

# 北京市规划和自然资源委员会门头沟分局

京规自（门）供审函[2026]0001号

## 北京市规划和自然资源委员会门头沟分局 关于门头沟区新城 0605 街区 MC00-0605-0114 地块供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市门头沟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：门头沟区永定镇。具体详见附图及钉桩成果（2022 规自（门）测字 0019 号）。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、建筑高度、绿地率、建筑密度等详见下表：

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)	绿地率 (%)	建筑 密度 (%)	备注
MC00-0605-0114	二类城镇 住宅用地 (070102)	33274.84	1.8	59894.71	60	以审定 建筑方 案为准。 建议参 照《城市 附属绿 地设计 规范》 (DB11/ T1100-2 014)要 求设置, 原则上 不低于 30%。	以审 定建 筑方 案为 准。	
总计		33274.84		59894.71				

## 二、建设规划要求

1. 项目与北侧教育用地、西侧多功能用地、南侧商业用地的规划退让距离，可结合深化设计方案统筹优化、统一衔接，兼顾边界风貌协调与空间布局合理性。

2. 依据《北京市门头沟区 S1 线区域组团土地一级开发项目 MC00-0605-0114 地块规划综合实施方案》，建筑设计可参照《好房子》建设指引，统筹设置架空层、镂空廊架、风雨连廊及社区共享空间等便民配套场景，相关空间按规范不计容。

3. 建筑退让距离：建筑退让用地边界、道路红线等距离应满足北京市人民政府《北京地区建设工程规划设计通则》、《北京门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》及《北京市门头沟区 S1 线区域

组团土地一级开发项目 MC00-0605-0114 地块规划综合实施方案》等要求。

4. 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。

5. 居住公共服务设施：应符合《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）等要求。

6. 应落实《北京市门头沟区 S1 线区域组团土地一级开发项目 MC00-0605-0114 地块规划综合实施方案》有关三大设施要求。

### **三、城市设计要求**

应落实《北京门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》及《北京市门头沟区 S1 线区域组团土地一级开发项目 MC00-0605-0114 地块规划综合实施方案》有关城市设计、风貌管控等要求。

### **四、绿化环境规划要求**

1. 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。

2. 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。

### **五、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，应满足《北京市门头沟区 S1 线区域组团土地一级开发项目 MC00-0605-0114 地块规划综合实施方

案》要求。

2. 停车泊位：（1）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）、《新建居住项目〈电动自行车相关配建指标〉》（京规自发〔2023〕2号）、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）、《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/T 1624-2025）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）及《北京地区建设工程规划设计通则》等有关规定。（2）机动车配建车位中直接建设及预留条件的充电车位比例应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455）的规定。

3. 按照市交通委意见，项目南侧银盛南路宽度应不小于30米，请你单位后续做好银盛南路道路拓宽的论证工作，确保提升区域交通通行能力。

## **六、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，项目需同步实施市政道路及配套管线。

2. 项目应按照《北京市水务局关于门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划区域水影响评价报告的审查意见》（京水务规〔2021〕18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。

## **七、文物保护要求**

### **1. 地上文物部分**

(1) 经核，本次申请地块范围内暂不涉及地上不可移动文物。

(2) 依据文物保护法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间调查的新发现文物线索，严禁擅自拆除，相应信息请咨询属地文物部门。

(3) 施工过程中若发现有价值文物，应及时向属地文物部门上报。

(4) 项目执行请按照文物保护的相关法律、法规、规范操作。

### **2. 地下文物部分**

(1) 门头沟 S1 线区域组团 07 地块土地一级开发项目于 2020 年 8 月完成考古工作北京市考古研究院出具 2015 年意见函、文研保函[2020]154 号，该项目考古工作已结束。

(2) 该项目施工过程中如发现地下文物，应立即采取有效措施并通知北京市考古研究院进行处理。

## **八、人防工程要求**

项目应按照地上建筑面积的 9% 配建人防工程建筑面积不少于 5400 平方米。

1. 该工程配建二等人员掩蔽工程及专业队队员掩蔽工程总建筑面积不少于 5400 平方米，其中建议配建二等人员

掩蔽工程 2 个防护单元，建筑面积不少于 4200 平方米，防护等级甲 6 级，防化等级丙级。建议配建专业队队员掩蔽工程 1 个防护单元，建筑面积不少于 1200 平方米，防护等级甲 5 级，防化等级乙级。

2. 当人防工程建筑面积大于 5000 平方米时，应设置柴油发电站。

3. 上述指标以实际建筑面积为计算基数，最终以人防部门会商审定意见为准。

## 九、生态环境要求

项目隔声措施应按照《门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目（MC00-0605-0006、MC00-0605-0114）地块项目噪声影响预测分析专题报告》及专家函审意见严格执行。后续建设须采取如下噪声防治措施：

1. 项目临玉带街和银盛路一侧规划建设住宅等敏感建筑时，应安装交通噪声隔声指数 $\geq 30\text{dB(A)}$ 的隔声窗，合理安排功能布局，做好建筑隔声设计，保证达到室内声环境标准，满足《建筑环境通用规范》中规定限值要求。按照《北京地区建设工程规划设计通则》（2003 版）、《北京门头沟区 MC00-0605 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》规定的退线距离作为噪声防护距离在二级开发中给予落实；

2. 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须满足《建筑环境通用规范》《北京市住宅设计规范》等规范要求；

3. 后续住宅销售应遵循《北京市环境保护局 北京市建设委员会 关于销售新建居民住宅明示建筑隔声情况及所在地声环境状况的通知》（京环发〔2007〕141号）中的要求，对建设项目隔声及所在地声环境状况进行明示。

## 十、安全要求

1. 依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，后续项目应按市地震局有关意见，落实相关工作。

2. 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。

## 十一、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、建筑高度要求为上限，绿地率控制要求为下限。

2. 关于住宅层高要求：住宅建筑标准层高一般不应超过3.3米。

3. 关于地质安全要求：请根据地灾评估报告做好应对措施。

4. 关于绿色建筑的要求：应遵照《北京市建筑绿色发展条例》《北京市碳达峰实施方案》的通知（京改发〔2022〕31号）等相关文件要求执行。

5. 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。

6. 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，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，明确标注下凹式绿地比例，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。

7. 关于装配式建筑方面的要求：应按照《北京市人民政府办公厅关于进一步加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发[2022]16号）等相关文件执行。

8. 关于无障碍设计方面的要求：须落实《无障碍环境建设条例》《北京市无障碍设施建设和管理条例》、《北京市无障碍设施建设和改造规划导则》等有关文件要求。

9. 同步撤销京规自(门)供审函[2022]0004号相应部分。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门头沟分局

2026年6月24日

北京雁门头沟区规划和自然资源综合事务中心  
 MC00-0605-0114地址二类城镇住宅用地(070102),建设用地面积:33274.84平方米  
 测量成果编号:2022测自(17)测字0019号

北京雁门头沟区规划和自然资源综合事务中心  
 MC00-0605-0114地址二类城镇住宅用地(070102),建设用地面积:33274.84平方米  
 测量成果编号:2022测自(17)测字0019号

