编号 4102002026TJ0000015

# 规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日　期　　2026 年 09 月 22 日

宗地编号：___

<table>
<tr><td colspan="3">详细位置</td><td colspan="6">开封自贸区二十大街以东、一号路南侧 ZMQ09B-03（1#）地块</td></tr>
<tr><td colspan="3">规划依据</td><td colspan="6">中国（河南）自由贸易试验区开封片区控制性详细规划</td></tr>
<tr><td rowspan="15">规定性内容</td><td colspan="3">用地性质</td><td colspan="5">0901-商业用地,0902-商务金融用地</td></tr>
<tr><td colspan="3">兼容性规定</td><td colspan="5">无</td></tr>
<tr><td colspan="3">用地面积（$m^2$）</td><td colspan="5">52828.45</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地开发利用强度</td><td colspan="2">容积率</td><td colspan="5">≤4.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑密度（%）</td><td colspan="5">≤35.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">绿地率（%）</td><td colspan="5">≥35.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑高度（m）</td><td colspan="5">≤100.0（至檐口）</td></tr>
<tr><td rowspan="9">建筑控制要求</td><td rowspan="8">退让道路红线</td><td colspan="2">方位</td><td>东侧</td><td>南侧</td><td>西侧</td><td>北侧</td></tr>
<tr><td colspan="2">道路名称</td><td></td><td>十六号路</td><td>二十大街</td><td>一号路</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建筑高度</td><td>H≤24.00m</td><td></td><td>≥5.0m</td><td>≥35.0m</td><td>≥8.0m</td></tr>
<tr><td>24.00m < H≤40.00m</td><td></td><td>≥8.0m</td><td>≥35.0m</td><td>≥10.0m</td></tr>
<tr><td>40.00m < H≤60.00m</td><td></td><td>≥10.0m</td><td>≥35.0m</td><td>≥15.0m</td></tr>
<tr><td>60.00m < H≤100.00m</td><td></td><td>≥15.0m</td><td>≥35.0m</td><td>≥20.0m</td></tr>
<tr><td>m < H≤m</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>H > m</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">地下空间退让距离（m）</td><td></td><td>5.00</td><td>35.00</td><td>5.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">建筑及地下空间退让道路交叉口距离（m）</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">建筑退相邻地界要求</td><td colspan="5">依据《开封市城市规划管理技术规定》进行退让。</td></tr>
<tr><td colspan="3">地下空间退相邻地界要求</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">道路交通设施设置要求</td><td colspan="3">出入口方位</td><td colspan="5">北（一号路）、南（十六号路）</td></tr>
<tr><td colspan="3">禁止机动车开口规定</td><td colspan="5">见附图二</td></tr>
<tr><td colspan="3">机动车停车位配建标准</td><td colspan="5">依据《开封市城市规划管理技术规定》执行</td></tr>
<tr><td colspan="3">非机动车停车位配建标准</td><td colspan="5">依据《开封市城市规划管理技术规定》执行</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 公共服务设施配建要求 | | 地块应按照《河南省物业管理条例》要求，配建物业管理用房。 |
| | 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 | | 无 |
| | 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。 |
| | 建筑色彩 | | 建筑色彩为了突出地方文化，建筑主色调可采用浅灰色、白色、米黄色等。 |
| | 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（$m^2$） | |
| | | 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 | | | |

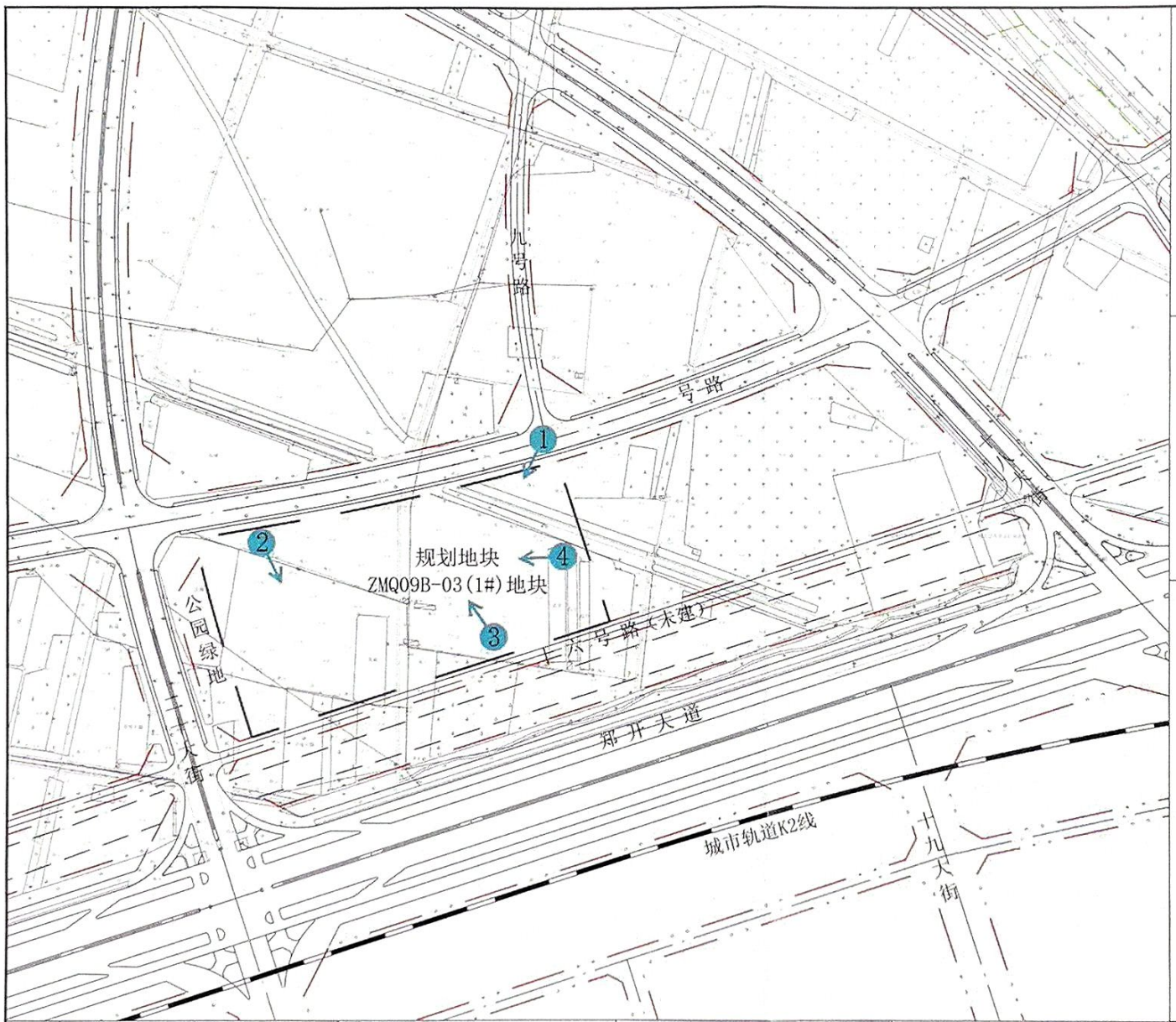
1.机动车停车应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车。机动车和非机动车充电设施、及地块内配套设施的停车要求按《开封市城市规划管理技术规定》和《开封市自然资源和规划局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理的通知》执行。 2.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》文件进行计算。 3.规划地块周边现状实际情况与图示不符合，在建设工程设计方案阶段需补测完善。 4.本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。 5.建设工程设计方案需满足《开封市城市规划管理技术规定》，因文物保护、历史文化名城保护、综合交通影响、环境保护、公共利益等特殊原因无法满足《开封市城市规划管理技术规定》的，在符合详细规划的情况下，并经专家和相关部门论证后，由市自然资源部门研究确定。

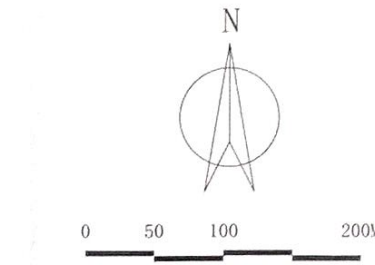
注：无相关内容填无

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. 本地块位于中国（河南）自由贸易试验区开封片区西部，ZMQ09B街坊内，二十大街以东、一号路南侧。
2. 规划地块内部及周边为空地，地势平坦。
3. 规划地块北侧一号路、东侧十八大街、西侧二十大街为现状道路，十六号路未建设。

图 例

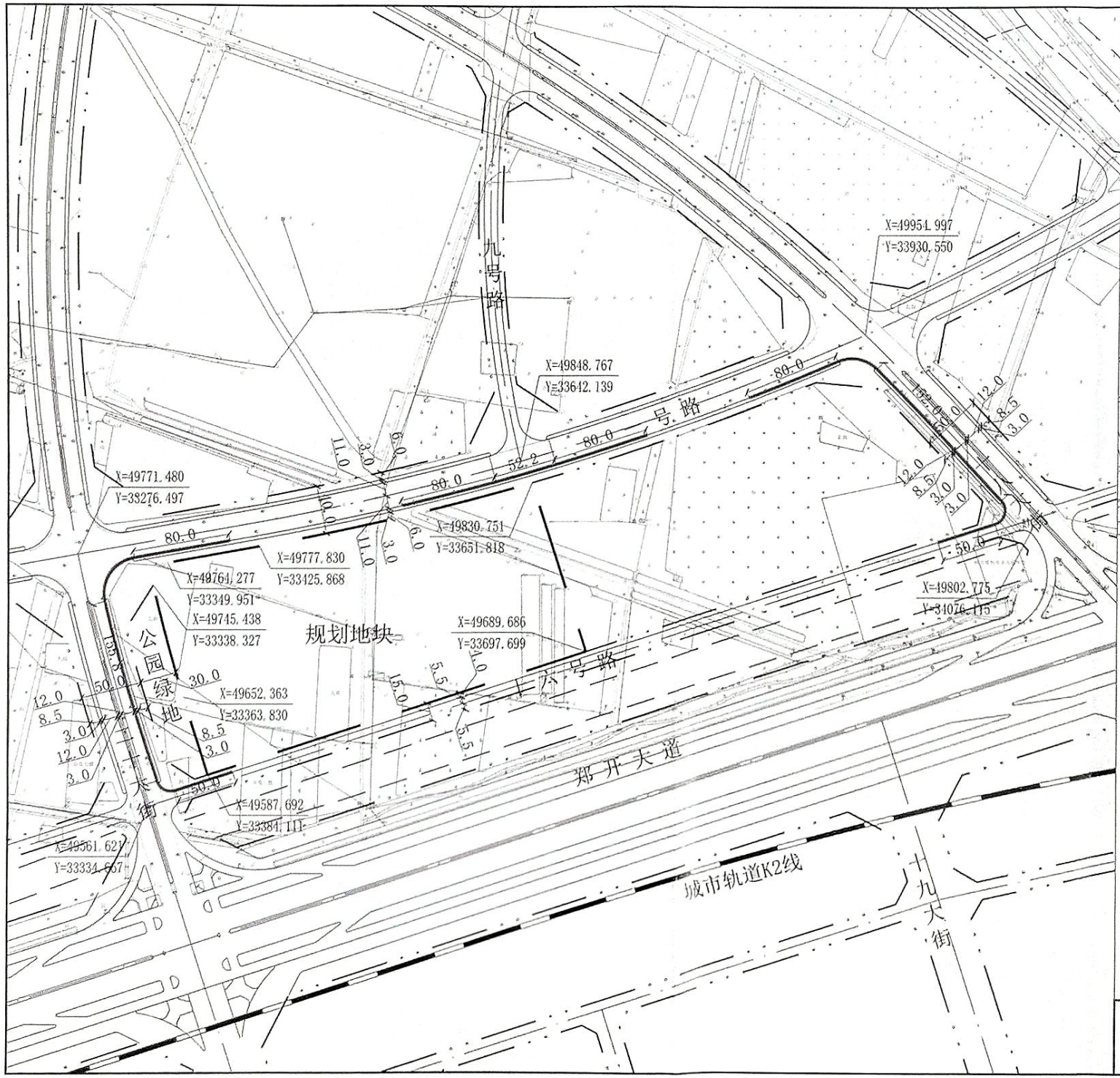
- 道　　路
- 规划用地边界线
- 道路中心线
- 城市绿线
- 城际铁路
- 道路红线
- 城市蓝线
- 现　　状
- 视点及视线

现状拍摄照片




4102002026TJ0000015

规划条件通知书附图一




N

0 50 100 200M

区域位置示意图




图例

- 现　状
- 道路中心线
- 道路红线
- 规划用地边界线
- 城市绿线
- 城市蓝线
- 道　路
- 禁止机动车开口地段
- 城际铁路

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。

4102002026TJ0000015
规划条件通知书附图二