

开封市通许高新技术产业开发区滨河
大道以东、X021 县道以北、大广高速以西局
部地块控制性详细规划

文本

2024. 02

目 录

一、 总则	1
第一条、 规划目的	1
第二条、 规划依据	1
第三条、 规划范围	2
第四条、 强制性内容	2
第五条、 规定性内容	2
第六条、 指导性内容	2
二、 用地规划与指标控制	2
第七条、 土地使用分类及控制	2
第八条、 用地兼容性的规定	2
第九条、 地块建设容量控制	3
三、 建筑建造控制	3
第十条、 建筑限高	3
第十一条、 建筑后退控制	3
第十二条、 建筑间距控制	4
四、 道路交通规划	4
第十三条、 道路规划	4
第十四条、 交通出入口控制	4
第十五条、 禁止机动车出入口	4
第十六条、 停车位规划	4
五、 服务设施配套	4
第十七条、 配套公共服务设施	4
第十八条、 配套服务设施要求	5
第十九条、 人防工程设施	5
六、 防灾减灾规划	5
第二十条、 消防规划	5
第二十一条、 防震规划	5
七、 市政设施规划	5

第二十二条、 给水工程规划	5
第二十三条、 雨水工程规划	6
第二十四条、 污水工程规划	6
第二十五条、 电力工程规划	6
第二十六条、 电信工程规划	6
第二十七条、 燃气规划	6
第二十八条、 热力规划	6
第二十九条、 环卫设施规划	6
八、 附则	7
第三十条、 规划成果的组成	7
第三十一条、 批准与实施	7
第三十二条、 解释权	7
第三十三条、 控制指标表	7

一、总则

第一条、规划目的

为落实通许县总体规划，合理使用建设用地，加强空间环境的有序组织，完善城市公共服务设施和市政基础设施，对建设项目进行有效的用地控制和规划管理，指导下层次修建性详细规划的编制及项目设计，为政府部门的规划管理提供技术法规依据，遵照《开封市城市规划管理技术规定（试行）》等各项要求，特编制《开封市通许高新技术产业开发区滨河大道以东、X021 县道以北、大广高速以西局部地块控制性详细规划》。

第二条、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）；
- 3、《城市规划编制办法》（建设部第 146 号令）；
- 4、《土地利用分类标准》（GB 21010-2017）；
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（自然资源部发[2020]51 号）》（试行）；
- 6、《城市绿线管理办法》；
- 7、《建筑防火通用规范》（GB 55037—2022）；
- 8、《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）；
- 9、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）；
- 10、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；
- 11、《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；
- 12、《安全防范工程技术标准》（GB 50348-2018）；
- 13、《河南省绿色建筑条例》；
- 14、《开封市城市规划管理技术规定（试行）》；
- 15、《开封市通许县产业集聚区控制性详细规划》（2013-2020）；
- 16、《工业项目建设用地控制指标》；
- 17、《通许县国土空间总体规划 2021-2035》；
- 18、相关规范、标准及相关专项规划；
- 19、其他相关规划和规范；

20、甲方提供地形图及相关文件；

第三条、规划范围

本规划适用于通许高新技术产业开发区局部地块（滨河大道以东、X021 县道以北、大广高速以西局部地块），总规划用地面积 58464.75 平方米，精确面积以勘测定界图为准。

第四条、强制性内容

本规划中有关地块用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、配套公共服务设施和基础设施为强制性内容，必须按规划严格进行。确需调整时必须按照有关程序上报原审批机关审批。文本中标注下划线的文字为强制性内容。

本规划未涉及的内容和指标，应符合国家、河南省以及开封市、通许县的有关技术规定要求。

第五条、规定性内容

本规划在有关建筑后退、建筑容量、地块机动车出入口位置、地块面积等方面的要求和规定为规定性内容，应按规划严格执行。

第六条、指导性内容

本规划在环境要素、建筑色彩、建筑风格等方面的要求为指导性内容，旨在促进区域建筑形态的统一，同时鼓励建筑及环境景观的多样性。

二、用地规划与指标控制

第七条、土地使用分类及控制

通许县滨河大道以东、X021 县道以北、大广高速以西局部地块划分为 1 类，为三类工业用地（M3）

1. 三类工业用地（M3）

规划 A-01 地块为三类工业用地（M3）

第八条、用地兼容性的规定

用地兼容性规定应符合按《开封市城市管理技术规定（试行）》要求，其中工业用地所需行政办公和生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%；其中建筑面积不宜超过总建筑面积的 15%。工业、物流仓储用地范围内严禁建造成套住宅、住宅、专家楼和培训中心等非生产性配套设施。

第九条、地块建设容量控制

A-01 地块容积率不小于 0.8，建筑密度不小于 40%，绿地率不小于 15%且不大于 30%，该地块可开发地上总建筑面积不大于 58464.75 m²。

三、建筑建造控制

第十条、建筑限高

根据《建筑防火通用规范》（GB 55037—2022）、《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）及《开封市城市规划管理技术规定（试行）》等技术规范制定建筑限高，以保障空间安全、卫生和景观，规划建筑限高如下：

A-01 地块内建筑高度控制不高于 60 米；

第十一条、建筑后退控制

（1）建筑后退道路红线控制

沿城市道路两侧的建筑物除经详细规划另有规定的，其后退道路规划红线的最小控制距离如下：

A-01 地块西退滨河大道 10 米，东退大广高速 30 米；

（2）新建工业建筑后退绿线最小距离应不小于 3 米。工业项目的围墙后退道路红线不应小于 3 米，其大门及门卫房外缘退围墙距离不得少于 3 米。建筑、构筑物退围墙不应小于 3 米。

（3）建筑后退相邻地块地界的规定

建筑后退相邻地块地界除了满足安全要求和采光要求以外，还应参照《建筑防火通用规范》（GB 55037—2022）和《民用建筑设计统一标准（GB 50352-2019）》等规定执行。

（4）建筑退地块边界距离控制不得小于以下表内要求，详细见下表：

建筑分类		文教及卫生建筑	住宅建筑	其它建筑
主要朝向	低层	8	8	6
	多层	10	10	9
	高层	18	15	15
次要朝向	低层	3	3	3
	多层	5	5	5

	高层	10	10	10
--	----	----	----	----

注：多、低层住宅次要朝向宽度大于 13 米，高层住宅次要朝向宽度大于 16 米时退界距离按主要朝向控制

第十二条、建筑间距控制

日照间距应符合《城市居住区规划设计标准》、《开封市城市规划管理技术规定（试行）》、《民用建筑设计统一标准（GB 50352-2019）》的有关规定。

防火间距应符合《建筑防火通用规范》（GB 55037—2022）的有关规定。

四、道路交通规划

第十三条、道路规划

（1）A-01 地块道路规划

A-01 地块的主要道路有滨河大道、X021 县道。

滨河大道为城市主干路，红线宽度为 50 米；

X021 县道为城市支路，红线宽度为 10 米。

第十四条、交通出入口控制

A-01 地块机动车出入口位置建议在西侧。

第十五条、禁止机动车出入口

禁止机动车出入口路段设置要求严格按照《开封市城市规划管理技术规定（试行）》进行设置。

第十六条、停车位规划

工业厂房机动车停车位按照 0.2 车位 / 百平方米建筑面积进行配建；办公建筑机动车停车位按照 1.5 车位 / 百平方米建筑面积进行配建，非机动车停车位办公建筑按照 3.0 车位 / 百平方米建筑面积进行配建。修建性详细规划应进一步细化核算，并依据城市规划要求配置停车场。

五、服务设施配套

第十七条、配套公共服务设施

结合地块用地性质和规模，本次对 A-01 地块规划设置供热锅炉房、污水处

理站、机动车停车场、公共厕所、生活垃圾收集点及居民非机动车停车场等配套服务设施。

第十八条、配套服务设施要求

地块配套设施应满足如下要求：垃圾收集点服务半径不应大于 70 米，宜采用分类收集。

第十九条、人防工程设施

街坊内人防设施按国家规定和《开封市城市规划管理技术规定（试行）》的要求配套建设，相应指标在修规中予以落实。

六、防灾减灾规划

第二十条、消防规划

应满足《建筑防火通用规范》（GB 55037—2022）、《人民防空工程设计防火规范（GB 50098—2009）》、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范（GB 50067—2014）》及其它相关规范的要求。

第二十一条、防震规划

本地块规划抗震工程规划按七度设防；项目批准实施后，工程建设前，应聘请专业单位进行评估。

（1）避震疏散场地：按照就近、安全、方便的原则，疏散场地的服务半径为 0.5-1.0km。

（2）疏散道路：现状道路可作为避震疏散的主要通道。

（3）加强工作人员的抗震防灾科普知识教育，增强抗震防灾意识。

规划确定的各市政基础设施容量，规模及具体接线位置，应与相关部门进一步商定，在修建性详细规划中确定。

七、市政设施规划

第二十二条、给水工程规划

地块用水主要为生活、办公及工业用水。规划区属于城市集中供水的供给范围，可以城市干管供至本区。规划区再生水系统主要用于绿化及道路浇洒，规划区再生水管道严禁与自来水管连接。再生水管道应尽可能敷设于道路两侧绿带和城市绿地内。

建筑消防用水量应在下一步的建筑设计中考虑。地块内道路的修建应满足消防要求，合理设置消防通道。规划要求新建各类建筑物应充分考虑消防要求，保证一定的消防间距，配备必要的消防设施。

第二十三条、雨水工程规划

暴雨强度公式： $Q=1987(1+0.7471gP)/(11.7+t)*0.75$ ，其中：Q 暴雨强度（升/秒·公顷）；

$t=$ 降雨历时（分）

设计重现期 $p=3$ 年。排水体制采用雨污分流制。按照高水高排、低水低排、自流排放的原则，雨水依地势场地经雨水管道排入道路边沟。雨水管线应随道路施工同期建设。

第二十四条、污水工程规划

污水主要为生活污水和工业污水，地块内规划有污水处理站，未来地块污水可通过污水处理后再排出。

第二十五条、电力工程规划

(1) 电力设施容量及具体接线位置，应与电力部门进一步协商。

(2) 照明设计

根据照明场所的环境条件，按照《建筑照明设计标准》GB 50034—2013，设计相应的照明照度。在配电室、发电机房、通信机室等处均装设事故应急照明。

第二十六条、电信工程规划

电话及通信电缆引自城区电信局所为规划地块提供电信服务。根据道路的红线宽度及所处的不同位置，确定设的管孔数量，且在保证各类用户需求的情况下预留一定的备用管孔。

第二十七条、燃气规划

规划地块用地可由燃气管道接入规划地块提供燃气服务。

第二十八条、热力规划

规划地块用地属城区供热范围，可由热力干管道接入规划地块提供热力服务。

第二十九条、环卫设施规划

垃圾收集点

根据服务半径设置垃圾收集点。有害垃圾必须单独收集、单独运输、单独处理，其垃圾容器应封闭并应设置便于识别的标志。

八、附则

第三十条、规划成果的组成

本规划成果包括规划文本、规划图集两部分，经法定程序批准后，规划文本、规划图集具同等法律效力，二者应同时使用、不可分割。

第三十一条、批准与实施

本规划由通许县人民政府批准后实施。

第三十二条、解释权

本规划由通许县自然资源局负责解释。

第三十三条、控制指标表

开封市通许高新技术产业开发区滨河大道以东、X021 县道以北、大广高速以西局部地块控制性详细规划【文本】

控制指标								
详细位置		滨河大道以东、X021 县道以北、大广高速以西						
规划依据		《开封市城市规划管理技术规定（试行）》、《通许县产业集聚区控制性详细规划》、《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）						
地块编号			A-01					
规定性 内容	用地性质		三类工业用地 M3					
	兼容性规定		无					
	用地面积（m ² ）		58464.75					
	土地开 发利用 强度	容积率		≥0.8				
		建筑密度（%）		≥40%				
		绿地率（%）		≥15%且≤30%				
		建筑高度（m）		≤60				
	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				滨河大道	
			建筑	H≤ <u>24</u> m			10	

开封市通许高新技术产业开发区滨河大道以东、X021 县道以北、大广高速以西局部地块控制性详细规划【文本】

		高度	$24\text{ m} < H \leq 40\text{ m}$		12		
			$40\text{ m} < H \leq 60\text{ m}$		15		
		地下空间退让距离 (m)		退让规划道路红线不小于 5m			
		建筑退相邻地界要求		多层以下退让同图则要求，高层加退依据文本要求			
		地下空间退相邻地界要求		最小退界距离不得小于 5m，同时地下建筑物退界距离不得小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下建筑物底板底面距离）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		西侧				
	禁止机动车开口规定		严格按照《开封市城市规划管理技术规定（试行）》 进行设置				
	机动车停车位配建标准		工业厂房机动车停车位配建标准按照 0.2/100 m ² 建筑 面积进行配建；办公建筑机动车停车位按照 1.5/100 m ² 建 筑面积进行配建				
	非机动车停车位配建标准		非机动车停车位办公建筑配建标准按照 3.0/100 m ² 建 筑面积进行配建				
	公共服务设置配建要求		无				

		市政基础设施配建要求	供热锅炉房、污水处理站、停车场、垃圾收集点、公共厕所
指导性 内容		公共开发空间控制要求	无
		建筑形式与风格	强化现代建筑特征，鼓励采用高技术工程手段与高科技新材料，运用现代建筑语言表达工业建筑空间的多样意境
		建筑色彩	以浅色为建筑主色调，可使用一定比例的低饱和色彩以体现城市的现代气息
		其他	应与周边环境和建筑群的建筑形式相协调，并按环境性质和尺度进行不同方式设计
补充内 容		建筑间距控制性要求	日照间距应符合《民用建筑设计统一标准(GB 50352—2019)有关规定；防火间距应符合《建筑防火通用规范》(GB 55037—2022)有关规定
	地下空 间控制 要求	使用功能	无
		地下空间最大投影面积	无
		开发层数	无

	开发深度	无
	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	项目建设应满足《开封市海绵城市建设管理条例》中的相关要求
	防灾设施配置要求	根据需求配置相应的消防设施
	环境保护相关要求	环境空气质量符合二类空气质量功能区的要求，声环境功能区控制，执行 2 类声环境噪声限值
	区域重大基础设施、军事设施及国家安全设施防护要求	无
	城镇对外交通设施相关要求	无
其他事项		
精确面积以勘测定界图为准		

开封市通许高新技术产业开发区滨河
大道以东、X021 县道以北、大广高速以西
局部地块控制性详细规划

图纸

2024. 02

图纸目录

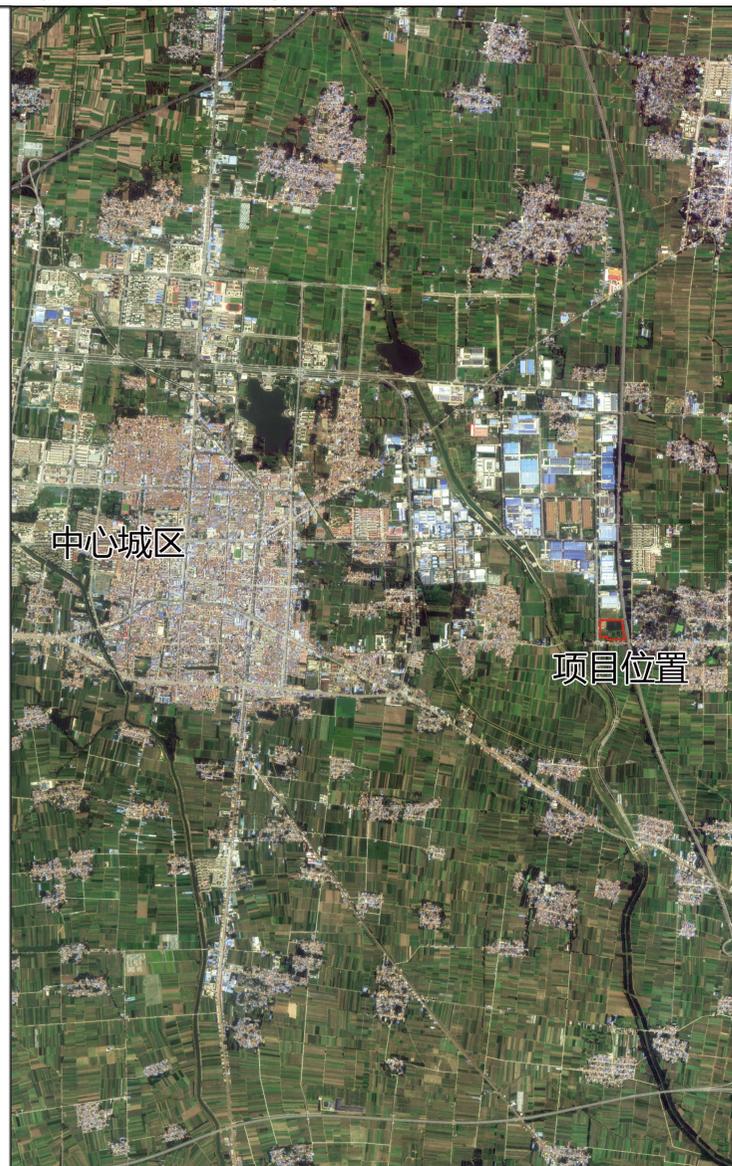
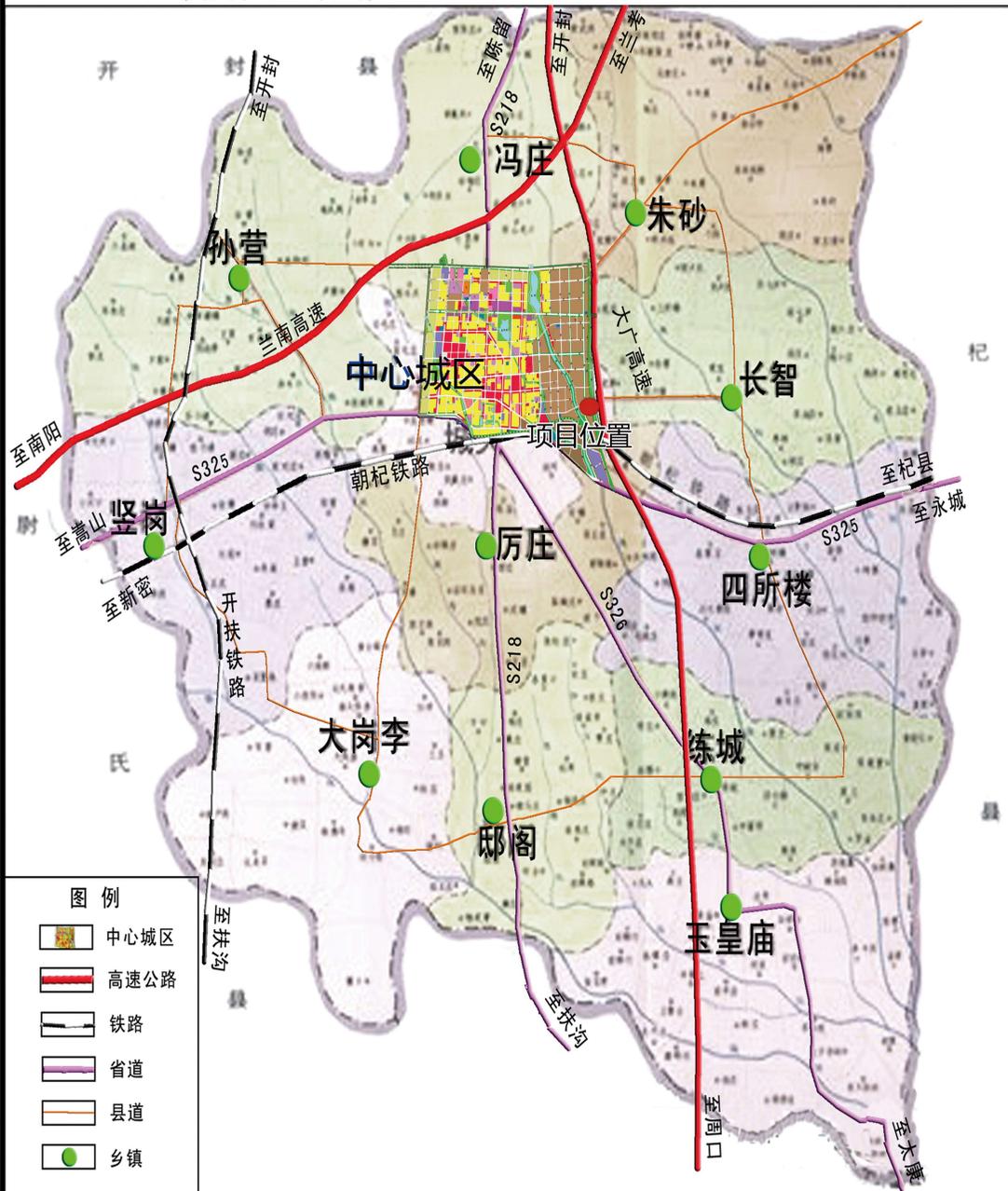
1. 区位分析图
2. 周边关系分析图
3. 上位规划
4. 用地现状图
5. 图则

通许县滨河大道以东、X021县道以北、大广高速以西控制性详细规划

区位分析图

■ 项目在通许县位置

■ 项目在中心城区位置



该项目位于滨河大道以东、X021县道以北、大广高速以西，地块面积58464.75m²。

通许县滨河大道以东、X021县道以北、大广高速以西控制性详细规划

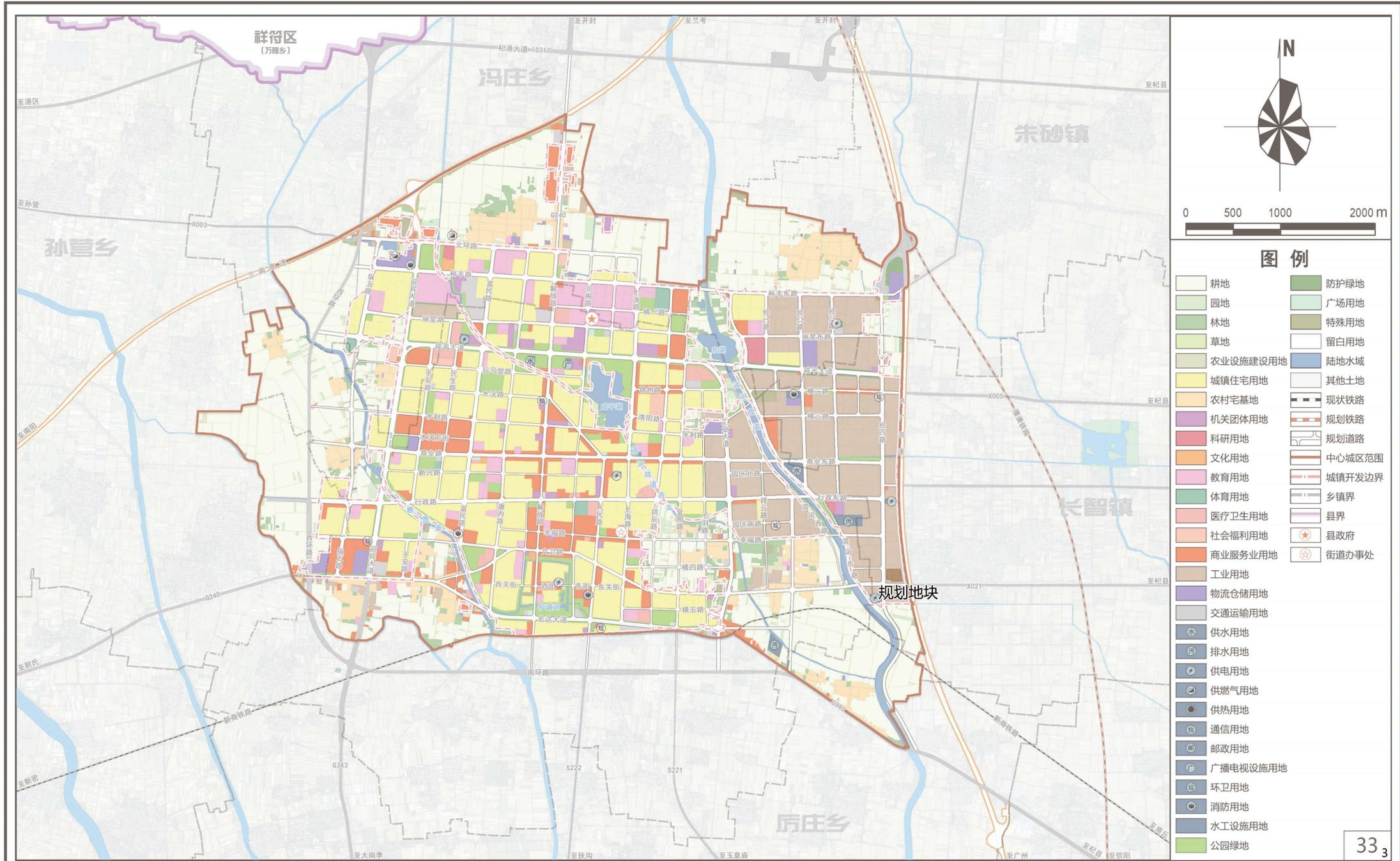
周边关系分析图



通许县国土空间总体规划（2021-2035年）

上位规划图

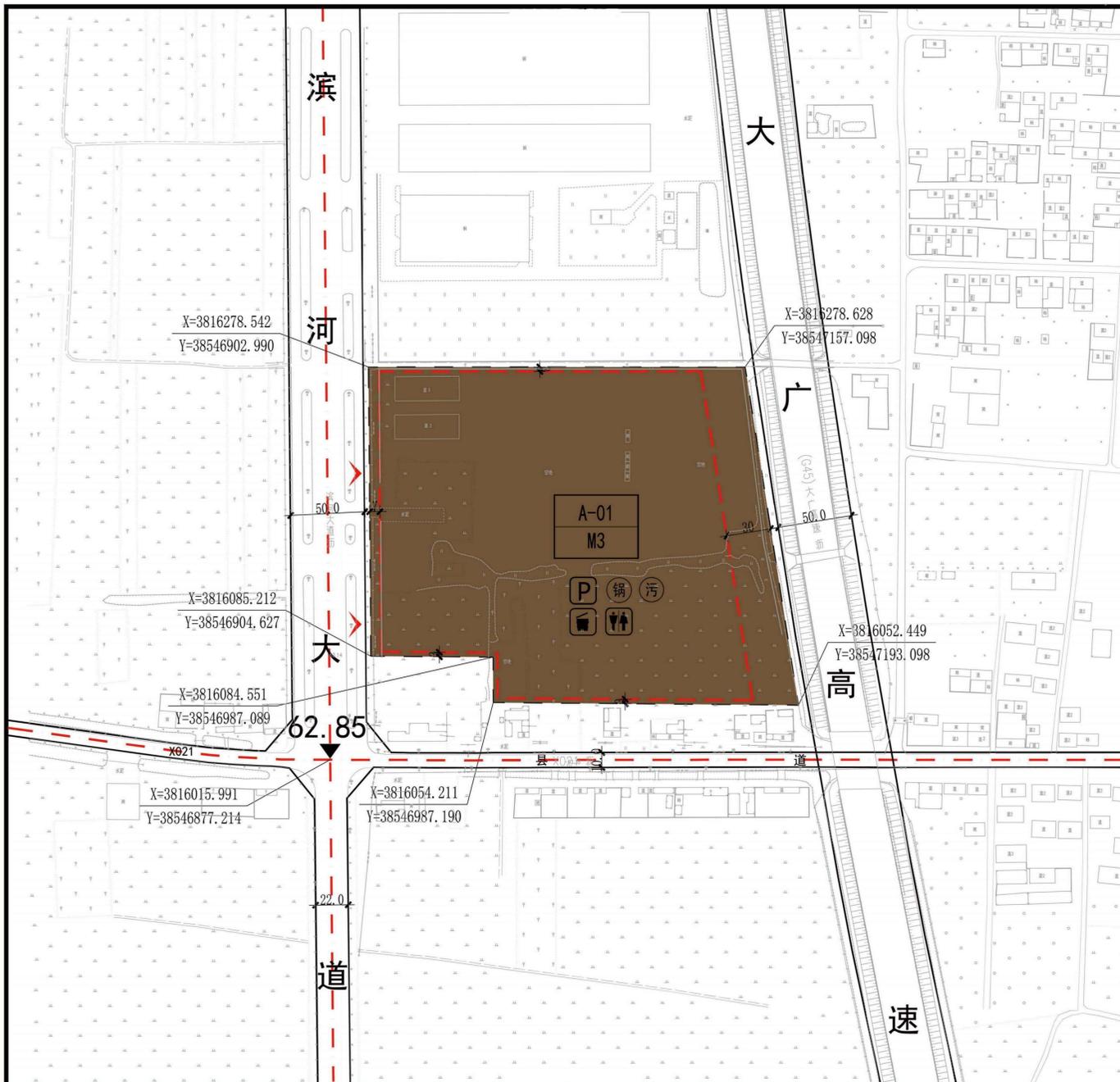
中心城区土地使用规划图



通许县滨河大道以东、X021县道以北、大广高速以西控制性详细规划

土地利用现状图





控制指标
 详细位置 滨河大道以东、X021县道以北、大广高速以西
 规划依据 《开封市城市规划管理技术规定（试行）》、《通许县产业集聚区控制性详细规划》、《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)

规定性内容	地块编号		A-01				
	用地性质		三类工业用地 M3				
	兼容性规定		见文本				
	用地面积 (m ²)		58464.75				
	容积率		≥0.8				
	建筑密度 (%)		≥40%				
	绿地率 (%)		≥15%且≤30%				
	建筑高度 (m)		≤60				
	建筑退让要求		方位	东侧	南侧	西侧	北侧
	建筑退让要求		道路名称				滨河大道
建筑退让要求		建筑高度	H≤24m			10	
建筑退让要求		建筑高度	24m<H≤40m			12	
建筑退让要求		建筑高度	40m<H≤60m			15	
建筑退让要求		地下空间退让距离 (m)	退让规划道路红线不小于5m				
建筑退让要求		建筑退让相邻地界要求	多层以下建筑退让如图中要求，高层加退依据文本要求				
建筑退让要求		地下空间退让相邻地界要求	无				
建筑退让要求		出入口方位	西侧				
建筑退让要求		禁止机动车开口规定	严格按照《开封市城市规划管理技术规定（试行）》进行设置				
建筑退让要求		机动车停车位配建标准	工业厂房屋机动车停车位配建标准按照0.2/100m ² 建筑面积进行配建；办公建筑机动车停车位按照1.5/100m ² 建筑面积进行配建				
建筑退让要求		非机动车停车位配建标准	非机动车停车位办公建筑配建标准按照3.0/100m ² 建筑面积进行配建				
建筑退让要求		公共服务设施配建要求	无				
建筑退让要求		市政基础设施配建要求	停车场、供热锅炉房、污水处理站停车场、垃圾处理点、公共厕所				
建筑退让要求		公共开发空间控制要求	无				

指导性内容	建筑形式与风格	强化现代建筑特征，鼓励采用新技术工程手段与高科技新材料，运用现代建筑语言，体现工业建筑空间的多重属性
	建筑色彩	以浅色为建筑主色调，可使用一定比例的低饱和色彩以体现城市的现代气息
	其他	应与周边环境及建筑群的建筑形式相协调，并按环境性质和尺度进行不同方式设计
补充内容	建筑间距控制性要求	日照间距应符合《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)有关规定；防火间距应符合《建筑防火通用规范》(GB 5037-2022)有关规定
	使用功能	无
补充内容	地下空间最大投影面积	无
	开发层数	无
	开发深度	无
	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	项目建设应满足《开封市海绵城市建设管理条例》中的相关要求
	防灾设施配置要求	根据需求配置相应的消防设施
	环境保护相关要求	环境空气质量符合二类空气质量功能区的要求，声环境功能区控制，执行2类声环境噪声限值
	区域重大基础设施、军事设施及国家安全设施防护要求	无
	城镇对外交通设施要求	无

补充内容	其他事项	精确面积以勘测定界图为准
	使用功能	无
	地下空间最大投影面积	无
	开发层数	无
	开发深度	无
	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	项目建设应满足《开封市海绵城市建设管理条例》中的相关要求
	防灾设施配置要求	根据需求配置相应的消防设施
	环境保护相关要求	环境空气质量符合二类空气质量功能区的要求，声环境功能区控制，执行2类声环境噪声限值



通许高新技术产业开发区控制性详细规划

控制图则

NO. 01