

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自（朝）供审函[2025]0003 号

关于朝阳区首开“1 托 4”城中村改造项目 呼家楼南里 CY00-0310-9001、9002 地块供 地“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心：

按照《关于进一步规范出具供地项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326 号）和《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267 号）相关要求，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：

首开“1 托 4”城中村改造项目呼家楼南里 CY00-0310-9001 地块位于朝阳区呼家楼街道，东至京朝国用（2010 划）字第 00298 号用地东边界向东扩展约 4 米；南至京朝国用（2010 划）字第 00298 号用地南边界向南扩展约 8 米；西至规划呼家楼西里南街东红线；北至京朝国用（2010 划）字第 00298 号用地北边界向北扩展约 7 米。此外用地内北侧含一条东西向规划街坊路（宽度 8 米）；CY00-0310-9002 地块位于朝阳区呼家楼街道，东至京朝国用（2010 划）字第 00297 号用地东边界；南至现状道路用地北边界；西至京朝国用（2010 划）字第 00297 号用地西边界；北至京朝国用（2010

划)字第 00297 号用地北边界向北扩展适当距离(结合用地面积扩展)。详见附图及钉桩(2025 规自(朝)测字 0011 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)	容积率	地上建筑规模(平方米)	建筑高度(米)	绿化率(%)	备注
1	CY00-0310-9001	R2 二类居住用地	2700	2.04	5508	36	30	含一条东西向街坊路。
2	CY00-0310-9002	A8 社区综合服务设施用地	2600	0.8	2080	9	30	/
总计	/	/	5300	/	7588	/	/	/

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》(2003 年)的要求。

2. 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。

3. 装配式建筑: 应符合《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》有关要求。

4. 各建设用地的角点坐标以 2025 规自(朝)测字 0011 号为准。

5. 首开“1 托 4”城中村改造项目呼家楼南里 CY00-0310-9002 规划社区综合服务设施用地应随 CY00-0310-9001 规划二类居住用地同步实施。

三、绿化环境规划要求

1. 二类居住用地、社区综合服务设施用地绿地率: ≥ 30%。

2. 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。如涉及古树需制定原地避让保护措施并按程序报市园林绿化局审批。

3. 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。涉及林地占用及林木伐移按基建程序办理相关手续。

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，位置应按相关规定远离外部道路交叉口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

2. 停泊车位：应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年）、《公共建筑机动停车配建指标》（DB11/T1813-2020）以及交通影响评价审查的有关规定。

3. 首开 1 托 4” 城中村改造项目呼家楼南里 CY00-0310-9001 地块内北侧规划新增街坊路，利用现状路加宽，宽度为 8 米，本项目实施过程中应保障周边居民出行需求；应按照《关于印发〈关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定〉的通知（京规自发〔2018〕73 号）的相关要求执行。

五、市政与基础设施规划要求

1. 应满足《关于首开“1 托 4” 城中村改造项目呼家楼南里地块市政交通规划综合方案“多规合一”平台初审意见的函》（京规自（朝）初审函〔2025〕0029 号）相关要求。

2. 该项目应根据项目建设要求，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，统筹安排项目周边市政道路及管线的建设时序，提高周边市政基础设施服务水平。

3. 请你单位对接相关主体落实市政交通同步统筹规划实施清单相关要求，尽早满足地块交通出行及市政供给需求。

六、文物保护要求

1. 经核，本次申请供地项目临近呼家楼南里 2 号的区级文物保护单位海阳义园，建议加强文物保护和周边历史风貌管控。

2. 首开“1 托 4”城中村改造项目（自行拆分呼家楼南里地块）于 2025 年 5 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕091、116 号，该项目考古工作已结束。

3. 首开“1 托 4”城中村改造项目（自行拆分呼家楼南里地块二期）于 2025 年 6 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕145 号，该项目考古工作已结束。

4. 首开“1 托 4”城中村改造项目（自行拆分呼家楼南里地块三期）于 2025 年 6 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函〔2025〕158 号，该项目考古工作已结束。

5. 若发现有价值遗存，应及时属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目设计方案应符合《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 年）、《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《北京市无障碍系统化设计导则》、《北京市政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（京政办发〔2017〕49 号）、《住宅设计规范》等相关法律法规及规范要求。

2. 各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑高度、建筑密度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。

3. 设计方案中应安排太阳能热水装置。

4. 多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

5. 建筑项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧

技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术、并在设计说明中做出专门说明。

6. 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。

7. 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，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。

8. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2017〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、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。

9. 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。

10. 建设单位按照自愿原则申请将项目纳入联合验收，需按照《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》（京建发〔2018〕118号）相关要求，进行工程竣工联合验收申报。

八、水务方面要求

项目应按照《北京市水务局关于首开“1托4”城中村改造呼家楼南里地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕125号）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和节水设施“三同时”要求，年径流总量控制率应满足项目所在区海绵城市专项规划及有关规范，完善相关规划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。

九、抗震设防方面要求

本项目位于朝阳区呼家楼街道。依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现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。

十、民防方面要求

人防工程配建面积及战时功能设置依据朝阳区分区规划要求、《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），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）。首开“1托4”城中村改造项目呼家楼南里CY00-0310-9001地块R2二类居住用地、CY00-0310-9002地块A8社区综合服务设施用地供地项目：在0310-9001应配建人防工程建筑面积约794平方米（含统筹0310-9002地块的189 m²），需配建约1000平方米专业队队员掩蔽部，专业队队员掩蔽部抗力等级不低于甲5级。

该地块内设置人防警报控制室，服务半径不大于 500 米。0310-9002 地块人防面积指标应建 189 m²，全部统筹至 0310-9001 地块中落实。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。

十一、生态环境要求

1. 建设单位应依据立项批复的建设内容，按照生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）及《〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉北京市实施细化规定（2022 年本）》，对涉及项目的环境影响评价文件类别进行判定，并办理相关手续。

2. 排水实行雨污分流，合理安排建设时序确保污水管网及下游污水处理设备具备接纳条件，排水管线、处理装置须做防腐、防渗处理，污水排放执行《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中的相关规定。

3. 应当使用清洁能源。地下车库废气排放执行《北京市大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中的相关规定。

4. 保护敏感目标，选用低噪声设备，采取隔声、减振措施，噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348）和《北京市朝阳区人民政府关于调整朝阳区声环境功能区划的通告》（朝政发〔2014〕3 号）。

5. 固体废物的处理处置必须符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》。生活垃圾应分类收集，交环卫部门处理；其他一般固体废物应委托有资质单位进行合规处置。

6. 项目须做好施工期的各项环境保护工作，采取切实可行的措施控制施工产生的废水、扬尘、噪声、固体废物等污染。严格控制施工临时用地，减少对土地资源、植被的扰动与破坏，工程结束后必须及时恢复沿线地表植被。沙石料的取用及弃土须严格执行北京市的有关规定。项目施工过程中执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的规定。落实《北京市空气重污染应急预案（2023 年修订）》及《朝阳区空气重污染应急预案（2023 年修订）》的相关要求。管道接驳时做好污水引流，防止下渗；防止水泥、油污等随雨水冲刷。

7. 项目应依据北京市生态环境局和北京市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》（京环发〔2020〕30 号），补充开展项目所在街区的控规环境影响评价。已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推送的规划综合实施方案、建设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况。

十二、其它规划要求

1. 关于建设内容方面的要求：本项目应符合规划及《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求，具体内容应充分考虑本区域内配套需求，补充完善公共服务设施，满足本区域人口、就业等需要。

2. 关于城市设计和建筑设计的要求：方案阶段严格落实城市设计要求，建筑设计遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合，设计方案应符合《北京市城市设计导则》的相关要求。

3. 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。

4. 关于绿色建筑方案的要求：本项目应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》《北京市朝阳区绿色建筑高质量发展的实施意见》有关要求执行。

5. 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）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求，在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。

6. 关于公用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）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

7. 关于电动自行车配建要求：应按照市规自委等委办局印发《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）的有关要求进行配建，同时应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2019）等设计标准和技术规范。

专此函达。

（此页无正文）

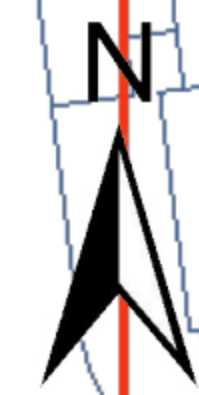
附件：附图及钉桩成果



北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自

(朝) 供审函【2025】0003号



1:1500

北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心
首开“1托4”城中村改造呼家楼南里地块居住及社区服务地块项目
总用地面积5300.00平方米
CY-0310-9001地块二类居住用地(R2)，建设用地面积2700.00平方米
CY-0310-9002地块社区综合服务设施用地(A8)，建设用地面积2600.00平方米
测量成果编号：2025规自(朝)测字0011号

CY-0310-9001

CY-0310-9002

图例

建设用地区域

道路红线

地形图

申请单位：北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心

本附图与供地项目规划意见原文图一体方为有效文件