

编号 4102002024TJ0000027

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）



日期 2024年08月26日

28.56亩 商业



详细位置		开封市站前路北侧、三大街西侧 XQ0301-06 地块							
规划依据		开封新区启动区 XQ0301 街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质			商业用地、商务用地					
	兼容性规定			无					
	用地面积 (m ²)			19043.0					
	土地开发利用强度	容积率			≤1.80				
		建筑密度 (%)			≤45.0				
		绿地率 (%)			≥35.0				
		建筑高度 (m)			≤24.0 (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		三大街	站前路	路一	北外环路	
			建筑高度	H≤24.00m		≥15.0m	≥10.0m	≥10.0m	≥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)		5.00	5.00	5.00	5.00		
		建筑退相邻地界要求			无				
		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		东（三大街）、西（路一）					
		禁止机动车开口规定		见附图二					
		机动车停车位配建标准		商业≥1.0 车位/100m ² 建筑面积配建；商务≥1.5 车位/100m ² 建筑面积配建。					
		非机动车停车位配建标准		商业≥8.0 车位/100m ² 建筑面积配建；商务≥2.0 车位/100m ² 建筑面积配建。					
	公共服务设施配建要求			1、地块应按照《河南省物业管理条例》要求，配建物业管理用房。物业办公用房应集中设置，其位置不应设置于 3 层以上，并应设独立出入口。2、地块宜配建银行、储蓄所一处，宜与商业服务设施结合或临近设置。					
	市政基础设施配建要求			无					
指导	公共开放空间控制要求			无					
	建筑形式与风格			建筑风格应体现外在古典、内在时尚，宋韵					

性 内 容			彰显的“新宋风”建筑风格,展示“宋风宋韵”的城市形象。建筑屋顶宜采用坡屋顶形式。
	建筑色彩		建筑色彩以灰色为主色调,不宜超过三种,整体上应协调统一。
	其他		大型商业建筑应适当加大后退红线距离,处理好环境与道路的关系,形成宜人的公共活动空间。
补 充 内 容	建筑间距控制要求		满足建筑间的防火间距要求,并按相关规范退让。
	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80.0%控制。
	防灾设施配置要求		涉及消防、抗震、安全方面应满足国家有关规范和相关部门要求。
	环境保护相关要求		涉及环保方面应满足国家有关规范和相关部门要求。
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.机动车停车应充分利用地下空间,严格限制地面停放机动车,停车应采用地下为主,地上为辅的停车方式。机动车和非机动车充电设施、及地块内配套设施的停车要求按《开封市城市规划管理技术规定(试行)》和《开封市自然资源和规划局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理的通知》执行。 2.建筑退让边界、道路红线以及建筑间距除满足规划条件通知书中要求外,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。 3.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。 4.建筑控制线与道路红线之间的区域只能作为绿地及广场使用。 5.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。 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

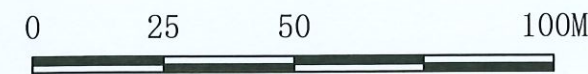
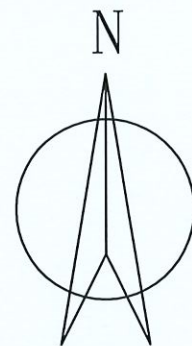
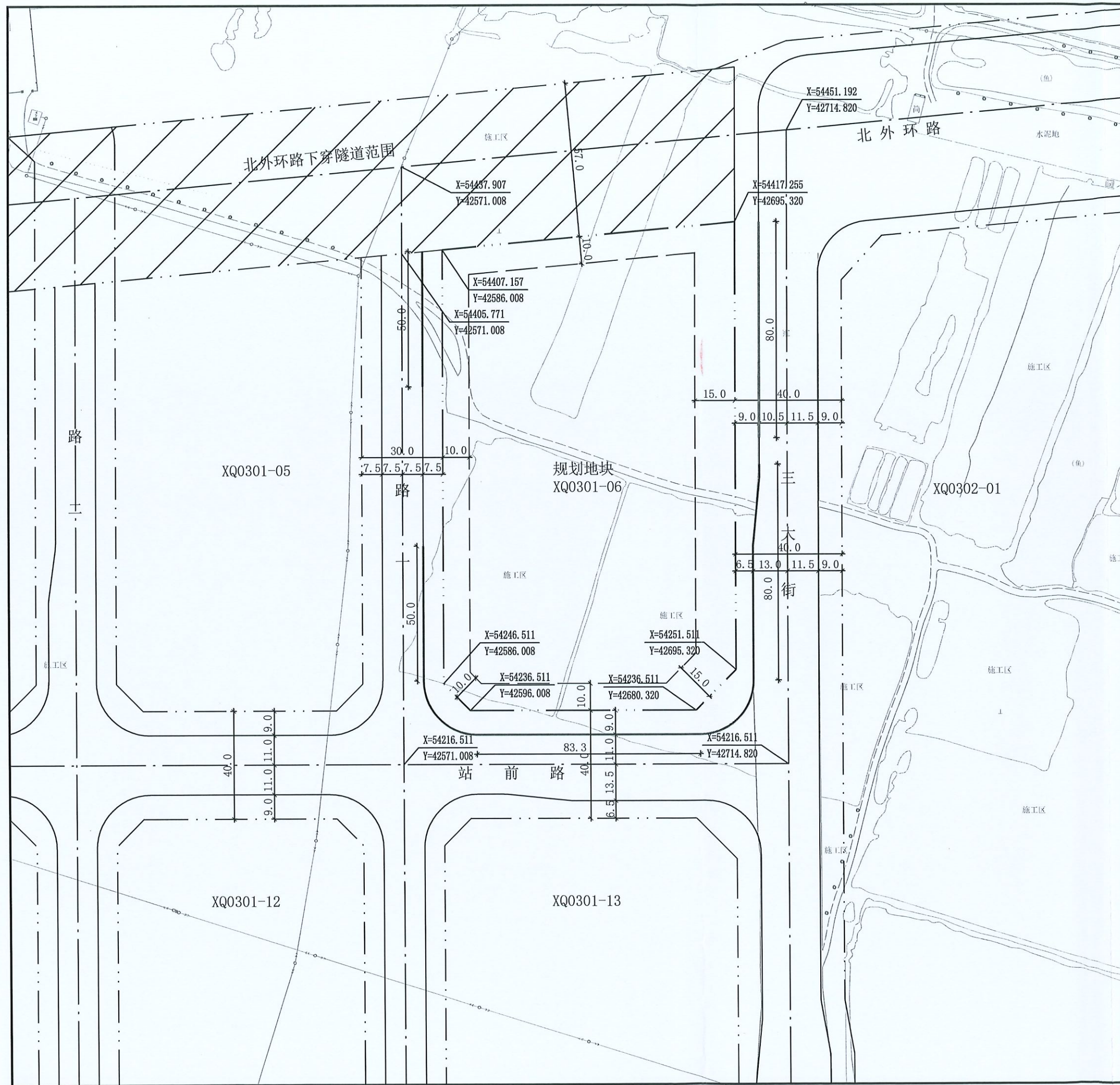
开封市自然资源和规划局
二〇二四年八月

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。

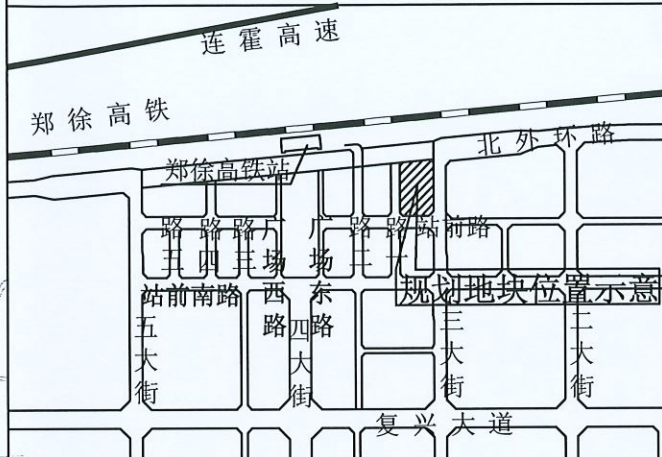
2.《规划条件通知书》应附相关附图，各级自然资源主管部门可根据实际规定附图格式。

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。





区域位置示意图



图例

- 现状 (Existing)
- 道路中心线 (Road Center Line)
- 道路红线 (Road Red Line)
- 规划用地边界线 (Planning Land Boundary Line)
- 建筑控制线 (Building Control Line)
- 禁止机动车开口地段 (No Vehicle Opening Area)
- 北外环路下穿隧道范围 (North Outer Ring Road Underpass Tunnel Range)

注：图中所注尺寸单位均以米计，坐标系采用开封市独立坐标系。