

# 北京市规划和自然资源委员会昌平分局

京规自（昌）供审函[2023]0013 号

## 北京市规划和自然资源委员会昌平分局 关于昌平区百善镇中心区西部地块土地一级 开发项目 A 地块 CP01-0901-0004、0006、 0008、0013、0014、0018 地块 R2 二类居住用 地、A33 基础教育用地供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市昌平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《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267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：昌平区百善镇、沙河镇，东至规划百福东路，南至 CP01-0901-0018 地块南边界，西至回

昌路，北至规划百昌街。详见附图及建设工程规划用地测量成果报告书（2023 规自（昌）测字 0071 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	规划地块编号	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	CP01-09 01-0004 地块	R2 二类居住用地	28322.744	1.21	34270.520	15	30	严格落实沙河 军用机场净空 建筑高度要求， 布置再生资源 回收站 30m <sup>2</sup>
2	CP01-09 01-0006 地块	R2 二类居住用地	54904.860	1.26	69180.124	15	30	严格落实沙河 军用机场净空 建筑高度要求， 布置社区助残 服务中心 200m <sup>2</sup> 、老年活动 场站 200m <sup>2</sup> 、托 老所 800m <sup>2</sup>
3	CP01-09 01-0008 地块	R2 二类居住用地	57910.229	1.09	63122.150	13	30	严格落实沙河 军用机场净空 建筑高度要求， 布置再生资源 回收站 30m <sup>2</sup>
4	CP01-09 01-0013 地块	R2 二类居住用地	32520.139	1.27	41300.577	15	30	严格落实沙河 军用机场净空 建筑高度要求， 布置社区卫生 服务站 350m <sup>2</sup> 、 社区管理服务 用房 500m <sup>2</sup> 、公 共厕所 70 m <sup>2</sup> 、 社区文化设施 320m <sup>2</sup> 、开闭站 600m <sup>2</sup> ，地下布置 电信机房 70m <sup>2</sup> 、 有限电视机房 50m <sup>2</sup>

5	CP01-09 01-0014 地块	A33 基础 教育用地	5100	0.80	4080	15	-	严格落实沙河 军用机场净空 建筑高度要求， 布置1处幼儿园
6	CP01-09 01-0018 地块	R2 二类居 住用地	11534.293	1.40	16148.010	15	30	严格落实沙河 军用机场净空 建筑高度要求
	总计	-----	190292.265		228101.381		-----	-----

## 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》、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）的相关要求。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：应符合《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）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

4. 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、建筑控制高度要求为上限，绿地率控制要求为下限。住宅建筑标准层层高一般不应超过 3.3 米。商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《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）以及市住房城乡建设委、市规划国土委联合印发的《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）的有关要求执行。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。

5. 关于公共服务设施方面的要求：应按照市政府《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）有关要求，进一步明确公共服务设施的投资主体和同步实施方案，并依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公用基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）要求建设。

### **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，准确开口位置以建设工程规划许可证为准。

2. 关于交通及停车泊位的要求：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）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，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. 关于项目规划道路、绿地等同步实施公共用地的要求：住宅用地 CP01-0901-0004、0006、0008、0013、0018 地块及基础教育用地 CP01-0901-0014 地块周边规划市政道路 8 条，其中现状城市次干路 2 条分别是顺沙路（回昌路-流研所路）和回昌路；规划新建主干路 1 条和城市支路 5 条，其中规划百昌路（回昌路-流研所路）为城市主干路，由昌平区城管委统筹实施，计划 2026 年 6 月建设完成；5 条城市支路（百福东路、百福路、百福西路、善平街、善怡街），建设主体为北京市昌平房地产开发有限责任公司，计划 2025 年 12 月建设完成。项目周边规划绿地由昌平区园林绿化局负责实施。

2. 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**

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

2. 如涉及各级文物保护单位的建设控制地带，须依法履行相应审批手续。

3. 鉴于地下遗存的不确定性，建设单位应当在施工前制定地下文物保护预案，在施工过程中若发现古代遗存，应立即采取有效保护措施，并向文物部门报告。

## **七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求**

1. 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。

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。

## **八、其它规划要求**

1. 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有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）、《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）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。

2. 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用充电设施投资建设管理办理（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2 号）和北京市人民政府印发《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。

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。CP01-0901-0006、0008、0014 地块执行绿色建筑三星级标准，CP01-0901-0004、0013、0018 地块执行绿色建筑二星级标准。

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. 同一居住项目在建筑控制高度条件一致的情况下，政策住房和普通商品房等不同类型的居住建筑在建筑密度、人口密度和人均绿地指标方面应基本保持一致。

6. 关于人防方面的要求：人防工程配建面积及功能设置依据《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), 最终以人防部门审定意见为准。

7. 关于涉水事项的要求: 按照北京市水务局的有关要求开展相关工作。

8. 关于绿色生态规划指标要求: 应落实可再生能源使用率要求, CP01-0901-0004、0006、0008、0013、0018  $\geq 22\%$ , CP01-0901-0014 地块  $\geq 33\%$ ; 落实节水要求, CP01-0901-0004、0006、0008、0013、0014、0018 地块 100% 采用一级节水器具; 落实智能监测要求, 设置能碳监测管理系统及智能立体停车设施。

9. 关于环境噪声污染防治要求: 交通干线两侧建设幼儿园及住宅等敏感建筑时, 应落实《建筑环境通用技术规范》、《北京市住宅设计规范》中建筑室内允许噪声级、建筑构建计权声量, 以及建筑结构、隔声减噪设计等指标要求; 合理安排功能布局, 按照建筑设计规范落实退线距离, 项目临交通干线一侧敏感建筑安装交通噪声隔声指数  $\geq 30\text{dB(A)}$  的隔声窗, 做好建筑隔声设计, 保证达到室内声环境标准。后续住宅楼销售应遵守《北京市环境保护局北京市建设委员会关于销售新建居民住宅明示建筑隔声情况及所在地声环境状况的通知》(京环发〔2007〕141 号) 中的要求, 对建设项目隔声及所在地声环境状况进行明示。

10. 该项目在地震断裂带范围内布置了防护绿地,应按区域性地震安全性评价成果开展相关规划建设工作。

11. 严格落实沙河军用机场净空建筑高度要求。该项目位于沙河机场净空管控范围,根据《北京地区建设工程规划设计通则》,在机场控制区,建筑控制高度系指建筑物及其附属物构筑物的最高点,包括电梯间、楼梯间、水箱、烟囱、屋脊、天线、避雷针等。如该项目超出高度管控要求,需就建筑设计方案征求沙河机场意见。

12. 按照市规自委《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(实行)》(京规自发〔2022〕319号)文件要求,该项目在规划设计方案阶段,应履行公众参与程序,开展项目公示工作。

专此函达。

附件:建设项目附图

北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2023年12月29日



供地项目审核意见附图

公路 环岛 IN

