

编号 4102002024TJ00000XX

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2024 年 05 月 14



详细位置		开封市城北片区复兴大道以南，西环路西侧CB0702-07地块							
规划依据		开封市城北片区CB0702街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质			二类居住用地兼容商业用地					
	兼容性规定			商业建筑面积占计容总建筑面积的比例≤35.0%					
	用地面积（m ² ）			9411.31					
	土地开发利用强度	容积率（万m ² /hm ² ）		≥1.00且≤1.90					
		建筑密度（%）		≤45.0					
		绿地率（%）		≥25.0					
		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		西环路道路红线				
			建筑高度	H≤24.00 m		≥8.0 米			
				m < H≤ m					
				m < H≤ m					
			地下空间退让距离（m）		≥5.0 米				
		建筑退相邻地界要求		北侧：退让规划用地边界线≥10.0米。 西侧：退让规划用地边界线≥5.0米。 南侧：退让规划用地边界线≥3.0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底面距离）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（西环路）					
		禁止机动车开口规定		无					
		机动车停车位配建标准		住宅按照≥1.0车位/100m ² 建筑面积配建； 配套商业按照≥1.0车位/100m ² 建筑面积配建。					
		非机动车停车位配建标准		住宅按照≥2.0车位/100m ² 建筑面积配建； 配套商业按照≥12.0车位/100m ² 建筑面积配建。					
	公共服务设施配建要求		1.本地块应按照不小于0.3m ² /户的标准，在其西侧CB0702-05号地块中统一配建社区服务平台，室外健身场地不小于100平方米。 2.地块应按照《河南省物业管理条例》要求，配建物业管理用房。物业管理用房应集中设置，其位置不应设置于3层以上，并应设独立出入口。 3.地块内应配建儿童、老年人活动场地，其用地面积不小于0.15m ² /人且最小面积不应小于170平方米，地块内应配建室外健身器械若干。 4.规划地块内应设置农贸市场一处，建筑面积不小于2000平方米。 5.地块应按照建筑面积不小于0.3m ² /户配建老年人日间照料中心一处，建筑面积不应小于200平方米。						
	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		集中绿地不得小于1.0㎡/人。
	建筑形式与风格		规建筑风格应体现外在古典、内在时尚，宋韵彰显的“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		建筑色彩以土黄色为主色调，不宜超过三种，且应与周边建筑相协调。
	其他		注重西环路沿街景观的塑造，临路后退红线区域应适当绿化，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和日照要求,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工程规划管理相关要求，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，居住项目地面停车泊位数占泊位总数的比例不应超过10.0%。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)》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。			
6.不得沿西环路设置小型商铺形式的商业，临街商业应集中设置。沿西环路设置底层商业时，退距应加大5米。			
7.规划地块南侧保留8.0米宽的公共通道。			
8.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。

