

北京市规划和自然资源委员会经济技术开发区分局

京规自（开）供审函[2024]0014号

关于亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块供地 项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京经济技术开发区开发建设局：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于建设项目规划条件（土地储备供应）纳入多规合一平台办理有关事项的通知（试行）》（京规自发〔2019〕221号）、《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）相关要求，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，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：项目用地位于 YZ00-0302 街区 C4F1 地块，东至经海路西侧绿化带，南至孟庄西街，西至 110Kv 变电站，北至科创街南侧绿化带，用地面积 21545.6 平方米。详见附图及测量成果报告（2024 规自（开）测字 0037 号）。

2. 土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、建筑密度、绿地率等详见下表：

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)	建筑密 度 (%)	绿地 率 (%)	备注
YZ00- 0302 -C4F1	其他类多 功能用地 (F3)	21545.6	≤2.5	≤53864.0	≤60	≤40	≥25	兼容非独立占地有 线电视基站 1 处， 建筑规模 ≥ 800 平 方米；非独立占地 社区管理用房 1 处，建筑规模 ≥ 500 平方米。

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》（京政发〔1987〕33号）和《北京地区建筑工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514号）的要求。

退让规划用地边界最小距离：沿用地红线布置建筑物时需后退用地红线不小于5米。

退让规划道路红线最小距离：沿孟庄西街道路红线布置建筑物时需后退红线 5 米以上。在条件允许的情况下，南侧沿孟庄西街的建构筑物可结合设计方案适当增加后退距离。

退让规划绿地红线最小距离：沿公共绿地绿线布置建筑物时需后退红线不小于 5 米。

除以上规划退让要求外，还应同时满足环保、消防、安全等方面的相关规定及专业意见对建筑物退让红线的要求。

2. 容积率：应按照北京市规划委员会文件“关于发布《容积率指标计算规则》的通知（市规发〔2006〕851 号）”要求进行计算，并在总图技术经济指标中标注。

3. 竖向设计：场地周边道路已建成，建设单位应组织对现场高程进行实测，并根据实测成果进行竖向设计。场地竖向设计应按照用地红线内外高程自然接顺的原则进行设计。

三、绿化环境规划要求

1. 绿地率： $\geq 25\%$ 。建筑物周边 1.5 米和道路两侧 1.0 米的范围内不计入绿化面积，具体计算方法应按照《北京市建设工程绿化用地面积比例实施办法（1991）》及《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》（京绿规发〔2012〕6 号）的规定执行。

2. 古树名木保护：优化项目建设方案，如涉及古树名木，需根据《北京市古树名木保护管理条例（2019）》提前申请古树避让措施方案审查。

3. 其他树木要求：项目实施阶段，需进一步核实地块内现有城市树木、林木资源情况，严格按照北京经济技术开发区行政审批局意见落实保护和审批工作。

4. 应按照市园林绿化局《关于进一步加强节水集雨型绿地和林地建设的意见（京绿规发〔2014〕2号）》、《园林绿地雨水利用技术规程（试行）》的有关要求，在本项目附属绿化工程建设中落实节水集雨设施建设。

5. 如涉及管线建设请协调相关市政单位综合考虑，避免重复破坏绿化资源。方案设计中新建管线工程选线应避让绿地、林地等绿化区域，如无法避让应沿绿化区域边界布置管线并避免直接下穿绿化区域中心地带。管线工程配套的井盖、通风亭等附属设施选址时应规避临时占用的绿化区域。

四、交通规划要求

1. 主要出入口方位

地块机动车出入口建议设置在南侧城市支路孟庄西街。出入口不应设置在交叉口范围内，且应尽量设置在低等级道路上。地

块机动车出入口应满足《城市道路空间规划设计规范》(DB11/1116-2014)要求，具体开口位置可结合设计方案设置。

2. 交通组织方式

项目布局应使项目基地内的人流、车流与物流合理分流，防止干扰，并有利于消防、停车、人员集散以及无障碍设施的设置。内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。消防车辆转弯半径应满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)第7.1.8条有关要求，结合开发区实际情况，转弯半径不应小于12米。

应满足《北京地区建设工程规划设计通则》要求。在规划建设用地红线范围内，应设有交通、消防环路，以解决其内部交通及消防车的进出，并避免对用地外社会交通的影响。

非机动车流：非机动车出入口和机动车出入口可共用，但须妥善处理交通组织问题，尽量避免与机动车流线产生交叉。

3. 停车位配建要求

结合建筑功能，满足相关规范停车配建要求。

停车泊位应满足《北京地区建设工程规划设计通则》(市规发[2003]514号)《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发[2015]7号)《公共建机动车停车配建指标》(DB11/T1813-2020)《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-

2017)《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)、《新建居住项目<电动自行车相关配建指标>》等法律法规、标准规范的要求,所有停车位均需设置永久场地或设施,不允许采用临时解决措施。

4. 交通影响评价要求

项目应按照《建设项目交通影响评价技术标准》CJJ/T141-2010、《建设项目交通影响评价报告编制规范》DB11/T787—2011以及北京市交通委员会相关文件的要求开展交通影响评价。

在分别按要求落实上述交通设施,并解决好项目内外部交通组织的基础上,项目建筑性质及规模应按相关规划批复严格执行。

五、市政与基础设施规划要求

1. 根据项目建设要求,商各相关部门落实供水、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。

2. 应完善项目内及周边市政管线方案,详细校核高程,做好与外部大市政衔接工作。

3. 附图中市政管线接口位置均为规划路由位置,如实施位置与规划位置位于同侧且偏移位置不大,可依据实施位置为准,并在方案设计中落实。

4. 应同步落实海绵城市相关要求。申报图纸应包括海绵工程的规划设计情况及年径流总量控制率的计算过程及结果进行说明，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、竖向设计等内容。施工图设计文件中应包含海绵工程说明、竖向设计及海绵设施具体设计内容。

六、地下文物保护要求

1. 根据《北京市地下文物保护管理办法》要求，如本项目符合规定情况，项目实施前应事先委托专业考古研究单位开展考古调查勘探工作。

2. 按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定，凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

3. 若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、绿色建筑及装配式要求

1. 绿色建筑：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》、北京经济技术开发区管理委员会《关于发展绿色建筑和超低能耗建筑推动绿色城市建设的实施意见》（京技管发〔2023〕30号）的有关要求执行，并在总图和设计说明中予以注明。

推广超低能耗建筑技术。严格执行生活垃圾分类标准，有条件的条件下优先采用封闭式气动垃圾收集系统，切实提高垃圾收集全过程中的防疫能力。充分利用可再生能源，提高分布式能源和微电网技术的利用率。

2. 装配式建筑：应按照《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）和《北京经济技术开发区关于发展装配式建筑的实施意见》（京技管〔2022〕47号）要求执行。

八、人防工程配建要求

1. 该项目人防工程建设应符合以下政策要求：

(1) 人防工程配建面积及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战时功能设置规则（试行）》的通知（京人防发〔2020〕107号）。

(2) 该项目人防工程位置、布局设应符合《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）、《平战结合人民防空工程设计规范》（DB11/994-2013）及相关人防工程专项规划和规范标准的要求。

(3) 防空警报设施数量及布局应符合《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)、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的通知》(京防办发〔1999〕63号)要求。

(4) 人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。

2. 规划人民防空工程指标及战时功能要求初步意见:

C4F1 地块应建人防工程建筑面积 5907.00 平方米。C4F1 地块配建二等人员掩蔽所不小于 4000.00 平方米(服务半径不大于 200 米)，抗力等级不小于甲 6，其余为配套工程，抗力等级不小于甲 6。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；需设置人防警报器(服务半径不大于 500 米)，音响覆盖率 100；应按要求设置柴油电站。人防工程抗力等级需满足《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)要求。

人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

九、水影响评价要求

1. 项目建设单位应按照市水务局《关于亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕164 号）的有关要求开展相关工作。

2. 应按照《北京经济技术开发区管理委员会关于商请支持亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块规划综合实施方案涉及供水设施实施情况的函》（京计管函〔2024〕59 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。

十、区域性地震安全性的要求

本项目位于亦庄开发区 Z00-0302 街区，按照相关规定，本项目应开展区域性地震安全性评价工作，并根据评价结果进行规划建设。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。

十一、其它规划要求

1. 项目应按照《北京市新增产业的禁止和限制目录》《<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》（京管办发〔2022〕303 号）及《关于优化调整<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通知》（京发改[2024]1202号）等文件的要求建设。

2. 报审方面的要求：若需要使用项目名称，须申报地名命名（建筑物名称核准）。

3. 建设单位进场施工前应自行组织地勘工作，用地红线内如发现地下管线、设施、文物等情况应及时向相关管理单位申报。

4. 方案设计阶段需落实《北京市无障碍系统化设计导则》（市规划国土发[2018]294号）要求。

5. 该项目建议按照《中华人民共和国军事设施保护法》有关要求，如周边涉及国防科工单位应在该地块土储上市前征求相关意见，并统筹考虑。

6. 项目如有临时用地需求，请在方案材料中明确相应用地范围、面积与使用目的。若涉及临时占用林地或绿地，请与相关部门沟通并出具临时用地相关手续。工程临时用地期限结束后，确保无永久建构筑物遗留，避免影响绿化恢复。

7. 本供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函核发后两年内实施供地的，有效期与土地使用批准文件有效期一致。超过（含）两年未供地的，供地前应到规划主管部门对本规划条件进行确认；如本供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函所依

据的城乡规划依法进行了调整，该供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函的内容应进行相应调整。

8. 未及事项应符合相关法律法规、规范标准等的要求。

专此函达。

附件：附图及钉桩成果



亦庄新城YZ00-0302街区C4F1地块供地项目“多规合一” 协同平台审核意见附图

“多规合一”协同服务平台专用章
京规形便审函[2024]0014号附件



C4F1

经海四路

科创街

经海路

孟庄西街

3. 电信管线
4. 雨污水管
5. 燃气管线
6. 10KV电源
7. 自来水
8. 中水管线

- 说明:
1. 项目用地红线
 2. 建筑红线 绿地
 3. 项目用地周界已修建完成，为了减少误差，该项目用地控制点的坐标由建设单位现场实测取得，成果在建设单位报方案前送经开区规自分局。
 4. 附图中提供的各种市政管线接口位置均为规划位置，各市政管线接口及用量需求，需向各专业公司报装，确定管线接入方案。建设单位应自行组织对场地上可能遗留的现状地下设施或管线进行实测，避免出现矛盾。
 5. 附图中所在标注单位均为米
 6. 比例 1:2000



创建全能王 扫描全能王