

# 北京市规划和自然资源委员会密云分局

京规自（密）供审函[2025]0001号

## 北京市规划和自然资源委员会密云分局 关于密云区水源路南侧 MY00-0104- 6022、6025 地块 R2 二类居住用地 供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市密云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：位于密云区鼓楼街道，东至规划南河路、南至现状水景街、西至规划基础教育用地、北至水源路。详见附图及钉桩（2024 规自（密）测字 0028 号、2024 规自（密）测字 0029 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：

| 序号 | 规划地块<br>编号 | 用地性质 | 用地规模<br>(平方米) | 容积率 | 地上建筑规模<br>(平方米) | 控制高<br>度(米) | 绿地率<br>(%) | 备<br>注 |
|----|------------|------|---------------|-----|-----------------|-------------|------------|--------|
|----|------------|------|---------------|-----|-----------------|-------------|------------|--------|

|   |                    |                   |          |     |          |    |    |  |
|---|--------------------|-------------------|----------|-----|----------|----|----|--|
| 1 | MY00-0104<br>-6022 | 070102 二<br>类居住用地 | 15456.7  | 2.0 | 30913.4  | 30 | 30 |  |
| 2 | MY00-0104<br>-6025 | 070102 二<br>类居住用地 | 9039.66  | 2.0 | 18079.32 | 30 | 30 |  |
|   | 总计                 | -                 | 24496.36 | -   | 48992.72 | -  | -  |  |

## 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（2003 年试行）》的要求。

退让规划用地边界最小距离：MY00-0104-6022 地块拟建建筑退让北侧用地边界不小于 10 米，退让东侧用地边界及南侧用地边界不小于 5 米。MY00-0104-6025 地块拟建建筑退让北侧用地边界不小于 10 米，其他退让用地边界不小于 5 米。

2. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《建筑设计防火规范（GB50016-2014）》（2018 版）等日照、消防相关要求，围墙基础外皮不得超出用地红线。

3. 地下建筑空间利用：地块建筑控制高度详见上表。按照《密云分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》要求，利用地下空间布置人行活动密集的功能设施，应控制在地下 10 米以内。

## 三、绿化环境规划要求

1. 绿地率：≥ 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。

3. 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保护，

如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

#### 四、交通规划要求

按交评意见（京交函〔2022〕440号）落实，详细要求以交通主管部门意见为准。

1. 内部道路：各地块内部原则上应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于6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。

2. 机动车出入口：各地块机动车出入口原则上应设置在低等级道路上，机动车出入口数量和位置应符合交评要求。各地块在城市支路上的开口位置与相邻交叉口道路红线交点距离要求：城市干路需大于50米，支路需大于30米。

3. 地下车库：各地块地下车库出入口个数和车道数应符合《车库建筑设计规划》（JGJ/100-2015）的相关要求，并结合建筑布局和内部道路交通组织流线进行设置。

4. 停车位：机动车停车位设置应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2025〕25号）、以及《北京地区建设工程规划设计通则（2003年试行）》、《公共建筑机动车停车配建指标（DB11/1813-2020）》的有关规定。非机动车停车位依据《城市停车规划规范（GB/T51149-2016）》标准配建。

电动停车位及充电设施配建应按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2025）、《电动自行车停放场所

防火设计标准》（DB11/T-1624-2025）等要求进行配置。

机动车停车位应尽量安排在地下，因用地条件限制或服务功能需要等原因，确需在地上安排（或部分安排）的，宜与住宅保持适当距离。

## 五、市政与基础设施规划要求

根据项目建设需求，统筹建设时序，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，保障项目周边市政配套需求。

1. 给排水：项目应按照《北京市水务局关于密云区生态商务区 B、C 组团控规调整规划水影响评价报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕297 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。

2. 雨水利用：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。在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，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。

## 六、文物保护要求

本项目暂不涉及地上可移动文物。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。



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。方案实施阶段，若发现有价值文物遗存，应立即采取有效保护措施并及时通知属地文物行政主管部门及市考古院进行处理。

## **七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求**

1. 公共服务设施：应按照《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发[2025]25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%前完成建设，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。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。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

2. 居住建筑应设置太阳能光伏发电系统或太阳能热利用系统。

## **八、其它规划要求**

1. 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。

2. 城市设计和建筑风貌：建筑风格和色彩应符合规划现代商务风貌区要求及《密云城区居住建筑设计导则》要求，强化城市设计，对建筑色彩、建筑高度等关键要素进行科学引导，建筑风格以现代简洁明快风格为主，居住建筑色彩以中低彩度暖色为基调，与周边建筑协调。第五立面，鼓励小高层住宅建筑采用平坡结合。同步融入儿童友好建设理念，聚焦儿童活动空间布局、适儿化环境营造等重点，全面落实无障碍设计规范要求，兼顾特殊群体需求与儿童成长适配性，切实保障居住环境品质与民生服务精准适配。

3. 无障碍和适老性设计：应根据《无障碍环境建设条例》、《无障碍设计规范》、《北京市无障碍系统化设计导则》做好方案设计工作。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。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。

4. 绿色建筑：依据《北京市居住建筑节能设计标准（DB11/891-2020）》，新建建筑全面执行一星级以上评价标准，建议居住建筑执行绿建二星级标准，具体以行管部门要求为准。

5. 装配式：严格执行《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）要求；如

需配建保障房，应按照市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发[2014]315号）执行。

6. 建筑节能：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，鼓励使用可再生资源，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。

7. 建议竞得人在设计方案阶段对住宅进行合理布局，做好噪音影响分析，减少周边声源对居住环境影响。

8. 建设内容应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》要求。

9. 建筑类涂料等材料使用应符合《北京市禁止使用建筑材料目录（2018版）》要求。

10. 人防要求：人防工程战时功能设置依据密云区分区规划要求、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）。

该项目应配建人防工程建筑面积共不小于4409.35平方米。战时功能设置具体为：MY00-0104-6022地块应建人防工程面积

不小于 2782.21 平方米，二等人员掩蔽所面积不小于 2782.21 平方米，抗力等级不低于甲 6 级。MY00-0104-6025 地块应建人防工程面积不小于 1627.14 平方米，二等人员掩蔽所面积不小于 1627.14 平方米，抗力等级不低于甲 6 级。本项目内人员掩蔽工程服务半径不应大于 200 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。

11. 建议加快配套市政管线建设，确保满足项目市政需求。  
供地前完成考古勘探及土壤污染调查等相关工作。

12. 如本函所依据的城乡规划依法进行了更新，本函应进行相应更新。

专此函达。

附件：附图及钉桩成果

北京市规划和自然资源委员会密云分局

2023 年 11 月 24 日

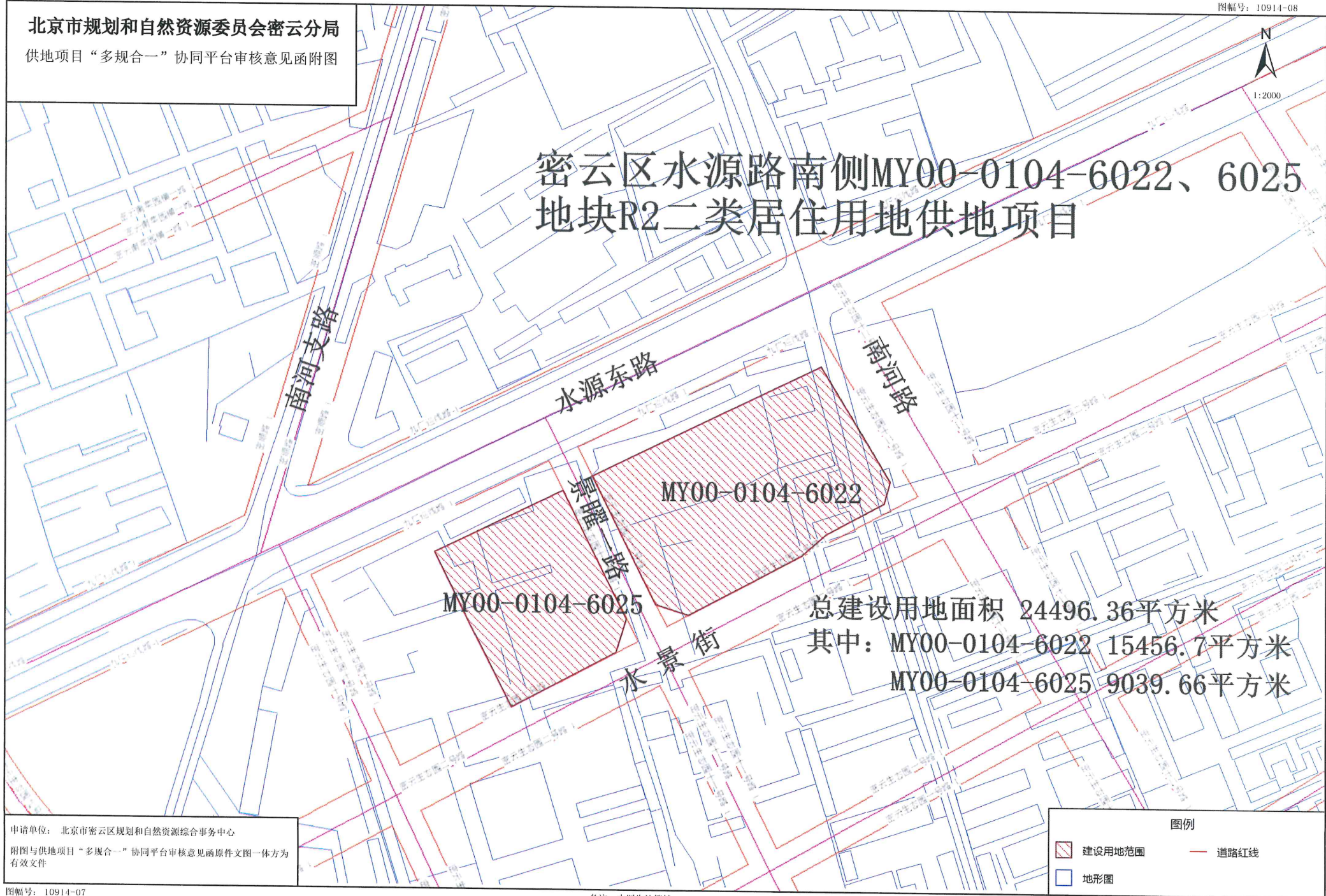
多规合一协同服务专用章  
(密云分局)



北京市规划和自然资源委员会密云分局  
供地项目“多规合一”协同平台审核意见函附图



# 密云区水源路南侧MY00-0104-6022、6025 地块R2二类居住用地供地项目



申请单位：北京市密云区规划和自然资源综合事务中心  
附图与供地项目“多规合一”协同平台审核意见函原件图一体方为有效文件