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〔2024〕0001号

北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1616-628、1616-640地块供地项目“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.用地位置、范围：东至衙门口新一路西红线、西至衙门口1616-633地块东红线和衙门口配套小学东红线、南至衙门口配套小学北红线和衙门口新五路北红线、北至衙门口东路南红线。详见附图及钉桩成果。

2.用地性质、规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等规划指标详见下表。

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）	绿地率	备注
1616-628	R2 二类居住用地	24270.521	36	47400	30%	含 B 级社区管理服务用房一处，建筑规模 420 平方米；B 级再生资源回收站一处，建筑规模 5 平方米。
1616-640	A334 托幼用地	5495.797	12	4080	25%	12 班幼儿园
总计		29766.318		51480		

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、绿化环境规划要求

应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求;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。

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,准确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.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〔2015〕7 号)、《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T1813-2020)的有关规定。

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。

2.应按照北京市水务局《关于石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目变更涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕539号）的有关要求开展相关工作；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。

六、民防要求

人防工程配建面积及战时功能设置依据《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）。本项目应配建人防工程建筑面积不小于4764.39平方米。其中，1616-628地块应配建人防工程建筑面积不小于4764.39平方米（包含1616-640地块应配建的395.4平方米）：其中防空专业队工程建筑面积不少于1000平方米，平时用途为汽车库，抗力等级不低于甲5级，防化级别乙级；其余为二等人员掩蔽工程，平时用途为汽车库，抗力等级不低于甲5级，防化级别丙级。在地块内设置人防警报器及警报控制室

一处。该项目内人员掩蔽工程服务半径不大于200米；该项目内设置的人防警报器，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。

七、文物保护要求

本项目暂不涉及不可移动文物。若发现有价值遗存，应及时上报属地文物部门。

八、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.方案阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

3.公服设施应落实《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〔2015〕7号）的要求。

九、国家安全要求

1.本项目在开发、建设、管理、使用主体方面应为国有独资、控股或实际控制企业或无国有资本控制且无外资（包括港、澳、台）的企业；项目建成后禁止向境外机构、组织、人员出租、出售或转租、转售（包括港、澳、台地区）。

2.本项目在办理建设工程规划许可证前，应先到相关主管部门办理涉及国家安全事项的建设项目审查手续；同时签订相关法律文书及《维护国家安全责任书》，严格落实相关要求，自觉维护国家安全。

十、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。住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米。

2.装配式建筑：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。

3.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。

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.关于抗震方面的要求：本项目不需开展地震安全性评价工作。可不考虑地震活动断裂影响。本项目1616-640地块的主体建筑应具备提高一档进行设防的抗震能力，按照峰值加速度0.30g、反应谱特征周期0.40s设防水平设计。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。

6.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。

7.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成果报告书—2022规自（石）测字0026号

3. 建设工程规划用地测量成果报告书—2021规自（石）测字0021号

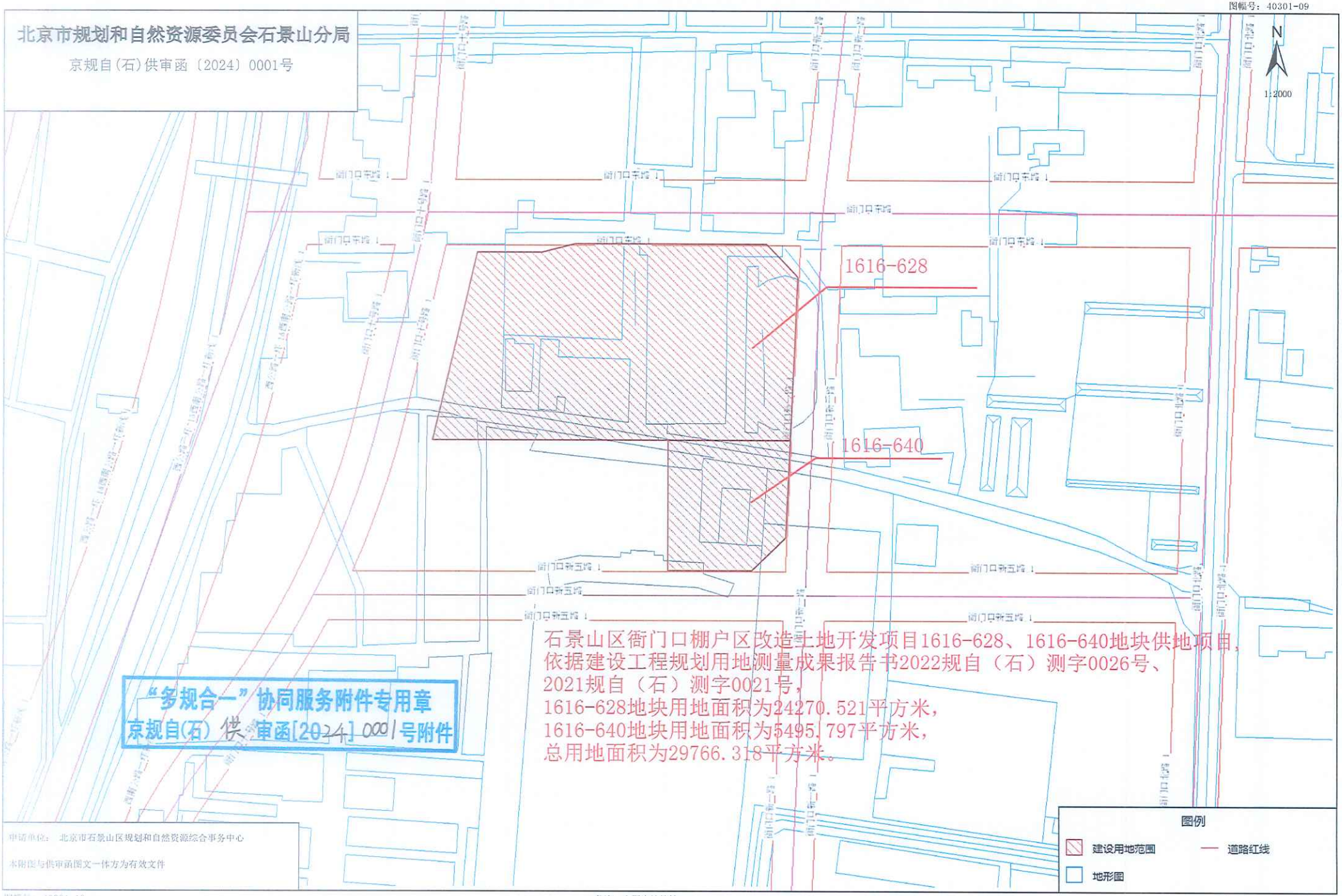
北京市规划和自然资源委员会石景山分局

2024年4月28日

图幅号：40301-09

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〔2024〕0001号



石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目1616-628、1616-640地块供地项目，
依据建设工程规划用地测量成果报告书2022规自（石）测字0026号、
2021规自（石）测字0021号，
1616-628地块用地面积为24270.521平方米，
1616-640地块用地面积为5495.797平方米，
总用地面积为29766.318平方米。

“多规合一”协同服务附件专用章
京规自(石)供审函[2024]0001号附件

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

图幅号：40301-13

备注：本图为计算桩

输出日期：2024年04月25日