

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2025]0010号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6032 等地块 R2 二类居住用地、 A334 托幼用地项目供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京市通州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：位于北京城市副中心 0703 街区，北至宋庄镇政府南街，南至宋庄中学中街，西至宋庄文化区四路，东至通怀路（规划路名以最终批复地名为准）。详见附图及钉桩（2025 规自（通）测字 0151 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	地上建筑规模 (平方米)	建筑高度 (米)	备注
1	FZX-0703-6031	080404 幼儿园用地	3800	0.8	3040	16	
2	FZX-0703-6032	070102 二类城镇 住宅用地	38833.994	2.3	89318.1862	60	
	总计		42633.994		92358.1862		

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》的要求。本项目需满足建筑间距及建筑退线相关控制要求，充分考虑对南侧地块日照影响，具体退让距离以审定方案为准。

2. 应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

1. 与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

2. 建筑间距：应符合日照、消防等要求。

3. 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。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。

4. 根据《北京市环境污染噪声污染防治工作方案（2021-2025）》的通知，请你单位落实《民用建筑隔声设计规范》《北京市住宅设计规范》，建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量，以及建筑结构隔声减噪设计等指标必须满足规范要求，具体要求以行业主管部门意见为准。

5. 应落实《关于组织评审北京市通州区宋庄镇TZ00-0302-6002地块R2二类居住用地、TZ00-0302-6001地块A33基础教育用地（限价商品住房项目）土壤污染状况调查报告的复函》（通环函〔2025〕261号）相关要求。

四、交通规划要求

1. 与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求，本次规划中地块出入口选择在街区道路上，具体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. 交通部门原则同意该项目，建议进一步落实交评审查意见（京交函〔2015〕784号）相关要求。

3. 停泊车位：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）、《北京市公共建筑机动车停车配建指标》等有关规定。

4. 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。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2025）的规定，电动自行车需按照《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）落实相关要求。

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。需进一步落实周边交通和市政基础设施的实施情况，合理安排建设时序，确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成，并具备运行条件。

2. 水务部门意见：原则同意该项目。项目应按照《北京市水务局关于北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6032 等地块项目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〕202 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；综合平衡项目地块区域排涝标准和现状地面高程及雨水管道入河处内顶高程的关系，确保排涝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。

六、文物保护要求

文物部门意见：经核，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。北京云海腾飞铸造有限责任公司限价商品房项目于 2014 年完成考古工作，北京市考古研究院出具地下文物保护函，该项目考古工作已结束。若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、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。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，附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。

2. 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。

3. 根据《关于北京城市副中心 0703 街区 FZX-0703-6032 等地块项目市政交通规划综合实施方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2025〕0033 号），规划在本项目用地范围内新建 1 处有线广播电视三级机房，1 处通信机房，1 座 10 千伏开闭站，中低压调压箱 1 座。其中有 线广播电视三级机房、通信机房、中低压调压箱可设置于地下。根据《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）、《北京电网规划设计技术原则》等相关要求，开闭站用地面积约 300 平方米，宜独立地上设置；结合建筑物共同建设，宜设置在公共建筑物的首层。开闭站最小建筑规模 550 平方米，地上 2 层布置，可满足相关规范及配建要求。

具体配建要求以行业主管部门意见为准。

4. 新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

5. 根据中共北京市委 北京市人民政府《关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的实施意见》（京发〔2022〕11号）、《关于加强全市各级党群服务中心（站）规范化建设的实施意见》，本项目需设置500平方米社区党群服务站。党群服务站需设置于地上，属于非营利性设施，建成后应无偿移交。具体配建要求以行业主管部门意见为准。

6. 落实《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）的配建要求。

八、其它规划要求

1. 需符合城市安全设施规划等专项规划要求。

2. 关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03版）等要求执行。

3. 地震部门要求：本项目位于通州区北京城市副中心0703街区。该项目在“通州新城地震小区划”工作区范围内，应按照小区划成果进行规划建设。根据相关规定，本项目中所建幼儿园的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力，即具备峰值加速度0.30g、反应谱特征周期0.40s

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。

4. 民防部门要求：规划人民防空工程指标及战时功能要求初步意见：FZX-0703-6031 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-0703-01-sz-02，用地性质为 A334 托幼用地，建筑面积为 3040 平方米，容积率为 0.8，应配建人防面积不小于 273.60 平方米。FZX-0703-6032 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-0703-01-sz-02，用地性质为 R2 二类居住用地，建筑面积为 89318.1862 平方米，容积率为 2.3，应配建人防面积不小于 9825.00 平方米。合计，应建人防面积不小于 10098.6 平方米。其中人员掩蔽工程不少于 8583.81 平方米（包含 1 个一等人员掩蔽所）。其余为配套工程工程。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通。地块内应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），对地块的音响覆盖率要达到 100%。战时水箱、电站不可临战安装。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。待该项目方案确定后再征求市国防办意见。

5. 关于绿色建筑的要求：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》的有关要求执行。同时，落实北京城市副中心关于绿色建筑高质量发展的相关要求，新建民用建筑 100%达到二星级绿色建筑标准要求，新建公共建筑 100%执行三星级绿色建筑标准。

6. 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。

7. 关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

8. 关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于 7 个工作日。

9. 其他未及事宜应符合相关规定。

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通州分局

2025年12月11日

多规合一协同服务专用章
(通州分局)