

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

京规自（石）供审函〔2025〕0003号

关于衙门口棚户区改造土地开发项目 1616-613、616、617地块供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市石景山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：项目位于石景山区衙门口地区，东至衙门口北街，西、北至衙安街，南至衙门口路。详见附图及钉桩（2019规（石）测字0008号、2025规自（石）测字0005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、绿地率、控制高度等规划指标详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	建筑高度(米)	地上建筑规模(平方米)	绿地率	备注
1	1616-613	B4 综合性商业金融服务业用地	24774.049	60	66890	15%	含B级公共厕所一处,建筑规模120平方米
2	1616-616	F3 其他类多功能用地	27728.875	53.61	108143	15%	-
3	1616-617	F3 其他类多功能用地	27456.143	53.72	91096	15%	含末端营业网点一处,建筑规模30平方米
备注		地块间结合方案统筹预留联通条件					
总计		-	79959.067	-	266129	-	-

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离: 应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求, 退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

2. 建筑间距: 应符合《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消防等要求。

三、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, 准确开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

2. 停泊车位: 落实《北京市交通委员会关于衙门口棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2018〕119号)相关要求, 停车位配建指标可按《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)执行。

四、市政与基础设施规划要求

1. 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。

2. 应按照《北京市水务局关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目变更涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2020〕539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。

五、民防要求

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）。

本项目应配建人防工程建筑面积不小于 29274.19 平方米。其中 1616-613 地块应配建人防工程建筑面积不小于 7357.90 平方米：1、二等人员掩蔽工程建筑面积不少于 2943.16 平方米，2、

防空专业队工程建筑面积不少于 1000 平方米，3、其余为配套工程（人防物资库）3414.74 平方米；1616-616 地块应配建人防工程建筑面积不小于 11895.73 平方米：1、二等人员掩蔽工程建筑面积不少于 4758.29 平方米，2、防空专业队工程建筑面积不少于 1000 平方米，3、其余为配套工程（人防物资库）6137.44 平方米；1616-617 地块应配建人防工程建筑面积不小于 10020.56 平方米：1、二等人员掩蔽工程建筑面积不少于 4008.22 平方米，2、防空专业队工程建筑面积不少于 1000 平方米，3、其余为配套工程（人防物资库）。该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；在 1616-613 地块设置警报器一处，服务半径不大于 500 米，音响覆盖率 100%。

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。

六、文物保护要求

本项目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，相应信息请咨询属地文物部门。若发现有价值遗存，应及时上报属地文物部门。

七、其它规划要求

1. 关于规划指标方面的要求：各项规划指标中容积率、地上建筑规模、建筑高度控制要求为上限，绿地率控制要求为下限。

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〕112号）以及市住房城乡建设委、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。应采用公共走廊、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，且对建筑层高有特殊要求的建设项目除外。

2. 关于绿色建筑的要求：应遵照《北京市人民政府办公厅关于印发发展绿色建筑推动生态城市建设实施方案的通知》（京政办发〔2013〕25号）的有关要求执行，且需符合石景山区绿色建筑相关要求。

3. 关于装配式建筑的要求：应遵照《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）及住房城乡建设行政主管部门的有关要求执行。

4. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《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。

5. 关于公用充电设施方面的要求：应按照《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》（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。

6. 关于抗震方面的要求：本项目位于石景山区衙门口地区，依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，应开展活动断层探测工作，并依据探测成果考虑活动断层对场地的影响。

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。

7. 关于公众参与方面的要求：项目在办理“多规合一”会商意见函或设计方案审查意见函前，需对规划设计方案总平图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于7个工作日。

专此函达。

附件：1. 项目位置附图

2. 建设工程规划用地测量成果报告书（2019规（石）测字0008号、2025规（石）测字0005号）

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

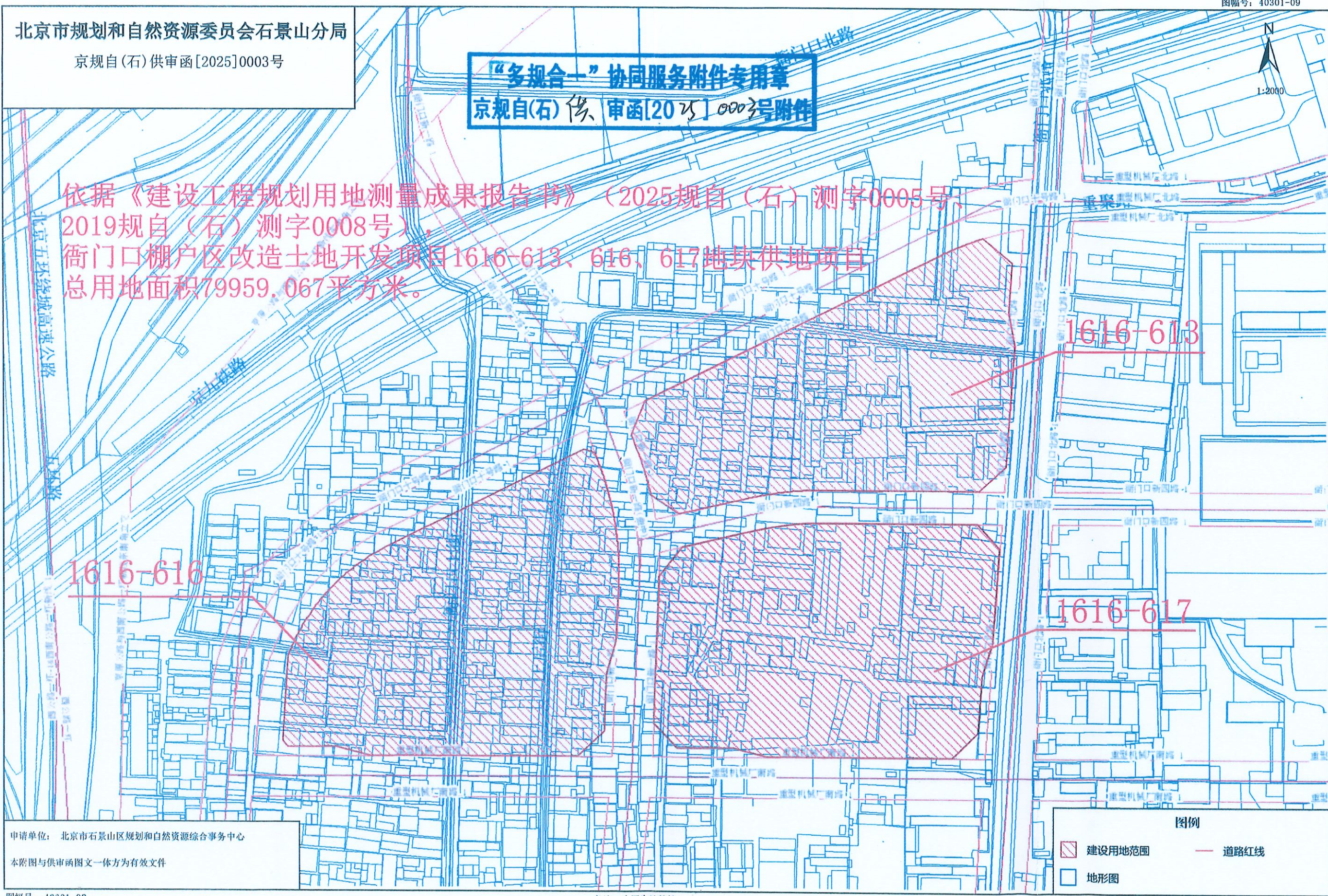
2025年11月13日

多规合一协同服务专用章
(石景山分局)

北京市规划和自然资源委员会石景山分局
京规自(石)供审函[2025]0003号

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(石)供审函[2025]0003号附件

依据《建设工程规划用地测量成果报告书》(2025规自(石)测字0005号、
2019规自(石)测字0008号)，
衙门口棚户区改造土地开发项目1616-613、616、617地块供地项目
总用地面积79959.067平方米。



申请单位：北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心
本附图与供审函图文一体方为有效文件