

编号 4102002024TJ0000013

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）



日期 2024 年 03 月 29 日

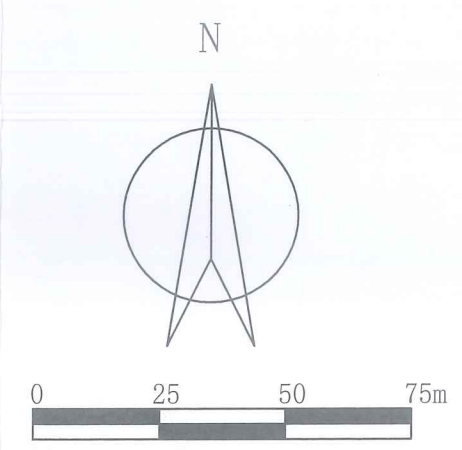
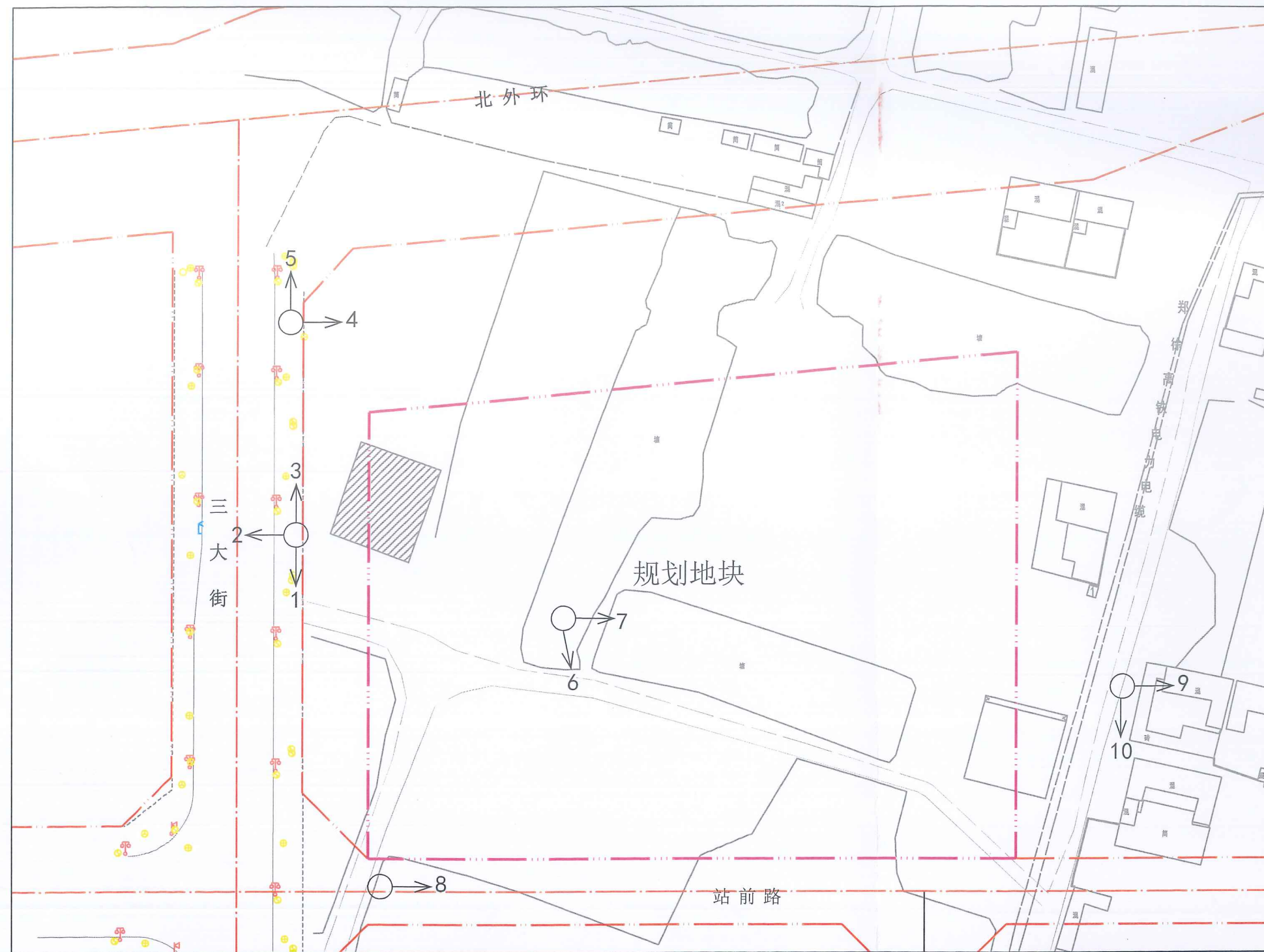
| | | | | | | | | |
|-------|------------------------|---------------------------------|--------|--|------|--------|--------|--------|
| 详细位置 | | 开封新区站前路北侧、三大街东侧 XQ0302-01(1#)地块 | | | | | | |
| 规划依据 | | 开封新区 XQ0302 街坊控制性详细规划 | | | | | | |
| 规定性内容 | 用地性质 | | | 二类居住用地兼容商业用地 | | | | |
| | 兼容性规定 | | | 商业建筑面积占计容总建筑面积的比例 ≤10.0% | | | | |
| | 用地面积 (m ²) | | | 28582.74 | | | | |
| | 土地开发利用强度 | 容积率 | | ≥1.00 且 ≤2.20 | | | | |
| | | 建筑密度 (%) | | ≤30.0% | | | | |
| | | 绿地率 (%) | | ≥35.0% | | | | |
| | | 建筑高度 (m) | | 地块西部: ≤40.0 (至檐口); 地块东部: ≤60.0 (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 | 站前路 | 三大街 | 北外环路 | |
| | | | 建筑高度 | H ≤ 24.00_m | 无 | ≥5.0m | ≥25.0m | ≥55.0m |
| | | | | 24.00_m < H ≤ 60.00m | 无 | ≥10.0m | ≥25.0m | ≥55.0m |
| | | | | _m < H ≤ _m | | | | |
| | | | | _m < H ≤ _m | | | | |
| | | | | _m < H ≤ _m | | | | |
| | | | H > _m | | | | | |
| | | 地下空间退让距离 (m) | | | 5.00 | 25.00 | 55.00 | |
| | | 建筑退相邻地界要求 | | 东侧: 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 | | 南 (站前路) | | | | |
| | | 禁止机动车开口规定 | | 见附图二 | | | | |
| | | 机动车停车位配建标准 | | 住宅按照≥1.0 车位/户配建, 配套商业按照 ≥1.0 车位/100m ² 建筑面积配建; 幼儿园按照 ≥3.0 车位/百师生配建。 | | | | |
| | | 非机动车停车位配建标准 | | 住宅按照≥2.0 车位/户配建, 配套商业按照 ≥4.0 车位/100m ² 建筑面积配建; 幼儿园按照 ≥10.0 车位/百师生配建。 | | | | |
| | 公共服务设施配建要求 | | | 1.本地块应结合 XQ0302-01 (2#) 地块, 按照建筑面积不小于 0.3m ² /户且不小于 300 m ² 的标准在本地块内配建社区综合服务用房一处,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。物业办公用房和社区综合服务用房应各自集中设置, 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 $0.15\text{m}^2/\text{人}$ 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.地块应按照建筑面积不小于 $0.3\text{m}^2/\text{户}$ 的标准配建便利店一处，建筑面积不小于 100 平方米的标准配建便利店一处。5.地块应配建羽毛球场地一处，场地面积不小于 150 平方米。6.地块应配建 12 个班幼儿园一所，用地面积不应小于 6480 平方米，建筑面积不应小于 4212 平方米。7.本地块应结合 XQ0302-01 (2#) 地块，按照建筑面积不小于 $0.3\text{m}^2/\text{户}$ 的标准在本地块内配建老年人日间照料中心一处，建筑面积不应小于 350 平方米。 |
| | 市政基础设施配建要求 | | 规划地块内设置开闭所一处。 |
| 指导性内容 | 公共开放空间控制要求 | | 集中绿地不得小于 $1.0\text{m}^2/\text{人}$ 。 |
| | 建筑形式与风格 | | 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 | | 注重北外环、三大街沿街景观的塑造，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和规划管理相关要求，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 | | 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 | |
| <p>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.围墙退让站前路道路红线不得小于 3.0 米，围墙退让北侧及西侧用地边界线不得小于 0.5 米。3.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。4.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。5.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。6.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。7.沿道路设置底层商业时，退距应加大 5 米。8.规划地块建筑高度除应满足规划地块西部建筑至檐口高度不得大于 40.0 米,规划地块东部建筑至檐口高度不得大于 60.0 米外,还应满足住宅建筑不得低于四层（详见附图二）。9.南水北调输水管道周边建设活动应符合《河南省南水北调配套工程供用水和设施保护管理办法》（河南省人民政府令第 176 号）中的要求。10. 本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。</p> | |

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。



说明

- 1. 规划地块位于开封新区XQ0302街坊内，站前路北侧，三大街东侧。
- 2. 地块内部现状以空地为主。场地地势平坦，建设条件良好。

图例

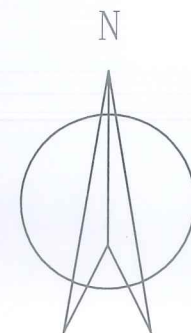
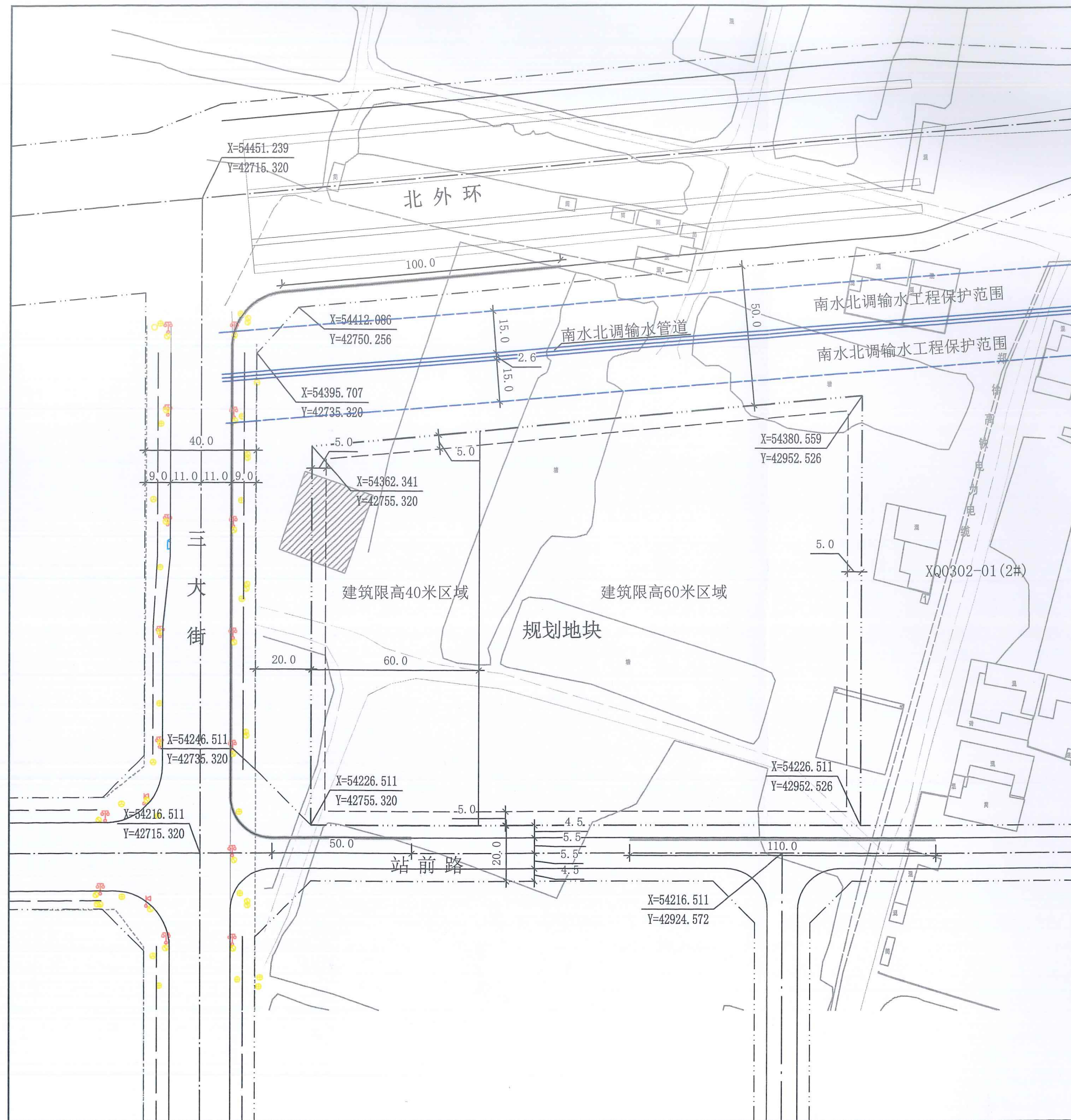
- | | |
|-------|--------|
| 道路中心线 | 现状 |
| 道路红线 | 道路 |
| 用地边界线 | 拍摄方位示意 |

现场拍摄照片

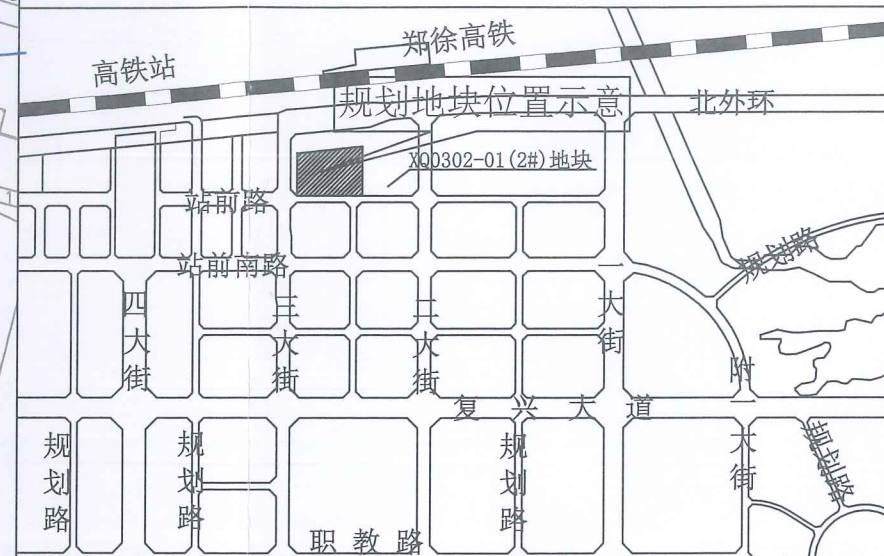


4102002024TJ0000013
规划条件通知书附图一





区域位置示意图



图例

- 现状 (Current status)
- 道路中心线 (Road center line)
- 道路红线 (Road red line)
- 规划用地边界线 (Planned land boundary line)
- 建筑控制线 (Building control line)
- 禁止机动车开口地段 (No vehicle opening section)
- 南水北调输水管道 (South-to-North Water Diversion Pipeline)
- 南水北调输水工程保护范围 (South-to-North Water Diversion Engineering Protection Range)

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。



4102002024TJ0000013
规划条件通知书附图二

开封新区站前路北侧、三大街以东XQ0302-01 (1#) 地块用地范围图

北
1: 1000

规划商业商务
混合用地

红线

三大街
道路
中心
线

红线

总用地面积28582.74平方米,合42.874亩。其中:
1、占用开封市实施2018年度第二批城市建设用地28582.74平方米。

开封市实施2018年度第二批城市建设用地

站前路道路中心线
红线

规划二类居住用地

界址点坐标表 (2000坐标)

| 点号 | X | Y | 边长 |
|-------------------------|------------|-----------|--------|
| J1 | 3856829.05 | 523903.02 | 198.05 |
| J2 | 3856847.98 | 524100.16 | 154.05 |
| J3 | 3856693.93 | 524100.72 | 197.21 |
| J4 | 3856693.22 | 523903.51 | 135.83 |
| J1 | 3856829.05 | 523903.02 | |
| S=28582.74 平方米 合42.874亩 | | | |

开封市规划勘测设计研究院

主管院长

李智峰

队长

张德建

队总工

郭朝亮

项目负责

审核

制图

张磊

工程项目
名称

开封新区站前路北侧、三大街以东
XQ0302-01 (1#) 地块

用地范围图

设计号 2021用-195

测绘阶段 勘测定界

图号 1/1

日期 2021.08.12