

# 北京市规划和自然资源委员会西城分局

京规自（西）供审函[2021]0001号

## 北京市规划和自然资源委员会西城分局 关于新兴盛危改项目一级开发地块供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市土地整理储备中心西城分中心：

经多规合一平台审议，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指标

(一) 用地位置和范围：该项目位于西城区金融街街道，东至下岗胡同，南至太平桥大街，西至新兴盛危改项目B、C地块东边界，北至新兴盛危改项目A地块南边界。具体位置详见附图（附件1）及建设工程规划用地测量成果报告（附件2）。

### (二) 主要指标：

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)	控制高度(米)	绿地率(%)	备注
1	0111-077 0111-084 0111-085	B2（商务用地）	20476.413	2.22	45470	24-36	30	

## **二、建设规划要求**

(一) 本项目应充分考虑周边区域城市风貌特色，并与紧邻用地在建筑设计风格、色彩等城市设计要素上保持协调、统一，在前期已开展的整体设计方案（附件3）基础上，可结合项目自身需求进行深化，总建筑规模不得超过91370平方米，其中地上建筑面积不得超过45470平方米；地下建筑面积不得超过45900平方米。

(二) 商业、办公建筑标准层为大空间式的层高一般不应超过4.5米；商业、办公建筑标准层为单间式的层高不应超过4.2米，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平面形式。

(三) 建筑退让距离：应符合北京市人民政府《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》要求。

(四) 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。

除上述要求外，项目建筑设计方案亦应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定要求。

## **三、绿化环境规划要求**

(一) 古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》

例》的要求。本次申请地块范围内有 1 棵绿牌古树，树种为国槐。编号为 110102B00665，予以原地保留。

(二) 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。

#### **四、交通规划要求**

(一) 应符合市交通委《关于新兴盛危改项目一级开发用地交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2021〕1527 号) 相关要求，落实具体工作。

(二) 代征道路用地按照相关要求移交给交通部门。

#### **五、市政与基础设施规划要求**

根据项目建设需要，商各相关业务部门落实供水、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。

#### **六、文物保护要求**

应按照《北京市地下文物保护管理办法》(市政府令第 251 号) 相关要求执行。若项目在建设工程施工中发现地下文物遗存，应及时向相关文物行政主管部门报告。

#### **七、其它要求**

(一) 关于热力站。后续二级开发建设主体应在项目内新建为周边服务的独立热力站，并将原东侧居民用热负荷管线改

移接入新建热力站后，拆除原有二龙路医院热力站。新建热力站建成并验收后，移交给相关主管部门。

(三) 关于人防。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)。

该项目应配建人防工程建筑面积不小于5005平方米，应配建不小于5005平方米二等人员掩蔽所工程。

人员掩蔽工程服务半径不大于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。

如本项目涉及规划调整、地下空间开发建设或特定人防工程战时功能需求，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。

(四) 关于涉水事项。应满足市水务局《关于新兴盛危改项目一级开发用地涉水事项论证报告的审查意见》(京水行许字〔2021〕826号)相关要求。

(五) 关于环保。应符合西城区环保局《关于西城区新兴盛危改小区扩大用地土地一级开发建设项目建设项目环境保护意见的函》相关要求。

(六) 关于雨洪利用。应满足《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〔2021〕791号)及《雨水控制与利用工程设计规范(DB11/685-2013)》的相关要求。

(七) 关于节能。应统筹考虑能源供应及利用方案，选用高节能环保设备，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。

(八) 关于抗震。本项目无需开展地震安全性评价，应按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。

(九) 关于电动汽车充电设施建设。应满足市政府办公厅《关于进一步加强电动车充电基础设施和管理的实施意见》(京政办发〔2017〕6号)的相关要求。

(十) 关于无障碍。应满足《北京市无障碍系统设计导则》的相关要求。

(十一) 其他未尽事宜应符合相关规定。

特此函复。

附件：

- 1、新兴盛危改项目一级开发地块供地项目多规合一协同平台审核意见函附图。
- 2、建设工程规划用地测量成果报告。
- 3、意向设计方案。

北京市规划和自然资源委员会西城分局

2021年12月28日

北京市规划和自然资源委员会西城分局  
新兴盛危改项目一级开发地块供地项目“多规合一”  
协同平台审核意见函附图



1:1500

**新兴盛危改项目一级开发地块**  
总用地面积: 26824.113平方米  
建设用地: 20476.413平方米  
代征道路: 6347.700平方米

0111-077

0111-085

0111-084

赵登禹路

西兴隆胡同

二龙西一街

东兴盛胡同

太平桥大街

下岗胡同

二龙路

皮库胡同

长安街北副

申请单位: 北京市土地整理储备中心西城分中心

本附图与多规合一协同平台审核意见函原件图文一致方为有效文件

图例

建设用地范围

代征道路用地

道路红线

地形图