

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

北京市规划和自然资源委员会大兴分局 关于西红门镇 DX04-0102-6030 地块 R2 二类居住用地、DX04-0102-6029 地块 A334 托幼用地供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的补充说明

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心：

我分局于 2022 年 6 月 17 日向你中心出具了《关于西红门镇 DX04-0102-6013、6030、6035 地块 R2 二类居住用地、DX04-0102-6029 地块 A334 托幼用地、DX04-0102-6031 地块 U17 邮政设施用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2022]0003 号），经重新校核，现对该函部分内容进行完善补充，具体如下：

一、关于建筑退让距离方面

以《北京地区建设工程规划设计通则》的要求及街坊路的退线要求为准。

二、关于 DX04-0102-6029 地块托幼用地位置优化方面

DX04-0102-6029 地块幼儿园在保证自身用地及建筑规模不减少的前提下，可随建筑方案进行布局优化。

三、关于公共服务设施配置要求

本项目除建设公服设施外，还应在 DX04-0102-6030 地块配建再生资源回收站一处（地上），建筑面积 17.5 平方米；锅炉房一处（地下），建筑面积 300 平方米；其他商业服务设施一处（地上），建筑面积 500 平方米。上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设，除商业设施外，其余无偿移交行业部门或属地政府。

四、使用情况说明

本补充说明与《关于西红门镇 DX04-0102-6013、6030、6035 地块 R2 二类居住用地、DX04-0102-6029 地块 A334 托幼用地、DX04-0102-6031 地块 U17 邮政设施用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（大）供审函[2022]0003 号）一体方为有效文件。

特此说明。

附件：地块上市条件附图（城市设计引导）

北京市规划和自然资源委员会大兴分局
2024 年 7 月 3 日
(联系人：赫婷婷；联系电话：69261392)



城市设计要求	
引导要素	主要内容
基本情况	• DX04-0102-6029、6030地块北至宏业东路、东至欣业巷、南至宏学巷、西至欣伟街。
功能引导	• DX04-0102-6029地块为幼儿园，DX04-0102-6030地块为居住功能。
建筑布局	• 居住地块鼓励点板结合，沿京开高速一侧布局塔式高层建筑，形成序列感。 • 幼儿园宜采用凹凸进退的处理手法，体块之间通过形体错动及活动平台的植入，丰富室内外空间关系；幼儿园在保证自身用地及建筑规模不减少的前提下，可随建筑方案进行布局优化。
建筑退界	• 落实《北京地区建设工程规划设计通则》中关于退线、退界、退距等要求，此外，居住建筑退让宏业东路道路红线不应小于5米，居住建筑退让欣业巷、宏学巷、欣伟街东侧绿化用地边线不应小于1米；商业建筑如临道路并对外开门，应考虑门前活动及停车空间，退让道路红线不小于10米。 • 鼓励各地块在满足相关规范要求的基础上，适当增加退让距离，鼓励开放退界空间设置开敞场所，增加街区活力。
建筑体量	• 居住建筑以塔式、板式建筑为主，板式住宅的建筑高度在30米以上、60米及以下时，其各方向投影宽度的最大值不宜大于75米，特殊情况不应大于80米。
建筑界面	• 欣伟街为对外展示型界面，沿街以塔式建筑为主，视线通透；宏学巷为对内生活型街道，鼓励沿街布置社区商业用房，建筑界面连续，宜采用玻璃幕墙、开放式露台等方式增加建筑通透度。
建筑风格	• 整体采用现代风格，营造现代简约、清新雅致的风貌形象。
建筑立面	• 居住建筑宜采用三段式立面分割方式，横向与竖向线条相结合，通过简洁的装饰语言，精致的收口细节，凸显现代典雅的建筑风格；加强京开高速沿线山墙面控制，可适当加大建筑开窗，形成虚实对比关系，可采用褐色纵向线条进行装饰，凸显建筑挺拔感。 • 考虑京开高速沿线城市景观，减少室外噪声影响，如设置阳台，应进行封闭。
建筑色彩	• 整体营造清新明亮的城市色彩，居住建筑建议以中高明度、中低艳度、暖色系为主，与周边建筑色彩过渡衔接；幼儿园建议以中低艳度、中明度、暖色系为主。
第五立面	• 居住建筑以平屋顶为主，宜采用收分、架空棚架等处理手法对屋顶设施进行精细化集成设计；幼儿园以平屋顶为主，局部可增加坡屋顶造型设计，为幼儿提供趣味活动空间。
交通组织	• 居住地块内部道路原则上宜形成环路，双向组织交通路面宽度不宜小于7米，单向组织交通路面宽度不宜小于5米；幼儿园地块引导车行与人行动线分离。
机动车出入口	• 居住地块宜向宏学巷、欣业巷开口；在城市支路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段，并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求，城市干路应不小于50米，支路应不小于30米。 • 地下车库出入口不宜正对道路，宜与连接道路平行布置。
建筑前空间	• 将建筑退界空间与道路慢行空间统筹考虑，沿街社区服务及商业建筑应区分人行及店前空间，可植入休憩空间、交流空间，布置树木、照明、可移动座椅等服务设施，增加社区休闲氛围。
街道转角空间	• 鼓励加大街角建筑退界并开放退界空间，设置停留空间，植入设施小品，营建可供居民停留休憩的积极空间。
地块内部绿化	• 居住小区应打造以绿化为主的中心景观，绿化用地面积比例不得低于30%；幼儿园建议常绿与落叶植物相配合，院墙内侧宜种植较高的灌木以减少尾气、噪音影响，高度在1.2米到1.6米为宜。
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。 • 居住小区入口大门尺度不宜过大，高度宜控制在6米以下，结合景观设计营造入口仪式感。