

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[2025]0013号

关于亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44B2 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 YZ00-0206 街区 X44B2 地块，东至博兴一路及 X44U2 地块，南至 X44M1 地块，西至博林路，北至泰河二街，用地面积 10200.06 平方米。详见附图及测量成果报告（2025 规自（开）测字 0043 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、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)	绿地 率(%)	备注
YZ00-0206 -X44B2	综合性商业 金融服务业 用地 (B4)	10200.06	<2.0	<20400.12	<60	>20	

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：应满足《北京地区建筑工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514号）的要求。

退让规划道路红线最小距离：应满足《北京地区建筑工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514号）的要求。

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，并在总平面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：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标准》（DB11/T1116-2024）及相关规范要求，具体开口位置可结合设计方案设置。

2. 交通组织方式

应满足《北京地区建设工程规划设计通则》及相关规范要求。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。

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《公共建筑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/T 1455-2025)和《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)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. 本次供地项目暂不涉及地上不可移动文物。
2. 依据文物法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间登记的新发现文物线索，严禁擅自拆除，相应信息请询属地文物部门。

3. 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。

4. 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。

5. 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，有条件情况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. 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）、《北京市人民防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》的通知》（京人防发〔2019〕79号）。

2. 规划人防工程指标及战时功能要求初步意见

YZ00-0206 街区 X44B2 地块应建人防工程建筑面积 1836.00 平方米。若配建，则应配建二等人员掩蔽所不小于 1836.00 平方米（服务半径不大于 200 米）。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；需按规定设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100%。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）。

如建设单位有易地建设的需求，需另行征求人防部门意见。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

项目应按照《北京市水务局关于亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44B2 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〕151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。

十、区域性地震安全性的要求

本项目位于经济技术开发区亦庄新城，按照相关规定，本项目应开展区域性地震安全性评价工作，并按照工作成果进行抗震设防。本项目无需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程许可。

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：附图及测量成果报告



亦庄新城YZ00-0206街区X44B2地块供地项目 “多规合一”协同平台审核意见附图



说 明:

1. 项目用地红线
2. 绿地
3. 信: 电信管线
水: 自来水
雨: 雨水管线
污: 污水管线
气: 中压天然气
电: 10KV 电源
中: 中水管线
4. 附图中提供的各种市政管线接口位置均为规划位置，市政管线准确位置、管径及管底高程数据须由建设单位通过现场实测或通过报装取得，建设单位应自行组织对场内可能遗留的现状地下设施或管线进行实测，避免出现矛盾。各类市政管线接口及用量需求向各专业公司报装。
5. 附图中所在标注单位均为：米
6. 比例: 1:1500