

水5

编号 4102002024TJ0000023

# 规划条件通知书

自然资源局

自然资源局主管部门（盖章）



日期 2024年07月30日



详细位置		开封市汴东产业集聚区宏达大道以东、苹果园中路东段南侧 BD0502-01(01#)地块							
规划依据		开封市汴东产业集聚区 BD0502 街坊控制性详细规划							
规 定 性 内 容	用地性质				二类工业用地				
	兼容性规定				无				
	用地面积（m <sup>2</sup> ）				24568.92				
	土地开发 利用强度	容积率			≥1.00				
		建筑密度（%）			无				
		绿地率（%）			≤20.0%				
		建筑高度（m）			≤50.0（至檐口）				
		建筑控制 要求	退让道路 红线	方位		东侧	南侧	西侧	北侧
	道路名称			无	无	宏达大道	苹果园中 路东段		
	建筑 高度			H≤50.00m		无	无	≥25.5m	≥10.0m
				m < H≤m					
				m < H≤m					
				m < H≤m					
				m < H≤m					
	H > m								
	地下空间退让距离 （m）				25.00	5.00			
	建筑退相邻地界要求			东侧及南侧：退让规划用地边界线≥5.0 米。					
	地下空间退相邻地界要求			规划地下建筑物和地下附属设施退让用地边 界和城市绿线的距离不得小于 5.0 米，且不得 小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下 建筑物底板地面距离）的 0.7 倍，有特殊要 求的应按相关要求执行。					
	道路交通 设施设置 要求	出入口方位			北（苹果园中路东段）、西（宏达大道）				
		禁止机动车开口规定			见附图二				
		机动车停车位配建标准			普通工业厂房≥0.2 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积， 标准化厂房≥0.5 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积，配 套行政办公及生活服务设施≥1.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积。				
		非机动车停车位配建标准			配套行政办公及生活服务设施≥3.0 车位/ 100m <sup>2</sup> 建筑面积。				
	公共服务设施配建要求				无				





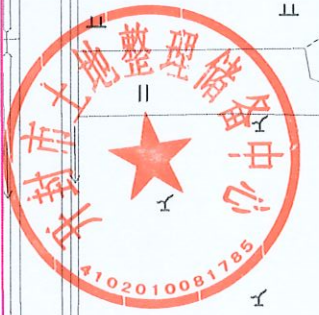


# 开封市汴东产业集聚区宏达大道以东、苹果园中路东段南侧 BD0502-01 (01#) 地块用地范围图

河南电力公司  
汴梁 220kV 变电站



用地面积24568.92平方米，合36.853亩  
占用开封市2023年度第三批城市建设用地面积24568.92平方米。



界址点坐标表(2000坐标系)

点号	X	Y	边长
J1	3853410.03	38539311.26	37.63
J2	3853409.92	38539348.89	2.52
J3	3853409.91	38539351.41	83.88
J4	3853409.66	38539435.29	3.25
J5	3853409.65	38539438.54	87.90
J6	3853409.38	38539526.44	111.14
J7	3853298.24	38539527.06	215.46
J8	3853292.10	38539311.69	117.93
J9	3853410.03	38539311.26	
S=24657.98 平方米 合36.987亩			

界址点坐标表(2000坐标系)

点号	X	Y	边长
J9	3853327.78	38539326.02	10.43
J10	3853328.10	38539336.44	8.74
J11	3853319.36	38539336.31	10.18
J12	3853319.23	38539326.12	8.55
J9	3853327.78	38539326.02	
S=89.06 平方米 合0.134亩			

开封市规划勘测设计研究院

工程名称 开封市汴东产业集聚区宏达大道以东、苹果园中路东段南侧BD0502-01 (01#) 地块

主管院长		队长	张德廷
队总工	陈伟	项目负责	韩建浩
审核		制图	



设计号	2024用-076
测绘阶段	勘测定界
图号	1-1
日期	2024.07.31



	市政基础设施配建要求	无
指导性内容	公共开放空间控制要求	无
	建筑形式与风格	采用简洁明快的现代建筑风格，体现园区的简洁、现代和科技感。
	建筑色彩	以灰色、白色为主色调，不宜超过三种，整体上应协调统一，突出美感。
	其他	注重宏达大道沿线景观的塑造，处理好环境与道路的关系，注重开敞空间的营造，体现工业区的城市风貌特点。
补充内容	建筑间距控制要求	建筑之间不得小于防火、安全及环保要求间距。
	地下空间控制要求	使用功能
		地下空间最大投影面积
		开发层数
		开发深度
	历史文化保护要求	无
	河湖水面控制要求	无
	海绵城市相关要求	按照市海绵办城市建设规划管理相关要求，除市海绵办确定的豁免项目，本次规划范围内的项目年径流总量控制率按不得小于65.0%控制。
	防灾设施配置要求	无
	环境保护相关要求	无
	区域重大基础设施、军事设施及国家安全设施防护要求	地块内所有建筑及构筑物高度应满足《军用机场净空规定》。
	城镇对外交通设施相关要求	无
其他事项		
1.用地面积不含规划地块内城镇开发边界以外用地面积。 2.规划地块建筑系数≥40.0%。 3.新建建筑自身及与周边现状建筑的安全距离应满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)的相关要求。在建设工程设计方案中需注明各类厂房生产及仓库储存物品的火灾危险性分类，并注明各建筑性质、层数、高度及耐火等级要求等信息。 4.围墙退让宏达大道道路红线不得小于 20.5 米，围墙退让苹果园中路东段道路红线不得小于 5.0 米。 5.建筑退让边界、道路红线以及建筑间距除满足附图二中要求外，还应符合《开封市城市规划管理技术规定(试行)》等开封市规划相关管理规定。 6.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》文件进行计算。 7.围墙与道路红线之间的区域只能作为绿地及广场使用。 8.规划地块周边现状实际情况与图示不符处，在建设工程设计方案阶段需补测完善。 9.规划地块内行政办公和生活服务建筑面积不应超过总建筑面积的 15.0%，行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例≤7.0%。 10.规划地块机动车出入口占用宏达大道道路绿廊的宽度不得大于 20.0 米。 11.规划地块内现状 110kV 高压线规划迁移，若短期内未能实现迁移，则地块内的所有		



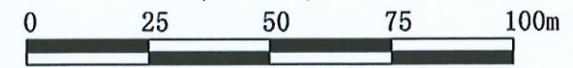
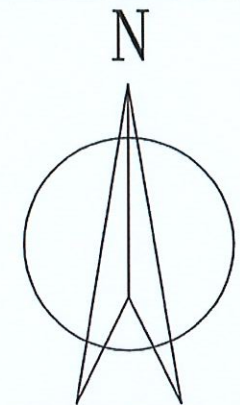
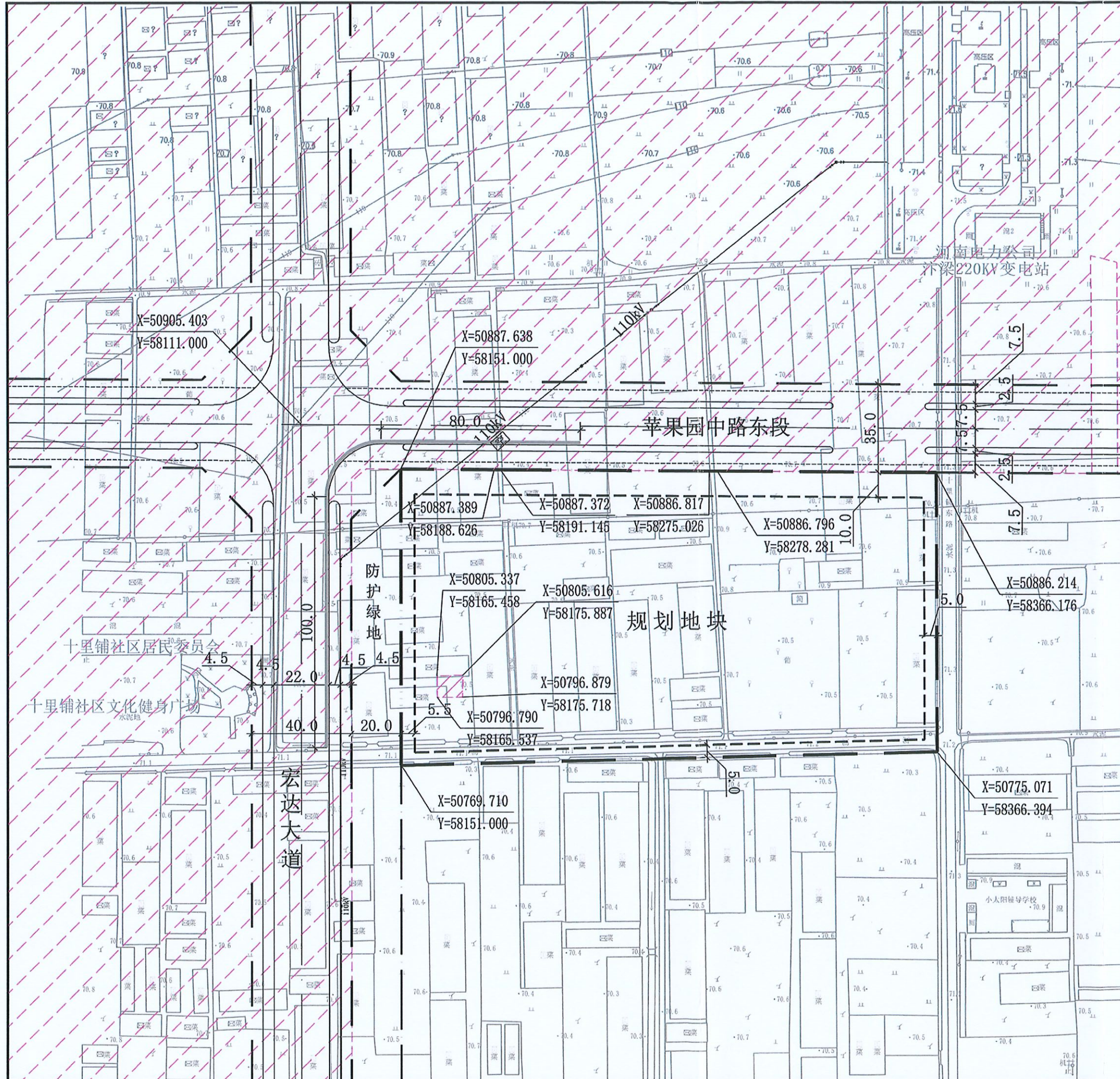
建设活动应满足《城市电力规划规范》（GB50293-2014）的相关要求。本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。

注：无相关内容填无

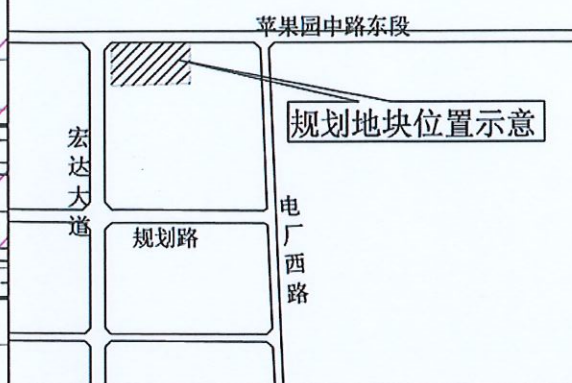
- 1.《规划条件通知书》是对建设项目提出的规划建设要求，是规划设计方案审查、规划许可、规划核实的重要依据。
- 2.《规划条件通知书》应附相关附图，各级自然资源主管部门可根据实际规定附图格式。
- 3.《规划条件通知书》中约定的其它事项，应遵从国家、省、市有关政策和规定。

自然资源局章





区域位置示意图



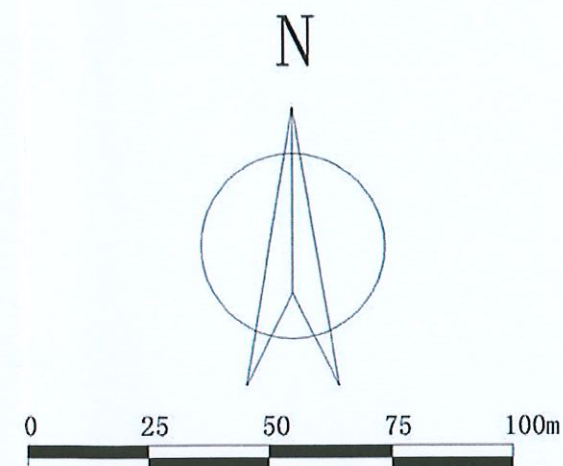
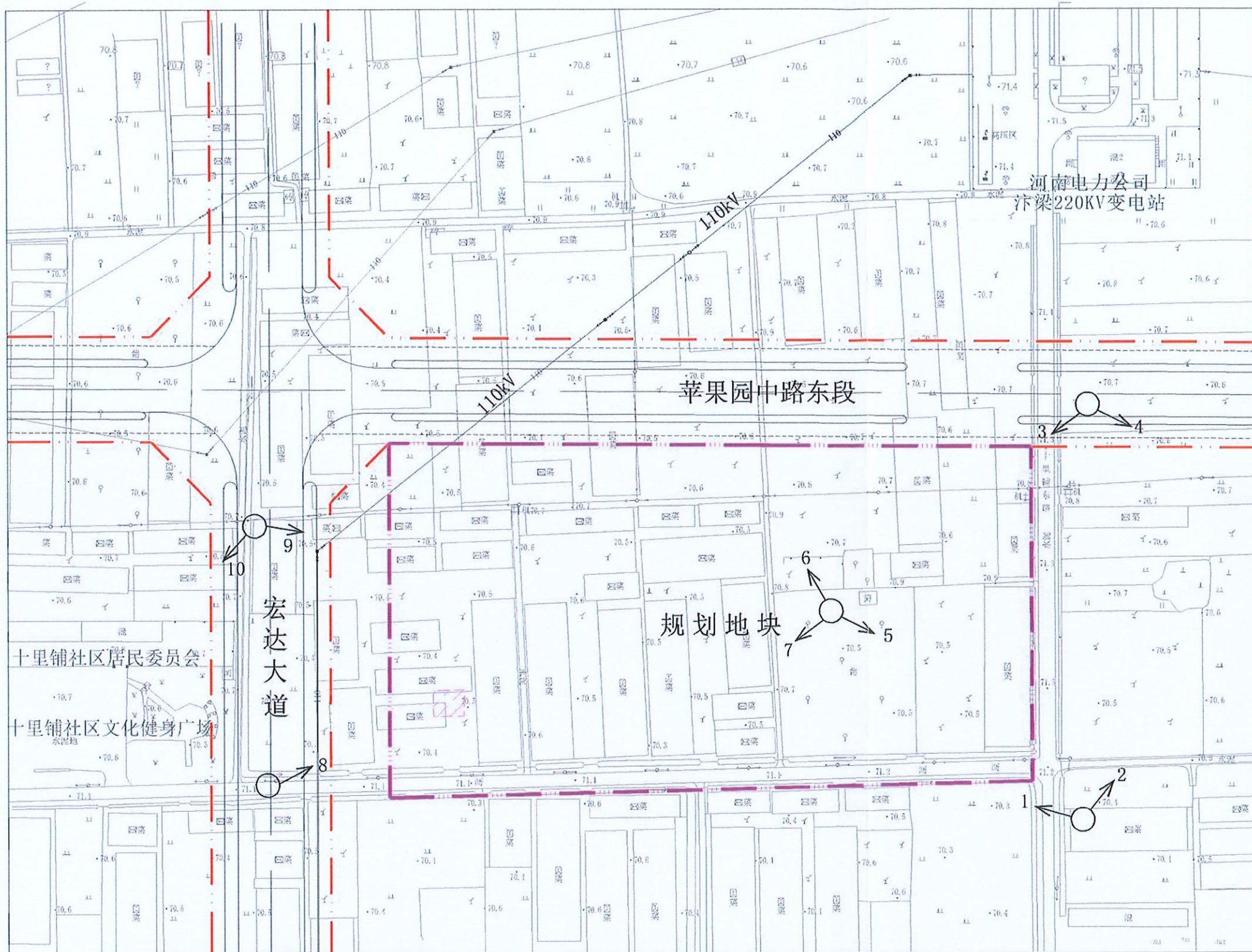
图例

- 现状
- 现状110kV高压输电线路
- 道路中心线
- 道路红线
- 规划用地边界线
- 建筑控制线
- 禁止机动车开口地段
- 城市绿线
- 城镇开发边界以外用地

注：图中所注尺寸单位均以米计，  
坐标系为开封市独立坐标系。

4102002024TJ0000023  
规划条件通知书附图二





说明

1. 规划地块位于开封市汴东产业集聚区中北部BD0502街坊内，宏达大道以东，苹果园中路东段南侧。
2. 地块内现状为空地，地势平坦，建设条件良好。
3. 地块西北角有一趟现状110kV高压输电线路经过。

图例

	道路中心线		现状
	道路红线		道路
	用地边界线		拍摄方位示意
	城镇开发边界以外用地		

现场拍摄照片



4102002024TJ0000023  
规划条件通知书附图一