

2026-2

编号 4102002025TJ0000047

规划条件通知书

自然资源

自然资源主管部门（盖章）



日期 2025年11月21日

宗地编号：_____

详细位置	开封市古城区文昌后街东侧、铁塔西街以北GC0303-02地块							
规划依据	开封市古城区GC0303街坊控制性详细规划							
土地开发 利用强度	用地性质		0901-商业用地					
	兼容性规定		无					
	用地面积 (m ²)		甲2244624.7					
	容积率		≤1.00					
土地开发 利用强度	建筑密度 (%)		≤45.0					
	绿地率 (%)		≥25.0					
	建筑高度 (m)		≤10.0 (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	无	文昌后街	无		
建筑 高度			H≤10.00m				≥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				
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》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		西（文昌后街）					
	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		按照《河南省物业管理条例》配置物业管理 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	突出借鉴宋代建筑的文化精髓,借鉴传统建筑的形式、符号,合理运用现代建筑语言以及现代材料和技术,体现宋式风格,体现古城开封文化特色、地域特色及时代特征。建筑屋顶应采用坡屋面形式。	
	建筑色彩	建筑色彩以暖灰色为主色调,建筑色彩不宜超过三种,整体上应协调统一,且应与周边建筑相协调,同时应与开封城墙的历史风貌相协调。	
	其他	应与周边整体环境相协调并注重内顺城路、文昌后街、开封城墙沿线景观的塑造,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	满足建筑间的防火和日照间距要求,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	规划地块位于国家级文物保护单位开封城墙和国家级文物保护单位龙亭的建设控制地带范围内,在进行建设工程时,工程设计方案应征求相应的文物行政部门意见。	
	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	地块内所有建筑及构筑物高度应满足《军用		

	全设施防护要求 城镇对外交通设施相关要求	机场净空规定》。 无
其他事项		
<p>1.机动车停车应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车。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。2.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。3.规划地块周边现状实际情况与图示不符合，在建设工程设计方案阶段需补测完善。4.本通知书包含附图一、附图二，附图是对通知书的补充说明。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.规划地块中位于开封城墙二类建设控制地带内建筑限高控制为到檐□7米。</p>		

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。

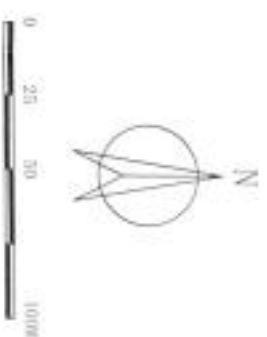
2.线性交通基础设施工程用地以及地下空间用地规划条件核定内容前表无对应内容栏的，可以在其他事项栏中分类填写；《规划条件通知书》应附相关附图，各级自然资源主管部门可根据实际规定附图格式。

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。



现状拍摄照片

III Autodesk 软件生成和制作



说明
 1. 本地块位于开封市古城區 000303 街坊內，內順鐵路以南、文昌后街東側。
 2. 规划地块内部基本为现状地上停车场，地势平坦，易于建设。
 3. 规划地块以北内顺铁路、西侧文昌后街为现状道路。

图例

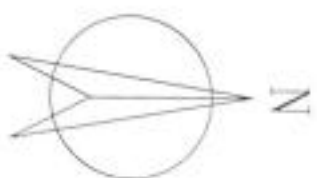
	道 路		道路红线
	规划用地边界线		现状
	道路中心线		视点及视线
	城市绿线		开封地块

4102002025TJ0000047
 规划条件通知书附图一



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作



区域位置示意图



图例

	道路		现状
	道路中心线		禁止机动车开口地段
	道路红线		城市道路
	规划用地边界线		开封城墙

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。

4102002025TJ0000047
规划条件通知书附图二