

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2025]0003号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于北京城市副中心 0101 街区 FZX-0101-0607 地块供地项目“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：位于北京城市副中心站综合交通枢纽地区，东至副中心站南街，南至紫运西路，西至副中心站前街，北至紫旭西路（规划路名以最终批复地名为准）。详见钉桩及附图（2023 规自（通）测字 0031 号）。

2、土地储备供应用地的用地性质、用地面积、地上建筑规模、控制高度等详见下表：

地块编号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	建筑高度 (米)	备注
FZX-0101-0607	其他类多功能用地 (F3)	11304.484	6.35	71783.473	120	-
备注：1、鼓励与相邻地块地上、地下连通。2、各项指标最终以建设工程规划许可为准。						

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》及相关消防规范要求。FZX-0101-0607 地块沿街建筑首层退让紫运西路道路红线 8 米，退让副中心站前街道路红线 3 米，退让副中心站南街、紫旭西路道路红线 5 米。沿紫旭西路、副中心站南街一侧建筑首层退让空间宽度不小于 5 米，建筑方案需与道路进行一体化设计，保障充足舒适的慢行通行需求。退让规划用地边界及道路红线最小距离以审定方案为准，可结合项目地块消防环路同步设计，应与周边道路高程做好衔接。进入地块红线范围内道路的产权和管理，按照区政府有关要求执行；项目竣工验收后，二级竞得人可将紫旭西路、副中心站南街一侧进入用地红线范围内的步道空间（宽度不大于 5 米，最终以审定方案为准）及附属设施的产权和管理权无偿移交给区政府，由区政府指定单位进行接收。接收单位在后续管理养护过程中需保障消防环路的通行条件。移交后可按照实际面积办理产权登记。

2、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、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。
- 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。

四、交通规划要求

1、应按照市交通委《关于北京城市副中心站综合交通枢纽工程项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕518号）要求执行。落实《北京市规划和自然资源委员会关于北京城市副中心站综合交通规划与配套交通组织方案的批复》（京规自函〔2020〕2280号）要求，构建“高效畅通、人本优先、绿色生态、智慧有序”的综合交通体系。

2、落实《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》中“多路来，多路解”的交通组织要求，以“分散布设、扩大覆盖”为原则，结合建筑布局，合理布置行人地下进出口，通过电梯或扶梯与地下步行系统实现连通。在 FZX-0101-0607 地块设置 1 处行人地下出入口，最终以审定方案为准。

3、项目地块周边副中心站南街、紫运西路、副中心站前街、紫旭西路应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

4、一体化开发部分各地块内部双向组织交通路面宽度应不小于 7 米，单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。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。

5、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，城市干道沿线禁止设置机动车出入口。机动车出入口距道路交叉口距离应满足规范。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，具体开口位置最终以审定方案为准。

6、停车位：机动车停车位应满足《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。非机动车停车位应满足《城市停车规划规范》等有关规定。

7、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。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）、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T51313-2018）的规定，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。

8、本项目“多规合一”协同平台审核意见中涉及的道路名称以最终审定的地名规划为准。

五、市政与基础设施规划要求

1、应按照市水务局《关于北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-06 单元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〕59 号）要求执行。

2、应统筹考虑本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；应按照国家生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

3、应按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）〉热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309 号）及相关行业主管部门意见执行。

4、根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、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

1、经核，本项目暂不涉及不可移动文物。本项目临近北运河，北运河既是世界文化遗产大运河的遗产构成要素，又是全国重点文物保护单位大运河的文物构成。

2、如涉及文物保护单位的保护范围或建设控制地带，建设工程须按照文物保护法等法律法规履行审批手续。

3、本项目所在北京城市副中心站综合交通枢纽地区于 2019 年 5 月 10 日至 12 月 15 日、2020 年 3 月 10 日至 9 月 17 日进行了考古勘探，目前考古勘探及发掘工作已全部结束，同意办理后续手续。

4、鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、其他规划要求

（一）需符合城市安全设施规划等专项规划要求。

（二）关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京城市副中心站综合交通枢纽地区规划综合实施方案》、《北京地区建设工程规划设计通则》（03 版）等要求执行。

1、建筑设计引导：（1）建筑风格：整体建议采用现代简洁的建筑风格，突出副中心交通枢纽、商务中心的现代国际性功能定位，体现通州历史人文传承，打造具有国际魅力、现代活力的城市形象。（2）建筑色彩：强调副中心水彩清韵、朴雅相容的色彩定位，鼓励近人尺度建筑的色彩多元性；高层办公应以高明度、低艳度的灰色为主色调，突出现代感。（3）建筑材料：塔楼采用高品质新材料体现建筑现代感，宜采用石材、环保材料、金属板材、玻璃幕墙等，采用较高的窗墙比，强调横向或竖向线脚划分。建议选用低反射材料避免造成建筑光污染。底层商业以落地玻璃窗搭配浅色石材为主，局部采用保留本体色彩的木、

竹、砖、石、瓦制材料，打造有地域特色的商业展示空间。

（4）第五立面：塔楼建筑顶部设计应采用简单、收敛的形体，塑造经典永恒的形象，助益天际线的整体效果，禁止设计与建筑主体无关的夸张屋顶形式。裙房屋顶设计应从形体上呼应主楼形象并与周边建筑风格协调。屋顶的机械设备应通过建筑或景观设计进行遮蔽。建议设置屋顶绿化降低热负荷并为周边塔楼提供良好的视觉感受。（5）首层活跃度：鼓励在首层设置零售、展览、康体、娱乐等活跃公共功能，提升街道活力。

2、绿色空间引导：落实《北京花园城市专项规划》相关要求，塑造高品质绿色开放空间和休闲设施，承载多元功能，提升环境舒适性，激发场所活力，提升城市文化魅力。在城市环境中增加绿色空间和休闲设施供人停留与游憩。通过增加地表植被，为城市广场提供更多荫蔽空间。

（三）关于抗震方面要求：本项目属于“通州新城地震小区划”范围内，应按照地震小区划工作成果进行规划建设。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。

（四）关于人防方面要求：1、本项目人防工程位置、布局应符合《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。2、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。3、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。4、应建人防工程建筑面积之和大于5000平方米，应设置柴油电站。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。地块内各防护单元宜实现互联互通。战时水箱和电站不可临战安装。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。

（五）关于绿色建筑、装配式建筑及超低能耗建筑方面要求：公共建筑执行绿色建筑三星级标准，并按照《北京市建筑绿色发展条例》、《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》、《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见》（副中心建管发〔2021〕1号）、《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）、《通州区建筑绿色发展三年行动方案（2023年-2025年）》等要求执行。

（六）关于生态环境方面要求：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）要求，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、本项目工程附近存在生态保护红线，须严格控制施工范围，做好生态保护工作。3、建议项目建设中2吨及以下装载机、6吨及以下挖掘机使用新能源机械和国三及以上排放标准的燃油机械。

（七）关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

（八）关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于7个工作日。

（九）关于建设内容方面要求：应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

（十）其他未提及事宜应符合相关规定，按照最新规范设计标准执行。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书附图

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2023年4月14日

多规合一协同服务专用章
(通州分局)



