

# 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[2021]0002 号

## 北京市规划和自然资源委员会石景山分局 关于首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-763、774、824、829、830、831 地块供地项目“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石景山区分中心：

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、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：位于石景山首钢园区东南区，东至煤制气厂东路，南至料场路，西至古城路南延，北至鲁谷村路。详见附图及钉桩（2020 规自（石）测字 0005 号、2020 规自（石）测字 0059 号、2020 规自（石）测字 0060 号、2020 规自（石）测字 0061 号、2020 规自（石）测字 0062 号、2020 规自（石）测字 0063 号）、2020 规自（石）测字 0069 号、2020 规自（石）测字 0070 号、2020 规自（石）测字 0071 号。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑

规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地规模(平方米)	用地性质	地上建设规模(平方米)	绿地率	建筑高度(米)	备注
1	1612-763	37379.803	公建混合住宅用地	119615	30%	80	含C级室内体育设施一处，建筑规模约1000平方米； 含C级社区文化设施一处，建筑规模约1000平方米； 含C级固定通信汇聚机房一处，建筑规模约400平方米； 含C级社区商业一处，建筑规模约10000平方米； 含B级公共厕所一处，建筑规模约70平方米； 含B级再生资源回收站一处，建筑规模约5平方米。
2	1612-774	12136.300	综合性商业金融服务业用地	42477	30%	45	
3	1612-829	11822.197	住宅混合公建用地	35466	30%	60	含C级派出所一处，建筑规模约1500平方米； 含C级室内体育设施一处，建筑规模约1000平方米； 含C级邮政所一处，建筑规模约200平方米； 含B级公共厕所一处，建筑规模约70平方米； 含B级再生资源回收站一处，建筑规模约5平方米。
4	1612-824	16216.329	二类居住用地	45896	30%	60	含B级社区管理服务用房一处，建筑规模约350平方米； 含B级托老所一处，建筑规模约800平方米； 含B级老年活动站一处，建筑规模约200平方米； 含B级再生资源回收站一处，建筑规模约5平方米。
	1612-824-1	175.434					
5	1612-830	13900.950	二类居住用地	42652	30%	60	含C级社区文化设施一处，建筑规模约1080平方米； 含C级菜市场一处，建筑规模约1000平方米； 含B级社区管理服务用房一处，建筑规模约350平方米； 含B级再生资源回收站一处，建筑规模约5平方米。
	1612-830-1	1332.045					
6	1612-831	14355.149	二类居住用地	43097	30%	60	含C级室内体育设施一处，建筑规模约1000平方米； 含C级有线电视基站一处，建筑规模约400平方米； 含B级社区助残服务中心一处，建筑规模约200平方米； 含B级再生资源回收站一处，建筑规模约5平方米。
	1612-831-1	928.34					
	1612-831-2	108.418					
总计		108354.965		329203			

## 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：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）及市住建委的有关要求，全部采用装配式建筑。

## 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

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：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。

3. 应按照《北京市交通委员会关于石景山首钢园区东南区土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2018〕928号）执行。

#### **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首钢园区东南区土地一级开发项目涉水事项论证的审查意见》（京水行许字〔2018〕638号）执行。

#### **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的规定报市文物行政管理部门组织考古挖掘单位进行考古调查、勘探”。

2. 考古调查、勘探工作完成后，考古挖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。

## **七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求**

1. 建筑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，应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。

4. 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。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

5. 建设单位按照自愿原则申请将项目纳入联合验收，需按照《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》（京建发〔2018〕118号）相关要求，进行工程竣工联合验收申报。

## 八、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〕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。

2. 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》及石景山区的有关要求执行。

3. 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，并满足石景山区绿色建筑相关要求。

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. 关于人防方面的要求：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战时功能设置规则（试行）》的通知》（京人防发〔2020〕107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）。该项目应配建人防工程建筑面积不小于36212.34平方米。其中1612-763地块应配建人防工程建筑面积不小于13157.66平方米：（1）二等人员掩蔽工程建筑面积不少于6645平方米，（2）防空专业队工程建筑面积不少于1000平方米，（3）其余为配套工程（物资库）；1612-774地块应配建人防工程建筑面积不小于4672.47平方米：（1）二等人员掩蔽工程建筑面积不少于2103平方米，（2）其余为配套工程（物资库）；1612-829地块应配建人防工程建筑面积不小于3901.26平方米，二等人员

掩蔽工程建筑面积不少于3901.26平方米；1612-824地块应配建人防工程建筑面积不小于5048.56平方米，（1）二等人员掩蔽工程建筑面积不少于4048.56平方米，（2）防空专业队工程建筑面积不少于1000平方米；1612-830地块应配建人防工程建筑面积不小于4691.72平方米，（1）二等人员掩蔽工程建筑面积不少于3691.72平方米，（2）防空专业队工程建筑面积不少于1000平方米；1612-831地块应配建人防工程建筑面积不小于4740.67平方米，（1）二等人员掩蔽工程建筑面积不少于3740.67平方米，（2）防空专业队工程建筑面积不少于1000平方米。在1612-774、1612-830地块分别设置人防警报器及警报控制室一处。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

6. 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。

7. 关于全装修成品交房方面的要求：如项目中包含共有产权房，应按照《关于印发《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》的通知》（京建法〔2017〕20号）执行，具体内容 by 建设行政主管部门确定。

8. 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。专此函达。

附件：附图及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

2021年6月4日











