

洛阳市新型产业用地规划设计导则

洛阳市自然资源和规划局

2022 年 4 月

中共洛阳市委国土空间规划委员会办公室

洛阳市国土空间规划委员会办公室 关于印发洛阳市新型产业用地规划设计 导则的通知

各相关单位：

《洛阳市新型产业用地规划设计导则》已经 2022 年国土空间规划委员会第 2 次会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2022 年 4 月 22 日



目 录

第一章	总则	3
第二章	空间布局	4
第三章	用地功能及开发强度	6
第四章	空间组合形式	6
第五章	风貌特色	8
第六章	道路系统	10
第七章	景观绿化	11
第八章	其它建设控制	14
第九章	附则	15

第一章 总则

第1条 制定目的

为进一步规范新型产业用地建设与管理，增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力，打造一批“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体，以高品质空间吸引创新要素加快集聚，结合国家有关管理规范、标准及洛阳实际，特制定本导则，以指导新型产业用地的规划建设管理工作。

第2条 适用范围

本导则适用于我市新型产业用地，该类用地的规划编制、建筑设计与规划管理，均应参照本导则。

新型产业用地是指符合国土空间规划的，融合与先进制造业密切相关的工业设计、信息技术、人工智能、工业互联网平台、高端装备研发、物联网设计研发、生物医药研发、前沿新材料、创意等无污染生产的创新型产业功能以及配套相关商业、商务、宿舍、可附设的市政设施、交通设施等辅助设施的用地。

第3条 制定依据

《洛阳市人民政府关于新型产业用地管理的实施意见》

《洛阳市国土空间总体规划（2021—2025）》

《洛阳市产业集聚区规划纲要（2021—2030）》

《洛阳市城市风貌管控导则》

《洛阳市城市规划管理技术规定》

《科研建筑设计标准》（JGJ 91）

《办公建筑设计标准》（JGJ/T67）

《宿舍建筑设计规范》（JGJ 36）

《工业企业总平面设计规范》（GB50187）

《建筑设计防火规范》（GB50016）

第4条 总体目标

通过对新型产业用地规划控制、建筑控制、附属设施控制引导等，为洛阳市新型产业用地建筑形象做出全面的建设性引导，形成良好的城市建筑风貌，支撑建设全面体现新发展理念的城市。

第二章 空间布局

第5条 产业发展方向

新型产业用地应助力产业高质量发展，按照“发展有基础、未来有空间原则”，围绕先进装备制造、新材料、石油化工等三个重点产业，发展方向聚焦农机、轴承、机器人等重点产业集群，特色新材料、信息技术等未来产业，文旅文创、科技服务等高品质服务业和农业特色产业。

各区应因地制宜，在新型产业用地布局和招商引资中遵循产业发展导向，构建与资源禀赋和环境特征相匹配的新型产业用地格局。

第6条 布局原则

新型产业用地应重点选址布局于交通便捷、配套完善的成熟区域，如城区老工业企业转型升级区域、轨道交通站点周边、高速公路出入口附近等规划确定的开发区等相对成熟的区域。

新型产业用地不应全域散点布局，应符合产业发展导向，遵循创新链与产业链相结合的模式，原则位于开发区。

新型产业用地原则上不应布局在市级或区级核心区、以及其它对功能业态、建筑风貌等有明确要求的区域。

第7条 总量控制

新型产业用地面积原则上不超过工业用地总面积的 10%。

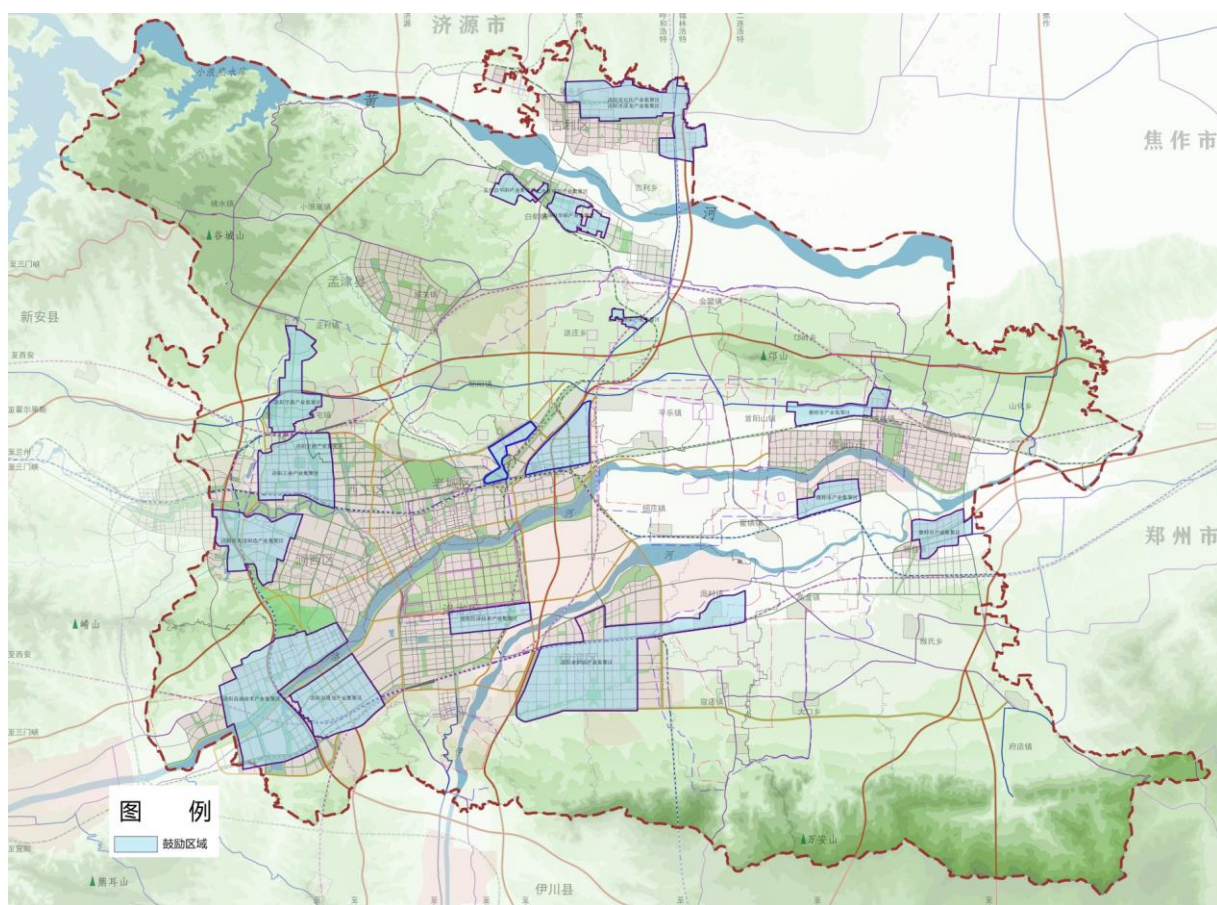


图 2-1：新型产业用地原则布局区域示意图

第三章 用地功能及开发强度

第8条 用地功能

新型产业用地应综合考虑各类功能的结构平衡问题，避免新型产业用地商办化、房产化而冲击商办市场和住宅市场。

新型产业用地土地用途应兼容复合利用。允许建设科技研发、创意、设计、无污染生产等创新型产业用房；代理服务、销售展厅等生产性服务配套用房；服务型公寓、宿舍、小型商业、休闲健身、医疗等生活性服务配套用房。

产业用房计容建筑面积不得小于用地总计容建筑面积的80%，商业配套建筑面积不大于总用地计容建筑面积的20%。产业用房占地面积不小于总建筑占地面积的70%。

第9条 开发强度

根据新型产业投资项目的自身需求，在符合片区城市设计、《洛阳市城市风貌管控导则》等相关要求的前提下，结合地块的区位和交通条件等，合理确定具体开发强度。

容积率原则上不低于2.0，不大于4.0；建筑密度原则上不大于40%；绿地率原则上不低于20%，不大于30%。有特殊工艺要求的按行业标准执行。

第四章 空间组合形式

第10条 总体要求

总平面布置应合理布局、功能分区明确、节约用地、交通组织顺畅，并满足相关规定和指标。

第11条 空间组合形式

空间组合需考虑沿街城市形象，配套建筑宜布局在主入口附近或临近主干道等展示性较好的界面。

配套建筑如为多栋，则宜对称布局或错落布局。

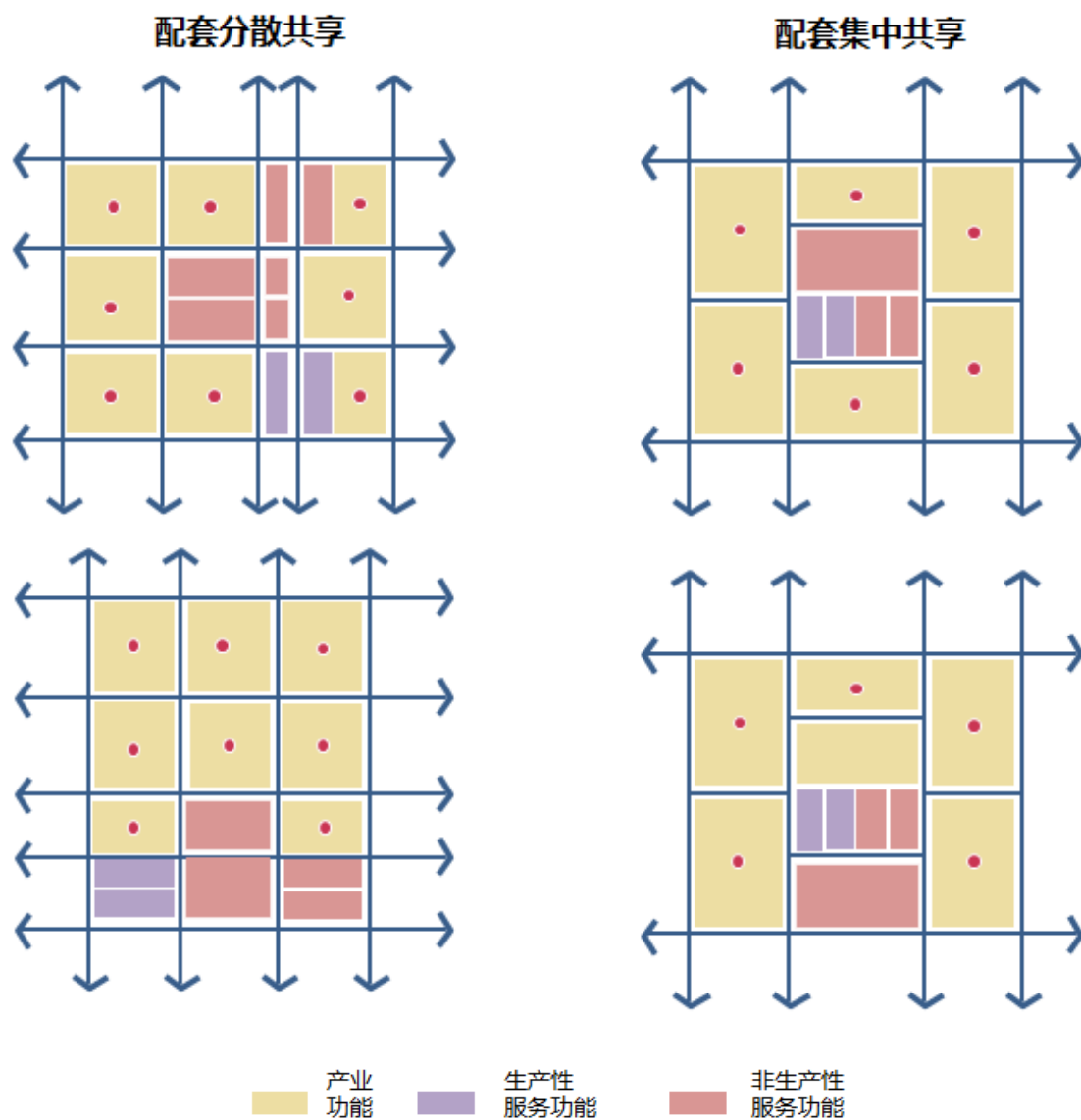


图 4-1: 空间组合形式示意图

第五章 风貌特色

第12条 总体要求

新型产业用地建筑形式、色彩应体现地方特征、时代风貌。强化总体设计，一般采用现代建筑风格。

产业用房等建筑外立面应当进行公建化设计，并与城市整体景观风貌相协调。

产业用房中用于中试等生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计标准和科研建筑设计标准进行设计。

产业用房不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。

在符合生产流程、操作要求和使用功能的前提下，建筑物应采取多层布置，提高土地利用效益。

第13条 建筑平面

产业用房不得在技术上预留加建烟道、管井等设施的条件。

可分割转让的产业用房独栋建筑的套内建筑面积不得小于2000平方米，分割不动产单元套内建筑面积不得小于300平方米。

服务型公寓单套建筑面积不得大于40平方米。

第14条 退让区域

在建筑退让界面内应维护沿街形象，重点设计绿化景观。

不宜设置货物堆砌场、非机动车棚、地面停车场等。如必须设置，应做遮蔽处理或美化设计。

第15条 建筑形体

整体应现代风格为主，利用体块穿插、材质区分、色彩区分、虚实变化达到建筑形象的丰富化。

第16条 建筑色彩

建筑主调色宜选用中、高明度，低饱和度；建筑辅调色与主调色协调或形成对比。

第17条 建筑立面

不宜采用欧式、美式等线条繁杂的建筑装饰；不宜采用大片墙、大飘板、大檐口等繁杂的造型构件。

第18条 附属设施

围墙宜采用绿篱、花池等作为隔离形式，高度不得超过 1.8 米。

大门应对门卫室、伸缩门及企业标示墙等进行整体考虑，与园区建筑风格协调。



图 5-1：大门示意图

照明设计应简洁大气，结合沿街城市界面，着重营造工业科技感。

不宜大面积使用纯色蓝光、绿光、红光、紫光，避免造成压抑、紧张的光照氛围。

第六章 道路系统

第19条 总体要求

道路的走向宜与新型产业用地内主要建筑物、构筑物轴线平行或垂直，并宜呈环形布置。

应与竖向设计相协调，有利于场地及道路的雨水排放。

第20条 道路宽度

道路路面宽度应根据车辆、行人通行和消防需要确定，一般不宜大于 8 米。

第21条 回车场

尽端式道路应设置回车场，回车场的大小应根据汽车最小转弯半径和道路路面宽度确定。

第22条 人行道

人行道的宽度不宜小于 1.0m。

人行道边缘至建筑物外墙的净距，当屋面有组织排水时，不宜小于 1.0m；当屋面无组织排水，不宜小于 1.5m。

第23条 停车配建

用地内各类建筑配建停车位指标，应按照各类建筑具体使用功能和规模分别计算。

第七章 景观绿化

第24条 总体要求

景观绿化应结合新型产业用地的规划布局结构设计，突出特色。

应将景观绿化与建筑空间有机结合，形成良好的引导性，方便人流进入相关建筑；注重绿化的生态性与经济性；具有时间感、空间感、文化性，体现企业的特色文化。

第25条 分区指引

生产厂区以规则式为主；选择抗性强的乔灌木为主，可适当点缀花卉，并满足工业企业卫生防护功能；不影响地下管线和车间劳动生产的采光需要。



图 7-1：生产厂区绿化示意图

科研办公区规则式和自由式种植相结合；选择姿态优美的灌木、适当点缀花卉，注重落叶乔木与常绿耐阴树种的搭配。



图 7-2：科研办公区绿化示意图

配套生活区以规则式和自由式种植相结合；选择具有观赏特性的植物，以花灌木、地被为主，适当点缀高大乔木与花卉，注重常绿和落叶树相结合。



图 7-3：生活区绿化示意图

第八章 其它建设控制

第26条 地下空间建设指引

开发利用地下空间须符合地下空间专项规划和控制性详细规划，并须依法取得地下空间的使用权。

地下空间应与地上空间统一规划、相互连通、互为补充。统筹安排公共服务、人民防空、市政管线及其它地下设施。

按照《河南省人民防空工程管理办法》配建人民防空工程。

地下空间不得设置生产、储存、销售易燃易爆危险物品的工厂、仓库、商店；不得在地下二层及以下设置文化娱乐场所和餐饮场所等人员密集的公共场所。

第27条 海绵城市建设指引

园区建设优先利用渗水铺装、下凹式绿地、雨水花园、植草沟等组织排水。

新建建筑的硬化地面中须保证不低于 50%的可渗透地面；绿化用地中应保证不低于 30%的下沉式绿地，并宜结合下沉式绿地布局不低于总用地面积 3%的水面。

第28条 绿色建筑建设指引

新型产业用地内新建工业建筑中的绿色建筑占新建工业建筑面积的比例应不低于 30%，采用绿建二星级设计；新建公共建筑中的绿色建筑占新建公共建筑面积的比例应不低于 60%，采用绿建二星级及以上评级的绿建设计。

建筑设计应充分利用自然采光与自然通风，降低建筑能耗。

使用对环境保护和人体健康的建筑材料，保证室外实用美观、保证室内空气质量。

第九章 附则

第29条 导则实施

本导则一经印发，凡洛阳市各区（县）的新型产业用地规划与建设均应遵循本导则。

第30条 生效时间和解释权

本导则自发布之日起施行。解释权属洛阳市自然资源和规划局。