

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自（顺）供审函[2024]0006号

北京市规划和自然资源委员会顺义分局 关于天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-12 部分地块（SY00-2801-0149 地块）供地项目“多规合一”协同平台审核 意见的函

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：

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，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

（一）土地供应用地位置、范围：详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2024规自（顺）测字0008号）。

（二）土地供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿地率、建筑密度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)
1	SY00-2801-01 49	B4 综合性商业金融服务用地	21154.74	18	1.5	31732.11	30	40

(三) 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》。

(四) 建筑间距：应符合《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消防等要求。

(五) 该地块位于首都机场临空经济示范区范围内，地块整体控制高度 18 米，局部可结合天竺新河沿岸地区城市天际线优化，落实高度管控分区要求，优先满足机场净空管控限制，在实施阶段最终以民航主管部门意见为准。

未及事项应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

二、绿化环境规划要求

(一) 绿地率：综合性商业金融服务用地 $\geq 30\%$ 。

(二) 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。

(三) 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐需取得园林绿化主管部门意见。

三、市政、交通与基础设施规划要求

市政、交通与基础设施要按照《关于顺义区 SY00-2801 街区 0149 地块综合性商业金融服务业用地市政交通规划综合方案“多规合一”初审意见的函》(京规自(顺)初审函

[2024]0026号)执行,并根据项目建设需求,协商各相关行业部门落实供水、供电、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

四、文物保护要求

(一)经核,本次申请地块暂不涉及不可移动文物。

(二)顺义区天竺旧村改造E地块土地一级开发项目(自行拆分SY00-2801-0149地块)于2024年2月完成考古工作,北京市考古研究院出具考古保函[2024]031号,该项目21200平方米范围内的考古工作已结束。

(三)若发现有价值遗存,应及时向属地文物部上报。

五、其它要求

(一)关于规划指标方面的要求:地上建筑规模、控高、建筑密度为上限,绿地率为下限。商业、办公类建筑应按照《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《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)的有关规定执行。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。

(二)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)及《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。

（三）关于节能方面的要求：1. 绿色建筑参照北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划（京双碳办 2022）和 2023 年北京市建筑绿色发展工作要点（京建发〔2023〕257 号）新建建筑全面执行绿色建筑一星级以上标准，在集中供地项目中执行绿色建筑二星级及以上标准，新建政府投资公益性建筑和大型公共建筑执行绿色建筑二星级以上标准。2. 依据《北京市建筑垃圾处理管理规定》（北京市人民政府办公厅第 293 号）第三章，建议该项目使用建筑垃圾再生产品，并应当在设计任务书中明确再生产品的使用设计要求；设计单位应当将建筑垃圾再生产品使用要求纳入设计文件。建筑垃圾再生品设计、使用应符合《建筑垃圾再生产品应用技术规程》（DB11/T1975-2022）要求。

（四）关于装配式方面的要求：本项目应按照《北京市关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16 号）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831-2021）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

（五）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法（试行）的通知》

（市发改规〔2015〕2号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

（六）关于电动自行车配置：该项目应按《关于明确电动自行车集中充电设施建设有关工作的通知》（京消〔2020〕72号）要求做好电动自行车管理工作，预留电动自行车充电设施场地，保障电动自行车充电及停放安全。

（七）关于城市设计和建筑设计的要求：请建设单位进一步开展建筑设计方案深化工作，建筑设计应符合相关设计规范，遵循城市设计的理念，与周边环境相协调。加强城市空间设计，综合考量街道的通行功能、环境品质和社会效益，建设方案与周边建筑形态、风格协调。合理安排绿地林荫、城市家具、标示牌匾等。提升街道空间设计灵活性、激发街道空间活力、加强重要节点空间秩序。

（八）关于门楼牌编制的要求：本项目应按照《门牌、楼牌编制规范》（DB11/T 856-2012）及顺义区门楼牌相关要求编制门牌号、楼牌号、单元牌号、户（室）牌号。

（九）关于人防方面的要求：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面战时功能设置规则（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管理规定》（京防办发〔1999〕62号）。2. 该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于2862.00平方米，其中SY00-2801-0149地块应配建不小于2862.00平方米的二等人员掩蔽所工程。3. 人员掩蔽工程服务半径不宜大于200米。在SY00-2801-0149地块设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于500米，音响覆盖率100。4. 如本项目涉及容积率调整、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。

（十）关于地震方面的要求：本项目位于顺义区天竺旧村。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。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》及相关设计规范进行抗震设防。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。

（十一）关于水务方面的要求：原则同意该项目。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：1. 项目建设单位应按照市水务局《关于顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149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；2. 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。

（十二）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。

（十三）关于代征道路及代征绿地：

1. 代征道路：项目规划范围内兰竹巷、天竺路为城市支路，由北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心建设，移交至顺义区市政市容建设服务中心。天竺东路为城市主干路，由顺义区城管委建设，竺林街为城市次干路，已实现规划。

2. 代征绿地：项目南侧和西侧绿地由北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心移交区园林绿化局。

专此函达。

附件：“多规合一”协同平台供审意见附图

北京市规划和自然资源委员会顺义分局



2024年4月7日

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

建设项目“多规合一”初审意见附图



1:1500

兰竹巷

天竺东路

天竺路

竺林街

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(顺)发审函[2024]006号附件

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：
北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目
SY00-2801-12部分地块（SY00-2801-0149地块）；
总占地面积：21154.74平方米；
建设用地面积：21154.74平方米。
（具体详见建设工程规划用地测量成果报告）

申请单位：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心

本附图与“多规合一”初审意见原件文图一体方为有效文件

图例

- | | | | |
|--|--------|--|------|
| | 建设用地范围 | | 道路红线 |
| | 地形图 | | |