

编号 4102002026TJ0000011

规划条件通知书

自然资源主管部门（盖章）

日期 2026 年 08 月 21 日



宗地编号：___

详细位置		开封市晋安路北侧、金明东街东侧 CX1104-01 地块							
规划依据		开封市城西片区 CX1104 街坊控制性详细规划							
规定性内容	用地性质			0802 科研用地					
	兼容性规定			商业、商务金融建筑面积占计容总建筑面积的比例≤40.0%					
	用地面积 (m ²)			78390.9					
	土地开发利用强度	容积率			≤1.50				
		建筑密度 (%)			≤35.0				
		绿地率 (%)			≥30.0				
		建筑高度 (m)			≤24.0 (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	晋安路	金明东街	盛祥路	
			建筑高度	H≤24.00m			≥10.0m	≥8.0m	≥8.0m
				m < H ≤ m					
				m < H ≤ m					
				m < H ≤ m					
				m < H ≤ m					
				H > m					
		地下空间退让距离 (m)			5.00	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》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		北（盛祥路）、南（晋安路）、西（金明东街）					
		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		CX1104-01 地块内西北侧为现状街头绿地，在进行建设工程时，现状街头绿地范围控制线内保留其使用功能。
	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。建筑屋顶应采用坡屋顶形式，并与周边建筑风格相协调。
	建筑色彩		建筑色彩以中明度灰色系为主色调，不宜超过三种，整体上应协调统一。
	其他		注重夷山大街、晋安路沿线景观的塑造，临路后退红线区域应适当绿化，处理好环境与道路的关系。注重街头开敞空间和公园绿地的营造，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（㎡）	
		地下空间建筑面积（㎡）	
		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		1.该街坊位于全国重点文物保护单位北宋东京城遗址的保护范围及建设控制地带内，保护范围内应严格按照《中华人民共和国文物保护法》要求执行；建设控制地带内在进行建设工程时，工程设计方案应征求文物行政部门意见。2.依据《北宋东京城遗址保护规划大纲》，北宋东京城遗址保护范围西侧区域可能存有未探明的外城护城濠，应根据考古勘探情况，按照文物行政部门相关保护要求执行。
	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.街坊内现存1#、2#、3#、4#建筑为现状建筑，可结合城市更新根据需要进行改造。充分考虑现状建筑的活化利用与用地功能的结合，妥善处理现状建筑与规划道路的关系。2.CX1104-01地块科研用地兼容商业用地及商务金融用地，科研类建筑面积不应小于总建筑面积的60%。3.机动车停车采用地面停车与地下停车相结合的停车方式。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。4.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。5.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，由市自然资源主管部门研究确定。6.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。7.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

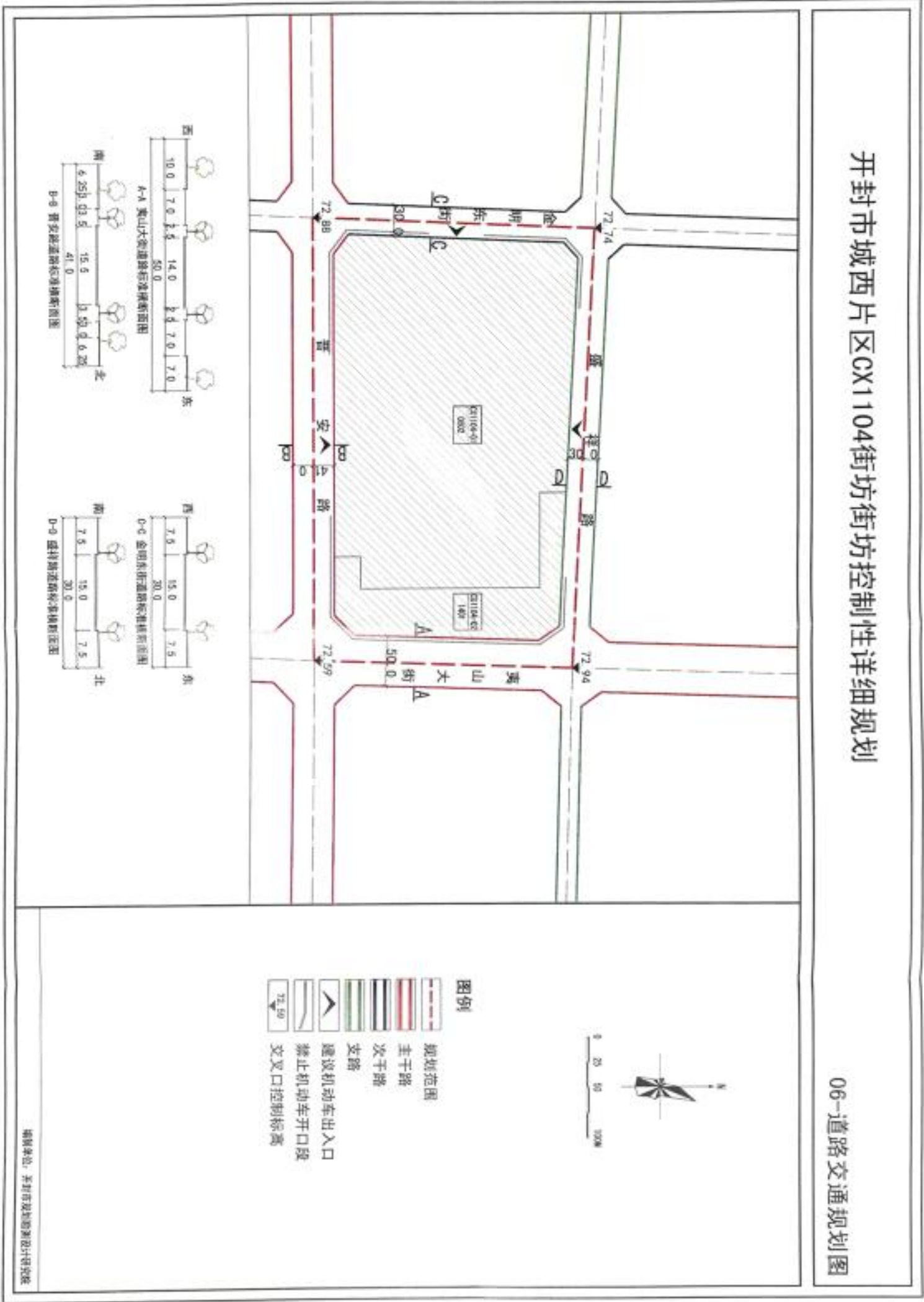
1.《规划条件通知书》是对建设项目用地提出的规划建设要求，是开展规划设计方案编制及审查、规划许可、规划核实等工作的重要依据。

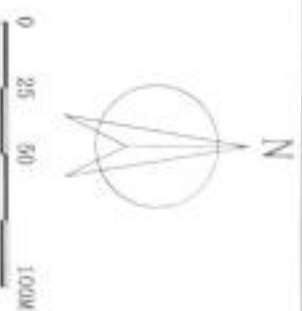
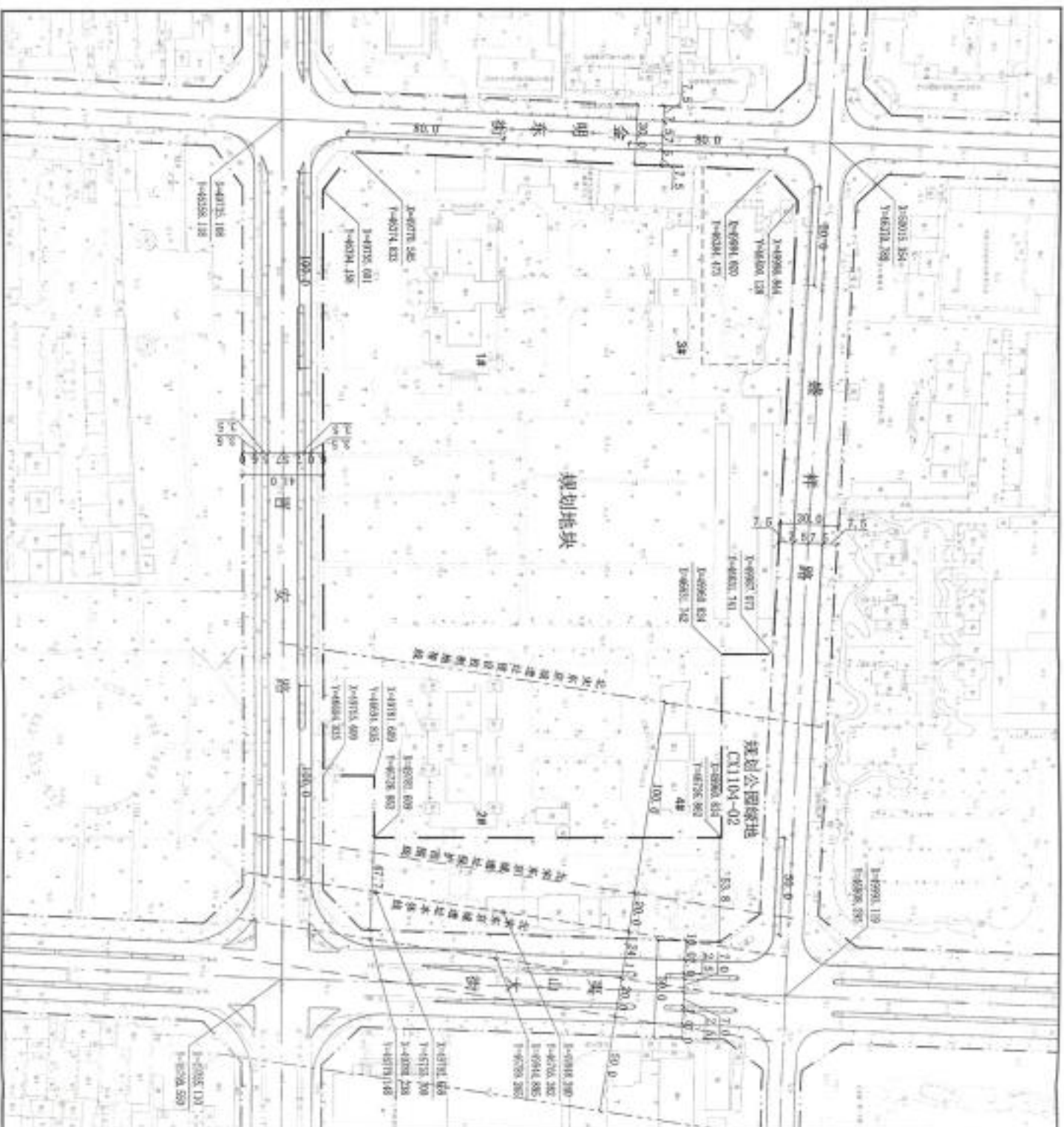
2.线性交通基础设施工程用地以及地下空间用地规划条件核定内容前表无对应内容栏的，可以在其他事项栏中分类填写；
《规划条件通知书》应附相关附图，各级自然资源主管部门可根据实际规定附图格式。

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。

开封市城西片区CX1104街坊坊控制性详细规划

06-道路交通规划图





区域位置示意图

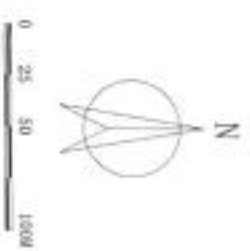


图例

- 现状
- 道路中心线
- 道路红线
- 规划用地边界线
- 禁止机动车开口地段
- 道路
- 北京东城区遗址本体线
- 北京东城区遗址保护范围线
- 北京东城区遗址建设控制地带线
- 现状街头绿地范围控制线

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。

4102002026TJ0000011
规划条件通知书附图二



说明：
 1. 规划地块位于开封市城西片区CX1104街坊内，盛祥路南侧，金明东街东侧，晋安路北侧，夷山大街以西。
 2. 规划地块内部有多处现代保留建筑，其余多为空地。
 3. 规划地块周边晋安路、盛祥路、金明东街、夷山大街为现状道路。



图例



现状拍摄照片



4102002026TJ0000011
 规划条件通知书附图一