

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2023]0001号

关于大兴区西红门镇集体经营性建设用地 2号地 2-002A 地块供地项目 “多规合一”协同平台审核意见的函

北京市盛世宏祥资产管理有限公司：

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. 土地供应用地位置、范围：2-002A 地块位于西红门镇集体经营性建设用地 2 号地，四至范围为西至广阳大街，南至宏业东路，东至欣昌街，北至规划街坊路，详见附图及 2023 规自（大）测字 0015 号《建设工程规划用地测量成果报告书》。

2. 土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	地上建筑规模（平方米）	容积率	建筑高度（米）	建筑密度（%）	绿化率（%）	备注
1	2-002A	F81 集体产业用地	82500（含街坊路面积）	165000	2.0	45	40	30	
	总计		82500	165000					

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。

2. 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。

3. 装配式建筑：按照北京市关于装配式建筑有关要求执行。

4. 该地块与轨道交通具有良好一体化规划条件，项目应按照“站城融合”发展要求进行设计，考虑规划轨道线路对方案的影响、优化建筑布局。具体轨道线站位方案最终以市级批复为准。

5. 项目东南侧有再生水厂一座，再生水厂 300 米控制范围内不得安排环境敏感型建筑。

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。

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。

四、交通规划要求

1. 项目需结合周边道路设计方案，做好出入口设置及交通组织。

2. 关于停车泊位的要求：应满足《北京市城市建设节约用地标准》（试行）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确定(前述文件中未进行明确的配建要求,需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020),最终以审定设计方案为准。

3. 关于充电设施配建的要求: 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,并按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11T-1455-2017)、《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624-2019)的要求进行配置。

五、市政与基础设施规划要求

1. 根据项目建设要求,统筹建设时序,商各相关部门落实供水、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,完善项目内及周边市政管线方案,详细校核高程,做好与外部大市政衔接工作,并尽快解决项目雨污水排除出路,保障项目周边市政需求。

2. 结合周边市政规划,落实项目市政接入方案,保障项目市政需求。本项目应加大使用新能源、可再生能源,优先采用可再生能源进行供热,与常规清洁能源进行耦合,解决地块供热需求。结合供电方案及周边地块建设时序,合理设置电力设施。

六、文物保护要求

1. 经核,地块内不涉及不可移动文物。

2. 如涉及文物保护单位的建设控制地带，建设工程等须按照文物保护法等有关法律法规履行审批手续。

3. 相关地下文物保护工作参照《北京市地下文物保护管理办法》执行，建议建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作。凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

4. 鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、其它规划要求

（一）关于规划指标的要求：本项目建设规模、容积率、建筑高度为上限，绿地率、建筑密度为下限。该地块北侧街坊路面积计入 2-002A 地块进行容积率、绿地率、建筑密度核算；地块内含一条南北向 15m 街坊路，可随项目方案调整优化。

（二）关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应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。

（三）关于绿色建筑的要求：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。

（四）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。

（五）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）关于水务方面的要求：原则同意该项目。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：1. 项目建设单位应按照市水务局《关于大兴区西红门镇集体经营性建设用地2号地A地块土地整理开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2021〕791号）的有关要求开展相关工作；2. 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。

（七）关于人防方面的要求：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战时功能设置规则（试行）>的通知》（京人防发〔2020〕107号），人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新建的人防工程抗力等级的通知》（京人防发〔2020〕93号），人防工程布局设置依据《北京市人民防空办公室关于印发<人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见>的通知》（京人防发〔2020〕105号）。该项目应建人防工程建筑面积为14850平方米。在2-002A地块配建不小于10000平方米二等人员掩蔽所、1000平方米专业队队员掩蔽部及3850平方米配套工程。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。地块内各防护单元宜互连互通。在2-002A地块应设置人防警报器和柴油电站，警报器服务半径不大于500米。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

（八）关于地震方面的要求：1. 本项目位于大兴区西红门镇。依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，应开展活动断层探测工作或委托单位搜集周边活断层相关资料开展活动断层收集论证工作，并根据探测或论证结果考虑活动断层对场地的影响。2. 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》进行抗震设防。3. 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。

（九）方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

（十）该项目可按招拍挂出让方式供应。建议申请单位尽快完善入市前相关材料，以便后续入市工作顺利推进。

（十一）该项目为集体产业用地入市试点项目，地块地上建筑规模可配套建设不超过49%比例的人才公寓，保障地块职住平衡。

（十二）应严格按照交通、生态环境、水务、人防和文物等部门要求，落实相关工作。

（十三）其他未及事宜应符合相关规定。
专此函达。

附件：规划图则及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2023年2月17日