

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]0005 号

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局 关于北京市朝阳区松榆里平房区域中村 改造项目 0410-0001 地块供地项目 “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：

按照北京市规划和自然资源委员会《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：

0410-0001 地块位于朝阳区潘家园街道。项目四至为：北至松榆北路南红线；东至 0410-0002 地块西边界；南至现状北京市邮政公司宗地及松榆东里社区、学校宗地；西至武圣东路东红线；详见附图及钉桩（2025 规自（朝）测字 0028

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	建筑高度(米)	地上建筑规模(平方米)	绿地率	建筑密度	备注
1	0410-0001	二类城镇住宅用地	28874.74	2.8	60米(局部80米)	80849.272	30%	30%	含用地面积300平方米开闭站一处。本地块内含7.5米宽南北向街坊路。
总计			28874.74			80849.272			

二、建设规划要求

1.在 0410-0001 地块内含 1 条南北向宽度为 7.5 米的街坊路，具体以建设工程规划许可证为依据形成的测量成果报告为准。该街坊路纳入土地出让范围，由二级单位负责建设，计入建设用地区基底面积核算容积率，与项目同期建成并保证对外开放，由二级单位进行养护和管理。同时，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。

2.本项目建设方案需处理好与周边现状关系。用地西南角预留不低于现状道路（约 4 米）的条件，保障南侧居民消防及出行需求。

3.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。

4.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。

5.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。

6.各建设用地的角点坐标以《2025 规自（朝）测字 0028 号》为准。

三、绿化环境规划要求

1.二类城镇住宅用地绿地率： $\geq 30\%$ 。

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.应按照北京市交通委员会《关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕944 号）的相关要求执行。

五、市政与基础设施规划要求

该项目应满足《关于朝阳区松榆里项目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]0039号）相关要求。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。

六、文物保护要求

1.请你单位按照文物主管部门意见开展相关工作，具体为：本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。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。朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目（自行拆分地块 0410-0001）正在进行考古工作。若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

2.按照《北京市规划和自然资源委员会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）文件要求，在土地招拍挂出让前取得关于本项目地块地下文物保护工作的函。

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《北京市水务局关于朝阳区松榆里平房区和高碑店乡剩余用地城中村改造项目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〔2025〕152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

本项目位于朝阳区潘家园街道。依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，按照相关规定，本项目应在二级阶段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、民防方面要求

1.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、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），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）。

2.朝阳区松榆里平房区城中村改造项目 0410-0001 地块：应配建人防工程建筑面积约 8899 平方米，需配建约 1000 平方米专业队队员掩蔽部，其余全部二等人员掩蔽所，专业队队员掩蔽部及二等人员掩蔽所抗力等级不低于甲 5 级，人员掩蔽服务半径不大于 200 米。该地块内设置人防警报控制室，服务半径不大于 500 米。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.项目须选用低噪声设备，对噪声源要采取妥善的隔声、减振措施，噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）和《北京市朝阳区人民政府关于调整朝阳声环境功能区划的通告》（朝政发〔2014〕3号）的相关标准及规定，项目须符合《中华人民共和国噪声污染防治法》及《北京市环境噪声污染防治办法》等相关法律法规要求，保护敏感目标，对城市道路等可能产生的噪声振动等影响加强研判，合理安排用地功能布局，交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑，确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应将防护距离、隔声屏障、其他隔声措施等降噪要求作为设计条件，纳入招标文件、建设项目选址意见书、建设工程规划许可证、建设项目规划方案批复文件等。

4.按照《中华人民共和国土壤污染防治法》要求“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”。调查报告经评审通过后，结合土壤环境质量合理布局，确保安全利用。

5.项目生产生活应当使用清洁能源。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。

6.所有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。

7.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。

8.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、轨道交通要求

1.地块位于 11 号线南侧，考虑到地铁建设时序处于远期，建议地块临近 11 号线一侧做好兼容性设计，将地块内建筑划定出结构、功能的兼容区域，预留后续与 11 号线一体化结合的最大可能性，保证地铁附属灵活衔接。同时应酌情考虑因站点可能的位置变化而导致对项目的影

2.在地块二级开发阶段，请建设单位进一步核实工程与地铁的位置关系，并编制地铁防护专项设计方案，评估工程

实施对地铁安全的影响，如设计方案与地铁结构及运营安全存在冲突，建议进行调整。在申报建设工程规划许可证之前，需再次征求北京市基础设施投资有限公司意见。

3.该工程距地铁较近，位于北京市轨道交通安全保护区内，根据轨道交通行政管理部门相关规定，需在开工前办理地铁相关手续后方可实施。

十三、其它规划要求

1.商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第 112 号）以及市住房城乡建设委、（原）市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147 号）的有关要求执行。商业、办公类建筑分割单元面积 500 至 600 平方米的，层高控制在 4.2 米以内，不进行分割且整层面积大于 600 平方米的，层高控制在 4.5 米以内，应采取公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式的布局形式。商业、办公建筑的最终使用人明确，且对层高有特殊要求的建设项目除外。

2.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。

3.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。

(1) 住宅地块东侧边界中央须分别设置地上、地下小区人行出入口，其中地下出入口预留与街坊路、规划文化用地之间的地下连接通道，净宽不小于 6 米。

(2) 紧邻居住用地东侧出入口建议设置小区公共建筑与公共空间，作为连接小区与规划文化用地、地铁站点的重要节点。地下公共建筑须独立或结合住宅楼栋设置竖向交通空间及无障碍设施，保障居民便捷使用。

(3) 鼓励设置下沉庭院。下沉庭院可通过住宅地块街坊路地下空间，实现与规划文化用地联通。下沉庭院周边宜布局配套公共设施，做好地上、地下空间、室内外景观渗透，提升环境品质。下沉庭院标高应与街坊路地下通道顺畅连接，实现人流动线无障碍衔接。

4.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。

5.关于绿色建筑方面的要求：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。

6.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。

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，同时应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）等设计标准和技术规范。

8.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》（DB11/1624-2025）等设计标准和技术规范。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

2025年9月25日

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]0005号



1:2000

北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心
朝阳区松榆里平房区域城中村改造项目
0410-0001地块二类城镇住宅用地(070102)
总用地面积28874.74平方米
建设用地面积28874.74平方米
测量成果编号：2025规自(朝)测字0028号

南磨房路

武圣东路

西大望路

北工大南路

潘家园路

0410-0001

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件文图一体方为有效文件

图例

建设用地范围

道路红线

地形图