

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2026]0011 号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区老城平房棚户区改造项目一期 土桥东西地块 FZX-0306-6037 地块供地项目 “多规合一”协同平台 审核意见的函

北京城建兴通置业有限公司：

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

1. 土地储备供应用地位置、范围：通州区老城平房棚户区改造项目一期土桥东西地块 FZX-0306-6037 地块供地项目位于北京市通州区梨园镇，西至颐瑞东一路，北、东、南至 FZX-0306-6036 规划公园绿地，详见钉桩（2025 规自（通）测字 0057 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)	建筑高度(米)	地上建筑规模 (平方米)	容积率	备注
1	FZX-030 6-6037	R2 二类 居住用地	16140.23	45 (局部 60)	32280.46	2.0	本项目需设置社区综合服务用房 150 平方米 1 处, 应设置于地上, 建成后需移交; 需设置物业服务用房 150 平方米 1 处, 其中地上建筑面积不小于 100 平方米; 需设置便民菜店 100 平方米, 便利店 50 平方米, 可结合下沉广场设置于地下, 需保证采光通风良好; 本项目需设置综合通信设备间 15 平方米 1 处、有线电视三级机房 30 平方米 1 座, 可设置于地下。
	总计		16140.23		32280.46		

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. 供热方案按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）〉热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于优化调整〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）〉热力生产和供应行业管理措施实施意见的通知》（京发改〔2024〕1202 号）及相关行业主管部门意见执行。

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，应落实《北京市交通委员会关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期土桥东西地块交通影响评价审查意见》（京交函〔2025〕1585 号）相关要求。

3. 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）、《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：项目应按照《北京市水务局关于通州区老城范围内平房棚改项目一期土桥东西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〔2026〕8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。

六、文物保护要求

1、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。

2、通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期土桥东西地块项目(自行拆分 FZX-0306-6036 地块、FZX-0306-6037 地块、颐瑞东一路一期)于 2025 年 11 月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2025]343 号，该项目考古工作已结束。

3、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. 公共服务设施配建内容及配建要求应落实《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）。

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，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。

3. 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。

4. 供电部门意见：新建居住项目供电设施应充分考虑居民小区居住户数、充电车位及公服配套用电需求，合理配置小区低基配电室数量。由于一级开发阶段各项指标尚未稳定，供电设施具体配置数量以二级开发单位详细设计方案为准。小区低基配电室应设置于负荷中心区域，占地面积不宜小于 150 平方米。一级开发阶段，针对不属于洪涝灾害易发生地区的居住项目，由水务部门负责对该区域水影响评价报告进行审查并出具意见，可将供电设施配置在地下，项目场地及出入口竖向高程应严格负荷相关规划设计要求，建成后需移交。

八、其它规划要求

（一）关于城市设计和建筑设计要求

（1）城市界面：应加强临九棵树东路一侧建筑立面设计。提高城市景观视觉效果。

（2）建筑布局：内部形成景观、绿化等活动场所，建

筑沿用地边界建设，沿生活服务性街道保证较高的贴线率。

（3）建筑体量与风貌：建筑以清新明亮、简约现代，宜居绿色、柔和灵动的现代或新中式风格为主。

（4）第五立面：鼓励采用简化坡顶形式。不裸露防水材料，屋顶设备摆放整齐并进行美化遮蔽。坡屋顶除瓦材外也可使用高品质金属、玻璃等材料。

（5）建筑材质：宜采用突出传统文化底蕴的建筑材料，如灰砖、混凝土，木材等地域材料。局部点缀传统的红砖立面体现新中式的建筑风格。

（6）建筑色彩：宜采用高明度、低艳度、冷暖灰色系建筑色彩。

（二）国动部门要求：FZX-0306-6037 地块所属人防分区规划所在管控单元编号为 TZ00-0306-01-LIY-01，用地性质为 R2 二类居住用地，建筑面积为 32280.46 平方米，容积率为 2.0，应配建人防面积不小于 2905.24 平方米。其战时功能为二等人员掩蔽所。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人防部门意见。

（三）地震部门要求：本项目位于通州区梨园镇。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。

（四）关于绿色建筑及节能方面要求：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。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。

（五）关于门楼牌编制方面的要求：按照《北京市门楼牌管理办法》《北京市门牌、楼牌设置规范》要求，对项目的门楼牌进行预编号，在申报多规合一综合会商意见时提供有关材料。

（六）关于装配式建筑方面的要求：应按照《北京市人民政府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发布的工作要点等有关要求执行。

（七）方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

（八）原《关于通州区老城平房棚户区改造项目一期土桥东西地块 FZX-0306-6037 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函[2026]0003 号）作废。

（九）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（2025 规自（通）测字 0057 号）

