

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自（顺）供审函[2025]0004号

北京市规划和自然资源委员会顺义分局 关于顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号 地土地一级开发项目“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国土空间规划要求，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

（一）用地位置、范围：项目位于顺义区天竺镇内，详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2025 规自（顺）测字 0036 号）。

（二）用地性质及规划指标：

序号	规划地块 编号	用地性质	用地面积 (平方米)	地上建筑 规模 (平方米)	容积 率	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	建筑 密度(%)
1	SY00-00 25-6017	070102 二类城 镇住宅 用地	23000.10	36800.16	1.6	40	30	30

各地块用地规模详见《建设工程规划用地测量成果报告书》(2025 规自(顺)测字 0036 号)。SY00-0025-6017 地块内规划 1 条南北向街坊路，道路宽度 8 米(街坊路可结合建筑方案优化道路线由)。

(三) 关于规划指标，本项目地上建筑规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限，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) 按照《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京市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： $\geq 30\%$ 。

(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) 请建设主体进一步深化该项目周边交通和市政配套设施条件，最终以市政交通初审意见为准。

(二) 建议按照京规自发〔2022〕350 号《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)》相关要求，后续落实好市政配套建设，加强市政保障。建议同

步实施配套交通设施。

(三)按照市交通委《关于顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号地土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕691 号) 执行。

四、文物保护要求

(一)经核,本次申请项目方案暂不涉及地上不可移动文物。

(二)按照《中华人民共和国文物保护法》第四十三条、第四十五条等相关规定:建议建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作,所需费用由建设单位列入建设工程预算。

(三)依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定,符合下列条件之一的建设工程,应当进行考古调查、勘探:位于地下文物埋藏区;旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上;旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上;法律、法规和规章规定的其他情况。

(四)若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

(五)北京市文物研究所于 2014 年 12 月完成考古工作,未发现古代遗存,同意办理相关后续手续。

五、地震部门要求

依据已有资料,该区域已开展了活断层探测工作,应按照探测结果进行规划建设。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》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、民防部门要求

(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3312.00平方米,该地块全部配建二等人员掩蔽所工程。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。

(三) 在SY00-0025-6017地块设置人防警报控制室,人防警报器服务半径不大于500米,音响覆盖率100%。

(四) 如本项目涉及容积率调整及规划调整,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。

七、水务部门意见

项目建设单位应按照市水务局《关于顺义区薛大人庄剩

余2号地土地一级开发项目变更涉水事项论证报告的审查意见》(京水行许字〔2021〕877号)的有关要求开展相关工作。项目需合理规划建设时序，与供排水设施建设做好协调、衔接，确保项目区建成后供排水安全；严格执行海绵城市建设及节水设施“三同时”要求，年径流总量控制率应满足项目所在海绵城市专项规划及有关规范，完善相关内容并在后续建设中落实；严格履行水土保持主体责任，做好水土流失防治工作。

八、环保部门意见

该地块现状地类为农村宅基地，拟规划为二类城镇住宅用地，该项目用地性质不属于变更为“一住两公”，不适用于土壤污染防治法第59条之规定。无需开展土壤污染状况调查，请依法合规开展后续工作。项目建设须符合法律法规要求，项目单位须采取相关污染物处理设施，尤其减震降噪措施落实到位，确保各项污染物达标。

九、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一) 本项目鼓励按照北京市规划和自然资源委员会《关于提高住宅规划设计质量有关工作的通知》(京规自发〔2019〕15号)及关于印发《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》(京规自发〔2025〕28号)要求执行。

(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，均须进行适老化设计。住宅适老化设计具体内容包括：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。

十、其它要求

(一)关于城市设计方面的要求：请落实好街区指引人地房指标管控。请衔接好绿地指标置换及后续绿地使用，保障绿色空间共享。请进一步做好项目与周边用地建筑高度和城市界面相协调。

(二)关于地灾方面的要求：经核实，该项目未压覆重要矿产资源。地质灾害危险性评估相关情况：1.根据《地质灾害防治条例》(国务院令第394号)，在地质灾害易发区内进行工程建设应当在可行性研究阶段进行地质灾害危险性评估，并将评估结果作为可行性研究报告的组成部分；可行性研究报告未包含地质灾害危险性评估结果的，不得批准其可行性研究报告。2.根据《国土资源部关于加强地质灾害危

险性评估工作的通知》(国土资[2004]69号)要求，在地质灾害易发区内进行工程建设需由具备地质灾害危险性评估资质的单位开展地质灾害危险性评估工作，并经有资格的地质灾害防治方面的专家进行技术审查，出具书面审查意见。

3. 经套核顺义区地质灾害易发区分布图，该项目处于地质灾害中易发区，需按上述要求开展地质灾害危险性评估工作。
4. 落实《顺义新城2501街区薛大人庄剩余2号地土地一级开发项目SY00-0025-6017地块地质灾害危险性评估报告》相关意见。

(三) 关于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)、《新建建设工程雨水控制与利用技术要点(暂行)》(市规发〔2012〕1316号)及《海绵城市雨水控制与利用工程设计规(DB11/685-2021)》的有关要求。满足海绵城市高目标、高标准的建设要求；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。

(四) 关于绿色建筑方面的要求：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〕)、2023年北京市建筑绿色发展工作要点(京建发〔2023〕257号)执行，新建居住建筑全面执行绿色建筑二星级以上标准。

(五) 关于节能方面的要求：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。按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)，新建建筑应安装太阳能系统。太阳能一体化应用系统的设计应与建筑设计同步完成。严格落实《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)》要明确新建和改(扩)建项目的供热方案。新建供热项目采用新能源和可再生能源供热，或采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热，耦合常规能源供热方案中新能源和可再生能源设施装机占比不小于项目总装机的60%，常规能源作为调峰或辅助热源。

(六) 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委、市科委、市规划委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公共充电设施投资建设管理办法(试行)的通知》(市发改规〔2015〕2号)的有关要求建设充电设施并预留建设安装条件。

(七) 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-1455-2025)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。

(八) 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。

(九) 关于停车位配建指标的要求：需按照《北京市停车场规划管理办法》、《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) 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。

(十二) 关于街坊路的要求：SY00-0025-6017地块内规划1条南北向街坊路，道路宽度8米，街坊路可结合建筑方案优化道路线由。街坊路均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。

(十三) 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：“多规合一”协同平台供审意见附图



北京市规划和自然资源委员会顺义分局

“多规合一”协同平台供审意见附图

N

1:1500

