**三门峡市高铁南站以南片区城市设计和控制性详细规划**

**公示说明**

**一、规划范围和规模**

本次规划区位于三门峡市商务中心区以南，东至熊耳路、西至甘山路、南至规划区边界、北至高铁站南广场，规划总用地面积为929.41公顷，城市建设用地面积为836.97公顷。规划范围内人口容量约为4.5万人。

**二、功能定位**

**功能定位**：“ 3+1 ”可持续发展产业体系，即商业商贸产业集群、陆港物流产业集群、生产服务产业集群+精英城市配套环境；

商业商贸产业集群：打造特色商业、高端商贸与休闲娱乐产业，以展促贸，以贸促业，形成良好的口碑和品牌形象；

陆港物流产业集群：面向丝绸之路的智慧物流与高端制造业产业集聚，激发未来港城互动的发展潜力；

生产服务产业集群：依托良好的区位优势，形成技术服务、信息服务等产业，推动传统产业升级与新型产业崛起；

精英城市配套环境：以人的需求为核心，以公共服务设施配套和商业地产为依托，按照循序渐进的原则，打造高标的城市环境品质和高阶消费设施，增强南片区对于精英人才的吸引能力。

**三、规划目标和策略**

**规划目标**：立足定位，规划以达到“**生态绿谷、魅力乐塬、崤函门户**”为目标。

**生态绿谷**——一个高品质、人性化的开放空间；一个根植本土、生态优先的公园城市；

**魅力乐塬**——一个功能复合、独具魅力的坮塬新城；一个尺度宜人、服务便利的宜居片区;

**崤函门户**——一个崤函特色、开放包容的城市门户；一个绿色高效、功能集聚的陆港中心。

**七个策略：**弹性复合，聚功能；虚实相生，树门户；绿色智慧，筑陆港；品质活力，乐社区；道法自然，营绿谷；因势利导，塑形态；便捷高效，织路网。

**四、空间布局结构**

**构建“一轴一带，双核八片”的空间布局结构；**

**一轴：崤函枢轴**；以迎宾大道为道路轴线，与东侧冲沟结合，布局公共服务功能，成为公共服务枢纽。与北片区结合串联多个重要城市节点，连接黄河和甘山，成为城市重要轴线之一。

**一带：生态绿带**；保留小火烧阳沟作为生态隔离带。

**双核：服务核心区**；迎宾大道与冲沟结合，布局各类服务功能，由对内对外两个服务中心，形成生态绿谷服务核心区。

**八片**：两片综合功能片区、两片生活功能片区、两片特色功能片区、一片教育功能片区、一片物流功能片区。

**五、用地构成**

规划南片区城市建设用地总面积为836.98公顷，包括居住用地（R）、公共管理与公共服务设施用地（A）、商业服务业设施用地（B）、物流仓储用地（W）、道路与交通设施用地（S）、公共设施用地（U）、绿地与广场用地（G）七个大类。除此之外，军事用地面积46.50公顷，铁路用地面积45.94公顷。规划范围内总用地面积929.41公顷。具体指标详见表5-1.

表5-1 城乡建设用地平衡表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地代码 | 用地名称 | 用地面积（ha） | 占城市用地比例(%) |
| 大类 | 中类 | 小类 |
| R | R2 |  | 二类居住用地 | 134．35 | 16.36 |
| A | A1 |  | 行政办公用地 | 2.89 | 0.35 |
| A2 | A22 | 文化设施用地 | 9.08 | 1.11 |
| A3 | A33 | 中小学用地 | 22.67 | 2.76 |
| A35 | 科研用地 | 25.45 | 3.10 |
| A4 |  | 体育用地 | 8.44 | 1.03 |
| A5 | A51 | 医院用地 | 5.62 | 0.68 |
| A6 |  | 社会福利用地 | 10.53 | 1.28 |
| 小计 | 84.68 | 10.31 |
| B | B1 |  | 商业用地 | 30.68 | 3.74 |
| B2 |  | 商务用地 | 9.93 | 1.21 |
| B3 | B31 | 娱乐用地 | 19.53 | 2.38 |
| B4 | B41 | 加油加气站用地 | 1.01 | 0.12 |
| B9 |  | 其他服务设施用地 | 31.54 | 3.84 |
| 小计 | 100.1 | 12.19 |
| M | M1 |  | 一类工业用地 | 45.16 | 5.50 |
| W | W1 |  | 一类物流仓储用地 | 56.37 | 6.86 |
| S | S1 |  | 城市道路用地 | 205.82 | 25.06 |
| S3 |  | 交通枢纽用地 | 7.11 | 0.87 |
| S4 | S41 | 公共交通场站用地 | 3.64 | 0.44 |
|  | S42 | 社会停车场用地 | 11.12 | 1.35 |
| 小计 | 227.69 | 27.72 |
| U | U1 | U11 | 供水用地 | 1.38 | 0.17 |
| U12 | 供电用地 | 0.52 | 0.06 |
|  | U15 | 通信用地 | 0.51 | 0.06 |
| U2 | U22 | 环卫用地 | 0.41 | 0.05 |
| U3 | U31 | 消防用地 | 0.56 | 0.07 |
| 小计 | 3.38 | 0.41 |
| G | G1 |  | 公园绿地 | 111.82 | 13.61 |
| G2 |  | 防护绿地 | 35.44 | 4.32 |
| G3 |  | 广场用地 | 22.40 | 2.73 |
| 小计 | 169.66 | 20.66 |
| 城市建设用地 | 821．39 | 100 |
| H | H2 | H21 | 铁路用地 | 45.94 |  |
|  | H4 | H41 | 军事用地 | 62．08 |  |
| 合计 | 929.41 |  |

**六、规划指标体系**

**6.1容积率**

规划区居住用地容积率≤1.9；

公共管理与公共服务用地：文化设施用地容积率≤1.5；

教育科研用地中的高等院校用地容积率≤2.0，中小学用地容积率≤0.9；

医疗卫生用地容积率≤2.0；

商业服务业设施用地：高铁南站以南片区内商业用地容积率≤3.5，商务用地容积率≤4.5；

其他公用设施用地均按国家有关规范控制其开发强度。

**6.2建筑高度**

结合城市功能布局和开发强度对建筑高度进行控制。

1、多层控制区：主要集中在三盘路以南地块，建筑高度控制在27米；

2、混合控制区：主要集中在三盘路以北、蔡月路以南地块，小高层建筑高度控制在40米；

3、小高层控制区：主要集中在蔡月路以北区域，建筑高度大部分控制在40米，局部控制在60米；

4、高层控制区：主要为商业核心区和商务区，考虑到核心商务区的空间设计和景观效应，最高建筑控制在100米。

**6.3建筑密度**

规划区居住用地建筑密度≤35%；

公共管理与公共服务用地：文化设施用地建筑密≤25%；

教育科研用地中的高等院校用地建筑密度≤30%，中小学用地建筑密度≤30%；

医疗卫生用地建筑密度≤30%；

商业服务业设施用地：高铁南站以南片区内商业用地建筑密度≤45%，商务用地建筑密度≤45%。

其他公用设施用地均按国家有关规范控制其开发强度。

**6.4绿地率**

为提升居住小区环境品质，规划区居住用地绿地率≥35%；

文化设施用地绿地率≥40%；

教育科用地绿地率≥35%；

医疗卫生用地绿地率≥35%；

商业服务业设施用地绿地率≥15%。

**七、公共服务设施**

本次规划公共服务设施按照生活圈理念，形成了4个十分钟生活圈和9个五分钟生活圈。

十分钟生活圈采用高效合理的小街坊、高密度路网方式规划布局，主要包含教育设施、交通服务设施、综合医院、文化设施、养老服务中心、体育活动中心和消防站。五分钟生活圈以生活街道、开敞绿地为布局基准点，混合布置各类服务功能，主要包含社区医院、社区养老院、农贸市场、文化活动站等公共服务设施。

**7.1教育设施规划**

1、中学

规划区设置寄宿制高中1所，服务于周边区域及高铁南片区；

初中1所，服务半径约1000m。

2、小学

规划区按十分钟生活圈，规划小学共计4所，每所小学服务半径约 500m。

3、幼儿园

规划区按五分钟生活圈，规划共设置幼儿园9所，每所幼儿园服务半径约300m。

**7.2医疗卫生设施**

本次规划医院规模按照5床/千人标准设置，则医院规模为800床。

规划南片区设置了2处医院用地，1所综合医院，位于启航路以南、金谷西路以东，位于B-5-02地块，用地面积6.58公顷，医院规模约为600床，主要承担整个城区的卫生医疗设施等；1所专科医院，位于汉山路以东、灵湖路以北，位于D-3-03地块，用地规模2.40公顷，医院规模约为200床，主要承担南片区的卫生医疗设施。

**7.3社会福利设施**

本次规划南片区共设置5 处社会福利院，用地面积为10.53公顷，其中4处主要用于老年人的养老、疗养等。1处为社会福利院。

**7.4文化设施**

规划南片区共规划2处文化设施用地，在迎宾大道以东，崤函大道以北A -16-02地块规划了一处综合文化活动场馆，用地面积8.55公顷；结合绿地在迎宾大道以东，蔡月路以北A -22-02地块规划了一处文化活动中心，用地面积0.53公顷。

**7.5体育设施**

规划南片区设置体育中心一处，以十分钟生活圈理念，结合公园绿化配套设置体育运动场地四处，实现周边居民 5 分钟内可到达活动的目标。

**八、景观绿地规划**

本次规划景观结构的生态系统分为“绿轴—绿带—绿环—绿廊—绿园”。

绿轴—城市活力谷：以冲沟作为公共空间、城市景观、海绵湿地、街区公园。

绿带—城市冲沟公园：修复坮塬冲沟，加固冲沟，增加植被，营建坮塬城市公园；因地制宜，依据等高线密集程度，分区设计独特景观要素，打造立体坮塬景观；规划沟通廊道，将绿带渗透城区，提升片区人居环境和活力；利用水循环管理，提高雨水再利用效率。

绿环—城市生态农业公园：利用现状农业资源，打造城市农业，发展生态经济。

绿廊—城市线型景观公园：串联城市功能区，设置防护、通行、生活廊道，构建完整景观结构。

绿园—城市片状景观公园：布局文化体育设施，丰富景观功能，提倡健康生活，增添片区活力。

规划范围内绿地与广场用地面积171.66公顷，占城市建设用地面积的20.51%。其中，公园绿地面积111.82公顷，防护绿地面积37.44公顷，广场用地22.40公顷。

按照级别和使用功能，规划范围内绿地共分为两大类：公园绿地、防护绿地。遵循均匀分布、便于使用的原则，考虑公园绿地合理的服务半径。居住区级公园服务半径1000米，小型绿地为300-500米。

防护绿地主要沿崤函大道、大岭南路两侧设置，宽度为20米；沿甘山路、熊耳路单侧设置，宽度为15米；沿铁路线两侧设置，宽度为30-50米。

**九、道路交通系统规划**

**9.1交通枢纽规划**

交通枢纽分为铁路枢纽和公路枢纽。

铁路枢纽主要为郑西高铁南站客运站、陇海铁路三门峡客、货运站及三禹铁路货运站；

公路枢纽主要为公路长途客运站，位于甘山路东，淇河路以北。

**9.2道路系统规划**

规划形成了“一横三纵”的主干道路骨架：“一横”自西向东的崤函大道；“三纵”自北向南分别为甘山路、迎宾大道和大岭南路。

规划范围内城市道路分主干路、次干路、支路三级设置：

表1 道路信息一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 道路名称 | 道路等级 | 走向 | 红线宽度（米） |
| 1 | 崤函大道 | 主干道 | 东西向 | 60 |
| 2 | 甘山路 | 主干道 | 南北向 | 50 |
| 3 | 迎宾大道 | 主干道 | 南北向 | 60 |
| 4 | 大岭南路 | 主干道 | 南北向 | 60 |
| 5 | 金谷西路 | 次干道 | 南北向 | 40 |
| 6 | 汉山路 | 次干道 | 南北向 | 30 |
| 7 | 熊耳路 | 次干道 | 南北向 | 30 |
| 8 | 淇河路 | 次干道 | 东西向 | 40 |
| 9 | 洪阳路 | 次干道 | 东西向 | 40 |
| 10 | 启航路 | 次干道 | 东西向 | 40 |
| 11 | 莲昌路 | 次干道 | 东西向 | 40 |
| 12 | 国威路 | 次干道 | 东西向 | 30 |
| 13 | 蔡月路 | 次干道 | 东西向 | 40 |
| 14 | 三盘路西段 | 次干道 | 东西向 | 30 |
| 15 | 灌河路东段 | 次干道 | 东西向 | 30 |
| 16 | 河口路 | 次干道 | 东西向 | 40 |
| 17 | 石河路 | 支路 | 东西向 | 40 |
| 18 | 韶山路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 19 | 鳌山路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 20 | 清水路 | 支路 | 东西向 | 20 |
| 21 | 岘山路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 22 | 燕山路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 23 | 灵湖路 | 支路 | 东西向 | 20 |
| 24 | 三盘路东段 | 支路 | 东西向 | 20 |
| 25 | 清源山路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 26 | 黄顶路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 27 | 金山路 | 支路 | 南北向 | 20 |
| 28 | 响屏路 | 支路 | 南北向 | 20 |

**9.3公共交通场站规划**

本次规划公共交通场站用地3处。其中1处公交首末站，1处公交换乘站，一处公交停保站。

**9.4停车设施规划**

在各级公共服务中心周边设置四处社会停车场，按配建指标配置公共停车设施，结合绿化广场设置地下停车库。