

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

京规自（石）供审函〔2023〕0001号

北京市规划和自然资源委员会石景山分局 关于石景山区北辛安棚户区改造B区土地开 发1608-667、646、703、670、711、695地块 项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心：

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：项目位于石景山区古城街道，东至北辛安东一路、古城西路，西至京门公路、北辛安东路，南至北辛安一街、石景山园南区南一街，北至和平街、北辛安三街、北辛安四街、古城村北路。详见附图及钉桩（2023规自（石）测字0030号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等规划指标详见下表。

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 地 率	备注
1608-667	R2 二类 居住 用地	44719. 044	80	125213	30%	含社区养老服务驿站一处，建筑规模 500m ² ；室内体育设施一处，建筑规模 700m ² ；邮政所一处，建筑规模 200m ² ；末端营业网点一处，建筑规模 60m ² 。
1608-646	S32 公交 场站 设施 用地	30000. 000		150000		1608-646 地块与 1608-703 地块整体规划设计。含公交中心站一处，建筑规模（含停车场等用地）38000m ² ，停车数不少于 100 台；一级消防站一处，建筑规模 3000m ² ；机构养老服务一处，建筑规模 12000m ² ；残疾人托养所一处，建筑规模 2720m ² ；室内体育设施一处，建筑规模 3569m ² ；公共厕所一处，建筑规模 70m ² ；邮政所一处，建筑规模 200m ² ；社区卫生监督所一处，建筑规模 338m ² ；末端配送场所一处，建筑规模 500m ² ；末端营业网点一处，建筑规模 100m ² ；有线电视基站一处，建筑规模 400m ² 。
1608-703	F3 其他 类多 功能 用地	10613. 742	80	53068	8%	
1608-670	A334 托幼 用地	3000. 000	12	2400	30%	
1608-711	A334 托幼 用地	3205. 350	12	2564	30%	
1608-695	A334 托幼 用地	5100. 000	12	3060	30%	
总计		96638. 136		336305		

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求，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。
2. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、

《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消防等要求。

三、绿化环境规划要求

应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求；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. 停泊车位：应满足《北京市人民政府关于印发〈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〉的通知》（京政发〔2015〕7号）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）的有关规定。

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. 应按照北京市水务局《关于石景山北辛安棚户区改造项目控规调整规划水资源论证报告的批复》（京水务计〔2015〕187号）的有关要求开展相关工作；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。

六、民防要求

1608-667、1608-646、1608-703、1608-670、1608-711 及 1608-695 地块应配建人防工程建筑面积不小于 27833.07 平方米。1608-667 地块应配建人防工程建筑面积不小于 13989.43 平方米（包含 1608-670 地块应配建的 216 平方米）：其中防空专业队工程建筑面积不少于 1000 平方米，抗力等级为甲 5 级，防化级别乙级，平时用途为汽车库；二等人员掩蔽工程建筑面积不少于 10923.42 平方米，平时用途为汽车库，抗力等级为甲 5 级，防化级别丙级，其余为配套工程（物资库），平时用途为汽车库，抗力等级为甲 6 级，防化级别丁级。在地块内设置人防警报器及警报控制室一处。1608-646 地块应配建人防工程建筑面积不小于 7500 平方米：其中防空专业队队员掩蔽部建筑面积不少于 1000 平方米，防空专业队装备掩蔽部建筑面积不少于 4000 平方米，平时用途为汽车库，抗力等级为甲 5 级，防化级别乙级，其余为二等人员掩蔽工程，平时用途为汽车库，抗力等级为甲 5 级，防化级别丙级。1608-703 地块应配建人防工程建筑面积不小于 6343.64 平方米（包含 1608-711 地块应配建的 230.76 平方米和 1608-695 地块应配建的 275.40 平方米）：其中二等人员掩蔽工程建筑面积不少于 3133.03 平方米，平时用途为汽车库，抗力等级为甲 5 级，防化级别丙级，其余为配套工程（物资库），平时

用途为汽车库，抗力等级为甲 6 级，防化级别丁级。在地块内设置人防警报器及警报控制室一处。该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；该项目内设置的人防警报器，服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100。如本项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。如本项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，则配建指标及功能应另行征求人防部门意见。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

七、文物保护要求

如涉及文物保护单位的保护范围或建设控制地带等，建设工程等须按照文物保护法等有关法律法规等履行审批手续。

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，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

八、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 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。
2. 方案阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。
3. 公服设施应落实《北京市人民政府关于印发<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>的通知》（京政发〔2015〕7号）的要求。

九、其它规划要求

1. 关于规划指标方面的要求: 各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑高度控制要求为上限, 绿地率控制要求为下限。住宅建筑标准层层高一般不超过 3.3 米。
2. 装配式建筑: 应遵照《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》(京政办发〔2022〕16号)及住房城乡建设行政主管部门的有关要求执行。
3. 关于绿色建筑的要求: 应遵照《北京市人民政府办公厅关于印发发展绿色建筑推动生态城市建设实施方案的通知》(京政办发〔2013〕25号)的有关要求执行, 且需符合石景山区绿色建筑相关要求。
3. 关于雨水工程利用方面的要求: 应按照《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, 在建设工程设计方案总平面图中, 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。
4. 关于抗震方面的要求: 本项目不需开展地震安全性评价工作。可不考虑地震活动断裂影响。本项目中学校的主体建筑应提高一档进行抗震设防, 按照峰值加速度 0.30g、反应谱特征周期 0.40s 进行设计。其他建筑按照 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。

5. 关于公用充电设施方面的要求: 应按照《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》(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。

6. 关于项目验收方面的要求: 根据《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》(京建法〔2020〕10号)执行。

7. 关于公众参与方面的要求: 项目在办理“多规合一”会商意见函或设计方案审查意见函前,需对规划设计方案总平图进行现场和政府网站公示,公示时间不少于7个工作日。

专此函达。

附件: 1. 项目位置附图

2. 建设工程规划用地测量成果报告书(2023规自(石)测字0030号)

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

2023年8月31日

