

# 北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自（顺）供审函[2023]0004号

## 关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造 土地开发项目 01-008、01-015-1、01-015-2、 01-016、01-020、01-025、01-026-1 等二 类居住用地、托幼用地、 商业用地地块“多规合一”协同平台 供地审核意见的函

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：

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，经多规合一平台审议，现将有关意见函告如下：

### 一、用地及建设规划要求

1. 土地供应用地位置、范围：详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2021规自（顺）测字0008号补1号）。

2. 土地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	建筑高度 (米)	地上建筑 规模(平方 米)	建筑 密度 (%)	绿地 率(%)
----	--------	------	---------------	-----	-------------	---------------------	-----------------	------------

1	01-008	R2 二类居住用地	24804.85	1.2	18	29765.82	30	30
2	01-015-1		14138.13			16965.75		
3	01-016		23103.85			27724.62		
4	01-025		49650.77			59580.92		
5	01-026-1		8881.75			10658.1		
6	01-015-2	B1 商业用地	3237.35	1.8	30	5827.23	30	30
7	01-020	A334 托幼用地	4199.98	0.8	16	3359.98	30	35
	总计	--	128016.6 8	--	--	153882.39	--	--

## 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。

2. 建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

未及事项应符合相关法律、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. 绿地率：居住用地、商业用地绿地率 $\geq 30\%$ ，托幼用

地绿地率 ≥ 35%。

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留，如需移伐需取得园林绿化主管部门意见。

#### **四、市政与基础设施规划要求**

根据项目建设需求，协商各相关行业部门落实供水、供电、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。按照《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目道路工程设计方案审查的会议纪要》（2018 年 5 月 15 日 第 4 期）、《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目市政管线规划方案审查的会议纪要》（2018 年 9 月 20 日 第 25 期）执行。

#### **五、交通规划要求**

按照市交通委《顺义区高丽营镇夏县营村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〕757 号）执行。

#### **六、文物保护要求**

经核，地块内不涉及不可移动文物。如涉及文物保护单位的建设控制地带，建设工程等须按照文物保护法等有关法律法规履行审批手续。

项目（01-015、01-023）、（01-005、01-013、01-026-1）地块于 2018 年 9 月完成考古勘探工作，考古院出具文研保函[2018]170、187 号，原则同意该地块办理后续

手续；项目（01-008）、（01-016）、（01-007、01-025）地块于2019年6月完成考古勘探工作，考古院出具文研保函[2019]113、117、158号，原则同意该地块办理后续手续。

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，施工中若发现文物遗存，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

## 七、民防部门意见

该项目合计应配建人防工程建筑面积不小于13674.6平方米，其中01-008地块应配建不小于2000平方米二等人员掩蔽所工程；01-015-1地块应配建不小于1876.5平方米二等人员掩蔽所工程；01-016地块应配建不小于3536.3平方米二等人员掩蔽所工程；01-025地块应配建不小于4000平方米二等人员掩蔽所工程，不小于1000平方米防空专业队队员掩蔽部工程；01-026-1地块应配建不小于1261.8平方米二等人员掩蔽所工程。将01-015-2地块统筹到01-015-1地块，将01-020地块统筹到01-026-1。二等人员掩蔽所工程抗力等级为甲6级，防空专业队队员掩蔽部工程抗力等级为甲5级。

人员掩蔽工程服务半径不大于200米，在01-015-1地块设置人防警报控制室，人防警报器服务半径不大于500米，音响覆盖率100%。

如本项目涉及容积率调整、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。

## 八、地震部门意见

根据北京市地震局意见，本项目位于顺义区高丽营镇，本项目不需开展地震安全性评价工作。依据已有资料，工程场地及周边 1km 内未发现有全新世活动断裂通过，可不考虑地震活动断裂影响。

根据相关规定，本项目中学校的主体建筑应提高一档进行抗震设防，按照峰值加速度 0.30g、反应谱特征周期 0.40s 进行设计。其他建筑按照 GB18306-2015《中国地震动参数区划图》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。

## 九、水务部门意见

项目建筑规模减少，建议重新编报涉水事项论证变更报告。应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用，以保障项目建成后的供排水安全；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

## 十、环保部门意见

01-008、01-016 及 01-026-1 地块临近火寺路，建筑控制线退让建设用地红线不小于 5 米。需对地块的建筑物退线、降噪等问题进行深化论证，以满足生态环境相关文件要求。

## 十一、国安部门意见

根据《中华人民共和国军事设施保护法》及其他相关规定，对该区域内及周边的军事设施、国防科工、一级保密资质单位征求意见。

## 十二、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 本项目应按照北京市规划和自然资源委员会《关于提高住宅规划设计质量有关工作的通知》（京规自发[2019]15号文件要求）执行。

2. 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。

3. 项目建设应按照北京市人民政府《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[2015]7号）的要求，落实居住项目公共服务实施的配置、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，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。

## 十三、其它规划要求

1. 关于规划指标方面的要求：地上建筑规模、控高、建筑密度为上限，绿地率为下限。住宅建筑标准层层高一般不应超过 3.3 米。商业、办公类建筑应按照《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第 112 号）以及《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）的有关规定执行。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. 关于城市设计和建筑设计的要求：请建设单位进一步开展建筑设计方案深化工作，建筑设计应符合相关设计规范，遵循城市设计的理念，与周边环境相协调。

3. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照市规划委《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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2021）》的有关要求。下一步提交的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。

4. 关于绿色建筑方面的要求：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。

5. 关于节能方面的要求：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。

6. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委、市科委、市规划委等 4 个部门《关于印发北京市新能源小客车公共充电设施投资建设管理办法（试行）的通知》（市发改规[2015]2 号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

7. 关于电动自行车相关要求：本项目电动自行车配建应符合《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）和《电动自行车停放场所防火设计标准》相关要求。

8. 关于装配式建筑的要求：本项目应按照《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）、《北京市发展装配式建筑 2020 年工作要点》（京装配联办发[2020]2 号）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831-2021）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

9. 关于智慧平安小区的要求：本项目应该按照《全面推进智慧平安小区建设的指导意见》京平安办发[2020]6 号及顺义区对新建小区进行智慧安防建设的相关要求执行。

10. 代征道路及代征绿化用地



(1) 本项目规划范围内夏县营街、夏政街、夏合街、喜行路及喜夏路等 5 条城市支路由北京中交城市开发有限公司实施及移交相关部门。

(2) 请北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心督促项目主体完成规划范围内公园绿地及代征绿地、移交，并督促相关部门完成实施。

#### 11. 公共服务设施用地事宜

该项目规划范围内 01-020 地块为托幼用地，该地块由二级竞得人负责筹措资金并组织实施，并无偿移交相关部门。

12. 撤销原北京市规划和自然资源委员会顺义分局《关于顺义区高丽营镇夏县营村 01-008 等地块棚户区改造土地开发供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2021]0009号）。

专此函达。

附件：“多规合一”协同平台供审意见附图

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

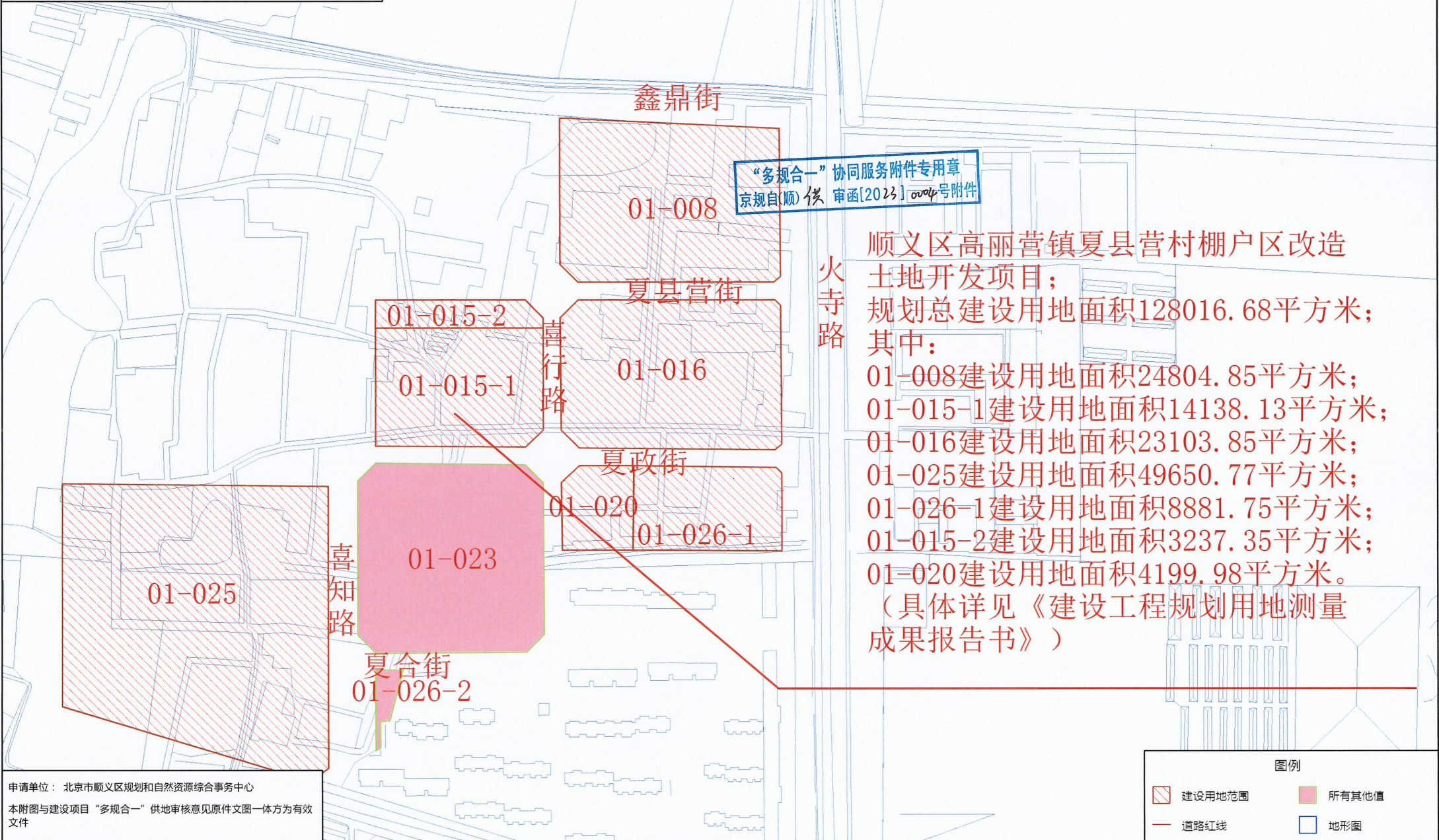
2023年5月26日

# 北京市规划和自然资源委员会顺义分局

## 多规合一协同平台供审意见附图



1:3000



“多规合一”协同服务附件专用章  
京规自(顺)供审函[2023]004号附件

顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造  
土地开发项目；

规划总建设用地面积128016.68平方米；  
其中：

- 01-008建设用地面积24804.85平方米；
- 01-015-1建设用地面积14138.13平方米；
- 01-016建设用地面积23103.85平方米；
- 01-025建设用地面积49650.77平方米；
- 01-026-1建设用地面积8881.75平方米；
- 01-015-2建设用地面积3237.35平方米；
- 01-020建设用地面积4199.98平方米。

（具体详见《建设工程规划用地测量  
成果报告书》）

申请单位：北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心  
本附图与建设项目“多规合一”供地审核意见原件文图一体方为有效文件

