

# 北京市规划和自然资源委员会

## 房山分局

京规自（房）供审函[2020]0005号

### 北京市规划和自然资源委员会房山分局 关于房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅 山区土地一级开发项目 FS12-0100-6017 地 块供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市土地整理储备中心房山分中心：

按照北京市规划和自然资源委员会《关于建设项目规划条件（土地储备供应）纳入多规合一平台办理有关事项的通知（试行）》（京规自发[2019]221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

（一）本项目位于长沟镇中心区北部、沿村周边，范围：东至规划农林用地；西至规划农林用地；北至规划农林用地；南至纬六路。详见建设工程规划用地测量成果报告书（2019规自（房）测字0025号）。

(二) 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	建筑密度	建筑高度(米)	地上建筑规模(平方米)	绿化率(%)	备注
1	FS12-0100-6017	R2	72250	1.1	30	15	79475	35	
	总计		72250				79475		

## 二、建设规划要求

(一) 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。

(二) 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。

(三) 应按照《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》(京政办发[2017]8号)及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

## 三、绿化环境规划要求

(一) 绿地率:  $\geq 35\%$

(二) 项目范围内如涉及古树名木, 需在规划设计施工过程中严格避让(古树保护范围为树冠投影外缘5米)

(三) 若建设工程涉及占用林地, 移伐林木等, 请本着保护资源的原则, 办理相关手续。

## 四、交通规划要求

(一) 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，出入口设置均应满足相关现行设计规范。

（二）停泊车位：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[2015]7号）、《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年试行）的有关规定，并结合交通影响评价（京交函【2017】40号）落实，最然以审定设计方案为准。

## 五、市政与基础设施规划要求

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。

## 六、文物保护要求

按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令第251号）第十一条规定，对于符合本办法第九条规定的“（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章制度的其他情况”的土地储备开发项目，承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物局行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具是

否具备入市交易条件的意见，相关意见作为土地入市交易的依据之一。

## 七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

（一）设计方案中应安排太阳能热水装置。

（二）多层居住建筑采用坡屋顶形式。

（三）建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

（四）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，除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，并在设计中预留紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

（五）对既有住宅楼外部增设电梯时，对于井道和轿厢壁采用透明材料，且电动机设备不放在顶部的，建筑间距在满足“两建筑长边相对的不小于 18 米，一建筑的长边与另一建筑的端边相对的不少于 12 米，两建筑的端边相对的不少于 10 米”和消防要求的情况下即可设置。除此类外部增

设电梯的情况外，均应符合国家和本市建筑间距和日照相关规定。

（六）项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照“查缺补漏、先批设施、后批住宅”的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

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。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

## 八、其它规划要求

（一）关于规划指标方面的要求：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、建筑密度控制要求为上限，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。同一居住项目在建筑控制高度条件一致的情况下，政策住房和普通商品房等不同类

型的居住建筑在建筑密度、人口密度和人均绿地指标方面应基本保持一致。

（二）关于道路交通的要求：根据房山区政府入市情况说明函（房政函[2017]338号），原规划条件（2016规条整字0004号）中规定项目范围内同步实施代征道路及相关市政管线，包括纬六路（FS12-0100-6018地块西界-房易路）、泉水河西路（云居寺路-纬六路）将由区政府组织相关单位实施建设；纬七路（泉水河西路-房易路）、纬八路（经四路-房易路）、经三路（纬六路-纬七路）、经四路（纬六路-云居寺路）由北京城建长泰房地产开发有限责任公司实施建设。

（三）关于城市设计和建筑设计的要求：地块建筑的建筑体量、建筑形态、立面形式和颜色需与周边环境协调统一，并利用建筑物的高低轮廓变化、体量变化，创建和谐统一，特色鲜明的城市空间形象。鼓励沿街建筑设立底层商业设施，增强街道活力。

（四）关于绿色建筑方面的要求：应遵照市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求以及市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发[2014]315号）执行。

（五）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)》的有关需求。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。

(六)关于节能方面的要求: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。

(七)关于人防方面的要求:人防工程配建面积及功能设置依据《北京市民防局关于印发〈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》(京民防发〔2016〕47号)及《北京市民防局关于印发〈结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则(试行)〉的通知》(京民防发〔2016〕83号)。该项目合计应建人防工程建筑面积7155平方米。应配建不小于7155平方米二等人员掩蔽工程。人员掩蔽工程服务半径不大于200米;应设置人防警报器(服务半径不大于500米),对本项目所有地块的音响覆盖率要达到100%。本项目应建人防工程建筑面积大于5000平方米,应设置柴油电站。地块内各防护单元宜互联互通。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。

（八）关于建设内容方面的要求：本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

（九）关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委、市科委、市规划自然资源委等4部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办法（试行）的通知》（市发改规【2015】2号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

（十）关于水务方面的要求：属地政府部门要优先实施地块周边各项水务基础设施，确保该地块项目建成投入使用前各项水务设施建成并具备运行条件。

（十一）关于环保方面的要求：

1. 项目应办理建设项目环境影响评价审批。

2. 须按照雨污分流要求落实雨、污水管网建设方案；须确保区域二级开发项目污水接入城镇污水处理厂。严格落实施工期污水收集与处理、扬尘防治等各项环保措施。

3. 考虑周边交通噪声影响，合理安排用地功能布局，住宅、医院等噪声敏感建筑与周围交通线路须留有防护距离，并采取隔声降噪措施。

专此函达。



附件：

- 1、附图；
- 2、建设工程规划用地测量成果报告书（2019规自（房）测字 0025号）。

北京市规划和自然资源委员会房山分局

（加盖多规合一会商意见专用电子章）

2020年8月14日



1:4000

本项目为北京市土地整理储备中心房山分中心申报的房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目。该项目总面积72250平方米（均为建设用地）。

FS12-0100-6017

纬

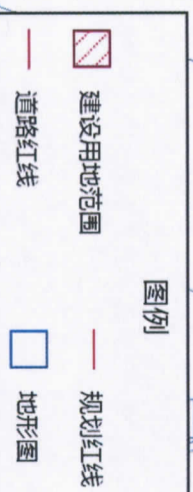
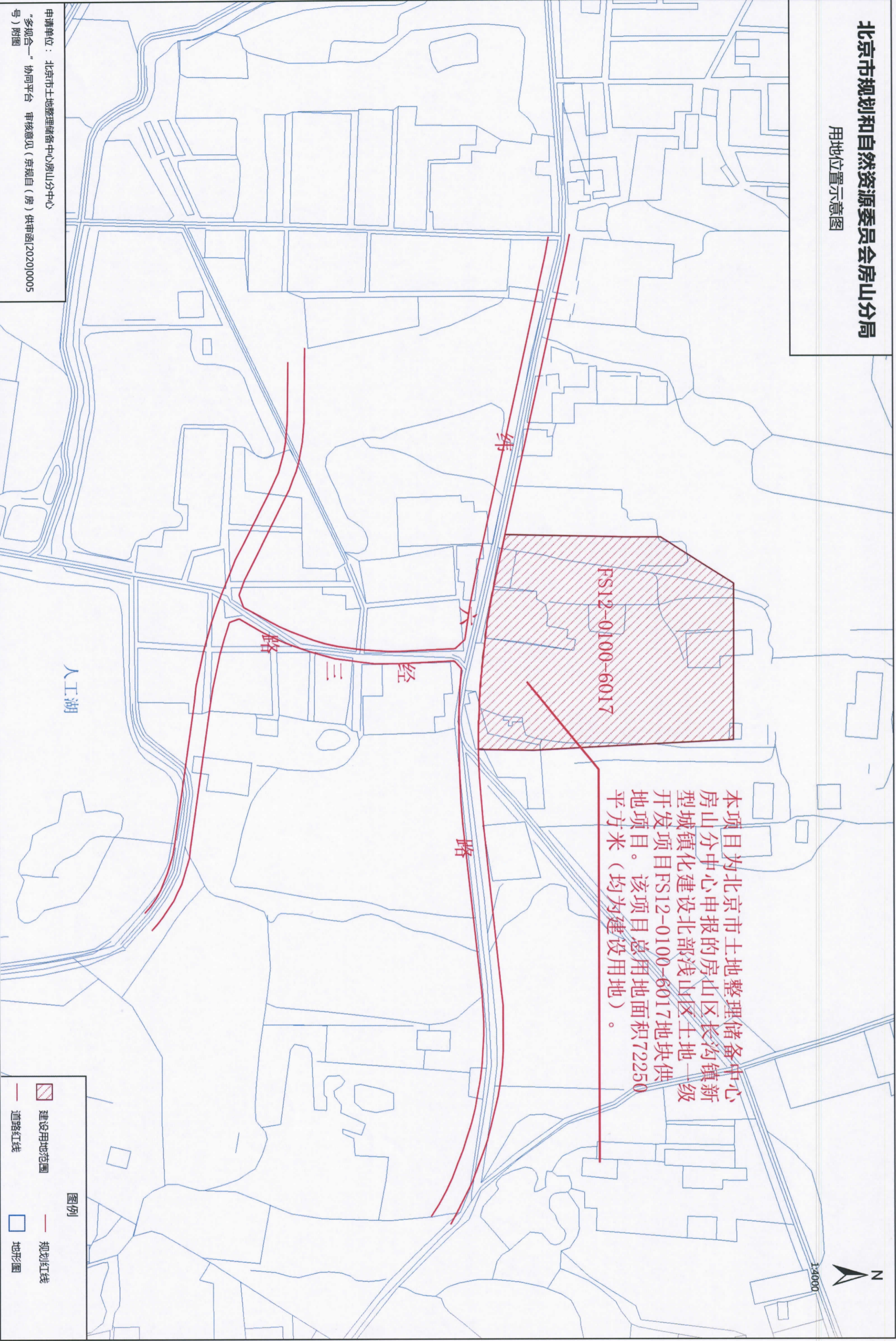
路

经

三

路

人工湖



申请单位：北京市土地整理储备中心房山分中心  
“多规合一”协同平台 审核意见（京规自（房）供审函[2020]0005号）附图