

# 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〔2026〕0003号

## 关于石景山区黄庄村43号棚户区改造项目 SS00-1622-002、SS00-2501-002地块 “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：SS00-1622-002 地块东至玉泉西路西红线，西、南邻北京大公馆、北重东厂，北接规划绿地；SS00-2501-002 地块东、南至调色板公园，西至玉泉西路，北至规划石槽南街。详见附图及钉桩成果。

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	SS00-1622-002	二类居住用地（R2）	31500	60 (局部 80)	67690	30%	含社区养老服务驿站一处 1000 平方米；温馨家园一处 300 平方米。
2	SS00-2501-002	托幼用地（A334）	5100	16	4590	30%	规划 12 班
总计		-	36600	-	72280	-	-

## 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《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《北京地区建设工程规划设计通则》以及日照、消防等要求。

## 三、绿化环境规划要求

SS00-1622-002 地块范围内有名木古树, 应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

## 四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位: SS00-1622-002 地块在北侧、东侧设置人行、车行出入口, 北侧道路开口结合外部绿地统筹设置, 准确开口位置以建设工程规划许可证为准。

2. 停泊车位: 应满足《北京市人民政府关于印发〈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〉的通知》(京政发〔2025〕25号)相关要求。

## 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《关于石景山区黄庄村棚户区改造土地开发项目黄庄村 43 号涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2023〕927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。

3. 二级开发项目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）》、《〈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）》，编制相应类别的环评文件。需编制环境影响评价报告书、报告表类的项目，应报有审批权限的环保部门审批。

## 六、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 SS00-2501-002 地块人防工程建筑指标调剂到 SS00-1622-002 地块建设。SS00-1622-002 地块应配建人防工程建筑面积不小于 7859 平方米：防空专业队工程建筑面积不小于 1000 平方米，抗力等级不低于甲 5 级，平时用途为汽车库；其余为二等人员掩蔽工程，抗力等级不低于甲 5 级，平时用途为汽车库。该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米；在 SS00-1622-002 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。

## 七、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。

## 八、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 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。

2. 方案阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

3. 项目公共服务设施应落实《北京市人民政府关于印发〈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〉的通知》（京政发〔2025〕25号）的要求。

## 九、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。

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)、《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)的有关要求执行。

6.关于抗震方面的要求:本项目位于石景山区八宝山街道。依据已有资料,工程场地及周边1km内未发现全新世活动断裂通过。根据相关规定,本项目中幼儿园的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力,即达到峰值加速度0.30g、反应谱特征周期0.40s抗震设防的水平。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（2023 规自（石）测字 0040 号，2023 规自（石）测字 0034 号补 1）

北京市规划和自然资源委员会石景山分局  
2026 年 4 月 17 日

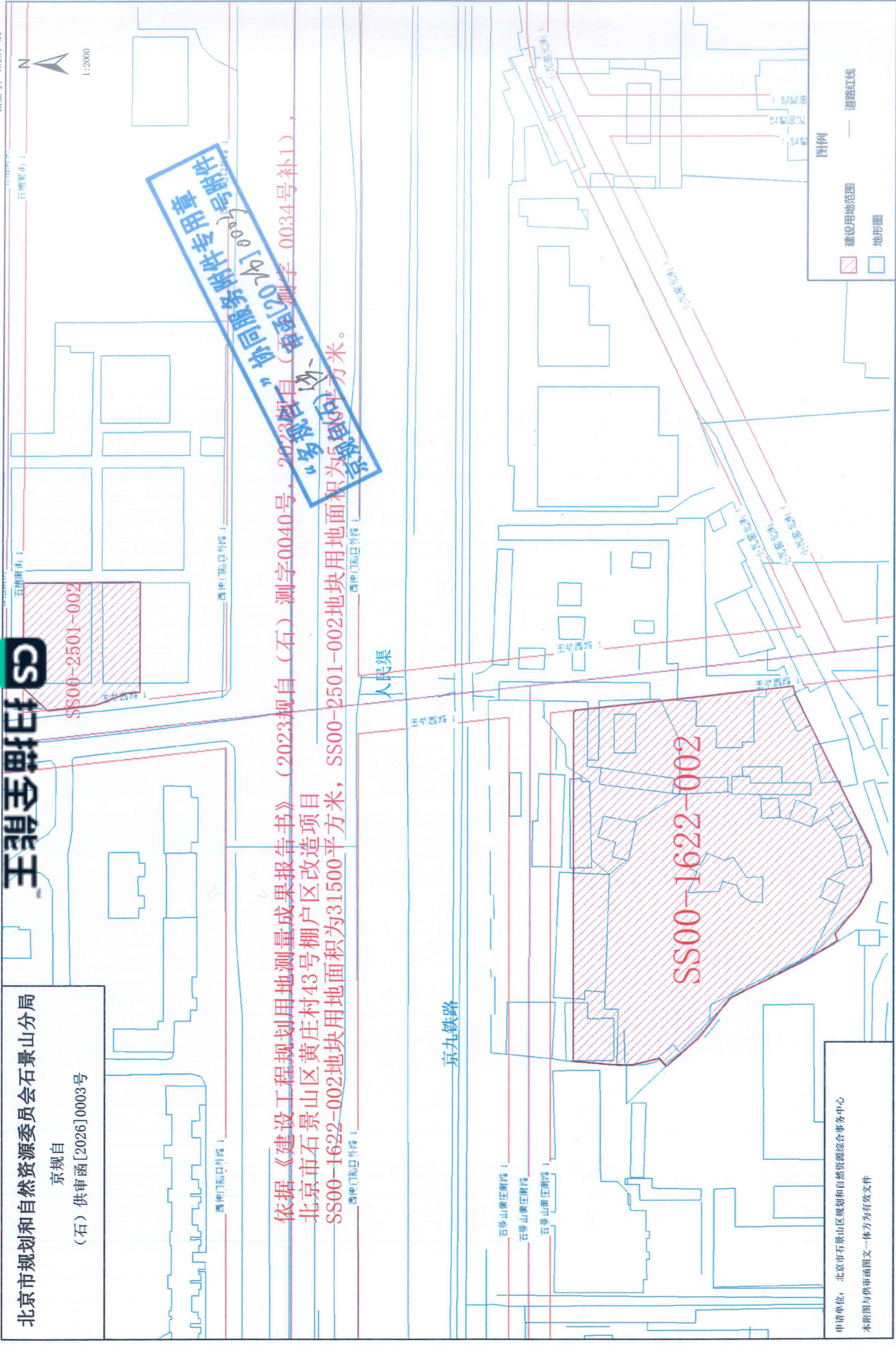
CS 扫描王 王得志 扫描

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[2026]0003号

1:2000

依据《建设工程规划用地测量成果报告书》(2023规自(石)测字0040号, 2023规自(石)测字0034号补1),  
北京市石景山区黄庄村43号棚户区改造项目  
SS00-1622-002地块用地面积为31500平方米, SS00-2501-002地块用地面积为5600平方米。

“多测合一”  
“多规合一”  
“多审合一”  
“多检合一”  
“多评合一”  
“多验合一”  
“多登合一”  
“多办合一”  
“多效合一”  
“多惠合一”  
“多利合一”  
“多美合一”  
“多善合一”  
“多德合一”  
“多能合一”  
“多强合一”  
“多富合一”  
“多寿合一”  
“多康合一”  
“多乐合一”  
“多美合一”  
“多善合一”  
“多德合一”  
“多能合一”  
“多强合一”  
“多富合一”  
“多寿合一”  
“多康合一”  
“多乐合一”



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

图例  
— 道路红线  
□ 地形图

备注：本图为计算班

输出日期：2026年04月17日