

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]0008号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村 改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京城市副中心投资建设集团有限公司：

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

（一）土地储备供应用地位置、范围：位于通州区宋庄镇，四至为东至宋庄文化区二路，南至宋庄镇政府南街，西至规划代征绿地，北至规划代征绿地，详见附图及钉桩（2024规自（通）测字0077号）。

（二）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)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	备注
1	FZX-0703-6001	B1 商业用地	9836.845	18	1.2	11804.214	
	总计		9836.845			11804.214	

二、建设规划要求

(一) 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》的要求进行退让。退让规划用地边界及道路红线最小距离以审定方案为准。

(二) 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

(一) 与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

(二) 建筑间距：应符合日照、消防等要求。

(三) 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。

(四) 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。

四、交通规划要求

(一) 交通部门意见：应落实《北京市交通委员会关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区上市地块交通影响评价意见的函》（京交函〔2025〕649号）。

（二）与外部交通衔接的主要出入口方位：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《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区上市地块交通影响评价意见》相关要求。在城市支路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和弯曲段，并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求：城市干路应不小于 50 米，支路应不小于 30 米。

（四）内部道路：项目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，单项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。

（五）停泊车位：新建改建公共建筑配建机动车停车位设置标准可参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中的相关规范执行。轨道交通站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑，其机动车停车位配建指标折减不低于 20%。商务办公 50-70 辆/万平方米、商场（ $\geq 10000 \text{ m}^2$ ）60-80 辆/万平方米、商场（ $< 10000 \text{ m}^2$ ）70-90 辆/万平方米、超市 125-175 辆/万平方米、市场 110-150 辆/万平方米的指标进行配建。停车位应为普通自走式停车位，并应按照《电动汽车充电基础设施设计标准》（DB11/T 1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。非机动车停车位应按照商业 400 辆/万平方米的指标进行配件。

（六）根据《北京市道路运输条例》第二十七条和相关文件要求，商业设施应当具备与其规模相适应的商品装卸、短期储存条件，其商品装卸活动不得影响周边道路畅通，应当同步配建商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。

（七）建设地块同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等要求原则上应按照《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区上市地块交通设施要求》进行落实。如需调整，应当另行开展交通影响评价审查。

五、市政与基础设施规划要求

（一）水务部门意见：项目应按照《北京市水务局关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区 FZX-0703-6001 等 5 个地块四片区 FZX-0704-6004 等 9 个地块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〕128 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。

（二）建议地块开发建设主体结合市发改委、市城管委联合印发的《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）〉热力生产和供应业管理措施实施意见的函》（京管办发[2022]303号）相关要求，提前开展项目供热方式研究，供热方式及相关设备设施应尽量在地块内部解决。

（三）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。

（四）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。

六、文物保护要求

（一）文物部门意见：依据北京市考古研究院（北京市文化遗产研究院）《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区（自行拆分3期）地下文物保护工作的函》（考古保函〔2025〕299号），已经完成文勘和发掘工作，城中村范围内其他地块按照文物保护相关规定落实相关手续。

（二）若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

七、其它规划要求

（一）需符合城市安全设施规划等专项规划要求

（二）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。

（三）关于城市设计和建筑设计要求-建筑空间指引：

1. 建筑布局：以商业及写字楼为主的应注重底层公共空间的贯通，以及与街道的一体化设计。2. 建筑风貌：项目属于宜居生活风貌区，以现代风格和新中式风格为主，实现清新雅致、朴实温馨的总体目标。构建传承地区现代文化特色，形成体现艺术特征的现代建筑风貌。总体定位清新明朗、简约现代、宜居绿色、柔和灵动。4. 建筑材质与色彩：建筑材质可彰显时代特色，选取环保、新颖、简约别致的玻璃、金属板、石材等。建筑立面鼓励采用新型材料，建筑需达到绿色建筑二星级标准。色彩设计应以人性化、公众性、时尚性为核心，可采用中低艳度、中明度，黄色系或无色系。5. 第五立面：规划用地位于坡顶协调区内，可采用化简的中式坡顶风格为主。多层居住建筑宜采用坡屋顶采用高品质形象的材质，严禁使用彩钢板、裸露的防水材料、外露的设施设备是影响景观品质的材质和设施。鼓励屋顶绿化。在新建商业办公及公共类建筑尽量采用屋顶绿化形式。

（四）人防部门要求：按《通州区人防分区规划》，该项目位于管控单元TZ00-0703-01-sz-02。参照《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），应建人防工程面积1062.38平方米，战时功能二等人员掩蔽所。

（五）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。

（六）关于节能方面的要求：按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）〉热力生产和供应业管理措施实施意见》、《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309号）等要求执行。

（七）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》。

（八）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。

（九）地震部门意见：本项目位于通州区宋庄镇。本项目在“通州新城地震小区划”工作区范围内，应按照小区划工作成果进行规划建设。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) 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书（2024 规自
（通）测字 0077 号）

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2025 年 10 月 31 日

多规合一协同服务专用章

（通州分局）

