

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]0009号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区八里桥棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块“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：东至永顺西路，西至规划 FZX-0401-6050 地块，南至通惠河滨河路，北至规划一路，详见附图及钉桩（2022 规自（通）测字 0008 号补 2）。

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-0401-6044	R2 二类居住用地	13337.974	48	2.5	33344.935	适当增加建筑退让道路红线距离，保证居住环境品质。

2	FZX-0401 -6049	R2 二类居 住用地	21391.596	48	2.5	53478.99	含社区管理服务用房（兼容党群服务中心功能）1处，建筑规模不小于560平方米，含再生资源回收站1处，建筑规模150平方米，按照同期建设，优先供应原则，配套建设公共服务设施，滨水一侧可采用退台式建筑布局，形成良好滨河景观界面，应加强建筑减震、隔振及减噪措施，保证环境品质。应与西侧托幼用地统筹考虑日照关系，满足相应建筑日照要求。
	总计		34729.57			86823.925	

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. 本项目可参考《北京城市副中心管理委员会关于印发〈北京城市副中心建设工程建筑高度弹性管控技术要点（试行）〉的通知》（副中心管委发〔2024〕25号）弹性管控建筑高度。

3. 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. 园林部门同意该项目，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。

6. 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。

7. 生态环境部门意见：（1）根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）及北京市实施细化规定（2022年版）之规定，请建设单位尽快按照生态环境法律法规、审批权限及程序要求办理相关环评手续。（2）建设单位应详细调查道路周边敏感建筑，且对敏感建筑采取必要的间隔距离、传声途径噪声削减等有效措施。如因地面交通设施的建设或运行造成环境噪声污染，应考虑设置声屏障对噪声敏感建筑物进行重点保护。（3）依据《北京市蓝天保卫战2024年行动计划》、《通州区蓝天保卫战2024年行动计划》、《0.1微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议项目单位在施工阶段做好以下工作；一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是建议推广使用温拌沥青工艺；三是使用电动化的渣土车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；四是如无法实现和全部实现车辆电动化，燃油车绕行重点区域内8条道路。**【重点区域8条道路范围】**：一是运河奥体公园四至范围，分别是滨河北路（北起新华东街南至

玉带河东街)、通胡大街(西起滨河北路东至紫运中路)、紫运西路(北起通胡大街南至玉带河东街)、潞通大街(西起滨河北路东至紫运中路)。二是北京工业大学通州校区四至范围,分别是潞苑五街(西起潞苑西路东至陈列馆路)、潞苑西路(北起潞苑五街南至京榆旧线)、陈列馆路(北起潞苑五街南至京榆旧线)、京榆旧线(西起潞苑西路东至陈列馆路)。

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. 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%。

3. 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/T1455-2017)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。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。

3. 请按照市规自委、市发改委、市住建委等五部门联合印发的《关于印发<关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见(试行)>的通知》(京规自发[2022]350号)的相关规定,结合八里桥棚改项目规划综合实施方案、道路规划方案,以及市政综合等内容,梳理现状条件,确定规划标准,预测符合需求,提前组织编制市政交通规划方案规划综合方案(含道路、轨道、交通场站、市政场站及管线、河道等),并提出项目清单(工程规模、工程投资、建设时

通州



2023

序等), 并明确各方责任; 请建设单位按照市发改委、市城管联合印发的《关于印发〈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)的相关要求, 明确本项目供热形式。请建设单位、设计单位合理确定本项目与周边地块、道路、绿地的竖向高程设计, 避免本项目与周边地块、道路出现较大高差。

4. 水务部门意见: 应按照市水务局《关于北京城市副中心0401街区FZX-0401-6001等地块区域水影响评价报告的审查意见》(京水务函〔2024〕140号)的有关要求开展相关工作; 应按照《北京市通州区人民政府关于北京城市副中心0401街区FZX-0401-6001等地块供排水涉及的市政基础设施有关事宜的函》(通政函〔2024〕165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、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

七、其它规划要求

（一）关于城市设计管控要求

1. 高度控制

强调与周边建成环境的协调统一，重点控制区域核心与门户节点、通惠河滨河区域的建筑高度，塑造节点突出、北高南低的整体高度秩序。通惠河滨河建筑应当考虑沿河界面，采用“梯度化”的建筑高度布局，避免首排建筑过高。在通惠北路与通惠河滨河路交叉口处可适当提高，强调与滨水空间的协调融合，塑造景观宜人的城市滨水界面。加强地



块建筑高度管控，避免地块内或地块间断崖式高度变化，塑造高低错落的空间环境。

2. 建筑布局和体量

应综合考虑《北京地区建设工程规划设计通则》等相关标准、规范，满足各类功能建筑日照、建筑间距、建筑退线、建筑退界等管控要求。重点控制轨道微中心四个地块建筑布局，高点建筑应布局在地块南侧，同时应重点注意地块内北侧裙房建筑高度，保证不影响北侧居住用地的日照及建筑间距等要求。适当增加轨道微中心南侧居住用地退让道路红线距离，保证居住环境品质。鼓励地块内形成围合式空间，保证沿街界面的建筑贴线率，创造连续开放、富有活力的城市空间。住宅建筑建议形成小尺度，开放街区空间。弱化公共建筑的建筑体量感，营造氛围良好的近人建筑空间。

3. 建筑界面

重点管控通惠河沿线建筑，塑造自然宜人的滨水景观界面。滨河建筑应采用“梯度化”的布局，实现与滨水自然空间的平缓过度。

4. 建筑色彩

树立清新雅致、沉稳大气、现代感强的城市形象，鼓励采用高明度、低艳度、冷暖灰色系的视觉主基调，局部暖色点缀，不宜使用紫、蓝、绿等色相，实现整体协调统一。

5. 第五立面

加强城市景观界面沿线及轨道微中心重点区域建筑的第五立面管控，塑造整体协调统一、局部特色突出的空间形

象。重点控制通惠河滨河区域、京承铁路及通惠北路沿线的建筑屋顶立面，避免沿街“高层剃平头”的形式，塑造整体协调统一的城市界面。

（二）教育部门意见：保障入学需求，同时加快推进规划中学供地。

（三）地震部门意见：本项目位于通州区永顺镇。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。本项目不需要办理地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

(七) 方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

(八) 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。

(九) 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 0008 号补 2）

北京市规划和自然资源委员会通州分局



2024年11月25日

(通州分局)