

编号 4102002025TJ0000036

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2025 年 11 月 06 日



文件编号

宗地编号：___

详细位置		开封市宋城路以南、一大街以西 XQ2705-02 (1#) 地块							
规划依据		开封新区启动区 XQ2705 街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质			070102-二类城镇住宅用地					
	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)			35063.47					
	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)		≤60.0 (至檐口) 具体要求见其他事项					
	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		一大街	规划路		宋城路	
			建筑高度	H≤24.00m		≥25.0m	≥5.0m		≥35.0m
				24.00m < H≤40.00m		≥25.0m	≥8.0m		≥35.0m
				40.00m < H≤60.00m		≥25.0m	≥10.0m		≥35.0m
				m < H≤m					
				m < H≤m					
				H > m					
		地下空间退让距离 (m)		25.00	5.00			35.00	
		建筑及地下空间退让道路交叉口距离 (m)		道路交叉口四周建筑后退道路切角的距离，应按较高等级道路退线要求执行。					
		建筑退相邻地界要求		依据《开封市城市规划管理技术规定》执行。					
		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（宋城路）、南（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》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》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.本地块应结合XQ2705-02(2#)地块、XQ2701-01地块、XQ2701-03地块，按照建筑面积不小于0.3m ² /户且不小于1390平方米的标准，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。3.本地块应结合XQ2705-02(2#)地块、XQ2701-01地块、XQ2701-03地块，按照建筑面积不小于0.3m ² /户且不小于1390平方米的标准，在本地块内配建老年人日间照料中心一处，宜与社区服务用房组合设置。4.地块应配建社区卫生服务站一处，建筑面积不应小于400平方米，应沿街设置。5.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。6.地块应按照建筑面积不小于0.3m ² /户且不应小于385平方米的标准配建便利店一处。7.地块应配建羽毛球场一处，场地面积不应小于150平方米。
	市政基础设施配建要求		1.地块应配建开闭所一处。2.地块应配建热交换站一处。
	公共开放空间控制要求		集中绿地不得小于1.0 m ² /人。
指导性内容	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，并与周边建筑风格相协调。
	建筑色彩		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		注重宋城路、一大街沿线景观的塑造，临路后退红线区域应适当绿化，处理好环境与道路的关系。注重街头开敞空间和公园绿地的营造，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(m ²)	
		地下空间建筑面积(m ²)	

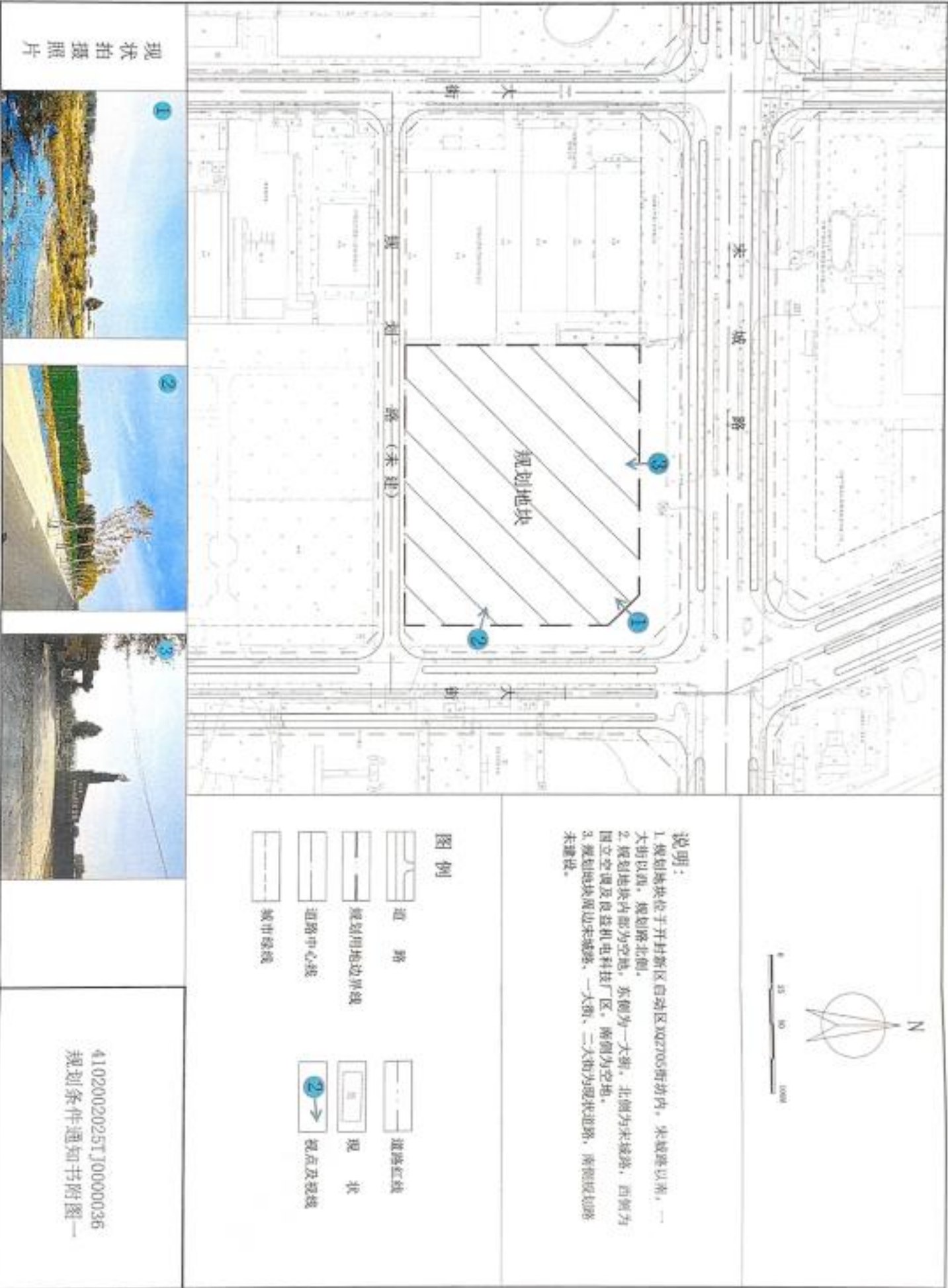
		开发层数	
		开发深度	
	场地竖向设计要求		场地设计标高应结合现状地形及周边城市道路、相邻地块场地的标高、城市竖向规划确定。
	历史文化保护要求		无
	河湖水面控制要求		无
	海绵城市相关要求		按照市海绵办城市建设规划管理相关要求，除市海绵办确定的豁免项目，本次规划范围内的项目年径流总量控制率按不得小于80.0%控制。
	防灾设施配置要求		涉及消防、抗震、安全方面应满足国家有关规范和相关部门要求。
	环境保护相关要求		涉及环保方面应满足国家有关规范和相关部门要求。
	区域重大基础设施、军事设施及国家安全设施防护要求		地块内所有建筑及构筑物高度应满足《军用机场净空规定》。
	城镇对外交通设施相关要求		无
其他事项			
1.地块临一大街的第一排建筑及临街商业建筑，建筑高度至檐口不得高于24米。2.地块机动车出入口占用宋城路城市主干路道路绿廊的宽度不得大于10米。3.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。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》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。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.建设工程设计方案需满足《开封市城市规划管理技术规定》，因文物保护、历史文化名城保护、综合交通影响、环境保护、公共利益等特殊原因无法满足《开封市城市规划管理技术规定》的，在符合详细规划的情况下，并经专家和相关部门论证后，由市自然资源主管部门研究确定。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.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》是对建设项目用地提出的规划建设要求，是开展规划设计方案编制及审查、规划许可、规划核实等工作的重要依据。

2.线性交通基础设施工程用地以及地下空间用地规划条件核定内容前表无对应内容栏的，可以在其他事项栏中分类填写；《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》中约定的其他事项，应遵从国家、省、市有关政策和规定。



4102002025TJ0000036
规划条件通知书附图一

