**《三门峡市209国道以西片区控制性详细规划》**

**公示说明**

## 一、规划范围与规模

本次规划范围位于三门峡市中心城区西部，北依黄河，南至崤山西路-南湖路，西临陕州公园，东至209国道，规划范围总面积约159公顷，人口容量约1.93万人。

## 二、功能定位

本次规划明确209国道以西片区功能定位为：

**沿黄半岛省际门户**

209国道以西片区作为三门峡省际门户，应充分发挥黄河湾区“半岛经济”效应，发展以高端商务商贸、科创研发基地、文化旅游、教育培优为支撑的新型服务业，树立区域中心城市门户形象，打造黄河金三角新型省际城市门户节点。

## 三、空间布局结构

规划形成“一核双轴、圈层式多组团”的功能结构。

一核：依托现状商业基础，推进功能创新提升，形成商业商务服务核，集聚发展城市创新服务功能，提升城市门户形象。

双轴：依托209国道打造G209创新服务中轴，依托三门路打造商业服务横轴。

圈层式多组团：第一圈层打造商业商务服务圈，以商业商务组团为主；第二圈层打造人文宜居活力圈，以教育服务组团及居住组团为主；第三圈层打造生态文旅休闲圈，外围串联沿黄片区及城市公园。

## 四、用地构成

规划范围内城市建设用地总面积为158.02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）六个大类。除此之外，军事用地面积1.38公顷。规划范围总面积159.40公顷。

## 五、指标体系

### 1、容积率

#### （1）居住用地

二类居住用地容积率上限控制在1.2-2.0。

服务设施用地（幼儿园）容积率控制在0.7以内。

#### （2）公共管理与公共服务设施用地

文化设施用地容积率控制在1.5以内。

中小学用地容积率控制在1.0以内。

科研用地容积率控制在1.2以内。

#### （3）商业服务业设施用地

商业用地容积率上限控制在1.5-3.0。

商务用地容积率控制在2.5以内。

加油加气站用地容积率控制在0.5以内。

#### （4）道路与交通设施用地

社会停车场用地容积率控制在1.5以内。

公共交通场站用地容积率控制在0.5以内。

#### （5）公用设施用地

供水、供热用地容积率控制在0.5以内。

消防用地容积率控制在1.5以内。

### 2、建筑高度

#### （1）居住用地

二类居住用地建筑高度上限控制在24-36米。

服务设施用地（幼儿园）建筑高度控制在18米以内。

（2）公共管理与公共服务设施用地

公共管理与公共服务设施用地建筑高度控制在24米以内。

（3）商业服务业设施用地

商业用地建筑高度上限控制为24-100米。

商务用地建筑高度均控制在80米以内。

加油加气站用地建筑高度控制在12米以内。

（4）道路与交通设施用地

道路与交通设施用地建筑高度均控制在24米以内。

（5）公用设施用地

供水用地建筑高度控制在15米以内。

供热用地建筑高度控制在9米以内。

消防用地建筑高度控制在24米以内。

**3、建筑密度**

（1）居住用地

二类居住用地建筑密度上限控制在20%-30%。

服务设施用地（幼儿园）建筑密度控制在35%以内。

（1）公共管理与公共服务设施用地

文化设施用地建筑密度控制在30%以内。

中小学用地、科研用地建筑密度均控制在25%以内。

（3）商业服务业设施用地

商业服务业设施用地建筑密度控制在40%以内。

（4）道路与交通设施用地

公共交通场站用地建筑密度控制在20%以内。

社会停车场用地建筑密度控制在50%以内。

（5）公用设施用地

供水、供热用地建筑密度控制在30%以内。

消防用地建筑密度控制在25%以内。

**4、绿地率**

（1）居住用地

二类居住用地绿地率下限控制在30%-35%。

服务设施用地（幼儿园）绿地率大于30%。

（2）公共管理与公共服务设施用地

文化设施用地绿地率大于35%。

中小学用地绿地率大于25%。

科研用地绿地率大于35%。

（3）商业服务业设施用地

商业服务业设施用地绿地率均大于25%。

（4）道路与交通设施用地

公共交通场站用地绿地率大于25%。

社会停车场用地绿地率大于15%。

（5）公用设施用地

供水用地绿地率大于30%。

供热用地绿地率大于35%。

消防用地绿地率大于40%。

## 六、公共服务设施

### 1、 教育科研设施

中小学3所，总占地面积约16.26公顷。其中，现状保留1所高中，为三门峡市外国语高级中学；新增初中、小学各1所。

幼儿园4所，合计36班。其中，现状保留非独立占地2所，新增独立占地2所。独立占地幼儿园总占地1.15公顷。

其他教育设施1处，占地约1.65公顷。

科研用地1处，占地约1.06公顷。

### 2、文化设施

文化设施用地总面积约1.70公顷，其中，保留现状文创图书馆，新增1处文化活动中心（含青少年、老年人活动中心）。

### 3、体育设施

落实10分钟生活圈理念，共规划2处社区级体育设施，其中，现状保留1处，新增1处。

### 4、医疗设施

落实10分钟生活圈理念，共规划2处非独立占地的社区卫生服务站。其中，保留现状1处，新增1处。

### 5、社会福利设施

规划1处居住区级养老设施，4处居家养老服务设施，均为新增。

## 七、景观绿地规划

规划构建以生态景观带、景观节点为支撑的绿色空间结构，规划形成“一带、多园”的绿色空间格局。

一带：沿黄生态景观带

多园：城市景观节点+组团景观节点

规划区内绿地与广场用地面积13.93公顷，占城市建设用地面积的8.8%。其中，公园绿地面积10.27公顷，防护绿地面积0.79公顷，广场用地2.87公顷。人均绿地与广场用地约7.22平方米。

## 八、道路交通体系

1、**道路系统规划**

**车行系统：**区域内道路系统分为国道、主干路、次干路、支路四级，形成“两横三纵”骨架路网。

两横：北环路、三门路；

三纵：砥柱路、分陕路、209国道。

**2、公共交通场站规划规划**

规划范围内规划1处公共交通场站用地。

**3、停车设施规划**

共规划2处独立占地社会公共停车场。