

# 北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自（东）供审函[2024]0001号

## 北京市规划和自然资源委员会东城分局 关于东城区金鱼池二期西土地一级开发 项目多功能地块供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市东城区规划和自然资源综合事务中心：

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：东城区天坛街道金鱼池西街西侧，详见附图及钉桩（2023规自东测字0001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	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度 (米)	地上建筑规模 (平方米)	综合 绿地率	备注
1	DC-0127-0101	F2 公建混合 住宅用地	3027.632	18	5550	15%	其中住宅 建筑面积 约 1700 平方米， 商业建筑 面积约 3850 平方 米
	总计		3027.632		5550		

### 二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年试行）等相关要求。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. 建筑设计应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

### **三、绿化环境规划要求**

1. 综合绿地率 15%，同时，二级建设单位应在设计方案中明确住宅部分的用地范围和面积，确保住宅部分绿地率不低于 30%。绿化方案需报东城区园林绿化局审核。

2. 东城区绿化资源紧缺，项目地块应绿尽绿，建议在有条件的位置采取垂直绿化等形式，以此弥补由于绿地不足产生的功能缺失。

3. 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。

4. 其他树木要求：现状树木应尽量原地保留，严禁对现状树木进行无证砍伐。如必须伐移树木，需取得工程规划许可证后，按照相应程序报东城区园林绿化局办理申请移伐树手续。

### **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，位置应按相关规定远离外部道路交叉口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

2. 停车泊位：应满足《北京市城市建设节约用地标准》

(试行)、《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发〔2015〕7号)、《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)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. 应按照市交通委《关于东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2023〕1146号)的有关要求开展相关工作。

## **五、市政与基础设施规划要求**

1. 根据项目建设需求,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。

2. 本项目应按照市水务局《关于东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2024〕99号)的有关要求开展相关工作。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;应按照生态空间管控要求,协调好项目开发与水生态空间的关系。

## **六、文物保护要求**

1. 该项目暂不涉及地上不可移动文物,且考古工作已结束。

2. 该项目位于北京市第一批划定的《先农坛、天坛保护范围图》中所示的 IV 类建设控制地带内。按照《北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定》,IV 类建

设控制地带为允许建筑高度 18 米以下的地带。地带内靠近文物保护单位一侧的建筑物和通向文物保护单位的道路、通视走廊两侧的建筑物，其形式、体量、色调应与文物保护单位相协调。

3. 鉴于地下遗存存在不确定性，请在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现有价值遗存，需立即采取有效保护措施并及时向东城区文化和旅游局上报。

## **七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求**

1. 本项目居住建筑应采用坡屋顶形式，建筑标准层层高一般不应超过 3.3 米。

2. 本项目建筑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。

3. 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。

4. 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。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. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（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。同时，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。

6. 建设单位应落实《关于印发〈北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法〉的通知》（京建法〔2020〕10 号）等相关要求。

## 八、人防规划要求

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

与设施建设和管理规定》(京防办发〔1999〕62号)。申请易地建设依据《北京市防空地下室易地建设管理办法》(京人防发〔2019〕79号)。

2. 该项目应配建人防工程建筑面积不小于499.5平方米。符合易地建设条件,建设单位可申请按易地建设办理。

3. 该项目人防工程配建指标按照容积率1.82核算,如本项目涉及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。

## **九、其它规划要求**

1. 关于规划指标。各项规划指标中地上建筑规模、建筑高度控制要求为上限,绿地率控制要求为下限。

2. 关于城市设计和建筑设计。方案应与周边环境相协调、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。同时,建筑设计方案不得在道路交叉口设置实体围墙,可采用通透栏杆或不影响视线的低矮灌木进行分隔,保障道路交叉口通行安全。

3. 关于建设内容。本项目应符合《北京市人民政府办公厅关于印发市发展改革委等部门制定的<北京市新增产业的禁止和限制目录>(2022年版)的通知》(京政办发〔2022〕5号)的相关要求。

4. 关于商业办公。商业、办公类建筑应严格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〕第 147 号）的有关要求执行。同时，根据《北京市规划委员会关于在选址意见书和规划条件的格式文本中增加建筑层高标准用语有关事项的通知》（市规发〔2010〕1616 号）以及《北京市规划和国土资源委员会关于加强商业 办公类项目规划管理的通知》（市规划国土发〔2016〕82 号）相关要求，标准层分割单元面积 500 至 600 平方米的，层高控制在 4.2 米以内；标准层不进行分隔且整层面积大于 600 平方米的，层高控制在 4.5 米以内；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。商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。

5. 关于地下空间。地下功能应以停车、设备用房、人防等功能为主。

6. 关于装配式。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）及市住建委的有关要求执行。

7. 关于绿色建筑。应按照《北京市人民政府办公厅关于印发发展绿色建筑推动生态城市建设实施方案的通知》（京政办发〔2013〕25 号）以及《北京市建筑绿色发展条例》等有关要求执行。

8. 关于节能。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。

9. 关于环保。应按照《北京市环境保护局关于崇文区金鱼池二期西土地一级开发建设项目环境影响登记表的批复》（京环审〔2009〕1号）及其他相关要求开展相关工作。

10. 关于雨洪利用与海绵城市。应满足《北京市人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（京政办发〔2017〕49号）以及市规自委《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（试行）》（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）的相关要求。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。

11. 关于防止内涝。应满足市规自委《关于印发〈北京市城市重要基础设施及建筑物内涝防护技术要点（暂行）〉的通知》（京规自发〔2023〕260号）的相关要求。

12. 关于抗震。该区域已开展了活动断层收集论证工作，应按照论证结果进行规划建设。本项目可不开展地震安全性评价，应按照 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。

13. 关于电动汽车充电设施。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)以及《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T 1455-2017)的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

14. 关于电动自行车充电设施。应按照市规自委等委办局印发的《新建居住项目<电动自行车相关配建指标>》(京规自发〔2023〕2号)的有关要求进行配建,同时应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624-2019)等设计标准和技术规范。

15. 关于无障碍设施。应满足《北京市无障碍系统化设计导则》等相关要求。

16. 该项目建设应不影响周边单位和居民的合法权益。

17. 其他未尽事宜应符合相关规定。

专此函达。

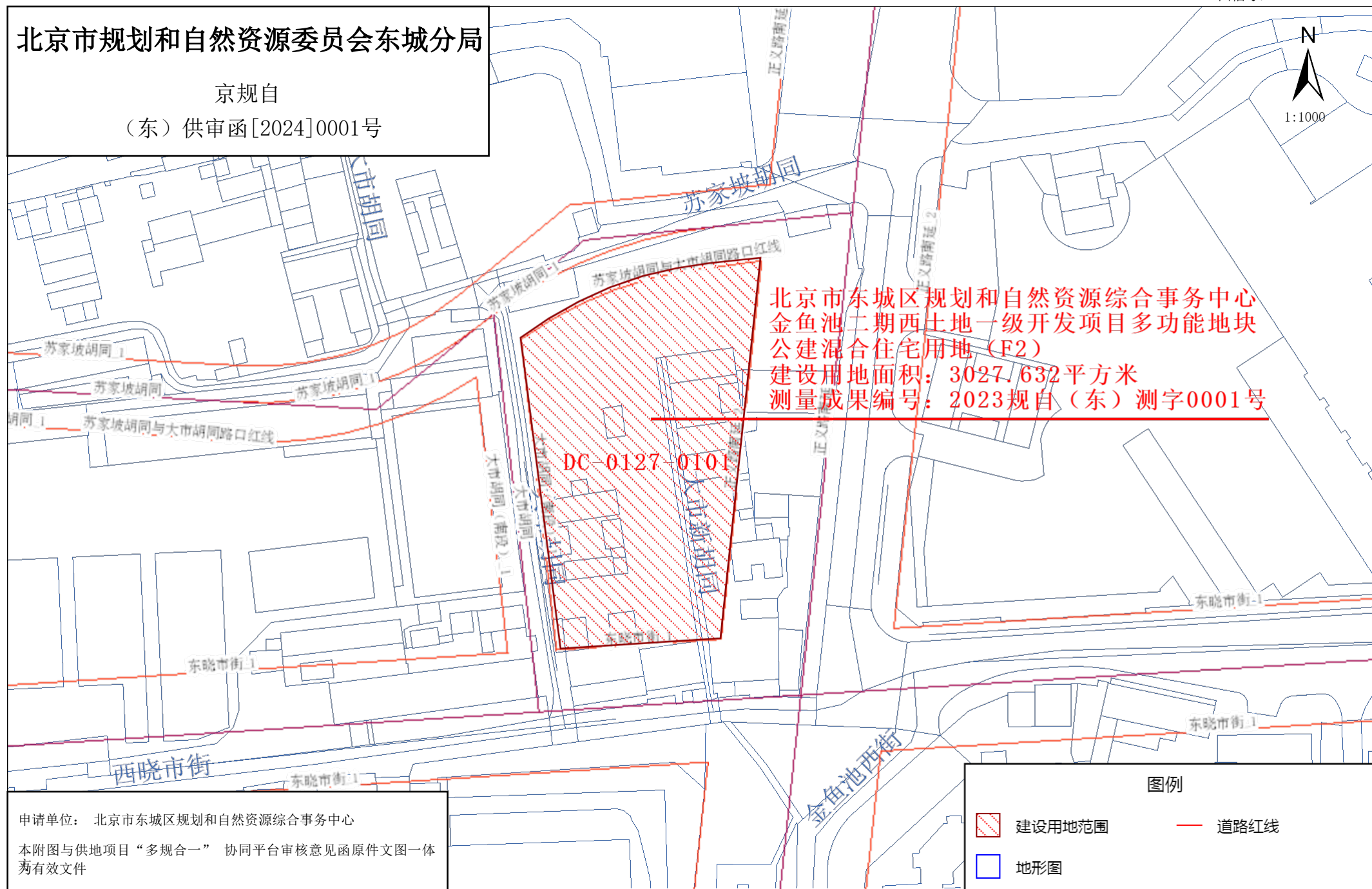
附件: 附图及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会东城分局

2024年1月26日

## 北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自  
(东) 供审函[2024]0001号



申请单位：北京市东城区规划和自然资源综合事务中心

本附图与供地项目“多规合一”协同平台审核意见函原文图一体  
为有效文件