

# 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2024]0005号

## 关于大兴新城核心区 DX00-0101-051 地块 S4 社会停车场用地、DX00-0101-052 地块 R2 二类居住用地及大兴新城 0201 街区 DX00-0201-0248 地块 A334 托幼用地、 DX00-0201-0255 地块 R2 二类居住用地 供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市大兴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、供应用地情况

（一）土地供应用地位置、范围：DX00-0101-051 地块北至义和庄西路、南至义忠路、西至新源大街、东至 052 地块红线；DX00-0101-052 地块北至义和庄西路、南至义忠路、西至 051 地块红线、东至义锦南街。详见上市条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（大）测字 0009 号）。

DX00-0201-0248 地块北至规划车站中里巷南红线、南至现状建设用地、西至现状建设用地、东至规划车站北巷

西红线；DX00-0201-0255 地块北至规划车站中里巷南红线、南至林校南路北红线、西至规划车站北巷东红线、东至林校路西红线。详见上市条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024 规自（大）测字 0036 号）。

（二）土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、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）	地上建筑规模（平方米）	容积率	控制高度（米）	建筑密度（%）	绿地率（%）	备注
1	DX00-0101-051	社会停车场用地（S4）	6700	10050	1.5	24	40	20	内部规划 15 米宽街坊路一条，计入建设用地基地面积核算容积率；首层规划商业一处，建筑规模不超过 2000 平方米；地上规划公共厕所一处，建筑规模 70 平方米。
2	DX00-0101-052	二类居住用地（R2）	27807.942	69519.855	2.5	45（局部 60）	30	30	内部地上规划社区文化设施一处，建筑规模 300 平方米；地上规划再生资源回收站一处，建筑规模 8 平方米；规划分布式能源站一处，建筑规模 242 平方米。规划有线电视落地交接箱 1 座，占地规模不小于 2

									平方米。
3	DX00-0201-0248	托幼用地 (A334)	4475.687	3580.550	0.8	16	30	30	规划1处9班幼儿园,内部规划分布式能源站一处,建筑规模25平方米。
4	DX00-0201-0255	二类居住用地 (R2)	30427.379	60854.758	2.0	60	30	30	内部规划固定通信机房建一处,筑规模不小于50平方米;规划有线电视机房一处,建筑规模不小于30平方米;规划分布式能源站一处,建筑规模320平方米;地上规划再生资源回收站一处,建筑规模10平方米。
合计			69411.008	144005.163	--	--	--	--	--

## 二、建设规划要求

(一) 关于规划指标的要求: 本项目建筑规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限, 绿地率为下限。

(二) 按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市建设工程规划设计技术文件办理指南——房屋建筑工程》及相关规范组织开展方案设计。

## 三、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 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。

（二）本项目除建设项目级公服设施外，还应在 DX00-0101-051 地块配建商业一处，建筑规模不超过 2000 平方米，设置在地上首层；公共厕所一处，建筑规模 70 平方米，设置在地上。为落实街区控规和《关于进一步做好我市轨道交通线路一体化规划方案编制及管理工作的意见（试行）》（京规自发〔2024〕41 号）对轨道一体化的建设的要求，DX00-0101-051 地块社会停车场用地与北侧地块及轨道站点一体化应实现连接，连接通道由项目竞得人建设。

在 DX00-0101-052 地块配建社区文化设施一处，建筑规模 300 平方米，设置在地上；再生资源回收站一处，建筑规模 8 平方米，设置在地上；分布式能源站一处，建筑规模 242 平方米，设置在地下。有线电视落地交接箱 1 座，占地规模不小于 2 平方米。

在 DX00-0201-0248 地块规划一处幼儿园，地上建筑面积 3580.550 平方米。配建分布式能源站一处，建筑规模 25 平方米，设置在地下。

在 DX00-0201-0255 地块配建固定通信机房建一处，筑规模不小于 50 平方米，设置在地下；有线电视机房一处，建筑规模不小于 30 平方米，设置在地下；规划分布式能源站一处，建筑规模 320 平方米，设置在地下；再生资源回收站一处，建筑规模 10 平方米，设置在地上。

上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设，除 DX00-0101-051 地块商业外，DX00-0101-051 地块内停车设施及南北向街坊路由项目竞得人建成后无偿移交区城管委，养护及管理单位均由区城管委委托相关部门分类管理，其余均无偿移交行业部门或属地政府。

#### **四、绿化环境规划要求**

（一）建设项目绿地率应达到规划要求，项目设计方案的绿化用地按相关要求计算。

（二）项目用地如涉及现状古树，应按照《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》的有关规定，在项目的规划、设计、施工、安装中，以古树树冠垂直投影之外五米为界划定保护范围，采取避让保护措施。避让保护措施由建设单位征求古树名木管护责任单位或责任人意见后，报市园林绿化局审批。

（三）如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。

#### **五、交通规划要求**

（一）请结合市政交通规划综合方案及周边道路管线方案，合理设置出入口，组织好内外部交通，做好内部管线与外部大市政管线衔接，保障地块市政交通需求。核心区地块位于现状地铁站点一体化核心范围，地块需落实地铁一体化要求，并做相关预留。

（二）关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》、《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）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（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

（三）关于充电设施配建的要求：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，并按照《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2017）、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）的要求进行配置。

## **六、文物保护要求**

（一）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。

（二）鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

## 七、人防要求

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），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）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目按照143950平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为13642平方米，其中：将DX00-0101-051地块201平方米应建人防工程面积指标统筹至DX00-0101-052地块落实，在DX00-0101-052地块配建不小于7846平方米人防工程，其中二等人员掩蔽所不小于5934.75平方米，抗力等级不低于甲6，其余1911.25平方米为配套工程，抗力等级不低于甲6；将DX00-0201-0248地块324平方米应建人防工程面积指标统筹至DX00-0201-0255地块落实，在DX00-0201-0255地块配建不小于5796平方米人防工程，其中二等人员掩蔽所不小于4233.6平方米，抗力等级不低于甲6；其余1562.4平方米为配套工程，抗力等级

不低于甲 6。在 DX00-0101-052 地块、DX00-0201-0255 地块按要求设置柴油电站。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

## **八、水务要求**

（一）项目建设单位应按照市水务局《关于大兴新城核心区 DX00-0101-052 等地块土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》《关于大兴新城 0201 街区 DX00-0201-0248 等地块土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》的有关要求开展相关工作。

（二）应按照《北京市大兴区人民政府关于大兴新城东南片区 0605-015A 地块、0605-015F 地块、0605-027C 地块涉水事项论证有关事宜的函》（京兴政函〔2023〕117 号）《北京市大兴区人民政府关于北京市大兴新城 0201 街区 DX00-0201-0248 等地块周边配套市政管线建设有关事宜的函》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。

## **九、地震要求**

本项目位于大兴区大兴新城，本项目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，本项目中托幼用地所建幼儿园的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力，即具备峰值加



速度会商意见 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。

## **十、生态环境要求**

一、合理规划布局，做好建设期、运营期大气、噪声等污染防治工作，降低对周边环境敏感目标的影响。二、后续建设项目应结合建设内容根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》北京市实施细化规定（2022 年本）及时开展环评工作，须在开工建设前完成审批；建设单位未依法报批环评文件，擅自开工建设的，生态环境部门将予以处罚并对建设单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分。三、加强水污染防治工作。项目实施区域内如发现废弃水源井，须严格按照相关规范及要求进行封填，避免造成地下水污染。此外，项目实施方案中须明确施工阶段产生的各类污水的排水去向，确保污水全收集全处理。四、加强土壤安全利用。地块已完成土壤污染状况调查并通过专家评审，请严格依据调查结论开展后期开发建设。在从事土地开发利用活动过程中，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，如有发现危及环境的物品或事件，应及时上报政府有关部门，同时做好防护工作，将环境影响降至最低。

## **十一、其它要求**

（一）关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风

貌相融合。具体地块设计引导详见上市条件附图（城市设计引导）。

（二）关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的相关要求。

（三）关于节能方面的要求：应满足《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2015）或《居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）的相关要求。

（四）关于雨水工程利用方面的要求：应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2021）》及《海绵城市建设设计标准》（DB11/1742-2020）的相关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注项目用于滞留雨水的下凹式绿地的面积比例，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。

（五）关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》（京规发[2015]164号）相关规定。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。

（六）关于无障碍的要求：应满足《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012），《公共建筑无障碍设计标准》（DB11/1950-2021）等相关规范要求。

（七）关于噪声的要求：应满足《大兴新城核心区 DX00-0101-052、053、055 地块 R2 二类居住用地项目噪声环境影响咨询报告函审意见》、《大兴新城 0201 街区 DX00-0201-0248 等地块防噪声距离和措施说明函审意见》的相关要求。

（八）应严格按照各部门要求，落实相关工作。其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

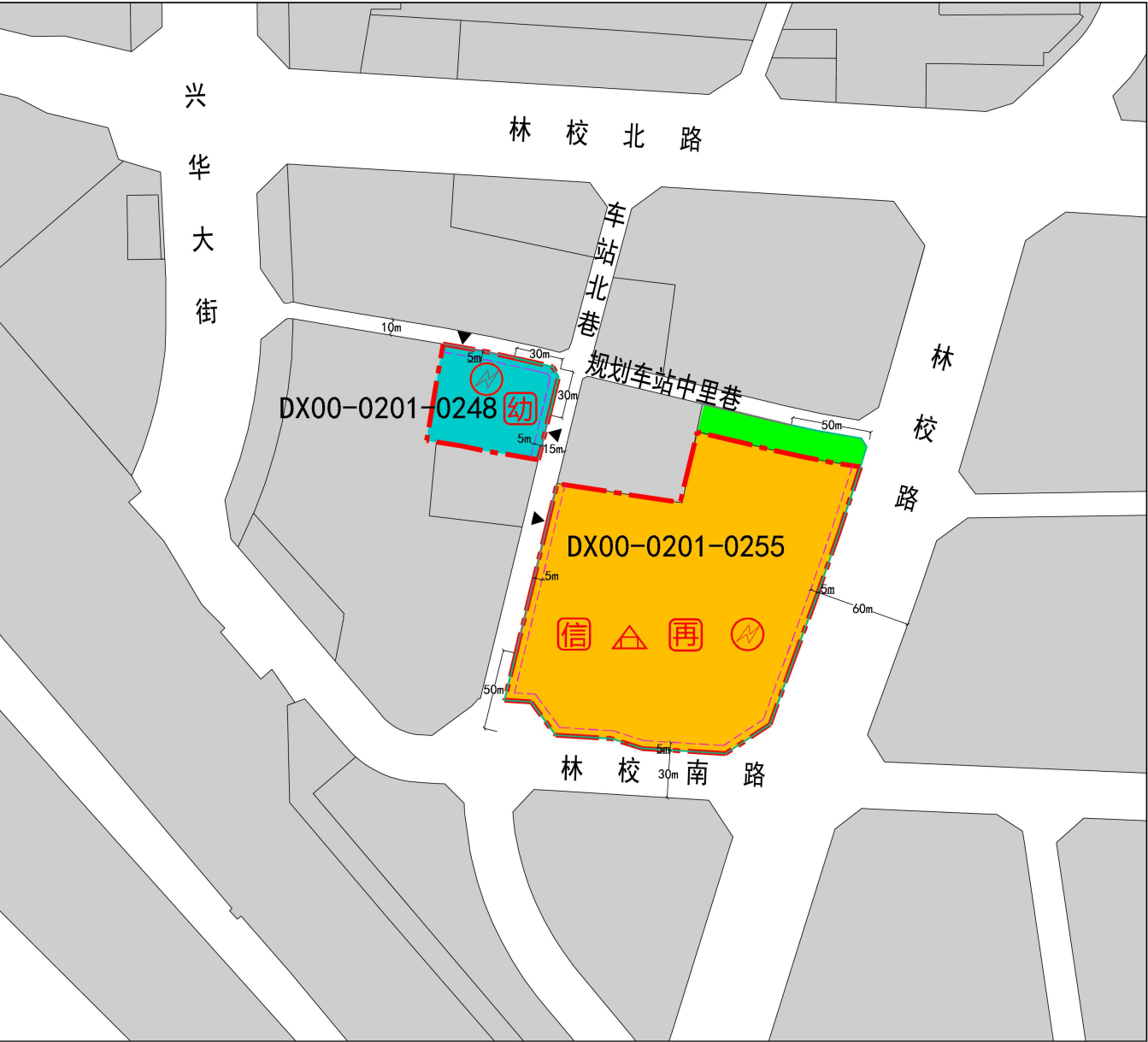
附件：供地条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2024 年 5 月 27 日

大兴新城0201街区DX00-0201-0248地块A334托幼用地、DX00-0201-0255地块R2二类居住用地项目

供地条件附图







050100m

二类居住用地

托幼用地

公园绿地

幼儿园

固定通信机房

有线电视机房

再生资源回收站

分布式能源站

建议机动车出入口

禁止机动车开口路段

建议机动车开口路段

建筑退线

0248 地块编号

城市道路用地

20m 宽度标注

供地范围

地块编号	用地代码	类别名称	地类代码	用地名称	用地面积 (ha)	容积率	建筑限高 (m)	建筑密度 (万㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	备注
DX00-0201-0248	A334	托幼用地	080404	幼儿园用地	0.45	0.8	16	0.36	30	30	
DX00-0201-0255	R2	二类居住用地	070102	二类城镇住宅用地	3.04	2.0	60	6.08	30	30	
合 计					3.49	--	--	6.44	--	--	

设施类别	层级	项目名称	建筑规模 (㎡)	备注
市政公用设施	B	固定通信机房	不小于50	落实在DX00-0201-0255地块
	B	有线电视机房	不小于30	落实在DX00-0201-0255地块
	-	分布式能源站	25	落实在DX00-0201-0248地块
	-		320	落实在DX00-0201-0255地块
商业服务设施	B	再生资源回收站	10	落实在DX00-0201-0255地块

备注：

1. 本图则指标如与已发生的有效行政许可不一致，以有效行政许可为准，所有地块面积及位置最终以拨地钉桩结果为准。

2. 建筑退线在满足《北京地区建设工程规划设计通则（03版）》的前提下，DX00-0201-0255地块主体建筑沿车站北巷、林校南路、林校路建筑退线不宜小于5米；DX00-0201-0248地块主体建筑沿车站中里巷、车站北巷建筑退线不宜小于5米。

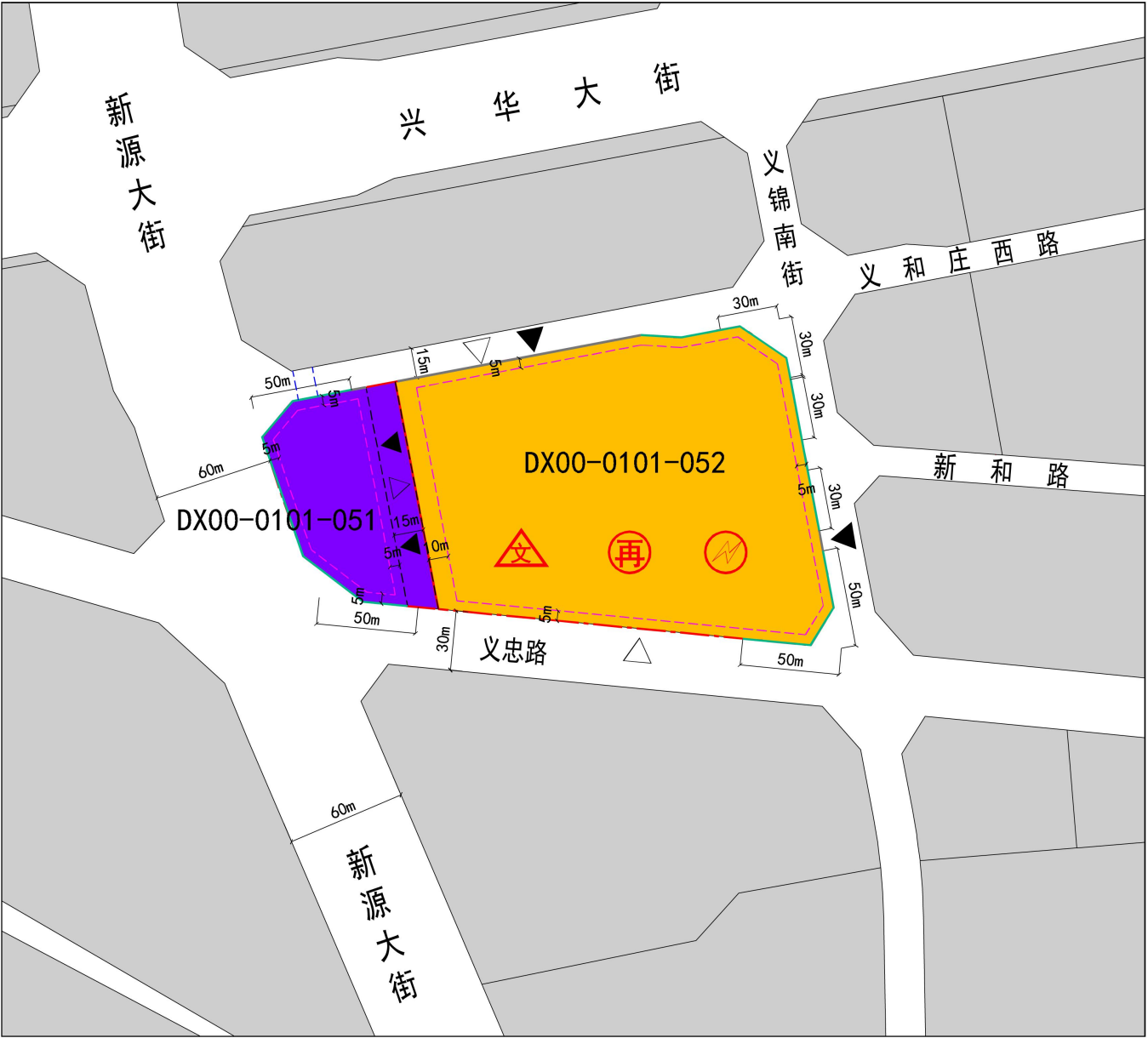
3. 除独立占地设施外，其他配套服务设施以最终审定方案为准。

4. 规划范围外地块为示意，最终以审批文件为准。

5. 机动车出入口具体位置后期结合建筑方案确定。

大兴新城核心区DX00-0101-051地块S4社会停车场用地、DX00-0101-052地块R2二类居住用地项目

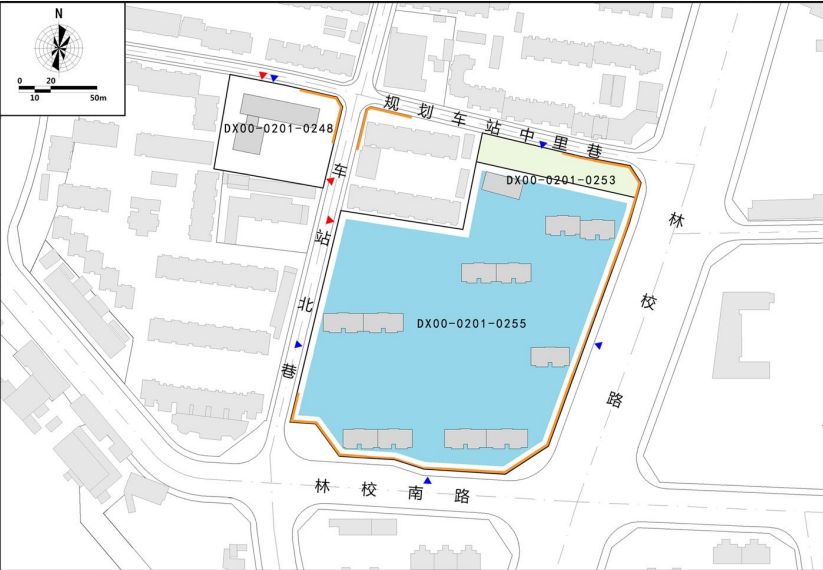
供地条件附图



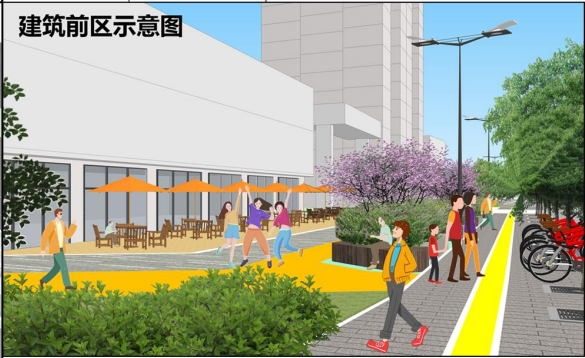


大兴新城0201街区DX00-0201-0248地块A334托幼用地、DX00-0201-0255地块R2二类居住用地项目

供地条件附图  
(城市设计引导)



引导体系		主要内容
公共空间与景观	建筑前区	<ul style="list-style-type: none"><li>将建筑退界空间与道路慢行空间统筹考虑，宜结合周边人群需求，设置景观小品和活动设施，提供社会服务及便民功能。</li><li>在小区主要出入口、中心绿地等设置景观节点；其中小区主要入口是展示住区文化的窗口，应根据居住规模设置尺度适宜的住区入口，结合景观设计营造入口仪式感。</li></ul>
	街角公园	<ul style="list-style-type: none"><li>DX00-0201-0253地块为公园绿地，宜栽植乔灌木、花卉，宜设置慢行步道、活动场地、休憩设施，为周围居民提供休闲活动空间。</li></ul>
	慢行联系	<ul style="list-style-type: none"><li>居住地块沿林校南路设置主要步行出入口，建议沿林校路、车站北巷设置次要步行出入口。</li><li>幼儿园沿车站中里巷设置主要出入口，建议采用无障碍设计结合出入口设置接送缓冲区。</li></ul>
建筑形态与风貌	建筑界面	<ul style="list-style-type: none"><li>重点控制林校南路和林校路沿街界面。林校路是主要的城市展示界面，建筑布局应错落有致、韵律变化，避免高度一致形成呆板街墙；林校南路宜布局住区主要入口大门，建筑宜平行道路或正南北布局；美化沿街围墙，利用街角空间设置景观节点，强化景观设计。</li></ul>
	建筑风貌	<ul style="list-style-type: none"><li>居住建筑宜采用现代建筑风格，建筑简洁大方，建筑色彩与周边和谐统一。建筑空调室外机等设备平台需进行全遮蔽美化处理。</li><li>幼儿园鼓励多元化的建筑风格，尺度与色彩要适宜幼儿的使用和生理心理特点，营造活泼自然，契合幼儿园建筑性格及功能特点的特色风貌，整体色调宜清新明快、愉悦活泼。</li></ul>



绿色空间体系示意图

注：以上图示均为城市设计示意图



大兴新城核心区DX00-0101-051地块S4社会停车场用地、DX00-0101-052地块R2二类居住用地项目

供地条件附图  
(城市设计引导)



图例

- 禁止开口路段
- 建议开敞空间
- 建议机动车出入口
- 建议步行出入口
- 地下空间范围
- 与北侧地块衔接通道

引导体系		主要内容
公共空间与景观	建筑前空间	建筑退线及城市慢行系统统筹考虑，宜结合周边人群需求，设置景观小品和活动设施，提供社会服务及便民功能。避免形成视觉压迫。
	街道转角空间	重点引导新源大街街角空间，通过停车楼建筑形态的变化退让街角空间，形成公共活动场所，设置景观标志，形成视觉焦点，与周边环境相协调。
	景观节点	居住小区宜在社区出入口、中心绿地等公共空间设置景观节点，植入儿童休闲、运动健身等景观设施小品，构建赏景及休闲两相宜的场景化体验。 居住地块的开敞空间应考虑与东侧社区公园的景观相协调。
地下空间	地下空间引导	停车场用地鼓励结合地上商业部分开发地下一层商业空间。
	轨道一体化管控	根据《北京大兴区大兴新城核心区DX00-0101等街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）》，义和庄站属于一体化建设区域，为重点建设区。结合轨道站点，各地块之间应通过建立地下通道等方式相连接。 项目西北侧设置有轨道义和庄站C口，隔义和庄西路与本次规划地块紧邻。在下一步停车场设计方案中应按《北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则（试行）》、北京市轨道微中心相关要求及现行规范政策要求执行，实现停车场地块与北侧地块及轨道站点一体化连接。连接通道需避让义和庄西路已实施的市政管线。连接通道实施主体为停车场地块实施主体。
建筑形态与风貌	建筑界面	重点控制新源大街及义和庄西路沿街界面。沿义和庄西路界面应引导建筑朝向与道路平行布局，形成规整连续的界面形象。引导停车楼沿新源大街延展，形成连续的界面形象，退让街角空间，设置景观标志，加强建筑与景观环境的互动性。停车场用地不应设置场地围墙。
	建筑风貌	居住建筑采用现代风格，打造公建化建筑形象，建筑简洁大方，建筑色彩与周边和谐统一。建筑空调室外机等设备平台需进行全遮蔽美化处理。 停车楼宜采用流线型的布局形式，建筑自由灵动，打造高颜值地标建筑，建筑立面简约、动感、轻盈，可通过线条凸显建筑立面流动变化的美感，同时注重丰富建筑立面细部。
	夜景照明	停车楼应采取夜景亮化设计，形成地区标识。强化停车楼西侧夜景亮化设计，弱化停车楼东侧照明，避免对居住产生干扰。

