**三门峡市旧城改造控制性详细规划**

**公示说明**

# 一、规划范围和规模

旧城改造片区位于三门峡市湖滨城区，东至东环路，西至209国道（迎宾大道），北至北环路，南至和平路沿线，规划总用地面积约8.7平方公里，规划总人口规模约15万人。

# 二、功能定位和规划目标

## 1、功能定位

整合山水文化资源，实现三生融合，建构多元有序、新旧共荣、特色鲜明的城市意象，凸显三门峡“大河风范、崤函砥柱、美丽天鹅城”的三门峡城市形象。打造特色鲜明、文旅兴旺、活力宜居的“工业老城产业转型示范区、台上理想生活宜居区、三门峡特色文化集中展示区。”

## 2、规划目标

**水城相融、高效复合、文化赋能、人本宜居的魅力老城区。**

**水城相融**：一个蓝绿交织、清新明亮、开合有致、城园交融的生态城区。

**高效复合**：一个交通便捷、产城融合、复合集约、紧凑发展的高效城区。

**文化赋能**：一个文化彰显、转型提升、触媒激活、旧区焕发新生的特色城区。

**人本宜居**：一个多元并蓄、活力创新的宜居宜业老城区。

# 三、空间布局结构

构建“**一带、双轴、四廊、一核、多中心**”的空间结构：

**一带**：沿黄生态景观带。

**双轴**：东西向沿黄河路城市服务功能轴，南北向沿六峰中路的景观功能轴。

**四廊**：迎宾大道、甘棠路、六峰中路、铁路公园沿线生态景观廊道。

**一核**：围绕六峰中路水工机械厂更新形成的城市商业核心区。

**多中心**：依托居住组团形成6个生活服务中心，依托虢国博物馆片区、三门峡车站片区形成2个特色文化中心。

# 四、用地构成

规划范围内总用地面积870.27公顷，其中特殊用地面积12.57公顷，城市建设用地总面积为857.70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）、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）6个大类。具体指标详见表4-1。

表4-1 城乡建设用地构成表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地代码** | | | **用地名称** | **用地面积（ha）** | **占城市建设用地比例** |
| **大类** | **中类** | **小类** |
| R | R2 |  | 二类居住用地 | 391.58 | 45.7% |
| A | A1 |  | 行政办公用地 | 11.08 | 1.3% |
| A2 |  | 文化设施用地 | 6.48 | 0.8% |
| A3 |  | 教育科研用地 | 50.42 | 5.9% |
| A4 |  | 体育用地 | 4.58 | 0.5% |
| A5 |  | 医疗卫生用地 | 13.82 | 1.6% |
| A6 |  | 社会福利用地 | 6.66 | 0.8% |
| A7 |  | 文物古迹用地 | 7.84 | 0.9% |
| 小计 | | | 100.88 | 11.8% |
| B | B1 |  | 商业用地 | 60.55 | 7.1% |
| B2 |  | 商务用地 | 1.71 | 0.2% |
| B2/B1 |  | 商务/商业用地 | 0.76 | 0.1% |
| R2/B1 |  | 居住/商业用地 | 5.43 | 0.6% |
| B3 | B31 | 娱乐康体用地 | 1.19 | 0.1% |
| B4 | B41 | 加油加气站用地 | 1.06 | 0.1% |
| B9 |  | 其他服务设施用地 | 0.57 | 0.1% |
| 小计 | | | 71.27 | 8.3% |
| S | S1 |  | 城市道路用地 | 168.19 | 19.6% |
| S3 |  | 交通枢纽用地 | 1.58 | 0.2% |
| S4 |  | 交通场站用地 | 8.08 | 0.9% |
| 小计 | | | 177.85 | 20.7% |
| U | U1 | U11 | 供水用地 | 2.98 | 0.3% |
| U2 | U22 | 环卫用地 | 0.70 | 0.1% |
| U3 | U31 | 消防用地 | 1.04 | 0.1% |
| 小计 | | | 4.72 | 0.5% |
| G | G1 |  | 公园绿地 | 109.86 | 12.8% |
| G2 |  | 防护绿地 | 0.45 | 0.1% |
| G3 |  | 广场用地 | 1.09 | 0.1% |
| 小计 | | | 111.40 | 13.0% |
| 城市建设用地 | | | | 857.70 | 100% |
| H | H4 |  | 特殊用地 | 12.57 | —— |
| 合计 | | | | 870.27 | —— |

# 五、规划指标体系

## 1、容积率

通过分析片区中心、公交站点、交通干道、周边房价、绿地公园以及规划公共服务设施等7类因素影响，将片区容积率划定为四级强度分区。

四级强度分区【容积率区间：2.0-2.9（不包含2.0）】：主要为临近商业中心或生活服务中心的居住、商业、商务和娱乐康体用地，容积率一般控制小于2.5。安置区居住用地容积率＜2.7。

三级强度分区【容积率区间：1.5-2.0（不包含1.5）】：主要为一般地段的居住、商业、商务、文化设施、体育、医疗卫生、社会福利用地，容积率小于2.0。行政办公用地容积率＜1.8。

二级强度分区【容积率区间：1.0-1.5（不包含1.0）】：主要为文物古迹用地，特殊用地或文物古迹用地周边限制区等低强度新建居住用地，彰显城市特色的商业、商务用地，以及部分现状行政办公、文化设施用地。

一级强度分区【容积率小于1.0】：主要为中小学用地，作为幼儿园的服务设施用地，以及公园绿地、防护绿地、广场用地等。

各类道路与交通设施、公用设施用地均按国家有关规范控制其开发强度。

## 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。

商业用地：片区中心的商务用地、商业用地建筑高度一般控制在60米以内，标志性建筑控制在80米以内；片区中心以外商业用地建筑高度控制在40米以内，局部地区建筑高度控制在60米以内。

居住用地：一般控制在54米以内，不超过80米；限制地区以及其他低强度新建区控制在27米以内。

教育用地：中小学建筑高度一般控制在24米以内。

文化设施用地、娱乐康体用地：建筑高度一般控制在40米以内。

道路与交通设施用地、其他公用设施用地：建筑高度一般控制在24米以内。

特殊用地和文物古迹用地：按照相关保护规定执行。

## 3、建筑密度

落实《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），片区内新建居住小区建筑密度控制在20%-30%。

文化设施用地建筑密度≤25%。

中小学用地建筑密度≤25%。

医疗卫生用地建筑密度≤35%。

商业服务业设施用地建筑密度控制在25-45%。

其他公用设施用地均按国家有关规范控制其开发强度。

## 4、绿地率

为提升居住小区环境品质，落实《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），片区内新建居住小区绿地率控制在30%-35%。

文化设施用地绿地率≥35%；

教育科研用地绿地率≥35%；

医疗卫生用地绿地率≥35%；

商业服务业设施用地绿地率≥25%。

# 六、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5个10-15分钟生活圈和7个5分钟生活圈。

10-15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、医院、文化、养老服务中心、体育活动中心和消防站。

5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，主要包含社区养老、农贸市场、文化活动站等公共服务设施。

## 1、教育设施规划

**（1）高级中学**

片区内落实现状高中1所，为陕州一高，D-12-05地块。

**（2）九年一贯制学校**

片区内共设置九年一贯制学校2所，小学阶段服务半径约500米，初中阶段服务半径约1000米。

保留向川路-三门路西北侧九年一贯制学校（小学18班，中学12班），为A-01-03地块。新规划九年一贯制学校一所（小学36班，初中24班），位于仓库路-经二路西北侧，为D-07-03地块。

**（3）初级中学**

片区内共设置6所初中，服务半径约1000米。

保留现状市第二中学（B-26-01地块）、市第三中学（D-22-04地块）、阳光中学（D-41-04地块）。利用市技校、实验高中原校址各改建一所初级中学，分别为B-17-06地块和C-15-02地块。新规划东南一中（30班），位于经一路-和平路东南侧，为D-31-01地块。

**（4）小学**

片区内共设置13所小学，服务半径约500米。

保留现状4所小学，分别为市第一小学（B-26-03地块）、市第四小学（D-23-04地块）、 市第六小学（C-06-07地块）、崤函小学（D-46-04地块）。利用市育才中学原校址改建一所小学，为C-11-04地块。对市第二小学、育才小学、东风小学进行扩建，分别为B-13-01、C-10-01和D-24-01地块。新规划小学5所，其中开发区1所，为A-04-08地块；前进片区3所，分别是B-03-02、B-14-04、B-09-04地块；车站片区1所，为D-37-01地块。

**（5）幼儿园**

按五分钟生活圈，片区内共设置24所独立占地幼儿园。

现状保留6所，分别是A-02-04、A-06-03、B-09-06、B-23-06、B-26-02、C-09-01地块。利用第二小学校址改建幼儿园一所，为C-15-04地块。新建17所幼儿园，其中，开发区1所，前进片区3所，湖滨片区2所，车站片区11所。

## 3、医疗卫生设施

规划12处医疗卫生设施用地。其中保留现状3所综合医院，分别为黄河三门峡医院（B-27-03地块），湖滨区医院（B-25-03、B-25-09地块），陕县人民医院（D-23-02地块），总用地面积约5.99公顷，主要承担中心城区的医疗卫生功能。保留1所专科医院，为三门峡骨科医院（D-45-02地块），用地面积约为1.10公顷。新增1所中医院，分别为D-13-01、D-14-01地块，用地面积约为5.65公顷。

规划5处社区卫生服务中心，分别为A-06-02、B-05-03、B-20-11、C-06-05、D-25-06地块，总用地面积约1.69公顷。保留并扩建1处专业公共卫生机构，为D-07-05地块，用地面积约0.48公顷。

## 4、社会福利设施

规划8处社会福利用地，总用地面积约6.66公顷，分别为A-02-03、A-09-02、B-05-02、B-17-07、C-06-04、D-05-02、D-07-02、D-25-04地块。

## 4、文化设施

规划11处文化设施用地，总用地面积约6.48公顷，分别为A-03-03、B-06-04、B-10-03、C-01-01、C-03-08、C-08-02、D-07-04、D-10-03、D-31-02、D-42-11、D-46-02地块。

## 5、体育设施

规划10处体育设施，总用地面积约4.58公顷，分别为A-08-02、B-08-02、B-17-08、C-06-03、D-10-02、D-22-03、D-25-05、D-31-04、D-34-05、D-42-13地块。

# 七、景观绿地规划

规划构建以生态景观带、景观廊道、绿环为支撑的绿色空间结构，规划形成“一带，两环，四廊、多园”的绿色空间格局。

**一带**：沿黄生态景观带

**两环**：铁路公园生态绿环、车站片区生态绿环

**四廊**：迎宾大道、甘棠路、大岭路、六峰路沿线生态景观廊道

**多园**：城市景观节点+组团景观节点

规划范围内绿地与广场用地面积111.40公顷，占城市建设用地面积的13.0%。其中，公园绿地面积109.86公顷，防护绿地面积0.45公顷，广场用地1.09公顷。

# 八、道路交通系统规划

## 1、交通枢纽规划

保留现状三门峡汽车站用地，作为片区未来交通枢纽，为D-41-06地块。

## 2、道路系统规划

规划形成 “三横六纵”主干道路骨架：

“三横”分别为北环路-东环路、三门路-建工路和黄河路；

“六纵”分别为迎宾路、甘棠路、大岭路、六峰中路、茅津路、东风路。

规划范围内城市道路分主干路、次干路、支路三级设置：

表8-1 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 | 北环路 | 主干道 | 东西向 | 30 |
| 2 | 东环路 | 主干道 | 东西向 | 25 |
| 3 | 三门路 | 主干道 | 东西向 | 40 |
| 4 | 建工路 | 主干道 | 东西向 | 36/40 |
| 5 | 黄河路 | 主干道 | 东西向 | 40 |
| 6 | 迎宾大道 | 主干道 | 南北向 | 60 |
| 7 | 甘棠路 | 主干道 | 南北向 | 35/40 |
| 8 | 大岭路 | 主干道 | 南北向 | 40 |
| 9 | 六峰中路 | 主干道 | 南北向 | 40 |
| 10 | 茅津路 | 主干道 | 南北向 | 30 |
| 11 | 东风路 | 主干道 | 南北向 | 40 |
| 12 | 向川路 | 次干道 | 南北向 | 25 |
| 13 | 商贸路 | 次干道 | 东西向 | 25 |
| 14 | 岭三路 | 次干道 | 南北向 | 20 |
| 15 | 上官路 | 次干道 | 南北向 | 20/25 |
| 16 | 建设路 | 次干道 | 东西向 | 25 |
| 17 | 跑驾路 | 次干道 | 东西向 | 20/25 |
| 18 | 春秋路 | 次干道 | 东西向 | 20 |
| 19 | 和平路 | 次干路 | 东西向 | 25 |
| 20 | 陕州路 | 次干道 | 南北向 | 20 |
| 21 | 六峰北路 | 次干道 | 南北向 | 30 |
| 22 | 上阳北路 | 次干道 | 南北向 | 40 |
| 23 | 经三路 | 次干道 | 南北向 | 15/20 |
| 24 | 经二路 | 次干道 | 南北向 | 20 |
| 25 | 经一路 | 次干路 | 南北向 | 30 |
| 26 | 东岭路 | 次干路 | 南北向 | 20 |
| 27 | 崤山路 | 次干路 | 东西向 | 35 |
| 28 | 支路 | | | 10-25 |

## 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2处公交首末站，分别为A-08-06、D-10-01地块。1处公交停保场，为D-47-04地块。

## 4、停车设施规划

共规划11处独立占地社会公共停车场，分别为A-04-07、A-10-01、B-17-09、B-29-04、D-11-04、D-03-03、D-12-12、D-31-03、D-34-02、D-43-02、D-47-02地块。

## 5、慢行系统规划

结合用地规划，在商业、学校以及大型居住区等人流密集区，设置6处人行过街天桥。同时，在六峰路商业中心区结合地下商业街设置3处地下通道。

# 九、地下空间开发利用

按照综合利用、上下联动的原则，结合三门峡市城市发展水平和经济实力，本次规划鼓励新建项目适度进行地下空间开发。结合地形及现状地下空间开发情况，本次规划提出地下空间重点开发区域。

**1、黄河医院、人民公园和量仪厂改造街坊周边区域**

利用现状自然地形高差，建设黄河医院至人民公园地下通道。同时，结合量仪厂改造，形成连通的地下商业街区和地下公共停车场。

**2、六峰中路商业街及水工机械厂改造街坊周边区域**

规划立足于南山-老城-黄河的天然生态格局，打造景观视线绿廊，对地面建设进行合理控制，结合湖滨广场地下空间，形成北至黄河公园、南至湖滨广场有序、连贯的地下空间，并与水工机械厂改造街坊地下空间开发整体考虑。该区域地下一层为商业街，地下二层为公共停车场。

**3、茅津路-春秋路苏式特色商业街区域**

在原湖大铁路南侧，沿春秋路打造苏式特色商业街区，地上建筑高度不大于三层，地下形成连通的商业休闲和文化展示等功能，重载城市记忆。

**4、东风市场周边区域**

规划着力开发东风市场片区地下商业功能，重现老城区商业中心功能内核，打造三门峡幸福社区生活典范。

**5、火车站前广场沿线区域**

利用老火车站标志性的建筑形象，并结合站前广场，统筹控制车站片区生态绿廊，地上打造公共开敞空间，彰显老火车站站房建筑，地下植入商业休闲、文化等功能，建设为激活片区活力的触媒点，促进站前片区产业更新升级。