

北京市规划和自然资源委员会 丰台分局

京规自（丰）供审函〔2023〕0003号

北京市规划和自然资源委员会丰台分局 关于丰台区花乡街道羊坊村棚户区改造 土地开发项目 YF-020、YF-041 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

北京市丰台区规划和自然资源综合事务中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于进一步规范出具供地“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）相关要求，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：该项目位于丰台区花乡街道，四至为东至万寿路南延，南至羊坊四号路，西至规划绿地，北至羊坊村二期回迁房。详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2022规自（丰）测字

0052 号)。

2、土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、绿地率等详见下表:

序号	地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (米)	绿地率 (%)	备注
1	YF-020	R2 二类居住用地	35876.585	2.2	78928	30-45	30	含 1200 平方米邮政支局 1 处
2	YF-041	R2 二类居住用地	25777.505	2.2	56711	30-45	30	含 800 平方米社区文化设施 1 处
	总计		61654.09		135639			

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。

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》以及日照、消防等要求。

3、装配式建筑: 本项目应按照《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) 及市住建委的相关要求执行。

三、绿化环境规划要求

1、绿地率：≥30%

2、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。

3、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：可向用地周边低等级道路开设出入口，准确开口位置以综合会商意见和建设工程规划许可为准。

2、停泊车位：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）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定。

五、市政与基础设施规划要求

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。

六、文物保护要求

按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令 251 号）第十一条规定，对于符合本办法及第九条规定的

“（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定

的其他情况”的土地储备开发项目，承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见，相关意见作为土地入市交易的依据之一。

本项目根据取得的北京市考古研究院《关于丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目（自行拆分建设用地及代征道路/一期）地下文物保护工作的函》（考古保函〔2022〕103号）以及《关于丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目（自行拆分建设用地及代征道路、代征绿地）地下文物保护工作的函》（考古保函〔2022〕178号）要求，落实具体工作。

七、项目规划设计要求

- 1、设计方案中应安排太阳能热水装置。
- 2、多层居住建筑应采用坡屋顶形式。
- 3、建设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。
- 4、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。

5、对既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。

6、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，规划自然资源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。

7、根据《北京市规划和自然资源委员会关于做好房屋建筑工程规划设计方案批前公众参与的通知（试行）》

（京规自发〔2022〕319号），该项目规划设计方案应履行公众参与程序。

八、其它规划要求

1、关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、控高为上限，绿地率为下限。本项目应在 YF-020 地块中配置 1200 平方米邮政支局 1 处，应在 YF-041 地块中配置 800 平方米社区文化设施 1 处。

2、关于项目周边同步实施的要求：该项目代征道路按照《关于印发<丰台区代征道路用地管理工作方案>的通知》（丰代联席办发〔2019〕1号）相关要求执行、代征绿地按照《关于印发<北京市代征城市绿化用地移交建设管理办法>的通知》（京绿办发〔2020〕30号）相关要求执行。

3、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。

4、关于绿色建筑方面的要求：本项目应遵照北京市政府《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。

5、关于雨水工程利用方面的要求：应按照市规划委《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的有关事项的通知》（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。下一步提交的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。

6、关于人防方面的要求：根据市民防局要求，一是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面战时功能设置规则（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）。二是该项目应配建人防工程建筑面积不小于15125平方米。1、YF-020地块建设人防工程建筑面积不小于8877平方米，战时功能设置为一个防护单元的救护

站，其余为二等人员掩蔽所。救护站工程建筑面积不小于 1500 平方米，二等人员掩蔽所建筑面积不小于 7377 平方米。2、YF-041 地块建设人防工程建筑面积不小于 6248 平方米，战时功能设置为一个防护单元的专业队队员掩蔽部，其余为二等人员掩蔽所。专业队队员掩蔽部建筑面积不小于 1000 平方米，二等人员掩蔽所建筑面积不小于 5248 平方米。3、YF-041 地块设置人防警报器及警报控制室一处。4、此项目应建人防工程建筑面积为 15125 平方米，应按规定设柴油电站。该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；该项目内应设置人防警报器，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。

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

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重点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、关于交通方面的要求：应按照市交通委《北京市交通委员会关于丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2022〕519号）落实。

10、关于水资源方面的要求：根据市水务局要求，原则同意该项目。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：一是项目建设单位应按照市水务局《关于丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 hx-1724、hx-1711、hx-1744、hx-1750、hx-1758、hx-1764、hx-1748 地块规划水影响评价报告的批复》的有关要求开展相关工作。二是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。

11、关于文物保护方面的要求：根据市文物局要求，一是经核，规划范围内无不可移动文物。二是如涉及文物保护单位的建设控制地带，建设工程等须按照文物保护法等有关法律法规履行审批手续。三是丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目（自行拆分理设用地及代征道路/一期）于2022年10月完成考古工作。市考古院出具考古保函

〔2022〕103号，该项目本次申报区域内的考古工作已结束。丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目（自行拆分建设用地及代征道路、代征绿地）于2022年12月完成考古工作，市考古院出具考古保函〔2022〕178号，该项目本次申

报区域内的考古工作已结束。四是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，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。

12、关于生态保护方面的要求：根据市委生态文明委《北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025年）》规定，交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在首排规划建设住宅时，应在项目土地供应前，利用“多规合一”平台，听取生态环境、住建、交通等部门意见，将防护距离、隔声屏障等降噪要求作为设计条件，纳入招标文件、规划许可证等文件。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会丰台分局

（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

（丰台分局2023年5月15日