

编号 4102002025TJ0000034

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2025 年 11 月 06 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



扫描二维码“城乡规划编制资质证书”进行查询

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



2023年12月29日

中华人民共和国自然资源部印制

宗地编号： _____

详细位置		开封市古城片区迎宾路以东、大厅门街以南 GC1101-01 地块						
规划依据		开封市古城片区 GC1101 街坊控制性详细规划						
规定性内容	用地性质			R 居住用地				
	兼容性规定			可混合公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施等用地用地比例≤40.0%				
	用地面积 (m ²)			55776.77				
	土地开发利用强度	容积率		≤1.20				
		建筑密度 (%)		≤40.0				
		绿地率 (%)		≥25.0				
		建筑高度 (m)		≤15.0 米 (至檐口) 且应满足图示基础限高区要求				
	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		大坑沿街	省府西街	迎宾路	大厅门街
			建筑高度	H≤15.00m	≥3.0m	≥8.0m	≥8.0m	≥5.0m
				m < H≤m				
				m < H≤m				
				m < H≤m				
				m < H≤m				
			H > m					
		地下空间退让距离 (m)		3.00	3.00	3.00	3.00	
		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》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		东 (大坑沿街)、西 (迎宾路)、北 (大厅门街)				
		禁止机动车开口规定		见附图二				
		机动车停车位配建标准		机动车停车位结合项目周边交通承载力及文物部门对地块地下空间开挖要求合理配建。				
		非机动车停车位配建标准		按照《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			1.地块配建规模不低于 300.0m ² 的社区综合服务用房一处。 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.本地块配建不小于200m ² 老年人日间照料中心一处。4.地块应配建社区卫生服务站一处，建筑面积不应小于50m ² ，应沿街设置。5.地块内配建用地面积不小于150.0m ² 的室外综合健身场地（含老年人户外活动场地）一处。6.地块内应配建儿童、老年人活动场地，其用地面积不小于270m ² ，地块内应配建室外健身器械若干。7.地块应按照建筑面积不小于30m ² /百户且不应小于170m ² 的标准配建便利店。
	市政基础设施配建要求		本地块应配建公共厕所一处，可结合商业、公共服务建筑设置，建筑面积不应小于60m ² ，且应保证对社会开放。
指导性内容	公共开放空间控制要求		集中绿地不得小于0.5m ² /人；为确保街区空间婉转灵动，宜结合前后保定巷设置开敞空间，位置及形状可结合建筑空间组合及景观设计的需要作进一步调整优化，确保开敞空间的实用性、舒适性、可赏性、艺术性。此外，开敞空间设计时，应考虑其对空间的串联作用，并差异化规划每个开敞空间的主要功能，提升开敞空间的系统性和趣味性。
	建筑形式与风格		以灰色为主色调，建筑色彩不宜超过三种，整体上应协调统一，且与周边环境相协调。
	建筑色彩		借鉴宋代建筑文化精髓以及尊重传统建筑文脉，运用现代建筑语言，形成具有宋都风范、古城风貌、时代风韵的城市整体空间特色。
	其他		注重迎宾路沿线景观及街头开敞空间的营造，处理好建筑与道路的关系。
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	应满足文物保护及《北宋东京城遗址保护规划大纲》的要求。
	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	<p>1.为延续街坊的巷道空间肌理，原前后保定巷的空间肌理宜在工程设计方案中体现，位置及形状可根据建筑空间组合需要作进一步调整优化；同时，应控制适宜的街巷尺度且巷道名称应随街巷一并保留。其中兼具城市公共通道功能的后保定巷宽度不小于 6.0 米且不大于 7.0 米，其它巷道宽度 2.5 米 - 5.0 米为宜。 2.为塑造良好的街区天际线及文保单位保护的需要，街区划分为 7 米基础限高区及 12 米基础限高区,建筑高度宜由街区边缘到文物保护单位(许氏宅院)逐级递减。7.0 米基础限高区内建筑高度以 7.0 米为主，局部建筑高度可有所突破，突破区域建筑正投影面积比例不超出基础限高区面积的 10.0%且建筑高度不得大于 10.0 米；12.0 米基础限高区内建筑以 12.0 米为主，突破区域建筑正投影面积比例不超出该区 15.0%且建筑高度不得大于 15.0 米，较高建筑宜沿迎宾路布置。 3.地块内的不可移动文物需根据文物保护单位要求开展文物保护工作，建设工程设计方案需报相应的文物主管部门同意。 4.地块建设应统筹考虑与不可移动文物和文保单位的交通关系，保障文保单位和不可移动文物对外交通出行。 5.地块内的古树名木的保护按照《城市古树名木保护管理办法》(建城〔2000〕192 号)之规定执行。 6.大厅门街和大坑沿街为一级保护街巷，地块南北向贯通的前后保定巷以及向东连通至大坑沿街的两条东西向道路为二级保护街巷，应按照《开封历史文化名城保护规划（2021-2035 年）》管控要求执行。</p>
	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 75.0%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》。

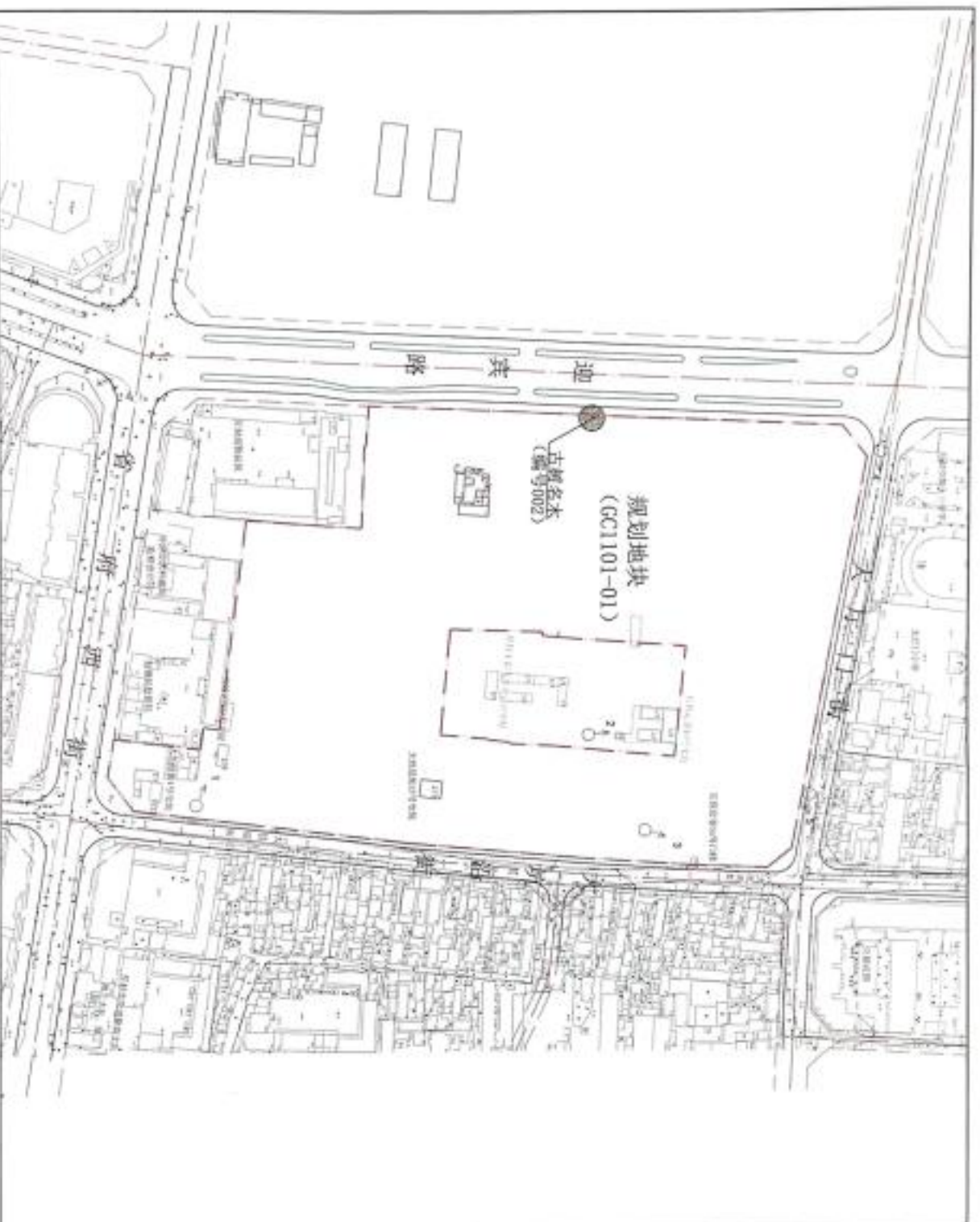
	城镇对外交通设施相关要求	无
其他事项		
1.建筑及围墙围栏退让后保定巷（城市公共通道）不得小于1.0米。2.建设工程设计方案需满足《开封市城市规划管理技术规定》，因文物保护、历史文化名城保护、综合交通影响、环境保护、公共利益等特殊原因无法满足《开封市城市规划管理技术规定》的，在符合详细规划的情况下，并经专家和相关部门论证后，由市自然资源部门研究确定。3.容积率按照《开封市建设项目容积率计算规则》文件进行计算。4.不可移动文物具体位置应以实测为准，同时规划地块周边现状实际情况与图示不符处，在建设工程设计方案阶段需补测完善。5.本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。		

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、本地块位于开封市老城区，迎宾路东侧、大坑沿街西侧、大厅门街南侧、省府西街以北。
- 2、规划地块大部分为新迁空地。内部尚有省级文保单位1处。为开封王若飞革命活动旧址；不可移动文物3处，分别为后保定巷49号宅院、后保定巷44号门楼及大坑沿街4号宅院；古树名木1株，编号为002、树种为国槐、树龄约837年，其它还有少量建筑院落。

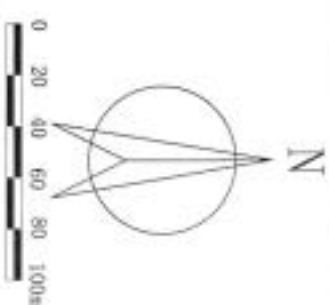
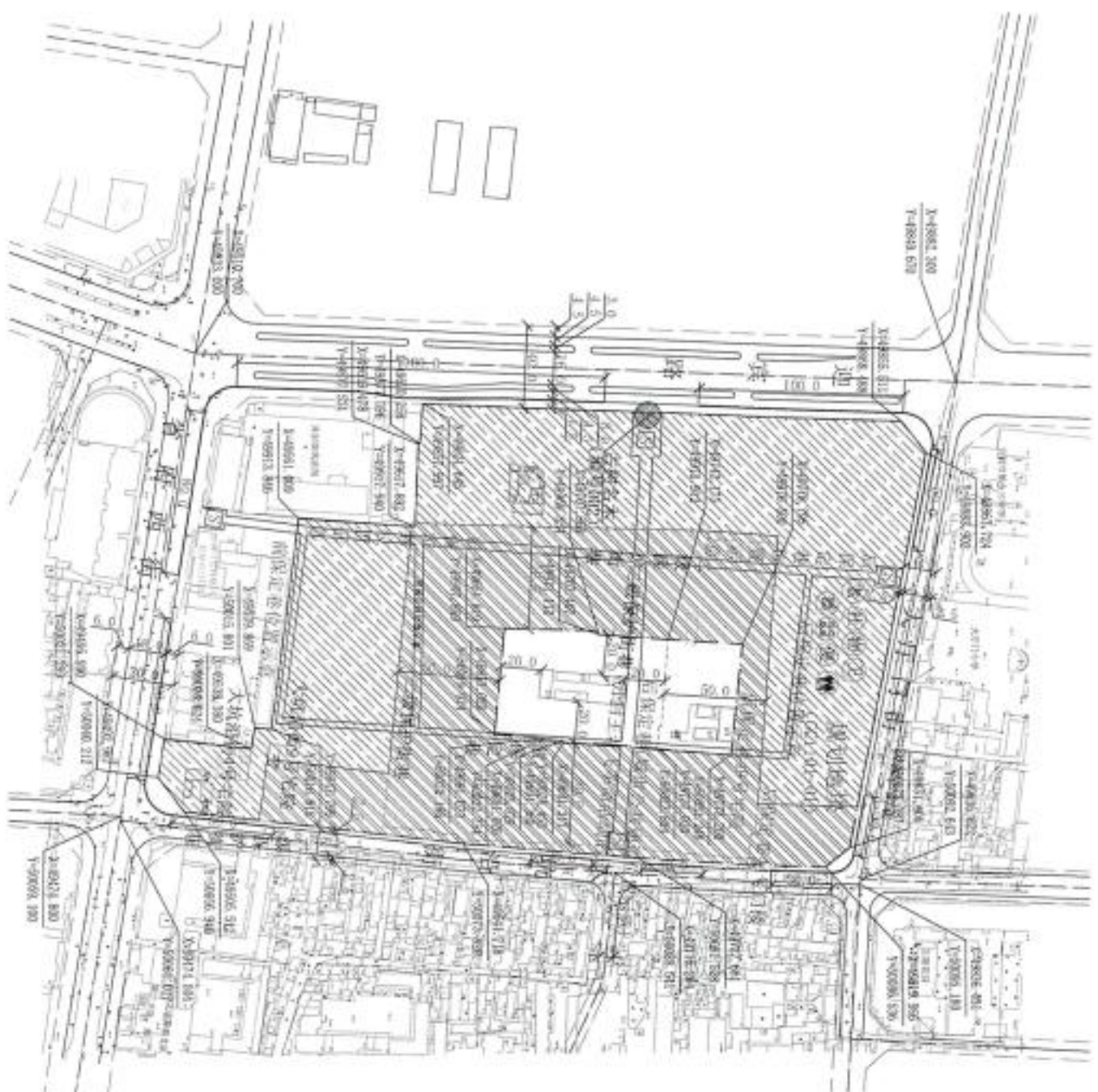
图例

- 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

现场拍摄照片



41020002025TJ0000034
规划条件通知书附图一



区域位置示意图



- 图例
- 边界线
 - 道路中心线
 - 道路红线
 - 规划用地边界线
 - 文物保护单位本体范围线
 - 文物保护单位保护范围线
 - 文物保护单位建设控制地带范围线
 - 1.0米高度限制区
 - 12.0米高度限制区
 - 开放空间位置
 - 禁止机动车开口地段

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。

4102002025TJ0000034
规划条件通知书附图二