

编号 4102002025TJ0000021

# 规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期

2025年09月10日





## 城乡规划编制资质证书

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

住房和城乡建设部公告2022年第15号

统一社会信用代码：12410200744076243W

有效期限：自2022年3月1日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

开封市

宗地编号：

|       |                        |                             |           |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
|-------|------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|------|--------|--------|
| 详细位置  |                        | 开封市职教路以南、九大街以东 XQ0206-06 地块 |           |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
| 规划依据  |                        | 开封新区启动区 XQ0206 街坊控制性详细规划    |           |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
| 规定性内容 | 用地性质                   |                             | 商业用地      |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
|       | 兼容性规定                  |                             | 无         |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
|       | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) |                             | 221358.01 |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
|       | 土地开发<br>利用强度           | 容积率                         |           | ≥1.00且≤2.50                                                                                                |    |       |      |        |        |
|       |                        | 建筑密度 (%)                    |           | ≤50.0                                                                                                      |    |       |      |        |        |
|       |                        | 绿地率 (%)                     |           | ≥20.0                                                                                                      |    |       |      |        |        |
|       |                        | 建筑高度 (m)                    |           | ≤24.0 米 (至檐口)                                                                                              |    |       |      |        |        |
|       | 建筑控制<br>要求             | 退让<br>道路<br>红线              | 方位        |                                                                                                            | 东侧 | 南侧    | 西侧   | 北侧     |        |
|       |                        |                             | 道路名称      |                                                                                                            | 无  | 无     | 九大街  | 职教路    |        |
|       |                        |                             | 建筑<br>高度  | H≤24.00m                                                                                                   |    |       |      | ≥32.0m | ≥10.0m |
|       |                        |                             |           | m < H≤m                                                                                                    |    |       |      |        |        |
|       |                        |                             |           | m < H≤m                                                                                                    |    |       |      |        |        |
|       |                        |                             |           | m < H≤m                                                                                                    |    |       |      |        |        |
|       |                        |                             |           | m < H≤m                                                                                                    |    |       |      |        |        |
|       |                        |                             | H > m     |                                                                                                            |    |       |      |        |        |
|       |                        | 地下空间退让<br>距离 (m)            |           |                                                                                                            |    | 32.00 | 5.00 |        |        |
|       |                        | 建筑及地下空间退让<br>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，<br>应按较高等级道路退线要求执行。                                                                     |    |       |      |        |        |
|       |                        | 建筑退相邻地界<br>要求               |           | 根据《开封市城市规划管理技术规定》执<br>行。                                                                                   |    |       |      |        |        |
|       |                        | 地下空间退相邻地界<br>要求             |           | 规划地下建筑物和地下附属设施退让用地边<br>界的距离不得小于 5.0 米，且不得小于地下<br>建筑物深度 (自室外地坪至地下建筑物底板<br>地面距离) 的 0.7 倍，有特殊要求的应按相<br>关要求执行。 |    |       |      |        |        |
|       | 道路交通<br>设施设置<br>要求     | 出入口<br>方位                   |           | 北 (职教路)                                                                                                    |    |       |      |        |        |
|       |                        | 禁止机动车开口<br>规定               |           | 见附图二                                                                                                       |    |       |      |        |        |
|       |                        | 机动车停车位配建<br>标准              |           | ≥1.0 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积配建                                                                           |    |       |      |        |        |
|       |                        | 非机动车停车位配建<br>标准             |           | ≥8.0 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积配建                                                                           |    |       |      |        |        |
|       | 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，<br>配建物业管理用房。                                                                           |    |       |      |        |        |

|       |                          |                             |                                                                  |
|-------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
|       | 市政基础设施配建要求               |                             | 无                                                                |
| 指导性内容 | 公共开放空间控制要求               |                             | 无                                                                |
|       | 建筑形式与风格                  |                             | 建筑应体现简约、明快的建筑风格,外在古典、内在时尚。                                       |
|       | 建筑色彩                     |                             | 建筑色彩以暖黄色为主色调,且应与周边建筑相协调。                                         |
|       | 其他                       |                             | 注重职教路道路沿线景观的塑造,处理好环境与道路的关系,注重开敞空间的营造。                            |
| 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 <sup>2</sup> ) |                                                                  |
|       |                          | 地下空间建筑面积(m <sup>2</sup> )   |                                                                  |
|       |                          | 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和规划管理相关要求,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.所有指标核算以净用地面积为准。2.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。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.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》进行计算。

注：无相关内容填无

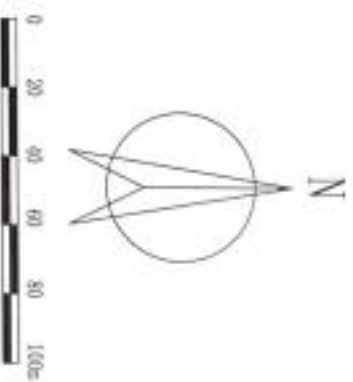
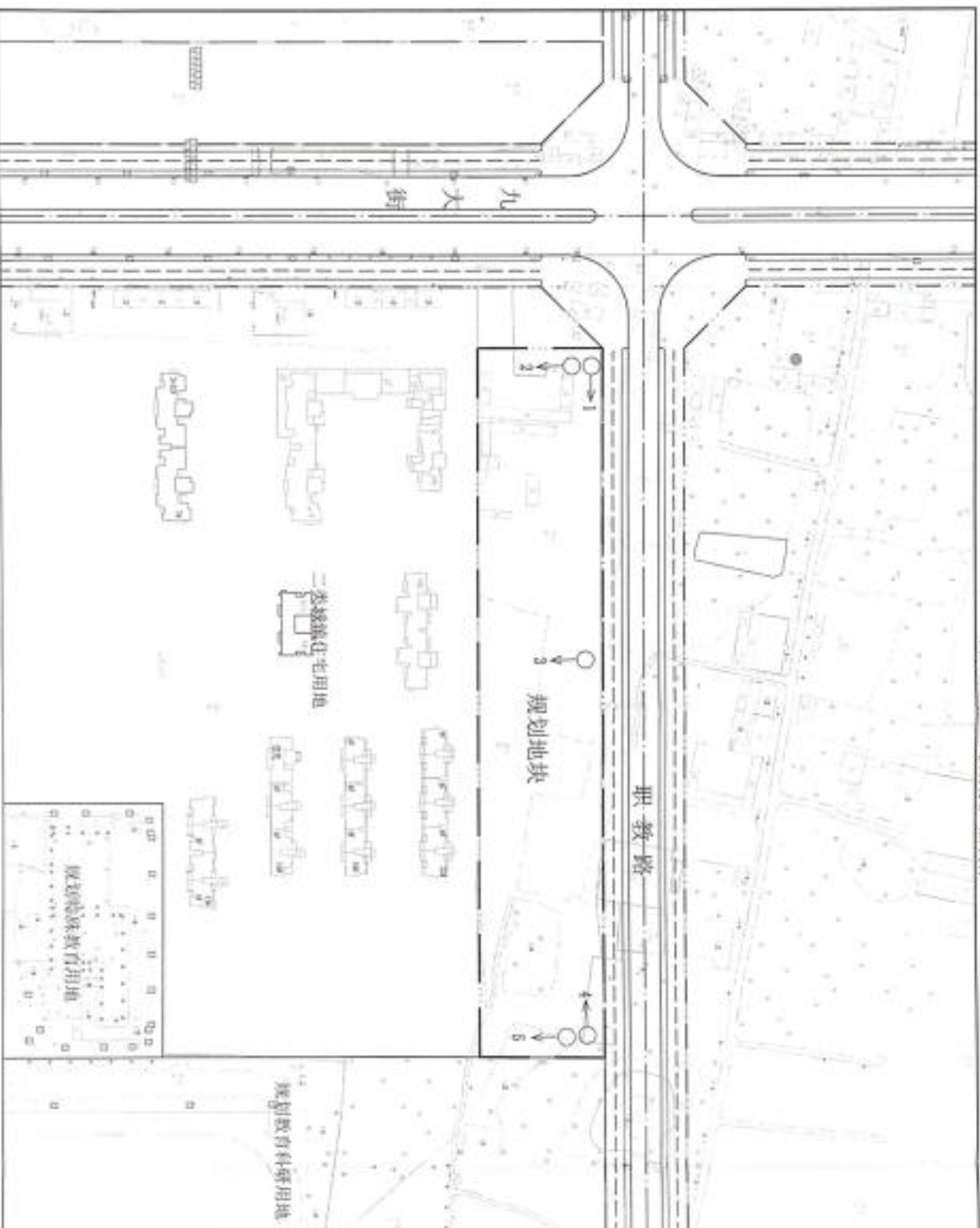
1.《规划条件通知书》是对建设项目用地提出的规划建设要求，是开展规划设计方案编制及审查、规划许可、规划核实等工作的重要依据。

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 教育版产品制作



### 说明

- 1、规划地块位于开封新区启动区北部偏西，九大街东侧，职教路南侧。
- 2、规划地块内现状为空地，场地地势平整。

### 图例

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

4102002025TJ0000021  
规划条件通知书附图一

现状拍摄照片



由 Autodesk 教育版产品制作

