

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自（顺）供审函[2023]0008号

关于顺义新城第11街区SY00-1101-0601等 地块供地条件纳入“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：

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，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、用地及建设规划要求

- 土地供应用地位置、范围：详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023规自（顺）测字0067号）。
- 土地供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿地率、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）	容积率	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	建筑密度（%）	绿地率（%）
1	SY00-1101-0601	R2二类居住用地	51197.28	1.7	36	87035.38	35	30
2	SY00-11	A334	5100.00	0.8	18	4080.	30	35

	01-6002	托幼用地				00		
3	SY00-1101-0603	R2二类居住用地	13595.86	1.2	18	16315.03	35	30

各地块用地规模详见《建设工程规划用地测量成果报告书》(2023规自(顺)测字0067号)。项目用地布局及指标可进行统筹考虑,以提升城市建设品质。

3. 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。

4. 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。

未及事项应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

二、绿化环境规划要求

1. 绿地率: $\geq 30\%$ (SY00-1101-0601、SY00-1101-0603), $\geq 35\%$ (SY00-1101-6002)。

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, 如需移伐需取得园林绿化主管部门意见。

三、市政交通与基础设施规划要求

1. 请按《关于顺义新城中央公园土地一级开发项目市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(顺)初审函[2023]0084号)要求, 落实市政交通相关内容。

2. 按照市交通委《关于顺义新城中央公园区土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函[2023]1255号)

执行。

四、文物保护要求

1. 规划实施过程中请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

2. 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。

3. 该项目施工过程中如发现地下文物，应采取有效保护措施并通知顺义区文旅局(69422332)进行处理。

五、民防部门要求

1. 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）。

2. 该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于10269平方米。SY00-1101-0601地块配建不小于8199平方米人防工

程，其中配建不小于 1000 平方米专业队队员掩蔽部，其余配建二等人员掩蔽所工程；SY00-1101-0603 地块配建不小于 2070 平方米二等人员掩蔽所工程；SY00-1101-6002 地块统筹至 SY00-1101-0601 地块。

3. 人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。在 SY00-1101-0601 地块设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100。该项目应建人防工程建筑面积大于 5000 平方米，应设置柴油电站。

4. 如本项目涉及容积率调整、规划调整及地下空间开发建设，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。

六、地震部门要求

根据北京市地震局意见，本项目位于顺义区顺义新城，不需开展地震安全性评价工作。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，可不考虑地震活动断裂影响。根据相关规定，本项目中托幼用地的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力，即达到峰值加速度 0.30g、反应谱特征周期 0.40s 设防的水平。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。

七、水务部门要求

项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：

1. 项目建设单位应按照市水务局《关于顺义新城中央公

园区土地一级开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2023〕933号）的有关要求开展相关工作；

2. 应按照《北京市顺义区人民政府关于顺义新城中央公园土地一级开发项目供排水涉及市政基础设施建设有关事宜的函》（顺政函〔2023〕263号）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。

八、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 本项目应按照北京市规划和自然资源委员会《关于提高住宅规划设计质量有关工作的通知》（京规自发[2019]15号文件要求）执行。

2. 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。

3. 项目建设应按照北京市人民政府《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，落实居住项目公共服务实施的配置、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。

九、其他要求

1. 请项目建设单位统筹好各项设施建设时序，保障周边居民基本民生需求。

2. 关于规划指标方面的要求：地上建筑规模、控高、建筑密度为上限，绿地率为下限。住宅建筑标准层层高一般不应超过 3.3 米。商业、办公类建筑应按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告（京建发[2017]第 112 号）》以及《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发[2017]147 号）的有关规定执行。商业、办公类建筑分割单元面积 500 至 600 平方米的，层高控制在 4.2 米以内，不进行分割且整层面积大于 600 平方米的，层高控制在 4.5 米以内，应采用公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。商业、办公建筑的最终使用人明确且对建筑层高有特殊要求的建设项目除外。

3. 城市设计与建筑设计要求：建筑设计应符合相关设计规范，遵循城市设计的理念，与周边环境相协调。

4. 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）、《新建建设工程雨水控制与

利用技术要点（暂行）》（市规发〔2012〕1316号）及《海绵城市雨水控制与利用工程设计规（DB11/685-2021）》的有关要求。满足海绵城市高目标、高标准的建设要求；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。

5. 关于绿色建筑方面的要求：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》的有关要求以及市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）执行。

6. 关于节能方面的要求：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。按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021），新建建筑应安装太阳能系统。太阳能一体化应用系统的设计应与建筑设计同步完成。严格落实《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》要明确新建和改（扩）建项目的供热方案。新建供热项目采用新能源和可再生能源供热，或采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热，耦合常规能源供热方案中新能源和可再生能源设施装机占比不小于项目总装机的60%，常规能源作为调峰或辅助热源。

7. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革

委、市科委、市规划委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公共充电设施投资建设管理办法（试行）的通知》（市发改规[2015]2号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

8. 关于电动自行车相关要求：该项目应按《关于明确电动自行车集中充电设施建设有关工作的通知》（京消[2020]72号）及《关于印发〈新建居住项目电动自行车相关配建指标〉的通知》（京规自[2023]发2号）文件要求做好电动自行车管理工作，预留电动自行车充电设施场地，保障电动自行车充电及停放安全。

9. 关于装配式建筑的要求：该项目应依据北京市政府办公厅《关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发[2022]16号）文件实施装配式。

10. 关于停车位配建指标的要求：需按照《北京市停车规划管理办法》、《北京地区建设工程规划设计通则》要求，规划配建机动车和非机动车车位。

11. 关于消防的要求：本项目应按照《建筑设计防火规范》及《建筑防火通用规范》的相关要求执行。

12. 依据《关于进一步加强建筑垃圾分类处置与资源化综合利用的意见》（京管发〔2022〕24号）应用建筑垃圾再生产品，建筑垃圾再生品设计、使用应符合《建筑垃圾再生产品应用技术规程》（DB11/T1975-2022）要求。

13. 关于智慧平安小区的要求：本项目应该按照《全面推进智慧平安小区建设的指导意见》京平安办发[2020]6号

及顺义区对新建小区进行智慧安防建设的相关要求执行。

14. 代征道路及代征绿化

(1) 本项目周边永丰北街（暂定名）由区规划和自然资源综合事务中心督促北京顺义新城发展有限公司建设并移交顺义区市政市容建设服务中心。

(2) 本项目东侧 SY00-1101-0602、SY00-1101-0604 地块为代征绿地，由区规划和自然资源综合事务中心督促北京顺义新城发展有限公司移交区园林绿化局。

15. 项目后续实施需同步推进周边路名审批手续。
专此函达。

附件：“多规合一”协同平台供审意见附图

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

2023年11月15日

多规合一协同服务专用章
(顺义分局)

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

“多规合一”协同平台供审意见附图



1:3000

顺兴街

SY00-1101-0601

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(顺)供审函[2023]0067号附件

顺义新城第11街区SY00-1101-0601
等地块供地项目
规划总建设用地面积69893.14平方米
(具体详见《建设工程规划用地测量
成果报告》)

SY00-1101-6002

永丰北街(暂定名)

右堤路

SY00-1101-0603

潮白河

坤安路

申请单位：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

本附图与建设项目供审意见原件文图一体方为有效文件

图例

- 建设用地范围
- 代征绿化用地
- 地形图
- 代征道路用地
- 道路红线