

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2024]0001 号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区梨园镇强力家居土地一级开发 项目 FZX-0303-6001、0133 地块供地项目 “多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市通州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、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：西至云景东路，南至五所南路，北至云景北二街，详见附图及钉桩（2022 规自（通）测字 0088 号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、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)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	备注
1	FZX-0303-0133	F3 其他类多功能能用地	12942.616	45 (局部60)	3.08	39863.26	
2	FZX-0303-6001	R2 二类居住用地	15992.794	36 (局部48)	2.17	34704.36	
	总计		28935.41			74567.62	

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：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》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

2. 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。

三、绿化环境规划要求

1. 与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

2. 建筑间距：应符合日照、消防等要求。

3. 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。

4. 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。

5. 根据《北京市环境污染噪声污染防治工作方案（2021-2025）》的通知，请你单位落实《民用建筑隔声设计规范》《北京市住宅设计规范》，建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量，以及建筑结构隔声减噪设计等指标必须满足规范要求，具体要求以行业主管部门意见为准。

6. 应落实《关于组织评审通州区梨园镇强力家居地块一级开发项目（北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块）土壤污染状况初步调查报告的复函》（通环函[2023]207 号）相关要求。

四、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，根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求，本次规划中地块出入口选择在街区道路上，具体开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

2. 交通部门原则同意该项目，应落实《北京市交通委员会关于北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块强力家居项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2023〕1817 号）。

3. 停泊车位：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）、《北京市公共建筑机动车停车配建指标》等有关规定，新建改建公共建筑配建机动车停车位设置标准可参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中的三类地区执行，居住按照二类地区执行。轨道交通站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑，其机动车停车位配建指标折减不低于 20%。

4. 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。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）的规定，规划范围居住类用地所有配建车位宜预留充电车位的条件，其中直接建设充电车位的比例不应小于配建车位总数的18%；公建参考办公、商业类项目，直接建设的充电车位比例不低于车位总数的20-25%。电动自行车需按照《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）落实相关要求。

五、市政与基础设施规划要求

1. 鼓励有条件的公共建筑开展光伏建筑一体化应用，结合屋顶或立面设置光伏太阳能板。

2. 根据《北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块规划综合实施方案》，结合周边现状情况，本项目规划居住地块配套设置热力站1座；规划多功能地块设置综合能源站1座。最终供热方案可结合地块开发时序等以最终审定方案为准。

入市地块北侧有一座现状换热站，建筑面积约80平方米，位于规划云景北二街道路用地范围内，目前为北侧云景东里小区供热，为保障现状换热站的供热区域正常供热，二级竞得单位建设完成热力站并投入使用后拆除现状换热站。

建议地块开发建设主体结合市发改委、市城管委联合印发的《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）>

热力生产和供应业管理措施实施意见的函》（京管办发[2022]303号）相关要求，提前开展项目供热方式研究，供热方式及相关设备设施应尽量在地块内部解决。

3. 根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

4. 需进一步落实周边交通和市政基础设施的实施情况，合理安排建设时序，确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成，并具备运行条件。

5. 水务部门意见：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《关于通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目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. 应按照《北京市通州区人民政府关于通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目涉水市政基础设施相关事宜的函》（通政函[2024]27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。

六、文物保护要求

文物部门意见：同意该项目。1. 经核，本次申请地块内

暂不涉及不可移动文物。

2. 通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目于2022年9月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2022]072号，该项目55330.679平方米范围内的考古工作已结束。

3. 若发现有价值遗存，应及时与属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 根据北京市通州区人民政府专题会议纪要（2021年第184期），由北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会以单价11236元/平方米回购FZX-0303-0133地块产业用房，回购面积约4万平方米。具体回购要求、标准、地下车库等事宜以挂牌文件为准。北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会需求如下：

（1）鉴于产业用房建成后全部限价销售给北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会使用，二级竞得单位需与北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会共同协商完成设计方案。

（2）对于地上建筑回购部分费用问题，北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会不再承担除回购款以外任何其他费用，二级竞得单位按国家有关规定办理完成建设手续，保证北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会取得约4万平方米不动产权证。

（3）鉴于该地块产业用房由北京市通州区梨园镇梨园

村村民委员会整体回购及运营，由北京市通州区梨园镇梨园村村民委员会自行进行全部物业管理，并由梨园镇政府做好统筹工作。

2. 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，应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。

3. 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。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

4. 该项目的配套商业参考《关于印发〈居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）〉的通知》（京商务规字〔2018〕6号）设置，具体配建要求以行业主管部门意见为准。

5. 根据《关于印发〈通州区 2019-2021 年基层党建工作规划〉的通知》（京通发〔2018〕23号），新建社区办公和活动用房面积达到 500 平方米，并配备必要的办公和活动设施。具体配建要求以行业主管部门意见为准。

6. 新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

7. 须严格按照《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）的要求，商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。开发企业新报建商办类项目，最小分割单元不得低于500平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。

八、其它规划要求

（一）关于城市设计和建筑设计要求

1. 建筑空间指引

（1）建筑布局：项目用地属于新老建筑高度协调区，应尊重现状建成环境，合理控制新建建筑高度，通过弹性引导和精细化设计，形成梯度变化，实现平缓过渡，建立新老建筑协调统一的高度秩序。

居住建筑布局采用组团型，在西边界采用裙房等对空间进行限定，营造围合感。公建建筑以商业及写字楼为主，底层注重公共空间的贯通，以及与街道的一体化设计。

（2）建筑风貌：项目用地属于宜居生活风貌区，以现代风格和新中式风格为主，实现清新雅致、朴实温馨的总体

目标。

（3）建筑色彩：色彩设计应具有温暖、轻松、愉悦、安全的色彩环境。

（4）建筑材质：居住建筑应亲切雅致，融入城市整体环境。建筑材料以仿石漆、防腐木、面砖为主。

（5）第五立面：规划用地位于坡顶协调区内，应以化简的中式坡顶风格为主。在新建商业办公及公共类建筑尽量采用屋顶绿化形式。

2. 街道空间

规划范围内五所南路为功能综合型街道，规划新增 2 条街区道路设计为交通静稳型街道。五所南路、新增街区道路均采用一幅路形式，保证机非分离。尽可能营造良好的绿化景观和公共空间，实现副中心街道的完整林荫化。步行空间与临街建筑一体化设计，鼓励开放退线空间，形成与街道步行空间一体化的公共开放空间。

3. 地下空间

规划范围以地块地下空间建设为主，地下地上建设强度比宜在 0.2 左右。其他类多功能用地地下可考虑商业开发，居住用地地下空间功能以停车为主，开发强度宜为 1-2 层，具体以审定方案为准。

（二）人防部门要求：规划人民防空工程指标及战时功能要求初步意见如下：FZX-0303-6001 地块为 R2 二类居住用

地，建筑面积约 3.5 万平方米，应配建人防面积不小于 3850 平方米，其战时功能为二等人员掩蔽所。FZX-0303-0133 地块为 F3 其他类多功能用地，建筑面积约 4 万平方米，应配建人防面积不小于 4400 平方米，其战时功能为二等人员掩蔽所。应建人防工程建筑面积之和大于 5000 平方米，应设置柴油电站。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。待该项目方案确定后再征求国动办意见。

（三）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》的有关要求执行。同时，落实北京城市副中心关于绿色建筑高质量发展的相关要求，新建民用建筑 100%达到二星级绿色建筑标准要求，新建公共建筑 100%执行三星级绿色建筑标准。

（四）关于装配式建筑方面的要求：应按照《北京市人民政府关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16 号）及市住房城乡建设行政主管部门发布的工作要点等有关要求执行。

（五）关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

（六）方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

（七）建设内容方面应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

（八）其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书（2022 规自（通）测字 0088 号）

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2024 年 5 月 10 日