编号

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日 期 2024 年 09 月18日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 详细位置 | | | | 开封市自贸区九大街以东、晋安西路以北ZMQ05F-09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 ） | | | | | 27107.5 | | | |
| 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 | | 规划路 | 晋安西路 | 九大街 | 规划路 |
| 建筑高度 | H≤24m | ≥5.0m | ≥25.0m | ≥35.0m | ≥5.0m |
| 24＜H≤60m | ≥10.0m | ≥25.0m | ≥35.0m | ≥10.0m |
|  |  |  |  |  |
| 地下空间退让距离（m） | | ≥5.0m | ≥25.0m | ≥35.0m | ≥5.0m |
| 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 | | | | 北（规划路）、东（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 | | | | 依据《开封市城市规划管理技术规定》（试行）执行。 | | | |
| 非机动车停车位配建标准 | | | | 依据《开封市城市规划管理技术规定》（试行）执行。 | | | |
| 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. 本地块应按照建筑面积不小于0.3m²/户的 标准，在东北侧ZMQ05F-07地块内配建社区 综合服务用房。 3. 本地块应结合ZMQ05F-07、ZMQ05F-11地块 ，按照建筑面积不小于0.3m²/户的标准，配建老年人日间照料中心一处，其建筑面积不小于500平方米。 4. 本地块应配建文化活动站一处，其建筑面积 不小于250平方米。 5. 地块内应配建室外综合健身场地（含老年人 户外活动场地），其用地面积不小于200平方米，老年人户外活动场地应设置休憩设施。 6. 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。 7. 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。 8. 地块应配建羽毛球场地一处，场地面积不应小于150m²。 | | | | | | |
| 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 m²/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。住宅建筑屋顶宜采用坡屋顶形式。 | | | |
| 建筑色彩 | | | | | 建筑色彩一般采用高明度、中低彩度的复合色，如土黄色、浅灰色和米色等，尽量少用纯度很高的颜色。 | | | |
| 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 | | | | | 满足建筑间的防火和日照间距要求,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。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)》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. 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合，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。