

编号 4102002024TJ0000047

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2024 年 12 月 02 日





详细位置		开封市城东片区东京大道以南、花园路东侧 CD1101-01 地块							
规划依据		开封市城东片区 CD1101 街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质			一类工业用地					
	兼容性规定			无					
	用地面积 (m ²)			56337.1					
	土地开发利用强度	容积率		≥1.20 且≤2.00					
		建筑密度 (%)		无					
		绿地率 (%)		≤20.0%					
		建筑高度 (m)		≤36.0 (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		无	规划路	花园路	东京大道	
			建筑高度	H≤24.00m		无	≥5.0m	≥10.0m	≥20.5m
				24.00m < H≤36.00m		无	≥10.0m	≥20.0m	≥20.5m
				m < H≤m					
				m < H≤m					
				m < H≤m					
			H > m						
			地下空间退让距离 (m)			5.00	5.00	20.50	
		建筑退相邻地界要求		依据《开封市城市规划管理技术规定》进行退让。					
		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及城市绿线的距离不得小于 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		北 (东京大道)、西 (花园路)、南 (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		依据《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		依据《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		规划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		科研及行政办公和生活服务配套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。工业建筑风格应与周边建筑及环境相协调。
	建筑色彩		建筑色彩以灰、白色为主色调，建筑色彩不宜超过三种，整体上应协调统一。
	其他		应与宋外城遗址整体环境相协调并注重东京大道及花园路沿线景观的塑造，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		建筑之间不得小于防火、安全及环保要求间距。
	地下空间控制要求	使用功能	
		地下空间最大投影面积	
		开发层数	
		开发深度	
	历史文化保护要求		规划地块部分位于全国重点文物保护单位北宋东京城遗址的建设控制地带内，其中位于宋外城遗址建设控制地带内的建筑限高25.0米，在进行建设工程时，工程设计方案应征求文物行政部门意见。规划地块其余部分位于地下文物埋藏区内，其建设行为应符合《北宋东京城遗址保护规划大纲》的相关要求。
	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%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		规划地块部分位于开封市城市集中式饮用水水源一级保护区内，其建设行为应符合《中华人民共和国水污染防治法》、《开封市城市饮用水水源保护条例》等环保相关要求。
	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≥40.0%。2.规划地块为服务宋都古城文旅文创产业的地块，地块需依托宋都古城文旅资源，弘扬“宋文化”，发展文旅文创相关产业。3.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。4.规划地块工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不应大于工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。5.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(2018版)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。6.围墙退让花园路、规划路道路红线不得小于5.0米，围墙退让城市绿线不得小于0.5米。7.规划地块车行出入口占用东京大道道路绿廊的宽度不得大于20.0米。8.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》进行计算。9.围墙与道路红线之间的区域只能作为绿地及广场使用。10.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。11.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》是对建设项目提出的规划建设要求，是规划设计方案审查、规划许可、规划核实的重要依据。
- 2.《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》中约定的其它事项，应遵从国家、省、市有关政策和规定。



说明:

1. 规划地块位于开封市城东片区CD1101街坊内，东京大道以南、花园路东侧。
2. 规划地块东侧为宋外城遗址，西侧为清水河。
3. 地块北侧东京大道为现状道路，地块西侧花园路、南侧规划路目前尚未建设。
4. 规划地块场地基本平整，适宜开发建设。

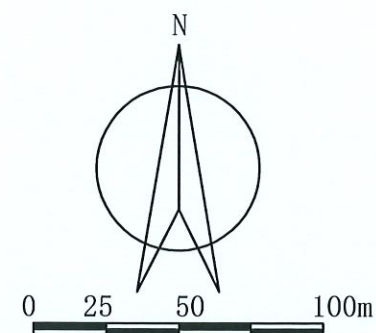
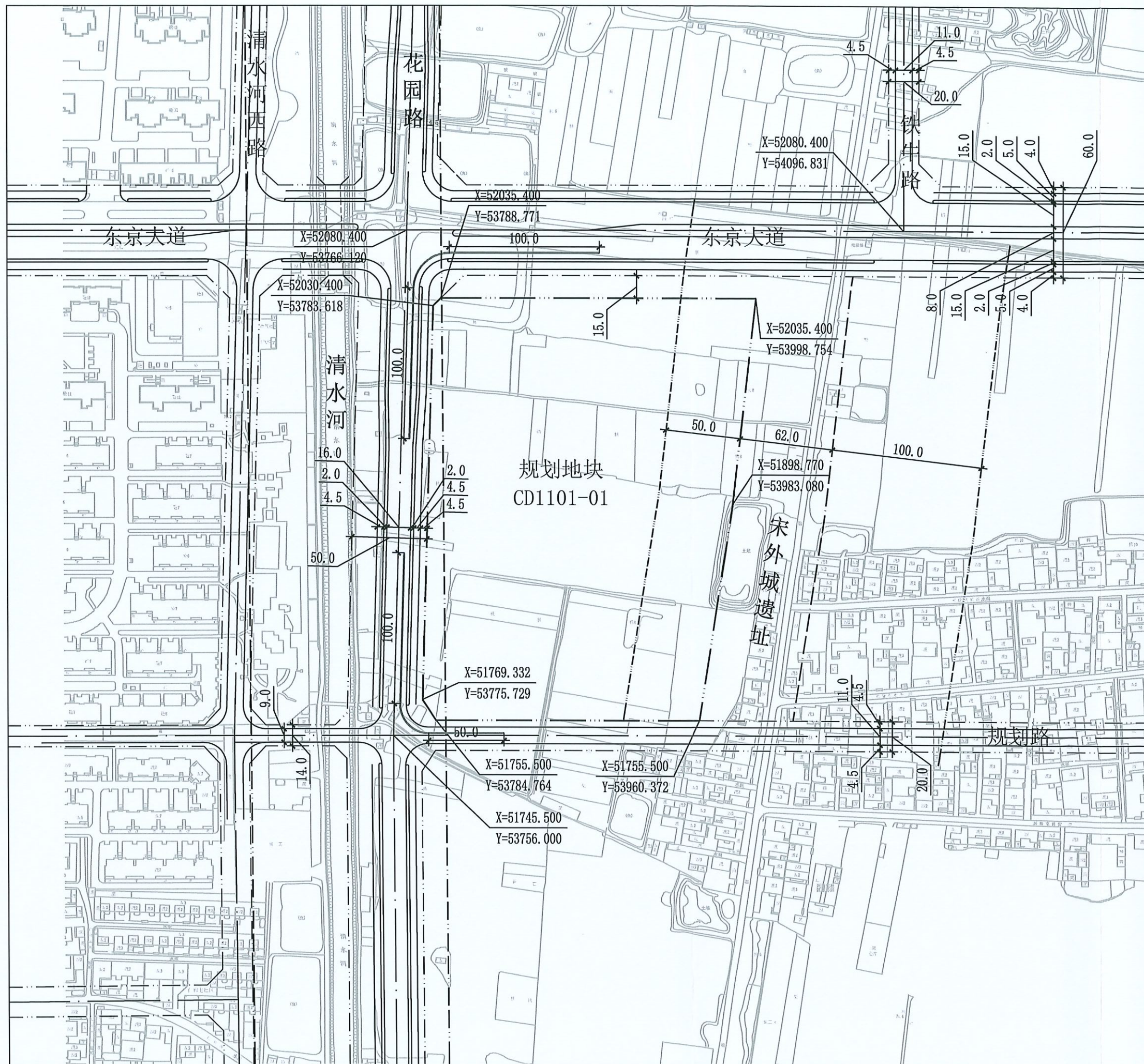
图例

	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		水源一级保护区
	宋外城遗址建设控制地带		

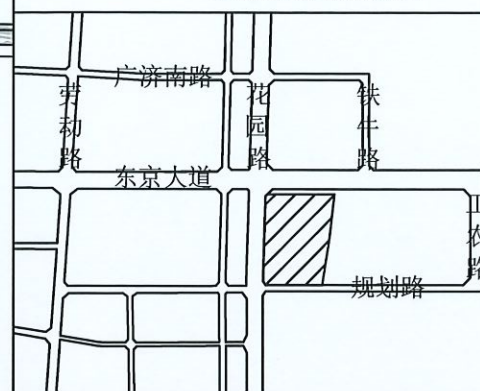
现状
拍摄照片



4102002024TJ0000047
规划条件通知书附图一



区域位置示意图

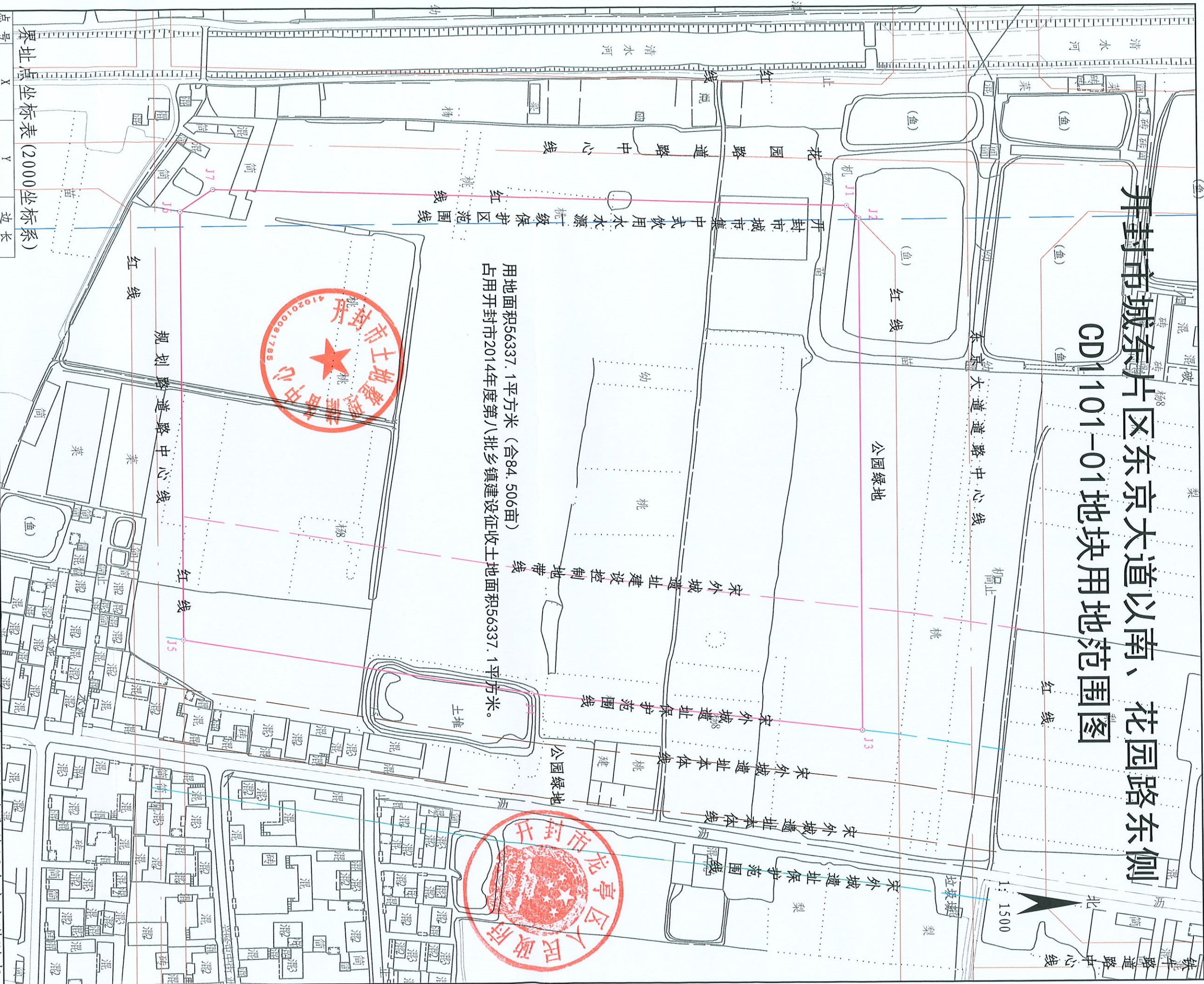


图例

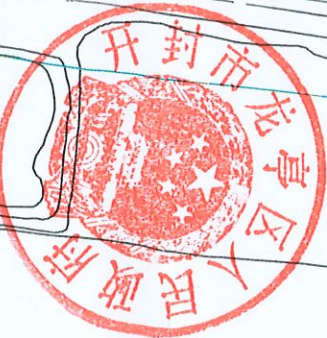
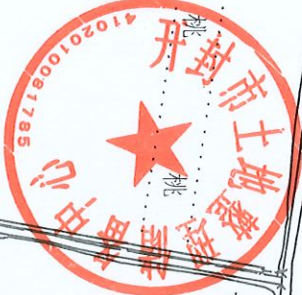
- 道路中心线
- 道路红线
- 城市绿线
- 水源一级保护区
- 宋外城遗址建设控制地带
- 规划用地边界线
- 禁止机动车开口地段
- 坐标
- 现状

注：图中所注尺寸单位均以米计，坐标系为开封市独立坐标系。

开封市城东区东京大道以南、花园路东侧
CD1101-01地块用地范围图



用地面积56337.1平方米 (合84.506亩)
占用开封市2014年度第八批乡镇建设征收土地面积56337.1平方米。



界址点坐标表 (2000坐标系)

点号	X	Y	边长
J1	3854536.994	38534939.747	7.18
J2	3854542.013	38534944.882	209.98
J3	3854542.772	38535154.865	137.53
J4	3854406.085	38535139.686	145.06
J5	3854262.734	38535117.495	175.61
J6	3854262.099	38534941.888	16.52
J7	3854275.898	38534932.802	261.19
J1	3854536.994	38534939.747	

开封市规划勘测设计研究院			工程项目名称	开封市城东区东京大道以南、花园路东侧CD1101-01地块
主管院长	队长	项目负责人	用地范围图	
队总工	项目负责	制图		
审核	制图			

开封市规划勘测设计研究院
工程名称
开封市城东区东京大道以南、花园路东侧CD1101-01地块
设计号
2024-1122
勘测阶段
勘测定界
图号
A11005-1-1
日期
2024.11.06