园区池回产业园在湘贵渝桂鄂五省边区的区位

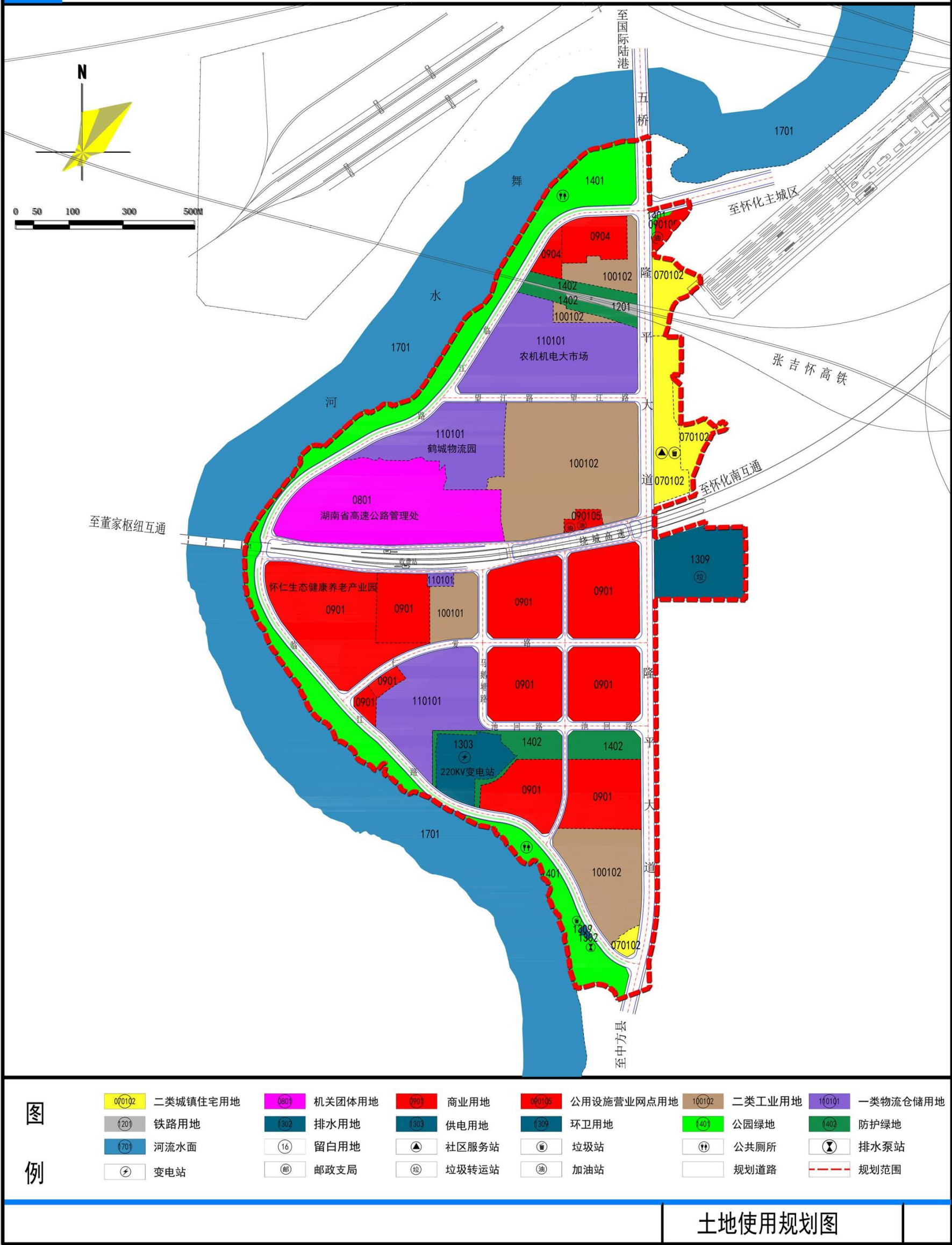
③ 鹤城高新技术产业开发园区池回产业园在怀化市的区位

湖南省怀化市是湘南湘西承接产业转移示范区，商贸服务型国家物流枢纽承载城市，国家骨干冷链物流基地。目前怀化正在打造以共建“一带一路”为重点的全方位对外开放格局，与强省会战略协同联动。鹤城高新技术产业开发园区池回产业园位于怀化市城南片区，是鹤中一体化发展的重要桥梁和纽带，其规划范围北起李公湾大桥（五桥），西至舞水河，东接隆平大道，总面积约1.71平方公里。园区以公路运输枢纽为依托，对外交通方面，有南北走向的隆平大道连接主城区以及南部的中方县，北面通过李公湾大桥（五桥）与国际陆港片区链接，且园区中部有东西向绕城高速与外部相联，对外交通便利。

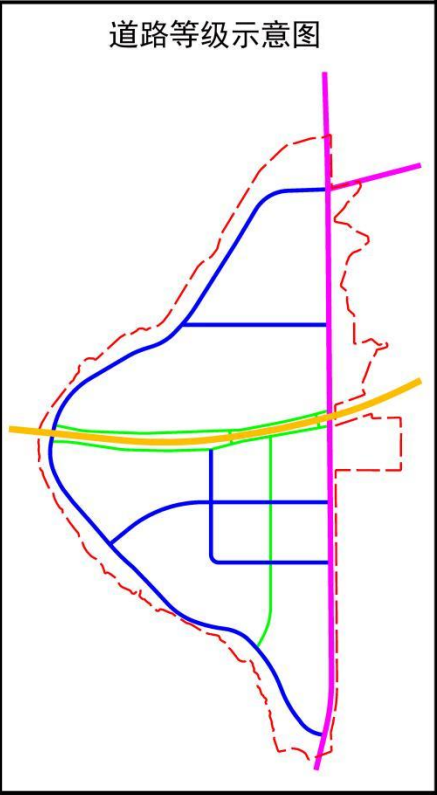
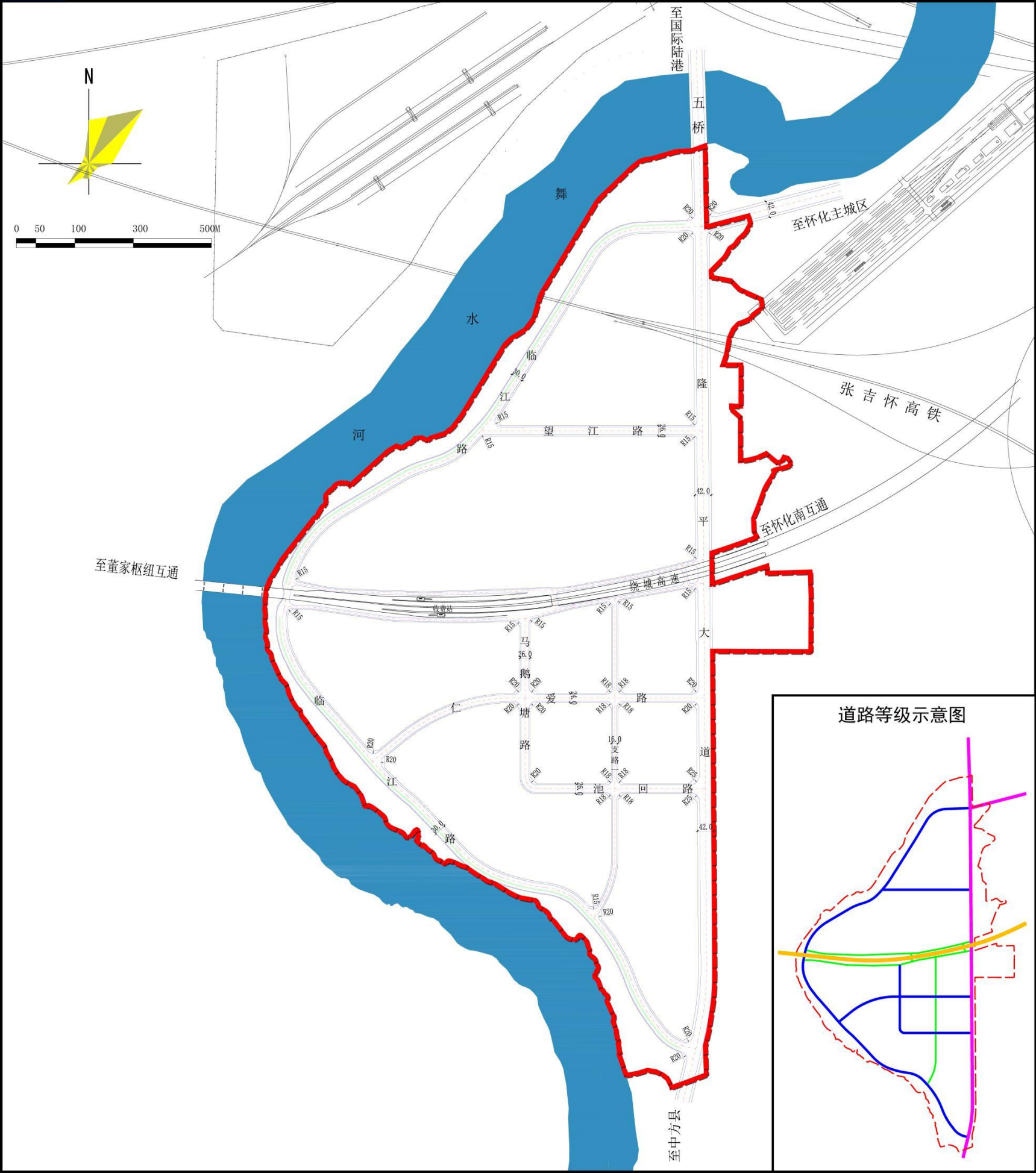


区位图

鹤城高新技术产业开发园区池回产业园详细规划



鹤城高新技术产业开发区池回产业园详细规划

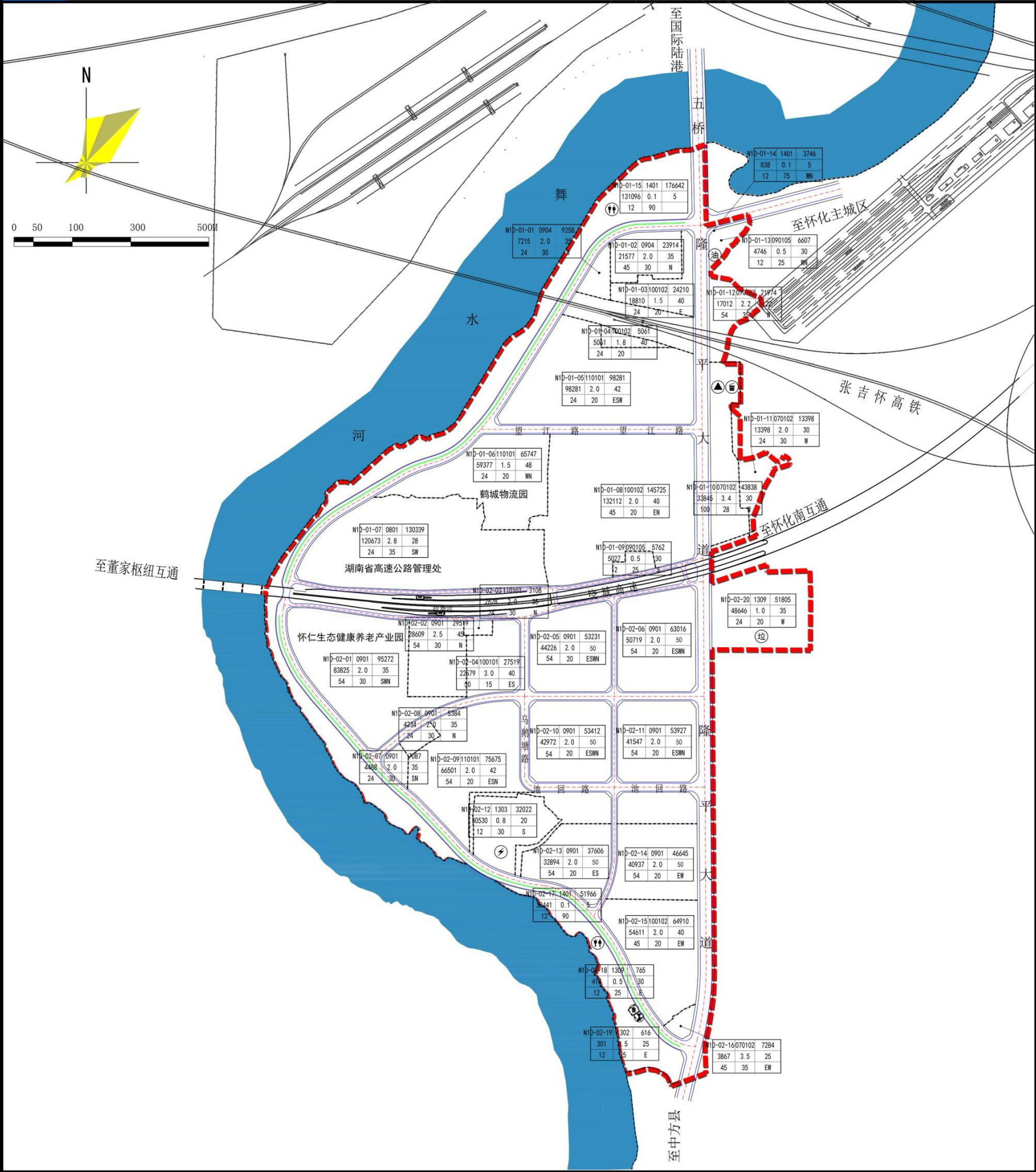


图例

- | | | |
|-------|------|------|
| 规划范围 | 断面符号 | 支路 |
| 控制点坐标 | 高速公路 | 河流水系 |
| 尺寸标注 | 主干道 | |
| 转弯半径 | 次干道 | |

综合交通规划图

鹤城高新技术产业开发区池回产业园详细规划



图例

地块编号	用地代码	总面积
用地面积	容积率	建筑密度
建筑限高	绿地率	主出入口

注：1、已出让地块的控制指标按出让合同进行控制；2、仅工业、仓储用地控制建筑系数，其它建设用地控制建筑密度，且建筑系数为下限值，建筑密度为上限值；3、仅工业、仓储用地控制绿地率为上限值，下限值不低于10%，其它建设用地控制绿地率为下限值；4、本图中的控制容积率均为上限值，其中工业用地容积率下限值参照《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（2023年修订版）和《怀化市国土空间规划管理技术规定》（2024年版）进行控制。

指标控制规划图