

编号 4102002025TJ0000015

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2025年07月23日



宗地编号：

详细位置	开封新区复兴大道以北，一大街以西 XQ0305-14 地块							
规划依据	开封新区启动区 XQ0305 街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质			二类居住用地兼容商业用地				
	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 (m ²)			37643.8				
	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)				
	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	复兴大道	规划路	规划路	
			建筑 高度	H≤24.00m	≥25 米	≥25 米	≥5 米	≥5 米
				24.00m < H≤60.00m	≥25 米	≥25 米	≥10 米	≥10 米
				m < H≤m				
				m < H≤m				
				m < H≤m				
			H > m					
		地下空间退让 距离 (m)		25.00	25.00	5.00	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(试 行)》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		西 (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		住宅按照≥1.0 车位/户配建； 配套商业按照 ≥1.0 车位/100m ² 建筑面积配建				
		非机动车停车位配建 标准		住宅按照≥2.0 车位/户配建； 配套商业按照 ≥4.0 车位/100m ² 建筑面积配建				
	公共服务设施配建要求			1.本地块应按照不小于 0.3m ² /户的标准， 在其北侧 XQ0305-09 号地块中统一配建社				

			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。3.本地块应结合XQ0305-08地块、XQ0305-09地块、XQ0305-13地块，按照不小于0.3m ² /户且不小于880m ² 的标准在本地块内配建老年人日间照料中心一处。4.地块内应配建社区卫生服务站一处，建筑面积不小于300平方米。5.地块内应配建文化活动站一处，建筑面积不小于1000平方米。6.地块内应配建儿童、老年人活动场地，其用地面积不小于0.15m 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100m ² 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 m ² 。
	市政基础设施配建要求		配建开闭所一处
指导性内容	公共开放空间控制要求		集中绿地不得小于1.0m ² /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		注重复兴大道、一大街沿街景观的塑造，大型商业建筑应适当加大后退红线距离，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			

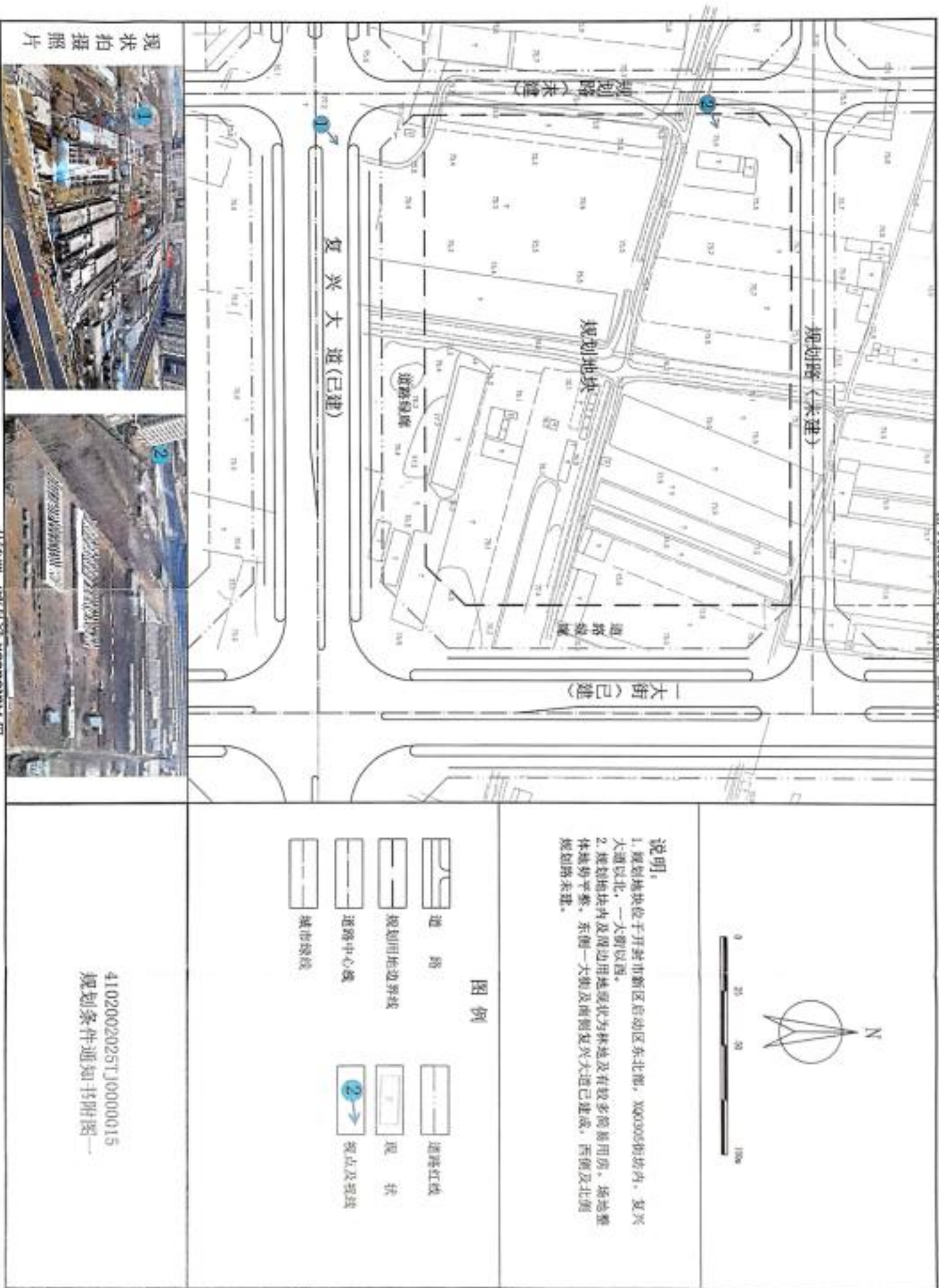
	河湖水面控制要求	
	海绵城市相关要求	按照市海绵办城市建 设规划管理相关要求，除市海绵办确定的豁免项目，本次规划范围内的项目年径流总量控制率按不得小于80.0%控制。
	防灾设施配置要求	涉及消防、抗震、安全方面应满足国家有关规范和相关部门要求
	环境保护相关要求	涉及环保方面应满足国家有关规范和相关部门要求
	区域重大基础设施、军事设施及国家安全设施防护要求	地块内所有建筑及构筑物高度应满足《军用机场净空规定》
	城镇对外交通设施相关要求	无
其他事项		
1.机动车停车应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车，居住项目地面停车泊位数占泊位总数的比例不应超过 10.0%。机动车和非机动车充电设施、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)》执行。 2. 建设工程设计方案需满足《开封市城市规划管理技术规定(试行)》，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(试行)》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。 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.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。

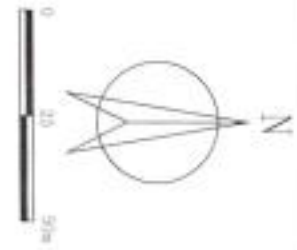
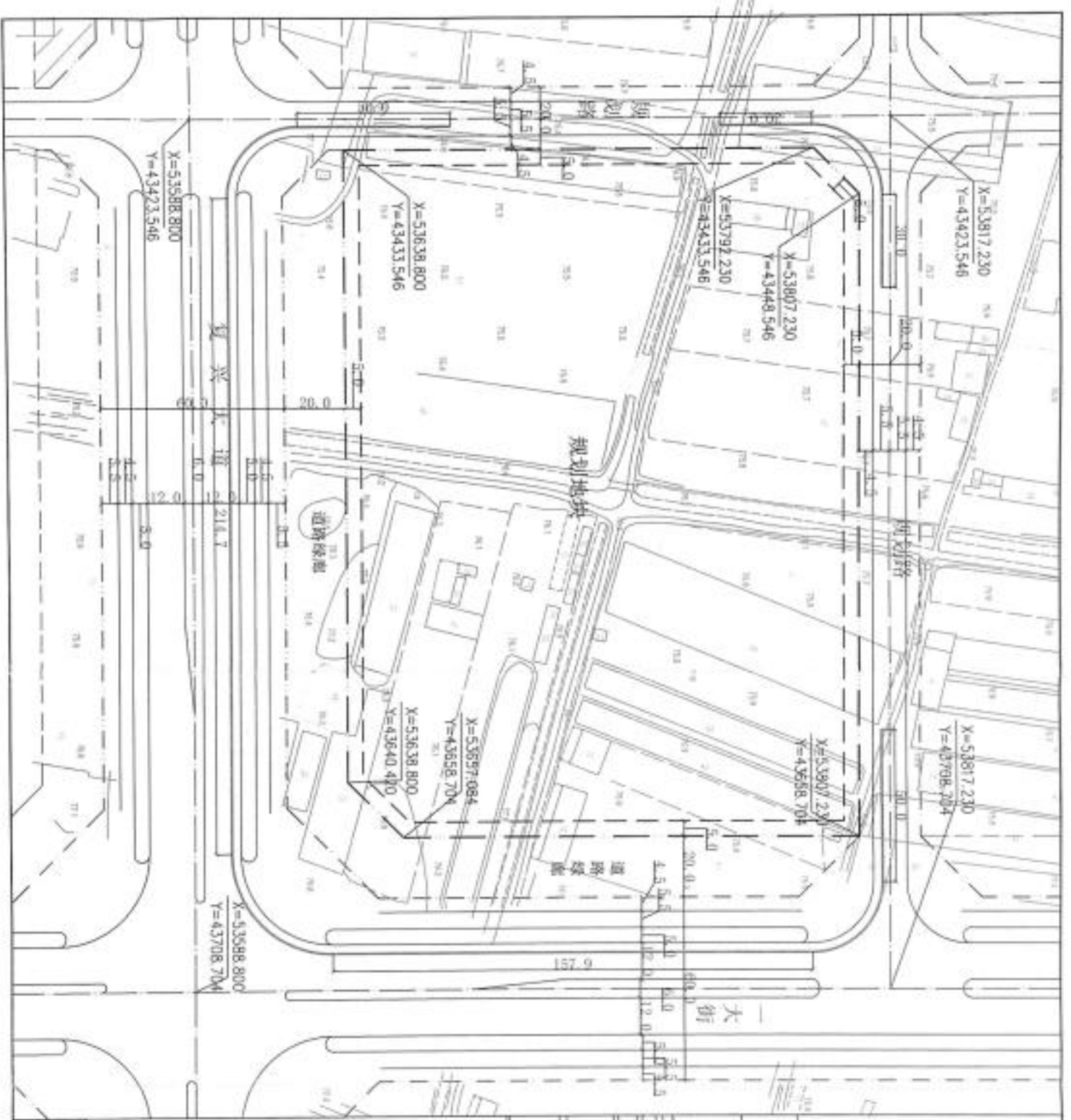


说明:
1. 规划地块位于开平市新区启动区东北部, X00305街坊内, 复兴大道以北, 一大街以西。
2. 规划地块内及周边用地现状为林地及有较多简易用房, 场地整体地势平整, 东侧一大街及南侧复兴大道已建成, 西侧及北侧规划路未建。

图例

- | | | | |
|--|---------|--|-------|
| | 道路 | | 道路红线 |
| | 规划用地边界线 | | 现状 |
| | 道路中心线 | | 视点及视线 |
| | 城市绿线 | | |

4102002025TJ0000015
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
- 规划用地边界线
- 建筑控制线
- 禁止机动车开口地段
- 城市绿线

注：图中所注坐标为工程坐标，采用开封市坐标系。

410202025734000005
规划条件附图