

编号 4102002026TJ0000001

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2026年02月24日



郑州市自然资源管理局

宗地编号：___

详细位置		开封市运粮河片区十三大街以西、魏都路以北 YLDN01-08 (1#)						
规划依据		开封市运粮河片区 YLDN01 街坊控制性详细规划						
规定性内容	用地性质		100102-二类工业用地					
	兼容性规定		无					
	用地面积 (m ²)		448594.96					
	土地开发 利用强度	容积率		≥1.00				
		建筑密度 (%)		≥30				
		绿地率 (%)		≤20				
		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		十三大街	魏都路	无	无
			建筑 高度	H≤50.00m	≥55.5 米	≥35.5 米		
				m < H≤m				
				m < H≤m				
				m < H≤m				
				m < H≤m				
			H > m					
		地下空间退让 距离 (m)		55.00	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		按照《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 (魏都路)、东 (十三大街)					
	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		无
	市政基础设施配建要求		在本地块内配建 110Kv 变电站及开闭所各一处, 其中变电站需综合考虑 YLDN01-02、YLDN01-04、YLDN01-06、YLDN01-08 地块的实际用电需求。
指导性内容	公共开放空间控制要求		无
	建筑形式与风格		简约明快的现代建筑风格。
	建筑色彩		建筑色彩以灰、白色为主。
	其他		与周边建筑及环境相协调, 体现产业集聚区的风貌特点。
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 65.0%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.规划地块建筑系数 $\geq 40.0\%$ 。2.规划地块所需行政办公和生活服务用地面积不应超过项目总用地面积的7%，其建筑面积不应超过总建筑面积的15%，用地范围内严禁建造成套住宅、宾馆、专家楼和培训中心等非生产性配套设施。3.规划范围内所有新建建筑自身及与周边现状建筑的安全距离应满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014的相关要求。在建设工程设计方案中需注明各类厂房生产及仓库储存物品的火灾危险性分类，并注明各建筑性质、层数、高度及耐火等级要求等信息。4.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，并经专家和相关部門论证后，由市自然资源部门研究确定。5.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》进行计算。6.机动车出入口占用十三大街、魏都路道路绿廊宽度不得大于20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.该区域位于开封经济技术开发区，其工业项目若有特殊行业要求，可按照行业标准，依据节地评价报告适当降低容积率，但不应低于0.7。9.本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。

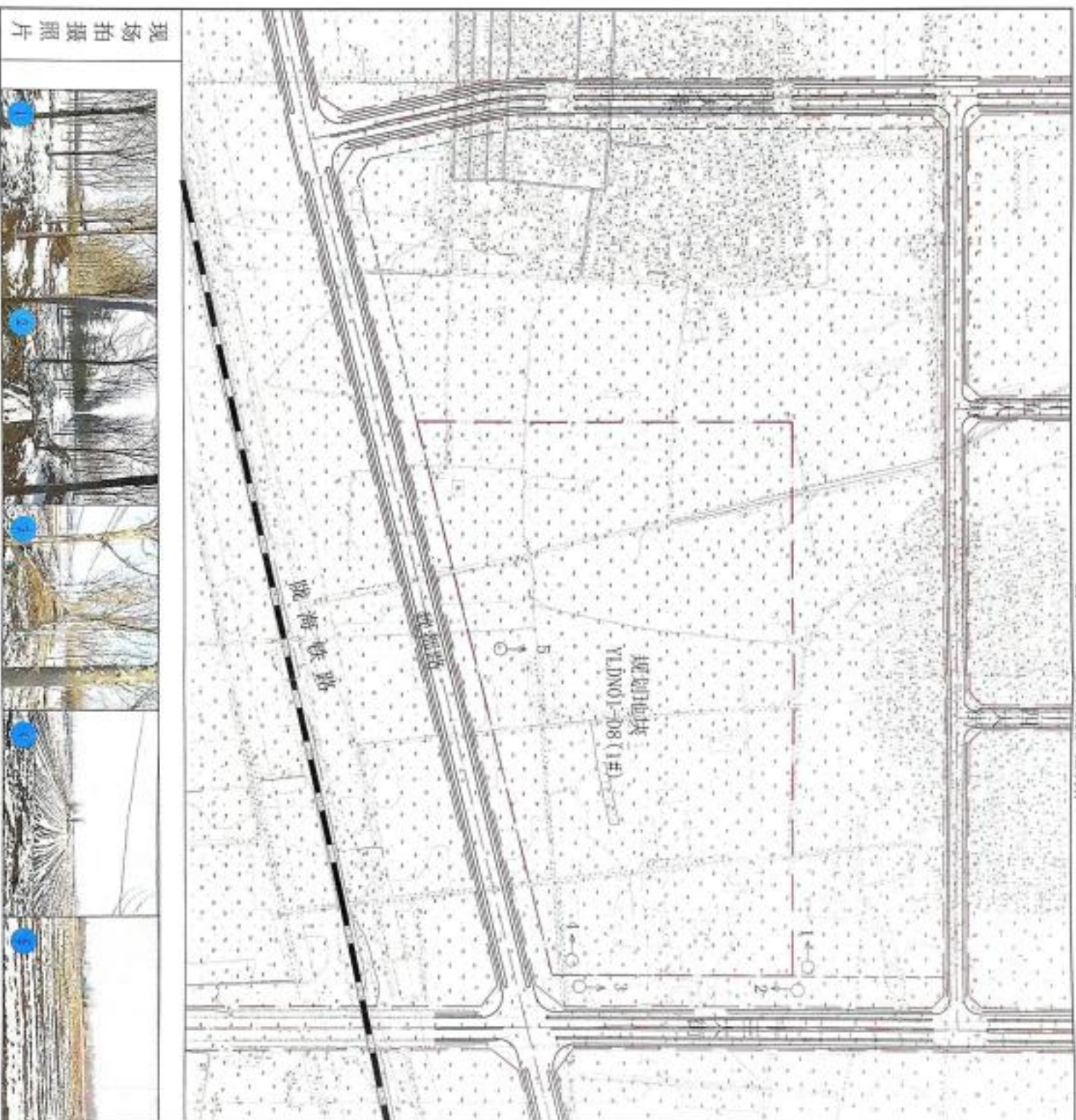
注：无相关内容填无

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。

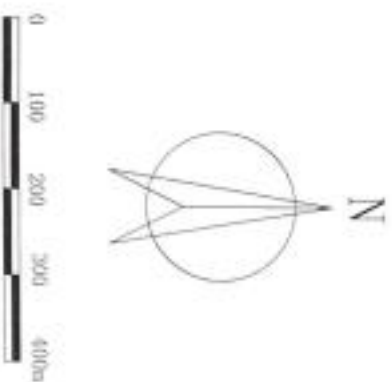
图 Autodesk 软件设计图例 基础图



现场拍摄照片



图例图 Autodesk 软件设计图



说明

1. 规划地块位于开封市运粮河片区东南，YLJN01街坊内，十三大街以西，魏都路以北。
2. 规划地块内现状大部为一般农用地，场地地势平整，建设条件良好。

图例

- 现状
- 道路中心线
- 道路红线
- 城市绿线
- 规划用地边界线
- 陵海铁路
- 道路
- 道路绿化隔离带
- 拍摄方位示意

4102002026TJ00000001
规划条件通知书附图一

由 Autodesk 教育版产品制作



狀

- 禁止机动车开口地段

注：图中所注尺寸单位均以米计，坐标系采用开列市独立坐标系。

4102002026TJ0000001
规划条件通知书附图二