

北京市规划和自然资源委员会门头沟分局

京规自（门）供审函[2024]0002号

北京市规划和自然资源委员会门头沟分局 关于门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604- 0104-01 等地块供地项目“多规合一”协同 平台审核意见的函

北京市门头沟区规划和自然资源综合事务中心：

经“多规合一”协同平台审议，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：门头沟区永定镇。具体详见附图及钉桩（2024 规自（门）测字 0043 号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、建筑高度、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)	建筑 高度 (米)	绿地率(%)	备注
1	MC00-0604-0107	二类居住用地(R2)	19930.46	1.8	35874.83	≤36	≥30	
2	MC00-0604-0104-01	二类居住用地(R2)	12681.84	1.8	22827.31	≤36	≥30	含一处社区会客

3	MC00-0604 -0104-02	其他类多 功能用地 (F3)	13396.82	2.0	26793.64	≤60	以审定建筑 方案为准,按 照《城市附属 绿地设计规 范》或根据地 块实际情况 设置。	厅,建筑面积 4000 平(残疾人托养所 500 平、室内体育 设施 300 平、社区 文化设施 1250 平、 社区卫生服务站 250 平、公共厕所 70 平、邮政所 200 平、再生资源回收 站 50 平、其他商业 服务 1380 平)。社 区会客厅功能在居 住用地和多功能用 地内统筹解决。
总计			46009.12		85495.78			

二、城市设计要求

项目用地位于城市设计一级重点地区,须落实《北京门头沟区 MC00-0604 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年—2035 年)》及《门头沟区曹各庄、桥户营村 B 地块土地一级开发项目部分地块规划综合实施方案》有关城市设计、建筑设计及景观管理要求。

三、建设规划要求

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。

2. 建筑退让距离:建筑退让用地边界、道路红线及轨道交通 S1 线等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》《北京地区建设工程规划设计通则》《北京门头沟区 MC00-0604 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年—2035 年)》及《门头沟区曹各庄、桥户营村 B 地块土地一级开发项目部分

地块规划综合实施方案》等要求。

3. 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。

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。

3. 项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。

五、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，满足《门头沟区曹各庄、桥户营村 B 地块土地一级开发项目部分地块规划综合实施方案》《城市道路交叉口设计规程》等要求。

2. 停车泊位：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）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2017）、《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）、《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》等有关规定。

3. MC00-0604-0104-01、0104-02 地块内含南北向街坊路

一条，红线宽度不低于 8 米，街坊路在满足相关规范的基础上可结合项目设计方案灵活设置。街坊路纳入土地出让范围，计入建设用地面积核算容积率，由项目竞得人建设与养护。

4. 应按照区域交通评估审查意见（京交函[2023]715 号）有关要求落实。

六、市政与基础设施规划要求

1. 项目须按照《门头沟区曹各庄、桥户营村 B 地块土地一级开发项目部分地块规划综合实施方案》落实相关市政基础设施要求。

2. 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《关于门头沟新城 MC00-0604 街区区域水影响评价报告的审查意见》（京水务发[2024]121 号）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。

七、文物保护要求

项目用地暂不涉及地上不可移动文物。若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

八、人防工程要求

项目共包含 MC00-0604-0107、0104-01、0104-02 三个

地块。统筹建设人防工程应配建人防工程建筑面积不小于 7695.00 平方米。其中：一、二等人员掩蔽工程不小于 4575.95 平方米，抗力等级不低于甲 6 级，人员掩蔽工程的服务半径不大于 200 米；专业队队员掩蔽工程不小于 1000 平方米，抗力等级不低于甲 5 级；配建不小于 2119.05 平方米配套工程（人防物资库），抗力等级为甲 6 级；相邻人防工程之间、人防工程与城市其他地下工程之间应相互连通；二、人防工程的建筑面积之和大于 5000 平方米时，应设置柴油电站。三、在 MC00-0604-0104-01 地块设置警报设施（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100%。上述指标及功能要求最终以人防部门审定意见为准。

九、生态环境要求

1. 项目建设应按照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》《〈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）》，编制相应类别的环评文件。

2. 项目 MC00-0604-0107、0104-01 地块隔声措施应按照《曹各庄、桥户营 B 地块一级开发项目（MC00-0604-0107、0104-01 地块）防噪声距离和措施说明》及专家函审意见严格执行。

十、安全要求

项目建设须严格按照地质地勘、防洪防灾相关规定要求执行。

十一、其它规划要求

1. 关于住宅层高及商办类建筑要求：住宅建筑标准层高一般不应超过 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]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]147 号）的有关分割单元及层高等要求执行。

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》、市住建委等部门印发的《北京市绿色建筑创建行动实施方案（2020 年—2022 年）通知》（京建发[2021]168 号）等文件要求执行。

3. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《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，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，明确标注下凹式绿地比例，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。

4. 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），关于印发《新建居住项目〈电动自行车相关配建指标〉》的通知》（京规自发[2023]2 号）等有关要求建设充电设施或预留建

设安装条件。

5. 关于装配式建筑方面的要求：应按照《北京市人民政府办公厅关于进一步加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发[2022]16号）等相关文件执行。

6. 关于无障碍设计方面的要求：须落实《无障碍环境建设条例》《北京市无障碍设施建设和管理条例》、《北京市无障碍设施建设和改造规划导则》等有关文件要求。

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门头沟分局

2024年6月20日

有效期至2026年11月08日止

门头沟区新城0604街区M000-0604-0104-01等地块供地项目

MC00-0604-0107 R2 二类居住用地: 19930.46平方米

MC00-0604-0104-01²R2^{88.39}类居住用地12681.84平方米

MC00-0604-0104-02 F3其他类多功能用地: 13396.82平方米

MC00-0604-0104-02