

# 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〕0004号

## 关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目1604-631-1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：项目位于石景山区苹果园街道，苹果园交通枢纽商务区项目范围内，具体位置范围详见附件及钉桩成果。

2. 土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

规划地块编号	用地性质	用地面积（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	绿地率	备注
1604-631-1	R2 二类居住用地	19837.537	60	41858	30%	配置 150 平方米社区室内体育活动用房、165 平方米社区综合文化室；项目级配套设施按照京政发〔2025〕25 号通知要求执行。

## 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、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，准确开口位置以建设工程规划许可证为准。

2. 落实交评审查意见（京交函[2021]552号）相关要求；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。

## 四、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. 项目应按照《北京市水务局关于苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目（北区）涉水事项论证报告的审查意见》（京水行许字〔2021〕816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。

## 五、民防要求

项目配建人防工程建筑面积约 4604.38 平方米，需配建约 1000 平方米专业队队员掩蔽部，其余全部二等人员掩蔽所，专业队及人员掩蔽抗力等级不低于甲 5 级，人员掩蔽服务半径不大于 200 米。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。

## 六、文物保护要求

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。施工过程中若发现有价值文物，应立即采取有效措施，通知北京市考古研究院进行处理，并及时向属地文物部门上报。

项目执行请按照文物保护的相关法律、法规规范操作。

## 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。
2. 方案阶段落实《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。

## 八、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苹果园地

区。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。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照 GB18306-2015《中国地震动参数区划图》及相关设计规范进行抗震设防。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。

7. 关于生态环境方面的要求：二级开发项目涉及市政工程建设，在项目设计、审核、施工等环节推广使用温拌沥青，推动新建公路和城市道路基本应用温拌沥青；应采取有效的噪声污染防治措施，减缓交通噪声影响。二级开发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。

8. 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。

专此函达。

附件：1. 项目位置附图

2. 建设工程规划用地测量条件（2026规自（石）  
测字 0007 号）

北京市规划和自然资源委员会石景山分局

2026年6月23日

# 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〕0004号

“多规合一”协同服务附件专用章  
京规自(石)供 审函〔2026〕0004号附件



石景山区苹果园交通枢纽商务区土地一级开发项目  
1604-631-1地块供地项目，  
依据《建设工程规划用地测量成果报告书》  
(2026规自(石)测字0007号)，  
总用地面积59060.41平方米。

1604-631-1

### 图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图

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