

河南洛阳工业园区控制性详细规划局部地块调整方案（C04、C05、C12）专家论证会会议纪要及答复

2015年9月1日上午，市城乡规划局在市党政综合办公楼9楼中间会议室组织召开了《河南洛阳工业园区控制性详细规划局部地块调整方案（C04、C05、C12）》专家论证会。中机十院、机械四院、市旧改办、市教育局、市发改委、市口岸办、市文物局、市国土局以及工业园区的专家和领导应邀出席会议（成员名单附后）。会议认真听取了市规划院作出的控规调整方案汇报，并原则同意控规调整方案。同时，为使规划进一步优化和完善，会议还提出如下意见：

一、按照有关法律法规要求，按程序就控规调整方案征求公众意见，完善控规调整程序；

答复：按程序调整控规，公示时间不少于30日。

二、对地块周边市政设施和公共服务设施的承载能力作进一步审核，确保各项配套设施满足项目建设需求；

答复：规划对红山园区的基础设施承载力做出分析，满足调整后的使用需求。C12-1容积率调整后，周边教育、医疗、文化等公共服务设施满足增加人口的使用需求。

三、C04-7、C05-06-1两地块须严格按照一类仓储物流用地的使用性质进行规划，并就禁止类存储物品予以明确，工业园区在后期建设和使用管理过程中进行严格控制；

答复：规划规定C04-7、C05-06-1为一类仓储物流用

地，用地性质为控制性详细规划强制性指标。同时，补充了地块仓储建筑的防火等级要求，明确了不得储存危险品、危化品等物品，内容如下：

依据《建筑设计防火规范》，仓库按照火灾危险性分类划分为五类，本次规划严格规定 C04-7、C05-6-1 储存物品不得为甲、乙、丙类物品，允许储存丁、戊类物品，并且丁、戊类储存物品的可燃包装重量不得大于物品本身重量 1/4，同时可燃包装体积不得大于物品本身体积的 1/2 的仓库。

以上规定为本次控制性详细规划强制性内容，经审批的该规划具有法律性。

四、C12-1 居住用地建筑方案的日照分析需充分考虑对地块东侧已建成小学的影响；

答复：小学位于调整地块东南侧，日照分析对小学无影响。

五、进一步规范个别文字表达，完善规划成果。

答复：已修改，详见成果内容。

目 录

第一部分 前言	5
一、 项目背景	5
二、 调整对象	5
三、 调整依据	6
四、 调整原则	7
五、 原规划阐述	7
第二部分 C04-7、C05-6 调整规划	9
第一章 调整原因	9
第二章 调整内容	10
第三章 原规划情况	10
第四章 基地现状概况	13
一、 土地权属	13
二、 现状建设情况	13
三、 周边道路现状	14
四、 公用设施现状	14
第五章 调整可行性分析	15
一、 上位规划对接	15
二、 土地使用性质调整可行性分析	16
三、 用地界线调整可行性分析	17
四、 开发强度调整可行性分析	19
第六章 调整方案	21
一、 土地使用规划	21
二、 开发强度规划	23
三、 配套设施规划	26
四、 城市设计导则	26
五、 地下空间利用	28
六、 仓储地块储存物品控制要求	30
七、 地块开发控制图则	30

第七章 结论.....	31
第三部分 C12-1 调整规划.....	31
第一章 调整原因.....	31
第二章 调整内容.....	32
第三章 原规划情况.....	32
第四章 基地现状概况.....	35
一、 土地权属.....	35
二、 现状建设情况.....	35
三、 周边道路现状.....	35
四、 公用设施现状.....	36
第五章 调整可行性分析.....	37
一、 上位规划对接.....	37
二、 地块界线调整.....	39
三、 开发强度调整可行性分析.....	41
第六章 调整方案.....	47
一、 土地使用规划.....	48
二、 开发强度规划.....	48
三、 配套设施规划.....	51
四、 城市设计导则.....	51
五、 地下空间利用.....	53
六、 地块开发控制图则.....	55
第七章 结论.....	55

第一部分 前言

一、项目背景

2013 年，洛阳工业园区管理委员会组织编制《河南洛阳工业园区控制性详细规划》，并于 2014 年 10 月通过洛阳市人民政府批准。随着洛阳工业园区城市建设步伐日益加速，部分地块的建设情况发生改变，为充分发掘土地价值，贯彻党中央、国务院“关于加快棚户区和城中村改造”的工作指示新型城镇化关于“提升中心城区复合功能”的要求，按照《城乡规划法》和洛阳市城乡规划主管部门的要求，对《河南洛阳工业园区控制性详细规划》做局部调整。

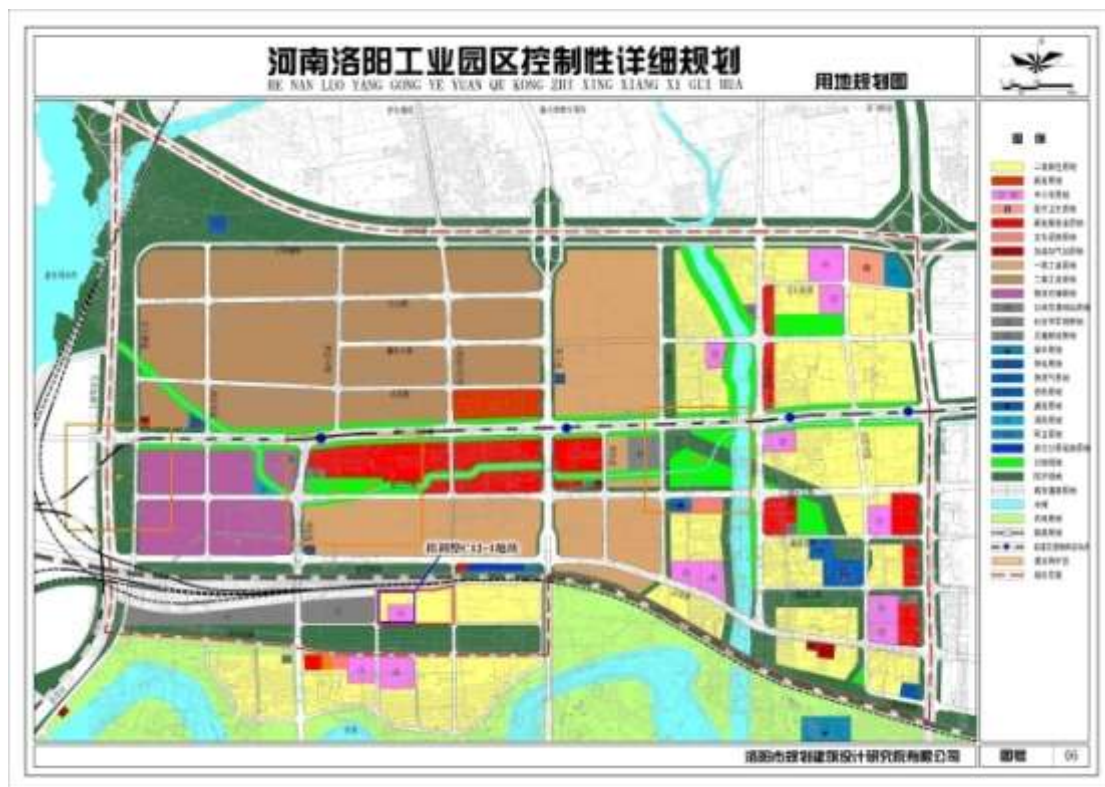
二、调整对象

本次规划调整的对象分别是《河南洛阳工业园区控制性详细规划》涉及的 C04-7、C05-6 地块和 C12-1 地块。

C04-7、C05-6 位于原 G310 以南、道北五路以北、秦岭路以东、衡山路以西，如下图所示：



C12-1 地块位于陇海铁路以南、枣园村以北、秦岭路以东、小浪底专用线以西，如下图所示：



三、调整依据

(一) 国家法律、法规、规范

中华人民共和国城乡规划法；
城市规划编制办法；
城市用地分类和规划建设用地标准；
洛阳市城市建筑规划管理技术规定。

(二) 相关规划

洛阳市城市总体规划（2011-2020）；
洛阳市洛北中心城区道北片区分区规划（2012-2020）；
洛阳市洛北城区中小学校布局规划（修订）；
河南洛阳工业园区总体发展规划（2009-2020）；
河南洛阳工业园区控制性详细规划。

四、调整原则

- 1、严格依据法律、法规及各项技术规范。
- 2、集约利用土地原则。
- 3、安置优先原则。
- 4、科学规划，保证可操作性原则。

五、原规划阐述

河南洛阳工业园区位于洛阳市中心城区西北部，范围四至：北至北外环路、南至涧河、西至西外环路、东至华山路，总用地面积 1139.07 公顷。

《河南洛阳工业园区控制性详细规划》于 2014 年 9 月 2 日通过市城乡规划局组织召开的洛阳市城市规划专项论证会的评审；于 2014 年 10 月 13 日通过洛阳市专题规划审核委员会的审核。

《规划》目标为打造结构合理、生产集约、管理科学、环境优美、创新能力强、产业集群发展的“产城一体化”城市新区，以整体衔接、分期兼顾、公平公正、生态环保为原则编制，较为合理的划分了功能分区，规定了土地使用性质和开发强度，为规划管理提供了科学依据。

- 1、功能分区为“一带，两轴、五组团”，如下图所示。

3、地块编号



第二部分 C04-7、C05-6 调整规划

第一章 调整原因

原 G310 以南、道北五路以北、秦岭路以东、衡山路以西地块位于洛阳工业园区的中心区域，原规划定位为“集国际展览，产品设计、交易，电子商务，跨境进出口贸易，金融服务，总部基地等多功能为一体的大型专业市场；是中原地区一级工业品集散地和现代化的商贸物流中心、辐射中原地区的国际工业品博览交易中心”。

随着社会和经济发展，物流产业与现代生活密不可分，加之地块定位包含电子商务、跨境进出口贸易等功能，有必要更加清晰的划分地块使用功能；而且，由于物流带来的交通、噪声等影响，有必要明晰土地使用界线。因此，我们对原规划进行调整。

调整后，将进一步明晰区域土地界线和土地使用性质，为规划管理和城市建设提供更加准确的依据。

第二章 调整内容

调整内容包括：土地使用性质调整、用地界线调整、开发强度调整。

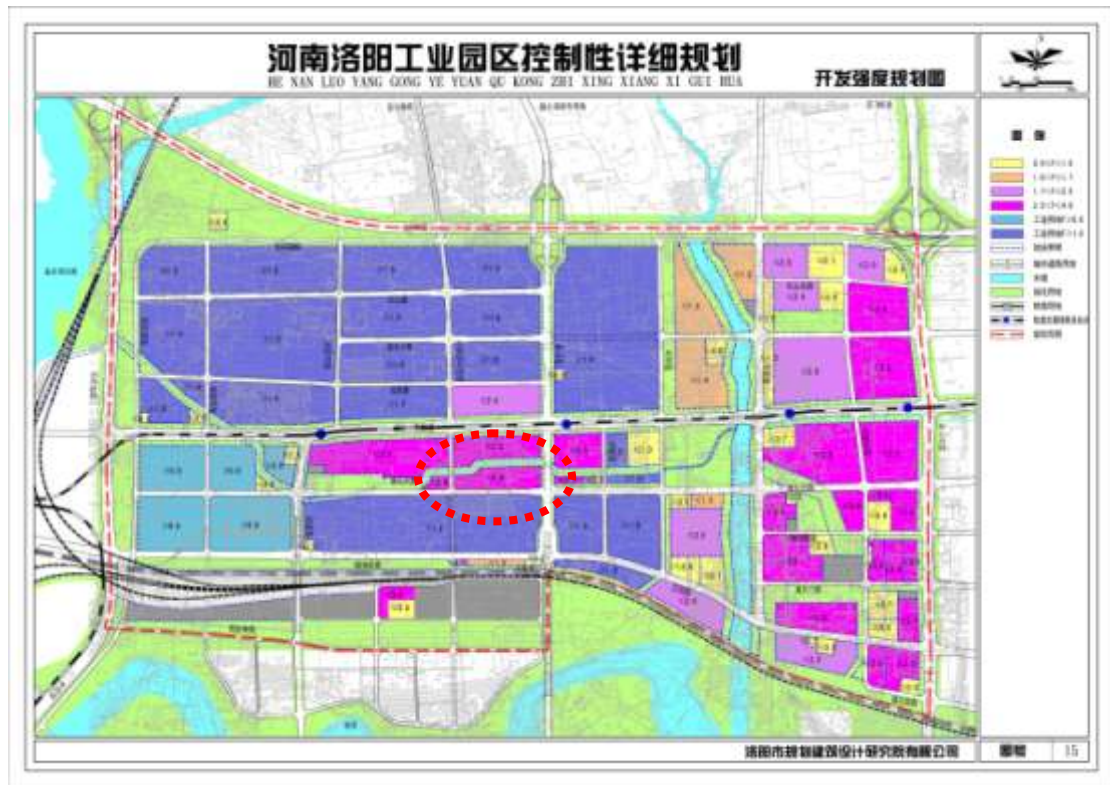
第三章 原规划情况

本次规划拟调整地块编号为 C04-7、C05-6，如下图所示。



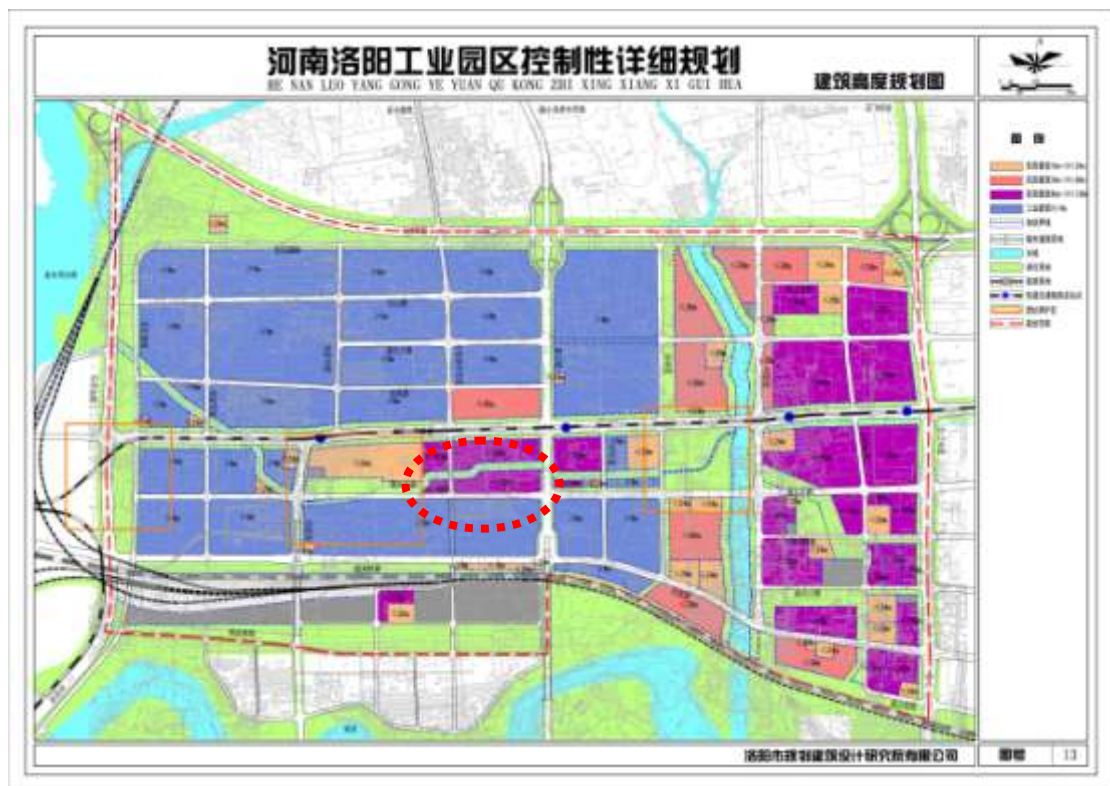
1、容积率控制：

本次规划拟调整地块容积率控制在 2.5 以内。



2、建筑高度控制：

本次规划拟调整地块建筑高度控制在 100 米以内。



3、建筑密度控制：

本次规划拟调整地块建筑密度控制在 50% 以内。



4、配套设施配建：

本次规划拟调整地块（C05-6）配建有 10KV 开闭所一处，占地 250 平方米。



5、其他控制要素见下图所示。

三、 周边道路现状

地块北临原 310 国道，东临衡山路、西临秦岭路、南临规划道北五路。

原 310 国道红线宽度 65 米，为四块板结构的東西向城市主干道，中央 2 米绿化隔离带、各 12 米双向 6 车道、各 9 米双向机非混行道、各 6.5 米人行道。机动车道与机非混行道之间为 4 米绿化带，局部设有公交站点。

衡山路红线宽度 40 米，为三块板结构的南北向城市主干道，中央 8 米绿化隔离带、各 11 米机非混行车道（4+2），各 5 米人行道。局部人行道设有公交站点。

秦岭路、道北五路正在筹备施工建设。

四、 公用设施现状

（一） 给水工程

沿原 310 国道、衡山路敷设有 DN500 给水管道，现状利用王府庄水源、华山路加压站分别经华山路，衡山路向衡山路加压站送水。

（二） 排水工程

工业园区排水系统骨干管网已基本形成，现状沿原 310 国道、汉宫路、华山路敷设有雨、污水干管，污水沿汉宫路排入王城大道现有污水干管最终进入涧西污水处理厂，雨水分别组织排入了西陡沟、涧河。

（三） 供电工程

工业园区用电电源为国花 110kV 变电站，主变容量 2X40MVA。现状小浪底专用线以东地块配建有 10KV 开闭所。

（四） 供热工程

沿衡山路、汉宫路敷设有 DN450-DN250 蒸汽管道，热源为洛阳热电厂，装机 $2 \times 142\text{MW} + 2 \times 300\text{MW}$ ，工业抽汽压力 1.18—2.06Mpa，最大抽气量 1000t/h；采暖最大抽气量 1840 t/h。

(五) 燃气工程

沿原 310 国道、衡山路、汉宫路敷设有天然气管道。气源为西气东输西二线及安洛线。

第五章 调整可行性分析

一、 上位规划对接

洛阳市洛北中心城区道北片区分区规划（2012-2020）

道北片区范围四至：南至陇海铁路与涧河，东至瀍河，北至北环路，西至西南环高速，总面积约 44.3 平方公里。本次规划地块位于道北片区内。

1. 片区性质及职能定位

道北分区是以工业、物流、居住、旅游服务为主要功能的城市综合片区，是洛阳市中心城区重要的组成部分。

道北片区职能定位：生态良好的宜居山水城区、发达的旅游服务业片区、装备制造制造业、现代物流业基地。

2. 土地使用性质

道北片区土地使用性质以居住用地、工业用地和公共设施用地为主。



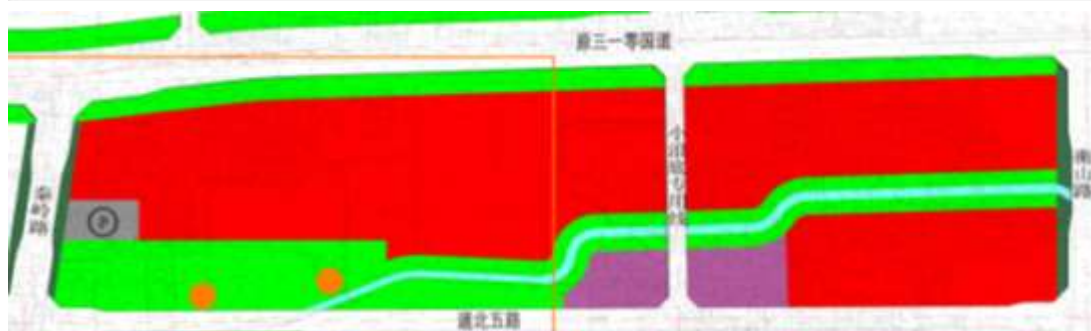
本次规划地块土地使用性质在分区规划中为商业用地。

二、土地使用性质调整可行性分析

（一）调整情况

原规划中，C04-7、C05-6 地块土地使用性质为商业用地，如下图所示：

本次规划将 C04-7 地块土地使用性质调整为公园绿地和一类仓储用地，C05-6 地块部分区域的土地使用性质调整为一类仓储用地，如下图所示：



（二）可行性分析

原 G310 以南、道北五路以北、秦岭路以东、衡山路以西地块位于洛阳工业

园区的中心区域，原规划定位为“集国际展览，产品设计、交易，电子商务，跨境进出口贸易，金融服务，总部基地等多功能为一体的大型专业市场；是中原地区一级工业品集散地和现代化的商贸物流中心、辐射中原地区的国际工业品博览交易中心”。

地块定位包含电子商务、跨境进出口贸易等功能，有必要更加清晰的划分地块使用功能；而且，由于物流带来的交通、噪声等影响，有必要明晰土地使用界线。

将部分商业用地调整为与商业配套的一类物流仓储用地是可行的。

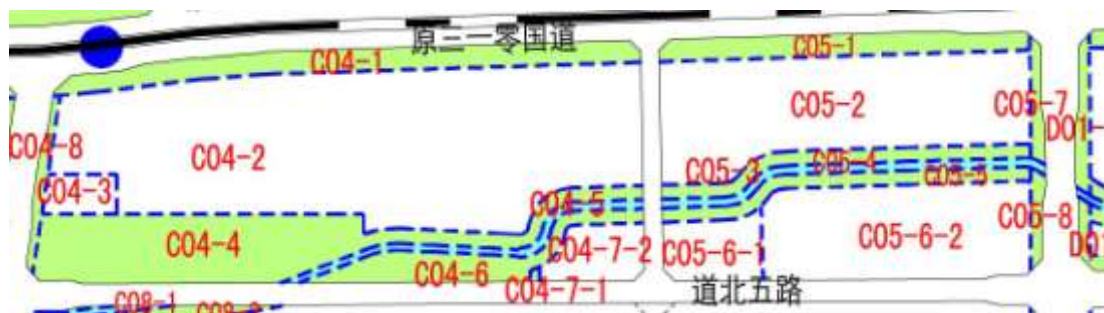
此外，C04-7 地块东侧为文物保护单位，考虑到物流仓储会对其产生一定的噪声、交通等影响，因此在调整的仓储用地与文物保护范围之间预留不少于 10 米的公园绿地作为缓冲带，符合文物保护的要求，是可行的。

调整后，将进一步明晰区域土地界线和土地使用性质，为规划管理和城市建设提供更加准确的依据。

三、用地界线调整可行性分析

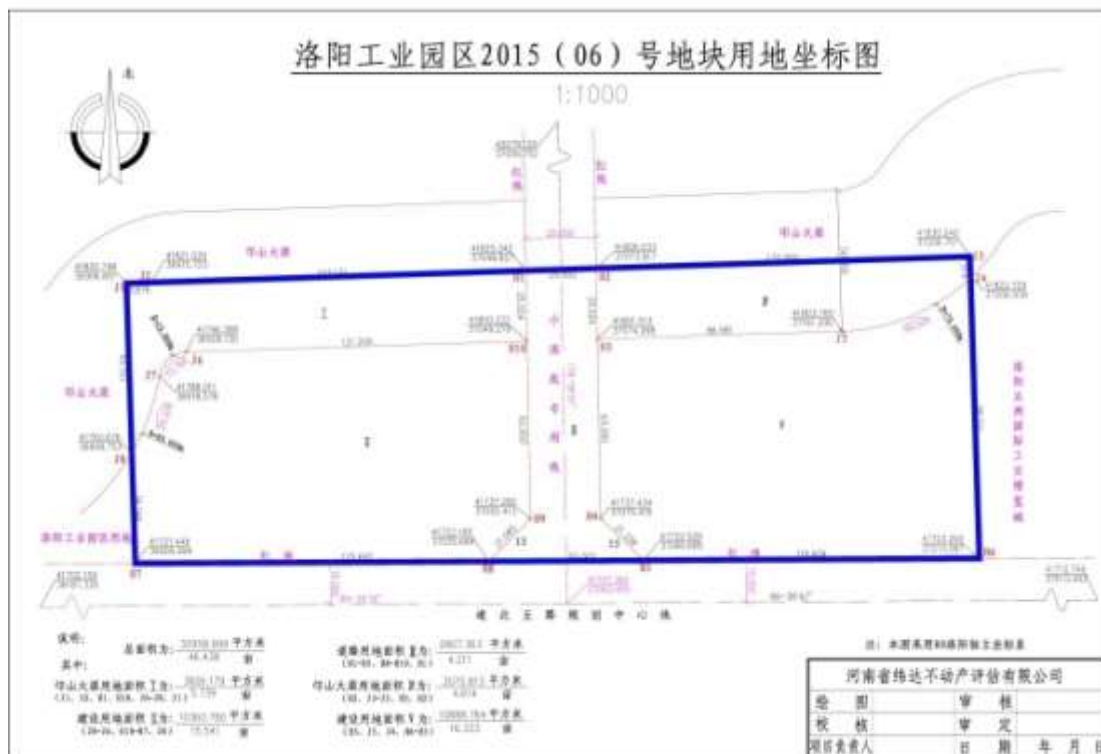
(一) 调整情况

本次规划将 C04-7 地块划分为两个地块 C04-7-1、C04-7-2，C05-6 地块划分为两个地块 C05-6-1、C05-6-2，如下图所示：



(二) 可行性分析

依据土地使用性质进行地块的划分，有利于规划管理，是可行的。



四、开发强度调整可行性分析

（一）调整情况

原规划中，C04-7、C05-6 地块的开发强度容积率不大于 2.5，建筑密度不大于 50%，建筑限高不大于 100 米，如下图所示：

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	车行主要出入口方向	配建车位(辆)	备注
C04-1	防护绿地	G2	22887	-	-	-	-	-	-	-
C04-2	商业用地	B1	144588	2.5	50	24/100	20	东、西	3615	邙山陵墓群保护范围以内部分的建筑限高为24米，保护范围以外部分限高100米，并需同时满足文物部门的要求
C04-3	社会停车场用地	S42	5199	-	-	-	-	西	-	-
C04-4	公园绿地	G1	46514	-	-	-	80	-	-	-
C04-5	水域	E1	3347	-	-	-	-	-	-	-
C04-6	公园绿地	G1	13604	-	-	-	80	-	-	-
C04-7	商业用地	B1	9417	2.5	50	100	20	东、南	235	
C04-8	防护绿地	G2	2901	-	-	-	-	-	-	-
C05-1	防护绿地	G2	14355	-	-	-	-	-	-	-
C05-2	商业用地	B1	67303	2.5	50	100	20	东、西	1683	-
C05-3	公园绿地	G1	9705	-	-	-	80	-	-	-
C05-4	水域	E1	6355	-	-	-	-	-	-	-
C05-5	公园绿地	G1	9700	-	-	-	80	-	-	-
C05-6	商业用地	B1	56252	2.5	50	100	20	西、南	1406	除本地块所需停车外，还需配建164个社会停车泊位，可结合地块开发建设地下停车场
C05-7	防护绿地	G2	2724	-	-	-	-	-	-	-
C05-8	防护绿地	G2	2079	-	-	-	-	-	-	-

C04-7 地块东侧为文物保护单位，考虑到物流仓储会对其产生一定的噪声、交通等影响，因此在调整的仓储用地与文物保护范围之间预留不少于 10 米的公园绿地作为缓冲带。调整后，C04-7 地块划分为 C04-7-1、C04-7-2 两个地块，土地使用性质分别为公园绿地、一类仓储用地，C05-6 划分为 C05-6-1、C05-6-2 两个地块，土地使用性质分别为一类仓储用地、商业用地。一类仓储用地土地开发强度容积率不小于 0.8，建筑密度不小于 40%，建筑限高不小于 9 米；商业用地开发强度与原规划 C05-6 保持一致，如下图所示：

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	车行主要出入口方向	配建车位(辆)	备注
C04-1	防护绿地	G2	22887	-	-	-	-	-	-	-
C04-2	商业用地	B1	144588	2.5	50	24/100	20	东、西	3615	邙山陵墓群保护范围以内部分的建筑限高为24米，保护范围以外部分限高100米，并需同时满足文物部门的要求
C04-3	社会停车场用地	S42	5199	-	-	-	-	西	-	-
C04-4	公园绿地	G1	46514	-	-	-	80	-	-	-
C04-5	水域	E1	3347	-	-	-	-	-	-	-
C04-6	公园绿地	G1	13604	-	-	-	80	-	-	-
C04-7-1	公园绿地	G1	227	-	-	-	80	-	-	-
C04-7-2	一类物流仓储用地	W1	9191	0.8	40	9	20	东、南	9	跨境电商物流仓储用地，严禁储存危险品及化学品；容积率、建筑密度、建筑高度为下限，绿地率为上限
C04-8	防护绿地	G2	2901	-	-	-	-	-	-	-
C05-1	防护绿地	G2	14355	-	-	-	-	-	-	-
C05-2	商业用地	B1	67303	2.5	50	100	20	东、西	1683	-
C05-3	公园绿地	G1	9705	-	-	-	80	-	-	-
C05-4	水域	E1	6355	-	-	-	-	-	-	-
C05-5	公园绿地	G1	9709	-	-	-	80	-	-	-
C05-6-1	一类物流仓储用地	W1	10914	0.8	40	9	20	西、南	10	跨境电商物流仓储用地，严禁储存危险品及化学品；容积率、建筑密度、建筑高度为下限，绿地率为上限
C05-6-2	商业用地	B1	45339	2.5	50	100	20	南	1133	除本地块所需停车外，还需配建164个社会停车位，可结合地块开发建设地下停车场
C05-7	防护绿地	G2	2724	-	-	-	-	-	-	-
C05-8	防护绿地	G2	2079	-	-	-	-	-	-	-

(二) 可行性分析

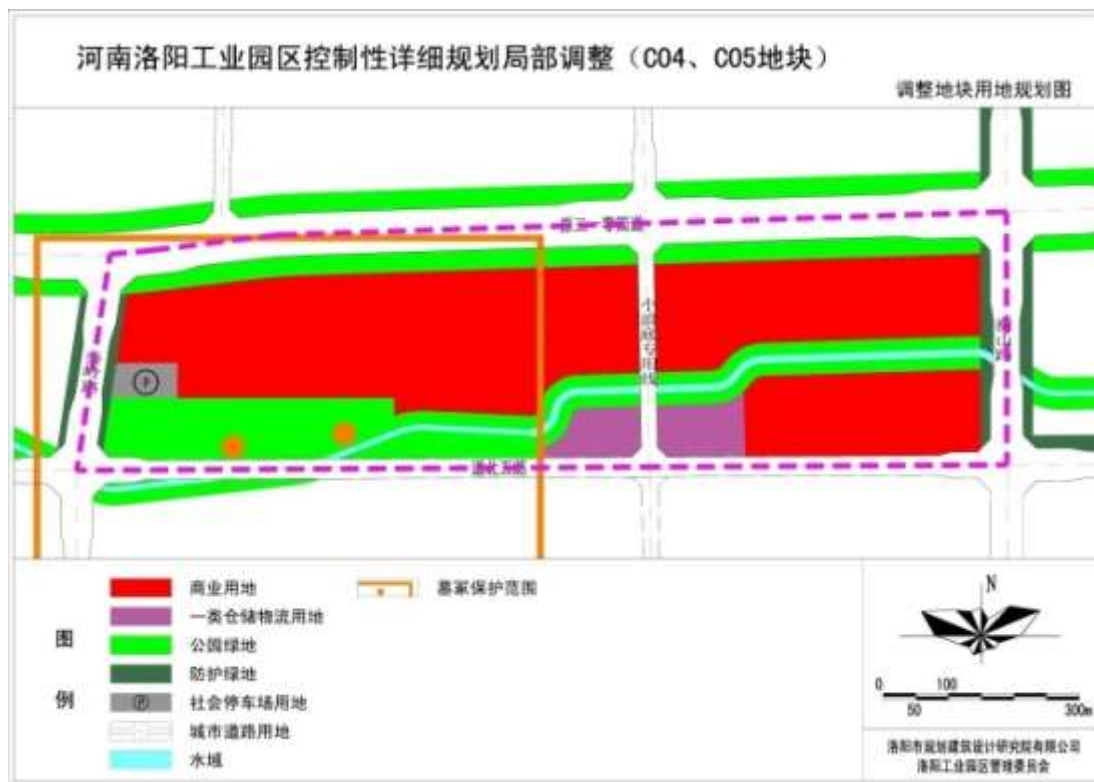
根据地块的土地使用性质，调整相应的开发强度，是可行的。

第六章 调整方案

一、土地使用规划

C04、C05 地块范围四至：西至秦岭路、东至衡山路、北至原 310 国道、南至道北五路，总面积 51.06 公顷（计算至四条道路中心线）。

调整后的地块土地使用性质分为商业用地、一类物流仓储用地、城市道路用地、社会停车场用地、公园绿地、防护绿地、水域七类。



(一) 商业用地

商业用地面积共计 25.72 公顷，占总地块面积的 50.4%。

(二) 一类物流仓储用地

一类物流仓储用地面积共计 2.01 公顷，占总地块面积的 3.94%。

(三) 城市道路用地

城市道路用地面积共计 9.37 公顷，占总地块面积的 18.35%。

(四) 社会停车场用地

社会停车场用地面积共计 0.52 公顷，占总地块面积的 1.02%。

(五) 公园绿地

公园绿地面积共计 11.7 公顷，占总地块面积的 22.9%。

(六) 防护绿地

防护绿地面积共计 0.77 公顷，占总地块面积的 1.51%。

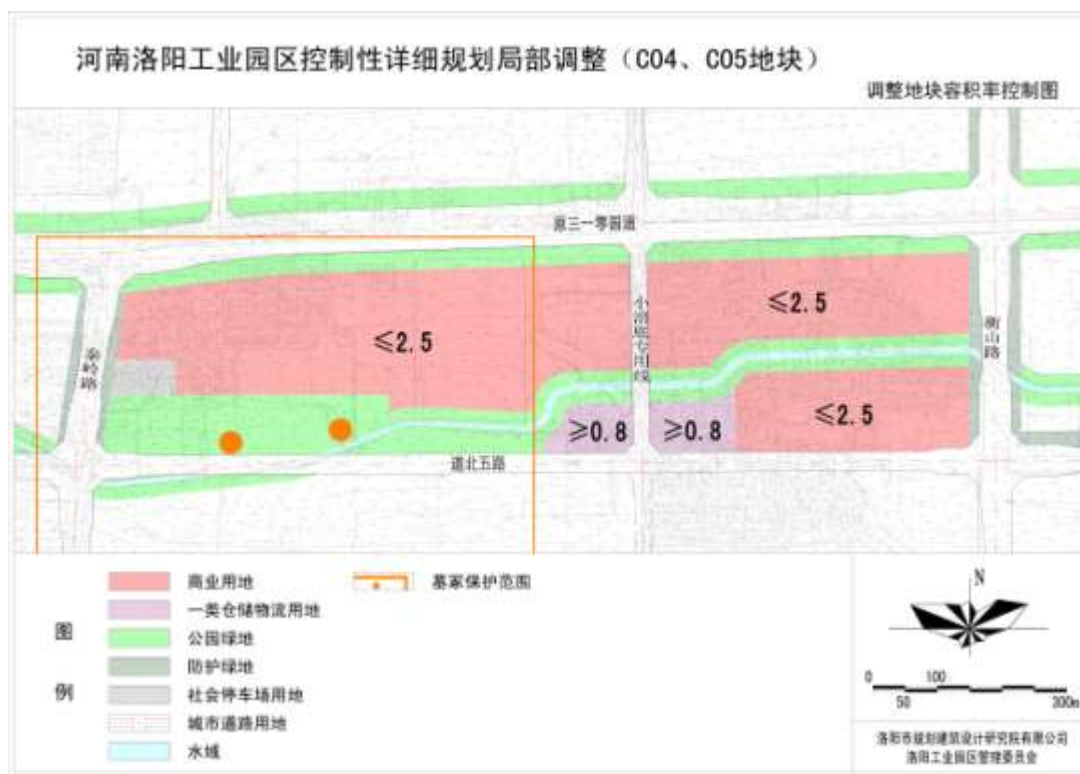
(七) 水域

水域面积共计 0.97 公顷，占总地块面积的 1.9%。

二、开发强度规划

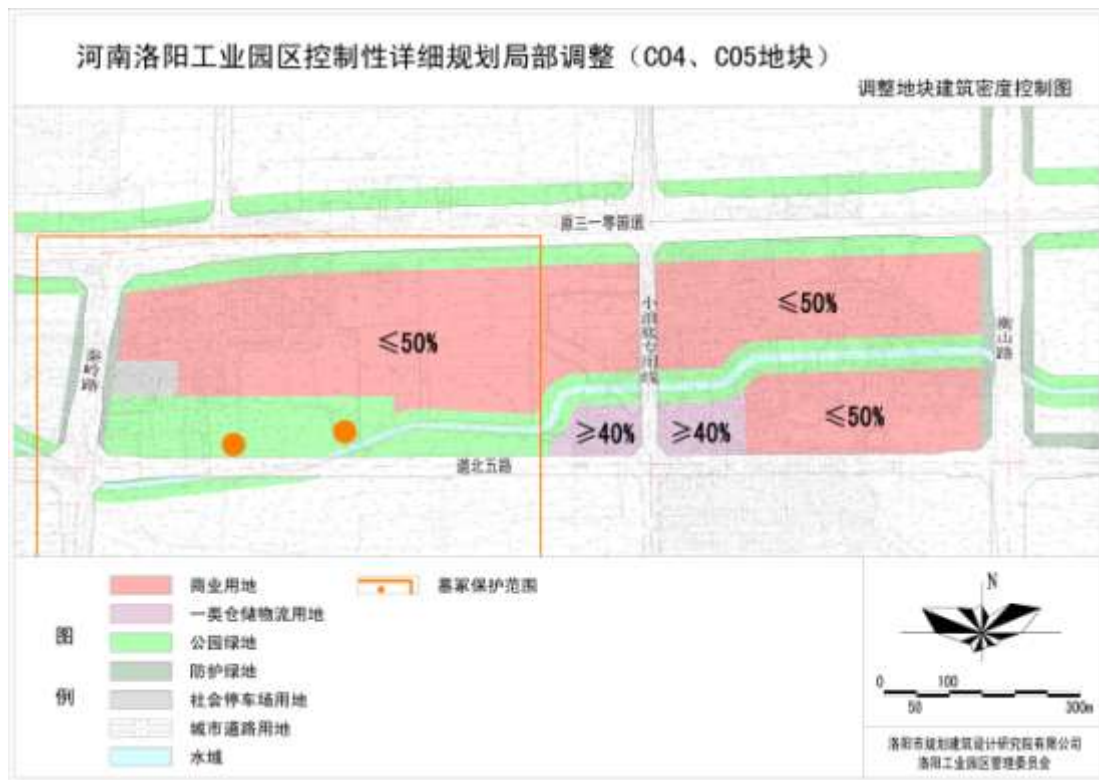
(一) 容积率

商业用地容积率不大于 2.5，一类物流仓储用地容积率不小于 0.8。



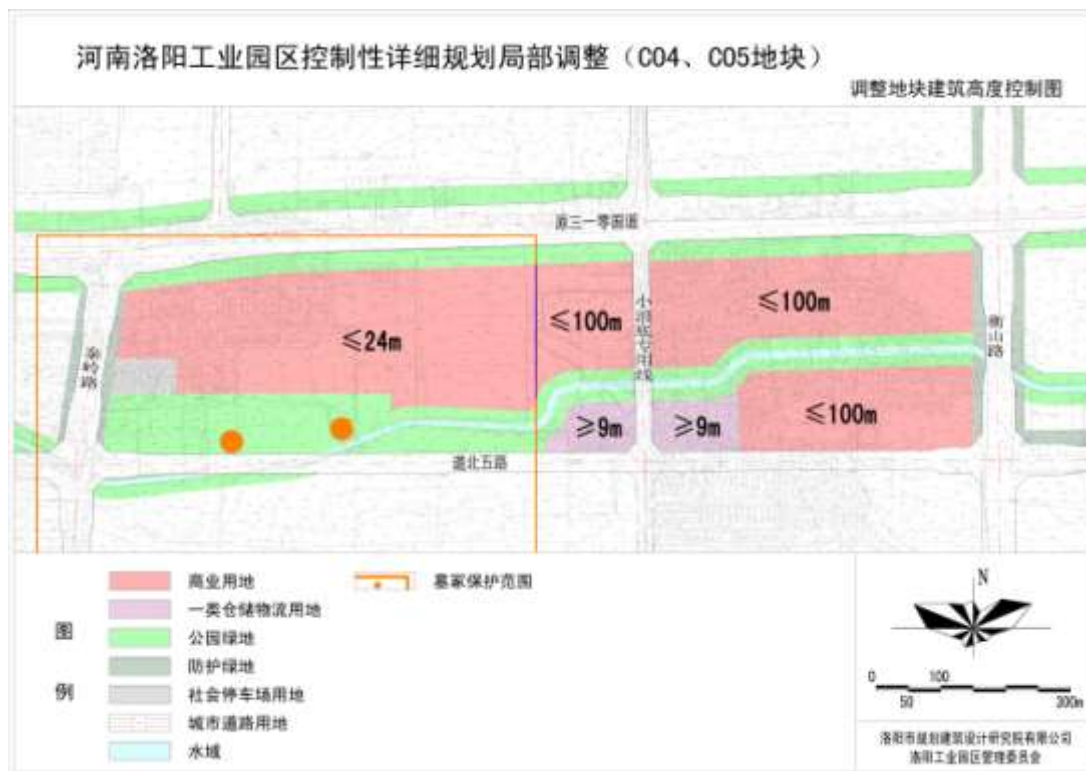
(二) 建筑密度

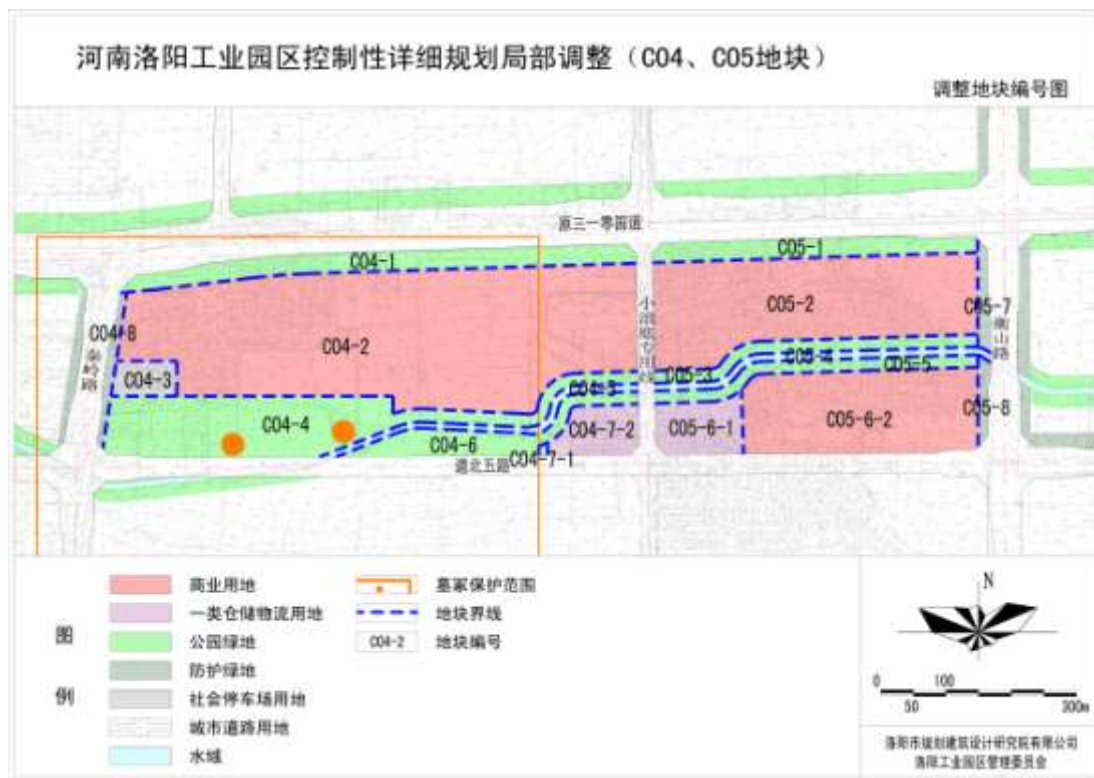
商业用地建筑密度不大于 50%，一类物流仓储用地建筑密度不小于 40%。



（三）建筑限高

商业用地建筑限高不大于 100 米，一类物流仓储用地建筑限高不小于 9 米。



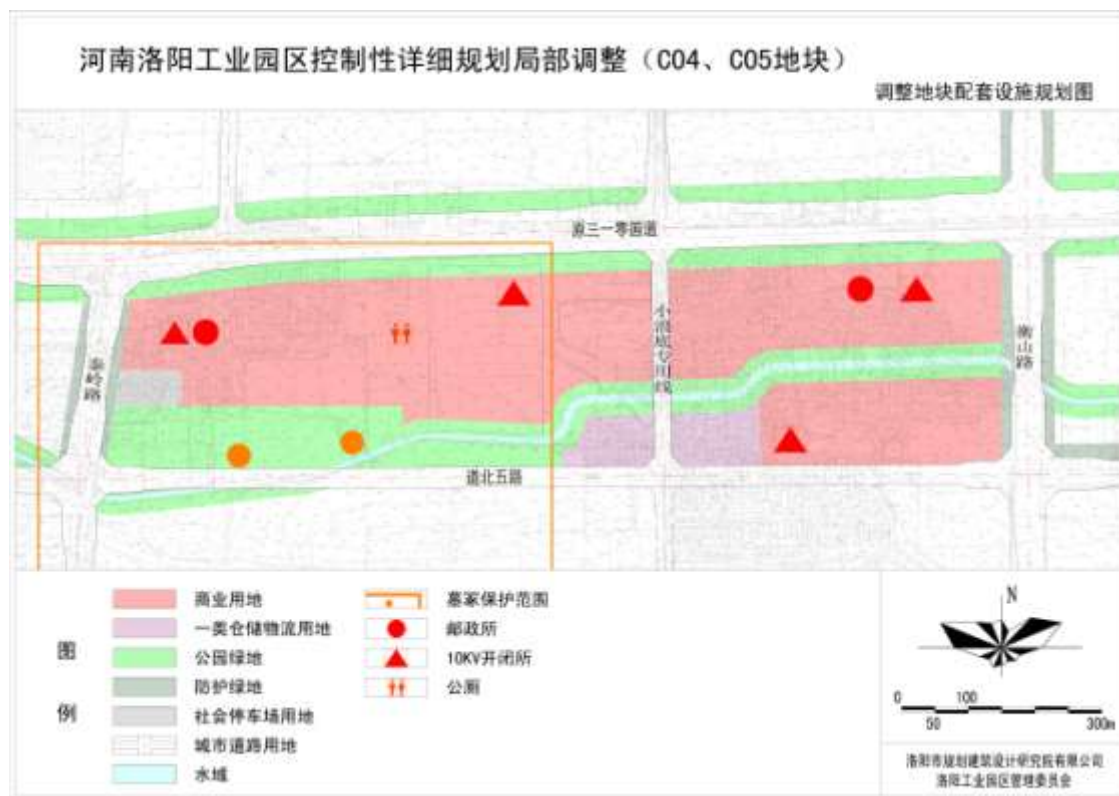


地块编号	用地性质	用地代码	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	车行主要出入口方向	配建车位(辆)	备注
C04-1	防护绿地	G2	22887	-	-	-	-	-	-	-
C04-2	商业用地	B1	144588	2.5	50	24/100	20	东、西	3615	邙山陵墓群保护范围以内部分的建筑限高为24米，保护范围以外部分限高100米，并需同时满足文物部门的要求
C04-3	社会停车场用地	S42	5199	-	-	-	-	西	-	-
C04-4	公园绿地	G1	46514	-	-	-	80	-	-	-
C04-5	水域	E1	3347	-	-	-	-	-	-	-
C04-6	公园绿地	G1	13604	-	-	-	80	-	-	-
C04-7-1	公园绿地	G1	227	-	-	-	80	-	-	-
C04-7-2	一类物流仓储用地	W1	9191	0.8	40	9	20	东、南	9	跨境电商物流仓储用地，严禁储存危险品及化学品；容积率、建筑密度、建筑高度为下限，绿地率为上限
C04-8	防护绿地	G2	2901	-	-	-	-	-	-	-
C05-1	防护绿地	G2	14355	-	-	-	-	-	-	-
C05-2	商业用地	B1	67303	2.5	50	100	20	东、西	1683	-
C05-3	公园绿地	G1	9705	-	-	-	80	-	-	-
C05-4	水域	E1	6355	-	-	-	-	-	-	-
C05-5	公园绿地	G1	9709	-	-	-	80	-	-	-
C05-6-1	一类物流仓储用地	W1	10914	0.8	40	9	20	西、南	10	跨境电商物流仓储用地，严禁储存危险品及化学品；容积率、建筑密度、建筑高度为下限，绿地率为上限
C05-6-2	商业用地	B1	45339	2.5	50	100	20	南	1133	除本地块所需停车位外，还需配建164个社会停车位，可结合地块开发建设地下停车场
C05-7	防护绿地	G2	2724	-	-	-	-	-	-	-
C05-8	防护绿地	G2	2079	-	-	-	-	-	-	-

三、配套设施规划

规划地块配建有两处邮政所、四座 10KV 开闭所、一座公厕、一处社会停车场；商业地块按标准配建地下停车场。

社会停车场占地面积 0.52 公顷；邮政所每处建筑面积 200-250 平方米；10KV 开闭所每座建筑面积 250 平方米；公厕建筑面积 60 平方米。



四、城市设计导则

（一）开敞空间规划

规划地块内的开敞空间主要是河渠绿化廊道开敞空间、街道开敞空间。开敞空间以“自然、人本”为设计理念，即以自然元素作为开敞空间的构成成分，通过将自然景观引进区域的设计手法满足居民亲近自然的感情，缓解紧张的生活节奏。景观软界面在视觉上缓解了建筑生硬的界面，同时对生态系统有重要作用。

（二）商业空间设计

1、商业空间必须采用无障碍设计。

2、商业建筑群体的规划和设计必须强调整体效果，要按照谦让原则突出重点，注重和谐统一。

3、商业空间是最具活力和人气的场所，应注重步行化商业购物环境，使人在该空间中享受最大的自由和安全；建筑空间突出鲜明的开放性、公众性和时代性，并强调室内外空间的过渡和交融。

（三）建筑高度与天际线

1、整体控制要求

地块所处自然环境格局是北依邙山、南滨涧河、西临金水河水库，整体应顺应大区域环境，北高南低、东高西低。邙山陵墓群保护范围以内部分商业地块的建筑限高为 24 米，保护范围以外部分限高 100 米，并需同时满足文物部门的要求。地块内的所有建筑高度均不得超过机场净空的限制要求。

2、沿主要交通线路的建筑高度

沿轨道交通 2 号线及城市主干道人流量较大，可适当考虑提高建筑高度，满足建筑单体的不同功能，如底层商业与上部住宅的商住建筑，以提高其使用价值。

3、天际线的节奏与韵律

沿城市主要道路，特别是原 310 国道两侧建筑应负有起伏感和节奏感，打造富有现代特色的天际轮廓线，注重城市环境的打造，避免空间环境的呆板。

（四）建筑色彩

1、商业建筑色彩可以体现一种活泼、开放的感觉，营造轻松愉悦的休闲氛围，体现城市活力和吸引力，选用鲜艳、高纯度的颜色。

基本色：以高明度及中低纯度的暖色系为主。

辅助色：采用中等明度和纯度的暖色系或冷灰色系。

2、仓储建筑色彩，主体以灰色、白色、淡蓝、淡绿为基调，灰蓝色、深红色等冷色为仓库屋顶，适当可加入亮色红色、蓝色、咖啡色钢架作为点缀，强化

细部处理。

(五) 夜景照明

重点照明地段是地块中主要的公共活动空间和人流集散空间，同时又是区域形象的重要体现点和标志性场所。重点照明区应针对不同的环境整体设计，并且在照明强度、时段以及风格上作出具体要求。如商业空间体现丰富多彩，文化空间体现艺术、韵律等。

重点照明带以沿路、沿广场绿地以及居住区绿带组成的步行系统为对象，通过园林式的照明设计，满足绿地系统的使用要求，体现"以人为本"的思想。

五、地下空间利用

(一) 利用分类

该地块地下空间利用分为三类：地下停车场库、地下人防工程、地下公共空间。

(二) 地下停车场库规划

1. 规划原则

1) 地下停车场的规划设计应在城市建设人防工程总体规划的指导下进行，宜选在水文、工程地质条件较好、道路畅通的位置。

2) 地下停车场进出车辆较为频繁，是消防重点部门之一，须按照现行防火规划与其周围建筑保持一定的消防距离和卫生间距。

3) 地下停车场一般应做到平时与战时均能使用，选点应与人防工程相结合。

4) 配件公共停车场库应就近设置，商业地下停车场库面积不宜少于总停车面积的85%。

2. 规划内容

各类建筑均须按《洛阳市城市建筑规划管理技术规定》设置相应的机动车停车场，涉及该地块的停车场配建具体内容如下。

建筑物性质及分类		配建单位	控制指标
旅馆	三级及更高	车位/客房	0.40
	三级以下		0.25
商业	商业建筑	车位/100 ² 建筑面积	1.0
	专业交易市场、批发市场		2.0
	农贸市场、沿街商铺		0.75
餐饮、娱乐、服务健身		车位/100 m ² 建筑面积	1.00

注：商业地下停车场库面积不宜少于总停车面积的 85%。

（三） 地下人防工程规划

地下防护空间包括地下人防通道、地下公共空间、地下人防空间、地下停车场库。

1. 建设要求

地下空间应兼顾人民防空要求，具体如下：

1) 平时与战时相一致

将地下空间平时功能与人防工程的战时功能相似的结合起来，这样不仅能提高地下防护空间的系统性，而且对人防工程的平时利用起到促进作用，解决了人防建设与维护经费不足的问题，减少了平战转换工程量，节省投资。

2) 与周围的人防工程或普通地下空间尽量连通

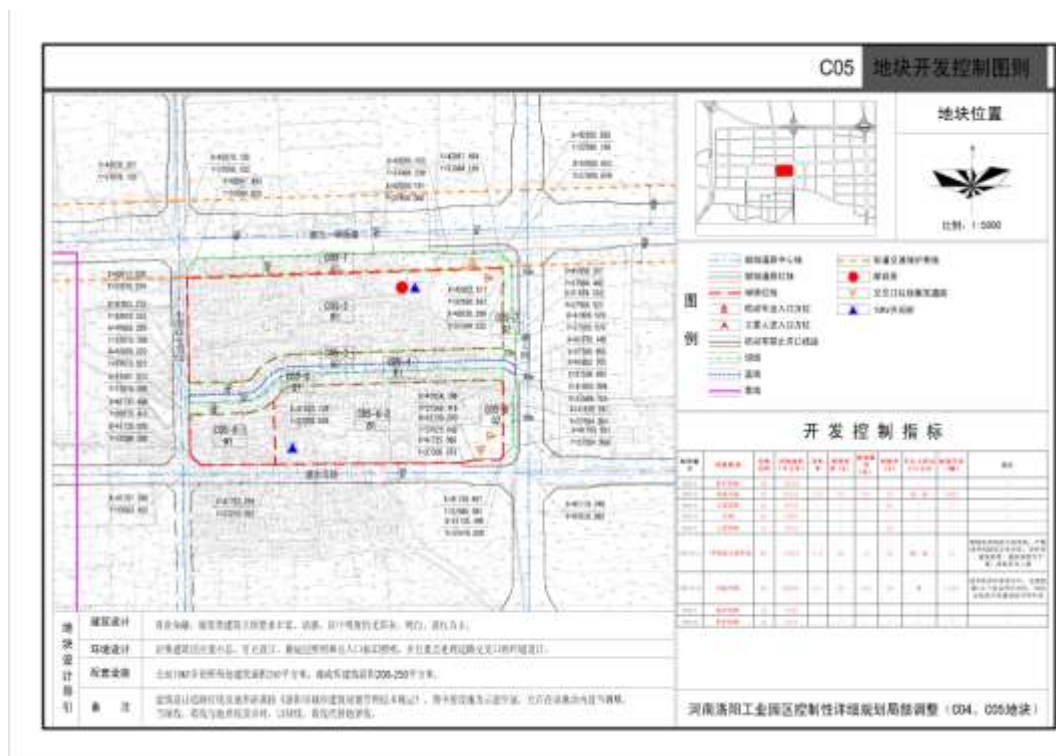
考虑到地下防护空间体系的整体性，在地下空间开发时采取合理的措施，连接分散的人防地下室。建议在面积指标不变的情况下，允许单一建筑的地下室局部设置防空地下室，而另一部分人防面积以建筑间地下通道的形式设置。这样不仅有利于城市人防机动能力，而且提高了人防工程平时的使用价值。

3) 配套完善

在城市建设时应充分挖掘地下空间，根据人防工程的规划要求，留足人防设施发展需要，实现人防工程的配套完善。

2. 与城市人防工程体系的衔接

轨道交通 2 号线沿原 310 国道从地块北侧通过，地下轨道线路是地下人防通



第七章 结论

本次规划进一步明晰原规划的土地使用性质，结合区域定位完善使用功能，重新划定用地界线、规定土地开发强度，有效提升了区域活力。

综合以上分析，本次对《河南洛阳工业园区控制性详细规划》进行局部调整（C04、C05 地块）是可行的。

第三部分 C12-1 调整规划

第一章 调整原因

为贯彻落实国家“加快棚户区 and 城中村改造”的政策，支持工业园区建设，改善居住条件，原规划提出建设城市社区，将唐屯、柿园两村村民妥善安置。

现状两村人口合计 2162 人，原规划 C12-1 地块无法满足安置需求，故本次规划对其做出调整。

第二章 调整内容

调整内容包括：用地界线调整、开发强度调整。

第三章 原规划情况

地块编号：本次规划拟调整地块编号为 C12-1，如下图所示。



1、容积率控制：

本次规划拟调整地块容积率控制在 3.0 以内。



4、配套设施配建：本次规划拟调整地块配建有托幼一所、社区服务中心一处、老年人日间照料中心一处、公厕一处、热交换站一座。

托幼 3 班；社区服务中心建筑面积 700 平方米；老年人日间照料中心建筑面积 750 平方米；公厕建筑面积 60 平方米；热交换站建筑面积 250 平方米。



5、其他控制要素见下图所示。



第四章 基地现状概况

一、土地权属

土地属于唐屯村的集体土地。

二、现状建设情况

区域现状为一般耕地。

三、周边道路现状

地块北侧为汉宫路、东侧为衡山路。

汉宫路红线宽度 40 米，三块板结构。中央 15 米双向四车道，两侧各 5.5 米慢车道、各 5 米人行道。机非隔离带 2 米，局部设有公交站点。

衡山路红线宽度 40 米，为三块板结构的南北向城市主干道，中央 8 米绿化

隔离带、各 11 米机非混行车道（4+2），各 5 米人行道。局部人行道设有公交站点。

四、公用设施现状

（六） 给水工程

沿原 310 国道、衡山路敷设有 DN500 给水管道，现状利用王府庄水源、华山路加压站分别经华山路，衡山路向衡山路加压站送水。

（七） 排水工程

工业园区排水系统骨干管网已基本形成，现状沿原 310 国道、汉宫路、华山路敷设有雨、污水干管，污水沿汉宫路排入王城大道现有污水干管最终进入涧西污水处理厂，雨水分别组织排入了西陡沟、涧河。

（八） 供电工程

工业园区用电电源为国花 110kV 变电站，主变容量 2X40MVA。

（九） 供热工程

沿衡山路、汉宫路敷设有 DN450-DN250 蒸汽管道，热源为洛阳热电厂，装机 $2 \times 142\text{MW} + 2 \times 300\text{MW}$ ，工业抽汽压力 1.18—2.06Mpa，最大抽气量 1000t/h；采暖最大抽气量 1840 t/h。

（十） 燃气工程

沿原 310 国道、衡山路、汉宫路敷设有天然气管道。气源为西气东输西二线及安洛线。

第五章 调整可行性分析

一、 上位规划对接

(一) 洛阳市洛北中心城区道北片区分区规划（2012-2020）

道北片区范围四至：南至陇海铁路与涧河，东至瀍河，北至北环路，西至西南环高速，总面积约 44.3 平方公里。本次规划地块位于道北片区内。

3. 片区性质及职能定位

道北分区是以工业、物流、居住、旅游服务为主要功能的城市综合片区，是洛阳市中心城区重要的组成部分。

道北片区职能定位：生态良好的宜居山水城区、发达的旅游服务业片区、装备制造制造业、现代物流业基地。

4. 土地使用性质

道北片区土地使用性质以居住用地、工业用地和公共设施用地为主。



本次规划地块土地使用性质在分区规划中为二类居住用地。

(二) 洛阳市洛北城区中小学布局专项规划

《洛阳市洛北城区中小学校布局规划（修订）》现已编制完成，并获得洛阳市人民代表大会常务委员会通过。《规划》将洛阳市洛北城区分为高新涧西、西

工、老城、瀍河、道北五大片区，并将中小学校做统一部署。

道北片区红山部分范围四至：北至规划北环路、南至涧河、西至西南环高速公路、东至华山路。

1、道北片区红山部分中学布局

共规划 6 所中学，具体情况如下表：

学校代码	学校名称	班 级 (个) (规划)			在校生生数 (人) (规划)			学校占地 面积 (平方 米)	每生占地 面积 (平方 米)
		合计	初中	高中	合计	初中	高中	规划	规划
XC2	洛阳市第十六中学	24	24	0	1200	1200	0	23937	20
XC1	红山乡第一初级中学	36	36	0	1800	1800	0	28214	16
XCJ1	柿园中学	36	36	0	1800	1800	0	36514	20
XCJ2	红山四中	30	30	0	1500	1500	0	22797	15
XGJ1	红山二中	36	0	36	1800	0	1800	27011	15
XGJ2	红山三中	48	0	48	2400	0	2400	38556	16



2、道北片区红山部分小学布局

共规划 9 所小学，具体情况如下表：

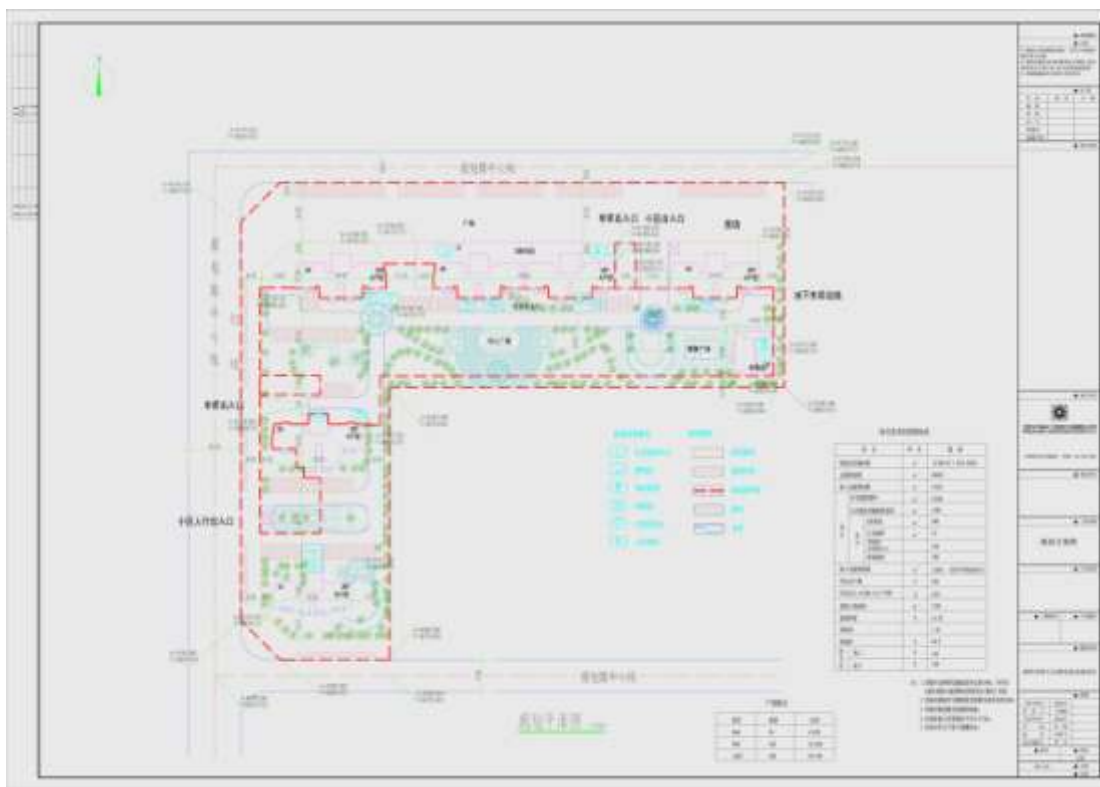
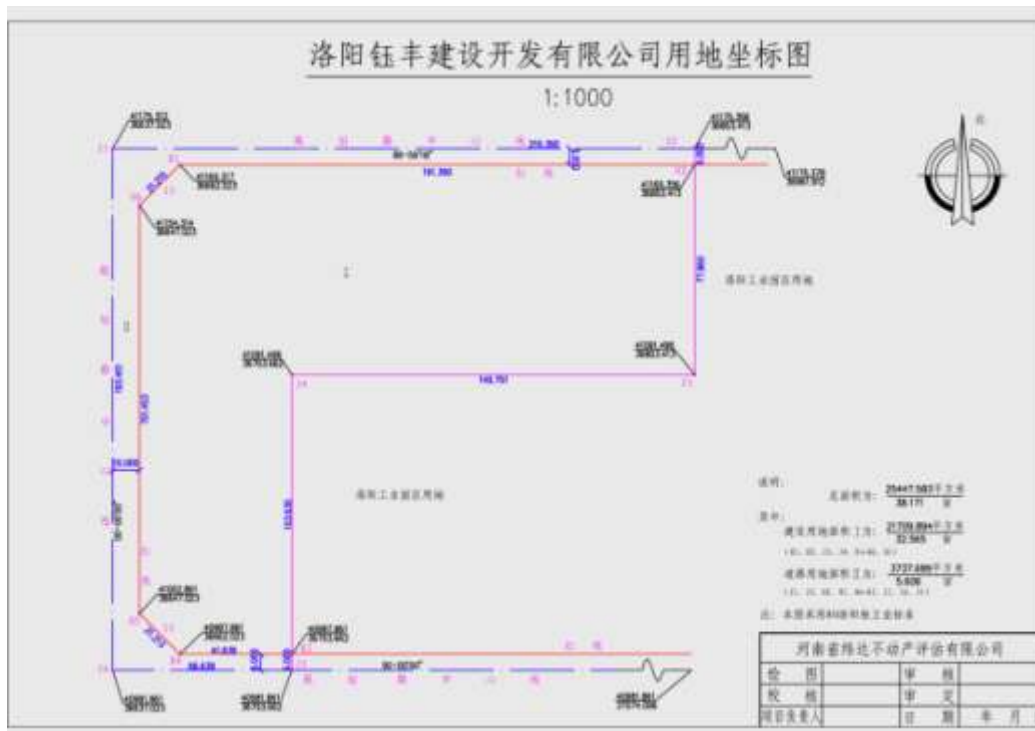
学校代码	学校名称	班数(个)	在校人数(人)	学校占地面积(平方米)	每生占地面积(平方米)
XX21	枣园小学	30	1350	22871	17
XX22	纸坊小学	24	1080	21501	20
XX23	杨冢小学	24	1080	18750	17
XX25	柿园小学	30	1350	15119	11
XX26	上寨小学	24	1080	15486	14
XX27	后李小学	42	1890	22946	12
XX28	下沟小学	42	1890	21633	11
XXJ1	华山一小	42	1890	22498	12
XXJ2	华山二小	36	1620	19144	12



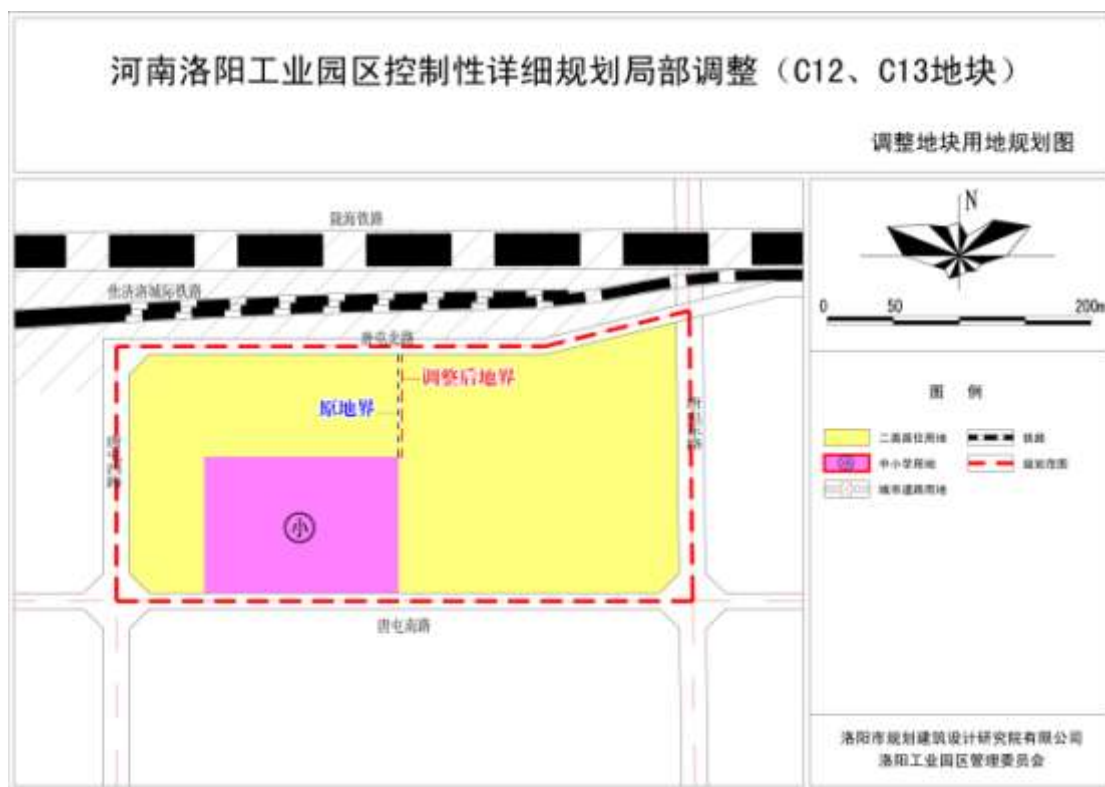
二、地块界线调整

(三) 调整情况

以下为地块界线坐标定位图及地块总平面方案：



本次规划依据地块界线坐标定位图，将 C12-1 地块东边界向东侧移动 2.478 米，如下图所示：



由于地界的调整，原 C12-1 地块面积 21518 平方米，调整后为 21710 平方米。

(四) 可行性分析

调整地块土地属唐屯村集体土地，边界调整未对周边造成影响，规划可行。

三、开发强度调整可行性分析

(一) 调整情况

原规划中，C12-1 地块的开发强度容积率不大于 3.0，建筑密度不大于 25%，建筑限高不大于 100 米，如下图所示：

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	车行主要出入口方向	配建车位 (辆)	人口容量 (人)	备注
C12-1	二类居住用地	R2	21518	3.0	64554	25	100	30	西、北	387	1549	-
C12-2	中小学用地	A33	18263	0.6	9158	20	20	35	南	18	-	30班小学

调整后，C12-1 用地性质与原规划保持一致，开发强度容积率调整为不大于 3.5，建筑密度调整为不大于 25%，建筑限高仍为不大于 100 米，如下图所示：

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	车行主要出入口方向	配建车位(辆)	人口容量(人)	备注
C12-1	二类居住用地	R2	21710	3.5	75985	25	100	30	西、北	370	2221	-
C12-2	中小学用地	A33	15263	0.6	9158	20	20	35	南	18	-	30班小学

(二) 可行性分析

1. 土地承载力方面

按照调整后的容积率 3.5 推算，C12-1 地块可容纳人口 2221 人；C13 地块容纳现状人口 1795 人，总人口 4016 人，人均住宅用地面积为 $48892/4016=12.2$ 平方米/人，满足《居住区规划设计规范（GB50180-93）》中规定的人均居住区用地控制指标的要求（居住组团内高层住宅人均用地指标）。

居住区用地平衡控制指标表

用地构成	居住区	小区	组团
1. 住宅用地 (R01)	50~60	55~65	70~80
2. 公建用地 (R02)	15~25	12~22	6~12
3. 道路用地 (R03)	10~18	9~17	7~15
4. 公共绿地 (R04)	7.5~18	5~15	3~6
居住区用地 (R)	100	100	100

人均居住区用地控制指标

居住规模	层数	建筑气候区划		
		I、II、VI、VII	III、V	IV
居住区	低层	33~47	30~43	28~40
	多层	20~28	19~27	18~25
	多层、高层	17~26	17~26	17~26
小区	低层	30~43	28~40	26~37

	多层	20~28	19~26	18~25
	中高层	17~24	15~22	14~20
	高层	10~15	10~15	10~15
组团	低层	25~35	23~32	21~30
	多层	16~23	15~22	14~20
	中高层	14~20	13~18	12~16
	高层	8~11	8~11	8~11

2. 设施承载力方面

(1) 教育设施

按照《洛阳市西工区生态廊道范围内用地控制性详细规划》，秦岭西路、秦岭东路以南居住组团规划总人口 14309 人，情况如下图所示：





地块编号	地块性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	建筑密度 (%)	建筑层数 (%)	绿地率 (%)	公共绿地面积 (平方米)	建筑限高 (米)	配建车位 (辆)	人口容量 (人)	主要车行出入口方位	户数	备注
C01-01	居住用地	13092	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C01-02	居住用地	13092	1.7	22256	30	6.3	30	2057	24	543	2257	东、西	542	可兼容商业
C01-03	居住用地	9602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C01-04	居住用地	9602	1.7	16323	30	6.3	30	2237	24	618	2237	东、南、西	571	可兼容商业
C01-05	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C02-01	居住用地	3001	1.6	4802	30	6.3	30	112	-	-	-	-	-	规划加油站
C02-02	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C02-03	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C02-04	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C02-05	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C02-06	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C02-07	居住用地	3001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C03-01	居住用地	13092	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C03-02	居住用地	13092	1.7	22256	30	6.3	30	2628	24	759	2428	东、南、西	673	可兼容商业
C03-03	居住用地	13092	1.7	22256	30	6.3	30	177	-	-	-	-	-	-
C04-01	居住用地	3001	1.7	5102	30	6.3	30	19	-	-	-	-	-	-
C04-02	居住用地	3001	1.7	5102	30	6.3	30	134	-	-	-	-	-	-
C04-03	居住用地	3001	1.7	5102	30	6.3	30	10	-	-	-	-	-	白枣二小、规划幼儿园、白枣一幼、规划托幼园
C05-01	居住用地	3001	1.7	5102	30	6.3	30	130	24	400	1330	东、南、西	542	可兼容商业
C05-02	居住用地	3001	1.7	5102	30	6.3	30	217	24	701	2177	北、南、西	571	可兼容商业
C05-03	居住用地	3001	1.7	5102	30	6.3	30	294	24	1027	2944	东、西、南	1338	可兼容商业

调整后，陇海铁路以南、涧河以北、衡山路以西、西外环路以东的居住片区人口共计 23237 人，较原规划增加人口 672 人。

区域规划有 1 所 36 班中学，占地 36514 平方米，按照原规划总人口 22565 人，中学生数 2031 人，生均用地面积 17.98 平方米。调整后，总人口 23237 人，中学生数 2091 人，生均用地面积 17.46 平方米，仍满足《洛阳市中小幼儿园规划建设管理条例》的要求。

区域规划有 2 所 30 班小学，分别占地 15263 平方米、18297 平方米，按照原规划总人口 22565 人，小学生数 2437 人，生均用地面积 13.77 平方米。调整后，总人口 23237 人，小学生数 2510 人，生均用地面积 13.37 平方米，仍满足《洛阳市中小幼儿园规划建设管理条例》的要求。

原规划中，C12-1 地块配建 3 班托幼，按照《洛阳市中小学校幼儿园规划建设管理条例》，可满足总人数 2500 人的幼儿教育需求。调整后，C12-1 地块容纳人口 2221 人，原规划配建的 3 班托幼满足需求。C13、C15 为现状小区，已配建有托幼。

（2） 市政设施

区域供水水源为规划金水河水厂，规模 60 万吨/日，沿衡山路敷设有 DN500 的供水管，调整后区域人口增加 672 人，每日供水量增加 120.96 吨，供水设施能够满足使用需求。

区域气源为西气东输西二线和安洛线，洛阳市城市燃气管网接入工业园区。现状沿原 G310、衡山路、汉宫路敷设有天然气管道。调整后，人口较原规划增加 672 人，年用气量约增加 3.36 万 m³。

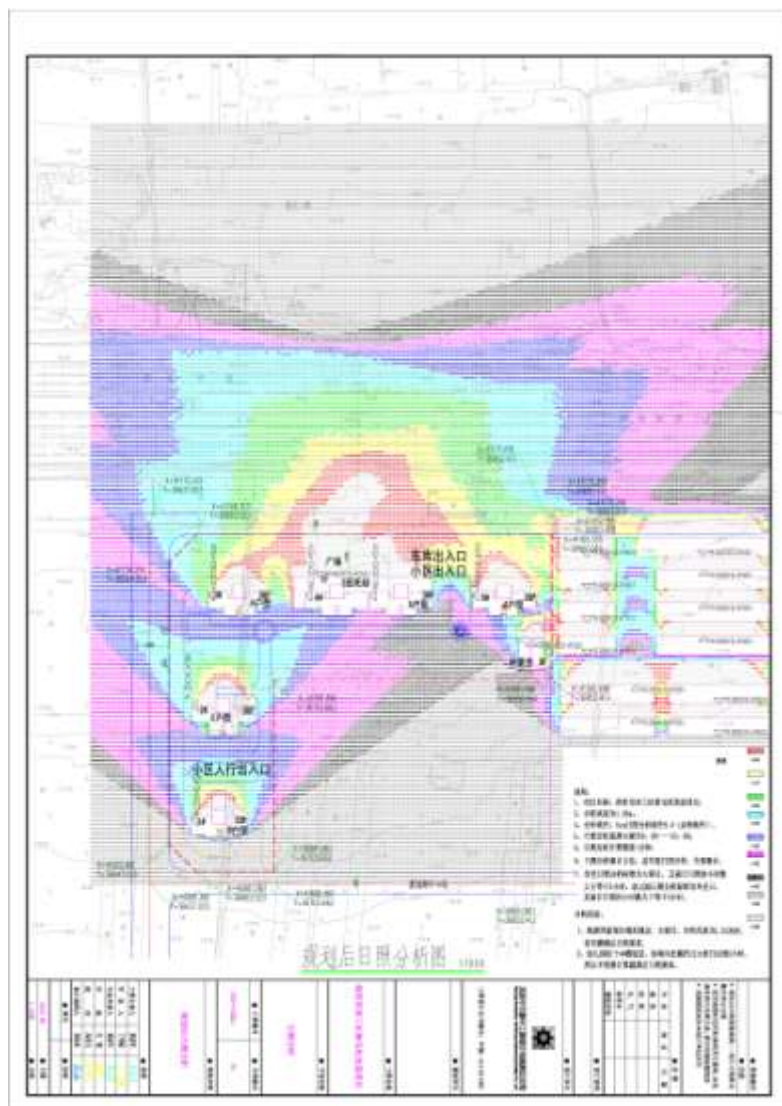
区域热源为洛阳热电厂，沿衡山路、汉宫路敷设有 DN450-DN250 的蒸汽管道。调整后，C12-1 地块居住建筑面积增加 11431 平方米，热负荷增加 0.46MW。

（3） 公共设施

原规划中，C12-1 地块容纳人口 1549 人，结合陇海铁路以南的居住片区，按居住组团规模配建公共设施。调整后，C12-1 地块容纳人口 2221 人，规模仍为居住组团，公共设施与原规划保持一致，不做调整。

3. 日照间距方面

洛阳市住宅建筑日照标准日为大寒日，日照时数 ≥ 2 小时，有效日照时间带为 8:00~16:00，旧区改造可酌情降低，但不宜低于大寒日日照 1 小时的标准，日照计算起点为底层窗台面。日照分析软件使用鸿业日照分析软件。日照结果如下图所示：

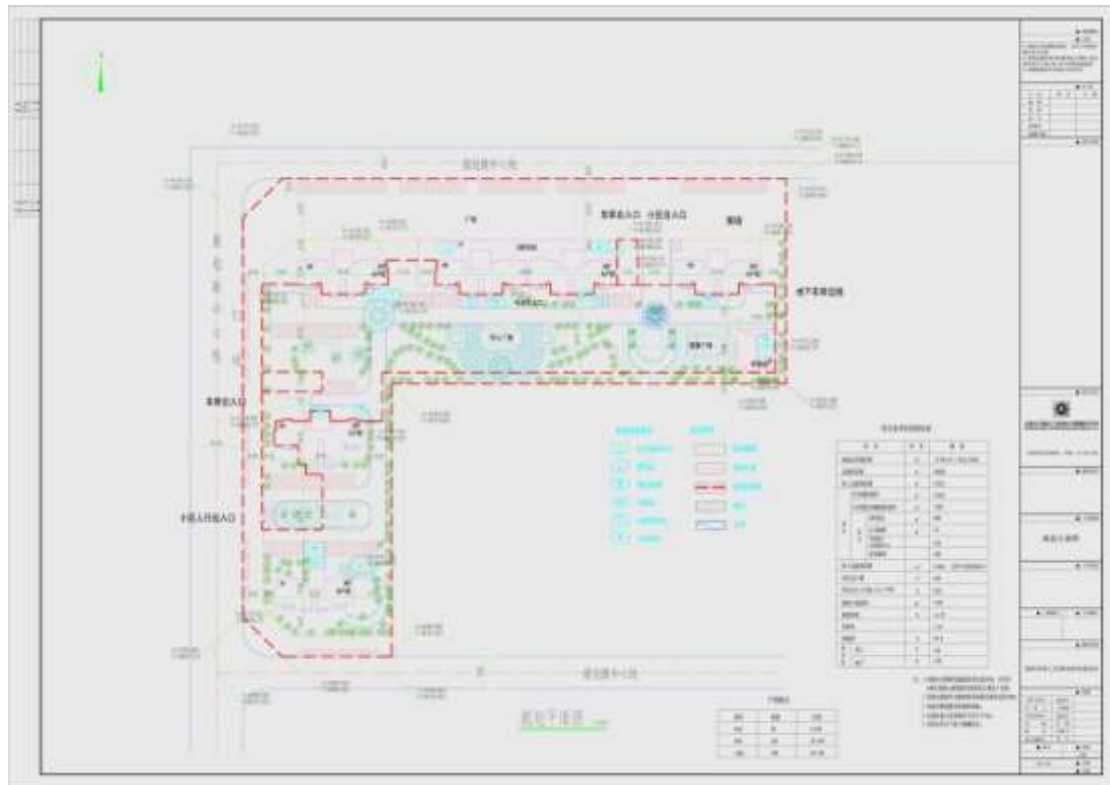


从图中可以看出，规划方案满足国家日照要求，地块北侧、西侧为规划的铁路用地，可忽略日照因素；小学位于调整地块东南侧，日照分析对小学无影响。

4. 安置量方面

为贯彻落实国家“加快棚户区 and 城中村改造”的政策，支持工业园区建设，改善居住条件，原规划提出建设城市社区，将两村村民妥善安置。

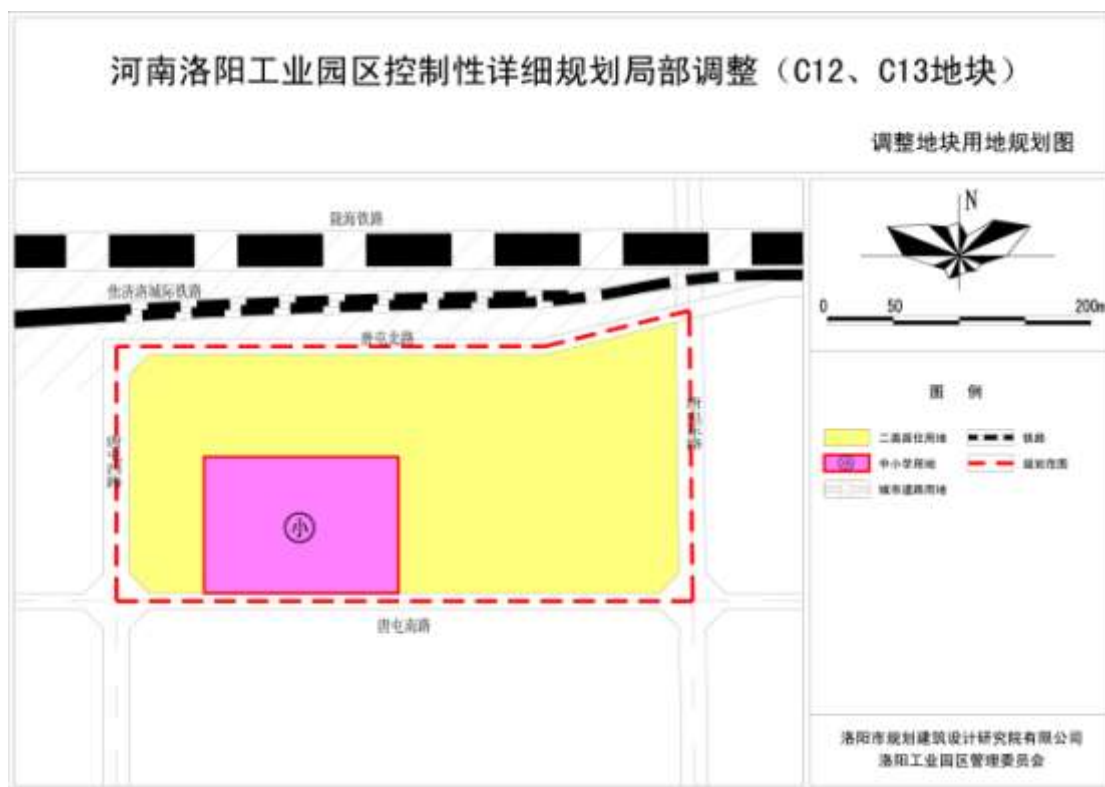
唐屯村现状人口 595 人，柿园村现状人口 1567 人，两村人口合计 2162 人。调整后，地块面积 21710 平方米，容积率 3.5，可容纳 2221 人。



第六章 调整方案

C12、C13 地块范围四至：西至唐屯西路、东至唐屯东路、北至唐屯北路、南至唐屯南路，总面积 8.59 公顷（计算至四条道路中心线）。

调整后的地块土地使用性质分为二类居住用地、中小学用地、城市道路用地三类。



一、土地使用规划

（一） 二类居住用地

二类居住用地面积共计 6.11 公顷，占总地块面积的 71.1%。

（二） 中小学用地

中小学用地面积 1.53 公顷，占总地块面积的 17.8%。

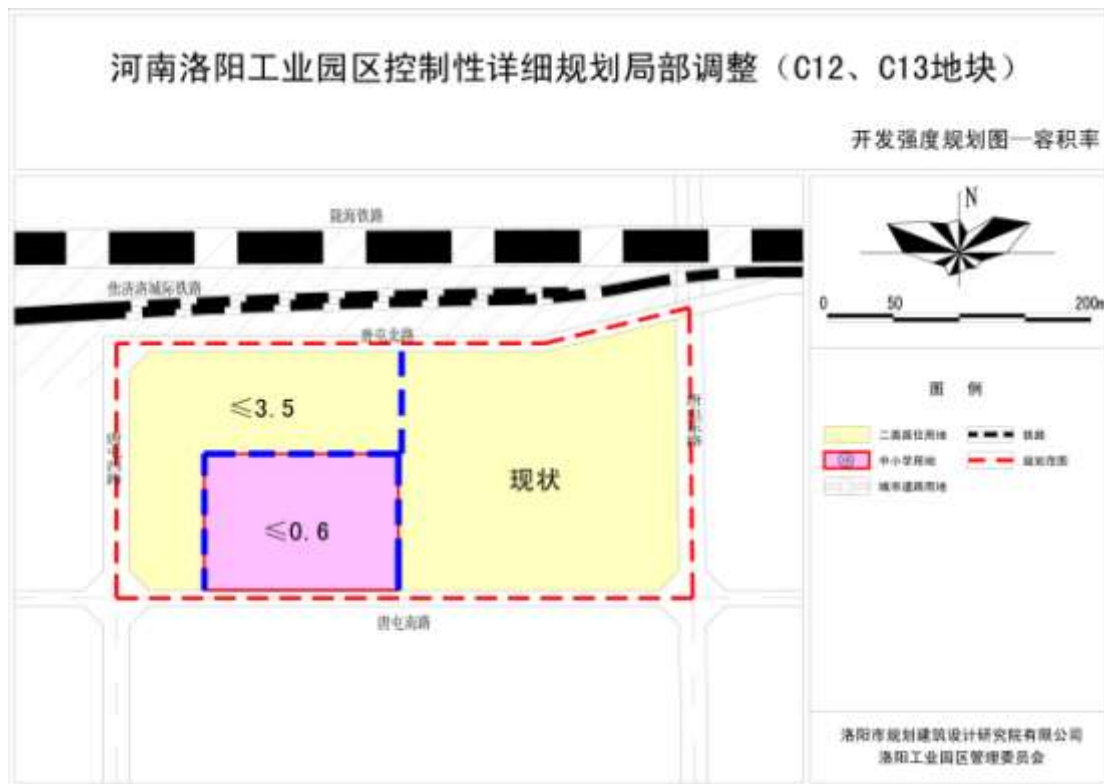
（三） 道路与交通设施用地

城市道路用地面积共计 0.95 公顷，占总地块面积的 11.1%。

二、开发强度规划

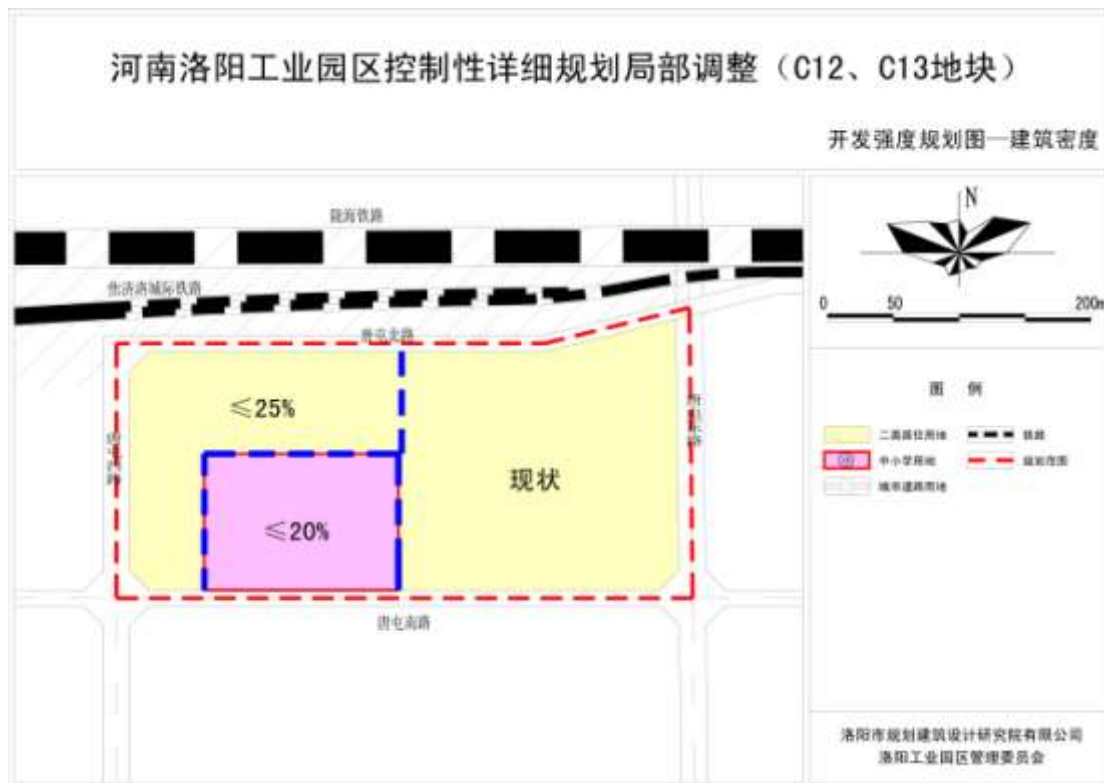
（一） 容积率

二类居住用地容积率不大于 3.5，中小学用地容积率不大于 0.6。



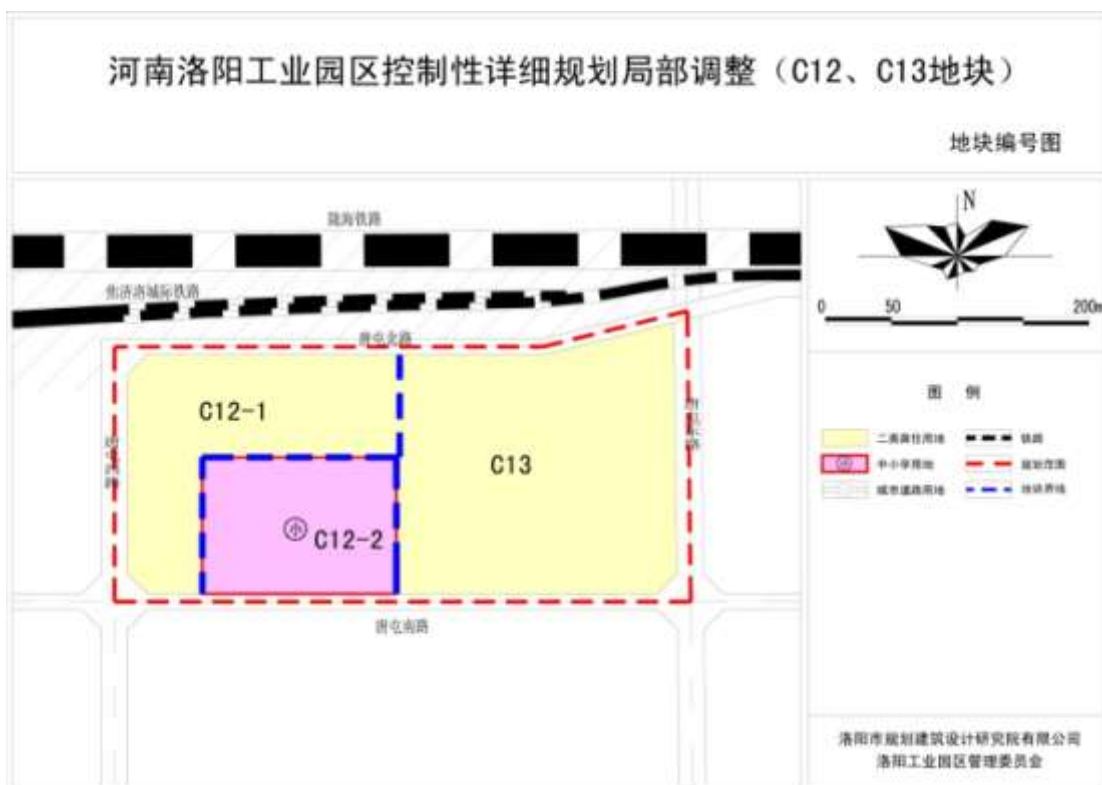
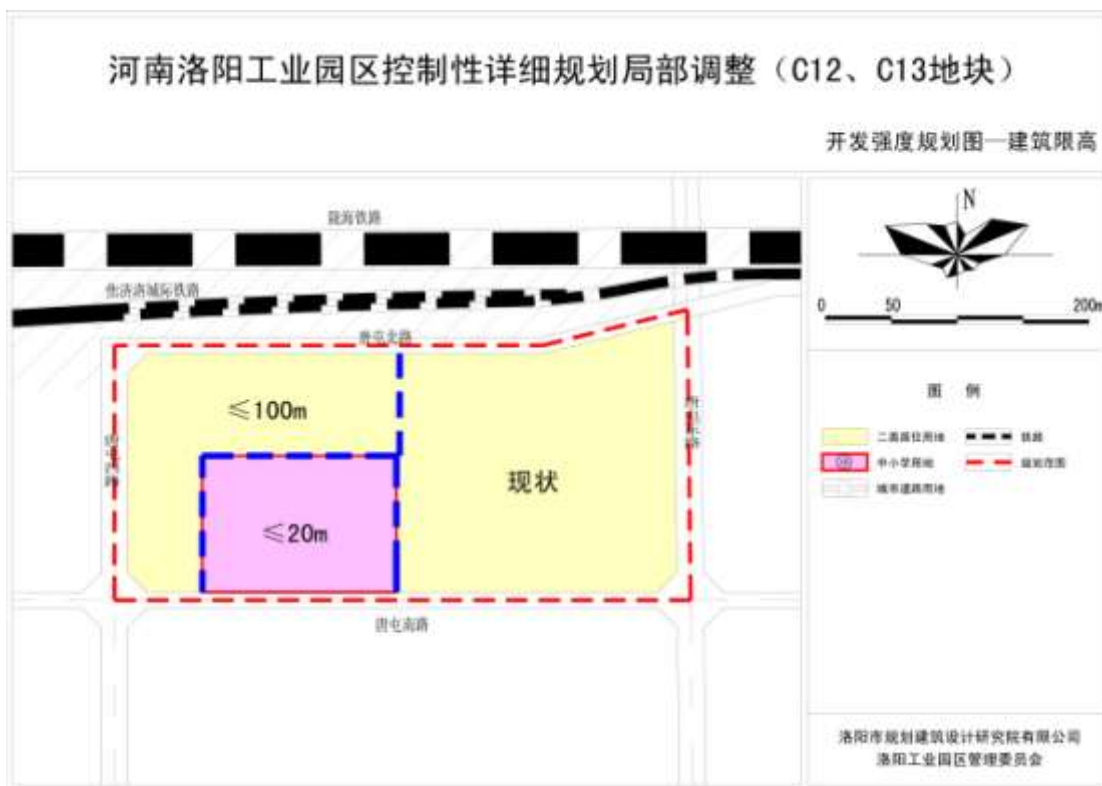
(二) 建筑密度

二类居住用地建筑密度不大于 25%，中小学用地容积率不大于 20%。



(三) 建筑限高

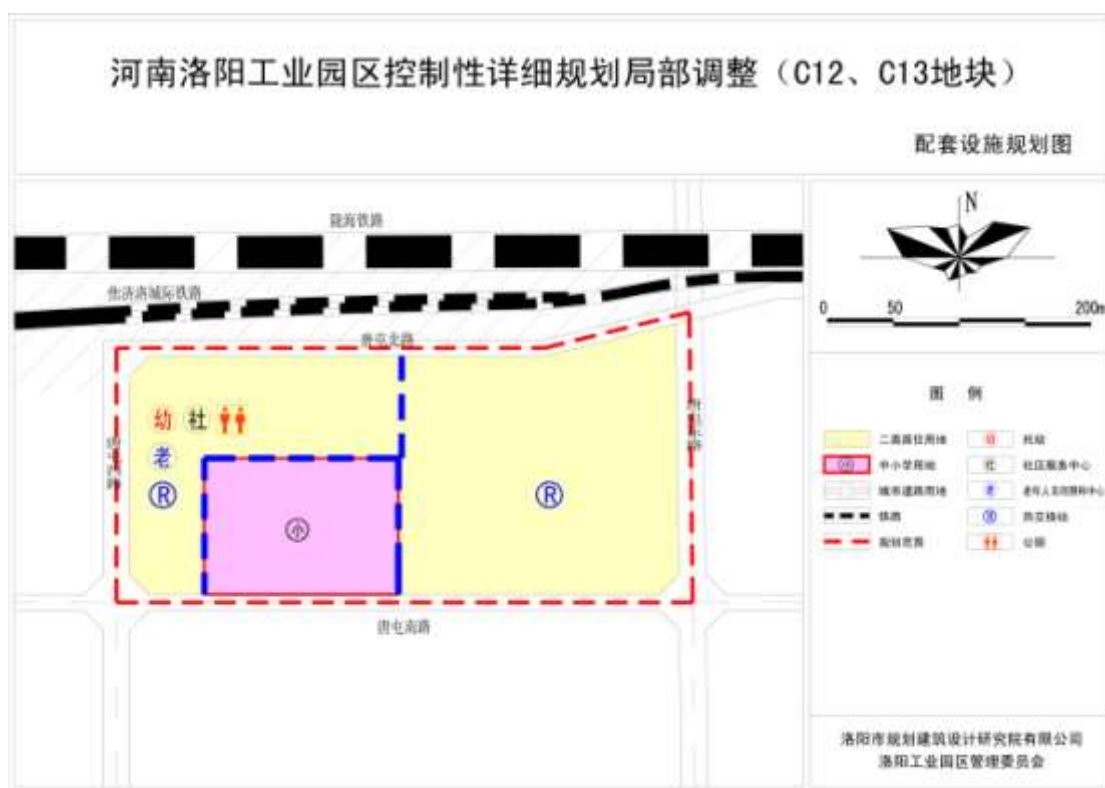
二类居住用地建筑限高不大于 100 米，中小学用地建筑限高不大于 20 米。



地块编号	用地性质	用地代码	用地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	车行主要出入口方向	配建车位(辆)	人口容量(人)	备注
C12-1	二类居住用地	R2	21710	3.5	75965	25	100	30	西、北	370	2221	-
C12-2	中小学用地	A33	15263	0.6	9158	30	20	33	南	18	-	30班小学
C13	二类居住用地	R2	35405	-	-	-	-	-	-	-	-	现状

三、配套设施规划

C12-2 地块为 30 班小学，占地面积 15263 平方米；C12-1 地块配建 3 班托幼；老年人日间照料中心建筑面积 750 平方米；社区服务中心建筑面积 700 平方米；10KV 开闭所建筑面积约 250 平方米；公厕建筑面积 60 平方米；C12-1、C13 地块配建热交换站，每处建筑面积 200 平方米。



四、城市设计导则

（一）开敞空间规划

开敞空间包括公共空间、半公共空间。

公共空间以“自然、人本”为设计理念，即以自然元素作为开敞空间的构成成分，通过将自然景观引进区域的设计手法满足居民的乡土情怀，缓解紧张的生活节奏。景观软界面在视觉上缓解了建筑生硬的界面，同时对生态系统有重要作

用。

半公共空间主要指建筑庭院空间。公共建筑采用内庭围合的形式的塑造场所领域感。

（二） 居住区设计

1、小区设计必须符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93 2002年版)的规定。建筑设施和空间环境要满足居民的物质和精神需求，要为居民提供足够的购物、娱乐设施以及交往、休闲、健身、停车的场地。要富有人情味，要为老人、儿童及残疾人提供必要的活动空间和设施。

2、住宅的组合要统一而有变化，其领域性，识别性和安全性要强。住宅套型要适应不同使用者的要求。住宅造型要力求新颖和个性，住宅的色彩以小区或组团为单位形成基调，并以醒目的色彩点缀，以增强可识别性。

3、居住空间是城市建设的重要组成部分，住宅区建设宜强调环境建设，体现“以人为本”的思想，以富有现代感及地方性的居住建筑为主要风格。

（三） 建筑色彩

1、公共建筑色彩，可以体现一种活泼、开放的感觉，营造轻松愉悦的休闲氛围，体现城市活力和吸引力，选用鲜艳、高纯度的颜色。

基本色：以高明度及中低纯度的暖色系为主。

辅助色：采用中等明度和纯度的暖色系或冷灰色系。

2、住宅建筑色彩，可以体现一种适合安居休息、便于邻里交往的空间感觉。色彩选择偏冷偏灰，如淡黄、淡蓝、乳白等。屋顶色彩没有特别限制，在凸现第五立面的时候，不应与墙面色差太大。居住部分色彩应给人温馨、淡雅、舒适的感觉，选用暖色调、淡雅的浅色，局部可适当采用高纯度的色彩，增加变化。

基本色：温馨、亲切、舒适，以米黄色、浅黄等高明度的暖色。

辅助色：适当增加色彩的纯度。

点缀色：采用高纯度的色彩，适当增加色彩的变化，如橙色、蓝色、紫色等。

(四) 夜景照明

重点照明地段是地块中主要的公共活动空间和人流集散空间，同时又是区域形象的重要体现点和标志性场所。重点照明区应针对不同的环境整体设计，并且在照明强度、时段以及风格上作出具体要求。

重点照明带以沿路、沿广场绿地以及居住区绿带组成的步行系统为对象，通过园林式的照明设计，满足绿地系统的使用要求，体现“以人为本”的思想。

五、地下空间利用

(一) 利用分类

该地块地下空间利用分为两类：地下停车场库、地下人防工程。

(二) 地下停车场库规划

3. 规划原则

- 1) 地下停车场的规划设计应在城市建设人防工程总体规划的指导下进行，宜选在水文、工程地质条件较好、道路畅通的位置。
- 2) 地下停车场进出车辆较为频繁，是消防重点部门之一，须按照现行防火规划与其周围建筑保持一定的消防距离和卫生间距。
- 3) 地下停车场一般应做到平时与战时均能使用，选点应与人防工程相结合。
- 4) 配建公共停车场库应就近设置，地下停车场库面积不宜少于总停车面积的80%，同时不宜大于90%。

4. 规划内容

各类建筑均须按《洛阳市城市建筑规划管理技术规定》设置相应的机动车停车场，涉及该地块的停车场配建具体内容如下。

建筑物性质及分类		配建单位	控制指标
住宅建筑	建筑面积 $\geq 144\text{m}^2$	车位/户	1.5
	$90\text{m}^2 \leq$ 建筑面积 $< 144\text{m}^2$		0.8
	$60\text{m}^2 \leq$ 建筑面积 $< 90\text{m}^2$		0.5

	建筑面积<60m ²		0.3
--	-----------------------	--	-----

注：地下停车场库面积不宜少于总停车面积的 80%，同时不宜大于 90%。

（三）地下人防工程规划

地下防护空间包括地下人防通道、地下人防空间、地下停车场库。

3. 建设要求

地下空间应兼顾人民防空要求，具体如下：

1) 平时与战时相一致

将地下空间平时功能与人防工程的战时功能相似的结合起来，这样不仅能提高地下防护空间的系统性，而且对人防工程的平时利用起到促进作用，解决了人防建设与维护经费不足的问题，减少了平战转换工程量，节省投资。

2) 与周围的人防工程或普通地下空间尽量连通

考虑到地下防护空间体系的整体性，在地下空间开发时采取合理的措施，连接分散的人防地下室。建议在面积指标不变的情况下，允许单一建筑的地下室局部设置防空地下室，而另一部分人防面积以建筑间地下通道的形式设置。这样不仅有利于城市人防机动能力，而且提高了人防工程平时的使用价值。

3) 配套完善

在城市建设时应充分挖掘地下空间，根据人防工程的规划要求，留足人防设施发展需要，实现人防工程的配套完善。

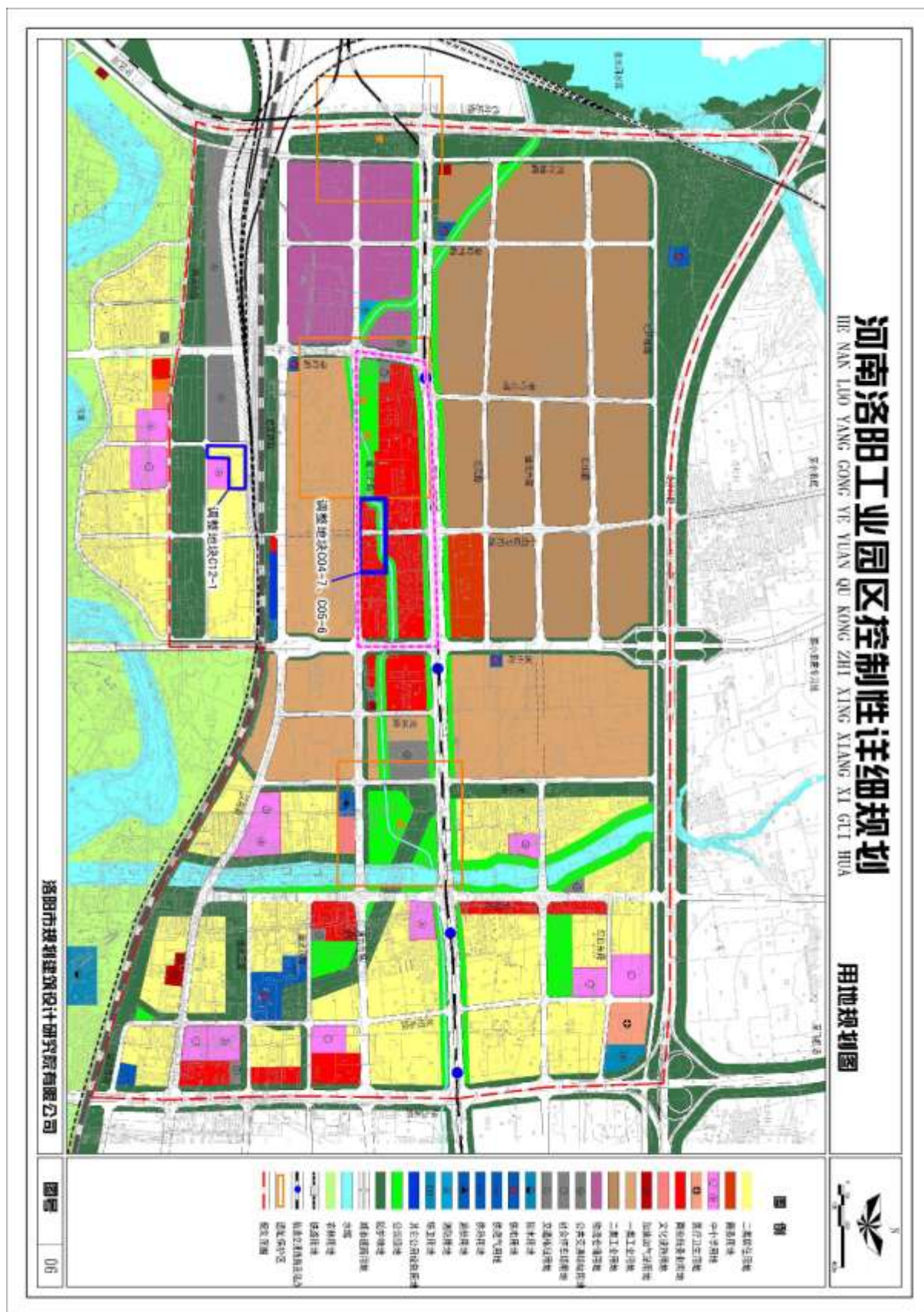
4. 与城市人防工程体系的衔接

本次规划地块的地下人防工程应与城市地下人防工程体系无缝衔接，融入城市的人防工程体系。

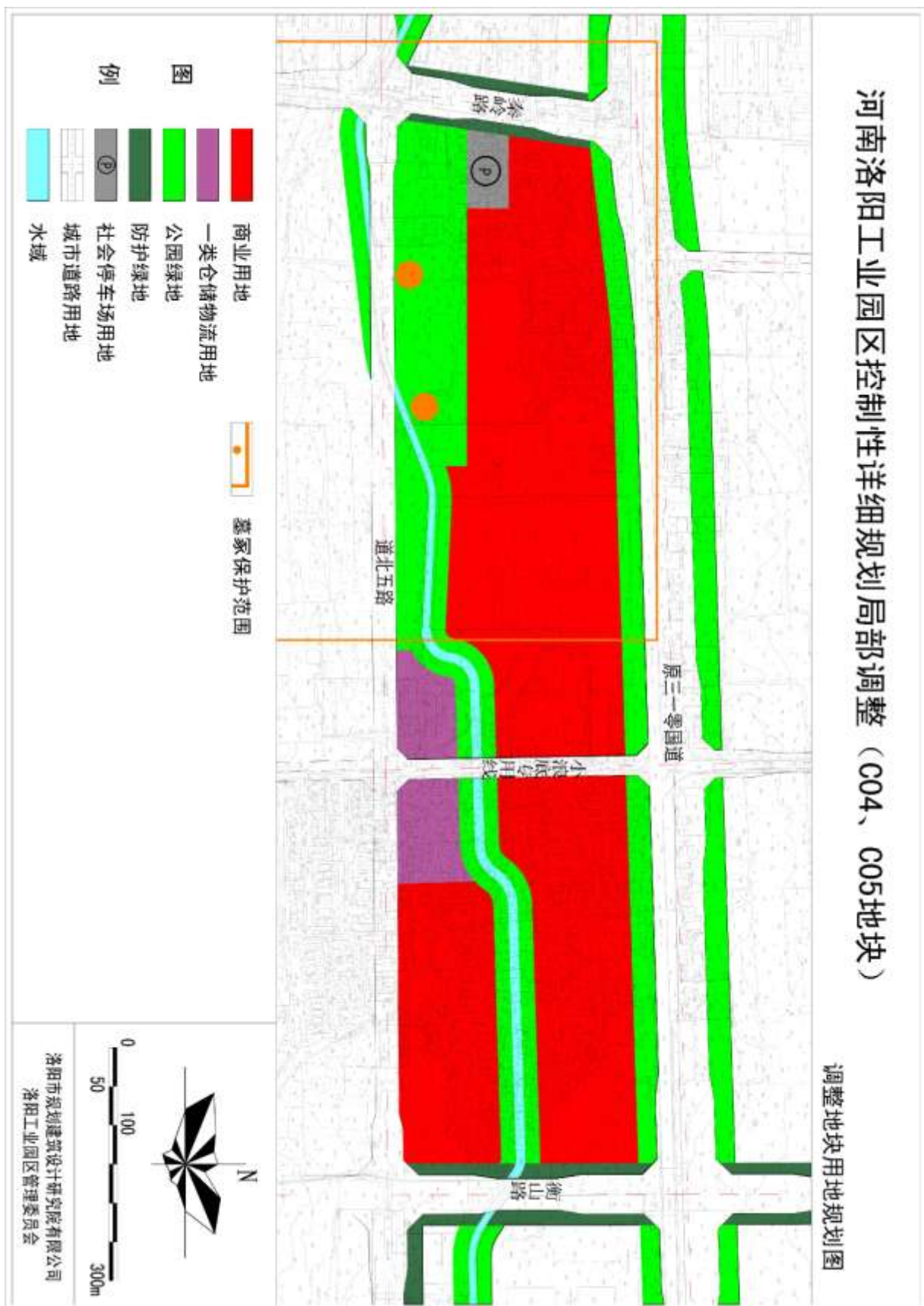
附：

- **调整规划主要图纸**
- **《河南洛阳工业园区控制性详细规划》专项论证会会议纪要**
- **《河南洛阳工业园区控制性详细规划》审核委员会会议纪要**
- **洛阳市西工区人民政府关于洛阳工业园区控规局部调整的请示及
洛阳市人民政府办公室的批示意见**

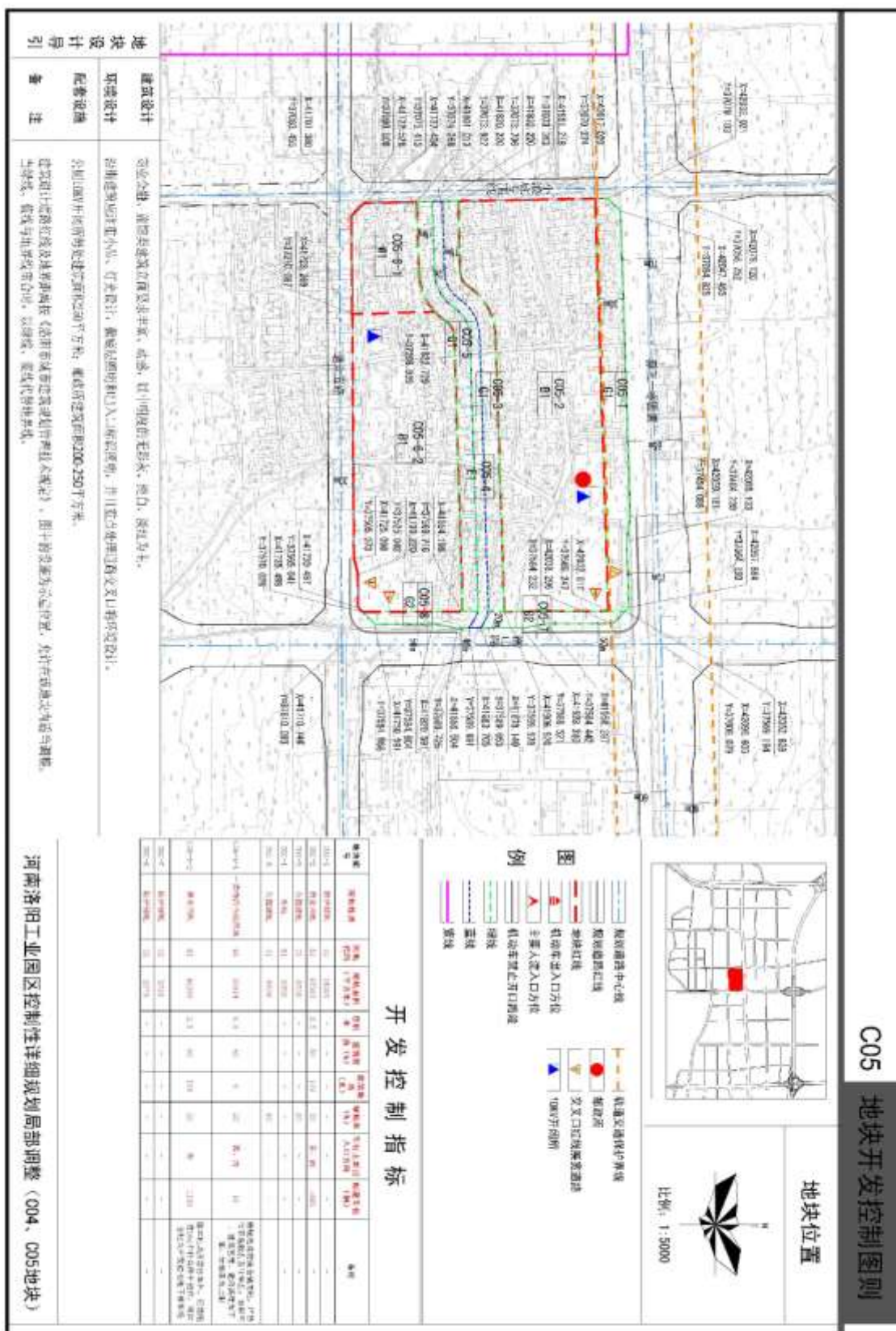
1、调整地块在原控规的位置图



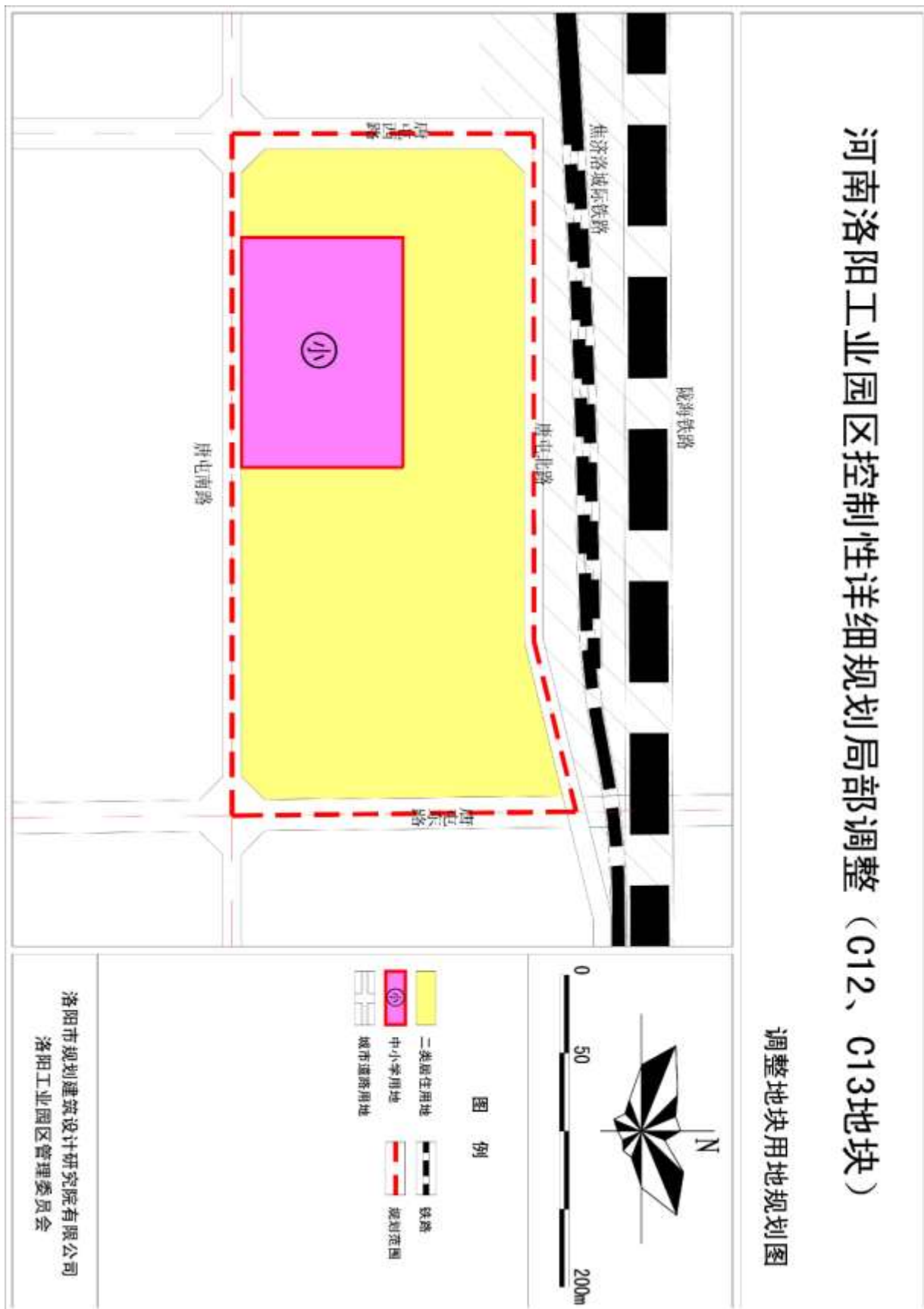
2、C04、C05 地块调整后用地规划图



4、C05 地块调整后开发控制图则



5、C12-1 地块调整后用地规划图



7、《河南洛阳工业园区控制性详细规划》专项论证会会议纪要

洛阳市城市规划专项论证会 会议纪要

〔2014〕122号

2014年9月2日下午，市城乡规划局在市党政综合办公楼十五楼中间会议室组织召开了河南洛阳工业园区控规修编方案专家评审会（评委会名单附后），市城市规划委员会部分专家委员与机械部四院、中色科技、市教育局、市园林局、市公用事业局、市住建委、市发改委、市口岸办、市国土局、市文物局、市环保局、市供电公司和西工区的专家、领导应邀出席了会议。与会人员认真听取了洛阳市规划建筑设计研究院有限公司对控规修编方案的汇报，并进行了认真讨论，会议原则通过规划方案，同时对规划成果的进一步修改完善提出如下意见：

一、加强与城市总体规划、各专项规划和已批项目之间的衔接，保障和预留各相关规划确定的各类设施用地，确保城市功能的正常发挥；要加强区域研究，与周边规划进行充分衔接，处理好和周边用地的关系；

二、进一步优化中小学布局；文物保护范围及建设控制地带内的建筑高度应不高于多层住宅高度，并应符合文物保护要求；

总体规划确定的铁路场站用地要严格控制；道北六路应连续畅通；

三、严格按照有关法规文件的要求，进一步完善工业用地的技术指标，科学确定商住用地的建筑密度、建筑高度和容积率等指标；

四、建议综合考虑金水河水库、焦济洛城际铁路以及西环路和北环路未来车流量等因素，对西环路与北环路交叉口的交叉形式和竖向作出专题研究；

五、严格按照有关编制办法的要求，进一步规范和完善成果。

洛阳工业园区控规方案专家评审会成员名单

	姓名	单位	职务	电话	签字
主任委员	李国恩	市规划专家委	主任委员	13937937789	李国恩
成 员	白江华	机械部四院	总工	13333880019	白江华
	李哲	中色科技	总工	13700811663	李哲
	尤永正	市教育局	副局长	13939928618	尤永正
	赵保平	市园林局	副局长	13700799063	赵保平
	岳延峰	市住建委	副主任	13903792691	岳延峰
	陈卓	市发改委	科长	13513846017	陈卓
	赵世杰	市口岸办	科长	18537979190	赵世杰
	毕克明	市公用局	科长	65168926	毕克明
	史春雷	市国土局	科长	63304301	史春雷
	蔡丹	市文物局	科长	65156381	蔡丹
	杨路通	市水务局	科长	15824962872	杨路通
	赵忠标	市环保局	科长	13333898198	赵忠标
	高丽萍	市供电公司	专责	13608659196	高丽萍
	任宏伟	西工区	统战部长	13937931000	任宏伟
	卫学军	市规划局	科长	63225095	卫学军
	熊睿智	市规划局	科长	63225271	熊睿智
王统辉	市规划局	副主任科员	63225083	王统辉	

8、《河南洛阳工业园区控制性详细规划》审核委员会会议纪要

洛阳市专题规划审核委员会 会议纪要

〔2014〕5号

2014年10月13日下午，市专题规划审核委员会主任委员、副市长张世敏在市政府20楼东会议室主持召开专题规划审核委员会2014年第5次会议。住建部驻洛督察员白玉生、市政府副秘书长杨晓阳、市财政局、市发改委、市住建委、市规划局、市园林局、市文物局、高新区管委会、涧西区政府、西工区政府、老城区政府、瀍河区政府等专题规划审核委员会成员单位领导参加会议。

会议听取相关单位对高新技术产业集聚区控制性详细规划（修编）方案、河南洛阳工业园区控规修编方案、老城区史家沟改造“和园”一期项目规划等相关规划的汇报，并进行了认真研究，现将会议内容纪要如下：

一、高新技术产业集聚区控制性详细规划（修编）方案

高新技术产业集聚区控制性详细规划修编东至南昌路，西至西环路，北至炎黄路、周山路，南至滨河北路，总规划用地23.3

平方公里，规划总人口 27.5 万人。2009 年由高新区管委会组织编制了《高新区产业集聚区控制性详细规划(2009-2020)》，并于 2011 年 2 月经市政府批准实施。09 版控规总规划用地面积 23.3 平方公里，规划总人口 24 万人，将高新区定位为以工业、居住、商业为主的综合片区，主要发展高新技术产业与装备制造业。规划实施以来，取得了较好的成效：一是高新区初步形成了完善的城市道路系统及基础设施，营造了良好的创业环境；二是逐步确立重点发展的四大支柱产业框架和两个重点前导培育产业，形成了“4+2”的产业格局；三是提出了具有前瞻性的“退二进三”的发展目标，促进第三产业的发展，提升了城市空间的发展基础。

随着国家建设创新型国家战略的实施和国家产业政策的变化，使高新区面临着新的发展机遇，也对高新区产业结构转型及控制性详细规划的实施提出了新的要求，同时考虑到市重点项目的实施及城中村改造的需求，原控规的内容已不再满足高新技术产业集聚区的发展要求，鉴于此，高新区管委会提出对原控规进行修编。

2013 年，由高新区管委会委托洛阳市规划建筑设计研究院有限公司编制了《洛阳高新技术产业集聚区控制性详细规划修编论证报告》，并于 4 月 26 日通过专家评审。随后由高新区管委会委托市规划局编制了《洛阳市高新产业集聚区控制性详细规划（修编）》，本次控规修编结合当前形势的分析，在维持现行控规各项强制性要素的基础上，主要作出如下调整：一是对产业结构进行

优化调整，规划区定位为战略型科技创新示范区，先导型创业立业产业园，创智型高新智能乐活城，乐活型绿色温馨安居所，集科技研发、成果转化、创智示范、总部经济、商贸服务、生态宜居、为一体的智慧型现代科技新城；二是对已编制的中小学规划、综合交通、交通专项等相关规划进行落实；三是对城中村改造项目进行统筹研究；四是对市区重点项目的调整与落实。

2014年9月10日，市规划局组织召开专家评审会，会议原则通过该规划。同时提出如下修改意见：

（1）依据高新区产业集聚区发展定位和省市有关产业集聚区的相关规定，合理确定高新技术产业用地的规模和比例。

（2）做好给水、排水、电力、热力、煤气等市政基础设施管线、公共停车场、文化、卫生等公共设施内容与相关专项规划的衔接，并与相关部门进行对接；规划要统筹考虑西侧辛店镇区域对市政基础设施及公共服务设施的需求。

（3）合理确定功能分区，优化用地布局。科学确定中小学的位置、规模及生均用地标准，合理布局养老服务设施用地，严格控制好社会停车场、轨道交通及城际铁路用地。

（4）优化路网结构和道路断面，进一步研究洛河南北两侧的交通联系问题，为洛河南北两岸预留联系通道。

（5）做好绿地系统规划，严格按照园林城市的建设配置标准、相关规范要求及区域人口规模等指标配置公园绿地、防护绿地等内容。

(6) 进一步校核地块性质、容积率等各项经济技术指标，严格控制建筑高度，合理确定地块开发强度。

(7) 进一步完善规划成果，补充城市设计相关内容，同时明确文物保护的相关要求。

市规划局局务会对该规划进行研究，原则同意按照专家评审会意见完善方案后，提交专题规划审核委员会研究。目前，该控规修编方案已修改完善完毕，现按程序提交市专题会研究确定。

会议原则同意该规划调整方案。同时，市规划局和高新区管委会要切实加强对周山森林公园周边建筑高度的控制，按照“看的见山，望得见水”的总体要求进行控制；瀛洲路和孙辛路之间，华夏路以北区域建筑高度不得超过 20 米，孙辛路和瀛洲路之间，华夏路以南、河洛路以北区域除了已经批准的项目，新批项目的建筑高度不得超过 36 米。会议要求，由市规划局尽快修改完善专家委员会的相关制度章程，充分发挥专家委员会在城市规划中的咨询、决策作用。

二、河南洛阳工业园区控规修编方案

河南洛阳工业园区用地北至北外环路、南至涧河、西至西外环路、东至华山路，规划总用地 1118.35 公顷。该区域原控规由河南工业园区牵头编制，经过系统的讨论和评审，于 2010 年 12 月经市政府批准实施。该版控规对洛阳工业园区的土地利用、空间布局 and 各项建设起到了很好的引导和调控作用，保障了经济社会的快速健康发展。

随着综合保税区的逐级申报和国机重工产业园、五洲国际工业博览城等重大招商项目的入驻，以及蒋上后、下沟村等城中村的改造实施，同时，考虑到国家以及省、市对产业集聚区的发展出台了新的政策和要求，原控规各项内容已经不再满足工业园区的发展需求。鉴于此，西工区政府及洛阳工业园区提出对原控规进行修编。

按照有关规范要求，2014年3月，洛阳工业园区委托洛阳规划设计研究院有限公司编制了《关于洛阳工业产业集聚区控制性详细规划实施评估报告》。4月10日，市规划局组织有关专家和部门对该报告进行了评审，并原则通过该报告。

前期技术工作完善后，2014年6月，市规划局向市政府上报了《关于修编洛阳工业园区控制性详细规划的请示》。7月2日，市政府下达批复（洛政文〔2014〕60号）：考虑到园区发展需求，同意对《河南洛阳工业园区控制性详细规划》进行调整，待调整方案完成后按程序报批。

按照市政府批复要求，西工区政府及洛阳工业园区委托洛阳规划建筑设计研究院有限公司编制了《河南洛阳工业园区控制性详细规划（修编稿）》。9月2日，市规划局组织相关专家和部门召开了河南洛阳工业园区控规修编方案专家评审会，会议原则通过规划方案，同时对规划成果的进一步修改完善提出如下意见：

（1）加强与城市总体规划、各专项规划和已批项目之间的衔接，保障和预留各相关规划确定的各类设施用地，确保城市功能

的正常发挥；要加强区域研究，与周边规划进行充分衔接，处理好和周边用地的关系；

（2）进一步优化中小学布局；文物保护范围及建设控制地带内的建筑高度应不高于多层住宅高度，并应符合文物保护要求；总体规划确定的铁路场站用地要严格控制；道北六路应连续畅通；

（3）严格按照有关法规文件的要求，进一步完善工业用地的技术指标，科学确定商住用地的建筑密度、建筑高度和容积率等指标；

（4）建议综合考虑金水河水库、焦济洛城际铁路以及西环路和北环路未来车流量等因素，对西环路与北环路交叉口的交叉形式和竖向作出专题研究；

（5）严格按照有关编制办法的要求，进一步规范和完善成果。

市规划局局务会对该规划进行研究，原则同意按照专家评审会意见完善方案后，提交专题规划审核委员会研究。目前，该控规修编方案已修改完善完毕，现按程序提交市专题会研究确定。

会议原则同意该规划方案。同时，规划要严格控制铁路洛阳西站用地不得挪作它用；严格控制西侧墓冢 300 米保护范围内建设用地的建筑高度不得超过 24 米；生态廊道内的建筑高度要限制。

三、老城区史家沟改造“和园”一期项目规划

该项目位于老城区定鼎北路与道北三路交叉口东北角，为史家沟村改造开发项目。市规划局于 2012 年 11 月提出了和园项目用地规划技术要点，建设用地面积 485572.943 平方米，建设用

地面积包括两部分：其中 32075.917 平方米用地规划为新建 48 班中小学用地，剩余 453497.026 平方米用地规划为一类居住用地兼商业用地，容积率 1.2-1.7。目前，一期用地面积 202247.72 平方米已经取得国有土地使用证，二期用地面积为 283325.223 平方米，含 32075.917 平方米规划新建 48 班中小学用地，土地暂未挂牌。

该项目存在以下问题：1. 规划技术要点中明确现状标高 200 以上地块，限高 15 米，现状标高低于 200 的地块，建筑屋顶标高不超过黄海高程 215。目前方案中该地块西南角三栋建筑高度 73 米，最高处标高 259.3，突破此要求。

2. 规划技术要点中明确该项目商业建筑面积比例不大于 15%，根据建设单位对和园项目的统一规划，该项目商业建筑比例为 24.2%，一期商业比例 38.6%。

2014 年 8 月 28 日，市规划局组织专家对“和园”项目进行了规划方案评审，与会专家原则同意调整该地块西南角局部建筑高度，但建议建筑高度不宜超过道北三路以南建筑高程 261；考虑区域整体经济发展，商业建筑面积比例可适当提高，但应按程序予以调整。

会议要求，该已出让地块容积率指标保持不变，商业比例同意由 15% 增加到 38.6%；该项目中涉及补缴土地出让金，严格按照国土部门、财政部门要求执行；该地块西南角建筑限高应严格按照专家意见控制，不应超过黄海高程 261，再做两个规划方案进行

优选。

与会领导：

张世敏 杨晓阳 白玉生

与会专家：

邢锡滩 杨文正

与会人员：

高新区管委会 田 辰

涧西区政府 赵红飞

西工区政府 任宏伟

老城区政府 郭玉瑞

瀍河区政府 买允健

洛龙区政府 李 建

市财政局 王继平

市发改委 贺肖飞

市住建委 岳延峰

市规划局 马朝信

市国土局 张保杰

市文物局 余 杰

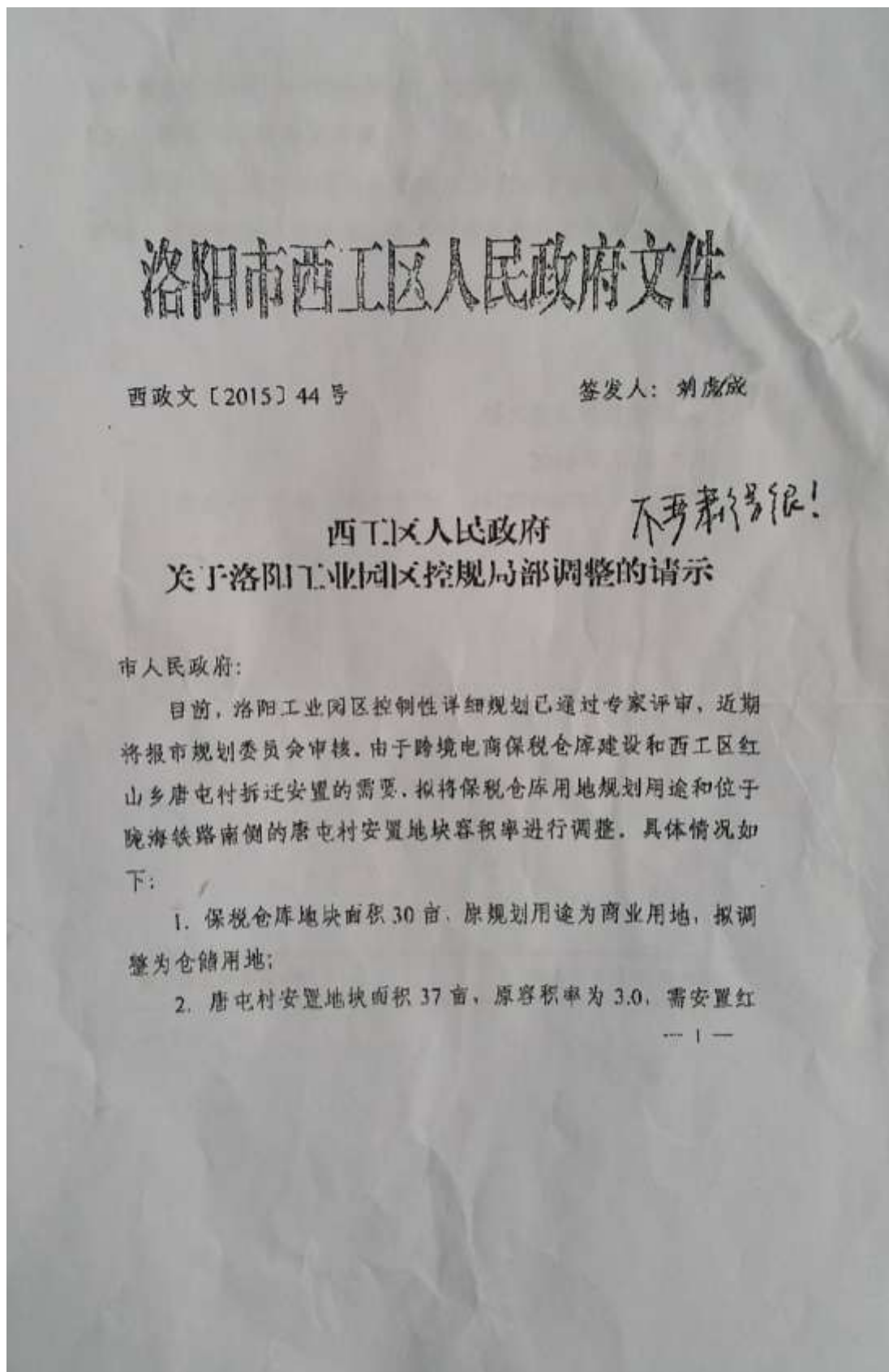
市园林局 赵保平

市环保局 张丽聪

市教育局 陈江华

市公用局	李振军
市交通局	张志新
市林业局	崔红露
市水务局	赵刚毅
市体育局	李珂
市旅发委	孙小峰
市人防办	原国胜
市轨道办	杜同军
口岸办	郭新峰
供电公司	李宁
洛阳工业园区	朱德强

9、洛阳市西工区人民政府关于洛阳工业园区控规局部调整的请示



山乡唐屯村及柿园村部分村民。经实际测算，拟将容积率调整为
3.5。（具体调整范围见附图）

为保证跨境电商项目按期建设和红山乡拆迁安置工作顺利
推进，恳请市政府同意对上述两项内容进行规划调整。

当否，请批示。

西工区人民政府

2015年7月21日

（联系人：田诚 联系电话：13613790000）

西工区人民政府办公室

2015年7月21日印发

10、洛阳市人民政府对请示的批示意见

2605

收文日期: 15-07-32
 日期: 15年7月21日
 文件单位: 二科

洛阳市人民政府收文处理签

编 号	来 文 机 关	原文号	收 文 时 间	份 数	密 级
265	西工区	44	2015/7/21	1	
标 题	西工区人民政府关于洛阳工业园区控规局部调整的请示				
制 定 意 见	请 二科 阅办。 <div style="text-align: right;">文电科 2015/7/21</div>				
拟办和批示: <div style="text-align: right; font-size: 1.2em;"> 请规划局按请示办理 王少华 7.22.2015 </div>					
收件单位签字: _____					

注: 处理后将退还市政府办公室 2015年7月21日