

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]0007号

北京市规划和自然资源委员会顺义分局 关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发 项目资金平衡地块 SY00-1801-0104、0105、0106、 0107 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、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 0025 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、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)	容积率	建筑高度(米)	地上建筑规模(平方米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
1	SY00-1801-0104	R2 二类居住用地	54173.52	1.1	24(局部36)	59590.87	35	30	
2	SY00-1801-0105	A334 托幼用地	4999.95	0.8	18	3999.96	30	30	
3	SY00-1801-0106	B1 商业用地	8199.94	1.0	24	8199.94	/	15	
4	SY00-1801-0107	R2 二类居住用地	103717.12	1.1	24(局部36)	114088.83	35	30	内部规划一条街坊路, 宽度为8米, 用地面积不低于2943.94平方米。
总计		-	171090.53	-	-	185879.60		-	

(三) 关于规划指标, 本项目地上建筑规模、容积率、建筑密度、建筑高度为上限, 绿地率为下限。

(四) 建筑退让距离: 应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

(五) 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。

(六) 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》, 建筑按照相关要求退让道路红线。

(七) 按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市建

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。

二、绿化环境规划要求

(一) 绿地率：居住用地、托幼用地绿地率 $\geq 30\%$ ，商业用地绿地率 $\geq 15\%$ 。

(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

(一) 市政、交通与基础设施要按照《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(顺)初审函〔2024〕0043号)要求执行，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。

(二) 其他未尽要求应参照批复的交评意见执行。

四、文物保护要求

(一) 经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。

(二) 顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目(自行拆分资金平衡地块)于2024年7月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2024]118、146、158号，该项目

188563.46 平方米范围内考古工作已结束。

（三）若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

五、地震部门要求

本项目位于顺义区后沙峪镇。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。

六、水务部门要求

（一）项目建设单位应按照市水务局《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目（资金平衡地块）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《北京市顺义区人民政府关于推进顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目（资金平衡地块）供排水涉及市政基础设施建设的承诺函》（顺政函〔2024〕66 号）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、人防部门要求

（一）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）。

（二）该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于16731.00平方米，其中SY00-1801-0104地块应配建不小于5724.00平方米的二等人员掩蔽所工程；SY00-1801-0106地块应配建不小于1000.00平方米专业队队员掩蔽部工程；SY00-1801-0107地块应配建不小于10007.00平方米的二等人员掩蔽所工程；将SY00-1801-0105地块统筹至SY00-1801-0104地块。

（三）人员掩蔽工程服务半径不宜大于200米。该项目应建人防工程建筑面积大于5000平方米，应设置柴油电站。

（四）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。

八、环保部门要求

项目建设须符合法律法规要求，项目单位须采取相关污染处理设施，尤其减震降噪措施落实到位，临既有高架路的住宅、学校、医院等环境敏感建筑需采取声屏障隔声措施，确保各项污染物达标。

九、教育部门要求

按照规划，同步推进配套幼儿园建设，确保幼儿园项目与住宅项目同步设计、同步规划、同步交付使用。同时统筹做好街区内外各学段学位，保障好入学需求。

十、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 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。

(二) 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，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。

(三) 项目建设应按照北京市人民政府《关于印发<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>的通知》(京政发〔2015〕7号)的要求,落实居住项目公共服务实施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则,确保街区内级、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建筑规模完成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。

(四)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。

(五)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《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。

(六) 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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规程(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。

(七) 关于绿色建筑方面的要求: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》等有关要求。

(八) 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〕20 号)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。

(九)关于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)、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB/11T-1455-2017)的有关要求建设充电设施并预留建设安装条件。应按照《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、《电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624-2019)、《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)等有关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。

(十)关于装配式建筑的要求:该项目应按照《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。

(十一)关于停车位配建指标的要求:需按照《北京市停车规划管理办法》、《北京地区建设工程规划设计通则》要求,规划配建机动车和非机动车车位。

(十二)关于消防的要求:本项目应按照《建筑设计防火规范》及《建筑防火通用规范》的相关要求执行。

(十三)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。强化街道生活服务功能，沿街布局边界 的商业、文化、社区服务等功能。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。

十一、其他要求

(一) 依据《关于进一步加强建筑垃圾分类处置与资源化综合利用的意见》(京管发〔2022〕24号)应用建筑垃圾再生产品，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。

(二) 关于代征道路及代征绿地：本项目规划范围内裕吉路、安畅街、安平西街由北京天房银地房地产开发有限公司施工建设，并移交至顺义区城市管委会；SY00-1801-0107地块内部规划一条街坊路，宽度为8米，用地面积不低于2943.94平方米，计入建设用地基底面积核算容积率并纳入出让范围，建设实施主体为二级竞得人，建成后不移交，由二级竞得人负责养护和管理，保证其城市公共空间的功能，无条件对公众开放；裕乐路已实现规划，由北京天房银地房地产开发有限公司和顺义区城市管委会做好移交工作；代征绿地为现状绿地，由北京天房银地房地产开发有限公司移交至区园林绿化局。

（三）关于智慧平安小区的要求：本项目应该按照《全面推进智慧平安小区建设的指导意见》（京平安办发〔2020〕6号）及顺义区对新建小区进行智慧安防建设的相关要求执行。

（四）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。

（五）其他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。

专此函达。

附件：供审意见附图



北京市规划和自然资源委员会顺义分局

用地位置示意图

1:4000

顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块
 SY00-1801-0104、0105、0106、0107地块供地项目
 总占地面积: 228252.14平方米;
 建设用地面积: 171090.53平方米;
 代征道路面积: 44143.84平方米;
 代征绿地面积: 13017.77平方米。
 (具体详见建设工程规划用地测量成果报告书)

