

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

京规自（朝）供审函[2026]0008 号

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局 关于北京市奥林匹克公园南区土地一级开 发项目 OS-15 地块商业金融用地供地 项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于进一步规范出具供地项目“多规合一”协同平台审核意见的通知》（京规自发〔2020〕326号）和《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267号）相关要求，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：项目位于朝阳区亚运村街道。OS-15 地块四至为：东至奥园路，西至祥园路，南至北土城东路，北至奥运村南街。详见附图及钉桩（2010 拨地 0486）。

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)	容积率	建筑高度(米)	地上建筑规模(平方米)	绿地率(%)	建筑密度(%)	备注
1	0S-15	0902 商务金融用地	22361.1	4.1	60-70	91700			绿地率及建筑密度结合设计方案确定

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》（2003 年）的要求。

2.建筑间距：应符合日照、消防等要求。

3.装配式建筑：应符合《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》有关要求。

4.各建设用地的角点坐标以《测量成果报告书》（2010 拨地 0486）为准。

三、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。如涉及古树需制定原地避让保护措施并按程序报市园林绿化局审批。

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。涉及林地占用及林木伐移按基建程序办理相关手续。

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，位于用地北侧、西侧，应按相关规定远

离外部道路交叉口，准确开口位置以交通部门审查意见为准。

3.停泊车位：应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年）、《公共建筑机动停车配建指标》（DB11/T1813-2020）以及交通影响评价审查的有关规定。

4.应按照北京市交通委员会《关于奥体文化商务区（奥体南区）项目交通影响评价报告评议意见的函》（京交函〔2011〕435号）的相关要求执行。

五、文物保护要求

1.经核，本次申请地块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.项目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。

5.北京市朝阳区奥体文化商务园 05-15 地块于 2013 年 7 月完成考古工作，北京市考古研究院出具地下文物保护工作函，该项目考古工作已结束。

6.项目施工过程中若发现地下文物，应立即采取有效措施并通知北京市考古研究院进行处理。

六、水务方面要求

项目应按照《北京市水务局关于奥体文化商务园区（奥

体南区) OS-15 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〕89 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、抗震设防方面要求

项目位于朝阳区亚运村街道。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。

根据相关规定,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事项。

八、民防方面要求

人防工程配建面积及战时功能设置依据设置依据朝阳区分区规划及《北京市人民防空办公室关于印发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)及《北京市人民防空办公室关于印发结合建设项目配建人防工程面战时功能设置规则(试行)的通知》(京人防发〔2020〕107 号),防空警报设施数量及布局依据《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》(京防办发〔1999〕62 号)。

依据平台推送材料核算，项目 OS-15 地块：应配建人防工程建筑面积约 10087 平方米，需配建约 1000 平方米专业队队员掩蔽部，4000 平方米二等人员掩蔽所，其余全部人防物资库，专业队及人员掩蔽抗力等级不低于甲 5 级，物资库抗力等级不低于甲 6 级。人员掩蔽服务半径不大于 200 米。该地块内设置人防警报控制室，服务半径不大于 500 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。

九、生态环境要求

1.建设单位应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）》（生态环境部令第 16 号）及《〈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）》，对涉及项目的环境影响评价文件类别进行判定，并办理相关手续。

2.排水实行雨污分流，合理安排建设时序确保污水管网及下游污水处理设备具备接纳条件，排水管线、处理装置须做防腐、防渗处理，污水排放执行《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中的相关规定。

3.项目须选用低噪声设备，对噪声源要采取妥善的隔声、减振措施，噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）和《北京市朝阳区人民政府关于调整朝阳又声环境功能区划的通告》（朝政发〔2014〕3 号）的相关标准及规定。

4.根据《北京市土壤污染防治条例》，结合 20 年卫星图显示，对规划范围内存在可能污染土壤的行业地块进行筛查，对于存在污染土壤的行业地块依法开展土壤调查工作。

5.项目生产生活应当使用清洁能源。地下车库废气排放执行《北京市大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中的相关规定。

6.所有固体废物的处理处置必须符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》。生活垃圾应分类收集，交环卫部门处理；其他一般固体废物应委托有资质单位进行合规处置。

7.项目施工期间使用新能源车械、温拌沥青、低 VOCs 涂料，建议使用基坑气膜技术。

8.项目须做好施工期的各项环境保护工作，采取切实可行的措施控制施工产生的废水、扬尘、噪声、固体废物等污染。严格控制施工临时用地，减少对土地资源、植被的扰动与破坏，工程结束后必须及时恢复沿线地表植被。沙石料的取用及弃土须严格执行北京市的有关规定。项目施工过程中执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工噪声排放标准》（GB 12523-2025）中的规定。落实《北京市空气重污染应急预案(2023 年修订)》及《朝阳区空气重污染应急预案（2023 年修订）》的相关要求。

9.依据北京市生态环境局和北京市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》京环发〔2020〕30 号，对已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推

送的在规划综合实施方案、建设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况。

十、其它规划要求

1.商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《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）以及市住房城乡建设委、（原）市规划国土委联合印发的《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）的有关要求执行。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，应采取公共走廊、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：方案阶段严格落实城市设计要求，建筑设计遵循城市设计的理念，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。设计方案应符合城市设计导则的相关要求。

3.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。

4.关于绿色建筑方面的要求：本项目应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》《北京市朝阳区绿色建筑高质量发展的实施意见》有关要求执行。

5.关于雨水工程利用方面的要求：应按照原市规划委《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《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求，在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。

7.关于公用充电设施方面的要求：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，同时应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2025）等设计标准和技术规范。

8.关于电动自行车配建要求：应按照市规自委等委办局印发《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）的有关要求进行配建，同时应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》（DB11/1624-2025）等设计标准和技术规范。

9.处理好与奥体文化商务园区地下空间的关系。

10.街墙控制线：中低层和高层建筑的立面都应遵守街墙

控制线。街角控制线：高层建筑应与街角控制线对齐。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局

（加盖多规合一会商意见专用电子章）

2026年8月6日

北京市规划和自然资源委员会朝阳分局



北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心
朝阳区奥林匹克公园南区土地一级开发项目
OS-15地块商业金融用地
总用地面积22361.1平方米
建设用地面积22361.1平方米
测量成果编号：2010拨地0486

冬奥村南街

OS-15

祥园路

奥园路

北土城东路

小月河

小月河

小月河

申请单位：

图例

- 建设用地范围
- 道路红线
- 地形图