

北京市规划和自然资源委员会房山分局

京规自（房）供审函[2021]0003号

北京市规划和自然资源委员会房山分局
关于房山区长阳镇 FS00-0101-0002、0003
地块二类居住，基础教育用地（托幼用地）
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房山区分中心:

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、土地储备供应用地及建设规划要求

1.土地储备供应用地位置、范围：该项目位于房山区长阳镇，具体位置详见附图。

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、建筑密度、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)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
----	--------	------	---------------	-----	-----------------	-------------	-------------	------------	----

1	FS00-0101-0002	R2 二类居住用地	28575	2.8	80010	60	30	30	
2	FS00-0101-0003	A33 基础教育用地(幼儿园)	6211	0.8	4969	12	30	30	12班幼儿园
	总计		34786		84979				

3. 总用地规模：34786 平方米（拨地钉桩成果：2020 规自（房）测字 0038 号）。

4. 总建设用地规模：34786 平方米。

5. 依据《房山分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，以上用地为城镇建设用地。

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《北京地区建筑工程规划设计通则》。

退让规划用地边界最小距离：FS00-0101-0002 地块东侧退让 3 米（临托幼用地部分退让 9 米），南侧临托幼用地部分退让 14 米，西侧退让 9 米，北侧退让 5 米；FS00-0101-0003 地块临规划路部分退让 1 米，临二类居住用地部分退让 6 米。

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、消防等相关现行规范要求。

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）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

三、环境设计要求

与相邻建筑空间关系：与周边建筑风格协调一致。

四、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。

五、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：东侧、北侧。

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），并结合交通影响评价确定。

六、市政基础设施规划要求

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。

七、文物保护要求

地下文物保护要求：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。

八、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

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少于12米，两建筑的端边相对的不少于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“查缺补漏、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。

九、其它要求

1. 关于规划指标方面的要求：各项规划指标中地上建筑规模、控制高度、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。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。FS00-0101-0002 地块含再生资源回收站 1 处，社区综合文化室 1 处。

2. 关于城市设计和建筑设计的要求：房山区政府应结合街区制开展路网优化和城市设计。建筑设计应符合城市设计的要求，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. 关于绿色建筑方面的要求：应遵照市政府《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。

4. 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, 鼓励使用可再生能源, 完善管理措施, 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。

6. 关于人防方面的要求:一、该项目人防工程建设应符合以下政策要求:(1)配建人防工程面积指标计算应符合《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)要求。(2)人防工程战时功能、位置、布局应符合《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)、《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)、《平战结合人民防空工程设计规范》(DB11/994-2013)及相关人防工程专项规划和规范标准的要求。(3)人防工程抗力等级设置应符合《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)(4)防空警报设施数量及布局应符合《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)、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的通知》(京防办发〔1999〕63号)要求。(5)人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全管理使用管理办法》要求。(6)申请人防工程易地建设应符合北京市人民防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》(京人防发〔2019〕79号)的通知要求。二、核算基数:该项目共包含FS00-0101-0002、0003两个地块,人防工程计算基数为:FS00-0101-0002地块规划建筑规模80080平方米,容积率2.8,用地性质为R2二类居住用地;FS00-0101-0003地块规划建筑规模4680平方米,容积率

0.8, 用地性质为 A3 教育科研用地。三、基于上述指标计算, 人防工程配建要求为: 该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 9230 平方米, 全部集中配建在 FS00-0101-0002 地块内。其中: (1) FS00-0101-0002 地块配建不小于 7800 平方米二等人员掩蔽所, 抗力等级不小于甲类 6 级, 防化级别丙级; (2) FS00-0101-0002 地块应配建不小于 1430 平方米配套工程 (人防物资库), 抗力等级不小于甲类 6 级, 防化级别丁; (3) FS00-0101-0002 地块内应设置一处人防电站。(4) FS00-0101-0002 地块内应设置人防警报器 (服务半径不大于 500 米), 音响覆盖率 100%; (5) 该项目人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。四、如该项目涉及规划调整、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在办理后续人防工程手续时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. 关于建设内容方面的要求: 本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

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. 关于文物方面的要求: (1) 经核, 该项目规划用地范围内暂不涉及地上不可移动文物。(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》等有关管理规定履行审批手续。(3) 依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定: 符合下列条件之一的建设工程, 应进行考古调查、勘探; 位于地下文物埋葬区; 旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上; 旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上; 法律、法规和规章规定的其他情况。(4) 请本期工程沿线各项目建设单位在设计方案稳定、条件具备后, 向

市文物局申请开展考古调查、勘探工作，如发现古代遗存，还需进行考古发掘，并取得相关意见。依据《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定，凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

10. 关于水务方面的要求：1、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。2、项目入市前应完成规划水影响评价审查工作，具体以审查意见为准。

11. 关于地震方面的要求：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。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。本项目可不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。

专此函达。

附件：

1. 附图

2. 2020 规自（房）测字 0038 号

北京市规划和自然资源委员会房山分局



2021 年 5 月 26 日

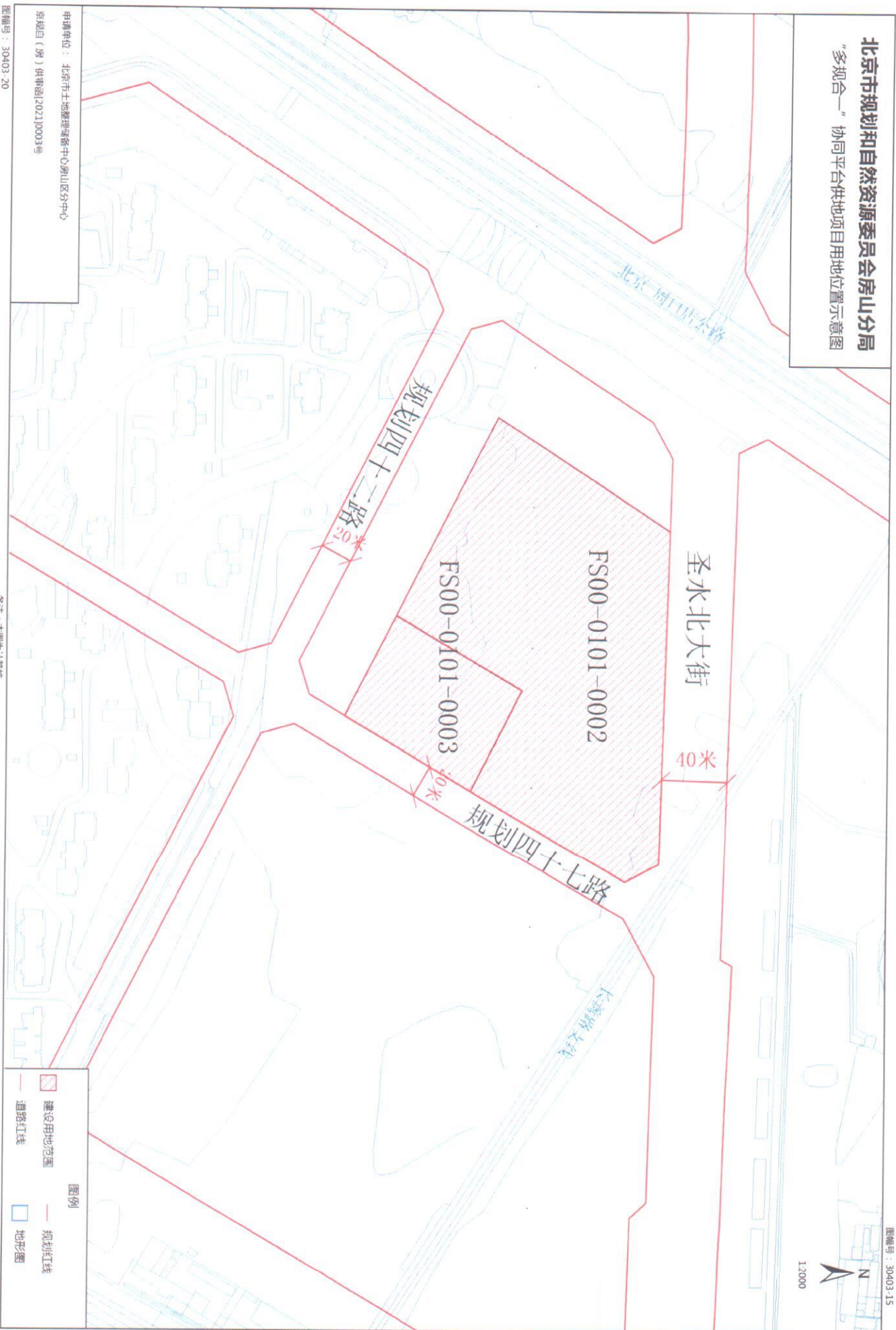
(房山分局)

北京市规划和自然资源委员会房山分局
“多规合一”协同平台供地项目用地位置示意图

1:2000



图编号：30403-15



图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 规划红线
- 地形图

备注：本图仅供参考

输出日期：2021年05月17日

图编号：30403-20