

三门峡市中心城区 SZ03、SZ04、SZ05、SZ08、SZ09 单元（陕州区重点片区）控制性详细规划批前公示说明

一、规划范围和规模

三门峡市中心城区 SZ03、SZ04、SZ05、SZ08、SZ09 单元位于三门峡市陕州城区范围内，规划边界北至黄河、南至陕州大道、西至世纪大道、东至苍龙涧河，规划区面积约 1597.38 公顷，规划区人口规模约 8 万人。

二、功能定位

陕州重点片区规划功能定位为**沿黄新经济高地、城西健康生态城**。具体各单元承担功能为：

SZ03 单元：规划区依托沿黄生态资源以及对外交通优势，打造集商务办公、科研研发、沿黄文旅等功能的沿黄智创中心。

SZ04 单元：规划区依托张湾山体生态优势，植入市级体育、文化功能，打造集体育运动、文旅、品质居住等功能的生态休闲宜居区。

SZ05 单元：规划区主动承接高阳山温泉产业外溢同时，强化市区级公共服务功能，打造集康养、公共服务、高品质居住等功能的综合服务片区。

SZ08 单元：规划区依托沿黄生态优势，重点推进对惠能电厂、污水处理厂等区域城市更新和生态修复，打造集创新研发、文化休闲、体育运动等功能的沿黄活力中心。

SZ09 单元：规划区主动承接陕州区先进制造业开发区商业服务性配套功能，植入产品展示、销售以及配套服务功能；依托开曼、恒康、骏通等主导产业带来的产业集聚效应，以及金水河水系生态环境提升，打造集展销、酒店、教育、品质生活等功能的综合服务片区。

三、空间布局结构

规划构建“**两带三廊，四心四片**”的空间格局，培育支撑“东融西合”战略的创新动能，与中心城区一体化融合发展。

两带：陕州大道公共活力带和沿黄创新发展带；

三廊：由金水河、五里河以及席村沟-张湾山形成三条公共活动生态廊道；

四心：沿黄智创中心、沿黄活力中心、公共服务中心和温泉康养休闲中心；

四片：多元融合宜居区、新型产业创新区、综合配套服务区和沿黄活力集聚区。

四、用地构成

本次规划范围内规划用地包含居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业设施用地（09）、交通运输用

地（12）、公用设施用地（13）及绿地与开敞空间用地（14）六大用地分类，具体用地构成详见表 1。

城镇建设用地结构规划表（表 1）

用地类型		规划目标年	
		面积（公顷）	比重（%）
07 居住用地		262.85	28.17
其中	0701 城镇住宅用地	262.66	28.00
	0702 城镇社区服务设施用地	0.19	0.00
08 公共管理与公共服务用地		132.87	14.24
其中	0801 机关团体用地	29.86	3.00
	0803 文化用地	10.65	1.00
	0804 教育用地	70.27	8.00
	0805 体育用地	17.15	2.00
	0806 医疗卫生用地	3.66	0.00
	0807 社会福利用地	1.28	0.00
09 商业服务业用地		178.53	19.13
其中	0901 商业用地	156.9	17.00
	0902 商务金融用地	21.63	2.00
12 交通运输用地		197.32	0.00
其中	1200 交通运输用地	1.13	0.00
	1202 公路用地	20.21	2.00

	1207 城镇村道路用地	173.03	19.00
	1208 交通场站用地	2.95	0.00
13 公用设施用地		27.78	2.98
其中	1300 公用设施用地	4.34	0.00
	1301 供水用地	0.28	0.00
	1302 排水用地	2.16	0.00
	1306 通信用地	1.31	0.00
	1309 环卫用地	19.04	2.00
	1310 消防用地	0.65	0.00
14 绿地与开敞空间用地		133.9	14.35
其中	1401 公园绿地	106.33	11.09
	1402 防护绿地	27.57	2.87
合计		933.25	100.00

五、道路交通系统规划

1、道路系统规划

规划构建“**四横六纵**”干路网体系，助力陕州重点片区融入中心城区一体化发展。

四横：仰韶大道、陕州大道-崤函大道、国道 209、神泉路-召公路；

五纵：世纪大道、高阳路、天河路、绣岭路、神力路。

规划范围内城市道路分为快速路、主干路、次干路以及支路四级，道路网密度达到 $7.8\text{km}/\text{km}^2$ ，具体情况详见表 2。

规划城市道路信息一览表（表 2）

序号	道路名称	等级类别	走向	长度（km）	红线宽度（m）
1	仰韶大道	快速路	东西向	6.4	60
2	陕州大道	主干路	东西向	4.3	80
3	G209	主干路	东西向	2.3	40
4	召公路	主干路	东西向	2.8	40
5	神泉路	主干路	南北向	1.6	40
6	高阳路	主干路	南北向	1.3	60
7	世纪大道	主干路	南北向	1.3	80
8	永昌路	次干路	东西向	4.0	30
9	天河路	次干路	南北向	2.1	30
10	绣岭路	次干路	南北向	3.2	40
11	神力路	次干路	南北向	2.5	30
12	王寨路	支路	东西向	1.1	24
13	锦绣路	支路	东西向	1.8	24
14	吕崖二路	支路	东西向	1.3	24
15	吕崖七路	支路	东西向	0.8	24
16	金华路	支路	南北向	1.5	24
17	安国路	支路	南北向	1.5	24

18	天湖路	支路	南北向	2.1	24
19	吕崖一路	支路	南北向	1.5	24
20	吕崖四路	支路	南北向	1.6	24
21	吕崖七路	支路	南北向	1.2	24

2、公共交通场站规划

本次规划公共交通场站用地 4 处。其中 3 处公交首末站，分别为 SZ09-07-02、SZ05-19-01 地块、SZ03-11-01 地块。1 处公交停保场，为 SZ05-31-01 地块。

3、公共停车场设施规划

共规划 4 处独立占地社会公共停车场，分别为 SZ05-19-02 地块、SZ08-01-01、SZ09-10-01 地块、SZ09-16-06 地块。

六、公共服务设施规划

本次规划公共服务设施按照生活圈理念，形成了 3 个 15 分钟生活圈和 10 个 5-10 分钟生活圈。

15 分钟生活圈主要为社区居民提供均等便利的就学、就医、养老、日常购物、文体及休闲活动等基本服务场所。5-10 分钟生活圈主要面向特殊需求居民提供包含幼儿园、老年服务站、公共活动场地等社区服务设施。

1、教育设施规划

(1) 高级中学

片区内共规划 4 所高级中学。

保留现状陕州中学（完全中学）、三门峡市陕州区中等专业学校。新规划一所高中，位于通秦路-吕崖一路西北侧，为 SZ05-15-01 地块。新规划一所中等职业学校，位于辛店路-仰韶大道东南侧，为 SZ09-15-01 地块。

（2）九年一贯制学校

片区内共规划 2 所九年一贯制学校。

保留现状陕州外国语学校。新规划一所九年一贯制学校，位于万城华府小区北侧，为 SZ03-05-01 地块。

（3）初级中学

片区内共规划 3 所初级中学。

保留现状张湾乡初级中学、陕州区初级实验中学。新规划 1 所初级中学，位于神力路-仰韶大道东南侧，为 SZ05-08-02 地块。

（4）小学

片区内共规划 6 所小学。

保留现状陕州小学、神力路小学。规划新增 4 所小学，分别为 SZ09-10-02 地块（天河路-永昌路东北侧）、SZ05-09-03 地块（神力路-通秦路东北侧）、SZ05-22-02 地块（惠民苑小区北侧）、SZ04-05-02 地块（苍龙湾社区北侧）。

（5）幼儿园

片区内共规划 15 所幼儿园。

保留现状明德幼儿园、吕家崖幼儿园、春田蜜蜜幼儿园、爱乐国际幼儿园、安纳溪幼儿园 5 所幼儿园。规划新增 10 所幼儿园，其中，SZ03 单元 3 所，SZ04 单元 1 所，SZ05 单元 4 所、SZ09 单元 2 所。

2、医疗卫生设施

片区内共规划 4 处医疗卫生设施用地，配建 8 处卫生服务站。

规划 4 处医疗卫生设施用地，其中规划新增 1 所中医院，为 SZ05-09-03 地块，占地面积约 2.0 公顷；规划新增 3 所社区医院，分别为 SZ09-10-01、SZ05-12-03 地块、SZ03-08-03 地块。保留现状高阳社区卫生服务站、惠民苑社区卫生服务站等 3 处卫生服务站，规划新增 5 处卫生服务站，SZ03 单元 3 处，SZ05 单元 1 处、SZ09 单元 1 处。

3、社会福利设施

片区内共规划 6 处社会福利用地。

保留现状甘棠护理院 1 处护理院，保留现状锦绣社区、高阳社区老年人日间照料中心 2 处社会福利设施。规划新增 3 处养老院（养护院），分别为 SZ09-14-03、SZ05-12-04 地块、SZ03-07-02 地块。

4、文化设施

规划 5 处文化设施用地，配建 5 处文化活动站。

规划新增 3 处市(区)级文化设施，为 SZ05-18-01 地块、SZ08-01-03、SZ09-16-05。2 处文化活动中心，分别为 SZ09-14-03、SZ03-08-02 地块。配建 5 处文化活动站，SZ03 单元 1 所，SZ05 单元 2 所、SZ09 单元 2 所。

5、体育设施

规划 3 处体育设施，配建 8 处小型多功能运动场地。

规划新增 2 处市（区）级体育设施，分别为 SZ08-05-01 地块、SZ04-04-01 地块。新增 1 处大型运动场地，为 SZ03-07-03 地块。配建 8 处小型多功能运动场地，SZ03 单元 2 所，SZ04 单元 1 所，SZ054 单元 3 所、SZ09 单元 2 所。

6、农贸市场

规划 4 处农贸市场。分别为 SZ09-13-03 地块、SZ05-11-04、SZ05-31-01 地块、SZ03-12-02 地块。

七、绿地系统规划

规划践行公园城市理念，打造“绿楔护城、绿指入城、绿园密布”的绿色空间格局。

规划范围内绿地与开敞空间用地面积 133.9 公顷，占城市建设用地面积的 14.35%。其中，公园绿地面积 106.33 公顷，人均公园绿地面积 13.29 平方米；防护绿地面积 27.57 公顷。

八、规划指标体系

1、容积率及建筑密度控制

城镇住宅用地：容积率上限控制在 2.5，建筑密度不大于 30%；

公共管理与公共服务用地：容积率上限控制在 1.5，建筑密度不大于 30%；

商业服务业用地：容积率上限控制在 1.5 至 2.5，建筑密度不大于 40%；

公用设施用地：容积率上限控制在 0.6，建筑密度不大于 35%。

2、建筑高度

规划区内建筑限高主要分为 18M、24M、36M、54M、60M 五个层次。幼儿园、加油加气站、体育等建筑控制 18m 以下；中小学、社区综合服务、医疗卫生和社会福利等建筑控制 24m 以下；居住用地建筑高度控制 54m 以下；一般商业建筑高度控制 36 米以下，核心区域标志性商业建筑不宜高于 60M。

3、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 $\geq 35\%$ ；教育科研用地绿地率 $\geq 35\%$ ；医疗卫生用地绿地率 $\geq 35\%$ ；商业服务业设施用地绿地率 $\geq 25\%$ 。