

编号 4102002026TJ0000013

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2026 年 09 月 07 日





城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书

证书编号：自资规甲字22410504

证书等级：甲级

单位名称：开封市规划勘测设计研究院



承担业务范围：业务范围不受限制

扫描二维码“城乡规划编制单位资质证书系统”了解更多信息

统一社会信用代码：12410200744076243W

有效期限：自2022年 3 月 1 日 至2031年 1 月 22 日



中华人民共和国自然资源部印制

宗地编号：___



详细位置		开封市机场东路以东、规划路南侧 NJX1001-05 (1#) 地块					
规划依据		开封市南郊乡 NJX1001 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, 0901-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)		54469.74				
	土地开发利用强度	容积率		≥1.00 且 ≤2.10			
		建筑密度 (%)		≤30			
		绿地率 (%)		≥35			
		建筑高度 (m)		≤50 (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	规划路	机场东路	规划路
			H ≤ 24.00m		≥5.0 米	≥25.0 米	≥5.0 米
			24.00m < H ≤ 40.00m		≥8.0 米	≥25.0 米	≥8.0 米
			40.00m < H ≤ 50.00m		≥10.0 米	≥25.0 米	≥10.0 米
			m < H ≤ m				
			m < H ≤ m				
			H > m				
		地下空间退让距离 (m)			5.00	25.00	5.00
		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		南 (规划路)、北 (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.地块应按照建筑面积不小于30平方米/百户规模配建不低于890.0平方米的社区综合服务用房。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.地块应按照建筑面积不小于30平方米/百户规模配建不低于890.0平方米的老年人日间照料中心。4.地块应配建社区卫生服务站一处,建筑面积不应小于200.0平方米。5.地块应配建文化活动站一处,建筑面积不应小于600.0平方米。6.规划地块内应设置农贸市场一处,建筑面积不小于2000.0平方米。7.规划地块内应设置托幼机构一处,建筑面积不小于200.0平方米。8.地块内应配建儿童、老年人活动场地,其用地最小面积不应小于450.0平方米;地块内应配建室外健身器械若干。9.地块应按照建筑面积不小于30m ² /百户且不小于50平方米的标准配建便利店。
	市政基础设施配建要求		地块应配建开闭所一处。
指导性内容	公共开放空间控制要求		人均集中绿地≥1.0平方米
	建筑形式与风格		建筑应体现简约、明快的现代建筑风格。
	建筑色彩		建筑色彩以土黄色为主色调,建筑色彩不宜超过三种,整体上应协调统一。
	其他		注重机场东路沿线景观的塑造,临路后退红线区域应适当绿化,处理好建筑与道路的关系;注重街头开敞空间和绿地的营造,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	该地块位于国家安全局控制区域范围内，规划要求应符合国家安全局相关规定。同时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》执行。2.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。3.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，由市自然资源部门研究确定。4.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。5.本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。	

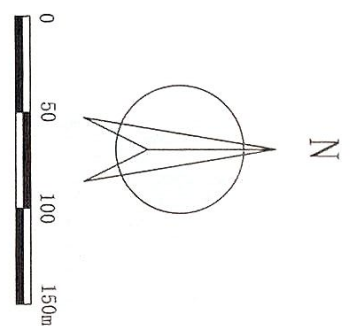
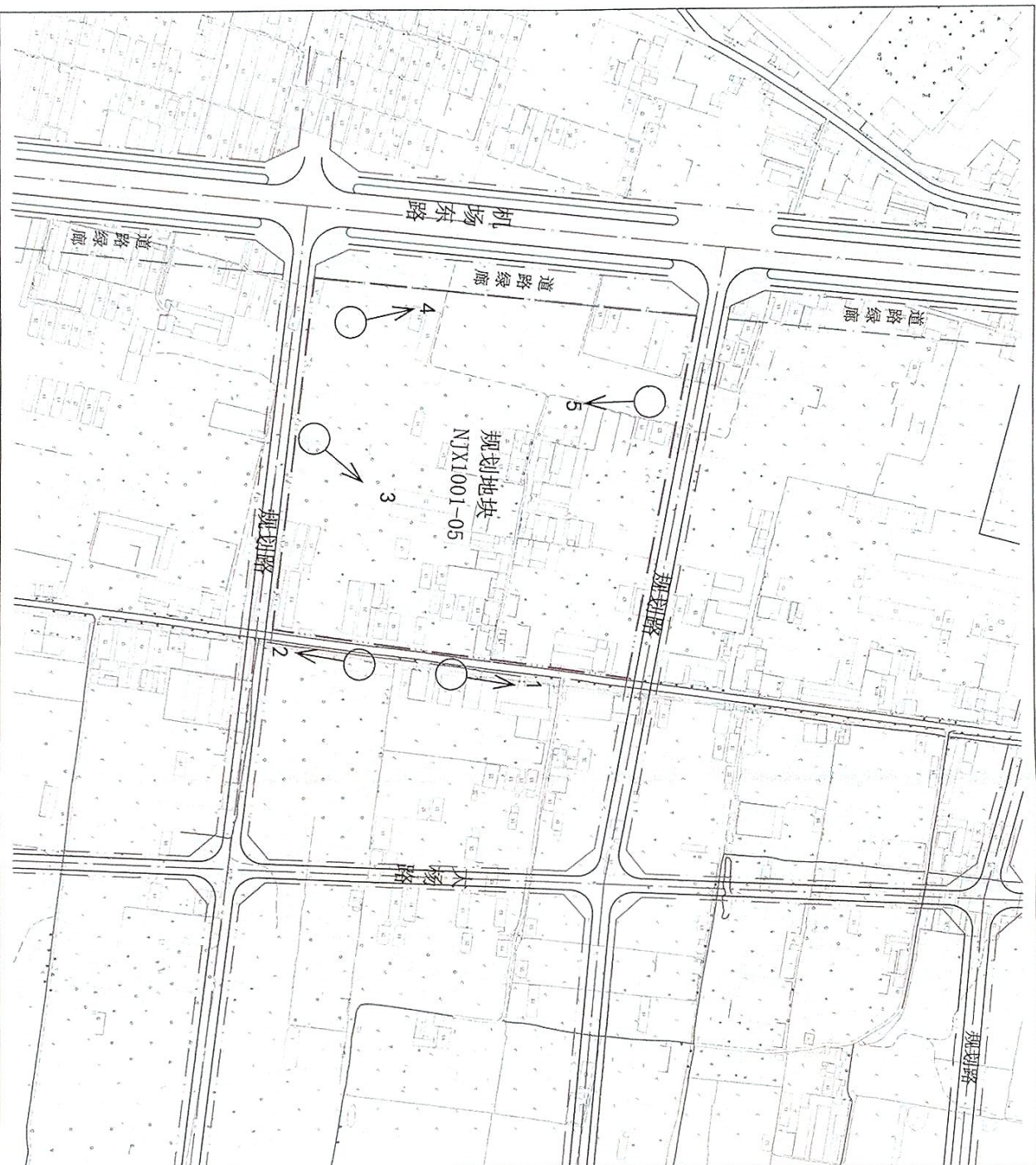
注：无相关内容填无

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。



说明

1. 规划地块位于开封南郊乡北部，机场东路以东，NJX1001街坊内，南、北临规划路。
2. 地块现状为菜地，地势平坦，建设条件良好。

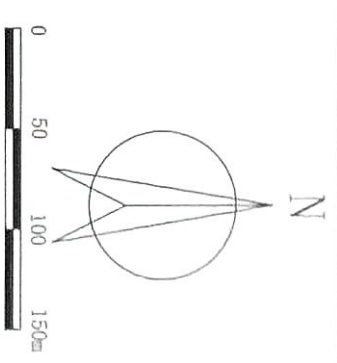
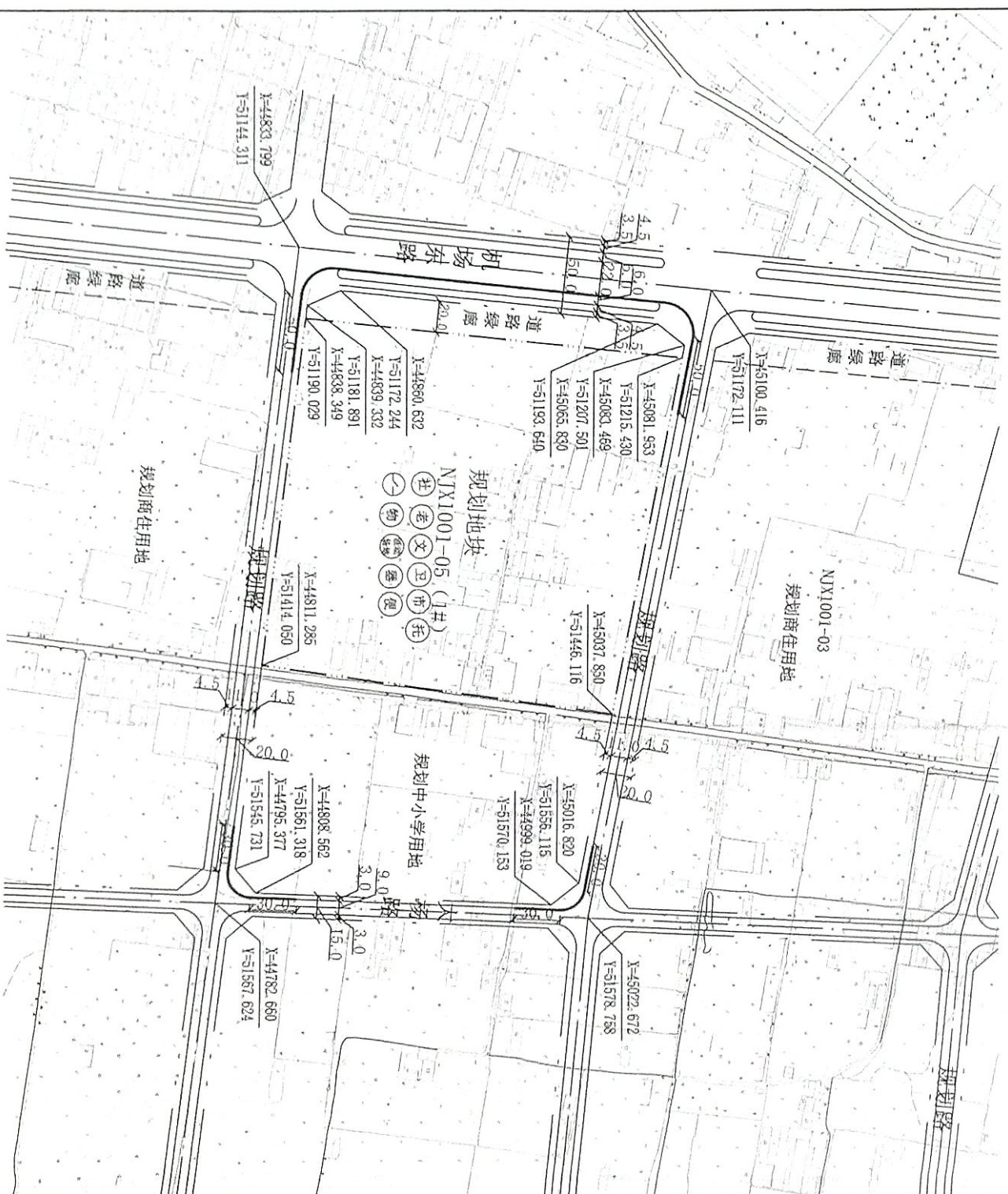
图例

	道路中心线		道路绿化隔离带
	道路红线		现状路
	道路红线		道路
	用地边界线		拍摄方位示意

现场
拍摄
照片



4102002026TJ0000013
规划条件通知书附图一



区域位置示意图



图例	
	现状
	道路中心线
	道路红线
	城市绿线
	规划用地边界线
	禁止机动车开口地段
	社区综合服务用房
	老年人日间照料中心
	文化活动站
	卫生服务站
	农贸市场
	托育机构
	开闭所
	物业管理用房
	儿童、老年人活动场地
	室外健身器材
	便利店

注：图中所注尺寸单位均以米计，坐标系采用开封市独立坐标系。