

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2021]0020 号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地供地项目“多规合一” 协同平台 审核意见的函

北京市土地整理储备中心大兴分中心：

经多规合一平台审议，按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：地块位于大兴区黄村镇，DX00-0208-6021 地块东至广阳大街西侧绿化带，西至 DX00-0208-6019、6020 地块，北至福海路，南至福海东路，详见附图及 2020 规自（大）测字 0032 号-1《建设工程规划用地测量成果》。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度 (米)	地上建筑规模 (平方米)	绿化	备注
1	DX00-0208-6021	R2 二类居住用地	28846.023 (含街坊路面积)	60	74999.66	30%	该地块西侧街坊路道路红线宽度 12 米，街坊路

							用地 1876.377 平方米计 入该居住 地块统一 核算容积 率；容积率 2.6；建筑 密度 30%。
	总计		28846.023		74999.66		

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

2. 退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

3. 装配式建筑：应按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发【2017】8号）、关于印发《北京市发展装配式建筑2020年工作要点》的通知及住建部门有关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1. 古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

2. 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，准确开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

2. 关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务

设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发【2015】7号）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定，最终以审定设计方案为准。

五、市政与基础设施规划要求

1. 根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

2. 应组织相关单位编制该地块的供水规划方案、雨水和污水排除方案、再生水利用方案，明确项目周边自来水、污水、再生水和雨水等管线的建设主体，组织各相关单位合理安排建设时序，确保本项目建成投入使用前各项水务设施建成并具备运行条件。

六、文物保护要求

1. 经核，项目规划用地范围内暂不涉及已知地上不可移动文物。

2. 如涉及文物保护单位的建设控制地带，须按照《文物保护法》等有关法律法规履行审批手续。

3. 大兴新城海户新村土地一级开发项目二期入市地块于2019年8月完成考古工作，市文研院已出具地下文物保护工作意见文研保函[2019]253号文件，同意办理该地块后续手续。

4. 鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，在施工过程中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 建筑项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

2. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》(京政发〔2015〕7号)的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照"查漏补缺、先批设施、后批住宅"的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

3. 公共服务设施配置要求

DX00-0208-6021 地块需设置：社区卫生服务站一处，建筑面积200平方米；社区文化活动室一处，建筑面积300平方米；密闭式垃圾分类收集站一处，建筑面积280平方米(占地规模1200平方米，应临近道路布置，并有独立出入口)。

社区卫生服务站、社区文化活动室建议统一建设，便于

建成后居民使用及管理维护。如按照《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发[2015]7号文)核算,以上公共服务设施配置规模大于本意见中应配置规模,则需执行7号文要求。

八、其它规划要求

1. 关于规划指标的要求: 本项目建设规模、容积率、高度、建筑密度为上限, 绿地率为下限。

2. 关于城市设计和建筑设计的要求: 建筑设计应遵循城市设计的理念, 与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时, 注重创造宜人的外部空间, 注重建筑文化内涵和品质, 提升建筑设计质量, 体现中国特色、古都风韵、时代风貌。

3. 关于绿色建筑的要求: 应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求。

4. 关于节能方面的要求: 本项目应优化建筑设计, 统筹考虑能源供应及利用方案, 选用高效节能环保设备, 鼓励使用可再生能源, 完善能源管理措施, 提升绿色建筑星级及占比, 控制能源消费总量及碳排放数量。

5. 关于雨水工程利用方面的要求: 应按照原市规划委《关于加强建设工程用地内雨水资源利用的暂行规定》(市规发【2003】258号)、《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知》(市规发【2012】791号)及《雨水控制与利用工程设计规范(DB11/685-2013)》的有关要求, 在下一步提交的建设工程设计方案总平面中, 对雨水利用工程的设计情况进行说明, 明确标注采用透水铺装面积的比例, 雨水调蓄设施的规模、位置等内容。

6. 关于水务方面的要求：(1) 项目建设单位应按照市水务局《关于大兴新城海户新村 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0208-6019、6020、6021、0307 上市地块变更规划水影响评价的审查意见》(京水行许字〔2021〕300 号)的有关要求开展相关工作；(2) 应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用，以保障项目建成后的供排水安全；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

7. 关于民防方面的要求：人防工程配建面积及战时功能设置依据《北京市人民防空办公室关于印发〈结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）〉的通知》(京人防发〔2020〕106 号)及《北京市人民防空办公室关于印发〈结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则（试行）〉的通知》(京人防发〔2020〕107 号)，人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》(京人防发〔2020〕93 号)，人防工程布局设置依据《北京市人民防空办公室关于印发〈人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见〉的通知》(京人防发〔2020〕105 号)，防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》(京防办发〔1999〕62 号)。该项目应建人防工程建筑面积为 8250 平方米。在 DX00-0208-6021 地块配建不小于 8250 平方米二等人员掩蔽所。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米(抗力等级为甲 6)，地块内各防护单元宜互连互通。地块应建人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。上述指标以

实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。

8. 关于公用充电设施方面的要求：应按照《北京市人民政府办公厅印发<关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设和管理的实施意见>的通知》（京政办发【2017】36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

9. 关于环保方面的要求：(1)项目规划布局时应与移动通讯设施、交通设施、电力设施等城市基础设施保持一定距离。临交通干线侧首排应优先安排非敏感建筑，首排确需建设敏感建筑时，应将防噪声距离、隔声屏障、建筑隔声质量等降噪要求纳入规划设计。邻近道路或轨道的噪声敏感建筑物，设计时宜合理安排房间的使用功能（如居民住宅在面向道路或轨道一侧设计作为厨房、卫生间等非居住用房），以减少交通噪声干扰。(2)建议将碳中和战略目标要求融入项目规划中，将应对气候变化理念纳入项目建设整体布局，统筹推进绿色低碳示范建设。在项目设计及开发建设过程中，提升能源利用效率。建议根据项目实际情况，供暖等配套设施积极采用热泵、光伏、储能蓄热等清洁供热技术应用，努力打造近零碳排放项目。确需新建锅炉时，需满足《锅炉大气污染物排放标准》（GB 13271-2014）中规定的“**新建锅炉房的烟囱周围半径 200 米距离范围内有建筑物时，其烟囱应高出最高建筑物 3 米以上**”的要求，并及时办理环保审批手续，同时应落实分区规划中“**合理发展燃气供热，实施燃气锅炉烟气余热回收，提高系统能效**”的要求积极应用超低能耗建筑技术及绿色建材，努力提升建筑节能空间，推动建筑低碳化。(3)项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类

污水的排水去向，确保污水全收集全处理，实施地块如发现废弃水源井，须严格按照水务部门相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。(4)在开发过程中，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

10. 关于适老性设计的要求：凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

对有住宅楼外部增设电梯时，对于井道和轿厢壁采用透明材料，且电动机设备不放在顶部的，建筑间距在满足"两建筑长边相对的不小于18米、一建筑的长边与另一建筑的端边相对的不小于12米、两建筑的端边相对的不小于10米"和消防要求的情况下即可设置。除此类外部增设电梯的情况外，均应符合国家和本市建筑间距和日照相关规定。

11. 关于地震方面的意见：该项目位于大兴区黄村镇。依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现有全新世活动断裂通过。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

12. 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

13. 本次供地范围内街坊路由二级竞得人进行建设，并对公众开放。请建设单位合理组织交通，细化出入口方案；完善项目内及周边市政管线方案，详细校核高程，做好与外部大市政衔接工作。

14. 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：规划图则及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会大兴分局
(加盖多规合一会商意见专用电子章)
多规合一协同服务专用章
(大兴分局) 2021年12月8日

建设工程规划用地测量成果报告书

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供, 审函[2021] 0020号附件

测量条件拟定单位: 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

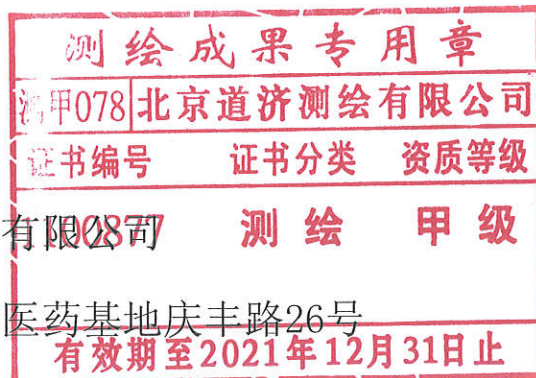
测量成果编号: 2020规自(大)测字0032号-1

建设单位: 北京市土地整理储备中心大兴区分中心

用地位置: 大兴区黄村镇

项目名称/性质: 大兴新城海户新村A、B组团土地一级开发项目

DX00-0208-6021地块



测量单位: 北京道济测绘有限公司

测绘 甲级

地址: 北京市大兴区生物医药基地庆丰路26号

电话: 61213352、69294695

北京市规划和自然资源委员会 建设工程规划用地测量条件

发文号: 2020规自(大)测字0032号

建设单位	北京市土地整理储备中心大兴区分中心			图幅号	
委托代理人	王伟珂	联系电话	15801512314		
项目基本情况	项目性质(名称)	大兴新城海户新村A、B组团土地一级开发项目			
	用地位置	大兴区黄村镇			
	用地规模	建设用地规模	约		平方米
		城市公共用地规模	约		平方米
	相关规划案卷文号				
其他备注事项					

各地块用地性质:
一、建设用地(JS)

序号	地块(工程)编号	用地分类代码	用地分类名称	备注
1	DX00-0208-6021	B2	R2二类居住用地	
2	DX00-0208-6019	A61	A61机构养老设施用地	/
3	DX00-0208-6020	A33	A33基础教育用地	/
4	DX00-0208-0307	S3	S3地面公共交通场站用地	/

城市公共用地()

序号	地块编号	用地分类代码	用地分类名称	备注
1	/	/	/	/

测量条件【用地位置、范围、桩点、道路红线等,详见附图】:

- 1、依据《大兴新城DX00-0208-6019等地块规划综合实施方案》拨地。
- 2、福海路道路红线宽30米,海户巷道路红线宽30米,广阳大街道路红线宽60米,福海东路道路红线宽30米,福泰巷道路红线宽15米,地块DX00-0208-6019、6020东侧设置1条宽12米南北向的街坊路。
- 3、线段J1J2垂直于街坊路道路中线,线段J1J2平行于福海东路道路中线,平行移动街坊路位置使地块DX00-0208-6019面积不少于5000平方米、DX00-0208-6020面积不少于8000平方米。
- 4、地块DX00-0208-0307北至一级开发范围边界,南至福海东路道路北红线,西至2018规(大)测字0013号拨地钉桩成果东红线,东至一级开发范围边界。
- 5、请依据该地区道路定线成果及《北京地区建设工程规划设计通则》钉出道路交叉点及折点坐标,对道路交叉口作出抹角拓宽。请钉出上述用地边界各点坐标并计算出建设用地及街坊路用地面积。

拟定部门	规划实施科		联系电话	69261273
拟定人	刘景莉	拟定人签字及日期	刘景莉	日期 2020年06月28日
审核人		审核人签字及日期	陈伟	日期 2020.6.28
签发人		签发人签字及日期	李海艳	日期 2020.6.28
测绘单位			测绘资质证号	
测绘单位				
内部编号				

工作联系记录: 经委托方要求并与条件拟定人确认,本项目分两部分各出具一份成果报告,具体以DX00-0208-6019、6020、6021出具一份成果,DX00-0208-0307出具一份成果报告,成果编号以2020规自(大)测字0032号1、2号,规划实施科以条件拟定人签字为准。经与条件拟定人确认,项目用地范围含有DX00-0208-6019、6020街坊路,广阳大街西侧为20米宽绿化带。

测量/计算人	高星	审核人	李海艳	签发人	任海霞
--------	----	-----	-----	-----	-----

立案号: 2020分测字0335

打印时间: 2020-06-28 17:52:26

第1页/共2页

2. 经与条件拟定人确认并与条件拟定人确认: DX00-0208-0307地块,尚未通过拨地钉桩成果

告知事项

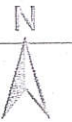
- 1、本测量条件是《建设工程规划用地测量成果报告书》的必备附件。
- 2、本条件附示意图1份，图文一体方为有效文件。
- 3、与用地相邻的道路红线、河道蓝线等规划控制线尚未定线的，建设单位应当委托市规划院定线后，再委托具有城乡用地测量资质的测绘单位进行测量工作。
- 4、测绘单位应当将本条件编号作为《建设工程规划用地测量成果报告书》的编号。
- 5、测绘单位应当对完成的《建设工程规划用地测量成果报告书》各页加盖测绘成果专用章或统一加盖骑缝章。
- 6、测绘单位测量发现本条件内容与现状单位用地或历史规划用地发生矛盾的，请及时与拟定部门联系。

工作联系记录：经系统要求，经规划实施科张2(张语嫣)确认：DX00-0208-6021及西侧相邻路，DX00-0208-6019，DX00-0208-6020地块，每个地块只能出具一份成果，成果编号以2020规自内认字第0032-1，2020规自内认字第0032-3，2020规自内认字第0032个为准。2020规自内认字第0032号成果不做变更。

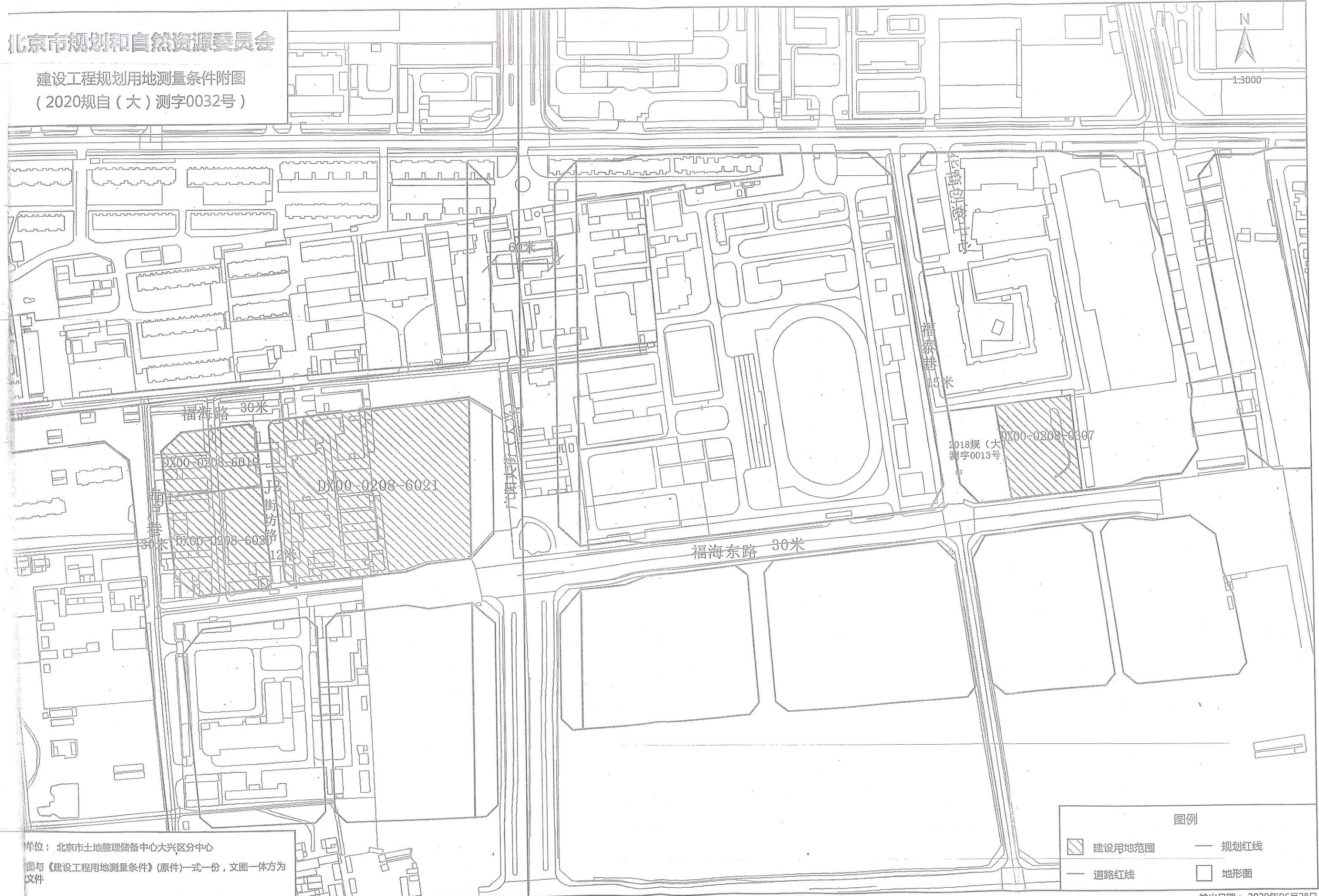
周星 2021.6.8

北京市规划和自然资源委员会

建设工程规划用地测量条件附图
(2020规自(大)测字0032号)



1:3000



单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心

图与《建设工程用地测量条件》(原件)一式一份，文图一体方为文件

图例

- | | | | |
|--|--------|--|------|
| | 建设用地范围 | | 规划红线 |
| | 道路红线 | | 地形图 |

备注：本图为计算桩

输出日期：2020年06月28日

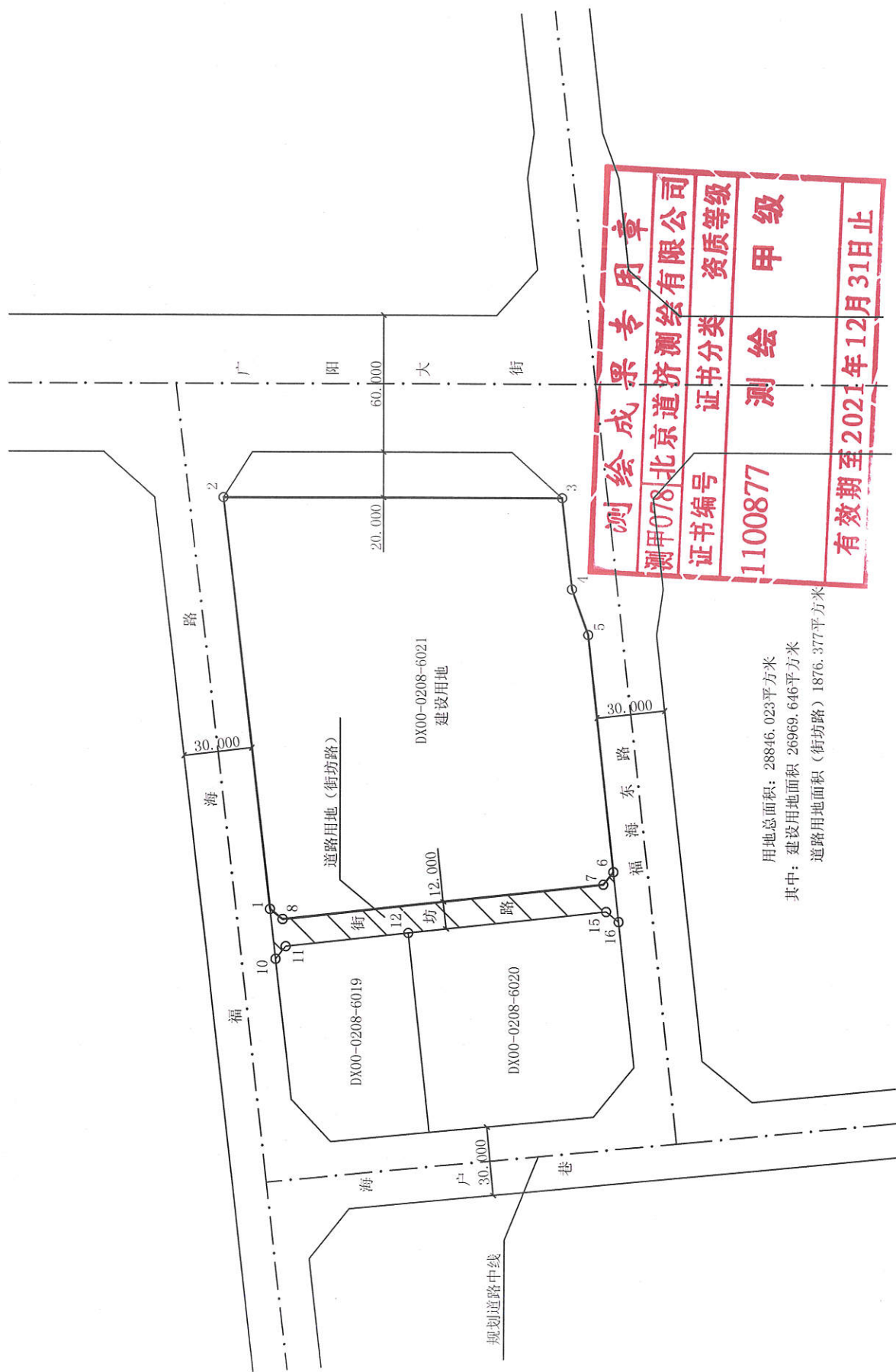
建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2020规自（大）测字0032号-1		核发日期：2021年06月08日			
测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局					
相关规划案卷文号：					
建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心					
用地位置：大兴区黄村镇					
该用地范围已经测量，测算坐标如下：					
成	桩 号	距 离（m）	横 坐 标（Y）	纵 坐 标（X）	
	1	181.761	499603.444	287352.516	
	2	149.243	499784.000	287373.409	
	3	40.240	499784.000	287224.166	
	4	21.264	499744.000	287219.781	
	5	104.584	499724.000	287212.558	
	6	7.071	499620.039	287201.159	
	7	142.234	499614.524	287205.585	
	8	7.092	499599.022	287346.971	
	1		499603.444	287352.516	
				建设用地	
				DX00-0208-6021	
果	10		499581.590	287349.987	
	1		499603.444	287352.516	
	8		499599.022	287346.971	
	7		499614.524	287205.585	
	6		499620.039	287201.159	
	16		499598.170	287198.762	
	15		499602.595	287204.277	
	12		499593.023	287201.582	
	11		499587.101	287345.592	
					
	测量单位	北京道济测绘有限公司		测量单位内部编号	
	填 表	商 星	校 对	李海艳	审 核

建设工程规划用地测量成果报告

测量成果编号：2020规自（大）测字0032号-1						核发日期：2021年06月08日							
测量条件拟定单位：北京市规划和自然资源委员会大兴分局													
相关规划案卷文号：													
建设单位：北京市土地整理储备中心大兴区分中心													
用地位置：大兴区黄村镇													
该用地范围已经测量，测算坐标如下：													
	桩 号	距 离（m）	横 坐 标 （Y）				纵 坐 标 （X）						
成 果	11		499587.101				287345.592						
	10		499581.590				287349.987						
							道路用地（街坊路）						
	测量单位		北京道济测绘有限公司		测量单位内部编号				有效期至2021年12月31日止				
	填表		商星		校对		李海艳		审核		任淑霞		

北 

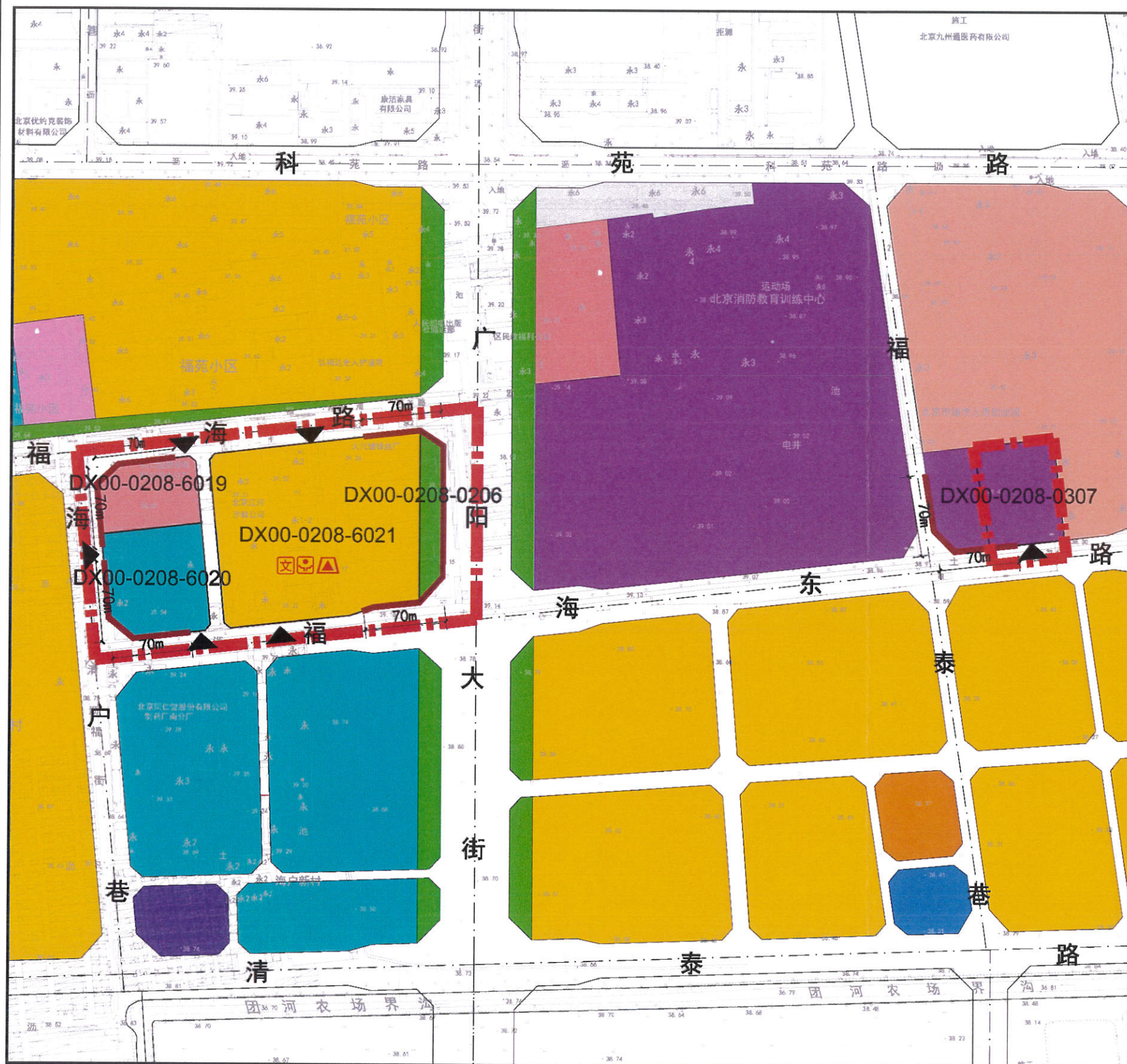


其中：建设用地面积 26969.646平方米

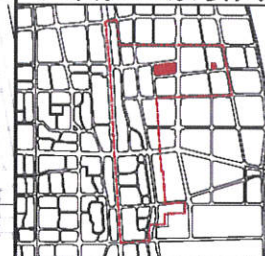
道路用地面积 (街坊路) 1876.377平方米

大兴新城DX00-0208-6019等地块规划综合实施方案

图则



地块位置索引图



图例



建设用地控制指标一览表

用地编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑面积 (万m²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	备注
DX00-0208-6019	A61	机构养老设施用地	0.50	2.0	1.00	30	45	30	300床机构养老设施
DX00-0208-6020	A334	托幼用地	0.80	0.9	0.72	30	16	35	18班幼儿园
DX00-0208-6021	R2	二类居住用地	2.88	2.6	7.49	30	60	30	地块内靠近机构养老用地及托幼用地一侧增加1条南北向街坊路, 道路红线宽度12米, 街坊路用地计入该居住地块统一核算容积率。结合街区规划方案增设密闭式垃圾分类收集站一处, 占地规模1200平米, 建筑规模280平米, 应临近道路布置, 并有独立出入口。
DX00-0208-0206	G12	其他公园绿地	0.26	—	—	—	—	—	
DX00-0208-0307	S3	地面公共交通场站用地	0.61	0.2	0.12	20	9	20	公交首末站

注: 可结合下一步规划设计方案, 对机构养老设施、居住区、幼儿园进行合理布局, 并对中间街坊路进行适当调整。

地块居住公共服务设施配置表

类型	设施层级	配置项目	建筑面积 (m²)	所在地块	要求及备注
社区综合管理服务	C	社区文化活动室	300	在以下地块内集中或分散布置 DX00-0208-6021	建议统一建设, 便于建成后居民使用及管理维护 占地规模1200m², 应临近道路布置, 并有独立出入口
医疗卫生	B	社区卫生服务站	200		
市政公用	C	密闭式垃圾分类收集站	280		

注: 1. 用地性质代码按照北京市相关城乡用地分类标准执行。
2. 居住区公共设施配置参照《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发[2015]7号)执行。
3. 其余相关规定遵照《北京地区建设工程规划管理条例》(试行稿). doc执行。

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(大)供 审函[2021]0020号附件