编号 4102002024TJ00000XX

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日 期 2024 年 10月 09日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 详细位置 | | | | 开封市十一大街以西、规划路南侧ZMQ05C-11地块 | | | | | |
| 规划依据 | | | | 中国（河南）自由贸易试验区开封片区控制性详细规划 | | | | | |
| 规定性内容 | 用地性质 | | | | | 二类城镇住宅用地兼容商业用地 | | | |
| 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（ m2 ） | | | | | 29080.8 | | | |
| 土地开发利用强度 | 容积率 | | | | ≥1.00且≤2.00 | | | |
| 建筑密度（%） | | | | ≤30.0 | | | |
| 绿地率（%） | | | | ≥35.0 | | | |
| 建筑高度（ m） | | | | ≤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 | | 十一大街 | 规划路 | 规划路 | 规划路 |
| 建筑高度 | H≤24m | ≥20.0m | ≥5.0m | ≥5.0m | ≥5.0m |
| 24 m＜H≤60m | ≥20.0m | ≥10.0m | ≥10.0m | ≥10.0m |
| m＜H≤m |  |  |  |  |
| 地下空间退让距离（m） | | ≥20.0m | ≥5.0 | ≥5.0 | ≥5.0 |
| 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 | | | | 南（规划路）、北（规划路）、西（规划路） | | | |
| 禁止机动车开口规定 | | | | 见附图二 | | | |
| 机动车停车位配建标准 | | | | 按照《开封市城市规划管理技术规定》执行。 | | | |
| 非机动车停车位配建标准 | | | | 按照《开封市城市规划管理技术规定》执行。 | | | |
| 公共服务设施配建要求 | | 1.本地块应结合 ZMQ05C-13、ZMQ05C-05按照建筑面积不小于 0.3㎡/户且不小于 300㎡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. 本地块应结合ZMQ05C-13、ZMQ05C-05地块 、ZMQ05C-02地块，按照建筑面积不小于 0.3m²/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 300 平方米。  4.地块内应配建儿童、老年人活动场地，其用地面积不小于0.15m²/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。  5.地块应按照建筑面积不小于0.3m²/户且不应小于100m²的标准配建便利店一处。  6.地块应配建羽毛球场地一处，场地面积不应小于150 m²。口 | | | | | | |
| 市政基础设施配建要求 | | 配建开闭所一处 | | | | | | |
| 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 m²/人。 | | | |
| 建筑形式与风格 | | | | | 住宅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。住宅建筑屋顶宜采用坡屋顶形式 | | | |
| 建筑色彩 | | | | | 住宅建筑色彩以土黄色为主色调，不宜超过三种，整体上应协调统一。 | | | |
| 其他 | | | | | 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 | | | | 无 | | | |
| 地下空间最大投影面积 | | | | 无 | | | |
| 开发层数 | | | | 无 | | | |
| 开发深度 | | | | 无 | | | |
| 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 | | | | | 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. 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. 围墙围栏外缘退规划路道路红线距离不得小于3米，退城市绿线的距离不得小于0.5米。 6. 沿道路设置底层商业时，退距应加大 5 米。 7. 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。 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。